

**ศ.ดร.วิบลสิทธิ์ ทรยางกูร**

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

**อาจารย์ศิวาพร กลิ่นมาลัย**

อาจารย์ประจำคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และ  
การผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

# พัฒนาการ รูปแบบอาคารทาวน์เฮ้าส์ ในประเทศไทย

## Unà

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้มีการพัฒนาและปรับเปลี่ยนรูปแบบไปตามปัจจัยแวดล้อมภายนอกที่เปลี่ยนไป ทั้งจากสภาพสังคม วิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย และโดยเฉพาะอย่างยิ่งจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนนอกจากนี้ยังรวมไปถึงการพัฒนานวัตกรรมด้านวัสดุก่อสร้าง เทคโนโลยีในการก่อสร้าง และสถานที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยในเมืองย่อมมีลักษณะแตกต่างจากที่อยู่อาศัยแถบชานเมือง ทาวน์เฮ้าส์เป็นรูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยบริเวณพื้นที่เมืองระหว่างชานเมืองกับในเมือง ที่ได้รับอิทธิพลที่กล่าวถึงเช่นกัน มักสร้างขึ้นในรูปแบบกลุ่มของอาคารในลักษณะของหมู่บ้านจัดสรร หรือถูกสร้างอยู่ตามถนน ซอยที่มีความสงบเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก แต่ก็สามารถปรับปรุงการใช้สอยให้เป็นเชิงพาณิชย์ได้เช่นกัน จากการศึกษาพัฒนาการของรูปแบบอาคารทาวน์เฮ้าส์ในประเทศไทยนั้นพบว่ามรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมในแต่ละช่วงยุคสมัยที่เปลี่ยนไป

## ลักษณะและรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์

ความเข้าใจของบุคคลทั่วไปอาจเกิดความสับสนระหว่างทาวน์เฮ้าส์และตึกแถว เนื่องด้วยรูปร่างลักษณะภายนอกที่คล้ายคลึงกัน แต่แตกต่างกันทั้งในเรื่องข้อบังคับ

ของกฎหมายควบคุมอาคาร วัตถุประสงค์หลักในการใช้งานทำเลที่ตั้งของอาคาร รวมไปถึงจำนวนชั้นที่นิยมสร้างต่างกัันดังรายละเอียดในตารางที่ 1

□ ตารางที่ 1 ความแตกต่างระหว่างทาวน์เฮ้าส์และตึกแถว

	ทาวน์เฮ้าส์	ตึกแถว
ข้อบังคับของกฎหมายอาคาร	พื้นที่เปิดโล่งร้อยละ 30	พื้นที่เปิดโล่งร้อยละ 10
วัตถุประสงค์การใช้พื้นที่	เพื่อการพักอาศัยเป็นหลัก	เพื่อการค้าเป็นหลัก
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในถนนซอย ที่มีความสงบ	ตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลักหรือถนนสายรอง ใจกลางแหล่งชุมชน
ความสูง	ประมาณ 2 - 3 ชั้น (อาจมีชั้นเล้นระดับอีก)	ประมาณ 4 - 5 ชั้น (ชั้นลอยอีก 1 ชั้น)
ความกว้าง	ประมาณ 4 - 6 เมตร	ประมาณ 3.50 - 4 เมตร

ดังนั้น กล่าวโดยสรุปแล้ว ทาวน์เฮ้าส์หมายถึงอาคารสำหรับพักอาศัยเป็นหลัก ซึ่งปลูกสร้างติดกันตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป ตามกฎหมายสามารถสร้างติดกันได้ไม่เกิน 40 เมตร หรือประมาณ 6 - 10 หลัง หรือหน่วยติดกันขึ้นอยู่กับความกว้างของอาคาร มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาทำด้วยวัสดุกันไฟหรือไม่ก็ได้ โดยมีการเว้นที่ว่างด้านหน้า 3 เมตรและด้านหลัง 2 เมตร มีพื้นที่เปิดโล่งอย่างน้อยร้อยละ 30 ของขนาดที่ดิน มักมีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือมากกว่านั้น

ในกรณีที่มีพื้นที่ไม่เต็มชั้น หรือการเล่นระดับของพื้นอาคาร มีความกว้างตั้งแต่ 4 - 6 เมตร มีความยาวตั้งแต่ 6 - 24 เมตร มีขนาดเล็กที่สุด คือไม่น้อยกว่า 4 X 6 เมตร (ขนาดของอาคารทาวน์เฮ้าส์ ไม่รวมที่ดินด้านหน้าและหลัง)

ส่วนรูปแบบและลักษณะภายนอกของอาคารประเภททาวน์เฮ้าส์ มีรูปแบบลักษณะที่เปลี่ยนแปลงไปตามอิทธิพลจากค่านิยมของผู้บริโภคเป็นหลัก

□ ภาพที่ 1 ระยงถอยร่นของอาคารทาวน์เฮ้าส์

หลังบ้าน  
ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

ที่จอดรถ  
ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร



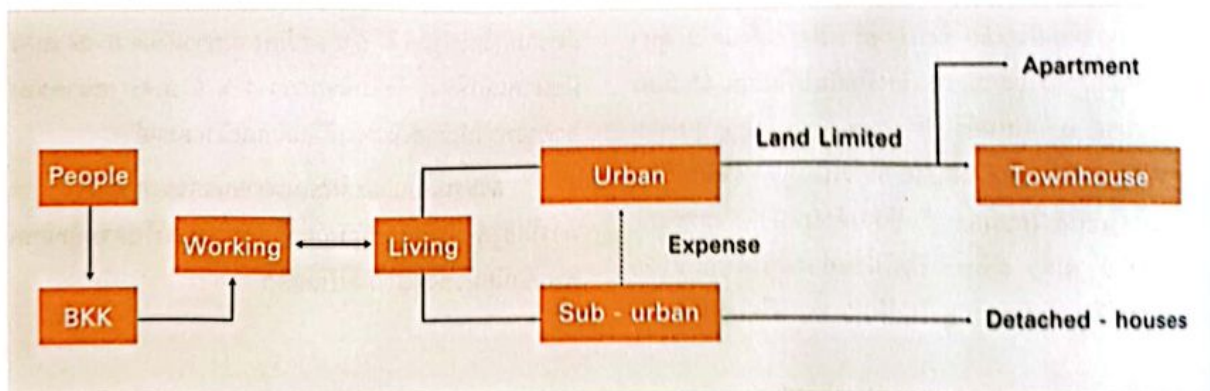
ที่มา : ศักดา ประสานไทย และศนิ วิรัชพันธ์, 2546.

## ทิวทัศน์ของอาคารทาวน์เฮ้าส์

รูปแบบที่อยู่อาศัยสามารถบ่งบอกถึงสภาพสังคมในแต่ละยุคสมัยได้และการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบเหล่านั้นยังแปรผันตามกาลเวลา อิทธิพลจากปัจจัยแวดล้อมภายใต้สังคมที่เปลี่ยนแปลงไป รวมไปถึงความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับความต้องการของประชากรที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจะต้องสามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิต และพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยได้อีกด้วย สำหรับในเมืองใหญ่อย่างกรุงเทพมหานคร เป็นเมืองที่เป็นศูนย์รวมของความเจริญ ทั้งทางด้าน การปกครอง เศรษฐกิจ การศึกษา ศาสนาและวัฒนธรรม จึงทำให้มีประชากรเข้ามาอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น การอยู่อาศัยบริเวณชานเมืองแล้วเดินทางมาทำงานภายในเมืองมักประสบปัญหาการจราจร และการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการเดินทาง อีกทั้งผลกระทบจากภาวะ

เศรษฐกิจ ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีปัญหาทางการเงิน และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นความต้องการที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองใกล้ๆ กับสถานที่ทำงานจึงยังมีอยู่ แต่เนื่องจากราคาที่ดินในเมืองมีราคาสูงทำให้การก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในเมืองต้องใช้เนื้อที่ให้ได้คุ้มค่า ส่วนที่อยู่อาศัยชนิดอาคารสูง (อพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม) หรืออาคารแถว (ทาวน์เฮ้าส์) สามารถเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองต่อข้อจำกัดทางเศรษฐกิจ (น้ำมันและที่ดินมีราคาแพง) และต่อการดำเนินชีวิตของคนทำงาน เพราะใช้เนื้อที่น้อย จึงสามารถสร้างภายในเมืองภายใต้ข้อจำกัดทางขนาดที่ดินได้ โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองกับความต้องการที่จะอยู่อาศัยมากกว่าการซื้อเพื่อเก็งกำไรอย่างคอนโดมิเนียม ดังแผนภาพที่ 2

ภาพที่ 2 ที่มาของอาคารทาวน์เฮ้าส์



## พัฒนาการรูปแบบอาคารทาวน์เฮ้าส์

สำหรับทาวน์เฮ้าส์ในต่างประเทศนั้น ได้เกิดขึ้นมาเป็นเวลานานกว่าพันปี ทาวน์เฮ้าส์เหล่านี้ถูกสร้างขึ้นเพื่อใช้สำหรับอยู่อาศัยตั้งแต่สมัยยุค 2670 ปีก่อนคริสตกาลในประเทศอียิปต์ ซึ่งสร้างขึ้นสำหรับคนงานในการก่อสร้างพีรามิดเพื่อพักอาศัย ซึ่งมีโครงสร้างที่มีประสิทธิภาพและใช้พื้นที่ดินน้อย ส่วนในประเทศแถบยุโรป ทาวน์เฮ้าส์ถูกสร้างขึ้นกว่า 400 ปีก่อนคริสตกาลในประเทศกรีก จนกระทั่งเกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็ว และส่งอิทธิพลต่อรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ในประเทศทางยุโรปอื่นๆ ภายหลังจากเกิดจาก

รูปแบบทาวน์เฮ้าส์ในประเทศอังกฤษ ซึ่งมีแนวความคิดมาจากความประหยัดพื้นที่ในการสร้างที่อยู่อาศัยแต่ยังคงไว้ซึ่งความสัมพันธ์ต่อสภาพแวดล้อม โดยการสร้างทาวน์เฮ้าส์ขนาด 2 - 3 ชั้น ล้อมรอบด้วยสวนในกรุงลอนดอน ซึ่งปัจจัยแวดล้อมที่ส่งอิทธิพลต่อรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ในแต่ละยุคสมัยมีความแตกต่างกันตามปัจจัยด้านสังคม เศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมและวัฒนธรรมที่แตกต่างกันในแต่ละประเทศ โดยเฉพาะในทวีปยุโรป ซึ่งสามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบตามช่วงเวลาเปลี่ยนแปลงไปดังนี้

	การจัดวางอาคารทาวน์เฮ้าส์	รูปแบบทาวน์เฮ้าส์
<b>ช่วงที่ 1 ค.ศ. 1967 - 1976</b> (พ.ศ. 2510 - 2519)	การจัดกลุ่มของบ้านมีหลายแบบและอยู่กันอย่างไม่ค่อยหนาแน่น	สวนเป็นที่พบปะสังสรรค์กัน ระหว่างเพื่อน เพราะสวนถูกจัดวางให้อยู่รวมกันในกลุ่มบ้านกลุ่มหนึ่งๆ ในแปลนมักมีชั้นใต้ดินเสมอ
<b>ช่วงที่ 2 ค.ศ. 1977 - 1986</b> (พ.ศ. 2520 - 2529)	หนาแน่นมากขึ้น จำนวนแถวมากขึ้น	สวนถูกใช้สร้างความเป็นส่วนตัว พื้นที่อาคารจำกัด ทำให้เน้นการจัดวางบันไดให้เกิดความยืดหยุ่นในพื้นที่
<b>ช่วงที่ 3 ค.ศ. 1987 - 1996</b> (พ.ศ. 2530 - 2539)	รูปแบบการจัดวางอาคารยังคงความหนาแน่นเหมือนเดิม	ขนาดทาวน์เฮ้าส์เล็กลง หน้าแคบขึ้น แต่ความลึกก็มีมากขึ้นด้วย เน้นการเล่นระดับ และจำนวนชั้นเพิ่มมากขึ้น
<b>ช่วงที่ 4 ค.ศ. 1997 - 2004</b> (พ.ศ. 2540 - 2549)	จัดกลุ่มเปลี่ยนไป เพื่อไม่ให้เกิดความซ้ำซ้อนน่าเบื่อ	ลดความสำคัญการใช้สวน เพราะพื้นที่จำกัด แต่กลับไปสนใจกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในมากกว่า

□ **ภาพที่ 3** ทาวน์เฮ้าส์ในต่างประเทศ

ศตวรรษที่ 19 - 20



ศตวรรษที่ 20



ที่มา : Marcus, Binney, 1998

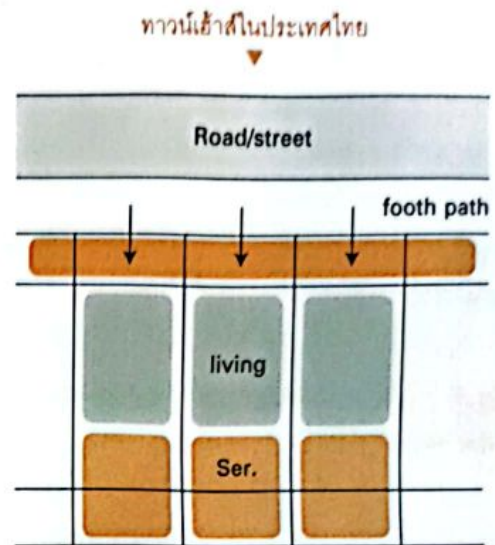
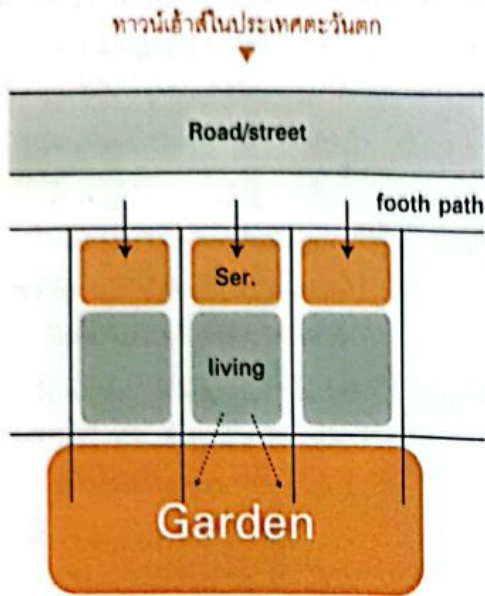
ลักษณะของวัฒนธรรมและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ที่แตกต่างกันของประเทศตะวันตกและตะวันออก ดังเช่น ประเทศไทย เป็นต้น ส่งผลต่อรูปแบบของการจัดวางพื้นที่ภายในอาคารให้แตกต่างกันด้วย ดังภาพที่ 4 จึงเห็นได้ว่าการจัดลำดับของพื้นที่จากถนนภายนอกสู่พื้นที่ความเป็นส่วนตัวภายในแตกต่างกัน การจัดวางตำแหน่งและหน้าที่ของสวนก็แตกต่างกัน

ในประเทศตะวันตกจะจัดวางพื้นที่ส่วนบริการ (Service area) → พื้นที่พักอาศัย (Living area) → สวน

(Garden) เพราะชาติตะวันตกต้องการความเป็นส่วนตัวในการพักอาศัย และนิยมพบปะสังสรรค์กันระหว่างเพื่อนบ้านด้วยกัน มากกว่าในประเทศไทย

ในประเทศไทยมีการจัดวางพื้นที่ดังนี้ สวน (Garden) เพื่อป้องกันความวุ่นวายภายนอกจากสวนพื้นที่สาธารณะ → พื้นที่พักอาศัย (Living area) → พื้นที่ส่วนบริการ (Service area)

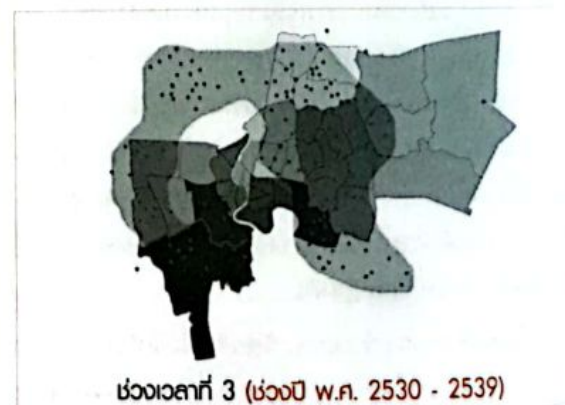
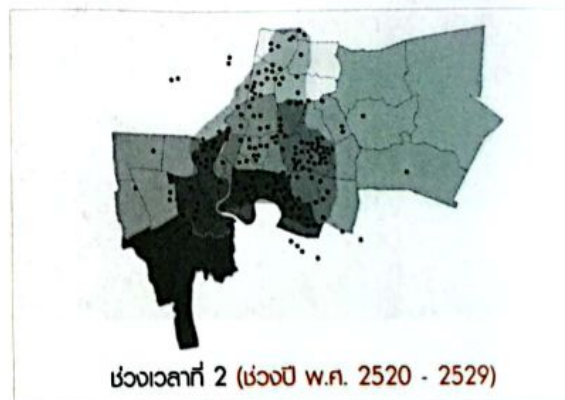
ภาพที่ 4 เปรียบเทียบลำดับการจัดวางพื้นที่ภายในทาว์นเฮ้าส์

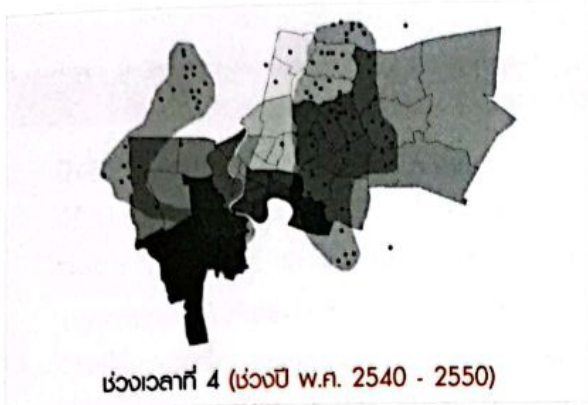


สำหรับการศึกษาพัฒนาการของทาว์นเฮ้าส์ในประเทศไทย พบว่า ทาว์นเฮ้าส์ยุคแรกๆ เกิดขึ้นตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2510 ดังนั้นจึงศึกษาตามลำดับช่วงเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2510 - 2550 ในระดับเมือง (หมายถึงที่ตั้งโครงการ ซึ่งแบ่งพื้นที่ในกรุงเทพมหานครออกเป็น 12 พื้นที่ ตามแผนพัฒนาพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร) พบว่าทาว์นเฮ้าส์ในประเทศไทยในเขตกรุงเทพมหานครมีการกระจายตัวตามลำดับช่วงเวลาดังภาพที่ 5 พบว่าทิศทางการขยายของทาว์นเฮ้าส์อย่างต่อเนื่องมีในทิศเหนือและมีอย่างหนาแน่น และในอันดับที่ 2 ได้แก่ ทางด้านทิศตะวันออก จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการตามลำดับ สำหรับในโซนกลางเป็นการกระจายออกไปเรื่อยๆ ทั้งนี้เป็นเพราะความหนาแน่นที่มีจำนวนมากในบริเวณนั้นทำให้ทาว์นเฮ้าส์ที่เกิดขึ้นในยุคต่อๆ มาไม่สามารถแทรกตัวไปในบริเวณดังกล่าวได้แต่ยังคงมีโครงการทาว์นเฮ้าส์บางโครงการที่ยังอยู่ในบริเวณนั้นจึงมีระดับราคาที่สูง และพบว่าตำแหน่งพื้นที่ที่สีส้ม ได้แก่ เขตบางกะปิ คันนายาว วังทองหลาง บึงกุ่ม สะพานสูง และลาดพร้าว) และสีเหลือง ได้แก่ เขตบางเขน หลักสี่ ดอนเมือง และสายไหม) มีโครงการทาว์นเฮ้าส์เกิดขึ้นครบทุกยุค เป็นเพราะพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสำหรับอยู่อาศัยมากที่สุด เนื่องจากอยู่ระหว่างตัวเมืองและชานเมืองได้ และมีโครงข่ายคมนาคมเชื่อมโยง ทำให้เกิดความสะดวกสบายในการอยู่

อาศัยในบริเวณที่ความหนาแน่นไม่มากนักและมีชุมชนมากมาย

ภาพที่ 5 พัฒนาการการกระจายตัวตำแหน่งโครงการทาว์นเฮ้าส์



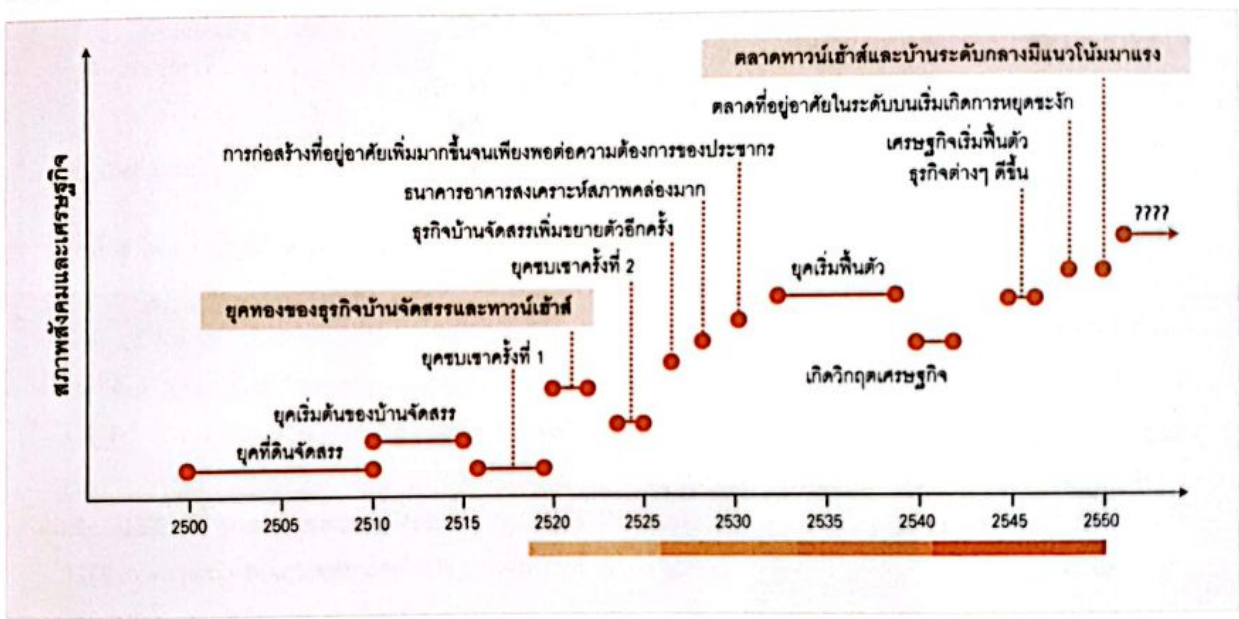


ช่วงเวลาี่ 4 (ช่วงปี พ.ศ. 2540 - 2550)



ช่วงเวลาี่ 2 - 4 นำมาซ้อนทับกัน

ภาพที่ 6 วิวัฒนาการของธุรกิจบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ในประเทศไทย



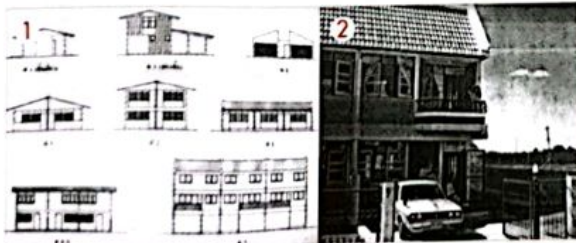
ช่วงที่ 1 ได้แก่ ช่วงปี พ.ศ. 2510 - 2519

สภาพสังคม - เศรษฐกิจ	ลักษณะทาวน์เฮ้าส์
<p>ธุรกิจที่ดินจัดสรรชบเซาผู้ประกอบการมาลงทุนในการทำบ้านจัดสรรกันมากขึ้น เกิดการขยายตัวทั้งภาครัฐและเอกชน พ.ศ.2516 - 2518 ยุคชบเซาครั้งที่ 1 เกิดเศรษฐกิจตกต่ำ สถาบันการเงินจึงเริ่มเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้กำลังซื้อของประชาชนลดลง แต่ผลจากธนาคารปล่อยสินเชื่อระยะยาวในปี พ.ศ. 2515 ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดำเนินต่อไปได้จนกระทั่งปี พ.ศ. 2519 ธุรกิจเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้น ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้น</p>	<p>เป็นแนวแบบบ้าน “มาตรฐาน” มีแปลนรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส หรือรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าตรงไปตรงมา แปลนชั้นล่างเป็นแบบเปิด แต่ถ้าเป็นพนักงานชั้นสูงจะแยกสวนครัว คนใช้ ห้องน้ำออกจากตัวบ้านใหญ่</p>

■ ช่วงที่ 2 ได้แก่ ช่วงปี พ.ศ. 2520 - 2529

สภาพสังคม - เศรษฐกิจ	ลักษณะทาว์นเฮ้าส์
<p>พ.ศ. 2520 - 2522 ยุคทองของธุรกิจบ้านจัดสรร และทาว์นเฮ้าส์ เนื่องจากปัจจัย 3 ประการคือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) รัฐบาลได้กำหนดนโยบายที่เอื้ออาศัยสำหรับภาครัฐไว้อย่างชัดเจน ทำให้ภาคเอกชนมีความมั่นใจในธุรกิจนี้มากขึ้น</li> <li>2) อัตราดอกเบี้ยในยุคนี้น้อยกว่า</li> <li>3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มีบทบาทสนับสนุนการเงินแก่ภาคเอกชนอย่างจริงจัง ทำให้ได้ตั้งเริ่มขยายตัวออกไปทางแถบเหนือของกรุงเทพฯ ยุคนี้ได้เกิดโครงการประเภททาว์นเฮ้าส์ขึ้นมากในเมืองชั้นใน</li> </ol> <p>พ.ศ. 2523 - 2524 ยุคขบเซาครั้งที่ 2 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ทำให้เกิดโครงการขนาดย่อย ผลทำให้ประชาชนมีกำลังซื้อลดลงเกิดทาว์นเฮ้าส์ แถบชานเมืองมากขึ้น</p>	<p>เป็นแนวแบบบ้าน “ไร้รูปแบบเฉพาะ” ซึ่งมีลักษณะอาคารที่เหมือนกัน วางเรียงเป็นแนวยาวให้ความรู้สึกซ้ำซากไม่น่าสนใจเหมือน “กล่องเจาะช่อง”</p> <p>นอกจากนี้ยังมีการแข่งขันกันเรื่องสาธารณูปโภคในโครงการ เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา สวนสาธารณะ โรงเรียน และมาตรการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ตัวอย่างทาว์นเฮ้าส์ในยุคนี้ได้แก่ดังภาพที่ 7</p>

□ ภาพที่ 7 รูปแบบทาว์นเฮ้าส์ในช่วงเวลาที่ 2 (พ.ศ. 2520 - 2529)



1. ต้นแบบอาคารพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2516 - 2524
2. ทาวน์เฮ้าส์แบบ 204 โครงการหมู่บ้านเสรี อ่อนนุช พ.ศ. 2521

ที่มา : วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร, กอบกุล อินทรวิจิตร, สันติ อินทวิลาสวงศ์ และวีระ อินพันทัง, 2536.

■ ช่วงที่ 3 ได้แก่ ช่วงปี พ.ศ. 2530 - 2539

สภาพสังคม - เศรษฐกิจ	ลักษณะทาว์นเฮ้าส์
<p>พ.ศ. 2530 ที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเริ่มเพียงพอต่อความต้องการของประชากร ต่อมาในปี พ.ศ. 2537 ภาวะเศรษฐกิจดีขึ้น ทำให้กำลังซื้อของประชาชนดีขึ้นไปด้วย และพฤติกรรมเกี่ยวกับที่คนอยู่อาศัยของคนไทยเริ่มเปลี่ยนแปลงชัดเจนขึ้น คือ เน้นเรื่องทำเลใกล้ที่ทำงานและคุณภาพของโครงการ มีความเจริญของสาธารณูปโภค</p>	<p>เป็นแนวโพสต์โมเดิร์นประวัติศาสตร์นิยม เป็นการนำรูปแบบคลาสสิกมาดัดแปลง ในช่วงต้นทศวรรษ 2530 ซึ่งเป็นระยะที่ความต้องการบ้านพักอาศัย อยู่ในอัตราสูงสุด มีการนำเสนอรูปแบบที่แปลกตา หรูหรา และมีราคา นับเป็นรูปแบบที่เกิดขึ้นจากความงามทางสถาปัตยกรรม ซึ่งกำลังอยู่ในสมัยนิยมขณะนั้นเอง ดังภาพที่ 8</p>

สภาพสังคม - เศรษฐกิจ	ลักษณะทาวน์เฮ้าส์
	แนวโทสต์โมเดิร์นพูนियม เป็นที่นิยมเช่นเดียวกัน มีการใช้รูปแบบที่หลากหลายรูปทรงและหน้าที่ใช้สอยทั้งภายในภายนอกที่ซับซ้อน การใช้วัสดุที่ต่างกันรวมทั้งการใช้สีสันทันสมัย ดังภาพที่ 8

□ ภาพที่ 8 รูปแบบทาวน์เฮ้าส์ในเวลาที่ 3 (พ.ศ. 2530 - 2539)



ที่มา : จิมลลิทธ์ ทรยางกูร, กอบกุล อินทรวจิตร, สันติ ชันทวิลาสงศ์ และวีระ อินพันทัง, 2536

■ ช่วงที่ 4 ได้แก่ ช่วงปี พ.ศ. 2540 - 2550

สภาพสังคม - เศรษฐกิจ	ลักษณะทาวน์เฮ้าส์
<p>พ.ศ. 2540 - 2542 เกิดวิกฤตเศรษฐกิจค่าเงินบาทลอยตัว เกิดยุคฟองสบู่แตกธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซบเซาย่างหนัก พ.ศ. 2544 - 2545 เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวธุรกิจดีขึ้น พ.ศ. 2547 ตลาดที่อยู่อาศัยในระดับบนเริ่มเกิดการหยุดชะงัก เนื่องจากมีอุปทานจำนวนมาก</p> <p>พ.ศ. 2548 จะเป็นตลาดทาวน์เฮ้าส์และบ้านระดับกลางรุ่งเรืองมาก และต้นทุนวัตถุดิบที่ใช้ในการก่อสร้างทุกตัวมีราคาสูงขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการจะต้องขยับราคาบ้านขึ้นอีก ซึ่งบ้านระดับราคา 2 - 5 ล้านบาท จะมีความต้องการสูง</p>	<p>สถาปัตยกรรมในช่วงนี้มีหลายแบบ ส่วนมากจะเป็นแบบโมเดิร์น และผสมผสานกับรูปแบบอื่นๆ เช่น แบบเขตร้อนสมัยใหม่ (tropical modern) แบบร่วมสมัย (contemporary style) แบบสมัยใหม่ (modern style) เป็นต้น จึงเห็นได้ว่าในปัจจุบันรูปแบบบ้านพักอาศัยได้มีความหลากหลายมากขึ้นเพื่อสร้างความน่าสนใจแก่ผู้ใช้สอย เพื่อความแตกต่าง ทั้งนี้ขึ้นกับทำเลด้วย และเกิดการแข่งขันกันในตลาดมากขึ้น เพราะมีบริษัททำธุรกิจบ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ดังภาพที่ 9</p>

□ ภาพที่ 9 รูปแบบทาวน์เฮ้าส์ในปี พ.ศ. 2547 และพ.ศ. 2549



ที่มา : บริษัท เอสซี เอสสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), 2549 และบริษัท ฟายโฮม เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2547.



## รูปแบบทาวน์เฮ้าส์ในปัจจุบัน

ปัจจัยที่ส่งผลกับรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ (หมายถึง ลักษณะทางกายภาพ การใช้พื้นที่ใช้สอย และระดับราคาของทาวน์เฮ้าส์) สามารถแบ่งได้เป็น 3 ด้านดังนี้

1) ด้านสังคม ซึ่งหมายถึงวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยและความต้องการของผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์

2) ด้านสถานที่ตั้งของโครงการทาวน์เฮ้าส์นั้นๆ เนื่องจากรูปแบบทาวน์เฮ้าส์จะสอดคล้องกับบริบท และสัมพันธ์กับลักษณะของย่านนั้นๆ

3) ด้านเศรษฐกิจ หมายถึงระดับราคาขายของทาวน์เฮ้าส์พบว่าทาวน์เฮ้าส์ทั่วไปมีระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2 ล้านถึง 3 ล้านบาท มีขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยขนาด 21 ตารางวา หน้ากว้าง 5 เมตร ลึก 16 เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 164 ตาราง เมตร ขนาด 3 ชั้น ซึ่งมีการกำหนดพื้นที่พื้นฐานดังนี้ ห้องนอน 3 ห้อง ห้องน้ำ 3 ห้อง และที่จอดรถ 2 คัน สไตล์ในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์จะแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการของตลาดในบริเวณพื้นที่นั้นๆ และในขณะนั้นพื้นที่ที่อยู่ในเมืองใกล้ศูนย์กลางธุรกิจจะเป็นรูปแบบสมัยใหม่ แต่ถ้าถัดจากในเมืองออกมาแล้วยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ การคมนาคมมีอย่างเพียงพอรูปแบบสถาปัตยกรรมส่วนมากจะเป็นแบบตะวันตก เพื่อต้องการความรู้สึกที่ดูหรูหราและมีระดับให้กับลูกค้า แต่ถ้าเป็นบริเวณพื้นที่ที่เป็นเขตที่อยู่อาศัยมีที่อยู่อาศัยจำนวนมาก รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์จะเกิดขึ้นอย่างหลากหลายแบบเพราะมีการแข่งขันทางการตลาดที่สูง

รูปแบบการจัดวางทาวน์เฮ้าส์ในกรุงเทพมหานครสามารถสรุปได้เป็น 3 แบบ (ภาพที่ 10) ดังนี้

1) แบบจับคู่ (planning in pairs) การจัดแบบนี้จะมีความแออัดน้อยกว่า มักนิยมจัดเป็นกลุ่มเล็กๆ แถวละ 4 - 6 หลัง เช่น โครงการเมอริท เฟลส (บริษัท สุวรรณภูมิ แอสเสท จำกัด) เป็นต้น

2) แบบลำดับ (planning in sequence) คือ การเรียงเป็นแถวยาว ไม่ต้องเป็นจำนวนคู่ก็ได้ ซึ่งเป็นที่นิยมมาก เพราะจะมีจำนวนหน่วยพักอาศัยได้มาก ตัวอย่างโครงการอรุณพัฒน์ พระราม 3 - สาธุประดิษฐ์ (บริษัท ธนาพัฒน์ แลนด์ จำกัด) เป็นต้น

3) แบบจับกลุ่ม (cluster) จะจัดให้เป็นกลุ่มเล็กๆ แล้วมาอยู่ร่วมกันล้อมรอบสวน และมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ตัวอย่างโครงการดังกล่าว เช่น โครงการบ้านกลางกรุง (บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) เป็นต้น

## สรุป

เศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลต่อที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมของผู้บริโภคอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเฉพาะในปัจจุบันภาวะเศรษฐกิจมีความผันผวนอย่างมาก ทั้งในเรื่องของราคาน้ำมัน ราคาข้าวสาลีก่อสร้าง รวมไปถึงข้อพิจารณาด้วยการวางผังเมืองสำหรับโครงการต่างๆ ส่งผลต่อราคาที่ดิน ซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบใด แต่สิ่งที่ส่งผลต่อทาวน์เฮ้าส์มากที่สุดคือ พฤติกรรมของผู้บริโภคที่ยังต้องการความสะดวก

□ ภาพที่ 10 ภาพการจัดวางทาวน์เฮ้าส์



สบายในการเดินทาง การพัฒนาด้านการขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน อีกทั้งกระแสนิยมต่างๆ หรือทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ดังนั้นที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์จึงควรมีความสอดคล้องกับลักษณะวิถีชีวิตคนเมืองดังกล่าว นอกจากนี้สิ่งที่ส่งผลกระทบต่อทาวน์เฮ้าส์อีกประการหนึ่งนั่นคือ ทำเลหรือพื้นที่ซึ่งสิ่งนี้เป็นตัวแปรผันตามกับทั้งความต้องการและทั้งด้านต้นทุนด้วย

ผลกระทบจากทำเลพบว่าพื้นที่ที่อยู่ห่างไกลจากเขตเมือง จะมีสัดส่วนพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยในโครงการมากกว่าพื้นที่ที่อยู่ในเมือง ดังนั้นขนาดของพื้นที่ส่วนกลางจะแปรผกผันกับขนาดของพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยโดยขึ้นอยู่กับ

กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทั้งนี้เป็นเพราะพื้นที่ที่อยู่ไกลมีราคาที่ดินถูกกว่า และมีความหนาแน่นน้อยกว่า ผู้ประกอบการจึงมีต้นทุนต่ำกว่าจึงสามารถสร้างทาวน์เฮ้าส์ได้จำนวนมาก ส่งผลให้พื้นที่ส่วนกลางมีน้อยกว่า ในทางกลับกันการที่พื้นที่ในเมืองมีพื้นที่สร้างที่อยู่อาศัยในโครงการได้น้อยกว่า เพราะพื้นที่ส่วนหนึ่งต้องถูกปันไปให้กับพื้นที่ส่วนกลางเพื่อลดความหนาแน่นในโครงการลง ดังนั้นพื้นที่ใช้สอยในบ้านของโครงการที่อยู่ใกล้เมืองจึงมีมากกว่า และเมื่อรวมกับความได้เปรียบทางด้านการคมนาคม ทำให้ทาวน์เฮ้าส์ในเมืองมีราคาสูง อย่างไรก็ตามทาวน์เฮ้าส์ราคาสูงนี้ยังคงเป็นที่ต้องการของตลาดจึงทำให้ผู้ประกอบการลงทุนต่อไปได้



#### บรรณานุกรม

ดาวิชัย บุญธรรม, *City home*. กรุงเทพมหานคร: บ้านและสวน, 2549.

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน). "โครงการวิสต้า ปาร์ค." เอกสารแผ่นพับโฆษณา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), 2549.

บริษัท ฟายโฮม เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด. "โครงการอนันตรา ทropicอล หัวหมาก." เอกสารแผ่นพับโฆษณา บริษัท ฟายโฮม เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2547.

วิมลสิทธิ์ ทรายงกูร, กอบกุล อินทวิจิตร, สันติ ฉันทวิลาสงส์ และ วีระ อินพันทัง. *พัฒนาการแนวความคิดรูปแบบของงานสถาปัตยกรรม อดีต ปัจจุบัน อนาคต*. กรุงเทพมหานคร : อัมรินทร์พรินติงกรุ๊ป, 2536.

ศักดิ์ดา ประสานไทย และศนิ วีรัชพันธ์. *ทาวน์เฮ้าส์*. กรุงเทพมหานคร : อัมรินทร์พรินติงกรุ๊ป, 2546.

ศิวาพร กลิ่นมาลัย. "พัฒนาการและแนวโน้มที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" *วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์*. 2549.

Macasai, John and others. *Housing. Canada: A Willy-Interscience Publication*, 1976.

Marcus, Binney. *Townhouses Evolution and Innovation in 800 Years of Urban Domestic Architecture*. Britain : Reed Consumer Books Limited, 1998.