

แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝด:

กรณีศึกษา โครงการในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

Designs of Space in Semi-detached Housing:

The Case Study of Projects in Bangkok and the Metropolitan Areas

รับบทความ	26/05/2568
แก้ไขบทความ	04/07/2568
ยอมรับบทความ	15/07/2568

นพนันท์ วิศิษฐ์ชัยกุล* ยูวดี ศิริ

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Noppanun Wisithchayakul, Yuwadee Siri

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Noppanun.wisith@gmail.com, Yuwadee.S@chula.ac.th

*ผู้ประพันธ์บรรณานุกรม

บทคัดย่อ

บ้านแฝดเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่องในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากราคาที่ถูกกว่าบ้านเดี่ยว แต่มีพื้นที่ใช้สอยที่ใกล้เคียงกัน จึงทำให้เกิดความต้องการเพิ่มมากขึ้น งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพัฒนาการของการออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านแฝด โดยการรวบรวมรายละเอียดของโครงการบ้านที่เปิดขายทั้งหมดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550-2565 และนำมาวิเคราะห์แนวทางการเพิ่มศักยภาพพื้นที่ใช้สอยให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน

ผลการศึกษา พบว่า ในช่วงแรกของบ้านแฝดนิยมออกแบบเป็น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และมีการพัฒนาเป็นรูปแบบที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น ได้แก่ 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ, 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องอเนกประสงค์ และ 2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องอเนกประสงค์ เพื่อตอบสนองพฤติกรรมและบริบทของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป โดยใช้แนวทางการออกแบบเพื่อตอบสนองความต้องการ เช่น 1) ห้องนอนใหญ่ มีการเพิ่มห้องน้ำส่วนตัวและแยกพื้นที่แต่งตัวแม้พื้นที่นอนจะลดลง แต่ได้พื้นที่แต่งตัวเพิ่ม 2) พื้นที่โถงชั้นล่างมีขนาดลดลง โดยการใช้พื้นที่ทับซ้อนกันระหว่างห้องรับแขกและพื้นที่รับประทานอาหารให้เกิดการใช้งานแบบต่อเนื่องและลดการสูญเสียพื้นที่ 3) ห้องครัวและพื้นที่เตรียมอาหารถูกรวมพื้นที่เข้าด้วยกัน เพื่อลดการใช้พื้นที่ซ้ำซ้อน 4) ห้องนอน 2 และ 3 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนรูปแบบบันได 5) มีการเพิ่มการใช้พื้นที่ของห้องอเนกประสงค์มากขึ้นในช่วงหลัง เพื่อรองรับพฤติกรรมใหม่ เช่น การทำงานที่บ้าน หรือดูแลผู้สูงอายุโดยการลดพื้นที่โถงชั้นล่าง และการใช้งานของพื้นที่ซ้ำซ้อนในส่วนของห้องครัวและพื้นที่เตรียมอาหาร

ข้อเสนอแนะการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยในบ้านแฝดสามารถทำได้ผ่านการออกแบบภายใน เช่น การใช้ประโยชน์จากพื้นที่แนวตั้ง โดยออกแบบฝ้าเพดานเอียงตามโครงหลังคาและการพัฒนาพื้นที่เหนือโถงบันไดเป็นชั้นลอยสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งควรคำนึงถึงความปลอดภัยและสอดคล้องกับโครงสร้างอาคารเดิม

คำสำคัญ: บ้านแฝด พื้นที่ใช้สอย การใช้พื้นที่ ออกแบบภายใน พื้นที่ทับซ้อน พื้นที่ใช้สอยแนวตั้ง

Abstract

Semi-detached houses have remained a popular housing option in Bangkok and its metropolitan area due to their lower cost compared to detached houses, while offering similar usable space. This study examines the evolution of usable space design in semi-detached houses between 2007 and 2022, based on data collected from various housing projects. It also explores strategies to optimize space usage in response to changing consumer lifestyles.

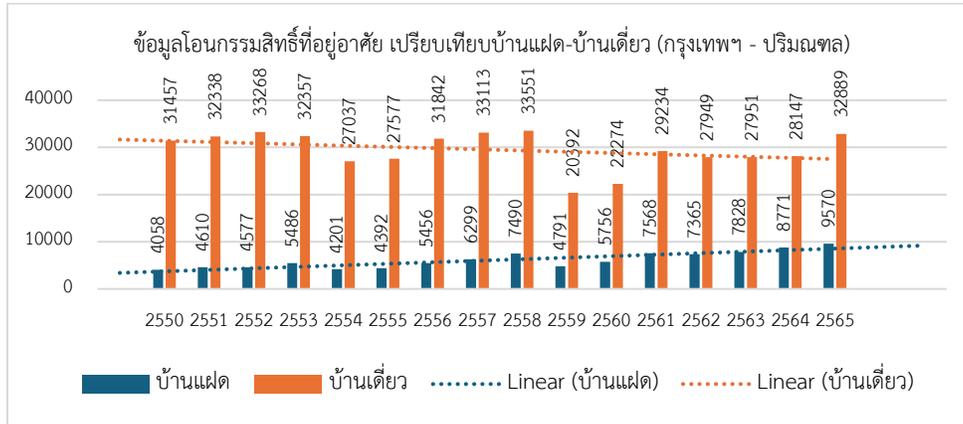
Initially, most semi-detached houses featured 3 bedrooms and 2 bathrooms. Over time, layouts diversified into configurations such as 3 bedrooms with 3 bathrooms, and plans that include multipurpose rooms. These adaptations reflect efforts to meet evolving resident needs. Key design strategies include: 1) adding en-suite bathrooms and dressing areas to master bedrooms; 2) reducing ground floor hall size by overlapping living and dining areas; 3) integrating kitchens with prep areas to minimize redundancy; 4) enlarging bedrooms 2 and 3 through modified stair layouts; and 5) increasing use of multipurpose rooms to accommodate work-from-home needs and elderly care.

To further enhance usable space, interior design solutions such as utilizing vertical space, sloped ceilings aligned with roof structures, and mezzanine levels above stair halls are recommended. These approaches must ensure safety and structural integrity.

Keywords: *semi-detached house, usable space, spatial utilization, interior design, overlapping spaces, vertical space usage*

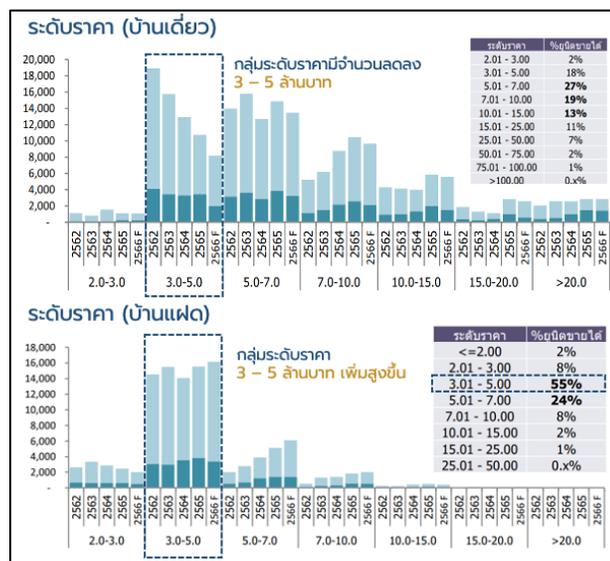
บทนำ

จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ [REIC] (2567b) พบว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล บ้านแฝดมียอดโอนกรรมสิทธิ์เติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สวนทางกับบ้านเดี่ยวที่มีแนวโน้มลดลง (ภาพ 1)



ภาพ 1 ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด (กรุงเทพฯ-ปริมณฑล) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550-2565
ที่มา: ผู้วิจัย

จากแนวโน้มที่ลดลงของบ้านเดี่ยวมาจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้ราคาบ้านเดี่ยวขนาด 50 ตร.ว. ขยับราคาขึ้นอยู่ที่ 7.5-10 ล้านบาท จากเดิมอยู่ที่ 5-7 ล้านบาท ในขณะที่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีขนาดพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกันเมื่อราคาบ้านเดี่ยวเพิ่มสูงขึ้น ผู้บริโภคที่มีความสามารถในการจ่ายในอัตราเดิมจึงกลับมาซื้อบ้านแฝด ทำให้บ้านแฝดให้ราคา 3-5 ล้านบาท (ภาพ 2) ตอบโจทย์กับผู้บริโภค



ภาพ 2 ผลสำรวจ KIATNAKIN แนวโน้มของระดับราคาบ้านที่ได้รับความนิยมในช่วงปี พ.ศ. 2562-2566
ที่มา: KKP สํารวจตลาดอสังหาฯ กลางมรสุมโควิด-19 โดย KIATNAKIN PHATRA (Real Estate Market), 2564.
(<https://advicecenter.kkpgf.com/en/business-talk/covid-19-impact-on-real-estate>)

การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอย-ขนาดที่ดิน (บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด)

ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้การแบ่งแยกที่ดินเพื่อก่อสร้างบ้านเดี่ยวต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา หน้ากว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร และบ้านแฝดต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 35 ตารางวา หน้ากว้างไม่น้อยกว่า 8 เมตร โดยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจึงมีหน้ากว้างอาคารอยู่ที่ 6 เมตรเท่ากัน แต่บ้านแฝดจะใช้ที่ดินเริ่มต้นเพียง 35 ตารางวา ในขณะที่บ้านเดี่ยวต้องใช้ที่ดิน 50 ตารางวาขึ้นไป คิดเป็นที่ดินที่ใช้น้อยลงร้อยละ 30 จึงทำให้ราคาเฉพาะที่ดินบ้านแฝดต่ำกว่าบ้านเดี่ยวเฉลี่ยประมาณ 30%

ตาราง 1 การเปรียบเทียบระหว่างบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด
ขนาดที่ดิน	-บ้านเดี่ยวมีขนาดที่ดิน ไม่น้อยกว่า 50 ตร.ว. -บ้านเดี่ยวมีหน้ากว้างถนนต้องไม่ต่ำกว่า 10 เมตร ลึก 20 ม.	-บ้านแฝดมีขนาดที่ดินไม่น้อยกว่า 35 ตร.ว. แต่ไม่ถึง 50 ตร.ว. -บ้านแฝดมีความกว้างที่ดินไม่ต่ำกว่า 16 ม. โดยแบ่งข้างละ 8 ม.
พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอยภายในของบ้านเดี่ยวมีหน้ากว้างของตัวบ้านอยู่ที่ 6 เมตร	พื้นที่ใช้สอยของตัวบ้านแฝดเท่ากับบ้านเดี่ยว โดยมีหน้ากว้างของตัวบ้านอยู่ที่ 6 เมตรเช่นกัน

ที่มา: กฎกระทรวงฉบับที่ 39 พ.ศ. 2537 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.

จากตาราง 1 การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยและขนาดที่ดิน พบว่า บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีขนาดใกล้เคียงกันแต่มีความแตกต่างในด้านความต้องการของผู้บริโภคโดยเฉพาะเรื่องของที่ดินทำให้ผู้บริโภคต้องคำนึงถึงความคุ้มค่าในการเลือกซื้อบ้านในโครงการอสังหาริมทรัพย์และสอดคล้องกับราคาบ้านที่ต้องจ่ายมากกว่าที่สุด โดยมีหนึ่งในปัจจัยหลักในการตัดสินใจเลือกซื้อคือ พื้นที่ใช้สอย

ดังนั้นการออกแบบบ้านแฝดให้ตอบโจทย์การใช้สอยพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มคุณค่าและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในตลาดปัจจุบัน งานวิจัยจึงมุ่งเน้นการศึกษาวิธีเพิ่มพื้นที่ใช้สอยในบ้านแฝดด้วยการออกแบบภายใน

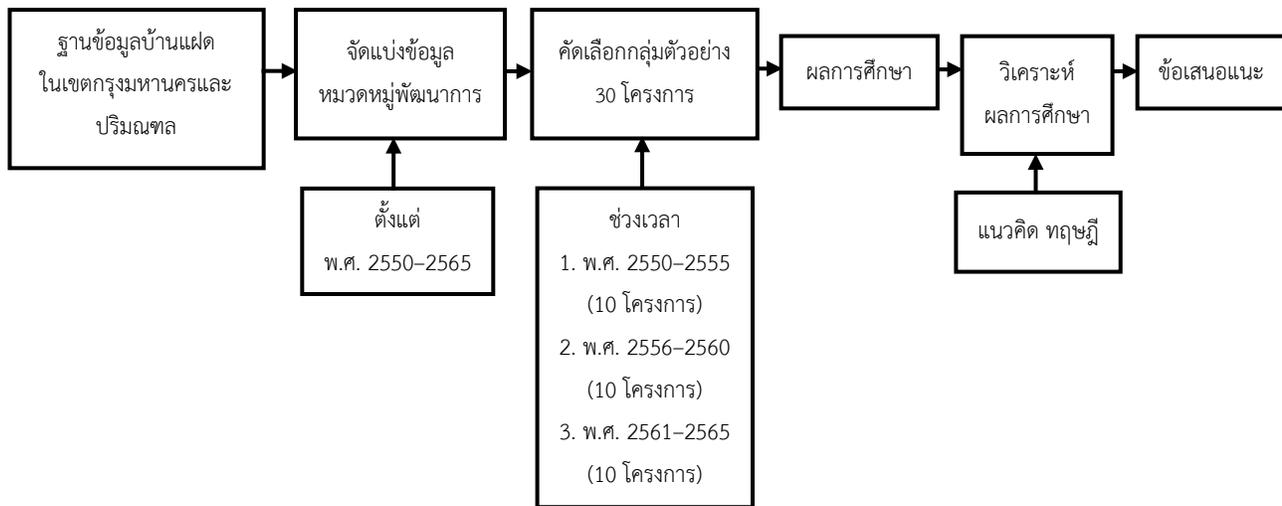
วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาและรวบรวมการพัฒนาการที่อยู่อาศัยของบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
2. เพื่อศึกษาลักษณะรูปแบบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบการออกแบบตกแต่งพื้นที่ใช้สอยภายในของบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝด
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในของบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝด

วิธีการดำเนินการวิจัย

ผู้วิจัยรวบรวมฐานข้อมูลบ้านแฝดจากศูนย์ข้อมูลที่จัดเก็บข้อมูลการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กรอบแนวคิดในงานวิจัย ในงานวิจัยนี้ผู้วิจัยทำการศึกษาโครงการที่มีการเปิดขายและศึกษาลักษณะรูปแบบการใช้พื้นที่และออกแบบตกแต่งพื้นที่ใช้สอยภายในของบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 30 โครงการ ในราคา 3-5 ล้านบาท โดยทำการศึกษาและรวบรวมโครงการที่จัดสร้างบ้านแฝดย้อนหลังตั้งแต่ในช่วงปี พ.ศ. 2550-2565 และแบ่งการศึกษาเป็น 3 ช่วงปี เนื่องจากในแต่ละช่วงปีมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ เช่น ช่วงปีที่ 1 พ.ศ. 2550-2556 เกิดวิกฤตการณ์การเงินโลก ช่วงที่ 2 เกิดการรัฐประหาร และช่วงที่ 3 เกิดโควิด 19 เพื่อสะท้อนให้เห็นการเปลี่ยนแปลงแนวโน้มการออกแบบพื้นที่ใช้สอยในแต่ละยุคอย่างชัดเจน รวมถึงความเปลี่ยนแปลงที่สัมพันธ์กันและพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละช่วงเวลา



ภาพ 3 กรอบแนวคิดในงานวิจัย
ที่มา: ผู้วิจัย

การได้มาซึ่งข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิ ศึกษารวบรวมข้อมูลแบบบ้านโครงการจัดสรรประเภทบ้านแฝดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากเว็บไซต์บริษัทอสังหาริมทรัพย์ เว็บไซต์รวมข้อมูลโครงการบ้าน (เช่น BaanFinder, Think of Living, Home) เอกสารประชาสัมพันธ์ หรือโบรชัวร์โครงการ

ข้อมูลปฐมภูมิ ศึกษาและจัดหมวดหมู่ลักษณะรูปแบบการใช้พื้นที่ใช้สอยของบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝด และรวบรวมข้อมูลแนวคิดการออกแบบตกแต่งภายในบ้านแฝดตั้งแต่ พ.ศ. 2550 จนถึงปัจจุบัน

ข้อจำกัดของการศึกษา

การศึกษานี้ครอบคลุมเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านแฝดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 30 โครงการระหว่างปี พ.ศ. 2550-2565 ซึ่งอาจไม่สะท้อนถึงแนวโน้มการออกแบบในภูมิภาคอื่นของประเทศ หรือในระดับราคาที่แตกต่างกัน

ผลการศึกษา

ผลจากการสำรวจลักษณะการใช้พื้นที่ของบ้านแฝดช่วงปี พ.ศ. 2550-2565 จากการรวบรวมข้อมูลผังพื้นที่ใช้สอยและการใช้พื้นที่จาก 30 โครงการ แบ่งเป็น 3 ช่วงเวลา สามารถสรุปเป็น 3 ส่วนสำคัญดังนี้

ตาราง 2 สรุปการใช้พื้นที่ ช่วงปี พ.ศ. 2550–2565

ตำแหน่งพื้นที่ ช่วงที่	ห้องนอนใหญ่	ห้องนอน 2	ห้องนอน 3	ห้องนั่งเล่น	ห้องนั่งเล่นบน	ห้องนั่งเล่น-ห้องนอนใหญ่	ห้องรับแขก	ห้องโถงชั้นล่าง	รับประทานอาหาร	ห้องครัว	พื้นที่เตรียมอาหาร	ห้องเก็บของ	ห้องนอนพิเศษ	ห้องโถงชั้นบน
	จำนวนห้อง													
1 (พ.ศ. 2550-2555)	10	10	10	10	10	2	10	10	10	9	2	10	0	10
2 (พ.ศ. 2556-2560)	10	10	10	10	10	6	10	7	10	7	4	10	1	10
3 (พ.ศ. 2561-2565)	10	10	7	10	10	8	10	4	10	10	1	10	6	10
รวม	30	30	27	30	30	16	30	21	30	26	7	30	7	30

ที่มา: ผู้วิจัย

รูปแบบและลักษณะการใช้พื้นที่ภายในของโครงการบ้านแฝด จากการสำรวจพบว่า ลักษณะการใช้พื้นที่ทั้ง 3 ช่วง (พ.ศ. 2550–2565) พบว่า การใช้พื้นที่หลักที่มีครบในทุกช่วงเวลาจะประกอบด้วย ห้องนอนใหญ่ ห้องนอน 2 ห้องรับแขก รับประทานอาหาร ห้องเก็บของ ห้องโถงชั้นล่างและบน แสดงว่า เป็นการใช้พื้นที่มาตรฐานของบ้านแฝดและการใช้พื้นที่ที่มีบางโครงการจะประกอบไปด้วย ห้องนอน 3 ห้องนั่งเล่น-ห้องนอนใหญ่ ห้องโถงชั้นล่าง ห้องครัว พื้นที่เตรียมอาหาร ห้องนอนพิเศษ

ตาราง 3 สรุปขนาดพื้นที่ ช่วงปี พ.ศ. 2550–2565

ตำแหน่งพื้นที่ ช่วงที่	ห้องนอนใหญ่	ห้องนอน 2	ห้องนอน 3	ห้องนั่งเล่น	ห้องนั่งเล่นบน	ห้องนั่งเล่น-ห้องนอนใหญ่	ห้องรับแขก	ห้องโถงชั้นล่าง	รับประทานอาหาร	ห้องครัว	พื้นที่เตรียมอาหาร	ห้องเก็บของ	ห้องนอนพิเศษ	ห้องโถงชั้นบน
	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)													
1 (พ.ศ. 2550-2555)	20.2	10.22	9.6	3.6	4.3	4.4	11.6	5.7	10.8	7.1	5.5	2.3	0	5
2 (พ.ศ. 2556-2560)	19.4	11	9.9	3.4	4.4	4.3	12.9	6.6	10.3	6.1	4.8	2.4	8.1	5.5
3 (พ.ศ. 2561-2565)	17.1	11.5	10.6	3.3	4.2	4	13.8	5.4	11.2	8	5.4	1.6	8.5	5.09

ที่มา: ผู้วิจัย

ขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละพื้นที่ภายในบ้านแฝด ผู้วิจัยได้นำผังพื้นที่ของแต่ละโครงการบ้านแฝดมาเพื่อศึกษาข้อมูลขนาดพื้นที่ใช้สอยของแต่ละการใช้พื้นที่ภายในบ้านแฝด โดยแต่ละผังพื้นที่จะระบุขนาดของห้องต่าง ๆ ผู้วิจัยนำผังเหล่านี้มาทำการวัดและคำนวณพื้นที่ (หน่วย : ตารางเมตร) ของแต่ละการใช้พื้นที่ โดยพบขนาดพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด ดังนี้

ห้องนอนใหญ่ มีขนาดที่เล็กลง โดยช่วงที่ 1 มีขนาดเฉลี่ย 20.2 ตร.ม. ช่วงที่ 2 ลดลงเป็น 19.4 ตร.ม. และช่วงที่ 3 ลดลงอีกเป็น 17.1 ตร.ม. เนื่องจากการเพิ่มห้องน้ำส่วนตัวภายในห้องนอน ซึ่งส่งผลให้พื้นที่ของห้องนอนใหญ่มีขนาดที่เล็ก

ห้องนอน 2 มีขนาดที่เพิ่มขึ้น โดยช่วงที่ 1 เฉลี่ยอยู่ที่ 10.2 ตร.ม. ช่วงที่ 2 เพิ่มขึ้นเป็น 11.0 ตร.ม. และช่วงที่ 3 เพิ่มขึ้นอีกเป็น 12.4 ตร.ม. พบว่า ห้องนอน 2 จะถูกจัดให้อยู่ชั้น 2 และติดกับห้องนอน 3

ห้องนอน 3 มีขนาดที่เพิ่มขึ้น โดยช่วงที่ 1 มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 9.6 ตร.ม. ช่วงที่ 2 เพิ่มขึ้นเป็น 9.9 ตร.ม. และช่วงที่ 3 เพิ่มขึ้นอีกเป็น 10.6 ตร.ม. พบว่า ห้องนอน 3 จะถูกจัดให้อยู่ชั้น 2 และติดกับห้องนอน 2

ห้องรับแขก มีขนาดที่เพิ่มขึ้น โดยช่วงที่ 1 มีค่าเฉลี่ยพื้นที่อยู่ที่ 11.6 ตร.ม. ช่วงที่ 2 เพิ่มขึ้นเป็น 12.9 ตร.ม. และช่วงที่ 3 สูงสุดที่ 13.8 ตร.ม. พบว่า ห้องรับแขกจะถูกจัดให้อยู่ชั้น 1 และติดกับพื้นที่ของโถงชั้นล่าง

ห้องโถงชั้นล่าง มีขนาดที่เล็กลง โดยในช่วงที่ 1 มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 5.12 ตร.ม. ช่วงที่ 2 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 6.6 ตร.ม. ขณะที่ช่วงที่ 3 ลดลงเหลือเพียง 5.4 ตร.ม. พบว่า ห้องโถงชั้นล่างจะถูกจัดให้อยู่ชั้น 1 และติดกับพื้นที่ของห้องรับแขก และพื้นที่รับประทานอาหาร

ห้องครัว มีขนาดเพิ่มขึ้น โดยช่วงที่ 1 มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 7.1 ตร.ม. ต่อมาในช่วงที่ 2 ลดลงเหลือ 6.1 ตร.ม. แต่ในช่วงที่ 3 พื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนเป็น 8.0 ตร.ม. พบว่า ห้องครัวจะถูกจัดให้อยู่ชั้น 1 และติดกับพื้นที่ของพื้นที่เตรียมอาหาร

วิเคราะห์ผลการศึกษา

จากผลการศึกษาซึ่งแสดงจำนวนการมีอยู่ของแต่ละพื้นที่ภายในโครงการบ้านแฝดทั้ง 3 ช่วง (พ.ศ. 2550–2565) พบว่า บางพื้นที่มีครบทุกโครงการและบางพื้นที่ปรากฏเพียงบางโครงการเท่านั้น เช่น ห้องนอน 3 ห้องอเนกประสงค์ ห้องน้ำในห้องนอนใหญ่ ซึ่งสะท้อนถึงพัฒนาการของความต้องการและแนวคิดการออกแบบในแต่ละช่วงเวลา ดังต่อไปนี้

ผลการวิเคราะห์การใช้พื้นที่ห้องนอน

ตาราง 4 สรุปพัฒนาการใช้พื้นที่ห้องนอนในแต่ละช่วงตั้งแต่ พ.ศ. 2550-2565

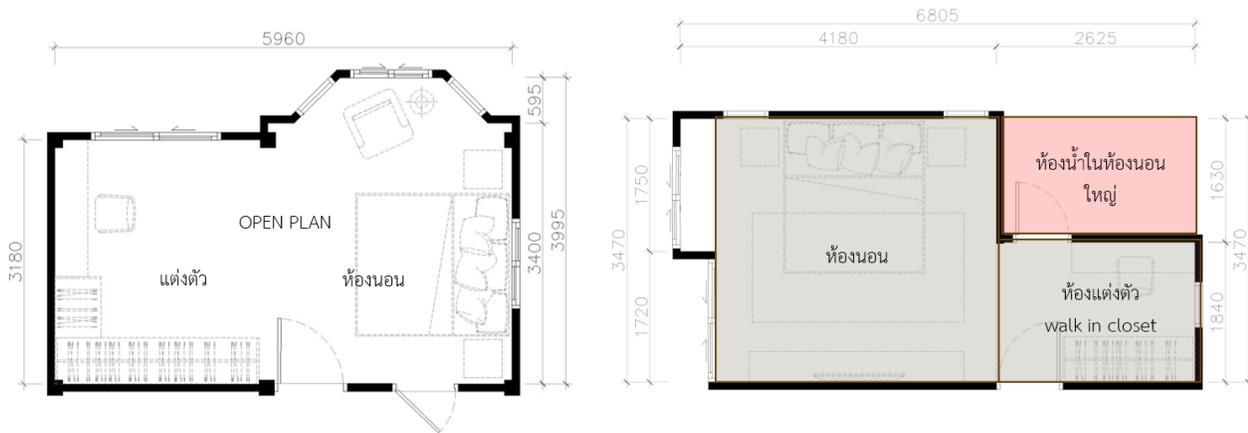
ช่วงที่	ห้องนอน										สรุปจำนวนห้องนอน (ห้อง)		
											2 ห้องนอน	3 ห้องนอน	
1	ลำดับโครงการ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-	10
	จำนวนห้องนอน	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
2	ลำดับโครงการ	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	-	10
	จำนวนห้องนอน	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
3	ลำดับโครงการ	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	3	7
	จำนวนห้องนอน	2	3	2	3	3	3	3	3	3	2		

ที่มา: ผู้วิจัย

จากข้อมูลในตาราง 4 แสดงถึงการแบ่งจำนวนห้องนอนของบ้านแฝดในช่วงปี พ.ศ. 2550-2565 พบว่า ช่วงที่ 1 และช่วงที่ 2 มีห้องนอนจำนวน 3 ห้อง ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ (2554) ที่พบว่า ค่าเฉลี่ยขนาดครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลอยู่ที่ประมาณ 2.7 คนต่อครัวเรือนอยู่ที่ประมาณ 2–3 คนต่อบ้าน ทำให้การออกแบบบ้านแฝดส่วนใหญ่ยังคงนิยมทำห้องนอน 3 ห้องเป็นหลัก และในช่วงที่ 3 มีห้องนอน 2 ห้องเพิ่มขึ้น จากการศึกษาของรังสิมันต์ สังขวรรณ (2556) เนื่องจากการใช้งานห้องนอน 2 และห้องนอน 3 ของลูกค้า พบว่า ลูกค้ามีการใช้ห้องนอน 2 เป็นห้องนอนมากกว่าห้องนอน 3 เนื่องจากห้องนอน 3 จะมีขนาดเล็กกว่าห้องนอน 2 ผู้อยู่อาศัยจึงปรับเป็นห้องอเนกประสงค์มากกว่า จึงมีการรวมห้องนอน 2 กับห้องนอน 3 เป็นห้องเดียวกัน ซึ่งจะทำให้พื้นที่ใช้สอยภายในห้องมากขึ้นพอ ๆ กับห้องนอน 1

วิเคราะห์การออกแบบห้องนอนใหญ่

จากการศึกษาห้องนอนใหญ่มีขนาดที่เล็กลง โดยช่วงที่ 1 มีขนาดเฉลี่ย 20.2 ตร.ม. ช่วงที่ 2 ลดลงเป็น 19.4 ตร.ม. และช่วงที่ 3 ลดลงอีกเป็น 17.1 ตร.ม. เนื่องจากการเพิ่มห้องน้ำส่วนตัวภายในห้องนอน ซึ่งส่งผลให้พื้นที่ของห้องนอนใหญ่มีขนาดที่เล็ก



ภาพ 4 เปรียบเทียบผังพื้นที่ภายในห้องนอนใหญ่แบบไม่มีและมีห้องน้ำในตัว
ที่มา: ผู้วิจัย

จากภาพ 4 แสดงให้เห็นถึงการปรับแบบห้องนอนใหญ่ในบ้านแฝดยุคใหม่ โดยเพิ่มห้องน้ำส่วนตัวภายในห้องแม้พื้นที่รวมจะลดลง แต่การจัดสรรพื้นที่ใหม่ช่วยให้ใช้งานได้เป็นสัดส่วนและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ห้องนอนใหญ่ถูกแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลัก ได้แก่ พื้นที่วางเตียง พื้นที่แต่งตัว (walk-in closet) และห้องน้ำส่วนตัว การแยกพื้นที่แต่งตัวออกจากพื้นที่นอนช่วยให้ห้องดูเป็นระเบียบ โปร่งโล่ง และสะดวกในการจัดเก็บของใช้ส่วนตัว ทั้งนี้ สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยยุคปัจจุบันที่ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวและความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่

วิเคราะห์การออกแบบห้องนอน 2 และ 3

จากการศึกษาห้องนอน 2 และห้องนอน 3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยมีขนาดที่เพิ่มขึ้น โดยห้องนอน 2 มีขนาดที่เพิ่มขึ้น โดยช่วงที่ 1 เฉลี่ยอยู่ที่ 10.2 ตร.ม. ช่วงที่ 2 เพิ่มขึ้นเป็น 11.0 ตร.ม. และช่วงที่ 3 ห้องนอน 3 มีขนาดที่เพิ่มขึ้น โดยช่วงที่ 1 มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 9.6 ตร.ม. ช่วงที่ 2 เพิ่มขึ้นเป็น 9.9 ตร.ม. และช่วงที่ 3 เพิ่มขึ้นอีกเป็น 10.6 ตร.ม. พบว่า ห้องนอน 3 จะถูกจัดให้อยู่ชั้น 2 และติดกับห้องนอน 2 เพิ่มขึ้นอีกเป็น 12.4 ตร.ม. พบว่า มาจากการใช้รูปแบบของบันได ทำให้มีพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มขึ้น



ภาพ 5 เปรียบเทียบผังพื้นที่ แสดงผลลัพธ์ด้านขนาดห้องนอน 2 และห้องนอน 3 ที่แตกต่างกันจากการออกแบบบันไดต่างกัน
ที่มา: ผู้วิจัย

จากผังพื้นที่ในภาพ 5 แสดงให้เห็นถึงการปรับแบบรูปแบบบันได เดิมรูปแบบบันไดของบ้านแปลจะนิยมใช้รูปแบบตัวยู ซึ่งมีลักษณะการเลี้ยวกลับทิศทาง 180 องศา พร้อมชานพักตรงกลางที่มีขนาดใหญ่ส่งผลให้ต้องใช้พื้นที่แนวลิ้มมากขึ้นทำให้บริเวณชั้นบนมีพื้นที่เหลือสำหรับห้องนอน 2 และ 3 น้อยลง ในขณะที่มีการปรับเปลี่ยนแบบเป็นบันไดตัวแอล ซึ่งมีลักษณะเลี้ยว 90 องศา และสามารถวางชิดผนังบ้านได้ ชานพักมีขนาดเล็กกว่า ส่งผลให้การจัดสรรพื้นที่บนชั้นสองมีความยืดหยุ่นมากขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของห้องนอนได้มากขึ้น

ผลการวิเคราะห์การใช้พื้นที่ห้องน้ำ

ตาราง 5 สรุปพัฒนาการใช้พื้นที่ห้องน้ำในแต่ละช่วง

ช่วงที่	ห้องน้ำ										สรุปจำนวนห้องน้ำ (ห้อง)		
											2 ห้องน้ำ	3 ห้องน้ำ	
1	ลำดับโครงการ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	8	2
	จำนวนห้องน้ำ	2	2	3	2	2	2	2	2	3	2		
2	ลำดับโครงการ	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	5	5
	จำนวนห้องน้ำ	3	2	3	2	3	2	2	3	2	3		
3	ลำดับโครงการ	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	2	8
	จำนวนห้องน้ำ	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3		

ที่มา: ผู้วิจัย

จากข้อมูลในตาราง 5 แสดงถึงการแบ่งจำนวนห้องน้ำของบ้านแฝดในช่วงปี พ.ศ. 2550–2565 พบว่า โครงการบ้านแฝดยังคงเน้นห้องน้ำเพียง 2 ห้องเป็นส่วนใหญ่ซึ่ง 8 โครงการจาก 10 โครงการ โดยมีเพียง 2 โครงการที่เพิ่มห้องน้ำเป็น 3 ห้องน้ำ ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ (2554) และช่วงที่ 2 โครงการที่มี 3 ห้องน้ำเริ่มเพิ่มขึ้น 5 จาก 10 โครงการ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของปิยวรรณ พิมารัตน์ (2561) ที่พบว่า ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับจำนวนห้องน้ำมากขึ้น เนื่องจากการใช้ชีวิตในครัวเรือนที่มีสมาชิกหลายคนมักต้องการความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ส่วนตัว โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วน เช่น ช่วงเช้าก่อนไปทำงาน หรือโรงเรียน ช่วงที่ 3 มีห้องน้ำ 2 ห้อง จำนวน 2 โครงการ และโครงการที่มีห้องน้ำ 3 ห้อง มีจำนวน 8 โครงการ แสดงให้เห็นว่า การออกแบบบ้านแฝดในช่วงเวลานี้นิยมทำกันอยู่ที่ 3 ห้องน้ำเป็นส่วนใหญ่ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มองหาความสะดวกสบายและพื้นที่ใช้สอยที่สามารถรองรับพฤติกรรมอยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปได้ดียิ่งขึ้น

ผลการวิเคราะห์การใช้พื้นที่ห้องเนกประสงค์

ตาราง 6 สรุปพัฒนาการใช้พื้นที่ห้องเนกประสงค์ในแต่ละช่วง

ช่วงที่	ห้องเนกประสงค์											สรุปจำนวนห้องเนกประสงค์ (ห้อง)
	ลำดับโครงการ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1 ห้องเนกประสงค์
1	ลำดับโครงการ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-
	จำนวนห้องเนกประสงค์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	ลำดับโครงการ	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	2
	จำนวนห้องเนกประสงค์	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	
3	ลำดับโครงการ	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	6
	จำนวนห้องเนกประสงค์	-	1	1	-	-	1	-	1	1	1	

ที่มา: ผู้วิจัย

ข้อมูลจากตาราง 6 ห้องเนกประสงค์ได้กลายเป็นพื้นที่พื้นฐานสำคัญของบ้านแฝดยุคปัจจุบัน โดยเฉพาะในบริบทของตลาดที่เน้นยืดหยุ่นและตอบสนองต่อความต้องการที่หลากหลายของผู้อยู่อาศัย ห้องเนกประสงค์มักถูกนำเสนอในเชิงการตลาดว่าเป็นพื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนตามความต้องการ เช่น ห้องนอนสำหรับผู้สูงอายุ ห้องทำงาน ห้องพักผ่อนของครอบครัว ห้องพระ หรือห้องออกกำลังกาย เป็นต้น ซึ่งยังสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงทางสังคม โดยเฉพาะการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศไทย ซึ่งส่งผลต่อแนวคิดด้านการออกแบบ เช่น Universal Design ที่เน้นให้ทุกคนสามารถใช้งานพื้นที่ได้อย่างเท่าเทียมและปลอดภัยทั้งเด็ก ผู้สูงอายุ หรือผู้มีข้อจำกัดทางร่างกาย (ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 2558)

วิเคราะห์การออกแบบห้องเนกประสงค์

จากการศึกษาห้องเนกประสงค์เริ่มมีการเพิ่มขึ้นในช่วงหลัง โดยห้องเนกประสงค์มีขนาดพื้นที่ที่เท่าเดิม โดยยังไม่ปรากฏในช่วงที่ 1 แต่เริ่มมีการออกแบบในช่วงที่ 2 และเพิ่มมากขึ้นในช่วงที่ 3 โดยมีขนาดพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 8.1 ตร.ม. ในช่วงที่ 2 เป็น 8.5 ตร.ม. พบว่าห้องเนกประสงค์จะถูกวางอยู่ในชั้น 1 จากการลดพื้นที่ใช้สอยในพื้นที่อื่น ๆ เช่น โถงชั้นล่าง พื้นที่เตรียมอาหาร ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มขึ้น



ภาพ 6 ผังพื้นภายในห้องนอนประสงค์
ที่มา: ผู้วิจัย

จากการศึกษาผังพื้นภาพ 6 พบว่า ผู้ประกอบการมักเลือกวางห้องนอนประสงค์ไว้ที่ชั้น 1 ของบ้าน โดยลดขนาดพื้นที่ห้องโถงลงหรือตัดพื้นที่โถงชั้นล่างออกไปและตัดพื้นที่เตรียมอาหารออกไปเพื่อเพิ่มพื้นที่ของห้องที่สามารถใช้งานได้จริง

วิเคราะห์การออกแบบห้องโถงชั้นล่าง

จากการศึกษาห้องโถงชั้นล่างโดยในช่วงที่ 1 มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 5.12 ตร.ม. ช่วงที่ 2 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 6.6 ตร.ม. ขณะที่ช่วงที่ 3 ลดลงเหลือเพียง 5.4 ตร.ม. พบว่า มีการใช้พื้นที่ที่น้อยลงและขนาดพื้นที่ใช้สอยมีขนาดที่ลดลงมาจากการลดขนาดของพื้นที่โถงชั้นล่างหรือใช้การซ้อนทับของพื้นที่เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยในส่วนอื่นที่เชื่อมต่อกันระหว่างพื้นที่โถงชั้นล่าง เช่น ห้องรับแขก และพื้นที่รับประทานอาหาร ทำให้พื้นที่ทั้ง 2 ส่วนได้ขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มขึ้น

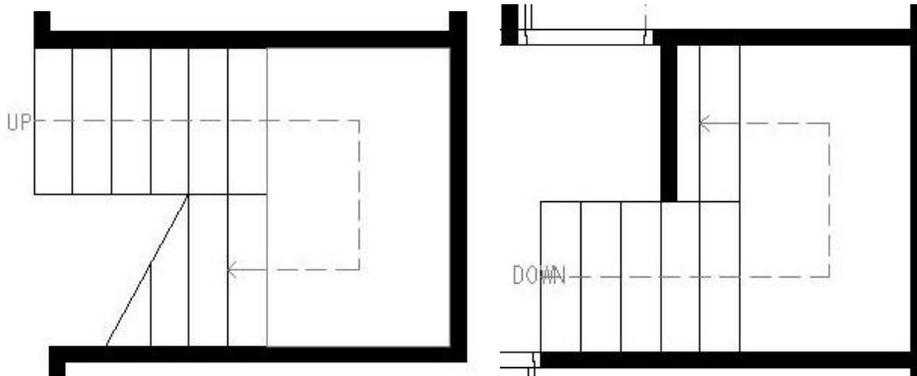
วิเคราะห์การออกแบบห้องครัว

จากการศึกษาพบว่า ขนาดห้องครัวในบ้านแต่ละมีขนาดที่เพิ่มขึ้น โดยช่วงแรกมีขนาดเฉลี่ย 7.1 ตร.ม. ลดลงในช่วงที่ 2 เหลือ 6.1 ตร.ม. และเพิ่มขึ้นเป็น 8.0 ตร.ม. ในช่วงที่ 3 ขณะที่พื้นที่เตรียมอาหารมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย โดยเฉลี่ยลดลงในช่วงที่ 2 และเพิ่มขึ้นในช่วงที่ 3 การออกแบบช่วงแรกนิยมแยกครัวและพื้นที่เตรียมอาหารออกจากกันเพื่อความเป็นระเบียบ แต่ในช่วงหลังมีแนวโน้มรวมพื้นที่ทั้งสองไว้ในแนวเคาน์เตอร์เดียวกัน เพื่อลดพื้นที่ซ้ำซ้อนและเพิ่มพื้นที่ใช้สอยในส่วนอื่นของบ้าน

ข้อค้นพบ

จากการศึกษาผังพื้น พบว่า บันไดเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการเชื่อมต่อพื้นที่ใช้งานระหว่างชั้นในบ้านแฝด อีกทั้งยังมีผลต่อการจัดวางพื้นที่ของบ้านและสามารถเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านได้ โดยรูปแบบของบันไดที่ใช้ในบ้านแฝดมีอยู่ 2 รูปแบบ

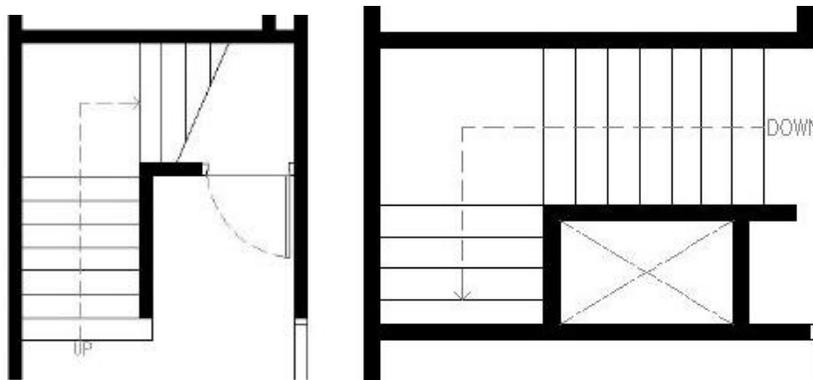
รูปแบบบันไดแบบ U shaped stair ประกอบไปด้วยบันไดแนวตรง ที่ทิศทางตรงข้ามกัน 2 อัน เชื่อมต่อกันด้วยชานพัก ทำให้เกิดเส้นทางเดินที่หมุน 180 องศา



ภาพ 7 บันไดแบบ U shaped stair

ที่มา: ผู้วิจัย

รูปแบบบันไดแบบ L shaped stair บันไดวางชิดผนังและมีชานพักที่ขนาดเล็กใช้ระยะเลี้ยว 90 องศา



ภาพ 8 บันไดแบบ L shaped stair

ที่มา: ผู้วิจัย

จากการศึกษาพบว่า ในช่วงที่ 1 ยังคงทำบันไดรูปตัวยู และช่วงที่ 2 เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบบันไดเป็นตัวยแอลมากขึ้น และในช่วงที่ 3 มีการเปลี่ยนแปลงชัดเจนมากขึ้นในการใช้รูปแบบของบันไดตัวยแอลซึ่งมีผลต่อการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย

ข้อเสนอแนะในการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของบ้านแฝดเน้นการออกแบบตกแต่งภายในเพื่อชดเชยข้อจำกัดด้านพื้นที่แนวราบ โดยใช้แนวทาง 1) การออกแบบพื้นที่แนวตั้ง เช่น การทำฝ้าเพดานเอียงตามโครงหลังคา เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยโดยไม่ขยายอาคาร 2) การใช้พื้นที่เหนือโถงบันไดพัฒนาเป็นชั้นลอยสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ เช่น มุมอ่านหนังสือ หรือเก็บของ โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความกลมกลืนกับโครงสร้างเดิม

บรรณานุกรม

- กฎกระทรวงฉบับที่ 39 พ.ศ. 2537 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2537, 13 มิถุนายน).
- ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 111 ตอนที่ 23ก หน้า 37-42.
- กิติ สินธุเสก. (2553). *การออกแบบภายในชั้นพื้นฐาน : หลักการพิจารณาเบื้องต้น* (พิมพ์ครั้งที่ 6). สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- KIATNAKIN PHATRA (Real Estate Market). (2564, 19 เมษายน). *KKP สำรวจตลาดอสังหาฯ กลางมรสุมโควิด-19*.
<https://advicecenter.kkpf.com/en/business-talk/covid-19-impact-on-real-estate>
- จิราภา หอบรรลือกิจ. (2566). *พื้นที่กว้างส่งผลต่ออารมณ์ความรู้สึกของเรามากกว่าที่คิด*. RISC.
<https://risc.in.th/knowledge/พื้นที่กว้างส่งผลต่ออารมณ์ความรู้สึกของเรามากกว่าที่คิด>
- ไทรรัตน์ จารุทัศน์. (2558). *คู่มือการออกแบบเพื่อทุกคน* (พิมพ์ครั้งที่ 2). หน่วยปฏิบัติการวิจัยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุและคนพิการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธีรพงศ์ ลิ้มมหาคุณ. (2559). *ลักษณะทาว์นเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Theses and Dissertations (Chula ETD).
<https://digital.car.chula.ac.th/chulaetd/72173>
- นิภาพรรณ เจนสันติกุล. (2565). *การออกแบบเพื่อทุกคน : แนวคิดและลักษณะการออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ*. *วารสารมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มจร วิทยาเขตอีสาน*, 3(2), 67-82.
- ปิยวรรณ พิมลรัตน์. (2561). *ประสบการณ์การอยู่อาศัยบ้านแฝดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- แพรวนภา วงศกิตติรักษ์. (2552). *พัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล : กรณีศึกษาโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทล้มมาร จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2516-2552* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. CUIR. <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/58911>
- ภัทริน จิตรกร และวรัปสร อคินียุทธ. (2563). *เพิ่มพื้นที่ในบ้านจากสเปซที่ถูกกลืน...เพื่อบ้านที่อยู่สบาย*. บ้านและสวน.
<https://www.baanlaesuan.com/215269/ideas/useful-space>
- รังสิมันต์ สังขวรรณ. (2556). *การออกแบบพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษาโครงการพฤษาวิลล์ 53 บริษัทพฤษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. CUIR. <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/43452>
- ลาวัลย์ จุลพัลลภ. (2545). *การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุด ในพื้นที่กรมการสื่อสารทหาร (ทุ่งสีกัน) ดอนเมือง* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Theses and Dissertations (Chula ETD). <https://digital.car.chula.ac.th/chulaetd/13711>
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ [REIC]. (2566, 18 พฤษภาคม). *รายได้โตไม่ทันราคาบ้าน - ต้นทุนก่อสร้างพุ่ง*.
<https://www.reic.or.th/News/RealEstate/467426>
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ [REIC]. (2567a, 26 เมษายน). *ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2567*. <https://www.reic.or.th/Activities/PressRelease/222>

ศูนย์ข้อมูลสิ่งทอหิรัญทรัพย์ [REIC]. (2567b, 10 พฤษภาคม). *เศรษฐกิจดูดรายได้โตไม่ทันบ้านเดี่ยว ดันตลาด 'บ้านแฝด-ทาวนโฮม'* บูม. <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/468644>

สฤกกา พงษ์สุวรรณ. (2563). *รู้หรือไม่ครับ ว่าความสูงของเพดาน มีผลต่อความรู้สึกของเราอย่างไร?* RISC. <https://risc.in.th/knowledge/รู้หรือไม่ครับ-ว่าความสูงของเพดาน-มีผลต่อความรู้สึกของเราอย่างไร>

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2554). *การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2553*. บริษัท ศรีเมืองการพิมพ์. https://www.nso.go.th/nsoweb/storage/survey_detail/2023/20230503182713_18048.pdf

Neufert, E. (2000). *Architects' data* (2nd ed.). Blackwell Science.

Wu, C., Liang, F., Liang, X., Huang, C., Wang, H., He, X., Zhang, W., Rojas, D., & Duan, Y.

(2021). Spacious environments make us tolerant—The role of emotion and metaphor. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 18(19), 10530.

<https://doi.org/10.3390/ijerph181910530>