

บทที่ 2

แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องการประเมินโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ได้อาศัยแนวคิดและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาประกอบการศึกษา เพื่อให้สามารถสร้างกรอบความคิด และนำไปออกแบบสอบถาม เพื่อให้การศึกษาครั้งนี้ครอบคลุมตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยมีแนวคิดและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

2.1 แนวคิดเรื่องการเลือกที่อยู่อาศัย

ผู้เสนอแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยของมนุษย์ส่วนใหญ่ จะเน้นถึงการเข้าถึง (Accessibility) การบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก ทั้งนี้เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่นั้น ๆ โดยสามารถรวบรวมแนวคิดต่าง ๆ ได้ดังนี้

Park, Burgess และ Mc Kenzie เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ทำให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ จากการศึกษาพวกเขาพบว่าการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอาศัยอยู่ในบริเวณชานเมืองซึ่งมีราคาที่ดินถูก ทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่และเป็นบ้านใหม่

Hawley กล่าวสนับสนุนว่า บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งมีที่ดินราคาแพงนั้น จะมีที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก สภาพแวดล้อมไม่ดี เพราะบริเวณดังกล่าวที่ดินจะมีราคาสูง เหมาะจะทำกิจกรรมอื่นที่มีใช้เพื่ออยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจึงไม่เอาใจใส่บำรุงรักษา ทำให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ เช่นสลัมในเมืองกรุงเทพ ส่วนผู้มีรายได้สูง จะอพยพไปอยู่ชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อย่างเพียงพอ และไม่ห่างจากศูนย์ธุรกิจกลางเมืองมากเกินไป

B.M. Moriarty ได้อธิบายถึงปัจจัย 2 ประการ ในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย ดังนี้¹

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เขาให้ความสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายเงินว่าเป็นปัจจัยอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงานและราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญที่จะตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมที่แตกต่างกัน

¹ B.M. Moriarty. *The American City* (2d.ed). ((n.p.) : An Urban GeoGraphy, 1975.)

2. ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่าความต้องการ และความพอใจเป็นส่วนตัว

Brain Goodall ได้เสนอแนะปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ การเข้าถึงแหล่งงาน โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน นอกจากปัจจัยที่เน้นด้านเศรษฐกิจแล้ว เขายังได้กล่าวถึงปัจจัยทางสังคม ได้แก่ สภาพของครอบครัว การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น มีอิทธิพลในการเลือกที่อยู่อาศัยด้วยและเขาได้ กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ²

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน

2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง

3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ เขากล่าวว่า รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใดโอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่า ปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้าน ที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงานราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัวยังมีเด็กมากเท่าไรก็ยังเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง

² Brain Goodall, *The Economic of Urban Areas*. (Oxford : pressman Press, 1972.)

4. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติและชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

Berry and Frank E. Horton บุคคลทั้งสองได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการคือ³

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
 2. ชนิดของที่พักอาศัย
 3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชนและที่ตั้งของแหล่งงานด้วย
- ปัจจัยทั้ง 3 ประการ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นกับระดับรายได้ ที่พักอาศัยที่ต้องการขึ้นกับสถานภาพสมรสและขนาดของครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่และสถานที่ทำงานรวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Hirsch, Warner Z ให้ความสำคัญเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาปัจจัย ดังนี้⁴

1. ความสะดวกสบายของการเข้าถึง
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติบริเวณสาธารณะของชุมชน และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านร่วมกับทำเลที่ตั้ง

ผู้อยู่อาศัยที่มีเหตุผลจะเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในที่ตั้งซึ่งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจาก

ลักษณะทั้ง 3 ประการนี้ ภายใต้เงื่อนไขด้านงบประมาณที่จะใช้จ่าย

1. สถานะทางสังคมของผู้อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มสังคม
2. สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

K.J. Button ได้เสนอองค์ประกอบที่สำคัญ 2 ประการ ในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย คือ⁵

³ B.J. Berry and F.F. Horton, Geographic Perspectives on Urban Systems. (Washington D.C. : National Industrial Conference Board, 1970.)

⁴ Hirsch, Warner Z, Urban Economics Analysis. (New York : Mc Graw-hill, 1975.)

⁵ K.J. Button. Urban Economics. (London: Mc Milan Press, 1976.)

1. รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจคนมีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำ ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่งและเข้าถึงได้สะดวก
2. คุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากจะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นข้อสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่จะต้องมีรายได้และรสนิยมในระดับเดียวกัน

Richard F. Muth ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและรายได้ต่ำกว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่น ๆ⁶

William Alonso อธิบายว่า การเลือกที่พักอาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน และให้ความเห็นว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ⁷

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่พักอาศัย ที่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้จะต้องสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรส
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

Jay Siegel ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการคือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดิน และทำเลที่ตั้ง

⁶ Muth, R.F. Cities and Housing : The spacial Pattern of Urban Residential Land Use. (London: Macmilan Press, 1969.)

⁷ William Alonso. Location and Land Use : Toward a General Theory of Land Rent. (Honolulu-East . West Center Press, 1964.)

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจากนักคิดและนักทฤษฎีทั้งหลายนั้นต่างมีความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่าควรมีปัจจัยต่าง ๆ ที่ควรพิจารณาถึงคือ

1. เรื่องคุณสมบัติของที่ตั้งหรือพื้นที่ผู้ศึกษาหลายท่านมีความเห็นเกี่ยวกับการพิจารณาลักษณะกายภาพ ดังนี้คือ

ก. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ที่พักอาศัยจะผูกพันกับสถานที่ทำงาน มีความสะดวกในการเข้าถึง เป็นบริเวณที่เข้ารับบริการสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการได้ง่าย นอกจากนี้ยังรวมถึงระบบคมนาคมที่สะดวก คือ มีระบบการขนส่งมวลชนใกล้ถนนสายหลักที่จะเชื่อมไปสู่แหล่งงาน หรือสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และย่านการค้าโดยตรง โดยเฉพาะผู้ที่มีรายได้น้อยจะขาดฐานทางเศรษฐกิจที่จะมีรถยนต์เป็นของตนเองได้

ข. ราคาที่ดิน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักของการตั้งที่อยู่อาศัย ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำหรับการเลือกที่อยู่อาศัย โดยผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินและราคาเช่าถูก ดังนั้นจะเป็นตำแหน่งที่เป็นมุมอับทางการคมนาคมขนส่ง หรือ ตำแหน่งอับทางโครงการเช่น เป็นที่ลุ่มต่ำ เป็นที่น้ำขังอยู่ตลอดเวลา เป็นต้น ในขณะที่ผู้มีรายได้สูงต้องการที่ดินขนาดใหญ่สำหรับพักอาศัยจึงต้องออกมาชานเมือง

ค. แหล่งงาน ย่านการค้า ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกพักอาศัยไม่ไกลจากแหล่งงาน และ ย่านการค้ามากนัก เป็นผลมาจากขาดฐานทางเศรษฐกิจที่จะใช้จ่ายในการเดินทาง ในขณะที่ผู้มีรายได้สูงมีความสามารถทางเศรษฐกิจมีรถยนต์พาหนะอำนวยความสะดวกเป็นของตนเอง จึงเลือกที่พักย่านชานเมือง ซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่ดี

2. ปัจจัยจากตัวบุคคลผู้เลือกที่อยู่อาศัย

ก. รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของเขาเอง สำหรับผู้มีรายได้น้อย จะถูกจำกัดด้วยความสามารถในการซื้อ ทำให้ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ราคาสูง ซึ่งมีบริการทุกด้านครบถ้วน แต่ต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (หรือค่าเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ชิดกับแหล่งการค้า หรืออุตสาหกรรมของเมืองอย่างหนาแน่น

ข. ความพอใจ (Preferences) และสถานะทางสังคม ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะเลือกอาศัยอยู่ในสถานที่ที่มีภาวะแวดล้อมทางสังคมในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของตนได้ดี และมีสภาพทางสังคมที่ใกล้เคียงกับตนเอง อาทิเช่น ครอบครัวมุสลิมเมื่อย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ หรือเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ ก็พยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่อยู่ละแวกชุมชน

ค. สภาพครอบครัว การที่บุคคลในครอบครัวส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนอายุขนาดโต หรือสถานภาพอย่างไร เช่น คนวัยทำงาน หรือวัยชรา วัยเด็กมากกว่ากัน ความต้องการของครอบครัว เป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกที่อยู่อาศัย ถ้าในครอบครัวส่วนใหญ่เป็นคนวัยแรงงานจะต้องการอยู่ ใกล้แหล่งงาน สะดวกสบายในการเข้าถึง แม้ว่าจะมีขนาดเล็ก

ง. ปัจจัยอื่น ๆ นอกจากปัจจัยดังกล่าวมาแล้ว ยังมีอื่น ๆ อีกที่เป็นตัวกำหนดที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถกำหนดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะเช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ ชนชั้น ศาสนา เป็นต้น เหล่านี้มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

ด้วยเงื่อนไขต่าง ๆ ดังกล่าวทำให้การเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัยในสภาพจริง แตกต่าง กันไปตามแต่สภาพ และฐานทางเศรษฐกิจและสังคม

ซึ่งปัจจัยดังกล่าวล้วนแล้วแต่มีความสำคัญในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม แต่ในสภาพความเป็นจริงในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของมนุษย์ก็อาจมีเงื่อนไขอื่น ๆ ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยอีกด้วย อาทิเช่น

1. รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของเขาเอง

ในผู้มีรายได้สูง จะมีความสามารถในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีตามที่ตนต้องการได้ โดยเฉพาะสามารถเลือกทำเลที่อยู่อาศัยที่ดีได้ตามปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยได้สรุปไว้แล้ว

แต่ในผู้มีรายได้น้อย จะถูกจำกัดด้วยความสามารถในการซื้อ จากสถานะที่รายได้น้อยทำให้ ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในราคาสูง ซึ่งมีบริการทุกด้านครบถ้วน แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (หรือค่าเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ชิดกับแหล่งการค้า หรืออุตสาหกรรมของเมืองอย่างหนาแน่น

2 การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว กับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงานราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ

3. ระยะเวลาในชีวิตแต่ละช่วงมีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ผู้เลือกที่อยู่อาศัยในวัยต่างๆ กันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันกล่าวคือ

วัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาเล่าเรียนหรือเริ่มทำงาน วัยนี้จะมีอิสระในการเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการทางด้านการศึกษาและที่ทำงาน

วัยแต่งงานมีครอบครัว ต้องการที่ตั้ง และรูปแบบให้สัมพันธ์กับสภาพครอบครัว

วัยที่มีบุตร ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้นและให้เหมาะกับรายได้

วัยสูงอายุ อาจต้องการที่อยู่อาศัยที่สงบเงียบ กว้างขวางในเขตชานเมือง

4. วิธีการดำเนินชีวิต มีบทบาทต่อการเลือกหาที่อยู่อาศัย ให้มีภาวะแวดล้อมทางสังคมของชุมชนนั้น ๆ ในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของตนได้ดี อาทิเช่น ครอบครัวมุสลิมเมื่อจะย้ายที่อยู่ใหม่หรือเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ ก็พยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้อยู่ในละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

ด้วยเงื่อนไขต่างๆ ดังกล่าวทำให้การเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัยในสภาพจริงแตกต่างกันไปตามสภาพ และฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะของผู้ตัดสินใจเลือกที่อยู่ของครอบครัวเป็นสำคัญ

2.2 องค์กรที่ผลิตที่อยู่อาศัย

องค์กรที่ผลิตที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเช่นเดียวกับองค์กรของทั้งประเทศสามารถแบ่งเป็น 3 ภาคใหญ่ๆ ดังนี้คือ⁸

1. ภาครัฐบาล (Public sector) ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นเองโดยหน่วยงานของรัฐบาลคือ

1.1 การเคหะแห่งชาติ เป็นองค์กรหนึ่งเดียวที่เกี่ยวข้องกับการผลิตที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งเป็น

1.1.1 การก่อสร้างที่อยู่ใหม่ เป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อการค้าโดยมีนโยบายการจำหน่ายในราคาถูก ได้แก่ เคหะชุมชนทั่วไป

1.1.2 การปรับปรุงชุมชนแออัด เป็นการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยจากแหล่งเสื่อมโทรมให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

1.2 หน่วยงานเฉพาะของภาครัฐบาล เป็นการสร้างที่อยู่อาศัยให้พนักงานของหน่วยงานนั้นๆ เอง เช่นการสร้างแฟลตตำรวจ

2. ภาคเอกชน (Private sector) ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นมาโดยผู้ประกอบการเอกชนเป็นลักษณะธุรกิจซื้อขายเหมือนสินค้าประเภทหนึ่งเช่นโครงการหมู่บ้านจัดสรร

3. ภาคมหาชน (Popular sector) ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างโดยเจ้าของเป็นผู้ดำเนินการเอง ในลักษณะครอบครัว ซึ่งมีมาตั้งแต่ดั้งเดิม กลุ่มประชากรที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยนี้มีตั้งแต่ผู้มีรายได้น้อยไปจนถึงผู้มีรายได้สูง ได้แก่

⁸ กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล. คณะ (เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตร, 2537) หน้า 38-42.

- 3.1 ภาคที่ประชาชนสร้างที่อยู่อาศัยเองแบบเป็นทางการ เช่น การสร้างบ้านเอง
- 3.2 ภาคที่ประชาชนสร้างที่อยู่อาศัยแบบไม่เป็นทางการ เช่นการเกิดชุมชนแออัด

2.3 แนวคิดการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรร

การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรในปัจจุบัน มักจะเป็นทำเลในย่านชานเมืองหรือย่านพักอาศัยที่ใกล้ใจกลางเมือง ซึ่งลักษณะเช่นนี้มักจะเป็นคอนโดมิเนียมหรือทาวน์เฮ้าส์โครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจะอยู่โดยรอบกรุงเทพมหานครทั้ง 4 ทิศ ทิศที่มีการขยายตัวของบ้านจัดสรรมากที่สุดจะอยู่ทางทิศตะวันออก ทิศตะวันตก ทิศตะวันตกเฉียงใต้ และทิศเหนือ หากพิจารณาจากฝั่งกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลแล้ว จะได้ชี้ให้เห็นว่า ทิศทางการขยายตัว

ดังกล่าวจะอยู่ตามแนวถนนหลวงที่ขยายตัวออกไป ไม่ว่าจะเป็นถนนสายบางนา-ตราด ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนสุขุมวิทไฮเวย์ และถนนสายอื่นๆ เช่น ถนนสุขุมวิท 1,2,3 ถนนรามอินทรา สัดส่วนของหมู่บ้านที่เกิดขึ้นใหม่แต่ละเขต หรือในถนนหลักแต่ละสายนั้น จะมีปริมาณที่ไม่แตกต่างกันมาก เพราะแนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการนั้น ขึ้นอยู่กับความสะดวกในเรื่องการคมนาคม ความสะดวกในเรื่องของไฟฟ้าและน้ำประปาเป็นส่วนใหญ่ ทำเลใดที่มีลักษณะอย่างนี้ โอกาสที่จะมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นก็จะมาก

ดังนั้นการเลือกทำเลบ้านจัดสรรจึงอยู่ที่ดุลยพินิจของผู้ซื้อว่า ทำเลใดมีความเหมาะสมกับการดำรงชีวิตของตน เช่น ใกล้ที่ทำงาน ใกล้โรงเรียนลูก ใกล้แหล่งชุมชนในกรณีของผู้ที่ไม่มีพาหนะส่วนตัวก็ต้องพิจารณาถึงความสะดวกในการเข้าออก ความสะดวกที่มีรถเมล์ผ่านหลายสาย เป็นต้น นอกจากนี้สำหรับชาวกรุงเทพฯ ทั้งหลายก็คือ การเลือกทำเลที่น้ำท่วมไม่ถึง ในปัจจุบันบ้านจัดสรรที่เปิดโครงการใหม่จะคำนึงถึงเรื่องนี้เป็นหลัก เพราะถือเป็นจุดดึงดูดความสนใจแก่เจ้าของบ้านได้ นอกเหนือไปจากองค์ประกอบทางสาธารณูปโภค สาธารณูปการอื่นๆ กรณีต่อมาที่ทุกคนกลัวกันมากก็คือ ต้องเป็นบริเวณที่ไม่ถูกเวนคืน ความจริงเรื่องนี้ก็เห็นวาระหว่างราชการและเอกชนก็ค่อนข้างจะคำนึงถึงซึ่งกันและกันอยู่ ตามปกติเกณฑ์ในการตัดถนนใหม่นั้นพยายามหลีกเลี่ยงแหล่งชุมชน แหล่งย่านพักอาศัย ไม่ว่าจะเป็นของเอกชนหรือบ้านจัดสรรให้มากที่สุด กรณีที่เคยเป็นเรื่องราวขึ้นมานั้นก็เพราะเจ้าของโครงการไม่ศึกษาทำเลที่ตั้งโครงการนั้นให้ดีเสียก่อน หลายที่อาจจะเคยมีพระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดินเอาไว้แล้วแต่เรื่องได้ระงับไป แล้วจึงถูกหยิบยกขึ้นมาอีกครั้งในภายหลัง กรณีที่ดินที่จะถูกเวนคืนนั้นมักจะเปื้อนที่ดินเอกชนแปลงเดี่ยว ๆ มากกว่าที่จะเป็นที่ดินในโครงการบ้านจัดสรร อย่างไรก็ตาม รัฐมีสิทธิที่จะเวนคืนหรือทำสาธารณประโยชน์ได้ตามกฎหมาย จึงค่อนข้างจะเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อหรือผู้ทำโครงการที่จะต้องพิจารณาให้ถ่องแท้ซึ่งก็หมายความว่าเราจะต้องศึกษาหรือสอบถามถึงแนวความคิดในการพัฒนาเมืองในอนาคต

จากผู้ที่ทราบหรือเกี่ยวข้องไปด้วย เช่น การทางพิเศษกรมทางหลวง บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ หรือ ธนาคารที่ทำการ

การพิจารณาโครงการบ้านจัดสรรที่น่าจะกล่าวถึงก็คือ การพิจารณา “รูปแบบ” ของโครงการ รูปแบบของโครงการหมายความว่า โครงการนั้นเน้นสภาพ เน้นลักษณะโครงการอย่างไร เช่น เป็นบ้านจัดสรรล้วน ภายในจะมีแต่ที่ดินที่ถูกแบ่งเป็นเนื้อที่ต่างๆ สำหรับขายโดยเฉพาะ อาจไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สโมสร ศูนย์สันทนาการ บริเวณเปิดโล่ง เช่นทะเลสาบ สนามหญ้า โดยทั่วไปลักษณะบ้านจัดสรรอย่างนี้มักจะเป็นโครงการขนาดเล็กในเนื้อที่ไม่มาก หรือเป็นโครงการที่ขายบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างต่ำ การพิจารณาจึงอยู่ที่งบประมาณของผู้ซื้อ ความพึงพอใจต่อลักษณะโครงการ ต่อรูปแบบของอาคารในโครงการนั้น ๆ

ปัจจุบันบ้านจัดสรรได้พัฒนาไปไกลมาก เพื่อแข่งขันกันในเชิงธุรกิจ หลาย ๆ โครงการจะมีสิ่งดึงดูดความสนใจต่างๆ สุดแล้วแต่จะคิดค้นหรือสรรหามาได้ ไม่ว่าจะมาจากสมองของเจ้าของโครงการ จากสมองของสถาปนิกโครงการ เช่น มีสนามกอล์ฟ มีทะเลสาบ มีการจัดแบ่งที่แปลงใหญ่ มีแบบบ้านหรูๆ ให้เลือกหลายแบบ มีการจัดผังที่ใช้ หลักการทางภูมิสถาปัตยกรรมเข้ามาประกอบให้ได้บรรยากาศการพิจารณาหรือเลือกโครงการที่จะมาจากสิ่งดึงดูดเหล่านี้ด้วย ข้อคิดอยู่ว่า รูปแบบที่คิดว่าดีที่เวลาน่าสนใจนั้นจะคงอยู่ในสภาพอย่างนั้นไปพร้อมกับโครงการหรือไม่ เนื้อหาทางสถาปัตยกรรมและภูมิศาสตร์สถาปัตยกรรมนั้นเป็นเรื่องของการ “สร้าง” และ “การบำรุงดูแลรักษา” ด้วย

ดังนั้น การเลือกโครงการจะต้องพิจารณาถึงระบบการดำเนินงานของโครงการนั้นๆ หลังจากรายการขายแล้ว เช่น เจ้าของโครงการจะรับผิดชอบต่อโครงการนั้นๆ ต่อไปอีกหรือไม่ อย่างไร มีแนวความคิดในการจัดชุมชนหมู่บ้านอย่างไร มีการเรียกเก็บค่าบริการต่างๆ ของชุมชน หรือไม่อย่างไร ในปริมาณเท่าใด ทั้งนี้ก็เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า เราจะอาศัยอยู่ในชุมชนนี้ได้ตลอดไป โดยไม่มีปัญหาที่ไม่พึงเกิดขึ้นตามมา ซึ่งก็หมายความว่า เราต้องทราบว่าระบบของการอยู่อาศัยไม่ใช่ลักษณะของการซื้อสินค้ามาใช้ แต่สินค้าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องประกอบไปด้วยระบบองค์ประกอบอื่น เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ยามรักษาการณ์ ระบบเก็บขยะ ระบบการพัฒนาชุมชนผู้อยู่อาศัย เรื่องนี้จะต้องเกิดขึ้นตามมา และเป็นสิ่งจำเป็นอย่างที่สุดในการควบคุม ดูแลรักษาให้คงระบบอยู่อย่างดีที่สุดแล้ว และควรจะมีการพัฒนาคุณภาพเพิ่มขึ้น ดังนั้นโครงการใดที่ไม่มีแนวโน้มหรือศักยภาพในการดำเนินการเกี่ยวกับระบบการอยู่อาศัยหลังการขาย หรือหลังเสร็จสิ้นโครงการแล้ว ก็น่าจะถือได้ว่า โครงการนั้นยังวางแผนงานเอาไว้ไม่เต็มระบบ และจะเกิดปัญหาเกี่ยวกับชุมชนผู้อยู่อาศัยในภายหลังก็น่าจะเป็นว่าโครงการนี้ไม่น่าสนใจนัก

สรุปได้ว่าการเลือกทำเลของโครงการบ้านจัดสรรต่างๆ ขึ้น คงไม่ใช่ปัญหาใหญ่หลวง เพราะจุดที่มีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นก็พอจะเชื่อได้ก่อนว่า โครงการเหล่านั้นได้ทำการศึกษา

วิเคราะห์มาก่อนแล้วขั้นหนึ่ง เรื่องอยู่ที่ความสะดวกเหมาะสมต่อการประกอบอาชีพของผู้ซื้อเองมากกว่าว่าจะสามารถเดินทางไปยังแหล่งชุมชน แหล่งงานได้โดยสะดวกหรือไม่ หรือเป็นทำเลที่เราหลงใหลกับบรรยากาศหรือภูมิประเทศแค่ไหน

การเลือกทำเลบ้านในโครงการบ้านจัดสรร

การเลือกทำเลบ้านในโครงการบ้านจัดสรรใดๆนั้น คงจะกล่าวได้ว่า ใครมาก่อนได้ก่อน คือได้ในทำเลที่เหมาะสมที่สุด เรื่องนี้มีตัวแปรที่สำคัญอยู่ประการเดียวในการที่เราจะมีโอกาสเลือกทำเลได้มากหรือน้อยอย่างไร ตัวแปรนั้นก็คือ ราคาที่ดินแปรไปตามทำเลที่ตั้งในโครงการนั้น ตัวอย่างเช่น ที่ดินด้านที่ติดทะเลสาบ คลอง หรือด้านที่เปิดโล่งสู่วิวทัศนียภาพภายนอก มักจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ริมถนนในโครงการหรือที่ดินบริเวณกลางๆโครงการที่เรียงติดกันไปตามแนวถนนภายใน ในการเลือกจึงต้องพิจารณาราคาที่ดินที่สูงขึ้นในกรณีด้วย คือ ผู้ซื้อหลายรายอาจไม่มีงบประมาณพอที่จะซื้อที่ดินดังกล่าว ทั้งที่อยู่ในทำเลที่ดีหรือถูกใจ แต่ในทางกลับกัน หากโครงการนั้นที่ดินทุกแปลงในราคาเดียวกันหมด ผู้ซื้อที่มาจับจองในระยะแรกก็สามารถเลือกแปลงที่ดินที่ดีที่สุด หรือที่ถูกใจได้ ตัวแปรสำหรับโอกาสในการเลือกที่ดินก็อยู่ที่ตัวนี้

วิธีการเลือกแปลงที่ดินในโครงการบ้านจัดสรร ควรมีข้อพิจารณาในการเลือกได้ดังนี้

- เลือกบริเวณที่เงียบสงบ
- เลือกบริเวณที่เห็นวิวทัศนียภาพมากและดีที่สุด
- เลือกบริเวณที่ได้รับลมดีที่สุด
- เลือกบริเวณที่เข้าถึงสะดวกรวดเร็วที่สุด
- เลือกบริเวณที่ปลอดภัยจากอันตรายต่างๆ เช่น ไม่เลือกทางสามแยก สี่แยกของซอย
- ไม่เลือกแปลงที่ติดกับที่ดินรกร้างของที่ดินของเอกชนอื่น
- เลือกที่ดินที่หันหน้าไปทางทิศตะวันออก
- เลือกที่ดินให้มีขนาดสมดุลกับตัวบ้าน

การเลือกที่ดินหันหน้าไปทางตะวันออก ก็เพื่อหน้าบ้านจะไม่ต้องรับแดดบ่าย และสามารถใช้ประโยชน์ บริเวณเทอเรสหน้าบ้าน หรืออยู่ในห้องนั่งเล่นในตอนบ่ายได้เต็มที่อย่างไรก็ตาม กรณีนี้ยังขึ้นอยู่กับแปลนบ้านแบบนั้น ๆ ด้วยว่า ได้จัดตำแหน่งของเทอเรสเอาไว้ด้านใด มีความเหมาะสมต่อการใช้สอยอย่างไร เป็นไปได้มากเหมือนกันที่เจ้าของบ้านหรือสมาชิกในบ้านพอใจที่จะอยู่บริเวณเทอเรส ลาน หรือระเบียงหลังบ้าน ช้างบ้านมากกว่าด้านหน้าบ้านการพิจารณาในข้อนี้หลาย ๆ ครั้งก็ให้ขึ้นอยู่กับพิจารณาของเจ้าของบ้าน

การเลือกที่ดินให้มีขนาดสมดุลกับตัวบ้าน ในที่นี้ไม่ได้หมายความว่าต้องเลือกที่ดินขนาดใหญ่หรือเล็ก แต่จะเป็นที่ดินขนาดใดก็ได้ที่พอเหมาะกับแบบบ้าน เช่น ที่ดินหน้าแคบก็เหมาะกับแบบบ้านหน้าแคบ แบบบ้านหน้ากว้างก็จะเหมาะกับที่ดินหน้ากว้าง การกล่าวเช่นนี้ไม่ได้กล่าวอย่างกำปั้นทุบดิน เพราะที่ดินหลาย ๆ แปลงอาจจะลงบ้านหน้ากว้างได้ แต่อาจจะคับเนื้อที่เกินไป เป็นต้น

ลักษณะของหมู่บ้านจัดสรร

ในอดีตครอบครัวไทยนิยมการอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ๆ ไม่ค่อยจะมีการแยกครอบครัวออกไป แต่ปัจจุบันเมื่อแต่งงานแล้วคู่สมรสนิยมที่จะแยกครอบครัวออกไปอยู่ต่างหาก เพราะระยะนั้นเริ่มมีการจัดสรรที่ดินแถบชานเมืองเกิดขึ้น บางแห่งได้เริ่มมีการดำเนินการปลูกบ้านขายพร้อมที่ดินขึ้นบ้าง แต่ยังไม่มากนักและได้วิวัฒนาการต่อมาจนเป็นธุรกิจ “หมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งผู้ซื้อสามารถเลือกทำเล ขนาดและราคาบ้านได้ตามที่ผู้จัดสรรได้จัดทำขึ้น

ปัจจุบัน บ้านเรือนที่อยู่อาศัยอาจแยกออกตามลักษณะของการก่อสร้าง โดยแบ่งออกเป็น 5 ลักษณะดังนี้

1. บ้านเดี่ยว (Single house) ได้แก่ บ้านที่มีบริเวณโดยรอบ
2. บ้านแฝดหรือ แผลด 3, แผลด 4 (Duplex, Triplex, Quaplex) ได้แก่ บ้าน 2,3,4 ครอบครัว ติดกันและมีบริเวณโดยรอบ
3. บ้านแถว (Row house) ได้แก่บ้านหลาย ๆ หลังมาติดกันเป็นแถว โดยมากมักจะมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป บ้านแถวอาจจะเพิ่มมาตรฐาน และคุณภาพดังที่เรียกว่า ทาวน์เฮ้าส์ (Town house) เช่นเดียวกับที่ในอเมริกาหรืออังกฤษเรียกว่า “เทอเรสเฮ้าส์ (Terrace house)”
4. อพาร์ทเมนต์ (Apartment) หรือแฟลต เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้นไปส่วนมากมักจะขึ้นไปในแนวสูง และมักจะอยู่ในบริเวณที่ดินราคาแพงภายในเขตเมืองชั้นใน อพาร์ทเมนต์ในเมืองไทยมักจะมีความสูงประมาณ 4-10 ชั้นเป็นอย่างมาก ทาง การเคหะแห่งชาติก็หันมาก่อสร้างต่อหน่วยถูกลงด้วย
5. อาคารชุด (Condominium) คือที่อยู่อาศัยประเภทที่ขึ้นในทางสูงนั่นเอง แต่มีข้อแตกต่างกับอพาร์ทเมนต์และแฟลตมีลักษณะการเป็นเจ้าของ คือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสามารถจะเป็นเจ้าของได้แต่แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคารประเภทอาคารชุดนี้มักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยจะมีสาธารณูปโภคและส่วนประกอบความสะดวกสบายที่อยู่ในบริเวณนี้ด้วย ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นสิ่งที่ดึงดูดให้ผู้มีรายได้สูงเข้ามาอยู่อาศัยในอาคารชุด

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับทาวน์เฮาส์

ความหมายของทาวน์เฮาส์

ทาวน์เฮาส์ ถือเป็นวิวัฒนาการที่อยู่อาศัยอีกรูปแบบหนึ่ง ซึ่งเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน คำว่าทาวน์เฮาส์ (Town House) หรือ บ้านในเมือง ตามคำแปลมีความหลากหลายในลักษณะและรูปแบบ แต่โดยรวมๆแล้ว จะเข้าใจได้ว่า ทาวน์เฮาส์มีความแตกต่างจากบ้านเดี่ยว ห้องแถว คอนโดมิเนียม แฟลต หรือ อพาร์ทเมนต์ โดยที่ทาวน์เฮาส์ใช้เป็นชื่อเรียกอาคารที่ปลูกสร้างเป็นเรือนแถว ใช้พักอาศัยทั้งในย่านกลางเมืองและชานเมือง ซึ่งมีคุณสมบัติพิเศษ "...คือจะอยู่ใกล้ชิดกับแหล่งที่ทำงานหรือไม่ก็อยู่ในย่านธุรกิจที่มีการค้าหนาแน่นทำให้ใครก็ตามที่อยู่ในทาวน์เฮาส์ จะมีชีวิตอยู่อย่างชาวกรุงชาวเมือง..." ส่วนในยุโรปและในประเทศอังกฤษมักจะเรียกว่า Row House หรือ Terrace House ซึ่งอาจจะหมายความถึงบ้านแถว หรือบ้านที่มีเทอเรสติดกันยาวต่อเนื่องกัน ซึ่งคุณลักษณะของอาคารเช่นนี้ส่วนใหญ่จึงมักอยู่ในสภาพเป็นแถวยาวเป็นแนวตลอด สำหรับในความหมายของอเมริกันจะหมายถึง ที่อยู่อาศัยชั้นดีสำหรับผู้ที่มีรายได้ค่อนข้างสูง สร้างด้วยคุณภาพสูง ตั้งอยู่กลางเมืองหรืออยู่ติดกับสถานที่ทำงาน

ดังนั้นโดยสรุปก็คือ ทาวน์เฮาส์ หมายถึง อาคารเพื่อพักอาศัยเช่นเดียวกับบ้านเรือนพักอาศัย โดยทั่วไปมีลักษณะเป็นตึก 2-4 ชั้น ปลูกติดต่อกันตั้งแต่ 8-10 หน่วยขึ้นไป ซึ่งมีการเพิ่มคุณภาพและมาตรฐานที่ดีขึ้นและผู้อยู่อาศัยสามารถมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในแต่ละหน่วย

สาเหตุความนิยมอาคารประเภททาวน์เฮาส์

จากการที่บ้านจัดสรรมีการขยายตัวออกไปยังเขตนอกเมือง ทำให้มีผลต่อการเดินทางสัญจรจากบ้านสู่ที่ทำงานในเมือง โดยต้องเสียเวลาเดินทางหลายชั่วโมง หรือแม้กระทั่งในการเดินทางกลับบ้านก็เช่นเดียวกัน จากประเด็นนี้เองทำให้ธุรกิจการก่อสร้างบ้านเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวแถบชานเมืองมีเป็นบ้านแบบทาวน์เฮาส์ในเมือง ที่สามารถอยู่อาศัยได้โดยแวดล้อมไปด้วยตลาด ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ และไม่ต้องใช้เวลาในการเดินทางมากนัก ประกอบกับการปลูกสร้างบ้านเดี่ยวต้องใช้ที่ดินมาก ทำให้บ้านเหล่านี้มีราคาแพง เพราะที่ดินมีราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ "...การปลูกสร้างอาคารขึ้นเป็นแถวจึงเกิดขึ้นเพื่อใช้ที่ดินอย่างประหยัดและลดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลง..." รวมทั้งนำข้อได้เปรียบด้านการเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองมาเป็นเครื่องชวนในการขายบ้านทาวน์เฮาส์

เดิมที่ทาวน์เฮาส์ในรุ่นแรกๆ เป็นทาวน์เฮาส์สำหรับผู้ที่ต้องการบ้านพักอาศัยในเมืองจึงมีการออกแบบก่อสร้างอย่างพิถีพิถัน และสร้างรูปแบบด้วยความประณีตโดยให้มีความแตกต่างจากอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวทั่วไป สามารถอยู่อาศัยในบ้านของตนในบริเวณที่ดินไม่มากนัก ดังนั้น

เมื่อใช้ที่ดินน้อย ประกอบกับมีการใช้โครงสร้างร่วมกันในหลายๆส่วน ทำให้ราคาทาว์นเฮาส์ไม่แพง มากใช้ทุนในการก่อสร้างน้อย ทาว์นเฮาส์จึงเป็นที่นิยม และตอบสนองความต้องการของคนใน เมืองได้เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตาม การใช้อาคารพักอาศัยแบบทาว์นเฮาส์ตามความเป็นจริงในปัจจุบันก็ได้ เปลี่ยนแปลงไป โดยที่มีได้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว หากแต่ใช้เป็นที่ทำงานหรือธุรกิจประเภท ที่ไม่ต้องการหน้าร้าน เนื่องจากมีที่จอดรถ และต้นทุนด้านสถานที่ประกอบการต่ำกว่าซื้อตึกแถว "...คนจึงซื้อทาว์นเฮาส์ในเมืองเพื่อทำธุรกิจส่วนตัว ทำบริษัทร้านค้า ฯลฯ และถ้าชั้นบนเหลือพอ ก็ จะนอนที่นั่น ลักษณะการพัฒนาที่ดินแบบนี้จะมีความต้องการไปอีกนานตราบใดที่กฎหมายยังไม่ สามารถควบคุมการใช้สอยอาคารได้" จึงทำให้การก่อสร้างอาคารในแบบทาว์นเฮาส์ยังเป็นโครงการ ที่ผู้ประกอบการเลือกที่จะผลิตออกตอบสนองผู้ซื้อ เนื่องจากมีความเสี่ยงน้อยต่อการที่โครงการ จะไม่รอด อีกทั้งโครงการระยะสั้น ผลตอบแทนเร็วกว่าโครงการประเภทอื่น.."

รูปแบบทาว์นเฮาส์

แม้ว่าทาว์นเฮาส์ จะมีลักษณะเป็นอาคารที่สร้างติดต่อกันไปเป็นแถวยาวก็ตาม แต่การก่อสร้าง ออกแบบตกแต่งก็มีลักษณะแตกต่างกันไป

โดยทั่วไปลักษณะทาว์นเฮาส์ โดยพื้นฐานจะปลูกสร้างเป็นเรือนแถวยาวหลายห้อง และ จะมีช่องหน้าต่างเฉพาะด้านหน้าและด้านหลังเท่านั้น มีพื้นที่ใช้สอย ภายในเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า กว้างตั้งแต่ 4-6 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 8-16 เมตรโดยประมาณ ชั้นล่างสุดประกอบด้วย ที่จอดรถ ถัดเข้ามาเป็นห้องรับแขก ห้องรับประทานอาหาร ห้องครัว และห้องน้ำ ซึ่งมักจัดไว้ใน ส่วนใกล้เคียงบันไดขึ้นชั้นสอง

สำหรับรูปแบบของบ้านทาว์นเฮาส์ จะมีลักษณะดังนี้

1 อาคารชั้นเดียวแบบเรียบง่าย ซึ่งจะประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างผนังด้วย บล็อกซิเมนต์ หลังคาเป็นกระเบื้องลอนคู่ อุปกรณ์วงกบบานประตูหน้าต่างเป็นแบบเรียบและพื้นที่ ภายในเป็นห้องโล่งๆ

2 อาคาร 2-3 ชั้น จะมีราคาแพงมีการตกแต่งรูปร่างทางด้านหน้าให้มีความโดดเด่นสวยงามมากขึ้น หลังคาจะตกแต่งด้วยกระเบื้องคอนกรีตรูปลอน และมีสีฉลน มีการยื่นระเบียงด้านหน้า เสริมแต่งหลังคากันสาดด้วยรูปทรงต่างๆกัน แล้วแต่ความนิยมในขณะนั้น เพื่อดึงดูดความสนใจ ของผู้ซื้อและสร้างความมีระดับให้กับผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีเนื้อที่ใช้สอยภายในบ้านหลาย ลักษณะได้แก่

2.1 การจัดระดับพื้นภายในแต่ละชั้นเรียบเสมอกันทั้งชั้น

2.2 การเล่นระดับพื้นในชั้นเดียวกัน การแบ่งความสูงต่ำของพื้นเพื่อเป็นการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย และทำให้เนื้อที่ภายในเกิดมุมมองที่น่าสนใจเพิ่มขึ้น

2.3 เปิดเป็นช่องโล่งถึงกันระหว่างแต่ละชั้นในอาคารเพื่อสร้างความโอ่โงงและยังเป็นการระบายอากาศภายในอาคารด้วย นอกจากนี้ยังสามารถเจาะเป็นช่องแสงเพื่อให้แสงสว่างจากธรรมชาติเข้ามาภายในอาคาร ทำให้สามารถจัดสวนหย่อมภายในบ้านได้

2.4 การจัดตกแต่งห้องเพื่อเพิ่มประโยชน์ใช้สอยรวมทั้งสร้างสัดส่วน การพักอาศัยให้ดีขึ้น โดยใช้เนื้อที่ชั้นล่างเป็นที่จอดรถและส่วนบริการ ประกอบด้วย ห้องพักคนรับใช้ ห้องเก็บของ ห้องน้ำ และสวนซักกรีด ส่วนชั้นสองจะมีทางขึ้นสองทาง ทางหนึ่งเป็นบันไดทางขึ้นด้านหน้าที่ตรงเข้าห้องรับแขกบนชั้นสอง ส่วนอีกบันไดหนึ่งนั้นจะอยู่ด้านหลังเป็นบันไดทางขึ้นสำหรับส่วนบริการและผู้พักอาศัยโดยไม่จำเป็นต้องผ่านด้านหน้าของตัวบ้าน สำหรับชั้นสองก็จะมีห้องรับแขก ห้องทานอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ ส่วนชั้นถัดไปจะเป็นห้องนั่งเล่นและห้องนอน

2.5 การออกแบบผสมผสานกันในส่วนที่กล่าวมาแล้วทั้ง 3 ส่วนแต่ทว่าวัสดุในลักษณะนี้จะมีราคาแพงมาก เพราะเสียค่าใช้จ่ายสูงในการก่อสร้าง แต่ก็จะเป็นที่พอใจสำหรับลูกค้าที่มีรายได้สูง เพราะมีประโยชน์ใช้สอยครบถ้วนสมบูรณ์ มีการตกแต่งและวางผังอย่างสวยงาม ทั้งยังอยู่อาศัยได้ด้วยความสะดวกสบาย

2.6 ทาวน์เฮาส์ที่มีการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยเป็นส่วนกลางอันได้แก่ ส่วนจอดรถซึ่งมักจะสร้างไว้ชั้นล่างของอาคารหรือใต้ระดับดิน สระว่ายน้ำ ศูนย์สุขภาพ สโมสร สนามเด็กเล่น และสวนหย่อม ซึ่งในปัจจุบันนับได้ว่าเป็นแนวความคิดใหม่ของการออกแบบบ้านทาวน์เฮาส์ในปัจจุบันเพื่อสร้างความสะดวกสบายให้กับลูกค้า

2.5 แนวความคิด ทฤษฎีการใช้พื้นที่ และขนาดที่อยู่อาศัย

ในการกล่าวถึงแนวความคิด ทฤษฎีต่างๆ ที่มีผลต่อการใช้พื้นที่ และขนาดที่อยู่อาศัย โดยแนวความคิด และทฤษฎีส่วนใหญ่จะเป็นการกล่าวถึงมนุษย์ ซึ่งเป็นผู้สร้างและผู้ใช้พื้นที่ นั่นคือผู้ใช้พื้นที่ที่จะเป็นผู้กำหนดขนาดและลักษณะการใช้สอย ซึ่งผู้ใช้พื้นที่ในที่นี้หมายถึงมนุษย์นั่นเอง ดังนั้นจึงมีการศึกษาเกี่ยวกับแนวความคิดต่างๆ ที่เกี่ยวกับมนุษย์ที่มีผลต่อการใช้พื้นที่อยู่อาศัย มีดังนี้

1 ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อม

ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมเป็นการวิเคราะห์หาลิงที่มนุษย์สัมพันธ์ด้วย นั่นคือ ตามคุณสมบัติเชิงพฤติกรรมของสภาพแวดล้อมกายภาพ สภาพแวดล้อมกายภาพมีคุณสมบัติต่างๆ ที่ก่อให้เกิดความสัมพันธ์กับมนุษย์ในประการต่างๆ กัน ประเภทความสัมพันธ์ที่สำคัญ 7 ประการ ได้แก่

(1) ความสัมพันธ์ทางสภาพแวดล้อม สภาพแวดล้อมทางกายภาพมีคุณสมบัติกายภาพ สภาพแวดล้อม เช่น ระดับเสียง ความสว่าง ระดับอุณหภูมิ ความชื้น ความบริสุทธิ์ของอากาศ คุณสมบัติเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวกับสภาวะมนุษย์ มีความสัมพันธ์กับ สภาวะของสภาพแวดล้อมทางสรีระวิทยาและอาจเลยไปถึงด้านจิตวิทยา โดยที่สภาพทางชีวภาพ ของมนุษย์มีความจำกัดในความสัมพันธ์กับระดับหรือสภาวะต่างๆ เช่น ระดับเสียง หรือระดับอุณหภูมิ ที่สูงกว่าปกติ ย่อมมีผลต่อร่างกายและจิตใจมนุษย์

(2) ความสัมพันธ์ทางการรู้สึก สภาพแวดล้อมกายภาพมีคุณสมบัติที่มีความสัมพันธ์กับ อวัยวะและระบบประสาทสัมผัสต่างๆ ของมนุษย์ มนุษย์รับรู้คุณสมบัติต่างๆ ของสภาพแวดล้อม ผ่านทางจักษุประสาท ทางโสตประสาท ทางฉานประสาท ทางสัมผัสประสาท โดยผ่านตา หู จมูก และผิวหนังตามลำดับ สิ่งที่มนุษย์รับรู้นี้เป็นส่วนของสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวกับการรู้สึก (Sensation) เช่น รูปร่างและสีสันท่างๆ ของสิ่งต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในสภาพแวดล้อม เสียงที่พูดคุยกัน กลิ่นเหม็นคาวของตลาดสด ความลื่นของบ้าน เป็นต้น

(3) ความสัมพันธ์ทางมิติ มนุษย์สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพในด้านขนาดของสิ่ง ของต่างๆ และระยะห่างจากสิ่งของต่างๆ รวมทั้งระยะห่างจากบุคคลอื่น อันเป็นคุณสมบัติของสภาพแวดล้อม ทางด้านมิติ ความสัมพันธ์ทางด้านมิตินี้เกี่ยวข้องกับกายวิภาคหรือโครงสร้างสัดส่วนของมนุษย์ ทางสรีระวิทยา ทางจิตวิทยา ตลอดจนทางระบบนิเวศน์ของมนุษย์ เช่น ความสูงของโต๊ะเก้าอี้จะต้อง มีส่วนสัมพันธ์กันเพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับสัดส่วนของร่างกายมนุษย์ในการใช้งาน ความสัมพันธ์ ทางด้านมิตินอกจากเกี่ยวข้องกับขนาดแล้วยังเกี่ยวข้องกับระยะห่างด้วย เช่น ระยะห่างระหว่างบ้าน ระยะห่างเป็นเรื่องของการกำหนดอาณาเขตครอบครอง (Territoriality) และในเรื่องที่เว้นว่าง ส่วนบุคคล (Personal space)

(4) ความสัมพันธ์ทางทิศทาง นอกจากระยะห่างและขนาดแล้ว มนุษย์ยังมีความสัมพันธ์ กับ สภาพแวดล้อมกายภาพในด้านทิศทาง ทิศทางของสิ่งของต่างๆ เป็นคุณสมบัติอีกอย่าง หนึ่งของสภาพแวดล้อมที่กำหนดตำแหน่งของบุคคลที่สัมพันธ์กับสิ่งต่างๆ รวมทั้งตำแหน่งของสิ่งต่างๆ ที่สัมพันธ์กัน ทำให้ทราบว่าต้องเดินทางหรือเคลื่อนไหวไปทางไหน

(5) ความสัมพันธ์ทางสัญลักษณ์ เป็นคุณสมบัติที่จำเป็นต่อการคาดคะเนพฤติกรรม ที่เหมาะสมที่ควรเกิดขึ้นได้ในสภาพแวดล้อมนั้น เช่น เราทราบว่าสภาพแวดล้อมหนึ่งเป็นห้องนอน หรือว่าเป็นอาคารโรงแรมจากองค์ประกอบทางกายภาพที่เรารับรู้จากสิ่งที่ปรากฏ

(6) ความสัมพันธ์ทางการกระทำระหว่างกันทางสังคม สภาพแวดล้อมกายภาพยังมี คุณสมบัติในการส่งเสริมให้มนุษย์มีความสัมพันธ์หรือการกระทำระหว่างกันมากหรือน้อย ซึ่ง เกิดจากความจำเป็นที่มนุษย์จะต้องมีความสัมพันธ์ทางสังคม เช่น หากรั้วที่กั้นอยู่ระหว่างบ้านสูง

มาก เพื่อนบ้านไม่อาจมีการกระหว่ากันได้สะดวก เป็นต้นว่า ไม่อาจทักทายหรือหิยบิยมของกัน สำนักงานแบบเปิดโล่งกับสำนักงานที่กันเป็นห้องย้อมมีการกระหว่ากันแตกต่างกัน

(7) ความสัมพันธ์ทางการผสนรวมกันทางวัฒนธรรม เป็นการก่อให้เกิดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันของสังคม เป็นคุณสมบัติร่วมสภาพแวดล้อมที่สะท้อนมาจากระบบคุณค่าของวัฒนธรรม โดยมีความสัมพันธ์อย่างลึกซึ้งระหว่างระบบกายภาพกับระบบวัฒนธรรม

2. อิทธิพลที่มีผลต่อการรับรู้สภาพแวดล้อมกายภาพ

อิทธิพลที่มีความสำคัญต่อการรับรู้สภาพแวดล้อม มีดังนี้

(1) สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่บุคคลรับรู้ จากทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวกับการรับรู้ เช่น การจัดระเบียบในการรับรู้ การรับรู้ความลึก การรับรู้ความคงที่ทางวัตถุของสิ่งต่างๆ ในด้านขนาด รูปร่าง ความสว่าง สี ความคงที่ทางตำแหน่ง และการรับรู้มายาททางทัศนการ เหล่านี้ชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของอิทธิพลของสภาวะแวดล้อมที่อยู่รอบๆ สิ่งเร้าที่เป็นจุดสนใจที่บุคคลรับรู้ ในการรับรู้สภาพแวดล้อมที่เราใช้ชีวิตประจำวันก็เช่นเดียวกัน การรับรู้สภาพแวดล้อมกายภาพขึ้นอยู่กับอิทธิพลของสภาพแวดล้อมด้วย

(2) ประสบการณ์ในอดีตของบุคคลที่รับรู้สภาพแวดล้อม มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อกระบวนการรับรู้ที่เกิดขึ้น ผลของการรับรู้ที่แตกต่างระหว่างบุคคลต่างๆ มีส่วนมาจากประสบการณ์ในอดีตที่แตกต่างของบุคคล

(3) ความต้องการตามความจำเป็นหรือเป้าหมายในปัจจุบันหรืออนาคต ก่อให้เกิดความใส่ใจ (Attention) และการให้คุณค่า (Value) ต่อสิ่งต่างๆ ขึ้นในลักษณะรับรู้

3 อิทธิพลที่มีผลต่อพฤติกรรมที่เว้นว่างส่วนบุคคล

บุคคลต่างๆ กันในสภาพแวดล้อมหรือสภาพการณ์ต่างๆ กัน และมีความสัมพันธ์ในการกระทำต่อกัน มีพฤติกรรมที่เว้นว่างส่วนบุคคลแตกต่างกันด้วย ความแปรปรวนในพฤติกรรมที่เว้นว่างส่วนบุคคลเกิดจากตัวแปรหลัก 3 ประการ

(1) อิทธิพลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับมนุษย์ ทั้งของผู้บุกรุกและผู้ถูกล้ำ ได้แก่ ความ สนิทสนม บุคลิกภาพส่วนบุคคล สภาพสังคม และวัฒนธรรม

(2) สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เกี่ยวข้อง รูปร่างของสภาพแวดล้อมกายภาพมีผลทำให้บุคคลมีโอกาสอยู่ใกล้หรือห่างกัน ทำให้เกิดความใกล้ชิดมากหรือน้อย ซึ่งย้อมมีผลต่อพฤติกรรมที่เว้นว่างส่วนบุคคลได้

(3) ลักษณะของกิจกรรมและการกระทำต่อกัน

มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

1 มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ⁹

การเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมขึ้นมาใช้สำหรับการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำ ซึ่งจะเน้นไปในเรื่องของสาธารณูปโภค สาธารณูปการและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยของคนเป็นหลัก แต่มีบางส่วนที่กล่าวถึงตัวอาคารที่อยู่อาศัย ได้แก่

- การวางผังที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องมีเนื้อที่ซึ่งจำเป็นเพื่อความเหมาะสมในการรับแขก พักผ่อน การนอน การทำความสะอาดร่างกาย การปรุงอาหาร การรับประทานอาหาร และมีที่เก็บของเพียงพอ มีการเตรียมที่ไว้หรือมีทางติดต่อได้โดยสะดวกกับบริเวณซักผ้า และอุปกรณ์สุขาภิบาล การจัดเนื้อที่ จะต้องจัดได้ขนาด และมีความสะดวกในการวางครุภัณฑ์และเครื่องใช้ไฟฟ้าจำเป็นต้องใช้สำหรับกิจกรรมต่างๆ ของบ้านดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม พื้นที่ซึ่งเป็นบันได ห้องโถงทาง หรือตู้เก็บของ ไม่นับรวมเข้ากับพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

- มาตรฐานเนื้อที่

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องจัดให้มีสัดส่วนพักอาศัยอย่างน้อย 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับ กิจกรรมในชีวิตประจำวัน โดยจะต้องมี ส่วนที่มิดชิด เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกายอีก ส่วนคือสวนนอกประสงค์ เพื่อใช้สำหรับรับแขก พักผ่อน และประกอบอาหาร

- พื้นที่ห้องเล็กที่สุด

พื้นที่ห้องที่เล็กที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในตารางด้านล่างนี้ โดยแบ่งออกเป็น

ส่วนมิดชิดกำหนดให้มีพื้นที่ในแต่ละส่วน ดังนี้

ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงขนาดพื้นที่ขั้นต่ำของส่วนมิดชิดตามมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)
1. ห้องนอนแรก	8.64
2. ห้องนอนต่อไป (ชนิด 2 เตียง)	7.20
3. ห้องนอนต่อไป (ชนิด 1 เตียง)	5.76
4. ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ+อ่างล้างหน้า+ส้วม)	2.88
5. ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ+ส้วม+ซักผ้า)	2.16
6. ห้องส้วมแยกเดี่ยว	1.44
7. ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	1.08

⁹ การเคหะแห่งชาติ. ต้นแบบที่อยู่อาศัย : มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ.

ส่วนอเนกประสงค์กำหนดให้มีพื้นที่ในแต่ละส่วน ดังนี้

ตาราง 2.2 ตารางแสดงขนาดพื้นที่ขั้นต่ำของส่วนอเนกประสงค์ที่การเคหะแห่งชาติระบุ

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)
8. พื้นที่รวมสำหรับรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร เตรียมอาหาร	22.32
9. พื้นที่รวมสำหรับรับแขก พักผ่อน ทานอาหาร	18.00
10. พื้นที่รวมสำหรับทานอาหาร คริว	12.96
11. ห้องรับแขก พักผ่อน	14.40
12. ห้องรับประทานอาหาร	8.64
13. ห้องเตรียมอาหาร	4.32
14. ห้องครัวแยก	5.67

จากตารางแสดงขนาดพื้นที่ขั้นต่ำที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้วยังมีรายละเอียดเพิ่มเติม ดังนี้

(1),(2),(3),(8),(9),(10),(11),(12) ความกว้างของห้องต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร

(4),(13) ความกว้างของห้องต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

(5),(6),(7) ความกว้างของห้องต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

(14) ความกว้างของห้องต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

(ระยะต่างๆ ให้วัดจากศูนย์กลางผนังถึงศูนย์กลางผนังที่มีความหนาไม่เกิน 10 ซม.)

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยซึ่งประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน รับประทานอาหาร พื้นที่ครัว และห้องน้ำส้วม พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่น้อยกว่า 5 คน จะต้องมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 34 ตารางเมตร

ในกรณีที่มีการจัดเนื้อที่สำหรับอุปกรณ์ซักผ้า จะต้องจัดเนื้อที่ซักผ้าไว้โดยเฉพาะ และให้มีเนื้อที่ไม่เล็กกว่า 1.08 ตารางเมตร โดยมีด้านกว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม.

- ที่เก็บของทั่วไป

ที่เก็บของทุกประเภทของบ้านรวมกันควรมีความจุไม่น้อยกว่า 7.20 ลูกบาศก์เมตร โดยให้มีความลึกไม่เกิน 1.20 เมตร ห้องหลังคาหรือที่เก็บของใต้พื้นไม่นับรวมกับพื้นที่ดังกล่าว ยกเว้นเมื่อได้มีการเตรียมโครงสร้าง และออกแบบที่ไว้เก็บของโดยเฉพาะ

- ความสูงของเพดาน

ความสูงจากพื้นถึงเพดานของพื้นที่ใช้อยู่อาศัย จะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ในที่ซึ่งเพดานมีความลาดเอียง ส่วนต่ำสุดของเพดานวัดจากพื้นต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ที่ใดที่เพดาน

สูงน้อยกว่าที่กำหนดจะไม่นับพื้นที่ส่วนนั้นเป็นพื้นที่อยู่อาศัย ในกรณีที่มีการติดตั้งพัดลมดูดอากาศในห้องน้ำและห้องครัว ความสูงของเพดานดังกล่าวสูงไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตรได้

- ปริมาตร

ปริมาตรของที่อยู่อาศัยต่อคนต้องไม่น้อยกว่า 10 ลูกบาศก์เมตร โดยนับรวมห้องที่อยู่อาศัยทั้งหมดของบ้าน

- บันได

ความกว้างบันได ภายในหน่วยที่พักอาศัยต้องมีความกว้างบันไดไม่น้อยกว่า 0.75 เมตร และความกว้างบันไดไม่ควรเกิน 2.10 เมตร โดยความกว้างบันไดดังกล่าวไม่รวมความกว้างของราวบันได

ลูกตั้ง ลูกนอน ความสูงของลูกตั้งทุกชั้นของบันไดเดียวกันจะต้องมีขนาดเท่ากันและจะต้องไม่สูงกว่า 20 ซม. และไม่ต่ำกว่า 14 ซม. ลูกนอนต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 20 ซม. (ไม่รวมจมูกบันได)

ความสูงของช่วงบันไดแต่ละช่วงจะต้องไม่สูงกว่า 3.00 เมตร (วัดแนวตั้ง) ที่ว่างเหนือบันไดวัดทางแนวตั้งจากปลายสุดของลูกนอนตรงขึ้นไป จะต้องไม่น้อยกว่า 1.99 เมตร

ชานพักบันได ความกว้างของชานพักบันไดจะต้องไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

โถงบันได ที่ลูกนอนแรก และลูกนอนสูงสุดของบันไดจะต้องมีโถงบันไดซึ่งกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างบันได

ราวบันได บันไดจะต้องมีราวอย่างน้อย 1 ด้าน ถ้าบันไดนั้นมีลูกตั้ง 3 ลูกขึ้นไปบันไดที่มีความกว้างเกิน 1.50 เมตร จะต้องมีราวบันได 2 ข้าง ความสูงของราว

บันไดวัดตั้งฉากกับลูกนอนบันไดตรงจมูกบันไดจะต้องไม่น้อยกว่า 75 ซม. และไม่เกิน 90 ซม.

บันไดเวียน ต้องมีรัศมีอย่างน้อย 90 ซม. ไม่รวมราวบันได ส่วนที่แคบที่สุดของลูกนอนต้องไม่น้อยกว่า 10 ซม.

นอกจากนี้มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติยังได้แยกประเภทที่อยู่อาศัยเป็นประเภท ก. (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว) และประเภท ข. (อาคารชุด) รวมถึงมีการกำหนดขนาดของที่ดินเล็กที่สุดสำหรับอาคารแต่ละประเภท ได้แก่ บ้านแถว 20 ตารางวา ซึ่งเป็นขนาดเล็กที่สุดในอาคารประเภท ก. และกำหนดให้มีความกว้างน้อยที่สุดของที่ดิน โดยบ้านเดี่ยว กว้าง 12.00 เมตร ส่วนบ้านแถว (มากกว่า 1 ชั้น) มีความกว้าง 3.60 เมตร และบ้านแถวชั้นเดียว มีความกว้างของที่ดิน 3.60 เมตร ได้มีการกำหนดแนวอาคารให้ห่างจากเขตที่ดิน บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดด้านข้าง 2.00 เมตร ด้านหน้า-หลัง 3.00 เมตร

เนื่องจากมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติที่ได้กำหนดขึ้นมานั้นเป็นการกำหนดมาตรฐานที่ควรจะเป็นสำหรับที่อยู่อาศัย แต่ไม่ได้เป็นการบังคับด้วยกฎหมาย

ดังนั้นจึงมีการนำมาตรฐานที่กำหนดของการเคหะแห่งชาติมาใช้น้อยมาก ประกอบกับมาตรฐานที่กำหนดขึ้นมานั้นเป็นมาตรฐานที่กำหนดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 ซึ่งบางสิ่งอาจจะล้าสมัยไปบ้าง

ในการวิจัยนี้จะนำมาตรฐานการเคหะแห่งชาติมาประกอบการวิจัยด้วย เพื่อบ่งชี้ถึงมาตรฐานที่อยู่อาศัยของชาวชุมชนว่ามีส่วนไหนที่สามารถพัฒนาได้ตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

2. ขนาดพื้นที่ขั้นต่ำที่กฎหมายระบุ¹⁰

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกฎกระทรวงฉบับนี้ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่ต่างๆดังนี้

พื้นที่ภายในอาคาร

- อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร
- ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
- ช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัย ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร
- ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย คราวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ต้องมีแนวตั้งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร
- ห้องที่ใช้เป็นที่ห้องอาหาร ต้องมีแนวตั้งไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร
- ส่วนที่ใช้เป็นระเบียง ต้องมีแนวตั้งไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร
- ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีแนวตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร บันไดของอาคาร
- บันไดของอาคารอยู่อาศัยต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 ซม. ช่วงหนึ่งสูง ไม่เกิน 3.00 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 ซม. ลูกนอนเมื่อหักส่วนขั้นบันไดเหลือม ออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 ซม. และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความ กว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

ที่ว่างภายนอกอาคาร

- อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร แนวอาคารและระยะต่างๆของอาคาร

¹⁰ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร. คู่มือกฎหมายควบคุมอาคารฉบับประชาชน. สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย. 2544.

- การก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไป ในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น
- อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร
- อาคารที่สูงเกิน 8.00 เมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6.00 เมตร
- อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง ถ้าแหล่งน้ำนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ต้องร่นอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร
- ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารที่สุด
- อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า
- การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร
- อาคารที่สูงไม่เกิน 9.00 เมตร ผนังของอาคารที่มีประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

การที่กฎหมายได้ออกข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ แนวอาคาร เพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสถาปัตยกรรม ตลอดจนการอื่นที่จำเป็น ซึ่งใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 มาตรา 8 ได้ระบุถึงวัตถุประสงค์ข้อนี้ไว้ แต่เราจะเห็นได้ว่าชุมชนแออัดโดยทั่วไป รวมถึงชุมชนที่สร้างขึ้นใหม่โดยการแก้ไขของการเคหะแห่งชาติไม่ได้ใช้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร

การวิจัยนี้จะได้นำข้อกฎหมายนี้มาเป็นส่วนหนึ่งของการวิเคราะห์การใช้พื้นที่ ขนาดแนวอาคารที่มีผลต่อการใช้พื้นที่รอบๆ อาคารอยู่อาศัยของชาวชุมชน รวมถึงขนาดห้องและระยะแนวตั้งต่างๆ ที่กฎหมายระบุไว้มาเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์

2.6 แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจที่มีผู้ศึกษาไว้บ้างแล้วดังกล่าวพบว่า มีทฤษฎีและแนวคิดบางอย่างที่น่าจะนำมาเป็นแนวทางในการศึกษาอาทิเช่น

ทฤษฎีความพึงพอใจของ Shelley ซึ่งพอสรุปได้ว่า มนุษย์มีความรู้สึกสองแบบคือ ความรู้สึกในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ ความรู้สึกทุกชนิดของมนุษย์จะตกอยู่ในกลุ่มความรู้สึกสองแบบนี้ ความรู้สึกทางบวกคือความรู้สึกที่เมื่อเกิดขึ้นแล้วจะทำให้เกิดความสุข ความสุขนี้เป็นความรู้สึกที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่นๆ กล่าวคือ เป็นความรู้สึกที่มีระบบย้อนกลับ สามารถทำให้เกิดความสุข หรือความรู้สึกทางบวกเพิ่มขึ้นได้อีก ดังนั้น จะเห็นได้ว่าความสุขเป็นความรู้สึกที่สลับซับซ้อนและมีความสุขนี้ก็มีผลต่อบุคคลมากกว่าความรู้สึกทางบวกอื่นๆ

ความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวกและความสุข มีความสัมพันธ์กันอย่างสลับซับซ้อนและระบบความสัมพันธ์ของความรู้สึกทั้งสามนี้ เรียกว่า ระบบความพึงพอใจ โดยความพึงพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อมีความรู้สึกทางบวกมากกว่าทางลบ ความพึงพอใจสามารถแสดงออกมาในรูปแบบของความรู้สึกทางบวกแบบต่างๆ ได้ และความรู้สึกทางบวกนี้ จะเป็นตัวช่วยให้เกิดความพอใจเพิ่มขึ้นได้อีก

สิ่งที่ทำให้เกิดความรู้สึก ความคิดเห็น หรือ ความพึงพอใจของมนุษย์นั้น ได้แก่ ทรัพยากร (Resource) หรือสิ่งเร้า (Stimulate) การวิเคราะห์ระบบความพึงพอใจคือ การศึกษาว่าทรัพยากรหรือสิ่งเร้าแบบใดเป็นแบบที่ต้องการในการที่จะทำให้เกิดความพึงพอใจ และความสุขแก่มนุษย์ ความพึงพอใจจะเกิดได้มากที่สุด เมื่อมีทรัพยากรทุกอย่างที่เป็นที่ต้องการครบถ้วน แต่เนื่องจากทรัพยากรในโลกนี้มีอยู่จำกัด ดังนั้น ความพึงพอใจจะเกิดขึ้นได้มากที่สุด เมื่อมีการจัดทรัพยากรที่มีอยู่อย่างถูกต้องเหมาะสม และสภาพแวดล้อมทางกายภาพก็เป็นทรัพยากรของระบบความพึงพอใจหนึ่ง ดังนั้น การออกแบบสภาพแวดล้อมคือ การตัดสินใจว่าควรจัดทรัพยากรที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่อย่างไรจึงทำให้ให้เกิดความพึงพอใจของสมาชิกได้

นอกจากความพึงพอใจจะมีความสัมพันธ์กับความรู้สึกสามแบบตามที่ได้กล่าวมาแล้ว เมื่อพิจารณาในระบบที่กว้างขึ้นเพื่อให้เข้าใจว่า ความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพนี้เกิดขึ้นได้อย่างไร จึงได้นำแนวคิดของ Newman ที่กล่าวว่า ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพสามารถศึกษาได้อย่างชัดเจนเมื่อแยกออกเป็นประเด็นต่างๆ การตอบรับ (response) และปฏิกิริยา (reaction) ของมนุษย์ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ปฏิกิริยาต่อสภาพแวดล้อม หมายถึงการเปลี่ยนแปลงทางชีวภาคหรือสรีระ ซึ่งสามารถวัดได้ง่าย เช่นการเปลี่ยนแปลงทางอัตราการเต้นของหัวใจ อุณหภูมิร่างกาย ฯลฯ ในขณะที่การตอบรับ หมายถึง การรับรู้ทัศนคติและพฤติกรรมที่แสดงออกซึ่งรวมเรียกว่า การตอบรับทางสังคม-จิตวิทยา และพฤติกรรม

(Social-Psychological and Behavioral Response) ปัจจัยต่างๆ ที่ทำให้เกิดการตอบรับในสภาพแวดล้อมทางกายภาพมีดังนี้คือ

- (1) ลักษณะของบุคคลผู้ตอบรับสภาพแวดล้อม
- (2) ลักษณะทางสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ทำให้เกิดการตอบรับ
- (3) การรับรู้ของบุคคล
- (4) การประเมินสภาพแวดล้อมของบุคคลนั้น
- (5) ความพึงพอใจในสภาพแวดล้อม
- (6) พฤติกรรมของบุคคลเนื่องมาจากสภาพแวดล้อม

ปัจจัย 2 ปัจจัยแรกเป็นสิ่งที่ป้อนเข้าระบบ โดยลักษณะของบุคคลรวมถึงปัจจัยต่างๆ ด้านประชากร พื้นฐานทางสังคม เศรษฐกิจ ส่วนปัจจัย 4 กลุ่มหลังเป็นผลที่ส่งออกมาจากระบบนี้ การที่บุคคลจะรับรู้สภาพแวดล้อมใดๆ ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพและมาตรฐานของบุคคลนั้น การประเมินและความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพของบุคคลเกิดตามมาจาก การรับรู้ พฤติกรรม การแสดงออกของบุคคลก็เกิดตามมาจาก การรับรู้ การประเมินผล การแสดงออกนี้จะสะท้อนว่าบุคคลนั้นมีความพึงพอใจสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้นหรือไม่

นอกจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของระบบความพึงพอใจแล้วยังมีสภาพแวดล้อมด้านอื่นๆอีกที่เป็นส่วนย่อยของระบบความพึงพอใจในการอยู่อาศัย เช่น สภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางด้านสังคม สภาพแวดล้อมเกี่ยวกับการบริการของผู้บริหารโครงการ

แนวคิดเกี่ยวกับมโนทัศน์ของคำว่า “ความพึงพอใจ”

จากแนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจในช่วงต้นสามารถสรุปความหมายของ “ความพึงพอใจ” ออกเป็น 2 ประเด็นคือ

- ประเด็นแรก ความพึงพอใจในรูปแบบของแรงจูงใจเชิงวัตถุ (Objective) เป็นลักษณะเมื่อมนุษย์ได้รับการตอบสนองในสิ่งที่ต้องการ มนุษย์ก็จะเกิดความพึงพอใจ แต่ถ้าหากไม่ได้รับในสิ่งที่ต้องการก็จะเกิดความไม่พึงพอใจ
- ประเด็นที่สอง ความพึงพอใจในแง่มุมที่เป็นทัศนคติหรือเป็นการประเมินในเชิงอัตวิสัย (Attitudinal or Subjective assessment) กล่าวคือเป็นการประเมินความรู้สึกในเชิงนามธรรมในลักษณะของความสุข ความสบายใจที่เกิดขึ้นภายในจิตใจของบุคคล อันเกิดจากความรู้ ความเข้าใจ ตลอดจนความนึกคิดในเรื่องใดๆ

ในการประเมินผลด้วยการอาศัยทัศนคติและความพอใจของผู้ใช้สอย ในสภาพแวดล้อมต่าง ๆ นั้นได้เกิดขึ้นอย่างกว้างขวางทั้งในยุโรปและอเมริกา โดยเป็นการเปลี่ยนแนวทางการประเมินจากเดิมซึ่งอาศัยมาตรฐานด้านความงามอันเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย ซึ่งต่อมาได้พัฒนาขึ้นเปลี่ยนมาประเมินในแนวใหม่ที่อาศัยความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมเป็นหลัก ซึ่งตามแนวทางในการประเมินนี้เป็นผลให้สามารถนำเอาผลของการวิจัยที่ได้ไปปรับปรุงทางด้านกรออกแบบสภาพแวดล้อมให้ตรงกับความต้องการมากขึ้น

การประเมินผลโดยอาศัยความสัมพันธ์ตามแนวทางใหม่นี้ ได้มีการนำไปประเมินในสภาพแวดล้อมต่าง ๆ มีทั้งอาคารตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ ทั้งสภาพแวดล้อมภายในอาคารและภายนอกอาคารตลอดจนอาคารเฉพาะอื่น ๆ ฯลฯ และที่นิยมนำมาประเมินผลมากที่สุดคือการประเมินในอาคารที่อยู่อาศัยซึ่งถือเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิตมนุษย์ เพื่อให้ได้คำตอบว่าสภาพแวดล้อมกายภาพแบบใดจึงจะมีความเหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยประเภทนั้นมากที่สุด ซึ่งการศึกษาในแนวทางของการประเมินด้านทัศนคติและความพอใจผู้อยู่อาศัยนี้ สำหรับประเทศไทยได้เริ่มมีการนำมาศึกษาและมีแนวโน้มที่จะได้รับความนิยมมากขึ้นจะเกิดความรู้สึกสองประการขึ้นภายในตัวของมนุษย์อยู่เสมอเนื่องมาจากผลกระทบของสภาพแวดล้อมกายภาพ คือความรู้สึกที่เกิดขึ้นในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ เมื่อใดมีความรู้สึกในทางบวกเกิดขึ้นก็มีความสุข ความรู้สึกทั้ง 3 ที่กล่าวนี้คือ ความรู้สึกในทางบวก ความรู้สึกในทางลบและมีความสุข นั้นจะมีความสัมพันธ์กันอย่างซับซ้อนและถูกรวมเรียกว่า “ระบบความพอใจ” โดยความพอใจในสภาพแวดล้อมนั้น ๆ จะเกิดขึ้นเมื่อระบบความพอใจนี้มีความรู้สึกในทางบวกมากกว่า ทางลบมนุษย์จะมีความสุขมากที่สุดเมื่อทรัพยากรที่มนุษย์มีความต้องการนั้นมีอยู่อย่างครบถ้วน แต่เนื่องจากทรัพยากรมีอยู่จำกัด ความพอใจของมนุษย์จะมีอยู่ได้เพียงในระดับหนึ่งและจะมากที่สุดก็ต่อเมื่อการจัดทรัพยากรเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งนั่นก็คือ คำตอบที่ต้องการว่า ควรมีการจัดสภาพแวดล้อมประการใดจึงจะทำให้ความพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยมากที่สุด

ในส่วนที่เกี่ยวกับการประเมินผลนี้ Newman ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการแสดงออกถึงความพอใจของมนุษย์ว่า ความพอใจเป็นผลที่สะท้อนมาจากการประเมินผลของบุคคลและพฤติกรรมการแสดงออกของบุคคลในสภาพแวดล้อมนั้น ๆ ความรู้สึกทั้งสามประการอันได้แก่ การประเมินผล ความพอใจในสภาพแวดล้อมกายภาพและพฤติกรรมการแสดงออกจะเป็นสิ่งที่เกิดตามมาหลังจากการรับรู้สภาพแวดล้อมกายภาพ และระดับของการรับรู้ที่ส่วนหนึ่งจะขึ้นอยู่กับอิทธิพลของสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ที่นำมาประเมิน อีกส่วนหนึ่งจะเกิดจากอิทธิพลของลักษณะบุคคลผู้ตอบรับสภาพแวดล้อมนั้น ๆ ซึ่งลักษณะบุคคลที่กล่าวนี้จะหมายรวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ของบุคคลทางด้านประชากรศาสตร์ พื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคมตลอดจนรูปแบบในการดำเนินชีวิตด้วย

จากการศึกษาของ Becker ชี้ว่า มนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของตนจะคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดอื่นๆ เช่น ราคาบ้านกับรายได้ครอบครัวประกอบด้วย ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นบันไดที่จะก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นในเงื่อนไขตามสภาพการณ์และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคลในขณะหนึ่ง อาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่น ๆ แปรเปลี่ยนไป ก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นพอใจตามลำดับในที่อยู่อาศัยเดียวกันนั้นในเวลาต่อมา ดร.กุลทลทิพย์ พานิชภักดิ์ ได้ทำการศึกษาไว้ ดังแสดงในแผนภูมิที่ 2.1¹¹

จากแผนภูมิ Becker อธิบายว่า ผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ปัจจัย 3 ประการ คือ¹²

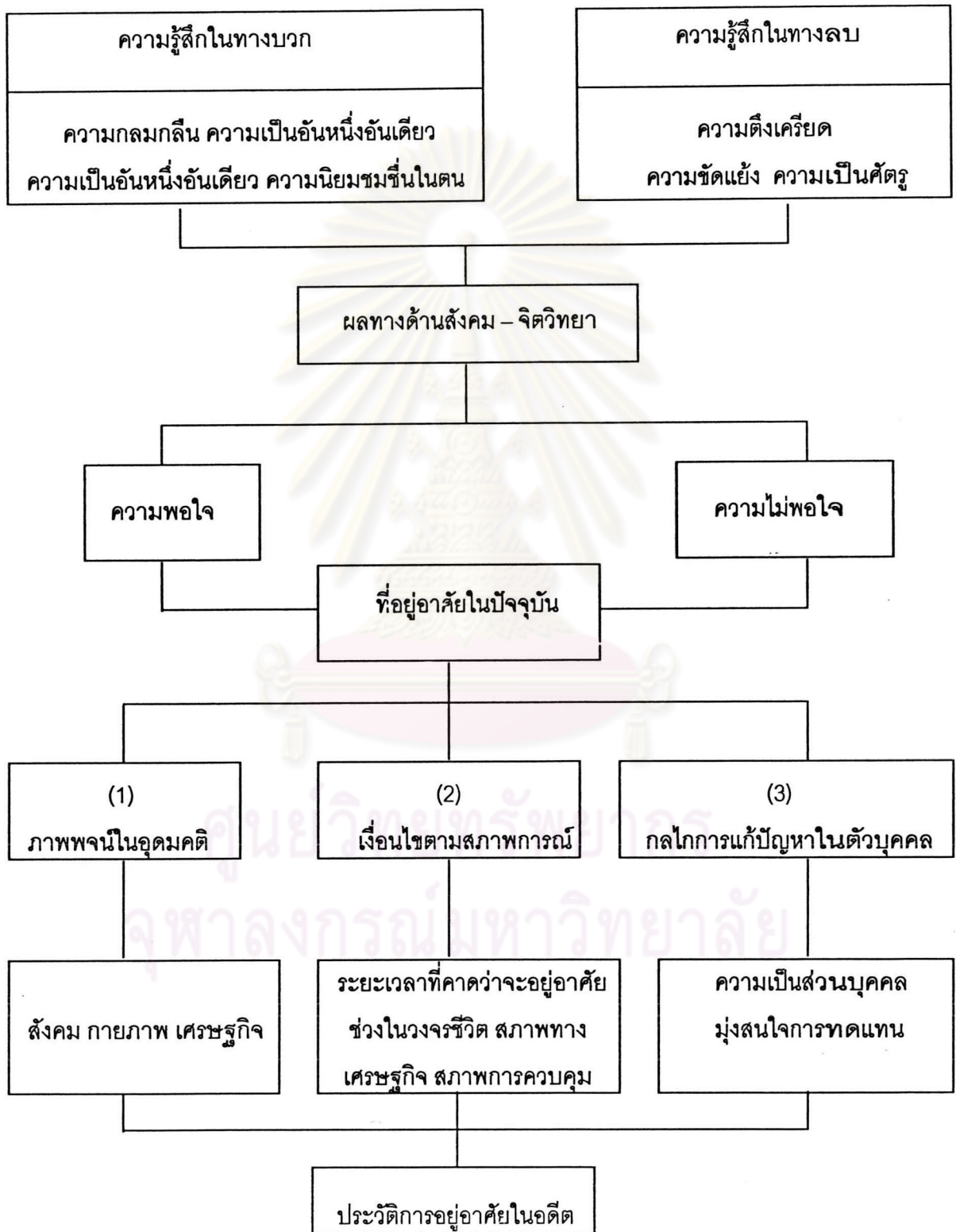
1. ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
2. เงื่อนไขตามสภาพการณ์
3. กลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹¹ กุลทลทิพย์ พานิชภักดิ์. การศึกษาเปรียบเทียบความพอใจระหว่างผู้อยู่อาศัยในแฟลตกับเรือนแถว : กรณีโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536.

¹² Becker, Franklin D. Design for Living : The Residents' View of Multi-Family Housing. New York : Cornell University. 1975.

แผนภูมิ 2.1 แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจที่อยู่อาศัยและผลทางด้านสังคม จิตวิทยา ที่เกิดจากความพอใจและไม่พอใจ



ที่มา : Becker and others (1977: 180)

โดยปัจจัยทั้งสามเกิดขึ้นได้โดยได้รับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น สภาพสังคมเศรษฐกิจของครอบครัว ภาวของที่อยู่อาศัย และส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น กายภาพของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้ง และกายภาพของชุมชนที่ล้อมรอบ

จากการศึกษาของเบคค์ โรเบิร์ต และทีสเดลก็สนับสนุนแนวทฤษฎีของนิวแมนและเบคเคอร์ โดยเบคค์กล่าวว่าช่วงในวงจรชีวิตครอบครัว (Stage of family life cycle) มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัยเช่น ครอบครัวที่อยู่ในช่วงที่มีเด็กเล็กย่อมมีความพอใจในสภาพแวดล้อมทางการภาพที่แตกต่างจากครอบครัวที่อยู่ในช่วงวัยชรา จากการศึกษาของเบคค์ เรื่องความพอใจของครอบครัวต่อที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัวยังสนับสนุนว่า บ้านตามอุดมคติ ประวัติการอยู่อาศัยในอดีต และวงจรชีวิตที่มีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย

ปัญหาในการประเมินสภาพแวดล้อมด้วยทัศนคติและความพอใจ

ในการประเมินผลด้วยทัศนคติและความพอใจซึ่งเป็นระบบที่ซับซ้อนนั้น มักเกิดอุปสรรคหลายประการขึ้นในการประเมินผล ประการแรก ได้แก่ ข้อจำกัดทางด้านทฤษฎี เพราะเท่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันไม่เพียงพอสำหรับที่จะทำให้เกิดความเข้าใจในระบบกลไกภายในของมนุษย์ที่มีผลต่อการตอบสนองสภาพแวดล้อม และสามารถที่จะใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาไปสู่ทฤษฎีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ตลอดทั้งยังไม่สามารถชี้แนะแนวทางในการออกแบบได้ ประการต่อมายังมีอุปสรรคในเรื่องความแตกต่างระหว่างบุคคลที่ทำการประเมิน เช่น ความแตกต่างทางด้านการรับรู้และมาตรฐานที่บุคคลใช้ในการประเมิน ความชอบตลอดจนประสบการณ์ในอดีตที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ยังมีการเปลี่ยนแปลงของความต้องการผู้อยู่อาศัยซึ่งมักเปลี่ยนแปลงเสมอไปตามกาลเวลาและในประเด็นที่สำคัญ คือ อุปสรรคในการสร้างหน่วยมาตราในการประเมินผล ซึ่งค่อนข้างยากในการที่จะสร้างมาตราที่ผู้เกี่ยวข้อง เช่น สถาปนิก นักวางแผนสภาพแวดล้อมสามารถนำไปใช้งานได้

อย่างไรก็ตาม แนวทางการประเมินโดยอาศัยทัศนคติและความพอใจของผู้ใช้สอยยังคงเป็นที่สนใจของนักวิชาการสาขาต่าง ๆ อย่างกว้างขวางทั้งนักสังคมวิทยา นักจิตวิทยา สถาปนิก ตลอดจนนักวางแผนสภาพแวดล้อม โดยต่างก็มีวัตถุประสงค์ในการวิจัยแตกต่างกันออกไป เช่น ในงานวิจัยบางชิ้นมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเอาผลที่ได้มาใช้ประโยชน์ในการออกแบบ และบางชิ้นเพื่อสำหรับเป็นข้อมูลในการวางแผนนโยบาย สำหรับทั้งหน่วยงานของรัฐบาลและของเอกชนเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด เช่นการศึกษาเกี่ยวกับความชอบของผู้บริโภค เพื่อเป็นประโยชน์ในการก่อสร้างและแนวทางในการลงทุนของ Norcross นอกจากนี้ในการศึกษาบางชิ้นยังมีวัตถุประสงค์ในการที่จะหาวิธีการในการวัด และมุ่งพัฒนาให้เกิดความถูกต้องเพียงตรงและน่าเชื่อถือมากขึ้นและสามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในสภาพจริง

ผลที่ได้จากการศึกษาเกี่ยวกับความพอใจของผู้อยู่อาศัย ผลที่ได้จากการศึกษาส่วนใหญ่พบว่า มีปัจจัยหลายประการที่มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย ในแต่ละการวิจัยจะแสดงปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความพอใจแตกต่างกันออกไป โดยสามารถแบ่งกลุ่มการศึกษาจากผลที่ได้จากการวิจัย ดังนี้

การวิจัยที่ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยนอกจากปัจจัยสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ปัจจัยที่สำคัญนอกเหนือจากกายภาพ ได้แก่

1. ลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งหมายถึง เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา ระดับรายได้ และเมื่อนำระบบวัฒนธรรม มารวมด้วย ลักษณะทางประชากรนี้ก็สามารรวม ๆ ได้ว่าเป็น รูปแบบชีวิต (Life style) ของครอบครัวนั้น เช่น ในการศึกษาของฟรานเซสคาโต เมื่อพิจารณาโดยแบ่งประชากรที่ศึกษาออกเป็นกลุ่มย่อยตามลักษณะประชากรศาสตร์ เขาพบว่า ความแตกต่างของอายุ การศึกษาและเพศ เป็นตัวแปรที่มีความสำคัญ เขาจึงสรุปว่า ปัจจัยของเคหะการที่สัมพันธ์กับความพอใจของผู้อยู่อาศัย คือ ความแตกต่างของลักษณะประชากรการรวบรวมผลการค้นคว้าของนิวมาน ก็พบว่าอายุของผู้อยู่อาศัยก็มีความสัมพันธ์กับความพอใจ และนอกจากนั้นก็ยังแสดงปัจจัยสำหรับวัดความแตกต่างของลักษณะผู้อยู่อาศัยคือ รายได้ การศึกษา เชื้อชาติและช่วงในวงจรชีวิต และกล่าวไว้ว่าตัวแปรเหล่านี้อาจจะจะมีผลโดยตรงกับคะแนนความพอใจ

2. ราคาของที่อยู่อาศัย ปัจจัยราคานี้มีความสัมพันธ์กับระยะได้ครอบครัวของผู้อยู่อาศัย ด้วยจะพบได้จากการศึกษาของมูท พบว่า ผู้มีรายได้น้อยจะให้ความสนใจกับค่าเช่าของที่อยู่อาศัยมากกว่าสภาพแวดล้อมกายภาพที่สวยงาม Muth, R.F. และจากการศึกษาของ Norcross ก็พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในระดับสูง เป็นโครงการที่ผู้อยู่อาศัยแสดงความเห็นว่าราคาไม่สูงและมีราคาที่เหมาะสม¹³

3. Onibokun, A.G. ได้ทำการศึกษาปัจจัยเรื่องสภาพแวดล้อมภายในชุมชนและการวางผังชุมชน มีการวิจัยจำนวนมากที่เห็นความสำคัญของปัจจัยนี้ การวิจัยของโอนิโบกุน ซึ่งแบ่งระบบเคหะการเป็น 3 ระบบ คือ ระบบหน่วยที่อยู่อาศัย, ระบบสภาพแวดล้อมชุมชน, และระบบการบริการชุมชนพบว่า ความไม่พอใจของผู้อยู่อาศัยมีสาเหตุมาจากระบบสภาพแวดล้อมชุมชนมากที่สุด¹⁴

¹³ Muth, R.F. "The Determinants of Dwelling Unit Conditions". Cities and Housing : The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use. Chicago, 1969.

¹⁴ Onibokun, A.G. "Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing : An Application of the System Approach." JAIP Vol.4 No.3 April 1974 : 71-77.

จากการศึกษาของ Norcross, Carl กล่าวว่า สำหรับที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์และ คอนโดมิเนียม การวางผังมีความสำคัญเท่ากับการออกแบบสถาปัตยกรรม จากการศึกษานี้ของ ซีธเนอร์ ซึ่งศึกษาเกี่ยวกับความพอใจในชุมชนเพียงอย่างเดียว พบว่า เมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนผู้มี รายได้สูง องค์ประกอบของชุมชนอันได้แก่ที่เปิดโล่งสาธารณะนั้นมีความสำคัญต่อความพอใจ มาก¹⁵

4. ปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นผลจากสภาพแวดล้อมทางการภาพ ได้แก่

4.1 ความหนาแน่นแออัด เช่น จากการศึกษานี้ของ Norcross, Carl กล่าวว่า ความหนาแน่น มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยเมื่อความหนาแน่นน้อยลงความพอใจก็จะเพิ่มขึ้น และ เรย์โนลด์ส์ ก็สรุปผลในการศึกษาของเขาในแบบเดียวกัน

4.2 ความเป็นส่วนตัว เบคเคอร์พบว่า ความเป็นส่วนตัวเป็นลักษณะทางกายภาพที่สำคัญ ต่อความพอใจรองจากความใหม่และความสะอาด ส่วนเบคเคอร์ พบว่า สำหรับครอบครัวที่มีเด็กอายุ มากกว่า 16 ปี ผู้อยู่อาศัยต้องการความเป็นส่วนตัวมาก และไม่เคลือบใจอธิบายว่า ปัจจัยที่ทำให้ บ้านเดี่ยวเป็นบ้านในอุดมคติของคนส่วนใหญ่ก็เพราะความเป็นส่วนตัว

4.3 ความปลอดภัย จากการศึกษานี้ของเบคเคอร์ พบว่า ปัญหาที่เกิดจากสภาพแวดล้อม ทางกายภาพอันหนึ่งคือ อันตรายที่เกิดกับเด็ก และการศึกษาของ เวย์ พบว่า การควบคุมการ รวมกลุ่มอันธพาลและการป้องกันขโมยในชุมชนที่ดีจะเพิ่มระดับความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยได้

Franklin D.Becker ทำการวิจัยเรื่อง Design for Living, The Residents View of Multi-Family Housing โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจะศึกษาข้อมูลให้กับฝ่ายออกแบบสถาปัตยกรรม ขององค์กรด้านที่อยู่อาศัย¹⁶

Becker ได้ทำการวิจัยเชิงสำรวจในสภาพความเป็นอยู่และลักษณะของที่อยู่อาศัยของ ประชากรในกลุ่มรายได้น้อยและรายได้ปานกลางที่อยู่อาศัยอยู่ในชุมชนที่รัฐให้การสนับสนุนทาง การเงินและได้พัฒนาในโครงการของ New York State Development Corporation จำนวน 7 โครงการ โดยแยกเป็นโครงการอาคารสูง 3 อาคาร และโครงการอาคารในแนวราบ 4 โครงการ ซึ่งมี จำนวนครอบครัวทั้งสิ้น 2,773 ครอบครัว

การวิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจำนวน 357 ครอบครัว และทำการสำรวจโดยการ แจกแบบสอบถามอีก 591 ครอบครัว โดยได้ศึกษาเรื่องประโยชน์ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัยสำหรับ

¹⁵ Norcross, Carl. Townhouse & Condominium : Residents' Likes and Dislikes. Washington, D.C. : The Urban Land Institute, 1973.

¹⁶ Franklin D.Becker. Design For Living : The Resident 's View of Multi Family Housing, (New York : Comell University, 1975.)

คนวัยต่าง ๆ ที่อยู่อาศัยในโครงการตั้งแต่เด็กจนถึงแก่ และสัมภาษณ์ผู้จัดการชุมชน การศึกษาจะมุ่งเน้นที่การศึกษาสภาพแวดล้อมในตัวที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมของตัวโครงการ และผลกระทบต่าง ๆ โดยรอบโครงการ การยอมรับของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีต่อที่อยู่อาศัยของเขา ทั้งในตัวที่อยู่อาศัยและตัวโครงการ ซึ่งจะเน้นการศึกษาทั้งสภาพกายภาพและสภาพของสังคมในชุมชน ความต้องการในกิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนความสัมพันธ์ของชุมชน และเป็นการศึกษาเปรียบเทียบแต่ละโครงการว่ามีความเหมือนหรือต่างกันอย่างไร ทั้งในด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยและปัญหาการอยู่อาศัย สำหรับตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้ คือ ลักษณะของประชากร อายุ ขนาดครอบครัว องค์ประกอบของครอบครัว สถานะครอบครัว ตัวแปรด้านลักษณะที่อยู่อาศัยที่ทำการศึกษาถึงการยอมรับและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย คือ

1. ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ
2. การวางผังโครงการ
3. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่ ที่จอดรถ ที่ซักรีดเสื้อผ้า การทิ้งขยะและบริการอื่นๆ
4. สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกโครงการ ได้แก่ บริการขนส่งมวลชนและ ร้านค้าต่าง ๆ
5. การออกแบบภายนอกอาคาร
6. การออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ลิฟต์, ห้องโถงรวม, ทางเดินร่วม, การซ่อมบำรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
7. ความรู้สึกที่มีต่อที่อยู่อาศัย ด้านความเป็นส่วนตัว เสี่ยงรบกวน การใช้สอยในตัวที่อยู่อาศัย พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัย ได้แก่ จำนวนห้องและขนาดของห้องนอน พื้นที่และลักษณะของครัว ลักษณะสวนทานอาหารละส่วนพักผ่อน ห้องอเนกประสงค์
8. ด้านวัสดุ อุปกรณ์ ได้แก่ สีและแสงสว่าง
9. การเข้าถึง ได้แก่ ทางเข้าของอาคาร ทางเข้าที่พักอาศัย การมองเห็นทัศนียภาพ ลักษณะของหน้าต่าง การระบายอากาศ และอุณหภูมิ
10. การบริการ ได้แก่ การดูแลรถและที่จอดรถ การดูแลเด็ก
11. ความปลอดภัย ได้แก่ การออกแบบเพื่อความปลอดภัย ระบบรักษาความปลอดภัยจากสังคมภายนอกชุมชน ความปลอดภัยในตัวอาคาร และการยอมรับในระบบความปลอดภัยของโครงการ
12. สนามเด็กเล่น
13. การจัดการในชุมชน
14. ความสัมพันธ์ทางสังคมในชุมชน

ข้อค้นพบจากงานวิจัยนี้ พอสรุปได้ดังนี้

1. อายุและระดับความสูงของตัวอาคารที่อยู่พบว่า คนที่มีครอบครัวและมีเด็กเล็กมักจะอยู่สูงไม่เกินชั้น 3 ของอาคาร ครอบครัวที่มีเด็กโตมักจะชอบอยู่ที่ระดับความสูงปานกลางของอาคาร ครอบครัวที่ไม่มีเด็กและคนแก่ที่อยู่ตามลำพังมักชอบอยู่ที่ระดับสูงสุดของอาคาร
2. การเดินทางของผู้มีรายได้น้อยมักจะมีปัญหามากกว่าผู้มีรายได้สูง เนื่องจากไม่มีรถยนต์และระยะทางจากที่อยู่อาศัยไปที่ท่ารถประจำทาง ไม่ควรไกลเกิน 1 ช่วงอาคาร เพราะจะเป็นปัญหาสำหรับคนแก่
3. การออกแบบภายนอกอาคารควรมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว จะสร้างความประทับใจได้มากกว่า
4. ขนาดห้องนอนควรมีขนาดใหญ่ขึ้น และสามารถปรับเพิ่มขนาดหรือเปลี่ยนแปลงได้ง่าย
5. คนส่วนใหญ่ต้องการห้องอาหารที่แยกเป็นสัดส่วนเฉพาะ แต่ครอบครัวที่มีเด็กเล็กกลับต้องการห้องอเนกประสงค์รวมมากกว่าห้องอาหารที่แยกเป็นสัดส่วนเฉพาะ
6. ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการมีขนาดหน้าต่างที่ใหญ่ขึ้นและทำความสะอาดง่ายขึ้น

William Michelson ทำการวิจัยเรื่อง Environmental Choice Human Behavior and Residential Satisfaction โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยอยู่ 3 ประการ คือ¹⁷

1. การศึกษาความแตกต่างระหว่างประเภทของอาคารและตำแหน่งที่ตั้ง
2. การประเมินกระบวนการเลือกที่อยู่อาศัยตามศักยภาพของแต่ละบุคคล
3. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่จะย้ายที่อยู่อาศัย

โดยการสำรวจกลุ่มประชากรที่อาศัยในเมือง Toronto ประเทศแคนาดา จำนวน 761 ครอบครัว โดยแบ่งเป็นครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงใจกลางเมือง อาศัยในบ้านเดี่ยวใจกลางเมือง อาศัยในอาคารสูงชานเมือง และอาศัยในบ้านเดี่ยวชานเมือง ด้วยการออกสัมภาษณ์ความคิดเห็นและทำการสังเกตการณ์ใช้งานและการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านและออกแบบสอบถามความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยโดยมีตัวแปรซึ่งพิสูจน์ความสัมพันธ์กับประเภทของที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. ฐานะทางเศรษฐกิจของประชากร

¹⁷ William H. Claire, Hand boom an Urban Planing. Canada : Van Nortrand Reinbold. 1973.

2. วงจรชีวิตของประชากรโดยเน้นความสำคัญที่การมีเด็กในครอบครัว
3. ลักษณะของชุมชน
4. การเดินทาง
5. ความสัมพันธ์ของบุคคล
6. การมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน
7. กิจกรรมด้านซื้อสินค้า
8. กิจกรรมด้านสันตนาการ
9. กิจกรรมในการดูแลรักษาชุมชน

และในส่วนของ การประเมินความพึงพอใจในด้านต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยนั้น ๆ Michelson ได้กำหนดตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับลักษณะที่อยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1) ขนาดของบ้าน, 2) ขนาดของห้อง, 3) จำนวนห้องนอน, 4) จำนวนห้องน้ำ, 5) อุณหภูมิภายในบ้าน, 6) การวางผังของห้อง, 7) ห้องเก็บของและเสื้อผ้า, 8) การผ่านของเสียงในห้อง, 9) การบำรุงรักษาอาคาร, 10) การซ่อมแซมด้วยตนเอง, 11) ที่ว่างภายนอกอาคาร, 12) เสียงรบกวนจากภายนอก, 13) รูปแบบภายนอกของอาคาร, 14) ที่จอดรถ, 15) การบริการ การจัดการโครงการ, 16) ลักษณะทางสังคมของชุมชน, 17) ประเภทของเพื่อนบ้าน, 18) ระยะทางไปสู่เมือง, 19) คุณภาพของโรงเรียน, 20) ระยะทางไปทำงาน, 21) ระยะทางไปหาเพื่อน, 22) ระยะทางในการติดต่อต่าง ๆ , 23) ระยะทางในการไปซื้อสินค้า, 24) ระยะทางในการไปพักผ่อนหย่อนใจ, 25) ระยะทางการเข้าไปสู่ใจกลางเมือง, 26) ระบบการขนส่งมวลชน, 27) ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน, 28) ความสะดวกสบายของสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน, 29) ตำแหน่งที่ตั้งโรงเรียน, 30) ราคาที่อยู่อาศัย, 31) คุณภาพของที่อยู่อาศัย

ผลการวิจัยพบว่า ประชาชนส่วนใหญ่พอใจกับสภาพที่อยู่อาศัยของตนเองทั้งสามมิติและภรรยา ประชาชนส่วนใหญ่พอใจกับการอยู่บ้านเดี่ยวในอัตราสูงกว่าการอยู่ในอาคารสูงหรืออพาร์ทเมนต์ ประชาชนที่อยู่บ้านเดี่ยวในเขตเมืองจะมีระดับความพอใจในที่อยู่อาศัยของตนเองสูงกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ

2.7 การประเมินโครงการ

ความหมายของการประเมินผลโครงการ

คำว่าประเมินผลโครงการ(Program Evaluation) เมื่อพิจารณาแล้วประกอบไปด้วย การประเมิน(Evaluation) และโครงการ(Program) สมบัติ สุวรรณพิทักษ์¹⁸ ซึ่งเป็นผู้รวบรวมความหมายของการประเมินและกล่าวได้ดังนี้

Fink & Kosecoff การประเมิน หมายถึง กระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจคุณค่าของโครงการใดโครงการหนึ่ง โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการหาข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับจุดมุ่งหมาย กิจกรรม ผลผลิต ผลกระทบและค่าใช้จ่ายของโครงการ

Scriven กล่าวว่า การประเมิน หมายถึง กิจกรรมที่ประกอบด้วยเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่เกิดจากการปฏิบัติโครงการ ซึ่งมีการประเมิน 2 ลักษณะ คือ

1. การประเมินผลย่อย (Format Evaluation) เป็นการประเมินโครงการในขณะที่กำลังดำเนินอยู่ โดยมีจุดมุ่งหมายสำคัญเพื่อการปรับปรุงโครงการให้ดีขึ้น
2. การประเมินผลสรุป(Summative Evaluation) เป็นการประเมินผลที่เกิดจากโครงการเพื่อการสรุปรวมทั้งหมดและทำเมื่อโครงการกำลังจะสิ้นสุดหรือสิ้นสุดแล้ว

Rossi and Freeman กล่าวว่า การประยุกต์วิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์ เพื่อใช้ในการกำหนดแนวความคิด การออกแบบ การนำไปปฏิบัติและประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นของโครงการ ขณะเดียวกันการประเมินรวมไปถึงการใช้ระเบียบวิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์ตัดสินใจและพัฒนา การวางแผน การตรวจสอบ เพิ่มประสิทธิภาพให้กับโครงการด้านสุขภาพ การศึกษา สวัสดิการ และโครงการบริการประชาชนอื่นๆ ด้วย¹⁹

Rutman กล่าวว่า การประเมิน คือ กระบวนการประยุกต์วิธีการทางวิทยาศาสตร์ เพื่อใช้เพิ่มความน่าเชื่อถือและความชัดเจนเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและผลลัพธ์ที่แน่นอน²⁰

Cronbach การประเมิน หมายถึง การพิจารณาอย่างเป็นระบบต่อเหตุการณ์ที่ปรากฏขึ้น และผลที่จะปรากฏต่อมาในภายหลัง จากการดำเนินโครงการ โดยการพิจารณานี้จะช่วยพัฒนาให้โครงการดีขึ้น รวมทั้งโครงการอื่นๆ ที่มีวัตถุประสงค์คล้ายๆกันด้วย²¹

¹⁸ สมบัติ สุวรรณพิทักษ์ ,การประเมินโครงการ ทฤษฎีและการปฏิบัติ (กรุงเทพฯ:กรมการศึกษานอกโรงเรียน. , 2531) หน้า 32 – 33.

¹⁹ Peter H.Rossi and Howard E.Freeman ,Evaluation. A Syatematic 5thed. (USA:Publication Inc. ,1993) P.5.

²⁰ Leonard Ruthman ,Evaluation Research Mothods (USA :Sage Publication Inc. 1977) P.16

Aspinwall กล่าวว่า ความหมายที่ชัดเจนของคำว่า การประเมินคือ การกำหนดคุณค่าให้กับสิ่งต่างๆ ขณะเดียวกัน การประเมินก็เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการตัดสินใจซึ่งไปถึงการตัดสินใจคุณค่าของกิจกรรมต่างๆ และการรวบรวม การวิเคราะห์ข้อมูลข่าวสารที่มีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์บรรทัดฐานและคุณค่า²²

อย่างไรก็ดี ความหมายที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไปซึ่งโดยสรุป สมบัติ สุวรรณพิทักษ์ ได้แก่ การประเมิน หมายถึง กระบวนการของการระบุและการเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ และการทำรายงานสรุป เพื่อหาข้อเสนอดังกล่าว เสนอให้กับผู้มีหน้าที่ตัดสินใจใช้ประกอบในการตัดสินใจในทางเลือกต่างๆ ที่มีอยู่อย่างเหมาะสม²³

นอกจากนี้การให้ความหมายของการประเมินอาจจะพิจารณาเฉพาะเจาะจงที่เป้าหมายสุดท้าย อันเป็นองค์ประกอบสำคัญของการประเมิน ความหมายในลักษณะนี้สามารถแบ่งได้ 3 ลักษณะ คือ

1. ความหมายที่เน้นในเรื่องคุณค่า (Value-centered definition) นิยามว่า การประเมิน หมายถึง กระบวนการกำหนดคุณค่าหรือผลที่ได้รับของสิ่งหนึ่งเมื่อเทียบกับเกณฑ์

2. ความหมายที่เน้นในเรื่องจุดประสงค์ (Objective-centered definition) กล่าวว่า การประเมิน คือ กระบวนการของการกำหนดความสำเร็จและล้มเหลวของโครงการว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์มากน้อยเพียงใด

3. ความหมายที่เน้นในเรื่องตัดสินใจ (Decision-centered definition) นิยามว่า การประเมิน หมายถึง กระบวนการระบุ การเก็บรวบรวมข้อมูล ตลอดจนการใช้ข้อมูลข่าวสารเพื่อนำไปให้ผู้มีหน้าที่ตัดสินใจ

ประมาณที่แน่นอน

ประเมินผลโครงการ ย่อมกล่าวได้ว่า การประเมินผลของโครงการเป็นส่วนหนึ่งของงานทั้งหมดของโครงการ อย่างไรก็ตามมีการประเมินผลของโครงการในงานที่เกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ และการประเมินมีบทบาทสำคัญในงานขั้นตอนการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวกับการติดตามและปรับปรุงงาน เช่นเดียวกันในขั้นตอนการประเมินผลของโครงการเอง การประเมินย่อมมีบทบาทในส่วนที่เกี่ยวกับการบรรลุเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของโครงการ²⁴

²¹ Lee J. Chonbach and association, Toward Reform of Program Evaluation, 2rded. (USA : Jossey Bass Inc., 1981) P.14

²² Kath Aspinwall, Tim Smikins, John F. wilkinson and M. John Mc. Auley, Managing Evaluation (USA : Chopman and Hall Inc., 1992) P.2

²³ สมบัติ สุวรรณพิทักษ์, การประเมินโครงการ ทฤษฎีและการปฏิบัติ, หน้า 36

²⁴ วิมลสิทธิ์ ทรายงกูร, "การประเมินโครงการที่อยู่อาศัย" ว.ประชากรศาสตร์, 2,2 (มี.ค.30) หน้า 66-67.

2.8 นโยบายสาธารณะ

วิลเลียมส์ เอ็น ดันน์ ชี้ว่า การประเมินผลนโยบายเป็นขั้นตอนหนึ่งของการวิเคราะห์นโยบาย โดยเป็นขั้นตอนที่มุ่งผลิตข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับผลของการดำเนินงานตามนโยบายว่าสนองความต้องการของสังคม สมองคุณค่าของสังคม และแก้ไขปัญหาที่เป็นเป้าหมายของนโยบายได้หรือไม่ ดังนั้นการประเมินผลนโยบายจึงมุ่งตอบปัญหาที่ว่า “หลังจากดำเนินการนโยบายแล้วเกิดการเปลี่ยนแปลงอะไรขึ้นในสังคมหรือไม่”

2.8.1 ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับนโยบายสาธารณะ

นโยบายสาธารณะคืออะไร : คิดเห็นต่างๆกันออกไป

1. กลุ่มของกิจกรรม (Field of Activity) ที่ทางรัฐบาลเข้าไปเกี่ยวข้อง
2. การแสดงออกของเป้าประสงค์ทั่วไป (General Purpose) หรือสภาพการณ์อันเป็นที่พึงปรารถนา (Desired state of Affair)
3. เป็นข้อเสนอบางประการ (Specific Proposals) ของกลุ่มการเมืองต่างๆ
4. เป็นการตัดสินใจของรัฐบาล (Decisions of Government) มักมุ่งให้ความสนใจเฉพาะช่วงเวลา (Moments of choice) ที่กำลังตัดสินใจ
5. เป็นการให้อำนาจหน้าที่อย่างเป็นทางการ (Formal Authorization)
6. หมายถึง แผนงาน (Program) และโครงการ (Project) ของรัฐบาลซึ่งประกอบด้วยกิจกรรม, ทรัพยากร, องค์การบริหารจัดการ, ระเบียบวิธีปฏิบัติ เพื่อให้ได้บรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่ได้วางไว้
7. เป็นผลผลิต (Output) ที่ทางรัฐบาลได้ดำเนินการไป ทั้งในรูป ผลิตภัณฑ์, การให้บริการ, การบังคับกฎหมาย
8. เป็นผลลัพธ์ (Outcome) ที่เกิดตามมาจากการดำเนินงานของรัฐทั้งที่ตั้งใจและไม่ตั้งใจในทางวิชาการ

ปัจจัยสำคัญในการนำนโยบายไปปฏิบัติ

1. เป้าหมายต่างๆ ของตัวนโยบาย ตลอดจนแนวทางการปฏิบัติต้องแน่ชัด
 2. นโยบายนั้นต้องอยู่ในหลักเหตุผล
 3. โครงสร้างการดำเนินงานจะต้องถูกกำหนดขึ้นมาให้อีกอำนวยความสะดวกความสำเร็จ
- การสร้างระเบียบวิธีการตัดสินใจในการปฏิบัติงานที่แน่นอน
 - การจัดรูปแบบการประสานงานทั้งภายในและระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- การอนุมัติเบิกจ่ายงบประมาณที่เพียงพอและต่อเนื่อง และเปิดโอกาสให้สามารถรับการสนับสนุนจากภายนอก
- 4. บุคลากรในหน่วยปฏิบัติต้องมีความพร้อมและผูกพันกับการทำงาน
- 5. เป็นนโยบายที่ได้รับการสนับสนุนจากภายนอก เช่น กลุ่มผลประโยชน์, ผู้มีอำนาจ, ประชาชน หรืออย่างน้อย เป็นกลาง ไม่สนับสนุน ไม่ขัดขวาง.

1. รูปแบบการประเมินผลนโยบาย

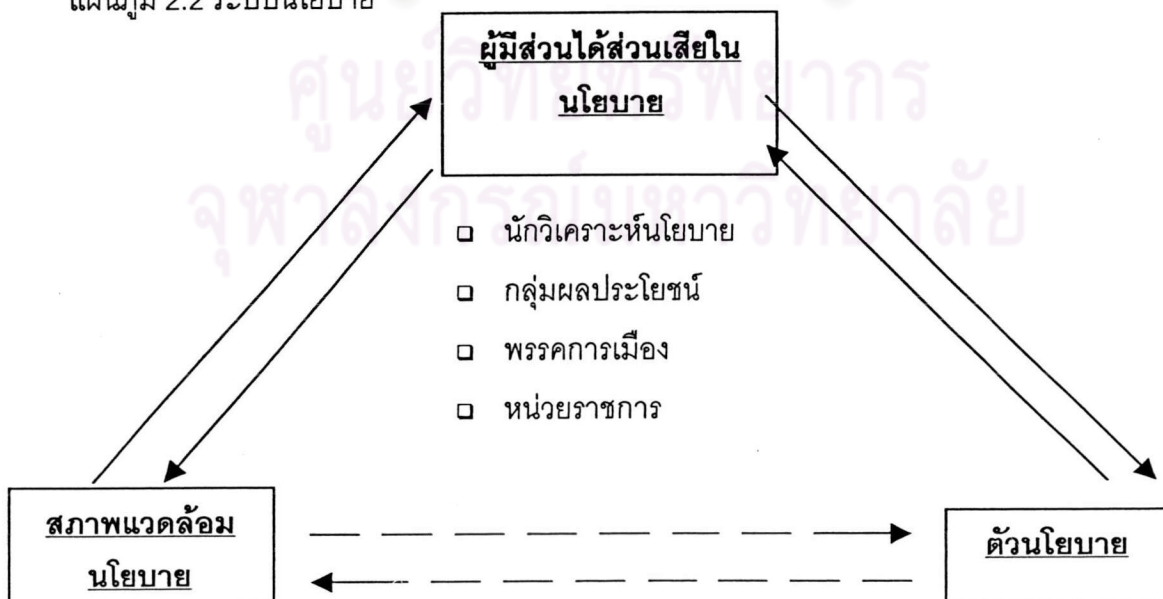
1. Policy Monitoring ประเมินขณะมีการดำเนินการตามนโยบายอยู่
2. Input Monitoring ตรวจสอบการนำเอาทรัพยากรมาใช้
3. Activity / Process Monitoring ตรวจสอบผลการดำเนินกิจกรรมตามเวลาในแผนและตาม Work Flow
4. Output Monitoring ตรวจสอบผลผลิต ว่าตรงตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ ระบบรายงาน, ระบบตรวจงาน

การวัดประสิทธิภาพ (Efficiency Measurement) มุ่งเน้นเปรียบเทียบต้นทุนค่าใช้จ่ายกับผลผลิตที่ได้รับ (Cost per unit of Output) การวัด Productivity การวัด Cost Effectiveness

การวัดประสิทธิผล (Effectiveness evaluation) นโยบายก่อให้เกิดผลลัพธ์ตามวัตถุประสงค์หรือไม่

2.8.2 วิธีการวัดประสิทธิผลของนโยบาย

แผนภูมิ 2.2 ระบบนโยบาย



เมื่อทราบแน่นอนถึงรายละเอียดผลดี ผลเสีย ของแต่ละทางเลือกแล้ว ต้องเสนอทางเลือกที่เหมาะสม

เกณฑ์

1. ประสิทธิผล : ความสามารถในการบรรลุวัตถุประสงค์ หรือ เป้าหมายของนโยบาย
2. ประสิทธิภาพ : ความสามารถในการผลิตหรือให้บริการโดยมีต้นทุนต่อหน่วยต่ำที่สุด
3. ความพอเพียง : ความสามารถในการดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ภายใต้เงื่อนไขทรัพยากรที่มีความพอเพียง (Adequacy)
4. ความเป็นธรรม (Equity) : การกระจายตัวของผลการดำเนินงานที่มีต่อประชาชนกลุ่มต่างๆในสังคมควรเท่าเทียมกัน
5. ความสามารถในการตอบสนอง (Responsiveness) ความสามารถของแต่ละทางเลือกในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มต่างๆ

2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ศิริทิพย์ อุ่นอนุโลม และคณะ ทำการวิจัยเรื่องมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางขั้นต้นที่นำไปใช้สำหรับการวางแผนและการออกแบบและเป็นข้อกำหนดสำหรับใช้ในการวางแผนและอาคารชุดประเภทในเมือง โดยการศึกษาปัญหาต่างๆ ที่เกิดจากอาคารชุดที่สร้างไปแล้วของการเคหะแห่งชาติ ค้นคว้าเปรียบเทียบความต้องการต่างๆ ที่ควรมีสำหรับการออกแบบอาคารชุด และค้นคว้าเปรียบเทียบข้อกำหนด มาตรฐานและเทศบัญญัติทั้งในและนอกประเทศ ซึ่งจากการศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในแฟลตเคหะสงเคราะห์ต่างๆ ของการเคหะแห่งชาติ ด้วยการออกสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยพบว่า มีปัญหาที่เกิดจากการออกแบบอาคาร ดังนี้

1. ความไม่มีมิติเป็นสัดส่วน
2. พื้นที่ไม่เพียงพอ คับแคบ อึดอัด
3. มีดทับ
4. ร้อนอบอ้าว
5. การดัดแปลง ต่อเติม
6. ไม่เคื้ออำนวยความสะดวก
7. ไม่เหมาะกับกิจกรรม
8. ไม่ปลอดภัย
9. อึดทึบ
10. สาธารณูปโภคภายในอาคารไม่สะดวก
11. ความสกปรก

ปณต คงวิโรจน์ ทำการวิจัยเรื่อง การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยระหว่างโครงการภาครัฐและเอกชน กรณีศึกษา:โครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาวน์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเปรียบเทียบสภาพความเป็นอยู่ เศรษฐกิจ สังคมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ โดยแจกแบบสอบถามไปยังผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ จำนวน 260 ครอบครัว และโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาวน์ จำนวน 306 ครอบครัว โดยมีตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาเป็นตัวแปรด้านข้อมูลทั่วไป คือ 1) ลักษณะการครอบครองห้องชุด, 2) รายได้, 3) อัตราการผ่อนชำระ, 4) อาชีพ, 5) ระดับการศึกษา, 6) สถานที่ทำงาน, 7) เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน, 8) พาหนะที่ใช้, 9) ขนาดครอบครัว, 10) ระยะเวลาในการพักอาศัย²⁵

ส่วนตัวแปรที่ใช้เพื่อศึกษาระดับความพึงพอใจในการพักอาศัยในโครงการนั้น ๆ คือ

1. ราคาขาย
2. ทำเลที่ตั้งโครงการ
 - 2.1 ความสะดวกในการไปทำงาน
 - 2.2 ความสะดวกในการไปโรงเรียนของลูก
 - 2.3 ความสะดวกในการไปโรงพยาบาล – คลินิก
 - 2.4 ความสะดวกในการไปซื้อของที่ตลาดและศูนย์การค้า
 - 2.5 การไปบ้านญาติพี่น้อง
 - 2.6 ความสะดวกในการไปติดต่อสถานที่ราชการต่าง ๆ
3. ห้องชุด
 - 3.1 ขนาดห้องชุด
 - 3.2 รูปแบบห้องชุด
 - 3.3 การถ่ายเทอากาศภายในห้องชุด
 - 3.4 ระบบไฟฟ้าภายในห้องชุด
 - 3.5 ระบบประปาภายในห้องชุด
 - 3.6 ระบบโทรศัพท์ภายในห้องชุด
 - 3.7 ห้องน้ำและการระบายน้ำ

²⁵ ปณต คงวิโรจน์. การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยระหว่างโครงการภาครัฐและเอกชน กรณีศึกษา:โครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับโครงการมหาทรัพย์คอนโดทาวน์... (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539).

4. องค์ประกอบของโครงการ
 - 4.1 ขนาดโครงการ
 - 4.2 รูปแบบโครงการ
 - 4.3 การถ่ายเทอากาศภายในโครงการ
 - 4.4 สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น
 - 4.5 ระบบไฟฟ้า – แสงสว่างบริเวณทางเดินร่วม
 - 4.6 ระบบไฟฟ้า – แสงสว่างบริเวณทางเท้า ถนน และที่จอดรถ
 - 4.7 ระบบรักษาความปลอดภัย
 - 4.8 การรักษาความสะอาด
 - 4.9 การกำจัดขยะ
 - 4.10 ระบบบำบัดน้ำเสีย
 - 4.11 ระบบถนนและการสัญจรภายในโครงการ
 - 4.12 ที่จอดรถภายในโครงการ
 - 4.13 โทรศัพท์สาธารณะภายในโครงการ
5. การบริหารอาคารชุด – ทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 5.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
 - 5.2 ระเบียบและกฎเกณฑ์ในการใช้อาคารร่วมกัน
 - 5.3 การจัดตั้งคณะกรรมการบริหารอาคารชุด

ผลการวิจัยพหุที่จะกล่าวโดยสรุปได้ดังนี้ คือ

1. รายได้ครัวเรือนและอัตราการผ่อนชำระห้องชุดของผู้อยู่อาศัยในโครงการภาครัฐสูงกว่าโครงการภาคเอกชน
2. ผู้อาศัยในโครงการภาครัฐ มีอาชีพรับราชการ รัฐวิสาหกิจ เป็นส่วนใหญ่
3. จำนวนผู้พักอาศัยต่อหน่วยของโครงการทั้ง 2 ประเภท มีจำนวน 2 – 3 คนต่อหน่วย
4. โครงการภาครัฐมีความพึงพอใจในด้านของทำเลที่ตั้งโครงการ ห้องชุดพักอาศัย องค์ประกอบของโครงการ และการบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลาง สูงกว่าโครงการภาค เอกชน ส่วนโครงการภาคเอกชนมีความพึงพอใจในด้านราคาของอาคารชุด สูงกว่าโครงการภาครัฐ

ชลธิดา แก้วจินดา ได้ทำการศึกษาเรื่อง การประเมินผลโครงการเคหะชุมชนคลองเตย การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และปัญหาการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการ วิเคราะห์และประเมินสภาพข้อเท็จจริงเปรียบเทียบกับนโยบายและวัตถุประสงค์ของ

การเคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงโครงการพักอาศัยให้เขาต่อไป พบว่าลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 40 – 49 ปี มีสมาชิกในครัวเรือน 3 – 4 คน ผู้เช่าทั่วไปส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง และหาบเร่แผงลอย มีรายได้ครัวเรือนต่ำกว่า 5,000 บาท ต่อเดือน ผู้พักอาศัยในส่วนของผู้เช่าในเคหะชุมชนเดิมอาศัยอยู่ในบ้านบนที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ได้รับสิทธิ์ตั้งแต่เริ่มโครงการ โดยพักอาศัยอยู่มากกว่า 10 ปี สำหรับสาเหตุของการถูกเข้าพักคือถูกไล่รื้อ โครงการเคหะชุมชนคลองเตยสามารถช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยที่เดือดร้อนที่อยู่อาศัย และมีแหล่งงานอยู่ในบริเวณคลองเตย ได้เช่าอาศัยอยู่เป็นระยะเวลาสั้น โดยไม่ต้องกังวลกับการถูกไล่ที่²⁶

ดวงพร สังข์เกตต์ ได้ทำการศึกษาเรื่อง การประเมินผลโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสังเคราะห์ กรณีศึกษา : มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช การศึกษาค้นคว้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบถึงวิธีการจัดสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสังเคราะห์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช และประสิทธิผลของโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสังเคราะห์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช พบว่ากลุ่มผู้ขอกู้ต่อโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสังเคราะห์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราชคือคนวัยหนุ่มสาวที่กำลังสร้างฐานะ และต้องการแยกครอบครัวโดยเป็นข้าราชการในระดับ 3 – 4 และมีรายได้ 5,000 – 10,000 บาทต่อเดือน ส่วนความพึงพอใจต่อโครงการนั้นอยู่ในระดับปานกลางถึงปานกลางค่อนข้างมาก เพราะเป็นโครงการที่มีประโยชน์ และช่วยเหลือบุคลากรให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ อีกทั้งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำเพียงร้อยละ 5 ต่อปี ประสิทธิภาพของโครงการอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างมากถึงมาก เนื่องจากวัตถุประสงค์ของโครงการเพื่อช่วยเหลือให้บุคลากรมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอันเหมาะสมแก่อัตราภาพและสะดวกในการเดินทางมาปฏิบัติงาน²⁷

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า การวิจัยที่เกี่ยวกับความพึงพอใจทางด้านกายภาพมีองค์ประกอบหลัก ๆ ในการวิจัย ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง
2. องค์ประกอบภายในโครงการ
3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค

²⁶ ชลธิดา แก้วจินดา. การประเมินผลโครงการเคหะชุมชนคลองเตย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540).

²⁷ ดวงพร สังข์เกตต์. การประเมินผลโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสังเคราะห์ กรณีศึกษา : มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539).

4. ระบบรักษาความปลอดภัย
5. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ
6. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ
7. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

และนอกจากลักษณะทางกายภาพของโครงการที่มีผลต่อความพึงพอใจในการพักอาศัยแล้ว พบว่าการบริหารอาคารชุด – ทรัพย์ส่วนกลาง และลักษณะของสิ่งคมภายในโครงการก็มีส่วนสำคัญต่อความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยนั้น ๆ เช่นกัน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย