

ข้อสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษานี้เป็นการศึกษาเพื่อประเมินเปรียบเทียบโครงการบ้านจัดสรรเอกชนโดยแบ่งเป็นโครงการขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ย่านบางบัวทอง จ. นนทบุรี โดยเน้นศึกษาถึงทัศนคติและความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนที่แตกต่างกันทั้ง 3 ขนาดโดยมีการควบคุมตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่ไม่ใช่สภาพแวดล้อมทางกายภาพให้มากที่สุด ตัวแปรที่ควบคุมได้แก่

1. ราคาใกล้เคียงกัน
2. เข้าอยู่อาศัยในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน คือ 1-4 ปี
3. อยู่ทำเลย่านเดียวกัน คือ บางบัวทอง

ผู้ตอบแบบสอบถามที่ใช้ในการศึกษานี้จะได้แก่ หัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรสที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านทั้งหมด ทั้งนี้เพื่อสามารถให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินชีวิตและข้อมูลเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านได้ดีกว่าบุคคลอื่นภายในครอบครัวเดียวกัน โดยทำการศึกษาจากประชากรหมู่บ้านย่านบางบัวทองทั้งหมด 75 แห่ง คัดเลือกเข้าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดคัดเลือกมาเพียง 9 หมู่บ้าน โดยทำการแจกแบบสอบถามไปจำนวน 554 ชุด ซึ่งแบ่งออกเป็นโครงการขนาดเล็ก 3 หมู่บ้านจำนวน 86 ชุด โครงการขนาดกลาง 3 หมู่บ้านจำนวน 171 ชุด และโครงการขนาดใหญ่ 3 หมู่บ้านจำนวน 297 ชุด (ซึ่งในสภาพความเป็นจริงได้แจกแบบสอบถามไปมากกว่า 554 ชุด เพื่อต้องการเก็บแบบสอบถามให้ได้เพียงพอตามจำนวนที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ข้างต้น)

6.1. สภาพทางสังคมเศรษฐกิจ

6.1.1 ลักษณะพื้นฐานทางสังคม จากการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามในโครงการขนาดเล็ก กลางและใหญ่เฉลี่ยรวมจะมีลักษณะพื้นฐานทางสังคมใกล้เคียงกันโดยพบว่ามีเพศชาย

มากกว่าเพศหญิง (เฉลี่ยร้อยละ 55.7 เป็นชาย) และมีช่วงอายุ 21-40 ปี โดยรวมประมาณ ร้อยละ 75.6 โดยมีขนาดสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย 3.80 คน โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 71.6 สมรสแล้ว มีการศึกษาระดับอุดมศึกษาหรือปริญญาตรีประมาณร้อยละ 50 โดยรวมแล้วทั้งโครงการ 3 ขนาดมีค่าเฉลี่ยร้อยละใกล้เคียงกัน

6.1.2 ลักษณะพื้นฐานทางการศึกษา จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม โครงการขนาดเล็ก กลางและใหญ่เฉลี่ยรวมมีลักษณะพื้นฐานทางการศึกษาคือ ส่วนใหญ่ ร้อยละ 84.1 มีการศึกษาตั้งแต่มัธยมศึกษาขึ้นไปโดยมีระดับการศึกษาปริญญาตรีอยู่ประมาณร้อยละ 50 ของทั้งหมดใกล้เคียงกันทั้ง 3 โครงการ

6.1.3 ลักษณะพื้นฐานทางเศรษฐกิจ จากการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามโครงการ ขนาดเล็ก กลางและใหญ่เฉลี่ยรวมมีลักษณะพื้นฐานทางเศรษฐกิจคือ ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.7 รับจ้างงานเอกชนและเป็นข้าราชการ-รัฐวิสาหกิจร้อยละ 32.5 โดยมีระดับรายได้เฉลี่ยทุก โครงการประมาณ 16,877 บาทต่อครอบครัว

6.1.4 ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีต จากการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถาม โครงการขนาดกลางและใหญ่ เฉลี่ยรวมพบว่าส่วนใหญ่อยู่บ้านเดี่ยวมาก่อน แต่โครงการขนาดเล็ก ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (ร้อยละ 30.2) อาศัยอยู่ในอาคารชุดและอพาร์ทเมนท์มาก่อน แต่มี เหตุผลย้ายออกมา จากบ้านหลังเดิมด้วยเหตุผลต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเองเหมือน ๆ กัน

6.1.5 ที่อยู่อาศัยในบ้านปัจจุบัน จากการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถาม โครงการขนาดเล็กล่างและใหญ่เฉลี่ยรวมพบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 88.8 ซื้ออยู่โดยมีระยะเวลาอยู่แล้ว เฉลี่ยประมาณ 2.16 ปี คล้ายกันและจะมีรถยนต์เดินทางเป็นของตนเองมากกว่าร้อยละ 50 โดยใช้เวลาเดินทางเฉลี่ยร้อยละ 44.6 ใช้เวลาเดินทางประมาณ 30 นาที - 1 ชั่วโมง โดยการซื้อบ้านของผู้ตอบแบบสอบถามในโครงการขนาดเล็กและกลางนี้ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าซื้อ ด้วยเรื่องราคาบ้าน มากกว่าเรื่องตำแหน่งที่ตั้ง และรูปแบบบ้านตามลำดับ แต่ผู้ตอบแบบสอบถาม ในโครงการขนาดใหญ่ให้เหตุผลซื้อด้วยเหตุผลในเรื่องตำแหน่งที่ตั้ง

สะดวกมากกว่าราคาบ้าน และขนาดถนนกว้างขวางซึ่งก็มีลักษณะสอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ซึ่งทั้ง 3 หมู่บ้านมีทำเลติดถนนใหญ่มีรถประจำทางซึ่งผ่านโครงการทำให้ผู้อยู่อาศัยสะดวกในการเดินทางไปในที่ต่าง ๆ แต่ในขณะที่โครงการขนาดเล็กและขนาดกลางไม่มี

ซึ่งโดยสรุปลักษณะสภาพสังคม เศรษฐกิจ การศึกษา มีลักษณะครบครันที่คล้ายคลึงกันมากจะทำให้การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติและความพอใจเปรียบเทียบกันทั้งโครงการ 3 ขนาดสามารถนำมาศึกษาเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากลักษณะความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย จะแตกต่างกันหากสภาพความแตกต่างของอายุ การศึกษา เพศ รายได้ มีลักษณะที่แตกต่างกัน ซึ่งอ้างอิงมาจากการศึกษาของฟรานเช์กาโต และการศึกษาของนิวแมน

6.2 ทัศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย

จากการศึกษาในเรื่องหน่วยพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยในโครงการขนาดเล็ก จะมีทัศนคติและความพึงพอใจมากกว่าโครงการขนาดกลาง และโครงการขนาดใหญ่ตามลำดับ ซึ่งส่วนที่ทำให้เกิดทัศนคติและความพอใจที่ดีกว่าโครงการอื่นในโครงการขนาดเล็กมีดังนี้ (โดยทำการเปรียบเทียบค่า \bar{x} ที่มีค่ามากสุดในแต่ละหัวข้อที่ประเมิน)

1. เรื่องรูปแบบทาวน์เฮ้าส์ โดยผู้อยู่อาศัย รู้สึกว่ามีความแข็งแรง มีมือก่อสร้างพอใช้ได้ มีราคาเหมาะสม ซึ่งก็มีลักษณะสอดคล้องกับทางกายภาพ คือ ลักษณะกายภาพนี้ได้จากการศึกษาจะไม่พบเรื่องงานแตกร้าวในหมู่บ้านที่ผู้อยู่อาศัยอย่างชัดเจนเหมือนกับในโครงการขนาดกลาง (จะเห็นชัดในหมู่บ้านลาวัน 3) และขนาดใหญ่ (ซึ่งจะเห็นอย่างเด่นชัดในหมู่บ้าน ป.พาสุนิเวศน์) แต่มีที่น่าสังเกตว่าโครงการขนาดเล็กจะมีลักษณะที่ขโมยค่อนข้างเข้าง่ายมากกว่าโครงการอื่น ๆ

2. เรื่องเนื้อที่การใช้สอยโดยผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่าได้จำนวนห้องเพียงพอและมีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอ ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ คือ ค่าเฉลี่ยพื้นที่ภายในของโครงการขนาดเล็กจะมีพื้นที่มากกว่าโครงการขนาดกลางและโครงการขนาดเล็กตามลำดับ และที่สอดคล้องกับการศึกษา

ของเรย์โนล์ และนอร์ครอสส์ที่กล่าวว่าความหนาแน่นมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยเมื่อความหนาแน่นน้อยลงความพอใจก็จะเพิ่มขึ้น

3. ในเรื่องห้องนอนใหญ่ และห้องนอนอื่น ๆ ส่วนใหญ่โครงการขนาดเล็กจะสร้างทัศนคติและความพึงพอใจที่ดีให้แก่ผู้อยู่อาศัยมากกว่าโครงการอื่น โดยมีทัศนคติและความพึงพอใจในเรื่องรู้สึกว่าง กว้างขวาง มีความสว่าง ลมพัดเย็นสบาย และมีจำนวนห้องเพียงพอ ซึ่งก็สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ คือ ค่าเฉลี่ยพื้นที่ภายในของห้องนอน ในโครงการขนาดเล็กจะมีมากที่สุดและก็สอดคล้องกับการศึกษาของเรย์โนล์ และนอร์ครอสส์ที่กล่าวว่าความหนาแน่นมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย

4. ในเรื่องห้องน้ำ-ส้วม ส่วนใหญ่โครงการขนาดเล็กจะสร้างทัศนคติและความพึงพอใจที่ดีให้แก่ผู้อยู่อาศัยมากกว่าโครงการอื่น โดยมีทัศนคติและความพึงพอใจในเรื่องรู้สึกว่าง และมีจำนวนห้องเพียงพอ ซึ่งก็สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพที่ทำการศึกษามา แต่จะมีความรู้สึกที่ค่อนข้างไม่พอใจในเรื่องการระบายลมในห้องน้ำ

ส่วนการศึกษาเฉพาะมาตราความพึงพอใจทั้ง 6 หัวข้อ ผู้อยู่อาศัยในโครงการขนาดเล็กก็มีความพึงพอใจมากกว่าโครงการขนาดกลาง และโครงการขนาดใหญ่ตามลำดับโดยมีมาตราที่พึงพอใจมากที่สุด มากกว่าโครงการขนาดอื่น ๆ ถึง 5 หัวข้อ และสอดคล้องกับการศึกษาในเรื่องทัศนคติคือ มีค่ารวมของอันดับเฉพาะอันดับ 1 ถึง 4 หัวข้อ และหัวข้อที่เพิ่มขึ้นคือ ความพอใจในเรื่องห้องนอนใหญ่

ส่วนลักษณะทัศนคติและความพึงพอใจที่ทำให้เกิดความรู้สึกที่ค่อนข้างไม่ดี รวมเฉลี่ยทั้ง 3 ขนาดของโครงการในเรื่องหน่วยพักอาศัย มีดังนี้

1. หัวข้อเรื่องห้องน้ำ-ส้วม ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะไม่พึงพอใจในเรื่องค่อนข้างที่อับลม ($\bar{x} = 2.42$) และจะเห็นได้ว่าในเรื่องมาตราที่วัด 5 ใน 6 มาตราของห้องน้ำ-ส้วมเฉลี่ยทุกโครงการจะมีค่า $2.5 < \bar{x} < 3$ ซึ่งหมายถึงผู้อยู่อาศัยแม้จะยอมรับความพอใจในห้องน้ำ แต่ก็

แนวโน้มนักที่ไม่ดีค่อนข้างจะเริ่มไม่พอใจในเรื่องค่อนข้างจะคับแคบ ค่อนข้างมืด ค่อนข้างมีจำนวนห้องน้าน้อย และรู้สึกค่อนข้างอึดอัด ซึ่งจะสอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพที่ได้ศึกษามาทั้ง 3 ขนาดของโครงการ

2. หัวข้อเรื่องรายละเอียดวัสดุก่อสร้างซึ่งผู้อยู่อาศัยจะไม่พอใจในเรื่องที่อุปกรณ์ค่อนข้างชำรุดง่าย และใช้วัสดุที่ค่อนข้างไม่ดี ซึ่งก็จะสอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพที่ทำการศึกษามา

6.3 ทศคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่คือ องค์ประกอบชุมชนพักอาศัย

จากการศึกษาในเรื่ององค์ประกอบชุมชนพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยในโครงการขนาดกลางจะมีทศคติและความพึงพอใจมากกว่าโครงการขนาดใหญ่และโครงการขนาดเล็กตามลำดับ ซึ่งส่วนที่ทำให้เกิดทศคติและความพึงพอใจที่ดีกว่าโครงการอื่นในโครงการขนาดกลางมีดังนี้ (โดยทำการเปรียบเทียบค่า \bar{x} ที่มีค่ามากสุดในแต่ละหัวข้อที่ประเมิน)

1. เรื่องชุมชนโดยรวม โดยผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่าจะมีความไม่แออัด เป็นโครงการที่ปลอดภัย ซึ่งก็มีลักษณะที่สอดคล้องกับทางกายภาพ คือ โครงการขนาดกลางจะมีความหนาแน่นของชุมชนน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับโครงการอื่น และในเรื่องความปลอดภัยจะสังเกตเห็นได้ชัดจากสภาพทางกายภาพ คือ มีถึง 2 หมู่บ้านใน 3 หมู่บ้านที่มียามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และมีป้อมยามปฏิบัติการอยู่ด้านหน้าทั้ง 2 หมู่บ้าน คือ หมู่บ้านลาวัน 3 และหมู่บ้านรีเจนซี่ ซึ่งก็สอดคล้องกับการศึกษาของเรย์โนล์ และ นอร์ครอสส์ ที่กล่าวว่าความหนาแน่นมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยโดยเมื่อความหนาแน่นน้อยลงความพอใจก็จะเพิ่มขึ้นและสอดคล้องกับการศึกษาของ เฮย์ ที่พบว่าการควบคุมการรวมกลุ่มอันธพาลและป้องกันขโมยในชุมชนที่ดีจะเพิ่มระดับความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยได้

2. เรื่องที่โล่งและสวนสาธารณะ โดยผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่าจะมีความร่มรื่น ปลอดภัย อยู่ใกล้ และมีบริเวณเพียงพอ ซึ่งก็สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ คือ โครงการขนาดกลางจะมีพื้นที่สวนสาธารณะต่อหน่วยพักมากกว่าโครงการขนาดใหญ่ และในเรื่องความปลอดภัยก็เช่นเดียวกัน

จะสอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ คือ ทั้ง 3 โครงการในโครงการขนาดกลางจะมีรั้วรอบขอบชิดทุกด้านของส่วนสาธารณะและเมื่อเปรียบเทียบกับบ้านผู้อยู่อาศัยแล้วตามลักษณะของผังโครงการจะพบว่าโครงการขนาดกลาง จะมีระยะทางเฉลี่ยหน่วยพักไปถึงส่วนสาธารณะใกล้ที่สุด

3. เรื่องระบบประปา บาดาลในหมู่บ้านโดยผู้อยู่อาศัยจะมีความพึงพอใจในระบบน้ำประปาในหมู่บ้านมากกว่าโครงการอื่น เนื่องจากตามลักษณะของการสัมภาษณ์ในโครงการขนาดใหญ่และขนาดเล็กจะพบว่ามีปัญหาเรื่องน้ำประปามากขึ้นตามลำดับ ดังที่ได้สรุปในลักษณะทางกายภาพในบทที่ 3

4. เรื่องระบบไฟฟ้าตามถนน โดยผู้อยู่อาศัยจะมีความพึงพอใจในระบบไฟฟ้าตามถนนมากกว่าโครงการอื่น เนื่องจากตามลักษณะของการสัมภาษณ์ในโครงการขนาดใหญ่และขนาดเล็กจะพบว่ามีปัญหาเรื่องไฟฟ้าตามถนนมากขึ้นตามลำดับ ดังที่ได้สรุปในลักษณะทางกายภาพในบทที่ 3

5. เรื่องระบบระบายน้ำในท้องข้างถนน โดยผู้อยู่อาศัยจะมีความพึงพอใจในระบบระบายน้ำในท้องข้างถนนมากกว่าโครงการอื่น เนื่องจากตามลักษณะของการสัมภาษณ์ในโครงการขนาดใหญ่และขนาดเล็กจะพบว่ามีปัญหาเรื่องระบายน้ำในท้องข้างถนนมากขึ้นตามลำดับ ดังที่ได้สรุปในลักษณะทางกายภาพในบทที่ 3

6. เรื่องการดูแลชุมชนของคณะกรรมการหมู่บ้านโดยผู้อยู่อาศัยจะมีความพึงพอใจในการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านมากกว่าโครงการอื่น เนื่องจากตามลักษณะของการสัมภาษณ์ในโครงการขนาดใหญ่และขนาดเล็กจะพบว่ามีปัญหาเรื่องการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านมากขึ้นตามลำดับ ดังที่ได้สรุปในลักษณะทางกายภาพในบทที่ 3

ส่วนลักษณะทัศนคติและความพึงพอใจที่ทำให้เกิดความรู้สึกที่ไม่ดีรวมเฉลี่ยทั้ง 3 ขนาดโครงการ ในเรื่องขององค์ประกอบชุมชนพักอาศัย มีดังนี้

1. หัวข้อเรื่องที่โล่งและส่วนสาธารณะ ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะไม่พอใจในเรื่องค่าน้ำประปา ($\bar{x} = 2.47$) และค่าน้ำประปาไม่เพียงพอ ($\bar{x} = 2.44$) และจะเห็นได้ว่าในมาตรการประเมินอื่น ๆ ซึ่งค่า $2.5 < \bar{x} < 3.00$ มีการแสดงให้เห็นถึงการยอมรับของผู้อยู่อาศัยรวมแต่ก็มีแนวโน้มไปทางค่าน้ำประปาไม่พอใจในเรื่องค่าน้ำประปาสกปรก ค่าน้ำไม่ปลอดภัย ค่าน้ำไกล

2. หัวข้อเรื่องระบบระบายน้ำในท้องถนน ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะค่าน้ำประปาไม่พอใจ ($\bar{x} = 2.47$)

3. หัวข้อเรื่องการดูแลชุมชนของคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะค่าน้ำประปาไม่พอใจ ($\bar{x} = 2.29$)

6.4. การสำรวจความคิดเห็นความต้องการของผู้อยู่อาศัยในเรื่องการดูแลชุมชน การบริการสาธารณสุข สาธารณูปการ

ซึ่งทำการวิเคราะห์ 2 ส่วนคือ ส่วนที่จำเป็นในหมู่บ้านทั่วไป และส่วนที่จำเป็นในหมู่บ้านและยินดีเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันโดยดูแลด้วยคณะกรรมการหมู่บ้าน ผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

6.4.1 เกี่ยวกับเรื่องที่ศึกษาถึงความต้องการที่คิดว่าจำเป็นในหมู่บ้านโดยเฉลี่ยทั้งโครงการ 3 ขนาดโครงการ บริการโทรศัพท์สาธารณะ บริการคลินิก ตลาด และโรงเรียนอนุบาลเรียงความสำคัญจากมากไปหาน้อยตามลำดับโดย ทั้งหมดมีความต้องการมากกว่าร้อยละ 50 ส่วนเรื่องความต้องการด้านอาหารพาณิชย์มีค่าตอบเฉลี่ยเพียงร้อยละ 18.1 ที่คิดว่าจำเป็น

6.4.2 สิ่งที่ทำให้มีในหมู่บ้านและยอมที่จะเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันโดยดูแลด้วยคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งมีผลการศึกษาโดยเรียงลำดับตามความสำคัญ ใน 7 อันดับแรกดังนี้

1. การดูแลรักษาความสะอาดชุมชน (ร้อยละ 73.3)
2. ระบบรักษาความปลอดภัยในชุมชน (ร้อยละ 72.4)
3. การดูแลรักษาไฟฟ้าข้างถนน (ร้อยละ 64.4)
4. ระบบห้องกันน้ำท่วมหมู่บ้าน (ร้อยละ 64.3)

5. สถานที่ตำรวจหรือสายตรวจของตำรวจ (ร้อยละ 62.6)
6. การจัดให้มีถังรองรับขยะตามจุดต่าง ๆ (ร้อยละ 60.6)
7. การจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านและชุมชน (ร้อยละ 59.4)

ซึ่งทั้ง 7 อันดับมีร้อยละของความต้องการมากกว่าครึ่งหนึ่งของผู้ตอบแบบสอบถาม แม้ว่าอยู่ภายใต้เงื่อนไขต้องเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันก็ยินดีที่จะเสีย ซึ่งก็แสดงว่ามีความจำเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งหากเปรียบเทียบถึงจำนวนหัวข้อของความต้องการแยกตามโครงการ จะพบว่าโครงการขนาดเล็กจะมีจำนวนหัวข้อที่ต้องการมากที่สุด มากกว่าโครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่ (โดยนับจำนวนหัวข้อจากหัวข้อในแต่ละหัวข้อว่าโครงการใดมีความต้องการมากที่สุดนำมานับรวมกัน) ซึ่งก็อาจจะแสดงให้เห็นว่าในเรื่องของชุมชนแล้วโครงการขนาดเล็กจะให้ความต้องการแก่ชุมชนได้น้อยที่สุด

6.5 เกี่ยวกับเรื่องการวิเคราะห์ความตั้งใจในการย้ายที่อยู่อาศัย และการแนะนำหมู่บ้านแก่คนอื่น เพื่อจะวิเคราะห์ถึงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย

ในการศึกษาในเรื่องของการแนะนำหมู่บ้านแก่ผู้อื่นและความตั้งใจในการย้ายที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการเปรียบเทียบเกี่ยวกับค่าประเมินความพอใจในสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านที่ประเมินได้ข้างต้นนั้น

โครงการขนาดเล็กซึ่งเป็นโครงการที่ผู้อยู่อาศัยคิดจะไม่แนะนำหมู่บ้านแก่ผู้อื่นเป็นจำนวนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 30.8 ซึ่งสอดคล้องกับตารางที่ 5.7 ซึ่งมีจำนวนหัวข้อ 1-20 ที่มีร้อยละต่ำสุดในแต่ละโครงการคือมีค่ามากที่สุดถึง 10 ใน 20 หัวข้อ

สำหรับโครงการขนาดใหญ่ซึ่งมีผู้ตอบแบบสอบถามคิดจะแนะนำหมู่บ้านแก่ผู้อื่นมาอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันมีจำนวนร้อยละถึง 41.2 ซึ่งสอดคล้องกับ ตารางที่ 5.7 จะพบว่าจำนวนหัวข้อความต้องการของหมวดการดูแลชุมชนบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะมีอยู่มากที่สุดตามตาราง 5.7 คือ 11 หัวข้อใน 20 หัวข้อ ซึ่งมีจำนวนหัวข้อ 1-20 ที่มีร้อยละต่ำสุดเมื่อนับ

รวมวิเคราะห์จำแนกแต่ละโครงการ

6.6 ข้อเสนอแนะผลที่ได้จากการศึกษา

6.6.1 ข้อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานของรัฐ

6.6.1.1 การดูแลชุมชนของคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งผลการศึกษาโดยรวม 3 โครงการ พบว่าค่อนข้างไม่พอใจต่อการดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านก็เนื่องจากการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านไม่สำเร็จ ดังนั้นการที่ชุมชนเกิดปัญหาและทำให้เกิดชุมชนไม่สมบูรณ์ก็มีสาเหตุใหญ่เนื่องจากการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านไม่สำเร็จ ทำให้ขาดประสิทธิภาพในการควบคุมการดูแลชุมชนของหมู่บ้านควรกำหนดมาตรการให้การจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านในรูปแบบของกฎหมายให้ชัดเจนมากกว่าที่ใช้ยู่ปัจจุบัน

6.6.1.2 ความสะอาดของชุมชน จากการศึกษาพบว่า ทั้ง 3 ขนาดของโครงการมีข้อเสนอแนะอยากให้ดูแลในเรื่องขยะมากเป็นอันดับ 1 แม้ว่าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันและในสถานะความเป็นจริง เนื่องจากสภาพชุมชนไม่มีถังรองรับขยะที่มีมาตรฐานและจำนวนที่มีอยู่ไม่เพียงพอทำให้เกิดความสกปรกในชุมชนซึ่งก็เป็นสาเหตุของโรคได้ ควรจะมีมาตรการทางด้านกฎหมายในเรื่องการจัดเก็บขยะทั้งจุดรองรับ จำนวนถังขยะ และวิธีการเก็บให้ชัดเจนมากกว่านี้ เช่น การกำหนดจุดเก็บขยะ วิธีการจัดเก็บขยะ หรือกำจัดเป็นมาตรการทางกฎหมาย

6.6.1.3 ความปลอดภัยจากการศึกษาพบว่าทั้ง 3 ขนาดโครงการมีข้อเสนอแนะอยากให้มีการดูแลเกี่ยวกับเรื่องการรักษาความปลอดภัยมากเป็นอันดับ 2 แม้ว่าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายร่วมกัน ควรจะกำหนดเป็นมาตรการทางกฎหมายเช่นจะต้องให้มียามประจำโครงการก่อนที่จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านสำเร็จ ซึ่งอาจจะเป็นยามประจำโครงการหรือสายตรวจเป็นประจำก็ได้

6.6.1.4 บริการโทรศัพท์สาธารณะ จากการศึกษาพบว่าทั้ง 3 ขนาดของโครงการต้องการให้มีโทรศัพท์สาธารณะภายในโครงการเป็นอันดับ 1 ซึ่งอาจจะบังคับในกฎหมายให้โครงการจัดสรรทุกโครงการที่มีการขออนุญาตและติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะให้เรียบร้อยก่อนโอนให้ผู้อยู่อาศัย

6.6.1.5 บริการคลินิกในหมู่บ้าน จากการศึกษาพบว่าทั้ง 3 ขนาดของโครงการต้องการให้มีบริการคลินิกในหมู่บ้านเป็นอันดับ 2 ซึ่งอาจจะบังคับในกฎหมายให้โครงการจัดสรรทุกโครงการจัดตั้งคลินิกภายในหมู่บ้านก่อนที่จะมีการโอนให้แก่ผู้อยู่อาศัย

6.6.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ดำเนินโครงการและผู้บริหารโครงการ

แนวความคิดถึงผลตอบแทนทางสังคมในด้านการจัดให้มีองค์ประกอบต่าง ๆ ด้านสันตนาการสำหรับผู้ดำเนินโครงการนั้นเป็นสิ่งที่ดี ในขณะที่เดียวกันผู้บริหารภายหลังการเข้าอยู่อาศัยควรจะให้ความสำคัญในเรื่องของการดูแลรักษาบริเวณเหล่านี้ด้วยเช่นกัน จากการศึกษาพบว่าสาเหตุของการมีทัศนคติที่ไม่ดีนักต่อสโมสรและสระว่ายน้ำของผู้ใช้สอย เนื่องมาจากการไม่เอาใจใส่ขาดการดูแลรักษาและการจัดการที่ดีในเรื่องต่าง ๆ ทั้งในเรื่องสภาพอุปกรณ์และความสะอาดเป็นระเบียบของบริเวณ ซึ่งในสภาพที่เป็นจริงอาจจะมีสาเหตุมาจากเจ้าของกิจการหมู่บ้านจัดสรร ที่ต้องลดต้นทุนเพื่อการอยู่รอด หรือการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตามข้อบกพร่องเหล่านี้หากไม่ละเลยจนเกินไปได้รับการแก้ไขให้มีการพัฒนาให้เกิดบรรยากาศที่ส่งเสริมการใช้สอย มีการรักษาบริเวณตลอดจนภูมิสถาปัตยกรรมในบริเวณอย่างสม่ำเสมอ นอกจากจะทำให้เกิดผลดีต่อผู้อยู่อาศัยเองแล้วภาพพจน์ของโครงการที่ดีขึ้น ย่อมส่งผลถึงผู้ดำเนินโครงการในอนาคตอีกด้วย

6.7 ข้อเสนอแนะในการศึกษาในอนาคต

ควรมีการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างโครงการลักษณะเดียวกันกับการมีตัวอย่างกับโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทอื่น เช่นบ้านเดี่ยว ในหลาย ๆ พื้นที่ หลายระดับราคา เพื่อที่จะได้ การศึกษาเปรียบเทียบโครงการขนาดเล็ก โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่ ให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้นจะได้เป็นแนวทางที่ชัดเจนในการกำหนดมาตรฐานทางการผลิตที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย