



รูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยซึ่งดำเนินการโดยภาคเอกชนตามบริเวณชานเมืองนั้น บ้าน
จัดสรรจัดได้ว่าเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมและพัฒนาโดยตลอด และมี
แนวโน้มว่าจะมีบทบาทสำคัญ ในการสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อื่นต่าง ๆ
มากยิ่งขึ้นในอนาคต

หากจะกล่าวถึงความเป็นมาของที่อยู่อาศัยของคนไทยในอดีต จะพบว่าสมัยก่อนบ้าน
เรือนอยู่ริมฝั่งแม่น้ำตามคลองสายต่าง ๆ ด้วยลักษณะเรือนไทยใต้ถุนสูงบริเวณกว้างขวาง แต่
เมื่อประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้นมีการพัฒนาถนนหนทางทำให้ลักษณะความเป็นอยู่ของคนไทยเปลี่ยน
แปลงไป การตัดถนนเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดอาคารแบบห้องแถวสองข้างถนนมากมาย "...
เริ่มจากอาคารตึกแถวชั้นเดียวแบบในเมืองสิงคโปร์ ต่อมาสมัยรัชกาลที่ 5 จึงโปรดให้หรือปล่อยให้
ขยายถนนพร้อมสร้างตึกแถวสองชั้นใหม่ทั้งสองฟาก..."¹ ตึกแถวดังกล่าวมีประโยชน์ใช้
สอยตั้งแต่การอยู่อาศัยและทำการค้า แต่ตึกแถวก็มีข้อเสียตรงที่ผู้อยู่ในตึกแถว จะประสบกับภาวะ
สิ่งแวดล้อมเป็นพิษ จากเสียงรบกวนของรถต่าง ๆ อากาศเสีย ควันจากรถยนต์ แสงสว่างไม่
เพียงพอ ทางเดินสัญจรไม่เป็นระเบียบ ปัญหาการจอดรถ ปัญหาอัคคีภัย ปัญหาการจราจร "...
และในพื้นที่ด้านหลังตึกแถวทำให้เป็นบริเวณตาบอด ที่ดินเสื่อมราคา และกลายเป็นแหล่ง

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹ ไชยแสง สุระวิณะ, "ตึกแถวรุ่นคุณปู่." ในปัญหาตึกแถว (กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524), หน้า 12.

เสื่อมโทรมในภายหลัง..."²

ความไม่น่าอยู่อาศัยของตึกแถวนี้เองทำให้ใจกลางเมืองมีสภาพเสื่อมโทรม ต้นไม้ที่จะให้ความร่มรื่นลดลง ประกอบกับรัฐบาลมีการตัดถนนตามชานเมืองมากขึ้น จึงมีโครงการบ้านจัดสรรตามชานเมืองเพื่อตอบสนองผู้คนในเมืองที่เริ่มเสาะแสวงหาที่อยู่อาศัยที่มีที่ดินเป็นของตนเอง ซึ่งจะได้รับความสะดวกสบายจากต้นไม้ สนาม และการพักผ่อนอย่างสะดวกสบาย

ในขณะเดียวกัน ผู้คนในเมืองหลวงจำนวนหนึ่งก็อยู่อาศัยในอาคาร ที่เรียกว่า แฟลต หรือ อพาร์ทเมนต์ (Apartment) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น ส่วนมากมักจะสร้างขึ้นไปในแนวสูง อยู่ในบริเวณที่ดินราคาแพงในเขตเมืองชั้นใน

อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรแถบชานเมืองได้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลัง เนื่องจากการขยายตัวของความเจริญออกไปยังบริเวณรอบนอก ทำให้เกิดปัญหาการจราจรคับคั่ง "...ภาพที่มองเห็นอย่างเด่นชัด คือ หลายคนต้องนั่งรับประทานอาหารเช้าในรถยนต์ หรือไม่รับประทานเลยก็มีเพื่อรีบเร่งไปให้ถึงจุดหมาย เลิกจากการทำงานถึงบ้านมีค่า..."³

ศูนย์วิทยพัชยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² อ้น นมมานเหมินท์, "ความหมายของตึกแถว." ในปัญหาตึกแถว (กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524), หน้า 45.

³ เกียนซิช ไซยภัทรานันท์. "เพชร 9 ทาวเวอร์." ในบ้านและคอนโด 91 ฉบับพิเศษฐานเศรษฐกิจ (กรุงเทพฯ : บริษัทฐานเศรษฐกิจ, 2534), หน้า 78.

นอกจากนี้ยังมีปัญหาทางด้านระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา ถนน โทรศัพท์ และโทรคมนาคมต่าง ๆ มีไม่เพียงพอที่จะรองรับการเติบโตของธุรกิจบ้านจัดสรรต่าง ๆ ทำให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหลายรายหันมาดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งใช้รูปแบบที่เรียกว่า "ทาวน์เฮ้าส์" (Townhouse) หรือ เรือนแถวนั่นเอง ซึ่งจะมีลักษณะเป็นบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินอันจำกัด และตัวบ้านเรียงติดกันเป็นแถวยาว 8-10 หลังขึ้นไป โดยมากจะตั้งอยู่ในทำเลใกล้เมืองหลวง ซึ่งในอเมริกา หรือ อังกฤษ เรียกว่า (Terrace house) อันจะตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ กล่าวคือ "...เนื่องจาก ราคาที่ดินมีราคาสูง ต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้นกว่าเดิมมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การก่อสร้างบ้านเดี่ยว จนทำให้ผู้มีรายได้อาจยากที่จะซื้อบ้านเดี่ยวได้ไม่มีกำลังเงินเพียงพอ จึงหันไปซื้อบ้านประเภทอื่นที่มีราคาต่ำกว่า เช่น บ้านทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดแทนที่..."⁴

ซึ่งจากสถิติที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ตั้งแต่ปี 2533-2538 พบว่าบ้านประเภททาวน์เฮ้าส์มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นตามลำดับสูงกว่าบ้านประเภทอื่นอย่างเห็นได้ชัด (ดูตาราง 1.1)

สำหรับระยะเวลาเพียง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ.2538 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แยกตามลักษณะการก่อสร้าง พบว่าที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ได้เพิ่มจำนวนการก่อสร้างมากที่สุดถึง 17,062 หน่วย หรือร้อยละ 43.19

ศูนย์วิทยพัชยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁴ คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย. คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "การเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2533", "รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2532 (กรุงเทพฯ : บริษัทวิศค่อรีทาวเวอร์พอยท์ จำกัด, 2533), หน้า 36.

ของทั้งหมด รองลงมาคือที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 11,877 หน่วย หรือร้อยละ 30.07 ในขณะที่แฟลตและอาคารชุดมีสัดส่วนเพียงประมาณร้อยละ 26.43 ซึ่งสาเหตุที่ทาวน์เฮ้าส์ได้รับความนิยมสนใจในการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นเช่นนี้ เนื่องจากราคาที่คืน และต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นมากบีบบังคับให้ผู้ประกอบการจำต้องผลิตที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่สูงมากจนเกินไป เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของตลาดในกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้อ่อนถึงปานกลางและรายได้อ่อนถึงน้อย และจากตารางที่ 1.1 ก็ยิ่งสรุปว่าการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในระยะเวลา 2533-2538 ในเขตกรุงเทพมหานคร มีแนวโน้มที่ขยายออกตัวออกชานเมืองมากขึ้น (ดูจากสัดส่วนของที่อยู่อาศัยจำแนกตามพื้นที่ตาม ตารางที่ 1.1 หัวข้อที่ 4.1 ว่ามีร้อยละที่ลดลง) และจะเห็นว่า จะเพิ่มมากขึ้นในย่านปริมณฑลซึ่งจะเห็นได้ว่า 3 เดือนแรกของปี 2538 มีสัดส่วนของที่อยู่อาศัยของจังหวัดนนทบุรีมีสัดส่วนเป็นอันดับ 1 คือ ร้อยละ 19.18 รองลงมาคือจังหวัดปทุมธานี ร้อยละ 12.03 และสมุทรปราการร้อยละ 7.40 ตามลำดับ

ทางด้านที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ จากรายงานพบว่า ได้กระจายตัวอยู่ทั่วกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ดังนี้⁵

1. เขตเมืองชั้นใน มีการขยายตัวทางธุรกิจสูงจึงมักเป็นทาวน์เฮ้าส์ราคาแพง โดยมีขนาดประมาณ 22-28 ตารางวา ในปี พ.ศ.2532-2533 ราคา 1.25-4 ล้านบาท และในปี พ.ศ.2534 ราคา 3.5-15 ล้านบาท โซนบริเวณพหลโยธิน สีลม สาทร เพชรบุรี พระโขนง สุขุมวิท บางกอกน้อย และบางกอกใหญ่

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁵ รายงานการสัมมนา, "ทาวน์เฮ้าส์กับการเปลี่ยนแปลง". วารสารบ้านและสวน 13

ตารางที่ 1.1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นจำแนกตามจังหวัดและประเภท ปี 2533-มี.ค.2538

หน่วย (UNIT)	2533*	2534*	2535*	2536**	2537**	2538**			ยอดสะสม 2538**
						ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	
1. จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น <input type="radio"/>	102,335 27.83	129,688 26.73	108,001 -16.72	134,086 24.15	171,264 27.72	9,872	13,316	16,312	39,500
2. รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย									
2.1 สร้างเอง <input type="radio"/> <input type="checkbox"/>	25,940 -1.68 25.35	26,275 -2.56 19.49	23,717 -6.16 21.96	36,459 53.73 27.19	35,160 -3.59 20.53	2,558 25.91	2,743 20.60	3,211 19.68	8,512 21.55
2.2 สร้างโดยผู้ประกอบการ (จัดสรร) <input type="radio"/> <input type="checkbox"/>	76,395 -4.94 74.65	104,413 36.68 80.51	84,284 -19.28 78.04	97,627 15.83 72.81	136,104 39.41 79.47	7,314 74.09	10,573 79.40	13,101 80.32	30,988 78.45
3. ประเภทอาคารที่อยู่อาศัย									
3.1 บ้านเดี่ยว <input type="radio"/> <input type="checkbox"/>	38,693 -5.27 37.81	36,409 -5.90 28.07	34,070 -6.42 31.55	46,882 37.60 34.96	48,663 4.27 28.54	3,910 39.61	3,494 26.24	4,473 27.42	11,877 30.07
3.2 บ้านแฝด <input type="radio"/> <input type="checkbox"/>	805 -4.73 0.79	2,610 224.22 2.01	2,408 -7.74 2.23	485 -79.86 0.36	281 -46.19 0.15	16 0.16	101 0.76	5 0.03	122 0.31
3.3 บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ <input type="radio"/> <input type="checkbox"/>	42,510 35.90 41.54	51,696 21.61 39.86	34,779 -32.73 32.20	44,273 27.30 33.02	54,169 22.35 31.63	3,566 36.12	6,265 47.06	7,231 4.33	17,062 43.19
3.4 แฟลตและอาคารชุด <input type="radio"/> <input type="checkbox"/>	20,327 187.84 19.66	38,971 91.72 30.05	36,744 -5.71 34.02	42,446 15.52 31.66	67,941 60.06 39.67	2,380 24.11	35 25.95	4,603 28.22	10,439 26.43
4. พื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย									
4.1 กรุงเทพมหานคร <input type="radio"/> <input type="checkbox"/>	72,061 13.69 70.41	89,651 24.70 69.28	75,523 -15.95 69.93	72,496 -4.01 54.07	92,684 27.85 54.12	5,928 60.05	7,007 52.62	7,586 46.51	20,521 51.95
4.2 สมุทรปราการ <input type="radio"/> <input type="checkbox"/>	14,593 44.01 14.26	24,144 65.45 18.62	18,338 -24.05 16.98	11,115 -39.39 8.29	1,048 -90.57 0.61	673 6.82	562 4.22	1,689 10.35	2,924 7.40

ตารางที่ 1.1 (ต่อ) จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นจำแนกตามจังหวัดและประเภท ปี 2533-มี.ค. 2538

หน่วย (UNIT)	2533*	2534*	2535*	2536**	2537**	2538**			ยอดสะสม 2538**
						ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	
4.3 นนทบุรี	8,914	12,755	11,228	17,669	19,668	1,311	3,228	3,036	7,575
	<input type="radio"/> 71.96	43.09	-11.97	57.28	11.38				
	<input type="checkbox"/> 8.71	9.84	10.40	13.17	11.48	13.28	24.24	18.61	19.18
4.4 ปทุมธานี	6,777	2,938	2,912	18,341	27,500	863	1,614	2,286	4,753
	<input type="radio"/> 366.74	-56.65	-0.86	529.84	49.94				
	<input type="checkbox"/> 6.62	2.27	2.70	13.68	16.08	8.64	12.12	14.01	12.03
4.5 นครปฐม				8,647	10,897	761	626	1,379	2,765
	<input type="checkbox"/>			6.45	6.36	7.71	4.69	8.45	7.00
4.6 สมุทรสาคร				5,828	7,142	348	280	338	962
	<input type="checkbox"/>			4.36	4.17	3.50	2.10	2.06	2.44

ที่มา : ที่ว่าการเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในบริเวณเขต

หมายเหตุ

* กรุงเทพฯ และ 3 จังหวัดปริมณฑล

** กรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล

เป็นอัตราเปลี่ยนแปลงจากปีก่อน ตัวเลขในวงเล็บ (...) เป็นค่าติดลบ

หมายถึงสัดส่วนของที่อยู่อาศัยจำแนกตามรูปแบบ ประเภท และพื้นที่ ตัวเลขในวงเล็บ (...) เป็นค่าติดลบ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. เขตเมืองชั้นกลาง จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ราคาปานกลาง โดยในปี พ.ศ.2532-2533 ราคา 700,000 บาท ถึง 1.20 ล้านบาท และในปี พ.ศ.2534 ราคา 850,000 บาท ถึง 1.75 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในบริเวณ วิกาวดี.แจ้งวัฒนะ.แยกชนบุรี-ปากท่อ.บางนา-ตราด.ศรีนครินทร์.ลาดพร้าว.พัฒนาการ.แยกปิ่นเกล้า.บางกอกน้อยและวงแหวนรอบนอก

3. เขตชั้นนอก (ชานเมือง) โดยในปี พ.ศ.2532-2533 ทาวน์เฮ้าส์ในเนื้อที่เท่ากันราคา 390,000 บาท ถึง 680,000 บาท และในปี พ.ศ.2534 ราคา 550,000 บาทถึง 800,000 บาท ได้แก่ แถบรัตนาธิเบศร์.ชนบุรี-ปากท่อ.สุขาภิบาล.รามอินทรา.ปิ่นเกล้า และพุทธมณฑล

จากการที่ทาวน์เฮ้าส์ เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยที่ตอบสนองความต้องการจากผู้อยู่อาศัยอย่างคึกคัก เนื่องจากอยู่ใจกลางเมือง ใกล้ที่ทำงานทำให้ไม่เสียเวลาในการเดินทางและมีราคาไม่แพงนัก เมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยวทำให้ทาวน์เฮ้าส์เป็นที่นิยมกันมากในปัจจุบัน ดังนี้ฝ่ายผู้ประกอบการจึงพยายามแข่งขันกันทางรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ให้มีลักษณะเป็นสินค้า ผู้ประกอบการจะสร้างประโยชน์จากพื้นที่ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยอย่างเต็มที่ และให้ได้ประโยชน์สูงสุด โดยใช้ระบบการก่อสร้างสมัยใหม่ด้วยวัสดุที่ประหยัด รวดเร็ว เช่น ใช้คานตึง พื้นสำเร็จรูป เป็นต้น รวมทั้งออกแบบภายในให้สามารถปรับพื้นที่ใช้สอยได้อเนกประสงค์และใช้พื้นที่อันจำกัดอย่างมีประสิทธิภาพด้วยเหตุนี้เองในปัจจุบันผู้ประกอบการจึงมีการแข่งขันกันด้านรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ให้แตกต่างจากอาคารที่อยู่อาศัยทั่วไป ให้มีลักษณะของความเป็น "บ้าน" และเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนบริการกลางต่าง ๆ สถานที่ออกกำลังกายมากขึ้น ทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคารในพื้นที่อันจำกัด เพื่อแข่งขันในด้านการตลาดและเป็นจุดขายโครงการซึ่งดึงดูดความสนใจของลูกค้า

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากความต้องการที่เกิดขึ้นของผู้อยู่อาศัย โครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ จึงเพิ่มจำนวนมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมาและมีการแข่งขันมากขึ้นในตลาด การดึงดูดใจลูกค้ามักจะเป็นการเน้นรูปแบบภายนอกมากกว่าคุณภาพของตัวบ้านและสภาพแวดล้อมภายในชุมชนเอง ทำให้เกิดปัญหาในการ

ใช้สอยแก่ผู้ซื้อภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย อย่างไรก็ตามจากผลของประกาศการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ทำให้มาตรฐานของโครงการทั่วไปดีขึ้น สำหรับโครงการขนาดใหญ่ที่นอกเหนือจากมาตรฐานทั่ว ๆ ไปของชุมชนแล้ว ก็จะเน้นด้านการจัดสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดีและการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในชุมชนเพิ่มขึ้นแก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อเป็นการส่งเสริมการชายไปพร้อม ๆ กัน

ถึงแม้โครงการประเภทบ้านจัดสรรจะได้รับความสนใจจากหลายฝ่ายและมีการพัฒนามาเป็นลำดับแล้วนั้น ปรากฏว่าในการกำหนดสภาพแวดล้อมของโครงการส่วนใหญ่ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโดยเฉพาะเจ้าของโครงการหรือสถาปนิก มักจะเป็นผู้ตั้งสมมุติฐานและกำหนดสภาพแวดล้อมขึ้นเองซึ่งการออกแบบโดยไม่คำนึงถึงผู้ใช้สอยบางครั้งส่งผลให้เกิดปัญหาในการใช้สอยสภาพแวดล้อมขึ้นทั้งในรูปของการขาดแคลน ปัญหาด้านคุณภาพทั้งในส่วนของหน่วยพักอาศัย และสาธารณูปโภค สาธารณูปการพื้นฐานต่าง ๆ ของชุมชน ซึ่งเป็นผลมาจากการออกแบบสภาพแวดล้อมนั้น ๆ การศึกษาทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมที่มีความสัมพันธ์อยู่ด้วยจึงเป็นสิ่งที่น่าจะได้รับความสนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่พักอาศัยของเอกชนที่มีการศึกษาผู้อยู่อาศัยมาก่อนหรือจะเป็นการประเมินประสิทธิภาพของโครงการว่ามีความเหมาะสมในการอยู่อาศัยมากน้อยเพียงใดแล้ว ข้อมูลที่ได้รับสามารถนำไปปรับปรุงสภาพแวดล้อมตลอดจนเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการออกแบบครั้งต่อไปอีกด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร

- ๑ งานวิจัยประเภทเดียวกันได้แก่งานวิจัยเรื่อง "ทัศนคติและความพอใจต่อสภาพแวดล้อมของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร" โดย เนตรนภิส นาควัชระ และสุวัฒนา สุขใส เป็นโครงการวิจัยที่เน้นการศึกษาในด้านเศรษฐกิจและสังคมตลอดจนปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากที่ตั้งของโครงการตลอดจนทัศนคติบางประการของกรณีตัวอย่างหมู่บ้านที่นำมาศึกษา 2 แห่ง โดยไม่เน้นมากนักในแง่ของกายภาพในชุมชน ซึ่งเป็นตัวแปรหนึ่งที่สำคัญซึ่งจะส่งผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ในการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้สอยอาคาร กับสภาพแวดล้อมภายในที่ผ่านมานั้นส่วนมากจะเป็นการศึกษาในลักษณะของการประเมินอาคารภายหลังจากการเข้าใช้สอยแล้ว (POST OCCUPANCY EVALUATION) เป็นเกณฑ์สำคัญในการประเมิน โดยถือเอาพฤติกรรมของการใช้สอยและโดยเฉพาะความรู้สึกและทัศนคติของผู้ใช้สอยสภาพแวดล้อมนั้น ๆ เป็นตัววัดความสำเร็จของโครงการ⁷ โดยเฉพาะในการประเมินโครงการประเภทที่อยู่อาศัยนั้นได้มีการนำไปศึกษาอย่างกว้างขวางทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากที่อยู่อาศัยนั้นนับว่าเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตและเป็นสภาพแวดล้อมภายในที่ใกล้ชิดมนุษย์มากที่สุด มาให้ทราบถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างผู้อยู่อาศัยกับองค์ประกอบต่าง ๆ ของสภาพแวดล้อมเป็นอย่างดี และสามารถนำเอาความสัมพันธ์ต่าง ๆ ที่ค้นพบมาใช้ประโยชน์อย่างกว้างขวาง

การศึกษานี้เป็นการประเมินโครงการเคหะชุมชนประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นโครงการของภาคเอกชนที่จะชชยตัวสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางอย่างกว้างขวาง การทราบถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ย่อมทำให้มีโอกาสที่ทุกฝ่ายสามารถตอบสนองความต้องการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะที่เดียวกันคำตอบที่ได้จากการศึกษาว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในชุมชนของตนหรือไม่อย่างไรนั้น ส่วนหนึ่งย่อมสามารถใช้เป็นแนวทางในการกำหนดโครงการในด้านการลงทุนของผู้ดำเนินโครงการ ตลอดจนยังเป็นแนวทางในการออกแบบและปรับปรุงเคหะชุมชนประเภทเดียวกัน สำหรับสถาปนิกและนักออกแบบสภาพแวดล้อมต่อไปในอนาคต

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁷ วีระ สัจกุล, "การประเมินอาคาร" เอกสารประกอบการบรรยายพิเศษในรายการ "สนทนากันวันพุธบ้าง" จัดโดยฝ่ายวิจัยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, หน้า 5

1.2 วัตถุประสงค์

การศึกษานี้มีจุดมุ่งหมายที่จะประเมินโครงการบ้านจัดสรรเอกชนโดยการศึกษาพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย และศึกษาถึงทัศนคติและความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนที่แตกต่าง โดยแบ่งเป็นโครงการขนาดเล็ก โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่ ที่มีทำเลที่ตั้งโครงการย่านบางบัวทอง ราคาขายใกล้เคียงกัน เข้าอยู่อาศัยในช่วงเวลาใกล้เคียงกันและเป็นอาคารทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น ซึ่งการแบ่งขนาดโครงการเป็น 3 ขนาดมีหลักเกณฑ์มาจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ซึ่งมีการแบ่งขนาดไว้ ดังนี้

1.2.1 ขนาดใหญ่ ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

1.2.2 ขนาดกลาง ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัด แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ 19-100 ไร่

1.2.3 ขนาดเล็ก ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-99 แปลง หรือน้อยกว่า 19 ไร่

เพื่อศึกษาว่าขนาดที่อยู่อาศัยแบบใดจะก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยได้มากกว่ากัน โดยแบ่งสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่พักอาศัย ซึ่งหมายถึง สภาพภายในบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

2. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนที่พักอาศัยซึ่งหมายถึงองค์ประกอบภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการศึกษากัน 3 ขนาด โดยไม่รวมหน่วยพักอาศัย

การวิจัยนี้มีรายละเอียดของวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อศึกษาสภาพความเป็นอยู่ของครอบครัวที่พักอาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก-ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
2. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบความพอใจและทัศนคติที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่พักอาศัยของผู้ที่พักอาศัยในโครงการขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่
3. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบความพอใจและทัศนคติที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพขององค์ประกอบชุมชนที่พักอาศัย ของผู้ที่พักอาศัยในบ้านจัดสรรโครงการขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่
4. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบความต้องการของผู้ที่พักอาศัยเกี่ยวกับการดูแลชุมชนของหมู่บ้าน และการบริการด้าน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายในที่พักอาศัยในโครงการขนาดเล็ก ขนาดกลาง และ ขนาดใหญ่
5. สรุปหาข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางการออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

1.3 ขอบเขตการศึกษา

การวิจัยได้จำกัดขอบเขตของการศึกษาไว้ดังนี้

- 1.3.1 หน่วยพักอาศัย (ทาวน์เฮ้าส์) ที่ทำการศึกษาในระดับราคาขายในช่วงที่ทำการขายอยู่ในช่วงราคา 600,000-700,000 บาท (จากราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยขั้นต่ำ บริเวณชานเมือง กรุงเทพมหานคร ปี 2534-2537 ตามตารางที่ 1.2)

ตารางที่ 1.2 ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยขั้นตามบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร ปี 2534-2537

ประเภท	ราคาเฉลี่ยปี				ราคาเฉลี่ยปี 2537				อัตราการเพิ่ม		
	2534	2535	2536	2537**	เฉลี่ย ม.ค.-มิ.ค.	เฉลี่ย เม.ย.-มิ.ย.	เฉลี่ย ก.ค.-ก.ย.	เฉลี่ย ต.ค.-ธ.ค.	34/36	35/36	36/37
ขนาดเล็กสุด (๑)	2534	2535	2536	2537**	เฉลี่ย ม.ค.-มิ.ค.	เฉลี่ย เม.ย.-มิ.ย.	เฉลี่ย ก.ค.-ก.ย.	เฉลี่ย ต.ค.-ธ.ค.	34/36	35/36	36/37
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1,920,000	2,100,000	1,705,000	1,481,000	1,481,000	1,460,333	1,445,667	1,457,667	638 %	-1881 %	-1431 %
50-70 ตารางวา											
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	700,000	762,000	645,000	581,000	606,000	594,667	569,333	552,000	896 %	-1535 %	-992 %
16-28 ตารางวา											
อาคารชุด	302,000	355,000	288,000	296,000	282,000	302,333	292,333	292,667	1755 %	-1887 %	-243 %
21-40 ตารางเมตร											

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

(๑) จากโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกที่โฆษณาขายในหนังสือพิมพ์ประเภทละ 20 โครงการ รวมโดยพร้อมเพอร์สตีเลนี้

1.3.2 อายุของอาคารที่ผู้อยู่อาศัยที่ได้เข้าไปอยู่อาศัยอยู่ในช่วงปี พ.ศ. 2534-2537 เพื่อให้ผู้ที่เข้าอยู่อาศัยเกิดความรู้สึกแตกต่างกันน้อยที่สุดด้านความรู้สึกในเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

1.3.3 บริเวณที่ศึกษาเน้นการศึกษาเฉพาะย่านบางบัวทองเนื่องจากมีอัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด (จากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นจำแนกตามพื้นที่ มกราคม - มีนาคม 2538 รวบรวมโดย ธ.อาคารสงเคราะห์ ตามตารางที่ 3.1)

1.4 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

ในการคัดเลือกโครงการที่นำมาศึกษาได้กำหนดแนวทางการเลือก คือ ควรเป็นโครงการที่ทำให้สามารถควบคุมตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ใช่สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด เพื่อจะได้ศึกษาผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพได้ชัดเจน ตรงกับวัตถุประสงค์มากที่สุด ตัวแปรที่ควบคุมได้แก่

1.4.1 ราคาของที่อยู่อาศัย ตัวแปรเรื่องราคารุนอกจากจะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับความพอใจแล้วราคาที่ใกล้เคียงกันของที่อยู่อาศัย ยังหมายถึง แนวโน้มที่ผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัย (ทาวน์เฮ้าส์) จะมีกลุ่มรายได้ใกล้เคียงกันด้วย

1.4.2 อายุของอาคารควรใกล้เคียงกันเนื่องจากความใหม่ ความเก่าของอาคารมีผลต่อความพอใจ

1.4.3 ที่ตั้งที่อยู่อาศัย ควรมีระยะทางและลักษณะของที่ตั้งคล้ายคลึงกัน เพื่อสามารถตัดตัวแปรเรื่องการเดินทางที่มีผลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัยลงได้

1.4.4 ลักษณะครอบครัวของผู้อยู่อาศัยควรจะคล้ายคลึงกัน เพราะตัวแปรเรื่องลักษณะครอบครัวของผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับความพอใจในที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก

1.5 โครงการที่ใช้ในการศึกษา

เมื่อทำการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรในย่านบางบัวทอง และทำการคัดเลือกตามเกณฑ์ข้างต้นภายใต้ข้อจำกัดทางทรัพยากรต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้ว จะได้โครงการที่ใช้เป็นตัวอย่างสำหรับการศึกษา 9 โครงการ (คู่ตำแหน่งที่ตั้งจากภาพที่ 3.1 บทที่ 3) จากจำนวนหมู่บ้านที่รวบรวมได้ทั้งสิ้น 75 หมู่บ้าน (ดูรายชื่อได้จากภาคผนวก) ดังตารางที่ 1.3

ตารางที่ 1.3 แสดงรายละเอียดหมู่บ้านที่ใช้เป็นตัวอย่างในการศึกษา 9 หมู่บ้าน

โครงการ ขนาด	ชื่อหมู่บ้าน	จำนวนที่จัด สร้างจริง (หน่วย)	จำนวนเข้า อยู่อาศัย (หน่วย)
เล็ก	1. ม.บขกรทาวน์เฮ้าส์	93	35
	2. ม.โพธิ์ทอง	90	55
	3. ม.ลภาวัน 4	110	20
กลาง	4. ม.ลภาวัน 3	299	99
	5. ม.รติษาทาวน์เฮ้าส์	197	120
	6. ม.รีเจนซี่	134	80
ใหญ่	7. ม.บัวทอง	1547	600
	8. ม.ป.พาสุนิเวสน์	688	254
	9. ม.รัตนานิเบสร์	429	300
รวมจำนวนทั้ง 9 หมู่บ้าน		3587	1563

1.6 ประชากรเป้าหมายและขนาดตัวอย่าง

ประชากรเป้าหมายที่ใช้ในการศึกษานี้ได้แก่ จำนวนหมู่บ้านในย่านบางบัวทอง ซึ่งรวบรวมได้ทั้งสิ้น 75 หมู่บ้าน ได้คัดเลือกตัวอย่างตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 1.4 ได้ทั้งสิ้น 9 หมู่บ้าน จากนั้นก็ได้ทำการสำรวจจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้ง 9 หมู่บ้าน และทำการคำนวณหาขนาดตัวอย่างที่จะนำแบบสอบถามไปแจกโดยเป้าหมายของผู้ตอบแบบสอบถามคือ หัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรสที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านทั้งหมด โดยมีระยะเวลาในการอยู่อาศัย 1-4 ปี ทั้งนี้เพื่อให้สามารถให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินชีวิตและข้อมูลเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านได้เป็นอย่างดี จากจำนวนผู้อยู่อาศัยที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้าน 9 แห่งรวมทั้งสิ้น 3587 หน่วยในการกำหนดตัวอย่างจะทำการคัดเลือกโดย (ม.รัตนธิเบศร์ จัดเป็นโครงการขนาดใหญ่เนื่องจากตามสภาพจริงมีจำนวนประมาณ 1000 หน่วย)

ใช้สูตรคำนวณหาตัวอย่างจากประชากร โดยใช้สูตรของ YAMANA E ในแต่ละโครงการ โดยโครงการขนาดเล็ก (N = 110) โครงการขนาดกลาง (N=299) และโครงการขนาดใหญ่ (N=1154)

$$\text{สูตร จำนวนตัวอย่าง} = \frac{N}{1 + N(E^2)}$$

เมื่อ N = จำนวนประชากร

E = ค่าความคลาดเคลื่อน (ในการวิจัยครั้งนี้กำหนดไว้ 5 %)

เมื่อได้ทำการคำนวณตัวอย่างจากการคำนวณโดยสูตรแล้วก็จะได้ขนาดของตัวอย่างโดยแบ่งเป็น 3 ขนาดโครงการ และนำจำนวนตัวอย่างในแต่ละขนาดของโครงการมาเฉลี่ยแบบเป็นสัดส่วนในแต่ละหมู่บ้านเพื่อจะได้มีการกระจายข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างให้มากยิ่งขึ้น ดังตารางที่ 1.4

ตารางที่ 1.4 แสดงรายละเอียดของจำนวนแบบสอบถามที่ได้แจกให้แก่ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 9 หมู่บ้าน

โครงการ ขนาด	ชื่อหมู่บ้าน	จำนวนที่จัด สร้างหน่วย	จำนวนเข้า อยู่อาศัย	จำนวนตัวอย่าง โดย YAMANA E	เฉลี่ยแบบสัดส่วน (จำนวนที่แจก แบบสอบถาม)
เล็ก	1. ม.บุษกรทาวน์เฮ้าส์	93	35		29
	2. ม.โพธิ์ทอง	90	55		28
	3. ม.ลพวัน 4	110	20		29
รวม		293	110	86	86
กลาง	4. ม.ลพวัน 3	299	99		57
	5. ม.รติษาทาวน์เฮ้าส์	197	120		57
	6. ม.วีเจนท์	134	80		57
รวม		630	299	171	171
ใหญ่	7. ม.บัวทอง	1547	600		99
	8. ม.ป.พาสุนิเวสน์	688	254		99
	9. ม.รัตนานิเบสร์	429	300		99
รวม		2664	1154	297	297
รวมจำนวนทั้ง 9 หมู่บ้าน		3587	1563	554	554

1.7 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1.7.1 ทำการเก็บข้อมูลขนาดเอกสารทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทฤษฎีการวิจัยที่เกี่ยวข้องและในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ใช้ในการศึกษาแบบบ้านและผังโครงการ

1.7.2 การเก็บข้อมูลภาคสนาม ได้แก่การแจกแบบสอบถาม

โดยในการเก็บรวบรวมข้อมูลได้จัดทำผังบริเวณของหมู่บ้านและออกทำการสำรวจสภาพจริงของหมู่บ้านตัวอย่างทั้ง 9 แห่ง ในการสำรวจจะเป็นการสังเกตสภาพแวดล้อมทั่วไปพร้อมกับบันทึกด้วยภาพถ่ายโดยละเอียด สำหรับในการค้นหาความรู้สึกต่าง ๆ ตลอดจนทัศนคติของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการศึกษานั้น ได้ทำการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยหมู่บ้านละ 5 หน่วสรวมทั้งสิ้น 45 หน่วสร นำมาประมวลเป็นพื้นฐานในการออกแบบแบบสอบถามเพื่อพัฒนาสำหรับใช้ในการศึกษาจริงต่อไป โดยการสัมภาษณ์ได้เป็นไปโดยการให้ผู้อยู่อาศัยได้แสดงความคิดเห็นของตนต่อชุมชนโดยมีการชี้แนะจากผู้ทำการสัมภาษณ์น้อยที่สุด

ในการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นที่ได้นั้น ได้ทำการตั้งข้อสังเกตสภาพทั่วไปของการอยู่อาศัยและความแตกต่างเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมที่สำรวจได้ในแต่ละหมู่บ้าน เพื่อนำมาทำการศึกษาในรายละเอียดต่อไป สำหรับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์นั้นจะทำการค้นหาถ้อยคำหรือข้อความที่มีความเหมาะสมที่สุดที่ผู้อยู่อาศัยกล่าวถึงในสภาพแวดล้อมของตน เพื่อนำมาประกอบเป็นมาตราประเมินความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมภายในชุมชนนั้น ๆ

1.8 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการประเมินด้วยการใช้ความรู้สึกหรือทัศนคติของผู้ใช้สอยนี้ เครื่องมือที่นับว่าสำคัญในการศึกษาจะได้แก่แบบสอบถามที่ประกอบด้วยมาตราในการประเมินความรู้สึกและทัศนคติ ซึ่งจะมีค่าคุณศัพท์หรือข้อความที่แสดงถึงความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมนั้น ๆ ที่มีความหมายตรงกันข้ามอยู่สองด้านของการประเมิน5 ขึ้น โดยมาตราในการประเมินนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของแบบสอบถามที่สร้างขึ้นจากการศึกษาเบื้องต้น

แบบสอบถามที่สร้างขึ้นจะมีโครงสร้างทั้งหมดแบ่งออกเป็น 3 ตอนคือ ในตอนที่หนึ่งจะเป็นคำถามเกี่ยวกับลักษณะผู้สูงอายุ ที่อยู่อาศัยในอดีตและข้อมูลบางประการในการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ตอนที่สองจะประกอบไปด้วยมาตราในการประเมินที่สร้างขึ้นเกี่ยวกับหมู่บ้านที่พักอาศัย ตอนที่สามจะเป็นเรื่องเกี่ยวกับความต้องการของผู้สูงอายุในเรื่องการดูแลสุขภาพ บริการด้านสาธารณสุข สาธารณูปการ

แบบสอบถามที่สร้างได้จะนำไปตรวจสอบแก้ไขและทดสอบขั้น PRETEST กับผู้สูงอายุ สำหรับผลที่ได้จากการทำ PRETEST นี้ได้นำไปปรับปรุงข้อความตลอดจนแก้ไขในด้านภาษา เพื่อให้มีความเที่ยงตรงในประเด็นก่อนนำไปใช้จริง

ในการศึกษาวิเคราะห์ร่วมกับแบบสอบถามข้างต้น เครื่องมือที่ใช้ยังประกอบไปด้วย ภาพถ่ายบันทึกสภาพแวดล้อมองค์ประกอบต่าง ๆ ที่ทำการสำรวจในหมู่บ้านแต่ละแห่ง และสำหรับองค์ประกอบชุมชนด้านสันตนาการนั้น จะทำการสังเกตการณ์พร้อมกับบันทึกด้วยภาพถ่ายกิจกรรมที่เกิดขึ้นโดยละเอียดในช่วงเวลาเข้าถึงเห็นในวันหยุดสุดสัปดาห์นอกจากที่กระทำในวันปกติ พร้อมกับแจกแบบสอบถามและทำการสัมภาษณ์ผู้สูงอายุเพื่อให้ได้รายละเอียดและถูกต้องในการเก็บข้อมูล

1.9 การวิเคราะห์ข้อมูลและรายงานการวิจัย

ในการวิเคราะห์ข้อมูลและการนำเสนอ นั้น หลังจากทำการตรวจสอบความถูกต้องและสอดคล้องของคำตอบที่ได้จากแบบสอบถามแล้วจะดำเนินการนำเสนอข้อมูลดังต่อไปนี้คือ

1.9.1 ทำการเสนอข้อมูลทั่วไปของหมู่บ้านโดยสรุปรวมเป็นโครงการที่แบ่งการศึกษาไว้เป็น 3 ขนาด คือ โครงการขนาดเล็ก โครงการขนาดกลางและ โครงการขนาดใหญ่ โดยบรรยายถึงลักษณะของประชากรในแต่ละโครงการโดยจำแนกตาม เพศและอายุ การศึกษา อาชีพ และรายได้ ขนาดของครอบครัวพร้อมกับบรรยายลักษณะทั่วไปของการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยเดิม สาเหตุที่ย้ายออกและลักษณะบางประการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในปัจจุบันพร้อมเหตุที่ตัดสินใจเลือกหมู่บ้าน โดยการเสนอข้อมูลเหล่านี้จะใช้สถิติอัตราส่วนร้อยละ และในบางประเด็นที่เป็นลักษณะ

ครอบครัวที่สำคัญ เช่น จำนวนสมาชิกในครัวเรือนจะใช้ค่า \bar{x} ในการหาค่าเฉลี่ยของจำนวนคนในครอบครัวและระดับรายได้ ทั้งนี้เพื่อจะได้เข้าใจในลักษณะครอบครัวและรายละเอียดบางประการในด้านการอยู่อาศัย ของผู้ตอบแบบสอบถามได้อย่างเด่นชัด

1.9.2 ทำการประเมินความรู้สึกทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อลักษณะทางกายภาพ ที่ทำการศึกษาโดยใช้มาตราการประเมินต่าง ๆ ที่แบ่งระดับความรู้สึกไว้ 5 ชั้น เพื่อจะทำการประเมินด้วยการใช้มีชคณิตเลขคณิต $[\bar{x}]$ โดยทำการประเมินเปรียบเทียบทั้ง 3 โครงการ

1.9.3 ทำการหาองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมที่ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจหรือไม่พอใจ โดยในการวิเคราะห์จะทำโดยการจัดกลุ่มของค่าความรู้สึกต่าง ๆ ในแต่ละองค์ประกอบที่ประเมินได้ โดยถือว่าถ้าค่าประเมินมีค่าระหว่าง 2.5-3.5 แสดงว่ามีความพอใจในองค์ประกอบนั้น ๆ และหาองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการทั้ง 3 ขนาด ที่ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจมากที่สุด

1.9.4 ทำการหาความสัมพันธ์เปรียบเทียบระหว่างสภาพในชุมชนที่อยู่อาศัย ที่จะมีอิทธิพลต่อทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผู้ใช้สอยสภาพแวดล้อมนั้น ๆ

1.9.5 สรุปผลโดยการแปลความหมายจากการวิเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงพร้อมกับเสนอแนะแนวทางในการวิจัยต่อไปในอนาคต

1.10 ข้อจำกัดในการทำการวิจัย

1.10.1 ข้อจำกัดในเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา เนื่องจากตัวแปรทางกายภาพที่จะมีผลต่อทัศนคติและความพอใจมีอยู่มากมาย โดยเฉพาะลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยและชุมชนพักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นในการศึกษาจึงเลือกทำการศึกษาเฉพาะในหัวข้อต่าง ๆ ที่ได้กำหนดเป็นมาตรวัด ซึ่งก็เป็นส่วนหนึ่งของโครงการและมีความสำคัญใกล้ชิดกับผู้อยู่อาศัย

1.10.2 ข้อจำกัดทางทรัพยากรต่าง ๆ การศึกษานี้จึงเป็นการศึกษาแบบเฉพาะเขต คือ ย่านบางบัวทอง ถึงแม้ว่าจะไม่สามารถนำผลที่ได้ทั้งหมดไปประยุกต์ใช้กับบ้านจัดสรรทั่วไป แต่การศึกษาในลักษณะโครงการนำร่อง (PILOT PROJECT) นี้ ส่วนหนึ่งน่าจะเป็นแนวทางสำหรับผู้สนใจเลือกเฉพาะประเด็นไปใช้ในการศึกษาวิจัยโครงการประเภทเดียวกันต่อไป

1.11 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลจากการศึกษาโดยอาศัยทัศนคติของผู้อยู่อาศัยที่จะได้รับตามแนวทางที่กล่าวมานั้น นับว่ามีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่ายตั้งแต่ผู้ออกแบบสภาพแวดล้อม สถาปนิก ผู้ลงทุน ผู้อยู่อาศัยตลอดจนผู้ที่ต้องการซื้อบ้านในอนาคต ซึ่งประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับมีดังนี้

1.11.1 ทำให้ทราบถึงสภาพความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรขนาดต่าง ๆ ว่าประกอบด้วยระดับสถานทางสังคม เศรษฐกิจ การศึกษาว่ามีสัดส่วนแตกต่างกันอย่างไร

1.11.2 ทำให้ทราบถึงทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อการออกแบบวางผังสภาพแวดล้อมในชุมชนที่นำมาศึกษาและหน่วยพักอาศัย คือ โครงการทาวน์เฮ้าส์ ที่ทำการศึกษา

1.11.3 สามารถชี้ให้เห็นถึงข้อดีข้อบกพร่อง ของขนาดโครงการทั้ง 3 ขนาด และข้อมูลที่ได้จากการศึกษาสามารถใช้เป็นแนวทางในการแก้ปัญหาสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และสามารถกำหนดรูปแบบที่เหมาะสมของที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันในอนาคตซึ่งเป็นการพัฒนาวิชาการออกแบบในแนวทางที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น

1.11.4 ผู้ที่จะซื้อบ้านจัดสรรต่อไปในอนาคต สามารถเอาผลที่ได้จากการศึกษาไปพิจารณา ก่อนตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร และในขณะที่เดียวกันจะช่วยให้ผู้ดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรได้เข้าใจในพฤติกรรมของผู้ซื้ออาศัย เพื่อใช้เป็นเครื่องช่วยในการตัดสินใจในการกำหนดโครงการประเภทเดียวกันในเรื่องของส่วนบริการชุมชนด้านต่าง ๆ ว่าที่เป็นอยู่นั้นมีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้ใช้สอยประการใดหรือไม่



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย