

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องสำหรับงานวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยได้รวบรวมแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของบุคคล เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดตัวแปรในงานวิจัยฉบับนี้ต่อไป

สำหรับงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งที่มีระดับราคาปานกลางนั้น มีงานวิจัยต่างประเทศที่เกี่ยวข้องเพียงเรื่องเดียว คือ งานวิจัยของฟรานเชสคาโต (Francescato 1977: 162) ดังที่จะได้นำเสนอต่อไป

ทฤษฎีต่าง ๆ และ การวิจัยที่เกี่ยวข้อง

William Alonso¹ กล่าวว่า การเลือกบริเวณพักอาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน นั่นคือ ในบริเวณใจกลางเมืองที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัยในเมืองย่อมลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกันที่ดินจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างไกลจากเมืองออกไป ซึ่งจะมีผลทำให้ราคาที่พักอาศัยลดลงไปด้วย นอกจากนี้ราคาที่ดินยังแปรผกผันกับค่าขนส่งอีกด้วย กล่าวคือ ผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตชานเมืองที่ที่ดินราคาถูก จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางหรือการขนส่งสูงกว่าคนที่อาศัยอยู่ใจกลางเมือง

Alonso ให้ความเห็นว่า การเลือกบริเวณพักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

- 1) ราคาของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัยนั้น
- 2) รูปแบบของที่พักอาศัยที่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้จะต้องสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรส
- 3) ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

B.M. Maristry² อธิบายถึง ปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยมี 2 ประการ คือ

¹ Raymond E. Murphy, The American City : An Urban Geography (New York: McGraw-Hill, 1966) , pp. 436

² Harold Carter , The Study of Urban Geography , 2d ed. (London : Edward Arnold, 1975) , pp. 285

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ความสามารถในการจ่ายเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ระยะทางไปยังแหล่งงาน และราคาที่ดินเป็นปัจจัยตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นกับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของบริเวณพักอาศัย ของผู้มีรายได้ต่างกันภายในเมือง

2. ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างกันในด้านคุณค่า ความต้องการและความพอใจของประชาชน

Jay Siegel¹ ให้ความเห็นว่า การเลือกที่อยู่อาศัยจะต้องพิจารณาถึงปัจจัย 3 ประการภายใต้ข้อจำกัดด้านงบประมาณ คือ

1. ความสะดวกสบายในการเข้าถึง
2. คุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ บริการสาธารณะ และความพึงพอใจเกี่ยวกับที่ตั้ง
3. ลักษณะที่ดิน และทำเลที่ตั้ง

Brain Goodall² กล่าวว่า โดยปกติผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัยจากลักษณะ 3 ประการ คือ

- 1) ลักษณะของบ้าน ซึ่งสัมพันธ์กับราคาบ้าน
- 2) ลักษณะชุมชนโดยรอบที่พำนักอาศัย
- 3) ความสัมพันธ์ของที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับพื้นที่โดยรอบ ซึ่งได้แก่ ความสะดวกในการเข้าถึงกิจกรรมการบริการต่าง ๆ รวมทั้งแหล่งงาน แต่โดยทางปฏิบัติแล้วปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ได้แก่

ก) รายได้ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับโอกาสในทางการเลือกที่ตั้ง ชนิดและขนาดบ้าน

ข) การเข้าถึงแหล่งงาน เขากล่าวว่า การกระจายตัวของแหล่งงานอาจมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยของประชาชนมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ

ค) สภาพครอบครัว การมีเด็กอยู่ในครอบครัว มีผลต่อความต้องการพื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีจำนวนเด็กมาก ยิ่งจำเป็นต้องมีบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้ บริเวณที่มีโรงเรียน ซึ่งมีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกอยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

ง) ปัจจัยอื่น ๆ เช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้นก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยด้วย

¹ Hirsch, Urban Economic Analysis, pp. 56-57

² Brain Goodall, The Economic of Urban Area (Great Britain : Biddles Ltd. Guildford, Surrey 194) , pp. 151-156

Harold Cater¹ กล่าวว่า ปัจจัยใหญ่ 2 ประการที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกที่จะอยู่บริเวณใดของเมือง ได้แก่

- 1) สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มทางสังคม
- 2) สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

จากการศึกษาของศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์² เกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลาง

1. อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้ปานกลาง เกิดจากความพอใจในขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นสำคัญ ที่ตั้งที่พักอาศัยและระยะเวลาในการเดินทางมีความสำคัญรองลงไป
2. ประชากรรายได้ปานกลางมีงบประมาณเป็นข้อจำกัดในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย ดังจะเห็นได้จากการศึกษาที่ประชากรกลุ่มนี้มีความยินดีที่จะเดินทางไกลขึ้น เพื่อเพิ่มอรรถประโยชน์ที่ได้จากพื้นที่อาคารพักอาศัย
3. เพื่อให้ได้อรรถประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้ปานกลางยินดีที่จะมีที่พักอาศัยอยู่ไกลออกไปและยินดีอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินเล็กลง

Walter E. J. Tips ศึกษาแนวความคิดความพอใจในที่อยู่อาศัยพบว่ามีความแตกต่างกันอย่างน้อย 4 ข้อ

1. คุณภาพชีวิต
2. ความพอใจในเพื่อนบ้าน ความเป็นส่วนตัว ระดับเสียงข้างบ้าน และความพอใจเพียงของพื้นที่กลางแจ้ง เพื่อกิจกรรมของครอบครัว
3. แนวความคิด ความพอใจในที่อยู่อาศัยถูกใช้ในการย้ายที่อยู่อาศัย และรูปแบบการเคลื่อนย้าย ในที่สุดจะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย
4. เพื่อประเมินแนวคิดของผู้อยู่อาศัยซึ่งไปเพียงพอมีการปรับปรุงมากขึ้น โดยทั้งภาครัฐและเอกชน

¹ Cater, The Study of Urban Geography , 2d ed, pp. 271

² ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ , แนวโน้มการพัฒนาเคหการในเขตกรุงเทพมหานคร (ด้านตะวันออกและตะวันออกเฉียงเหนือ) , คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2524

เรโนล์ และ นิโคลสัน¹ (Reynolds Nicholson) ได้ทำการสำรวจจากที่อยู่อาศัยในอังกฤษ โดยปรากฏว่ามีภาพพจน์ที่ดีในการอาศัยในอาคารสูง คือ ไม่ค่อยมีเสียงรบกวน ทัศนียภาพสวยงาม มีความเป็นส่วนตัวมากกว่า อากาศดี และสะอาดกว่า ไม่มีเสียงรบกวนจากเด็ก ๆ อย่งไรก็ตาม การอาศัยในอาคารสูงนั้น ครอบครัวที่มีเด็กมักจะไม่นชอบโดยเฉพาะอย่างยิ่งครอบครัวที่มีเด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบและปัญหาเกี่ยวกับลิฟท์ (elevator) นั้นก็มีบ้าง แต่สิ่งนี้เป็นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ไม่สามารถพอที่จะทำให้แม่บ้านไม่พอใจที่จะอยู่ในอาคารสูง

มิเชลสัน² (Michelson) ได้ทำการสำรวจคนและสภาพแวดล้อมที่มีความสัมพันธ์กัน เขาได้พยายามที่จะพิสูจน์ความสัมพันธ์ของแบบอย่างชีวิต วงจรของการใช้ชีวิต สถานะทางเศรษฐกิจของสังคม คุณค่าและศึกษาถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ของผู้อยู่อาศัย คำกล่าวว่าจะมีปัญหาเกิดขึ้นในการเลี้ยงเด็กในอาคารสูง เขาได้พยายามที่จะแสดงความเป็นอยู่ของบ้านที่จะนำไปถึงทางด้านสังคมและกายภาพ ความหนาแน่นของจำนวนคน (เพื่อนบ้าน) นั้นจะมีความสัมพันธ์กับสังคมมากกว่าความหนาแน่นที่เกิดจากการแบ่งหน่วยพักอาศัย (units) สามารถทำให้ความหนาแน่นเบาบางลงได้ โดยการลดจำนวนคนที่พักอาศัยและการเอาวัฒนธรรมความเป็นอยู่มาเป็นตัวการให้บังคับ เสียงดังที่จะมีในแต่ละชั้นหน่วยพักอาศัย เป็นเรื่องธรรมดาที่จะเกิดขึ้นและเสียงนี้จะเป็นตัวการทำให้เกิดความตึงเครียดได้ การอาศัยในอาคารสูงนั้น ทำให้เกิดโอกาสในการพบปะและมีเพื่อนบ้านน้อย ถ้าโดนขับไล่ที่จะเป็นโรคประสาทได้มากกว่า

อัลเบอร์³ (Abernethy 1970) เป็นคนหนึ่งที่ได้อศึกษาถึง พื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมของมนุษย์นั้น สามารถหาความพอใจได้โดยการศึกษาจากการออกแบบทางกายภาพของบ้าน เขาได้นำเอาทฤษฎีต่าง ๆ มาใช้กับงานออกแบบ และได้รวบรวมและสรุปการอยู่ในอาคารสูงไว้ดังนี้ :-

¹Renolds, Ingrid and Nichoson, Charles, " Living Off The Ground, Architect's Journal, Vol.150, No.34 August 20, 1969 pp. 459-470.

²Michelson, William H., Man and His Urban Eswisoment : A Sociological Approach, Addison, Wesley Publishing Co., Mass, 1970.

³Abernethy, James J., " Psychological and Sociological Considerations in the Design of Low Cost housing Units ", Oktay Ural (ed.), Procudings of the International Symposium on Low Cost Housing Problems Related to Urban Remerval and Development, Unibersity of Missouri Rolla, 1970.

1. ทางด้านสังคม (Community) ควรจะมีการออกแบบให้ได้มีการพบปะกันบ้างในกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กัน การใช้ระบบสาธารณูปโภคแบบธรรมดาต่างๆ การเพิ่มความแข็งแรงให้กับตัวโครงสร้างเป็นสิ่งที่ดี

2. ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งควรมี ความสงบและความเงียบ เป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ หน่วยพักอาศัยควรจะได้รับการออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและเป็นส่วนตัวด้วย

3. ความปลอดภัย (Security) สังคมนั้นๆควรจะต้องมีความปลอดภัยและควรแยกทางเดินคนและรถออกจากกัน

4. เสียง (Noise Control) ควรจะมีการควบคุมเสียง ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัวด้วย

เรโนลด์ (Reynolds) ได้ศึกษาลักษณะทางกายภาพของสภาวะแวดล้อมของหน่วยพักอาศัย พบว่าความต้องการต่อหน่วยพักอาศัยเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ค่อนข้างใกล้ชิดกับความพอใจของผู้พักอาศัย จากการศึกษาเคหะสงเคราะห์ในสิงคโปร์พบว่า การออกแบบจัดเนื้อที่ภายในหน่วยพักอาศัยแบบแฟลตมีความสัมพันธ์กับความต้องการของผู้อาศัยและเป็นเหตุที่ทำให้เกิดการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ภายใน ผันหน้าต่างจากแบบที่จัดไว้จากการศึกษาทางด้านพฤติกรรมที่เกี่ยวกับจิตวิทยาต่างๆ ดังที่ได้กล่าวถึงข้างต้นนั้น อาจพอสรุปรวมถึงข้อดีข้อเสียของการอยู่ในอาคารชุดทางสูงได้ดังนี้

ข้อดี

1. ไม่มีเสียงรบกวน
2. มองทิวทัศน์รอบอาคารได้ดี เพราะเป็นอาคารสูง
3. ความเป็นส่วนตัวมากกว่า
4. อากาศดีกว่า
5. สะอาดกว่าโดยเฉพาะชั้นสูงๆ จะสะอาดกว่าชั้นล่างๆ ลงมา

ข้อเสีย

1. ถ้าเกิดเสียงรบกวนจะทำให้เกิดความตึงเครียดกับผู้อยู่มาก
2. จะมีเพื่อนบ้านน้อย โดยเฉพาะชั้นสูงขึ้นไปจะมีเพื่อนน้อยกว่าชั้นล่างๆ ลงมา
3. เกิดปัญหาในการใช้เนื้อที่เนื่องจากพื้นที่มีจำกัด
4. ขาดความเป็นส่วนตัว เนื่องจากมีความหนาแน่นภายในอาคารชุดมากเกินไป
5. ครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบอยู่เนื่องจาก ไม่มีที่เด็กเล่นภายใน ปัญหาการใช้ลิฟท์ของเด็ก ที่เด็กเล่นภายนอกห้องไม่ทำให้เกิดความมั่นใจในความปลอดภัยสำหรับแม่บ้านได้

การวิจัยเปรียบเทียบในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

การวิจัยเปรียบเทียบในสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ต่างกันที่เป็นที่สนใจกันมากที่สุด คือ การเปรียบเทียบอาคารพักอาศัยในแนวตั้ง และ แนวราบ เช่น การวิจัยของ ฟรานเชสโก ดาโต สิ่งที่กำหนดความพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง และ อาคารแนวราบ (Francescato in Conway, ed 1977 : 162) แบ่งเป็น 4 ระบบ ได้แก่

1. ลักษณะทางกายภาพ
2. ผู้อยู่อาศัย
3. การจัดการ
4. ความสัมพันธ์ระหว่างโครงการกับชุมชนโดยรอบ มีตัวแปร 15 ชุด
 - 4.1 ความหนาแน่น - แออัด
 - 4.2 ความปลอดภัย
 - 4.3 ความงาม และ สิ่งที่ปรากฏ
 - 4.4 สาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการ
 - 4.5 การพบเพื่อน
 - 4.6 ที่ตั้งโครงการ และ การติดต่อกับชุมชน
 - 4.7 การบำรุงรักษา
 - 4.8 ราคา
 - 4.9 ความรู้สึกว่าเป็นชุมชน
 - 4.10 นโยบายการจัดการ
 - 4.11 ความเป็นอิสระ ความเป็นส่วนตัว
 - 4.12 การรับรู้เกี่ยวกับชุมชน
 - 4.13 การรับรู้เกี่ยวกับเพื่อนบ้าน
 - 4.14 ลักษณะต่าง ๆ ของบุคคล
 - 4.15 ลักษณะต่าง ๆ ทางประชากรศาสตร์

การศึกษาของฟรานเชสคาโต เพื่อหาตัวกำหนดความพอใจของผู้อยู่อาศัยตามแนวสูง และแนวราบในอเมริกา ซึ่งอาคารทางสูงในการศึกษานี้ หมายถึง อาคารที่สูงเกิน 3 ชั้น นั้นกลับพบว่า ความแตกต่างระหว่างความพอใจของผู้อยู่อาศัย 2 กลุ่มนี้มีน้อยมากจนไม่มีนัยสำคัญ ฟรานเชสคาโต อธิบายว่า เนื่องจากอาคารตามแนวสูงที่เขาใช้ศึกษานั้นเป็นอาคารใหม่ มีที่ตั้ง และการออกแบบที่แตกต่างจากอาคารเคหะสงเคราะห์ของรัฐอย่างมาก จึงทำให้ระดับความพอใจในอาคารสูงไม่แตกต่างจากอาคารตามแนวราบ และเขาสรุปว่า สำหรับสภาพการณ์ในเมืองและผู้อยู่อาศัยกลุ่มที่เขาศึกษานี้ การออกแบบอาคารตามแนวสูงอย่างระมัดระวัง อาจทำให้เกิดระดับความพอใจในอาคารตามแนวราบได้เช่นกัน¹ ส่วนสิ่งที่กำหนดความพอใจนั้น ฟรานเชสคาโต พบว่ามีสิ่งกำหนด 2 ประการที่มีความสัมพันธ์กับความพอใจ ทั้งในอาคารตามแนวสูงและแนวราบอย่างมีนัยสำคัญ คือ ดัชนีการจัดการและดัชนีการเปรียบเทียบกับที่อยู่เดิม และยังมีสิ่งกำหนดอีก 3 ประการ ที่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญกับความพอใจในอาคารตามแนวสูง คือ ความเป็นส่วนตัวจากเพื่อนบ้าน, ผู้อยู่อาศัยในบล็อกใกล้เคียงและความปลอดภัย

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹Francescato, Guido. and others. Residents' Satisfaction in HUD-Assisted Housing: Design and Management Factors. U.S. Department of Housing and Urban Development, (Washington on D.C.; U.S. Government Printing office, 1977.