

## บทที่ 6

## บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ในช่วง 10 ปีที่แล้วมา การเคหะแห่งชาติได้แก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยใน กรุงเทพมหานคร โดยการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในแบบต่างๆขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัยตามแนวตั้งแบบแฟลตและที่อยู่อาศัยตามแนวราบแบบเรือนแถว บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว โดยเป็นที่เชื่อกันโดยทั่วไปว่า ที่อยู่อาศัยแบบแฟลตเป็นที่อยู่อาศัยที่ประชาชนพึงใจน้อยที่สุด

สภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัยแบบต่างๆนี้ เป็นที่สนใจแก่นักออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นอย่างมาก สภาพแวดล้อมทางกายภาพแบบใดที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยมากที่สุด โดยความสนใจส่วนใหญ่จะมุ่งศึกษาที่อยู่อาศัยตามแนวตั้งแบบแฟลตกันมาก เนื่องจากแฟลตยังเป็นที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมที่สุดในบริเวณที่ดินมีราคาสูงและมีความหนาแน่นมากยังจำเป็นที่จะต้องก่อสร้างมากขึ้นเรื่อยๆ แม้ในขณะที่มีความเชื่อว่า แฟลตเป็นที่อยู่อาศัยที่ประชาชนไม่พึงใจก็ตาม

การวิจัยนี้มีความมุ่งหมายเช่นเดียวกันโดยพยายามศึกษาว่า เมื่อเปรียบเทียบสภาพแวดล้อมทางกายภาพแบบแฟลตกับ เรือนแถว กายภาพแบบใดจะก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยการวิจัยนี้จัดทำเป็นการศึกษาแบบเฉพาะรายในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อควบคุมตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยอื่นๆที่ไม่ใช่สภาพแวดล้อมทางกายภาพให้มากที่สุด ตัวแปรที่ควบคุมได้แก่ (1) ที่ตั้งโครงการที่ในเมือง การที่อยู่ในโครงการเดียวกันทำให้ควบคุมตัวแปรนี้ได้ (2) ราคาของหน่วยที่อยู่อาศัย (3) อายุของอาคารและระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัย และ (4) ลักษณะของครอบครัวผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยทั้ง 2 แบบนั้น โดยตัวแปรที่ (1) ถึง (3) ควบคุมโดยการคัดเลือกโครงการที่ใช้ในการศึกษา ส่วนตัวแปรที่ (4) ได้จากการศึกษาประชากรในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2



ในการศึกษาลักษณะครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในแฟลตและ เรือนแถวในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 นี้พบว่า มีลักษณะครอบครัวที่คล้ายคลึงกันมาก โดยเป็นครอบครัวที่มีรายได้ปานกลางเหมือนกัน หัวหน้าครอบครัวและคู่สมรสมีระดับการศึกษาเดียวกันคือ มัธยมศึกษา มีอาชีพคล้ายคลึงกันคือ รับราชการ มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวและความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกในครอบครัว ตลอดจนอายุของสมาชิกในครัวเรือนเหมือนกัน แม้จะมีสัดส่วนแตกต่างกันบ้างในเรื่องอาชีพแต่ไม่ไปปลงผลซึ่งมีผลต่อความพอใจ จึงสรุปได้ว่า ลักษณะครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในแฟลตและ เรือนแถวไม่มีความแตกต่างกัน นอกจากนั้นในเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ก็เหมือนกัน โดยส่วนใหญ่เช่าซื้อโดยตรงจากการเคหะแห่งชาติ ประสิทธิภาพที่อยู่อาศัยในอดีตตลอดจนวิธีการเดินทางก็เหมือนกัน จะแตกต่างกันในเรื่องบ้านในอุดมคติโดยผู้อยู่แฟลตมีบ้านตามแนวความคิดเป็นแฟลตจำนวนหนึ่ง ในขณะที่ผู้อยู่ เรือนแถวไม่มีบ้านในอุดมคติเป็นแฟลตเลย ส่วนระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยก็แตกต่างกันโดยผู้อยู่ในแฟลตมีแนวโน้มที่จะย้ายออกเร็วกว่าผู้อยู่ เรือนแถว

จากการศึกษาความพอใจของผู้อยู่แฟลตและ เรือนแถวในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 โดยการแบ่งการศึกษาความพอใจออกเป็น 4 ส่วน คือ ความพอใจในหน่วยพักอาศัย, ความพอใจในชุมชนในที่อยู่อาศัย, ความพอใจในที่ตั้งและการเดินทาง และความพอใจในการบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ สามารถสรุปผลจากการศึกษาตามวัตถุประสงค์และสมมุติฐานที่วางไว้ดังนี้

#### สรุปผลที่ได้จากการศึกษาและการพิสูจน์สมมุติฐาน

1. การศึกษาความพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการ เพื่อเป็นการประเมินความสำเร็จด้านหนึ่งของโครงการนั้น ปรากฏว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในการอยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 มากพอสมควร นับว่าโครงการนี้ประสบความสำเร็จได้โดยผู้อยู่อาศัยพอใจมากที่สุดในเรื่องที่ตั้งความสะดวกในการเดินทาง รองลงมาคือ การบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และชุมชนที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยพอใจน้อยที่สุดในหน่วยที่พักอาศัยโดยผู้อยู่อาศัยมีทัศนคติที่ว่า ฝีมือ และวัสดุในการก่อสร้างไม่ดีเป็นสำคัญ

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพอื่นได้แก่ หน่วยพักอาศัยและชุมชนที่อยู่อาศัยนั้น พบว่า ข้อดีเกี่ยวกับหน่วยพักอาศัยคือการให้แสงสว่าง การระบายอากาศและความเป็นส่วนตัวโดยผู้อยู่อาศัยพอใจในองค์ประกอบห้องนอนมากที่สุด ส่วนชุมชนที่พักอาศัยมีข้อดีในเรื่องความสะดวกและความไม่แออัด และองค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยพอใจมากที่สุดคือ ถนน พอใจน้อยในเรื่องที่กั้นขยะรวมและบริเวณสำหรับเด็กเล่น นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่าเป็นชุมชนบางบัว 2 มีเสียงรบกวนด้วย

ดังนั้นจะสรุปข้อดี-ข้อควรปรับปรุงของสภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 ที่ได้จากการศึกษาดังนี้

- ก. หน่วยพักอาศัย: สัดส่วนของช่องเปิด: เนื้อที่ใช้สอยเฉลี่ย 1:5.46  
พอเหมาะกับการให้แสงสว่าง, การระบายอากาศและความเป็นส่วนตัว และควรปรับปรุงเรื่องฝีมือในการก่อสร้างและวัสดุที่ใช้
- ข. ชุมชนที่อยู่อาศัย: ความหนาแน่น 61.17 คน/ไร่ เป็นความหนาแน่นที่เหมาะสมไม่ทำให้เกิดความรู้สึกแออัดหรือพลุกพล่าน แต่ควรปรับปรุงไม่วางผังถนนให้เป็นทางผ่านของรถยนต์ ซึ่งมีรถมอเตอร์ไซด์รับจ้างวิ่งผ่าน ซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่ามีความเสี่ยงรบกวนในชุมชน (วิสูตร อมาตยกุล สัมภาษณ์ 2526)

สมมุติฐานที่ 1: ในการประเมินผลโครงการมีสมมุติฐานว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 มีความพอใจในที่อยู่อาศัยของตน โดยผู้อยู่อาศัยจะมีความพอใจในชุมชนมากกว่าความพอใจในหน่วยพักอาศัย

ผลที่ได้จากการศึกษา: จากการศึกษาค่าเฉลี่ยคะแนนความพอใจของผู้อยู่อาศัยตามแผนภูมิที่ 15 จะพบว่า ในองค์ประกอบของที่อยู่อาศัย 30 องค์ประกอบ มีองค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยพอใจ กล่าวคือ ได้คะแนนความพอใจมากกว่า 3.01 อยู่ถึง 21 องค์ประกอบ และเมื่อเปรียบเทียบระหว่างองค์ประกอบหน่วยพักอาศัยกับองค์ประกอบชุมชน จะเห็นว่า ค่าเฉลี่ยคะแนนความพอใจในองค์ประกอบชุมชนส่วนใหญ่สูงกว่าคะแนนความพอใจในองค์ประกอบหน่วยพักอาศัย



ตั้งนั้นจึงแสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 มีความพอใจในที่อยู่อาศัยของตน และมีความพอใจในชุมชนมากกว่าในหน่วยพักอาศัย จึงยอมรับสัมมุติฐานที่ 1

2. การศึกษาเปรียบเทียบความพอใจระหว่างผู้อยู่แฟลตและเรือนแถว ผลจากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่แฟลตมีความพอใจในที่อยู่อาศัยของตนมากกว่าผู้อยู่เรือนแถว ซึ่งแม้ว่าจะคำนึงถึงความเชื่อถือทั่วไป แต่ก็เคยมีผู้วิจัยได้ผลเช่นนี้มาก่อนแล้ว ได้แก่ การวิจัยของฟรานเชสคาโต ที่พบว่า ในสภาพการณ์ของเมืองและสำหรับผู้อยู่อาศัยกลุ่มหนึ่ง การออกแบบที่อยู่อาศัยตามแนวสูงอย่างระมัดระวัง สามารถทำให้เกิดความพอใจได้เท่ากับที่อยู่อาศัยตามแนวราบ (Francescato, in Conway, ed. 1977:76)

จากการศึกษาเปรียบเทียบความพอใจ ยังพบว่า ในองค์ประกอบที่อยู่อาศัย 4 องค์ประกอบหลัก คือ หน่วยพักอาศัย ชุมชนพักอาศัย ที่ตั้งและการเดินทางและการบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ปรากฏว่า ความแตกต่างระหว่างความพอใจที่ผู้อยู่แฟลตสูงกว่าเรือนแถวมากที่สุดอยู่ในองค์ประกอบที่อยู่อาศัย, การบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และชุมชนพักอาศัย ส่วนในเรื่องที่ตั้งและการเดินทางมีความแตกต่างของความพอใจน้อยมาก

\* การที่ผู้อยู่อาศัยในแฟลตมีความพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยใน เรือนแถว ซึ่งคำนึงถึงความเชื่อถือทั่วไปสามารถอธิบายโดยใช้ทฤษฎีของเบคเคอร์ ได้ดังนี้ โดยความเชื่อถือทั่วไปและตามทฤษฎีของไมเคิลสัน (Michelson 1974:191) และนิวแมน (Newman, in Conway, ed. 1974:187) บ้านในอุดมคติของประชาชนโดยทั่วไปและผู้อยู่อาศัยในโครงการบางบัว 2 คือ บ้านแบบบ้านเดี่ยว แล้วเรียงตามลำดับลงมาเป็นบ้านแฟลต บ้านแถวและแฟลต ทำให้คาดกันว่าบ้านที่ใกล้บ้านในอุดมคติมากกว่าได้แก่ บ้านแบบเรือนแถว น่าจะทำให้ผู้อยู่อาศัยพอใจมากกว่า แต่โดยแท้จริงมิได้เป็นเช่นนั้น เบคเคอร์ (Becker 1977:182) ได้กล่าวว่า

"ผู้อยู่อาศัยส่วนมากมีบ้านในอุดมคติเป็นบ้านเดี่ยว แต่การที่ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัณจะใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยวมากน้อยเพียงใด ไม่ใช่ปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยพอใจในที่อยู่อาศัยปัจจุบัณ เนื่องจาก มนุษย์เป็นผู้มีเหตุผลและมีกลไกในทางแก้ปัญหานั้น ซึ่งได้พิจารณาข้อจำกัดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัณ และปรับตัวเองให้ยอมรับสภาพการณ์ที่อยู่อาศัยที่ไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติได้ โดยถือว่า ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัณเป็นเพียงก้าวหนึ่งสู่บ้านในอุดมคติเท่านั้น การประเมินความพอใจ



สิ่งประ เหมินจากที่อยู่อาศัยในบัจจุบันจริงๆมิได้มีบ้านในอุดมคติมาเป็นมาตรฐานวัดหรือนำมาพิจารณา-  
ณาร่วมด้วยเลย"

ในการวิจัยนี้ก็พบเช่นเดียวกัน คือพบว่า บ้านในอุดมคติของผู้อยู่อาศัยทั้งในแฟลต  
และเรือนแถวคือ บ้านเดี่ยวเหมือนกัน และแนวโน้มการที่จะย้ายออกปรากฏว่าผู้อยู่แฟลตมีแนวโน้ม  
ที่จะย้ายออกมาอยู่เรือนแถว นอกจากนี้ยังพบว่าถ้าเลือกได้จะมีผู้อยู่แฟลตถึง 32% ที่อยากจะอยู่  
เรือนแถว ในขณะที่ผู้อยู่เรือนแถวไม่มีผู้ใดเลยที่อยากจะอยู่แฟลต แต่จากการศึกษาความพอใจกลับ  
ปรากฏว่า ผู้อยู่แฟลตมีความพอใจในที่อยู่อาศัยของตนมากกว่าผู้อยู่เรือนแถว จึงน่าจะสรุปได้ว่า  
ในการประ เหมินความพอใจผู้อยู่อาศัยไม่ได้มีบ้านในอุดมคติมาพิจารณาร่วมด้วยเลย ผู้อยู่อาศัย  
ประ เหมินความพอใจจากสภาพจริงของที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว แม้ว่าจะเห็นได้จากแนวโน้ม  
การย้ายออกที่แสดงว่าบ้านแบบ เรือนแถว เป็นก้าวที่ใกล้เคียงบ้านในอุดมคติมากกว่าแฟลต แต่คุณ-  
สมบัตินี้ก็ไม่ได้มีผลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัยในบัจจุบัน

สิ่งที่มีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย คือสภาพของที่อยู่อาศัยในบัจจุบัน ซึ่ง  
สภาพที่อยู่อาศัยในบัจจุบันของแฟลตเหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยในกลุ่มที่ทำการศึกษานี้มากกว่า เรือนแถว  
จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยในแฟลตมีความพอใจมากกว่าผู้อยู่ เรือนแถว ซึ่งสภาพการอยู่ที่อยู่อาศัยในบัจจุบัน  
ส่วนหนึ่งก็เป็นผลมาจากการออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย ได้แก่

(ก) การออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย พบว่า

1. การออกแบบให้เนื้อที่ใช้สอยภายในหน่วยพักอาศัยแฟลตมีเนื้อที่มาก  
กว่าเนื้อที่ใช้สอยภายใน เรือนแถว เป็นส่วนใหญ่ (มีแต่ห้องนอนเท่านั้น  
ที่เรือนแถวมีเนื้อที่มากกว่าแฟลต) เป็นผลทำให้ผู้อยู่อาศัยในแฟลตมี  
ความรู้สึกว่าองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัยกว้างขวาง ในขณะที่ผู้  
อยู่เรือนแถวมีความรู้สึกคับแคบ และเนื่องจากความกว้างขวางมี  
สัมประสิทธิ์สัมพันธ์กับความพอใจมากกว่าความรู้สึกอื่นๆ ทำให้ผู้  
อยู่แฟลตมีความพอใจในหน่วยพักอาศัยของตนมากกว่าผู้อยู่ เรือนแถว  
การที่เนื้อที่ใช้สอยภายในหน่วยส่วนใหญ่ของ เรือนแถวแคบกว่าแฟลต  
แม้ว่าช่วงกว้างของเสาใกล้เคียงกัน เพราะเรือนแถวมีช่องบันไดซึ่ง  
ถูกกันเป็นห้องเก็บของใต้บันได ซึ่งในแฟลตไม่มีบันไดและที่เก็บของ

นี้ทำให้บริเวณรับแขกพักผ่อน รับประทานอาหารใน เรือนแถวแคบกว่า  
แฟลตมาก

2. การออกแบบให้สัดส่วนช่องเปิดต่อพื้นที่ใน เรือนแถวมากกว่าแฟลต  
ทำให้ผู้อยู่ เรือนแถวมีความรู้สึกที่ดีต่อหน่วยพักอาศัยของตนในเรื่อง  
แสงสว่างและการระบายอากาศมากกว่าผู้อยู่แฟลต
3. การเป็นอาคารพักอาศัยตามแนวตั้งความสูง 5 ชั้นของแฟลต กับการ  
เป็นอาคารพักอาศัยตามแนวราบของ เรือนแถว ไม่ได้เป็นปัจจัยที่สำ-  
คัญในการทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างความพอใจของผู้อยู่แฟลต  
และ เรือนแถว โดยจะเห็นได้จาก ความรู้สึกที่คนคิดเรื่องความใกล้-  
ไกลของบริเวณเด็กเล่น, ที่จอดรถส่วนตัว, ส่วนสาธารณะ ตลอดจน  
ความสะดวกในการเดินทางจากหน่วยพักอาศัยไปยังรถสาธารณะ ซึ่ง  
ผู้อยู่แฟลตน่าจะมีทัศนคติในทางลบกว่าผู้อยู่ เรือนแถว แต่กลับปรากฏ  
ว่า ผู้อยู่แฟลตมีความรู้สึกในทางที่ดีกว่า สิ่งแสดงว่าผู้อยู่แฟลตมีความ  
สะดวกในการใช้บริเวณต่างๆดังกล่าวซึ่งอยู่ในระดับดินไม่น้อยไปกว่า  
ผู้อยู่ เรือนแถว เลย

(ข) การวางผังชุมชน พบว่า

1. การวางผังให้บริเวณแฟลตมีเนื้อที่ว่างสาธารณะที่เป็นบริเวณเด็กเล่น  
บริเวณพักผ่อนหย่อนใจมากกว่าบริเวณ เรือนแถว และเนื่องจากความ  
รู้สึกที่บริเวณเพียงพอมีสัมประสิทธิ์สัมพันธ์กับความพอใจมากกว่า  
ความรู้สึกอื่นๆ ทำให้ผู้อยู่อาศัยในแฟลตมีความพอใจในที่ว่างส่วนสา-  
ธารณะและบริเวณเด็กเล่นในชุมชนมากกว่าผู้อยู่ เรือนแถว
2. การออกแบบให้ทางเดินหน้าหน่วยพักอาศัยของแฟลตแคบกว่าของ  
เรือนแถว และความกว้างมีสัมประสิทธิ์สัมพันธ์กับความพอใจมาก  
กว่าความรู้สึกอื่นๆ สิ่งทำให้ผู้อยู่ เรือนแถวมีความพอใจในทางเดิน  
หน้าหน่วยพักอาศัยมากกว่าผู้อยู่ เรือนแถว

3. การออกแบบที่กึ่งขยะรวมในแพลตฟอร์มที่อยู่ปลายทางของอาคารแพลตฟอร์ม หลังรวมกันทั้งหมดเท่ากับ 14 แห่ง ส่วนที่กึ่งขยะรวมของเรือนแถวมีเพียง 3 แห่ง และเนื่องจากความเพียงพอมีสัมประสิทธิ์สัมพันธ์มากกว่าความรู้สึกอื่นๆทำให้ผู้อยู่แพลตฟอร์มมีความพอใจในกึ่งขยะรวมมากกว่าผู้อยู่เรือนแถว

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า สภาพแวดล้อมทางกายภาพอันเป็นผลจากการออกแบบแพลตฟอร์มและเรือนแถว มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะในโครงการที่ศึกษาที่มีผู้อยู่อาศัยที่มีลักษณะครอบครัวเหมือนกัน การออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพของแพลตฟอร์มที่ดีกว่าของเรือนแถว ในหลายองค์ประกอบทำให้ผู้อยู่อาศัยในแพลตฟอร์มมีความพอใจมากกว่าผู้อยู่เรือนแถว

สมมุติฐานที่ 2 : ในการศึกษาเปรียบเทียบความพอใจระหว่างผู้อยู่แพลตฟอร์มกับเรือนแถวมีสมมุติฐานว่าผู้อยู่อาศัยในแพลตฟอร์มและเรือนแถวจะมีความพอใจในที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน โดยความแตกต่างนั้นเกิดจากความแตกต่างของสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

ผลที่ได้จากการศึกษา : จากการเปรียบเทียบคะแนนความพอใจในแผนภูมิที่ 39 จะเห็นได้ว่า มีความแตกต่างของคะแนนความพอใจในเกือบทุกองค์ประกอบของที่อยู่อาศัย โดยแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติถึง 11 องค์ประกอบ เมื่อศึกษาสาเหตุแห่งความพอใจที่แตกต่างกันจากมาตราความรู้สึกหาค้นคิด จะพบว่า เมื่อมีความแตกต่างของมาตราความรู้สึกหาค้นคิดที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางกายภาพ โดยเฉพาะในเรื่องความเพียงพอของเนื้อที่ใช้สอย ในมาตรากว้างขวาง-คับแคบหรือมาตราเพียงพอ-ไม่เพียงพอเสมอ นอกจากนั้นในการศึกษาค่าสัมพัทธ์ยังพบว่า มาตรากว้างขวาง-คับแคบ, เพียงพอ-ไม่เพียงพอนี้ยังมีค่าสัมพัทธ์กับความพอใจมากกว่ามาตราอื่นๆ จึงสรุปได้ว่า ความแตกต่างของความพอใจระหว่างผู้อยู่แพลตฟอร์มกับเรือนแถว นั้น เกิดจากความแตกต่างทางด้านกายภาพอันได้แก่ ความกว้างของพื้นที่เป็นสำคัญได้ จึงยอมรับสมมุติฐาน

3. การศึกษาหาองค์ประกอบทางกายภาพที่ทำให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย องค์ประกอบทางกายภาพที่ทำให้เกิดความพอใจนี้ หมายถึง องค์ประกอบที่ได้คะแนนความพอใจเฉลี่ย



มากกว่า 3.01 ส่วนเหตุผลที่ทำให้เกิดความพอใจได้จากคะแนนความรู้สึกที่ค่อนข้างดี สามารถสรุปได้ดังนี้

- ก. หน่วยพักอาศัยโดยส่วนรวม เป็นที่พอใจทั้งผู้อยู่แฟลตและเรือนแถว โดยข้อดีที่สำคัญๆ ของหน่วยพักอาศัยทั้งในแฟลตและเรือนแถว คือ เรื่องการให้แสงสว่าง, การระบายอากาศและการให้ความเป็นส่วนตัว
- ข. องค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยในแฟลตมีองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย 3 องค์ประกอบที่ทำให้เกิดความพอใจ ส่วนในเรือนแถวมีเพียงองค์ประกอบเดียว ดังนี้

ในแฟลต	ใน เรือนแถว
1. ห้องน้ำ-ล้าง เพราะที่ตั้งเหมาะสม, จำนวนห้องเพียงพอ	1. ห้องนอน เพราะการให้แสงสว่าง, การระบายอากาศ
2. บริเวณรับแขก-พักผ่อน เพราะที่ตั้งเหมาะสมและสว่าง	และที่ตั้งเหมาะสม
3. ห้องนอน เพราะมีความเป็นส่วนตัวและกว้างขวาง	

- ค. ชุมชนพักอาศัยโดยส่วนรวม เป็นที่พอใจแก่ผู้อยู่แฟลตและเรือนแถวมากกว่าหน่วยพักอาศัย โดยมีข้อดี คือ สะอาด, ไม่แออัด, ไม่พลุกพล่านและมีเพื่อนบ้านที่ดี
- ง. องค์ประกอบของชุมชนพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยในแฟลตมีความพอใจในองค์ประกอบของชุมชนถึง 5 องค์ประกอบ ส่วนผู้อยู่อาศัยในเรือนแถวมีเพียง 2 องค์ประกอบ ดังนี้

ในแพลตฟอร์ม	ในเรือนแถว
1. ถนนในชุมชน เพราะกว้างขวางและเกิดอุบัติเหตุยาก	1. ถนนในชุมชน เพราะกว้างขวางและเกิดอุบัติเหตุยาก
2. ทางเท้าในชุมชน เพราะกว้างขวางและร่มรื่น	2. ทางเดิน เพราะกว้างและไม่พลุกพล่าน
3. ที่กึ่งชยะรวม เพราะใกล้และเพียงพอ	
4. บริเวณสำหรับเด็กเล่น เพราะใกล้บ้านและปลอดภัย	
5. ที่ว่างและสวนสาธารณะ เพราะใช้เป็นที่พักผ่อนได้ดีและปลอดภัย	

4. ศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพที่ผู้อยู่อาศัยไม่พอใจ องค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยไม่พอใจ คือองค์ประกอบที่ได้ค่าเฉลี่ยคะแนนความพอใจน้อยกว่า 3.0 ส่วนเหตุผลที่ทำให้ไม่พอใจได้จากคะแนนความรู้สึกทัศนคติเฉลี่ยซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

- ก. หน่วยพักอาศัยโดยส่วนรวม แม้ว่าโดยทั่วไปแล้วผู้อยู่อาศัยจะมีความพอใจในหน่วยพักอาศัย แต่ยังมีความรู้สึกในทางลบกับหน่วยพักอาศัย ในเรื่องฝีมือและวัสดุในการก่อสร้าง ราคาแพง ขโมยเข้าได้ง่าย ไม่สวยงามทั้งในแพลตฟอร์มและเรือนแถว และสำหรับในเรือนแถวยังมีความรู้สึกในทางลบอีก คือคับแคบไม่แข็งแรง; มีปัญหาเรื่องภารกิจชยะและไม่ให้ความเป็นส่วนตัว
- ข. องค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยในแพลตฟอร์มมีองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัยที่ไม่พอใจ 5 องค์ประกอบ ในขณะที่ผู้อยู่เรือนแถวมีองค์ประกอบที่ไม่พอใจถึง 8 องค์ประกอบ ดังนี้

ในแฟลต	ในเรือนแถว
1. บริเวณตากผ้า เพราะไม่เพียงพอ	1. ที่จอดรถส่วนตัว เพราะคับแคบ
2. ที่จอดรถส่วนตัว เพราะไม่ปลอดภัย	2. ห้องน้ำ-ล้าง เพราะคับแคบ, อุปกรณ์ชำรุดง่าย ฯลฯ
3. บริเวณซักล้าง เพราะไม่เพียงพอ	3. บริเวณประกอบอาหาร เพราะคับแคบ, ที่ตั้งไม่เหมาะสม
4. บริเวณประกอบอาหาร เพราะคับแคบ, ที่ตั้งไม่เหมาะสม	4. บริเวณรับประทานอาหาร เพราะคับแคบ, ที่ตั้งไม่เหมาะสม
5. บริเวณรับประทานอาหาร เพราะคับแคบ	5. บริเวณตากผ้า เพราะไม่เพียงพอ
	6. บริเวณรับแขก-พักผ่อน เพราะคับแคบ
	7. บริเวณซักล้าง เพราะไม่เพียงพอ
	8. บริเวณบันได เพราะมืดและคับแคบ

- ค. ชุมชนที่พักอาศัยโดยส่วนรวม แม้ว่าโดยทั่วไปผู้อยู่อาศัยจะมีความพอใจในชุมชนบางบัว 2 แต่ผู้อยู่อาศัยทั้งในแฟลตและเรือนแถวยังมีความรู้สึกที่ไม่ดีต่อชุมชนเพียงประการเดียว คือการมีเสียงรบกวนในชุมชน
- ง. องค์ประกอบของชุมชน ผู้อยู่แฟลตมีองค์ประกอบของชุมชนที่ไม่พอใจเพียงองค์ประกอบเดียว ส่วนผู้อยู่เรือนแถวมีองค์ประกอบที่ไม่พอใจถึง 3 องค์ประกอบ ดังนี้



ในแฟลต	ในเรือนแถว
1. ทางเดินหน้าหน่วยพักอาศัย เพราะคับแคบและใช้เป็นที่พบปะเพื่อนบ้านไม่ได้	1. ที่กึ่งขยับรวม เพราะไม่เพียงพอ ลักปรกและไกล 2. บริเวณสำหรับเด็กเล่น เพราะขาดแคลนเครื่องเล่นและบริเวณไม่เพียงพอ 3. ที่ว่างและสวนสาธารณะ เพราะไม่เพียงพอ, แห้งแล้งและใช้เป็นที่พักผ่อนไม่ได้

ข้อเสนอแนะแนวทางในการออกแบบที่อยู่อาศัยที่ได้จากผลของการศึกษา

เนื่องจากกรณีศึกษานี้เป็นการศึกษาแบบเฉพาะราย ผลที่ได้จากการศึกษาจึงไม่สามารถใช้  
เป็นนัยทั่วไป สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปได้ แต่สำหรับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มี  
ลักษณะครอบครัวคล้ายคลึงกับผู้สูงอายุในชุมชนบางบัว 2 ผลจากการศึกษาลำดับใช้เป็นแนว  
ทางในการออกแบบที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

1. ในการเลือกที่ตั้งของชุมชน จากการศึกษาการที่ตั้งของโครงการอยู่ห่างจาก  
ถนนสายหลักที่เข้าสู่เมือง คือถนนพหลโยธิน ประมาณ 800 เมตร ห่างจากศูนย์กลางกรุงเทพฯ  
ประมาณ 11 กิโลเมตร ใช้เวลาในการเดินทางประมาณ 45 นาที ทำให้ที่ตั้งโครงการเป็นที่  
พอใจแก่ผู้สูงอายุเป็นอย่างมาก อนึ่งการที่ที่ดินของโครงการไม่ติดกับถนนใหญ่ นอกจากจะทำให้  
ราคาที่ดินถูกลงแล้ว ยังทำให้ชุมชนไม่พลุกพล่านด้วย ดังนั้นการเลือกที่ตั้งของชุมชนในลักษณะเช่นนี้  
ทำให้โครงการสำหรับผู้มีรายได้อ่อนกลางเป็นที่พอใจได้

2. การวางผังชุมชน จากการศึกษา พบว่าความหนาแน่นในโครงการเคหะชุมชน  
บางบัว 2 ประมาณ 61 คน/ไร่ เป็นความหนาแน่นของชุมชนที่ไม่ทำให้เกิดความพลุกพล่านแออัด

การออกแบบระบบถนนโดยใช้ระบบ loop และ cul-de-sac ที่มีความกว้างของถนนประธาน 9.00 เมตร และถนนรอง 6.00 เมตร โดยมีทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร มีสัดส่วนประมาณ 30% ของการใช้ที่ดินในโครงการเป็นระบบถนนที่เหมาะสม

การสำรวจการชุมชน อันได้แก่ สถานศึกษาและบริเวณพาณิชย์กรรมนั้น ควรมีการสำรวจบริเวณข้างเคียงว่า มีการจัดสถานศึกษาและบริเวณพาณิชย์กรรมไว้หรือไม่ ถ้ามีเพียงพอกับประชากรที่เพิ่มขึ้นก็ไม่ได้มีความจำเป็นต้องจัดไว้ในชุมชน เช่น ในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 ได้จัดเตรียมบริเวณดังกล่าวไว้ แต่จนถึงปัจจุบันก็ยังไม่ได้ก่อสร้าง เนื่องจาก ในบริเวณโดยรอบมีโรงเรียนวัดบางบัว และตลาดบางบัวอยู่แล้ว ส่วนส่วนสาธารณะในชุมชนพบว่ามีความจำเป็นต้องจัดเตรียมไว้โดยในชุมชนบางบัวมีที่ว่างและที่ส่วนสาธารณะอยู่ถึง 21.16 ไร่ หรือ 25.39% ของการใช้ที่ดิน แต่ผู้อยู่อาศัยในเรือนแถวยังรู้สึกว่าจะไม่เพียงพอ ส่วนสาธารณะในชุมชนจึงควรมีการกระจายไปทั่วชุมชนและควรปลูกไม้ใหญ่ให้มีความร่มรื่นอย่างมากด้วย

การสำรวจอุปโภคในชุมชน มาตรฐานการคัดสรรอุปโภคในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 สามารถนำไปใช้ในโครงการลักษณะเดียวกันได้อย่างดี นอกจากมาตรฐานของที่กั้นขยบรวมสำหรับบริเวณเรือนแถวควรมากกว่า 3 แห่ง และมีการออกแบบที่มิดชิดสามารถเก็บขยะได้ในปริมาณมากกว่าปัจจุบัน

### 3. การออกแบบหน่วยพักอาศัย

3.1 การออกแบบหน่วยพักอาศัยแบบแฟลต การวางหน่วยเรียงเป็นแถวสองแถวหันหน้าเข้าหากัน ห่างกันประมาณ 14 เมตร และมีความยาวของแถว 54.00 - 66.00 เมตร มีบันได 2 ข้าง ระยะไกลที่สุดถึงบันได 33 เมตร โดยด้านหน้าหน่วยมีหน้าต่างเป็นกระจกฝ้า นับเป็นการจัดวางหน่วยพักอาศัยแบบแฟลตที่นำไปใช้ได้ โดยไม่ทำให้เกิดความไม่เป็นส่วนตัว และไม่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่บันไดไกลเกินไป

ความกว้างของทางเดินด้านหน้า 1.45 เมตร แคบเกินไปแม้จะเป็นการประหยัดโครงสร้าง เนื่องจากเป็นส่วนยื่นที่มีความยาวเป็น 1 ใน 3 ของช่วงเสา แต่ก่อให้เกิดความไม่พอใจแก่ผู้อยู่อาศัย

เนื้อที่ที่ปล่อยภายในหน่วยควรเพิ่มให้กว้างขึ้นในบริเวณซีกล่าง, บริเวณตากผ้า, บริเวณประกอบอาหารและบริเวณรับประทานอาหาร การจัดวางเนื้อที่ที่ปล่อยส่วนมาก

ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยแล้ว เว้นแต่บริเวณประกอบอาหารซึ่งคาดว่า เนื่องจากคนไทยยังนิยมแยกครัวออกจากบริเวณอื่น

การให้แสงสว่างและการระบายอากาศ สัดส่วนช่องเปิดต่อพื้นที่ 1:6.93 ยังไม่เพียงพอ ดังนั้น ระยะลึกของห้อง 8.60 เมตร จึงมากเกินไปควรเพิ่มเนื้อที่โดยเพิ่มความกว้างของห้อง

3.2 การออกแบบหน่วยพักอาศัยแบบเรือนแถว การวางหน่วยพักอาศัยโดยหันหน้าเข้าหากันและห่างกัน 22.4 เมตร ไม่เพียงพอในการทำให้เกิดความเป็นส่วนตัวในหน่วยพักอาศัย ดังนั้น การใช้กระจกฝ้าแทนการใช้กระจกใสจะช่วยให้เกิดความเป็นส่วนตัวมากขึ้น

ความกว้างของที่ดินในหน่วยพักอาศัย 3.75 เมตร น้อยเกินไปทำให้เกิดความคับแคบแก่ที่จอดรถ และเนื้อที่ใช้สอยภายในอาคารเกือบทุกเนื้อที่ ดังนั้น อาคารแบบเรือนแถวน่าจะมีความกว้างมากกว่า 3.75 เมตร

เนื้อที่ใช้สอยภายในหน่วยซึ่งมีความกว้างใกล้เคียงกับหน่วยพักอาศัยแบบแฟลต แต่มีบันไดกว้าง 1.00 เมตร อยู่ในขณะที่ในแฟลตไม่มี และบริเวณใต้บันไดยังถูกกันเป็นห้องเก็บของ ทำให้ผู้อยู่เรือนแถวเกิดความรู้สึกคับแคบในบริเวณรับแขก-พักผ่อนและรับประทานอาหาร ดังนั้น การขยายความกว้างของหน่วยและการไม่กันห้องเก็บของจะช่วยให้ความรู้สึกคับแคบน้อยลง นอกจากนี้ ในส่วนของบันไดและห้องน้ำ-ลิ้นชักควรเพิ่มความกว้างขึ้นโดยอาจใช้ความกว้างของห้องน้ำในแฟลตบางบัว 2 ซึ่งเท่ากับ 1.25 เมตร มาใช้แทนได้เนื่องจากความกว้างดังกล่าวไม่ทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความรู้สึกคับแคบ และเช่นเดียวกับในแฟลตบริเวณประกอบอาหารของเรือนแถวควรแยกจากบริเวณอเนกประสงค์

การให้แสงสว่างและการระบายอากาศ โดยทั่วไปสัดส่วนช่องเปิดต่อพื้นที่ 1:3.597 เป็นสัดส่วนที่น่าไปใช้ได้ แต่ควรเพิ่มช่องแสงบริเวณบันไดให้มากขึ้น

การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่ใช้ทั้งในแฟลตและเรือนแถว ควรเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพดีขึ้น วัสดุอุปกรณ์ที่ขาดบ่อทั้งในแฟลตและเรือนแถว ได้แก่ มือหมุนบานเกล็ด, กระจับปิ้งหลังคาและท่อน้ำดี (วัสดุ อมาตยกุล, สัมภาษณ์)

การวิจัยนี้ ได้จัดทำแบบเสนอแนะการออกแบบหน่วยพักอาศัย ซึ่งปรับปรุงจากผลที่ได้จากการศึกษาความพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ โดยพิจารณาปัจจัยอื่นๆประกอบบ้าง



เช่น ให้มีราคาเพิ่มไม่มากเกินไป และให้อยู่ในพิภพที่ลุดก่อสร้างที่การเคหะใช้เป็นตัว โดยขอ  
 เล่นอแบบปรับปรุงในหน้า 188

ข้อเสนอแนะในการศึกษาในแนวทางเดียวกันต่อไป

จากการวิจัยนี้พบว่า การศึกษาความพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัย เป็น  
 วิธีการที่น่าสนใจ และให้ผลจากการศึกษาที่แตกต่างจากความเชื่อทั่วไปในข้อที่ว่า ผู้อยู่อาศัย  
 ในเรือนแถวควรจะมี ความพอใจมากกว่าผู้อยู่แฟลต โดยพบว่า สภาพแวดล้อมที่แตกต่างกันระหว่าง  
 แฟลตและ เรือนแถวอันเป็นผลจากการออกแบบนั้น มีผลต่อความพอใจที่ต่างกันด้วยแต่เนื่องจากการ  
 วิจัยนี้เป็นการศึกษาเฉพาะราย ผลที่ได้จากการศึกษาจึงไม่กว้างขวางครอบคลุมปัจจัยต่างๆที่ เกี่ยว  
 กับความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่น่าสนใจทั้งหมดได้

ดังนั้น สำหรับนักวิจัยที่มีแนวความคิดว่า การศึกษาความพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นวิธีการ  
 ที่ดีในการประเมินโครงการที่อยู่อาศัย และทำให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่จะสามารถนำไปใช้ปรับปรุงแนว  
 ทางการออกแบบได้ ก็มีแนวทางการวิจัยขั้นต่อไปที่ขอเสนอแนะไว้ดังนี้

1. การศึกษาเปรียบเทียบโครงการที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพแบบเดียวกับ  
 กับโครงการนี้ให้มากขึ้นหลายๆโครงการ จะทำให้ได้ข้อมูลที่เป็นนัยทั่วไป (Reynold, in  
 Friedman and others, eds. 1978:180) ที่สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการออกแบบ  
 ที่อยู่อาศัยในลักษณะเดียวกันได้ โดยมีความแน่นอนมากขึ้นไม่เป็นข้อมูลเฉพาะโครงการเช่นในการ  
 ศึกษา
2. การศึกษาความพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะสังเคราะห์ของรัฐทั้งหมด  
 จะเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินผลความสำเร็จของโครงการ และเมื่อแบ่งกลุ่มผู้อยู่อาศัยตาม  
 กลุ่มรายได้หรือช่วงในวงจรชีวิตครอบครัว ก็จะสามารถหาลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยที่เป็น  
 ที่พอใจของผู้อยู่อาศัยแต่ละระดับรายได้ และมีชีวิตครอบครัวแต่ละช่วงได้
3. การศึกษาความพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัย ควรเป็นกระบวนการ  
 ประเมินผลที่ทำอย่างต่อเนื่อง คือทุกช่วงเวลาเพื่อจะได้ศึกษาความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในที่ตั้ง  
 โครงการ ซึ่งจะทำให้สามารถศึกษาปัจจัยต่างๆเกี่ยวกับความพอใจที่เปลี่ยนไปตามกาลเวลาและ  
 มีข้อมูลที่ทันสมัยปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการและสามารถแก้ปัญหาได้ทันที (Becker 1975:31)
4. ควรมีการศึกษาเปรียบเทียบความพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารที่มีความสูงต่างกัน  
 เพิ่มมากขึ้น เพื่อศึกษาว่าความสูงของอาคารที่อยู่อาศัยมีผลต่อความพอใจหรือไม่ ความสูงของอา-  
 คารขนาดใดที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่พอใจ เนื่องจากในปัจจุบันมีแนวโน้มว่าจะมีการก่อสร้างอาคารที่

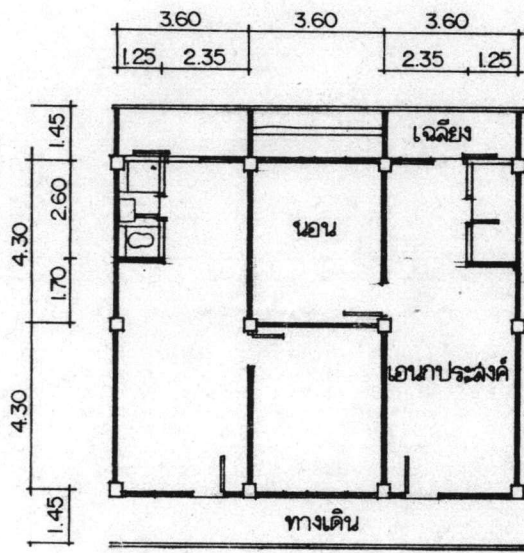
อยู่อาศัยแบบคอนกรีตเต็มในเมืองมากขึ้นเรื่อยๆ ลมมฤตฐานของฟรานเชสคาโต ที่กล่าวว่า สภาพ-  
การณ์แบบเมืองและในกลุ่มผู้อยู่อาศัยประเภทหนึ่ง การออกแบบอาคารที่อยู่อาศัยตามแนวสูงอย่าง  
ระมัดระวังจะสามารถทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจได้มากกว่าอาคารตามแนวราบ (Francescato,  
in Conway, ed. 1977:166)

5. ควรมีการศึกษาเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยกายภาพกับปัจจัยอื่นๆว่า ปัจจัย  
อะไรที่มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยแบบต่างๆมากที่สุด โดยอาจใช้วิธีวิเคราะห์ทางสถิติอื่นๆ  
ที่เหมาะสม เช่น Regression หรือ Factor Analysis หรือการคำนวณด้วยการกำหนดค่า  
ความสำคัญ (weighting) เป็นต้น นอกจากนี้ควรพัฒนารูปการวัดผลทางกายภาพ เพื่อให้ได้  
ข้อมูลที่จะใช้ได้ใน การออกแบบ เช่น ในกรณีที่ผู้อยู่อาศัยตอบว่าที่อยู่อาศัยในบัลคอนแคบนั้น จะมีวิธี  
การประเมินความกว้างของสภาพแวดล้อมเช่นไร หรือศึกษาตัวแปรทางกายภาพอื่นๆที่การวิจัยนี้ไม่  
ได้ศึกษา เป็นต้นว่า ความสะดวกในการตัดเฟอร์นิเจอร์ภายใน, การใช้พื้นที่ของวัสดุซึ่งเป็นราย-  
ละเอียดที่ควรศึกษา

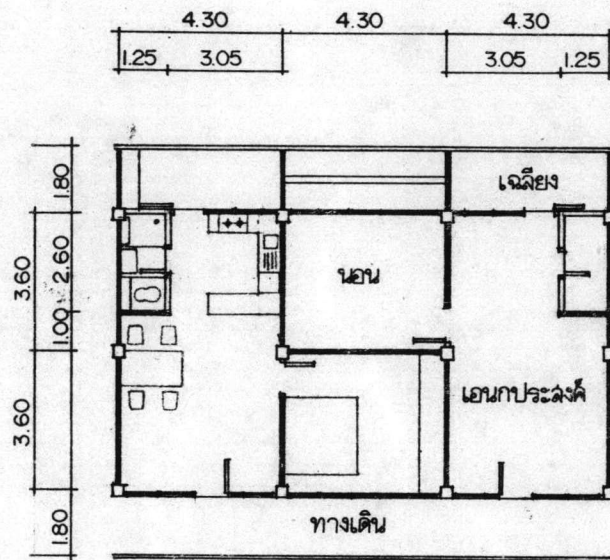
นอกจากปัจจัยทางกายภาพที่การวิจัยนี้มุ่งศึกษาแล้ว ยังมีปัจจัยอีกมากมายที่สัมพันธ์  
กับความพอใจและน่าสนใจศึกษา ได้แก่ ปัจจัยทางสังคม, วัฒนธรรม และจิตวิทยาอื่นๆที่ยังไม่ได้  
ศึกษา เช่น ความหมายของบ้าน (symbolic meaning of a house) การแสดงเอกลักษณ์ของ  
บุคคลในบ้าน ฯลฯ ซึ่งต้องใช้ความรู้จากสาขาอื่นๆมาช่วยในการวิจัย แต่ก็จะช่วยเพิ่มพูนทฤษฎีและ  
ความรู้แก่นักออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพได้

6. จากการศึกษานี้พบว่า การเลือกกลุ่มตัวอย่างอย่างมีระบบให้กระจายตามตำแหน่ง  
ที่ตั้งของหน่วยพักอาศัยต่างๆเป็นสิ่งที่จำเป็น และการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับตัวแปรที่ตั้งของหน่วย  
พักอาศัยก็เป็นการศึกษาที่นักออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพควรสนใจ เนื่องจากข้อมูลในการ  
ศึกษาความพอใจมีจำนวนมาก การใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูลจะช่วยประ-  
หยัดเวลาและเพิ่มขีดความสามารถในการวิเคราะห์ให้กว้างขวางและถูกต้องยิ่งขึ้นได้

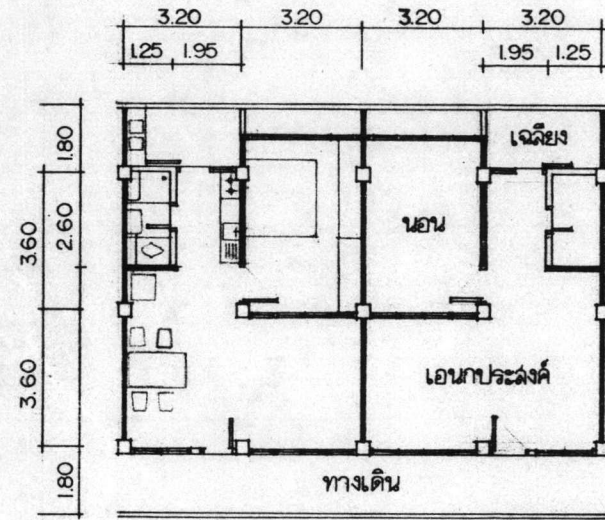
จะเห็นได้ว่าการศึกษาประเมินความพอใจเป็นการที่ให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนอยู่ใน  
ขบวนการออกแบบ ซึ่งจะทำให้การออกแบบครั้งต่อไป เป็นที่น่าพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น และ  
ที่อยู่อาศัยที่น่าพอใจเป็นสิ่งสำคัญมากในการลดความตึงเครียดในครอบครัว เป็นเครื่องหมายแสดง  
ความสุขและความเป็นอยู่ที่ดีของครอบครัว (Becker 1977:11) อันเป็นองค์ประกอบที่เล็กและ  
สำคัญที่สุดในสังคม



แบบเดิม



แบบปรับปรุง 1

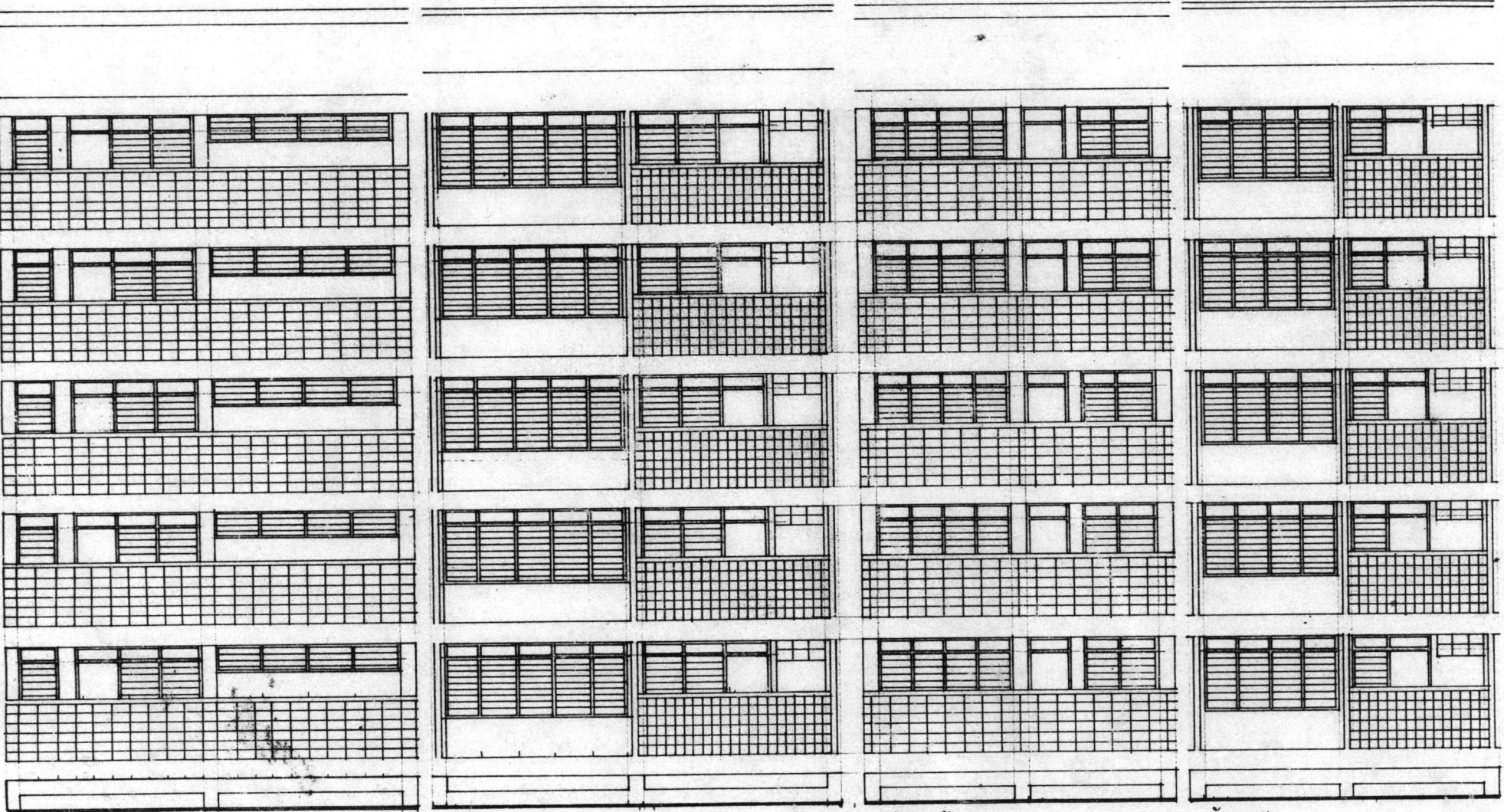


แบบปรับปรุง 2

การปรับปรุง : ลิสบช่วงเสาจากแบบเดิมโดยนำช่วง 4.30 มาแทนช่วง 3.60 ของแบบเดิมเพื่อเปิดช่องแสงและช่องระบายอากาศมากขึ้น ขนาดและตำแหน่งเนื้อที่ใช้สอยคงเดิม เพิ่มแต่ขนาดเจดียงหลังและทางเดินหน้าหน่วยเท่านั้น

การปรับปรุง : ย้ายตำแหน่งห้องนอนซึ่งแบบเดิมซ้อนกันทำให้ การระบายอากาศไม่ดี ให้ไปอยู่ทางด้านหลังของหน่วยฯ ขนาดเนื้อที่ใช้สอยใกล้เคียงแบบเดิมมากที่สุด มีการปรับแนวเสา เพื่อให้เข้ากับการวางแปลนใหม่





ด้านหน้า

ด้านหลัง

ด้านหน้า

ด้านหลัง

แบบปรับปรุง 1

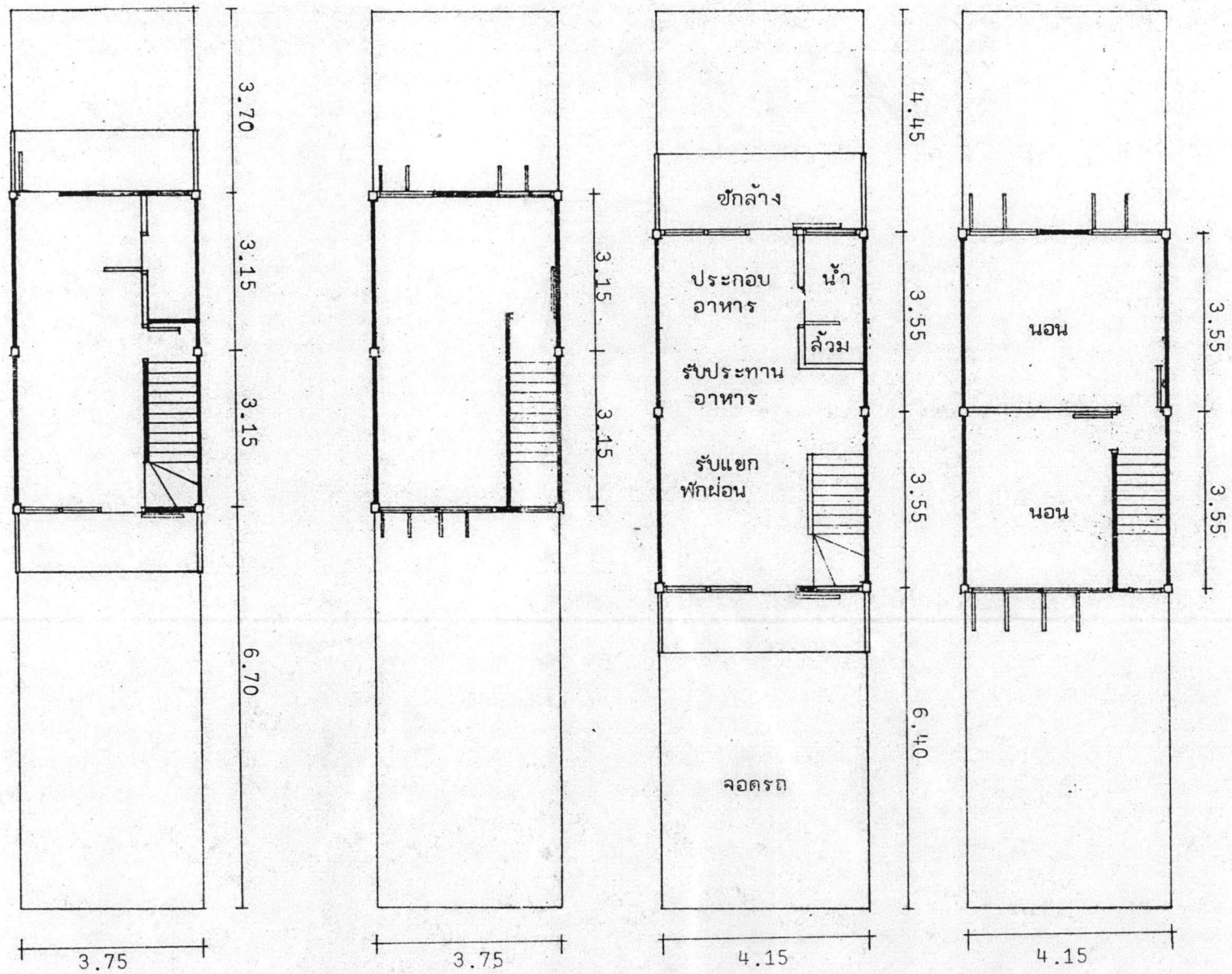
แบบปรับปรุง 2

ตารางที่ 58 แสดงการเปรียบเทียบเนื้อที่ใช้สอย และช่องเปิดระหว่างหน่วยพักอาศัยแบบแฟลต  
เดิมกับแบบปรับปรุง

เนื้อที่ใช้สอย	ขนาด			สัดส่วน พท. ช่องเปิด : พื้นที่ใช้สอย		
	แบบเดิม	แบบปรับปรุง <sup>1</sup>	แบบปรับปรุง <sup>2</sup>	แบบเดิม	ปรับปรุง <sup>1</sup>	ปรับปรุง <sup>2</sup>
1. บริเวณรับแขก-พักผ่อน	12.25 ตร.ม	10.25 ตร.ม	10.56 ตร.ม	1:3.6	1:1.83	1:1.29
2. บริเวณรับประทานอาหาร	8.75 ตร.ม	10.25 ตร.ม	13.5 ตร.ม	-	-	1:4.65
3. บริเวณประกอบอาหาร	5.72 ตร.ม	5.28 ตร.ม	5.22 ตร.ม	1:2.49	1:2.49	1:2.0
4. ห้องนอน	15.05 ตร.ม	15.12 ตร.ม	15.19 ตร.ม	1:10.57	1:10.57	1:4.9
5. ห้องน้ำ - ล็วม	3.12 ตร.ม	3.00 ตร.ม	3.12 ตร.ม	1:6.5	1:6.5	1:6.5
6. บริเวณซักล้าง	รวมกับครัว (หรือเฉลียง)	รวมกับครัว (หรือเฉลียง)	-	-	-	-
7. บริเวณตากผ้า	เฉลียงหลัง	เฉลียงหลัง	-	-	-	โถงตลอด
8. เฉลียงหลัง	4.2 ตร.ม	7.79 ตร.ม	4.65 ตร.ม	-	-	-
9. ทางเดินหน้าบ้าน (กว้าง)	1.45 ตร.ม	1.60 ตร.ม	1.60 ตร.ม	-	-	-
รวมพื้นที่หน่วยพักอาศัย	49.09 ตร.ม	51.69 ตร.ม	52.24 ตร.ม			
ค่าก่อสร้างต่อหน่วย	97,690 บาท	102,864 บาท	103,986 บาท			



ภาพที่ 34 แปลนหน่วยพักอาศัยแบบ 4 รือนมเตียง ตามแนวทางการปรับปรุง



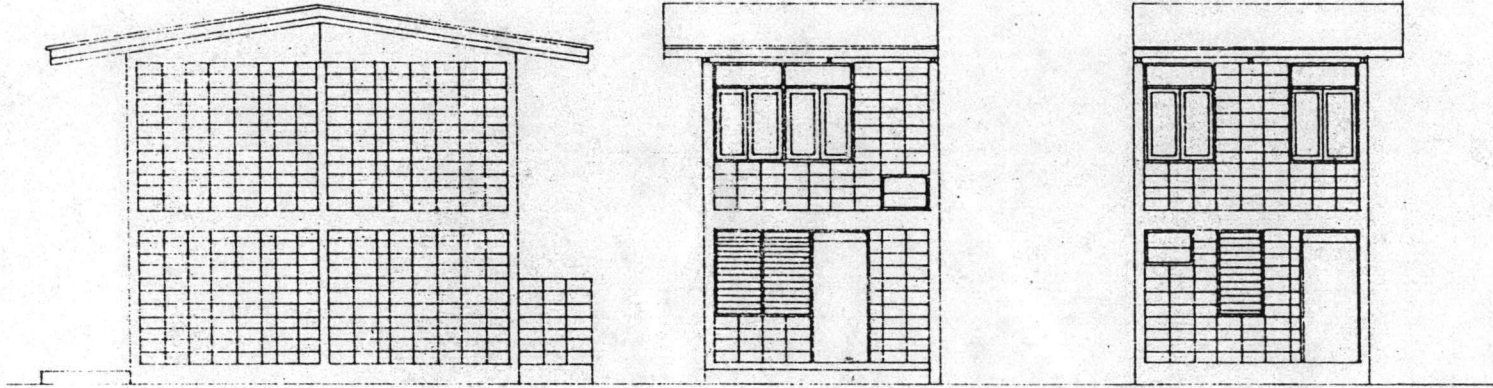
แปลนเดิม

แปลนปรับปรุง

การปรับปรุง : ขยายขนาดเนื้อที่ใช้สอยให้ใกล้เคียงกับเนื้อที่ใช้สอยของแฟลต โดยขยายความกว้างของหน่วยฯ, ความกว้างของบันไดและตัดห้องเก็บของไว้ต้นบันไดออก



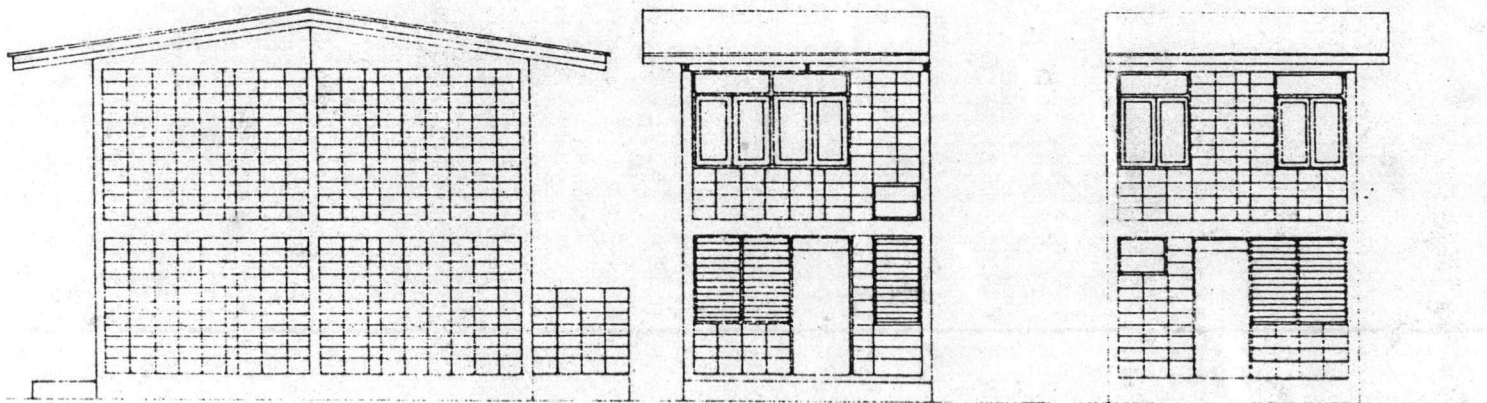
รูปด้านแบบเดิม



ด้านหน้า

ด้านหลัง

รูปด้านแบบปรับปรุง



ด้านหน้า

ด้านหลัง

ตารางที่ 59 แสดงการเปรียบเทียบเนื้อที่ใช้สอยและช่องเปิดระหว่างหน่วยพักอาศัย  
แบบเรือนแถวเดิม กับแบบปรับปรุง

เนื้อที่ใช้สอย	ขนาด		สัดส่วน พท. ช่องเปิด : พื้นที่ใช้สอย	
	แบบเดิม	แบบปรับปรุง	แบบเดิม	แบบปรับปรุง
1. บริเวณรับแขก-พักผ่อน	8.06 ตร.ม.	8.80 ตร.ม.	1:2.19	1:4.00
2. บริเวณรับประทานอาหาร	8.06 ตร.ม.	8.80 ตร.ม.	1:3.12	1:4.00
3. บริเวณประกอบอาหาร	รวมกับรับประทานอาหาร	5.04 ตร.ม.	-	1:1.14
4. ห้องนอน	18.68 ตร.ม.	23.9 ตร.ม.	1:3.53	1:2.99
5. ห้องน้ำ - ลี้นม	2.28 ตร.ม.	3.12 ตร.ม.	1:7.23	1:6.50
6. บริเวณซักล้าง	4.38 ตร.ม.	6.00 ตร.ม.	-	-
7. บริเวณตากผ้า	ลานามหลังบ้าน	15.99 ตร.ม.	-	-
	8.625 ตร.ม.			
8. เฉลียงหลังบ้าน	4.38 ตร.ม.	6.00 ตร.ม.	-	-
9. ลานามหน้าบ้าน	25.5 ตร.ม.	21.66 ตร.ม.	-	-
10. บันได	2.75 ตร.ม.	3.00 ตร.ม.	1:7.86	1:2.5
รวมพื้นที่ในอาคาร	44.21 ตร.ม.	57.14 ตร.ม.		
ค่าก่อสร้างต่อหน่วย	75,150 บาท	97,128 บาท (29.24 %)		