

## ทฤษฎี แนวความคิดและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

ทฤษฎี แนวความคิด และ วรรณกรรมที่เกี่ยวข้องในการศึกษาการเปรียบเทียบเคหะ  
สงเคราะห์สำหรับตำรวจนครบาล กรณีศึกษา สถานีตำรวจนครบาลพลับพลาไชยเขต 1-2 , สถานี  
ตำรวจนครบาลปากคลองสาน-สมเด็จพระยา , สถานีตำรวจนครบาลบางชั้น ประกอบด้วย

- 2.1 ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่
- 2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับความพึงพอใจ
- 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับความสำคัญและอุปสรรคในการใช้ความพอใจในการประเมิน  
สภาพแวดล้อมทางกายภาพ
- 2.4 มาตรฐานการอยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ
- 2.5 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการศึกษาเกี่ยวกับเคหะสงเคราะห์

### 2.1 ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่

มนุษย์มีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่มากมายซับซ้อน และแตกต่างกันไปตามความ  
เคยชิน , ค่านิยม , ประเพณี วัฒนธรรมของมนุษย์ในกลุ่มชนนั้น ๆ แพลตเป็นสภาพแวดล้อมหนึ่งที่  
รวมเอาหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกันต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่ดิน เพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการ  
บ้านพักอาศัยที่มีมาก , งบประมาณ และนโยบายที่พักอาศัยสำหรับในเมือง แพลตจึงเกิดขึ้นทั้งชนิด  
อาคารต่ำและอาคารสูง

เพื่อตอบสนองความต้องการพื้นฐานในการอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือแพลตให้ครบถ้วน การ  
ออกแบบควรพิจารณาถึงความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่ดังต่อไปนี้

#### 2.1.1 ความต้องการทางด้านกายภาพ ( Physiological needs )

ด้านตัวมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบของตัวมนุษย์ คือ ไม่  
ร้อนเกินไป , ไม่หนาวเกินไป , ไม่ดังหรืออึกที่กเกินไป เป็นต้น

กายภาพมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่น ความสูง  
 , ความเตี้ย , อ้วนหรือผอม , ขนาดในอริยาบทต่าง ๆ และต้องการ SPACE แบบใด เป็นต้น

กิจกรรมประจำวันในหน่วยพักอาศัย คือ หน่วยพักอาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรมเหล่านั้น และกิจกรรมนั้น ๆ ต้องการองค์ประกอบ หรือ อุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างไร, กิจกรรมเหล่านี้ต้องการ SPACE แบบใด เป็นต้น

จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม คือ กิจกรรมต่าง ๆ นั้นมีสมาชิกหรือ ผู้ใช้มากน้อยกี่คน เป็นต้น

ความต้องการเหล่านี้ จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร ( ความกว้าง , ยาว , สูง ) ลักษณะอาคาร ( ไปรษณีย์ , โรง , หรือที่บตัน ) และอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับอาคาร ( เฟอร์นิเจอร์, ไฟฟ้า , ประปา ) เป็นต้น

### 2.1.2 ความต้องการทางด้านจิตวิทยา ( Psychological needs )<sup>1</sup>

เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่า นอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์แล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่จับต้องได้ยาก แต่เป็นความต้องการที่ใช้วัดผลสภาพแวดล้อมกายภาพว่าเหมาะสมต่อเราอย่างไร

ระดับตัวบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัย ( Safety needs ) ทั้งทางกายและจิตใจ ความต้องการความมิดชิดเป็นสัดส่วน หรือส่วนตัว ( Privacy needs ) ตลอดจนความต้องการมีระเบียบ , งดงาม ( Aesthetic needs ) เป็นต้น

ระดับกลุ่มบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัยทางกายภาพ , ความโอเอียง , ความงดงาม , สามารถแสดงออกได้ , เป็นที่จดจำและประทับใจ เป็นต้น

ความต้องการเหล่านี้ถ้าหน่วยพักอาศัยตอบสนองไม่เพียงพอจะทำให้ไม่สอดคล้องต่อการใช้สอย และพฤติกรรม ความต้องการเหล่านี้ยังนำไปใช้กำหนดคุณสมบัติของหน่วยพักอาศัยได้ รวมทั้งการจัดเตรียมอุปกรณ์ทางพฤติกรรม ( Behavioral Mechanism ) ไว้ให้เพียงพอ เช่น ห้องอเนกประสงค์ ก็ควรจัดเตรียมบริเวณให้พอเหมาะเพื่อผู้ใช้จะสามารถนำตุ้มมาขึ้นเป็นผนังห้องเพื่อตอบสนองความต้องการทางความมิดชิด และเป็นสัดส่วน หรือการเตรียมอุปกรณ์อำนวยความสะดวก เช่น ปลั๊ก , สวิตช์ , ให้อยู่ในตำแหน่งที่จะต้องตอบสนองกิจกรรมได้อย่างเหมาะสม หรือ การเปิดช่องว่างเพื่อให้เกิดการติดต่อทางท่าทาง ( Non-Verbal ) โดยไม่ต้องใช้เสียงในการติดต่อ เพราะสภาพแวดล้อมต้องการความสงบ หรือจัดกายภาพให้เชื้ออำนวยต่อการเกิดการติดต่อทางวาจา ( Verbal ) เพื่อก่อให้เกิดความใกล้ชิด เป็นต้น

<sup>1</sup> Wolfgang F.E Preiser, Facility Programming, ( Pennsylvania , Dowden , Hutchinson & Ross, inc., 1978 ) , pp.109 -111

### 2.1.3 ความต้องการทางด้านสังคม (Social needs)

เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารที่รวมหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกัน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้าง และ ตอบสนองความต้องการทางด้านสังคม ในระดับการติดต่อพื้นฐาน (Primary Group Contact)<sup>2</sup>

ระดับบุคคลต่อบุคคล หรือกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยทั้งภายในและภายนอก ควรให้อำนวยให้มีพื้นที่ที่เหมาะสมที่จะก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ทั้งในระดับชั้นพักอาศัยเดียวกันจนถึงต่างชั้นกัน

ระดับกลุ่มต่อกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยภายนอก ควรให้อำนวยให้มีพื้นที่ที่เหมาะสมต่อกิจกรรมของกลุ่มนั้น ๆ

ความต้องการเหล่านี้สามารถเสริมสร้างให้การออกแบบอาคารชุดประสบความสำเร็จได้ เช่น การออกแบบตำแหน่งของบริเวณพักผ่อน หรือสันทนาการให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้ส่วนสาธารณะ (Public Space) หรือที่มีผู้คนผ่านไปมา มาก เช่น โถง, ลิฟท์, ทางเดินร่วมหน้าหน่วยพักอาศัย หรือ การกำหนดตำแหน่งของบริเวณบริการ เช่น ครัว, ซักล้าง ให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้ส่วนสาธารณะ หรือ การเพิ่มมาตรฐานพื้นที่ของทางเดินหน้าหน่วยพักอาศัย หรือ เฉลียงให้กว้างขึ้นให้เพียงพอต่อการเกิดกิจกรรมต่าง ๆ ได้เป็นต้น

สรุปได้ว่าความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่มีพื้นฐานด้วยกัน 3 ระดับ คือ

- ความต้องการด้านกายภาพ
- ความต้องการทางด้านจิตวิทยา
- ความต้องการทางด้านสังคม

ทั้งสามระดับนี้มีความสอดคล้องและต่อเนื่องกันอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นการออกแบบแปลตหรืออาคารชุดให้เหมาะสมกับความต้องการพื้นฐานของผู้ใช้ จึงเป็นข้อกำหนดขั้นต้นในการออกแบบที่ดี

## 2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับความพอใจ

จากการศึกษาแนวความคิด ที่เกี่ยวกับความพอใจที่กล่าวไว้ในการศึกษาในอดีต รวบรวมได้ดังนี้

<sup>2</sup> Leonard Broom & Philip Setznick. *Sociology* : 6<sup>th</sup> ed. (New York, Harper & Row ,1977.) pp.128-132.

ทฤษฎีความพอใจของเซลเลย์ (Shelley and Honikman, 1975) สรุปได้ว่า ความรู้สึกสองแบบของมนุษย์คือ ความรู้สึกในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ ความรู้สึกทุกชนิดของมนุษย์จะตกอยู่ในกลุ่มความรู้สึกสองแบบนี้ ความรู้สึกทางบวก คือ ความรู้สึกที่เกิดขึ้นแล้วจะทำให้เกิดความสุข ความสุขนี้เป็นความรู้สึกที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่น ๆ กล่าวคือ เป็นความรู้สึกที่มีระบบย้อนกลับ สามารถทำให้เกิดความรู้สึกทางบวกเพิ่มขึ้นได้อีก ดังนั้น จะเห็นได้ว่าความสุขเป็นความรู้สึกที่กลับซับซ้อน และก็มีผลต่อบุคคลมากกว่าความรู้สึกทางบวกอื่น ๆ

ความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวก และความสุข มีความสัมพันธ์กันอย่างลับซับซ้อน และระบบความสัมพันธ์ของความรู้สึกทั้งสามนี้ เรียกว่า ระบบความพอใจ โดยความพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อมีความรู้สึกทางบวกมากกว่าทางลบ และความสุขยังเป็นตัวช่วยให้เกิดความพอใจเพิ่มขึ้นได้อีก สิ่งที่ทำให้เกิดความรู้สึก ความคิดเห็น หรือ ความพอใจแก่มนุษย์ ได้แก่ ทรัพยากร (Resource) หรือ สิ่งเร้า (Stimuli) ดังนั้น การวิเคราะห์ระบบความพอใจ คือ การศึกษาว่าทรัพยากรหรือสิ่งเร้าแบบใดเป็นที่ต้องการในการที่จะทำให้เกิดความพอใจและความสุขแก่มนุษย์ ความพอใจจะเกิดได้มากที่สุดเมื่อมีการจัดทรัพยากรที่มีอยู่จำกัดได้อย่างเหมาะสมถูกต้อง สภาพแวดล้อมทางกายภาพก็เป็นทรัพยากรอย่างหนึ่ง ที่สามารถจัดให้เกิดความพึงพอใจได้

นอกจากความพอใจจะมีความสัมพันธ์กับความรู้สึกสามแบบตามที่กล่าวมาแล้ว เมื่อพิจารณาในระบบที่กว้างขึ้นเพื่อให้เข้าใจว่า ความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้นเกิดขึ้นได้อย่างไร จะศึกษาได้จากแนวความคิดของนิวแมน (Newman and Conway, 1977) ดังนี้

ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สามารถศึกษาได้ชัดเจน เมื่อแยกออกเป็นการตอบรับ (Response) และปฏิกิริยา (Reaction) ของมนุษย์ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ โดยที่ปฏิกิริยาต่อสภาพแวดล้อม หมายถึง การเปลี่ยนแปลงทางชีวภาคหรือสรีระ ซึ่งสามารถวัดได้ง่าย เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเต้นของหัวใจ อุณหภูมิของร่างกาย ฯลฯ ในขณะที่การตอบรับ หมายถึง การรับรู้ ทักษะคิด และ พฤติกรรมที่แสดงออก ซึ่งรวมเรียกว่า การตอบรับทางสังคม-จิตวิทยาและพฤติกรรม (Social-psychology and behavioral Response) ปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดการตอบรับในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่

- (1) ลักษณะของบุคคลผู้ตอบรับสภาพแวดล้อม
- (2) ลักษณะของสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ทำให้เกิดการตอบรับ
- (3) การรับรู้ของบุคคล
- (4) การประเมินสภาพแวดล้อมของบุคคลนั้น
- (5) ความพอใจในสภาพแวดล้อม
- (6) พฤติกรรมของบุคคล เนื่องมาจากสภาพแวดล้อม

โดยที่ปัจจัย (1) และ (2) เป็นสิ่งที่ป้อนเข้าระบบโดยลักษณะของบุคคล ด้านประชากรศาสตร์ พื้นฐานทางสังคม เศรษฐกิจและรูปแบบวงจรชีวิต

ส่วนปัจจัย (3) , (4) , (5) และ (6) เป็นผลที่ส่งออกมาจากระบบ การที่บุคคลจะรับรู้สภาพแวดล้อมใด ๆ ขึ้นอยู่กับลักษณะและมาตรฐานของบุคคลนั้น เมื่อรับรู้แล้วก็เกิดการประเมินผล และ มีความพอใจ หรือไม่จึงแสดงพฤติกรรมที่สะท้อนออกมา

ในการที่มนุษย์แต่ละคนจะปรับตัวหรือแสดงพฤติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งออกมานั้น ส่วนหนึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงและสิ่งเร้าภายในร่างกายมนุษย์ คือ หมายถึงเป็นไปตามความต้องการของมนุษย์แต่ละคน เช่น ความต้องการที่จะรับประทานอาหาร หรือความต้องการที่จะพักผ่อน อย่างไรก็ตามพฤติกรรมอีกส่วนหนึ่งจะขึ้นอยู่กับสังคม รวมทั้งสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ซึ่งเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมของมนุษย์

นอกจากความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ จะมีความสัมพันธ์กับการรับรู้ของบุคคลแล้ว เบคเคอร์ (Becker and other, 1977) กล่าวว่า สิ่งที่มีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยคือที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ ประสบการณ์ในการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยในอดีต และความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กับข้อจำกัดเงื่อนไขตามสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากแผนภูมิเบคเคอร์อธิบายว่าผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ ปัจจัย 3 ประการคือ

- (1) ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
- (2) เงื่อนไขตามสภาพการณ์
- (3) กลไกการแก้ปัญหในตัวบุคคล

โดยปัจจัยทั้งสามเกิดขึ้นได้โดยได้รับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น สภาพสังคมเศรษฐกิจของครอบครัว ราคาของที่อยู่อาศัย และส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น กายภาพของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้งและกายภาพของชุมชนที่ล้อมรอบ

ความเข้าใจโดยทั่วไปจะคิดว่า ถ้าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติแล้ว จะทำให้เกิดความไม่พอใจ แต่ผลจากการศึกษาของเบคเคอร์ชี้ว่ามนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของตนจะคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดอื่นๆ เช่น ราคากับรายได้ครอบครัวประกอบด้วย ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นบันไดที่จะก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้น ในเงื่อนไขตามสภาพการณ์และกลไกแก้ปัญหในตัวบุคคลในขณะหนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ

และเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่นๆแปรเปลี่ยนไป ก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจ เป็นไม่พอใจในที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้นในเวลาต่อมาได้

กลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล ได้แก่ การเป็นส่วนบุคคล ซึ่งหมายรวมถึง การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และปรับความรู้สึกในตนให้เข้ากับความต้องการส่วนตัวของตน การปรับความรู้สึกนี้เกิดขึ้นได้โดยใช้การมุ่งสนใจและการทดแทน ผู้อยู่อาศัยจะมุ่งสนใจในข้อดีของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เช่น เรื่องที่ตั้งและราคาถูก ทดแทนข้อเสียของที่อยู่อาศัย เมื่อเป็นเช่นนี้ก็จะทำให้เกิดความรู้สึกที่ดีแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะชักนำไปสู่ความพอใจในที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นผู้อยู่อาศัยจึงมีความพอใจในที่อยู่อาศัยที่ไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติได้

การศึกษาของเบคค์ ( Beck and others, 1974 ) ก็สนับสนุนแนวทฤษฎีของนิวแมน และเบคเคอร์ โดยเบคค์กล่าวว่าช่วงในวงจรชีวิตครอบครัว (Stage of family Life cycle) มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่อยู่ในช่วงที่มีเด็กเล็ก ย่อมมีความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ที่แตกต่างจากครอบครัวที่อยู่ในช่วงวัยชรา จากการศึกษาของเบคค์ เรื่องความพอใจของครอบครัวต่อที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว ยังสนับสนุนว่าบ้านตามอุดมคติ ประวัติการอยู่อาศัยในอดีต และวงจรชีวิตที่มีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอ มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยทั้งนี้วงจรชีวิตของครอบครัวตามแนวคิดของคอตเลอร์ ( Kotler , 1984 :p132 ) ดังนี้

ตารางที่ 2-1 แสดงวงจรชีวิตของครอบครัวตามแนวคิดของคอตเลอร์

BACHELOR STAGE	ชั้นความเป็นโสด ยังไม่แต่งงาน
NEWLY MARRIED COUPLE	ชั้นแต่งงานใหม่ ๆ ยังอาญุน้อยและไม่มีลูก
FULL NEST 1	ชั้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 1 ลูกคนเล็กที่สุดอายุต่ำกว่า 6 ขวบ
FULL NEST 2	ชั้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 2 ลูกคนเล็กที่สุดอายุ 6 ขวบหรือมากกว่า
FULL NEST 3	ชั้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 3 ลูก ๆ เติบโตมีการงานทำมั่นคง
EMPTY NEST 1	ชั้นที่ลูกๆ ย้ายออกไปอยู่ที่อื่น และหัวหน้าครอบครัวกำลังทำงานหนัก
EMPTY NEST 2	ชั้นหัวหน้าครอบครัวเกษียณ
SOLITARY	ชั้นอยู่โดดเดี่ยวหลังเกษียณ

จากการทบทวนวรรณกรรมที่ผ่านมาปรากฏว่าได้มีการศึกษาเรื่องเกี่ยวกับความพึงพอใจและทัศนคติที่ต้องการเข้าอยู่ในแฟลต มีดังนี้

จากการศึกษาของ วิมลสิทธิ์ นรยางกูร ในรายงานวิจัยเรื่องพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต เกี่ยวกับข้อดีและข้อเสียของการอยู่แฟลต<sup>3</sup> ดังนี้ ในส่วนที่เกี่ยวกับข้อดีของการอยู่แฟลตนั้น ผู้อยู่อาศัยออกความคิดเห็นร้อยละ 80 ว่า แฟลตมีไฟฟ้าใช้อย่างสะดวก มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ใกล้ตลาด ตลอดจนการทิ้งขยะได้สะดวก ส่วนข้อดีที่มีผู้เห็นด้วยรองลงมาตามลำดับ ได้แก่ การเสียค่าเช่าถูก การมีน้ำประปาใช้อย่างสะดวก การดูแลรักษาได้ง่าย และการปลอดภัยจากถูกไฟไหม้ การที่พึ่งพาอาศัยเพื่อนบ้านได้ การมีบ้านเช่าของในแฟลตที่ทำให้สะดวกในการซื้อหา ตลอดจนการที่ไม่ถูกไล่ที่ หรือถูกเจ้าของที่เรียกที่อยู่คืน และ เป็นที่สังเกตว่าประเด็นข้อดีที่สำคัญแต่มีผู้ออกความคิดเห็นน้อยกว่าร้อยละ 40 ได้แก่ การที่ปลอดภัยจากโจรผู้ร้าย ทั้งนี้เพราะการดำเนินชีวิตบนแฟลตแบบต่างคนต่างอยู่ และ นอกจากนั้นผู้อยู่อาศัยยังออกความคิดเห็นน้อยมากในเรื่องที่เมื่อเข้าอยู่แฟลตใกล้ที่ทำงาน และ การที่มีการดูแลชุมชนที่มีประสิทธิภาพ ในส่วนที่เกี่ยวกับข้อเสียของการอยู่แฟลต ผู้อยู่อาศัยออกความคิดเห็นร้อยละ 61.9 ว่า การที่ไม่มีที่ตากผ้าหรือที่ตากผ้าไม่เพียงพอ รองลงมาตามลำดับไม่มีที่ปลูกต้นไม้ ไม่มีบริเวณเป็นของตนเอง ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง มีอันธพาลช่วยกันมั่วสุมกัน มีควันไฟหรือกลิ่นอาหารจากส่วนครัวคลุ้งอยู่ในห้องพัก และห้องคับแคบ

สตีเฟน เฮช เค เยท และ ทาน ซู ลี ( Stephen H. K. Yeh and Tan Soo Lee )<sup>4</sup> ได้ทำการศึกษาเรื่องความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในแฟลตในประเทศสิงคโปร์ โดยได้ใช้ดัชนีที่วัดความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ดังนี้คือ

1. ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทั่ว ๆ ไปของห้องพัก  
( Satisfaction with Physical Environment )
2. ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางด้านสังคม  
( Satisfaction with Social Environment )
3. ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมเกี่ยวกับการค้าและบริการ  
( Satisfaction with Marketing and Service Environment )
4. ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมในด้านทำเลที่ตั้ง  
( Satisfaction with Location Environment )

<sup>3</sup> วิมลสิทธิ์ นรยางกูร , พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต ( คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2523 ) , หน้า 75-78

<sup>4</sup> Stephen H. K. Yeh and Tan Soo Lee , Public Housing in Singapore. ( Singapore University Press : 1975 ) , pp.1 -31.

นอกจากการศึกษาเรื่องความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการจัดสภาพแวดล้อมดังกล่าวพบว่า ผู้อยู่อาศัยไม่พึงพอใจในสภาพแวดล้อมทางด้านสังคมมากที่สุด ซึ่งได้แก่ การควบคุมการลักเล็กขโมย น้อย ความสะอาดของห้องพักและระดับเสียงในบริเวณห้องพัก

### 2.3 ความสำคัญและอุปสรรคในการใช้ความพอใจในการประเมินผลสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

ในปัจจุบันความสำคัญของ การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มนุษย์สร้างขึ้น กับผู้ใช้สภาพแวดล้อมนั้น เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปไม่ว่าจะเป็นนักออกแบบ นักสังคมวิทยา หรือผู้ใช้สภาพแวดล้อมนั้น ต่างหวังว่าความเข้าใจในความสัมพันธ์ดังกล่าว จะสามารถนำไปสู่ การพัฒนาคุณภาพของสภาพแวดล้อมที่ได้รับการออกแบบนั้นให้ตรงต่อความพอใจมากขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้น การวัดทัศนคติ เช่น ความพอใจนี้ มีแนวโน้มว่าจะสามารถใช้เป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อ ผู้ตัดสินใจในนโยบาย ทั้งของภาคเอกชนและของภาครัฐ

การศึกษาเกี่ยวกับความพอใจของผู้อยู่อาศัยอย่างมีระบบที่ดี จะได้มาซึ่งข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจหรือการวางแผนนโยบาย ให้ตรงต่อความต้องการความอยากและความคาดหวังของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น และถ้ามีการศึกษาอย่างต่อเนื่องในระยะเวลาอันพอสมควรแล้ว การศึกษาเหล่านี้จะเป็น เครื่องกระตุ้นหน่วยงานของรัฐหรือผู้บริหารเอกชน ในการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยไม่ให้เกิด วิกฤติการณ์ เช่น การทิ้งร้างที่อยู่อาศัย การปล่อยที่อยู่ให้หุตุโหมง การเกิดชุมชนที่หนาแน่นเกินไป ฯลฯ (Framcesato and others, 1974) จะเห็นว่าตั้งแต่ปี 1962 เป็นต้นมา มีการวิจัยในแนวทางนี้เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เป็นจำนวนมาก โดยมีแนวทางที่แตกต่างกันออกไปแต่สรุปได้ว่า

- (1) ได้มีการศึกษากันในเรื่องความพอใจของผู้ใช้อย่างมีระบบ
- (2) ยังมีการพัฒนาวิธีการที่น่าสนใจในการวิจัยอยู่เสมอ
- (3) เป็นที่ยอมรับกันมากขึ้นเรื่อยๆว่า ทั้งสิ่งที่เป็นกายภาพและสิ่งที่ไม่เป็นกายภาพล้วนมีผล ต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย ดังนั้นวิธีการประเมินผลที่อยู่อาศัย แบบที่รวมวิธีการหลายอย่างเข้าด้วยกัน จึงมีความจำเป็น
- (4) การศึกษาโดยการเปรียบเทียบโครงการที่อยู่อาศัยแบบต่าง ๆ จำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้ เกิดประโยชน์เพิ่มขึ้นตาม

เนื่องจากความพอใจเป็นระบบที่ ซับซ้อน แม้จะมีความสำคัญทำให้มีผู้สนใจศึกษาจำนวน มากตามที่เคยกล่าวมา แต่ก็มีอุปสรรคหลายประการในการใช้ความพอใจในการประเมินผล สภาพแวดล้อมกายภาพ ซึ่งจะสรุปได้ดังนี้



1. เนื่องจากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจมีหลายปัจจัย จึงเป็นการยากที่จะแยกศึกษาเฉพาะอิทธิพลของสภาพแวดล้อมทางกายภาพเท่านั้น และ อีกประการหนึ่งจากการศึกษาในอดีตส่วนใหญ่พบว่าเมื่อเทียบกับปัจจัยอื่นๆแล้ว สภาพแวดล้อมทางกายภาพมีบทบาทในการกำหนดความพอใจของผู้อยู่อาศัยไม่มากนัก (Gutman and Westergard, 1974) แต่ก็ไม่ได้หมายความว่า สภาพแวดล้อมทางกายภาพจะไม่มีผลสำคัญเลย ถ้าการประเมินผลความพอใจทำให้เกิดการทบทวนในการออกแบบครั้งต่อไปของสถาปนิก การประเมินนั้นย่อมมีความจำเป็นอย่างมาก และแม้ว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพจะมีผลกระทบน้อย แต่สถาปนิกก็เป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบโดยตรงต่อสภาพแวดล้อมที่ตนออกแบบ

2. หลักทฤษฎีเกี่ยวกับ ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมยังไม่ทันสมัย แม้จะมีทฤษฎีใหม่ๆ หลายทฤษฎีที่นักพฤติกรรมศาสตร์ และ นักสถาปนิกที่สนใจทางด้านสังคมศาสตร์ และ พฤติกรรมศาสตร์คิดขึ้น เช่น Proxemics , Personal Space , Privacy , Sacred Space (Gutmann and Westergard ,1974 ) แต่ก็ยังไม่เพียงพอที่จะทำให้เกิดความเข้าใจในระบบกลไกภายในความคิดของมนุษย์ที่มีผลต่อการตอบรับ ( Response ) สภาพแวดล้อมและยังไม่สามารถชี้แนะแนวทางการออกแบบได้

3. ความแตกต่างระหว่างบุคคลเป็นอุปสรรคอย่างหนึ่งในการสำรวจความพอใจของผู้อยู่อาศัย ความแตกต่างระหว่างบุคคลนี้เกิดจาก การรับรู้ และการประเมินคุณค่า ซึ่งมีลักษณะบุคคลเป็นตัวกำหนดการรับรู้สภาพแวดล้อมกายภาพของแต่ละบุคคลว่าจะเป็นอย่างใ้ซึ่งขึ้นอยู่กับมาตรฐานการเปรียบเทียบของบุคคลนั้น และประสบการณ์ในอดีตที่ไม่เหมือนกัน

4. การเปลี่ยนแปลงของผู้อยู่อาศัย และอาคารที่พักอาศัย ไปตามกาลเวลา การเปลี่ยนแปลงของผู้อยู่อาศัยหมายถึงรวมถึง การเปลี่ยนแปลงความต้องการของผู้อยู่อาศัยเอง และการเปลี่ยนผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยนั้น การเปลี่ยนแปลงของอาคาร คือการชำรุดทรุดโทรม ซึ่งจากการศึกษาในอดีตจะพบว่า ความพอใจมักจะลดลงตามกาลเวลา (Gutman and Westergard , 1974 )

5. ความยากในการสร้างหน่วยและมาตราในการประเมินผลโดยเฉพาะหน่วยและมาตรา ที่ทำให้เกิดข้อมูลที่สถาปนิกและผู้เกี่ยวข้องในการสร้างที่อยู่อาศัย นำไปใช้ในการพัฒนา การจัดสร้างที่อยู่อาศัยได้ แต่อย่างไรก็ตามยังมีความจำเป็นที่ต้องประเมินผลอยู่ ดังนั้น จึงควรเพิ่มความสนใจและความพยายามในการสร้างหน่วยในการประเมินผลต่อไป

จากอุปสรรคในการประเมินผลดังกล่าว กัดแมนได้เสนอแนวทางการปรับปรุงการประเมินผลให้เกิดประโยชน์มากยิ่งขึ้น ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1) ควรมีการศึกษาลักษณะต่าง ๆ ของผู้ใช้อาคารนั้นให้ละเอียดยิ่งขึ้น เพราะลักษณะเหล่านี้จะช่วยอธิบายความรู้สึกความคิดเห็นที่ผู้ใช้มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพได้

2) ควรมีการศึกษาระบบการจัดการ และระบบการบำรุงรักษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้น

ด้วย เพราะสิ่งเหล่านี้สามารถสร้างความพอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้เท่า ๆ กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

3) การวิจัยในแนวทางนี้ ต้องการศึกษเปรียบเทียบโครงการต่าง ๆ และมีกาวิจัยในแนวทางนี้เพิ่มขึ้นจำนวนมาก เพื่อเพิ่มพูนแนวความคิดพัฒนารูปแบบการศึกษา และทำให้การศึกษาเจาะลึกและมีรายละเอียดมากขึ้น

4) การศึกษา ควรศึกษาทุกขั้นตอนในกระบวนการเกิดอาคารทั้งหมดตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบจนก่อสร้างเสร็จ ขั้นตอนการใช้อาคารเพื่อรวบรวมข้อมูลที่จะอธิบายความล้มเหลวของอาคารได้

#### 2.4. มาตรฐานการอยู่อาศัย

มาตรฐานการอยู่อาศัยเป็นเกณฑ์ที่ใช้วัดสภาพการอยู่อาศัยของประชากรในแต่ละเมือง ว่ามีการอยู่อาศัยอย่างไร และสามารถชี้ได้ว่าที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ได้มาตรฐานเหมาะสมจะเป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนหรือไม่ และสามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการพยากรณ์ต่อไปว่า แต่ละชุมชนยังขาดที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมอีกเท่าใด

การกำหนดมาตรฐานการอยู่อาศัยของแต่ละเมืองย่อมขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ และสังคมของแต่ละเมือง การกำหนดมาตรฐานสูงเกินไปสำหรับเมืองที่มีเศรษฐกิจยังไม่ดี ย่อมทำให้มีที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐานจำนวนมาก ทำให้ดูว่าเมืองดังกล่าวขาดแคลนที่อยู่อาศัย ทั้ง ๆ ที่ชาวเมืองอาจมีที่อยู่อาศัยที่อยู่ได้ แต่ไม่ได้มาตรฐานของเมือง ส่วนการกำหนดมาตรฐานการอยู่อาศัยต่ำเกินไป ทั้ง ๆ ที่เมืองนั้นมีระบบเศรษฐกิจดี อาจทำให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยที่ระดับมาตรฐาน ทำให้เมืองดังกล่าวไม่ค่อยพัฒนาทั้ง ๆ ที่เมืองนั้นมีพื้นฐานทางเศรษฐกิจของเมืองสามารถพัฒนาได้ ดังนั้นการกำหนดมาตรฐานการอยู่อาศัยของแต่ละเมืองจึงต้องดูฐานทางเศรษฐกิจของสังคมเมืองนั้น ๆ เป็นสำคัญ

มาตรฐานการอยู่อาศัยแม้ว่ากำหนดไว้แล้ว และใช้ไประยะหนึ่งก็สามารถปรับเปลี่ยนให้สูงขึ้นได้ เพื่อให้เป็นเกณฑ์นำการพัฒนาเมือง ดังเช่นประเทศฮ่องกงได้กำหนดมาตรฐานการอยู่อาศัยต่ำไว้ก่อน เพื่อพยายามให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัย แล้วจึงค่อยยกระดับมาตรฐานการอยู่อาศัยขึ้นภายหลัง ที่เป็นเช่นนั้นเนื่องมาจากฮ่องกงมีประชากรมาก และรัฐบาลไม่สามารถควบคุมการอพยพของประชากรจากประเทศจีนได้ เพราะเป็นประเทศเดียวกัน ประชาชนมีเชื้อสายเดียวกัน ต่างจากสิงคโปร์ที่ได้กำหนดมาตรฐานการอยู่อาศัยให้สูงไว้เลย เพื่อกำหนดนโยบายว่าจะพัฒนาการอยู่อาศัยของประชาชนให้ได้ดีทันที เพราะไม่มีปัญหาทางเศรษฐกิจได้

ประเทศไทยกำหนดมาตรฐานการอยู่อาศัยสูงกว่าประเทศฮ่องกง จึงส่งผลให้เห็นว่าขาดแคลนที่อยู่อาศัยมาก และมีที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐานมาก และ ที่อยู่อาศัยที่อยู่ในมาตรฐานมีน้อย

### มาตรฐานของกรมคณะแห่งชาติ

การคณะแห่งชาติได้กำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการออกแบบชุมชนอยู่อาศัย โดยพยายามกำหนดมาตรฐานเป็น 2 ประเภทดังนี้

2.4.1 มาตรฐานระดับชุมชน การคณะแห่งชาติได้แบ่งชุมชนออกเป็น 4 ขนาด ได้แก่ ชุมชนขนาดหมู่บ้าน ชุมชนขนาดตำบล และ ชุมชนขนาดเมือง การกำหนดขนาดชุมชนใช้จำนวนที่อยู่อาศัยและจำนวนประชากรเป็นเกณฑ์ ดังนี้

ตารางที่ 2-2 แสดงมาตรฐานระดับชุมชนของการคณะแห่งชาติ

ขนาดชุมชน	จำนวนที่อยู่อาศัย ( หน่วย )	จำนวนประชากร ( คน )
หมู่บ้าน	400	2,000
ตำบล	1,600	8,000
อำเภอ	4,800	24,000
เมือง	14,400	72,000

โครงการคณะชุมชนของการคณะแห่งชาติ โดยทั่วไปถือเกณฑ์รายได้ของผู้อยู่อาศัยเฉลี่ยคละกันโดยมีอัตราส่วนดังนี้ ผู้มีรายได้น้อย ผู้มีรายได้ปานกลาง ผู้มีรายได้สูง เป็น 35 : 50 : 15 โดยใช้เนื้อที่ประมาณร้อยละ 60 - 70 ของที่ดินทั้งแปลงเป็นที่อยู่อาศัย

การคณะแห่งชาติ ได้จำแนกองค์ประกอบชุมชนไว้หลายประเภท เพื่อเตรียมไว้บริการชุมชนแต่ละขนาด เช่น

(1) บริเวณพาณิชย์กรรม ประมาณเนื้อที่ 4 ตารางเมตรต่อครอบครัว ประกอบด้วยร้านค้าย่อย ตลาดสด ศูนย์การค้า และสาขานาคา

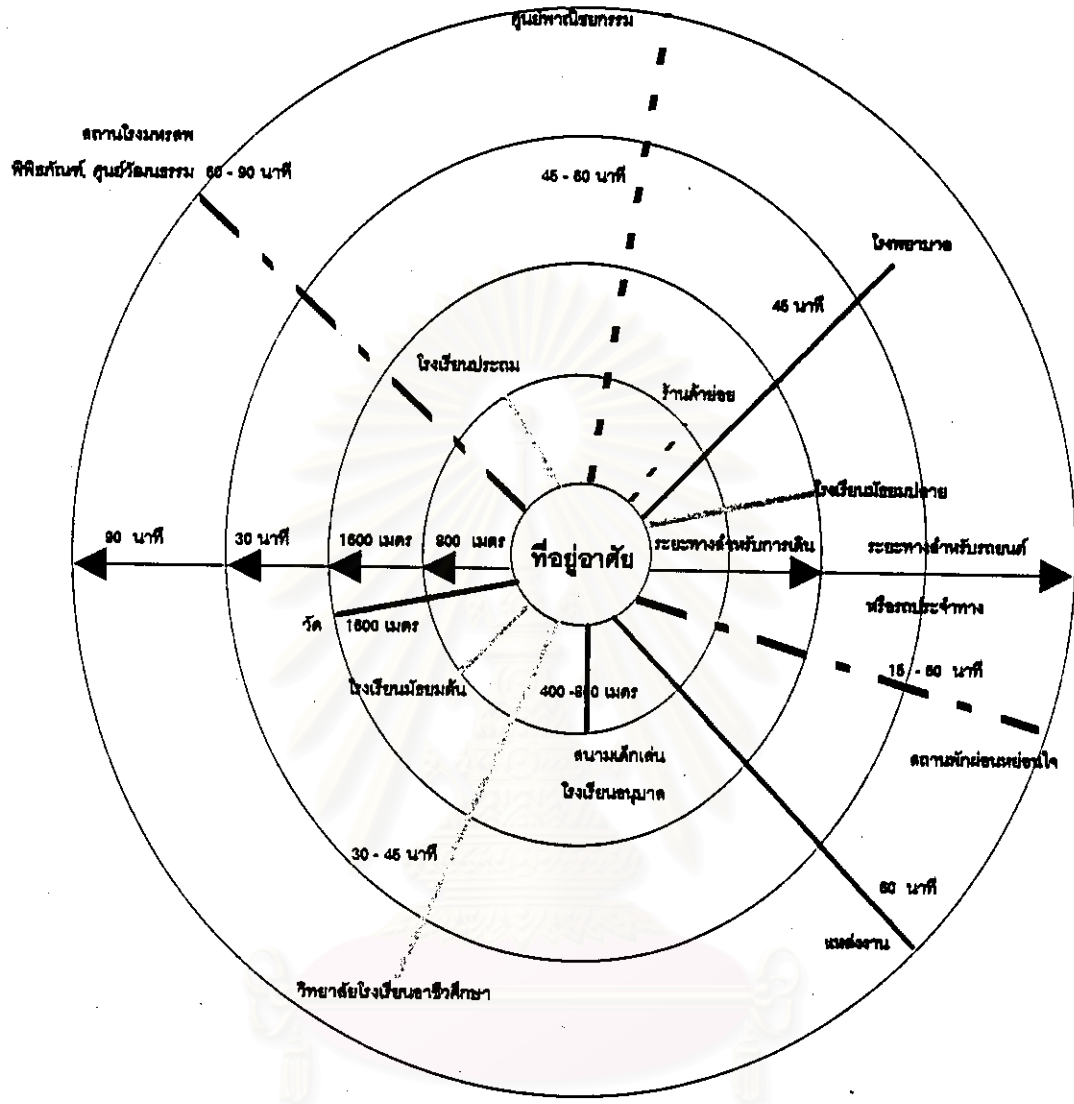
(2) สถานบริการอาหารและอนุบาล ต้องจัดให้มีทุกชุมชนขนาดหมู่บ้าน

(3) สำนักงานบริหารชุมชน ประมาณเนื้อที่ 1 ตารางเมตรต่อครอบครัว ประกอบด้วยโฌมยาม สัญญาณแจ้เหตุอัคคีภัย สำนักงานดูแลชุมชน สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง และหน่วยงานบริการของราชการ

(4) บริการสื่อสาร กำหนดให้มีจัดการติดตั้งโทรศัพท์ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยชุมชนทุกขนาด ประกอบด้วย โทรศัพท์สาธารณะ ตู้ไปรษณีย์ และที่ทำการไปรษณีย์สาขา

- (5) ศูนย์ชุมชน ได้แก่ ห้องสมุด สโมสร และสถาบันวัฒนธรรมอื่น ๆ ต้องจัดให้มีทุกขนาดชุมชน ตามความเหมาะสม
- (6) สถานีบริการอนามัย ได้แก่ สำนักงานแพทย์ ทันตแพทย์ ร้านขายยาต้องมีทุกขนาดชุมชน ส่วนสถานีอนามัยเริ่มมีตั้งแต่ชุมชนขนาดตำบล และโรงพยาบาล 50 เตียง ต้องจัดให้มีสำหรับชุมชนขนาดเมืองซึ่งใช้พื้นที่ประมาณ 30 ไร่
- (7) สวนสาธารณะ ต้องจัดให้มีทุกชุมชนขนาดตำบล ใช้พื้นที่ประมาณ 10 ตารางเมตรต่อครอบครัว ประกอบด้วย ลานจอดรถสาธารณะ บริเวณพักผ่อน สนามเด็กเล่น ทางเท้าและถนน ภายในสวนสาธารณะ
- (8) สนามกีฬาและสนามพักผ่อนหย่อนใจ ต้องจัดให้มีทุกชุมชนขนาดตำบลประกอบด้วย สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล สนามแบดมินตัน และสนามเทนนิส และชุมชนขนาดอำเภอขึ้นไปต้องมีโรงมหรสพเพิ่มขึ้นด้วย
- (9) สถานศึกษา เริ่มตั้งแต่โรงเรียนอนุบาล โรงเรียนประถม โรงเรียนมัธยมต้น โรงเรียนมัธยมปลาย และโรงเรียนอาชีววะ ชุมชนขนาดหมู่บ้านให้มีโรงเรียนอนุบาลและชุมชนขนาด 2 หมู่บ้านให้มีโรงเรียนประถม 1 โรงเรียน
- (10) ศูนย์ประกอบอาชีพ ได้แก่ อุตสาหกรรมขนาดเบาเพื่อส่งเสริมรายได้แก่ชาวชุมชน ชุมชนขนาดอำเภอและเมืองต้องจัดให้มีศูนย์ประกอบอาชีพ 1 แห่ง ใช้ที่ดินประมาณร้อยละ 5 ของที่ดินทั้งหมด
- (11) บริการขนส่งมวลชน ชุมชนขนาดอำเภอขึ้นไป ต้องจัดให้มีการขนส่งสาธารณะทั้งภายในและระหว่างชุมชน ต้องจัดให้มีที่จอดรถและสถานีขนส่ง

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

- - - ไปสู่บริเวณกิจกรรมทางเศรษฐกิจ
- ..... ไปสู่บริเวณกิจกรรมทางการศึกษา
- - — ไปสู่บริเวณกิจกรรมทางนันทนาการ
- ไปสู่บริเวณกิจกรรมเฉพาะ

รูปที่ 2-1 แสดงระยะทางและเวลาที่ใช้ในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังจุดบริการต่างๆ

การสาธารณสุขโรค การเคหะแห่งชาติมีมาตรฐานในการจัดสาธารณสุขโรคให้แก่ชุมชนขนาดต่าง ๆ ตาม ประเภทและขนาดสาธารณสุขโรคต่าง ๆ เช่น

(1) ถนน จัดให้ตามขนาดของชุมชนและเป็นไปตามลำดับศักดิ์ของถนนด้วย ได้แก่ ถนนสายประธาน ถนนสายรอง และถนนย่อย ซึ่งมีขนาดความกว้าง และรูปแบบของถนนเป็นไปตามประโยชน์ใช้สอย เช่น ถนนสายประธานกว้างตั้งแต่ 15.00 เมตร ถึง 25.00 เมตร ถนนสายรองกว้างตั้งแต่ 12.00 เมตร ถึง 18.00 เมตร และถนนย่อยกว้าง 9.50 เมตร

(2) ทางเท้า มีทั้งทางเท้าริมถนนและทางเท้าทั่วไป ความกว้างของทางเท้าขนาดกว้างควรเป็นไปตามประเภทของถนน และย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ทางเท้าของถนนสายประธานในย่านที่อยู่อาศัย ควรกว้าง 2.5 เมตร และกว้าง 3.5 เมตร เมื่อถนนอยู่ในย่านการค้าและธุรกิจ และถนนย่อยในย่านที่อยู่อาศัยควรมีทางเท้ากว้าง 1.50 เมตร และในย่านการค้าและธุรกิจควรกว้าง 2.5 เมตร ส่วนทางเท้าทั่วไปควรกว้างตามหน้าที่ใช้สอยของแต่ละบริเวณ โดยทั่วไป 1.80 เมตร

(3) ทางจักรยาน ควรมีสำหรับชุมชนทุกขนาด และเส้นทางควรแยกออกจากทางสัญจรของรถยนต์

(4) อุปกรณ์ติดตั้งประกอบถนน ได้แก่ อุปกรณ์ต่างๆ ทั้งที่เป็นการให้ข่าวสาร ให้ความสะดวก และให้ประโยชน์ใช้สอยต่างๆ ได้แก่ เครื่องหมายจราจร ไฟส่องสว่างและไฟประดับ ห้วยจ่ายดับเพลิง สัญญาณแจ้งอัคคีภัย ตู้ไปรษณีย์ ตู้โทรศัพท์ ป้ายชื่อถนนและชอย ที่จอดรถประจำทาง ที่ขายหนังสือพิมพ์ ที่ติดป้ายประกาศ ที่ทิ้งขยะ เป็นต้น

(5) สนามเด็กเล่นและที่โล่ง เป็นสิ่งที่ต้องจัดให้มีนอกจากสวนสาธารณะแล้ว โดยมีพื้นที่ 1,600 ตารางเมตร สำหรับชุมชนขนาดหมู่บ้าน

(6) ที่จอดรถ ต้องจัดให้มีที่จอดรถในที่ดินนอกผิวจราจรสาธารณะ โดยมีเกณฑ์ดังนี้

- อาคารชุดผู้มีรายได้น้อย ที่จอดรถ 1 คัน ต่อที่อยู่อาศัย 10 หน่วย
- อาคารชุดผู้มีรายได้อานกลาง ที่จอดรถ 1 คันต่อที่อยู่อาศัย 2 หน่วย
- อาคารชุดผู้มีรายได้สูง ที่จอดรถ 1 คันต่อที่อยู่อาศัย 1 หน่วย

ตำแหน่งที่จอดรถต้องติดต่อกับหน่วยที่อยู่อาศัย และต้องไม่บังสายตาจากที่รับแขก พักผ่อน ทางเท้า หรือสนาม ขนาดที่จอดรถ 1 คัน ต้องไม่เล็กกว่า 2.60 เมตร ยาว 4.90 เมตร

(7) น้ำประปา ในที่ซึ่งมีกิจการประปาสาธารณะให้ต่อหน้าใช้ของที่อยู่อาศัย และอาคารอื่น กับท่อประปาสาธารณะตามมาตรฐานและข้อบังคับของหน่วยประปานั้น ส่วนที่ไม่มีกิจการสาธารณะให้ต่อหน้าใช้ของที่อยู่อาศัย และ อาคารอื่นกับท่อประปาของชุมชน โดยกิจการประปาของชุมชนต้องได้รับการรับรองจากหน่วยงานอนามัยท้องถิ่น หรือ หน่วยงานที่ รับผิดชอบเรื่องน้ำใช้ โดยมีเกณฑ์ดังนี้ ปริมาณน้ำใช้ไม่น้อยกว่า 200 ลิตรต่อคนต่อวัน และมีประมาณน้ำสำรองยามฉุกเฉิน 4 ลิตรต่อคน

(8) การระบายน้ำฝน ต้องจัดให้มีการระบายน้ำฝนตามมาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยหมายเลข 1004-16 มาตรฐานการเดินท่อ

(9) การระบายน้ำและการกำจัดน้ำโสโครก ให้มีระบบการระบายน้ำ และการบำบัดน้ำโสโครก จะเป็นระบบใดจำเป็นต้องพิจารณาตามความเหมาะสม โดยจะต้องทำการบำบัด น้ำโสโครกให้มีค่า BODs ไม่เกิน 40 มิลลิกรัมต่อลิตร เมื่อระบายออกสู่ทางระบายสาธารณะ และ จะต้องบำบัดน้ำโสโครกให้มีค่า BODs ไม่เกิน 20 มิลลิกรัมต่อลิตร เมื่อระบายออกสู่แม่น้ำลำคลองโดยตรง

(10) ระบบไฟฟ้าภายนอกอาคาร ควรปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวถนนหรือทางที่มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 9.00 เมตรขึ้นไป ต้องปักเสาทั้ง 2 ฝากตามแนวถนนหรือทางในกรณีซึ่งเดินสายไฟฟ้าใต้ดินจะต้องทำตามแบบแปลนและแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการ หรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

(11) โทศัพท์ โครงการเคหะชุมชนที่อยู่ในรัศมีทำการขององค์การโทศัพท์ ควรจัดให้มีโทศัพท์สาธารณะ โดยระบบเครื่องโทศัพท์ต้องเป็นตามมาตรฐานที่องค์การโทศัพท์แห่งประเทศไทยกำหนดไว้ ถนนที่มีความกว้างของทางเท้าต่ำกว่า 3.00 เมตร ต้องทำการปักเสาพาดสายโทศัพท์ไปตามแนวถนน หรือจะอาศัยพาดสายไปตามสายไฟฟ้าของการไฟฟ้าในท้องถิ่นนั้นก็ได้ การเดินสายโทศัพท์ทั้งหมดหากเป็นไปได้ควรฝังดินตามแบบ และตามวิธีการขององค์การโทศัพท์แห่งประเทศไทย

#### 2.4.2 มาตรฐานหน่วยอยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติได้กำหนดมาตรฐานหน่วยอยู่อาศัยไว้ดังนี้

##### การวางผังหน่วยอยู่อาศัย

(1) มาตรฐานเนื้อที่ การใช้เนื้อที่อาคารของหน่วยอยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้กลุ่มต่าง ๆ ได้กำหนดขนาดเนื้อที่ใช้สอยขนาดเล็กที่สุดสำหรับกิจกรรมแต่ละประเภทซึ่งรวมทั้งเนื้อที่ ส่วนหน่วยอยู่อาศัย และเนื้อที่ที่ใช้ส่วนกลางของอาคารที่มีการใช้สอยร่วมกัน เช่น บ้านแถว และอาคารชุด ในเนื้อที่ส่วนหน่วยอยู่อาศัยยังได้แบ่งออกเป็น ส่วนมิดชิด (Private area) และ ส่วนเอนกประสงค์ (Multipurpose area) ด้วย โดยกำหนดเกณฑ์การใช้เนื้อที่สำหรับที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยประกอบด้วย ห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน รับประทานอาหาร พื้นที่ครัว และห้องน้ำส้วม พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่ต่ำกว่า 5 คน จะต้องไม่น้อยกว่า 34 ตารางเมตร ในกรณีที่มีการจัดเนื้อที่สำหรับอุปกรณ์ซักผ้าจะต้องจัดเนื้อที่ซักผ้าไว้โดยเฉพาะ และให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 1.08 ตารางเมตร โดยมีด้านกว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. และต้องมีที่เก็บของทุกประเภทของบ้านรวมกัน ควรมีความจุไม่น้อยกว่า 7.20 ลูกบาศก์เมตร โดยมีความลึกไม่เกิน 1.20 เมตร ห้องหลังคา หรือ ที่เก็บของใต้พื้นไม่นับรวมเข้ากับเนื้อที่เก็บของดังกล่าว

(2) ความสูงของเพดาน ห้องที่ใช้อยู่อาศัยต้องมีเพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรสำหรับห้องน้ำและครัว หากมีพัดลมดูดอากาศยอมให้เพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.00 เมตรได้

(3) ปริมาตรของห้องที่อยู่อาศัยต่อคน ต้องไม่น้อยกว่า 10 ลูกบาศก์เมตรต่อคน โดยนับรวมห้องที่อยู่อาศัยทั้งหมด

(4) แสงธรรมชาติ แต่ละห้องอยู่อาศัยต้องมีช่องเปิดให้แสงสว่างธรรมชาติผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้อง

(5) การระบายอากาศในพื้นที่อยู่อาศัย ให้มีช่องหน้าต่างที่เปิดได้ขนาดเล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้นๆ โดยให้มีช่องเปิดในทิศทางตรงกันข้าม และ ลมสามารถผ่านได้ตลอด นอกจากนี้ยังมีการกำหนดให้มีการระบายอากาศพื้นที่ที่ไม่ใช่อยู่อาศัยด้วย เช่น ใต้ถุน เพดาน และช่องบันได เป็นต้น

#### ทางติดต่อภายในอาคาร

(1) บันไดทั่วไป ได้กำหนดความสูงของช่วงบันไดไว้ไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ลูกตั้งมีขนาดเท่ากันมีความสูงระหว่าง 14 ถึง 20 เซนติเมตร ลูกนอนมีความกว้างไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร โดยไม่รวมจุกบันได นอกจากนี้ยังมีการกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ อีกมาก เช่น ความสูงช่วงบันได ขานพัก รวบันได ความกว้างของบันได เป็นต้น

(2) ทางเดินร่วม ได้กำหนดระยะทางเดินไกลสุดไปยังบันไดหรือทางออกภายนอก คือ

- ทางเดินร่วมซึ่งมีทางออก 2 ทางไปยังบันไดและทางออก ระยะทางจากประตูห้องพักไปยังบันได หรือทางออกต้องไม่เกิน 30 เมตร
- ทางเดินร่วมซึ่งมีทางออก 1 ทางไปยังบันไดและทางออก ระยะทางจากประตูห้องพักไปยังบันได หรือทางออกต้องไม่เกิน 30 เมตร
- ระยะทางจากประตูทางเข้าที่พักอาศัยไปยังลิฟท์จะต้องไม่เกินกว่า 64 เมตร นอกจากนี้ยังกำหนดความกว้างของทางเดินร่วมสำหรับที่พักอาศัยที่เกิน 6 หน่วยต่อชั้น ความกว้างต่ำสุดของทางเดินร่วมที่มีหน่วยพักอาศัยอยู่ด้านเดียว จะต้องไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และความกว้างต่ำสุดของทางเดินร่วมที่มีหน่วยพักอาศัยอยู่สองด้าน จะต้องไม่ต่ำกว่า 1.80 เมตร และเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉินด้วย
- ลิฟท์ กำหนดให้อาคารที่ใช้เป็นห้องอยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว และ สูงจากระดับดินเกินกว่า 5 ชั้น จะต้องมีลิฟท์อย่างน้อย 1 เครื่องและจะต้องมีขนาดใหญ่



พอที่จะบรรจุเครื่องเรือนขนาดใหญ่ที่ใช้กันทั่วไปได้ โดยลิฟท์จะต้องมีขนาดใหญ่พอที่จะจุผู้ใหญ่ออย่างน้อย 4 คนพร้อมกันได้ โดยมีกลไกจักรกลบังคับและเลื่อนขึ้นลงในปล่องลิฟท์ที่จัดไว้เพื่อการนี้โดยเฉพาะ และกำหนดให้มีโถงหน้าลิฟท์แต่ละชั้นต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร หากทางเดินร่วมกว้าง 1.80 เมตร ก็องเพิ่มความกว้างของโถงหน้าลิฟท์อีก 12 เปอร์เซ็นต์ และระยะใกล้สุดจากหน่วยอยู่อาศัยถึงลิฟท์ต้องไม่เกิน 54 เมตร

#### ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารที่อยู่อาศัย

(1) ไฟฟ้าภายในหน่วยอยู่อาศัย ต้องจัดให้มีไฟฟ้าในคณะชุมชน เพื่อบริการแก่ที่อยู่อาศัยทุกหน่วย และ ส่วนประกอบอื่น ๆ ของชุมชน การติดตั้งวัสดุอุปกรณ์และส่วนประกอบเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้า และเครื่องไฟฟ้าทั้งหมดจะต้องเป็นไปตามกฎการเดินสายและติดตั้ง อุปกรณ์ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง หรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

(2) การติดตั้งท่อประปา ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยต้องมีก๊อกน้ำประปาอย่างน้อยที่สุด 2 แห่ง แห่งหนึ่งเป็นก๊อกน้ำสำหรับใช้ทั่วไป และมีก๊อกน้ำทิ้งระบายลงสู่ระบบรวมสาธารณะ ส่วนก๊อกน้ำประปาอีกแห่งหนึ่งใช้สำหรับห้องน้ำส้วม

(3) ระบบท่อน้ำทิ้ง มีมาตรฐานกำหนดนับตั้งแต่วัสดุที่ใช้ทำท่อน้ำทิ้งแต่ละประเภท ขนาดการจัดระบบรวมทั้งการติดตั้งท่อระบายอากาศ คอห่าน ตลอดจนเครื่องดักเศษอาหาร

(4) ท่อจ่ายน้ำเพื่อใช้ดับเพลิง มีเกณฑ์กำหนดให้ติดตั้งท่อจ่ายน้ำสำหรับดับเพลิงในอาคารชุดทุกชั้น โดยให้ความดันของน้ำในท่อไม่น้อยกว่า 14 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร เป็นเวลา 2 ชั่วโมง

(5) ปล่องทิ้งขยะ ต้องสร้างด้วยวัสดุที่คงทน เส้นผ่าศูนย์กลางภายในปล่องจะต้องไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร ปลายบนสุดของปล่องต้องมีการระบายอากาศอย่างดีและสูงเลยหลังคาขึ้นไปอย่างน้อย 60 เซนติเมตร มีตะแกรงโลหะกันแมลงและให้มีช่องเปิดรับขยะที่ทุก ๆ ชั้นอาคาร ช่องนี้มีฝาที่ปิดให้สนิท และสามารถป้องกันการรุกรานของสัตว์ได้ สำหรับตอนบนของปล่องจะต้องมีหัวฉีดน้ำเพื่อให้สามารถล้างท่อได้

(6) ห้องรวมขยะ เป็นส่วนที่รวมเศษอาหารและขยะเพื่อรอการขนย้าย ขนาดของห้องจะต้องใหญ่พอที่จะจุถึงขยะที่มีความจุ 2.5 ลิตรต่อคนต่อวัน ได้เพียงพอ ขณะรอการขนย้าย และตัวห้องต้องสร้างด้วยวัสดุที่คงทน ไม่ติดไฟ มีผิวที่ทนทานไม่ซึมน้ำ สามารถล้างทำความสะอาดได้โดยสะดวก นอกจากนี้ยังมีรายละเอียดอื่น ๆ อีกมาก

## 2.5 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการศึกษาเกี่ยวกับเคหะสงเคราะห์

เนื่องจากเคหการเป็นเรื่องกว้างซึ่งต้องเรียนรู้ปัจจัยต่างๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้องทั้งทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และกายภาพ เพื่อสามารถพิจารณาได้อย่างถูกต้อง

### (1) ปัจจัยทางด้านสังคม ได้แก่ เรื่องราวที่เกี่ยวข้องกับ

- 1.1 ประชากร ในลักษณะต่างๆ ได้แก่จำนวนประชากร อายุ สถานภาพสมรส เป็นต้น
- 1.2 ครอบครัว ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ จำนวน ขนาด ลักษณะเฉพาะของหัวหน้าครอบครัว เป็นต้น
- 1.3 การศึกษา การศึกษาของหัวหน้าครอบครัว และสมาชิกในครอบครัว ได้แก่ ระดับการศึกษาสูงสุด เป็นต้น
- 1.4 การเลี้ยงดูบุตร ได้แก่ วิธีการเลี้ยง เช่น เลี้ยงแบบปล่อยให้ดูแลตนเอง เลี้ยงแบบประคบประหงม หรือให้ญาติเลี้ยง เป็นต้น
- 1.5 การใช้เวลารว่างของหัวหน้าครอบครัวและสมาชิก เช่น ชอบพักผ่อนนอกบ้าน ไปต่างจังหวัด ชอบรับประทานอาหารนอกบ้าน หรือชอบร่วมกันทำกิจกรรมภายในบ้าน เป็นต้น
- 1.6 การให้ความร่วมมือกับชุมชน ได้แก่ การเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ของชุมชน ชอบอยู่เงียบๆ ไม่ชอบร่วมกิจกรรม หรือชอบกิจกรรมเฉพาะกลุ่มเล็กๆ ที่สนใจเฉพาะเรื่อง เป็นต้น

### (2) ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ เรื่องราวที่เกี่ยวข้องกับ

- 2.1ฐานะของครอบครัว ได้แก่ จำนวนผู้หารายได้ต่อครอบครัว อาชีพของหัวหน้าครอบครัว และสมาชิกในครอบครัว รายได้ของครอบครัวต่อเดือนหรือต่อปี
- 2.2 การใช้จ่ายของครอบครัว ได้แก่ การจ่ายเงินส่วนใหญ่ของครอบครัวในเรื่องใด การ สะสมและการออมเงิน

### (3) ปัจจัยทางด้านกายภาพ ได้แก่ เรื่องราวที่เกี่ยวข้องในระดับต่างๆ

- 3.1 ระดับชุมชนเมือง ได้แก่ ลักษณะและสภาพของชุมชนเมือง ว่าเป็นชุมชนเมืองอยู่อาศัยของประชากรกลุ่มรายได้ใด สภาพชุมชนดีหรือทรุดโทรม มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว หรือค่อยเป็นค่อยไป มีระบบสาธารณูปโภค การจราจรและขนส่งเหมาะสมหรือไม่
- 3.2 ระดับเคหะชุมชน ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมหรือไม่ ใกล้หรือไกลแหล่งงาน ขนาดของเคหะชุมชน ลักษณะการวางผังบริเวณ ความหนาแน่นของอาคาร พื้นที่เปิด

โล่ง สภาพแวดล้อม การจัดระบบการสัญจร การขนส่ง และการจัดการ สาธารณูปโภคภายใน บริเวณเคหะชุมชนมีประสิทธิภาพหรือไม่ ตลอดจนการจัดการเคหะชุมชนเป็นอย่างไร เป็นต้น

3.3 ระดับหน่วยอยู่อาศัย ได้แก่ ประเภทของหน่วยอยู่อาศัยเป็นลักษณะใด เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝดบ้านแถว หรืออาคารชุด พื้นที่อาคารจะขนาดแปลงที่ดินเป็นอย่างไร ใหญ่หรือเล็ก แบบแปลน ลักษณะโครงสร้างและการก่อสร้าง แข็งแรง และมีความปลอดภัยหรือไม่ การขยายและต่อเติมมีความเป็นไปได้มากหรือน้อยเพียงใด เป็นต้น

ปัจจัยทางกายภาพเป็นปัจจัยที่บ่งบอกถึงความสะดวกสบายและความน่าอยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งจะปรากฏชัดเจนในระดับเคหะชุมชน และระดับหน่วยอยู่อาศัย ซึ่งใกล้ตัวมากที่สุด

#### ความเกี่ยวข้องของเคหะการกับการผังเมือง

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ นอกจากนี้บริเวณที่อยู่อาศัยของเมืองควรจะต้องใกล้แหล่งงาน หรือเดินทางได้โดยสะดวก และในบริเวณที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจด้วย ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดของบริเวณที่อยู่อาศัย และ ลำดับศักดิ์ของแต่ละบริเวณด้วย โดยย่านที่อยู่อาศัยกลางเมืองเป็นที่ของเมืองส่วนที่มีความเจริญมากมีสาธารณูปโภคครบครัน ที่ดินมีราคาแพงและมีความหนาแน่นของอาคารและประชากรสูง ส่วนย่านอยู่อาศัยตามแนวขอบเมือง ซึ่งเป็นบริเวณที่สิ้นสุดความเจริญ การปลูกสร้างอาคารและประชากรจะเบาบางกว่า และที่ดินมีราคาถูก ขนาดสาธารณูปโภค เช่น การระบายน้ำ ทั้งนี้รูปแบบของหน่วยที่อยู่อาศัยและรูปแบบมีลักษณะเฉพาะเหมาะสมที่จะสร้างในแต่ละย่าน มีองค์ประกอบที่เหมาะสมในเรื่องราคาที่ดิน ขนาดแปลง รูปแบบอาคาร ราคาค่าก่อสร้าง ความน่าอยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ เป็นต้น สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบแฟลต ซึ่งเป็นที่พักอาศัยที่ซ้อนกันขึ้นไปทางสูง ต้องมีวิธีการจัดการเกี่ยวกับที่ดินและอาคารในเรื่อง ขนาดของหน่วยครอบครัว ความต้องการเฉพาะ ความปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อมที่ดี อันจะทำให้การอยู่อาศัยส่งผลต่อการดำรงชีวิตที่ดี

#### การดูแลชุมชนภายในเคหะชุมชน

การดูแลเคหะชุมชน เป็นเรื่องของการจัดระเบียบชีวิตการอยู่อาศัยร่วมกันในเคหะชุมชนให้เกิดความปกติสุขตามอัธยาศัย และ การรักษาประโยชน์ของเคหะชุมชน โดยมีความหมาย 2 ลักษณะ คือ ความหมายในลักษณะของผลมุ่งหวังสุดท้ายและลักษณะของผลมุ่งหวังสุดท้ายและลักษณะวิธีการ

ความหมายในลักษณะผลมุ่งหวังสุดท้าย หมายถึงการจัดการให้สภาพการอยู่อาศัยในเคหะชุมชนมีสภาพแวดล้อมของชีวิตน่าอยู่อาศัยปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญอันมีผลกระทบต่ออยู่อาศัย โดยต้องให้เป็นไปตามขีดความสามารถของเคหะชุมชนด้วยความมีประสิทธิภาพ

ส่วนความหมายในลักษณะของวิธีการ หมายถึงการจัดให้มีและควบคุมบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับเคหะชุมชน บำรุงรักษาทรัพย์สินของเคหะชุมชนให้มีอายุการใช้งานยืนนาน จัดให้มีการดูแลรักษาผลประโยชน์ของเคหะชุมชน จัดให้มีและส่งเสริมการจัดระเบียบทางสังคมภายในเคหะชุมชน

ความหมายของการดูแลเคหะชุมชนไม่ว่าลักษณะใด ได้ย้าให้เห็นถึงแนวนโยบายของการดูแลเคหะชุมชน เกี่ยวกับการจัดการสภาพการอยู่อาศัย 2 ประการคือ

ก) การจัดการสภาพการอยู่อาศัยของเคหะชุมชน ให้เป็นไปตามขีดความสามารถของเคหะชุมชนหรือตามที่ทรัพยากรของเคหะชุมชนจะมีหรือจัดหาได้ การสนองความต้องการผู้อยู่อาศัยเกินขีดความสามารถ จะก่อให้เกิดภาวะแก่เคหะชุมชน

ข) การจัดการสภาพการอยู่อาศัยของเคหะชุมชนด้วยความมีประสิทธิภาพและประหยัด ทั้งนี้ทรัพยากรที่จะนำไปใช้ในการดูแลเคหะชุมชนมิได้มีอยู่อย่างเหลือเฟือ ดังนั้นการดูแลเคหะชุมชนให้มีประสิทธิภาพและประหยัดนั้น จะต้องอาศัยการวางแผนเพื่อประสานทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่หรือจัดหาได้ ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ชุมชนสูงสุด

ภาระหน้าที่การดูแลเคหะชุมชน จากความหมายของการดูแลเคหะชุมชนในลักษณะของผลมุ่งหวังสุดท้าย ทำให้ทราบถึงเป้าหมาย หรือ ความต้องการที่จะได้รับจากการดูแลเคหะชุมชน ส่วนความหมายในลักษณะของวิธีการจะทำให้ทราบถึงแนวทางการดำเนินงานดูแลเคหะชุมชน อันจะต้องดำเนินการให้เป็นไปอย่างมีสัดส่วนและสอดคล้องกับขีดความสามารถของเคหะชุมชน อันถือได้ว่าเป็นภาระหน้าที่ของการดูแลชุมชน ซึ่งแบ่งเป็น 4 หัวข้อใหญ่ดังนี้

การรักษาและจัดประโยชน์ในเคหะชุมชน เป็นการดำเนินงาน เพื่อพิทักษ์รักษาการลงทุน ตลอดจนแสวงหาประโยชน์เพิ่มเติมจากเคหะชุมชน

การบำรุงรักษาทรัพย์สินของเคหะชุมชนเป็นการกระทำด้วยการมุ่งหวังให้อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ได้แก่ อาคาร สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งใช้ประโยชน์ร่วมกันอื่น ๆ มีอายุการใช้งานยาวนานขึ้น อันจะเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนทรัพย์สินที่หมดอายุ รวมทั้งลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนซ่อมแซม

การจัดให้มีบริการสำหรับเคหะชุมชน เป็นการดำเนินงานเพื่อให้สภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยเป็นไปด้วยความปกติสุข รวบรวม สามารถรักษาสิ่งต่างๆ ที่มีอยู่แล้วไม่ว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพหรือสาธารณสมบัติไว้ได้ และสามารถสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ อันมีประโยชน์ให้เกิดขึ้นแก่ชุมชน รวมทั้งยังสามารถรักษาสิ่งที่มีอยู่แล้วและสิ่งที่สร้างสรรค์ใหม่ให้ผู้อยู่อาศัยรุ่นต่อๆ ไปได้ประโยชน์ด้วย