

บทที่ 2



ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

นักทฤษฎีหลายท่านได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยดังต่อไปนี้ คือ

1. การเดินทาง Lowdow Wingo (1961) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากได้ศึกษาพบว่ามีการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางลง จนกระทั่งพบแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ และจำนวนเงินที่สามารถประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลง ซึ่งจะสัมพันธ์กับจำนวนพื้นที่ดินที่ลดลงด้วยและ Brian Goodall (1975) มีความเห็นว่า การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟ ซึ่งจะมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้ (Brian Goodall, 1972) ในความเห็นของ Barrie Needham (1977) ให้เหตุผลในการรวมตัวของย่านพักอาศัยว่า เกิดขึ้นจาก ประการที่หนึ่ง ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้ที่อยู่อาศัยสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จ้างจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ทำให้ย่านพักอาศัยจะจับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษาอื่น ๆ ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยนอก (External Economics) การจับตัวตั้งกล่าวมีผลดีทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการรักษาบริการสาธารณสุขของเมืองได้

2. สิ่งแวดล้อม Jay Sigel (1970) ให้ความเห็นว่า การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยต้องพิจารณาถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การบริการทางสาธารณสุขและสาธารณูปการ K.J. Buttan (1976) เสนอว่าองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยประการหนึ่งคือ นอกเหนือจากความจำเป็นที่ต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญเช่นกัน และ William H. Claire (1975) ได้

กล่าวว่า การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย นอกจากควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ควรจะปลอดจากภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ภูเขาไฟระเบิด เป็นต้น

3. การบริการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ Brain Goodal กล่าวว่า การบริการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และการบริการสาธารณสุขพื้นฐานต่าง ๆ นี้จะเป็นตัวทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะย่านชานเมือง William H. Claire (1973) สนับสนุนว่าการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชนนอกเหนือจากมีสภาพแวดล้อมที่ดี และสะดวกในการเดินทางแล้ว

ในสภาพปัจจุบัน การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้และสะดวกในการติดต่อกับแหล่งงาน และธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเดินทาง ทำให้คนส่วนหนึ่งที่มีความพร้อม หรือความสามารถทางการเงินเลือกจะพักอาศัยในย่านธุรกิจของเมือง โดยอาจจะ เป็นบ้านที่สอง และมีบ้านที่พักอาศัยช่วงเสาร์ อาทิตย์ อีกหลังหนึ่งในย่านชานเมืองเพื่อบรรยากาศและคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า

ด้วยเหตุนี้การไร้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในเมือง จึงสัมพันธ์กันระหว่างการไร้ที่ดินเพื่อพักอาศัยกับที่ดินในเมืองที่มีจำนวนน้อยและราคาสูง ทำให้การไร้ที่ดินเพื่อพักอาศัยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมกับราคาที่ดิน ก่อให้เกิดรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยขึ้น

ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ามีการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัย กับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง ทำให้เกิดการไร้ที่ดินในประเภทต่าง ๆ กัน มีผู้

ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ดังนี้คือ

Berry & Hortan (1970) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงาน กับตำแหน่งของประชากรที่เดินทางมายังแหล่งงานนั้น ๆ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางมี 3 ลักษณะดังนี้ คือ

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้ เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทางลง
2. อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้ถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงให้เหลือน้อยที่สุด มาเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะ โดยสรุปการเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี
3. ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมมาตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในบางส่วนของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในย่านนั้นของเมืองมีปริมาณสูงตามไปด้วย

จากการศึกษาของ Yeh & Lee (1975) พบว่า ดัชนีความพอใจต่อปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วยความใกล้ของระยะทางกับสถานที่ต่าง ๆ เช่น ที่ทำงาน โรงเรียนของบุตรหลาน มีค่าสูง

พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อสิ่งแวดล้อมความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

การอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีความสูง และความหนาแน่นของห้องชุดมาก การใช้สอยอาคารจำเป็นต้องมีสิ่งแวดล้อมความสะดวกประเภทต่าง ๆ เช่น ลิฟต์ ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ เป็นต้น เพื่อให้การใช้สอยอาคารมีความสะดวกต่าง ๆ เหล่านี้ เช่น

1. ที่จอดรถ การออกแบบที่กำหนดจำนวนที่จอดรถไว้แบบ ส่วนใหญ่จะไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยได้ เนื่องจากมาตรฐานในการออกแบบมักอ้างอิงบัญญัติท้องถิ่นเป็นตัวกำหนดจำนวนที่จอดรถ เป็นสัดส่วนกับพื้นที่อาคารไม่เหมาะสมกับความต้องการแท้จริงของผู้ใช้สอย ประกอบกับของอาคารชุดมีการใช้งานผิดวัตถุประสงค์แรกตั้งของโครงการ เช่น ความเป็นสำนักงาน ทำให้มีผู้ติดต่อและลูกค้าจึงจำเป็นต้องมีที่จอดรถมากขึ้นทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถไม่พอเพียง หรือในบางโครงการก็มีการกำหนดพื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้ไม่สามารถกำหนดตำแหน่งตายตัวสำหรับการจอดรถของผู้พักอาศัย ทำให้มีการแย่งที่จอดรถกัน แต่ในบางโครงการกำหนดค่าที่จอดรถเป็นทรัพย์สินบุคคล หมายถึง เป็นพื้นที่ซื้อขายให้พร้อมกับพื้นที่

ห้องชุด ซึ่งจะแก้ปัญหาเรื่องตำแหน่งของที่จอดรถได้

2. การทิ้งขยะ ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งยังขาดพื้นฐานที่ดำเนินการอยู่อาศัยในอาคารชุด การทิ้งขยะควรจะมีการแยกประเภท และเก็บใส่ถุงพลาสติกสีเทา ก่อนทิ้งลงช่องทิ้งขยะ โดยต้องแยกขยะที่ไม่ต้องการประเภทขวดแก้ว แก้ว กระຈก และโลหะที่มีขนาดและน้ำหนักที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายกับคนที่กำลังเก็บขยะในห้องเก็บขยะได้ ควรนำขยะพวกนี้จัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบแล้ววางทิ้งที่บริเวณช่องทิ้งขยะ หรือนำลงลิฟต์มาทิ้งไว้ที่บริเวณเก็บกักขยะในชั้นล่าง

3. ลิฟต์ อาคารที่มีคนหลายกลุ่มหลายระดับทำให้มีพฤติกรรมที่ต่างกันในการใช้งาน ผู้ที่เป็นเจ้าของก็จะมีควมทะนุถนอมการใช้งาน แต่ผู้ที่เป็นผู้เช่าหรือมาอาศัยอยู่ก็จะมีควมสากในการเป็นเจ้าของน้อยลงทำให้ควมทะนุถนอมการใช้งานแตกต่างกัน เช่น การกดปุ่มลิฟต์พร้อมกันหลายตัว โดยไม่ดูว่าลิฟต์ตัวใดขึ้นหรือลง และใกล้กับชั้นที่ตนรออยู่หรือไม่ แต่กลับใช้ชีวิตกดปุ่มลิฟต์พร้อมกันหลายตัว ทำให้สิ้นเปลืองไฟฟ้าและทำให้ลิฟต์มีการใช้งานมากกว่าที่ควร บางคนก็มีนิสัยทำลายข้าวของ เช่น กดปุ่มลิฟต์รุนแรง ทาควมสกปรกในห้องลิฟต์ เป็นต้น ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการดูแลรักษามากขึ้น

4. ห้องอาหาร และร้านค้าย่อย อาคารชุดส่วนใหญ่จะมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกกับผู้อยู่อาศัยของโครงการ แต่กรรมสิทธิ์ในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นส่วนบุคคล ประกอบกับไม่มีข้อบังคับตายตัวให้ผู้ประกอบการห้องอาหารและร้านค้าย่อยต้องเปิดบริการตลอดไป ทำให้มีการเลิกกิจการลดขนาดกิจการลง เนื่องจากส่วนมากจะมีผู้มาใช้บริการไม่มากนัก ทำให้ไม่คุ้มทุนจึงต้องหยุดกิจการลง หรือลดขนาด เป็นต้น

5. สระว่ายน้ำ เป็นส่วนเสริมในการขายเพื่อสร้างความน่าสนใจให้กับโครงการแต่เมื่อมีการเข้าพักอาศัย กลับพบว่าปริมาณการใช้งานไม่มากนัก อาจเห็นว่าควมสะอาดหรือขนาดของสระว่ายน้ำไม่จุใจทำให้ ประกอบกับผู้อาศัยในอาคารชุดกลุ่มที่ทำเป็นสำนักงาน ก็จะไม่มีการใช้งานในส่วนนี้เลย

6. สวนหย่อม สนามเด็กเล่น พื้นที่ที่จัดให้เป็นสวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่น มักจะเป็นชั้นล่างสุด หรือไม่ก็เป็นคาตฟ้าสูงสุด ซึ่งการที่จะให้ผู้อยู่อาศัยนำเด็กไปเล่นก็จะต้องไปดูแลด้วยเพื่อควมปลอดภัย (Daniel Cappon, 1972) ทำให้บางครั้งที่ต้องทำธุระในห้องซึ่งอยู่คนละชั้นกับสวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่นกระทำทำให้ไม่สามารถดูแลเด็ก ๆ ได้

7. ห้องประชุม เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนหนึ่งที่โครงการควมควมสมบูรณ์มากขึ้น แต่จากการสังเกตการณ์และสัมภาษณ์ จะพบว่า ส่วนใหญ่จะมีการใช้งานน้อยมากจนดูว่าไม่คุ้มกับการลงทุนสร้างห้องนี้ขึ้นมา บางโครงการเวลาจะประชุมคณะกรรมการก็จะนัดประชุมกัน

ตามโรงแรมชั้นหนึ่ง ซึ่งมีห้องประชุมหลายขนาดให้เลือกได้มากมายและสะดวก ตัดปัญหาการดูแลรักษาได้ดี

การเปลี่ยนแปลงการจ้างงานห้องพักอาศัยเป็นสำนักงาน ถ้ามีปริมาณพนักงานมากกว่า 3 คนขึ้นไป มักจะพบว่าพฤติกรรมการทำงานสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ จะมีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น ปริมาณการรั่วที่จอดรถ มีความต้องการพื้นที่จอดรถมากขึ้น การรั่วลิฟต์มีปริมาณสูงขึ้น ขยะปริมาณมากขึ้น การจ้างงานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท สระว่ายน้ำ ห้องประชุมแทบจะไม่มี อีกทั้งความที่เป็นพนักงาน หรือผู้เช่า ไม่มีสิทธิความเป็นเจ้าของอาคาร ทำให้ขาดความทะนุถนอมในสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีการจ้างงานหนักขึ้น ทำให้การดูแลรักษาต้องจ่ายเงินส่วนกลางมากขึ้นด้วย

ผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง

อาคารสูงเป็นรูปแบบใหม่ของบ้านเมืองเรา ทำให้มีการศึกษารวบรวมถึงพฤติกรรมการอยู่อาศัยและผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยน้อยมาก ในที่นี้จึงขอนำเอกสารการศึกษาของชาวต่างประเทศมากล่าว โดยพบว่า ลักษณะทางกายภาพของอาคารสูงที่เป็นอาคารพักอาศัย จะมีผลกระทบทางด้านจิตวิทยาต่อผู้อยู่อาศัยต่าง ๆ กัน ดังนี้ คือ

1. Reynolds & Nicholson (1969) ได้ทำการสำรวจจากผู้ที่อยู่ในอาคารพักอาศัยทางสูงในประเทศอังกฤษ พบว่า ภาพพจน์ที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารสูง คือ ไม่ค่อยมีเสียงรบกวน ทัศนียภาพสวยงาม บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัว แต่ในด้านลบ พบว่าการอยู่อาศัยในอาคารสูง ครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจากเกรงกลัวอันตรายที่จะเกิดขึ้นโดยเฉพาะในครอบครัวที่มีเด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบ และปัญหาเกี่ยวกับลิฟต์ ความคล่องตัวในการใช้งาน ระยะเวลารอลิฟต์ เป็นต้น

2. Abernethy, James J. (1970) ศึกษาถึงพื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมของมนุษย์ แล้วนำเอาแนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ มาใช้งานนอกแบบสรุปเป็นหัวข้อได้ดังนี้คือ

2.1 ความเป็นสังคม (Community) ควรออกแบบให้มีสถานที่สำหรับการพบปะกันบ้างของกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อสร้างความสัมพันธ์และสังคมที่ดี

2.2 ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงความสงบและเงียบเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการอย่างยิ่ง ห้องพักอาศัยควรออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นส่วนตัวด้วย

2.3 ความปลอดภัย (Security) การอยู่อาศัยต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในด้านต่าง ๆ ทั้งในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น การแยกการสัญจรของคนและรถออกจากกัน การมีอุปกรณ์รักษาความปลอดภัย เช่น ทีวีวงจรปิด ยามรักษาการณ์ 24 ชม. เป็นต้น

2.4 การควบคุมเสียง (Noise Control) ควรควบคุมเสียงเพื่อให้สัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัว ทั้งเสียงรบกวนจากภายในและภายนอกโครงการ เช่น เสียงจากห้องเครื่อง ลิฟต์ เสียงขยะหล่นในช่องทิ้งขยะ เสียงรบกวนจากการจราจร เป็นต้น

3. Chan, Ping-Chiu (1975) ได้ทำการศึกษาถึงพฤติกรรมในการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเกาะฮ่องกง สรุปได้ว่า

3.1 ก่อให้เกิดปัญหาในการปรับตัวให้เข้ากับสังคมใหม่ (Difficulty in Social Adjustment) กล่าวคือ ผู้พักอาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อนบ้านที่มีความคล้ายคลึงในสภาพสังคมเดิมที่เหมือนหรือ คล้ายกับตนได้ ทำให้คนที่มีพื้นฐานทางสังคม วัฒนธรรม และความคิดอ่านต่างกันอย่างอยู่รวมกัน ย่อมก่อให้เกิดปัญหาความไม่เข้าใจกัน และไม่สามารถเข้ากันได้

3.2 ความลำบากในการเลี้ยงดูเด็ก (Afficulty in Raising Children) การอยู่อาศัยในอาคารสูง(อาคารชุดพักอาศัย) เด็กไม่สามารถวิ่งเล่นหรือส่งเสียงดังตามธรรมชาติของเด็กได้ และการใช้อุปกรณ์อาคาร เช่น ลิฟต์ เด็กเล็กอายุต่ำกว่า 5 ขวบไม่สามารถใช้ลิฟต์โดยลำพัง บ่มกวดตามแท่งชั้นที่ลิฟต์จะจอดอยู่สูง เด็กที่ซนอาจหลงติดานลิฟต์ได้ รวมทั้งการที่จะให้เด็ก ๆ ออกไปเล่นข้างนอกห้องพักก็จะต้องมีคนไปคอยดูแลด้วย เนื่องจากสนามเด็กเล่นมักอยู่คนละส่วนกับพื้นที่ห้องพัก และเมื่อเด็กโตขึ้น ถ้าไม่มีพื้นที่ที่เป็นสวนหย่อมและสนามเด็กเล่นให้เด็กได้ใช้ เด็กวัยรุ่นเหล่านี้ก็จะออกไปสร้างปัญหานอกบ้านได้ (Goodstadt, 1945-1963)

3.3 การขาดความเป็นส่วนตัว (Lack of Privacy) คนฮ่องกงส่วนใหญ่จะทำงานนอกบ้าน รับประทานอาหารนอกบ้าน ทำให้สูญเสียความเป็นส่วนตัวมากกว่าคนตะวันตก พวกเขาไม่ชอบการสอดส่องเห็นของเพื่อนบ้าน อันจะเป็นการลดความเป็นส่วนตัวที่มีน้อยของเขา ลงไปอีก ความคิดเห็นของครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงกล่าวว่า "ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญมากที่สุดในชีวิต เพราะว่าเมื่อเราทำงานนอกบ้านเมื่อกลับมาบ้านย่อมต้องการความเป็นส่วนตัวมากที่สุด" จากความเห็นที่จะเห็นได้ว่า ตามความคิดของเขาอาคารพักอาศัยก็ควรจะใช้เพื่อ

พักอาศัย ไม่ต้องการความพลุกพล่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอมอย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องาน ซึ่งจะทาลายความเป็นส่วนตัวของอาคารลง

3.4 Cappon, Daniel (1972) ได้ศึกษาถึงสภาพของผู้อาศัยในอาคารสูงสรุปได้ว่า เด็ก ๆ จะไม่สามารถวิ่งเล่นหรือใช้เสียงได้เต็มที่ และไม่ค่อยมีการสังคมกับเพื่อนบ้าน ส่วนเด็กวัยรุ่นก็จะมีความเบื่อหน่ายอยากออกไปข้างนอกอาคาร โดยมากจะมีความรุนแรงและแข็งกระด้าง แม้บ้านส่วนใหญ่มักจะกังวลใจเมื่อลูก ๆ ของเขาไปเล่นที่สนาม โดยที่เขาไม่สามารถดูแลหรือมองเห็นได้จากห้องหน้าต่างห้องครัว หรือระเบียง รวมถึงผู้ที่อาศัยในชั้นสูง ๆ ขึ้นไปจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าพวกที่อยู่ชั้นที่ต่ำกว่า

จากการศึกษาทางด้านพฤติกรรมที่เกี่ยวกับจิตวิทยาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวถึงข้างต้นนั้น พอสรุปรวมถึงข้อดี ข้อเสีย ของการอยู่อาศัยในอาคารสูงได้ดังนี้

ข้อดี

1. ไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอกมากนัก
2. ทิวทัศน์ และบรรยากาศดี
3. ความเป็นส่วนตัวมากขึ้น
4. มีความสะดวกเพราะมีคนคอยดูแล

ข้อเสีย

1. เสียงรบกวนจากห้องเครื่องลิฟต์ ช่องทิ้งขยะ และห้องข้างเคียง ทำให้เกิดความเครียด
2. ชั้นสูงจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าชั้นล่าง
3. ขาดความเป็นส่วนตัว ถ้าโครงการนั้นมีความหนาแน่นมากเกินไป
4. ครอบครัวยุคใหม่จะไม่ชอบ เนื่องจากความปลอดภัยและความสะดวกในการดูแลเด็ก