

บทที่ 2

หลักการ แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเปรียบเทียบอาคารชุดระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนกับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เป็นการศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการ สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเปรียบเทียบระหว่างโครงการทั้ง 2 ประเภท ดังนั้นในการศึกษา จึงได้ดำเนินการค้นคว้าและรวบรวม องค์ประกอบหลักหรือมาตรฐานทางด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง รวมถึงงานวิจัยต่าง ๆ ที่ศึกษาเกี่ยวกับความพอใจในที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดตัวแปรในการวิจัยให้ครอบคลุมในทุก ๆ ด้าน และช่วยให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการวิจัยในแนวทางนี้

มาตรฐานโครงการอาคารชุด

1. มาตรฐานการวางผัง (PLANNING STANDARD)

การพิจารณามาตรฐานการวางผัง หมายถึง การพิจารณาในเรื่องการกำหนดพื้นที่ว่างในโครงการ (Open Space) การกำหนดสัดส่วนของพื้นที่รวมตัวอาคารต่อพื้นที่ของโครงการ (Floor Area Ratio ; F.A.R.) และความหนาแน่นในโครงการ (Density) ซึ่งมีผลให้โครงการต่าง ๆ มีระดับมาตรฐานแตกต่างกัน

ตารางที่ 2.1 แสดงมาตรฐานการวางผังของโครงการอาคารชุดโดยเฉลี่ย

1. OPEN SPACE (%)
2. F.A.R.
3. DENSITY (หน่วย / ไร่)

| โครงการระดับ ราคาสูง | โครงการระดับ ราคาปานกลาง | โครงการระดับ ราคาประหยัด |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 46.3 | 38.0 | 41.0 |
| 4 : 1 | 5.7 : 1 | 4.4 : 1 |
| 34 | 109 | 116 |

ที่มา : สำนักงานโยธาและแผน การเคหะแห่งชาติ

2. มาตรฐานขนาดโครงการ

การพิจารณามาตรฐานขนาดโครงการ หมายถึงการพิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดจำนวนหน่วยที่พักอาศัยในโครงการ ซึ่งจะมีผลต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารเดียวกัน ทั้งนี้จะได้ใช้เกณฑ์ขนาดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทความหนาแน่นสูงเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา คือ

- โครงการขนาดเล็ก จะมีจำนวนหน่วยที่พักอาศัยในโครงการไม่เกิน 100 หน่วย
- โครงการขนาดปานกลาง จะมีจำนวนหน่วยที่พักอาศัยในโครงการไม่เกิน 100 - 250 หน่วย
- โครงการขนาดใหญ่ จะมีจำนวนหน่วยที่พักอาศัยในโครงการตั้งแต่ 250 หน่วยขึ้นไป

ตารางที่ 2.2 แสดงขนาดโครงการจำแนกตามประเภทของอาคารชุด

| ประเภท | ขนาดโครงการ |
|-------------------------|-----------------|
| โครงการระดับราคาสูง | 6 - 100 หน่วย |
| โครงการระดับราคาปานกลาง | 100 - 250 หน่วย |
| โครงการระดับราคาประหยัด | 100 - 250 หน่วย |

ที่มา : สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

3. มาตรฐานขนาดพื้นที่ห้องชุด

การพิจารณามาตรฐานขนาดห้องชุด หมายถึง การพิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยเพื่อการอยู่อาศัยในแต่ละหน่วยที่พักอาศัย โดยแยกลักษณะการจัดพื้นที่ออกเป็น 6 ระดับ คือ

1. พื้นที่ขนาดต่ำสุด หมายถึง พื้นที่เพื่อใช้เป็นบริเวณอเนกประสงค์ และมีขนาดเนื้อที่เล็กที่สุดสำหรับการอยู่อาศัย
2. พื้นที่ขนาดเล็ก หมายถึง พื้นที่ซึ่งสามารถแยกเป็นส่วนต่าง ๆ ในการอยู่อาศัยได้ โดยมีเนื้อที่ขนาดเล็กตามความจำเป็นในการใช้สอย
3. พื้นที่ขนาดทั่วไป หมายถึง พื้นที่ซึ่งสามารถแยกเป็นส่วนต่าง ๆ ได้โดยมีเนื้อที่ขนาดปกติทั่วไปที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย
4. พื้นที่ขนาดปานกลาง หมายถึง พื้นที่ซึ่งสามารถแยกเป็นส่วนต่าง ๆ ตามความต้องการใช้สอย โดยมีเนื้อที่ขนาดปานกลางที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย

5. พื้นที่ขนาดใหญ่ หมายถึง พื้นที่ซึ่งสามารถแยกเป็นส่วนต่าง ๆ ตามความต้องการใช้สอยพื้นฐาน และเป็นส่วนประกอบเพิ่มเติมเพื่อการอยู่อาศัย โดยมีเนื้อที่ขนาดใหญ่
6. พื้นที่ขนาดใหญ่พิเศษหมายถึง พื้นที่ซึ่งสามารถแยกเป็นส่วนต่าง ๆ ตามความต้องการใช้สอยพื้นฐาน และเป็นส่วนประกอบหรืออำนวยความสะดวกต่อการอยู่อาศัยอย่างครบถ้วน โดยมีเนื้อที่ขนาดใหญ่เป็นพิเศษ

ตารางที่ 2.3 แสดงขนาดพื้นที่หน่วยที่พักอาศัยแยกตามลักษณะการจัดเตรียมพื้นที่ใช้สอยทั่วไป

| แบบห้องชุด | ช่วงขนาดพื้นที่หน่วยที่พักอาศัย (ตารางเมตร) | | | | | | |
|---------------|-----------------------------------------------|----------|------------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| | ขนาดต่ำสุด | ขนาดเล็ก | ขนาดทั่วไป | ขนาดปานกลาง | ขนาดใหญ่ | ขนาดพิเศษ 1 | ขนาดพิเศษ 2 |
| แบบ 1 ห้องนอน | 30 - 40 | 41 - 60 | 61 - 80 | 81 - 100 | 101 - 115 | - | - |
| แบบ 2 ห้องนอน | 40 - 60 | 61 - 80 | 81 - 100 | 101 - 115 | 116 - 140 | 141 - 160 | - |
| แบบ 3 ห้องนอน | - | 61 - 80 | 81 - 100 | 101 - 115 | 116 - 140 | 161 - 200 | 201 - 250 |
| แบบ 4 ห้องนอน | - | - | 116 - 140 | 141 - 160 | 161 - 200 | 201 - 250 | 251 - 300 |
| แบบ PENTHOUSE | - | - | - | - | 200 - 250 | 251 - 300 | 301 - 350 |

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 2.4 แสดงขนาดห้องชุดในโครงการอาคารชุดระดับต่าง ๆ

| แบบห้องชุด | พื้นที่ (ตารางเมตร) | | |
|---------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | โครงการระดับราคาสูง | โครงการระดับราคาปานกลาง | โครงการระดับราคาประหยัด |
| แบบ 1 ห้องนอน | - | 41 - 60 | 30 - 40 |
| แบบ 2 ห้องนอน | 60 - 80 | 61 - 80 | 40 - 60 |
| แบบ 3 ห้องนอน | 161 - 200 | 116 - 140 | - |
| แบบ 4 ห้องนอน | 141 - 250 | - | - |
| แบบ PENTHOUSE | 251 - 350 | - | - |

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดตามมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ จะต้องไม่น้อยกว่า 33 ตารางเมตร สำหรับครอบครัวขนาด 5 คน ในพื้นที่หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วยห้องนอน ส่วนพักผ่อน ทานอาหาร ครัว ห้องน้ำ/ส้วม (ศิริทิพย์ อุณนุโลม และคณะ, 2525)

4. มาตรฐานระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการอาคารชุดโดยส่วนใหญ่จัดเป็นอาคารที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง (High Rise Residential Building) ซึ่งเป็นโครงการอยู่อาศัยร่วมกันของคนจำนวนมากในอาคารหลังเดียวกัน ดังนั้นมาตรฐานการจัดเตรียมระบบรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในโครงการจึงมีผลกระทบต่อระดับมาตรฐานการอยู่อาศัยในโครงการนั้น ๆ โดยตรง ซึ่งโดยทั่วไปแล้วระบบการรักษาความปลอดภัยในโครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง จะต้องครอบคลุมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. ระบบรักษาความปลอดภัยจากอัคคีภัย ประกอบด้วย

1.1 ระบบเตือนอัคคีภัย เป็นระบบสัญญาณเตือนเมื่อเกิดอัคคีภัยขึ้นภายในอาคาร โดยทั่วไปจะมีใช้อยู่ 2 แบบ คือ

1.1.1 แบบ AUTOMATIC เป็นระบบสัญญาณเตือน ที่ทำงานโดยอัตโนมัติ เมื่อเกิดอัคคีภัยขึ้น เช่นระบบสัญญาณเตือนด้วยควัน (Smoke Detector) หรือระบบสัญญาณเตือนด้วยความร้อน (Heat Detector)

1.1.2 แบบ MANUAL เป็นระบบสัญญาณเตือนที่ใช้คนกดให้สัญญาณ เมื่อพบว่าเกิดอัคคีภัยขึ้นในอาคาร

1.2 ระบบดับเพลิง เป็นระบบที่จัดเตรียมไว้สำหรับใช้ดับเพลิง ซึ่งโดยทั่วไปจะมีอยู่ 3 แบบคือ

1.2.1 แบบ AUTOMATIC จะทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดอัคคีภัย เช่น SPRINKLE SYSTEM แต่ยังไม่ค่อยนิยมใช้ เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในโครงการอาคารชุดนั้นมีใช้อยู่เพียงบางโครงการและกิตติติดตั้งเฉพาะในส่วนทางเดินร่วมเท่านั้น

1.2.2 แบบหัวดับเพลิงพร้อมสายยางฉีด โดยจัดเตรียมไว้ในทุกชั้นของอาคาร

1.2.3 แบบถังน้ำยาเคมี จัดเตรียมไว้ในบริเวณที่สามารถนำมา
ใช้ได้โดยสะดวกในทุกชั้นของอาคาร

1.3 ระบบหนีไฟ เป็นระบบที่เตรียมไว้เพื่อเป็นทางหนีไฟสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคาร

1.3.1 บันไดหนีไฟชนิดติดภายนอกอาคาร

1.3.2 บันไดหนีไฟภายในอาคารพร้อมระบบป้องกันควันไฟ

1.3.3 ทางหนีไฟทางอากาศ โดยจัดเตรียมลาดฟ้าอาคารให้สามารถ
ใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศได้

2. ระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป ประกอบด้วย

2.1 ระบบยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

2.2 ระบบตรวจการเข้า - ออกอาคาร

2.3 ระบบโทรทัศน์วงจรปิด

2.4 ระบบสัญญาณกันขโมย

2.5 ระบบตัดไฟฟ้าอัตโนมัติ

ตารางที่ 2.5 แสดงมาตรฐานระบบรักษาความปลอดภัยในอาคารสูงทั่วไป

| ประเภท | ระดับมาตรฐานสูง | ระดับมาตรฐานปานกลาง | ระดับมาตรฐานค่อนข้างต่ำ |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ระบบเตือนอัคคีภัย | 1. แบบ AUTOMATIC โดยมี MANUAL เป็นส่วนประกอบ | 1. แบบ AUTOMATIC | 1. แบบ MANUAL |
| ระบบดับเพลิง | 1. แบบ AUTOMATIC หรือ 2. แบบหัวดับเพลิงและสายฉีด โดยมีแบบถังน้ำยาเคมีเป็น ส่วนประกอบ | 1. แบบหัวดับเพลิงพร้อม สายฉีดในทุกชั้นของอาคาร | 1. แบบถังน้ำยาเคมี |
| ระบบหนีไฟ | 1. บันไดหนีไฟ ติดภายนอกอาคาร หรือภายในอาคารพร้อมห้อง ป้องกันควัน 2. ทางหนีไฟทางอากาศ | 1. บันไดหนีไฟ ติดภายนอก อาคารหรือภายในอาคาร พร้อมห้องป้องกันควัน | 1. บันไดหนีไฟ ติดภายนอก อาคารหรือภายในอาคาร พร้อมห้องป้องกันควัน |
| ระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป | 1. ยามรักษาความปลอดภัย 2. ระบบตรวจการเข้า - ออกอาคาร 3. ระบบโทรทัศน์วงจรปิดหรือ ระบบสัญญาณกันขโมย 4. ระบบตัดไฟฟ้าอัตโนมัติ | 1. ยามรักษาความปลอดภัย 2. ระบบตรวจการเข้า - ออก อาคาร 3. ระบบโทรทัศน์วงจรปิด หรือระบบสัญญาณกันขโมย | 1. ยามรักษาความปลอดภัย |

ที่มา : สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

5. มาตรฐานระบบสาธารณูปโภค

โดยทั่วไปแล้ว อาคารที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง (High Rise Residential Building) จะต้องมีการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคประกอบตัวอาคารเพิ่มเติมจากระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายควบคุมสภาพแวดล้อมอยู่แล้ว ทั้งนี้ในการพิจารณามาตรฐานระบบสาธารณูปโภคนี้ได้นำมาพิจารณาประกอบกับหลักเกณฑ์พื้นฐานในการออกแบบอาคารที่พักอาศัยประเภทอาคารสูงทั่วไป ซึ่งสามารถสรุปลักษณะโดยทั่วไปได้ดังนี้

1. ที่จอดรถ
 - อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้สูง (พื้นที่ต่อหน่วยเกิน 60 ตารางเมตร) ในเขต กทม. ให้มีที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 หน่วย
 - อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง (พื้นที่ต่อหน่วยไม่เกิน 60 ตารางเมตร) ในเขต กทม. ให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อ 2 หน่วย, ในเขตเทศบาล ให้มีที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 4 หน่วย
 - อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ตามนโยบายของรัฐบาล) ให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อ 10 หน่วย
2. ลิฟท์

ลักษณะอาคารสูงโดยทั่วไปจะมีระบบการสัญจรในแนวตั้งเป็นหลัก ฉะนั้นการจัดเตรียมลิฟท์สำหรับอาคารที่พักอาศัยประเภทอาคารสูงจึงตั้งอยู่บนหลักการที่จะอำนวยความสะดวกให้การสัญจรในชั่วโมงเร่งด่วน เป็นไปโดยสะดวกที่สุด โดยอาศัยหลักเกณฑ์พื้นฐาน ในการออกแบบลิฟท์สำหรับอาคารที่พักอาศัย (Rule of Thumb) ในการวิเคราะห์การกำหนดจำนวนลิฟท์และขนาดบรรทุก พบว่ามาตรฐานโดยทั่วไปควรจะอยู่ในเกณฑ์ ลิฟท์ขนาดบรรทุก 8 - 11 คน / เครื่อง ต่อผู้อยู่อาศัยจำนวน 250 - 300 คน หรือลิฟท์ขนาด 8 - 11 คน / เครื่องต่อที่พักอาศัย 50 - 60 หน่วย
3. ระบบโทรศัพท์

สำหรับอาคารที่พักอาศัยขนาดใหญ่ ควรจะมีการจัดเตรียมระบบโทรศัพท์สำหรับที่พักอาศัยทุกหน่วย ซึ่งโดยทั่วไปแล้วจะใช้ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์กลาง

4. ระบบไฟฟ้าสำรอง สำหรับอาคารที่มีการอยู่อาศัยร่วมกันของคนจำนวนมาก จำเป็นที่จะต้องมีการจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองที่สามารถทำงานได้ทันทีที่ไฟฟ้าส่วนกลางเกิดการขัดข้องขึ้น ซึ่งในการออกแบบตัวอาคารขนาดใหญ่โดยทั่วไปแล้วจะมีการจัดเตรียมเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองประจำ ทุกอาคาร
5. ระบบบำบัดน้ำเสีย ใช้เกณฑ์มาตรฐานตามกฎหมายควบคุมสภาพแวดล้อมซึ่งระบุไว้ให้อาคารที่พักอาศัยขนาดใหญ่ต้องมีการจัดเตรียมระบบบำบัดน้ำเสียโดยจัดสร้าง TREATMENT PLANT ไว้
7. ระบบเสอากาศกรม เพื่อสร้างความเป็นระเบียบโดยส่วนรวม และเพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคาร จึงควรมีการจัดเตรียมระบบเสอากาศกรมประจำอาคารไว้

นอกจากนี้ในโครงการอาคารชุดบางโครงการยังมีการจัดเตรียมระบบต้มน้ำร้อนรวม และระบบวงจร VIDEO เป็นสาธารณูปโภคประจำอาคาร แต่ทั้งนี้ก็มีผลให้ราคาขายในโครงการนั้นสูงขึ้นตามไปด้วย

6. มาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวก

ในด้านของสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น สามารถแยกตามประเภทการใช้ได้ดังนี้ คือ

6.1 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ เช่น สระว่ายน้ำ, สวนและสนามหญ้า, ห้องกีฬาในร่ม และสนามเด็กเล่น เป็นต้น

6.2 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ สามารถแยกได้เป็น 2 ประเภท คือ

6.2.1 ประเภทบริการทั่วไป เช่น บริการทำความสะอาดทั่วไป, โถงรับแขก และพักผ่อน และห้องจัดเลี้ยงรวม เป็นต้น

6.2.2 ประเภทบริการพิเศษ เช่น บริการทำความสะอาดภายในห้องชุด, บริการจัดเก็บขยะ และบริการซักรีด เป็นต้น

6.3 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

โดยปกติจะมีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทนี้ในโครงการอาคารชุดค่อนข้างน้อยมาก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ เพราะหลักเกณฑ์การเลือกที่ตั้ง

โครงการอาคารชุดนั้น จะครอบคลุมถึงการพิจารณาสาธารณูปการโดยรอบโครงการที่จะสามารถให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการได้มากที่สุดฉะนั้นสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการที่มีการจัดเตรียมในโครงการต่าง ๆ จึงเป็นประเภทที่ยังขาดหรือมีไม่เพียงพอในบริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการเป็นส่วนใหญ่

ตัวอย่างของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ เช่น ห้องออกกำลังกาย, ห้องอบซาวน่า, สโมสรและค็อกเทลเล้าจ์, สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อนและสถานพยาบาล, ร้านค้าย่อย, ซุปเปอร์มาเก็ต, ภัตตาคาร และร้านอาหาร เป็นต้น

7. การบริหารอาคารชุด

7.1 บริหารโดยเจ้าของโครงการ เป็นการบริหารชุมชนโดยเจ้าของโครงการแต่งตั้งบุคคลที่เหมาะสมเข้าไปเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอง

7.2 บริหารโดยบริษัทบริหารอาคารชุดมืออาชีพ เป็นการบริหารชุมชนโดยเจ้าของโครงการได้จ้างบริษัทรับบริหารอาคารชุดที่เป็นมืออาชีพเข้ามาดูแลแทน

7.3 บริหารโดยคณะกรรมการและบุคคลธรรมดา เป็นการบริหารชุมชนโดยมีการแต่งตั้งให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคล และรวมถึงการที่คณะกรรมการจ้างบุคคลธรรมดาเข้าไปทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคล

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

- การเลือกที่อยู่อาศัย

จากการรวบรวมแนวคิดและทฤษฎีต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยจะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจในด้านต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัย ซึ่งจะคำนึงถึงการเข้าถึงที่ตั้งความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน แหล่งบริการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ทางสังคม และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคาร เช่นการออกแบบอาคาร การดูแลรักษา เป็นต้น ซึ่งมีนักทฤษฎีที่ให้ความสำคัญเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยดังกล่าวนี้ คือ

Jay Siegel (1973) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดิน และทำเลที่ตั้ง

Brain Goodall (1974) กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ความเก่าใหม่ของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม เหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

Abernethy (1970) กล่าวว่าพื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมของมนุษย์นั้น สามารถหาความพอใจได้โดยการศึกษาจากการออกแบบทางกายภาพของบ้าน เขาได้นำเอาทฤษฎีต่าง ๆ มาใช้กับงานออกแบบ และได้รวบรวมและสรุปการอยู่ในอาคารสูงไว้ดังนี้ คือ

1. ทางด้านสังคม (Community) ควรจะออกแบบให้ได้มีการพบปะกันบ้างในกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กัน
2. ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งที่ควรจะมี ความสงบและความเงียบเป็นสิ่งทีผู้อยู่อาศัยต้องการ หน่วยพักอาศัยควรจะได้รับ การออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและเป็นส่วนตัวด้วย
3. ความปลอดภัย (Security) สังคมนั้น ๆ ควรจะต้องมีความปลอดภัยและควรจะแยกทางเดินคนและรถออกจากกัน
4. เสียง (Noise Control) ควรจะมีการควบคุมเสียง ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับความ เป็นส่วนตัวด้วย

William Alonso (1975) กล่าวโดยสรุปว่าการเลือกบริเวณที่อยู่ออาศัย ควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่ อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัย กับที่ทำงาน

Barrie Needham (1977) กล่าวว่าการที่มีปะทะสัมพันธ์ของกิจกรรมต่าง ๆ จะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่าง ๆ ขึ้นได้ โดยเฉพาะในด้านของที่อยู่อาศัย จะเกิดการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัย 2 สาเหตุ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) เพราะผู้อยู่อาศัยต้องการการเดินทางอย่างสะดวกสบายไปยังที่ทำงาน ร้านค้า สถานศึกษา ซึ่งสถานที่ดังกล่าวนี้เป็นสถานที่ที่มีการรวมกลุ่มกัน ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะตั้งรอบ ๆ กับกลุ่มของสถานที่เหล่านี้ด้วยเช่นกัน

2. การประหยัดจากภายนอก (External Economy) การรวมกลุ่มกันของที่อยู่อาศัย ดังกล่าว จะช่วยให้เกิดความประหยัดจากการใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ร่วมกัน เช่น ถนน สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล และบริการทางสังคมอื่น ๆ อีกด้วย

จากแนวคิดและทฤษฎีต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นเราพอจะสรุปองค์ประกอบที่สำคัญ ๆ เกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง
2. สาธารณูปโภค.และสาธารณูปการ
3. ลักษณะของตัวอาคาร
4. สภาพแวดล้อมของชุมชน
5. ราคา

- แนววิธีการวิจัยในเชิงเปรียบเทียบ (Comparative Research)

Bereday (1960) แบ่งการศึกษาเปรียบเทียบออกเป็นการศึกษาเฉพาะท้องถิ่น (Area Study) ซึ่งให้ความสนใจที่จะวิเคราะห์ระบบการศึกษาของประเทศหนึ่ง ๆ หรือภูมิภาคหนึ่ง ๆ และรายงานข้อมูลเป็นรายประเทศหรือรายภูมิภาค กับการศึกษาเชิงเปรียบเทียบ (Comparative Study) ซึ่งให้ความสนใจการศึกษาของประเทศหรือภูมิภาคหลายแห่งในขณะเดียวกัน โดยได้แบ่งขั้นตอนการศึกษาเปรียบเทียบเป็น 4 ขั้นตอน โดยที่ขั้นที่ 1 ขั้นที่ 2 ในทัศนะของเขาอยู่ในส่วนของการศึกษาเฉพาะท้องถิ่น และ หากจะทำการศึกษาเชิงเปรียบเทียบจะต้องดำเนินการต่อให้ครบถึงขั้นที่ 3 ขั้นที่ 4 โดยขั้นตอนต่าง ๆ สรุปได้ดังนี้ คือ

ขั้นที่ 1 การบรรยาย (Description) เป็นการรวบรวมข้อมูล ความเป็นมาในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะทำการวิเคราะห์

ขั้นที่ 2 การอธิบาย หรือตีความ (Interpretation) เป็นการนำเอาข้อมูลทางการศึกษาตามที่บรรยายในขั้นที่ 1 มาตีความหรืออธิบายต่อด้วยความรู้ หรือวิธีการจากศาสตร์แขนงอื่น ๆ

ขั้นที่ 3 การเทียบเคียง (Juxtaposition) เป็นการนำข้อมูลทางการศึกษาของประเทศต่าง ๆ มาจับคู่เทียบเคียงเพื่อแสดงความเหมือนและความแตกต่าง โดยการกำหนดเกณฑ์ของการเปรียบเทียบ (Criteria of Comparability) ซึ่งเริ่มจากการจัดข้อมูลให้เป็นระบบ จัดหมวดหมู่ข้อมูลที่คล้ายคลึงกัน หรือข้อมูลที่พอจะเปรียบเทียบกันได้ไว้ในหมวดเดียวกัน

ขั้นที่ 4 การเปรียบเทียบ (Comparison) เป็นการนำเอาข้อมูลทางการศึกษาของประเทศต่าง ๆ ที่มุ่งศึกษามาพิจารณาวิเคราะห์ในคราวเดียวกัน (Simultaneous Comparison)

นอกจากนี้ Bereday ยังได้เสนอแนวทางวิเคราะห์ข้อมูลเชิงเปรียบเทียบไว้ 2 แนววิธี คือ

1. การศึกษาวิเคราะห์แบบมุ่งปัญหา (Problem Approach) เป็นการศึกษาวิเคราะห์โดยหยิบยกปัญหาใดปัญหาหนึ่งมาศึกษาวิเคราะห์ตามหลักการศึกษาย่อยเปรียบเทียบ วิธีนี้จึงเริ่มจากการเลือกปัญหา หรือหัวข้อ (Topic) หรือเรื่อง (Theme) หรือประเด็น (Issue) หนึ่ง ๆ มาแล้วทำการวิเคราะห์ตัวแปรต่าง ๆ ตามที่มีอยู่ อันจะเป็นแนวทางนำไปสู่การสรุปผล โดย Bereday ได้ให้ข้อเสนอว่า ควรเลือกปัญหาที่กำลังมีอยู่ในขณะนั้น

2. การศึกษาวิเคราะห์แบบครอบคลุม (Total Analysis Approach) เป็นการศึกษาวิเคราะห์ปัญหาหลาย ๆ ด้านในคราวเดียวกัน เพื่อจะได้เห็นลักษณะรวมของประเทศต่าง ๆ ที่นำมาเปรียบเทียบและได้ผลสรุปเกี่ยวกับผลกระทบโดยรวม (Over-all Impact) ของการศึกษาต่อสังคมในประเทศต่าง ๆ

Harold Noah and Max Eckstein (1969) ได้เสนอวิธีการเลือกกรณีศึกษาที่จะใช้ในการเปรียบเทียบ โดยเห็นว่าควรเลือกเปรียบเทียบกรณีมากกว่า 2 กรณี ทั้งนี้มีหลักในการเลือกกรณีที่จะศึกษา คือ

1. เป็นกรณีที่มีความสัมพันธ์สอดคล้องกับสมมติฐานและสามารถรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับกรณีนั้น ๆ ได้

2. เป็นกรณีที่สามารถควบคุมตัวแปรภายนอก หรือตัวแปรแทรกซ้อนได้ (Extraneous Variables Controlled)

3. เป็นการเลือกที่คำนึงถึงความประหยัดในการที่จะศึกษาค้นคว้า (Economy of Investigation) ทั้งนี้เพราะจุดมุ่งหมายไม่ได้อยู่ที่การได้ข้อมูลจำนวนมากจากหลายสถานที่ แต่อยู่ที่ความสามารถในการอธิบายให้ชัดเจนที่สุดในลักษณะที่ประหยัดที่สุด

งานวิจัยที่เกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

Franklin D.Becker (1974) ทำการวิจัยเรื่อง Design for Living, The Residents View of Multi-Family Housing โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจะศึกษาข้อมูลให้กับฝ่ายออกแบบสถาปัตยกรรมขององค์การด้านที่อยู่อาศัย

Becker ได้ทำการวิจัยเชิงสำรวจในสภาพความเป็นอยู่และลักษณะของที่อยู่อาศัยของประชากรในกลุ่มรายได้น้อยและรายได้ปานกลางที่อาศัยอยู่ในชุมชนที่รัฐให้การสนับสนุนทางการเงินและได้พัฒนาในโครงการของ New York State Development Corporation จำนวน 7 โครงการ โดยแยกเป็นโครงการอาคารสูง 3 โครงการ และโครงการอาคารในแนวราบ 4 โครงการ ซึ่งมีจำนวนครอบครัวทั้งสิ้น 2,773 ครอบครัว

การวิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจำนวน 357 ครอบครัว และทำการสำรวจโดยการแจกแบบสอบถามอีก 591 ครอบครัว โดยได้ศึกษาเรื่องประโยชน์ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัยสำหรับคนวัยต่าง ๆ ที่อยู่อาศัยในโครงการตั้งแต่เด็กจนถึงแก่ และสัมภาษณ์ผู้จัดการชุมชน การศึกษานี้จะมุ่งเน้นที่การศึกษาสภาพแวดล้อมในตัวที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมของตัวโครงการและผลกระทบต่าง ๆ โดยรอบโครงการ การยอมรับของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีต่อที่อยู่อาศัยของเขา ทั้งในตัวที่อยู่อาศัยและตัวโครงการ ซึ่งจะเน้นการศึกษาทั้งสภาพทางกายภาพและสภาพของสังคมในชุมชน ความต้องการในกิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนความสัมพันธ์ของชุมชน และเป็นการศึกษาเปรียบเทียบแต่ละโครงการว่ามีความเหมือนหรือต่างกันอย่างไร ทั้งในด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยและปัญหาการอยู่อาศัย สำหรับตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ ลักษณะของประชากร อายุ ขนาดครอบครัว องค์ประกอบของครอบครัว สถานะครอบครัว ตัวแปรด้านลักษณะที่อยู่อาศัยที่ทำการศึกษาดังการยอมรับและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย คือ

1. ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ
2. การวางผังโครงการ
3. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่ ที่จอดรถ ที่ซักรีดเสื้อผ้า การทิ้งขยะและบริการอื่น ๆ
4. สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกโครงการ ได้แก่ บริการขนส่งมวลชนและร้านค้าต่าง ๆ
5. การออกแบบภายนอกอาคาร
6. การออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ลิฟท์, ห้องโถงรวม, ทางเดินร่วม, การซ่อมบำรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

7. ความรู้สึกที่มีต่อที่อยู่อาศัย ด้านความเป็นส่วนตัว เสียงรบกวน การใช้สอยในตัวที่อยู่อาศัย พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัย ได้แก่ จำนวนห้องและขนาดของห้องนอน พื้นที่และลักษณะของครัว ลักษณะสวนทานอาหารและสวนพักผ่อน ห้องอเนกประสงค์
8. ด้านวัสดุ อุปกรณ์ ได้แก่ สีและแสงสว่าง
9. การเข้าถึง ได้แก่ ทางเข้าของอาคาร ทางเข้าที่พักอาศัย การมองเห็นทัศนียภาพ ลักษณะของหน้าต่าง การระบายอากาศ และอุณหภูมิ
10. การบริการ ได้แก่ การดูแลรถและที่จอดรถ การดูแลเด็ก
11. ความปลอดภัย ได้แก่ การออกแบบเพื่อความปลอดภัย ระบบรักษาความปลอดภัยจากสังคมภายนอกชุมชน ความปลอดภัยในตัวอาคาร และการยอมรับในระบบความปลอดภัยของโครงการ
12. สนามเด็กเล่น
13. การจัดการในชุมชน
14. ความสัมพันธ์ทางสังคมในชุมชน

ข้อค้นพบจากงานวิจัยนี้ พอสรุปได้ดังนี้

1. อายุและระดับความสูงของตัวอาคารที่อยู่พบว่า คนที่มีครอบครัวและมีเด็กเล็กมักจะอยู่สูงไม่เกินชั้น 3 ของอาคาร ครอบครัวที่มีเด็กโตมักจะชอบอยู่ที่ระดับความสูงปานกลางของอาคารและครอบครัวที่ไม่มีเด็กและคนแก่ที่อยู่ตามลำพังมักชอบอยู่ที่ระดับสูงสุดของอาคาร
2. การเดินทางของผู้มีรายได้น้อยมักจะมีปัญหามากกว่าผู้มีรายได้สูง เนื่องจากไม่มีรถยนต์และระยะทางจากที่อยู่อาศัยไปที่ท่ารถประจำทาง ไม่ควรไกลเกิน 1 ช่วงอาคาร เพราะจะเป็นปัญหาสำหรับคนแก่
3. การออกแบบภายนอกอาคารควรจะมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว จะสร้างความประทับใจได้มากกว่า
4. ขนาดห้องนอนควรจะมีขนาดใหญ่ขึ้น และสามารถปรับเพิ่มขนาดหรือเปลี่ยนแปลงได้ง่าย
5. คนส่วนใหญ่ต้องการห้องอาหารที่แยกเป็นสัดส่วนเฉพาะ แต่ครอบครัวที่มีเด็กเล็กกลับต้องการห้องอเนกประสงค์รวมมากกว่าห้องอาหารที่แยกเป็นสัดส่วนเฉพาะ
6. ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการมีขนาดหน้าต่างที่ใหญ่ขึ้นและทำความสะอาดง่ายขึ้น

William Michelson (1975) ทำการวิจัยเรื่อง Environmental Choice Human Behavior and Residential Satisfaction โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยอยู่ 3 ประการ คือ

1. ศึกษาความแตกต่างระหว่างประเภทของอาคารและตำแหน่งที่ตั้ง
2. การประเมินกระบวนการเลือกที่อยู่อาศัยตามศักยภาพของแต่ละบุคคล
3. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกว่าจะย้ายที่อยู่อาศัย

โดยการสำรวจกลุ่มประชากรที่อาศัยในเมือง Toronto ประเทศแคนาดา จำนวน 761 ครอบครัว โดยแบ่งเป็นครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงใจกลางเมือง อาศัยในบ้านเดี่ยวใจกลางเมือง อาศัยในอาคารสูงชานเมือง และอาศัยในบ้านเดี่ยวชานเมือง ด้วยการออกสัมภาษณ์ความคิดเห็น และทำการสังเกตการใช้งานและการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านและออกแบบสอบถามความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยโดยมีตัวแปรซึ่งพิสูจน์ความสัมพันธ์กับประเภทของที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. สถานะทางเศรษฐกิจของประชากร
2. วงจรชีวิตของประชากรโดยเน้นความสำคัญที่การมีเด็กในครอบครัว
3. ลักษณะของชุมชน
4. การเดินทาง
5. ความสัมพันธ์ของบุคคล
6. การมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน
7. กิจกรรมด้านซื้อสินค้า
8. กิจกรรมด้านสนทนาการ
9. กิจกรรมในการดูแลรักษาชุมชน

และในส่วนของการประเมินความพึงพอใจในด้านต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยนั้น ๆ Michelson ได้กำหนดตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับลักษณะที่อยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- 1) ขนาดของบ้าน, 2) ขนาดของห้อง, 3) จำนวนห้องนอน, 4) จำนวนห้องน้ำ, 5) อุปกรณ์ภายในบ้าน, 6) การวางผังของห้อง, 7) ห้องเก็บของและเสื้อผ้า, 8) การผ่านของเสียงในห้อง, 9) การบำรุงรักษาอาคาร, 10) การซ่อมแซมด้วยตนเอง, 11) ที่ว่างภายนอกอาคาร, 12) เสียงรบกวนจากภายนอก, 13) รูปแบบภายนอกของอาคาร, 14) ที่จอดรถ, 15) การบริการ การจัดการโครงการ, 16) ลักษณะทางสังคมของชุมชน, 17) ประเภทของเพื่อนบ้าน, 18) ระยะทางไปสู่เมือง, 19) คุณภาพของโรงเรียน, 20) ระยะทางไปทำงาน, 21) ระยะทางไปหาเพื่อน, 22) ระยะทางในการติดต่อต่าง ๆ, 23) ระยะทางในการไปซื้อสินค้า, 24) ระยะทางในการไปพักผ่อนหย่อนใจ, 25) ระยะทางการเข้าไปสู่ใจกลางเมือง, 26) ระบบการขนส่งมวลชน,

27) ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน, 28) ความสะดวกสบายของสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน, 29) ตำแหน่งที่ตั้งโรงเรียน, 30) ราคาที่อยู่อาศัย และ 31) คุณภาพของที่อยู่อาศัย

ผลการวิจัยพบว่าประชาชนส่วนใหญ่พอใจกับสภาพที่อยู่อาศัยของตนเองทั้งสามีและภรรยา ประชาชนส่วนใหญ่พอใจกับการอยู่บ้านเดี่ยวในอัตราสูงว่าการอยู่ในอาคารสูงหรืออพาร์ทเมนต์ ประชาชนที่อยู่ในบ้านเดี่ยวในเขตเมืองจะมีระดับความพอใจในที่อยู่อาศัยของตนเองสูงกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ

ศิริทิพย์ อุ่นอนุโลม และคณะ (2525) ทำการวิจัยเรื่องมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางขั้นต้นที่นำไปใช้สำหรับการวางผังและออกแบบและเป็นข้อกำหนดสำหรับใช้ในการวางผังและออกแบบอาคารชุดประเภทในเมือง

วิจัยโดยการศึกษาปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดจากอาคารชุดที่สร้างไปแล้วของการเคหะแห่งชาติ ค้นคว้าเปรียบเทียบความต้องการต่าง ๆ ที่ควรมีสำหรับการออกแบบอาคารชุด และค้นคว้าเปรียบเทียบข้อกำหนด มาตรฐานและเทศบัญญัติทั้งในและนอกประเทศ ซึ่งจากการศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในแฟลตเคหะสงเคราะห์ต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติ ด้วยการออกสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย พบว่ามีปัญหาที่เกิดจากการออกแบบของอาคารดังนี้

1. ความไม่มิดชิดเป็นสัดส่วน
2. พื้นที่ไม่เพียงพอ คับแคบ อึดอัด
3. มีดทึบ
4. ร้อนอบอ้าว
5. การดัดแปลง ต่อเติม
6. ไม่เอื้ออำนวยให้รู้จักกัน
7. ไม่เหมาะสมกับกิจกรรม
8. ไม่ปลอดภัย
9. อึกทึบ
10. สาธารณูปโภค ภายในอาคารไม่สะดวก
11. ความสกปรก

ปณต คงวิโรจน์ (2539) ทำการวิจัยเรื่อง การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยระหว่างโครงการภาครัฐและเอกชน กรณีศึกษา: โครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเปรียบเทียบสภาพความเป็นอยู่ เศรษฐกิจ สังคม ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ โดยแจกแบบสอบถามไปยังผู้อาศัยของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ จำนวน 260 ครอบครัว และโครงการมหาวิทยาลัยคอนโดทาวน์ จำนวน 306 ครอบครัว โดยมีตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาคือตัวแปรด้านข้อมูลทั่วไป คือ 1) ลักษณะการครอบครองห้องชุด, 2) รายได้, 3) อัตราการผ่อนชำระ, 4) อาชีพ, 5) ระดับการศึกษา, 6) สถานที่ทำงาน, 7) เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน, 8) พาหนะที่ใช้, 9) ขนาดครอบครัว และ 10) ระยะเวลาในการพักอาศัย

ส่วนตัวแปรที่ใช้เพื่อศึกษาระดับความพึงพอใจในการพักอาศัยในโครงการนั้น ๆ คือ

1. ราคาขาย
2. ทำเลที่ตั้งโครงการ
 - 2.1 ความสะดวกในการไปทำงาน
 - 2.2 ความสะดวกในการไปโรงเรียนของลูก
 - 2.3 ความสะดวกในการไปโรงพยาบาล-คลินิก
 - 2.4 ความสะดวกในการไปซื้อของที่ตลาดและศูนย์การค้า
 - 2.5 การไปบ้านญาติพี่น้อง
 - 2.6 ความสะดวกในการไปติดต่อสถานที่ราชการต่าง ๆ
3. ห้องชุด
 - 3.1 ขนาดห้องชุด
 - 3.2 รูปแบบห้องชุด
 - 3.3 การถ่ายเทอากาศภายในห้องชุด
 - 3.4 ระบบไฟฟ้าภายในห้องชุด
 - 3.5 ระบบประปาภายในห้องชุด
 - 3.6 ระบบโทรศัพท์ภายในห้องชุด
 - 3.7 ห้องน้ำและการระบายน้ำ

4. องค์ประกอบของโครงการ

- 4.1 ขนาดโครงการ
- 4.2 รูปแบบโครงการ
- 4.3 การถ่ายเทอากาศภายในโครงการ
- 4.4 สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น
- 4.5 ระบบไฟฟ้า - แสงสว่างบริเวณทางเดินร่วม
- 4.6 ระบบไฟฟ้า - แสงสว่างบริเวณทางเท้า ถนน และที่จอดรถ
- 4.7 ระบบรักษาความปลอดภัย
- 4.8 การรักษาความสะอาด
- 4.9 การกำจัดขยะ
- 4.10 ระบบบำบัดน้ำเสีย
- 4.11 ระบบถนนและการสัญจรภายในโครงการ
- 4.12 ที่จอดรถภายในโครงการ
- 4.13 โทรศัพท์สาธารณะภายในโครงการ

5. การบริหารอาคารชุด - ทรัพย์สินกลาง

- 5.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
- 5.2 ระเบียบและกฎเกณฑ์ในการใช้อาคารร่วมกัน
- 5.3 การจัดตั้งคณะกรรมการบริหารอาคารชุด

ผลการวิจัยพอที่จะกล่าวโดยสรุปได้ดังนี้ คือ

1. รายได้ครัวเรือนและอัตราการผ่อนชำระห้องชุดของผู้อยู่อาศัยในโครงการภาครัฐสูงกว่าโครงการภาคเอกชน
2. ผู้อาศัยในโครงการภาครัฐ มีอาชีพรับราชการ รัฐวิสาหกิจ เป็นส่วนใหญ่
3. จำนวนผู้พักอาศัยต่อหน่วยของโครงการทั้ง 2 ประเภท มีจำนวน 2 - 3 คนต่อหน่วย
4. โครงการภาครัฐมีความพึงพอใจในด้านของทำเลที่ตั้งโครงการ ห้องชุดพักอาศัย องค์ประกอบของโครงการและการบริหารอาคารชุด - ทรัพย์สินกลาง สูงกว่าโครงการภาคเอกชน ส่วนโครงการภาคเอกชนมีความพึงพอใจในด้านราคาของห้องชุด สูงกว่าโครงการภาครัฐ

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า การวิจัยที่เกี่ยวกับความพึงพอใจทางด้านกายภาพ มีองค์ประกอบหลัก ๆ ในการวิจัยดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง
2. องค์ประกอบภายในโครงการ
3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค
4. ระบบรักษาความปลอดภัย
5. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ
6. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ
7. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

และนอกจากลักษณะทางกายภาพของโครงการที่มีผลต่อความพึงพอใจในการพักอาศัยแล้ว พบว่าการบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลาง และลักษณะของสิ่งคมภายในโครงการก็มีส่วนสำคัญต่อความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยนั้น ๆ เช่นกัน