



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ดังนั้นการจัดสภาพที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพที่สามารถตอบสนองความต้องการพื้นฐานกัน ได้แก่ ความต้องการทางร่างกาย จึงเป็นสิ่งที่จะต้องจัดให้มีก่อนเป็นอันดับแรก

ความต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยเพื่อให้ที่อยู่ของตนมีสภาพที่ดี ส่วนหนึ่งถูกจำกัดไว้ด้วยสภาวะทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามได้มีการศึกษาเกี่ยวกับขนาดและสภาพของที่อยู่อาศัยบางประการ เพื่อหาแนวทางการจัดสภาพของที่อยู่อาศัยที่สามารถสนองต่อความต้องการพื้นฐานของผู้ที่อยู่อาศัยได้พอสมควร ผลของการศึกษาดังกล่าวนี้ได้นำมาเป็นข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัยทั้งของต่างประเทศและในประเทศไทย

การประเมินความเหมาะสมของสภาพที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่จะช่วยเป็นแนวทางในการตัดสินใจว่า สภาพของที่อยู่อาศัยแบบใดจะสามารถตอบสนองความต้องการพื้นฐานของผู้ที่อยู่อาศัยได้มากน้อยเพียงใด การประเมินความเหมาะสมของที่อยู่อาศัย หากทำได้จะช่วยให้สามารถนำไปใช้ประกอบกับข้อมูลอื่นๆ เช่น ราคาก่อสร้าง ระยะเวลาก่อสร้าง เป็นต้น เพื่อให้ผู้อยู่หรือผู้ลงทุนหาที่อยู่อาศัยนั้นได้ตัดสินใจเลือกได้อย่างเหมาะสม การนำเอาข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ มาเป็นหลักในการเปรียบเทียบก็เป็นแนวทางหนึ่ง ที่จะทำให้เห็นได้ว่าสภาพที่อยู่อาศัยนั้นๆ ดีหรือด้อยกว่าสภาพตามมาตรฐาน แต่ไม่สามารถจะบอกได้ว่าดีหรือด้อยกว่าเพียงใด ปัญหาจึงอยู่ที่วิธีการที่จะนำมาใช้เพื่อเปรียบเทียบสภาพที่อยู่อาศัยนั้นๆ กับมาตรฐานขั้นต่ำ เพื่อที่จะบอกให้ทราบ ว่าดีหรือด้อยกว่ามาตรฐานเพียงใด โดยต้องเป็นวิธีการที่ลดความลำเอียงต่างๆ

ของการประเมินให้หนักที่สุด

เนื่องจากสภาพที่อยู่อาศัยตามที่ระบุไว้โดยข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำ มีอยู่ด้วยกันหลายประการ การพิจารณาจึงต้องอาศัยหลักการวิเคราะห์การตัดสินใจกรณีหลายวัตถุประสงค์ เพื่อให้คลุมหัวข้อสำคัญมากหรือน้อยได้ นอกจากนี้ยังต้องพยายามหาแนวโน้มของความพอใจของผู้ประเมินที่มีต่อสภาพของที่อยู่อาศัยที่แตกต่างไปจากสภาพที่กำหนดไว้ในมาตรฐานด้วย เมื่อได้วิธีดังกล่าวนี้ขึ้นมาเป็นหลักในการประเมินแล้ว การประเมินผลความเหมาะสมของสภาพที่อยู่อาศัยหนึ่งๆที่นำมาพิจารณาก็จะสามารถทำได้ เป็นขั้นตอนด้วยวิธีการที่แน่นอนและลดความลำเอียงต่างๆลงไปซึ่งจะมีประโยชน์ทำให้ได้ค่าการประเมินสภาพที่อยู่อาศัยเพื่อนำไปประกอบการพิจารณาอื่นต่อไปได้

1.2 การสำรวจงานวิจัยและแนวความคิดที่จะนำมาใช้ในการวิจัย

การสำรวจนี้ได้แบ่งออกเป็น 2 ด้านใหญ่คือ

1.2.1 ข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัย

ทางด้านที่เกี่ยวกับข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัย มีหน่วยงานหลายหน่วยทั้งต่างประเทศ (1) และในประเทศ (2,3) ที่ได้ศึกษาและออกข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัยขึ้นเพื่อเป็นแนวทางในการจัดลักษณะของที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบสนองความต้องการพื้นฐานของผู้ที่อยู่อาศัยได้พอสมควร มาตรฐานดังกล่าวนี้ใช้สำหรับจัดที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ จึงเป็นมาตรฐานที่พอดีที่จะสนองความต้องการพื้นฐานของผู้ที่อยู่อาศัยได้พอสมควร หัวข้อต่างๆที่หน่วยงานเหล่านี้ได้คำนึงถึงก็เป็นไปในลักษณะคล้ายคลึงกันดังที่ได้รวบรวมไว้ในตารางที่ 1.1 รายละเอียดของรายการที่ประกอบในหัวข้อเหล่านี้จะได้กล่าวไว้ในบทที่ 2

1.2.2 แนวความคิดในการจัดวิธีการประเมินผล

แนวความคิดในการจัดวิธีการประเมินผลมีได้หลายลักษณะคือ

ก. โดยการสอบถามความรู้สึกของผู้ที่อยู่อาศัย ที่มีต่อสภาพแวดล้อมทั้งภายในและบริเวณรอบๆของที่อยู่อาศัยสองแห่ง ประมวลผลความแตกต่างของความรู้สึก

ตารางที่ 1.1 ขอบเขตข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อม

หัวข้อใหญ่	สิ่งที่พิจารณา
1. การวางผังพื้นที่	การจัดแบ่งที่ดิน, ระยะทางสูงสุดจากหน่วยที่พักไปส่วนอื่น, ความหนาแน่นถนน, เขตทาง
2. การวางผังบริเวณที่อยู่อาศัย	ความกว้างของที่ดิน, ระยะห่างจากแนวที่ดิน
3. การจัดพื้นที่และส่วนประกอบ หน่วยที่พักอาศัย	การแบ่งส่วนที่พักอาศัย, ขนาดห้องต่างๆ, ที่เก็บของ, ความสูง เพดาน, ปริมาตรภายใน, แสงธรรมชาติ, ช่องระบายอากาศ, ประตู, ความรโหฐาน, บันได และทางเดินร่วม, ระเบียง, ลิฟท์
4. สาธารณูปโภคภายในอาคาร	ไฟฟ้าในหน่วยพักอาศัย-การติดตั้ง, ขนาดสายไฟ, วงจรไฟฟ้า, จำนวนปลั๊กและดวงไฟ, ปริมาณแสงสว่างที่พอเหมาะ ประปาในหน่วยพักอาศัย-จำนวนก๊อกน้ำ, ขนาดท่อ, ปริมาณน้ำใช้, ท่อน้ำทิ้ง, ขนาดท่อน้ำทิ้ง, การต่อท่อน้ำทิ้ง ทางหนีไฟ ปล่องทิ้งขยะ, ห้องรวมขยะ

ของผู้ที่อยู่อาศัย แล้วสรุปเปรียบเทียบว่าอิทธิพลความแตกต่างในสภาพที่อยู่อาศัยมีผลทำให้เกิดความแตกต่างของความรู้สึกของกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยหรือไม่อย่างไรด้วยวิธีทางสถิติ

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (4) ได้วิจัยเกี่ยวกับผลกระทบของสภาพแวดล้อมทางกายภาพต่อความรู้สึกของผู้ที่อยู่แออัดโดยการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างโครงการเคหะสงเคราะห์ดินแดงกับห้วยขวาง การศึกษานี้ได้ใช้กลุ่มของผู้ที่อยู่อาศัยของทั้งสองฝั่งสองเป็นตัวกลางที่จะเก็บข้อมูลแล้วประมวลความแตกต่างของผู้อาศัยสองกลุ่ม เพื่อสรุปเป็นผลความรู้สึกที่เกิดขึ้นจากความแตกต่างของสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

ข. โดยสร้างที่อยู่อาศัยตามต้นแบบมาตรฐานและให้เข้าอาศัยสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย ได้จัดสร้างต้นแบบที่อยู่อาศัยตามมาตรฐานของสถาบันนั้น และได้ทดสอบให้คนเข้าอยู่อาศัยเก็บข้อมูลทางกายภาพของสภาพในและรอบๆที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบกับค่าทางทฤษฎีที่ผู้ลู่จะเกิดความสบายหรือหึงได้สอบถามความรู้สึกของผู้ที่อยู่อาศัย ผลจากการประเมินเป็นไปในลักษณะบรรยายความรู้สึก เช่น ใ้ได้ หรือ ใ้ไม่ได้ เป็นต้น

วิธีการสองอย่างดังที่ได้กล่าวนี้ อย่างแรกได้แสดงให้เห็นถึงการแสดงความแตกต่างของความรู้สึกจากการที่อยู่อาศัยได้รับสภาพที่อยู่อาศัยต่างกัน อย่างที่สองได้แสดงให้เห็นถึงความรู้สึกของผู้ที่อยู่อาศัยที่มีต่อต้นแบบมาตรฐานโดยใ้ใช้วิธีบรรยาย วิธีการทั้งสองนี้ไม่ได้กล่าวถึงการหาค่าตัวเลขดัชนีบางอย่างซึ่งชี้ให้เห็นถึงความเหมาะสมของสภาพที่อยู่อาศัยนั้นๆ เมื่อใ้สภาพตามข้อกำหนดมาตรฐานเป็นเกณฑ์ซึ่งเป็นสีกแนวทางหนึ่งซึ่งน่าจะหาได้

1.2.3 แนวความคิดในการพิจารณาปัญหาที่มีหลายตัวแปร

เนื่องจากปัญหาความเหมาะสมของที่อยู่อาศัยจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติต่างๆหลายประการ จึงได้สำรวจแนวความคิดในการพิจารณาปัญหาที่มีหลายตัวแปรพลสังเขปดังต่อไปนี้

ในด้านการย่อยปัญหาใ้เล็กลงเหมาะแก่การพิจารณานั้น Rosen และ Bennett, Holloway, Riggs (5, 6, 7) ได้กล่าวถึงปัญหาที่มีหลายตัวแปร (Multiattribute problem) ว่าการพิจารณาผลของทุกตัวแปรพร้อมกันจะทำได้ลำบาก ดังนั้นการแยกย่อยปัญหาในระดับที่เล็กลงใ้่ง่ายต่อการพิจารณาแล้ว จึงสรุป

ผลเป็นการพิจารณาของปัญหาทั้งหมดจะทำให้วิเคราะห์ปัญหานั้นได้สะดวกขึ้น

ในด้านการพิจารณาในหัวข้อย่อยที่แยกมานั้น Fishburn, Lingrend (8,9) ได้กล่าวถึงทฤษฎีอรรถประโยชน์ (Utility theory) ซึ่งเกี่ยวข้องกับ ความพอใจ (Preferences) ของบุคคล โดยมีสมมุติฐานว่าความพอใจของบุคคลต่อสภาพเหตุการณ์หนึ่งสามารถแทนได้ด้วยตัวเลขบนมาตราการวัดที่เหมาะสม

ในด้านการรวมหัวข้อที่แยกย่อยมาพิจารณาเข้าด้วยกันนั้น Moskowitz และ Wright (10) ได้กล่าวถึงวิธีการในการรวบรวมผลจากหัวข้อย่อยเข้าด้วยกันเพื่อ แสดงผลของปัญหาทั้งหมดว่ามีสองพวกใหญ่คือ การพิจารณาแบบที่ไม่มีการชดเชย (Noncompensatory) คือไม่มีการชดเชยข้อดีข้อเสียของแต่ละตัวแปรในแต่ละปัญหาที่ นำมาเปรียบเทียบกันและแบบชดเชย (Compensatory models) คือมีการชดเชย ข้อดีข้อเสียของแต่ละตัวแปรในปัญหาที่นำมาเปรียบเทียบ

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างวิธีการประเมินความเหมาะสมของ ที่อยู่อาศัยโดยการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับชนิดที่อยู่อาศัยซึ่งนำ มาพิจารณาโดยใช้หลักการวิเคราะห์การตัดสินใจกรณีหลายวัตถุประสงค์

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ขอบเขตของการศึกษาเป็นดังต่อไปนี้

1.4.1 ข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยที่จะนำมาเป็นหลักในการประเมินผล จะพิจารณาลักษณะที่อยู่อาศัย ตามที่กำหนดโดยการคณะแห่งชาติ ในหัวข้อเกี่ยวกับการจัดพื้นที่และส่วนประกอบภายในที่อยู่อาศัย

1.4.2 การประเมินผล ตามข้อกำหนดของมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับ ที่อยู่อาศัยจะพิจารณาลักษณะการประเมินในขอบเขตดังต่อไปนี้คือ

- ก. ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ระบุไว้
- ข. ปริมาณที่วัดได้ทางกายภาพของลักษณะที่อยู่อาศัยและมีกำหนดไว้ใน

มาตรฐาน

- ค. การแปลงความรู้สึกของผู้ประเมินต่อผลการเปรียบเทียบของปริมาณที่วัดได้ทางกายภาพของลักษณะที่อยู่อาศัย กับปริมาณกำหนดไว้ในมาตรฐาน
- ง. การให้ลำดับและน้ำหนักความสำคัญของหัวข้อต่างๆ
- จ. การรวบรวมผลที่ได้จากการประเมินส่วนย่อยเป็นผลการประเมินของที่อยู่อาศัยที่นำมาพิจารณา

1.5 วิธีการและขั้นตอนการศึกษา

1.5.1 ทำการศึกษามาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาถึงการจัดแบ่งข้อกำหนดใหญ่และข้อกำหนดย่อย ตลอดจนการกำหนดลักษณะของหน่วยที่อยู่อาศัย และส่วนประกอบอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงขอบเขตและเรื่องราวกว้างๆของมาตรฐานต่างๆ

1.5.2 จัดหัวข้อสำหรับการประเมินความเหมาะสมของที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาให้อยู่ในขอบเขตของการศึกษา

1.5.3 จัดสร้างวิธีการประเมินความเหมาะสมของที่อยู่อาศัยจากหัวข้อที่จัดขึ้น โดยสร้างมาตรา (scale) สำหรับการเปรียบเทียบจากสิ่งที่กำหนดไว้ในหัวข้อการประเมิน

1.5.4 แสดงการใช้วิธีการประเมินในทางปฏิบัติ เพื่อประเมินความเหมาะสมของหน่วยที่อยู่อาศัย ซึ่งจะนำมาพิจารณา

1.5.5 สรุปผลการศึกษารวมข้อ เสนอแนะ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษานี้มุ่งที่จะสร้างวิธีการประเมินความเหมาะสมของที่อยู่อาศัยโดยการเปรียบเทียบลักษณะของที่อยู่อาศัยนั้นกับข้อกำหนดขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัยดังกล่าว ทำให้ได้แนวความคิดในการประเมินผลที่เป็นระเบียบและเป็นวิธีการ ซึ่งจะลดความผิดเพี้ยน เนื่องจากอคติหรือความไม่สม่ำเสมอในการตัดสินใจให้คะแนนลงได้ ผลที่ได้

จากการประเมินจะเป็นเครื่องบ่งชี้ให้เห็นว่า ลักษณะของที่อยู่อาศัยนั้นชาติเพียงใด ซึ่งจะเป็นแนวทางในการศึกษาปรับปรุงหรือหาวิธีการเพื่อให้ที่อยู่อาศัยมีความเหมาะสม และสามารถตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานได้ดียิ่งขึ้น



ศูนย์วิทยพัทยาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย