

บทที่ 2

วรรณกรรมและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย

ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผู้เสนอแนวความคิดด้านนี้มีจุดเน้นสำคัญที่ การเข้าถึงการรับสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อให้ครอบครัวได้รับประโยชน์สูงสุดจากการเลือกอยู่อาศัย ซึ่งนักคิดในแต่ละช่วงเวลาจะให้ความสำคัญต่อบัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน กล่าวคือ

- William Alonso (1960) กล่าวถึงการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่าควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และความใกล้เคียงกับสภาพการทำงาน¹

- Jay Siegel (1970) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาความสะดวกสบายของการเข้าถึง และคุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ การบริการสาธารณะ และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น²

- Brian Goodall (1972) กล่าวถึงความสะดวกในการเข้าถึงว่า ที่ตั้งซึ่งอยู่ติดถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟมีความได้เปรียบในเรื่องทางเข้ามามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ นอกจากนี้ความไม่เท่าเทียมกันในการให้บริการใดๆ ก็ตามที่จัดให้ อาจมีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้สูง นอกจากนั้น บริการสาธารณะ เช่น การประปา หรือการระบายน้ำ อาจทำให้เกิดแรงกระตุ้นในการพัฒนาขึ้นได้ โดยเฉพาะในบริเวณชานเมือง แม้ว่าโดยตัวของมันเองแล้วบริการเหล่านี้ ดูจะไม่หน้ามีความสำคัญมากพอที่จะกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาขึ้นก็ตาม

¹ Raymond E. Murphy, *The American city : An urban geography*, p. 436.

² *Ibid.*, p. 436

- Herbert (1972) อธิบายหลักการเลือกบริเวณพักอาศัยที่ขึ้นอยู่กับอิทธิพลภายนอกซึ่งได้แก่ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้นๆ³

- Northam (1975) กล่าวว่าเส้นทางคมนาคมที่ขยายออกไปยังชานเมือง ช่วยเปิดพื้นที่ใหม่ สำหรับการพัฒนาเป็นบริเวณพักอาศัย และเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังศูนย์กลางเมือง พื้นที่ที่อยู่ติดสองข้างทางขนส่งที่สำคัญ จึงเป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนา ก่อนเป็นอันดับแรก และเป็นบริเวณที่มีผู้อพยพไปอาศัยหนาแน่นที่สุด⁴

- Button (1976) เสนอองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่าองค์ประกอบหนึ่งคือขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกจากจำเป็นต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่งด้วย⁵

- Barrie Needham (1977) ให้เหตุผลในการรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัยว่า

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่ 2 บริเวณข้างเส้นทางคมนาคม และกระจายอยู่รอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงานและสถานศึกษานั้นๆ

2. การประหยัดจากภายนอก (External Economies) การจับกลุ่มของอาคารที่พักอาศัย จะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการให้บริการสาธารณูปโภคของเมือง⁶

ในปัจจุบันนี้การเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้-ไกลของที่ตั้งกับศูนย์ธุรกิจการค้าและแหล่งงาน เพราะต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือติดต่อ

³ Harold Carter, The study of urban geography (London : Edward Arnold, 1975) , p. 265

⁴ Ray M. Northam, Urban geography, p. 257.

⁵ K.J.Button, Urban economics (London : Mac millan Press, 1976), p. 46-47

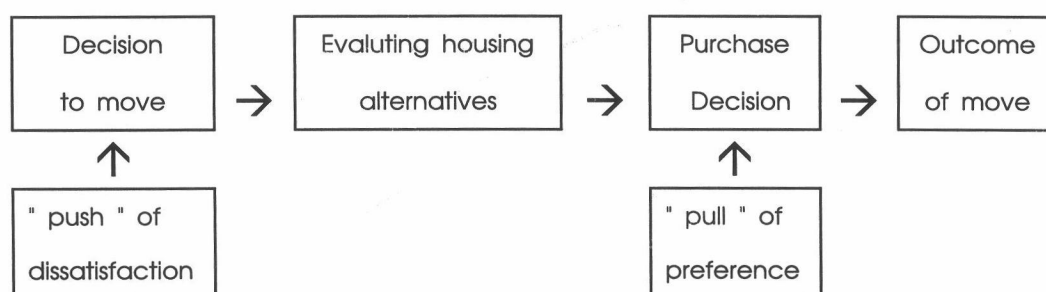
⁶ Barrie Needham, How cities Works (Pergamon Press, 1977), p. 103.

ธุรกิจ ดังนั้น โดยส่วนใหญ่แล้วที่อยู่อาศัยที่นิยมมากจะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกและเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและการติดต่อธุรกิจ

ด้วยเหตุนี้การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จึงต้องสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับการใช้ที่ดินภายในเมือง⁷ และทิศทางการขยายตัวของเมืองตามศูนย์การค้า ถนนหนทาง แหล่งงาน ฯลฯ เพราะแหล่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยเป็นสาเหตุสำคัญของการเกิดปัญหาการจราจรในเมือง อันเนื่องมาจากการเดินทางไปทำงาน ชื้อของ ทำธุรกิจส่วนตัว ไปโรงเรียน ไปพักผ่อน หรืออื่นๆ เราจึงกล่าวได้ว่ารูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เป็นตัวกำหนดหลักตัวหนึ่งของโครงสร้างความเป็นเมือง⁸

กระบวนการตัดสินใจซื้อบ้าน

โดยทั่วไปแล้วแบบจำลองการตัดสินใจซื้อบ้าน มีหลายรูปแบบ แต่ในการศึกษานี้จะใช้แบบจำลองของการตัดสินใจซื้อดังต่อไปนี้ในการอธิบาย



รูปที่ 2-1 กระบวนการตัดสินใจซื้อบ้าน

⁷ Michale C. Romanos, *Residential spatial structure*, (Canada : D.C. Health & Company, 1976) , p. 4.

⁸ วงเดือน เกษสุกะ, " การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528), หน้า 9.

ตามแบบจำลองการตัดสินใจซื้อ⁹ จะมีการอธิบายถึงการย้ายถิ่นที่อยู่ในรูปอิทธิพลของ " PUSH " และ " PULL " ซึ่งมีผลต่อการย้ายที่อยู่อาศัย ว่าประกอบด้วยปัจจัยอะไรบ้าง โดยแบบจำลองนี้ได้ครอบคลุมรายละเอียดต่างๆ ในการศึกษาครั้งนี้ สำหรับปัจจัยทั้งสองตัวนี้สามารถอธิบายออกได้ดังนี้คือ

1. ปัจจัยในการผลักดัน (PUSH)

ปัจจัยนี้จะเกิดขึ้นจากความไม่พึงพอใจในบ้านที่อยู่ในอดีต (ก่อนย้าย) และสภาพแวดล้อมของบ้าน ปัจจัยนี้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจที่จะย้ายบ้าน (Decision to move) โดยมีองค์ประกอบของปัจจัยต่างๆ อีกหลายอย่าง¹⁰ การศึกษาว่าอะไรเกี่ยวข้องกับกัยการตัดสินใจย้ายบ้านนั้นสามารถบอกให้เราทราบถึงลักษณะบ้านที่อาจทำให้พวกเขามีความพึงพอใจ แต่ไม่สามารถชี้ชัดลงไปว่าอะไรคือสิ่งที่พวกเขาต้องการสำหรับบ้านแห่งใหม่ของเขา

การศึกษาวិเคราะห์ปัจจัยหรือสาเหตุของการย้ายบ้านของผู้อยู่อาศัยที่ผ่านมามีข้อสรุปต่าง ๆ กัน เช่นในงานวิจัยเรื่องสาเหตุการย้ายบ้าน¹¹ สรุปว่า การเข้าใจเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายบ้านของบุคคล ไม่สามารถบอกได้ว่าเขาต้องการบ้านอย่างไร แต่จะบอกถึงคุณลักษณะที่ต้องการได้เท่านั้น นอกจากนี้ครอบครัวหนุ่มสาวจะมีการย้ายมากกว่าครอบครัวที่มีอายุมากขึ้น และครอบครัวใหญ่ก็จะมี การย้ายบ้านมากกว่าครอบครัวเล็ก

1.1 Voluntary move การย้ายโดยสมัครใจ แบ่งรายละเอียดออกเป็น

⁹ Rossi, P.H. Why Family Move. (New York : The Free Press, 1955), p. 8.

¹⁰ Michelson, William H. Environmental Choice : Human Behavior And Residential Satisfaction. (Oxford University Press, 1977). p. 114-120.

¹¹ Newman, S. The Residential Environment and the Desire to Move. Ann Arbor, Michigan : Institute of Social Research, (The University of Michigan, 1974). p. 12.

1.1.1. การเปลี่ยนแปลงขนาดของครอบครัวและองค์ประกอบของครอบครัวเป็นตัวทำให้เกิดความต้องการที่จะย้ายบ้าน เมื่อครอบครัวขยายใหญ่ขึ้น เช่นเกิดมีการแต่งงานหรือมีลูกเพิ่มมากขึ้น ก็ทำให้รู้สึกที่บ้านที่อยู่อาศัยนั้นคับแคบเกินไปหรือไม่เหมาะสมต่อไปหรือเมื่อลูกๆ เติบโตขึ้นเรื่อยๆ ก็จะมองเห็นว่าแต่ละคนก็ต้องการความเป็นส่วนตัวมากขึ้น การมีห้องนอนเพียง 2 ห้องนอนนั้นอาจไม่เพียงพอ เป็นต้น นอกจากนี้เบคเคอร์¹² ได้ให้แนวคิดที่ว่าช่วงวงจรชีวิตในครอบครัว (Stage of family life cycle) มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่อยู่ในช่วงที่มีเด็กเล็กย่อมมีความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่แตกต่างจากครอบครัวที่อยู่ในช่วงวัยชรา การศึกษาของเบคเคอร์ ในเรื่องความพอใจของครอบครัวต่อที่อยู่อาศัยแบบอยู่หลายครอบครัวร่วมกันยังสนับสนุนว่าบ้านตามอุดมคติ ประวัติการอยู่อาศัยในอดีต และวงจรชีวิตที่มีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอจะส่งผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยทั้งนี้สามารถสรุปวงจรชีวิตของครอบครัว¹³ ได้ดังนี้

ตารางที่ 2-1 วงจรชีวิตของครอบครัว

- Bachelor Stage	- ขึ้นความเป็นโสดยังไม่แต่งงาน
- Newly Married Couple	- ขึ้นแต่งงานใหม่ๆ ยังอายุน้อย และไม่มีลูก
- Full Nest 1	- ขึ้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 1 ลูกคนเล็กที่สุดอายุต่ำกว่า 6 ขวบ
- Full Nest 2	- ขึ้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 2 ลูกคนเล็กที่สุดอายุ 6 ขวบหรือมากกว่า
- Full Nest 3	- ขึ้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 3 ลูกๆ เติบโตมีการงานทำมั่นคง
- Empty Nest 1	- ขึ้นที่ลูกหลายย้ายไปอยู่ที่อื่น และหัวหน้าครอบครัวกำลังทำงานหนัก
- Empty nest 2	- ขึ้นหัวหน้าครอบครัวเกษียณ
- Solitary	- ขึ้นอยู่โดดเดี่ยวหลังเกษียณ

¹² Becker Franklin D. and Others, User Participation and Environment Meaning : Three Field Studies. (New York : Cornell University, 1977). p. 82.

¹³ Philip, Kotler. Marketing management. 5th ed. Englewood Cliffs, (New Jersey : Prentice-Hall, Inc., 1984). p. 132.

สำหรับครอบครัวคนหนุ่มสาวจะมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าครอบครัวผู้สูงอายุและครอบครัวที่มีขนาดใหญ่มักจะมีการโยกย้ายครอบครัวมากกว่าครอบครัวขนาดเล็ก

1.1.2 เนื้อที่ใช้สอยไม่เพียงพอ ประเด็นนี้เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด ที่มีอิทธิพลต่อการย้ายบ้าน

1.1.3 เพื่อนบ้านและสภาพแวดล้อมไม่ดี (โดยเฉพาะทางด้านสังคมมากกว่าด้านกายภาพ)

1.1.4 ลักษณะการอยู่อาศัยเดิมเป็นแบบการเช่า และมีราคาเพิ่มสูงขึ้นมาก

1.1.5 มูลค่าของบ้านที่อยู่นั้นลดต่ำลง เช่น เกิดสลับบริเวณใกล้ๆ บ้าน ทางราชการย้ายสถานที่ทิ้งขยะมาใกล้บริเวณบ้าน หรือมีโรงแรมมาบูรุดเปิดตรงบริเวณทางเข้าบ้าน เป็นต้น

1.1.6 ไม่ชอบรูปแบบและลักษณะตัวบ้านและการอยู่อาศัย

1.2 Involuntary Moves การย้ายโดยไม่สมัครใจ (รวมถึงการถูกบังคับให้ย้าย) แบ่งออกเป็น

1.2.1 การเวนคืนของรัฐ การไล่ที่และการหมดสัญญาเช่าอาศัย

1.2.2 การเปลี่ยนงานที่ทำให้ต้องเดินทางไกลขึ้น

1.2.3 สภาพมลภาวะรบกวน เช่น ฝุ่น ควันพิษ น้ำเสีย หรือภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม

1.2.4 ผลจากการแต่งงาน การหย่าร้าง การแยกกันอยู่ และเป็นหม้าย

1.2.5 มีการเปลี่ยนแปลงที่มีผลกระทบกับรายได้ทำให้ต้องย้ายที่อยู่

2. ปัจจัยในการดึงดูด (PULL) ¹⁴

¹⁴ Rossi, *Why Family Move*, p. 8.

ปัจจัยนี้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโดยประกอบไปด้วยแง่มุมของการซื้อบ้าน ซึ่งมีความซับซ้อนในกระบวนการตัดสินใจอย่างมาก เราสามารถจำแนกปัจจัยที่มีอิทธิพลนี้ออกได้ดังนี้

2.1. ปัจจัยสำคัญ ซึ่งเป็นหลักในการเกิดผลที่ให้อยู่ได้แก่

2.1.1 ทำเลที่ตั้ง ซึ่งประกอบไปด้วย 3 สิ่งที่สำคัญที่สุดคือ คุณภาพของบ้านในบริเวณใกล้เคียง มูลค่าของบ้าน และอยู่ใกล้โรงเรียนหรือไม่

2.1.2 ราคา

2.1.3 ขนาดและจำนวนของห้องต่างๆ ตลอดจนการออกแบบ

2.1.4 คุณภาพการก่อสร้าง

2.1.5 ลักษณะโดยทั่วไปของตัวอาคารและสภาพแวดล้อม

2.1.6 การเดินทางและการคมนาคม เช่น รถประจำทางเข้าถึง ใกล้ทางด่วน

เป็นต้น

2.1.7 แหล่งชุมชนใกล้เคียง เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตลาด เป็นต้น

2.2 ปัจจัยรอง ซึ่งได้แก่

2.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งในอาคารและโครงการเช่น ลิฟท์ โทรศัพท์ ยาม เป็นต้น

2.2.2 สิ่งบันเทิงสันทนาการ เช่น ห้องออกกำลังกาย สโมสร สระว่ายน้ำ เป็นต้น

2.2.3 ชื่อเพื่อการลงทุน

ปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อแตกต่างกันออกไปสำหรับรูปแบบที่พักอาศัยที่แตกต่างกัน แต่ปัจจัยหลักๆ ก็คงหนีไม่พ้น ทำเล และราคา ซึ่งมีน้ำหนักมากที่สุดที่จะทำให้ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยหนึ่งๆ ในการศึกษาจะมีการเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยแต่ละอย่างที่มีผลกระทบ ซึ่งจะมีปัจจัยที่เพิ่มขึ้นมาคือ ความสูงของตัวอาคาร ความหนาแน่นของห้องในแต่ละอาคาร และความหนาแน่นของโครงการ จะได้มีการเปรียบเทียบดูว่าปัจจัยต่างๆ เหล่านี้มีอิทธิพลหรือไม่อย่างไร โดยเฉพาะเมื่อแยกการพิจารณาออกเป็นสามกลุ่มตัวอย่างคือ Mid Rise - Low Density, Mid Rise - High Density และ High Rise - High Density ตามที่ได้เก็บตัวอย่างมา นอกจากปัจจัยเหล่านี้แล้ว ในการศึกษาอื่นๆ อาจมีการรวมเอาปัจจัยเกี่ยวกับชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ภาพพจน์ของบริษัทผู้พัฒนาโครงการ ความน่าเชื่อถือของสถาปนิก วิศวกรและสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ เป็นต้น

พฤติกรรมกรเลือกที่อยู่อาศัย

ในการพิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นเหตุและผลนั้น ต้องใช้ความพยายามในการหาเหตุที่เกี่ยวข้องกับตัวบุคคลเฉพาะตัว และสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปที่ทำให้คนเลือกที่อยู่อาศัย Rossi (1955) ได้ทำการศึกษาทางด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายถิ่นพบว่า มีสาเหตุต่างๆ ที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพของที่อยู่อาศัย ความรู้สึกอึดอัดในครัวเรือน (ความหนาแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมกัน) หรือแม้แต่ปัญหาเกี่ยวกับผู้ให้เช่าในกรณีที่เป็นบ้านเช่าและสภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งข้อสรุปทางด้านจิตวิทยาสังคมว่า เป็นสิ่งสำคัญมาก เพราะสามารถจำแนกชนิดสาเหตุอันเป็นตัวกระตุ้นทำให้เกิดความคิดที่จะย้ายได้¹⁵

Walpert (1965) ได้นำเอาทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ในลักษณะที่เห็นว่าการกระทำทุกอย่างที่เกิดขึ้นเป็นผลของการคิดแบบเป็นขั้นตอนและเป็นเหตุผลมาอธิบายพฤติกรรมกรย้ายถิ่นว่า การย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายไปยังบริเวณใกล้เคียง หรือบริเวณที่อยู่ในระยะทางเดินทางไกลเป็นการตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมโดยมีกลไกอย่างหนึ่งที่บุคคลจำเป็นต้องใช้ในการตัดสินใจ ซึ่งคือการประเมินผลของสภาวะชุมชนที่ตนอาศัยอยู่ว่าสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตน และทำให้ตนพอใจได้หรือไม่เพียงใด ถ้าผลการประเมินเป็นลบ มนุษย์ก็จะหาวิธีการที่จะทำให้ตนเองพอใจขึ้นมาโดยอาจจะพยายามปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีนั้นด้วยวิธีการต่างๆ กัน¹⁶

Galant (1971) ได้ศึกษาเรื่องการปรับตัวของมนุษย์กับการย้ายถิ่น ลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมกรย้ายถิ่นฐาน โดยใช้ตัวแปร 3 ชุดของ Wolpert คือ ตัวแปรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อม

¹⁵ Rossi, P.H., *Why Family Move: A study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, (New York, 1955), p. 10.

¹⁶ Wolpert, J., Behavioral Aspects of the decision to migrate, (Paper of the Regional Science Association, vol 15) , pp.156-169.

ตัวแปรที่เกี่ยวกับตัวบุคคลและตัวแปรที่เป็นความสัมพันธ์กันในลักษณะที่ขัดแย้งกัน ถ้าสังคมและชุมชนที่อยู่อาศัยแต่ละแห่ง ไม่สามารถให้โอกาสตามที่แต่ละคนคาดหวังได้ คนในชุมชนนั้นๆ ก็จะแสวงหาทางออกโดยการย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่¹⁷

Lee (1969) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับย้ายถิ่นว่ามีปัจจัยเหลือคณานับที่กระทำการยัดเยียดหรือดึงดูดประชากรเอาไว้ในพื้นที่นั้น และมีปัจจัยอย่างอื่นที่มีแนวโน้มจะผลักดันให้ประชากรออกไป ตัวอย่างเช่น ภูมิอากาศที่ดีจึงเป็นแรงดึงดูดในขณะที่ภูมิอากาศเลวเป็นแรงขับไล่ที่เกิดกับทุกคน ผู้ย้ายถิ่นทุกคนจะนิยมปัจจัยต่างๆ ที่เป็นแง่บวกและลบ ทั้งในถิ่นต้นทางและปลายทางแตกต่างกันไป แต่เราอาจจำแนกประชากรที่ตอบได้ในแบบที่คล้ายคลึงกันต่อกลุ่มของปัจจัยที่เหมือนกันที่ถิ่นต้นทางและถิ่นปลายทางได้¹⁸

ประเด็นที่สำคัญอีกประการหนึ่ง ที่มีผลต่อความต้องการเลือกที่อยู่ของมนุษย์ก็คือในเรื่องของรายได้ Golant กล่าวว่าการเพิ่มขึ้นของผู้มีรายได้ปานกลาง มีอิทธิพลต่อประเทศพัฒนาอย่างสูงสุด¹⁹ เช่นสหรัฐอเมริกาและประเทศทางยุโรปตะวันออก ผู้มีรายได้ปานกลาง เป็นผู้ที่ทำการพัฒนาประเทศมากขึ้นจนมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานความเป็นอยู่ โดยการเพิ่มรายได้และการศึกษา ซึ่งกรุงเทพมหานครเองก็มีกลุ่มประชากรที่มีรายได้ปานกลางจัดอยู่ในกลุ่มคนที่มากที่สุดคือ ประมาณร้อยละ 52 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งการที่ครอบครัวหนึ่งจะทำการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน จะต้องมีการมีรายได้ประมาณ 15,000 ถึง 20,000 บาทต่อเดือน ซึ่งก็แสดงว่า สามิภรรยาจะต้องช่วยกันออกทำงาน เพื่อรวบรวมรายได้ทั้ง 2 คน ให้ได้ถึง 15,000 ถึง 20,000 บาทดังกล่าว และจะต้องมีการสะสมเงินมาไม่ต่ำกว่า

¹⁷ Golant, S.M., Adjustment process in a system: a behavioral model of human movement (Geographical Analysis, vol.3) pp.203-220.

¹⁸ ปราโมทย์ ประสาทกุล, ทฤษฎีที่น่าสนใจทางประชากรศาสตร์ (กรุงเทพมหานคร : สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล, 1981)

¹⁹ ยงยุทธ ดิลกตระการกิจ, " แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2528)," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526) หน้า 35.

5 ปี จึงสามารถจ่ายเงินค่านี้ออกได้ แสดงว่าเป็นช่วงรายได้ที่พอเป็นไปได้ ด้วยเหตุนี้ ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้อ่อนกลาง จึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น

นอกจากนี้แล้ว ผู้มีรายได้อ่อนกลาง จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสองประการคือ ประการแรก ความต้องการที่เป็นจริง (Housing need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้ และประการที่สอง ความต้องการฉาบฉวย (Housing want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตภาพได้

ในการศึกษาทัศนคติความต้องการของผู้ใช้สอย ในการเลือกที่อยู่อาศัย จึงเป็นแนวทางที่ดีในการที่จะมองเห็นปัญหาของสภาพแวดล้อม และแก้ไขให้สอดคล้องกับความต้องการแล้ว ยังจะเป็นแนวทางที่ดี สำหรับโครงการต่อไป ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจอันเนื่องมาจากความล้มเหลวของโครงการที่ขาดความคำนึงถึงพฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้สอยอีกด้วย

Becker (1977) ได้อธิบายว่าผู้อยู่อาศัยมีความพอใจที่อยู่ในปัจจุบันได้แม้ว่าจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยด้วยปัจจัย 3 ประการคือ

1. ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
2. เงื่อนไขตามสภาพการณ์
3. กลไกการแก้ไขปัญหาในตัวบุคคล

นอกจากนี้ Becker ได้ชี้แจงว่ามนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในแบบปัจจุบันของตนจึงคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดเรื่องรายได้ของครอบครัวและราคาบ้าน ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อเป็นบันไดก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นเงื่อนไขตามสภาพการณ์และกลไกแก้ปัญหในตัวบุคคล ในขณะที่หนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัย

อื่นๆ แปรเปลี่ยนไป ก็อาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นความไม่พอใจในที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้นในเวลาต่อมาได้²⁰

ในประเด็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยในอุดมคตินี้ Richard Muth (1974)²¹ ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนหน่วยพักอาศัยว่า เมื่อประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น จะมีแนวโน้มที่ต้องการขนาดที่พักอาศัยที่ใหญ่และอยู่ในแหล่งที่พักอาศัยที่ดีกว่า เช่น ในแหล่งที่ตั้งที่มีการเดินทางเข้า-ออกสะดวก และมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

การเปรียบเทียบข้อดี-เสียของอาคารชุดในด้านขนาดโครงการ

โครงการอาคารชุดจะประสบความสำเร็จหรือล้มเหลวในการบริหารและทำให้ผู้อยู่อาศัยอยู่อย่างปกติสุข ขนาดของโครงการและขนาดของห้องชุดจะมีผลกระทบเป็นอย่างมาก โดยที่โครงการขนาดใหญ่นั้นมีข้อได้เปรียบกว่าโครงการขนาดเล็กหลายประการ ถึงแม้ความได้เปรียบต่างๆ นั้นจะแสดงผลมากน้อยขึ้นอยู่กับการบริหารงานอาคารชุดโดยรวมเป็นหลัก ข้อได้เปรียบต่างๆ ได้แก่²²

1. ด้านกายภาพ

สิ่งอำนวยความสะดวก โครงการขนาดใหญ่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าขนาดเล็กทั้งขนาดและคุณภาพ เพราะโครงการขนาดเล็กนั้นอาจไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากนัก เนื่องจากจะเป็นการทำให้ราคาขายต่อหน่วยสูงแล้วยังเป็นการลำบากแก่ผู้อยู่อาศัยในอนาคตที่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายและบำรุงรักษาต่างๆ อาทิเช่น สระว่ายน้ำ ในโครงการขนาดเล็กถ้ามีสระว่ายน้ำก็จะมีขนาดไม่ใหญ่มาก

²⁰ Beckler, Franklin D. and others, *User Participation an Enviroment Meaning : Three Field Studies*, (New York: Cornell University 1977)

²¹ Richard F.Muth, *Cities and Housing*, 4 the ed. (Chicago: University 1977)

²² Clurman, David; Hebard Edna L. *Condominiums and Coperatives*. (New York : Wiley-Interscience, 1970. p. 115-117.

นักและบางครั้งจะไม่มีผู้ดูแลสระวน้ำหรือไลฟ์การ์ด ทำให้ไม่ปลอดภัยต่อครอบครัวที่มีเด็กเล็กในการใช้บริการ แต่ในโครงการขนาดใหญ่สระวน้ำจะมีขนาดใหญ่กว่าเพราะต้องรองรับคนจำนวนมากกว่าตลอดจนผู้ดูแลสระก็มีไว้ตลอดเวลาทำการ จึงปลอดภัย ครอบครัวส่วนมากย่อมว่ายน้ำในสระที่มีคนพลุกพล่านแต่มีขนาดใหญ่มากกว่าสระเล็กๆ ที่มีคนใช้บริการเพียงเล็กน้อย นอกจากนั้นบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ก็จะมีมากขึ้นด้วย ตัวอย่างเช่น ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องจัดเลี้ยง ซุปเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้หาได้ยากในโครงการขนาดเล็ก

2. ด้านสังคม ความเป็นอยู่ โครงการขนาดใหญ่โดยเฉพาะโครงการที่มีพื้นที่โครงการมาก ๆ จะมีบรรยากาศของความเป็นชุมชนและทำให้เกิดความภาคภูมิใจในชุมชน โดยให้ความร่วมมือร่วมใจในปัญหาต่างๆ ของชุมชนโดยรวม

3. ด้านการบริหารอาคารชุด โครงการขนาดใหญ่ สามารถมีเงินกองกลางที่มากพอที่จะจ้างมืออาชีพเพื่อมาบริหารอาคารชุดให้มีประสิทธิภาพ สามารถจ้างยามให้มีเพียงพอ และจ้างผู้ดูแลคอยบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิ ลิฟท์ สวนหย่อม สระวน้ำ เป็นต้น ดังนั้นสภาพแวดล้อมต่างๆ ในโครงการก็จะดูดีและน่าอยู่อาศัย แต่ในขณะที่คอนโดในโครงการขนาดเล็กๆ ซึ่งมีจำนวนห้องชุดไม่มากพอที่จะนำค่าใช้จ่ายต่างๆ มาเฉลี่ย โดยที่ทุกคนแบกรับภาระไว้ได้ ดังนั้นประสิทธิภาพในการบริหารอาคารชุดก็ด้อยลงไป อุปกรณ์และทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ ก็เสื่อมสภาพอย่างรวดเร็ว เช่นลิฟท์ก็ไม่มีการซ่อมบำรุงรายเดือนอาจเกิดชำรุดได้ง่าย หรือยามไม่เพียงพอทำให้เกิดเหตุร้ายขึ้นได้เป็นต้น

โครงการขนาดใหญ่ทั้งในประเภทอาคารสูงและแนวราบสามารถก่อให้เกิดค่าดำเนินงานและบริหารอาคารชุดที่ต่ำกว่า ไม่ว่าจะเป็นค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินต่างๆ ในส่วนกลางหรือความคุ้มค่าของบริการต่างๆ ที่จัดเอาไว้เช่นพนักงานรับโทรศัพท์สามารถทำงานได้เต็มที่ เพราะมีจำนวนโทรศัพท์เข้าออกตลอดเวลา หรือลิฟท์เวลาขึ้นลงก็จะมีผู้ใช้งานในจำนวนที่คุ้มค่าต่อการขึ้นลงต่อครั้ง เพราะมีผู้ใช้บริการมากกว่า เป็นต้น

การออกเสียงกระทำกรต่างๆ ในนิติบุคคลอาคารชุดโครงการขนาดใหญ่ สามารถแสดงความเป็นประชาธิปไตยและความชัดเจนในการออกเสียงได้ดีกว่าโครงการขนาดเล็ก เพราะเสียงส่วนใหญ่ในโครงการขนาดเล็กอาจเป็นเพียงไม่กี่เสียงเท่านั้น เพราะจำนวนรวมมีไม่มาก ทำให้กิจกรรมต่างๆ ในอาคารชุดถูกกำหนดโดยคนเพียงไม่กี่คนที่เรียกว่าเสียงข้างมาก

ถึงแม้ว่าข้อดีของโครงการขนาดใหญ่จะมีมากมายแต่ก็ต้องคำนึงด้วยว่า คนหนุ่มมากย่อมก่อให้เกิดความยุ่งยากในการบริหารให้ทุกคนเกิดความพึงพอใจ บางครั้งใช้หลักการเสียงส่วนมากในการตัดสินใจ ปัญหา แต่ส่วนน้อยที่ไม่พอใจก็มีจำนวนหลายร้อยยูนิตเช่นกัน จึงต้องใช้วิธีการที่แยบยลและตัวผู้บริหารชุมชนที่มีความสามารถมากพอสมควร มาจัดการกับคนที่ต่างการศึกษา ต่างอาชีพ และรายได้ ให้อยู่ในระเบียบวินัยและข้อบังคับของชุมชน ตัวอย่างจะเห็นได้จากโครงการแฟลตของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีจำนวนมากมาย แต่ในแง่ของโครงการเอกชนอาจแตกต่างกันไปบ้างเพราะความภูมิใจในกรรมสิทธิ์ห้องชุดแตกต่างจากการเช่าของการเคหะฯ ทำให้ความพร้อมใจมีมากกว่าในการที่จะช่วยกันรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชน ในประเทศไทยนั้นการบริหารโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ของภาคเอกชนยังไม่มีผลลัพธ์ที่เป็นในแง่ตัวเลขหรือบทสรุปเท่าใดนัก แต่สำหรับโครงการของรัฐบาลนั้น ได้มีการสำรวจและมีข้อมูลเกี่ยวกับการอยู่รวมกันมาก ๆ ในแฟลตของการเคหะแห่งชาติซึ่งได้มีการศึกษาในหลายแง่มุม ข้อมูลเหล่านั้นได้กล่าวถึงในแง่สภาพความเป็นอยู่ ตลอดจนการบริหารชุมชนอีกด้วย เป็นที่น่าแปลกก็คือคนที่อาศัยในแฟลตของรัฐบาลไม่สนใจที่จะย้ายออกจากสภาพเช่ามาซื้ออาคารชุดเพื่อจะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มากเท่าใดนัก ถึงแม้ว่ารายได้ของพวกเขาจะเพิ่มขึ้นก็ตามที อาจเนื่องมาจากอัตราค่าเช่าที่ไม่สูงมากนักและทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่ก็อยู่ใกล้แหล่งงานเหมาะสมดีอยู่แล้ว

การเปรียบเทียบข้อดี-เสียของอาคารชุดในด้านความสูงของอาคาร

อาคารสูงเป็นสิ่งที่ไม่สามารถเลี่ยงได้เนื่องมาจากราคาที่ดินสูงขึ้นและหายากยิ่งขึ้นการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าก็ต้องแก้ไขโดยการสร้างอาคารสูงในแนวตั้ง แต่กระนั้นก็ดีความสูงของอาคารก็มีผลกระทบต่อสภาวะแวดล้อมทางกายภาพ สภาพความเป็นอยู่ของผู้อาศัย ความหนาแน่นของชุมชน สภาพทางเศรษฐกิจและสังคม เป็นต้น ผลกระทบนี้มีทั้งในแง่บวกและแง่ลบ จากการรวบรวมข้อมูลและบทความและงานวิจัยของ Donald J. Conway พบว่าผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงหลายประการดังนี้

1. งานวิจัยเกี่ยวกับผลกระทบของอาคารสูงต่อผู้อยู่อาศัย (Harber, in Conway, ed. 1977)²³ พบว่าคนที่อยู่ตึกสูงนอกจากความชอบในทิศทางที่สามารถมองออกไปได้ไกลๆ แล้วจุดที่พวกเขาไม่ชอบได้แก่

- 1.1. ไม่ชอบคอยลิฟท์นานๆ และกลัวลิฟท์ค้าง
- 1.2. ไม่ค่อยมีพื้นที่สีเขียว และต้นไม้ต่างๆ
- 1.3. กลัวไฟไหม้ (คนอยู่อาคารต่ำกว่า 5 ชั้นจะกลัวน้อยกว่าคนในอาคารสูงกว่า 5 ชั้น)
- 1.4. ไม่มีความเป็นส่วนตัวและน่าเบื่อ
- 1.5. เพื่อนบ้านรบกวน

นอกจากนี้ยังพบว่าผู้หญิงจะกลัวอันตรายจากการอาศัยในอาคารสูงๆ มากกว่าผู้ชาย เช่นกลัวไฟไหม้เพราะอยู่ใกล้ชิดกับการใช้ไฟในการทำอาหาร

ความหนาแน่น

ได้มีการกำหนดนิยามของคำว่า ความหนาแน่น (Density) และความแออัด (Crowding) ซึ่งมีความแตกต่างกันในด้านกายภาพและด้านจิตวิทยา²⁴ กล่าวคือ ความหนาแน่นจะเป็นในแง่กายภาพเท่านั้นไม่มีทางด้านจิตใจเข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งเกี่ยวกับองค์ประกอบ 2 ตัวคือ จำนวนคนต่อพื้นที่ที่กำหนด และจำนวนพื้นที่ว่างต่อบุคคล ส่วนความแออัดนั้นจะมีส่วนเกี่ยวกับด้านจิตใจเป็นการรู้สึกจากประสบการณ์ที่ประสบมา ถึงแม้ว่าความหนาแน่นจะก่อให้เกิดความแออัดโดยเป็นปัจจัยตัวหนึ่งที่เป็นตัวเร่งหรือ

²³ Harber, Gilda M. "The Impact of Tall Buildings on Users and Nighbors", Human Response to Tall Buildings. Edited by Donald J. Conway. (Stroudsburg, Pennsylvania : Dowden, Hutchinson & Ross, Inc., 1977). p. 45.

²⁴ Baum, Andrew; Epstein, Yakov M. Human Response to Crowding. (New Jersey : Lawrence Erlbaum Associates, Inc. Publishers, 1978), p. 16-17.

ผลักดันให้เกิดความรู้สึกแออัดเท่านั้น²⁵ ได้มีการแบ่งความหนาแน่นของที่พักอาศัยออกเป็นความหนาแน่นภายในและความหนาแน่นภายนอก โดยแยกรายละเอียดเป็น

1. ความหนาแน่นมากทั้งภายในและภายนอก ได้แก่การอยู่อาศัยหนาแน่นในอาคารที่พักและบริเวณภายนอกที่ใกล้เคียง เช่นในตัวเมือง
2. ความหนาแน่นภายในน้อยและภายนอกมาก ได้แก่การอยู่อาศัยในอพาร์เมนท์หรืออาคารชุดที่มีระดับในตัวเมือง
3. ความหนาแน่นภายในมากและภายนอกน้อย ได้แก่แถบชนบทซึ่งมีคนอาศัยอยู่ในหน่วยพักอาศัยมาก
4. ความหนาแน่นน้อยทั้งภายในและภายนอก ได้แก่ในเขตชานเมือง

ผลของกฎหมายควบคุมอาคารต่ออาคารชุดในเมือง

จากกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาตั้งแต่วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2535 แล้วนั้น โดยกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่ออาคารในเมืองโดยเฉพาะอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ²⁶ กล่าวคือความหมายของ " อาคารสูง " หมายถึงอาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอย โดยมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไปการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า และความหมายของ " อาคารขนาดใหญ่พิเศษ " หมายถึงอาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

²⁵ Stokols, D. "On the distinction between density and crowding" : Some implications for future research. *Psychology Review*, (1972), p. 16.

²⁶ "กฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่," *นิตยสารวงการก่อสร้าง* 77 (มีนาคม 2535) : 128-138.

โดยข้อกำหนดในส่วนของคุณลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร กำหนดว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตรและถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวต่อเนื่องกันตลอดนับตั้งแต่อาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่รวมกันมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตรและถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันตลอด เป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะนั้นหรือไม่น้อยกว่า 500 เมตร นับตั้งแต่ที่ตั้งของอาคาร

จากข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นจะทำให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่สามารถก่อสร้างในบริเวณที่มีเขตทางกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ซึ่งบริเวณถนนและซอยในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะมีเขตทางกว้าง 6 - 8 เมตร ดังนั้นรูปแบบของอาคารบริเวณที่มีเขตทางกว้างน้อยกว่า 10 เมตร จะมีความสูงได้ไม่เกิน 23 เมตรจากระดับพื้นหรือประมาณ 7-8 ชั้นและมีพื้นที่อาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร หรือถ้ามีพื้นที่ก่อสร้างได้มากกว่า 10,000 ตารางเมตร จะมีการแบ่งอาคารออกเป็นหลายอาคาร โดยแต่ละอาคารมีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร เพื่อหลีกเลี่ยงการเข้าข่ายการเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ