

## บทที่ 5

### ทัศนคติและการประเมินอาคารตึกแถว

ในบทนี้จะกล่าวถึงทัศนคติของผู้ใช้ต่ออาคารตึกแถวในด้านต่างๆ ตั้งแต่เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยและประกอบกิจการภายในอาคารตึกแถว ปัญหาที่ผู้ใช้อาคารประสบในการใช้อาคารตึกแถว ตลอดจนความรู้สึกและทัศนคติของผู้ใช้ต่อองค์ประกอบต่างๆ ของอาคารตึกแถว ทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคารและสภาพแวดล้อมของชุมชนตึกแถว

การวัดทัศนคติของผู้ใช้อาคาร เป็นเกณฑ์ในการประเมินอาคารแนวทางหนึ่งโดยเปรียบเทียบจากระดับความพึงพอใจของผู้ใช้ต่อองค์ประกอบในด้านต่างๆ ของอาคาร ทั้งสิ่งที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร ประกอบด้วยปัจจัยหลายประการ คือ สภาพทางสังคม สภาพทางเศรษฐกิจ สภาพการดำเนินชีวิต และสภาพแวดล้อมของตัวอาคาร นอกเหนือจากปัจจัยดังกล่าวแล้วยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจ ได้แก่ ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีตและความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต (Becker and Others, 1977:182) รวมถึงเงื่อนไขข้อจำกัดของสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของผู้ใช้ในปัจจุบัน ซึ่งทำให้ผู้ใช้ต้องยอมรับความไม่พึงพอใจในบางประการของอาคารที่พำนักอาศัย โดยพยายามหาเหตุผลข้อดีในด้านอื่นมาทดแทน เช่น ผลประโยชน์ในด้านรายได้และความสะดวกในการเดินทาง เป็นต้น

ในช่วงแรกได้ทำการศึกษาดังสภาพที่อยู่อาศัยและภูมิภาคนาเวาเดิมของผู้อยู่อาศัยในอาคารตึกแถว เพื่อหาสาเหตุที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่อยู่อาศัยและความพึงพอใจต่ออาคารตึกแถวที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน พบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในตึกแถวส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพมหานคร ทำเลของที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการส่วนใหญ่อยู่ในย่านกลางใจเมืองและเป็นย่านที่คุ้นเคย มีผู้อยู่อาศัยในตึกแถวบางส่วนที่มาจากต่างจังหวัด ซึ่งโดยมากมาจากจังหวัดในภาคกลางที่ใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานคร นอกนั้นมาจากภาคอีสาน ภาคใต้ และภาคเหนือ ตามลำดับ

### สภาพทำเลที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ใช้อาคารตึกแถว

ทำเลที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ใช้อาคารตึกแถว ส่วนใหญ่ประมาณ 25% เคยอยู่ในกรุงเทพมหานคร ย่านใจกลางเมืองมาก่อน รองมาคือผู้ที่เคยอยู่ในย่านชานเมืองประมาณ 17.3% ผู้ใช้อาคารตึกแถวที่มาจากต่างจังหวัดมีประมาณ 60% เป็นผู้ที่มาจากภาคใต้ 16% รองลงมาคือผู้ที่มาจากภาคกลาง 15.4% ภาคตะวันออก 14.8% และมาจากภาคเหนือเพียง 11.5%

ตารางที่ 5.1 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ใช้อาคารตึกแถว

ทำเลที่อยู่อาศัยเดิม	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
กรุงเทพ-ย่านใจกลาง	16	29.6	12	22.2	11	22.9	39	25.0
-ย่านชานเมือง	10	18.5	11	20.4	8	14.6	27	17.3
ต่างจังหวัด								
-ภาคเหนือ	4	7.4	8	14.8	6	12.5	18	11.5
-ภาคกลาง	9	16.7	10	18.5	5	10.4	24	15.4
-ภาคตะวันออก	7	13.0	9	16.7	7	14.6	23	14.8
-ภาคใต้	8	14.8	7	13.0	10	20.8	25	16.0
รวม	54	100	54	100	48	100	156	100

### ลักษณะอาคารเดิมของผู้ใช้อาคารตึกแถว

ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ตอบ ส่วนใหญ่ คือ ประมาณ 39.1% เคยอยู่ในบ้านที่มีลักษณะใกล้เคียงกับตึกแถวมาแล้ว ได้แก่ บ้านแถว, ตึกแถว และทาวเฮาส์ รองลงมาอันดับสองคือผู้ที่อยู่ใน บ้านเช่า หรือห้องเช่า ประมาณ 25.0% ถัดจากนั้นอันดับสาม คือผู้ที่เคยอยู่ในบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด ประมาณ 20.5% ส่วนที่เหลือเคยใน แฟลต, อาคารชุด และอื่นๆ อีกประมาณ 15.4%

ตารางที่ 5.3 แสดงลักษณะอาคารเดิมของผู้ใช้อาคารตึกแถว

ลักษณะอาคารเดิม	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
บ้านเดี่ยว, แฝด	6	11.1	12	22.2	14	29.2	32	20.5
บ้านแถว, ตึกแถว,	28	51.9	17	31.5	16	33.3	61	39.1
บ้านเช่า, ห้องเช่า	12	22.2	15	27.8	12	25.0	39	25.0
แฟลต, อาคารชุด, อื่นๆ	8	14.8	10	18.5	6	12.5	24	15.4
รวม	54	100	54	100	48	100	156	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในตึกแถว

จากการสำรวจพบว่า เหตุผลประการสำคัญที่สุดของผู้ที่เลือกอยู่ในอาคารตึกแถว คือ เพื่อที่จะประกอบการค้า เนื่องจากความเหมาะสมในเรื่องทำเลที่ตั้ง เหตุผลประการที่ 2 คือ สามารถที่จะหารายได้จากการประกอบอาชีพภายในอาคารได้ เหตุผลอันดับต่อไป คือ อยู่ใกล้สถานที่ทำงาน, สถานที่เรียน และราคาของตึกแถวไม่สูงมากนักเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารประเภทอื่น ๆ ที่พื้นที่ใช้สอย และจำนวนชั้นใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 5.3 แสดงค่าร้อยละของเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในอาคารตึกแถว

เหตุผล	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ประกอบอาชีพในตึกได้	12	22.2	14	25.9	6	12.5	32	20.5
ราคาเหมาะสม	6	11.1	7	13.0	12	25.0	25	16.0
ทำเลดี, เดินทางสะดวก	21	38.9	16	29.6	9	18.7	46	29.5
อยู่ใกล้ที่ทำงาน	6	11.1	11	20.4	8	16.7	25	16.0
สิ่งบริการครบครัน	5	9.3	4	7.4	8	16.7	17	10.9
พื้นที่อาคารมากเพียงพอ	4	7.4	2	3.7	5	10.4	11	7.1
รวม	54	100	54	100	48	100	156	100

ตารางที่ 5.4 เหตุผลในการเลือกอยู่ในตึกแถว จำแนกตามประเภทของกิจการ

เหตุผลในการเลือกอยู่ในตึกแถว	การค้า %	พักอาศัย %	อุตสาหกรรม %	บริการ %	อื่นๆ %	รวม %
ประกอบอาชีพในตึกแถวได้	34	18	22	28	26	28
ราคาเหมาะสม	14	19	11	16	13	14
ทำเลดี, การเดินทางสะดวก	28	25	16	19	24	23
สิ่งบริการครบครัน	12	23	13	10	18	18
จำนวนชั้นและพื้นที่เพียงพอ	7	11	28	14	10	12
เหตุผลอื่นๆ	5	4	10	13	9	7
รวม	100	100	100	100	100	100
จำนวนผู้ตอบเหตุผล						

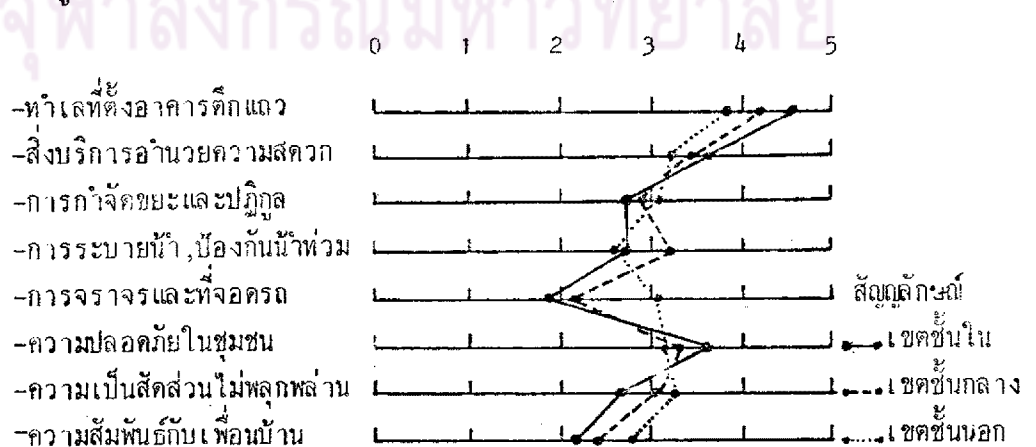
### ทัศนคติของผู้ใช้ต่อที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของตึกแถว

ค่าเฉลี่ยจากการศึกษาทัศนคติของผู้ใช้ต่อบริเวณที่ตั้งสภาพแวดล้อมซึ่งเป็นองค์ประกอบภายนอกอาคารตึกแถว พบว่า ผู้อยู่อาศัยในตึกแถวโดยส่วนรวมมีทัศนคติที่ต่ที่ตั้งอาคารที่ตนพักอาศัยอยู่ รองลงมาคือสิ่งบริการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และความรู้สึกปลอดภัยภายในชุมชน ส่วนในด้านการจราจร และที่จอดรถ ผู้ใช้ตึกแถวส่วนใหญ่มีทัศนคติที่ไม่ดีต่อปัญหาเรื่องการจราจรและที่จอดรถภายในบริเวณตึกแถว ซึ่งโดยมากจะติดขัดและเกิดปัญหาการแก่งแย่งเรื่องที่จอดรถอยู่เสมอ ยกเว้นในเขตชั้นนอก ซึ่งอาคารตึกแถวส่วนใหญ่ ก่อสร้างขึ้นในยุคหลัง มีการจัดเตรียมถนนที่กว้างและพื้นที่สำหรับจอดรถไว้อย่างเพียงพอจึงทำให้ผู้ใช้มีทัศนคติที่ดีขึ้นในเรื่องนี้

ตารางที่ 5.5 ค่าเฉลี่ยทัศนคติของผู้ใช้ต่อที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของตึกแถว

องค์ประกอบสภาพแวดล้อม	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม
	$\bar{X}$	SD.	$\bar{X}$	SD.	$\bar{X}$	SD.	
-ทำเลที่ตั้งอาคารตึกแถว	4.58	0.90	4.18	1.04	3.93	1.16	4.22
-สิ่งบริการอำนวยความสะดวก	3.68	0.74	3.40	1.09	3.27	0.80	3.46
-การกำจัดขยะและปฏิภูล	2.82	0.80	2.96	0.96	3.25	1.15	3.02
-การระบายน้ำ, บ่อน้ำท่วม	2.98	0.88	3.14	1.02	2.72	0.93	2.92
-การจราจรและที่จอดรถ	1.96	0.83	2.15	0.91	3.04	0.98	2.12
-ความปลอดภัยในชุมชน	3.64	1.63	3.37	0.84	3.19	1.02	3.38
-ความเป็นสัดส่วนไม่พลุกพล่าน	2.74	1.90	3.15	1.13	3.24	0.89	3.08
-ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	2.12	0.96	2.45	0.85	2.96	0.70	3.04
จำนวนผู้ตอบ (n)	53		52		48		153

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบทัศนคติของผู้ใช้ต่อสภาพแวดล้อมของตึกแถว







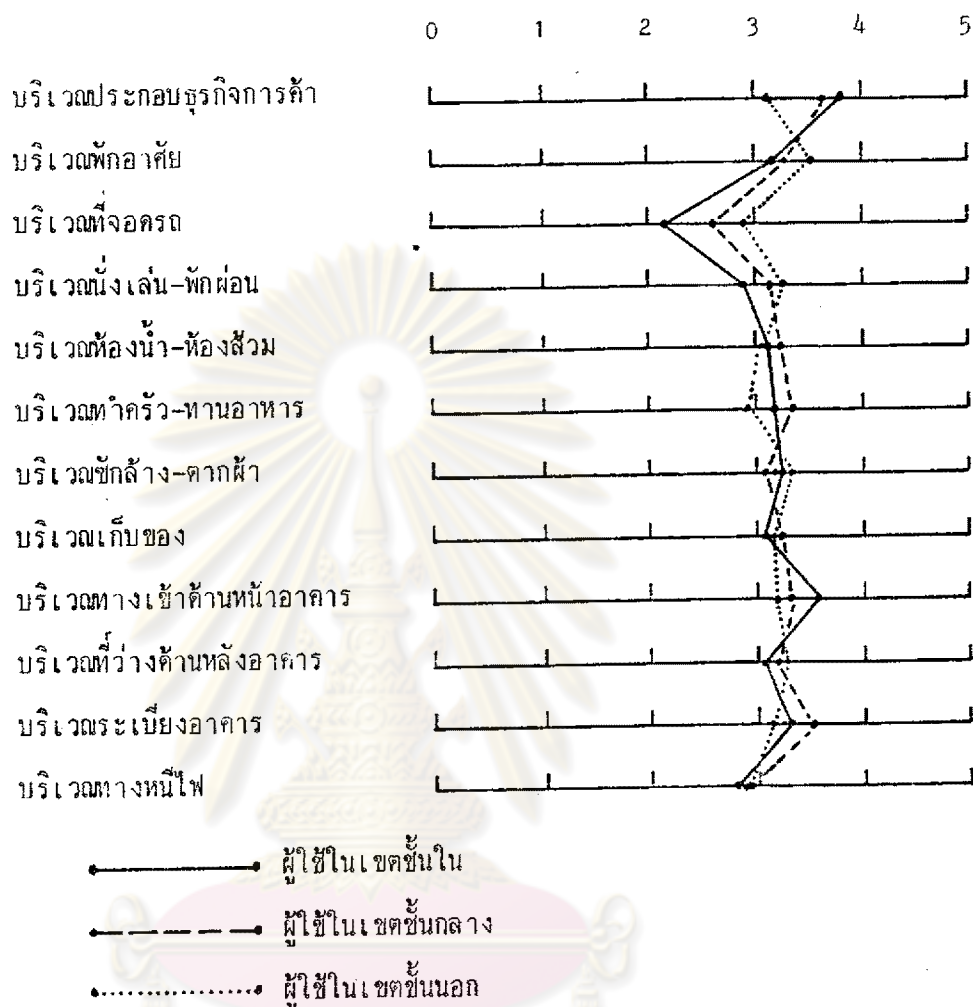
ทัศนคติของผู้ใช้ต่อองค์ประกอบพื้นที่ภายในอาคารตึกแถว

จากการศึกษาทัศนคติของผู้ใช้ต่อองค์ประกอบต่างๆ ภายในอาคารตึกแถว พบว่า ผู้ใช้ให้ความสำคัญต่อพื้นที่ประกอบธุรกิจการค้ามากกว่าพื้นที่บริเวณอื่นของอาคาร รองลงมาคือบริเวณพื้นที่พักผ่อนและบริเวณทางเข้าด้านหน้าอาคาร ส่วนบริเวณที่ผู้ใช้ประเมินความสามารถในการสนองตอบการใช้งานของพื้นที่ต่ำสุดคือ บริเวณที่จอดรถ ซึ่งมีปัญหาในการใช้งานมาก และรองลงมาคือทางหนีไฟซึ่งส่วนใหญ่ยังจัดไว้ไม่พร้อมสำหรับในอาคารตึกแถวหลายแห่งที่ได้สำรวจพบ ส่วนพื้นที่องค์ประกอบอาคารในบริเวณอื่นๆ ผู้ใช้ประเมินความสามารถในการใช้งานอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันและมีความรู้สึกโดยส่วนรวมต่อองค์ประกอบของอาคารไปในทางที่ดี นอกจากบริเวณพื้นที่มีปัญหา เช่น ที่จอดรถ และทางหนีไฟของอาคาร ดังตาราง 5.6

ตารางที่ 5.6 ค่าเฉลี่ยทัศนคติของผู้ใช้ต่อองค์ประกอบภายในอาคารตึกแถว

องค์ประกอบของตัวอาคาร	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม $\bar{X}$
	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	
บริเวณประกอบธุรกิจการค้า	3.89	0.65	3.68	0.71	3.12	0.91	3.69
บริเวณพักผ่อน	3.12	0.98	3.34	0.86	3.56	1.15	3.43
บริเวณที่จอดรถ	2.18	0.69	2.61	1.12	2.95	0.98	2.87
บริเวณนั่งเล่น พักผ่อน	2.95	1.04	3.12	0.98	3.35	1.01	3.10
บริเวณห้องน้ำ-ห้องส้วม	3.10	0.95	3.24	0.74	3.06	0.87	3.16
บริเวณทำครัว-ทานอาหาร	3.14	0.81	3.36	0.92	2.99	0.93	3.09
บริเวณซักล้าง-ตากผ้า	3.21	1.15	3.01	0.83	3.22	0.67	3.16
บริเวณเก็บของ	3.02	0.72	3.25	0.96	3.10	1.19	3.07
บริเวณทางเข้าด้านหน้าอาคาร	3.56	0.54	3.32	0.61	3.18	1.52	3.37
บริเวณด้านหลังอาคาร	3.01	0.92	3.16	1.21	3.24	0.96	3.12
บริเวณระเบียงอาคาร	3.34	1.45	3.59	1.08	3.16	1.32	3.32
บริเวณทางหนีไฟ	2.80	0.94	2.98	1.13	2.93	0.83	2.96
จำนวนผู้ตอบ (n)	51		52		46		149

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบทัศนคติของผู้ใช้ต่องบประกอบอาคารตึกแถว



หมายเหตุ มาตรฐานการวัดระดับทัศนคติด้วยคะแนน ใช้ตัวเลขแทนค่าดังนี้

1 = แย่มาก

2 = แย่

3 = ปานกลาง

4 = ดี

5 = ดีมาก