

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาของปัญหา

ความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครที่เพิ่มขึ้น มีปัจจัยที่สำคัญคือ

1. การเพิ่มขึ้นของประชากรซึ่งรวมถึงการอพยพของคนทำงานจากต่างจังหวัดเข้ามาสู่
แหล่งงานในกรุงเทพฯ
2. การแยกครอบครัวของหนุ่มสาววัยทำงานรุ่นใหม่ ที่ต้องการความเป็นอิสระในการ
ดำรงชีวิตประจำวัน
3. การพัฒนาคุณภาพชีวิตโดยการขยายที่อยู่อาศัยให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น มี
สิ่งอำนวยความสะดวกสบายในชีวิตประจำวันมากยิ่งขึ้น

จากความต้องการที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้เกิดโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อเป็น
ที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ เกิดขึ้น นับตั้งแต่ โครงการที่ดินจัดสรร, โครงการบ้านจัดสรรในรูปแบบ
ต่าง ๆ เช่น อาคารพาณิชย์, ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด, บ้านเดี่ยว จนกระทั่ง อาคารชุดพัก
อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งและระดับราคาที่แตกต่างกันไป

การทำโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบใดก็ตาม ผู้ประกอบการจะต้องทำ
การศึกษาความต้องการของผู้บริโภคในทุกระดับ ประกอบกับข้อจำกัดหรือข้อกำหนดของกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในรูปแบบนั้น ๆ เช่น การทำโครงการบ้านจัดสรร มีกฎหมายหลายฉบับ
ที่ควบคุมบังคับใช้ ได้แก่ กฎหมายที่ดิน, ปว.286, พรบ.ผังเมือง, พรบ.ควบคุมอาคาร, และ
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น ซึ่งบางครั้งทำให้เกิดความยุ่งยากในขั้นตอนการขอ

อนุญาต และมีข้อกำหนดควบคุมมากมาย มีผู้ประกอบการจำนวนไม่น้อยที่ไม่คำนึงถึงคุณภาพและประโยชน์ของส่วนรวม โดยคำนึงถึงแต่ผลประโยชน์จากการประกอบการเพียงเพื่อที่จะให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุดเท่านั้น จึงมักจะหาหนทางหลบเลี่ยงข้อกำหนดต่าง ๆ ที่จะมีส่วนทำให้ต้นทุนในการประกอบการเพิ่มขึ้น โดยอาศัยช่องว่างของกฎหมาย จนทำให้เป็นที่เพ่งเล็งจากหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่รับผิดชอบควบคุมดูแลการประกอบการด้านนี้ ส่งผลให้ทุกครั้งที่มีสินค้ารูปแบบใหม่ ออกสู่ตลาด จึงมักถูกมองว่าเป็นการกระทำเพื่อหลบเลี่ยงกฎหมายหรือไม่

ต้นปีพ.ศ.2535 ได้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่เกิดขึ้น คือ อาคารชุดพักอาศัยแนวราบ (หรือที่เรียกกันว่า คอนโดเฮ้าส์) โดยมีลักษณะเป็นกลุ่มบ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์ และมีลานเอนกประสงค์ตรงกลางร่วมกันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง หลังจากที่มีการประกาศตัวอย่างเป็นทางการปรากฏว่าได้รับความนิยมจากผู้บริโภคอย่างยิ่ง สามารถสร้างยอดขายได้จำนวนมากในช่วงเวลาที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ซบเซา โครงการดังกล่าวนี้ ใช้ชื่อโครงการ "เรนเบิลปาร์ค" ตั้งอยู่ที่ถนนบางนา-ตราด กม.ที่12 ซึ่งเป็นย่านชานเมือง

ต่อมาอีก 2 เดือนได้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดแนวราบโดยมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวที่มีโครงสร้างเป็นอิสระต่อกันทุกหลังบนที่ดินขนาดเล็กเพียง 16 ตารางวา ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ จากภาครัฐและเอกชน ในประเด็นต่าง ๆ ของกฎหมายที่ควบคุมว่ามีความเป็นไปได้เพียงใด และจะมีผลกระทบต่อผู้บริโภคประการใดในภายหลัง จนเป็นข่าวเกรียวกราวมากในวงการธุรกิจที่ดินตลอดระยะเวลาหลายเดือน ซึ่งในที่สุดโครงการดังกล่าวนี้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการไป เนื่องจากรูปแบบดังกล่าวไม่ถูกต้องตามกฎหมาย

โครงการวิจัยนี้ จึงต้องการศึกษาถึงปัญหาของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบทั้งทางด้านกฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่บังคับใช้ ศึกษาถึงข้อดีและข้อเสียของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย รวมถึงการยอมรับทางสังคม ความต้องการของกลุ่มผู้บริโภค เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบต่อไป

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษากฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของทางราชการที่ใช้ควบคุมอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบทางด้านกฎหมายและข้อกำหนดของทางราชการที่เกี่ยวข้อง
3. เพื่อศึกษาข้อดีและข้อเสียของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ เปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน
4. เพื่อศึกษาทัศนคติและความนิยมของผู้บริโภคที่มีต่อที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
5. เพื่อศึกษาความต้องการของผู้บริโภคทางด้านรูปแบบทางกายภาพรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษา

1. จะทราบถึงปัญหาของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบทางด้านกฎหมายและข้อกำหนดของทางราชการที่เกี่ยวข้อง
2. จะทราบถึงข้อดีและข้อเสียของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
3. จะทราบถึงทัศนคติและความนิยมของผู้บริโภคที่มีต่อที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
4. จะทราบถึงความต้องการของผู้บริโภคทางด้านรูปแบบทางกายภาพรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
4. จะเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

ขอบเขตการวิจัย

ในเขตกรุงเทพมหานครมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ดังนี้

1. พระโขนง	16,596 หน่วย	2. บางกะปิ	16,262 หน่วย
3. บางเขน	7,539 หน่วย	4. ราษฎร์บูรณะ	5,440 หน่วย
5. ดุสิต	3,427 หน่วย	6. บางขุนเทียน	3,053 หน่วย
7. ห้วยขวาง	2,830 หน่วย	8. พญาไท	2,799 หน่วย
9. บางรัก	1,699 หน่วย	10. บางกอกน้อย	1,669 หน่วย
11. ยานนาวา	1,604 หน่วย	12. มีนบุรี	1,405 หน่วย
13. หนองแขม	1,117 หน่วย	14. บางซื่อ	951 หน่วย
15. ประเวศ	883 หน่วย	16. ลาดพร้าว	854 หน่วย
17. ดอนเมือง	641 หน่วย	18. บึงกุ่ม	616 หน่วย
19. คลองเตย	587 หน่วย	20. จอมทอง	562 หน่วย
21. บึงกุ่ม	495 หน่วย	22. คลองจั่น	320 หน่วย
23. สามเสนใน	300 หน่วย	24. หนองจอก	297 หน่วย
25. คลองสาน	236 หน่วย	26. ภาษีเจริญ	154 หน่วย
27. บางขุนศรี	133 หน่วย	28. สาทร	131 หน่วย
29. บางกอกใหญ่	42 หน่วย		

จำนวนอาคารชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 72,640 หน่วย (ที่มา : สถิติของกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน ปีพ.ศ.2535)

จากสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั้งหมดพบว่า อาคารชุดมีความหนาแน่นในเขตชั้นในและเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

การศึกษาวิจัยได้สุ่มตัวอย่างทั้งเพศชายและหญิงจำนวน 0.5 % ของประชากร ซึ่งใช้จำนวนหน่วยของอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วทั้งหมด คิดเป็นจำนวนตัวอย่าง 363 ตัวอย่าง โดยการสุ่มตัวอย่างจากประชาชนที่มาชมงาน "มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 2" ณ ศูนย์ประชุมสิริกิติ์ เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2536 ซึ่งเป็นผู้ที่มีความสนใจในเรื่องที่อยู่อาศัย



วิธีการดำเนินงานวิจัยและแผนงานวิจัย

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงบรรยาย(Descriptive Research) มีวิธีการดำเนินการวิจัยดังต่อไปนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ

- 1.1 รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย
- 1.2 รวบรวมปัญหาของอาคารชุดพักอาศัยทางด้านกฎหมายและข้อกำหนดของทางราชการจากเอกสารหนังสือ
- 1.3 รวบรวมพระราชบัญญัติ, กฎระเบียบ, ข้อบังคับและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
- 1.4 เก็บรวบรวมและสรุปประเด็นปัญหาจากความคิดเห็นของผู้มีบทบาทเกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ทั้งหน่วยงานภาครัฐ และเอกชน
- 1.5 เก็บรวบรวมรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่ทางการได้อนุมัติให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ และโครงการที่ทางการไม่อนุมัติให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ

- 2.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างของการวิจัย ประชากรสำหรับการวิจัยครั้งนี้คือ บุคคลที่มีอายุระหว่าง 20-60 ปี ที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และได้มาเข้าชมงาน "มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 2" ณ ศูนย์ประชุมสิริกิติ์ จากประชากรดังกล่าวทำการคัดเลือกตัวอย่างแบบการสุ่มตัวอย่างจำนวนรวม 363 ตัวอย่างเป็นกลุ่มตัวอย่างเพื่อใช้ในการวิจัยครั้งนี้
- 2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ในการวิจัยครั้งนี้จะเก็บรวบรวมข้อมูลโดยอาศัยแบบสอบถาม เกี่ยวกับทัศนคติของผู้บริโภคที่มีต่ออาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานครโดยใช้แบบสอบถาม ซึ่งประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

ก. ลักษณะของผู้ตอบ

ข. ทักษะเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยแนวราบของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยมีขั้นตอนในการสร้างแบบสอบถามดังกล่าวดังนี้

2.2.1 กำหนดตัวแปร ในการวิจัยครั้งนี้จะกำหนดตัวแปรต้น คือ เพศ ระดับอายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และระดับรายได้

2.2.2 สร้างแบบสอบถาม การวิจัยนี้มากำหนดแบบสอบถามเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 เป็นข้อคำถามเกี่ยวกับสถานภาพของผู้ตอบ คือ เพศ ระดับอายุ ระดับการศึกษา อาชีพและระดับรายได้ เป็นลักษณะคำถามแบบเลือกตอบ

ส่วนที่ 2 เป็นข้อคำถามเกี่ยวกับทัศนคติและความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยเป็นลักษณะคำถามแบบเลือกตอบ

2.2.3 การทดสอบแบบสอบถาม นำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นไปทดลองใช้เพื่อปรับปรุงแบบสอบถามฉบับสมบูรณ์ โดยนำแบบสอบถามดังกล่าวไปถามบุคคลต่าง ๆ ที่มีลักษณะเหมือนประชากรของการวิจัยครั้งนี้ จำนวน 15 คน เพื่อตรวจสอบแบบสอบถาม และนำแบบสอบถามนั้นมาปรับปรุงให้สมบูรณ์เป็นแบบสอบถามสำหรับการวิจัยครั้งนี้

2.3 การเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนาม จะทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์ (Interview) กลุ่มตัวอย่างเป็นรายบุคคล โดยการสัมภาษณ์ จะสัมภาษณ์ตามรายการในแบบสอบถามที่กำหนดไว้ชัดเจนในแบบสอบถาม เพื่อให้การสัมภาษณ์มีคุณภาพสูงและเท่าเทียมกัน

3. การประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 วิเคราะห์ปัญหาของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ด้านกฎหมายและข้อกำหนดจากเอกสารหนังสือและข้อคิดเห็นของผู้ที่มีบทบาท เกี่ยวข้อง

3.2 วิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างรูปแบบของโครงการที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด และทางการอนุมัติให้จดทะเบียนอาคารชุดได้ กับโครงการที่ทางการไม่อนุมัติให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด

3.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียในด้านการลงทุน เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมของชุมชน ระหว่างที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ กับรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัยแนวสูง และ ทาวน์เฮ้าส์

3.4 ข้อมูลภาคสนามประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS PC+ ท้าการวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนข้อคำถามแบบเลือกตอบจะวิเคราะห์ข้อมูลในลักษณะอัตราส่วนร้อยละ เพื่อสรุป ลักษณะกลุ่มเป้าหมาย ความต้องการ ความนิยม ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ และทัศนคติต่ออาคารชุดพักอาศัยแนวราบ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย