



ทฤษฎี แนวความคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันการศึกษาในเรื่องของความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมกายภาพ ได้มีผู้ให้ความสำคัญและสนใจศึกษาเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกับผู้ที่เกี่ยวข้องในการออกแบบสภาพแวดล้อม ตลอดจนสถาปนิกเอง ซึ่งแต่เดิมนั้นมักจะมีข้อสงสัยอยู่เสมอในสิ่งที่ว่า ทำไมสภาพแวดล้อมกายภาพส่วนหนึ่งที่สร้างสรรค์ขึ้นนั้น จึงไม่สามารถตอบสนองพฤติกรรมใช้สอยอย่างแท้จริง และจากการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างสองสิ่งนี้ ทำให้นักออกแบบตลอดจนผู้เกี่ยวข้องสามารถกำหนดสภาพแวดล้อมในแนวทางที่สอดคล้องและตอบสนองความต้องการของผู้ใช้สอยมากขึ้นตามลำดับ

ในการสร้างสรรค์ผลงานเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้สอยดังกล่าว แนวทางหนึ่งในการปฏิบัติก็คือ การกำหนดคุณสมบัติของสภาพแวดล้อมให้เกิดความสัมพันธ์ที่เหมาะสมกับผู้ใช้สอย ซึ่งถือว่าเป็นอิทธิพลของสิ่งแวดล้อมนอกที่จะทำให้เกิดความแตกต่างทางด้านพฤติกรรม และนอกจากสภาพแวดล้อมกายภาพแล้ว อิทธิพลอื่น ๆ ที่ทำให้เกิดความแตกต่างทางพฤติกรรมที่ผู้ออกแบบควรคำนึงถึงนั้น ยังขึ้นอยู่กับด้านสรีรวิทยา บุคลิกภาพ สังคม และวัฒนธรรม ตลอดจนค่านิยมของผู้ใช้สอยอีกด้วย

การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสภาพแวดล้อมกับมนุษย์โดยให้ความหมายทางอารมณ์<sup>2</sup>

ข่าวสารต่าง ๆ ที่เป็นพฤติกรรมภายในสำหรับเป็นข้อมูลของผู้ออกแบบในการกำหนดสภาพแวดล้อมนั้น ที่นับว่าเป็นประโยชน์คือ ความรู้สึกคิดเห็นที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้สอย ใน

<sup>2</sup> วิมลสิทธิ์ ทรสาทร พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 526 หน้า 173-189

ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมกายภาพนั้น จะเกิดความรู้สึกและทัศนคติตามประสบการณ์ที่เกิดขึ้นของผู้ใช้สอย ความรู้สึกและทัศนคตินี้จัดเป็นความหมายทางด้านอารมณ์ซึ่งจะมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับความหมายทางด้านประโยชน์ใช้สอย<sup>2</sup> และมักรวมอยู่ในคำอธิบายสภาพแวดล้อมกายภาพ ความรู้สึกเหมาะสม-ไม่เหมาะสม พอใจ-ไม่พอใจ ตลอดจนเหตุผลต่าง ๆ ที่ผู้ใช้สอยแสดงออกมาจะปรากฏอยู่ในข่าวสารด้านอารมณ์เหล่านี้ ซึ่งย่อมเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาออกแบบสภาพแวดล้อมใหม่หรือปรับปรุงสภาพแวดล้อมเดิม เพราะนับว่าเป็นการยากที่จะอธิบายให้เกิดความเข้าใจในสภาพแวดล้อมได้โดยไม่แสดงความรู้สึกหรือความคิดเห็นเฉพาะของผู้ใช้สอยนั้น ๆ

จากอิทธิพลต่าง ๆ ที่มีต่อพฤติกรรมผู้ใช้สอยข้างต้น จะเห็นได้ว่านอกจากอิทธิพลของสิ่งเร้าทางกายภาพและอิทธิพลอื่น ๆ ซึ่งมีความสัมพันธ์กันอย่างซับซ้อนแล้ว ในส่วนของพฤติกรรมภายในเองอันได้แก่ ข่าวสารต่าง ๆ ด้านอารมณ์ที่เกิดขึ้น ยังแตกต่างไปตามเป้าหมายและมโนทัศน์ซึ่งสะสมมาจากประสบการณ์ในอดีต ดังนั้นจึงเป็นการยากสำหรับนักออกแบบหรือสถาปนิกในการกำหนดสภาพแวดล้อมให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้สอยโดยการตั้งสมมุติฐานขึ้นเอง และปราศจากการคำนึงถึงผู้ใช้สอยในสภาพแวดล้อมนั้น ๆ

การประเมินสภาพแวดล้อมของโครงการต่าง ๆ โดยอาศัยทัศนคติและความรู้สึกของผู้ใช้สอยจึงเป็นที่นิยมศึกษากันอยู่เสมอ เพราะนอกจากจะเป็นแนวทางที่ดีในการที่จะมองเห็นปัญหาของสภาพแวดล้อมและแก้ไขให้สอดคล้องกับความต้องการแล้ว ยังจะเป็นแนวทางที่ดีสำหรับโครงการต่อไปซึ่งยังจะเป็นการช่วยลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ เนื่องจากความล้มเหลวของโครงการที่ขาดการคำนึงถึงพฤติกรรมผู้ใช้สอยอีกด้วย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>2</sup> ความหมายทางด้านอารมณ์และด้านประโยชน์ใช้สอยจัดเป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่ง ที่มนุษย์รับรู้และจำได้จากสภาพแวดล้อมกายภาพ เรียกว่าระบบมโนทัศน์

## 2.1 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับความพอใจและไม่พอใจในที่อยู่อาศัย

ในการประเมินผลด้วยการอาศัยทัศนคติและความพอใจของผู้ใช้สอย ในสภาพแวดล้อมต่าง ๆ นั้นได้เกิดขึ้นอย่างกว้างขวางทั้งในยุโรปและอเมริกา โดยเป็นการเปลี่ยนแนวทางการประเมินจากเดิมซึ่งอาศัยมาตรฐานด้านความงามอันเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย ซึ่งต่อมาได้พัฒนาขึ้นเปลี่ยนมาประเมินในแนวใหม่ที่อาศัยความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมเป็นหลัก ซึ่งตามแนวทางในการประเมินนี้เป็นผลให้สามารถนำเอาผลของการวิจัยที่ได้ไปปรับปรุงทางการออกแบบสภาพแวดล้อมให้ตรงกับความต้องการมากขึ้น

การประเมินผลโดยอาศัยความสัมพันธ์ตามทางใหม่นี้ ได้มีการนำไปประเมินในสภาพแวดล้อมต่าง ๆ มีทั้งอาคารตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ ทั้งสภาพแวดล้อมภายในอาคารและภายนอกอาคารตลอดจนอาคารเฉพาะอื่น ๆ ฯลฯ และที่นิยมนำมาประเมินผลมากที่สุด คือ การประเมินในอาคารที่อยู่อาศัยซึ่งถือเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ เพื่อให้ได้คำตอบว่าสภาพแวดล้อมภายในอาคารแบบใดจึงจะมีความเหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยประเภทนั้นมากที่สุด ซึ่งการศึกษาในแนวทางของการประเมินด้านทัศนคติและความพอใจผู้อยู่อาศัยนี้ สำหรับประเทศไทยได้เริ่มมีการนำมาศึกษาและมีแนวโน้มที่จะได้รับความนิยมมากขึ้น

สภาพแวดล้อมภายในนั้นจัดได้ว่าเป็นทรัพยากร (RESOURCE) และสิ่งเร้า (STIMULI) อันหนึ่งที่สามารถทำความพอใจให้แก่มนุษย์ ซึ่งความพอใจนี้ SHELLY<sup>3</sup> ได้กล่าวว่า

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>3</sup> Shelly, Maynard W" "Design as an Instrument of Change : The Role of Design in Two". Responding to Social Change, Edited by Basil Honikman. Stroudsburg.[Pennsylvania : Dowden, Hutchinson & Ross, Inc.,1975] pp.253-254.



จะเกิดความรู้สึกสองประการขึ้นภายในตัวของมนุษย์อยู่เสมอเนื่องมาจากผลกระทบของสภาพแวดล้อม ภายนอก คือ ความรู้สึกที่เกิดขึ้นในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ เมื่อใดมีความรู้สึกในทางบวก เกิดขึ้นก็มีความสุข ความรู้สึกทั้ง 3 ที่กล่าวนี้คือ ความรู้สึกในทางบวก ความรู้สึกในทางลบและ ความสุข นั้นจะมีความสัมพันธ์กันอย่างซับซ้อนและถูกรวมเรียกว่า "ระบบความพอใจ" โดย ความพอใจในสภาพแวดล้อมนั้น ๆ จะเกิดขึ้นเมื่อระบบความพอใจนี้มีความรู้สึกในทางบวกมากกว่า ทางลบมนุษย์จะมีความสุขมากที่สุดเมื่อทรัพยากรที่มนุษย์มีความต้องการนั้นมีอยู่อย่างครบถ้วน แต่เนื่องจากทรัพยากรมีอยู่จำกัด ความพอใจของมนุษย์จะมีอยู่ได้เพียงในระดับหนึ่งและ จะมากที่สุดก็ต่อเมื่อการจัดทรัพยากรเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งนั่นก็คือ คำตอบที่ต้องการ ว่า ควรมีการจัดสภาพแวดล้อมประการใดจึงจะทำความพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยมากที่สุด

ในส่วนที่เกี่ยวกับการประเมินผลนี้ NEWMAN ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการแสดง ออกถึงความพอใจของมนุษย์ว่า ความพอใจเป็นผลที่สะท้อนมาจากการประเมินผลของบุคคลและ พฤติกรรมการแสดงออกของบุคคลในสภาพแวดล้อมนั้น ๆ ความรู้สึกทั้งสามประการอื่นได้แก่ การประเมินผล ความพอใจในสภาพแวดล้อมภายนอกและพฤติกรรมการแสดงออกจะเป็นสิ่งที่เกิด ตามมาหลังจากการรับรู้สภาพแวดล้อมภายนอก และระดับของการรับรู้ในส่วนหนึ่งจะขึ้นอยู่กับอิทธิพล ของสิ่งเร้าภายนอกต่าง ๆ ที่นำมาประเมิน อีกส่วนหนึ่งจะเกิดจากอิทธิพลของลักษณะบุคคลผู้ตอบรับ สภาพแวดล้อมนั้น ๆ ซึ่งลักษณะบุคคลที่กล่าวนี้จะหมายรวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ของบุคคลทาง ด้านประชากรศาสตร์ พื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคมตลอดจนรูปแบบในการดำเนินชีวิตด้วย <sup>4</sup>

## ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>4</sup> Newman sandra J, "Perception of Building Height : An Approach to Research and some Preliminary Findings, "Human Response to Tall Buildings. Edited by Donald J. Conway. Stroudsburg, [Pennsylvania : Dowden, Hutchinson & Ross, Inc., 1977], pp 182-187.

จากการศึกษาของ Becker<sup>5</sup> ระบุว่า มนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของตนจะคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดอื่น ๆ เช่น ราคากับการเข้าถึงครอบครัวประกอบด้วย ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นบ้านใดที่จะก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นในเงื่อนไขตามสภาพการณ์และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคลในขณะหนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่น ๆ แปรเปลี่ยนไป ก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นพอใจตามลำดับในที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้นในเวลาดังกล่าว กุณฑลทิพย์ (2525) ได้ทำการศึกษาไว้ ดังแสดงในแผนภูมิที่ 2.1

จากแผนภูมิ เบคเคอร์อธิบายว่า ผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ปัจจัย 3 ประการ คือ

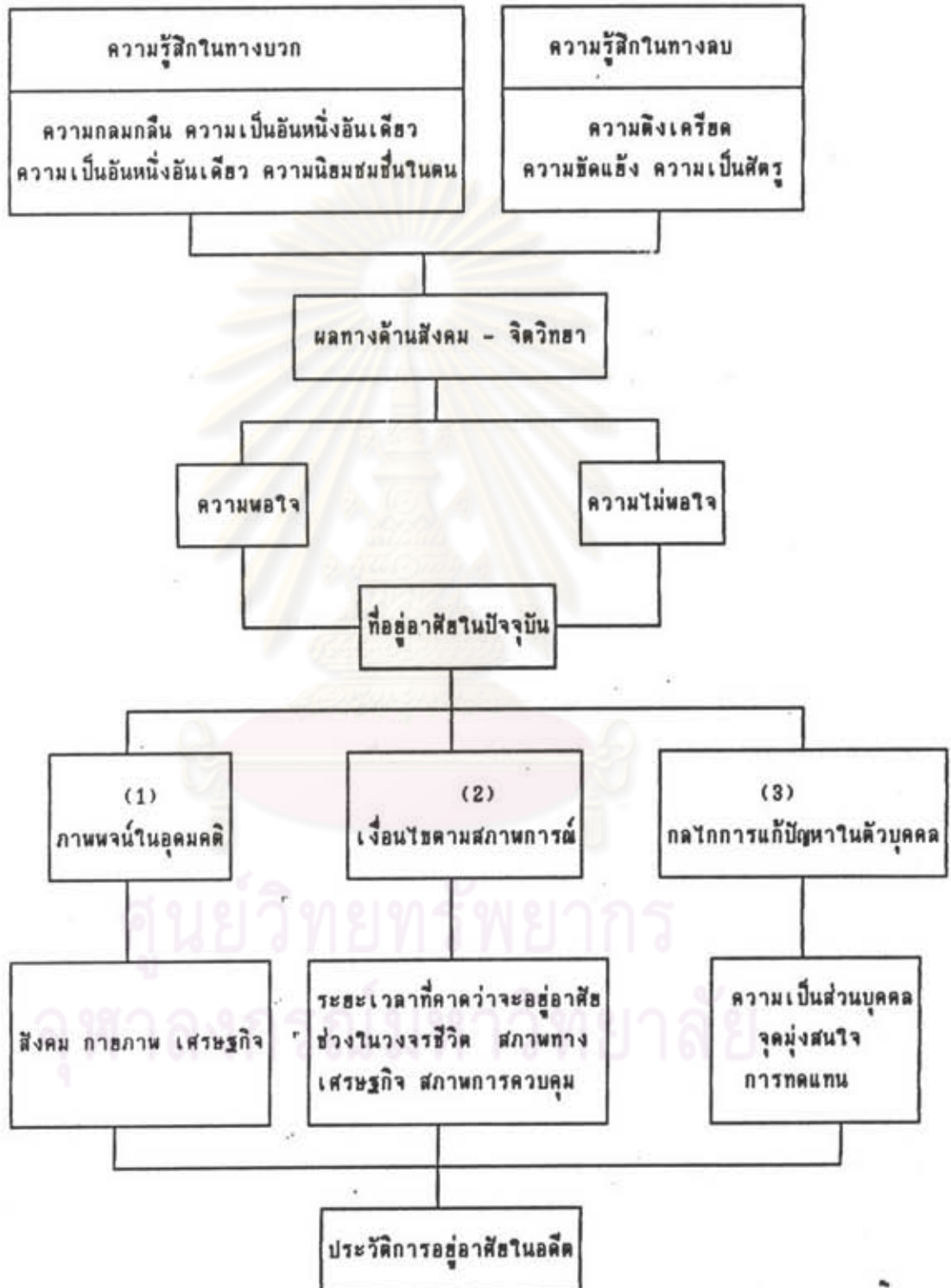
1. ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
2. เงื่อนไขตามสภาพการณ์
3. กลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล

## ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

<sup>5</sup> Becker. Franklin D. and Others, User Participation and Environmental Meaning : Three Field Studies. [New York : Cornell University , 1977], pp. 180-182.

แผนภูมิ 2.1 แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัยและผลทางด้านสังคม จิตวิทยา ที่เกิดจากความพอใจและไม่พอใจ



ที่มา : Becker and Others, (1977 : 180)



โดยปัจจัยทั้งสามเกิดขึ้นได้โดยได้รับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น สภาพสังคมเศรษฐกิจของครอบครัว ราคาของที่อยู่อาศัย และส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น กายภาพของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้ง และกายภาพของชุมชนที่ล้อมรอบ

จากการศึกษาของ เบคค์ โรเบิร์ต และทีสเคลก็สนับสนุนแนวทฤษฎีของนิวแมน และเบคเคอร์ โดยเบคค์กล่าวว่าช่วงในวงจรชีวิตครอบครัว (stage of family life cycle) มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่อยู่ในช่วงที่มีเด็กเล็กย่อมมีความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่แตกต่างจากครอบครัวที่อยู่ในช่วงวัยชรา จากการศึกษาของเบคค์ เรื่องความพอใจของครอบครัวต่อที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัวยังสนับสนุนว่า บ้านตามอุดมคติ ประวัติการอยู่อาศัยในอดีต และวงจรชีวิตที่มีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย

#### ปัญหาในการประเมินสภาพแวดล้อมด้วยทัศนคติและความพอใจ

ในการประเมินผลด้วยทัศนคติและความพอใจซึ่งเป็นระบบที่ซับซ้อนนั้น มักเกิดอุปสรรคหลายประการขึ้นในการประเมินผล ประการแรก ได้แก่ ข้อจำกัดทางด้านทฤษฎี เพราะเท่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันไม่เพียงพอสำหรับที่จะทำให้เกิดความเข้าใจในระบบกลไกภายในของมนุษย์ที่มีผลต่อการตอบรับสภาพแวดล้อม และสามารถที่จะใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาไปสู่ทฤษฎีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ตลอดทั้งยังไม่สามารถชี้แนะแนวทางในการออกแบบได้ ประการต่อมายังมีอุปสรรคในเรื่องความแตกต่างระหว่างบุคคลที่ทำการประเมิน เช่น ความแตกต่างทางด้านการศึกษาและมาตรฐานที่บุคคลใช้ในการประเมิน ความชอบตลอดจนประสบการณ์ในอดีตที่ต่างกัน นอกจากนี้ยังมีการเปลี่ยนแปลงของความต้องการผู้อยู่อาศัยซึ่งมักเปลี่ยนแปลงเสมอไปตามกาลเวลา และในประเด็นที่สำคัญ คือ อุปสรรคในการสร้างหน่วยมาตรฐานในการประเมินผล ซึ่งค่อนข้างยากในการที่จะสร้างมาตรฐานที่ผู้เกี่ยวข้อง เช่น สถาปนิก นักวางแผนสภาพแวดล้อม สามารถนำไปใช้งานได้

อย่างไรก็ตาม แนวทางการประเมินโดยอาศัยทัศนคติและความพอใจของผู้ใช้สอย ยังคงเป็นที่สนใจของนักวิชาการสาขาต่าง ๆ อย่างกว้างขวางทั้งนักสังคมวิทยา นักจิตวิทยา สถาปนิก ตลอดจนนักวางผังสภาพแวดล้อม โดยต่างก็มีวัตถุประสงค์ในการวิจัยแตกต่างกันออกไป เช่น ในงานวิจัยบางชิ้นมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเอาผลที่ได้มาใช้ประโยชน์ในการออกแบบ และ บางชิ้นเพื่อสำหรับเป็นข้อมูลในการวางแผนนโยบาย สำหรับทั้งหน่วยงานของรัฐบาลและของเอกชน เพื่อให้เป็นไปตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด เช่นการศึกษาเกี่ยวกับความชอบของผู้บริโภคเพื่อเป็นประโยชน์ในการก่อสร้างและแนวทางในการลงทุนของ NORCROSS<sup>๑</sup> นอกจากนี้ในการศึกษาบางชิ้นยังมีวัตถุประสงค์ในการที่จะหาวิธีการในการวัด และมุ่งพัฒนาให้เกิดความถูกต้องเที่ยงตรงและน่าเชื่อถือมากขึ้นและสามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในสภาพจริง

ผลที่ได้จากการศึกษาเกี่ยวกับความพอใจของผู้อยู่อาศัย ผลที่ได้จากการศึกษาส่วนใหญ่ พบว่า มีปัจจัยหลายประการที่มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย ในแต่ละการวิจัยจะแสดงปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความพอใจแตกต่างกันออกไป โดยสามารถแบ่งกลุ่มการศึกษาจากผลที่ได้จากการวิจัย ดังนี้

การวิจัยที่ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยนอกจากปัจจัยสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ปัจจัยที่สำคัญนอกเหนือจากกายภาพ ได้แก่

## ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>๑</sup> Norcross. C, Townhouses and Condominiums : Residents' Likes and Dislikes. [Washington.D.C. The Urban Land Institute, 1973.]



1. ลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งหมายถึง เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา ระดับรายได้ และเมื่อวิเคราะห์วัฒนธรรมมารวมด้วย ลักษณะทางประชากรนี้ก็สามารถรวม ๆ ได้ว่าเป็น รูปแบบชีวิต (life style) ของครอบครัวนั้น เช่น ในการศึกษาของฟรานเชสคาโต เมื่อพิจารณาโดยแบ่งประชากรที่ศึกษาออกเป็นกลุ่มย่อยตามลักษณะประชากรศาสตร์ เขาพบว่าความแตกต่างของอายุ การศึกษาและเพศ เป็นตัวแปรที่มีความสำคัญ เขาจึงสรุปว่า ปัจจัยของเคหะการที่สัมพันธ์กับความพอใจของผู้อยู่อาศัย คือ ความแตกต่างของลักษณะประชากร การรวบรวมผลการค้นคว้าของนิวแมน ก็พบว่าอายุของผู้อยู่อาศัยก็มีความสัมพันธ์กับความพอใจ และนอกจากนั้นก็ยังแสดงปัจจัยสำหรับวัดความแตกต่างของลักษณะผู้อยู่อาศัยคือ รายได้ การศึกษา เชื้อชาติและช่วงในวงจรชีวิต และกล่าวว่าตัวแปรเหล่านี้อาจจะมีผลโดยตรงกับคะแนนความพอใจ<sup>7</sup>

2. ราคาของที่อยู่อาศัย ปัจจัยราคามีความสัมพันธ์กับระยะได้ครอบครัวยังของผู้อยู่อาศัยด้วยจะพบได้จากการศึกษาของมูทซ์ พบว่า ผู้มีรายได้น้อยจะให้ความสนใจกับค่าเช่าของที่อยู่อาศัยมากกว่าสภาพแวดล้อมภายนอกที่สวยงาม (Muth 1969) และจากการศึกษาของนอร์ครอสส์ ก็พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในระดับสูง เป็นโครงการที่ผู้อยู่อาศัยแสดงความคิดเห็นว่าราคาไม่สูงและมีราคาที่เหมาะสม<sup>8</sup>

## ศูนย์วิทยพัทยาการ

<sup>7</sup> Newman Sandra J, "Perceptions of Building Height : An Approach to Research and Some Preliminary Findings." Human Response to Tall Buildings, Edited by Donald J. Conway.

<sup>8</sup> Norcross. Carl, Townhouse & Condominium : Residents' Likes and Dislikes. (Washington, D.C. : The Urban Land Institute, 1973.)

3. ปัจจัยเรื่องสภาพแวดล้อมภายในชุมชนและการวางผังชุมชน มีการวิจัยจำนวนมากที่เห็นความสำคัญของปัจจัยนี้ การวิจัยของโอนิโบคุน ซึ่งแบ่งระบบเคหะการเป็น 3 ระบบ คือ ระบบหน่วยที่อยู่อาศัย, ระบบสภาพแวดล้อมชุมชน, และระบบการบริการชุมชนพบว่า ความไม่พอใจของผู้อยู่อาศัยมีสาเหตุมาจากระบบสภาพแวดล้อมชุมชนมากที่สุด (Onibokun 1974) จากการศึกษาของนอร์คโรสส์ กล่าวว่า สำหรับที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม การวางผังมีความสำคัญเท่ากับการออกแบบสถาปัตยกรรม จากการศึกษาของซีอีเนอร์ ซึ่งศึกษาเกี่ยวกับความพอใจในชุมชนเพียงอย่างเดียว พบว่า เมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนผู้มีรายได้น้อย องค์ประกอบของชุมชนอันได้แก่ที่เปิดโล่งสาธารณะนั้นมีความสำคัญต่อความพอใจมาก

#### 4. ปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่

4.1 ความหนาแน่นแออัด เช่น จากการศึกษาของนอร์คโรสส์ กล่าวว่าความหนาแน่นมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยเมื่อความหนาแน่นน้อยลงความพอใจก็จะเพิ่มขึ้น และเรย์โนลด์ส์ ก็สรุปผลในการศึกษาของเขาในแบบเดียวกัน

4.2 ความเป็นส่วนตัว เบคเคอร์พบว่า ความเป็นส่วนตัวเป็นลักษณะทางกายภาพที่สำคัญต่อความพอใจรองจากความใหม่และความสะอาด ส่วนเบคค์ พบว่า สำหรับครอบครัวที่มีเด็กอายุมากกว่า 16 ปี ผู้อยู่อาศัยต้องการความเป็นส่วนตัวมาก และไม่เคลือบใจว่า ปัจจัยที่ทำให้บ้านเดี่ยวเป็นบ้านในอุดมคติของคนส่วนใหญ่ก็เพราะความเป็นส่วนตัว

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



4.3 ความปลอดภัย จากการศึกษาของเบคค์ พบว่า ปัญหาที่เกิดจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพอันหนึ่งคือ อันตรายที่เกิดกับเด็ก และการศึกษาของ เฮห์ พบว่า การควบคุมการรวมกลุ่มอันธพาลและการป้องกันขโมยในชุมชนที่จัดจะเพิ่มระดับความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยได้<sup>๑</sup>

## 2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

แนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจในรูปแบบที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการเข้าถึง สภาพแวดล้อมที่ดี ความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในระดับภาคต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอีก เช่น ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง กลุ่มของเพื่อนบ้านที่อาศัยอยู่ใกล้เคียง เป็นต้น นักทฤษฎีหลายท่านศึกษาเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในหลายด้าน โดยสามารถจัดกลุ่มได้ใน 3 ลักษณะ คือ

2.2.1 พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม เนื่องจากในปัจจุบันได้เกิดสภาวะแวดล้อมเป็นพิษจากผลของอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นปัญหาต่อการอยู่อาศัยภายในเมือง ดังนั้นจึงเกิดแนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีและเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ดังแนวคิดของนักทฤษฎีปัจจุบัน คือ

# ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>๑</sup> Yeh. Stephen H.K,: and Lee, Tan Soo. "Satisfaction with Living Conditions" Public Housing in Singapore A Multi - Disciplinary Study, Edited by Stephen H.K.Yeh (Singapore : Singapore University Press, 1975.) pp.214-239



D.T. Herbert <sup>10</sup> ได้เสนอความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า  
ควรพิจารณาปัจจัยทั้งทางด้านสภาพแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน

William H. Claire ได้อธิบายถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า  
ที่อยู่อาศัยนั้นควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดี ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติและมีความสะดวกในการเดินทางเข้า  
ถึงระหว่าง บ้าน แหล่งงาน และแหล่งธุรกิจ

William Alonso <sup>11</sup> กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยในเมืองมี  
ความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน นั่นคือ ในบริเวณใจกลางเมืองที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ  
ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัยในเมืองย่อมลงทุนสูง ในขณะที่ชานเมืองที่ดินจะมีราคาละลงตามระยะทางที่ห่าง  
ใจกลางเมืองออกไป ซึ่งจะมีผลทำให้ราคาที่พักอาศัยลดลงไปด้วย นอกจากนี้ราคาที่ดินยังแปรผกผัน  
กับค่าขนส่งอีกด้วย กล่าวคือ ผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตชานเมืองที่ดินราคาถูก จะต้องเสียค่าใช้จ่าย  
ในการเดินทางหรือการขนส่งสูงกว่าคนที่อาศัยอยู่ใจกลางเมือง

## ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>10</sup> Harlod Carter, *The Study of Urban Geography* [London :  
Edward Arnold, 1975], pp. 265

<sup>11</sup> Raymond E. Murphy, *The American City : An Urban Geography*  
(New York: McGraw-Hill, 1966) , pp.436

Alonso ให้ความเห็นว่า การเลือกบริเวณพักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่พักอาศัยที่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้จะต้องสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรส
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

B.M. Mariatry <sup>12</sup> อธิบายถึง ปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยมี 2 ประการ คือ

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ความสามารถในการจ่ายเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ระยะทางไปยังแหล่งงาน และราคาที่ดินเป็นปัจจัยตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน สัมพันธ์กับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อาศัย ซึ่งเป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของบริเวณพักอาศัย ของผู้มีรายได้ต่างกันภายในเมือง

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

<sup>12</sup> Harlod Carter , The Study of Urban Geography , 2<sup>d</sup> ed. (London : Edward Arnold, 1975) , pp.285

2. ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างในด้านคุณค่า ความต้องการ และความพอใจของประชาชน

2.2.2 พิจารณาทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมการเดินทางที่เกิดขึ้นเป็นประจำ นักทฤษฎีที่ได้ให้ความสำคัญของทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าวนี้ คือ

Wingo <sup>13</sup> ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปจากผลการศึกษาของเขาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อย ๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่งเงินที่ประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

Brian Goodall <sup>14</sup> ได้กล่าวถึงแนวความคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ที่ตั้งนั้นต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน

ศูนย์วิทยพัชการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>13</sup> London Wingo. Jr, Transportation and Urban Land (Washington. D.C. Resource for the future, 1961)

<sup>14</sup> Brian Goodall, The Economic of Urban Areas (Oxford : Pergaman Press, 1972, pp. 265)



และยังมีการกระจายตัวของแหล่งงานก็จะยังมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายได้ และสภาพความครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็จะยังต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก โดยมีหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

John. F. Kain กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

นอกจากนี้ นักทฤษฎีบางท่านได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่าเพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง โดยนักทฤษฎีที่ได้ให้แนวความคิดดังกล่าวนี้มีอาทิเช่น

Richard F. Muth <sup>15</sup> ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่าง และรายได้น่ากว่า ประชากรที่มีรายได้อ่างจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำเนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้น่าจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองเพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่น ๆ

W. Lean และ Brian Goodall <sup>16</sup> ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าผู้มีรายได้อ่างแตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้น่าจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้อ่างจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้อ่างจะสามารถเดินทางได้รวดเร็วโดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

Jay Siegel <sup>17</sup> ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการ คือ

<sup>15</sup> Richard F. Muth, Cities and Housing (Chicago ; the University of Chicago Press, 1969), pp.11.

<sup>16</sup> W. Lean and Brian Goodall, Aspects of land economics, pp.199-200

<sup>17</sup> Jay Siegel, Urban Economic Analysis, pp.56-57

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

2.2.3 พิจารณาทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ นักทฤษฎีที่ได้ให้ความสำคัญของบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีอาทิเช่น

Brian Goodall <sup>18</sup> กล่าวถึงอิทธิพลของบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่าง และบริการสาธารณะต่าง ๆ จะเป็นตัวชี้ทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง

Barrie Neesham <sup>19</sup> กล่าวว่า การที่มีปะทะสัมพันธ์ของกิจกรรมต่าง ๆ จะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่าง ๆ ขึ้นได้โดยเฉพาะในด้านของที่อยู่อาศัย จะเกิดการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยด้วย 2 สาเหตุคือ

## ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>18</sup> Brian Goodall, *The Economic of Urban Areas* (Oxford : Pergarnon (Press,1992) , pp.150-161.

<sup>19</sup> Barrie Needham, *How Cities Work* (London : Pergamon Press, 1977), pp.101-106



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

2. การประหยัคจากภายนอก (External Economy) การรวมกลุ่มกันของที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะช่วยให้เกิดความประหยัคจากการใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ร่วมกัน เช่น ถนน สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล และบริการทางสังคมอื่น ๆ อีกด้วย

ในสภาพปัจจุบันนี้ ในเมืองใหญ่ต่าง ๆ ที่มีการเพิ่มขึ้นของประชากรภายในเมืองและมีความแออัดคับคั่งของกิจกรรมต่าง ๆ ภายในเมือง ทำให้การบริการทั้งด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในเมืองไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในเมือง ดังนั้นเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวถึงมักจะมีการขยายการบริการด้านสาธารณูปโภคออกสู่เขตชานเมืองโดยรอบ ซึ่งทำให้บรรดาที่อยู่อาศัยและกิจกรรมบริการต่าง ๆ กระจายออกจากเมืองไปตามเส้นทางสาธารณูปโภคเหล่านั้น อันเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ และขยายขอบเขตของเมืองออกไปมากยิ่งขึ้น

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจากนักคิดและนักทฤษฎีทั้งหลายนั้น ต่างมีความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่าควรมีปัจจัยต่าง ๆ ที่ควรพิจารณาถึงคือ

- สภาพสิ่งแวดล้อมที่ต่อการอยู่อาศัย
- สะดวกในการเดินทางเข้าถึงที่อยู่อาศัย และสะดวกในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะที่ทำงาน
- อยู่ในบริเวณที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการดี
- สภาพทางสังคมวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมในบริเวณดังกล่าว จะเป็นแรงดึงดูดสำคัญ ให้นักลงทุนใหม่เดินทางเข้าอยู่อาศัยในบริเวณนั้นด้วย

ซึ่งปัจจัยดังกล่าวล้วนแล้วแต่มีความสำคัญในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม แต่ในสภาพความเป็นจริงในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของมนุษย์ก็อาจมีเงื่อนไขอื่น ๆ ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยอีกด้วย อาทิเช่น

1. รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของเขาเอง

ในผู้มีรายได้สูง จะมีความสามารถในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีตามที่ตนต้องการได้ โดยเฉพาะสามารถเลือกทำเลที่อยู่อาศัยที่ดีได้ตามปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยได้สรุปไว้ดังนี้

แต่ในผู้มีรายได้น้อย จะถูกจำกัดด้วยความสามารถในการซื้อ จากสภาวะที่รายได้น้อย ทำให้ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในราคาสูง ซึ่งมีบริการทุกด้านครบถ้วน แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (หรือค่าเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ชิดกับแหล่งการค้า หรืออุตสาหกรรมของเมืองอย่างหนาแน่น

2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จากบ้านไปที่ทำงานราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมือง และสิ่งพอใจต่าง ๆ

3. ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ผู้เลือกที่อยู่อาศัยในวัยต่าง ๆ กันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันกล่าวคือ

วัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาเล่าเรียนหรือเริ่มทำงาน วัยนี้จะมีอิสระในการเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการทางด้านการศึกษาและที่ทำงาน

วัยแต่งงานมีครอบครัว ต้องการที่ตั้ง และรูปแบบให้สัมพันธ์กับสภาพครอบครัว  
 วัยที่มีบุตร ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้นและให้เหมาะกับรายได้  
 วัยสูงอายุ อาจต้องการที่อยู่อาศัยที่สงบเงียบ กว้างขวางในเขตชานเมือง

4. วิถีการดำเนินชีวิต มีบทบาทต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ให้มีภาวะแวดล้อมทางสังคม  
 ของชุมชนนั้น ๆ ในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของคนได้ดี อาทิเช่น ครอบครัวมุสลิม  
 เมื่อจะย้ายที่อยู่ใหม่หรือเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ ก็พยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่  
 ให้อยู่ในละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

ด้วยเงื่อนไขต่าง ๆ ดังกล่าวทำให้การเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัยในสภาพจริงแตกต่างกัน  
 ไปตามสภาพ และฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะของผู้ตัดสินใจเลือก  
 ที่อยู่อาศัยของครอบครัวเป็นสำคัญ

#### การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรร<sup>20</sup>

การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรในปัจจุบัน มักจะเป็นทำเลในย่านชานเมือง  
 หรือย่านพักอาศัยที่ใกล้ใจกลางเมือง ซึ่งลักษณะเช่นนี้มักจะเป็นคอนโดมิเนียมหรือทาวน์เฮ้าส์  
 โครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจะอยู่โดยรอบกรุงเทพมหานครทั้ง 4 ทิศ ทิศที่มีการขยาย  
 ตัวของบ้านจัดสรรมากที่สุดจะอยู่ทางทิศตะวันออก ทิศตะวันตก ทิศตะวันตกเฉียงใต้ และทิศเหนือ  
 หากพิจารณาจากฝั่งกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลแล้ว จะได้ชี้ให้เห็นว่า ทิศทางการขยายตัว

## จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>20</sup> นางสาว ฉวีวรรณ เค้นไพบูลย์, "ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อ  
 การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร"  
 (วิทยานิพนธ์ ภาควิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,  
 2536), หน้า 23-26.



ดังกล่าวจะอยู่ตามแนวถนนหลวงที่ขยายตัวออกไป ไม่ว่าจะเป็นถนนสายบางนา-ตราด ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนชูเปอร์ไฮเวย์ และถนนสายอื่น ๆ เช่น ถนนสุขุมวิท 1, 2, 3 ถนนรามอินทรา สัดส่วนของหมู่บ้านที่เกิดขึ้นใหม่แต่ละทิศ หรือในถนนหลักแต่ละสายนั้นจะมีปริมาณที่ไม่แตกต่างกันมาก เพราะแนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการนั้น ขึ้นอยู่กับความสะดวกในเรื่องการคมนาคม ความสะดวกในเรื่องของไฟฟ้าและน้ำประปาเป็นส่วนใหญ่ ทำเลใดที่มีลักษณะอย่างนี้ โอกาสที่จะมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นก็จะมาก

ดังนั้นการเลือกทำเลบ้านจัดสรรจึงอยู่ที่ดุลยพินิจของผู้ซื้อว่า ทำเลใดมีความเหมาะสมกับการดำรงชีวิตของตน เช่น ใกล้ที่ทำงาน ใกล้โรงเรียนลูก ใกล้แหล่งชุมชนในกรณีของผู้ที่ไม่มีพาหนะส่วนตัวก็ต้องพิจารณาถึงความสะดวกในการเข้าออก ความสะดวกที่มีรถเมล์ผ่านหลายสาย เป็นต้น นอกจากนี้สำหรับชาวกรุงเทพฯ ทั้งหลาย ก็คือ การเลือกทำเลที่น้ำท่วมไม่ถึง ในปัจจุบันบ้านจัดสรรที่เปิดโครงการใหม่จะคำนึงถึงเรื่องนี้เป็นหลักเพราะถือเป็นจุดดึงดูดความสนใจแก่เจ้าของบ้านได้ นอกเหนือไปจากองค์ประกอบทางสาธารณูปโภค สาธารณูปการอื่น ๆ กรณีต่อมาที่ทุกคนกลัวกันมากก็คือ ต้องเป็นบริเวณที่ไม่ถูกเวนคืน ความจริงเรื่องนี้ก็เห็นว่าระหว่างราชการและเอกชนก็ค่อนข้างจะคำนึงถึงซึ่งกันและกันอยู่ ตามปกติเกณฑ์ในการตัดสินใจใหม่นั้นพยายามหลีกเลี่ยงแหล่งชุมชน แหล่งย่านพักอาศัย ไม่ว่าจะเป็นของเอกชนหรือบ้านจัดสรรให้มากที่สุด กรณีที่เคยเป็นเรื่องราวขึ้นมานั้นก็เพราะเจ้าของโครงการไม่ศึกษาทำเลที่ตั้งโครงการนั้นให้ถี่เสียก่อน หลายที่อาจจะเคยมีพระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดินเอาไว้แล้วแต่เรื่องได้ระงับไป แล้วจึงถูกหยิบยกขึ้นมาอีกครั้งในภายหลัง กรณีที่ดินที่จะถูกเวนคืนนั้นมักจะเป็นที่ดินเอกชนแปลงเดี่ยว ๆ มากกว่าที่จะเป็นที่ดินในโครงการบ้านจัดสรร อย่างไรก็ตาม รัฐมีสิทธิ์ที่จะเวนคืนหรือทำสาธารณประโยชน์ได้ตามกฎหมาย จึงค่อนข้างจะเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อหรือผู้ทำโครงการที่จะต้องพิจารณาให้ถี่ถ้วน ซึ่งก็หมายความว่า เราจะต้องศึกษาหรือสอบถามถึงแนวความคิดในการพัฒนาเมืองในอนาคตจากผู้ที่ทราบหรือเกี่ยวข้องไปด้วย เช่น การทางพิเศษ กรมทางหลวง บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ หรือธนาคารที่ทำกา

การพิจารณาโครงการบ้านจัดสรรที่น่าจะกล่าวถึงก็คือ การพิจารณา "รูปแบบ" ของโครงการ รูปแบบของโครงการหมายความว่า โครงการนั้นเน้นสภาพ เน้นลักษณะโครงการอย่างไร เช่น เป็นบ้านจัดสรรล้วน ภายในจะมีแต่ที่ดินที่ถูกแบ่งเป็นเนื้อที่ต่าง ๆ สำหรับขายโดยเฉพาะ อาจไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สโมสร ศูนย์สันทนาการ บริเวณเปิดโล่ง เช่น ทะเลสาบ สนามหญ้า โดยทั่วไปลักษณะบ้านจัดสรรอย่างนี้มักจะเป็นโครงการขนาดเล็กในเนื้อที่ไม่มาก หรือเป็นโครงการที่ขายบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง

การพิจารณาจึงอยู่ที่งบประมาณของผู้ซื้อ ความพึงพอใจต่อลักษณะโครงการ ต่อรูปแบบของอาคารในโครงการนั้น ๆ

ปัจจุบันบ้านจัดสรรได้พัฒนาไปไกลมาก เพื่อแข่งขันกันในเชิงธุรกิจ หลาย ๆ โครงการจะมีสิ่งดึงดูดความสนใจต่าง ๆ สุดแล้วแต่จะคิดค้นหรือสรรหามาได้ ไม่ว่าจะมาจากสมองของเจ้าของโครงการ จากสมองของสถาปนิกโครงการ เช่น มีสนามกอล์ฟ มีทะเลสาบ มีการจัดแบ่งที่แปลงใหญ่ มีแบบบ้านหรู ๆ ให้เลือกหลายแบบ มีการจัดผังที่ใช้ หลักการทางภูมิสถาปัตยกรรมเข้ามาประกอบให้ได้บรรยากาศการพิจารณาหรือเลือกโครงการก็จะมาจากสิ่งดึงดูดเหล่านี้ด้วย ข้อคิดอยู่ที่รูปแบบที่ว่าดีที่ที่น่าสนใจนั้นจะคงอยู่ในสภาพอย่างนั้นไปพร้อมกับโครงการหรือไม่ เนื้อหาทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมนั้นเป็นเรื่องของการ "สร้าง และ "การบำรุงดูแลรักษา" ด้วย

ดังนั้น การเลือกโครงการจะต้องพิจารณาถึงระบบการดำเนินการของโครงการนั้น ๆ หลังจากการขายแล้ว เช่น เจ้าของโครงการจะรับผิดชอบต่อโครงการนั้น ๆ ต่อไปอีกหรือไม่อย่างไร มีแนวความคิดในการจัดชุมชนหมู่บ้านอย่างไร มีการเรียกเก็บค่าบริการต่าง ๆ ของชุมชนหรือไม่อย่างไร มีการเรียกเก็บค่าบริการต่าง ๆ ของชุมชนหรือไม่อย่างไร ในปริมาณเท่าใด ทั้งนี้ก็เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า เราจะอาศัยอยู่ในชุมชนนี้ได้ตลอดไป โดยไม่มีปัญหาที่ไม่พึงเกิดขึ้นตามมา ซึ่งก็หมายความว่า เราต้องทราบว่าจะระบบของการอยู่อาศัยไม่ใช่ลักษณะของการซื้อสินค้ามาใช้ แต่สินค้าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องประกอบไปด้วยระบบองค์ประกอบอื่น เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ฮามรักษาการณ์ ระบบเก็บขยะ ระบบการพัฒนาชุมชนผู้อยู่อาศัย เรื่องนี้จะต้องเกิดขึ้นตามมา และเป็นสิ่งจำเป็นอย่างที่สุดในการควบคุม ดูแลรักษาให้คงระบบอยู่อย่างดีที่สุดแล้ว



และควรจะมีการพัฒนาคุณภาพเพิ่มขึ้น ดังนั้นโครงการใดที่ไม่มีแนวโน้มหรือศักยภาพในการ  
ดำเนินการเกี่ยวกับระบบการอยู่อาศัยหลังการขาย หรือหลังเสร็จสิ้นโครงการแล้ว ก็น่าจะถือ  
ได้ว่า โครงการนั้นยังวางแผนงานเอาไว้ไม่ได้ระบบ และจะเกิดปัญหาเกี่ยวกับชุมชนผู้อยู่อาศัย  
ในภายหลังก็คงจะเป็นว่าโครงการอย่างนี้ไม่น่าสนใจนัก

สรุปได้ว่าการเลือกทำเลของโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ ขึ้น คงไม่ใช่ปัญหาใหญ่หลวง  
เพราะจุดที่มีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นก็พอจะเชื่อได้ก่อนว่า โครงการเหล่านั้นได้ทำการศึกษา  
วิเคราะห์มาก่อนแล้วขั้นหนึ่ง เรื่องจึงอยู่ที่ความสะดวกเหมาะสมต่อการประกอบอาชีพของผู้ซื้อเอง  
มากกว่า ว่าจะสามารถเดินทางไปยังแหล่งชุมชน แหล่งงานได้โดยสะดวกหรือไม่ หรือเป็นทำเล  
ที่เราไหลหลงกับบรรยากาศหรือภูมิประเทศแค่ไหน

#### การเลือกทำเลบ้านในโครงการบ้านจัดสรร

การเลือกทำเลบ้านในโครงการบ้านจัดสรรใด ๆ นั้น คงจะกล่าวได้ว่า ใครมาก่อน  
ได้ก่อน คือ ได้ในทำเลที่เหมาะสมที่สุด เรื่องนี้มีตัวแปรที่สำคัญอยู่ประการเดียวในการที่เราจะมี  
โอกาสเลือกทำเลได้มากหรือน้อยอย่างไร ตัวแปรนั้นก็คือ ราคาที่ดินแปรไปตามทำเลที่ตั้งใน  
โครงการนั้น ตัวอย่างเช่น ที่ดินด้านที่ติดทะเลสาบ คลอง หรือด้านที่เปิดโล่งสู่ทิวทัศน์ภายนอก มัก  
จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ริมถนนในโครงการหรือที่ดินบริเวณกลาง ๆ โครงการที่เรียงติดกันไปตาม  
แนวถนนภายใน ในการเลือกจึงต้องพิจารณาราคาที่ดินที่สูงขึ้นในกรณีด้วย คือ ผู้ซื้อหลายรายอาจ  
ไม่มีงบประมาณพอที่จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว ทั้งที่อยู่ในทำเลที่ดีหรือถูกใจ แต่ในทางกลับกัน หาก  
โครงการนั้นที่ดินทุกแปลงในราคาเดียวกันหมด ผู้ซื้อที่มาจับจองในระยะแรกก็สามารถเลือกแปลง  
ที่ดินที่ดีที่สุด หรือที่ถูกใจได้ ตัวแปรสำหรับโอกาสในการเลือกที่ดินก็อยู่ที่ตัวนี้

#### วิธีการเลือกแปลงที่ดินในโครงการบ้านจัดสรร ควรจะมีข้อพิจารณาในการเลือกได้ดังนี้

- เลือกบริเวณที่เงียบสงบ
- เลือกบริเวณที่เห็นทิวทัศน์มากและดีที่สุด
- เลือกบริเวณที่ได้รับลมดีที่สุด



- เลือกบริเวณที่เข้าถึงสะดวกรวดเร็วที่สุด
- เลือกบริเวณที่ปลอดภัยจากอันตรายต่าง ๆ เช่น ไม่เลือกทางสามแยก สี่แยกของซอย ไม่เลือกแปลที่ติดกับที่ดินร้างของที่ดินองเอกชนอื่น
- เลือกที่ดินที่หันหน้าไปทางทิศตะวันออก
- เลือกที่ดินให้มีขนาดสมควรกับตัวบ้าน

การเลือกที่ดินหันหน้าไปทางตะวันออก ก็เพื่อหน้าบ้านจะไม่ต้องรับแดดบ่าส และสามารถใช้ประโยชน์ ๗ บริเวณเทอเรซหน้าบ้าน หรืออยู่ในห้องนั่งเล่นในตอนบ่าสได้เต็มที่ อย่างไรก็ตาม การพิจารณายังขึ้นอยู่กับแปลนบ้านแบบนั้น ๆ ด้วยว่า ได้จัดตำแหน่งของเทอเรซเอาไว้ด้านใด มีความเหมาะสมต่อการใช้สอยอย่างไร เป็นไปได้มากเหมือนกันที่เจ้าของบ้านหรือสมาชิกในบ้านพอใจที่จะอยู่บริเวณเทอเรซ ลาน หรือระเบียงหลังบ้าน ซึ่งบ้านมากกว่าด้านหน้าบ้าน การพิจารณาในข้อนี้หลาย ๆ ครั้งก็ให้ขึ้นอยู่กับพิจารณาของเจ้าของบ้าน

การเลือกที่ดินให้มีขนาดสมควรกับตัวบ้าน ในที่นี้ไม่ได้หมายความว่า จะต้องเลือกที่ดินขนาดใหญ่หรือเล็ก แต่จะเป็นที่ดินขนาดใดก็ได้ที่พอเหมาะกับแบบบ้าน เช่น ที่ดินหน้าแคบก็เหมาะกับแบบบ้านแคบ แบบบ้านหน้ากว้างก็จะเหมาะกับที่ดินหน้ากว้าง การกล่าวเช่นนี้ไม่ได้กล่าวอย่างกำปั้นทุบดิน เพราะที่ดินหลาย ๆ แปลงอาจจะลงบ้านหน้ากว้างได้ แต่อาจจะคับเนื้อที่เกินไป เป็นต้น

### ลักษณะของหมู่บ้านจัดสรร

ในอดีตครอบครัวไทยนิยมการอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ๆ ไม่ค่อยจะมีการแยกครอบครัวออกไป แต่ปัจจุบันเมื่อแต่งงานแล้วคู่สมรสนิยมที่จะแยกครอบครัวออกไปอยู่ต่างหาก เพราะระยะนั้นเริ่มมีการจัดสรรที่ดินแถบชานเมืองเกิดขึ้น บางแห่งได้เริ่มมีการดำเนินการปลูกบ้านขายพร้อมที่ดินขึ้นบ้าน แต่ยังไม่มากนักและได้วิวัฒนาการต่อมาจนเป็นธุรกิจ "หมู่บ้านจัดสรร" ซึ่งผู้ซื้อสามารถเลือกทำเล ขนาดและราคาบ้านได้ตามที่ผู้จัดสรรได้จัดทำขึ้น

ปัจจุบัน บ้านเรือนที่อยู่อาศัยอาจแยกออกตามลักษณะของการก่อสร้าง โดยแบ่งออกเป็น 5 ลักษณะดังนี้

1. บ้านเดี่ยว (Single house) ได้แก่ บ้านที่มีบริเวณโดยรอบ
2. บ้านแฝดหรือแฝด 3, แฝด 4 (Duplex, Triplex, Quatrex) ได้แก่ บ้าน 2, 3, 4 ครอบครัวยุติกันและมีบริเวณโดยรอบ
3. บ้านแถว (Row house) ได้แก่บ้านหลาย ๆ หลังมาติดกันเป็นแถว โดยมากมักจะมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป บ้านแถวอาจจะเพิ่มมาตรฐาน และคุณภาพดังที่เรียกว่า "ทาวน์เฮาส์ (Town house)" เช่นเดียวกับที่ในอเมริกาหรืออังกฤษเรียกว่า "เทอเรสเฮาส์ (Terrace house)"
4. อพาร์ทเมนต์ (Apartment) หรือแฟลต เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงชันส่วนมากมักจะขึ้นไปในแนวสูง และมักจะอยู่ในบริเวณที่ดินราคาแพงภายในเขตเมืองชั้นใน อพาร์ทเมนต์ในเมืองไทยมักจะมี ความสูงประมาณ 4-10 ชั้นเป็นอย่างมาก ทว่าการเคหะแห่งชาติหันมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตมากขึ้น เพื่อที่จะมีที่บนดินเว้นว่างให้มากขึ้น และทำให้ราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยถูกลงด้วย
5. อาคารชุด (Condominium) คือที่อยู่อาศัยประเภทที่ขึ้นในทางสูงนั้นเอง แต่มีข้อแตกต่างกับอพาร์ทเมนต์และแฟลตมีลักษณะการเป็นเจ้าของ คือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสามารถจะเป็นเจ้าของได้แต่แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคารประเภทอาคารชุดนี้มักจะพยามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยจะมีสาธารณูปโภคและส่วนประกอบความสะดวกสบายที่อยู่ในบริเวณนี้ด้วย ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นสิ่งที่ดึงดูดให้ผู้มีรายได้สูงเข้ามาอยู่อาศัยในอาคารชุด

## 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับทาวน์เฮ้าส์

### 2.3.1 ความหมายของทาวน์เฮ้าส์

ทาวน์เฮ้าส์ ถือเป็นวิวัฒนาการที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่ง ซึ่งเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน (ดูตารางที่ 1.1)

คำว่าทาวน์เฮ้าส์ (Town House) หรือ บ้านในเมือง ตามคำแปลมีความหลากหลายในลักษณะและรูปแบบ แต่โดยรวม ๆ แล้ว จะเข้าใจได้ว่า ทาวน์เฮ้าส์มีความแตกต่างจากบ้านเดี่ยว ห้องแถว คอนโดมิเนียม แฟลต หรือ อพาร์ทเมนต์ โดยที่ทาวน์เฮ้าส์ใช้เป็นชื่อเรียกอาคารที่ปลูกสร้างเป็นเรือนแถว ใช้พักอาศัยทั้งในย่านใจกลางเมืองและชานเมือง ซึ่งมีคุณสมบัติพิเศษ "...คือจะอยู่ใกล้ชิดกับแหล่งที่ทำงานหรือไม่ก็อยู่ในย่านธุรกิจที่มีการค้าหนาแน่นทำให้ใครก็ตามที่อยู่ในทาวน์เฮ้าส์ จะมีชีวิตอยู่อย่างชาวกรุงชาวเมือง..."<sup>21</sup> ส่วนในยุโรปและในประเทศอังกฤษมักจะเรียกว่า Row House หรือ Terrace House ซึ่งอาจจะหมายถึงความถึงบ้านแถว หรือบ้านที่มีเทอเรสติดกันยาวต่อเนื่องกัน<sup>22</sup> ซึ่งคุณลักษณะของอาคารเช่นนี้ส่วนใหญ่จึงมักอยู่ในสภาพเป็นแถวยาวเป็นแนวตลอด สำหรับในความหมายของอเมริกันจะหมายถึง ที่อยู่อาศัยชั้นดีสำหรับผู้มีรายได้อ่อนข้างสูง สร้างด้วยคุณภาพสูง ตั้งอยู่ใจกลางเมืองหรืออยู่ติดกับสถานที่ทำงาน

ดังนั้นโดยสรุปก็คือ ทาวน์เฮ้าส์ หมายถึง อาคารเพื่อพักอาศัยเช่นเดียวกับบ้านเรือนพักอาศัยโดยทั่วไปมีลักษณะเป็นตึก 2-4 ชั้น ปลูกติดต่อกันตั้งแต่ 8-10 หน่วยขึ้นไป ซึ่งมีการเพิ่มคุณภาพและมาตรฐานที่ดีขึ้นและผู้อยู่อาศัยสามารถมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในแต่ละหน่วย

<sup>21</sup> มานพ พงศ์กิต , "ทาวน์เฮ้าส์" , สยามรัฐฉบับพิเศษ 30 (ตุลาคม 2522) : 2.

<sup>22</sup> เรื่องเดียวกัน , น.2.



### 2.3.2 สาเหตุความนิยมอาคารประเภททาวน์เฮ้าส์

จากการที่บ้านจัดสรรมีการขยายตัวออกไปยังเขตนอกเมือง ทำให้มีผลต่อการเดินทางสัญจรจากบ้านสู่ที่ทำงานในเมือง โดยต้องเสียเวลาในการเดินทางหลายชั่วโมง หรือแม้กระทั่งในการเดินทางกลับบ้านก็เช่นเดียวกัน จากประเด็นนี้เองทำให้ธุรกิจการก่อสร้างบ้านเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวแถบชานเมืองมาเป็นบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ในเมือง ที่สามารถอยู่อาศัยได้โดยแวดล้อมไปด้วยตลาด ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ และไม่ต้องใช้เวลาในการเดินทางมากนัก ประกอบกับการปลูกสร้างบ้านเดี่ยวต้องใช้ที่ดินมาก ทำให้บ้านเหล่านี้มีราคาแพง เพราะที่ดินมีราคาสูงขึ้นเรื่อย ๆ "...การปลูกสร้างอาคารขึ้นเป็นแถวจึงเกิดขึ้นเพื่อใช้ที่ดินอย่างประหยัดและลดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลง"<sup>23</sup> รวมทั้งน่าซื้อได้เปรียบด้านการเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองมาเป็นเครื่องชวนในการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์

เดิมทีทาวน์เฮ้าส์ในรุ่นแรก ๆ เป็นทาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้ที่ต้องการบ้านพักอาศัยในเมืองจึงมีการออกแบบก่อสร้างอย่างพิถีพิถัน และสร้างรูปแบบด้วยความประณีตโดยให้มีความแตกต่างจากอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวทั่วไป สามารถอยู่อาศัยได้ในบ้านของคนในบริเวณที่ดินไม่มากนัก ดังนั้นเมื่อใช้ที่ดินน้อย ประกอบกับมีการใช้โครงสร้างร่วมกันในหลาย ๆ ส่วน ทำให้ราคาทาวน์เฮ้าส์ไม่แพงมากใช้ทุนในการก่อสร้างน้อย ทาวน์เฮ้าส์จึงเป็นที่นิยม และตอบสนองความต้องการของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>23</sup> รายงานการสัมมนา. "ทาวน์เฮ้าส์กับความเปลี่ยนแปลง," วารสารบ้านและสวน 13 (กรกฎาคม 2532) : 61.

อย่างไรก็ตาม การใช้อาคารพักอาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ตามความเป็นจริงในปัจจุบันก็ได้เปลี่ยนแปลงไป โดยที่มีได้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว หากแต่ใช้เป็นที่ทำงานหรือธุรกิจประเภทที่ไม่ต้องการหน้าร้าน เนื่องจากมีที่จอดรถ และต้นทุนด้านสถานที่ประกอบการต่ำกว่าซื้อตึกแถว "...คนจึงซื้อทาวน์เฮ้าส์ในเมืองเพื่อทำธุรกิจส่วนตัว ทำบริษัทร้านค้า ฯลฯ และถ้าชั้นบนเหลือพอก็จะนอนเสียที่นั่น... ลักษณะการพัฒนาที่ดินแบบนี้จะมีความต้องการไปอีกนานตราบใดที่กฎหมายยังไม่สามารถควบคุมการใช้สอยอาคารได้"<sup>24</sup> จึงทำให้การก่อสร้างอาคารในแบบทาวน์เฮ้าส์ยังเป็นโครงการที่ผู้ประกอบการเลือกที่จะผลิตออกตอบสนองผู้ซื้อ เนื่องจากมีความเสี่ยงน้อยต่อการที่โครงการจะไปไม่รอด อีกทั้งโครงการระยะสั้น ผลตอบแทนเร็วกว่าโครงการประเภทอื่น

### 2.3.3 รูปแบบทาวน์เฮ้าส์

แม้ว่าทาวน์เฮ้าส์ จะมีลักษณะเป็นอาคารที่สร้างติดต่อกันไปเป็นแถวยาวก็ตาม แต่การก่อสร้างออกแบบตกแต่งก็มีลักษณะแตกต่างกันไป

โดยทั่วไปลักษณะทาวน์เฮ้าส์ โดยพื้นฐานจะปลูกสร้างเป็นเรือนแถวยาวหลาย ๆ ห้อง และมีช่องหน้าต่างเฉพาะด้านหน้าและด้านหลังเท่านั้น มีพื้นที่ใช้สอย ภายในเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างตั้งแต่ 4-6 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 8-16 เมตรโดยประมาณ ชั้นล่างสุดประกอบด้วยที่จอดรถ ถัดเข้ามาเป็นห้องรับแขก ห้องรับประทานอาหาร ห้องครัว และห้องน้ำ ซึ่งมักจัดไว้ในส่วนใกล้เคียงบันไดชั้นชั้นสอง

<sup>24</sup> เซ่านชาญบุษ พิงบุญ ฌ อุษุธา, "อนาคตของทาวน์เฮ้าส์," สยามรัฐฉบับพิเศษ 30 (ตุลาคม 2533) : 3.

สำหรับรูปแบบของบ้านทาว์นเฮ้าส์ จะมีลักษณะดังนี้

2.3.3.1 อาคารชั้นเดียวแบบเรียบง่าย ซึ่งจะประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างผนังก่อด้วยซีเมนต์บล็อก หลังคาเป็นกระเบื้องลอนคู่ อุปกรณ์วงกบบานประตูหน้าต่างเป็นแบบเรียบและพื้นที่ภายในเป็นห้องโล่ง ๆ

2.3.3.2 อาคาร 2-3 ชั้น จะมีราคาแพงมีการตกแต่งรูปร่างทางด้านหน้าให้มีความโดดเด่นสวยงามมากขึ้น หลังคาจะตกแต่งด้วยกระเบื้องคอนกรีตรูปลอน และมีสีสีน มีการขึ้นระเบียงด้านหน้าเสริมแต่งหลังคากันสาดด้วยรูปทรงต่าง ๆ กันแล้วแต่ความนิยมในขณะนั้น เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อและสร้างควมมีระดับให้กับผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีเนื้อที่ใช้สอยภายในบ้านหลายลักษณะได้แก่ <sup>25</sup>

2.3.3.2.1 การจัดระดับพื้นที่ภายในแต่ละชั้น เรียบเสมอกันทั้งชั้น

2.3.3.2.2 การเล่นระดับพื้นที่ในชั้นเดียวกัน การแบ่งความสูงต่ำของพื้นเพื่อเป็นการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย และทำให้เนื้อที่ภายในเกิดมุมมองที่น่าสนใจเพิ่มขึ้น

2.3.3.2.3 เปิดเป็นช่องโล่งถึงกันระหว่างแต่ละชั้นในอาคาร เพื่อสร้างความโปร่งและยังเป็นการระบายอากาศภายในอาคารด้วย นอกจากนี้ยังสามารถเจาะเป็นช่องแสงเพื่อให้แสงสว่างจากธรรมชาติเข้ามาภายในอาคาร ทำให้สามารถจัดสวนหย่อมภายในบ้านได้

<sup>25</sup> รายงานการสัมมนา, "ทาว์นเฮ้าส์กับความเปลี่ยนแปลง", วารสารบ้านและสวน 13 (กรกฎาคม 2532) : 63.



2.3.3.2.4 การจัดตกแต่งห้องเพื่อเพิ่มประโยชน์ใช้สอยรวมทั้ง  
สร้างสัดส่วน การพักอาศัยให้ดีขึ้น โดยใช้เนื้อที่ชั้นล่างเป็นที่จอดรถและส่วนบริการ ประกอบด้วย  
ห้องพักคนรับใช้ห้องเก็บของ ห้องน้ำ และส่วนซักรีด ส่วนชั้นสองจะมีทางขึ้นสองทาง ทางหนึ่ง  
เป็นบันไดทางขึ้นด้านหน้าที่ตรงเข้าห้องรับแขกบนชั้นสอง ส่วนอีกบันไดหนึ่งนั้นจะอยู่ด้านหลังเป็น  
บันไดทางขึ้นสำหรับส่วนบริการ และผู้พักอาศัยโดยไม่จำเป็นต้องผ่านด้านหน้าของตัวบ้าน  
สำหรับชั้นสองก็จะมีห้องรับแขก ห้องทานอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ ส่วนชั้นถัดไปจะเป็นห้อง  
นั่งเล่นและห้องนอน

2.3.3.2.5 การออกแบบผสมผสานกันในส่วนที่กล่าวมาแล้วทั้ง 3  
ส่วนแต่ทว่าเมื่อเข้าสู่ในลักษณะนี้จะมีราคาแพงมาก เพราะเสียค่าใช้จ่ายสูงในการก่อสร้าง แต่ก็  
เป็นที่พอใจสำหรับลูกค้าที่มีรายได้สูง เพราะมีประโยชน์ใช้สอยครบถ้วนสมบูรณ์ มีการตกแต่ง  
และวางผังอย่างสวยงาม ทั้งยังอยู่อาศัยได้ด้วยความสะดวกสบาย

2.3.3.2.6 ทาวน์เฮ้าส์ที่มีการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยเป็นส่วนกลาง  
อันได้แก่ ส่วนจอดรถซึ่งมักจะสร้างไว้ชั้นล่างของอาคารหรือใต้ระดับดิน สระว่ายน้ำ ศูนย์สุขภาพ  
สโตร์ สนามเด็กเล่นและสวนหย่อม ซึ่งในปัจจุบันนับได้ว่าเป็นแนวความคิดใหม่ของการออกแบบบ้าน  
ทาวน์เฮ้าส์ในปัจจุบันเพื่อสร้างความสะดวกสบายให้กับลูกค้า

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

