



บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญของมนุษย์ เพราะเป็นสิ่งสร้าง ความมั่นคงต่อการดำรงชีวิตของตนเองและครอบครัว ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลาตามองค์ประกอบที่สำคัญต่าง ๆ เช่น จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ตามโครงสร้างของครัวเรือนและภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไป จากข้อมูลประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (HOUSING NEEDS) ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 376,520 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 75,304 หน่วย แต่จากข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่าเพียงแค่ช่วงปี 2535-2536 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและส่วนใหญ่ขายได้แล้ว มีจำนวนทั้งสิ้น 242,087 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นจากที่ประมาณการไว้ในช่วง 2 ปีนี้ คิดเป็นร้อยละ 67 (คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2537)

อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ในระดับหนึ่ง และเริ่มมีบทบาทมากขึ้นตามลำดับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปี 2530-2534 หรือในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 นั่นคือ จากจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นสะสมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 432,858 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุด จำนวน 71,739 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 16.6 ของที่อยู่อาศัยสะสมทั้งหมด ทั้งนี้โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปีสูงสุด คือ ร้อยละ 118.8 (ตารางที่ 1) สาเหตุที่ทำให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้มากขึ้น ส่วนหนึ่งเกิดจากการที่ดินมีราคาแพงขึ้น ความจำเป็นที่ต้องการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดจึงมีตามไปด้วย จากการศึกษาของ Planning and Development Collaborative International Washington, D.C. (PADCO) พบว่าต้นทุนที่ดินต่อตันทุนรวมของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2530 มีเท่ากับร้อยละ 26 แต่ในปี 2533 ได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 45.6 (คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2537) หรือมีค่าเกือบครึ่งหนึ่งของต้นทุนรวมของโครงการ ในขณะที่ต้นทุนอื่น ๆ ก็ไม่ได้ลดลง การเพิ่มขึ้นของต้นทุนดังกล่าวส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับ

ผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นคนกลุ่มใหญ่ของประเทศ การเฉลี่ยต้นทุนที่ดินให้ถูกลงส่วนหนึ่งสามารถทำได้ โดยการสร้างเป็นอาคารชุด ที่สามารถเพิ่มหน่วยการผลิตให้มีมากขึ้นโดยใช้ที่ดินน้อย ในขณะที่เดียวกันพฤติกรรมการยอมรับที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดก็เริ่มมีมากขึ้น จึงทำให้มีการผลิตที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

ตารางที่ 1.1 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในกรุงเทพและจังหวัดปริมณฑล

ประเภทที่อยู่อาศัย	2530	2531	2532	2533	2534
บ้านเดี่ยว	34,683 (65.01)	36,575 (54.22)	40,844 (51.04)	38,693 (37.81)	36,409 (28.07)
ทาวน์เฮ้าส์	16,314 (30.58)	26,741 (36.65)	31,280 (39.08)	42,510 (41.54)	51,698 (39.86)
แฟลตและอาคารชุด	1,699 (3.18)	3,680 (5.46)	7,062 (8.82)	20,327 (19.86)	38,971 (30.05)
บ้านแฝด	657 (1.23)	455 (0.67)	845 (1.06)	805 (0.79)	2,610 (2.01)
รวม	53,353 (100.00)	67,451 (100.00)	80,031 (100.00)	102,335 (100.00)	129,688 (100.00)

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำนวนโครงการอาคารทุกที่ที่เปิดขายโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี 2534-2537 พบว่าอาคารชุดจะมีสัดส่วนสูงที่สุด คือ คิดเป็นร้อยละ 52.89, 58.50, 41.73 และ 41.06 ในปี 2534, 2535, 2536 และ 2537 ตามลำดับ (คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2537) และเมื่อวิเคราะห์ถึงความสำเร็จทางการตลาดโดยรวมแล้วก็ยังพบว่าอาคารชุดยังมีสัดส่วนในการขายได้มากที่สุด คือ จากจำนวน 87,768 หน่วยในปี 2536 สามารถขายได้ 55,454 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 63.18 และในปี 2537 จากจำนวน 162,802 หน่วย สามารถขายได้ 115,417 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 70.89 แต่ขณะเดียวกันจากจำนวนที่มีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดทำให้อาคารชุดก็ยังเหลืออยู่มีสัดส่วนสูงที่สุด เช่นเดียวกัน กล่าวคือ จากการวิจัยภาคสนามของธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่า ในปี 2538 มีบ้านว่างในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล จำนวนประมาณ 128,357 หน่วยหรือประมาณร้อยละ 40 ของจำนวนบ้านที่สร้างเสร็จทั้งหมด 317,453 หน่วย และในจำนวนบ้านว่างทั้งหมด พบว่าอาคารชุดมีจำนวนหน่วยว่างมากที่สุดถึง 65,073 หน่วย หรือประมาณครึ่งหนึ่งของหน่วยที่ว่างทั้งหมด (จันทร์เพ็ญ วิวัฒน์สุขเสรี, 2538) โดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุดระดับราคาปานกลางถึงต่ำ จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าสาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิดบ้านว่าง ประกอบด้วย

1. เป็นการซื้อเพื่อเก็งกำไร
2. เป็นการซื้อแล้วให้คนอื่นเช่า
3. เป็นโครงการอยู่ในระหว่างการโอน
4. เป็นโครงการที่ก่อสร้างไม่ดี
5. ผู้อยู่อาศัยรอการเช่าอยู่
6. เป็นโครงการอยู่ในระหว่างก่อสร้างเพิ่มเติม
7. เป็นโครงการที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จ
8. เป็นโครงการซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2
9. ที่ตั้งมีระยะไกลจากพื้นที่เมือง
10. ระบบสาธารณูปโภคไม่ดี
11. ระบบสาธารณูปการไม่ดี
12. มีสภาพแวดล้อมไม่ดี

13. นิติบุคคลในโครงการมีปัญหา
14. ท่าเลที่ตั้งโครงการไม่ดี
15. มีทางเข้าออกลึกเกินไป
16. โครงการมีขนาดใหญ่มาก

จากปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวจะเห็นว่านอกจากปัจจัยภายนอกโครงการแล้ว ปัจจัยภายในโครงการซึ่งเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยโดยตรง จะมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของโครงการ นั่นคือ ถ้าผู้อยู่อาศัยมีความพอใจต่อสภาพต่าง ๆ ของโครงการทั้งด้านกายภาพ สภาพแวดล้อมและองค์ประกอบโครงการแล้ว จำนวนหน่วยที่ว่างหรือซื้อแล้วไม่อยู่ก็น่าจะมีสัดส่วนน้อยลง

ในช่วงที่ผ่านมาหน่วยงานที่ดำเนินการผลิตโครงการอาคารชุดราคาถูก สามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มหลัก คือ ภาครัฐโดยการเคหะแห่งชาติและภาคเอกชน ทั้งสองหน่วยผลิตจะมีรูปแบบการผลิตและองค์ประกอบโครงการ ตลอดทั้งมีท่าเลที่ตั้งโครงการที่แตกต่างกันไปในรายละเอียด ดังนั้นจึงมีความแตกต่างทางความสำเร็จทางการตลาดอยู่บ้าง และเมื่อผู้อยู่อาศัยเข้าอยู่อาศัยในโครงการแล้วน่าจะมีผลต่อความพอใจด้วย ดังนั้นจึงควรมีการศึกษาเปรียบเทียบความพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกระหว่าง โครงการที่ผลิตโดยภาครัฐ และเอกชนเพื่อทราบถึงปัจจัยและองค์ประกอบต่าง ๆ ที่เหมาะสม อันจะนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงเพื่อยกระดับความเป็นอยู่และความพอใจของผู้อยู่อาศัยให้มากขึ้น และใช้เป็นแนวทางในการดำเนินโครงการลักษณะเดียวกันนี้ให้มีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 1.2 การกระจายรายได้ของครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร และกำหนดกลุ่มรายได้

กระจายรายได้ของครัวเรือนใน กทม. ปี 2535 ¹			รายได้ของ ครัวเรือนที่ สามารถซื้อได้ (บาท)	ราคาที่อยู่อาศัยในท้องตลาด	
เปอร์เซ็นต์ ไทล์	กลุ่มรายได้	รายได้ ครัวเรือนเฉลี่ย บาท/เดือน		ราคาของเอกชนในปี 2532-2534 ²	ราคาของ การเคหะ แห่งชาติ ³
10	กลุ่มรายได้ น้อย	4,218	-	-	-
20		6,180	8,700	-	266,000
30		8,272			365,000
40		10,802	<u>8,000-12,000</u>	230,000-400,000	385,000
50		12,893			
60	กลุ่มรายได้ ปานกลาง	21,965	12,000-21,000	400,000-700,000	750,000
70		34,735	21,000-67,000	700,000-3,000,000	-
80		45,986			
90	กลุ่มรายได้ สูง	55,113	67,000 -	3,000,000 -	-
100		80,981	300,000	10,000,000	-

ที่มา ¹ สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผน
พัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ปี 2535-2539 เสนอต่อการเคหะแห่งชาติ ตุลาคม 2533

² จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่าง-กลาง (Prime Location) ธุรกิจที่ดิน
(2535;86) เงื่อนไขความสามารถในการจ่าย 30% ของรายได้ครัวเรือน เงินค่างวด
30% อัตราดอกเบี้ย 12% 16% และระยะเวลา 25 ปี

³ ราคาขายของการเคหะแห่งชาติ ปี 2535

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูก สำหรับผู้มีรายได้น้อย
2. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบสภาพเศรษฐกิจ สังคม ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยระหว่างภาครัฐและเอกชน
3. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ของอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยระหว่างภาครัฐและเอกชน
4. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัย ในอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย ระหว่างภาครัฐและเอกชน

ขอบเขตการศึกษา

การศึกษารังนี้ ได้ทำการคัดเลือกอาคารชุดพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐและเอกชน เพื่อทำการศึกษาเปรียบเทียบตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาอย่างละ 1 แห่ง คือ

1. อาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ ได้แก่ โครงการอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ ตั้งอยู่ในซอยแจ้งวัฒนะ 5 ถนนแจ้งวัฒนะ เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ ดำเนินโครงการโดยการเคหะแห่งชาติ กระทรวงมหาดไทย ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 2,116 หน่วย

2. อาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของภาคเอกชน ได้แก่ โครงการอาคารชุดมหาราชวิทย์คอนโดทาวน์ ตั้งอยู่ในซอยนวลจันทร์ (ถนนนวลจันทร์) เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท เจริญดีวิลล่า จำกัด ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารชุด จำนวน 2,000 หน่วย

การคัดเลือกโครงการอาคารชุดดังกล่าว มีข้อกำหนดในการคัดเลือก ดังนี้

- ก. เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่มีราคาขายประมาณ 9,000-12,000 บาทต่อตารางเมตร
- ข. เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่มีจำนวนหน่วยมากกว่า 1,500 หน่วย

- ค. เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่มีผู้อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 2 ปี และมีผู้เข้าพักอาศัยในโครงการ ไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 60 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด
- ง. เป็นโครงการอาคารชุดที่มีนิติบุคคลอาคารชุด ทำการบริหารและดูแลชุมชน ตามกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
- จ. เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) เพื่อต้องการศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยเปรียบเทียบโครงการที่ดำเนินการโดยภาครัฐและภาคเอกชน นอกจากนี้เป็นการศึกษาสภาพความเป็นอยู่ สภาพเศรษฐกิจสังคม ตลอดจนทั้งศึกษาเปรียบเทียบองค์ประกอบโครงการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของโครงการ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ผู้วิจัยได้กำหนดแนวทางดำเนินการศึกษา ดังนี้

1. ประชากรเป้าหมายและการสุ่มตัวอย่าง

ประชากรเป้าหมายที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ ซึ่งประกอบด้วยผู้อยู่อาศัย จำนวน 2,116 หน่วย และผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดมหาดไทยคอนโดทาว์น ซึ่งประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยจำนวน 2,000 หน่วย แต่การกำหนดตัวอย่างในการศึกษา จะศึกษาจากผู้อยู่อาศัยในโครงการเท่านั้น ส่วนผู้ที่ซื้อโครงการแต่ไม่ได้เข้าอยู่อาศัยจะไม่นับเป็นประชากรในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

การสุ่มตัวอย่างเป็นการสุ่มแบบมีระบบ (Systematic random Method) คือสุ่มตัวอย่างจากประชากรที่ได้จัดเรียงไว้เป็นระบบแล้ว โดยเลือกเป็นช่วง ๆ หลักการและวิธีการในการสุ่มสามารถแบ่งได้ ดังนี้

- กำหนดขนาดตัวอย่าง (Sampling Size) ให้เหมาะสมกับจำนวนประชากรที่ใช้ในการวิจัยเพื่อสามารถอธิบายประชากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยใช้หลักตามทฤษฎีของ Yamane (อุทุมพร(ทองอุไทย) จามรมาณ, 2532) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% กำหนดให้มีความคลาดเคลื่อนเท่ากับ $\pm 5\%$ ซึ่งจากจำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดหลักสี่ที่มีประชากร

2,116 หน่วย มีผู้สูงอายุจริง 1,270 หน่วย จากทฤษฎีดังกล่าวต้องเก็บข้อมูลประมาณ 304 ตัวอย่าง แต่เนื่องจากข้อจำกัดในด้านเวลาและเกี่ยวกับผู้สูงอายุในโครงการทำให้สามารถเก็บข้อมูลได้ จำนวน 260 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 82 ของเกณฑ์ที่ตั้งไว้ แต่ก็น่าจะเพียงพอที่จะใช้อธิบายประชากรเป้าหมายได้ ส่วนในโครงการมหาวิทยาลัยขอนแก่น มีจำนวน 2,000 หน่วย และมีผู้สูงอายุจริง จำนวน 1,350 หน่วย ตามทฤษฎีต้องเก็บตัวอย่างประมาณ 308 ตัวอย่าง แต่การวิจัยครั้งนี้ใช้ตัวอย่างจำนวน 306 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 99.35 ของเกณฑ์ที่ต้องใช้ และมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 90.67 ของเกณฑ์ที่ต้องใช้ รายละเอียดในตารางที่ 2

ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างและจำนวนแบบสอบถามที่ได้รับคืน

โครงการ	จำนวน หน่วย	จำนวน ผู้สูงอายุ จริง	จำนวน แบบสอบถาม ของ กลุ่มตัวอย่าง	จำนวน แบบสอบถาม ที่ได้รับคืน	ร้อยละของ แบบสอบถาม ที่ได้รับคืน
1. เคหะชุมชนหลักสี่	2,116	1,270	304	260	85.92
2. มหาวิทยาลัยขอนแก่น	2,000	1,350	308	306	99.35
รวม	4,116	2,620	610	566	108.87
ค่าเฉลี่ย	2,058	1,310	305	283	92.43

ส่วนการสังเกตนั้นโดยทั่วไปจะเป็นการศึกษาข้อมูลทางกายภาพของโครงการ เช่น ลักษณะสภาพที่อยู่อาศัยองค์ประกอบในโครงการ เป็นต้น นอกจากนี้ผู้วิจัยได้พยายามใช้วิธีสังเกตโดยมีส่วนร่วม โดยการเข้าไปมีส่วนร่วมกับผู้สูงอายุ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรรมการในนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อทราบปัญหาและอุปสรรคในการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุในโครงการ

- การกำหนดกลุ่มตัวอย่าง กำหนดให้มีช่วงเว้นในการเลือกตัวอย่างเท่า ๆ กัน ตามสัดส่วนของประชากรเป้าหมาย กับขนาดตัวอย่างที่ต้องการ ถ้าตัวอย่างที่เลือกไปตกตรงที่อยู่อาศัยที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย ก็จะกำหนดตัวอย่างเป็นห้องที่ติดกันถัดไป

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย แบบสอบถาม (Questionnaire) และการสังเกต (Observation) แบบสอบถามนั้นจะสร้าง ให้สอดคล้องกับจุดมุ่งหมายและตรงตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาแบบสอบถาม จะประกอบด้วยคำถาม 2 ส่วน คือ

- คำถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปด้านเศรษฐกิจ-สังคม ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ
- คำถามเกี่ยวกับข้อมูลด้านความพึงพอใจโครงการของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

เมื่อได้ดำเนินการจัดทำแบบสอบถามเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้กำหนดการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยดำเนินการตามแผนสุ่มตัวอย่างที่กำหนดไว้ การสำรวจข้อมูลภาคสนาม (Field Survey) สำรวจโดยวิธีสุ่มตัวอย่างแบบมีระบบ (Systematic random method) ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการแจกแบบสอบถามโดยได้รับความร่วมมือจากกรรมการนิติบุคคล ของอาคารชุด ทั้ง 2 โครงการ เป็นผู้ช่วยเหลือและให้คำแนะนำในการตอบแบบสอบถามแก่ประชากรกลุ่มตัวอย่าง

3. การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้จัดทำแบบสอบถามลง code โดยใช้โปรแกรม Computer SPSS PC⁺ มาช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูล วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลใช้สัดส่วนร้อยละ (Percentage) ส่วนการวิเคราะห์ความพึงพอใจจะใช้มาตรฐานการวัดแบบประมาณค่า (Rating Scale) ของ Likert โดยกำหนดค่าซึ่งเป็นเลขใช้แทนค่าตอบตามระดับความพึงพอใจ ซึ่งมี 5 ระดับ คือ 5 4 3 2 และ 1 โดยให้ 5 แทนความพึงพอใจมากที่สุด จนถึง 1 แทนระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด

นอกจากนั้นแล้วยังได้ทำการวิเคราะห์ แบบ CROSSTAB เพื่อให้ทราบถึงลักษณะความพึงพอใจของกลุ่มเป้าหมายโดยละเอียด ดังนี้

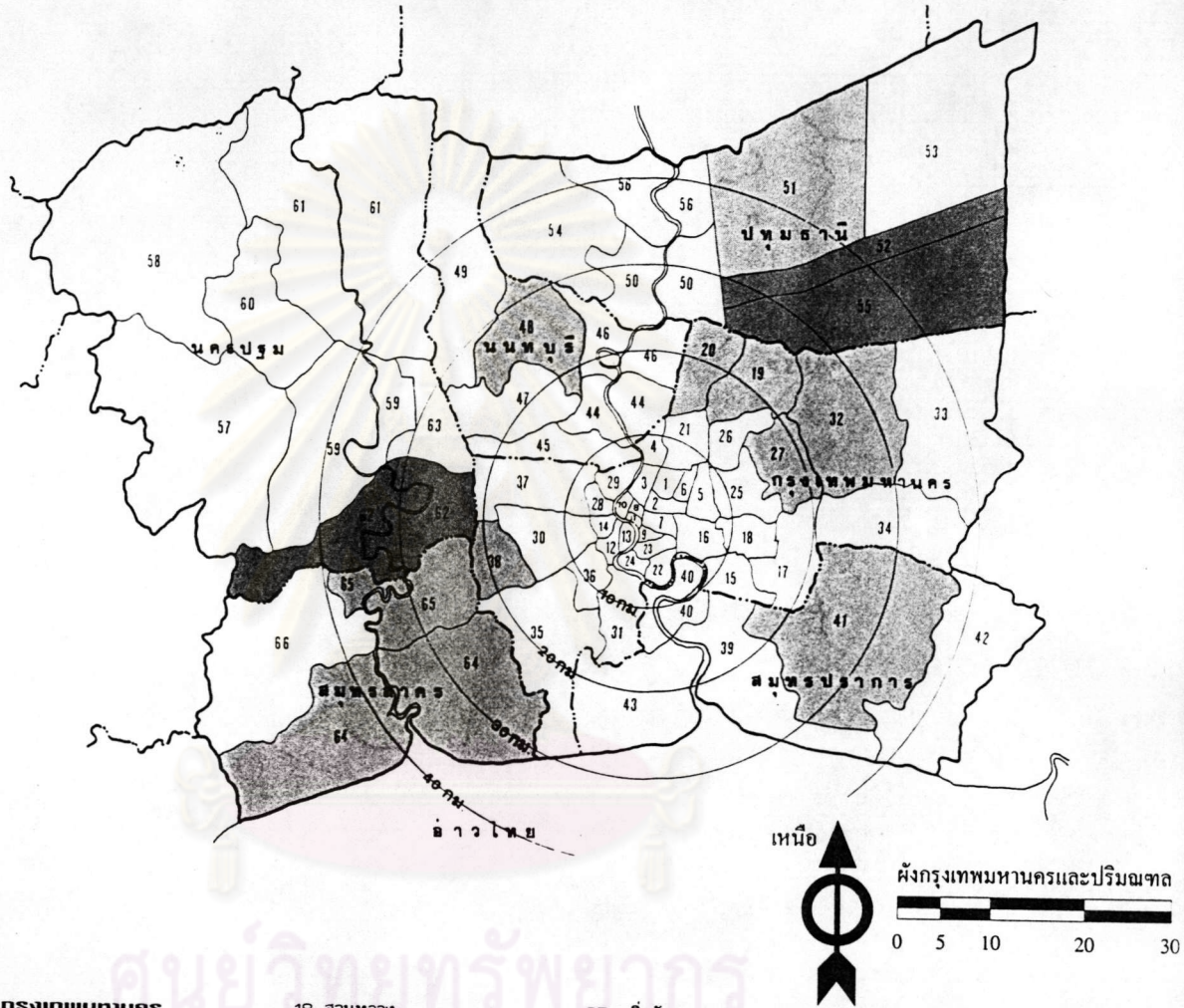
1. กลุ่มตัวอย่างที่สอดคล้องกับโครงการกับความพึงพอใจในระบบสาขารัฐบุคคลและสาขารัฐบริการของโครงการ
2. กลุ่มตัวอย่างที่สอดคล้องจากบุคคลอื่นกับความพึงพอใจในระบบสาขารัฐบุคคลและสาขารัฐบริการของโครงการ
3. กลุ่มตัวอย่างประเภทเข้ากับความพึงพอใจในระบบสาขารัฐบุคคลและสาขารัฐบริการของโครงการ
4. กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ต่อครัวเรือนต่ำกว่า 8,000 บาท/เดือน กับความพึงพอใจในระบบสาขารัฐบุคคลและสาขารัฐบริการของโครงการ
5. กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน อาชีพ การศึกษา ที่ทำงานในเขตเดียวกันและใช้ยานพาหนะประเภทเดียวกันกับความพึงพอใจในระบบสาขารัฐบุคคลและสาขารัฐบริการของโครงการ

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิได้จากการสำรวจภาคสนาม (Field Servey) โดยใช้แบบสอบถามและการสังเกต (Obserbvation)
2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลด้านเอกสารต่าง ๆ ข้อมูลสถิติและรายงานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น
 - ห้องสมุดการเคหะแห่งชาติ กระทรวงมหาดไทย
 - ธนาคารอาคารสงเคราะห์
 - ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - หอสมุดกลาง สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ห้องสมุดสำนักงานสถิติแห่งชาติ

แผนภูมิที่ 1 แสดงเขตที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่และโครงการมหาวิทยาลัยคอนโคทาวน์

1. โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ (20. เขตดอนเมือง)
2. โครงการมหาวิทยาลัยคอนโคทาวน์ (25. เขตบางกะปิ)



กรุงเทพมหานคร

เขตกรุงเทพมหานครใน

1. พญาไท
2. ราชเทวี
3. ดุสิต
4. บางซื่อ
5. ห้วยขวาง
6. ดินแดง
7. ปทุมวัน
8. ป้อมปราบศัตรูพ่าย
9. บางรัก
10. พระนคร
11. สัมพันธวงศ์
12. ธนบุรี
13. คลองสาน
14. บางกอกใหญ่
- เขตกรุงเทพมหานครกลาง
15. พระโขนง
16. คลองเตย
17. ประเวศ

18. สวนหลวง
19. บางเขน
- 20. ดอนเมือง**
21. จตุจักร
22. ยานนาวา
23. สาทร
24. บางคอแหลม
- 25. บางกะปิ**
26. ลาดพร้าว
27. บึงกุ่ม
28. บางกอกน้อย
29. บางพลัด
30. ภาษีเจริญ
31. ราษฎร์บูรณะ

เขตกรุงเทพมหานครนอก

32. มีนบุรี
33. หนองจอก
34. ลาดกระบัง
35. บางขุนเทียน
36. จอมทอง

37. คลิ่งชัน
38. หนองแขม
- จังหวัดสมุทรปราการ**
39. เมืองสมุทรปราการ
40. พระประแดง
41. บางพลี
42. บางบ่อ
43. พระสมุทรเจดีย์

จังหวัดนนทบุรี

44. เมืองนนทบุรี
45. บางกรวย
46. ปากเกร็ด
47. บางใหญ่
48. บางบัวทอง
49. ไทรน้อย

จังหวัดปทุมธานี

50. เมืองปทุมธานี

51. คลองหลวง
52. ธัญบุรี
53. หนองเสือ
54. ลาดหลุมแก้ว
55. ลำลูกกา
56. สามโคก
- จังหวัดนครปฐม**
57. เมืองนครปฐม
58. กำแพงแสน
59. นครชัยศรี
60. ดอนตูม
61. บางเลน
62. สามพราน
63. กิ่งอำเภอกุสุมาลย์

จังหวัดสมุทรสาคร

64. เมืองสมุทรสาคร
65. กระทุ่มแบน
66. บ้านแพ้ว

คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1. อาคารชุด หมายถึง อาคารที่มีการแบ่งแยกออกเป็นห้องชุดหลาย ๆ หน่วย เพื่อให้บุคคลแยกถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละหน่วยได้ ถือเป็นกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคล อาคารส่วนที่ไม่ได้เป็นห้องชุด จะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดต่าง ๆ มีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน
2. ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุด และอื่น ๆ (ถ้ามี) พื้นห้อง ผนังกันห้อง ของห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่มีห้องชุดติดต่อกัน หรือระหว่างเจ้าของห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลางกรณีติดต่อกับผนังรอบนอกตัวอาคาร
3. ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุด เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดของอาคารชุด แต่จะมีเท่ากันหรือไม่ขึ้นอยู่กับราคาของห้องชุดในขณะจดทะเบียนอาคารชุด
4. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีลักษณะและความสำคัญคล้ายโฉนดที่ดิน
5. ทรัพย์สินส่วนรวม หมายถึง ทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชนที่อยู่นอกอาคารชุดซึ่งแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิ์ และหรือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน
6. กฎหมาย คือ กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดและอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ได้แก่ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นเสมือนสัญญาประชาคมและเป็นกฎกติกา สำหรับให้เจ้าของห้องชุดและผู้เกี่ยวข้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์สุขร่วมกันในการอยู่อาศัยในอาคารชุด
7. นิติบุคคลอาคารชุด คือ องค์การผู้จัดการ ทำหน้าที่บริหารอาคารชุดแทนเจ้าของห้องชุดทั้งหลายเป็นไปตามกฎหมายที่ระบุให้มีวัตถุประสงค์ในการจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

8. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ที่ได้รับการเลือกตั้งและแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุด ให้ทำหน้าที่ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุด

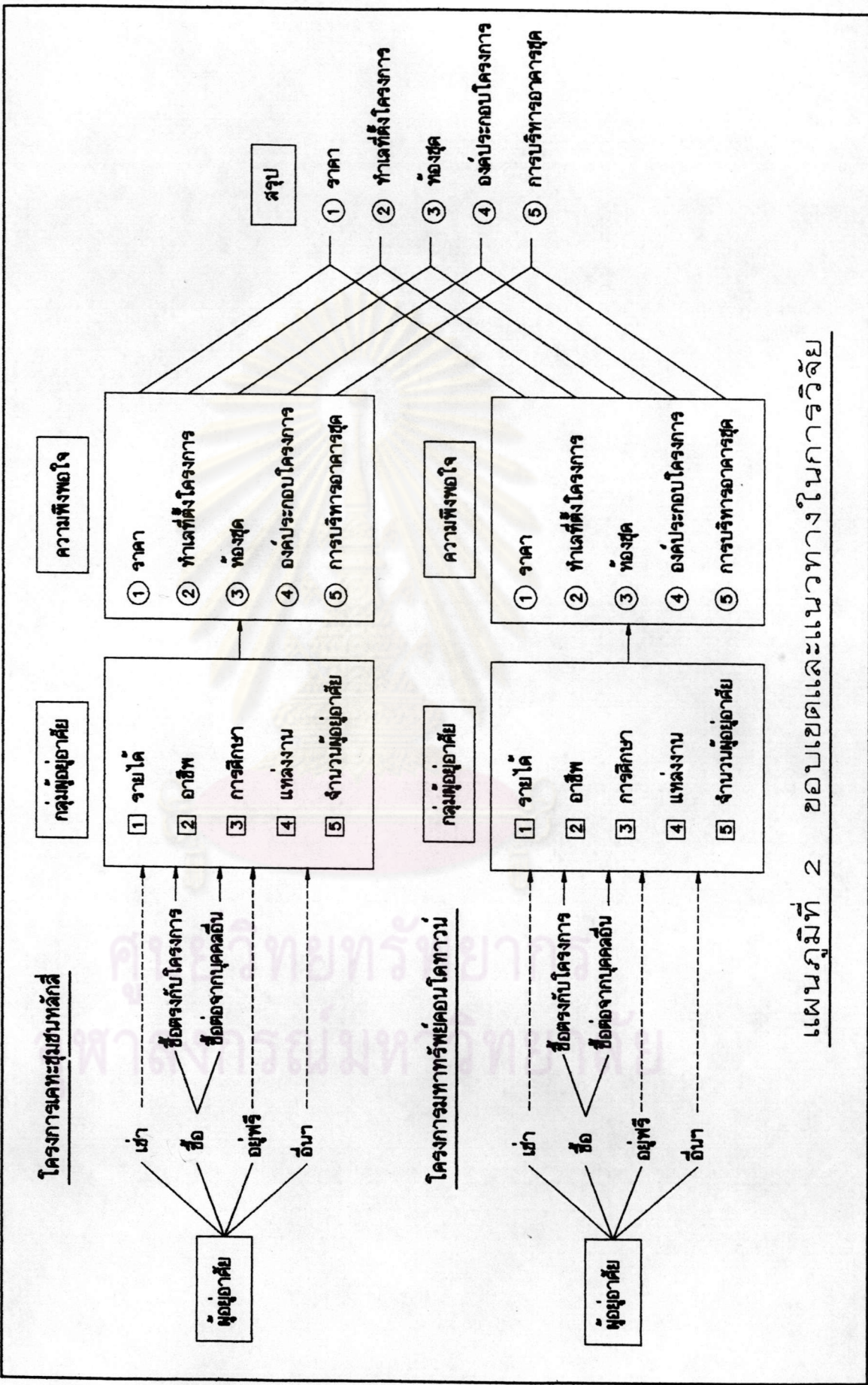
9. คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ ตัวแทนของเจ้าของห้องชุด ที่ได้รับการเลือกตั้งและแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่ ทำหน้าที่ควบคุมกำกับดูแลการจัดการและการบริหารอาคารชุด

10. คณะกรรมการกลางจัดการทรัพย์สินส่วนรวม คือ ตัวแทนของคณะกรรมการตามข้อ 4 ทำหน้าที่ควบคุม กำกับดูแล และจัดการทรัพย์สินส่วนรวมของชุมชน ซึ่งมีใช้อาคารชุด

11. เจ้าของร่วม คือ เจ้าของห้องชุด เป็นผู้รับผิดชอบห้องชุดและอาคารชุด เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้รับผิดชอบประโชชน์อันพึงมีพึงได้ใน การอยู่อาศัยตามกฎหมาย ข้อบังคับและระเบียบ ตลอดจนต้องให้ความร่วมมือในการบริหารและการจัดการ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐและเอกชน
2. ทำให้ทราบถึงสภาพเศรษฐกิจสังคม และการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ของภาครัฐและเอกชน
3. ทำให้ทราบถึงปัญหา และข้อดี-ข้อเสีย ของระบบสาธารณูปโภค ของอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ระหว่างภาครัฐและเอกชน
4. เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานและเป็นแนวทางให้แก่ส่วนราชการและเอกชนที่จะดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต



แผนภูมิที่ 2 ขอบเขตและแนวทางในการวิจัย