

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

บทนำ

การศึกษาเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย ระหว่างภาครัฐและเอกชน ในครั้งนี้ได้ใช้ทฤษฎีแนวความคิดของนักคิด นักวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับ พฤติกรรมการอยู่อาศัยของมนุษย์ในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานและแนวทางในการศึกษา ตลอดจนเพื่อสามารถอธิบายผลการศึกษาดังกล่าวอย่างเป็นระบบและน่าเชื่อถือ

2.1 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทฟลัดและอาคารชุด

2.1.1 ภาพรวมการขยายตัวของอาคารชุดในประเทศไทย

อาคารชุดในประเทศไทยเป็นวิวัฒนาการใหม่ของผู้อยู่อาศัย ที่เริ่มพัฒนาขึ้นเมื่อ ประมาณ 10 กว่าปีที่ผ่านมา โดยหลังจากได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุดในปี 2522 แล้วนักพัฒนา ที่ดินภาคเอกชนได้หันมาลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดหรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า "โครงการ คอนโดมิเนียม" มากขึ้นโดยลำดับ มีสาเหตุหลักด้านการผลิตที่สำคัญ คือ การมุ่งใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตเมืองที่จำกัดและราคาแพงให้เกิดประโยชน์คุ้มค่ามากที่สุด นอกจากนี้ก็มุ่งสนองตอบความต้องการของผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งที่ต้องการอยู่อาศัยในทำเลที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง และใกล้ แหล่งงานเพื่อความสะดวกและประหยัดในการเดินทางไปทำงานหรือการประกอบธุรกิจต่าง ๆ ในย่านแหล่งชุมชน

อาคารชุดในระยะเริ่มต้นมุ่งสนองตอบความต้องการของนักธุรกิจที่มีรายได้อ่อนและ รายได้ปานกลางเป็นหลัก โดยเริ่มเปิดโครงการและก่อสร้างกันมากในช่วงปี 2523-2525 จน เรียกกันว่า เป็นยุคทองของโครงการอาคารชุดยุคที่หนึ่ง แต่โครงการส่วนใหญ่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดในปี 2527-2528

ในปี 2527 การลงทุนในธุรกิจอาคารชุดเริ่มชะงักงันและซบเซาลงตามลำดับตามภาวะเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามการลงทุนกลับฟื้นตัวขึ้นอีกพร้อม ๆ กับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ตั้งแต่ปี 2530 ที่มีการโฆษณาและลงมือก่อสร้างโครงการเพิ่มมากขึ้นโดยลำดับ โดยเฉพาะในช่วงปี 2531-2533 ถือเป็นยุคทองของอาคารชุดยุคที่สอง โดยมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้น เพื่อสนองความต้องการของผู้ซื้อในทุกระดับรายได้รวมทั้งผู้มีรายได้น้อย เป็นจำนวนมากกว่า 300 โครงการ ทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑลและเมืองใหญ่ต่าง ๆ ในภูมิภาคตลอดจนถึงย่านท่องเที่ยว พักตากอากาศ ส่งผลให้การก่อสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดเกิดขึ้นมากในปี 2534-2535 โดยเฉพาะในปี 2534 มีห้องชุดขยายตัวเพิ่มขึ้นมากเป็นพิเศษชนิดก้าวกระโดด โดยมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั่วประเทศถึงจำนวน 50,946 หน่วย เพิ่มจากปี 2533 ซึ่งมีจำนวน 12,392 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 311.12 ในจำนวนนี้เกือบครึ่งหนึ่ง 23,486 หน่วย เป็นห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานคร (คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2537)

ในสิ้นปี 2535 ห้องชุดยังขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยมีจำนวนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นมากที่สุด "เป็นประวัติการณ์" ถึงจำนวน 71,293 หน่วย และยังคงเพิ่มขึ้นในระดับที่ค่อนข้างสูงในระลอกต่อมาโดยในปี 2536 เพิ่มขึ้นจำนวน 57,315 หน่วย และคาดว่าในสิ้นปี 2537 จะมีห้องชุดจดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั่วประเทศประมาณ 64,442 หน่วย ในจำนวนนี้ประมาณร้อยละ 37 เป็นห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานคร (คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2537)

2.1.2 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยแบบแฟลต และอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

เมื่อพิจารณาโดยภาพรวมแล้ว จะเห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล เป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดและมีการแข่งขันกันสูงมาก มีผู้ผลิตมากมายมีสินค้าทุกประเภท ตั้งแต่คฤหาสน์ราคาหลังละเป็นสิบล้าน จนถึงบ้านแถวและอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ราคาถูกประมาณ 2-3 แสนบาท จำนวนการผลิตที่อยู่อาศัยในระยะ 5-6 ปีที่ผ่านมา ได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เฉลี่ยปีละประมาณ 100,000 หน่วย นับเป็นช่วงที่การผลิตที่อยู่อาศัยขยายตัวสูงกว่าทุกระยะที่ผ่านมา

เมื่อพิจารณาโครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยภาพรวมจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า โครงสร้างได้เปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัดมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนจากบ้านเดี่ยวมาเป็นอาคารสูง แบบอาคารชุดและแบบแฟลตมากขึ้นโดยลำดับ ดังจะเห็นได้ว่าในปี 2530 ซึ่งเป็นปีแรกของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 บ้านเดี่ยวที่เคยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 65 ได้มีสัดส่วนลดลงมาโดยตลอดโดยในปลายแผน คือ ปี 2534 เหลือเพียงร้อยละ 28 ในขณะที่แฟลตและห้องชุดมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นในลักษณะก้าวกระโดด กล่าวคือในปี 2530 สัดส่วนแฟลตและห้องชุดมีเพียงร้อยละ 3 แต่ในปี 2534 มีสัดส่วนพุ่งขึ้นเป็นร้อยละ 30 และพุ่งขึ้นเป็นร้อยละ 40 ในสิ้นปี 2537 (คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2537)

2.1.3 การขยายตัวของอาคารชุดราคาถูกในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

เป็นที่น่าสังเกตว่าในช่วงปี 2531-2534 อันเป็นยุคที่เศรษฐกิจขยายตัวสูงและเป็นช่วงบูมของตลาดที่อยู่อาศัย ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครได้พุ่งทะยานขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับวัสดุก่อสร้างขาดแคลนและราคาแพง ทำให้การผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกในรูปแบบของบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ เริ่มมีราคาแพงมากขึ้น โดยราคาขั้นต่ำสุดอยู่ในระดับประมาณ 600,000-700,000 บาท และมักจะอยู่ในทำเลที่ไกลเมืองออกไปมากจนทำให้ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเป็นกลุ่มประชากรกลุ่มใหญ่ที่สุดไม่สามารถจะซื้อได้ ดังนั้นผู้ประกอบการจึงได้หันมาผลิตโครงการอาคารชุดราคาถูกมากขึ้นในระดับราคาประมาณ 200,000-400,000 บาท เพื่อหาทางสนองตอบความต้องการของลูกค้ายุคดังกล่าว โดยเริ่มก่อสร้างมากในช่วงปี 2532 และขยายตัวมากขึ้นตามลำดับจนถึงปัจจุบัน โครงการเหล่านี้จะกระจาอยู่บริเวณชานเมืองที่ใกล้แหล่งชุมชน หรือใกล้กับย่านโรงงานอุตสาหกรรมทั้งในกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ซื้อบ้านนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนส่งเสริมให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวได้มากขึ้น อาจกล่าวได้ว่าในอดีตที่ผ่านมาธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่น ยังไม่สนใจปล่อยกู้สำหรับผู้ซื้อบ้านราคาถูกมากนัก แม้ว่าในปัจจุบันภายใต้การชั่งชั่งคานสินเชื่อที่รุนแรงมากขึ้น ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งได้หันมาปล่อยสินเชื่อสำหรับผู้มีรายได้น้อยมากขึ้นก็ตาม แต่บทบาทในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะเพื่อการซื้อหาห้องชุดราคาถูกยังคงตกอยู่กับธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นส่วนใหญ่

นับตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา จนถึงเดือนธันวาคม 2537 มีโครงการอาคารชุดที่
 เจ้าของโครงการมาขอรับการสนับสนุนเงินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้เงินกู้แก่ผู้ซื้อ
 ห้องชุดในโครงการรวมทั้งสิ้น 419 โครงการ รวมประมาณ 166,953 หน่วย ซึ่งห้องชุดเหล่านี้
 ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดราคาปานกลางและราคาถูก ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้
 ธนาคารฯ ประเมินการว่า เป็นห้องชุดราคาถูกที่มีราคาขายไม่เกินหน่วยละ 400,000 บาท
 จำนวนประมาณร้อยละ 65 ของทั้งหมด คิดเป็นจำนวนหน่วยทั้งสิ้นประมาณ 105,519 หน่วย ใน
 จำนวนนั้นคาดว่าได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีผู้อยู่อาศัยแล้วประมาณกึ่งหนึ่งหรือประมาณ 83,477
 หน่วย (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2538)

2.2 ลักษณะสำคัญของโครงการอาคารชุดราคาถูก

จากข้อมูลการศึกษาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2538) ถึงลักษณะสำคัญของโครงการ
 อาคารชุดราคาถูกในระดับราคาต่ำกว่า 400,000 บาท โดยได้มีการสำรวจในระหว่างปี
 2534-2537 สรุปประเด็นที่น่าสนใจได้ดังนี้

2.2.1 ขนาดโครงการ

โครงการอาคารชุดราคาถูกมีขนาดที่แตกต่างกันมาก ตั้งแต่ขนาดเล็กสุดประมาณ
 32 หน่วย จนถึงขนาดใหญ่มากถึง 7,896 หน่วย (แฟลตปลาทอง) โดยเฉลี่ยแล้วโครงการ
 อาคารชุดราคาถูกจะมีขนาดประมาณ 400-500 หน่วยต่อโครงการ

2.2.2 ขนาดห้องชุด

ขนาดห้องชุดราคาถูกในโครงการต่าง ๆ มักจะมีหลายขนาดตั้งแต่ขนาดเล็กมาก
 ประมาณ 17 ตารางเมตรจนถึงขนาดใหญ่ประมาณ 45 ตารางเมตร แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าห้องชุด
 ราคาถูกที่สร้างเสร็จในระบะปีหลัง ๆ จะมีขนาดที่เล็กลงจากเฉลี่ยประมาณ 35 ตารางเมตร
 ก่อนปี 2530 ลดลงเป็นประมาณ 31 และ 27 ตารางเมตรในปี 2535 และ 2537 ตามลำดับ

2.2.3 ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง

โครงการอาคารชุดราคาถูกที่ล้มตัวอย่างสำรวจ 60 โครงการ ในปี 2534 พบว่าโดยเฉลี่ยแล้วจะอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง (หัวลำโพง) 18 กิโลเมตร แต่จากการสำรวจ ในปี 2537 พบว่าระยะทางจากบ้านถึงศูนย์กลางเมือง (ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ สีลม) เฉลี่ย 16.7 กิโลเมตร ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดราคาถูกไม่ได้อยู่ใกล้เมืองแต่ประการใด แต่เป็นที่น่าสังเกตว่า ระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงานของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูกไม่ไกลมากนัก โดยเฉลี่ยเพียง 9.8 กิโลเมตรเท่านั้น

2.2.4 ราคาขายและการผ่อนชำระ

โครงการอาคารชุดราคาถูกทั้งหมดที่เกิดขึ้น ก่อนปี 2537 มีราคาขายเริ่มต้นอยู่ในช่วง 130,000-400,000 บาท โดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 220,000-280,000 บาท เท่านั้น

เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้ซื้ออาคารชุดราคาถูกต้องมีเงินดาวน์ประมาณร้อยละ 27 ของราคาขาย โดยกู้เงินจากธนาคารในวงเงินกู้เฉลี่ยประมาณ 150,000-200,000 บาท และผ่อนชำระหนี้เฉลี่ยเดือนละประมาณ 2,800-3,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 16-19 ของรายได้รวมของครอบครัวเท่านั้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ โดยทั่วไปจะประมาณร้อยละ 25-30 ดังนั้นอาคารชุดราคาถูกจึงเป็นที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อสามารถมีกำลังผ่อนชำระได้ง่าย อนึ่งจะเห็นได้ว่าค่าผ่อนชำระต่อเดือนดังกล่าวจะสูงกว่าค่าเช่าแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ราคาถูกโดยทั่วไปไม่มากนัก

2.3 การวิเคราะห์ผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูก

จากรายงานการวิจัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งได้ทำการสำรวจผู้อยู่อาศัยจำนวน 1,117 ราย ในโครงการอาคารชุดราคาถูก 64 โครงการ ที่มีผู้เข้าอยู่อาศัยเกินกว่าร้อยละ 50 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงต้นปี 2537 สรุปข้อค้นพบในประเด็นที่น่าสนใจดังนี้

2.3.1 ผู้เข้าอยู่อาศัยในห้องชุดส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า

ส่วนใหญ่ผู้อยู่ห้องชุด เป็นผู้เช่ามากถึงร้อยละ 58.7 ที่เจ้าของอยู่เองมีเพียงร้อยละ 38.4 นอกจากนั้นเป็นญาติพี่น้องของเจ้าของ ซึ่งอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า มีประมาณร้อยละ 2.9 แสดงให้เห็นว่าการซื้อห้องชุดที่ผ่านมาส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อโดยผู้ลงทุน (investors) ที่ไม่ได้เค็ดร่อนในที่อยู่อาศัยโดยแท้จริง

2.3.2 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเดี่ยว อาศัยอยู่ในระยะก่อสร้างตัว

ผู้อยู่อาศัยทั้งหมด มีอายุเฉลี่ยเพียง 29 ปี ผู้เป็นเจ้าของอายุจะมากกว่าผู้เช่าคือ มีอายุเฉลี่ยประมาณ 32 ปี

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 90 เป็นผู้มีการศึกษาค่ากว่าปริญญาตรี โดยประมาณครึ่งหนึ่งจบระดับมัธยมศึกษา

ครอบครัวผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นครอบครัวเดี่ยวขนาดเล็กโดยมีผู้อยู่อาศัยเฉลี่ยในห้องชุดจำนวน 3 คน กว่าครึ่งหนึ่งของผู้อยู่อาศัยทั้งหมดจะแต่งงานแล้ว แต่ก็เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้อยู่อาศัยที่ยังเป็นโสด (หย่าหรือหม้าย) มีมากถึงร้อยละ 44.2 โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มผู้เช่า ซึ่งมีมากถึงร้อยละ 26.3

2.3.3 ครอบครัวผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในวัยทำงาน และทำงานอยู่ในภาคเอกชน

ครอบครัวผู้อยู่อาศัยมีสมาชิกเฉลี่ย 3 คน และมีคนทำงานแล้วเฉลี่ย 2 คน ซึ่งนับว่าสมาชิกส่วนใหญ่อยู่ในวัยทำงาน เขาเหล่านั้นส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในภาคเอกชนถึงร้อยละ 90.1 โดยส่วนใหญ่เป็นลูกจ้างในบริษัทเอกชน 57.5% ส่วนที่ทำงานในภาครัฐการ (ข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ) เพียงร้อยละ 9.9 และจะเห็นว่าผู้มีอาชีพในภาคไม่เป็นทางการ (informal sector) สูงถึงร้อยละ 26.3

2.3.4 ผู้อยู่อาศัยอยู่ใกล้ที่ทำงาน ส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าหนึ่งชั่วโมง

การเดินทางจากบ้านไปที่ทำงานพบว่าระยะทางเฉลี่ย 9.8 กิโลเมตร แต่เป็นที่น่าสังเกตว่ามีผู้ที่เดินทางไปทำงานในระยะไม่เกิน 5 กิโลเมตร จำนวนสูงถึงร้อยละ 41 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า อาคารชุดส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ใกล้ที่ทำงานของผู้อยู่อาศัย แม้ว่าจะไกลจากศูนย์กลางเมืองเฉลี่ยถึง 16.7 กิโลเมตรก็ตาม

ผู้อยู่อาศัยไปทำงานทั้งโดยการเดินทาง และโดยอาศัยยานพาหนะทุกประเภททั้งรถยนต์ส่วนตัว รถจักรยานยนต์ รถรับส่งพนักงาน แต่ที่ใช้มากที่สุดได้แก่รถประจำทางร้อยละ 37.3 สำหรับระยะเวลาการเดินทางพบว่าโดยเฉลี่ยแล้วใช้เวลาเพียง 38.7 นาทีเท่านั้น โดยส่วนใหญ่แล้ว 70.9% ใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าหนึ่งชั่วโมง และเกือบครึ่งหนึ่งของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด 47.2% ที่ใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าครึ่งชั่วโมง ซึ่งนับว่าต่ำมากเมื่อเทียบกับการเดินทางของคนกรุงโดยทั่วไป

2.3.5 ผู้อยู่ห้องชุดมีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 14,558 บาท

ผู้อยู่ห้องชุดมีรายได้เฉลี่ยครอบครัวละ 14,558 บาทต่อเดือน โดยผู้เป็นเจ้าของจะมีรายได้ครอบครัวละ 15,995 บาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าผู้เช่าซึ่งมีรายได้ครอบครัวละ 13,600 บาทต่อเดือน โดยกลุ่มใหญ่ที่สุด 27.6% จะมีรายได้ระหว่าง 10,001-15,000 บาท ซึ่งระดับรายได้ขนาดนี้จะสามารถซื้อบ้านได้สูงสุดในระดับราคา 420,000 บาท เท่านั้น ซึ่งในตลาดก็มีเพียงที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดเท่านั้นที่สามารถจะซื้อได้ เพราะทาวน์เฮ้าส์ราคาถูก จะมีราคาประมาณหน่วยละ 600,000-700,000 บาท

2.3.6 ผู้อยู่อาศัยเช่าประมาณเดือนละ 1,787 บาท

สำหรับผู้เช่าห้องชุดอยู่นั้น โดยเฉลี่ยจะจ่ายเช่าประมาณเดือนละ 1,787 บาท หรือประมาณร้อยละ 13.14 ของรายได้ครอบครัว ซึ่งนับว่าอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ (ใกล้เคียงกับค่าเช่าบ้านเดิม ซึ่งจ่ายค่าเช่าเฉลี่ย 1,765 บาท) โดยเหตุผลที่สำคัญที่สุดในการเลือกเช่าห้องชุด คือ อยู่ใกล้ที่ทำงาน ค่าเช่าเหมาะสม และมีการคมนาคมที่สะดวก

2.3.7 เจ้าของเลือกซื้อห้องชุดเพราะราคาเหมาะสม ใกล้ที่ทำงาน และคมนาคมสะดวก

เหตุผลสำคัญในการเลือกซื้อห้องชุดเรียงลำดับ ได้แก่ ราคาเหมาะสมใกล้ที่ทำงานและคมนาคมสะดวก สำหรับเหตุผลอื่น ๆ เช่น รูปแบบอาคาร สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมในโครงการ ความปลอดภัยผู้ซื้อให้ความสำคัญน้อย โดยเฉพาะประเด็นเรื่องชื่อเสียงผู้ประกอบการผู้ซื้อแทบไม่ให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลย

2.3.8 เจ้าของที่เช่าอยู่อาศัยส่วนใหญ่ซื้อบ้านเป็นหลังแรก

จากการวิเคราะห์เจ้าของบ้านที่เช่าอยู่อาศัย พบว่ากลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่ 86.3% ซื้อห้องชุดนี้เป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว แสดงให้เห็นว่าห้องชุดเป็นบ้านที่เปิดโอกาสให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อหาเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ หากมิได้มีห้องชุดขายในตลาด คนกลุ่มนี้ก็ต้องเช่าบ้าน หรือต้องอาศัยอยู่ในชุมชนแออัดเป็นแน่นอน

2.3.9 เจ้าของซื้อโดยอาศัยเงินสะสมของครอบครัวโดยจ่ายค่างวดประมาณร้อยละ 26.8

เป็นที่น่าสังเกตว่าเจ้าของที่เช่าอยู่อาศัย จะซื้อบ้านจากเจ้าของโครงการเอง เป็นส่วนใหญ่ 74.5% แต่ก็มีจำนวนถึงหนึ่งในสี่ที่ซื้อต่อจากผู้อื่น ซึ่งอาจจะเป็นนักเก็งกำไรการซื้อส่วนใหญ่ต้องจ่ายค่างวดประมาณร้อยละ 26.8 ของราคาขาย ซึ่งเงินค่างวดนี้ส่วนใหญ่เป็นเงินสะสมของครอบครัวเอง นอกจากนี้อาจได้รับเงินสมทบจากพ่อแม่ ญาติพี่น้องช่วยเหลือด้วย

2.3.10 หนึ่งในสี่ของผู้อยู่อาศัยห้องชุดย้ายมาจากต่างจังหวัด

แม้ว่าส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยห้องชุดจะอาศัยบ้านเดิมในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล แต่ก็พบว่า มีผู้อาศัยจำนวนถึงหนึ่งในสี่ที่ย้ายมาจากต่างจังหวัดแสดงให้เห็นว่าห้องชุดเป็นทางเลือกสำคัญในการอยู่อาศัยของผู้ที่อพยพเข้ามาจากจังหวัดภูมิภาค

2.3.11 ผู้อยู่อาศัยจากชุมชนแออัดมาซื้อห้องชุดร้อยละ 12.5

เป็นที่น่าสังเกตว่า ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดได้มาซื้อห้องชุดจำนวนร้อยละ 12.5 ของผู้ซื้อทั้งหมดนอกจากนี้ยังมีผู้มาเช่าห้องชุดแทนที่จะอยู่ในชุมชนแออัดจำนวนร้อยละ 7.3 ของห้องชุดที่เช่ากันอยู่ทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าห้องชุดราคาถูกเป็นทางเลือกหนึ่ง ในการอยู่อาศัยที่มีคุณภาพสูงขึ้นกว่าเดิม หากปราศจากห้องชุดราคาถูกแล้ว ก็เป็นที่คาดหมายว่าชุมชนแออัดมีแต่จะเพิ่มจำนวนขึ้น หรือขยายตัวหนาแน่นมากขึ้นอย่างแน่นอน

2.3.12 เสียงรบกวน ขโมยขุกขุม โทรมันที่มีนัยเป็นปัญหาสำคัญในการอยู่อาศัยแต่ไม่ใช่สาเหตุการย้ายออก

ปัญหาสำคัญในการอยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกที่ได้รับการระบุมากที่สุด ได้แก่ ปัญหาเสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน รองลงมาตามลำดับ ได้แก่ ขโมยขุกขุม โทรมันที่มีนัย การก่อสร้างไม่ดี น้ำไม่ไหลบ่อย ไฟฟ้าดับบ่อย สาธารณูปโภคไม่ตรงตามโฆษณา สกปรกและสภาพแวดล้อมไม่ดี อย่างไรก็ตามแม้ว่าจะมีปัญหาเหล่านี้อยู่ แต่ส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัย 67% จะยังคงอยู่ต่อไปเรื่อย ๆ ยังไม่คิดจะย้าย

แต่จะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยจำนวน 22.3 ที่คิดจะย้ายออกภายใน 2 ปี โดยเป็นเจ้าของประมาณร้อยละ 6 และผู้เช่าร้อยละ 15.5 อย่างไรก็ตามเหตุผลการย้ายออกก็หาใช่มาจากปัญหาดังกล่าวไม่ ส่วนใหญ่กลับมาจากเหตุผลด้านการเลื่อนขั้นที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น กล่าวคือเพื่อการซื้อบ้านใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีขึ้น หรือหากเป็นผู้เช่าก็เพื่อจะหาบ้านเป็นของตนเอง ไปเช่าที่ปลูกบ้าน เป็นต้น

2.3.13 ห้องชุดที่ว่างอยู่ ส่วนใหญ่อยู่ในมือของผู้เก็งกำไร ที่มักจะขายต่อ

เป็นที่น่าสังเกตว่าโครงการอาคารชุดราคาถูกที่ว่างอยู่ซึ่งมีจำนวนสูงถึง 10,517 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 35.7 จากจำนวนทั้งหมด 29,459 หน่วย และในจำนวนห้องที่ว่างอยู่ที่มีผู้ซื้อไปแล้วจำนวน 9,373 หน่วยนั้น ผู้ซื้อคิดจะอยู่อาศัยเองเพียงร้อยละ 30 เท่านั้น ส่วนอีกร้อยละ 70 ที่เหลือผู้ซื้อจะขายต่อหรือจะให้เช่า ซึ่งแสดงให้เห็นว่าห้องที่ว่างอยู่นี้ ส่วนใหญ่แล้วเป็นการซื้อของผู้เก็งกำไร

อนึ่ง จากการสำรวจห้องชุดที่มีการประกาศขายจำนวน 113 ราช พบว่าห้องชุดเหล่านี้ส่วนใหญ่แล้วปล่อยทิ้งไว้เฉย ๆ ถึงร้อยละ 76.6 ที่เจ้าของอยู่เองมีเพียงร้อยละ 13.5 ให้เช่าร้อยละ 9.9 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกาศขายเหล่านี้ ส่วนใหญ่เป็นนักเก็งกำไรที่ไม่เคียดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย

2.5 ผลกระทบของอาคารชุดราคาถูกลง : หนทางป้องกันและแก้ไข

ปัจจุบันปัญหาที่เกิดขึ้นโครงการพัฒนาของเมืองใหญ่ ๆ เช่น กรุงเทพมหานครที่เห็นได้ อย่างเด่นชัดก็คือ ราคาที่ดินที่พุ่งสูงขึ้นอย่างไม่หยุดยั้ง ซึ่งเป็นผลมาจากความต้องการใช้ที่ดินมีมากขึ้น โดยเฉพาะที่ดินในบริเวณใจกลางเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่ามากที่สุด โดยจะเห็นได้จากอาคารที่มีจำนวนชั้นสูงมากขึ้นหากสถานที่ตั้งอยู่ใกล้หรืออยู่ในใจกลางเมือง ตัวอย่าง เช่น อาคารต่าง ๆ ริมถนนรัชดาภิเษกบางอาคารจะสูงถึง 80-90 ชั้น ในอนาคตอันใกล้และถือได้ว่าเป็นอาคาร 1 ใน 10 ที่สูงที่สุดในโลกที่เดียว อาคารสูง ๆ เหล่านี้บางประเภทก็เป็นอาคารสำนักงานและบางประเภทก็เป็นอาคารที่พักอาศัย

สืบเนื่องจากปัญหาการติดขัดของการจราจรในกรุงเทพมหานคร ทำให้ประชาชน ส่วนใหญ่เห็นว่าการอยู่อาศัยในอาคารสูงในลักษณะห้องชุดที่อยู่ใกล้แหล่งงานในใจกลางเมืองยิ่งดี กว่าอยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองที่ถึงแม้จะมีบริเวณบ้าน แต่จะต้องเดินทางถึง 2-3 ชั่วโมง เพื่อเข้ามาทำงานในใจกลางเมือง โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยที่ยังต้องอาศัยบริการรถประจำทาง ของขนส่งมวลชนกรุงเทพอยู่

ดังนั้น อาคารชุดอยู่อาศัยจึงเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เพิ่มความนิยมมากขึ้นทุกทีในสยุค ปัจจุบัน โดยเฉพาะอาคารชุดราคาถูกลงสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีความต้องการอยู่มากที่สุด

ปัจจุบันมีอาคารชุดราคาถูกลงที่สร้างขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลถึงกว่า 300 โครงการทั้งโครงการขนาดเล็กตั้งแต่ 200-500 หน่วย ขนาดกลางตั้งแต่ 500-1,000 หน่วย และขนาดใหญ่ตั้งแต่ 1,000 หน่วยขึ้นไป ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ไม่ไกลจากใจกลางเมืองมากนักและจัดสร้างโดยภาคเอกชน โดยมีราคาอยู่ระหว่างหน่วยละ 3-4 แสนบาท จึงอยู่ในความสามารถของผู้มีรายได้น้อยที่จะรับภาระได้ (คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2535)

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน อย่างคุ้มค่าและเพื่อให้ต้นทุนโครงการไม่สูงจนเกินไปนัก โครงการอาคารชุดราคาถูกลงจึงค่อนข้างจะมีความหนาแน่นในการอยู่อาศัยสูง อีกทั้งขนาดห้องที่มีขนาดเพียง 25-28 ตารางเมตร ขนาดกว้างของถนนระหว่างอาคารเพียง 6-8 เมตร และพื้นที่สาธารณะ เช่น ที่จอดรถ สนามเด็กเล่น ส่วนสาธารณะ ตลอดจนองค์ประกอบชุมชนต่าง ๆ ที่มีไม่มากนัก นอกจากนี้สภาพการอยู่อาศัยในลักษณะอาคารชุดนั้น ดูเหมือน

ว่าจะเป็นรูปแบบใหม่ ที่ประชาชนส่วนใหญ่ยังไม่คุ้นเคย และยังไม่ทราบถึงระเบียบแบบแผน กฎข้อ บังคับในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารเดียวกันด้วย สิ่งเหล่านี้จึงส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและ คุณภาพชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการต่อไปเป็นอย่างมาก

ผลกระทบของอาคารชุดราคาถูกที่เกิดขึ้นอาจสรุปได้ ดังนี้

ก. มาตรฐานการก่อสร้างอาคาร ซึ่งอาจจะไม่มีการควบคุม เนื่องจากบาง โครงการอยู่นอกเขตเทศบาลแต่เป็นบริเวณเชื่อมต่อ ซึ่งยังไม่มีการออกกฎกระทรวงประกาศเป็น พื้นที่ในเขตควบคุมอาคาร จึงไม่ต้องขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ดังนั้นมาตรฐานของอาคารที่ ก่อสร้างขึ้น ซึ่งอาจไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและข้อบัญญัติของท้องถิ่น ซึ่งหาก เจ้าของอาคารไม่มีสำนึกของความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยที่ค้ำเค้นงพอ ผลร้าย ย่อมตกอยู่กับผู้อยู่อาศัยในที่สุดอย่างแน่นอน

ข. ความเหมาะสมของการจัดวางผังโครงการ ผังโครงการอาคารชุด ไม่ได้ อยู่กับภายใต้การควบคุมโดยกฎหมายใด ๆ ไม่ว่าจะผิดกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินหรือกฎหมาย ควบคุมอาคารก็ตาม ทำให้การจัดวางผังโครงการค่อนข้างจะหนาแน่น โดยมีพื้นที่สาธารณะ และ องค์ประกอบชุมชนต่าง ๆ ค่อนข้างน้อย ถนนในโครงการที่แคบ พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ ระยะเวลา ของแต่ละอาคารน้อยเกินไป และบางโครงการไม่มีส่วนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจเลย นอกจากนี้ยังมีปัญหาความไม่เพียงพอของระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ จึงทำให้สภาพแวดล้อมและ คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยเสื่อมโทรมไปด้วย

ค. ความรับผิดชอบในการดูแลบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภคของชุมชน ภาย หลังการเข้าอยู่อาศัย โดยผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดบางส่วนยังขาดความรู้ ความเข้าใจใน การอยู่อาศัยร่วมกันในลักษณะอาคารชุด และขาดความรับผิดชอบร่วมกันในการดูแลบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในชุมชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่เป็นประเภทเช่าช่วงซึ่งถึง แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อรับผิดชอบ ดูแลระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในอาคารชุดนั้น ๆ โดยสามารถเรียกเก็บค่าบริการ สำหรับการดูแลชุมชนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดที่ตั้งขึ้น ย่อมทำให้ความเป็นระเบียบเรียบร้อยและกฎ ระเบียบของชุมชนเสียไป และส่งผลกระทบต่อสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยโดยตรง

ง. การปกครองดูแลชุมชน ในกรณีที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ตั้งแต่ 1,000 หน่วยขึ้นไปซึ่งจะมีผู้อยู่อาศัยในโครงการถึงกว่า 5,000 คน อาจจะทำให้เกิดปัญหาด้านการปกครองดูแลชุมชนขึ้นได้ เนื่องจากองค์การท้องถิ่นที่มีอยู่เดิมอาจจะไม่เพียงพอสำหรับหมู่บ้านหรือตำบล ซึ่งมีขีดความสามารถจำกัดเกินกว่าที่จะรับการดูแลชุมชนขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้น

จ. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการ โดยชุมชนอาคารชุดที่เกิดขึ้นใหม่ อาจทำให้การจราจรโดยรอบโครงการติดขัดมากขึ้น มีการระบายน้ำเสียสู่สาธารณะมากขึ้น และตัวอาคารอาจจะไปบดบังแสงสว่างสู่ชุมชนข้างเคียง เป็นต้น สิ่งเหล่านี้จะทำให้สภาพแวดล้อมในบริเวณรอบโครงการเลวร้ายยิ่งขึ้น โดยเฉพาะระบบการจราจร

จากผลกระทบดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นเรื่องที่ทุกฝ่ายจะต้องร่วมมือช่วยกันป้องกันแก้ไขทั้งหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ภาคเอกชนเจ้าของโครงการและประชาชนผู้อยู่อาศัย โดยอาจจะกำหนดแนวทางป้องกันแก้ไขได้ดังนี้

- แก้ไขพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เพื่อให้สามารถใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบังคับในเขตเทศบาล เขตสุขาภิบาล และเขตผังเมืองรวมและออกพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตควบคุมอาคารเพิ่มเติมในจังหวัดที่มีแนวโน้มความเจริญทางเศรษฐกิจสูง เช่น จังหวัดในปริมณฑล และเมืองหลักต่าง ๆ เป็นต้น โดยยกเว้นอาคารที่มีขนาดต่ำกว่า 75 ตารางเมตร ในเขตสุขาภิบาลและองค์การบริหารส่วนจังหวัด ที่ไม่ต้องอยู่ภายใต้การควบคุมอาคาร ทั้งนี้เพื่อให้มีการควบคุม มาตรฐานการก่อสร้างอาคารในโครงการอาคารชุดต่าง ๆ ที่อยู่นอกเขตเทศบาล นอกจากนี้ให้มีการพิจารณาถึงการกำหนดให้มีสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นไว้ในส่วนที่เป็นพื้นที่สาธารณะในการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารด้วย

- ประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุด ก่อนการเข้าอยู่อาศัย ในเรื่องของการร่วมกันรับผิดชอบดูแลระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของชุมชนและการปฏิบัติตามข้อบังคับอื่น ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยให้เพิ่มบทลงโทษแก่เจ้าของห้องชุดที่ละเลยไม่รับผิดชอบต่อในการจ่ายค่าบริการให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

- พิจารณาให้มีการปกครองดูแลชุมชนอย่างเหมาะสม โดยอาจกำหนดให้มีการยกฐานะชุมชนในโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ขึ้นเป็นองค์การท้องถิ่นใหม่ เพื่อปกครองดูแลตนเองเป็นการเฉพาะต่อไป ซึ่งอาจแก้ไขกฎหมายการปกครองท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องให้เอื้ออำนวยต่อการจัดตั้งองค์การท้องถิ่นใหม่ขึ้นด้วย

- การประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องล่วงหน้า เกี่ยวกับแนวทางการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมภายนอกบริเวณโครงการที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ขึ้นได้ เพื่อให้โครงการมีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่อาศัยมากขึ้น

แนวทางการป้องกันและแก้ไขผลกระทบของโครงการอาคารชุดดังกล่าวได้กำหนดขึ้นโดยคณะกรรมการวิชาการป้องกันและแก้ไขผลกระทบของโครงการอาคารชุด ซึ่งแต่งตั้งขึ้นโดยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ อันประกอบด้วยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ซึ่งคณะกรรมการชุดนี้ได้นำเสนอแนวทางดังกล่าวต่อคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ

ขณะเดียวกัน กระทรวงมหาดไทยก็ได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อทำหน้าที่ประสานการพัฒนาการลงทุนของภาครัฐและเอกชน ในโครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชนในด้านบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของรัฐและเอกชนให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาเมืองของรัฐบาล ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้สำรวจว่ามีโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ตั้งอยู่ที่ใดบ้างมีปัญหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการและการบริหารปกครองดูแลชุมชนอย่างไร รวมทั้งเชิญเจ้าของโครงการมาหารือร่วมกับหน่วยงานของรัฐเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว

ดังนั้น คณะทำงานทั้ง 2 ชุด ดังกล่าวจึงควรประสานงานกันเพื่อกำหนดแนวทางการป้องกันและแก้ไขผลกระทบของอาคารชุดให้สอดคล้องกัน โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะทำให้อาคารชุดราคาถูกเป็นทางเลือกหนึ่ง ของการอยู่อาศัยในเมืองของผู้มีรายได้น้อยที่เหมาะสมอย่างแท้จริงต่อไป

2.6 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

2.6.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้ง

นักทฤษฎีหลายท่านได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยดังต่อไปนี้ คือ

1. การเดินทาง Wingo (1961) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากได้ศึกษาพบว่า มีครัวเรือนที่ย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก เพราะต้องการความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จนกระทั่งพบแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับ Goodall (1975) ที่มีความเห็นว่า การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญหรือสถานีรถไฟซึ่งจะมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้ ส่วนความเห็นของ Needham (1977) นั้น เขามีความเห็นว่าการรวมตัวของย่านพักอาศัยเกิดขึ้นจาก ประการที่หนึ่ง ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ทำให้ย่านพักอาศัย จับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษา ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยนอก (External Economics) การจับตัวดังกล่าวมีผลทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมืองได้

2. สิ่งแวดล้อม Sigel (1970) ให้ความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยต้องพิจารณาถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การบริการทางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในขณะที่ Buttan (1976) เสนอว่าองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยประการหนึ่ง คือ นอกเหนือจากความจำเป็นที่ต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญด้วยเช่นกัน ส่วน Claire (1975) เห็นว่าการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย นอกจากควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ควรจะปลอดจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ภูเขาไฟระเบิด เป็นต้น

3. การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ Goodal(1975) กล่าวว่า การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่าง และบริการสาธารณะพื้นฐานต่าง ๆ นี้จะเป็นตัวทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่โดยเฉพาะย่านชานเมือง และ Claire (1973) มีความเห็นสนับสนุนว่าการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชน นอกเหนือจากมีสภาพแวดล้อมที่ดีและสะดวกในการเดินทางแล้ว

ในสภาพปัจจุบัน การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้และสะดวกในการติดต่อกับแหล่งงาน และธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเดินทาง ทำให้คนส่วนหนึ่งที่มีความพร้อม หรือความสามารถทางการเงินเลือกจะพักอาศัยในย่านธุรกิจของเมือง โดยอาจจะเป็นบ้านที่สง และมบ้านพักอาศัยช่วงเสาร์ อาทิตย์ อีกหลังหนึ่งในย่านชานเมืองเพื่อบรรยากาศและคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า

ด้วยเหตุนี้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในเมือง จึงสัมพันธ์กันระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยกับที่ดินในเมืองที่มีจำนวนน้อยและราคาสูง ทำให้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมกับราคาที่ดิน ก่อให้เกิดรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยขึ้น

2.6.2 ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ามีการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัย กับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในประเภทต่าง ๆ กัน มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ที่สำคัญ เช่น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Berry & Hortan (1970) โดยได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมืองและพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งของประชากรที่เดินทางมายังแหล่งงานนั้น ๆ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางว่ามี 3 ลักษณะ คือ

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทางลง
2. อาชีพการงานและรายได้พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้ถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงให้เหลือน้อยที่สุด มักเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี
3. ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมโดยมักจะไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในบางส่วนของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในชานนั้นของเมืองมีปริมาณสูงตามไปด้วย

ส่วนผลการศึกษาของ Yeh & Lee (1975) พบว่า ดัชนีความพอใจต่อปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วยความใกล้ของระยะทางกับสถานที่ต่าง ๆ เช่น ที่ทำงาน โรงเรียนของบุตรหลาน มีค่าสูง

2.6.3 พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

การอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีความสูงและความหนาแน่นของห้องชุดมากการใช้สอยอาคารจำเป็นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ เช่น ลิฟท์ ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ เป็นต้น เพื่อให้การใช้สอยอาคารมีความสะดวกต่าง ๆ เหล่านี้ เช่น

1. ที่จอดรถ การออกแบบที่กำหนดจำนวนที่จอดรถไว้ในแบบ ส่วนใหญ่จะไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยได้ เนื่องจากมาตรฐานในการออกแบบมักใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่นเป็นตัวกำหนดจำนวนที่จอดรถ เป็นสัดส่วนกับพื้นที่อาคารไม่เหมาะสมกับความต้องการแท้จริงของผู้ใช้สอย ประกอบกับของอาคารชุดมีการใช้งานผิดวัตถุประสงค์แรกตั้งของโครงการ เช่น ทำเป็นสำนักงาน ทำให้มีผู้ติดต่อและลูกค้าซึ่งจำเป็นต้องมีที่จอดรถมากขึ้น ทำให้เกิดปัญหา

ที่จอดรถไม่เพียงพอ หรือในบางโครงการก็มีการกำหนดพื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้ไม่สามารถกำหนดตำแหน่งตาศิวสำหรับการจอดรถของผู้พักอาศัย ทำให้มีการแย่งที่จอดรถกัน แต่ในบางโครงการกำหนดให้ที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึงเป็นพื้นที่ซื้อขายให้พร้อมกับพื้นที่ห้องชุด ซึ่งจะแก้ปัญหาเรื่องตำแหน่งของที่จอดรถได้

2. การทิ้งขยะ ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งยังขาดพื้นฐานที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารชุด การทิ้งขยะควรมีการแยกประเภทและเก็บใส่ถุงพลาสติกสีดำก่อนทิ้งลงช่องทิ้งขยะ โดยต้องแยกขยะที่ไม่ต้องการประเภทขวดแก้ว แก้ว กระຈก และโลหะที่มีขนาดและน้ำหนักที่อาจจะทำให้อันตรายกับคนที่กำลังเก็บขยะในห้องเก็บขยะได้ ควรนำขยะพวกนี้จัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบแล้ววางทิ้งที่บริเวณช่องทิ้งขยะ หรือนำลงลิฟต์มาทิ้งไว้ที่บริเวณเก็บกักขยะในชั้นล่าง

3. ลิฟต์ อาคารที่มีคนหลายกลุ่มหลายระดับทำให้มีพฤติกรรมที่ต่างกันในการใช้งาน ผู้ที่เป็นเจ้าของก็จะมีคามทะนุถนอมการใช้งาน แต่ผู้ที่เป็นผู้เช่าหรือมาอาศัยอยู่ก็จะมีคามสำนึกในการเป็นเจ้าของน้อยลงทำให้มีคามทะนุถนอมใช้งานแตกต่างกัน เช่น การกดปุ่มลิฟต์พร้อมกันหลายตัว โดยไม่ดูว่าลิฟต์ตัวใดขึ้นหรือลง และใกล้กับชั้นที่ตนรออยู่หรือไม่ แต่กลับใช้วิธีกดปุ่มลิฟต์พร้อมกันหลายตัว ทำให้สิ้นเปลืองไฟฟ้าและทำให้ลิฟต์มีการใช้งานมากกว่าที่ควร บางคนก็มีนิสัยทำลายสิ่งของ เช่น กดปุ่มลิฟต์รุนแรง ทำความสกปรกในห้องลิฟต์ เป็นต้น ทำให้ต้องสิ้นเปลือง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการดูแลรักษามากขึ้น

4. ห้องอาหารและร้านค้าฮ้อย อาคารชุดส่วนใหญ่จะมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัยของโครงการ แต่กรรมสิทธิ์ในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นส่วนบุคคล ประกอบกับไม่มีข้อบังคับตาศิวให้ผู้ประกอบการห้องอาหารและร้านค้าฮ้อยต้องเปิดบริการตลอดไป ทำให้มีการเลิกกิจการลดขนาดกิจการลง เนื่องจากส่วนมากจะมีผู้มาใช้บริการไม่มากนัก ทำให้ไม่คุ้มทุน จึงต้องหยุดกิจการลง หรือลดขนาด เป็นต้น

5. สระว่ายน้ํา เป็นส่วนเสริมให้การขายเพื่อสร้างความน่าสนใจให้กับโครงการแต่เมื่อมีการเข้าพักอาศัย กลับพบว่าปริมาณการใช้งานไม่มากนัก อาจจะทำให้เห็นว่าความสะอาดหรือขนาดของสระว่ายน้ําไม่จูงใจให้ใช้ ประกอบกับผู้อาศัยในอาคารชุดกลุ่มที่ทำเป็นสำนักงาน ก็จะไม่มีการใช้งานในส่วนนี้เลย

6. สวนหย่อม สนามเด็กเล่น พื้นที่ที่จัดให้เป็นสวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่น มักจะเป็นชั้นล่างสุด หรือไม่ก็จะเป็นคาบฟ้าสูงสุด ซึ่งการที่จะให้ผู้อยู่อาศัยนำเด็กไปเล่นก็ต้องไปดูแลด้วยเพื่อความปลอดภัย (Cappon, 1972) ทำให้ในบางครั้งที่ต้องทำธุระในห้องซึ่งอยู่คนละชั้นกับสวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่นกระทำทำให้ไม่สามารถดูแลเด็ก ๆ ได้

7. ห้องประชุม เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนหนึ่งทำให้โครงการมีความสมบูรณ์มากขึ้น แต่จากการสังเกตการณ์และสัมภาษณ์ จะพบว่า ส่วนใหญ่จะมีการใช้งานบ่อยมากจนดูว่าไม่คุ้มกับการลงทุนสร้างห้องขึ้นมานะ บางโครงการเวลาจะประชุมคณะกรรมการก็จะนัดประชุมกันตามโรงแรมชั้นหนึ่ง ซึ่งมีห้องประชุมหลายขนาดให้เลือกได้มากมายและสะดวก ตัดปัญหาการดูแลรักษาได้

การเปลี่ยนแปลงการใช้งานห้องพักอาศัยเป็นสำนักงาน ถ้ามีปริมาณพนักงานมากกว่า 3 คนขึ้นไป มักจะพบว่าพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ จะมีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น ปริมาณการใช้ที่จอดรถ มีความต้องการพื้นที่จอดรถมากขึ้น การใช้ลิฟต์มีปริมาณสูงขึ้น ชะยะปริมาณมากขึ้น การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท สระว่ายน้ำ ห้องประชุมแทบจะไม่มี อีกทั้งความที่เป็นพนักงาน หรือผู้เช่า ไม่มีสิทธิความเป็นเจ้าของอาคาร ทำให้ขาดความทะนุถนอมในสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีการใช้งานหนักขึ้น ทำให้การดูแลรักษาต้องใช้เงินส่วนกลางมากขึ้นด้วย

2.6.4 ผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง

อาคารสูงเป็นรูปแบบใหม่ของบ้านเมืองเราทำให้มีการศึกษารวบรวมถึงพฤติกรรม การอยู่อาศัยและผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยน้อยมากในทันท่วงที เอกสารการศึกษาของชาวต่างประเทศมากมาย โดยพบว่า ลักษณะทางกายภาพของอาคารสูงที่เป็นอาคารพักอาศัย จะมีผลกระทบทางด้านจิตวิทยาต่อผู้อยู่อาศัยต่าง ๆ กัน ดังนี้ คือ

1. Reynolds & Nicholson (1969) ได้ทำการสำรวจจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยทางสูงในประเทศอังกฤษ พบว่า ภาพพจน์ที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารสูง คือ ไม่ค่อยมีเสียงรบกวน ทัศนียภาพสวยงาม บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัว แต่ในด้านลบ พบว่าการอยู่อาศัยในอาคารสูง ครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจากเกรงกลัวอันตรายที่จะเกิดขึ้น โดยเฉพาะในครอบครัวที่มีเด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบ และปัญหาเกี่ยวกับลิฟต์ ความคล่องตัวในการใช้งาน ระยะเวลารอลิฟต์ เป็นต้น

2. Abernethy, James J. (1970) ศึกษาถึงพื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมของมนุษย์ แล้วนำเอาแนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ มาใช้ในงานออกแบบสรุปเป็นหัวข้อได้ดังนี้ คือ

ก. ความเป็นสังคม (Community) ควรออกแบบให้มีสถานที่สำหรับการพบปะกันบ้างของกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อสร้างความสัมพันธ์และสังคมที่ดี

ข. ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงความสงบและเงียบเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการอย่างยิ่ง ห้องพักอาศัยควรออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นส่วนตัวด้วย

ค. ความปลอดภัย (Security) การอยู่อาศัยต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในด้านต่าง ๆ ทั้งในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น การแยกการสัญจรของคนและรถออกจากกัน การมีอุปกรณ์รักษาความปลอดภัย เช่น ที่วิงจรมิด ยามรักษาการณ์ 24 ชม. เป็นต้น

ง. การควบคุมเสียง (Noise Control) ควรควบคุมเสียงเพื่อให้สัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัว มีเสียงรบกวนจากภายในและภายนอกโครงการ เช่น เสียงจากห้องเครื่องลิฟต์ เสียงชชะหล่นในช่องทิ้งขยะ เสียงรบกวนจากการจราจร เป็นต้น

3. Chan, Ping-Chiu (1975) ได้ทำการศึกษาถึงพฤติกรรมในการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเกาะฮ่องกง สรุปได้ว่า

- ก่อให้เกิดปัญหาในการปรับตัวให้เข้ากับสังคมใหม่ (Difficulty in Social Adjustment) กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อบ้านที่มีความคล้ายคลึงในสภาพสังคมเดิมที่เหมือนหรือคล้ายกับตนได้ ทำให้คนที่พื้นฐานทางสังคม วัฒนธรรม และความคิดอ่านต่างกันมากอยู่ร่วมกัน ส่อมก่อให้เกิดปัญหาความไม่เข้าใจกัน และไม่สามารถเข้ากันได้

- ความลำบากในการเลี้ยงดูเด็ก (difficulty in Raising Children) การอยู่อาศัยในอาคารสูง (อาคารชุดพักอาศัย) ทำให้เด็กไม่สามารถวิ่งเล่นหรือส่งเสียงดังตามธรรมชาติของเด็กได้ และการใช้อุปกรณ์อาคาร เช่น ลิฟต์ เด็กเล่นอายุต่ำกว่า 5 ขวบ ไม่สามารถใช้ลิฟต์โดยลำพัง ปุ่มกดตำแหน่งชั้นที่ลิฟต์จะจอดอยู่สูง เด็กที่สนใจอาจหลงคิดในลิฟต์ได้รวมทั้งการที่จะให้เด็ก ๆ ออกไปเล่นข้างนอกห้องพักก็จะต้องมีคนไปคอยดูแลด้วย เนื่องจากสนามเด็กเล่นมักอยู่คนละส่วนกับพื้นที่ห้องพัก และเมื่อเด็กโตขึ้น ถ้าไม่มีพื้นที่ที่เป็นสวนหย่อมและสนามเด็กเล่นให้เด็กได้ใช้ เด็กวัยรุ่นเหล่านี้ก็จะออกไปสร้างปัญหานอกบ้านได้ (Goodstadt, 1945-1963)

- การขาดความเป็นส่วนตัว (Lack of Privacy) คนซึ่งองส่วนใหญ่มักจะทำงานนอกบ้าน รับประทานอาหารนอกบ้าน ทำให้สูญเสียความเป็นส่วนตัวมากกว่าคนตะวันตก พวกเขาไม่ชอบการสอดรู้สอดเห็นของเพื่อนบ้าน อันจะเป็นการลดความเป็นส่วนตัวที่มีน้อยของเขาลงไปอีก ความคิดเห็นของครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงกล่าวได้ว่า "ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญมากที่สุดในชีวิต เพราะเมื่อเราทำงานนอกบ้านเมื่อกลับมาบ้านย่อมต้องการความเป็นส่วนตัวมากที่สุด" จากความเห็นที่จะเห็นได้ว่า ตามความคิดของเขาอาคารพักอาศัยก็ควรจะใช้เพื่อพักอาศัย ไม่ต้องการความพลุกพล่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอมอย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องานซึ่งจะทำลายความเป็นส่วนตัวของอาคารลง

- Cappon, Daniel (1972) ได้ศึกษาถึงสภาพของผู้อาศัยในอาคารสูงสรุปได้ว่า เด็ก ๆ จะไม่สามารถวิ่งเล่นหรือใช้เสียงได้เต็มที่ และไม่ค่อยมีการสังคมกับเพื่อนบ้าน ส่วนเด็กวัยรุ่นก็มีความเบื่อหน่ายอยากออกไปข้างนอกอาคาร โดยมักจะมีอารมณ์รุนแรงและแข็งกระด้าง แม้บ้านส่วนใหญ่จะมีกังวาลใจเมื่อลูก ๆ ของเขาไปเล่นที่สนาม โดยที่เขาไม่สามารถดูแลหรือมองเห็นได้จากช่องหน้าต่างห้องครัว รวมถึงผู้ที่อาศัยในชั้นสูง ๆ ขึ้นไปจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าพวกที่อยู่ในชั้นที่ต่ำกว่า

จากการศึกษาทางด้านพฤติกรรมที่เกี่ยวกับจิตวิทยาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวถึงข้างต้นนั้น
พอสรุปรวมถึงข้อดี ข้อเสีย ของการอยู่อาศัยในอาคารสูงได้ดังนี้

ข้อดี

1. ไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอกมากนัก
2. ทิวทัศน์ และบรรยากาศดี
3. มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น
4. มีความสะดวกเพราะมีคนคอยดูแล

ข้อเสีย

1. เสียงรบกวนจากห้องเครื่องลิฟต์ ช่องทิ้งขยะ และห้องข้างเคียง ทำให้เกิด
ความเครียด
2. ชั้นสูงจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าชั้นล่าง
3. ขาดความเป็นส่วนตัว ถ้าโครงการนั้นมีความหนาแน่นมากเกินไป
4. ครอบครัวยุคใหม่ไม่ชอบ เนื่องจากความปลอดภัยและความสะดวกในการดูแลเด็ก

2.7 ทฤษฎีเกี่ยวกับความพอใจ

จากการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับความพอใจที่นักมนุษยศาสตร์ ได้ศึกษาค้นคว้าในช่วง
ที่ผ่านมา แนวความคิดที่สำคัญสามารถรวบรวมได้ดังนี้

ทฤษฎีความพอใจของเชลเลย์ (Shelley and Honikman, 1975) ซึ่งเป็น
ทฤษฎีว่าด้วยความรู้สึกสองแบบของมนุษย์ คือ ความรู้สึกในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ
ความรู้สึกทุกชนิดของมนุษย์จะตกอยู่ในกลุ่มความรู้สึกสองแบบนี้ ความรู้สึกทางบวก คือ ความรู้สึก
ที่เมื่อเกิดขึ้นแล้วจะทำให้เกิดความสุข เป็นความรู้สึกที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่น ๆ
กล่าวคือ เป็นความรู้สึกที่มีระบบย้อนกลับ ความสุขสามารถทำให้เกิดความสุขหรือความรู้สึกทางบวก
เพิ่มขึ้นได้อีก ดังนั้น จะเห็นได้ว่าความสุขเป็นความรู้สึกที่สลับซับซ้อนและมีความสุขนี้ก็มีผลต่อบุคคล
มากกว่าความรู้สึกทางบวกอื่น ๆ

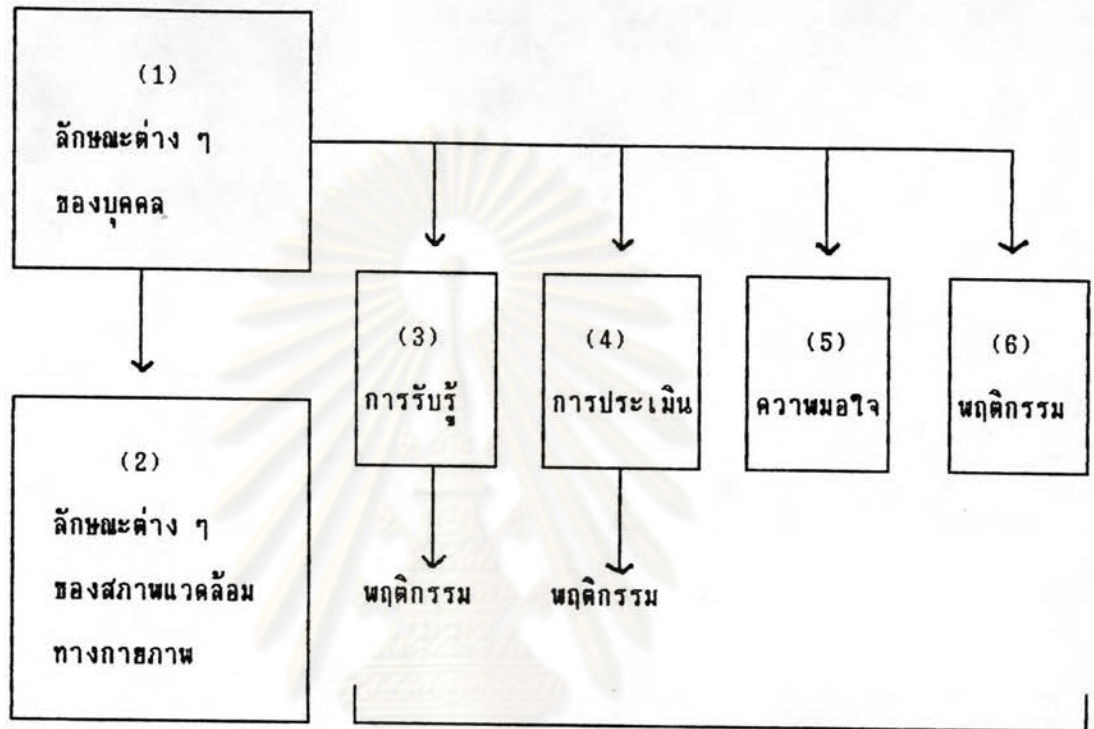
ความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวก และความสุข มีความสัมพันธ์กันอย่างสลับซับซ้อน และระบบความสัมพันธ์ของความรู้สึกทั้งสามนี้ เรียกว่า ระบบความพอใจ โดยความพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อระบบความพอใจมีความรู้สึกทางบวกมากกว่าทางลบ ความพอใจสามารถแสดงออกมา ในรูปของความรู้สึกทางบวกแบบต่าง ๆ ได้และความรู้สึกทางบวกนี้ยังเป็นตัวช่วยให้เกิดความพอใจแก่มนุษย์

สิ่งที่ทำให้เกิดความรู้สึกหรือสร้างให้เกิดความพอใจแก่มนุษย์ ได้แก่ ทักษะการ (resource) หรือสิ่งเร้า (stimuli) การวิเคราะห์ระบบความพอใจ จะเป็นการศึกษาว่า ทักษะการหรือสิ่งเร้าแบบใดเป็นความต้องการที่จะทำให้เกิดความพอใจและความสุขแก่มนุษย์ ความพอใจจะเกิดได้มากที่สุดเมื่อมีทักษะการอยู่จำกัด ดังนั้นความพอใจจะเกิดขึ้นได้มากที่สุด เมื่อมีการจัดทักษะการที่มีอย่างถูกต้องเหมาะสม สภาพแวดล้อมทางกายภาพก็เป็นทักษะการของระบบ ความพอใจอย่างหนึ่ง ดังนั้นการออกแบบสภาพแวดล้อม คือ การตัดสินใจว่าควรจัดทักษะการ ที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่อย่างไร ให้เกิดความพอใจได้

นอกจากความพอใจจะมีความสัมพันธ์กับความรู้สึกสามแบบตามที่กล่าวมาแล้ว เมื่อพิจารณาในระบบที่กว้างขึ้นเพื่อให้เข้าใจว่าความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้นเกิดขึ้นได้อย่างไร จะศึกษาได้จากแนวความคิดของ นิวแมนและคอนเวย์ (Newman and Conway, 1977) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สามารถศึกษาได้ชัดเจน เมื่อแยกออกเป็นการตอบรับ (response) และปฏิกิริยา (reaction) ของมนุษย์ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ปฏิกิริยาต่อสภาพแวดล้อม หมายถึง การเปลี่ยนแปลงทางชีวภาคหรือสรีระ ซึ่งสามารถวัดได้ง่าย เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเต้นของหัวใจ อุณหภูมิของร่างกาย ฯลฯ ในขณะที่การตอบรับ หมายถึง การรับรู้ ทัศนคติและพฤติกรรมที่แสดงออก ซึ่งรวมเรียกว่า การตอบรับทางสังคม-จิตวิทยาและพฤติกรรม (Social-psychological and behavioral response) ปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดการตอบรับในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ แสดงเป็นแผนภูมิดังนี้

แผนภูมิที่ 3 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ในการตอบรับทางสังคม-จิตวิทยาและพฤติกรรม
ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ (Newman and Conway, 1977)



การตอบรับต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

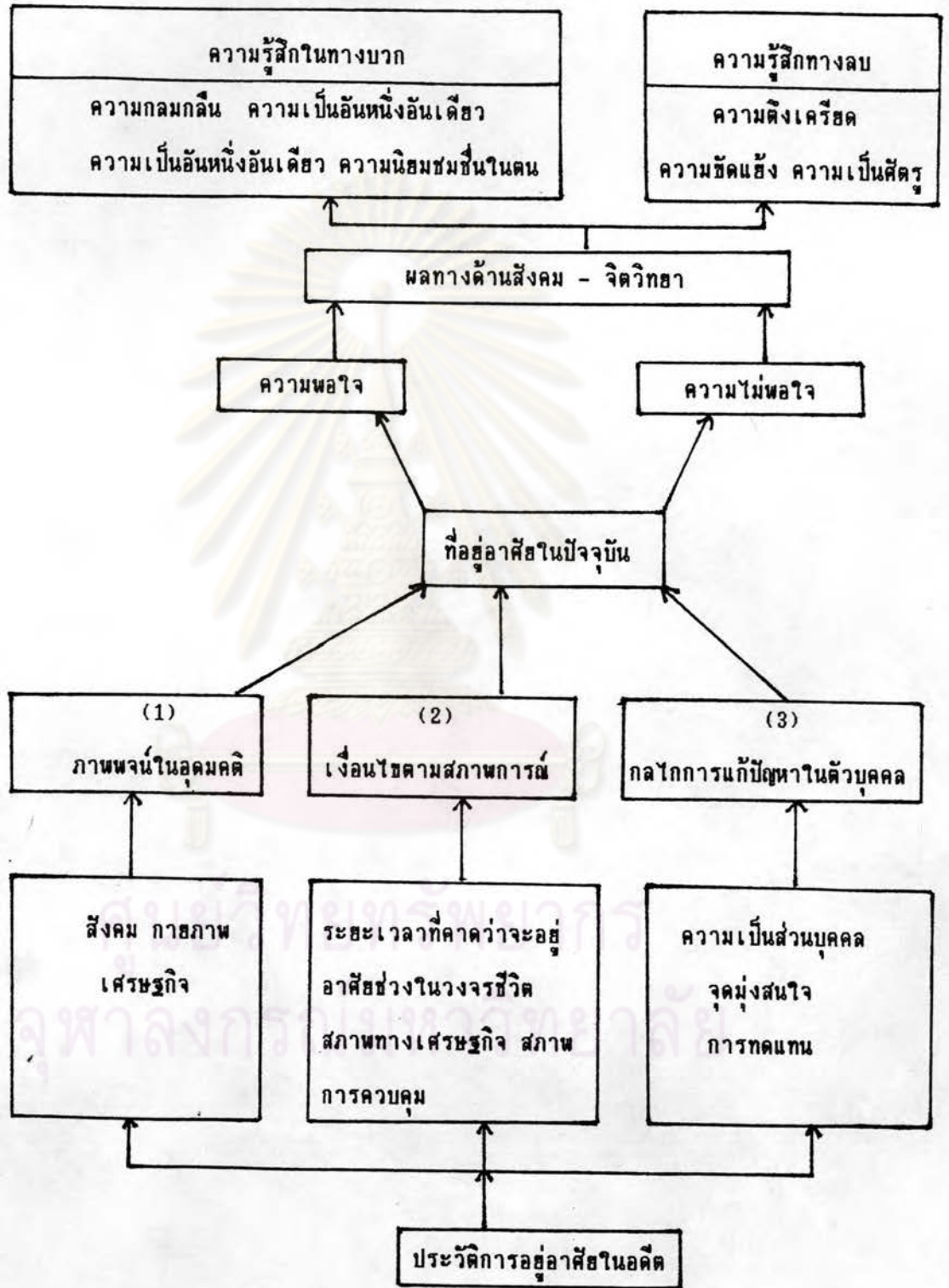
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.8 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจและไม่พอใจในที่อยู่อาศัย

ความเข้าใจโดยทั่วไปจะคิดว่า ถ้าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติแล้ว จะทำให้เกิดความไม่พอใจ แต่ผลจากการศึกษาของเบคเคอร์ชี้ว่า มนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยการที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของตนจะคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดอื่น ๆ เช่น ราคากับบารายได้ ครอบครัวประกอบด้วย ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นบันไดที่จะก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นในเงื่อนไขตามสภาพการณ์และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคล ในขณะหนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่น ๆ แปรเปลี่ยนไป ก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นไม่พอใจในที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้นในเวลาต่อมา

ศูนย์วิทยพัชร์พยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4 แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัยและผลทางด้านสังคม จิตวิทยาที่เกิดจากความพอใจและไม่พอใจ



ที่มา : Becker and Others, (1977 : 180)

จากแผนภูมิ เบคเคอร์อธิบายว่า ผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ปัจจัย 3 ประการ คือ (1) ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ (2) เงื่อนไขตามสภาพการณ์ (3) กลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล โดยปัจจัยทั้งสามเกิดขึ้นได้โดยได้รับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น สภาพสังคมเศรษฐกิจของครอบครัวราคาของที่อยู่อาศัย และส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น กายภาพของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้ง และกายภาพของชุมชนที่ล้อมรอบ

จากการศึกษาของ เบคค์ โรเบิร์ต และทีสเดล (Beck, Robert and Teasdale, 1974:299) ก็สนับสนุนแนวทฤษฎีของนิวแมนและเบคเคอร์ โดยเบคค์กล่าวว่าในช่วงในวงจรชีวิตครอบครัว (Stage of family life cycle) มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่อยู่ในช่วงที่มีเด็กเล็กย่อมมีความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่แตกต่างจากครอบครัวที่อยู่ในช่วงวัยรุ่น จากการศึกษาของเบคค์ เรื่องความพอใจของครอบครัวต่อที่อยู่อาศัย แบบหลายครอบครัวยังสนับสนุนว่า บ้านตามอุดมคติประวัติการอยู่อาศัยในอดีต และวงจรชีวิตที่มีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย

2.9 ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ามีการเคลื่อนที่ระหว่างที่อยู่อาศัย และสถานที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณที่สูง ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในประเภทต่าง ๆ กัน เนื่องจากโดยทั่วไปบริเวณที่เป็นที่ทำงานหรือแหล่งงานทั้งหลายจะเป็นบริเวณที่คนต้องประกอบกิจกรรมเป็นเขตรวมตัวมีความหนาแน่นปานกลางถึงสูง ส่วนเขตที่กระจายตัวจะมีความหนาแน่นรองลงไป ซึ่งความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานซึ่งมีความสำคัญดังกล่าวจึงได้มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานที่สำคัญ คือ

เบอร์รี่ กับ ฮอร์ตตัน (Berry & Horton, 1970) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงาน กับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางออกมายังแหล่งงานนั้น ๆ หรือตำแหน่งของที่อยู่อาศัยผลการศึกษาดังกล่าวนี้ ในกรณีที่แหล่งงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวเองของแหล่งที่มีของประชากรวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางส่วนต่าง ๆ

แต่ในกรณีที่แหล่งงานอยู่ในบริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีรูปแบบของการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นเดียวกัน ส่วนแหล่งงานในเขตชานเมือง จะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างของเขตรถ แต่มีที่มาการกระจายกระจ่ายจากเขตทั่วไป

ปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางมี 3 ลักษณะดังนี้ คือ

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดยสะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทาง

2. อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้ถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานโดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุดและมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี

3. ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

ปัจจัยเรื่องที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทาง วิลลิสกี ทรฮางกูร,.... กล่าวว่า การศึกษาที่ตั้งของแฟลต 4 แห่ง ผู้อยู่อาศัยต่างมีทัศนคติตรงกันในเรื่องความสะดวกสบายในชีวิตความเป็นอยู่ซึ่งผลการศึกษาจะคล้ายคลึงกับการศึกษาวิจัยของ เซห์ (Yeh and Lee, in Yeh ed 1975:277) ที่พบว่า ค่าดัชนีความพอใจในปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ได้พบว่า ค่าดัชนีความพอใจในปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วยความใกล้กับสถานที่จำเป็นต่าง ๆ เช่น โรงเรียนบุตร ที่ทำงาน มีค่าสูง ใกล้เคียงกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย

ปัจจัยอื่น ๆ เช่น ความเป็นส่วนตัว เบคค์ พบว่า ความเป็นส่วนตัวเป็นลักษณะทางกายภาพที่สำคัญต่อความพอใจรองจากความใหม่และความสะอาด และยังพบว่าครอบครัวที่มีเด็กอายุมากกว่า 10 ปี ผู้อยู่อาศัยต้องการความเป็นส่วนตัวมาก (Beck, in Carson, ed. 1974:317) นอกจากนี้ ไมเคิลสัน,.... อธิบายว่า ปัจจัยที่ทำให้บ้านเค็ชวเป็นบ้านในอุดมคติของคนส่วนใหญ่ก็เพราะเป็นส่วนตัว (Michelson, 1978:191) ปัจจัยทางด้านความปลอดภัยจากการศึกษาทาง เบคเคอร์ พบว่า ปัญหาที่เกิดจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพอันหนึ่ง คือ อันตรายที่เกิดจากเด็ก และการศึกษาของ เฮท์ พบว่า กลุ่มอันธพาลและป้องกันขโมยในชุมชนที่ดีจะเพิ่มระดับความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยได้

บทสรุป

จากแนวความคิด ทฤษฎีและเอกสารการวิจัยที่เกี่ยวข้อง จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยยังคงเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัย ต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดีในระดับหนึ่ง ตลอดจนมีที่อยู่อาศัยที่ใกล้ต่อแหล่งงาน การเดินทางคมนาคมที่สะดวกและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เพียงพอต่อการดำรงชีวิต ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยนั้นมีพื้นฐานมาจาก ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ซึ่งเป็นสถานภาพทางเศรษฐกิจสังคม และสิ่งแวดล้อมของผู้อยู่อาศัย ซึ่งแต่ละกลุ่มจะมีค่าคะแนนของความพึงพอใจที่แตกต่างกันไปและเป็นอีกเหตุผลหนึ่งในการที่จะต้องทำการศึกษาและวิเคราะห์หาข้อมูลเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในอนาคต ซึ่งพอที่จะสรุปได้ดังนี้

1. ราคา ราคาของที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับรายได้ครอบครัวของผู้อยู่อาศัยซึ่งจากการศึกษาของมูทซ์ พบว่า ผู้มีรายได้น้อย จะให้ความสนใจกับราคาและค่าเช่าของที่อยู่อาศัย มากกว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่สวยงาม (MUTH 1969) และจากการศึกษาของนอร์ครอสส์ ก็พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในระดับสูง จะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแสดงความคิดเห็นว่า ราคาไม่สูงและเป็นราคาที่เหมาะสม (NORCROSS 1973)

2. ทำเลที่ตั้งโครงการ จากทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการของที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เพราะต้องการความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง (WINGO 1961) และการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและโรงเรียนของบุตรหลาน โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟ ซึ่งจะมีความได้เปรียบมากกว่าที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้ ตลอดจนความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของและติดต่อธุรกิจสะดวกยิ่งขึ้น (Goodall 1978) ตลอดจนในเรื่องของรูปแบบการเดินทางไปทำงานของประชากรผู้อยู่อาศัย พบว่า ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม จะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาเดินทาง และกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จะมีระยะทางในการเดินทางที่ไกลกว่าและจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง หรือใกล้ทางด่วน ทำให้เดินทางได้สะดวก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงให้เหลือน้อยที่สุด และมักเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อย (Berry & Harton 1970)

3. ห้องชุดพักอาศัย จากการศึกษาส่วนความพึงพอใจต่อองค์ประกอบและห้องชุดพักอาศัย พบว่า ปัจจัยที่สำคัญ ได้แก่ 1. ลิฟต์ 2. ห้องโถงรวม 3. ทางเดิน 4. ขนาดและการจัดเนื้อที่ 5. การจัดบริเวณพักผ่อนและบริเวณรับประทานอาหาร 6. วัสดุอุปกรณ์ และ 7. หน้าต่าง ภูมิและระบบการระบายอากาศ จากรายการข้างต้นความพึงพอใจขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ขององค์ประกอบข้างต้น และแปรเปลี่ยนไปตามขนาดของห้องพัก (Becker 1975)

4. องค์ประกอบของโครงการ สภาพแวดล้อมทางกายภาพและองค์ประกอบของโครงการมีส่วนสำคัญ ความหนาแน่นแออัด มีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยเมื่อความหนาแน่นน้อยลงความพึงพอใจจะเพิ่มขึ้น (Becker 1975) และปัจจัยเรื่องสภาพแวดล้อมทางกายภาพในชุมชนและการวางผังชุมชน ความไม่พอใจของผู้อยู่อาศัย มีสาเหตุมาจากระบบสภาพแวดล้อมชุมชนมากที่สุด (Onibokun 1974) และการศึกษาความพอใจในชุมชน พบว่า เมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนผู้มีรายได้น้อย องค์ประกอบของชุมชน ได้แก่ พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะนั้น มีความสำคัญต่อความพอใจมาก ส่วนชุมชนผู้มีรายได้น้อย องค์ประกอบของชุมชนมีความสำคัญต่อผู้อยู่อาศัยน้อย (Becker 1975)

5. การบริหารอาคารชุด การจัดการ การดูแลรักษา และการบริการของผู้บริหาร
โครงการที่อยู่อาศัยมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย ในการวิจัยเกือบทุกการวิจัยจะพบว่า
การจัดการและการบริการหลังการเข้าอยู่ ได้แก่ การบำรุงรักษา ซ่อมแซม การดูแลรักษาความ
สะอาดของชุมชนการรักษาความปลอดภัยในชุมชน เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญค่อนข้างสูงต่อความ
พอใจในโครงการ



ศูนย์วิทยพัชร์พยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย