

## บทที่ 3

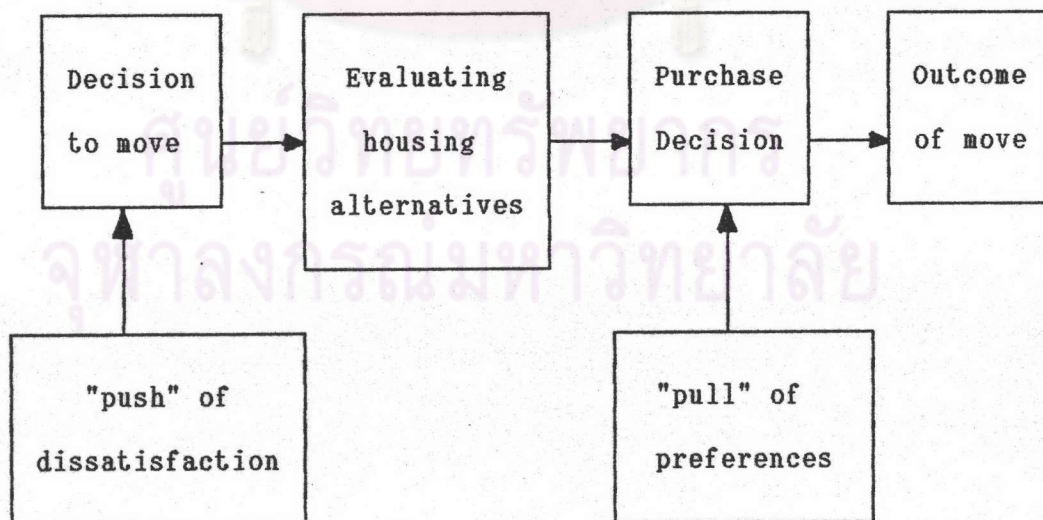
## วรรณกรรมและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้ทำการศึกษาถึงทฤษฎีและแนวความคิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ประกอบในการศึกษาถึงปัจจัยและองค์ประกอบในการตัดสินใจซื้อตลอดจนทัศนคติและความพึงพอใจต่อโครงการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน โดยแบ่งเป็นหัวข้อดังนี้คือ

1. กระบวนการตัดสินใจซื้อบ้าน
2. การเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียของคนโตมิเนียมในด้านขนาดโครงการ
3. การเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียของคนโตมิเนียมในด้านความสูงของอาคาร
4. ความหนาแน่น (Density)

กระบวนการตัดสินใจซื้อบ้าน (The Home Buying Decision Process)

โดยทั่ว ๆ ไปแล้วแบบจำลองการตัดสินใจซื้อ นั้นมีหลายรูปแบบ แต่ในการศึกษานี้จะใช้แบบจำลองของการตัดสินใจซื้อดังต่อไปนี้ในการอธิบาย



รูปที่ 1 กระบวนการตัดสินใจซื้อบ้าน

ตามแบบจำลองการตัดสินใจซื้อ (Johnson, 1977 :12-25 ; Rossi, 1955 :8) จะมีการอธิบายถึงการย้ายถิ่นที่อยู่ในรูปอิทธิพลของ "PUSH" และ "PULL" ซึ่งมีผลต่อการย้ายที่อยู่อาศัยและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ว่าประกอบด้วยปัจจัยอะไรบ้าง โดยแบบจำลองนี้ได้ครอบคลุมรายละเอียดต่าง ๆ ในการศึกษาครั้งนี้ สำหรับปัจจัยทั้งสองตัวนี้สามารถอธิบายออกได้ดังนี้คือ

### 1. ปัจจัยในการผลักดัน (PUSH)

ปัจจัยนี้จะเกิดขึ้นจากความไม่พึงพอใจในบ้านที่อยู่ในอดีต (ก่อนย้าย) และสภาพแวดล้อมของบ้าน ปัจจัยนี้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจที่จะย้ายบ้าน (Decision to move) โดยมีองค์ประกอบของปัจจัยต่าง ๆ อีกหลายอย่าง (Michelson, 1977 : 114-120) การศึกษาว่าอะไรเกี่ยวข้องกับ การตัดสินใจย้ายบ้านนั้นสามารถบอกให้เราทราบถึงลักษณะบ้านที่อาจทำให้พวกเขามีความพึงพอใจ แต่ก็ไม่สามารถชี้ชัดลงไปว่าอะไรคือสิ่งที่พวกเขาต้องการสำหรับบ้านแห่งใหม่ของเขา

การศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยหรือสาเหตุของการย้ายบ้านของผู้ที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา มีข้อสรุปต่าง ๆ กัน เช่นในงานวิจัยเรื่องสาเหตุการย้ายบ้าน (Newman, 1974 : P12) สรุปว่า การเข้าใจเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายบ้านของบุคคลไม่สามารถบอกได้ว่าเขาต้องการบ้านอย่างไรแต่จะบอกถึงคุณลักษณะที่ต้องการได้เท่านั้น นอกจากนี้ครอบครัวหนุ่มสาวจะมีการย้ายมากกว่าครอบครัวที่มีอายุมากขึ้น และครอบครัวใหญ่จะมีการย้ายบ้านมากกว่าครอบครัวเล็ก

1.1. Voluntary move การย้ายโดยสมัครใจ แบ่งรายละเอียดออกเป็น

1.1.1. การเปลี่ยนแปลงของขนาดครอบครัวและองค์ประกอบของครอบครัวเป็นตัวทำให้เกิดความต้องการที่จะย้ายบ้าน (Rossi, 1955 ; Newman, 1974)

เมื่อครอบครัวขยายใหญ่ขึ้น เช่น เกิดมีการแต่งงานหรือมีลูกเพิ่มมากขึ้น ก็ทำให้รู้สึกว่า บ้านที่อาศัยอยู่นั้นคับแคบเกินไปหรือไม่เหมาะอีกต่อไป หรือเมื่อลูก ๆ เติบโตขึ้นเรื่อย ๆ ก็จะมีมองเห็นว่าแต่ละคนก็ต้องการความเป็นส่วนตัวมากขึ้นการมีห้องนอนเพียง 2 ห้องนอน นั้นอาจไม่เพียงพอ เป็นต้น นอกจากนี้เบคเคอร์ (Becker and Others 1977 : 82) ได้ให้แนวคิดที่ว่าช่วงวงจรชีวิตในครอบครัว (STAGE OF FAMILY LIFE CYCLE) มีอิทธิพล ต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่อยู่ในช่วงที่มีเด็กเล็กย่อมมีความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่แตกต่างจากครอบครัวที่อยู่ในช่วงวัยชรา การศึกษาของเบคเคอร์ ในเรื่องความพอใจของครอบครัวต่อที่อยู่อาศัยแบบอยู่หลายครอบครัวร่วมกันยังสนับสนุนว่า บ้านตามอุดมคติ ประวัติการอยู่อาศัยในอดีต และวงจรชีวิตที่มีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอ จะมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยทั้งนี้สามารถสรุปวงจรชีวิตของครอบครัว (Kotler, 1984 : P132) ได้ดังนี้

### ตารางที่ 3 วงจรชีวิตของครอบครัว

- Bachelor Stage	- ชั้นความเป็นโสดยังไม่แต่งงาน
- Newly Married Couple	- ชั้นแต่งงานใหม่ ๆ ยังอายุน้อย และไม่มีลูก
- Full Nest I	- ชั้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 1 ลูกคนเล็กที่สุดอายุต่ำกว่า 6 ขวบ
- Full Nest II	- ชั้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 2 ลูกคนเล็กที่สุดอายุ 6 ขวบหรือมากกว่า
- Full Nest III	- ชั้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 3 ลูก ๆ เติบโตมี การงานทำมั่นคง
- Empty Nest I	- ชั้นที่ลูกหลานย้ายออกไปอยู่ที่อื่น และหัวหน้า ครอบครัวกำลังทำงานหนัก
- Empty Nest II	- ชั้นหัวหน้าครอบครัวเกษียณ
- Solitary	- ชั้นอยู่โดดเดี่ยวหลังเกษียณ

สำหรับครอบครัวคนหนุ่มสาวจะมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่า  
ครอบครัวผู้สูงอายุและครอบครัวที่มีขนาดใหญ่จะมีการโยกย้ายครอบครัวมากกว่าครอบครัว  
ขนาดเล็ก

1.1.2. เนื้อที่ใช้สอยไม่เพียงพอ ประเด็นนี้เป็นปัจจัยที่สำคัญที่  
สุดที่มีอิทธิพลต่อการย้ายบ้าน

1.1.3. เพื่อบ้านและสภาพแวดล้อมไม่ดี (โดยเฉพาะทางด้าน  
สังคมมากกว่าด้านกายภาพ)

1.1.4. ลักษณะการอยู่อาศัยเดิมเป็นแบบการเช่า และมีราคา  
เพิ่มสูงขึ้นมาก

1.1.5. มูลค่าของบ้านที่อยู่นั้นลดต่ำลง เช่น เกิดสลิမ်บริเวณ  
ใกล้ ๆ บ้าน ทางราชการย้ายสถานที่ทิ้งขยะมาใกล้บริเวณบ้าน หรือมีโรงแรมมา  
เปิดบริการตรงทางเข้าบ้าน เป็นต้น

1.1.6. ไม่ชอบรูปแบบและลักษณะตัวบ้านและการอยู่อาศัย

1.2. Involuntary Moves การย้ายโดยไม่สมัครใจ (รวมถึงการ  
ถูกบังคับให้ย้าย) แบ่งออกเป็น

1.2.1. การเวนคืนของรัฐ การไล่ที่และการหมดสัญญาเช่าอาศัย

1.2.2. การเปลี่ยนงานที่ทำให้ต้องเดินทางไกลขึ้น

1.2.3. สภาพมลภาวะรบกวน เช่น ฝุ่น ควันพิษ น้ำเสีย หรือ  
ภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม

1.2.4. ผลจากการแต่งงาน การหย่าร้าง การแยกกันอยู่ และ  
เป็นหม้าย

1.2.5. มีการเปลี่ยนแปลงที่กระทบกับรายได้ทำให้ต้องย้ายที่อยู่

## 2. ปัจจัยในการดึงดูด (PULL)

ปัจจัยนี้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโดยประกอบไปด้วยแง่มุมของการเลือกซื้อบ้าน ซึ่งมีความซับซ้อนในกระบวนการตัดสินใจอย่างมาก เราสามารถจำแนกปัจจัยที่มีอิทธิพลออกได้ดังนี้

### 2.1. ปัจจัยสำคัญ ซึ่งเป็นหลักในการเกิดผลทำให้ย้ายที่อยู่ได้แก่

2.1.1. ทำเลที่ตั้ง ซึ่งประกอบไปด้วย 3 สิ่งที่สำคัญที่สุดคือ  
คุณภาพของบ้านในบริเวณใกล้เคียง มูลค่าของบ้าน และอยู่ใกล้โรงเรียนหรือไม่

2.1.2. ราคา

2.1.3. ขนาดและจำนวนของห้องต่าง ๆ ตลอดจนการออกแบบ

2.1.4. คุณภาพการก่อสร้าง

2.1.5. ลักษณะโดยทั่วไปของตัวอาคารและสภาพแวดล้อม

2.1.6. การเดินทางและการคมนาคม เช่น รถประจำทาง

เข้าถึง ใกล้ทางด่วน เป็นต้น

2.1.7. แหล่งชุมชนใกล้เคียง เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตลาด เป็นต้น

### 2.2. ปัจจัยรอง ซึ่งได้แก่

2.2.1. สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทั้งในอาคารและโครงการ  
เช่น ลิฟท์ โตรคี่พท์ ฮาม เป็นต้น

2.2.2. สิ่งบันเทิงสันทนาการ เช่น ห้องออกกำลังกาย สโมสร  
สระว่ายน้ำ เป็นต้น

2.2.3. ชื่อเพื่อการลงทุน

ปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อแตกต่างกันออกไปสำหรับ

รูปแบบที่พักอาศัยที่แตกต่างกัน แต่ปัจจัยหลัก ๆ ก็คงหนีไม่พ้น ทำเล และราคา ซึ่งมีน้ำหนักมากที่สุดที่จะทำให้ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยหนึ่ง ๆ ในการศึกษาจะมีการเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยแต่ละอย่างที่มีผลกระทบ ซึ่งจะมีปัจจัยที่เพิ่มขึ้นมากก็คือ ความสูงของตัวอาคาร ความหนาแน่นของห้องในแต่ละอาคารและความหนาแน่นของโครงการ จะได้มีการเปรียบเทียบดูว่าปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีอิทธิพลหรือไม่อย่างไร โดยเฉพาะเมื่อแยกการพิจารณาออกเป็น 3 กลุ่มตัวอย่างคือ Low Rise - Low Density, Low Rise - High Density, Medium Rise - High Density ตามที่ได้เก็บตัวอย่างมา นอกจากปัจจัยเหล่านี้แล้วในการศึกษาอื่น ๆ อาจมีการรวมเอาปัจจัยเกี่ยวกับชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ภาพพจน์ของบริษัทผู้พัฒนาโครงการ ความน่าเชื่อถือของสถาปนิก วิศวกรและสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ เป็นต้น แต่ในที่นี้จะไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้เพราะเป็นรายละเอียดปลีกย่อยมากเกินไป

การเปรียบเทียบข้อดี-เสียของคอนโดมิเนียมในด้านขนาดโครงการ (Clurman and Hebard, 1970 : 115-117)

โครงการคอนโดมิเนียมจะประสบความสำเร็จหรือล้มเหลวในการบริหารและทำให้ผู้อยู่อาศัยอยู่อย่างปกติสุขนั้น ขนาดของโครงการและขนาดของห้องชุดจะมีผลกระทบเป็นอย่างมาก โดยที่โครงการขนาดใหญ่ที่มีข้อได้เปรียบกว่าโครงการขนาดเล็กหลายประการ ถึงแม้ว่าความได้เปรียบต่าง ๆ นั้นจะแสดงผลมากน้อยขึ้นอยู่กับการบริหารงานอาคารชุดโดยรวมเป็นหลัก ข้อได้เปรียบต่าง ๆ ได้แก่

## 1. ด้านสภาพ

1.1. สิ่งอำนวยความสะดวก โครงการขนาดใหญ่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าขนาดเล็ก ทั้งขนาดและคุณภาพ เพราะโครงการขนาดเล็กนั้นอาจไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากนัก เนื่องจากจะเป็นการทำให้ราคาขายต่อหน่วยสูงแล้วยังเป็นการลำบากแก่ผู้อยู่อาศัยในอนาคตที่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าบำรุงรักษาต่าง ๆ อาทิเช่น

สระว่ายน้ำ ในโครงการขนาดเล็กถ้ามีสระว่ายน้ำก็จะมีขนาดใหญ่มากนั้กและบางครั้งจะไม่มีผู้ดูแลสระว่ายน้ำหรือไลฟ์การ์ด ทำให้ไม่ปลอดภัยต่อครอบครัวที่มีเด็กเล็กในการใช้บริการ แต่ในโครงการใหญ่สระว่ายน้ำจะมีขนาดใหญ่กว่าเพราะต้องรองรับคนจำนวนมากกว่า ตลอดจนผู้ดูแลสระก็มีไว้ตลอดเวลาทำการ จึงปลอดภัย ครอบครัวส่วนมากชอบว่ายน้ำในสระที่มีคนพลุกพล่านแต่มีขนาดใหญ่มากกว่าสระเล็ก ๆ ที่มีคนใช้บริการเพียงเล็กน้อย นอกจากนั้น บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ก็จะมีมากขึ้นด้วย ตัวอย่างเช่น ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องจัดเลี้ยง ซุปเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้หาได้น้อยในโครงการขนาดเล็ก

การรวมตัวเป็นคอนโดมีเนียมขนาดใหญ่ทำให้เป็นชุมชนที่ทางราชการคำนึงถึงบริการสาธารณะที่เพียงพอ เพราะจะคุ้มค่าต่อการให้บริการต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการเก็บขยะ โทรศัพท ำรษณีย์ เป็นต้น นอกจากนั้นยังเป็นฐานเสียงสำคัญของเจ้าหน้าที่หรือผู้แทนของรัฐบาลที่ได้จากการเลือกตั้งอีกด้วย

2. ด้านสังคม ความเป็นอยู่ โครงการขนาดใหญ่โดยเฉพาะโครงการที่มีเนอเทโครงการมาก ๆ จะมีบรรยากาศของการเป็นชุมชนและทำให้เกิดความภาคภูมิใจในชุมชน โดยให้ความร่วมมือร่วมใจในปัญหาต่าง ๆ ของชุมชนโดยรวม

3. ด้านการบริหารอาคารชุด โครงการขนาดใหญ่ สามารถมีเงินกองกลางที่มากพอที่จะจ้างมืออาชีพเพื่อมาบริหารอาคารชุดให้มีประสิทธิภาพ สามารถจ้างยามให้มีเพียงพอ และจ้างผู้ดูแลคอยบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิ ลิฟท์ ส่วนหย่อม สระว่ายน้ำ เป็นต้น ดังนั้นสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ในโครงการก็จะดีและน่าอยู่อาศัย แต่ในขณะที่คอนโดในโครงการเล็ก ๆ ซึ่งมีจำนวนห้องชุดไม่มากพอที่จะนำค่าใช้จ่ายต่าง ๆ มาเฉลี่ย โดยที่ทุกคนแบกรับภาระไว้ได้ ดังนั้นประสิทธิภาพในการบริหารอาคารชุดก็ด้อยลงไป อุปกรณ์และทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ ก็เสื่อมสภาพอย่างรวดเร็ว เช่น ลิฟท์ก็ไม่มีกรซ่อมบำรุงรายเดือนอาจเกิดชำรุดได้ง่าย หรือยามไม่เพียงพอทำให้เกิดเหตุร้ายขึ้นได้ เป็นต้น

โครงการขนาดใหญ่ทั้งในประเภทอาคารสูงหรือนวราบ สามารถก่อให้เกิด

เกิดค่าดำเนินงานและบริหารอาคารชุดที่ต่ำกว่า ไม่ว่าจะ เป็นค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินต่าง ๆ ในส่วนกลาง หรือความคุ้มค่าของบริการต่าง ๆ ที่จัดเอาไว้เช่นพนักงานรับโทรศัพท์ที่สามารถทำงานได้เต็มที่ เพราะมีจำนวนโทรศัพท์เข้า-ออกตลอดเวลา หรือลิฟท์เวลาขึ้นลงก็จะมีผู้ใช้งานในจำนวนที่คุ้มค่าต่อการขึ้นลงต่อครั้ง เพราะมีผู้ใช้บริการมากกว่า เป็นต้น

การออกเสียงกระทู้การต่าง ๆ ในนิติบุคคลอาคารชุดโครงการขนาดใหญ่ สามารถแสดงความเป็นประชาธิปไตยและความชัดเจนในการออกเสียงได้ดีกว่าโครงการขนาดเล็ก เพราะเสียงส่วนใหญ่ในโครงการขนาดเล็กอาจเป็นเพียงไม่กี่เสียงเท่านั้น เพราะจำนวนรวมมีไม่มาก ทำให้กิจกรรมต่าง ๆ ในคอนโดมิเนียมถูกกำหนดโดยคนเพียงไม่กี่คนที่ เรียกว่าเสียงข้างมาก

ถึงแม้ว่าข้อดีของโครงการขนาดใหญ่จะมีมากมายแต่ก็ต้องคำนึงด้วยว่าคนหมู่มากย่อมก่อให้เกิดความยุ่งยากในการบริหารให้ทุกคนเกิดความพึงพอใจ บางครั้งใช้หลักการเสียงส่วนมากในการตัดสินใจ แต่ส่วนน้อยที่ไม่พอใจก็มีจำนวนหลายร้อยยูนิตเช่นกัน จึงต้องใช้วิธีการที่แยบยลและตัวผู้บริหารชุมชนที่มีความสามารถมากพอสมควรมาจัดการกับคนรายได้น้อยที่ต่างการศึกษา ต่างอาชีพ และรายได้ ให้อยู่ในระเบียบวินัยและข้อบังคับของชุมชน ตัวอย่างจะเห็นได้จากโครงการแฟลตของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีจำนวนมากมาย แต่ในแง่ของโครงการเอกชนอาจแตกต่างกันบ้างเพราะความภูมิใจในกรรมสิทธิ์ห้องชุด แตกต่างจากการเช่าของการเคหะฯ ทำให้ความพร้อมใจมีมากกว่าในการที่จะช่วยกันรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชน ในประเทศไทยนี้การบริหารโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ของภาคเอกชนยังไม่มีผลลัพ์ที่เป็นในแง่ตัวเลขหรือบทความสรุปเท่าใดนัก อาจเพราะโครงการขนาดใหญ่ ๆ เพิ่งเริ่มมีขึ้นมาไม่นานมานี้ อาทิเช่น โครงการปลาทอง การ์ด นิรันดร์คอนโดมิเนียม ศรีเจริญคอนโดทาวน์ เป็นต้น แต่สำหรับโครงการของรัฐบาลนั้นได้มีการสำรวจและมีข้อมูลเกี่ยวกับการอยู่ร่วมกันมาก ๆ ในแฟลตของการเคหะแห่งชาติซึ่งได้มีการศึกษาในหลายแง่มุม ข้อมูลเหล่านั้นได้กล่าวถึงในแง่สภาพความเป็นอยู่ ตลอดจนการบริหารชุมชนอีกด้วย เป็นที่น่าแปลกก็คือคนที่อาศัยในแฟลตของรัฐบาลไม่สนใจที่จะย้ายออกจากสภาพเข้ามาซื้ออาคารชุดเพื่อจะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มากเท่า



ใต้นัก ถึงแม้ว่ารายได้อาจเพิ่มขึ้นก็ตามที่ อาจเนื่องมาจากอัตราค่าเช่าที่ไม่สูง  
มากนักและทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่ก็อยู่ใกล้แหล่งงานเหมาะสมอยู่แล้ว

#### การเปรียบเทียบข้อดี-เสียของคนโคมินิยมในด้านความสูงของอาคาร

อาคารสูงเป็นสิ่งที่ไม่สามารถเลี่ยงได้เนื่องมาจากราคาที่ดินสูงขึ้นและหายากยิ่ง  
ขึ้น การใช้ที่ดินให้คุ้มค่าก็ต้องแก้ไขโดยการสร้างอาคารสูงในแนวดิ่ง แต่กระนั้นก็คือความสูง  
ของอาคารก็มีผลกระทบต่อสภาวะแวดล้อมทางกายภาพ สภาพความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัย  
ความหนาแน่นของชุมชน สภาพเศรษฐกิจและสังคม เป็นต้น ผลกระทบนี้ทั้งในแง่บวกและ  
แง่ลบ จากการรวบรวมข้อมูลและบทความและงานวิจัยของ Donald J. Conway  
พบว่าผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงหลายประการ ดังนี้

1. งานวิจัยเกี่ยวกับผลกระทบของอาคารสูงต่อผู้อยู่อาศัย (Harber, in  
Conway, ed. 1977 : 45) พบว่าคนที่อยู่ตึกสูงนอกจากความชอบในทิวทัศน์ที่สามารถ  
มองออกไปได้ไกล ๆ แล้วจุดที่พวกเขาไม่ชอบได้แก่

- 1.1. ไม่ชอบคอยลิฟท์นาน ๆ และกลัวลิฟท์ค้าง
- 1.2. ไม่ค่อยมีพื้นที่สีเขียว และต้นไม้ต่าง ๆ
- 1.3. กลัวไฟไหม้ (คนอยู่อาคารต่ำกว่า 5 ชั้นจะกลัวน้อยกว่าคนใน  
อาคารสูงกว่า 5 ชั้น)
- 1.4. ไม่มีความเป็นส่วนตัวและน่าเบื่อ
- 1.5. เพื่อนบ้านรบกวน

นอกจากนี้ยังพบว่าผู้หญิงจะกลัวอันตรายจากการอาศัยในอาคารสูง ๆ มาก  
กว่าผู้ชาย เช่นกลัวไฟไหม้เพราะอยู่ใกล้ลิฟท์กับการใช้ไปในการทำอาหาร

2. งานวิจัยเกี่ยวกับผลกระทบของอาคารสูงต่อเมืองและสภาพการอยู่อาศัย

(Gelb, in Conway, ed. 1977 : 131) พบว่าการอาศัยอยู่ในอาคารสูงนั้นมีผลกระทบต่อ  
ในแง่ลบต่อการอยู่อาศัยดังนี้คือ

2.1. คนที่อาศัยในอาคารสูงจะมีกิจกรรมกลางแจ้งต่าง ๆ (อาทิ เดินเล่น  
หรือพาลูกเดินเล่นรอบ ๆ บริเวณ เล่นกีฬา) น้อยกว่าคนที่อยู่อาคารเตี้ยอย่างมาก

2.2. การสังสรรค์พูดคุยกับเพื่อนบ้านและการพักผ่อนหย่อนใจภายนอกห้องชุด  
มีน้อยกว่าคนในอาคารเตี้ย

2.3. สวดยานที่ผ่านเข้าออกในอาคารสูงก่อให้เกิดสภาพการจราจรที่ติดขัด  
ในรอบบริเวณใกล้เคียงอย่างมาก

นอกจากนี้อาคารสูงจะก่อให้เกิดความหนาแน่นของผู้อาศัยในบริเวณที่จำกัด  
ซึ่งทำให้บรรยากาศการอยู่อาศัยดูพลุกพล่านวุ่นวาย นอกจากนี้ในบางครั้งยังเป็นการรบกวน  
ความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยบางรายอีกด้วย

3. งานวิจัยเกี่ยวกับเด็กในอาคารสูง (Pollowy, in Conway, ed. 1977  
: 149) การศึกษานี้จะเน้นไปที่ผลกระทบต่อเด็กในอาคารสูงเนื่องจากพบว่า ครอบครัวที่มี  
บุตรเล็ก ๆ ชอบที่จะอาศัยอยู่ในอาคารเตี้ย ๆ หรือไม้กั้นชั้นล่าง ๆ ของอาคารสูงอันเนื่อง  
มาจากหลายสาเหตุ ซึ่งส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของเด็กในการเล่น หรือใช้ลิฟท์  
ขึ้นลงตามลำพังในอาคาร มีข้อสังเกตที่ว่าแม่ที่มีลูกแม่เพียงคนเดียวที่อายุต่ำกว่า 5 ขวบจะ  
พิจารณาถึงความปลอดภัยในอาคารสูงมากกว่าที่มีลูกอายุเกิน 5 ขวบ ทั้งนี้เพราะโดยทั่วไป  
วัยต่ำกว่า 5 ขวบเป็นวัยก่อนเข้าเรียนหรืออยู่ในชั้นอนุบาล เด็กเล็ก ๆ เหล่านี้จะใช้เวลา  
อยู่ที่บ้านชอบจะเล่นซน และอยากวิ่งอยากเห็น จึงจำเป็นต้องเฝ้าดูแลอย่างใกล้ชิด ถ้าลูกลง  
ไปเล่นในสนามเด็กเล่นข้างล่างของอาคารสูงแม้ที่ไม่สามารถทำงานบ้านได้เลย

4. งานวิจัยเกี่ยวกับแนวการออกแบบสำหรับครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูง

(Marcus and Hogue, in Conway, eds. 1977 : 240) พบว่าพฤติกรรมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงจะแตกต่างกับผู้อยู่ในอาคารเตี้ยในแง่ต่าง ๆ คือ

4.1. ในแง่การเข้าถึงห้องชุด ผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงจะต้องใช้ลิฟท์ในการขึ้นชั้นสูง ๆ ในบางครั้งอาจต้องพบกับบุคคลหลายประเภทในที่ซึ่งบางครั้งจะดูเปลี่ยว เช่น ลานจอดรถ ในลิฟท์ โถงทางเดิน ซึ่งบางครั้งอาจไม่ปลอดภัย นอกจากนี้ยังจะต้องกล่าวถึง การที่บุคคลที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในอาคารหรืออาชีวากรจะเข้ามาในอาคาร และกล่าวเมื่อลิฟท์มาช้าหรือเสีย โดยเฉพาะในเวลาฉุกเฉิน

4.2. ในแง่การย้ายของจากที่จอดรถไปยังห้องพัก นอกจากจะต้องวนหาที่จอดรถในกรณีที่ไม่มีที่จอดเฉพาะแล้ว ผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงยังจะต้องเจอกับสภาพที่ต้องชนของพระพุทธรูปไม่ว่าจะเป็นของที่ซื้อมาใช้ประจำวัน ของเล่นของลูก เอกสาร ชั้นลิฟท์ จากที่จอดรถไปยังห้องพักซึ่งบางครั้งเป็นระยะทางไกลที่เดิน และยิ่งถ้าลิฟท์เกิดเสียขึ้นมากก็จะยิ่งเป็นการเพิ่มความอึดอัดและทลึงทุเลียงขึ้นอีก

4.3. ในแง่ที่เล่นของเด็ก ๆ สถานที่เล่นของเด็กมักจะอยู่ชั้นพื้นดินรอบบริเวณอาคารสูง ซึ่งจะห่างไกลจากห้องพักมากพอควร ทำให้เกิดปัญหาเมื่อพ่อแม่ต้องการเรียกลูกของตนให้กลับเข้าบ้านเพื่อทานอาหาร หรือเมื่อมีโทรศัพท์ หรือเมื่อเด็ก ๆ ได้รับบาดเจ็บก็ไม่สามารถเรียกผู้ปกครองให้ช่วยเหลือได้ในทันที

5. งานวิจัยเกี่ยวกับข้อดีข้อเสียของการอยู่อาศัยอาคารสูง (สุนันทา กังวาฬวัฒนา 2527 :19-20) กล่าวถึงข้อดี-ข้อเสียของการอยู่อาศัยในอาคารสูง โดยแยกได้ดังต่อไปนี้

#### 5.1. ข้อดีของการอยู่อาศัยอาคารสูง

5.1.1. ไม่มีเสียงรบกวน

5.1.2. มองวิวทิวทัศน์รอบอาคารได้ดี เพราะเป็นอาคารสูง

- 5.1.3. มีความเป็นส่วนตัวมากกว่า
- 5.1.4. อากาศดีกว่า
- 5.1.5. สะอาดกว่าโดยเฉพาะชั้นสูง ๆ จะสะอาดกว่าชั้นล่าง ๆ

## 5.2. ข้อเสียของการอยู่อาศัยอาคารสูง

- 5.2.1. ถ้าเกิดเสียงรบกวนจะทำให้เกิดความตึงเครียดกับผู้อยู่เป็นอย่างมาก
- 5.2.2. จะมีเพื่อนบ้านน้อยโดยเฉพาะชั้นสูงขึ้นไปจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าชั้นล่าง ๆ ลงมา
- 5.2.3. เกิดปัญหาในการใช้พื้นที่ เนื่องจากพื้นที่ใช้สอยมีจำกัด
- 5.2.4. ขาดความเป็นส่วนตัว เนื่องจากความหนาแน่นในอาคารสูงมากเกินไป
- 5.2.5. ครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบอยู่เนื่องจาก ไม่มีที่เด็กเล่นภายในอาคาร ปัญหาการใช้ลิฟท์ของเด็กและสถานที่สำหรับเด็กเล่นภายนอกห้องไม่ทำให้เกิดความมั่นใจในความปลอดภัยแก่แม่บ้านได้

## 6. ผลการศึกษาพฤติกรรมในอาคารชุดในฮ่องกง (Chan 1975)

6.1. ก่อให้เกิดปัญหาในการปรับตัวเข้ากับสังคม (Difficulty in Social adjustment) กล่าวคือ ผู้พักอาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อนบ้านที่คล้าย ๆ กัน แม้ว่าพวกเขากำลังจะหาบ้านใหม่ก็ตาม ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการจัดที่อยู่อาศัยไม่ได้คำนึงถึงพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย

6.2. เป็นการลำบากในการเลี้ยงเด็ก ๆ (Difficulty in Raising Children) การอาศัยอยู่ในที่จำกัดนั้นเด็ก ๆ ไม่สามารถจะวิ่งเล่นหรือทำเสียงดัง อาคารชุด

ในฮ่องกงนั้นมีจำนวนชั้นที่มาก ดังนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่เมื่อเด็ก ๆ ออกไปเล่นข้างนอกจะต้องมีผู้คอยดูแลไปด้วย และในเนื้อที่จำกัดของอาคารชุดนั้น ประโยชน์ใช้สอยของห้องได้ถูกเปลี่ยนไปใช้อย่างอื่นบ้าง เช่น ใช้ในการเล่นพิน (เล่นไพ่) ในการดื่มสุรา ซึ่งเด็ก ๆ ที่อยู่ด้วยสามารถที่จะเลียนแบบได้อย่างรวดเร็ว

6.3. ความขัดแย้งในการใช้เนื้อที่พักอาศัย (Conflicts of Uses in Dwelling Unit) เนื้อที่ในหน่วยพักอาศัยจะเป็นตัวจำกัดพฤติกรรมสำหรับผู้พักอาศัย ผู้พักอาศัยจะทำอะไรบ้างในเนื้อที่ 3.15 ตารางเมตรต่อคน ถ้าเป็นครอบครัวที่หากจนที่พักอาศัยจะไม่ได้ และจะเป็นสถานที่ที่สมาชิกในครอบครัวจะใช้เวลาน้อยที่จะเข้ามาอยู่ เนื้อที่หน่วยพักอาศัยจะทำให้เด็กวัยรุ่นใช้ชีวิตในถนน เมื่อเด็กวัยรุ่นเหล่านี้ออกนอกบ้านอยู่ตามถนนนั้น โอกาสที่วัยรุ่นเหล่านี้จะสร้างปัญหาข้างนอกบ้านย่อมจะมีมากกว่าและเด็ก ๆ จะไม่ชอบที่จะใช้เนื้อที่ภายในหน่วยพักอาศัยสำหรับเรียนหนังสือ ทำการบ้าน เนื่องจากว่ามีเนื้อที่จำกัด

#### ความหนาแน่น Density

ได้มีการกำหนดนิยามของคำว่า ความหนาแน่น (Density) และความแออัด (Crowding) ซึ่งมีความแตกต่างกันในด้านกายภาพและด้านจิตวิทยา (Buam and Epstein 1978 : 16-17) กล่าวคือ ความหนาแน่นจะเป็นในแง่กายภาพเท่านั้นไม่มีทางด้านจิตใจเข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งเกี่ยวข้องกับองค์ประกอบ 2 ตัวคือ จำนวนคนต่อพื้นที่ที่กำหนดและจำนวนพื้นที่ว่างต่อบุคคล ส่วนความแออัดนั้นจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับด้านจิตใจเป็นการรู้สึกจากประสบการณ์ที่ประสบ ถึงแม้ว่าความหนาแน่นจะก่อให้เกิดความรู้สึกแออัดโดยเป็นปัจจัยหนึ่งที่เป็นตัวเร่งหรือผลักดันให้เกิดความรู้สึกแออัดเท่านั้น (Stokols 1972 : 16) ได้มีการแบ่งความหนาแน่นของที่พักอาศัยออกเป็น ความหนาแน่นภายในและความหนาแน่นภายนอก โดยแยกรายละเอียดเป็น

1. ความหนาแน่นมากทั้งภายในและภายนอก ได้แก่การอยู่อาศัยหนาแน่นในอาคารที่พักและบริเวณภายนอกที่ใกล้เคียง เช่นในตัวเมือง

2. ความหนาแน่นน้อยภายในและมากภายนอกได้แก่การอยู่อาศัยในพาร์ทเมนท์หรืออาคารชุดที่มีระดับในตัวเมือง

3. ความหนาแน่นมากภายในและน้อยภายนอก ได้แก่ แถบชนบทซึ่งมีคนอาศัยอยู่ในหน่วยพักอาศัยมาก

4. ความหนาแน่นน้อยทั้งภายในและภายนอก ได้แก่ ในเขตชานเมือง

ในการวิจัยครั้งนี้ได้เน้นในเรื่องความหนาแน่นในการจำแนกประเภทโครงการที่จะสำรวจ เพราะเป็นการยากที่จะจำแนกโดยการพิจารณาความแออัดซึ่งเป็นเรื่องเกี่ยวกับด้านจิตใจ แต่อย่างไรก็ดีในแง่ของผู้ตอบจะพิจารณาถึงความแออัดเป็นส่วนใหญ่ เพราะในความคิดของคนส่วนมากไม่ได้คำนึงถึงจำนวนคนต่อพื้นที่เท่าใดนัก

#### ปัญหาของอาคารประเภท Multi-Story Condominium

คอนโดมิเนียมตามเขตปริมณฑลรอบ ๆ กรุงเทพมหานคร ที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากมาหลายโครงการในขณะนี้ หากโครงการใดดำเนินการก่อสร้างไม่ถูกแบบลักษณะและมีคุณภาพพอเพียง รัฐก็ไม่อาจยื่นมือเข้ามาควบคุมได้เพราะบรรดาคอนโดมิเนียมราคาถูกเหล่านี้ตั้งโครงการอยู่นอกเขตควบคุมอาคาร กฎหมายไม่สามารถเข้าไปดำเนินการใด ๆ ได้หากเจ้าของโครงการไม่ได้จัดที่จอดรถอย่างพอเพียงให้กับลูกค้าหรือระยะห่างของตึกแต่ละตึกในบริเวณโครงการนั้น ๆ มีระยะห่างไม่เพียงพอ ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถเรียกร้องสิทธิให้รัฐเข้ามาดำเนินการได้ นอกจากนี้ภายหลังจากการก่อสร้างโครงการเป็นที่เรียบร้อยแล้วทางเจ้าของโครงการต้องจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการโอนให้กับบรรดาผู้อยู่อาศัยบริหารงานต่อจากเจ้าของโครงการเดิม และยังต้องจัดส่วนใดส่วนหนึ่งสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนกลางและส่วนบุคคล

การบริหารงานภายใต้คณะกรรมการที่ผู้อยู่อาศัยจัดขึ้นเองนั้นในบางคอนโดมิเนียม

ขนาดใหญ่ ๆ ยังมีปัญหาซึ่งกันและกันระหว่างผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม อาจเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิ์โดยห้องบางห้องเปิดโทรทัศน์ หรือเพลงเสียงดังเกินไปอาจเป็นการรบกวนห้องข้างเคียง ปัญหาเหล่านี้คงต้องเกิดกับคอนโดมิเนียมราคาถูกลงอย่างแน่นอนที่สุด ขึ้นอยู่กับผู้บริหารโครงการว่าจะแก้ไขอย่างไร สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ ผู้ประกอบการระบุไว้ว่าจะทำการสร้างโครงการนั้น ๆ เสร็จสิ้นสมบูรณ์เมื่อไร ทันทตามกำหนดหรือไม่ รวมถึงถ้าเจ้าของโครงการไม่สามารถดำเนินงานได้เสร็จและนำเงินของผู้มีรายได้น้อยหนีไป ก็ยากที่จะหาใครมารับผิดชอบเกี่ยวกับปัญหาเหล่านี้ได้ สำหรับปัญหาต่าง ๆ ที่ได้เกิดขึ้นนพอสสรุปได้ดังคือ

## 1. ปัญหาด้านระบบสาธารณูปโภค

1.1. น้ำประปาในปัจจุบันมักมีปัญหา น้ำไม่สะอาด การเดินท่อประปาไม่ดีชำรุดง่าย รวมทั้งเครื่องปั้มน้ำเกิดการขัดข้องบ่อย ๆ ทำให้ผู้อยู่ในชั้นสูง ๆ มีปัญหาเรื่องการขาดแคลนน้ำใช้

1.2. ปัญหาเรื่องไฟฟ้าแสงสว่าง เป็นปัญหาที่เกิดจากการให้บริการไฟฟ้าแสงสว่างตามที่สาธารณะต่าง ๆ ได้แก่ ตามระเบียบ บันได บริเวณโถงทางเดิน เป็นต้น จากการสำรวจพบปัญหาดังนี้คือ หลอดไฟเสียบ่อย ใช้เวลาในการซ่อมแซมนาน แสงสว่างน้อยเกินไป ฯลฯ

## 2. ปัญหาของสิ่งอำนวยความสะดวก

ในการสร้างอาคารที่มีความสูงมากกว่า 5 ชั้นขึ้นไปนั้น โดยทั่วไปจะมีลิฟท์เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย และเจ้าของควรติดตั้งลิฟท์ให้เพียงพอกับความต้องการในการใช้ด้วย ปัญหาที่เกิดขึ้นก็คือ ลิฟท์มีน้อยเกินไป หรือเมื่อลิฟท์เกิดการขัดข้องการซ่อมแซมใช้เวลาานมาก รวมทั้งบางแห่งมีการกำหนดช่วงเวลาในการใช้ลิฟท์และกำหนดเวลาไม่แน่นอนทำให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ใช้

### 3. ปัญหาด้านการรักษาความปลอดภัย และการป้องกันอุบัติเหตุ

การที่มีครอบครัวเป็นจำนวนหลายครอบครัวมารวมอยู่ในอาคารเดียวกัน จะทำให้มีคนพลุกพล่านในบางเวลา ดังนั้นเพื่อความปลอดภัยของทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยจึง จำเป็นที่จะต้องมีการรักษาความปลอดภัย โดยปกติถ้าเป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดไม่มากนัก ผู้จัดการอาคารชุดอาจว่าจ้างยามมารักษาความปลอดภัยเอง แต่หากเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่แล้ว ผู้จัดการอาคารชุดอาจตกลงให้มีการว่าจ้างบริษัทที่รับดำเนินการด้านการรักษาความปลอดภัยโดยเฉพาะมาดำเนินการแทน แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นก็คือ จำนวนยามรักษาการณ์มีน้อยเกินไป หรือไม่เดินตรวจตามบริเวณต่าง ๆ อย่างทั่วถึง รวมทั้งไม่ปฏิบัติหน้าที่อย่างเข้มงวด ทำให้มีผู้เล็ดลอดเข้ามาโจรกรรมทรัพย์สินของบุคคลในอาคารอยู่เสมอ และยังพบอีกว่า ลักษณะของผู้เข้ามาโจรกรรมคือ คนจากภายนอก คนที่อาศัยอยู่ในอาคารเดียวกัน หรือมีการชักนำบุคคลภายนอกให้เข้ามา ส่วนปัญหาของการป้องกันอัคคีภัยซึ่งเป็นสิ่งที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งจากการเผาเรอของผู้อยู่อาศัยหรือจากการชำรุดของอุปกรณ์ไฟฟ้าในตัวอาคาร ปัญหาก็คือ ผู้อยู่อาศัยไม่ทราบที่ตั้งของสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และเครื่องมือที่ใช้ในการดับเพลิงรวมทั้งไม่ทราบถึงวิธีการใช้ หากเกิดเพลิงไหม้ขึ้นแล้วจะสูญเสียทั้งชีวิตและทรัพย์สิน

### 4. ปัญหาในการให้บริการส่วนกลาง

ในการรักษาความสะอาดบริเวณอาคารและรอบ ๆ อาคารรวมทั้งบริเวณอื่น ๆ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนรวม ผู้จัดการอาคารจะต้องจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดประจำตึกไว้เพื่อทำความสะอาด ปัญหาที่เกิดขึ้นก็คือบริเวณอาคารและรอบ ๆ มักจะได้รับการดูแลอย่างไม่มีทั่วถึงซึ่งอาจเกิดจากความบกพร่องของพนักงานหรือความมั่งง่ายของผู้อยู่อาศัยเอง และจากสภาพการอยู่อาศัยสูง จะต้องมีการปล่อยทิ้งขยะไว้เพื่ออำนวยความสะดวก หากผู้อยู่อาศัยไม่รู้จักระมัดระวังในการทิ้ง ไม่แยกขยะเปียกขยะแห้ง และการขนถ่ายขยะมูลฝอยไม่ตรงเวลาจะทำให้เกิดความสกปรกและกลิ่นที่ก่อความรำคาญให้แก่ตัวผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการเก็บค่าบริการส่วนกลางซึ่งอาจได้ไม่ครบถ้วน อันเนื่องมาจากผู้อยู่อาศัยไม่ยอมจ่ายโดยอ้างเหตุผลต่าง ๆ หรือยังมีห้องที่ยังไม่มีผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะอาคารใหม่ ๆ



จึงทำให้เงินกองกลางที่เก็บได้ไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายส่วนกลาง อาทิ การจ้างยามรักษาความปลอดภัย พนักงานทำความสะอาด ไฟฟ้าแสงสว่างและน้ำประปาส่วนกลาง เป็นต้น

## 5. ปัญหาในการอยู่ร่วมกัน

ชีวิตความเป็นอยู่ของคนในปัจจุบันได้เปลี่ยนไป จากการที่มีบ้านมีบริเวณ เป็นสัดส่วนของตนมาเป็นการอยู่ร่วมกัน มีทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน หากผู้อยู่อาศัยไม่รู้จักรับผิดชอบต่อระเบียบที่วางไว้ไม่ช่วยกันรักษาทรัพย์สินส่วนรวมก็จะทำให้ผู้อยู่อาศัยอื่น ๆ ได้รับความเดือดร้อน สาเหตุที่ก่อให้เกิดปัญหา คือ การส่งเสียงรบกวน ไม่ช่วยกันรักษาความสะอาด ไม่ช่วยกันรักษาทรัพย์สินส่วนรวม

การป้องกันและแก้ปัญหาที่จะเกิดขึ้นสามารถทำได้ดังนี้คือ

### 1. การแก้ปัญหาาระบบสาธารณูปโภค

ผู้จัดการอาคารหรือคณะกรรมการบริหารอาคารควรมีมาตรการแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้คือ อาจมีถังสำรองเก็บน้ำไว้ให้เพียงพอกับปริมาณความต้องการเพื่อป้องกันการขาดแคลนน้ำหรือควรแจ้งให้ผู้อยู่อาศัยทราบเมื่อเวลาจะเกิดการขาดน้ำเป็นการชั่วคราว สำหรับห้องชุดที่อยู่ชั้นสูงขึ้นไปจะต้องจัดเตรียมเครื่องปั้มน้ำเพื่อให้มีน้ำใช้โดยสะดวกรวมทั้งเมื่อเกิดการชำรุดของอุปกรณ์เครื่องใช้ เช่น ท่อประปา เครื่องปั้มน้ำเสีย ก็ควรจะมีการซ่อมแซมโดยเร็ว ส่วนการแก้ปัญหาด้านไฟฟ้าแสงสว่างนั้น ควรมีการตรวจสอบสภาพของอุปกรณ์ไฟฟ้า เช่น หลอดไฟฟ้าตามบริเวณที่ต่าง ๆ ให้มีสภาพดีอยู่เสมอ กำหนดให้มีการตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้าเป็นประจำ

### 2. การแก้ปัญหาาระบบสิ่งอำนวยความสะดวก

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ถือเป็นสิ่งจำเป็นในการอยู่คอนโดมิเนียมก็คือ ลิฟท์

จากการสำรวจพบว่าปัญหาในการใช้ลิฟท์มีมาก การแก้ปัญหาอาจทำได้โดยจัดตารางการใช้ลิฟท์ให้แน่นอนว่า เครื่องใดเปิดใช้ในเวลาใด และควรจัดเวลาในการใช้ลิฟท์ให้เหมาะสม เช่น เวลาช่วงเช้าซึ่งเป็นช่วงที่ทุกคนต้องออกเดินทางไปทำงาน และช่วงเย็นที่เป็นเวลาคนเดินทางกลับบ้าน หากมีการจัดพนักงานประจำลิฟท์ก็ควรให้มีการแต่งเครื่องแบบให้ผู้ใช้ทราบและมีการอบรมให้พนักงานมีความรู้ความสามารถในการแก้ไขเมื่อลิฟท์ขัดข้องและบำรุงรักษาให้ลิฟท์มีคุณภาพดีอยู่เสมอ ที่สำคัญก็คือควรมีการตรวจสอบคุณภาพของลิฟท์ทุกระยะเวลาการใช้งานตามความเหมาะสมโดยเจ้าหน้าที่ผู้ชำนาญงาน รวมทั้งติดตั้งป้ายแนะนำวิธีการใช้ลิฟท์แก่ผู้สูงอายุไว้ที่บริเวณหน้าลิฟท์ทุกชั้น ทางด้านโทรศัพท์หากโครงการใดไม่มีโทรศัพท์ติดตั้งให้ ก็ควรมีโทรศัพท์สาธารณะไว้บริการแก่ผู้พิการด้วยซึ่งจะเป็นการอำนวยความสะดวกมากยิ่งขึ้น

### 3. การแก้ปัญหาในด้านการรักษาความปลอดภัยและอัคคีภัย

ควรมีการจัดยามให้เพียงพอตามจุดที่สำคัญเช่นทางเข้าออกของอาคารและจัดเวลาในการเดินตรวจตามชั้นต่าง ๆ ให้เหมาะสม จัดการให้มีการตรวจเช็คผู้เข้าออกจากอาคารอย่างเคร่งครัดเพื่อป้องกันผู้ที่จะเข้ามารบกวนทำลายความสงบสุขแก่ผู้สูงอายุ ส่วนด้านการป้องกันอัคคีภัยนั้นควรแสดงตำแหน่งของที่ตั้งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และเครื่องมือที่ใช้ในการดับเพลิงให้ทุกคนได้ทราบรวมทั้งวิธีการใช้เครื่องมือชิ้น

### 4. การแก้ปัญหาในการให้บริการ

จะต้องจัดพนักงานทำความสะอาดให้เพียงพอและควบคุมการทำงานให้ทั่วถึงแยกกลุ่มการทำงานของเจ้าหน้าที่ว่าใครรับผิดชอบบริเวณใดของอาคาร มีการกำหนดระยะเวลาในการขนถ่ายขยะให้สม่ำเสมอเพื่อความสะอาดของสถานที่ และอธิบายให้ผู้สูงอายุเข้าใจในวิธีการกำจัดขยะว่าควรปฏิบัติอย่างไรจึงจะไม่สกปรกและเอะอะ ส่วนบริการด้านอื่น ๆ เช่นเมื่อมีของชำรุดเสียหายก็ควรจัดการซ่อมแซมอย่างรวดเร็ว

## 5. การแก้ปัญหาในการอยู่ร่วมกัน

ผู้จัดการอาคารหรือคณะกรรมการบริหารอาคารควรจะออกระเบียบเพื่อความสะอาดเรียบร้อยของอาคารให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้ทราบและขอความร่วมมือให้ช่วยกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนรวมให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยเพื่อจะได้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการซ่อมแซมสิ่งเหล่านั้นซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหลายก็จะเป็นภาระของผู้อยู่ร่วมกันนั่นเอง

ปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในเรื่องการอยู่อาศัยร่วมกัน จำเป็นที่ต้องหาทางป้องกันหรือหาทางแก้ไข คอนโดมีเนียมในปัจจุบันบางโครงการก็มีคนเข้าอยู่อาศัยแล้ว และบางโครงการกำลังก่อสร้างซึ่งรวมแล้วเป็นจำนวนหลายพันหน่วย ย่อมนำมาซึ่งปัญหาดังที่กล่าวมาแล้วผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการจะต้องร่วมมือกันในการวางแผนจัดระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันเพื่อให้การดำเนินชีวิตเป็นปกติสุขได้ในอนาคต

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย