

สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามแนวถนนสายหลักของเมือง
: กรณีศึกษา ถนนเอกชัย จังหวัดสมุทรสาคร

นายชินดนัย เล่าหกิจวิฑูร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2553

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LIVING CONDITIONS IN SHOPHOUSE BUILDINGS ALONG A MAIN ROAD
: A CASE STUDY OF EKKCHAI ROAD SAMUT SAKHON PROVINCE

Mr.Chindanai Laohakitvitoon

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic year 2010

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามแนวถนน
สายหลักของเมือง

กรณีศึกษา : ถนนเอกชัย จังหวัดสมุทรสาคร

โดย

นายชินดนัย เล่าหิกจิวิฑูร

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรัชญา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ นิลุบล คล่องเวสสะ)

..... กรรมการ
(นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นางภาวิณี ธีรสวัสดิ์)

ชินดนัย เลานักจิวิฑูร : สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามแนวถนนสายหลักของเมือง กรณีศึกษา ถนนเอกชัย จังหวัด สมุทรสาคร . (LIVING CONDITION IN SHOP-HOUSE BUILDINGS ALONG THE MAIN ROAD: A CASE STUDY OF EKKCHAI ROAD SAMUTSAKHON PROVINCE) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : ผศ. ดร. กุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์, 174 หน้า.

อาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีความสำคัญในเชิงอสังหาริมทรัพย์และ ที่อยู่อาศัย ปัจจุบันอาคารพาณิชย์พักอาศัยได้ขยายตัวออกจากกรุงเทพมหานครไปตามแนวถนนสายหลักสู่จังหวัดปริมณฑลข้างเคียงเป็นจำนวนมาก จังหวัดสมุทรสาครเป็นจังหวัดที่มีการขยายตัวของอาคารพาณิชย์พักอาศัย ในอัตราสูง เมื่อเทียบ 4 จังหวัดปริมณฑล ถนนเอกชัยเป็นถนนสายหลักสำคัญที่เชื่อมกรุงเทพฯกับสมุทรสาคร และเป็นเส้นทางที่จะมีการขยายเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่ตั้งอยู่ตามแนวถนนเอกชัย จังหวัด สมุทรสาคร โดยศึกษาลักษณะทางกายภาพ ของอาคาร สถานะทางเศรษฐกิจ สังคมและสภาพการอยู่อาศัยของอยู่อาศัย ศึกษาปัญหาและเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย โดยสำรวจอาคารพาณิชย์ 123 ห้อง สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย 57 ตัวอย่าง และสำรวจรายละเอียด 8 ตัวอย่าง

จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ศึกษาตามแนวถนนเอกชัย มีอาคารพาณิชย์พักอาศัยทั้งหมด 123 ห้อง มีการอยู่อาศัย 81 ห้อง (ร้อยละ 66.7) แบ่งเป็น 4 ประเภท คือ (1) ประเภทเจ้าของอยู่อาศัยเองทั้งหมดมี 36 ห้อง โดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ เป็นเจ้าของกิจการ ประกอบกิจการส่วนตัวบริเวณชั้นล่างของอาคารพาณิชย์พักอาศัย มีรายได้สูง มีสมาชิกครอบครัว 3-4 คน มีสภาพการอยู่อาศัยที่ดี ถูกสุขลักษณะและมีคุณภาพ ผู้อยู่อาศัยจะอยู่อาศัยกันเป็นครอบครัว บริเวณชั้น 2 ของอาคาร ส่วนอาคารชั้น 3 และ 4 มักปล่อยว่างไม่ค่อยมีการใช้งาน ซึ่งเป็นการเสียพื้นที่โดยเปล่าประโยชน์ (2) ประเภทเจ้าของและลูกจ้างพักอาศัยร่วมกัน มี 35 ห้อง ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกิจการ ประกอบกิจการส่วนตัวบริเวณชั้นล่างของอาคาร ส่วนใหญ่เป็นกิจการที่ต้องการแรงงานจำนวนมาก เช่น ร้านอาหาร ส่วนใหญ่มีรายได้สูง มีสมาชิกครอบครัว 2-3 คน มี สภาพการอยู่อาศัยที่ดี ถูกสุขลักษณะและมีคุณภาพ ผู้อยู่อาศัยจะอยู่อาศัยกันเป็นครอบครัว บริเวณชั้น 2 ของอาคารโดยมีลูกจ้างพักอาศัยอยู่ด้วยบริเวณชั้น 3 และ 4 (3) ประเภทลูกจ้างพักอาศัย มี 7 ห้อง ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างทำงานประจำ ในที่เดียวกับที่พักอาศัยซึ่งเป็นการที่ต้องการแรงงานมาก เช่น ผู้ช่วยรถยนต์ โดยมีการแบ่งที่อยู่อาศัยตามระดับของลูกจ้าง ลูกจ้างเก่าแก่ซึ่งเจ้าของให้เป็นผู้ดูแลกิจการ จะให้ผู้อยู่อาศัยบริเวณชั้น 2 ของอาคารโดยแบ่งเป็นห้องๆ ให้อยู่ห้องละครอบครัว ส่วนใหญ่มีสมาชิกครอบครัว 3-4 คน มีรายได้น้อย มีสภาพการอยู่อาศัยปานกลาง ไม่ถูกสุขลักษณะและคุณภาพไม่ดี ส่วนลูกจ้างใหม่อยู่อาศัยบริเวณชั้น 3 และ 4 ของอาคาร อยู่รวมกัน3-5 คน โดยไม่มีการแบ่งห้อง พื้นที่พักอาศัยเพียงพอแต่ขาดความเป็นส่วนตัว ห้องน้ำ-ส้วมไม่เพียงพอ และ (4) ประเภทให้ผู้อื่นเช่าพักอาศัยมี 3 ห้อง ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นแรงงานที่ทำงานประจำ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่พักอาศัย ส่วนใหญ่มีรายได้น้อย มีสมาชิกครอบครัว 1-7 คน มีสภาพการอยู่อาศัยไม่ดี ไม่ถูกสุขลักษณะ ขาดคุณภาพและขาดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีการเช่าเป็นห้องพักอาศัย สำหรับครอบครัวที่มีสมาชิก 1-3 คนและการเช่าอยู่ทั้งชั้น อยู่กันเป็นครอบครัว 4-7 คน พื้นที่พักอาศัยไม่เพียงพอ ขาดความเป็นส่วนตัว ห้องน้ำ-ส้วมไม่เพียงพอ จึงเป็นประเภทที่มีปัญหาที่อยู่มากที่สุด

ข้อเสนอแนะคือในระยะสั้นควรมีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้สะอาด ถูกสุขลักษณะ ปลอดภัย โดยเจ้าของอาคารและผู้ดูแลควรเข้ามาดูแล ปรับปรุงกายภาพและจัดการการใช้พื้นที่ รวมทั้งออกกฎในการใช้พื้นที่ ภาครัฐควรมีส่วนในการให้แรงจูงใจ และกำกับดูแล ตรวจสอบอาคารทุกปี เพื่อให้การใช้อาคารไม่ก่อให้เกิดอันตราย ไม่ปล่อยอาคารให้ทรุดโทรม ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัย ส่งผลกระทบต่อชุมชนและเมือง และควรมีการศึกษาเพิ่มเติมเพื่อหาแนวทางในการวางแผน พัฒนาอาคารพาณิชย์พักอาศัยต่อไป

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อ.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา.....2553.....

5274107325 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : LIVING CONDITION / SHOP-HOUSE BUILDINGS / ALONG THE MAIN ROAD / EKKCAHI ROAD / SAMUTSAKHON

CHINDANAI LAOHAKITVITON: LIVING CONDITIONS IN SHOPHOUSE BUILDINGS ALONG A MAIN ROAD: A CASE STUDY OF EKKCHAI ROAD, SAMUT SAKHON PROVINCE. THESIS ADVISOR: ASSIST. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 174 pp.

A shophouse is a type of building which has the advantage of being real estate and also having a residential function. At present, many residential shophouses have been built along the main road from Bangkok to its five adjacent provinces. Samut Sakorn is the province which has a higher rate of residential shophouse expansion in comparison to the other four provinces. Ekkachai Road, which is the main road link between Bangkok and Samut Sakorn, is also a future route for extension of the Skytrain System. The purpose of this study is to investigate the living conditions in residential shophouses situated along Ekkachai Road, Samut Sakorn by studying their physical, economic, and social conditions, as well as the living conditions of their inhabitants. It also aims to study the problems occurring in these shophouses, and to suggest solutions for housing development based on surveying 123 shophouses, interviewing 57 selected groups of shophouse inhabitants, and conducting 8 detailed surveys.

The study found that there are 123 residential shophouses along Ekkachai Road, of which 81 (66.7 percent) have some residential usage. These shophouses have been classified according to residential usage. The first group contains residential shophouses which are owner-occupied. There are 36 shophouses of this kind. Mostly, the residents are business owners who run businesses on their ground floors which generate high incomes. In addition, the residents in this category usually live together as a family. Each family consists of approximately 3-4 members who live in good, hygienic conditions. The second floor of each shophouse is used as a living area while the third and the fourth floors are often left empty, which can be regarded as wasteful space allocation. The second group comprises residential shophouses occupied by the owners and their employees. 35 shophouses fall under this category. The majority of the residents are business owners who conduct businesses on the ground floors which can provide them with high incomes. Most of these businesses require a lot of workers, for example restaurants. Each family consists of approximately 2-3 members who live in clean, good-quality conditions. The second floor of each shophouse is normally occupied by the owners' family while the third and fourth floors are allocated to their employees. The third group consists of residential shophouses occupied by employees. Seven shophouses were assigned to this category. Most of the residents are full-time workers who live and work in the shophouses. The businesses run in this type of shophouse also need lots of workers, for example, auto service centers. Living spaces in these shophouses are allocated hierarchically. The second floor family rooms are allocated to managers or supervisors who have been employed for significant periods. Each family, which normally has 3-4 members, is assigned one room. In contrast, newly-hired workers live altogether on the third and fourth floor without any room partitioning, and with 3-5 people on each floor. Both the third and fourth floors are spacious enough to live but privacy is limited. In addition, bathroom and toilet facilities are inadequate for the residents. The fourth type comprises rental-housing shophouses. Three shophouses of this type were identified. The majority of their inhabitants are low-income, full-time employees who work near the shophouses. Each family consists of 1-7 members who live under unhygienic, sub-standard housing conditions, with little personal or property security. Small families with 1-3 members live in a rented room whereas those with 4-7 members rent a whole floor. This seems to be the most unsatisfactory situation due to inadequate living space and privacy, as well as the lack of sufficient bathroom and toilet facilities.

It is suggested that, in the short term, the shophouse owners and caretakers should ensure their properties are safe and hygienic. It is also necessary for them to improve the physical conditions and space allocation, and to abide by the building regulations for residential shophouses. Meanwhile, the government should play their part in motivating owners and caretakers by arranging annual building inspections to prevent possible dangerous situations arising, and to ensure buildings are properly maintained. This would not only have positive impacts on the residents, but also on the community and the city in which they live. Finally, further studies should be conducted in order to formulate plans for developing future residential shophouses.

Department :Housing..... Student's Signature

Field of Study :Housing..... Advisor's Signature

Academic Year :2010.....

กิตติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์นี้ตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งเสร็จสมบูรณ์ ล้วนมีสิ่งต่างๆหลายอย่างได้ผ่านเข้ามาในช่วงเวลาการทำงาน อุปสรรคต่างๆ ปัญหาต่างๆระหว่างการดำเนินงาน ซึ่งล้วนสร้างเสริมประสบการณ์ เพื่อที่จะสามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้ในอนาคต ทั้งเรื่องการติดต่อหาข้อมูล การเรียนรู้จากคณาจารย์ ความช่วยเหลือ จากเพื่อน พี่ น้อง ทั้งในงานวิทยานิพนธ์ชิ้นนี้คงไม่อาจสำเร็จลุล่วงไปได้หากขาดท่านเหล่านี้

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ในภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ให้แก่ตัวผู้วิจัย ตั้งแต่ได้เริ่มศึกษาในภาควิชาทุกชั้นเรียน ความรู้และประสบการณ์ วิธีคิดต่างๆ มากมายซึ่งเป็นส่วนผสมขององค์ความรู้ ที่รวบรวมกันกรองออกมาจนสามารถนำความรู้มาดำเนินการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จ ลุล่วงไปด้วยดี

ขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ ในทุกสิ่งทุกอย่าง ความดูแลเอาใจใส่ ความรู้ต่างๆในการดำเนินงาน ข้อคิดดีๆในการดำเนินชีวิต ความอดทนกับความดีอันของผู้วิจัย ทุกคำชี้แนะในงาน จนงานสำเร็จลุล่วงไปได้

ขอขอบคุณพี่ๆ ร่วมภาควิชาที่ให้ความช่วยเหลืออย่างมากมาย พี่รุ่งโรจน์ พี่แอน ในความกรุณาที่พี่ๆ มีให้

ขอบคุณ เพื่อนร่วมกลุ่มวิทยานิพนธ์ ทุกคน น้อง เหม พี่เอื้อง พี่เอม และเพื่อนพี่ๆ C22 ทุกคน ในความช่วยเหลือ กำลังใจ และช่วยผลักดันในการทำงาน

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณ ป๊าป๊า แม่มี๊มา อากง เงินทุบบาท อาหารทุกมื้อ ความรักทุกอณู ความเป็นห่วง คอยดูแลเอาใจที่เอาแต่ใจ น้องคิ้ว น้องพี น้องพลอย ครอบครัวที่น่ารักที่สุดในโลก น้องอู๋ที่เป็นกำลังใจคอยกระตุ้นให้ทำงาน สุดท้ายนี้ ผมจะเป็นคนดีที่ประสบความสำเร็จ นำความรู้ที่ได้รับมาไปใช้ในชีวิต ดูแลครอบครัว ดูแลสังคมให้เจริญก้าวหน้าต่อไป

สารบัญ

| | หน้า |
|-------------------------|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย..... | ง |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... | จ |
| กิตติกรรมประกาศ..... | ฉ |
| สารบัญ..... | ช |
| สารบัญตาราง..... | ฌ |
| สารบัญภาพ..... | ณ |
| สารบัญแผนภูมิ..... | ด |
| สารบัญแผนที่..... | ท |

บทที่ 1 บทนำ

| | |
|--|---|
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา | 5 |
| 1.3 ขอบเขตในงานวิจัย | 6 |
| 1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในงานวิจัย..... | 7 |
| 1.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย..... | 7 |
| 1. 6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... | 8 |

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

| | |
|---|----|
| 2.1 แนวคิดและทฤษฎี | 9 |
| 2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์พักอาศัย..... | 9 |
| การใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัย..... | 9 |
| รูปแบบการวางผังอาคารพาณิชย์พักอาศัย..... | 10 |
| การใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย..... | 11 |
| 2.1.2 เกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย..... | 15 |
| 2.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย..... | 16 |
| 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | 17 |

บทที่ 3 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย

| | |
|---|----|
| 3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น..... | 20 |
| 3.2 กำหนดวัตถุประสงค์ของงานวิจัย..... | 21 |
| 3.3 กำหนดตัวแปร..... | 21 |
| 3.4 การออกแบบเครื่องมือในการศึกษา..... | 22 |
| 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล..... | 23 |
| 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อเสนอแนะ..... | 26 |
| 3.7 ขั้นตอนการดำเนินงาน..... | 27 |

บทที่ 4 สภาพทั่วไป

| | |
|--|----|
| 4.1 สภาพทั่วไปของจังหวัดสมุทรสาคร..... | 31 |
| 4.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา..... | 34 |

บทที่ 5 ผลการศึกษา

| | |
|--|-----|
| 5.1 เจ้าของกิจการอยู่อาศัยเองทั้งหมด..... | 46 |
| 5.2 เจ้าของกิจการและลูกจ้างอยู่พักอาศัย..... | 71 |
| 5.3 ลูกจ้างพักอาศัย..... | 95 |
| 5.4 แบ่งเช่า ให้ผู้อื่นพักอาศัย..... | 118 |

บทที่ 6 วิเคราะห์ สรุปผล และข้อเสนอแนะ

| | |
|--|-----|
| 6.1 วิเคราะห์และสรุปผลการศึกษา..... | 141 |
| 6.2 ข้อค้นพบจากการศึกษา..... | 179 |
| 6.3 ข้อเสนอแนะจากการประชุมระดมสมอง..... | 179 |
| 6.2 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา..... | 181 |
| 6.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาคั้งต่อไป..... | 182 |

รายการอ้างอิง..... 170

ภาคผนวก..... 171

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์..... 174

สารบัญตาราง

| | หน้า |
|--|------|
| ตารางที่ 1.1 แสดงการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์พักอาศัยแสดงจำนวนแปลง กทม.- ปริมณฑล..... | 1 |
| ตารางที่ 1.2 แสดงการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์พักอาศัยแสดงมูลค่า กทม.-ปริมณฑล. | 2 |
| ตารางที่ 1.3 แสดงขอบเขตการศึกษาสภาพการอยู่อาศัย..... | 7 |
| ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบความคิดในงานวิจัย..... | 22 |
| ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนการพักอาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย..... | 22 |
| ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนการสู่มตัวอย่างจำแนกตามการพักอาศัยในอาคารพาณิชย์พัก อาศัย..... | 26 |
| ตารางที่ 3.4 แผนงานวิทยานิพนธ์..... | 29 |
| ตารางที่ 3.5 ผังวิธีดำเนินงานวิจัย..... | 30 |
| ตารางที่ 4.1 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 1..... | 37 |
| ตารางที่ 4.2 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 2..... | 38 |
| ตารางที่ 4.3 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 3..... | 39 |
| ตารางที่ 4.4 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 4..... | 40 |
| ตารางที่ 4.5 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 5..... | 41 |
| ตารางที่ 4.6 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 6..... | 42 |
| ตารางที่ 4.7 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 7..... | 43 |
| ตารางที่ 4.8 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 8..... | 44 |
| ตารางที่ 4.9 สรุปจำนวนอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามการใช้งาน..... | 45 |
| ตารางที่ 5.1.1 แสดงเพศของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 47 |
| ตารางที่ 5.1.2 แสดงอายุของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 48 |
| ตารางที่ 5.1.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 49 |
| ตารางที่ 5.1.4 แสดงอาชีพของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 49 |
| ตารางที่ 5.1.5 แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 50 |
| ตารางที่ 5.1.6 แสดงจำนวนบุตรในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 51 |
| ตารางที่ 5.1.7 แสดงรายได้ในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 52 |
| ตารางที่ 5.1.8 แสดงรายจ่ายในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 53 |

| | |
|---|----|
| ตารางที่ 5.1.9 แสดงค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 54 |
| ตารางที่ 5.1.10 แสดงค่าอาหารของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 55 |
| ตารางที่ 5.1.11 แสดงค่าเดินทางของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 56 |
| ตารางที่ 5.1.12 แสดงเงินคงเหลือของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 57 |
| ตารางที่ 5.1.13 แสดงปัญหาการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 60 |
| ตารางที่ 5.1.14 แสดงภูมิลำเนาของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 61 |
| ตารางที่ 5.1.15 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้ง หลัง | 61 |
| ตารางที่ 5.1.16 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้ง หลัง..... | 62 |
| ตารางที่ 5.1.17 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบเป็นเจ้าของอาคารของกลุ่ม เจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 63 |
| ตารางที่ 5.1.18 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 63 |
| ตารางที่ 5.1.19 แสดงความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้ง หลัง..... | 64 |
| ตารางที่ 5.1.20 แสดงความเพียงพอของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการ อยู่เองทั้งหลัง..... | 64 |
| ตารางที่ 5.1.21 แสดงความปลอดภัยของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของ กิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 65 |
| ตารางที่ 5.1.22 แสดงความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกรอบที่พักอาศัยของกลุ่มเจ้าของ กิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 65 |
| ตารางที่ 5.1.23 แสดงจำนวนปัญหาในปัจจุบันที่ตั้งของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 66 |
| ตารางที่ 5.1.24 แสดงจำนวนปัญหาในตัวอาคารของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 67 |
| ตารางที่ 5.1.25 แสดงจำนวนปัญหาความปลอดภัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 67 |
| ตารางที่ 5.1.26 แสดงจำนวนปัญหาความมั่นคงในการถือครองของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่ เองทั้งหลัง..... | 68 |
| ตารางที่ 5.1.27 แสดงจำนวนปัญหาเพื่อนบ้านและชุมชนของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้ง หลัง..... | 68 |

| | |
|--|----|
| ตารางที่ 5.1.28 แสดงจำนวนปัญหาสภาพแวดล้อมของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด... | 69 |
| ตารางที่ 5.1.29 แสดงลำดับความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่ เองทั้งหมด..... | 70 |
| ตารางที่ 5.2.1 แสดงเพศของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 72 |
| ตารางที่ 5.2.2 แสดงอายุของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 72 |
| ตารางที่ 5.2.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 73 |
| ตารางที่ 5.2.4 แสดงอาชีพของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 74 |
| ตารางที่ 5.2.5 แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 74 |
| ตารางที่ 5.2.6 แสดงจำนวนบุตรในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 75 |
| ตารางที่ 5.2.7 แสดงรายได้ในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 76 |
| ตารางที่ 5.2.8 แสดงรายจ่ายในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 77 |
| ตารางที่ 5.2.9 แสดงค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 78 |
| ตารางที่ 5.2.10 แสดงค่าอาหารของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 79 |
| ตารางที่ 5.2.11 แสดงค่าเดินทางของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 80 |
| ตารางที่ 5.2.12 แสดงเงินคงเหลือของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 81 |
| ตารางที่ 5.2.13 แสดงปัญหาการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 84 |
| ตารางที่ 5.2.14 แสดงภูมิฐานะของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 84 |
| ตารางที่ 5.2.15 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มเจ้าของกิจการและ ลูกจ้าง..... | 85 |
| ตารางที่ 5.2.16 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและ ลูกจ้าง..... | 86 |
| ตารางที่ 5.2.17 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบเป็นเจ้าของอาคารของกลุ่ม เจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 86 |
| ตารางที่ 5.2.18 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 87 |
| ตารางที่ 5.2.19 แสดงความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง.. | 88 |
| ตารางที่ 5.2.20 แสดงความเพียงพอของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการ และลูกจ้าง..... | 88 |

| | |
|--|-----|
| ตารางที่ 5.2.21 แสดงความปลอดภัยของที่พักรอภัยในการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 89 |
| ตารางที่ 5.2.22 แสดงความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกรอบที่พักรอภัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 89 |
| ตารางที่ 5.2.23 แสดงจำนวนปัญหาในปัจจุบันที่ตั้งของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 90 |
| ตารางที่ 5.2.24 แสดงจำนวนปัญหาในตัวอาคารของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 91 |
| ตารางที่ 5.2.25 แสดงจำนวนปัญหาความปลอดภัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 91 |
| ตารางที่ 5.3.26 แสดงจำนวนปัญหาความมั่นคงในการถือครองของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 92 |
| ตารางที่ 5.2.27 แสดงจำนวนปัญหาเพื่อนบ้านและชุมชนของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 92 |
| ตารางที่ 5.2.28 แสดงจำนวนปัญหาสภาพแวดล้อมของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 93 |
| ตารางที่ 5.2.29 แสดงลำดับความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง..... | 94 |
| ตารางที่ 5.3.1 แสดงเพศของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 96 |
| ตารางที่ 5.3.2 แสดงอายุของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 96 |
| ตารางที่ 5.3.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 97 |
| ตารางที่ 5.3.4 แสดงอาชีพของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 98 |
| ตารางที่ 5.3.5 แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 99 |
| ตารางที่ 5.3.6 แสดงจำนวนบุตรในครอบครัวของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 100 |
| ตารางที่ 5.3.7 แสดงรายได้ในครอบครัวของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 101 |
| ตารางที่ 5.3.8 แสดงรายจ่ายในครอบครัวของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 102 |
| ตารางที่ 5.3.9 แสดงค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 102 |
| ตารางที่ 5.3.10 แสดงค่าอาหารของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 103 |
| ตารางที่ 5.3.11 แสดงค่าเดินทางของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 104 |
| ตารางที่ 5.3.12 แสดงเงินคงเหลือของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 104 |
| ตารางที่ 5.3.13 แสดงปัญหาการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 107 |
| ตารางที่ 5.3.14 แสดงภูมิฐานะของกลุ่มลูกจ้างพักรอภัย..... | 108 |

| | |
|--|-----|
| ตารางที่ 5.3.15 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย..... | 109 |
| ตารางที่ 5.3.16 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย..... | 110 |
| ตารางที่ 5.3.17 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบเป็นเจ้าของอาคารของกลุ่ม ลูกจ้างพักอาศัย..... | 110 |
| ตารางที่ 5.3.18 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย..... | 111 |
| ตารางที่ 5.3.19 แสดงความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย..... | 112 |
| ตารางที่ 5.3.20 แสดงความเพียงพอของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพัก อาศัย..... | 112 |
| ตารางที่ 5.3.21 แสดงความปลอดภัยของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพัก อาศัย..... | 113 |
| ตารางที่ 5.3.22 แสดงความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกรอบที่พักอาศัยของกลุ่มลูกจ้าง พักอาศัย..... | 113 |
| ตารางที่ 5.3.23 แสดงจำนวนปัญหาในปัจจุบันที่ตั้งของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย..... | 114 |
| ตารางที่ 5.3.24 แสดงจำนวนปัญหาในตัวอาคารของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย..... | 114 |
| ตารางที่ 5.3.25 แสดงจำนวนปัญหาความปลอดภัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย..... | 115 |
| ตารางที่ 5.3.26 แสดงจำนวนปัญหาความมั่นคงในการถือครองของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย... | 115 |
| ตารางที่ 5.3.27 แสดงจำนวนปัญหาเพื่อนบ้านและชุมชนของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย..... | 116 |
| ตารางที่ 5.3.28 แสดงจำนวนปัญหาสภาพแวดล้อมของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย..... | 116 |
| ตารางที่ 5.3.29 แสดงลำดับความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย.. | 117 |
| ตารางที่ 5.4.1 แสดงเพศของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 118 |
| ตารางที่ 5.4.2 แสดงอายุของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 119 |
| ตารางที่ 5.4.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 120 |
| ตารางที่ 5.4.4 แสดงอาชีพของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 120 |
| ตารางที่ 5.4.5 แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 121 |
| ตารางที่ 5.4.6 แสดงจำนวนบุตรในครอบครัวของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 122 |
| ตารางที่ 5.4.7 แสดงรายได้ในครอบครัวของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 123 |
| ตารางที่ 5.4.8 แสดงรายจ่ายในครอบครัวของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 124 |
| ตารางที่ 5.4.9 แสดงค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 125 |

| | |
|--|-----|
| ตารางที่ 5.4.10 แสดงค่าอาหารของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 126 |
| ตารางที่ 5.4.11 แสดงค่าเดินทางของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 127 |
| ตารางที่ 5.4.12 แสดงเงินคงเหลือของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 127 |
| ตารางที่ 5.4.13 แสดงปัญหาการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 130 |
| ตารางที่ 5.4.14 แสดงภูมิลำเนาของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 131 |
| ตารางที่ 5.4.15 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 132 |
| ตารางที่ 5.4.16 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพัก อาศัย..... | 132 |
| ตารางที่ 5.4.17 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบเป็นเจ้าของอาคารของกลุ่ม แบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 133 |
| ตารางที่ 5.4.18 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 133 |
| ตารางที่ 5.4.19 แสดงความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย .. | 134 |
| ตารางที่ 5.4.20 แสดงความเพียงพอของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่น พักอาศัย | 135 |
| ตารางที่ 5.4.21 แสดงความปลอดภัยของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ ผู้อื่นพักอาศัย | 135 |
| ตารางที่ 5.4.22 แสดงความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกรอบที่พักอาศัยของกลุ่มแบ่ง เช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 136 |
| ตารางที่ 5.4.23 แสดงจำนวนปัญหาในปัจจุบันที่ตั้งของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 136 |
| ตารางที่ 5.4.24 แสดงจำนวนปัญหาในตัวอาคารของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 137 |
| ตารางที่ 5.4.25 แสดงจำนวนปัญหาความปลอดภัยกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 137 |
| ตารางที่ 5.4.26 แสดงจำนวนปัญหาความมั่นคงในการถือครองของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพัก อาศัย | 138 |
| ตารางที่ 5.4.27 แสดงจำนวนปัญหาเพื่อนบ้านและชุมชนของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 138 |
| ตารางที่ 5.4.28 แสดงจำนวนปัญหาสภาพแวดล้อมของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย | 139 |
| ตารางที่ 5.4.29 แสดงลำดับความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพัก อาศัย..... | 140 |

| | |
|---|-----|
| ตารางที่ 6.1.1 แสดงการวิเคราะห์ จำนวนบุตรของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 143 |
| ตารางที่ 6.1.2 แสดงการวิเคราะห์ จำนวนบุตรของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 144 |

สารบัญญภาพ

| | หน้า |
|--|------|
| ภาพที่ 2.1 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย General Rowhouses..... | 11 |
| ภาพที่ 2.2 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย Space-Separate Rowhouses..... | 12 |
| ภาพที่ 2.3 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย Stacked Rowhouses | 13 |
| ภาพที่ 2.4 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย Combine Stacked Rowhouses..... | 13 |
| ภาพที่ 2.5 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย Stacked Units Rowhouses | 14 |
| ภาพที่ 2.6 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย Slab Block Apartments Rowhouses..... | 15 |
| ภาพที่ 3.1 แสดงกลุ่มตัวอย่างของการศึกษา..... | 21 |
| ภาพที่ 3.2 แสดงการสุ่มตัวอย่างของการศึกษา..... | 21 |
| ภาพที่ 4.1 แสดงกลุ่มตัวอย่างของการศึกษา..... | 35 |
| ภาพที่ 4.2 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 1..... | 37 |
| ภาพที่ 4.3 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 2..... | 38 |
| ภาพที่ 4.4 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 3..... | 39 |
| ภาพที่ 4.5 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 4..... | 40 |
| ภาพที่ 4.6 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 5..... | 41 |
| ภาพที่ 4.7 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 6..... | 42 |
| ภาพที่ 4.8 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 7..... | 43 |
| ภาพที่ 4.9 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 8..... | 44 |
| ภาพที่ 5.1.1 แสดงการใช้พื้นที่และการทำกิจกรรมของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 58 |
| ภาพที่ 5.1.2 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง รูปแบบที่ 1.. | 59 |
| ภาพที่ 5.1.3 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง รูปแบบที่ 2.. | 59 |
| ภาพที่ 5.2.1 แสดงการใช้พื้นที่และการทำกิจกรรมของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง..... | 82 |
| ภาพที่ 5.2.2 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง รูปแบบที่ 1..... | 83 |
| ภาพที่ 5.2.3 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง รูปแบบที่ 2..... | 83 |
| ภาพที่ 5.3.1 แสดงการใช้พื้นที่และการทำกิจกรรมของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย..... | 105 |

| | |
|--|-----|
| ภาพที่ 5.3.2 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย รูปแบบที่ 1..... | 106 |
| ภาพที่ 5.3.3 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย รูปแบบที่ 2..... | 107 |
| ภาพที่ 5.4.1 แสดงการใช้พื้นที่และการทำกิจกรรมของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย..... | 128 |
| ภาพที่ 5.4.2 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย รูปแบบที่ 1..... | 129 |
| ภาพที่ 5.4.3 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย รูปแบบที่ 2..... | 130 |

สารบัญแผนภูมิ

| | หน้า |
|--|------|
| แผนภูมิที่ 1.1 แสดงแสดงร้อยละของการขยายตัวเปรียบเทียบ ปี 2551 กับ 2552 ในการ โอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ แสดงจำนวนแปลง..... | 2 |
| แผนภูมิที่ 1.2 แสดงร้อยละของการขยายตัวเปรียบเทียบ ปี 2551 กับ 2552 ในการโอน กรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ แสดงมูลค่า..... | 3 |
| แผนภูมิที่ 3.1 แสดงการวิเคราะห์ผลการศึกษา..... | 26 |
| แผนภูมิที่ 4.1 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวม จังหวัดสมุทรสาครจำแนกตามสาขาการผลิต ปี 2551..... | 36 |
| แผนภูมิที่ 5.1 แสดงเพศของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 70 |
| แผนภูมิที่ 5.2 แสดงอายุของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 71 |
| แผนภูมิที่ 5.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 72 |
| แผนภูมิที่ 5.4 แสดงอาชีพของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 73 |
| แผนภูมิที่ 5.5 แสดงอาชีพของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 74 |
| แผนภูมิที่ 5.6 แสดงอาชีพของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น..... | 75 |
| แผนภูมิที่ 6.1.1 แสดงการวิเคราะห์ เพศของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 141 |
| แผนภูมิที่ 6.1.2 แสดงการวิเคราะห์ ช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 142 |
| แผนภูมิที่ 6.1.3 แสดงการวิเคราะห์ สถานภาพของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 142 |
| แผนภูมิที่ 6.1.4 แสดงการวิเคราะห์ จำนวนสมาชิกครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 143 |
| แผนภูมิที่ 6.1.5 แสดงการวิเคราะห์ ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 144 |
| แผนภูมิที่ 6.1.6 แสดงการวิเคราะห์ อาชีพของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 145 |
| แผนภูมิที่ 6.2.1 แสดงการวิเคราะห์ เปรียบเทียบรายได้-รายจ่ายเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งหมด..... | 146 |
| แผนภูมิที่ 6.2.2 แสดงการวิเคราะห์ เปรียบเทียบรายได้กับรายจ่ายในส่วนตัวของ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 147 |
| แผนภูมิที่ 6.2.3 แสดงการวิเคราะห์ เปรียบเทียบรายได้-รายจ่ายในส่วนตัวของ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 148 |
| แผนภูมิที่ 6.3.1 แสดงการวิเคราะห์ ภูมิฐานะเดิมของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 149 |

| | |
|--|-----|
| แผนภูมิที่ 6.3.2 แสดงการวิเคราะห์ ระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งหมด..... | 149 |
| แผนภูมิที่ 6.3.3 แสดงการวิเคราะห์ กรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย(ความเป็น เจ้าของ)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 150 |
| แผนภูมิที่ 6.3.4 แสดงการวิเคราะห์ กรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย(ลักษณะ กรรมสิทธิ์)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 151 |
| แผนภูมิที่ 6.4.1 แสดงการวิเคราะห์ ความเพียงพอของที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด. | 152 |
| แผนภูมิที่ 6.4.2 แสดงการวิเคราะห์ ความเป็นส่วนตัวในที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งหมด..... | 153 |
| แผนภูมิที่ 6.4.3 แสดงการวิเคราะห์ ความปลอดภัยในที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด.. | 154 |
| แผนภูมิที่ 6.4.4 แสดงการวิเคราะห์ ความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบที่พัก อาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 155 |
| แผนภูมิที่ 6.5.1 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งหมด..... | 156 |
| แผนภูมิที่ 6.5.2 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยที่ตั้ง)ของ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 157 |
| แผนภูมิที่ 6.5.3 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยตัวอาคาร) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 158 |
| แผนภูมิที่ 6.5.4 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยความ ปลอดภัย)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 159 |
| แผนภูมิที่ 6.5.5 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยความมั่นคง ในการถือครอง)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 160 |
| แผนภูมิที่ 6.5.6 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยเพื่อนบ้าน และชุมชน)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 161 |
| แผนภูมิที่ 6.5.7แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัย สภาพแวดล้อม)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 162 |
| แผนภูมิที่ 6.6.1 แสดงการวิเคราะห์ ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พัก อาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด..... | 163 |

สารบัญแผนที่

| | หน้า |
|--|------|
| แผนที่ 1.1 แสดงพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร ในเขตตัวเมือง..... | 4 |
| แผนที่ 1.2 แผนที่แสดงโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้มช่วง หัวลำโพง บางบอน มหาชัย..... | 4 |
| แผนที่ 1.3 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาตามแนวถนนเอกชัย..... | 6 |
| แผนที่ 4.1 แสดงพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร ในเขตตัวเมือง..... | 34 |
| แผนที่ 4.2 แสดงแนวรถไฟฟ้ากับขอบเขตพื้นที่ศึกษา..... | 34 |

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

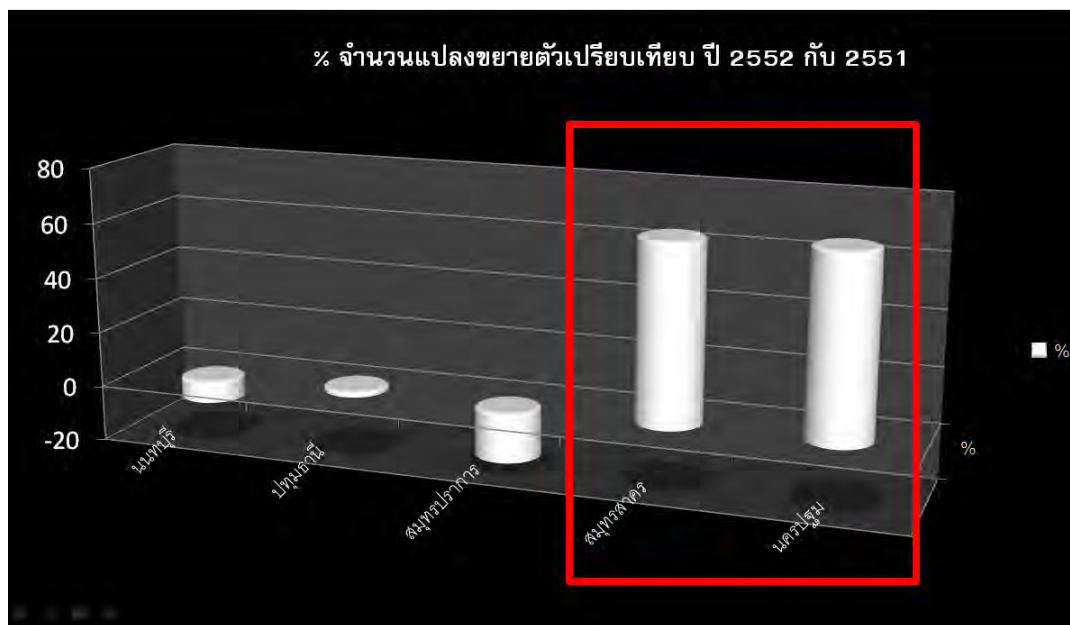
อาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีความสำคัญในเชิง อสังหาริมทรัพย์และ ที่อยู่อาศัย ปัจจุบันการพัฒนาอาคารพาณิชย์พักอาศัยเกิดขึ้นบริเวณชานเมืองและปริมณฑล จาก ข้อมูลจากศูนย์อสังหาริมทรัพย์จะพบว่า จังหวัดสมุทรสาครเป็นจังหวัดที่มีสถิติการขายตัว เปรียบเทียบ ปี 2552 กับ 2551 ในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งจำนวนแปลง และ มูลค่า ในอัตราที่สูง เมื่อเทียบกับ อีก 4 จังหวัดปริมณฑล ดังแสดงใน ตารางที่ 1.1 และ 1.2 จากจำนวนที่สูงขึ้นย่อม แสดงให้เห็นถึง ความ สำคัญในการพัฒนาอาคารพาณิชย์พักอาศัยซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มี ความสำคัญในเชิงเศรษฐกิจและเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอีกด้วย

ตารางที่ 1.1 แสดง การโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์พักอาศัยแสดงจำนวนแปลง กทม.- ปริมณฑล

| การโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์พักอาศัยแสดงจำนวนแปลง กทม.-ปริมณฑล | | | |
|--|--------|--------|---|
| จังหวัด | 2551 | 2552 | % ขายตัว เปรียบเทียบ ปี 2552 กับ 2551 |
| กรุงเทพมหานคร | 11,249 | 10,461 | -7% |
| นนทบุรี | 1,211 | 1,117 | -8% |
| ปทุมธานี | 863 | 883 | 2% |
| สมุทรปราการ | 1,385 | 1,142 | -18% |
| สมุทรสาคร | 551 | 910 | 65% |
| นครปฐม | 482 | 801 | 66% |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงร้อยละของการขยายตัวเปรียบเทียบ ปี 2551 กับ 2552 ในการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ แสดงจำนวนแปลง



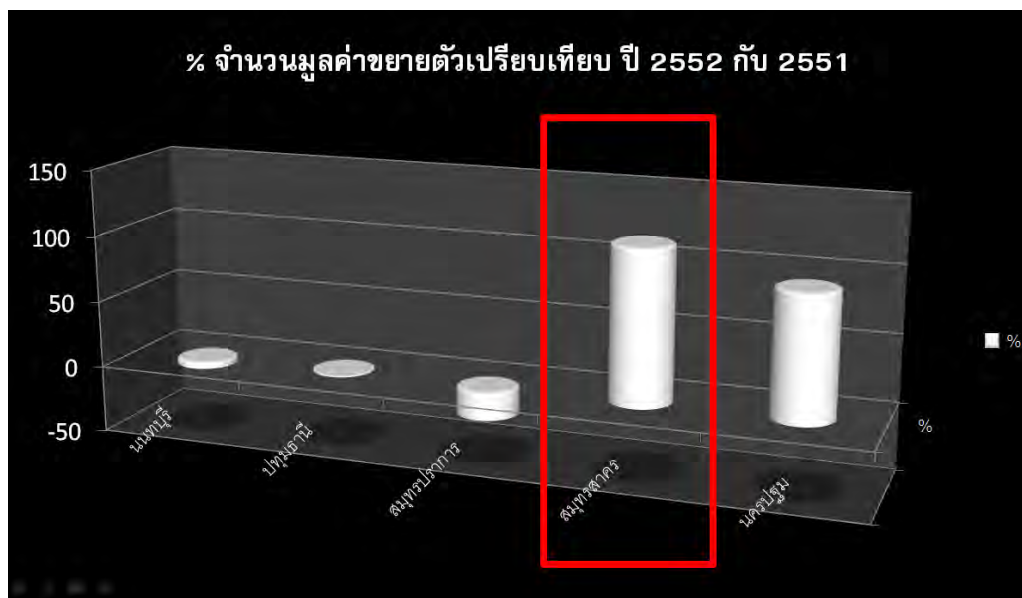
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 1.2 แสดง การโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์พักอาศัยแสดงมูลค่า กทม.-ปริมณฑล

| จังหวัด | 2551 | 2552 | % ขยายตัวเปรียบเทียบ ปี 2552 กับ 2551 |
|---------------|----------------|----------------|---------------------------------------|
| กรุงเทพมหานคร | 27,573,999,783 | 28,750,945,417 | 4% |
| นนทบุรี | 2,650,864,385 | 2,518,399,731 | -5% |
| ปทุมธานี | 1,650,123,427 | 1,662,273,290 | 1% |
| สมุทรปราการ | 2,859,491,212 | 2,250,104,420 | -21% |
| สมุทรสาคร | 814,199,817 | 1,750,751,480 | 115% |
| นครปฐม | 611,173,406 | 1,177,204,278 | 93% |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 1.2 แสดงร้อยละของการขยายตัวเปรียบเทียบ ปี 2551 กับ 2552 ในการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ แสดงมูลค่า



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

อาคารพาณิชย์พักอาศัยที่เกิดขึ้นในจังหวัดสมุทรสาครนั้น จากอดีตจะเริ่มตันบริเวณตลาดซึ่งเป็นศูนย์กลางของระบบเศรษฐกิจของเมืองทั้งท่าเรือ แพลลา และตลาดมหาชัย ต่อมาเมื่อบริเวณตลาดเริ่มเจริญมากขึ้นความแออัดก็มากขึ้นจึงเป็นเหตุให้อาคารพาณิชย์พักอาศัยก็เริ่มขยายตัวออกมาเรื่อยๆ จนปัจจุบันนั้นมีการขยายตัวไปตามแนวถนนและถนนที่สำคัญในการพัฒนา ก็คือ ถนนเศรษฐกิจและถนนเอกชัย โดยถนนเอกชัยนั้นเป็นถนนที่เชื่อมต่อมาจากจังหวัดกรุงเทพมหานคร และมีโครงการอาคารพาณิชย์พักอาศัยใหม่ๆ เกิดขึ้น อีกทั้งในอนาคตรถไฟฟ้าสายสีแดง บางบอน-มหาชัย ก็จะมีวิ่งคู่ขนานมากับถนนเอกชัย จึงสาเหตุในการเลือกถนนเอกชัยเป็นกรณีศึกษา



แผนที่ 1.1 แสดงพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร ในเขตตัวเมือง



แผนที่ 1.2 แผนที่แสดงโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้มช่วง หัวลำโพง บางบอน มหาชัย

จากการออกสำรวจเบื้องต้นพบว่ามีการตีความถนนเอกชัยที่ทำการดัดแปลงประโยชน์ใช้สอย จากอาคารพาณิชย์พักอาศัยธรรมดาเป็นอาคารที่ใช้ในกิจกรรมต่างๆหลายรูปแบบผสมกัน เช่น ใช้ทำหอพัก ร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ โรงงาน อู่ซ่อมรถ สถานบริการ อาคารสำนักงานต่างๆ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่หลากหลายนี้ย่อมก่อให้เกิดสภาพการอยู่อาศัยที่หลากหลายด้วยเช่นกัน ผู้ที่พักอาศัยก็มีหลายประเภท ดังนั้นหากเราสามารถทราบถึงสภาพการอยู่อาศัยที่หลากหลายย่อมเป็นประโยชน์ในการพัฒนาอาคารพาณิชย์พักอาศัยของพื้นที่นี้ในอนาคต และยังเป็นข้อ เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยซึ่งถือเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างหนึ่งช่วยสร้างให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และยังช่วยในเรื่องของการเป็นที่พักอาศัยได้อีกด้วย

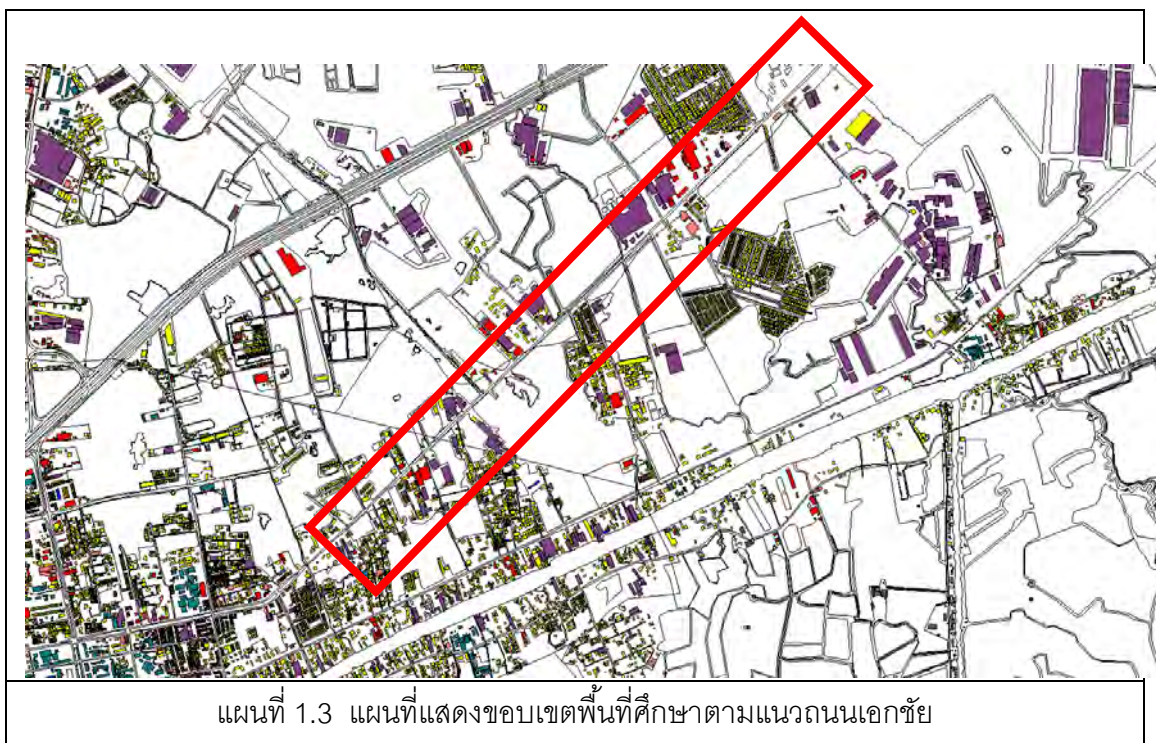
1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามแนวถนนเอกชัย
2. เพื่อศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามแนวถนนเอกชัย
3. เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยและปัญหาการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยบนถนนเอกชัย
4. เพื่อวิเคราะห์เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยในพื้นที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

ขอบเขตด้านพื้นที่

การศึกษานี้ได้กำหนดพื้นที่ศึกษาคือ บริเวณริมถนนเอกชัย ตั้งแต่ช่วงลงสะพานข้ามถนนพระราม 2 ไปถึง แยกกึกจมน้ำ ซึ่งอยู่ในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร เหตุผลในการเลือกพื้นที่บริเวณที่ออกจากตัวเมืองเนื่องจากในบริเวณตัวเมืองมีการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ซับซ้อนและหนาแน่นยากต่อการพัฒนาในอนาคต อีกทั้งบริเวณถนนเอกชัยเป็นบริเวณที่มีการเกิดโครงการตึกแถวโครงการใหม่ๆ ซึ่งมีบริบทกับบริเวณโดยรอบที่หลากหลาย



แผนที่ 1.3 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาตามแนวถนนเอกชัย

ขอบเขตด้านประชากร

กลุ่มประชากรที่ศึกษาได้แก่ อาคารพาณิชย์พักอาศัยบริเวณริมถนนเอกชัย เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่มีองค์ประกอบทางกายภาพที่แตกต่างกัน โดยเป็นอาคารพาณิชย์ริมถนนทั้งหมด 8 ชุด ซึ่งมีลักษณะการใช้งานเป็น 5 ประเภท โดยเป็นอาคารพาณิชย์ที่มีองค์ประกอบทางกายภาพที่หลากหลายและลักษณะการใช้งานที่หลากหลาย รวมทั้งสิ้น 123 ยูนิต

ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้ อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย โดยศึกษา การครอบครอง กิจกรรม การใช้พื้นที่ ในอาคารพาณิชย์พักอาศัย คุณภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย ในอาคารพาณิชย์พักอาศัย โดยใช้วิธี การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง การสังเกต จดบันทึกและถ่ายภาพ แล้วจึงนำข้อมูลมา วิเคราะห์ร่วมกับทฤษฎีและการศึกษาที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยต่อไป

1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

“อาคารพาณิชย์พักอาศัย”

หมายถึง อาคารที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม ประกอบกับใช้อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“ตึกแถว”

หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ห้องแถว”

หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุอันมิใช่วัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

1.5 ข้อจำกัดในการวิจัย

1. เนื่องจากอาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็นอาคารที่มีการประกอบกิจกรรมค้าขาย จึงทำให้ การเก็บข้อมูลจะทำได้ก็ต่อเมื่อ กลุ่มตัวอย่างสะดวก และให้ความร่วมมือ

2. ด้านประชากร เนื่องจากเป็นการสำรวจโดยลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลการอยู่อาศัยภายใน อาคารพาณิชย์พักอาศัย ในส่วนของผู้ที่มิใช่เจ้าของกิจการอาจสำรวจข้อมูลได้ไม่ครบถ้วน

3. เนื่องจากในขณะการดำเนินงานวิจัยมีการซ่อมแซมถนนการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลการอยู่อาศัยภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย อาจสำรวจข้อมูลได้ไม่ครบถ้วน

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชนสามารถนำไปเป็นแนวทางในการแก้ปัญหาในอนาคต
- 2) ข้อเสนอแนะในการวางแผนแก้ปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยของเทศบาลนครสมุทรสาคร
- 3) เมื่อโครงการต่างๆมีการพัฒนา สามารถนำไปเป็นฐานข้อมูลในอนาคตได้

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดและทฤษฎี

2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์พักอาศัย

การใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัย

เพ็ญศรี ฉันทวรงค์ (2529) ได้แบ่งการใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็น 5 ประเภทคือ

1) อาคารแบบผสมกึ่งพักอาศัย (Residential Mixed-use)

คือ อาคารพาณิชย์พักอาศัยที่มีการใช้งานผสมระหว่างกิจกรรมหลายประเภทแต่เน้นที่การพักอาศัยเป็นหลัก ได้แก่ตึกแถวที่ทำเป็นห้องแบ่งให้เช่าในชั้นบนของอาคาร ตึกแถวที่ทำเป็นหอพัก ตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นมาเป็น แฟลต หรือ อพาร์ทเมนต์

2) อาคารแบบกึ่งผสมการค้า (Commercial Mixed-use)

คือ อาคารพาณิชย์พักอาศัยที่มีการใช้งานผสมระหว่างกิจกรรมหลายประเภทแต่เน้นที่การประกอบการค้าเป็นหลัก

3) อาคารแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use)

คือ อาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่มีการดัดแปลงมาเป็นโรงงาน อุตสาหกรรม ทั้งที่เป็นอุตสาหกรรมการผลิตและอุตสาหกรรมบริการ ส่วนใหญ่มักเป็นโรงงานที่ไม่มีรูปแบบและไม่มีมาตรฐาน มักซ่อนตัวอยู่ในตึกแถวแต่แสดงออกด้วยผลผลิตที่นำมาแสดงหน้าร้านหรือป้ายโฆษณาหน้าร้านในกรณีที่ต้องการให้ลูกค้ารับทราบและมาใช้บริการ เช่น โรงพิมพ์ โรงงาน ทำเฟอร์นิเจอร์ ตู้ซ่อมรถยนต์

4) อาคารแบบผสมกึ่งบริการ (Service Mixed-use)

คือ อาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่นำมาใช้ประกอบกิจการเพื่อการบริการต่างๆ ได้แก่ โรงแรม โรงน้ำชา อาบ อบ นวด อาคารประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นตึกแถวติดกันหลายห้อง และมักมีการตกแต่งภายในอาคารเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งาน เช่น กั้นห้อง ทำห้องน้ำและทำบันไดใหม่

5) อาคารผสมแบบอื่นๆ (Other Mixed-use)

คือ อาคารพาณิชย์พักอาศัยที่มีการใช้ในกิจกรรมผสมประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ได้แก่ อาคารพาณิชย์พักอาศัยที่ใช้เป็นโกดังสินค้า อาคารที่จอดรถและขนส่งต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่มักประกอบด้วยที่พักอาศัยหรือกิจกรรมการค้าที่เกี่ยวข้องกัน

รูปแบบการวางผังอาคารพาณิชย์พักอาศัย

เพ็ญศรี ฉันทวรพงศ์ (2529) ได้แบ่งรูปแบบการวางผังอาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็น 3 ประเภทคือ

1) การวางผังในแนวเส้นตรง (Linear Pattern)

เป็นลักษณะของการวางผังอาคารพาณิชย์พักอาศัยแบบพื้นฐานซึ่งเกิดในยุคต้นๆ การวางผังในลักษณะดังกล่าวมีการวางแนวของตัวอาคารพาณิชย์พักอาศัยขนานไปกับแนวถนน โดยที่อาคารแต่ละหลังหันด้านหน้าออกสู่ริมถนน การวางผังในลักษณะนี้ได้ขยายตัวออกไปพร้อมกับการตัดถนนสายใหม่ไปสู่ชุมชนท้องถิ่นต่างๆทั่วประเทศ

2) การวางผังในแนวผสม (Mixed Pattern)

เป็นการวางผังในแนวเส้นตรงผสมกัน 2 แนว ทั้งในแนวตั้งฉากและในแนวขนาน ในกรณีที่ทำอาคารอยู่ในบริเวณทางแยก การวางผังอาคารพาณิชย์พักอาศัยจะจัดให้อยู่ในแนวตั้งฉากกัน ถ้าพื้นที่ก่อสร้างอาคารอยู่ในถนนซอยมักมีการวางผังอาคารในแนวขนานเป็น 2 แถวโดยหันด้านหลังอาคารให้ชนกัน ซึ่งสามารถประหยัดที่ดินในการก่อสร้างได้อีกด้วย

3) การวางผังเป็นกลุ่ม (Block pattern)

ในช่วงหลังของการก่อสร้างอาคารพาณิชย์พักอาศัยได้มีผู้ลงทุนจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่ขึ้นมาเพื่อการพัฒนา เป็นชุมชนอาคารพาณิชย์พักอาศัยโดยเฉพาะ การผังอาคารตึกแถวในแนวนี้ได้พิจารณาถึงทางเข้า-ออกของรถยนต์ และมีองค์ประกอบที่เป็นตัวศูนย์กลางของกิจกรรมในชุมชน

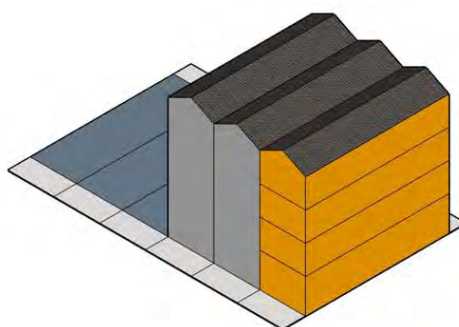
การใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

เพ็ญศรี ฉันทวรารงค์ (2529) ได้แบ่งรูปแบบการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย เป็น 6 ประเภทคือ

1) General Rowhouses

คือ การใช้พื้นที่ในอาคารพาณิชย์พักอาศัยแบบปกติทั่วไป กล่าวคือ เจ้าของอาคารเป็นผู้ใช้พื้นที่ภายในอาคารทั้งหมด ตั้งแต่ชั้นล่างในระดับพื้นดินไปจนถึงชั้นบนสุดของอาคารหน่วยนั้นๆ

- General Rowhouses



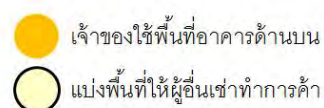
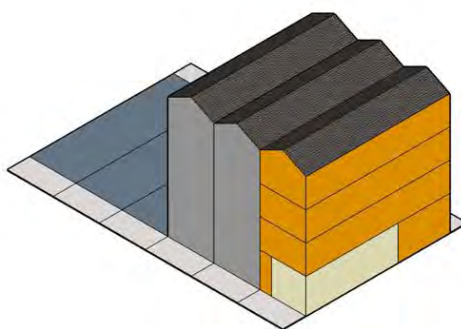
● เจ้าของใช้พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาพที่ 2.1 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย General Rowhouses

2) Space-Separate Rowhouses

คือ การใช้พื้นที่ในอาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่แบ่งแยกพื้นที่ใช้สอยออกเป็นส่วนๆ เพื่อให้ผู้อื่นเช่าทำการค้า หรือประกอบกิจการรายย่อย การใช้สอยพื้นที่แบบนี้มักอยู่ในย่านธุรกิจการค้าและย่านชุมชนหนาแน่น บริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพฯ ซึ่งมีการก่อสร้างอาคารแออัดเต็มพื้นที่แล้ว

- Space-Separate Rowhouses

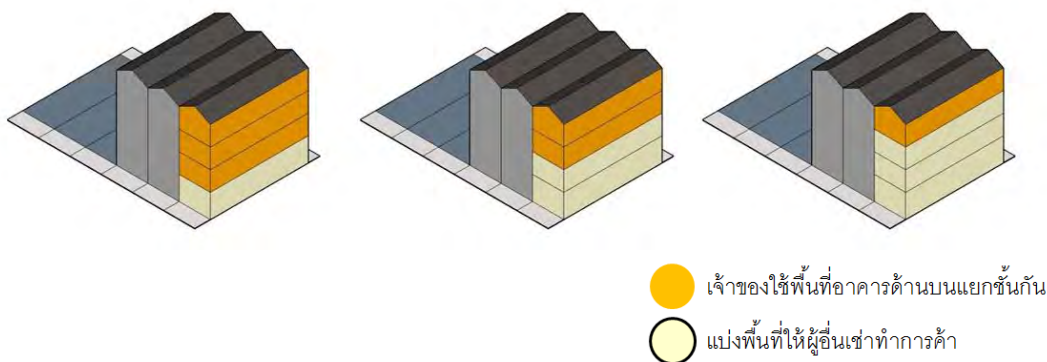


ภาพที่ 2.2 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย Space-Separate Rowhouses

3) Stacked Rowhouses

คือ การใช้พื้นที่ในอาคารพาณิชย์พักอาศัยแบบแยกชั้นกันโดยการแยกพื้นที่ประกอบกิจกรรม และแยกประโยชน์ใช้สอย มีทั้งแบบแยกพื้นที่ชั้นเดียว และแยกพื้นที่หลายชั้น การใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัยแบบนี้มักเนื่องมาจากสาเหตุว่า เจ้าของไม่สามารถใช้พื้นที่ได้ทั้งหมดอาคารอย่างคุ้มค่า หรือว่าทำเลนั้นเหมาะที่จะใช้ประกอบกิจการอื่นซึ่งเจ้าของไม่ประสงค์ที่จะทำ เช่น เจ้าของพักอาศัยอยู่ชั้นบนของอาคาร ชั้นล่างให้ผู้เช่าทำการค้า หรือเจ้าของพักอยู่ 2 ชั้นบนของอาคารส่วนชั้นล่างให้ผู้เช่าทำสำนักงาน ร้านค้าหรืออื่นๆ

• Stacked Rowhouses

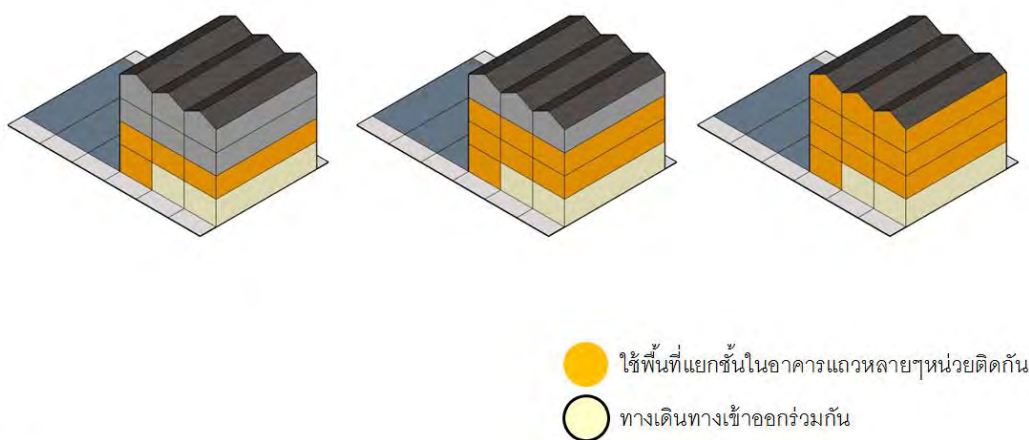


ภาพที่ 2.3 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย Stacked Rowhouses

4) Combine Stacked Rowhouses

คือ การใช้พื้นที่แยกชั้นในอาคารพาณิชย์พักอาศัยจำนวนหลายๆหน่วยติดต่อกัน โดยมีทางเดินและทางเข้าออกร่วมกัน เจ้าของมักใช้พื้นที่ชั้นล่างอาคารประกอบการค้า แล้วให้ผู้อื่นเช่าชั้นบน หรือเจ้าของอาจประกอบกิจการส่วนบนของอาคารแล้วให้ผู้อื่นเช่าทำกิจการค้าในส่วนล่าง โดยมากเป็นโรงแรม

• Combine Stacked Rowhouses

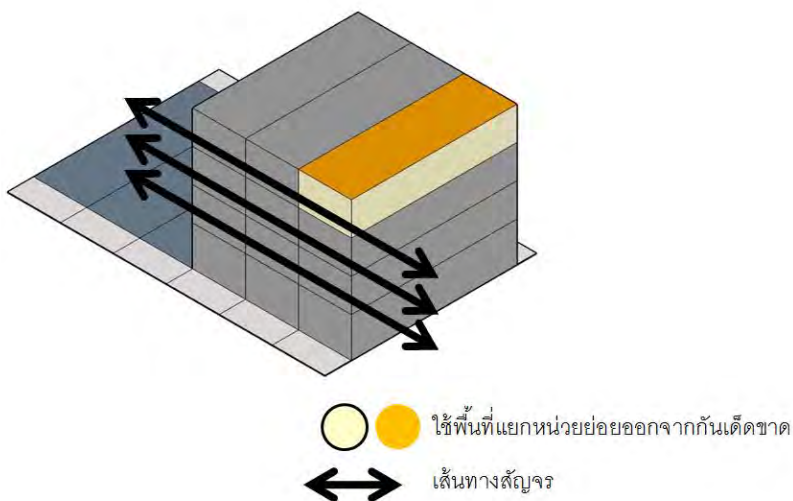


ภาพที่ 2.4 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย Combine Stacked Rowhouses

5) Stacked Units Rowhouses

คือ อาคารพาณิชย์พักอาศัยที่แบ่งแยกออกเป็นหน่วยย่อยๆในแต่ละชั้นแยกออกจากกันเด็ดขาด การใช้พื้นที่ในแต่ละหน่วยแบ่งแยกไม่ปะปนกัน ส่วนใหญ่ใช้เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย หรือถ้าอยู่ในย่านการค้าก็เป็นห้องเช่าให้ทำการค้าหรือที่เรียกว่าร้านค้าเช่า

- Stacked Units Rowhouses

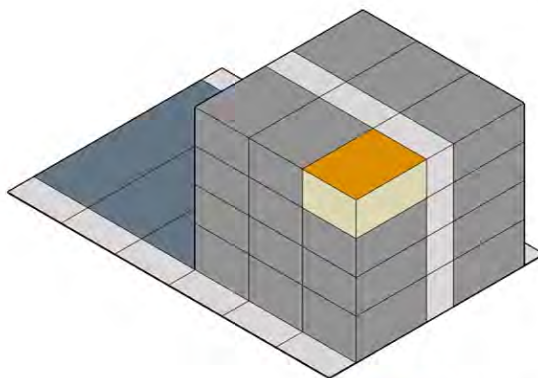


ภาพที่ 2.5 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย Stacked Units Rowhouses

6) Slab Block Apartments Rowhouses

คือ การใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์พักอาศัยในลักษณะเดียวกับ Stacked Units Rowhouses แต่หน่วยของอาคารถูกแบ่งแยกออกไปเป็นหน่วยย่อยๆ โดยมีทางเดินสัญจรติดต่อเชื่อมอยู่ตรงกลางระหว่างหน่วยต่างๆ

- Slab Block Apartments Rowhouses



- ใช้พื้นที่แยกชั้นในอาคารแถวหลายๆหน่วยติดกัน
- ทางสัญจรติดต่อเชื่อมอยู่ตรงกลางระหว่างหน่วยต่างๆ

ภาพที่ 2.6 แสดงการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

Slab Block Apartments Rowhouses

2.1.2 เกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

ลักษณะการเกิดย่านการค้าและการกำหนดที่ตั้ง

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527) กล่าวว่า การเกิดย่านการค้าโดยทั่วไปไม่ว่าย่านที่พักอาศัยจะอยู่ที่ใด การค้ามักจะขยายตัวต้อออกไปด้วยเสมอ ซึ่งส่วนใหญ่ย่านการค้าจะเกิดขึ้น ณ บริเวณต่อไปนี้

- 1) ศูนย์กลางชุมชน
- 2) บริเวณถนนสายหลักตัดกันซึ่งมักก่อปัญหาด้านการจราจรและความปลอดภัย
- 3) เกิดขึ้นบริเวณสองฝั่งถนนายหลัก และขยายตัวตามถนนออกไปเรื่อยๆ ซึ่งมักทำให้เกิด

ปัญหาการจราจรคับคั่ง เป็นอันตรายจากยานพาหนะที่ใช้ถนน ลดประสิทธิภาพของถนนและทำให้เกิดการขนส่งล่าช้า

แม้ว่าการใช้ที่ดินเพื่อการค้าในเมืองจะมีน้อย คือเฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่ ในเขตชุมชนทั้งหมด แต่กิจกรรมทางด้านการค้าก็มีบทบาทความสำคัญต่อการเจริญของเมืองมากที่สุด เพราะเกี่ยวข้องกับอาชีพ ซึ่งมีแรงงานเป็นจำนวนมาก และความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินกับกิจกรรมทางการค้า ยังแสดงออกถึงการ用地แบบเข้มข้น รวมทั้งการกระจายของกิจกรรมเหล่านี้ จะปรากฏอยู่บนพื้นที่อันจำกัด ทำให้บริเวณการค้าและการบริการมีลักษณะเป็นตึกหรืออาคารสูง

หลายชั้น เมืองใหญ่ๆทั่วไป จึงมีทิวทัศน์ของตึกสูงๆ ปรากฏอยู่จำนวนมาก กิจกรรมทางการค้า (Commercial) โดยทั่วไปประกอบด้วย การขายปลีก,การขายส่ง,การเงิน,การธนาคาร,การจัดสรรที่ดิน,บริการส่วนบุคคลและบริการอาชีพ ตลอดจนบริการทางธุรกิจแทบทุกประเภท

2.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

Berry, Brain Joe และ Horton (1970) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมืองโดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางมายังแหล่งงานนั้นๆ หรือตำแหน่งที่อยู่อาศัยพบว่าในกรณีที่แหล่งงานอยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวของแหล่งที่มีประชากรวางเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่างๆ ในกรณีที่แหล่งงานอยู่บริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจของเมืองจะมีรูปแบบการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นกัน

ส่วนแหล่งงานในเขตชานเมืองจะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรกแต่มีที่มากระจัดกระจายเขตทั่วไป และตัวกำหนดที่เข้ามามีบทบาทต่อรูปแบบการเดินทางทั้ง 3 ลักษณะประกอบด้วย

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทางที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็ว ลดระยะเวลาในการเดินทาง
2. อาชีพการงานและรายได้พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่าและจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วนทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่ใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุดและมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะการเดินทางจะมีระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี
3. ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากรทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรม ไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

Romanos (1978) มีแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยดังนี้ คือในปัจจุบันนี้ การเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้ไกลของที่ตั้งกับธุรกิจการค้าและแหล่งทำงาน เพราะต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือติดต่อธุรกิจ

ดังนั้น โดยส่วนใหญ่แล้ว ที่อยู่อาศัยนิยมมากจะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของเมืองเพื่อความสะดวกและเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและติดต่อธุรกิจ

ด้วยเหตุนี้ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจึงต้องสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับการใช้ที่ดินภายในเมือง และทิศทางการขยายตัวของเมืองตามศูนย์การค้า ถนนหนทาง แหล่งงาน ฯลฯ เพราะแหล่งที่ตั้งที่อยู่อาศัย เป็นสาเหตุสำคัญของการเกิดปัญหาจราจรในเมือง อันเนื่องมาจากการเดินทางไปทำงาน ชื้อของ ทำธุรกิจส่วนตัว ไปโรงเรียน ไปพักผ่อน หรืออื่นๆ จึงกล่าวได้ว่า รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นตัวกำหนดหลักตัวหนึ่งของโครงสร้างความเป็นเมือง

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

อนัญญา สมเดช (2551) ได้ทำการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา สภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยผลการศึกษาด้านสภาพการอยู่อาศัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน และอาศัยในบริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณ เนื่องจากใกล้สถานที่ทำงานอยู่อาศัยตามแหล่งงาน และพักอาศัยอยู่กับ ญาติ พี่น้อง มีจำนวนคนที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน 3-4 คน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ทำงานในบริเวณเดียวกับที่พักอาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นห้องแบ่งเช่าในตึกแถว ขนาด 8.75 ตารางเมตร โดยเช่าช่วงจากเจ้าของตึกแถว เป็นห้องโล่ง และใช้ห้องน้ำรวม การวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่วางแผนจะอยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด แต่ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่วางแผนจะย้ายตามแหล่งงานที่ทำอยู่ในปัจจุบัน

เกรียงศักดิ์ อ่าวอุดมพันธ์ (2548) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับข้อจำกัดทางด้านกายภาพและกฎหมายในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวมประเภทห้องเช่า โดยศึกษาถึง สภาพกายภาพของอาคารพาณิชย์ที่มีการดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวม ซึ่งผลการศึกษาพบว่า รูปแบบในการดัดแปลงอาคารมีหลายรูปแบบ ซึ่งมีการดัดแปลงที่ไม่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนด ซึ่งแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ข้อจำกัดทางกายภาพที่แก้ไขได้ และแก้ไขไม่ได้ โดยงานวิจัยชี้ให้เห็นว่า หากเจ้าของอาคารที่ทิ้งร้างนำอาคารเหล่านี้มาดัดแปลงปรับปรุงจะสามารถทำให้เกิดรายได้ได้

สรรเสริญ พรขุนทด (2548) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยในย่านสำเพ็ง โดยศึกษาถึง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยในย่านสำเพ็ง ทั้งด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่อยู่ในบริเวณอาคารพาณิชย์พักอาศัยที่มีลักษณะคล้ายๆกัน โดยผลการศึกษาพบว่า สภาพทั่วไปของอาคารจะประกอบด้วยตึกแถว ตามแนวนอน มีการพักอาศัยรวมกับกิจกรรมอื่นๆ กรรมสิทธิ์อาคาร แบ่งเป็น 2 ประเภท คือเป็นเจ้าของ และเช่าเอกชนรายย่อย โดยผู้พักอาศัยบริเวณนั้นจะประกอบอาชีพค้าขาย ที่เหลือเป็นลูกจ้างและพนักงานในร้าน โดยใช้เวลาประกอบอาชีพประมาณ 9-10 ชั่วโมง ปัจจัยที่ทำให้มีการอยู่อาศัยในย่านนี้ เพราะสำเพ็งเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ มีทำเลที่ตั้งเหมาะสม การคมนาคมสะดวก และมีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบครัน เจ้าของกิจการจะมีรายได้ค่อนข้างสูง และมีที่พักอีกแห่งบริเวณชานเมือง ส่วนลูกจ้างจะมีที่พักอาศัยบริเวณใกล้ๆ กับย่านสำเพ็ง โดยมากจะพักอยู่บริเวณห้องแถวแบ่งเช่าราคาถูก ปัญหาในบริเวณนี้คือ ความแออัดของอาคาร และมีเส้นทางสัญจรคับแคบ ส่งผลให้เกิดปัญหาอัคคีภัย ในส่วนของแนวทางการจัดการ ควรมีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในอาคารที่ทรุดโทรม จัดอบรมอัคคีภัย จัดกิจกรรมเพื่อสร้างปฏิสัมพันธ์ ของคนในชุมชน และควรลงพื้นที่ทำการสำรวจความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้พักอาศัยในย่านมีสภาพการอยู่อาศัยที่ดี

เกียรติพงษ์ กิตติสุขพัฒน์ (2543) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย โดยศึกษาถึง กฎหมาย สภาพกายภาพของอาคารพาณิชย์ ความต้องการของผู้อยู่อาศัย (แรงงาน) ซึ่งผลการศึกษาพบว่า แรงงานมีความต้องการเช่าจำนวนมาก จึงไม่สามารถปรับปรุงอาคารร้างทั้งหมดได้ ต้องมีการคัดเลือกโดยการเลือกกลุ่มที่มีรายได้ 6000 – 12000 บาทขึ้นไป และนำมากำหนดแนวทางในการปรับปรุง อิงจากความต้องการของผู้พักอาศัย โดยยึดโครงสร้างเดิมของอาคารให้มากที่สุด และจะมีการปรับเปลี่ยนน้อยที่สุด

กัมพล ปัญกุล (2537) ได้ทำการศึกษาความเหมาะสมของการใช้ตึกแถวเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง โดยศึกษาโดยใช้แนวความคิด 3 กลุ่มใหญ่ๆ คือ การประหยัดภายนอกในตัวเมือง การประหยัดภายนอกในอุตสาหกรรม และการเลือกที่ตั้งโดยมีเหตุผลทางเศรษฐกิจ

เพ็ญศรี ฉันทรวงศ์ (2529) ได้ทำการศึกษาแนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวใน กรุงเทพมหานคร โดยวิเคราะห์จากพัฒนาการของอาคารตึกแถวในอดีต ลักษณะทางกายภาพและการใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถวปัจจุบัน สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม ของผู้ใช้อาคาร รวมทั้งการประเมินทัศนคติของผู้ใช้ต่ออาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานคร โดยมีการแบ่งตึกแถวเป็น 4 ยุค 5 ประเภทจากการศึกษาพบว่า ปัญหาในการใช้อาคารตึกแถว ส่วนใหญ่เนื่องมาจากการก่อสร้างอาคารโดยไม่มีกรวางแผน ไว้ว่าจะใช้เป็นอาคารประเภทใดทำให้มีการดัดแปลงต่อเติมอาคารตึกแถวสำหรับใช้ประโยชน์หลายอย่างอันก่อให้เกิดผลเสียติดตตามมาทั้งในด้านโครงสร้าง ความปลอดภัยในอาคาร และการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างไม่มีขีดจำกัด โดยสถานการณ์เช่นนี้เกิดจากช่องโหว่ของกฎหมายควบคุมอาคารที่ให้ข้อได้เปรียบแก่ตึกแถวมากกว่าอาคารประเภทอื่น อีกทั้งความต้องการของผู้ซื้อ และต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำ ทำให้ผู้ใช้ที่ความนิยมนำเอาตึกแถวมาดัดแปลงเพื่อประกอบกิจการต่างๆ เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา ซึ่งภาวะเช่นนี้ยังคง ปรากฏต่อไป แต่หลังจากที่ราคาที่ดินสูงขึ้น ระบบจราจร จำนวนประชากร และเทคโนโลยีในด้านอุตสาหกรรม การก่อสร้าง ของไทยเปลี่ยนแปลงไปจากนี้มาก คาดว่าคงจะมีอาคารที่มีการใช้งานแบบผสมประเภทอื่นๆ ก้าวเข้ามาแทนที่ตึกแถว ซึ่งได้แก่อาคารสูง และอาคารอเนกประสงค์ อีกหลายรูปแบบต่อไป

บทที่ 3

ขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาในเรื่องสภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามแนวถนนสายหลักของเมือง กรณีศึกษา : ถนนเอกชัย จังหวัดสมุทรสาคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยบริเวณริมถนนเอกชัย โดยศึกษาการครอบคลุมกิจกรรม การใช้พื้นที่ คุณภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ปัญหาในการอยู่อาศัยและการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของผู้ อยู่อาศัย ในอาคาร พาณิชยพักอาศัย เพื่อหาแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในอาคารพาณิชย์พักอาศัยต่อไป ซึ่งมีขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

1) การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ

ขั้นตอนในการศึกษา

1.1) โดยการรวบรวมข้อมูล จากเอกสาร งานวิจัย เว็บไซต์ต่างๆ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น เทศบาลนคร เว็บไซต์ของสมุทรสาคร และ ศูนย์อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อเก็บข้อมูลด้านสภาพทั่วไป ของพื้นที่ และสถิติเกี่ยวกับที่พักอาศัย และอาคารพาณิชย์พักอาศัย เพื่อนำข้อมูลมาใช้เป็นกรอบแนวคิดในงานวิจัย

1.2) ศึกษาเกี่ยวกับ ทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์พักอาศัยและการเลือกที่อยู่อาศัย คือ

- แนวคิดเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์พักอาศัย
 - ประกอบด้วย - การใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัย
 - รูปแบบการวางผังอาคารพาณิชย์พักอาศัย
 - การใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัย
- เกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย
- แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

1.3) ข้อมูล GIS เพื่อนำเอาข้อมูล Data มาจำแนกประเภทอาคารพาณิชย์พักอาศัย และวิเคราะห์พื้นที่

2) การศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ

ขั้นตอนในการศึกษา

การสำรวจเพื่อเก็บข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับผู้ใช้อาคารพาณิชย์พักอาศัย โดยการสังเกต สัมภาษณ์เบื้องต้น ได้แก่ กรรมสิทธิ์ ระยะเวลาการเช่า ลักษณะการอยู่อาศัย ความเป็นอยู่อย่างไร และเก็บภาพถ่ายในส่วนขององค์ประกอบทางกายภาพของชุดอาคารพาณิชย์พักอาศัย

3.2 กำหนดวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

ซึ่งจากการศึกษาเบื้องต้นทั้งการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ และการศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ จึงนำมาสู่การกำหนดวัตถุประสงค์

3.3 กำหนดตัวแปร

จากการศึกษาเบื้องต้นทั้งการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ และการศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ จึงนำมาสู่การกำหนดวัตถุประสงค์ และสร้างกรอบความคิดในงานวิจัยให้ตรงตามวัตถุประสงค์

ตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัย

แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ

1) ตัวแปรเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์พักอาศัย

ข้อมูลองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารพาณิชย์พักอาศัย

ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะตัวอาคาร ความกว้าง ยาว จำนวนชั้น จำนวนห้อง ส่วนประกอบอาคาร การใช้พื้นที่ในอาคาร เนื้อที่อาคาร การต่อเติม ดัดแปลง และ สภาพอาคาร

2) ตัวแปรเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย

2.1) ตัวแปรเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยด้านสังคม

ได้แก่ เพศ ความสัมพันธ์ในครัวเรือน อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา อาชีพ สภาพการทำงาน จำนวนคนในครอบครัว

2.2) ตัวแปรเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยด้านเศรษฐกิจ

- รายได้รายจ่ายครัวเรือน ได้แก่ รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย รายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ย หนี้สินครัวเรือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ค่าอาหาร ค่าเดินทาง

- การครอบครองอาคารและการจ่ายค่าสิทธิ ได้แก่ ลักษณะการ

ครอบครอง สัญญาเช่า ค่าเช่า

2.3) ตัวแปรเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยด้านสภาพการอยู่อาศัย

- การใช้พื้นที่และกิจกรรม ได้แก่ บริเวณพักอาศัย บริเวณนั่งเล่นพักผ่อน บริเวณห้องน้ำห้องส้วม บริเวณทำครัว กินอาหาร บริเวณซักล้าง ตากผ้า บริเวณเก็บของ อุปกรณ์เครื่องใช้ในการอยู่อาศัย สภาพแวดล้อม มลภาวะต่างๆ ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

ตัวแปรด้านคุณภาพของที่อยู่อาศัย ได้แก่ ความแออัด ความเป็นส่วนตัว สุขลักษณะ และความปลอดภัย

ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบความคิดในงานวิจัย

| อาคารพาณิชย์พักอาศัย | ผู้อยู่อาศัย | | |
|--------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|
| | ด้านสังคม | ด้านเศรษฐกิจ | สภาพการอยู่อาศัย |
| อาคารที่พักอาศัยเดิม | ผู้อยู่อาศัยในอาคาร | รายได้-รายจ่ายครอบครัว | การใช้พื้นที่ และ กิจกรรม |
| อาคารที่พักอาศัยปัจจุบัน | 1.เพศ | 1.รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย | 1.บริเวณพักอาศัย |
| 1.ทำเลที่ตั้ง | 2.ความสัมพันธ์ในครัวเรือน | 2.รายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ย | 2.บริเวณนั่งเล่นพักผ่อน |
| 2.ลักษณะตัวอาคาร | 3.อายุ | 3.หนี้สินครัวเรือน | 3.บริเวณห้องน้ำ ห้องส้วม |
| 3.ความกว้าง ความยาว | 4.สถานภาพ | 4.ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย | 4.บริเวณทำครัว กินอาหาร |
| 4.จำนวนชั้น | 5.ระดับการศึกษา | 5.ค่าอาหาร | 5.บริเวณซักล้าง ตากผ้า |
| 5.จำนวนห้อง | 6.เชื้อชาติ | 6.ค่าเดินทาง | 6.บริเวณเก็บของ |
| 6.การใช้พื้นที่ในอาคาร | 7.สัญชาติ | การครอบครองอาคารและ การจ่ายค่าสิทธิ | 7.อุปกรณ์เครื่องใช้ในการอยู่อาศัย |
| 7.ส่วนประกอบอาคาร | 8.ศาสนา | 1.ลักษณะการครอบครอง | 8.สภาพแวดล้อม |
| 8.เนื้อที่อาคาร | 9.อาชีพ | 2.สัญญาเช่า | 9.มลภาวะต่างๆ |
| 9.การต่อเติมดัดแปลง | 10.สภาพการทำงาน | 3.ค่าเช่า | 10.ความปลอดภัย |
| 10.สภาพของอาคาร | 11.จำนวนสมาชิกในครอบครัว | | 12.ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย |

3.4 ออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลในด้านต่างๆ ตั้งแต่องค์ประกอบทางกายภาพของอาคารพาณิชย์พักอาศัย สภาพทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย ตลอดจนคุณลักษณะการครอบครอง กิจกรรม การใช้พื้นที่ คุณภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยเบื้องต้น เพื่อนำมาเป็นการกำหนดเครื่องมือวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

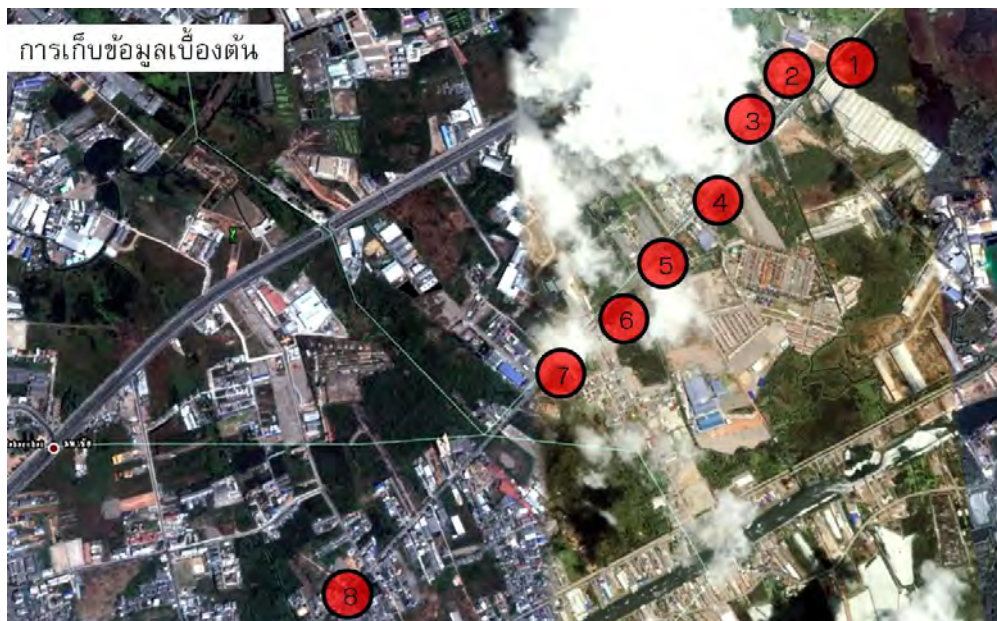
- การสังเกตการณ์ การสำรวจ เพื่อศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารพาณิชย์พักอาศัย
- แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เพื่อศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม ของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย และ สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1) กลุ่มตัวอย่างของการศึกษา

การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างได้ทำการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นโดยการสำรวจพื้นที่ทั่วไปตามบริเวณถนนเอกชัย การสอบถามผู้ใช้อาคารพาณิชย์บริเวณริมถนน สอบถามเจ้าของอาคารพาณิชย์พักอาศัย ถึงกรรมสิทธิ์ การใช้งาน การใช้ประโยชน์ในการพักอาศัย พบว่ามีการใช้ประโยชน์ด้านบนของอาคารพาณิชย์ ทั้งในการอยู่อาศัย การพักอาศัย และการดัดแปลงเพื่อการพักอาศัย การเก็บสินค้า โดยได้ลงสู่มสอบถามในกลุ่มอาคารพาณิชย์ที่มีองค์ประกอบทางกายภาพที่ต่างกัน ทั้ง 8 ชุดอาคารพาณิชย์ 123 ยูนิต ซึ่ง ทั้ง 8 ชุดมีลักษณะการอยู่อาศัยที่แตกต่างกัน 5 ประเภท ประกอบด้วย

- 1) เจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (ONLY OWNER)
- 2) เจ้าของกิจการและลูกจ้าง (OWNER & EMPLOYEE)
- 3) ลูกจ้างพักอาศัย (ONLY EMPLOYEE)
- 4) แบ่งเช่า ให้ผู้อื่น(ETC.)
- 5) ไม่มีการอยู่อาศัย (NONE)



ภาพที่ 3.1 แสดงกลุ่มตัวอย่างของการศึกษา

การคัดเลือกกลุ่มชุดอาคารเพื่อใช้มาเป็นกลุ่มประชากรในการศึกษาในงานวิจัยนี้ให้ความสำคัญกับองค์ประกอบทางกายภาพและลักษณะการพักอาศัย เป็นหลัก เพื่อนำมาวิเคราะห์สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย จากบริบทที่แตกต่างกัน

การสุ่มตัวอย่าง ACCIDENTAL SAMPLING

เก็บข้อมูลให้ครบตามต้องการโดยไม่มีกฎเกณฑ์แน่นอน



ภาพที่ 3.2 แสดงการสุ่มตัวอย่างของการศึกษา

จากจำนวนอาคารพาณิชย์พักอาศัยทั้งหมด 123 หลัง ซึ่งจากที่ตั้ง แบ่งออกเป็น 8 ชุด อาคารซึ่งจะมีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกัน โดยในการเก็บข้อมูลจะมีการจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามลักษณะการพักอาศัยบนอาคารพาณิชย์ ซึ่งจำแนกได้ดังตาราง

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนการพักอาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

| การพักอาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย | จำนวน (ห้อง) | จำนวน (ร้อยละ) |
|--|--------------|----------------|
| 1. เจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (ONLY OWNER) | 36 | 29 |
| 2. เจ้าของกิจการและลูกจ้าง (OWNER & EMPLOYEE) | 35 | 29 |
| 3. ลูกจ้างพักอาศัย (ONLY EMPLOYEE) | 7 | 6 |
| 4. แบ่งเช่า ให้ผู้อื่นพักอาศัย (ETC.) | 3 | 2 |
| 5. ไม่มีการอยู่อาศัย (NONE) | 42 | 34 |

จากตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนการพักอาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย แบ่งเป็น 5 ประเภทคือ

- 1) เจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (ONLY OWNER) 36 ห้อง
- 2) เจ้าของกิจการและลูกจ้าง (OWNER & EMPLOYEE) 35 ห้อง
- 3) ลูกจ้างพักอาศัย (ONLY EMPLOYEE) 7 ห้อง
- 4) แบ่งเช่า ให้ผู้อื่น(ETC.) 3 ห้อง
- 5) ไม่มีการอยู่อาศัย (NONE) 42 ห้อง

ตารางที่ 3.3 แสดง จำนวนการสู่มตัวอย่างจำแนกตามการพักอาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

| การพักอาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย | จำนวน (ห้อง) | สู่มตัวอย่าง (ห้อง) | สู่มตัวอย่าง (หน่วย) | สำรวจ (หน่วย) |
|---|--------------|---------------------|----------------------|---------------|
| 1. เจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (ONLY OWNER) | 36 | 18 | 18 | 2 |
| 2. เจ้าของกิจการและลูกจ้างพักอาศัย (OWNER & EMPLOYEE) | 35 | 17 | 17 | 2 |
| 3. ลูกจ้างพักอาศัย (ONLY EMPLOYEE) | 7 | 3 | 10 | 2 |
| 4. แบ่งเช่า ให้ผู้อื่นพักอาศัย (ETC.) | 3 | 2 | 12 | 2 |
| 5. ไม่มีการอยู่อาศัย (NONE) | 42 | - | - | - |
| รวม | 123 | 40 | 57 | 8 |

จากตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนการสู่มตัวอย่างจำแนกตามการพักอาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย ซึ่งในการสู่มตัวอย่างเก็บข้อมูลจะเก็บข้อมูล ร้อยละ 50 ของอาคารที่มีลักษณะการพักอาศัยที่แตกต่างกันทั้ง 4 ประเภท โดยไม่นำอาคารที่ไม่มีการพักอาศัยมาใช้ในการเก็บข้อมูล เนื่องจากการศึกษานี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัย

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อเสนอแนะ
 แผนภูมิที่ 3.1 แสดงการวิเคราะห์ผลการศึกษา



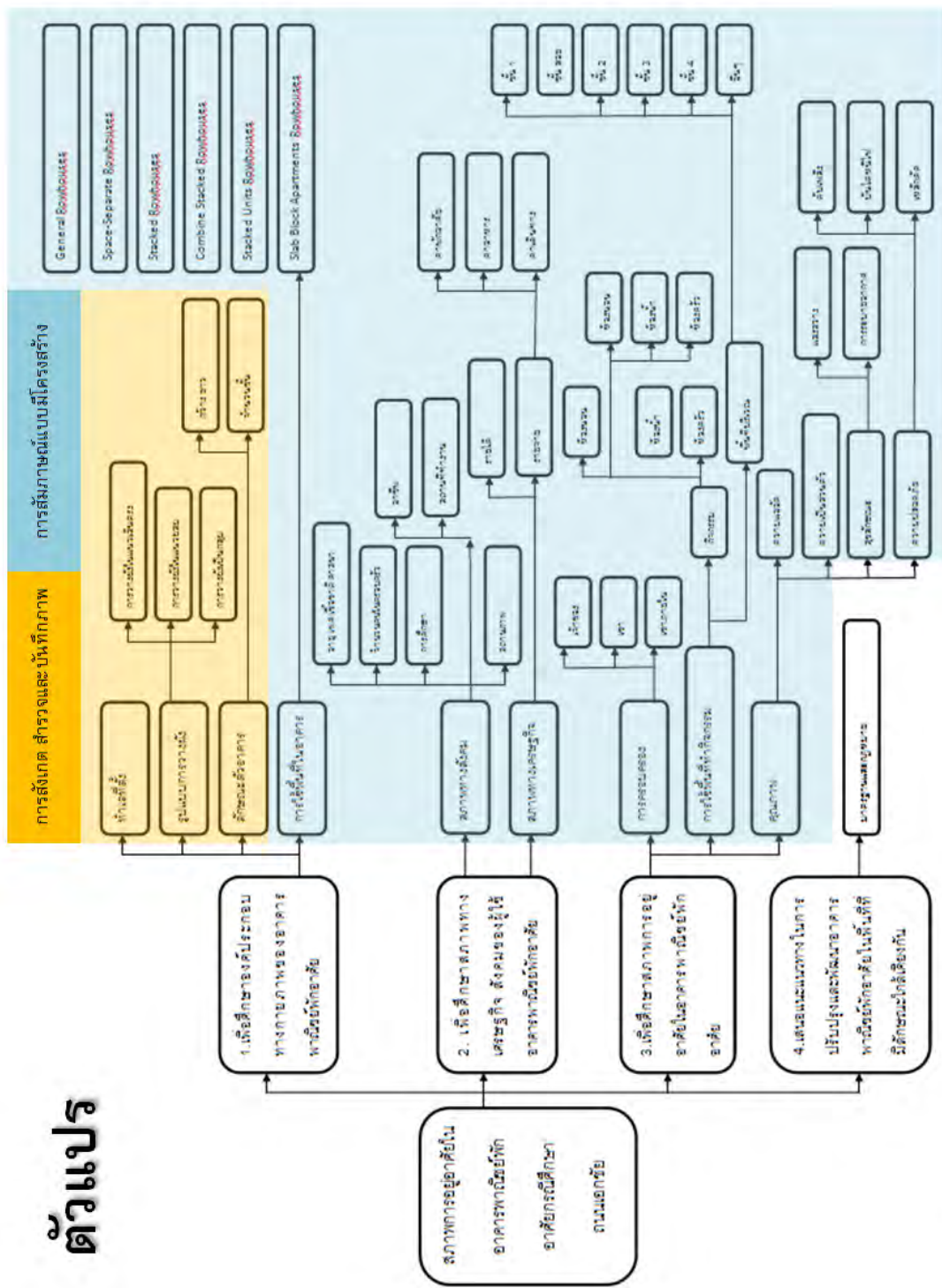
การวิเคราะห์ผลการศึกษาเพื่อเสนอแนะนั้นผู้วิจัยได้ทำการสรุปผลการศึกษาและนำผลการศึกษามาวิเคราะห์ซึ่งนำมาสู่ข้อเสนอนี้ขึ้นต้นของผู้วิจัย จากผลการศึกษาข้อเสนอนี้ของผู้วิจัย ได้นำผลมาอภิปรายในงานประชุมระดับกรมซึ่งได้รับการสนับสนุนจาก โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกัน/แก้ไขชุมชนแออัด ปีงบประมาณ 2552 กลุ่มจังหวัดภาคกลางตอนล่างกลุ่ม 2 จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งจากการประชุมก็มีข้อเสนอจากที่ประชุมซึ่งในขั้นตอนสุดท้ายผู้วิจัยได้ นำข้อเสนอนี้ขึ้นต้นของผู้วิจัย และข้อเสนอ จากที่ประชุมมาผนวกกัน และสรุป เป็นข้อเสนอนี้ในงานวิจัย

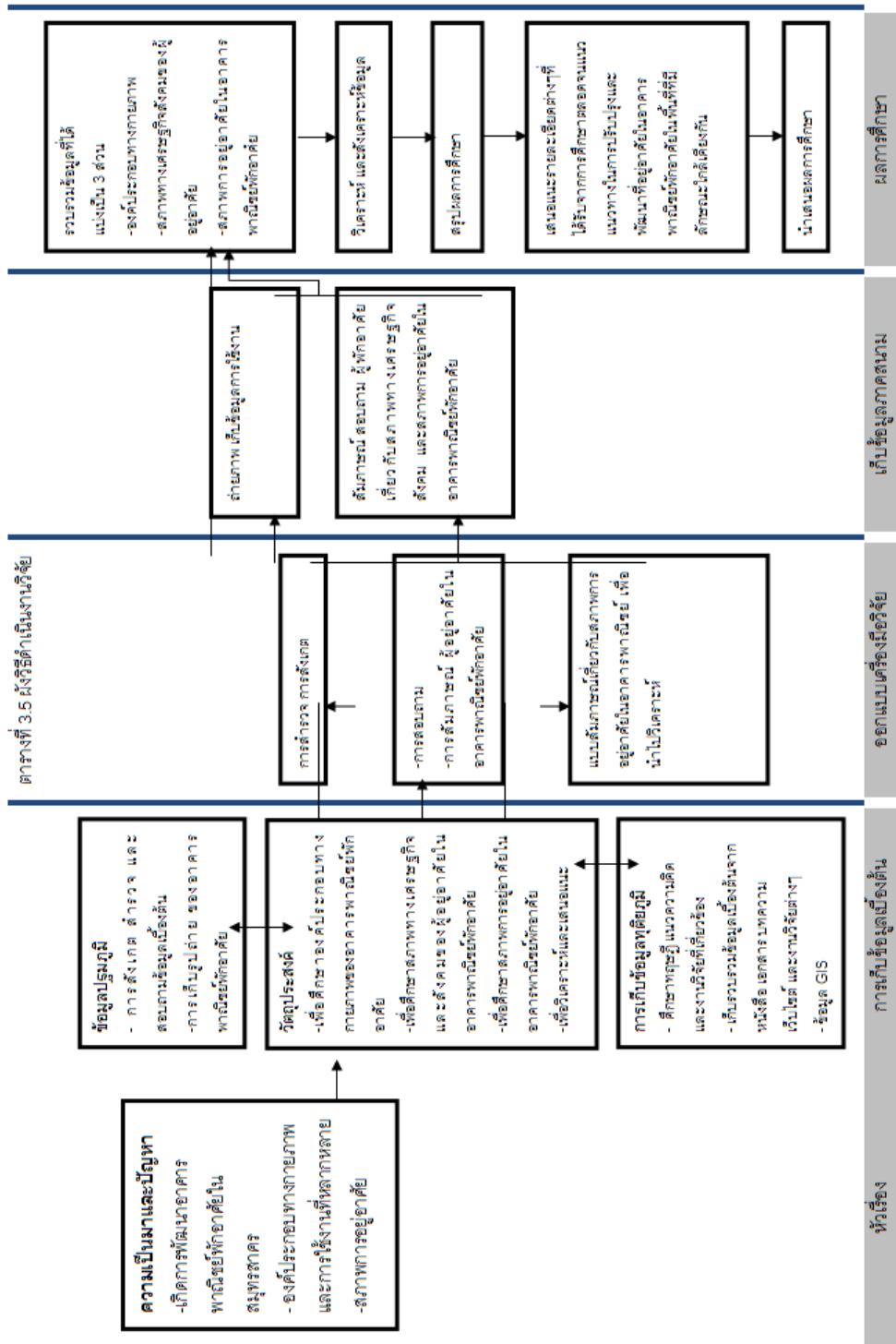
3.7 สรุปขั้นตอนการดำเนินงาน

ผู้วิจัยได้ดำเนินงานตามขั้นตอนดังนี้

- 1) ข้อมูลเบื้องต้นและเขียน proposal
- 2) นำเสนอหัวข้อวิทยานิพนธ์
- 3) ร่างแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างและแบบสอบถาม
- 4) Pretest กับกลุ่มตัวอย่าง
- 5) ปรับปรุงแก้ไขและทำฉบับจริง
- 6) ลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูล
- 7) วิเคราะห์ผลการศึกษาและสรุปผล
- 8) เรียบเรียงเล่มวิทยานิพนธ์ฉบับสมบูรณ์
- 9) จัดทำบทความทางวิชาการ
- 10) ส่งเล่มเพื่อตรวจสอบรูปแบบ(บัณฑิตวิทยาลัย)
- 11) นำเสนอบทความทางวิชาการ
- 12) สอบวิทยานิพนธ์

ตัวแปร





หัวข้อเรื่อง

การเก็บข้อมูลเบื้องต้น

ออกแบบโครงสร้างวิจัย

เก็บข้อมูลภาคสนาม

ผลการศึกษา

บทที่ 4

สภาพทั่วไป

4.1 สภาพทั่วไปของจังหวัดสมุทรสาคร

ประวัติความเป็นมาของจังหวัด

จังหวัดสมุทรสาครเป็นจังหวัดชายทะเล ตั้งอยู่ปากแม่น้ำเจ้าพระยา หลักฐานทางประวัติศาสตร์ กล่าวไว้ว่าในสมัยกรุงศรีอยุธยา สมุทรสาครเดิมเป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่ชาวจีนนำเรือสำเภาเข้ามาจอดเทียบท่าค้าขายแลกเปลี่ยนสินค้า และได้พักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก จึงเรียกว่ “บ้านท่าจีน” ตั้งอยู่บริเวณปากอ่าวไทย ต่อมาในสมัยแผ่นดินสมเด็จพระมหาจักรพรรดิ (พ.ศ. 2099) ได้โปรดให้ตั้งฐานะ “บ้านท่าจีน” ขึ้นเป็น “เมืองสาครบุรี” เพื่อเป็นหัวเมืองสำหรับเรียกกระดมพลเวลาเกิดสงครามและเป็นเมืองด่านหน้าป้องกันข้าศึกศัตรูที่จะเข้านุกรุกทางทะเล

ต่อมาในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 4 ทรงโปรด ให้เปลี่ยนชื่อ “เมืองสาครบุรี” เป็น “เมืองสมุทรสาคร” ซึ่งมีความหมายว่า “เมืองแห่งทะเลและแม่น้ำ” ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2448) ทรงปฏิรูปการปกครองมีการจัดระบบการบริหารราชการส่วนภูมิภาคเป็นมณฑลเทศาภิบาล และได้ทรงมีพระราชดำริที่จะสร้างสรรคความเจริญให้แก่บ้าน โดยให้รูปแบบการปกครองแบบสุขาภิบาล จึงได้มีพระบรมราชโองการให้ตั้งฐานะ “ตำบลท่าฉลอม” เป็น “สุขาภิบาลท่าฉลอม” จังหวัดสมุทรสาคร เป็นสุขาภิบาลที่ตั้งขึ้นในหัวเมืองแปะแห่งแรกของประเทศไทย ต่อมาในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 (พ.ศ. 2456) โปรดเกล้าให้ทางราชการเปลี่ยนคำว่า “เมือง” เป็น “จังหวัด” ทั่วทุกแห่ง ในพระราชอาณาจักร “เมืองสมุทรสาคร” จึงได้เปลี่ยนเป็น “จังหวัดสมุทรสาคร” มาจวบจนปัจจุบันนี้

ส่วนคำว่า “มหาชัย” ที่คนทั่วไปชอบเรียกกันนั้น เป็นชื่อคลองที่สมเด็จพระสรรเพชญ์ที่ 8 แห่งกรุงศรีอยุธยาโปรดให้ขุดคลองลัดจากเมืองธนบุรี เป็นแนวตรงไปออกปากน้ำเมืองสาครบุรี แทนคลองโคกขามที่คุดเคี้ยว แต่ยังไม่ทันเสร็จทรงสวรรคตเสียก่อน จนถึงรัชสมัยสมเด็จพระสรรเพชญ์ที่ 9 (ขุนหลวงห้ายี่) ได้โปรดให้ขุดคลองต่อจนแล้วเสร็จ และได้พระราชทานนามว่า คลองมหาชัย ซึ่งต่อมา ณ บริเวณฝั่งซ้ายปากคลองได้เกิดชุมชนขนาดใหญ่ขึ้นชื่อว่า “มหาชัย” จึงเป็นที่นิยมเรียกขานแต่นั้นเป็นต้นมา

ที่ตั้ง

จังหวัดสมุทรสาครเป็นจังหวัดชายทะเล ตั้งอยู่ริมแม่น้ำท่าจีนในเขตพื้นที่ตอนล่างของภาคกลางของประเทศไทย หรือประมาณเส้นรุ้งที่ 13 องศาเหนือ และเส้นแวงที่ 100 องศาตะวันออก อยู่ในเขตปริมณฑลนครหลวง ห่างจากกรุงเทพมหานครตามระยะทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ - มหาชัย ประมาณ 30.1 กิโลเมตร และตามระยะทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 35 (พระราม 2) ประมาณ 30 กิโลเมตร

ขนาดพื้นที่

จังหวัดสมุทรสาครมีขนาดพื้นที่ 872.347 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 545,216 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่ 3 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรสาคร 492.040 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 307,525 ไร่ อำเภอกระทุ่มแบน 135.276 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 84,547 ไร่ อำเภอบ้านแพ้ว 245.031 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 153,144 ไร่

การปกครองและประชากร

อาณาเขต

จังหวัดสมุทรสาครมีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงดังนี้

| | |
|--------------------|---|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับจังหวัดนครปฐม |
| ทิศใต้ | ติดกับทะเลอ่าวไทย |
| ทิศตะวันออก | ติดกรุงเทพมหานคร และจังหวัดสมุทรปราการ |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับจังหวัดสมุทรสงคราม และจังหวัดราชบุรี |

การคมนาคม

จังหวัดสมุทรสาคร มีการคมนาคมสะดวกทั้งบก และทางน้ำ เส้นทางคมนาคมหลักของจังหวัด มีดังนี้

1) ทางรถยนต์ มีถนนสายหลักที่สำคัญ 4 สาย ได้แก่

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 35 (ถนนพระราม 2) เริ่มต้นจากสามแยกบางปะแก้ว ผ่านที่ทำการเขตบางขุนเทียน ผ่านตำรวจทางหลวงเอกชัย ถึงสะพานต่างระดับแยกเข้ามหาชัยที่ กม.28 (ระยะทาง 29 กม.)

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) เริ่มต้นจากแยกท่าพระ แยกอ้อมน้อย ผ่านอำเภอกระทุ่มแบน เข้าจังหวัดที่แยกทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3091 (ระยะทาง 21 กม.)

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3242 (ถนนเอกชัย) เริ่มต้นจากถนนเทอดไท เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร ผ่านวัดโพธิ์แจ้ง เข้าจังหวัดจุดเดียวกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 35

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) เริ่มต้นที่แยกพระประโทน จังหวัดนครปฐม ผ่านอำเภอบ้านแพ้ว เข้าจังหวัดที่แยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3097 (ถนนบ้านแพ้ว - พระประโทน ระยะทาง 45 กม.)

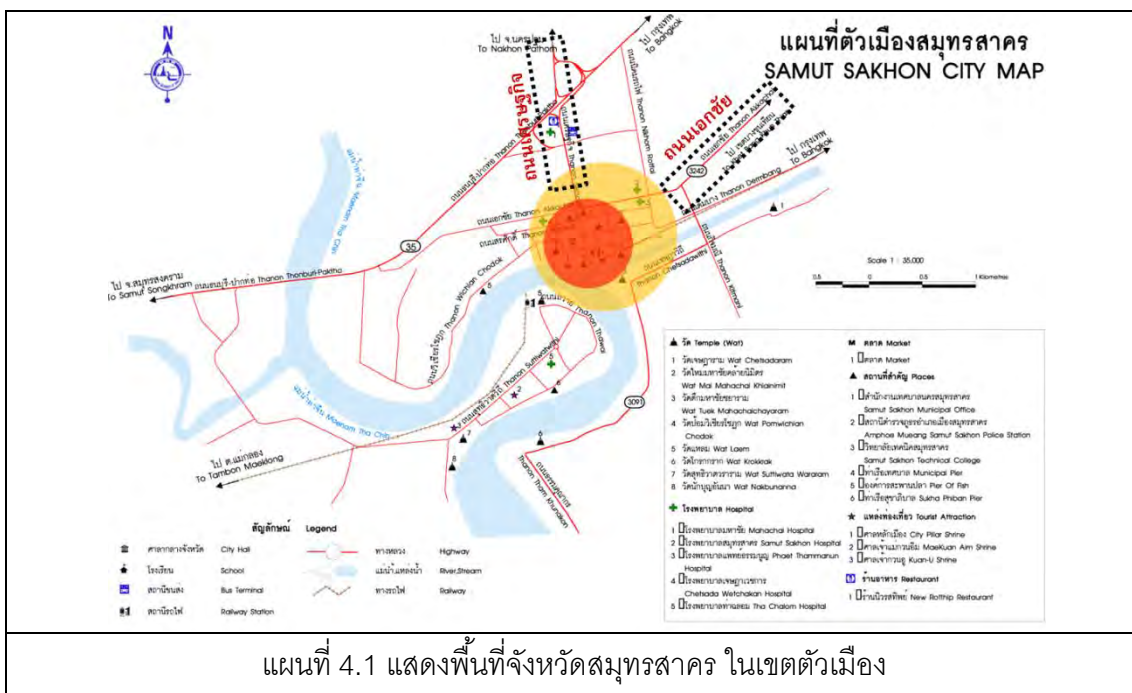
2) ทางรถไฟ มีทางหลวงสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย เริ่มต้นที่สถานีวงเวียนใหญ่ กรุงเทพมหานคร ถึงสถานีมหาชัยสมุทรสาคร อำเภอเมือง(ระยะทาง 33.1 กม.) และทางรถไฟสายมหาชัย - แม่กลอง เริ่มต้นที่สถานีบ้านแหลม ตำบลท่าฉลอม อำเภอเมืองสมุทรสาคร ถึงสถานีแม่กลอง อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม (ระยะทาง 33.7 กม.)

3) ทางน้ำ สภาพทั่วไปในท้องที่จังหวัดมีแม่น้ำลำคลองจำนวนมาก แม่น้ำลำคลองที่ใช้เป็นเส้นทางคมนาคมทางน้ำที่สำคัญ ได้แก่ แม่น้ำท่าจีน คลองมหาชัย คลองพิทยาลงกรณ์ คลองสุนัขหอน คลองภาษีเจริญ คลองบางยาง และคลองดำเนินสะดวก การคมนาคมทางน้ำส่วนใหญ่จะใช้เรือยนต์โดยสาร เรือยนต์บรรทุกสินค้า ตลอดจนเรือแจว/เรือพาย เดินทางไปมาระหว่างตำบล หมู่บ้าน อำเภอ และจังหวัด ปัจจุบันมีเรือหางยาวรับจ้างขนส่งผู้โดยสาร ทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้นในการเดินทาง

4.2 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

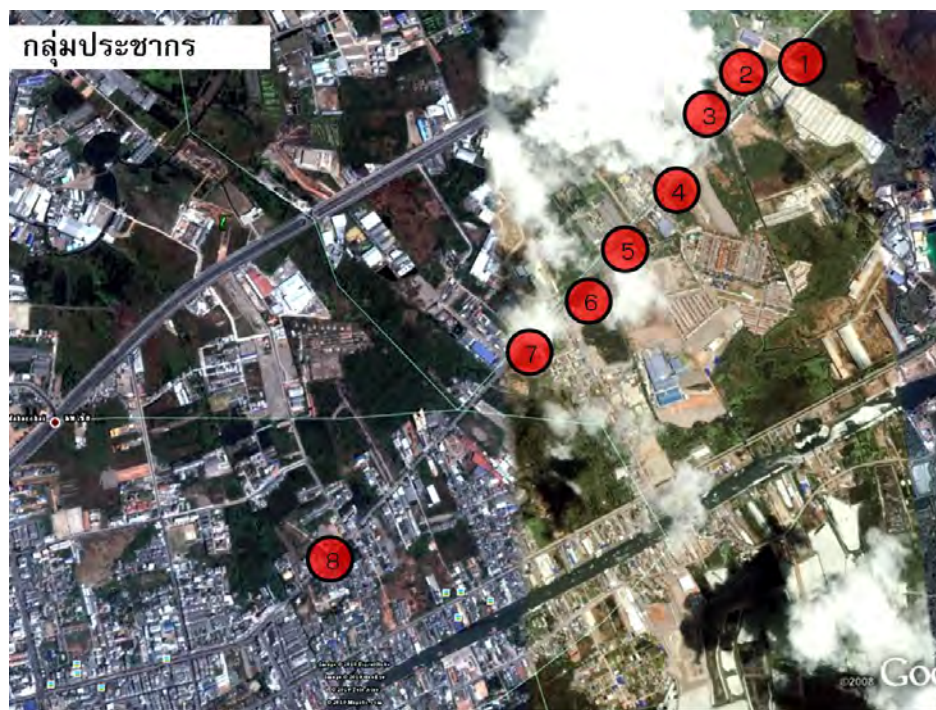
การศึกษานี้ได้กำหนดพื้นที่ศึกษาคือ บริเวณริมถนนเอกชัย ตั้งแต่ช่วงลงสะพานข้ามถนนพระราม 2 ไปถึง แยกกิจภมณี ซึ่งอยู่ในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร เหตุผลในการเลือกพื้นที่บริเวณที่ออกจากตัวเมืองเนื่องจากในบริเวณตัวเมืองมีการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ซับซ้อนและหนาแน่นยากต่อการพัฒนาในอนาคต อีกทั้งบริเวณถนนเอกชัยเป็นบริเวณที่มีการเกิดโครงการตึกแถวโครงการใหม่ๆ ซึ่งมีบริบทกับบริเวณโดยรอบที่หลากหลาย



แผนที่ 4.1 แสดงพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร ในเขตตัวเมือง



การศึกษาพื้นที่โครงการ ข้อมูลด้านกายภาพ



ภาพที่ 4.1 แสดงกลุ่มตัวอย่างของการศึกษา

จากขอบเขตการศึกษามีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 8 ชุดอาคารซึ่งทั้ง 8 ชุดจะมีลักษณะทางกายภาพของอาคารที่แตกต่างกัน และมีการใช้ประโยชน์ทำกิจกรรมทางการค้าที่แตกต่างกัน

สภาพทั่วไป

สภาพทั่วไปของอาคารพาณิชย์พักอาศัย ในพื้นที่ได้แบ่งออกเป็น 8 กลุ่มต่างๆจำแนกตามทำเลที่ตั้งของอาคารในพื้นที่ซึ่งสภาพของอาคารก็สะท้อนไปสู่กิจกรรมด้วยเช่นกัน เพราะกิจกรรมในแต่ละอาคารนั้นจะเป็นสิ่งที่สามารถสื่อถึงวิถีชีวิต การดำเนินชีวิต และสะท้อนมาสู่สภาพของสังคมและความเป็นอยู่ของผู้ใช้อาคาร

ในบริเวณเขตพื้นที่โครงการนั้นก็สามารถจำแนก รูปแบบกิจกรรม ได้อย่างชัดเจน จากกิจกรรมและ ศักยภาพของอาคารพาณิชย์พักอาศัย โดยในอาคารพาณิชย์ที่สภาพเก่า ทดุดโทรมก็จะมีการใช้งานที่หนักเช่น เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมรถยนต์ กิจกรรมการใช้งานก็จะเป็น การซ่อม บำรุงรักษา เกี่ยวกับ ยานยนต์ เป็นต้น

การใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัย

อาคารพาณิชย์ทั้ง 8 ชุดอาคารจะมีการใช้งานที่หลากหลาย โดยแบ่งการใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัยในพื้นที่ศึกษาออกเป็น 4 ประเภทดังนี้

1. อาคารแบบผสมกึ่งพักอาศัย (Residential Mixed-use) 1

คือ อาคารตึกแถวที่มีการใช้งานผสมระหว่างกิจกรรมหลายประเภทแต่เน้นที่การพักอาศัยเป็นหลัก ได้แก่ตึกแถวเน้นการพักอาศัยในชั้นบนของอาคาร
2. อาคารแบบกึ่งผสมการค้า (Commercial Mixed-use) 2

คือ อาคารตึกแถวที่มีการใช้งานผสมระหว่างกิจกรรมหลายประเภทแต่เน้นที่การประกอบการค้าเป็นหลัก
3. อาคารแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use) 3

คือ อาคารตึกแถวที่มีการดัดแปลงมาเป็นโรงงาน เช่น โรงพิมพ์ โรงงาน ตู้ซ่อมรถยนต์
4. อาคารแบบผสมกึ่งบริการ (Service Mixed-use) 4

คือ อาคารตึกแถวที่นำมาใช้ประกอบกิจการเพื่อการบริการต่างๆ ได้แก่ร้านถ่ายรูป ร้านซักรีด ร้านทำผม
5. อาคารผสมแบบอื่นๆ (Other Mixed-use) 0

สภาพอาคารพาณิชย์พักอาศัยในการสุ่มตัวอย่างทั้ง 8 ชุด

สภาพของอาคารพาณิชย์ที่สุ่มตัวอย่างแบ่งออกเป็น 8 ชุดอาคารตามทำเลที่ตั้ง บริเวณริมถนนเอกชัย ตั้งแต่ช่วงลงสะพานข้ามถนนพระราม 2 ไปถึง แยกกิมณี ซึ่งอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสาคร โดยสภาพของอาคาร อายุของอาคาร ลักษณะทางกายภาพของอาคาร การใช้ประโยชน์โดยรวม จะแตกต่างกันไป มีทั้งอาคารเก่าที่ทรุดโทรม ทำอุตสาหกรรมขนาดเล็ก เป็นตู้ซ่อมรถยนต์ เป็นร้านค้าสะดวกซื้อ เป็น บริการต่างๆ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความหลากหลายในการใช้งานแต่ละแบบ ซึ่งสภาพของอาคารพาณิชย์เป็นส่วนหนึ่งซึ่งส่งผลต่อกิจกรรม ทั้งการใช้งานและการพักอาศัย อาคารที่มีสภาพทรุดโทรม จะมีการนำมาแบ่งทำเป็นห้องเช่า อาคารที่ใหม่ จะไม่มีการนำมาทำเป็นห้องพักให้ผู้อื่นเช่า ราคาในการเช่าก็จะแตกต่างกันไปตามสภาพของอาคาร ผู้ที่อยู่อาศัยนั้นมีหลากหลาย ทั้งในรูปแบบที่เจ้าของอยู่เอง เจ้าของอยู่กับลูกจ้าง ลูกจ้างพักอาศัย และแบ่งเช่า โดยมีข้อมูลสภาพอาคารทั้ง 8 ชุดดังนี้

อาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 1

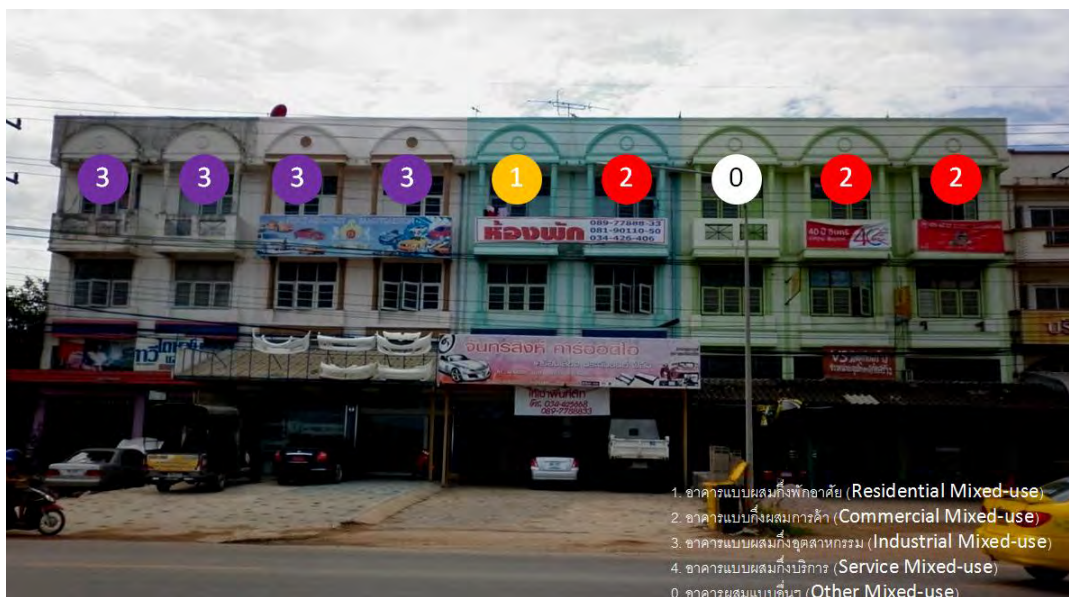


ภาพที่ 4.2 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 1

ตารางที่ 4.1 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 1

| | |
|------------------|----------------------------|
| ที่ตั้ง | |
| รูปแบบการวางผัง | การวางผังในแนวเส้นตรง |
| ลักษณะอาคาร | กว้าง 4 เมตร X ยาว 12 เมตร |
| พื้นที่การใช้สอย | 180 ตารางเมตร |
| สภาพ | เก่า ทรุดโทรม |
| จำนวนชั้น | 3 ชั้น มีชั้นลอย มีคาดฟ้า |
| ราคาสິงปลูกสร้าง | - |
| ราคาเช่า | 8,000 บาท ต่อเดือน |

อาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 2



ภาพที่ 4.3 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 2

ตารางที่ 4.2 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 2

| | |
|------------------|----------------------------|
| ที่ตั้ง | |
| รูปแบบการวางผัง | การวางผังในแนวเส้นตรง |
| ลักษณะอาคาร | กว้าง 4 เมตร X ยาว 12 เมตร |
| พื้นที่การใช้สอย | 180 ตารางเมตร |
| สภาพ | ปานกลาง |
| จำนวนชั้น | 3 ชั้น มีชั้นลอย มีดาดฟ้า |
| ราคาสິงปลูกสร้าง | - |
| ราคาเช่า | 1,000 บาท ต่อเดือน |

อาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 3



ภาพที่ 4.4 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 3

ตารางที่ 4.3 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 3

| | |
|------------------|----------------------------|
| ที่ตั้ง | |
| รูปแบบการวางผัง | การวางผังในแนวเส้นตรง |
| ลักษณะอาคาร | กว้าง 4 เมตร X ยาว 12 เมตร |
| พื้นที่การใช้สอย | 180 ตารางเมตร |
| สภาพ | ปานกลาง |
| จำนวนชั้น | 3 ชั้น มีชั้นลอย มีดาดฟ้า |
| ราคาสีงปลูกสร้าง | - |
| ราคาค่าเช่า | 1,200 บาท ต่อเดือน |

อาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 4



- 1. อาคารแบบผสมทั้งพักอาศัย (Residential Mixed-use)
- 2. อาคารแบบทั้งผสมการค้า (Commercial Mixed-use)
- 3. อาคารแบบผสมทั้งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use)
- 4. อาคารแบบผสมทั้งบริการ (Service Mixed-use)
- 0. อาคารผสมแบบอื่นๆ (Other Mixed-use)

ภาพที่ 4.5 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 4

ตารางที่ 4.4 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 4

| | |
|-------------------|----------------------------|
| ที่ตั้ง | |
| รูปแบบการวางผัง | การวางผังในแนวเส้นตรง |
| ลักษณะอาคาร | กว้าง 4 เมตร X ยาว 16 เมตร |
| พื้นที่การใช้สอย | 288 ตารางเมตร |
| สภาพ | ปานกลาง |
| จำนวนชั้น | 4 ชั้น มีชั้นลอย มีดาตฟ้า |
| ราคาสั่งปลูกสร้าง | - |
| ราคาค่าเช่า | 15,000 บาท ต่อเดือน |

อาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 5



ภาพที่ 4.6 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 5

ตารางที่ 4.5 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 5

| | |
|-------------------|----------------------------|
| ที่ตั้ง | |
| รูปแบบการวางผัง | การวางผังในแนวเส้นตรง |
| ลักษณะอาคาร | กว้าง 4 เมตร X ยาว 16 เมตร |
| พื้นที่การใช้สอย | 224 ตารางเมตร |
| สภาพ | ดี |
| จำนวนชั้น | 3 ชั้น มีชั้นลอย มีคาดฟ้า |
| ราคาสั่งปลูกสร้าง | - |
| ราคาค่าเช่า | 15,000 บาท ต่อเดือน |

อาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 6

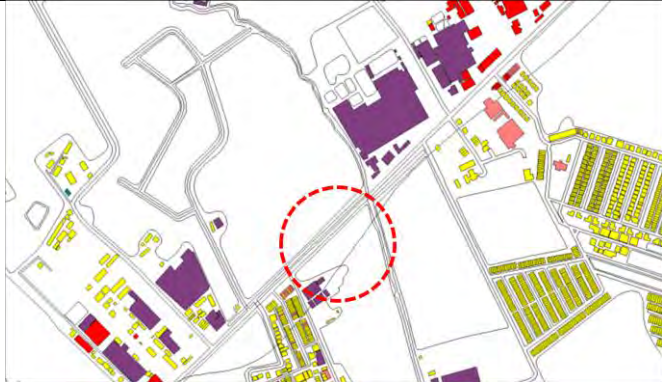


- 1. อาคารแบบผสมกึ่งพักอาศัย (Residential Mixed-use)
- 2. อาคารแบบกึ่งผสมการค้า (Commercial Mixed-use)
- 3. อาคารแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use)
- 4. อาคารแบบผสมกึ่งบริการ (Service Mixed-use)
- 0. อาคารผสมแบบอื่นๆ (Other Mixed-use)



ภาพที่ 4.7 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 6

ตารางที่ 4.6 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 6

| | |
|-------------------|--|
| ที่ตั้ง |  |
| รูปแบบการวางผัง | การวางผังในแนวเส้นตรง |
| ลักษณะอาคาร | กว้าง 4.5 เมตร X ยาว 17 เมตร |
| พื้นที่การใช้สอย | 293 ตารางเมตร |
| สภาพ | ดี |
| จำนวนชั้น | 4 ชั้น มีชั้นลอย ไม่มีดาดฟ้า |
| ราคาสั่งปลูกสร้าง | เริ่มต้น 4.9 ล้านบาท |
| ราคาค่าเช่า | 18,000 บาท ต่อเดือน |

อาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 7



- 1. อาคารแบบผสมกึ่งพักอาศัย (Residential Mixed-use)
- 2. อาคารแบบกึ่งผสมการค้า (Commercial Mixed-use)
- 3. อาคารแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use)
- 4. อาคารแบบผสมกึ่งบริการ (Service Mixed-use)
- 0. อาคารผสมแบบอื่นๆ (Other Mixed-use)

ภาพที่ 4.8 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 7

ตารางที่ 4.7 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 7

| | |
|-------------------|----------------------------|
| ที่ตั้ง | |
| รูปแบบการวางผัง | การวางผังในแนวเส้นตรง |
| ลักษณะอาคาร | กว้าง 4 เมตร X ยาว 12 เมตร |
| พื้นที่การใช้สอย | 180 ตารางเมตร |
| สภาพ | ปานกลาง |
| จำนวนชั้น | 3 ชั้น มีชั้นลอย มีดาดฟ้า |
| ราคาสั่งปลูกสร้าง | - |
| ราคาเช่า | 12,000 บาท ต่อเดือน |

อาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 8



1. อาคารแบบผสมกึ่งพักอาศัย (Residential Mixed-use)
2. อาคารแบบกึ่งผสมการค้า (Commercial Mixed-use)
3. อาคารแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use)
4. อาคารแบบผสมกึ่งบริการ (Service Mixed-use)
0. อาคารผสมแบบอื่นๆ (Other Mixed-use)

ภาพที่ 4.9 แสดงอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 8

ตารางที่ 4.8 รายละเอียดอาคารพาณิชย์พักอาศัยชุดที่ 8

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| ที่ตั้ง | |
| รูปแบบการวางผัง | การวางผังในแนวเส้นตรง |
| ลักษณะอาคาร | กว้าง 4 เมตร X ยาว 16 เมตร |
| พื้นที่การใช้สอย | 224 ตารางเมตร |
| สภาพ | ดี |
| จำนวนชั้น | 3 ชั้น มีชั้นลอย มีคอร์ตฟ้า |
| ราคาสิ่งปลูกสร้าง | - |
| ราคาเช่า | 12,000 บาท ต่อเดือน |

ตารางที่ 4.9 สรุปจำนวนอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามการใช้งาน

| จำนวนอาคารพาณิชย์ตามการใช้งาน | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----|
| อาคารชุดที่ / รูปแบบการพัก อาศัย | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | รวม |
| | จำนวน (ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | |
| 1. อาคารแบบผสมกึ่ง พักอาศัย (Residential Mixed-use) | 1 | 1 | 1 | 1 | - | 1 | 2 | 3 | 36 |
| 2. อาคารแบบกึ่งผสม การค้า (Commercial Mixed-use) | - | 3 | 2 | 9 | 3 | 14 | 10 | 2 | 35 |
| 3. อาคารแบบผสมกึ่ง อุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use) | 9 | 4 | 5 | - | - | - | 4 | - | 7 |
| 4. อาคารแบบผสมกึ่ง บริการ (Service Mixed-use) | 1 | - | - | 4 | 5 | 3 | 1 | 4 | 3 |
| 5. อาคารที่ไม่มีการใช้ งาน | 1 | 1 | 1 | 2 | - | 22 | 2 | 1 | 42 |
| รวม | 12 | 9 | 9 | 16 | 8 | 40 | 19 | 10 | 123 |

สภาพทั่วไปของอาคารพาณิชย์พักอาศัย บริเวณชานเมืองส่วนใหญ่จะมีการใช้งานประเภทอาคารแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม เมื่อใกล้ตัวเมืองการใช้งานส่วนใหญ่จะเป็นการใช้งานประเภทอาคารแบบผสมการค้า และ อาคารแบบผสมกึ่งบริการ ซึ่งสภาพอาคารก็จะค่อยๆ มีสภาพดีขึ้นเมื่อเข้าใกล้ตัวเมืองมากขึ้น

บทที่ 5

ผลการศึกษา

ในการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามแนวถนนเอกชัย สมุทรสาคร มีการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล อาคารพาณิชย์พักอาศัย ซึ่งตั้งอยู่ตามแนวถนนเอกชัย ทำให้ได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

สภาพโดยรวมของผู้อยู่อาศัยทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ

จากการเก็บข้อมูล สภาพทางสังคมของครัวเรือน และข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย ผู้ให้เก็บข้อมูลเป็นเพศชายร้อยละ 40 เพศหญิงร้อยละ 60 ซึ่งมีอายุเฉลี่ย 30.82 ปี ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 67 ในส่วนของการศึกษาจากการเก็บข้อมูลพบว่าส่วนใหญ่มีการศึกษาที่ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับอนุปริญาตรองลงมาคือ ระดับมัธยมศึกษา ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยมีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ และทำงานประจำ จำนวนสมาชิกในครอบครัว โดยส่วนใหญ่จากการสัมภาษณ์จะมีสมาชิกในครอบครัว 3-4 คน บิดา มารดา และบุตร 2 คน

ในส่วนของสภาพทางเศรษฐกิจของครัวเรือนนั้น ส่วนใหญ่จะทำกิจการส่วนตัวซึ่งมีทั้งกิจการที่มีลูกจ้างและไม่มีลูกจ้าง โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้จะมีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 19,061.40 บาทต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยอยู่ที่ 14,719.30 บาทต่อเดือน โดยมีค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยประมาณ 3,768 บาทต่อเดือน ค่าอาหารเฉลี่ย 4,564.91 บาทต่อเดือน ค่าเดินทางเฉลี่ย 1,682.45 บาทต่อเดือน เงินเหลือเฉลี่ย 3,887.20 บาทต่อเดือน

ในการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามแนวถนนเอกชัย สมุทรสาคร มีการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยแบ่งและกำหนดขอบเขตในการเก็บข้อมูล อาคารพาณิชย์พักอาศัย โดยจำแนกประเภทของอาคารพาณิชย์ตามลักษณะการอยู่อาศัยแบ่งเป็น 4 ประเภททำให้ได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

5.1 เจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (ONLY OWNER)

จากการขอบเขตการศึกษาอาคารพาณิชย์ทั้งหมด 123 หลัง อาคารที่เจ้าของอาคารอยู่อาศัยเองทั้งหมด 36 หลัง คิดเป็นร้อยละ 29 โดยได้ทำการสุ่มตัวอย่างเก็บข้อมูลอาคารซึ่งเจ้าของอยู่เอง 18 หลัง ทำให้ได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

5.1.1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัย

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเจ้าของกิจการ และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหลาย ส่วนใหญ่จะทำกิจการส่วนตัวซึ่งมีทั้งกิจการที่มีลูกจ้างและไม่มีลูกจ้าง โดยจากการสัมภาษณ์มีกิจการที่มีลูกจ้างแต่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ด้วย 10 หลัง โดยลูกจ้างจะพักอาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงกับร้านค้าของเจ้าของกิจการเอง เช่น คู่มือมรดก ร้านขายข้าวสาร ร้านค้า อุปกรณ์ก่อสร้าง เป็นต้น ส่วนอีก 8 หลังจะเป็นอาคารที่เจ้าของอยู่อาศัยเองทั้งหลายโดยไม่มีลูกจ้าง โดยสาเหตุที่ไม่มีลูกจ้างเนื่องมาจากเป็นกิจการที่สามารถดูแลด้วยตัวเองได้ โดยไม่จำเป็นต้องมีลูกจ้าง และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในธุรกิจ เป็นธุรกิจครัวเรือน เช่น คู่มือมรดก ร้านทำผม ร้านซักรีด เป็นต้น

จากการเก็บข้อมูล ผู้ให้เก็บข้อมูลเป็นเพศชายร้อยละ 44 เพศหญิงร้อยละ 56 ซึ่งอายุระหว่าง 26-30 ปีเป็นส่วนใหญ่ โดยคิดเป็นร้อยละ 44 รองลงมาคืออายุระหว่าง 41-45 ปีโดยคิดเป็นร้อยละ 22 ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 83 ในส่วนของการศึกษาจากการเก็บข้อมูลพบว่าส่วนใหญ่มีการศึกษาที่ดี โดยแบ่งเป็นผู้ที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 33 และรองลงมาคือ จบปวช. และปวส. ร้อยละ 28 โดยส่วนใหญ่ ผู้อยู่อาศัยเป็นเจ้าของกิจการจำนวนสมาชิกในครอบครัว โดยส่วนใหญ่จากการสัมภาษณ์จะมีสมาชิกในครอบครัว 4 คน บิดา มารดา และลูก 2 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 33 รองลงมาคือมีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คนคิดเป็นร้อยละ 22 โดยจากการเก็บข้อมูลพบว่าร้อยละ 50 จะมีบุตร เฉลี่ย 2 คน

ตารางที่ 5.1.1 แสดงเพศของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลาย

| เพศ | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------|-----------|---------------|
| ชาย | 8 | 44.00 |
| หญิง | 10 | 56.00 |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.1 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 56 และเพศชายคิดเป็นร้อยละ 44 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

ตารางที่ 5.1.2 แสดงอายุของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง

| ช่วงอายุ | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------|-----------|--------------|
| 15-20 | 0 | 0.00 |
| 21-25 | 0 | 0.00 |
| 26-30 | 8 | 44.00 |
| 31-35 | 2 | 11.00 |
| 36-40 | 2 | 11.00 |
| 41-45 | 4 | 22.00 |
| 46-50 | 1 | 6.00 |
| 51-55 | 1 | 6.00 |
| 56-60 | 0 | 0.00 |
| รวม | 18 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.2 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) มีอายุ 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 44 รองลงมา คือ ช่วงอายุ 41-45 ปี คิดเป็นร้อยละ 22 ช่วงอายุ 31-35 ปี และ ช่วงอายุ 36-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 11 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีอายุ 25-30 ปี แสดงว่า เป็นกลุ่มที่เริ่มมีอายุ จบการศึกษามาได้ 5-10 ปี เริ่มสร้างกิจการของตนเอง มีความต้องการที่พักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกที่พอสมควรต่อการพักและดำเนินกิจกรรม อีกทั้งช่วงวัยดังกล่าวเป็นวัยที่มีความพร้อมในการสร้างชีวิต และสร้างครอบครัว

ตารางที่ 5.1.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| ระดับการศึกษา | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-----------|---------------|
| ปริญญาตรี | 6 | 33.00 |
| ปวช. ปวส. | 5 | 28.00 |
| มัธยม | 3 | 17.00 |
| ประถม | 1 | 6.00 |
| อื่นๆ | 3 | 17.00 |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.3 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีการศึกษาที่ดี จบการศึกษาระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 33 รองลงมา คือ ระดับปวช. ปวส. คิดเป็นร้อยละ 28 และระดับมัธยม และระดับประถม คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาที่ดี แสดงว่า การศึกษาถือเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความรู้เพื่อประกอบอาชีพ เนื่องจากส่วนใหญ่ในกลุ่มตัวอย่างนี้เป็นเจ้าของกิจการซึ่งในการประกอบการย่อมต้องการความรู้เพื่อนำมาใช้ในกิจการของตนเอง

ตารางที่ 5.1.4 แสดงอาชีพของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| อาชีพ | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-----------|---------------|
| เจ้าของกิจการ | 14 | 78.00 |
| ผู้บริหาร | 1 | 6.00 |
| ทำงานประจำ | 4 | 22.00 |
| ใช้แรงงาน | 0 | 0.00 |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.4 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกิจการคิดเป็นร้อยละ 78 รองลงมา คือ ทำงานประจำ คิดเป็นร้อยละ 22 และผู้บริหาร คิดเป็นร้อยละ 6 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้นส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการซึ่งสอดคล้องกับการจำแนกประเภท ของการพักอาศัย โดยกลุ่มที่ไม่ได้เป็นเจ้าของกิจการคือทำงานประจำ ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งก็เป็นส่วนน้อยเมื่อเทียบกับกลุ่มที่มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ

ตารางที่ 5.1.5 แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น

| จำนวนสมาชิกในครอบครัว | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------|-----------|---------------|
| 1 คน | 2 | 11.00 |
| 2 คน | 4 | 22.00 |
| 3 คน | 3 | 17.00 |
| 4 คน | 6 | 33.00 |
| 5 คน | 3 | 17.00 |
| 6 คน | 0 | 0.00 |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.5 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัว 4 คนคิดเป็นร้อยละ 33 รองลงมา คือ 2 คน คิดเป็นร้อยละ 22 และ 3 คน กับ 5 คน คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้นส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ มีอายุประมาณ 25-30 ปี ซึ่งเป็นวัยที่กำลังสร้างครอบครัว ส่วนใหญ่ก็จะมีสามีภรรยาและ บุตร 1-2 คน ดังนั้นสมาชิกในครอบครัวส่วนใหญ่จึงมี 4 คน

ตารางที่ 5.1.6 แสดงจำนวนบุตรในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| จำนวนบุตร | จำนวน | ร้อยละ |
|------------|-----------|---------------|
| 0 คน | 9 | 50% |
| 1 คน | 1 | 6% |
| 2 คน | 7 | 39% |
| 3 คน | 1 | 6% |
| 4 คน | 0 | 0% |
| 5 คนขึ้นไป | 0 | 0% |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.6 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ไม่มีบุตรคิดเป็นร้อยละ 50 และมีบุตรคิดเป็นร้อยละ 50 ครอบครัว ที่มีบุตรส่วนใหญ่มีบุตร 2 คน คิดเป็นร้อยละ 39 มีบุตร 3 คน และ 1 คน คิดเป็นร้อยละ 6 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมดส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ มีอายุประมาณ 25-30 ปี ซึ่งเป็นวัยที่กำลังสร้างครอบครัว ส่วนใหญ่ในครอบครัว 4 คน ก็จะมีสามีภรรยาและ บุตร 2 คน ซึ่งสอดคล้องกับสมาชิกในครอบครัวส่วนใหญ่จึงมี 4 คน

5.1.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเจ้าของกิจการ และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหมด ส่วนใหญ่จะทำกิจการส่วนตัวซึ่งมีทั้งกิจการที่มีลูกจ้างและไม่มีลูกจ้าง โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้จะมีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 25,000 บาทต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยอยู่ที่ 18,589 บาทต่อเดือน โดยมีค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยประมาณ 5,112 บาทต่อเดือน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้ ซึ่งค่าที่อยู่อาศัยนี้นั้นจะมีที่มีค่าใช้จ่ายและไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนที่ไม่มีค่าใช้จ่ายนั้นจะเป็นอาคารที่เจ้าของเป็นเจ้าของอาคารเอง ซึ่งบางอาคารเป็นของบรรพบุรุษส่งต่อมายังรุ่นลูกหลาน ส่วนที่มีค่าใช้จ่ายนั้นจะเป็นค่าเช่าอาคารทั้งหมด ซึ่งสัดส่วนของค่าที่พักอาศัยจะใกล้เคียงกับค่าอาหาร ซึ่งมีค่าอาหารเฉลี่ย 5,750 บาทต่อเดือน ค่าเดินทางเฉลี่ย 2,778 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 5.1.7 แสดงรายได้ในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| รายได้ในครอบครัว ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------|-----------|---------------|
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 2 | 11.00 |
| 15,001-20,000 บาทต่อเดือน | 2 | 11.00 |
| 20,001-25,000 บาทต่อเดือน | 7 | 39.00 |
| 20,501-30,000 บาทต่อเดือน | 6 | 33.00 |
| มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6.00 |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.7 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีรายได้ 20,001-25,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 39 รองลงมาคือ 20,501-30,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 33 รายได้ 15,001-20,000 บาทต่อเดือน และ 10,001-15,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 11 ส่วนที่มีรายได้มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 6 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น เจ้าของกิจการ ซึ่งจะมีรายได้จากกิจการส่วนตัวที่ทำอยู่ ซึ่งจากข้อมูลจะพบว่าส่วนใหญ่จะมีรายได้มากกว่า 20,000 บาทต่อเดือน จากการสัมภาษณ์บางรายมีรายได้มากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 5.1.8 แสดงรายจ่ายในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| รายจ่ายในครอบครัว ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------|-----------|---------------|
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6.00 |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 6 | 33.00 |
| 15,001-20,000 บาทต่อเดือน | 8 | 44.00 |
| 20,001-25,000 บาทต่อเดือน | 2 | 11.00 |
| 20,501-30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6.00 |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.8 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีรายจ่าย 15,001-20,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 44 รองลงมาคือ 10,001-15,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 33 รายจ่าย 20,001-25,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 11 ส่วนที่มีรายจ่าย 5,001-10,000 บาทต่อเดือน บาทต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 6 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น เจ้าของกิจการ ซึ่งจะมีรายได้จากกิจการส่วนตัวที่ทำอยู่ ซึ่งเมื่อรายได้มาก ความต้องการก็จะมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อรายจ่ายที่มากขึ้นด้วยต่อเดือน ซึ่งจากข้อมูลค่าใช้จ่ายจะพบว่าส่วนใหญ่ จะเสียค่าเดินทางมาก เนื่องจากมีรถยนต์ส่วนตัว

ตารางที่ 5.1.9 แสดงค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| ค่าที่อยู่อาศัย ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|-----------|---------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 7 | 39.00 |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 5,001-6,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6.00 |
| 6,001-7,000 บาทต่อเดือน | 3 | 17.00 |
| 7,001-8,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6.00 |
| 8,001-9,000 บาทต่อเดือน | 4 | 22.00 |
| 9,001-10,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 10,001-11,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 11,001-12,000 บาทต่อเดือน | 2 | 11.00 |
| 12,001-13,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 13,001-14,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 14,001-15,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 15,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.9 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ไม่มีมีรายจ่ายในส่วน of ค่าที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 39 รองลงมาคือ 8,001-9,000 บาทต่อเดือนบาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 22 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น เจ้าของกิจการ ซึ่งจำเป็นต้องใช้อาคารในการประกอบกิจการในชั้นล่าง ซึ่งกิจการบางประเภทต้องการอาคารที่มีคุณภาพ และสภาพที่เหมาะสมกับกิจการนั้นๆ ซึ่งราคาค่าเช่าของอาคารก็ขึ้นอยู่กับสภาพของอาคาร ส่วนที่ไม่มี

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ บที่อยู่อาศัยนั้น บางรายได้รับมรดกมาจากบรรพบุรุษ บางรายเป็นญาติของเจ้าของอาคารชุดนั้นๆ ทำให้ไม่จำเป็นต้องเสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.1.10 แสดงค่าอาหารของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| ค่าอาหาร ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-----------|---------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 2 | 11.00 |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 3 | 17.00 |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 4 | 22.00 |
| 5,001-6,000 บาทต่อเดือน | 4 | 22.00 |
| 6,001-7,000 บาทต่อเดือน | 2 | 11.00 |
| 7,001-8,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6.00 |
| 8,001-9,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 9,001-10,000 บาทต่อเดือน | 2 | 11.00 |
| 10,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.10 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีค่าอาหารต่อเดือน 4,001-5,000 บาทต่อเดือน และ 5,001-6,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 22 รองลงมาคือ 3,001-4,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด จะมีทั้งที่ทำอาหารทานเอง และซื้ออาหาร โดยหากครอบครัวซึ่งไม่มีบุตรมีแค่สามีภรรยา จากการสัมภาษณ์บางคู่ต้องการความสะดวก ก็ออกไปทานอาหารนอกบ้าน ซึ่งส่งผลให้ค่าอาหารสูงขึ้น แต่โดยส่วนใหญ่ยังทำอาหารทานเอง และมีออกไปทานข้างนอกบ้าง

ตารางที่ 5.1.11 แสดงค่าเดินทางของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง

| ค่าเดินทาง ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-----------|---------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 5 | 28.00 |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 2 | 11.00 |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 4 | 22.00 |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 4 | 22.00 |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 2 | 11.00 |
| 5,001-6,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6.00 |
| 6,001-7,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 7,001-8,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 8,001-9,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 9,001-10,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 10,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.11 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีค่าเดินทางต่อเดือน 0-1,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 28 รองลงมาคือ 2,001-3,000 บาทต่อเดือน และ 3,001-4,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 22 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น เจ้าของกิจการ ซึ่งจะทำการส่วนตัวอยู่ที่เดียวกับที่พักอาศัย และหากออกไปที่อื่นก็นิยมใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นหลักในการเดินทาง

ตารางที่ 5.1.12 แสดงเงินคงเหลือของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| เงินคงเหลือ ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------|-----------|---------------|
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 10 | 56.00 |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 7 | 39.00 |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 15,001-20,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| 20,001-25,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6.00 |
| 20,501-30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0.00 |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.12 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีเงินคงเหลือ ต่อเดือน 0-5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 56 รองลงมาคือ 5,001-10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 39 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น เจ้าของกิจการ ซึ่งจะมีรายได้จากกิจการส่วนตัวที่ทำอยู่ซึ่งก็มีรายได้มาก แต่รายจ่ายก็มากขึ้นตามไปด้วย ซึ่งส่งผลต่อเงินคงเหลือต่อเดือน ซึ่งจากจะพบว่าส่วนใหญ่ มีส่วนที่ไม่สามารถเก็บเงินได้ หรือเก็บได้ไม่มาก

5.1.3 สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

การใช้พื้นที่และการทำกิจกรรมในการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง



ภาพที่ 5.1.1 แสดงการใช้พื้นที่และการทำกิจกรรมของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง

จากการเก็บข้อมูลการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเจ้าของกิจการ และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหลัง ส่วนใหญ่จะทำกิจกรรมส่วนตัวซึ่งมีทั้งกิจการที่มีลูกจ้างและไม่มีลูกจ้าง โดยจากการสำรวจที่อยู่อาศัย พบว่า

ชั้น 1 ส่วนใหญ่ด้านหน้าใช้ทำงานประกอบกิจการ

ต่อมาจะใช้พักผ่อน และมีส้วมส่วนบริเวณด้านหลัง จะใช้ทำอาหารและกินอาหาร

ชั้นลอย ส่วนใหญ่ใช้เก็บของ

ชั้น 2 ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่พักอาศัย โดยมีห้องนอนและห้องน้ำ

รูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง รูปแบบที่ 1



ภาพที่ 5.1.2 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง รูปแบบที่ 1

รูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง รูปแบบที่ 2



ภาพที่ 5.1.3 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง รูปแบบที่ 2

ตารางที่ 5.1.13 แสดงปัญหาการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| พื้นที่ไม่เพียงพอ | | ไม่ถูก สุขลักษณะ | ความปลอดภัย | สภาพทรุด โทรม |
|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|-----------------|--|
| จำนวนผู้อยู่อาศัย : 2-4 คน | | | | |
| ขนาดห้องนอน | 32 ตรม. | ไฟฟ้าใช้ แลงสว่าง เพียงพอ | เพลิงไหม้ | สภาพดี |
| มีขนาดใหญ่ เพียงพอต่อการอยู่อาศัย | | | มีที่ดับเพลิง | |
| จำนวนห้องน้ำ ส้วม | 3 ห้อง | ห้องมีหน้าต่างและที่ ระบายอากาศ | ไม่มีบันไดหนีไฟ | อาคารมีการดูแลรักษา โดยเจ้าของกิจการเอง |
| เพียงพอต่อผู้อยู่อาศัย | | | อาชญากรรม | |
| พื้นที่ทำครัว กินอาหาร | 16 ตรม. ขึ้นไป | | มีเหล็กดัด | |
| มีการแยกส่วน จากพื้นที่อื่น | | | | |

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเจ้าของกิจการ และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหมด ส่วนใหญ่จะทำกิจการส่วนตัวซึ่งมีทั้งกิจการที่มีลูกจ้างและไม่มีลูกจ้าง โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้จะมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัดสมุทรสาคร คิดเป็นร้อยละ 89 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด โดยมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันเฉลี่ย 7.89 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เปิดกิจการมาตั้งแต่แรกที่มาพักอาศัย ซึ่งในการครองครองกรรมสิทธิ์ของอาคารนั้น ส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคารคิดเป็น ร้อยละ 67 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด และที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร นั้นส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าระยะสั้น คิดเป็นร้อยละ 83 ของกลุ่มที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร

ตารางที่ 5.1.14 แสดงภูมิลำเนาของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| ภูมิลำเนาเดิม | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-----------|---------------|
| สมุทรสาคร | 16 | 89% |
| ที่อื่น | 2 | 11% |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.14 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิม อยู่สมุทรสาคร คิดเป็นร้อยละ 89 มาจากที่อื่น คิดเป็นร้อยละ 11 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เอง ทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมดส่วนใหญ่จะเป็นคนสมุทรสาครเดิม ที่ย้ายมาจากในเมือง เป็นส่วนใหญ่ ส่วนที่ย้ายมาจากที่อื่นนั้น เป็นส่วนน้อยมีที่ย้ายมาจากถนนเอกชัยฝั่ง กรุงเทพมหานคร ด้วยเช่นกัน

ตารางที่ 5.1.15 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| ระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------------|-----------|---------------|
| 1-4 ปี | 4 | 22% |
| 5-8 ปี | 8 | 44% |
| 9-12 ปี | 3 | 17% |
| 13-16 ปี | 3 | 17% |
| 17-20 ปี | 0 | 0% |
| มากกว่า 20 ปี | 0 | 0% |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.15 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน อยู่ที่ 5-8 ปี คิดเป็นร้อยละ 44 รองลงมาคือ 1-4 ปี คิดเป็นร้อยละ 22 และพักอาศัยมา 9-12 ปี และ 13-16 ปี คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังส่วนใหญ่จะเป็นคนสมุทรสาครเดิม ที่ย้ายมาจากในเมืองเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งโดยมากจะย้ายมาเปิดกิจการ มีทั้งมาเช่าอาคารที่เก่าลง เนื่องจากได้ราคาเช่าถูกเพื่อเปิดกิจการ และที่ซื้ออาคารใหม่เพื่อเปิดกิจการ

**ตารางที่ 5.1.16 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย
ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง**

| กรรมสิทธิ์ การครอบครองที่พักอาศัย | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------------|-----------|---------------|
| เป็นเจ้าของอาคาร | 6 | 33% |
| ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร | 12 | 67% |
| รวม | 18 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.16 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร คิดเป็นร้อยละ 67 ส่วนที่เป็นเจ้าของอาคารคิดเป็นร้อยละ 33 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

ตารางที่ 5.1.17 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบเป็นเจ้าของอาคาร
ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น

| เป็นเจ้าของอาคาร | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------|----------|-------------|
| ชำระหมดแล้ว | 6 | 100% |
| ผ่อนชำระ | 0 | 0% |
| รวม | 6 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.17 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ที่เป็นเจ้าของอาคาร
ทั้งหมดชำระหมดแล้ว

ตารางที่ 5.1.18 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร
ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น

| ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร | | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------|-------------------|-----------|---------------|
| เช่าอาคาร | ระยะสั้น (เดือน) | 10 | 83% |
| | ระยะยาว เชิง (ปี) | 2 | 17% |
| เช่าภายในอาคาร | ชั้น | 0 | 0% |
| | ห้อง | 0 | 0% |
| รวม | | 12 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.18 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) เช่าอาคารคิดเป็นร้อยละ
100โดยแบ่งเป็นส่วนที่เช่าระยะสั้น (เดือน) คิดเป็นร้อยละ 83 ระยะยาว เชิง (ปี) คิดเป็นร้อยละ
17ของกลุ่มที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร(กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

5.1.4 คุณภาพของที่อยู่อาศัย

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเจ้าของกิจการ และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหลาย ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะมีคุณภาพมีการดูแลที่ดี ที่อยู่อาศัยเพียงพอต่อจำนวนสมาชิกในครอบครัว มีความปลอดภัยในระดับปานกลาง ขาดในเรื่องของบันไดหนีไฟ และโดยรอบมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ตารางที่ 5.1.19 แสดงความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลาย

| ความเป็นส่วนตัว | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------|-----------|-------------|
| มากที่สุด | 7 | 39% |
| มาก | 11 | 61% |
| น้อย | 0 | 0% |
| น้อยที่สุด | 0 | 0% |
| รวม | 18 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.19 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลาย (กลุ่มตัวอย่าง) ที่เป็นเจ้าของอาคารทั้งหมดส่วนใหญ่จะมีความเป็นส่วนตัวในที่พักอาศัย อยู่กันเป็นครอบครัวเดียว จัดการดูแลที่อยู่อาศัยภายในอาคารเอง

ตารางที่ 5.1.20 แสดง ความเพียงพอของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัย ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลาย

| ความเพียงพอของที่พักอาศัย | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|-----------|-------------|
| พอ | 18 | 100% |
| ไม่พอ | 0 | 0% |
| รวม | 18 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.20 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลาย (กลุ่มตัวอย่าง) ที่เป็นเจ้าของอาคาร ทั่วทั้งส่วนใหญ่จะมีความเป็นส่วนตัวในที่พักอาศัย อยู่กันเป็นครอบครัวเดียว ความเพียงพอของ ที่อยู่อาศัยจึงไม่เป็นปัญหาในการอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.1.21 แสดงความปลอดภัย ของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัย ของกลุ่มเจ้าของ กิจการอยู่เองทั้งหลาย

| ความปลอดภัย | เหล็กดัด | ถังดับเพลิง | บันไดหนีไฟ |
|-------------|----------|-------------|------------|
| มี | 15 | 6 | 0 |
| ไม่มี | 3 | 12 | 18 |
| รวม | 18 | 18 | 18 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.21 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลาย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่จะให้ ความสำคัญต่อความปลอดภัยในทรัพย์สิน คือมีการทำเหล็กดัดติดอาคารเพื่อป้องกันการขโมย และรักษาความปลอดภัย ส่วนในเรื่องของการป้องกันอัคคีภัยนั้นจะยังไม่มีคุณภาพมาก เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่ไม่มีบันไดหนีไฟ แต่ส่วนใหญ่ยังคงมีถังดับเพลิงในบ้านเพื่อกรณีฉุกเฉิน

ตารางที่ 5.1.22 แสดงความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวก รอบที่พักอาศัย ของกลุ่ม เจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลาย

| สิ่งอำนวยความสะดวก | มี | ไม่มี |
|--------------------|----|-------|
| ตลาด | 14 | 4 |
| ห้างสรรพสินค้า | 10 | 8 |
| ศาสนสถาน | 17 | 1 |
| สวนสาธารณะ | 8 | 11 |
| โรงพยาบาล | 18 | 0 |
| โรงเรียน | 16 | 2 |
| สถาบันการเงิน | 18 | 0 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.22 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่สิ่งอำนวยความสะดวกจะสามารถเข้าถึงง่ายและอยู่ไม่ห่างจากที่พักอาศัย ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีน้อยก็คือสวนสาธารณะ

5.1.5 ปัญหาที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.1.23 แสดงจำนวนปัญหาในปัจจุบันที่ตั้งของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง

| ปัจจัยที่ตั้ง | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-------|--------|
| ไกลจากที่ทำงาน | 0 | 0% |
| ไกลจากโรงเรียนลูก | 2 | 11% |
| ไกลจากตลาด | 4 | 22% |
| ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก | 3 | 17% |
| ไกลจากศาสนสถาน | 1 | 6% |
| ติดถนนมากเกินไป | 3 | 17% |
| เสียเวลาและค่าใช้จ่ายมาก | 0 | 0% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.23 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ที่ตั้งไม่เป็นปัญหาทั้งในเรื่องที่ทำงานเนื่องจากส่วนใหญ่เจ้าของกิจการจะทำงานในที่เดียวกับที่พักอาศัย และเรื่องติดถนนจากการสัมภาษณ์ก็ไม่เป็นปัญหาในการพักอาศัย เพราะส่วนใหญ่เจ้าของกิจการต้องการให้ลูกค้าเข้าสู่ร้านค้าได้สะดวก ในการพักอาศัยอาจมีเสียงรบกวนบ้าง แต่ในตอนกลางคืน ก็ไม่ค่อยมีมลภาวะทางเสียง

ตารางที่ 5.1.24 แสดงจำนวนปัญหาในตัวอาคารของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| ปัจจัยตัวอาคาร | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| พื้นที่ทำการค้าไม่พอ | 5 | 28% |
| หน้ากว้างน้อย | 1 | 6% |
| ที่จอดรถน้อย | 12 | 67% |
| พื้นที่ไม่พอ | 1 | 6% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.24 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของตัวอาคารนั้นในกลุ่มกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด นั้นจะค้ำเนิ่งในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกิจการการค้าเป็น คือ ในส่วนของพื้นที่ทำการค้า และพื้นที่จอดรถ โดยเฉพาะพื้นที่จอดรถ หากลูกค้ามาพ้อมๆกันหลายๆ รายจะต้องไปจอดหน้าร้านของเพื่อนบ้านซึ่งไปๆการรบกวนเพื่อนบ้าน

ตารางที่ 5.1.25 แสดงจำนวนปัญหาความปลอดภัยกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| ปัจจัยความปลอดภัย | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| เสี่ยงต่อเพลิงไหม้ | 3 | 17% |
| เสี่ยงต่ออาชญากรรม | 4 | 22% |
| เสี่ยงต่อภัยธรรมชาติ | 8 | 44% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.25 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของความปลอดภัยนั้นในกลุ่มกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด กลัวในเรื่องของปัญหาอาชญากรรมและ ภัยธรรมชาติ ซึ่งบริเวณตามแนวถนนนั้นจะมี การเกิดน้ำท่วมบ้าง

ตารางที่ 5.1.26 แสดงจำนวนปัญหาความมั่นคงในการถือครองของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่
เองทั้งสิ้น

| ปัจจัยความมั่นคงในการถือครอง | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------|-------|--------|
| ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน | 9 | 50% |
| ค่าเช่าสูง | 7 | 39% |
| ระยะเวลาไม่เหมาะสม | 2 | 11% |
| การบอกเลิกสัญญา | 5 | 28% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.26 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของความมั่นคงในการถือครองนั้นในกลุ่มกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น จะมีปัญหาในเรื่องของการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่ผู้สร้างอาคารจะให้เช่าอาคารเป็นหลักซึ่งจะมีทั้งเช่าระยะสั้นและระยะยาว ส่วนในเรื่องของค่าเช่าสูงนั้นจะมีเฉพาะอาคารที่มีสภาพดี และกลุ่มอาคารที่สร้างไม่นาน ส่วนอาคารที่เก่าจะมีราคาเช่าไม่สูง และมีส่วนหนึ่งของที่เช่าอาคารเก่าจะหมดกำหนดสัญญาซึ่งผู้เช่าอาคารบางรายยังไม่ได้หาที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อเตรียมตัวในการย้ายที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.1.27 แสดงจำนวนปัญหา เพื่อนบ้านและชุมชน ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่
เองทั้งสิ้น

| ปัจจัยเพื่อนบ้านและชุมชน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-------|--------|
| มีเพื่อนบ้านรู้จักกัน | 12 | 67% |
| พึ่งพาอาศัยเพื่อนบ้านได้ | 6 | 33% |
| ชุมชนโดยรอบน่าอยู่ | 9 | 50% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.27 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของเพื่อนบ้านและชุมชนนั้นในกลุ่มกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น จะไม่ค่อยมีปัญหาในเรื่อง

ของความรู้จักมักคุ้น แต่ อาจไม่สามารถพึ่งพาได้มาก เช่นบางที่ที่จอดรถด้านหน้าอาคารก็ไป
 ปัญหาให้มีปัญหากันได้ แต่โดยรวมแล้วส่วนใหญ่สามารถพักอาศัยอยู่รวมกันได้

ตารางที่ 5.1.28 แสดงจำนวนปัญหาสภาพแวดล้อมของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| ปัจจัยสภาพแวดล้อม | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------|-------|--------|
| ไม่มีปัญหาน้ำท่วม | 12 | 67% |
| ไม่มีเสียงรบกวน | 6 | 33% |
| ไม่มีกลิ่นรบกวน | 14 | 78% |
| มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบ | 16 | 89% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.28 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่อง
 ของสภาพแวดล้อมนั้นในกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด จะไม่ค่อยมีปัญหาจะมีเพียงปัญหา
 เรื่องเสียงรบกวนเนื่องจากอยู่บริเวณริมถนน และอาคารใกล้เคียงทำกิจกรรมที่ต้องส่งเสียงรบกวน

5.1.6 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.1.29 แสดงลำดับความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น

| ลำดับความสำคัญ | |
|----------------|--------------|
| 1 | ที่ตั้ง |
| 2 | ธุรกิจ |
| 3 | พื้นที่ |
| 4 | ราคา |
| 5 | งาน |
| 6 | สภาพแวดล้อม |
| 7 | การเดินทาง |
| 8 | เพื่อนบ้าน |
| 9 | อาคาร |
| 10 | เจ้าของดูแล |
| 11 | บริเวณโดยรอบ |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.1.29 กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) มีความต้องการในเรื่องที่ตั้ง หรือทำเล ในการเลือกที่พักอาศัย เพราะอาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็นทั้งที่พักอาศัยและหน้าร้านในการทหาสินค้าที่ตั้งจึงเป็นสิ่งสำคัญ รองลงมาคือ ธุรกิจ พื้นที่ และราคา ซึ่ง ทั้ง 4 อันดับสูงสุดจะเกี่ยวข้องกับ การทำธุรกิจเป็นหลัก

5.2 เจ้าของกิจการและลูกจ้าง(OWNER & EMPLOYEE)

จากการขอเบาะแสการศึกษาอาคารพาณิชย์ทั้งหมด 123 หลัง อาคารที่เจ้าของอาคารอยู่อาศัยเองทั้งหมด 35 หลัง คิดเป็นร้อยละ 29 โดยได้ทำการสุ่มตัวอย่างเก็บข้อมูลอาคารซึ่งเจ้าของกิจการและลูกจ้างพักอาศัยจำนวน 17 หลัง ทำให้ได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

5.2.1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัย

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเจ้าของกิจการ และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหมด ส่วนใหญ่จะทำกิจการส่วนตัวซึ่ง เป็นกิจการที่มีลูกจ้าง โดยจากการสัมภาษณ์มีกิจการที่มีลูกจ้างพักอาศัยอยู่ ที่เดียวกับร้านค้าของเจ้าของกิจการเอง จะเป็นกิจการจำพวก ตู้ซ่อมรถ ร้านค้าอุปกรณ์ก่อสร้าง เป็นต้น

โดยสาเหตุที่ให้ลูกจ้างพักอาศัยในอาคารเดียวกันนั้น เพื่อความสะดวกในการทำกิจการใช้งาน เนื่องจากเป็นกิจการที่ ต้องใช้แรงงานช่วยเหลือในการ ดูแลดำเนินกิจการจึงจำเป็นต้องมีลูกจ้าง

จากการเก็บข้อมูล ผู้ให้เก็บข้อมูลเป็นเพศชายร้อยละ 24 เพศหญิงร้อยละ 76 ซึ่งอายุระหว่าง 26-35 ปีเป็นส่วนใหญ่ โดยคิดเป็นร้อยละ 88 ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 59 ในส่วนของการศึกษาจากการเก็บข้อมูลพบว่าส่วนใหญ่มีการศึกษาที่ ปานกลาง โดยแบ่งเป็นผู้ที่จบการศึกษาระดับอนุปริญญา ร้อยละ 56

จำนวนสมาชิกในครอบครัว โดยส่วนใหญ่จากการสัมภาษณ์จะมีสมาชิกในครอบครัว 3 คน บิดา มารดา และลูก 1 คน และส่วนใหญ่จะมีลูกจ้างพักอาศัยอยู่ด้วยอีก 1 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 29 รองลงมาคือมีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คนคิดเป็นร้อยละ 29 โดยจากการเก็บข้อมูลพบว่าร้อยละ 67 จะไม่มีบุตร

ตารางที่ 5.2.1 แสดงเพศของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| เพศ | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------|-----------|---------------|
| ชาย | 4 | 24.00 |
| หญิง | 13 | 76.00 |
| รวม | 17 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.1 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 76 และเพศชายคิดเป็นร้อยละ 24 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

ตารางที่ 5.2.2 แสดงอายุของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ช่วงอายุ | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------|-----------|-------------|
| 15-20 | 0 | 0% |
| 21-25 | 2 | 12% |
| 26-30 | 7 | 41% |
| 31-35 | 7 | 41% |
| 36-40 | 1 | 6% |
| 41-45 | 0 | 0% |
| 46-50 | 0 | 0% |
| 51-55 | 0 | 0% |
| 56-60 | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.2 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีอายุ 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 41 และช่วงอายุ 31-35 ปี คิดเป็นร้อยละ 41 ของกลุ่มผู้เข้าร่วมกิจกรรม (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีอายุ 25-30 ปี แสดงว่า เป็นกลุ่มที่เริ่มมีอายุ จบการศึกษามาได้ 5-10 ปี เริ่มสร้างกิจการของตนเอง มีความต้องการที่พักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกที่พอสมควรต่อการพักและดำเนินกิจกรรม อีกทั้งช่วงวัยดังกล่าวเป็นวัยที่มีความพร้อมในการสร้างชีวิต และสร้างครอบครัว

ตารางที่ 5.2.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ระดับการศึกษา | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-----------|---------------|
| ปริญญาตรี | 2 | 12.00 |
| ปวช. ปวส. | 10 | 59.00 |
| มัธยม | 2 | 12.00 |
| ประถม | 2 | 12.00 |
| อื่นๆ | 1 | 6.00 |
| รวม | 17 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.3 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีการศึกษาปานกลาง จบการศึกษาระดับอนุปริญญา คิดเป็นร้อยละ 59 รองลงมา คือ ระดับมัธยม และประถม คิดเป็นร้อยละ 12 ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาปานกลาง ซึ่ง การศึกษาถือเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความรู้เพื่อประกอบอาชีพ เนื่องจากส่วนใหญ่ในกลุ่มตัวอย่างนี้เป็นเจ้าของกิจการซึ่งในการประกอบการย่อมต้องการความรู้เพื่อนำมาใช้ในกิจการของตนเอง และความรู้ระดับอนุปริญญา ก็เพียงพอที่จะดำเนินชีวิต ใช้วิชาชีพในการทำมาหากินได้

ตารางที่ 5.2.4 แสดงอาชีพของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| อาชีพ | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-----------|---------------|
| เจ้าของกิจการ | 8 | 47.00 |
| ผู้บริหาร | 0 | 0.00 |
| ทำงานประจำ | 9 | 53.00 |
| ใช้แรงงาน | 0 | 0.00 |
| รวม | 17 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.4 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ทำงานประจำคิดเป็นร้อยละ 53 รองลงมา คือ เจ้าของกิจการคิดเป็นร้อยละ 47 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีอาชีพ ทำงานประจำและ เจ้าของกิจการ ซึ่งสอดคล้องกับการจำแนกประเภท ของการพักอาศัย โดยกลุ่มที่ไม่ได้เป็นเจ้าของกิจการคือทำงานประจำ ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งก็เป็นส่วนน้อยเมื่อเทียบกับกลุ่มที่มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ

ตารางที่ 5.2.5 แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| จำนวนสมาชิกในครอบครัว | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------|-----------|-------------|
| 1 คน | 4 | 24% |
| 2 คน | 5 | 29% |
| 3 คน | 5 | 29% |
| 4 คน | 3 | 18% |
| 5 คน | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.5 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัว 3 คนคิดเป็นร้อยละ 29 และ 2 คน คิดเป็นร้อยละ 29 รองลงมาคือ 1 คน คิดเป็นร้อยละ 24 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้นส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ มีอายุประมาณ 25-35 ปี ซึ่งเป็นวัยที่กำลังสร้างครอบครัว ส่วนใหญ่ก็จะมีสามีภรรยาซึ่งมีทั้งมีบุตรและไม่มีบุตร หากมีบุตรส่วนใหญ่จะมี บุตร 1-2 คน ดังนั้นสมาชิกในครอบครัวส่วนใหญ่จึงมี 3 คน

ตารางที่ 5.2.6 แสดงจำนวนบุตรในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| จำนวนบุตร | จำนวน | ร้อยละ |
|------------|-----------|------------|
| 0 คน | 12 | 70% |
| 1 คน | 3 | 18% |
| 2 คน | 2 | 12% |
| 3 คน | 0 | 0% |
| 4 คน | 0 | 0% |
| 5 คนขึ้นไป | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.6 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ไม่มีบุตรคิดเป็นร้อยละ 70 และมีบุตรคิดเป็นร้อยละ 30 ครอบครัว ที่มีบุตรส่วนใหญ่มีบุตร 1 คน คิดเป็นร้อยละ 39 มีบุตร 3 คน และ 1 คน คิดเป็นร้อยละ 6 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้น (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งสิ้นส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ มีอายุประมาณ 25-30 ปี ซึ่งเป็นวัยที่กำลังสร้างครอบครัว ส่วนใหญ่ในครอบครัว 4 คน ก็จะมีสามีภรรยาและ บุตร 2 คน ซึ่งสอดคล้องกับสมาชิกในครอบครัวส่วนใหญ่จึงมี 4 คน

5.2.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหลาย ส่วนใหญ่จะทำกิจการส่วนตัวซึ่งมีทั้งกิจการที่มีลูกจ้างและไม่มีลูกจ้าง โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้จะมีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 22,059 บาทต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยอยู่ที่ 17,058 บาทต่อเดือน โดยมีค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยประมาณ 6,041 บาทต่อเดือน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 27 ของรายได้ ซึ่งค่าที่อยู่อาศัยนี้นั้นจะมีที่มีค่าใช้จ่ายและไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนที่ไม่มีค่าใช้จ่ายนั้นจะเป็นอาคารที่เจ้าของเป็นเจ้าของอาคารเอง ซึ่งบางอาคารเป็นของบรรพบุรุษส่งต่อมายังรุ่นลูกหลาน ส่วนที่มีค่าใช้จ่ายนั้นจะเป็นค่าเช่าอาคารทั้งหลาย ซึ่งสัดส่วนของค่าที่พักอาศัยจะใกล้เคียงกับค่าอาหาร ซึ่งมีค่าอาหารเฉลี่ย 4,735 บาทต่อเดือน ค่าเดินทางเฉลี่ย 1,882 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 5.2.7 แสดงรายได้ในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| รายได้ในครอบครัว ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------------|-----------|-------------|
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 2 | 12% |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 2 | 12% |
| 15,001-20,000 บาทต่อเดือน | 4 | 24% |
| 20,001-25,000 บาทต่อเดือน | 5 | 29% |
| 20,501-30,000 บาทต่อเดือน | 4 | 24% |
| มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.7 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีรายได้ 20,001-25,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 29 รองลงมาคือ 20,501-30,000 บาทต่อเดือน และ รายได้ 15,001-20,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 24 และ 10,001-15,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 12 ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น เจ้าของกิจการ ซึ่งจะมีรายได้จากกิจการส่วนตัวที่ทำอยู่ ซึ่งจากข้อมูลจะพบว่าส่วนใหญ่จะมีรายได้มากกว่า 20,000 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 5.2.8 แสดงรายจ่ายในครอบครัวของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| รายจ่ายในครอบครัว ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------|-----------|-------------|
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 3 | 18% |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 6 | 35% |
| 15,001-20,000 บาทต่อเดือน | 6 | 35% |
| 20,001-25,000 บาทต่อเดือน | 2 | 12% |
| 20,501-30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.8 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีรายจ่าย 15,001-20,000 บาทต่อเดือน และ 10,001-15,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 35 รายจ่าย 5,001-10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 18 ส่วนที่มีรายจ่าย 20,001-25,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 12 ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น เจ้าของกิจการ ซึ่งจะมีรายได้จากกิจการส่วนตัวที่ทำอยู่ ซึ่งเมื่อรายได้มาก ความต้องการก็จะมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อรายจ่ายที่มากขึ้นด้วยต่อเดือน และยังมีรายจ่ายเกี่ยวกับลูกจ้างที่พักอาศัยอยู่ด้วยอีกด้วย

ตารางที่ 5.2.9 แสดงค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ค่าที่อยู่อาศัย ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|-----------|-------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 3 | 18% |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 2 | 12% |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 5,001-6,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6% |
| 6,001-7,000 บาทต่อเดือน | 4 | 24% |
| 7,001-8,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 8,001-9,000 บาทต่อเดือน | 4 | 24% |
| 9,001-10,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6% |
| 10,001-11,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 11,001-12,000 บาทต่อเดือน | 2 | 12% |
| 12,001-13,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 13,001-14,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 14,001-15,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 15,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.9 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีมีรายจ่ายในส่วนของค่าที่อยู่อาศัย 8,001-9,000 บาทต่อเดือนและ 6,001-7,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 24 ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น เจ้าของกิจการ ซึ่งจำเป็นต้องใช้อาคารในการประกอบกิจการในชั้นล่าง ซึ่งกิจการบางประเภทต้องการอาคารที่มีคุณภาพ และสภาพที่เหมาะสมกับกิจการนั้นๆ ซึ่งราคาค่าเช่าของอาคารก็ขึ้นอยู่กับสภาพของอาคาร ส่วนที่ไม่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้น ก็จะเป็นกลุ่มลูกจ้างที่อยู่อาศัยร่วมกับเจ้าของกิจการ

ตารางที่ 5.2.10 แสดงค่าอาหารของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ค่าอาหาร ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-----------|-------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 3 | 18% |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 4 | 24% |
| 5,001-6,000 บาทต่อเดือน | 9 | 53% |
| 6,001-7,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6% |
| 7,001-8,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 8,001-9,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 9,001-10,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 10,000 บาทขึ้นไปต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.10 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีค่าอาหารต่อเดือน 5,001-6,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 53 รองลงมาคือ 4,001-5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 24 ของกลุ่มกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง จะมีทั้งที่ทำอาหารทานเอง และซื้ออาหาร โดยหากครอบครัวซึ่งไม่มีบุตรมีแค่สามีภรรยา จากการสัมภาษณ์บางคู่ต้องการความสะดวก ก็ออกไปทาน

อาหารนอกบ้าน ซึ่งส่งผลให้ค่าอาหารสูงขึ้น แต่โดยส่วนใหญ่ยังทำอาหารทานเอง และก็แบ่งให้ลูกจ้างทานด้วย และมีออกไปทานข้างนอกบ้าง

ตารางที่ 5.2.11 แสดงค่าเดินทางของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ค่าเดินทาง ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------|-----------|-------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 6 | 35% |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 6 | 35% |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6% |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 4 | 24% |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 5,001-6,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.11 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีค่าเดินทางต่อเดือน 0-1,000 บาทต่อเดือน และ 3,001-4,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 35 รองลงมาคือ 3,001-4,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 24 ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการซึ่งจะทำกิจการส่วนตัวอยู่ที่เดียวกับที่พักอาศัย และลูกจ้างก็จะพักอาศัยอยู่ด้วยกัน และหากออกไปที่อื่นก็นิยมใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นหลักในการเดินทาง

ตารางที่ 5.2.12 แสดงเงินคงเหลือและขาดของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

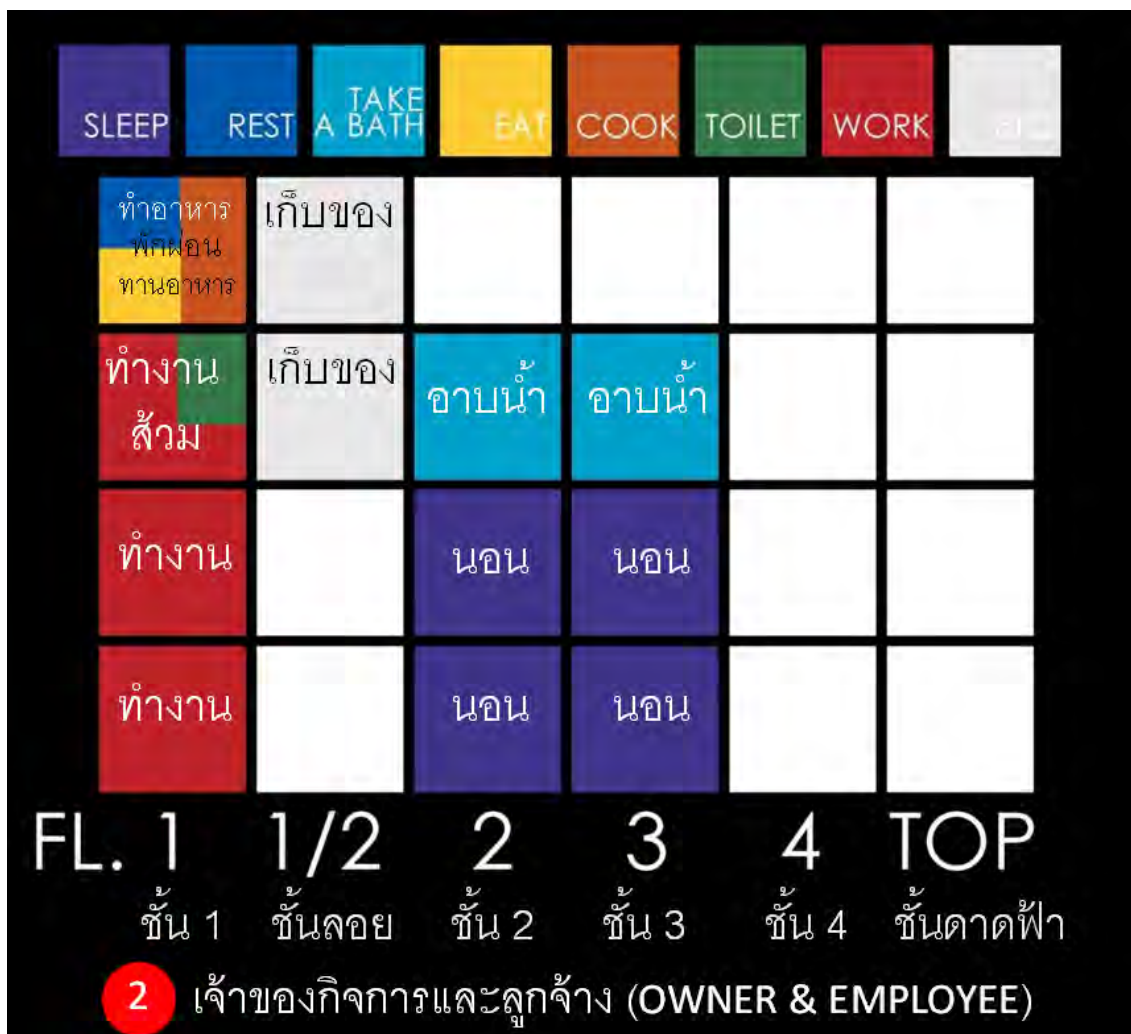
| เงินคงเหลือ ต่อเดือน | เหลือ จำนวน | ร้อยละ | ขาด จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|----------------|------------|--------------|------------|
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 10 | 59% | 3 | 18% |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 3 | 18% | 0 | 0% |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 1 | 6% | 0 | 0% |
| 15,001-20,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% | 0 | 0% |
| รวม | 14 | 82% | 3 | 18% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.12 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีเงินคงเหลือ ต่อเดือน 0-5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 59 รองลงมาคือ 5,001-10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 18 ส่วนเงินขาดนั้นส่วนใหญ่มีเงินขาด ต่อเดือน 0-5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 18 ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น เจ้าของกิจการ ซึ่งจะมีรายได้จากกิจการส่วนตัวที่ทำอยู่ซึ่งก็มีรายได้มาก แต่รายจ่ายก็มากขึ้นตามไปด้วย แต่บางกิจการก็มีรายได้ไม่มากพอ ซึ่งส่งผลต่อเงินคงเหลือต่อเดือน ซึ่งจากจะพบว่าส่วนใหญ่ มีส่วนที่ไม่สามารถเก็บเงินได้ หรือเก็บได้ไม่มาก

5.2.3 สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย



ภาพที่ 5.2.1 แสดงการใช้พื้นที่และการทำกิจกรรมของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่อาศัยทั้งหลัง

จากการเก็บข้อมูลการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ซึ่งอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหลัง ส่วนใหญ่จะทำกิจการส่วนตัวซึ่งมีทั้งกิจการที่มีลูกจ้างและไม่มีลูกจ้าง โดยจากการสำรวจที่อยู่อาศัย พบว่า

ชั้น 1 ส่วนใหญ่ด้านหน้าใช้ทำงานประกอบกิจการ

ต่อมาจะใช้พักผ่อน และมีส้วมส่วนบริเวณด้านหลัง จะใช้ทำอาหารและกินอาหาร

ชั้นลอย ส่วนใหญ่ใช้เก็บของ

ชั้น 2 ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่พักอาศัย ซึ่งเจ้าของกิจการเป็นผู้พักอาศัยเองโดยมีห้องนอนและห้องน้ำ

ชั้น 3 ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่พักอาศัย ซึ่งเจ้าของกิจการจัดให้ลูกจ้างเป็นผู้พักอาศัยโดยมีห้องนอนรวม ซึ่งลูกจ้างพักอาศัยรวมกัน และห้องน้ารวม

รูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง รูปแบบที่ 1



ภาพที่ 5.2.2 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง รูปแบบที่ 1

รูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง รูปแบบที่ 2



ภาพที่ 5.2.3 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง รูปแบบที่ 2

ตารางที่ 5.2.13 แสดงปัญหาการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด

| พื้นที่ไม่เพียงพอ | | ไม่ถูก สุขลักษณะ | ความปลอดภัย | สภาพทรุด โทรม |
|---|----------------|------------------------------------|-----------------|---|
| จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3-5 คน | | | | |
| ขนาดห้องนอน | 32 ตรม. | มีไฟฟ้าใช้ แสงสว่าง เพียงพอ | เพลิงไหม้ | สภาพดี |
| มีขนาดใหญ่1ห้องพัก 2-3 คน เพียงพอต่อการอยู่อาศัย | | | มีที่ดับเพลิง | |
| จำนวนห้องน้ำ ส้วม | 3 ห้อง | | ไม่มีบันไดหนีไฟ | อาคารมีการดูแลรักษา โดยเจ้าของกิจการเอง โดยมีลูกจ้างช่วยดูทำ ความสะอาด |
| ได้มาตรฐาน | | อาชญากรรม | | |
| พื้นที่ทำครัว กินอาหาร | 16 ตรม. ขึ้นไป | ห้องมีหน้าต่างและที่ ระบายอากาศ | มีเหล็กดัด | |
| มีการแยกส่วน จากพื้นที่อื่น | | | | |

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเจ้าของกิจการ และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหมด ส่วนใหญ่จะทำกิจการส่วนตัวซึ่งมีทั้งกิจการที่มีลูกจ้างและไม่มีลูกจ้าง โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้จะมี ภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัดสมุทรสาคร คิดเป็นร้อยละ 76 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด โดยมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันเฉลี่ย 7.8 2 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เปิดกิจการมาตั้งแต่แรกที่มาพักอาศัย ซึ่งในการครองครองกรรมสิทธิ์ของอาคารนั้น ส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคารคิดเป็น ร้อยละ 76 ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด และที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร นั้นส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าระยะสั้น คิดเป็นร้อยละ 85 ของกลุ่มที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร

ตารางที่ 5.2.14 แสดงภูมิลำเนาของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ภูมิลำเนาเดิม | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-------|--------|
| สมุทรสาคร | 13 | 76% |
| ที่อื่น | 4 | 24% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.14 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่สมุทรสาคร คิดเป็นร้อยละ 76 มาจากที่อื่น คิดเป็นร้อยละ 24 ของกลุ่มกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่จะเป็นคนสมุทรสาครเดิม ที่ย้ายมาจากในเมืองเป็นส่วนใหญ่ ส่วนที่ย้ายมาจากที่อื่นนั้น เป็นส่วนน้อยมีที่ย้ายมาจากถนนเอกชัยฝั่งกรุงเทพมหานคร ด้วยเช่นกัน

ตารางที่ 5.2.15 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน

ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------------|-----------|-------------|
| 1-4 ปี | 3 | 18% |
| 5-8 ปี | 6 | 35% |
| 9-12 ปี | 7 | 41% |
| 13-16 ปี | 1 | 6% |
| 17-20 ปี | 0 | 0% |
| มากกว่า 20 ปี | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.15 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน อยู่ที่ 9-12 ปี คิดเป็นร้อยละ 41 รองลงมาคือ 5-8 ปี คิดเป็นร้อยละ 35 และพักอาศัยมา 1-4 ปี คิดเป็นร้อยละ 18 ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง หลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังส่วนใหญ่จะเป็นคนสมุทรสาครเดิม ที่ย้ายมาจากในเมืองเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งโดยมากจะย้ายมาเปิดกิจการ มีทั้งมาเช่าอาคารที่เก่าลง เนื่องจากได้ราคาค่าเช่าถูกเพื่อเปิดกิจการ และที่เช่าอาคารใหม่เพื่อเปิดกิจการ

ตารางที่ 5.2.16 แสดงกรณีสิทธิการครอบครองที่พักออาศัย
ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| กรณีสิทธิ การครอบครองที่พักออาศัย | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------------|-----------|-------------|
| เป็นเจ้าของอาคาร | 4 | 24% |
| ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร | 13 | 76% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.16 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร คิดเป็นร้อยละ 76 ส่วนที่เป็นเจ้าของอาคารคิดเป็นร้อยละ 24 ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

ตารางที่ 5.2.17 แสดงกรณีสิทธิการครอบครองที่พักออาศัย แบบเป็นเจ้าของอาคาร
ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| เป็นเจ้าของอาคาร | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------|----------|-------------|
| ชำระหมดแล้ว | 3 | 75% |
| ผ่อนชำระ | 1 | 25% |
| รวม | 4 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.17 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ที่เจ้าของอาคารชำระหมดแล้ว คิดเป็นร้อยละ 75 ของที่เป็นเจ้าของอาคาร

ตารางที่ 5.2.18 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักออาศัย แบบไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร
ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร | | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------|------------------|-------|--------|
| เช่าอาคาร | ระยะสั้น (เดือน) | 11 | 85% |
| | ระยะยาว (ปี) | 2 | 15% |
| เช่าภายในอาคาร | ชั้น | 0 | 0% |
| | ห้อง | 0 | 0% |
| รวม | | 13 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.18 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) เช่าอาคารคิดเป็นร้อยละ 100 โดยแบ่งเป็นส่วนที่เช่าระยะสั้น (เดือน) คิดเป็นร้อยละ 85 ระยะยาว (ปี) คิดเป็นร้อยละ 15 ของกลุ่มที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร(กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

5.2.4 คุณภาพของที่อยู่อาศัย

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเจ้าของกิจการ และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหลัง ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะมีคุณภาพมีการดูแลที่ดี ที่อยู่อาศัยเพียงพอต่อจำนวนสมาชิกในครอบครัว มีความปลอดภัยในระดับปานกลาง ขาดในเรื่องของบันไดหนีไฟ และโดยรอบมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ตารางที่ 5.2.19 แสดงความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัยของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ความเป็นส่วนตัว | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------|-------|--------|
| มากที่สุด | 11 | 65% |
| มาก | 4 | 24% |
| น้อย | 2 | 12% |
| น้อยที่สุด | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.19 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ที่เป็นเจ้าของอาคารทั้งหมด ส่วนใหญ่จะมีความเป็นส่วนตัวในที่พักอาศัย อยู่กันเป็นครอบครัวเดียว จัดการดูแลที่อยู่อาศัยภายในอาคารเอง

ตารางที่ 5.2.20 แสดงความเพียงพอของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัย ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ความเพียงพอของที่พักอาศัย | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|-------|--------|
| พอ | 17 | 100% |
| ไม่พอ | 0 | 0% |
| รวม | 17 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.20 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ที่เป็นเจ้าของอาคารทั้งหมด ส่วนใหญ่จะมีความเป็นส่วนตัวในที่พักอาศัย อยู่กันเป็นครอบครัวเดียว และมีลูกจ้าง ซึ่งส่วนใหญ่ ลูกจ้างอยู่ด้านชั้นบนของอาคาร ความเพียงพอของที่อยู่อาศัยจึงไม่เป็นปัญหาในการอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.2.21 แสดงความปลอดภัย ของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัย ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ความปลอดภัย | เหล็กดัด | ถังดับเพลิง | บันไดหนีไฟ |
|-------------|----------|-------------|------------|
| มี | 14 | 5 | 0 |
| ไม่มี | 3 | 12 | 17 |
| รวม | 17 | 17 | 17 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.21 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญ ด้านความปลอดภัยในทรัพย์สิน คือมีการทำเหล็กดัดติดอาคารเพื่อป้องกันการขโมย และรักษาความปลอดภัย ส่วนในเรื่องของการป้องกันอัคคีภัยนั้นจะยังไม่มีคุณภาพมากเนื่องจากอาคารส่วนใหญ่ไม่มีบันไดหนีไฟ แต่ยังมีบางส่วนที่ยังคงมีถังดับเพลิงในอาคารเพื่อกรณีฉุกเฉิน

ตารางที่ 5.2.22 แสดงความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวก รอบที่พักอาศัย ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| สิ่งอำนวยความสะดวก | มี | ไม่มี |
|--------------------|----|-------|
| ตลาด | 14 | 3 |
| ห้างสรรพสินค้า | 10 | 7 |
| ศาสนสถาน | 14 | 3 |
| สวนสาธารณะ | 6 | 11 |
| โรงพยาบาล | 16 | 1 |
| โรงเรียน | 13 | 4 |
| สถาบันการเงิน | 16 | 1 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.22 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่สิ่งอำนวยความสะดวกจะสามารถเข้าถึงง่ายและอยู่ไม่ห่างจากที่พักอาศัย ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีน้อยก็คือสวนสาธารณะ

5.2.5 ปัญหาที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.2.23 แสดงจำนวนปัญหาในปัจจุบันที่ตั้งของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ปัจจัยที่ตั้ง | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-------|--------|
| ไกลจากที่ทำงาน | 0 | 0% |
| ไกลจากโรงเรียนลูก | 5 | 29% |
| ไกลจากตลาด | 5 | 29% |
| ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก | 2 | 12% |
| ไกลจากศาสนสถาน | 2 | 12% |
| ติดถนนมากเกินไป | 4 | 24% |
| เสียเวลาและค่าใช้จ่ายมาก | 1 | 6% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.23 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ที่ตั้งไม่เป็นปัญหาทั้งในเรื่องที่ทำงานเนื่องจากส่วนใหญ่เจ้าของกิจการจะทำงานในที่เดียวกับที่พักอาศัย และเรื่องติดถนนจากการสัมภาษณ์ก็ไม่เป็นปัญหาในการพักอาศัย เพราะส่วนใหญ่เจ้าของกิจการต้องการให้ลูกค้าเข้าสู่ว่านค้าได้สะดวก ในการพักอาศัยอาจมีเสียงรบกวนบ้าง แต่ในตอนกลางคืน ก็ไม่ค่อยมีมลภาวะทางเสียง

ตารางที่ 5.2.24 แสดงจำนวนปัญหาในตัวอาคารของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ปัจจัยตัวอาคาร | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| พื้นที่ทำการค้าไม่พอ | 12 | 71% |
| หน้ากว้างน้อย | 8 | 47% |
| ที่จอดรถน้อย | 13 | 76% |
| พื้นที่ไม่พอ | 4 | 24% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.24 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของตัวอาคารนั้นในกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง นั้นจะค้ำในในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกิจการการค้าเป็นคือ ในส่วนของพื้นที่ทำการค้า และพื้นที่จอดรถ โดยเฉพาะพื้นที่จอดรถ หากลูกค้ามาพอมๆกันหลายๆ รายจะต้องไปจอดหน้าร้านของเพื่อนบ้านซึ่งเป็นการรบกวนเพื่อนบ้าน

ตารางที่ 5.2.25 แสดงจำนวนปัญหาความปลอดภัยกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ปัจจัยความปลอดภัย | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| เสี่ยงต่อเพลิงไหม้ | 3 | 18% |
| เสี่ยงต่ออาชญากรรม | 10 | 59% |
| เสี่ยงต่อภัยธรรมชาติ | 7 | 41% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.25 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของความปลอดภัยนั้นในกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง กัดวในเรื่องของปัญหาอาชญากรรมเป็นส่วนใหญ่

ตารางที่ 5.2.26 แสดงจำนวนปัญหาความมั่นคงในการถือครอง ของกลุ่มเจ้าของกิจการ และลูกจ้าง

| ปัจจัยความมั่นคงในการถือครอง | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------|-------|--------|
| ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน | 13 | 76% |
| ค่าเช่าสูง | 12 | 71% |
| ระยะเวลาไม่เหมาะสม | 4 | 24% |
| การบอกเลิกสัญญา | 0 | 0% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.26 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของความมั่นคงในการถือครองนั้นในกลุ่มกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง จะมีปัญหาในเรื่องของการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่ผู้สร้างอาคารจะให้เช่าอาคารเป็นหลักซึ่งจะมีทั้งเช่าระยะสั้นและระยะยาว ส่วนในเรื่องของค่าเช่าสูงนั้นจะมีเฉพาะอาคารที่มีสภาพดี และกลุ่มอาคารที่สร้างไม่นาน ส่วนอาคารที่เก่าจะมีราคาเช่าไม่สูง และมีส่วนหนึ่งของที่เช่าอาคารเก่าจะหมดกำหนดสัญญาซึ่งผู้เช่าอาคารบางรายยังไม่ได้หาที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อเตรียมตัวในการย้ายที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.2.27 แสดงจำนวนปัญหาเพื่อนบ้านและชุมชน ของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ปัจจัยเพื่อนบ้านและชุมชน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-------|--------|
| มีเพื่อนบ้านรู้จักกัน | 13 | 76% |
| พึ่งพาอาศัยเพื่อนบ้านได้ | 7 | 41% |
| ชุมชนโดยรอบน่าอยู่ | 8 | 47% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.27 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของเพื่อนบ้านและชุมชนนั้นในกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง จะไม่ค่อยมีปัญหาในเรื่องของความรู้จัก

มักคุ้น แต่ อาจไม่สามารถพึ่งพาได้มาก เช่นบางที่ที่จอดรถด้านหน้าอาคารก็เป็นปัญหาให้มีปัญหา
กันได้ แต่โดยรวมแล้วส่วนใหญ่สามารถพักอาศัยอยู่รวมกันได้

ตารางที่ 5.2.28 แสดงจำนวนปัญหาสภาพแวดล้อมของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

| ปัจจัยสภาพแวดล้อม | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------|-------|--------|
| ไม่มีปัญหาน้ำท่วม | 8 | 47% |
| ไม่มีเสียงรบกวน | 4 | 24% |
| ไม่มีกลิ่นรบกวน | 13 | 76% |
| มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบ | 13 | 76% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.28 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของ
สภาพแวดล้อมนั้นในกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด จะไม่ค่อยมีปัญหาจะมีเพียงปัญหาเรื่อง
เสียงรบกวนเนื่องจากอยู่บริเวณริมถนน และอาคารใกล้เคียงทำกิจกรรมที่ต้องส่งเสียงรบกวน

5.2.6 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.2.29 แสดงลำดับความสำคัญ ในการเลือกที่อยู่อาศัยของ กลุ่มเจ้าของกิจการ และลูกจ้าง

| ลำดับความสำคัญ | |
|----------------|--------------|
| 1 | ที่ตั้ง |
| 2 | ราคา |
| 3 | ธุรกิจ |
| 4 | งาน |
| 5 | การเดินทาง |
| 6 | พื้นที่ |
| 7 | อาคาร |
| 8 | สภาพแวดล้อม |
| 9 | เจ้าของดูแล |
| 10 | เพื่อนบ้าน |
| 11 | บริเวณโดยรอบ |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.2.28 กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) มีความต้องการในเรื่องที่ตั้ง หรือทำเล ในการเลือกที่พักอาศัย เพราะอาคารพาณิชย์พักอาศัยเป้ฯทั้งที่พักอาศัยและหน้าร้านในการหาที่ดินที่ตั้งจึงเป็นสิ่งสำคัญ รองลงมาคือ ราคา ธุรกิจ และ งาน ซึ่ง ทั้ง 4 อันดับสูงสุด จะก็ยังคงเกี่ยวข้องกับ การทำธุรกิจเป็นหลัก เหมือนกันกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง

5.3 ลูกจ้างพักอาศัย (ONLY EMPLOYEE)

จากการขอเบาะแสการศึกษาอาคารพาณิชย์ทั้งหมด 123 หลัง อาคารที่เจ้าของอาคารให้ลูกจ้างพักอาศัยเองทั้งสิ้น 7 หลัง คิดเป็นร้อยละ 6 โดยได้ทำการสุ่มตัวอย่างเก็บข้อมูลลูกจ้างพักอาศัยจำนวน 3 หลัง ซึ่งเก็บข้อมูลผู้พักอาศัย 10 ครอบครัวทำให้ได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

5.3.1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัย

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นลูกจ้างพักอาศัย ในอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่จะทำงานให้กับกิจการส่วนตัวของเจ้าของกิจการซึ่งเช่าอาคาร ซึ่งเป็นกิจการที่ใช้ลูกจ้างดูแลกิจการได้ โดยจากการสัมภาษณ์มีกิจการที่มีลูกจ้างพักอาศัยอยู่ ที่เดียวกับร้านค้าของเจ้าของกิจการเองจะเป็นกิจการจำพวก ตู้ซ่มมรด ร้านค้าเบ็ดเตล็ด ร้านอาหาร เป็นต้น

โดยสาเหตุที่ให้ลูกจ้างพักอาศัยในอาคารนั้น เพื่อความสะดวกในการทำกิจการ และเบ้ที่ที่พักอาศัยให้ลูกจ้างได้ และให้ลูกจ้างเองเป็นผู้ช่วยดูแลกิจการ และอาคารไปในตัว

จากการเก็บข้อมูล ผู้ให้เก็บข้อมูลเป็นเพศชายร้อยละ 40 เพศหญิงร้อยละ 60 ซึ่งอายุระหว่าง 21-35 ปีเป็นส่วนใหญ่ โดยคิดเป็นร้อยละ 90 ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 60 ในส่วนของการศึกษาจากการเก็บข้อมูลพบว่าส่วนใหญ่มีการศึกษาที่ ปานกลาง ไปจนถึงน้อย โดยแบ่งเป็นผู้ที่จบการศึกษาระดับอนุปริญญา ร้อยละ 40 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

จำนวนสมาชิกในครอบครัว โดยส่วนใหญ่จากการสัมภาษณ์จะมีสมาชิกในครอบครัว 3-4 คน บิดา มารดา และลูก 1-2 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 30 และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3 คน คิดเป็นร้อยละ 30 โดยจากการเก็บข้อมูลพบว่าร้อยละ 50 จะไม่มีบุตร

ตารางที่ 5.3.1 แสดงเพศของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| เพศ | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------|-----------|---------------|
| ชาย | 4 | 40.00 |
| หญิง | 6 | 60.00 |
| รวม | 10 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.1 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 60 และเพศชายคิดเป็นร้อยละ 40 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

ตารางที่ 5.3.2 แสดงอายุของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ช่วงอายุ | จำนวน | ร้อยละ |
|------------|-----------|-------------|
| 15-20 | 0 | 0% |
| 21-25 | 3 | 30% |
| 26-30 | 3 | 30% |
| 31-35 | 3 | 30% |
| 36-40 | 0 | 0% |
| 41-45 | 1 | 10% |
| 46-50 | 0 | 0% |
| 51-55 | 0 | 0% |
| 56-60 | 0 | 0% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.2 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีอายุ 21-35 ปี คิดเป็นร้อยละ 90 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีอายุ 21-35 ปี แสดงว่า จะเป็นกลุ่มที่มีวัยรุ่นที่เข้ามาทำงาน และลูกจ้างเก่าแก่ที่รู้จักกับเจ้าของกิจการมานาน เป็นคนคอยดูแลกิจการ

ตารางที่ 5.3.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ระดับการศึกษา | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-----------|---------------|
| ปริญญาตรี | 1 | 10.00 |
| ปวช. ปวส. | 4 | 40.00 |
| มัธยม | 3 | 30.00 |
| ประถม | 1 | 10.00 |
| อื่นๆ | 1 | 10.00 |
| รวม | 10 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.3 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีการศึกษาปานกลาง จบการศึกษาระดับอนุปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 40 รองลงมา คือ ระดับมัธยม คิดเป็นร้อยละ 30 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษา ปานกลางไปจนถึงต่ำ แสดงว่าการศึกษาถือเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความรู้เพื่อประกอบอาชีพ ในการเป็นลูกจ้างทำงานประจำ งานบางงานไม่จำเป็นต้องใช้ความรู้มาก แต่ในการดำเนินกิจการก็ต้องมีผู้ดูแลกิจการหลัก เพื่อให้กิจการดำเนินไปได้

ตารางที่ 5.3.4 แสดงอาชีพของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| อาชีพ | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-----------|---------------|
| เจ้าของกิจการ | 0 | 0.00 |
| ผู้บริหาร | 0 | 0.00 |
| ทำงานประจำ | 6 | 60.00 |
| ใช้แรงงาน | 4 | 40.00 |
| รวม | 10 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.4 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ทำงานประจำคิดเป็นร้อยละ 60 รองลงมา คือ ใช้แรงงาน คิดเป็นร้อยละ 40 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่มีอาชีพทำงานประจำและใช้แรงงาน ซึ่งสอดคล้องกับการจำแนกประเภท ของการพักอาศัย โดยกลุ่มที่ไม่ได้เป็นเจ้าของกิจการคือทำงานประจำ โดยจะมีส่วนที่เป็นคนควบคุมดูแลกิจการเป็นหลัก และมีลูกน้องซึ่งเป็นลูกจ้างเช่นเดียวกันช่วยดูแลกิจการอีกทอดหนึ่ง

ตารางที่ 5.3.5 แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| จำนวนสมาชิกในครอบครัว | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------|-----------|-------------|
| 1 คน | 2 | 20% |
| 2 คน | 2 | 20% |
| 3 คน | 3 | 30% |
| 4 คน | 3 | 30% |
| 5 คน | 0 | 0% |
| 6 คน | 0 | 0% |
| 7 คน | 0 | 0% |
| 8 คนขึ้นไป | 0 | 0% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.5 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัว 3-4 คน คิดเป็นร้อยละ 60 และ รองลงมาคือ 1-2 คน คิดเป็นร้อยละ 40 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่มีอาชีพทำงานประจำ และใช้แรงงาน ซึ่งจะ มีอายุตั้งแต่ 21-35 ปี ซึ่งจะมีทั้งที่เป็นวัยรุ่น วัยที่กำลังสร้างครอบครัว ส่วนใหญ่ก็จะมีสามีภรรยาที่มีบุตร อยู่อาศัยเป็นครอบครัว และมีบุตรส่วนใหญ่จะมี บุตร 1-2 คน ดังนั้นสมาชิกในครอบครัวส่วนใหญ่ จะมี 3-4 คน

ตารางที่ 5.3.6 แสดงจำนวนบุตรในครอบครัวของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| จำนวนบุตร | จำนวน | ร้อยละ |
|------------|-------|--------|
| 0 คน | 5 | 50% |
| 1 คน | 4 | 40% |
| 2 คน | 1 | 10% |
| 3 คน | 0 | 0% |
| 4 คน | 0 | 0% |
| 5 คนขึ้นไป | 0 | 0% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.6 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ไม่มีบุตรคิดเป็นร้อยละ 50 และมีบุตรคิดเป็นร้อยละ 50 ครอบครัว ที่มีบุตรส่วนใหญ่มีบุตร 1 คน คิดเป็นร้อยละ 40 มีบุตร 2 คน คิดเป็นร้อยละ 10 ของกลุ่มกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่มีอาชีพทำงานประจำ และใช้แรงงาน ที่เป็นสามีภรรยาที่มี มีบุตร อยู่อาศัยเป็นครอบครัว มีบุตร ส่วนใหญ่จะมี บุตร 1-2 คน ดังนั้นสมาชิกในครอบครัวส่วน ใหญ่จะมี 3-4 คน

5.3.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหลัง ส่วนใหญ่ เป็นลูกจ้าง ซึ่งมีทั้งทำงานประจำ และใช้แรงงาน โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้จะมีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 12,600 บาทต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยอยู่ที่ 10,700 บาทต่อเดือน โดยมีค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยประมาณ 260 บาทต่อเดือน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้ ซึ่งค่าที่อยู่อาศัยนี้นั้น ส่วนมากมัก ไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนที่ไม่มีค่าใช้จ่ายนั้น เนื่องจากเจ้าของเป็นผู้ให้ที่พักอาศัยตอบแทน กับการทำงาน และ มีค่าอาหารเฉลี่ย 3,350 บาทต่อเดือน ค่าเดินทางเฉลี่ย 380 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 5.3.7 แสดงรายได้ในครอบครัวของลูกจ้างพักอาศัย

| รายได้ในครอบครัว ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------------|-----------|-------------|
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 5 | 50% |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 3 | 30% |
| 15,001-20,000 บาทต่อเดือน | 2 | 20% |
| 20,001-25,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 20,501-30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.7 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีรายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาคือ 10,001-15,000 บาทต่อเดือน และ รายได้ 15,001-20,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 20 ของกลุ่มกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น ลูกจ้าง ซึ่งจะมีรายได้จาก การดูแล กิจการส่วนตัวของเจ้าของกิจการ ซึ่งจากข้อมูลจะพบว่าส่วนใหญ่จะมีรายได้ ไม่มาก แต่จากรายจ่ายที่มี เจ้าของกิจการช่วยเหลือจึงทำให้ภาระด้านที่อยู่อาศัยลดลงไป

ตารางที่ 5.3.8 แสดงรายจ่ายในครอบครัวของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| รายจ่ายในครอบครัว ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------|-----------|-------------|
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 1 | 10% |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 5 | 50% |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 4 | 40% |
| 15,001-20,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.8 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีรายจ่าย 5,001-10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาคือรายจ่าย 10,001-15,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 40 ส่วนที่มีรายจ่าย 0-5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 10 ของกลุ่มกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น ลูกจ้าง ซึ่งจะมีรายได้จากการดูแลกิจการส่วนตัวของเจ้าของกิจการ ซึ่งจากข้อมูลจะพบว่าส่วนใหญ่จะมีรายได้ ไม่มาก แต่จากรายจ่ายที่มีเจ้าของกิจการช่วยเหลือจึงทำให้ภาระด้านที่อยู่อาศัยลดลงไป ด้วยเช่นกัน

ตารางที่ 5.3.9 แสดงค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ค่าที่อยู่อาศัย ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-----------|-------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 9 | 90% |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 1 | 10% |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.9 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ไม่มีรายจ่ายในส่วนของการค่าที่อยู่อาศัย 0-1,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 90 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย จะพักอาศัยในอาคารพาณิชย์ซึ่งตนเองทำงานอยู่ โดยอาคารเหล่านี้เจ้าของกิจการเป็นผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจ ทำกิจการส่วนตัวด้านล่าง ส่วนด้านบนที่ไม่มีใครพักอาศัยจึงให้ลูกจ้างพักอาศัยและ ช่วยดูแลอาคาร และเจ้าของกิจการก็ไปพักที่อื่น ในบริเวณที่ไม่ไกลมากนัก

ตารางที่ 5.3.10 แสดงค่าอาหารของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ค่าอาหาร ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------|-----------|-------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 1 | 10% |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 4 | 40% |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 5 | 50% |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.10 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีค่าอาหารต่อเดือน 3,001-4,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาคือ 2,001-3,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 40 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่จะทำอาหารทานเอง โดยส่วนใหญ่ที่อยู่เป็น ครอบครัวจะทำอาหารทานเองเพื่อลดค่าใช้จ่าย ซึ่งส่งผลให้ประหยัดค่าอาหารไปได้ แต่มีออกไปทานข้างนอกบ้าง บางครั้ง

ตารางที่ 5.3.11 แสดงค่าเดินทางของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ค่าเดินทาง ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------|-----------|-------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 9 | 90% |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 1 | 10% |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.11 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีค่าเดินทางต่อเดือน 0-1,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 90 รองลงมาคือ 1,001-2,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 10 ของกลุ่มกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่จะทำงานอยู่ที่เดียวกับที่พักอาศัย และหากออกไปที่อื่นก็นิยมใช้รถยนต์สาธารณะเป็นหลักในการเดินทางจึงทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางได้มาก

ตารางที่ 5.3.12 แสดงเงินคงเหลือและขาดของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

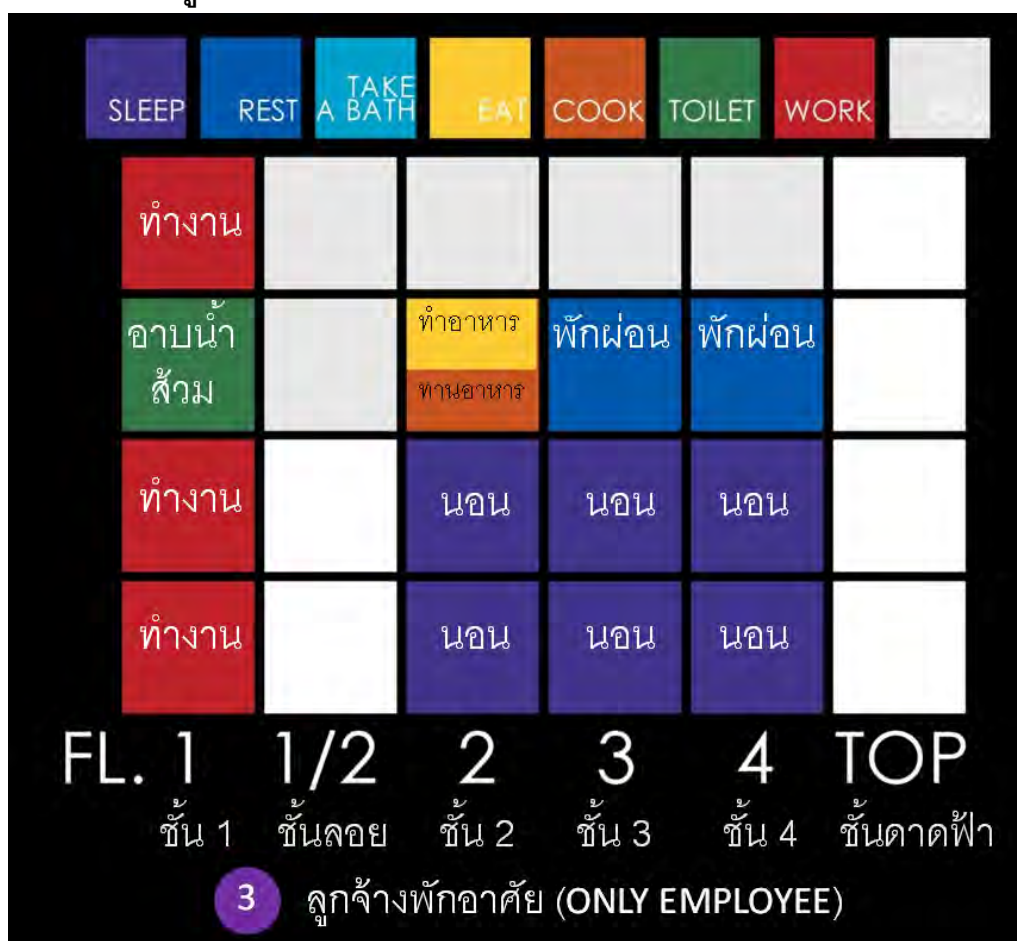
| เงินคงเหลือ ต่อเดือน | เหลือ | | ขาด | |
|--------------------------|----------|------------|----------|------------|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 7 | 70% | 3 | 30% |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% | 0 | 0% |
| รวม | 7 | 70% | 3 | 30% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.12 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีเงินคงเหลือ ต่อเดือน 0-5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 70 ส่วนเงินขาดนั้นส่วนใหญ่มีเงินขาด ต่อเดือน 0-5,000 บาทต่อเดือนเช่นเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 30 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่มีรายได้ไม่มากซึ่งมาจากงานที่ทำอยู่ แต่รายจ่ายก็ไม่มากนักเนื่องจากมีเจ้าของกิจการช่วนในเรื่องของภาระด้านที่พักอาศัย แต่บางรายใช้จ่ายมาก ซึ่งส่งผลต่อเงินคงเหลือต่อเดือน ซึ่งจากจะพบว่าส่วนใหญ่ มีส่วนที่ไม่สามารถเก็บเงินได้ หรือเก็บได้ไม่มาก

5.3.3 สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย



ภาพที่ 5.3.1 แสดงการใช้พื้นที่และการทำกิจกรรมของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

จากการเก็บข้อมูลการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นลูกจ้าง ซึ่งอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ ซึ่งเจ้าของให้พักอาศัยทั้งหมด ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ดูแลกิจการที่เจ้าของให้ดูแลและดูแลลูกจ้าง โดยจากการสำรวจที่อยู่อาศัย พบว่า

ชั้น 1 ส่วนใหญ่ด้านหน้าใช้ทำงานประกอบกิจการ

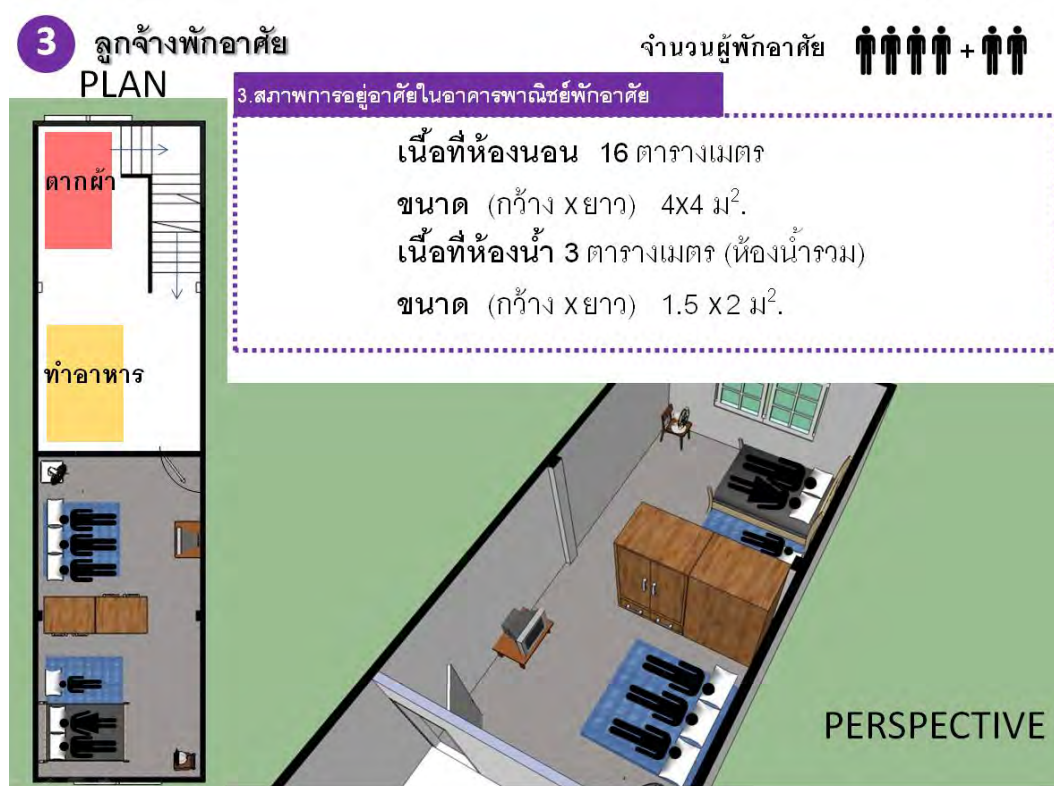
ต่อมาจะใช้พักผ่อน และมีสัดส่วนบริเวณด้านหลัง ซึ่งเป็นห้องน้ำรวมและมรอยู่ห้อง
เดี่ยวทั้งอาคาร

ชั้นลอย ส่วนใหญ่ใช้เก็บของ

ชั้น 2 ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่พักอาศัย ซึ่งในชั้นนี้ผู้พักอาศัยจะเป็นลูกจ้างอาวุโส ซึ่งทำงานมานาน
และเป็นคนคอยดูแลอาคารและกิจการโดยมีห้องนอนและมีการใช้พื้นที่ในการทำอาหาร
และกินอาหาร

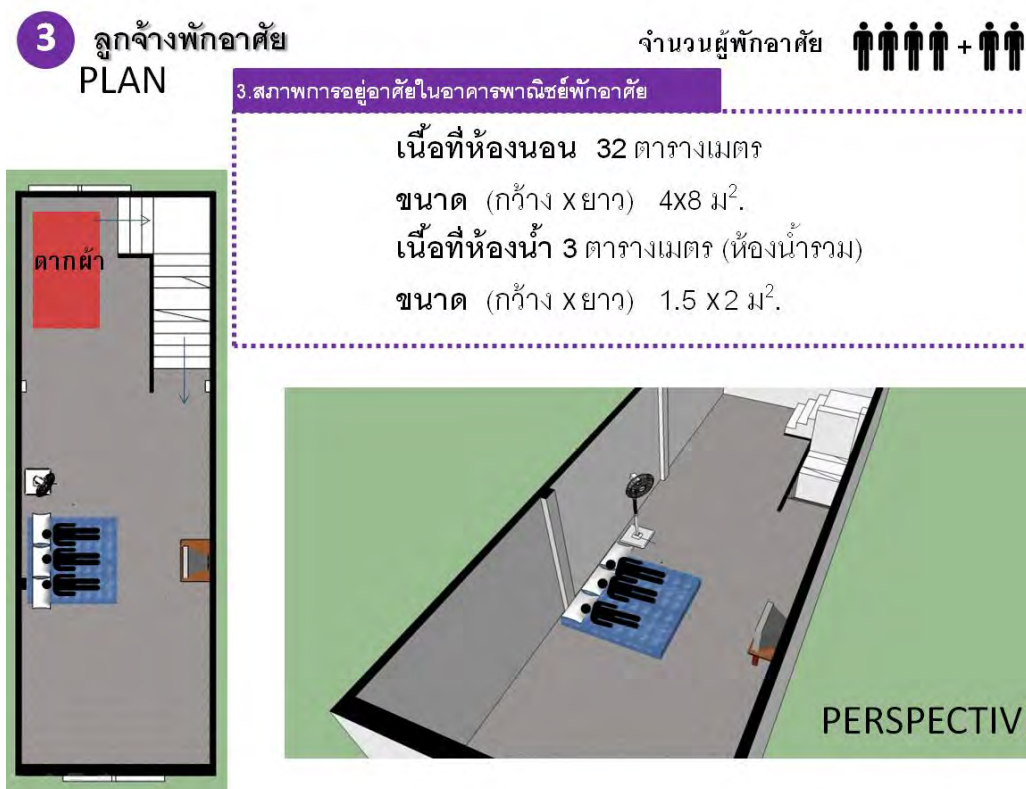
ชั้น 3 ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่พักอาศัย ซึ่งในชั้นนี้ผู้พักอาศัยจะเป็นลูกจ้างทั่วไป โดยมีลูกจ้างอาวุโส
เป็นคนคอยดูแลโดยห้องนอนจัดให้ลูกจ้างทั่วไปเป็นผู้พักอาศัยเป็นห้องนอนรวม ซึ่ง
ลูกจ้างพักอาศัยรวมกัน

รูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย รูปแบบที่ 1



ภาพที่ 5.3.2 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย รูปแบบที่ 1

รูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย รูปแบบที่ 2



ภาพที่ 5.3.3 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย รูปแบบที่ 2

ตารางที่ 5.3.13 แสดงปัญหาการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| พื้นที่ไม่เพียงพอ | | ไม่ถูก สุขลักษณะ | ความปลอดภัย | สภาพทรุด โทรม |
|------------------------------------|------------|------------------------------------|-----------------|---|
| จำนวนผู้อยู่อาศัย : 5-9 คน | | | | |
| ขนาดห้องนอน | 16-32 ตรม. | ไฟฟ้าใช้ แสงสว่างไม่ เพียงพอ | เพลิงไหม้ | สภาพทรุดโทรม |
| มีขนาดใหญ่ เพียงพอต่อการอยู่อาศัย | | | มีที่ดับเพลิง | |
| จำนวนห้องน้ำ ส้วม | 1 ห้อง | ห้องมีหน้าต่างและที่ ระบายอากาศ | ไม่มีบันไดหนีไฟ | ในอาคารจะมีลูกจ้างที่ อายุโต เป็นคนดูแล แต่ ก็ไม่ได้ดูแลเกี่ยวกับ การอยู่อาศัย |
| ขนาดเล็ก และไม่เพียงพอต่อการใช้งาน | | | อาชญากรรม | |
| พื้นที่ทำครัว กินอาหาร | 16 ตรม. | | มีเหล็กดัด | |
| ไม่มีกรแยกส่วน จากพื้นที่อื่น | | | | |

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็น ลูกจ้าง และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหลาย ส่วนใหญ่จะทำงานให้กับเจ้าของกิจการซึ่งไม่ได้พักอาศัยในอาคารพาณิชย์ซึ่งให้ลูกจ้างพักอาศัยและดูแลอาคาร โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้จะมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัดสมุทรสาคร คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด โดยมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันเฉลี่ย 4.5 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาทำงาน แะย้ายงานไปมา จะมีส่วนหนึ่งที่ทำงานกับเจ้าของมานานจนมีความสนิทจนถึงระดับที่เจ้าของไว้ใจให้ช่วยผู้ดูแลกิจการ ซึ่งในการครองกรรมสิทธิ์ของอาคารนั้น ส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นเจ้าของ และที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร นั้นส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าระยะสั้น โดยจ่ายค่าเช่าเป็นแรงงาน คิดเป็นร้อยละ 100 ของกลุ่มที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร

ตารางที่ 5.3.14 แสดงภูมิลำเนาของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ภูมิลำเนาเดิม | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-------|--------|
| สมุทรสาคร | 5 | 50% |
| ที่อื่น | 5 | 50% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.14 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่สมุทรสาคร คิดเป็นร้อยละ 50 มาจากที่อื่น คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่จะมีทั้งคนสมุทรสาครเดิม ที่ย้ายมาจากในเมือง และ ส่วนที่ย้ายมาจากที่อื่นนั้น เพื่อเข้ามาทำงานหารายได้ที่มากขึ้นเพื่อส่งกลับต่างจังหวัด เป็นส่วนน้อยมีที่ย้ายมาจากถนนเอกชัยฝั่งกรุงเทพมหานคร ด้วยเช่นกัน

ตารางที่ 5.3.15 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน
ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------------|-----------|-------------|
| 1-4 ปี | 5 | 50% |
| 5-8 ปี | 4 | 40% |
| 9-12 ปี | 1 | 10% |
| 13-16 ปี | 0 | 0% |
| 17-20 ปี | 0 | 0% |
| มากกว่า 20 ปี | 0 | 0% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.15 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน อยู่ที่ 1-4 ปี คิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาคือ 5-8 ปี คิดเป็นร้อยละ 40 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย มีทั้งจะเป็นคนสมุทรสาครเดิม ที่ย้ายมาจากในเมือง และ ส่วนที่ย้ายมาจากที่อื่นนั้น เพื่อเข้ามาทำงานหารายได้ที่มากขึ้นเพื่อส่งกลับต่างจังหวัด ดังนั้นในกลุ่มที่ไม่ได้มีความผูกพันกับพื้นที่ และตัวเจ้าของกิจการจึงไม่ได้มีความคำนึงเกี่ยวกับสภาพการทำงานที่ใด ขอเพียงรายได้และสภาพของงานที่ดี ระยะเวลาในการอยู่อาศัยจึงไม่มาก จากการสอบถามจะอยู่ที่ 1-2 ปี ก็ย้ายที่ หรือ กลับบ้าน

ตารางที่ 5.3.16 แสดงกรณีสิทธิการครอบครองที่พักรออาศัย
ของกลุ่มลูกจ้างพักรออาศัย

| กรณีสิทธิ การครอบครองที่พักรออาศัย | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------------|-----------|-------------|
| เป็นเจ้าของอาคาร | 0 | 0% |
| ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร | 10 | 100% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.16 กลุ่มลูกจ้างพักรออาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร คิดเป็นร้อยละ 10 ของกลุ่มลูกจ้างพักรออาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

ตารางที่ 5.3.17 แสดงกรณีสิทธิการครอบครองที่พักรออาศัย แบบเป็นเจ้าของอาคาร
ของกลุ่มลูกจ้างพักรออาศัย

| เป็นเจ้าของอาคาร | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------|----------|-----------|
| ชำระหมดแล้ว | 0 | 0% |
| ผ่อนชำระ | 0 | 0% |
| รวม | 0 | 0% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.17 กลุ่มลูกจ้างพักรออาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ไม่มีกรณีสิทธิครอบครองแบบเป็นเจ้าของอาคาร

ตารางที่ 5.3.18 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร
ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร | | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------|------------------|-------|--------|
| เช่าอาคาร | ระยะสั้น (เดือน) | 0 | 0% |
| | ระยะยาว (ปี) | 0 | 0% |
| เช่าภายในอาคาร | ชั้น | 2 | 20% |
| | ห้อง | 8 | 80% |
| รวม | | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.18 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง)เช่าภายในอาคารคิดเป็นร้อยละ 100 โดยแบ่งเป็นส่วนที่เช่าอยู่เป็นชั้น(เดือน) คิดเป็นร้อยละ 20 ส่วนที่เช่าห้องอยู่ คิดเป็นร้อยละ 80 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

5.3.4 คุณภาพของที่อยู่อาศัย

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็น ลูกจ้าง และอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ทั้งหลาย ส่วนใหญ่จะทำงานให้กับเจ้าของกิจการซึ่งไม่ได้พักอาศัยในอาคารพาณิชย์ซึ่งให้ลูกจ้างพักอาศัยและดูแลอาคาร โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้ ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะมีคุณภาพมีการดูแล ปานกลาง ที่อยู่อาศัยไม่ค่อยเพียงพอต่อจำนวนสมาชิกในครอบครัว มีเพียงส่วนพักอาศัยซึ่งแยกไปส่วนตัว แต่ส่วนต่างๆ ต้องใช้รวมกันหลายครอบครัว เช่นห้องน้ำ ห้องครัว มีความปลอดภัยในระดับปานกลาง ขาดในเรื่องของบันไดหนีไฟ และโดยรอบมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ตารางที่ 5.3.19 แสดงความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ความเป็นส่วนตัว | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------|-----------|-------------|
| มากที่สุด | 1 | 10% |
| มาก | 4 | 40% |
| น้อย | 3 | 30% |
| น้อยที่สุด | 2 | 20% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.19 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ที่เป็นเจ้าของอาคารทั้งหมดส่วนใหญ่ จะมีความเป็นส่วนตัวในที่พักอาศัยในระดับปานกลาง อยู่กันหลายครอบครัวในหนึ่งอาคาร จัดการดูแลที่อยู่อาศัยภายในอาคารเอง โดยมีลูกจ้างซึ่งทำงานมานานคอยช่วยดูแล

ตารางที่ 5.3.20 แสดงความเพียงพอของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัย ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ความเพียงพอของที่พักอาศัย | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|-----------|-------------|
| พอ | 6 | 60% |
| ไม่พอ | 4 | 40% |
| รวม | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.20 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ที่เป็นเจ้าของอาคารทั้งหมดส่วนใหญ่ จะมีทั้งที่มีความเพียงพอในที่พักอาศัย และไม่เพียงพอ เนื่องจากมีลูกจ้างซึ่งเข้ามาไม่นาน และอายุน้อย อยู่รวมกัน โดยมากจะเป็นวันรุ่นชาย ซึ่งส่วนใหญ่อยู่รวมกันด้านชั้นบนของอาคาร ความเพียงพอของที่อยู่อาศัยจึงถือเป็นปัญหาในการอยู่อาศัย ในเรื่องของการจัดการที่อยู่ของแรงงานให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี

ตารางที่ 5.3.21 แสดงความปลอดภัยของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัย ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ความปลอดภัย | เหล็กดัด | ถังดับเพลิง | บันไดหนีไฟ |
|-------------|----------|-------------|------------|
| มี | 10 | 2 | 0 |
| ไม่มี | 0 | 8 | 10 |
| รวม | 10 | 10 | 10 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.21 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยในทรัพย์สิน คือมีการทำเหล็กดัดติดอาคารเพื่อป้องกันการขโมย และรักษาความปลอดภัย ส่วนในเรื่องของการป้องกันอัคคีภัยนั้นจะยังไม่มีคุณภาพมากเนื่องจากอาคารส่วนใหญ่ไม่มีบันไดหนีไฟ แต่ยังมีบางส่วนที่ยังคงมีถังดับเพลิงในอาคารเพื่อกรณีฉุกเฉิน

ตารางที่ 5.3.22 แสดงความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวก รอบที่พักอาศัย ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| สิ่งอำนวยความสะดวก | มี | ไม่มี |
|--------------------|----|-------|
| ตลาด | 7 | 3 |
| ห้างสรรพสินค้า | 7 | 3 |
| ศาสนสถาน | 8 | 2 |
| สวนสาธารณะ | 5 | 5 |
| โรงพยาบาล | 10 | 0 |
| โรงเรียน | 9 | 1 |
| สถาบันการเงิน | 10 | 0 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.22 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่สิ่งอำนวยความสะดวกจะสามารถเข้าถึงง่ายและอยู่ไม่ห่างจากที่พักอาศัย ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีน้อยก็คือสวนสาธารณะ

5.3.5 ปัญหาที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.3.23 แสดงจำนวนปัญหาในปัจจุบันที่ตั้งของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ปัจจัยที่ตั้ง | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-------|--------|
| ไกลจากที่ทำงาน | 0 | 0% |
| ไกลจากโรงเรียนลูก | 2 | 20% |
| ไกลจากตลาด | 2 | 20% |
| ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก | 2 | 20% |
| ไกลจากศาสนสถาน | 2 | 20% |
| ติดถนนมากเกินไป | 3 | 30% |
| เสียเวลาและค่าใช้จ่ายมาก | 0 | 0% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.23 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ที่ตั้งไม่เป็นปัญหาทั้งในเรื่องที่ทำงานเนื่องจากส่วนใหญ่ลูกจ้างจะทำงานในที่เดียวกับที่พักอาศัยซึ่งเจ้าของกิจการให้พักอาศัยและ

ตารางที่ 5.3.24 แสดงจำนวนปัญหาในตัวอาคารของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ปัจจัยตัวอาคาร | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| พื้นที่ทำการค้าไม่พอ | 2 | 20% |
| หน้าต่างน้อย | 4 | 40% |
| ที่จอดรถน้อย | 1 | 10% |
| พื้นที่ไม่พอ | 4 | 40% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.24 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีปัญหาในเรื่องพื้นที่ของตัวอาคารในการอยู่อาศัยซึ่งอยู่รวมกัน หลายครอบครัว ดังนั้นพื้นที่ในการอยู่อาศัยก็ควรมีมากขึ้น หากมีการอยู่รวมกันหลายครอบครัว

ตารางที่ 5.3.25 แสดงจำนวนปัญหาความปลอดภัยกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ปัจจัยความปลอดภัย | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| เสี่ยงต่อเพลิงไหม้ | 2 | 20% |
| เสี่ยงต่ออาชญากรรม | 7 | 70% |
| เสี่ยงต่อภัยธรรมชาติ | 2 | 20% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.25 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของความปลอดภัยนั้นในกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย กล่าวในเรื่องของปัญหาอาชญากรรมเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากจากการสัมภาษณ์ เคยมีลูกจ้างใหม่ซึ่งเข้ามาพักอาศัยโมยของลูกจ้างเดิมซึ่ง แล้วหนีไป

ตารางที่ 5.3.26 แสดงจำนวนปัญหาความมั่นคงในการถือครองของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ปัจจัยความมั่นคงในการถือครอง | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------|-------|--------|
| ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน | 9 | 90% |
| ค่าเช่าสูง | 0 | 0% |
| ระยะเวลาไม่เหมาะสม | 0 | 0% |
| การบอกเลิกสัญญา | 0 | 0% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.26 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของความมั่นคงในการถือครองนั้นในกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย จะมีปัญหาในเรื่องของการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่ผู้สร้างอาคารจะให้เช่าอาคารเป็นหลักซึ่งจะมีทั้งเช่าระยะสั้นและระยะยาว

โดยผู้เช่าก็เป็นเจ้าของกิจการและให้ลูกจ้างซึ่งทำงานกับตนมาพักอาศัย ส่วนในเรื่องของค่าเช่าสูงนั้นจะไม่มีปัญหาเพราะเจ้าของส่วนใหญ่จะให้ที่พักอาศัย ซึ่งก็เปรียบเสมือนหักจากค่าแรง และช่วยให้ลูกจ้างมีที่พักอาศัย อีกทั้งลูกจ้างยังสามารถช่วยดูแล อาคารและกิจการได้สะดวกขึ้นอีกด้วย

ตารางที่ 5.3.27 แสดงจำนวนปัญหาเพื่อนบ้านและชุมชนของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ปัจจัยเพื่อนบ้านและชุมชน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-------|--------|
| มีเพื่อนบ้านรู้จักกัน | 8 | 80% |
| พึงพาอาศัยเพื่อนบ้านได้ | 9 | 90% |
| ชุมชนโดยรอบน่าอยู่ | 2 | 20% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.27 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย(กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ไม่ปัญหาในเรื่องของเพื่อนบ้านและชุมชนนั้นในกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย จะรู้จักกันและพึ่งพาอาศัยกัน เพราะจะมีลูกจ้างพวกที่ย้ายมาจากต่างถิ่นซึ่งในช่วงแรกของการทำงานและการเข้ามาอยู่อาศัยต้องการความช่วยเหลือต่างๆ ซึ่งลูกจ้างเดิมส่วนใหญ่ก็จะคอยช่วยเหลือกันได้ โดยรวมแล้วส่วนใหญ่สามารถพักอาศัยอยู่รวมกันได้

ตารางที่ 5.3.28 แสดงจำนวนปัญหาสภาพแวดล้อมของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ปัจจัยสภาพแวดล้อม | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------|-------|--------|
| ไม่มีปัญหาน้ำท่วม | 6 | 60% |
| ไม่มีเสียงรบกวน | 4 | 40% |
| ไม่มีกลิ่นรบกวน | 3 | 30% |
| มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบ | 10 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.28 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย(กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของสภาพแวดล้อมนั้นในกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด จะมีปัญหาจะมีเพียงปัญหาเรื่องเสียงรบกวนเนื่องจากอยู่บริเวณริมถนน และกลิ่นรบกวนเนื่องจากการอยู่รวมกันและแต่ละคนมีนิสัยที่แตกต่างกัน อีกทั้งส่วนใหญ่ไม่คิดจะทำงานในที่ทำงานนาน จึงไม่ค่อยดูแลที่พักอาศัยที่เจ้าของจัดให้

5.3.6 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.3.29 แสดงลำดับความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

| ลำดับความสำคัญ | |
|----------------|--------------|
| 1 | งาน |
| 2 | ราคา |
| 3 | เจ้าของดูแล |
| 4 | อาคาร |
| 5 | ที่ตั้ง |
| 6 | การเดินทาง |
| 7 | ธุรกิจ |
| 8 | สภาพแวดล้อม |
| 9 | พื้นที่ |
| 10 | เพื่อนบ้าน |
| 11 | บริเวณโดยรอบ |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.3.29 กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) มีความต้องการในเรื่องงาน ราคา และมีคนดูแล เป็นสิ่งสำคัญในการเลือกที่พักอาศัยของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย เพราะกลุ่มลูกจ้างที่เข้ามาเพื่อหารายได้นั้นมีความต้องการที่จะประหยัดค่าใช้จ่ายต่างๆให้มากที่สุด เมื่อที่พักอาศัยเป็นทั้งที่พักอาศัยและที่ทำงานในการทำมาหากินและมีเจ้าของคอยดูแลจึงทำให้ลูกจ้างพอใจที่จะพักอาศัยและทำงาน ซึ่ง ทั้ง 4 อันดับสูงสุดจะก็ยังคงเกี่ยวข้องกับ การพักอาศัยและการดำเนินชีวิตของตนเองเป็นหลักซึ่งแตกต่างกันกับ 2 กลุ่มแรก

5.4 แบ่งเช่า ให้ผู้อื่นพักอาศัย (ETC.)

จากการขอเบรตการศึกษาคารพานิชย์ทั้งหมด 123 หลัง อาคารที่เจ้าของอาคารอยู่อาศัยเองทั้งหลัง 3 หลัง คิดเป็นร้อยละ 2 โดยได้ทำการสุ่มตัวอย่างเก็บข้อมูลลูกจ้างพักอาศัยจำนวน 2 หลัง ซึ่งเก็บข้อมูลผู้พักอาศัย 12 ครั้วเรือนทำให้ได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

5.4.1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัย

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้เช่าที่พักอาศัย ในอาคารพานิชย์ซึ่งแบ่งภายในอาคารให้เช่า ส่วนใหญ่จะทำงานใกล้ๆกับบริเวณที่พักอาศัยที่เช่า ส่วนให้ทำงานประจำ เป็นแรงงาน ในโรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณใกล้เคียงกับที่พักอาศัย โดยจากการสัมภาษณ์มี แรงงาน พักอาศัยอยู่ เป็นครอบครัว และมีทั้งหมดตัวกันมาอยู่เพื่อประหยัดค่าที่พักอาศัย

จากการเก็บข้อมูล ผู้ให้เก็บข้อมูลเป็นเพศชายร้อยละ 58 เพศหญิงร้อยละ 42 ซึ่งอายุระหว่าง 21-25 ปีเป็นส่วนใหญ่ โดยคิดเป็นร้อยละ 42 มีสถานภาพสมรส และโสดในสัดส่วนที่ไม่ต่างกันมาก คิดเป็นสมรสร้อยละ 58 โสดร้อยละ 42 ในส่วนของการศึกษาจากการเก็บข้อมูลพบว่าส่วนใหญ่มีการศึกษา น้อย โดยแบ่งเป็นผู้ที่ไม่จบการศึกษาระดับ มา ร้อยละ 42 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

จำนวนสมาชิกในครอบครัว โดยส่วนใหญ่จากการสัมภาษณ์จะมีทั้งที่มาทำงานคนเดียว และมาเป็นครอบครัว โดยจากการเก็บข้อมูลพบว่าร้อยละ 50 จะไม่มีบุตร

ตารางที่ 5.4.1 แสดงเพศของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| เพศ | จำนวน | ร้อยละ |
|------|-------|--------|
| ชาย | 7 | 58.00 |
| หญิง | 5 | 42.00 |
| รวม | 12 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.1 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 42 และเพศชายคิดเป็นร้อยละ 58 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

ตารางที่ 5.4.2 แสดงอายุของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ช่วงอายุ | จำนวน | ร้อยละ |
|------------|-----------|-------------|
| 15-20 | 2 | 17% |
| 21-25 | 5 | 42% |
| 26-30 | 2 | 17% |
| 31-35 | 2 | 17% |
| 36-40 | 1 | 8% |
| 41-45 | 0 | 0% |
| 46-50 | 0 | 0% |
| 51-55 | 0 | 0% |
| 56-60 | 0 | 0% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.2 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีอายุ 21-25 ปี คิดเป็นร้อยละ 42 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย ส่วนใหญ่มีอายุ 21-25 ปี แสดงว่า จะเป็นกลุ่มที่มีวัยรุ่นที่เข้ามาทำงาน เพื่อหาเงินส่งกลับบ้าน ไปให้ครอบครัวใช้ อีกส่วนหนึ่งคือ เข้ามาทั้งครอบครัว

ตารางที่ 5.4.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ระดับการศึกษา | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-----------|---------------|
| ปริญญาตรี | 0 | 0.00 |
| ปวช. ปวส. | 1 | 8.00 |
| มัธยม | 4 | 33.00 |
| ประถม | 2 | 17.00 |
| อื่นๆ | 5 | 42.00 |
| รวม | 12 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.3 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีการศึกษาน้อย บางรายไม่มีการศึกษา คิดเป็นร้อยละ 42 รองลงมา คือ ระดับมัธยม คิดเป็นร้อยละ 33 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาต่ำ มีกลุ่มที่มาจากประเทศพม่า เข้ามาเป็นแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม ทำงานเกี่ยวกับอุตสาหกรรมประมง และทำงานเป็นลูกจ้างทำงานประจำ และใช้แรงงาน ในบริเวณใกล้เคียงกับที่พักอาศัย

ตารางที่ 5.4.4 แสดงอาชีพของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| อาชีพ | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-----------|---------------|
| เจ้าของกิจการ | 0 | 0.00 |
| ผู้บริหาร | 0 | 0.00 |
| ทำงานประจำ | 4 | 33.00 |
| ใช้แรงงาน | 8 | 67.00 |
| รวม | 12 | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.4 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ใช้แรงงาน คิดเป็นร้อยละ 67 รองลงมา คือ ทำงานประจำคิดเป็นร้อยละ 33 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย ส่วนใหญ่มีอาชีพทำงานประจำและใช้แรงงานซึ่งสอดคล้องกับการจำแนกประเภท ของการพักอาศัย โดย กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่น พักอาศัย จะมีอาชีพใช้แรงงาน ซึ่งงานที่ทำจะเป็นงานที่ใช้แรงงานต่างดาว เนื่องจากเป้งานที่คนไทยไม่ทำ เช่นแกะเปลือกกุ้ง งานแบกหาม เป็นต้น

ตารางที่ 5.4.5 แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| จำนวนสมาชิกในครอบครัว | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------|-----------|-------------|
| 1 คน | 5 | 42% |
| 2 คน | 1 | 8% |
| 3 คน | 2 | 17% |
| 4 คน | 1 | 8% |
| 5 คน | 1 | 8% |
| 6 คน | 1 | 8% |
| 7 คน | 1 | 8% |
| 8 คนขึ้นไป | 0 | 0% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.5 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัว 1 คนคิดเป็นร้อยละ 42 และ รองลงมาคือ 3 คน คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่มีอาชีพ ใช้แรงงาน และทำงานประจำ ซึ่งจะ มีอายุตั้งแต่ 21-25 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นวัยรุ่น วัยที่มีแรง เหมาะจะใช้แรงงานทั้งงานหนัก งานเบา ซึ่งจะเข้ามา

ทำงาน คนเดียว และ ส่วนที่อยู่เป็นครอบครัว ก็จะมีสามีภรรยา ที่มีมีบุตร อยู่อาศัยเป็นครอบครัว และมีบุตรส่วนใหญ่จะมี บุตร 1-2 คน ดังนั้นสมาชิกในครอบครัวส่วนใหญ่จะมี 3-4 คน

ตารางที่ 5.4.6 แสดงจำนวนบุตรในครอบครัวของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| จำนวนบุตร | จำนวน | ร้อยละ |
|------------|-----------|-------------|
| 0 คน | 6 | 50% |
| 1 คน | 3 | 25% |
| 2 คน | 3 | 25% |
| 3 คน | 0 | 0% |
| 4 คน | 0 | 0% |
| 5 คนขึ้นไป | 0 | 0% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.6 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ไม่มีบุตรคิดเป็นร้อยละ 50 และมีบุตรคิดเป็นร้อยละ 50 ครอบครัว ที่มีบุตรส่วนใหญ่มีบุตร 1 คน คิดเป็นร้อยละ 25 มีบุตร 2 คน คิดเป็นร้อยละ 25 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย ส่วนใหญ่ที่เข้ามาทำงานใช้แรงงานมีจุดประสงค์เพื่อหารายได้เป็นหลัก และไม่ต้องการมีภาระ จึงไม่นิยมมีบุตร จากการสัมภาษณ์บ่งรายมีบุตร แต่ฝากไว้กับพ่อแม่ ในภูมิลำเนาเดิมของตนเอง

5.3.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเป็น ผู้เช่าที่พักอาศัย ในอาคารพาณิชย์ซึ่งแบ่งภายในอาคารให้เช่า ส่วนใหญ่เป็นลูกจ้าง ซึ่งมีทั้ง ใช้แรงงาน และ ทำงานประจำ โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้จะมีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 11,291 บาทต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยอยู่ที่ 8,500 บาทต่อเดือน โดยมีค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยประมาณ 1,458 บาทต่อเดือน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 13 ของรายได้ ซึ่งค่าที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนมากเป็นเช่าห้องพักอาศัย มีค่าอาหารเฉลี่ย 3,558 บาทต่อเดือน ค่าเดินทางเฉลี่ย 841 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 5.4.7 แสดงรายได้ในครอบครัวของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| รายได้ในครอบครัว ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------------|----------|------------|
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 7 | 58% |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 3 | 25% |
| 15,001-20,000 บาทต่อเดือน | 2 | 17% |
| 20,001-25,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 20,501-30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.7 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีรายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 58 รองลงมาคือ 10,001-15,000 บาทต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 25 และ รายได้ 15,001-20,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็น ลูกจ้าง ซึ่งจะมีรายได้จาก การดูแล กิจการ ส่วนตัวของเจ้าของกิจการ ซึ่งจากข้อมูลจะพบว่าส่วนใหญ่จะมีรายได้ ไม่มาก แต่จากรายจ่ายที่มี เจ้าของกิจการช่วยเหลือจึงทำให้ภาระด้านที่อยู่อาศัยลดลงไป

ตารางที่ 5.4.8 แสดงรายจ่ายในครอบครัวของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| รายจ่ายในครอบครัว ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------|-----------|-------------|
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 2 | 17% |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 7 | 58% |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 3 | 25% |
| 15,001-20,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 20,001-25,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 20,501-30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.8 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีรายจ่าย 5,001-10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 58 รองลงมาคือรายจ่าย 10,001-15,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 25 ส่วนที่มีรายจ่าย 0-5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นแรงงานซึ่งจะมีรายได้ น้อย ซึ่งจากการจับจ่ายก็ต้องประหยัด รายจ่ายส่วนใหญ่จะไปค่าอาหาร และที่พักอาศัย และมีรายจ่ายด้านค่าเดินทางเล็กน้อย

ตารางที่ 5.4.9 แสดงค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ค่าที่อยู่อาศัย ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|----------|-----------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 11 | 92% |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 1 | 8% |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 0 | 0% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.9 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีรายจ่ายในส่วนของค่าที่อยู่อาศัย 1,001-2,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 92 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย จะเช่าห้อง หรือเช่าชั้นในอาคารพาณิชย์ซึ่งใกล้แหล่งงานที่ตนเองทำงานอยู่ โดยอาคารเหล่านี้เจ้าของผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในอาคารเป็นผู้ให้เช่า

ตารางที่ 5.4.10 แสดงค่าอาหารของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ค่าอาหาร ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------|-----------|-------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 2 | 17% |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 4 | 33% |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 2 | 17% |
| 4,001-5,000 บาทต่อเดือน | 3 | 25% |
| 5,001-6,000 บาทต่อเดือน | 1 | 8% |
| 6,001-7,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 7,001-8,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.10 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีค่าอาหารต่อเดือน 2,001-3,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 33 รองลงมาคือ 4,001-5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 25 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่น พักอาศัย ส่วนใหญ่จะ ทำอาหารทานเอง โดย ส่วนใหญ่ที่อยู่เป็นครอบครัวจะทำอาหารทานเองเพื่อลดค่าใช้จ่าย ซึ่งส่งผลให้ประหยัดค่าอาหารไปได้เนื่องจากการอยู่รวมกันของแรงงาน บางทีอยู่กัน 7-8 คนหากไม่ทำอาหารทานเองจะเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายซึ่งทำให้เงินที่ต้องการเก็บเพื่อส่งกลับบ้านน้อยลงไป

ตารางที่ 5.4.11 แสดงค่าเดินทางของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ค่าเดินทาง ต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------|-----------|-------------|
| 0-1,000 บาทต่อเดือน | 11 | 92% |
| 1,000-2,000 บาทต่อเดือน | 1 | 8% |
| 2,001-3,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| 3,001-4,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.11 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีค่าเดินทางต่อเดือน 0-1,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 92 รองลงมาคือ 1,001-2,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 8 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย ส่วนใหญ่จะทำงานอยู่ใกล้กับที่พักอาศัย ซึ่งสามารถเดินทางไปทำงานได้ ในการเดินทาง ก็นิยมใช้รถโดยสารสาธารณะ ประเภท รถสองแถว เป็นหลักในการเดินทางจึงเพื่อช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางได้มาก

ตารางที่ 5.4.12 แสดงเงินคงเหลือและซากของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

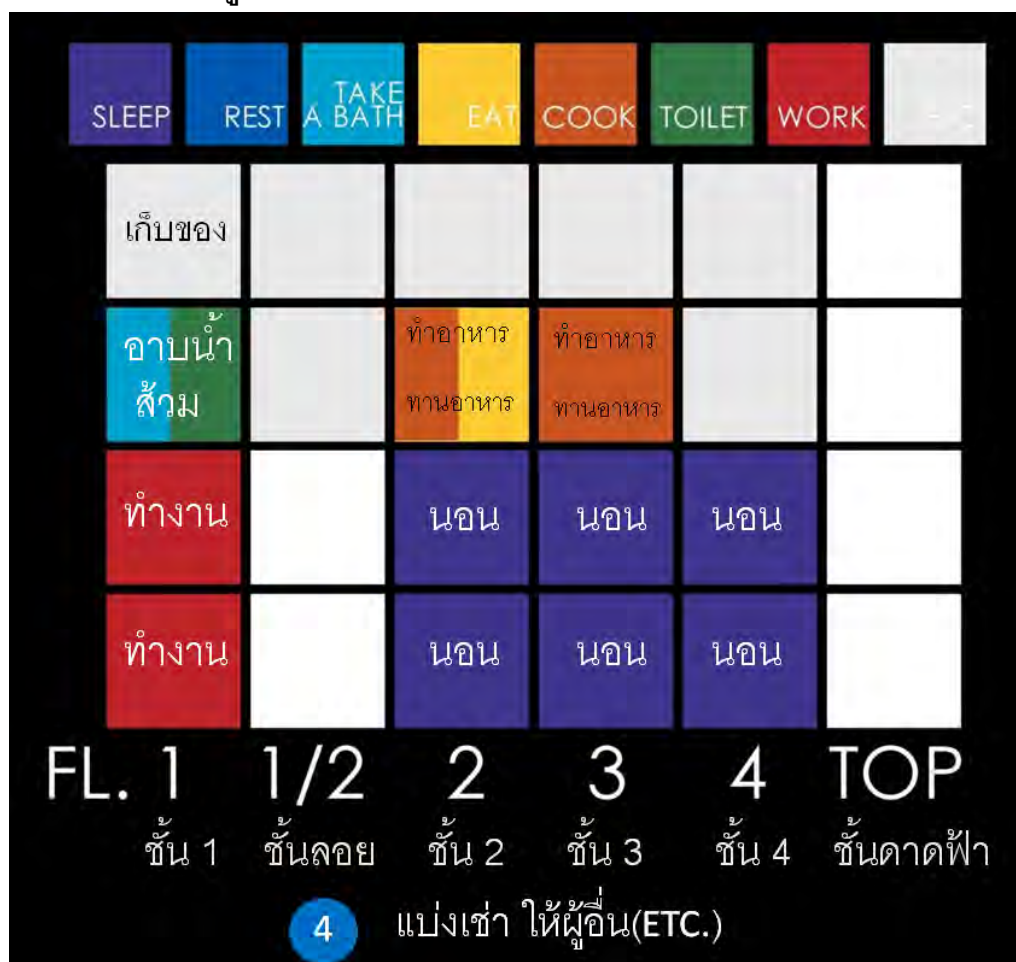
| เงินคงเหลือ ต่อเดือน | เหลือ | | ขาด | |
|---------------------------|----------|-------------|----------|-------------|
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| 0-5,000 บาทต่อเดือน | 8 | 100% | 4 | 100% |
| 5,001-10,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 10,001-15,000 บาทต่อเดือน | 0 | 0% | 0 | 0% |
| รวม | 8 | 100% | 4 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.12 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีเงินคงเหลือ ต่อเดือน 0-5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 67 ส่วนเงินขาดนั้นส่วนใหญ่มีเงินขาด ต่อเดือน 0-5,000 บาทต่อเดือนเช่นเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 33 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย ส่วนใหญ่มีรายได้ ไม่มากโดยมากเป็นแรงงานซึ่งมีรายได้น้อย แต่รายจ่ายก็ไม่มากใช้จ่ายอย่างประหยัดมัธยัสถ์ภาระด้านที่พักอาศัยก็ไม่มาก จะเลือกเอาที่พักอาศัยที่ใกล้แหล่งงาน สามารถไปทำงานได้สะดวกประหยัดค่าเดินทาง จะมีรายจ่ายมากในส่วนของการค่าอาหารที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต ซึ่งส่งผลต่อเงินคงเหลือต่อเดือน ซึ่งจากจะพบว่าส่วนใหญ่ มีส่วนที่ไม่สามารถเก็บเงินได้ หรือเก็บได้ไม่มาก

5.4.3 สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย



ภาพที่ 5.4.1 แสดงการใช้พื้นที่และการทำกิจกรรมของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

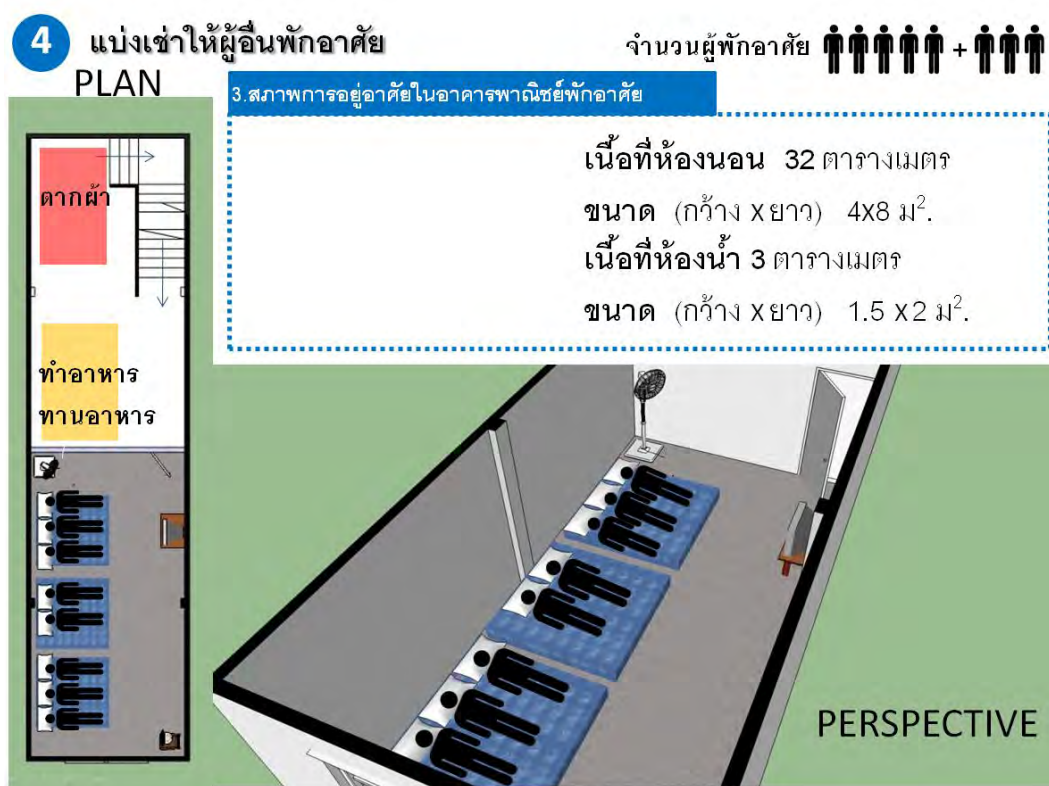
จากการเก็บข้อมูลการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นลูกจ้าง และแรงงาน ซึ่งอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ซึ่งทำงานในบริเวณใกล้เคียงกับที่พักอาศัย โดยจากการสำรวจที่อยู่อาศัย พบว่า

ชั้น 1 ส่วนใหญ่ด้านหน้าใช้ทำงานประกอบกิจการ
ต่อมาจะใช้พักผ่อน และมีสัดส่วนบริเวณด้านหลัง ซึ่งเป็นห้องน้ำรวมและมีเพียงห้องเดียวทั้งอาคาร

ชั้นลอย ส่วนใหญ่ใช้เก็บของ

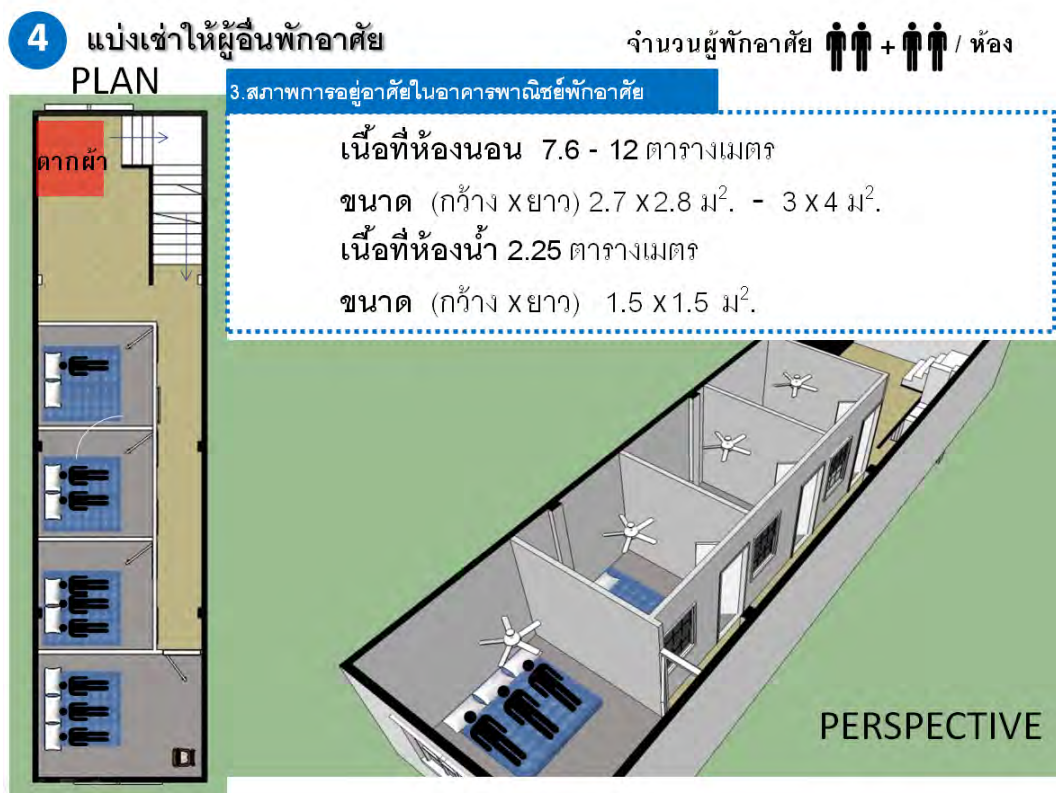
ชั้น 2 3 และ 4 ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่พักอาศัย ซึ่งมีทั้งการแบ่งห้องเช่า และการเช่าทั้งชั้น โดยอยู่รวมกัน เช่นเดียวกับที่พักอาศัยรวม มีการใช้พื้นที่ในการทำอาหารภายในอาคาร และกินอาหาร

รูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย รูปแบบที่ 1



ภาพที่ 5.4.2 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย รูปแบบที่ 1

รูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย รูปแบบที่ 2



4 แบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

จำนวนผู้พักอาศัย + / ห้อง

3.สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

เนื้อที่ห้องนอน 7.6 - 12 ตารางเมตร
 ขนาด (กว้าง x ยาว) 2.7 x 2.8 ม². - 3 x 4 ม².
 เนื้อที่ห้องน้ำ 2.25 ตารางเมตร
 ขนาด (กว้าง x ยาว) 1.5 x 1.5 ม².

ภาพที่ 5.4.3 แสดงรูปแบบการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย รูปแบบที่ 2

ตารางที่ 5.4.13 แสดงปัญหาการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| พื้นที่ไม่เพียงพอ | | ไม่ถูก สุขลักษณะ | ความปลอดภัย | สภาพทรุด โทรม |
|---|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|
| จำนวนผู้อยู่อาศัย : 20-30 คน | | | | |
| ขนาดห้องนอน | 8 คน/32 ตรม. | มีไฟฟ้าใช้ แสงสว่างไม่เพียงพอ | เพลิงไหม้ | สภาพทรุดโทรม |
| ขนาดห้องนอน | 1-3 คน/7.6-12 ตรม. | | มีที่ดับเพลิง | |
| มีขนาดใหญ่ แต่ไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัย มีขนาดเล็ก ไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัย | | | มีบันไดหนีไฟแต่ใช้งานไม่ได้ | ในอาคารจะมีผู้ดูแลอาคารเป็นคนดูแล แต่ก็ไม่ได้ดูแลเกี่ยวกับการอยู่อาศัย |
| จำนวนห้องน้ำ ส้วม | 1-2 ห้อง | | อาชญากรรม | จะดูแลเฉพาะเรื่องการเก็บเงิน ค่าเช่า ค่าน้ำ |
| ขนาดเล็ก และไม่เพียงพอต่อการใช้งาน | | บางห้องมีหน้าต่างและที่ระบายอากาศ | | ค่าไฟ และคอบล็คประตุ |
| พื้นที่ทำครัว กินอาหาร | 16 ตรม. | บางห้องไม่มีหน้าต่างและที่ระบายอากาศ | มีเหล็กดัดแต่ไม่มีคุณภาพ | |
| มีการแยกส่วน จากพื้นที่อื่นรวมอยู่ในพื้นที่เดียวกับกิจกรรมอื่นๆ | | | | |

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเป็น ผู้เช่าที่พักอาศัย ในอาคารพาณิชย์ซึ่งแบ่งภายในอาคารให้เช่า ส่วนใหญ่เป็นลูกจ้าง ซึ่งมีทั้ง ใช้แรงงาน และ ทำงานประจำ โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้ จะมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในที่อื่นซึ่งไม่ใช่จังหวัดสมุทรสาครคิดเป็นร้อยละ 83 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด โดยมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันเฉลี่ย 3.16 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาทำงาน และย้ายงานไปมา ซึ่งในการครองครองกรรมสิทธิ์ของอาคารนั้น ส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นเจ้าของ และที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร นั้นส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าระยะสั้น โดยจ่ายค่าเช่ารายเดือน คิดเป็นร้อยละ 100 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่น พักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

ตารางที่ 5.4.14 แสดงภูมิลำเนาของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ภูมิลำเนาเดิม | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-----------|-------------|
| สมุทรสาคร | 2 | 17% |
| ที่อื่น | 10 | 83% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.14 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมมาจากที่อื่น คิดเป็นร้อยละ 83 ภูมิลำเนาเดิมอยู่สมุทรสาคร คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย ส่วนใหญ่ จะย้ายมาจากที่อื่นเพื่อเข้ามาทำงานหารายได้ เพื่อส่งกลับไปยังภูมิลำเนาเดิมของตนเอง เป็นส่วนน้อยที่เป็นคนสมุทรสาครเดิม

ตารางที่ 5.4.15 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน
ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------------|-----------|-------------|
| 1-4 ปี | 8 | 67% |
| 5-8 ปี | 4 | 33% |
| 9-12 ปี | 0 | 0% |
| 13-16 ปี | 0 | 0% |
| 17-20 ปี | 0 | 0% |
| มากกว่า 20 ปี | 0 | 0% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.15 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบัน อยู่ที่ 1-4 ปี คิดเป็นร้อยละ 67 รองลงมาคือ 5-8 ปี คิดเป็นร้อยละ 33 ของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย ส่วนใหญ่จะย้ายมาจากที่อื่นเพื่อเข้ามาทำงานหารรายได้ เพื่อส่งกลับไปยังภูมิลำเนาเดิมของตนเอง ดังนั้นในกลุ่มที่ไม่ได้มีความผูกพันกับพื้นที่ จึงไม่ได้มีความคำนึงเกี่ยวกับสภาพการทำงานที่ใด ขอเพียงรายได้และสภาพของงานที่ดี ระยะเวลาในการอยู่อาศัยจึงไม่มาก จากการสอบถามจะอยู่ที่ 1-2 ปี ก็ย้ายที่ทำงาน

ตารางที่ 5.4.16 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย
ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| กรรมสิทธิ์ การครอบครองที่พักอาศัย | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------------|-----------|-------------|
| เป็นเจ้าของอาคาร | 0 | 0% |
| ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร | 12 | 100% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.16 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร คิดเป็นร้อยละ 10 ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

ตารางที่ 5.4.17 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบเป็นเจ้าของอาคารของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| เป็นเจ้าของอาคาร | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------|----------|-----------|
| ชำระหมดแล้ว | 0 | 0% |
| ผ่อนชำระ | 0 | 0% |
| รวม | 0 | 0% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.17 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ไม่มีกรรมสิทธิ์ครอบครองแบบเป็นเจ้าของอาคาร

ตารางที่ 5.4.18 แสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย แบบไม่ได้เป็นเจ้าของอาคารของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร | | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------|------------------|-----------|-------------|
| เช่าอาคาร | ระยะสั้น (เดือน) | 0 | 0% |
| | ระยะยาว (ปี) | 0 | 0% |
| เช่าภายในอาคาร | ชั้น | 5 | 42% |
| | ห้อง | 7 | 58% |
| รวม | | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.18 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) เข้าภายในอาคารคิดเป็นร้อยละ 100 โดยแบ่งเป็นส่วนที่เช่าอยู่เป็นชั้น(เดือน) คิดเป็นร้อยละ 42 ส่วนที่เช่าห้องอยู่ คิดเป็นร้อยละ 58 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

5.4.4 คุณภาพของที่อยู่อาศัย

จากการเก็บข้อมูลและการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเป็น ผู้เช่าที่พักอาศัย ในอาคารพาณิชย์ซึ่งแบ่งภายในอาคารให้เช่า ส่วนใหญ่เป็นลูกจ้าง ซึ่งมีทั้งใช้แรงงาน และ ทำงานประจำ โดยจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้ ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะมีคุณภาพมีการดูแล น้อย ที่อยู่อาศัยไม่ค่อยเพียงพอต่อจำนวนสมาชิกในครอบครัว มีเพียงส่วนพักอาศัยซึ่งแยกเป็นส่วนตัว แต่ส่วนต่างๆ ต้องใช้ร่วมกันหลายครอบครัว เช่นห้องน้ำ ห้องครัว มีความปลอดภัยในระดับปานกลาง ขาดในเรื่องของบันไดหนีไฟ และโดยรอบมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ตารางที่ 5.4.19 แสดงความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ความเป็นส่วนตัว | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------|-----------|-------------|
| มากที่สุด | 1 | 8% |
| มาก | 2 | 17% |
| น้อย | 6 | 50% |
| น้อยที่สุด | 3 | 25% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.19 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ที่เช่าอาคารในการพักอาศัย ส่วนใหญ่จะมีความเป็นส่วนตัวในที่พักอาศัยในระดับน้อย หากอยู่กันหลายครอบครัวในหนึ่งอาคาร ส่วนที่อยู่คนเดียวจะมีความเป็นส่วนตัวที่มาก

ตารางที่ 5.4.20 แสดงความเพียงพอของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัย ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ความเพียงพอของที่พักอาศัย | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|-------|--------|
| พอ | 5 | 42% |
| ไม่พอ | 7 | 58% |
| รวม | 12 | 100% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.20 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ที่เป็นผู้เช่าภายในของอาคารทั้งหมดส่วนใหญ่จะมีทั้งที่มีความเพียงพอในที่พักอาศัยหากอยู่คนเดียว และไม่เพียงพอหากอยู่กันเป็นครอบครัว เนื่องจากมีความต้องการในการเก็บเงินและประหยัดในเรื่องของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัย จึงพอใจที่จะ อยู่รวมกัน ความเพียงพอของที่อยู่อาศัยจึงถือเป็นปัญหาในการอยู่อาศัยในเรื่องของการจัดการที่อยู่ของแรงงานให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี

ตารางที่ 5.4.21 แสดงความปลอดภัยของที่พักอาศัยในการอยู่อาศัย ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ความปลอดภัย | เหล็กดัด | ถังดับเพลิง | บันไดหนีไฟ |
|-------------|----------|-------------|------------|
| มี | 12 | 1 | 0 |
| ไม่มี | 0 | 11 | 12 |
| รวม | 12 | 12 | 12 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.21 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยในทรัพย์สิน คือมีการทำเหล็กดัดติดอาคารเพื่อป้องกันการขโมย และรักษาความปลอดภัย ส่วนในเรื่องของการป้องกันอัคคีภัยนั้นจะยังไม่มีคุณภาพมากเนื่องจากอาคารส่วนใหญ่ไม่มีบันไดหนีไฟ แต่ยังมีบางส่วนที่ยังคงมีถังดับเพลิงในอาคารเพื่อกรณีฉุกเฉิน

ตารางที่ 5.4.22 แสดงความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวก รอบที่พักอาศัย ของกลุ่มแบ่ง
 เข้าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| สิ่งอำนวยความสะดวก | มี | ไม่มี |
|--------------------|----|-------|
| ตลาด | 11 | 1 |
| ห้างสรรพสินค้า | 8 | 4 |
| ศาสนสถาน | 11 | 1 |
| สวนสาธารณะ | 4 | 8 |
| โรงพยาบาล | 9 | 3 |
| โรงเรียน | 10 | 2 |
| สถาบันการเงิน | 11 | 1 |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.22 กลุ่มแบ่งเข้าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่สิ่งอำนวยความสะดวกจะสามารถเข้าถึงง่ายและอยู่ไม่ห่างจากที่พักอาศัย ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีน้อยก็คือสวนสาธารณะ

5.4.5 ปัญหาที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.4.23 แสดงจำนวนปัญหาในปัจจุบันที่ตั้งของกลุ่มแบ่งเข้าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ปัจจัยที่ตั้ง | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-------|--------|
| ไกลจากที่ทำงาน | 4 | 33% |
| ไกลจากโรงเรียนลูก | 2 | 17% |
| ไกลจากตลาด | 2 | 17% |
| ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก | 3 | 25% |
| ไกลจากศาสนสถาน | 2 | 17% |
| ติดถนนมากเกินไป | 6 | 50% |
| เสียเวลาและค่าใช้จ่ายมาก | 0 | 0% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.23 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ที่ตั้งไม่เป็นปัญหาทั้งในเรื่องที่ทำงานเนื่องจากส่วนใหญ่จะทำงานในที่ที่ไม่ไกลเดียวกับที่พักอาศัยซึ่งประหยัดค่าเดินทาง และสะดวกในการดำเนินชีวิต

ตารางที่ 5.4.24 แสดงจำนวนปัญหาในตัวอาคารของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ปัจจัยตัวอาคาร | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| พื้นที่ทำการค้าไม่พอ | 1 | 8% |
| หน้าต่างน้อย | 2 | 17% |
| ที่จอดรถน้อย | 0 | 0% |
| พื้นที่ไม่พอ | 8 | 67% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.24 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่มีปัญหาในเรื่องพื้นที่ของตัวอาคารในการอยู่อาศัยซึ่งอยู่รวมกัน หลายครอบครัว ดังนั้นพื้นที่ในการอยู่อาศัยก็ควรมีมากขึ้น หากมีการอยู่รวมกันหลายครอบครัว ส่วนที่จอดรถนั้นไม่เป็นปัญหา

ตารางที่ 5.4.25 แสดงจำนวนปัญหาความปลอดภัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ปัจจัยความปลอดภัย | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| เสี่ยงต่อเพลิงไหม้ | 2 | 17% |
| เสี่ยงต่ออาชญากรรม | 10 | 83% |
| เสี่ยงต่อภัยธรรมชาติ | 6 | 50% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.25 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของความปลอดภัยนั้นกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย ต้องระวังเป็นพิเศษ เรื่องจากอาคารได้มีการดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวม แต่ไม่มีการดูแลในเรื่องของความปลอดภัย ดังนั้นในเรื่องของปัญหา

อาชญากรรมจึงเป็นปัญหาที่ต้องระวังเป็นส่วนใหญ่ จากการสัมภาษณ์ เคยมีการลักขโมยเกิดขึ้น
แทบทุกเดือน

**ตารางที่ 5.4.26 แสดงจำนวนปัญหา ความมั่นคงในการถือครอง ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่น
พักอาศัย**

| ปัจจัยความมั่นคงในการถือครอง | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------|-------|--------|
| ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน | 12 | 100% |
| ค่าเช่าสูง | 3 | 25% |
| ระยะเวลาไม่เหมาะสม | 0 | 0% |
| การบอกเลิกสัญญา | 0 | 0% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.26 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของ
ความมั่นคงในการถือครองนั้นในกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย จะมีปัญหาในเรื่องของการไม่มี
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่ผู้สร้างอาคารจะให้เช่าอาคารเป็นหลักซึ่งจะมีทั้งเช่า
ระยะสั้นและระยะยาว โดยผู้เช่าก็นำอาคารมาดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวม และให้แรงงานรายได้
น้อยเช่าช่วงเพื่อพักอาศัย ส่วนในเรื่องของค่าเช่าสูงนั้นจะไม่มีปัญหาเพราะในพื้นที่จะมีการ
แข่งขันกันดังนั้นราคาจะไม่สูง

**ตารางที่ 5.4.27 แสดงจำนวนปัญหา เพื่อนบ้านและชุมชน ของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่น พัก
อาศัย**

| ปัจจัยเพื่อนบ้านและชุมชน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-------|--------|
| มีเพื่อนบ้านรู้จักกัน | 10 | 83% |
| พึงพาอาศัยเพื่อนบ้านได้ | 11 | 92% |
| ชุมชนโดยรอบน่าอยู่ | 11 | 92% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.27 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ไม่ปัญหาในเรื่องของเพื่อนบ้านและชุมชนนั้นในกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย จะรู้จักกันและพึ่งพาอาศัยกัน เพราะเพื่อนบ้านส่วนใหญ่ก็จะไปเพื่อนซึ่งทำงานที่เดียวกันและชักชวนให้มาพักที่เดียวกันเป็นการบอกกันแบบปากต่อปาก พวกที่ย้ายมาจากต่างถิ่นซึ่งในช่วงแรกของการทำงานและต้องการอยู่อาศัยก็จะมีคำแนะนำโดนเพื่อน หรือคนรู้จักที่เข้ามาทำงานก่อน คอยช่วยเหลือ

ตารางที่ 5.4.28 แสดงจำนวนปัญหาสภาพแวดล้อมของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ปัจจัยสภาพแวดล้อม | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------|-------|--------|
| ไม่มีปัญหาน้ำท่วม | 10 | 83% |
| ไม่มีเสียงรบกวน | 10 | 83% |
| ไม่มีกลิ่นรบกวน | 7 | 58% |
| มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบ | 11 | 92% |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.28 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ปัญหาในเรื่องของสภาพแวดล้อมนั้นในกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย จะมีปัญหาจะมีเพียงปัญหาเรื่องกลิ่นรบกวนเนื่องจากการอยู่รวมกันและแต่ละคนมีนิสัยที่แตกต่างกัน อีกทั้งส่วนใหญ่ไม่คิดจะทำงานในที่ทำงานนาน จึงไม่ค่อยดูแลที่พักอาศัยที่เจ้าของจัดให้

5.4.6 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.4.29 แสดงลำดับความสำคัญ ในการเลือกที่อยู่อาศัยของ กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย

| ลำดับความสำคัญ | |
|----------------|--------------|
| 1 | ราคา |
| 2 | งาน |
| 3 | การเดินทาง |
| 4 | เพื่อนบ้าน |
| 5 | สภาพแวดล้อม |
| 6 | พื้นที่ |
| 7 | อาคาร |
| 8 | ที่ตั้ง |
| 9 | บริเวณโดยรอบ |
| 10 | เจ้าของดูแล |
| 11 | ธุรกิจ |

ที่มา : จากแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัย, พฤศจิกายน 2553

จากตารางที่ 5.4.29 กลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย (กลุ่มตัวอย่าง) มีความต้องการในเรื่องงาน ราคา และใกล้แหล่งงาน เป็นสิ่งสำคัญในการเลือกที่พักอาศัยของกลุ่มแบ่งเช่าให้ผู้อื่นพักอาศัย เพราะกลุ่มแรงงานนั้น ที่เข้ามาเพื่อหารายได้นั้นมีความต้องการที่จะประหยัดค่าใช้จ่ายต่างๆให้มากที่สุด เมื่อที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงานก็ประหยัดค่าเดินทาง แะสะดวกในการทำมาหากิน ซึ่ง ทั้ง 4 อันดับสูงสุดจะก็ยังคงเกี่ยวข้องกับ การพักอาศัยและการดำเนินชีวิตของตนเองเป็นหลักซึ่ง แตกต่างกับ 2 กลุ่มแรกที่จะเน้นในเรื่องของธุรกิจส่วนตัว และการทำการค้าเป็นหลัก

บทที่ 6

วิเคราะห์ สรุปผล และข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยตามแนวถนนเอกชัย สมุทรสาคร มีการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยแบ่งและกำหนดขอบเขตในการเก็บข้อมูล อาคารพาณิชย์พักอาศัย แบ่งเป็น 8 ชุดของอาคารพาณิชย์พักอาศัย ซึ่งตั้งอยู่ตามแนวถนนเอกชัย โดยจำแนกประเภทของอาคารพาณิชย์ตามลักษณะการอยู่อาศัยแบ่งเป็น 4 ประเภททำให้ได้ผลการศึกษา และเมื่อนำผลการศึกษาทั้ง 4 ประเภทมาวิเคราะห์โดยมีการจำแนกประเภทข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ 6 ส่วนคือ

1. ข้อมูลด้านสังคมของครัวเรือน และ ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย
2. ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน
3. สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย
4. คุณภาพของที่อยู่อาศัย
5. ปัญหา
6. ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

และเมื่อนำผลการศึกษาทั้ง 4 ประเภทมาวิเคราะห์แล้วจึงนำมาสรุปผลเพื่อเสนอแนะ

6.1 วิเคราะห์และสรุปผลการศึกษา

6.1.1 ข้อมูลด้านสังคมของครัวเรือน และ ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย

แผนภูมิที่ 6.1.1 แสดงการวิเคราะห์ เพศของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.1.1 แสดงการวิเคราะห์ เพศของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มแบ่งเข้าจะเป็นกลุ่มเดียวจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 กลุ่มซึ่งมีเพศชายมากกว่าเพศหญิง ร้อยละ 44 ของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง (กลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมด

แผนภูมิที่ 6.1.2 แสดงการวิเคราะห์ ช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



- อายุเฉลี่ย กลุ่มเจ้าของกิจการ และเจ้าของกิจการและลูกจ้าง อยู่ที่ 26-30 ปี
- อายุเฉลี่ย กลุ่มแบ่งเช่าอยู่ที่ 21-25 ปี
- อายุเฉลี่ยกลุ่ม 1-2-3 มากกว่ากลุ่ม 4

จากแผนภูมิที่ 6.1.2 แสดงการวิเคราะห์ ช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง และกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยจะมีอายุเฉลี่ยมากกว่ากลุ่มแบ่งเช่าจะเป็นกลุ่มเดียวจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 กลุ่มซึ่งมีอายุเฉลี่ย 15-20 ปี เนื่องจากเป็นกลุ่มแรงงานวัยรุ่นที่เข้ามาทำงานเพื่อหารายได้ส่งกลับภูมิลำเนาเดิม

แผนภูมิที่ 6.1.3 แสดงการวิเคราะห์ สถานภาพของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



- ส่วนใหญ่ทุกกลุ่มมีสถานภาพสมรส
- แต่กลุ่มแบ่งเช่าจะมีสถานะโสดมากที่สุด

จากแผนภูมิที่ 6.1.3 แสดงการวิเคราะห์ สถานภาพของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ทุกกลุ่มจะมีสถานภาพสมรสมากกว่าสถานภาพโสดส่วนกลุ่มแบ่งเช่าจะเป็นกลุ่มที่มีสถานภาพโสดมากที่สุดจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 กลุ่ม

แผนภูมิที่ 6.1.4 แสดงการวิเคราะห์ จำนวนสมาชิกครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.1.4 แสดงการวิเคราะห์ จำนวนสมาชิกครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง และกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยจะมีจำนวนสมาชิกครอบครัว 1-4 คน ส่วนกลุ่มแบ่งเช่าจะเป็นกลุ่มที่มีจำนวนสมาชิกครอบครัวตั้งแต่ 1 คน ไปจนถึง 7 คน เนื่องจากบางครัวเรือนเข้ามาทำงานแล้วพาครอบครัวเข้ามาด้วย บางครัวเรือน เข้ามาทำงานเพียงคนเดียว

ตารางที่ 6.1.1 แสดงการวิเคราะห์ จำนวนบุตรของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

| | จำนวน | % |
|-----------|-------|--------|
| มีบุตร | 25 | 43.86% |
| ไม่มีบุตร | 32 | 56.14% |
| | 57 | 100% |

ตารางที่ 6.1.2 แสดงการวิเคราะห์ จำนวนบุตรของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

| จำนวนบุตร | 1 | 2 | 3 | 4 | รวม | % |
|------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------|-----------|-------------|
| | เจ้าของกิจการ อยู่เองทั้งหลัง | เจ้าของกิจการ และลูกจ้าง | ลูกจ้างพักอาศัย | แบ่งเช่า ให้ผู้อื่น | | |
| 0 คน | 9 | 12 | 5 | 6 | 32 | 56% |
| 1 คน | 1 | 3 | 4 | 3 | 11 | 19% |
| 2 คน | 7 | 2 | 1 | 3 | 13 | 23% |
| 3 คน | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2% |
| 4 คน | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| 5 คนขึ้นไป | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| รวม | 18 | 17 | 10 | 12 | 57 | 100% |

จากตารางที่ 6.1.1 และ 6.1.2 แสดง การวิเคราะห์ จำนวนบุตร ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ไม่มีบุตร กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง เป็นกลุ่มที่มีบุตรมากที่สุด ส่วนใหญ่มีบุตร 2 คน กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง และกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยจะมีบุตร 1 คน ส่วน กลุ่มแบ่งเช่าจะเป็นกลุ่มที่มีจำนวนบุตร 1-2 คน

แผนภูมิที่ 6.1.5 แสดงการวิเคราะห์ ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.1.5 แสดงการวิเคราะห์ ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง จะมีการศึกษาดี ส่วนใหญ่จะมีการศึกษา ระดับปริญญาตรี และอาชีวศึกษา ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยจะระดับการศึกษาพอใช้ ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับอนุปริญญา และระดับมัธยมศึกษา ส่วน กลุ่มแบ่งเช่าจะเป็นกลุ่มที่มีการศึกษาน้อยที่สุด ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา และ ประถมศึกษา

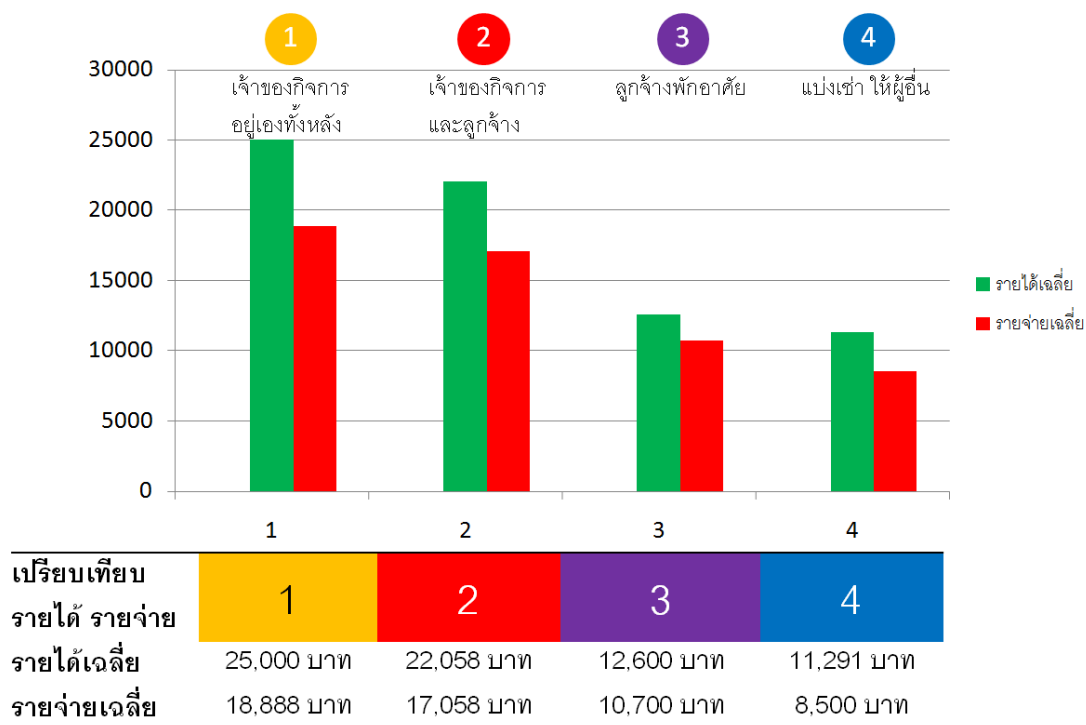
แผนภูมิที่ 6.1.6 แสดงการวิเคราะห์ อาชีพของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.1.6 แสดงการวิเคราะห์ อาชีพ ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังส่วนใหญ่มักมีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มักมีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ และ ทำงานประจำ ส่วนกลุ่ม ลูกจ้างพักอาศัยและ ส่วนกลุ่มแบ่งเช่าส่วนใหญ่มักมีอาชีพ ทำงานประจำ และใช้แรงงาน

6.1.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน

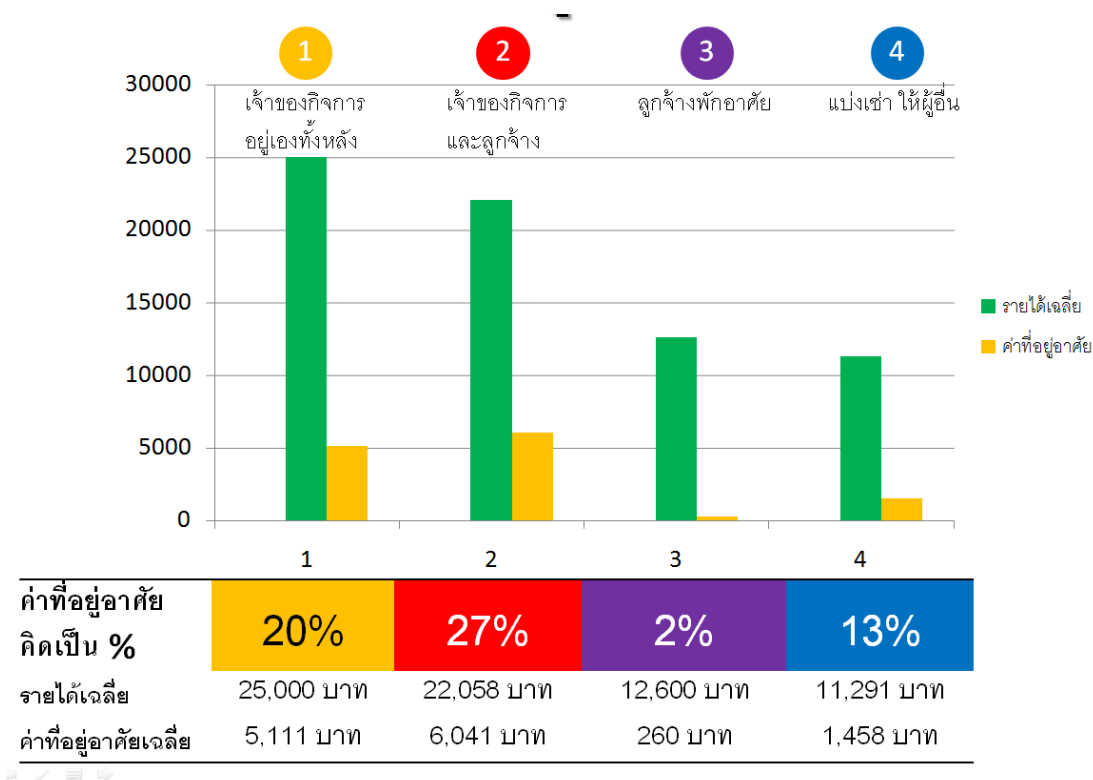
แผนภูมิที่ 6.2.1 แสดงการวิเคราะห์ เปรียบเทียบรายได้-รายจ่ายเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.2.1 แสดงการวิเคราะห์ เปรียบเทียบรายได้-รายจ่ายเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีรายได้สูงส่วนใหญ่มียาได้เฉลี่ย 22,000 ถึง 25,000 บาท ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยและกลุ่มแบ่งเช่าส่วนใหญ่มียาได้ต่ำ ส่วนใหญ่มียาได้เฉลี่ย 11,000 ถึง 12,000 บาท

ในส่วนของรายจ่ายนั้นกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่ก็จะมีรายจ่ายสูงส่วนใหญ่มียาจ่ายเฉลี่ย 17,000 ถึง 18,000 บาท ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยและกลุ่มแบ่งเช่าส่วนใหญ่มียาจ่ายต่ำ ส่วนใหญ่มียาได้เฉลี่ย 8,500 ถึง 10,700 บาท

แผนภูมิที่ 6.2.2 แสดงการวิเคราะห์ เปรียบเทียบรายได้กับรายจ่ายในส่วนค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



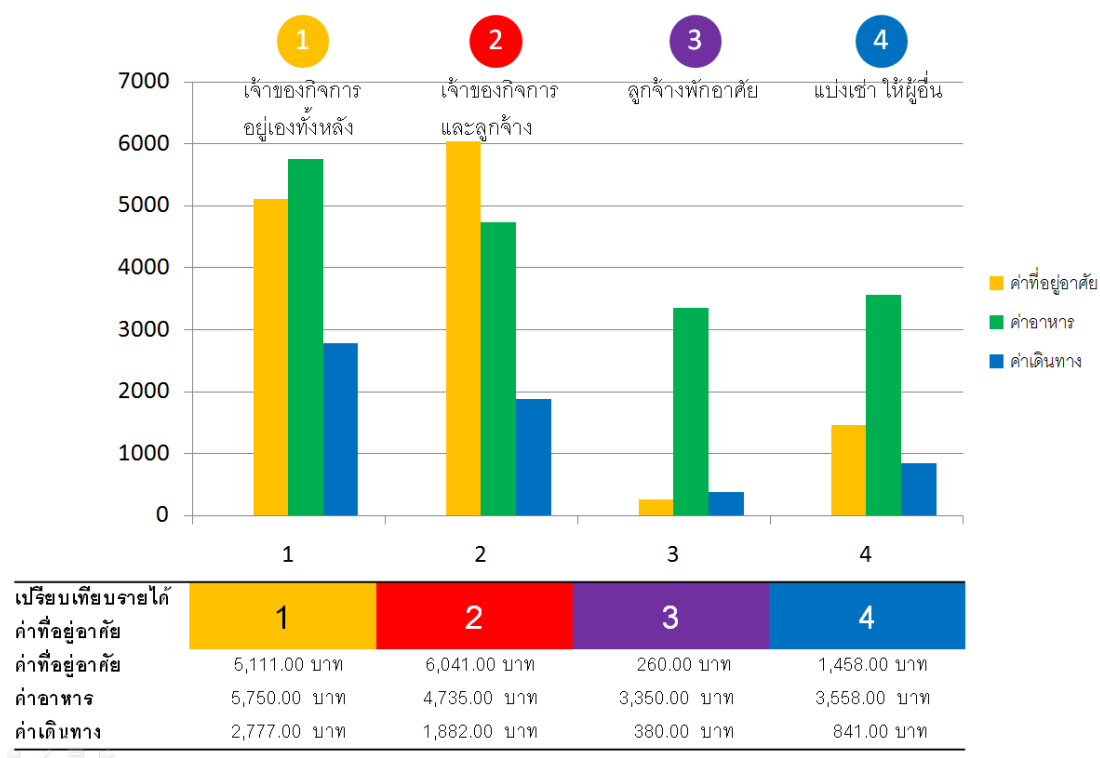
แผนภูมิที่ 6.2.2 แสดงการวิเคราะห์ เปรียบเทียบรายได้-รายจ่ายในส่วนค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังส่วนใหญ่มีรายได้สูงมีรายได้เฉลี่ย 25,000 บาท และมีรายจ่ายเกี่ยวกับค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 5,111 บาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้เฉลี่ยกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง

ส่วนกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีรายได้สูงมีรายได้เฉลี่ย 22,058 บาท และมีรายจ่ายเกี่ยวกับค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 6,041 บาท คิดเป็นร้อยละ 27 ของรายได้เฉลี่ยกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง

ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำมีรายได้เฉลี่ย 12,600 บาท แต่ มีรายจ่ายเกี่ยวกับค่าที่อยู่อาศัยต่ำ เนื่องจากส่วนใหญ่เจ้าของเป็นผู้ให้พักอาศัยและช่วยดูแลอาคารและกิจการโดยมีค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 6,041 บาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้เฉลี่ยกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย

กลุ่มแบ่งเช่าส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำ ส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำมีรายได้เฉลี่ย 11,291 บาท และมีรายจ่ายเกี่ยวกับค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 1,458 บาท คิดเป็นร้อยละ 13 ของรายได้เฉลี่ยกลุ่มแบ่งเช่า

แผนภูมิที่ 6.2.3 แสดงการวิเคราะห์ เปรียบเทียบรายได้-รายจ่ายในส่วนค่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



แผนภูมิที่ 6.2.3 แสดงการวิเคราะห์ เปรียบเทียบรายจ่ายในส่วนค่าที่อยู่อาศัย ค่าอาหาร และค่าเดินทาง ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังส่วนใหญ่ มีรายจ่ายเกี่ยวกับค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 5,111 บาท ค่าอาหารเฉลี่ย 5,750 บาท ค่าเดินทางเฉลี่ย 2,777 บาท โดยค่าอาหารเป็นส่วนที่มากที่สุดจากการสัมภาษณ์ในกลุ่มนี้มีการออกไปทางอาหารนอกบ้าน ทุกสัปดาห์

ส่วนกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่ มีรายจ่ายเกี่ยวกับค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 6,041 บาท ค่าอาหารเฉลี่ย 4,735 บาท ค่าเดินทางเฉลี่ย 1,882 บาท โดยค่าที่อยู่อาศัยเป็นส่วนที่มากที่สุด

ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยส่วนใหญ่ มีรายจ่ายเกี่ยวกับค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 260 บาท ค่าอาหารเฉลี่ย 3,350 บาท ค่าเดินทางเฉลี่ย 380 บาท โดยค่าที่อยู่อาศัยส่วนที่มากที่สุด

กลุ่มแบ่งเช่า ส่วนใหญ่ มีรายจ่ายเกี่ยวกับค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 1,458 บาท ค่าอาหารเฉลี่ย 3,558 บาท ค่าเดินทางเฉลี่ย 841 บาท โดยค่าที่อยู่อาศัยส่วนที่มากที่สุด

6.1.3 ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

แผนภูมิที่ 6.3.1 แสดงการวิเคราะห์ ภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



- กลุ่ม 1-2 ส่วนใหญ่ภูมิลำเนาเดิมเป็นคนสมุทรสาคร
- กลุ่ม 3-4 ส่วนใหญ่มาจากที่อื่น

จากแผนภูมิที่ 6.3.1 แสดงการวิเคราะห์ ภูมิลำเนาเดิม ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมดและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมเป็นคนสมุทรสาคร ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัย มีภูมิลำเนาเดิมเป็นคนสมุทรสาคร และ มาจากที่อื่น ส่วนกลุ่มแบ่งเช่าจะเป็นกลุ่มส่วนใหญ่มี ภูมิลำเนาเดิมมาจากที่อื่น

แผนภูมิที่ 6.3.2 แสดงการวิเคราะห์ ระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

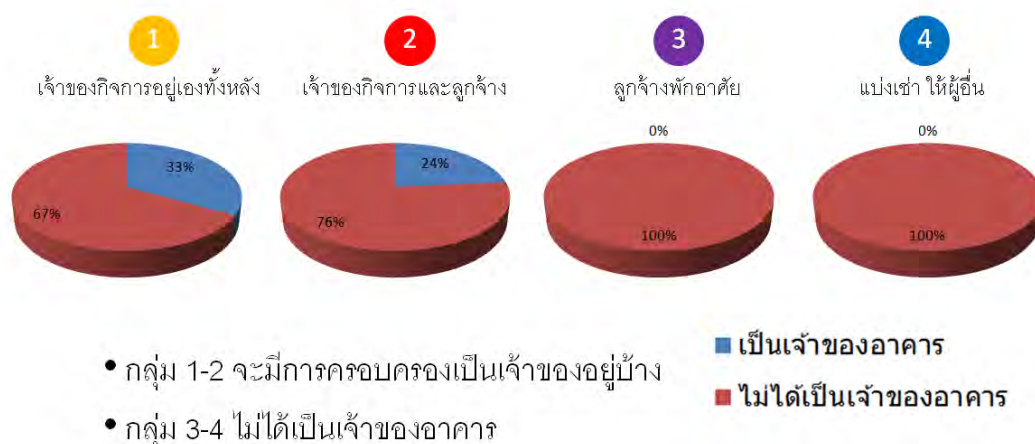


- กลุ่ม 1-2 ส่วนใหญ่อยู่นานมีความผูกพันกับถิ่นที่อยู่
- กลุ่ม 3 มีทั้งอยู่นานและไม่นาน
- กลุ่ม 4 ส่วนใหญ่อยู่ไม่นาน

จากแผนภูมิที่ 6.3.2 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมดและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง จะมีความผูกพันกับที่อยู่

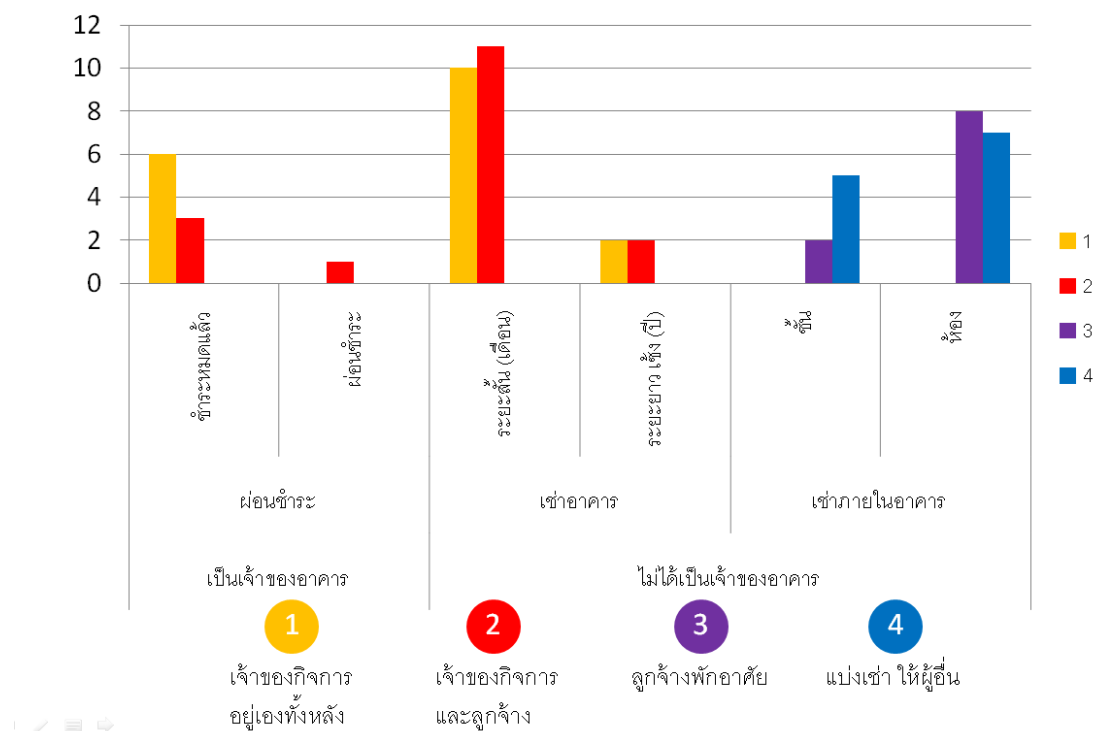
อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัยส่วนใหญ่มากกว่า 5 ปี ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยจะมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่ นานและไม่นาน ส่วนกลุ่มแบ่งเช่าจะเป็นกลุ่มที่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยต่ำกว่า 4 ปีเป็นส่วนใหญ่

แผนภูมิที่ 6.3.3 แสดงการวิเคราะห์ กรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย(ความเป็นเจ้าของ)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.3.3 แสดงการวิเคราะห์ กรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย(ความเป็นเจ้าของ)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทุกกลุ่มจะมีกรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย ในรูปแบบที่ไม่ได้เป็นเจ้าของ อาคารกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมดและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง จะมีบางส่วนที่เป็นเจ้าของอาคาร ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยและกลุ่มแบ่งเช่าจะเป็นกลุ่มที่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร

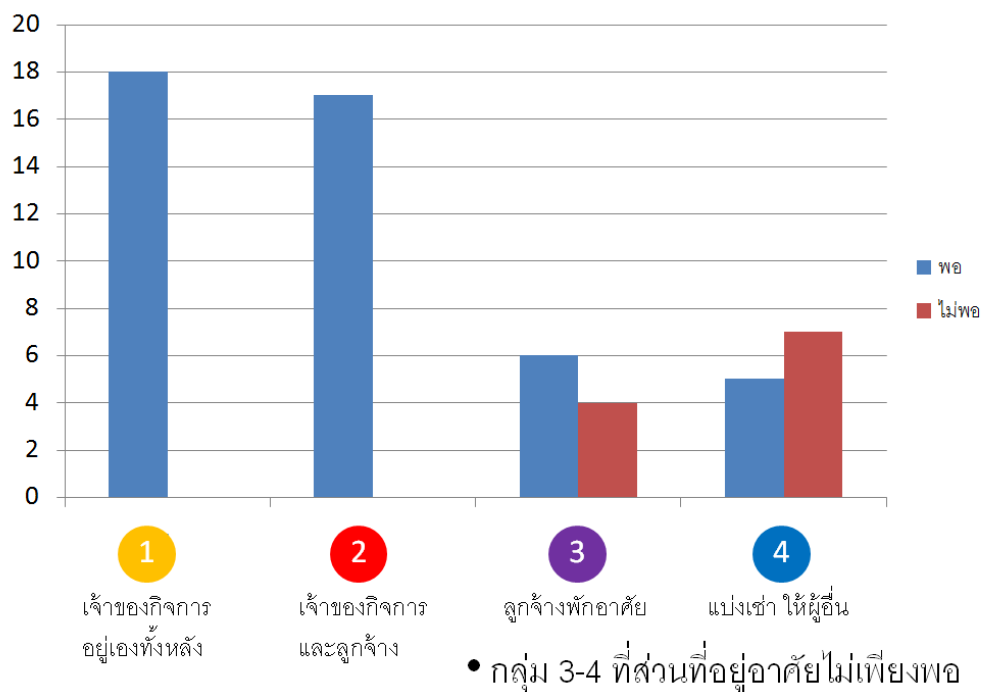
แผนภูมิที่ 6.3.4 แสดงการวิเคราะห์ กรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย(ลักษณะกรรมสิทธิ์)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.3.4 แสดงการวิเคราะห์ กรรมสิทธิ์การครอบครองที่พักอาศัย(ลักษณะกรรมสิทธิ์) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) อาคารถูกเป็นเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมดและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง จะมีบางส่วนที่เป็นเจ้าของอาคาร ซึ่งส่วนใหญ่ผ่อนชำระหมดแล้ว ส่วนที่เช่าอาคารนั้น ส่วนใหญ่เป็นการเช่าระยะสั้น โดยเฉพาะอาคารเก่า ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยและกลุ่มแบ่งเช่าจะเป็นกลุ่มที่มีการเช่าภายในอาคารซึ่งมีทั้งเช่าทั้งชั้นและเช่าเป็นห้อง

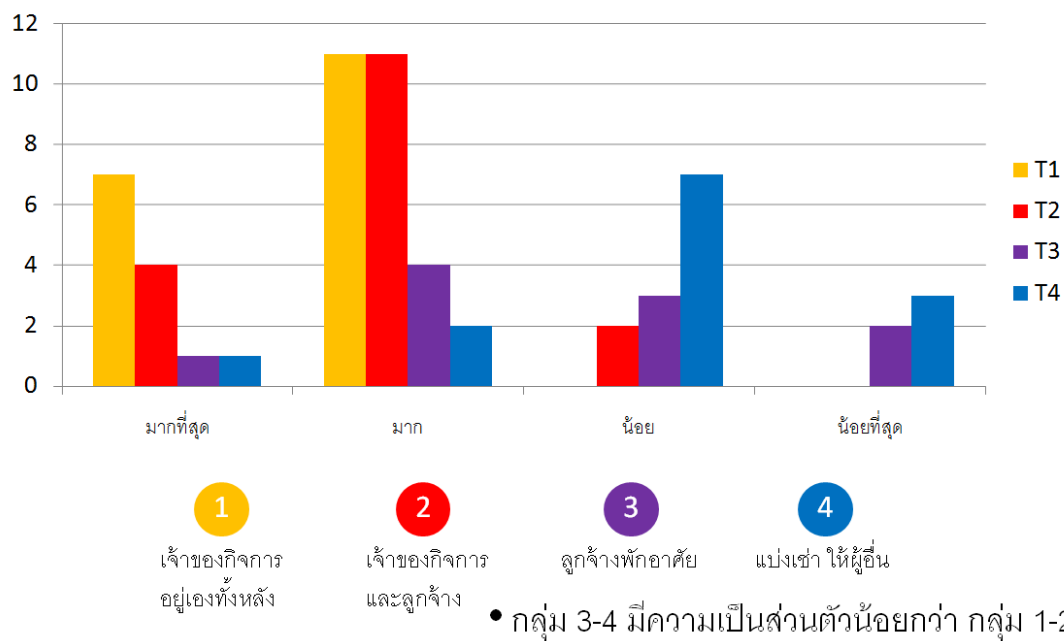
6.1.4 ข้อมูลด้านคุณภาพของที่อยู่อาศัย

แผนภูมิที่ 6.4.1 แสดงการวิเคราะห์ ความเพียงพอของที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



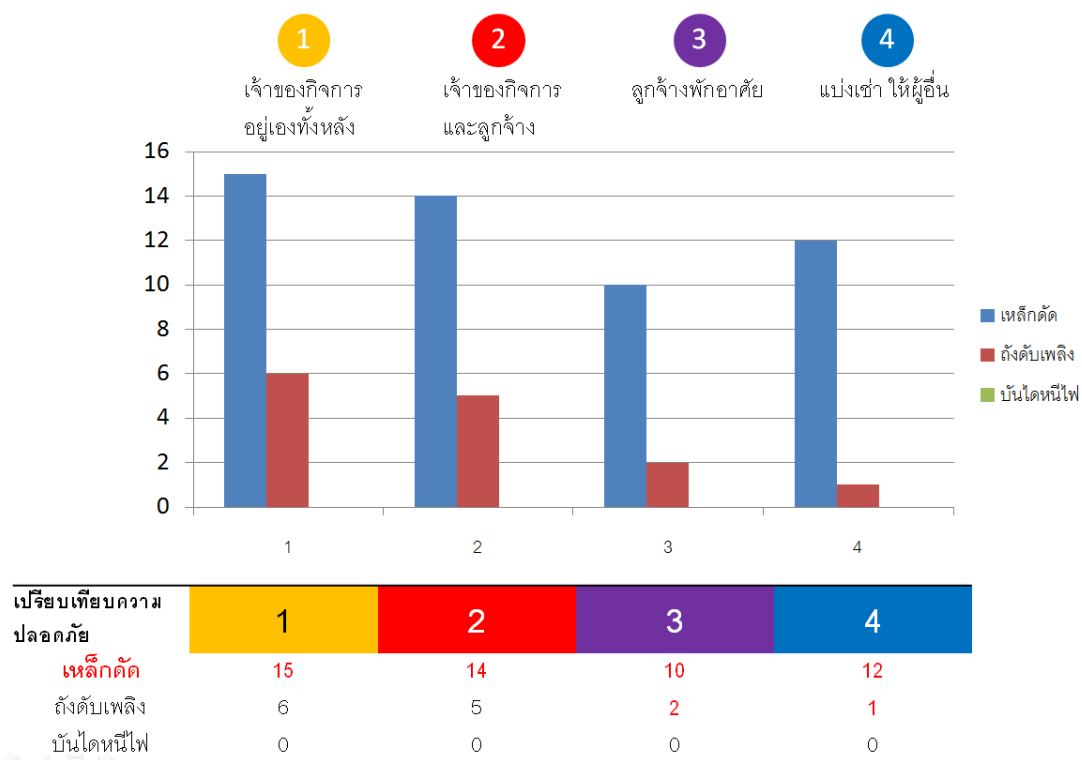
จากแผนภูมิที่ 6.4.1 แสดงการวิเคราะห์ ความเพียงพอของที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมดและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะมีคุณภาพ และได้มาตรฐาน และเพียงพอต่อคนในครอบครัว ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยและกลุ่มแบ่งเช่าส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะไม่มีคุณภาพ และต่ำกว่ามาตรฐาน ซึ่งไม่เพียงพอต่อคนในครอบครัว ส่วนที่ไม่มีปัญหาจะครอบครัวที่มี 1 คน

แผนภูมิที่ 6.4.2 แสดงการวิเคราะห์ ความเป็นส่วนตัวในที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



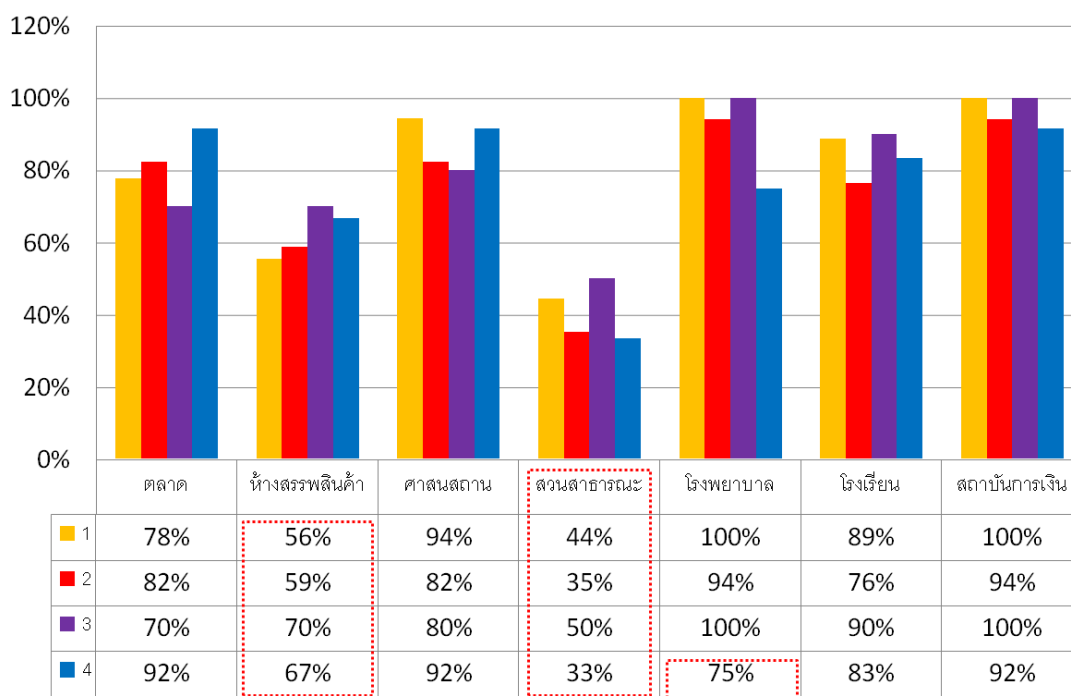
จากแผนภูมิที่ 6.4.2 แสดงการวิเคราะห์ ความเป็นส่วนตัวในที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะมีคุณภาพ และได้มาตรฐาน และมีความเป็นส่วนตัว ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยและกลุ่มแบ่งเช่าส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะไม่มีคุณภาพ และต่ำกว่ามาตรฐาน ซึ่งไม่เป็นส่วนตัวมีการอยู่อาศัยรวมกัน มากกว่า 3 คนใน 1 ห้องพัก

แผนภูมิที่ 6.4.3 แสดงการวิเคราะห์ ความปลอดภัยในที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.4.3 แสดงการวิเคราะห์ ความปลอดภัยในที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทุกกลุ่มส่วนใหญ่อาคารจะมีเหล็กดัดเพื่อกันขโมย ส่วนถังดับเพลิงนั้นกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง จะมีมากกว่า กลุ่มลูกจ้างพักอาศัยและกลุ่มแบ่งเช่า ซึ่งมีถังดับเพลิงไม่เพียงพอ หากเป็นที่อยู่อาศัยรวม ส่วนบันไดหนีไฟนั้น ชุดอาคารที่ต้องขออนุญาตจะมีบันไดหนีไฟ แต่ก็ไม่สามารถใช้งานได้ ทั้งทางออกสู่บันไดหนีไฟ ตัวบันได ส่วนที่ไม่ขอจะไม่มีบันไดหนีไฟ

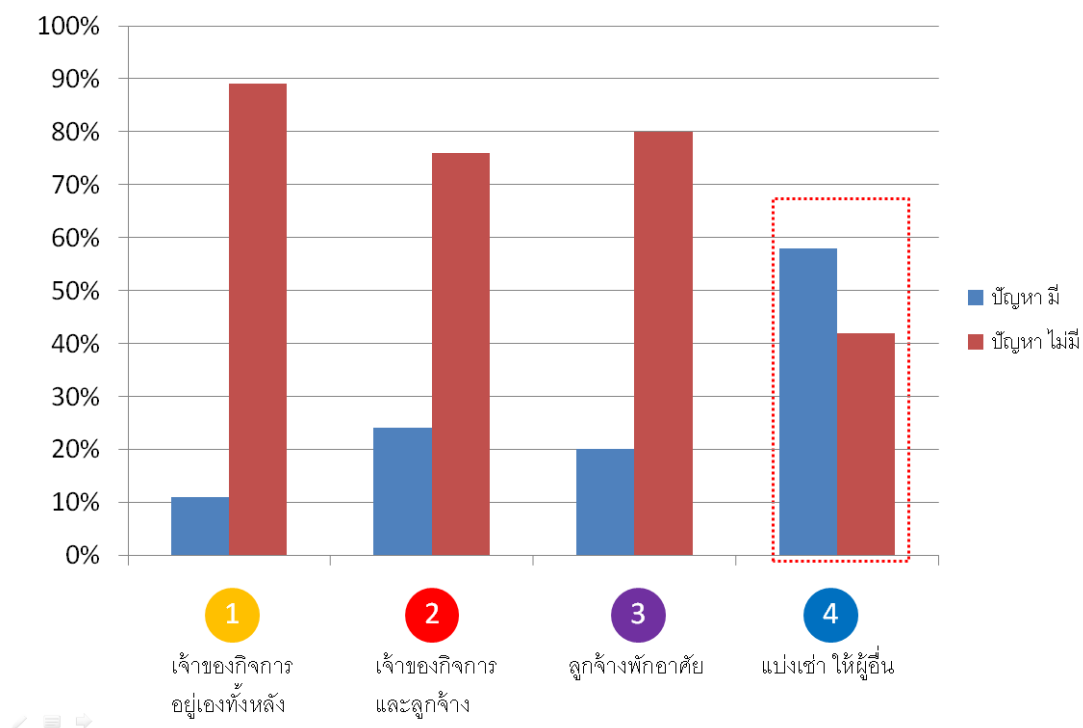
แผนภูมิที่ 6.4.4 แสดงการวิเคราะห์ ความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.4.4 แสดงการวิเคราะห์ ความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) สิ่งอำนวยความสะดวกที่ทุกกลุ่มขาดคือ สวนสาธารณะ เนื่องจากบริเวณพื้นที่ไม่ได้มีการจัดให้มีสวนสาธารณะ และห้างสรรพสินค้าก็จะตั้งอยู่ในตัวเมืองเป็นหลัก ส่วนในกลุ่มแบ่งเช่า บางรายจะมีปัญหาเรื่องของโรงพยาบาล เนื่องจากเป็นแรงงานข้ามชาติ

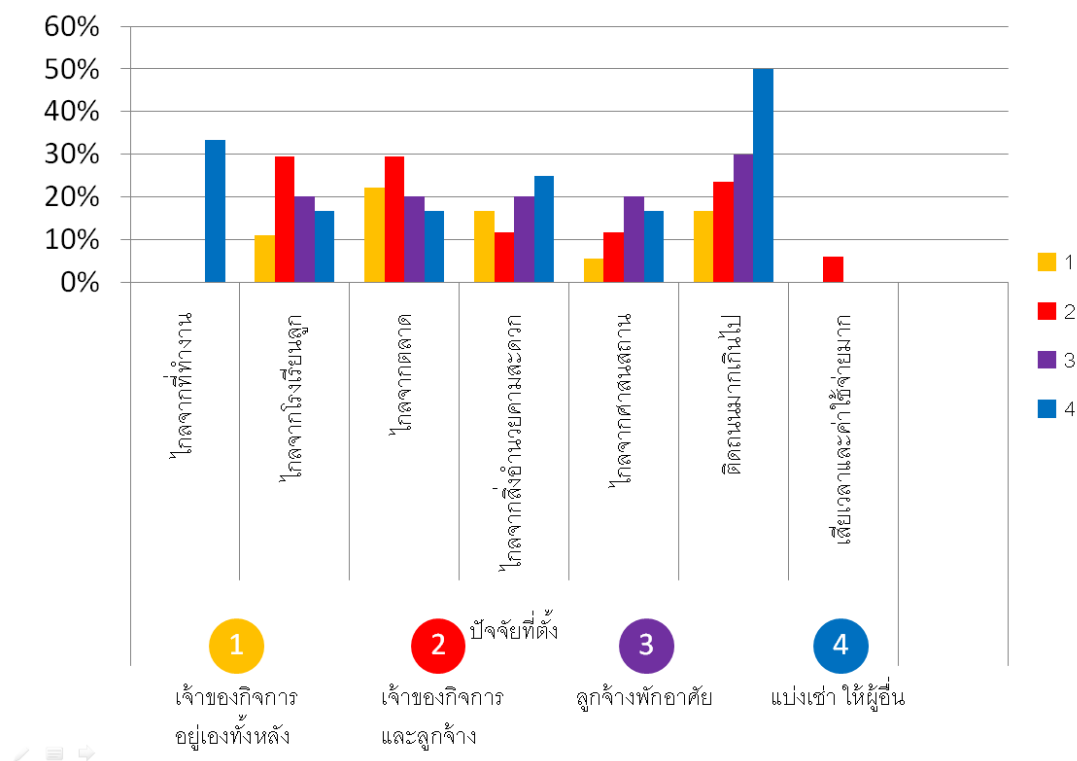
6.1.5 ข้อมูลด้านปัญหาจากทัศนคติของผู้พักอาศัย

แผนภูมิที่ 6.5.1 แสดงการวิเคราะห์ ทัศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



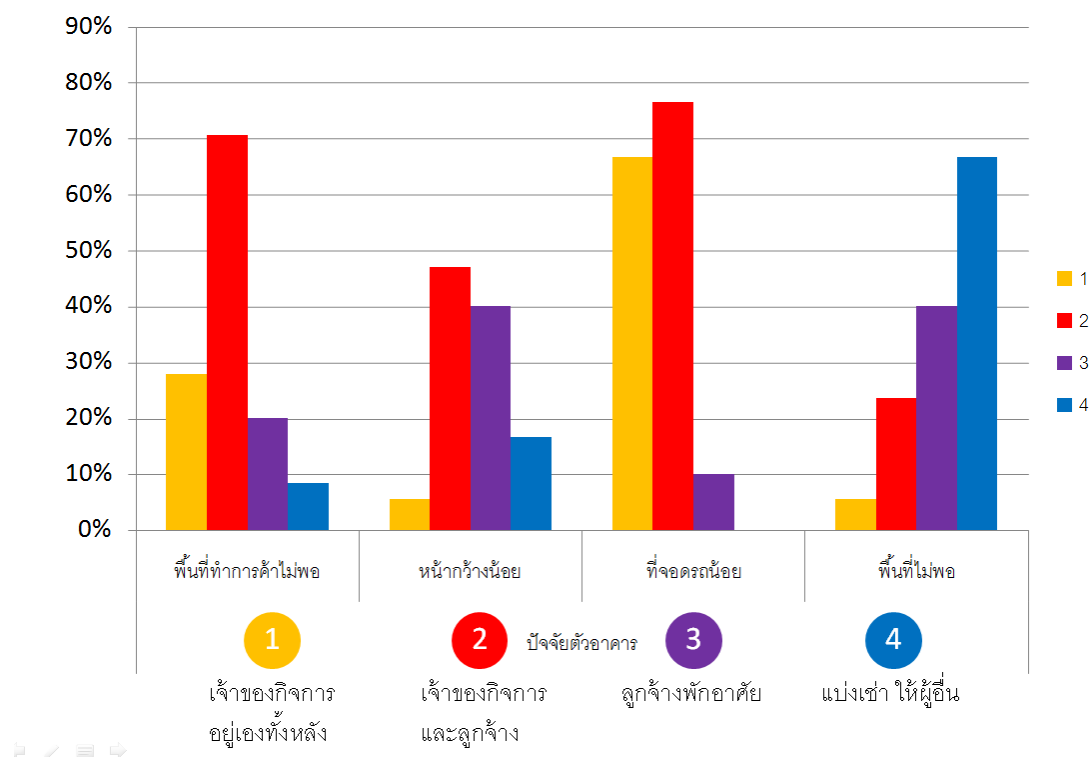
จากแผนภูมิที่ 6.5.1 แสดงการวิเคราะห์ ทัศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง กลุ่มลูกจ้างพักอาศัย และกลุ่มแบ่งเช่าส่วนใหญ่คิดว่าที่พักอาศัยปัจจุบันไม่มีปัญหา แต่กลุ่มแบ่งเช่าเป็นกลุ่มที่คิดว่าที่พักอาศัยปัจจุบันมีปัญหามากที่สุด

แผนภูมิที่ 6.5.2 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยที่ตั้ง) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



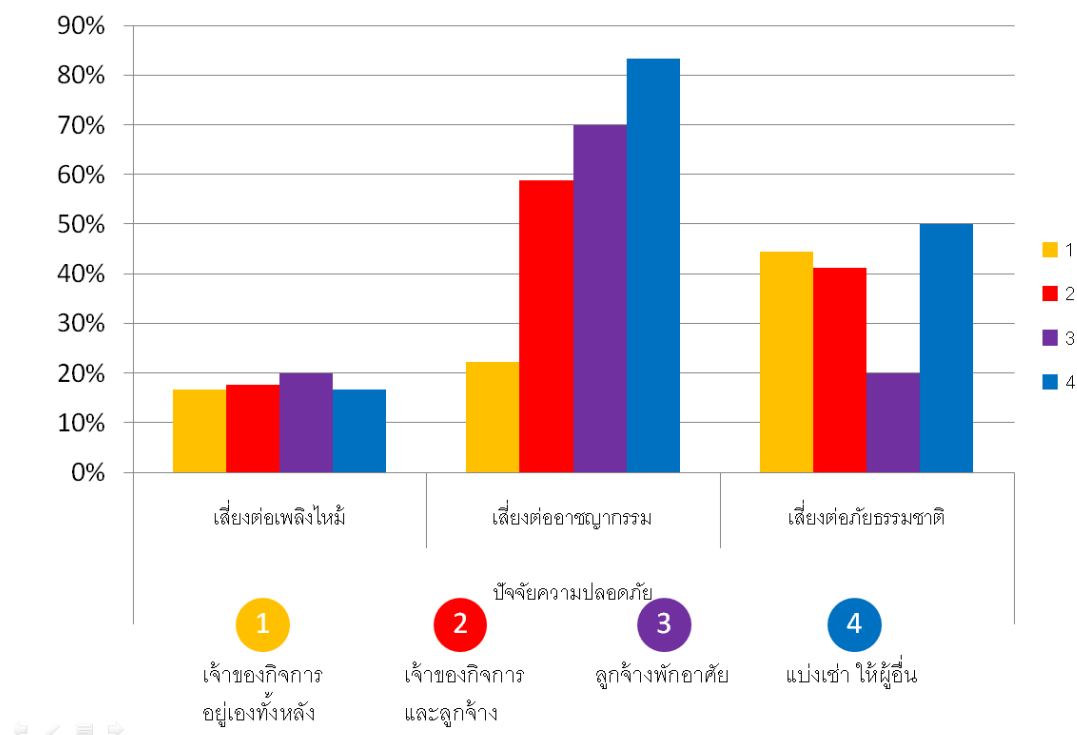
จากแผนภูมิที่ 6.5.2 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยที่ตั้ง) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด(กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มแบ่งเช่า เป็นกลุ่มเดียวที่ต้องเดินทางไปทำงาน และจากการสอบถาม การที่พักอาศัยติดถนนเกินไปส่งผลให้รู้สึกอันตราย ส่วนในประเด็นอื่นในทุกกลุ่มส่วนใหญ่ไม่มีปัญหา

แผนภูมิที่ 6.5.3 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยตัวอาคาร) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



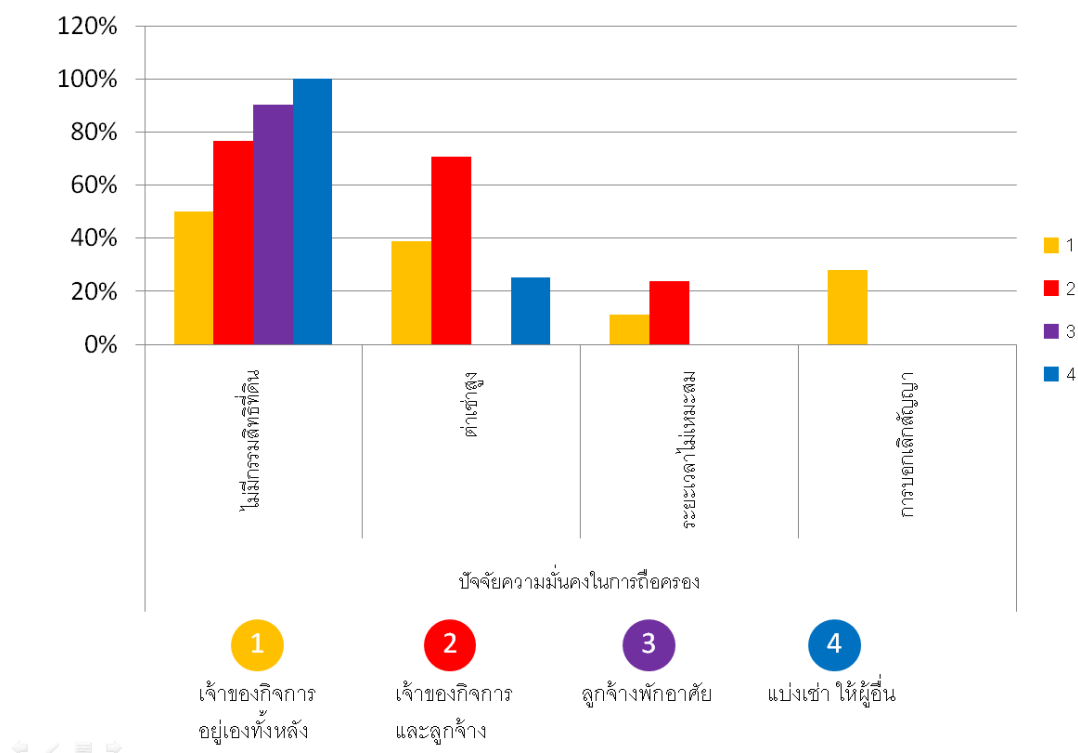
จากแผนภูมิที่ 6.5.3 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยตัวอาคาร) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังและ กลุ่มเจ้าของกิจการ และลูกจ้าง ส่วนใหญ่ในเรื่องของอาคารจะมีปัญหาเรื่องของที่จอดรถไม่เพียงพอ พื้นที่ทำการค้าไม่เพียงพอ ส่วนกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยและกลุ่มแบ่งเช่าส่วนใหญ่ที่จะมีปัญหาเรื่องของพื้นที่ไม่เพียงพอ ในการพักอาศัย

แผนภูมิที่ 6.5.4 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยความปลอดภัย) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.5.4 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยความปลอดภัย) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทุกกลุ่มตัวอย่างจะคิดว่า อาคารปลอดภัยต่อเพลิงไหม้ เนื่องจากไม่ใช่อาคารไม้ และติดริมถนน แต่หากเป็นในเรื่องของความเสี่ยงต่ออาชญากรรม กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง กลุ่มลูกจ้างพักอาศัยและกลุ่มแบ่งเช่าส่วนใหญ่จะกังวลกับปัญหาอาชญากรรมโดยเฉพาะกลุ่มแบ่งเช่า ส่วนในเรื่องของภัยธรรมชาตินั้นในพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมในฤดูฝน ซึ่งในขณะดำเนินงานวิจัย พื้นที่ศึกษาก็เริ่มทำการซ่อมแซม ขยายถนน และถมคูน้ำ ซึ่งอาจทำให้ปัญหามากขึ้นได้หาก ไม่มีการวางระบบระบายน้ำที่ดี

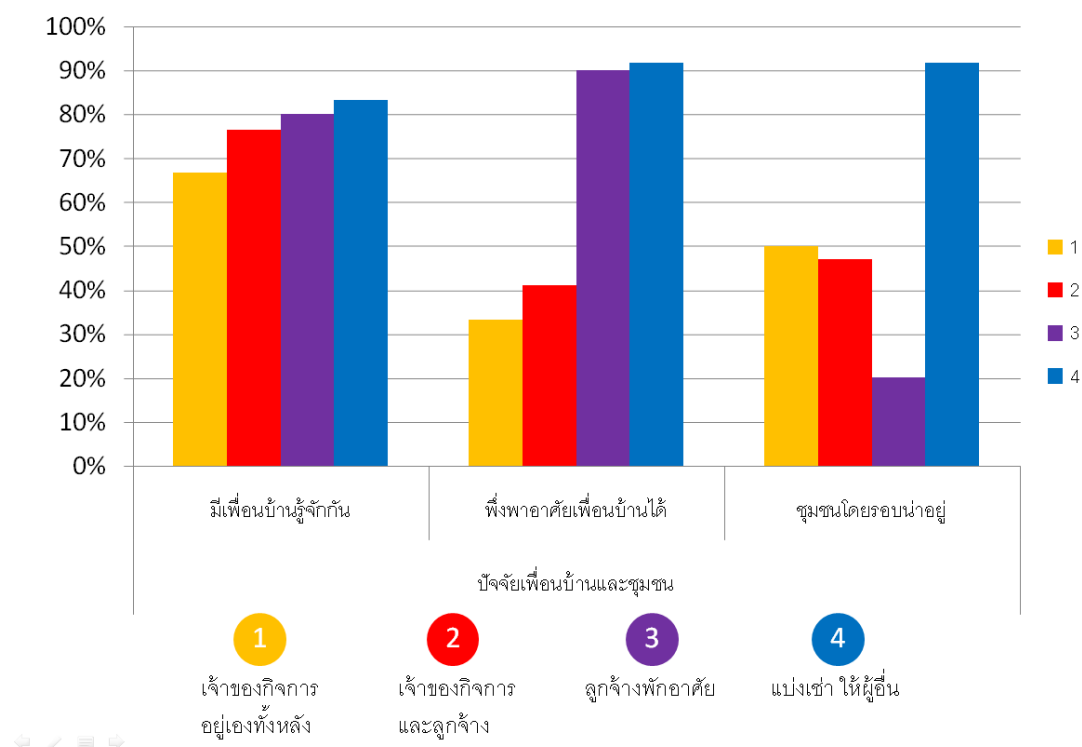
แผนภูมิที่ 6.5.5 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยความมั่นคงในการถือครอง)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.5.5 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยความมั่นคงในการถือครอง)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ทุกกลุ่มจะมีปัญหาในเรื่องของการไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นเจ้าของอาคาร ครอบครองอาคารโดยการเช่า กลุ่มที่มีปัญหาเรื่องของการไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินน้อยที่สุดคือกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมดซึ่งบ้างห้องนั้นได้เป็นเจ้าของอาคารทั้งหมด

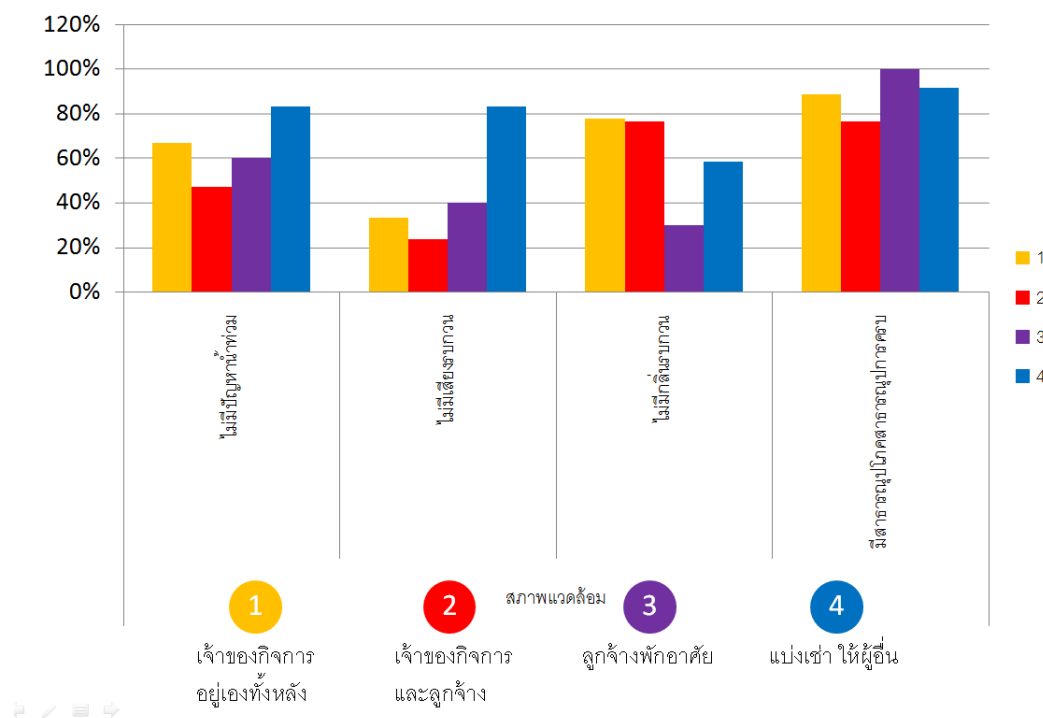
ส่วนปัญหาค่าเช่าสูงนั้นกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยจะเป็นกลุ่มที่ไม่มีปัญหาเนื่องจากไม่ต้องมีภาระในเรื่องของที่อยู่อาศัยหากยังทำงานในที่เดิมซึ่งเจ้าของจัดหาที่พักอาศัยให้ โดยมีลูกจ้างด้วยกันเป็นผู้ดูแล ในส่วนของระยะเวลาไม่เหมาะสมนั้น กลุ่มที่จะมีปัญหาก็คือกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด และ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้างซึ่งต้องทำธุรกิจและกิจการ จำเป็นต้องการสัญญาเช่าระยะยาว ส่วนปัญหาการบอกละเลินเลื่อยนั้นมีส่วนน้อยที่มีปัญหา คือ กลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมด ซึ่งทำกิจการอยู่ในอาคารเก่า

แผนภูมิที่ 6.5.6 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยเพื่อนบ้าน และชุมชน)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.5.6 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยเพื่อนบ้านและชุมชน)ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ในส่วนของเพื่อนบ้านรู้จักกันนั้น ทุกกลุ่ม มีเพื่อนบ้านที่รู้จัก แต่จะมีปัญหาขัดแย้งกันบ้าง ในเรื่องของที่จอดรถ โดยเฉพาะกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหมดและ กลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้าง ซึ่งทำให้ข้อมูลเรื่องการพึงพอาศัยกันนั้นเป็นปัญหา ส่วนเรื่องของชุมชนโดยรอบน่าอยู่นั้นจากการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติ แล้ว กลุ่มที่ไม่มีปัญหาคือกลุ่มแบ่งเช่า ซึ่งส่วนใหญ่หากพักอาศัยในที่เดียวกันจะรู้จักกัน และช่วยกันดูแลหน่วยพักอาศัย

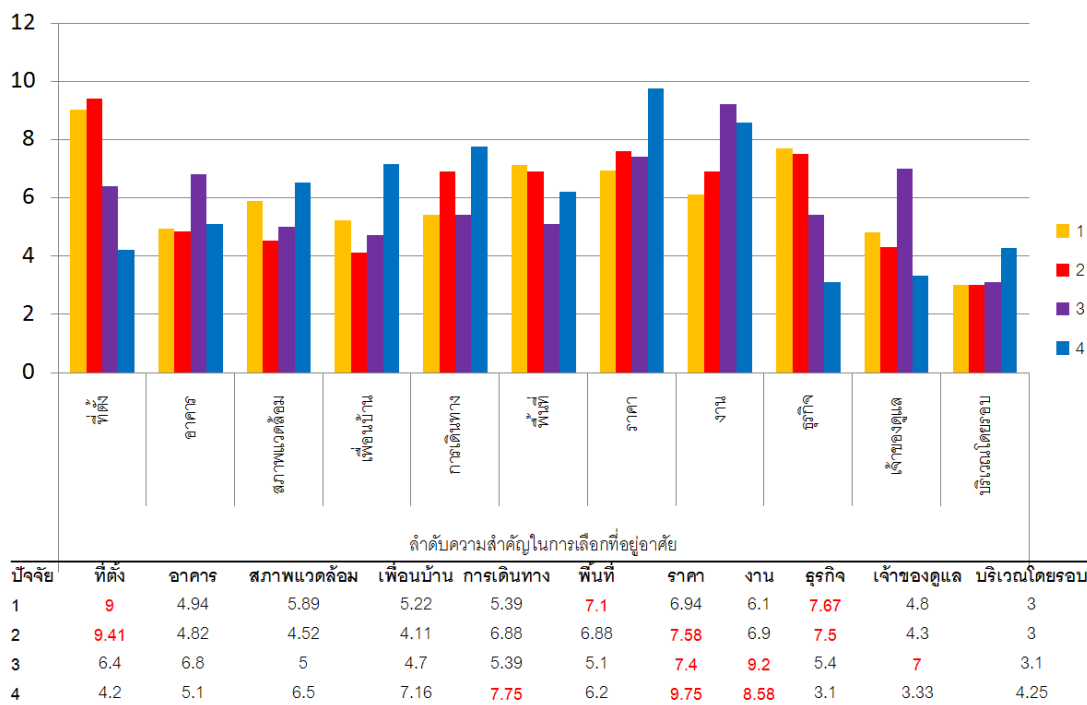
แผนภูมิที่ 6.5.7 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยสภาพแวดล้อม) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.5.7 แสดงการวิเคราะห์ ทศนคติเกี่ยวกับปัญหาที่พักอาศัย (ปัจจัยสภาพแวดล้อม) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (กลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ในเรื่องของสภาพแวดล้อมจะไม่มีปัญหา ที่มีปัญหามากที่สุดคือ ปัญหาเรื่องเสียงรบกวน เนื่องจากอาคารอยู่ริมถนน

6.1.6 ข้อมูลด้านปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

แผนภูมิที่ 6.6.1 แสดงการวิเคราะห์ ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



จากแผนภูมิที่ 6.6.1 แสดงการวิเคราะห์ ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด(กลุ่มตัวอย่าง) ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย 3 อันดับแรกของกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลังคือ ที่ตั้ง ธุรกิจ และพื้นที่ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อธุรกิจการค้าเป็นหลัก

ส่วนปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย 3 อันดับแรกของกลุ่มเจ้าของกิจการและลูกจ้างคือ ที่ตั้ง ราคา และธุรกิจ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อธุรกิจการค้าเป็นหลัก เช่นเดียวกับกลุ่มเจ้าของกิจการอยู่เองทั้งหลัง

ส่วนปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย 3 อันดับแรกของกลุ่มลูกจ้างพักอาศัยคือ งาน ราคา และเจ้าของดูแล ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการดำเนินชีวิตของตนเองเป็นหลัก

ส่วนปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย 3 อันดับแรกของกลุ่มแบ่งเช่าคือ ราคา งาน และการเดินทาง ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการดำเนินชีวิต ของตนเองเป็นหลัก

สรุปผลการศึกษา

| | กลุ่มเจ้าของกิจการ อยู่เองทั้งหลัง | เจ้าของกิจการ และลูกจ้าง | ลูกจ้างพักอาศัย | แบ่งเช่า ให้ผู้อื่น พักอาศัย |
|-------------------------|---|---|---|--|
| อาชีพ | - เจ้าของกิจการ | - เจ้าของกิจการ - ทำงานประจำ | - ทำงานประจำ - ใช้แรงงาน | - ทำงานประจำ - ใช้แรงงาน |
| การครอบครองที่อยู่อาศัย | - เป็นเจ้าของเอง - เช่าเอกชน | - เป็นเจ้าของเอง - เช่าเอกชน | - เจ้าของกิจการ ให้ที่พักอาศัย | - เช่าช่วง |
| สภาพการอยู่อาศัย | เจ้าของกิจการ ทำงานชั้นล่าง และพักอาศัย ด้านบนของ อาคารที่พักอาศัย มีการดูแลรักษาที่ ดี | เจ้าของและ ลูกจ้างแยกส่วน กันพักอาศัย โดย ส่วนใหญ่จะอยู่ คนละชั้น ที่พักอาศัยมีการ ดูแลรักษาที่ดี | มีการอยู่อาศัย ร่วมกันหลาย ครัวเรือน แบ่งแยก คุณภาพความ ความอาวุโสใน งาน ที่อยู่อาศัย ขาดการดูแล | มีทั้งการอยู่อาศัยที่ แยกเป็นครัวเรือน (ห้อง)ร่วมกันหลาย ครัวเรือน (เหมาชั้น) แบ่งแยก ที่อยู่อาศัยไม่ได้ มาตรฐานขาดการ ดูแล และขาดความ ปลอดภัย |
| ปัญหา | - ที่อยู่อาศัย ปัจจุบันได้รับการ ดูแลรักษาอย่างดี ทำให้ไม่พบ ปัญหาในด้านที่ อยู่อาศัย | - ที่อยู่อาศัย ปัจจุบันได้รับการ ดูแลรักษาอย่างดี ทำให้ไม่พบ ปัญหาในด้านที่ อยู่อาศัย | - ปัญหาในเรื่อง ของคุณภาพของ ที่อยู่อาศัย - ปัญหาความ เป็นส่วนตัวใน การอยู่อาศัย | - ปัญหาในเรื่องของ คุณภาพของที่อยู่ อาศัย - ปัญหาเรื่องความ ปลอดภัยในการอยู่ อาศัย |

| สรุปปัญหาจากการสำรวจ | กลุ่มเจ้าของกิจการ อยู่เองทั้งหลัง | เจ้าของกิจการ และลูกจ้าง | ลูกจ้างพักอาศัย | แบ่งเช่า ให้ผู้อื่น พักอาศัย |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--|--|
| พื้นที่ไม่เพียงพอ | ไม่มีปัญหา | -ขาดความเป็น ส่วนตัว | - ห้องน้ำมี ปริมาณไม่ เพียงพอ - ขาดความเป็น ส่วนตัว | -ห้องนอนมีพื้นที่ไม่ เพียงพอ -ห้องน้ำมีปริมาณไม่ เพียงพอ -ขาดความเป็น ส่วนตัว |
| ไม่ถูกสุขลักษณะ | ไม่มีปัญหา | ไม่มีปัญหา | - แสงสว่างไม่ เพียงพอ - พื้นที่ทำครัว อยู่ใน ในที่ที่ไม่เหมาะสม | -แสงสว่างไม่ เพียงพอ -พื้นที่ทำครัว อยู่ใน ในที่ที่ไม่เหมาะสม |
| ไม่ปลอดภัย | - ขาดบันไดหนีไฟ | ขาดบันไดหนีไฟ | - ขาดบันไดหนีไฟ | -ขาดบันไดหนีไฟ - เหล็กคัตไม่มี คุณภาพ ปัญหาอาชญากรรม |
| สภาพที่อยู่อาศัย | ดี | ดี | ทรุดโทรม | ทรุดโทรม |

| สรุปปัญหาจากการสัมภาษณ์ | กลุ่มเจ้าของกิจการ อยู่เองทั้งหลัง | เจ้าของกิจการ และลูกจ้าง | ลูกจ้างพักอาศัย | แบ่งเช่า ให้ผู้อื่น พักอาศัย |
|-------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| ที่ตั้ง | - | - | - | - ใกล้ที่ทำงาน - ติดถนนมากไป |
| ตัวอาคาร | - ที่จอดรถไม่พอ | - พื้นที่ไม่พอ - หน้ากว้างน้อย - ที่จอดรถไม่พอ | - หน้ากว้างน้อย - พื้นที่ไม่พอ | -พื้นที่ไม่พอ |
| ความปลอดภัย | - | - เสี่ยงต่อ อาชญากรรม | - เสี่ยงต่อ อาชญากรรม | - เสี่ยงต่อ อาชญากรรม |
| ความมั่นคงในการถือครอง | - ไม่มีกรรมสิทธิ์ ที่ดิน | - ไม่มีกรรมสิทธิ์ ที่ดิน ค่าเช่าสูง | - ไม่มีกรรมสิทธิ์ ที่ดิน | - ไม่มีกรรมสิทธิ์ ที่ดิน |
| เพื่อนบ้านและชุมชน | - การพึ่งพาอาศัย เพื่อนบ้าน | - การพึ่งพาอาศัย เพื่อนบ้าน | - ชุมชนไม่น่าอยู่ | |
| สภาพแวดล้อม | มีเสียงรบกวน | มีเสียงรบกวน | มีกลิ่นรบกวน | |

6.2 ข้อค้นพบจากการศึกษา

- อาคารพาณิชย์พักอาศัยที่เป็นที่พักอาศัยรวมให้เช่า กลุ่มผู้เช่ามีการรวมตัวกันเพื่อเช่าที่พักอาศัยเป็นชั้นๆ
- การใช้พื้นที่บริเวณชั้นลอยส่วนใหญ่ไม่มีการใช้งาน ซึ่งทำให้สูญเสียพื้นที่โดยเปล่าประโยชน์
- กลุ่มที่เช่าพักอาศัยโดยส่วนใหญ่ มีการทำอาหารภายในอาคารซึ่งเป็นปัญหาในเรื่องของความปลอดภัย ดังนั้นเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลควรจัดพื้นที่ ให้ทำอาหารที่ชัดเจน
- ในอาคารพาณิชย์ที่เป็นที่พักอาศัยรวมนั้นมีปัญหาเรื่องความปลอดภัย เช่นมีเหล็กดัดในอาคารแต่ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะรักษาความปลอดภัย มีบันไดหนีไฟแต่ไม่สามารถใช้งานได้
- ปัญหาเรื่องคุณภาพของที่อยู่อาศัย เช่น คุณภาพของห้องพัก ความเพียงพอของห้องน้ำ ผู้เช่าที่พักอาศัยจะให้ความสำคัญ เป็นประเด็นรองลงมา ซึ่ง ปัญหาที่สำคัญที่สุดจะเป็นเรื่อง ของ ราคาเช่า ใกล้เคียงงาน และ การเดินทาง
- อาคารพาณิชย์พักอาศัยที่พบการแบ่งเช่าจะเป็นอาคารเก่าที่มีสภาพทรุดโทรมส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยใหม่ ที่มีสภาพดี จะไม่มีการแบ่งให้เช่าพักอาศัย ในอาคาร
- อาคารพาณิชย์ที่เป็นที่พักอาศัยรวมให้เช่า มีสภาพเสื่อมโทรม ไม่มีคุณภาพ และไม่ได้มาตรฐาน และขาดความปลอดภัย
- อาคารพาณิชย์พักอาศัยใหม่ สภาพดี ที่มีคุณภาพมีการอยู่อาศัยน้อยกว่าอาคารที่สภาพทรุดโทรม

6.3 ข้อเสนอแนะจากการประชุมระดมสมอง

สรุปประเด็น ข้อเสนอแนะจากการประชุมระดมสมอง ซึ่งได้รับการสนับสนุนจาก โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกัน/แก้ไขชุมชนแออัด ปีงบประมาณ 2552กลุ่มจังหวัดภาคกลางตอนล่างกลุ่ม 2จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสาคร

- การเก็บตัวอย่าง การสุ่มตัวอย่าง เกณฑ์ในการสุ่มตัวอย่าง เป็นข้อจำกัดในการวิจัย เนื่องจากอาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็นอาคารซึ่งเป็นอาคารส่วนบุคคลดังนั้นการเก็บข้อมูล

จึงเป็นเรื่องที่ต้องขออนุญาตเจ้าของอาคารดังนั้นอาคารบางอาคารซึ่งไม่สามารถเข้าไปเก็บข้อมูลได้อาจเป็นอาคารที่สามารถทำให้ข้อมูลของเราเปลี่ยนไป

- อาคารพาณิชย์ที่มีเจ้าของพักอาศัยจะมีสภาพที่มีการดูแลดีกว่าอาคารที่เป็นรูปแบบเช่า ดังนั้นจากผลการเก็บข้อมูลอาคารซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเช่าดังนั้นอาคารรูปแบบนี้การดูแลรักษาอาคารจะน้อย
- ในการศึกษา ข้อจำกัดในการเข้าอาคาร อาจทำให้ขาดกลุ่มที่ปกปิดเช่น กลุ่มแรงงานต่างด้าวซึ่งชั้นหนึ่งอาจมีการอยู่อาศัยถึง 30 คน 4 ชั้นในอาคารพาณิชย์ 1 หลังอาจมีการพักอาศัยถึง 120 คน ในอาคารทั้ง 4 ชั้น ซึ่งเป็นปัญหาที่จัดการได้ยาก
- การกำหนดขอบเขตพื้นที่อาจทำให้ขาดข้อมูลในเมือง ซึ่งเป็นอาคารเก่า แต่จุดประสงค์ที่ผู้วิจัยเลือกขอบเขตศึกษาบริเวณนี้เนื่องจากบริเวณนี้ยังมีพื้นที่ว่าง ในการพัฒนา และหากวางแผนในการพัฒนาพื้นที่ ย่อมทำให้พื้นที่เกิดประโยชน์สูงสุด
- ปัญหาความปลอดภัยในอาคารเรื่องอัคคีภัย แทบไม่ได้มีการป้องกัน อีกทั้งยังมีส่วนประกอบภายในอาคารบางประเภทซึ่งสร้างความอันตรายต่อชีวิต เช่นเหล็กดัด ที่ไม่มีกุญแจ ไม่สามารถออกได้ ประตูเหล็กซึ่งล็อกไว้ ที่ให้ผู้อยู่อาศัยเป็นอันตรายหากเกิดเหตุการณ์ขึ้น
- กลุ่มเป้าหมาย ในการกำหนด ควรนำผังเมืองรวมมาวิเคราะห์ เนื่องจากบริเวณนั้น เป็นบริเวณที่ผังเมืองรวมกำหนดเป็นโซนที่พักอาศัย และหากที่พักอาศัยเป็นรูปแบบอาคารพาณิชย์จะเกิดประโยชน์กับพื้นที่ไปในทิศทางใด
- การจำแนกลักษณะตามการพักอาศัยในการเก็บข้อมูล เมื่อมีข้อมูลแล้ว การวิเคราะห์ควรจำแนกประเภทการวิเคราะห์ออกเป็นประเด็นให้ชัดเจน และการนำอาคารพาณิชย์มาแบ่งเช่นนั้น เนื่องจากมีอาคารที่เริ่มเก่าและมีสภาพทรุดโทรม จึงทำให้ คุณภาพของอาคารในเชิงพาณิชย์ลดลง ทำให้เกิดการแบ่งเช่าบนอาคารเก่า

- วัตถุประสงค์ในวิทยานิพนธ์ คือ ต้องการศึกษาเพื่อวิเคราะห์และเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยในพื้นที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน
- คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย อาจสามารถสร้างได้จาก การให้ข้อมูล การให้การศึกษา ให้แนวคิดในการร่วมมือกัน ระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งเจ้าของ และ ผู้อยู่อาศัย
- ควรศึกษาเรื่องการเช่าและแบ่งให้ลูกจ้างพักอาศัยซึ่งเป็นหลักที่แก้ปัญหาที่เกิดขึ้น และแสดงให้เห็นสภาพการอยู่อาศัยแต่ละประเภทให้เด่นชัด
- ปัญหาที่เกิดขึ้น มีปัญหาการพักอาศัยในอาคารบางกลุ่มซึ่งไม่มีการอยู่อาศัย ทำให้เกิดการอยู่อาศัยไม่เต็มประสิทธิภาพ
- ความคาบเกี่ยวของระยะเวลาในการพัฒนาพื้นที่ซึ่งถนนถือเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาอาคารพาณิชย์พักอาศัย ในขณะที่งานวิจัยนั้นมีการทำถนน ดังนั้น หลังจากถนนเสร็จจะมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เป็นอีกรูปแบบ การเปลี่ยนแปลงที่อนาคตจะเกิดขึ้น จะเป็นเช่นไรควรมีข้อเสนอแนะในการคาดการณ์เรื่องนี้
- ข้อดี ข้อเสียของการเกิดถนน เป็นอย่างไร เช่นเรื่องท่อระบายน้ำ ระบบโครงสร้างพื้นฐาน
- การดูแลสภาพอาคารเก่าในต่างประเทศ เช่นประเทศสิงคโปร์ มีกฎหมายว่า ทุก 5 ปีต้องทาสีใหม่ ดังนั้น ย่อมทำให้เกิดสภาพอาคารที่ดี ทำให้ภูมิทัศน์โดยรวมดูมีคุณภาพ
- จากการนำเสนอผลการศึกษา พบว่า สามารถตอบวัตถุประสงค์การศึกษา และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับได้ไม่ชัดเจน แต่สามารถนำข้อเสนอแนะมาพัฒนาในการวิจัยได้อย่างครบถ้วน โดยการลงวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งมีการจำแนก ทั้งในส่วนของที่พักอาศัย และการครอบครอง ซึ่งหากนำข้อมูล มาประสานกันจะทำให้เห็นผลการศึกษาที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

- ควรสร้างภาพฝันของนักวิจัยถึงอนาคตที่กำลังจะเกิดขึ้น หลังถนนเอกชัยขยายเสร็จ สภาพการอยู่อาศัยจะเป็นเช่นไร และอาคารพาณิชย์พักอาศัยน่าจะเข้ามามีบทบาทอย่างไร

6.4 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา

- พื้นที่ทำอาหารภายในอาคารพาณิชย์พักอาศัยที่เป็นที่พักอาศัยรวมไม่ควรอยู่บริเวณชั้นบนของอาคาร เนื่องจากเสี่ยงต่อการเกิดเพลิงไหม้ ควรมีการจัดพื้นที่ทำอาหารให้ชัดเจน ซึ่งบริเวณด้านล่างของอาคารด้านหลังยังมีพื้นที่ซึ่งสามารถนำมาจัดการให้เป็นระเบียบและปลอดภัยได้
- เหล็กดัดในอาคารพาณิชย์พักอาศัยที่เป็นที่พักอาศัยรวมควรมีการตรวจสอบดูแลโดยผู้ดูแลอาคาร ในเรื่องของประสิทธิภาพเพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้แก่ผู้พักอาศัย
- บันไดหนีไฟส่วนใหญ่ไม่มีการใช้งานมีสภาพเสื่อมและไม่สามารถเข้าถึงได้ ดังนั้นเจ้าของอาคารควรซ่อมแซมให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัย
- ผู้ดูแลอาคารพักอาศัยรวมในอาคารพาณิชย์พักอาศัย ควรมีบทบาทในการดูแลมาตรฐานที่อยู่อาศัย ให้ถูกสุขลักษณะ โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ช่วยแนะนำ
- เจ้าของอาคารควรมีส่วนร่วมในการกำหนดการใช้พื้นที่ในอาคารพาณิชย์พักอาศัยเพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้แก่ผู้พักอาศัยและทำให้ที่พักเป็นระเบียบเรียบร้อย
- อาคารพาณิชย์พักอาศัยที่มีสภาพทรุดโทรมไม่น่าอยู่ ควรที่จะได้รับการปรับปรุงและซ่อมแซม เพื่อสุขลักษณะที่ดีของผู้อาศัย โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรเข้ามามีส่วนร่วม
- อาคารพาณิชย์ที่เป็นที่พักอาศัยรวมให้เช่า ควรที่จะได้รับการควบคุมดูแล โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- นโยบายและแผนต่างๆ ในเรื่องของที่อยู่อาศัยควร สร้างโดยคำนึงถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงในพื้นที่ เพื่อทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนต่อไป

6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาครั้งต่อไป

- 1. ควรมีการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยในพื้นที่บริเวณนี้ อีกครั้ง หลังจากการสร้างถนนซึ่งกำลังเกิดขึ้นระหว่างการวิทยานิพนธ์เล่มนี้เพื่อเปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลง ของสภาพการอยู่อาศัย
- 2. ควรมีการกำหนดแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยเมื่อเกิดการพัฒนาในพื้นที่ตามแผนการพัฒนา

รายการอ้างอิง

- กัมพล ปัญกุล. การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ตึกแถวเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผน ภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์. การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา : อาคารร้างบนถนนคลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- เกรียงศักดิ์ อ่าวอุดมพันธ์. ข้อจำกัดทางด้านกายภาพและกฎหมายในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวมประเภทห้องเช่า : กรณีศึกษา อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- ธเนศ ชุมทรัพย์. ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานถนนสาทร. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- เพ็ญศรี จันทร์วางค์. แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.
- สรรเสริญ พรขุนทด. สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัยในย่านลำพัง. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- อนัญญา สมเดช. สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551.
- ทองแทน เลิศลัทธภรณ์. รองนายกเทศมนตรีนครสมุทรสาคร. สัมภาษณ์, 14 พฤศจิกายน 2553.

ภาคผนวก

TYPE
NO



แบบสอบถามการประเมินการสัมภาษณ์ สภากาชาดผู้อาศัย

แบบสอบถามนี้จัดทำเพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อาศัยในอาคารพาณิชย์ที่อาศัย

๓ ข้อมูลส่วนตัว

- เพศ ชาย หญิง อื่นๆ
- สถานภาพ โสด สมรส หย่าร้าง อื่นๆ
- ระดับการศึกษา นิสิต/อาชีวศึกษา ปวช./ปวส. มัธยมศึกษา อื่นๆ
- อาชีพ เจ้าของกิจการ ผู้บริหาร พนักงานประจำ ค้าขาย รับจ้าง อื่นๆ
- ทำงานที่

ระยะเวลาที่ทำงานสิ่ง..... เวลาเดินทาง..... นาที

- จำนวนสมาชิกในครอบครัว.....คน จำนวนบุตร.....คน
- รายได้ครัวเรือน ส่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือน 5,000-10,000 บาทต่อเดือน
- 10,001-15,000 บาทต่อเดือน 15,001-20,000 บาทต่อเดือน
- 20,001-25,000 บาทต่อเดือน 25,001-30,000 บาทต่อเดือน
- มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน อื่นๆ.....บาทต่อเดือน
- รายจ่าย ส่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือน 5,000-10,000 บาทต่อเดือน
- 10,001-15,000 บาทต่อเดือน 15,001-20,000 บาทต่อเดือน
- 20,001-25,000 บาทต่อเดือน 25,001-30,000 บาทต่อเดือน
- มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน อื่นๆ.....บาทต่อเดือน

แม่เป็น ค่าที่อยู่อาศัย.....บาทต่อเดือน ค่าอาหาร.....บาทต่อเดือน ค่าเดินทาง.....บาทต่อเดือน อื่นๆ.....บาทต่อเดือน

รายได้เพียงพอหรือไม่ พอ มีเงินออม..... บาทต่อเดือน ไม่พอ ขาด.....บาทต่อเดือน

ค่าส่วนกลางอาคารพาณิชย์ที่อาศัยต่อเดือน

- ส่ำกว่า 500 บาทต่อเดือน 500-1,000 บาทต่อเดือน
- 1,001-1,500 บาทต่อเดือน 1,501-2,000 บาทต่อเดือน

๒ สภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ที่อาศัย

ผู้มีสำเนาเดิม อำเภอ.....จังหวัด.....

ที่พำนักอาศัยปัจจุบัน อำเภอ.....จังหวัด.....

ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบันเดือน.....ปี

ลักษณะการครอบครอง

เป็นเจ้าของอาคารและที่ดิน อาคารประมาณ.....

() ชื่ออาคารพร้อมที่ดินชื่อ () (เช่าระยะสั้น) อาคารพร้อมที่ดิน(กำลังผ่อนชำระ)

เช่าอาคาร อาคารประมาณ.....

()เช่าระยะสั้น (เดือน) ()เช่าระยะยาว (สิ่ง).....ปี

เช่าภายในอาคาร อาคารประมาณ.....

()เช่าทั้งชั้น ()เช่าห้อง

๓ การไว้หนี้

ชั้น 1 ทำการชำระ อยู่อาศัย อื่นๆ

๔ การทำกิจการในพื้นที่ที่ครอบครองตัวลงในผัง

1 พื้นบน 2 พัดลม 3 กั้น 4 ทำอาหาร 5 อ่างน้ำ 6 ส่วน 7 ทำงาน 8 อื่นๆ

| | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ชั้น 1 | ชั้น 2 | ชั้น 3 | ชั้น 4 | คาสฟ้า | อื่นๆ |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ใช่ ไม่

๕ คุณภาพของที่อยู่อาศัย

ความเป็นส่วนตัว มากที่สุด มาก น้อย น้อยที่สุด

ที่อยู่อาศัยเพียงพอคนในครอบครัวหรือไม่ พอ ไม่พอ

ความปลอดภัย เหลือค้ำ ค้ำค้ำค้ำค้ำ ค้ำค้ำค้ำค้ำ

ความสะอาด เหลือค้ำ ค้ำค้ำค้ำค้ำ ค้ำค้ำค้ำค้ำ

| สิ่งอำนวยความสะดวก | มี | ไม่มี | วิธีการเดินทาง | ความพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวก |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| | | | รถส่วนตัว | 1 2 3 4 |
| ตลาด | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| ห้างสรรพสินค้า | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| สถานศึกษา | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| สถานสาธารณะ | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| โรงพยาบาล | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| โรงเรียน | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| สถานบริการเงิน | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

6. ความต้องการที่อยู่อาศัย

ความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน (เรียงลำดับความสำคัญ) 1-4

ที่ตั้ง ราคายี่อยู่อาศัย สถานแวดล้อม วัฒนธรรม

| ทัศนคติเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย | เห็นด้วย | ไม่เห็นด้วย | เพราะ |
|--|----------|-------------|-------|
| 1. การเดินทางเป็นสิ่งสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย | | | |
| 2. พื้นที่ของอาคารสำคัญมากกว่ารูปแบบความสวยงาม | | | |
| 3. ราคาคือสิ่งสำคัญในการตัดสินใจซื้ออาคาร | | | |
| 4. หากทำธุรกิจจะแยกพักอยู่อาศัยเพียงกับที่ทำงาน | | | |
| 5. ธุรกิจการทำการค้าสำคัญกว่าการพักผ่อน | | | |
| 6. ความปลอดภัยของที่พักขึ้นอยู่กับเจ้าของ | | | |
| 7. พื้นบ้านและชุมชนโดยรอบมีผลต่อธุรกิจที่พัก | | | |

อื่นๆ

7. ปัญหาที่อยู่อาศัย

มี ไม่มี

| | |
|--------------------------------------|-------|
| 1) ปัจจัยหลัก | สำคัญ |
| 1.1 ปลอดภัยที่ทำงาน | |
| 1.2 ปลอดภัยริมถนน | |
| 1.3 ปลอดภัยเวลา | |
| 1.4 ปลอดภัยอันตรายจากสัตว์ | |
| 1.5 ปลอดภัยจากมลพิษ | |
| 1.6 ปลอดภัยจากน้ำท่วม | |
| 1.7 ปลอดภัยจากสิ่งสกปรก | |
| 2) ปัจจัยด้านบ้าน | สำคัญ |
| 2.1 พื้นที่พักอาศัย | |
| 2.2 น้ำหนักสิ่งของ | |
| 2.3 วัสดุที่ใช้ | |
| 2.4 ขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ | |
| 3) ปัจจัยความมั่นคงในการอยู่อาศัย | สำคัญ |
| 3.1 วัฒนธรรมในพื้นที่ | |
| 3.2 ความสะดวกในการเดินทาง | |
| 3.3 ความสะดวกในการซื้อ | |
| 4) ปัจจัยความมั่นคงในการอยู่อาศัย | สำคัญ |
| 4.1 ไม่มีการลักขโมย | |
| 4.2 ความสงบ | |
| 4.3 ความสะดวกในการจ่าย | |
| 4.4 ระยะเวลาของสัญญาเช่า | |
| 4.5 การบริการลูกค้า | |
| 5) สภาพแวดล้อม | สำคัญ |
| 5.1 ไม่มีชุมชนแออัด | |
| 5.2 ไม่มีเสียงรบกวน | |
| 5.3 ไม่มีความสกปรก | |
| 5.4 มีสาธารณูปโภคและการบริการครบถ้วน | |

ปัญหาอื่นๆ

ชื่อตนเอง

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายชินดนัย เล่าหกิจวิฑูร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี จากภาควิชาวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2551 และเข้าศึกษาต่อ ในภาควิชาเคหการ หลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2552