

การศึกษาเปรียบเทียบโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกและความพอใจของผู้อยู่อาศัย
ระหว่างโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์กับโครงการคอนโดมิเนียม

A COMPARATIVE STUDY OF LOW-PRICED HOUSING PROJECTS AND
RESIDENTS' SATISFACTION WITH LOW-PRICED TOWNHOUSES
OR LOW-PRICED CONDOMINIUMS



นายนิพนธ์ โอรณสารวรรณชัย
MR. NIPONT ORANSUWANCHAI

เลขหมู่
เลขทะเบียน 17839
วัน, เดือน, ปี 21 ส.ค. 2535

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาค
และเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2535

ISBN 974-8157-40-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

A COMPARATIVE STUDY OF LOW-PRICED HOUSING PROJECTS AND
RESIDENTS' SATISFACTION WITH LOW-PRICED TOWNHOUSES OR
LOW-PRICED CONDOMINIUMS



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING IN URBAN AND
ENVIRONMENTAL PLANNING

GRADUATE SCHOOL

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

1992

ISBN 974-8157-40-7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาเปรียบเทียบโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกและความพอใจของผู้อยู่อาศัยระหว่างโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์กับโครงการคอนโดมิเนียม
นักศึกษา	นายนิพนธ์ โอฬารสุวรรณชัย
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	ดร.นิติชาญ ปลื้มอารมย์
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม	อาจารย์ทศพล จันทรวงศ์
ระดับการศึกษา	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชา -การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
ภาควิชา	สถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า -เจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ.	2535

บทคัดย่อ

ที่อยู่อาศัยระดับราคาถูกเป็นที่ต้องการของผู้อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากที่สุด ภาคเอกชนก็สามารถผลิตและสนองตอบความต้องการนี้ได้มากกว่าภาครัฐ ลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยที่กำลังมีบทบาทมากขึ้น คือโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นอาคารแถวทางแนวราบกับโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นอาคารตามแนวตั้ง วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงได้เลือกโครงการหมู่บ้านดินทรรักษา 1 ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมนำเป็นกรณีศึกษาโดยมีวัตถุประสงค์หลักคือ ศึกษาเปรียบเทียบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการและเพื่อประเมินผลโครงการว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพโครงการทั้งสองลักษณะมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยหรือไม่ ทั้งนี้จะนำเสนอโครงการที่กล่าวแล้วเป็นกรณีศึกษาเพราะความเหมาะสมและสามารถควบคุมตัวแปรอื่นๆได้ซึ่งไม่ใช่สภาพแวดล้อมทางกายภาพแต่มีผลต่อวัตถุประสงค์ในการศึกษา คือทั้งสองโครงการนี้เป็นของภาคเอกชน มีทำเลที่ตั้ง อายุของอาคาร จำนวนหน่วยของโครงการ ระดับราคาถูก ตัวแปรเหล่านี้อยู่ในระดับเดียวกัน

การศึกษานี้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือสำคัญโดยให้กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในแต่ละโครงการตอบแบบสอบถามไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 จากข้อมูลทางสังคม เศรษฐกิจ ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม สาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม การครอบครองที่อยู่อาศัย ลักษณะการเดินทางไปทำงาน เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานและบ้านในอุดมคติที่แสดงเป็นสัดส่วนและทดสอบความแตกต่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อถูกเปิดเผยไปจะขอประณามการคัดลอกโดยไม่ได้รับอนุญาตทั้งสิ้น ยกเว้นที่พิมพ์เพื่อเผยแพร่และต้องขออนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์ก่อนทุกครั้ง กรุณาอย่าเผยแพร่

ด้วย Z-test พบว่าไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แสดงว่าตัวแปร

เหล่านี้ได้รับการควบคุม จนคาดว่าจะไม่มีผลต่อความแตกต่างของความพอใจที่ต้องการศึกษา

ผลการศึกษาเปรียบเทียบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการที่แบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ 1. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย 2. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนซึ่งมีองค์ประกอบได้แก่ ถนน ทางเดินหน้าหน่วย สนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม อาคารพาณิชย์ ที่ทิ้งขยะ ระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำ 3. สาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชนซึ่งมีองค์ประกอบได้แก่ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การดูแลรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัยและกรรมการดูแลชุมชน พบว่าองค์ประกอบทั้ง 3 ส่วนของทั้งสองโครงการมีความแตกต่างกัน

ผลการศึกษาเปรียบเทียบความพอใจของผู้อยู่อาศัยในทั้งสองโครงการ โดยทดสอบความแตกต่างค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจด้วยวิธี t -test ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 นอกจากนี้ยังได้ศึกษาความรู้สึก-ทัศนคติต่อองค์ประกอบที่อยู่อาศัยต่างๆ ด้วย พบว่าทั้ง 3 ส่วนของแต่ละโครงการ ก็เป็นที่พอใจสามารถยอมรับได้ จากองค์ประกอบทั้ง 3 ส่วนของทั้งสองโครงการส่วนใหญ่พบความพอใจที่มีความแตกต่างกัน แสดงว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการที่แตกต่างกันมีผลทำให้เกิดความพอใจที่แตกต่างกันด้วยและยังพบว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีความพอใจในองค์ประกอบที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มากกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยควรคำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการให้มากขึ้นและปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องด้วยเช่น สภาพทางสังคม เศรษฐกิจ

Thesis Title	A Comparative Study Of Low-Priced Housing Projects and Residents' Satisfaction With Low-Priced Townhouses Or Low-Priced Condominiums.
Student	Mr. Nipont Oransuwanchai
Thesis Advisor	Dr. Ing. Nitichan Pleumarom
Thesis Co-advisor	Mr. Tospol Chantarawong
Level of Study	Master of Urban and Regional Planning in Urban and Environmental Planning.
Department	Architecture. King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang.
Year	1992

Abstract

Low-priced housing is in high demand by residents in the Bangkok Metropolitan Area and its environs. The private sector can meet such demand more efficiently than the government sector. The housing projects which are gaining in importance are townhouses which are a row of houses built next to one another and condominiums which are buildings containing residential units-one on top of another. This study took Bodintharaksa Village 1 as a representative of townhouses and Poonsin Condotown as a representative of condominiums. The main objectives of this study are to compare the physical characteristics of each project and to evaluate whether those characteristics affect the residents' satisfaction. The two projects were chosen for the case study because variables other than physical characteristics were about the same and therefore, controlled. These variables are project owner (private company), location, age of the buildings, number of residential units and price and also the socio-economic characteristics of the residents.

IV

The data used in this study were collected through a questionnaire survey. More than 15 % of the sample population of each project answered the questionnaire. It covers social background, economic background, previous kind of housing, reasons for moving out, owner/tenant at previous address, type of commuting, time spent commuting and dream home. The difference in all of those aspects are tested by using Z-test. It is found that there is no statistical significance at 0.05. It means that the two group are comparable in terms of their socio-economic characteristics.

The physical characteristics of the project are divided into three factors :- 1. physical characteristics of the residential unit. 2. physical characteristics of the community including roads, pavements/corridors, playgrounds or open court, commercial buildings, garbage disposal, water treatment and drainage systems. 3. infrastructure, and community services including electricity supply, water supply, telephones, keeping the community clean, safety and security measures and a community committee. It is found that the three factors in the two projects vary.

The difference in the average satisfaction of residents in each aspect in the two projects is tested by using a t-test. Its difference is statistically significance at 0.05 level. Attitudes toward the elements of three factors in each project are also studied and the difference are tested by using a t-test. They are satisfactory and acceptable. It is also found that the differences in the physical characteristics of the project result in a difference in the residents' satisfaction. As a whole residents in Bodintharaksa Village 1 are more satisfied with the three factors in their community than those in Poonsin Condotown.

To develop a housing project to meet the needs of residents, physical characteristics of the project should be considered. Other related aspects such as social and economic background should also be taken into consideration.

กิตติกรรมประกาศ

ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อท่านที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จเรียบร้อยด้วยดีซึ่งประกอบด้วย ดร.นิติชาณ ปัสสัมอารมย์ อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ อาจารย์ทศพล จันทรวงศ์ อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม ที่ได้ให้แนวความคิด คำแนะนำ ข้อคิดเห็น ปรับปรุงและตรวจแก้ไขมาโดยตลอด อาจารย์นันทนา ศิริประกาศศิริ รองศาสตราจารย์ อุบลวรรณ เงินวิจิตร กรรมการสอบวิทยานิพนธ์และคณาจารย์ประจำหลักสูตร การวางแผนภาคและเมืองมหาดินดี สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมที่ได้ให้แนวความคิด ความรู้ต่าง ๆ

นอกจากนี้ยังประกอบไปด้วย ศาสตราจารย์ประคอง วรรณสุต อาจารย์ไพศาล กฤตยานวัช อาจารย์ไพฑูรย์ พลเสน คุณอรจิตต์ บำรุงสกุลสวัสดิ์ คุณพิบูลย์ ชนะปุระ และคุณสกล ทองลับแก้ว ที่ได้ให้คำแนะนำและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการศึกษา ตลอดจนผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ที่ได้ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามเป็นอย่างดี

ท้ายสุดนี้ยังมี ราชกรีธาสมอสร ที่ได้มอบทุนอุดหนุนระหว่างการศึกษา บิดา มารดา ที่เป็นกำลังใจ และผู้ที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนมากที่มีได้กล่าวนามในที่นี้ ขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

นิพนธ์ โอฬารสุวรรณชัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	IX
สารบัญภาพ.....	XI
บทที่	
1. บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
โครงการที่ใช้ในการศึกษา	5
1.4 สมมติฐานของการศึกษา.....	6
1.5 วิธีการศึกษา.....	6
1.5.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์เบื้องต้น.....	6
1.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลและเสนอผลการศึกษา.....	8
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	9
2. หลักการ ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
2.1 วิชาการบ้านจัดสรรประเภททาว์นเฮ้าส์.....	10
2.2 วิชาการคอนกรีตมึนนิยม.....	14
2.3 หลักการเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัย.....	16
2.4 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวกับความพอใจ.....	17
3. การศึกษาเปรียบเทียบสภาพแวดล้อมทางกายภาพระหว่างโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาว์น	21
3.1 สภาพทั่วไปของโครงการ.....	21
3.1.1 ที่ตั้งโครงการ.....	21
3.1.2 ขนาดของโครงการและความหนาแน่น.....	23

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

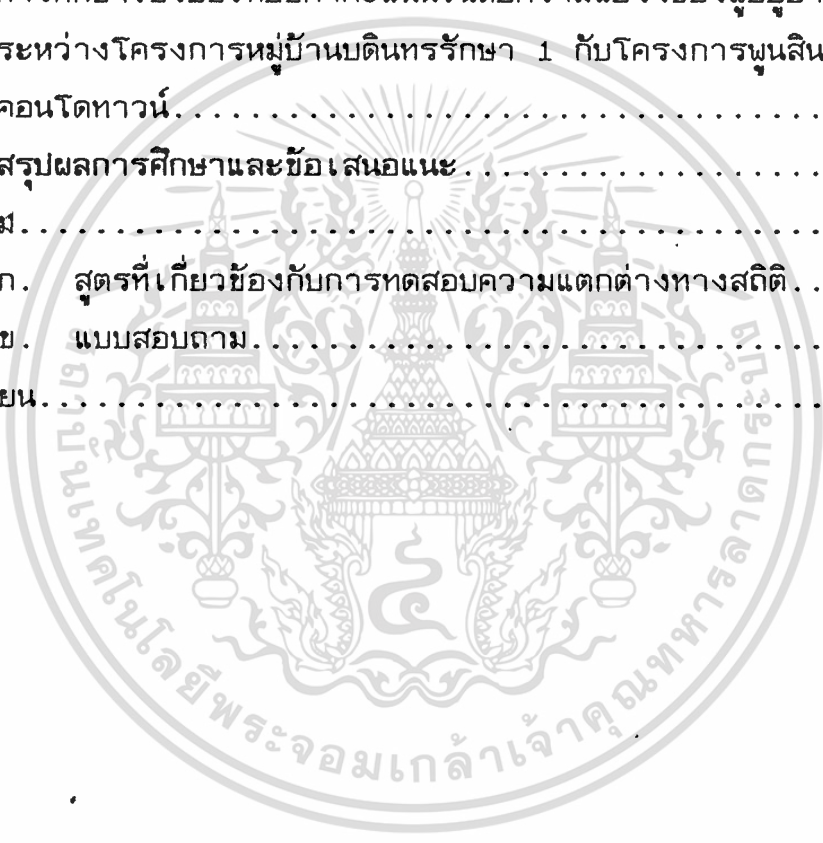
สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3.2	สภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการ..... 27
3.2.1	สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย..... 27
3.2.2	สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน..... 34
3.2.3	สาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชน..... 39
4.	การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยทางสังคม เศรษฐกิจและปัจจัยอื่นๆ ของผู้อยู่อาศัยระหว่างโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับ โครงการพูนสินคอนโดทาวน์..... 53
4.1	เพศ..... 53
4.2	ช่วงอายุ..... 54
4.3	สถานภาพสมรส..... 55
4.4	ระดับการศึกษา..... 56
4.5	อาชีพ..... 58
4.6	รายได้..... 59
4.7	ขนาดของครัวเรือน..... 60
4.8	ช่วงอายุของสมาชิกในครัวเรือน..... 62
4.9	ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม..... 64
4.10	สาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม..... 65
4.11	การครอบครองที่อยู่อาศัย..... 67
4.12	ลักษณะการเดินทางไปทำงาน..... 68
4.13	เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน..... 70
4.14	บ้านในอุดมคติ..... 71
4.15	โครงการที่เลือกอยู่..... 72
5.	การศึกษาเปรียบเทียบความพอใจของผู้อยู่อาศัยระหว่างโครงการ หมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์..... 75
	ลักษณะการศึกษาความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่ มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ..... 75
	การกำหนดมาตราในการประเมิน..... 76
5.1	การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจ ของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วย ที่อยู่อาศัย..... 78

VIII

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5.2 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของ ผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน.....	81
5.3 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของ ผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสาธารณูปโภค การบริการและการดูแล ชุมชน.....	95
การศึกษาเปรียบเทียบค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจของผู้อยู่อาศัย ระหว่างโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสิน คอนโดทาว์น.....	97
6. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	101
บรรณานุกรม.....	105
ภาคผนวก ก. สูตรที่เกี่ยวข้องกับการทดสอบความแตกต่างทางสถิติ.....	108
ภาคผนวก ข. แบบสอบถาม.....	111
ประวัติผู้เขียน.....	124



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. แสดงจำนวนครุฑ เรือนและขนาดตัวอย่างของโครงการที่ทำการศึกษา..	8
2. แสดงสัดส่วนร้อยละของประเภทการใช้ที่ดินของทั้งสองโครงการ.....	43
3. แสดงสัดส่วนเพศ.....	54
4. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนเพศ.....	54
5. แสดงสัดส่วนช่วงอายุ.....	55
6. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนช่วงอายุ.....	55
7. แสดงสัดส่วนสถานภาพสมรส.....	56
8. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนสถานภาพสมรส.....	56
9. แสดงสัดส่วนระดับการศึกษา.....	57
10. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนระดับการศึกษา.....	57
11. แสดงสัดส่วนอาชีพ.....	58
12. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนอาชีพ.....	59
13. แสดงสัดส่วนรายได้ต่อเดือน.....	60
14. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนรายได้ต่อเดือน.....	60
15. แสดงสัดส่วนขนาดของครุฑ เรือน.....	61
16. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนขนาดของครุฑ เรือน.....	62
17. แสดงสัดส่วนช่วงอายุของสมาชิกในครุฑ เรือน.....	63
18. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนช่วงอายุของสมาชิกในครุฑ เรือน.....	63
19. แสดงสัดส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม.....	64
20. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม.....	65
21. แสดงสัดส่วนสาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม.....	66
22. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนสาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม.....	67
23. แสดงสัดส่วนการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	68
24. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	68
25. แสดงสัดส่วนลักษณะการเดินทางไปทำงาน.....	69
26. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนลักษณะการเดินทางไปทำงาน.....	69
27. แสดงสัดส่วนเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน.....	70
28. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน.....	71
29. แสดงสัดส่วนบ้านในอุดมคติ.....	72

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
30. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนบ้านในอุดมคติ	72
31. แสดงสัดส่วนโครงการที่ผู้ตอบแบบสอบถาม เลือกอยู่ระหว่างโครงการ หมู่บ้านดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์	73
32. การทดสอบทางสถิติสัดส่วนโครงการที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกอยู่ระหว่าง โครงการหมู่บ้านดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์	74
33. แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อสภาพแวดล้อม ทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย	80
34. แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อถนนของ ชุมชน	82
35. แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อทางเดิน หน้าหน่วย	83
36. แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อสนามเด็กเล่น หรือสวนหย่อม	85
37. แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อ อาคารพาณิชย์	87
38. แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อที่ทิ้งขยะ	88
39. แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อระบบบำบัด น้ำเสีย	90
40. แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อระบบ ระบายน้ำ	91
41. แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อที่จอดรถ	93
42. แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อสภาพแวดล้อม ทางกายภาพของชุมชนโดยรวม	95
43. แสดงการประเมินความพอใจที่มีต่อสาธารณูปโภค การบริการและการ ดูแลชุมชน	97
44. แสดงการประเมินความพอใจที่มีต่อองค์ประกอบที่อยู่อาศัยภายใน โครงการ	99

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1. แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับ โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	22
2. ผังแสดงที่ดินโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	24
3. ผังแสดงที่ดินโครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	24
4. ผังโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	25
5. ผังโครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	26
6. แปลนพื้นที่ล่างทาวน์เฮ้าส์ โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	28
7. แปลนพื้นที่บนทาวน์เฮ้าส์ โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	28
8. แปลนพื้นที่ล่าง โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	29
9. แปลนชั้น 2-4 โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	30
10. แปลนชั้น 5 โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	31
11. รูปด้านหน้า โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	32
12. รูปด้านหลัง โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	32
13. รูปด้านข้าง โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	33
14. รูปด้านข้าง โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	33
15. ถนนซอยรามคำแหง 43/1 เข้าโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	44
16. ถนนซอยหมู่บ้านรามทาวน์เฮ้าส์ เข้าโครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	44
17. ทาวน์เฮ้าส์ โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	44
18. ห้องชุด โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	44
19. ถนนขอบเขตทาง 8 เมตร และการปักเสาพาดสายไฟฟ้าโครงการ หมู่บ้านบดินทรรักษา 1	45
20. ถนนโครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	45
21. ทางเดินหน้าหน่วย โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	45
22. ทางเดินหน้าหน่วยและด้านในสุดเป็นประตูออกสู่บันไดหนีไฟ โครงการ พูนสินคอนโดทาวน์.....	45
23. สนามเด็กเล่น โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	46
24. สวนหย่อม โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	46
25. อาคารพาณิชย์ โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	46
26. อาคารพาณิชย์ โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	46

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
27. ห้องชุดชั้นที่ 1 ด้านหน้าประกอบการพาณิชย์ โครงการพูนสิน คอนโดทาวน์.....	47
28. ดึงขยะหน้าทาวน์เฮ้าส์ภายในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	47
29. ห้องทิ้งขยะภายในอาคารโครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	47
30. บ่อบำบัดน้ำเสียโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	48
31. บ่อบำบัดน้ำเสีย โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	48
32. ดึงกำจัดกากอุจจาระ 1 ชุด โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	48
33. บ่อพักระบายน้ำ โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	49
34. บ่อพักระบายน้ำฝน น้ำเสียและมีเตอรื้จัดการใช้น้ำประปา รวมแต่ละ อาคาร โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	49
35. ลานจอดรถภายในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	49
36. พื้นที่เพื่อเป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลและที่ทิ้งขยะรวมชั่วคราวโครงการ หมู่บ้านบดินทรรักษา 1.....	49
37. บันไดขึ้นลงชั้นที่ 1 โดยด้านใต้เป็นบ่อพักและบิ่มน้ำประปา โครงการพูน สินคอนโดทาวน์.....	50
38. ดึงพักน้ำประปา เส้าทิว และคลื่นวิทยุ FM รวมชั้นหลังคา โครงการ พูนสินคอนโดทาวน์.....	50
39. ระบบไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้าขนาดใหญ่และบิ่มเจ้าหน้าที่รักษาความ ปลอดภัย โครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	50
40. มีเตอรื้จัดการใช้น้ำประปาหน้าทาวน์เฮ้าส์ โครงการหมู่บ้านบดินทร รักษา 1.....	51
41. มีเตอรื้จัดการใช้น้ำประปาแต่ละห้องชุด โครงการพูนสินคอนโดทาวน์..	51
42. ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์ของโครงการพูนสินคอนโดทาวน์.....	51
43. บิ่มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณปากทางเข้าโครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1.....	51
44. ท่อประปาขนาดใหญ่เพื่อการดับเพลิง ภายในโครงการหมู่บ้านบดินทร รักษา 1.....	52
45. ท่อประปาขนาดใหญ่เพื่อการดับเพลิง ภายในโครงการพูนสิน คอนโดทาวน์.....	52

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

XIII

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
46. ตังสารเคมีเพื่อการดับเพลิง และสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด โครงการ การพูนสินคอนโดทาวน์.....	52



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของปัญหา

ด้วยความเป็นศูนย์กลางความเจริญที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยของ กรุงเทพมหานคร ได้มีการอพยพประชากรจากต่างถิ่นเข้ามาและการเพิ่มตามธรรมชาติเองของประชากรในกรุงเทพมหานคร ทำให้จำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น จำนวนมากในเวลาอันรวดเร็ว ก่อให้เกิดความคับคั่งและปัญหาขึ้นอย่างมากมาย แม้รัฐบาลจะมีนโยบายรองรับการอพยพของประชากรจากต่างถิ่นโดยกำหนด 5 จังหวัดโดยรอบกรุงเทพมหานครเป็นจังหวัดปริมณฑล อันได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐมก็ตาม ปัญหาต่างๆ ก็ยังคงมีความสำคัญที่ต้องมีการป้องกันและแก้ไขโดยเร่งด่วนต่อไป ปัญหาสำคัญประการหนึ่งก็คือ การขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานซึ่งเป็นปัจจัยจำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ จากความต้องการของประชากรที่มีอยู่จำนวนมากได้มีการเร่งตอบสนองจากทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชน ธุรกิจการก่อสร้างที่อยู่อาศัย จึงเป็นที่สนใจของภาคเอกชนอย่างมาก ซึ่งในระยะหลังสามารถผลิตที่อยู่อาศัยตอบสนองความต้องการประชากรได้มากกว่าภาครัฐบาล จากสถิติของบ้านจัดสรรที่สร้างโดยภาคเอกชนมีสัดส่วนร้อยละ 4.3 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2517 ต่อมาสัดส่วนสูงขึ้นเป็นร้อยละ 14.9, 57, 67, และ 72 ในปี 2527, 2530, 2531, และ 2532 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าในระยะแรก ๆ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่ในระยะต่อมาสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก (นรินทร์ สกุลกลานวัฒน์, บรรณาธิการ, 2533: 30) กรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งมีประชากรสูงถึงร้อยละ 70 ของประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองของประเทศ จึงเป็นตัวชี้ที่สำคัญของสถานการณ์การผลิตที่อยู่อาศัย

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มมากขึ้น และเริ่มเพียงพอแก่ความต้องการของประชากร จากในปี 2529 ซึ่งการก่อสร้างตกต่ำมากมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่เพียง 30,094 หน่วย แต่ต่อมาในปี 2530-2532 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่เป็น 53,353 หน่วย, 67,451 หน่วยและ 80,031 หน่วยตามลำดับ ซึ่งเมื่อเทียบกับเป้าหมายของ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (2530-2534) กำหนดให้มีที่อยู่อาศัยใหม่ ประมาณปีละ 50,000 หน่วย นับว่าสภาพการก่อสร้างจริงสูงกว่าเป้าหมายของแผนพัฒนามาก (นรินทร์ สกกุลคลานุวัณณ์, บรรณาธิการ, 2533: 11)

ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นนั้น เนื่องมาจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา ประชากรส่วนใหญ่มีรายได้สูงขึ้นและนั้นความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยจึงมีมากตามขึ้นด้วย อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยจำนวนมากขึ้นนี้ได้เปลี่ยนแปลงทั้งรูปแบบและราคาไปด้วยตามความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยการผลิตคือ

1. ราคาที่ดิน ความต้องการที่ดินซึ่งนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ราคาที่ดินขยับตัวสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังจากการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินในปี 2531 ทำให้ธุรกิจการค้าที่ดินตื่นตัว

ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก ยังมีสาเหตุมาจากความต้องการที่ดินเพื่อการเก็งกำไร อีกประการหนึ่งด้วยดังตัวอย่าง ข้อมูลของกรมที่ดิน ปี 2532 มีการโอนเปลี่ยนมือในกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มมากขึ้นถึง 70% หรือเกือบ 3.1 ล้านราย เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านั้น สาเหตุอีกประการคือ การพัฒนาและจัดหาบริการพื้นฐานที่ยังไม่เพียงพอและทั่วถึง โดยเฉพาะด้านการคมนาคมขนส่ง ทำให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินขึ้นในบริเวณใกล้เคียง หรือบริเวณที่คาดว่าจะเป็นที่เป้าหมายในการจัดให้มีบริการพื้นฐานนั้น ๆ ซึ่งส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก โดยมูลค่าที่แท้จริงทางเศรษฐกิจยังไม่เกิดขึ้น [Planning and Development Collaborative International Washington, D.C. U.S.A. (PADCO). and Land Institute Foundation Bangkok, Thailand (LIF), 1990]

ระหว่างปี 2531 - 2533 ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ที่ดินซึ่งอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองมากขึ้นเท่าไร อัตราเพิ่มของราคาที่ดินจะลดลง เนื่องจากถูกนำไปใช้ประโยชน์เกือบหมดแล้ว ราคาที่ดินที่มีบริการพื้นฐานแล้วเฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 21% ต่อปี ส่วนราคาที่ดินที่ยังไม่มีบริการพื้นฐานมีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 37% ต่อปี จากราคาที่ดินที่สูงขึ้นอย่างมากส่งผลกระทบทำให้รูปแบบของโครงการผลิตที่อยู่อาศัยเริ่มเปลี่ยนแปลงไปจากลักษณะบ้านเดี่ยวเป็น

ลักษณะทาวน์เฮ้าส์หรือคอนโดมิเนียมมากขึ้น (เกียรติศักดิ์ ใจมัธยมมางกูร, หน่วยงานการ

สำรวจราคาที่ดินกรุงเทพฯ, 6 เมษายน 2534) แปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. วัสดุก่อสร้าง โครงการก่อสร้างประเภทต่าง ๆ ที่มากขึ้นพร้อม ๆ กัน ทำให้วัสดุก่อสร้างเกิดการขาดแคลนต้องนำเข้าจากต่างประเทศบางส่วน ซึ่งมีผลทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น

3. แรงงาน แรงงานที่มีฝีมือเกิดการขาดแคลน เพราะทั้งประเทศมีจำกัด โดยที่ส่วนหนึ่งทำงานกับโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ อีกส่วนหนึ่งทำงานเกี่ยวกับอุตสาหกรรมด้านอื่น ๆ และอีกจำนวนมากได้เดินทางไปทำงานในต่างประเทศ เป็นต้น ทำให้มีปัญหาการเรียกร้องให้มีการขึ้นค่าแรงงานในประเทศขึ้น

4. ผู้รับเหมา จากโครงการก่อสร้างที่มีอยู่จำนวนมาก ทำให้ผู้รับเหมาบางรายถือโอกาสคิดค่ากำไร และค่าดำเนินการสูงเกินควร

5. อัตราดอกเบี้ย มีการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้น แต่มีผลต่อผู้ประกอบการค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับปัจจัยอื่น ๆ ไม่มีผลกระทบมากนักสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในระดับปานกลางและสูง เพราะทั้งสองกลุ่มนี้มีรายได้ เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงขึ้นมาก และสถาบันการเงินบางแห่งใช้วิธียืดเวลาชำระเงิน แต่ผลกระทบต่อโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกพอสมควร และปัจจุบันสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นด้วย

จากปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัยดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องหันมาลดต้นทุนการผลิตเพื่อสนองความต้องการของประชากร โดยเน้นการใช้ที่ดินจำนวนน้อยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ดังนั้นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม จึงเข้ามาแทนที่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดซึ่งต้องการที่ดินมากกว่า ทาวน์เฮ้าส์ถึง 3 เท่า สังเกตได้จากในปี 2530 จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนสูงถึงร้อยละ 65 และได้ลดลงเป็นร้อยละ 54.3 และร้อยละ 51 ในปี 2531 และ 2532 ตามลำดับ ส่วนทาวน์เฮ้าส์มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.6 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 39.1 ในปี 2532 นอกจากนี้การก่อสร้างคอนโดมิเนียมได้มีอัตราส่วนเพิ่มมากขึ้น อย่างเห็นได้ชัดโดยเพิ่มจากร้อยละ 3.2 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 5.4 และร้อยละ 8.8 ในปี 2531 และ 2532 ตามลำดับ (นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์, บรรณาธิการ, 2533 : 32)

จะเห็นได้ว่าโครงการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มบทบาทมากขึ้นในปัจจุบันคือโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ซึ่งเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยแบบอาคารแถวทางแนวนราบและโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยแบบอาคารตามแนวตั้ง โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกอันเป็นที่ต้องการของประชากรจำนวนมากที่สุด โครงการที่อยู่อาศัยทั้งสองลักษณะที่กล่าวมา

มีความแตกต่างกันโดยเฉพาะด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการซึ่งนำเสนอในการศึกษาเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างอย่างชัดเจนขึ้น จากสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่แตกต่างกันนี้ นำไปสู่การประเมินผลโครงการโดยการใช้ความพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นเกณฑ์ เพื่อประโยชน์สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่อไปในอนาคตโดยคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ไม่ใช่เจ้าของโครงการหรือสถาปนิกเป็นผู้กำหนดสภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการเป็นส่วนใหญ่ อย่างที่ผ่านมามีอีกต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาวิวัฒนาการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ทั้งบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม จนถึงสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อให้เห็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยลำดับ
2. ศึกษาเพื่อเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างของสภาพแวดล้อมโดยเน้นทางกายภาพในโครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษา ทั้งโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยแบบอาคารแถวทางแนวราบ และโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยแบบอาคารตามแนวตั้ง
3. ประเมินผลโครงการโดยการใช้ความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพในโครงการที่ตนอยู่ ซึ่งเปรียบเทียบของโครงการที่นำเป็นกรณีศึกษา
4. ศึกษาเพื่อเสนอแนะนโยบายการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่อผู้ที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยมากขึ้น

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษานี้ นำโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกโดยภาคเอกชนที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์และโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีการก่อสร้างเสร็จและมีผู้อยู่อาศัยแล้วนำมาเป็นกรณีศึกษา เพื่อความเหมาะสมจึงจำเป็นต้องเป็นการศึกษาแบบเฉพาะรายและเป็นการศึกษาที่มุ่งเน้นที่สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษา เพื่อนำไปใช้ในการเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างของโครงการและการประเมินผลโครงการ โดยใช้เกณฑ์ความพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งสองลักษณะ โดยได้พยายามควบคุมสภาพแวดล้อมทางกายภาพอื่นรวมทั้งปัจจัยอื่นที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อโครงการที่อยู่อาศัยและความพอใจของผู้อยู่อาศัยการศึกษานี้ก็เป็นแนวทางหนึ่งสำหรับผู้สนใจที่จะเลือกนำไปใช้ประโยชน์ในประเด็นที่ต้องการลักษณะนี้ต่อไป

แม้ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัย เป็นดังนี้

- สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย คือ สภาพภายในเขตที่ดินของทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรร หรือสภาพภายในห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม

- สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน คือ สภาพภายในบริเวณโครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษาโดยไม่รวมหน่วยที่อยู่อาศัย

- สาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชน คือระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การดูแลสุขภาพสะอาด การรักษาความปลอดภัย และกรรมการดูแลชุมชน

โครงการที่ใช้ในการศึกษา

ความเหมาะสมในการศึกษานี้เป็นแบบเฉพาะราย จึงควรเลือกโครงการที่จะนำมาเป็นกรณีศึกษา โดยสามารถควบคุมตัวแปรอื่นๆ ที่ไม่ใช่สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีผลกระทบต่อการศึกษาเปรียบเทียบโครงการหรือความพอใจของผู้อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด เพื่อจะได้ศึกษาผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพได้ชัดเจน ตรงตามวัตถุประสงค์ โครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษาจึงควรมีลักษณะ

1. มีทำเลที่ตั้งโครงการใกล้เคียงกัน โดยอยู่ในเขตหรืออำเภอเดียวกัน
2. มีจำนวนหน่วยของโครงการใกล้เคียงกัน
3. หน่วยที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกใกล้เคียงกัน
4. อายุอาคารใกล้เคียงกัน
5. ลักษณะพื้นฐานทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยใกล้เคียงกัน

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น โครงการบ้านจัดสรรประมาณ 80 โครงการและโครงการคอนโดมิเนียมประมาณ 70 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่เริ่มในช่วงปี 2530-2532 จากลักษณะตัวแปรที่ควบคุมหลายตัวในการเลือกโครงการที่จะนำมาเป็นกรณีศึกษาประกอบกับการให้ความช่วยเหลือ ร่วมมือ ในการให้ข้อมูลรายละเอียดโครงการของเจ้าของโครงการซึ่งเป็นหน่วยงานภาคเอกชนหรือแม้แต่หน่วยงานของภาครัฐบาลบางหน่วยงานก็ดีที่ส่วนใหญ่ไม่ยอมเปิดเผย ทำให้การเลือกโครงการที่จะนำมาเป็นกรณีศึกษาเต็มไปด้วยความยากยิ่ง แต่ก็พบว่าโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษาและโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มีความเหมาะสมมากที่สุดในการศึกษานี้คือ

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เป็นโครงการบ้านจัดสรรประเภท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคาถูก อยู่ในซอยรามคำแหง 43/1 ห่างจากถนน
ไม่ว่ากรณีใดๆ หวังเสริม ยกเว้นที่พิมพ์ผิดแปลงแก้ไข และต้องอ้างอิงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รามคำแหงประมาณ 1.5 กิโลเมตร เขตบางกะปิ มีจำนวนหน่วยของโครงการ เป็นทาวน์เฮ้าส์ 284 หน่วย ราคาหน่วยละ 398,000-455,000 บาท อาคารของโครงการก่อสร้างในช่วงเวลาตั้งแต่เดือนมกราคม 2531 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2532 (เจ้าของโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1, สัมภาษณ์, 20 มีนาคม 2534)

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาถูก อยู่ในซอยหมู่บ้านรามทาวน์เฮ้าส์ ห่างจากถนนสุขุมวิท 3 ประมาณ 200 เมตร เขตบางกะปิ มีจำนวนหน่วยของโครงการเป็นห้องชุด 324 หน่วย ราคาหน่วยละ 199,000-349,000 บาท อาคารของโครงการก่อสร้างในช่วงเวลาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2532 ถึงเดือน กุมภาพันธ์ 2534 (ผู้จัดการโครงการพูนสินคอนโดทาวน์, สัมภาษณ์, 1 มีนาคม 2534)

การศึกษานี้ใช้ระดับราคาถูกตามเกณฑ์ เจ้าของโครงการทั้งสองซึ่งเป็นภาคเอกชนที่ทำตามนโยบายของบริษัท ส่วนตัวแปรลักษณะพื้นฐานทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยจะทำการศึกษาจากข้อมูลที่จะได้จากแบบสอบถามต่อไป

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 และโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มีทำเลที่ตั้งโครงการในทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร ซึ่งถือว่าเป็นทิศที่มีโครงการที่อยู่อาศัยทั้งโครงการบ้านจัดสรร และโครงการคอนโดมิเนียม ของภาคเอกชนเกิดขึ้นและรวมตัวกันอยู่อย่างหนาแน่นแหล่งหนึ่ง ฉะนั้นจะเห็นว่าโครงการทั้งสองมีความเหมาะสมอย่างยิ่งที่จะนำไปเป็นกรณีศึกษา

1.4 สมมติฐานของการศึกษา

สภาพแวดล้อมทางกายภาพในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ที่แตกต่างกัน ทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งสองมีความพอใจต่อที่อยู่อาศัยของตนเองที่แตกต่างกัน

1.5 วิธีการศึกษา

1.5.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์เบื้องต้น

ศึกษาข้อมูล หลักการ ทฤษฎีต่าง ๆ จากเอกสาร งานวิจัย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาวิธีการศึกษา เมื่อเลือกโครงการที่อยู่อาศัยที่จะนำมาเป็นกรณีศึกษาได้แล้วก็ทำการสำรวจสภาพจริงของโครงการเบื้องต้น ด้วยการสังเกต บันทึกรายละเอียดโครงการด้วยภาพถ่าย และสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการโดยพยายามกระจายไปให้ทั่วโครงการ โครงการละ 10

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับบริการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สัมภาษณ์จะให้ผู้อยู่อาศัยแสดงความรู้สึก-ทัศนคติ ความคิดเห็นของตนต่อสภาพภายในโครงการโดยมีการชี้ให้น้อยที่สุด

การวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น โดยเฉพาะข้อมูลความแตกต่างของสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการที่ได้ข้อมูลมาและลักษณะผู้อยู่อาศัยทางสังคมและ เศรษฐกิจเบื้องต้นนำไปเป็นแนวทางสำหรับการศึกษาตามวัตถุประสงค์ต่อไป ส่วนข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จะนำถ้อยคำหรือข้อความที่เหมาะสมที่ผู้อยู่อาศัยกล่าวถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการที่ตนอยู่ประกอบด้วยแบบสอบถามเดิมที่มีอยู่ เพื่อนำมาประมวลเป็นมาตราประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและมาตราความพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อไป

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษานี้จะทำการสำรวจ สังเกต สัมภาษณ์และบันทึกรายละเอียดโครงการด้วยภาพถ่ายแล้ว เครื่องมือที่นับว่าสำคัญอีกอย่างคือ แบบสอบถามซึ่งประกอบไปด้วย 3 ส่วนคือ

ส่วนที่หนึ่ง เกี่ยวกับลักษณะพื้นฐานทางสังคมและ เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย

ส่วนที่สอง เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในอดีต ปัจจุบันและอนาคตของผู้อยู่อาศัย

ส่วนที่สาม เกี่ยวกับมาตราในการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติ และมาตราความพอใจของผู้อยู่อาศัยซึ่งจะมีคำคุณศัพท์หรือข้อความที่แสดงต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการนั้นๆ โดยมีความหมายตรงกันข้ามอยู่สองด้านของการประเมิน 5 ชั้น

แบบสอบถามที่สร้างขึ้นนี้จะนำไปทดสอบขั้น Pretest กับผู้อยู่อาศัยในโครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษาทั้งสอง โครงการละ 10 หน่วยเพื่อนำผลการทดสอบที่ได้ไปปรับปรุงแก้ไขให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้นก่อนนำไปใช้จริง

ขนาดตัวอย่าง

แบบสอบถามที่ใช้ในการศึกษานี้ จะใช้กับหัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรสที่อาศัยอยู่ในโครงการ ซึ่งถือเป็นตัวแทนที่ดีของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนที่สำคัญและสามารถให้ข้อมูลได้ตามต้องการ ขนาดตัวอย่างกำหนดเป็นอัตราส่วน

(Proportionate sample size) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนครัวเรือนทั้งหมดแต่ละโครงการดังนี้

ตารางที่ 1

แสดงจำนวนครัวเรือนและขนาดตัวอย่างของโครงการที่ทำการศึกษา

โครงการ	จำนวนครัวเรือน	ขนาดตัวอย่าง	จำนวนร้อยละ
โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1	260	39	15
โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	322	49	15.2
รวม	582	88	15.1

การเลือกตัวอย่างได้พยายามกระจายให้ทั่วทั้งโครงการมากที่สุด คือโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กระจายไปทั่วทุกกลุ่มอาคารเท่า ๆ กัน และโครงการพูนสินคอนโดทาวน์กระจายไปทั่วทุก ชั้นทุกอาคารเท่า ๆ กัน โดยสุ่มตัวอย่างแบบง่ายไม่เฉพาะเจาะจงทุกครัวเรือนมีโอกาสถูกเลือกเท่า ๆ กันหมด

1.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลและเสนอผลการศึกษา

1. ทำการวิเคราะห์ข้อมูลทางสังคมและเศรษฐกิจ ของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษา โดยจำแนกตาม เพศ ช่วงอายุ สถานภาพการสมรส การศึกษา อาชีพ รายได้ ขนาดของครัวเรือนและช่วงอายุของสมาชิกในครัวเรือน ด้วยการเสนอข้อมูลเหล่านี้เป็นสถิติอัตราส่วนร้อยละและในบางข้อมูลที่สำคัญ เช่น ขนาดของครัวเรือนเฉลี่ยจะนำเสนอด้วยค่ามัชฌิมเลขคณิต (\bar{x}) ทั้งนี้เพื่อดูว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งสองมีความแตกต่างกันหรือไม่อย่างไร เพราะลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยมีผลต่อการศึกษาตามวัตถุประสงค์เช่นกัน

2. ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการที่นำเป็นกรณีศึกษาทั้งสอง ว่ามีส่วนคล้ายหรือแตกต่างกันอย่างไร พร้อมหาเหตุผลประกอบ

3. ทำการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจในแต่ละมาตราขของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการที่นำเป็นกรณีศึกษาทั้งสอง ด้วยการใช่มัชฌิมเลขคณิต (\bar{X}) และการวัดการกระจายด้วยส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำการหาองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจหรือไม่พอใจ โดยการจัดกลุ่มค่ามัธยิมเลขคณิต (\bar{x}) ของความพอใจคือ

\bar{x} มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 แสดงว่ามีความพอใจในองค์ประกอบนั้น

\bar{x} มีค่าน้อยกว่า 3.00 แสดงว่ามีความไม่พอใจในองค์ประกอบนั้น การหาความพอใจทั้งโครงการของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการนั้นหาจากค่ารวมมัธยิม เลขคณิตของความพอใจในทุกองค์ประกอบทั้งหมดในโครงการ การทดสอบความแตกต่างของระดับความพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 และโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ จะใช้ t-test ทำการแปลความหมายจากค่าทางสถิติที่ได้จากการวิเคราะห์ ให้ออกมาเป็นผลการศึกษา

4. สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

5. จัดทำรายงานการศึกษา

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงลักษณะการวิวัฒนาการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ทั้งโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์และโครงการคอนโดมิเนียมจนถึงสถานการณ์ปัจจุบันซึ่งจะเป็นแนวชี้ทางหนึ่งของที่อยู่อาศัยในอนาคต

2. เพื่อให้เข้าใจถึงลักษณะของการอยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการซึ่งแตกต่างกันอย่างชัดเจนโดย โครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะของที่อยู่อาศัยแบบอาคารแถวทางแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียมที่มีลักษณะของที่อยู่อาศัยแบบอาคารตามแนวตั้ง

3. เพื่อให้เข้าใจถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการทั้งสองลักษณะในแต่ละองค์ประกอบก่อเกิดความพอใจต่อผู้อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด ซึ่งจะทำให้ผู้ที่เกี่ยวข้องนำไปพัฒนาหรือกำหนดโครงการเพื่ออยู่อาศัยในลักษณะเดียวกันนี้ให้เกิดความสอดคล้องของสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการกับผู้อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

4. เป็นการพัฒนาทางวิชาการอีกลักษณะหนึ่ง ที่จะเป็นแนวทางสำหรับผู้สนใจในการศึกษาลักษณะนี้ต่อไป

หลักการ ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 วิวัฒนาการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์

ที่อยู่อาศัยของประชากรส่วนใหญ่ตั้งแต่เริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์จะเป็นเรือนแพอยู่ริมน้ำ ใช้การคมนาคมทางน้ำเป็นหลัก พอสสมัยรัชกาลที่ 4 ในปี พ.ศ. 2404 เริ่มมีการตัดถนนและสะพานข้ามคลองมีถนนเจริญกรุง สีลม บำรุงเมือง เพื่อองครในกรุงเทพมหานคร ประชากรจึงเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจากริมน้ำมาอยู่ริมถนนและเริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัยบนดินมากขึ้นเรื่อยๆ การคมนาคมมาเป็นทางบกมากขึ้น ความเจริญแบบชาวตะวันตกเริ่มบทบาทขึ้นเรื่อยๆ ที่อยู่อาศัยของประชากรบางแห่งเป็นห้องแถว หรือตึกแถวริมถนนโดยใช้ค้ำขายและอยู่อาศัยด้วย สภาพสังคมก็มีการแปรเปลี่ยนไปจากเดิมครอบครัวคนไทยนิยมการอยู่รวมกันเป็นครอบครัวใหญ่ก็แปรเปลี่ยนเป็นการแยกครอบครัวออกไปหลังจากแต่งงานแล้วทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมีจำนวนสูงขึ้น จึงเริ่มมีธุรกิจการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้น บางแห่งก็มีการปลูกบ้านขายพร้อมที่ดิน ซึ่งต่อมาได้วิวัฒนาการเป็นธุรกิจบ้านจัดสรรขึ้น ซึ่งผู้ซื้อสามารถเลือกทำเล ขนาดและราคาบ้านได้ตามที่ผู้ประกอบการได้จัดทำขึ้น

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยอาจแยกตามลักษณะของการก่อสร้าง (มานพ พงศทัต, 2527: 2-16) ได้เป็น

1. บ้านเดี่ยว (Single House) ได้แก่ บ้านที่มีบริเวณโดยรอบ
2. บ้านแฝดหรือแฝด 3, แฝด4, (Duplex, Triplex, Quartex.) ได้แก่บ้าน 2, 3, 4 ครอบครัวติดกันและมีบริเวณโดยรอบ
3. บ้านแถว (Row House) ได้แก่บ้านหลาย ๆ หลังมาติดกันเป็นแถว โดยมากมักจะมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป บ้านแถวนี้อาจจะเพิ่มมาตรฐานและคุณภาพดังที่เรียกว่า "ทาวน์เฮ้าส์ (Town House)" เช่นในอเมริกา หรืออังกฤษ ที่เรียกว่า "เทอเรสเฮ้าส์ (Terrace House)" หรือ "แถวเฮ้าส์" ก็ได้
4. อพาร์ทเมนต์ (Apartment) หรือแฟลต เป็นการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น ส่วนมากมักจะขึ้นไปในแนวสูงและมักจะอยู่ในบริเวณที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่หรือใช้ประโยชน์ทางการค้า
ดินราคาแพงภายในเขตเมืองชั้นใน ทางภาคเหนือแห่งชาติก็หันมาก่อสร้างที่อยู่
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำป้ใช้

อาศัยประเภทแฟลตมากขึ้น เพื่อที่จะมีที่บนดินเว้นว่างให้มากขึ้นและทำให้การก่อสร้างต่อยุคนีติดุกกลงด้วย

5. คอนโดมิเนียม (Condominium) ก็คือประเภทที่อยู่อาศัยที่ขึ้นในทางสูงนั่นเองแต่ที่ต่างกับอพาร์ทเมนต์และแฟลต ก็คือลักษณะการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมสามารถจะเป็นเจ้าของได้ แต่แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคารประเภทคอนโดมิเนียมนี้มักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยที่จะมีสาธารณูปโภคและส่วนประกอบความสะดวกสบายอยู่ในบริเวณนี้ด้วย

การเติบโตของธุรกิจบ้านจัดสรร ภาคเอกชนจนถึงทุกวันนี้ เนื่องจากปัจจัยหลายสาเหตุเช่น ประชากรส่วนใหญ่มีรายได้สูงขึ้น เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ราคาวัสดุก่อสร้าง การจัดหาที่ดิน การแทรกแซงของภาครัฐบาล (การควบคุมจัดระเบียบการดำเนินงานของธุรกิจที่ดินและที่อยู่อาศัย หรือการเข้ามาเป็นผู้ผลิตเสียเอง) และทุนการเงินซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญมากในปัจจุบัน การขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรรภาคเอกชนพอแบ่งเป็นยุคๆ ได้ดังนี้

- ยุคที่ดินจัดสรร (ปีพ.ศ. 2500-2510)

เนื่องจากความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งสะสมมาตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 และความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นจึงมีการจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ พร้อมจัดสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และถนนให้ตามสมควร สมัยรัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ได้ออกคำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม พ.ศ. 2502 ให้ยกเลิกมาตรา 34-49 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ที่ว่าด้วยการกำจัดสิทธิถือครองที่ดินโดยอ้างเหตุผลว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศ แต่แท้จริงแล้วกลับเปิดโอกาสให้เกิดการกว้านซื้อที่ดิน แถบชานเมืองจากเกษตรกร หรือผู้ถือครองที่ดินรายย่อยกลายเป็นที่ดินผืนใหญ่ในครอบครองของนักจัดสรรหรือนักกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไรในระยะต่อมา ทำเลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรรมีอยู่ทั่วไปในแถบชานเมือง โดยเฉพาะในเขตพระโขนง บางกะปิและบางเขน ในยุคของที่ดินจัดสรรนี้ สถาบันการเงินต่าง ๆ เข้ามามีบทบาทเกี่ยวข้องกับน้อยมาก ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักใช้ระบบการเงินแบบพึ่งตัวเอง

- ยุคเริ่มต้นของบ้านจัดสรร (ปีพ.ศ. 2510-2515)

จากการที่ภาครัฐบาลทำโครงการบ้านจัดสรรขาย คือโครงการหมู่บ้านนักกีฬาคลองจั่นในปี พ.ศ. 2509 ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนคึกคักขึ้นไม่เว้นกรณใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินและสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งในยุคนั้น โครงการส่วนใหญ่ตั้งเป้าหมายสำหรับผู้ซื้อที่มีรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างสูง และระดับสูง

ทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรในยุคนั้น อยู่แถบชานเมืองตอนเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ ย่านบางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว และหัวหมาก ในยุคนั้น สถาบันการเงินเริ่มเข้ามามีบทบาทในการให้สินเชื่อ ธุรกิจบ้านจัดสรรเฟื่องฟูขึ้นทำให้ผู้ประกอบการเอาใจเอาเปรียบผู้ซื้อ ในปลายปี พ.ศ. 2515 รัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร ได้ยกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพื่อควบคุมการเอาใจเอาเปรียบขึ้น

- ยุคชบเซาครั้งที่ 1 (พ.ศ. 2516-2518)

รัฐบาลเริ่มเข้มงวดกับธุรกิจบ้านจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ซึ่งกำหนดเงื่อนไขหลายประการ มีภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วไปเนื่องจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรกเมื่อกลางปี พ.ศ. 2516 ประกอบกับสถานการณ์การเมืองไม่มีความแน่นอนด้วย สถาบันการเงินจึงเริ่มเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ธุรกิจบ้านจัดสรรในยุคนั้นจึงชบเซา

- ยุคทองของธุรกิจบ้านจัดสรร และทาว์นเฮ้าส์ (ปี พ.ศ. 2519-2522)

ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวขึ้นมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 ด้วยปัจจัย 3 ประการคือ

1. รัฐบาลมรว. คึกฤทธิ์ ปราโมทย์ ได้กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับภาครัฐบาลไว้อย่างชัดเจนว่า ให้การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นให้ได้ 120,000 หน่วย ภายใน เวลา 5 ปี ซึ่งทำให้ภาคเอกชนมีความมั่นใจในธุรกิจนี้มากขึ้น

2. อัตราดอกเบี้ยในยุคนั้นค่อนข้างต่ำ เพราะธุรกิจอื่นมีความต้องการเงินกู้ช่วงนี้น้อยทำให้สถาบันการเงินสามารถอำนวยการปล่อยสินเชื่อเพื่อธุรกิจที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เข้ามามีบทบาทสนับสนุนการเงินแก่ภาคเอกชนอย่างจริงจังขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520 โดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนทั่วไป ทำให้มีลูกค้ามาใช้บริการมากกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ ทั้งในลักษณะของการให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อบ้านหรือผู้ปลูกบ้านและให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการเพื่อการพัฒนาที่ดินและก่อสร้าง เป็นต้น

ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรต่าง ๆ เริ่มแข่งขันกันในด้านคุณภาพ และการจัดการ ทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรเริ่มขยายตัวออกไปทางแถบ

เหนือของกรุงเทพมหานครมากขึ้นได้แก่ แถบลาดพร้าว บางเขน รวมทั้งออกไปทางถนนพัฒนาการและฝั่งธนบุรีด้วย

ในยุคนี้ได้เกิดโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ (Town House) ขึ้นมากมายในเขตเมืองชั้นใน โดยในช่วงแรก ๆ มุ่งไปที่ผู้ซื้อรายได้สูงเป็นหลักทั้งนี้เพื่อสนองความต้องการในการลดปัญหาเรื่องการจราจรติดขัดระหว่างบ้านที่อยู่ชานเมืองกับที่ทำงานที่อยู่ในเมืองและราคาน้ำมันก็มีราคาสูงขึ้นอีก

- ยุคซบเซาครั้งที่ 2 (ปีพ.ศ. 2523-2524)

ช่วงปลายปี พ.ศ. 2522 เกิดภาวะเงินเฟ้อขึ้น ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ชักชวนให้ธนาคารพาณิชย์ลดสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรรจึงชะงักตัวลง

ช่วงปลายปี พ.ศ. 2523-2524 ปัญหาและอุปสรรคของธุรกิจบ้านจัดสรรทวีความรุนแรงมากขึ้นด้วย 2 ปัจจัยสำคัญ คือ

1. ด้านการเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของต่างประเทศสูงขึ้นอย่างรวดเร็วอันส่งผลอย่างมากต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในประเทศ ทำให้ต้นทุนการผลิตบ้านจัดสรรสูงขึ้นและผู้ซื้อบ้านก็มีกำลังซื้อลดลง
2. ด้านวัสดุก่อสร้าง จากการประกาศขึ้นราคาน้ำมันเมื่อต้นปี พ.ศ. 2523 ทำให้ต้นทุนราคาสินค้าและบริการทั่วไป โดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานสูงขึ้น

- ยุคเริ่มฟื้นตัวแล้วกลับมาเฟื่องฟูอีกครั้ง (ปีพ.ศ. 2525-ปัจจุบัน)
ภาวะของธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มมีแนวโน้มคลี่คลายในทางที่ดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่ลดลง และสถาบันการเงินต่าง ๆ มีสภาพคล่องทางการเงินค่อนข้างสูง

ปี พ.ศ. 2526 ธุรกิจบ้านจัดสรรได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนพอสมควร แต่ก็มาประสบกับภาวะน้ำท่วมหนักจึงหยุดชะงักไปบ้าง

ปี พ.ศ. 2527 แม้เศรษฐกิจของประเทศอยู่ในสภาวะไม่ดีนักแต่พอกกลางปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ระดมเงินทุนโดยวิธีเปิดบริการออมทรัพย์พิเศษ จ่ายดอกเบี้ย 2 ครั้งต่อปี โดยไม่หักภาษี เงินฝากส่วนนี้ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสภาพคล่องมาก สามารถเพิ่มวงเงินกู้ยืมให้แก่บุคคลทั่วไปและเพิ่มวงเงินกู้ยืมแก่ผู้ประกอบการระยะยาวได้หลายโครงการ

ต่อมาการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มมากขึ้น

และเริ่มเพียงพอแก่ความต้องการของประชากร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 เป็นเอกสารเป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งาน เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ตันมา จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่มีมากกว่าเป้าหมายที่กำหนดในแผนพัฒนาไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ซึ่งกำหนดให้มีที่อยู่อาศัยใหม่ประมาณปีละ 50,000 หน่วย ทั้งนี้เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา

จากปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจบ้านจัดสรร เช่น ราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง แรงงาน ผู้รับเหมา และอัตราดอกเบี้ย ที่มีลักษณะขาดแคลนและมีค่าใช้จ่ายสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องหันมาลดต้นทุนการผลิตเพื่อสนองความต้องการของประชากร โดยเน้นการใช้ที่ดินจำนวนน้อยให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น ทำให้รูปแบบธุรกิจบ้านจัดสรรเปลี่ยนจากบ้านเดี่ยว บ้านแฝดเป็นทาวน์เฮ้าส์มากขึ้น

2.2 วิวัฒนาการคอนโดมิเนียม

คอนโดมิเนียม (CONDOMINIUM) หรือภาษาไทยเรียกว่า กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดมาจากรากศัพท์ ในภาษาละตินว่า CON + DOMINIUM ซึ่ง CON หมายถึง พร้อม กับ ส่วน DOMINIUM หมายถึง ของที่มีเจ้าของร่วมกัน คือ มีรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ฉะนั้นคอนโดมิเนียมจึงเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับคนในเมือง ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัยที่สำคัญ เช่น จำนวนประชากร ที่ดิน วัสดุก่อสร้าง แรงงาน ผู้รับเหมา และอัตราดอกเบี้ย ทำให้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบเดิมต้องมีการเปลี่ยนแปลง จำเป็นต้องใช้ที่ดินจำนวนน้อยให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด และยังเป็นการสนองความต้องการในความคิดของประชากรที่ว่าที่ทำงานอยู่ใกล้ที่อยู่ ที่อยู่ใกล้ที่ทำงาน คอนโดมิเนียมอาจจะเกิดขึ้นจากอีกสาเหตุหนึ่งคือ การจัดคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์สามารถทำนิติกรรมได้ตามกฎหมาย เนื่องจากการนำที่ดินและอาคารมาจดทะเบียนเป็นคอนโดมิเนียม จะมีการออกหนังสือที่เรียกว่า กรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งเจ้าของห้องชุดสามารถจำหน่าย จ่ายโอนหรือจดทะเบียนทำนิติกรรมในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน (นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์, บรรณาธิการ, 2533: 43)

คอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นครั้งแรกในประเทศไทยเป็นคอนโดมิเนียมสำหรับอยู่อาศัยทั้งสิ้นแต่ต่อมาได้พัฒนารูปแบบออกเป็นอพาร์ทเมนต์ คอนโดบ้านพักตากอากาศ และคอนโดเพื่อธุรกิจการค้า เป็นต้น มีการดำเนินการกันอย่างแพร่หลายในทุกวันนี้ สำหรับคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย สามารถแยกการพัฒนาการได้เป็น 3 ระยะคือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยะแรก ก่อนที่จะมีพระราชบัญญัติอาคารชุด 2522 เมื่อกว่า 30 ปี ที่แล้วมา อธิปไตยกรมโยธา สมัยนั้นคือ หลวงบูรกรรมโกวิท มีความเห็นว่าเป็นบ้านเมืองเจริญขึ้นทุกวัน แต่ยังคงขาดผังเมืองแจกเช่น ประเทศที่พัฒนาแล้วทั้งยุโรปและอเมริกา จึงมีนโยบายให้คุณปรียา นิยม เป็นหัวหน้ากองผังเมือง ซึ่งก่อนหน้านั้นให้ไปดูงานที่อังกฤษ ปารีส สเปน เบลเยียม ฮาวาย และอีกหลายประเทศจึงได้มีการเริ่มร่างกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง ต่อมาในสมัยหลวงพรหมโยธี เป็นรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้ยกระดับกองผังเมืองเป็นสำนักผังเมืองเทียบเท่ากรม และร่างกฎหมายผังเมืองก็ร่างต่อมา จนสำเร็จออกมาเป็นพระราชบัญญัติการผังเมือง 2518 ที่ใช้กันในปัจจุบัน แนวความคิดในเรื่องคอนโดมิเนียมของคุณปรียา เกิดขึ้นเมื่อครั้งไปดูงานผังเมืองที่ฮาวาย ในปี 2504 ซึ่งก็เป็นผู้หนึ่งที่มีส่วนสำคัญในการผลักดันให้เกิดพระราชบัญญัติอาคารชุด 2522 นอกนั้นยังมีคุณประสิทธิ์ เก่งเรียน ซึ่งเป็นตัวแทนของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสัมพันธ์ กระทรวงมหาดไทย ขณะนั้นมีหน้าที่จัดสรรที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยเข้าร่วมประชุมที่ฮาวายในงาน อินเตอร์เนชันแนลคอนเฟอร์เร็นซ์ เฮาส์ซิง พร้อมกับสำนักผังเมืองด้วย และได้เกิดแนวความคิดที่จะสร้างคอนโดมิเนียมขึ้นในประเทศไทย จากสำนักงานอาคารสงเคราะห์เมื่อมีการเคหะแห่งชาติทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัยของประชากรแทนอาคารสงเคราะห์ทั้งหมด จึงโอนมาอยู่กับการเคหะแห่งชาติ (วีระภัทร์ พรหมบุตร, บรรณาธิการ, 2532: 184-187) ในช่วง พ.ศ. 2519-2520 การเคหะแห่งชาติได้สร้างแฟลตกว่า 7,000 หน่วยให้ประชากรแต่ต้องอยู่ในรูปการเช่าซื้อทั้งสิ้นเนื่องจากติดขัดที่กฎหมายกรรมสิทธิ์ที่จะรองรับได้ทั้งที่มีการร่างกฎหมายอาคารชุดโดยกลุ่มนิติบัญญัติมาหลายปี แต่ก็ยังมีได้ให้ความสนใจกันอย่างจริงจังจึงถูกคัดค้านตักไป เพราะมีข้อขัดแย้งบางประการในส่วกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายหลักของประเทศต่อมากการเคหะแห่งชาติได้พยายามที่จะผลักดันร่างกฎหมายอาคารชุดนี้อีก ได้นำกฎหมายของต่างประเทศเช่น ฝรั่งเศส อเมริกา และอังกฤษ มาทำการเปรียบเทียบด้วย และได้ทำการปรับปรุงจนเป็นผลสำเร็จเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด 2522 (นรินทร์ สกกุลกลานวัฒน์, บรรณาธิการ, 2533: 44) ประกาศในราชกิจจานุเบกษาในวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับได้เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับตั้งแต่วันประกาศ (มานพ พงศทัต, 2527: 3-2)

ระยะที่สอง หลังจากมีพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว ภาคเอกชนจึงหัน

เอกล มาทำธุรกิจด้านคอนโดมิเนียมกันแพร่หลายช่ ประกอบกับเกิดภาวะวิกฤติการณ์นำารค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มันขึ้นราคาเป็นระลอกสอง ผู้ซื้อบ้านเขตชานเมืองจะมีปัญหาการเดินทางมาทำงานจึงได้หันกลับเข้าสู่เมืองอีกครั้ง ในยุคนี้ตลาดคอนโดมิเนียมได้จัดโครงการไว้สำหรับผู้มีรายได้สูงและชาวต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่เพื่อให้สามารถมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานและใกล้ย่านธุรกิจการค้า ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทนี้จึงมีแนวโน้มความต้องการสูงอาจเรียกได้ว่าเป็นยุคทองของผู้ขาย มีนักฉวยโอกาสทำคอนโดมิเนียมขาย แต่เนื่องจากเป็นของใหม่มีความซับซ้อนกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ประกอบกับมีพวกนักเก็งกำไรที่เข้ามาจองในโครงการมากกว่าผู้ซื้อจริง ทำให้ธุรกิจประเภทนี้ประสบปัญหาและหยุดชะงักไป

ระยะที่สาม ตั้งแต่ปี 2531 เป็นต้นมาหลังจากที่กรมที่ดินได้ประกาศราคาประเมินที่ดินใหม่ ทำให้เกิดความตื่นตัวในการซื้อขายที่ดินในเมือง เขตอุตสาหกรรม และเขตเกษตรกรรม อย่างมาก ทำให้ราคาที่ดินตามที่ต่าง ๆ มีราคาสูงขึ้นมาก ประกอบกับปัจจัยในการผลิตที่อยู่อาศัยอื่น ๆ อีกทำให้รูปแบบของที่อยู่อาศัยประเภทนี้มีความเหมาะสมขึ้นและน่าจะมียุคทองที่สำคัญต่อไป

2.3 หลักการเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัย

ในการศึกษานี้ เน้นด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการจึงขอล่าไว้ในขอบเขตดังนี้

สภาพภายนอกโครงการ เกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง (Location) โครงการ คือสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ภายนอกตัวที่ตั้ง ในเรื่องประเภทของการใช้ที่ดิน บริการชุมชน ข้อกำหนดทางกฎหมาย สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม มลภาวะ เป็นต้น

สภาพภายในโครงการ เกี่ยวกับตัวที่ตั้ง (Site) โครงการ ในเรื่อง ขนาด-รูปร่างของที่ดิน ทิศทาง สภาพลมฟ้าอากาศ สภาพทางธรณีวิทยา สภาพทางนิเวศวิทยา สภาพทางภูมิทัศน์ทั้งตามธรรมชาติและที่มนุษย์สร้างขึ้น และ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะเป็นต้นว่า

- ถนนในแง่ของหน้าที่ ขนาด ความปลอดภัย การอำนวยความสะดวก
- ทางเท้าในแง่ของหน้าที่ ขนาด ความปลอดภัย ความร่มรื่น
- ไฟฟ้าในแง่ของการเดินสาย การจ่ายกำลังไฟฟ้า การจัดและการควบคุมวงจร ค่าบริการตามมาตรฐานการไฟฟ้านครหลวง
- ประปาในแง่ของระบบการประปานครหลวงหรือบาดาล การเดินท่อ การจ่ายน้ำ ค่าบริการ ตามมาตรฐานการประปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับบริการเชิงวิชาการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำออกเผยแพร่ได้โดยไม่ได้รับอนุญาต และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

‘‘งำนกัหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

17

- ที่จอดรถในแง่ของขนาด ความเพียงพอ ความสะดวกสบาย สิทธิในการใช้
- สถานศึกษาในแง่ของข้อกำหนดทางกฎหมาย ขนาด ความสะดวกในการใช้บริการ
- พื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจในแง่ของข้อกำหนดทางกฎหมาย ขนาด ความสะดวกในการใช้บริการ
- ระบบระบายน้ำทั้งในแง่ของน้ำจากห้องส้วมและที่บัสสวาระของท่อโสโครก น้ำจากอ่างล้างหน้า ห้องอาบน้ำ และแหล่งอื่น ๆ ของท่อน้ำเสีย
- ระบบบำบัดน้ำเสียในแง่ของขนาด ระบบวิธีการบำบัด การมีบ่อดักไขมัน
- ระบบดับเพลิงในแง่ของการครอบคลุมพื้นที่ด้วยระบบดับเพลิง การเตรียมการระบายน้ มาตรฐานที่ใช้ในการติดตั้ง
- ระบบระบายควันและป้องกันไฟลามในแง่ของเพื่อลดอันตรายจากควันไฟซึ่งเป็นควันพิษและจำกัดเขตที่เกิดเพลิงไหม้ ให้เพลิงขยายตัวช้าลง
- การรักษาความปลอดภัยในแง่ของจำนวนเจ้าหน้าที่ การกระจายกำลังตรวจตรา การป้องกันการลักขโมย ป้องกันการเกิดอาชญากรรม การเตือนภัย ค่าบริการ
- การรักษาความสะอาดในแง่ของจำนวนเจ้าหน้าที่ การทำความสะอาด การขนย้าย ค่าบริการ
- การดูแลชุมชนในแง่ของข้อกำหนดทางกฎหมาย กลุ่มผู้ดูแลชุมชน

2.4 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวกับความพอใจ

การประเมินผลโครงการที่อยู่อาศัย จากสภาพแวดล้อมทางกายภาพแต่ก่อนใช้มาตรฐานของความงามซึ่งเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย (subjective evaluation) แต่ในปัจจุบันให้ความสำคัญกับผู้อยู่อาศัยมากขึ้น มีการวิจัยความพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นการประเมินแบบวัตถุวิสัย (objective evaluation)

การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพนี้ใช้การตอบรับ (Response) และปฏิกิริยา (Reaction) ของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นแนวทาง (Newman, in Conway, ed. 1977: 182) แนวทางที่นิยมกันมากทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศคือการศึกษาด้านความรู้สึกและทัศนคติของผู้อยู่อาศัย

Shelley (in Honikman, ed. 1975 : 252-268) กล่าวถึง ทฤษฎีความพอใจว่าเป็นทฤษฎีที่เกี่ยวกับความรู้สึกในทางบวกกับความรู้สึกในทางลบของมนุษย์ซึ่งความรู้สึกทุกชนิดจะอยู่ในสองแบบนี้ ความรู้สึกทางบวกคือความรู้สึกที่เกิดขึ้นแล้วจะทำให้เกิดความสุข ความสัมพันธ์ของความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวกและความสุข เรียกว่าระบบความพอใจ โดยความพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อระบบความพอใจมีความรู้สึกทางบวก มากกว่าทางลบ

Direk Rerkrai (1972:35) กล่าวว่าความพอใจหมายถึงทัศนคติในทางบวกของบุคคลที่มีต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่ง ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงไปเป็นความพอใจในการปฏิบัติต่อสิ่งนั้น

W.H. Vroom (1964 :99) กล่าวว่าทัศนคติและความพอใจในสิ่งหนึ่งสามารถชี้แทนกันได้ เพราะทั้งสองคำนี้จะหมายถึง ผลที่ได้จากการที่บุคคลเข้าไปมีส่วนร่วมในสิ่งนั้น ทัศนคติทางบวกจะแสดงให้เห็นสภาพความพอใจในสิ่งนั้น และทัศนคติทางลบจะแสดงให้เห็นสภาพความไม่พอใจในสิ่งนั้น

Dalton E. Mc. Farland (1968:48) กล่าวว่าทัศนคติหมายถึงความรู้สึกของคนใดคนหนึ่งว่าชอบหรือไม่ชอบในบุคคล สิ่งของ หรือสภาพแวดล้อมที่เขาเข้าไปเกี่ยวข้อง

Onibokun (1974) แบ่งระบบเคหะการเป็น 3 ระบบคือ ระบบหน่วยที่อยู่อาศัย ระบบสภาพแวดล้อมชุมชน และระบบการบริการชุมชน พบว่าความไม่พอใจของผู้อยู่อาศัยมีสาเหตุมาจากระบบสภาพแวดล้อมชุมชนมากที่สุด

Reynolds (1978:178) พบว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ต่างกันทำให้เกิดความพอใจที่ต่างกัน

Becker, Frank D. (1975) พบว่าการศึกษาความพอใจทั่วไปของผู้ที่อยู่ในอาคารตามแนวสูงมีร้อยละ 81 ผู้ที่อยู่ในอาคารตามแนวราบมีถึงร้อยละ 91 จากการเปรียบเทียบองค์ประกอบที่อยู่อาศัยปรากฏว่าผู้ที่อยู่ในอาคารตามแนวราบมีความพอใจสูงกว่าผู้ที่อยู่ในอาคารตามแนวสูงในเรื่อง การจอดรถ ความเป็นส่วนตัว ความปลอดภัย เนื้อที่และอุปกรณ์เด็กเล่น การจัดการโครงการ ส่วนองค์ประกอบที่อยู่อาศัยในอาคารตามแนวสูงมีความพอใจสูงกว่าผู้ที่อยู่ในอาคารตามแนวราบคือ การที่หิ้งขยะในปล่องหิ้งขยะรวม และยังพบอีกว่าความพอใจแปรเปลี่ยนตามขนาดของห้องด้วย.

Francescato (1977 : 162-181) ศึกษาตัวกำหนดความพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารตามแนวสูงกับอาคารตามแนวราบในอเมริกา พบว่า ความแตกต่างระหว่างความพอใจของผู้อยู่อาศัยสองกลุ่มนี้มีน้อยมากจนไม่มีนัยสำคัญซึ่งไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งหากนำไปใช้

Francescato อธิบายว่าเนื่องจากอาคารตามแนวสูงที่เขาใช้ศึกษานั้นเป็นอาคารใหม่ที่ตั้งและการออกแบบที่แตกต่างจากอาคารเคหะสงเคราะห์ของรัฐอย่างมาก จึงทำให้ระดับความพอใจในอาคารตามแนวสูงไม่แตกต่างจากอาคารตามแนวราบ ส่วนสิ่งที่กำหนดความพอใจนั้นพบว่า มีสิ่งกำหนด 2 ประการที่มีความสัมพันธ์กับความพอใจ ทั้งในอาคารตามแนวสูงและอาคารตามแนวราบอย่างมีนัยสำคัญ คือ ดัชนีการจัดการและดัชนีการเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยเดิม และยังมีสิ่งกำหนดอีก 3 ประการที่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญกับความพอใจในอาคารตามแนวสูงคือความเป็นส่วนตัวจากเพื่อนบ้าน ผู้อยู่อาศัยในบล็อกใกล้เคียงและความปลอดภัย และยังพบอีกว่า ปัจจัยความสัมพันธ์ทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความพอใจเช่นกัน และปัจจัยนี้จะมีความสำคัญขึ้นสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารตามแนวสูง

Michelson (1978:190-191) ทำการวิจัยเปรียบเทียบความพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารตามแนวสูงและอาคารตามแนวราบ ซึ่งใช้ความตั้งใจจะย้ายบ้านในการวัดความพอใจพบว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารตามแนวสูงมีอัตราส่วนร้อยละของผู้ที่จะย้ายสูงสุดคือร้อยละ 60 ในที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 33 และผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวร้อยละ 18 จึงสรุปว่า บ้านเดี่ยวเป็นบ้านในอุดมคติของคนส่วนใหญ่ เพราะความเป็นส่วนตัวมีมากที่สุด บ้านยิ่งใกล้การเป็นบ้านเดี่ยวมากเท่าไร ความพอใจจะมากขึ้นเท่านั้น จึงเป็นผลให้ความพอใจในทาวน์เฮ้าส์มีมากกว่าอาคารตามแนวสูง

กฤษณพิทย์ มาลากุล ณ อยุธยา (2526:121-122) พบว่าในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 ซึ่งมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่แตกต่างกันคือ เป็นที่อยู่อาศัยตามแนวตั้งแบบแฟลต และที่อยู่อาศัยตามแนวราบแบบเรือนแถว ความพอใจของผู้อยู่อาศัยแตกต่างกันคือ องค์ประกอบที่ผู้อยู่แฟลตมีความพอใจมากกว่าผู้อยู่เรือนแถวอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ บันได ห้องน้ำ-ส้วม บริเวณรับแขก-พักผ่อน ที่หิ้งขยะ การเก็บขยะ บริเวณเด็กเล่น น้ำประปา บริเวณรับประทานอาหาร การรักษาความสะอาด ส่วนองค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยในเรือนแถวมีความพอใจมากกว่าผู้อยู่แฟลตอย่างมีนัยสำคัญได้แก่ ทางเดินหน้าบ้านและบริการไปรษณีย์ ซึ่งสรุปได้ว่าผู้อยู่แฟลตมีความพอใจองค์ประกอบที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้อยู่เรือนแถวและยังพบว่าผู้อยู่อาศัยทั้งในแฟลตและเรือนแถวไม่พอใจที่จอดรถส่วนตัว มีปัญหาในด้านความคับแคบ ความไม่ปลอดภัย และจำนวนไม่เพียงพอ (2526:142-143)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Becker และคณะ (1977:182) กล่าวว่าปัจจัยที่มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบันมีอีกคือ ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีต และความคาดหวัง เรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตกับข้อจำกัดเงื่อนไขตามสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ซึ่งถ้าจะอธิบายได้ว่า ผู้อยู่อาศัยอาจจะมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ปัจจัย 3 ประการคือ (1) ภาพพจน์ของที่อยู่อาศัยในอุดมคติ (2) เงื่อนไขตามสภาพการณ์ (3) กลไกการแก้ปัญหาของตัวบุคคล โดยเกิดขึ้นจากการได้รับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น สภาพสังคม เศรษฐกิจครอบครัว ราคาของที่อยู่อาศัย ค่านิยมและส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น กายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย ที่ตั้ง กายภาพของชุมชนที่ล้อมรอบ

Stephan H.K. Yeh และ Tan Soo Lee (1975:214-239) พบว่าผู้อยู่อาศัยจะมีความพอใจเพิ่มขึ้น ถ้าได้มีการให้ความปลอดภัยในการอยู่อาศัยมากขึ้น เช่น การควบคุมการรวมกลุ่มอันธพาล และการปิดกั้นขโมยในชุมชน และยังพบอีกว่า (1975:277) ค่าดัชนี ความพอใจในปัจจุบันยังขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วยความใกล้กับสถานที่จำเป็นต่าง ๆ เช่น โรงเรียน ที่ทำงาน เป็นต้น

T.M. Zito (1974:56-73) พบว่า คนมีความพอใจ ที่อาคารสูง (High-Rise Complex) ในนิวยอร์ก มีความสะดวกสบายในการติดต่อกับส่วนอื่น ๆ ของเมือง

Norcross (1973:9) พบว่า การมีเพื่อนบ้านที่ติดอยู่ใกล้ ๆ นั้นเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ในอเมริกา และกล่าวว่าสำหรับที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม การวางผังมีความสำคัญเท่ากับการออกแบบสถาปัตยกรรม และพบอีกว่า ความหนาแน่นมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยเมื่อความหนาแน่นเพิ่มขึ้น ความพอใจก็จะน้อยลง

Beck (1974:317) พบว่า ครอบครัวที่มีเด็กอายุมากกว่า 16 ปี ผู้อยู่อาศัยต้องการความเป็นส่วนตัวมาก

การศึกษาเปรียบเทียบสภาพแวดล้อมทางกายภาพ
ระหว่างโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1
กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์

จากการพยายามควบคุมตัวแปรตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา และ ความเหมาะสมที่ได้กล่าวแล้วในบทที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกโดย ภาคเอกชนที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่จะนำมาเป็นกรณีศึกษาครั้งนี้คือ โครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ได้แก่โครงการหมู่บ้านบดินทร - รักษา 1 ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมได้แก่ โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ในบทนี้ จะเป็นการศึกษาเปรียบเทียบโดยเน้นด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายใน โครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษา เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบได้ชัดเจนจึงจะได้ กล่าวในแต่ละหัวข้อถึงสภาพต่าง ๆ ของโครงการทั้งสองที่ศึกษาไปพร้อมกัน

3.1 สภาพทั่วไปของโครงการ

3.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : ที่ตั้งโครงการวางอยู่ใน ตำแหน่งระหว่างถนนสำคัญ 3 สาย คือ ถนนรามคำแหง ถนนลาดพร้าว ถนน รัชดาภิเษก โดยมีทางเชื่อมออกไปยังถนนทั้ง 3 สาย ได้อย่างสะดวก ถนน รามคำแหงเป็นถนนที่อยู่ใกล้บริเวณที่ดินโครงการมากที่สุด

ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร เขตบางกะปิ แขวงวังทอง หลาง บนถนนซอยรามคำแหง 43/1 (ซอยคุณหญิงเจือ นครราชเสนี) เป็นถนน ซอยแยกจากถนนรามคำแหงประมาณ 1.5 กิโลเมตร ขณะเดียวกันที่ตั้งโครงการ สามารถออกสู่ถนนรามคำแหงทางซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีชวลา) ได้อีกทางหนึ่งด้วย ถนนซอยรามคำแหง 43/1 และซอยรามคำแหง 53 ทั้ง 2 ซอยอยู่ในตำแหน่งตรงข้ามประตูทางเข้าใหญ่มหาวิทยาลัยรามคำแหงซึ่งเป็น ย่านศูนย์การค้า ย่านธุรกิจและแหล่งชุมชนและยังมีสถานศึกษาระดับมัธยมศึกษา ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ 2 แห่ง คือ โรงเรียนบดินทรเดชา มีระยะ ห่างจากที่ตั้งโครงการประมาณ 150 เมตร และโรงเรียนอุดมศึกษามีระยะห่าง จากที่ตั้งโครงการ ประมาณ 350 เมตร บริเวณที่ตั้งโครงการแวดล้อมไปด้วย เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใดเห็นว่าเป็นประโยชน์ในการค้า ไม่ควรเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต และต้องขออนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์ก่อนนำไปใช้



แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ โครงการหมู่บ้านนครรักษา 1
 ภาพที่ 1

กับโครงการนเลนนคอนโตทวาน
 มาตราส่วน 1:31,000

โครงการนเลนนคอนโตทวาน

โครงการหมู่บ้านนครรักษา 1



โครงการนเลนนคอนโตทวาน
 โครงการหมู่บ้านนครรักษา 1

แหล่งอุตสาหกรรม แหล่งสลัม ตลอดจนปราศจากสิ่งรบกวนจากเสียงรถยนต์ คิว้นพิษจากท่อไอเสียและละอองฝุ่นที่จะมีผลทำให้อากาศเสีย (รายละเอียดโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ,2530 : 7)

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : ที่ตั้งโครงการอยู่ในกรุงเทพมหานคร เขตบางกะปิ แขวงหัวหมาก ซอยหมู่บ้านรามทาวน์เฮ้าส์ ห่างจากถนนสุขุมวิท 3 ประมาณ 200 เมตร ทิศเหนือที่ตั้งโครงการติดกับคลองแสนแสบที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากสี่แยกบางกะปิเพียง 1 กิโลเมตร สภาพแวดล้อมใกล้เคียงเป็นย่านที่อยู่อาศัยและย่านธุรกิจการค้า (รายละเอียดโครงการพูนสินคอนโดทาวน์, 2532)

จะเห็นว่าที่ตั้งโครงการทั้งสองอยู่ในบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งใกล้กับแหล่งธุรกิจการค้า สถานศึกษาและมีความพร้อมในด้านบริการสาธารณูปโภค (ภาพที่ 1, 15, 16)

3.1.2 ขนาดของโครงการและความหนาแน่น

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1

- ที่ดินโครงการ มีพื้นที่ 20 ไร่ 2 งาน 42 ตารางวา มีลักษณะยาวหันไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 5 แปลงด้วยกัน
- จำนวนหน่วยของโครงการ เป็นทาวน์เฮ้าส์ 284 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 8 หน่วย
- ความหนาแน่น ถ้าพิจารณาเป็นความหนาแน่นของหน่วยที่อยู่อาศัย ต่อพื้นที่ทั้งโครงการมีค่าเท่ากับ 13.78 หน่วยต่อไร่ แต่ถ้าพิจารณาเป็นความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ทั้งโครงการมีค่าเท่ากับ 44.65 คนต่อไร่ (จากบทที่ 1 จำนวนครัวเรือนภายในโครงการเท่ากับ 260 ครัวเรือน เพราะบางครัวเรือนซื้อรวม 2 หน่วย และจากบทที่ 4 ขนาดครัวเรือนเฉลี่ยภายในโครงการเท่ากับ 3.54 คน)

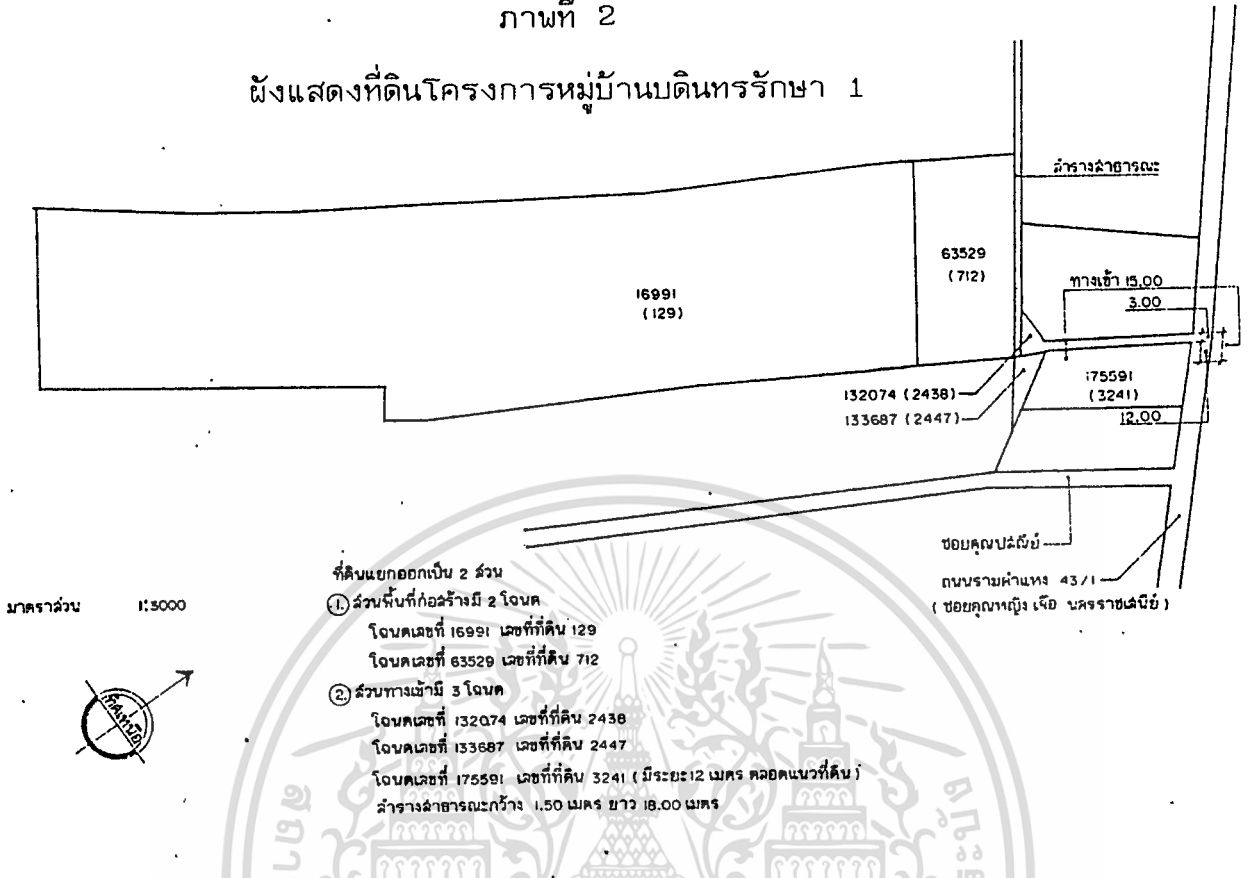
โครงการพูนสินคอนโดทาวน์

- ที่ดินโครงการ มีพื้นที่ 3 ไร่ 2 งาน 28 ตารางวา ด้านทิศเหนือติดคลองแสนแสบ ประกอบด้วยโฉนดที่ดินแปลงย่อย ๆ รวม 27 แปลงด้วยกัน
- จำนวนหน่วยของโครงการ เป็นห้องชุด 324 หน่วยและอาคารพาณิชย์ 8 หน่วย
- ความหนาแน่น ถ้าพิจารณาเป็นความหนาแน่นของหน่วยที่อยู่อาศัย

ต่อพื้นที่ทั้งโครงการมีค่าเท่ากับ 90.76 หน่วยต่อไร่ แต่ถ้าพิจารณาความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ทั้งโครงการมีค่าเท่ากับ 233.77 คนต่อไร่ (จากบทที่ 1 ไม่วากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 2

ผังแสดงที่ดินโครงการหมู่บ้านดินทรรักษา 1



ที่ดินแยกออกเป็น 2 ส่วน

① ส่วนพื้นที่ก่อสร้างมี 2 โฉนด

โฉนดเลขที่ 16991 เลขที่ที่ดิน 129

โฉนดเลขที่ 63529 เลขที่ที่ดิน 712

② ส่วนทางเข้ามี 3 โฉนด

โฉนดเลขที่ 132074 เลขที่ที่ดิน 2438

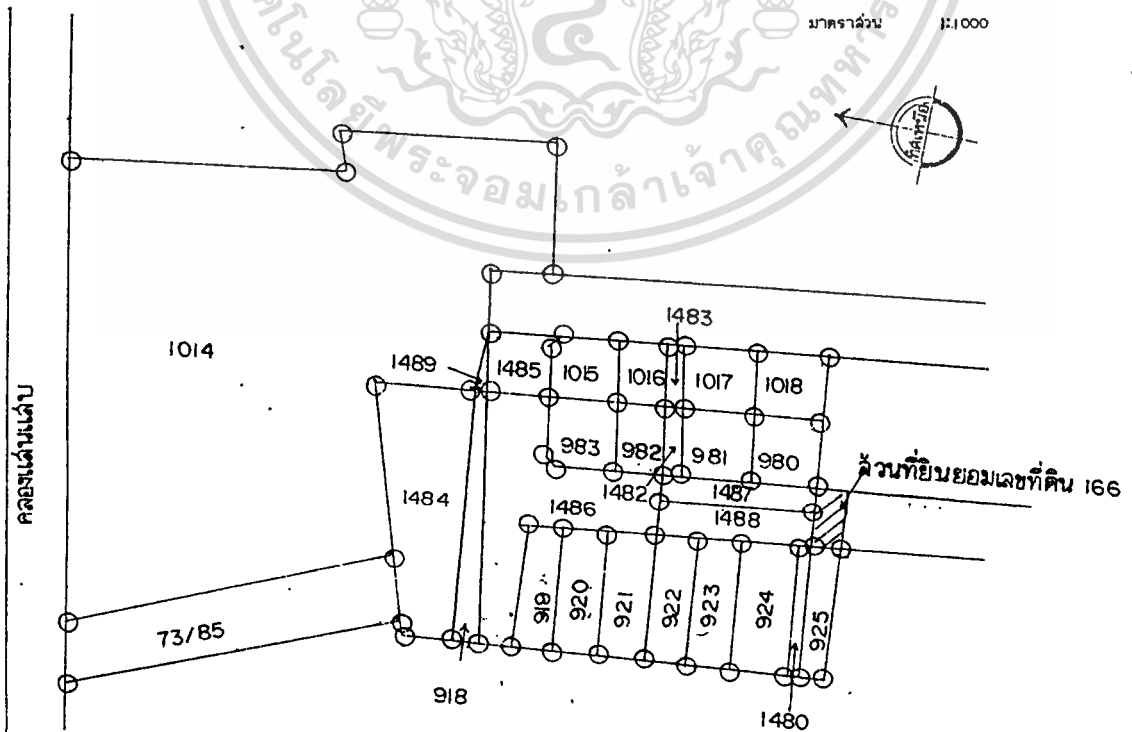
โฉนดเลขที่ 133687 เลขที่ที่ดิน 2447

โฉนดเลขที่ 175591 เลขที่ที่ดิน 3241 (มีระยะ 12 เมตร ตลอดแนวที่ดิน)

อาคารขนาดกว้าง 1.50 เมตร ยาว 18.00 เมตร

ภาพที่ 3

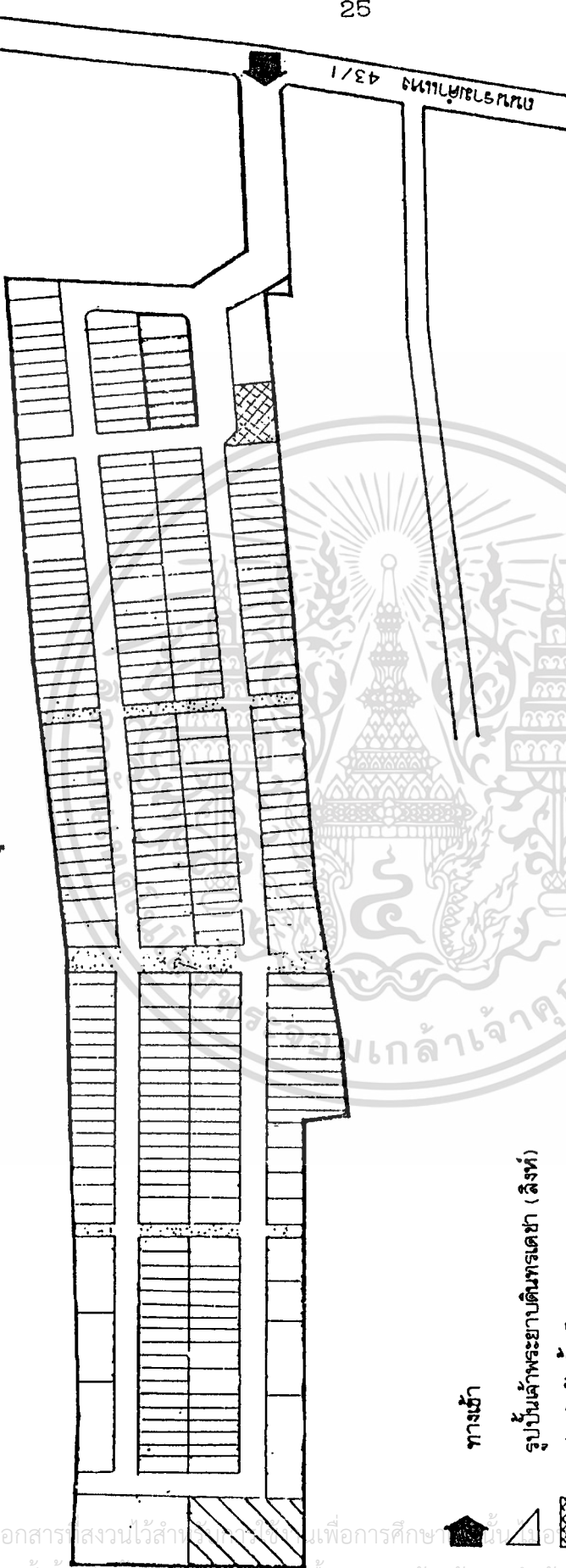
ผังแสดงที่ดินโครงการพูนสินคอนโดทาวน



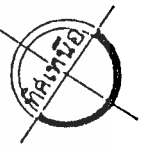
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 4

ผังโครงการหมู่บ้านดินทรศึกษา 1



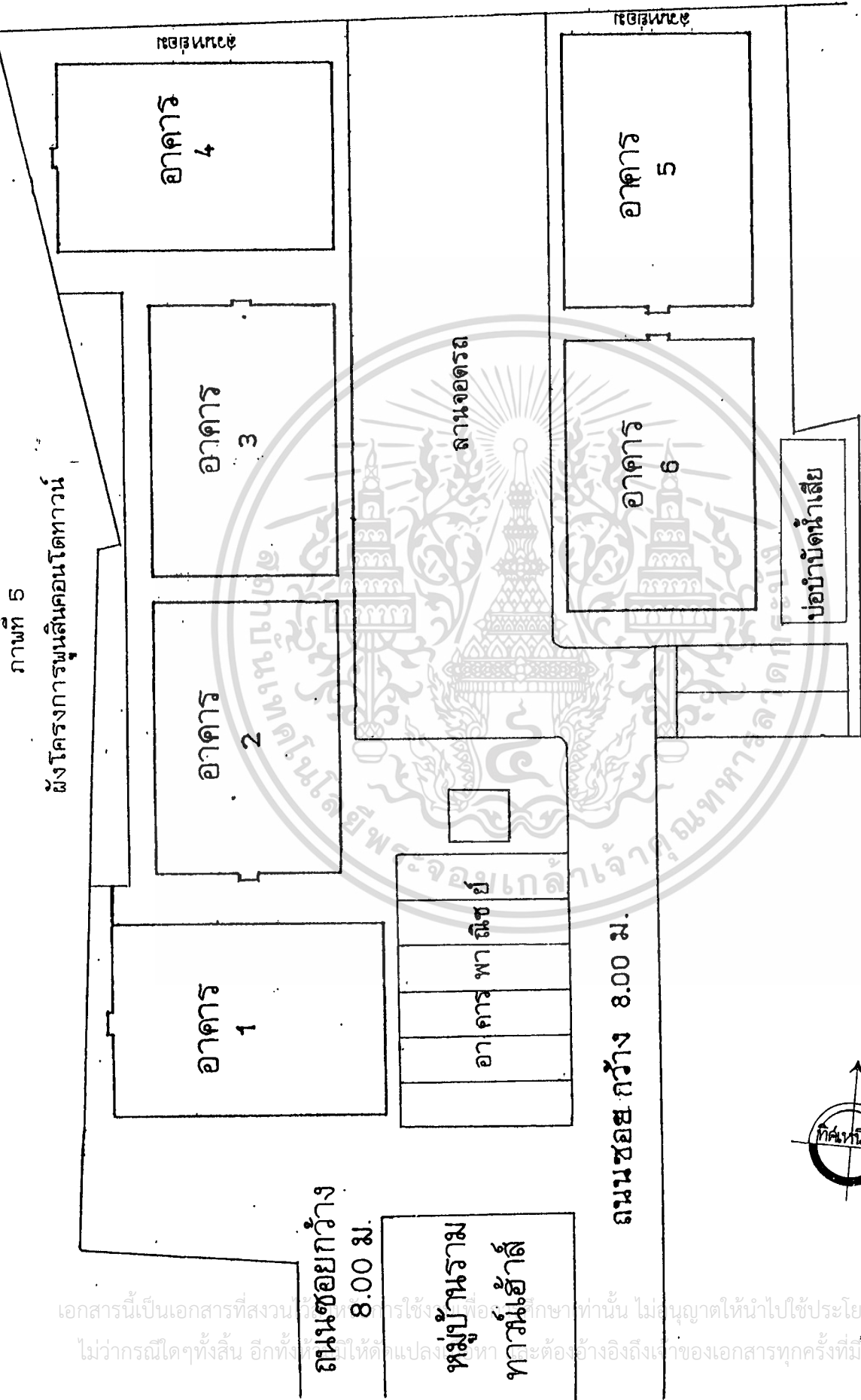
มาตราส่วน 1 : 2000



- ทางเข้า
- รูปปั้นเจ้าพระยาบดินทรเดชา (สิงห์)
- บ่อน้ำบาดน้ำเค็ม
- โรงเรียนอนุบาล
- สนามเด็กเล่น
- ทางเท้า
- ทาวน์เฮาส์ 284 หน่วย
- อาคารพาณิชย์ 8 หน่วย



๗๒๑๑๗๑๑๖๘๒๒



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ การใช้งานโดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนครัวเรือนภายในโครงการเท่ากับ 322 ครัวเรือน เพราะบางครัวเรือนซื้อรวม 2 หน่วย และจากบทที่ 4 ขนาดครัวเรือนเฉลี่ยภายในโครงการเท่ากับ 2.59 คน)

จะเห็นว่าโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ใช้พื้นที่ทั้งโครงการมีขนาดใหญ่กว่าของโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ถึงประมาณ 5.77 เท่า ซึ่งทำให้ความหนาแน่นของหน่วยที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ทั้งโครงการและความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ทั้งโครงการ โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีค่าน้อยกว่าโครงการพูนสินคอนโดทาวน์เป็น 6.59 เท่าและ 5.24 เท่า ตามลำดับ แต่ความหนาแน่นของหน่วยที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ทั้งโครงการของโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ก็ยังมีค่าน้อยกว่าการศึกษามาตรฐานการวางผังของโครงการคอนโดมิเนียมโดยเฉลี่ย ของนรินทร์ สกุลคลานวัฒน์และคณะ เมื่อ เมษายน พ.ศ.2526 หน้า 79 ซึ่งพบว่าโครงการระดับราคาประหยัดมีค่าถึง 116 หน่วยต่อไร่ (ภาพที่ 2, 3, 4, 5)

3.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการ

3.2.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

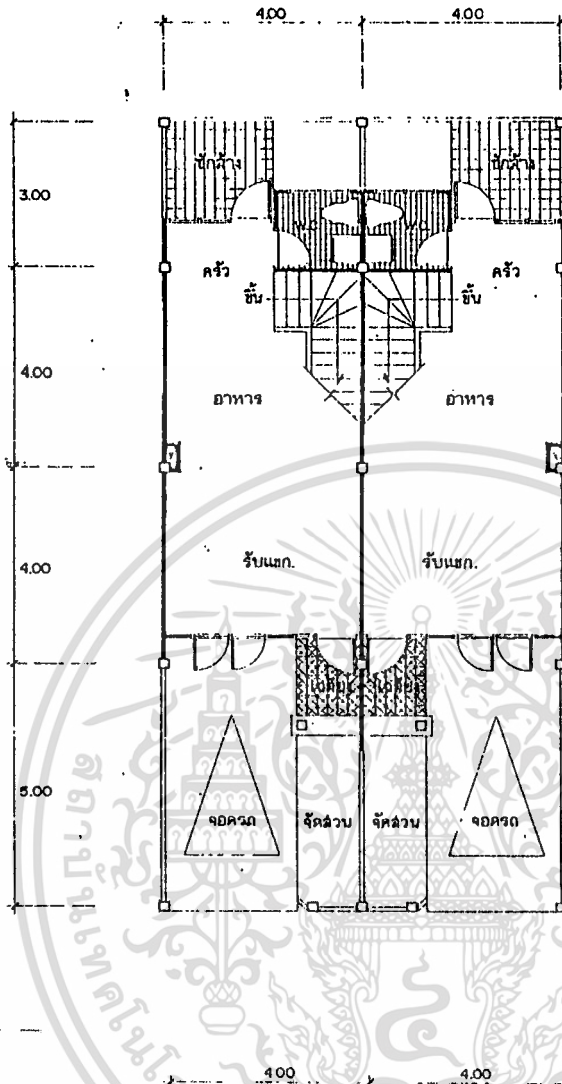
โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : แต่ละหน่วยจะเป็นสภาพภายในเขตที่ดินของทาวน์เฮ้าส์แต่ละแปลง ส่วนใหญ่แปลงที่ดินมีขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 16 เมตร เป็นพื้นที่ 16 ตารางวาโดยสร้างเป็นอาคารหลาย ๆ อาคารติดกันเป็นแถวทางแนวราบ ทุกหน่วยหันหน้าเข้าสู่ถนน แบ่งพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยต่างๆ ทั้งชั้นล่างและชั้นบน

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : แต่ละหน่วยจะเป็นสภาพภายในห้องชุดซึ่งมีขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 7.4 เมตร เป็นพื้นที่ 29.6 ตารางเมตร โดยสร้างเป็นอาคารสูง 5 ชั้น ทั้งโครงการมี 6 อาคาร อาคารหนึ่ง ๆ มี 54 ห้องชุด แบ่งเป็นชั้นที่ 1 มี 10 ห้องชุด ชั้นที่ 2-5 มีชั้นละ 11 ห้องชุด พื้นที่รวมต่ออาคารเป็น 1992 ตารางเมตร

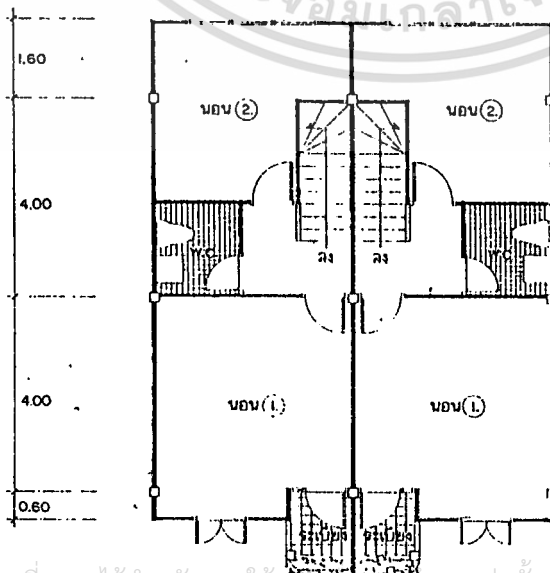
จะเห็นว่าหน่วยที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วย ประเภททาวน์เฮ้าส์มีขนาดใหญ่กว่าประเภทคอนโดมิเนียม แบ่งพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยต่างๆ ได้มาก เป็นสัดส่วนกว่า มีพื้นที่สำหรับปลูกต้นไม้ และจอดรถส่วนตัวภายใน ซึ่งต่างกับประเภทคอนโดมิเนียมที่ไม่มีที่สำหรับปลูกต้นไม้และจอดรถส่วนตัวภายในได้ต้องจอดรถในลานจอดรถส่วนรวม และสิ่งที่ทาวน์เฮ้าส์มี แต่คอนโดมิเนียมไม่มีอีกอย่างคือการเป็นเจ้าของผู้เดียวในโฉนดที่ดิน (ภาพที่ 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



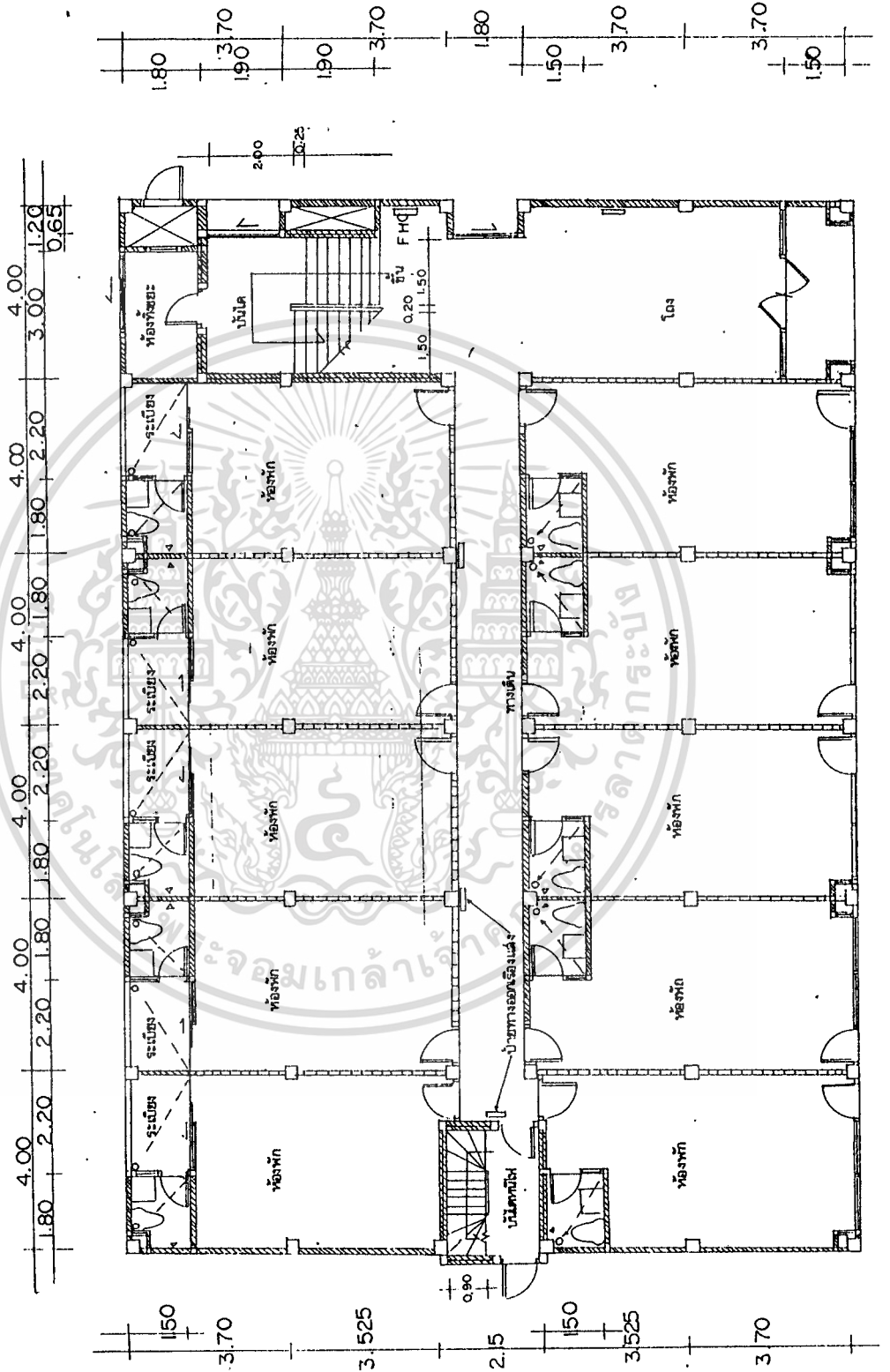
ภาพที่ 6
 แปลนพื้นที่ชั้นล่างทาวน์เฮ้าส์
 โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1
 มาตรฐาน 1:150



ภาพที่ 7
 แปลนพื้นที่บนทาวน์เฮ้าส์
 โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1
 มาตรฐาน 1:150

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

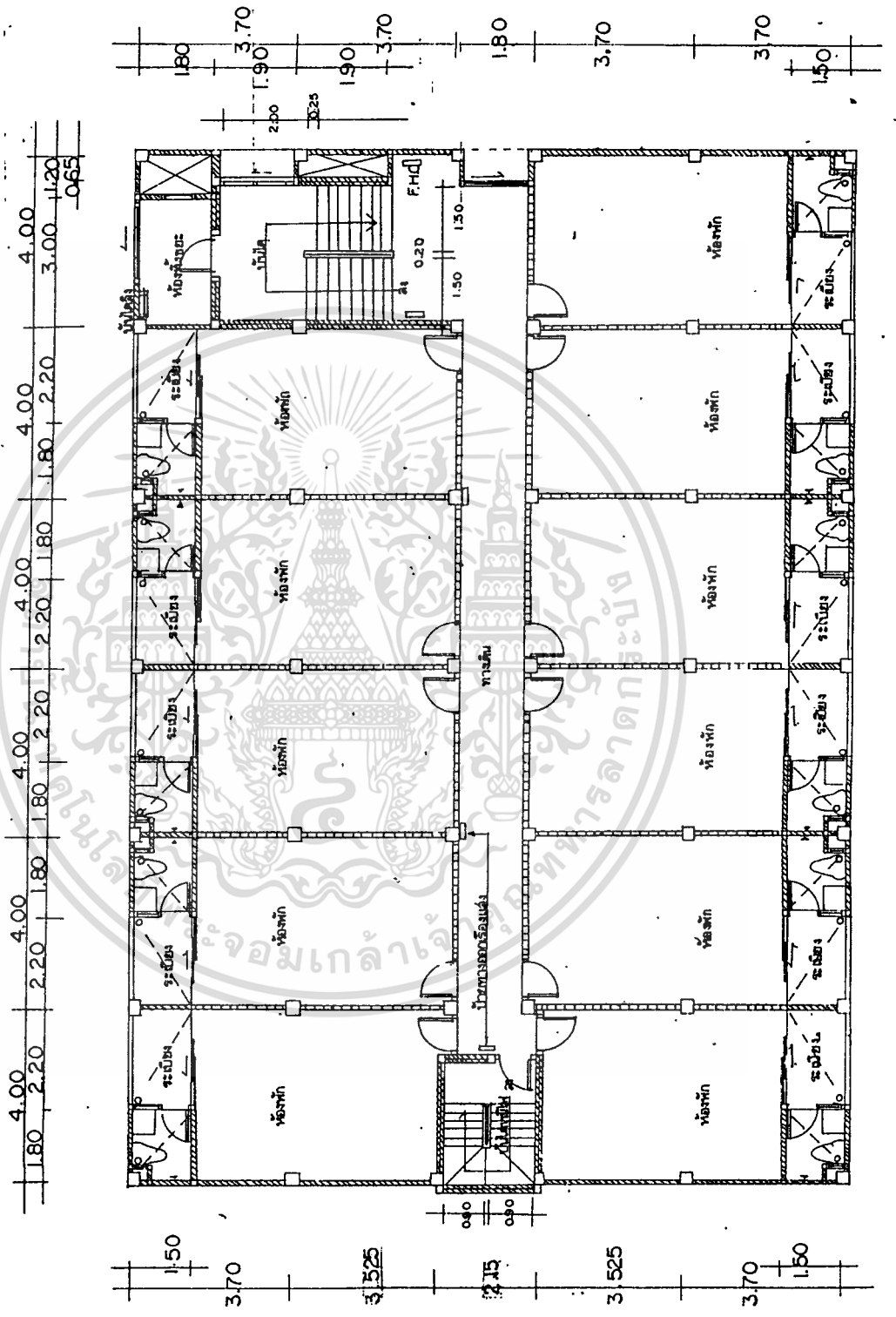
ภาพที่ 8
แปลนชั้นล่าง โครงการศูนย์สินค้าคอนโดทาวน์ อัตราส่วน 1:150



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

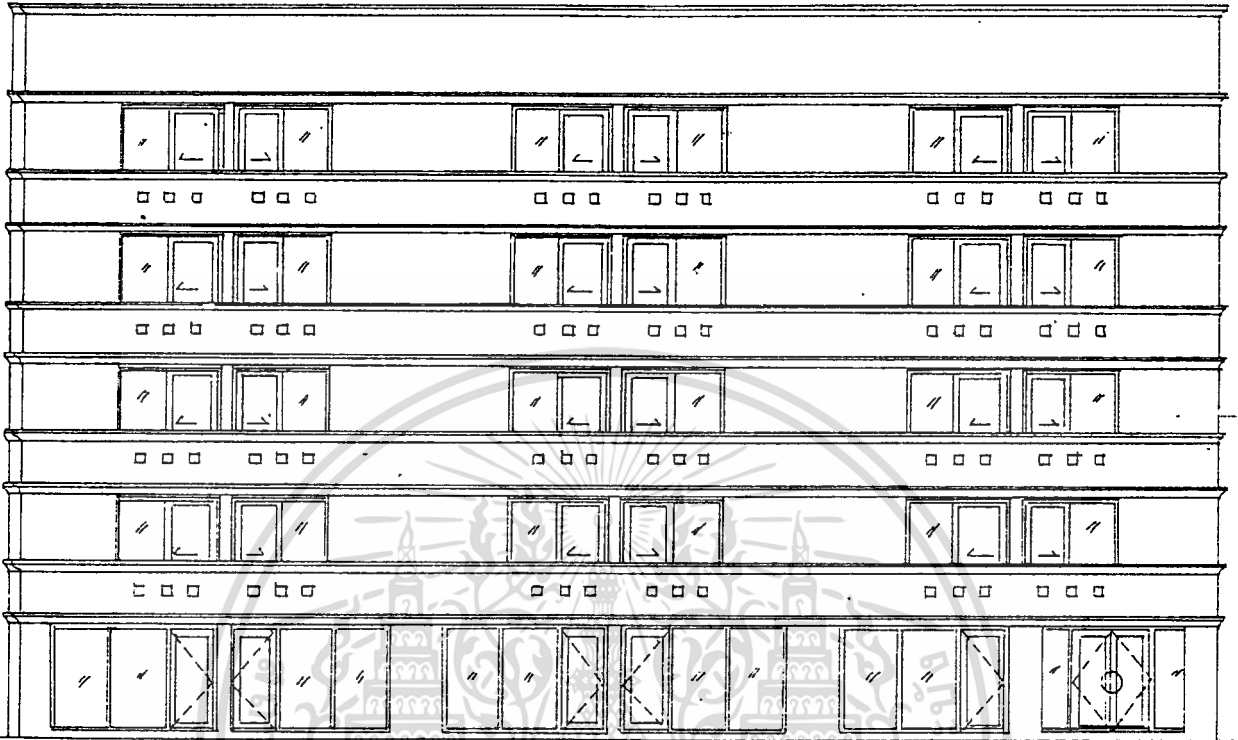
ภาพที่ 10

แปลนชั้น 5 โครงการรูปลินคอนกรีตทาวน มาตรฐาน 1:150



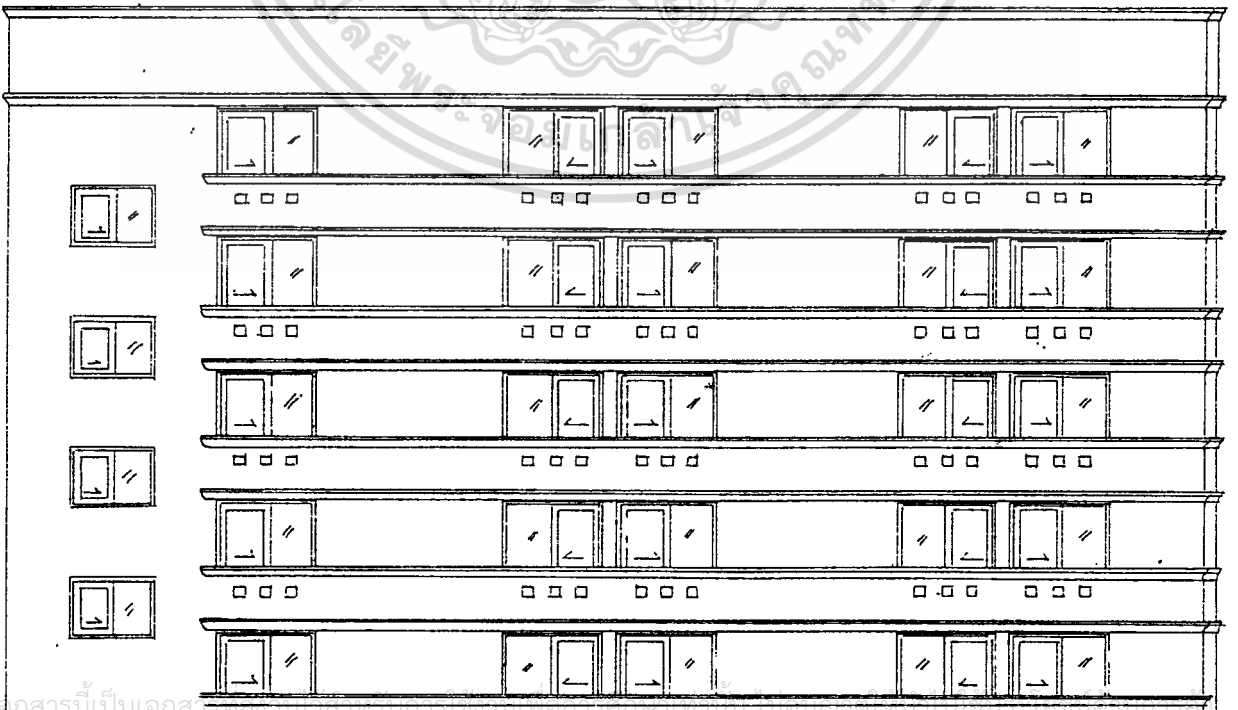
ภาพที่ 11

รูปด้านหน้า โครงการพูนสินคอนโดทาว์น มาตรฐาน 1:150



ภาพที่ 12

รูปด้านหลัง โครงการพูนสินคอนโดทาว์น มาตรฐาน 1:150



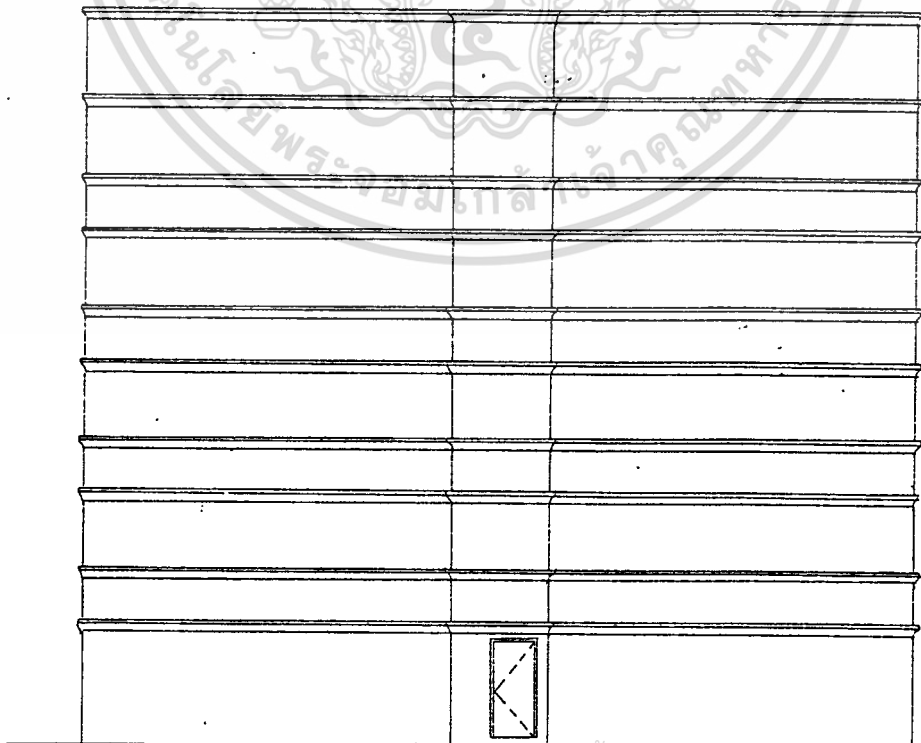
ภาพที่ 13

รูปด้านข้าง โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มาตรฐาน 1:150



ภาพที่ 14

รูปด้านข้าง โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มาตรฐาน 1:150



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน จะเป็นสภาพภายในบริเวณ โครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษาโดยไม่รวมหน่วยที่อยู่อาศัย เช่น ถนน ทางเดินหน้าหน่วย สนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม อาคารพาณิชย์ ที่ทิ้งขยะระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ

3.2.2.1 ถนน

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : ถนนแบ่งเป็น 3 ขนาดคือขนาดถนนขอบเขตทาง 15 เมตร ซึ่งเป็นระยะสั้น ๆ จากถนนทางเข้าโครงการที่แยกจากถนนรามคำแหง 43/1 เข้ามาถึงหน้ารูปปั้นเจ้าพระยาบดินทรเดชา(สิงห์) ต่อจากนี้ไปถึงแนวบ่อบำบัดน้ำเสียเป็นขนาดถนนขอบเขตทาง 12 เมตร ถนนทั้งสองขนาดที่กล่าวจะเหลือเป็นผิวทางสัญจรของรถ 12 เมตร และ 9 เมตร ตามลำดับ เพราะเป็นทางเท้าข้างละ 1.5 เมตร ถนนส่วนที่เหลือเป็นขนาดถนนขอบเขตทาง 8 เมตร แยกเป็นสองสายมีทิศทางขนานไปตามความยาวของที่ดินโครงการ เพื่อการเข้าถึงหน่วยที่อยู่อาศัยภายในกระจายอย่างทั่วถึง ผิวทางสัญจรของรถมีขนาด 6 เมตร เป็นทางเท้าข้างละ 1 เมตร

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : ถนนมีขนาดกว้าง 8 เมตร เป็นการเชื่อมถนนซอยทั้งสองของหมู่บ้านรามทาวน์เข้าสัซึ่งห่างกันประมาณ 17.50 เมตร โดยที่ถนนซอยทั้งสองนี้มีขนาดกว้าง 8 เมตร เช่นกัน

จะเห็นว่าถนนในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีขนาดถนนขอบเขตทาง 15, 12 และ 8 เมตร ถนนผ่านหน่วยที่อยู่อาศัยทุกหน่วยโดยตรง ซึ่งต่างกับ ถนนในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ที่มีขนาด 8 เมตรที่เป็นการเชื่อมถนนซอยทั้งสองของหมู่บ้านรามทาวน์เข้าสัซึ่งจะต้องรองรับการเดินทางเข้า-ออกโครงการที่เชื่อมไปสู่ถนนสุขาภิบาล 3 (ภาพที่ 19,20)

3.2.2.2 ทางเดินหน้าหน่วย

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : ทางเดินหน้าหน่วยจะเป็นทางเท้ากว้าง 1.5 เมตร เป็นนิรฐรูปตัวหนอนยกสูงกว่าผิวทางสัญจรของรถ สองข้างถนนที่มีขอบเขตทางขนาด 15 และ 12 เมตร โดยมีแนวเสาไฟฟ้า ท่อประปา และท่อระบายน้ำอยู่ในแนวเขตทางเท้านี้ด้วยยกเว้นขอบถนนด้านหน้าอาคารพาณิชย์จะไม่ทำเป็นนิรฐรูปตัวหนอนแต่ทำเป็นลานคอนกรีตยกสูงกว่าผิวทางสัญจรของรถเลย ส่วนถนนที่มีขอบเขตทาง 8 เมตร ทั้งสองข้างเป็นทางเท้ากว้าง 1 เมตร และมีระดับสูงเสมอผิวทางสัญจรของรถแนวเสาไฟฟ้า ท่อประปาและท่อระบายน้ำก็อยู่ในแนวเขตทางเท้านี้เช่นกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ในการค้าไม่วากรณใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : ทางเดินหน้าหน่วยจะเป็นทางเดินหน้าห้องชุดตั้งแต่ชั้นที่ 1-5 ของทุกอาคาร มีขนาดกว้าง 1.8 เมตร โดยด้านหน้าห้องชุดทั้งสองฝั่งจะหันเข้าหาทางเดินหน้าหน่วยนี้ และโดยรอบอาคารทั้ง 6 อาคาร (ยกเว้นด้านหลังอาคาร ส่วนที่ติดกับขอบเขตที่ดินโครงการ) จะเป็นทางเท้าอิฐรูปตัวหนอนยกระดับสูงกว่าลานจอดรถ

จากขั้นตอนการขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน ที่จัดทำโดยคณะนิติกร กองวิชาการ กรมที่ดิน พ.ศ. 2531 หน้า 24 กล่าวว่า "เฉพาะด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและที่ประกอบการพาณิชย์ ควรจัดทำเป็นทางเท้ายกระดับ ส่วนด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านแถวควรจัดทำเป็นทางเท้ารางวีไม่เปลี่ยนระดับ" จะเห็นว่าทางเดินหน้าหน่วยของโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เป็นตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530 และอยู่ติดกับทางสัญจรของรถ ส่วนใหญ่ไม่แยกออกมาอย่างชัดเจนเพราะมีระดับสูงเสมอผิวทางสัญจรของรถ แตกต่างจากทางเดินหน้าหน่วยของโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ที่แยกออกจากทางสัญจรของรถอย่างชัดเจนมีตั้งแต่ชั้นที่ 1-5 ของทุกอาคาร มีขนาดกว้าง 1.8 เมตร ซึ่งเป็นขนาดต่ำสุด จากการศึกษามาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยศิริทิพย์ อุ่นอนุโบลและคณะ เมื่อมิถุนายน พ.ศ. 2525 (ภาพที่ 21,22)

3.2.2.3 สนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : จัดพื้นที่เป็นสนามเด็กเล่นขนาด 200 ตารางวา อยู่ด้านในสุดของโครงการติดกับพื้นที่ที่จัดไว้สำหรับตั้งโรงเรียนอนุบาล สนามเด็กเล่นนี้มีการปลูกต้นไม้ไว้บางส่วนซึ่งยังมีจำนวนน้อยที่จะให้ความร่มรื่น และมีการจัดหาอุปกรณ์สำหรับเด็กเล่นแต่ก็ยังมีอยู่จำนวนน้อยเช่นกัน

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : จัดพื้นที่เป็นส่วนหย่อม โดยใช้ช่องว่างระหว่างอาคาร 4 กับคลองแสนแสบ และช่องว่างระหว่างอาคาร 5 กับคลองแสนแสบ ปลูกหญ้า ไม้ผลและไม้ดอกสลັบกันแต่ยังมีจำนวนน้อยที่จะให้ความร่มรื่น และจะไม่มีอุปกรณ์สำหรับเด็กเล่น หรือมานั่งพักผ่อนด้วย

จะเห็นว่า โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 จัดพื้นที่ สนามเด็กเล่นตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2530 แยกออกมาต่างหากจากพื้นที่ส่วนอื่น ซึ่งผู้อยู่อาศัยที่อยู่ด้านหน้าโครงการอาจจะไม่สะดวกในการใช้ประโยชน์เนื่องจากอยู่ไกล แต่การจัดให้อยู่ด้านในสุดของโครงการทำให้เกิด

อยู่ใกล้อาคารที่อาจก่ออันตรายจากของบนอาคารหล่นลงมาได้และไม่มีอุปกรณ์ เพื่ออำนวยความสะดวกเมื่อเทียบกับจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งโครงการแล้วพื้นที่ส่วน ห่อมจะมีขนาดเล็กไป (ภาพที่ 23, 24)

3.2.2.4 อาคารพาณิชย์

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น อยู่ติดถนนทางเข้าโครงการด้านหน้า จำนวน 8 หน่วย โดยหน่วยแรกมี ขนาดพื้นที่ 30 ตารางวา หน่วยที่เหลือมีขนาดพื้นที่ 16 ตารางวา ซึ่งแปลงที่ ดินจะมีความกว้าง 4 เมตร ความยาว 16 เมตร นอกจากนี้มีทาว์นเฮ้าส์ เพื่อ การอยู่อาศัย ถูกตัดแปลงไปประกอบการค้าหรือสำนักงานต่าง ๆ หลายหน่วย กระจายทั่วทั้งโครงการ

โครงการพูนสินคอนโดทาว์น : อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น อยู่ติดถนนทางเข้าโครงการด้านหน้าแยกเป็น 2 กลุ่ม โดยกลุ่มแรกอยู่ด้านข้าง อาคาร 1 จำนวน 6 หน่วยและกลุ่มที่สองอยู่เยื้องฝั่งตรงข้ามกับกลุ่มแรกด้าน ข้างอาคาร 6 อีก 2 หน่วย มีขนาดพื้นที่ หน่วยละ 15 ตารางวา เป็นความ กว้าง 4 เมตร ความยาว 15 เมตร นอกจากนี้ ห้องชุดชั้นที่ 1 ด้านหน้าของ แต่ละอาคารซึ่งจะมีอาคารละ 5 ห้องชุดจะใช้ประกอบพาณิชย์อีกส่วนหนึ่ง แต่ละ ห้องชุดมีขนาดพื้นที่ 29.6 ตารางเมตรเป็นความกว้าง 4 เมตร ความยาว 7.4 เมตร รวมทั้ง 6 อาคารจะมีทั้งหมด 30 ห้องชุด

จะเห็นว่าอาคารพาณิชย์มีขนาดเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530 ทำให้ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า .4 เมตร และมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 12 ตารางวา หน่วยที่อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีการตัดแปลงเพื่อประกอบการค้าหรือสำนักงาน กระจาย ทั่วทั้งโครงการ ซึ่งแตกต่างจากโครงการพูนสินคอนโดทาว์นที่หน่วยที่อยู่อาศัย ไม่มีการตัดแปลงเพื่อประกอบการค้า หรือสำนักงานเลย (ภาพที่ 25, 26, 27)

3.2.2.5 ที่ทิ้งขยะ

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : ไม่มีการจัดพื้นที่เพื่อ เป็นที่ทิ้งขยะรวมไว้ จะใช้การทิ้งขยะลงถังซึ่งเตรียมไว้หน้าทาว์นเฮ้าส์แต่ละ หน่วย แล้วรถของกรุงเทพมหานครจะมาเก็บขนจากถังหน้าทาว์นเฮ้าส์นี้โดยตรง สัปดาห์ละประมาณ 2 เที่ยว แต่เนื่องจากขยะมีปริมาณมากกว่าถังที่บรรจุซึ่งกว่า รถของกรุงเทพมหานคร จะมาเก็บขนในแต่ละเที่ยวทำให้กรรมการดูแลหมู่บ้าน แก้ปัญหาโดย จัดถัง 200 ลิตร ไม่มีฝาปิดจำนวน 5 ใบ วางไว้บริเวณพื้นที่ ว่าง ซึ่งเตรียมไว้สำหรับเป็นโรงเรียนอนุบาลแต่ยังไม่ได้สร้างนั้น รองรับ

ปริมาณขยะที่ล้นถังหน้าทาวน์เฮ้าส์เป็นการชั่วคราวก่อนและรถของกรุงเทพมหานครจะมาเก็บขน ณ จุดนี้ด้วย

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : แต่ละอาคารจะมีห้องทิ้งขยะอยู่ระหว่างชั้น ตรงบันไดขึ้น-ลง ซึ่งเป็นห้องเก็บกลิ่นขนาดใหญ่ 1.80 เมตร ยาว 2.80 เมตร มีประตูปิด-เปิด ภายในห้องเก็บกลิ่นมีช่องทิ้งขยะบานเหล็ก วงกบเหล็ก ขนาดกว้าง-ยาว 0.70 เมตร ปล่องทิ้งขยะทะลุถึงกันตลอดทำให้ขยะของทุกชั้นลงมารวมอยู่ที่ชั้นล่าง ซึ่งมีประตูเหล็ก วงกบเหล็กปิดเปิดในการเก็บขน

จะเห็นว่า รถของกรุงเทพมหานครมีการะในการเก็บขนขยะภายในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มากกว่า และที่ทิ้งขยะรวมชั่วคราวก็ไม่มิดชิดด้วย แตกต่างจากโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ที่รถของกรุงเทพมหานครจะมีการะในการเก็บขนขยะน้อยจุดกว่า และที่ทิ้งขยะรวมจะเป็นที่เฉพาะมีความมิดชิดกว่าด้วย (ภาพที่ 28, 29, 36)

3.2.2.6 ระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : บ่อบำบัดน้ำเสียประจำโครงการ มีขนาดพื้นที่ 60 ตารางวา อยู่บริเวณตรงข้ามกลุ่มอาคารพาณิชย์ทางเข้าด้านหน้าโครงการ

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : บ่อบำบัดน้ำเสียประจำโครงการอยู่ด้านหลังอาคาร 6 มีขนาดกว้าง 5.6 เมตร ยาว 16.5 เมตร มีรายละเอียดเครื่องสูบน้ำและอุปกรณ์ประกอบเป็น 3 ส่วนใหญ่ ๆ คือ ส่วนที่หนึ่งเป็นเครื่องสูบน้ำระบายน้ำเสีย ส่วนที่สองเป็นเครื่องสูบน้ำตะกอนย้อนกลับ และส่วนที่สามเป็นเครื่องเติมอากาศใต้น้ำ ซึ่งน้ำเสียจากทุกห้องชุดทุกอาคารจะไหลตามท่อระบายน้ำเสียมาเพื่อบำบัดที่นี้ นอกจากนี้ทุกอาคารจะมีถังกำจัดกากอุจจาระอาคารละ 2 ชุด ชุดหนึ่งประกอบด้วยถัง SAT 2 ใบ ฝังอยู่ใต้ดิน

จะเห็นว่าโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มีถังกำจัดกากอุจจาระแยกต่างหากจากบ่อบำบัดน้ำเสีย ซึ่งแตกต่างจากของโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ที่การกำจัดกากอุจจาระยังคงใช้รถของกรุงเทพมหานคร ดูได้ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยอยู่ (ภาพที่ 30, 31, 32)

3.2.2.7 ระบบระบายน้ำ

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 0.50 , 0.60 และ 0.80 เมตร อยู่สองข้างฝั่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ถนนภายในโครงการ ทุกระยะ 8 เมตรจะมีบ่อตรวจระบายน้ำ 1 บ่อ
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : ท่อระบายน้ำฝน ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.40 เมตร อยู่โดยรอบอาคารแต่ละอาคารและระบายลงสู่คลองแสนแสบโดยตรง ทุกระยะ 8 เมตรจะมีบ่อตรวจระบายน้ำฝน 1 บ่อ ท่อระบายน้ำฝนจะมีแนวอยู่รอบนอก ส่วนรอบในจะเป็นท่อระบายน้ำเสีย ซึ่งมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.20 และ 0.30 เมตร มีบ่อตรวจระบายน้ำเสียทุกระยะ 8 เมตร เช่นกัน น้ำเสียจากทุกอาคารจะไหลลงสู่บ่อบำบัดน้ำเสีย เมื่อได้รับการบำบัดแล้ว จะระบายลงสู่คลองแสนแสบต่อไป

จะเห็นว่าท่อระบายน้ำฝน และท่อระบายน้ำเสียภายในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์แยกออกจากกัน และสุดท้ายก็ไหลลงสู่คลองแสนแสบ ซึ่งเมื่อเทียบกับโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 แล้วจะมีความสิ้นกว่ามาก (ภาพที่ 33, 34)

นอกจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนที่กล่าวมาแล้ว นั้นยังมีส่วนอื่น ๆ อีกเช่น

ลานจอดรถ โดยที่โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ จะเป็นที่จอดรถรวมจะไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้หนึ่งผู้ใด ลานจอดรถจะอยู่กลางระหว่างอาคาร ตีเส้นแบ่งขนาดกว้าง 2.20 เมตร ยาว 4.00 เมตร เฉพาะทั้งสองฝั่งที่ติดตัวอาคารสามารถจอดรถได้ประมาณ 50 คัน ซึ่งไม่น้อยกว่าจากการศึกษามาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยศิริทิพย์ อุ่นอนุโถมและคณะ เมื่อ มิถุนายน 2525 หน้า 13 กล่าวว่า "อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ตามนโยบายของรัฐบาล) ให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อ 10 หน่วย" มุมด้านหน้าอาคาร 2 จัดพื้นที่เพื่อการจอดรถจักรยาน-รถจักรยานยนต์ไว้อีกประมาณ 15 คัน จะเห็นว่าพื้นที่จอดรถส่วนตัวภายในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ แตกต่างจากโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ที่จัดไว้ในหน่วยที่อยู่อาศัยทางด้านหน้า (ภาพที่ 35)

ที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จะมีในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ซึ่งจัดพื้นที่ ขนาด 200 ตารางวาด้านในสุดของโครงการติดกับสนามเด็กเล่น แต่ปัจจุบันยังไม่มีการก่อสร้างเพราะบริเวณใกล้เคียงมีโรงเรียนอนุบาลรองรับอยู่แล้ว (ภาพที่ 36)

บันไดขึ้น-ลง โครงการพูนสินคอนโดทาวน์มีบันไดขึ้น-ลง แต่ละชั้นขนาดกว้าง 1.50 เมตร ตามข้อบัญญัติบางประการที่สำคัญต่อการออกแบบอาคารชุด (นรินทร์ สกกุลคลานุวัฒน์ และคณะ: 2526:12) (ภาพที่ 37)

ระบบเสาทีวีและคลื่นวิทยุ FM รวม (ภาพที่ 39) โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ แยกเดินสายไปทุกห้องชุด (ภาพที่ 38)

3.2.3 สาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชน คือ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การดูแลรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และกรรมการดูแลชุมชน

3.2.3.1 ระบบไฟฟ้า

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : ระบบไฟฟ้าภายในโครงการเป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง การปักเสาพาดสายไฟฟ้าจะอยู่ในแนวเขตถนนส่วนใหญ่อยู่ในเขตถนนขนาดขอบเขตทาง 8 เมตร จุดศูนย์กลางของเสาไฟฟ้าอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินแปลงย่อย (ริ้วบ้าน) 65 เซนติเมตร ซึ่งแนวการปักเสาพาดสายไฟฟ้าจะอยู่ฝั่งถนนแถบเดียว ไฟฟ้าที่ใช้ภายในโครงการมี 2 ส่วน คือ ไฟฟ้าที่ใช้ภายในทาวน์เฮ้าส์แต่ละหน่วย ซึ่งมีมิเตอร์วัดขนาด 5 แอมแปร์ และไฟฟ้าส่วนกลางเช่นไฟฟ้าถนนภายในโครงการ ที่หมู่บ้านเจ้าพระยาบดินทรเดชา (สิงห์) และที่ป้อมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเป็นต้นซึ่งต้องช่วยกันเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : ระบบไฟฟ้าภายในโครงการเป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง หม้อแปลงไฟฟ้าขนาดใหญ่ตั้งติดอยู่กับป้อมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย บริเวณลานจอดรถ ไฟฟ้าที่ใช้ภายในโครงการมี 2 ส่วนคือ ไฟฟ้าที่ใช้ภายในห้องชุดแต่ละหน่วย ซึ่งมีมิเตอร์วัดขนาด 15 แอมแปร์ และไฟฟ้าส่วนกลาง เช่น ไฟฟ้าทางเดินหน้าหน่วย ลานจอดรถ บิมน้ำประปาจากบ่อพักใต้บันไดทางขึ้น-ลงขึ้นถึงพักน้ำประปาชั้นหลังคา และที่ป้อมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย เป็นต้น ซึ่งต้องช่วยกันเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้ จะเห็นว่าระบบไฟฟ้ามุ่งเน้นการโดยการไฟฟ้านครหลวงทั้งสองโครงการ มิเตอร์วัดการใช้ไฟฟ้าของทาวน์เฮ้าส์แต่ละหน่วยมีขนาด 5 แอมแปร์ ซึ่งแตกต่างจากของห้องชุดแต่ละหน่วยที่มีขนาด 15 แอมแปร์ (ภาพที่ 19,39)

3.2.3.2 ระบบประปา

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : ระบบประปาภายในโครงการเป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง โดยท่อประปามีอยู่ทั้งสองฝั่งถนนภายในโครงการเพื่อแยกเข้าทาวน์เฮ้าส์แต่ละหน่วยซึ่งมีมิเตอร์วัดอยู่ด้านหน้าและมีน้ำประปาที่ใช้เป็นส่วนรวมเช่น รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ และทำความสะอาดบริเวณภายในโครงการ เป็นต้น ซึ่งต้องช่วยกันเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : ระบบประปาภายในโครงการเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า การเป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง ใต้บันไดชั้น-ลงชั้นที่ 1 ไม่วารณใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แต่ละอาคารจะมีบ่อพักและปั้มน้ำประปาซึ่งทำงานแบบอัตโนมัติอยู่เพื่อปั้มน้ำประปาขึ้นชั้นหลังคาเก็บอยู่ที่ถังพักขนาด 4000 ลิตร จำนวน 2 ถัง แล้วจึงจ่ายลงแต่ละห้องชุดเจ้าของโครงการจึงติดตั้งมิเตอร์ย่อยเพื่อวัดปริมาณการใช้น้ำ ประปามันชั้นหลังคาชั้นนี้ แต่การประปานครหลวงจะนับจำนวนการใช้น้ำประปาทุกห้องชุดแต่ละอาคารรวมกันโดยมิเตอร์วัดอยู่ด้านล่างของแต่ละอาคาร ทำให้อัตราค่าใช้น้ำประปาต่อลูกบาศก์เมตรสูงตามการคิดของการประปานครหลวง นิติบุคคลอาคารชุดจึงเรียกเก็บจากผู้อยู่ในอัตราลูกบาศก์เมตรละ 9 บาท นอกจากนี้ยังมีการใช้น้ำประปาส่วรวม เช่น รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ และทำความสะอาดบริเวณภายในโครงการ เป็นต้นซึ่งต้องช่วยกันเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้

จะเห็นว่าระบบประปาดำเนินการโดยการประปานครหลวง ทั้งสองโครงการ ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 การประปานครหลวงจะเรียกเก็บค่าใช้น้ำประปาโดยตรงกับผู้อยู่ทาวน์เฮ้าส์แต่ละหน่วย ส่วนโครงการพูนสินคอนโดทาวน์การประปานครหลวงจะเรียกเก็บกับนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งทุกห้องชุดแต่ละอาคารจะมีมิเตอร์วัดอยู่ด้านล่าง และนิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บค่าใช้น้ำประปาจากผู้อยู่แต่ละห้องชุดอีกทีหนึ่ง (ภาพที่ 34, 37, 38, 40, 41)

3.2.3.3 ระบบโทรศัพท์

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : ระบบโทรศัพท์ภายในโครงการเป็นไปตามมาตรฐานขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ทาวน์เฮ้าส์เกือบทุกหน่วยมีโทรศัพท์ เป็นของส่วนตัวมีโทรศัพท์ทางไกลสาธารณะ 1 เครื่องบริเวณปากทางเข้าของโครงการ

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : ระบบโทรศัพท์ภายในโครงการเป็นระบบผ่านศูนย์อยู่ภายในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งขณะนี้ มีอยู่ 3 หมายเลขและเจ้าหน้าที่รับโทรศัพท์จำนวน 2 คน ผลิตกันปฏิบัติงานตั้งแต่เวลา 6.00-24.00 นาฬิกาทุกวัน การโทรติดต่อระหว่างห้องชุดภายในโครงการไม่เสียค่าบริการ การโทรออกภายนอกโครงการในเขตกรุงเทพมหานครจะเสียค่าบริการครั้งละ 5 บาท แต่ถ้าเป็นเขตต่างจังหวัดค่าบริการจะเป็นครั้งละ 10 บาท ส่วนโทรศัพท์สาธารณะภายในโครงการยังไม่มีซึ่งทางสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งว่าจะดำเนินการขอโทรศัพท์สาธารณะและขยายเวลาบริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์ตลอด 24 ชั่วโมงในโอกาสต่อไป

จะเห็นว่า โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ยังไม่มีโทรศัพท์

สาธารณะภายในชุมชน โทรศัพท์เป็นระบบผ่านศูนย์ และยังไม่สามารถให้บริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ได้ตลอด 24 ชั่วโมง (ภาพที่ 42)

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.3.4 การดูแลรักษาความสะอาด

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : มีพนักงานทำความสะอาดบริเวณภายในโครงการที่อยู่นอกเขตทาวน์เฮ้าส์ 1 คน โดยมีหน้าที่ เช่น ทำความสะอาดถนนหรือบริเวณทั่วไปภายในโครงการ เก็บขยะที่ใส่ถุงมัดปากถุงเรียบร้อยแล้วจากหน้าทาวน์เฮ้าส์ ไปทิ้งบริเวณที่ทิ้งขยะรวมชั่วคราวและดูแลรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ เป็นต้น

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : มีพนักงานทำความสะอาดบริเวณภายในโครงการที่อยู่นอกห้องชุด 3 คน รับผิดชอบคนละ 2 อาคาร โดยมีหน้าที่ทำความสะอาดบริเวณภายในอาคารทั้งหมด และบริเวณทั่วไปภายในโครงการ เป็นต้น การดูแลรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ จะมีคนส่วนรับผิดชอบต่างหากอีก 1 คน

จะเห็นว่าโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มีพนักงานทำความสะอาดและคนสวนแยกกัน รวมแล้ว 4 คน แต่โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีเพียงคนเดียวทำทั้งสองหน้าที่

3.2.3.5 การรักษาความปลอดภัย

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1: การรักษาความปลอดภัยทั่วไปภายในโครงการโดยการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินการ มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยแบ่งเป็น 2 ช่วงๆ ละ 3 คน ช่วงแรกปฏิบัติงานตั้งแต่เวลา 7.00-19.00 นาฬิกา ช่วงที่สองตั้งแต่เวลา 19.00-7.00 นาฬิกา มีบ้อมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยกระจายอยู่ 3 จุดเพื่อการดูแลได้ทั่วถึงได้แก่ จุดที่หนึ่งตรงปากทางเข้าโครงการ จุดที่สองตรงสี่แยกข้างทาวน์เฮ้าส์หมายเลข 13/295 และจุดที่สามตรงมุมถนนด้านหน้าที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล ส่วนการรักษาความปลอดภัยจากอัคคีภัยจะมีท่อประปาขนาดใหญ่ 1 จุดตรงทางแยกด้านข้างทาวน์เฮ้าส์หมายเลขที่ 13/66 สำหรับการดับเพลิงหากเกิดอัคคีภัย

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : การรักษาความปลอดภัยทั่วไปภายในโครงการโดยการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินการ มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยแบ่งเป็น 2 ช่วง ๆ ละ 2 คน ช่วงแรกปฏิบัติตั้งแต่เวลา 7.00-19.00 นาฬิกา ช่วงที่สองตั้งแต่เวลา 19.00-7.00 นาฬิกา มีบ้อมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยกระจายอยู่ 2 จุด บริเวณด้านหน้าโครงการที่เชื่อมกับซอยทั้งสองของหมู่บ้านรามทาวน์เฮ้าส์ ส่วนการรักษาความปลอดภัยจากอัคคีภัยจะมีท่อประปาขนาดใหญ่ 1 จุดตรงด้านหน้าระหว่างอาคาร 5 และ 6 มีถึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารเคมีและสัญญาณเตือนภัยติดบริเวณทางเดินหน้าหน่วยทุกชั้นทุกอาคาร นอกจากนี้ยังมีบันไดหนีไฟ ขนาดกว้าง 0.90 เมตรทุกชั้นทุกอาคารด้วย จะเห็นว่าโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ เป็นชุมชนที่หนาแน่นกว่าและเป็นอาคารในแนวสูงจึงมีการรักษาความปลอดภัยที่มากรูปแบบกว่า บันไดหนีไฟก็เป็นไปตามข้อบัญญัติบางประการที่สำคัญต่อการออกแบบอาคารชุด (นรินทร์ สกุลกลานวัฒน์และคณะ , 2526 : 12) ที่กล่าวว่า อาคารชุดที่สร้างสูงเกินกว่าสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติ แล้วต้องมีทางลงหนีไฟโดยเฉพาะอีกทางหนึ่งด้วย (ภาพที่ 22 , 39 , 43 , 44 , 45 , 46)

3.2.3.6 กรรมการดูแลชุมชน

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 : กรรมการดูแลชุมชน ได้จากการเลือกผู้อยู่อาศัยภายในโครงการขึ้นกันเอง เพื่อดำเนินการให้การอยู่ร่วมกันเป็นไปด้วยความเรียบร้อย มีกรรมการดูแลชุมชนรวม 45 คน แต่เป็นกรรมการดำเนินงาน 10 คน ที่เหลือจะทำหน้าที่ช่วยประชาสัมพันธ์ กรรมการดูแลชุมชนนี้ไม่มีสำนักงานเป็นที่ทำงานอย่างเด่นชัด และไม่มีเงินเดือนเป็นผลตอบแทน

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ : เนื่องจากการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ทำให้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ระบุต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ชุมชนดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย ในช่วงแรกนี้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้เคยชินกับสภาพการอยู่อาศัยร่วมกัน ทางบริษัทเจ้าของโครงการได้จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดพูนสินคอนโดทาวน์ขึ้นดำเนินงานก่อน ซึ่งมีพนักงานทั้งหมด 11 คน ก่อนที่จะมีการจัดตั้งชุดใหม่ขึ้นมา นิติบุคคลอาคารชุดพูนสินคอนโดทาวน์นี้ใช้ห้องชุดหมายเลข 645/146 ชั้นล่างของอาคาร 2 เป็นสำนักงานและพนักงานทุกคนมีเงินเดือนเป็นผลตอบแทน

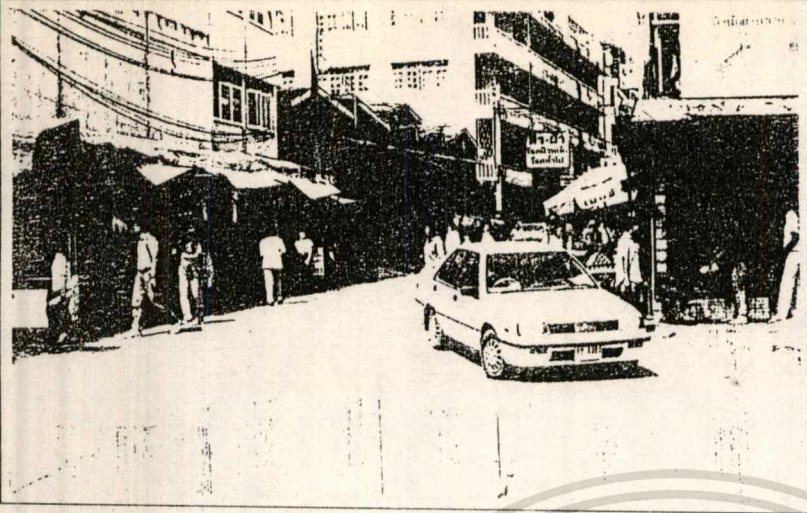
จะเห็นว่าที่อยู่อาศัยในลักษณะคอนโดมิเนียมกฎหมายระบุต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินงานภายในชุมชน และมีข้อบังคับในการอยู่ร่วมกันอย่างชัดเจนกว่าโครงการลักษณะทาวน์เฮ้าส์ (ภาพที่ 46)

ตารางที่ 2

แสดงสัดส่วนร้อยละของประเภทการใช้ที่ดินของทั้งสองโครงการ

ประเภท	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาว์น	
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
1. อาคารที่อยู่อาศัย	13-0-35	63.52	1-1-97.6	41.85
2. อาคารพาณิชย์	0-1-42	1.72	0-1-20	8.40
3. ถนนและทางเท้า	5-3-93.81	29.04	0-1-02.5	7.18
4. สนามเด็กเล่น	0-2-00	2.43	-	-
สวนหย่อม	-	-	0-0-39.32	2.75
5. บ่อบำบัดน้ำเสีย	0-0-60	0.73	0-0-23.1	1.62
6. ที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล	0-2-00	2.43	-	-
7. บริเวณรูปปั้นเจ้าพระยาบดินทรเดชา (สิงห์)	0-0-11.19	0.13	-	-
8. ที่ว่าง	-	-	1-1-45.48	38.20
รวม	20-2-42	100.00	3-2-28	100.00

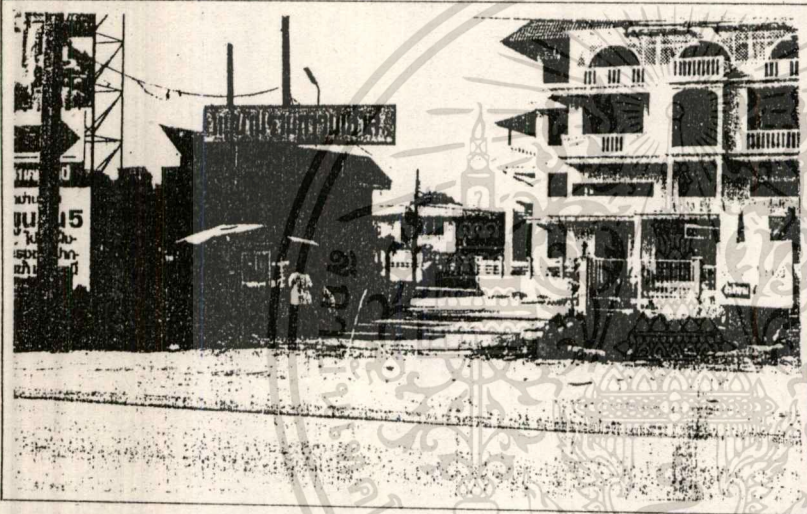
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 15

ถนนช้อยรามคำแหง 43/1

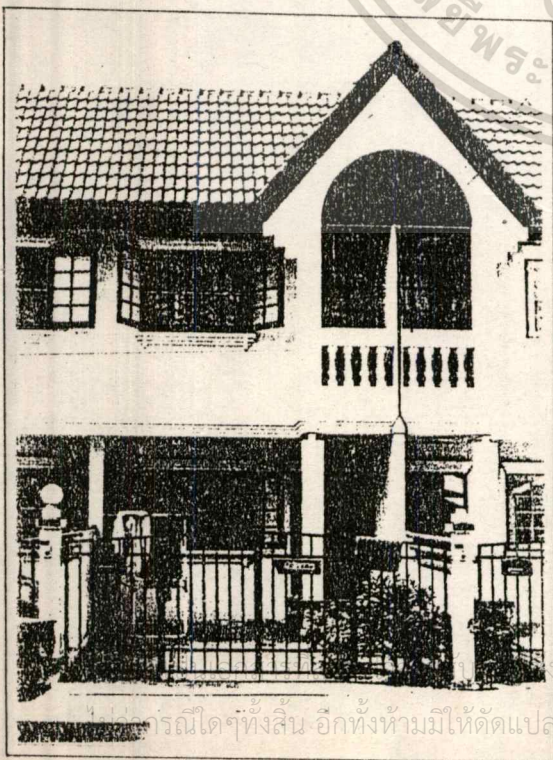
เข้าโครงการหมู่บ้านดินทรรักษา 1



ภาพที่ 16

ถนนช้อยหมู่บ้านรามทาวน์เฮ้าส์

เข้าโครงการพูนสินคอนโดทาวน์

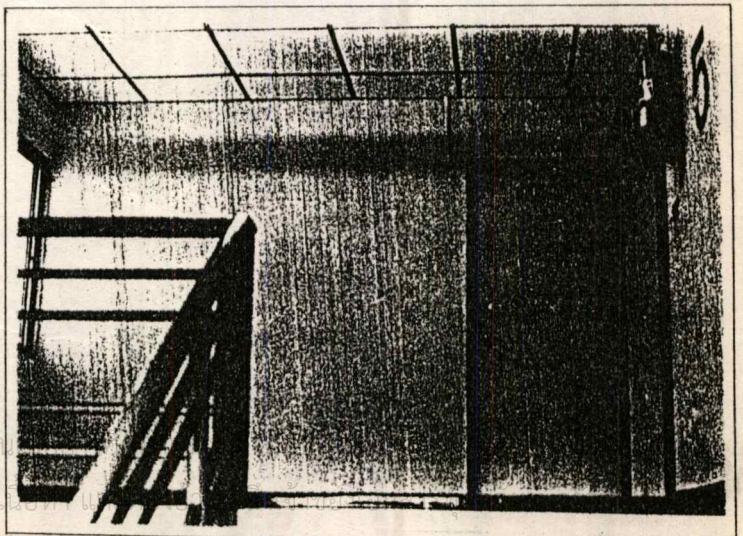


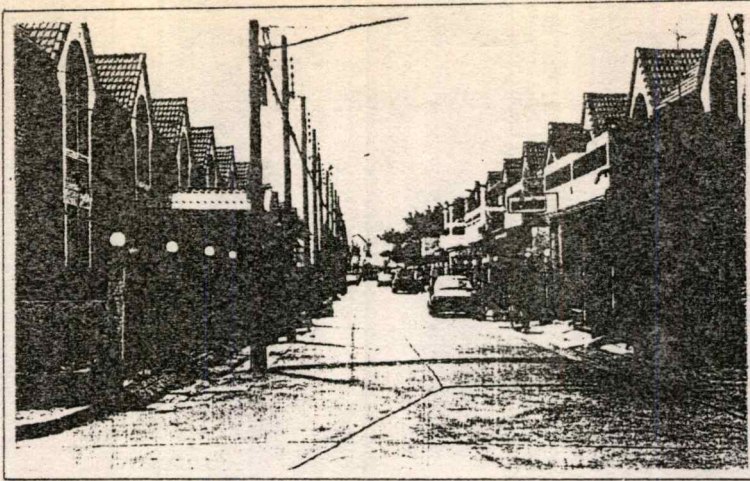
ภาพที่ 17

ทาวน์เฮ้าส์ โครงการหมู่บ้านดินทรรักษา 1

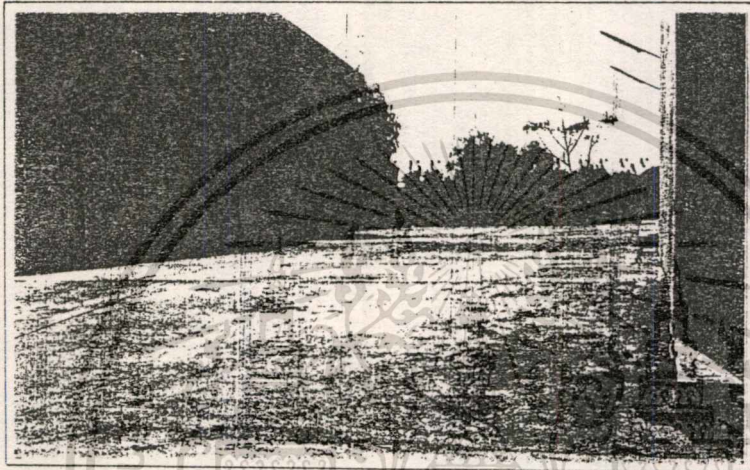
ภาพที่ 18

ห้องชุด โครงการพูนสินคอนโดทาวน์

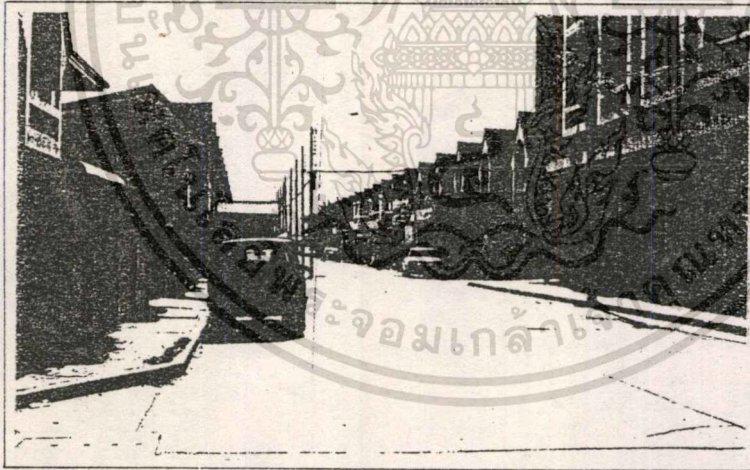




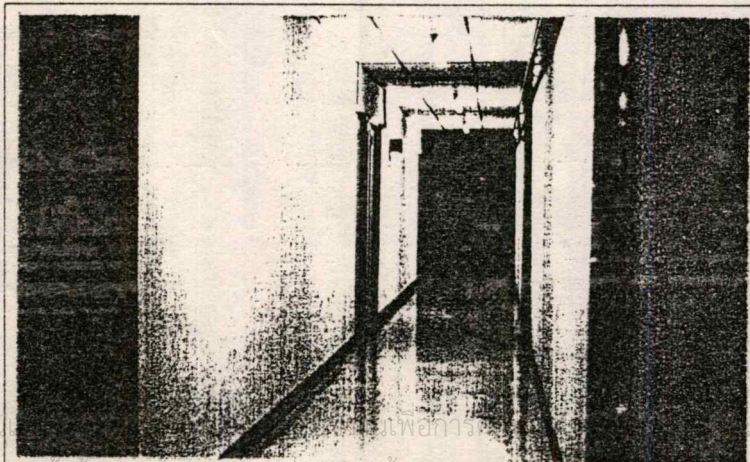
ภาพที่ 19
ถนนขอบเขตทาง
8 เมตร และการ
ปักเสาพาดสายไฟฟ้า
โครงการหมู่บ้าน
บดินทรรักษา 1



ภาพที่ 20
ถนนโครงการ
พูนสินคอนโดทาว์น



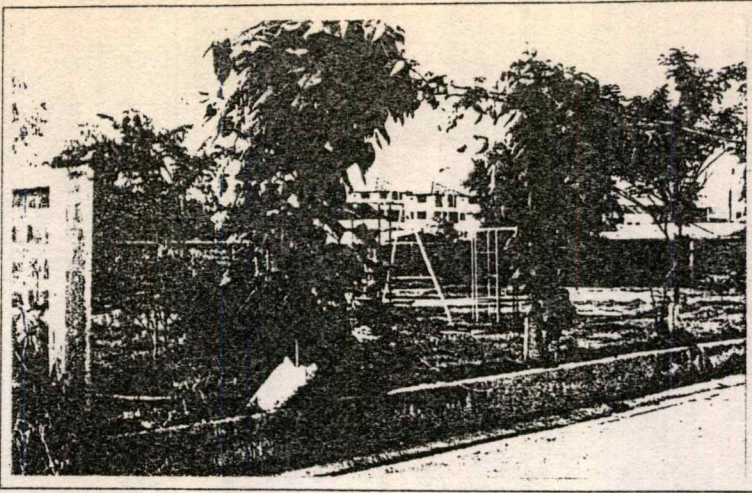
ภาพที่ 21
ทางเดินหน้าหน่วย
โครงการหมู่บ้าน
บดินทรรักษา 1



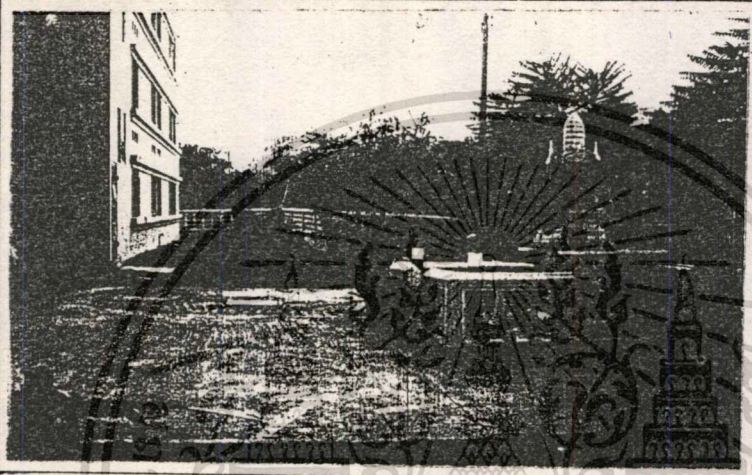
ภาพที่ 22
ทางเดินหน้าหน่วย
และด้านในสุดเป็น
ประตูออกสู่นับไดโหนดไฟ
โครงการ พูนสิน
คอนโดทาว์น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อการนำเสนอข้อมูลเท่านั้น ไม่ควรนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

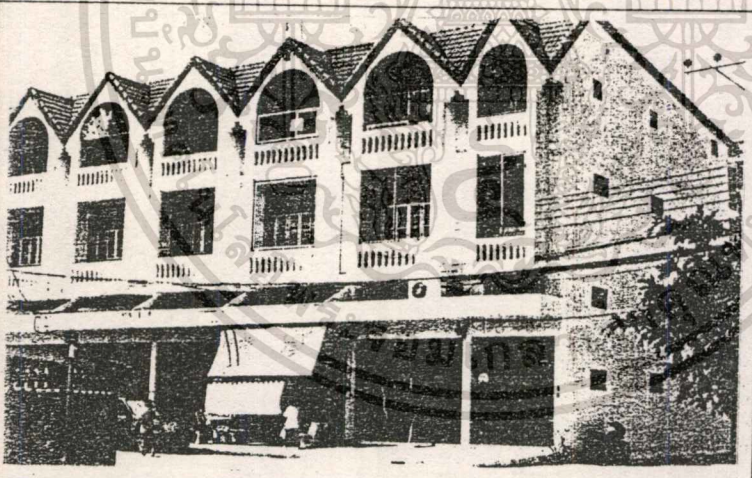
ไม่ว่ากรณีใดๆทางสน อักทงห้ามมเหตดแปลงเนื้อหา และตองยงองเจ้เจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



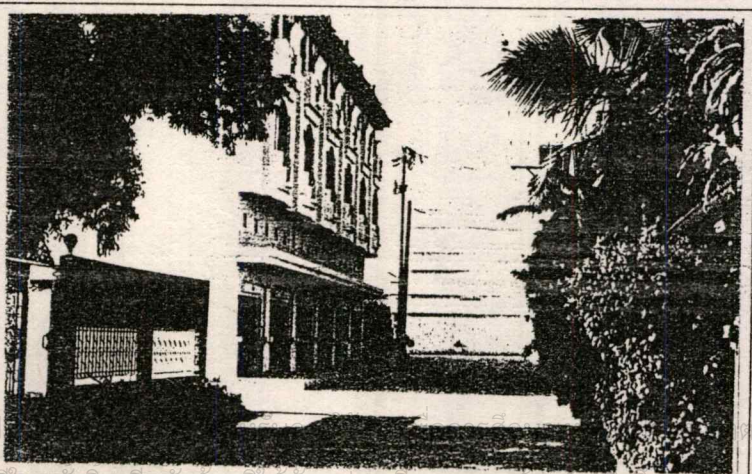
ภาพที่ 23
สนามเด็กเล่น
โครงการหมู่บ้าน
บดินทรรักษา 1



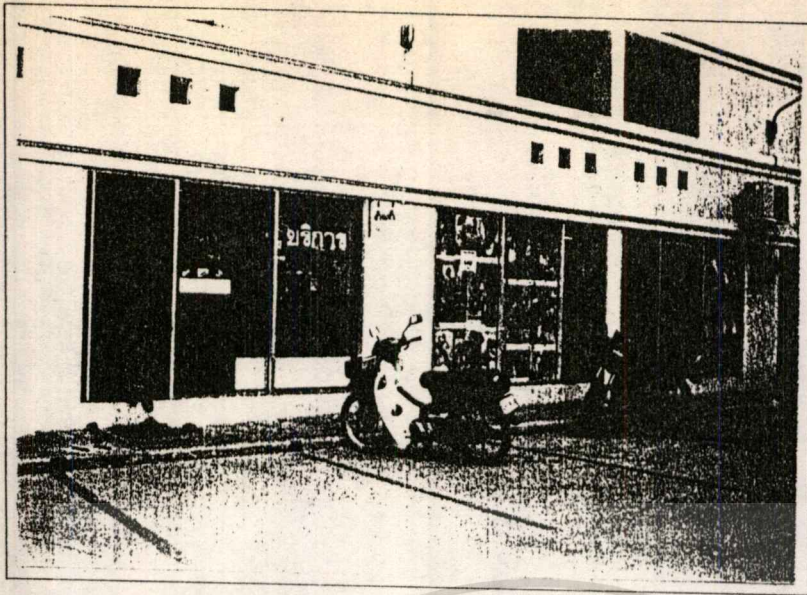
ภาพที่ 24
สวนหย่อม
โครงการพูนสิน
คอนโดทาวน์



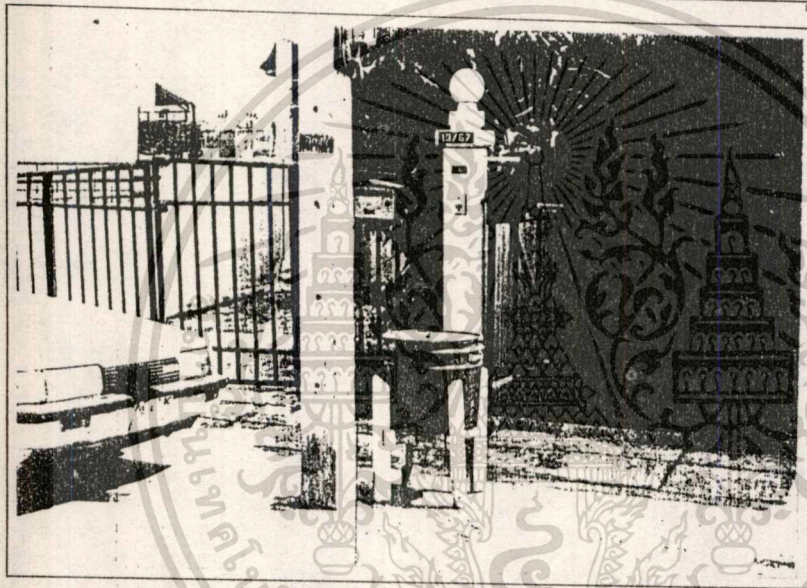
ภาพที่ 25
อาคารพาณิชย์
โครงการหมู่บ้าน
บดินทรรักษา 1



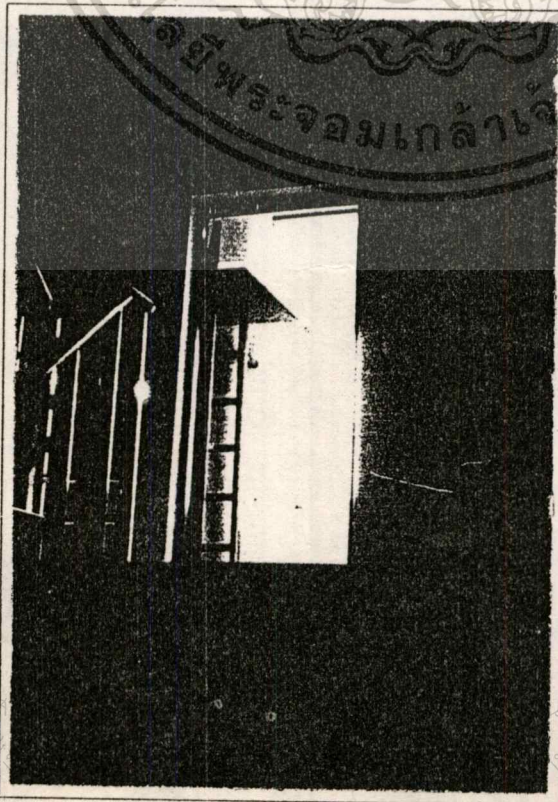
ภาพที่ 26
อาคารพาณิชย์
โครงการพูนสิน
คอนโดทาวน์



ภาพที่ 27
ห้องชุดชั้นที่ 1 ด้านหน้า
ประกอบการพาณิชย์
โครงการพูนสิน
คอนโดทาวน์



ภาพที่ 28
ตั้งขยหน้าทาวน์เฮ้าส์
ภายในโครงการ
หมู่บ้านบดินทรรักษา 1



ภาพที่ 29
ห้องตั้งขยภายในอาคาร
โครงการพูนสินคอนโดทาวน์

เอกสารนี้เป็นเอกสาร
ไม่ว่ากรณีใดๆ

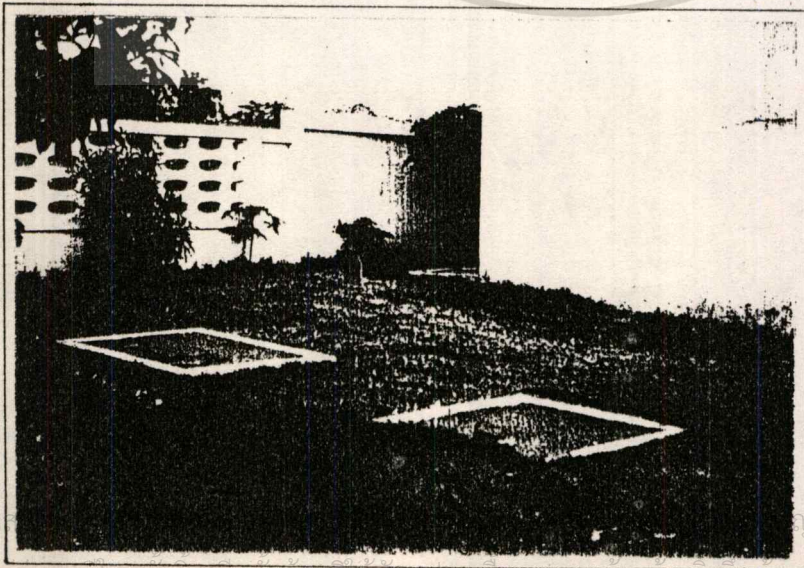
ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



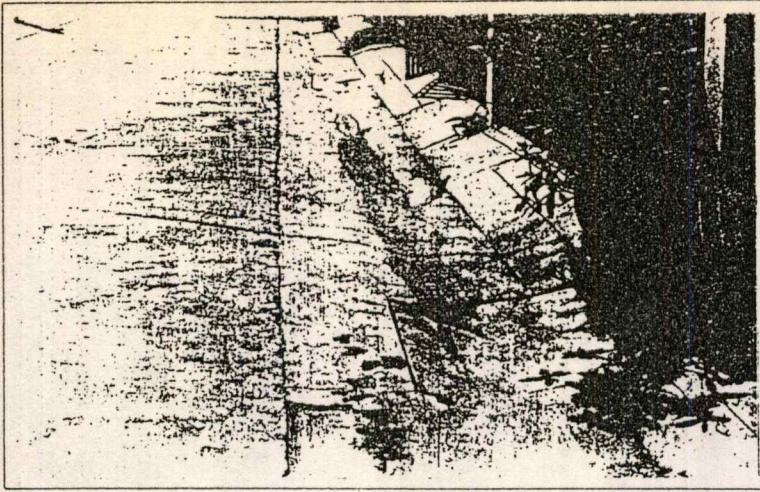
ภาพที่ 30
 บ่อน้ำบาดน้ำเสีย
 โครงการหมู่บ้าน
 บดินทรรักษา 1



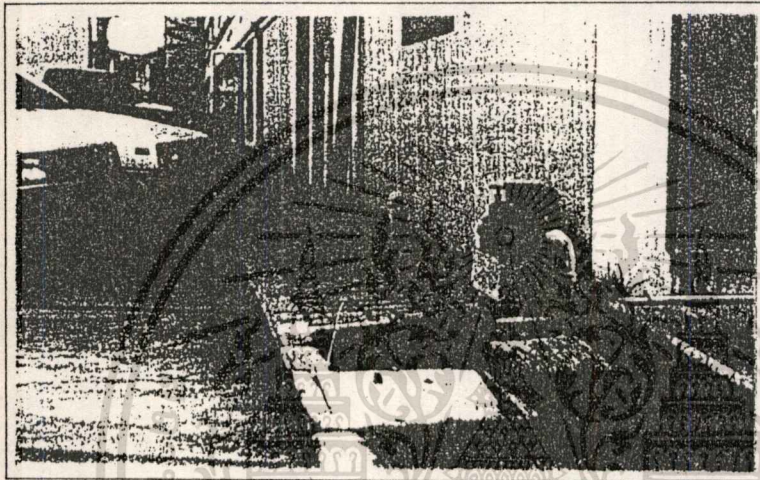
ภาพที่ 31
 บ่อน้ำบาดน้ำเสีย
 โครงการพูนสิน
 คอนโดทาวน์



ภาพที่ 32
 ตั้งกำจัดกากอุจจาระ
 1 ชุด โครงการ
 พูนสินคอนโดทาวน์



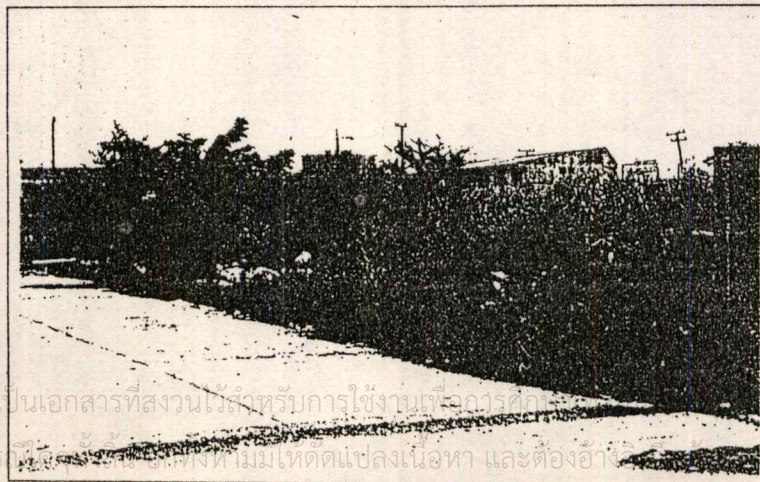
ภาพที่ 33
 บ่อพักระบายน้ำ
 โครงการหมู่บ้าน
 บดินทรรักษา 1



ภาพที่ 34
 บ่อพักระบายน้ำฝน
 น้ำเสีย และมีเตอรืวัด
 การใช้น้ำประปารวม
 แต่ละ อาคาร โครงการ
 พูนสินคอนโดทาวน์

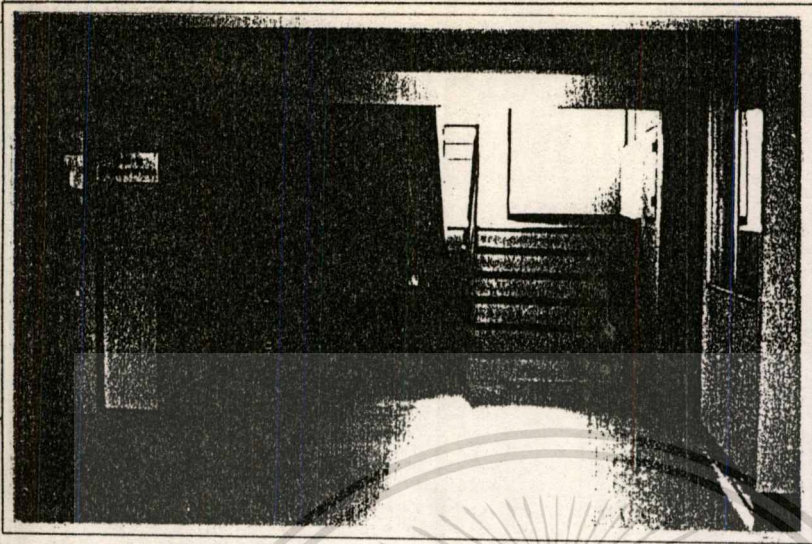


ภาพที่ 35
 ลานจอดรถภายใน
 โครงการพูนสิน
 คอนโดทาวน์

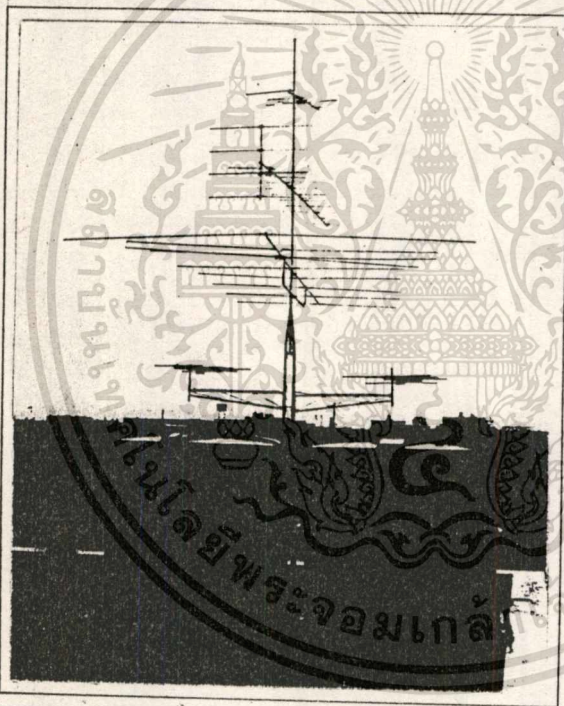


ภาพที่ 36
 พื้นที่เพื่อเป็นที่ตั้ง
 โรงเรียนอนุบาลและ
 ที่ตั้งขยะรวมชั่วคราว
 โครงการ หมู่บ้าน
 บดินทรรักษา 1

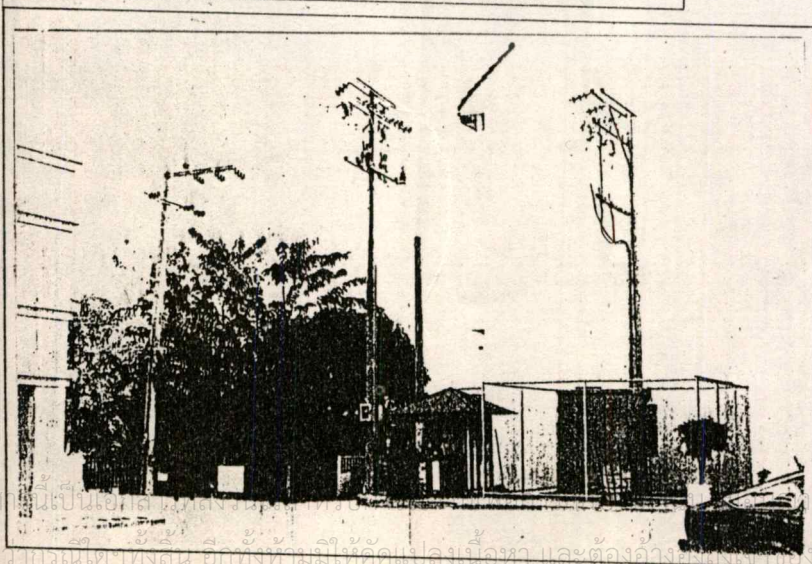
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ไม่ควรนำเอกสารนี้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ควรนำเอกสารนี้ไปใช้เพื่อการค้าหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ และต้องอ้างอิงเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 37
 บันไดชั้นลงชั้นที่ 1
 โดยด้านใต้เป็นบ่อพัก
 และปั้มน้ำประปา
 โครงการพูน
 คอนโดทาวน์



ภาพที่ 38
 ตั้งพักน้ำประปา เสาทีวี
 และคลื่นวิทยุ FM รวม
 ชั้นหลังคา โครงการ
 พูนสินคอนโดทาวน์

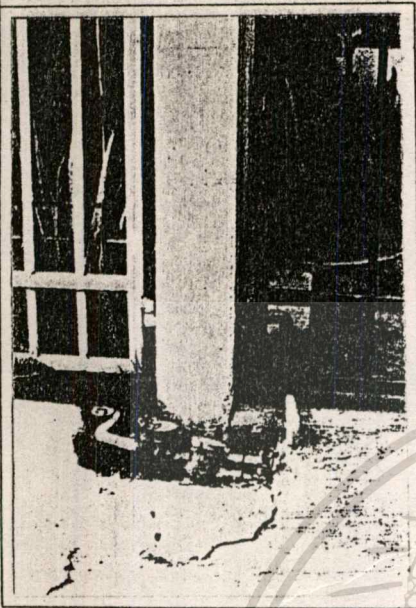


ภาพที่ 39
 ระบบไฟฟ้า
 หม้อแปลงไฟฟ้าขนาดใหญ่
 และบ้อมเจ้าหน้าที่
 รักษาความปลอดภัย
 โครงการพูนสินคอนโดทาวน์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาและต้องอ้างอิงทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

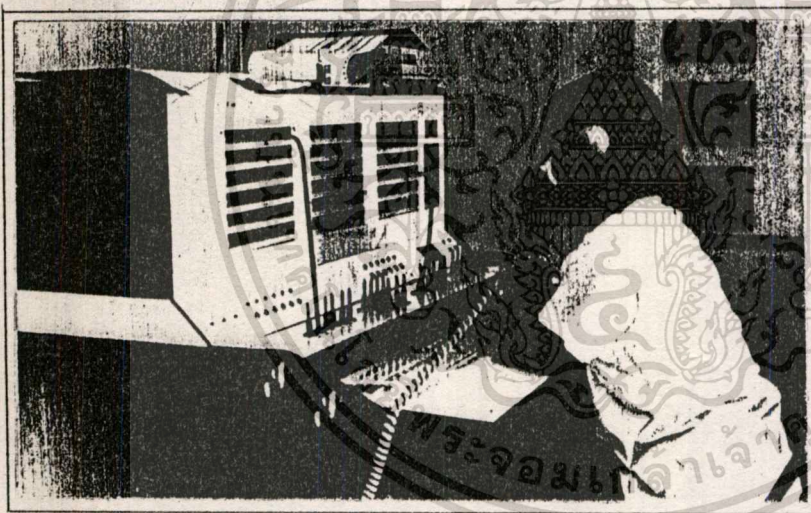
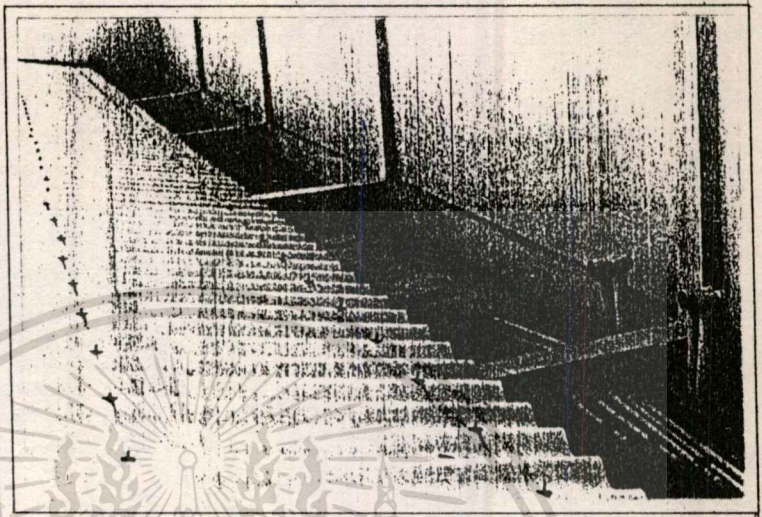
ภาพที่ 40

มิเตอร์วัดการใช้น้ำประปาหน้าทาวน์เฮ้าส์
โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1



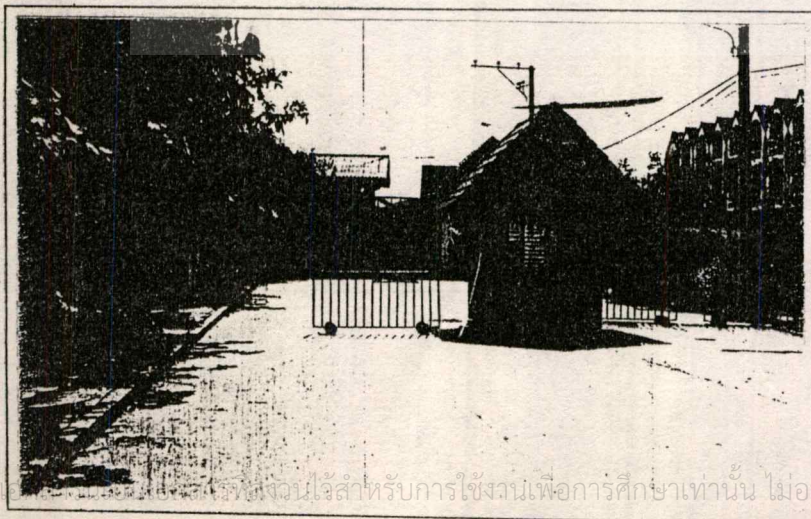
ภาพที่ 41

มิเตอร์วัดการใช้น้ำประปาแต่ละห้องชุด
โครงการพูนสินคอนโดทาวน์



ภาพที่ 42

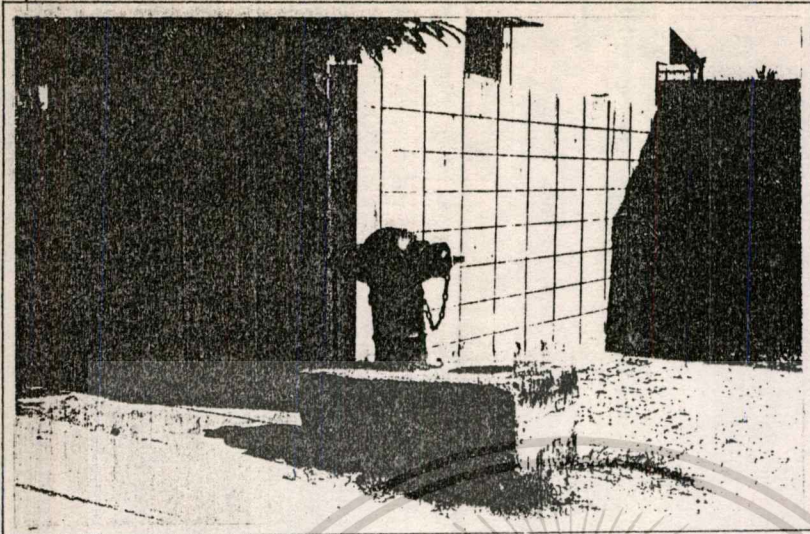
ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์ของ
โครงการพูนสินคอนโดทาวน์



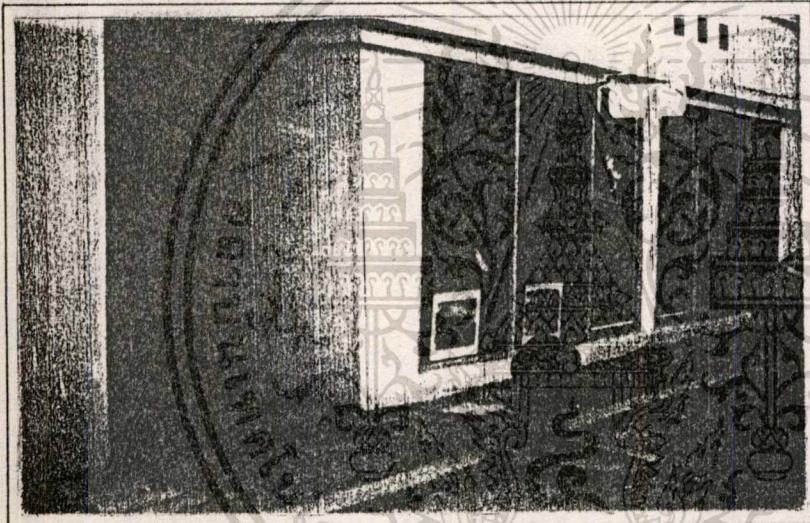
ภาพที่ 43

บิ่อมเจ้าหน้าที่รักษาความ
ปลอดภัยบริเวณปากทาง
เข้าโครงการหมู่บ้าน
บดินทรรักษา 1

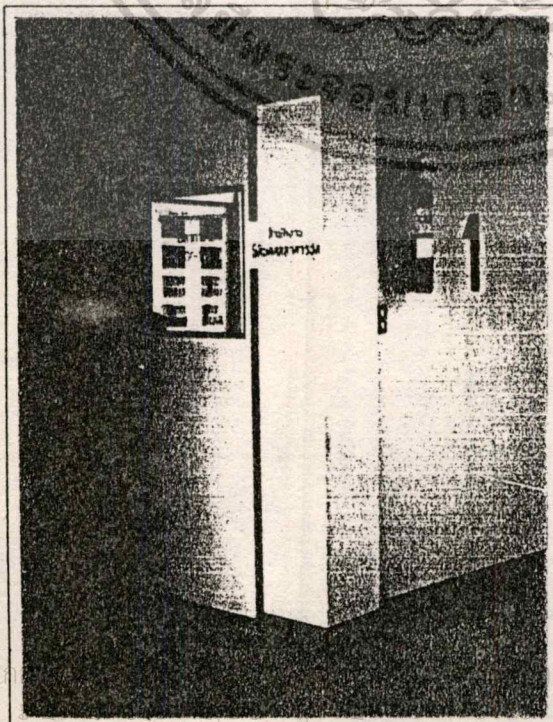
พนักงานเจ้าหน้าที่ให้การไขว่ขว้างเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 44
 ท่อระบายขนาดใหญ่
 เพื่อการดับเพลิง
 ภายในโครงการหมู่บ้าน
 บดินทรรักษา 1



ภาพที่ 45
 ท่อระบายขนาดใหญ่
 เพื่อการดับเพลิง
 ภายในโครงการพูนสิน
 คอนโดทาวน์



ภาพที่ 46
 ดังสารเคมีเพื่อการดับเพลิง
 และสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
 โครงการพูนสินคอนโดทาวน์

บทที่ 4

การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยทางสังคม เศรษฐกิจและปัจจัยอื่น ๆ ของผู้อยู่อาศัยระหว่างโครงการหมู่บ้านดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาว์น

ทั้งโครงการหมู่บ้านดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาว์น ได้มีการจำกัดตัวแปรให้อยู่ในระดับเดียวกันในเรื่องทำเลที่ตั้ง จำนวนหน่วยของโครงการ ระดับราคาต่อหน่วย อายุของอาคารซึ่งมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยแล้ว ปัจจัยทางสังคม เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย เช่นกัน (Francescato, in Conway, ed. 1977: 164; Newman, in Conway, ed. 1977: 187 and Beck, in Carson, ed. 1974: 318) นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ อีกที่มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยคือ ประสิทธิภาพที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัย การเดินทางของผู้อยู่อาศัยและบ้านในอุดมคติของผู้อยู่อาศัย (Michelson, 1974: 185) เมื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นตัวแทนของสมาชิกในครัวเรือนและคำถามที่ให้แสดงระดับความพอใจเป็นเรื่องเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพทั้งสิ้น ฉะนั้นถ้าการศึกษาในบทนี้พบว่าปัจจัยทางสังคม เศรษฐกิจ ประสิทธิภาพที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัย การเดินทางของผู้อยู่อาศัย และบ้านในอุดมคติของผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถามของทั้งสองโครงการที่นำมาศึกษาไม่มีความแตกต่างกัน แต่ระดับความพอใจของผู้อยู่อาศัยซึ่งจะศึกษาในบทถัดไปมีความแตกต่างกัน ก็น่าจะสรุปได้ว่าระดับความพอใจที่แตกต่างกันนั้นเป็นผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัย

ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย

4.1 เพศ

โครงการหมู่บ้านดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาว์น ผู้ตอบแบบสอบถามมีสัดส่วนเป็นเพศชาย ร้อยละ 51.3 กับ 51.0 และเพศหญิง ร้อยละ 48.7 กับ 49.0 ตามลำดับ จะเห็นว่าทั้งสองโครงการมีสัดส่วนเรื่องเพศใกล้เคียงกันทำให้ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติเมื่อทดสอบสัดส่วนเพศของทั้งสองโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3
แสดงสัดส่วนเพศ

เพศ	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 จำนวน	ร้อยละ	โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ จำนวน	ร้อยละ
ชาย	20	51.3	25	51.0
หญิง	19	48.7	24	49.0
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม , ตุลาคม 2534.

ตารางที่ 4
การทดสอบทางสถิติสัดส่วนเพศ

เพศ	สัดส่วนของ โครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1	สัดส่วนของ โครงการพูนสิน คอนโดทาวน์	ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับ นัยสำคัญ 0.05
ชาย	0.513	0.510	0.02	± 1.96
หญิง	0.487	0.490	-0.02	± 1.96

4.2 ช่วงอายุ

โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีช่วงอายุ 21-30 ปี มีสัดส่วนที่สูงกว่าโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เล็กน้อยคือ เป็นร้อยละ 55.1 กับ 43.6 ตามลำดับ แต่ในช่วงอายุ 31-40 ปี และ 41-50 ปี โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีสัดส่วนเป็นร้อยละ 46.1 และ 10.3 ซึ่งสูงกว่าโครงการพูนสินคอนโดทาวน์เล็กน้อยที่มีสัดส่วนเป็นร้อยละ 38.8 และ 4.1 จะเห็นว่าทั้งสองโครงการผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีช่วงอายุระหว่าง 21-40 ปี อย่างไรก็ตามเมื่อทดสอบสัดส่วนช่วงอายุทั้งสองโครงการแล้วไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5
แสดงสัดส่วนช่วงอายุ

ช่วงอายุ	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
21-30 ปี	17	43.6	27	55.1
31-40 ปี	18	46.1	19	38.8
41-50 ปี	4	10.3	2	4.1
51-60 ปี	0	0.0	1	2.0
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

ตารางที่ 6
การทดสอบทางสถิติสัดส่วนช่วงอายุ

ช่วงอายุ	สัดส่วนของ โครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1	สัดส่วนของ โครงการพูนสิน คอนโดทาวน์	ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับ นัยสำคัญ 0.05
21-30 ปี	0.436	0.551	-0.75	± 1.96
31-40 ปี	0.461	0.388	0.46	± 1.96
41-50 ปี	0.103	0.041	0.30	± 1.96
51-60 ปี	0.000	0.020	-0.14	± 1.96

4.3 สถานภาพสมรส

สถานภาพการเป็นโสดโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มีร้อยละ

51.0 ซึ่งสูงกว่าเล็กน้อยโดยที่โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีร้อยละ 41.0 ส่วนสถานภาพสมรสแล้วโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กลับมีสูงกว่าโครงการ

พูนสินคอนโดทาวน์เล็กน้อยเป็นร้อยละ 53.9 กับ 44.9 ตามลำดับแต่เมื่อทดสอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
สอบสัดส่วนสถานภาพสมรสทุกสถานภาพของทั้งสองโครงการก็ไม่พบความแตกต่าง
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มาไปใช้

ต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 7

แสดงสัดส่วนสถานภาพสมรส

สถานภาพสมรส	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	16	41.0	25	51.0
สมรสแล้ว	21	53.9	22	44.9
หม้ายหรือหย่าร้าง	2	5.1	2	4.1
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

ตารางที่ 8

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนสถานภาพสมรส

สถานภาพสมรส	สัดส่วนของโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1	สัดส่วนของโครงการพูนสินคอนโดทาวน์	ค่า Z จากการคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05
โสด	0.410	0.510	-0.63	± 1.96
สมรสแล้ว	0.539	0.449	0.59	± 1.96
หม้ายหรือ- หย่าร้าง	0.051	0.041	0.05	± 1.96

4.4 ระดับการศึกษา

การศึกษาในทุกุกระดับโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 จะมีสัดส่วนที่สูงกว่าเล็กน้อย ยกเว้นในระดับอนุปริญญาที่โครงการพูนสินคอนโดทาวน์จะมีสัดส่วนที่สูงกว่าเล็กน้อย และจะเห็นว่าในระดับปริญญาตรี โครงการหมู่บ้าน

บดินทรรักษา 1 มีร้อยละ 56.4 โครงการพูนสินคอนโดทาวน์มีร้อยละ 51.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ซึ่งมากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามแต่ละโครงการ แต่จากผลการไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทดสอบสัดส่วนระดับการศึกษาทั้งสองโครงการแล้วไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 9
แสดงสัดส่วนระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ประถมศึกษา	1	2.6	1	2.0
มัธยมศึกษา	7	17.9	6	12.3
อนุปริญญา	6	15.4	14	28.6
ปริญญาตรี	22	56.4	25	51.0
สูงกว่าปริญญาตรี	2	5.1	2	4.1
อื่น ๆ	1	2.6	1	2.0
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

ตารางที่ 10
การทดสอบทางสถิติสัดส่วนระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	สัดส่วนของโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1	สัดส่วนของโครงการพูนสินคอนโดทาวน์	ค่า Z จากการคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05
ประถมศึกษา	0.026	0.020	0.03	± 1.96
มัธยมศึกษา	0.179	0.123	0.29	± 1.96
อนุปริญญา	0.154	0.286	-0.69	± 1.96
ปริญญาตรี	0.564	0.510	0.37	± 1.96
สูงกว่าปริญญาตรี	0.051	0.041	0.05	± 1.96
อื่น ๆ	0.026	0.020	0.03	± 1.96

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า

ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ลิขสิทธิ์ย่อมเป็นของผู้แต่ง และต้องอ้างถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.5 อาชีพ

อาชีพพนักงานหน่วยงานเอกชนในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มี ร้อยละ 34.7 โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีร้อยละ 30.8 ซึ่งมีสัดส่วนสูงที่สุดประมาณหนึ่งในสามของแต่ละโครงการ ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 สัดส่วนอาชีพที่รองลงมาเป็น ดำเนินธุรกิจส่วนตัว แม่บ้าน ข้าราชการตามลำดับ ส่วนในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์สัดส่วนอาชีพที่รองลงมาเป็น ดำเนินธุรกิจส่วนตัวซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับแม่บ้าน ตามลำดับและจากผลการทดสอบสัดส่วนอาชีพทั้งสองโครงการก็ทราบว่าไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 11
แสดงสัดส่วนอาชีพ

อาชีพ	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ข้าราชการ	5	12.8	9	18.4
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	2	5.1	5	10.2
พนักงานหน่วยงาน- เอกชน	12	30.8	17	34.7
ดำเนินธุรกิจ- ส่วนตัว	10	25.6	9	18.4
แม่บ้าน	7	18.0	5	10.2
อื่น ๆ	3	7.7	4	8.1
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 12

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนอาชีพ

อาชีพ	สัดส่วนของ โครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1	สัดส่วนของ โครงการพูนสิน คอนโดทาวน์	ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับ นัยสำคัญ 0.05
ข้าราชการ	0.128	0.184	-0.28	± 1.96
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	0.051	0.102	-0.25	± 1.96
พนักงานหน่วยงาน-				
เอกชน	0.308	0.347	-0.22	± 1.96
ดำเนินธุรกิจ-				
ส่วนตัว	0.256	0.184	0.38	± 1.96
แม่บ้าน	0.180	0.102	0.39	± 1.96
อื่น ๆ	0.077	0.081	-0.02	± 1.96

4.6 รายได้

ทั้งสองโครงการผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 5,001-10,000 บาทสูงที่สุดโดยที่โครงการพูนสินคอนโดทาวน์มีถึงร้อยละ 44.9 โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีร้อยละ 33.3 และที่ตอบอื่น ๆ ก็คือ พวกที่ยังไม่มีรายได้หรือมีไม่แน่นอน จากผลการทดสอบสัดส่วนรายได้ต่อเดือนทั้งสองโครงการแล้วไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 13
แสดงสัดส่วนรายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน (บาท)	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโตทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5,000	5	12.8	12	24.5
5,001 -10,000	13	33.3	22	44.9
10,001-15,000	7	18.0	5	10.2
15,001-20,000	4	10.3	5	10.2
สูงกว่า 20,000	7	17.9	4	8.2
อื่น ๆ	3	7.7	1	2.0
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม , ตุลาคม 2534.

ตารางที่ 14
การทดสอบทางสถิติ สัดส่วนรายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน (บาท)	สัดส่วนของ โครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1	สัดส่วนของ โครงการพูนสิน คอนโตทาวน์	ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับ นัยสำคัญ 0.05
ต่ำกว่า 5,000	0.128	0.245	-0.60	± 1.96
5,001 -10,000	0.333	0.449	-0.69	± 1.96
10,001-15,000	0.180	0.102	0.39	± 1.96
15,001-20,000	0.103	0.102	0.00	± 1.96
สูงกว่า 20,000	0.179	0.082	0.49	± 1.96
อื่น ๆ	0.077	0.020	0.27	± 1.96

4.7 ขนาดของครัวเรือน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ขนาดของครัวเรือนที่มีสูงสุด
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามแก้ไขตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นขนาด 3-4 คนมีร้อยละ 41.0 รองลงมาเป็นขนาด 1-2 คนมีร้อยละ 33.3 ส่วนโครงการพูนสิ้นคอนโตทาวน์ขนาดครัวเรือนที่มีสูงสุดเป็นขนาด 1-2 คนมีร้อยละ 42.9 รองลงมาซึ่งก็ใกล้เคียงกันเป็นขนาด 3-4 คนมีร้อยละ 40.8 เมื่อหาขนาดของครัวเรือนเฉลี่ยในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เป็น 3.54 คนซึ่งใหญ่กว่าเล็กน้อยในโครงการพูนสิ้นคอนโตทาวน์ที่มีขนาด 2.59 คน ลักษณะครอบครัวส่วนใหญ่จะเป็นการแยกตัวมาใหม่เพื่อสร้างความมั่นคงให้กับครอบครัวตนเองและจากผลการทดสอบสัดส่วนขนาดของครัวเรือนทั้งสองโครงการแล้วไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 15

แสดงสัดส่วนขนาดของครัวเรือน

ขนาดของ ครัวเรือน	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสิ้นคอนโตทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1-2 คน	13	33.3	21	42.9
3-4 คน	16	41.0	20	40.8
5-6 คน	9	23.1	8	16.3
7-8 คน	1	2.6	0	0.0
รวม	39	100.0	49	100.0

ขนาดของครัวเรือนเฉลี่ย $\bar{x} = 3.54$ คน $\bar{X} = 2.59$ คน

ที่มา : แบบสอบถาม , ตุลาคม 2534.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 16

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนขนาดของครัวเรือน

ขนาดของ ครัวเรือน	สัดส่วนของ โครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1	สัดส่วนของ โครงการพูนสิน คอนโดทาว์น	ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับ นัยสำคัญ 0.05
1-2 คน	0.333	0.429	-0.57	± 1.96
3-4 คน	0.410	0.408	0.01	± 1.96
5-6 คน	0.231	0.163	0.36	± 1.96
7-8 คน	0.026	0.000	0.16	± 1.96

4.8 ช่วงอายุของสมาชิกในครัวเรือน

ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์น กับโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 จะมีช่วงอายุของสมาชิกในครัวเรือนระหว่าง 21-30 ปี สูงที่สุดเป็นร้อยละ 40.2 กับ 37.7 ตามลำดับ รองลงมาคือช่วงอายุ 31-40 ปี เป็นร้อยละ 23.6 กับ 25.3 ตามลำดับและตั้งแต่ช่วงอายุ 31-40 ปี นี้ขึ้นไปจะเห็นว่าสัดส่วนในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 สูงกว่าเล็กน้อย ทุกช่วงอายุแต่จากผล การทดสอบสัดส่วนช่วงอายุของสมาชิกในครัวเรือนทั้งสองโครงการแล้วไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 17

แสดงสัดส่วนช่วงอายุของสมาชิกในครัวเรือน

ช่วงอายุของสมาชิก ในครัวเรือน	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
0 - 10 ปี	19	13.8	24	18.9
11 - 20 ปี	16	11.6	14	11.0
21 - 30 ปี	52	37.7	51	40.2
31 - 40 ปี	35	25.3	30	23.6
41 - 50 ปี	8	5.8	6	4.7
51 - 60 ปี	5	3.6	2	1.6
สูงกว่า 60 ปี	3	2.2	0	0.0
รวม	138	100.0	127	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

ตารางที่ 18

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนช่วงอายุของสมาชิกในครัวเรือน

ช่วงอายุของ สมาชิกในครัวเรือน	สัดส่วนของ โครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1	สัดส่วนของ โครงการพูนสิน คอนโตทาวน์	ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับ นัยสำคัญ 0.05
0 -10 ปี	0.138	0.189	-0.45	± 1.96
11-20 ปี	0.116	0.110	0.05	± 1.96
21-30 ปี	0.377	0.402	-0.26	± 1.96
31-40 ปี	0.253	0.236	0.16	± 1.96
41-50 ปี	0.058	0.047	0.09	± 1.96
51-60 ปี	0.036	0.016	0.16	± 1.96
สูงกว่า 60 ปี	0.022	0.000	0.26	± 1.96

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า

สงวนลิขสิทธิ์ © ทั้งสิ้น ปีที่พิมพ์สงวนไว้เพื่อเผยแพร่และยังห้ามมิให้ผู้อื่นนำข้อมูลไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต

ปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย

4.9 ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมทั้งโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์เป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุด มีร้อยละ 35.9 กับ 32.7 ตามลำดับ รองลงมาเป็นตึกแถวมีร้อยละ 25.6 กับ 24.5 ตามลำดับ จากผลการทดสอบสัดส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของทั้งสองโครงการแล้วพบว่าไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 19

แสดงสัดส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	14	35.9	16	32.7
บ้านแถวไม้	1	2.6	4	8.2
ตึกแถว	10	25.6	12	24.5
ทาวน์เฮ้าส์	8	20.5	5	10.2
คอนโดมิเนียม	0	0.0	1	2.0
แฟลต	3	7.7	8	16.3
อื่น ๆ	3	7.7	3	6.1
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 20

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม	สัดส่วนของโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1	สัดส่วนของโครงการพูนสินคอนโดทาวน์	ค่า Z จากการคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05
บ้านเดี่ยว	0.359	0.327	0.18	± 1.96
บ้านแถวไม้	0.026	0.082	-0.27	± 1.96
ตึกแถว	0.256	0.245	0.06	± 1.96
ทาวน์เฮ้าส์	0.205	0.102	0.52	± 1.96
คอนโดมิเนียม	0.000	0.020	-0.14	± 1.96
แฟลต	0.077	0.163	-0.43	± 1.96
อื่น ๆ	0.077	0.061	0.08	± 1.96

4.10 สาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม

ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีสาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิมเนื่องจากแยกครอบครัวมีร้อยละ 33.3 สูงที่สุด รองลงมาเนื่องจากสาเหตุไกลจากที่ทำงานมีร้อยละ 18.0 ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์เนื่องจากสาเหตุ แยกครอบครัวและเป็นบ้านหรือห้องเช่า มีร้อยละ 28.6 เท่ากันสูงที่สุด รองลงมาเนื่องจากสาเหตุไกลจากที่ทำงานมีร้อยละ 18.4 จากผลการทดสอบสัดส่วนสาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิมของทั้งสองโครงการไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 21

แสดงสัดส่วนสาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม

สาเหตุที่ย้ายออก จากที่อยู่อาศัยเดิม	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เป็นบ้านหรือห้องเช่า	6	15.4	14	28.6
ที่อยู่เดิมทรุดโทรม	2	5.1	2	4.1
ที่อยู่เดิมสภาพแวดล้อม ไม่ดี	1	2.6	6	12.2
อยู่ต่างจังหวัด	5	12.8	3	6.1
ไกลจากที่ทำงาน	7	18.0	9	18.4
แยกครอบครัว	13	33.3	14	28.6
อื่น ๆ	5	12.8	1	2.0
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 22

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนสาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม

สาเหตุที่ย้ายออก จากที่อยู่อาศัยเดิม	สัดส่วนของ โครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1	สัดส่วนของ โครงการพูนสิน คอนโดทาว์น	ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับ นัยสำคัญ 0.05
เป็นบ้านหรือห้องเช่า	0.154	0.286	-0.69	± 1.96
ที่อยู่เดิมทรุดโทรม	0.051	0.041	0.05	± 1.96
ที่อยู่เดิมสภาพแวดล้อมไม่ดี	0.026	0.122	-0.46	± 1.96
อยู่ต่างจังหวัด	0.128	0.061	0.33	± 1.96
ไกลจากที่ทำงาน	0.180	0.184	-0.02	± 1.96
แยกครอบครัว	0.333	0.286	0.26	± 1.96
อื่น ๆ	0.128	0.020	0.53	± 1.96

4.11 การครอบครองที่อยู่อาศัย

ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาว์น จะมีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นเช่าซื้อโดยผ่อนส่งระยะยาว ชื้อเงินสด และเช่าอยู่ โดยมีร้อยละเป็น 51.3 กับ 49.0 30.8 กับ 28.6 และ 15.4 กับ 22.4 ตามลำดับ จากการทดสอบสัดส่วนการครอบครองที่อยู่อาศัยของทั้งสองโครงการพบว่าไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 23

แสดงสัดส่วนการครอบครองที่อยู่อาศัย

การครอบครอง ที่อยู่อาศัย	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เช่าซื้อโดยผ่อนส่ง				
-ระยะยาว	20	51.3	24	49.0
ซื้อเงินสด	12	30.8	14	28.6
เช่าอยู่	6	15.4	11	22.4
อื่น ๆ	1	2.5	0	0.0
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

ตารางที่ 24

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนการครอบครองที่อยู่อาศัย

การครอบครองที่ อยู่อาศัย	สัดส่วนของ		ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับ นัยสำคัญ 0.05
	โครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1	โครงการพูนสิน คอนโดทาวน์		
เช่าซื้อโดยผ่อนส่ง				
-ระยะยาว	0.513	0.490	0.15	+1.96
ซื้อเงินสด	0.308	0.286	0.12	+1.96
เช่าอยู่	0.154	0.224	-0.36	+1.96
อื่น ๆ	0.025	0.000	0.16	+1.96

4.12 ลักษณะการเดินทางไปทำงาน

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีสัดส่วนการเดินทางไปทำงาน

โดยใช้รถยนต์ส่วนตัวร้อยละ 46.2 สูงที่สุด รองลงมา เป็นรถโดยสารประจำ
 ทางการร้อยละ 30.8 อื่น ๆ เช่น เดินหรือไม่ต้องเดินทางร้อยละ 17.9 และใช้
 ไม้กวาดเดินเท้า รถมอเตอร์ไซด์ และจักรยาน

รถจักรยานยนต์ร้อยละ 5.1 ตามลำดับ ส่วนโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มีสัดส่วนของการใช้รถโดยสารประจำทางร้อยละ 42.8 สูงที่สุด รองลงมาเป็นรถยนต์ส่วนตัวร้อยละ 34.7 อื่น ๆ เช่นเดินหรือไม่ต้องเดินทางร้อยละ14.3 และใช้รถจักรยานยนต์ร้อยละ 8.2 ตามลำดับ แต่ทุกลักษณะการเดินทางไปทำงานพบว่าไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติจากผลการทดสอบสัดส่วนลักษณะการเดินทางไปทำงาน

ตารางที่ 25

แสดงสัดส่วนลักษณะการเดินทางไปทำงาน

ลักษณะการเดินทางไปทำงาน	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1	โครงการพูนสินคอนโดทาวน์		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รถยนต์ส่วนตัว	18	46.2	17	34.7
รถโดยสารประจำทาง	12	30.8	21	42.8
รถจักรยานยนต์	2	5.1	4	8.2
อื่น ๆ	7	17.9	7	14.3
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

ตารางที่ 26

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนลักษณะการเดินทางไปทำงาน

ลักษณะการเดินทางไปทำงาน	สัดส่วนของโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1	สัดส่วนของโครงการพูนสินคอนโดทาวน์	ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05
รถยนต์ส่วนตัว	0.462	0.347	0.70	± 1.96
รถโดยสารประจำทาง	0.308	0.428	-0.70	± 1.96
รถจักรยานยนต์	0.051	0.082	-0.13	± 1.96
อื่น ๆ	0.179	0.143	0.18	± 1.96

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำเนื้อหาไปใช้

4.13 เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีสัดส่วนเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน 31-60 นาทีและน้อยกว่า 30 นาที สูงที่สุดเป็นร้อยละ 30.8 เท่ากัน สัดส่วนที่ต่ำสุดใช้เวลามากกว่า 120 นาที มีร้อยละ 7.7 ส่วนโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ใช้เวลา 31-60 นาที สูงที่สุดเป็นร้อยละ 30.6 สัดส่วนต่ำสุดใช้เวลา 91-120 นาที และมากกว่า 120 นาทีมีร้อยละ 10.2 แต่จากการทดสอบสัดส่วนเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานของทั้งสองโครงการพบว่าไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 27

แสดงสัดส่วนเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน

เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 30 นาที	12	30.8	14	28.6
31-60 นาที	12	30.8	15	30.6
61-90 นาที	8	20.5	10	20.4
91-120 นาที	4	10.2	5	10.2
มากกว่า 120 นาที	3	7.7	5	10.2
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534

ตารางที่ 28

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน

เวลาที่ใช้ในการ เดินทางไปทำงาน	สัดส่วนของ โครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1	สัดส่วนของ โครงการพูนสิน คอนโดทาวน์	ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับ นัยสำคัญ 0.05
น้อยกว่า 30 นาที	0.308	0.286	0.12	± 1.96
31-60 นาที	0.308	0.306	0.01	± 1.96
61-90 นาที	0.205	0.204	0.01	± 1.96
91-120 นาที	0.102	0.102	0.00	± 1.96
มากกว่า 120 นาที	0.077	0.102	-0.12	± 1.96

4.14 บ้านในอุดมคติ

ทั้งโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มีสัดส่วนบ้านในอุดมคติที่ชอบสูงสุด คือ บ้านเดี่ยว ถึงร้อยละ 97.4 กับ 91.8 ตามลำดับและมีผู้ตอบทาวน์เข้าสร้อยละ 2.6 กับ 8.2 ตามลำดับอีกเท่านั้น จากการทดสอบสัดส่วนบ้านในอุดมคติของทั้งสองโครงการพบว่าไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 29
แสดงสัดส่วนบ้านในอุดมคติ

บ้านในอุดมคติ	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	38	97.4	45	91.8
บ้านแถวไม้	-	-	-	-
ตึกแถว	-	-	-	-
ทาวน์เฮ้าส์	1	2.6	4	8.2
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-
แฟลต	-	-	-	-
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม , ตุลาคม 2534

ตารางที่ 30

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนบ้านในอุดมคติ

บ้านในอุดมคติ	สัดส่วนของ	สัดส่วนของ	ค่า Z จาก	ค่า Z ที่ระดับ
	โครงการหมู่บ้าน	โครงการพูนสิน		
	บดินทรรักษา 1	คอนโดทาวน์		
บ้านเดี่ยว	0.974	0.918	1.16	± 1.96
บ้านแถวไม้	-	-	-	-
ตึกแถว	-	-	-	-
ทาวน์เฮ้าส์	0.026	0.082	-0.27	± 1.96
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-
แฟลต	-	-	-	-

4.15 โครงการที่เลือกอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารทูลงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า การศึกษาในหัวข้ออื่นเพื่อต่นวโน้มของระดับความพอใจของผู้ไม่ว่ากรณิดุ่ยทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามเผยแพร่ผลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อยู่อาศัยที่จะศึกษาในบทต่อไป ซึ่งไม่รวมอยู่ในพวกเดียวกับ 4.1 - 4.14 ที่ศึกษาผ่านมาจากทั้งสองโครงการนี้ถ้าให้ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดเลือกอยู่โครงการใดโครงการหนึ่งจะเห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เลือกที่จะอยู่ที่เดิมถึงร้อยละ 97.4 และเลือกไปอยู่โครงการพูนสินคอนโดทาวน์เพียงร้อยละ 2.6 ซึ่งแตกต่างกับผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์เลือกที่จะอยู่ที่เดิมร้อยละ 63.3 และมีถึงร้อยละ 36.7 เลือกที่จะไปอยู่โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 จากการทดสอบสัดส่วนทั้งสองโครงการจะพบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 31

แสดงสัดส่วนโครงการที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกอยู่ระหว่างโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์

โครงการที่เลือกอยู่	โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1		โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1	38	97.4	18	36.7
โครงการพูนสินคอนโดทาวน์	1	2.6	31	63.3
รวม	39	100.0	49	100.0

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 32

การทดสอบทางสถิติสัดส่วนโครงการที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกอยู่
ระหว่างโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์

โครงการที่เลือก อยู่	สัดส่วนของ โครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1	สัดส่วนของ โครงการพูนสิน คอนโดทาวน์	ค่า Z จาก การคำนวณ	ค่า Z ที่ระดับ นัยสำคัญ 0.05
โครงการหมู่บ้าน -บดินทรรักษา 1	0.974	0.367	5.21*	<u>±1.96</u>
โครงการพูนสิน -คอนโดทาวน์	0.026	0.633	-3.35 *	<u>±1.96</u>

หมายเหตุ * มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05
จากการศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยทางสังคม เศรษฐกิจ ประสบการณ์
ที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัย การเดินทางของผู้อยู่อาศัยและบ้านใน
อุดมคติของผู้อยู่อาศัยในหัวข้อ 4.1-4.14 ของทั้งสองโครงการพบว่าไม่มี
ความแตกต่างกัน ฉะนั้นปัจจัยเหล่านี้จะไม่มีผลต่อความแตกต่างระดับความพอใจ
ของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการ แต่การศึกษาในหัวข้อ 4.15 โครงการที่เลือก
อยู่พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติซึ่งทั้งสองโครงการมีความแตกต่าง
ทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพจากการศึกษาในบทที่ 3 ที่ผ่านมา ซึ่งก็น่าจะ
แสดงให้เห็นว่าระดับความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่จะศึกษาในบทต่อไปจะมีความแตก
ต่างกันเกิดขึ้น

การศึกษาเปรียบเทียบความพอใจของผู้อยู่อาศัยระหว่างโครงการหมู่บ้าน
 บดินทรรักษา 1 กับ โครงการพูนสินคอนโดทาวน์

ในบทนี้จะเป็นการศึกษาเปรียบเทียบความพอใจของผู้อยู่อาศัยว่าจะมีความแตกต่างกันหรือไม่อันเนื่องจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ที่มีความแตกต่างกันจากการศึกษาในบทที่ 3 โดยจะศึกษาถึงระดับความรู้สึก-ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในแต่ละองค์ประกอบของที่อยู่อาศัยด้วย และนอกจากนั้นการศึกษาในบทนี้ยังเป็นการประเมินผลโครงการของทั้งสองโครงการที่น่าเป็นกรณีศึกษาอีกด้วย ลักษณะการศึกษาความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

ในการศึกษาจะอาศัยมาตราประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและมาตราประเมินความพอใจที่เป็นคำคุณศัพท์หรือวลีที่ได้จากการสัมภาษณ์โดยมีการขึ้นำน้อยที่สุดในช่วงสร้างแบบสอบถามประกอบด้วยแนวแบบสอบถามเดิม แต่ละมาตราจะเป็นความหมายตรงข้ามกันอยู่สองฝั่งของตารางการประเมิน 5 ชั้น ดังตัวอย่างการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อหน่วยที่อาศัย เช่น

	5	4	3	2	1	
กว้างขวาง						คับแคบ
สว่าง						มืด
แข็งแรง						ไม่แข็งแรง
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ

โดยให้ความหมายของระดับคะแนนแต่ละมาตราดังนี้

- 5 หมายถึง มากในทางพอใจ
- 4 หมายถึง ค่อนข้างไปทางระดับ 5
- 3 หมายถึง พอใจในระดับที่ยอมรับได้
- 2 หมายถึง ค่อนข้างไปทางระดับ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

1 หมายถึง มากในทางไม่พอใจ
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คะแนนที่ประเมินได้จากการหาค่าเฉลี่ยมัชฌิม เลขคณิตในแต่ละมาตราถ้า

\bar{X} มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 แสดงว่ามีความพอใจในองค์ประกอบของที่อยู่อาศัยนั้น

\bar{X} มีค่าน้อยกว่า 3.00 แสดงว่ามีความไม่พอใจในองค์ประกอบที่อยู่อาศัยนั้น

การกำหนดมาตราในการประเมิน

ได้แบ่งส่วนของมาตราในการประเมินภายในโครงการที่นำมา เป็นกรณีศึกษาออกเป็นสามส่วนดังนี้ คือ

5.1 มาตราในการประเมินสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยมาตราความรู้สึก-ทัศนคติ 12 มาตรา และมาตราความพอใจ 1 มาตรา รวม 13 มาตรา ได้แก่

- | | |
|---|--|
| 1. กว้างขวาง-คับแคบ | 2. ลมเย็นสบาย-อับลม |
| 3. สว่าง-มืด | 4. แข็งแรง-ไม่แข็งแรง |
| 5. ใช้วัสดุดี-ใช้วัสดุไม่ดี | 6. ฝีมือก่อสร้างดี-ฝีมือก่อสร้างไม่ดี |
| 7. สวยงาม-ไม่สวยงาม | 8. แบ่งพื้นที่ใช้สอยได้เหมาะสม-
แบ่งพื้นที่ใช้สอยไม่เหมาะสม |
| 9. ให้ความเป็นส่วนตัว-
ไม่ให้ความเป็นส่วนตัว | 10. ขโมยเข้ายาก-ขโมยเข้าง่าย |
| 11. ราคาถูก-ราคาแพง | 12. ไม่มีปัญหาเรื่องทิ้งขยะ-มีปัญหาเรื่อง
ทิ้งขยะ |
| 13. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ | |

5.2 มาตราในการประเมินสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน ซึ่งแบ่งเป็นองค์ประกอบย่อยดังนี้

5.2.1 มาตราในการประเมินถนนของชุมชน ประกอบด้วยมาตราความรู้สึก-ทัศนคติ 5 มาตรา และมาตราความพอใจ 1 มาตรา รวม 6 มาตรา ได้แก่

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. กว้างขวาง-คับแคบ | 2. รถไม่พลุกพล่าน-รถพลุกพล่าน |
| 3. ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย | 4. ร่มรื่น-แห้งแล้ง |
| 5. สะอาด-สกปรก | 6. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ |

5.2.2 มาตราในการประเมินทางเดินหน้าหน่วย ประกอบด้วย

มาตราความรู้สึก-ทัศนคติ 4 มาตรา และมาตราความพอใจ 1 มาตรา รวม 5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ไปใช้ประโยชน์ในการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. กว้างขวาง-คับแคบ | 2. ไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน |
| 3. ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย | 4. ใช้เป็นที่พบปะเพื่อนบ้านได้ดี-
ใช้เป็นที่พบปะเพื่อนบ้านได้ไม่ดี |
| 5. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ | |

5.2.3 มาตรฐานในการประเมินสนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม ประกอบด้วยมาตรฐานความรู้สึก-ทัศนคติ 7 มาตรฐาน และมาตรฐานความพอใจ 1 มาตรฐาน รวม 8 มาตรฐาน ได้แก่

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. เพียงพอ-ไม่เพียงพอ | 2. ร่มรื่น-แห้งแล้ง |
| 3. ใช้เป็นที่พักผ่อนได้- เป็นที่พักผ่อน
ไม่ได้ | 4. ไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน |
| 5. สะอาด-สกปรก | |
| 6. ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย | 7. สะดวกในการใช้-ไม่สะดวก
ในการใช้ |
| 8. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ | |

5.2.4 มาตรฐานในการประเมินอาคารพาณิชย์ ประกอบด้วย มาตรฐานความรู้สึก-ทัศนคติ 3 มาตรฐาน และ มาตรฐานความพอใจ 1 มาตรฐาน รวม 4 มาตรฐาน ได้แก่

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. จำนวนเพียงพอ-จำนวนไม่
เพียงพอ | 2. สะดวกในการใช้บริการ-ไม่
สะดวกในการใช้บริการ |
| 3. การบริการดี-การบริการไม่ดี | 4. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ |

5.2.5 มาตรฐานในการประเมินที่ทิ้งขยะ ประกอบด้วยมาตรฐานความรู้สึก-ทัศนคติ 4 มาตรฐาน และมาตรฐานความพอใจ 1 มาตรฐาน รวม 5 มาตรฐาน ได้แก่

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| 1. จำนวนเพียงพอ-จำนวนไม่เพียงพอ | 2. ไม่ส่งกลิ่นรบกวน-ส่งกลิ่น
รบกวน |
| 3. ใกล้เคียง-ไกล | |
| 4. สะอาด-สกปรก | 5. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ |

5.2.6 มาตรฐานในการประเมินระบบบำบัดน้ำเสีย ประกอบด้วย มาตรฐานความรู้สึก-ทัศนคติ 3 มาตรฐานและมาตรฐานความพอใจ 1 มาตรฐาน รวม 4 มาตรฐาน ได้แก่

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. ที่ตั้งเหมาะสม-ที่ตั้งไม่เหมาะสม | 2. ไม่ส่งกลิ่นรบกวน-ส่งกลิ่นรบกวน |
| 3. บำบัดน้ำเสียได้หมด-บำบัดน้ำเสีย
ได้ไม่หมด | 4. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ |

5.2.7 มาตรฐานในการประเมินระบบระบายน้ำ ประกอบด้วย มาตรฐานความรู้สึก-ทัศนคติ 3 มาตรฐาน และมาตรฐานความพอใจ 1 มาตรฐาน รวม 4 มาตรฐาน ได้แก่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ระบายน้ำได้ดี-ระบายน้ำ
ได้ไม่ดี
2. ยากต่อการดูดตัน-ง่ายต่อการดูดตัน
3. ไม่ส่งกลิ่นรบกวน-ส่งกลิ่นรบกวน
4. นำพอใจ-ไม่นำพอใจ

5.2.8 มาตราในการประเมินที่จอดรถประกอบด้วยมาตราความรู้สึก-ทัศนคติ 4 มาตรา และมาตราความพอใจ 1 มาตรา รวม 5 มาตรา ได้แก่

1. จำนวนเพียงพอ-จำนวนไม่เพียงพอ
2. กว้างขวาง-คับแคบ
3. ใกล้หน่วยที่อยู่อาศัย-ไกลหน่วยที่อยู่อาศัย
4. ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย
5. นำพอใจ-ไม่นำพอใจ

5.2.9 มาตราในการประเมินสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนโดยรวม ประกอบด้วยมาตราความรู้สึก-ทัศนคติ 8 มาตรา และมาตราความพอใจ 1 มาตรา รวม 9 มาตรา ได้แก่

1. สะอาด-สกปรก
2. เงียบสงบ-มีเสียงรบกวน
3. ร่มรื่น-แห้งแล้ง
4. ไม่แออัด-แออัด
5. ไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน
6. ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย
7. เพื่อนบ้านดี-เพื่อนบ้านไม่ดี
8. วางองค์ประกอบชุมชนเหมาะสม-วางองค์ประกอบชุมชนไม่เหมาะสม
9. นำพอใจ-ไม่นำพอใจ

5.3 มาตราในการประเมินสาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชนคือระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การดูแลรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัยและกรรมการดูแลชุมชน จะประเมินด้วยมาตรานำพอใจ-ไม่นำพอใจ มาตราเดียว

การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยระหว่างโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

จากตารางที่ 33 จะเห็นว่ามาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้ง 13 มาตรา ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ย มากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวน 9 มาตรา โดยมีมาตราสว่าง-มืด ที่ \bar{X} เท่ากับ 4.282 มีค่าสูงสุด รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 4.205 เป็นมาตราราคาถูก-ราคาแพง มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตราฝีมือก่อสร้างดี-ฝีมือก่อสร้างไม่ดีโดย \bar{X} เท่ากับ 1.897 รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 2.308 เป็นมาตราแข็งแรง-ไม่แข็งแรง แสดงไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่ดีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวน 8 มาตรา โดยมีมาตราไม่มีปัญหาเรื่องทั้งขยะ-มีปัญหารเรื่องทั้งขยะ ที่ \bar{X} เท่ากับ 4.408 มีค่าสูงสุด รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 4.306 เป็นมาตราราคาถูกราคาแพง มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตราให้ความเป็นส่วนตัว-ไม่ให้ความเป็นส่วนตัวโดย \bar{X} เท่ากับ 1.510 รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 2.000 เป็นมาตราลมเย็นสบาย-อับลม แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่ดีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

มาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการทั้ง 13 มาตรานี้จะมีมาตราที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 9 มาตรา โดยเป็นมาตราที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ 6 มาตรา และเป็นมาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เพียง 3 มาตรา ซึ่งทำให้เห็นว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีความรู้สึก-ทัศนคติ และความพอใจที่ดีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยดีกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ดังนี้

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มี 7 มาตรา

1. ให้ความเป็นส่วนตัว-ไม่ให้ความเป็นส่วนตัว ($t=12.66*$)
2. กว้างขวาง-คับแคบ ($t=10.38*$)
3. ลมเย็นสบาย-อับลม ($t=9.53*$)
4. แบ่งพื้นที่ใช้สอยได้เหมาะสม-แบ่งพื้นที่ใช้สอยไม่เหมาะสม ($t=5.19*$)
5. นำพอใจ-ไม่นำพอใจ ($t=3.32*$)
6. สว่าง-มืด ($t=2.81*$)
7. สวยงาม-ไม่สวยงาม ($t=0.59$)

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มี 6 มาตรา

1. แข็งแรง-ไม่แข็งแรง ($t=-8.44*$)
2. ฝีมือก่อสร้างดี-ฝีมือก่อสร้างไม่ดี ($t=-7.16*$)
3. ไม่มีปัญหาเรื่องทั้งขยะ-มีปัญหารเรื่องทั้งขยะ ($t=-6.04*$)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ขโมยเข้ายาก-ขโมยเข้าง่าย ($t=-1.41$) ญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. ใช้วัสดุดี-ใช้วัสดุไม่ดี ($t=-1.03$)

6. ราคาถูก-ราคาแพง ($t=-0.52$)

ตารางที่ 33

แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อสภาพแวดล้อม
ทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

มาตรา	ม.บดินทรรักษา1		พูนสินคอนโดทาว์น		ค่าที่ได้ จากการ คำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
กว้างขวาง-คับแคบ	3.615	0.747	2.102	0.621	10.38*
ลมเย็นสบาย-อับลม	3.821	0.601	2.000	1.155	9.53*
สว่าง-มืด	4.282	0.456	3.796	1.099	2.81*
แข็งแรง-ไม่แข็งแรง	2.308	1.004	4.204	1.080	-8.44*
ใช้วัสดุดี-ใช้วัสดุไม่ดี	2.795	0.801	3.000	1.021	-1.03
ฝีมือก่อสร้างดี-ฝีมือก่อสร้าง -ไม่ดี	1.897	0.882	3.510	1.227	-7.16*
สวยงาม-ไม่สวยงาม	2.897	0.788	2.796	0.816	0.59
แบ่งพื้นที่ใช้สอยได้เหมาะสม- แบ่งพื้นที่ใช้สอยได้ไม่เหมาะสม	3.897	1.021	2.898	0.714	5.19*
ให้ความเป็นส่วนตัว-ไม่ให้ ความเป็นส่วนตัว	3.718	0.647	1.510	0.982	12.66*
ขโมยเข้ายาก-ขโมยเข้าง่าย	3.103	1.188	3.408	0.734	-1.41
ราคาถูก-ราคาแพง	4.205	0.923	4.306	0.895	-0.52
ไม่มีปัญหาเรื่องสิ่งขยะ- มีปัญหาเรื่องสิ่งขยะ	3.077	1.133	4.408	0.934	-6.04*
น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ	3.539	0.600	3.082	0.672	3.32*

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534

หมายเหตุ * มาตราที่ค่าคะแนนเฉลี่ยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ
จากการเป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ที่ระดับ 0.05
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้
อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน แบ่งเป็นการศึกษาแต่ละ
องค์ประกอบย่อยดังนี้

5.2.1 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติ และความ
พอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อถนนของชุมชน

จากตารางที่ 34 จะเห็นว่ามาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจ
ของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อถนนของชุมชนทั้ง 6 มาตรา ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทร
รักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวนทั้ง 6 มาตรา
เลย โดยมีมาตราน่าพอใจ-ไม่น่าพอใจที่ \bar{X} เท่ากับ 4.410 มีค่าสูงสุด รองลง
มา \bar{X} เท่ากับ 4.102 เป็นมาตราสะอาด-สกปรก มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ย
ต่ำสุดเป็นมาตราร่มรื่น-แห้งแล้งโดย \bar{X} เท่ากับ 3.308 แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมี
ความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่ดีต่อถนนของชุมชน ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูน
สินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวน 5 มาตรา
โดยมีมาตราสะอาด-สกปรก ที่ \bar{X} เท่ากับ 4.102 มีค่าสูงสุด รองลงมา \bar{X}
เท่ากับ 3.714 เป็นมาตรารถไม่พลุกพล่าน-รถพลุกพล่าน มาตราที่ได้ค่าคะแนน
เฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตรากว้างขวาง-คับแคบโดย \bar{X} เท่ากับ 2.796 แสดงว่าผู้
อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่ดีต่อถนนของชุมชน

มาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครง
การทั้ง 6 มาตรานี้จะมีมาตราที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอยู่ 2
มาตราโดยเป็นมาตราที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนน
เฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ทั้ง 2 มาตราทำให้เห็นว่าผู้
อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อ
ถนนของชุมชนดีกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ดังนี้

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ย
สูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มี 4 มาตรา

1. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ ($t=6.86*$)
2. กว้างขวาง-คับแคบ ($t=4.55*$)
3. ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย ($t=0.98$)
4. ร่มรื่น-แห้งแล้ง ($t=0.52$)

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่า
ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มี 1 มาตรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรใช้จนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

1. รถไม่พลุกพล่าน-รถพลุกพล่าน ($t=-1.51$)

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตราที่อยู่ทั้งสองโครงการให้ค่าคะแนนเฉลี่ยเท่ากัน มี 1 มาตรา

1. สะอาด-สกปรก ($t=0.00$)

ตารางที่ 34

แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อถนนของชุมชน

มาตรา	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาวน์		ค่า t ที่ได้ จากการคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
กว้างขวาง-คับแคบ	3.897	1.273	2.796	0.912	4.55*
รถไม่พลุกพล่าน-					
รถพลุกพล่าน	3.410	1.019	3.714	0.866	-1.51
ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย	3.692	0.694	3.510	1.043	0.98
ร่มรื่น-แห้งแล้ง	3.308	0.731	3.204	1.136	0.52
สะอาด-สกปรก	4.102	0.968	4.102	0.872	0.00
น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ	4.410	0.751	3.102	0.984	6.86*

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

หมายเหตุ * มาตราที่ค่าคะแนนเฉลี่ยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

5.2.2 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อทางเดินหน้าหน่วย

จากตารางที่ 35 จะเห็นว่ามาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อทางเดินหน้าหน่วยทั้ง 5 มาตรา ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวนเพียง 2 มาตรา โดยมีมาตราไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน ที่ \bar{X} เท่ากับ 3.513 มีค่าสูงสุด อีกมาตราหนึ่ง \bar{X} เท่ากับ 3.205 เป็นมาตราใช้เป็นที่พบบปะเพื่อนบ้านได้ดี-ใช้เป็นที่พบบปะเพื่อนบ้านได้ไม่ดี มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตรากว้างขวาง-คับแคบโดย \bar{X} เท่ากับ 2.000 รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 2.795 เป็นมาตราปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่ไม่ค่อยดีนักต่อทางเดินหน้าหน่วย ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวน 3 มาตรา โดยมีมาตราปลอดภัย-ไม่ปลอดภัยที่ \bar{X} เท่ากับ 3.102 มีค่าสูงสุด รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 3.020 เป็น

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตราน่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ มาตรการที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตราไม่
 พลุกพล่าน-พลุกพล่าน โดย \bar{X} เท่ากับ 2.694 รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 2.898
 เป็นมาตรากว้างขวาง-คับแคบ แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติและความ
 พอใจที่ยอมรับได้ต่อทางเดินหน้าหน่วย

มาตรการความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจ ของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครง
 การทั้ง 5 มาตรการี้จะมีมาตรการที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอยู่ 2
 มาตรการ ผู้อยู่แต่ละโครงการให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่ากันโครงการละมาตรา ดังนี้

มาตรการที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ย
 สูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มี 2 มาตรการ

1. ไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน ($t=4.42*$)
2. ใช้เป็นที่พบปะเพื่อนบ้านได้ดี-ใช้เป็นที่พบปะเพื่อนบ้านได้ไม่ดี ($t=1.09$)

มาตรการที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่า
 ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มี 3 มาตรการ

1. กว้างขวาง-คับแคบ ($t=-5.11*$)
2. ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย ($t=-1.70$)
3. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ ($t=-0.42$)

ตารางที่ 35

แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อทางเดินหน้าหน่วย

มาตรา	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาวน์		ค่า t ที่ได้ จากการคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
กว้างขวาง-คับแคบ	2.000	0.607	2.898	1.026	-5.11*
ไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน	3.513	0.756	2.694	0.940	4.42*
ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย	2.795	0.767	3.102	0.895	-1.70
ใช้เป็นที่พบปะเพื่อน บ้านได้ดี - ได้ไม่ดี	3.205	0.732	3.000	0.979	1.09
น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ	2.949	0.647	3.020	0.946	-0.42

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

หมายเหตุ * มาตรการที่ค่าคะแนนเฉลี่ยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ที่ระดับ 0.05

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.3 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม

จากตารางที่ 36 จะเห็นว่ามาตรการความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อาศัยที่มีต่อสนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อมทั้ง 8 มาตรการ ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 เพียง 3 มาตรการ โดยมีมาตรการปลอดภัย-ไม่ปลอดภัยที่ \bar{X} เท่ากับ 3.718 มีค่าสูงสุด รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 3.308 เป็นมาตรการน่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ มาตรการที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำกว่า 3.00 มีถึง 5 มาตรการ มาตรการที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตรการรั้ว-แห้งแล้งโดย \bar{X} เท่ากับ 1.821 รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 2.513 เป็นมาตรการเพียงพอ-ไม่เพียงพอ แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติที่ไม่ค่อยดีนักต่อสนามเด็กเล่น ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 เพียง 1 มาตรการคือ มาตรการสะอาด-สกปรกโดย \bar{X} เท่ากับ 3.592 นอกนั้นเป็นมาตรการที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำกว่า 3.00 ถึง 7 มาตรการ มาตรการที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตรการเพียงพอ-ไม่เพียงพอโดยที่ \bar{X} เท่ากับ 1.694 รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 1.796 เป็นมาตรการรั้ว-แห้งแล้ง แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่ไม่ดีต่อสวนหย่อม

มาตรการความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการทั้ง 8 มาตรการนี้จะมีมาตรการที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอยู่ 5 มาตรการ โดยเป็นมาตรการที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์น 4 มาตรการและเป็นมาตรการที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เพียง 1 มาตรการ ทำให้เห็นว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีความรู้สึก-ทัศนคติ และความพอใจที่มีต่อสนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อมดีกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์น ดังนี้

มาตรการที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นมี 6 มาตรการ

1. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ ($t=6.10*$)
2. ใช้เป็นที่พักผ่อนได้-ใช้เป็นที่พักผ่อนไม่ได้ ($t=4.89*$)
3. ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย ($t=4.25*$)
4. เพียงพอ-ไม่เพียงพอ ($t=3.90*$)
5. ไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน ($t=0.94$)

6. รั้ว-แห้งแล้ง ($t=0.15$)

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มี 2 มาตรา

1. สะอาด-สกปรก ($t=-3.11*$)
2. สะดวกในการใช้-ไม่สะดวกในการใช้ ($t=-1.39$)

ตารางที่ 36

แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อสนามเด็กเล่นหรือส่วนหย่อม

มาตรา	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาวน์		ค่า t ที่ได้จากการคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
เพียงพอ-ไม่เพียงพอ	2.513	0.914	1.694	1.025	3.90*
ร่มรื่น-แห้งแล้ง	1.821	0.556	1.796	0.935	0.15
ใช้เป็นที่พักผ่อนได้-ใช้เป็นที่พักผ่อนไม่ได้	2.821	0.790	1.816	1.131	4.89*
ไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน	2.897	1.071	2.694	0.962	0.94
สะอาด-สกปรก	3.000	0.827	3.592	0.934	-3.11*
ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย	3.718	1.099	2.796	0.935	4.25*
สะดวกในการใช้-ไม่สะดวกในการใช้	2.615	0.935	2.898	0.963	-1.39
น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ	3.308	0.863	2.306	0.619	6.10*

ที่มา : แบบสอบถาม , ตุลาคม 2534.

หมายเหตุ * มาตราที่ค่าคะแนนเฉลี่ยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

5.2.4 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติ และความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารพาณิชย์

จากตารางที่ 37 จะเห็นว่ามาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารพาณิชย์ทั้ง 4 มาตรา ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวน 2 มาตรา โดยมีมาตราน่าพอใจ-ไม่น่าพอใจที่ \bar{x} เท่ากับ 3.410 และ มาตราการบริการดี-การบริการไม่ดีที่ \bar{x} มีค่า 3.103 มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็น

มาตราสะดวกในการใช้บริการ-ไม่สะดวกในการใช้บริการ โดย \bar{x} เท่า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กับ 2.718 รองลงมา \bar{x} เท่ากับ 2.949 เป็นมาตราจำนวนเพียงพอ -จำนวนไม่เพียงพอ ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 ทั้ง 4 มาตราเลย โดยมีมาตราน่าพอใจ-ไม่น่าพอใจกับมาตราสะดวกในการใช้บริการ-ไม่สะดวกในการใช้บริการที่ \bar{x} สูงสุดเท่ากับ 3.510 เท่ากัน รองลงมาเป็นมาตราจำนวนเพียงพอ-จำนวนไม่เพียงพอและการบริการดี-การบริการไม่ดีโดยที่ \bar{x} เท่ากับ 3.102 และ 3.000 ตามลำดับ

มาตราความรู้สึกรู้สึก-ทัศนคติ และความพอใจ ของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการทั้ง 4 มาตรานี้จะมีมาตราที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอยู่เพียง 1 มาตรา ซึ่งเป็นมาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ทำให้เห็นว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มีความรู้สึก-ทัศนคติที่มีต่ออาคารพาณิชย์ดีกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ดังนี้

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มี 1 มาตรา

1. การบริการดี-การบริการไม่ดี ($t=0.58$)

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มี 3 มาตรา

1. สะดวกในการใช้บริการ-ไม่สะดวกในการใช้บริการ ($t=-3.87*$)
2. จำนวนเพียงพอ-จำนวนไม่เพียงพอ ($t=-0.75$)
3. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ ($t=-0.64$)

ตารางที่ 37

แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่ออาคารพาณิชย์

มาตรา	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาว์น		ค่า t ที่ได้จากการคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
จำนวนเพียงพอ-	2.949	1.050	3.102	0.872	-0.75
จำนวนไม่เพียงพอ					
สะดวกในการใช้บริการ	2.718	0.999	3.510	0.916	-3.87*
ไม่สะดวกในการใช้บริการ					
การบริการดี-	3.103	0.882	3.000	0.764	0.58
การบริการไม่ดี					
น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ	3.410	0.818	3.510	0.582	-0.64

ที่มา : แบบสอบถาม , ตุลาคม 2534

หมายเหตุ * มาตราที่ค่าคะแนนเฉลี่ยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

5.2.5 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติ และความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อที่ทั้งขยะ

จากตารางที่ 38 จะเห็นว่ามาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อที่ทั้งขยะทั้ง 5 มาตรา ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวน 3 มาตรา โดยมีมาตราใกล้-ไกล ที่ \bar{X} เท่ากับ 4.000 มีค่าสูงสุด รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 3.487 เป็นมาตราน่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตราจำนวนเพียงพอ-จำนวนไม่เพียงพอ โดย \bar{X} เท่ากับ 2.513 รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 2.692 เป็นมาตราไม่ส่งกลิ่นรบกวน -ส่งกลิ่นรบกวน แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อที่ทั้งขยะเป็นที่ยอมรับได้ ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวน 4 มาตรา โดยมีมาตรา ใกล้-ไกลที่ \bar{X} เท่ากับ 4.204 มีค่าสูงสุด รองลงมา \bar{X} เท่ากับ 4.000 เป็นมาตราน่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตราไม่ส่งกลิ่นรบกวน-ส่งกลิ่นรบกวนที่ \bar{X} เท่ากับ 2.796

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โฆษณาการค้า แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่ดีต่อที่ทั้งขยะ

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรการความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อาศัยทั้งสองโครงการทั้ง 5 มาตรการนี้จะมีมาตรการที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอยู่ 3 มาตรการโดยผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ทั้ง 3 มาตรการ ทำให้เห็นว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นมีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อที่ทั้งขยะดีกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ดังนี้

มาตรการที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ทั้ง 5 มาตรการ

1. จำนวนเพียงพอ-จำนวนไม่เพียงพอ ($t=-5.99*$)
2. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ ($t=-3.21*$)
3. สะอาด-สกปรก ($t=-2.19*$)
4. ใกล้เคียง-ไกล ($t=-0.87$)
5. ไม่ส่งกลิ่นรบกวน-ส่งกลิ่นรบกวน ($t=-0.40$)

ตารางที่ 38

แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อที่ทั้งขยะ

มาตรการ	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาว์น		ค่า t ที่ได้จากการคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
จำนวนเพียงพอ- จำนวนไม่เพียงพอ	2.513	0.914	3.796	1.060	-5.99*
ไม่ส่งกลิ่นรบกวน- ส่งกลิ่นรบกวน	2.692	1.055	2.796	1.291	-0.40
ใกล้เคียง-ไกล	4.000	1.192	4.204	1.000	-0.87
สะอาด-สกปรก	3.103	1.142	3.694	1.342	-2.19*
น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ	3.487	0.790	4.000	0.707	-3.21*

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

หมายเหตุ * มาตรการที่ค่าคะแนนเฉลี่ยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

5.2.6 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึกรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจ ของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อระบบบำบัดน้ำเสีย

จากตารางที่ 39 จะเห็นว่ามาตรารความรู้สึกรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อระบบบำบัดน้ำเสียทั้ง 4 มาตรา ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำกว่า 3.00 ทั้ง 4 มาตราเลยโดยมาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตรารบำบัดน้ำเสียได้หมด-บำบัดน้ำเสียได้ไม่หมดที่ \bar{x} เท่ากับ 1.308 รองลงมา \bar{x} เท่ากับ 2.103 เป็นมาตราที่ตั้งเหมาะสม-ที่ตั้งไม่เหมาะสม แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่ไม่ดีนักต่อระบบบำบัดน้ำเสีย ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 ทั้ง 4 มาตรา โดยมีมาตราที่ตั้งเหมาะสม-ที่ตั้งไม่เหมาะสมที่ \bar{x} เท่ากับ 4.306 มีค่าสูงสุด รองลงมาเป็นมาตราไม่ส่งกลิ่นรบกวน-ส่งกลิ่นรบกวนที่ \bar{x} เท่ากับ 4.000 แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่ดีต่อระบบบำบัดน้ำเสีย

มาตรารความรู้สึกรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการทั้ง 4 มาตรานี้จะมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติทั้งหมด และเป็นมาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ใน

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ทั้งหมดด้วยทำให้เห็นว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นมีความรู้สึกรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อระบบบำบัดน้ำเสียดีกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ดังนี้

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ทั้ง 4 มาตรา

1. ที่ตั้งเหมาะสม-ที่ตั้งไม่เหมาะสม ($t=-11.55*$)
2. บำบัดน้ำเสียได้หมด-บำบัดน้ำเสียได้ไม่หมด ($t=-10.62*$)
3. ไม่ส่งกลิ่นรบกวน-ส่งกลิ่นรบกวน ($t=-9.45*$)
4. น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ ($t=-3.83*$)

ตารางที่ 39

แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อระบบบำบัดน้ำเสีย

มาตรา	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาวน์		ค่า t ที่ได้จากการคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
ที่ตั้งเหมาะสม- ที่ตั้งไม่เหมาะสม	2.103	0.821	4.306	0.940	-11.55*
ไม่ส่งกลิ่นรบกวน- ส่งกลิ่นรบกวน	2.410	0.637	4.000	0.935	-9.45*
บำบัดน้ำเสียได้หมด- บำบัดน้ำเสียได้ไม่หมด	1.308	0.614	3.102	0.963	-10.62*
น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ	2.795	0.522	3.408	0.956	-3.83*

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

หมายเหตุ * มาตราที่ค่าคะแนนเฉลี่ยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

5.2.7 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อระบบระบายน้ำ

จากตารางที่ 40 จะเห็นว่ามาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการที่มีต่อระบบระบายน้ำ ทั้ง 4 มาตรา ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติเลย ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยที่มากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 ทั้ง 4 มาตรา โดยมีมาตราน่าพอใจ-ไม่น่าพอใจกับมาตราไม่ส่งกลิ่นรบกวน-ส่งกลิ่นรบกวน ที่ \bar{x} เท่ากับ 4.308 มีค่าสูงสุดเท่ากัน รองลงมาเป็นมาตราระบายน้ำได้ดี-ระบายน้ำได้ไม่ดีและมาตรารากต่อการอุดตัน-ง่ายต่อการอุดตันที่ \bar{x} เท่ากับ 4.205 และ 3.513 ตามลำดับ ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยที่มากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 ทั้ง 4 มาตราเช่นกัน โดยมีมาตราไม่ส่งกลิ่นรบกวน-ส่งกลิ่นรบกวนที่ \bar{x} เท่ากับ 4.204 มีค่าสูงสุด รองลงมาเป็นมาตราน่าพอใจ-ไม่น่าพอใจกับมาตราระบายน้ำได้ดี-ระบายน้ำได้ไม่ดีที่ \bar{x} เท่ากับ 4.000 เท่ากันแสดงว่าทั้งสองโครงการ ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มี 3 มาตรา

1. นำพอใจ-ไม่นำพอใจ ($t=1.55$)
2. ระบายน้ำได้ดี-ระบายน้ำได้ไม่ดี ($t= 1.21$)
3. ไม่ส่งกลิ่นรบกวน -ส่งกลิ่นรบกวน ($t=0.53$)

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มี 1 มาตรา

1. ยากต่อการอุดตัน-ง่ายต่อการอุดตัน ($t=-1.45$)

ตารางที่ 40

แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อระบบระบายน้ำ

มาตรา	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาวน์		ค่า t ที่ได้จากการคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
ระบายน้ำได้ดี- ระบายน้ำได้ไม่ดี	4.205	0.409	4.000	1.099	1.21
ยากต่อการอุดตัน- ง่ายต่อการอุดตัน	3.513	0.683	3.796	1.136	-1.45
ไม่ส่งกลิ่นรบกวน- ส่งกลิ่นรบกวน	4.308	0.766	4.204	1.060	0.53
นำพอใจ-ไม่นำพอใจ	4.308	0.694	4.000	1.155	1.55

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

หมายเหตุ * มาตราที่ค่าคะแนนเฉลี่ยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

5.2.8 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อที่จอดรถ

จากตารางที่ 41 จะเห็นว่ามาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อที่จอดรถทั้ง 5 มาตรา ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวน 4 มาตรา โดยมีมาตราใกล้เคียงหน่วยที่อยู่อาศัย-ไกลหน่วยที่อยู่อาศัยที่ \bar{x} เท่ากับ 4.795 มีค่าสูงสุด รองลงมาเป็นมาตราปลอดภัย-ไม่ปลอดภัยที่ \bar{x} เท่ากับ 4.692 มาตราที่ได้ค่าคะแนนต่ำกว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตรากว้างขวาง-คับแคบที่ \bar{x} เท่ากับ 2.615 ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวน 4 มาตราเช่นกัน โดยมีมาตรากว้างขวาง-คับแคบที่ \bar{x} เท่ากับ 3.490 มีค่าสูงสุด รองลงมาเป็นมาตราใกล้เคียงหน่วยที่อยู่อาศัย-ไกลหน่วยที่อยู่อาศัย ที่ \bar{x} เท่ากับ 3.408 มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตราจำนวนเพียงพอ-จำนวนไม่เพียงพอที่ \bar{x} เท่ากับ 2.306 แสดงว่าผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการมีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจเป็นที่ยอมรับได้ ที่มีต่อที่จอดรถ

มาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อาศัยทั้งสองโครงการ ทั้ง 5 มาตรา มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติทั้งหมดทุกมาตรา โดยเป็นมาตราที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ 4 มาตราและเป็นมาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เพียง 1 มาตราเท่านั้น ทำให้เห็นว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อที่จอดรถดีกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ดังนี้

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มี 4 มาตรา

1. ไกลหน่วยที่อยู่อาศัย-ไกลหน่วยที่อยู่อาศัย ($t=9.33*$)
2. ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย ($t=8.47*$)
3. จำนวนเพียงพอ-จำนวนไม่เพียงพอ ($t=7.16*$)
4. นำพอใจ-ไม่นำพอใจ ($t=2.45*$)

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มี 1 มาตรา

1. กว้างขวาง-คับแคบ ($t=-4.24*$)

ตารางที่ 41

แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อที่จอดรถ

มาตรา	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาว์น		ค่าที่ได้จากการคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
จำนวนเพียงพอ- จำนวนไม่เพียงพอ	3.795	0.894	2.306	1.025	7.16*
กว้างขวาง-คับแคบ	2.615	0.990	3.490	0.938	-4.24*
ใกล้หน่วยที่อยู่อาศัย- ไกลหน่วยที่อยู่อาศัย	4.795	0.409	3.408	0.934	9.33*
ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย	4.692	0.521	3.102	1.177	8.47*
น่าพอใจ-ไม่น่าพอใจ	3.692	0.922	3.204	0.935	2.45*

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

หมายเหตุ * มาตราที่ค่าคะแนนเฉลี่ยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

5.2.9 การศึกษาเปรียบเทียบความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนโดยรวม

จากตารางที่ 42 จะเห็นว่ามาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนโดยรวมทั้ง 9 มาตรา ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวนถึง 7 มาตรา โดยมีมาตราน่าพอใจ-ไม่น่าพอใจกับมาตราไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน ที่ \bar{X} เท่ากับ 4.205 เท่ากันมีค่าสูงสุด มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตราร่มรื่น-แห้งแล้ง ที่ \bar{X} เท่ากับ 1.718 รองลงมาเป็นมาตราเงียบสงบ-มีเสียงรบกวนที่ \bar{X} เท่ากับ 2.923 แสดงว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่ดีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนโดยรวม ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาว์นให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวนเพียง 4 มาตรา โดยมีมาตราสะอาด-สกปรกที่ \bar{X} เท่ากับ 4.306 มีค่าสูงสุด รองลงมาเป็นมาตราปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย ที่ \bar{X} เท่ากับ 4.000 มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำกว่า 3.00 มีถึง 5 มาตรา มาตราที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นมาตราร่มรื่น-แห้งแล้งที่ \bar{X} เท่ากับ 1.718

กับ 1.592 รองลงมาเป็นมาตราไม่แออัด-แออัดที่ \bar{x} เท่ากับ 1.694 แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึก-ทัศนคติไม่ค่อยดีนักต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของ ชุมชนโดยรวม

มาตราความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการ ทั้ง 9 มาตรา นี้จะมีมาตราที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอยู่ 6 มาตรา โดยเป็นมาตราที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ 5 มาตรา และเป็นมาตราที่ผู้ อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เพียง 1 มาตราเท่านั้น ทำให้เห็นว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อสภาพแวดล้อมทาง กายภาพของชุมชนโดยรวมดีกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ดังนี้

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่า ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มี 7 มาตรา

1. ไม่แออัด-แออัด ($t=9.29*$)
2. ไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน ($t=7.08*$)
3. เงียบสงบ-มีเสียงรบกวน ($t=4.27*$)
4. เพื่อนบ้านดี-เพื่อนบ้านไม่ดี ($t=3.97*$)
5. นำพอใจ-ไม่นำพอใจ ($t=3.23*$)
6. วางองค์ประกอบชุมชนเหมาะสม-วางองค์ประกอบชุมชนไม่เหมาะสม ($t=1.20$)
7. ร่มรื่น-แห้งแล้ง ($t=0.60$)

มาตราที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่า ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มี 2 มาตรา

1. สะอาด-สกปรก ($t=-2.83*$)
2. ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย ($t=-1.47$)

ตารางที่ 42

แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อ
สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนโดยรวม

มาตรา	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาวน์		ค่าที่ได้จากการคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
สะอาด-สกปรก	3.795	0.732	4.306	0.918	-2.83*
เงียบสงบ-มีเสียงรบกวน	2.923	1.178	2.000	0.736	4.27*
ร่มรื่น-แห้งแล้ง	1.718	0.944	1.592	0.998	0.60
ไม่แออัด-แออัด	3.513	0.601	1.694	1.194	9.29*
ไม่พลุกพล่าน-พลุกพล่าน	4.205	0.833	2.490	1.416	7.08*
ปลอดภัย-ไม่ปลอดภัย	3.692	0.832	4.000	1.137	-1.47
เพื่อนบ้านดี-เพื่อนบ้านไม่ดี	3.615	0.782	2.959	0.763	3.97*
วางองค์ประกอบชุมชนเหมาะสม-วางองค์ประกอบชุมชนไม่เหมาะสม	3.308	0.893	3.102	0.714	1.20
นำพอใจ-ไม่นำพอใจ	4.205	0.767	3.694	0.713	3.23*

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

หมายเหตุ* มาตราที่ค่าคะแนนเฉลี่ยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

5.3 การศึกษาเปรียบเทียบความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อ

สาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชน

จากตารางที่ 43 จะเห็นว่ามาตราความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชนทั้ง 6 องค์ประกอบ ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 ทั้ง 6 องค์ประกอบเลย โดยมีความพอใจในระบบโทรศัพท์สูงสุดที่ \bar{X} เท่ากับ 4.308

รองลงมาเป็นความพอใจในกรรมการดูแลชุมชนและในระบบไฟฟ้าที่ \bar{X} เท่ากับ 4.103 และ 4.026 ตามลำดับ ส่วนผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเบื้องต้นเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คะแนนเฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00 จำนวน 4 องค์ประกอบโดยมีความพอใจในการรักษาความปลอดภัยสูงสุดที่ \bar{x} เท่ากับ 4.00 รองลงมาเป็นความพอใจในระบบไฟฟ้าและการดูแลรักษาความสะอาดที่ \bar{x} เท่ากับ 3.898 และ 3.796 ตามลำดับ องค์ประกอบที่ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำสุดเป็นความพอใจในระบบโทรศัพท์ที่ \bar{x} เท่ากับ 2.694 รองลงมาเป็นความพอใจในระบบประปาที่ \bar{x} เท่ากับ 2.918 แสดงว่าผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการมีความพอใจที่ดีเป็นส่วนใหญ่ต่อสาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชน

มาตรฐานความพอใจของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการทั้ง 6 องค์ประกอบนี้ จะมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอยู่ถึง 4 องค์ประกอบ โดยเป็น มาตรฐานความพอใจที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ 3 องค์ประกอบ และเป็น มาตรฐานความพอใจที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เพียง 1 องค์ประกอบ ทำให้เห็นว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีความพอใจที่มีต่อสาธารณูปโภค การบริการ และการดูแลชุมชนที่ดีกว่า ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ดังนี้

มาตรฐานความพอใจที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มี 4 องค์ประกอบ

1. ระบบโทรศัพท์ ($t=10.67*$)
2. ระบบประปา ($t=5.41*$)
3. การดูแลชุมชน ($t=2.90*$)
4. ระบบไฟฟ้า ($t=0.74*$)

มาตรฐานความพอใจที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มี 2 องค์ประกอบ

1. การดูแลรักษาความสะอาด ($t=-2.52*$)
2. การรักษาความปลอดภัย ($t=-1.07$)

ตารางที่ 43

แสดงการประเมินความพอใจที่มีต่อสาธารณูปโภค การบริการ และการดูแลชุมชน

องค์ประกอบ	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาว์น		ค่าที่ได้จากการคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
ระบบไฟฟ้า	4.026	0.811	3.898	0.797	0.74
ระบบประปา	3.897	0.852	2.918	0.838	5.41*
ระบบโทรศัพท์	4.308	0.800	2.694	0.619	10.67*
การดูแลรักษา- ความสะอาด	3.308	1.030	3.796	0.790	-2.52*
การรักษาความ- ปลอดภัย	3.795	0.923	4.000	0.866	-1.07
กรรมการดูแลชุมชน	4.103	0.852	3.510	1.023	2.90*

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

หมายเหตุ * องค์ประกอบที่ค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

การศึกษาเปรียบเทียบค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจของผู้อยู่อาศัยระหว่างโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาว์น จากตารางที่ 44 เมื่อพิจารณาจะเห็นว่า เมื่อรวมค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจในแต่ละส่วนของโครงการแล้ว ทั้งโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาว์น จะได้ผลเหมือนกันคือ ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในส่วนสาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชนมากที่สุดโดยมีค่า \bar{X} รวมเท่ากับ 3.906 กับ 3.469 ตามลำดับ รองลงมาเป็นส่วนของสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนโดยมีค่า \bar{X} รวมเท่ากับ 3.618 กับ 3.361 ตามลำดับและส่วนที่มีความพอใจลำดับท้ายสุดคือ ส่วนของสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยโดยมีค่า \bar{X} เท่ากับ 3.539 กับ 3.082 ตามลำดับ แต่ทั้งสามส่วนของแต่ละโครงการก็เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัยและเมื่อรวมค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจทุกองค์ประกอบแล้วโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ได้ \bar{X} เท่ากับ 3.721 โครงการพูนสินคอนโดทาว์นได้ \bar{X} เท่ากับ 3.384 แสดงว่าผู้อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้ขึ้นเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
มีความพอใจในที่อยู่อาศัยของตนทั้งสองโครงการซึ่งถือว่าทั้งสองโครงการประสบ
ไม่วากกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความสำเร็จในการจัดทำโครงการ

จากองค์ประกอบที่อยู่อาศัยทั้งสามส่วนของทั้งสองโครงการทั้ง 16 องค์ประกอบจะมีองค์ประกอบที่มีค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอยู่ 11 องค์ประกอบ โดยเป็นองค์ประกอบที่ผู้อาศัยในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจสูงกว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ถึง 8 องค์ประกอบคือ ส่วนของสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย 1 องค์ประกอบ ส่วนของสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน 4 องค์ประกอบ และส่วนของสาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชน 3 องค์ประกอบ ในขณะที่องค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจสูงกว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เพียง 3 องค์ประกอบเท่านั้น คือ ส่วนของสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน 2 องค์ประกอบและส่วนของสาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชน 1 องค์ประกอบ เพราะฉะนั้นแสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีความพอใจในองค์ประกอบที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ดังนี้

องค์ประกอบที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ มี 10 องค์ประกอบ

1. ระบบโทรศัพท์ ($t=10.67*$)
2. ถนนของชุมชน ($t=6.86*$)
3. สนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม ($t=6.10*$)
4. ระบบประปา ($t=5.41*$)
5. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย ($t=3.32*$)
6. สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ของชุมชนโดยส่วนรวม ($t=3.23*$)
7. การบริการดูแลชุมชน ($t=2.90*$)
8. ที่จอดรถ ($t=2.45*$)
9. ระบบระบายน้ำ ($t=1.55$)
10. ระบบไฟฟ้า ($t=0.74$)

องค์ประกอบที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มี 6 องค์ประกอบ

1. ระบบบำบัดน้ำเสีย ($t=-3.83*$)
2. ที่ทิ้งขยะ ($t=-3.21*$)
3. การดูแลรักษาความสะอาด ($t=-2.52*$)

4. การรักษาความปลอดภัย ($t=-1.07$)
5. อาคารพาณิชย์ ($t=-0.64$)
6. ทางเดินหน้าหน่วย ($t=-0.42$)

ตารางที่ 44

แสดงการประเมินความพอใจที่มีต่อองค์ประกอบที่อยู่อาศัย ภายในโครงการ

องค์ประกอบ ที่อยู่อาศัย	ม.บดินทรรักษา 1 \bar{X}	SD	พูนสินคอนโดทาวน์ \bar{X}	SD	ค่า t ที่ได้จาก การคำนวณ
สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย	3.539	0.600	3.082	0.672	3.32*
สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน					
1. ถนนของชุมชน	4.410	0.751	3.102	0.984	6.86*
2. ทางเดินหน้าหน่วย	2.949	0.647	3.020	0.946	-0.42
3. สนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม	3.308	0.863	2.306	0.619	6.10*
4. อาคารพาณิชย์	3.410	0.818	3.510	0.582	-0.64
5. ที่ทิ้งขยะ	3.487	0.790	4.000	0.707	-3.21*
6. ระบบบำบัดน้ำเสีย	2.795	0.522	3.408	0.956	-3.83*
7. ระบบระบายน้ำ	4.308	0.694	4.000	1.155	1.55
8. ที่จอดรถ	3.692	0.922	3.204	0.935	2.45*
9. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนโดย	4.205	0.767	3.694	0.713	3.23*
ส่วนรวม					
ค่ารวมเฉลี่ย	3.618		3.361		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 44 (ต่อ)

องค์ประกอบ ที่อยู่อาศัย	ม.บดินทรรักษา 1		พูนสินคอนโดทาว์น		ค่า t ที่ได้จาก การคำนวณ
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	
สาธารณูปโภค การ บริการและการดูแล ชุมชน					
1. ระบบไฟฟ้า	4.026	0.811	3.898	0.797	0.74
2. ระบบประปา	3.897	0.852	2.918	0.838	5.41*
3. ระบบโทรศัพท์	4.308	0.800	2.694	0.619	10.67*
4. การดูแลรักษา ความสะอาด	3.308	1.030	3.796	0.790	-2.52*
5. การรักษาความ ปลอดภัย	3.795	0.923	4.000	0.866	-1.07
6. กรรมการดูแล ชุมชน	4.103	0.852	3.510	1.023	2.90*
ค่ารวมเฉลี่ย	3.906		3.469		
ค่ารวมเฉลี่ยทั้งโครงการ	3.721		3.384		

ที่มา : แบบสอบถาม, ตุลาคม 2534.

หมายเหตุ * องค์ประกอบที่ค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจที่มีความแตกต่างกันอย่าง
มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

ผู้อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมีความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัย ในระดับราคาถูก จำนวนมากที่สุดจากปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัย เช่น ราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง แรงงาน ผู้รับเหมา อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ทำให้ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมมีบทบาทมากขึ้น ซึ่งภาคเอกชนก็สามารถผลิต และสนองตอบความต้องการนี้ได้มากกว่าภาครัฐ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จึงได้เลือกโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม นำเป็นกรณีศึกษาโดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาวิวัฒนาการที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการ ประเมินผลโครงการโดยใช้ความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และเสนอแนะนโยบายการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งสองลักษณะ จากความร่วมมือในการให้ข้อมูล ความเหมาะสมและสามารถควบคุมตัวแปรอื่น ๆ ได้ซึ่งไม่ใช่สภาพแวดล้อมทางกายภาพแต่มีผลต่อวัตถุประสงค์ในการศึกษา จึงนำสองโครงการนี้เป็นกรณีศึกษา คือ ทั้งสองโครงการนี้เป็นของภาคเอกชน มีทำเลที่ตั้ง อายุของอาคาร จำนวนหน่วยของโครงการ ระดับราคาถูก ซึ่งตัวแปรเหล่านี้อยู่ในระดับเดียวกัน

การศึกษานี้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือสำคัญ โดยให้กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในแต่ละโครงการตอบแบบสอบถามไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 จากการศึกษาปัจจัยทางสังคม เศรษฐกิจและปัจจัยอื่น ๆ ของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ เพศ ช่วงอายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ขนาดของครัวเรือน ช่วงอายุของสมาชิกในครัวเรือน ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม สาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม การครอบครองที่อยู่อาศัย ลักษณะการเดินทางไปทำงาน เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน บ้านในอุดมคติ ที่แสดงเป็นสัดส่วนและทดสอบความแตกต่างของสัดส่วนในผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการด้วย Z-test พบว่าไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แสดงว่าตัวแปรเหล่านี้ได้รับการควบคุม จนคาดได้ว่าจะไม่มีผลต่อความแตกต่างของความพอใจที่ต้องการศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปผลการศึกษา

ผลการศึกษาเปรียบเทียบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการที่แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย
2. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนซึ่งมีองค์ประกอบได้แก่ ถนน ทางเดิน-หน้าหน่วย สนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม อาคารพาณิชย์ ที่ทิ้งขยะ ระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำ
3. สาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชนซึ่งมีองค์ประกอบได้แก่ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การดูแลรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัยและกรรมการดูแลชุมชน

พบว่าองค์ประกอบทั้ง 3 ส่วน ของทั้งสองโครงการมีความแตกต่างกัน

ผลการศึกษาเปรียบเทียบความพอใจของผู้อยู่อาศัยโดยทดสอบความแตกต่างค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจด้วยวิธี t-test ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 และยังได้ศึกษาความรู้สึก-ทัศนคติต่อองค์ประกอบที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ด้วย พบว่าทั้ง 3 ส่วนของแต่ละโครงการก็เป็นทั้งพอใจของผู้อยู่อาศัยซึ่งถือว่าทั้งสองโครงการประสบความสำเร็จในการจัดทำโครงการ โดยทั้งสองโครงการได้ผลเหมือนกันคือ ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในส่วนสาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชนมากที่สุด รองลงมาเป็นส่วนสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนและส่วนของสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย ตามลำดับ จากองค์ประกอบที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ส่วนของทั้งสองโครงการทั้ง 16 องค์ประกอบ จะมีองค์ประกอบที่มีค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอยู่ 11 องค์ประกอบ โดยเป็นองค์ประกอบที่ผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ถึง 8 องค์ประกอบ คือ ระบบโทรศัพท์ ถนนของชุมชน สนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม ระบบประปา สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนโดยรวม กรรมการดูแลชุมชน ที่จอดรถ ในขณะที่องค์ประกอบที่ผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ให้ค่าคะแนนเฉลี่ยความพอใจสูงกว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 เพียง 3 องค์ประกอบ คือ ระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ทิ้งขยะ การดูแลรักษาความสะอาด แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่ในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 มีความพอใจในองค์ประกอบที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้อยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากผลการศึกษาในบทที่ 3 พบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์มีความแตกต่างกัน และแบบสอบถามที่ให้ผู้อยู่อาศัยให้ค่าระดับคะแนนความพอใจในองค์ประกอบที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการและพบความแตกต่างเกิดขึ้น จึงเป็นไปตามสมมติฐานของการศึกษาคือ สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 กับโครงการพูนสินคอนโดทาวน์ที่แตกต่างกันทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งสองมีความพอใจต่อที่อยู่อาศัยของตนเองที่แตกต่างกัน

ข้อเสนอแนะ

ผลจากการศึกษานี้เป็นแบบเฉพาะราย จึงไม่สามารถใช้เป็นนัยทั่วไปได้ แต่ก็สามารถนำไปอ้างอิงใช้ประโยชน์ได้สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยและที่มีผู้อยู่อาศัยลักษณะคล้ายคลึงกันนี้

จากผลการศึกษา องค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยไม่พอใจ ซึ่งโครงการที่อยู่อาศัยต่อไปควรมีการปรับปรุงแก้ไขดังนี้

สนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม ควรจัดพื้นที่ให้มีขนาดเหมาะสม สะดวกในการใช้สอย มีความร่มรื่น มีความปลอดภัย และสามารถพักผ่อนได้จริง ๆ

ที่ทิ้งขยะ ควรจัดพื้นที่ทิ้งขยะรวมภายในโครงการมากกว่า 1 แห่ง เพื่อความสะดวกของผู้อยู่อาศัย ซึ่งควรมีความมิดชิด ไม่ส่งกลิ่นรบกวนและเพียงพอในการรองรับปริมาณขยะที่มี

ระบบบำบัดน้ำเสีย ควรจัดขนาดและที่ตั้งให้เหมาะสมโดยไม่ทำให้เกิดเสียงภายในโครงการเสียไป ควรให้มีการวางแผนผังระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการตั้งแต่ช่วงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน พร้อมกับมีมาตรการควบคุมดูแลให้ระบบบำบัดน้ำเสียทำงานได้จริงตามที่โฆษณาไว้ตลอดไป

ระบบประปา ในโครงการคอนโดมิเนียมมีปัญหาซึ่งควรได้รับการแก้ไขคือ เรื่องอัตราค่าใช้น้ำประปาต่อลูกบาศก์เมตรสูงเกินไป

ระบบโทรศัพท์ ในโครงการคอนโดมิเนียมควรมีบริการอย่างเพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย เช่น จำนวนหมายเลข จำนวนพนักงานเวลาบริการ และโทรศัพท์สาธารณะภายในโครงการ

จากปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยเฉพาะ ราคาที่ดินที่สูงขึ้นเรื่อย ๆ และที่ดินมีอยู่จำกัด โครงการบ้านจัดสรร

ประเภททาวน์เฮ้าส์กับโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาถูกก็ยังคงมีความต้องการสูงต่อไป

ไม่วารณใดๆทางสน อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของ
ผู้อยู่อาศัยควรคำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการให้มากขึ้น
และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่นสภาพทางสังคม เศรษฐกิจ

ให้มีโครงข่ายระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการเพื่อเพิ่มอุปทานที่ดิน
สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม และมีการประสาน
แผนการลงทุนร่วมกัน

ควรมีการศึกษาเปรียบเทียบโครงการที่อยู่อาศัย ที่มีสภาพแวดล้อม
ทางกายภาพเช่นเดียวกับการศึกษานี้ให้มากขึ้นเพื่อผลการศึกษาจะได้มีความ
เชื่อถือเป็นนัยโดยทั่วไปมากขึ้น (Reynold, in Friedman and others,
eds. 1978 : 180)

ควรมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จากโครงการที่อยู่อาศัย
โดยเฉพาะในโครงการคอนโดมิเนียมให้ชัดเจนเพื่อเป็นแนวทางในการสนับสนุน
การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่อไป

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- กรมที่ดิน. ขั้นตอนการขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน. คณะนิติกร กองวิชาการ, กรุงเทพฯ : สิ่งพิมพ์ไทย, 2531.
- คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ฉบับใหม่). คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย. 13 กรกฎาคม 2533.
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หลักสถิติ. ภาควิชาสถิติ, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. ธุรกิจอาคารชุด. หน่วยภาวะเศรษฐกิจทั่วไป, ฝ่ายวิชาการ, 2532.
- นรินทร์ สกุลคลานุวัฒน์และคณะ. คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน. ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์, การเคหะแห่งชาติ, 2526.
- นรินทร์ สกุลคลานุวัฒน์, บรรณาธิการ. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2532. กรุงเทพฯ, 2533.
- ประพันธ์ เสวตนันท์. เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์กรุง-สยามการพิมพ์, 2520.
- มานพ พงศ์ทัต. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. กรุงเทพฯ , 2527.
- ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์, บริษัท . รายละเอียดโครงการพูนสินคอนโด-ทาวน์. กรุงเทพฯ, 2532.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.
- วีระภัทร์ พรหมบุตร, บรรณาธิการ. ทำเนียบคอนโด. กรุงเทพฯ : สารมวลชน, 2532.
- ศิริทิพย์ อุ่นอนุโลม และคณะ. มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด. กองวิจัยและแบบก่อสร้าง, ฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง, การเคหะแห่งชาติ, 2525.
- สินชัยดี เดเวลลอปเม้นท์, บริษัท. รายละเอียดโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1. กรุงเทพฯ, 2530.

สุรีย์พร เชื้อเทศ และสังัด ท่าห้อง. รายงานการศึกษา บ้านจัดสรรราคาต่ำ
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ลักษณะของผู้อยู่อาศัยและ
ทัศนคติต่อการอยู่อาศัย. ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่น
ฐานมนุษย์, การเคหะแห่งชาติ, 2532.

ภาษาอังกฤษ

- Beck, J. Robert; Rowan, Robert; and Teasdale, Pierre.
"The Evaluation of Family Satisfaction with The
Design of The Stacked Maisonette" Man
Environment Interactions: Evaluations and Applications
Part II. Stroudsburg, Pennsylvania : Dowden,
Hutchinson & Ross, Inc, 1974.
- Becker, Franklin D. Design for Living : The Residents'
View of MultiFamily Housing. New York :
Cornell University, 1975.
- Becker, Franklin D. and Others. "Social-Psychological
Consequences of Living in Less than Ideal Housing :
A Comparative of Occupants' Coping Strategies in
Single Family Track and Public Housing" User
Participation and Environmental Meaning: Three Field
Studies. New York : Cornell University, 1977.
- Bruch, JE. Spatial pattern of population in India
Cities, geographical Review, 1968.
- Francescato, Guido. "Predictors of Residents Satisfaction
in High-Rise and Low-Rise Housing" Human Response
to Tall Buildings, Stroudsburg, Pennsylvania :
Dowden, Hutchinson & Ross, Inc., 1977.
- Kar, N.R. Growth, distribution and dynamics of
population load in Calcutta, Presidency College,
University of Calcutta, (Calcutta 1962).
- Michelson, William. Analytic Sampling for Design
Information: A Survey of Housing Experience. ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม
Toronto: Department of Sociology, 1975. เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ ทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Michelson, William, ed. Behavioral Research Methods in Environmental Design. Stroudsburg, Pennsylvania: Dowden, Hutchinson & Ross, Inc, 1975.
- Muth, Richard F., Cities and Housing. Chicago, I 11: The University of Chicago Press, 1969.
- Newman, Sandra J. Human Response to Tall Buildings. Pennsylvania : Dowden, Hutchinson & Ross, Inc, 1977.
- Norcross, Carl. Townhouse & Condominium : Residents' Likes and Dislikes. Washington, D.C. : The Urban Land Institute, 1973.
- Onibokun, A.G. "Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing: An Application of the System Approach." JAIP Vol.4 No.3, 1974.
- Planning and Development Collaborative International Washington, D.C. U.S.A.(PADCO). and Land Institute Foundation Bangkok, Thailand (LIF). FINAL REPORT BANGKOK LAND AND HOUSING MARKET ASSESSMENT. November, 1990.
- Reynolds, Ingrid, and Nicholson, Charles. "Housing Site Evaluation" Environmental Design Evaluation, Edited by Arnold Friedman, Craig Zimring and Evin Zube. London:Plenum Press, 1978.
- Shelley, Maynard W. Responding to Social Change. Pennsylvania:Dowdon, Hutchinson & Ross, Inc, 1975.
- Sjoberg, G. The Pre-industrial City, Past and Present, New York: Free Press, 1960.
- Yeh, Stephan H.K. and Lee, Tan Soo. Public Housing in Singapore A Multi-Disciplinary Study. Singapore: Singapore University Press, 1975.
- Zito, T.M. "Anonimity and Neighboring in an Urban High Rise Complex" Urban Life and Culture Vol 3. 1974.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



สูตรที่เกี่ยวข้องกับการทดสอบความแตกต่างทางสถิติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การคำนวณข้อมูลในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป SPSS[®] สูตรที่เกี่ยวข้องกับการทดสอบความแตกต่างทางสถิติ

การทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าสัดส่วนของสองประชากร ($p_1 - p_2$)

เมื่อ p_1 แทนค่าสัดส่วนของประชากรที่ 1

p_2 แทนค่าสัดส่วนของประชากรที่ 2

\hat{p}_1 แทนค่าสัดส่วนจากตัวอย่างขนาด n_1 ที่สุ่มมาจากของประชากรที่ 1

\hat{p}_2 แทนค่าสัดส่วนจากตัวอย่างขนาด n_2 ที่สุ่มมาจากของประชากรที่ 2

$$Z = \frac{(\hat{p}_1 - \hat{p}_2) - (p_1 - p_2)}{\sqrt{[\hat{p}_1(1-\hat{p}_1)/n_1] + [\hat{p}_2(1-\hat{p}_2)/n_2]}}$$

การทดสอบผลต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของสองประชากร ($\mu_1 - \mu_2$)

เมื่อ μ_1 แทนค่าเฉลี่ยของประชากรที่ 1

μ_2 แทนค่าเฉลี่ยของประชากรที่ 2

\bar{Y}_1 แทนค่าเฉลี่ยจากตัวอย่างขนาด n_1 ที่สุ่มมาจากประชากรที่มีการแจกแจงแบบปกติที่มีค่าเฉลี่ย μ_1 และความแปรปรวน σ_1^2

\bar{Y}_2 แทนค่าเฉลี่ยจากตัวอย่างขนาด n_2 ที่สุ่มมาจากประชากรที่มีการแจกแจงแบบปกติที่มีค่าเฉลี่ย μ_2 และความแปรปรวน σ_2^2

กรณีไม่ทราบค่าแปรปรวนของประชากรทั้ง 2 เท่ากันหรือไม่

$$T = \frac{(\bar{Y}_1 - \bar{Y}_2) - (\mu_1 - \mu_2)}{\sqrt{\frac{s_1^2}{n_1} + \frac{s_2^2}{n_2}}}$$

กรณีทราบค่าแปรปรวน ของประชากรทั้ง 2 เท่ากัน

$$T = \frac{(\bar{Y}_1 - \bar{Y}_2) - (\mu_1 - \mu_2)}{\sqrt{S_p^2 \left(\frac{1}{n_1} + \frac{1}{n_2} \right)}}$$

$$S_p^2 = \frac{(n_1 - 1)S_1^2 + (n_2 - 1)S_2^2}{(n_1 - 1) + (n_2 - 1)}$$



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาคผนวก ข.
แบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า

เจ้าคุณทหารลาดกระบัง

6 ตุลาคม 2534

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

เรียน ท่านเจ้าของหน่วยที่อยู่อาศัยที่เคารพ

แบบสอบถามฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาเพื่อทำวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโท สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เรื่อง "การศึกษาเปรียบเทียบโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาถูกและความพอใจของผู้อยู่อาศัย ระหว่างโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์กับโครงการคอนโดมิเนียม"

ข้อมูลที่ท่านกรุณาตอบนี้จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษาและเป็นการศึกษาลักษณะประชากรรวม จึงจะไม่เปิดเผยชื่อผู้ตอบหรือศึกษาข้อมูลเฉพาะราย ผู้ทำการศึกษาจึงใคร่ขอความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงมากที่สุด ขอแสดงความขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วยอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิพนธ์ โอปารสุวรรณ์ชัย)

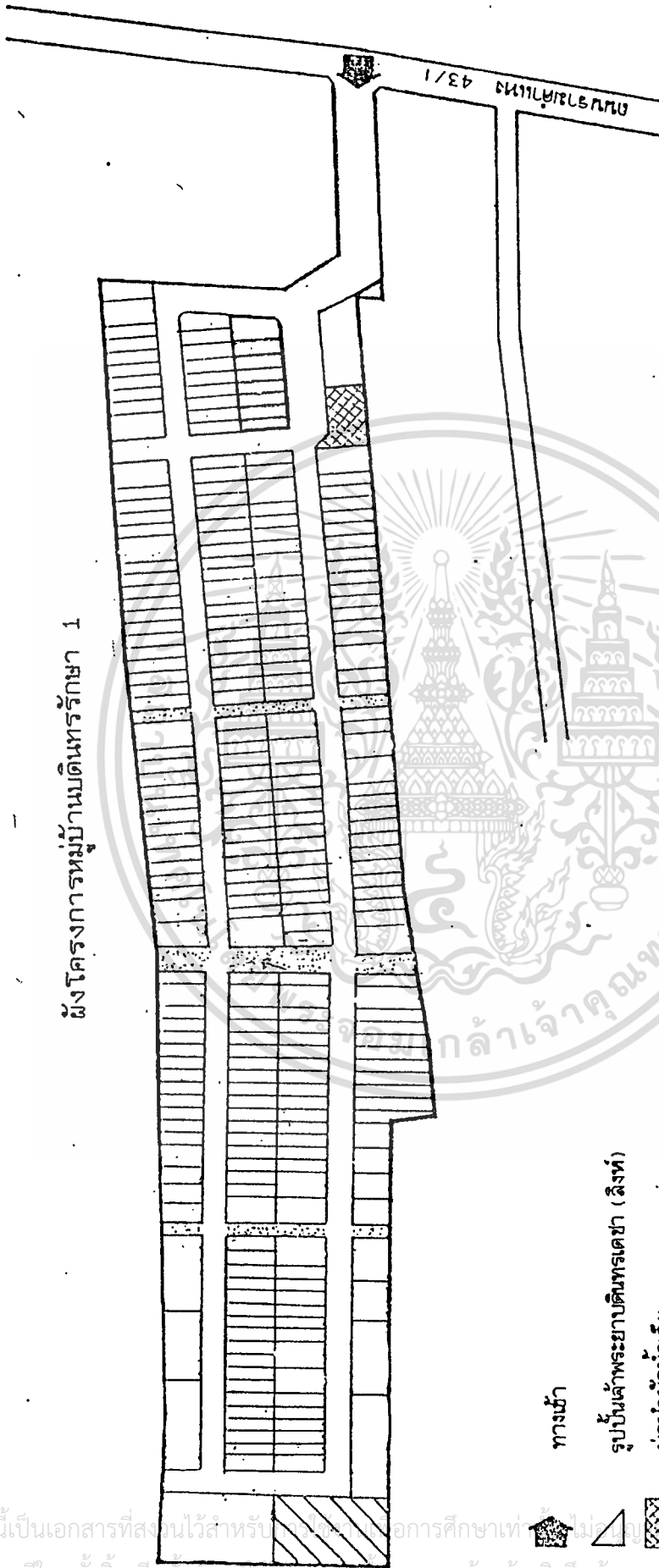
ผู้ทำการศึกษา

หมายเหตุ

ครัวเรือน หมายถึง บุคคลคนเดียวหรือหลายคนอาศัยอยู่ในบ้านเดียวกัน โดยบุคคลเหล่านั้นร่วมกันในการจัดหาและใช้สิ่งอุปโภค บริโภค อันจำเป็นแก่การครองชีพ ทั้งนี้ไม่คำนึงถึงว่าบุคคลเหล่านั้นจะมีความสัมพันธ์ฉันญาติพี่น้องหรือไม่ก็ตาม (ในบ้านหลังหนึ่งหรือบ้านเลขที่หนึ่งอาจประกอบด้วยครัวเรือนเดียวหรือหลายครัวเรือนก็ได้)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผังโครงการหมู่บ้านดินทรภักษา 1



- ทางเข้า
- รูปปั้นเจ้าพระยาบดินทรเดชา (สิงห์)
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- โรงเรียนอนุบาล
- สนามเด็กเล่น
- ทางเท้า
- ทาวน์เฮาส์ 284 หน่วย
- อาคารพาณิชย์ 8 หน่วย

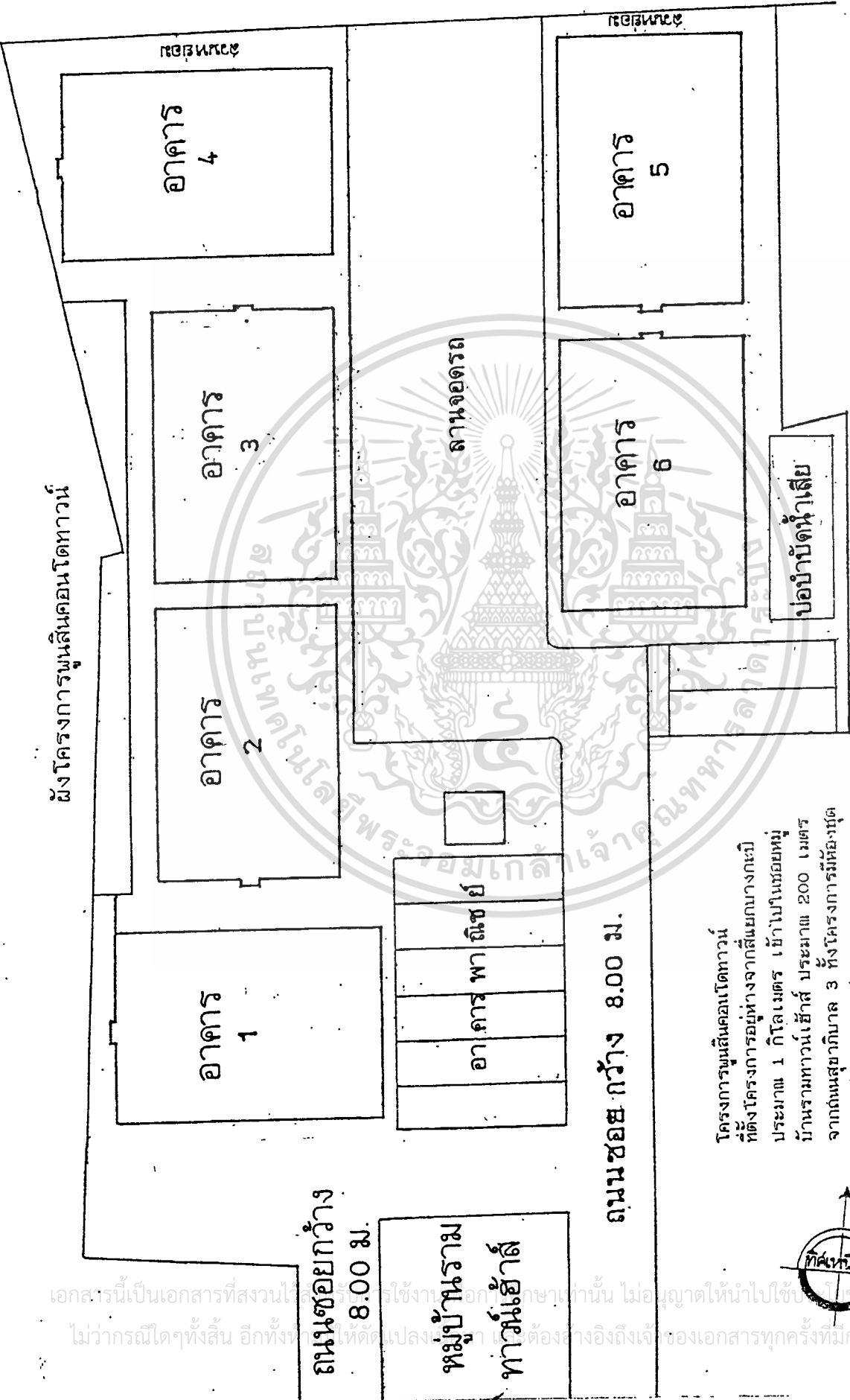
โครงการหมู่บ้านดินทรภักษา 1
 ตั้งโครงการอยู่ตรงข้ามประตูทางเข้าใหญ่
 มหาวิทยาลัยรามคำแหง เข้าไปในซอย
 รามคำแหง 43/1 ประมาณ 1.5 กิโลเมตร
 จากถนนรามคำแหง ทั้งโครงการมีทาวน์เฮาส์
 284 หน่วย ราคาหน่วยละ 398,000-455,000
 บาท อาคารของโครงการก่อสร้างในช่วงเวลา
 ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2531 ถึง เดือนพฤศจิกายน
 2532

มาตราส่วน 1:2000

ทิศเหนือ

๒๕๑๑๒๕๑๖๒๒๒

ผังโครงการชุมชนโคกหนองหาน



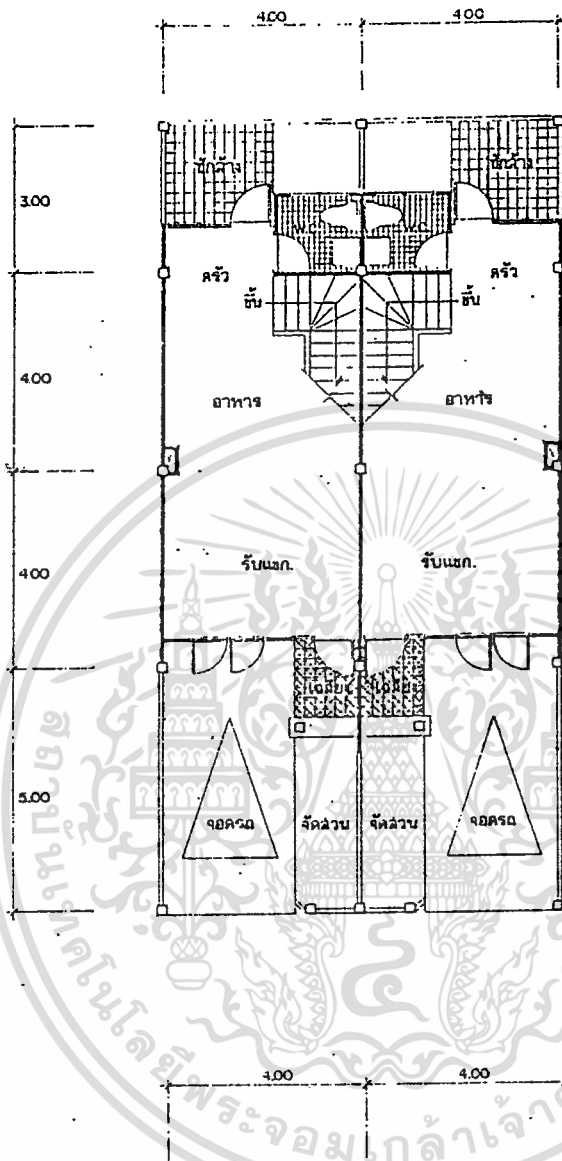
ถนนซอยกว้าง 8.00 ม.

ถนนซอย กว้าง 8.00 ม.

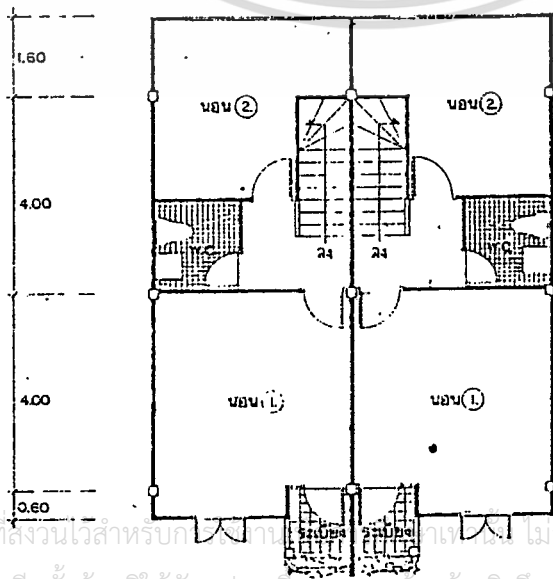
โครงการชุมชนโคกหนองหาน
ที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากสี่แยกบางกระบือ
ประมาณ 1 กิโลเมตร เข้าไปนอเขยหมู่
บ้านรามทวนเข้าสี่ ประมาณ 200 เมตร
จากถนนสุขุมวิท 3 ทั้งโครงการมีอยู่
324 ไร่ ราคาหน่วยละ 199,000-349,000
บาท อาคารขงโครงการก่อสร้างในช่วงเวลา
ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2532 ถึง เดือนกุมภาพันธ์
2534



มาตราส่วน 1:500



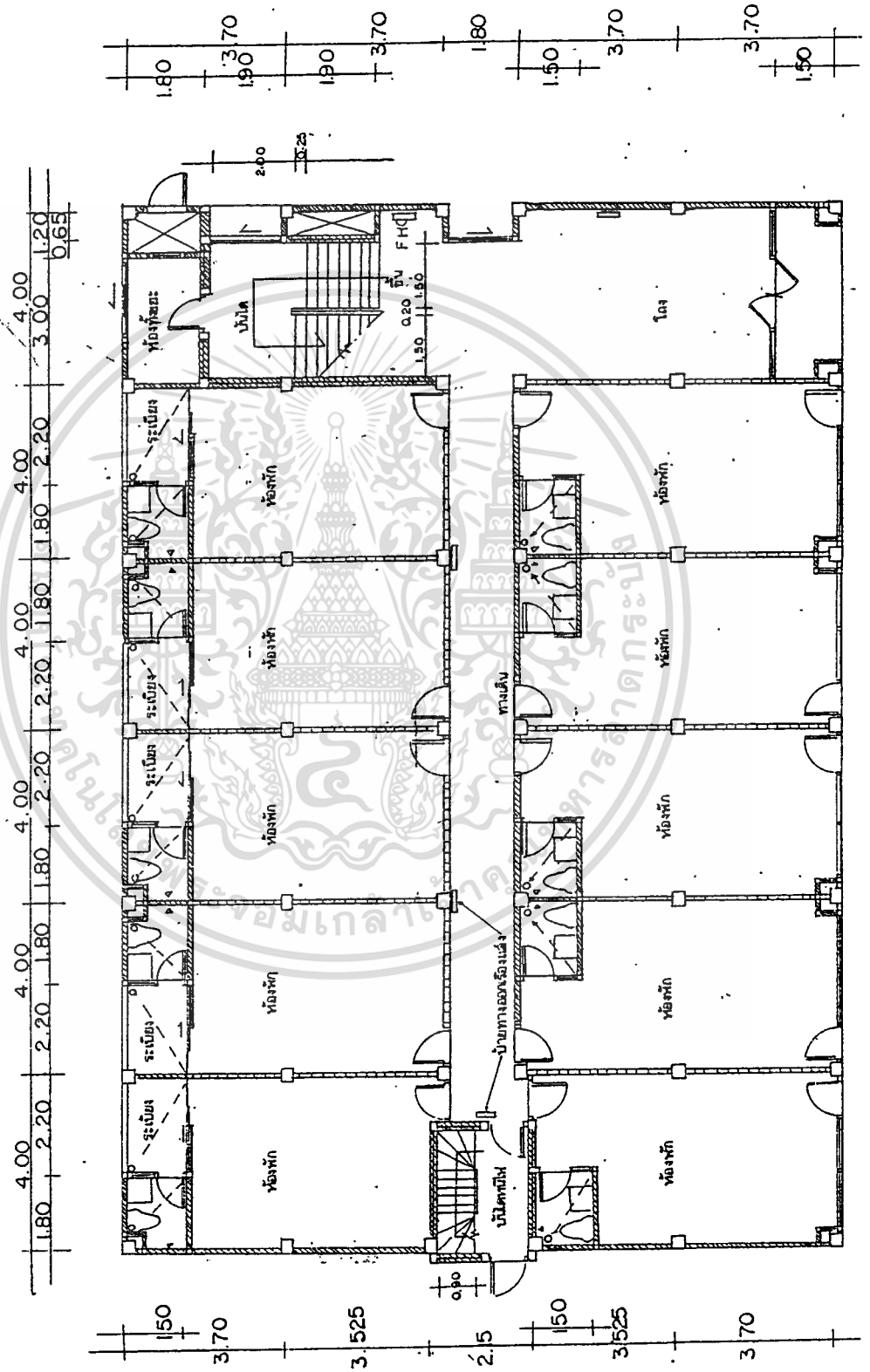
แปลนพื้นที่ชั้นล่างทาวนเฮ้าส์
โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1
มาตราส่วน 1:150



แปลนพื้นที่บนทาวนเฮ้าส์
โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1
มาตราส่วน 1:150

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับบุคคลภายในเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แปลนชั้นล่าง โครงการทุนมูลนิธิคอนโดทาวน์ มาตรฐาน 1:150



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับหัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรสเป็นผู้ตอบ

เฉพาะเจ้าหน้าที่

กรุณาตอบคำถามโดยทำเครื่องหมาย / ลงใน () หน้าข้อความ

ที่ตรงกับคำตอบของท่านและเติมข้อความลงในช่องว่างต่อไปนี้

1 2 3

1 () ท่านอยู่ในโครงการหมู่บ้านดินทรรักษา 1

4

2 () ท่านอยู่ในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์

[

ส่วนที่ 1 เกี่ยวกับลักษณะสังคมและเศรษฐกิจของท่าน

1) ท่านผู้ตอบแบบสอบถามเพศ

5

1 () ชาย

2 () หญิง

2) มีอายุระหว่าง

6

1 () 21-30 ปี

2 () 31-40 ปี

3 () 41-50 ปี

4 () 51-60 ปี

5 () สูงกว่า 60 ปี

3) สถานภาพสมรส

7

1 () โสด

2 () สมรสแล้ว

3 () หม้ายหรือหย่าร้าง

4) ระดับการศึกษาขั้นสูงสุด

8

1 () ประถมศึกษา

2 () มัธยมศึกษา

3 () อนุปริญญา

4 ()ปริญญาตรี

5 () สูงกว่าปริญญาตรี

6 () อื่น ๆ โปรดระบุ.....

5) อาชีพ

9

1 () ข้าราชการ

2 () พนักงานรัฐวิสาหกิจ

3 () พนักงานหน่วยงานเอกชน

4 () ดำเนินธุรกิจส่วนตัว

5 () แม่บ้าน

6 () อื่น ๆ โปรดระบุ.....

6) รายได้ของท่านผู้ตอบประมาณเดือนละ

10

1 () ต่ำกว่า 5,000 บาท

2 () 5,001-10,000 บาท

3 () 10,001-15,000 บาท

4 () 15,001-20,000 บาท

5 () สูงกว่า 20,000 บาท

6 () อื่น ๆ โปรดระบุ...

7) สมาชิกในครัวเรือนท่านรวมทั้งตัวท่านด้วยมีทั้งหมด

11

1 () 1-2 คน

2 () 3-4 คน

3 () 5-6 คน

4 () 7-8 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฉพาะเจ้าหน้าที่

- 8) จากข้อ 7 อยู่ในแต่ละช่วงอายุ จำนวน
1. ช่วงอายุ 0-10 ปี มี.....คน 12
 2. ช่วงอายุ 11-20 ปี มี.....คน 13
 3. ช่วงอายุ 21-30 ปี มี.....คน 14
 4. ช่วงอายุ 31-40 ปี มี.....คน 15
 5. ช่วงอายุ 41-50 ปี มี.....คน 16
 6. ช่วงอายุ 51-60 ปี มี.....คน 17
 7. สูงกว่า 60 ปี มี.....คน 18

ส่วนที่ 2 เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในอดีต ปัจจุบัน และอนาคตของท่าน

ถ้าท่านพบคำตอบต่อไปนี้ จะสามารถขยายความได้ดังนี้

- สภาพแวดล้อมทางกายภาพ (กายภาพ คือ สิ่งที่มีมองเห็นด้วยตา) ของหน่วยที่อยู่อาศัย คือ สภาพภายในเขตที่ดินของท่านเข้าสู่ในโครงการหมู่บ้าน บดินทรรักษา 1 หรือสภาพภายในห้องชุดในโครงการพูนสินคอนโดทาวน์
- สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน คือ สภาพภายในบริเวณโครงการที่ท่านอยู่โดยไม่รวมหน่วยที่อยู่อาศัย คือ ถนน ทางเดินหน้าหน่วย สนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม อาคารพาณิชย์ ห้างชยะ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ
- สาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชน คือ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การดูแลรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และกรรมการดูแลชุมชน

- 9) ก่อนที่ท่านย้ายมาอยู่ที่นี้ ที่อยู่อาศัยเดิมของท่านเป็นลักษณะ 19

- 1 () บ้านเดี่ยว
- 2 () บ้านแถวไม้
- 3 () ตึกแถว
- 4 () ทาวน์เฮ้าส์
- 5 () คอนโดมิเนียม
- 6 () แฟลต
- 7 () อื่น ๆ โปรดระบุ.....

- 10) สาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม 20

- 1 () เป็นบ้านหรือห้องเช่า
- 2 () ที่อยู่เดิมทรุดโทรม
- 3 () ที่อยู่เดิมสภาพแวดล้อมไม่ดี
- 4 () อยู่ต่างจังหวัด
- 5 () โกลจากที่ทำงาน
- 6 () แยกครอบครัว
- 7 () อื่น ๆ โปรดระบุ.....

- 11) ท่านครอบครองที่อยู่อาศัยนี้โดย [] 21
 1 () เช่าซื้อโดยผ่อนส่งระยะยาว 2 () ซื้อเงินสด
 3 () เช่าอยู่ 4 () อื่น ๆ โปรดระบุ...
- 12) การเดินทางไปทำงาน ปกติท่านใช้ [] 22
 1 () รถยนต์ส่วนตัว 2 () รถโดยสารประจำทาง
 3 () รถจักรยานยนต์ 4 () อื่นๆ โปรดระบุ.....
- 13) เวลาที่ท่านใช้ในการเดินทางไปทำงานต่อเที่ยว [] 23
 1 () น้อยกว่า 30 นาที 2 () 31-60 นาที
 3 () 61-90 นาที 4 () 91-120 นาที
 5 () มากกว่า 120 นาที
- 14) บ้านในอุดมคติที่ท่านอยากเลือกอยู่ [] 24
 1 () บ้านเดี่ยว 2 () บ้านแถวไม้
 3 () ตึกแถว 4 () ทาวน์เฮ้าส์
 5 () คอนโดมิเนียม 6 () แฟลต
 7 () อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- 15) จากสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทั้งโครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 และ [] 25
 โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ที่แนบแบบมานี้ ถ้าท่านต้องเลือกอยู่ในโครงการใดโครงการหนึ่ง ท่านมีความพอใจที่จะเลือกอยู่
 1 () โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1
 2 () โครงการพูนสินคอนโดทาวน์

ส่วนที่ 3 เกี่ยวกับความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อที่อยู่อาศัยของท่าน

คำถามส่วนนี้จะให้ท่านแสดงถึงระดับความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจที่มีต่อที่อยู่อาศัยของท่านที่บริษัทผู้ขายจัดไว้เดิม ไม่รวมส่วนที่ท่านคิดแปลงต่อเติม โดยจะมีค่าคุณศัพท์อยู่สองข้างของตาราง ซึ่งมีความหมายตรงข้ามกันในแต่ละคู่ ถ้าท่านมีความรู้สึกโน้มเอียงไปทางใดก็ทำเครื่องหมาย / ลงในช่องใกล้คุณศัพท์นั้น ตัวอย่างเช่น

สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

	5	4	3	2	1	
กว้างขวาง				/		คับแคบ
สว่าง			/			มืด
แข็งแรง	/					ไม่แข็งแรง

ความหมายของระดับคะแนน

- 5 หมายถึง มากในทางพอใจ
 4 หมายถึง ค่อนข้างไปทางระดับ 5
 3 หมายถึง พอใจในระดับที่ยอมรับได้
 2 หมายถึง ค่อนข้างไปทางระดับ 1
 1 หมายถึง มากในทางไม่พอใจ

เมื่อท่านทำเครื่องหมายเช่นนี้ หมายความว่า หน่วยที่อยู่อาศัยของท่าน ค่อนข้างคับแคบ , มีความสว่างเป็นที่น่าพอใจในระดับที่ยอมรับได้ และมีความแข็งแรงมาก เป็นต้น

16) สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

	5	4	3	2	1		
กว้างขวาง						คับแคบ	<input type="checkbox"/> 26
ลมเย็นสบาย						อับลม	<input type="checkbox"/> 27
สว่าง						มืด	<input type="checkbox"/> 28
แข็งแรง						ไม่แข็งแรง	<input type="checkbox"/> 29
ใช้วัสดุดี						ใช้วัสดุไม่ดี	<input type="checkbox"/> 30
ฝีมือก่อสร้างดี						ฝีมือก่อสร้างไม่ดี	<input type="checkbox"/> 31
สวยงาม						ไม่สวยงาม	<input type="checkbox"/> 32
แบ่งพื้นที่ใช้สอยได้เหมาะสม						แบ่งพื้นที่ใช้สอยไม่เหมาะสม	<input type="checkbox"/> 33
ให้ความเป็นส่วนตัว						ไม่ให้ความเป็นส่วนตัว	<input type="checkbox"/> 34
ขโมยเข้ายาก						ขโมยเข้าง่าย	<input type="checkbox"/> 35
ราคาถูก						ราคาแพง	<input type="checkbox"/> 36
ไม่มีปัญหาเรื่องสิ่งขยะ						มีปัญหาเรื่องสิ่งขยะ	<input type="checkbox"/> 37
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ	<input type="checkbox"/> 38

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

17) ถนนของชุมชน

	5	4	3	2	1		
กว้างขวาง						คับแคบ	<input type="checkbox"/> 39
รถไม่พุลูกหลาน						รถพุลูกหลาน	<input type="checkbox"/> 40
ปลอดภัย						ไม่ปลอดภัย	<input type="checkbox"/> 41
ร่มรื่น						แห้งแล้ง	<input type="checkbox"/> 42
สะอาด						สกปรก	<input type="checkbox"/> 43
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ	<input type="checkbox"/> 44

18) ทางเดินหน้าหน่วย

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 หมายถึง ทางเท้าหน้าทาวน์เฮ้าส์ท่าน
 โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ หมายถึง ทางเดินหน้าห้องชุดท่าน

	5	4	3	2	1		
กว้างขวาง						คับแคบ	<input type="checkbox"/> 45
ไม่พุลูกหลาน						พุลูกหลาน	<input type="checkbox"/> 46
ปลอดภัย						ไม่ปลอดภัย	<input type="checkbox"/> 47
ใช้เป็นที่พบบปะเพื่อนบ้านได้ดี						ใช้เป็นที่พบบปะเพื่อนบ้านได้ไม่ดี	<input type="checkbox"/> 48
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ	<input type="checkbox"/> 49

19) สนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม

โครงการหมู่บ้านบดินทรรักษา 1 หมายถึง สนามเด็กเล่น
 โครงการพูนสินคอนโดทาวน์ หมายถึง สวนหย่อม เลียบคลองแสนแสบ

	5	4	3	2	1		
เพียงพอ						ไม่เพียงพอ	<input type="checkbox"/> 50
ร่มรื่น						แห้งแล้ง	<input type="checkbox"/> 51
ใช้เป็นที่พักผ่อนได้						ใช้เป็นที่พักผ่อนไม่ได้ เพราะ..	<input type="checkbox"/> 52
ไม่พุลูกหลาน						พุลูกหลาน เพราะ.....	<input type="checkbox"/> 53
สะอาด						สกปรก	<input type="checkbox"/> 54
ปลอดภัย						ไม่ปลอดภัย	<input type="checkbox"/> 55
สะดวกในการใช้						ไม่สะดวกในการใช้เพราะ...	<input type="checkbox"/> 56
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ	<input type="checkbox"/> 57

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

20) อาคารพาณิชย์

	5	4	3	2	1		
จำนวนเพียงพอ						จำนวนไม่เพียงพอ	<input type="checkbox"/> 58
สะดวกในการใช้บริการ						ไม่สะดวกในการใช้บริการ เพราะ	<input type="checkbox"/> 59
การบริการดี						การบริการไม่ดี เพราะ....	<input type="checkbox"/> 60
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ	<input type="checkbox"/> 61

21) ที่ตั้งขยะ

	5	4	3	2	1		
จำนวนเพียงพอ						จำนวนไม่เพียงพอ	<input type="checkbox"/> 62
ไม่ส่งกลิ่นรบกวน						ส่งกลิ่นรบกวน	<input type="checkbox"/> 63
ไกล						ใกล้	<input type="checkbox"/> 64
สะอาด						สกปรก	<input type="checkbox"/> 65
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ เพราะ....	<input type="checkbox"/> 66

22) ระบบบำบัดน้ำเสีย

	5	4	3	2	1		
ที่ตั้งเหมาะสม						ที่ตั้งไม่เหมาะสม เพราะ....	<input type="checkbox"/> 67
ไม่ส่งกลิ่นรบกวน						ส่งกลิ่นรบกวน	<input type="checkbox"/> 68
บำบัดน้ำเสียได้หมด						บำบัดน้ำเสียได้ไม่หมด	<input type="checkbox"/> 69
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ	<input type="checkbox"/> 70

23) ระบบระบายน้ำ

	5	4	3	2	1		
ระบายน้ำได้ดี						ระบายน้ำได้ไม่ดี เพราะ.....	<input type="checkbox"/> 71
ยากต่อการอุดตัน						ง่ายต่อการอุดตัน เพราะ.....	<input type="checkbox"/> 72 []1[]2[]3
ไม่ส่งกลิ่นรบกวน						ส่งกลิ่นรบกวน	<input type="checkbox"/> 4
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ	<input type="checkbox"/> 5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

24) ที่จอดรถส่วนตัว

	5	4	3	2	1		
จำนวนเพียงพอ						จำนวนไม่เพียงพอ	<input type="checkbox"/> 6
กว้างขวาง						คับแคบ	<input type="checkbox"/> 7
ใกล้หน่วยที่อยู่อาศัย						ไกลหน่วยที่อยู่อาศัย	<input type="checkbox"/> 8
ปลอดภัย						ไม่ปลอดภัย	<input type="checkbox"/> 9
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ	<input type="checkbox"/> 10

25) สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนโดยรวม

	5	4	3	2	1		
สะอาด						สกปรก	<input type="checkbox"/> 11
เงียบสงบ						มีเสียงรบกวน จาก.....	<input type="checkbox"/> 12
ร่มรื่น						แห้งแล้ง	<input type="checkbox"/> 13
ไม่แออัด						แออัด	<input type="checkbox"/> 14
ไม่พลุกพล่าน						พลุกพล่าน เนื่องจาก.....	<input type="checkbox"/> 15
ปลอดภัย						ไม่ปลอดภัย เนื่องจาก.....	<input type="checkbox"/> 16
เพื่อนบ้านดี						เพื่อนบ้านไม่ดี เพราะ.....	<input type="checkbox"/> 17
วางองค์ประกอบชุมชนเหมาะสม						วางองค์ประกอบชุมชนไม่เหมาะสม	<input type="checkbox"/> 18
น่าพอใจ						ไม่น่าพอใจ	<input type="checkbox"/> 19

26) สาธารณูปโภค การบริการและการดูแลชุมชน

	5	4	3	2	1		
26.1 ระบบไฟฟ้า	น่าพอใจ					ไม่น่าพอใจ เพราะ...	<input type="checkbox"/> 20
26.2 ระบบประปา	น่าพอใจ					ไม่น่าพอใจ เพราะ...	<input type="checkbox"/> 21
26.3 ระบบโทรศัพท์	น่าพอใจ					ไม่น่าพอใจ เพราะ...	<input type="checkbox"/> 22
26.4 การดูแลรักษาความสะอาด	น่าพอใจ					ไม่น่าพอใจ เพราะ...	<input type="checkbox"/> 23
26.5 การรักษาความปลอดภัย	น่าพอใจ					ไม่น่าพอใจ เพราะ...	<input type="checkbox"/> 24
26.6 กรรมการดูแลชุมชน	น่าพอใจ					ไม่น่าพอใจ เพราะ...	<input type="checkbox"/> 25

ขอพบพระคุณทุกท่านที่ตอบแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

นายนิพนธ์ โฉฬารสุวรรณชัย เกิดเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2505 ที่จังหวัดสุพรรณบุรี สำเร็จการศึกษาปริญญาบริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการงานก่อสร้าง) แขนงวิชา การจัดการงานก่อสร้าง วิชาเอก การจัดการงานก่อสร้างหลักสูตร 2 ปี จากมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ปีการศึกษา 2531 เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ปีการศึกษา 2532 ระหว่างศึกษาได้รับทุนอุดหนุนการศึกษาจากราชกรีฑาสโมสร ปัจจุบันรับราชการอยู่ที่วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

