

ตำ.เก๋หอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การศึกษาความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็ก
ในกรุงเทพมหานคร และ ปริมณฑล

SATISFACTION IN LIVING IN SMALL-SIZE RESIDENTIAL CONDOMINIUMS
IN BANGKOK AND ITS VICINITY

หนังสือ
ห้ามนำออกนอกห้องสมุด

โดย
นางสาวธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์
MISS THIDARAT SURINSAK



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาวิทยาลัย

สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

มหาวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2537

ISBN 974-621-100-5

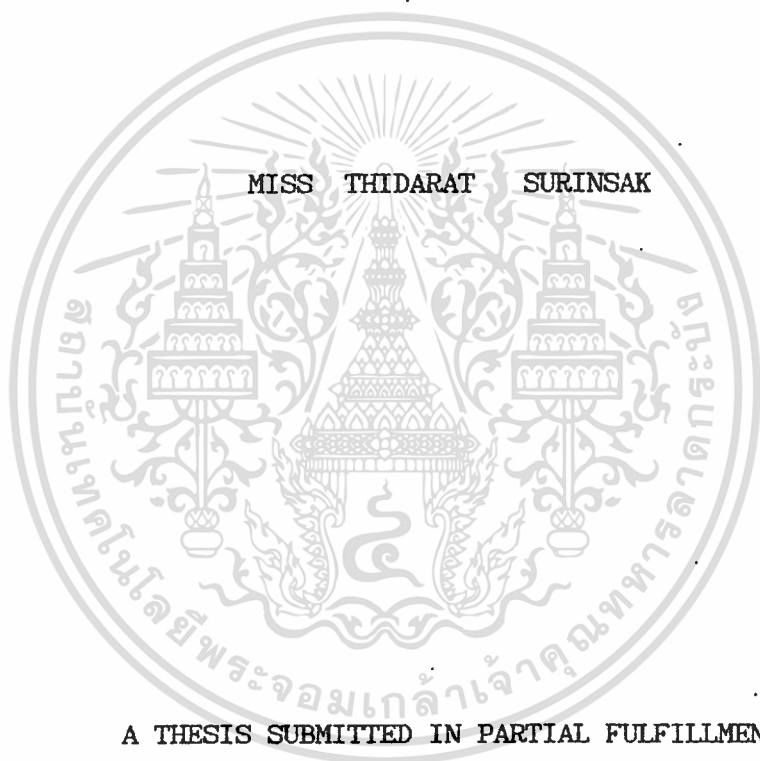
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เลขหมู่
เลขทะเบียน 21077

วัน, เดือน, ปี 29 ส.ย. 2537

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา หรือข้อมูลใดๆจากเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

SATISFACTION IN LIVING IN SMALL-SIZE RESIDENTIAL CONDOMINIUMS
IN BANGKOK AND ITS VICINITY



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

1994

ISBN 974-621-100-5

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การศึกษาความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็ก
ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

ชื่อนักศึกษา : นางสาวธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์

ชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา : นันทนา ศิริประภาศิริ

ระดับการศึกษา : การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชา : การวางแผนภาคและเมือง
สาขา การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

คณะ : สถาปัตยกรรมศาสตร์

ปีการศึกษา : 2537

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้เพื่อศึกษาลักษณะของอาคารชุดในเมืองและชานเมือง ด้านทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ลักษณะการให้บริการของผู้ประกอบการ สภาพทางสังคมและการจัดระเบียบ ในอาคารชุดตลอดจนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในอาคารชุด วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจและศึกษาความรู้สึเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยเดิมและที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ในการศึกษานี้ ได้ทบทวนทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการพื้นฐานและความพึงพอใจ พร้อมทั้งศึกษาผลการศึกษาวิจัยเรื่องที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการตั้งสมมุติฐานในการวิจัย ได้มีการรวบรวมข้อมูล โดยการใช้แบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2536 จำนวน 240 ครั้วเรือน ซึ่งกลุ่มตัวอย่างมาจากประชาชนที่พักอาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

การรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรม SPSS/PC+ เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ โดยการแจกแจงความถี่และหาค่าเฉลี่ย การหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ วิเคราะห์การถดถอยพหุคูณและโคสแควร์

ผลการศึกษาพบว่า

1. การศึกษาแยกพิจารณาในแต่ละมิติของความพึงพอใจ ได้แก่ ความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุด กลุ่มตัวอย่างพึงพอใจกับระยะทางจากอาคารชุดไปยังถนนใหญ่มากที่สุดและพึงพอใจน้อยกับระยะทางจากอาคารชุดไปที่ทำงาน ความพึงพอใจทางด้าน

สภาพแวดล้อมทางกายภาพ กลุ่มตัวอย่างพอใจกับความสูงของห้องชุดมากที่สุดและไม่พึงพอใจในส่วนของการตกแต่งภายในที่ประกอบอาหาร ด้านตัวอาคาร พบว่าพอใจกับชั้นที่อยู่มากที่สุด พอใจน้อยกับแสงสว่างในตัวอาคาร ความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ กลุ่มตัวอย่างพอใจกับการไหลของน้ำมากที่สุด และไม่พอใจกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ กลุ่มตัวอย่างพอใจกับความเงียบสงบในอาคารชุดและไม่พึงพอใจในด้านการบริหารงานนิติบุคคลในอาคารชุด

2. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจเกี่ยวกับตำแหน่งที่ตั้งที่พักอาศัย พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้งมากที่สุด คือจำนวนสายรถเมล์ รองลงมาคือระยะทางไปทำงาน และย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง

ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจด้านกายภาพมากที่สุด คือขนาดห้อง รองลงมาคือ แสงสว่าง กลิ่นน้ำเสีย จำนวนห้องนอน ระบบควบคุมอากาศ การศึกษา และอายุ

ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบมากที่สุด คือความพลุกพล่านมีผลต่อความพึงพอใจมากที่สุด รองลงมาคือ การดูแลห้องชุดและกิจกรรมในอาคารชุด

3. ศึกษาความรู้สึกเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิมกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

3.1 เปรียบเทียบความรู้สึกเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเดิม และที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

พบว่า ทางด้านตัวอาคารหรือห้องพัก การดูแลรักษา การระบายน้ำในบริเวณบ้าน ความสะอาดในโครงการ สาธารณูปโภคในโครงการ พื้นที่โล่งภายในชุมชน การระบายน้ำชุมชน สาธารณูปโภคชุมชน สาธารณูปการชุมชน ความปลอดภัยในชุมชน การเข้าถึงสะดวก และเวลาที่ใช้ในการเดินทาง พบว่า ที่อยู่อาศัยปัจจุบันดีกว่าที่อยู่อาศัยเดิม ส่วนทางด้านพื้นที่โล่งภายในบริเวณบ้าน สภาพทางสังคมในชุมชนและค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการเดินทางในแต่ละวัน พบว่าที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

3.2 การศึกษาว่าที่อยู่อาศัยเดิมมีผลต่อความคิดเห็นเปรียบเทียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดกับบ้านประเภทอื่นๆ ในด้านอะไรบ้างนั้นพบว่าตัวแปรนี้มีผลต่อความรู้สึกเปรียบเทียบเกี่ยวกับ ที่พักอาศัยหรือห้องพัก การดูแลรักษา พื้นที่โล่งภายในบริเวณอาคารชุด ความสะอาด สาธารณูปโภคภายในโครงการ พื้นที่โล่งภายในชุมชน การระบายน้ำชุมชน และสภาพทางสังคมในชุมชนในโครงการปัจจุบัน โดยที่ผู้ที่เคยอยู่อาศัยอาคารชุดมาก่อนมีความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยปัจจุบันมากกว่า ผู้ที่เคยอยู่นานเดี่ยวและบ้านแถวมาก่อน

Thesis Title : Satisfaction in Living in Small-size Residential
Condominiums in Bangkok and Its Vicinity.

Student : Miss Thidarat Surinsak.

Thesis Advisor : Nuntana Siraprapasiri.

Level of Study : Master of Urban and Regional Planning in Urban
and Environmental Planning.

Department : Urban and Regional Planning.
Faculty of Architecture
King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang

Academic Year : 1994.

ABSTRACT

This Thesis examines different dimensions of condominiums in Bangkok and its vicinity in terms of their location, physical characteristics of the whole condominium buildings, the units themselves, of the provided services, social interaction among residents and the types of condominium administration. It investigates the levels of satisfaction in the above aspects and also the factors effecting the residents' satisfaction.

This study started out by reviewing theories on basic needs and satisfaction with focus on satisfaction in living environment. A number of empirical studies were also reviewed. A questionnaire survey was conducted in July 1993 with a sample of 240 residents residing in Bangkok and its vicinity.

The collected data were compiled and analyzed using the Statistical Package for Social Sciences (SPSS/PC+). Frequencies, means and standard deviations of variables of interest were calculated to describe the sample's characteristics. Multiple Regression Analysis

and Chi-square statistics were used in testing the hypothesized relationships.

The findings are as follows :

1. The analysis of the residents' satisfaction in condominiums in terms of their location finds that the residents are most satisfied in the distance from the condominium to a main road, and have less satisfaction in travel distance to work place. As for the units themselves the residents have the highest satisfaction in the height of the unit, and have less satisfaction in the kitchen. About the condominium buildings, they have higher satisfaction in the floor level of the unit and have less satisfaction in lighting. In terms of provided services, the group responded to be most satisfied in water supply, but have less satisfaction in the projects' amenities. On the social interaction and condominium administration the group has the greatest satisfaction in the privacy in the condominiums, and is the least satisfied in the management and the legal services of the condominiums.

2. The analysis of factors effecting the residents' satisfaction in condominium location finds that the number of buses on the nearest main street is the most important factor. Whereas distance to work is the second most important factor.

The analysis of factors effecting satisfaction in physical environment finds that the size of the room has a positive relationship with satisfaction, that is, a dweller living in a larger room has a greater satisfaction than a dweller who lives in a smaller room.

The analysis of factors effecting the satisfaction in condominium services finds that a greater number of lifts causes higher

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

satisfaction for the residents.

The analysis of factors effecting the satisfaction in the social interaction and condominium administration finds that lack of privacy causes residents to be less satisfied.

3. The final part of the study ask residents to compare the different aspects of their present residence with their former one.

The present residence are found to be better than their old residences in terms of the community open space, drainage and safety. They more often than not find that the building, the unit, open space within the residence, location and travel expense of the former residence are better than the present one.

Type of former dwelling unit is suspected to be an important determinant of the compared satisfaction. This hypothesis is confirmed in the analysis of satisfaction in the building, the unit, the maintenance and management of the condominium, open space, cleanliness, project infrastructure and social interaction within the community where former residents of detached and rowhouses are less satisfied with the present residence than those whose prior residences were condominium.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ โดยการแนะนำจากคณาจารย์ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม โดยเฉพาะ อาจารย์นันทนา ศิริประภาศิริ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ที่ให้ความกรุณาแนะนำ และตรวจสอบแก้ไขให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นแก่ผู้วิจัยตลอดมา อาจารย์ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ และ อาจารย์มณี พลธิการ ที่เป็นกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยซาบซึ้งและขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

นอกจากนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ที่ให้กำลังใจ และสนับสนุนทางด้านเงินทุนการศึกษาตลอดมา และขอขอบพระคุณคณาจารย์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาดินทร สาขากการวางแผนชุมชนเมืองและสิ่งแวดล้อม ที่ให้ความรู้ในด้านต่างๆรวมทั้งขอขอบคุณเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด และผู้พักอาศัยในอาคารชุด ในโครงการต่างๆ ที่เป็นตัวแทนของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ซึ่งได้ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามเป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบคุณเพื่อนนักศึกษาวิทยาโทสาขา การวางแผนชุมชนเมือง และสภาพแวดล้อม รุ่น 6 ทุกท่าน และขอขอบคุณ คุณพรชัย มิคารเศรษฐ์ คุณพจนารถ และ คุณวรรณวิมล สุรินทร์ศักดิ์ ที่ให้ความช่วยเหลือทางด้านการเก็บข้อมูล และการสำรวจพื้นที่ในโครงการต่างๆ จนทำให้งานวิจัยนี้บรรลุผลสำเร็จในที่สุด

นางสาว ธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	VI
สารบัญ.....	VII
สารบัญแผนภาพ.....	IX
สารบัญแผนที่.....	IX
สารบัญตาราง.....	IX

บทที่

1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของวิทยานิพนธ์.....	8
ขอบเขตของการศึกษา.....	8
นิยามศัพท์.....	9
ประโยชน์ที่พึงได้รับจากการศึกษา.....	9
2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย.....	10
แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับความต้องการพื้นฐาน และความพึงพอใจ.....	10
มิติต่างๆของที่พักอาศัย.....	13
แนวความคิดและทฤษฎีในการเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัย.....	14
แนวความคิดและทฤษฎีทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่พักอาศัย.....	16
แนวความคิดและทฤษฎีในการให้บริการของผู้ประกอบการในที่อยู่อาศัย.....	19
แนวความคิดและทฤษฎีทางด้านสภาพแวดล้อมทางสังคมและการจัดระเบียบ ในที่อยู่อาศัย.....	20
คุณสมบัติส่วนบุคคลของผู้ที่อยู่อาศัยเป็นตัวแปรของความต้องการและความพึงพอใจ.....	22
กรอบแนวความคิด.....	23
สมมุติฐานการวิจัย.....	23

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3	
ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย.....	32
ขั้นตอนการเก็บข้อมูล.....	32
การเลือกพื้นที่ศึกษา ประชากร กลุ่มตัวอย่างและขนาดตัวอย่างที่ใช้เป็นกรณีศึกษา.....	33
เทคนิควิธีวิเคราะห์ และตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาวิจัย.....	37
นิยามปฏิบัติการ.....	39
การเก็บข้อมูลและเครื่องมือที่ใช้.....	44
กรรมวิธีทางข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	46
4	
สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา และลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง.....	51
สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	51
ลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง.....	52
5	
ผลการศึกษาวิจัย.....	70
ความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่าง เกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก.....	70
ผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัย.....	78
ผลการศึกษาความรู้สึกเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิมกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันในด้านต่างๆ.....	100
6	
บทสรุป และข้อเสนอแนะ	108
บรรณานุกรม.....	117
ภาคผนวก.....	121
ก. แบบสอบถาม.....	121
ข. การทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม.....	133
ค. ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของตัวแปรที่ศึกษา.....	135
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งของอาคารชุดที่ศึกษา.....	141
จ. แปลนอาคารชุดที่ศึกษา.....	143
ประวัติผู้เขียน.....	146

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่	หน้า
1. กรอบแนวความคิดในการศึกษา.....	23

สารบัญแผนที่

แผนที่ที่	หน้า
1. เขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.....	34

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. การขยายตัวของที่พักอาศัยในเมืองกรุงเทพมหานครและบางเขตใน 3 จังหวัด ในปริมณฑล(นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) พ.ศ. 2533-2534.....	2
2. การขยายตัวของที่พักอาศัยของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2533-2534....	5
3. การขยายตัวของที่พักอาศัยประเภทต่างๆในปี พ.ศ. 2533-2534.....	6
4. ลักษณะทั่วไปของประชากรที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	53
5. ลักษณะทั่วไปของประชากรที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	54
6. ค่าใช้จ่ายในการครอบครองห้องชุดของกลุ่มตัวอย่าง.....	55
7. ลักษณะทางด้านทำเลที่ตั้งที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	56
8. ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	57
9. ลักษณะทางกายภาพของห้องนักในอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	59
10. ลักษณะการให้บริการของอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	61
11. ลักษณะทางด้านการให้บริการของอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	62
12. ลักษณะทางด้านการให้บริการในอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	63
13. ลักษณะการให้บริการทางด้านความปลอดภัยในอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง....	64
14. สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ.....	66
15. ลักษณะทางสังคมและการจัดระเบียบในอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	67
16. ความคิดเห็นทางสังคมและการจัดระเบียบในอาคารชุด.....	68
17. ความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้ง.....	71

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
18. ระดับความพึงพอใจทางด้านกายภาพ ในอาคารชุดพักอาศัยขนาดเล็กของประชากร ที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	73
19. ระดับความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ ในอาคารชุดขนาดเล็กของประชากร ที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	75
20. ระดับความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ.....	77
21. สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้ง.....	80
22. ค่าสถิติวิเคราะห์ถดถอย ทศนคติเกี่ยวกับความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้ง.....	81
23. สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจด้านกายภาพ.....	84
24. ค่าสถิติวิเคราะห์ถดถอย ทศนคติเกี่ยวกับความพึงพอใจทางด้านกายภาพ.....	85
25. สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจด้านการให้บริการ.....	88
26. ค่าสถิติวิเคราะห์ถดถอย ทศนคติเกี่ยวกับความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ....	89
27. สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจด้านสังคมและการจัดระเบียบ.....	92
28. ค่าสถิติวิเคราะห์ถดถอย ทศนคติเกี่ยวกับความพึงพอใจทางด้านสังคมและ การจัดระเบียบ.....	93
29. สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจรวม.....	95
30. ค่าสถิติวิเคราะห์ถดถอย ทศนคติเกี่ยวกับความพึงพอใจรวม.....	97
31. การเปรียบเทียบความคิดเห็น ที่อยู่อาศัยเดิม กับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของ ผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็ก.....	101
32. ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่พักอาศัยเดิมกับ ตัวอาคารที่พักอาศัย.....	102
33. ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่พักอาศัยเดิมกับ การดูแลรักษา.....	103
34. ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่พักอาศัยเดิมกับ พื้นที่โล่งภายในที่พักอาศัย.....	104
35. ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่พักอาศัยเดิมกับ ความสะอาดภายในโครงการ..	105
36. ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่พักอาศัยเดิมกับ สาธารณูปโภคภายในโครงการ.	106
37. ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่พักอาศัยเดิมกับ พื้นที่โล่งภายในชุมชน.....	107
38. ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่พักอาศัยเดิมกับ การระบายน้ำชุมชน.....	108
39. ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่พักอาศัยเดิมกับ สภาพทางสังคมในชุมชน.....	109

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อาคารชุดเป็นวิวัฒนาการใหม่ของที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยหลังจากการออกกฎหมายอาคารชุดในปี พ.ศ. 2522 แล้วผู้จัดสรรภาคเอกชนได้หันมาลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดมากขึ้น โดยมีสาเหตุที่ผลักดันการผลิตที่สำคัญคือ การมุ่งใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองที่จำกัดและราคาแพงให้เกิดประโยชน์สูงสุด ในขณะที่เดียวกันก็มุ่งสนองตอบความต้องการของผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งที่ต้องการที่อยู่ในทำเลที่ใกล้ศูนย์กลางเมืองและใกล้แหล่งงาน เพื่อความสะดวกในการเดินทางหรือประกอบธุรกิจต่างๆ

อาคารชุดในระยะแรกมุ่งสนองตอบความต้องการของผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางเป็นหลัก ได้มีการเปิดโครงการและก่อสร้างกันมากในช่วงปี พ.ศ. 2523-2525 จนเรียกกันว่าเป็นยุคทองของโครงการอาคารชุด แต่โครงการส่วนใหญ่ก่อสร้างแล้วเสร็จและจดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2527-2528

ในปี พ.ศ. 2527 ธุรกิจอาคารชุดเริ่มอิ่มตัวและซบเซาลงตามลำดับและกลับฟื้นตัวขึ้นอีกพร้อมกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2530 ที่มีการโฆษณาและลงมือก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการผู้ซื้อในทุกระดับรายได้เป็นจำนวนมากกว่า 300 โครงการ ทั้งในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และเมืองใหญ่ในภูมิภาค

ในช่วงปีพ.ศ. 2531-2533 ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับวัสดุก่อสร้างขาดแคลนและราคาแพง ทำให้การผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกในรูปแบบบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์เริ่มมีราคาแพงขึ้นจนผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อได้ ดังนั้นผู้ประกอบการจึงได้หันมาผลิตโครงการอาคารชุดขนาดเล็กเพิ่มมากขึ้น โดยเริ่มก่อสร้างมากในช่วง ปี พ.ศ. 2532 การขยายตัวมีมากขึ้นตามลำดับ จนถึงปัจจุบันโครงการเหล่านี้กระจายอยู่ในบริเวณชานเมืองที่ใกล้แหล่งชุมชนหรือใกล้กับย่านอุตสาหกรรม ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง (สิทธิ์ชัย ดันติพัฒน์ 2534 : 60)

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีเพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกันกับที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลก็ขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงเช่นกัน จากสถิติจำนวนประชากรในทะเบียนราษฎร พบว่าในเดือนธันวาคม ปีพ.ศ. 2534 กรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากร 5,620,591 คน มีจำนวนบ้าน 1,239,475 หลังเขตปริมณฑล มีจำนวนประชากร

3,080,783 คน มีจำนวนบ้าน 725,554 หลัง (จากแหล่งข้อมูล : สำนักทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย) โดยกระจายอยู่ในเขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานครและบางเขตในปริมณฑล 3 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ (ดังตารางที่ 1)

ตารางที่ 1

การขยายตัวของที่พักอาศัยในเมืองเขตกรุงเทพมหานคร และบางเขตใน 3 จังหวัด
ในปริมณฑล(นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) พ.ศ. 2533-2534

หน่วย

เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	จำนวนที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี					%
	2530	2531	2532	2533	2534	
						การขยายตัว ปี 33-34
1. เขตพระนคร	55	39	231	79	777	883.54
2. เขตสัมพันธวงศ์	489	-	6	22	20	66.67
3. เขตดุสิต	1,091	1,606	1,006	541	751	38.82
4. เขตป้อมปราบฯ	69	37	54	17	53	111.76
5. เขตบางกอกใหญ่	159	425	414	321	449	39.88
6. เขตบางซื่อ	-	-	125	961	869	9.57
7. เขตคลองสาน	296	373	309	274	254	7.30
8. เขตธนบุรี	874	593	714	258	349	35.27
9. เขตปทุมวัน	85	257	31	84	406	383.33
10. เขตบางรัก	94	169	260	17	51	200.00
11. เขตพญาไท	497	1,919	840	250	895	250.00
12. เขตราชเทวี	-	-	50	322	985	205.90
13. เขตห้วยขวาง	1,830	1,586	1,476	1,158	3,384	192.23
14. เขตราชบุรีบูรณะ	1,150	2,505	2,495	2,991	2,719	9.09

ตารางที่ 1 (ต่อ)

การขยายตัวของที่พักอาศัยในเมืองเขตกรุงเทพมหานคร และบางเขตใน 3 จังหวัด
ในปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) พ.ศ. 2533-2534

หน่วย

เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	จำนวนที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี					% การขยายตัว ปี 33-34
	2530	2531	2532	2533	2534	
15. เขตสาทร	-	-	12	623	205	64.09
16. เขตคลองเตย	-	-	267	1,851	3,398	82.59
17. เขตจตุจักร	-	-	485	1,174	1,739	48.13
18. เขตบางกอกน้อย	1,876	1,763	1,674	692	841	21.53
19. เขตบางคอแหลม	-	-	257	792	505	36.24
20. เขตยานนาวา	1,944	1,762	1,093	454	586	29.07
21. เขตประเวศ	-	-	598	3,222	5,630	74.74
22. เขตบางเขน	5,074	9,669	9,679	6,358	5,976	6.02
23. เขตดอนเมือง	-	-	805	3,159	5,775	82.23
24. เขตบางกะปิ	10,265	8,803	10,234	5,375	10,754	68.69
25. เขตลาดพร้าว	-	-	1,111	1,558	3,601	117.13
26. เขตบึงกุ่ม	-	-	2,452	6,223	7,549	22.91
27. เขตพระโขนง	4,490	5,362	9,897	6,420	3,659	43.01
28. เขตบางพลัด	-	-	90	1,070	1,492	39.44
29. เขตภาษีเจริญ	3,346	3,704	4,973	5,227	6,574	27.68
30. เขตหนองจอก	279	249	954	759	927	22.12
31. เขตมีนบุรี	1,171	2,332	2,667	2,798	3,262	16.58
32. เขตลาดกระบัง	533	755	982	1,152	1,862	61.72

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1 (ต่อ)

การขยายตัวของที่พักอาศัยในเมืองเขตกรุงเทพมหานคร และบางเขตใน 3 จังหวัด
ในปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) พ.ศ. 2533-2534

หน่วย

เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	จำนวนที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี					๕ การขยายตัว ปี 33-34
	2530	2531	2532	2533	2534	
33. เขตบางขุนเทียน	1,896	2,576	2,512	2,744	2,398	12.61
34. เขตจอมทอง	-	-	564	2,269	3,087	36.05
35. เขตดลิ่งชัน	1,964	2,469	2,231	5,092	4,925	3.28
36. เขตหนองแขม	1,227	2,199	1,723	4,627	2,942	36.42
37. อ. เมืองสมุทรฯ	2,927	5,578	5,099	6,903	17,521	153.82
38. อ. พระประแดง	1,680	2,199	2,403	3,483	4,086	17.31
39. อ. บางพลี	2,119	3,183	2,631	4,207	2,537	39.70
40. อ. เมืองนนทบุรี	2,756	1,969	2,289	5,840	9,895	69.43
41. อ. ปากเกร็ด	1,246	1,416	1,556	1,977	1,882	4.81
42. อ. บางกรวย	1,114	1,002	1,339	1,097	978	10.85
43. อ. เมืองปทุม	749	962	1,452	6,777	2,938	56.65
รวม	53,353	67,451	80,031	102,335	129,688	26.73

- หมายเหตุ 1. จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางพลี
อำเภอพระประแดง
2. จังหวัดนนทบุรี ประกอบด้วย อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอ
บางกรวย
3. จังหวัดปทุมธานี ประกอบด้วย อำเภอเมืองปทุม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2

การขยายตัวของที่พักอาศัยของ กรุงเทพมหานครและบางเขตในปริมณฑล พ.ศ.2533-2534

หน่วย

เขตกทม.และปริมณฑล	จำนวนที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี					% การขยายตัว ปี 33-34
	2530	2531	2532	2533	2534	
รวมกรุงเทพฯ	40,762	51,142	63,262	72,051	89,851	24.7
สมุทรปราการ	6,726	10,960	10,133	14,593	24,144	65.5
นนทบุรี	5,116	4,387	5,184	8,914	12,755	43.1
ปทุมธานี	749	962	1,452	6,777	2,938	-56.7
รวม	53,353	67,415	80,031	102,335	129,688	26.7

แหล่งข้อมูล : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากตารางข้างต้น พบว่า การขยายตัวของที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครเกิดขึ้นในเขตพระนครมากที่สุด รองลงมาจะเป็นเขตปทุมวันและเขตปญาไท ส่วนในปริมณฑล พบว่า เขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ มีการขยายตัวของที่พักอาศัยมากที่สุด รองมาคือเขตอำเภอเมืองนนทบุรี

จากตารางรวม แสดงการเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงปี 33-34 มีการขยายตัวของที่พักอาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะในเขตจังหวัดสมุทรปราการ มีการขยายตัวของที่พักอาศัยมากที่สุด

ตารางที่ 3

การขยายตัวของที่พักอาศัยประเภทต่างๆในปีพ.ศ. 2533-2534

หน่วย

ลักษณะบ้าน	จำนวนการเพิ่มในแต่ละปี					% การเปลี่ยนแปลงปีต่อปี
	2530	2531	2532	2533	2534	
บ้านเดี่ยว	34,683	36,575	40,844	38,693	36,409	-5.9
ทาวน์เฮ้าส์	16,314	26,741	31,280	42,510	51,698	21.6
แฟลตและคอนโดมิเนียม	1,699	3,680	7,062	20,327	38,971	91.7
บ้านแฝด	657	455	845	805	2,610	224.2
รวม	53,353	67,451	80,301	102,335	129,688	26.7

แหล่งข้อมูล : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากตารางที่ 3 จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของแฟลตและคอนโดมิเนียม ในช่วงปี 2533-2534 มีการขยายตัวมาก รองมาจากบ้านแฝด

การขยายตัวของที่พักอาศัยประเภทแฟลตและคอนโดมิเนียมในปีพ.ศ. 2533-2534 มีจำนวนมากกว่าทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว เนื่องมาจากราคาที่ดินที่พุ่งสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากความต้องการใช้ที่ดินมีมากขึ้น โดยเฉพาะที่ดินบริเวณใจกลางเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่ามากที่สุด โดยจะเห็นจากอาคารที่มีจำนวนสูงมากขึ้น จากปัญหาการจราจรติดขัดในกรุงเทพมหานครทำให้ประชาชนส่วนใหญ่เห็นว่า การอยู่อาศัยในอาคารชุดที่อยู่ใกล้แหล่งงานในใจกลางเมืองดีกว่าอยู่บ้านในบริเวณชานเมือง ที่ต้องเดินทาง 2-3 ชั่วโมง เพื่อเข้ามาทำงานในใจกลางเมือง โดยเฉพาะผู้ที่มียานยนต์น้อยยังต้องอาศัยบริการรถประจำทางของขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครอยู่

จากการเพิ่มที่พักอาศัยมีมากขึ้นทำให้เกิดปัญหาต่อชุมชน และ ปัญหาต่อผู้พักอาศัย ซึ่ง ปัญหาต่อชุมชนนั้น ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคเช่นน้ำประปา ไฟฟ้า รวมทั้งบริการถ่ายเทและกำจัด ของเสีย ซึ่งรวมถึงน้ำเสียและขยะที่มีปริมาณมากมีผลให้ระบบสาธารณูปโภคของรัฐไม่สามารถ รองรับได้หากไม่ประสานงานกับหน่วยงานรับผิดชอบไว้วางหน้า ปัญหาอีกประการหนึ่งคือทำให้ การจราจรติดขัดหรือคับคั่งมากยิ่งขึ้นในเขตเมือง โดยเฉพาะในบริเวณที่มีหลายโครงการมา กระจุยตัวรวมกัน ซึ่งมีผลอย่างมากในช่วงเวลาเร่งด่วนช่วงเช้า ซึ่งเป็นเวลาไปทำงานและ ช่วงเย็นหลังจากเลิกทำงาน การเกิดอาคารชุดใหม่ๆ อาจจะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดย ระบบโครงการขึ้น อาจทำให้การระบายน้ำเสียสู่ที่สาธารณะมากขึ้นและตัวอาคารอาจจะไป บดบังแสงสว่างสู่ชุมชนข้างเคียงเป็นต้น ซึ่งปัญหาต่างๆเหล่านี้อาจเกิดขึ้นได้กับทุกโครงการ

ในส่วนของปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจะเป็นรูปแบบใหม่ ที่ประชาชน ส่วนใหญ่ ยังไม่คุ้นเคยกับระเบียบแบบแผนและกฎข้อบังคับในการอยู่ร่วมกันในอาคารใกล้เคียงกัน และยังขาดความรู้ความเข้าใจในการอยู่ร่วมกันในลักษณะอาคารชุด ทำให้ขาดความรับผิดชอบ ร่วมกันในการดูแลรักษาสาธารณูปโภค สาธารณูปการในชุมชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่เป็น ประเภทเช่าช่วง ไม่ให้ความร่วมมือในการดูแลรักษาชุมชนและจ่ายค่าบำรุง ให้แก่นิติบุคคล ที่ตั้งขึ้น สิ่งเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ ต่อไป (รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2534-2535 : 77-78)

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าอาคารชุดขนาดเล็ก ที่มีขนาดเล็กคือ ขนาดตั้งแต่ 25-50 ตาราง เมตร เกิดขึ้นมากในเขตเมืองและเขตชานเมืองทำให้ความหนาแน่นของประชากรเพิ่มขึ้น จึง ไม่สามารถเลี่ยงปัญหาที่เกิดขึ้นดังที่กล่าวข้างต้นได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวมาแล้วเบื้องต้น ผู้วิจัยจึงต้องการทำการวิจัยเพื่อให้ทราบถึง ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจ ในการอยู่อาศัยในอาคารชุด โดยได้ศึกษาแยกมิติของความพึงพอใจ ออกเป็น 4 ด้านคือ ความพึงพอใจของผู้อาศัยด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุด ความพึงพอใจ ทางด้านกายภาพ ความพึงพอใจทางด้านการให้บริการของผู้ประกอบการและความพึงพอใจ ทางด้านสังคมและการจัดระเบียบของผู้พักอาศัยในอาคารชุด เพื่อค้นหาข้อดีข้อเสียของคุณลักษณะ ด้านต่างๆของอาคารชุดที่แตกต่างกัน เพื่อนำข้อมูลไปเป็นประโยชน์ในการพักอาศัย ของรูปแบบ ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดขนาดเล็ก ให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม และตอบสนองต่อความ ต้องการของผู้พักอาศัยให้มากที่สุด

วัตถุประสงค์ของวิทยานิพนธ์

1. ศึกษาคุณลักษณะของอาคารชุดในเมืองและชานเมือง กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจะทำการศึกษาด้านทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ลักษณะการให้บริการของผู้ประกอบการ สภาพทางสังคมและการจัดระเบียบในอาคารชุดในเมืองและชานเมือง
2. ศึกษาความพึงพอใจ รวมทั้งสภาพปัญหา และวิเคราะห์หาปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจ ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในเมืองและชานเมือง
3. กำหนดข้อเสนอแนะในการพัฒนาอาคารชุด และแนวทางกำหนดข้อบัญญัติทางผังเมือง

ขอบเขตของการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาเฉพาะการอยู่อาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก โดยมีขอบเขตการศึกษาดังนี้

1. ขอบเขตของพื้นที่ในการศึกษาค้างนี้ จะทำการศึกษอาคารชุดขนาดเล็กในบริเวณ เขตปทุมวัน เขตพญาไท เขตคลองเตย เขตพระโขนงและเขตจังหวัดสมุทรปราการ (อำเภอเมืองสมุทรปราการ)
2. ขอบเขตการศึกษาในเชิงเนื้อหาประกอบด้วย
 - 2.1. ทำเลที่ตั้งของอาคารชุด
 - 2.2. สภาพแวดล้อมทางด้านกายภาพของอาคารชุด
 - 2.3. การจัดบริการของผู้ประกอบการในด้านต่างๆดังนี้
 - 2.4.1. ด้านสาธารณูปโภค
 - 2.4.2. ความปลอดภัย
 - 2.4.3. สิ่งอำนวยความสะดวก
 - 2.4. สภาพแวดล้อมทางด้านสังคม และการจัดระเบียบในอาคารชุด

นิยามศัพท์

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

อาคารชุดขนาดเล็ก หมายถึง อาคารชุดที่มีขนาดห้องชุดตั้งแต่ 25-50 ตารางเมตร ทั้งอาคารชุดในเมืองและชานเมือง

ทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มิใช่เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ส่วนร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) หมายถึง ห้องชุดและความหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

สาธารณูปโภค หมายถึง การจัดการบริการให้กับประชาชนโดยไม่เสียเงินถ้าไม่ใช้

การอยู่อาศัย หมายถึง การประกอบกิจกรรมต่างๆ ในที่พักอาศัยเป็นประจำทุกวัน

ประโยชน์พึงได้รับจากการศึกษา

1. เพื่อให้ทราบถึงคุณลักษณะของอาคารชุดในเมืองและชานเมือง กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ทางด้านทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ลักษณะการให้บริการของผู้ประกอบการ สภาพทางสังคมและการจัดระเบียบ รวมทั้งสภาพปัญหาของผู้อยู่อาศัยและปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดในเมืองและชานเมือง

2. เพื่อเป็นแนวทางในการเลือกอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัยขนาดเล็ก

3. เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการ สำหรับการก่อสร้างอาคารชุดให้ตรงความต้องการของผู้พักอาศัยมากที่สุด

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้จะครอบคลุมถึง ทฤษฎี และแนวความคิด ตลอดจน ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ได้นำมาศึกษาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย การให้บริการของผู้ประกอบการ สภาพแวดล้อมทางสังคมและการจัดระเบียบในที่พิกอาศัย ความพึงพอใจในด้านต่างๆของที่พักอาศัยในด้านต่างๆ ซึ่งจะมีประโยชน์ในการศึกษาครั้งนี้อย่างมาก เพราะผลการศึกษาดังกล่าวได้ชี้แนะและข้อคิดเห็นมีคุณค่าหลายประการ ขณะเดียวกันก็ยังช่วยในการวางแผนการดำเนินการวิจัย มีความกระชับและตรงเป้าหมายได้ดียิ่งขึ้น

ในการสรุปผลแนวความคิด ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องสามารถจำแนกเนื้อหา ของงานได้เป็น 7 ประเภทได้แก่

1. แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ ความต้องการพื้นฐานและความพึงพอใจ
2. มิติต่างๆของที่พักอาศัย
3. แนวความคิดและทฤษฎีในการเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัย
4. แนวความคิดและทฤษฎีทางด้านกายภาพของที่พักอาศัย
5. แนวความคิดและทฤษฎีในการให้บริการของ ผู้ประกอบการในที่อยู่อาศัย
6. แนวความคิดและทฤษฎีทางด้านสภาพแวดล้อมทางสังคมและการจัดระเบียบ

ในที่อยู่อาศัย

7. คุณสมบัติส่วนบุคคลของผู้ที่อาศัย ที่เป็นตัวแปรของความต้องการและความ

พึงพอใจ

ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ทฤษฎี แนวความคิด และวิธีการที่ใช้ในการศึกษา

1. แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการพื้นฐาน และความพึงพอใจ

1.1 ความต้องการพื้นฐาน

การศึกษาในเรื่องของความพึงพอใจ นั้นจะต้องประกอบด้วยการศึกษา ถึงความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ที่ต้องการเพื่อการดำรงชีพ ดังนั้นการทบทวนวรรณกรรม จึงได้

ยกแนวความคิดของ อับราฮัม เอ็ม มาสโลว์ (Abraham M. Maslow, 1954 : 90) มาประกอบการศึกษา Maslow ได้จัดกลุ่ม และลำดับความต้องการของมนุษย์เกิดขึ้นเป็นขั้นตอน ถ้าต้องการอันหนึ่งได้รับการตอบสนองจนเป็นที่พอใจแล้ว ความต้องการถัดไปที่สูงกว่าก็จะเกิดขึ้น แต่ถ้าความต้องการแรกยังไม่ได้รับการตอบสนองแล้วก็จะยังไม่เกิดความต้องการขั้นต่อไป ความต้องการแบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอนคือ

1. Physiological Needs คือ ความต้องการด้านร่างกาย
2. Safety Needs คือ ความต้องการความปลอดภัย
3. Social Needs คือ ความต้องการทางด้านสังคม
4. Self-esteem Needs คือ ความต้องการชื่อเสียง
5. Self-Actualization Needs คือ ความต้องการความเป็นเลิศ

ทฤษฎีนี้สามารถอธิบายเกี่ยวกับ ความต้องการในเรื่องที่พิศอกอาศัยในกลุ่มและลำดับต่างๆ ของความต้องการผู้อยู่อาศัยจะมีความต้องการ ในส่วนต่างๆดังนี้

1. ความต้องการทางด้านร่างกายในด้านปัจจัยทั้ง 4 โดยพิจารณาในเรื่องความอยู่สบาย ได้แก่ ขนาดห้องชุด แสงสว่าง อากาศ ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก ซึ่งประกอบด้วย การบริการสาธารณะ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และทางด้านสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย เพื่อนบ้าน เสียงและความเป็นส่วนตัว
2. ความต้องการทางด้านความปลอดภัยได้แก่ ความปลอดภัยจากการวิบัติ หรือ การพังทลายของอาคาร ความปลอดภัยจากอัคคีภัย ความปลอดภัยจากโจรกรรมจากภายนอก และภายใน
3. ความต้องการทางด้านสังคม เป็นความต้องการเพื่อนหรือพวกพ้อง ได้แก่ มีเพื่อนบ้านระดับการศึกษาเดียวกัน มีเพื่อนบ้านฐานะใกล้เคียงกัน เพื่อนบ้านมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี และมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน มีการเข้าร่วมกิจกรรมกัน
4. ความต้องการทางด้านความมีชื่อเสียง เป็นส่วนหนึ่งของความทะเยอทะยาน อยากให้คนนิยมชมชอบ ได้แก่ - ความรู้สึกที่ดีในการอยู่ในอาคารชุด
- ความภาคภูมิใจในการเข้ามาอยู่ในอาคารชุด
5. ความต้องการทางด้านความเป็นเลิศ คือ ความต้องการในสิ่งที่คิดว่าดีที่สุด หรือ คิดว่าเป็นจุดสุดยอดของชีวิต และเหนือผู้อื่น

1.2 ความพึงพอใจ

จากการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจที่กล่าวไว้ นั้น พบว่า ทฤษฎีความพึงพอใจของเชลลีย์ (Shelley , Maynad W. 1975 : 252-268) สรุปได้ว่ามนุษย์มีความรู้สึก 2 แบบคือ ความรู้สึกทางบวกและความรู้สึกทางลบ ซึ่งความรู้สึกทางบวก คือ ความรู้สึกที่เกิดขึ้นแล้วทำให้เกิดความสุข ส่วนความรู้สึกทางลบ คือ ความรู้สึกที่เกิดขึ้นแล้วทำให้ไม่มีความสุข ซึ่งความรู้สึกทางบวก ความรู้สึกทางลบ และความสุข มีความสัมพันธ์กันอย่างซับซ้อน ระบบความสัมพันธ์ทั้งสามนี้ เรียกว่าระบบความพึงพอใจ สิ่งที่ทำให้เกิดความรู้สึก ความคิดเห็นหรือความพึงพอใจแก่มนุษย์ ได้แก่ทรัพยากร (Resource) หรือสิ่งเร้า (Stimuli) การวิเคราะห์ระบบความพึงพอใจ คือการศึกษาว่าด้วยทรัพยากรหรือสิ่งเร้าแบบใดเป็นสิ่งที่เราต้องการ และทำให้เกิดความพึงพอใจ ซึ่งความพึงพอใจจะเกิดมากที่สุดเมื่อมีทรัพยากรทุกอย่างเป็นที่ต้องการครบถ้วน ดังนั้นความพึงพอใจจะเกิดมากที่สุดเมื่อมีการจัดทรัพยากรอย่างถูกต้องและเหมาะสม สภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นทรัพยากรของระบบความพึงพอใจอันหนึ่ง ดังนั้นการออกแบบสภาพแวดล้อม คือการตัดสินใจว่าการจัดทรัพยากรที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่อย่างไร ให้เกิดความพึงพอใจได้

จากแนวความคิดของ นิวแมน (Newman , Sandra J. 1977 : 182-183) กล่าวว่า ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สามารถศึกษาได้ชัดเจนเมื่อแยกออกเป็น การตอบรับ (Response) และปฏิกิริยา (Reaction) ของมนุษย์ ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ปฏิกิริยาต่อสภาพแวดล้อมหมายถึง การเปลี่ยนแปลงทางชีวภาค หรือสรีระ ซึ่งสามารถวัดได้ง่าย เช่นอัตราการเต้นของหัวใจ ฯลฯ ในขณะที่การตอบรับหรือการรับรู้ทัศนคติและพฤติกรรมที่แสดงออกรวมทั้งเรียกว่า การตอบรับทางสังคม-จิตวิทยา และพฤติกรรม (Social-Psychological and Behavioral Response)

ปัจจัยต่างๆทำให้เกิดการตอบรับในทางสภาพแวดล้อมทางกายภาพมีดังนี้

1. ลักษณะของบุคคลผู้ตอบรับสภาพแวดล้อม
2. ลักษณะสภาพแวดล้อมทางกายภาพทำให้เกิดการตอบรับ
3. การรับรู้ของบุคคล
4. การประเมินสภาพแวดล้อมของบุคคลนั้น
5. ความพึงพอใจในสภาพแวดล้อม
6. พฤติกรรมของบุคคลเนื่องจากสภาพแวดล้อม

ปัจจัย 2 ปัจจัยแรกเป็นสิ่งที่ป้อนเข้าระบบ โดยลักษณะของบุคคลรวมถึง ปัจจัยต่างๆด้านประชากรศาสตร์ พื้นฐานทางสังคม เศรษฐกิจ ส่วนปัจจัย 4 กลุ่มหลังเป็นผลที่ส่งออกมาจากระบบนี้ การที่บุคคลจะรับรู้สภาพแวดล้อมใดๆ ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพ และ มาตรฐานของบุคคลนั้น การประเมิน และความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ของบุคคล เกิดตามมาจากการรับรู้ การประเมินผล การแสดงออกนี้จะสะท้อนว่าบุคคลนั้น มีความ พึงพอใจสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้นหรือไม่ นอกจากสภาพแวดล้อมด้านอื่นๆ ที่เป็นส่วนย่อยของ ระบบความพึงพอใจ ในการอยู่อาศัยเช่น สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางสังคม เกี่ยวกับการบริการของผู้ประกอบการ และการจัดระเบียบต่างๆ เป็นต้น ในส่วนที่เกี่ยวกับความ พึงพอใจและความต้องการพื้นฐานนั้น จะศึกษาความพึงพอใจรวม ความพึงพอใจทางด้านทำเล ที่ตั้ง ความพึงพอใจทางด้านกายภาพ ความพึงพอใจทางการให้บริการ ความพึงพอใจ ทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ

2. มิติต่างๆของที่พักอาศัย

วิลเลียม อลอนโซ (William Alonso, 1964 : 134-142) อธิบายว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยในเมือง มีความสำคัญอย่างยิ่งกับราคาที่ดินนั่นคือ บริเวณใจกลาง เมืองที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัยในเมืองย่อมลงทุนสูง ขณะเดียวกัน ที่ดินจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างไกลจากเมืองออกไป ซึ่งจะมีผลทำให้ราคาที่พักอาศัย ลดลงไปด้วย นอกจากนั้นราคาที่ดินยังแปรผกผันกับค่าขนส่งอีกด้วย กล่าวคือผู้ที่อาศัยอยู่ในเขต ชานเมืองที่ดินราคาถูก จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทาง หรือการขนส่งสูงกว่าคนที่อาศัยอยู่ ใจกลางเมือง

Alonso ให้ความเห็นว่าการเลือกบริเวณที่พักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้พักอาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่พักอาศัย ที่เป็นที่พักของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้จะต้องสัมพันธ์กับ ขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรส
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะทางกับที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบลัน โกลด์เด็นท์ (Brain Goodall. 1974 : 151-156) เขากล่าวว่า โดยปกติผู้อยู่อาศัย จะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย จากลักษณะ 3 ประการดังนี้คือ

1. ลักษณะของบ้าน ซึ่งสัมพันธ์กับราคาบ้าน
2. ลักษณะชุมชนโดยรอบที่พักอาศัย
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับพื้นที่โดยรอบ ซึ่ง ได้แก่ ความ

สะดวกในการเข้าถึงกิจกรรมการบริการต่างๆ รวมทั้งแหล่งงานแต่โดยทางปฏิบัติแล้วปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ได้แก่

ก. รายได้ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับโอกาสในการเลือกที่ตั้ง ชนิด และขนาดบ้าน

ข. การเข้าถึงแหล่งงาน เขากล่าวว่า การกระจายตัวของ แหล่งงานอาจมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยของประชาชนมากกว่าปัจจัยอื่นๆ

ค. สภาพครอบครัว การมีเด็กอยู่ในครอบครัว มีผลต่อความต้องการพื้นที่ของครอบครัว ยังมีจำนวนเด็กมากยิ่งจำเป็นต้องมีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนั้นบริเวณที่มีโรงเรียน ซึ่งมีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นที่ได้รับความสนใจในการเลือกอยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

ง. ปัจจัยอื่นๆเช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้นก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยด้วย

จากมิติต่างๆของที่พักอาศัยชี้ให้เห็นว่า ผู้ที่เลือกที่พักอาศัยเลือกบริเวณที่พักอาศัย โดยอาศัยปัจจัยทางด้านสภาพครอบครัว ได้แก่ รายได้ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ราคาที่พักอาศัย ทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัย รูปแบบที่พักอาศัยและลักษณะพื้นที่โดยรอบของที่พักอาศัย

3. แนวความคิดและทฤษฎีในการเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัย

แบร์รี นีทแฮม (Barrie Needham. 1977 : 96-97) อธิบายถึงเหตุผลที่ที่พักอาศัยอยู่รวมกันเป็นบริเวณเดียวดังนี้

1. ความสะดวกในการเข้าถึง ความต้องการในด้านความสะดวกเกี่ยวกับการเดินทางไปประกอบกิจกรรมต่างๆ ทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกอยู่บริเวณสองข้างเส้นทางคมนาคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และกระจายอยู่รอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจการค้า ศูนย์กลางการทำงาน และศูนย์กลางการศึกษา

2. การประหยัดจากภายนอก การอยู่ร่วมกันในบริเวณเดียวกันของที่อยู่อาศัยทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการให้บริการทางสาธารณูปการ เช่น สถานศึกษา และสถานพยาบาล รวมทั้งการให้บริการต่างๆ เหล่านี้สามารถให้บริการได้ทั่วถึงและเพียงพอสำหรับบริเวณใกล้เคียงกันมากกว่าบริเวณที่อยู่อย่างกระจัดกระจาย

วิลเลียม เฮช แคร่ (William H. Claire. 1973 : 59-62) ได้อธิบายถึงหลักโดยทั่วไป ในการเลือกที่อยู่อาศัยและการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยในเมืองดังนี้

1. มีพื้นที่ใหญ่ เพียงพอสำหรับจัดเป็นบริเวณที่พักอาศัยอย่างน้อย 1 แห่ง โดยสามารถควบคุมรูปร่างของบริเวณที่พักอาศัยนั้นได้
2. ระยะทางเดินด้วยเท้าที่ใกล้ที่สุด จะเป็นตัวกำหนดที่ตั้ง และระยะทางของโรงเรียน สวนสาธารณะ บริเวณที่จำหน่ายสินค้าประจำวัน เส้นทางขนส่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่คล้ายคลึงกันในแต่ละชุมชน
3. บ้านที่อยู่รวมกันหนาแน่นเกินไป จะต้องมีการระบายอากาศ และแสงสว่างที่ดี มีช่องทางที่จะมองออกไปภายนอกหรือมองเห็นวิวทัศน์ได้ มีความเป็นส่วนตัว และเงียบสงบ
4. บริเวณที่ตั้งจะต้องปลอดภัยจากการทรุดตัว หรือแตกร้าว ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติหรือภัยจากการที่มนุษย์สร้างขึ้น
5. ต้องมีความสะดวกในการเข้าถึงระหว่างบ้าน และแหล่งงาน ย่านธุรกิจและบริเวณที่อยู่อาศัยจะต้องแยกจากบริเวณที่มีภาวะแวดล้อมเป็นพิษ เช่น ฝุ่น คิวน์ เสียง กลิ่นและอื่นๆ
6. บริเวณที่ตั้งบ้านจะต้องอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยที่สุด มีการระบายน้ำได้ตั้งง่ายต่อการปฏิบัติงานในด้านการวางรากฐานระบบสาธารณูปโภค การดับเพลิง การจัดเก็บขยะมูลฝอยและอื่นๆ
7. ในการพัฒนาบริเวณที่อยู่อาศัยจะต้องจัดสิ่งอำนวยความสะดวกขึ้นสำหรับชุมชน เช่น สาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ให้เพียงพอสำหรับประชาชนที่อยู่อาศัย รวมทั้งต้องจัดสิ่งแวดล้อมที่ดีด้วย
8. การพัฒนาบริเวณที่พักอาศัยที่มีอยู่แล้ว อาจใช้วิธีการ Renewal ให้เป็นประโยชน์ โดยอาศัยเกณฑ์และข้อกำหนดทางกฎหมาย นอกจากนี้ในบางพื้นที่อาจต้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใช้วิธีการ Rehabilitation เช่น บริเวพื้นที่เสื่อมโทรม เป็นต้น

9. ต้องมีการรักษามาตรฐานของการแบ่งเขตการใช้ที่ดิน (Zoning) การปลูกสร้างอาคารและอื่นๆ ทั้งนี้เพื่อสงวนรักษาสภาพแวดล้อมของบริเวณที่พักอาศัยให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ

เฮิร์ช (Werner Z. Hirsch. 1975 : 56-57) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณา ดังนี้

- ความสะดวกในการเข้าถึง
- คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ บริเวณสาธารณะสำหรับชุมชนและความพึงพอใจที่ได้รับจากทำเลที่ตั้ง เป็นต้น
- ลักษณะที่ดิน ที่ใช้ปลูกบ้านร่วมกับทำเลที่ตั้ง ผู้อยู่อาศัยมีเหตุผลจะเลือกที่ตั้ง ในการอยู่อาศัยซึ่งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากลักษณะ 3 ประการนี้ภายใต้เงื่อนไขด้านงบประมาณที่จะจ่าย

จากทฤษฎีและแนวความคิด เกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้ง ซึ่งว่าความต้องการในด้านทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัยมีความสะดวกในการเข้าถึง การประหยัดค่าใช้จ่าย ระยะเดินทางใกล้ที่สุด ที่ตั้งปลอดภัย ในการศึกษาค้นคว้าได้นำความต้องการเหล่านี้เป็นสิ่งที่กำหนดตัวแปรในการวิเคราะห์หาปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจ ทางด้านทำเลที่ตั้งของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ได้แก่ ระยะทางไปถนนใหญ่ ระยะทางไปทำงาน ระยะทางไปร้านค้าย่อย จำนวนรถเมล์ที่วิ่งผ่านโครงการ ย่านซึ่งแบ่งตามประเภทการใช้ที่ดินและระดับความหนาแน่น

4. แนวความคิดและทฤษฎีทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่พักอาศัย

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ในเรื่องความต้องการที่เกี่ยวกับตัวที่พักอาศัย และสภาพแวดล้อมทางด้านกายภาพของที่พักอาศัย มีสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยได้ให้ความสำคัญและมีผลต่อระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยดังนี้

4.1 สภาพแวดล้อมในหน่วยที่พักอาศัย

อัลเบอร์ (Abernethy, James J. 1970) เป็นคนหนึ่งที่ได้อธิบายถึงพื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาของมนุษย์นั้น สามารถหาความพอใจได้โดยการศึกษาจากการออกแบบทางด้านกายภาพของบ้าน

เขาได้นำเอาทฤษฎีต่างๆมาใช้กับงานออกแบบ และได้สรุปความต้องการในการอยู่ในอาคารสูงไว้ดังนี้

1. ทางด้านสังคม (Community) ควรจะมีการออกแบบให้มีการพบปะกันบ้างในกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กัน การใช้ระบบสาธารณูปโภคแบบธรรมดาต่างๆ การเพิ่มความแข็งแรงให้กับตัวโครงสร้างเป็นสิ่งที่ดี

2. ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งที่ควรจะมี ความสงบและความเงียบเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ หน่วยพักอาศัยควรจะได้รับ การออกแบบให้มีมุมมองที่ดี ความเป็นส่วนตัวด้วย

3. ความปลอดภัย (Security) สังคมนั้นๆควรจะต้องมีความปลอดภัยและควรแยกทางเดินคน และรถออกจากกัน

4. เสียง (Noise Control) ควรจะมีการควบคุมเสียง ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัวด้วย

จากการศึกษาของ สตีเฟน เอช เค เยห์และทานซูลี (Stephen H.K. Yeh and Tan Sou Lee. 1975 : 214-239) พบว่าการออกแบบจัดเนื้อที่ภายในหน่วยพักอาศัยแบบแฟลต มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจของผู้พักอาศัย และเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ภายใน ผังและหน้าต่างจากแบบที่จัดไว้

จากการศึกษาของเบคเคอร์ (Becker Franklin D. 1975) ได้พบว่า องค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย ที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยคือ

1. ลิฟท์
2. ห้องโถง
3. ทางเดินหน้าห้อง
4. ขนาดและการจัดพื้นที่
5. การจัดบริเวณพักผ่อน และบริเวณประกอบอาหาร
6. วัสดุและอุปกรณ์
7. หน้าต่าง ภูมิทัศน์และกวาระระบายอากาศ

4.2 ความหนาแน่นและแออัด

จากการศึกษาของวิลลิสทรี ทริยางกูร สสำรวจผู้อยู่อาศัยในอาคารแบบแปลนในเขตกรุงเทพมหานคร โครงการเคหะชุมชนดินแดง, ห้วยขวาง, ประชาธิปไตย บ่อนไก่ พบว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดหน่วยที่พักอาศัย ประเภทแฟลตซึ่งมีเนื้อที่ใช้สอย 31-41 ตารางเมตรจะสอดคล้องกับขนาดครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 4-5 คน เพราะกลุ่มครัวเรือนกลุ่มนี้จะมีทัศนคติต่ออาคารแฟลตซึ่งทำให้สะดวกสบายและเรียบร้อย (วิลลิสท์ ทรียางกูร. 2524 : 93)

จากการศึกษาของ กานดา ธรรมปรีชา เกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตกว่าครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 55.5) มีสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 4-5 คน มีประมาณ 2 ใน 3 ของกลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจปานกลาง ในขนาดของห้องพักอาศัยซึ่งมีขนาดกว้าง 36.72 ตารางเมตร (กานดา ธรรมปรีชา. 2526 : 41)

4.3 เสียงรบกวน

จากการศึกษาของ กานดา ธรรมปรีชา ในเรื่องเสียงรบกวนจากห้องข้างเคียงพบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจปานกลาง ส่วนที่คิดว่ามีปัญหามีความไม่พึงพอใจร้อยละ 56.7 (กานดา ธรรมปรีชา. 2526 : 59)

4.4 ความสูงของห้องพัก หรือระดับชั้นพักอาศัย

จากการศึกษาของ วิลลิสท์ ทรียางกูร ปรากฏว่าผู้อยู่อาศัยเลือกที่จะอยู่ชั้นที่ 2 และ ชั้นที่ 3 มีจำนวนร้อยละ 32.4 และร้อยละ 31.7 นับว่าใกล้เคียงกันมาก ส่วนที่จะอยู่ชั้นที่ 4 และชั้นที่ 5 มีจำนวนร้อยละ 18.5 และร้อยละ 15.3 ตามลำดับ เนื่องจากผู้ที่อยู่ชั้นที่ 1 และ ชั้นที่ 2 ต้องการการขึ้นลงที่สะดวก (วิลลิสท์ ทรียางกูร 2523 : 96-97)

จากการศึกษาของสำนักวิจัย สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ มีรายงานข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับสภาพความเป็นอยู่ของชาวอาคารสงเคราะห์พบว่า ผู้อยู่อาศัยในแฟลตดินแดง ห้วยขวาง ส่วนมากร้อยละ 62.6 ต้องการอยู่ที่ชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 มากกว่าชั้นที่ 3 และชั้นที่ 4 โดยให้เหตุผลเหมือนกับข้างต้น (จกฤษณ์ นรนิติสดุงการ และสินี กมลนาวัน. 2518 : 109)

4.5 แสงสว่าง

จากการศึกษาของอคิน รพีพัฒน์ เรื่องสัณนิปัญหาและแนวทางการแก้ไข พบว่าการอยู่อาศัยในแฟลต ภายในห้องพักมีหน้าต่างน้อย แสงสว่างไม่เพียงพอทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่นๆ (อคิน รพีพัฒน์ และคณะ. 2525 : 67-74.)

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพพบว่า ผู้ที่พักอาศัยต้องการสถานที่พบปะสังสรรค์กัน ในกลุ่มผู้อยู่อาศัย ต้องการเป็นส่วนตัว ต้องการความปลอดภัย ไม่มีเสียงรบกวน มีลิฟท์อำนวยความสะดวก ต้องการมีทางเดินหน้าห้องที่กว้าง ต้องการมีขนาดห้องกว้าง มีที่

สำหรับประกอบอาหาร มีจำนวนหน้าต่างมากพอ มีแสงสว่างเพียงพอในห้อง ต้องการอยู่ในชั้นที่มีการขึ้นลงสะดวก

5. แนวความคิดและทฤษฎีในการให้บริการของผู้ประกอบการในที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาการให้บริการ ของผู้ประกอบการที่ได้จากการศึกษา ในเรื่อง ความต้องการที่เกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ ของผู้ประกอบการมีสิ่งที่อยู่อาศัยได้ให้ ความสำคัญและมีผลต่อระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยดังนี้

5.1 ด้านความสะดวก

การศึกษาของ วิมลสิทธิ์ หริยางกูร ในเคหะสงเคราะห์ 4 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร พบว่า การบริการด้านความปลอดภัยและความเป็นระเบียบเรียบร้อย และการดูแลรักษาความสะดวกในชุมชน มีความสำคัญต่อผู้อยู่อาศัยเช่นกัน (วิมลสิทธิ์ หริยางกูร. 2523 : 110)

5.2 ความปลอดภัย

ความปลอดภัยเป็นประเด็นหนึ่ง ที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาประหยัด เนื่องจากผู้อยู่อาศัยมีความหลากหลายในอาชีพและความเป็นอยู่เช่น

จากการศึกษาของ สตีเฟน เอช เค เยห์ และทานซูลี (Stephen H.K Yeh Tan Soo Lee. 1975 : 214-239) เกี่ยวกับการควบคุมการรวมกลุ่มอันธพาล และการปิดกั้นโมยในชุมชนที่ตึจะเพิ่มระดับความพึงพอใจแก่ผู้พักอาศัยได้

ปัญหานี้ยังจะมีความสำคัญในสังคมที่มีสภาพที่อยู่อาศัยยังไม่ปลอดภัยนัก อย่างเช่น เมืองใหญ่อย่างกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยพบว่า

จากการศึกษาของ เนตรนิส นาควัชระ และสุวัฒนา สุกใส เกี่ยวกับ ความปลอดภัยของทรัพย์สิน ในการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรพบว่า ในหมู่บ้านรามอิทราณีเวศน์ ผู้อยู่อาศัยเคยมีประสบการณ์จากขโมยหรือโจรผู้ร้ายถึงร้อยละ 42.7 ส่วนหมู่บ้าน เสรี มีจำนวน ร้อยละ 54.4 ที่ประสบปัญหานี้ (เนตรนิส นาควัชระ และสุวัฒนา สุกใส. 2521: 56-57)

5.3 ที่จอดรถส่วนตัว

จากการศึกษาของ กุศลทิพย์ มาลากุล ณ ออยุธยา ในการศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เปรียบเทียบความพึงพอใจ ระหว่างผู้อยู่อาศัยในแฟลตเรือนแถว : กรณีโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 พบว่า องค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยทั้งในแฟลต และเรือนแถวไม่พอใจได้แก่ ที่จอดรถส่วนตัว มีปัญหาในด้านความคับแคบ ความไม่ปลอดภัย และจำนวนไม่เพียงพอ (กุลทลพิทย์ มาลากุล ณ อยุธยา. 2526 : 132.)

จากแนวความคิดทางด้านการให้บริการ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ต้องการให้ที่พักอาศัยมีความสะอาด ความปลอดภัย และมีที่จอดรถส่วนตัวได้เพียงพอ

6. แนวความคิดและทฤษฎีทางด้าน สภาพแวดล้อมทางสังคมและการจัดระเบียบใน ที่อยู่อาศัย

6.1. เพื่อนบ้าน

ฮาร์ลท คาร์เตอร์ (Harold Cater. 1975 : 217) กล่าวว่า ปัจจัยใหญ่ 2 ประการที่ควบคุมการตัดสินใจ ในการเลือกอยู่อาศัยบริเวณใดของเมืองได้แก่

1. สถานภาพทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่นระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคลและกลุ่มทางสังคม
2. สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุย่อมต้องการบ้านและทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

จากการศึกษาของ กานดา ธรรมปรีชา พบว่าประชาชนที่อาศัยในแฟลตดินแดง มีความพึงพอใจในเพื่อนบ้านภายในแฟลตเพียงร้อยละ 40.3 ซึ่งน้อยกว่ากลุ่มที่มีความไม่พึงพอใจในเพื่อนบ้านร้อยละ 48.3 ส่วนการอยู่ร่วมกันในแฟลตมีผู้อาศัยถึงร้อยละ 69.3 แสดงความพอใจในสภาพการอยู่ร่วมกัน ภายในแฟลตท่ามกลางคนหนุ่มมาก ส่วนปัญหาขัดแย้งกับเพื่อนบ้านพบว่าผู้อยู่อาศัยเกือบทั้งหมด (ร้อยละ 96.7) ไม่ประสบปัญหาขัดแย้งกับเพื่อนบ้าน (กานดา ธรรมปรีชา. 2526 : 57-122.)

จากการศึกษาของ ฟรานเชสคาโต (Francescato , Guido. 1977 : 162-181) พบว่า ปัจจัยความสัมพันธ์ทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อความพึงพอใจเช่นกันและปัจจัยนี้จะมีผลสำคัญสูงขึ้น สำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารแนวสูง

จากการศึกษาของ นอร์คอสส์ (Norcross , Carl. 1973 : 9) ได้ศึกษาการมีเพื่อนบ้านที่ได้อยู่ใกล้ๆ เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮาส์ในอเมริกา

จากการศึกษาของเคน (Ken , Angela W.S. 1978 : 162-165) เกี่ยวกับ ความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างเพื่อนบ้าน โดยได้รูปแบบของความสัมพันธะระหว่างเพื่อนบ้านออกเป็น 2 แบบคือ

1. Casual Neighbourliness เป็นลักษณะการติดต่อกันที่เห็นได้ชัดเจนโดยง่าย ผู้อยู่อาศัยมักทำเป็นปกติวิสัย เช่นการไปหักทากยพดคุยซึ่งกันและกัน การทำกิจกรรมร่วมกันระหว่างผู้พักอาศัยเป็นต้น

2. Crisis-Related Neighbourliness เป็นลักษณะที่มีทัศนคติที่ดีและพอใจจะเป็นมิตรกับเพื่อนบ้าน ซึ่งแสดงออกในรูปของการให้ความช่วยเหลือซึ่งกันและกันเป็นต้น

เค เจ บัททอน (K.J. Button. 1976 : 46-47) เสนอองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า องค์ประกอบหนึ่งที่ขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกจากจำเป็นต้องมีสภาพแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้าน ก็เป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่งด้วย

ยังค์ และ วิลล์มอท (Young and Willmott. 1972) ได้ทำการศึกษาครอบครัว และเด็กที่อาศัยในอาคารสูงจะไม่ค่อยร่วมในกลุ่มสังคม สำหรับครอบครัวที่ย้ายเข้าไปอยู่ใหม่ แม้บ้านจะรู้สึกเหงามากเกือบทั้งวันจะมีเพื่อนบ้านน้อย

6.2 องค์การบริหารและการจัดการ

จากการศึกษาของ กานดา ธรรมปรีชา พบว่าบทบาทของกรรมการแฟลตในการเป็นตัวแทนในการติดต่อกับ การเคหะแห่งชาติและมีหน้าที่ดูแลเอาใจใส่ทุกข์สุข ของผู้อยู่อาศัยในแฟลตนั้นมีผู้อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 52.7) มีความพึงพอใจ (กานดา ธรรมปรีชา. 2526 : 57)

จากแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆทางด้านสังคมและการจัดระเบียบคือ การที่ต้องการเพื่อนบ้านที่ดี มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ในอาคารชุด มีความเป็นส่วนตัว และมีกิจกรรมร่วมกันระหว่างผู้พักอาศัย และต้องการมีผู้บริหารงานในอาคารชุดที่ควบคุมดูแลผู้ที่อยู่อาศัย และบริหารงานในอาคารชุดให้มีความสงบเรียบร้อย

7. คุณสมบัติส่วนบุคคลของผู้ที่อยู่อาศัยที่เป็นตัวแปรของความต้องการและความพึงพอใจ

บี.เอ็ม. มาริตรี (B.M. Mariatry. 1976 : 285) อธิบายถึงปัจจัยการเลือกที่พักอาศัย 2 ประการคือ

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เขาให้ความสำคัญในเรื่อง ความสามารถในการใช้จ่ายว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงานและราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่จะตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกันย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และสิ่งนี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของบริเวณที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ต่างกันภายในเมือง

2. ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับ ความแตกต่างกันในด้านคุณค่า ความต้องการและความพึงพอใจของประชาชน

เค.เจ. บัทตอน (K.J. Button. 1976 : 46-47) เสนอองค์ประกอบที่สำคัญ 2 ประการในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยคือ

1. รายได้ของครอบครัว

2. คุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งรวมถึงความสัมพันธ์ทางสังคม ของผู้อยู่อาศัยในบริเวณเดียวกัน

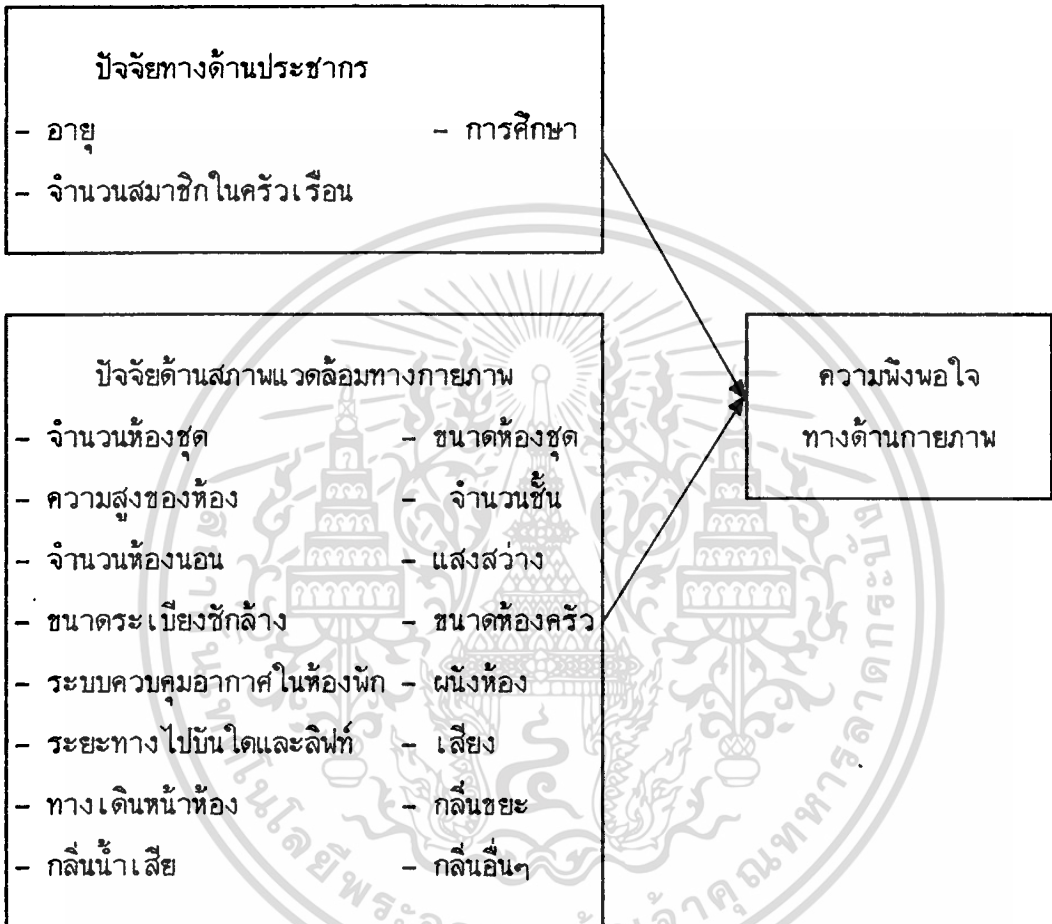
นิวแมน (Newman , Sandra J. 1977 : 182-183) กล่าวว่าปัจจัยที่ทำให้เกิดการตอบสนองทางกายภาพมีดังนี้คือ ลักษณะของบุคคลผู้ตอบรับสภาพแวดล้อมอันได้แก่ ปัจจัยต่างๆทางด้านประชากรศาสตร์ เช่น เพศ การศึกษา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน อายุ ประเภทที่พักอาศัย ภูมิฐานะฐานะ รายได้ เป็นต้น

จากแนวความคิดลักษณะของคุณสมบัติส่วนบุคคลที่อยู่อาศัย เป็นตัวแปรของความต้องการและความพึงพอใจ ได้แก่ ปัจจัยทางด้านประชากร ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยทางด้านสังคมของแต่ละบุคคล

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรม และทฤษฎีแนวความคิดต่างๆ ในส่วนการศึกษาที่
ต้องการวิเคราะห์หาปัจจัย ที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านกายภาพ มีกรอบแนวความคิดดังนี้

ตัวแปรอิสระ

ตัวแปรตาม



ซึ่งเขียนเป็นสมการ

$$\begin{aligned} \text{satphc} = & a + b_1 \text{age} + b_2 \text{edu} + b_3 \text{nsta} + b_4 \text{nui} + b_5 \text{nfl} + b_6 \text{wal} + b_7 \text{sro} \\ & + b_8 \text{high} + b_9 \text{nbe} + b_{10} \text{kitc} + b_{11} \text{vera} + b_{12} \text{vair} + b_{13} \text{sme} \\ & + b_{14} \text{sms1} + b_{15} \text{sno} + b_{16} \text{drl} + b_{17} \text{noise} + b_{18} \text{corr} + b_j \text{fbp}_j \\ & + e \dots \dots \dots (2) \end{aligned}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความหมายของตัวแปรในสมการ

a	=	ค่าคงที่		
b ₁	=	สัมประสิทธิ์ถดถอยตัวแปรอิสระ		
satphc	=	ความพึงพอใจทางด้านกายภาพ		
age	=	อายุ	edu	= การศึกษา
nsta	=	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	nfl	= จำนวนชั้น
nui	=	จำนวนหน่วยทั้ง โครงการ	corr	= ความกว้างทางเดินทาง
sro	=	ขนาดห้องชุด	high	= ความสูงของห้อง
neb	=	จำนวนห้องนอน	wal	= ผนังห้อง
kitc	=	ขนาดห้องครัว	vera	= ขนาดระเบียง
noise	=	เสียง	sme	= กลิ่นขยะ
sms	=	กลิ่นน้ำเสีย	sno	= กลิ่นอื่นๆ
drl	=	ระยะทางไปบันไดหรือลิฟท์	vair	= ระบบควบคุมอากาศในห้องพัก
fbp _j	=	แสงสว่าง		
e	=	ค่าความคลาดเคลื่อน		

สมมุติฐาน : ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยด้านกายภาพ ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา คือ อายุ การศึกษา สมาชิกในครัวเรือน จำนวนห้องชุด ขนาดห้องชุด จำนวนชั้น ความสูงของห้อง จำนวนห้องนอน ทางเดินทางห้อง ขนาดระเบียงข้างกลาง ขนาดห้องครัว ระบบควบคุมอากาศในห้องพัก ผนังห้อง ระยะทางไปบันไดหรือลิฟท์ เสียง แสงสว่าง กลิ่นขยะ กลิ่นน้ำเสีย กลิ่นอื่นๆ

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรม และทฤษฎีแนวความคิดต่างๆ ในส่วนการศึกษาที่ต้องการวิเคราะห์หาปัจจัย ที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ มีกรอบแนวความคิดดังนี้

ตัวแปรอิสระ

ตัวแปรตาม



ซึ่งเขียนเป็นสมการ

$$\begin{aligned} \text{satser} = & a + b_1 \text{age} + b_2 \text{edu} + b_3 \text{nsta} + b_4 \text{average} + b_5 \text{lift} + b_6 \text{lks} \\ & + b_7 \text{wss} + b_8 \text{tsr} + b_9 \text{aps} + b_{10} \text{svo} + b_{11} \text{fis} + b_{12} \text{eem} \\ & + b_{13} \text{sms2} + b_{14} \text{eau} + b_{15} \text{tip} + b_{16} \text{pele} + b_{17} \text{tel} + e \dots (3) \end{aligned}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความหมายของตัวแปรในสมการ

a	=	ค่าคงที่		
b ₁	=	สัมประสิทธิ์ถดถอยตัวแปรอิสระ		
satser	=	ความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ		
age	=	อายุ	edu	= การศึกษา
nsta	=	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	tel	= ระบบโทรศัพท์
average	=	จำนวนที่จอดรถ	eau	= ระบบตัดไฟอัตโนมัติ
lift	=	ลิฟท์	lks	= ที่ทิ้งขยะ
wss	=	ระบบน้ำสำรอง	tsr	= ขนาดถนน
aps	=	ระบบเสาสื่ออากาศรวม	sms2	= สัญญาณเตือนควัน
pele	=	ไฟในห้อง	svo	= ขนาดสระว่ายน้ำ
tip	=	ระบบป้องกันฟ้าผ่า	eem	= ระบบไฟฉุกเฉิน
fis	=	ความกว้างบันไดหนีไฟ		
e	=	ค่าความคลาดเคลื่อน		

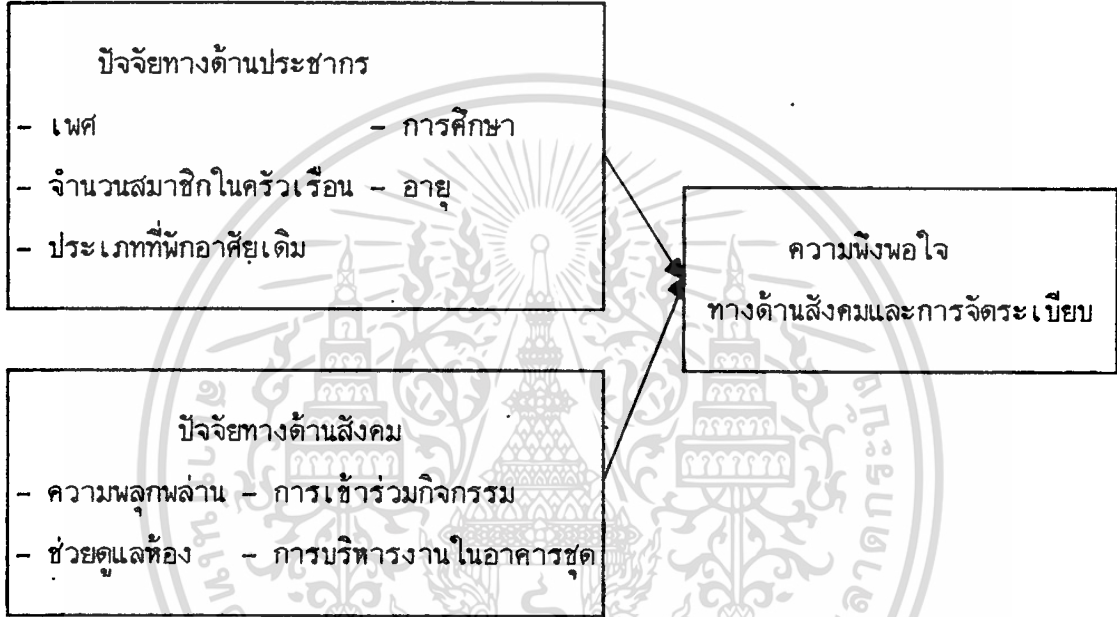
สมมติฐาน : ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ด้านการให้บริการของผู้ประกอบการ
ขึ้นอยู่กับตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา คือ อายุ การศึกษา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน จำนวนที่จอดรถ
ขนาดถนน จำนวนลิฟท์ ที่ทิ้งขยะ ระบบน้ำสำรอง ระบบเสาสื่ออากาศรวม ขนาดสระว่ายน้ำ
ความกว้างบันไดหนีไฟ สัญญาณเตือนควัน ระบบไฟฉุกเฉิน ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบตัดไฟ
อัตโนมัติ ระบบโทรศัพท์ ปริมาณไฟในห้อง

;

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรม และทฤษฎีแนวความคิดต่างๆ ในส่วนการศึกษาที่ต้องการวิเคราะห์หาปัจจัย ที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ ได้กำหนดกรอบแนวความคิดไว้ดังนี้

ตัวแปรอิสระ

ตัวแปรตาม



ซึ่งเขียนเป็นสมการ

$$\text{satsco} = a + b_1\text{sex} + b_2\text{age} + b_3\text{edu} + b_4\text{nsta} + b_1b\text{con}_1 + b_3\text{tro}_j + b_k\text{loo}_k + b_{15}\text{bo} + b_{16}\text{act} + e \dots\dots\dots(4)$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความหมายของตัวแปรในสมการ

a	=	ค่าคงที่		
b ₁	=	สัมประสิทธิ์ถดถอยตัวแปรอิสระ		
sat soc	=	ความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ		
sex	=	เพศ	bcon ₁	= ประเภทที่พักอาศัยเดิม
age	=	อายุ	nsta	= จำนวนสมาชิกในครัวเรือน
edu	=	การศึกษา	bo	= การบริหารงานในอาคารชุด
act	=	กิจกรรมในอาคารชุด	tro ₁	= ความพลุกพล่าน
loo _k	=	ช่วยเหลือเหลือ		
e	=	ค่าความคลาดเคลื่อน		

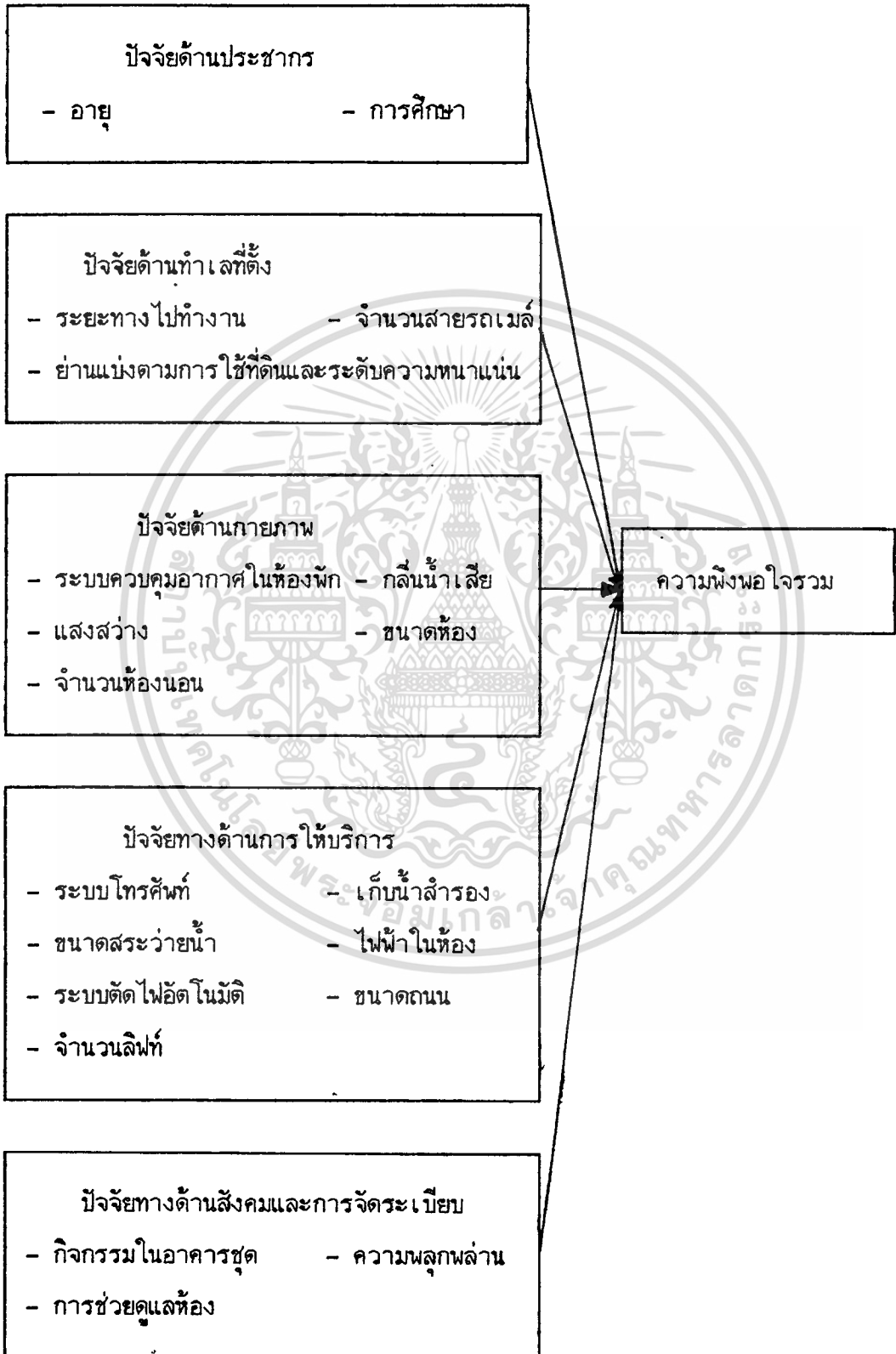
สมมุติฐาน : ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยด้านสภาพทางสังคมและการจัดระเบียบภายในอาคารชุด มีตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาคือ อายุ เพศ การศึกษา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ประเภทที่พักอาศัยเดิม การเข้าร่วมกิจกรรม ความพลุกพล่าน ช่วยเหลือเหลือ การบริหารงานในอาคารชุด

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรม และทฤษฎีแนวความคิดต่างๆ ในส่วนการศึกษาที่ต้องการวิเคราะห์หาปัจจัย ที่มีผลต่อความพึงพอใจรวม จากตัวแปรดังกล่าวผู้วิจัยได้กำหนด

กรอบแนวความคิดไว้ดังนี้

ตัวแปรอิสระ

ตัวแปรตาม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งเขียนเป็นสมการ

$$\begin{aligned} \text{SATTOL} = & a + b_1 \text{bu} + b_2 \text{dio} + b_3 \text{zd1} + b_4 \text{age} + b_5 \text{edu} + b_6 \text{vair} \\ & + b_7 \text{sms1} + b_8 \text{fbp1} + b_9 \text{sro} + b_{10} \text{nbe} + b_{11} \text{tel} + b_{12} \text{wss} \\ & + b_{13} \text{svo} + b_{14} \text{pele} + b_{15} \text{eau} + b_{16} \text{tsr} + b_{17} \text{lift} + b_{18} \text{act} \\ & + b_{19} \text{tro1} + b_{20} \text{loo1} + e \dots \dots \dots (5) \end{aligned}$$

ความหมายของตัวแปรในสมการ

a	=	ค่าคงที่	
b ₁	=	สัมประสิทธิ์ถดถอยตัวแปรอิสระ	
SATTOL	=	ความพึงพอใจรวม	
zd1	=	ย่านแบ่งตามการใช้ที่ดินและระดับความหนาแน่น	
age	=	อายุ	edu = การศึกษา
bu	=	จำนวนสายรถเมล์	dio = ระยะทางไปทำงาน
vair	=	ระบบควบคุมอากาศในห้อง	lift = จำนวนลิฟท์
fbp1	=	แสงสว่าง	sro = ขนาดห้อง
nbe	=	จำนวนห้องนอน	sms1 = กลิ่นน้ำเสีย
tel	=	ระบบโทรศัพท์	wss = เก็บน้ำสำรอง
svo	=	ขนาดสระว่ายน้ำ	pele = ไฟฟ้าในห้อง
eau	=	ระบบตัดไฟอัตโนมัติ	tsr = ขนาดถนน
loo1	=	การช่วยดูแลห้อง	act = กิจกรรมในอาคารชุด
tro1	=	ความพลุกพล่าน	
e	=	ค่าความคลาดเคลื่อน	

สมมติฐาน : ความพึงพอใจรวมของผู้อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับ คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง สภาพทางกายภาพ การให้บริการของผู้ประกอบการ สภาพทางสังคม และการจัดระเบียบภายใน อาคารชุด มีตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา คือ อายุ การศึกษา ระยะทางไปทำงาน จำนวนสายรถเมล์ ย่านแบ่งตามประเภทการใช้ที่ดินและระดับความหนาแน่น ระบบควบคุมอากาศในห้องพัก ขนาดห้อง แสงสว่าง กลิ่นน้ำเสีย จำนวนห้องนอน ระบบโทรศัพท์ เก็บน้ำสำรอง ขนาดสระว่ายน้ำ ไฟฟ้าในห้อง ระบบตัดไฟอัตโนมัติ จำนวนลิฟท์ กิจกรรมในอาคารชุด ความพลุกพล่าน การช่วยดูแลห้อง ขนาดถนน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาแบบสำรวจ (Survey Research) ประเมินความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ในที่พักอาศัยขนาดเล็ก และหาปัจจัยที่มีผลความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ผู้วิจัยได้กำหนดแนวทางดำเนินการศึกษาดังนี้

1. รวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการทดสอบสมมติฐาน
2. วิเคราะห์ประมวลผลข้อมูล
3. ตีความและสรุปผลการวิเคราะห์

การวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

3.1. ขั้นตอนในการเก็บข้อมูล

3.1.1 จากเอกสารสิ่งพิมพ์ ซึ่งจัดเป็นข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ (Secondary Source) จากหน่วยงานต่างๆ คือ

ก. การเคหะแห่งชาติเป็นข้อมูลเกี่ยวกับมาตรฐานอาคารชุดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และ สถิติจากหนังสือต่างๆ ในห้องสมุดที่เป็นรายชื่ออาคารชุดในระดับราคาต่างๆ

ข. ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่ออาคารชุดพักอาศัยระดับราคาประหยัด ปี พ.ศ. 2524-2534

ค. กรุงเทพมหานคร

กองนโยบายและแผน เป็นข้อมูลเกี่ยวกับ สถิติการขยายตัวของที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และ ผังบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ง. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เป็นข้อมูลเกี่ยวกับสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ปีพ.ศ. 2524-2534 ของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

3.1.2. จากการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Source) จากการสำรวจโครงการและประชากรเป้าหมายโดย เลือกกลุ่มโครงการและกลุ่มตัวอย่างผู้อาศัยในที่พักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ขึ้นมาเป็นตัวแทน และได้ข้อมูลมาโดยใช้วิธีการดังนี้คือ

ก. สัมภาษณ์ทางกายภาพเพื่อรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

- ทำเลที่ตั้งอาคารชุด .

- สภาพแวดล้อมรอบๆโครงการ

ข. สัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับ

- ลักษณะโครงการ

- การให้บริการในอาคารชุด

ค. ใช้แบบสอบถาม และการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียม เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับ

- ลักษณะทั่วไปของประชากร เศรษฐกิจ สังคม ของผู้ให้สัมภาษณ์และสมาชิกในครัวเรือน

- สภาพแวดล้อมทางกายภาพในส่วนของ ห้องชุด ตัวอาคาร ทำเลที่ตั้ง สังคมและการจัดระเบียบ

- ความพอใจในที่พักอาศัย ทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ทำเลที่ตั้งที่พักอาศัย และสภาพแวดล้อมทางสังคม และการจัดระเบียบภายในอาคารชุด

- ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเดิมและที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

3.2. การเลือกพื้นที่ ประชากร กลุ่มตัวอย่างและขนาดตัวอย่างที่ใช้เป็นกรณีศึกษา

3.2.1 พื้นที่ศึกษา (Study Area)

การศึกษาค้างนี้ พื้นที่ศึกษาคือพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยแบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็น เขตในเมืองประกอบด้วยพื้นที่ 36 เขตในกรุงเทพมหานครและชานเมือง คือ พื้นที่บางเขตในเขตปริมณฑล 3 จังหวัดได้แก่ สมุทรปราการ ปทุมธานี และ นนทบุรี (อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางพลี อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางกรวย อำเภอปากเกร็ด อำเภอเมืองปทุมธานี) โดยยึดหลักการขยายตัวเมืองตามแนวถนน และตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจของเมืองลุ่มพื้นที่ตะวันออกเฉียงใต้มา 1 โชน โดยเริ่มจากถนนพระราม 1 มายังถนนเพลินจิต เข้าถนนสุขุมวิทไปจนถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ จากนั้นทำการลุ่มเขตพื้นที่ศึกษาออกมา 5 เขตที่จะทำการศึกษาค้างนี้ คือ เขตพื้นที่ปทุมวัน พญาไท คลองเตย พระโขนง และ จังหวัดสมุทรปราการสมุทรปราการซึ่งจะแยก เขตที่เป็นตัวแทนในเมืองคือ เขตพญาไท เขตปทุมวัน เขตคลองเตย และเขตพระโขนง ส่วนตัวแทนในเขตชานเมือง คือจังหวัดสมุทรปราการ (อำเภอเมืองสมุทรปราการ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



มาตราส่วน 1 : 200,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.2 ประชากร (Population)

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ กำหนดขอบเขตของการวิจัย โดยมุ่งศึกษาเฉพาะอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยขนาดเล็กในเมืองและชานเมือง ดังนั้นประชากรเป้าหมายจึงกำหนดให้เป็นหัวหน้าครัวเรือน ภรรยาหัวหน้าครัวเรือน หรือ ผู้ที่พักอาศัยในท้องชุด ในอาคารชุดขนาดเล็กในเมืองและชานเมือง คือเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งผู้วิจัยได้คัดเลือกอาคารชุดที่สร้างเสร็จแล้วในปี พ.ศ. 2534 เนื่องจากมีผู้พักอาศัยเข้าอยู่ในอาคารชุดมาได้อย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 2 ปีนับจากเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2536 ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รู้สภาพการดำเนินชีวิตภายในอาคารชุดพอสมควร และสามารถให้ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารชุดได้เป็นอย่างดี

3.2.3 ขนาดตัวอย่าง และการสุ่มตัวอย่าง

ก. ขนาดตัวอย่าง

จากการสำรวจข้อมูลในขั้นต้นพบว่า อาคารชุดขนาดเล็กในเขตเมืองมี 65 โครงการ มีจำนวน 25,400 หน่วย ในเขตชานเมืองมี 59 โครงการ มีจำนวน 27,902 หน่วย (สถิติปี 2530-2534) การหาขนาดตัวอย่าง

$$\text{จากสูตร } N = \left[\frac{Z_c \sigma}{e_m} \right]^2 \text{ เมื่อ}$$

N = จำนวนตัวอย่าง

Z_c = คะแนน Z ตามระดับความมีนัยสำคัญที่กำหนดให้ (α)

($Z = 1.96$ เมื่อ $\alpha = .05$)

e_m = ค่าความคลาดเคลื่อนมากที่สุด (ของข้อมูลที่รวบรวมได้จากตัวอย่างประชากร) ที่จะยอมรับได้

σ = ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของประชากร ซึ่งหาจากประชากรโดยตรงได้ยาก

ดังนั้นเพื่อให้สะดวกในการคำนวณตัวอย่างประชากรที่เหมาะสม ได้กำหนดให้ความคลาดเคลื่อนสูงสุด เป็นสัดส่วนกับส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประชากร โดยกำหนดให้มีความคลาดเคลื่อนได้ไม่เกิน $1/5$ ของ σ หรือถ้าให้

$$e_m = \frac{\sigma}{5} \quad \text{ที่ระดับนัยสำคัญ .05}$$

$$\begin{aligned} \text{ฉะนั้น } N &= \left[\frac{1.96 \times \sigma}{\frac{\sigma}{5}} \right]^2 \\ N &= \left[\frac{1.96 \times \sigma \times 5}{\sigma} \right]^2 \\ N &= (1.96 \times 5)^2 = 96 \text{ ครั้วเรือน} \end{aligned}$$

ดังนั้นขนาดตัวอย่าง ไม่น้อยกว่า 96 ครั้วเรือนในการศึกษานี้ กำหนดว่าในเขตเมืองและชานเมือง มีขนาดตัวอย่างไม่ต่ำกว่า 100 ครั้วเรือน

ข. การสุ่มตัวอย่าง

วัตถุประสงค์การสุ่มตัวอย่าง

1. หาตัวแทนในพื้นที่ศึกษาที่ดีที่สุด การสุ่มตัวอย่างข้อมูลจากผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาประหยัด จะใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบ Multistage Random Sampling โดยแบ่งพื้นที่สำรวจออกเป็น 2 กลุ่ม จากอาคารชุดระดับราคาประหยัดที่ก่อสร้างในเมือง และอาคารชุดที่พักอาศัยชานเมือง และมีการเข้าพักอาศัยแล้ว

2. ต้องการตัวแทนที่กระจาย ในด้านตำแหน่งที่ตั้งที่ห่างจากศูนย์กลางเมือง ฉะนั้นแบ่งโซน ออกจากใจกลางเมือง โดยใช้หลักการการขยายตัวของ เมืองออกไปตามทิศทาง 4 โซนของเมืองได้แก่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- โซนในทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประกอบด้วยเขตราชเทวี ห้วยขวาง จตุจักร ลาดพร้าว บางกะปิ บึงกุ่ม มีนบุรี ลาดกระบัง หนองจอก บางเขน ดอนเมือง เมืองปทุมธานี
- โซนตะวันออกเฉียงใต้ ประกอบด้วยเขตพญาไท ปทุมวัน คลองเตย พระโขนง สาทร ยานนาวา ประเวศ เมืองสมุทรปราการฝั่งขวาของแม่น้ำเจ้าพระยา พระประแดง บางพลี

- โซนตะวันตกเฉียงเหนือ ประกอบด้วยเขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย ดุสิต บางพลัด ดลิ่งชัน บางซื่อ บางกอกน้อย เมืองนนทบุรี ปากเกร็ด บางกรวย

- โซนตะวันตกเฉียงใต้ ประกอบด้วยเขตสัมพันธวงศ์ ราชบุรีบูรณะ จอมทอง ภาษีเจริญ ธนบุรี บางขุนเทียน บางกอกใหญ่ บางรัก หนองแขม บางคอแหลม คลองสาน อำเภอเมืองสมุทรปราการฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา

เลือก 1 โซน เป็นตัวแทนจะเป็นทั้งเขตชั้นใน ชั้นกลาง ชั้นนอก และชานเมือง ทำการ สุ่มโครงการอาคารชุดขนาดเล็ก

3. ใช้จำนวนอาคารชุดทั้งหมดในโซนที่เลือกเป็นกรอบ เลือกเฉพาะอาคารชุด ที่อยู่ในข่ายของการศึกษา คือที่มีห้องพักขนาดเล็กขนาด 25-50 ตารางเมตร สุ่มแบบกระจาย ได้ 19 โครงการ คือในเขตเขตปทุมวัน เขตพญาไท เขตคลองเตย และเขตพระโขนง และอำเภอเมืองสมุทรปราการ จากการสุ่มได้จำนวนอาคารชุดในเมือง 12 โครงการ โดยมีจำนวนครัวเรือนประมาณ 135 ครัวเรือน และจำนวนอาคารชุดชานเมือง 7 โครงการ โดยมีจำนวนครัวเรือน 105 ครัวเรือน ในจำนวนครัวเรือนที่สุ่มมาแล้วมีทั้งหมด 240 หน่วย กำหนดจำนวนสุ่มโครงการละ 15 ครัวเรือน (ภาคผนวก จ ตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุด)

3.3 เทคนิควิธีวิเคราะห์ และตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาวิจัย

ในการวิเคราะห์เกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการอยู่อาศัย ในอาคารชุดพักอาศัย ขนาดเล็กนั้น ใช้วิธีการวิเคราะห์และมีตัวแปรต่าง ๆ ดังนี้

1. การวิเคราะห์ถดถอยความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้ง

ตัวแปรตาม ความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้ง

ตัวแปรอิสระ ใกล้ที่ทำงาน ใกล้ร้านค้าย่อย ใกล้ถนนใหญ่ จำนวน
สายรถเมล์ ย่านแบ่งตามประเภทการใช้ที่ดินและระดับความหนาแน่น

2. การวิเคราะห์ถดถอยความพึงพอใจทางด้านกายภาพ

ตัวแปรตาม ความพึงพอใจทางด้านกายภาพ

ตัวแปรอิสระ จำนวนสมาชิก การศึกษา อายุ จำนวนห้องชุด ขนาดห้องชุด ความสูงห้อง เสียง ความกว้างทางเดินหน้าห้อง ระบบควบคุมอากาศในห้องพัก จำนวนชั้น ผังห้อง แสงสว่าง กลิ่น จำนวนห้องนอน ขนาดห้องครัว ระเบียงซักล้าง ระยะทางไปบันไดหรือลิฟท์

3. การวิเคราะห์ถดถอยความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ

ตัวแปรตาม ความพึงพอใจทางด้านการให้บริการสาธารณะ

ตัวแปรอิสระ อายุ การศึกษา จำนวนสมาชิก จำนวนที่จอดรถต่อห้อง ขนาดถนน น้ำสำรอง ไฟฟ้าในห้อง ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ ระบบเก็บขยะ ขนาดสระว่ายน้ำ ระบบเส้อากาศรวม บันไดหนีไฟกว้าง ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบตัดไฟอัตโนมัติ สัญญาณเตือนควัน ระบบไฟฉุกเฉิน

4. การวิเคราะห์ถดถอยความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ

ตัวแปรตาม ความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ

ตัวแปรอิสระ เพศ อายุ การศึกษา จำนวนสมาชิก ประเภทที่พักอาศัยเดิม การเข้าร่วมกิจกรรม ความพลุกพล่าน ช่วยดูแลห้อง การบริหารงานในอาคารชุด

5. การวิเคราะห์ถดถอยความพึงพอใจรวม

ตัวแปรตาม ความพึงพอใจรวม

ตัวแปรอิสระ อายุ การศึกษา จำนวนสายรด์เมลล์ ระยะทางไปที่ทำงาน ย่านแบ่งตามประเภทการใช้ที่ดินและระดับความหนาแน่น ระบบควบคุมอากาศในห้องพัก กลิ่นน้ำเสีย แสงสว่าง ขนาดห้อง จำนวนห้องนอน ระบบโทรศัพท์ ระบบเก็บน้ำสำรอง ไฟฟ้าในห้อง ระบบตัดไฟอัตโนมัติ ขนาดถนน ขนาดสระว่ายน้ำ จำนวนลิฟท์ ช่วยดูแลห้อง ความพลุกพล่าน และกิจกรรมในอาคารชุด

3.4. นิยามปฏิบัติการ(Operational Definition)

ตัวแปร	นิยาม	ระดับการวัด
ตัวแปรตาม	ความพึงพอใจในมิติต่างๆของการอยู่อาศัยวัดด้วยคะแนนที่แทนระดับความพึงพอใจในหัวข้อต่างๆ ในมิตินั้นๆตามแบบ Likert scale โดยค่า	

1 = ไม่พอใจมาก

2. = ไม่พอใจ

3. = เฉยๆ

4. = พอใจ

5. = พอใจมาก

แล้วนำค่าคะแนนของแต่ละข้อมารวมกันเป็นคะแนนความพึงพอใจของแต่ละมิติ

หัวข้อที่ใช้วัดความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่

1. ระยะทางจากอาคารชุดไปยังที่ทำงาน
2. ระยะทางที่ต้องเดินทางเพื่อซื้อของใช้ประจำวัน
3. ระยะทางจากอาคารชุดไปยังห้างสรรพสินค้า
4. ระยะทางจากอาคารชุดไปยังถนนใหญ่
5. ระยะทางจากอาคารชุดไปยังป้ายรถเมล์
6. ระยะทางจากอาคารชุดไปยังคิวรถรับจ้าง
7. สายรถเมล์ที่วิ่งบนถนนใหญ่ใกล้โครงการ

หัวข้อที่ใช้วัดความพึงพอใจด้านกายภาพ ได้แก่

1. ขนาดห้องชุด
2. หน้ากว้างของห้องชุด
3. จำนวนห้องนอนภายในห้องชุด
4. จำนวนห้องน้ำภายในห้องชุด
5. สถานที่ใช้ประกอบอาหาร
6. ที่ซักและที่ตากผ้าภายในห้องชุด
7. ความสูงจากพื้นห้องถึงเพดานห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวแปร

นิยาม

ระดับการวัด

ตัวแปรตาม

8. การระบายอากาศภายในห้องชุด
9. แสงสว่างในห้องชุด
10. การควบคุมเสียงรบกวนจากห้องอื่น ๆ
11. ชั้นที่อยู่
12. ความสะดวกในการขึ้น-ลงภายในอาคาร
13. ระยะทางจากห้องไปยังลิฟท์ หรือบันไดรวม
14. ความกว้างของทางเดินหน้าห้องชุด
15. ความสว่างภายในตัวอาคารชุด

หัวข้อที่ใช้วัดความพึงพอใจด้านการให้บริการ ได้แก่

1. ขนาดถนนภายในโครงการ
2. จำนวน ไฟฟ้าที่ใช้ในห้อง
3. การไหลของน้ำที่ใช้ในห้อง
4. ความคมชัดในการดูโทรทัศน์ในห้อง
5. ระบบโทรศัพท์ที่ใช้ในห้อง
6. จำนวนที่จอดรถภายในโครงการ
7. ความสะดวกในการเข้า-ออกอาคาร
8. จุดทิ้งขยะภายในโครงการ
9. การระบายน้ำเสีย
10. ความสะอาดของอาคาร
11. สิ่งอำนวยความสะดวกสบายที่จัดให้ภายในโครงการ
เช่น สระว่ายน้ำ สนามหญ้า ฯลฯ
12. ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ

หัวข้อที่ใช้วัดความพึงพอใจด้านสังคมและการจัดระเบียบ ได้แก่

1. การมีน้ำใจของเพื่อนบ้านภายในอาคารชุด
2. การมีกิจกรรมร่วมกันภายในอาคารชุด
3. ความเงียบสงบภายในอาคารชุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวแปร	นิยาม	ระดับการวัด
ตัวแปรตาม		
	4. การเป็นส่วนตัวภายในอาคารชุด	
	5. ระเบียบข้อบังคับภายในอาคารชุด	
	6. การบริหารงานของนิติบุคคลภายในอาคารชุด	
	7. การมีส่วนร่วมในการบริหารงานในอาคารชุด	

หัวข้อที่ใช้วัดความพึงพอใจรวมได้แก่

1. หัวข้อที่ใช้วัดความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้ง
2. หัวข้อที่ใช้วัดความพึงพอใจด้านกายภาพ
3. หัวข้อที่ใช้วัดความพึงพอใจด้านการให้บริการ
4. หัวข้อที่ใช้วัดความพึงพอใจด้านสังคมและการจัดระเบียบ

ตัวแปร	นิยาม	ระดับการวัด
ตัวแปรอิสระ		
- เพศ	ชาย = 1 หญิง = 0	กลุ่ม
- อายุ	อายุเป็นปี ตามอายุจริง	ช่วง
- การศึกษา	วัดระดับการศึกษาสูงสุดเป็นปีที่ศึกษาในระบบโรงเรียน	ช่วง
- ภูมิลำเนาเดิม	กรุงเทพฯ = 1 ต่างจังหวัด = 2	กลุ่ม
- ประเภทบ้านเดิม	บ้านเดี่ยว = 1 บ้านแฝด = 2 บ้านแถว = 3 แฟลตหรืออาคารชุด = 4	กลุ่ม
- จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	มีจำนวนคนจริง	ช่วง

สภาพแวดล้อมทางกายภาพ

- จำนวนหน่วยทั้งโครงการ	จำนวนห้องทั้งหมด	ช่วง
-------------------------	------------------	------

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวแปร	นิยาม	ระดับการวัด
ตัวแปรอิสระ		
- จำนวนชั้นทั้ง โครงการ	หน่วยต่อชั้น	ช่วง
- ขนาดห้องชุด	วัดจากห้องที่พักเป็นตารางเมตร	ช่วง
ตัวแปร	นิยาม	ระดับการวัด

ตัวแปรอิสระ

- ชั้นที่อยู่อาศัย	เป็นชั้นที่....	ช่วง
- ความสูงของชั้น	แต่ละชั้นจากพื้นถึงฝ้าเพดานเป็นเมตร	ช่วง
- ระยะทางจากห้อง ไปบันไดรวม	วัดจากประตูหน้าห้อง ไปบันไดเป็นเมตร	ช่วง
- จำนวนห้องนอน	มี = 1 ไม่มี = 0	กลุ่ม
- ขนาดระเบียง	วัดเป็นตารางเมตร	ช่วง
- ขนาดห้องครัว	วัดเป็นตารางเมตร	ช่วง
- ระบบควบคุมอากาศ	โดยแอร์.....%	ช่วง
- ความเพียงพอของแสงสว่าง	ในห้องนอน และห้องเอนกประสงค์ พอ = 1 ไม่พอ = 0	กลุ่ม
- ความกว้างทางเดินหน้าห้องพัก	วัดเป็นเมตรที่เมตร	ช่วง
- เสียง	เสียงดังปกติ ได้ยิน = 1 ไม่ได้ยิน = 0 เสียงดังโทรทัศน์ ได้ยิน = 1 ไม่ได้ยิน = 0 เสียงดังกว่าโทรทัศน์ ได้ยิน = 1 ไม่ได้ยิน = 0	กลุ่ม
- กลิ่น	กลิ่นขยะ ได้กลิ่น = 1 ไม่ได้กลิ่น = 0 กลิ่นน้ำเสีย ได้กลิ่น = 1 ไม่ได้กลิ่น = 0 กลิ่นอื่นๆ ได้กลิ่น = 1 ไม่ได้กลิ่น = 0	กลุ่ม

สภาพแวดล้อมด้านการให้บริการ

- ที่จอดรถ	จำนวนที่จอดรถ....หน่วย	ช่วง
- ขนาดถนน	ความกว้างของถนนกว้าง... เมตร	ช่วง
- ที่ทิ้งขยะ	ปล่อยทิ้งขยะ ถังทิ้งขยะ	กลุ่ม
- ไฟฟ้า	มิเตอร์ที่ Amp.	ช่วง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวแปร	นิยาม	ระดับการวัด
ตัวแปรอิสระ		
- ระบบเส้าอากาศ	มี = 1 ไม่มี = 0	กลุ่ม
- ลิฟท์	จำนวนที่มี	ช่วง
- บ้านโตหน้าไฟ	ความกว้างบ้านโตหน้าไฟ.....ตารางเมตร	ช่วง
- สระว่ายน้ำ	มีขนาด.....ตารางเมตร	ช่วง
- ระบบเก็บน้ำสำรอง	มี = 1 ไม่มี = 0	กลุ่ม
- ระบบไฟฉุกเฉิน	มี = 1 ไม่มี = 0	กลุ่ม
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า	มี = 1 ไม่มี = 0	กลุ่ม
- สัญญาณเตือนควัน	มี = 1 ไม่มี = 0	กลุ่ม
- ระบบโทรศัพท์	สายตรง = 1 ผ่านศูนย์ = 0	กลุ่ม
ทำเลที่ตั้ง		
- ระยะทางจากอาคารถึงที่ทำงาน	ยาว.....เมตร	ช่วง
- ระยะทางไปถนนใหญ่	ยาว.....เมตร	ช่วง
- ระยะทางไปร้านค้าย่อย	ยาว.....เมตร	ช่วง
- มีรถเมล์	จำนวนสายรถเมล์...สาย	ช่วง
- ย่าน	ถ้าย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง = 1 ไม่ใช่ = 0	กลุ่ม
	ถ้าย่านพาณิชย์หนาแน่นปานกลาง = 1 ไม่ใช่ = 0	กลุ่ม
	ถ้าย่านพาณิชย์หนาแน่นมาก = 1 ไม่ใช่ = 0	กลุ่ม
	ถ้าย่านอุตสาหกรรมหนาแน่นต่ำ = 1 ไม่ใช่ = 0	กลุ่ม
	ถ้าย่านอุตสาหกรรมหนาแน่นปานกลาง = 1 ไม่ใช่ = 0	กลุ่ม
ทางสังคมและการจัดระเบียบ		
- เข้าร่วมกิจกรรมในอาคารชุด	เข้าร่วมทุกครั้ง	กลุ่ม
	เข้าร่วมมากกว่าครึ่งหนึ่งของกิจกรรมที่จัด	
	เข้าร่วมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของกิจกรรมที่จัด	
	ไม่เข้าร่วมเลย	
	ไม่เคยมีการจัดกิจกรรมร่วมกันระหว่างสมาชิก	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวแปร	นิยาม	ระดับการวัด
ตัวแปรอิสระ		
- เพื่อนบ้านมีความพลุกพล่านรบกวน	มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย	กลุ่ม
- เมื่อขอให้ช่วยดูแลห้องชุด	ยินดีที่จะช่วย รับที่จะช่วยอย่างเสียไม่ได้ ไม่รับที่จะช่วยเลย	กลุ่ม
- คณะกรรมการที่บริหารในอาคารชุดเป็นแบบ	บริษัทจัดตั้งให้ ผู้พักอาศัยจัดตั้งขึ้น	กลุ่ม

3.5 การเก็บข้อมูล และเครื่องมือที่ใช้

การเก็บรวบรวมข้อมูลใช้วิธีสัมภาษณ์ ตามแบบสอบถามที่สร้างขึ้นล่วงหน้า (Structured Interview) โดยมีคณะที่เก็บข้อมูลเป็นผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจ เกี่ยวกับการได้เป็นอย่างดี มีการซักซ้อมความเข้าใจในตัวแบบสอบถาม เป็นที่เข้าใจจึงได้ออกสอบถาม โดยแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 2 ชุด คือชุดที่ 1 จะสอบถามกับผู้พักอาศัยในโครงการต่างๆ และชุดที่ 2 จะสอบถามกับ ผู้ประกอบการ หรือเจ้าหน้าที่ที่เป็นนิติบุคคลในอาคารชุด ซึ่งแต่ละโครงการจะมี 1 ชุด

ในแต่ละโครงการจะดูความเหมาะสม และความหลากหลายของผู้พักอาศัยว่า มีความแตกต่างกันมากน้อยเท่าไร ถ้าโครงการใดมีความหลากหลายมาก ก็จะแจกแบบสอบถามมาก โครงการละ 20 ชุด ส่วนโครงการที่มีความหลากหลายน้อยแจก 15 ชุด ในการแจกแบบสอบถาม ในครั้งนี้ได้ทำการแจกไปเป็นจำนวน 285 ชุด ได้กลับคืนมาจำนวน 240 ชุด

แบบสอบถามจะแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้

- ส่วนของผู้พักอาศัยในอาคารชุด
- ส่วนของผู้ประกอบการ

ซึ่ง โครงสร้างของแบบสอบถามในส่วนของผู้พักอาศัยประกอบด้วยส่วนต่างๆดังนี้คือ

1. ข้อมูลทั่วไปทางด้านประชากร
2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และห้องชุด
3. ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยทางด้านทำเลที่ตั้ง ภายนอก การให้บริการ

บริการทางด้านสังคม และการจัดระเบียบ

ผู้วิจัยได้สร้างแบบสอบถาม ให้มีเนื้อหาครอบคลุมสภาพแวดล้อมเกี่ยวกับอาคารชุดทุกด้านและสภาพปัญหาต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับการพักอาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก การสร้างสเกลวัดความพึงพอใจ สร้างโดยอาศัยเทคนิคของ ลิเคอร์ต (Rensis Likert) ซึ่งมีข้อความที่แสดงถึงความรู้สึกของผู้อยู่อาศัย ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การให้บริการของผู้ประกอบการทางสังคมและการจัดระเบียบของผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็ก ซึ่งมีทั้งในทางบวก (Positive Statement) และข้อความแสดงความรู้สึก ของผู้อยู่อาศัยในทางลบ (Negative Statement)

ทางด้านความเที่ยงตรงของแบบสอบถาม (Validity) จากข้อความในแบบสอบถามที่ใช้ในการวิจัยนี้ผู้วิจัยได้สร้างขึ้น โดยอาศัยผลงานวิจัย และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การให้บริการ ทางสังคมและการจัดระเบียบของอาคารชุดตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้วประกอบกับ การตรวจสอบของอาจารย์ที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญทางด้านนี้ จึงถือว่าแบบสอบถามมีความเที่ยงตรง

ทางด้านความเชื่อมั่นของแบบสอบถามนั้น (Reliability) ได้หาความเชื่อมั่นของแบบสอบถามโดยการหาค่าคงที่ภายใน (Internal Consistency) ตามวิธีการของครอนบาค (Cronbach) ซึ่งใช้สูตร Coefficient Alpha สำหรับคำถามเกี่ยวกับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในอาคารชุดโดยมีค่าคะแนน 1, 2, 3, 4 และ 5 ปรากฏว่า ได้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของความเชื่อมั่นเท่ากับ 97 % ($\text{Alpha} = 0.969$) แสดงว่าแบบสอบถามที่สร้างขึ้นมีความเชื่อมั่นอยู่ในระดับสูงพอสมควร (รายละเอียดดูที่ภาคผนวก ข)

ขั้นสุดท้ายเป็นการนำผลที่ได้จากการทดสอบนี้ มาปรับปรุงข้อความที่เลือกไว้โดยใช้ภาษาให้รัดกุมขึ้น และพิจารณาคำถามบางข้อความประกอบกับอาจารย์ที่ปรึกษา ได้ช่วยร่วมพิจารณาด้วยก่อนที่จะนำไปใช้จริง ในการทำครั้งนี้ได้เลือกข้อความไว้ทั้งหมด 41 ข้อเป็นคำถามเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ 15 ข้อ ด้านการให้บริการ 12 ข้อ ด้านทำเลที่ตั้ง 7 ข้อ ทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ 7 ข้อ

การวัดความพึงพอใจที่มีต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก ของประชากรที่ตกเป็นตัวอย่าง เริ่มด้วยการรวบรวม และเรียบเรียงข้อความที่เกี่ยวข้องซึ่งมีทั้งหมด 41 ข้อ ข้อความแต่ละข้อจะมีการเลือกตอบได้ 5 ทาง ตั้งแต่ พอใจมาก พอใจ เฉยๆ ไม่พอใจ ไม่พอใจมาก ถ้าตอบว่าพอใจมากจะได้ 5 คะแนน พอใจ 4 คะแนน เฉยๆ 3 คะแนน ไม่พอใจ 2 คะแนน ไม่พอใจมาก 1 คะแนน

4. ข้อมูลที่เปรียบเทียบการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยเดิม กับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ทางด้านตัวที่พักอาศัย สภาพแวดล้อมที่พักอาศัย สภาพแวดล้อมชุมชน และทำเลที่ตั้ง

โครงสร้างแบบสอบถามในส่วนของประกอบการ จะเป็นคำถามที่เกี่ยวกับโครงการทั้งหมดทางด้านสภาพทั่วไปของโครงการ การจัดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้กับโครงการ และ กิจกรรมต่างๆในอาคารชุดพักอาศัยเป็นต้น (รายละเอียดแบบสอบถามเสนอในภาคผนวก ก)

3.6 กรรวิธีทางข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อรวบรวมข้อมูล จากงานภาคสนามครบตามจำนวนที่ต้องการแล้ว ได้นำข้อมูลทั้งหมดมาลงรหัส เพื่อบันทึกข้อมูลลงในคอมพิวเตอร์ เพื่อนำไปประมวลผลโดยใช้โปรแกรม SPSS (Statistical Package for Social Science) ต่อไป

3.6.1 เสนอข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย ในอาคารชุดพักอาศัยขนาดเล็กในเมืองและชานเมือง ลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุดทางด้านทำเลที่ตั้ง สภาพภาพการให้บริการ ตลอดจนทางด้านสังคมและการจัดระเบียบในอาคารชุด รวมทั้งระดับความพึงพอใจทางด้านต่างๆ โดยอาศัยการวิเคราะห์สถิติพรรณนา Descriptive Statistics อันได้แก่ค่าร้อยละ(Percent) ค่าต่ำสุด ค่าสูงสุด ค่าฐานนิยม สำหรับข้อมูลระดับกลุ่มและอันดับ จากตารางการแจกแจงความถี่ (Frequency) และค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน สำหรับตัวแปรระดับช่วง นอกจากนั้นยังวิเคราะห์การกระจายในบางตัวแปรของกลุ่มย่อยต่างๆ โดยใช้ตารางไขว้ (Cross Tabulation)

3.6.2 วิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างความพึงพอใจทางด้านต่างๆของการอยู่อาศัย กับตัวแปรที่คาดว่าจะจะเป็นปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจ ของผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมืองและชานเมือง โดยใช้การวิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) เนื่องจากตัวแปรอิสระส่วนใหญ่เป็นตัวแปรช่วง และตัวแปรตาม เป็นตัวแปรช่วง การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม และตัวแปรอิสระ โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) ได้ทำการตรวจสอบตัวแปรต่างๆว่าสอดคล้องเงื่อนไขของเทคนิคการวิเคราะห์ดังนี้

- ความเป็นเส้นตรง (Linearity) คือความสัมพันธ์ของตัวแปรตาม และตัวแปรอิสระเป็นเชิงเส้น
- ความเป็นอิสระจากกัน (Independence) คือ ตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์ต่อกัน
- มีการกระจายแบบปกติ (Normality) และความเท่ากันของการผันแปร (Equality of variance) คือสำหรับตัวแปรอิสระแต่ละตัวทุกค่าของตัวแปรอิสระจะมีค่า y ที่มีการกระจายแบบปกติ และมีการผันแปรที่เท่ากัน

สมการถดถอยในการวิเคราะห์

$$Y_1 = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_nx_n + e_1$$

สมมติฐานที่ว่า

$$H_0 : B_1 = B_2 = B_3 = \dots = B_n = 0$$

ทดสอบสมมติฐานโดยใช้สถิติ F ในการทดสอบ

MEAN SQUARE REGRESSION

ซึ่ง
$$F = \frac{\text{MEAN SQUARE REGRESSION}}{\text{MEAN SQUARE RESIDUAL}}$$

การศึกษานี้กำหนดระดับนัยสำคัญ (Signif F) เท่ากับ .05 ดูว่าตัวแปรอิสระในสมการ สามารถอธิบายการผันแปรของตัวแปรตาม ได้มากน้อยเพียงใด โดยใช้มาตรวัดแบบจำลองโดยตรงคือ R^2 เรียกว่าสัมประสิทธิ์การกำหนด (Coefficient of Determination) ซึ่งมีสูตรการคำนวณดังนี้

1- RESIDUAL SUM OF SQUARES

$$R^2 = \frac{\text{TOTAL SUM OF SQUARES} - \text{RESIDUAL SUM OF SQUARES}}{\text{TOTAL SUM OF SQUARES}}$$

ถ้าต้องการทราบว่า สมการนี้เหมาะสมกับกลุ่มประชากรเพียงใด แทนที่จะใช้ค่า R^2 ก็ให้ดูค่ากลุ่มประชากรโดย Adjusted R^2

$$R^2_{adj} = \frac{1 - \text{RESIDUAL SUM OF SQUARES} / (N - P - 1)}{\text{TOTAL SUM OF SQUARES} / (N - 1)}$$

และทดสอบสัมประสิทธิ์ถดถอย B กล่าวคือ B_i แตกต่างจาก 0 อย่างมีนัยสำคัญ ด้วยค่า t และคำนวณค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยมาตรฐาน (Bata) เพื่อดูว่าตัวแปรอิสระใดมีผลต่อตัวแปรตามมากกว่ากัน

ใช้สถิติ t ทดสอบ $B_1 = 0$ แต่ละตัว

$$\text{โดย } t = \frac{B_1}{SB_1}$$

โดยกำหนดระดับนัยสำคัญที่ .05 d.f = n-k-1

$$\text{BETA} = \frac{B_1 S_x}{S_y}$$

3.6.3 ในส่วนของความรู้สึกเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิม กับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เสนอผลของการวิเคราะห์ในรูปการกระจาย

1. ที่ดีกว่าเดิม = 3
2. เท่า ๆ กัน = 2
3. ที่เดิมดีกว่า = 1

ส่วนที่ 1. ตัวที่อยู่อาศัย

- ตัวอาคารที่พักอาศัย หรือห้องพัก กับตัวแปรรีอิสระ คือ ประเภทบ้านเดิม
- การดูแลรักษา

ส่วนที่ 2. สภาพแวดล้อมที่พักอาศัย (ในบริเวณบ้านและโครงการ)

- พื้นที่โล่งภายในบริเวณบ้าน กับตัวแปรรีอิสระ คือ ขนาดสวนสาธารณะ
- การระบายน้ำ
- ความสะอาด
- สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ กับตัวแปรรีอิสระ คือ ไฟฟ้าในห้อง

ส่วนที่ 3. สภาพแวดล้อมชุมชน

- พื้นที่โล่งในชุมชน
- การระบายน้ำในชุมชน
- สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
- สาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาล สวนสาธารณะ
- สภาพทางสังคม เช่น การเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่กัน กับตัวแปรรีอิสระ คือ มนุษยสัมพันธ์

การช่วยเหลือ การช่วยดูแลห้อง ระดับการศึกษา ฐานะทางการเงิน

- ความปลอดภัย กับตัวแปรรีอิสระ คือ โทรศัพท์วงจรปิด

ส่วนที่ 4. ทำเลที่ตั้ง

- การเข้าถึง สะดวกสบาย กับตัวแปรรีอิสระ คือ ระยะทางไปถนนใหญ่ ระยะทางไปป้ายรถเมล์ ระยะทางไปห้างสรรพสินค้า จำนวนสายรถเมล์
- เวลาที่ใช้เดินทางประจำวัน
- ค่าใช้จ่ายที่ใช้เดินทางประจำวัน

ทดสอบตัวแปรที่มีผลต่อความคิดเห็น โดยใช้ไคสแควร์ (Chi-square) ซึ่งมีข้อตกลงเบื้องต้นดังนี้

1. ค่าความถี่ที่ใช้ในการวิเคราะห์ต้องเป็นอิสระต่อกัน
2. ค่าความถี่คาดหวังที่ใช้ต้อง ไม่น้อยกว่า 5

สูตรที่ใช้ในการทดสอบไคสแควร์แบบสองตัวแปร คือ

$$X^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

โดยมีชั้นของความเป็นอิสระ $df = (r-1)(c-1)$

เมื่อกำหนดให้

X^2	แทนค่า ไคสแควร์ซึ่งมีการแจกแจงแบบไคสแควร์
O_{ij}	แทนค่า ความถี่ที่ได้จากการสังเกตแถวที่ i สดมภ์ที่ j
E_{ij}	แทนค่า ความคาดหวังแถวที่ i สดมภ์ที่ j
r	แทนค่า จำนวนแถว
c	แทนค่า จำนวนสดมภ์

เนื่องจากตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์ เป็นตัวแปรกลุ่ม ขนาดความสัมพันธ์ของตัวแปรมีความสัมพันธ์ดังกล่าว ใช้สถิติวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์ความมีเงื่อนไขของเพียสัน (PEARSON' CONTINGENCY COEFFICIENT)

สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษาและลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง

4.1 สภาพทั่วไปของการศึกษา

พื้นที่ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 พื้นที่ด้วยกันคือ พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ (อำเภอเมืองสมุทรปราการ)

4.1.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่กรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย ตั้งอยู่ในภาคกลาง ลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 2.31 เมตร ลักษณะการปกครองของกรุงเทพมหานคร แบ่งการปกครองออกเป็น 36 สำนักงานเขตมีสาขา 151 สาขา และมีพื้นที่ทั้งหมด 1,568.737 ตารางกิโลเมตร

ด้านประชากร กรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรทั้งหมด 5,620,591 คน เป็นชาย 1,799,941 คนและเป็นหญิง 2,820,650 คน อัตราการเพิ่มของประชากร 1.33 เปอร์เซ็นต์ ประชากรมากที่สุดในเขตห้วยขวาง 266,604 คน และประชากรน้อยที่สุดในเขตสัมพันธวงศ์ 46,281 คน ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ย 3,583 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยมีประชากรหนาแน่นสูงสุดในเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายคือ 44,742 คนต่อตารางกิโลเมตร และมีประชากรหนาแน่นต่ำที่สุดในเขตหนองจอกคือ 261 คนต่อตารางกิโลเมตร

ประชากรในกรุงเทพมหานคร มีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี 104,475 บาท และรายได้เฉลี่ยของประเทศไทย ประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี 67,500 บาท

4.1.2 สภาพทั่วไปของจังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัดสมุทรปราการ เป็นจังหวัดหนึ่งในเขตปริมณฑล ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 10,041 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 627.558 ไร่ เป็นพื้นที่ด้านตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา 194.73 ตารางกิโลเมตร และมีพื้นที่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา 810.33 ตารางกิโลเมตร ลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม

ด้านประชากรมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 854,009 คนเป็นชาย 428,706 คน และหญิง 425,303 คน ประชากรมากที่สุดในเขตอำเภอเมืองจำนวน 273,937 คน ประชากรน้อยที่สุดในเขตเทศบาลเมืองพระประแดง 10,459 คน มีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 767 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยมีประชากรหนาแน่นมากที่สุดในเขตเทศบาลเมืองพระประแดง 16,885 คนต่อตารางกิโลเมตร และมีประชากรหนาแน่นน้อยที่สุดในเขตอำเภอบางบ่อ 388 คนต่อตารางกิโลเมตร ประชากรในจังหวัดสมุทรปราการ มีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี 92,555 บาท

4.2 ลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง

เนื่องจากการศึกษานี้ครอบคลุมอาคารชุดภายในเมืองและชานเมือง ดังนั้นในเรื่องการวิเคราะห์คุณสมบัติของกลุ่มตัวอย่างในด้านต่าง ๆ จึงทำการวิเคราะห์แยกเพื่อดูว่า ใน 2 กลุ่มตัวอย่างนี้มีความแตกต่างในคุณลักษณะที่สำคัญๆในเรื่อง

4.2.1 คุณลักษณะทางด้านประชากร

จากการศึกษาพบว่า หัวหน้าครัวเรือนที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดขนาดเล็กในเมืองและชานเมืองจะเป็นเพศชาย คือร้อยละ 68.2 และ 77.9 ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีอายุเฉลี่ย 33 ปี ซึ่งเป็นวัยทำงาน การศึกษาของกลุ่มตัวอย่างในเขตเมืองจะมีระดับค่อนข้างสูง คือระดับอุดมศึกษา ร้อยละ 43.6 รองลงมาคือระดับมัธยมศึกษาถึงอาชีวะร้อยละ 42.9 ส่วนผู้พักอาศัยในอาคารชุดชานเมืองจะมีการศึกษาโดยเฉลี่ยต่ำกว่า คือมีระดับปริญญาตรีเพียงร้อยละ 32.7 และระดับมัธยมศึกษาถึงอาชีวะร้อยละ 58.7 พบว่ากลุ่มผู้พักอาศัยในอาคารชุดขนาดเล็กในเมือง มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 17,423 บาทต่อครัวเรือน และผู้พักอาศัยในชานเมือง มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 15,104 บาทต่อครัวเรือน ถ้าคิดเป็นรายได้ต่อคนของผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมืองและผู้พักอาศัยในชานเมือง พบว่ามีรายได้เดือนละ 6,701 และ 6,567 บาท ตามลำดับ ซึ่งมีรายได้ต่ำกว่ารายได้ประชากร ของจังหวัดในกรุงเทพมหานคร มีรายได้เดือนละ 8,706 บาทต่อคน และประชากรในจังหวัดสมุทรปราการมีรายได้ 7,713 บาทต่อคน พบว่าผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมืองและผู้พักอาศัยในอาคารชุดชานเมือง มีขนาดครัวเรือนประมาณ 3 และ 2 คน ตามลำดับ

ผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมืองและชานเมือง เป็นผู้มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร มากที่สุด (ร้อยละ 74.4 และ 50.0 ตามลำดับ) สำหรับประเภทที่พักอาศัยเดิมก่อนเข้าอยู่ในอาคารชุด พบว่าผู้อยู่อาคารชุดในเมือง ส่วนใหญ่มีประเภทที่พักอาศัยเดิมเป็นบ้านเดี่ยวคือร้อยละ 38.1 รองลงมาคือแฟลต ร้อยละ 34.3 ส่วนผู้ที่อยู่ในอาคารชุดชานเมือง พบว่า บ้านเดิมส่วนใหญ่เป็นบ้านแถวคือร้อยละ 36.5 รองมาคือแฟลตร้อยละ 35.6 จะเห็นได้ว่า ผู้ที่อยู่อาคารชุดขนาดเล็กในเมือง ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าคือร้อยละ 51.1 และผู้พักอาศัยในอาคารชุดชานเมือง จะเป็นเจ้าของห้องชุดคือร้อยละ 55.2 ทั้งนี้เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยในเมืองราคาแพงมาก กลุ่มผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดขนาดเล็กที่มีระดับรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำไม่สามารถซื้อเป็นที่พักอาศัยได้ ส่วนอาคารชุดชานเมืองราคาไม่แพงมากนัก ดังนั้นผู้ที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำสามารถซื้ออาคารชุดเป็นเจ้าของห้องชุดได้ (ดังตารางที่ 4,5)

ตารางที่ 4
ลักษณะทั่วไปของประชากรที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	การกระจายในกลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	
	ในเมือง	ชานเมือง
เพศ	100.0 (135)	100.0 (105)
หญิง	31.8	22.1
ชาย	68.2	77.9
ระดับการศึกษา	100.0 (135)	100.0 (105)
ต่ำกว่ามัธยมศึกษา	12.0	7.7
มัธยมถึงอาชีวศึกษา	42.9	58.7
ปริญญาตรี	43.6	32.7
สูงกว่าปริญญาตรี	1.5	1.0
ภูมิลำเนา	100.0 (135)	100.0 (105)
กรุงเทพมหานคร	74.4	50.0
ปริมณฑล	14.0	40.2
ต่างจังหวัด	11.6	9.8
ประเภทที่พักก่อนเข้าอยู่อาศัยชุด	100.0 (135)	100.0 (105)
บ้านเดี่ยว	38.1	27.7
บ้านแถว	27.6	36.5
แฟลต	34.3	35.6
กรรมสิทธิ์ครอบครอง	100.0 (135)	100.0 (105)
เป็นเจ้าของ	35.6	55.2
อยู่ฟรี	13.3	5.7
เช่า	51.1	39.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5
ลักษณะทั่วไปของประชากรที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	ในเมือง		ชานเมือง	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน
อายุ (ปี)	32.80	10.55	32.70	9.45
รายได้ (บาท)	17422.74	12094.84	15104.08	10019.23
จำนวนสมาชิก (คน)	2.57	1.20	2.29	1.29

ในด้านค่าใช้จ่ายในการครอบครองห้องชุด พบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองซื้อห้องชุดในราคาเฉลี่ย 618,457 บาท และผู้พักอาศัยในเขตชานเมืองซื้อห้องชุดในราคาเฉลี่ย 308,804 บาท ส่วนผู้ที่เช่าอาคารชุดในเมืองนั้น จะเช่าห้องชุดในราคา 3,866 บาทต่อเดือน และผู้เช่าห้องชุดในชานเมืองจะเช่าเดือนละ 1,850 บาทต่อเดือน ทางด้านค่าใช้จ่ายที่ใช้ในห้องชุดนั้นเป็นค่าสาธารณูปโภคในส่วนของค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า และค่าบำรุง ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในเมืองจะจ่ายเป็นสองเท่าของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดในชานเมือง (ดังตารางที่ 6)

ตารางที่ 6

ค่าใช้จ่ายในการครอบครองห้องชุดของกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	ในเมือง		ชานเมือง	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน
ราคาอาคารชุด (บาท)	618,457	954861.6	308,804	94154.3
ค่าเช่า (บาท)	3865.94	3361.97	1850.0	417.45
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค(บาท)	801.69	838.57	455.26	275.26
ค่าบำรุง (บาท)	525.92	944.00	293.13	501.70

4.2.2 ทางด้านทำเลที่ตั้ง

ระยะทางจากอาคารชุดในเมืองและชานเมืองไปยังที่ทำงาน พบว่า มีระยะทางเฉลี่ย 12 และ 13 กิโลเมตร ตามลำดับ ซึ่งระยะการเดินทางไปทำงานของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในเมือง จะเดินทางไปทำงานใกล้กว่าผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดชานเมือง ในด้านการเข้าถึงโครงการ ระยะทางจากถนนใหญ่ถึงอาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมือง จะมีระยะทางที่ใกล้เคียงกัน (.91 และ .86 กิโลเมตร ตามลำดับ) จะเห็นได้ว่าอาคารชุดทั้งสองจะเลือกตั้งในทำเลที่ใกล้ถนนใหญ่ เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง ส่วนระยะทางจากอาคารชุดไปถึงคิวรถรับจ้างของอาคารชุดในเมืองและชานเมือง จะมีระยะทางที่ใกล้เคียงกัน (.59 และ .61 กิโลเมตร ตามลำดับ) ส่วนระยะทางจากอาคารชุดไปยังร้านค้าย่อย พบว่าอาคารชุดในเมืองจะมีระยะทางที่ใกล้กว่าอาคารชุดในชานเมือง (.73 และ .86 กิโลเมตร ตามลำดับ) ทางด้านจำนวนรถเมล์ที่วิ่งผ่านโครงการอาคารชุดในเมืองและชานเมือง มีจำนวนสายรถเมล์ โดยเฉลี่ย (15 และ 7 สาย ตามลำดับ) (ดังตารางที่ 7)

ตารางที่ 7
ลักษณะด้านทำเลที่ตั้งที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	ในเมือง		ชานเมือง	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน
ระยะทางไปที่ทำงาน (กม.)	11.78	10.73	13.23	9.73
ระยะทางไปถนนใหญ่ (กม.)	.91	.60	.86	.63
ระยะทางไปคิวรถรับจ้าง (กม.)	.59	.59	.61	.59
ระยะทางไปร้านค้าย่อย (กม.)	.73	1.11	.86	1.04
จำนวนรถเมล์ที่ผ่านโครงการ(สาย)	15.41	4.70	6.80	4.51

4.2.3 ลักษณะทางกายภาพในโครงการ ตัวอาคาร และห้องชุด

โครงการอาคารชุดชานเมือง มีความหนาแน่นของจำนวนหน่วยต่อพื้นที่ดินสูงกว่าโครงการอาคารชุดในเมือง 2 เท่า โดยพบว่า โครงการอาคารชุดในเขตเมืองมีพื้นที่เฉลี่ย 3,261 ตารางวา ต่อจำนวนหน่วย 577 หน่วย ในขณะที่โครงการอาคารชุดในชานเมืองมีพื้นที่เฉลี่ย 1,475 ตารางวา ต่อจำนวนหน่วย 526 หน่วย ในแต่ละโครงการของอาคารชุดในเมืองมีจำนวนชั้นโดยเฉลี่ย 8 และอาคารชุดชานเมืองมีจำนวนชั้น 7 ชั้น ซึ่งในแต่ละชั้นของอาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมือง จะมีห้องชุดทั้งหมดตั้งแต่ 29 ถึง 43 ห้อง ตามลำดับ

ขนาดห้องชุดของอาคารชุดในเมือง จะมีขนาดใหญ่กว่าขนาดห้องอาคารชุดชานเมือง (32 และ 29 ตารางเมตร ตามลำดับ) ความสูงของห้องโดยเฉลี่ย ของอาคารชุดทั้งสอง สูง 3 เมตร ส่วนระเบียงซักล้างของอาคารชุดในเมืองมีขนาดใหญ่กว่าอาคารชุดชานเมือง โดยมีขนาดเฉลี่ย (3 และ 2 ตารางเมตร ตามลำดับ) ทางด้านขนาดห้องประกอบอาหารของอาคารชุดในเมืองมีขนาดเฉลี่ย 1.01 ตารางเมตร ส่วนอาคารชุดชานเมืองพบว่าไม่มีสำหรับประกอบอาหาร

ทางด้านตัวอาคารชุด พบว่าระยะทางจากประตูหน้าห้องชุดไปยังบันไดชั้นลงหรือลิฟท์ของอาคารชุดในเมืองจะมีระยะทางเฉลี่ยที่ใกล้กว่าอาคารชุดชานเมือง ซึ่งมีระยะทางเฉลี่ย (20 และ 23 เมตร ตามลำดับ) ส่วนระยะทางจากห้องชุดไปยังบันไดหนีไฟของอาคารชุดในเมืองจะมีระยะทางที่ใกล้กว่าอาคารชุดชานเมือง โดยมีระยะทางเฉลี่ย (17 และ 23 เมตร ตามลำดับ) บริเวณทางเดินหน้าห้องของอาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมือง จะมีขนาดที่เท่ากัน โดยปกติแล้วผู้พักอาศัยในเมืองและผู้พักอาศัยในชานเมือง ส่วนใหญ่จะอยู่ในห้องชุดวันละ (13 และ 12 ชั่วโมง ตามลำดับ) (ดังตารางที่ 8)

ตารางที่ 8

ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	ในเมือง		ชานเมือง	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
จำนวนหน่วยในโครงการ (หน่วย)	577.21	574.03	526.41	292.46
ขนาดโครงการ (ตารางเมตร)	3260.71	3494.54	1474.75	1202.06
จำนวนชั้นในโครงการ	7.68	4.70	6.56	1.89
จำนวนห้องใน 1 ชั้น (หน่วย)	29.19	22.96	43.05	18.94
ขนาดห้อง (ตารางเมตร)	31.56	7.78	29.10	5.54
ความสูงของห้อง (เมตร)	3.24	.29	2.84	.24
ขนาดระเบียง (ตารางเมตร)	2.68	1.59	2.17	1.10
ขนาดครัว (ตารางเมตร)	1.01	1.59	-	-
ระยะทางไปบันไดรวม-ลิฟท์(เมตร)	19.67	49.01	22.94	28.53
ระยะทางไปบันไดหนีไฟ(เมตร)	16.58	21.51	22.98	35.38
ทางเดินหน้าห้อง(เมตร)	2.11	.48	1.93	.32
ชั่วโมงที่อยู่ในห้องใน 1 วัน (ชม.)	13.02	5.15	11.77	4.96

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารชุดในเมืองที่มี 1 ห้องนอน มีอยู่ร้อยละ 50.4 และอาคารชุดในชานเมือง ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นห้อง เอนกประสงค์เพียงห้องเดียว ซึ่งมีอยู่ร้อยละ 57.1 ห้องชุด ในเมืองและชานเมือง ส่วนใหญ่จะมีห้องน้ำให้ห้องชุด 1 ห้อง ในด้านการระบายอากาศ และควบคุมอากาศภายในห้องชุดของอาคารชุดในเมืองและชานเมือง ที่ใช้พัฒมตั้งแต่ครั้งหนึ่งของพื้นที่ห้องขึ้นไปมีร้อยละ 66.4 และ 76.0 ตามลำดับ ส่วนห้องชุดที่ใช้เครื่องปรับอากาศ ตั้งแต่ครั้งหนึ่งของพื้นที่ห้องขึ้นไปมีร้อยละ 12.0 และ 4.0 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าห้องชุด ส่วนใหญ่ทั้งอาคารชุดในเมืองและชานเมือง จะใช้พัฒมสำหรับระบายอากาศมากกว่าใช้เครื่องปรับอากาศ สำหรับแสงสว่างในห้องนอนและห้องเอนกประสงค์ ของอาคารชุดในเมืองและชานเมืองพบว่า มีเพียงพอกับการอ่านหนังสือ ผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมืองและอาคารชุด ชานเมือง ส่วนใหญ่จะมีห้องชุดที่มีผนังห้องติดกับห้องอื่น 2 ด้าน คือร้อยละ 70.7 และ 81.7 ตามลำดับ

ในเรื่องของเสียงรบกวนจากห้องข้างเคียงของอาคารชุดในเมือง และอาคารชุด ชานเมือง พบว่าเกินกว่าครึ่งหนึ่งที่ได้ยินในระดับปกติ (ร้อยละ 56.0 และ 57.1 ตามลำดับ) ส่วนเสียงรบกวนจากโทรทัศน์ พบว่าเป็นปัญหา (ร้อยละ 47.8 และ 63.8 ตามลำดับ) และ เสียงรบกวนที่ดังกว่าเสียงโทรทัศน์เป็นปัญหา (ร้อยละ 53.7 และ 57.1 ตามลำดับ) สำหรับ เรื่องกลิ่นรบกวนจากขยะ กลิ่นรบกวนจากน้ำเสีย และกลิ่นรบกวนจากอื่นๆ พบว่า อาคารชุด ส่วนใหญ่ทั้งที่อยู่ในเมืองและชานเมืองจะไม่เป็นปัญหาในเรื่องกลิ่นรบกวน (ดังตารางที่ 9)

ตารางที่ 9

ลักษณะทางกายภาพของห้องพักในอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	การกระจายในกลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	
	ในเมือง	ชานเมือง
จำนวนห้องนอน	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่มี	31.9	57.1
มี 1 ห้อง	50.4	42.9
มี 2 ห้อง	17.8	-
จำนวนห้องน้ำ	100.0 (135)	100.0 (105)
มี 1 ห้อง	100.0	100.0
ระบบระบายอากาศโดยพัดลม	100.0 (135)	100.0 (105)
มีพัดลมตั้งแต่ 0 - 50 %	33.6	24.0
มีพัดลม 50 - 100 %	66.4	76.0
ระบบปรับอากาศโดยแอร์	100.0 (135)	100.0 (105)
มีแอร์ตั้งแต่ 0 - 50 %	88.0	96.0
มีแอร์ 50 - 100 %	12.0	4.0
แสงสว่างในห้องนอน	100.0 (135)	100.0 (105)
พอ	33.8	39.0
ไม่พอ	66.2	61.0
แสงสว่างในห้องเอนกประสงค์	100.0 (135)	100.0 (105)
พอ	28.7	36.6
ไม่พอ	71.3	63.4

ตารางที่ 9 (ต่อ)

ลักษณะทางกายภาพของห้องนักในอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	การกระจายในกลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	
	ในเมือง	ชานเมือง
ผนังห้อง	100.0 (135)	100.0 (105)
ติดห้องอื่น 2 ด้าน	70.7	81.7
ติดห้องอื่น 1 ด้าน	29.3	18.3
เสียงรบกวนจากการพูด	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่เป็นปัญหา	44.0	42.9
เป็นปัญหา	56.0	57.1
เสียงรบกวนจากโทรทัศน์	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่เป็นปัญหา	52.2	36.2
เป็นปัญหา	47.8	63.8
เสียงรบกวนที่ดังกว่าโทรทัศน์	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่เป็นปัญหา	46.3	42.9
เป็นปัญหา	53.7	57.1
กลิ่นรบกวนจากขยะ	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่เป็นปัญหา	65.9	62.5
เป็นปัญหา	34.1	37.5
กลิ่นรบกวนจากน้ำเสีย	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่เป็นปัญหา	87.4	86.5
เป็นปัญหา	12.6	13.5
กลิ่นรบกวนจากอื่นๆ	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่เป็นปัญหา	73.3	73.1
เป็นปัญหา	26.7	26.9

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.4 ลักษณะทางด้านการบริการสาธารณูปโภค

โครงการของอาคารชุดในเมืองและชานเมือง ส่วนใหญ่จัดที่จอดรถแบบ ลานจอดรถ (ร้อยละ 63.0 และ 75.2 ตามลำดับ) เนื่องจากประหยัดในการลงทุนก่อสร้าง จำนวนที่จอดรถทั้งหมดของอาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมือง มีที่จอดรถโดยเฉลี่ย 178 และ 92 คันต่อโครงการตามลำดับ คิดเป็นที่จอดรถ 1 คันเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 4 ห้อง และ 8 ห้อง จะเห็นได้ว่าอาคารชุดทั้งสองมีที่จอดรถน้อย ขนาดถนนโดยเฉลี่ยของอาคารชุดในเมือง และอาคารชุดชานเมือง มีขนาดถนนกว้าง 11 เมตร

อาคารชุดในเมืองและชานเมือง พบว่าให้ปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ ห้องละ 12 แอมป์แอมป์ (ดังตารางที่ 10,11)

ตารางที่ 10

ลักษณะการให้บริการของอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	การกระจายในกลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	
	ในเมือง	ชานเมือง
แบบที่จอดรถ	100.0 (135)	100.0 (105)
ลานจอดรถ	63.0	75.2
ลานจอดรถและใต้อาคาร	17.8	24.8
ลานจอดรถ-ใต้อาคาร-อาคาร	19.3	-

ตารางที่ 11

ลักษณะทางด้านการให้บริการของอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	ในเมือง		ชานเมือง	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน
จำนวนที่จอดรถ(คัน/โครงการ)	177.76	129.55	91.86	67.58
จำนวนห้องต่อที่จอดรถ (คัน)	4.05	2.50	7.79	5.15
ขนาดถนน (เมตร)	10.92	4.44	11.43	6.33
ไฟฟ้าในห้อง (แอมป์แปร์)	12.44	8.35	12.14	4.54

อาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมือง พบว่ามีลิฟท์ให้ร้อยละ 48.1 และ 52.1 ตามลำดับ ระบบโทรศัพท์ของอาคารชุดในเมือง ส่วนใหญ่จะเป็นสายตรง คือร้อยละ 52.6 ส่วนอาคารชุดชานเมือง ส่วนใหญ่จะเป็นแบบผ่านศูนย์ คือร้อยละ 89.5 ระบบเสาสัญญาณรวม ของอาคารชุดในเมืองและชานเมืองมี ร้อยละ 97.8 และ 85.7 ตามลำดับ ทางด้านระบบการจ่ายน้ำ ของอาคารชุดในเมืองและชานเมือง พบว่ามีระบบจ่ายน้ำแบบสูบขึ้นแล้วจ่ายลง ทางด้านการเก็บน้ำสำรองไว้ใช้ในอาคารชุดในเมือง และอาคารชุดชานเมือง (ร้อยละ 77.0 และ 100.0 ตามลำดับ)

ในเรื่องของการเก็บขยะของอาคารชุดในเมืองและชานเมือง มีระบบเก็บขยะแบบมีปล่องทิ้งขยะ (ร้อยละ 55.6 และ 81.9 ตามลำดับ) ส่วนระบบการกำจัดน้ำเสียของอาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมืองจะทิ้งลงท่อสาธารณะโดยตรง (ร้อยละ 75.6 และ 100.0 ตามลำดับ) (ดังตารางที่ 12)

ตารางที่ 12

ลักษณะการให้บริการในอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	การกระจายในกลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	
	ในเมือง	ชานเมือง
ลิฟท์ในอาคารชุด	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่มีลิฟท์	51.9	47.9
มีลิฟท์	48.1	52.1
ระบบโทรศัพท์	100.0 (135)	100.0 (105)
สายตรง	52.6	10.5
ผ่านศูนย์	47.4	89.5
ระบบเสอาอากาศ	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่มี	2.2	14.3
มี	97.8	85.7
ระบบจ่ายน้ำ	100.0 (135)	100.0 (105)
สูบน้ำจ่าย	21.5	-
สูบน้ำแล้วจ่ายลง	78.5	100.0
ระบบน้ำสำรอง	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่มี	23.0	-
มี	77.0	100.0
การเก็บขยะ	100.0 (135)	100.0 (105)
มีปล่องทิ้งขยะ	55.6	81.9
ไม่มี	44.4	18.1
ระบบกำจัดน้ำเสีย	100.0 (135)	100.0 (105)
ทิ้งท่อสาธารณะ	75.6	100.0
มีบ่อนำบำบัด	24.5	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางด้านความปลอดภัยในอาคารชุดพบว่า อาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมืองส่วนใหญ่ ไม่มีระบบไฟฉุกเฉินและระบบสัญญาณเตือนควัน แต่มีระบบตัดไฟอัตโนมัติ (ร้อยละ 82.2 และ 67.6 ตามลำดับ) ทั้งอาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมืองมีระบบป้องกันฟ้าผ่า (ร้อยละ 74.1 และ 85.7 ตามลำดับ) ทางด้านระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารชุดในเมืองมีระบบป้องกันอัคคีภัยแบบมีหัวฉีดน้ำ ร้อยละ 52.5 ส่วนอาคารชุดชานเมืองมีระบบป้องกันอัคคีภัยแบบน้ำยาดับเพลิง คือร้อยละ 61.0 อาคารชุดในเมือง และอาคารชุดชานเมือง ส่วนใหญ่ ไม่มีระบบตรวจคนเข้าออก และระบบโทรทัศน์วงจรปิด (ดังตารางที่ 13)

ตารางที่ 13

ลักษณะการให้บริการด้านความปลอดภัยในอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	การกระจายในกลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	
	ในเมือง	ชานเมือง
ระบบไฟฉุกเฉิน	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่มี	65.2	61.0
มี	34.8	39.0
สัญญาณเตือนควัน	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่มี	85.2	75.2
มี	14.8	24.8
ระบบตัดไฟอัตโนมัติ	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่มี	17.8	32.4
มี	82.2	67.6

ตารางที่ 13(ต่อ)

ลักษณะการให้บริการด้านความปลอดภัยในอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	การกระจายในกลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	
	ในเมือง	ชานเมือง
ระบบป้องกันฟ้าผ่า	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่มี	25.9	14.3
มี	74.1	85.7
ระบบป้องกันอัคคีภัย	100.0 (135)	100.0 (105)
หัวฉีดดับเพลิง	52.5	39.0
น้ำยาดับเพลิง	47.4	61.0
ระบบตรวจคนเข้าออก	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่มี	68.1	61.0
มี	31.9	39.0
ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	100.0 (135)	100.0 (105)
ไม่มี	77.0	75.2
มี	23.0	24.8

ทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดในเมืองทั้งหมด 12 โครงการ และอาคารชุดชานเมืองทั้งหมด 7 โครงการ พบว่าอาคารชุดในเมืองมีสระว่ายน้ำ 2 โครงการ และอาคารชุดชานเมืองมีสระว่ายน้ำ 4 โครงการ ส่วนสนามเด็กเล่นของอาคารชุดในเมืองมี 1 โครงการ และอาคารชุดชานเมืองไม่มีสนามเด็กเล่น อาคารชุดในเมืองและชานเมืองมีสนามหญ้าหรือสวนจำนวน 2 และ 1 โครงการตามลำดับ อาคารชุดในเมืองและชานเมืองที่มีร้านค้าย่อยมี 5 และ 6 โครงการ ตามลำดับ (ดังตารางที่ 14)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 14
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

รายละเอียด	จำนวนโครงการ	
	ในเมือง (จำนวน)	ชานเมือง (จำนวน)
จำนวนโครงการทั้งหมด	12	7
โครงการที่มีสระว่ายน้ำ	2	4
โครงการที่มีสนามเด็กเล่น	1	-
โครงการที่มีสนามหญ้าหรือสวน	2	1
โครงการที่มีร้านค้าย่อย	5	6

4.2.5 ทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ

ทางด้านการจัดกิจกรรมของผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมือง พบว่า มีการจัดกิจกรรมน้อยกว่า 5-9 ครั้งต่อปี ร้อยละ 63.7 และผู้พักอาศัยในชานเมือง พบว่าส่วนใหญ่ ไม่มีการจัดกิจกรรมร่วมกัน ทางด้านการบริหารงานในอาคารชุดในเมืองและชานเมือง เป็นแบบผู้ซื้อจัดตั้งขึ้นบริหารงานนิติบุคคล คือร้อยละ 69.6 และ 71.4 ตามลำดับ (ดังตารางที่ 15)

ตารางที่ 15

ลักษณะทางสังคมและการจัดระเบียบในอาคารชุดที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	การกระจายในกลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	
	ในเมือง	ชานเมือง
จำนวนครั้งที่จัดกิจกรรม	100.0 (135)	100.0 (105)
มีมากกว่าปีละ 10 ครั้ง	10.4	-
5-9 ครั้งต่อปี	-	14.3
น้อยกว่า 5-9 ครั้งต่อปี	63.7	14.3
ไม่มีกิจกรรมเลย	25.9	71.4
การบริหารงานในอาคารชุด	100.0 (135)	100.0 (105)
บริษัทจัดตั้งขึ้น	30.4	14.3
ผู้พักอาศัยจัดตั้งขึ้น	69.6	71.4
ไม่มี	-	14.3

ผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมือง และชานเมืองมีความเห็นว่าผู้ร่วมโครงการมีมนุษยสัมพันธ์พอสมควร (ร้อยละ 63.7 และ 68.6 ตามลำดับ) ผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมือง และชานเมืองมีความเห็นว่า ผู้ร่วมโครงการมีความพลุกพล่านในอาคารชุดในเมืองอยู่ในระดับปานกลาง และมีความพลุกพล่านน้อย (ร้อยละ 47.4 และ 27.4 ตามลำดับ) ส่วนผู้พักอาศัยในอาคารชุดชานเมืองมีความเห็นว่า มีความพลุกพล่านในอาคารชุดน้อย และ กระจายในระดับปานกลาง (ร้อยละ 38.1 และ 34.3 ตามลำดับ) ผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมืองและชานเมือง มีความเห็นว่ามีการช่วยเหลือซึ่งกันและกันในบางครั้ง (ร้อยละ 66.9 และ 62.6 ตามลำดับ) ผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมืองและชานเมือง มีความคิดเห็นทางด้านการดูแลห้องพักให้แบบยัดเยียดที่จะช่วยดูแลห้องพักให้ (ร้อยละ 60.6 และ 55.1 ตามลำดับ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

. ในเรื่องระดับฐานะทางการเงิน ของผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมืองและผู้พักอาศัยในอาคารชุดชานเมือง มีความคิดเห็นว่าเพื่อนบ้านมีระดับฐานะทางการเงินที่เท่าๆกัน คือร้อยละ 58.1 และ 64.0 ตามลำดับ ทางด้านระดับการศึกษาของเพื่อนบ้าน มีความคิดเห็นว่าเพื่อนบ้านมีระดับการศึกษาเท่าๆกัน คือ ร้อยละ 66.4 และ 60.0 ตามลำดับ ส่วนฐานะทางสังคม ของผู้พักอาศัยในอาคารชุดทั้งสองมีความคิดเห็นว่า เพื่อนบ้านมีฐานะทางสังคมอยู่ในระดับที่เท่าๆกันคือ ร้อยละ 74.2 และ 74.3 ตามลำดับ ทางด้านการบริหารงานในอาคารชุดทั้งสอง เป็นแบบผู้ซื้อจัดตั้งขึ้นบริหารงานนิติบุคคล คือร้อยละ 69.6 และ 71.4 ตามลำดับ (ดังตารางที่ 15,16)

ตารางที่ 16

ความคิดเห็นทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ ในอาคารชุด

รายละเอียด	การกระจายในกลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	
	ในเมือง	ชานเมือง
มนุษย์สัมพันธ์	100.0 (135)	100.0 (105)
ดี	29.6	24.8
พอสมควร	63.7	68.6
ไม่ดี	6.7	6.7
ความพลุกพล่านในอาคารชุด	100.0 (135)	100.0 (105)
มาก	7.4	1.9
ปานกลาง	47.4	34.3
น้อย	27.4	38.1
ไม่มี	17.8	25.7
การให้ความช่วยเหลือ	100.0 (135)	100.0 (105)
ได้รับช่วยเหลือโดยทันที	27.1	26.3
ได้รับการช่วยเหลือบางครั้ง	66.9	62.6
ไม่ได้รับการช่วยเหลือเลย	6.0	11.1

ตารางที่ 16 (ต่อ)

ความคิดเห็นทางด้านสังคมและการจัดระเบียบในอาคารชุด

รายละเอียด	การกระจายในกลุ่มตัวอย่าง (ร้อยละ)	
	ในเมือง	ชานเมือง
ให้เพื่อนบ้านดูแลห้องชุดให้	100.0 (135)	100.0 (105)
ยินดีที่จะช่วย	60.6	55.1
รับที่จะช่วยอย่างเสียไม่ได้	22.0	23.5
ไม่รับที่จะช่วยเลย	17.4	21.4
ฐานะทางการเงิน	100.0 (135)	100.0 (105)
สูงกว่า	36.4	34.0
เท่าๆกัน	58.1	64.0
ต่ำกว่า	5.4	2.0
ระดับการศึกษา	100.0 (135)	100.0 (105)
สูงกว่า	23.7	27.0
เท่าๆกัน	66.4	66.0
ต่ำกว่า	9.9	7.0
ฐานะทางสังคม	100.0 (135)	100.0 (105)
สูงกว่า	20.5	18.8
เท่าๆกัน	74.2	74.3
ต่ำกว่า	5.3	6.9

จากการศึกษาพบว่า คุณลักษณะของอาคารชุดทั้งสองมีคุณสมบัติที่คล้ายคลึงกัน ดังนั้นในการศึกษา ความพึงพอใจและหาปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในด้านต่างๆจึงได้ทำการวิเคราะห์รวม อาคารชุดทั้ง 2 กลุ่มคืออาคารชุดที่อยู่ในเมือง และอาคารชุดที่อยู่ชานเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

ผลการศึกษาวิจัย

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการศึกษาสามารถสรุปผลการศึกษา เป็น 3 ประการ

5.1. ความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก

5.2. การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัย

5.3. การศึกษาความรู้สึกเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิม กับที่อยู่อาศัยปัจจุบันในด้านต่างๆ

5.3.1. ใช้คำร้อยละ ดูการกระจายความรู้สึกเปรียบเทียบความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเดิมและที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

5.3.2. วิเคราะห์ประสพการณ์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่เคยมีมา โดยดูจากประเภทที่อยู่อาศัยเดิม จะมีผลต่อความรู้สึกเปรียบเทียบอย่างไร โดยใช้ตารางไขว้ และใช้ไคสแควร์จากการศึกษาคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างในด้านต่างๆในบทที่ 4 แล้วพบว่าคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่มมีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน ดังนั้นในการวิเคราะห์ความพึงพอใจ และหาปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในด้านต่างๆ จึงรวมอาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมืองทำการวิเคราะห์ ดังนี้

5.1. ความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับการอยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็ก

ความพึงพอใจที่วัด แบ่งเป็น 4 มิติ (Dimension) ใหญ่ๆได้แก่

1. ความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้ง
2. ความพึงพอใจทางด้านกายภาพ
3. ความพึงพอใจทางการให้บริการ
4. ความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ

จากการศึกษาความพึงพอใจจะมีข้อเลือกตอบให้ 5 ทาง คือ พอใจมาก พอใจ ปานกลาง ไม่พอใจ ไม่พอใจมาก ซึ่งในการตอบครั้งนี้ผู้ที่ตอบว่าพอใจมากจะได้ 5 คะแนน พอใจได้ 4 คะแนน ปานกลางได้ 3 คะแนน ไม่พอใจได้ 2 คะแนน ไม่พอใจมากได้ 1 คะแนน

ซึ่งการวัดระดับความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่าง โดยดูจากค่าเฉลี่ยโดยมีสเกลการวัด ดังนี้

คะแนนตั้งแต่ 1.00 – 1.50	ไม่พอใจมาก
1.51 – 2.50	ไม่พอใจ
2.51 – 3.50	ปานกลาง
3.51 – 4.50	พอใจ
4.51 – 5.00	พอใจมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มิติที่ 1 ความพึงพอใจทางด้านการทำเลที่ตั้ง

จากการศึกษาระดับความพึงพอใจ ของผู้พักอาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก พบว่าโดยรวมแล้วกลุ่มตัวอย่างมีระดับความพึงพอใจอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง (คะแนนเฉลี่ย 3.18-3.48) ในระหว่างข้อย่อยทั้ง 7 พบว่าสิ่งที่เลือกตอบว่าพอใจน้อยที่สุด (รวมผู้ที่ตอบว่าพอใจและพอใจมาก) คือ ระยะทางจากอาคารชุดไปยังถนนใหญ่คือ ร้อยละ 59.6 รองลงมาคือ ระยะทางที่เดินทางไปซื้อของใช้ประจำวันคือ ร้อยละ 56.7 ระยะทางจากอาคารชุดไปยังคิวรถรับจ้าง สายรถเมล์ที่วิ่งผ่านโครงการ ระยะทางจากอาคารชุดไปยังห้างสรรพสินค้า ระยะทางจากอาคารชุดไปยังป้ายรถเมล์ และ ระยะทางจากอาคารชุดไปยังที่ทำงาน คือร้อยละ 55.9 , 55.5 , 52.1 , 50.0 และ 48.4 ตามลำดับ (ดูการกระจายในตารางที่ 17)

ตารางที่ 17
ความพึงพอใจทางด้านการทำเลที่ตั้ง

ความรู้สึกเกี่ยวกับ	ระดับความพึงพอใจ (ร้อยละของผู้ตอบ)					ระดับความพึงพอใจเฉลี่ย
	พอใจมาก	พอใจ	ปานกลาง	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก	
	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	
1. ระยะทางไปยังถนนใหญ่	12.5	47.1	19.6	17.5	3.3	3.18
2. ระยะทางไปซื้อของใช้ประจำวัน	7.9	48.8	27.9	13.3	2.1	3.47
3. ระยะทางไปยังคิวรถรับจ้าง	9.2	46.7	27.9	13.3	2.9	3.38
4. สายรถเมล์ที่ผ่านโครงการ	9.2	46.3	24.2	13.8	6.7	3.48
5. ระยะทางไปยังห้างสรรพสินค้า	11.7	40.4	26.3	17.9	3.8	3.28
6. ระยะทางไปยังป้ายรถเมล์	10.0	40.0	22.5	23.3	4.2	3.46
7. ระยะทางไปยังที่ทำงาน	9.2	39.2	21.7	20.0	10.0	3.37

มติที่ 2 ความพึงพอใจทางด้านกายภาพ

จากการวิเคราะห์ระดับความพึงพอใจ ของผู้อาศัยสิ่งต่างๆทางด้านกายภาพ โดยทำการกระจายของข้อมูลพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีระดับความพึงพอใจอยู่ในเกณฑ์พอใจ (คะแนนเฉลี่ย 3.53-3.79) ในเรื่อง ความกว้างทางเดินหน้าห้องชุด ชั้นที่อยู่ ความสะดวกในการขึ้นลงอาคาร สถานที่ประกอบอาหาร และระยะทางจากห้องไปลิฟท์หรือบันไดรวม และพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีระดับความพึงพอใจอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง (คะแนนเฉลี่ย 2.51-3.38) ในเรื่อง ความสูงจากพื้นห้องถึงเพดานห้อง ที่ซักและตากผ้าภายในห้องชุด ควบคุมเสียงรบกวนจากห้องอื่น แสงสว่างในห้องชุด จำนวนห้องน้ำ ความสว่างในตัวอาคารชุด การระบายอากาศภายในห้อง จำนวนห้องนอนภายในห้องชุด ผนังกว้างของห้องชุด และ ขนาดห้อง ในระหว่างข้อย่อยทั้ง 15 พบว่า สิ่งที่กลุ่มตัวอย่างเลือกตอบว่าพอใจน้อยที่สุด (รวมผู้ที่ตอบว่าพอใจและพอใจมาก) ในส่วนของห้องชุดพบว่า ความสูงของห้องมากที่สุดคือ ร้อยละ 70.0 รองลงมาคือจำนวนห้องน้ำภายในห้องชุดคือร้อยละ 58.7 การระบายอากาศภายในห้องชุด แสงสว่างภายในห้องชุด ขนาดห้องชุด และผนังกว้างของห้องชุด ร้อยละ 57.1 , 55.0 , 53.8 และ 53.4 ตามลำดับ

ในส่วนของห้องชุดสิ่งที่ไม่พอใจมากที่สุด (รวมผู้ที่ตอบว่าไม่พอใจและไม่พอใจมาก) ได้แก่ สถานที่ใช้ประกอบอาหารร้อยละ 57.1 รองลงมาคือ ระเบียบซักล้างคือร้อยละ 58.4 เสียงรบกวนจากห้องอื่น และจำนวนห้องนอน ร้อยละ 42.5 และ 37.9 ตามลำดับ

ในส่วนของลักษณะตัวอาคาร พบว่าผู้อยู่อาศัยพอใจ (รวมผู้ที่ตอบว่าพอใจ และพอใจมาก) กับชั้นที่อยู่มากที่สุดคือร้อยละ 75.3 รองลงมาคือ ระยะทางจากห้องชุดไปยังลิฟท์หรือบันไดชั้นลงคือ ร้อยละ 72.1 ความกว้างของทางเดินหน้าห้อง สะดวกในการขึ้นลงภายในอาคาร และแสงสว่างภายในตัวอาคารชุด ร้อยละ 64.6 , 60.9 และ 48.4 ตามลำดับ (ดูการกระจายในตารางที่ 18)

ตารางที่ 18
ระดับความพึงพอใจทางด้านกายภาพ ในอาคารชุดขนาดเล็ก
ของประชาชนที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

ความรู้สึกเกี่ยวกับ	ระดับความพึงพอใจ (ร้อยละของผู้ตอบ)					ระดับความ พึงพอใจ เฉลี่ย
	พอใจมาก (5)	พอใจ (4)	ปานกลาง (3)	ไม่พอใจ (2)	ไม่พอใจ มาก (1)	
1. ความสูงจากพื้นห้องถึงเพดานห้อง	9.6	60.4	16.7	10.8	2.5	3.38
2. จำนวนห้องน้ำภายในห้องชุด	5.8	52.9	22.5	13.3	5.4	3.33
3. การระบายอากาศภายในห้องชุด	9.6	47.5	15.4	23.3	4.2	2.95
4. แสงสว่างในห้องชุด	12.1	42.9	17.5	22.9	4.6	3.40
5. ขนาดห้องชุด	11.3	42.5	21.3	22.5	2.5	2.51
6. หน้ากว้างของห้องชุด	7.1	46.3	23.3	19.2	4.2	2.53
7. สถานที่ใช้ประกอบอาหาร	1.7	19.6	21.7	42.1	15.0	3.64
8. ที่ซักและที่ตากผ้าภายในห้องชุด	3.8	22.9	15.0	39.6	18.8	3.35
9. ความคุ้มครองเสียงรบกวนจากห้องอื่น	7.1	25.8	24.6	30.4	12.1	3.35
10. จำนวนห้องนอนภายในห้องชุด	5.0	30.4	26.7	30.4	7.5	2.85
11. ชั้นที่อยู่	13.3	62.5	14.2	6.7	3.3	3.76
12. ระยะจากห้องไปลิฟท์-บันไดรวม	11.7	60.4	24.2	2.5	1.3	3.53
13. ความกว้างทางเดินหน้าห้องชุด	11.3	53.3	21.7	12.1	1.7	3.79
14. สะดวกในการขึ้นลงในอาคาร	12.1	48.8	23.8	10.8	4.6	3.60
15. ความสว่างภายในตัวอาคารชุด	9.2	39.2	16.7	26.7	8.3	3.14

มติที่ 3 ความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ

ผลการวิเคราะห์ระดับความพึงพอใจ ของผู้พักอาศัยต่อการให้บริการพบว่า กลุ่มตัวอย่าง มีระดับความพึงพอใจอยู่ในเกณฑ์พอใจ (คะแนนเฉลี่ย 3.57 - 3.60) ในเรื่อง ความสะดวกในการเข้าออก การไหลของน้ำที่ใช้ในห้อง ขนาดถนนภายในโครงการ ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่มีระดับความพึงพอใจอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง (คะแนนเฉลี่ย 2.29-3.46) ในเรื่องจำนวน ไฟฟ้าที่ใช้ในห้อง ความสะอาดของโครงการ ระบบความปลอดภัยในโครงการ จุดทิ้งขยะในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ระบบโทรศัพท์ที่ใช้ในห้อง การระบายน้ำเสีย ความคมชัดในการดูโทรทัศน์ และจำนวนที่จอดรถ

ในระหว่างข้อย่อยทั้ง 12 พบว่า ผู้พักอาศัยเลือกตอบว่าพอใจน้อยที่สุด (รวมผู้ที่ตอบว่าพอใจและพอใจมาก) ในส่วนของการไหลของน้ำที่ใช้ในห้องคือ ร้อยละ 69.2 รองลงมาคือ ความสะดวกในการเข้าออกอาคาร คือร้อยละ 67.9 จำนวนไฟฟ้าที่ใช้ในห้องพัก ความคมชัดในการดูโทรทัศน์ ทั้งขยะภายในโครงการ การระบายน้ำเสีย ขนาดถนนภายในโครงการ ความสะอาดของอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ ระบบโทรศัพท์ที่ใช้ในห้อง และจำนวนที่จอดรถภายในโครงการ ร้อยละ 67.5 , 63.8 , 58.7 , 56.2 , 52.9 , 48.8 , 46.3 , 44.6 และ 42.9 ตามลำดับ และเลือกตอบไม่พอใจน้อยที่สุด (รวมผู้ที่ตอบว่าไม่พอใจ และไม่พอใจมาก) กับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ สนามหญ้า ฯลฯ ร้อยละ 46.3 (ดูค่าการกระจายในตารางที่ 19)

ตารางที่ 19
ระดับความพึงพอใจทางการให้บริการ ในอาคารชุดขนาดเล็ก
ของประชาชนที่ตกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

ความรู้สึกเกี่ยวกับ	ระดับความพึงพอใจ (ร้อยละของผู้ตอบ)					ระดับ ความ พึงพอใจ เฉลี่ย
	พอใจมาก (5)	พอใจ (4)	ปาน กลาง (3)	ไม่พอใจ (2)	ไม่พอใจ มาก (1)	
1.การไหลของน้ำที่ใช้ในห้อง	16.7	52.5	9.6	16.7	4.6	3.58
2.ความสะดวกในการเข้า และออกอาคาร	7.5	60.4	16.3	12.9	2.9	3.60
3.จำนวนไฟฟ้าที่ใช้ในห้อง	9.6	57.9	15.0	15.4	2.1	3.46
4.ความคมชัดในการดูโทรทัศน์ ในห้อง	13.8	50.0	10.8	16.7	8.8	3.03
5.จุดทิ้งขยะภายในโครงการ	7.9	50.8	18.8	15.8	6.7	3.32
6.การระบายน้ำเสีย	5.4	50.8	20.8	16.3	6.7	3.07
7.ขนาดถนนภายในโครงการ	7.1	45.8	26.7	13.3	7.1	3.57
8.ความสะอาดของอาคาร	6.7	42.1	19.2	20.4	11.7	3.38
9.ระบบความปลอดภัยในโครงการ	5.0	41.3	27.1	15.0	11.7	3.32
10.ระบบโทรศัพท์ที่ใช้ในห้อง	9.2	35.4	21.7	16.7	17.1	3.12
11.จำนวนที่จอดรถภายในโครงการ	7.5	35.4	25.0	20.4	11.7	2.29
12.สิ่งอำนวยความสะดวกใน โครงการเช่น สระว่ายน้ำ ฯลฯ	4.6	15.8	19.6	23.8	36.3	3.13

มิตีที่ 4 ความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ

การศึกษาระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยทางด้านสังคมและการจัดระเบียบของอาคารชุดขนาดเล็กมีการกระจายข้อมูล พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีระดับความพึงพอใจอยู่ในเกณฑ์ปานกลางเป็นส่วนใหญ่ (คะแนนเฉลี่ย 2.71-3.31) แต่ในเรื่อง การบริหารงานนิติบุคคลพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีระดับความพึงพอใจอยู่ในเกณฑ์พอใจ (คะแนนเฉลี่ย 3.51)

ในระหว่างข้อย่อยทั้ง 7 พบว่า สิ่งที่เลือกตอบน้อยที่สุด (รวมผู้ที่ตอบว่าพอใจและพอใจมาก) คือความเงียนสงนภายในอาคารชุด คือร้อยละ 45.4 รองลงมาคือการเป็นส่วนตัว คือร้อยละ 41.7 และระเบียบข้อบังคับภายในอาคารชุดคือร้อยละ 40.0 ตามลำดับ

ในด้านการมีส่วนร่วมในการบริหารงานในอาคารชุด ผู้พักอาศัยเลือกตอบพอใจปานกลาง คือร้อยละ 54.6 รองลงมาคือ การมีกิจกรรมร่วมกันภายในอาคารชุดมีอยู่ 50.0 และการมีน้ำใจของเพื่อนบ้านภายในอาคารชุด คือร้อยละ 44.6

และสิ่งที่เลือกตอบไม่พอใจน้อยที่สุด (รวมผู้ที่ตอบว่าไม่พอใจและไม่พอใจมาก) คือการบริหารงานของนิติบุคคลในอาคารชุดร้อยละ 38.7 (ดูการกระจายในตารางที่ 20)

ตารางที่ 20

ระดับความพึงพอใจทางด้านสังคม และการจัดระเบียบ

ความรู้สึกเกี่ยวกับ	ระดับความพึงพอใจ (ร้อยละของผู้ตอบ)					ระดับความพึงพอใจเฉลี่ย
	พอใจมาก (5)	พอใจ (4)	ปานกลาง (3)	ไม่พอใจ (2)	ไม่พอใจมาก (1)	
1. ความเงียนสงบในอาคารชุด	5.4	40.0	26.7	21.3	6.7	3.31
2. การเป็นส่วนตัวในอาคารชุด	8.8	52.9	22.5	12.5	3.3	3.27
3. ระเบียบข้อบังคับในอาคารชุด	2.1	37.9	37.1	12.9	10.0	3.16
4. การบริหารงานของนิติบุคคล	2.9	23.3	35.0	20.4	18.3	3.51
5. การมีกิจกรรมร่วมกัน	1.3	15.8	50.0	17.5	15.4	3.09
6. การมีน้ำใจของเพื่อนบ้าน	2.9	40.4	44.6	8.8	3.3	2.71
7. มีส่วนร่วมในการบริหารงาน	.8	17.5	54.6	13.3	13.8	2.78

5.2. การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัย

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อตัวแปรตามมี 5 ส่วนได้แก่

1. การวิเคราะห์ความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้ง

มีปัจจัยที่นำมาเป็นตัวแปรอิสระในการวิเคราะห์ได้แก่ ระยะทางไปทำงาน ระยะทางไปถนนใหญ่ ระยะทางไปร้านค้าย่อย จำนวนสายรถเมล์ และย่านซึ่งแบ่งตามประเภทการใช้ที่ดินและความหนาแน่น

2. การวิเคราะห์ความพึงพอใจสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

มีปัจจัยที่นำมาเป็นตัวแปรอิสระในการวิเคราะห์ได้แก่ อายุ การศึกษา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน จำนวนหน่วยในโครงการ จำนวนห้องชุด จำนวนชั้น ผังห้อง ขนาดห้อง ความสูงห้อง จำนวนห้องนอน ขนาดห้องครัว ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก เสียง กลิ่นขยะ กลิ่นน้ำเสีย กลิ่นอื่นๆ ความกว้างทางเดินหน้าห้อง ระยะทางไปบันไดรวมหรือลิฟท์ และแสงสว่าง

3. การวิเคราะห์ความพึงพอใจในการให้บริการของผู้ประกอบการ

มีปัจจัยที่นำมาเป็นตัวแปรอิสระ ในการวิเคราะห์ได้แก่ การศึกษา อายุ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ระบบโทรศัพท์ ความกว้างบันไดหนีไฟ สัญญาณเตือนควัน จำนวนลิฟท์ ไฟฟ้าในห้องระบบตัดไฟอัตโนมัติ ระบบที่เก็บน้ำสำรอง ระบบป้องกันฟ้าผ่า ขนาดสระว่ายน้ำ ที่จอดรถต่อห้อง ระบบเสอาากาศรวม ระบบเก็บขยะ ระบบไฟฉุกเฉิน และความกว้างของผิวจราจร

4. การวิเคราะห์ความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ

มีปัจจัยที่นำมาเป็นตัวแปรอิสระในการวิเคราะห์ ได้แก่ อายุ เพศ การศึกษา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ประเภทที่พักอาศัยเดิม กิจกรรมที่จัดในอาคารชุด การช่วยเหลือห้อง การบริหารงานนิติบุคคล และความพลุกพล่าน

5. การวิเคราะห์ความพึงพอใจรวม

มีปัจจัยที่นำมาเป็นตัวแปรอิสระในการวิเคราะห์ได้แก่ อายุ การศึกษา ระยะทางไปทำงาน จำนวนสายรถเมล์ ย่านซึ่งแบ่งตามประเภทการใช้ที่ดินและความหนาแน่น ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก กลิ่นน้ำเสีย แสงสว่างมาก ขนาดห้อง จำนวนห้องนอน ระบบโทรศัพท์ ระบบน้ำสำรอง สระว่ายน้ำ ไฟฟ้าในห้อง ระบบไฟฉุกเฉิน ความกว้างของถนน จำนวนลิฟท์ กิจกรรมในอาคารชุด ความพลุกพล่าน และการช่วยเหลือห้อง

ก่อนทำการวิเคราะห์ถดถอยพหุ ได้ทำการคำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Coefficient of correlation) ระหว่างตัวแปรอิสระด้วยกันเอง พบว่าตัวแปรอิสระทั้งหมด มีความสัมพันธ์ต่อกันในระดับต่ำไม่เกิน .75 (ตารางสัมประสิทธิ์ไว้ในภาคผนวก ค) แสดงว่าตัวแปรอิสระทุกตัวเป็นอิสระจากกัน และไม่มีปัญหาเกี่ยวกับ Multicollinearity การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม และตัวแปรอิสระหลายตัวโดยเทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) ทั้ง 5 การวิเคราะห์ ได้ผลดังนี้

ก. ผลการวิเคราะห์สมการถดถอย ความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้ง พบว่ากลุ่มตัวแปรอิสระ ที่ใช้ในการวิเคราะห์มีความสัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรตาม คือ ความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้ง (นั่นคือ สมการถดถอยมีตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัวที่สัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรตาม) ที่ระดับนัยสำคัญ .05 ($F = 5.20188$) โดยกลุ่มตัวแปรอิสระ อันได้แก่ ระยะทางไปทำงาน ระยะทางไปถนนใหญ่ ระยะทางไปร้านค้าย่อย จำนวนสายรถเมล์ ย่านซึ่งแบ่งตามประเภทการใช้ที่ดินและความหนาแน่น สามารถอธิบายความผันแปรของ ระดับความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้ง ได้ในระดับที่ไม่สูงมากนักคือ ประมาณร้อยละ 20 ($R^2 = .20239$) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระที่ละตัวว่าตัวใดมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม ที่ระดับนัยสำคัญที่ .05 หรือไม่โดยการทดสอบด้วย t พบว่า ตัวแปร จำนวนสายรถเมล์ ระยะทางไปทำงาน สัมพันธ์กับตัวแปรตาม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ (t เท่ากับ 2.229 และ -3.174 ตามลำดับ) นอกจากนี้ได้พบว่า ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม ที่ระดับนัยสำคัญ 0.1 ซึ่งต่ำกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนด (t เท่ากับ -1.800)

จากนั้นจะพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน (Beta) พบว่าตัวแปรอิสระที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้งมากที่สุดคือ จำนวนสายรถเมล์ (Beta = 27740) รองลงมา คือ ระยะทางไปทำงาน (Beta = -.23009) ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง (Beta = -.25923) (ดังตารางที่ 21, 22)

ตารางที่ 21

สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้ง

ตัวแปร	ค่าเฉลี่ย	Std Dev	Min	Max	จำนวนรวม
1. ความพึงพอใจทางด้านการทำเลที่ตั้ง	23.62	5.25	8.00	35.00	240
2. ย่านซึ่งแบ่งตามประเภทการใช้ที่ดิน และระดับความหนาแน่น					
- ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง	.28	.45	.00	1.0	240
- ย่านพักพาณิชยกรรมหนาแน่นปานกลาง	.07	.26	.00	1.0	240
- ย่านพาณิชยกรรมหนาแน่นสูง	.21	.41	.00	1.0	240
- ย่านอุตสาหกรรมหนาแน่นต่ำ	.25	.43	.00	1.0	240
- ย่านอุตสาหกรรมหนาแน่นปานกลาง	.19	.39	.00	1.0	240
3. ระยะทาง ไปถนนใหญ่	.89	.61	.00	2.0	240
4. ระยะที่ทำงาน	12.52	10.25	.0	50	173
5. ระยะทาง ไปร้านค้าย่อย	.79	1.08	.0	3.5	240
6. จำนวนสายรถเมล์	11.64	6.29	2	23	240

ตารางที่ 22

ค่าสถิติการวิเคราะห์ถดถอย ที่สนใจเกี่ยวกับความพึงพอใจทางด้านการทำเลที่ตั้ง

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ ความสัมพันธ์ (B)	ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย มาตรฐาน (Beta)
จำนวนสายรถเมล์	.23136	.27740**
ระยะทาง ไปถนนใหญ่	-.12330	-.01451
ระยะทาง ไปที่ทำงาน	-.11577	-.23009***
ย่านพาณิชย์หนาแน่นปานกลาง	.12466	6.1598E-03
ย่านอุตสาหกรรมหนาแน่นปานกลาง	.26658	.02105
ระยะทาง ไปร้านค้าย่อย	.44238	.09436
ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง	-3.06086	-.25923*
ย่านอุตสาหกรรมหนาแน่นต่ำ	-1.03528	-.09072
ค่าคงที่	23.53850	
Multiple R = .44988 F = 5.20188	R ² = .20239 Signif F = .0000	

หมายเหตุ * P < .10
 ** P < .05
 *** P < .01

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง ตัวแปรอิสระหลายตัวกับตัวแปรตาม โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ เพื่อทดสอบสมมุติฐานของการวิจัยนี้สามารถสรุปได้ว่า

ระยะทางไปที่ทำงาน กับความพึงพอใจทางด้านการทำเลที่ตั้งมีความสัมพันธ์ในเชิงลบ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีระยะทางเดินทางไปทำงานไกล ก็จะมีค่าความพึงพอใจทางด้านการทำเลที่ตั้ง น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีระยะทางไปทำงานที่ใกล้กว่า ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Brain Goodall (หน้า 14) และ Barrie Needham (หน้า 14) และ William H. Claire (หน้า 15)

จำนวนสายรถเมล์ กับความพึงพอใจทางด้านการทำเลที่ตั้ง มีความสัมพันธ์เชิงบวก แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีจำนวนสายรถเมล์ผ่านมาก มีความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีจำนวนรถเมล์ผ่านน้อย เนื่องจากจำนวนสายรถเมล์เป็นสิ่งที่บ่งชี้ถึงความสะดวกในการคมนาคม ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Hirsch (หน้า 16)

ย่านที่พักอาศัยมีผลทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจทางด้านการทำเลที่ตั้งแตกต่างกัน โดยผู้อยู่อาศัยในย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง จะมีความพึงพอใจน้อยกว่าผู้พักอาศัยในย่านพาณิชย์หนาแน่นสูง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ขณะเดียวกันผู้ที่อยู่อาศัยในย่านพาณิชย์ปานกลาง ในย่านอุตสาหกรรมหนาแน่นปานกลาง ไม่พบว่า มีความพึงพอใจด้านการทำเลที่ตั้งมากกว่า ผู้ที่อยู่ในอาศัยในย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง และย่านอุตสาหกรรมที่มีความหนาแน่นต่ำ มีความพึงพอใจในด้านการทำเลที่ตั้งต่างไปจากกลุ่มอ้างอิง ได้แก่กลุ่มผู้พักอาศัยในย่านพาณิชย์สูง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ระยะทางไปถนนใหญ่ และ ระยะทางไปร้านค้าขายไม่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านการทำเลที่ตั้งอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ข. ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยความพึงพอใจทางด้านสภาพทางกายภาพ พบว่า กลุ่มตัวแปรอิสระที่ใช้ในการวิเคราะห์ มีความสัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรตาม คือความพึงพอใจทางด้านกายภาพ (นั่นคือ สมการถดถอยมีตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัวที่สัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรตาม) ที่ระดับนัยสำคัญ ($F = 4.87695$) โดยกลุ่มตัวแปรอิสระอันได้แก่ การศึกษา อายุ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน จำนวนหน่วยในโครงการ จำนวนชั้น ขนาดห้อง ผังห้อง ความสูงห้อง จำนวนห้องนอน ขนาดห้องครัว ระเบียงซักล้าง ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก เสียง กลิ่นจากขยะ กลิ่นจากน้ำเสีย กลิ่นอื่นๆ ระยะทางไปบ้านได้รวมหรือลิฟท์ ความกว้างทางเดินหน้าห้อง แสงสว่าง สามารถอธิบายการแปร ของระดับความพึงพอใจทางด้านกายภาพได้พอสมควร คือประมาณ ร้อยละ 43 ($R^2 = .43248$)

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทีละตัวว่าตัวใดมีความสัมพันธ์ กับตัวแปรตาม ที่ระดับนัยสำคัญที่ .05 หรือไม่โดยการทดสอบด้วย t พบว่า ตัวแปร ขนาดห้อง แสงสว่างในห้องมาก กลิ่นน้ำเสีย ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม อย่างมีนัยสำคัญ (t เท่ากับ 3.199 , 3.755 , -3.505 และ 2.227 ตามลำดับ) นอกจากนี้ได้พบว่า การศึกษา จำนวนห้องนอน อายุ มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามที่ระดับนัยสำคัญ 0.1 ซึ่งต่ำกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนด (t เท่ากับ -1.811 , -1.769 และ 1.769 ตามลำดับ)

จากนั้นจะพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน (Beta) พบว่าตัวแปรอิสระที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพมากที่สุดคือ ขนาดห้อง (Beta = .46485) รองลงมาคือ แสงสว่างในห้องมาก (Beta = .25417) กลิ่นน้ำเสีย (Beta = -.24190) จำนวนห้องนอน (Beta = -.23073) ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก (Beta = .15690) การศึกษา (Beta = -.12102) อายุ (Beta = .11940) (ดังตารางที่ 23,24)

ตารางที่ 23

สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจด้านกายภาพ

ตัวแปร	ค่าเฉลี่ย	Std Dev	Min	Max	จำนวนรวม
1. ความพึงพอใจทางด้านกายภาพ	49.11	8.49	27.00	71.00	240
2. อายุ	29.54	9.12	11.00	70.0	221
3. การศึกษา	16.32	2.05	11.00	20.0	237
4. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	2.44	1.25	1.00	6.0	218
5. จำนวนหน่วยในโครงการ	554.99	471.81	90.00	2100.0	240
6. จำนวนชั้น	7.19	3.78	3.00	17.0	240
7. ผนังห้อง	.24	.43	.00	1.0	237
8. ขนาดห้อง	30.49	6.99	25.0	50	240
9. ความสูงของห้อง	3.06	.34	2.5	3.5	240
10. จำนวนห้องนอน	.67	.65	.00	2	240
11. ขนาดห้องครัว	.57	1.29	.00	5.00	240
12. ระเบียงซักล้าง	2.45	1.42	.00	5.00	240
13. ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก	13.02	28.33	.00	100.00	225
14. เสียง	.26	.44	.00	1.00	239
15. กลิ่นขยะ	.36	.48	.00	1.00	239
16. กลิ่นน้ำเสีย	.13	.34	.00	1.00	239
17. กลิ่นอื่นๆ	.27	.44	.00	500.0	239
18. ระยะทาง ไปบันไดขึ้นลงหรือลิฟท์	21.14	41.02	1.00	3.00	222
19. ความกว้างทางเดินหน้าห้อง	2.03	.43	1.5	1.00	240
20. แสงสว่าง					
- แสงสว่างมาก	.73	.44	.00	1.00	229
- แสงสว่างปานกลาง	.15	.36	.00	1.00	229
- แสงสว่างน้อย	.41	.49	.00	1.00	229

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 24

ค่าสถิติการวิเคราะห์ถดถอย ทศนคติเกี่ยวกับความพึงพอใจทางกายภาพ

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ ความสัมพันธ์ (B)	ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย มาตรฐาน (Beta)
แสงสว่างปานกลาง	-2.42536	-.10264
กลิ่นอื่นๆ	1.00704	.05555
ขนาดห้องครัว	.84981	.08801
ผนังห้อง	.38835	.02022
ระเบียงซักล้าง	.43094	.06958
ระยะทาง ไปบันไดชั้นลงและลิฟท์	.01153	.05966
อายุ	.11985	.11940*
การศึกษา	-.52423	-.12102*
ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก	.04776	.15690**
กลิ่นน้ำเสีย	-5.41568	-.24190***
แสงสว่างมาก	4.55304	.25417***
เสียง	-.79465	-.04263
ความกว้างทางเดินหน้าห้อง	-1.00652	-.05150
กลิ่นขยะ	-1.91538	-.11204
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	.41426	.06131
จำนวนหน่วยในโครงการ	1.754438E-0	.10767
ความสูงห้อง	-3.29027	-.14118
ขนาดห้อง	.53540	.46485***
จำนวนห้องนอน	-2.80883	-.23073*
จำนวนชั้น	.12433	.04885
ค่าคงที่	44.81128	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Multiple R = .65763

$R^2 = .43248$

F = 5.79152

Signif F = .0000

หมายเหตุ * P < .10 , ** P < .05 , *** P < .01

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหลายตัว กับตัวแปรตาม โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ เพื่อทดสอบสมมุติฐานของการวิจัยนี้สรุปได้ว่า

ขนาดห้อง กับความพึงพอใจทางด้านกายภาพ มีความสัมพันธ์เชิงบวก กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีขนาดห้องชุดกว้าง มีความพึงพอใจมากกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีขนาดห้องชุดแคบ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Becker Franklin D. (หน้า 17) และกานดา ธรรมปรีชา (หน้า 18)

แสงสว่าง มีผลทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจทางด้านกายภาพ แตกต่างกัน โดยผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในห้องชุดที่มีแสงสว่างมาก มีความพึงพอใจมากกว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ในห้องชุดที่มีแสงสว่างปานกลาง เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่อยู่ในห้องชุดที่มีแสงสว่างในห้องน้อย ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Becker (หน้า 17) และ อดิน รพีพัฒน์ (หน้า 18)

กลิ่น มีผลทำให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีความพึงพอใจทางด้านกายภาพ แตกต่างกัน โดยผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ที่ได้รับกลิ่นน้ำเสียและกลิ่นขยะ มีความพึงพอใจน้อยกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ได้รับกลิ่นอื่นๆ

ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก มีความสัมพันธ์เชิงบวก กับความพึงพอใจทางด้านกายภาพ แสดงว่าผู้พักอาศัยในอาคารชุดมีระบบปรับอากาศในห้องพัก มีความพึงพอใจมากกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ที่ไม่มีระบบปรับอากาศภายในห้องพัก ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Becker Franklin D. (หน้า 17)

จำนวนห้องนอน กับความพึงพอใจทางด้านกายภาพ มีความสัมพันธ์เชิงลบกล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีจำนวนห้องนอนน้อย มีความพึงพอใจมากกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีจำนวนห้องนอนมาก ซึ่งไม่สอดคล้องกับการศึกษาของ Becker (หน้า 17) เนื่องจากอาคารชุดที่ทำการศึกษาในครั้งนี้มีขนาดห้องเล็กมาก ดังนั้นเมื่อแบ่งพื้นที่เป็นห้องนอนหลายห้อง ทำให้พึงพอใจกับขนาดพื้นที่ที่เหลือน้อย เป็นผลให้ผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่มีจำนวนห้องนอนมาก พึงพอใจน้อยกว่าผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่ไม่มีจำนวนห้องนอน

การศึกษา กับความพึงพอใจทางด้านกายภาพ เมื่อพิจารณาทิศทางความสัมพันธ์พบว่า เป็นเชิงลบ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีระดับการศึกษาสูง มีความพึงพอใจทางด้านกายภาพน้อยกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีระดับการศึกษาต่ำ

อายุ มีความสัมพันธ์เชิงบวก กับความพึงพอใจทางด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีอายุมาก มีความพึงพอใจทางด้านกายภาพมากกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีอายุน้อย

ขนาดห้องครัว จำนวนหน่วยในโครงการ ความสูงของห้อง ผนังห้อง ระยะทาง ไปบันไดรวมหรือลิฟท์ เสียง ทางเดินเข้าห้อง จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และจำนวนชั้น ไม่มี ความสัมพันธ์กับความพึงพอใจทางด้านกายภาพ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด

ค. ผลการวิเคราะห์สมการถดถอย ความพึงพอใจทางการให้บริการ พบว่า กลุ่มตัวแปรอิสระที่ใช้ในการวิเคราะห์มีความสัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรตาม คือความพึงพอใจทางการให้บริการ (นั่นคือ สมการถดถอยมีตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัวที่สัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรตาม) ที่ระดับนัยสำคัญ .05 ($F = 2.84917$) โดยกลุ่มตัวแปรอิสระอันได้แก่ อายุ การศึกษา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ที่จอดรถต่อห้อง ไฟในห้อง ระบบตัดไฟอัตโนมัติ ระบบโทรศัพท์ ระบบน้ำสำรอง ขนาดถนน ระบบเสอาอากาศรวม ความกว้างบันไดหนีไฟ ขนาดสระว่ายน้ำ จำนวนลิฟท์ ระบบเก็บขยะ ระบบไฟฉุกเฉิน ระบบสัญญาณเตือนควัน ระบบป้องกันฟ้าผ่า สามารถอธิบายการผันแปรความพึงพอใจทางการให้บริการได้ ในระดับที่ไม่สูงมากนักคือ ประมาณร้อยละ 21 ($R^2 = .20749$)

เมื่อพิจารณาค่าตัวแปรอิสระทีละตัวว่าตัวใดมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม . ที่ระดับนัยสำคัญที่ .05 หรือไม่ โดยการทดสอบด้วย t พบว่า ตัวแปร จำนวนลิฟท์ ขนาดถนน ระบบโทรศัพท์ ระบบตัดไฟอัตโนมัติ ระบบน้ำสำรอง ไฟฟ้าในห้อง การศึกษา สัมพันธ์กับตัวแปรตาม อย่างมีนัยสำคัญ (t เท่ากับ 3.143 , -2.107 , -2.259 , 2.149 , -1.975 , 2.445 และ -3.058 ตามลำดับ)

จากนั้นจะพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน (Beta) พบว่าตัวแปรอิสระที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านสภาพแวดล้อมทางการให้บริการอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 มากที่สุดคือ จำนวนลิฟท์ (Beta = .66234) รองลงมาคือ ขนาดถนน (Beta = - .35884) ระบบโทรศัพท์ (Beta = - .31877) ระบบตัดไฟอัตโนมัติ (Beta = .27237)

ระบบน้ำสำรอง (Beta = - .23288) ไฟฟ้าในห้อง (Beta = .23098)
การศึกษา (Beta = -.21978) (ตารางที่ 25,26)

ตารางที่ 25

สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ

ตัวแปร	ค่าเฉลี่ย	Std Dev	Min	Max	จำนวนรวม
1. ความพึงพอใจด้านการให้บริการ	38.83	7.80	17.00	58.00	240
2. อายุ	29.54	9.12	11.00	70.0	221
3. การศึกษา	16.32	2.05	11.00	20.0	237
4. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	2.44	1.25	1.00	6.0	218
5. ที่จอดรถต่อห้อง	.32	.30	.05	1.11	240
6. ไฟฟ้าในห้อง	12.31	6.93	5.00	30.0	240
7. ระบบโทรศัพท์	.34	.48	.00	1.0	240
8. ลิฟท์	1.04	1.16	.00	4	240
9. ระบบเก็บขยะ	.67	.47	.00	1	240
10. ระบบน้ำสำรอง	.87	.34	.00	1	240
11. ขนาดถนน	11.14	5.34	5.00	24.00	240
12. ระบบเส้าอากาศรวม	.93	.26	.00	1.00	240
13. ขนาดสระว่ายน้ำ	39.42	71.87	.00	240.00	240
14. ความกว้างของบันไดหนีไฟ	.96	.51	.00	2.00	240
15. ระบบไฟฉุกเฉิน	.37	.48	.00	1.00	240
16. สัญญาณเตือนควัน	.19	.39	.00	1.00	240
17. ระบบตัดไฟอัตโนมัติ	.76	.43	.00	1.00	240
18. ระบบป้องกันฟ้าผ่า	.79	.41	.00	1.00	240

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 26

แสดงค่าสถิติการวิเคราะห์ถดถอย ทิศนคติเกี่ยวกับความพึงพอใจทางการให้บริการ

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ ความสัมพันธ์ (B)	ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย มาตรฐาน (Beta)
ระบบป้องกันฟ้าผ่า	.34047	.01957
ระบบโทรศัพท์	-4.97530	-.31877**
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	.23202	.04015
อายุ	-.08679	-.10585
บันไดหนีไฟกว้าง	-2.24351	-.16347
สัญญาณเตือนควัน	-2.70266	-.13172
การศึกษา	-.75933	-.21978***
ที่เก็บน้ำสำรอง	-4.91793	-.23288**
ขนาดสระว่ายน้ำ	2.878400E-0	2.9011E-03
ไฟฟ้าในท้อง	.28815	.23098**
ระบบเก็บขยะ	1.17018	.07712
ระบบเส้าอากาศรวม	-4.89818	-.18633
ตัดไฟอัตโนมัติ	4.48861	.27237**
ที่จอดรถต่อห้อง	-1.67453	-.06513
ขนาดถนน	-.48932	-.35884**
ระบบไฟฉุกเฉิน	1.09231	.07105
ลิฟท์	4.11581	.66234***
ค่าคงที่	59.68584	
Multiple R = .45551 F = 2.84917	R ² = .20749 Signif F = .0003	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมายเหตุ * $P < .10$, ** $P < .05$, *** $P < .01$

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตาม โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ เพื่อทดสอบสมมติฐานของการวิจัยนี้สรุปได้ว่า

ปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ในห้อง มีความสัมพันธ์เชิงบวก กับความพึงพอใจในการให้บริการ แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ในห้องมาก มีความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีปริมาณไฟฟ้าในห้องน้อย ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Becker Franklin D. (หน้า 17)

จำนวนลิฟท์ กับความพึงพอใจในการให้บริการ มีความสัมพันธ์เชิงบวก กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีจำนวนลิฟท์มาก มีความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีจำนวนลิฟท์น้อย ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Becker Franklin D. (หน้า 17)

ขนาดถนน มีความสัมพันธ์เชิงลบกับความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีขนาดถนนกว้าง มีความพึงพอใจน้อยกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีขนาดถนนแคบ เพราะว่า อาคารชุดที่มีขนาดถนนกว้างมักจะอยู่ในชานเมือง มากกว่าอาคารชุดที่มีขนาดถนนแคบ ซึ่งอาคารชุดในชานเมืองมักจะทำเป็นที่จอดรถด้วย ดังนั้นทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่สะดวกในการเข้าออก

ระบบโทรศัพท์ กับความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ มีความสัมพันธ์ในเชิงลบ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์ มีความพึงพอใจน้อยกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีโทรศัพท์สายตรง

ระบบตัดไฟอัตโนมัติ มีความสัมพันธ์เชิงบวก กับความพึงพอใจในการให้บริการ แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีระบบตัดไฟอัตโนมัติ มีความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ไม่มีระบบตัดไฟอัตโนมัติ

ระบบน้ำสำรอง กับความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ มีความสัมพันธ์ในเชิงลบ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีระบบน้ำสำรองมีความพึงพอใจน้อยกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ไม่มีระบบน้ำสำรอง

การศึกษา มีความสัมพันธ์เชิงลบกับความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีการศึกษาสูง มีความพึงพอใจทางด้านการให้บริการน้อยกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีการศึกษาน้อย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อายุ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ระบบเสาอากาศรวม ความกว้างบันไดหนีไฟ สัญญาณเตือนควัน สระว่ายน้ำ ระบบเก็บขยะ จำนวนที่จอดรถต่อห้อง ระบบป้องกันฟ้าผ่า และระบบไฟฉุกเฉิน ไม่มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด

ง. ผลการวิเคราะห์สมการถดถอย ความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ พบว่า กลุ่มตัวแปรอิสระที่ใช้ในการวิเคราะห์ที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรตาม คือความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ (นั่นคือ สมการถดถอยมีตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัวที่สัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรตาม) ที่ระดับนัยสำคัญ ($F = 2.83494$) โดยกลุ่มตัวแปรอิสระอันได้แก่ อายุ เพศ การศึกษา ภูมิฐานะ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ประเภทที่พักอาศัยเดิม กิจกรรมในอาคารชุด การช่วยเหลือห้อง การบริหารงานในอาคารชุด ความพลุกพล่านสามารถอธิบายการผันแปรความพึงพอใจ ทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ ได้ในระดับที่ไม่สูงมากนักคือ ประมวลร้อยละ 17 ($R^2 = .17479$)

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทีละตัวว่าตัวใดมีความสัมพันธ์ กับตัวแปรตาม ที่ระดับนัยสำคัญ .05 หรือไม่ โดยการทดสอบด้วย t พบว่าตัวแปร ความพลุกพล่านมาก กิจกรรมในห้องชุด สัมพันธ์กับตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญ (t เท่ากับ -2.964 และ 2.092 ตามลำดับ) นอกจากนั้น ได้พบว่า การดูแลห้องชุดให้ มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามที่ระดับนัยสำคัญ 0.1 ซึ่งต่ำกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนด (t เท่ากับ 1.907)

จากนั้นจะพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน (Beta) พบว่าตัวแปรอิสระที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านสภาพแวดล้อมทางสังคมและการจัดระเบียบ อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ .05 คือ ความพลุกพล่านมาก (Beta = $-.23607$) รองลงมาคือ การดูแลห้องชุดให้ (Beta = $.17830$) และ กิจกรรมในอาคารชุด (Beta = $.15441$) (ดังตารางที่ 27, 28)

ตารางที่ 27

สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ

ตัวแปร	ค่าเฉลี่ย	Std Dev	Min	Max	จำนวนรวม
1. ความพึงพอใจด้านสังคมและการจัดระเบียบ	21.28	4.50	8.00	33.00	240
2. เพศ	.54	.50	.00	1.00	233
3. อายุ	29.54	9.12	11.00	70.0	221
4. การศึกษา	16.32	2.05	11.00	20.0	237
5. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	2.44	1.25	1.00	6.00	218
6. ประเภทที่พักอาศัยเดิม					
- บ้านเดี่ยว	.28	.45	.00	1.00	238
- บ้านแถว	.37	.48	.00	1.00	238
- แฟลต	.35	.48	.00	1.00	238
7. กิจกรรมในอาคารชุด	.19	.39	.00	1.00	233
8. ความพลุกพล่าน					
- ความพลุกพล่านมาก	.05	.22	.00	1.00	240
- ความพลุกพล่านปานกลาง	.42	.49	.00	1.00	240
- ความพลุกพล่านน้อย	.32	.47	.00	1.00	240
- ไม่มีความพลุกพล่าน	.21	.41	.00	1.00	240
9. การช่วยเหลือต่าง					
- ช่วยดูแลกันที่	.58	.49	.00	1.00	230
- ช่วยดูแลบางครั้ง	.23	.42	.00	1.00	230
- ไม่ช่วยเหลือเลย	.19	.39	.00	1.00	230
10. การบริหารงานในอาคารชุด	1.83	.52	1.00	3.00	240

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 28

แสดงค่าสถิติการวิเคราะห์ถดถอย ทศนคติเกี่ยวกับความพึงพอใจ
ทางสังคมและการจัดระเบียบ

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ ความสัมพันธ์ (B)	ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย มาตรฐาน (Beta)
ความพลุกพล่านน้อย	-.09266	-.01034
ก่อนอยู่บ้านเดี่ยว	1.03903	.12023
กิจกรรมในอาคารชุด	1.76086	.15441**
การศึกษา	-.21828	-.11127
ช่วยดูแลอย่างเสียไม่ได้	.57048	.05517
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	-.27461	-.08346
เพศ	-.45040	-.05292
การบริหารงานนิติบุคคล	-.64012	-.07789
ความพลุกพล่านมาก	-4.25627	-.23607***
อายุ	-4.31369E-03	-9.013E-03
ก่อนอยู่บ้านแถว	-.15737	-.01643
ความพลุกพล่านปานกลาง	-1.24579	-.14272
ยินดีที่จะช่วยดูแลห้อง	1.52859	.17830*
ค่าคงที่	26.07259	
Multiple R = .41807 F = 2.83494	R ² = .17479 Signif F = .0010	

หมายเหตุ * P < 0.1 , ** P < .05 , *** P < .01

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับตัวแปรตาม โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ เพื่อทดสอบสมมติฐานของการวิจัยนี้สรุปได้ว่า

ความพลุกพล่านมีผลทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบแตกต่างกัน คือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีความพลุกพล่านมาก มีความพลุกพล่านปานกลาง และมีความพลุกพล่านน้อย จะมีความพึงพอใจมากกว่าผู้ที่อยู่ในอาคารชุดที่ไม่มีความพลุกพล่านเลย อย่างมีนัยสำคัญ มีความพึงพอใจน้อยกว่าอาคารชุดที่ไม่มีความพลุกพล่านเลย ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Abernethy (หน้า 16) และ Norcross Carl (หน้า 20)

กิจกรรมในอาคารชุด มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับ ความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีการเข้าร่วมกิจกรรมมีความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ไม่มีกิจกรรมร่วมกัน ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ ken (หน้า 21)

การช่วยดูแลห้องชุด มีผลทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ แตกต่างกัน โดยเพื่อนบ้านยินดีที่จะดูแลห้องชุดให้ เมื่อจำเป็นที่ต้องฝากห้องชุดไว้ และช่วยดูแลห้องชุดอย่างเสียไม่ได้นั้น เมื่อเปรียบเทียบกับเพื่อนบ้านที่ไม่เคยดูแลห้องชุดให้เลย มีความพอใจมากกว่าที่เพื่อนบ้านไม่เคยดูแลห้องให้ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Abernethy Angela W.S. (หน้า 14)

ตัวแปรทางการศึกษา เพศ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน อายุ ประเภทที่พักอาศัยเดิม และ การบริหารงานนิติในอาคารชุด ไม่มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด

จ. ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยความพึงพอใจรวมพบว่า กลุ่มตัวแปรอิสระที่ใช้ในการวิเคราะห์มีความสัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรตาม คือความพึงพอใจรวม (นั่นคือ สมการถดถอย มีตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัวที่สัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรตาม) ที่ระดับนัยสำคัญ ($F = 8.54065$) โดยกลุ่มตัวแปรอิสระอันได้แก่ จำนวนสายรถเมล์ ระยะทางไปที่ทำงาน ย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง อายุ การศึกษา ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก กลิ่นน้ำเสีย แสงสว่าง ขนาดห้อง จำนวนห้องนอน ระบบโทรทัศน์ ระบบน้ำสำรอง สระว่ายน้ำ ปริมาณไฟฟ้าในห้อง ระบบไฟฉุกเฉิน ความกว้างของถนน จำนวนลิฟท์ กิจกรรมในอาคารชุด ความพลุกพล่าน การช่วยดูแลห้อง สามารถอธิบายการผันแปรพึงพอใจรวม ได้ในระดับที่สูงประมาณร้อยละ 61 ($R^2 = .61112$)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระที่ละตัวว่าตัวใดมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม สัมพันธ์ที่ระดับนัยสำคัญที่ .05 หรือไม่ โดยการทดสอบด้วย t พบว่าตัวแปร ขนาดห้อง กลิ่นน้ำเสีย ไฟฟ้าในห้อง ความพลุกพล่านน้อย การศึกษา มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญ (t เท่ากับ 2.240 , - 4.284 , 2.051 , -2.132 และ -2.106 ตามลำดับ) นอกจากนี้ได้พบว่า การดูแลห้องทั้งที่ทันได ความพลุกพล่านมาก ความพลุกพล่านปานกลาง แสงสว่างปานกลาง ลิฟท์ มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามที่มีระดับนัยสำคัญ 0.1 ซึ่งต่ำกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนด (t เท่ากับ 1.914 , -1.807 , -1.725 , -1.675 และ 1.665 ตามลำดับ)

จากนั้นจะพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน (Beta) พบว่าตัวแปรอิสระที่มีผลต่อความพึงพอใจรวม อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ .05 คือ ขนาดห้อง (Beta = .33210) กลิ่นน้ำเสีย (Beta = - .27501) ไฟฟ้าในห้อง (Beta = .25899) ลิฟท์ (Beta = .22381) ความพลุกพล่านน้อย (Beta = -.18195) การดูแลห้องทั้งที่ทันได (Beta = .16533) ความพลุกพล่านปานกลาง (Beta = - .15248) ความพลุกพล่านมาก (Beta = - .13192) การศึกษา (Beta = -.13182) แสงสว่างปานกลาง (Beta = -.11346) (ตารางที่ 29,30)

ตารางที่ 29

สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจรวม

ตัวแปร	ค่าเฉลี่ย	Std Dev	Min	Max	จำนวนรวม
1. ความพึงพอใจรวม	132.84	21.11	79.00	191.00	240
2. จำนวนสายรถเมล์	11.64	6.29	2.00	23.00	240
3. ระยะทางไปที่ทำงาน	12.52	10.25	.00	50.00	237
4. ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง	.28	.45	.00	1.00	240
5. อายุ	29.54	9.12	11.00	70.00	221
6. การศึกษา	16.32	2.05	11.00	20.00	237
7. ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก	13.02	28.33	.00	100.00	225

ตารางที่ 29 (ต่อ)

สถิติเบื้องต้นของตัวแปรที่อยู่ในสมการความพึงพอใจรวม

ตัวแปร	ค่าเฉลี่ย	Std Dev	Min	Max	จำนวนรวม
8. กลิ่นน้ำเสีย	.13	.34	.00	1.00	239
9. แสงสว่างมาก	.73	.44	.00	1.00	229
10. แสงสว่างปานกลาง	.15	.34	.00	1.00	229
11. แสงสว่างน้อย	.41	.44	.00	1.00	229
12. ขนาดห้องชุด	30.49	6.99	25.00	50.00	240
13. จำนวนห้องนอน	.67	.65	.00	2.00	240
14. ระบบโทรศัพท์	.34	.48	.00	1.00	240
15. ระบบน้ำสำรอง	.87	.34	.00	1.00	240
16. ขนาดสระว่ายน้ำ	39.42	71.87	.00	240.00	240
17. ปริมาณไฟฟ้าในห้อง	12.31	6.93	5.00	30.00	240
18. ระบบตัดไฟอัตโนมัติ	.76	.43	.00	1.00	240
19. ขนาดถนน	11.14	5.34	5.00	24.00	240
20. ลิฟท์	1.04	1.16	.00	4.00	240
21. กิจกรรมในอาคารชุด	.19	.39	.00	1.00	233
22. ความพลุกพล่านมาก	.05	.22	.00	1.00	240
23. ความพลุกพล่านปานกลาง	.42	.49	.00	1.00	240
24. ความพลุกพล่านน้อย	.32	.47	.00	1.00	240
25. ไม่มีความพลุกพล่านเลย	.21	.41	.00	1.00	240
26. การช่วยดูแลห้องทันที	.58	.49	.00	1.00	230
27. การช่วยดูแลห้องให้บางครั้ง	.23	.42	.00	1.00	230
28. ไม่ช่วยดูแลห้องให้เลย	.19	.39	.00	1.00	230

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 30

แสดงค่าสถิติการวิเคราะห์ถดถอย ทศนคติเกี่ยวกับความพึงพอใจรวม

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ ความสัมพันธ์ (B)	ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย มาตรฐาน (Beta)
การช่วยเหลือห้องบางครั้ง	-.04673	-.9.242E-04
จำนวนสายรถเมล์	-.25458	-.07346
กลิ่นน้ำเสีย	-18.15639	-.27501***
อายุ	-.16264	-.06158
ระบบน้ำสำรอง	-8.69401	-.12168
ความพลุกพล่านมาก	-13.37602	-.13192*
กิจกรรมในอาคารชุด	4.07525	.06833
ขนาดถนน	-.46205	-.11296
ระยะทางไปทำงาน	-.23076	-.10142
การศึกษา	-1.71486	-.13182**
แสงสว่างปานกลาง	-7.16497	-.11346*
ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง	3.92287	.07535
ความพลุกพล่านปานกลาง	-6.82393	-.15248*
จำนวนห้องนอน	-.80683	-.02264
แสงสว่างมาก	2.88808	.05947
ระบบตัดไฟอัตโนมัติ	7.71087	.15109
ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก	.01514	-.02158
การช่วยเหลือห้องทันที	7.32576	.16533*
ความพลุกพล่านน้อย	-8.56078	-.18195**
ระบบโทรศัพท์	-5.45433	-.11716

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 30 (ต่อ)

แสดงค่าสถิติการวิเคราะห์ถดถอย ที่สนใจเกี่ยวกับความพึงพอใจรวม

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ ความสัมพันธ์ (B)	ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย มาตรฐาน (Beta)
ปริมาณไฟฟ้าในห้อง	.77854	.25899**
ขนาดสระว่ายน้ำ	.03266	.11599
จำนวนลิฟท์	4.612559	.22381*
ขนาดห้องชุด	1.08702	.33210**
ค่าคงที่	134.00696	
Multiple R = .78174 F = 7.52995	R ² = .61112 Signif F = .0000	

หมายเหตุ * P < .10 , ** P < .05 , *** P < .01

ผลการวิเคราะห์ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตาม โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอย
พหุคูณ เพื่อทดสอบสมมติฐานของการวิจัยนี้สรุปได้ว่า

ขนาดห้อง มีความสัมพันธ์เชิงบวก กับความพึงพอใจรวมกล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยใน
อาคารชุดที่มีขนาดห้องกว้าง มีความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีขนาดห้องแคบ ซึ่ง
สอดคล้องกับการศึกษาของ Becker (หน้า 17)

กลิ่นน้ำเสีย กับความพึงพอใจรวม มีความสัมพันธ์เชิงลบ แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยใน
อาคารชุดที่ได้กลิ่นน้ำเสีย มีความพึงพอใจน้อยกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ไม่ได้กลิ่นน้ำเสีย

ไฟฟ้าในห้อง มีความสัมพันธ์เชิงบวก กับความพึงพอใจรวมกล่าวคือ ผู้อยู่อาศัย
ในอาคารชุดที่มีปริมาณไฟฟ้าใช้ในห้องมาก มีความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มี
ปริมาณไฟฟ้าใช้ในห้องน้อย

ลิฟท์ มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจรวม ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด แต่มีความสัมพันธ์ในเชิงบวก กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีจำนวนลิฟท์มากมีความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ไม่มีลิฟท์ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Becker (หน้า 17)

การช่วยดูแลห้องให้ของเพื่อนบ้าน มีความสัมพันธ์เชิงบวก กับความพึงพอใจรวม กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีเพื่อนบ้านยินดีที่จะช่วยดูแลห้องให้ มีความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ไม่มีเพื่อนบ้านช่วยดูแลห้องให้ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Ken (หน้า 21) และ Norcross Carl. (หน้า 20) ส่วนการดูแลห้องให้บางครั้งของเพื่อนบ้าน มีความสัมพันธ์เชิงลบ อาจตีความได้ว่า เพื่อนบ้านดูแลห้องชุดให้บางครั้งเมื่อเปรียบเทียบกับเพื่อนบ้านไม่ช่วยดูแลห้องให้เลย มีความพึงพอใจมากกว่า

ความพลุกพล่าน มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจรวมที่ระดับนัยสำคัญที่กำหนด ในเชิงลบ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มี ความพลุกพล่านมาก ความพลุกพล่านปานกลาง และความพลุกพล่านน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ไม่มีความพลุกพล่านเลย มีความพึงพอใจน้อยกว่า ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Abernethy (หน้า 16)

การศึกษา กับความพึงพอใจรวม มีความสัมพันธ์เชิงลบ แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีการศึกษาสูง มีความพึงพอใจรวมน้อยกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีการศึกษาดำ

แสงสว่างปานกลาง มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจรวมที่ระดับนัยสำคัญที่กำหนดแต่มีความสัมพันธ์ในเชิงลบ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีแสงสว่างในห้องปานกลางเมื่อเปรียบเทียบกับ ห้องที่มีแสงสว่างน้อยมีความพึงพอใจมากกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีแสงสว่างในห้องน้อย ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Becker (หน้า 17) ส่วนห้องที่มีแสงสว่างมากมีความสัมพันธ์เชิงบวก อาจตีความได้ว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในห้องที่มีแสงสว่างมากมีความพึงพอใจมากกว่าผู้ที่อยู่ในห้องที่มีแสงสว่างน้อย

ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ระบบตัดไฟอัตโนมัติ ระบบน้ำสำรอง ระยะทางไปที่ทำงาน อายุ จำนวนห้องนอน กิจกรรมในอาคารชุด ขนาดถนน ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก จำนวนสายรถเมล์ ระบบโทรศัพท์ และขนาดสระว่ายน้ำ ไม่มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจรวม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนดให้

5.3. การศึกษาความรู้สึกเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิม กับที่อยู่อาศัยปัจจุบันในด้านต่างๆ

ในการศึกษาส่วนนี้ได้นำความรู้สึกเปรียบเทียบ ระหว่างที่อยู่อาศัยเดิมกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน โดยใช้ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมมาเปรียบเทียบความรู้สึก ในด้านตัวที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมที่พักอาศัย (บริเวณบ้านหรือบริเวณโครงการ) สภาพแวดล้อมชุมชน และทำเลที่ตั้ง

5.3.1. ใช้คำร้อยละ ดูการกระจายความรู้สึกเปรียบเทียบความคิดเห็นเกี่ยวกับ ที่อยู่อาศัยเดิมและที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุดมีความคิดเห็นเกี่ยวกับรายละเอียดด้านตัวอาคารที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยบริเวณบ้านหรือโครงการ ด้านสภาพแวดล้อมชุมชนและทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิม และที่อยู่อาศัยในปัจจุบันว่าดีเท่าๆกันเป็นส่วนน้อย (ร้อยละ 15.4-31.3) และมีผู้เห็นว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันดีกว่าเดิมในส่วนใหญ่ ของตัวแปรต่างๆที่สอบถามโดย

- มีความเห็นต่างกันไม่เกิน ร้อยละ 5 ในเรื่อง ตัวอาคารหรือห้องพักและสาธารณูปโภคชุมชน

- มีความคิดเห็นต่างกันระหว่าง ร้อยละ 5.1 - 10 ในเรื่อง การดูแลรักษา การระบายน้ำบริเวณบ้าน ความสะอาดภายในโครงการ ความปลอดภัยในชุมชน และระยะเวลาในการเดินทาง

- มีความเห็นต่างกันเกิน ร้อยละ 10 ในเรื่อง สาธารณูปโภคภายในโครงการ พื้นที่โล่งภายในชุมชน และการระบายน้ำชุมชน

โดยเฉพาะสาธารณูปโภคชุมชนและการเข้าถึงสะดวก มีความคิดเห็นว่าที่พักอาศัยปัจจุบันดีกว่ามาก คือมากกว่าถึงร้อยละ 19.2 และ 18.0 ตามลำดับ

ที่เห็นว่าที่เดิมดีกว่ามี 2 ตัวแปร คือค่าใช้จ่ายในการเดินทางแต่ละวัน ซึ่งแตกต่างกันเล็กน้อยคือร้อยละ 1.3 แต่ สภาพทางสังคมในชุมชนแตกต่างกันมากคือ ร้อยละ 24.59

สาเหตุที่ความรู้สึกเกี่ยวกับ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางของกลุ่มตัวอย่าง มีความแตกต่างกันน้อยมากระหว่างที่อยู่อาศัยเดิม และที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเนื่องจาก ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมเป็นคนกรุงเทพมหานคร ดังนั้นค่าใช้จ่ายโดยใช้รถโดยสารประจำทางจะมีราคาที่ไม่ต่างกันมาก ส่วนทางด้านสภาพแวดล้อมทางสังคมในชุมชนของที่พักอาศัยเดิมน่าจะมีความแตกต่างกัน เพราะในกลุ่มนี้มีทั้งผู้ที่เคยอยู่ในที่พักอาศัยแบบ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด ซึ่งย่อมมีสภาพสังคมในชุมชนที่แตกต่างกัน แต่ในปัจจุบันมาอยู่รวมกันในพื้นที่พักอาศัยที่มีสภาพที่คล้ายคลึงกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 31

การเปรียบเทียบความเห็นที่อยู่อาศัยเดิมกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย
ในอาคารชุดขนาดเล็ก

รายละเอียด	ที่เดิมดีกว่า (1)	เท่าๆกัน (2)	ที่นี้ดีกว่า (3)	รวม ร้อยละ
1. ตัวอาคารที่พักอาศัยหรือห้องพัก	35.4	24.2	40.4	100.00
2. การดูแลรักษา	34.6	24.6	40.8	100.00
3. พื้นที่โล่งภายในบริเวณที่พักอาศัย	45.8	16.3	37.9	100.00
4. การระบายน้ำในบริเวณบ้าน	32.9	24.6	42.5	100.00
5. ความสะอาดภายในโครงการ	34.6	23.3	42.1	100.00
6. สาธารณูปโภคภายในโครงการ	32.5	21.3	46.3	100.00
7. พื้นที่โล่งภายในชุมชน	35.4	18.3	46.3	100.00
8. การระบายน้ำชุมชน	32.5	24.2	43.3	100.00
9. สาธารณูปโภคชุมชน	27.5	25.8	46.7	100.00
10. สาธารณูปการชุมชน	37.1	23.8	39.2	100.00
11. สภาพทางสังคมในชุมชน	46.7	31.3	22.11	100.00
12. ความปลอดภัยในชุมชน	32.1	26.7	41.3	100.00
13. การเข้าถึงสะดวกสบาย	33.3	15.4	51.3	100.00
14. เวลาที่ใช้ในการเดินทาง	36.3	18.3	45.4	100.00
15. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางแต่ละวัน	38.8	23.8	37.5	100.00

5.3.2 วิเคราะห์ว่าประสพการณ์เกี่ยวกับ ที่อยู่อาศัยที่เคยมีมา (โดยดูจากประเภทที่อยู่อาศัยเดิม) มีผลต่อความรู้สึกเปรียบเทียบอย่างไร โดยใช้การทำตารางไขว้ และใช้ไคสแควร์ ในการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ตัว พบว่า

ในเรื่องความรู้สึกเปรียบเทียบตัวอาคารที่พักอาศัยหรือห้องพัก พบว่าผู้ที่เคยอยู่อาศัยบ้านเดิมที่เป็นบ้านเดี่ยว มีความรู้สึกเกี่ยวกับตัวที่พักอาศัยหรือห้องพัก ว่า ดีกว่าเดิม 49.4 เปรียบเทียบผู้ที่บอกว่าที่ใหม่ดีกว่าซึ่งเป็นร้อยละ 27 ส่วนผู้ที่เคยอยู่บ้านแถวมาก่อนพบว่า มีความรู้สึกเกี่ยวกับตัวอาคารหรือห้องพัก ว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่ากับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน คือร้อยละ 39.4 และ 40.9 มีส่วนน้อยที่เห็นว่าบ้านเดิมดีเท่ากับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีเพียงร้อยละ 19.7 ส่วนผู้ที่เคยอยู่อาคารชุดมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับตัวอาคารหรือห้องพัก ว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่า ร้อยละ 18.1 เปรียบเทียบผู้ที่บอกว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันดีกว่า ร้อยละ 53.0 ทดสอบแล้วพบว่า ความรู้สึกดังกล่าว มีความแตกต่างกันไปตามประเภทที่พักอาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น .05 ($X^2 = 20.81571$) โดยมีขนาดความสัมพันธ์ไม่สูงมากนัก ($c = .28360$) (ตารางที่ 32)

ตารางที่ 32

ความสัมพันธ์ระหว่าง ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมกับตัวอาคารที่พักอาศัย

ความรู้สึกเกี่ยวกับ ตัวที่พักอาศัย ในปัจจุบัน	ประเภทที่พักอาศัยเดิม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	บ้านเดี่ยว จำนวน (ร้อยละ)	บ้านแถว จำนวน (ร้อยละ)	อาคารชุด จำนวน (ร้อยละ)	
ที่เดิมดีกว่า	44 (49.4)	26 (39.4)	15 (18.1)	85 (35.7)
เท่ากัน	21 (23.6)	13 (19.7)	24 (28.9)	58 (24.4)
ที่นี้ดีกว่าเดิม	24 (27.0)	27 (40.9)	44 (53.0)	95 (39.9)
รวม	89 (37.4)	66 (27.7)	83 (34.9)	238 (100.0)

$$X^2 = 20.81571, p < 0.05, c = .28360$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในเรื่องความรู้สึกเปรียบเทียบเกี่ยวกับการดูแลรักษา พบว่าผู้ที่เคยอยู่อาศัยบ้านเดิมที่เป็นบ้านเดี่ยว มีความรู้สึกเกี่ยวกับการดูแลรักษาว่า ที่เดิมดีกว่า 43.8 เปรียบเทียบกับผู้ที่บอกว่าที่ใหม่ดีกว่าซึ่งเป็นร้อยละ 29.2 ส่วนผู้ที่เคยอยู่บ้านแถวมาก่อนพบว่า มีความรู้สึกเกี่ยวกับการดูแลรักษาว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน คือร้อยละ 36.4 และ 42.4 มีส่วนน้อยที่เห็นว่า บ้านเดิมดีเท่ากับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีเพียงร้อยละ 21.2 ส่วนผู้ที่เคยอยู่อาคารชุดมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับการดูแลรักษาว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าร้อยละ 22.9 เปรียบเทียบกับผู้ที่บอกว่า ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันดีกว่า ร้อยละ 53.0 ทดสอบแล้วพบว่าความรู้สึกดังกล่าว มีความแตกต่างกันไปตามประเภทที่พักอาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 ($X^2 = 12.01727$) โดยมีขนาดความสัมพันธ์ไม่สูงมากนัก ($c = .21924$) (ตารางที่ 33)

ตารางที่ 33

ความสัมพันธ์ระหว่าง ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมกับการดูแลรักษา

ความรู้สึกเกี่ยวกับการดูแลรักษา	ประเภทที่พักอาศัยเดิม			รวม
	บ้านเดี่ยว จำนวน(ร้อยละ)	บ้านแถว จำนวน(ร้อยละ)	อาคารชุด จำนวน(ร้อยละ)	
ที่เดิมดีกว่า	39 (43.8)	24 (36.4)	19 (22.9)	82 (34.5)
เท่าๆกัน	24 (27.0)	14 (21.2)	20 (24.1)	58 (24.4)
ที่นี้ดีกว่าเดิม	26 (29.2)	28 (42.4)	44 (53.0)	98 (41.2)
รวม	89 (37.4)	66 (27.7)	83 (34.9)	238(100.0)

$$X^2 = 12.01727 , p < 0.05 , c = .21924$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในเรื่องความรู้สึกเกี่ยวกับ พื้นที่โล่งภายในบริเวณที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับ ประเภทที่พักอาศัยเดิม พบว่าผู้ที่เคยอยู่ในบ้านเดี่ยวมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับพื้นที่โล่งภายในบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าร้อยละ 60.7 เปรียบเทียบกับผู้ที่บอกว่าที่อยู่ใหม่ดีกว่า คือร้อยละ 21.3 ผู้ที่เคยอยู่บ้านเดิมเป็นบ้านแถวมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับพื้นที่โล่งภายในบริเวณที่พักอาศัยว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่ากับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ร้อยละ 43.9 และ 37.9 มีส่วนน้อยที่เห็นว่าบ้านเดิมดีกว่ากับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีเพียงร้อยละ 18.2 ส่วนผู้ที่เคยอยู่อาคารชุดมาก่อนมีความเห็นว่าที่อยู่ในปัจจุบันดีกว่า ร้อยละ 56.6 เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่อยู่บ้านเดิม ร้อยละ 30.1 ทดสอบแล้วพบว่า ความรู้สึกดังกล่าวมีความแตกต่างกันไปตามประเภทที่พักอาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 ($X^2 = 23.62398$) โดยมีขนาดความสัมพันธ์ไม่สูงมากนัก ($c = .30050$) (ตารางที่ 34)

ตารางที่ 34

ความสัมพันธ์ระหว่าง ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมกับพื้นที่โล่งภายในบริเวณบ้าน

ความรู้สึกเกี่ยวกับ พื้นที่โล่งภายใน บริเวณบ้าน	ประเภทที่พักอาศัยเดิม			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	บ้านเดี่ยว จำนวน(ร้อยละ)	บ้านแถว จำนวน(ร้อยละ)	อาคารชุด จำนวน(ร้อยละ)	
ที่เดิมดีกว่า	54 (60.7)	29 (43.9)	25 (30.1)	108 (45.4)
เท่าๆกัน	16 (18.0)	12 (18.2)	11 (13.3)	39 (16.4)
ที่นี้ดีกว่าเดิม	19 (21.3)	25 (37.9)	47 (56.6)	91 (38.2)
รวม	89 (37.4)	66 (27.7)	83 (34.9)	238 (100.0)

$$, X^2 = 23.62398 , p < 0.05 , c = .30050$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในเรื่องความรู้สึกเปรียบเทียบความสะอาดภายในโครงการ พบว่าผู้ที่เคยอยู่อาศัยในบ้านเดิมที่เป็นบ้านเดี่ยว มีความรู้สึกเกี่ยวกับความสะอาดภายในโครงการว่า ที่เดิมดีกว่า 41.6 เปรียบเทียบผู้ที่บอกว่า ที่ใหม่ดีกว่าซึ่งเป็นร้อยละ 31.5 ส่วนผู้ที่เคยอยู่บ้านแถวมาก่อนพบว่า มีความรู้สึกเกี่ยวกับความสะอาดภายในโครงการว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่ากับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันคือร้อยละ 40.9 และ 40.9 มีส่วนน้อยที่เห็นว่าบ้านเดิมดีเท่ากับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีเพียงร้อยละ 18.2 ส่วนผู้ที่เคยอยู่อาคารชุดมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับตัวอาคารหรือห้องพักว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าร้อยละ 20.5 เปรียบเทียบผู้ที่บอกว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันดีกว่า ร้อยละ 55.4 ทดสอบแล้วพบว่า ความรู้สึกดังกล่าว มีความแตกต่างกันไปตามประเภทที่พักอาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 ($X^2 = 14.00286$) โดยมีขนาดความสัมพันธ์ไม่สูงมากนัก ($c = .23573$) (ตารางที่ 35)

ตารางที่ 35

ความสัมพันธ์ระหว่าง ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมกับความสะอาดภายในโครงการ

ความรู้สึกเกี่ยวกับ ความสะอาดภายใน โครงการ	ประเภทที่พักอาศัยเดิม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	บ้านเดี่ยว จำนวน (ร้อยละ)	บ้านแถว จำนวน (ร้อยละ)	อาคารชุด จำนวน (ร้อยละ)	
ที่เดิมดีกว่า	37 (41.6)	27 (40.9)	17 (20.5)	81 (34.0)
เท่าๆกัน	24 (27.0)	12 (18.2)	20 (24.1)	56 (23.5)
ที่นี้ดีกว่าเดิม	28 (31.5)	27 (40.9)	46 (55.4)	101 (42.4)
รวม	89 (37.4)	66 (27.7)	83 (34.9)	238 (100.0)

$$X^2 = 14.00286, p < 0.05, c = .23573$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในเรื่องความรู้สึกเกี่ยวกับ สาธารณูปโภคภายในโครงการในปัจจุบันกับ ประเภทที่พักอาศัยเดิม พบว่าผู้ที่เคยอยู่ในบ้านเดี่ยวมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับสาธารณูปโภคภายในโครงการว่าที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าร้อยละ 37.1 เปรียบเทียบกับผู้ที่บอกว่าที่อยู่ใหม่ดีกว่าร้อยละ 39.3 ผู้ที่เคยอยู่บ้านเดิมเป็นบ้านแถวมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับสาธารณูปโภคภายในโครงการว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีพอๆกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ร้อยละ 45.5 และ 37.9 มีส่วนน้อยที่เห็นว่าบ้านเดิมดีเท่ากับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีเพียงร้อยละ 16.7 ส่วนผู้ที่เคยอยู่อาคารชุดมาก่อนมีความเห็นว่าที่อยู่ในปัจจุบันดีกว่า ร้อยละ 18.1 เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่อยู่บ้านเดิมร้อยละ 59.0 ทดสอบแล้วพบว่า ความรู้สึกดังกล่าวมีความแตกต่างกันไปตามประเภทที่พักอาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 ($X^2 = 15.08544$). โดยมีขนาดความสัมพันธ์ไม่สูงมากนัก($c = .24414$) (ตารางที่ 36)

ตารางที่ 36

ความสัมพันธ์ระหว่าง ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมกับสาธารณูปโภคภายในโครงการ

ความรู้สึกเกี่ยวกับ สาธารณูปโภคภายใน โครงการ	ประเภทที่พักอาศัยเดิม			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	บ้านเดี่ยว จำนวน(ร้อยละ)	บ้านแถว จำนวน(ร้อยละ)	อาคารชุด จำนวน(ร้อยละ)	
ที่เดิมดีกว่า	33 (37.1)	30 (45.5)	15 (18.1)	78 (32.8)
เท่าๆกัน	21 (23.6)	11 (16.7)	19 (22.9)	51 (21.4)
ที่นี้ดีกว่าเดิม	35 (39.3)	25 (37.9)	49 (59.0)	109 (45.8)
รวม	89 (37.4)	66 (27.7)	83 (34.9)	238(100.0)

$$X^2 = 15.08544 , p < 0.05 , c = .24414$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในเรื่องความรู้สึกเกี่ยวกับ พื้นที่โล่งภายในชุมชนในที่อยู่ปัจจุบันกับ ประเภทที่พักอาศัยเดิม พบว่า ผู้ที่เคยอยู่ในบ้านเดี่ยวมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับพื้นที่โล่งภายในชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าร้อยละ 50.6 เปรียบเทียบกับผู้ที่บอกว่าที่อยู่ใหม่ดีกว่าร้อยละ 33.7 ผู้ที่เคยอยู่บ้านเดิมเป็นบ้านแถวมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับพื้นที่โล่งภายในชุมชนว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าร้อยละ 31.8 เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่บอกว่าที่ใหม่ดีกว่าร้อยละ 51.5 ส่วนผู้ที่เคยอยู่อาคารชุดมาก่อนมีความเห็นว่า ที่อยู่ในปัจจุบันดีกว่าร้อยละ 21.7 เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่อยู่บ้านเดิมดีกว่าที่ใหม่ ร้อยละ 55.4 ทดสอบแล้วพบว่าความรู้สึกดังกล่าว มีความแตกต่างกันไปตามประเภทที่พักอาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 ($X^2 = 16.74904$) โดยมีขนาดความสัมพันธ์ไม่สูงมากนัก ($c = .25641$) (ตารางที่ 37)

ตารางที่ 37

ความสัมพันธ์ระหว่าง ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมกับพื้นที่โล่งภายในชุมชน

ความรู้สึกเกี่ยวกับ พื้นที่โล่งภายในชุมชน	ประเภทที่พักอาศัยเดิม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	บ้านเดี่ยว จำนวน (ร้อยละ)	บ้านแถว จำนวน (ร้อยละ)	อาคารชุด จำนวน (ร้อยละ)	
ที่เดิมดีกว่า	45 (50.6)	21 (31.8)	18 (21.7)	84 (35.3)
เท่าๆกัน	14 (15.7)	11 (16.7)	19 (22.9)	44 (18.5)
ที่ใหม่ดีกว่าเดิม	30 (33.7)	34 (51.5)	46 (55.4)	110 (46.2)
รวม	89 (37.4)	66 (27.7)	83 (34.9)	238 (100.0)

$$X^2 = 16.74904, p < 0.05, c = .25641$$

ในเรื่องความรู้สึกเปรียบเทียบเกี่ยวกับการระบายน้ำชุมชน พบว่าผู้ที่เคยอยู่อาศัย บ้านเดิมที่เป็นบ้านเดี่ยว มีความรู้สึกเกี่ยวกับการระบายน้ำชุมชนว่า ที่เดิมดีกว่า 38.2 เปรียบ เทียบผู้ที่บอกกว่าที่ใหม่ดีกว่าซึ่งเป็นร้อยละ 41.6 ส่วนผู้ที่เคยอยู่บ้านแถวมาก่อนพบว่า มีความ รู้สึกเกี่ยวกับการระบายน้ำชุมชนว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน คือร้อยละ 42.4 และ 37.9 มีส่วนน้อยที่เห็นว่า บ้านเดิมดีเท่ากับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีเพียงร้อยละ 19.7 ส่วนผู้ที่เคยอยู่อาคารชุดมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับการระบายน้ำชุมชนว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่า ร้อยละ 19.3 เปรียบเทียบผู้ที่บอกกว่า ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันดีกว่า ร้อยละ 48.2 ทดสอบแล้ว พบว่า ความรู้สึกดังกล่าวมีความแตกต่างกันไปตามประเภทที่พักอาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 ($X^2 = 11.74320$) โดยมีขนาดความสัมพันธ์ไม่สูงมากนัก ($c = .21684$) (ตารางที่ 38)

ตารางที่ 38

ความสัมพันธ์ระหว่าง ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมกับการระบายน้ำชุมชน

ความรู้สึกเกี่ยวกับการระบายน้ำชุมชน	ประเภทที่พักอาศัยเดิม			รวม
	บ้านเดี่ยว จำนวน (ร้อยละ)	บ้านแถว จำนวน (ร้อยละ)	อาคารชุด จำนวน (ร้อยละ)	
ที่เดิมดีกว่า	34 (38.2)	28 (42.4)	16 (19.3)	78 (32.8)
เท่าๆกัน	18 (20.2)	13 (19.7)	27 (32.5)	58 (24.4)
ที่นี้ดีกว่าเดิม	37 (41.6)	25 (37.9)	40 (48.2)	102 (42.9)
รวม	89 (37.4)	66 (27.7)	83 (34.9)	238 (100.0)

$$X^2 = 11.74320, p < 0.05, c = .21684$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในเรื่องความรู้สึกเปรียบเทียบสภาพทางสังคมในชุมชน พบว่าผู้ที่เคยอยู่อาศัยบ้านเดิมที่เป็นบ้านเดี่ยว มีความรู้สึกเกี่ยวกับสภาพทางสังคมในชุมชนว่า ที่เดิมดีกว่า 58.4 เปรียบเทียบกับผู้ที่บอกว่าที่ใหม่ดีกว่าซึ่งเป็นร้อยละ 16.9 ส่วนผู้ที่เคยอยู่บ้านแถวมาก่อนพบว่า มีความรู้สึกเกี่ยวกับตัวอาคารหรือห้องพัก ว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน คือร้อยละ 48.5 เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่บอกว่าที่ใหม่ดีกว่ามีร้อยละ 25.8 ส่วนผู้ที่เคยอยู่อาคารชุดมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับสภาพสังคมในชุมชนว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันร้อยละ 31.3 และ ร้อยละ 25.3 ทดสอบแล้วพบว่า ความรู้สึกดังกล่าวมีความแตกต่างกันไปตามประเภทที่พักอาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 ($X^2 = 14.50447$) โดยมีขนาดความสัมพันธ์ไม่สูงมากนัก ($c = .23967$) (ตารางที่ 39)

ตารางที่ 39

ความสัมพันธ์ระหว่าง ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมกับสภาพทางสังคมในชุมชน

ความรู้สึกเกี่ยวกับ สภาพทางสังคม ในชุมชน	ประเภทที่พักอาศัยเดิม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	บ้านเดี่ยว จำนวน (ร้อยละ)	บ้านแถว จำนวน (ร้อยละ)	อาคารชุด จำนวน (ร้อยละ)	
ที่เดิมดีกว่า	52 (58.4)	32 (48.5)	26 (31.3)	110 (46.2)
เท่าๆกัน	22 (24.7)	17 (25.8)	36 (43.4)	75 (31.5)
ที่ใหม่ดีกว่าเดิม	15 (16.9)	17 (25.8)	21 (25.3)	53 (22.3)
รวม	89 (37.4)	66 (27.7)	83 (34.9)	238 (100.0)

$$X^2 = 14.50447 , p < 0.05 , c = .23967$$

ผลการศึกษสามารถสรุปได้เป็น 4 ส่วนคือ

- 6.1. สรุปผลการศึกษาทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง
- 6.2. สรุปผลการศึกษาความพึงพอใจ ของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับ ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก
- 6.3. สรุปผลการศึกษาปัจจัย ที่มีผลกับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย
- 6.4. สรุปผลการศึกษาความรู้สึกเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิม กับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันในด้านต่างๆ

ข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการศึกษาทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้ คือผู้ตอบแบบสอบถามซึ่งเป็นหัวหน้าครัวเรือนหรือภรรยาที่เป็นผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในเมืองและชานเมือง ส่วนใหญ่เป็นเพศชายและมีอายุอยู่ในวัยทำงาน ระดับการศึกษาผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในเมือง มีระดับการศึกษาค่อนข้างสูง ส่วนผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดชานเมืองมีระดับการศึกษาค่อนข้างต่ำ ผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมืองมีรายได้สูงกว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดชานเมือง ส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยในอาคารชุดมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร ผู้พักอาศัยที่อยู่ในอาคารชุดในเมือง ส่วนใหญ่มีบ้านเดิมเป็นบ้านเดี่ยวและผู้พักอาศัยในอาคารชุดชานเมือง ส่วนใหญ่มีบ้านเดิมเป็นบ้านแถวมาก่อน

ทางด้านทำเลที่ตั้ง พบว่าระยะทางไปถนนใหญ่และป้ายรถเมล์ จากอาคารชุดในเมืองและชานเมืองจะมีระยะทางที่ใกล้เคียงกัน ส่วนระยะทางไปที่ทำงานอาคารชุดในเมืองมีระยะทางที่ใกล้กว่าอาคารชุดในชานเมือง และระยะทางไปร้านค้าย่อย พบว่าอาคารชุดในเมืองจะมีระยะทางที่ใกล้กว่าอาคารชุดที่อยูชานเมือง สำหรับจำนวนสายรถเมล์นั้น อาคารชุดในเมือง มีจำนวนสายรถเมล์ที่วิ่งผ่านถนนหน้าโครงการมากกว่าอาคารชุดที่อยูชานเมือง จะเห็นได้ว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่อยู่ในเมืองมีความสะดวกในการเดินทาง มากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่อยูชานเมือง

ทางด้านสภาพทางกายภาพของอาคารชุดในเมืองและชานเมือง พบว่าพื้นที่โครงการจำนวนหน่วย และจำนวนชั้นของอาคารชุดในเมืองมีมากกว่าอาคารชุดชานเมือง ในส่วนของห้องชุด พบว่า ความสูงห้องอาคารชุดในเมืองจะมีความสูงของห้องเท่ากับอาคารชุดชานเมือง อาคารชุดในเมืองมีการแบ่งห้องนอนเป็นสัดส่วน แต่อาคารชุดชานเมืองมีเพียงห้อง เอนกประสงค์

สำหรับห้องครัวอาคารชุดในเมืองจะมีที่ให้ แต่อาคารชุดชานเมืองไม่มีห้องครัว ทางด้านระเบียบอาคารชุดในเมืองจะมีขนาดกว้างกว่าอาคารชุดชานเมือง และ ทางเดินหน้าห้องของอาคารชุดทั้งสองเท่ากัน ทางด้านการระบายอากาศในห้องชุด ส่วนใหญ่มีระบบระบายอากาศโดยใช้พัดลมเรื่องแสงสว่างในห้องพบว่าเพียงพอ แต่มีปัญหาด้านเสียงรบกวน และไม่มีปัญหาด้านกลิ่นรบกวน

สภาพทางด้านการให้บริการ พบว่า การให้บริการที่ผู้ประกอบการจัดให้ผู้พักอาศัยในของอาคารชุดในเมืองและชานเมือง ส่วนใหญ่มีที่จอดรถเป็นลานจอดรถและมีจำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอกับความต้องการ ความกว้างถนนในโครงการกว้างพอสมควร ในเรื่องระบบโทรศัพท์ในโครงการอาคารชุดที่อยู่ในเมือง ส่วนใหญ่เป็นแบบสายตรง อาคารชุดชานเมืองเป็นแบบผ่านศูนย์ ทางด้านระบบการจ่ายน้ำทั้งอาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมือง เป็นแบบสูบขึ้นแล้วจ่ายน้ำลง และมีระบบเก็บน้ำสำรอง ระบบเสอาอากาศรวมไว้ในโครงการ ส่วนระบบเก็บขยะที่ผู้ประกอบการจัดไว้ให้ในโครงการ ทั้งอาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมืองส่วนใหญ่ จะมีปล่องทิ้งขยะ และการกำจัดน้ำเสียเป็นแบบ ปล่อยลงท่อสาธารณะโดยตรง

ในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ พบว่าอาคารชุดในเมืองจะมีเหมือนกับอาคารชุดชานเมือง ยกเว้น สนามเด็กเล่นในโครงการอาคารชุดชานเมืองจะ ไม่มีให้

สภาพทางสังคมและการจัดระเบียบ พบว่าผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเมืองและชานเมือง มีการจัดกิจกรรมน้อยมาก ส่วนทางด้านมนุษยสัมพันธ์ พบว่ามีอยู่ในระดับพอสมควร ความพลุกพล่านในอาคารชุดมีระดับปานกลาง และเพื่อนบ้านยินดีที่จะดูแลห้องชุดให้ แต่มีการช่วยเหลือกันในบางครั้ง ทางด้านระดับการศึกษา ฐานะทางการเงิน และฐานะทางสังคมของเพื่อนบ้านมีระดับที่เท่ากัน ทั้งอาคารชุดในเมืองและอาคารชุดชานเมือง

6.2 สรุปผลการศึกษาความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่าง เกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก

จากการศึกษาพบว่าผู้พักอาศัยในอาคารชุดชอบทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนใหญ่ และ ไม่ชอบทำเลที่ตั้งที่ไกลจากที่ทำงาน ส่วนทางด้านกายภาพพบว่า ในส่วนของห้องชุดผู้พักอาศัยชอบความสูงของห้องมาก และไม่ชอบที่ในห้องชุดไม่มีห้องครัวให้ ทางด้านตัวอาคารผู้พักอาศัยชอบที่อยู่ในชั้นที่อยู่มากแต่ไม่ชอบที่ในตัวอาคารมีแสงสว่างน้อย ทางด้านการให้บริการพบว่า ผู้พักอาศัยชอบที่น้ำในห้องพักไหลมาก และไม่ชอบทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้มีน้อยมาก ทางด้านสังคมและการจัดระเบียบพบว่า ชอบที่ในอาคารชุดมีความเงียบสงบ แต่ไม่ชอบการบริหารงานนิติบุคคลในอาคารชุด

6.3 สรุปผลการศึกษาปัจจัย ที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก

ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้ง พบว่าจำนวนสายรถเมล์มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้งมากที่สุด รองลงมาคือ ระยะทางไปที่ทำงาน และย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านกายภาพ พบว่าขนาดห้องมีผลต่อความพึงพอใจทางด้านกายภาพมากที่สุด รองลงมาคือ แสงสว่าง กลิ่น จำนวนห้องนอน ระบบควบคุมอากาศในห้องพัก การศึกษา และอายุ ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านการให้บริการ พบว่า จำนวนลิฟท์ มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านการให้บริการมากที่สุด รองลงมาคือ ขนาดถนน ระบบโทรศัพท์ ระบบตัดไฟอัตโนมัติ ระบบน้ำสำรอง ปริมาณไฟฟ้าในห้อง และการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบ พบว่า ความพลุกพล่านมีผลต่อความพึงพอใจทางด้านสังคมและการจัดระเบียบมากที่สุด รองลงมาคือ การดูแลห้องชุดและกิจกรรมในอาคารชุด และปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจรวม พบว่า ขนาดห้อง มีผลต่อความพึงพอใจรวมมากที่สุด ปัจจัยรองลงมาคือ กลิ่น ไฟฟ้าในห้อง ลิฟท์ ความพลุกพล่าน การศึกษาและแสงสว่าง

6.4. สรุปผลการศึกษาความรู้สึกเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิม กับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันในด้านต่างๆ

จากการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุดมีความคิดเห็นเกี่ยวกับรายละเอียดด้านตัวอาคารที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย(บริเวณบ้านหรือโครงการ) ด้านสภาพแวดล้อมชุมชน ทำเลที่ตั้งมีความคิดเห็นเท่าๆกันเป็นส่วนน้อย ผู้ที่เห็นว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันดีกว่าเดิมเป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ตัวอาคารหรือห้องพักสาธารณูปโภคชุมชน การดูแลรักษา การระบายน้ำบริเวณบ้าน ความสะอาดภายในโครงการ ความปลอดภัยในชุมชน ระยะเวลาในการเดินทางสาธารณูปโภคภายในโครงการ พื้นที่โล่งภายในชุมชน และการระบายน้ำชุมชน โดยเฉพาะสาธารณูปโภคชุมชนและการเข้าถึงสะดวก มีความคิดเห็นว่าที่พักอาศัยปัจจุบันดีกว่ามาก ที่เห็นว่าที่เดิมดีกว่ามี 2 ตัวแปร คือ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางแต่ละวัน ซึ่งแตกต่างกันเล็กน้อย แต่สภาพทางสังคมในชุมชนแตกต่างกันมาก

5.3.2 วิเคราะห์ดูว่าประสพการณ์เกี่ยวกับ ที่อยู่อาศัยที่เคยมีมา (โดยดูจากประเภทที่อยู่อาศัยเดิม) มีผลต่อความรู้สึกเปรียบเทียบอย่างไร

.

ในเรื่องความรู้สึกเปรียบเทียบตัวอาคารที่พักอาศัยหรือห้องพัก และการดูแลรักษาพื้นที่โล่งภายในที่พักอาศัย ความสะอาดภายในโครงการ และพื้นที่โล่งภายในชุมชน พบว่าผู้ที่เคยอยู่อาศัยบ้านเดิมที่เป็นบ้านเดี่ยว มีความรู้สึกเกี่ยวกับตัวที่พักอาศัยหรือห้องพักกว่า ที่เดิมดีกว่า ส่วนผู้ที่เคยอยู่อาศัยอาคารชุดมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับตัวอาคารหรือห้องพักกว่าที่อยู่ปัจจุบันดีกว่า ส่วนผู้ที่เคยอยู่บ้านแถวมาก่อนพบว่ามีความรู้สึกเกี่ยวกับตัวอาคารหรือห้องพักกว่า ที่อยู่อาศัยเดิมดีพอๆกับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และมีส่วนน้อยที่เห็นว่าบ้านเดิมดีเท่าๆกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

เรื่องความรู้สึกเกี่ยวกับ สาธารณูปโภคภายในโครงการการระบายน้ำชุมชนในปัจจุบันกับประเภทที่พักอาศัยเดิมพบว่า ประเภทที่พักอาศัยเดิมมีผู้ที่เคยอยู่อาศัยอาคารชุดมาก่อน มีความรู้สึกเกี่ยวกับการระบายน้ำภายในชุมชนว่าที่อยู่ปัจจุบันดีกว่า และผู้ที่อยู่บ้านเดี่ยวมาก่อนมีความเห็นว่าที่เดิมมีสัดส่วนที่เท่ากับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เช่นเดียวกับกับผู้ที่เคยอยู่บ้านแถวมาก่อน โดยมีส่วนน้อยที่เห็นว่าที่อยู่อาศัยเดิมและที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีการระบายน้ำชุมชนดีเท่าๆกัน

เรื่องความรู้สึกเกี่ยวกับสภาพทางสังคมภายในชุมชนในปัจจุบันกับ ประเภทที่พักอาศัยเดิมพบว่า ผู้ที่เคยอยู่บ้านเดิมเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแถวมาก่อนมีความรู้สึกเกี่ยวกับ สภาพทางสังคมภายในชุมชนว่าที่อยู่อาศัยเดิมดีกว่า ส่วนผู้ที่เคยอยู่อาศัยอาคารชุดมาก่อนเห็นว่า ที่อยู่อาศัยเดิมและที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีสัดส่วนที่เท่าๆกัน และเป็นที่น่าสังเกตว่า ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันดีกว่าที่อยู่อาศัยเดิมมีความคิดเห็นน้อยมาก ในทุกกลุ่ม

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัย พบว่าความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก มีความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมของอาคารชุดที่คล้ายคลึงกัน และแตกต่างกัน ดังนั้นได้ทำการพิจารณาประกอบการเสนอแนะใน 2 ลักษณะ กล่าวคือ สภาพแวดล้อมในลักษณะที่ผู้พักอาศัยที่พึงพอใจคล้ายคลึงกัน และ สภาพแวดล้อมใดบ้างที่ผู้พักอาศัยไม่พึงพอใจ เพื่อจะเป็นข้อมูลในการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดขนาดเล็กต่อไปในอนาคต ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

ก. ทำเลที่ตั้งของอาคารชุด ผู้พักอาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่พึงพอใจกับระยะทางไปร้านค้าย่อย ซึ่งจะเห็นว่าทำเลที่ตั้งของอาคารชุดขนาดเล็ก มีระยะทางใกล้ร้านค้าย่อยใกล้เป็นที่พอใจของผู้พักอาศัยในอาคารชุด เพราะทำให้ผู้พักอาศัยในอาคารชุดไม่ต้องเสียเวลาไปซื้อของใช้ประจำวันนับว่าเป็นสิ่งที่ดี ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้มีระยะทางที่พอใจคือระยะ 700 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนทำเลที่ตั้งของอาคารชุดที่ผู้พักอาศัยพึงพอใจน้อยหรือไม่พึงพอใจ คือ ระยะทางไปทำงาน ซึ่งทำให้เสียเวลาในการเดินทาง ประกอบกับการจราจรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ประสบกับสภาพการจราจรติดขัด ดังนั้นการแก้ปัญหาในการเดินทางได้ ก็จะทำให้ผู้พักอาศัยพอใจกับทำเลที่ตั้งของอาคารชุด ซึ่ง ผู้ประกอบการควรก่อสร้างอาคารชุดให้ใกล้แหล่งงาน และ รัฐควรจะมีการปรับปรุงระบบการจราจรให้คล่องตัวมากขึ้น ซึ่งในการศึกษาค้างนี้ผู้พักอาศัยไม่พอใจกับระยะทางไปทำงานไกล 12 กิโลเมตร

ส่วนปัจจัยที่ทำให้ผู้พักอาศัยพึงพอใจในด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุด คือ ระยะทางไปทำงาน ดังนั้น อาคารชุดที่จะตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยมากที่สุด จะต้องอยู่ใกล้แหล่งงานในระยะทางที่น้อยกว่า 12 กิโลเมตรเพื่อที่เดินทางไปทำงานได้สะดวกไม่เสียเวลาในการเดินทางไปทำงานและประหยัดค่าใช้จ่าย ในส่วนของรัฐควรมีการวางผังเมืองโดยจัดให้มีการผสมผสานกันระหว่างพื้นที่พักอาศัยกับพื้นที่ที่เป็นแหล่งงานให้อยู่ใกล้กัน ส่วนของปัจจัยรองลงมาที่มีผลต่อความพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้งคือ มีบริการขนส่งมวลชนผ่านที่พักอาศัยมากเพื่อที่ผู้พักอาศัยเดินทางเข้าถึงที่พักอาศัยได้สะดวก ดังนั้น รัฐควรมีการจัดรถบริการขนส่งมวลชนให้เข้าถึงที่พักอาศัยให้มากสำหรับบริการให้ผู้พักอาศัยในอาคารชุด ให้มีความสะดวกในการเข้าถึงที่พักได้ง่าย

ข. ในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคารชุด ผู้พักอาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่ชอบที่มีความสูงห้องประมาณ 3 เมตร ซึ่งแสดงให้เห็นว่า การก่อสร้างอาคารชุดในส่วนของห้องชุดมีความสูงของห้องเป็นที่พอใจของผู้พักอาศัย ในส่วนของสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ผู้พักอาศัยพึงพอใจน้อยหรือไม่พึงพอใจ คือ สถานที่ประกอบอาหารไม่มีให้ ระเบียงซักล้างมีขนาดกว้าง 2 ตารางเมตร และจำนวนห้องนอนไม่มีเป็นสัดส่วนให้ ดังนั้นผู้ประกอบการควรมีการขยายพื้นที่ให้กว้างขึ้น และจัดพื้นที่ที่ผู้พักอาศัยต้องการให้เป็นที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยมากขึ้น เช่น ห้องนอน และห้องประกอบอาหารควรมีการจัดให้เป็นสัดส่วน

ส่วนปัจจัยที่ทำให้ผู้พักอาศัยพึงพอใจทางด้านกายภาพมากที่สุด คือขนาดห้องชุด รองลงมาคือ แสงสว่างภายในห้องต้องเพียงพอกับการอ่านหนังสือในห้องได้ จำนวนห้องนอนควรมีเป็นสัดส่วน ควรมีระบบปรับอากาศภายในห้องพัก และกลิ่นจะต้องไม่รบกวนผู้พักอาศัย ดังนั้น ผู้ประกอบการควรก่อสร้างอาคารชุด ให้ตรงตามความต้องการของผู้พักอาศัยมากที่สุดสามารถตอบสนองความพึงพอใจของผู้พักอาศัยมากที่สุด

ค. การให้บริการของผู้ประกอบการในอาคารชุด ผู้พักอาศัยในอาคารชุดขนาดเล็กส่วนใหญ่พึงพอใจกับการไหลของน้ำมากที่สุด เพราะระบบการจ่ายน้ำในอาคารชุดเป็นแบบสูบขึ้นแล้วจ่ายลง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอาคารชุดมีการจัดระบบการจ่ายน้ำเป็นอย่างดี แต่การให้บริการของผู้ประกอบการที่ผู้พักอาศัยพึงพอใจน้อยหรือไม่พึงพอใจได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ เช่น สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ฯลฯ พบว่ามีให้น้อยมาก บางโครงการไม่พบว่ามีให้เลย ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้ผู้พักอาศัยใช้ในยามพักผ่อนเมื่อมีเวลาว่าง ดังนั้น ผู้ประกอบการ ควรเพิ่มพื้นที่ในการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยเพิ่มขึ้น และรัฐควรมีการเข้มงวดในการจัดพื้นที่เพื่อการพักผ่อน ให้กับผู้พักอาศัยให้มีเพียงพอกับความต้องการมากขึ้น

มีปัจจัยที่ทำให้ผู้พักอาศัยในอาคารขนาดเล็กพอใจในด้านการให้บริการ คือ จำนวนลิฟท์มีให้เกือบทุกโครงการ รองลงมาคือ ขนาดถนนในการศึกษานี้ กว้าง 11 เมตร ระบบโทรศัพท์มีทั้งสายตรง และผ่านศูนย์ให้ มีระบบตัดไฟอัตโนมัติ มีระบบน้ำสำรอง และมีปริมาณไฟฟ้าในห้องให้เฉลี่ย 12 แอมป์ ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ผู้ประกอบการควรมีให้ กับผู้พักอาศัยในอาคารชุดขนาดเล็ก จึงจะสนองตอบความต้องการของผู้พักอาศัยมากที่สุด

ง. สภาพทางสังคม และการจัดระเบียบในอาคารชุด ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่พึงพอใจเกี่ยวกับความเงียบสงบในอาคารชุด ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้พักอาศัยมีความเกรงใจกันในการพักอาศัยร่วมกันในอาคารชุด ในส่วนที่ไม่พึงพอใจได้แก่ การบริหารงานนิติบุคคลในอาคารชุด ซึ่งในการบริหารงานในอาคารชุดนั้น จากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่แล้วผู้พักอาศัยเป็นผู้จัดตั้งผู้บริหารงานในอาคารชุดขึ้น ดังนั้นในระยะแรกผู้ประกอบการควรหาผู้ที่มีประสบการณ์ในการในการบริหารงานในอาคารชุดมาบริหารงานก่อน เพื่อให้มีรูปแบบที่ชัดเจน และเป็นระบบมากขึ้น แล้วจึงจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่ตามความต้องการของผู้พักอาศัย

ส่วนปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้พักอาศัยพึงพอใจในด้านสังคมและการจัดระเบียบคือ ความพลุกพล่านซึ่งในอาคารชุดไม่ควรมีความพลุกพล่าน รองลงมาคือกิจกรรมในอาคารชุดควรมีการจัดกิจกรรมกันภายในอาคารชุดเพื่อสร้างความสามัคคีกัน และรู้จักกัน ดังนั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด สามารถนำประเด็นดังกล่าวไปดำเนินการได้ต่อไป

จ. ส่วนความรู้สึกเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิม กับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันในด้านต่างๆ

จากการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุดมีความคิดเห็นเกี่ยวกับรายละเอียดด้านตัวอาคารที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย(บริเวณบ้านหรือโครงการ) ด้านสภาพแวดล้อมชุมชน ทำเลที่ตั้งมีความคิดเห็นเท่าๆกันเป็นส่วนน้อย ผู้ที่เห็นว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันดีกว่าเดิมเป็น

ส่วนใหญ่ ได้แก่ตัวอาคารหรือห้องพักสาธารณูปโภคชุมชน การดูแลรักษา การระบายน้ำบริเวณบ้าน ความสะอาดภายในโครงการ ความปลอดภัยในชุมชน ระยะเวลาในการเดินทาง สาธารณูปโภคภายในโครงการ พื้นที่โล่งภายในชุมชน และการระบายน้ำชุมชน โดยเฉพาะสาธารณูปโภคชุมชนและการเข้าถึงสะดวก มีความคิดเห็นว่าที่พักอาศัยปัจจุบันดีกว่ามาก ซึ่งนับว่าเป็นสิ่งที่ดี ที่โครงการอาคารชุดได้จัดให้มีสาธารณูปโภคที่ดี มีการดูแลรักษาความสะอาดในโครงการเป็นอย่างดี ประกอบกับมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย และที่เห็นว่าที่เดิมดีกว่า คือ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางแต่ละวัน ซึ่งผู้ประกอบการควรจัดสร้างที่อยู่อาศัยต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปประกอบกิจการต่างๆ ให้ลดค่าใช้จ่ายลงได้บ้าง ส่วนสภาพทางสังคมในชุมชน ควรจัดให้อาคารชุดขนาดเล็กอยู่ในสภาพทางสังคมที่ไม่หนาแน่นมากนัก ซึ่งโครงการอาคารชุดควรจัดตั้งให้น้อยอาคารมากที่สุดเพื่อลดความวุ่นวายในโครงการ

ในส่วนของการศึกษาประสิทธิภาพเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่เคยมีมา โดยดูจากประเภทที่อยู่อาศัยเดิม มีผลต่อความรู้สึกเปรียบเทียบในด้านต่างๆคือ

ความรู้สึกตัวอาคารที่พักอาศัยหรือห้องพัก การดูแลรักษา ความสะอาดภายในโครงการ สาธารณูปโภคภายในโครงการ พื้นที่โล่งภายในชุมชน การระบายน้ำชุมชน พบว่าผู้ที่เคยอยู่ในอาคารชุดมาก่อน มีความรู้สึกว่าตัวที่พักอาศัยในปัจจุบันดีกว่าบ้านเดิม ซึ่งนับว่าเป็นสิ่งที่ดีในโครงการอาคารชุดขนาดเล็กที่จัดให้

แต่ในส่วนของพื้นที่โล่งภายในบริเวณที่พักอาศัย และสภาพทางสังคมในชุมชน พบว่าที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวมีความเห็นว่าที่เดิมดีกว่า ดังนั้นผู้ประกอบการควรจัดพื้นที่โล่งในบริเวณที่พักอาศัยให้เหมือนที่เดิมที่ผู้พักอาศัยเคยอยู่ และควรจัดสภาพสังคมให้เหมือนเดิมด้วย

น่าจะมีการศึกษาสภาพทางสังคมของผู้พักอาศัยในบ้านเดี่ยว และผู้พักอาศัยในอาคารชุดว่ามีลักษณะทางสังคมด้านใดที่ทำให้พอใจ และส่งเสริมอาคารชุดให้ดีขึ้นกว่าในปัจจุบัน

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- กานดา ธรรมปรีชา. "ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ในเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต." วิทยานพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาสิ่งแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล, 2526.
- กุลทลพิทย์ มาลากุล ณ อยุธยา. "ศึกษาเปรียบเทียบความพอใจระหว่าง ผู้อยู่อาศัยในแฟลตกับเรือนแถว : กรณีโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2." วิทยานพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.
- จกกฤษณ์ นรนิติผดุงการ และสินี กมลนาวัน. "สภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตดินแดง, ห้วยขวาง." กรุงเทพมหานคร : สำนักวิจัยสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2518.
- เนตรนภิส นาควัชระ และสุวัฒนา สุกใส. ทัศนคติและความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมของผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : สถาบันวิจัยสภาพแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2521.
- ลัดดาวัลย์ หวังพานิช. สถิติเพื่อการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์และสังคมศาสตร์. กรุงเทพมหานคร : สำนักทดสอบทางการศึกษาและจิตวิทยา มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร,
- วิมลสิทธิ์ ทริยางกูร. "พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต", หน้า 110.
- _____. ผลกระทบของสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ต่อความรู้สึกผู้อยู่แฟลต. กรุงเทพมหานคร : โครงการเผยแพร่การวิจัย ฝ่ายวิจัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.
- _____. สภาพทางพฤติกรรมในการใช้สอย ในแฟลตเคหะสงเคราะห์. กรุงเทพมหานคร : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.
- สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์. ระเบียบวิจัยทางสังคมศาสตร์. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2532.

สุชาติ ประสิทธิ์จุลินธุ์ และลัดดาวัลย์ รอดมณี เทคนิคการวิเคราะห์ตัวแปรหลายตัวสำหรับการวิจัยทางสังคมศาสตร์. กรุงเทพมหานคร : หจก.ภาพพิมพ์, 2528.

สิทธิ์ชัย ตันติพิพัฒน์. บทบาทอาคารชุดราคาถูกในการแก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัยให้กับคนจน ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล. หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ภาครัฐร่วมเอกชน, รุ่นที่ 4.

สมหมาย โค้วคชาภรณ์ และคณะ. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2534/2535. กรุงเทพมหานคร : คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2536:

อดิน รพีพัฒน์ และคณะ. สลัม ปัญหาและแนวทางแก้ไข. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2525.

สำนักนโยบายและแผน. สถิติรายปี กรุงเทพมหานคร 2534. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2535.

ภาษาอังกฤษ

Abernethy, James J. "Psychological and Social and Sociological Considerations in The Design of Cost Housing Units." oktay Ural (ed.), Procudings if the International Symposium on Low Cost Housing Problums Related to Urban Renerval and Development, University of Missouri Rolla, 1970.

Barrie, Needham. How cities Work : An Introduction. Oxford : Pergamon Press, 1977.

Becker, Franklin D. Design for Living : The Residents' View of Milti Family Housing. New York : Comell University, 1975.

Brain, Goodall. The Economic of Urban Area. Great Britain : Biddles Ltd. Guildford, Surry 1974.

Clare, Cooper. Easter Hill Village : Some Implicationg of Design. New York : The Free Press, 1975.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Coopera, Clase, et al. Residential Dissatisfaction in multi-family Housing. Uni. of California, Berkeley 1972.

Francescato, Guido. Predictors of Residents Satisfaction in High-Rise and Lorise Housing. Human Response to tall Building, 1977, pp.162-181.

Goodstadt. "Urban Housing in Hong Kong." 1945-1963.

Harold, Carter. The Study of Urban Geography. 2d ed. London : Edward Arnold, 1975.

Harold, Carter. The Study of Urban Geography. London : Edward Arnold, 1975.

Hirsch. Urban Economic Analysis. 1975, pp. 56-57.

Ken, Angela W.S. "A Study of Neighbourly Interaction in Public Housing : The Case of Hong Kong." in Public Housing in Hong Kong, Hong Kong : Heinemann Educational Book, 1978.

K.J, Button. Urban Economics. London : Macmillan Press, 1976.

Harold, Carter. The Study of Urban Geography. 2d ed. London : Edward, 1975.

Lee, Andrew L.C. and Kwok. Z.K. Housing in Hong Kong. An Anatomy of the Government's 10 year Housing Programme. Research and Development Center, 1973.

Maslow, Abraham M. Motivation and Personality. New York : Harper and Brothers, 1954.

Newman, Sandra J. Human Response to tall Buildings. Pennsylvania : Dowden Hutchinson & Ross, 1977.

Norcross, Carl. TownHouse & Condominium : Resident's Likes and Dislikes. 1973, pp. 9.

Raymon E, Murphy. The American City : An Urban Geography. New York : McGraw-Hill, 1966.

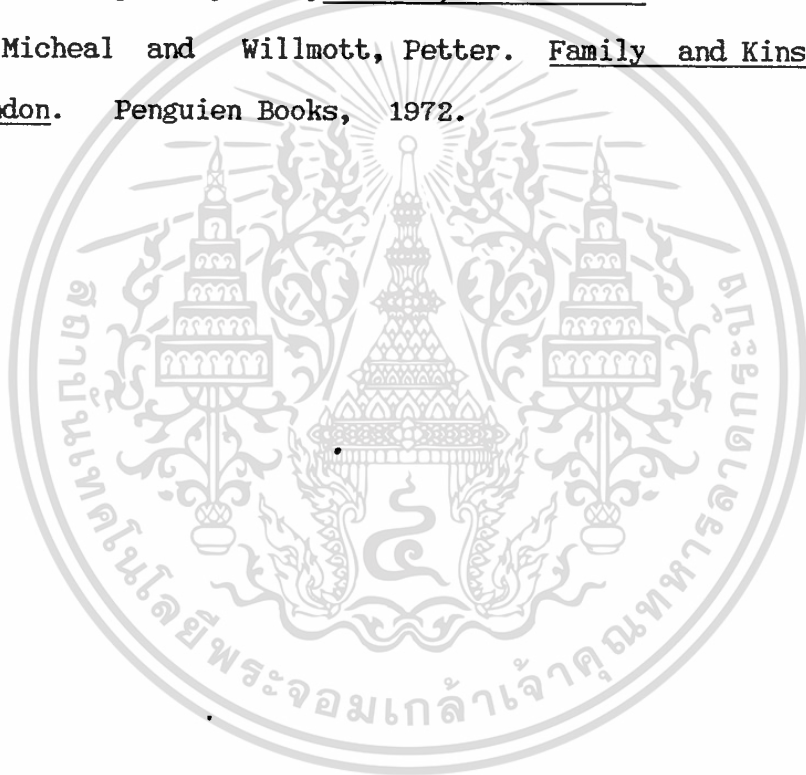
Shelley, Maynad W. Responding to Social Change. Pennsylvania :
Dowden Hutchinson & Ross, 1975.

Werner Z, Hirsch. Urban Economic Analysis. New york : mc
Graw-Hill, 1975.

William H, Claire. Handbook on Urban Planning. Canada : Van
Nortrand Reinhold, 1973.

Yeh, Stephen H.K and Lee, Tan Soo. Public Housing in Singapore A
Multi-Disciplinary Study. 1975, P.214-239.

Young, Micheal and Willmott, Petter. Family and Kinship is East
London. Penguien Books, 1972.





บัณฑิตศึกษา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง
กรุงเทพฯ 10520

กรกฎาคม 2536

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบแบบสอบถาม
เรียน ท่านเจ้าของบ้าน

ด้วย นางสาวธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรการวางแผนภาค
และเมืองมหาวิทยาลัย สาขาวิชาการวางแผนชุมชน และสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง มีความประสงค์ขอความอนุเคราะห์
ในการตอบแบบสอบถาม เพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "ความพึงพอใจของผู้พักอาศัย
ในอาคารชุดระดับราคาประหยัดในกรุงเทพมหานคร และ ปริมณฑล "

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์แก่นักศึกษา ที่มาติดต่อขอสอบถาม
ท่าน และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย อนึ่งทางคณะขอรับรองว่าข้อมูลต่างๆที่ท่านมอบให้ใน
ครั้งนี้จะนำมาใช้เพื่อศึกษาเท่านั้น

ขอแสดงความนับถือ

(นายพันธุ์ชาย เลือสุวรรณศรี)

รองคณบดีฝ่ายบัณฑิต

ปฏิบัติราชการแทนคณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

แบบสอบถาม การศึกษาความพึงพอใจในอาคารชุด

โปรดตอบทุกข้อ โดยขีด / ใน [] หน้าคำตอบที่ท่านเลือกหรือเติมคำตอบในช่องว่าง 1-4/
ส่วนที่ 1 ผู้อยู่อาศัย

1. ถามเกี่ยวกับสมาชิกในครัวเรือนของท่านทั้งที่อยู่ในอาคารชุด และที่อยู่อื่น

สมาชิกในครอบครัว	เพศ	อายุ	สัมพันธ์กับ หัวหน้าครัวเรือน	รายได้ทั้งหมดของแต่ละ บุคคล (บาท/เดือน)	อาศัยอยู่ใน อาคารชุดนี้ หรือไม่
	-	-			
	5/	6-7/			
บุคคลที่ 1 ตัวท่านเอง					
บุคคลที่ 2					
บุคคลที่ 3					
บุคคลที่ 4					
บุคคลที่ 5					
บุคคลที่ 6					

8/ 9-10/

11-16/ 17-18/

2. ระดับการศึกษา

- [] ต่ำกว่ามัธยมศึกษา [] อุดมศึกษา
[] มัธยมศึกษา-อาชีวศึกษา [] อื่น ๆ ระบุ.....

ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย

- 19/

3. ก่อนเข้าอยู่ในคอนโดมิเนียม ท่านพักอาศัยอยู่ในเขต.....จังหวัด.....

- 20/

4. ก่อนเข้าอยู่ในคอนโดมิเนียม ท่านพักอาศัยในที่พักอาศัยประเภท

- [] ห้องแถว [] บ้านแถว
[] บ้านแฝด [] แฟลตและคอนโดมิเนียม
[] บ้านเดี่ยว [] อื่น ๆ ระบุ.....

- 21/

5. ห้องชุดที่ท่านอาศัยอยู่นี้ ครอบครัวยุของท่าน

- [] เป็นเจ้าของ [] เช่า
[] อยู่ฟรี (เป็นของญาติหรือเพื่อน)

- 22/

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	ข้อนี้สำหรับผู้วิจัย
6. ค่าใช้จ่ายในการครอบครอง	— — — — — 23-29/
ในกรณีที่ท่านเป็นเจ้าของ ท่านซื้อห้องชุดในราคา...บาท เมื่อพ.ศ...	— — 30-31/
ในกรณีที่ท่านเช่า ค่าเช่าห้องเดือนละ.....บาท	— — — — — 32-36/
7. ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	
ค่าน้ำเดือนละ.....บาท	— — — — — 37-40/
ค่าไฟฟ้าเดือนละ.....บาท	
ค่าโทรศัพท์เดือนละ.....บาท	
ค่าบำรุงรักษาเดือนละ.....บาท	— — — — — 41-44/
อื่น ๆ (ระบุ) เดือนละ.....บาท	
<u>ส่วนที่ 2 ถามเกี่ยวกับอาคารชุดและห้องชุดของท่าน</u>	
8. ห้องชุดของท่านอยู่ชั้นที่.....	— — 45-46/
9. ในห้องชุดท่านมีจำนวนหน้าต่าง.....บาน	— 47/
10. ท่านใช้อุปกรณ์อะไรช่วยในการระบายอากาศของห้องชุดท่าน	
พัดลม.....% ของพื้นที่ทั้งหมด	— — — — — 48-50/
แอร์ปรับอากาศ.....% ของพื้นที่ทั้งหมด	— — — — — 51-53/
อื่น ๆ (ระบุ).....% ของพื้นที่ทั้งหมด	
11. ในบริเวณที่ใช้แสงสว่างเพียงพอกับการอ่านหนังสือ	— 54/
(โดยไม่ต้องใช้แสงไฟฟ้า) ☐ พอ ☐ ไม่พอ	
12. ในบริเวณห้องอเนกประสงค์มีแสงสว่างเพียงพอกับการอ่านหนังสือ	— 55/
(โดยไม่ต้องใช้แสงไฟฟ้า) ☐ พอ ☐ ไม่พอ	
13. ห้องของท่าน	— 56/
☐ มีผนังติดกับห้องข้างเคียง 1 ด้าน	
☐ มีผนังติดกับห้องข้างเคียง 2 ด้าน	
14. ภายในห้องของท่าน ท่านได้ยินเสียงใดบ้างจากภายนอกห้องชุด	
(ขีดถูกทุกข้อที่ได้ยิน)	
☐ เสียงพูดปกติ	— 57/
☐ เสียงโทรทัศน์ เครื่องเสียงที่ดังกว่าเสียงพูดปกติ	— 58/
☐ เสียงคนทะเลาะกัน หรือเครื่องเสียงที่ดังกว่าปกติ	— 59/

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย

- | | |
|---|--------------|
| 15. ในห้องชุดท่านได้รับกลิ่นรบกวนจาก (ขีดถูกได้ทุกข้อที่ได้กลิ่น) | |
| ☐ ชยะ | — 60/ |
| ☐ น้ำเสีย | — 61/ |
| ☐ อื่น ๆ (ระบุ)..... | — 62/ |
| 16. ห้องชุดของท่านห่างจากลิฟท์ หรือบันไดรวมประมาณ.....เมตร | — 63-64/ |
| 17. ห้องชุดของท่านห่างจากบันไดหนีไฟประมาณ...เมตร (ถ้าไม่มีใส่ 0) | — 65-66/ |
| 18. ภายใน 1 วัน ท่านอยู่ในห้องชุดเป็นเวลา ชั่วโมง | — 67-68/ |
| 19. ที่ทำงานท่านอยู่ที่ถนน.....ห่างจากที่นี่ประมาณ.....กิโลเมตร | — 69-70/ |
| | <u>1</u> 72/ |
| 20. ท่านเข้าร่วมกิจกรรมของสมาชิกในอาคารชุดมากน้อยเพียงใด | |
| ☐ เข้าร่วมทุกครั้ง | |
| ☐ เข้าร่วมมากกว่าครึ่งหนึ่งของกิจกรรมที่จัด | |
| ☐ เข้าร่วมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของกิจกรรมที่จัด | — 5/ |
| ☐ ไม่เข้าร่วมเลย | |
| ☐ ไม่เคยมีการจัดกิจกรรมร่วมกันระหว่างสมาชิก | |
| 21. เพื่อนบ้านท่านมีมนุษยสัมพันธ์หรือไม่ | — 6/ |
| ☐ ดี ☐ ไม่ดี ☐ พอสมควร | |
| 2. เพื่อนบ้านท่านมีความพลุกพล่านรบกวนคนอื่นอย่างไร | |
| ☐ มาก ☐ ปานกลาง | — 7/ |
| ☐ น้อย ☐ ไม่มีเลย | |
| 23. เมื่อท่านต้องการความช่วยเหลือจากเพื่อนบ้านท่านคิดว่า | |
| ☐ ได้รับความช่วยเหลือโดยทันที | — 8/ |
| ☐ ได้รับความช่วยเหลือบางครั้ง | |
| ☐ ไม่ได้ได้รับความช่วยเหลือเลย | |

ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย

24. เมื่อท่านมีความจำเป็นต้องทั้งห้องชุดท่าน และขอให้เพื่อนในอาคารชุด
ช่วยดูแลท่านคิดว่าเพื่อนบ้านท่าน
- ☐ ยินดีที่จะช่วย
- ☐ รับที่จะช่วยอย่างเสียไม่ได้
- ☐ ไม่รับที่จะช่วยเลย
25. ท่านคิดว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดทั้งหมดมีระดับการศึกษา
- ☐ สูงกว่าท่าน
- ☐ เท่า ๆ กับท่าน
- ☐ ต่ำกว่าท่าน
26. ท่านคิดว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีฐานะการเงิน
- ☐ สูงกว่าท่าน
- ☐ เท่า ๆ กับท่าน
- ☐ ต่ำกว่าท่าน
27. ท่านคิดว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีฐานะทางสังคม
- ☐ สูงกว่าท่าน
- ☐ เท่า ๆ กับท่าน
- ☐ ต่ำกว่าท่าน

- 9/

- 10/

- 11/

- 12/

ส่วนที่ 3 ระดับความพึงพอใจ

ต่อไปนี้จะถามถึงความพึงพอใจของท่านที่มีต่อ อาคารชุดและห้องชุดที่ท่านอยู่ในด้านต่าง ๆ โปรดตอบทุกข้อ โดยขีดเครื่องหมาย / ในช่องที่ตรงกับระดับความพึงพอใจของท่าน

13-31/

ความรู้สึของท่านเกี่ยวกับ	ระดับความพึงพอใจ				
	พอใจมาก	พอใจ	เฉย ๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
1. ขนาดห้องชุด					
2. หน้ากว้างของห้องชุด					
3. จำนวนห้องนอนภายในห้องชุด					
4. จำนวนห้องน้ำภายในห้องชุด					
5. สถานที่ใช้ประกอบอาหาร					
6. ที่ซักและที่ตากผ้าภายในห้องชุด					
7. ความสูงจากพื้นห้องถึงเพดานห้อง					
8. การระบายอากาศภายในห้องชุด					
9. แสงสว่างในห้องชุดท่าน					
10. การควบคุมเสียงรบกวนจากห้องอื่น ๆ					
11. จำนวนไฟฟ้าที่ใช้ในห้อง					
12. การไหลของน้ำที่ใช้ในห้อง					
13. ความคมชัดในการดูโทรทัศน์ในห้อง					
14. ระบบโทรศัพท์ที่ใช้ในห้อง					
15. ชั้นที่ท่านอยู่					
16. ความสะดวกในการขึ้น-ลงภายในอาคาร					
17. ระยะทางจากห้องท่านไปยังลิฟท์-บันได					
18. ความกว้างของทางเดินหน้าห้องชุด					
19. ความสว่างภายในตัวอาคารชุด					

ความรู้สึกของท่านเกี่ยวกับ	ระดับความพึงพอใจ				
	พอใจมาก	พอใจ	เฉยๆ	ไม่พอใจ	ไม่พอใจมาก
20. ขนาดถนนภายในโครงการ					
21. จำนวนที่จอดรถภายในโครงการ					
22. ความสะดวกในการเข้า-ออกอาคาร					
23. จุดทิ้งขยะภายในโครงการ					
24. การระบายน้ำเสีย					
25. ความสะอาดของอาคาร					
26. สิ่งอำนวยความสะดวกสบายที่จัดให้ภายในโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ ฯลฯ					
27. ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ					
28. ระยะทางจากอาคารชุดไปยังที่ทำงาน					
29. ระยะทางที่ท่านเดินทางไปซื้อของ					
30. ระยะทางจากอาคารชุดไปห้างสรรพสินค้า					
31. ระยะทางจากอาคารชุดไปยังถนนใหญ่					
32. ระยะทางจากอาคารชุดไปยังป้ายรถเมล์					
33. ระยะทางจากอาคารชุดไปยังคิวรถรับจ้าง					
34. สายรถเมล์ที่วิ่งบนถนนใหญ่ใกล้โครงการ					
35. การมีน้ำใจของเพื่อนบ้านภายในอาคารชุด					
36. การมีกิจกรรมร่วมกันภายในอาคารชุด					
37. ความเงียบสงบภายในอาคารชุด					
38. การเป็นส่วนตัวภายในอาคารชุด					
39. ระเบียบข้อบังคับภายในอาคารชุด					
40. การบริหารงานของนิติบุคคลในอาคารชุด					
41. การมีส่วนร่วมในการบริหารในอาคารชุด					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 4 ขอให้ท่านเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิมกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ในเรื่องต่อไปนี้
โดยขีด / ในช่องที่ตรงกับความเป็นจริงของท่าน

54-68/

เรื่อง	ที่เสียดีกว่าเดิม	ที่เดิมดีกว่า	เท่า ๆ กัน
1.ตัวที่อยู่อาศัย - ตัวอาคารที่พักอาศัย หรือห้องพัก - การดูแลรักษา			
2.สภาพแวดล้อมที่พักอาศัย (ในบริเวณบ้าน-โครงการ) - พื้นที่โล่งภายในบริเวณบ้าน - การระบายน้ำ - ความสะอาด - สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์			
3.สภาพแวดล้อมชุมชน - พื้นที่โล่งในชุมชน - การระบายน้ำชุมชน - สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ - สาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาล สวนสาธารณะ - สภาพทางสังคม เช่น การเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่กัน - ความปลอดภัย			
4.ทำเลที่ตั้ง - การเข้าถึง สะดวกสบาย - เวลาที่ใช้เดินทางประจำวัน - ค่าใช้จ่ายที่ใช้เดินทางประจำวัน			

2 72/

แบบสอบถามสำหรับผู้ประกอบการ

ตอบคำถามต่อไปนี้ตามท่านที่เป็นหัวหน้าครัวเรือน โปรดตอบทุกข้อ โดยขีด / ใน [] หน้าคำตอบที่ท่านเลือก หรือเติมคำตอบในช่องว่าง.....

	ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย
1. ขนาดพื้นที่โครงการมีเนื้อที่ทั้งหมด.....ไร่.....ตารางวา	— — — 5-8/
2. จำนวนหน่วยทั้งหมดภายในโครงการมี.....หน่วย	— — — 9-11/
3. โครงการท่านมีจำนวนชั้น.....ชั้น	— — — 12-13/
4. ในแต่ละชั้นมีห้องทั้งหมด.....หน่วย	— — — 14-15/
5. โครงการเริ่มขายเมื่อปีพ.ศ.....	— — — 16-17/
แบบห้องชุดที่แพงที่สุดราคา.....บาท	— — — — 18-24/
แบบห้องชุดที่ถูกที่สุดราคา.....บาท	
6. ขนาดในห้องชุดมีเนื้อที่.....ตารางเมตร	— — — 25-27/
7. จำนวนห้องน้ำที่ท่านจัดให้ภายในห้องชุดมีกี่ห้อง.....ห้อง	— — — 28/
8. จำนวนห้องนอนที่เป็นสัดส่วนท่านจัดให้มีกี่ห้อง.....ห้อง	— — — 29/
9. ระเบียงซักล้างและส่วนที่ใช้ตากผ้ามีเนื้อที่....ตารางเมตร (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — — 30-32/
10. ห้องครัวที่เป็นสัดส่วนมีขนาดเนื้อที่.....ตารางเมตร (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — — 33-35/
11. ความสูงจากพื้นห้องถึงเพดานห้องสูง.....เมตร	— — — 36-38/
12. ความกว้างทางเดินหน้าห้องแต่ละห้องกว้าง.....เมตร	— — — 39-41/
13. ท่านขอไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงสำหรับใช้ในโครงการนี้...แอมป์แปร์	— — — 42-44/
14. ไฟฟ้าที่จัดให้แต่ละห้องให้ใช้ได้.....แอมป์แปร์	— — — 45-46/
15. ภายในโครงการท่านจัดระบบไฟฉุกเฉินหรือไม่..... (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — — 47/
16. มีระบบตัดไฟอัตโนมัติเมื่อใช้ไฟเกินหรือไม่..... (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — — 48/
17. ระบบการจ่ายน้ำของท่านจัดให้ผู้อยู่อาศัยแบบ.....	— — — 49/
18. ปริมาณน้ำในถังกักที่ระดับพื้น.....ลูกบาศก์เมตร	— — — 50-52/
19. ปริมาณน้ำในถังกักยอดอาคาร.....ลูกบาศก์เมตร	— — — 53-55/
20. ท่านมีระบบเก็บน้ำสำรองหรือไม่..... (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — — 56/

ข้อนี้สำหรับผู้วิจัย

21. ที่จอดรถภายในโครงการเป็นแบบ.....	— 57/
22. จำนวนที่จอดรถ.....ที่ต่อห้อง	— — 58-60/
23. วัสดุพื้นผิวจราจรของถนนภายในโครงการเป็น.....	— 61/
24. ผิวจราจรกว้าง.....เมตร	— 62/
25. ในอาคารชุดท่านมีลิฟท์.....ตัว (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— 63/
26. ท่านจัดระบบโทรศัพท์ในอาคารชุดท่านหรือไม่..... (ถ้ามี) เป็นแบบไหน	
[] สายตรง	[] ผ่านศูนย์
[] ไม่มี	[] อื่น ๆ (ระบุ).....
27. โครงการท่านมีระบบเสอาอากาศรวมหรือไม่..... (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— 65/
28. ท่านจัดทำระบบเก็บขยะแบบใด.....	— 66/
29. ท่านมีระบบกำจัดน้ำเสียแบบ.....	— 67/
30. ภายในโครงการจัดให้มีการทำความสะอาดภายใน และภายนอกอาคารชุดแบบใด.....	— 68/
31. ภายในโครงการมีระบบสัญญาณเตือนภัยควันหรือไม่... (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— 69/
32. ภายในโครงการมีระบบการป้องกันอัคคีภัยแบบ	— 70/
[] หัวดับเพลิง	[] น้ำยาดับเพลิง
[] อื่น ๆ (ระบุ).....	
33. มีบันไดหนีไฟกว้าง.....เมตร (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — 5-7/
34. มียามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงหรือไม่.....	— 8/
35. มีระบบตรวจคนเข้า ออกบริเวณประตูทางเข้าโครงการหรือไม่.....	— 9/
36. มีระบบโทรศัพท์วงจรปิดหรือไม่.....	— 10/
37. มีระบบป้องกันฟ้าผ่าหรือไม่.....	— 11/
38. ภายในโครงการมีสระว่ายน้ำขนาด.....ตารางเมตร (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — 12-14/
39. ภายในโครงการมีสนามเด็กเล่นขนาด....ตารางเมตร (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — 15-17/
40. ภายในโครงการมีส่วนและสนามหญ้าขนาด..ตารางเมตร(ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — 18-20/
41. ภายในโครงการมีห้องกีฬาในร่มขนาด....ตารางเมตร (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — 21-23/
42. ภายในโครงการมีสถานพยาบาลขนาด....ตารางเมตร (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — 24-26/
43. ภายในโครงการมีร้านค้าย่อยรวม.....ตารางเมตร (ถ้าไม่มีใส่ 0)	— — 27-29/

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย

44. จากตัวโครงการไปยังร้านค้าย่อยที่ใกล้ที่สุดเป็นระยะทาง.....กิโลเมตร	30-32/
45. จากตัวโครงการไปยังห้างสรรพสินค้าที่ใกล้ที่สุดเป็นระยะทาง..กิโลเมตร	33-35/
46. จากตัวโครงการไปยังถนนใหญ่เป็นระยะทาง.....กิโลเมตร	36-38/
47. จากโครงการไปยังป้ายรถเมล์เป็นระยะทาง.....กิโลเมตร	39-41/
48. จากโครงการไปยังคิวรถรับจ้างเป็นระยะทาง.....กิโลเมตร	42-44/
49. รถเมล์ที่วิ่งผ่านโครงการมี.....สายอะไรบ้าง.....	45-46/

50. กิจกรรมที่จัดในอาคารชุด

☐ มากกว่าปีละ 10 ครั้ง

☐ 5-9 ครั้งต่อปี

☐ น้อยกว่า 5-9 ครั้งต่อปี

☐ ไม่มีกิจกรรมเลย

47/

51. คณะกรรมการที่บริหารในอาคารชุดเป็นแบบ

☐ บริษัทจัดตั้งให้

☐ ผู้พักอาศัยจัดตั้งขึ้น

48/

แบบสังเกตการณ์

1. สังเกตลักษณะกิจกรรมโดยรอบอาคารชุดที่ศึกษา ว่าเป็นลักษณะใด

☐ ย่านพาณิชย์

☐ ย่านพักอาศัย

☐ ย่านอุตสาหกรรม

2. สังเกตความหนาแน่นของอาคารโดยรอบอาคารชุดที่ศึกษา

☐ หนาแน่นมาก

☐ หนาแน่นปานกลาง

☐ หนาแน่นน้อย



ภาคผนวก ข
แบบทดสอบความเข้าใจของแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดงเมตริกค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ทางด้านปร

Correlations: SATLOC		ZD1	ZD2	ZD3	ZD4	ZD5	DGR	DIO	DGS	SU
SATLOC	1.0000									
ZD1	-.1921*	1.0000								
ZD2	.0542	-.1594	1.0000							
ZD3	.3165**	-.2782**	-.1301	1.0000						
ZD4	-.1295	-.3671**	-.1715	-.2995**	1.0000					
ZD5	.0131	-.2994**	-.1399	-.2442**	-.3222**	1.0000				
DGR	-.1474	.4678**	-.1526	-.3303**	-.0545	-.0300	1.0000			
DIO	-.2857**	.0677	.1197	-.2486**	.0157	.0728	.0763	1.0000		
DGS	-.0709	.2518**	-.1804*	-.2076*	.2451**	-.2310*	-.1581	-.0232	1.0000	
SU	.2849**	.1431	.1313	.6517**	-.5279**	-.2731**	.0630	-.1285	-.2861**	1.0000

N of cases: 173 1-tailed Signif: * -.01 ** -.001
". " is printed if a coefficient cannot be computed

แสดงเมตริกค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ทางตัวแปร

	SATPHC	AGE	EDU	INSTA	MUJ	NFL	WAL	SRO	HIGH	MBE	KITC	VERA	VAIR	NOISE	SME	SMSI	SMO	DRL	CORE	FBP1	FBP2	FBP3
Correlations:	SATPHC	AGE	EDU	INSTA	MUJ	NFL	WAL	SRO	HIGH	MBE	KITC	VERA	VAIR	NOISE	SME	SMSI	SMO	DRL	CORE	FBP1	FBP2	FBP3
	1.0000	1.0000																				
	.0543																					
	-.0528	1.0000																				
	.0190	-.0056																				
	-.1362	-.0803	1.0000																			
	-.3153**	-.0866	-.2210*	1.0000																		
	.0470	-.0920	-.0796	-.0972	1.0000																	
	.4073**	.0546	.2003*	.1580	-.4314**	1.0000																
	-.1792*	-.0563	.1273	.0030	.1297	.0587	1.0000															
	.0359	-.0217	.0827	.1523	-.0464	.4525**	.0913	1.0000														
	.1109	-.1363	.1836*	.1715	-.2699**	.3497**	.0531	.3517**	1.0000													
	.0660	-.1142	.0697	-.3950**	.2970**	.3604**	.1264	.1455	.3161**	.4692**	1.0000											
	.2662**	.1177	.0909	-.2202*	-.1756	.3298**	.1068	.2643**	.0243	.1287	.2039*	1.0000										
	-.2726*	.0692	-.1691	.0527	.0504	-.2751**	.0414	-.1936*	-.0106	-.0478	-.1116	-.1992*	1.0000									
	-.2620**	.0580	.0392	.0473	.0041	-.2446**	.1577	.1547	-.0094	-.1308	-.0552	-.2113*	-.1115	.2243*	1.0000							
	-.1972*	.0580	.0186	-.0298	-.0233	.0739	.1057	.0738	-.1376	.0192	-.1503	-.0297	.0906	.1813*	.1938*	1.0000						
	-.0191	-.0149	.1202	.0245	.0991	-.0735	-.0185	.0756	.1050	.0356	.0067	-.0872	-.0530	.1537	.0880	1.0000						
	.0060	.0100	.0061	.0693	.1291	.0148	-.0796	.0103	.0530	.0278	-.0071	.0588	.0153	.0685	.1045	.2310*	1.0000					
	.1090	-.1440	.1639	.1196	-.3553**	.0716	-.0295	.4291**	-.2390**	.1816*	.2109*	-.2517**	.1436	-.0268	.1703	-.0061	.0371	1.0000				
	.2843**	-.1075	-.0308	-.0886	-.0364	.0799	.0920	.1209	-.1029	.0093	-.0858	.0368	.0773	-.0501	-.0270	.0394	-.1844*	-.0772	1.0000			
	-.0170	.1252	.0716	-.0852	.0241	.0687	-.0271	.1445	.1057	.0939	-.0119	.0502	.0407	.1051	-.0162	.1292	.0075	.1863*	-.0527	1.0000		
	-.2737**	.1862*	.0785	.0037	.0503	-.0255	-.1035	-.0104	.1685	.0570	.0706	.0012	-.0428	.1194	.0135	.0538	.1745	.0590	-.7391**	.2595**	1.0000	
																				-.4588**	.0000	1.0000

N of cases: 173 1-tailed Signif: * < .01 ** < .001

is printed if a coefficient cannot be computed

แสดงเมตริกค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ทางตัวแปร

	SATSER	AGE	EDU	NSTA	AVERAGE	PELE	TEL	LIFT	LKS	WSS	TSR	APS	SVO	FIS	EEM	SMS2	EAU	LIF
Correlations:	1.0000																	
SATSER	1.0000																	
AGE	-.0458	1.0000																
EDU	-.1240	-.1415	1.0000															
NSTA	-.0463	-.0398	.0105	1.0000														
AVERAGE	.0465	-.1738*	.1992*	.1201	1.0000													
PELE	.2836**	.0522	.1817*	-.1706*	.1508	1.0000												
TEL	-.0563	-.1237	.1077	.0521	.2611**	-.1947*	1.0000											
LIFT	.2558**	-.1455	.2369**	-.0507	.4641**	.2769**	.3132**	1.0000										
LKS	.1202	.0657	.0780	.0932	.2212**	.2368**	-.1458	.2323**	1.0000									
WSS	.0597	.0167	.1818*	.0887	.0326	.0785	-.1848*	.3531**	.5338**	1.0000								
TSR	.2062*	-.2147*	.1291	-.0008	.2615**	.2856**	.0265	.6261**	.2937**	.1029	1.0000							
APS	-.1676*	.0563	.0199	-.0312	.0342	-.1811*	.2075*	-.2036*	-.2265**	-.1209	-.5269**	1.0000						
SVO	.2049*	-.0001	.0557	-.2574**	-.2402**	.3571**	-.0937	.3491**	.1507	.2223**	.2584**	-.1034	1.0000					
FIS	.1904*	-.1403	.0934	-.0343	.4863**	.2393**	-.1823*	.6136**	.4426**	.3498**	.6247**	-.3054**	.1277	1.0000				
EEM	.2270**	-.1674*	.0851	-.0463	.3577**	.3142**	.0202	.5646**	.5377**	.2870**	.6842**	-.4213**	.4854**	.7151**	1.0000			
SMS2	.2029*	.0542	.0299	-.0853	-.1394	.2495**	.0117	.3431**	.3121**	.1666*	.3392**	-.5757**	.3587**	.0805	.4045**	1.0000		
EAU	.0502	-.0266	.0848	.0065	.0016	-.0838	.4132**	.1890*	.2923**	.1795*	.4007**	-.0613	.0247	.1735*	.3614**	.2507**	1.0000	
LIF	.1153	-.0159	.2596**	.0941	-.0077	.4820**	-.0068	.1163	.2810**	.2271**	.3565**	-.1636*	.3008**	-.0256	.2394**	.2254**	.3399**	1.00

N of cases: 203 i-tailed Signif: * -.01 ** -.001

... is printed if a coefficient cannot be computed

แสดงเมตริกความสัมพันธ์ความสัมพัทธ์ระหว่างตัวแปร

Correlations: SATSCO																	
SATSCO	SEX	AGE	EDU	NSIA	BCOM1	BCOM2	BCOM3	ACT	L001	L002	L003	B0	TR01	TR02	TR03	TR04	
1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
SEX	-.0537																
AGE	.0369	.2219*															
EDU	-.0852	-.0369	1.0000														
NSIA	-.1479	-.0666	-.0170	.0129													
BCOM1	-.0801	.2020*	.0569	-.1576	1.0000												
BCOM2	.1392	-.1199	.1102	.0385	-.0026	1.0000											
BCOM3	-.0694	-.0646	-.1676	.1075	-.0657	-.4273**	1.0000										
ACT	.1832*	-.0331	.0641	.0559	-.1450	.0894	.0185	1.0000									
L001	.2359**	-.0498	.1213	.0416	.0020	-.0973	.0554	.0336	1.0000								
L002	-.1073	-.0295	-.0964	.0133	.0671	-.0776	.0808	-.0111	-.1259	1.0000							
L003	-.1789*	.0904	-.0504	-.0641	-.0702	.1968*	-.1489	-.0297	-.1566	-.6107**	1.0000						
B0	-.0547	.0999	.0247	-.0607	-.1168	.0945	-.1569	.0743	.0726	-.6010**	-.2660**	1.0000					
TR01	-.2113*	-.0950	-.0979	-.0178	.2410**	-.0475	.0746	-.0329	.0114	-.0888	.0059	.0778	1.0000				
TR02	-.1034	-.0723	.1538	.0591	.0054	.0029	.0151	-.0184	.0382	-.1092	.0919	.0401	-.1325	1.0000			
TR03	.0903	.1620	-.1243	.0710	-.0657	.0572	-.0031	-.0504	-.0118	.1370	.1312	.0344	-.0247	-.1942*	1.0000		
TR04	.1358	-.0455	.0168	-.1381	-.0671	-.0412	-.0557	.0963	-.0372	.0336	-.0387	-.0019	.1399	-.1770*	-.5530**	1.0000	
										.1814*	-.0600	-.0547	-.1356	-.4242**	-.3866**	1.0000	

หน้า 139

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

หน้า 139

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

N of cases: 188 1-tailed Signif.: * - .01 ** - .001

* is printed if a coefficient cannot be computed



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



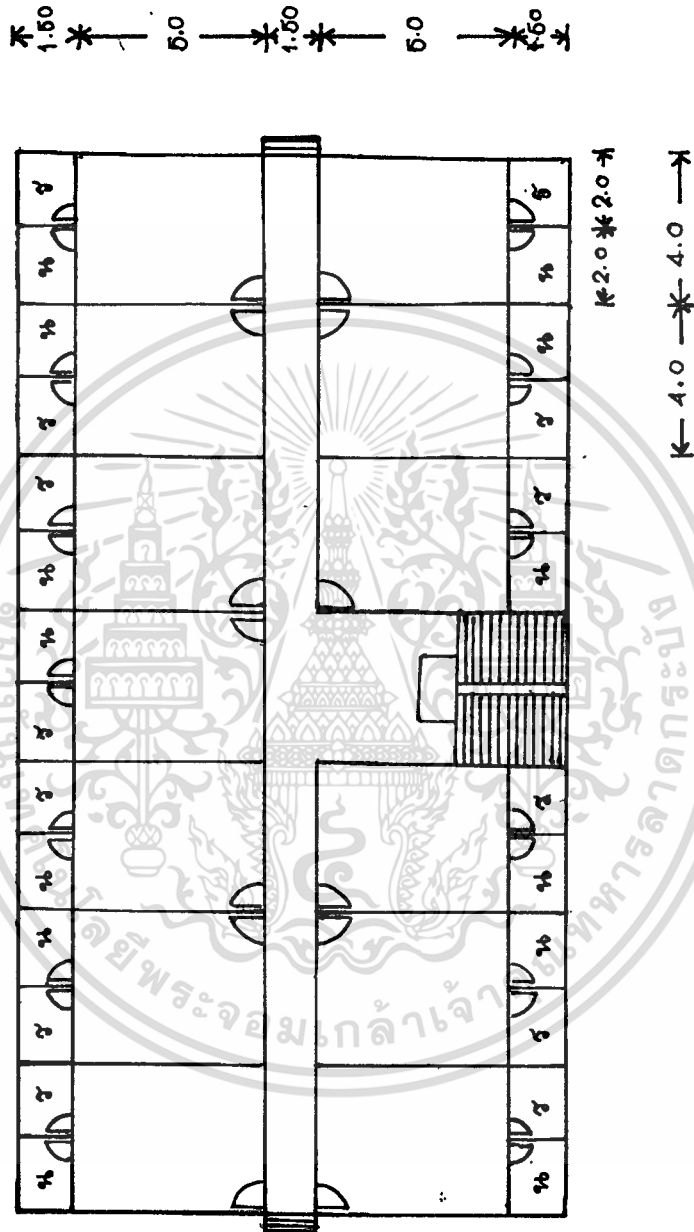
भागसंख्या १:२००,०००

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวอย่างที่ 1 แปลงอาคารชุดขนาดเล็กลง



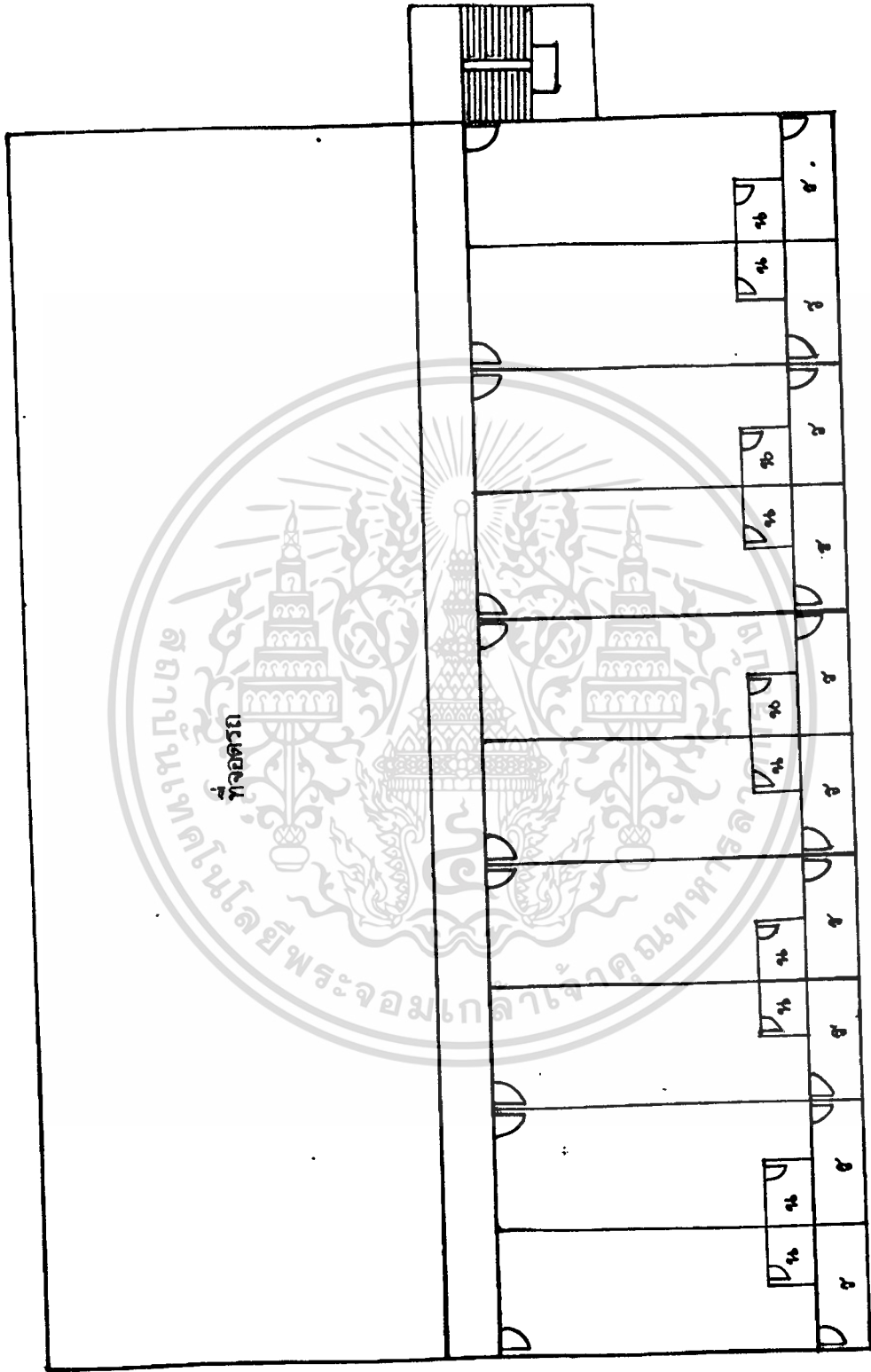
๒ = หองน้ำ

แผ่นที่ 2-5

231135
= 2

มาตราส่วน 1 : 200

ตัวอย่างที่ 2 แปลนอาคารชุดขนาดเล็กรั้วศึกษา



แปลนที่ 1

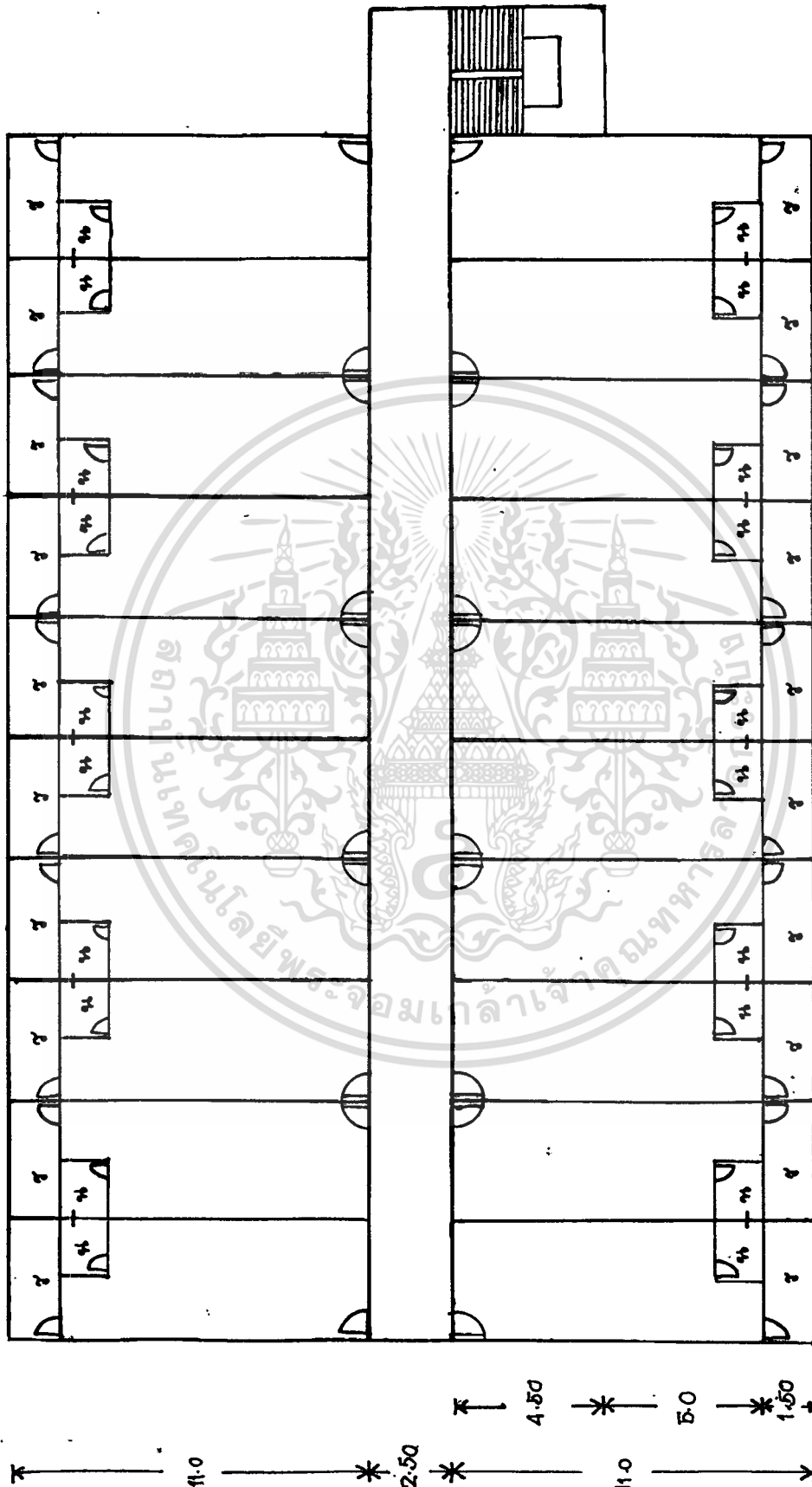
มาตราส่วน 1 : 200

๗ = ห้องน้ำ

๘ = ระเบียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวอย่างที่ 2 แปลงอาคารชุดขนาดเล็กศึกษา



ทอ้งนา

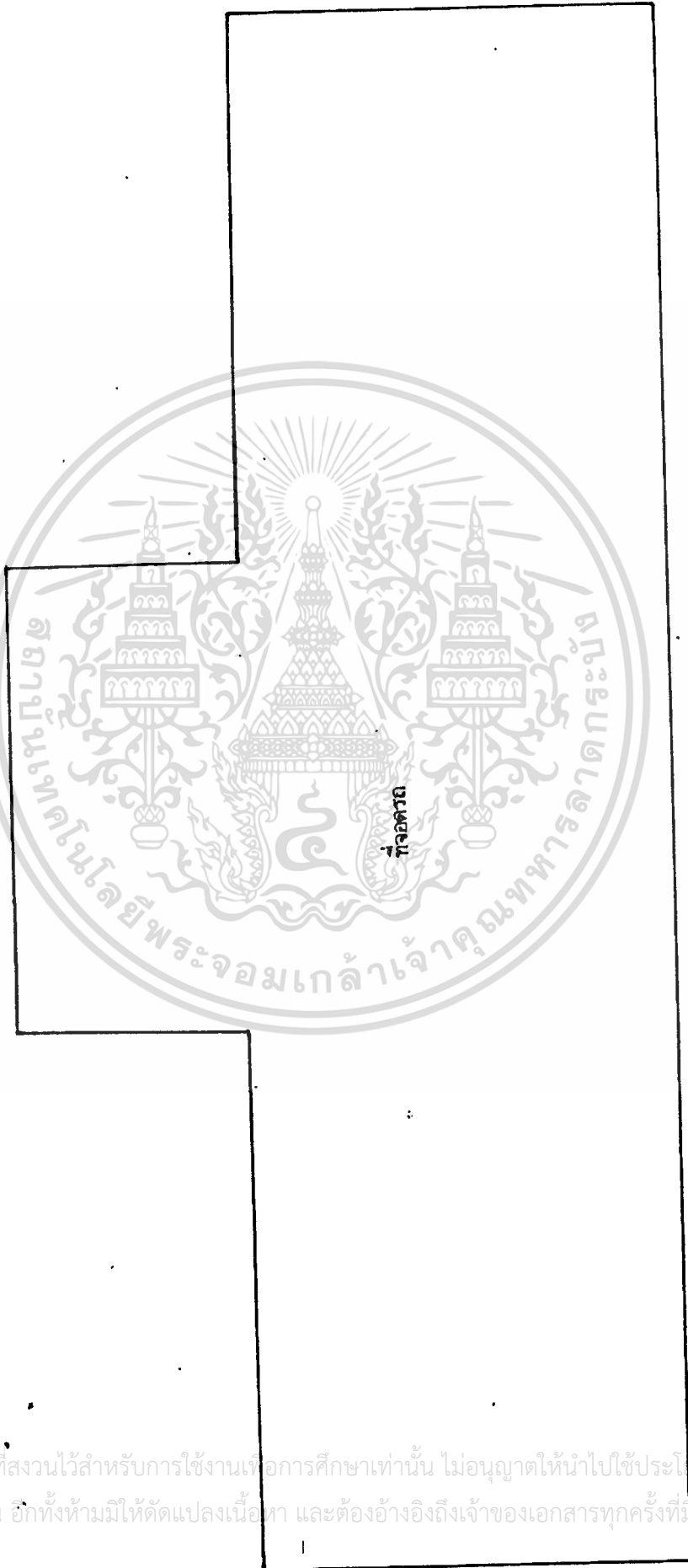
แปลนที่ 2-5

← 3.70 * 3.70 →

ระบียง

มาตราส่วน 1 : 200

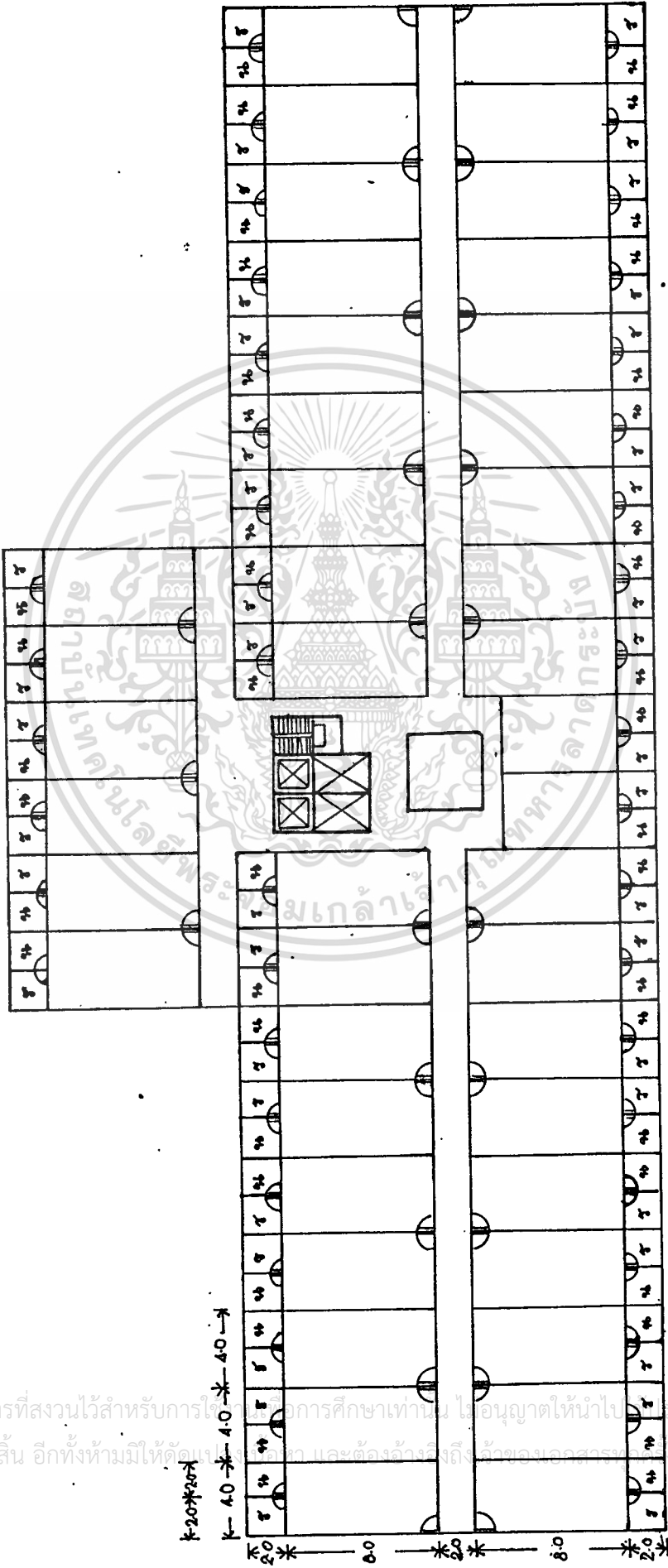
ตัวอย่างที่ 3 แปลเอกสารชุดขนาดเล็กรหัส



แผ่นที่ 2-3

มาตราส่วน 1 : 200

ตัวอย่างที่ 3 แปลงอาคารชุดขนาดเลขที่ ๕๖



๗ = ๗๖๖

2 - 1987

เปลี่ยนที่ 4-14

มาตราส่วน 1 : 200

ประวัติผู้วิจัย

นางสาวธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์ เกิดเมื่อวันที่ 3 มกราคม พ.ศ. 2511 ที่อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี สำเร็จการศึกษาวิทยาศาสตร์บัณฑิต (ภูมิศาสตร์) จากมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขต บางแสน (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นมหาวิทยาลัยบูรพา) พ.ศ. 2532 เข้าศึกษาต่อในภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหานักคิด สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ในปี พ.ศ. 2534 ระหว่างศึกษาได้รับทุนอุดหนุนการศึกษาจาก งบประมาณ ของ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

