

ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ

HOUSES TYPES REQUIREMENT FOR AREA AROUND
SUARNABHUMI AIRPORT

จักษุพันธ์ พนาลี
JAKKRIT PANALEE

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของกรณีศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2549

ISBN 974-15-2593-1

ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ

HOUSES TYPES REQUIREMENT FOR AREA AROUND
SUARNABHUMI AIRPORT

จกฤษณ์ พนาลี

JAKKRIT PANALEE

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ.2549

ISBN 974-15-2593-1

**HOUSES TYPES REQUIREMENT FOR AREA AROUND
SUARNABHUMI AIRPORT**

JAKKRIT PANALEE

**A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF INDUSTRIAL EDUCATION IN ARCHITECTURE
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

2006

ISBN 974-15-2593-1

COPYRIGHT 2006

SCHOOL OF GRADUATE STUDIES

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ความต้องการประเภที่อยู่อาศัยในย่านสนามบิน
	สุวรรณภูมิ
นักศึกษา	นายจกฤษณ์ พนาลี
รหัสประจำตัว	44064007
ปริญญา	ครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
พ.ศ.	2549
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	ผศ. สมพล คำรังเสถียร
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม	ผศ.ดร. เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม

บทคัดย่อ

การศึกษางานวิจัยเรื่องความต้องการประเภที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ ศึกษาเพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการออกแบบ และ จัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่เกี่ยวข้องให้สามารถตอบสนองความต้องการ และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่อาศัยอยู่ให้มากที่สุด โดยแยกปัจจัยออกเป็น 4 ปัจจัย ได้แก่ ทางด้านการตลาด, ทางสถาปัตยกรรมภายในโครงการและภายนอกโครงการ โดยใช้เครื่องมือแบบสอบถามในงานวิจัย และใช้สถิติ การหาค่าความถี่, หาค่าร้อยละ, การจัดอันดับและ ลำดับ, และการให้ค่าน้ำหนักคะแนน ในการวิเคราะห์ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามในเขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตลาดกระบัง เขตคลองสามวาและเขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการ

จากการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม มีความต้องการ และพฤติกรรมในการเลือกที่แตกต่างกัน กันของปัจจัยในอันดับที่ 1, 2 และ 3 เมื่อจำแนกตามลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อแล้ว จะให้ความสำคัญกับปัจจัยภายนอกโครงการเป็นอันดับที่ 1, ให้ความสำคัญกับภายในโครงการเป็นอันดับที่ 2, ให้ความสำคัญกับภายในโครงการเป็นอันดับที่ 3 ดังนั้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะประสบความสำเร็จ จะต้องเป็นการออกแบบและจัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถตอบสนองความต้องการ และพฤติกรรมของผู้บริโภคได้ทั้ง 2 กลุ่ม โดยภาพรวมพบว่า กลุ่มประชากรตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่ม จะให้ความสำคัญกับภายนอกโครงการ เป็นอันดับที่ 1 ให้ความสำคัญกับทางสถาปัตยกรรม เป็นอันดับที่ 2 ให้ความสำคัญกับภายในโครงการ เป็นอันดับที่ 3 ให้ความสำคัญกับทางด้านการตลาด เป็นอันดับที่ 4

Thesis Title	Houses Types Requirement For Area Around Suvanrnbhumi Airport
Student	Mr. Jakkrit Panalee
Student ID.	44064007
Degree	Master of Industrial Education
Programme	Architecture
Year	2006
Thesis Advisor	Assistant professor. Sompol Dumrongsatian
Thesis Co – advisor	Assistant professor . Dr. Lardluk Klinhom

ABSTRACT

The following outcomes based on studies and researches, Which aimed to find an importance of each factor, Which would lead a customer to purchase a house from real porperty projects . Any significant factors found from the studies would be used as a ground data when real property projects were planed, so that the projects respond most to customers' needs and life styles. Factors used in the studies and researches were divided into 4 categories, as follow: 1. Marketing factors, 2. Architecture, 3. Inner neighborhood of the project and, and 4. Outer neighborhood of the project. The analysis data come from the result to research questionnaires statistics of Menburi , Nongchok , Ladkrabang , Khlongsawa and bangplee area.

Tools and strategies used in the studies covered: Research questionnaires, Statistics, Value of frequency, Value of percentage, Ranking strategy and priority, and Value of given votes used to analyze data obtained from two sample groups based in Bangkok and provincis of its perimeter . The sample groups are divided into: 1. Customers already decided to purchase and the customer who interested to rent . 2. Potential customers . When sorted by the importance of factors 1,2 and 3, people who responded to the questionnaires were found to have different needs and life styles. And when these peple are divided according to their categories, They were found to be:

1. Customers who decided to purchase the project . These people ranked the importance of the factors as: 1) The outer neighborhood of the project – first, 2) The inner neighborhood of the project – second and 3) The architecture - third

2. Potential customers, this group ranked the importance of the factors as: 1) The architecture – first, 2) The outer neighborhood of the project – second and 3) The inner neighborhood of the project - third

According to the present information, We could conclude that successful real estate projects must be able to respond to basic needs and life styles of both customer groups . An overall of the studies concluded that both groups ranked .

- 1 An outer neighborhood of the project - first .
- 2 An architecture of the project – second .
- 3 An inner neighborhood of the porject – third, and
- 4 Marketing facts of the porject – fourth .

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์จาก ผศ.สมพล คำรงเสถียร อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นอม อาจารย์ผู้ควบคุมร่วมที่ได้ให้คำแนะนำให้ความช่วยเหลือ และเสนอแนวทางรวมทั้งปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ในการวิจัยด้วยความเอาใจใส่เสมอมาจนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้อย่างสมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งและขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอกราบขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่กรุณาให้คำแนะนำ ข้อบกพร่อง ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ได้แก่ ผศ.สุรศักดิ์ กังขาว, ผศ.สมพล คำรงเสถียร, ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นอม, อาจารย์สันติ กวินวงศ์ไพบูลย์, รศ.ดร.ปรีชาพร วงศ์อนุตรโรจน์ และขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่าน ได้แก่ อาจารย์ สวัสดิ์ ทองสิน, ดร.ชัชวาล คุร์พิพัฒน์, ดร.ชัชวาล คุร์พิพัฒน์, อาจารย์ไพฑูรย์ พิมพ์ ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ และแก้ไข ตรวจสอบ เพื่อการปรับปรุงให้เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยมีคุณภาพสูงสุด

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คณาจารย์คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ตลอดจนคณาจารย์ต่างสถาบันที่ได้ให้ความรู้ จนทำให้ผู้วิจัยได้รับความรู้ที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิจัย

ขอขอบพระคุณอย่างยิ่งต่อบุคคลทุกท่านที่ทำงานเป็นฝ่ายช่างเทคนิค บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ที่ให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์เพื่อใช้ในการทำวิจัยในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณอย่างยิ่งต่อบุคคลทุกท่านที่เกี่ยวข้อง และที่ไม่ได้กล่าวถึง ณ ที่นี้ที่สละเวลาให้ความร่วมมือ ทำให้ได้ข้อมูลอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการวิจัยในครั้งนี้

ท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ที่เป็นแรงบันดาลใจ เจ้านายและเพื่อนร่วมงาน ทุกๆท่าน ครอบครัว และ เพื่อน ๆ ที่ให้การสนับสนุนคอยเป็นกำลังใจจนทำให้ผู้วิจัยสามารถผ่านพ้นอุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้นจนสามารถสำเร็จการศึกษา

จักฤษณ์ พนาลี

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	II
กิตติกรรมประกาศ.....	IV
สารบัญ.....	V
สารบัญตาราง.....	XII
สารบัญภาพ.....	IX
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
1.3 กรอบความคิดที่ใช้ในการทำวิจัย.....	2
1.4 ขอบเขตการวิจัย.....	3
1.5 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 ความหมายและองค์ประกอบของลักษณะที่อยู่อาศัย.....	6
2.2 พฤติกรรมของมนุษย์กับความต้องการในชีวิตมนุษย์.....	9
2.3 ประเภทของที่อยู่อาศัย.....	12
2.4 ด้านการตลาด.....	21
2.5 ด้านสถาปัตยกรรม.....	52
2.6 ด้านภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	62
2.7 ด้านภายนอกโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	65
2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	67
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	70
3.1 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง.....	70
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	71
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	73

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	74
4.1 ตอนที่ 1 ข้อมูลปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ.....	75
4.1.1 ข้อมูลทางด้านการตลาด.....	75
4.1.2 ข้อมูลทางสถาปัตยกรรม.....	88
4.1.3 ข้อมูลภายนอกโครงการ.....	99
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปราย และข้อเสนอแนะ.....	108
5.1 สรุปผลงานวิจัย.....	108
5.1.1 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	108
5.1.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	108
5.1.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	109
5.1.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	109
5.1.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	110
5.1.6 สรุปผลการวิจัย.....	110
5.2 การอภิปรายข้อมูลที่ได้เอกสารวิชาการที่เกี่ยวข้องและเครื่องมือแบบสอบถาม ในการวิจัย.....	117
5.3 ข้อเสนอแนะในการจัดทำและออกแบบทางสถาปัตยกรรม.....	148
5.4 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยต่อ.....	150
บรรณานุกรม.....	151
ภาคผนวก.....	154
ภาคผนวก ก. เอกสารราชการ.....	155
ภาคผนวก ข. แบบสอบถาม.....	168
ภาคผนวก ค. กฎหมายและพระราชบัญญัติควบคุมอาหารที่เกี่ยวข้อง.....	179
ประวัติผู้เขียน.....	198

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 แสดงจำนวน, ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง.....	75
4.2 แสดงจำนวน, ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง.....	76
4.3 แสดงผลรวมของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อหรือเช่าที่พักอาศัยทั้งเพศชายเพศหญิง.....	76
4.4 แสดงจำนวน, ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของโครงการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบ แบบสอบถามจำแนกตามลักษณะตัวอย่าง (ประเภทของที่พัก).....	79
4.5 แสดงจำนวน, ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของโครงการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบ แบบสอบถามจำแนกตามลักษณะตัวอย่าง (ประเภทของราคาที่พักอาศัย ที่เลือกซื้อ).....	80
4.6 แสดงจำนวน, ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของโครงการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบ แบบสอบถามจำแนกตามลักษณะตัวอย่าง (ประเภทของราคาที่พักอาศัยที่เลือกเช่า).....	82
4.7 แสดงจำนวน, ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของลักษณะทำเลที่ตั้งที่กลุ่มตัวอย่าง ตอบแบบสอบถาม.....	84
4.8 แสดงจำนวน, ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของลักษณะสภาพแวดล้อมที่กลุ่มตัวอย่าง ตอบแบบสอบถาม.....	85
4.9 แสดงจำนวน, ร้อยละ และการจัดลำดับข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง.....	86
4.10 แสดงจำนวน, ร้อยละ และการจัดลำดับความต้องการกลุ่มตัวอย่างแบบสอบถาม.....	88
4.11 แสดงจำนวน, ร้อยละ และการจัดลำดับความต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบ แบบสอบถาม.....	89
4.12 แสดงจำนวน, ร้อยละ และการจัดลำดับความสำคัญของลักษณะห้องรับแขก ของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม.....	90
4.13 แสดงจำนวน, ร้อยละ และการจัดลำดับความสำคัญของห้องรับแขกรับประทานอาหาร ของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม.....	91
4.14 แสดงจำนวน, ร้อยละ การจัดลำดับลักษณะห้องน้ำของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม.....	92
4.15 แสดงจำนวน, ร้อยละ และการจัดการลำดับความสำคัญของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบ แบบสอบถามต่อจำนวนที่จ่อครภายในอาคาร.....	94

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.16 แสดงจำนวน, ร้อยละ แสดงลักษณะภายในโครงการและจัดลำดับความสำคัญ.....	96
4.17 แสดงจำนวน และการจัดลำดับ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของกลุ่มตัวอย่าง...98	
4.18 แสดงจำนวน, ค่าคะแนนและการจัดลำดับระยะทางใกล้-ไกลระหว่างโครงการ กับการให้บริการสาธารณะของรัฐ ของกลุ่มตัวอย่างที่สอบแบบสอบถามจำแนก ตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง.....	100
4.19 แสดงจำนวน, ค่าคะแนนและการจัดลำดับการเข้าถึงที่ตัวโครงการ โดยระบบขนส่ง มวลชนของรัฐ.....	102
4.20 แสดงจำนวน, ค่าคะแนนและการจัดลำดับสภาวะแวดล้อม หรือสภาวะรอบ โครงการ ของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง.....	104
4.21 แสดงจำนวน และการจัดลำดับ การเลือกที่ตั้งของ โครงการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบ แบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง.....	106

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.1 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัย.....	7
2.2 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยที่พักคอน โคมินิยม.....	15
2.3 แสดงพฤติกรรมกรรมการตัดสินใจที่เกิดขึ้นของผู้บริโภค.....	24
2.4 แสดงรายละเอียดของปัจจัยภายใน.....	25
2.5 แสดงการตอบสนองสิ่งเร้า.....	87
2.6 แสดงลักษณะของห้องรับประทานอาหาร.....	53
2.7 แสดงลักษณะห้องรับประทานอาหาร.....	54
2.8 แสดงลักษณะห้องครัว.....	56
2.9 แสดงลักษณะห้องนอน.....	57
2.10 แสดงลักษณะห้องน้ำ.....	58
2.11 แสดงวัสดุห้องน้ำ.....	59
2.12 แสดงลักษณะแสงห้องรับแขก.....	60
2.13 แสดงลักษณะห้องรับแขก.....	61
4.1 แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ชี้อ และ เช่า	77
4.2 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ชี้อ และ เช่า.....	77
4.3 แสดงวุฒิการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ชี้อ และ เช่า.....	78
4.4 แสดงรายได้ของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ชี้อ และ เช่า.....	78
4.5 แสดงประเภทที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ชี้อ และ เช่า.....	79
4.6 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ชี้อ	81
4.7 แสดงประเภทที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก เช่า	83
4.8 แสดงทำเลที่ตั้งของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ชี้อ และ เช่า	84
4.9 แสดงสภาพแวดล้อมของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ชี้อ และ เช่า	85
4.10 แสดงสาเหตุของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ชี้อ และ เช่า	87
5.1 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการถนนลาดกระบัง-หนองจอกช่องจราจรทางเดียว ระบบไฟฟ้าสาธารณะบนท้องถนน.....	121
5.2 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการถนนรามอินทรา 4 ช่องจราจร.....	121
5.3 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการถนนสุวินทวงศ์ 2 ช่องจราจร.....	122

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
5.4 ตลาดสดมินิบูรีกับการให้บริการสาธารณะของรัฐ.....	123
5.5 ตลาดสดมินิบูรีและห้างร้าน การให้บริการของภาครัฐ.....	123
5.6 สถานพยาบาล โรงพยาบาลลาดกระบัง การให้บริการสาธารณะของรัฐ.....	124
5.7 การเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยรถ ข.ส.ม.ก. (รถเมล์) รถไฟ.....	125
5.8 การเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยรถไฟฟ้ามวยหูล และ ได้ดิน.....	126
5.9 การเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยรถ ข.ส.ม.ก. และ รถตู้.....	127
5.10 การเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยทางด่วนและมอเตอร์เวย์.....	127
5.11 สภาพแวดล้อมที่ดีและเหมาะสมกับการจัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	128
5.12 ตัวอย่างสภาพพื้นที่ในการเลือกตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	129
5.13 ตัวอย่างห้องนอน.....	131
5.14 ตัวอย่างการออกแบบห้องน้ำ.....	132
5.15 ตัวอย่างการออกแบบ ห้องรับแขกและห้องนั่งเล่น.....	133
5.16 ตัวอย่างการออกแบบ ห้องครัว.....	134
5.17 ตัวอย่างการจัดวางห้องครักรูปตัวไอ (I).....	135
5.18 ตัวอย่างการจัดวางห้องครักรูปตัวไอ (I).....	135
5.19 ตัวอย่างการจัดวางห้องครักรูปตัวแอล (L).....	136
5.20 ตัวอย่างการจัดวางห้องครักรูปตัวแอล (L).....	136
5.21 ตัวอย่างการจัดวางห้องครักรูปแบบ ทางเดิน.....	137
5.22 ตัวอย่างการจัดวางห้องครักรูปแบบ ทางเดิน.....	137
5.23 ตัวอย่างการจัดห้องครัว.....	138
5.24 ตัวอย่างการจัดห้องครัว.....	139
5.25 ตัวอย่างการออกแบบ ห้องรับประทานอาหาร.....	140
5.26 ตัวอย่างการติดตั้งระบบ ไฟฟ้าแสงสว่างภายในโครงการ.....	141
5.27 ตัวอย่างการระบายน้ำภายใน โครงการอสังหาริมทรัพย์.....	142
5.28 ตัวอย่างระบบประปานครหลวง และประปาบาดาล.....	143
5.29 ตัวอย่างทางเข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	144
5.30 ตัวอย่างถนนทางสายเข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	144

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
5.31 ตัวอย่างถนนภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	145
5.32 ตัวอย่างอาคารสโมสร และ สระว่ายน้ำ ภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	146
5.33 ตัวอย่าง สระว่ายน้ำ ภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	146
5.34 ตัวอย่างสวนสาธารณะภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	147

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในทศวรรษนี้หรือทศวรรษหน้าของประเทศไทยมีความเจริญรุ่งเรืองในทุกๆ ด้าน โดยเฉพาะธุรกิจมวลรวมของประเทศไทยทำให้การพัฒนาอย่างรวดเร็ว ทำให้การลงทุนจากต่างชาติกลับเข้ามาลงทุนในประเทศมากขึ้น จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 9 สัดส่วนการค้าระหว่างประเทศต่อผลผลิตมวลรวมของประเทศเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ประชากรมีรายได้ต่อหัวมากขึ้นเรื่อยๆ และทำให้ความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นและยิ่งไปกว่านั้นภาครัฐก็ได้ส่งเสริม และมีการสร้างสนามบินแห่งใหม่เกิดขึ้นเพื่อเป็นสนามบินแห่งชาติที่ใหม่ก็คือ สนามบินสุวรรณภูมิ (สนามบินหนองงูเห่า)

จากการสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ (สนามบินหนองงูเห่า) ในบริเวณได้แก่ กรุงเทพมหานคร ตะวันออก คือ เขตลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ คือ เขตบางพลีจากเดิมอยู่ที่เขตดอนเมือง ซึ่งจะเป็นสนามบินที่จะใช้ทำเป็นไปในแนวทางอื่นๆหรือใช้เป็นสนามบินภายในประเทศ หรือใช้เพื่อการขนส่งทางอากาศแทนเพื่อการส่งออกหรือภายในประเทศ เป็นต้น

เมื่อมีสนามบินใหม่เกิดขึ้นทำให้พื้นที่ในเขตที่ตั้งและใกล้เคียงกับสนามบินจะมีความเจริญเติบโตได้แก่ เขตลาดกระบัง เขตมีนบุรี เขตหนองจอก และคลองสามวาไปจนถึงเขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการทำให้พื้นที่เปลี่ยนไปอย่างสิ้นเชิงจากเป็นพื้นที่ๆ เป็นอนุรักษ์เกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัยก็จะมีประเภทธุรกิจมากขึ้นทำให้พื้นที่ในบริเวณนี้มีการก่อสร้างเกิดขึ้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับสนามบิน เช่น ที่เก็บสินค้าเพื่อการส่งออก เปิดเป็นบริษัทนำเข้า (Import) ส่งออก (Export) เป็นต้น

และเมื่อมีสนามบินเกิดขึ้นก็ย่อมส่งผลต่อพนักงานที่ทำงานในส่วนของ พนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) หรือส่วนที่เกี่ยวข้องกับสนามบินได้แก่ ฝ่ายบริการ ฝ่ายช่างเทคนิค ฝ่ายซ่อมบำรุง ฝ่ายโภชนาการ และอื่นๆ ตลอดจนรวมไปถึง บริษัทเอกชนที่ทำงานเกี่ยวกับการนำเข้า-ส่งออก ก็ต้องย้ายเข้ามาทำงานในที่ใหม่ คือ สนามบินสุวรรณภูมิ

โดยเฉพาะฝ่ายช่างเทคนิคต้องทำงานต่อเนื่อง และเป็นกะการทำงานซึ่งการพักอาศัยอยู่ที่เดิมอาจจะทำให้ไม่เกิดความสะดวกคล่องตัวในการทำงาน

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาสย์ (2525 : 1) ได้ศึกษาแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร โดยสรุปว่า ประชากรส่วนใหญ่ต้องการแหล่งที่พักอาศัยใกล้กับที่ทำงานเพราะต้องการเสียเวลาในการเดินทางให้น้อยที่สุด

ดังนั้นผู้วิจัยจึงศึกษาความต้องการของพนักงานบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิคต่อความต้องการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยใหม่ของพนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)

ฝ่ายช่างเทคนิค เกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ได้แก่ เขตลาดกระบัง เขตหนองจอก เขตมีนบุรี เขตคลองสามวา เขตบางพลี ซึ่งผู้มีรายได้แตกต่างกันอาจจะเลือกที่พักอาศัยในลักษณะที่ต่างกัน และลักษณะอาคารรวมไปถึงระยะทางที่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานและต้องโยกย้ายเข้ามาทำงานในที่แห่งใหม่ เพื่อที่จะได้ทำงานสะดวกขึ้น และร่นระยะเวลาการเดินทางไปทำงาน ซึ่งบุคคลเหล่านี้มีปัจจัยด้านการเงินพอจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่หรือเช่าอยู่อาศัยเพราะพนักงานเหล่านี้จะมีบ้านอยู่แล้วและมีครอบครัว เป็นหลักเป็นแหล่งที่แน่นอนและที่สำคัญ แต่ในขณะที่เดียวกันยังมีพนักงานอีกส่วนหนึ่งที่ไม่ต้องการเดินทางไกลมาทำงานเพราะอาจต้องตื่นแต่เช้า หรือจะต้องเพื่อเวลามาทำงาน ซึ่งส่งผลต่อการพักผ่อนไม่เพียงพอ ทำให้ประสิทธิภาพในการทำงานลดลง

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค จำแนกตามรายได้และสายช่าง

1.2.2 เพื่อเสนอแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน ฝ่ายช่างเทคนิค

1.3 กรอบแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาเอกสาร วรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยของพนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริหารช่างเทคนิค (Technical Administration) และมีรายได้ระหว่าง 20,000 - 60,000 บาทต่อเดือนว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างไร ได้แก่ ราคา ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น บ้าน ทาวเฮาส์ หรือ อาคารชุดพักอาศัยของแต่ละเขตการศึกษา ซึ่งได้แก่ เขตลาดกระบัง เขตหนองจอก เขตมีนบุรี เขตคลองสามวา และ เขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการเพื่อต้องการทราบว่าบุคคลเหล่านี้ต้องการอย่างไรและแบบใด หมายถึง ประเภทของที่อยู่อาศัย นอกเหนือจากนี้ยังประกอบไปด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. หลักการตลาด : 2535 : 21) ความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริหารช่างเทคนิค ผู้วิจัยใช้กรอบแนวคิดมีดังต่อไปนี้

1.3.1 ด้านการตลาด แบ่งเป็นรายละเอียดดังต่อไปนี้

ราคาที่อยู่อาศัย วัสดุอุปกรณ์ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สนามเด็กเล่นที่ออกกำลังกาย สวนสาธารณะ เป็นต้น

1.3.2 ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปประกอบไปด้วย ด้านความปลอดภัย ใกล้แหล่งชุมชนที่ทำงาน ตลาด ศูนย์การค้า แหล่งบันเทิงต่างๆ

1.3.3 ด้านสถาปัตยกรรม ผู้วิจัยมุ่งเน้นศึกษาถึงความต้องการประเภทการใช้งาน ลักษณะการใช้งานและขนาดจำนวนพื้นที่ของส่วนต่าง ๆ ภายในบ้านพักอาศัย ที่มีผลในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

1.3.4 ด้านภายในโครงการ ตามความหมายมาตรฐานการก่อสร้าง และตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 ผู้วิจัยจะมุ่งเน้นศึกษาถึงการพิจารณาในเรื่องต่าง ๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

1.3.5 ด้านภายนอกโครงการ ประกอบด้วย ความสำคัญของที่ตั้งและความสัมพันธ์กับโครงการ การพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้ง พิจารณาถึงสภาวะแวดล้อมหรือมลภาวะโครงการอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาการเลือกตัวที่ตั้งของโครงการที่มีผลในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

1.3.6 พฤติกรรมของผู้ที่ทำงานด้านช่างเทคนิคของ บริษัท การบินไทย จำกัด ได้แก่ พฤติกรรมการใช้ชีวิตประจำวัน รายได้ เศรษฐกิจ

1.3.7 ประเภทและลักษณะที่อยู่อาศัยที่พนักงานบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายบริหารช่างเทคนิคเลือกอาศัยในเขตดังต่อไปนี้ ได้แก่ เขตลาดกระบัง เขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตคลองสามวา

การทำวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยคาดว่าจะได้รับทราบถึงถึงลักษณะปัจจัย พฤติกรรม ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยของพนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค (Technical Administration) และความต้องการประเภทและลักษณะที่อยู่อาศัยที่บุคคลเหล่านี้ว่าต้องการอย่างไรบ้าง และมีลักษณะเฉพาะบุคคลอย่างไร และแตกต่างหรือเหมือนกับบุคคลอื่นหรือไม่อย่างไรและนำสิ่งที่ได้จากการทำวิจัยนำไปประยุกต์ใช้พัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคตต่อไป

1.4 ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เพื่อศึกษาถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค (Technical Administration) ผู้วิจัยมุ่งศึกษาใน เขตลาดกระบัง เขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตคลองสามวา และ เขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งใกล้กับที่ทำงานของพนักงานเหล่านี้หลังจากการเปิดสนามบินสุวรรณภูมิเป็นสนามบินแห่งชาติใหม่ของประเทศไทย

1.4.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการวิจัย คือ พนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค (Technical Administration) ประชากรทั้งหมด 4,015 คน กลุ่มตัวอย่าง คือ พนักงานของ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค จำนวน 354 คนกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรกลุ่มตัวอย่างโดยวิธีแบ่งชั้นตารางของ Morgan ของ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)

1.4.2 ตัวแปร

ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยแบ่งได้ดังต่อไปนี้

1.4.2.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค

1.4.2.2 รายได้ของพนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค

1.4.2.3 ประเภทของงานในฝ่ายช่างเทคนิค

1.5 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

1.5.1 ความต้องการที่อยู่อาศัย หมายถึง ความต้องการของช่างเทคนิคต่อที่อยู่อาศัยตามประเภท บ้าน บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม(ห้องชุดพักอาศัย)

1.5.1.1 ด้านการตลาด หมายถึง การพิจารณาด้านผลิตภัณฑ์ บริษัทที่จัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ การส่งเสริมการตลาดและด้านราคาขายของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลต่อความต้องการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วย

1.5.1.1.1 โครงสร้างอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง โครงการจัดสรร บ้านทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียมที่กำลังเปิดดำเนินการใหม่และเก่า

1.5.1.1.2 ผู้บริโภค หมายถึง บุคคลทั่วไปที่ทำงานมีรายได้และสามารถที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยและที่ซื้อไปแล้ว ศึกษาถึงองค์ประกอบดังนี้ เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ การศึกษา รายได้ต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว

1.5.1.1.3 ราคาขาย หมายถึง โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีระดับราคาขายเริ่มตั้งแต่ 500,000 – 5,000,000 บาท

1.5.1.1.4 ผู้มีรายได้ หมายถึง ผู้มีรายได้ต่อเดือนโดยประมาณตั้งแต่ 50,000 - 70,000 บาทต่อเดือน

1.5.1.2 ด้านสถาปัตยกรรม หมายถึง ความต้องการพื้นที่ ประเภทการใช้งาน ขนาดจำนวนพื้นที่ของส่วนต่างๆ ของโครงการ ประกอบไปด้วย ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องรับแขก ห้องครัว ห้องรับประทานอาหาร

1.5.1.3 ด้านภายในโครงการ หมายถึง รายละเอียด การเลือกขนาดโครงการระบบ สาธารณูปโภค ถนน น้ำ ไฟฟ้า และส่วนเสริมอื่นๆ สวนสาธารณะ สนามกีฬา อาคารสโมสร

1.5.1.4 ด้านภายนอกโครงการ หมายถึง สภาวะที่มีผลต่อผู้บริโภค เช่น ความสำคัญของที่ตั้ง การเลือกทำเลที่ตั้งรวมไปถึงสภาพแวดล้อม ความเป็นไปได้ทางกฎหมายตามพระราชบัญญัติการควบคุมการก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ระยะเวลา การเข้าถึงของโครงการ ซึ่งมีผลต่อความต้องการเลือกที่อยู่อาศัย

1.5.1.5 ที่อยู่อาศัย หมายถึง อาคาร บ้าน ที่เป็นที่พัก กิน นอน และทำกิจกรรม

1.5.1.6 ฝ่ายช่างเทคนิค หมายถึง บุคคลที่ทำงานด้านช่างเพื่อบำรุงรักษาสสิ่งเหล่านั้น
ให้มีอายุการใช้งานได้นานที่สุด แบ่งออกเป็นประเภทดังนี้ ฝ่ายซ่อมงานใหญ่ ฝ่ายซ่อมอากาศยาน

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 เพื่อทราบความต้องการการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยว่าเป็นไปในแบบใดบ้าง

1.6.2 เพื่อทราบถึงพฤติกรรมของบุคคลเหล่านี้ว่ามีความต้องการอย่างไรในเรื่องของ
ความต้องการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย

1.6.3 เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตลาดกระบัง เขตมีนบุรี เขตหนองจอก
เขตคลองสามวา เขตบางพลี เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง เมื่อสนามบินสุวรรณภูมิเปิดใช้ต่อไป
ในภายภาคหน้า

1.6.4 เป็นแนวทางในการศึกษาความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยของบุคคลอื่นๆ ที่ทำงาน
เกี่ยวข้องกับสนามบินสุวรรณภูมิ

บทที่ 2

เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่เป็นสิ่งจำเป็นในการดำรงชีวิตของมนุษย์ พัฒนาการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์เกิดจาก ปัจจัยต่างๆ หลายประการ เช่น สภาพแวดล้อมทางกายภาพความจำกัดของเทคโนโลยีภูมิอากาศที่เกี่ยวกับการใช้วัสดุเพื่อการก่อสร้าง ประเพณีนิยม เป็นต้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับพัฒนาทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ถ้าสังคมมีการพัฒนามากขึ้นเท่าไร ความต้องการที่อยู่อาศัยก็เกิดขึ้นเพื่อสนองความต้องการของสังคม ตามความต้องการพื้นฐาน ความพึงพอใจและงบประมาณ

การศึกษานี้จึงจำเป็นต้องศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. ความหมายและองค์ประกอบของลักษณะที่อยู่อาศัย
2. พฤติกรรมมนุษย์กับความต้องการที่อยู่อาศัย
3. ประเภทของที่อยู่อาศัย
4. ด้านการตลาด
5. ด้านสถาปัตยกรรม
6. ด้านภายในโครงการ
7. ด้านภายนอกโครงการ
8. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ความหมายและองค์ประกอบของลักษณะที่อยู่อาศัย

ความหมายของคำว่าที่อยู่อาศัยหรือบ้าน ได้มีผู้ให้คำจำกัดความไว้มากมายตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถานได้ให้ความหมายของคำว่า“บ้าน”ไว้ว่าเป็นคำนาม หมายถึงที่อยู่บริเวณที่ตั้งเรือนอยู่ถิ่นที่มนุษย์อยู่คำว่าบ้านในเอกสารการวิจัยเรื่องบ้านในกรุงเทพในช่วง 200 ปี ก็ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า บ้านหมายถึงสิ่งปลูกสร้าง เป็นที่อยู่อาศัย ที่นับทั้งตัวอาคารและบริเวณที่อาคารตั้งอยู่บ้าน หมายถึง โครงสร้างที่ถูกใช้เพื่อการอยู่อาศัยของมนุษย์ บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 เป็นความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ในการดำรงชีวิต

ที่อยู่อาศัย หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่มีโครงสร้างและใช้วัสดุอาคาร มีสิ่งสนับสนุนในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ของมนุษย์ มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อร่างกายและจิตใจของคน และกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ ทำให้สามารถดำรงชีวิตอยู่ในสังคม สำหรับคำว่าบ้าน มีหลายความหมาย เช่น Home หมายถึง บ้านหรือภาระการอยู่ร่วมกันของสมาชิกในครอบครัว House หมายถึง บ้าน เรือนพัก

อาคารที่อยู่อาศัย และ Housing จะหมายถึง ที่อยู่อาศัย เคหสถาน เคหะชุมชน เคหะการ การปลูกสร้างเรือนและดำเนินการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย



ภาพที่ 2.1 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัย หมู่บ้านเมืองเอกรังสิต

ในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้อาศัยไม่ได้เลือกเพียงรูปแบบเท่านั้น ความพอใจซึ่งอยู่ในส่วนของประโยชน์ต่างๆ ที่พึงจะได้รับ เช่น ความเหมาะสมของราคา เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการครบครัน

หากจะมององค์ประกอบของลักษณะที่อยู่อาศัยที่สำคัญแล้ว คงสามารถเชื่อมโยงได้กับแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยได้ เพราะปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคนั้น ก็คือองค์ประกอบของลักษณะที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญนั่นเอง

Brain Goodak (Brain Goodal. 1974 : 151 – 161) กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย ว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้ที่อาศัย 3 ประการคือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะชุมชนผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง

3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

Brian J.L. Bery and Frank E Horton (Murphy. 1975 : 435) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

Jay Siegel (Hirsch. 1973 : 56 – 67) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่ 3 ประการ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชนสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

William Alonso (Murphy . 1975 : 435) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณในกลางเมือง ราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกันราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลง ตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งคือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่าการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย ควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงานด้วยภายนอก ซึ่งได้แก่ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้น ๆ

จากแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆที่กล่าวมาในข้างต้นเราพอจะสรุปองค์ประกอบที่สำคัญของที่อยู่อาศัยออกได้ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง
2. ลักษณะของตัวอาคาร
3. สภาพแวดล้อมชุมชน
4. ราคา

2.2 พฤติกรรมมนุษย์และความต้องการในชีวิตมนุษย์

มนุษย์มีชีวิตอยู่รอดได้เมื่อความต้องการจำเป็นของมนุษย์ได้รับการตอบสนองมนุษย์ โดยทั่วไป มีความต้องการจำเป็นอยู่ 3 ประการคือ

1. มนุษย์มีความต้องการจำเป็นในปัจจุบัน 4 ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานในการดำรงชีวิตของมนุษย์ อันได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค
2. มนุษย์มีความต้องการจำเป็นทางสังคม (Social Needs) ซึ่งมีรากฐานมาจากชีวภาพ ดังนั้นมนุษย์จึงต้องมีการจัดระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความร่วมมือทางสังคม
3. มนุษย์มีความต้องการจำเป็นทางด้านจิตใจ (Psychological Needs) เนื่องจากมนุษย์มีความฉลาดกว่าสัตว์อื่น ๆ มนุษย์จึงจำเป็นต้องเรียนรู้สิ่งต่าง ๆ มากมาย และต้องหาทางจัดการกับเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้

W.Lean and Brain Goodall (1974) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ผู้มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามที่จะมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน (โดยเฉพาะกรณีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภทโดยไม่ต้องสนใจว่า ที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้รวดเร็ว โดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

มนุษย์ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นที่หลบนอน เพื่อให้มีความอบอุ่น มีความสะดวกสบาย ปราศจากอันตรายจากสัตว์หรือธรรมชาติ ที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะมีราคาแพงมากน้อยเพียงใด มีขนาดใหญ่ใหญ่หรือเล็กจนแตกต่างกันมาก และไม่ว่าจะถูกสร้างขึ้นด้วยวัสดุที่แตกต่างกันล้วนต่างก็มีวัตถุประสงค์ที่คล้ายกันคือเป็นที่อยู่อาศัย มนุษย์ทุกคนต้องการที่อยู่อาศัย และไม่มีใครมีชีวิตที่สมบูรณ์ได้ถ้าปราศจากที่อยู่อาศัยที่พอเหมาะกะกับอัตราภาพ ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นเมื่อจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นหรือครอบครัวแยกออกไปเป็นครอบครัวใหม่ ความต้องการที่อยู่อาศัยอาจเกิดจากการทดแทนของเดิมที่เกิดจากการเสื่อม หรือความต้องการที่จะให้มีขนาดใหญ่กว่าเดิม

อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นความต้องการใหม่หรือความต้องการทดแทนของเดิม นอกจากจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างได้ที่กล่าวมาแล้ว ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐศาสตร์ได้แก่ ราคาที่ดิน และที่อยู่อาศัย รายได้ของครอบครัว การสามารถเข้าถึง (Access) ที่อยู่อาศัยนั้นมีบทบาทสำคัญในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละครัวเรือน ทั้งนี้อาจขึ้นอยู่กับแหล่งงานที่ไม่ไกลจากที่อยู่อาศัยมากนัก

ในเรื่องความต้องการของมนุษย์นั้น โดยธรรมชาติจะมีความแตกต่างกันออกไปมากมายหลายประการ บางคนอยากทำงานเพราะต้องการมีความมั่นคงในอาชีพและเพื่อสังคมเพื่อนฝูงเพื่อนร่วมงานแต่บางคนกลับต้องการทำงานที่มีคุณค่าสมกับความรู้ได้ร่ำเรียนมามากกว่าเงินเดือนหรือค่าตอบแทนแต่เพียงอย่างเดียว และตลอดเวลาที่ผ่านไปความต้องการเหล่านี้จะมีปรับเปลี่ยนไปเรื่อยๆ

สุดแต่ปัจจัยต่างๆ ทั้งหลายทั้งภายในและภายนอกที่พัฒนาและเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง ในลักษณะเช่นเดียวกัน ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและรูปแบบไปตามสภาพแวดล้อมและระบบเศรษฐกิจ ตลอดจนความต้องการของผู้เป็นเจ้าของที่มีบทบาทและฐานะทางสังคมเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น อาทิ ความต้องการระดับแรกของมนุษย์ที่ต้องการบ้านเป็นที่อยู่อาศัย เพื่อการอยู่รอดและดำรงชีวิต ต่อมาเมื่อมนุษย์มีความสามารถและมีเทคโนโลยีสูงขึ้น ความต้องการดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็นความต้องการเพื่อแสดงออกถึงฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคม เพื่อสนองความต้องการในเรื่องความสะดวกสบายของการอยู่อาศัย

ในประเด็นลักษณะเช่นนี้ Abram (Maslow 1954 : 80 – 106) ผู้ก่อตั้งทฤษฎีความต้องการเป็นคนแรก ได้กล่าวถึงความต้องการในลักษณะต่างๆ ของมนุษย์ 6 ชนิด คือ

1. ความต้องการด้านปัจจัยสี่ เพื่อการอยู่รอดและการดำรงชีวิตหรือความต้องการทางร่างกาย
2. ความต้องการด้านความมั่นคง
3. ความต้องการทางสังคม
4. ความต้องการทางด้านฐานะหรือความเด่น
5. ความต้องการเป็นอิสระควบคุมหรือรับผิดชอบตนเอง และมีความเป็นตัวของตัวเอง
6. ความต้องการเกี่ยวกับความสามารถ ความสำเร็จ และความพึงพอใจ ตามความนึกคิด

ของตน

สิ่งเหล่านี้มักเป็นปัจจัยที่มีคนหรือให้เห็นปรากฏได้ (เช่น อาหาร เงินทอง คำสรรเสริญต่างๆ เป็นต้น) แต่สำคัญความต้องการเกี่ยวกับความพึงพอใจ ตามความนึกคิดของตน (Self-Nealization) ความสามารถและความไปถึงการสามารถมีอิสระและควบคุมตนเองได้ในระดับหนึ่ง ที่มากพอเหล่านี้ล้วนแต่จะตอบสนองได้ก็โดยความนึกคิดของแต่ละบุคคลที่มีขึ้นภายในจิตใจของเขาเองเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ Maslow ได้อธิบายอีกว่า ความต้องการต่างๆ จะมีการจัดเรียงลำดับจากต่ำไปหาสูง (จากความต้องการทางร่างกายไปสู่ความต้องการทางจิตใจและต่อเมื่อความต้องการในลำดับที่อยู่ต่ำกว่าได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการที่อยู่ในลำดับสูงขึ้นจึงมีอิทธิพลมากขึ้น) Maslow เชื่อว่าความต้องการต่างๆ จะมีการจัดระเบียบเป็นเสมือนขั้นบันไดที่มีการเรียงเป็นชั้นๆ ดังนี้ ความต้องการทางด้านความสำเร็จตามความนึกคิดนั้นจะมีขึ้นมาได้ก็ต่อเมื่อความต้องการในลำดับที่ต่ำกว่ายังไม่ได้รับการตอบสนอง ความต้องการลำดับต้นๆ ก็จะมีค่าสำคัญขึ้นมา และความต้องการอื่นๆ ที่อยู่สูงขึ้นไปก็จะลดความสำคัญไปโดยปริยาย

ธงชัย สันติวงษ์ (2535 : 55-57) ได้อธิบายเพิ่มเติมในส่วนทฤษฎีของ Maslow ไว้ว่า คนทุกคนมีความต้องการด้านความสำเร็จตามความนึกคิดหรือความต้องการด้านการเติบโต ซึ่งเป็นความต้องการที่ดูจะไม่มีทางที่จะตอบสนองได้อย่างเพียงพอ เมื่อใครก็ตามได้รับความพอใจด้านความสำเร็จตามความนึกคิดแล้ว จะยังมีความต้องการด้านนี้มากขึ้น ซึ่งในประเด็นนี้แสดงออกได้อย่างชัดเจน

ในเรื่องของรูปแบบตลอดจนทำเลที่ตั้งของที่อยู่ของมนุษย์ที่เปลี่ยนแปลงตามสิ่งเร้าภายใน และภายนอกที่กระทบตัวบุคคลด้วยเหตุนี้เองความต้องการทางด้านความสำเร็จตามความนึกคิด จึงไม่เหมือนกับความต้องการชนิดอื่นๆ โดยจะมีความสำคัญอย่างต่อเนื่อง โดยไม่ขาดตอน และไม่สิ้นสุด ซึ่งชี้ให้เห็นถึงว่าปัญหาที่อยู่อาศัยของมนุษย์ นับวันจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นตามสภาพแวดล้อม ซึ่งเป็นสิ่งเร้าให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

จากแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่กล่าวมาในข้างต้น เราพอสรุปความต้องการในชีวิตมนุษย์ได้ดังนี้

1. ความต้องการทางร่างกาย ได้แก่ ปังจยสี่ ความอยู่รอดในการดำรงชีวิตและความมั่นคงปลอดภัยในการดำรงชีวิต
2. ความต้องการทางสังคม ได้แก่ ความยอมรับในสังคมความโดดเด่น และการได้รับการยกย่อง
3. ความต้องการด้านจิตใจ ได้แก่ ความเป็นตัวของตัวเอง ความพึงพอใจ สุนทรียภาพ ความงาม ความอิสระ

1. มนุษย์กับความต้องการที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยเป็นสถาปัตยกรรมที่สนองความต้องการพื้นฐานในการดำรงชีวิตมนุษย์ โดยทั่วไปและพฤติกรรมที่อยู่อาศัยของมนุษย์มีความต้องการพื้นฐานน้อยที่สุด คือ กินนอน พักผ่อน ดังนั้นรูปแบบของที่อยู่อาศัยจึงถูกสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการพื้นฐานดังกล่าวในเบื้องต้น

ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่สามารถตอบสนองความต้องการมนุษย์ได้ 3 ทาง คือ

1. ตอบสนองความต้องการทางด้านร่างกาย

กล่าวคือ บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่มีความสำคัญ จำเป็นต่อการดำรงชีพพื้นฐานของมนุษย์ เป็นที่ที่ใช้สำหรับ การกินอยู่ หลับนอน คอยคุ้มแดดคุ้มฝน เป็นที่สำหรับ คุ้มครองปกป้องร่างกายมนุษย์ให้รอดพ้นจากอันตราย เพื่อให้การดำรงชีวิต อยู่ได้ตามปกติสุข

2. ตอบสนองการยอมรับในสังคม

กล่าวคือ บ้านเป็นเครื่องแสดงสถานภาพทางสังคมบ่งชี้ถึงความเป็นผู้มีหลักแหล่ง สามารถสร้างความยอมรับ ความเชื่อมั่นกับผู้คนในสังคม เป็นเครื่องบ่งบอกถึงฐานะและระดับในสังคม เนื่องจากมนุษย์เป็นสัตว์สังคม

3. ตอบสนองความต้องการทางจิตใจ

กล่าวคือ เป็นเครื่องบ่งบอกตัวหนึ่งถึงความสำเร็จในชีวิตของผู้ที่มีบ้านและรู้สึกถึงความมีเกียรติ มีฐานะ และเป็นส่วนหนึ่งที่จะตอบสนอง ความรู้สึกของตนเองในด้าน ความสำเร็จ และความสมหวังในชีวิต

ดังนั้น การมีที่อยู่อาศัยหรือบ้าน จึงเสมือนหนึ่ง เป็นภาพสะท้อนของบันไดไปสู่ความสำเร็จในชีวิตมนุษย์

ทฤษฎีพื้นฐาน ทางเศรษฐศาสตร์เมือง (Kain. 1975 : 9-10) กล่าวไว้ว่า ที่อยู่อาศัย คือ สินค้าอย่างหนึ่งและเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละครอบครัวนั้น จะคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยเช่นเดียวกับสินค้าอื่น ๆ

อีกทฤษฎี (Kain 1975 : 9-10) ได้กล่าวว่า การตัดสินใจของครอบครัวที่อาศัยอยู่ในเมืองในเรื่องที่อยู่อาศัยที่ตั้งที่อยู่อาศัย และการใช้ที่อยู่อาศัยนั้นขึ้นอยู่กับพื้นฐานของอัตราประโยชน์สูงสุดของที่อยู่อาศัยนั้นที่คำนวณจากจากรายได้สูงสุดที่แท้จริงของครอบครัวนั้น ๆ

2.3 ประเภทของที่อยู่อาศัย

แนวความคิดของ

Schiffman (1978 : 70) ได้อธิบายว่า มนุษย์ทุกคนมีความต้องการที่อยู่อาศัยจากองค์ประกอบพื้นฐานทางปัจจัย 4 ด้วยเหตุนี้เราจะพบสถานที่ เพื่อการอยู่อาศัยที่ตอบสนองความต้องการพื้นฐานที่สำคัญ และเมื่อเขามีโอกาสจะย้ายที่อยู่อาศัยไปในที่ที่ดีกว่า ชนิดของที่อยู่อาศัยที่เขาซื้อ อาจจะเป็นเหตุผลของความต้องการทางด้านสังคม เช่น ความต้องการบ้านที่เขาสามารถจะเลี้ยงรับรองเพื่อนฝูงได้ หรือเพื่อตอบสนองความต้องการทางด้านจิตใจ เช่น ความต้องการอยู่อาศัยในชุมชนที่ดีเพื่อความประทับใจของครอบครัวและเพื่อน ๆ

Michelson (1965 : 6) ได้อธิบายว่า เป็นเรื่องจำเป็นที่จะต้องทำความเข้าใจในความสัมพันธ์ระหว่างครอบครัวและที่อยู่อาศัยของเขา กับเจตนาในการย้ายที่อยู่อาศัย จนที่อยู่อาศัยสามารถตอบสนองความต้องการสูงสุดของเขาได้ และปัจจัยในด้านการเปลี่ยนแปลงของขนาดครอบครัว วงจรชีวิตที่เปลี่ยนไปและแผนการดำเนินชีวิตของเขาจะต้องดำเนินชีวิตไปอย่างไร

Becker (1974 : 16) ในหลายวัฒนธรรมที่ค่อย ๆ ก่อตัวจากแต่ละครอบครัวนั้น เราควรพิจารณาออกแบบที่อยู่อาศัยด้วยความเข้าใจให้มากกว่าภาพปัจจุบันของการอยู่อาศัยที่ปรากฏอยู่ แต่เราควรมองให้ถึงความเปลี่ยนแปลงของการดำรงชีวิตและองค์ประกอบของครอบครัวที่เปลี่ยนไป

Becker (1977 : 9) ได้อธิบายว่าผู้อยู่อาศัยมีความพอใจที่อยู่ในปัจจุบันได้แม้ว่าจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยด้วยปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
2. เงื่อนไขตามสภาพการณ์
3. กลไกการแก้ไขปัญหาในตัวบุคคล

นอกจากนี้ Becker ได้ชี้แจงว่ามนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในแบบปัจจุบันของตน จึงคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดเรื่องรายได้ของครอบครัวและราคาบ้าน ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อเป็นบันไดก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น

ดังนั้นเงื่อนไขตามสถานการณ์และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคลในขณะหนึ่ง อาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติและเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่น ๆ แปรเปลี่ยนไปก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นความไม่พอใจในที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้นในเวลาต่อมาได้

มาทพ พงศทัต (2524 : 14) ได้อธิบายว่าผู้มีรายได้อันปานกลาง จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสองประการคือ ประการแรก ความต้องการที่เป็นจริง (Housing Need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้และประการที่สอง ความต้องการฉาบฉวย (Housing Want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มา ซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตรภาพได้

Richard Mutl (1974 : 8) ได้กล่าวถึง ความเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยว่า เมื่อประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น จะมีแนวโน้มที่ต้องการขนาดที่พักอาศัยที่ใหญ่กว่าและอยู่ในแหล่งที่พักอาศัยที่ดีกว่า เช่น ในแหล่งที่ตั้งที่มีการเดินทางเข้า-ออก สะดวก และมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

J.F. Kain 1962 (Carter 1975 : 253) ได้อธิบายว่าถ้าครอบครัวมีสถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่เหมือนกัน มีราคาค่าเดินทางที่เท่ากัน มีรูปร่างและขนาดที่อยู่อาศัยที่เหมือนกันและเวลามีค่าเท่ากัน แต่จะมีความแตกต่างในเรื่องรายได้ กล่าวคือ ระยะทางการเดินทางจากบ้านไปทำงานจะมากขึ้นตามรายได้ที่สูงขึ้น เขาได้อธิบายว่า คนที่มีรายได้สูง และมีหน้าที่การงานที่ดี และทำงานในเมือง จะมีแนวโน้มการเดินทางที่ระยะทางไกลกว่า ผู้มีรายได้น้อยกว่า โดยที่คนที่มีรายได้สูงมักชอบอยู่ในเขตเมืองชั้นนอกที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามเดินทางจากบ้านไปทำงานในระยะทางที่สั้นที่สุดและพยายามอาศัยอยู่ในเขตเมืองเดียวกับที่ทำงาน

จากทฤษฎีของ Maslow และแนวความคิดในด้านองค์ประกอบลักษณะที่อยู่อาศัยสามารถอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการและลักษณะที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

การที่มนุษย์ดำรงชีวิตอยู่ได้นั้น นอกเหนือจากการหายใจแล้ว ยังต้องกินได้ นอนได้ ขับถ่ายได้อีก ถึงจะดำรงชีวิตมนุษย์อยู่ได้ และการกินได้นอนได้ ขับถ่ายได้นั้นจำเป็นต้องมีสถานที่หนึ่งๆ ให้มนุษย์ได้ใช้สอย เพื่อทำการกิน นอน ขับถ่าย เพราะหากไม่มีสถานที่ดังกล่าวนี้แล้วมนุษย์ก็จะตายไปในที่สุด สถานที่ดังกล่าวนี้ อาจจะเป็นเพียงพื้นที่ขนาดกว้าง 1 สอก ยาว 1 วา มีพื้นเรียบพอให้มนุษย์นั่งพักได้นอนหลับได้ และเป็นที่พักผ่อนพักผ่อน กันร้อนกันหนาวได้ มนุษย์ก็สามารถเริ่มจะดำรงชีวิตอยู่ได้แล้ว และหากมีที่หุงหาอาหารได้อีก และมีที่ทางไว้ขับถ่ายได้อีก มนุษย์ก็สามารถดำรงชีวิตอยู่รอดได้และสถานที่ที่เราเรียกว่าที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยนี้เองจึงเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่มนุษย์จะขาดเสียมิได้และมันจะต้องผูกพันกับการดำรงชีวิตมนุษย์ตั้งแต่เกิดไปจนตาย

ที่อยู่อาศัยของมนุษย์เกิดขึ้นได้แล้วก็มีการพัฒนาขึ้นมาขึ้นมานั้นเกิดจากความต้องการที่ไม่มีที่สิ้นสุดของมนุษย์และมนุษย์นั้นเป็นสัตว์ที่ฉลาดเหนือสัตว์อื่น ก็มีความคิดและก็นำความคิดมาแก้ปัญหา ความยากลำบากของการดำรงชีวิตโดยการเอาชนะธรรมชาติเพื่อให้เกิดความสะดวกสบาย

เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จากการตอบสนองความต้องการ ทางร่างกาย โดยการเป็นที่กิน ที่นอน ที่จับถ่ายแล้ว เป็นที่กั้นในกันร้อนกันหนาว แล้วยังเป็นที่ที่ตอบสนองความปลอดภัย โดยเป็นที่ ปกป้องร่างกาย ให้มีความปลอดภัยจากการทำร้ายจากสัตว์อื่นๆ ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม ไฟไหม้และความปลอดภัยจากมนุษย์ด้วยกันเองเพื่อความปลอดภัยจากโจรผู้ร้ายและเมื่อที่อยู่อาศัยสามารถตอบสนองความปลอดภัยได้แล้ว มนุษย์ก็มีความต้องการมากขึ้นไปอีก คือความต้องการทางด้านจิตใจ ความยอมรับของสังคมเพราะมนุษย์เป็นสัตว์สังคมมีอาจจะดำรงชีวิตอยู่ได้โดดเดี่ยวตามลำพังจึงได้ก่อเกิดชุมชนของที่อยู่อาศัยขึ้นเพื่อตอบสนอง ความต้องการซึ่งกันและกันระหว่างมนุษย์ จากนั้นเมื่อมนุษย์สามารถบรรลุ ความต้องการในขั้นนี้ได้ มนุษย์ก็มีความต้องการสูงขึ้นไปอีก คือ ต้องการความเด่น ต้องการฐานะ ต้องการให้ตนรู้สึกว่ามีแตกต่างที่เหนือกว่าบุคคลอื่น ๆ จึงเกิดการแข่งขันการสร้างสรรค์ขึ้น ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของขนาดที่อยู่อาศัยที่ใหญ่โตกว่ารูปลักษณะของที่อยู่อาศัยที่เด่นกว่า สวยงามกว่า ความงามและสุนทรีภาพของที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้นจากความต้องการในขั้นนี้ และเมื่อมนุษย์สามารถบรรลุความต้องการในขั้นนี้ได้ มนุษย์ก็มีความต้องการที่สูงขึ้นไปอีก คือ ความต้องการที่เป็นอิสระเหนือการควบคุมและมีความเป็นตัวของตัวเอง ซึ่งความต้องการในขั้นนี้ สามารถตอบสนองได้โดยการ มีสิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัยที่เป็นของตนเอง ความมีอิสระในการใช้สอยที่อยู่อาศัย โดยปราศจากใครมาบังคับควบคุมความเป็นส่วนตัว ความสงบปราศจากการรบกวน ทั้งร่างกายและจิตใจ และความสามารถแสดงออกถึงความเป็นตัวของตัวเอง การมีเอกลักษณ์เฉพาะของตนเองที่จะสะท้อนถึงรูปแบบและรสนิยมเฉพาะตัว ซึ่งแตกต่างกับบุคคลอื่น ๆ เช่นการออกแบบที่อยู่อาศัยที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวมีสัญลักษณ์เฉพาะตัวซึ่งสะท้อนถึง สิทธิและความเป็นเจ้าของของที่อยู่อาศัยนั้น ๆ และเมื่อบรรลุถึงความต้องการในขั้นนี้แล้ว มนุษย์ก็ยังมีความต้องการในขั้นสูงขึ้นไปอีก ซึ่งเป็นขั้นสูงสุดนั้นก็คือ ความสามารถของตนเองที่สามารถตอบสนองความต้องการตามความรู้สึกนึกคิดของตนเองได้สำเร็จและพึงพอใจนั้นก็คือ การยอมรับนับถือตนเองซึ่งภาพสะท้อนออกมาในตัวที่อยู่อาศัยในขั้นนี้ยังไม่ชัดเจนนัก เพราะเกณฑ์ของความต้องการแต่ละคนมีจุดสูงสุดที่ต่างกันไป แต่จุดหนึ่งที่ทุกคนต้องการเหมือนกันก็คือความภูมิใจและความสมหวัง ในการอยู่อาศัยที่สามารถตอบสนอง ความต้องการ ตามความรู้สึกนึกคิดของตนเองได้อย่างสมบูรณ์แบบไปในทุก ๆ ด้าน ซึ่งอาจจะเปรียบกับสุภาษิตไทยที่ว่า ชื่นกเป็นนกขี้ไม่เป็นไม้ คือ ความสมหวังในทุกสิ่ง



ภาพที่ 2.2 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยห้องชุดพักคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี

ฉัตรชัย พงษ์ประยูร (2527 : 98-100) ได้กล่าวถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยว่าเกิดจากแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นที่พึงปรารถนาโดยแยกเป็นแนวความคิดคือ

1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาประกอบด้วย

1.1 ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญที่ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่ใหม่คือ ความไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นและวัยชรา ซึ่งมักจะมีสมาชิกครอบครัวที่เพิ่มขึ้นทำให้เนื้อที่ภายในบ้านไม่เพียงพอกับจำนวนสมาชิก

1.2 ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สินคือ บ้านและที่ดินอาจเป็นสาเหตุในการโยกย้ายที่อยู่อาศัยได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านอยู่ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อย ๆ ก็อาจจะมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจจะขยับขยายไปในเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

1.3 สภาพตัวบ้านและสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย สภาพทั่วไปของตัวบ้านและสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษาความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงอยากที่หาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้

1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ตลอดจนการบริการบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุแห่งการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ แต่ในขณะเดียวกันหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไป ใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล และใกล้ที่ทำงานก็อาจจะไม่เหมาะสมอีก เพราะอาจเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวน ขวดยานพาหนะและกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรม

ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงเป็นปัญหาสองแง่สองนัยเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจหรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

1.5 ลักษณะของสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่ โดยทั่วไปหมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนแปลงไปทางใน เช่น โครงการของประชากรในละแวกที่เปลี่ยนไป อาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ต่ำกว่ากว่าพวกที่อยู่เก่าหรือสภาพสาธารณูปโภคที่อยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าวก่อให้เกิดการปรับตัวของผู้อยู่อาศัยคืออาจย้ายที่อยู่ได้

2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนาประกอบด้วย

2.1 ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี แรงดันทางด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดีคือ อาหารที่เมนด์ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกสบายทุกอย่าง ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ที่เลือกอยู่จะอยู่ในวัยหนุ่มสาวหรือเพิ่งเริ่มต้นการมีครอบครัว เพราะการดูแลรักษาบ้านขนาดใหญ่และการขาดความสะดวกสบายเป็นปัญหาของคนกลุ่มนี้

2.2 ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อยู่อาศัย คือ การมีบ้านอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชนชั้นกลางขึ้นไปบ้านช่องมีราคาแพงและมักจะได้รับการดึงดูดโฆษณาจากผู้ประกอบการที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือนกัน

2.3 ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็ก ๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า และอุปกรณ์อื่นมักได้รับการตกแต่งอย่างดี และเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอยู่อาศัยในย่านเดียวกัน

2.4 ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีซึ่งอาจจะประสบผลสำเร็จถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน จากกลุ่มที่มีชีวิตคล้ายกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มข้าราชการ

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีแรงต้านทางการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าวอาจจะรับการคิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายสูง เมื่อคิดเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ที่เกี่ยวข้องกันกับทุนรอนในการย้ายอีกดังนี้

- ลักษณะการถือครอง ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตามที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้าน ไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านอยู่มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

- ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนาน ๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลง ทั้งนี้อาจเนื่องจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่อยากจะไปปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

- พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่า การอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไป อยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัย เสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจต้องอยู่ใกล้ญาติ พี่น้อง แต่ในคนกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกัน แทนที่จะมองเฉพาะ ระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายไปอยู่ใหม่ อาจทำให้เขา ตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้

แนวความคิดเกี่ยวกับแหล่งงาน

ความสะดวกในการเข้าถึงและการเลือกแหล่งงาน เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยย่อมมีความต้องการในการเดินทางจากบ้านไปยังแหล่งงาน หรือไปที่ที่สามารถ ให้ความสะดวกได้ เช่น ตลาดสด โรงเรียนของบุตร โรงพยาบาล ซึ่งสิ่งเหล่านี้มักจะรวมตัวกัน อยู่ในเมือง ดังนั้นบริเวณที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะตั้งอยู่บริเวณโดยรอบของสิ่งเหล่านี้ แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าหากระบบขนส่งมวลชนดีมีประสิทธิภาพ และมีความคล่องตัวก็จะส่งผลให้ประชากรใน เขตเมืองย้ายถิ่นฐานออกไปสู่ชนบท ซึ่งเป็นผลจากราคาที่ดินในเมืองที่เพิ่มสูงขึ้น

แนวความคิดด้านรายได้

ในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย ราคาที่ดินต้องสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อาศัย เช่น การเลือก ที่ดินบริเวณในเมือง จะมีราคาสูงกว่าที่ดินนอกเมือง ส่งผลให้การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองมีต้นทุน สูงขึ้น ในขณะที่ที่ดินห่างจากตัวเมืองก็จะส่งผลให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ในทางกลับกัน จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มขึ้นด้วย (Gooddall 1974 : 151 -161 : Cater 1975 : 271) โดยเฉพาะผู้ที่ต้องเดินทางไปทำงานทุกวัน ความยาวนานในการเดินทางที่เกินกว่าเวลาที่จำเป็น จึงเป็น ปัจจัยที่จะต้องคำนึงถึง นอกจากนี้ยังต้องมีความสัมพันธ์กับรายได้ (Kain อ้างถึงใน Cater 1975 : 260) คือผู้มีรายได้สูงมีโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมือง ซึ่งสามารถครอบครองที่ อยู่อาศัยที่มีบริเวณกว้าง เนื่องจากที่ดินถูกกว่าบริเวณใจกลางเมือง แม้ว่าต้องเดินทางในระยะทาง ที่ไกลกว่าขึ้น เสียค่าใช้จ่ายสูงขึ้น ขณะที่ผู้มีรายได้น้อยจำเป็นต้องเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ใจกลางเมือง หรืออยู่บริเวณแหล่งงาน เพื่อจะได้เสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางถูกลง (Burgess MC Kenzie and Park อ้างถึงใน Hirsch 1975 : 53 -54)

แนวความคิดด้านความต้องการที่อยู่อาศัย

อันที่จริงความต้องการที่อยู่อาศัยนี้มีหลายประเภท นักเศรษฐศาสตร์ได้พยายามแบ่ง ออกเป็น 2 พวกใหญ่ ๆ คือ

1. ความต้องการที่เป็นจริง (Housing Need) ได้แก่ความต้องการด้านปัจจัย 4 ที่จะขาดไม่ได้ ครอบครัวย้ายขึ้น หรือที่อยู่เก่าไม่ได้มาตรฐานขั้นต่ำ

(Minumum Standard) พวกนี้เป็นพวกที่ต้องการที่อยู่อย่างจริงจัง อย่างที่นักวิจารณ์บางคนกลางว่า กรุงเทพฯเกือบจะไม่มีความต้องการที่อยู่อย่างจริงจัง เพราะเกือบทุกคนมีหลังคาคลุมบ้าง แต่เมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ ๆ ในอินเดีย หรือในแอฟริกา แล้วจะมีคนนอนบนถนน พุดบาท หรือนอนบนดินจำนวนมากมาย ในกรุงเทพมหานคร ถ้าจะเกิดความต้องการอย่างจริงจังคงจะได้แก่ พวกที่อยู่อาศัยสลัมที่แม้จะมีหลังคาคลุมหัว แต่สภาพความเป็นอยู่ต่ำต้อยอย่างมากและต่ำกว่ามาตรฐานการดำรงชีพอยู่ได้อย่างพอเหมาะพอสมควร

2. ความต้องการฉาบฉวย ได้แก่ ความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถมีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสมตามอัธยาศัย และไม่ต่ำกว่ามาตรฐานขั้นต่ำโดยทั่วไปความต้องการของพวกนี้ก็ได้แก่ พวกที่ต้องการจะเพิ่มมาตรฐานที่อยู่อาศัยของตัวเองให้สูงขึ้นไปอีก เช่น ที่อยู่อาศัยจากแฟลตของรัฐบาลที่ปลูกให้ อาจจะต้องการย้ายออกไปซื้อบ้านจัดสรรที่มีบริเวณที่กว้างขึ้น สะดวกขึ้น หรือเศรษฐกิจยิวราชที่อาศัยอยู่ในห้องแถวมานานปี ต้องการบ้านชั้นดีตามชานเมือง เป็นต้น พวกนี้มีความเป็นอยู่สูงกว่ามาตรฐานขั้นต่ำแต่ต้องการเพิ่มมาตรฐานให้กับตัวเอง

บทบาทด้านครอบครัวต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

สถานะครอบครัวในแต่ละครอบครัวที่ต้องอาศัยความสัมพันธ์ต่อกัน

ฉัตรชัย พงษ์ประยูร. (2527 : 100 -101) ได้กล่าววาทบาทและความสัมพันธ์บางอย่างที่เกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยนั้นสามารถสรุปได้คือ

1. วัยของชีวิต ในการศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัยนั้น รายงานส่วนมากเห็นความสัมพันธ์ระหว่างจังหวะ หรือวัยแห่งชีวิตกับการย้ายที่อยู่เป็นอย่างดี ตั้งแต่เริ่มมีครอบครัว ชายครอบครัวเจริญขึ้นถึงขั้นอยู่ตัวและแยกย้ายกันมีครอบครัว ล้วนแล้วแต่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยกันด้วย ในช่วงแรกของชีวิตครอบครัว คือ ตอนแต่งงานจะมีแนวโน้มในการย้ายและแยกครอบครัวมากที่สุด ในจังหวะที่เด็ก ๆ กำลังอยู่ในวัยเรียนและหัวหน้าครอบครัวกำลังมีความก้าวหน้าในอาชีพจะเป็นช่วงที่มั่นคงที่สุด คือไม่มีการย้ายที่อยู่ ขั้นสุดท้ายก็ คือช่วงที่เติบโตแยกย้ายออกไปจากครอบครัว อาจมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยอีกครั้ง ดังนั้นแนวโน้มในความต้องการที่อยู่อาศัยสูงคือช่วง อายุ 20-30 หลังจากวัยนั้นจะไม่ค่อยมีจนถึงวัยที่เติบโตแยกย้ายออกไปจากบ้านจึงมีการปรับตัวในเรื่องที่อยู่อาศัยอีกครั้ง

2. ฐานะทางสังคมเศรษฐกิจ - สังคม ความต้องการที่อยู่อาศัยไม่ได้มีความสัมพันธ์กับฐานะทางเศรษฐกิจโดยตรงรายงานจากกระทรวงเกษตรของสหรัฐอเมริกาแสดงให้เห็นว่า ผู้มีรายได้สูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มวิชาชีพชอบย้ายที่อยู่ (U.S. Dept of Agriculture, 1969) ในขณะที่ ซิมมินส์ (Simmons, 1968) และ มัวร์ ได้พบว่าผู้มีฐานะดินนิยมย้ายที่อยู่ระหว่างเมือง ในระยะทางไกลมากกว่า ที่จะย้าย แหล่งที่อยู่ภายในเมือง ผิดกับกลุ่มสังคมที่ฐานะค่อนข้างยากจนนิยมย้ายที่อยู่ภายในตัวเมือง อย่างไรก็ตามปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นตัวผสมผสานกับ

ปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อายุของหัวหน้าครอบครัว สภาพตัวบ้าน ลักษณะการถือครอง การเข้าถึง และอื่น ๆ เป็นตัวสัมพันธ์ร่วมอยู่ด้วย ในอันที่จะก่อให้เกิดการย้ายถิ่นฐาน

3. เชื้อชาติ สำหรับสังคมในสหรัฐอเมริกาหรือในยุโรป นั้นมีชนกลุ่มน้อยที่อาศัยปะปนอยู่กับชาวผิวขาว ชนกลุ่มนี้ประกอบไปด้วย พวกนิโกร จีน ญี่ปุ่น หรืออินเดียแดง ปรากฏว่ากลุ่มคนเหล่านี้มักจะเช่าบ้านอยู่ มีครอบครัวขนาดใหญ่ และสามารถอยู่ในวัยหนุ่มสาวมากและมักจะเพิงอพยพเข้ามาอยู่ในเขตชุมชนองค์ประกอบต่าง ๆ เหล่านี้ทำให้เกิดการย้ายที่อยู่ใหม่

แนวความคิดลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

ลักษณะที่อยู่อาศัยก็คือ รูปแบบต่าง ๆ ของบ้านที่เป็นสิ่งปลูกสร้างที่นับทั้งตัวอาคารและบริเวณโดยรอบที่อาคารนั้นตั้งอยู่ การเลือกลักษณะที่อยู่อาศัยนับเป็นรสนิยมของผู้บริโภค การเลือกที่ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ผู้บริโภคนั้นให้ความสำคัญ

แนวความคิดด้านสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย

ลักษณะสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยที่เป็นที่ตั้งของบ้านเรือน ควรตั้งอยู่ในที่ค่อนมีระบบการระบายน้ำที่ดี น้ำไม่สามารถท่วมถึง ต้องเป็นบริเวณที่ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ ควรหลีกเลี่ยงบริเวณที่ไม่ถูกกับสุขลักษณะเช่นที่เปียกชื้นมีน้ำท่วมขัง หรือที่ที่มีสัตว์เลื้อยคลานอาศัยอยู่นอกจากนี้แล้วที่ตั้งของที่อยู่อาศัยต้องไม่อยู่ในละแวกของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อที่พักอาศัย

William Alonso (1964 : 28) กล่าวถึงการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่าควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และความใกล้เคียงกับสภาพที่ทำงาน ALONSO ยังกล่าวอีกว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมือง ราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริงแต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูง ย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยนอกเมืองขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ

1. ราคาที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

3.1 รายได้ เขากล่าวว่า รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

3.2 การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว กับความเป็นไปได้ หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ

3.3 สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัว มีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งนำพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่า ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง

3.4 ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงาน ไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่า ผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้นก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

จากแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นพอสรุปในเรื่องมนุษย์กับความต้องการที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัย ที่มนุษย์ต้องการ แบ่งออกได้ 3 ลักษณะ คือ
 - ก. ที่อยู่อาศัยในอุดมคติ
 - ข. ที่อยู่อาศัยที่เป็นไปตามเงื่อนไขสภาพการณ์
 - ค. ที่อยู่อาศัยที่เป็นปัจจัย แก้ปัญหาในการดำรงชีวิต
2. มนุษย์เมื่อมีโอกาสและรายได้ดีขึ้น จะมีความต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น
3. องค์ประกอบของครอบครัวและการดำรงชีวิตที่เปลี่ยนไป จะส่งผลกระทบต่อความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป
4. ที่อยู่อาศัย สามารถตอบสนองความต้องการมนุษย์ได้ 3 ด้าน คือ ความต้องการด้านร่างกาย ความต้องการด้านสังคม และความต้องการด้านจิตใจ

แบบการดำรงชีวิตและบุคลิกภาพของผู้บริโภค

การขยายตัวของประชากร การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำรงชีวิต (Life Style) ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อการตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เราเข้าใจ การดำรงชีวิตและบุคลิกภาพของผู้บริโภคนั้นจะทำให้เราสามารถแบ่งกลุ่มเป้าหมายได้ชัดเจนขึ้นนอกเหนือจากการแบ่งกลุ่มลูกค้าด้วยสภาพทางภูมิศาสตร์ท้องที่ดินฟ้าอากาศ ระยะทางการเดินทางด้านประชากร เช่น เพศ อายุ รายได้ การศึกษา อาชีพ ขนาดครอบครัวและการมองและทำความเข้าใจลูกค้าเข้าไปถึงรูปแบบการดำรงชีวิตได้ นั้นหมายถึงการที่เรามองเห็นและเข้าใจลูกค้าได้ถึงความต้องการทางจิตใจลูกค้าเลขที่เดียว

จากการศึกษาดำรงพฤติกรรมผู้บริโภค (ธงชัย สันติวงศ์, 2535)

(ศิริวรรณ เสรีรัตน์, 2534) (สมจิตร ล้วนจำเริญ, 2529) (Kotler 1991)

(Schiffman, 1991) (Engel, 1982) ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการดำรงชีวิตและบุคลิกภาพของผู้บริโภค ดังนี้
ความหมายของแบบการดำรงชีวิต (Life Style)

แบบการดำรงชีวิต หมายถึง การใช้ชีวิตอันได้แก่ การอยู่กิน การพักผ่อน การใช้จ่ายเงิน
และเวลา

2.4 ด้านการตลาด

ปัจจัยที่กำหนดแบบการดำรงชีวิต แบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ปัจจัยภายใน ซึ่งแบ่งออกเป็น ส่วนที่สำคัญดังนี้

บุคลิกภาพของผู้บริโภค (Personality)

บุคลิกภาพเป็นสิ่งที่ถูกเชื่อมโยงระหว่างการตอบสนองที่คงที่ต่อตัวกระตุ้นทางสภาพแวดล้อม ซึ่งแนวความคิดนี้ได้มาจากทฤษฎีทางจิตวิเคราะห์ของซิกมอนด์ ฟรอยด์ (Sigmundo Freud) Freud ได้ชี้ให้เห็นว่าบุคลิกภาพจะถูกกำหนดด้วยจิตใจ (Pshche or Ming) ซึ่งจะมีอยู่ด้วยกัน 3 ระดับ คือ Id, Ego และ Superego โดยที่ id ถือว่าเป็นส่วนของจิตใต้สำนึก (Unconciuous) และพยายามที่จะมองหาความพอใจตามความต้องการทางชีววิทยาและทางสัญชาตญาณ ซึ่งความต้องการของ Id นี้จะไม่มีที่สิ้นสุด เด็กที่เกิดใหม่จะมีลักษณะของ Id อย่างเต็มที่สำหรับ Ego จะมาจาก Id ที่ได้สัมผัสกับความเป็นจริง เป็นจิตสำนึกทางจิตใจและถูกควบคุมด้วยความมีเหตุมีผล และจะนำไปสู่ความต้องการที่สิ้นสุดและยังปรับความต้องการของ Id ให้เข้ากับสภาพความเป็นจริงในชีวิตและเก็บรักษาไว้เป็นลักษณะของตัวเอง ส่วน Superego เป็นการพัฒนาให้เข้ากับกฎเกณฑ์ ระเบียบวินัยของสังคม โดยที่บุคคลที่มี Superego จะปฏิบัติตามกฎของสังคม เรากล่าวไว้ว่า Ego จะอยู่ระหว่าง Id กับ Superego

จากทฤษฎีจิตวิเคราะห์นี้เป็นพื้นฐานของแนวความคิดที่จะวิจัยสิ่งจูงใจในแบบการดำรงชีวิต โดยเชื่อว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคเป็นผลมาจากแรงจูงใจที่ผู้บริโภคไม่รู้ตัว ซึ่งระดับจิตใจทั้ง Ego, Id และ Superego นี้รวมแล้วจะสะท้อนออกมาเป็นลักษณะส่วนบุคคล หรือ บุคคลหรือบุคลิกภาพของผู้บริโภค

การรับรู้ (Perception)

การรับรู้ของผู้บริโภค หมายถึง กระบวนการที่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรับตัวกระตุ้นต่าง ๆ เข้ามาทำการตีความและแสดงอาการปฏิบัติตอบ

ซึ่งเรื่องของความเข้าใจ จากการรับรู้นี้ จุดเริ่มต้นของกระบวนการจะอยู่ที่การรับเอาตัวกระตุ้นต่าง ๆ เข้ามาด้วยประสาทสัมผัสทั้ง 5 อัน ได้แก่ รูป รส กลิ่น เสียง และสัมผัสเรื่องราวของการรับเข้ามาทางประสาทสัมผัส (Sensation) ของแต่ละบุคคลและผ่านกระบวนการแปลงความหมาย

สิ่งที่รับเข้ามาและกระบวนการเปรียบเทียบ ทำความเข้าใจกับความรู้ หรือ เรื่องรวมเดิมที่บุคคลดังกล่าวมีอยู่กระบวนการทางความเข้าใจกับเรื่องใหม่จะเกิดขึ้น และสิ้นสุดลงเป็นความเข้าใจอย่างใดอย่างหนึ่ง และแล้วบุคคลดังกล่าวจะเก็บข้อมูลเพิ่มเติมเป็นสิ่งที่ฟังได้เรียนรู้ใหม่เก็บเพิ่มเติมเข้าไปในระเบียบข้อมูลของความเข้าใจเรื่องราวต่าง ๆ สะสมเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ

2. ทฤษฎีแรงจูงใจ

สามารถแบ่งออกได้ตามคำกล่าวของ สมจิตร์ ล้วนจำเริญ (2537 : 118-121)

แรงจูงใจทั่วไป เป็นแรงจูงใจที่เกี่ยวข้องกับความหิว ความกระหาย เพศ การดิ้นรน เป็นต้น แรงจูงใจทางสรีระ และจิตวิทยา จะเป็นแรงจูงใจทางร่างกาย และจิตใจ

แรงจูงใจปฐมภูมิ และทุติยภูมิ จะเป็นแรงจูงใจที่ติดตัวมากับบุคคลทั่วไป และเป็นแรงจูงใจที่ได้มาจากการเรียนรู้ โดยแรงจูงใจปฐมภูมิเป็นแรงจูงใจที่ติดตัวมาเช่น การมีความหิว ส่วนแรงจูงใจทุติยภูมิจะเป็นแรงจูงใจที่เกิดขึ้นมาภายหลัง เช่น ความมีชื่อเสียง ความเด่น

3. พฤติกรรมผู้บริโภค (Consumer Behavior)

ความสำคัญของหัวใจของการตลาด คือ จะต้องทำการค้นหาความสนใจ และความต้องการของผู้บริโภค เราจะต้องรู้ว่าลูกค้ากลุ่มใดเป็นกลุ่มที่ซื้อสินค้าเรา และมีจำนวนมากน้อยเท่าไร และการที่เราจะทราบพฤติกรรมของผู้บริโภคได้ เราจำเป็นจะต้องเข้าถึงการศึกษาพฤติกรรมของบุคคลแต่ละคน และเป็นการศึกษาพฤติกรรมของบุคคลอื่นเนื่องมาจากผลกระทบของกลุ่ม สังคมวิทยาเป็นการศึกษาพฤติกรรมของกลุ่ม

แรงซื้อหรือแรงจูงใจของบุคคลที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมการซื้อ

1. แรงจูงใจขั้นพื้นฐาน (Primary Motives) เป็นแรงจูงใจที่เกิดจากความต้องการในสินค้าและบริการนั้นโดยตรง และเป็นแรงจูงใจที่จะนำไปสู่การซื้อ แต่แรงจูงใจนี้เป็นแรงจูงใจที่ไม่จำเป็นต้องอาศัยตัวกระตุ้นจากภายนอก

2. แรงจูงใจขั้นเลือกเฟ้น (Selective Motives) เป็นแรงจูงใจขั้นต่อเนื่องจากแรงจูงใจขั้นพื้นฐาน เมื่อผู้บริโภคเกิดแรงจูงใจขั้นพื้นฐานแล้วความต้องการขั้นเลือกเฟ้นก็เริ่มเข้าสู่กล่าวคือผู้บริโภคพยายามจะเลือกสินค้าที่คิดว่าดีที่สุดสำหรับตน

3. แรงจูงใจทางอารมณ์ (Emotional Motives) เป็นแรงจูงใจที่ต้องการซื้อสินค้า หรือเลือกใช้บริการเพื่อสนองตอบความพึงพอใจทางอารมณ์ ความต้องการที่จะสร้างความพึงพอใจให้กับประสาทสัมผัส ได้แก่ การได้ยิน ได้กลิ่น มองเห็น บุคคลย่อมมีความต้องการที่จะได้รับความรู้สึกมั่นคงปลอดภัยทั้งในชีวิตและความเป็นอยู่ และความต้องการที่จะได้รับความภาคภูมิใจ

4. แรงจูงใจในการซื้อสินค้าโดยการใช้เหตุใช้ผล (Reason) เป็นแรงจูงใจที่ต้องข้ามกับแรงจูงใจในการซื้อสินค้าโดยใช้อารมณ์ สำหรับแรงจูงใจในการซื้อสินค้าโดยใช้เหตุผลนั้น โดยทางผู้ซื้อจะต้องพิจารณาถึงประสิทธิผลของการใช้สินค้านั้น

5. แรงจูงใจอุปถัมภ์ (Patronage Motives) เป็นแรงจูงใจที่กำหนดแหล่งของการซื้อ กล่าวคือ ผู้บริโภคมีความพอใจที่จะเป็นลูกค้าประจำของร้านค้าใด ร้านค้าหนึ่ง โดยเฉพาะอันมีสาเหตุ เนื่องจาก ชื่อเสียงของผู้ขาย (Reputation of Sellers) จะขึ้นอยู่กับตัวพนักงานขายโดยตรงว่าจะทำให้ลูกค้ายอมรับ และมีความเชื่อมั่นมากแค่ไหน, การบริการ (Services) จะเป็นส่วนหนึ่งที่มีไว้สำหรับบริการ อำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า, มีสินค้าให้เลือกมากมายหลายชนิด (Witch of Assortment) ในการขายสินค้าจะต้องมีสินค้าไว้ให้ลูกค้าเลือกมากมายหลายชนิด เพื่อให้ทางลูกค้ามีทางเลือกจะทำให้เป็นแรงจูงใจอย่างหนึ่ง, ราคาสมเหตุสมผล (Reasonable Pricing) ลูกค้าหรือผู้บริโภคส่วนมากจะต้องตัดสินใจในการซื้อสินค้าที่มีราคาที่สมเหตุสมผล , ความเชื่อถือในช่องทางการจำหน่าย (Belief in a Certain Channel of Distribution) ลูกค้าส่วนใหญ่จะให้เครดิตแก่สินค้าที่อยู่ในร้านค้าที่น่าเชื่อถือ, สถานที่ตั้งสะดวกสบายสำหรับผู้ซื้อ (Convenience of Location) ในการจัดจำหน่ายสินค้าจะต้องคำนึงถึงความสะดวกในการเลือกซื้อของลูกค้า และแรงจูงใจที่เกิดจากผลิตภัณฑ์ (Product Motives) หมายถึง รูปร่าง ลักษณะ คุณภาพ รูปแบบ ฯลฯ ราคา ตลอดจนบริการจะเป็นแรงจูงใจหรือเป็นสิ่งดึงดูดใจให้ลูกค้ามีความสนใจต่อสินค้าและเกิดความต้องการในสินค้า

4. ขั้นตอนของกระบวนการซื้อ (Stages of Buying Process)

ในขั้นตอนกระบวนการซื้อจะเริ่มตั้งแต่เหตุการณ์ก่อนที่มีการซื้อจนถึงเหตุการณ์ภายหลังการซื้อ ซึ่งจะทำให้เกิดพฤติกรรมในการซื้อและพฤติกรรมในการซื้อของแต่ละบุคคลจะไม่เหมือนกัน จะแตกต่างกันออกไป โดยทั่วไปแล้วสามารถที่จะแบ่งออกได้ 5 ขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนที่ 1. พฤติกรรมก่อนการซื้อ (Prepurchase Behavies) ความรู้สึกต้องการ จะเป็นแรงจูงใจและเป็นจุดเริ่มต้นของกระบวนการซื้อ ความรู้สึกต้องการจะเป็นความรู้สึกที่ถูกกระตุ้นจากภายใน เช่นการที่ผู้บริโภคได้พบได้เห็นโฆษณาขายบ้าน แล้วเกิดความต้องการที่จะมีบ้านเป็นของตัวเอง หรืออาจจะทำให้เกิดความรู้สึกต้องการจะมีบ้าน ดังนั้นในการตลาดจะต้องทำการศึกษาให้ทราบผู้บริโภคในกลุ่มเป้าหมายมีความต้องการอะไร

ขั้นตอนที่ 2. (IdentificatioAlternativer)

เมื่อผู้บริโภคเกิดความต้องการในสินค้าแล้ว ผู้บริโภคจะแสวงหาทางเลือกหลายๆ ทาง เพื่อให้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจ

โดยปกติจะไต่ถามจาก 5 แหล่ง ดังนี้

แหล่งภายในตนเอง (Internal Source) จะเป็นข้อมูลที่มาจากประสบการณ์ของตัวผู้บริโภคเอง

แหล่งเพื่อนฝูง (Group Source) เป็นแหล่งข้อมูลจากคนใกล้ชิด โดยปกติผู้บริโภคจะทำการพิจารณาถึงคนใกล้ชิดว่ามีใครมีความรู้ในเรื่องที่ตนเองอยากจะปรึกษา

แหล่งการตลาด (Marketing Source) เป็นแหล่งข้อมูลผู้ทำการผลิตที่ทำสื่อประชาสัมพันธ์ให้กับทางผู้บริโภคทราบ เช่น การโฆษณา คนขาย ตัวแทนจำหน่าย

แหล่งชุมชน (Public Source) หมายถึง ข้อมูลที่แจ้งหรือพิมพ์เพื่อให้ชุมชนทราบ

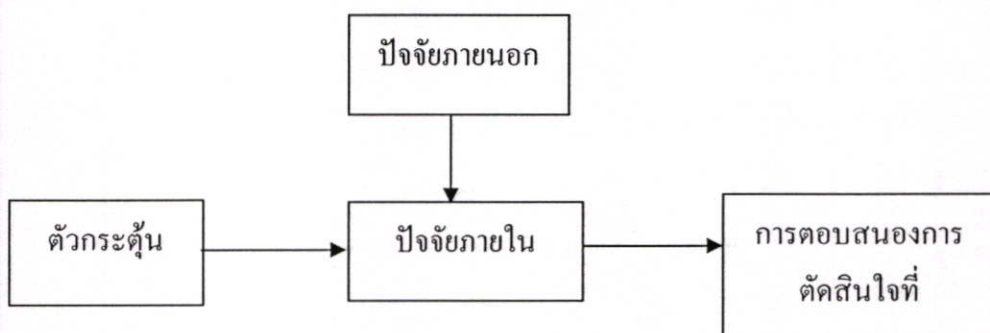
แหล่งประสบการณ์ (Experience Source) หมายถึง ผู้ซื้อมีโอกาสจับต้องพิจารณาหรือทดลองดูในขณะที่ทำซื้อเอง อาจจะเป็นแหล่งข้อมูลสุดท้ายก่อนทำการซื้อ

ขั้นตอนที่ 3 การประเมินผลทางเลือก (Evaluation of Alternatives) หลังจากที่ทำการหาข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ได้มาจนพอแล้วผู้ซื้อจะทำการประเมินผลข้อมูลต่าง ๆ เพื่อทำการหาผลิตภัณฑ์ที่ดีที่สุดที่จะทำการซื้อ โดยการประเมินผลนั้น อาจจะมี 6 ขั้นตอนดังนี้ Wilkie (1976 : 11) พิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ของหลาย ๆ บริษัท พิจารณาผลิตภัณฑ์แต่ละยี่ห้อ พิจารณาถึงคุณภาพ พิจารณาถึงคุณลักษณะของผลิตภัณฑ์ที่ตั้งไว้ในใจ พิจารณาว่าผลิตภัณฑ์ใดที่ตรงกับความต้องการมากที่สุด ชอบมากที่สุด และ ตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ที่ตนเองชอบมากที่สุด

ขั้นตอนที่ 4. การต้องตัดสินใจซื้อ (Purchase Decision) ถ้าหากไม่มีอะไรมาขัดจังหวะผู้ซื้อมักจะซื้อหลังจากที่ได้ตัดสินใจแล้ว แต่ใจขณะเดียวกัน ผู้ซื้อก็อาจจะปรับการตัดสินใจหรือไม่ซื้อก็ได้ ดังนั้นนักการตลาดจะต้องจับความสนใจในขณะนี้ และพยายามให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ของตนแก่ลูกค้าให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อเกิดความลังเลใจในการตัดสินใจเลือกซื้อ

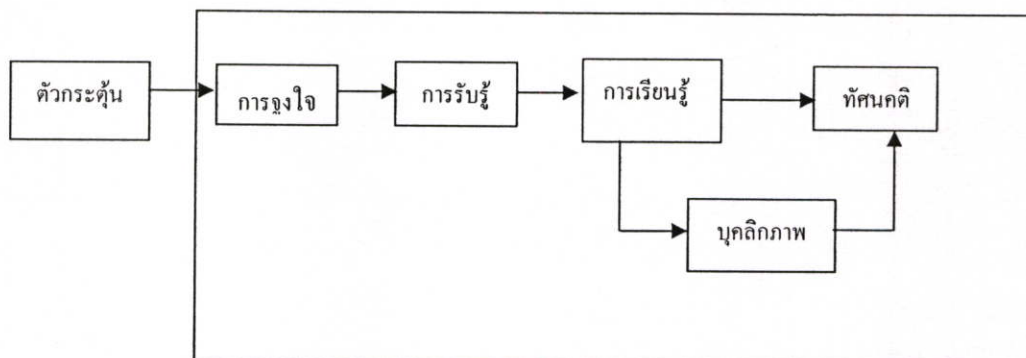
ขั้นตอนที่ 5. พฤติกรรมที่เกิดขึ้นหลังจากการซื้อ (Postpurchase Behavior) จะเป็นพฤติกรรมที่เกิดขึ้นหลังจากที่ผู้ซื้อได้ตัดสินใจซื้อแล้ว ถ้าหากผู้ซื้อพบว่าสินค้าที่ซื้อไปแล้วดีและตรง

ปัจจัยภายในที่มีผลกระทบต่อพฤติกรรมซื้อ ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะนักการตลาด (2535 : 55 – 63) ให้กล่าวไว้ว่า ปัจจัยภายในจะเป็นผลกระทบต่อพฤติกรรมซื้อ เป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นอยู่ภายในตัวบุคคลแต่ละคนซึ่งจะทำการเกิดการแสดงออกของพฤติกรรมซื้อของบุคคล สำหรับการศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคระดับพื้นฐานส่วนใหญ่จะมองพฤติกรรมผู้บริโภคเป็นพฤติกรรมที่สนองต่อตัวกระตุ้น



ภาพที่ 2.3 แสดงพฤติกรรมตัดสินใจที่เกิดขึ้นของผู้บริโภค

การตอบสนองของผู้บริโภคที่มีอยู่จะเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการตลาด และตัวกระตุ้นจะสามารถมีได้หลายรูปแบบจะขึ้นอยู่กับปัจจัยภายในของแต่ละบุคคล โดยปัจจัยภายในของแต่ละบุคคลจะประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้



ภาพที่ 2.4 แสดงรายละเอียดของปัจจัยภายใน

การจูงใจ (Motivation) เป็นปัจจัยภายในตัวแรกที่มีผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค เพราะพฤติกรรมของผู้บริโภคทั้งหมดเป็นพฤติกรรมที่ต้องได้รับการกระตุ้น “การจูงใจ หมายถึง การกระตุ้นให้กระทำ หรือดำเนินการให้ได้มาซึ่งเป้าหมาย” กล่าวโดย Patrick E. Murphy and Ben M. Enis (1985 : 154)

การรับรู้ (Perception) Patrick E. Murphy and Ben M. Enis (1985 : 156) ได้กล่าวไว้ว่า “การรับรู้ หมายถึง การเปิดรับ (EXPOSURE) หรือกระบวนการของความเข้าใจที่มีต่อโลกที่บุคคลอาศัยอยู่” โดยการรับรู้ผ่านประสาทสัมผัสทั้ง 5 ได้แก่ การได้เห็น การได้ยิน การได้กลิ่น การได้รสชาติ และการได้รู้สึกร

การเรียนรู้ (Earning) Patrick E. Murphy and M. Enis (1985 : 158) ได้ให้ความหมายของการเรียนรู้ว่า “การเรียนรู้ หมายถึง การเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรม และความโน้มเอียงของพฤติกรรมที่เป็นผลมาจากประสบการณ์ที่ผ่านมา”

บุคลิกภาพ (Personality) Patrick E. Murphy and Ben M. Enis (1985 : 158) ได้กล่าวว่า “บุคลิกภาพ หมายถึง ผลรวมของแบบแผนของคุณลักษณะของบุคคลแต่ละคนที่ทำให้เขามีลักษณะเฉพาะตัว” ซึ่งจะเป็นโครงสร้างทางจิตวิทยาที่มีความซับซ้อนที่เกี่ยวกับเรื่องของความเข้าใจตนเองของบุคคล คุณลักษณะท่าทางและบทบาท

ทัศนคติ (Attitudes) Patrick E. Murphy and Bin M. Enis (1985 : 160) ได้ให้ความหมายของทัศนคติไว้ว่า “ทัศนคติ หมายถึง ความโน้มเอียงที่เกิดจากการเรียนรู้ในการตอบสนองต่อสิ่งกระตุ้นไปในทิศทางที่สม่ำเสมอ” และ STANTON William J. and Charles Futrell (1987 : 126) ได้ให้ความหมายของทัศนคติไว้ว่า “ทัศนคติ หมายถึง ความรู้สึกนึกคิดของบุคคลที่มีผลต่อสิ่งใด

สิ่งหนึ่ง” ทศนคติจะมีผลต่อความเชื่อของบุคคล ดังนั้นทั้งความเชื่อ และทศนคติจึงส่งผลโดยตรง กระทั่งการรับรู้ของผู้บริโภคและพฤติกรรมในการซื้อ โดยการเลือก กลั่นกรองเอาตัวกระตุ้นใด ๆ ที่ไม่ขัดแย้งกับทศนคติ และความเชื่อของแต่ละบุคคล โดยทศนคติจะเกิดขึ้นมาจากประสบการณ์ เรียนรู้ในอดีตเกี่ยวกับสินค้า และความนึกคิด และเกิดจากความสัมพันธ์ที่มีต่อกลุ่มอ้างอิงของบุคคล องค์ประกอบของทศนคติทางการตลาดจะประกอบไปด้วย ความเข้าใจ (Conative) เป็นส่วนของ จิตใจที่บุคคลสร้างขึ้นมาได้ แต่ความสามารถในการคิดและการมีเหตุผล ความรู้สึก (Affective) เป็นส่วนของอารมณ์ความรู้สึกที่มีผลต่อสินค้า และพฤติกรรม (Conative) หมายถึง แนวโน้มของการ กระทำที่เกิดจากทศนคติ ส่วนพฤติกรรมจะมีผลกระทบต่อการคาดหวังของผู้บริโภคเกี่ยวกับความ เป็นไปได้ของพฤติกรรมที่จะเกิดขึ้นในภายหลังของผู้บริโภค

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อพฤติกรรมการซื้อ ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะหลักการ ตลาด (2535 : 55 – 63) ได้กล่าวไว้ว่าปัจจัยในการซื้อนอกจากปัจจัยภายในของแต่ละบุคคลแล้วยัง มีปัจจัยภายนอกที่มีผลกับการซื้อ โดยปัจจัยนอกจากจะประกอบด้วยอิทธิพลของสังคมและกลุ่ม สามารถแยกเป็นรายละเอียดดังนี้

1. วัฒนธรรม (Culture) จะเป็นอิทธิพลที่มีผลกับบุคคลมากที่สุดโดย William M. Pride and O.C. Ferrell (1985 : 91) ได้ให้ความหมายของวัฒนธรรมว่า “ทุกสิ่ง ทุกอย่าง ที่อยู่รอบ ๆ ตัวเรานั้นมนุษย์เป็นผู้สร้างขึ้น” โดยวัฒนธรรมมีอิทธิพลอย่างมากต่อพฤติกรรมการซื้อของบุคคล เพราะ วัฒนธรรมจะแทรกตัวอยู่ในการดำเนินชีวิตประจำวันของทุกคนในวัฒนธรรมต่าง ๆ ในทางการตลาด วัฒนธรรมจะมีผลอย่างมากในการพัฒนาสินค้า การส่งเสริมการตลาดการจัดจำหน่าย การตั้งราคา ของสินค้า แต่เนื่องจากวัฒนธรรมจะมีการเปลี่ยนแปลงตลอด ดังนั้นในทางการตลาดจะต้องคำนึงถึง การเปลี่ยนแปลงทางวัฒนธรรมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1.1 มนุษย์ในปัจจุบันจะให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตมากกว่าสินค้า จะคำนึงถึง สิ่งแวดล้อมและมลภาวะที่จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของการดำเนินชีวิต

1.2 การเปลี่ยนแปลงบทบาทของสตรี จะต้องออกไปทำงานนอกบ้าน

1.3 มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องที่อยู่อาศัย และความเป็นอยู่ในครอบครัว โดยจะทำการ อพยพจากชนบทเข้ามาอยู่ในเมือง

1.4 ทศนคติเกี่ยวกับการทำงานและการพักผ่อนเปลี่ยนแปลงไป

1.5 มีการซื้อโดยไม่ได้ตั้งใจมากขึ้น

1.6 ต้องการความสะดวกสบายมากขึ้น

2. ชั้นทางสังคม (Social Class) Patrick E. Murphy and Ben M. mis (1985 : 162) ได้ ให้ความหมายไว้ว่า “ชั้นทางสังคม” หมายถึง การรวมเอาประชากรที่ประมาณว่ามีความเท่าเทียม กันทางด้านชื่อเสียงในสังคมไว้ด้วยกัน โดยในประเทศไทยได้แบ่งชั้นทางสังคมของการตลาดไว้ ดังนี้ A B+ B C+ C D+ D โดยใช้เกณฑ์การแบ่งจากรายได้ อาชีพ ระดับการศึกษา

ทรัพย์สิน ย่านที่อยู่อาศัย ศาสนา และเชื้อชาติ โดยแบ่งออกเป็น 6 ระดับ ได้แก่ กลุ่มชั้นสูง ส่วนบน (Upper – Upper Class) กลุ่มชั้นสูงส่วนล่าง (Lower – Upper Class) กลุ่มชั้นกลางส่วนบน (Upper – Middle Class) กลุ่มชั้นกลางส่วนล่าง (Lower – Middle Class) กลุ่มชั้นต่ำส่วนบน (Upper – Lower Class) และกลุ่มชั้นต่ำส่วนล่าง (Lower – Lower Class)

3. กลุ่มอ้างอิง (Peference Groups) หมายถึง บุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปที่มีการเกี่ยวข้องกัน และต่างมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมซึ่งกันและกัน โดยทั่วไปบุคคลจะใช้กลุ่มคนมาอ้างอิงเป็นเครื่องมือในการแนะนำชี้แนวทางเกี่ยวกับความคิดหรือการกระทำประเภทของกลุ่มอ้างอิงที่สำคัญ 4 ประเภท ได้แก่ กลุ่มสมาชิก (Membership Group) หมายถึง กลุ่มอ้างอิงที่บุคคลสมัครเป็นสมาชิกของกลุ่ม, กลุ่มที่ใฝ่ฝัน (Aspiration Group) หมายถึง กลุ่มอ้างอิงที่บุคคลปรารถนาจะได้เป็นสมาชิก ซึ่งสมาชิกกลุ่มนั้นจะมี 2 แบบคือ กลุ่มใฝ่ฝันที่คาดไว้ล่วงหน้า (Anticipatory Aspirational Group) หมายถึง กลุ่มอ้างอิงที่ใฝ่ฝันว่าจะมีโอกาสได้เป็นสมาชิก กลุ่มใฝ่ฝันที่เป็นสัญลักษณ์ในการเลียนแบบ (Symbolc Aspirational Group) หมายถึง กลุ่มที่ใฝ่ฝันที่จะเอาเป็นแบบอย่าง , กลุ่มที่ไม่พึงประสงค์ (Dissociatives) หมายถึง กลุ่มอ้างอิงที่บุคคลไม่ต้องการจะเกี่ยวข้องด้วยซึ่งกลุ่มที่ไม่พึงประสงค์ของคนหนึ่ง แต่อาจจะเป็นที่ปรารถนาของอีกคนหนึ่ง เพราะฉะนั้นในทางการตลาดแล้วจะต้องระวังสินค้าจะเข้าไปเกี่ยวข้องกับคนกลุ่มนี้ และ 4 กลุ่มปฐมภูมิ (Primary Group) หมายถึง กลุ่มอ้างอิงที่มีขนาดเล็กที่สมาชิกแต่ละคนมีความใกล้ชิดกันมาก เช่น ครอบครัว กลุ่มเพื่อนร่วมงาน การตัดสินใจด้านราคา (Price Decisions)

1. ราคา (Price) William J, Stmton and Charles Futrell (1985 : 650) ได้ให้ความหมายของราคาไว้ว่า “สิ่งทีบุคคลจ่ายสำหรับสิ่งที่ได้มา ซึ่งแสดงเป็นมูลค่าในรูปของเงินตรา”

จิตินันท์ วุฒิก (ม.ป.ก. : 107) ได้ให้ความหมายของราคาไว้ว่า “ราคาเป็นตัวกลางที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของนั้น คือ ราคาที่จะประสบความสำเร็จจะต้องเป็นราคาที่ได้รับการยอมรับจากผู้บริโภคหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง”

ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ (2535 : 107) ได้ให้ความหมายของราคาไว้ว่า “ราคาเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนสินค้า ฉะนั้นราคาผลิตภัณฑ์ใดผลิตภัณฑ์หนึ่งจึงหมายถึงมูลค่าของผลิตภัณฑ์นั้นหนึ่งหน่วยในรูปของตัวเงิน”

คำว่า “ราคา” ตามหลักเศรษฐศาสตร์ หมายถึง มูลค่าของสินค้าที่ใช้เงินเป็นเครื่องวัด กล่าวอีกนัยหนึ่ง ราคา หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อต้องจ่ายเพื่อสินค้าและบริการ

2. ความสำคัญของราคา สามารถที่จะแยกออกได้เป็น 2 ประเด็น

2.1 ความสำคัญของราคาต่อธุรกิจ ราคาเป็นปัจจัยในการกำหนดความต้องการของการซื้อของผู้บริโภค เพราะราคาจะเป็นผลลัพธ์ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะแสดงออกมาในรูปของกำไร – ขาดทุน สามารถทำได้โดยการเอาจำนวนสินค้าคูณกับจำนวนสินค้าแล้วลบด้วยต้นทุน ก็จะทำให้ทราบถึงผลกำไร – ขาดทุนของการดำเนินธุรกิจ

2.2 ความสำคัญของราคาต่อระบบเศรษฐกิจ ในการกำหนดราคาจะเกิดจากการกำหนด โดยผู้ซื้อและผู้ขายและราคายังเป็นตัวกำหนดพื้นฐานของระบบเศรษฐกิจในด้านการผลิต และการใช้ทรัพยากร เช่น แรงงาน การใช้ที่ดิน การลงทุน จึงสามารถสรุปได้ในระดับหนึ่งว่าราคาเป็นกลไก ในการกำหนดทิศทางการลงทุนของระบบเศรษฐกิจ

2.3 การกำหนดราคา

ตามทฤษฎีต่าง ๆ ได้กล่าวไว้ว่า “ราคาสินค้าขึ้นอยู่กับอุปสงค์ และอุปทาน” แต่ในความเป็นจริงแล้วยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับการตั้งราคาด้วย ซึ่งสามารถแยกออกได้ 2 ปัจจัย ดังนี้

1. ปัจจัยภายในกิจการ จะเป็นการพิจารณาถึง วัตถุประสงค์ของบริษัท วัตถุประสงค์ ในการกำหนดราคา โดยปกติจะมีการเลือกวัตถุประสงค์ ซึ่งสัมพันธ์ตามลำดับความสำคัญ ได้แก่ กำหนดราคาเพื่อให้ได้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่ต้องการ กำหนดราคาเพื่อรักษา ส่วนตลาด กำหนดราคาเพื่อให้ได้กำไรตามเป้าหมาย กำหนดราคาเพื่อให้ได้ส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด กำหนดราคาเพื่อให้ได้กำไรสูงสุด กำหนดราคาเพื่อให้ได้ยอดขายตามเป้าหมาย กำหนด ราคาสูงสุดเท่าที่จะเป็นไปได้ กำหนดราคาเพื่อแข่งขันได้ในตลาด กำหนดราคาเพื่อให้ได้ผลตอบแทน จากการลงทุนในอัตราที่สูงที่สุด และกำหนดราคาสูงในช่วงแรก แล้วลดต่ำลงในช่วงหลัง

2. ปัจจัยภายนอกกิจการ จะเป็นปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุมของผู้ดำเนินธุรกิจ ดังนั้นการกำหนดราคาจะต้องสามารถที่จะแข่งขันกับการแข่งขันของตลาดโดยรวม โดยสามารถที่จะแบ่งอิทธิพลที่มีผลต่อการกำหนดราคาออกได้ดังนี้ อุปสงค์และผู้ซื้อ อุปสงค์ของสินค้าเป็น ปัจจัยภายนอกที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคา การแข่งขันกิจการจะต้องพิจารณาถึงภาวะการแข่งขัน และความแข็งแกร่งของกลุ่ม คู่จำหน่ายวัตถุดิบ ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะพิจารณาในการกำหนด ราคา

3. สภาพเศรษฐกิจ สภาพเศรษฐกิจมีอิทธิพลโดยตรงต่อการกำหนดราคา เพราะ ถ้าเศรษฐกิจของประเทศดีจะทำให้มีความต้องการสินค้ามาก ดังนั้นจึงทำให้สามารถจะกำหนดราคา สินค้าได้สูง แต่ถ้าเศรษฐกิจไม่ดีก็จะทำให้การกำหนดราคาสินค้าได้ต่ำ

4. รัฐบาล รัฐบาลมีหน้าที่ให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคสินค้าที่จำเป็นต่อการบริโภค บางชนิด รัฐบาลได้กำหนดราคาสูงสุดไว้ตาม พ.ร.บ. บองกนการค้ากำไรเกินควร

1. สิ่งเร้าในการตัดสินใจ

ในการศึกษาสิ่งเร้าในการเร่งการตัดสินใจของลูกค้าที่จะตัดสินใจเลือกซื้อสินค้า จะมีความหมายและรายละเอียดต่าง ๆ ตามหัวข้อที่ 2.14 ในเรื่องการส่งเสริมการตลาด (PROMOTION) ที่ไม่อยู่ในเงื่อนไขของการกำหนดปัจจัยภายนอกโครงการและปัจจัยภายในโครงการ ซึ่งได้ทำการสำรวจและวิจัยรวบรวมไว้โดย บริษัท เอเจนซี่ โฟร์เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด ในโครงการวิจัย ต่อเนื่อง คชนิภาอะสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 3, 4/2539 เรื่องตารางสรุปและเอกสารประกอบ ดังนี้

1. การลดโฆษณาทางสื่อต่าง ๆ
3. การชิงโชครางวัล, จับฉลาก
5. การไม่ต้องมีเงินจอง
7. การสร้างห้องหรือบ้านตัวอย่างให้ชม
9. การแถมโทรศัพท์สายตรง ว่ายน้ำฟรี สโมสร สระ
11. การออกจดหมายให้แก่ลูกค้า เป้าหมายโดยตรง
13. การมอบบัตรเครดิตการ์ดเพื่อซื้อ ของบนห้างสรรพสินค้า
15. การทำป้ายบอกทางเข้าโครงการ
17. การบริการดูแลชุมชนฟรีระยะเวลาที่กำหนด
19. การจ่ายดอกเบี้ย เงินค่าน้ำคืนให้ผู้ซื้อ
21. การทดลองอยู่ก่อนแล้วจึงจอง
23. การเข้าไปอยู่ก่อนโอนที่หลัง
25. การจัดกิจกรรมภายในโครงการ
27. การออกวารสารสื่อสารข้อมูล
29. การสร้างภาพพจน์ที่ดีของบริษัท
31. การบริหารปรับและถมที่ดินให้ฟรี
33. การลดราคาขาย
35. แคมทอง
37. ปูพื้นหินอ่อนแกรนิต ปาร์เก้ฟรี
39. แต่งห้องฟรี
41. ลู่วางวัลมอเตอร์ไซค์
43. แจกธนบัตรหลวงพ่อกุณฟรี
45. ส่วนลดการขาย
47. แคมโทรศัพท์สายตรง
49. มีสระว่ายน้ำ สโมสร
51. รับเงินค่าธรรมเนียมจาก ALA
53. ทำมุ้งลวด เหล็กดัด ฟรี
55. แคมเฟอร์นิเจอร์ หรือเครื่องครัว
2. การรับส่วนลด ,แจก, แคม
4. การคาวนน้อย ผ่อนนาน
6. การวางเงินจอง เช่น 900 บาท
8. การเลือกวัสดุตกแต่งภายในอาคาร
10. การให้สิทธิในการใช้บริการฟรี
12. การปลอดดอกเบี้ยช่วงผ่อนคาวน
14. การมีรูปแบบบ้านให้เลือกหลากหลาย
16. การบริการอาคารที่จอดรถฟรี
18. การให้แรงจูงใจแก่ลูกค้าเก่าที่ขายบ้านได้
20. การประกันภัยในช่วงเวลาที่กำหนด
22. การเข้าไปอย่างก่อนแล้วจึงจอง
24. การตั้งสำนักงานขายในห้างสรรพสินค้า
26. การบริหารประกันสินเชื่อตลอดชีพ
28. การผ่อนชำระถึง 95 % ให้แก่ลูกค้า
30. การสร้างกิจกรรม สร้างกุศล สร้างชื่อ
32. การบริการบ่อบำบัดน้ำเสียฟรี
34. การแถมเฟอร์นิเจอร์
36. แคมเครื่องซักผ้า
38. ทำสัญญาจองฟรี
40. ลู่วางวัลรถยนต์
42. เทพีน้ลาดจอดรถฟรี
44. ชุดเครื่อง
46. แจกทองฟรี
48. ทำสัญญา – จองฟรี
50. ปูหินอ่อนฟรี
52. ถมที่ให้
54. ค่าธรรมเนียมมิเตอร์ น้ำ ไฟ ฟรี
56. ลู่วางวัลคอนโดมิเนียม

- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 57. คุ้มครองเครตดิเงินกู้ | 58. ปูพรมฟรี |
| 59. ทำวอลล์เปเปอร์ให้ฟรี | 60. ปลุกผลไม้และดูแลให้ฟรี |
| 61. ลุ้นรางวัลคอน โคมินิยม | 62. คุ้มครองเครตดิเงินกู้ |
| 63. แคมเครื่องใช้ไฟฟ้า | 64. แคมตัวเครื่องบิน ,ห้องเที่ยวฟรี |
| 65. แคมบานเลื่อนกระจก | 66. แคมถึงบำบัดน้ำเสีย |
| 67. ดูแลต้นไม้ให้ฟรี | 68. รับเหรียญหรือวัตถุมงคลฟรี |
| 69. ตกแต่งอาคารให้ฟรี | 70. แคมปัมน้ำฟรี |

การเรียนรู้ (Learning)

การเรียนรู้ หมายถึง การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมที่เป็นการเปลี่ยนโดยถาวรอันสืบเนื่องมาจากผลของการได้เคยทดลองกระทำ และมีประสบการณ์ อีกความหมายหนึ่ง หมายถึงลักษณะกลไกทางร่างกายมนุษย์ในการก่อตัวเป็นพฤติกรรม การก่อตัวดังกล่าวมีทั้งการก่อตัวในเรื่องการกระทำ ความรู้ และอารมณ์ สิ่งใดที่เขาได้กระทำไปแล้ว จะมีใช้กลายเป็นเรื่องในอดีตเท่านั้น และจะไม่สูญหายไปโดยสิ้นเชิงอีกด้วย สิ่งเหล่านั้นอาจจะกลายเป็นหรือไม่กลายเป็นสิ่งมีอิทธิพล ต่อพฤติกรรมในปัจจุบันภายใต้สถานการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง และในทางใดทางหนึ่งประสบการณ์ในอดีตอาจจะกระทบต่อพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในหนหลัง ๆ ได้เสมอ สิ่งเหล่านี้เองที่เป็นปัญหาสำคัญยิ่งทางจิตวิทยา

กระบวนการเรียนรู้ การเรียนรู้จะเกิดขึ้นได้เมื่อตัวกระตุ้นใด ๆ ที่เข้ามามีสัมพันธ์กันกับการปฏิบัติตอบที่เกี่ยวข้อง เป็นเวลานานพอ จนกระทั่งทำให้เวลาต่อมาเมื่อทุกครั้งทีบุคคลนั้น ได้ประสบตัวกระตุ้นดังกล่าวอีก เขาก็จะปฏิบัติตอบในเชิงเดียวกันเป็นประจำ กระบวนการเรียนรู้จะเกิดขึ้นในสมอง โดยเรียบลำดับไปที่ละส่วนดังนี้ แรงผลักดันในการเรียนรู้ตัวกระตุ้นที่เป็นสิ่งบอกเหตุ การปฏิบัติตอบต่าง ๆ อิทธิพลของการเสริมหรือการสนับสนุน

Crobach (1954 : 15) ได้ให้ความหมายได้ว่า การเรียนรู้เป็นการแสดงให้เห็นถึงพฤติกรรมที่มีการเปลี่ยนแปลงอันเป็นผลเนื่องมาจากประสบการณ์ที่แต่ละบุคคลได้รับมา

Hilgard (1965 : 27) ได้ให้ความหมายไว้ว่า การเรียนรู้เป็นการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมที่แตกต่างไปจากสภาพเดิม

อุปสรตันน์ เฟ็งสติคย์ (2530 : 7) ได้ให้ความหมายได้ว่า การเรียนรู้เป็นกระบวนการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมที่เกิดขึ้นโดยการเชื่อมโยงระหว่างสิ่งเร้า และการตอบสนองบ่อยครั้งเข้าจนในที่สุดกลายเป็นพฤติกรรมที่ปรากฏขึ้นมาอย่างถาวร

สงวน สุทธิเลิศอรุณ (2531 : 6) ได้ให้ความหมายไว้ว่า การเรียนรู้เป็นการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมอันเนื่องมาจากประสบการณ์

มาลินี จุฑะรพ (2537 : 5) ได้ให้ความหมายไว้ว่า การเรียนรู้เป็นกระบวนการของการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมอันเนื่องมาจากประสบการณ์ที่แต่ละบุคคลได้รับมา

ผลของการเรียนรู้จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมใน 3 ด้าน คือ ความรู้ (Knowledge) ทักษะ (Skill) และความรู้สึก (Affective) เช่น เจตคติ จริยธรรม และค่านิยม เป็นต้น

2. กระบวนการเรียนรู้

กระบวนการเรียนรู้ที่สำคัญได้แก่

1. กระบวนการเรียนรู้ตามแนวความคิดของ กาเย่ โรเบิร์ต เอ็ม เกเย่ (Robert M. Gagne) ได้กล่าวถึงกระบวนการเรียนรู้ไว้ 8 ขั้นตอน คือ

ขั้นตอน การจูงใจ (Motivation Phase) ก่อนการเรียนรู้จะต้องการจูงใจให้ผู้เรียนอยาก รู้ อยากเห็น และมีส่วนร่วมในกิจกรรมซึ่งจะช่วยให้การเรียนรู้ดำเนินไปได้ด้วยดี

ขั้นตอน ความเข้าใจใน (Apprehending Phase) ในการเรียนรู้ผู้เรียนจะต้องเข้าใจในบทเรียน จึงจะช่วยให้การเรียนรู้มีประสิทธิภาพ

ขั้นตอน การได้รับ (Acquisition Phase) เมื่อผู้เรียนเกิดความเข้าใจในบทเรียนจะ ก่อให้เกิดการได้รับความรู้เพื่อเก็บไว้หรือจดจำบทเรียนไว้ต่อไป

ขั้นตอน การเก็บไว้ (Retention Phase) หลังจากได้รับความรู้ก็จะเก็บความรู้เหล่านั้น ไว้ตามสมรรถภาพการจำของบุคคล

ขั้นตอน การระลึกได้ (Recal Phase) เมื่อผู้เรียนเก็บความรู้ไว้ก็จะถูกนำมาใช้ในโอกาส ต่าง ๆ เท่าที่จะระลึกได้

ขั้นตอน ความคล้ายคลึง (Generalization Phase) ผู้เรียนจะนำสิ่งที่ระลึกได้ใช้ไป และ เมื่อพบกับสถานการณ์หรือสิ่งเร้าที่คล้ายคลึงกันจะนำความรู้ดังกล่าวไปสัมพันธ์กับการเรียนรู้ใน ความรู้ใหม่ที่คล้ายคลึงกัน

ขั้นตอน ความสามารถในการปฏิบัติ (Performance Phase) หลังจากที่ได้เรียนรู้ไปแล้ว ผู้เรียนต้องนำความรู้ที่เรียนรู้ไปแล้วนั้น ไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

ขั้นตอน การป้อนกลับ (Feedback Phase) เป็นการประเมินผลการเรียนรู้ ว่าผู้เรียน เรียนรู้ได้ถูกต้องเพียงใด สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของบทเรียนหรือไม่ จะได้นำข้อมูลไป ปรับปรุงและพัฒนากระบวนการเรียนรู้ต่อไป

2. กระบวนการเรียนรู้ตามแนวความคิดของ บรูเนอร์ เจอโรม บรูเนอร์ (Jerrome Bruner) ได้กล่าวถึงกระบวนการเรียนรู้ว่าประกอบด้วยขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอน การรับความรู้ (Acquisition) เป็นขั้นของการรับความรู้ใหม่ ๆ ที่ได้จากการ เรียนรู้

ขั้นตอน การแปลงรูปของความรู้ (Transformation) เป็นขั้นของการแปลงรูปความรู้ที่ได้รับมาให้สัมพันธ์กับประสบการณ์เดิม หรือเหตุการณ์ปัจจุบัน

ขั้นตอน การประเมินผล (Evaluation) เป็นขั้นตอนการประเมินผลว่าสิ่งที่ได้รับมาเป็นความรู้ใหม่ เมื่อผ่านขั้นการแปลงรูปของความรู้แล้วว่ามีหรือไม่ หรือทำให้เกิดการเรียนรู้ก้าวหน้าขึ้นเพียงใด

3. กระบวนการเรียนรู้ตามแนวคิดของ บลุม เบนจามิน เอส. บลุม (Benjamin S. Bloom) ได้กล่าวถึงกระบวนการเรียนรู้ว่ามี 6 ขั้นตอนดังนี้

ขั้นที่ 1 ความรู้ (Knowledge) หลังจากทีบุคคลได้เรียนรู้ไปแล้วจะเกิดเป็นความรู้ติดตัวผู้เรียน โดยวัดได้จากการจำได้หรือไม่หรือท่องจำได้ เป็นต้น

ขั้นที่ 2 ความเข้าใจ (Comprehension) ต่อจากขั้นที่ 1 บุคคลจะแปลความหมายหรืออธิบายสิ่งที่ได้เรียนรู้มาแล้วในขั้นที่ 1 เกิดเป็นความเข้าใจขึ้น

ขั้นที่ 3 การนำไปใช้ (Application) เมื่อบุคคลได้เรียนรู้มีความรู้ความเข้าใจแล้วจะสามารถนำความรู้และความเข้าใจไปใช้ได้ เช่น เรียนรู้การหาพื้นที่ของรูปสี่เหลี่ยม ใช้สูตรด้านกว้าง คูณด้านยาว ผู้เรียนสามารถอธิบายได้ ต่อจากนั้นผู้เรียนสามารถนำไปคำนวณหาพื้นที่ของห้องเรียนได้ เป็นต้น

ขั้นที่ 4 การวิเคราะห์ (Analysis) เมื่อบุคคลได้เรียนรู้ถึงขั้นที่ 3 แล้ว บุคคลจะมีความสามารถในการวิเคราะห์ถึงที่มาของสูตร การคำนวณหาพื้นที่ของรูปสี่เหลี่ยม ว่ามาจากผลรวมของพื้นที่ของหน่วยย่อย ๆ เป็นต้น

ขั้นที่ 5 การสังเคราะห์ (Synthesis) เมื่อบุคคลได้เรียนรู้ถึงขั้นที่ 4 แล้ว บุคคลจะมีความสามารถในการสังเคราะห์หรือสร้างสูตรขึ้นมาใหม่ เช่น การนำผลรวมของพื้นที่ของหน่วยย่อย ๆ มารวมกัน จะได้เป็นพื้นที่ของสี่เหลี่ยมรูปใหญ่ จึงได้สูตรว่า พื้นที่สี่เหลี่ยมเป็นผลคูณของด้านกว้างและด้านยาว เป็นต้น

ขั้นที่ 6 การประเมินผล (Evaluation) เมื่อบุคคลได้เรียนรู้ถึงขั้นที่ 5 แล้ว บุคคลจะมีความสามารถในการตัดสินใจ หรือตีค่า หรือประเมินค่าของสิ่งที่พบเห็น ว่าถูกต้องและดีงามหรือไม่ เป็นต้น

4. กระบวนการเรียนรู้ตามแนวความคิดของ ครอนบาค ลี เจ. ครอนบาค (Lee J. Cronbach 1963 : 68 – 70) ได้กล่าวถึงกระบวนการเรียนรู้ว่ามีขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอน ความมุ่งหมาย (Goal) หมายถึง สิ่งทีผู้เรียนควรจะได้รับจากการเรียนรู้

ขั้นตอน ความพร้อม (Readiness) หมายถึง ระดับวุฒิภาวะ อารมณ์ และความสามารถในการเรียนรู้

ขั้นตอน สถานการณ์ (Situation) หมายถึง ตัวครู บทเรียน วิธีการสอน สื่อการสอน กิจกรรมบรรยากาศในการเรียนการสอน และสภาพแวดล้อมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขั้นตอน การแปลงรูปของความรู้ (Transformation) เป็นขั้นของการแปลงรูปความรู้ที่ได้รับมาให้สัมพันธ์กับประสบการณ์เดิม หรือเหตุการณ์ปัจจุบัน

ขั้นตอน การประเมินผล (Evaluation) เป็นขั้นตอนการประเมินผลว่าสิ่งที่ได้รับมาเป็นความรู้ใหม่ เมื่อผ่านขั้นการแปลงรูปของความรู้แล้วว่ดีหรือไม่ หรือทำให้เกิดการเรียนรู้ก้าวหน้าขึ้นเพียงใด

3. กระบวนการเรียนรู้ตามแนวคิดของ บลุม เบนจามิน เอส. บลุม (Benjamin S. Bloom) ได้กล่าวถึงกระบวนการเรียนรู้ว่ามี 6 ขั้นดังนี้

ขั้นที่ 1 ความรู้ (Knowledge) หลังจากที่บุคคลได้เรียนรู้ไปแล้วจะเกิดเป็นความรู้ติดตัวผู้เรียน โดยวัดได้จากการจำได้หรือไม่หรือท่องจำได้ เป็นต้น

ขั้นที่ 2 ความเข้าใจ (Comprehension) ต่อจากขั้นที่ 1 บุคคลจะแปลความหมายหรืออธิบายสิ่งที่ได้เรียนรู้มาแล้วในขั้นที่ 1 เกิดเป็นความเข้าใจขึ้น

ขั้นที่ 3 การนำไปใช้ (Application) เมื่อบุคคลได้เรียนรู้มีความรู้ความเข้าใจแล้วจะสามารถนำความรู้และความเข้าใจไปใช้ได้ เช่น เรียนรู้การหาพื้นที่ของรูปสี่เหลี่ยม ใช้สูตรด้านกว้าง คูณด้านยาว ผู้เรียนสามารถอธิบายได้ ต่อจากนั้นผู้เรียนสามารถนำไปคำนวณหาพื้นที่ของห้องเรียนได้ เป็นต้น

ขั้นที่ 4 การวิเคราะห์ (Analysis) เมื่อบุคคลได้เรียนรู้ถึงขั้นที่ 3 แล้ว บุคคลจะมีความสามารถในการวิเคราะห์ถึงที่มาของสูตร การคำนวณหาพื้นที่ของรูปสี่เหลี่ยม ว่ามาจากผลรวมของพื้นที่ของหน่วยย่อย ๆ เป็นต้น

ขั้นที่ 5 การสังเคราะห์ (Synthesis) เมื่อบุคคลได้เรียนรู้ถึงขั้นที่ 4 แล้ว บุคคลจะมีความสามารถในการสังเคราะห์หรือสร้างสูตรขึ้นมาใหม่ เช่น การนำผลรวมของพื้นที่ของหน่วยย่อย ๆ มารวมกัน จะได้เป็นพื้นที่ของสี่เหลี่ยมรูปใหญ่ จึงได้สูตรว่า พื้นที่สี่เหลี่ยมเป็นผลคูณของด้านกว้างและด้านยาว เป็นต้น

ขั้นที่ 6 การประเมินผล (Evaluation) เมื่อบุคคลได้เรียนรู้ถึงขั้นที่ 5 แล้ว บุคคลจะมีความสามารถในการตัดสินใจ หรือตีค่า หรือประเมินค่าของสิ่งที่พบเห็น ว่าถูกต้องและดีงามหรือไม่ เป็นต้น

4. กระบวนการเรียนรู้ตามแนวความคิดของ ครอนบาค ลี เจ. ครอนบาค (Lee J. Cronbach 1963 : 68 – 70) ได้กล่าวถึงกระบวนการเรียนรู้ว่ามีขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอน ความมุ่งหมาย (Goal) หมายถึง สิ่งที่ผู้เรียนควรจะได้รับจากการเรียนรู้

ขั้นตอน ความพร้อม (Readiness) หมายถึง ระดับวุฒิภาวะ อารมณ์ และความสามารถในการเรียนรู้

ขั้นตอน สถานการณ์ (Situation) หมายถึง ตัวครู บทเรียน วิธีการสอน สื่อการสอน กิจกรรมบรรยากาศในการเรียนการสอน และสภาพแวดล้อมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขั้นตอน การแปลความหมาย (Interpretation) หมายถึง การพิจารณาและตีความหมายในสิ่งเร้าและสถานการณ์ที่ได้รับรู้มา

ขั้นตอน การตอบสนอง (Response) หมายถึง การลงมือแสดงพฤติกรรมโดยปฏิสัมพันธ์ต่อสิ่งเร้าและสถานการณ์ที่เกี่ยวข้อง

ขั้นตอน ผลต่อเนื่อง (Consequence) หมายถึง ผลที่เกิดจากการตอบสนองว่าสอดคล้องกับความมุ่งหมายหรือไม่ ถ้าสอดคล้อง ถือว่ามีการเรียนรู้เกิดขึ้นแล้ว ถ้ายังไม่สอดคล้องแสดงว่ายังไม่มีการเรียนรู้เกิดขึ้น

ขั้นตอน ปฏิกริยาการขัดขวาง (Reaction to thwarting) หมายถึง การพบกับความผิดหวัง จึงต้องไปตั้งต้นในขั้นที่หนึ่งใหม่

3. ธรรมชาติของการเรียนรู้

มนุษย์มีชีวิตอยู่เพื่อการเรียนรู้ และเรียนรู้เพื่อที่จะอยู่อย่างมีคุณภาพ การเรียนรู้เป็นกระบวนการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมในทางที่ดีขึ้น การเรียนรู้ทำให้เกิดประสบการณ์ และประสบการณ์ทำให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิต ธรรมชาติการเรียนรู้มี 4 ขั้นตอน คือ

ขั้นตอน 1 ความต้องการของผู้เรียน (Want) คือผู้เรียนอยากทราบอะไร เมื่อผู้เรียนมีความต้องการอยากรู้อยากเห็นในสิ่งใดก็ตามจะเป็นสิ่งช่วยให้ผู้เรียนเกิดการเรียนรู้ได้ เช่น ผู้เรียนอยากรู้เรื่องคอมพิวเตอร์ ก็จะสมัครเรียนวิชาคอมพิวเตอร์

ขั้นตอน 2 สิ่งเร้าที่น่าสนใจ (Stimulus) ก่อนที่จะเรียนรู้ได้จะต้องมีสิ่งเร้าที่น่าสนใจและน่าสนใจสำหรับมนุษย์ ทำให้มนุษย์ตื่นนอนขวยและใส่ใจที่จะเรียนรู้ในสิ่งที่น่าสนใจนั้น ๆ

ขั้นตอน 3 การตอบสนอง (Response) เมื่อมีสิ่งเร้าที่น่าสนใจและน่าสนใจ มนุษย์จะทำการสัมผัสโดยใช้ประสาทสัมผัสต่าง ๆ เช่น ตาหู ฟัง ลิ้นชิม จมูกดม ผิวหนังสัมผัส และสัมผัสด้วยใจ เป็นต้น ทำให้มีการแปลความหมายจากการสัมผัสสิ่งเร้า เป็นการรับรู้ จึงได้ประสานความรู้เข้าด้วยกัน มีการเปรียบเทียบ และคิดอย่างมีเหตุผล

ขั้นตอน 4 การได้รับรางวัล (Reward) ภายหลังจากการตอบสนอง มนุษย์อาจเกิดความพึงพอใจ ซึ่งเป็นกำไรชีวิตอย่างหนึ่ง จะได้นำไปพัฒนาคุณภาพชีวิต เช่น การได้เรียนรู้ในวิชาชีพชั้นสูงจนสามารถออกไปประกอบอาชีพชั้นสูง (Professional) ได้ นอกจากจะได้รับรางวัลทางเศรษฐกิจเป็นเงินตราแล้ว ยังจะได้รับเกียรติยศจากสังคมเป็นศักดิ์ศรีและความภาคภูมิใจทางสังคมได้ประการหนึ่งด้วย

4. ชนิดของการเรียนรู้ การเรียนรู้มีหลายชนิด ได้แก่

ชนิดที่ 1 การเรียนรู้โดยการวางเงื่อนไข (Conditioning Learning) บุคคลจะเรียนรู้ในสิ่งต่างๆ โดยการวางเงื่อนไขจำแนกเป็นวิธีคือการเรียนรู้โดยการวางเงื่อนไขแบบคลาสสิก (Classical Conditioning Learning) เช่น แม่อุ้มหรือชมว่าลูกเก่ง เป็นการให้กำลังใจลูก ขณะที่ลูกหกล้ม ปราบกว่าลูกได้มี

การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมจากที่เคยร้องไห้มาเป็นไม่ร้องไห้ และการเรียนรู้โดยการวางเงื่อนไขแบบการกระทำ (Operant Conditioning Learning) เช่น นักเรียนที่ทำรายงานดี ครูจะยกย่องชมเชยเป็นตัวอย่าง นักเรียนจะเรียนรู้ว่าทำดีแล้วจะได้รับผลดีตอบแทน

ชนิดที่ 2 การเรียนรู้ทางวจนะภาษา (Verbal Learning) เป็นการเรียนรู้ด้วยภาษาจากการฟัง คิด ถาม และเขียน (สุ จิ ปุ ลิ) เช่น การเรียนรู้โดยการฟัง

ชนิดที่ 3 การเรียนรู้ทางมอเตอร์ (Motor Learning) เป็นการเรียนรู้ทางทักษะต่าง ๆ โดยใช้ข้อวัชระต่าง ๆ ของร่างกาย เช่น การเรียนรู้ทักษะ ทางกีฬา ทักษะดนตรี ทักษะศิลปะการแสดง เป็นต้น

ชนิดที่ 4 การเรียนรู้โดยการรับรู้ (Perceptual Learning) เป็นการเรียนรู้โดยการรับรู้ในสิ่งเร้าและประสบการณ์ โดยใช้ข้อวัชระรับสัมผัส เช่น เด็ก ๆ เรียนรู้สิ่งต่าง ๆ จากการดูโทรทัศน์ วีดิทัศน์ เล่นคอมพิวเตอร์ และการอ่านหนังสือ เป็นต้น

ชนิดที่ 5 การเรียนรู้โดยการแก้ปัญหา (Problem Solving Learning.) บุคคลจะเรียนรู้สิ่งต่าง ๆ โดยการแก้ปัญหา จำแนกเป็น 2 วิธี คือ

วิธีที่ 1 การเรียนรู้โดยการแก้ปัญหาแบบลองผิดลองถูก (Trial and Error Learning) เป็นการเรียนรู้ในลักษณะการแก้ปัญหาในการดำเนินชีวิต เช่น นักเรียนจะเรียนรู้การแก้ปัญหาโจทย์ทางคณิตศาสตร์ โดยใช้วิธีการลองผิดลองถูก เป็นต้น

วิธีที่ 2 การเรียนรู้โดยการแก้ปัญหาแบบความคิดความเข้าใจอย่างแจ่มแจ้ง (Gestalt Psychology) เช่น เด็กอยากกินขนมที่วางอยู่บนชั้นวางของแต่หยิบไม่ถึงก็จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างชั้นที่วางขนม แก้วที่วางอยู่ใกล้ ๆ จนเกิดความคิดที่จะแก้ปัญหานี้ โดยนำแก้วมาวางและปีนขึ้นไปหยิบขนมมากินได้

ชนิดที่ 6 การเรียนรู้ทางสังคม (Social Learning) บุคคลจะเรียนรู้พฤติกรรมทางสังคมของบุคคลในด้านวัฒนธรรม ประเพณี และปทัสถานสังคม

ชนิดที่ 7 บุคคลจะเรียนรู้ระยะเวลา (Spatiai Learning) บุคคลจะเรียนรู้ระยะเวลาต่าง ๆ จากประสบการณ์ และสิ่งแวดล้อมที่ประสบมา บุคคลจะเรียนรู้ว่าเป็นมาของมีค่า ฉะนั้นถ้าจะพัฒนาคุณภาพชีวิตจะต้องเรียนรู้การบริหารเวลาให้มีประสิทธิภาพ

ชนิดที่ 8 การเรียนรู้โดยการสังเกต (Observational Learning) บุคคลจะเรียนรู้การดำเนินชีวิตของตนโดยการเฝ้าสังเกตพฤติกรรมหรือการกระทำของผู้อื่น และอาจจะเลียนแบบตามได้แก่ การเลียนแบบพฤติกรรมของบิดามารดา ครู-อาจารย์ เพื่อน ๆ และคาราทั้งหลาย เช่น เด็กวัยรุ่นจะเรียนรู้วิธีพัฒนาคุณภาพชีวิตของเขา โดยการเลียนแบบคารา

ชนิดที่ 9 การเรียนรู้การคัดค้าน (Aversive Learning) เป็นการเรียนรู้ถึงวิธีการที่จะไม่ยอมรับสิ่งเร้าและประสบการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้น แก่บุคคลจำแนกเป็น 3 ลักษณะ

ลักษณะที่ 1 การเรียนรู้เพื่อหลบหลีกการถูกลงโทษ (Punishment Learning) เช่น นักเรียนที่มาสายจะเรียนรู้ถึงวิธีการที่จะหลบหลีกการถูกลงโทษ

ลักษณะที่ 2 การเรียนรู้เพื่อหลบหนี (Escape Learning) เช่น นักเรียนที่เบื่อหน่ายต่อการเรียน เมื่อมาถึงโรงเรียนแล้ว ก็จะเรียนรู้ถึงวิธีการที่จะหลบหนี โดยการปีนรั้วหนีโรงเรียน

ลักษณะที่ 3 การเรียนรู้เพื่อหลีกเลี่ยงจากสิ่งไม่พึงปรารถนา (Avoidance Learning) เช่น นักเรียนที่เดินไปตามถนนในบริเวณโรงเรียน เมื่อเห็นครู – อาจารย์เดินสวนมาแต่ไกล โดยนักเรียน ไม่ชอบครู – อาจารย์ท่านนั้น ก็จะเรียนรู้ถึงวิธีการหลีกเลี่ยงไม่เดินสวนทางกับครู – อาจารย์ท่านนั้น

5. รูปแบบการเรียนรู้

บุคคลมีวิธีการเรียนรู้และแก้ปัญหาในรูปแบบที่แตกต่างกัน (มานพ ศรีคุลยโชติ 2530 : 1-4) สรุปได้เป็น 4 รูปแบบ คือ

รูปแบบ 1 สร้างประสบการณ์ให้แน่นแฟ้น (Concrete Experience) ใช้ตัวย่อว่า CE เป็นวิธีการเรียนรู้ในลักษณะให้รู้จริง ซึ่งความรู้ทั้งหมดจะติดตราตรึงใจบุคคลนั้นไปตลอดกาล เช่น บุคคลได้เรียนรู้ว่าน้ำประกอบด้วยธาตุไฮโดรเจน และออกซิเจน จะนานเท่าไรบุคคลก็ยังจำความรู้นี้ได้เป็นต้น

รูปแบบ 2 สังเกตปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น (Reflective Observation) ใช้ตัวย่อว่า RO เป็นวิธีการเรียนรู้ด้วยวิธีการสังเกตปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น แล้วสรุปเป็นความรู้ต่อไป เช่น บุคคลจะสังเกตว่าเมื่อมีปรากฏการณ์อากาศร้อนอบอ้าว คือ ร้อนผิดปกติ หลังจากนั้นไม่นานจะมีฝนตกเกิดขึ้น ก็สรุปเป็นความรู้ว่าก่อนฝนตกจะมีการเปลี่ยนสถานะจากไอน้ำมาเป็นหยดน้ำ มีการระเหย ความร้อนแฝง ทำให้เกิดปรากฏการณ์อากาศร้อนอบอ้าว เป็นต้น

รูปแบบ 3 เกิดความคิดในเชิงนามธรรม (Abstract Conceptual) ใช้ตัวย่อว่า AC เป็นวิธีการเรียนรู้ที่ใช้ความคิดในการพิจารณาปรากฏการณ์หรือความรู้ทั้งปวง แล้วสร้างเป็นหลักการขึ้นโดยใช้หลักเหตุและผล เช่น บุคคลพยายามที่แสดงถึงความหมายของคำว่า “ยุติธรรม” โดยใช้หลักเหตุผลแล้วสรุปว่า ยุติธรรม คือความพอใจของผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

รูปแบบที่ 4 ชอบการทดลอง (Active Experimentation) ใช้ตัวย่อว่า AE เป็นวิธีการเรียนรู้ที่เกิดจากการทดลอง เช่น บุคคลทำการทดลองแยกน้ำด้วยกระแสไฟฟ้า จะได้ปริมาตรของก๊าซไฮโดรเจน 2 ส่วน ต่อ ก๊าซออกซิเจน 1 ส่วน บุคคลย่อมเรียนรู้ว่า น้ำประกอบด้วยธาตุไฮโดรเจน และออกซิเจนในปริมาตร 2 ต่อ 1 เป็นต้น

6. องค์ประกอบของการเรียนรู้

การเรียนรู้เป็นการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมในทางที่ดีขึ้น มีคุณประโยชน์ต่อตนเอง สังคม และประเทศชาติ เมื่อบุคคลได้เรียนรู้ย่อมมีการพัฒนาตนเอง พัฒนาสังคม และประเทศชาติอันจะนำมาซึ่งชีวิตที่มีคุณภาพ สังคมที่พัฒนา และประเทศชาติที่ได้รับการพัฒนา สำหรับองค์ประกอบของการเรียนรู้นั้น ได้มีนักวิชาการกล่าวถึงองค์ประกอบของการเรียนรู้ไว้ดังนี้

องค์ประกอบของการเรียนรู้ตามแนวคิดของ ครอนบาค (Cronbach, 1954 : 20) ได้ให้แนวคิดว่า องค์ประกอบของการเรียนรู้ มี 7 ประการ ได้แก่

ประการ 1 จุดประสงค์ (Goal) ก่อนการเรียนรู้วิชาใด ๆ ก็ตาม ควรได้กำหนดจุดประสงค์ไว้ เช่น ตามที่หลักสูตรของกระทรวงศึกษาธิการได้กำหนดจุดประสงค์ไว้ในแต่ละวิชา และให้ผู้เรียนได้เปลี่ยนแปลงพฤติกรรมตามจุดประสงค์ที่กำหนดไว้ ครู - อาจารย์ จึงได้ประเมินผลตามจุดประสงค์ดังกล่าว ถ้านักเรียนไม่ผ่านจุดประสงค์ใดก็ให้เรียนซ้ำจนกว่าจะผ่านจุดประสงค์นั้น

ประการ 2 ความพร้อม (Readiness) ก่อนการเรียนรู้วิชาใด ๆ ก็ตาม ผู้เรียนจะต้องเตรียมตัวให้พร้อมทั้งร่างกาย จิตใจ อุปกรณ์การเรียนและสิ่งแวดล้อม การเตรียมตัวให้พร้อมย่อมจะช่วยให้การเรียนรู้ดำเนินไปด้วยดี

ประการ 3 สถานการณ์ (Situation) ได้แก่ บรรยากาศและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการเรียนรู้ เช่น ในห้องเรียนจะได้แก่ ครู บทเรียน สื่อการสอน สภาพอากาศ และมลพิษต่าง ๆ (ถ้ามี) สำหรับการเรียนรู้ในห้องสมุด หรือสถานที่นอกห้องเรียน บรรยากาศ ได้แก่ บทเรียน สภาพสื่อการสอน สภาพอากาศ มลพิษต่าง ๆ ทั้งทางเสียง แสง กลิ่น และภัยอันตรายต่าง ๆ ถ้าสถานการณ์เป็นบวกสำหรับผู้เรียนจะช่วยในการเรียนรู้ได้ดี ในทางตรงข้าม ถ้าสถานการณ์เป็นลบจะเป็นอุปสรรคในการเรียนรู้

ประการ 4 การแปลความหมาย เมื่อผู้เรียนได้พบกับสถานการณ์อาจจะในห้องเรียนหรือนอกห้องเรียนก็ตาม ผู้เรียนจะต้องรับสัมผัส เช่น ดาตุ หูฟัง ใช้นิ้วหรือมือสัมผัส ในบรรดาสิ่งเร้า

ประการ 5 การตอบสนอง (Response) เมื่อผู้เรียนได้แปลความหมายของสถานการณ์ที่ก่อให้เกิดการเรียนรู้แล้ว ผู้เรียนจะตัดสินใจแสดงพฤติกรรมตอบสนองต่อสถานการณ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น ถ้าผู้เรียนรู้เรื่องการบวกแล้วต่อไป ครูได้มอบหมายให้ผู้เรียนทำแบบฝึกหัด ผู้เรียนก็จะลงมือทำและทำได้อย่างถูกต้องตรงตามจุดประสงค์ การเรียนรู้ก็เกิดขึ้นได้

ประการ 6 ผลต่อเนื่อง (Consequence) เป็นผลต่อเนื่องจากการตอบสนอง ถ้าการตอบสนองตรงตามจุดประสงค์การเรียนรู้ก็เกิดขึ้น เมื่อครู - อาจารย์ ประเมินผลก็ปรากฏว่านักเรียนผ่านจุดประสงค์ต่าง ๆ ตามที่กำหนดเป็นขั้นต่ำไว้ ครู - อาจารย์ยอมรับว่านักเรียนมีผลต่อเนื่องดีและได้เกิดการเรียนรู้แล้ว ในทางตรงข้ามถ้าผู้เรียนตอบสนองไม่ดี หรือการประเมินผลสรุปได้ว่าผู้เรียนไม่ผ่านจุดประสงค์ ย่อมแสดงว่าผลต่อเนื่องไม่ดี ผู้เรียนยังไม่เกิดการเรียนรู้

ประการ 7 ปฏิกริยาต่อการขัดขวาง (Reaction to thwarting) เมื่อผู้เรียนได้ดำเนินการตามขั้นตอนของการเรียนรู้จากการกำหนดจุดประสงค์การเตรียมความพร้อม การพบกับเหตุการณ์ การแปลความหมาย การตอบสนอง และผลต่อเนื้อที่ที่ได้รับ ถ้าผลต่อเนื้อที่เป็นที่พึงพอใจและสอดคล้องกับจุดประสงค์ข้างต้น การเรียนรู้ก็เกิดขึ้น ในทางตรงกันข้ามถ้าผลต่อเนื้อไม่เป็นที่พึงพอใจ และหรือไม่สอดคล้องกับจุดประสงค์ของบทเรียน การเรียนรู้ย่อมจะไม่เกิดขึ้น แสดงว่าผู้เรียนพบกับปัญหาและอุปสรรค ผู้เรียนจะต้องกลับไปเริ่มต้นนับ 1 ใหม่ จนกว่าจะบรรลุผลสำเร็จ หรือถ้ายอมแพ้อาจจะเปลี่ยนบทเรียนหรือขอลอนวิชานั้น ๆ ไป เพื่อไปเรียนวิชาใหม่ก็ได้

7. ทฤษฎีการเรียนรู้

1. ทฤษฎีการเรียนรู้แบบต่อเนื่อง (Nonconnectionism) เอ็ดเวิร์ด แอล ทรอนไดค์ (Edward L. Thorndike) นักจิตวิทยาของชาวอเมริกันเป็นผู้ตั้งทฤษฎีนี้ ซึ่งมีหลักการว่า การเรียนรู้เกิดจากความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งเร้าและการตอบสนองโดยสิ่งเร้าสิ่งหนึ่ง ๆ อาจจะทำให้เกิดการตอบสนองได้หลายทาง แต่อินทรีย์จะเลือกการตอบสนองที่พอใจที่สุดไว้ เพียงสิ่งเดียวเพื่อใช้ในการตอบสนองครั้งต่อไป หรืออาจจะกล่าวได้ว่าการเรียนรู้เกิดจากการลองผิดลองถูก (Trial and Error)



ภาพที่ 2.5 แสดงการตอบสนองสิ่งเร้า

จากแผนภูมิจะเห็นว่าสิ่งเร้าเพียงสิ่งเดียวแต่อินทรีย์ หรือบุคคลจะตอบสนองถึง 3 ทาง อินทรีย์เห็นว่าการตอบสนองครั้งสุดท้ายทำให้ตนได้รับความพอใจมากที่สุดก็คือ การเลือกตอบสนองแบบนี้ไว้ใช้ในครั้งต่อไป ๆ ซึ่งตรงกับลักษณะ และวิธีการลองผิดลองถูก หรือผิดเป็นครู ทรอน ไดค์ ได้นำผลการทดลองมาตั้งกฎแห่งการเรียนรู้ (Law Of Learning) ที่สำคัญ 3 กฎ

กฎแห่งความพร้อม (Law of Readiness) แบ่งย่อย 3 กฎ คือ ถ้าบุคคลพร้อมแล้วได้กระทำ มีหลักการว่าเมื่อบุคคลพร้อมแล้วได้กระทำจะเกิดความพอใจ ถ้าบุคคลพร้อมแล้วไม่ได้กระทำ มีหลักการว่า เมื่อบุคคลพร้อมจะกระทำแล้วไม่ได้กระทำ ก็ย่อมจะเกิดความรำคาญใจ และถ้าบุคคลไม่พร้อมแต่ถูกบังคับให้กระทำ มีหลักการว่า เมื่อบุคคลไม่พร้อม แต่ถูกบังคับให้กระทำก็จะเกิดความรำคาญใจ

กฎแห่งการฝึกหัด (Law of Exercise) มีหลักการว่าถ้าบุคคลได้กระทำ หรือฝึกฝนและทบทวนบ่อย ๆ ก็จะกระทำได้ดี และเกิดความชำนาญ แต่ถ้ามิได้ฝึกฝน หรือทบทวนบ่อย ๆ ก็จะกระทำสิ่งนั้นได้ไม่ดีและเกิดความชำนาญ

กฎแห่งผล (Law of Effect) มีหลักการว่า ถ้าบุคคลได้กระทำให้สิ่งใดแล้วได้ผลเป็นที่น่าพอใจ ก็อยากจะทำสิ่งนั้นอีก แต่ถ้ากระทำแล้วไม่ได้ผลดี ก็ไม่อยากจะกระทำอีก

2. ทฤษฎีการเชื่อมโยงของ กัทธรี (Guthrie's Contiguity Theory) กัทธรี (E.R. Guthrie) เป็นนักจิตวิทยาชาวอเมริกัน เป็นผู้ก่อตั้งทฤษฎีนี้ ซึ่งมีหลักการว่า “การเรียนรู้เกิดจากการกระทำ คือ มีความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งเร้าและการตอบสนองที่เข้าคู่กันได้ ในลักษณะที่มีการกระทำ หรือสัมผัสไม่น้อยกว่าหนึ่งครั้ง ก็เกิดการเรียนรู้ได้”

3. ทฤษฎีการเรียนรู้ของ ฮัลล์ (Hull's Systematic Behavior Theory) ฮัลล์ (Clark L. Hull) เป็นนักจิตวิทยาชาวอเมริกัน เป็นผู้ก่อตั้งทฤษฎีนี้ ซึ่งมีหลักการว่า “การเรียนรู้เกิดจากการเสริมแรง การเสริมแรงเป็นการให้รางวัลเพื่อก่อให้เกิดการลดแรงขับหรือลดความต้องการลง ทำให้บุคคลเกิดการเรียนรู้” การเสริมแรงมี 2 ประเภท ได้แก่

การเสริมแรงปฐมภูมิ (Primary Reinforcement) คือแรงเสริมที่จำเป็นต่อร่างกาย เช่น การให้อาหาร น้ำ อุณหภูมิที่เหมาะสม เป็นรางวัลเพื่อสนองความต้องการขั้นพื้นฐานของร่างกาย

การเสริมแรงทุติยภูมิ (Secondary Reinforcement) คือการเสริมแรงที่ไม่จำเป็นต่อร่างกาย แต่จำเป็นสำหรับจิตใจ

4. ทฤษฎีสถาน (Field Theory) โคห์เลอร์ และคณะ (Wolfgang Kohler, Wertheimer, Kurt Koffka) นักจิตวิทยาชาวเยอรมันเป็นผู้ก่อตั้งทฤษฎีนี้ ซึ่งมีหลักการว่า “ในการเรียนรู้หรือในการแก้ปัญหาบุคคลจะพิจารณาสิ่งเร้าหรือโครงสร้างของปัญหาโดยรวมทุกแง่มุมเสียก่อน จากนั้นจะแยกเป็นส่วนย่อย ๆ เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างส่วนย่อย ๆ เหล่านั้น จนในที่สุดจะเกิดความคิดหรือ เห็นช่องทางในการแก้ปัญหาได้โดยฉับพลัน จะเกิดการเรียนรู้ด้วยความเข้าใจอย่างแจ่มแจ้ง หรือเกิดการหยั่งเห็น หรือเรียกว่า พิบัติญาณ (Insight) ”

5. ทฤษฎีการเรียนรู้ของ เลวิน (Lewin's field Theory) เลวิน (Kurt Lewin, 1947) นักจิตวิทยาชาวอเมริกัน เป็นผู้ตั้งทฤษฎีนี้ ซึ่งมีหลักการว่า “การเรียนรู้เกิดจากการเปลี่ยนแปลงความรู้ความเข้าใจเดิมหรือเกิดจากการกระทำซ้ำ ๆ หรือได้มีการแก้ปัญหา หรือมีการเปลี่ยนการจูงใจ ทำให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแจ่มแจ้ง”

6. ทฤษฎีการเรียนรู้ของ ทอลแมน (Tolman's Sign Learning Theory) ทอลแมน (Edward C. Tolman, 1959) นักจิตวิทยาชาวอเมริกัน เป็นผู้ก่อตั้งทฤษฎีนี้ ซึ่งมีหลักการว่า “การเรียนรู้เกิดจากการที่บุคคลตอบสนองต่อสิ่งเร้า โดยใช้เครื่องหมายหรือสัญลักษณ์ เป็นแนวทางนำไปสู่เป้าหมาย ทำให้เกิดการเรียนรู้ด้วยความเข้าใจ” เช่น บุคคลจะเรียนรู้สิ่งของหรือสถานที่ใหม่ ๆ บุคคลจะตอบสนองด้วยการสัมผัสโดยให้สัมพันธ์กับสัญลักษณ์เดิม ๆ ของสิ่งของหรือสถานที่เดิม ๆ ที่ตนเคยเรียนรู้มาแล้ว ก็จะจำได้ และเรียนรู้สิ่งของ หรือสถานที่ใหม่ได้ เป็นต้น

ทัศนคติและค่านิยม

ทัศนคติ (Attitudes) เป็นลักษณะแนวโน้มตามปกติ ของตัวบุคคลในการชอบหรือเกลียดสิ่งของหรือบุคคล และปรากฏการณ์ต่าง ๆ กล่าวคือ ทัศนคติจะเป็นลักษณะของระบบซึ่งมีแนวโน้มในการประเมินสิ่งใดสิ่งหนึ่งเสมอ และสำหรับแต่ละคนทัศนคติของแต่ละคนก็คือโลกแห่งความเป็นจริงของเขานั้นเอง

ทัศนคติเป็นสิ่งที่มียูภายใน และไม่ใช้สิ่งที่มีมาแต่กำเนิด ทัศนคติจะมีลักษณะมั่นคงถาวร และมีการเปลี่ยนแปลงได้ยาก ทัศนคติจะมีความหมายถึงถึงตัวบุคคลและสิ่งของเสมอ ทัศนคติเป็นสิ่งที่ก่อตัวจากการเรียนรู้มาจากสิ่งที่ตนสามารถเข้าถึงได้ เช่น พ่อแม่ ดารา สถาบัน ยี่ห้อสิ่งของ ทัศนคติจะประกอบด้วย ความเข้าใจหรือส่วนของความเชื่อ ความชอบพอหรือส่วนของความรู้สึก พฤติกรรมหรือแนวโน้ม โครงการแสดงออก

ค่านิยม (Values)

ค่านิยม เป็นตัวกำหนดแบบการดำรงชีวิตได้กว้างกว่าทัศนคติค่านิยม เป็นพื้นฐานเป็นกรอบงานของทัศนคติ ค่านิยมไม่ได้เกิดขึ้นมาพร้อมกับตัวเรา ค่านิยมจะเกิดขึ้นได้จากการเรียนรู้หรือการรับถ่ายทอดจากคนรุ่นก่อนหรือรับมาจากสมาชิกในกลุ่มของวัฒนธรรมย่อย ค่านิยมอาจจะเป็นสิ่งถาวรสำหรับ บางคนและค่านิยม อาจจะเป็นสิ่งที่เปลี่ยนแปลงได้เสมอ สำหรับบางคน ค่านิยมที่เปลี่ยนแปลงได้เป็นสิ่งที่น่าสนใจต่อกลยุทธ์ทางการตลาด และยังเป็นกุญแจสำคัญสำหรับกลยุทธ์ทางการตลาด ที่จะเข้าใจและคาดคะเนในโอกาสในอนาคต

ค่านิยมจะมีอยู่ 2 ลักษณะด้วยกัน คือ

1. ค่านิยมที่มาจากสถาบันต่าง ๆ เช่น ครอบครัว สถาบันศาสนา โรงเรียน เป็นต้น
2. ค่านิยมที่มาจากประสบการณ์ในช่วงแรกชีวิต และค่านิยมที่มาจากประสบการณ์ต่าง ๆ ในวัยเจริญเติบโตก็สร้างแบบค่านิยมขึ้นมาประสบการณ์เหล่านี้ได้แก่ สงครามการเคลื่อนไหวทางอิทธิพลทางการเมือง ปัจจัยทางเศรษฐกิจรัฐบาล และสื่อโฆษณาที่จะเปลี่ยนแปลงค่านิยมเหล่านี้

ปัจจัยภายนอก ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ส่วนที่สำคัญดังนี้

1. ครอบครัว (Family)

เนื่องจากมนุษย์ทุกคนต่างก็เกี่ยวข้องและสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิดที่สุดกับครอบครัวของคนคั้งนี้ อิทธิพลของครอบครัว จึงมักจะมีผลอย่างสำคัญต่อการซื้อของผู้บริโภคเสมอ

ครอบครัวนั้นแบ่งออกเป็น

ก. ครอบครัววงใน (Extended Family) จะหมายถึง กลุ่มของครอบครัวซึ่งประกอบด้วย บิดามารดาและบุตร ซึ่งอาศัยอยู่ร่วมกันและมีความสัมพันธ์ต่อกันที่ใกล้ชิดมาก

ข. ครอบครัวขยาย (Extended Family) จะหมายถึงครอบครัววงในและญาติอื่น ๆ ซึ่งประกอบด้วย ปู่ย่า ตายาย ลุงป้า น้าอา ลูกพี่ลูกน้อง และพวกที่เป็นเขยสะใภ้ต่าง ๆ

ครอบครัวเป็นกลุ่มเบื้องต้นที่สุด (Primary Group) ที่การติดต่อและสัมพันธ์กันภายในครอบครัวจะเป็นไปในลักษณะที่มีความสนิทสนมใกล้ชิดกันดังกล่าวนี้เอง ทำให้ครอบครัวมีอิทธิพลที่สำคัญยิ่งยวดต่อลักษณะท่าทางทัศนคติและสิ่งจูงใจของตัวบุคคลที่เป็นสมาชิกในครอบครัว

อิทธิพลของครอบครัวที่มีต่อตัวบุคคล

อิทธิพลของครอบครัวจะมีลักษณะที่มีความสำคัญ 2 ประการ

1. มีผลกระทบต่อลักษณะนิสัยท่าทาง ทัศนคติและค่านิยมของตัวบุคคล
 2. มีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจในการซื้อสินค้าและบริการ
2. ชั้นสังคม (Social class)

ในสังคมที่เป็นอยู่ทุกวันนี้สามารถจะแบ่งสังคมเป็นชั้น ๆ ได้โดยการแบ่งไปตามบุคคลหรือครอบครัวที่มีค่านิยม การดำรงชีวิต ความสนใจและพฤติกรรมที่เหมือนกัน ชั้นสังคมจะมีลักษณะที่สำคัญอยู่ 4 ลักษณะคือ มีพฤติกรรมที่เหมือนกันในชั้น มีตำแหน่งจากสูงไปต่ำมีลักษณะหลาย ๆ ทัศนคติและมีการเปลี่ยนแปลงได้

ชั้นสังคมจะมีตัวกำหนดที่สำคัญอยู่ 6 ตัว กำหนดด้วยกัน คืออาชีพที่เหมือนกัน การปฏิบัติส่วนตัว ความเกี่ยวข้องกัน การครอบครองทรัพย์สินการทำให้เข้ากับค่านิยมและรายได้

ชั้นสังคมมีความสำคัญต่อการตลาดโดยที่นักการตลาดจะต้องศึกษาความแตกต่างในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคแต่ละชั้นมีความแตกต่างในสิ่งจูงใจ การหยั่งรู้บุคลิกภาพ การเรียนรู้และความฉลาด ครอบครัว กระสวนทางวัฒนธรรม กระบวนการตัดสินใจแหล่งสารสนเทศและกระบวนการซื้ออย่างไร เพื่อประโยชน์ในการวางแผนทางการตลาด นอกจากนี้ชั้นสังคมยังมีประโยชน์ต่อการแบ่งส่วนตลาดได้อีกด้วย โดยพิจารณาถึงพฤติกรรมการซื้อที่เหมือนกัน จำนวนคนมากเพียงพอและอยู่ในเขตภูมิศาสตร์ที่เหมาะสม

3. วัฒนธรรม (Cultural)

วัฒนธรรม หมายถึง รูปการของพฤติกรรมที่ได้เรียนรู้และผลของพฤติกรรมที่ซึ่งส่วนประกอบ ต่าง ๆ ได้ประกอบขึ้นมาจาก สมาชิกของสังคมนั้น ๆ และก็ถ่ายทอดต่อเนื่องกันไปด้วยสังคมเดียวกันเท่านั้นเอง

เนื่องจากวัฒนธรรมเป็นสภาพแวดล้อมที่มีอยู่สำหรับมนุษย์ทุกคน ดังนั้นในแง่ของการตลาดการที่จะทราบถึง รสนิยม ความชอบพอต่อสินค้าและลักษณะการปฏิบัติของการตัดสินใจซื้อจึงจำเป็นต้องทำการสำรวจจากวัฒนธรรม

วัฒนธรรม คือ ทิศทางทางความคิด มีความแตกต่างกันในแต่ละวัฒนธรรมและสิ่งที่ทำให้วัฒนธรรมแต่ละชาติแตกต่างกันคือ ค่านิยม ความเชื่อ ทัศนคติ และพฤติกรรม

วัฒนธรรมหลักของแต่ละ เชื้อชาติ ศาสนา ยังแบ่งออกไปเป็นวัฒนธรรมย่อย เฉพาะท้องถิ่นหรือชุมชนหรือระดับชั้นทางสังคม เช่น วัฒนธรรมในมหาวิทยาลัย เป็นต้น และหากจะแบ่งให้

ละเอียดลงไปก็จะเป็นวัฒนธรรมส่วนบุคคลซึ่งแต่ละคนจะเรียนรู้มาแตกต่างกันจากสภาพแวดล้อมที่ต่างกัน

4. การโฆษณา (Advertising)

การโฆษณา ส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค มนุษย์ในสังคมเมืองโดยทั่วไป จะรับข่าวสารจากสื่อโฆษณาถึงวันละ 2,000 ชิ้น แต่มนุษย์มีความสามารถที่จะจดจำและรับรู้ข่าวสารจากสื่อโฆษณาต่าง ๆ ได้น้อยมาก

การโฆษณาถือว่าเป็นบทบาทที่สำคัญในการเสนอสารสนเทศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตัวสินค้า และเป็นการชักจูงให้ผู้บริโภคซื้อสินค้าหรือบริการ นอกจากนี้ยังมีบทบาทเกี่ยวกับการตัดสินใจอีกด้วย

บทบาททางสารสนเทศ เมื่อผู้บริโภคได้ตระหนักถึงปัญหามักจะนึกถึงโฆษณาที่เคยให้ข้อมูล และคุณลักษณะของสินค้า เพื่อเปรียบเทียบกับสินค้า ตราสินค้าอื่น ๆ

บทบาททางการตัดสินใจ เช่น การตัดสินใจเมื่อมีการโฆษณาลดราคาสินค้าหรือการชักนำอื่น ๆ ให้ผู้ซื้อเกิดความอยากความต้องการในสินค้านั้นทันที

สื่อโฆษณา ในการโฆษณานักการตลาดสามารถเลือกสื่อโฆษณาได้หลายสื่อหรือมากกว่าหนึ่งสื่อ ทั้งนี้เพื่อที่จะเข้าตรงถึงผู้บริโภค หรือพฤติกรรมในการรับรู้ของผู้บริโภค

จากการศึกษาและวิเคราะห์ในเรื่องนี้ จึงสามารถสรุปประเด็นที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

ทั้งปัจจัยภายใน 5 ประการ อันได้แก่ บุคลิกภาพของผู้บริโภค การรับรู้ การเรียนรู้ทัศนคติและค่านิยม และปัจจัยภายนอก 4 ประการ ได้แก่ ครอบครัวระดับชั้นทางสังคม วัฒนธรรม และสื่อโฆษณาสิ่งเหล่านี้เมื่อรวมกันแล้วจะหล่อหลอม ให้คนแต่ละคนมีวิถีการดำเนินชีวิตที่ต่างกันไป ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อพฤติกรรมผู้บริโภคและความต้องการในตัวสินค้า ที่อยู่อาศัยก็เป็นสินค้าชนิดหนึ่งที่ตอบสนองความต้องการมนุษย์ทั้งทางร่างกายและจิตใจ การที่เราทราบรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มประชากร ก็จะเป็นหนทางหนึ่งที่เราจะสามารถทราบได้ว่าในอนาคตกลุ่มประชากร เป้าหมายของเราต้องการที่อยู่อาศัย แบบใดในทศวรรษหน้า เพราะความต้องการนั้นจะนำมา เพื่อตอบสนองความจำเป็นที่สอดคล้องกับการดำรงชีวิตของเขาเองในทศวรรษหน้านั้นเอง เราสามารถวัดรูปแบบการดำรงชีวิตของกลุ่มประชากรได้ด้วยการดูว่าเขาทำกิจกรรมอะไรในแต่ละวัน เดือน ปี ในชีวิตของเขา เขามีความคิดเห็นอย่างไรต่อเรื่องส่วนตัวและเรื่องราวในสังคม และเขามีความสนใจอย่างไรในการดำเนินชีวิตไม่ว่าจะเป็นด้านครอบครัว อาชีพ การพักผ่อน และอะไรคือความสำเร็จในชีวิตของเขา ซึ่งคำถามต่าง ๆ เหล่านี้สามารถวัดรูปแบบการดำรงชีวิตของกลุ่มประชากรเป้าหมายได้ เพื่อตรวจสอบว่าแนวโน้มของความ ต้องการในการดำรงชีวิตของกลุ่มประชากรเป็นเช่นไรและเราสามารถปรับตัวสินค้าคือที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการดำรงชีวิตที่เขาต้องการได้อย่างไร ก็คือกลยุทธ์หนึ่งที่จะไขกุญแจเข้าไปถึงความต้องการที่แท้จริงที่ซ่อนอยู่ในใจของกลุ่มประชากรเหล่านั้นได้

จากแนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นพอสรุปในเรื่องแบบการดำรงชีวิต และบุคลิกภาพของผู้บริโภคได้ดังนี้

1. แบบการดำรงชีวิตของผู้บริโภคที่ต่างกัน จะส่งผลต่อความต้องการ สินค้าและบริการที่ต่างกัน
2. ปัจจัยที่ทำให้แบบการดำรงชีวิตของผู้บริโภคต่างกัน แบ่งออกได้เป็น
 - 2.1 ปัจจัยภายใน ได้แก่ บุคลิกภาพของผู้บริโภค การรับรู้ การเรียนรู้ ทักษะ และค่านิยมของผู้บริโภค
 - 2.2 ปัจจัยภายนอก ได้แก่ ครอบครัว ชั้นสังคม วัฒนธรรม การโฆษณา
3. เราสามารถศึกษาแบบการดำรงชีวิตของผู้บริโภค ด้วยการศึกษจากองค์ประกอบดังนี้
 - 3.1 กิจกรรมในการใช้ชีวิต การกินอยู่พักผ่อน
 - 3.2 การใช้จ่ายเงิน
 - 3.3 การใช้เวลา
 - 3.4 ทักษะ และค่านิยมที่มีต่อการดำเนินชีวิต

การเปลี่ยนแปลงในอนาคตของลักษณะสังคมและวัฒนธรรม

กระแสการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจสังคมและวัฒนธรรมของโลก มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา จวบจนปัจจุบัน วิธีการดำเนินชีวิต ตลอดจนพฤติกรรมของผู้บริโภคก็ได้เปลี่ยนแปลงตามกระแสที่เปลี่ยนไปของโลกในยุคโลกาภิวัตน์ ลัทธิทุนนิยม การแข่งขันกันทางด้านเศรษฐกิจ ได้ส่งผลให้เกิดการแข่งขันกันหาต้นทุนสะสมทุนและลงทุนใหม่ ส่งผลให้มนุษย์มีค่านิยม ในด้านวัตถุนิยมสูงขึ้นและมีความต้องการทางด้านวัตถุทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพที่สูงขึ้น มนุษย์จึงต้องทำงานมากขึ้น เวลาที่ให้กับงานและความก้าวหน้าในอาชีพจึงสูงขึ้นเพราะการแข่งขันการให้ได้มา ซึ่งวัตถุนิยมสูงขึ้น ค่าครองชีพที่สูงขึ้น จึงส่งผลอย่างมหาศาล ต่อวิธีการดำรงชีวิตของคนในสังคม

1. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางสังคม

นับแต่ในอดีตสังคมไทยเป็นสังคมที่สมณะ ยึดทางสายกลางทางพุทธศาสนาบ้านเมืองมีความอุดมสมบูรณ์ เป็นสังคมเกษตรกรรม เมื่อกระแสการพัฒนาของโลกได้เปลี่ยนไปได้ผลักดันให้ประเทศไทยที่เคยผลิตเพื่อการบริโภค มาผลิตเพื่อการจำหน่าย การผลิตด้านเกษตรกรรมมาผลิตด้านอุตสาหกรรม เกิดการหลั่งไหลของประชากรในภาคเกษตรกรรม ในชนบทเข้ามาสู่ภาคอุตสาหกรรม และภาคบริการในเขตเมือง นับวันจะมีความต้องการสูงขึ้นทุกปีนับจากปี 2531 – 2536 ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลเติบโตโดยเฉลี่ยปีละ 12.08 % ข้อมูลจาก คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

โครงสร้างของรายได้ของประชากรที่เปลี่ยนไปจากเดิมที่ประเทศไทยมีชนกลุ่มสำคัญอยู่

2 กลุ่ม คือ ผู้มีรายได้สูงซึ่งเป็นคนส่วนน้อยที่กุมอำนาจทางเศรษฐกิจของประเทศ และคนส่วน

ใหญ่กว่าร้อยละ 90 ที่เป็นผู้มีรายได้น้อย ได้แก่ ชาวนา เกษตรกร คนงานตามโรงงานอุตสาหกรรม แต่ในช่วง 3 ทศวรรษที่ผ่านมา นับตั้งแต่มีการพัฒนาระบบการศึกษาอย่างเป็นระบบส่งผลให้ประชาชนได้รับโอกาสทางการศึกษาสูงขึ้นมีการพัฒนาทางอาชีพ จากผู้ใช้แรงงานมาสู่การใช้ความชำนาญ และการใช้ปัญญาในการประกอบอาชีพจากผู้ปฏิบัติมาสู่ผู้ควบคุมการปฏิบัติการ การขยายตัวของธุรกิจบริการที่สูงขึ้น ที่ต้องการแรงงานที่มีความรู้ความชำนาญที่สูงขึ้นในทุกสาขาอาชีพที่มีการพัฒนาให้ทันต่อสภาพการแข่งขันในตลาดโลก คนกลุ่มนี้คือ คนกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งนับวันจะทวีความสำคัญในระบบเศรษฐกิจ และส่งผลต่อความต้องการในสินค้าและบริการที่มากขึ้น คนกลุ่มนี้เป็นคนรุ่นหนุ่มสาวที่มีความรู้มีโอกาสในอาชีพที่สูง มีรายได้ที่สูงพอที่จะจัดหาในสิ่งที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต และคุณภาพของสินค้าและบริการที่ดีขึ้น คนกลุ่มนี้ คือ คนที่มีรายได้ประจำมีความมั่นคงของอาชีพ และรายได้ ซึ่งนับวันการขยายตัวของคนกลุ่มนี้ จะมีสูงขึ้น โดยมีปัจจัยมาจากการพัฒนาของระบบการศึกษา จากสำรวจข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติได้ทำการสำรวจได้เมื่อปี 2533 ในภาคนครหลวง พบว่าคนกลุ่มนี้มีถึง 18% ครัวเรือนทั้งหมด โดยกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำ 78% และกลุ่มผู้มีรายได้สูง 4% ของครัวเรือนทั้งหมด ซึ่งแนวโน้มการขยายตัวของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง จะมีการขยายตัวที่สูงขึ้นและเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อ เพราะมีรายได้ประจำที่แน่นอน ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตที่สูงขึ้น

2. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของครอบครัว

จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติได้ทำการสำรวจ ขนาดครัวเรือนของประเทศไทยในทุก ๆ 5 ปี พบว่าในปี 2524 ขนาดครัวเรือนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีขนาด 4.2 คน ต่อครัวเรือน ในปี 2529 ขนาดได้ลดลงเหลือ 3.8 คน และในปี 2534 ขนาดได้ลดลงเหลือขนาด 3.5 คน ต่อครัวเรือน ซึ่งตัวเลขดังกล่าวได้สอดคล้องกับตัวเลขของประเทศที่พัฒนาแล้วโดยทั่วไป แนวโน้มในอนาคต ขนาดของครอบครัวก็จะมีแนวโน้มลดขนาดไปเรื่อย ๆ โดยมีข้อสังเกตจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. ค่านิยมในการมีบุตร ซึ่งมีแนวโน้มการมีบุตรที่น้อยลง แต่จะเน้นการเลี้ยงบุตรให้มีคุณภาพสูงขึ้น ทั้งทางร่างกายและทางความคิด

2. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ที่ค่าครองชีพ ถีบตัวสูงขึ้นจึงทำให้การมีบุตรเป็นภาระทั้งทางด้านเวลาและค่าใช้จ่าย

3. การมีพ่อแม่ ญาติ ผู้ใหญ่ ที่อยู่ในบ้านก็มีแนวโน้มลดลง เพราะค่านิยมในด้านความเป็นปัจเจกบุคคล ของคนรุ่นใหม่มีสูงขึ้น ความต้องการอิสระ ความเป็นตัวของตัวเองมีสูงขึ้น ส่งผลให้เกิดการแยกครอบครัวมาสร้างครอบครัวใหม่มีสูงมากขึ้น

4. การจ้างคนรับใช้ก็มีการจ้างที่ลดลง เพราะค่าจ้างแรงงานที่สูงขึ้นในภาคอุตสาหกรรมได้ส่งผลให้คนไม่นิยมมาเป็นคนรับใช้ และค่าจ้างสูงขึ้น และหายากขึ้น ตลอดจนภาระการกินอยู่ของคนรับใช้ที่สูงขึ้น และความต้องการความเป็นตัวของตัวเอง ของคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความ

เป็นส่วนตัวของครอบครัวสูง จึงส่งผลให้การจ้างคนรับใช้ลดลง และหันมาพึ่งพาสิ่งอำนวยความสะดวกในครัวเรือนที่สูงขึ้น

3. การเปลี่ยนแปลงของวัฒนธรรมในการดำเนินชีวิต

ปัจจุบันโลกกำลังอยู่ในยุคโลกาภิวัตน์ ที่ข่าวสารข้อมูลทั่วโลกเชื่อมโยงถึงกันด้วย ระบบการสื่อสารที่สมบูรณ์แบบด้วยระบบดาวเทียม และระบบคอมพิวเตอร์ ที่เข้ามามีบทบาทในชีวิตคนสูงขึ้นทุก ๆ วัน ประกอบกับความบีบคั้นทางเศรษฐกิจ และค่านิยมทางวัตถุที่ผลักดันให้ชีวิตคนไทยต้องดิ้นรนแข่งขันกันมากยิ่งขึ้น ไม่ว่าหญิงหรือชาย รูปแบบของครอบครัวที่หญิงอยู่เข้าเฝ้าบ้าน ชายข้างเท้าหน้าทำมาหากินกำลังจะหมดไปจากสังคมเมืองของไทย บทบาท ที่ผู้หญิงมีหน้าที่หลักในการดูแลบ้านและการเลี้ยงลูกการเป็นแม่บ้านและภรรยาที่ดีได้เปลี่ยนไป กลายเป็นผู้หญิงยุคใหม่ที่ต้องการออกมาดิ้นรนทำมาหากิน แข่งขันควบคู่ไปกับผู้ชาย รวมไปถึงการสร้างโอกาสฐานะ และความมั่นคงให้กับครอบครัวเช่นเดียวกับผู้ชาย สิ่งนี้ทำให้วิถีชีวิตในบ้านเปลี่ยนไปในทศวรรษที่ผ่านมา การแก้ปัญหาเหล่านี้ ก็สามารถทำได้โดยการจ้างคนรับใช้ให้ช่วยดูแลบ้านและเลี้ยงลูก ในปัจจุบัน ค่าครองชีพ ค่าแรงงานที่สูงขึ้น ความเป็นปัจเจกบุคคลต้องการความเป็นส่วนตัวสูงขึ้น การหาและว่าจ้างคนใช้ทำได้ยากขึ้น ส่งผลให้การจ้างคนรับใช้มีแนวโน้มลดลง บ้านจึงต้องหันมาพึ่งพาสิ่งอำนวยความสะดวกที่สูงขึ้น ทั้งเครื่องซักผ้า เตอบนไมโครเวฟ เครื่องดูดฝุ่น รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านพักผ่อนหย่อนใจ เช่น โทรทัศน์ที่ขนาดใหญ่ขึ้น เครื่องเสียงชนิดดี และคอมพิวเตอร์ ก็จะเริ่มเข้ามามีบทบาทในบ้านมากขึ้น การมีเวลาของแม่บ้านที่น้อยลงส่งผลทำให้เวลาในการดูแลเรื่องอาหารที่ลดลง จากการทำปรุงอาหารจากวัตถุดิบ เช่น การเคี้ยวผัก การสับไก่เอง มาเป็นการซื้ออาหารพร้อมปรุงที่นำมาเพียงอุ่นหรือผัดอีกนิดหน่อยก็ทานได้เลย หรือการพึ่งพาอาหารดูหรือการทานอาหารนอกบ้านที่นับวันจะมีแนวโน้มสูงขึ้น บทบาทของครัวจึงลดบทบาทในเรื่องของขนาดลง แต่กลายเป็นครัวที่ต้องสร้างความรวดเร็วในการปรุงอาหารในฉับพลันทันที บ้านที่มีขนาดใหญ่ ที่ต้องมีผู้ดูแลมีการจัดสวนปลูกต้นไม้ไม่ต้องดูแลกัน ก็ได้เปลี่ยนไป เป็นบ้านที่ขนาดเล็กกลง เนื่องด้วยปัจจัยด้านราคาที่ดิน และค่าก่อสร้างที่มีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว กลายเป็นบ้านขนาดเล็กที่มีการจัดพื้นที่ใช้สอยที่มีประสิทธิภาพสามารถดูแลความสะดวกสบายได้ง่ายขึ้น มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยที่มากขึ้น เวลาในการดูแลส่วนตัวที่ลดลง จึงต้องกลายเป็นส่วนส่วนรวมของชุมชนที่มีเจ้าหน้าที่เฉพาะมาดูแล ความห่วงใยในสุขภาพที่สูงขึ้น ความต้องการธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกลายเป็นมาตรฐานชีวิตที่คนไทยทุกคนต้องการ ดังนั้น การมีศูนย์กีฬา สระว่ายน้ำ และสวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น จึงเข้ามาเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในชุมชน และเป็นตัวแปรตัวสำคัญที่จะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนไทยต่อไป

จากแนวความคิดดังกล่าวข้างต้น จึงพอสรุปถึงความเปลี่ยนแปลงทางวัฒนธรรมและสังคมในทศวรรษหน้าที่ส่งผลต่อลักษณะที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางสังคม จะส่งผลทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองมีแนวโน้มที่สูงขึ้น จำนวนคนชั้นกลางที่ใช้ความรู้ ความชำนาญ และใช้ภูมิปัญญาในการทำงานมีจำนวนที่เพิ่มสูงขึ้นจะส่งผลทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในคนกลุ่มนี้มีสูงขึ้น

2. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของครอบครัว จำนวนสมาชิกในบ้านที่ลดลงจะส่งผลทำให้ความต้องการขนาดบ้านที่ลดลงตามความจำเป็นในการใช้สอยของจำนวนสมาชิก

3. การเปลี่ยนแปลงของวัฒนธรรมในการดำเนินชีวิต บทบาทของสตรีที่เคยดูแลบ้านเลี้ยงลูกหรือการมีคนรับใช้ที่มากอดูแลได้เปลี่ยนไป และได้ถูกทดแทนด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ที่ช่วยทุ่นแรง ทุ่นเวลา ขนาดบ้านที่ใหญ่โต ก็ถูกลดขนาดลงด้วยปัจจัยราคาที่ดิน ค่าก่อสร้างที่สูง แต่ก็ถูกทดแทนด้วยการจัดพื้นที่ใช้สอยให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น ดูแลได้ง่ายขึ้น รวมไปถึงมาตรฐานชีวิตที่สูงขึ้นของคนไทย ซึ่งส่งผลให้เกิดสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ชุมชนที่ดีขึ้น

การศึกษาความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยนั้นสามารถแบ่งกว้าง ๆ ได้ 2 ลักษณะ คือ

1. ความต้องการในด้านปริมาณที่อยู่อาศัย เป็นการศึกษาโดยใช้ตัวเลขสถิติทางประชากรและดัชนีทางเศรษฐกิจในการคำนวณหาปริมาณที่อยู่อาศัยโดยสร้างแบบจำลองทางเศรษฐมิติขึ้นมา คาดการณ์หาปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงเวลา

2. ความต้องการในด้านคุณลักษณะของที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา และในทุก ๆ 10 ปีก็จะเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงได้อย่างชัดเจน บ้านเมื่อ 10 ปีที่แล้วอาจจะไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน และบ้านปัจจุบันก็อาจจะไม่เหมาะสมกับสภาพการอยู่อาศัยในอนาคต ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในด้านพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในแต่ละช่วงเวลาและส่งผลมาสู่ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป

การศึกษาในด้านความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยนั้นสามารถศึกษาได้หลายวิธี เช่น การศึกษาได้จากการศึกษาสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยและปัญหาในที่อยู่อาศัยเดิม

การศึกษาโดยการประเมินความพึงพอใจที่มีต่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

การศึกษาโดยสำรวจความต้องการและความคาดหวังที่มีผลต่อลักษณะที่อยู่อาศัยในอนาคต ซึ่งทุกวิธีก็สามารถทราบถึงปัญหาและความต้องการของลักษณะที่อยู่อาศัยได้ทั้งสิ้น

William Michelson (1975 : 22) ได้ทำการวิจัย ในเรื่อง Environmental Choice Human Behavior and Residential Satisfaction ในปี 1975

โดยการสำรวจกลุ่มประชากรที่อยู่อาศัยในเมือง ประเทศแคนาดาจำนวน 761 ครอบครัว โดยแบ่งเป็น ครอบครัวที่อยู่อาศัยอาคารสูงใจกลางเมือง, อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวใจกลางเมือง, อาศัยอยู่อาคารสูงชานเมือง และอาศัยอยู่บ้านเดี่ยวที่ชานเมือง การสำรวจเขามีวัตถุประสงค์อยู่ 3 ประการคือ

1. ศึกษาความแตกต่างระหว่างประเภทของอาคารและตำแหน่งที่ตั้ง
2. การประเมินกระบวนการเลือกที่อยู่อาศัยตามศักยภาพของแต่ละบุคคล

3. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่จะย้ายที่อยู่อาศัย

โดยการศึกษา โดยการออกสัมภาษณ์ความคิดเห็นของประชาชนและทำการสังเกตการใช้งาน และการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และออกแบบสอบถามความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย โดยมีตัวแปร ซึ่งพิสูจน์ความสัมพันธ์กับประเภทของที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันดังนี้

1. ฐานะทางเศรษฐกิจของประชากร
2. วงจรชีวิตของประชากร โดยเน้นความสำคัญที่การมีเด็กในครอบครัว
3. ลักษณะของชุมชน
4. การเดินทาง
5. ความสัมพันธ์ของบุคคล
6. การมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน
7. กิจกรรมด้านซื้อสินค้า
8. กิจกรรมทางด้านสนันทนาการ
9. กิจกรรมในการดูแลรักษาชุมชน

และในส่วนของการประเมินความพึงพอใจด้านต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยนั้นเขาได้กำหนดตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับลักษณะที่อยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. ขนาดบ้าน
2. ขนาดของบ้าน
3. จำนวนห้องนอน
4. จำนวนห้องน้ำ
5. อุปกรณ์ภายในบ้าน
6. การวางผังของห้อง
7. ห้องเก็บของและเสื้อผ้า
8. การผ่านของเสียงในห้อง
9. การบำรุงรักษาอาคาร
10. การซ่อมแซมด้วยตนเอง
11. ที่ว่างภายนอกอาคาร
12. เสียงรบกวนจากภายนอก
13. รูปแบบภายนอกของอาคาร
14. ที่จอดรถ
15. การบริการการจัดการโครงการ
16. ลักษณะทางสังคมของชุมชน
17. ประเภทของเพื่อนบ้าน

18. ระยะทางไปสู่เมือง
19. คุณภาพของโรงเรียน
20. ระยะทางไปที่ทำงาน
21. ระยะทางไปหาเพื่อน
22. ระยะทางในการติดต่อต่าง ๆ
23. ระยะทางในการไปซื้อสินค้า
24. ระยะทางการไปพักผ่อนหย่อนใจ
25. ระยะทางการเข้าไปสู่ใจกลางเมือง
26. ระบบการขนส่งมวลชน
27. ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกชุมชน
28. ความสะดวกสบายของสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน
29. ตำแหน่งที่ตั้งโรงเรียน
30. ราคาที่อยู่อาศัย
31. คุณภาพที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจพบว่าประชาชนส่วนใหญ่พอใจกับสภาพที่อยู่อาศัยของตนเองทั้งสามมิติและภรรยา ประชาชนส่วนใหญ่พอใจกับการอยู่บ้านเดี่ยวในอัตราสูงกว่าการอยู่ในอาคารสูงหรืออพาร์ทเมนต์ ประชาชนที่อยู่ในบ้านเดี่ยว ในเขตเมืองจะมีระดับความพอใจที่อยู่อาศัยของตนเองสูงกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ

Franklin D. Becker (1974 : 12) ได้ทำการวิจัยในเรื่อง Design for living the Residents View of Multi – Family Housing

เขาได้ทำการวิจัยเชิงสำรวจ สภาพความเป็นอยู่และลักษณะของที่อยู่อาศัยของประชากรในกลุ่มรายได้น้อยและรายได้ปานกลางที่อาศัยอยู่ในชุมชน ที่รัฐให้การสนับสนุนการเงินและได้พัฒนาในโครงการของ จำนวน 7 โครงการ โดยแยกเป็นโครงการอาคารสูง 3 โครงการ และโครงการอาคารในแนวราบ 4 โครงการ ซึ่งมีครอบครัวที่อาศัยในโครงการทั้งสิ้น 2,773 ครอบครัว การวิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจำนวน 357 ครอบครัว และทำการสำรวจโดยการแจกแบบสอบถาม 591 ครอบครัว วัตถุประสงค์เพื่อจะศึกษาข้อมูลให้กับฝ่ายออกแบบสถาปัตยกรรมขององค์การด้านที่อยู่อาศัย โดยได้ศึกษาเรื่องประโยชน์ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัยสำหรับคนวัยต่าง ๆ ที่อยู่อาศัยในโครงการตั้งแต่เด็กจนถึงแก่ และสัมภาษณ์ผู้จัดการชุมชน การศึกษานี้มุ่งเน้นที่จะศึกษาสภาพแวดล้อมในตัวที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมของตัวโครงการและผลกระทบต่าง ๆ โดยรอบโครงการการยอมรับของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีต่อที่อยู่อาศัยของเค้า ทั้งในตัวที่อยู่อาศัยและตัวโครงการ ซึ่งจะเน้นการศึกษาทั้งสภาพทางกายภาพและสภาพของสังคมในชุมชน ความต้องการในกิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนความสัมพันธ์ของชุมชน และเป็นการศึกษาเปรียบแต่ละ

โครงการว่ามีความเหมือนและมีความแตกต่างกันอย่างไร ทั้งในด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยและปัญหาการอยู่อาศัย สำหรับตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าได้แก่ ลักษณะของประชากร อายุ ขนาดครอบครัว องค์ประกอบของครอบครัว สถานะครอบครัว ตัวแปรด้านลักษณะที่อยู่อาศัยที่ทำการศึกษาดังการยอมรับและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยได้แก่

1. ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ
2. การวางผังโครงการ
3. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่ ที่จอดรถ ที่ซักรีดเสื้อผ้า การทิ้งขยะและบริการอื่น ๆ
4. สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกโครงการ ได้แก่ บริการขนส่งมวลชนและร้านค้าต่าง ๆ
5. การออกแบบภายนอกอาคาร
6. การออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ลิฟท์ ห้องโถงรวม (Lobbies) ทางเดินการช้อปปิ้ง ทรัพย์สินส่วนกลาง
7. ความรู้สึกที่มีต่อที่อยู่อาศัย ด้านความเป็นส่วนตัวเสียงรบกวน การใช้สอยในตัวที่อยู่อาศัย และงานอดิเรก พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัย ได้แก่ จำนวนห้องและขนาดของห้องนอน พื้นที่และลักษณะของครัว ลักษณะสวนทานอาหารและส่วนของพักผ่อน ห้องอเนกประสงค์
8. ด้านวัสดุ อุปกรณ์ได้แก่ สีและแสงสว่าง
9. การเข้าถึง ได้แก่ ทางเข้าของอาคาร ทางเข้าที่พักอาศัย การมองเห็นทัศนียภาพและหน้าต่าง, การระบายอากาศ และอุณหภูมิ
10. การบริการได้แก่ การดูแลรถและที่จอดรถ การดูแลเด็ก
11. ความปลอดภัย ได้แก่ การออกแบบเพื่อความปลอดภัย ระบบรักษาความปลอดภัยจากสังคมภายนอกชุมชน ความปลอดภัยในตัวอาคาร และการยอมรับในระบบความปลอดภัยของโครงการ
12. สนามเด็กเล่น
13. การจัดการในชุมชน
14. ความสัมพันธ์ทางสังคมในชุมชน ซึ่งจากตัวแปรต่าง ๆ เหล่านี้ผู้วิจัยได้นำมาสร้างแบบสัมภาษณ์และออกแบบสอบถามเพื่อออกสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มประชากร ในแง่การยอมรับและระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

ปัญหาที่เกี่ยวกับส่วนต่าง ๆ ของลักษณะที่อยู่อาศัยและข้อดีของส่วนต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัย การเปรียบเทียบลักษณะที่อยู่อาศัยกับตัวแปรด้านลักษณะของประชากร เพื่อจะศึกษาถึงความต้องการและลักษณะของพฤติกรรมในการอยู่อาศัย และเมื่อได้ข้อมูลต่าง ๆ เหล่านี้มาแล้วก็ทำการวิเคราะห์ข้อค้นพบและเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงลักษณะที่อยู่อาศัยในอนาคตทั้งในด้านกายภาพและทางด้านสังคม

ข้อค้นพบในงานวิจัยชิ้นนี้มีมากมาย จึงขอสรุปผล ดังนี้

1. อายุและระดับความสูงของตัวอาคารที่อยู่พบว่า คนที่มีครอบครัวและมีเด็กเล็กมักจะอยู่สูงไม่เกินชั้น 3 ของอาคาร ครอบครัวที่มีเด็กโตมักจะชอบที่อยู่ที่ระดับความสูงปานกลางของอาคารและครอบครัวที่ไม่มีเด็กและคนแก่ที่อยู่ตามลำพังชอบอยู่ที่ระดับสูงสุดของอาคาร
2. การเดินทางของผู้มีรายได้น้อยมักจะมีปัญหามากกว่าผู้มีรายได้มาก เนื่องจากไม่มีรถยนต์และระยะทางจากที่อยู่ไปที่สายรถประจำทางไม่ควรจะไกลเกิน 1 ช่วงอาคารเพราะจะเป็นปัญหาสำหรับคนแก่
3. การออกแบบภายนอกอาคารควรจะมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวจะสร้างความประทับใจได้มากกว่า
4. ขนาดห้องนอนควรมีขนาดใหญ่ขึ้น และสามารถปรับเปลี่ยนขนาดหรือเปลี่ยนแปลงได้ง่าย
5. คนส่วนใหญ่ต้องการห้องอาหารที่แยกเป็นสัดส่วนเฉพาะ แต่ครอบครัวที่มีเด็กเล็กกลับต้องการห้องอเนกประสงค์รวมมากกว่าห้องอาหารที่แยกเป็นสัดส่วนเฉพาะ
6. ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการมีขนาดหน้าต่างที่ใหญ่ขึ้นและทำความสะดวกง่ายขึ้น

DR. Carl N. Orcross (1972 : 8) ได้ทำการวิจัยในเรื่อง Townhouse and Condominiums Residents' Likes and Dislikes

เขาได้ทำการวิจัยเชิงสำรวจ ความคิดเห็นจากกลุ่มตัวอย่าง ประมาณ 1,800 ครอบครัว จำนวน 49 โครงการ ที่อยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นการสำรวจความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยของประชากรและปัญหาของที่อยู่อาศัยเดิม ซึ่งการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามส่งทางไปรษณีย์ไปยังกลุ่มตัวอย่าง ที่อยู่ ทั้งทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยตัวแปรด้านลักษณะของประชากร ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส อายุของบุตร อาชีพสามี และภรรยา และรายได้ของครอบครัว การถือครองที่อยู่อาศัย ระยะเวลาที่มีอยู่และระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่ใหม่ ตัวแปรด้านลักษณะที่อยู่อาศัย ได้แก่ ประเภทของที่อยู่อาศัย เหตุผลที่ซื้อที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมชุมชนเดิม การวางผังบริเวณที่ต้องการ ขนาดที่อยู่อาศัย การรบกวนของเสียงจากภายนอก การจราจรในชุมชน ที่ว่างภายนอกอาคาร ที่เด็กเล่น สถานที่ออกกำลังกาย และพักผ่อนหย่อนใจที่ต้องการให้มีในชุมชน, ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน ลักษณะของที่จอดรถ จำนวนห้องและการจัดห้องเสียบ้าน การบริหารและจัดการในชุมชน ค่าบริการชุมชน รูปแบบภายนอกอาคาร สิ่งที่สำคัญในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ

งานวิจัยนี้เป็นวิจัย ที่ศึกษาความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยประชากร, ความพึงพอใจที่มีต่อที่อยู่อาศัยเดิม และลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

ข้อค้นพบที่สำคัญในการวิจัยครั้งนี้พบว่า

1. ประชากรส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 75 % มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์
2. กลุ่มที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมสูงสุดได้แก่ กลุ่มที่เพิ่งจะแต่งงานและยังไม่มีบุตรและกลุ่มคนแก่
3. เหตุผลที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยปัจจุบันคือที่ราคาเป็นหลัก
4. เหตุผลซื้อทาวน์เฮ้าส์เพราะไม่ต้องการจ่ายค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
5. ประชากรส่วนใหญ่ต้องการให้รูปแบบภายนอกอาคารมีความแตกต่าง ซึ่งเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว

คุณนันทนา ภัทรพงศสานต์ (2536 : 9) ได้ทำการวิจัยในเรื่อง ความต้องการในที่อยู่อาศัย ณ ช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ของชีวิต กรณีศึกษาในกลุ่มผู้จบการศึกษาในสาขาวิชาแพทยศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ สถาปัตยกรรมศาสตร์ นิติศาสตร์และพาณิชยศาสตร์ การบัญชี การบริหารธุรกิจที่ประกอบอาชีพอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

งานวิจัยฉบับนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ โดยใช้แบบสอบถามทำการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย กับกลุ่มประชากร ในสาขาวิชาชีพต่าง ๆ 5 สาขาวิชาชีพ โดยสำรวจความต้องการของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 750 ราย โดยการส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ โดยมีวัตถุประสงค์จากการวิจัยเพื่อ

1. ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ และทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ณ ช่วงเวลาต่าง ๆ ของชีวิตของกลุ่มประชากร
2. เพื่อศึกษาความคาดหวังในที่อยู่อาศัยที่ต้องการเมื่อกลุ่มประชากรถึงวัยเกษียณอายุ
3. เพื่อศึกษา ทักษะคติ พฤติกรรมและปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาในการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย

ตัวแปรที่สำคัญที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งออกเป็น

1. ตัวแปรด้านประชากร ได้แก่ สาขาวิชาชีพที่จบ ตำแหน่งงาน อายุ และการดำเนินชีวิต
2. ตัวแปรด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย, ประเภทของที่อยู่อาศัย สถานที่ตั้งที่อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ตั้งที่อยู่อาศัย รูปทรงที่อยู่อาศัย รูปแบบการตกแต่งที่อยู่อาศัย ราคาค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ข้อค้นพบที่สำคัญในงานวิจัยครั้งนี้ แบ่งออกเป็น

1. กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความต้องการ บ้านเดี่ยว สร้างเอง ขนาด 71 – 100 ตารางวา ตั้งอยู่ในเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร โดยมีรูปทรงของอาคารที่เรียบง่าย การตกแต่งภายในพบว่าต้องการทั้งแบบคลาสสิก และแบบโมเดิร์นควบคู่กันไป และอยู่ในระดับราคาที่ 1 – 3 ล้านบาท

2. ผู้ที่มีอาชีพที่ต่างกันจะมีความต้องการสถานที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน โดย กลุ่มแพทย์ และกลุ่มพาณิชย์มีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมือง และกลุ่มสถาปนิก วิศววะ และนิติศาสตร์ มีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง

3. ผู้ที่มีอายุน้อยจะมีความต้องการอยู่อาศัยในเขตชานเมืองสูงกว่าผู้มีอายุมาก

4. ผู้ที่มีตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงจะมีความต้องการ อยู่อาศัยในเขตเมืองส่วนผู้บริหารระดับกลางและผู้ปฏิบัติงานจะมีความต้องการอยู่อาศัยในเขตชานเมือง

ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ (2536:9) ได้ทำการวิจัยในเรื่อง การศึกษาความต้องการรูปแบบของที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้ทำงานในย่านสีลม

งานวิจัยฉบับนี้เป็นงานวิจัยในเชิงสำรวจ โดยใช้แบบสอบถามออกทำการสัมภาษณ์ผู้ทำงานอยู่ในย่านสีลม ตามอาคารสำนักงานต่าง ๆ รวม 384 ราย

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ของผู้ทำงานในย่านสีลมและศึกษาความสัมพันธ์ ระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้ทำงาน ในย่านสีลมว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างไร

ตัวแปรที่สำคัญที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้แบ่งออกเป็น

1. ตัวแปรด้านประชากร ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ภูมิลำเนา
2. ตัวแปรด้านการดำรงชีวิต ได้แก่ พฤติกรรมการใช้จ่าย การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกงานอดิเรกและกิจกรรมที่น่าสนใจ และลักษณะของกลุ่มสังคม
3. ตัวแปรด้านการงาน ได้แก่ ตำแหน่งหน้าที่ รายได้ การเดินทาง ปัญหาการเดินทาง
4. ตัวแปรด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ ตำแหน่งที่อยู่อาศัย, ลักษณะที่อยู่อาศัย การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ปัญหาของการอยู่อาศัย สาเหตุที่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย และระดับราคา que เลือกที่อยู่อาศัย

ข้อค้นพบที่สำคัญในงานวิจัยฉบับนี้พบว่า

1. ส่วนใหญ่ กลุ่มตัวอย่างยังคงมีความต้องการบ้านเดี่ยว ในเขตเมืองชั้นนอกของกรุงเทพฯ
2. ปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจะพิจารณา ทำเลที่ตั้งมาเป็นอันดับแรกจากนั้นจะพิจารณา ระดับราคา และสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นอันดับรองลงไป
3. ขนาดครอบครัวจะมีความสัมพันธ์กับการเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัย คือ คนที่มีครอบครัวใหญ่ จะเลือกบ้านเดี่ยว คนที่มีขนาดครอบครัวที่เล็กลงมาจะเลือกบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์และคนที่มีขนาดครอบครัวที่เล็กที่สุดจะเลือกที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมสูง

2.5 ด้านสถาปัตยกรรม

บ้านพักอาศัยเป็นพื้นฐานของความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ทุกคนที่ต้องการจะมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง เพื่อเป็นการเริ่มต้นชีวิตของครอบครัว ดังนั้นมนุษย์ทุกคนจึงให้ความสำคัญกับบ้านพักอาศัยเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นทางด้านความสวยงามของตัวบ้าน และประโยชน์ใช้สอยภายในของตัวบ้านที่จะต้องสามารถตอบสนองความต้องการพฤติกรรมของตนเองให้มากที่สุดเท่าที่จะกระทำได้ ดังนั้นในทางวิชาการทางด้านสถาปัตยกรรมจึงได้ทำการศึกษาและแยกแยะพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยไว้ดังนี้ (เลอสม สถาปิตานนท์ : 2534)

1. ห้องรับประทานอาหาร

ห้องทานอาหารควรจะเป็นส่วนที่อยู่ใกล้กับห้องรับแขก หรือห้องนั่งเล่นของบ้านเพราะทั้ง 2 ส่วนจะมีกิจกรรมที่ต่อเนื่องกัน โดยที่หลังจากรับประทานอาหารแต่ละมื้อแล้ว สมาชิกในครอบครัวจะนั่งดูโทรทัศน์ หรือนั่งเล่นที่ห้องนั่งเล่นของบ้านเพื่อเป็นการพักผ่อน และอีกทางด้านหนึ่งของห้องรับประทานอาหารจะต้องติดกับห้องเตรียมอาหารที่เป็นเส้นทางในการส่งอาหารมายังห้องรับประทานอาหาร

ในการทานอาหารนั้นบางคนจะชอบทานอาหารอย่างมีระเบียบโดยมีการจัดระเบียบภายในห้องรับประทานอาหาร แต่บางคนจะรับประทานอาหารในห้องรับแขกโดยการจัดเฟอร์นิเจอร์ไว้คนละด้านของห้อง ในการจัดห้องรับประทานอาหารในแต่ละบ้านจะต้องวางแผนให้รับประทานอาหารในสถานที่ที่พอใจ สบายทั้งกายและสายตา ส่วนการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ของห้องรับประทานอาหารจะได้รับอิทธิพลมาจากรูปแบบของบ้านโดยส่วนรวม ในบางครั้งห้องรับประทานอาหารจะใช้ในการรับแขกด้วย ดังนั้นจุดเด่นของห้องต้องอยู่ที่โต๊ะอาหาร ส่วนอื่น ๆ เป็นเพียงส่วนประกอบ

การออกแบบห้องรับประทานอาหาร ผู้ออกแบบจะต้องทำการศึกษาผู้อยู่อาศัยว่า ชอบทานอาหารประเภทใด เพราะแต่ละบ้านจะชอบรับประทานอาหารที่แตกต่างกัน เช่น บางบ้านชอบทานอาหารไทย แต่บางบ้านชอบทานอาหารฝรั่ง หรือจีน ซึ่งการชอบทานอาหารแต่ละประเภทจะมีความแตกต่างกันในการออกแบบห้องรับประทานอาหาร และการทานอาหารมือเย็นของทุกบ้านจะเป็นมือที่มีสมาชิกร่วมรับประทานมากที่สุด เพราะฉะนั้นการออกแบบห้องรับประทานอาหารจะต้องคำนึงถึงการทานอาหารมือเย็นมากกว่ามืออื่น ๆ ในการออกแบบ



ภาพที่ 2.6 แสดงลักษณะของห้องรับประทานอาหาร

ส่วนประกอบในการออกแบบ

ผนัง ผนังของห้องรับประทานอาหาร ควรเปิดกว้างในทิศทางที่ลมพัดเข้า โดยเฉพาะทิศใต้ นอกจากทางติดต่อกับห้องรับแขก ห้องเตรียมอาหารแล้ว หากภายนอกอาคารมีสนามหญ้า ต้นไม้ร่มรื่น ห้องรับประทานอาหารควรจะมีประตูเปิดสู่เฉลียงภายนอกได้ด้วย ควรเป็นประตูบานเลื่อนกระจก หรือบานเปิดกระจกคู่ นอกจากเป็นทางเข้า-ออกแล้ว ยังทำให้มองเห็นจากภายใน ดอกไม้ ต้นไม้ ที่สวยงาม

พื้น พื้นในห้องรับประทานอาหารปูด้วยไม้ปาร์เก้ กระเบื้องยาง หรือวัสดุที่ต่อเนื่องจากห้องอื่น ๆ วัสดุที่ใช้ควรเป็นวัสดุที่ทำความสะอาดได้ง่าย เพราะอาจจะมีอาหารหกเลอะเทอะได้เสมอ ถ้าต้องการปูพรมควรเป็นพรมขนสั้น และปูเฉพาะบริเวณโต๊ะ และที่นั่งรับประทานอาหาร ซึ่งเปลี่ยนได้ง่าย เพื่อใช้ไปนาน ๆ และเมื่อสกปรก

แสงสว่าง แสงไฟในห้องรับประทานอาหารควรจะนุ่มนวล ไม่สว่างจ้า เหนือโต๊ะอาหาร จำเป็นต้องมีแสงสว่างพอที่จะส่องให้เห็นอาหารชัดเจน ถึงแม้บรรยากาศโดยรอบอาจจะสลัวก็ตาม ไฟบริเวณอื่นภายในห้องใช้ไฟส่องเป็นจุดเช่นกัน

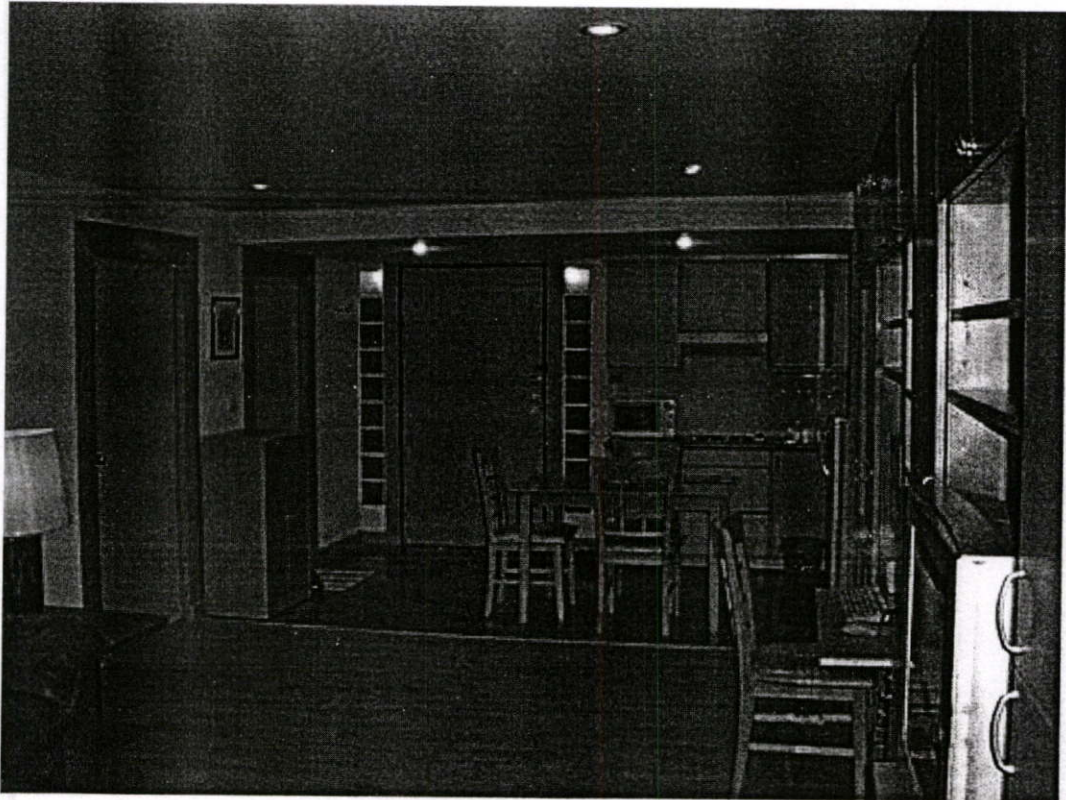
2. ห้องเตรียมอาหาร

ห้องเตรียมอาหารเป็นห้องที่เชื่อมระหว่างห้องครัวกับห้องรับประทานอาหาร โดยห้องเตรียมอาหารจะทำหน้าที่เตรียมอาหาร ดูแลความเรียบร้อยของอาหารก่อนจะนำไปยังห้องทานอาหาร ส่วนการจัดเตรียมห้องเตรียมอาหารนั้น อาจจะไม่มีความจำเป็นสำหรับบ้านที่มีขนาดเล็ก โดยบ้าน

ขนาดเล็กจะใช้ห้องครัวเป็นห้องเตรียมอาหารไปในเวลาเดียวกัน โดยที่ห้องครัวจะอยู่ติดกับห้องทานอาหาร แต่จะใช้ประตูกันเพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนขณะที่มีการปรุงอาหารในห้องครัว

ส่วนบ้านขนาดเล็ก ห้องเตรียมอาหารอาจจะเปิดโล่งเพื่อเชื่อมโยงเนื้อที่ให้ดูต่อเนื่องกัน ห้องรับประทานอาหารโดยใช้เคาน์เตอร์กันบังสายตาเท่านั้น และมีส่วนเปิดโล่งเหนือเคาน์เตอร์เพื่อใช้ในการส่งอาหารในบ้านที่มีขนาดใหญ่ ห้องรับประทานอาหารจะมีขนาดใหญ่ และเป็นสัดส่วนชัดเจน ดังนั้นห้องเตรียมอาหารจึงควรมิดชิด มีผนังและประตูปิด - เปิด แยกส่วนจากห้องรับประทานอาหารและห้องครัว กันการมองเห็นจากภายนอกโดยตรง แต่บริเวณประตูม้วนมีช่องกระจกเล็ก ๆ มองทะลุได้

กิจกรรมในส่วนของห้องเตรียมอาหาร จะเป็นการจัดเตรียมดูแลความเรียบร้อยของอาหาร ก่อนที่จะยกห้องรับประทานอาหาร และเป็นห้องพักของภาชนะที่ใช้แล้วจากห้องรับประทานอาหาร ไปยังห้องครัวเพื่อทำความสะอาด



ภาพที่ 2.7 แสดงลักษณะห้องรับประทานอาหาร

ส่วนประกอบในการออกแบบ

วัสดุ วัสดุในห้องเตรียมอาหารจะต้องทนน้ำ ทำความสะอาดได้ง่าย

วัสดุเคาน์เตอร์ ไม้อัดเป็นวัสดุที่นิยมใช้ จะเป็นไม้อัดสักสีธรรมชาติ เนื้อไม้อัดขางพันธ์ต่าง ๆ หรือพลาสติกลามิเนต ส่วนบนเคาน์เตอร์ต้องทนน้ำ มักจะเป็นพลาสติกบุชนผนัง และมี

บัวไม้เหนือเคาน์เตอร์ถึงระดับได้หน้าต่าง เพื่อให้ทำความสะอาดง่าย ผนังจะไม่มีรอยเปื้อนดำของการเช็ดถู

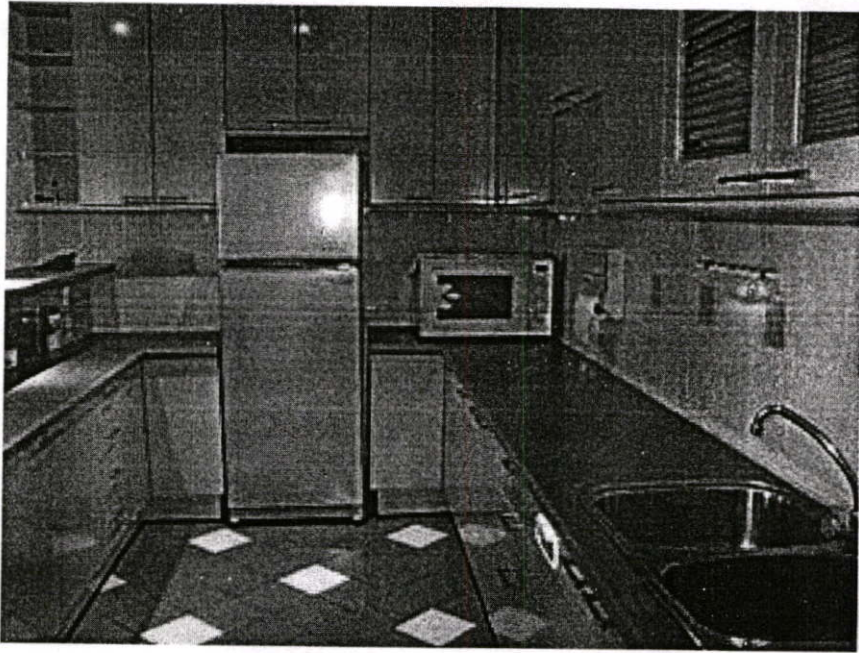
วัสดุปูพื้น กระเบื้องเคลือบจะทนทานต่อน้ำ และเศษอาหารที่หกเลอะเทอะได้ดี ส่วนกระเบื้อง และพื้นไม้จะทนทานต่อปริมาณน้ำได้ไม่มาก การเลือกใช้วัสดุปูพื้นต้องคำนึงถึงการต่อเนื่องของวัสดุกับห้องรับประทานอาหาร โดยเฉพาะการใช้เคาน์เตอร์เปิดไม่มีผนังและประตูกัน

แสงไฟฟ้า เหนือบริเวณเคาน์เตอร์ควรมีไฟส่องเป็นจุดจามแนวยาวของเคาน์เตอร์ ไฟที่ใช้ควรพิจารณาถึงความงามถ้าหากใช้ไฟลอยตัว หรือจะใช้ไฟชนิดฝังซึ่งอาจจะต้องลดความสูงของเพดานบริเวณเหนือเคาน์เตอร์ลงมาประมาณ 2.00 เมตร ส่วนเคาน์เตอร์ด้านในควรใช้ไฟเป็นแบบยาว ติดซ่อนไว้ใต้ตู้ลอยติดผนัง ไฟจะส่องบนเคาน์เตอร์ช่วยให้การทำงานสะดวก

3. ห้องครัว

ในการออกแบบห้องครัว ควรจะทำการศึกษาขั้นตอนต่าง ๆ ในการทำอาหาร และทำการศึกษาพฤติกรรมและกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในห้องครัว เพื่อนำมาเป็นประโยชน์ในการออกแบบการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องครัว จะต้องรู้ว่ามีอุปกรณ์อะไรใช้ในห้องครัวบ้าง เช่น ตู้เย็น เครื่องปั่น เตา ถังขยะ และอื่น ๆ รูปแบบของห้องครัว อาหารมือที่ทำมากที่สุด ความถี่ในการใช้ครัว ความต้องการที่จะเก็บอาหารสดและแห้ง

การจัดวางตำแหน่งห้องครัว การจัดวางห้องครัวสามารถทำได้ 2 วิธี คือ การแยกห้องครัวออกจากตัวบ้าน โดยส่วนมากจะทำเป็นเรือนหลังเล็ก จะประกอบไปด้วยห้องนอนลูกจ้าง ห้องน้ำ-ส้วมลูกจ้าง ห้องเก็บของ และโรงจอดรถจะอาศัยการสร้างทางเดินเชื่อมในการติดต่อกันระหว่างตัวบ้านกับส่วนของห้องครัว โดยการจะจัดทำหลังคลุมทางเดินเพื่อไม่ให้เปียกฝน และการจัดบ้านที่มีพื้นที่จำกัดเป็นบ้านขนาดเล็ก ครัวจะมีหน้าที่เป็นห้องเตรียมอาหารด้วย ห้องนอนลูกจ้างจะมีเพียงหนึ่งห้อง อยู่รวมกันในบ้านใหญ่หลังเดียว สะดวกต่อการติดต่อ และช่วยประหยัดค่าก่อสร้าง ห้องครัวเป็นบริเวณที่มีกลิ่นอาหารซึ่งเกิดจากการปรุงอาหาร ทิศทางของการวางครัวจึงควรอยู่ปลายลม หรือบริเวณที่ลมพัดแล้วกลิ่นจะไม่ไปรบกวนภายในบ้าน



ภาพที่ 2.8 แสดงลักษณะห้องครัว

ส่วนประกอบในการออกแบบ

วัสดุ เนื่องจากห้องครัวเป็นบริเวณที่จะต้องทำความสะอาดบ่อยและสิ่งที้นำความสกปรกมาให้มักจะชำระล้างยาก เช่น ไขมัน เศษอาหาร การใช้วัสดุในครัวจึงควรล้างง่าย เช็ดถูได้สะดวก เเคลนเตอร์ ผิวเคลนเตอร์ส่วนบน เป็นส่วนที่จะได้รับการสัมผัสมากที่สุด อีกทั้งจะมีการวางของต่าง ๆ บนเคาน์เตอร์ ดังนั้นควรที่จะเลือกใช้วัสดุที่สามารถทนต่อการขีดข่วนได้ ทำความสะอาดได้ง่าย มีความแข็งแรงทนต่อการกระแทกแรง ๆ จะทำให้แตกร้าวและของบิ่นได้

ผนัง บริเวณที่อยู่เหนือเตาไฟจะต้องสามารถที่จะทนความร้อนได้ รวมทั้งเศษอาหารที่เกิดจากการทำอาหาร ถ้าหากจำเป็นที่จะต้องใช้สีควรจะใช้สีน้ำมัน เพราะจะทำให้มีความสะดวกในการทำมาสะอาด หรืออาจจะเป็นบุด้วยกระเบื้องเคลือบ

พื้น พื้นห้องครัวควรจะเป็นกระเบื้องเคลือบชนิดด้านที่สามารถทนน้ำได้และไม่ลื่น ถ้าหากเป็นวัสดุประเภทกระเบื้องยางจะไม่สามารถทนได้ดี ส่วนประเภทหินขัดมันถึงแม้จะทนน้ำได้แต่ก็มักจะดูดซึมน้ำมันทำให้พื้นมีรอยดำ

การระบายอากาศ การระบายอากาศธรรมชาติด้วยหน้าต่าง เป็นการระบายอากาศที่ดีที่สุด หน้าต่างควรจะเจาะเหนือเคาน์เตอร์เพื่อมองเห็นทิวทัศน์และให้แสงเข้า โดยเฉพาะบริเวณเหนืออ่างล้างจานเพื่อช่วยระบายความชื้น ส่วนเหนือเตาไฟไม่ควรเจาะช่องเปิด เพราะจะทำให้ไฟดับ เมื่อมีกระแสลมครัวที่มีการระบายอากาศไม่ดี จะมีกลิ่นไม่สะอาดในการทำอาหารแต่ละครั้งกลิ่นจะฟุ้งกระจาย จำเป็นต้องมีเครื่องดูดควันเหนือเตา ต่อท่อออกสู่ภายนอกโดยตรง ระดับการติดตั้งเครื่องดูดควันนี้ควรอยู่เหนือเตาประมาณ 0.60 เมตร เครื่องดูดควันมีตะแกรงกรองน้ำมัน ซึ่งจะ

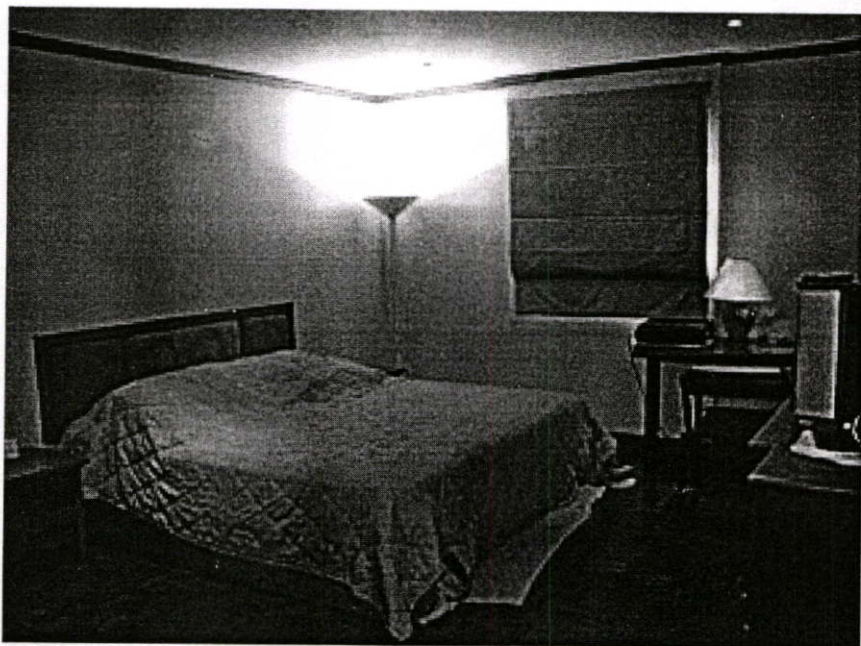
ช่วยไม่ให้พัดลมดูดอากาศมีน้ำมันติดมาก ตะแกรงนี้สามารถถอดล้างได้ การปิ้งหรือทอดมักทำให้เกิดควันและกลิ่นฟุ้งกระจาย ปัจจุบันมักใช้เตาอบซึ่งมีที่กรองกลิ่น ในบ้านที่มีการระบายอากาศดี มีหน้าต่างในห้องครัวมากพอ จะใช้พัดลมดูดอากาศแทนเครื่องดูดควัน

แสง ในครัวควรมีแสงธรรมชาติพอที่จะทำงานกลางวันโดยไม่ต้องใช้ไฟฟ้า ส่วนแสงไฟที่ใช้เวลากลางคืน ใช้ไฟติดใต้ตู้ลอยโดยซ่อนไฟฟลูออเรสเซนต์ไว้ด้านหลัง ถ้าไม่มีตู้ลอย ไฟเพดานควรอยู่ห่างจากขอบผนังประมาณ 0.50 – 1.00 เมตร แสงจึงจะส่องบนเคาน์เตอร์พอเพียงที่จะมองเห็นรายละเอียด

4. ห้องนอน

ในการออกแบบบ้านพักอาศัยห้องนอนจะเป็นส่วนที่มีความเป็นส่วนตัวของเจ้าของบ้านมากที่สุด เพราะเจ้าของบ้านจะกระทำกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นส่วนตัวอยู่ในห้องนอน และเพราะห้องนอนจะเป็นที่พักผ่อนหลับนอนของเจ้าของบ้าน แต่ในขณะเดียวกันห้องนอนจะเป็นส่วนที่ถูกเจ้าของบ้านละทิ้งในเรื่องการตกแต่งให้สวยงาม ด้วยเหตุผลที่มาจากห้องนอนไม่ใช่ส่วนที่บุคคลภายนอกจะมองเห็นได้ ซึ่งจะเป็นความคิดที่ผิดเพราะห้องนอนมีความสำคัญมากสำหรับการพักผ่อน

ตำแหน่งและขนาด การจัดวางทิศทางของห้องนอน จะต้องคำนึงถึงช่องเปิด หรือหน้าต่างสำหรับรับลม และแสงสว่าง ห้องนอนที่ไม่มีเครื่องปรับอากาศควรจะต้องอยู่ในทิศทางที่รับลมได้ โดยธรรมชาติลมจะพัดมาทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ไปจนถึงทิศได้มุ่งสู่ทางทิศเหนือของประเทศไทย ในฤดูร้อน ส่วนในฤดูหนาวลมจะพัดมาในทิศทางตรงกันข้ามกับฤดูร้อน ในทางการออกแบบจะคำนึงถึงลมที่พัดมาในฤดูร้อนมากกว่าฤดูหนาว เพราะระยะเวลาของฤดูร้อนจะมากกว่าฤดูหนาว



ภาพที่ 2.9 แสดงลักษณะห้องนอน

ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในบ้านและชอบแสงเวลาเช้า เพื่อช่วยให้ลุกขึ้นออกกำลังกาย จึงมักจะจัดห้องอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของบ้าน แต่ถ้าหากเป็นคนที่ชอบนอนตื่นสายควรจะเป็นห้องเปิดทางทิศเหนือ ทิศใต้

การติดต่อระหว่างห้องนอนและห้องอื่น ๆ

ห้องนอนใหญ่ภายในบ้าน ส่วนมากจะนิยมทำห้องน้ำส่วนตัวภายในห้องเพื่อความสะดวก โดยไม่ต้องออกมาภายนอกห้องนอน ส่วนการจัดห้องนอนเล็กภายในบ้านอาจจะจัดให้ห้องนอน 2 ห้อง ให้ห้องน้ำร่วมกันได้ หรืออาจจะจัดให้ห้องนอน 3 ห้อง ให้ห้องน้ำร่วมกันได้ แต่ความสะดวกสบายจะลดน้อยลงตามจำนวนห้องนอนที่เพิ่มขึ้น

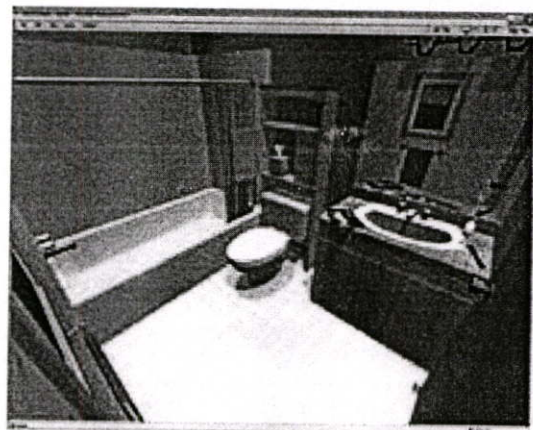
ประเภทของห้องนอน

ห้องนอนเด็ก จะเป็นห้องนอนที่อยู่ติดกับห้องนอนใหญ่ เพราะพ่อแม่บางคนจะมีความเป็นห่วงในเรื่องต่าง ๆ ของลูกน้อย

ห้องนอนวัยรุ่น จะเป็นห้องนอนที่มีกิจกรรมต่าง ๆ เกิดขึ้นมากมาย เช่น นั่งเล่น ดูโทรทัศน์ ฟังเพลง รับประทานอาหาร และอื่น ๆ ดังนั้นการแบ่งการใช้พื้นที่สำหรับประโยชน์ใช้สอย ควรจะให้แต่ละบริเวณเชื่อมโยงกันได้ ไม่ควรกั้นแบ่งเป็นบริเวณย่อย จะทำให้อึดอัด ผนังห้องควรกันเสียงรบกวน เพราะห้องนอนวัยรุ่นจะเป็นห้องที่ต้องการความเป็นส่วนตัวมากตามวัย

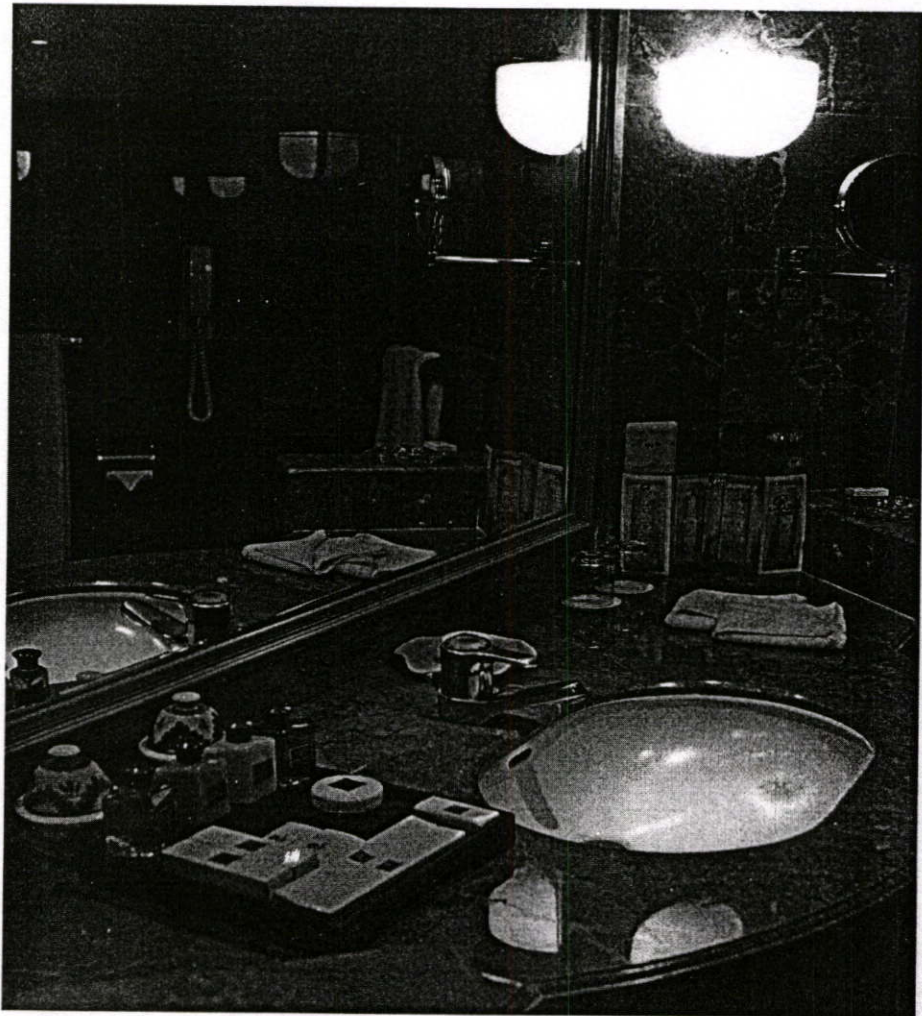
5. ห้องน้ำ

ในการออกแบบห้องน้ำจะต้องทำการพิจารณาผัง และโครงสร้างบ้านว่ามีลักษณะเป็นอย่างไร เพื่อที่จะนำมาพิจารณาถึงตำแหน่งทิศทางของสุขภัณฑ์ ระบบสุขาภิบาล ระบบระบายอากาศได้อย่างเหมาะสม นอกเหนือจากนี้ยังต้องพิจารณาถึงลักษณะการใช้ห้องน้ำ การถ่ายของเสีย อาบน้ำชำระร่างกาย ล้างหน้าและล้างมือ และยังจะต้องพิจารณาถึงกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นภายในห้องน้ำ เช่น การอ่านหนังสือ ออกกำลังกาย ซึ่งทั้งหมดนี้จะเป็นข้อมูลที่จำเป็นในการออกแบบห้องน้ำ



ภาพที่ 2.10 แสดงลักษณะห้องน้ำ

ตำแหน่ง ห้องน้ำส่วนใหญ่จะอยู่ติดกับห้องนอน ในห้องนอนใหญ่มักจะมีห้องน้ำส่วนตัวที่เข้าจากห้องนอนเพียงทางเดียว หรือหากจะใช้ร่วมกันหลายห้องนอน การเข้าถึงห้องน้ำประเภทนี้จะเข้าได้จากบริเวณโถง หรือทางเดิน ซึ่งผู้ใช้จากห้องนอนทุกห้องเข้าได้สะดวก ส่วนบ้านสองชั้นที่มีห้องรับแขกอยู่ชั้นล่าง อาจต้องการห้องน้ำสำหรับแขก หรือสมาชิกในบ้านในช่วงเวลาที่อยู่ชั้นล่าง ห้องน้ำประเภทนี้จะมีเพียงอ่างล้างหน้า โถส้วม และปัสสาวะชายเท่านั้น ยกเว้นว่าสมาชิกในบ้านมีจำนวนมาก ห้องน้ำชั้นบนไม่เพียงพอในช่วงเวลาเช้าและเย็น จึงต้องจัดบริเวณอาบน้ำไว้ด้วยเพื่อกระจายการใช้งานจากชั้นบนมาชั้นล่าง



ภาพที่ 2.11 แสดงวัสดุห้องน้ำ

วัสดุ การเลือกใช้วัสดุ สิ่งที่สำคัญขั้นพื้นฐาน คือ ใช้วัสดุกันน้ำทั้งพื้นและผนังบางส่วน ในด้านความสวยงามขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มี

วัสดุพื้น พื้นห้องน้ำควรใช้วัสดุที่กันน้ำซึมได้ คอนกรีตเสริมเหล็กเป็น โครงสร้างที่นิยมใช้กันมากในปัจจุบันเพราะแข็งแรงทนทานความเปียกชื้นได้ดีกว่าวัสดุอื่น วัสดุมิควที่ใส่กันทั่วไป และมีราคาพอประมาณ เช่น กระเบื้องเคลือบชนิดผิวด้านเพื่อป้องกันลื่นเมื่อพื้นเปียกน้ำ

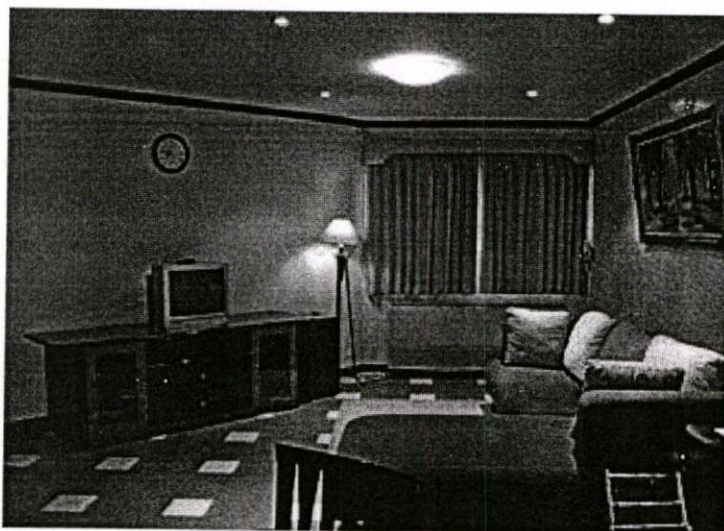
วัสดุบุผนัง ผนังในบริเวณที่ใช้อาบน้ำฝักบัวและอ่างอาบน้ำ ควรกันน้ำได้ วัสดุที่นิยมใช้กันมากได้แก่ กระเบื้องเคลือบแต่เป็นชนิดเคลือบมัน โดยบุให้มีความสูงพอจะใช้ป้องกันน้ำจากการขึ้นอาบน้ำได้

6. ห้องรับแขกและห้องนั่งเล่น

ห้องรับแขกและห้องนั่งเล่นจะเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมของสมาชิกในครอบครัวและแขกที่มาเยือน ดังนั้นจึงเป็นห้องที่นิยมจะทำการตกแต่งให้สวยงามมากที่สุด โดยห้องรับแขกและห้องนั่งเล่นจะสะท้อนรสนิยม ความสนใจ และเป็นสัญลักษณ์ของเจ้าของบ้าน ภายในห้องรับแขกจะมีกิจกรรมต่าง ๆ เกิดขึ้นมาก เช่น รับรองแขก พักผ่อน อ่านหนังสือ ทำงาน ดูโทรทัศน์ ฟังวิทยุ และเป็นที่อยู่ร่วมกันของสมาชิกภายในครอบครัว

การออกแบบห้องรับแขก จะต้องทำการศึกษาดังจำนวนสมาชิกในครอบครัวทั้งหมดมีกี่คน โดยความต้องการของครอบครัวหนึ่งจะแปรเปลี่ยนไปตามแต่สมาชิกในบ้าน เพื่อให้ทราบถึงว่าสมาชิกแต่ละคนมีความต้องการใช้ห้องนี้ทำกิจกรรมอะไรบ้าง โดยจะทำการสอบถามอายุ เพศ และสิ่งที่สนใจทำประจำวัน จำนวนแขกที่มาเยี่ยมชมบ่อย ๆ ประมาณกี่คน สิ่งของที่ต้องการจะโชว์

ห้องรับแขกและนั่งเล่นควรเป็นห้องที่สดใส ไม่ว่าจะนั่งพูดคุยกับผู้ใหญ่ หรือเล่นเกมส์อยู่กับเด็ก ภายในห้องมีการใช้งานที่เปลี่ยนไปมากตามช่วงเวลา การจัดที่นั่งควรเปิดโอกาสให้เคลื่อนย้ายได้ เมื่อมีคนจำนวนน้อยจัดรวมกันเพียงกลุ่มเดียว ถ้ามีคนจำนวนมากสามารถเสริมเก้าอี้ได้อีก



ภาพที่ 2.12 แสดงลักษณะแสงของรับแขก

ตำแหน่ง ห้องรับแขกควรจะต้องอยู่ติดกับโถงทางเข้าบ้านด้านหน้า เพื่อให้แขกเข้าถึงได้สะดวก และมีการติดต่อกับห้องรับประทานอาหารหรือเฉลียง ที่สามารถเปลี่ยนสถานที่ออกไปนั่งคุยภายนอกห้องได้ในเวลาเย็น การใช้งานซึ่งรวมไปถึงกิจกรรมอื่น ๆ ได้แก่ นั่งเล่นซึ่งจะรวมกันกับส่วนรับแขก สำหรับบ้านขนาดเล็ก ห้องจึงควรถ่ายเทอากาศได้สะดวก ไม่ปิดทึบมีช่องเปิดทางด้านทิศใต้เพื่อรับลม และช่องเปิดอย่างน้อยด้านหนึ่งเพื่อให้ลมออกจากห้อง การเปิดช่องเปิดสู่เฉลียงควรใช้ประตูขนาดใหญ่เพื่อเชื่อมต่อบริเวณภายในบ้าน และภายนอกให้เป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน เฉลียงควรอยู่ทิศเหนือ หรือทิศตะวันออกเพื่อไม่ให้แสงรบกวนในเวลาบ่าย เฉลียงที่อยู่ทางทิศใต้ควรปลูกต้นไม้บังแดดอ่อนได้ด้วย



ภาพที่ 2.13 แสดงลักษณะห้องรับแขก

วัสดุ บ้านใดที่ไม่มีเด็กและใช้ระบบปรับอากาศสามารถปูพรมทั้งห้องได้ แต่ถ้าบ้านใดมีเด็กการทำพื้นปูพรมทั้งห้องจะไม่ค่อยเหมาะเพราะสกปรกง่าย ทำความสะอาดยาก พื้นควรปูด้วยไม้ปาร์เก้ กระเบื้องเคลือบ หินอ่อน ฯลฯ และอาจเน้นบริเวณสำคัญบางบริเวณด้วยพรมเฉพาะจุด

ผนัง มักจะเป็นผนังทาสีหรือบุกระดาษติดผนัง หากต้องการให้รูปบนผนังเป็นจุดเด่นผนังควรเป็นสีเรียบ ส่วนตกแต่งผนังอีกอย่างหนึ่ง ซึ่งควรมีสี และลวดลายที่สอดคล้องกับผ้าปูเก้าอี้และโซฟา เพื่อสร้างความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันให้กับห้อง การใช้ผ้าปูเก้าอี้ไม่มีลวดลายห้องจะดูสงบ สร้างความรู้สึกของห้องเมื่อเปิดม่าน

สี สีที่กลมกลืนกันทั้งห้องของผนังและเพดานจะเป็นเหมือนพื้นภาพ เมื่อใช้ความขัดแย้งของสีบางจุด

แสง แสงทั่วไปจำเป็นสำหรับห้องนี้ และแสงส่องเฉพาะจุดจะช่วยให้บริเวณที่ได้รับแสงความสำคัญเพิ่มขึ้น เช่น เฟอร์นิเจอร์ ภาพเขียน งานประติมากรรม บริเวณที่มีการใช้สอย

ต่างกันแสงควรต่างกันด้วย หรือให้แสงช่วยเน้นบางจุด เช่น บริเวณที่นั่งเล่นให้แสงมากกว่าทางเดิน หรือใช้ไฟประเภทรับความแรงได้แสงตามจุดสำคัญ

2.6 ด้านภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

เป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นภายในโครงการ และทางโครงการจะต้องจัดทำให้เกิดขึ้นภายในโครงการภายใต้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ขนาดของแปลงที่ดิน

บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50.00 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

2. ขนาดทางเท้า แปลงที่ดิน

ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงต้องมีความกว้างของหน้าดินที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้า - ออก คู่อาคารไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร ความกว้างขอบเขตทาง วัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดิน

3. ขนาดของถนนภายในโครงการ

3.1 ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 100 แปลง หรือไม่เกิน 20 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีฝั่งของการจราจรกว้าง 6.00 เมตร มีเขตทางเท้าด้านที่ปักเสาไฟฟ้ากว้าง 1.15 เมตร

3.2 ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 300 แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีฝั่งของการจราจรกว้าง 9.00 เมตร และเขตทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร

3.3 ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 แปลงขึ้นไปหรือมากกว่า 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีผิวจราจรกว้าง 12.00 เมตร และเขตทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร

3.4 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวทางยาวเกินกว่า 100.00 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายทางต้องจัดให้มีที่กักรถทุกระยะ 100 เมตร

3.5 รูปแบบการจัดที่กักรถ ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐานต่อไปนี้

กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้ง 2 ด้านและผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่เกิน 5.00 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

3.6 ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัด ตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียนทางแยก ร่อง หรือเส้นนูนขวางถนนทุกแห่ง

4. ระบบระบายน้ำ

4.1 น้ำเสียที่ผ่านการใช้แล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้าหรือสถานประกอบการทุกหลังหรือทุกแห่ง และน้ำฝนที่เกิดจากฝนตกบนบริเวณที่ดินจัดสรรจะต้องมีการระบายน้ำออกจากบริเวณโดยระบบท่อระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการให้สามารถระบายน้ำทั้งหมดได้โดยไม่ให้เกิดการท่วมล้น น้ำทิ้งที่ออกจากระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียจะต้องไปสู่แหล่งทิ้งน้ำสาธารณะที่เป็นคู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใดได้อย่างเพียงพอ โดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง

4.2 ระบบการระบายน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ 5 ปี หรือนานกว่าของท้องถิ่นนั้น และสัมประสิทธิ์การไหลของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องไม่ต่ำไม่ต่ำกว่า 0.6

4.3 ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือน ต่อวัน

4.4 ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า 20 ลูกบาศก์เมตรต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร

4.5 ระบบระบายน้ำต้องประกอบด้วยท่อระบายน้ำรวมที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้ รางระบายน้ำท่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนน และรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย บ่อตรวจการระบายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย และระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อกรวดน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อยและบ่อกรวดน้ำทิ้งรวมของโครงการ ระบบการพัฒนาน้ำฝนส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บริเวณรับน้ำทิ้งจากระบบการระบายน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย

4.6 ท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดที่อนุญาตให้ใช้ได้ต้องมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร

4.7 ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 40 เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า : 500 ของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องไม่เกินกว่า 1 : 1000 ระดับความเอียงลาดนี้ มีผลต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

5. ระบบการบำบัดน้ำเสีย

5.1 น้ำที่ผ่านการใช้มาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้า หรือสถานประกอบการทุกหลังทุกแห่งในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นจากอ่างน้ำ ที่ซักล้าง ห้องน้ำ ครัว หรือส้วม จะถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่ามาตรฐานน้ำทิ้งของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

5.2 ระบบการบำบัดน้ำเสีย จะต้องเป็นระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลาง ที่จะนำมาบำบัดเป็นจุดเดียวกันหรือหลายจุดก็ได้

5.3 ข้อกำหนดที่ให้ถือปฏิบัติในการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสีย และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

ปริมาณน้ำเสียจากแต่ละหน่วยอาคารให้เกณฑ์ร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 1,000 ลิตรต่อครัวเรือน ต่อวัน

ปริมาณความสกปรกเป็นค่า BOD ไม่น้อยกว่า 150 มิลลิกรัมต่อลิตร

ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภท ต้องมีปริมาตรของระบบเพียงพอที่จะรองรับปริมาณน้ำเสียจากทุกหน่วยงานกันได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 วัน

ระดับท้องท่อระบายน้ำที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย ต้องอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบบน้ำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียไม่เกิน 10 เซนติเมตร

5.4 ระบบชนิดเติมอากาศ จะต้องมีความจุของส่วนที่เติมอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของปริมาตรของระบบและอัตราการเติมอากาศไม่น้อยกว่า 40 ลิตรต่อนาที สำหรับคนไม่เกิน 5 คนปริมาตรรวมของระบบเฉลี่ยแล้วต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตรต่อคน

5.5 ระบบชนิดไม่เติมอากาศ จะต้องมีความจุของส่วนที่บรรจุด้วยวัสดุรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของปริมาตรรวมของระบบ ส่วนปริมาตรรวมของระบบเฉลี่ยแล้วต้องไม่น้อยกว่า 300 ลิตรต่อวัน

6. ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการ หรือองค์กรของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

7. ระบบประปา

7.1 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่ การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

7.2 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณให้บริการประปา ให้ขออนุญาตให้น้ำบาดาลในการผลิตน้ำประปาจะต้องขออนุญาตกรมทรัพยากรธรณีตามกฎหมายว่าด้วยน้ำบาดาล

7.3 ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ

8. ระบบโทรศัพท์

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์กรโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

9. สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

9.1 ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬา หรือสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย

9.2 การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬา และสวนสาธารณะ จะต้องอยู่บริเวณพื้นที่อันเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร ทั้งจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้

สอยและไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 3 ไร่

9.3 กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยการกำหนดมาตรฐานโรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

9.4 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย

2.7 ด้านภายนอกโครงการอสังหาริมทรัพย์ (วิมลสิทธิ หรยางกูร : 2535)

1. ความสำคัญของที่ตั้งและความสัมพันธ์กับโครงการ

ในการจัดทำโครงการต่าง ๆ ย่อมต้องมีสถานที่ก่อสร้างเพื่อดำเนินการประกอบกิจกรรมตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำโครงการ ดังนั้นโครงการต่าง ๆ ซึ่งมีที่ตั้งคงที่ในการจัดทำโครงการ และแต่ละที่ตั้งจะมีสภาพของทำเลและสภาพของตัวที่ตั้งแต่ละแห่งแตกต่างกัน ที่ตั้งบางแห่งจะมีความเหมาะสมในการดำเนินกิจกรรมที่แตกต่างกัน แต่บางครั้งที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการก็จะมีราคาต้นทุนของพื้นที่ที่แพงจนเกินไป ก็อาจจำเป็นต้องหาที่ตั้งพื้นที่อื่นที่มีราคาถูกกว่า การเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมกับการจัดทำโครงการ ซึ่งในการพิจารณาเป็นการพิจารณาจากศักยภาพของตลาดและความต้องการของตลาด แต่อย่างไรก็ตามการพิจารณาการลงทุนในการจัดทำโครงการต่าง ๆ ให้ประสบความสำเร็จจะพิจารณาองค์ประกอบทั้งหมด 3 องค์ประกอบ คือ การเลือกที่ตั้งโครงการ การเลือกโครงการที่เหมาะสมและการพิจารณาเงินทุนในโครงการ ซึ่งองค์ประกอบทั้ง 3 นี้จะมีความสัมพันธ์กัน และแต่ละองค์ประกอบจะมีความสำคัญให้ซึ่งกันและกัน

2. ข้อพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้ง

ข้อพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้งจะเป็นการพิจารณาถึงสภาพแวดล้อมภายนอกของตัวที่ตั้ง ซึ่งจะมีข้อพิจารณา 3 ประการ ดังนี้

2.1 ความเป็นได้ทางกฎหมายและความเหมาะสมทางด้านการเมือง ในเขตบางเขตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะมีข้อกำหนดทางด้านกฎหมายในการจำกัดเขตการใช้ที่ดินที่ต่างกันไป โดยข้อกำหนดเหล่านี้จะออกมาเป็นกฎกระทรวงตามความในพระราชบัญญัติต่าง ๆ โดยเฉพาะพระราชบัญญัติการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และพระราชบัญญัติผังเมือง และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.2 ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นโครงสร้างพื้นฐานมีไว้บริการชุมชนของรัฐบาลที่จัดไว้ให้มี ซึ่งในการพิจารณา

จะเป็นการพิจารณาถึงความเหมาะสมในด้านต่าง ๆ กับปัจจัยด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีในชุมชน ซึ่งจะประกอบด้วย ถนนสาธารณะ เมนไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ คู่สายโทรศัพท์ และอื่น ๆ แต่ในขณะที่เดียวกันก็ต้องพิจารณาถึงการบริการสาธารณะที่มีด้วย ได้แก่ ตลาดสด สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง โรงพยาบาล โรงเรียน สวนสาธารณะ เพราะทำเลที่ตั้งแต่ละที่จะมีความพร้อมที่แตกต่างกัน ดังนั้นจะต้องทำการพิจารณาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการจึงมีความสำคัญ

2.3 ความสะดวกของการเข้าถึงที่ตั้งในทำเลที่ตั้งจะมีความสะดวกในการเข้าถึงที่แตกต่างกัน เพราะฉะนั้นการเข้าถึงที่ตั้ง อาจจะพิจารณาจาก ระบบถนน ระบบการขนส่ง ระบบการจราจร และอื่น ๆ ซึ่งถ้าหากทำเลที่ตั้งที่อยู่ห่างไกลอาจจะขาดความสะดวกในการเข้าถึงที่ตั้ง แล้วยังทำให้เสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่าย และอาจจะรวมไปถึงการเสียสุขภาพจิตด้วย การพิจารณาระบบต่าง ๆ ในการเข้าถึงที่ตั้งจะต้องพิจารณาในรายละเอียดดังนี้

2.3.1 ระบบถนน จะพิจารณาถึง ขนาดความกว้างของถนน คุณภาพของผิวถนน และจำนวนถนนสาธารณะที่มี

2.3.2 ระบบการขนส่ง จะพิจารณาถึง การพิจารณาจำนวนรถประจำทางมีวิ่งผ่านกี่สาย และมีจำนวนมากน้อยเท่าไร และรวมถึงระบบการคมนาคมอื่น ๆ ด้วย เช่น อยู่ใกล้ทางด่วน ใกล้ระบบขนส่งมวลชน สถานีรถไฟ และท่าเรือ

2.3.3 ระบบการจราจร จะพิจารณาถึง ระบบการจัดให้รถวิ่ง เช่น การจัดให้รถวิ่งทางเดียวหรือ 2 ทาง

ข้อพิจารณาในด้านสภาวะแวดล้อม

1. ปัญหาทางด้านมลภาวะ เป็นปัญหาที่เกิดจากสภาพแวดล้อมข้างเคียงที่ตั้งโครงการ เช่น มลภาวะทางด้านเสียง กลิ่น คว้น ฝุ่น ความสั่นสะเทือน หรือความร้อนจากอาคารข้างเคียง เพราะฉะนั้นในการเลือกทำเลที่ตั้งจะต้องพยายามหาที่ตั้งที่มีมลภาวะน้อยที่สุด โดยเฉพาะโครงการประเภทที่อยู่อาศัย

2. ความเหมาะสมต่อสภาวะแวดล้อมที่ดีเป็นพิเศษ นอกจากการเลือกที่ตั้งโครงการที่ปลอดภัยจากมลภาวะต่าง ๆ แล้ว บางโครงการมีความจำเป็นที่จะต้องเลือกพื้นที่ตั้งที่มีสภาวะแวดล้อมดีเป็นพิเศษที่มีลักษณะเฉพาะโครงการ เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีราคาขายสูง จำเป็นที่จะต้องเลือกพื้นที่ตั้งโครงการที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ที่ตั้งอาจจะตั้งใกล้แม่น้ำ หรือใกล้สวนสาธารณะขนาดใหญ่

ข้อพิจารณาในการเลือกที่ตั้ง

นอกจากจะพิจารณาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งแล้ว มีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาภายในตัวที่ตั้งของที่ดิน โดยจะทำการพิจารณาในเรื่อง ขนาดที่ดิน รูปทรงที่ดิน และสภาพทั่วไปอื่น ๆ ของ

ที่ดิน ว่ามีความเหมาะสมกับโครงการหรือไม่ จะมีการขยายตัวในอนาคตหรือไม่ และกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของใคร ดังมีรายละเอียดดังนี้

1. ขนาดที่ดินโครงการ จะเป็นการพิจารณาถึงความเหมาะสมของขนาดที่ดินกับโครงการว่าขนาดที่ดินของโครงการมีขนาดใหญ่หรือเล็กเกินไปหรือไม่ รวมไปถึงลักษณะการจัดวางตำแหน่งต่าง ๆ ภายในที่ดินว่ามีความเหมาะสมกับขนาดที่ดินหรือไม่

2. รูปร่างของที่ดินโครงการ เป็นการพิจารณาในเรื่องรูปทรงต่าง ๆ ของที่ดินว่าเป็นแ่งเป็นมุม เป็นดิ่ง หรือมีลักษณะเฉียงหรือเอียง เพราะจะมีผลกับการจัดวางผังโครงการและเกิดปัญหากับผู้ที่มาใช้โครงการ

3. สภาพทั่วไปของที่ดิน จะเป็นข้อพิจารณาเกี่ยวกับระดับดิน ปัญหาการป้องกันน้ำท่วม สภาพการรับน้ำหนักของดิน สิ่งก่อสร้าง และต้นไม้ที่มีอยู่ภายในโครงการ และมีความจำเป็นที่จะพิจารณาถึงทิศทางที่ตั้ง สภาพลมฟ้าอากาศ สภาพนิเวศวิทยา สภาพการใช้ที่ดิน สภาพการสัญจรเข้า-ออก และสภาพการเกิดการจราจรภายใน

4. ศักยภาพของการขยายตัวในอนาคต ตัวที่ตั้งในแต่ละแห่งจะมีศักยภาพในการขยายตัวที่แตกต่างกันไปในอนาคต โดยจะขึ้นอยู่กับว่าตัวที่ตั้งนั้นล้อมรอบไปด้วยอะไร เช่น ที่ดินที่ติดกับถนนสาธารณะ คูคลองสาธารณะ แม่น้ำ ย่อมมีโอกาสในการขยายตัวน้อย ที่ดินที่มีศักยภาพในการขยายตัวสูงจะเป็นที่ดินที่ล้อมรอบไปด้วยที่ดินของเอกชนที่ยังไม่มีการก่อสร้างถาวร และมีแนวโน้มที่จะขายที่ดิน

5. กรรมสิทธิ์ที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นข้อพิจารณาที่สำคัญ เพราะว่ากรรมสิทธิ์เป็นเรื่องจำเป็นในการพิจารณาก่อนจะดำเนินการใด ๆ เช่น การเช่าที่ดิน การเช่าซื้อ ซึ่งหากกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่เป็นของผู้จัดทำโครงการ อาจจะทำให้เกิดปัญหาตามมาภายหลัง

2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทันพงษ์ ชุณหสวัสดิกุล (3537) “การศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบจากการย้ายทำงานขนาดใหญ่ของภาคเอกชนและภาครัฐที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน กรณีศึกษาธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด และการสื่อสารแห่งประเทศไทย” การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะและเปรียบเทียบผลกระทบของการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ในหน่วยงานภาคเอกชน และภาครัฐที่มีการจ้างงานมากกว่า 2,000 คน ต่อผู้ทำงานในหน่วยงานนั้น ในด้านความต้องการที่อยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต เพื่อเป็นแนวทางในการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ในการศึกษาได้เลือกกรณีศึกษา 2 หน่วยงาน คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด และการสื่อสารแห่งประเทศไทย ผลการศึกษาพบว่าทั้งสองหน่วยงานย้ายทำเลที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ออกจากพื้นที่ศูนย์กลางเมืองไปสู่พื้นที่ชานเมือง โดยการสื่อสารแห่งประเทศไทย ย้ายจากบางรักไปยังถนนแจ้งวัฒนะเมื่อปี 2529 ส่วนธนาคารไทยพาณิชย์ จะย้ายจากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ไปยัง

ถนนรัชดาภิเษก ภายในปี 2539 การย้ายที่ทำงานส่งผลต่อพนักงานในเรื่องการเดินทาง พนักงาน การสื่อสารแห่งประเทศไทยหันมาใช้รถยนต์ส่วนตัว และสวัสดิการเพิ่มขึ้น พนักงานธนาคาร ไทยพาณิชย์ได้หันมาใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น ในขณะที่การใช้รถประจำทางลดลง ผลกระทบ ทางด้านพื้นที่ทำงานแห่งใหม่ พนักงานส่วนใหญ่ของทั้ง 2 หน่วยงาน คิดว่าดีขึ้น ในขณะที่เวลา จะมีให้ครอบครัวน้อยลง พนักงานส่วนใหญ่จะไม่มีทางเลือกนอกจากจะย้ายไปที่ทำงานใหม่ด้วย และส่วนใหญ่ไม่มีการเตรียมการที่อยู่อาศัยใหม่ เหตุผลส่วนใหญ่ก็คือ เพื่อใกล้ที่ทำงานและ เดินทางสะดวกขึ้น ผู้ที่มีสถานะภาพโสดจะคิดย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่แต่งงานแล้ว เช่นเดียวกับ ผู้ที่ทำงานระดับพนักงานจะคิดย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่า

ในการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานทั้ง 2 แห่ง พบว่าส่วนใหญ่ต้องการ บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์เนื่องจากต้องการเป็นเจ้าของที่ดิน และต้องการซื้อบ้านจากโครงการ สำหรับ ปัจจัยต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย คือ ราคาบ้าน ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและทำเลที่ใกล้ที่ ทำงาน ส่วนใหญ่ต้องการบ้านรูปแบบทันสมัย ระดับราคา 750,000 - 1,500,000 บาท และสามารถผ่อนชำระได้ ด้านทำเลที่ตั้งพนักงานธนาคารไทยพาณิชย์ส่วนใหญ่เลือกทำเลที่ตั้งย่านลาดพร้าว บางบัวทอง รามอินทรา และแจ้งวัฒนะ ส่วนพนักงานการสื่อสารแห่งประเทศไทยส่วนใหญ่เลือก ทำเลที่ตั้งแจ้งวัฒนะ รามอินทรา และรังสิต ปทุมธานี โดยระดับพนักงานจะเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ใกล้ที่ทำงานมากกว่าระดับบริหาร ข้อเสนอแนะเมื่อมีการย้ายที่ทำงานขนาดใหญ่ ควรมีการจัดรถ สวัสดิการรับส่งพนักงานเพิ่มขึ้น จัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยแบบแฟลต ในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตร และทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยวในรูปแบบสหกรณ์ และสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำ

ปราโมทย์ สรรเพชร (2536) ทำวิจัยเรื่อง “การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม” พบว่าผู้ที่ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่ เป็นผู้ที่มิอายุในช่วง 28 ปี มีสถานภาพสมรสเป็นโสด ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาที่เกี่ยวข้องทางด้านการบริหาร การบัญชี และเศรษฐศาสตร์ มีรายไดเฉลี่ยนเดือนละ 11,340 บาท/คน/เดือน ส่วนใหญ่จะอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง การเดินทางมาทำงานผู้ที่มีตำแหน่ง ระดับผู้บริหาร ส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัว ส่วนผู้ที่มีตำแหน่งระดับพนักงาน ส่วนใหญ่จะเดินทางมาทำงานโดยรถประจำทาง การเดินทางส่วนใหญ่ใช้เวลาประมาณ 30 - 60 นาที และปัญหาของการเดินทาง คือ การจราจรติดขัด และรถประจำทางนาน

ผู้ที่ต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่คิดที่จะซื้อบ้านจากโครงการและลักษณะของ ที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่ต้องการมีลักษณะบ้านเดี่ยว จุดประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ ของผู้ที่ทำงานย่านสีลม ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเป็นหลังแรกของครอบครัว ผู้ที่ต้องการเป็นบ้าน หลังที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีบ้านอยู่บริเวณชานเมือง แต่เนื่องจากการจราจรที่แออัดจึงเลือกซื้อที่ อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงานเพื่อใช้พักในช่วงวันทำงาน ส่วนวันหยุดก็จะกลับไปอยู่ที่บ้านที่อยู่ชานเมือง

ด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่คาดว่าจะเลือกซื้อ ส่วนใหญ่เป็นเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกหรือย่านชานเมือง

สำหรับปัจจัยที่มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน ในย่านสีลม ส่วนใหญ่ คือ การเลือกทำเลที่ตั้ง และระดับราคาบ้านเป็นที่สำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สามารถจะซื้อได้ มิฉะนั้นอาจเกิดปัญหาในกรณีที่ไม่สามารถผ่อนชำระได้ทันตามเวลาที่กำหนดและอาจถูกยึดที่อยู่อาศัยคืน ทางด้านระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ที่ทำงานในย่านสีลมที่คาดว่าจะซื้อ ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 750,000 – 1,500,000 บาท และเมื่อพิจารณาถึงระดับรายได้ของแต่ละกลุ่ม พบว่า ความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไปตามระดับรายได้ เนื่องไขการชำระเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องการที่จะผ่อนชำระเป็นงวดมากกว่าซื้อเงินสด เนื่องจากการผ่อนชำระเป็นงวดไม่เป็นภาระหนักเกินไปในการหาเงินมาผ่อนชำระและสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้เลยไม่ต้องรอสะสมเงินให้ครบ

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยของพนักงานบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค (Technical Administration) โดยผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและการศึกษาจากผู้บริโภคเพื่อหาความต้องการประเภทที่อยู่อาศัย โครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการใช้เครื่องมือแบบสำรวจ แบบสอบถาม เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ที่ทำงานเป็นพนักงานบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค

ดังนั้นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ ผู้วิจัยได้กำหนดขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยไว้ 5 ขั้นตอน ดังนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.2.1 ลักษณะเครื่องมือวิจัย

3.2.2 การสร้างเครื่องมือ

3.2.3 การตรวจสอบเครื่องมือ

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4 สถิติที่ใช้ในการวิจัย

3.1 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 ประชากร

พนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค (Technical Administration)
จำนวน 4,015 คน

3.1.2 กลุ่มตัวอย่าง

พนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค (Technical Administration)
จำนวน 354 คน สุ่มกลุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีการ สุ่มแบบแบ่งชั้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โดยกำหนดขนาดตัวอย่างเปรียบเทียบจากตาราง Morgan

จำนวนพนักงานจำแนกตามสายงาน	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
ฝ่ายบริหาร	203	18
ช่างเทคนิคฝ่ายซ่อมบำรุงงานใหญ่	1,689	149
ช่างเทคนิคฝ่ายซ่อมบำรุงอากาศยาน	1,466	129
ฝ่ายบริการและสนับสนุนงานช่าง	657	58
รวม	4,015	354

3.2 เครื่องมือที่ใช้การวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการทำวิจัยครั้งนี้ คือ

1. แบบสำรวจ ซึ่งผู้วิจัยสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่
2. แบบสอบถาม (Questionnaire) เกี่ยวกับความต้องการในการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่
 - 2.1 ด้านการตลาด
 - 2.2 ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไป
 - 2.3 ทางด้านสถาปัตยกรรม
 - 2.4 ภายในโครงการ
 - 2.5 ภายนอกโครงการ
 - 2.6 พฤติกรรมของผู้ที่ทำงานด้านบริหารช่างเทคนิค
 - 2.7 ประเภทและลักษณะที่อยู่อาศัยในแต่ละเขตพื้นที่ ได้แก่ เขตลาดกระบัง เขตมีนบุรี

เขตหนองจอก เขตคลองสามวา และ เขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการ

ซึ่งประกอบด้วยคำถามปลายเปิดและปลายปิด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การกำหนดโครงสร้างแบบสอบถาม

การกำหนดข้อมูลที่ต้องการของการวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค โดยผู้วิจัยมิได้มุ่งเน้นว่าตัวอย่างประชากรที่กำลังเลือกหรือยังไม่ได้ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในตอนนี้แต่มีความต้องการในอนาคต เพื่อให้สัมพันธ์กับแหล่งที่ทำงาน ดังนั้น ข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาแยกออกได้เป็น 3 ประเด็นหลัก ได้แก่

- 1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพครอบครัว อาชีพ การศึกษางานอดิเรก วิถีชีวิต การดำเนินชีวิตประจำวัน

1.2 ข้อมูลด้านการทำงาน ได้แก่ ตำแหน่งหน้าที่การงาน รายได้ วิธีการไปทำงาน ระยะเวลา ระยะทางทางเดินทาง ความต้องการของบุคคล

1.3 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ

1.3.1 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอดีต ได้แก่ การย้ายที่อยู่อาศัย ลักษณะที่ตั้งที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัย และสาเหตุการย้าย

1.3.2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ที่ตั้ง ลักษณะ ความเป็นเจ้าของ ระยะเวลาการอยู่อาศัย ค่าใช้จ่าย และปัญหาของที่อยู่อาศัย

1.3.3 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่ ลักษณะของที่อยู่ วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ ระยะเวลาที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง การรับรู้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ลักษณะการจ่ายเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ แหล่งที่มาของเงินระดับราคา ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ สภาพแวดล้อมที่พึงประสงค์

1.3.4 ด้านการตลาด ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย วัสดุอุปกรณ์ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก

1.3.5 ด้านสถาปัตยกรรม ได้แก่ ความต้องการพื้นที่ใช้งาน จำนวนพื้นที่การใช้งาน

1.3.6 ด้านภายในโครงการ เช่น มาตรฐานการก่อสร้าง ระบบต่างๆ ภายในโครงการ เป็นต้น

1.3.7 ด้านภายนอกโครงการ เช่น การเข้าถึงของโครงการ การเชื่อมโยงระหว่างบ้านกับที่ทำงาน

1.3.8 ประเภทและลักษณะที่อยู่อาศัยในแต่ละเขต ได้แก่ บ้าน บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม ห้องชุดพักอาศัย ของ เขตลาดกระบัง เขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตคลองสามวา เขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการ

2. ผู้วิจัยได้สร้างข้อคำถามที่กำหนดขึ้นตามตัวแปร โดยการวิเคราะห์จากแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

3. พิจารณาความตรงของเนื้อหา (Content Validity) โดยนำโครงสร้างของแบบสอบถามที่ประกอบด้วยประเด็นหลักตัวแปรในแต่ละประเด็นไปปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษาและอาจารย์ผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่าน ได้แก่

- 1) อ.สวัสดิ์ ทองสิน
- 2) ดร. ชัชวาล กุร์พิพัฒน์
- 3) อ.ไพฑูรย์ พิมพ์

พิจารณาความถูกต้อง โดยศึกษาเอกสารกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยและวรรณคดีที่เกี่ยวข้อง

4. ปรับปรุงแก้ไขโดยปรึกษาอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์และอาจารย์ควบคุมร่วม

5. นำแบบสอบถามไปทดลองใช้กับพนักงานของบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค ในเขตกรุงเทพฯ จำนวนทั้งสิ้น 30 คน เพื่อดูความบกพร่องในการสื่อสาร
6. ปรับปรุงคำถามให้เกิดความชัดเจน โดยปรึกษาอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์และอาจารย์ผู้ควบคุมร่วม
7. จัดพิมพ์ฉบับจริง แล้วนำไปเก็บข้อมูลโดยผู้วิจัยนำไปให้กลุ่มตัวอย่างตอบและตอบกลับมายังผู้วิจัย
8. จัดเตรียมซองคิดแถมปีและเจ้าหน้าที่ของถึงตัวผู้วิจัย เพื่อใช้ในการแจกแบบสอบถามให้ผู้ตอบส่งแบบสอบถามกลับมาให้ผู้วิจัย

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

- 3.3.1 นำแบบสอบถามที่ได้รับกลับคืนมา ทำความตรวจสอบความถูกต้องและสมบูรณ์ครบถ้วนในการตอบ
- 3.3.2 นำมาวิเคราะห์ทางสถิติในเรื่องต่อไปนี้
 - 3.3.2.1 ค่าสถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage)
 - 3.3.2.2 นำเสนอผลการวิจัยในรูปของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ แผนที่ และรูปภาพ
 - 3.3.2.3 ข้อมูลจากแบบสอบถามปลายเปิดผู้วิจัยใช้วิธีการสรุปเชิงผลและนำเสนอในเชิงบรรยาย

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยเรื่อง ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบิณสุวรรณภูมิ เป็นงานวิจัยที่มุ่งศึกษาการตัดสินใจเลือก ซื้อ หรือ เช่า อสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่ทำงานด้านช่างของพนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีรายได้ตั้งแต่ระดับปานกลางถึงสูงและโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับราคาขายปานกลางไปจนถึง ระดับสูงสุด ที่อยู่ในเขตลาดกระบัง เขตหนองจอก เขตมีนบุรี เขตคลองสามวาและรวมไปถึงเขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการ โดยผู้วิจัยได้ทำการศึกษาจากเอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างเครื่องมือแบบสอบถาม โดยทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม เพื่อศึกษาความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบิณสุวรรณภูมิ ในการเลือกซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค โดยการใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างในเขตลาดกระบัง เขตหนองจอก เขตคลองสามวา เขตมีนบุรีและรวมไปถึงเขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีวัตถุประสงค์ของงานวิจัยดังนี้

1. เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค จำแนกตามรายได้และสายช่าง
2. เพื่อเสนอแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานฝ่ายช่างเทคนิค

การรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามเกี่ยวกับความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบิณสุวรรณภูมิ ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลเหล่านี้เลือกซื้อ หรือเช่าเพื่อพักอาศัยมีรายละเอียดดังนี้

- 4.1 ตอนที่ 1 ข้อมูลด้านต่าง ๆ ต่อความต้องการประเภทที่อยู่อาศัย
 - 4.1.1 ด้านการตลาด
 - 4.1.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม
 - 4.1.1.2 ข้อมูลทั่วไปโครงการอสังหาริมทรัพย์
 - 4.1.1.3 ข้อมูลทั่วไปจิตวิทยาของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม
- 4.2 ตอนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์
 - 4.2.1 ด้านสถาปัตยกรรม
 - 4.2.2 ด้านภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์
 - 4.2.3 ด้านภายนอกโครงการอสังหาริมทรัพย์

4.1 ตอนที่ 1 ข้อมูลด้านต่าง ๆ ต่อความต้องการประเภทที่อยู่อาศัย

4.1.1 ด้านการตลาด

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวน,ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจำแนกลักษณะ
กลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	ด้านการตลาด		ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง		รวมตัวอย่างทั้งหมด	
			เลือกซื้อ		เลือกเช่า	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เพศ	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ชาย	214	97.27	131	97.76	345	97.46
หญิง	6	2.73	3	2.24	9	2.54
อายุ	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ต่ำกว่า 30 ปี	26	11.82	18	13.43	44	12.43
31 – 40 ปี	139	63.18	87	64.92	226	63.84
41 – 50 ปี	53	24.09	23	17.16	76	21.47
51 ขึ้นไป	2	0.91	6	4.48	8	2.26
สถานภาพ	220	100.00	134	100.00	354	100.00
โสด	46	20.91	16	11.94	62	17.51
สมรส	166	75.45	116	86.57	282	79.66
หย่าร้าง	8	3.64	2	1.49	10	2.82
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-
ตำแหน่ง / สังกัด /	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ฝ่ายบริหาร	12	5.45	6	4.48	18	5.08
ฝ่ายบริหารและสนับสนุน	44	20.00	14	10.45	58	16.38
งานช่าง						
ฝ่ายซ่อมบำรุงใหญ่	93	42.27	56	41.79	149	42.09
ฝ่ายซ่อมบำรุงอากาศยาน	71	32.27	58	43.28	129	36.44
การศึกษา	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ต่ำกว่าปริญญาตรี	5	2.27	3	2.24	8	2.26
ปริญญาตรี	196	89.09	117	87.31	313	88.42
ปริญญาโท	12	5.45	12	8.95	24	6.78
อื่นๆสูงกว่าปริญญาโท	7	3.18	2	1.49	9	2.54

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวน , ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม
จำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง

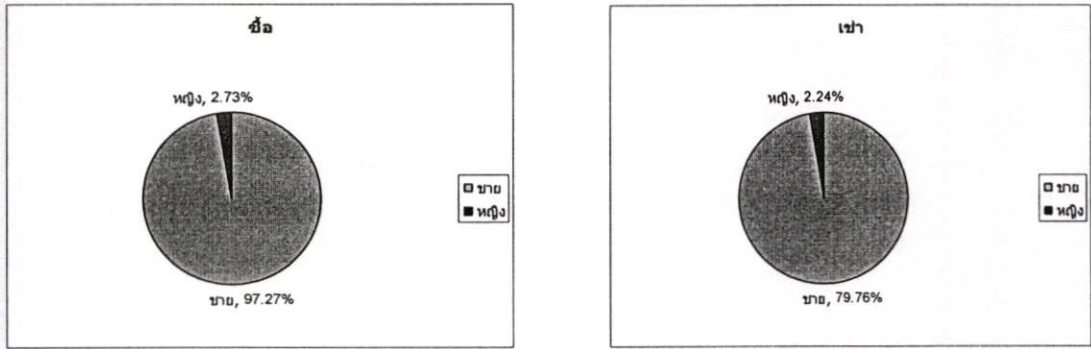
รายการเลือก	ด้านการตลาด		ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง		รวมตัวอย่างทั้งหมด	
			เลือกซื้อ		เลือกเช่า	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้	220	100.00	134	100.00	354	100.00
น้อยกว่า 20,000	16	7.27	13	9.70	29	8.19
20,001 – 40,000	182	82.73	94	70.15	276	77.97
40,001 – 60,000	19	8.64	24	17.91	43	12.15
อื่นๆ สูงกว่า 60,000	3	1.36	3	2.24	6	1.69

ตารางที่ 4.3 แสดงผลรวมของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อหรือเช่าที่พักอาศัยทั้งเพศชายและเพศหญิง

รายการเลือก	ด้านการตลาด		รวมตัวอย่างทั้งหมด 354 คน	
			เลือกซื้อ	เลือกเช่า
เพศ				
ชาย			214	131
หญิง			6	3
คิดเป็นเปอร์เซ็นต์			62.15	37.85
รวมประชากร			220	134
			354	

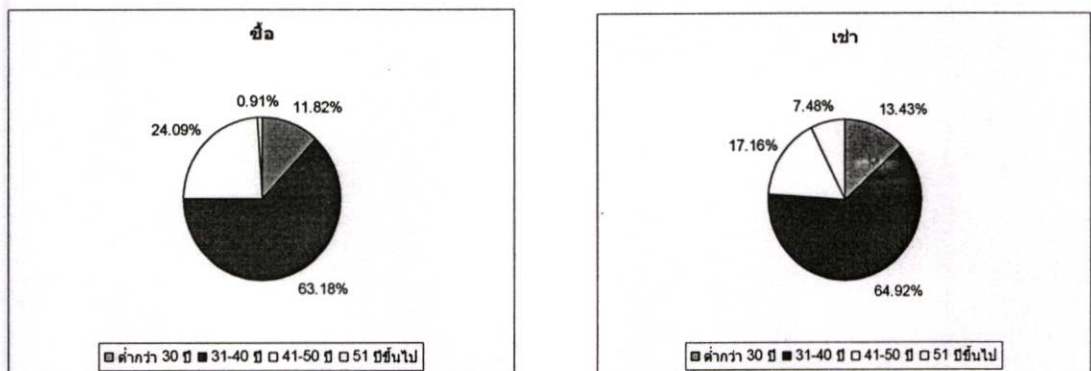
4.1.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

จากตารางที่ 4.1 4.2 และ 4.3 พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ตอบคำถามร้อยละ 97.46 เปอร์เซ็นต์เป็นผู้ชายและ 2.54 เปอร์เซ็นต์ เป็นผู้หญิง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงลักษณะงานที่ทำเพราะกลุ่มตัวอย่างเป็นช่างซึ่งความเหมาะสมน่าจะเป็นผู้ชายมากกว่าผู้หญิง ส่วนของผู้หญิงนั้นน่าจะอยู่ในส่วนของงานที่เบากว่า ธุรการหรืออื่นๆ ที่เหมาะสม ส่วนผู้ชายเหมาะสมกับงานที่ต้องใช้กำลังและสมองซึ่งเหมาะสมกับงานประเภทนี้และผู้ที่จะเลือกที่จะซื้อที่พักอาศัยใหม่จากการย้ายที่ทำงานคิดเป็นร้อยละ 62.15 เปอร์เซ็นต์และเลือกที่จะเช่าที่พักอาศัย 37.85 เปอร์เซ็นต์



ภาพที่ 4.1 แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ซื้อ และ เช่า

อายุของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าจากภาพรวมและจำแนกตามลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่จะมีอายุประมาณ 31 – 40 ปี เมื่อจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง พบว่าต้องการเลือกซื้อที่พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 63.18 เปอร์เซ็นต์ และเลือกที่จะเช่า 64.92 เปอร์เซ็นต์ คิดว่าเกิดจากการที่เริ่มมีครอบครัว หรือต้องการที่อยู่ที่เป็นหลักแหล่งแน่นอนเหมือนการเริ่มต้น และมีกำลังที่จะผ่อนส่งหรือซื้อ และช่วงอายุที่ 41- 50 ปี ต้องการซื้อ มากกว่าเช่า เพราะมีความมั่นคงในทางการเงินเพื่อเลือกที่พักที่ดีเช่นกัน

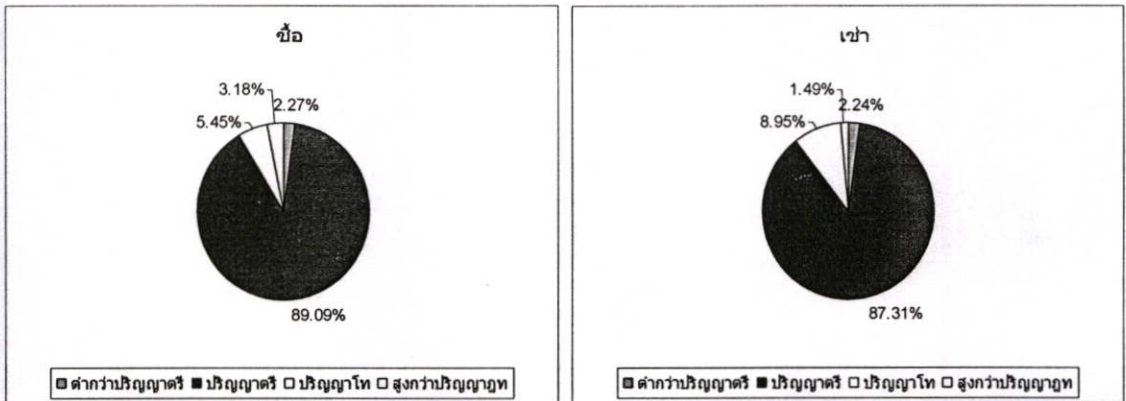


ภาพที่ 4.2 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ซื้อ และ เช่า

สถานภาพ พบว่ากลุ่มตัวอย่างสมรสมากที่สุด เพราะอยู่ในช่วงอายุ 31 – 50 ปี ลักษณะการสร้างครอบครัวที่เป็นปีกแผ่นมั่นคง โดยเลือกที่จะซื้อหรือเช่า 75.45 เปอร์เซ็นต์ แต่ในขณะที่เดียวกันก็มีกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าเช่นกันคิดเป็นร้อยละ 86.75 เปอร์เซ็นต์ เพราะอาจจะมีที่พักอาศัยเดิมอยู่แล้ว เป็นต้น

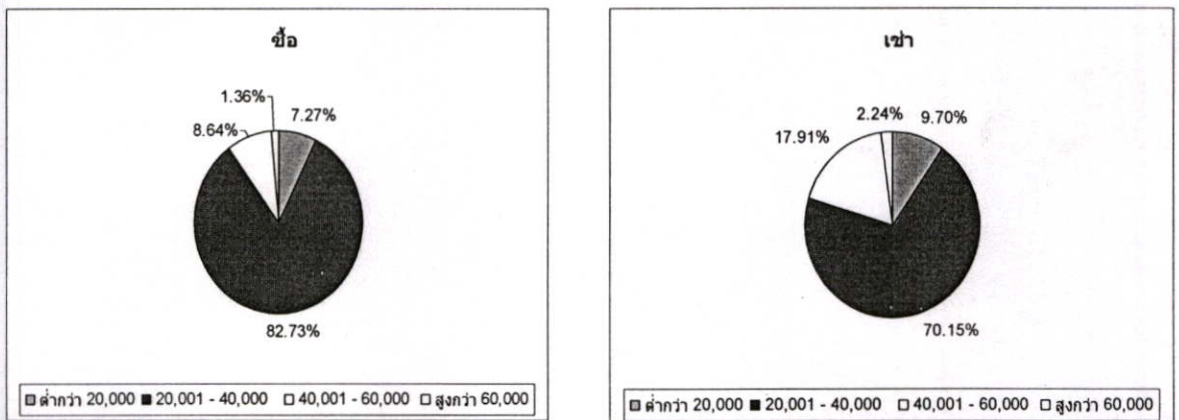
ตำแหน่งหรือสังกัดที่กลุ่มตัวอย่างทำอยู่ พบว่าขึ้นอยู่กับกลุ่มตัวอย่างว่า แต่ละกลุ่มที่ใช้มีมากน้อยเพียงใด เช่น ฝ่ายซ่อมบำรุงใหญ่ มีประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่มากกว่าฝ่ายอื่นๆ ก็เลือก

ที่จะซื้อที่พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 42.27 เปอร์เซ็นต์ และเลือกที่จะเช่าคิดเป็นร้อยละ 10.45 เปอร์เซ็นต์ เช่นเดียวกับกลุ่มตัวอย่างฝ่ายอื่น ซึ่งแปรตามกันไปตามจำนวนประชากรของแต่ละฝ่ายที่สอดคล้องกัน การศึกษา พบว่าโดยภาพรวมและจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่อยู่ในระดับปริญญาตรี และเป็นที่เลือกซื้อที่พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 89.09 เปอร์เซ็นต์ และเลือกที่จะเช่าที่พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 87.31 เปอร์เซ็นต์ และรวมทั้งซื้อและเช่าคิดเป็นร้อยละ 88.42 เปอร์เซ็นต์



ภาพที่ 4.3 แสดงวุฒิการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ซื้อ และ เช่า

รายได้ต่อเดือนของแต่ละบุคคลของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามพบว่า ภาพรวมและจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่รายได้อยู่ในช่วง 20,001 – 40,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 77.97 เปอร์เซ็นต์ และเลือกที่จะซื้อที่พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 82.73 เปอร์เซ็นต์ และเลือกที่จะเช่าที่พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 70.15 เปอร์เซ็นต์ เพราะบุคคลเหล่านี้มีความสามารถพอในการซื้อหรือเช่า ส่วนการเช่าอาจจะเลือกที่จะเป็นบ้านหรือที่พักหลังที่สอง



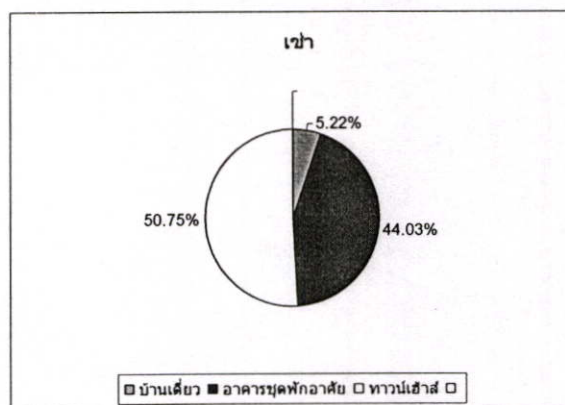
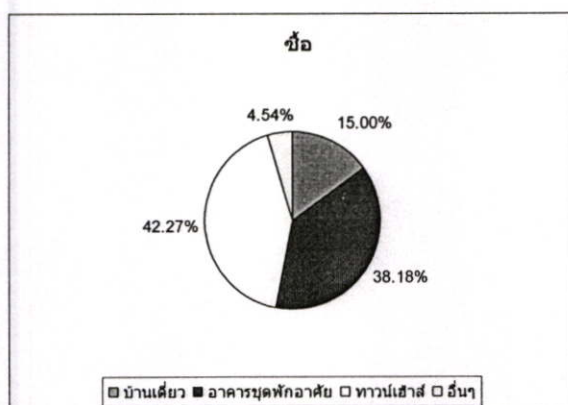
ภาพที่ 4.4 แสดงรายได้ของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ซื้อ และ เช่า

4.1.1.2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวน , ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของโครงการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะตัวอย่าง (ประเภทของที่พัก)

รายละเอียด โครงการ	ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง				รวมตัวอย่างทั้งหมด	
	เลือกซื้อ		เลือกเช่า			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ประเภทที่พัก	220	100.00	134	100.00	354	100.00
บ้านเดี่ยว	33	15	7	5.22	40	11.30
ทาวเฮาส์	93	42.27	68	50.75	161	45.48
อาคารชุดพักอาศัย	84	38.18	59	44.03	143	40.39
อื่น ๆ บ้านแฝด	10	4.54	-	-	10	2.82
อาคารพาณิชย์						

จากตารางที่ 4.4 พบว่ากลุ่มตัวอย่างสนใจที่จะซื้อสังหาริมทรัพย์ประเภททาวเฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 42.27 เปอร์เซนต์ ซึ่งอาจจะเริ่มการสร้างครอบครัวหรืออยากมีที่อยู่เป็นหลักแหล่ง และรองลงมาก็เป็นอาคารชุดพักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 38.18 เปอร์เซนต์ เพราะอาจจะต้องการที่พักอาศัยที่ไม่ใหญ่โตพอพักอาศัย เพื่อรองรับการทำงานในสนามบินสุวรรณภูมิและอีก 4.54 เปอร์เซนต์ อาจจะสนใจอาคารประเภทอื่น เช่น อาคารพาณิชย์ ห้องแถวหรืออื่น ๆ และเช่นเดียวกับผู้ที่ต้องการเช่าส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างจะเลือกเช่าทาวเฮาส์และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 50.75 และ 44.03 เปอร์เซนต์เพื่อพักอาศัย ซึ่งเมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ผู้ที่เลือกซื้อและเลือกเช่า เลือกทาวเฮาส์ และอาคารชุดพักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 45.48 และ 40.39 เปอร์เซนต์

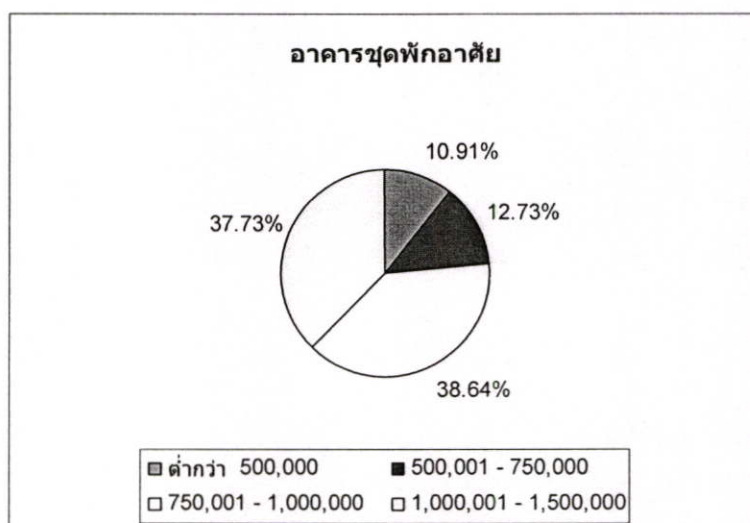
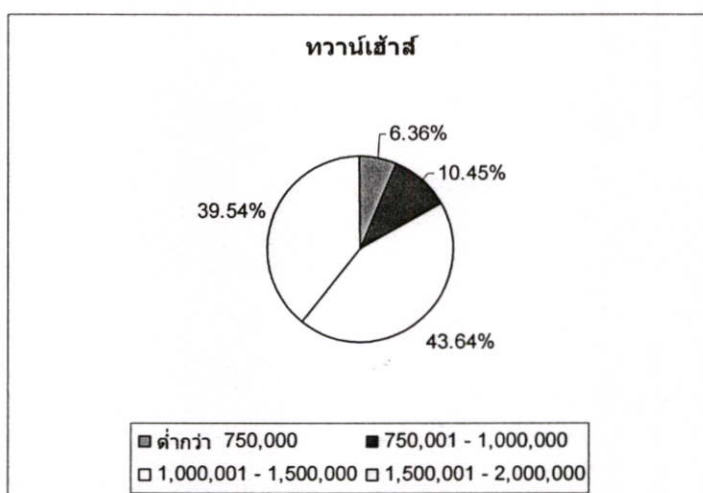
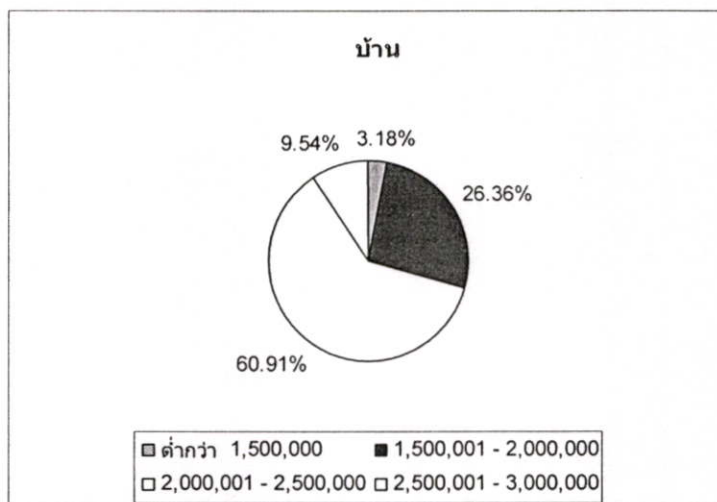


ภาพที่ 4.5 แสดงประเภทที่พักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างที่เลือก ซื้อ และเช่า

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวน , ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของโครงการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม (ประเภทของราคาที่พักอาศัย ที่เลือกซื้อ)

ราคา / ประเภท	เลือกซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	220	100.00
ต่ำกว่า 1,500,000 บาท	7	3.18
1,500,001 – 2,000,000 บาท	58	26.36
2,000,001 – 2,500,000 บาท	134	60.91
2,500,001 – 3,000,000 บาท	21	9.54
ทาวเฮาส์	220	100.00
ต่ำกว่า 750,000 บาท	14	6.36
750,001 – 1,000,000 บาท	23	10.45
1,000,001 – 1,500,000 บาท	96	43.64
1,500,001 – 2,000,000 บาท	87	39.54
อาคารชุดพักอาศัย	220	100.00
ต่ำกว่า 500,000 บาท	24	10.91
500,001 – 750,000 บาท	28	12.73
750,001 – 1,000,000 บาท	85	38.64
1,000,001 – 1,500,000 บาท	83	37.73

จากตารางที่ 4.5 ประเภทที่พักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างเลือกที่จะซื้อ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 220 คน พบว่า กลุ่มตัวอย่างเลือกบ้านเดี่ยวที่ราคา 2,000,001 – 2,500,000 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 60.91 เปอร์เซ็นต์ ส่วนทาวเฮาส์นั้นกลุ่มตัวอย่างเลือกในระดับราคาที่ 1,000,001 – 1,500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 43.64 เปอร์เซ็นต์ ส่วนอาคารชุดพักอาศัยนั้น เลือกอยู่ในระดับราคา 750,001 – 1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 38.64 เปอร์เซ็นต์



ภาพที่ 4.6 แสดงราคาของประเภทที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างเลือกซื้อ

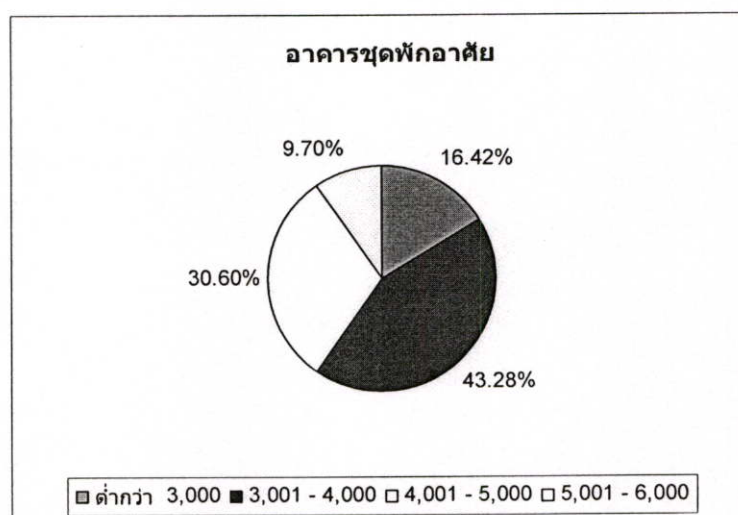
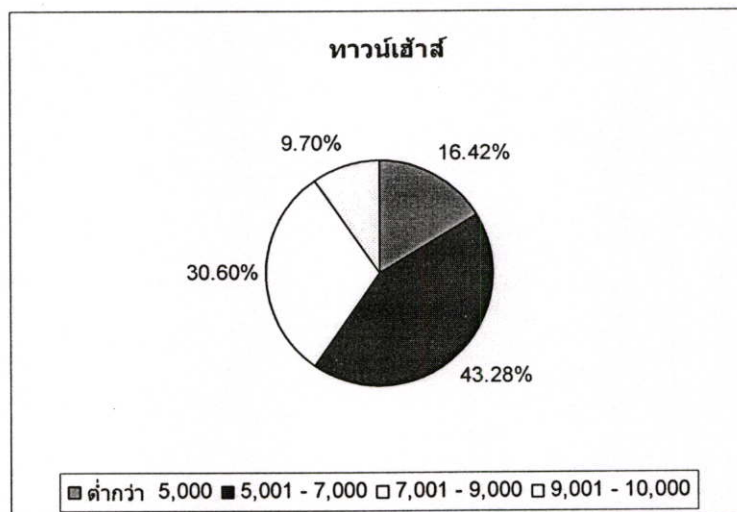
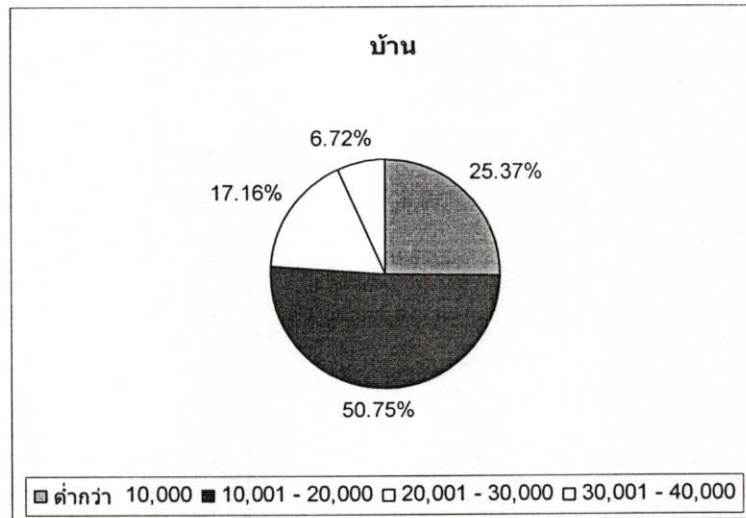
ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวน , ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของโครงการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม (ประเภทของราคาที่พักอาศัยที่เลือกเช่า)

ราคา / ประเภท	ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	134	100.00
ต่ำกว่า 10,000 บาท	34	25.37
10,001 – 20,000 บาท	68	50.75
20,001 – 30,000 บาท	23	17.16
30,001 – 40,000 บาท	9	6.72
40,001 – 50,000 บาท	-	-
ทาวเฮาส์	134	100.00
ต่ำกว่า 5,000 บาท	22	16.42
5,001 – 7,000 บาท	58	43.28
7,001 – 9,000 บาท	41	30.60
9,001 – 10,000 บาท	13	9.70
อาคารชุดพักอาศัย	134	100.00
ต่ำกว่า 3,000 บาท	31	23.13
3,001 – 4,000 บาท	61	45.52
4,001 – 5,000 บาท	39	29.10
5,001 – 6,000 บาท	3	2.24

จากตารางที่ 4.6 พบว่า กลุ่มตัวอย่างเลือกเช่าที่พักอาศัยที่ตอบแบบสอบถาม พบว่าเลือกบ้านเดี่ยว ซึ่งสามารถเช่าได้ในราคาช่วงตั้งแต่ 10,001 – 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 50.75 เปอร์เซ็นต์

ทาวเฮาส์ ซึ่งอยู่ในช่วงราคา 5,001 – 7,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 43.28 เปอร์เซ็นต์

อาคารชุดพักอาศัย กลุ่มตัวอย่างเลือกในระดับราคา 3,001 – 4,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 45.52 เปอร์เซ็นต์



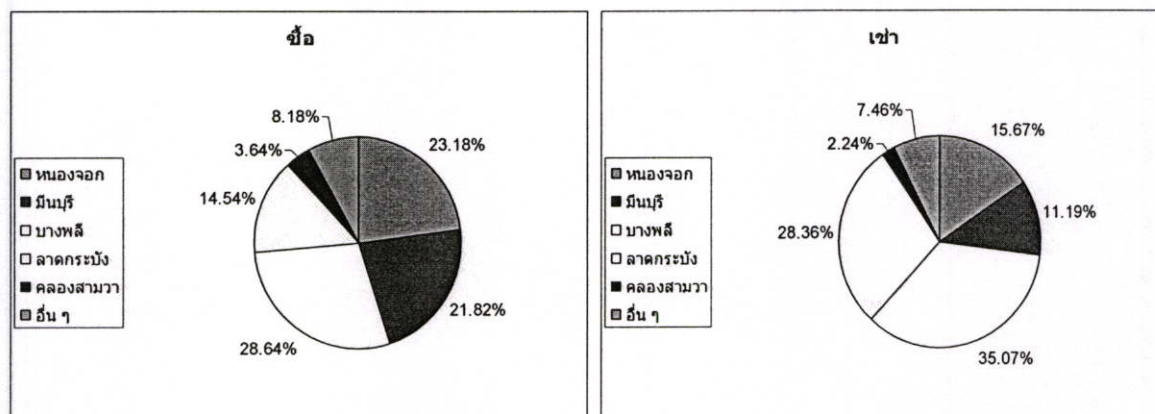
ภาพที่ 4.7 แสดงประเภทที่พักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างเลือกเช่า

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวน , ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของลักษณะทำเลที่ตั้งที่กลุ่มตัวอย่างตอบ

แบบสอบถาม

ทำเลที่ตั้ง รายละเอียด	ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง				รวมตัวอย่างทั้งหมด	
	เลือกซื้อ		เลือกเช่า			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เขตที่ตั้ง	220	100.00	134	100.00	354	100.00
เขตมีนบุรี	48	21.82	15	11.19	63	17.80
เขตหนองจอก	51	23.18	21	15.67	72	20.34
เขตคลองสามวา	8	3.64	3	2.24	11	3.11
เขตลาดกระบัง	32	14.54	38	28.36	70	19.77
เขตบางพลี	63	28.64	47	35.07	110	31.07
อื่น ๆ	18	8.18	10	7.46	28	7.91

จากตารางที่ 4.7 พบว่า ภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อในเขตที่ตั้งที่ต้องการอยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างเลือกเขตบางพลี คิดเป็นร้อยละ 28.64 เปอร์เซ็นต์ และเช่นเดียวกับกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่าที่ตอบแบบสอบถามเลือกทำเลที่ตั้งเขตบางพลีเช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 35.07 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อคิดถึงภาพรวมทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่าง ก็เลือกเขตบางพลีคิดเป็นร้อยละ 31.07 เปอร์เซ็นต์



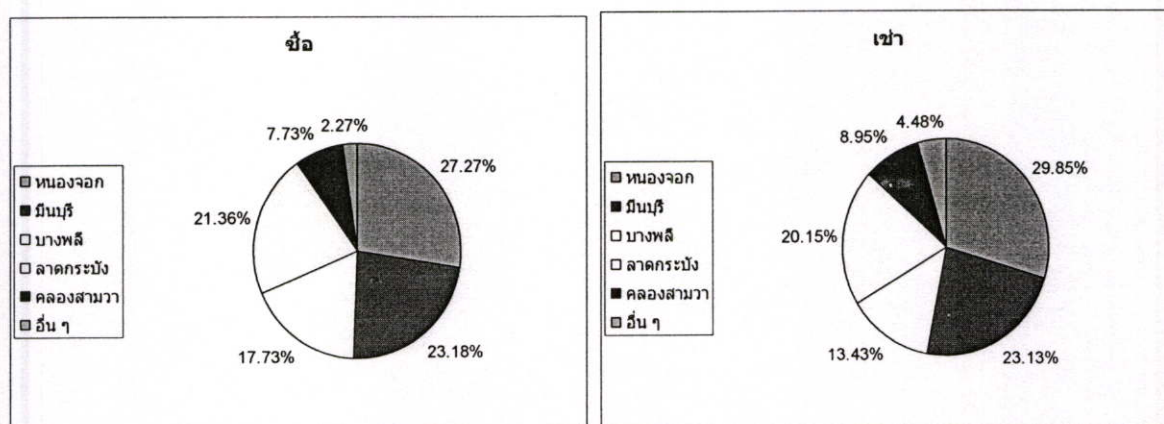
ภาพที่ 4.8 แสดงทำเลที่ตั้งของเขตที่กลุ่มตัวอย่างเลือกซื้อ และเช่า

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวน , ร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของลักษณะสภาพแวดล้อมที่กลุ่มตัวอย่างตอบแบบสอบถาม

ลักษณะสภาพแวดล้อม	ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง				รวมตัวอย่างทั้งหมด	
	เลือกซื้อ		เลือกเช่า			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สภาพแวดล้อม	220	100.00	134	100.00	354	100.00
เขตมีนบุรี	51	23.18	31	23.13	82	23.16
เขตหนองจอก	60	27.27	40	29.85	100	28.25
เขตคลองสามวา	17	7.73	12	8.95	29	8.19
เขตลาดกระบัง	47	21.36	27	20.15	74	20.90
เขตบางพลี	39	17.73	18	13.43	57	16.10
อื่น ๆ	6	2.73	6	4.48	12	3.39

จากตารางที่ 4.8 พบว่า สภาพแวดล้อมที่กลุ่มตัวอย่างเลือกที่พักอาศัยในเขตต่าง ๆ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างเลือกซื้อ ได้แก่ เขตหนองจอกคิดเป็นร้อยละ 27.27 เปอร์เซ็นต์ และกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่าก็เลือกเขตหนองจอก คิดเป็นร้อยละ 29.85 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดก็ได้เลือกเขตหนองจอกเป็นเขตที่มีสภาพแวดล้อมน่าอาศัยมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 28.25 เปอร์เซ็นต์

4.1.1.3 ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม

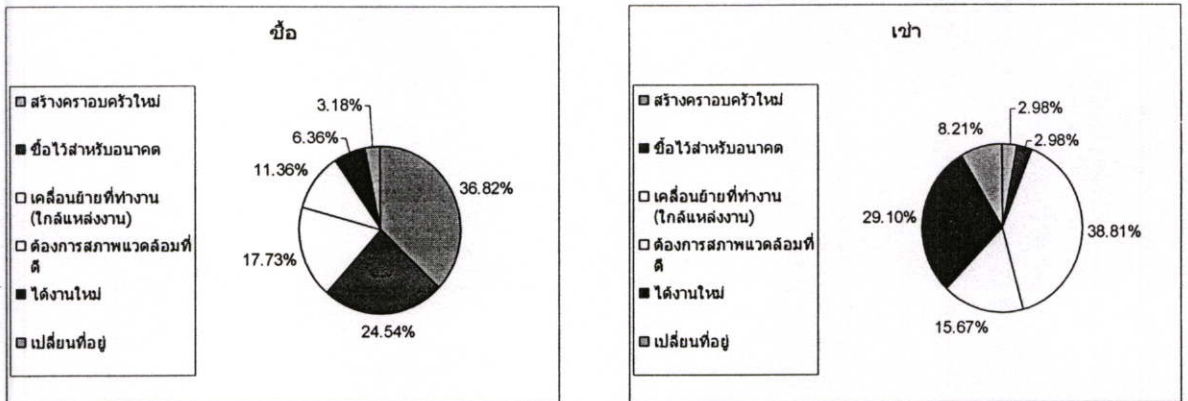


ภาพที่ 4.9 แสดงสภาพแวดล้อมของเขตที่กลุ่มตัวอย่างเลือกซื้อ และเช่า

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวน , ร้อยละ และการจัดลำดับข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไป				รวมตัวอย่างทั้งหมด	
	ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง				จำนวน	ร้อยละ
	เลือกซื้อ		เลือกเช่า			
จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
1) สาเหตุความต้องการ	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ต้องการเปลี่ยนที่อยู่	7	3.18	11	8.21	29	8.19
ได้งานใหม่	14	6.36	39	29.10	53	14.97
เคลื่อนย้ายที่ทำงาน (ใกล้แหล่งงาน)	39	17.73	52	38.81	91	25.71
ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี	25	11.36	21	15.67	46	12.99
ซื้อไว้สำหรับอนาคต	54	24.54	4	2.98	58	16.38
สร้างครอบครัวใหม่	81	36.83	7	5.22	89	25.14
2) ข้อมูลประกอบการตัดสินใจ	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ประสบการณ์ตนเอง	36	16.36	21	15.67	57	16.10
เพื่อนฝูง เพื่อนร่วมงาน	34	15.45	15	11.19	49	13.84
สมาชิกในครอบครัว	9	4.09	13	9.70	22	6.21
สภาพแวดล้อม	16	7.27	13	9.70	29	8.19
ราคาต่อความสามารถผ่อนชำระ (กรณีซื้อต่อเดือน)	5	2.27	1	0.75	6	1.69
ราคาต่อความสามารถ (เช่าต่อเดือน)	5	2.27	4	2.98	9	2.54
ระยะทางที่พักที่ทำงาน	29	13.18	14	10.45	43	12.15
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	20	9.09	6	4.48	26	7.34
เปรียบเทียบต่อทำเลที่ตั้ง	5	2.27	8	5.97	13	3.67
รูปแบบที่พัก	22	10	8	5.97	30	8.47
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	12	5.45	6	4.48	18	5.08
ระบบรักษาความปลอดภัย	12	5.45	6	4.48	18	5.08
ใกล้แหล่งสถานที่เรจรม , ห้าง ,	3	1.36	5	3.73	8	2.26
ร้านอาหาร ฯลฯ						
เส้นทางคมนาคมสะดวก	5	2.27	6	4.48	11	3.11
คุณภาพและประโยชน์การใช้สอยพื้นที่	3	1.36	4	2.98	7	1.98
มีโครงการระบบขนส่งมวลชนใน	4	1.82	4	2.98	8	2.08
อนาคต						

จากตารางที่ 4.9 พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามได้ให้เหตุผลของสาเหตุความ ต้องการในการเลือกซื้อและเลือกเช่าที่พักอาศัย บุคคลเหล่านี้เลือกจากสาเหตุที่จะสร้างครอบครัว ใหม่จำนวน 81 คน คิดเป็นร้อยละ 36.83 เปอร์เซ็นต์ และสำหรับผู้เช่าเลือกแตกต่างกันในหัวข้อ การเคลื่อนย้ายที่ทำงาน (ใกล้แหล่งงาน) จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 38.81 เปอร์เซ็นต์ และ เมื่อรวมกับกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ตอบแบบสอบถามโดยส่วนใหญ่เลือกสาเหตุของความ ต้องการ ในการเคลื่อนย้ายที่ทำงาน (ใกล้แหล่งงาน) จำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 25.71 เปอร์เซ็นต์



ภาพที่ 4.10 แสดงสาเหตุของการเลือกซื้อที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่เลือก ซื้อ และ เช่า

ส่วนข้อมูลด้านประกอบการตัดสินใจของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม สำหรับผู้ที่เลือกซื้อจะเลือกจากประสบการณ์ของตนเองเป็นหลัก จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 16.36 เปอร์เซ็นต์

ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่าที่ตอบแบบสอบถามเลือกประสบการณ์ของตนเอง จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 15.67 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมผลของแบบสอบถามเลือกจากประสบการณ์ของตนเอง จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 16.10 เปอร์เซ็นต์

4.1.2 ข้อมูลด้านสถาปัตยกรรม

4.1.2.1 ข้อมูลห้องนอน

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวน , ร้อยละ และการจัดลำดับความต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม

รายละเอียด	ข้อมูลห้องนอน		ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง		รวมกลุ่มตัวอย่าง	
			เลือกซื้อ		เลือกเช่า	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ขนาดของพื้นที่พักอาศัย	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ต่ำกว่า 30 ตร.ม	-	-	-	-	-	-
31 – 50 ตร.ม	10	4.54	3	2.24	13	3.39
51 – 70 ตร.ม	56	25.45	78	58.21	134	37.85
71 – 90 ตร.ม	129	58.64	42	31.34	171	43.30
91 – 110 ตร.ม	23	10.45	8	5.97	31	8.76
มากกว่า 110 ตร.ม	2	0.91	1	0.75	3	0.85
ห้องนอนที่ต้องการ (จำนวน)	220	100.00	134	100.00	354	100.00
1 ห้อง	58	26.36	39	29.10	97	27.40
2 ห้อง	148	67.27	88	65.67	236	66.67
3 ห้อง	14	6.36	7	5.22	21	5.93

จากตารางที่ 4.10 พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจากการเลือกพื้นที่ของที่พักอาศัย ผู้ที่เลือกซื้อจำนวน 129 คน เลือกขนาดพื้นที่ 71 – 90 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 58.64 เปอร์เซนต์และสำหรับผู้เลือกเช่า จำนวน 78 คน เลือกขนาดพื้นที่ 51 – 70 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 58.21 เปอร์เซนต์ และเมื่อคิดจากผลรวมของประชากรทั้งหมดจำนวน 171 คน เลือกขนาดของพื้นที่ 71 – 90 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 43.30 เปอร์เซนต์

ห้องนอนพบว่า กลุ่มตัวอย่างเลือกจำนวนของห้องนอนในที่พักอาศัย เลือกมี 2 ห้องนอนจำนวน 148 คน คิดเป็นร้อยละ 67.27 เปอร์เซนต์ ของผู้ที่ต้องการเลือกซื้อ ส่วนผู้ที่ต้องการเช่าเลือกจำนวนห้องนอนในที่พักอาศัย 2 ห้อง จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 65.67 เปอร์เซนต์ และเมื่อรวมผลของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 236 คน คิดเป็นร้อยละ 66.67 เปอร์เซนต์

ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวน , ร้อยละ และการจัดลำดับความต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบ

แบบสอบถาม

รายละเอียด	ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง		ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง		รวมกลุ่มตัวอย่าง	
	เลือกซื้อ		เลือกเช่า			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
พื้นที่ใช้สอยของห้องนอน	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ต่ำกว่า 9 ตร.ม	-	-	-	-	-	-
10 – 15 ตร.ม	8	3.64	31	39	39	10.02
16 – 20 ตร.ม	84	38.18	78	58.21	162	45.76
21 – 25 ตร.ม	112	50.91	22	16.42	134	37.85
มากกว่า 25 ตร.ม	16	7.27	3	2.24	19	5.37
กิจกรรมที่ใช้ในห้องนอน	220	100.00	134	100.00	354	100.00
พักผ่อน	120	100	134	100	354	100
แต่งตัว	136	60.91	54	40.30	190	53.67
ทำงาน	44	20	18	13.43	62	17.51
อื่นๆ	34	15.45	13	9.70	47	13.28

จากตารางที่ 4.11 จากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามในส่วนของทางเลือกพื้นที่ใช้สอยในห้องนอน พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อ เลือกขนาดพื้นที่ 21 – 25 ตร.ม. จำนวน 112 คน คิดเป็นร้อยละ 50.91 เปอร์เซ็นต์ และกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่าจะเลือกขนาดพื้นที่ 16 – 20 ตร.ม. จำนวน 78 คน คิดเป็นร้อยละ 58.21 เปอร์เซ็นต์และเมื่อรวมผลของทั้งผู้ที่เลือกซื้อและเช่าจะเลือกที่ขนาดพื้นที่ โดยเฉลี่ยที่ 16 – 20 ตร.ม. จำนวน 162 คน คิดเป็นร้อยละ 45.76 เปอร์เซ็นต์

กิจกรรมที่ใช้ในห้องนอน ซึ่งโดยส่วนผู้ที่เลือกซื้อต้องการใช้ห้องนอนในการพักผ่อนเต็มตามกลุ่มตัวอย่าง คือ 220 คน คิดเป็นร้อยละ 100.00 เปอร์เซ็นต์ ส่วนผู้ที่ต้องการเช่าก็เลือกใช้พักผ่อนเช่นกัน จำนวน 134 คน คิดเป็นร้อยละ 100.00 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 354 คน คิดเป็นร้อยละ 100.00 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวน, ร้อยละและการจัดลำดับความสำคัญของลักษณะห้องรับแขก
ของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม

ห้องรับแขก รายละเอียด	ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง				รวมกลุ่มตัวอย่าง	
	เลือกซื้อ		เลือกเช่า		จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
ขนาดห้องรับแขก	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ต่ำกว่า 9 ตร.ม.	-	-	-	-	-	-
10 – 15 ตร.ม.	81	36.82	39	29.10	120	33.90
16 – 20 ตร.ม.	129	58.64	87	39.55	216	61.02
20 ตร.ม ขึ้นไป	10	4.55	8	3.64	18	5.08
กิจกรรมที่ใช้ห้องรับแขก	220	100.00	134	100.00	354	100.00
รับแขก	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ศูนย์กิจกรรมครอบครัว	187	85.00	72	53.73	259	73.16
ทำงาน	35	15.91	23	17.16	58	16.38

จากตารางที่ 4.12 พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามว่าขนาดที่กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ เลือกขนาดพื้นที่ของห้องรับแขก 16 – 20 ตร.ม. จำนวน 129 คน คิดเป็นร้อยละ 58.64 เปอร์เซ็นต์ ในส่วนของผู้ที่เลือกเช่าของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามเลือกขนาดพื้นที่ 16 – 20 ตร.ม. จำนวน 87 คน คิดเป็นร้อยละ 39.55 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่าง เลือกขนาดพื้นที่ 16 – 20 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 61.02 เปอร์เซ็นต์

ในส่วนของกิจกรรมใดบ้างที่ใช้ทำในห้องรับแขก พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ตอบคำถาม เลือกที่จะใช้รับแขกมากที่สุดทั้งผู้ที่เลือกซื้อและเลือกเช่าที่พักอาศัย สำหรับผู้ซื้อคิดเป็นร้อยละ 100.00 เปอร์เซ็นต์เช่นกัน และรองลงมาของกิจกรรมคือ เป็นศูนย์กิจกรรมครอบครัว

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวน , ร้อยละ และการจัดลำดับความสำคัญของห้องรับประทานอาหาร
ของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม

ห้องรับประทานอาหาร รายละเอียด	ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง				รวมกลุ่มตัวอย่าง	
	เลือกซื้อ		เลือกเช่า			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ขนาด	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ต่ำกว่า 9 ตร.ม.	35	15.91	7	5.22	42	11.86
10-15 ตร.ม.	79	35.91	82	61.19	161	45.48
16-20 ตร.ม.	97	44.09	43	32.09	140	39.55
อื่น ๆ 20 ตร.ม ขึ้นไป	9	4.09	2	1.49	11	3.11
ส่วนรับประทานอาหารอยู่ ส่วนใดของพื้นที่	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ครัว	153	69.55	72	53.73	225	63.56
ภายในห้อง	54	24.55	51	38.06	105	29.66
อื่น ๆ	13	5.91	11	8.21	24	6.78
ใช้กี่ครั้ง / สัปดาห์	220	100.00	134	100.00	354	100.00
1 ครั้ง	3	1.36	4	2.99	7	1.98
2 ครั้ง	28	12.73	24	17.91	52	14.69
อื่น ๆ มากกว่า 2 ครั้ง	189	85.91	106	79.10	259	83.33
จำนวนคน	220	100.00	134	100.00	354	100.00
1 คน	-	-	3	2.24	3	0.85
2 คน	9	4.09	7	5.22	16	4.52
อื่น ๆ มากกว่า 2 คน	211	95.91	124	92.54	335	94.63

จากตารางที่ 4.13 พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม โดยผู้ที่เลือกซื้อต้องการขนาดพื้นที่ของห้องรับประทานอาหารขนาด 16 – 20 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 44.09 เปอร์เซนต์ และกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่าเลือกขนาดของพื้นที่ของห้องรับประทานอาหาร 10 – 15 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 61.19 เปอร์เซนต์

ส่วนรับประทานอาหารต้องการให้อยู่ในส่วนใดของที่อยู่อาศัย ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามของผู้ที่เลือกซื้อ เลือกห้องครัวคิดเป็นร้อยละ 69.55 เปอร์เซนต์ และกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่ต้องการเช่าก็เลือกห้องครัวเช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 53.73 เปอร์เซนต์ และผลรวมของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด เลือกให้อยู่ในห้องครัว คิดเป็นร้อยละ 63.56 เปอร์เซนต์

ใช้ทำกิจกรรมก็ครั้งต่อสัปดาห์ เช่น ทำกับข้าวหรือร่วมรับประทานอาหาร ซึ่งทั้งสองกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม โดยผู้ที่เลือกซื้อ เลือกอื่น ๆ โดยให้คำตอบไว้ 3 – 4 ครั้งต่อสัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 85.91 เปอร์เซนต์

ในส่วนของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่าที่พักอาศัย เลือกอื่นเช่นกัน และให้คำตอบไว้ที่ 3 – 4 ครั้งต่อสัปดาห์เช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 79.10 เปอร์เซนต์ และเมื่อรวมทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม คิดเป็นร้อยละ 83.33 เปอร์เซนต์

และเมื่อถามว่าท่านต้องทำกิจกรรมต่อครั้งจำนวนกี่คน โดยกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ให้คำตอบ 3 – 4 คนต่อครั้งต่อสัปดาห์ ในส่วนของผู้ที่เลือกซื้อคิดเป็นร้อยละ 95.91 เปอร์เซนต์ และผู้ที่เลือกเช่าคิดเป็นร้อยละ 92.54 เปอร์เซนต์ และเมื่อรวมทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม คิดเป็นร้อยละ 94.63 เปอร์เซนต์

ตารางที่ 4.14 แสดงจำนวน , ร้อยละ การจัดลำดับลักษณะห้องน้ำของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม

รายละเอียด	ลักษณะห้องน้ำ		ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง		รวมกลุ่มตัวอย่าง	
			เลือกซื้อ		เลือกเช่า	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนห้องน้ำ	220	100.00	134	100.00	354	100.00
1 ห้องน้ำ	10	4.54	11	8.21	22	6.21
2 ห้องน้ำ	208	94.54	121	90.30	329	92.94
อื่น ๆ	2	0.90	2	1.49	4	1.13
ต้องการห้องน้ำในห้องนอน	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ต้องการ	197	89.54	118	88.06	315	88.98
ไม่ต้องการ	23	10.45	16	11.94	39	11.02
อุปกรณ์ใดบ้างที่ต้องการ	220	100.00	134	100.00	354	100.00
อ่างน้ำ	84	38.18	53	39.55	137	38.70
ฝักบัว	178	80.91	84	62.69	262	74.01
โถปีสสาวะ	32	14.54	24	17.91	56	15.82
โถแบบนั่งยอง	117	53.18	69	51.49	201	56.78
โถแบบนั่งกัน (ชักโครก)	182	82.73	97	72.39	279	78.81
ตู้อาบน้ำฝักบัว	54	24.54	39	29.10	93	26.27

จากตารางที่ 4.14 พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามของลักษณะห้องน้ำที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ ซึ่งบุคคลเหล่านี้เลือกจำนวนห้องน้ำที่ต้องการ โดยผู้ที่เลือกซื้อที่พักอาศัย เลือกจำนวน 2 ห้องภายในที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 94.54 เปอร์เซนต์ และผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัยจาก

กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม เลือกจำนวน 2 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 90.30 เปอร์เซนต์ และรวมทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่างเลือกจำนวนห้องน้ำ 2 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 92.94 เปอร์เซนต์

ส่วนต้องการห้องน้ำในห้องนอนหรือไม่ กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมดใน ส่วนของผู้ที่เลือกซื้อ เลือกต้องการ คิดเป็นร้อยละ 89.54 เปอร์เซนต์ และผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัย ก็เลือกต้องการมีไว้ในห้อง 88.06 เปอร์เซนต์ และรวมทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่างเลือกมีห้องน้ำไว้ในห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 88.98 เปอร์เซนต์

ส่วนอุปกรณ์ใดบ้างที่ต้องการภายในห้องน้ำ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ผู้ที่เลือกซื้อที่พักอาศัย เลือกมีอุปกรณ์ในห้องน้ำเป็นอันดับแรก คือ โดส้วมแบบนั่งกัน (ชักโครก) คิดเป็นร้อยละ 82.73 เปอร์เซนต์ และเลือกฝักบัว โถนั่งยองและอ่างอาบน้ำตามลำดับ ส่วนผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัยจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม เลือกโถส้วมนั่งกัน (ชักโครก) เป็นอันดับแรกคิดเป็นร้อยละ 72.39 เปอร์เซนต์ และเลือกฝักบัว โถแบบนั่งยอง อ่างอาบน้ำ เรียงตามลำดับ และเมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ทั้งผู้ที่เลือกซื้อ และเลือกเช่า ก็เลือกอุปกรณ์ที่ต้องการในห้องน้ำ เลือกโถส้วมแบบนั่งกัน (ชักโครก) คิดเป็นร้อยละ 78.81 เปอร์เซนต์

ตารางที่ 4.15 แสดงจำนวน, ร้อยละ และการจัดลำดับความสำคัญของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามต่อจำนวนที่จอตครภายในอาคาร

จำนวนที่จอตคร	ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง											
	เลือกซื้อ					เลือกเช่า						
	1 คืน		2 คืน		อื่น ๆ	1 คืน		2 คืน		อื่น ๆ		
จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
จำนวนที่จอตคร	220	100.00	220	100.00	220	100.00	134	100.00	134	100.00	134	100.00
บ้านเดี่ยว	2	0.91	168	76.36	45	20.45	2	1.49	88	65.67	8	5.97
ทาวเฮาส์	78	35.45	104	47.27	29	13.18	59	44.03	70	52.24	2	1.49
อาคารชุดพักอาศัย	164	74.54	49	22.27	5	2.27	80	59.70	44	32.84	2	1.49

จากตารางที่ 4.15 พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม เลือกจำนวนที่จอตรด โดยแยกเป็นบ้านเดี่ยว ทาวเฮาส์ และอาคารชุดพักอาศัย และแยกเป็นผู้ซื้อที่พักอาศัยและผู้เช่าที่พักอาศัย มีลักษณะดังต่อไปนี้

บ้านเดี่ยว กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามที่เลือกซื้อ เลือกมีจำนวนที่จอตรด 2 คัน คิดเป็นร้อยละ 76.36 เปอร์เซนต์ ส่วนผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัย เลือกมีจำนวนที่จอตรด 2 คัน คิดเป็นร้อยละ 65.67 เปอร์เซนต์

ทาวเฮาส์ กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามที่เลือกซื้อ เลือกมีจำนวนที่จอตรด 2 คัน คิดเป็นร้อยละ 47.27 เปอร์เซนต์ ส่วนผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัย เลือกมีจำนวนที่จอตรด 2 คัน คิดเป็นร้อยละ 52.24 เปอร์เซนต์

อาคารชุดพักอาศัย กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามที่เลือกซื้อ เลือกมีจำนวนที่จอตรด 1 คัน คิดเป็นร้อยละ 74.54 เปอร์เซนต์ ส่วนผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัย เลือกมีจำนวนที่จอตรด 1 คัน คิดเป็นร้อยละ 59.70 เปอร์เซนต์

ตารางที่ 4.16 แสดงจำนวน , ร้อยละ แสดงลักษณะภายในโครงการและจัดลำดับความสำคัญ

ลักษณะภายในโครงการ	ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง				รวมกลุ่มตัวอย่าง	
	เลือกซื้อ		เลือกเช่า			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ถนนภายในโครงการ	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ถนนเข้าบ้าน	39	17.73	45	33.58	84	23.73
ถนนสายรองโครงการ	5	2.27	6	4.48	11	3.11
ถนนสายหลักเข้าโครงการ	176	80	83	61.94	259	73.16
ระบบระบายน้ำ	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ระบบระบายน้ำในแปลงที่ดิน	42	19.09	19	14.18	61	17.23
ระบบระบายน้ำถนน	75	34.09	44	32.84	119	33.62
ระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการ	103	46.82	71	52.98	174	49.15
ระบบไฟฟ้า	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ภายในที่พักอาศัย	129	58.64	73	54.48	202	57.06
ไฟฟ้าส่วนกลาง , ถนน , สวน	82	37.27	48	35.82	130	36.72
อื่น ๆ	9	4.09	3	2.24	12	3.39
ระบบประปา	220	100.00	134	100.00	354	100.00
ประปาบาดาล	48	21.82	35	26.12	83	23.45
ประปานครหลวง	168	76.36	98	73.13	266	75.14
อื่น ๆ ประปาของโครงการ	4	1.82	1	0.75	5	1.14
ส่วนบริการ	220	100.00	134	100.00	354	100.00
สนามกีฬา	41	18.64	14	10.45	55	15.54
สโมสร	79	35.91	39	29.10	118	33.33
สวนสาธารณะ	86	39.09	72	53.73	158	44.63
ศูนย์การค้าย่อย	9	4.09	6	4.48	15	4.24
อื่น ๆ ร้านค้า, ซอมบำรุง	5	2.27	3	2.24	8	2.26

จากตารางที่ 4.16 พบว่า ภาพรวมและจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ลักษณะภายในโครงการที่ต้องการ

ถนนภายในโครงการ กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามเลือกถนนสายหลักเข้าโครงการ คิดเป็นร้อยละ 80 เปอร์เซ็นต์ สำหรับผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยและในส่วนของผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัย จากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม เลือกถนนสายหลักเข้าโครงการ คิดเป็นร้อยละ 61.94 เปอร์เซ็นต์ เมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมดที่ตอบแบบสอบถามเลือกถนนสายหลักเข้าโครงการ ร้อยละ 73.16 เปอร์เซ็นต์

ระบบระบายน้ำ กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง ผู้ที่เลือกซื้อที่พักอาศัย เลือกระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการคิดเป็นร้อยละ 46.82 เปอร์เซ็นต์ ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่าที่พักอาศัย เลือกระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 52.98 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดเลือกระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 49.15 เปอร์เซ็นต์

ระบบไฟฟ้าจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง ผู้ที่เลือกซื้อที่พักอาศัย เลือกระบบไฟฟ้าภายในที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 58.64 เปอร์เซ็นต์ ส่วนผู้ที่เลือกเช่าได้เลือกระบบไฟฟ้าภายในที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 54.48 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ตอบ เลือกระบบไฟฟ้าภายในที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 57.06 เปอร์เซ็นต์

ระบบประปาจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนของผู้เลือกซื้อที่พักอาศัย เลือกระบบประปาของนครหลวง คิดเป็นร้อยละ 76.36 เปอร์เซ็นต์ และส่วนของผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัย ประสงค์เลือกระบบประปาของการประปานครหลวง คิดเป็นร้อยละ 73.13 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ตอบคำถามเลือกระบบประปานครหลวง คิดเป็นร้อยละ 75.14 เปอร์เซ็นต์

ส่วนบริการจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม เช่น สนามกีฬา สโมสร สวนสาธารณะ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัย เลือกสวนสาธารณะภายในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 39.09 เปอร์เซ็นต์ ส่วนผู้ที่ต้องการเลือกเช่าก็เลือกสวนสาธารณะ ภายในโครงการ และคิดเป็นร้อยละ 53.73 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เลือกสวนสาธารณะภายในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 44.63 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.17 แสดงจำนวน และการจัดลำดับ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	เลือกซื้อ										เลือกเช่า					รวมค่าทั้งหมด			
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5	รวม คะแนน	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5	รวม คะแนน	ลำดับที่	
ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ	79	10	32	58	41	220	54	6	21	39	14	39	14	21	39	14	134	ลำดับที่	ลำดับที่
	35.90	4.54	14.54	26.36	18.64	100.00	40.30	4.47	15.67	29.10	10.44	29.10	10.44	15.67	29.10	10.44	100.00	2	3
ระบบระบายน้ำสาธารณะ	12	50	21	59	78	220	10	35	23	18	48	18	48	23	18	48	134	ลำดับที่	ลำดับที่
	5.45	22.73	9.54	26.82	35.45	100.00	7.46	2.12	17.16	13.3	35.82	13.3	35.82	17.16	13.3	35.82	100.00	4	4
ประปาสาธารณะ	42	81	47	33	17	220	16	52	21	33	11	33	11	21	33	11	134	ลำดับที่	ลำดับที่
	19.09	36.82	21.36	15	7.73	100.00	11.94	38.80	15.67	24.63	8.21	24.63	8.21	15.67	24.63	8.21	100.00	3	3
ระบบไฟฟ้า	85	74	31	18	12	220	58	32	21	16	7	16	7	21	16	7	134	ลำดับที่	ลำดับที่
	38.64	33.64	14.09	8.18	5.54	100.00	43.28	23.88	15.67	11.94	5.22	11.94	5.22	15.67	11.94	5.22	100.00	1	1
ระบบโทรศัพท์สาธารณะ	9	11	62	49	89	220	9	28	14	18	65	18	65	14	18	65	134	ลำดับที่	ลำดับที่
	4.09	5	28.18	22.27	40.45	100.00	6.72	20.89	10.45	13.43	48.51	13.43	48.51	10.45	13.43	48.51	100.00	5	5

4.1.3 ข้อมูลภายนอกโครงการ

4.1.3.1 ข้อมูล ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการ

จากตารางที่ 4.17 พบว่า ภาพรวมและจำแนกตามลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับระบบไฟฟ้าเป็นอันดับแรก โดยมีกลุ่มตัวอย่างที่เลือกจำนวน 85 คน คิดเป็นร้อยละ 38.64 เปอร์เซนต์ สำหรับผู้ที่เลือกซื้อที่พักอาศัย ส่วนผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับระบบไฟฟ้าเป็นอันดับแรกเช่นกัน โดยกลุ่มตัวอย่างที่เลือกจำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 43.28 เปอร์เซนต์ เมื่อรวมผลของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกตอบแบบสอบถามคะแนนโดยรวมกลุ่มตัวอย่างรวม 143 คน เป็นอันดับที่ 1 และที่รองลงมาคืออันดับที่ 2 ก็จะทำให้ความสำคัญที่แตกต่างกันออกไป แต่โดยรวมแล้วใกล้เคียงกัน อันดับที่ 2 ก็จะเป็นประปาสาธารณะ โดยรวมทั้งผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยและผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัย จากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามได้เลือกเป็นจำนวน 81 คน และ 52 คน คิดเป็นร้อยละ 36.82 เปอร์เซนต์ และ 38.80 เปอร์เซนต์ และในส่วนที่ให้ความสำคัญน้อยที่สุดได้แก่ ระบบโทรศัพท์สาธารณะ จากกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อและเลือกเช่าที่พักอาศัยเป็นจำนวน 89 คน และ 65 คน คิดเป็นร้อยละ 40.45 เปอร์เซนต์ และ 48.51 เปอร์เซนต์

4.1.3.2 ข้อมูล ระยะทางไกล-ไกลระหว่างโครงการกับการให้บริการสาธารณะของรัฐ

จากตารางที่ 4.18 พบว่า ภาพรวมและจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับระยะทางไกล - ไกลกับตลาดสดและห้างร้าน เป็นอันดับแรก ทั้งผู้ที่เลือกซื้อและเลือกที่จะเช่าที่พักอาศัย โดยที่ผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้เลือกจากกลุ่มตัวอย่างที่เลือกจำนวน 76 คน คิดเป็นร้อยละ 34.54 เปอร์เซนต์ และสำหรับผู้เช่าที่พักอาศัยจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 39.55 เปอร์เซนต์

ให้ความสำคัญกับระยะทางไกล - ไกล ระหว่างโครงการกับโรงเรียน เป็นอันดับที่ 2 ทั้งผู้ที่เลือกซื้อและเลือกเช่าที่พักอาศัยจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามเลือกจำนวน 42 คน และ 48 คน คิดเป็นร้อยละ 19.09 และ 35.82 เปอร์เซนต์ และส่วนที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญน้อยที่สุดในส่วนของผู้เลือกซื้อที่พักอาศัยได้แก่ ร้านสะดวกซื้อและศูนย์การค้า จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เลือกทั้งผู้เลือกซื้อที่พักอาศัย จำนวน 77 คน และ 54 คน คิดเป็นร้อยละ 35 เปอร์เซนต์ และ 40.30 เปอร์เซนต์

ตารางที่ 4.19 แสดงจำนวน, ค่าคะแนนและการจัดลำดับการเข้าถึงที่ตัวโครงการ โดยระบบขนส่งมวลชนของรัฐ ของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม
 จำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง

การเข้าถึงที่	เด็กชื้อ						เด็กเช่า						รวมค่าทั้งหมด			
	ลำดับที่ 1 คะแนน	ลำดับที่ 2 คะแนน	ลำดับที่ 3 คะแนน	ลำดับที่ 4 คะแนน	ลำดับที่ 5 คะแนน	ลำดับที่ 6 คะแนน	รวมคะแนน	ลำดับที่	ลำดับที่ 1 คะแนน	ลำดับที่ 2 คะแนน	ลำดับที่ 3 คะแนน	ลำดับที่ 4 คะแนน	ลำดับที่ 5 คะแนน	ลำดับที่ 6 คะแนน	รวมคะแนน	ลำดับที่
รายละเอียด																
รถ ข.ส.ม.ก (รถเมล์)	106	41	37	24	7	5	220		64	31	22	14	2	1	134	
รวมค่าคะแนนร้อยละ	48.18	18.64	16.82	10.91	3.18	2.27	100.00	1	47.76	23.13	16.42	10.45	1.49	0.75	100.00	1
รถโดยสารประจำทาง (บ.ข.ส.)	11	41	47	89	12	20	220		6	21	28	51	12	16	134	
รวมค่าคะแนนร้อยละ	5	18.64	21.36	40.45	5.54	9.09	100.00	3	4.48	15.67	20.89	38.06	8.95	11.94	100.00	3
ระบบทางด่วน	4	47	88	22	14	45	220		7	25	41	24	16	21	134	
รวมค่าคะแนนร้อยละ	1.82	21.36	40	10	6.36	10.45	100.00	4	5.22	18.66	30.60	3.73	11.94	15.67	100.00	4
รถไฟ	3	5	18	32	51	11	220		2	3	12	15	37	65	134	
รวมค่าคะแนนร้อยละ	1.36	2.27	8.18	14.54	23.18	5	100.00	6	1.49	2.24	8.95	11.19	27.61	48.51	100.00	6
รถไฟฟ้า (ลอยฟ้า, ใต้ดิน)	2	87	46	39	29	17	220		3	49	26	21	18	17	134	
รวมค่าคะแนนร้อยละ	0.90	39.54	20.91	17.72	13.18	7.73	100.00	2	2.24	36.57	19.40	15.67	13.43	12.69	100.00	2
รถตู้โดยสาร	10	14	18	23	107	48	220		5	9	20	21	57	22	134	
รวมค่าคะแนนร้อยละ	4.54	6.36	8.18	10.45	48.64	21.82	100.00	5	3.73	6.72	14.92	15.67	42.54	16.42	100.00	5

4.1.3.3 ข้อมูลการเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยระบบขนส่งมวลชน

จากตารางที่ 4.19 พบว่า ภาพรวมและจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับระบบขนส่งมวลชนโดยรถ ข.ส.ม.ก. (รถเมล์) เป็นอันดับแรก โดยผู้ที่เลือกซื้อจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามที่เลือกจำนวน 106 คน คิดเป็นร้อยละ 48.18 เปอร์เซ็นต์ และผู้ที่เลือกเช่าจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามที่เลือกจำนวน 64 คน คิดเป็นร้อยละ 47.76 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมทั้งสองกลุ่มตัวอย่างจำนวน 170 คนคิดเป็นร้อยละ 48.02 เปอร์เซ็นต์ ส่วนอันดับสองทั้งผู้ที่เลือกซื้อและเลือกที่จะเช่าที่พักอาศัยได้เลือกรถไฟฟ้า (ลอยฟ้า , ใต้ดิน) เป็นอันดับรองลงมาคืออันดับที่ 2 โดยผู้ที่เลือกซื้อที่เลือกจำนวน 87 คน คิดเป็นร้อยละ 39.54 เปอร์เซ็นต์ และผู้ที่เลือกเช่าที่เลือกจำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 36.57 เปอร์เซ็นต์ เมื่อรวมทั้งสองกลุ่มตัวอย่างได้จำนวน 136 คน คิดเป็นร้อยละ 38.42 เปอร์เซ็นต์ ส่วนรถไฟกลุ่มตัวอย่างจะให้ความสำคัญเป็นอันดับสุดท้าย ทั้งผู้ที่เลือกซื้อได้เลือกขบวนโดยสารจากกลุ่มที่เลือกจำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 21.82 เปอร์เซ็นต์ และสำหรับผู้ที่เลือกที่จะเช่าที่พักอาศัยจำนวน 65 คน คิดเป็นร้อยละ 48.51 เปอร์เซ็นต์ แต่เมื่อรวมผลรถไฟก็เป็นอันดับสุดท้าย

ตารางที่ 4.20 แสดงจำนวน , ค่าคะแนนและการจัดลำดับสภาวะแวดล้อม หรือสภาวะรอบโครงการของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง

สภาวะแวดล้อม	เด็กชื้อ										เด็กเช่า							รวมค่าทั้งหมด	
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5	ลำดับที่ 6	ลำดับที่ 7	รวม คะแนน	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5	ลำดับที่ 6	ลำดับที่ 7	รวม คะแนน	ลำดับที่ ลำดับที่	คะแนน ลำดับที่	
	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	คะแนน	
รายละเอียด																			
เสียง	102	41	33	20	12	8	4	220											
	46.43	18.64	15	9.09	5.45	3.64	1.82	100.00	1										1
ฝุ่น	37	89	61	12	10	8	3	220											
	16.82	40.45	27.73	5.45	4.54	3.64	1.36	100.00	2										2
ควัน	8	7	81	67	42	4	11	220											
	3.64	3.18	36.82	30.45	19.09	1.82	5	100.00	4										4
กลิ่น	21	36	51	97	7	4	8	220											
	9.54	16.36	23.18	44.09	3.18	1.82	3.64	100.00	3										3
ความร้อนจากอาคารข้างเคียง	1	2	6	10	17	51	133	220											
	0.45	0.90	2.73	4.54	7.73	23.18	60.45	100.00	7										7
การยุบตัวของดิน	3	6	1	9	31	121	49	220											
	1.36	2.73	0.45	4.09	14.09	55	22.27	100.00	6										6
การสั่นสะเทือน	21	10	5	17	32	39	96	220											
	9.54	4.54	2.27	7.73	14.54	17.73	43.64	100.00	5										5

4.1.3.4 ข้อมูลสภาวะแวดล้อมและมลภาวะรอบโครงการอสังหาริมทรัพย์

จากตารางที่ 4.20 พบว่า ภาพรวมและจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับปัญหามลภาวะทางด้านเสียงรบกวนเป็นอันดับ 1 โดยผู้ที่เลือกซื้อที่พักอาศัยที่เลือกจำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 46.43 เปอร์เซ็นต์ และผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัยที่เลือกจำนวน 78 คน คิดเป็นร้อยละ 58.21 เปอร์เซ็นต์ และรวมทั้งสองกลุ่มตัวอย่างที่เลือกจำนวน 180 คน คิดเป็นร้อยละ 50.85 เปอร์เซ็นต์ และอันดับที่ 2 ก็คือปัญหามลภาวะด้านฝุ่น โดยผู้ที่เลือกซื้อที่พักอาศัยที่เลือกจำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 40.45 เปอร์เซ็นต์ และผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัยที่เลือกจำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 45.52 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมผลกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่เลือกจำนวน 150 คน คิดเป็นร้อยละ 42.37 เปอร์เซ็นต์ และกลุ่มตัวอย่างเลือกความร้อนจากอาคารข้างเคียงเป็นอันดับสุดท้าย โดยที่ผู้เลือกซื้อและเลือกเช่าที่พักอาศัยที่เลือกจำนวน 133 คน คิดเป็นร้อยละ 60.45 เปอร์เซ็นต์ และ 81 คน คิดเป็นร้อยละ 60.45 เปอร์เซ็นต์ และเมื่อรวมคะแนนของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่เลือกจำนวน 214 คน คิดเป็นร้อยละ 60.45 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 4.21 แสดงจำนวน และการจัดลำดับ การเลือกที่ตั้งของโครงการของกลุ่มตัวอย่าง จำนวนตามลักษณะกลุ่มตัวอย่าง

การเลือกที่ตั้งโครงการ	เลือกซื้อ										เลือกเช่า					รวมค่าทั้งหมด								
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5	รวม คะแนน	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4		ลำดับที่ 5	รวม คะแนน	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5	
รายละเอียด																								
ขนาดของโครงการ	37	57	47	43	36	220	52	31	27	15	9	354												
รวมค่าคะแนนร้อยละ	16.82	25.91	21.36	19.54	16.36	100.00	38.81	23.13	20.15	11.19	6.72	100.00												
กรรมสิทธิ์ในที่ดินของโครงการ	79	44	36	32	29	220	42	39	23	12	18	354												
รวมค่าคะแนนร้อยละ	35.91	20	16.36	14.54	13.18	100.00	31.34	29.10	17.16	8.95	13.43	100.00												
สภาพที่ดินของโครงการ	40	48	56	44	32	220	24	19	54	30	7	354												
รวมค่าคะแนนร้อยละ	18.18	21.82	25.45	20	14.54	100.00	17.91	14.18	40.30	22.39	5.22	100.00												
การขยายตัวในอนาคตของที่ดิน (การขยายโครงการ)	25	27	46	39	83	220	13	29	16	18	58	354												
รวมค่าคะแนนร้อยละ	11.36	12.27	20.91	17.73	37.73	100.00	9.70	21.64	11.94	13.43	43.28	100.00												
การขยายตัวของเมืองในอนาคต	8	28	43	67	74	220	5	18	10	59	42	354												
รวมค่าคะแนนร้อยละ	3.64	12.73	19.54	30.45	33.64	100.00	3.73	13.43	7.46	44.03	31.34	100.00												

4.1.3.5 ข้อมูล การเลือกที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์

จากตารางที่ 4.21 พบว่า ภาพรวมและจำแนกตามลักษณะกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ของผู้ที่เลือกซื้อจะให้ความสำคัญกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินของโครงการที่กลุ่มตัวอย่างเลือก จำนวน 79 คน คิดเป็นร้อยละ 35.91 เปอร์เซ็นต์ ส่วนผู้ที่เลือกเช่าที่พักอาศัยกลับให้ความสำคัญ ของขนาดโครงการที่เลือกจำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 38.81 เปอร์เซ็นต์ มาเป็นอันดับแรกและ รองลงมาอันดับที่ 2 ของผู้ที่เลือกที่จะซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์คือ ขนาดของโครงการที่เลือก จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 25.91 เปอร์เซ็นต์ ส่วนผู้ที่เลือกเช่าได้เลือกกรรมสิทธิ์ในที่ดินของ โครงการที่เลือกจำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 29.10 เปอร์เซ็นต์ และจากกลุ่มตัวอย่างที่ให้ความสำคัญเป็นอันดับสุดท้ายการขยายตัวในอนาคตของที่ดิน (ขยายโครงการ) ทั้งผู้ที่เลือกซื้อและเช่า ที่เลือกจำนวน 83 คน คิดเป็นร้อยละ 33.64 เปอร์เซ็นต์ และ 58 คน คิดเป็นร้อยละ 43.28 เปอร์เซ็นต์

เมื่อรวมผลของกลุ่มแบบสอบถามที่ตอบแบบสอบถามทั้งผู้ที่เลือกซื้อและเลือกเช่าที่พัก อาศัยได้เลือก ความสำคัญของกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการมาเป็นอันดับแรกจำนวน 121 คนคิดเป็น ร้อยละ 34.18 เปอร์เซ็นต์ และอันดับสอง ขนาดของโครงการจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 24.86 เปอร์เซ็นต์และได้ให้การขยายตัวในอนาคตของที่ดิน (ขยายโครงการ) เป็นอันดับสุดท้ายจำนวน 141 คน คิดเป็นร้อยละ 39.83 เปอร์เซ็นต์

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเพื่อต้องการรู้ถึงความต้องการของประเภทที่อยู่อาศัยที่บุคคลเหล่านี้ มีความต้องการที่อยู่อาศัยต่อการดำรงชีวิตอย่างไรและนำมาพัฒนา และมาประยุกต์ใช้ในวิชาชีพทางสถาปัตยกรรมต่อไป

5.1.1 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

5.1.1.1 เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค จำแนกตามรายได้และสายช่าง

5.1.1.2 เพื่อเสนอแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานฝ่ายช่างเทคนิค

5.1.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

5.1.2.1 ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้เป็นพนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค (Technical Administration) จำนวน 4,015 คน

5.1.2.2 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้เป็นพนักงาน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายช่างเทคนิค (Technical Administration) จำนวน 354 คน สุ่มกลุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีการ สุ่มแบบแบ่งชั้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

จำนวนพนักงานจำแนกตามสายงาน	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
ฝ่ายบริหาร	203	18
ช่างเทคนิคฝ่ายซ่อมบำรุงงานใหญ่ (DM)	1,689	149
ช่างเทคนิคฝ่ายซ่อมบำรุงอากาศยาน (DL)	1,466	129
ฝ่ายบริการและสนับสนุนงานช่าง	657	58
รวม	4,015	354

ซึ่งได้ยื่นแบบสอบถาม ไปจำนวน 354 ฉบับ และได้รับกลับมา 354 ฉบับทั้งหมดครบทุกฝ่าย

5.1.3 เครื่องมือที่ใช้การวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการทำวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม (Questionaire) เกี่ยวกับความต้องการในการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยคำถามปลายเปิดและปลายปิด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การกำหนดโครงสร้างแบบสอบถาม

การกำหนดข้อมูลที่ต้องการของการวิจัยครั้งนี้ ได้ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงานบริษัท การบินไทย จำกัด ฝ่ายบริหารช่างเทคนิคโดยผู้ที่วิจัยได้มุ่งเน้นว่าตัวอย่างประชากรที่กำลังเลือกหรือยังไม่ได้ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในตอนี้แต่มีความต้องการในอนาคต เพื่อให้สัมพันธ์กับแหล่งที่ทำงาน ดังนั้น ข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาแยกออกได้ดังนี้

1.1 แบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพครอบครัว อาชีพ การศึกษา งานอดิเรก วิถีชีวิต การดำเนินชีวิตประจำวัน ตำแหน่งหน้าที่การงาน รายได้ วิธีการไปทำงาน ระยะเวลา ระยะทางทางเดินทาง ความต้องการของบุคคล

1.2 แบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่ ลักษณะของที่อยู่ วัตถุประสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยใหม่ ระยะเวลาที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง การรับรู้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ลักษณะการจ่ายเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ แหล่งที่มาของเงินระดับราคา ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ สภาพแวดล้อมที่พึงประสงค์

1.3 แบบสอบถามเกี่ยวกับด้านการตลาด ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย วัสดุอุปกรณ์ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก

1.4 แบบสอบถามเกี่ยวกับด้านสถาปัตยกรรม ได้แก่ ความต้องการพื้นที่ใช้งาน จำนวนพื้นที่การใช้แรงงาน

1.6 แบบสอบถามเกี่ยวกับด้านภายในโครงการ เช่น มาตรฐานการก่อสร้าง ระบบต่างๆ ภายในโครงการ

1.7 แบบสอบถามเกี่ยวกับด้านภายนอกโครงการ เช่นการเข้าถึงของโครงการ การเชื่อมโยงระหว่างบ้านกับที่ทำงาน

1.8 แบบสอบถามเกี่ยวกับประเภทและลักษณะที่อยู่อาศัยในแต่ละเขต ได้แก่ บ้านทาวเฮาส์ อาคารชุดพักอาศัย ของ เขตลาดกระบัง เขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตคลองสามวา เขตบางพลี

5.1.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามไปใช้เก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย คือ พนักงานบริษัท การบินไทย จำกัด ฝ่ายบริหารช่างเทคนิค (Technical Administration) จำนวน 354 คน ในสายงานช่างซึ่ง ได้แก่ ฝ่ายบริหาร ,ช่างเทคนิคฝ่ายซ่อมบำรุงงานใหญ่ (DM), ช่างเทคนิคฝ่าย

ซ่อมบำรุงอากาศยาน (DL), ฝ่ายซ่อมบำรุง โดยให้กลุ่มตัวอย่างตอบแบบสอบถาม เพื่อนำมาประมวลผล วัตถุประสงค์การประเภที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิต่อไป

5.1.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิเคราะห์ความต้องการประเภที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง
2. วิเคราะห์ข้อมูลความต้องการประเภที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อ และเลือกที่จะเช่าที่พักอาศัย
3. วิเคราะห์ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปต่อความต้องการประเภที่อยู่อาศัย
4. วิเคราะห์ข้อมูลภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์
5. วิเคราะห์ข้อมูลภายนอกโครงการอสังหาริมทรัพย์

5.1.6 สรุปผลการวิจัย

การนำเสนอข้อมูลในงานวิจัย ผู้วิจัยได้แบ่งการนำเสนอออกเป็น 4 ขั้นตอน โดยเรียง อันดับและลำดับความสำคัญของความต้องการประเภที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ จากปัจจัย ที่มีความสำคัญมากไปหาปัจจัยที่มีความสำคัญน้อยที่สุด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1.6.1 สรุปข้อมูลผลการวิจัยที่ได้จาก เครื่องมือแบบสอบถามในการวิจัย

5.1.6.1.1 สรุปข้อมูลความต้องการประเภที่อยู่อาศัยของ โครงการ อสังหาริมทรัพย์ ของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อ

5.1.6.1.2 สรุปข้อมูลความต้องการประเภที่อยู่อาศัยของ โครงการ อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่า

5.1.6.1.3 สรุปข้อมูลความต้องการประเภที่อยู่อาศัยในการเลือกโครงการ อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.6.2 การอภิปรายข้อมูลที่ได้เอกสารวิชาการที่เกี่ยวข้องและเครื่องมือแบบสอบถาม ในการวิจัย

5.1.6.3 เพื่อนำผลจากการศึกษาความต้องการประเภที่อยู่อาศัยโครงการ อสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค มาศึกษาหาแนวทางในการวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์

5.1.6.4 ข้อเสนอแนะในการจัดทำและออกแบบงานสถาปัตยกรรมโครงการ อสังหาริมทรัพย์ตัวอย่าง

5.1.6.5 ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยต่อไป

5.1.6.1 สรุปข้อมูลความต้องการประเภทที่พักอาศัยในย่านสนามบิณสุวรรณภูมิของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อประกอบไปด้วยรายละเอียดต่อไปนี้ โรงเรียนอันดับและลำดับความสำคัญของความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยจากความสำคัญมากไปหาความสำคัญน้อยที่สุด

อันดับที่ 1 ภายนอกโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้ โดยเรียงลำดับความสำคัญ

ลำดับที่ 1 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณะประการที่ผ่านโครงการอสังหาริมทรัพย์กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญระบบไฟฟ้าสาธารณะ

ลำดับที่ 2 ระยะทางใกล้ – ไกล ระหว่างโครงการ กับการให้บริการสาธารณะของรัฐ โดยกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ ตลาดสด และห้างร้านต่าง ๆ

ลำดับที่ 3 สภาวะแวดล้อมหรือมลภาวะรอบโครงการ โดยกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญ ปัญหาเสียงรบกวน

ลำดับที่ 4 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยระบบขนส่งมวลชน กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญรถ ข.ส.ม.ก. (รถเมล์)

ลำดับที่ 5 การเลือกที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญกรรมสิทธิ์ในที่ดินของโครงการ

อันดับที่ 2 ภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้ โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ

ลำดับที่ 1 ระบบไฟฟ้าส่วนกลางและสวนสาธารณะ

ลำดับที่ 2 ขนาดของพื้นที่ก่อสร้างขนาด 71 – 90 ตารางเมตร

ลำดับที่ 3 ระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่ 4 ระบบประปาของการประปานครหลวง

ลำดับที่ 5 ขนาดถนนทางเข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่ 6 การจัดให้มีสวนสาธารณะภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่ 7 จำนวนที่จอดรถในที่พักรักษา จำนวน 2 คัน

อันดับที่ 3 ด้านสถาปัตยกรรม ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้ โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ

บ้านเดี่ยว มีจำนวนห้องนอน 3 ห้องนอน ขนาด 21 – 25 ตร.ม. และให้มีการจัดพื้นที่สำหรับแต่งตัวไว้ภายในห้องนอน

ทาวเฮาส์ มีจำนวนห้องนอน 2 ห้องนอน ขนาด 16 – 20 ตร.ม. และให้มีการจัดพื้นที่สำหรับแต่งตัวไว้ภายในห้องนอน

อาคารชุดพักอาศัย มีห้องนอน 1 ห้อง ขนาด 16 – 20 ตร.ม. และให้มีการจัดพื้นที่สำหรับแต่งตัวไว้

ในห้องนอน

สำหรับบ้านเดี่ยว	มีห้องน้ำ	3	ห้อง
ทาวเฮาส์	มีห้องน้ำ	2	ห้อง
อาคารชุดพักอาศัย	มีห้องน้ำ มี	1	ห้อง

ก็พอเพียงพอการใช้งาน ในส่วนอุปกรณ์ห้องน้านอกจากมีอุปกรณ์มาตรฐานแล้ว อุปกรณ์อาบน้ำและอ่างอาบน้ำส่วนโถส้วมเป็นแบบโถแบบชักโครก

ความสำคัญของห้องรับแขก หรือห้องนั่งเล่น ใช้เป็นพื้นที่สำหรับเป็นกิจกรรมของครอบครัวประเภทกิจกรรมคูทีวี และใช้เป็นที่รับรองแขกที่รองลงมา โดยทั้ง 3 ประเภทที่พักอาศัย คือ บ้านเดี่ยว ทาวเฮาส์และอาคารชุดพักอาศัย ให้ขอสรุปไว้เช่นเดียวกัน

ห้องครัวและรับประทานอาหารก็รวมอยู่รวมกันในตัวที่พักอาศัยใช้ปรุงอาหาร จะมีการใช้พื้นที่ 3 – 4 วันต่อสัปดาห์ และมีแขกมารับประทานอาหารที่บ้าน จำนวน 3 – 4 คน ต่อสัปดาห์ พื้นที่ในการเตรียมอาหารอยู่ในพื้นที่เดียวกับพื้นที่ห้องครัว

ในส่วนของที่จอดรถทั้งหมดกลุ่มตัวอย่างเลือก 2 คัน เพื่อใช้เป็นที่จอดรถภายในที่พักอาศัยทั้งบ้านเดี่ยว ทาวเฮาส์ และอาคารชุดพักอาศัย

อันดับที่ 4 ด้านการตลาด ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อประเภทที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นชาย เพราะเป็นช่างและมีอายุ 31 – 40 ปี ส่วนใหญ่สมรสแล้ว และทำงานด้านช่างเทคนิคของบริษัทการบินไทย จำกัด (มหาชน) มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีรายได้ประมาณ 20,001 – 40,000 บาทต่อเดือน และมีสมาชิกในครอบครัวแล้ว

ข้อมูลทั่วไปของโครงการอสังหาริมทรัพย์

บ้านเดี่ยว มีรูปแบบทันสมัยราคาขายที่ 2,000,001 – 2,500,000 บาท

ทาวเฮาส์ ราคาขายอยู่ที่ 1,000,001 – 1,500,000 บาท

อาคารชุดพักอาศัย ราคาขายอยู่ที่ 750,001 – 1,000,000 บาท

ประเภทที่พักอาศัยเหล่านี้ต้องมีคุณภาพงานก่อสร้างที่ดี มีความน่าเชื่อถือ

ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อประเภทที่พักอาศัย เลือกไว้สำหรับสร้างครอบครัวในอนาคต คือสาเหตุของความต้องการประเภทที่พักอาศัย และการย้ายแหล่งทำงานใหญ่ เพราะเกิดการเคลื่อนย้ายที่ทำงานหลักไปสู่แหล่งใหม่ ซึ่งบุคคลเหล่านี้เลือกประเภทที่พักอาศัยเพื่อความสะดวกในการไปทำงานด้วยนอกเหนือจากการสร้างครอบครัว และมีสภาพแวดล้อมที่ดี

ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง กลุ่มตัวอย่างได้เลือกในเขตพื้นที่ที่มีความสะดวกในการไปทำงานก็คือ เขตบางพลี และรองลงมาคือเขตมีนบุรี ซึ่งมีความสะดวกและระยะทางใกล้ไม่ไกลมาก

ข้อมูลจิตวิทยาด้านสภาพแวดล้อมที่ดีที่สุดที่กลุ่มตัวอย่างได้เลือก เขตหนองจอก เพราะมีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายและมีธรรมชาติที่สมบูรณ์

5.1.6.2 สรุปข้อมูลความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างเลือกเช่าที่พักอาศัย
ประกอบ รายละเอียดต่อไปนี้โดยเรียงอันดับและลำดับความสำคัญของความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยที่สำคัญมากที่สุดไปหาความสำคัญน้อยที่สุด

อันดับที่ 1 ภายนอกโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้ โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ

ลำดับที่ 1 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่ผ่านโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญกับระบบไฟฟ้าสาธารณะ

ลำดับที่ 2 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยระบบขนส่งมวลชน กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญกับรถ ข.ส.ม.ก. (รถเมล์)

ลำดับที่ 3 สภาวะแวดล้อมหรือมลภาวะรอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ ปัญหาเสียงรบกวน

ลำดับที่ 4 ระยะทางใกล้ - ไกล ระหว่างโครงการกับการให้บริการสาธารณะของรัฐ โดยกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญตลาดสด และห้างร้านต่าง ๆ

ลำดับที่ 5 การเลือกที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญ ขนาดของโครงการอสังหาริมทรัพย์

อันดับที่ 2 ด้านสถาปัตยกรรม ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้ โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ

บ้านเดี่ยว มีจำนวนห้องนอน 3 ห้องนอน ขนาด 21 - 25 ตร.ม. และจัดให้มีการจัดพื้นที่สำหรับแต่งตัวไว้ภายในห้องนอน

ทาวเฮาส์ มีจำนวนห้องนอน 2 ห้องนอน ขนาด 16 - 20 ตร.ม. และจัดให้มีพื้นที่สำหรับแต่งตัวไว้ภายในห้องนอน

อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 ห้องนอน ขนาด 16 - 20 ตร.ม. และให้มีพื้นที่สำหรับแต่งตัวไว้ในห้องนอน

ห้องน้ำ สำหรับบ้านเดี่ยว	มีห้องน้ำ 3 ห้อง
ทาวเฮาส์	มีห้องน้ำ 2 ห้อง
อาคารชุดพักอาศัย	มีห้องน้ำ 1 ห้อง

ตามสัดส่วนและขนาดของพื้นที่หรือลักษณะประเภทที่พักอาศัย ที่ต้องการในส่วนอุปกรณ์ห้องน้ำ นอกจากมีอุปกรณ์มาตรฐานแล้ว อุปกรณ์อาบน้ำ อ่างน้ำ ส่วนโถส้วมให้เป็นแบบชักโครก

ห้องรับแขก หรือห้องนั่งเล่นใช้เป็นพื้นที่สำหรับเป็นกิจกรรมของครอบครัวประเภทกิจกรรมคูทิวี และใช้เป็นพื้นที่รับรองแขกที่รองลงมา โดยทั้งสามประเภทที่พักอาศัย คือ บ้านเดี่ยว ทาวเฮาส์ อาคารชุดพักอาศัยได้ให้ข้อสรุปเช่นเดียวกัน

ห้องครัวและรับประทานอาหาร ก็รวมกันในตัวที่พักอาศัยใช้ปรุงอาหาร จะมีการใช้พื้นที่ 3-4 ครั้งต่อสัปดาห์ และมีแขกมารับประทานอาหารที่บ้านจำนวน 3-4 คนต่อสัปดาห์ พื้นที่ในการเตรียมอาหารอยู่ในพื้นที่เดียวกับพื้นที่ห้องครัว

ที่จอดรถทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่างเลือก 2 คัน เพื่อใช้เป็นที่จอดรถภายในที่พักอาศัยทั้งบ้านเดี่ยว ทาวเฮาส์ และอาคารชุดพักอาศัย

อันดับที่ 3 ภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้ โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ

- ลำดับที่ 1 ระบบไฟฟ้าส่วนกลางและสวนสาธารณะ
- ลำดับที่ 2 ขนาดของพื้นที่ก่อสร้างขนาด 71-90 ตารางเมตร
- ลำดับที่ 3 ระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการอสังหาริมทรัพย์
- ลำดับที่ 4 ระบบประปาของการประปานครหลวง
- ลำดับที่ 5 ขนาดถนนทางเข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์
- ลำดับที่ 6 การจัดให้มีสวนสาธารณะภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์
- ลำดับที่ 7 จำนวนที่จอดรถในที่พักอาศัย จำนวน 2 คัน

อันดับที่ 4 ด้านการตลาด โครงการอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้ ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ชายเพื่อกลุ่มตัวอย่างทำงานด้านช่างเทคนิคในบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) อายุประมาณ 31-40 ปี มีสถานภาพสมรสแล้ว มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีรายได้ต่อคน ประมาณ 20,001-40,000 บาท และส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัว

ข้อมูลทั่วไปของโครงการอสังหาริมทรัพย์

บ้านเดี่ยวมีรูปแบบทันสมัย	ราคาเช่าอยู่ที่ 10,001-20,000 บาท
ทาวเฮาส์มีรูปแบบทันสมัย	ราคาเช่าอยู่ที่ 5,001-7,000 บาท

อาคารชุดพักอาศัยมีรูปแบบทันสมัย ราคาเช่าอยู่ที่ 3,001 – 4,000 บาท และต้องมีคุณภาพดีตั้งแต่รูปแบบและการก่อสร้างมีความน่าเชื่อถือ

ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเข้าประเภทที่พักอาศัย เลือกไว้สำหรับการสร้างครอบครัวในอนาคต แต่มีสาเหตุอีกประการก็คือ เพื่อรองรับกับงานใหม่ ก็คือ ใกล้เคียงที่ทำงานหรือรองรับกับกิจการที่จะย้ายเข้ามาในบริเวณเหล่านี้ และต้องมีสภาพแวดล้อมที่ดี

ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งกลุ่มตัวอย่างได้เลือกพื้นที่สะดวกในการไปทำงานก็คือ เขตบางพลี เพราะใกล้สนามบินใหม่

ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมที่ดีที่สุดที่เหมาะสมกับการพักอาศัยก็คือ เขตหนองจอก เพราะมีสภาพแวดล้อมที่ดี มีส่วนต่าง ๆ รองรับ เช่น โรงเรียน มหาวิทยาลัย หรืออื่น ๆ และมีธรรมชาติที่สมบูรณ์

5.1.6.3 สรุปข้อมูลความต้องการประเภทที่อยู่อาศัย ย่านสนามบินสุวรรณภูมิของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อและกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเช่าประเภทที่อยู่อาศัย ประกอบรายละเอียดต่อไปนี้ โดยเรียงอันดับและลำดับความสำคัญของความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญมากไปหาความสำคัญน้อยที่สุด

อันดับที่ 1 ภายนอกโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อความต้องการประเภทที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้ โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ

ลำดับที่ 1 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่ผ่านโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม จะให้ความสำคัญกับระบบไฟฟ้าสาธารณ

ลำดับที่ 2 ระยะทางใกล้ – ไกล ระหว่างโครงการกับการให้บริการสาธารณะของรัฐ โดยกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญตลาดสด และห้างร้านต่าง ๆ

ลำดับที่ 3 สภาพแวดล้อม หรือมลภาวะรอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญกับปัญหาทางเสียงรบกวน

ลำดับที่ 4 การเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยระบบขนส่งมวลชน กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญรถ ข.ส.ม.ก. (รถเมล์)

ลำดับที่ 5 การเลือกตัวที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญกรรมสิทธิ์ในที่ดินของโครงการอสังหาริมทรัพย์

อันดับที่ 2 ด้านสถาปัตยกรรม เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้ โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ

บ้านเดี่ยวพักอาศัยห้องนอนจำนวน 3 ห้องนอน ขนาด 21 – 25 ตร.ม. และให้มีการจัดพื้นที่สำหรับแต่งตัวไว้ในพื้นที่ห้องนอน

ทาวเฮาส์ ห้องนอนจำนวน 2 ห้องนอน ขนาด 16 – 20 ตร.ม. และให้มีการจัดพื้นที่สำหรับแต่งตัวไว้ในพื้นที่ห้องนอน

อาคารชุดพักอาศัย ห้องนอนจำนวน 2 ห้องนอน ขนาด 16 – 20 ตร.ม. และให้มีการจัดพื้นที่สำหรับแต่งตัวไว้ในพื้นที่ห้องนอน

ห้องน้ำ สำหรับบ้านเดี่ยว	มีห้องน้ำ 3 ห้อง
ทาวเฮาส์	มีห้องน้ำ 2 ห้อง
อาคารชุดพักอาศัย	มีห้องน้ำ 1 ห้อง

ตามสัดส่วนและขนาดของพื้นที่หรือลักษณะประเภทที่พักอาศัยที่ต้องการในส่วนของอุปกรณ์ห้องน้ำ นอกจากมีอุปกรณ์มาตรฐานแล้ว อุปกรณ์ห้องน้ำ อ่างน้ำ ส่วนโถส้วมให้เป็นแบบชักโครก

ห้องรับแขก หรือห้องนั่งเล่นจะใช้พื้นที่สำหรับเป็นศูนย์รวมกิจกรรมของครอบครัว ประเภทกิจกรรมคูทิวี และมีส่วนของรับรองแขก เป็นลำดับรองลงมา

ห้องครัวและรับประทานอาหารอยู่ร่วมกับตัวบ้าน โดยจัดสำหรับปรุงอาหาร มีการใช้พื้นที่จำนวน 3 – 4 วันต่อสัปดาห์ และใช้รับรองแขกจำนวน 3 – 4 คนเป็นประจำ 3 – 4 วันต่อสัปดาห์ และมีพื้นที่เตรียมอาหารอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับห้องครัว

อันดับที่ 3 ภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ

ลำดับที่ 1 ขนาดของพื้นที่

บ้านเดี่ยว	71 – 90 ตร.ม.
ทาวเฮาส์	51 – 70 ตร.ม.
อาคารชุดพักอาศัย	51 – 70 ตร.ม.

ลำดับที่ 2 ระบบไฟฟ้าส่วนกลาง ถนนและสวนสาธารณะ

ลำดับที่ 3 ระบบระบายน้ำเสียภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่ 4 ระบบประปาของการประปานครหลวง

ลำดับที่ 5 ขนาดถนนทางเข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่ 6 การจัดให้มีสวนสาธารณะภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่ 7 จำนวนที่จอดรถในที่พักอาศัย

บ้านเดี่ยว	3 คัน
ทาวเฮาส์	2 คัน
อาคารชุดพักอาศัย	2 คัน

อันดับที่ 4 ด้านการตลาด เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบิณสุวรรณภูมิ ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อและเลือกเช่าประเภทที่พักอาศัย ส่วนใหญ่เป็นชาย อายุอยู่ระหว่าง 31 – 40 ปี มีสถานภาพที่สมรสแล้ว และทำงานเป็นฝ่ายช่างเทคนิค บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีรายได้ต่อคน 20,001 – 40,000 บาทต่อเดือน และส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัว

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

บ้านเดี่ยว สูงประมาณ 2 ชั้น ราคาสำหรับผู้ซื้อ 2,000,001 – 2,500,000 บาท และสำหรับผู้เช่า ราคา 10,001 – 20,000 บาท

ทาวเฮาส์ มีรูปแบบทันสมัย ราคาสำหรับผู้ซื้อ 1,000,001 – 1,500,000 บาท สำหรับผู้เช่า ราคา 5,001-7,000 บาท

อาคารชุดพักอาศัย ราคาสำหรับผู้ซื้อ 750,001 – 1,000,000 บาท และสำหรับผู้เช่า 3,001 – 4,000 บาทที่ที่พักอาศัยมีคุณภาพดี และมีความน่าเชื่อถือของบริษัทจัดทำโครงการ

ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบิณสุวรรณภูมิ เลือกที่จะซื้อที่ที่พักอาศัยเพื่อสร้างครอบครัวในอนาคต คือสาเหตุความต้องการที่พักอาศัย และสาเหตุของการย้ายที่ทำงานเพื่อความสะดวกในการทำงานด้วยระยะทางที่ไกล โดยมีข้อมูลจากสมาชิกในครอบครัวตนเอง การเปรียบเทียบลักษณะประเภทที่อยู่อาศัย และนอกจากนั้นต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีและนี่คือ สาเหตุของความ ต้องการเลือกประเภทที่ที่พักอาศัยเพื่ออยู่อาศัยต่อไป

5.2 การอภิปรายผลเอกสารวิชาการที่เกี่ยวข้องและแบบสอบถามในการวิจัย

จากข้อสรุปรายละเอียดปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบิณสุวรรณภูมิ ของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ทำให้ผู้วิจัยสามารถอภิปรายข้อมูลได้ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 เอกสารวิชาการที่เกี่ยวกับภายนอกโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ความสำคัญของที่ตั้งและความสัมพันธ์กับโครงการ

ความสำคัญของการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีความสัมพันธ์กับการจัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก เพราะการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นตัวแปรแรกที่ทำให้โครงการจะประสบความสำเร็จหรือไม่ พิจารณาได้จากข้อมูลที่ได้จากเครื่องมือแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ

กับภายนอกโครงการ ดังนั้น การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดี และต้องเหมาะสมกับการทำโครงการและราคาที่เหมาะสมในทางเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง เลือกที่จะได้ประเภทที่พักอาศัยที่ใกล้แหล่งงาน เพื่อความสะดวกในการไปทำงานนั้นก็คือ ระยะทางใกล้ – ใกล้กับที่ทำงานเพียงใด วิมลสิทธิ์ หรยางกูร ได้กล่าวว่า "การมีการสอดคล้องระหว่างที่ตั้งโครงการกับประเภทอาคารของโครงการและเหมาะกับขนาดของโครงการ" เช่น ระดับราคาทั้งที่เลือกเช่าหรือเลือกซื้อต้องมีความเหมาะสมกับพื้นที่และรายได้ของผู้บริโภค

สำหรับผู้เลือกซื้อ ได้แก่

บ้านเดี่ยว 2,000,001 – 2,500,000 บาท

ทาวเฮาส์ 1,000,001 – 1,500,000 บาท

อาคารชุดพักอาศัย 750,001 – 1,000,000 บาท

(จากตารางที่ 4.4) และเป็นราคาที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งและในส่วนของผู้ที่เลือกเช่านั้น

ได้แก่

บ้านเดี่ยว 10,001 – 20,000 บาท

ทาวเฮาส์ 5,001 – 7,000 บาท

อาคารชุดพักอาศัย 3,001 – 4,000 บาท

(จากตารางที่ 4.5) ซึ่งความเหมาะสมของราคาในทำเลที่ตั้งในส่วนของผู้ที่เลือกต้องการประเภทที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน ซึ่งบริเวณทำเลที่ตั้งเหล่านี้ก็คือ ในเขตรอบสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งได้แก่ มีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง คลองสามวา และบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างมีความต้องการและเหมาะสมกับประเภทที่พักอาศัยต่าง ๆ

แต่ในขณะเดียวกัน การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับโครงการจะต้องคำนึงถึงข้อมูลทางด้านต่าง ๆ มาประกอบตามที่ ฉัตรไชย คทวนิช (ม.ป.ก.: 5) ได้กล่าวไว้ว่า "การเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับโครงการ หมายถึง การมีการสอดคล้องที่ตั้งโครงการกับประเภทอาคาร และขนาดของโครงการ ภาวะความต้องการของตลาดในแต่ละทำเลแตกต่างกันเป็นตัวกำหนดความต้องการในประเภทอาคารโดยการยึดถือประโยชน์สูงสุดที่พึงได้ และเป็นไปได้จากที่ตั้ง"

2. ข้อพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้ง

จะต้องทำการศึกษาข้อมูลดังต่อไปนี้ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการเลือกทำเลที่ตั้ง ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 ความเป็นไปได้ทางกฎหมายและความเหมาะสมทางการเมือง

การศึกษาความเป็นไปได้ทางกฎหมายจะเป็นอีกส่วนหนึ่งที่ผู้บริโภคเริ่มที่จะต้องให้ความสำคัญ เพราะจากการศึกษาข้อมูลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในปัจจุบันและในอดีต ทราบว่า

บางโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน มีปัญหาด้านกฎหมาย ทำให้ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ ไม่สามารถโอนให้ผู้บริโภคได้ ทำให้เกิดการฟ้องร้องผู้บริโภคเกิดความเสียหาย ผู้บริโภคควรทำการศึกษาข้อมูลความเป็นไปได้ทางกฎหมาย ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เลือก ผู้บริโภคจะเลือกขอเอกสารขออนุญาตของโครงการ

กฎหมายและเอกสารขออนุญาตที่เกี่ยวกับการพิจารณาเลือกโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้

กฎหมายผังเมือง สาเหตุที่ต้องศึกษากฎหมายผังเมือง เพราะกฎหมายผังเมืองของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจะเป็นตัวกำหนดในการแบ่งเขตการใช้ประโยชน์จากที่ดินค่อนข้างชัดเจน ดังนั้น การศึกษากฎหมายผังเมืองทำให้ทราบว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะเลือกซื้อ มีความเป็นไปได้หรือไม่ เช่น ในเขตพื้นที่หนองจอก ในเขตกรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ กรมการผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ได้กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวที่สามารถจัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ต้องอยู่ในข้อกำหนดอัตราการจัดทำประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ดังคำกล่าวของ ฉัตรไชย คทวนิช (วิชาออกแบบสถาปัตยกรรม, ม.ป.ก. หน้า 9) “ในการพิจารณาเลือกที่ตั้ง จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องตรวจสอบข้อจำกัดต่าง ๆ ที่อาจใช้ควบคุมเขตที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ มิฉะนั้นที่ตั้งที่ได้เลือกไว้อาจไม่ได้รับอนุญาต ให้ปลูกสร้างหรืออาจมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ทางการเงินหรือความสำเร็จของโครงการ เพราะไม่อาจก่อสร้างพื้นที่ใช้สอยตามที่ต้องการด้วยข้อจำกัด”

กฎหมายจัดสรรที่ดิน ใบขออนุญาตจัดสรรและใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน เป็นเอกสารที่บ่งบอกให้ผู้บริโภคทราบว่า โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังจะเลือกซื้อนั้น ได้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและมีใบอนุญาตจัดสรรหรือไม่ เพราะถ้าไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน อาจส่งผลไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ก็ได้ เพราะการขออนุญาตจัดสรรที่ดินจะประกอบไปด้วยรายละเอียดของข้อบังคับต่าง ๆ มากมายได้แก่

1. เอกสารที่จำเป็นจะต้องมีทุกทำเลที่ตั้ง และขนาดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ เอกสารดังต่อไปนี้

ใบขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ใบอนุญาตก่อสร้างบ้าน

ใบขอรื้อวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามผังสรรที่ดิน

ใบขออนุญาตเชื่อมทาง ถนนสาธารณะกับทางเข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์

ใบขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ใบขออนุญาตปักเสาพาดสายไฟฟ้า ภายในโครงการ

ใบขออนุญาตระบบประปา ภายในโครงการ

ใบขออนุญาตออกเลขที่บ้านภายในโครงการ

ใบขออนุญาตมิเตอร์ไฟฟ้าและประปา ภายในโครงการและอื่น ๆ

2. เอกสารที่จำเป็นเฉพาะบางทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ เอกสารดังต่อไปนี้
 - ใบขออนุญาตรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
 - ใบขอตรวจสอบแนวรองรับน้ำ
 - ใบขออนุญาตขุดเจาะบ่อบาดาล
 - ใบขอตรวจสอบคุณภาพน้ำบาดาล
 - ใบขออนุญาตใช้น้ำบาดาล
 - ใบขออนุญาตวางท่อลอดในลำธารสาธารณะกว้างไม่เกิน 3 เมตร
 - ใบขออนุญาตก่อสร้างสะพาน
 - ใบขออนุญาตให้ท้องที่เขต เข้ามาเก็บขยะภายในโครงการ และอื่น ๆ
 (ที่มา : เจ้าหน้าที่กรมที่ดินกรุงเทพมหานคร)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลจากเครื่องมือแบบสอบถามภายนอกโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย รายละเอียดดังนี้

1. ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

การพิจารณาให้ความสำคัญในการพิจารณาระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับระบบไฟฟ้าสาธารณะมากที่สุดเป็นอันดับที่ 1 (ดูตารางที่ 4.16)

ระบบไฟฟ้าสาธารณะแบ่งออกได้ 2 ส่วนได้แก่

ส่วนที่ 1 ระบบไฟฟ้าสาธารณะที่ให้แสงสว่าง (ที่ใช้ในบ้านพักอาศัย) จากการสอบถามจากการไฟฟ้านครหลวง ทราบว่าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล การไฟฟ้านครหลวงได้ปักเสาพาดสายเข้าถึงพื้นที่ทุกพื้นที่ดังกล่าว ดังนั้นในการพิจารณาเลือกซื้อหรือเช่าที่พักอาศัยหรือการเลือกทำเลจึงไม่มีข้อเปรียบเทียบ เพราะทุกส่วนของพื้นที่ไฟฟ้าได้เข้าถึงหมดทุกเขตแล้ว

ส่วนที่ 2 ระบบไฟฟ้าตามถนนสาธารณะ ซึ่งจากการสำรวจและมีการสอบถามการไฟฟ้านครหลวง ยังมีในส่วนของถนนบางพื้นที่ยังไม่มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างเข้าถึงพื้นที่ ดังนั้นจึงเป็นข้อเปรียบเทียบของระหว่างทำเลที่ตั้งที่กลุ่มตัวอย่างเลือกซื้อหรือเช่าประเภทที่พักอาศัย เพราะการที่ไม่มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างถนน ทำให้ถนนมีอัตราการเสี่ยงต่อการเกิดอันตรายแก่ผู้สัญจรไปมาบนถนน ซึ่งเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในการเดินทาง เพื่อไปทำงานหรือเดินทาง



ภาพที่ 5.1 ถนนลาดกระบัง-หนองจอก ช่องจราจรเดินรถทางเดียว ระบบไฟฟ้าสาธารณะ บนท้องถนน



ภาพที่ 5.2 ถนนรามอินทรา มี 4 ช่องทางจราจรช่องทางจราจรเดินรถทางเดียว และระบบไฟฟ้าสาธารณะ

ระบบแสงสว่างบนท้องถนน



ภาพที่ 5.3 ถนนสุวินทวงศ์ มี 2 ช่องจราจร เติร์ดทางเดียว ระบบไฟฟ้าสาธารณะตามท้องถนน

กลุ่มผู้ที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับค่านึงถึงความปลอดภัย

ส่วนการพิจารณาให้ความสำคัญกับการให้บริการสาธารณะของรัฐได้แก่ ตลาดสด ห้างร้าน โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง และสวนสาธารณะ เป็นการบริการสาธารณะขั้นพื้นฐานของรัฐที่จัดให้กับประชาชนตามชุมชนต่าง ๆ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นตามพื้นที่ต่าง ๆ ทำให้เกิดชุมชนใหม่เกิดขึ้น ทำให้เกิดปัญหาการบริการสาธารณะของรัฐไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน เพราะเกิดการขยายตัวของประชาชนและที่อยู่อาศัย แต่ก็มีส่วนของเอกชนเข้ามาเปิดในพื้นที่บางส่วน เพื่อรองรับกับประชาชนที่มากขึ้น และสิ่งเหล่านี้ก็เป็นข้อเปรียบเทียบอย่างหนึ่งของผู้บริโภคที่จะเลือกประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ใด เพื่อการอยู่อาศัย จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับการให้บริการสาธารณะตลาดสดและห้างร้านเป็นลำดับที่ 1 เพราะมนุษย์ย่อมมีอาหารเพื่อการดำรงชีวิตในชีวิตประจำวัน ซึ่งมีความจำเป็นเพื่อปากเพื่อท้องและเป็นปัจจัยพื้นฐานของมนุษย์ คือ 1 ในปัจจัย 4 เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานทางร่างกายของมนุษย์ตามทฤษฎีจิตวิทยาของใจของอับราฮัม แมสโลว์ (Abraham Maslow) ซึ่งทั้งผู้เลือกซื้อและเลือกเช่าประเภทที่พักอาศัยได้ตอบแบบสอบถามเช่นกัน และเช่นเดียวกันนั้น การให้ความสำคัญกับตลาดสดและห้างร้านสัมพันธ์กับการปรุงอาหารรับประทานเองที่บ้าน หรือมีแขกมาร่วมรับประทานอาหาร ประมาณ 3-4

ครึ่งต่อสัปดาห์ ของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม (ดูตารางที่ 4.15)

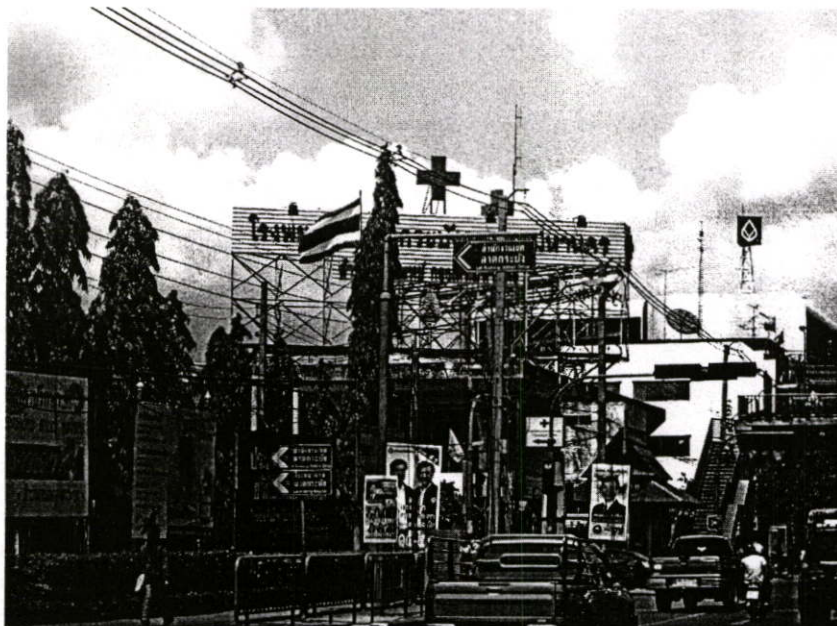


ภาพที่ 5.4 ตลาดสดมีนบุรีกับการให้บริการสาธารณะของรัฐ



ภาพที่ 5.5 ตลาดสดมีนบุรีและห้างร้าน การให้บริการของภาครัฐ

ส่วนลำดับที่ 2 จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับ โรงพยาบาล ซึ่งเป็นเรื่องเกี่ยวกับการรักษาตัวเองเมื่อยามเจ็บไข้ได้ป่วยต่าง ๆ ทางร่างกาย ซึ่งเป็นความต้องการทางด้านร่างกายที่ทุกคนจะต้องทั้งรักษาตนเองเมื่อเจ็บป่วยและเป็นปัจจัยขั้นพื้นฐานของปัจจัย 4 ของมนุษย์เช่นกัน จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างจะให้ความสำคัญกับการบริการของรัฐ เพราะเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ทั้งที่จะตอบสนองความต้องการทางร่างกายหรือจิตใจของมนุษย์ หรือ ปัจจัย 4

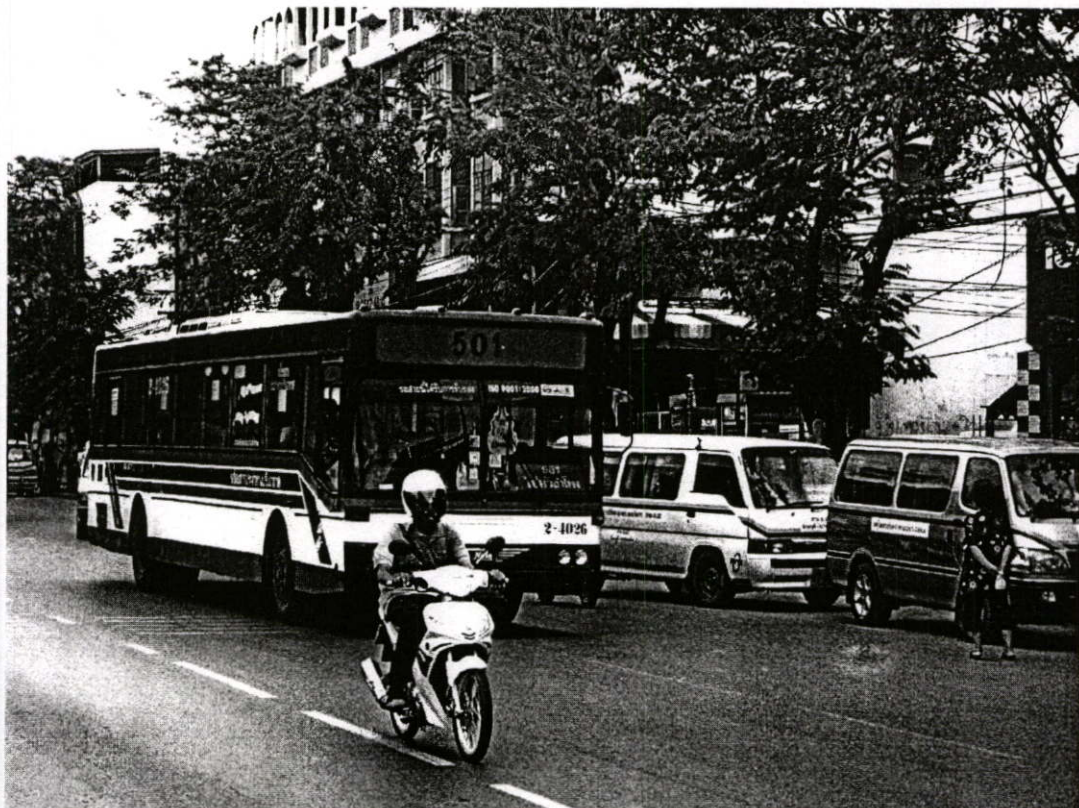


ภาพที่ 5.6 สถานพยาบาล โรงพยาบาลลาดกระบัง การให้บริการสาธารณะของรัฐ

2. การเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยระบบขนส่งมวลชน

จากการพิจารณาของแต่ละพื้นที่ที่กลุ่มตัวอย่างได้ตอบแบบสอบถามซึ่งได้แก่ เขตมีนบุรี หนองจอก เขตลาดกระบัง เขตคลองสามวา เขตบางพลี ของจังหวัดสมุทรปราการนั้น ทำเลที่ตั้งแตกต่างกันขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ ระยะทางใกล้ - ไกลในการไป - มา ทำงาน ซึ่งกลุ่มตัวอย่างอาจจะพิจารณาจากตำแหน่งที่ตั้งของที่พักอาศัยและแหล่งงานที่ทำอยู่ หรือแหล่งงานใหม่กับระบบถนน ระบบขนส่ง ระบบการจราจรนั้นว่าสะดวกหรือไม่สะดวกมากนักเพียงใด ดังนั้น การพิจารณาการเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องพิจารณาให้ละเอียดทุก ๆ ด้าน โดยเฉพาะความสะดวกในการเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น ด้วยระบบขนส่งมวลชนที่จะมีความสำคัญมากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นระบบขนส่งทางด่วน , รถไฟฟ้า , รถโดยสารประจำทาง , รถไฟฟ้า , รถ ข.ส.ม.ก. (รถเมล์) แต่จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับระบบขนส่งมวลชน กรุงเทพฯ (รถ ข.ส.ม.ก. , รถเมล์) มากเป็นลำดับที่ 1

เพราะการเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ข.ส.ม.ก. (รถเมล์) จากที่ทำงานสู่โครงการหรือโครงการสู่ที่ทำงานนั้นมีความสะดวกกว่า และเสียค่าใช้จ่ายน้อย ใช้เวลาน้อยเพราะสัมพันธ์กับที่พักอาศัย ถึงแม้บางส่วนของกลุ่มตัวอย่างจะมีรถส่วนตัว ดังนั้น จึงทำให้การเดินทางโดยตรง ข.ส.ม.ก. (รถเมล์) จึงจำเป็นสำหรับสมาชิกอื่น ๆ ในครอบครัว เป็นเหตุให้สิ่งสำคัญที่สุดของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม



ภาพที่ 5.7 การเข้าถึงที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยรถ ข.ส.ม.ก (รถเมล์) และรถไฟ



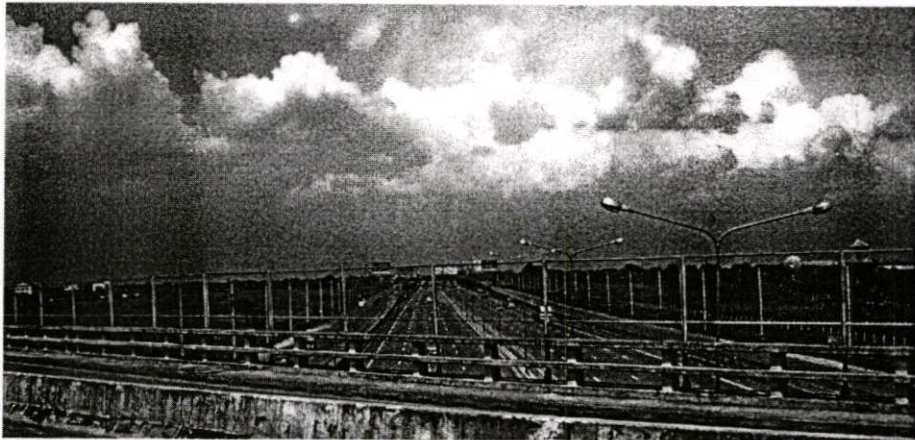
ภาพที่ 5.7 (ต่อ)



ภาพที่ 5.8 การเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน และ บนดิน



ภาพที่ 5.9 การเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยรถ ข.ส.ม.ก (รถเมล์) รถตู้

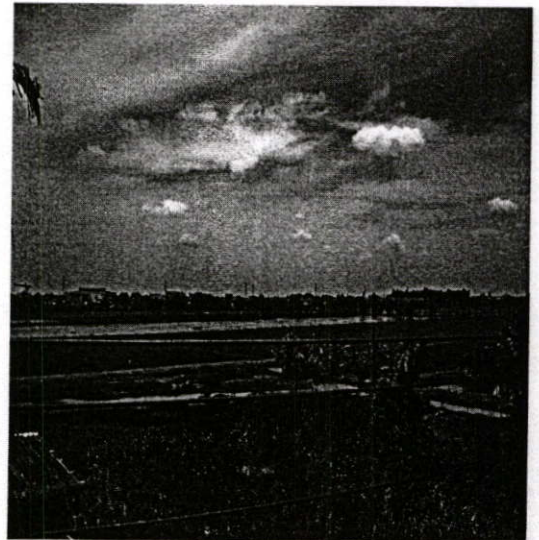
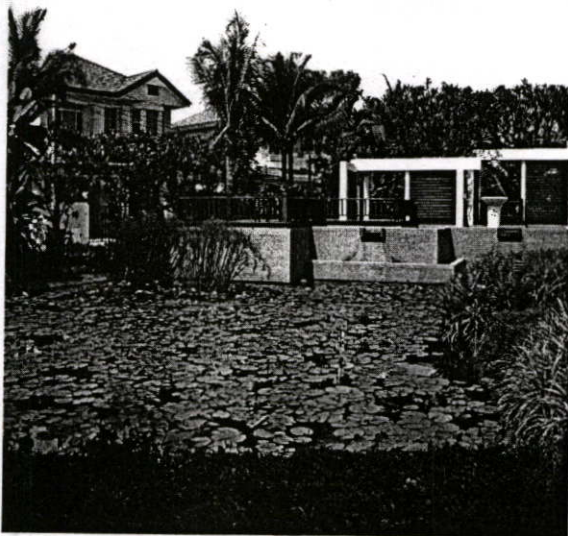


ภาพที่ 5.10 การเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยทางด่วน ทางมอเตอร์เวย์

และนอกเหนือจากนั้นสิ่งที่รองลงมาจากรถ ข.ส.ม.ก. (รถเมล์) ก็คือ รถไฟฟ้าเพราะการขยายตัวของเมือง เมื่อมีสนามบินสุวรรณภูมิเข้ามา รถไฟฟ้าก็เป็นสิ่งสำคัญรองลงมาเพราะประหยัดเวลาในการไป - กลับ จากทำงานสู่โครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นการขยายการคมนาคมที่ต่อเชื่อมอย่างสมบูรณ์แบบ คือ รถ ข.ส.ม.ก. (รถเมล์) รถไฟฟ้าและระบบทางด่วน และอื่น ๆ รวมเข้าด้วยกัน

3. สภาพแวดล้อมหรือมลภาวะรอบโครงการอสังหาริมทรัพย์

การพิจารณาถึงสภาพแวดล้อมหรือมลภาวะรอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ในการตัดสินใจเลือกประเภทที่อยู่อาศัยตามความต้องการของตนเอง และพิจารณาในด้านต่าง ๆ ต่อทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ของประเภทที่อยู่อาศัย จะต้องตั้งอยู่บนทำเลที่มีปัญหาสภาพแวดล้อมข้างเคียงน้อยที่สุด ซึ่งจะไม่ค่อยเป็นไปได้ โดยเฉพาะปัญหาเสียงรบกวน ทั้งแหล่งชุมชน โรงงาน ขวดยานพาหนะหรือแม้แต่เสียงที่เกิดจากการเครื่องบิน ซึ่งอาจจะหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่ก็ให้มีผลกระทบน้อยที่สุด และปัญหาด้านฝุ่นและควัน จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม พบว่ากลุ่มตัวอย่างจะให้ความสำคัญกับปัญหาทางด้านเสียงรบกวน เป็นอันดับที่ 1 และปัญหาฝุ่น ควัน เป็นปัญหาสภาพแวดล้อมข้างเคียงลำดับที่ 2 เนื่องจากเสียงรบกวนสามารถผ่านทะลุกำแพงที่ปิดกันเข้ามาได้ ทำให้เกิดปัญหาเสียงรบกวนในการพักผ่อน ไม่ว่าจะทำกิจกรรมครอบครัว เช่น ดูทีวี ดูวิดีโอ หรือรบกวนการนอนหลับในเวลาพักผ่อน



ภาพที่ 5.11 สภาพแวดล้อมที่ดีและเหมาะสมกับการจัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์

4. การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์

นอกจากจะมีการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งในด้านต่าง ๆ แล้ว อีกส่วนหนึ่งมีความเกี่ยวข้องกับการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ คือ การพิจารณาถึงภายในของทำเลที่ตั้ง โดย

พิจารณาในเรื่อง ขนาดของโครงการ กรรมสิทธิ์ในที่ดินของโครงการ สภาพที่ดินของโครงการ รูปร่างของที่ดิน การขยายตัวในอนาคตของที่ดิน (ขยายโครงการ) และการขยายตัวของเมืองในอนาคต

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับในเรื่อง กรรมสิทธิ์ในที่ดินของโครงการ ทั้งผู้ที่เลือกซื้อและเลือกเช่าประเภทที่อยู่อาศัย เนื่องจากอาจจะเคยมีประสบการณ์ในการเลือกซื้อที่พักอาศัยมาก่อน ในเรื่องของกรรมสิทธิ์และต่อมาก็เป็นเรื่องของขนาดของโครงการ เพราะบุคคลเหล่านี้เพิ่งจะเริ่มตัดสินใจที่จะเลือกประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อความมั่นใจ เพื่อจะซื้อเพื่ออนาคตและต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และสมาชิกในครอบครัวเริ่มมี ก็คือการเริ่มสร้างครอบครัวที่สมบูรณ์ในอนาคตและกลุ่มตัวอย่างบางท่านได้เลือกเพื่อเป็นบ้านแหล่งที่ 2 เพราะเกิดการโยกย้ายงานได้แก่ สยามบิณสุวรรณภูมิ ซึ่งได้เปิดแทนสยามบิณคอนเมือง ฉะนั้นพนักงานเหล่านี้ก็ต้องโยกย้ายมาทำงานในที่ใหม่ และส่วนมากกำลังสร้างครอบครัว อายุอยู่ในช่วง 31 – 40 ปี และในขณะเดียวกันที่การย้ายที่ทำงานจากที่เก่าไปเป็นที่ใหม่ถาวรก็คือ จากสยามบิณคอนเมืองไปเป็นสยามบิณสุวรรณภูมิและยิ่งไปกว่านั้น กลุ่มตัวอย่างต้องการความมั่นคงในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน



ภาพที่ 5.12 ตัวอย่างสภาพพื้นที่ในการเลือกตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์

อันดับที่ 2 ด้านสถาปัตยกรรม

ทางด้านสถาปัตยกรรม เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในที่พักอาศัยให้เกิดความสอดคล้องมากที่สุดภายในพื้นที่พักอาศัย ได้แก่ จำนวนห้อง ขนาดพื้นที่ภายในได้ข้อจำกัดของความจำเป็นต่อความต้องการและงบประมาณในการก่อสร้าง ซึ่งจากการตอบแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งได้ข้อมูลขั้นพื้นฐานในการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรม ดังนั้นการออกแบบทางสถาปัตยกรรมในโครงการอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาข้อมูลเพื่อใช้ในงานออกแบบทางสถาปัตยกรรม ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม และมีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ

ปัจจัยทางด้านสถาปัตยกรรม

ลำดับที่ 1 ห้องนอน

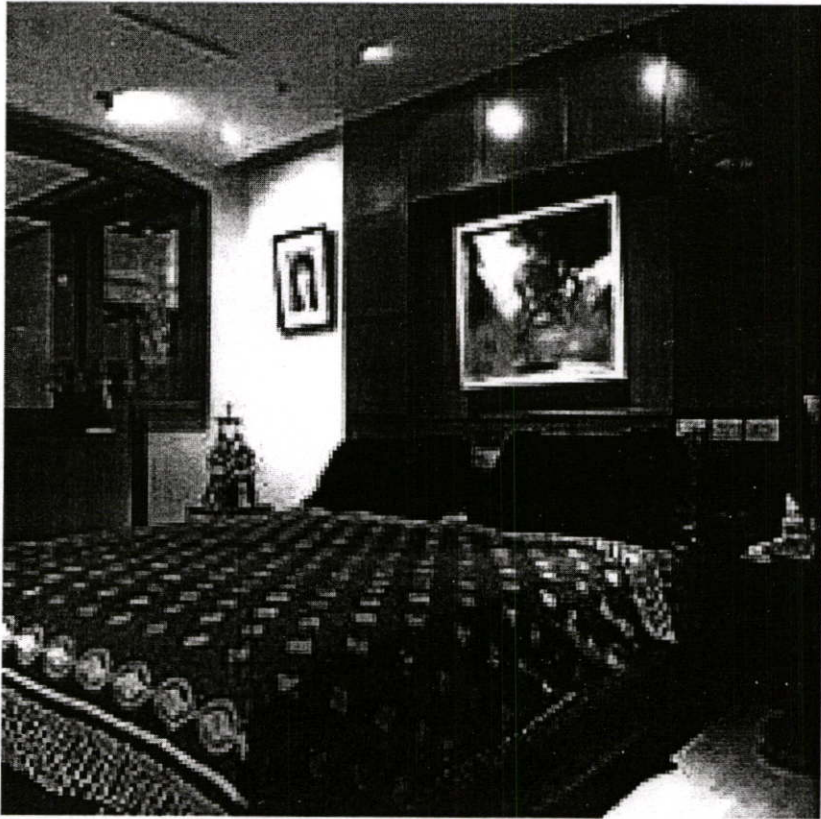
แสดงว่าค่าตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับห้องนอนมากที่สุด ซึ่งโดยทั่วไปพฤติกรรมของบุคคลจะใช้ชีวิต 1 ใน 3 ของชีวิตอยู่ในห้องนอน โดยเฉลี่ยประมาณ 8 ชั่วโมงต่อวัน และมีความเป็นส่วนตัวมากที่สุด โดยจะใช้แทนพื้นที่สำหรับพักผ่อน หลับนอนหรือใช้เป็นส่วนของแต่ละตัว หรือเป็นส่วนของพักผ่อนคู่มือ ทีวี วิทยุ หรือฟังเพลง ส่วนในเรื่องของจำนวนห้องนั้นขึ้นอยู่กับเป็นที่พักอาศัยประเภทใด จากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับห้องนอนโดยประเภทแรก

บ้านเดี่ยว โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เลือกให้มี 3 ห้องนอน เพราะอาจจะเป็นครอบครัวมีสมาชิกในครอบครัว 3 - 4 คน ซึ่งมีความสัมพันธ์กับความต้องการใช้งาน โดยที่กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้ให้ขนาดของห้องนอนมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 9 ตารางเมตร ด้านใดด้านหนึ่งมีความยาวไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร จากตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามต้องการพื้นที่ขนาด 21 - 25 ตารางเมตร

ทาวเฮาส์ โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกให้มี 2 ห้องนอน ตามความเหมาะสมของครอบครัว และต้องการขนาดพื้นที่ 16 - 20 ตารางเมตร ส่วนขนาดนั้นเป็นไปตามขนาดที่กฎหมายอาคารได้ออกไว้

อาคารชุดพักอาศัย โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกให้มี 2 ห้องนอน ตามความเหมาะสมของผู้ที่เลือกจากกลุ่มตัวอย่างอาจจะเป็นครอบครัวเล็ก หรือยังไม่มีครอบครัวแต่ต้องการความสะดวกไม่ต้องเอาใจใส่ดูแลมากนัก เพราะกลุ่มตัวอย่างเหล่านี้อาจใช้เพื่อพักผ่อนอย่างเดียวเสียมากกว่า ซึ่งขนาดตามที่ตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามต้องการ คือ 21 - 25 ตารางเมตร และเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมายอาคารกำหนด โดยอาจจะแบ่งกันเป็นห้องนอนใหญ่ ห้องนอนสำหรับบุตร หรือแขกมาพักเมื่อมาเยี่ยมเยือน โดยที่ห้องนอนใหญ่อาจจะมีกิจกรรมทีวี ฟังเพลง สำหรับพ่อ แม่ ซึ่งภายใน

ห้องอาจจะมีตู้เสื้อผ้า โต๊ะแต่งตัว ชั้นวางเครื่องเสียง วางทีวีและเชื่อมโยงกับห้องน้ำ ส่วนห้องเด็กอาจจะมีขนาดเล็กกว่า และสามารถติดต่อกับห้องพ่อแม่ได้ เพื่อความสะดวกในการดูแล และต้องเพื่อการเจริญเติบโตของเด็กด้วย และเมื่อเติบโตขึ้นเป็นวัยรุ่น ก็ควรจะให้เป็นส่วนตัว เช่น ควรจะจัดบริเวณนั่งเล่น ดูทีวี ฟังเพลง รับรองเพื่อน วางหนังสือและบริเวณแต่งตัว และมีเฟอร์นิเจอร์บ้างพอสมควรในส่วนของห้องนอน สำหรับแขกควรจัดไว้ด้านล่างเพื่อความสะดวก และจัดเตรียมเท่าที่จำเป็น เช่น เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า บริเวณแต่งตัวหรือใช้ห้องบุตรแทนก็ได้ในบางครั้ง



ภาพที่ 5.13 ตัวอย่างห้องนอน

ลำดับที่ 2 ห้องน้ำ

ห้องน้ำเป็นการใช้พื้นที่ที่กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญรองมาจากห้องนอน จากพฤติกรรมและความต้องการพบว่า ห้องน้ำควรมี 2 ห้อง เป็นอย่างน้อยสำหรับบ้านเดี่ยว และทาวเฮาส์ และอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวน 1 ห้อง โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ตอบแบบสอบถาม เลือกให้มีอุปกรณ์ในห้องน้ำทั้งสามประเภทที่พักอาศัย ได้แก่ สุขภัณฑ์ อ่างอาบน้ำ โถส้วมชักโครก อ่างล้างหน้า, ฝักบัว, ที่ใส่สบู่, ที่ใส่กระดาษชำระ, ราวแขวนผ้าและกระจกเงา ซึ่งอุปกรณ์เหล่านี้ควรมีในห้องน้ำ



ภาพที่ 5.14 ตัวอย่างการออกแบบห้องน้ำ

ลำดับที่ 3 ห้องรับแขก

ห้องรับแขกเป็นพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางกิจกรรมของครอบครัว โดยจะทำกิจกรรมนั่งเล่น ดูทีวี ฟังเพลง ซึ่งเป็นกิจกรรมหลักและรองลงมาก็เป็นที่พบปะสังสรรค์ภายในครอบครัว และเป็นส่วนของการรับแขกที่มาเยี่ยมเยือน โดยมีจำนวนสมาชิกตั้งแต่ 3 – 4 คน ดังนั้น การจัดพื้นที่ห้องรับแขกควรจัดเป็นศูนย์กลางกิจกรรมของครอบครัวเป็นหลัก และสำหรับรับแขกที่มาเยือนเป็นครั้งเป็นคราว ไพโรจน์ แสงจันทร์ ได้กล่าวไว้ว่า

ขนาดของห้องรับแขก โดยทั่วไปมีขนาดตั้งแต่

1. ห้องรับแขกขนาดเล็ก มีขนาด 4.00 x 6.00 เมตร
2. ห้องรับแขกขนาดกลาง มีขนาด 4.50 x 7.00 เมตร
3. ห้องรับแขกขนาดใหญ่ มีขนาด 6.50 x 9.00 เมตร

แต่เนื่องจากการจัดแบ่งพื้นที่ใช้งานส่วนต่าง ๆ ภายในที่พักอาศัยมีข้อจำกัดในการออกแบบ อาจทำให้พื้นที่ขนาดเล็กลงกว่าขนาด มีขนาด 4.00 x 6.00 เมตร การจัดพื้นที่ต้องเพียงพอต่อการใช้งานของสมาชิกภายในครอบครัว และภายในห้องรับแขกก็มีการจัดเฟอร์นิเจอร์ ประกอบไปด้วย

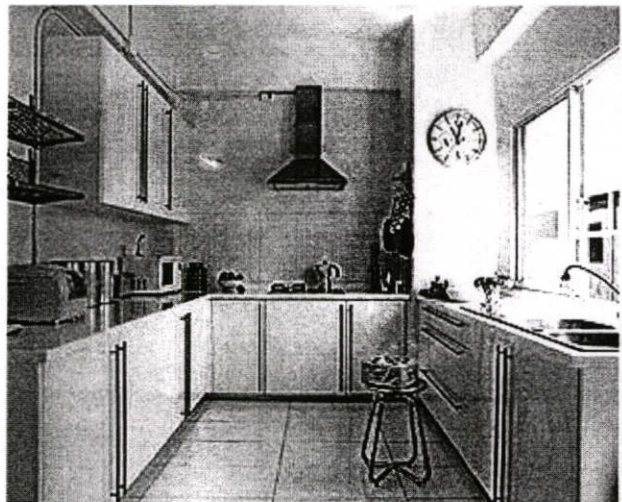
1. ชุดโซฟา สำหรับนั่ง 2 – 4 คน
2. เก้าอี้เดี่ยว 1 – 2 ตัว
3. โต๊ะกลางสำหรับวางแจกันดอกไม้ หนังสือ เครื่องดื่ม
4. โต๊ะข้างสำหรับวางถ้วยน้ำ โคมไฟ ที่เขี่ยบุหรี่
5. ชั้นวางของเช่น วางทีวี เครื่องเสียง หนังสือ



ภาพที่ 5.15 ตัวอย่างการออกแบบห้องรับแขก หรือ ห้องนั่งเล่น

ลำดับที่ 4 ห้องรับประทานอาหาร ห้องครัว

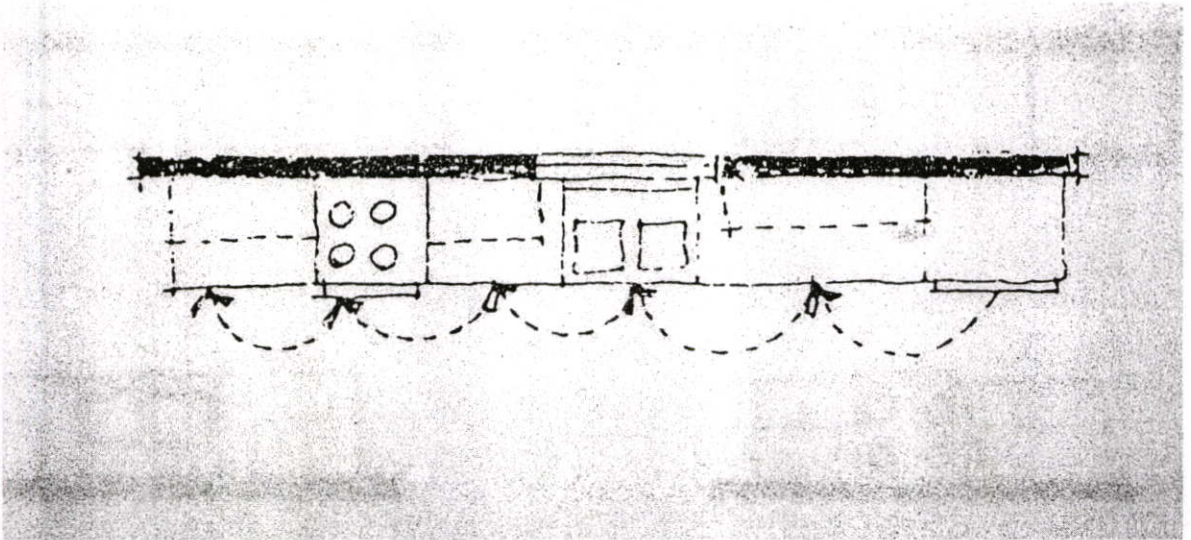
การออกแบบลักษณะของห้องครัวและการจัดวางตำแหน่งของห้องครัว จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ต้องการห้องครัวอยู่ภายในที่พักอาศัยเพื่อความสะดวกในการใช้งาน ส่วนลักษณะการใช้งานนั้นเพื่อปรุงอาหาร แต่ในการปรุงอาหารนั้นย่อมมีกลิ่นอาหารและควันฟุ้งกระจายภายในห้อง ดังนั้นในการออกแบบตำแหน่งของห้องครัวไว้ภายในที่ ที่พักอาศัยจะต้องคำนึงถึงการระบายอากาศและการป้องกันกลิ่นและควันที่สามารถกวนพื้นที่ใช้งานอื่น ๆ ในการระบายอากาศควรจะต้องติดตั้งพัดลมดูดอากาศภายในห้องครัวออกสู่ภายนอกที่ที่พักอาศัย โดยใช้วิธีการเจาะช่องกำแพงเพื่อติดตั้งพัดลมดูดอากาศหรือมีเครื่องดูดควัน หรือกลิ่นของส่วนบนของที่ปรุงอาหาร คือ เตา และตำแหน่งของห้องครัวควรจะต้องอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมในทางทิศเหนือ หรือทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ส่วนในการป้องกันควัน กลิ่นควรจัดพื้นที่ให้แน่นอน โดยใช้ผนังเป็นตัวแบ่งกันที่ชัดเจน ส่วนความถี่ในการใช้ห้องครัว พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะใช้งานของห้องครัวและห้องรับประทานอาหาร 3 - 4 ครั้งต่อสัปดาห์ จะต้องออกแบบและวางแผนการวางระเบียบในการใช้ห้องครัวเพื่อความสะดวกในการใช้ และความรวดเร็ว ฉะนั้น การวางอุปกรณ์เครื่องครัวก็ต้องเหมาะสมกับการออกแบบพื้นที่ห้องครัว



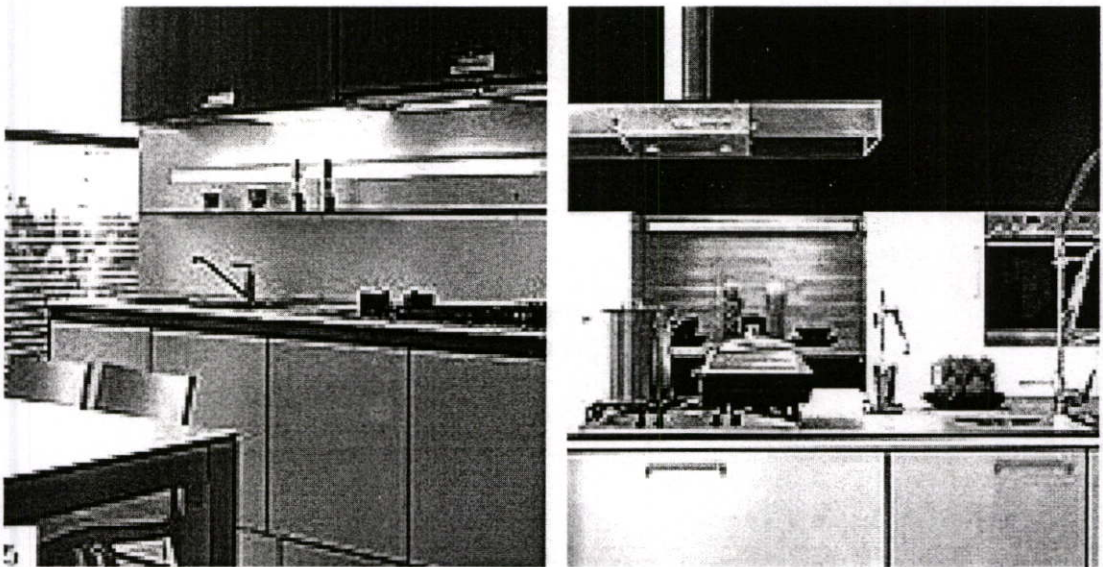
ภาพที่ 5.16 ตัวอย่างการออกแบบห้องครัว

ไพโรจน์ แสงจันทร์ ได้ให้แนวทางการจัดรูปแบบไว้ดังนี้

1. การจัดรูปแบบตัวไอ (I) เหมาะสมกับห้องครัวที่มีขนาดเล็กโดยการจัดวางเริ่มจากบริเวณทำความสะอาด อ่างน้ำล้าง ต่อมาที่ปรุงอาหารหรือประกอบอาหาร และเตาปรุงอาหารและสุดท้ายที่พักอาหารพร้อมที่จะเสิร์ฟต่อไปยังห้องรับประทานอาหาร



ภาพที่ 5.17 ตัวอย่างการจัดวางห้องครัวรูป ตัวไอ (I)

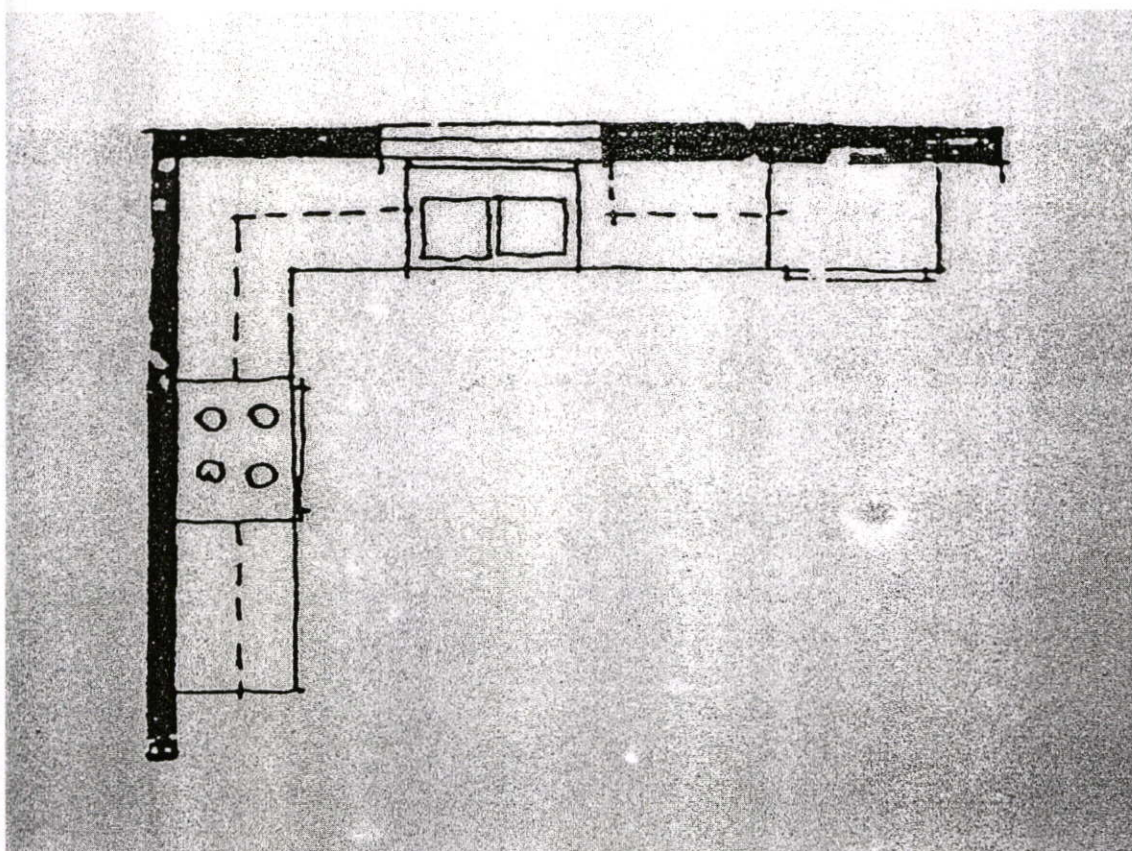


ภาพที่ 5.18 ตัวอย่างการจัดวางห้องครัวรูป ตัวไอ (I)

2. การจัดรูปแบบตัวแอล (L) เป็นการจัดพื้นที่ที่มากขึ้น โดยจะใช้พื้นที่น้อยที่สุด 2.50 x 2.50 เมตร ลักษณะการจัดรูปแบบก็คล้ายกับตัวไอ แต่ลดพื้นที่ของการเดินในการประกอบอาหาร ประกอบไปด้วย บริเวณทำความสะอาด อ่างล้าง ที่ประกอบอาหาร ปิ้งอาหาร และที่พักอาหาร รอกการเสิร์ฟต่อไป

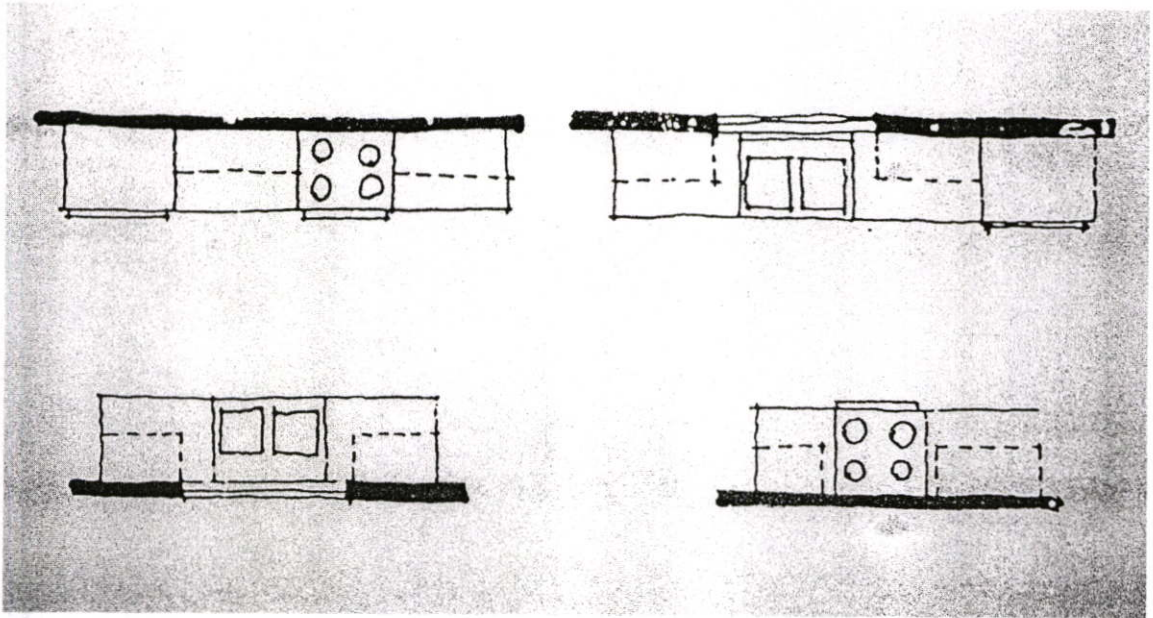


ภาพที่ 5.19 ตัวอย่างการจัดวางห้องครัวรูปตัวแอล (L)

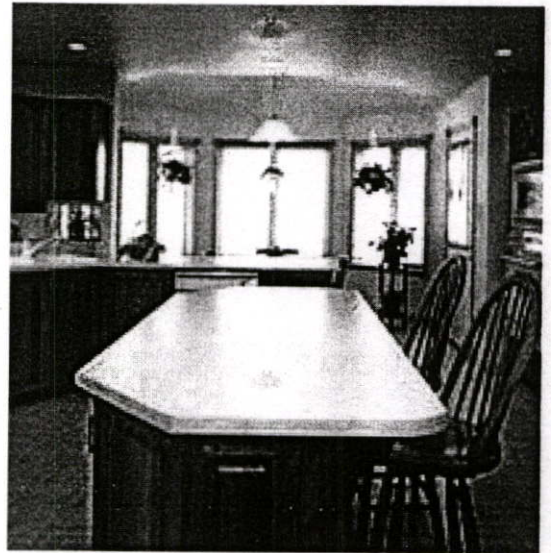


ภาพที่ 5.20 ตัวอย่างการจัดวางห้องครัวรูปตัวแอล (L)

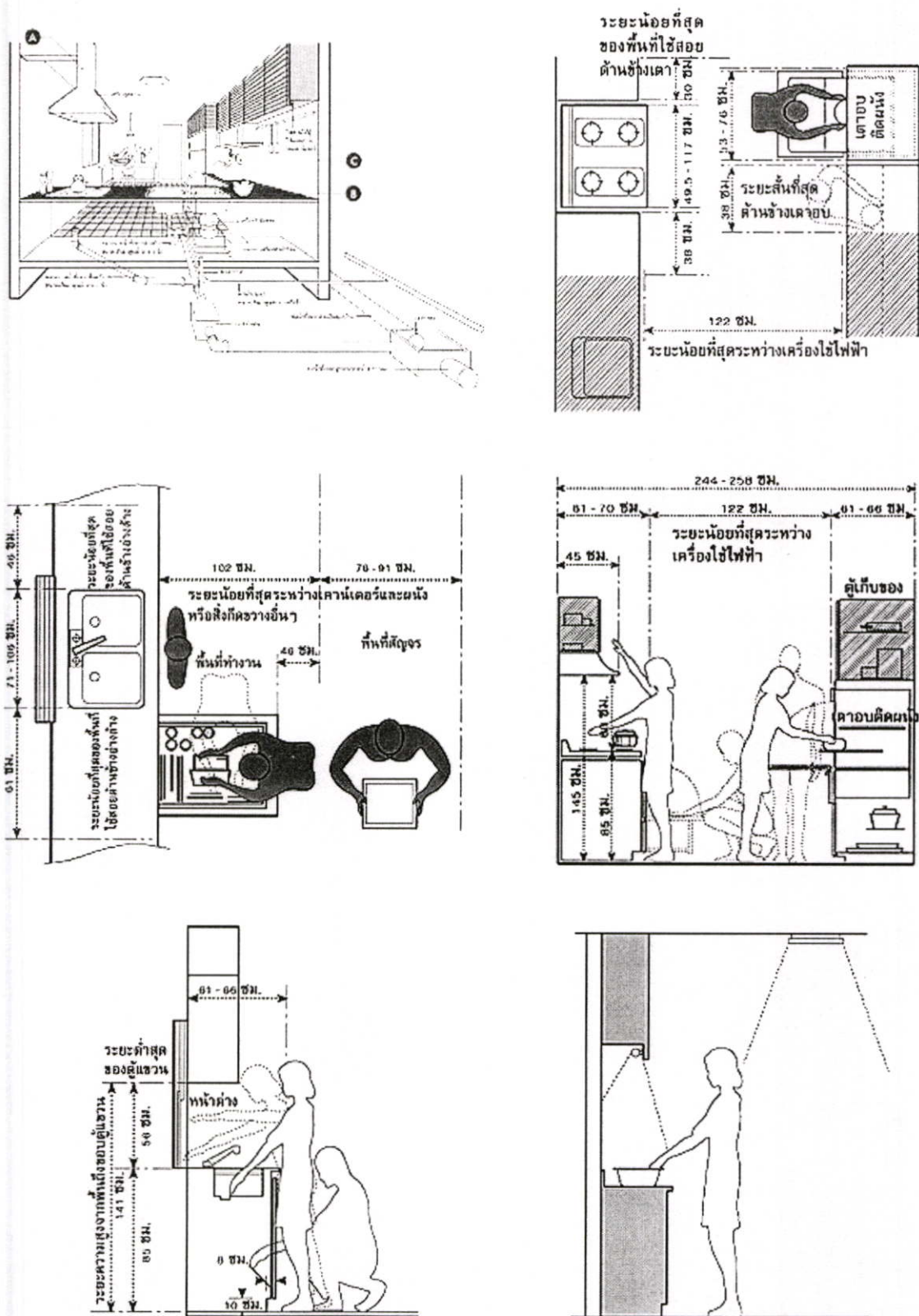
3. การจัดแบบทางเดิน เป็นการจัดวางคล้าย ๆ กับการจัดวางแบบตัวไอ แต่มีการจัดไว้สองด้าน และมีทางเดินตรงกลาง ชุดส่วนประกอบอาหารจะติดผนังสองด้าน



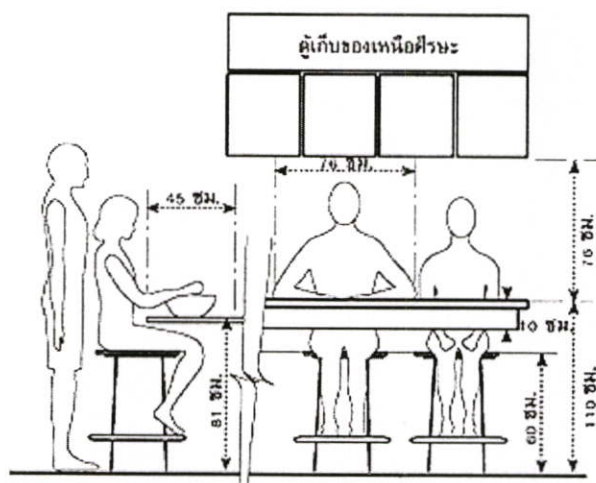
ภาพที่ 5.21 ตัวอย่างการจัดวางห้องครัวยุคใหม่ ทางเดิน



ภาพที่ 5.22 ตัวอย่างการจัดวางห้องครัวยุคใหม่ ทางเดิน



ภาพที่ 5.23 ตัวอย่างการจัดห้องครัว



ภาพที่ 5.24 ตัวอย่างการออกแบบจัดห้องครัวและการรับประทานอาหาร

ห้องรับประทานอาหาร

การออกแบบห้องรับประทานอาหาร จะต้องอยู่ใกล้หรือติดกับห้องรับแขกหรือห้องนั่งเล่น และติดกับห้องครัวเพื่อความสะดวกในการเสิร์ฟ หรือส่งมายังห้องรับประทานอาหาร ส่วนการวางตำแหน่งห้องรับประทานอาหารต้องมีความสะดวกสบาย บรรยากาศที่ดี โลง สามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ภายนอกชัดเจน ทำให้การรับประทานอาหารมีรสชาติมากยิ่งขึ้น

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามพบว่า จะรับประทานอาหารที่บ้านเป็นประจำ ประมาณ 3-4 ครั้งต่อสัปดาห์ ครั้งละ 3-4 คนต่อครั้ง และบางครั้งอาจจะมีแขกมารับประทานอาหารด้วย 3-4 คนต่อครั้ง ส่วนในการจัดห้องรับประทานอาหารมีขนาดเท่าใดนั้น ไสว มงคล, หลักการออกแบบเบื้องต้น 2514, หน้า 66 กำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมไว้ดังนี้

จำนวนสมาชิก	ขนาดห้อง (กว้าง 3 ยาว 3 เมตร)
4 คน	3.00 3 3.50 เมตร
6 คน	3.00 3 4.20 เมตร
8 คน	3.00 3 4.80 เมตร
10 คน	3.00 3 5.40 เมตร
12 คน	3.00 3 6.00 เมตร

แต่การกำหนดขนาดพื้นที่ห้องรับประทานอาหารขึ้นอยู่กับจำนวนประเภทเครื่องเรือน และความเหมาะสมของรูปแบบห้องรับประทานอาหาร รูปแบบการจัดโต๊ะรับประทานอาหารสามารถจัดได้ 2 รูปแบบ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของพื้นที่ ได้แก่

1. การจัดโต๊ะอยู่กลาง เก้าอี้วางรอบ ๆ อาจจะเป็นโต๊ะกลม โต๊ะเหลี่ยม
2. การจัดโต๊ะให้ด้านหนึ่งประชิดฝาผนังหรือใกล้เครื่องเรือนอื่น ๆ เป็นการจัดที่ประหยัด

เนื้อที่มากกว่า



ภาพที่ 5.25 ตัวอย่างการออกแบบ ห้องรับประทานอาหาร

ห้องรับประทานอาหาร

เป็นพื้นที่จัดเตรียมอาหาร จุดเชื่อมระหว่างครัวและห้องรับประทานอาหารหรือเรียกจุดพักอาหารและจัดส่งต่อไป โดยส่วนใหญ่จะจัดพื้นที่เล็ก ๆ วางในส่วนของห้องครัวและถัดไปก็จะเป็นที่โต๊ะอาหาร อาจจะมีเคาเตอร์หรือตู้สำหรับเก็บจาน ชาม ช้อนช้อมและอุปกรณ์อื่น ๆ

อันดับที่ 3 ภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ภายในโครงการเป็นปัจจัยที่ทางโครงการอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำขึ้นตามข้อกำหนดของกฎหมายการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 และลักษณะและปริมาณของภายในโครงการจะขึ้นอยู่กับขนาดและทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมีเนื้อที่โครงการเกิน 100 ไร่ จะต้อง มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา

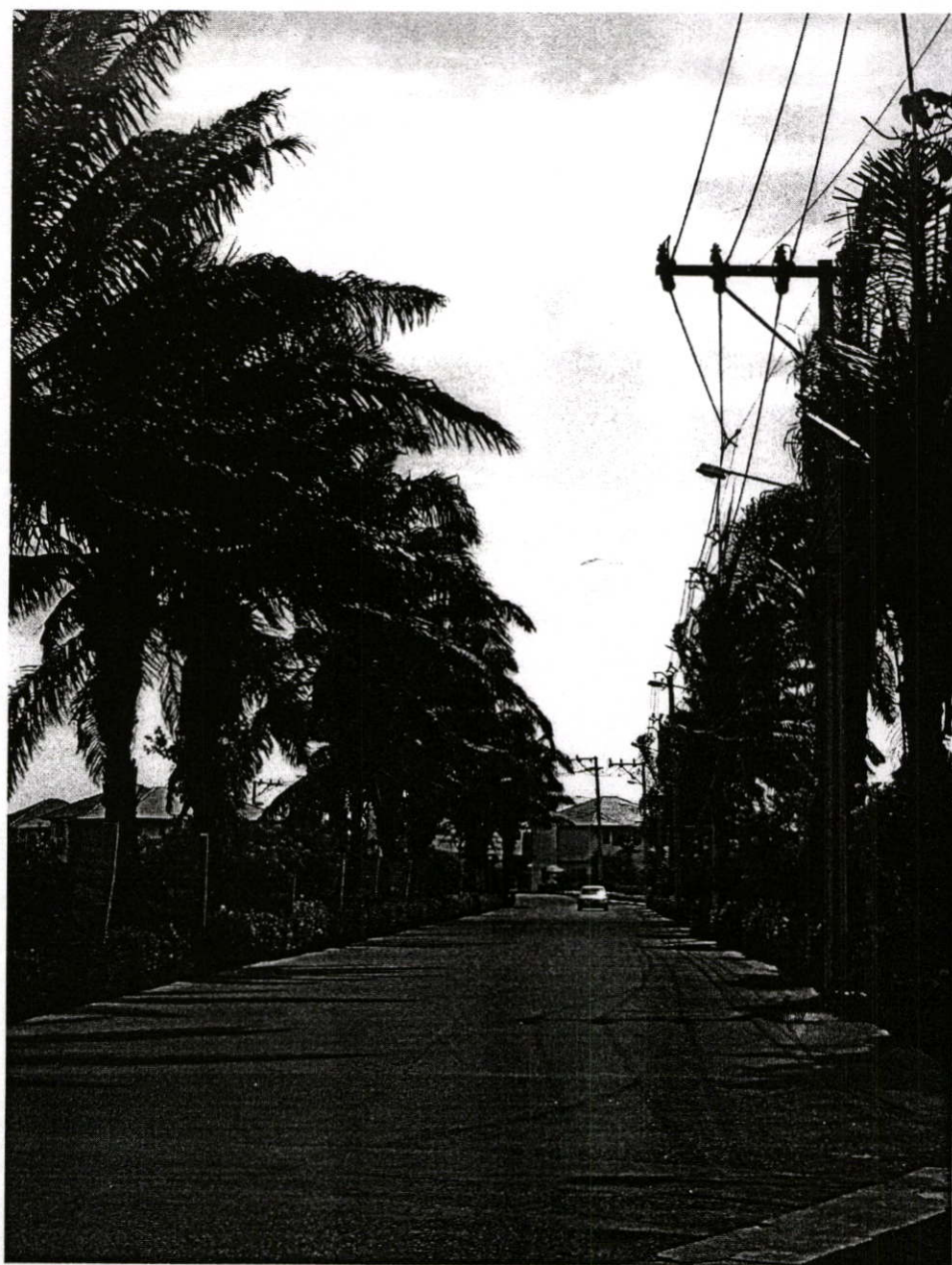
1. ขนาดพื้นที่ในการก่อสร้าง

ขนาดพื้นที่ก็เป็นส่วนหนึ่งในการเลือกประเภทที่พักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างตัดสินใจ จากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม โดยกฎหมายจัดสรรที่ดิน ได้กำหนดให้ที่ดินแต่ละแปลงมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 50.00 ตารางวา จากกลุ่มตัวอย่างมีความต้องการขนาดของพื้นที่ 71 – 90 ตารางเมตร และเมื่อเทียบกับการจัดรูปแบบแปลงที่ดินย่อยสามารถจัดได้หลายรูปแบบ ดังต่อไปนี้

2. ระบบไฟฟ้า

การกำหนดมาตรฐานและการออกแบบระบบไฟฟ้าภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง ทั้งระบบไฟฟ้าภายในบ้านพักอาศัย ระบบไฟฟ้าส่วนกลาง , ถนน , สวนสาธารณะจะต้องได้รับอนุญาตจากการไฟฟ้านครหลวงเสียก่อนที่จะดำเนินการจัดทำและระบบไฟฟ้างดังกล่าว โครงการจะเป็นผู้จัดทำเอง ส่วนระบบไฟฟ้าภายในบ้าน ถึงแม้ภายหลัง

ระบบไฟฟ้าส่วนกลาง , ถนน , สวนสาธารณะจะเป็นของนิติกรรมของหมู่บ้าน ก็ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ เพราะการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการหมู่บ้านเสียก่อน จึงจะดำเนินการได้ในขณะเดียวกันระบบไฟฟ้าส่วนกลาง , ถนน , สวนสาธารณะ ยังให้ความรู้สึกปลอดภัยจากภัยอันตรายต่าง ๆ เช่น ถ้าบุคคลทั่วไปขึ้นไปอยู่ในที่มืด จะเกิดความกลัวสิ่งต่าง ๆ ส่วนผู้ที่อยู่ในที่สว่างจะรู้สึกปลอดภัยจากข่าวสารจะพบว่า อันตรายจะเกิดขึ้นในที่เปลี่ยวและมืด ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างจึงให้ความสำคัญกับระบบไฟฟ้าส่วนกลาง ถนน และสวนสาธารณะ เพราะกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เดินทางโดยรถ ข.ส.ม.ก. (รถเมล์)



ภาพที่ 5.26 การติดตั้งระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายในโครงการ

3. ระบบระบายน้ำภายในโครงการ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับระบบระบายน้ำในแปลงที่ดินมากกว่าระบบระบายอื่น เพราะพื้นที่ในเขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตคลองสามวา เขตลาดกระบัง เขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการ เป็นเขตพื้นที่เกษตรและเขตรองรับน้ำหลาก ช่วงน้ำมากจากแผนผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ต้องการระบายน้ำที่รวดเร็ว และระบบระบายในครัวเรือน เช่น ห้องน้ำ ระบายน้ำห้องครัว ถ้าเกิดปัญหาอุดตันของท่อระบายน้ำอาจจะพบกับกิจกรรมต่าง ๆ ในการทำความสะอาด อาจทำให้เกิดปัญหาเรื่องกลิ่นมารบกวน หรือปัญหาน้ำท่วม

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการจากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม เพราะถ้าระบบไม่ดีแล้ว อาจจะมีกลิ่นรบกวนเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ยุงและเชื้อโรค ซึ่งเป็นปัญหาทางอ้อม

ระบบระบายน้ำถนนภายในโครงการ เช่น การตรวจสอบระดับความสูงของถนน เปรียบเทียบกับถนนสาธารณะที่ผ่านโครงการ



ภาพที่ 5.27 การระบบระบายน้ำภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

4. ระบบประปาภายในโครงการ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับระบบน้ำประปา นครหลวงมากกว่าระบบประปาบาดาล เนื่องจากมีการผลิตได้มาตรฐานมากกว่าระบบบาดาล และระบบประปาบาดาลจะอยู่ในการดูแลของกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งอาจจะไม่ได้เอาใจใส่เพียงพอ ฉะนั้น กลุ่มตัวอย่างเห็นว่ามี ความเกี่ยวข้องกับชีวิต ไม่ว่าจะเป็น ดื่ม กิน การซักล้างทำความสะอาด การหุงต้ม เป็นต้น



ภาพที่ 5.28 ตัวอย่างระบบประปาครหลวง และ ระบบประปาบาดาลภายในโครงการ อสังหาริมทรัพย์

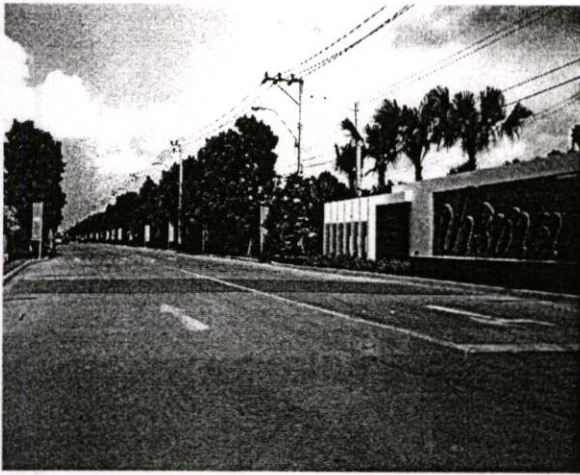
5. ถนนภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ถนนภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ โดยปกติขนาดถนนจะมี 3 ขนาดได้แก่

1. ถนนสายหลักทางเข้าโครงการหรือถนนสายหลักภายในโครงการ
2. ถนนสายรองในโครงการหรือถนนเชื่อมกับถนนสายหลักของโครงการ
3. ถนนซอยทางเข้าบ้าน หรือถนนซอย

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับถนนสายหลักทางเข้าโครงการมากกว่าถนนอื่น ในการออกแบบจัดทำถนนทางเข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วย

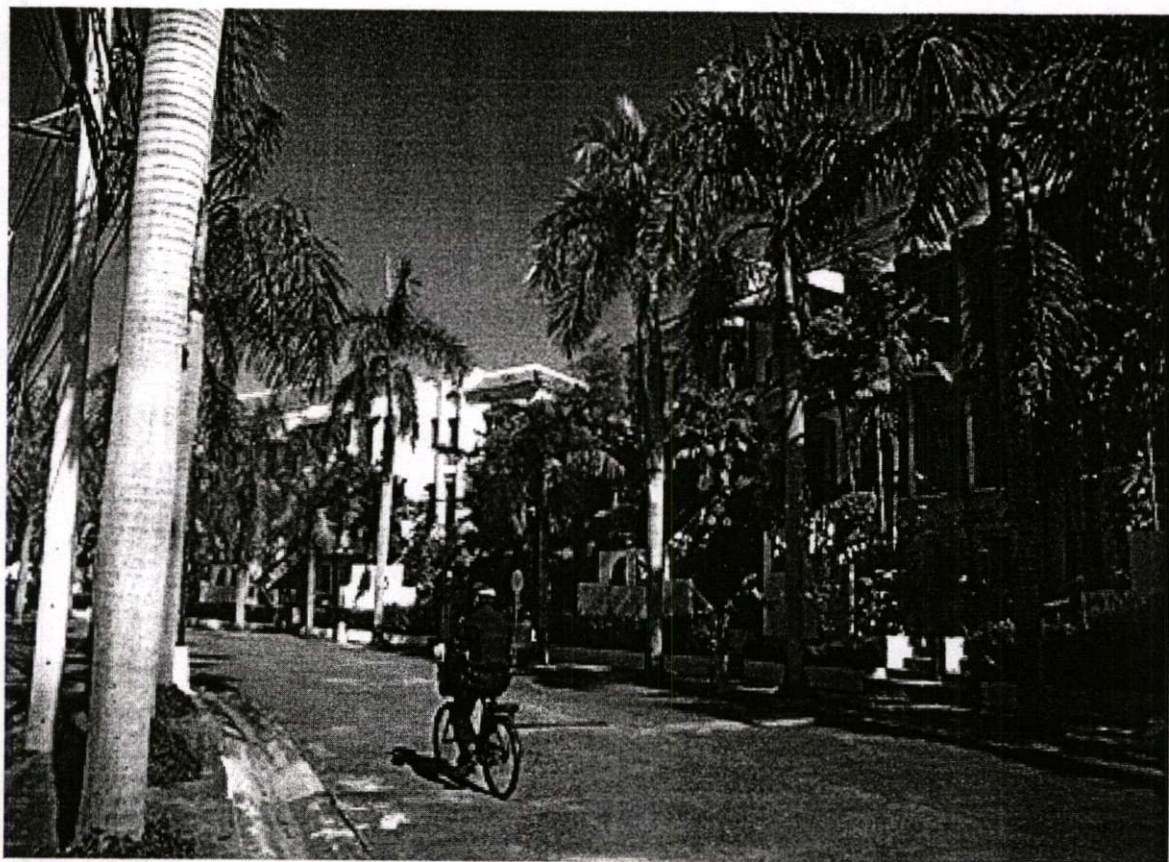
1. ความสวยงามของถนนเข้าโครงการ
2. การจราจร ต่อการเข้าออกของโครงการ จำนวนรถยนต์เพื่อให้เพียงพอต่อการใช้งาน และจำเป็นต้องมีจุดตรวจ



ภาพที่ 5.29 ตัวอย่างทางเข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์



ภาพที่ 5.30 ตัวอย่างถนนสายเข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์



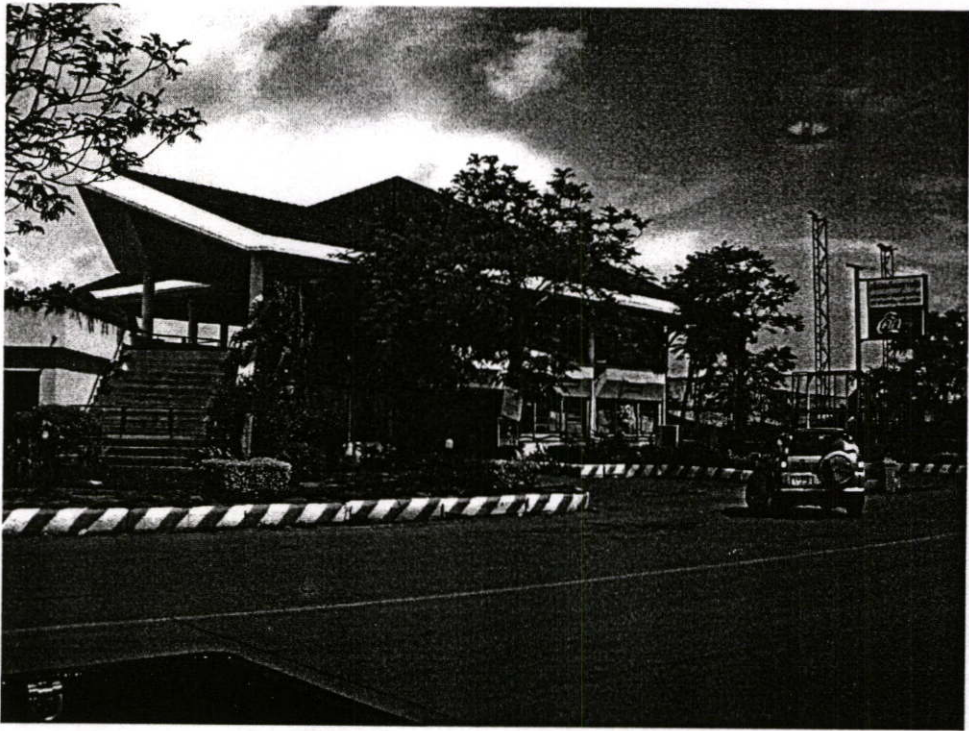
ภาพที่ 5.31 ตัวอย่างถนนภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

6. การบริการส่วนกลางภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

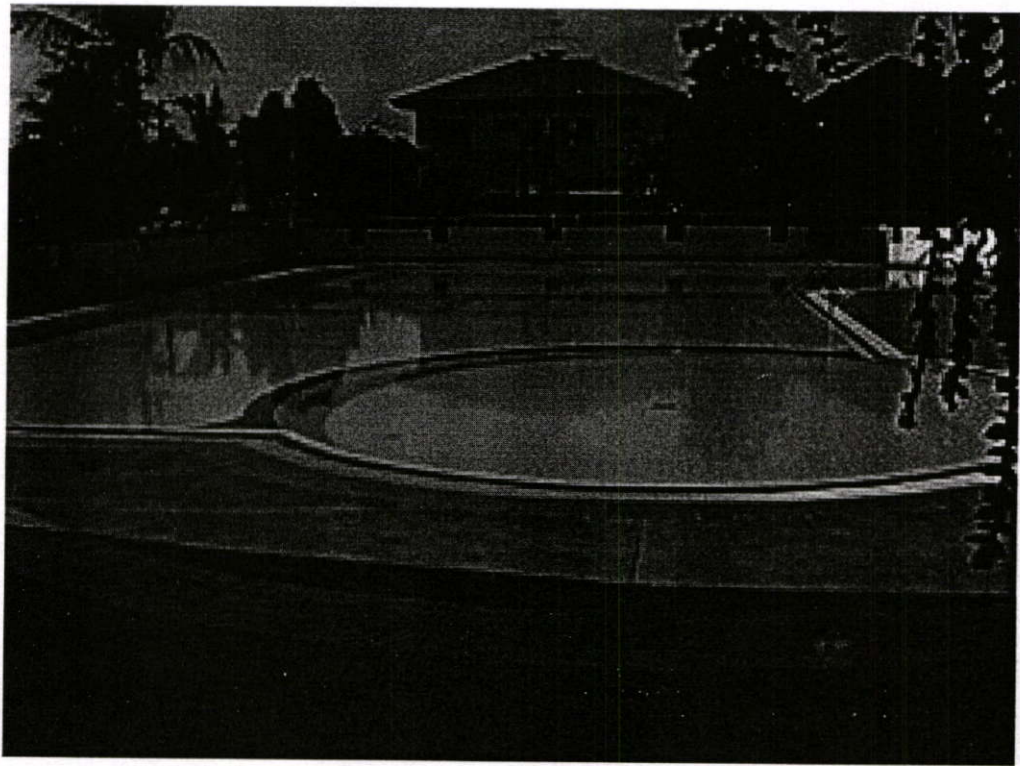
การให้บริการส่วนกลางของภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แบ่งเป็นส่วนที่บริการของโครงการและส่วนที่เสริม ซึ่งมีก็ได้ไม่มีก็ได้

ส่วนของการบริการส่วนกลาง ซึ่งกลุ่มตัวอย่างต้องการให้มีได้แก่ สนามกีฬา สโมสร และสวนสาธารณะ ซึ่งสามารถใช้ส่วนเหล่านี้พบปะออกกำลังกายในช่วงเช้าหรือเย็น หรือพักผ่อนหย่อนใจ คลายเครียด หรือเป็นแหล่งสังสรรค์การซึ่งมีธรรมชาติสามารถใช้ได้ทุกเพศทุกวัย โดยไม่มีการเสียค่าใช้จ่าย แต่จะต้องช่วยกันดูแลรักษา และมีการจัดสภาพแวดล้อมที่ดี เพื่อความร่มรื่นน่าอยู่อาศัย ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามต้องการ

ส่วนที่ให้มีก็ได้ เช่น ร้านอาหาร ร้านค้า สระว่ายน้ำ หรือร้านหนังสือซึ่งอยู่ในส่วนของสโมสร เป็นต้น



ภาพที่ 5.32 ตัวอย่างอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์



ภาพที่ 5.33 ตัวอย่างสระว่ายน้ำ ภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์



ภาพที่ 5.34 ตัวอย่างสวนสาธารณะภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

7. จำนวนที่จอดรถในที่พักอาศัย

จากการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ต้องการที่จอดรถภายในที่พักอาศัย โดยส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับที่จอดรถแตกต่างกันออกไปตามประเภทที่พักอาศัย เช่น

บ้านเดี่ยวต้องการที่จอดรถ จำนวน 3 คัน

ทาวเฮาส์ต้องการที่จอดรถ จำนวน 2 คัน

อาคารชุดพักอาศัยต้องการที่จอดรถ จำนวน 2 คัน

แต่โดยส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างมีรถอย่างน้อยอยู่แล้ว 1 - 2 คัน และเตรียมไว้เพื่ออนาคต หรือต้องการเพื่อแขกที่มาเยี่ยมเยือน ดังนั้น ในการออกแบบที่พักอาศัยก็ต้องออกแบบที่จอดรถ ด้วยเพื่อรองรับโดยการเปิดประตูเข้าด้านข้าง และควรมีขนาด 5-6 เมตร จะมีความกว้างที่กฎหมาย กำหนดการจัดสรรที่ดินที่กำหนดให้ทางเข้าแปลงที่ดินข้อยไม่น้อยกว่า 4 เมตร

สรุปข้อมูล

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม จากหัวข้องานวิจัยเรื่อง ความต้องการประเภท ที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างจะเป็นพนักงานฝ่ายช่างบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ว่าบุคคลเหล่านี้ต้องการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยแบบใด เช่น บ้านเดี่ยว ทาวเฮาส์

อาคารชุดพักอาศัย และมีความต้องการที่จะเลือกซื้อหรือเลือกเช่าประเภทที่พักอาศัย ซึ่งมีรูปแบบของราคา ขนาดพื้นที่ต่าง ๆ ตามองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมขึ้นและศึกษาของเขตพื้นที่ ๆ เลือก เพื่อให้สอดคล้องกับแหล่งงาน ก็คือ การโยกย้ายที่ทำงานใหม่ ก็คือการย้ายสนามบินดอนเมืองมาเป็นสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งรองรับความเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศ โดยมีพื้นที่ในเขตรอบโครงการ ก็คือ สนามบินสุวรรณภูมิ โดยมีเขตพื้นที่ ได้แก่ เขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตคลองสามวา เขตลาดกระบัง เขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะเลือกซื้อประเภทที่พักอาศัยมากกว่าเช่า เพราะเริ่มการสร้างครอบครัวและให้ใกล้กับแหล่งงานและเพื่ออนาคต และเลือกเช่าประเภทที่อยู่อาศัยบ้าง เพราะต้องการความสะดวกหรือเพื่อเป็นที่พักหลังที่ 2 เพราะโดยงานแล้วจะทำกันเป็นกะ การทำงานมีทั้ง เช้า เย็น คึกจนกันไปและบุคคลเหล่านี้มีศักยภาพพอในการผ่อนส่ง และส่วนเขตพื้นที่ที่กลุ่มตัวอย่างเลือกที่จะอยู่อาศัยก็คือ เขตบางพลีของจังหวัดสมุทรปราการเพราะอยู่ใกล้แหล่งทำงานและสภาพแวดล้อมที่ยังดีอยู่ อาจจะมีปัญหาบ้าง เช่น ฝุ่น คิว้น เสี่ยงจากโรงงานอุตสาหกรรมและบางส่วนก็เลือกเขตหนองจอกรองลงมา ระยะทางไม่ไกลมากนัก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายในการดำรงชีวิต เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีตำรวจ และที่สำคัญที่กลุ่มตัวอย่างได้เลือกก็คือ สภาพแวดล้อมที่ดีอาจจะใกล้กว่าแหล่งงานมากกว่าเขตบางพลี

5.3 ข้อเสนอแนะในการจัดทำและออกแบบทางสถาปัตยกรรม

การจะทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จนั้น หรือตรงกับความต้องการของผู้บริโภคนั้น เริ่มตั้งแต่การกำหนดขนาดโครงการประเภทโครงการ กลุ่มผู้บริโภค พื้นที่ ๆ ทำโครงการและรวมไปถึงความพร้อมของปัจจัยภายนอกโครงการ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ถนนหนทางหรือรวมเรียกว่า ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานว่ามีพร้อมหรือยัง และจะต้องดำเนินการศึกษาข้อมูลให้เกิดความเข้าใจ และชัดเจนในความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภค ราคาขายของโครงการเพราะผู้บริโภคมีความแตกต่างกันในเรื่องรายได้ และนอกจากนี้ควรที่จะศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคให้ชัดเจนว่ามีความต้องการอย่างไรต่องานออกแบบทางสถาปัตยกรรม ทั้งรูปแบบของที่พักอาศัย ประเภทที่พักอาศัย เพื่อสนองตอบความต้องการของผู้บริโภคที่มากกว่า ฉะนั้นการศึกษาหาข้อมูลจะมีความจำเป็นอย่างยิ่งในการกำหนด ขนาดของพื้นที่การใช้งานห้องต่าง ๆ เช่น การหาขนาดพื้นที่ ห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น ห้องรับประทานอาหาร ห้องครัว ห้องเตรียมอาหาร ห้องนอน ห้องน้ำ เป็นต้น และข้อมูลหนึ่งที่ต้องนำมาประกอบในการพิจารณา คือ ข้อมูลทางจิตวิทยาของผู้บริโภค เพราะผู้บริโภคแต่ละบุคคลมีกระบวนการเรียนรู้ที่แตกต่างกัน ไม่ว่าจะ เป็นทางด้านขนบธรรมเนียมประเพณีวัฒนธรรม ความเป็นอยู่ เพื่อที่จะได้ทราบถึงลักษณะของบุคคลว่าชอบหรือไม่ชอบสิ่งใด และเป็นข้อมูลที่สามารถนำมาใช้ในการออกแบบทางสถาปัตยกรรมต่อไปว่ามีความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยอย่างไร

ซึ่งจากการศึกษาหาข้อมูลจากผู้บริโภคสามารถสรุปขั้นตอนของการออกแบบ และจัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาจำนวนความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคต่อความต้องการเพื่อกำหนดขนาดพื้นที่ให้เหมาะสมว่า ลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยแบบใดที่ผู้บริโภคร้องการ ซึ่งเจ้าของธุรกิจจะได้นำไปออกแบบให้ตรงตามวัตถุประสงค์

ขั้นตอนที่ 2 การเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ที่มีความพร้อมต่อปัจจัยภายนอกโครงการอสังหาริมทรัพย์ และขนาดของที่ดินที่เหมาะสม ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้

1. ความพร้อมในเรื่อง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ผ่านโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา ถนน ระบบระบายน้ำ เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยขั้นพื้นฐาน

2. ความพร้อมในเรื่องของ ระยะทางใกล้ - ไกล ระหว่างโครงการและการให้บริการสาธารณะ ซึ่งรวมไปถึงระบบการขนส่งมวลชนของรัฐ เช่น รถ ข.ส.ม.ก. (รถเมล์) รถไฟฟ้า หรืออื่นและต้องเหมาะสมกับระยะทางจากที่ทำงานสู่โครงการ ซึ่งพร้อมที่จะรองรับในอนาคต

3. ความพร้อมในเรื่องสภาวะแวดล้อมหรือมลภาวะรอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ ว่ามีลักษณะทางกายภาพเป็นเช่นใด มีปัญหาด้านใดบ้าง มีเสียงรบกวนไหม กลิ่นมีไหม เป็นต้น เพราะถ้าไม่คำนึงถึงสิ่งเหล่านี้การออกแบบโครงการหรือการสร้างโครงการนั้นต้องเป็นไปได้ในการอยู่อาศัยโดยไม่มีลักษณะเหล่านี้มารบกวน ทำให้โครงการหยุดชะงักได้

4. การเข้าถึงโครงการ โดยระบบขนส่งมวลชน ว่ามีความพร้อมมากน้อยเพียงใด

5. การเลือกที่ตั้งโครงการให้เหมาะสมกับทุกส่วนที่กล่าวมาและเหมาะสมกับแหล่งงานใหม่ด้วย

ขั้นตอนที่ 3 การศึกษาความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคในงานสถาปัตยกรรม ซึ่งประกอบไปด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ขนาด จำนวนของห้องนอน
2. ขนาด จำนวนของห้องน้ำ
3. ขนาดของห้องรับแขก
4. ขนาดของห้องรับประทานอาหาร
5. ขนาดของห้องครัว ห้องเตรียมอาหาร

ขั้นตอนที่ 4 ขั้นตอนการศึกษาออกแบบปัจจัยภายในโครงการให้สอดคล้องกับขนาดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ขนาดของพื้นที่ก่อสร้างประเภทที่อยู่อาศัย ขนาดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ หรืออาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น
2. ระบบไฟฟ้าภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

3. ระบบระบายน้ำภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์
4. ระบบประปาภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์
5. ขนาดถนนภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์
6. การบริการส่วนกลางภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์
7. จำนวนที่จอดรถภายในที่พักอาศัย

ขั้นตอนที่ 5 การศึกษาการจัดทำด้านตลาดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การกำหนดประเภทที่อยู่อาศัย ลักษณะรูปแบบ ราคา คุณภาพงานก่อสร้าง เป็นต้น
2. ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อหรือเลือกเช่าประเภทที่พักอาศัย ประกอบด้วย สาเหตุความต้องการ ข้อมูลการตัดสินใจ และเหตุผลของการตัดสินใจ เป็นต้น

5.4 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยต่อ

จากการศึกษา ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างยังพบประเด็นที่น่าศึกษาเพื่อนำมาพัฒนาการออกแบบจัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สมบูรณ์มากขึ้น ประเด็นที่น่าจะศึกษาต่อไปประกอบไปด้วย

5.4.1 ศึกษาประเภทที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิที่เป็นโครงการร้างหรือหยุดการก่อสร้างชั่วคราว เพราะอาจจะเรื่องเงินทุนเพราะต่อไปภายภาคหน้า ในเขตรศมีสนามบินสุวรรณภูมิจะมีความเจริญมากขึ้น และจะฟื้นฟูสภาพที่พักอาศัยเหล่านี้เป็นไปในลักษณะใด

5.4.2 ศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค เพื่อให้ทราบพฤติกรรมและกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อศึกษาและเป็นแนวทางในการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตต่อไป

5.4.3 ศึกษาลักษณะพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ถึงขนาดต่อความต้องการของผู้บริโภค เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดขนาดของโครงการอสังหาริมทรัพย์

5.4.4 ศึกษาทำเลที่ตั้งของเขตต่อเนื่องของสนามบินสุวรรณภูมิ ทั้งสภาวะแวดล้อม มลภาวะ และลักษณะทางกายภาพและความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไปในภายภาคหน้า

บรรณานุกรม

- กรมแรงงาน. 2530. สภาพการทำงานของพนักงานหญิงในห้างสรรพสินค้า. เอกสารรายงานผล
ศึกษาวิจัย กรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย.
- ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544)
เอกสารทางวิชาการการเคหะแห่งชาติ, 2540.
- คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย. คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ,
รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2536, 2538.
- คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย. 2542. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี. กรุงเทพมหานคร :
ธนาอาคารสงเคราะห์.
- จิราเคต์ เฮอร์เบิต. 2539. ทำเมืองให้น่าอยู่ด้วยทัศนียภาพ ยุทธศาสตร์ และความหวังสำหรับเมืองที่
ยั่งยืน. มุลนิธิโกลดคิม ทองแปลโดยพิภพ อุดมอิทธิพงษ์, หน้า 12-17.
- จุฑา มนต์ไพบุลย์, ประจักษ์ สกุนตะลักษณะ. 2532. ที่อยู่อาศัยในเขตเมือง. เอกสารการสอน
ชุดวิชาเศรษฐศาสตร์ภูมิภาคและการเมือง : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช,
หน้า 589.
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. 2527. ทฤษฎีการตั้งถิ่นฐาน. มหาวิทยาลัยรามคำแหง, หน้า 16.
- ชลิตภากร วีรพลิน, อรุณี บุญประเสริฐ. ศึกษาการกระจายที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยใน
กรุงเทพมหานคร. รายงานการวิจัย โครงการศึกษาเพื่อกำหนดแนวทางพัฒนา
กรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2525-2529, หน้า 14-18.
- ชวนพิศ คุณฎีประเสริฐ. 2539. "แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชน
ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร." วิทยานิพนธ์ปริญญาการวางแผนภาคและเมือง
มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม. บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ฉวีวรรณ เค้นไพบุลย์. 2536. ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจที่อยู่อาศัย
ของผู้มีรายได้ปานกลาง ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เดชะ บุญยะชัย. 2530. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง
ของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- เดชา บุญคำ. 2532. แนวความคิดภูมิสถาปัตยกรรมต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
แนวคิดสถาปัตยกรรมกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ.
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เดชา บุญคำ และ ณนทชัย โรจนสมิต. 2543. สวนสาธารณะหมู่บ้านจัดสรรใน
กรุงเทพมหานคร. ภาควิชาเคหะการ. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย.
- ทันพงษ์ ชุมหสวัสดิกุล. 2537. การศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบจากการย้ายที่ทำงานขนาดใหญ่
ของภาคเอกชนและภาครัฐที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน กรณีศึกษา
ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด และการสื่อสารแห่งประเทศไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต
ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธงชัย สันติวงศ์. 2525. พฤติกรรมผู้บริโภคทางการตลาด. พิมพ์ครั้งที่ 6 กรุงเทพมหานคร :
(บริษัทสำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชจำกัด).
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2540. ความต้องการที่อยู่อาศัย "วารสารวิชาการธนาคารอาคาร
สงเคราะห์. ฉบับที่ 10 กรกฎาคม-กันยายน, พ.ศ.2540, หน้า 8-11.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2540. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539 และแนวโน้มปี 2540.
คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม
แห่งชาติ.
- นิรชา บัณฑิตยชาติ. 2533. การศึกษาลักษณะที่ตั้งชุมชนผู้มีรายได้ต่ำในเขตเมือง กรณีศึกษา
เขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผน
ภาคและเมืองบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- บัณฑิตุรย์ ไชยอนงศักดิ์. 2544. "ปัจจัยที่มีผลในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านโครงการอสังหาริมทรัพย์"
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิตภาควิชาสถาปัตยกรรม. บัณฑิตวิทยาลัยสถาบัน
เทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณลาดกระบัง.
- ปรางศิริ สุกใส. 2545. "พื้นที่เพื่อการนันทนาการของผู้อยู่อาศัยภายในอาณาเขตของอาคารชุด
พักอาศัยระดับราคาสูงในกรุงเทพฯ." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทการวางแผนภาคและเมือง
มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม. บัณฑิตวิทยาลัยสถาบัน
เทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- พงศีสีห์ ชุมสาย ณ.อยุธยา. 2540. ลักษณะการเติบโตของกรุงเทพมหานคร "ข่าวสารกรมการ
ผังเมือง. ฉบับที่ 66/2540 กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์กรมการผังเมือง, พ.ศ.2540.
หน้า 11-17.
- พรอพเพอร์ตี้ไลน์. ตลาดอสังหาริมทรัพย์ : มุมมองของผู้บริโภค. รายงานผลการวิจัยของ Property
line ฉบับสมบูรณ์, หน้า 47.

- พัลลภ กฤตยานวัช. 2538. วิสัยทัศน์ในกระแสโลกาภิวัตน์สู่ปี 2000 " เอกสารประกอบการ
ศึกษา." ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร และนิลุบล คล่องเสสสะ. 2542. พฤติกรรมนันทนาการกับสภาพการใช้พื้นที่
สาธารณะในชุมชนที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ : สำนักงานคณะกรรมการวิจัย
แห่งชาติ.
- สมถวิล แซ่ลี. 2539. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อและขายบ้านมือสองในเขตบางกะปิ.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- อิสรา รัช โนวรรณ. 2541. การเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานด้านการให้บริการให้ห้างสรรพสินค้า
ในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เอื้อมพร วิสมหมาย. 2525. หลักการจัดสวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ.
กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์อักษรวิทยา.
- ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 : กรุงเทพฯ สำนักงานส่งเสริมธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย.
- คู่มือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำเลทอง ปีที่ 1 ฉบับที่ 4 มิถุนายน 2545.
- สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. 2541. การจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครด้านการพัฒนา
สวนสาธารณะ. กรุงเทพมหานคร.
- สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, กองผังเมือง. 2536. โครงการจัดหาและพัฒนาสวนสาธารณะ
สนามเด็กเล่นและภูมิทัศน์ของเมือง. กรุงเทพฯ.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.
เอกสารราชการ



คำสั่งคณะกรรมการอุดมศึกษา
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ที่ ๑๒๖ / 2548

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมและคณะกรรมการพิจารณาหัวข้อและ
เค้าโครงวิทยานิพนธ์ ของ นายจกฤษณ์ พนาลี

เพื่อให้การเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ของ นายจกฤษณ์ พนาลี รหัสประจำตัว 44064007
เป็นไปด้วยความเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพจึงแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อควบคุมและพิจารณา
หัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ ดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์

ผศ.สมพล	ดำรงเสถียร	ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์
ผศ.ดร.เลิศลักษณ์	กลิ่นหอม	ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม

2. คณะกรรมการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์

ผศ.สุรศักดิ์	กิ่งขาว	ประธานกรรมการ
ผศ.สมพล	ดำรงเสถียร	กรรมการ
ผศ.ดร.เลิศลักษณ์	กลิ่นหอม	กรรมการ
อาจารย์สันติ	กวินวงศ์ไพบุลย์	กรรมการ
รศ.ดร.ปริยาพร	วงศ์อนุตรโรจน์	กรรมการ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2548

(รองศาสตราจารย์ รวีวรรณ ชินะตระกูล)

กณบดี



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม หน่วยบัณฑิตศึกษา งานทะเบียน โทร. 3692

ที่ ศธ 0524.04 / 5099

วันที่ ๒๘ พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ส่งผลการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์

เรียน คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม ได้พิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ ของนักศึกษาชื่อ นายจักกฤษณ์ พนาลี รหัสประจำตัว 44064007 หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม และได้รับอนุมัติหัวข้อเรื่องแล้ว เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง (ภาษาไทย) ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ

(ภาษาอังกฤษ) HOUSES TYPE REQUIREMENT FOR AREA AROUND SUVARNABHUMI AIRPORT

โดยมีคณะกรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์จำนวน 2 คน คือ

- | | | |
|---------------------|------------|--------------------------|
| 1. ผศ.สมพล | ดำรงเสถียร | ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ |
| 2. ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ | กลิ่นหอม | ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม |

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ ดำเนินการจัดทำประกาศผลต่อไป จักเป็นพระคุณยิ่ง

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี



ประกาศบัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
เรื่อง ผลการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม ขอประกาศรายชื่อหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรม มหบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ได้รับอนุมัติให้ดำเนินการดังนี้

นายจักฤษณ์ พนาลี รหัสประจำตัว 44064007 ให้ทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ (HOUSES TYPE REQUIREMENT FOR AREA AROUND SUVARNABHUMI AIRPORT)” โดยมี ผศ.สมพล คำรังเสถียร เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม

ซึ่งได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548

ทั้งนี้ให้นักศึกษาค้นคว้าและเขียนวิทยานิพนธ์ โดยปรึกษากับอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ให้เสร็จสิ้นภายในเวลาที่กำหนดในระเบียบของบัณฑิตวิทยาลัย

ประกาศ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2548

(รศ.ดร.อิทธิพล แจ่มชัด)

รองคณบดี ปฏิบัติราชการแทน

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย



ที่ ศธ 0524.04/ 0898

คณะกรรมการ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๒๗ กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย

เรียน อาจารย์สวัสดิ์ ทองสิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถาม เพื่อการวิจัย

ด้วย นายจกฤษณ์ พนาลี นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ” โดยมี ผศ.สมพล คำรงค์สิทธิ์ เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม

คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามดังที่แนบมาพร้อมนี้ว่า มีเนื้อหาถูกต้องและเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการตรวจของท่านจะช่วยให้งานวิจัยของ นายจกฤษณ์ พนาลี มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและหวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีและขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02- 326-4325



ที่ ศธ 0524.04/ 0898

คณะกรรมการอุดมศึกษา

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๖ > กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย

เรียน ดร.ชัชวาล คุริพิพัฒน์ / อาจารย์สวัสดิ์ ทองสิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถาม เพื่อการวิจัย

ด้วย นายจักกฤษณ์ พนาดี นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบิณสูวรรณภูมิ” โดยมี ผศ.สมพล ดำรงเสถียร เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม

คณะกรรมการอุดมศึกษา พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามดังที่แนบมาพร้อมนี้ ซึ่งมีเนื้อหาถูกต้องและเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการตรวจของท่านจะช่วยให้งานวิจัยของนายจักกฤษณ์ พนาดี มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและหวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีและขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02- 326-4325

22 ก.พ. 49



ที่ ศธ 0524.04/ 0898

คณะกรรมการอุดมศึกษา

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๒๖ กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย

เรียน ดร.ชัชวาล คุริพิพัฒน์

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถาม เพื่อการวิจัย

ด้วย นายจกฤษณ์ พนาดี นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ” โดยมี ผศ.สมพล ดำรงเสถียร เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม

คณะกรรมการอุดมศึกษา พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามดังที่แนบมาพร้อมนี้ว่ามีเนื้อหาถูกต้องและเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการตรวจของท่านจะช่วยให้งานวิจัยของนายจกฤษณ์ พนาดี มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและหวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีและขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02- 326-4325



ที่ ศธ 0524.04/ 0898

คณะกรรมการอุดมศึกษา

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๒๖ กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง ขอบเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย

เรียน อาจารย์สวัสดิ์ ทองสิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถาม เพื่อการวิจัย

ด้วย นายจกฤษณ์ พนาลี นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ” โดยมี ผศ.สมพล ดำรงเสถียร เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม

คณะกรรมการอุดมศึกษา พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามดังที่แนบมาพร้อมนี้ว่า มีเนื้อหาถูกต้องและเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการตรวจของท่านจะช่วยให้งานวิจัยของ นายจกฤษณ์ พนาลี มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและหวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีและขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02-326-4325



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม หน่วยบัณฑิตศึกษา งานทะเบียน โทร.3692

ที่ กศ 0524.04 / 0898

วันที่ >> กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง: ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามเพื่อการวิจัย

เรียน ผศ.ไพฑูรย์ พิมพ์ดี

ด้วย นายจกฤษณ์ พนาดี นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรม มหาวิทยาลัย สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ” โดยมี ผศ.สมพล ดำรงเสถียร เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามดังที่แนบมาพร้อมนี้ว่ามีเนื้อหาถูกต้องและเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการตรวจขอมท่านจะช่วยให้งานวิจัยของ นายจกฤษณ์ พนาดี มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น พร้อมกันนี้ได้แนบบทแบบสอบถามเพื่อการวิจัย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและหวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีและขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้ด้วย

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

W. พ. ๗๙
๒๓ ก.พ. ๗๙



ที่ ศธ 0524.04/ 1741

คณะกรรมการอำนวยการ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

พว เมษายน 2549

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ให้กับนักศึกษา

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)

ด้วย นายจกฤษณ์ พนาดี นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง มีความประสงค์จะขอข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายช่างการบินไทย และโครงสร้างการบริหาร เพื่อประกอบการจัดเตรียมวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ให้กับนักศึกษาดังกล่าว และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณ มา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 0-2326-4325

โทรสาร. 0-2326-4325



ที่ ศธ 0524.04/ 4829

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๑ พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ขออนุญาตออกรายการให้แก่นักศึกษา

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลบริษัทการบินไทย จำกัด (มหาชน)

ด้วย นายจักกฤษณ์ พนาธิ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง มีความประสงค์จะขอข้อมูลเกี่ยวกับแผนการทำงานของการทำงานท่าอากาศยาน จำนวนพนักงาน โครงสร้างการทำงาน เพื่อประกอบการจัดเตรียมหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารที่พักอาศัย”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ให้นักศึกษาดังกล่าว และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณ มา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 0-2326-4325

โทรสาร. 0-2326-4325



ที่ ศท 0524.04/ 0948

คณะกรรมการอุดมศึกษา

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

28 กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ให้นักศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน กรรมการผู้จัดการฝ่ายช่าง บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ จำนวน 1 ฉบับ
2. แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

ด้วย นายจกฤษณ์ พนาลี นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ” โดยมี ผศ.สมพล คำวงสลิขร เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม และได้รับอนุมัติหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์แล้ว เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548 คณะกรรมการอุดมศึกษา จึงขอความอนุเคราะห์จากท่านโปรดอนุญาตให้ นายจกฤษณ์ พนาลี ใช้แบบสอบถามกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายงานบริการและสนับสนุนงานช่าง เจ้าหน้าที่ฝ่ายซ่อมบำรุงงานใหญ่ และเจ้าหน้าที่ฝ่ายซ่อมบำรุงอากาศยานในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อการวิจัยภายในหน่วยงานท่านได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาตและขอขอบคุณในความอนุเคราะห์ของท่านมา ณ โอกาสนี้
ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02- 326-4325



ที่ สธ 0524.04/ 0948

คณะกรรมการอุดมศึกษา

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

28 กุมภาพันธ์ 2549

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ให้นักศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายช่างเทคนิค บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ จำนวน 1 ฉบับ
2. แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

ด้วย นายจกฤษณ์ พนาลี นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ” โดยมี ผศ.สมพล ดำรงเสถียร เป็นคณาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม และได้รับอนุมัติหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์แล้ว เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548 คณะกรรมการอุดมศึกษา จึงขอความอนุเคราะห์จากท่านโปรดอนุญาตให้ นายจกฤษณ์ พนาลี เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามเพื่อการวิจัยภายในหน่วยงานท่านได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาตและขอขอบคุณในความอนุเคราะห์ของท่านมา ณ โอกาสนี้
ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02-326-4325

ภาคผนวก ข.
แบบสอบถาม

เครื่องมือในการวิจัย เรื่อง ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ

คำชี้แจง

จากการศึกษาข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ยังมีความต้องการอยู่มากและในขณะเดียวกันก็มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นมากมาย หลากหลายรูปแบบ และเกิดแนวทางในการเลือกซื้อประเภทที่อยู่อาศัยมากมายดังนั้นผู้วิจัยจึงจัดทำโครงการวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาถึงความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อ หรือ เช่า ประเภทที่อยู่อาศัยหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาศึกษาแนวทางในการจัดทำโครงการและเสนอแนวทางในการออกแบบประเภทที่อยู่อาศัยให้เป็นไปในทางเดียวกันที่สามารถตอบสนองความต้องการและเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคและผู้ที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้นผู้จัดทำใคร่ขอความร่วมมือในการรวบรวมข้อมูลจากท่าน เพื่อนำมาทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ถูกต้อง จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่านกรุณาตอบแบบสอบถามที่ถูกต้องกับความเป็นจริง หากท่านมีข้อคิดเห็นหรือข้อเท็จจริงอย่างไรที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัยเรื่องนี้ และเพื่อช่วยให้การวิจัยดำเนินไปตามความถูกต้อง โปรดแสดงความคิดเห็นลงในช่องว่างท้ายแบบสอบถาม คำตอบในแบบสอบถาม ผู้วิจัยจะนำมาใช้เป็นข้อมูลเพื่อสรุปผลการวิจัยเป็นส่วนรวม ดังนั้นคำตอบของท่านจะไม่มีผลเสียต่อตัวท่านผู้ตอบแบบสอบถาม

เครื่องมือในการวิจัยเรื่อง

ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยในย่านสนามบินสุวรรณภูมิ

ตอนที่ 1. ข้อมูลด้านต่างๆต่อความต้องการประเภทที่อยู่อาศัย

ด้านการตลาด

โปรดใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่าง หน้าข้อที่เป็นจริง

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| 1) <input type="checkbox"/> เพศ | <input type="checkbox"/> ชาย | <input type="checkbox"/> หญิง |
| 2) <input type="checkbox"/> อายุ | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 30 ปี | <input type="checkbox"/> 31 - 40 ปี |
| | <input type="checkbox"/> 41 - 50 ปี | <input type="checkbox"/> 51 ปีขึ้นไป |
| 3) สถานภาพ | <input type="checkbox"/> โสด | <input type="checkbox"/> สมรส |
| | <input type="checkbox"/> หย่าร้าง | <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ..... |
| 4) ตำแหน่ง/สังกัด/Fuction | <input type="checkbox"/> ฝ่ายบริหารช่างเทคนิค | |
| | <input type="checkbox"/> ฝ่ายซ่อมบำรุงงานใหญ่ (Heavy Maintenance) DM | |
| | <input type="checkbox"/> ฝ่ายซ่อมบำรุงอากาศยาน (line light Maintenance) DL | |
| | <input type="checkbox"/> ฝ่ายบริการและสนับสนุนงานช่าง (Technical Administration Support)TO | |
| 5) การศึกษา | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่าปริญญาตรี | <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี |
| | <input type="checkbox"/> ปริญญาโท | <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ..... |
| 6) รายได้ต่อเดือน | <input type="checkbox"/> น้อยกว่า 20,000 บาท | <input type="checkbox"/> 20,001-40,000 บาท |
| | <input type="checkbox"/> 40,001 - 60,000 บาท | <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ..... |

ข้อมูลจิตวิทยาทั่วไป

โปรดใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่องว่าง หน้าข้อความที่ท่านคิดว่าส่งผลต่อการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยในย่าน
สนามบิณสุวรรณภูมิ

1) สาเหตุของการเกิดความต้องการที่อยู่อาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ต้องการเปลี่ยนที่อยู่
- ได้งานใหม่
- เคลื่อนย้ายที่ทำงาน (ใกล้เคียงแหล่งงาน)
- ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี
- ซื้อไว้สำหรับอนาคต
- สร้างครอบครัวใหม่
- อื่นๆโปรดระบุ.....

2) ข้อมูลที่ใช้ประกอบการตัดสินใจเลือก ซื้อ หรือ เช่า ประเภทที่อยู่อาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ประสบการณ์ของตนเอง มีโครงการระบบขนส่งมวลชนในอนาคต
- เพื่อนฝูง หรือ เพื่อนร่วมงาน
- สมาชิกในครอบครัว
- สภาพแวดล้อม
- ราคาต่อความสามารถผ่อนชำระ(กรณีซื้อต่อเดือน)
- ราคาต่อความสามารถ(กรณีเช่าต่อเดือน)
- ระยะทางของที่พักกับที่ทำงาน
- สาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ
- เปรียบเทียบต่อทำเลที่ตั้ง
- รูปแบบที่พักอาศัย
- ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- ระบบรักษาความปลอดภัย
- ใกล้เคียงสถานที่เจริญรุ่งเรือง ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร ฯลฯ
- เส้นทางคมนาคมสะดวก
- คุณภาพและประโยชน์การใช้สอยพื้นที่
- อื่นๆโปรดระบุ.....

โปรดใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่องว่าง หน้าข้อความที่ท่านพิจารณาแล้วถูกต้องและเหมาะสมกับความเป็นจริง และกรอกข้อความในช่องว่างที่กำหนดและได้โปรดให้ข้อมูลตามความเป็นจริงและเหมาะสมไม่ว่าจะเป็นการเช่า หรือ ซื้อ ประเภทที่อยู่อาศัยตามความเหมาะสมกับรายได้ต่อความต้องการ

1) ทำต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะใด

- เช่า ซื้อ
 อื่นๆ โปรดระบุ.....

2) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ท่านต้องการ

- บ้านเดี่ยว ทาวเฮาส์
 อาคารชุดพักอาศัย อื่นๆ โปรดระบุ.....

3) ขนาดพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการพักอาศัย

- ต่ำกว่า 30 ตร.ม 31 - 50 ตร.ม
 51 - 70 ตร.ม 71 - 90 ตร.ม
 90 - 110 ตร.ม อื่นๆ โปรดระบุ.....

4) จำนวนห้องที่ท่านต้องการ (ห้องนอน)

- 1 ห้อง 2 ห้อง
 อื่นๆ โปรดระบุ.....

5) พื้นที่ใช้สอยสำหรับห้องนอน

- ต่ำกว่า 9 ตร.ม 10 - 15 ตร.ม
 16 - 20 ตร.ม 21 - 25 ตร.ม
 อื่นๆโปรดระบุ.....

6) พื้นที่ห้องนอนท่านจะใช้ประกอบกิจกรรมใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- พักผ่อน แต่งตัว
 ทำงาน อื่นๆ โปรดระบุ.....

7) ขนาดพื้นที่ห้องรับแขกที่ท่านต้องการ

- กว่ 9 ตร.ม 10 - 15 ตร.ม
 16 - 20 ตร.ม อื่นๆ โปรดระบุ.....

8) กิจกรรมใดที่ใช้ในส่วนห้องรับแขก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- รับแขก ศูนย์กิจกรรมครอบครัว
 ทำงาน อื่นๆ โปรดระบุ.....

9) ขนาดพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

- ต่ำกว่า 9 ตร.ม 10 - 15 ตร.ม
 16 - 20 ตร.ม อื่นๆ โปรดระบุ.....

10) ส่วนรับประทานอาหารอยู่ส่วนใดของพื้นที่

- ครึ่ง ภายในห้อง
 อื่นๆ โปรดระบุ.....

11) ท่านคิดว่าจะใช้ห้องรับประทานอาหารในการประกอบอาหารเพื่อรับประทานที่บ้านหรือรับแขกหรือไม่
 ก็ครั้งต่อสัปดาห์.....ครั้ง

จำนวนกี่คน.....คน

12) จำนวนห้องน้ำที่ท่านต้องการ

- 1 ห้อง 2 ห้อง
 อื่นๆ โปรดระบุ.....

13) ท่านต้องการห้องน้ำในห้องนอนหรือไม่

- ต้องการ ไม่ต้องการ

14) อุปกรณ์ใดบ้างที่ท่านต้องการภายในห้องน้ำ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- อ่างน้ำ
 ผักบัว
 โถปัสสาวะ
 โถส้วมแบบนั่งยอง
 โถส้วมแบบนั่งกัน (ชักโครก)
 ตู้อาบน้ำผักบัว
 อื่นๆ โปรดระบุ.....

15) ประเภทที่พักอาศัยที่ท่านเลือกคิดว่าควรมีที่จอดรถจำนวนกี่คัน

- บ้านเดี่ยว.....คัน (ผู้ที่เลือกบ้านเดี่ยว)
 ทาวน์เฮาส์.....คัน (ผู้ที่เลือกทาวน์เฮาส์)
 อาคารชุดพักอาศัย.....คัน (ผู้ที่เลือกอาคารชุดพักอาศัย)

16) ถนนภายในโครงการที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากที่สุด (เรียงลำดับข้อที่สำคัญเป็น 1,2,3)

.....ถนนเข้าบ้าน

.....ถนนสายรองโครงการ

.....ถนนสายหลักเข้าโครงการ

17) ระบบระบายน้ำส่วนใดที่ท่านให้ความสำคัญที่สุด (เรียงลำดับข้อที่สำคัญเป็น 1,2,3)

.....ระบบระบายน้ำในแปลงที่ดิน

.....ระบบระบายน้ำถนน

.....ระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการ

18) ระบบไฟฟ้าส่วนใดในโครงการที่ท่านให้ความสำคัญมากที่สุด (เรียงลำดับข้อที่สำคัญเป็น 1,2,3)

.....ภายในที่พักอาศัย

.....ไฟฟ้าส่วนกลาง ถนน สวนสาธารณะ

.....อื่นๆ โปรดระบุ.....

19) ระบบประปาส่วนใดในโครงการที่ท่านให้ความสำคัญมากที่สุด (เรียงลำดับข้อที่สำคัญเป็น 1,2,3)

.....ประปาบาดาล

.....ประปาของการประปานครหลวง

.....อื่นๆ โปรดระบุ.....

20) การบริการส่วนกลางส่วนใดในโครงการที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของท่าน (เรียงลำดับข้อที่สำคัญเป็น 1

.....สนามกีฬา

.....สโมสร

.....สวนสาธารณะ

.....ศูนย์การค้าย่อย

.....อื่นๆ โปรดระบุ.....

ภายนอกโครงการ

จงจัดเรียงความสำคัญของข้อพิจารณาต่างๆจากสำคัญมากที่สุด ไปถึงน้อยที่สุด (เรียงลำดับข้อสำคัญเป็น 1,2.....)

1) ระบบสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการผ่านโครงการ

.....ถนนสาธารณะ (ความกว้างถนน)

.....ระบบระบายน้ำสาธารณะ

.....ระบบประปาสาธารณะ

.....ระบบไฟฟ้า

.....ระบบโทรศัพท์

2) ระยะทางใกล้-ไกลกับส่วนบริการราชการและอื่นๆ

.....ตลาดสดและห้างร้าน ร้านสะดวกซื้อหรือศูนย์การค้า

.....โรงเรียน

.....โรงพยาบาล

.....สถานีตำรวจ

.....สถานีดับเพลิง

.....สวนสาธารณะ

3) การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ โดยระบบขนส่งมวลชน

.....รถ ขสมก (รถเมย์) รถตู้โดยสาร

.....รถโดยสารประจำทาง (บขส)

.....ระบบทางด่วน

.....รถไฟ

.....รถไฟฟ้า (ลอยฟ้า , ใต้ดิน)

4) สภาวะแวดล้อม

.....เสียง

.....ฝุ่น

.....ควัน

.....กลิ่น

.....ความร้อนจากอาคารข้างเคียง

.....การขูดตัวของดิน

.....การสั่นสะเทือน

.....อื่นๆ โปรดระบุ.....

5) การเลือกที่ตั้งของโครงการ

.....ขนาดของโครงการ

.....กรรมสิทธิ์ในที่ดินของโครงการ

.....สภาพทั่วไปของที่ดิน

.....การขยายตัวในอนาคตของที่ดิน (การขยายโครงการ)

.....การขยายของเมืองในอนาคต

ขอบพระคุณทุกท่านที่กรอกแบบสอบถาม

ภาคผนวก ก.

กฎหมายและพระราชบัญญัติควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง

กฎกระทรวง

ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5(3) และมาตรา 8(1) (4) (6) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกระทรวงนี้

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตร ขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างพื้นอาคารสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

“พื้น” หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือดาดที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคาร รวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

“พื้นที่อาคาร” หมายความว่า พื้นที่สำหรับนำไปคำนวณหาอัตราส่วนพื้นที่ดินซึ่งไม่รวมถึงพื้นอาคาร บันไดนอกหลังคา พื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกลต่าง ๆ เท่าที่จำเป็น

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม เช่น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ หรือที่จอดรถ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

“วัสดุทนไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

“ผนังกันไฟ” หมายความว่า ผนังที่ก่อสร้างด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ไฟหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อสร้างด้วยอิฐธรรมดาหนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก ต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

“ระบบท่อขึ้น” หมายความว่า ท่อส่งน้ำและอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับการดับเพลิง

“น้ำเสีย” หมายความว่า ของเหลวที่ผ่านการใช้แล้วทุกชนิดทั้งที่มีกากและไม่มีกาก

“แหล่งรองรับน้ำทิ้ง” หมายความว่า ท่อระบายน้ำสาธารณะ คู คลอง แม่น้ำ ทะเล และแหล่งน้ำสาธารณะ

“ระบบบำบัดน้ำเสีย” หมายความว่า กระบวนการทำหรือการปรับปรุงน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้ง รวมทั้งการทำให้น้ำทิ้งพ้นไปจากอาคาร

“ระบบประปา” หมายความว่า ระบบการจ่ายน้ำเพื่อใช้เครื่องดื่ม

“มูลฝอย” หมายความว่า มูลฝอยตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

“ที่พักรวมมูลฝอย” หมายความว่า อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอยเพื่อรอการขนย้ายไปยังที่พักรวมมูลฝอย

“ที่พักรวมมูลฝอย” หมายความว่า อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอยเพื่อรอการขนย้ายไปกำจัด

“ลิฟต์ดับเพลิง” หมายความว่า ลิฟต์ที่พนักงานดับเพลิงสามารถควบคุมการใช้ได้ขณะเกิดเพลิงไหม้

ข้อที่ 1 ทวิ¹ กฎหมายกระทรวงนี้มีให้บังคับแก่อาคารจรดซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจรดโดยเฉพาะ

กฎกระทรวง

ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5(3) และมาตรา 8(4) (5) และ (6) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้าง ของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน

หมวด 1

แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย

ข้อ 2 อาคารดังต่อไปนี้ต้องวิธีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

(1) ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด

(2) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมชนของประชาชน เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม สถานพยาบาลสถานศึกษา หอสมุด สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อาคารจอดรถ สถานีขนส่งมวลชน ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ ภัตตาคาร สำนักงาน สถานที่ทำการของราชการ โรงงาน และอาคารพาณิชย์ เป็นต้น

(3) อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีตั้งแต่ 4 หน่วยขึ้นไป และหอพัก

(4) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (1) (2) และ (3) ที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป

ข้อ 3 ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างใดอย่างหนึ่งตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในตารางที่ 1 ท้ายกฎกระทรวงนี้ จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง

อาคารอื่นนอกจากอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างใดอย่างหนึ่งตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นไว้ 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถนำไปใช้งานได้โดยสะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา

ข้อ 5 อาคารอื่นนอกจากอาคารตามข้อ 3 วรรคหนึ่ง ที่มีพื้นที่รวมทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้นด้วย

ข้อ 6 ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามข้อ 4 และข้อ 5 อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทำงาน

(2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึงเพื่อให้หนีไฟ

ข้อ 7 อาคารตามข้อ 2(2) และ (3) ที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้น ขึ้นไป และอาคารตามข้อ 2(4) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรขนาดที่มีความสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร หรือสัญลักษณ์ที่อยู่ในตำแหน่งที่จะมองเห็นได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้

หมวดที่ 2

แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

ข้อ 8 อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ในตารางที่ 2 ท้ายกฎกระทรวงนี้

จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง เป็นจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจัดให้มี แม้ว่าอาคารนั้นจะมีพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางวรรคหนึ่งก็ตาม

ถ้าอาคารที่มีพื้นที่ของอาคารหรือจำนวนคนมากกว่าที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง จะต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมเพิ่มขึ้นตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนที่มากกว่านั้น ถ้ามีเศษให้คิดเต็มอัตรา

ชนิดหรือประเภทของอาคารที่มีได้กำหนดไว้ในตารางวรรคหนึ่ง ให้พิจารณาเทียบเคียงลักษณะการใช้สอยของอาคารนั้น โดยถือจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าวเป็นหลัก

ข้อ 9 ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรือรวมอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้ แต่ต้องมีลักษณะที่จะรักษาความสะอาดได้ง่าย และต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้องหรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ ระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝ้าหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 1.80 เมตร

ในกรณีที่ห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ของห้องแต่ละห้อง ไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และต้องมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร แต่ถ้าห้องน้ำและห้องส้วมรวมอยู่ในห้องเดียวกัน ต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร

ข้อ 10 บ่อเกรอะ บ่อซึม ของส้วมต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 10 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักการสาธารณสุขและมีขนาดที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตามที่กระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงสาธารณสุข ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

หมวด 3

ระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ

ข้อ 11 ส่วนต่าง ๆ ของอาคารต้องมีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าความเข้มที่กำหนดไว้ในตารางที่ 3 ท้ายกฎกระทรวงนี้

สถานที่อื่นมิได้ระบุไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ความเข้มของแสงสว่างของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับความเข้มของที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว

ข้อ 12 ระบบการระบายอากาศในอาคารจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลก็ได้

ข้อ 13 ในกรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่างหรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องน้ำ ทั้งนี้ ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่อาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บของหรือสินค้า

ข้อ 14 ในกรณีที่ไม้อาจจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติตามข้อ 13 ได้ให้จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลซึ่งใช้กลอุปกรณ์นอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางที่ 4 ท้ายกฎกระทรวงนี้

สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ถ้าได้จัดให้มีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของ กลิ่น ควน หรือก๊าซ ที่ต้องการระบายในขนาดที่เหมาะสมแล้ว จะมีอัตราการระบายอากาศในส่วนอื่นของห้องครัวนั้นน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่งก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง

สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว

ข้อ 15 ในกรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศด้วยระบบปรับอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางที่ 5 ท้ายกฎกระทรวงนี้

สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตารางวรรคหนึ่ง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว

ข้อ 16 ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสียและช่องระบายอากาศทิ้งไม่น้อยกว่า 5 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

การนำอากาศภายนอกเข้าและการระบายอากาศทิ้งโดยวิธีกล ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง

ข้อ 17 โรงเรียน โรงแรม โรงมหรสพ ห้องประชุม สถานกีฬาในร่ม สถานพยาบาล สถานิชนสงฆ์ มวลชน สำนักงานห้ามสรรพสินค้า หรือตลาด ต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ปกติ และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

แหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง สำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดินห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

(2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับห้อง ไอ.ซี.ยู. ห้องซี.ซี.ยู. ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสาร และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง เพื่อความปลอดภัยสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง

หมวด 4

เบ็ดเตล็ด

ข้อ 18 ในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ 2 ผู้ยื่นคำขอจะต้องแสดงแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม และระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศสำหรับอาคารดังกล่าวไปพร้อมกับคำขอด้วย

ข้อ 19 ในกรณีที่มิได้กฎหมายอื่นกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม และระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ สำหรับอาคารใดไว้โดยเฉพาะแล้วให้ใช้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้น

ข้อ 20 อาคารตามข้อ 2 ที่ได้ก่อสร้างไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หากต่อมาจะมีการตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้แตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ ให้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2547

พลเอก ชวลิต ยงใจยุทธ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยมาตราที่ 8 (4) (5) และ (6) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 บัญญัติให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย แบบและจำนวนของห้องน้ำห้องส้วม ระบบการจัดแสงสว่าง และการระบายอากาศ และระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการผังเมือง ดังนั้น สมควรออกกฎกระทรวงกำหนดแบบวิธีการ จำนวนและระบบดังกล่าว จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 111 ตอนที่ 23 วันที่ 13 มิถุนายน 2537

1.5 กฎหมายที่ใช้การจัดสรรที่ดิน (กฎหมายจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544)

หมวด 1

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 5 แผนผังการจัดสรรที่ดิน ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มี แผนผังการจัดสรรที่ดินนี้

5.1 แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

- (1) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน
- (2) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ
- (3) เส้นทางที่เข้าสู่บริเวณการจัดสรรที่ดิน จากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก
- (4) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุ

ข้อความต่อไปนี้ คือ "ที่ดินขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ.... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)"

5.2 แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

- (1) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน
- (2) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร
- (3) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดินทั้งของราชการและส่วนบุคคล
- (4) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการ

ทั้งหมดไว้ในผังบริเวณรวมด้วย

5.3 แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(1) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

- (2) การแบ่งที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและเส้นทางถนน

5.4 แผนผังระบบสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

- (1) ระบบไฟฟ้า
- (2) ระบบประปา
- (3) ระบบการระบายน้ำ
- (4) ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (5) ระบบถนนและทางเท้า

(6) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกราชการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้วรายละเอียดสิ่งของที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดการที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A 1 โดยให้มุมด้านล่างขวา จะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า 1 แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ 6 โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

6.1 หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

6.2 หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

6.3 ในกรณีจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่า สามารถให้การบริบาลได้ หากจัดระบบประปาสัมปทานให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58

6.4 วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นที่ดินวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

6.5 วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

6.6 วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

6.7 การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

6.8 สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับการบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

6.9 ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

6.10 สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้อง ปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัยความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

6.11 หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

หมวด 2

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 7 ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

7.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยจำนวนไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่

7.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100 – 499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่

7.3 ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่

ข้อ 8 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

8.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

8.2 การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา

8.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

ข้อ 9 ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ 10 ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ 11 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณ

จำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 100 ตารางวา ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น เป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาด และจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไป

หมวด 3

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ 12 การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

หมวด 4

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ 13 ระบบการระบายน้ำ

13.1 การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ

13.2 ปริมาณของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง

13.3 การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

13.4 ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(1) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณในคกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า 5 ปี ของกรุงเทพมหานคร และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อย ต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า 0.6

(2) ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

(3) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า 20 ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตรหรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อวางระบายน้ำ

13.5 ระบบการระบายน้ำประกอบด้วย

- (1) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา)
- (2) รางระบายน้ำ พร้อมฝา
- (3) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำตะแกรงคักขยะ และบริเวณคักเศษดินทราย
- (4) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย
- (5) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงคักขยะ
- (6) บ่อผันน้ำ
- (7) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย
- (8) กรณีระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำเปิด - ปิด

13.6 รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

- (1) พื้นที่รองรับน้ำฝนหรือพื้นที่ระบายน้ำลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร)
- (2) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที
- (3) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำแต่ละบริเวณ
- (4) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ
- (5) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ
- (6) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ
- (7) ขนาดบ่อผันน้ำและท่อเข้า - ออก ต้องให้ปริมาณน้ำที่ระบบระบายน้ำเสีย (กรณีมีระบบบำบัดน้ำเสียรวม) และปริมาณน้ำฝนที่ผันออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะในฤดูฝนเป็นไปตามข้อ 13.5 (8)

รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมและสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

13.7 เงื่อนไขต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

- (1) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า 40 เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน
- (2) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง
 - ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้
 - ข. รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย
- (3) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 เซนติเมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 : 500 และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 : 1000 ระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ
- (4) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำ และระดับที่เครื่องสูบน้ำ เริ่ม - หยุดทำงาน ให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า
- (5) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำ สาธารณประโยชน์นอกจากจะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปได้ โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์
- (6) บ่อพักท่อระบายน้ำ
 - ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย
 - ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์จัดให้บ่อหนึ่งต่อสองแปลง
 ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน 15.00 เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ
- (7) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง
 - ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง 1.00 เมตร หรือน้อยกว่า
 - ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม
- (8) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ระบบต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้นทั้งหมดรวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ. 14 ระบบบำบัดน้ำเสีย

14.1 น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

14.2 ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ แต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

14.3 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

หมวด 5

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม

การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ 15 ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ดินถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

ข้อ 16 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าสู่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

(2) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 – 299 แปลงหรือเนื้อที่ 19 – 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

(3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 – 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

(4) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าที่แปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 17 ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 16 นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 18 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร แต่ไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กัลดรถทุกระยะไม่เกิน 100 เมตร และปลายตันที่กัลดรถ ต้องจัดให้เป็นมาตรฐาน ดังนี้

18.1 กรณีเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

18.2 กรณีเป็นรูปตัว ที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้งสองด้านและผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

18.3 กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

18.4 กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร มุมตัววายไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 19 ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ามีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ให้จัดในบริเวณต่อไปนี้

19.1 ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์เว้นแต่กรณีที่ดินติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคาร เป็นที่จอดรถได้

19.2 ตลอดความยาว 2 ฟังถนนเป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตรนับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 30.00 เมตรขึ้นไป เว้นแต่ถนนที่มีความกว้างของผิวจราจรตั้งแต่ 12.00 เมตรขึ้นไป

ข้อ 20 ทางเดินและทางเท้า

20.1 ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัย จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ 21.3

20.2 ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลดคันทันลง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

20.3 การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า

ข้อ 21 ระดับความสูงของหลังถนน

21.1 ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

21.2 ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

21.3 ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติกคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็กด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่นหรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด

ข้อ 22 ความลาดชันและทางเดียว

22.1 ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วนต่อทางราบ 100 ส่วน

22.2 ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

ข้อ 23 การปาดมุมถนน

23.1 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร

23.2 ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศาจะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ 24 สะพาน สะพานท้อ และท้อลอด

24.1 ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างไม่เกิน 2.00 เมตร จะต้องทำเป็นท้อลอด ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

24.2 ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างไม่เกิน 2.00 แต่ไม่เกิน 5.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพานทอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

24.3 ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณะประโยชน์ที่มีความกว้างตั้งแต่ 5.00 เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 10.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียวตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

24.4 ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณะประโยชน์ที่มีความกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป จะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ 25 ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง

ข้อ 26 เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคมความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยวที่จอครด ที่กลับรถ ส่วนประกอบของถนน และป้ายสัญญาณการจราจร

ข้อ 27 ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง

หมวด 6

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ 28 ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ 29 ระบบประปา

29.1 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

29.2 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ 29.1 ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการต่อไปนี้

(1) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(2) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปาต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 30 ระบบโทรศัพท์

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดบริการโทรศัพท์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้แสดงแผนการดำเนินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย

หมวด 7

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ 31 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด 8

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ 32 สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่ที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ 33 โรงเรียนอนุบาล

ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลงหรือทุก ๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวนสนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

ข้อ 34 การจัดรถรับส่ง

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีรถรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อ 35 ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - สกุล	นายจกฤษณ์ พนาลี
วัน เดือน ปี เกิด	26 มีนาคม 2517
ประวัติการศึกษา	พ.ศ.2541 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี จากสถาบันราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา สาขาวิชาอุตสาหกรรมศิลป์ พ.ศ.2549 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท สาขาสถาปัตยกรรม จากสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ประวัติการทำงาน	พ.ศ. 2541 – 2542 บริษัท โฮมโปรดักส์ จำกัด พ.ศ. 2547 – 2549 บริษัท โฟโต้ไทยแลนด์ จำกัด