การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่าที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในหมู่บ้านแถบชานเมือง กรณีศึกษา : หมู่บ้านวนารมย์ เขตลาดกระบัง

A COMPARATIVE STUDY BETWEEN THE OWNERS' AND TENANTS' ATTITUDES TOWARDS LIVING CONDITION IN SUBURBAN RESIDENTIAL AREA: A CASE STUDY OF VANAROM HOUSING ESTATE, LADKRABANG DISTRICT

พุฒพรรณี ศีตะจิตต์

PUTPANNEE SITACHITTA

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2547

ISBN 974-9706-38-5

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่า ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในหมู่บ้านแถบชานเมือง กรณีศึกษา : หมู่บ้านวนารมย์ เขตลาดกระบัง

A COMPARATIVE STUDY BETWEEN THE OWNERS' AND TENANTS' ATTITUDES TOWARDS LIVING CONDITION IN SUBURBAN RESIDENTIAL AREA : A CASE STUDY OF VANAROM HOUSING ESTATE, LADKRABANG DISTRICT

T051800

พุฒพรรณี ศีตะจิตต์ 43063005
PUTPANNEE SITACHITTA

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร
พ.ศ. 2547

ISBN 974-9708-38-5

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน 51800
วัน,เดือน,ปี 30 ก.ค. 2547

.b.....
.i.....

A COMPARATIVE STUDY BETWEEN THE OWNERS' AND TENANTS' ATTITUDES TOWARDS LIVING CONDITION IN SUBURBAN RESIDENTIAL AREA : A CASE STUDY OF VANAROM HOUSING ESTATE, LADKRABANG DISTRICT

PUTPANNEE SITACHITTA

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING
IN URBAN AND ENVIRONMENT PLANNING
SCHOOL OF GRADUATE STUDUES
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG
2004

ISBN 974-9708-38-5

COPYRIGHT 2004
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ใบรับรองวิทยานิพนธ์

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่า ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในหมู่บ้านแถบชานเมือง กรณีศึกษา : หมู่บ้านวนารมย์ เขตลาดกระบัง

A COMPARATIVE STUDY BETWEEN THE OWNERS' AND TENANTS' ATTITUDES TOWARDS LIVING CONDITION IN SUBURBAN RESIDENTIAL AREA : A CASE STUDY ON VANAROM HOUSING ESTATE, LARDKRABANG DISTRICT

ชื่อนักศึกษา นางสาวพุฒพรรณี ศีตะจิตต์

รหัสประจำตัว 43063005

ปริญญา การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชา การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ผศ.ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ลายมือชื่อ
ผศ.ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ	
ผศ.ดร.ยงธนิศร์ พิมลเสถียร	
ผศ.ดร.นิติชาญ ปลื้มอารมย์	

วัน/เดือน/ปี ที่สอบ 4 พฤษภาคม 2547 เวลา 13.00 น. เป็นต้นไป

สถานที่สอบ ณ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัยรับรองแล้ว

(ผศ.ดร.จารุวัตร เจริญสุข)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

วันที่ 25 **เดือน** พฤษภาคม **พ.ศ.** 2547

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่า ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในหมู่บ้านแถบชานเมือง กรณีศึกษา : หมู่บ้านวนารมย์ เขตลาดกระบัง
นักศึกษา	นางสาวพุฒพรรณี ศีตะจิตต์
รหัสประจำตัว	43063005
ปริญญา	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
พ.ศ.	2547
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	ผ.ศ. ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ

บทคัดย่อ

เนื้อหาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้เป็นการศึกษาเพื่อเปรียบเทียบทัศนคติที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในหมู่บ้านแถบชานเมืองระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่าว่าทั้งสองประเภทการครอบครองนี้มีทัศนคติต่างกันหรือเหมือนกันอย่างไร เนื่องจากปัจจุบันทั้งจากนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐ เพื่อแก้ปัญหาที่ผู้มีรายได้น้อยจัดหาที่อยู่อาศัยของตนเองยาก และการประกอบการด้านที่อยู่อาศัยจากภาคเอกชนเพื่อตอบสนองความขาดแคลนดังกล่าว ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยจากที่ต้องมีบ้านและที่ดินเป็นของตนเอง มาเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบให้เช่ามากขึ้น ดังนั้นในสังคมหนึ่งๆรูปแบบการครอบครองที่ปรากฏจะไม่ใช่รูปแบบการครอบครองเดียว จะมีทั้งการครอบครองที่เป็นเจ้าของ และการครอบครองที่เป็นผู้เช่า ซึ่งมีความเป็นไปได้สูงที่จะมีลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และวัฒนธรรมที่แตกต่างกัน ส่งผลให้มีพฤติกรรม และทัศนคติที่ต่างกันด้วย อีกทั้งผลของการศึกษาจะสามารถรู้ได้ถึงความต้องการที่จำเป็นของแต่ละผู้ครอบครอง เพื่อตอบสนองการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง ซึ่งความต้องการจะมีแตกต่างกันไปตามสิทธิแห่งการครอบครอง และมีอะไรที่สามารถเชื่อมโยงให้สังคมในที่อยู่อาศัยนั้นมีความเป็นที่อยู่อาศัยที่อยู่ร่วมกันได้อย่างดี อันจะเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการทั้งภาครัฐและเอกชนในการสร้างที่อยู่อาศัย หรือ แม้แต่ผู้อยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนเองจะได้เข้าใจ และร่วมกันรักษาปกป้องให้ที่อยู่อาศัยของตนมีความเป็นที่อยู่อาศัยนั้นได้อย่างแท้จริง โดยการศึกษาครั้งนี้ได้เลือกเขตพื้นที่ลาดกระบังเป็นพื้นที่ศึกษา เนื่องจากพื้นที่ชานเมืองแห่งนี้เกิดการพัฒนาและขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรม ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการพัฒนาต่างๆเหล่านั้น ส่วนในขั้นตอนการเก็บข้อมูล จะใช้วิธีการสำรวจและออกแบบสอบถามเบื้องต้นเพื่อรวบรวมประเด็นที่ทั้งสองประเภทการครอบครองสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้ หลังจากนั้นจึงเก็บข้อมูล โดยใช้แบบสอบถามอีกครั้งเพื่อเปรียบเทียบทัศนคติจากประเด็นที่รวบรวมแล้วใน

ขั้นตอนแรก ซึ่งจะเก็บตัวอย่างทั้งหมด 270 ตัวอย่าง แบ่งเป็นครัวเรือนที่มีประเภทการครอบครองเป็นเจ้าของ 135 ตัวอย่าง และครัวเรือนที่มีประเภทการครอบครองเป็นผู้เช่า 135 ตัวอย่าง โดยใช้การเก็บแบบมีระบบ (Systematic sampling) หลังจากนั้นจะทำการสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลโดย ใช้วิธีทางสถิติจากโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC ช่วยในการประมวลผล ซึ่งมีขั้นตอนการวิเคราะห์คือ วิเคราะห์ลักษณะของประชากรต่อประเภทการครอบครอง, วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทการครอบครองต่อทัศนคติที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัย ซึ่งผลสรุปที่ได้จากการวิเคราะห์นี้จะเป็นแนวทางไปสู่ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ เพื่อเสนอวิธีแก้ไขในปัญหาและข้อจำกัดที่เกิดขึ้นของแต่ละการครอบครองเพื่อการพัฒนาการร่วมอยู่อาศัยในชุมชนต่อไป

Thesis Title	A Comparative Study between the Owners' and Tenants' Attitude Towards Living Condition in Suburban Residential Area : A Case Study on Vanarom Housing Estate, Ladkrabang District.
Student	Miss Putpannee Sitachitta
Student ID	43063005
Degree	Master Of Urban and Reginal Planning
Programme	Urban and Environmental Planning
Year	2004
Thesis Advisor	Assistant Professor. Chanwit Pongkwan

ABSTRACT

The thesis emphasis comparison of attitude towards living in a suburban residential area between those of house owners and tenants whether the attitudes of the two occupying groups are the same or different. Due to the present state development policy for solving the difficulties of the poor to find themselves houses and housing projects from private sectors to respond to those difficulties have caused changes the living pattern from owning a piece of land with a house on it to move renting houses. In a community, house occupancy pattern becomes not only a single pattern but many owning and renting patterns ; social economic and cultural differences many occur including unlikeness in behavior and attitude.

The ladkrabang area, Vanarom Housing Estate, is selected as a case study ; due to new development and continuously expanding especially industry which causes the expansion of housing. Data is collected by making survey and primary questionnairing to gather points of interest of the "two" types of occupancy for comparison purpose. Second data collecting by using questionnaires is made for comparing attitudes gained from the first collection. There are 270 samples divided into 135 house owners and 135 house tenants, by using systematic sampling technique. SPSS/PC program is used in data analysis which is composed of analyzing relationships between types of occupancy and their attitudes towards types of their living

The result of the study is that them is no significant difference in population number of the "two" types of occupancy. There is significant difference in income and age, those of house owners are higher. The house owners also pay more attention to behavior of problem solving and house property protecting. The house owners have more participation in community activity than the tenants. Concerning the attitude towards public property, both groups, especially the house owners, are not satisfied with the services provided. The attitude towards community rules and regulations recognition of the house owners is higher also. The conclusion of the analysis will lead to practiced suggestions for solving problems and limits occurring in each occupancy to develop living unity to the community.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้เป็นอย่างดี ด้วยความกรุณาจากอาจารย์ควบคุมวิทยานิพนธ์ ผ.ศ. ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ ขอกราบขอบพระคุณที่กรุณาให้คำปรึกษา คำแนะนำตลอดจนการตรวจสอบเพื่อแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณ ผศ.ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร และ ผศ.ดร. นิติชาญ ปลื้มอารมย์ กรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำ ชี้แนะข้อบกพร่อง ทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณแม่ และ พี่สาว ที่มอบกำลังใจ กำลังกาย กำลังทรัพย์ อีกทั้งให้คำปรึกษา คำแนะนำ และบ่งชี้ข้อบกพร่อง-หนทางแก้ไข ในกระบวนการทำวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ต้นจนจบเสมอมา

ขอขอบพระคุณผู้อยู่อาศัยทุกประเภทการครอบครอง ในหมู่บ้านวนารมย์ และผู้ประสานงานโครงการหมู่บ้านที่ให้ข้อมูลเบื้องต้น และให้ความร่วมมือในขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูลทุกๆขั้นตอน

ขอขอบคุณเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ จากภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังที่ให้กำลังใจ และความช่วยเหลือในกระบวนการทำวิทยานิพนธ์

คุณค่าและคุณประโยชน์อันพึงได้รับจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอมอบแด่ผู้มีพระคุณทุกท่าน และขออุทิศให้แด่คุณยายผู้มีพระคุณ

พุฒพรรณี ศีตะจิตต์

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย I

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ III

กิตติกรรมประกาศ V

สารบัญ VI

สารบัญตาราง IX

สารบัญภาพ XII

บทที่ 1 บทนำ 1

1.1 วัตถุประสงค์การวิจัย 4

1.2 คำถามการวิจัย 4

1.3 ขอบเขตของการวิจัย 5

1.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา 5

1.5 นิยามศัพท์ 6

บทที่ 2 วรรณกรรมและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง 8

2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย 8

2.2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในการเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัย ระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่า 15

2.2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับผู้ครอบครอง 15

2.2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย หรือ ตัวบ้าน 21

2.2.3 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม 27

2.2.4 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดการ 39

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 40

บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย 42

3.1 พื้นที่ศึกษา 42

3.1.1 การเลือกพื้นที่ศึกษา 42

3.1.2 การเลือกที่อยู่อาศัยเป็นกรณีศึกษา 45

3.1.3 รายละเอียดกรณีศึกษา : หมู่บ้านวนารมย์ 46

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

3.2 การเก็บข้อมูล..... 50
3.2.1 ประชากร..... 50
3.2.2 ข้อมูลจากการสำรวจเบื้องต้น..... 51
3.2.3 การกำหนดตัวอย่างและวิธีการสุ่มตัวอย่าง..... 53
3.2.4 ข้อมูลและแหล่งข้อมูล..... 55
3.2.5 วิธีการเก็บข้อมูล..... 56
3.2.6 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล..... 56
3.2.7 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา..... 57
3.2.8 กรอบการวิจัย..... 64
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล..... 65

บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล..... 66
4.1 การวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านลักษณะประชากร..... 66
4.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านพฤติกรรม..... 75
4.3 การวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านทัศนคติ..... 88

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย และ ข้อเสนอแนะ.....103
5.1 สรุปผลการวิจัย.....103
5.1.1 ลักษณะประชากรโดยทั่วไปของผู้ครอบครอง.....103
5.1.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ของผู้ครอบครองแต่ละประเภท..... 105
5.1.2.1 ความสัมพันธ์ด้านประชากร..... 105
5.1.2.2 ความสัมพันธ์ด้านพฤติกรรม..... 106
5.1.2.3 ความสัมพันธ์ด้านทัศนคติ.....108
5.2 ข้อเสนอแนะ..... 112
5.2.1 ลักษณะด้านพฤติกรรม.....113
5.2.2 ลักษณะด้านทัศนคติ.....115
5.2.3 บทสรุปแนวทางเสนอแนะ.....121
5.3 ข้อเสนอแนะในการวิจัยต่อไป 124

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บรรณานุกรม.....125
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม..... 130
ภาคผนวก ข ทัศนคติเพิ่มเติมของผู้ครอบครอง..... 139
ภาคผนวก ค สัญญาเช่าซื้อ..... 142
สัญญาเช่าทรัพย์..... 143
พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค..... 149
ภาคผนวก ง การเปรียบเทียบทัศนคติความพึงพอใจพื้นที่ใช้สอยในบ้านของผู้ครอบครอง.. 152
ภาคผนวก จ รูปถ่ายกรณีศึกษา..... 154
ประวัติผู้เขียน 158

สารบัญตาราง

ตารางที่ หน้า

3.1 แสดงการเปรียบเทียบหมู่บ้านในเขตพื้นที่ศึกษา..... 45

3.2 แสดงลักษณะตัวแปร 60

4.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุที่มีความสัมพันธ์กับสถานภาพการครอบครอง..... 67

4.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการสมรสที่มีความสัมพันธ์กับสถานภาพการครอบครอง..... 68

4.3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษาที่มีความสัมพันธ์กับสถานภาพการครอบครอง 70

4.4 แสดงจำนวน ความถี่ ของอาชีพ..... 71

4.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ที่มีความสัมพันธ์กับสถานภาพการครอบครอง..... 72

4.6 แสดงจำนวน ความถี่ จำนวนสมาชิกที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี..... 73

4.7 แสดงจำนวน ความถี่ ระยะเวลาการอยู่อาศัยของประเภทการครอบครอง..... 74

4.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้าน..... 75

4.9 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชน..... 76

4.10 แสดงจำนวน ความถี่ของการพบปัญหาหลังคารั่ว..... 77

4.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับการแก้ปัญหาหลังคารั่ว..... 78

4.12 แสดงข้อมูลการพบปัญหาประตู/ลูกบิดเสีย..... 80

4.13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับการแก้ปัญหาประตู / ลูกบิดเสีย..... 80

4.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน..... 83

4.15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับการเข้าร่วมกิจกรรมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน..... 84

4.16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับการเข้าร่วมประชุมเพื่อนบ้าน..... 85

4.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับการเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค..... 86

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่ หน้า

4.18 แสดงจำนวนข้อมูล ค่าเฉลี่ย และค่า t ของระดับการปฏิสัมพันธ์ จำแนกตามสถานภาพการครอบครอง..... 87

4.19 แสดงจำนวนข้อมูล ค่าเฉลี่ย และค่า t ของระยะเวลาการอยู่อาศัย จำแนกตามสถานภาพการครอบครอง..... 88

4.20 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคตมีความสัมพันธ์กับสถานภาพการครอบครอง..... 89

4.21 แสดงจำนวน ความถี่ของสาเหตุในการย้ายที่อยู่ในอนาคต..... 90

4.22 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาถนน..... 91

4.23 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาไฟส่องสว่าง..... 92

4.24 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลสถานที่พักผ่อน..... 93

4.25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน 95

4.26 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน..... 96

4.27 แสดง จำนวน ความถี่ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้าน..... 97

4.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติถึงสาเหตุที่คิดว่าสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงเสื่อมลง..... 98

4.29 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการรับรู้ในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามา..... 100

4.30 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการรับรู้ในกำหนดการสร้างสปอรต์คลับ..... 101

4.31 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการรับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิ..... 102

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่ หน้า

5.1 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะประชากรที่มีความสัมพันธ์กันของผู้ครอบครอง..... 105

5.2 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะพฤติกรรมที่มีความสัมพันธ์กันของผู้ครอบครอง..... 108

5.3 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทัศนคติที่มีความสัมพันธ์กันของผู้ครอบครอง..... 110

สารบัญภาพ

ภาพที่ หน้า

2.1 แสดงระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย..... 11

3.1 แผนที่แสดงที่ตั้งเขตลาดกระบัง..... 43

3.2 แผนที่แสดงพื้นที่เขตลาดกระบัง..... 44

3.3 แผนที่แสดงหมู่บ้านในพื้นที่ศึกษา..... 48

3.4 แผนที่แสดงกรณีศึกษา..... 49

3.5 แสดงลักษณะการอยู่อาศัย..... 50

3.6 แสดงการเชื่อมโยงตัวแปร..... 59

3.7 แสดงกรอบการวิจัย..... 64

5.1 แสดงแนวทางพิจารณาข้อเสนอแนะ..... 112

5.2 แสดงขั้นตอนการพิจารณาบทสรุปข้อเสนอแนะ..... 118

บทที่ 1
บทนำ

ประเทศไทยในปัจจุบันนับวันจะยิ่งมีความเจริญก้าวหน้าทั้งภาคเศรษฐกิจ และภาคอุตสาหกรรม จากการเจริญเติบโตที่สูงขึ้นนี้ทำให้ประชากรต่างอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาตามแหล่งงาน, แหล่งสาธารณูปโภค, แหล่งสาธารณูปการต่างๆ โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครที่เป็นเมืองหลวง มีความเจริญก้าวหน้าทางด้านวัตถุมากกว่าเมืองอื่นๆในประเทศไทย ผู้คนต่างอพยพเข้ามาอยู่อาศัยกันมากขึ้น จากปรากฏการณ์ดังกล่าวคงไม่สามารถปฏิเสธได้ว่าความจำเป็นของมนุษย์ในการที่จะต้องมีที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นเคหะสถานบ้านเรือน รวมทั้งที่ดินซึ่งใช้ปลูกสร้างเคหะสถานบ้านเรือนนั้นยังคงมีอยู่เป็นที่ประจักษ์แน่ชัด พิจารณาจากรายงานความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในช่วงแผนพัฒนาฯฉบับที่ 8 และ แผนพัฒนาฯฉบับที่ 9 โดยจะมีการศึกษาที่ต่างกันตรงแผนพัฒนาฯฉบับที่ 9 นั้น จะศึกษาเฉพาะความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Need) ที่จะต้องสร้างใหม่ จากการเพิ่มขึ้นของครัวเรือนใหม่ เนื่องจากสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันสะท้อนให้เห็นถึงปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสะสม (Backlog) อันเนื่องมาจากสาเหตุต่างๆ เช่น ปัญหาที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐาน, ปัญหาผู้ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาของโครงการภาครัฐ, ปัญหาที่อยู่อาศัยเฉพาะกลุ่มที่ต้องการแนวทางแก้ไขปัญหาที่แตกต่างออกไป เช่น ผู้สูงอายุ, แรงงานข้ามชาติ เป็นต้น โดยเฉพาะปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย (การเคหะแห่งชาติ. 2542-2543 : 55) ทำให้ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันไป ทั้งการมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของบ้านและการเป็นผู้เช่าบ้าน โดยขึ้นกับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยเอง

การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นับเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญของประชากร เพราะนอกจากจะช่วยให้ครอบครัวมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย ยกระดับคุณภาพชีวิตให้สูงขึ้นและยังเป็นการช่วยส่งเสริมการออมหรือการลงทุนระยะยาวของประชากรด้วย แต่จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันยังมีครัวเรือนอีกจำนวนหนึ่งที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้จากการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยที่รับภาระได้ (Effective Demand) ในแผนพัฒนาฯฉบับที่ 9 คิดเป็นร้อยละ 41.7 ส่วนความต้องการที่อยู่อาศัยที่รับภาระไม่ได้ คิดเป็นร้อยละ 58.2 จะเห็นได้ว่าประชากรส่วนใหญ่ยังคงต้องการได้ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าอยู่ โดยเฉพาะในกรุงเทพฯมีจำนวนความต้องการ 109,939 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 40.6 (การเคหะแห่งชาติ. 2542-2543 : 61-62) เนื่องจากเป็นศูนย์รวมแห่งการจ้างงาน, การอยู่อาศัย และ ณ ปัจจุบันจะมีการขยายตัวออกไปยังบริเวณชานเมืองรอบนอกของกรุงเทพมหานคร และในเขตจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียง

จากความต้องการที่เกิดขึ้นทั้งในอดีตและปัจจุบันที่ปรากฏ การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าจึงมีให้เห็นในหลายรูปแบบของที่อยู่อาศัย เช่น แฟลต, อพาร์ทเมนท์, ห้องเช่า หรือ แบ่งให้เช่า, บ้านเช่า และหลายหน่วยงานที่จัดหาสนองความต้องการของผู้บริโภคทั้งภาครัฐและเอกชน โดยมีระยะเวลาการเช่าทั้งระยะสั้นจนถึงระยะยาว ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าเกิดได้ทั้งในรูปแบบการแฝงตัวของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น หรือ ความต้องการตอบสนองผู้บริโภคเองของผู้ประกอบการ เช่น จากนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติเพื่อแก้ปัญหาครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่จะมีที่อยู่อาศัยของตนเองยาก โดยเปลี่ยนรูปแบบการอยู่อาศัยที่ต้องมีบ้านและที่ดินเป็นของตนเองมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามากขึ้น เพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยดังกล่าว การแก้ปัญหาโดยการมีที่อยู่อาศัยประเภทเช่านั้น มีทั้งทำอย่างเป็นทางการและไม่เป็นทางการจากทางภาครัฐและเอกชน และมีทั้งการบุกรุกและไม่บุกรุกจากการสร้างบ้านเองของประชาชนในที่และบ้านซึ่งไม่ใช่ของตน ที่เห็นเด่นชัดในการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อลดปัญหานี้ การเคหะแห่งชาติได้จัดทำที่อยู่อาศัยประเภทเช่า รวมถึงเช่าซื้อ ออกมาในรูปแบบแฟลต เนื่องจากสามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้มากขึ้นในเนื้อที่จำกัด ดังจะพบเห็นได้ในหลายโครงการด้วยกัน ในกรณีรูปแบบการเช่าอย่างเป็นทางการนั้นจะต้องมีทั้งการทำสัญญา และการค้ำประกันเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้อยู่อาศัยในนั้นจะมีสถานภาพที่เหมือนกัน มีสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่คล้ายคลึงกัน ดังนั้นรูปแบบวิถีชีวิตจึงไม่มีความแตกต่างกันมากนัก จะมีเพียงความสัมพันธ์ทางสังคมเท่านั้นที่ยังมีความเกื้อกูลซึ่งกันและกันเบาบางอยู่ เนื่องจากบุคคลที่พักอาศัยส่วนใหญ่อยู่ในวัยทำงานหรือก่อร่างสร้างครอบครัว ชีวิตส่วนใหญ่จึงหมดไปกับการทำงานและรับภาระส่วนตัว การใช้ชีวิตจึงต่างคนต่างอยู่ ความเป็นกลุ่มสังคมที่ควรมี ความใกล้ชิดสนิมสนมนั้นขาดหายไป (มณเฑียร 2543 : 16) และจากผลของการอยู่กันแบบต่างคนต่างอยู่นี้ ทำให้เกิดปัญหาทางสังคมต่างๆมากมายตามมา ซึ่งล้วนแต่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้าได้ ความสัมพันธ์ที่เกิดเช่นนี้สามารถเกิดได้ในความสัมพันธ์แบบกลุ่มทุติยภูมิ (Secondary Group) แทบทั้งสิ้น เป็นกลุ่มที่มีคนจำนวนมาก สมาชิกมักติดต่อกันตามสภาพ โดยจะมีย่านซึ่งเป็นผลจากประเภทที่อยู่อาศัยต่างๆ และปัจจัยที่สามารถเป็นเหตุให้เกิดความสัมพันธ์เช่นนี้ ก็มาจากการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย และอีกเหตุปัจจัยที่สำคัญ คือ ความหลากหลายของผู้อยู่อาศัย ทั้งด้านสภาพทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน สภาพทางสังคมวัฒนธรรมที่แตกต่างกัน รวมถึงสถานภาพที่เกิดจากความต่างในสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย

ณ ปัจจุบันจะเห็นได้ว่าประเภทการครอบครองที่อยู่อาศัยทั้งการเป็นเจ้าของ และ ผู้เช่าเริ่มแพร่หลายมากขึ้นโดยเฉพาะในพื้นที่ที่กำลังขยายการพัฒนาแถบชานเมือง จากการ

เจริญเติบโตของภาคเศรษฐกิจ และ อุตสาหกรรมที่เกิดขึ้น ยิ่งผู้คนจำนวนมากขึ้นเท่าไรที่อยู่อาศัยย่อมมากขึ้นเท่านั้น แต่ความสามารถในการรับภาระเรื่องที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างออกไป จึงไม่แปลกอะไรที่รูปแบบการอยู่อาศัยประเภทเช่าจะมีมากขึ้น ลักษณะการครอบครองที่เกิดขึ้นก็จะมีทั้งเป็นผู้เช่าและเป็นเจ้าของ ซึ่งเป็นไปได้ที่จะอยู่แบบผสมผสานกันในละแวกหรือชุมชนเดียวกัน ดังนั้นจึงเกิดความแตกต่างทั้งทางด้านข้อจำกัดและความต้องการของแต่ละประเภทการครอบครอง ดังเช่น พฤติกรรมการใช้พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่เจ้าของบ้านสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้ตามความพอใจและเหมาะสมกับการขยายตัวของสมาชิกในครัวเรือน ซึ่งผู้เช่าไม่สามารถทำได้ตามความต้องการ, การบำรุงดูแลรักษาบ้านที่เจ้าของบ้านเป็นผู้รับผิดชอบได้ทั้งหมดในกรณีหากต้องซ่อมแซมผิดกับผู้เช่าที่ไม่สามารถรับผิดชอบซ่อมแซมได้ทั้งหมดต้องรอให้ผู้เช่ามาซ่อมแซมให้ อันหมายรวมถึง ความไม่ปลอดภัยที่จะเกิดขึ้นต่อชีวิตและทรัพย์สินผู้เช่าเองด้วย นอกจากนั้นความแตกต่างของสถานภาพการครอบครอง จะก่อให้เกิดช่องห่างความสัมพันธ์ชุมชนซึ่งพิจารณาได้จากการทำกิจกรรมร่วมกัน, การมีส่วนร่วมในชุมชน หรือ พิจารณาจากระดับปฏิสัมพันธ์ของแต่ละประเภทการครอบครองได้เช่นกัน ซึ่งความต้องการที่แตกต่างและผลที่เกิดขึ้นนี้มาจากพฤติกรรมและทัศนคติที่ต่างกันของแต่ละผู้ครอบครองเอง

ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะการครอบครองทั้งประเภทเป็นเจ้าของ และ ผู้เช่าอยู่อาศัยร่วมกันนั้น หากจะมองโดยทั่วไปคงไม่แปลกอะไรเพราะมีที่อยู่อาศัยมากมายที่เป็นเช่นนี้ โดยส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยนั้นจะมีการแบ่งแยกชัดเจนหรือไม่ก็อยู่รวมกัน จะเห็นได้จากรายงานหรือการวิจัยต่างๆที่เกิดขึ้น มีการสอบถามความพึงพอใจ และศึกษาสภาพความเป็นอยู่ แต่การศึกษาเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยระหว่างเจ้าของและผู้เช่า ซึ่งจะทำให้เราทราบถึงลักษณะการดำเนินชีวิต, ความต้องการ และทัศนคติ ของผู้อยู่อาศัยที่มีความแตกต่างกันในสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า นั้นยังมีการศึกษาทางด้านนี้น้อยอยู่ จึงทำให้ผู้วิจัยสนใจที่จะเลือกศึกษาเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย ที่มีความแตกต่างกันในลักษณะการครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่า

จึงเป็นที่น่าสนใจว่าการที่ที่อยู่อาศัยแห่งหนึ่ง ซึ่งประกอบไปด้วยลักษณะการครอบครองที่แตกต่างกัน ที่มีทั้งประเภทเป็นเจ้าของและผู้เช่า ได้ร่วมอยู่อาศัยกันในชุมชนแห่งนั้นจะมีพฤติกรรม และทัศนคติที่แตกต่างกันอย่างไร เพราะการอยู่ร่วมกันในชุมชนเดียวกันนั้นไม่ได้หมายความถึงการติดต่ออย่างผิวเผิน ชุมชนในที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องการความผูกพันที่แน่นหนา มีความซื่อสัตย์, มีความรู้สึกที่ดีต่อกัน, มีความเข้าอกเข้าใจกันในหมู่คนและองค์กรที่อยู่อาศัยร่วมกัน ดังนั้นผลที่สะท้อนออกมาจากการได้ศึกษาเปรียบเทียบนี้จะเป็นแนวทางชี้นำได้ว่า การมี

ที่อยู่อาศัยที่ประกอบด้วยลักษณะการครอบครองที่แตกต่างกันนั้นมีลักษณะอย่างไร ทั้งในด้านพฤติกรรม และทัศนคติ และก่อผลอย่างไรต่อที่อยู่อาศัยนั้น และจะเสนอแนวทางปฏิบัติเพื่อการพัฒนาการร่วมอยู่อาศัยในชุมชนให้มีความเหมาะสมต่อไป ซึ่งทั้งบทสรุปและข้อเสนอแนะจากการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการทั้งภาครัฐและเอกชน ในการสร้างที่อยู่อาศัย หรือ แม้แต่ผู้อยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนเองจะได้เข้าใจและร่วมกันรักษาปกป้องให้ที่อยู่อาศัยของตนให้มีความเป็นที่อยู่อาศัยนั้นได้อย่างแท้จริง

1.1 วัตถุประสงค์การวิจัย

1.1.1 เพื่อเปรียบเทียบลักษณะประชากร ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยของผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่า

1.1.2 เพื่อเปรียบเทียบพฤติกรรม ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในด้านระบบที่อยู่อาศัย และระบบสภาพแวดล้อม ของผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่า

1.1.3 เพื่อวิเคราะห์ทัศนคติของผู้ครอบครอง และเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยในด้านระบบที่อยู่อาศัย , ระบบสภาพแวดล้อม และระบบการจัดการ ของผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่า

1.1.4 เพื่อเสนอแนวทางปฏิบัติการ ในการพัฒนาการร่วมอยู่อาศัยในชุมชนที่มีสถานภาพการครอบครองที่แตกต่างกัน

1.2 คำถามการวิจัย

1.2.1 ลักษณะประชากรของเจ้าของ และลักษณะประชากรของผู้เช่า มีผลต่อประเภทการครอบครองที่แตกต่างกันอย่างไร

1.2.2 พฤติกรรมที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยของแต่ละประเภทการครอบครอง มีการกระทำ, การแก้ปัญหา และการร่วมมือรับรู้ต่อชุมชน-ที่อยู่อาศัย แตกต่างกันอย่างไร

1.2.3 ทัศนคติของแต่ละประเภทผู้ครอบครอง ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัย มีความแตกต่างกันอย่างไร และจะมีผลต่อชุมชน-ที่อยู่อาศัยนั้นอย่างไร

1.2.4 จะมีแนวทางพัฒนา เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนของแต่ละประเภทผู้ครอบครองเป็นอย่างไร เพื่อให้เกิดความเข้าใจซึ่งกันและกันของผู้อยู่อาศัยและร่วมกันรักษาชุมชนที่อยู่อาศัยของตน

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยของผู้ครอบครอง ในหมู่บ้านแถบชานเมือง ระหว่างการครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่านี้ มุ่งเน้นศึกษาผู้ครอบครองที่อยู่อาศัย 2 ประเภทด้วยกันคือ ผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของ และผู้ครอบครองที่เป็นผู้เช่าโดยจะเปรียบเทียบลักษณะประชากร, เปรียบเทียบพฤติกรรมอันก่อให้เกิดการกระทำ, การแก้ปัญหา และการร่วมมือรับรู้ต่อชุมชน-ที่อยู่อาศัย และเปรียบเทียบทัศนคติที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัย ว่าผู้ครอบครองแต่ละประเภทมีความแตกต่างกันอย่างไร และจะมีผลต่อชุมชน-ที่อยู่อาศัยนั้นอย่างไร โดยจะนำข้อสรุปที่ได้มาเสนอเป็นแนวทางพัฒนา เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนของแต่ละประเภทผู้ครอบครองเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ส่วนระเบียบวิธีในการศึกษาเปรียบเทียบจะเน้นศึกษาเฉพาะพื้นที่แถบชานเมืองที่มีการพัฒนา และในการศึกษาเปรียบเทียบจะเปรียบเทียบเฉพาะประเด็นที่ทั้งสองประเภทผู้ครอบครองได้แก่ เจ้าของ และผู้เช่าสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้เท่านั้น และในการแจกแบบสอบถามผู้วิจัยจะแจกแบบสอบถามเฉพาะผู้เช่า และเจ้าของที่อยู่อาศัยเท่านั้น ส่วนผู้ให้เช่าผู้วิจัยจะไม่ทำการศึกษา เพราะเป็นการยากในการติดตามผล เนื่องจากผู้ให้เช่าส่วนใหญ่จะไม่อยู่ในละแวกนั้น จะมีเพียงการสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการเพื่อใช้ในการขั้นตอนการวิเคราะห์และเสนอแนะ เท่านั้น

1.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1.4.1 จากทัศนคติและผลที่ได้จากการวิจัย ในการเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยของประเภทผู้ครอบครองทั้งเจ้าของ และ ผู้เช่า สามารถเป็นประโยชน์ต่อการเสนอแนะให้ผู้ประกอบการทั้งภาครัฐและเอกชนในการสร้างที่อยู่อาศัย รวมถึงผู้ร่วมอาศัยในชุมชนเอง ได้เป็นแนวทางรักษาปกป้องในสิ่งที่ควรจะปกป้อง อันจะส่งผลให้ชุมชนในที่อยู่อาศัยเกิดความสัมพันธ์อันดีในชุมชน และสร้างความเป็นกลุ่มสังคมที่มีความน่าอยู่มากขึ้น

1.4.2 เพื่อเป็นแนวทางให้แก่ผู้ที่สนใจและต้องการจะศึกษาในเรื่องที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

"ลักษณะการอยู่อาศัย" หมายถึง องค์ประกอบย่อยๆในที่อยู่อาศัยที่มีความเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ดังต่อไปนี้

1. ที่อยู่อาศัย หรือ ตัวบ้าน ได้แก่ พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน, ระบบกิจกรรมในบ้าน รวมถึงปัญหาและการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในบ้าน

2. การจัดการ ได้แก่ กฎระเบียบ, ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทางบ้านและชุมชนในหมู่บ้าน

3. สภาพแวดล้อม ได้แก่ สภาพแวดล้อมทางที่อยู่อาศัยและความสัมพันธ์ในชุมชน รวมไปถึงการบริการสาธารณะต่างๆในที่อยู่อาศัยแห่งนี้

"เจ้าของ" หมายถึง บุคคลผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านของตนเองที่ซื้อ หรือ เช่าซื้อมา โดยมีสถานภาพการครอบครองแห่งการเป็นเจ้าของ และมีกรรมสิทธิ์ในบ้านหลังนี้

"ผู้เช่า" หมายถึง บุคคลผู้ได้อยู่อาศัยในบ้านหลังนี้ชั่วระยะเวลาหนึ่ง และต้องชำระค่าเช่าตามกำหนดให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อตกลงที่ทำกันไว้

"บ้านเช่า" หมายถึง บ้านในหมู่บ้านที่ผู้เช่าได้ขอเช่าอยู่อาศัย โดยมีกำหนดเป็นระยะเวลา และต้องชำระค่าเช่าใน อัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้

"ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายถึง พื้นที่ใช้สอย หรือ สิ่งของอันเป็นกรรมสิทธิ์รวม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่วนรวม ได้แก่ ถนน, ทางเท้า, ระบบไฟส่องสว่าง, ต้นไม้บนทางเท้าและในที่รกร้าง, ระบบรักษาความปลอดภัย, สถานที่พักผ่อน

"ค่าบริการสาธารณะ หรือ ค่าเคหะบาล" หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง, ค่าบริการสาธารณูปโภค, ค่าบริการสาธารณูปการ ที่องค์กรบริหารหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้เก็บ โดยผู้อยู่อาศัยสามารถเลือกที่จะจ่ายค่าบริการได้ 2 แบบ คือ 1. จ่ายค่าบริการเป็นรายปี จำนวน 1000 บาท / ปี 2. จ่ายค่าบริการเป็นรายเดือน จำนวน 100 บาท / เดือน

"ความคุ้มครองสิทธิ์ในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค" หมายถึง ผู้อยู่อาศัยจะได้รับความคุ้มครองสิทธิ์ในสินค้าหรือบริการที่ทางหมู่บ้านจะทำให้ อันได้แก่ บริการด้านการพัฒนา, การบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และโครงการพัฒนาหมู่บ้านในอนาคต

"ระดับการปฏิสัมพันธ์" หมายถึง ระดับที่ปรากฏขึ้นของสภาพการปฏิสัมพันธ์ต่อกันของสมาชิกผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่มีการดำรงชีวิตร่วมกัน โดยแบ่งออกเป็น ระดับการจำหน้าได้, ระดับการทักทาย, ระดับการร่วมกิจกรรมสันทนาการหรือพูดคุยกัน, ระดับการคบเป็นเพื่อน

บทที่ 2
วรรณกรรมและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยเพื่อเปรียบเทียบทัศนคติที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า ผู้วิจัยจะใช้แนวความคิดและทฤษฎีในระบบความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัยเป็นตัวอธิบายว่าลักษณะการอยู่อาศัยระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่ามีปัจจัยใดที่เกี่ยวข้องและควรคำนึงถึงบ้าง ซึ่งสามารถรวบรวมแนวความคิด และ ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องได้ 2 ประการหลัก คือ

1. แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย
2. แนวความคิดที่เกี่ยวข้องในการเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า

จากแนวความคิดทั้ง 2 ประการเราสามารถที่จะนำแนวความคิดและทฤษฎีในการเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า ซึ่งเป็นแนวความคิดที่ผสมผสานระหว่างแนวความคิดที่มีมุมมองในด้านดี – ด้านเสียของแต่ละประเภทผู้ครอบครอง และ ทฤษฎีที่รองรับแต่ละมุมมองนั้น มาพิจารณาหาความสัมพันธ์ลักษณะความต่างที่เกิดขึ้นเปรียบกับผลการศึกษา โดยมีแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัยเป็นบทอธิบายถึงความสำคัญและลักษณะการอยู่อาศัยระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า

2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย

แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัยนี้จะอธิบายถึงระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัยของลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชน โดยมีหัวใจของระบบคือ ผู้ครอบครอง ซึ่งมีระบบย่อยอีก 3 ระบบได้แก่ ระบบตัวบ้าน, ระบบสภาพแวดล้อม, ระบบการจัดการ ที่มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันและมีอิทธิพลต่อทัศนคติของผู้ครอบครองและจากองค์ประกอบย่อยของระบบดังกล่าว จะสามารถอธิบายได้ถึงปัจจัยในการศึกษาเพื่อเปรียบเทียบระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัยของผู้ครอบครองแต่ละประเภท

การที่จะทำความเข้าใจในระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัยนั้นเราควรเข้าใจถึงที่อยู่อาศัยก่อนว่ามีความหมายและเกี่ยวข้องกับอะไรบ้าง

ที่อยู่อาศัย (Housing) มีความหมายที่กว้างขวางและสลับซับซ้อนมากนัก หากเปรียบได้อาจเป็นสิ่งที่สำคัญควบคู่กับชีวิตความเป็นอยู่ของทุกคนเพราะที่อยู่อาศัยหรือบ้านนั้นนอกจากจะใช้เพื่อการอยู่อาศัยแล้วยังเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจที่ให้ความสุขแก่เรามากที่สุด แม้จะยากลำบากในการจัดหา และหากจะให้ถูกใจบางแห่งก็มีราคาแพงก็ตามที ดังที่มีนักคิดมากมายที่ให้ความสำคัญของที่อยู่อาศัยหรือบ้านไว้ เริ่มจาก

Soen. Dan (1979 : 129) กล่าวถึงที่อยู่อาศัยไว้ว่า "การสร้างบ้านจะต้องมีจุดมุ่งหมายเนื่องจากการสร้างบ้านถือเป็นรูปแบบทางวัฒนธรรมที่สะสมมานาน และตลอดทุกช่วงเวลา บ้านได้กลายเป็นมากกว่าที่พักอาศัย ดังนั้นการที่คนเราจะสร้างบ้านหรือจัดหาบ้านแต่ละครั้ง นอกจากจะไว้ใช้พักอาศัยแล้วจะต้องมีสภาพแวดล้อมที่ดี เพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินชีวิต"

Verchure (1979 : 31 – 37) ให้นิยามเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยไว้ 3 ประการ คือ

1. ที่อยู่อาศัยในด้านสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ซึ่งมีมากกว่าเรื่องตัวบ้าน โดยรวมไปถึงสิ่งแวดล้อมทางกายภาพที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย ได้แก่ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนบริการในด้านต่างๆ เช่น บริการทางด้านสุขภาพ บริการทางด้านความปลอดภัย เป็นต้น

2. ที่อยู่อาศัยในฐานะกิจกรรมหรือการดำเนินงาน แสดงให้เห็นถึงภาพของกิจกรรมอันหลากหลาย ตลอดจนระเบียบ ข้อตกลง และนโยบายต่างๆซึ่งกำหนดขึ้นมาเพื่อการก่อสร้าง ดูแลรักษา รวมทั้งการจัดระเบียบเกี่ยวกับวัตถุทางกายภาพที่เป็นที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นในการดำเนินงานนี้จึงเป็นลักษณะเชิงกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบ 3 ส่วน ได้แก่

- ผู้ดำเนินงาน ได้แก่ ผู้บริโภค (consumer), ผู้จัดหา (suppliers) เช่น เจ้าของที่ดิน ผู้รับเหมา เป็นต้น และ ผู้ควบคุมรักษากฎระเบียบ (regulators) ซึ่งหมายถึง รัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- การปฏิบัติงาน เป็นเรื่องการกำหนดนโยบายการวางแผน ออกแบบ การก่อสร้าง จนกระทั่งการจัดการในด้านต่างๆ เช่น ด้านการตลาด การดูแลรักษา การซ่อมแซมปรับปรุง

- ทรัพยากรหรือองค์ประกอบแห่งการดำเนินงาน (components) เป็นองค์ประกอบสำคัญที่นำมาจัดสร้าง หรือ จัดหาที่อยู่อาศัย ได้แก่ ที่ดิน วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ตลอดจนด้านการเงิน

3. ที่อยู่อาศัยในทางจุดมุ่งหมายของบุคคลหรือสังคมที่สื่อออกมา ตามความหมายนี้จะสะท้อนให้เห็นหน้าที่สำคัญของบ้าน ในการเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมมนุษย์ รวมไปถึงบทบาทสำคัญในการพัฒนาทางด้านสังคม เศรษฐกิจ นั่นหมายรวมถึงการมองที่อยู่อาศัยในภาพ

- เป็นการลงทุน บางคนมองที่อยู่อาศัยในแง่ของการลงทุนจึงซื้อไว้เพื่อเก็งกำไร เมื่อมีการขายต่อเปลี่ยนมือไป ผู้ที่มองที่อยู่อาศัยในแง่ของการลงทุนนั้นมักซื้อที่อยู่อาศัยมาตุนไว้หรือให้เช่า หรือ นำมาตกแต่งดัดแปลงแล้วขายราคาสูงขึ้นเมื่อมีคนต้องการ

- เป็นผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม ผู้มองที่อยู่อาศัยในแง่นี้มักเห็นที่อยู่อาศัยเป็นองค์ประกอบของวัสดุประเภทต่างๆแล้วแยกแยะวัสดุต่างๆออกมาเป็นชิ้นส่วน เพื่อหาวิธีผลิตวัสดุต่างๆดังกล่าว หรือ คิดวัสดุใหม่ๆขึ้นมาใช้เพื่อให้เกิดความแข็งแรง คงทน สวยงาม และประหยัด

- เป็นสินค้า ผู้มองที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่ลงทุนค้าขายได้มักเป็นผู้ประกอบการเกี่ยวกับการค้าที่อยู่อาศัย ได้แก่ พวกที่ปลูกบ้านสร้างอาคารชุดขายผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย

- เป็นผลผลิตทางวิชาการ นักคิด และ นักวิชาการอาจมองที่อยู่อาศัยว่าเป็นผลผลิตของนักคิดต่างๆ ทั้งทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และแบบชุมชนเมือง หรือ นักผังเมือง

- เป็นแหล่งงาน ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมากพร้อมกันย่อมใช้แรงงานมากทั้งผู้ที่มีประสบการณ์ด้านต่างๆ และไม่มีประสบการณ์ ดังนั้นจึงมีผู้มองว่าที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวเป็นแหล่งทำงานเนื่องจากต้องการแรงงานในการก่อสร้างและบำรุงรักษามาก

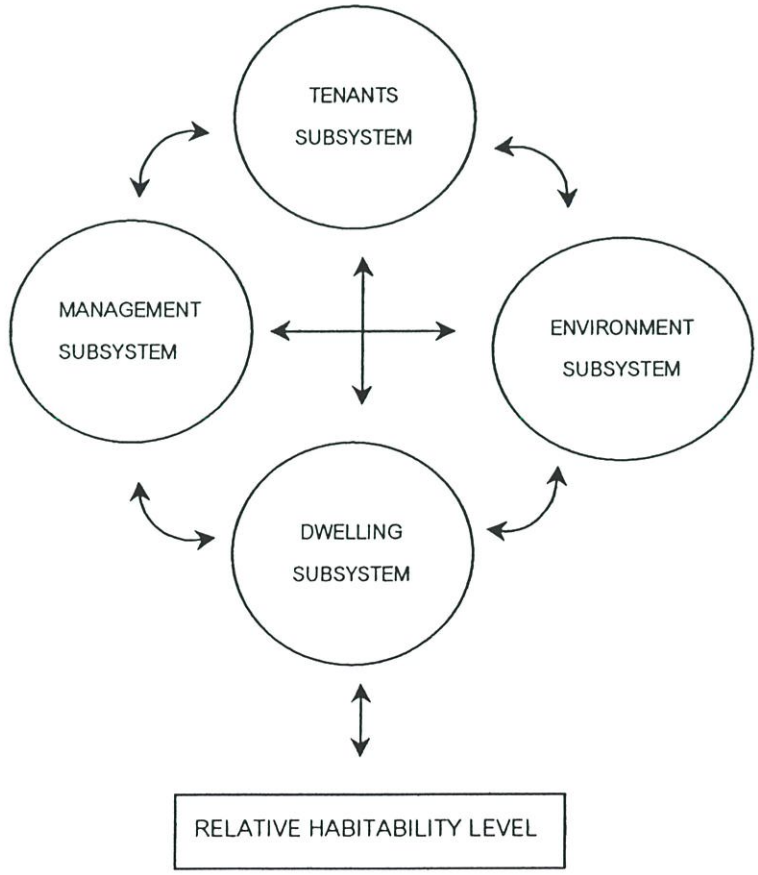
- เป็นแหล่งช่วยให้บริการทางสังคม อันได้แก่ บริการทางการศึกษา สถานอนามัย สันทนาการ การกีฬา การคมนาคม การจับจ่ายใช้สอยต่างๆ สามารถเข้าถึงและเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อสมาชิกในสังคมได้ ซึ่งเท่ากับว่าที่อยู่อาศัยมีส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในสังคมให้ดีขึ้น

- เป็นดัชนีวัดสุขภาพ เพราะที่อยู่อาศัยสามารถเชื่อมโยงถึงสุขภาพของผู้อยู่อาศัยได้ เช่น บ้านผู้มีรายได้น้อย จะมีผลต่อสุขภาพมากแต่เป็นการยากที่จะตรวจวัดได้ มีปัจจัยหลายอย่างที่ทำให้สุขภาพแย่ลง พิจารณาได้จากการมีที่พักอาศัยชั่วคราวจะทำให้เกิดความแออัด ความต้องการด้านสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ เด็กขาดภูมิคุ้มกัน ขาดอาหาร ความหนาวเย็นที่เป็นอุปสรรคทำให้เกิดโรคต่างๆได้เมื่ออุณหภูมิมีการเปลี่ยนแปลง เช่น โรคหัวใจ นอกจากนั้นยังมีมลพิษทางเสียง มลพิษทางอากาศ อุบัติเหตุในบ้าน เป็นต้น

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการใช้ที่อยู่อาศัยของคนแต่ละกลุ่ม และแต่ละคนไม่เหมือนกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของแต่ละกลุ่ม กลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะใช้งานที่อยู่อาศัยอย่างหนัก คือใช้พื้นที่ดังกล่าวทุกอย่างนับตั้งแต่เป็นที่หลับนอนพักผ่อน ที่พบปะสมาคม ที่ทำงานที่บ้าน ทำงานอุตสาหกรรมในครัวเรือน และที่ประกอบอาชีพ เป็นต้น สำหรับผู้มีรายได้สูงส่วนใหญ่จะใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่หลับนอน พักผ่อน ทำงานอดิเรก เท่านั้น จะเห็นได้ว่าหน้าที่ของบ้านมีมากมายกว่าเป็นเฉพาะที่อยู่อาศัย และ จะมีผลต่อจิตใจผู้อยู่อาศัยด้วย ดังนั้น ที่อยู่อาศัยจึงถูก

มองได้หลายแง่มุมความต้องการ (demand) และความจำเป็นต้องมี (need) จึงต่างกัน (David . 1982 : 12-13) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการใช้งานที่อยู่อาศัยนั้นๆด้วย จากความหมายของที่อยู่อาศัยทำให้เราเข้าใจได้ว่าที่อยู่อาศัยมีหลายองค์ประกอบในตัวมันเอง การที่เราจะทำความเข้าใจในที่อยู่อาศัยนั้นเราไม่ควรมองเพียงด้านใดด้านหนึ่ง ควรมองในองค์ประกอบรวม ซึ่งในการศึกษาทัศนคติลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชน ที่แสดงออกมาโดยจะมีรูปแบบลักษณะที่ต่างกัน หรือ เหมือนกันนั้น เราจะสามารถพิจารณาได้จากความสัมพันธ์ ซึ่งความสัมพันธ์ที่ว่านี้คือ ความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย (Relative Habitability) โดยเราควรมองว่าที่อยู่อาศัยเป็นเสมือนระบบๆหนึ่งที่มีองค์ประกอบย่อยมาเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน

ดังที่นักคิดท่านหนึ่ง Onibokun A .G. ได้ใช้แนวคิด Systems Approach ในการอธิบายทัศนคติความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อลักษณะที่อยู่อาศัยในชุมชนให้เข้าใจว่า ความเป็นที่อยู่อาศัย (Habitability) นั้นเหมือนเป็นความต้องการของคนซึ่งความเป็นที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กับระบบย่อย 4 ระบบของที่อยู่อาศัย ดังภาพที่ 2.1 แสดงถึงระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย



ภาพที่ 2.1 แสดงระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย

ที่มา : Onibokun (1974 : 175)

จากภาพแสดงถึงระบบความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัย โดยมีระบบย่อยที่สัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ดังนี้

- ระบบผู้ครอบครอง (tenant subsystem)
- ระบบที่อยู่อาศัย หรือ ตัวบ้าน (dwelling subsystem)
- ระบบสภาพแวดล้อม (environment subsystem)
- ระบบการจัดการ (management subsystem)

1. ระบบผู้ถือครอง หรือ ผู้ครอบครอง (tenants subsystem)

ระบบย่อยระบบนี้ถือว่ามีความสำคัญมากและขึ้นกับระบบย่อยอีก 3 ระบบ โดยหัวใจของ ระบบความเป็นที่อยู่อาศัยนี้ ก็คือ ระบบผู้ครอบครอง เพราะ จะเป็นผู้รับผลกระทบจากระบบย่อยทั้งหมดเป็นเหมือนจุดศูนย์กลางของแนวความคิดนี้ หากขาดระบบใดระบบหนึ่งไปจะเป็นผลทำให้เกิดปัญหาต่อผู้ครอบครอง และสามารถอธิบายได้ถึงผู้ครอบครองในที่อยู่อาศัยนั้นได้ ในการอธิบายผู้ครอบครองนี้ จะใช้การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแบ่งตามความสามารถของผู้อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งได้ 2 ประเภท คือ

1.1 การเช่าซื้อ หรือ การซื้อ โดยมีสิทธิการครอบครอง คือ ความเป็นเจ้าของ อันหมายถึง "บุคคลผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านของตนเองที่ซื้อ หรือ เช่าซื้อมา โดยมีสถานภาพการครอบครองแห่งการเป็นเจ้าของ และมีกรรมสิทธิ์ในบ้านหลังนี้" เป็นลักษณะการครอบครองที่มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยสูง

1.2 การเช่า โดยมีสิทธิการครอบครอง คือ ความเป็นผู้เช่า อันหมายถึง "บุคคลผู้ได้อยู่อาศัยในบ้านหลังนี้ชั่วระยะเวลาหนึ่ง และต้องชำระค่าเช่าตามกำหนดให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อตกลงที่ทำกันไว้ ซึ่งผู้เช่าจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในบ้านที่พักอาศัย" เป็นลักษณะการครอบครองที่มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยต่ำ

ซึ่งในการพิจารณาจะใช้ลักษณะประชากรเป็นตัวพิจารณาในแต่ละผู้ครอบครอง โดยลักษณะประชากรนั้นได้แก่ เพศ, อายุ, สถานภาพสมรส, การศึกษา, อาชีพ, โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือน, รายได้ และระยะเวลาในการอยู่อาศัย

2. ระบบที่อยู่อาศัย หรือ ตัวบ้าน (dwelling subsystem)

เป็นระบบย่อยที่สำคัญในการประเมิน "ความเป็นที่อยู่อาศัย" ที่สามารถอาศัยได้ ทั้งนี้สืบเนื่องจากผลงานการศึกษาในอดีตแสดงให้เห็นว่า ตัวบ้าน หรือ ลักษณะของบ้านที่มีคุณภาพจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อผู้อยู่อาศัย ดังจะพิจารณาได้จาก พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน, คุณภาพ

โครงสร้าง, สิ่งอำนวยความสะดวกสบาย และอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับบ้าน ซึ่งมีมากมายหลายปัจจัยให้พิจารณา

โดยสรุปแล้วปัจจัยในการพิจารณาระบบที่อยู่อาศัยหรือตัวบ้าน เพื่อประเมินความเป็นที่อยู่อาศัยนั้น พิจารณาได้จาก

- พื้นที่ใช้สอยภายใน อันได้แก่ ห้องนอน, ห้องนั่งเล่น หรือ ห้องเอนกประสงค์, พื้นที่รับประทานอาหาร, พื้นที่ประกอบอาหาร, พื้นที่ซักล้าง

- กิจกรรมในบ้านจากพื้นที่ใช้สอยภายใน จะมีทั้งกิจกรรมเพื่อการบริโภคและกิจกรรมเพื่อการอยู่อาศัย

- การซ่อมแซม บำรุงรักษาส่วนประกอบในบ้าน

3. ระบบทางสภาพแวดล้อม (environment subsystem)

เป็นสภาพแวดล้อมในบริเวณนั้นๆ มีทั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงการบริการต่างๆในพื้นที่ โดยถือเอาระบบที่อยู่อาศัยหรือตัวบ้าน และผู้อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของสภาพแวดล้อมด้วย ในองค์ประกอบที่หลากหลายนี้มันจะมีอิทธิพลซึ่งเกิดผลได้ทั้งทางลบ และทางบวก เกิดผลทางจิตใจของผู้ครอบครองในสภาพแวดล้อมนั้น

พิจารณาจากปัจจัยดังนี้

- สภาพแวดล้อมอันเป็นเหตุจูงใจในการอยู่อาศัยอันเป็นผลทางบวก และการโยกย้ายในอนาคตอันถือเป็นผลทางลบ

- ทรัพย์สินส่วนกลาง พิจารณาจากความพึงพอใจในบริการสาธารณะที่ผู้อยู่อาศัยได้รับ อันเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อทัศนคติ ความคิดเห็น และ พฤติกรรมในการเสียค่าเคหะบาลหรือค่าบริการสาธารณะ

- สภาพแวดล้อมในด้านผู้อยู่อาศัย อันหมายถึง ความสัมพันธ์ทางสังคมที่เกิดขึ้นทั้งในด้านความสัมพันธ์ชุมชน และความสัมพันธ์เพื่อนบ้าน ในด้านความสัมพันธ์ชุมชนนั้นจะพิจารณาถึงการมีส่วนร่วมในกิจกรรมส่วนกลางที่เกิดขึ้นระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชนด้วยกันเอง ซึ่งจะมีฐานะทางสังคมเข้ามาเกี่ยวข้องในแต่ละประเภทการครอบครอง ส่วนความสัมพันธ์เพื่อนบ้านจะพิจารณาจากระดับปฏิสัมพันธ์ที่ผู้อยู่อาศัยมี และสัมพันธภาพที่เกิดขึ้นระหว่างกันและกันของผู้อยู่อาศัย

4. ระบบทางการจัดการ (management subsystem)

เป็นเรื่องของกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่ตั้งขึ้นทั้งจากหน่วยงานท้องถิ่น หรือ ทางภาครัฐที่เกี่ยวข้องในที่อยู่อาศัย และ สภาพแวดล้อม เพื่อให้การแนะนำเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย, โครงการและองค์ประกอบอื่นๆของชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งมีการวิจัยมาว่า กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่ตั้งขึ้นโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเป็นการควบคุม ดูแลสอดส่อง และช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยนั้นจะมีอิทธิพลแก่ผู้อยู่อาศัยมาก

พิจารณาได้จากปัจจัย ดังนี้

- กฎข้อบังคับในที่อยู่อาศัย ที่โครงการที่อยู่อาศัยตั้งขึ้นเพื่อควบคุมดูแลผู้อยู่อาศัยให้อยู่ภายใต้ระเบียบ บังคับร่วมกันอย่างเท่าเทียมกัน

- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัย อันได้แก่ กฎหมายในการเช่าซื้อ, กฎหมายในการเช่าทรัพย์ ซึ่งผู้อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการครอบครองจะต้องรู้ และสนใจในกฎหมายที่ตนได้รับการคุ้มครองอยู่

- กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยควรได้รับความคุ้มครองในสิทธิ์นั้น อันได้แก่บริการที่ทางโครงการที่อยู่อาศัยจัดบริการให้ทั้งปัจจุบัน และอนาคตจากการโฆษณาที่กล่าวอ้างไว้

จากแนวความคิดและทฤษฎีระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัยนี้ ไม่ว่าจะเป็นความสัมพันธ์ในระบบย่อยด้วยกันเอง หรือ ความสัมพันธ์ต่างระบบย่อย อันได้แก่ ระบบผู้ครอบครอง, ระบบที่อยู่อาศัย หรือ ตัวบ้าน, ระบบทางสภาพแวดล้อม และระบบทางการจัดการจะสามารถบอกได้ถึงลักษณะความเป็นที่อยู่อาศัยในของแต่ละผู้ครอบครองได้ อันจะสะท้อนให้เห็นความแตกต่าง หรือ ความเหมือนกันในมุมมองของความคิดเห็น, ทัศนคติ และ การกระทำปฏิบัติที่เกิดขึ้น

2.2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในการเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า

จากทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย ได้กล่าวไว้ว่า หัวใจของระบบความเป็นที่อยู่อาศัยก็คือ ผู้ครอบครอง ซึ่งมีอยู่ 2 ประเภทตามกรรมสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย อันได้แก่ การเป็นเจ้าของ และ เป็นผู้เช่า ดังนั้นในแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชนระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และผู้เช่าจะนำเสนอข้อมูลโดยรวมที่มีทั้งความแตกต่างและเหมือนกันของผู้ครอบครอง โดยอธิบายในเรื่อง การเป็นเจ้าของและผู้เช่าในระบบผู้ครอบครอง, ที่อยู่อาศัยหรือตัวบ้าน, สภาพแวดล้อม, การจัดการของแต่ละผู้ครอบครอง พร้อมทั้งทฤษฎีที่เกี่ยวข้องที่จะทำการเปรียบเทียบเพื่อให้เห็นและเข้าใจถึงความแตกต่างที่ผู้ครอบครองแต่ละประเภทเป็นอยู่ โดยจะขอทำความเข้าใจก่อนว่า "เจ้าของ" และ "ผู้เช่า" ในระบบผู้ครอบครองต่างกันอย่างไร

2.2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับผู้ครอบครอง

"เจ้าของ" หมายถึง บุคคลผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านของตนเองที่ซื้อ หรือ เช่าซื้อมา โดยมีสถานภาพการครอบครองแห่งการเป็นเจ้าของ และมีกรรมสิทธิ์ในบ้านหลังนี้

"ผู้เช่า" หมายถึง บุคคลผู้ได้อยู่อาศัยในบ้านหลังนี้ชั่วระยะเวลาหนึ่ง และต้องชำระค่าเช่าตามกำหนดให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อตกลงที่ทำกันไว้

โดยผู้เช่านั้นจะมีความเกี่ยวพันกับบ้านเช่า ซึ่งเป็นบ้านที่ตนได้เช่าและอาศัยอยู่มีความหมายโดยรวม คือ

"บ้านเช่า" หมายถึง บ้านที่ผู้เช่าได้ขอเช่าอยู่อาศัย โดยมีกำหนดเป็นระยะเวลา และต้องชำระค่าเช่าใน อัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ ซึ่งในปัจจุบันธุรกิจเกี่ยวกับโครงการบ้านเช่า หรืออาคารเช่าจะมีกระจายอยู่ทั่วไป มีทั้งที่ถูกต้องตามกฎหมาย เช่น แฟลต คอร์ท อพาร์ทเมนท์ หอพัก ซึ่งระดับราคาสูงกว่ากลุ่มที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ได้แก่ บ้านเช่าราคาถูกซึ่งส่วนใหญ่มักมีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐาน ตัวบ้านค่อนข้างแออัด มีสาธารณูปโภคที่มาตรฐานต่ำ เช่น อาจมีเพียงทางเดินไม้ หรือ บางแห่งจะเทคอนกรีตให้ ปัจจุบันบ้านเช่าประเภทนี้มีอยู่ถึง 1 ใน 3 ของโครงการบ้านเช่า นอกจากนั้นบางแห่งยังพบว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยในบ้านเช่ามาตรฐานต่ำยังมีการแบ่งให้เช่าต่ออีก (นิพนธ์ พัวพงศกร. มีนาคม 2542 : 23-24)

นอกจากความหมายและลักษณะของเจ้าของและผู้เช่าที่มีความต่างกันแล้ว ยังมีแนวความคิดจากนักคิดท่านอื่นที่ได้เสนอความคิดเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของ และ การเป็นผู้เช่าไว้หลากหลาย

แนวความคิดในด้านผู้เป็นเจ้าของบ้าน

Glenn H. Beyer (1958 : 249) ได้กล่าวถึงการเป็นเจ้าของบ้านในครอบครัวของคนอเมริกันไว้ว่า

"การได้เป็นเจ้าของบ้านเหมือนเป็นประเพณีในประเทศ บ้านถูกสร้างเพื่อให้ได้เป็นเจ้าของมากกว่าการให้เช่า ดูได้จากผลรวมการเป็นเจ้าของที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ในปี 1960 คาดว่าคิดเป็นเปอร์เซนต์ของการยึดครองที่อยู่อาศัยได้ถึง 62 % ดังที่พบในการแถลงอยู่ใน "government publication in 1931" ว่า ในใจลึกๆของครอบครัวคนอเมริกันส่วนมาก ยังคงปรารถนาการเป็นเจ้าของบ้าน จนถึงขนาดมีนโยบายทางเคหะเกิดขึ้น ตั้งแต่ปี 1934 มีแนวโน้มถึงขนาดมีการต่อต้านพวกบ้านเช่า ดังที่ Herbert Hoover (Secretary of Commerce under president Coolidge) ได้กล่าวไว้สัดส่วนการคงไว้ของการเป็นเจ้าของบ้านนั้น เป็นเหมือนการทดสอบท้าทายประชากรของประเทศ มันจะแสดงสัดส่วนของครอบครัวโดยดูพื้นฐานทางเศรษฐกิจ และระบบในสังคมของเจ้าของบ้านนั้น และ รับรองถึงการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง จะเห็นว่าในปี 1920 Herbert Hoover ได้ก่อตั้ง division of building and housing ขึ้นโดยให้ความสำคัญว่า จุดประสงค์หลักในการตั้งฝ่ายนี้เพื่อสนับสนุนการเป็นเจ้าของบ้านบนพื้นฐานทางเศรษฐกิจ การเป็นเจ้าของบ้านจะกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ๆให้เกิดขึ้น และสนับสนุนความสนใจในด้านสิ่งปลูกสร้าง"

Anthony Gar – Onyeh (1976 : 1 – 2) ได้กล่าวถึงการเป็นเจ้าของบ้านไว้ว่า

"บ้านเป็นที่พักอาศัยให้ความเป็นอิสระแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งมีทั้งแบบเป็นเจ้าของ และ ผู้เช่า ในประเทศจีนผู้คนมีความต้องการที่จะเป็นเจ้าของทรัพย์สมบัติพวกนี้ เขาทำงานอย่างหนักเพื่อจะได้ครอบครองมัน ซึ่งการเป็นเจ้าของบ้านนี้มันมีความสำคัญหลายๆด้าน ที่สำคัญเจ้าของจะมีความรู้สึกแห่งการเป็นเจ้าของ (Sense of belonging) แต่ถึงกระนั้นก็ยังมีข้อโต้แย้งในการวิจัยของ Engles ใน "The Housing Question 1972" ว่าการเป็นเจ้าของบ้านของคนงานนั้นเป็นรูปแบบการหาผลประโยชน์จากนายทุน, นายทุนใจแคบ ซึ่งการเป็นเจ้าของบ้าน ที่ดินของแรงงานนั้นทำให้แรงงานเหล่านั้นต้องถูกบังคับให้ยอมรับเศษเงินเดือนที่นายทุนให้ และจากการศึกษาล่าสุดของ Engles พบว่า เจ้าของนั้นจะมีการโยกย้ายที่อยู่อาศัยน้อยกว่าผู้เช่า ทำให้ปรากฏการณ์นี้ถือเป็นภัยเงียบโดยเฉพาะหากเกิดภาวะยากไร้ หรือ ภัยพิบัติขึ้น แต่อย่างไรก็ตามในที่ๆมีเศรษฐกิจพัฒนาเติบโตอยู่ การเป็นเจ้าของบ้านก็เป็นสิ่งดีมากกว่าความเสียหาย การเป็นเจ้าของ

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

บ้านจะทำให้การเมืองและเศรษฐกิจมีเสถียรภาพในเขตกำลังพัฒนา มันจะสร้างพลังศูนย์กลางขึ้นในที่ๆประชาชนรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของต่อสังคมนั้นๆ อย่างไรก็ตาม การผสมผสานของเจ้าของและการเช่านั้นยังเป็นความต้องการต่อสังคมที่มีความจำเป็น ความพอใจ ที่แตกต่างกันของประชาชนในสังคม"

ธงชัย สันติวงศ์ (2524 : 141-142) ได้ให้แนวความคิดเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของบ้านจากการซื้อบ้าน ไว้ว่า

"การได้เป็นเจ้าของบ้านจากการซื้อบ้านนั้น เป็นอีกกรณีหนึ่งของการจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งต่างกับการเช่า คือ ผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยจะทำการซื้อเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ถาวรโดยมีความเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยนั้นๆ ซึ่งจะมีความสมบูรณ์ทั้งในแง่ความมั่นคง และมีความคล่องตัวที่จะจัดการตกแต่ง ตลอดจนให้ความพอใจและเป็นสุขได้มากกว่า หากจะเปรียบที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภทคือ การซื้อบ้าน และ เช่าบ้าน แล้ว อาจกล่าวได้ว่าบ้านซื้อจะเป็นสิ่งปรารถนาสูงสุดสำหรับทุกคนมากกว่าบ้านเช่า ทั้งนี้ก็เพราะเหตุด้วยวัฒนธรรมของไทย ซึ่งรักที่อยู่อาศัยเป็นชีวิตจิตใจ ไม่ชอบการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ หรือ เป็นคนหลักลอยโดยไม่มีหลักแหล่งแน่นอน บ้านซื้อที่เป็นกรรมสิทธิ์ด้วยจึงเป็นสิ่งที่พึงปรารถนาของทุกคน โดยที่ขนาด หรือ แบบอาจจะมิใช่สิ่งที่สำคัญที่ต้องพิจารณามากนัก ขอเพียงให้มีโอกาสมีบ้านของตนเองโดยแท้จริงเท่านั้น

แต่อย่างไรก็ตาม การซื้อบ้านเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์เป็นของตนเองนั้น ปัญหาที่ตามมาควบคู่กันที่เป็นปัญหาหนัก คือ บ้านมักมีราคาแพง โดยเฉพาะในประเทศไทย ซึ่งรัฐยังมีสวัสดิการด้านนี้น้อยมากและเพิ่งจะเริ่มต้น ตลอดจนปัญหารายได้ต่ำ ทำให้คนจำนวนมากๆที่มีความประสงค์ในสิ่งที่สมควรและเป็นเหตุผลนี้มีโอกาสน้อยมาก และไม่สามารถซื้อได้ สาเหตุที่สำคัญที่ทำให้บ้านมีราคาสูงมากก็เพราะด้วยเหตุหลายประการ เช่น ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างราคาแพง ตลอดจนราคาที่ดินที่สูง ประกอบกับรัฐมิได้ดำเนินการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างจริงจัง ทำให้บริการที่จัดสนองโดยเอกชนเป็นส่วนใหญ่ที่ต้องลงทุนพัฒนาทุกอย่าง ทั้งบ้านที่จะขาย สภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องพัฒนาไปพร้อมกัน รวมแล้วล้วนแต่เป็นสาเหตุทำให้บ้านมีราคาแพง สำหรับสาเหตุประการอื่นๆ อาจเป็นด้วยอุตสาหกรรมจัดสร้างที่อยู่อาศัยนี้ มิได้รวมตัวหาทางพัฒนาวิธีการจัดสร้างที่จะให้เกิดการประหยัดขึ้นสำหรับทั้งอุตสาหกรรม หรืออาจเป็นปัญหาภายนอก จากการมิได้มีการวางผังเมืองที่ดี หรือระบบการคมนาคมและสาธารณูปโภคที่มีได้จัดสร้างให้พร้อมไว้รองรับล่วงหน้า อย่างไรก็ตามในระยะไม่กี่ปีที่ผ่านมา รัฐได้เริ่มต้นให้ความสนใจในปัญหานี้ เพื่อแก้ไขปัญหาสังคมไปพร้อมๆกันด้วย หน่วยงานที่สนใจและเป็นนโยบายสำคัญของรัฐบาลทุกรัฐบาลก็คือ นโยบายการจัดสร้างที่อยู่

51800

อาศัยโดยการเคหะแห่งชาติ ซึ่งกำลังเริ่มต้นอยู่และที่คงจะตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น ดีขึ้น และในราคาที่ถูกลงได้บ้าง"

นอกจากแนวความคิดการเป็นเจ้าของแล้ว ยังมีนักคิดที่ได้ให้แนวความคิดในการเป็นผู้เช่าโดยกล่าวถึงการเช่าบ้าน ไว้หลากหลายและต่างบริบทกัน

แนวความคิดในด้านการเป็นผู้เช่าบ้าน

Michale Ball (1983 : 25) ได้กล่าวถึงสถานการณ์ ผู้เช่าไว้ว่า

"การเช่าบ้านนั้นมีปรากฏมาแต่ก่อนสงครามโลกครั้งที่ 1 แล้ว โดยผู้เช่าส่วนใหญ่จะเช่าบ้านในที่ดินของเอกชน ส่วนมากจะเป็นชนชั้นแรงงาน ต่อมาก็แผ่ขยายเป็นวงกว้างขึ้น แต่อย่างไรแล้วสัดส่วนของการเป็นเจ้าของบ้านก็ยังมากกว่า"

นอกจากบริบทในประเทศอเมริกาที่ Michale Ball ได้กล่าวไว้แล้วยังมี ธงชัย สันติวงศ์ ได้กล่าวถึงผู้เช่าบ้านในประเทศไทย ไว้ว่า

"การเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยนับว่าเป็นสิ่งจำเป็น และเป็นที่ต้องการสำหรับคนบางคนโดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับบุคคลที่มีความจำเป็นและต้องการที่อยู่อาศัยเป็นครั้งคราวสำหรับระยะเวลาหนึ่ง เช่น เพื่อการศึกษาสัก 4 ปี หรือเพราะเพื่อไปปฏิบัติหน้าที่หรือทำธุรกิจสำหรับระยะเวลาหนึ่งที่นานตามสมควร ในบ้านเรามีบุคคลและครอบครัวจำนวนไม่น้อยที่โดยอาชีพการงานทำให้ต้องมีการโยกย้ายและเปลี่ยนสถานที่บ่อยๆ ความจำเป็นและต้องการในบ้านเช่าสำหรับบุคคลประเภทนี้จะมีมาก แต่อย่างไรก็ตามก็ยังคงมีอีกจำนวนมากเช่นกันที่เพราะระดับรายได้น้อยจนไม่อาจจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ การเช่าบ้านอยู่ หรือ ความต้องการบ้านเช่าก็จะมีอยู่ตลอดเวลาที่ต้องเสาะหาเรื่อยไป"

จากแนวความคิดทั้งหลายที่มีนักคิดได้พูดถึงการเป็นเจ้าของ และ การเป็นผู้เช่าเปรียบเทียบโดยทั่วไปดังที่ให้ไว้นั้น หากจะคำนึงถึงเรื่องลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชนระหว่างผู้ครอบครองโดยเปรียบเทียบระหว่างการเป็นเจ้าของและการเป็นผู้เช่านั้น จากความสัมพันธ์ในแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย ทำให้เราจะต้องคำนึงถึงผู้ครอบครอง, ที่อยู่อาศัย หรือ ตัวบ้าน, สภาพแวดล้อม และ การจัดการ ในการเปรียบเทียบเป็นสำคัญ

ผู้ครอบครองในที่นี้ที่มีความเกี่ยวพันและเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเปรียบเทียบมีอยู่ 2 ประเภท คือ เจ้าของบ้าน และ ผู้เช่า โดยลักษณะประชากรของแต่ละประเภทการครอบครองนั้นอาจมีความเหมือนหรือแตกต่างกัน ดังจะพิจารณาได้จากแนวความคิดของหลายท่านที่ได้ให้ไว้ในการเปรียบเทียบลักษณะประชากรของผู้ครอบครอง ซึ่งในการพิจารณาลักษณะประชากรนั้นจะ

พิจารณาในเรื่อง เพศ, อายุ, สถานภาพสมรส, การศึกษา, อาชีพ, โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือน, รายได้ และ ระยะเวลาในการอยู่อาศัยของแต่ละผู้ครอบครอง

แนวความคิดเปรียบเทียบลักษณะประชากรของแต่ละประเภทผู้ครอบครอง

1. เพศ

Glenn H. Beyer (1958 : 251) กล่าวไว้ว่า "ครัวเรือนที่มีคนอยู่มากกว่า 2 คน ที่มีหัวหน้าครัวเรือนเป็นผู้หญิงนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่ามากกว่าเป็นเจ้าของ"

นอกจากนั้นยังมีแนวความคิดของ David Clapham (1990 : 73) ได้พูดถึงความสัมพันธ์ของบ้านกับเพศไว้ว่า "สัดส่วนการเป็นเจ้าของบ้าน เพศชายจะมีมากกว่าเพศหญิง"

2. อายุ

วิภาวรรณ (2538 : 173) ได้ทำการวิจัยถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม พบว่า "คนทำงานวัย 26 – 35 ปี จะเป็นผู้เช่าบ้านเป็นส่วนใหญ่ หลังจาก 35 ปี ขึ้นไปจะมีบ้านเป็นของตนเอง ดังนั้นในคนวัยที่เริ่มทำงานจะเป็นผู้เช่าบ้านเป็นส่วนใหญ่ หรือ ผู้ที่อยู่ในวัยกำลังศึกษาต้องย้ายที่อยู่เพื่อมาเรียนหนังสือก็จะเป็นกลุ่มที่เช่าบ้านอยู่มากที่สุด"

Glenn H. Beyer (1958 : 251) กล่าวไว้ถึงอายุของผู้เช่าบ้านและเจ้าของว่า "จากการสำรวจคนอเมริกัน พบว่าช่วงอายุ 45 – 54 ปี ในคนอเมริกันจะมีโอกาสได้เป็นเจ้าของบ้านมากถึง 64 % ของช่วงอายุอื่น ส่วนอายุน้อยที่สุดในการได้เป็นเจ้าของ คือ ช่วง 18 – 24 ปี มีสัดส่วนเพียง 14 % เท่านั้น"

3. สถานภาพการสมรส

จากงานวิจัยของวิภาวรรณ (2538 : 173) พบว่า "ผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่มีสถานภาพโสดอยู่ตัวคนเดียว"

ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ ธงชัย สันติวงศ์ (2524 : 138) ที่ว่า "บ้านเช่าจะเหมาะกับบุคคลที่เป็นโสดอยู่ตัวคนเดียว บุคคลที่ไม่มีเวลาดูแลรักษาบ้าน"

Glenn H. Beyer (1958 : 251) พบว่า "คนที่เป็นม่ายจะมีแนวโน้มไปเช่าบ้านมากกว่าซื้อบ้านเป็นเจ้าของเอง หรือ คนที่สูงอายุจะชอบเช่าบ้านมากกว่าเพราะจะได้ไม่มีปัญหาในเรื่องการดูแลรักษาบ้าน"

4. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

Glenn H. Beyer (1958 : 251) พบว่า "จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของบ้านที่เป็นเจ้าของจะมีมากกว่าบ้านที่เป็นผู้เช่า และแนวโน้มภายในครอบครัวจะมีเด็กโต (6 ปีขึ้นไป) อยู่ในครอบครัวมากกว่าผู้เช่า"

5. การศึกษา

Anthony (1976 : 145) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเป็นเจ้าของบ้าน พบว่า "พื้นหลังการศึกษาก็เป็นปัจจัยหนึ่งในการเป็นเจ้าของเช่นกัน"

ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Glenn H. Beyer (1958 : 258) ที่พบว่า "อิทธิพลทางการศึกษามีผลต่อการเป็นเจ้าของบ้านได้ โดยจะเป็นอิทธิพลทางอ้อมจากสภาพทางเศรษฐกิจและ สังคม"

6. อาชีพ

ธงชัย (2524 : 137) ให้แนวความคิดว่า "การเช่าบ้านอยู่จะเกิดจากอิทธิพลของอาชีพที่ทำก็เป็นได้ เพราะหากอาชีพทำให้จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในละแวกใกล้ที่ทำงาน"

นอกจากนี้ Glenn H. Beyer (1958 : 251) ยังกล่าวไว้ว่า "เหตุผลหนึ่งที่ทำให้คนมีโอกาสซื้อบ้าน และ ได้เป็นเจ้าของบ้านได้เพราะมีอาชีพที่ดี ทำให้มีบ้านเป็นของตนเอง อาชีพส่วนใหญ่ก็จะเป็นอาชีพเฉพาะทาง , การจัดการ, มีธุรกิจตนเอง, ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ส่วนประเภทลูกจ้างหรืองานด้านบริการจะมีสัดส่วนได้เป็นเจ้าของน้อยกว่า"

Anthony (1976 : 145) กล่าวถึงการเป็นเจ้าของบ้านว่า "อาชีพก็มีส่วนซึ่งเป็นผลทางอ้อมจากรายได้นั่นเอง"

7. รายได้

นักคิดหลายท่านได้ให้ความเห็นที่สอดคล้องกันไว้ว่า รายได้นั้นจะไปสัมพันธ์กับอาชีพ และ การเป็นเจ้าของบ้านกับผู้เช่าบ้าน ดังเช่น

เรไร (2540 : 13) พบว่า "ประชากรที่มีรายได้ดีจะไม่กังวลกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าต้องไปเช่าให้อยู่ใกล้ที่ทำงาน ต่างกับผู้มีรายได้ต่ำที่จะต้องเลือกที่อยู่อาศัยให้ใกล้ที่ทำงานที่สุด จึงต้องเป็นผู้เช่าเสียส่วนใหญ่"

ธงชัย (2524 : 134) มีความคิดว่า "รายได้จะเป็นตัวกำหนดให้เรามีโอกาสได้เลือกซื้อบ้าน หรือ จะต้องเช่าบ้าน หากรายได้จำกัดก็ต้องพิจารณาที่อยู่อาศัยให้เหมาะสม เมื่อรายได้ไม่พอจำเป็นต้องเช่าบ้านอยู่อาศัยไปก่อน"

Glenn H. Beyer (1958 : 250) พบว่า "ผู้เป็นเจ้าของบ้านรายได้จะสูงกว่าผู้เช่า จากการศึกษาพบว่า โดยเฉลี่ยแล้วผู้เช่าจะมีรายได้ มากกว่า 10,000 $ ต่อเดือน มีเพียง 7% ซึ่งต่างจากเจ้าของบ้านมีถึง 17% และนั่นถือเป็นเพราะอิทธิพลซึ่งกันและกันกับอาชีพด้วย เมื่อมีอาชีพที่ดีรายได้ที่ดีก็จะตามมา"

8. ระยะเวลาการอยู่อาศัย

ธงชัย (2524 : 134) กล่าวถึงผู้เช่าไว้ว่า "มีผู้เช่าจำนวนไม่น้อยที่เช่าบ้านอยู่เพราะความพอใจที่ไม่ต้องการผูกพันอยู่กับที่ใดที่หนึ่ง หรือ เป็นเพราะเหตุผลทางอาชีพ ทำให้ต้องโยกย้ายเปลี่ยนที่บ่อย เมื่อเทียบกับเจ้าของบ้านจะมีระยะเวลาการอยู่อาศัยนานกว่า"

จะเห็นได้ว่าลักษณะประชากรที่กล่าวมาแล้วนั้น มีความเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์ซึ่งกันและกันอยู่ เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อกันและกัน เช่น อาชีพ, รายได้ เป็นต้น จะมีอิทธิพลต่อกันและเป็นผลให้เกิดการตัดสินใจที่จะเลือกเป็นเจ้าของบ้านโดยการซื้อบ้าน หรือ เป็นผู้เช่าบ้านอยู่อาศัย ดังนั้นลักษณะประชากรของผู้ครอบครองเหล่านี้ จะมีผลต่อประเภทการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการครอบครอง

2.2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย หรือ ตัวบ้าน

ดังได้กล่าวไว้ว่าลักษณะของบ้านจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อผู้อยู่อาศัย และปัจจัยในการพิจารณาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยหรือตัวบ้านนี้ เพื่อประเมินลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชนนั้นจะพิจารณาในเรื่อง

1. พื้นที่ใช้สอยภายใน อันได้แก่ ห้องนอน, พื้นที่อเนกประสงค์ หรือ พื้นที่นั่งเล่น, พื้นที่รับประทานอาหาร, พื้นที่ประกอบอาหาร และ พื้นที่ซักล้าง ซึ่งพฤติกรรมในการใช้พื้นที่ของแต่ละผู้ครอบครองจะมีความหลากหลายและส่งผลถึงลักษณะการอยู่อาศัยนั้นๆ อันจะมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบภายในเพื่อการอยู่อาศัยให้สอดคล้องกับลักษณะการอยู่อาศัย

2. กิจกรรมในบ้านจากพื้นที่ใช้สอยภายใน อันเกิดจากพฤติกรรมการใช้พื้นที่ใช้สอยภายใน จะมีทั้งกิจกรรมเพื่อการบริโภค และ กิจกรรมเพื่อการอยู่อาศัย

3. การบำรุง ดูแลรักษาส่วนประกอบภายในบ้าน เมื่อเกิดการชำรุดเสียหายต้องมีการซ่อมแซม

ดังมีการวิจัยที่อธิบายถึงลักษณะการทำกิจกรรม และการใช้พื้นที่ใช้สอยภายในของผู้อยู่อาศัยเพื่อให้เข้าใจถึงความสำคัญของการศึกษา ดังนี้

วิมลสิทธิ์ (2524 : 14) ได้กล่าวไว้ในการวิจัยสภาพทางพฤติกรรมการใช้สอยที่อยู่อาศัยไว้ว่า

"การศึกษากระสวนของการอยู่อาศัยที่เกิดขึ้น จะเกิดปรากฏการณ์ที่ขัดแย้งและมีการปรับตัวตลอดจนการสนองความต้องการพื้นฐานทางจิตวิทยา จะชี้ให้เห็นว่าควรจะจัดให้มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพลักษณะใด จึงจะเป็นสภาพทางกายภาพที่เหมาะสม โดยเฉพาะเกี่ยวกับขนาดความกว้างของห้อง ขนาดพื้นที่ใช้สอย และการจัดให้มีห้องนอนโดยเฉพาะ และที่สำคัญคือ เกี่ยวกับจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่เหมาะสมที่อาจอยู่อาศัยในแต่ละหน่วยที่พักอาศัยได้ การจัดให้มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย เป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีวิต และมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการพัฒนาบุคลิกภาพของผู้อยู่อาศัยด้วย เพราะมนุษย์ย่อมถูกหล่อหลอมโดยสภาพแวดล้อม โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่ใกล้ชิดอย่างเช่น บ้าน คุณภาพของมนุษย์ส่วนหนึ่งย่อมขึ้นอยู่กับการมี บ้าน ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาทางจิตใจด้วย"

ในการศึกษางานวิจัยอื่นๆได้มีการอธิบายลักษณะพื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัย อันมีอิทธิพลต่อผู้อยู่อาศัย ในทั้งลักษณะการก่อให้เกิดพฤติกรรมที่แตกต่างกันออกไป ได้แก่

กาญจนา (2544 : 15) ได้อธิบายลักษณะพื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัยโดยพิจารณาถึงการมีอาณาเขตครอบครองไว้ว่า

"แต่ละครอบครัวมักมีแบบอย่างเฉพาะของการใช้สอยห้องต่างๆ ซึ่งรวมทั้งการใช้สวนใดส่วนหนึ่งของพื้นที่โดยเฉพาะสมาชิกของครอบครัวคนใดคนหนึ่ง ทำให้สามารถคาดได้ว่าใครจะอยู่ที่ไหนในช่วงเวลาใด อาจเรียนรู้จากลักษณะอากัปกริยาที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อม หรือจากถ้อยคำต่างๆอาจมีอาณาเขตครอบครองของสมาชิกต่างๆในครอบครัวแตกต่างกันไป โดยขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิก อายุ สถานภาพ วิถีชีวิตตามสภาพทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรม และที่สำคัญ คือ ตามช่วงตอนของชีวิต ครอบครัวที่มีลูกอยู่ในวัยรุ่นมีพฤติกรรมมีอาณาเขตครอบครองแตกต่างจากครอบครัวทั่วไป"

นอกจากการมีอาณาเขตครอบครองแล้ว ยังสามารถใช้ภาวะเป็นส่วนตัวอธิบายได้ถึงลักษณะพื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัยอันมีอิทธิพลต่อผู้อยู่อาศัยได้ด้วย ดังจากความต้องการมูลฐาน

ของมนุษย์ ซึ่งจะมีส่วนขึ้นอยู่กับความสามารถในการตอบสนองความต้องการภาวะความเป็นส่วนตัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งความต้องการความปลอดภัย ซึ่งมนุษย์สามารถสร้างภาวะเป็นส่วนตัวด้วยกลไกต่างๆที่พอจะแยกออกได้เป็น 5 ประเภท คือ การใช้ถ้อยคำ การใช้ภาษาร่างกาย การใช้เครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับ การใช้ที่เว้นว่างส่วนบุคคล และการใช้สภาพแวดล้อมกายภาพที่มนุษย์สร้างขึ้น มนุษย์อาจใช้กลไกเพียงอย่างใดอย่างหนึ่ง แต่โดยทั่วไปมักใช้กลไกหลายอย่างพร้อมกันในการกำหนดภาวะเป็นส่วนตัว มนุษย์ใช้กลไกทั้ง 5 ประเภทร่วมกันเป็นระบบ และประสานกันอย่างต่อเนื่อง โดยอาจจำแนกสภาพแวดล้อมกายภาพที่มนุษย์สร้างขึ้นออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. สภาพแวดล้อมกายภาพที่ส่งเสริมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว สิ่งของต่างๆ พื้นที่และสิ่งก่อสร้างต่างๆที่เป็นส่วนบุคคล หรือที่มีผู้ใช้สอยจำนวนจำกัดย่อมเป็นสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่บุคคลหรือกลุ่มสามารถควบคุมการเข้าถึงของบุคคลอื่นได้ง่าย เช่น ตัวบ้านพักอาศัยของแต่ละครอบครัวเป็นสภาพแวดล้อมส่วนตัวของกลุ่มเฉพาะ มีห้องนอนส่วนตัวสำหรับสมาชิกในครอบครัว ห้องนอนมีหน้าต่างและมีม่านที่สามารถกันการรบกวนจากภายนอกได้ ซึ่งอาจเป็นการรบกวนทางทัศนาการหรือ ทางโสตการ บ้านพักอาศัยทั่วไปในแถบชานเมืองที่มีความหนาแน่นน้อยเป็นสภาพแวดล้อมที่จัดได้ว่ามีภาวะเป็นส่วนตัว

2. สภาพแวดล้อมกายภาพที่ไม่ส่งเสริมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว สิ่งของต่างพื้นที่และสิ่งก่อสร้างต่างๆที่เป็นส่วนสาธารณะ ที่ไม่ได้มีผู้ใดเป็นเจ้าของโดยตรงหรือที่มีผู้ใช้สอยร่วมกันจำนวนมาก เป็นสภาพแวดล้อมกายภาพที่ไม่ส่งเสริมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว อย่างเช่น บ้านที่ตั้งอยู่ตรงทางสามแพร่งที่หันหน้าไปตามยาวของถนน ระเบียงตึกแถว แหล่งเสื่อมโทรมที่อาศัยอยู่กันอย่างแออัด อาคารสงเคราะห์แบบแฟลตอยู่ร่วมกันจำนวนมากครอบครัวในอาคารหลังเดียวกันอย่างหนาแน่น และมีผนังกั้นระหว่างหน่วยพักอาศัยที่บอบบางเกินไปที่รบกวนทางเสียงเป็นไปได้ง่าย แฟลตห้องพักอาศัยที่ไม่มีการกั้นเป็นห้องนอนแยกจากส่วนอื่นๆ สมาชิกจำนวนมากในครอบครัวที่ต้องการอยู่อาศัยรวมกันในห้องเดียวกันในพื้นที่อันคับแคบ

นอกจากพื้นที่ใช้สอยที่จะทำให้เกิดพฤติกรรมที่ต่างกันของผู้อยู่อาศัยแล้ว การจัดระเบียบภายในที่พักอาศัยให้สอดคล้องกับความเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แต่ละบุคคล ซึ่งจะต้องสร้างสรรค์ให้สัมพันธ์กับพฤติกรรมของผู้ใช้ให้มากที่สุด เช่น พฤติกรรมของแต่ละวัย แต่ละเพศย่อมมีพฤติกรรมไม่เหมือนกัน ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับลักษณะพฤติกรรม, ความเป็นอยู่ของผู้ใช้แต่ละบุคคลให้เหมาะสมที่สุด ดังที่มีการวิจัยต่างๆได้ศึกษาไว้ เช่น การวัดคุณภาพของที่อยู่อาศัย อันเป็นการจัดการในเรื่องของ

รายละเอียดต่างๆเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย โดยจะศึกษาถึงความพึงพอใจ, ความชอบ, พฤติกรรม และ กิจกรรมต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยใช้ดัชนีชี้วัดเป็นตัวช่วยและตัดสินใจ อาทิ เช่น ความเพียงพอของขนาดพื้นที่, ความน่าสนใจของสถานที่, ความสว่าง , ความสะอาด, ความสวยงาม, ความเรียบง่าย, ความคับแคบ, ความเสื่อมโทรม, ความเงียบสงบ, การระบายอากาศ และ ความอบอุ่นเย็นสบาย เป็นต้น (Kenneth : 1976) ดัชนีชี้วัดต่างๆเหล่านี้สามารถนำไปศึกษาถึงความต้องการในการอยู่อาศัย ความจำเป็นที่จะต้องมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยเพื่อให้เหมาะสมสอดคล้องต่อความเป็นที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย

นอกจากนี้ยังมีความเห็นของนักคิดหลายท่าน ได้กล่าวถึงความต่างของสถานภาพการครอบครอง ในเชิงเปรียบเทียบด้านรูปแบบลักษณะพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัยไว้ให้พิจารณาไว้ดังนี้

Glenn H. Beyer (1958 : 258)

"การมีบ้านเป็นของตนเองจะมีโอกาสปรับเปลี่ยน สร้างสรรค์ ออกแบบบ้านในรูปแบบที่ตนชอบในการอยู่อาศัย"

ธงชัย (2524 : 139,143)

"บ้านที่ซื้อถึงแม้จะแพงกว่า แต่ให้ผลดีแก่เจ้าของในแง่ที่ว่าสามารถสร้างตามแบบหรือลักษณะที่ตรงตามความต้องการได้แท้จริง ต่างกับบ้านที่เช่าเพราะผู้เช่าต้องถูกจำกัดให้อยู่เท่าที่ผู้ให้เช่าออกแบบหรือกำหนดไว้เท่านั้น"

"ผู้เช่าบ้านอยู่ต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดบางอย่างของผู้ให้เช่าที่ทำให้ขาดความคล่องตัวที่ไม่อาจปรับปรุงหรือแก้ไขให้เหมาะกับลักษณะการอยู่อาศัยตามที่เราอยากทำ"

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่26 ปี 2544 : 34)

"ความอยากเป็นเจ้าของบ้านบางครั้งเพื่อให้สามารถทำกิจกรรมภายในบ้านอย่างอิสระทั้งการปรับปรุงตกแต่งที่สอดคล้องกับรสนิยมและความพอใจส่วนตัว"

นอกจากความสำคัญของพื้นที่ใช้สอยที่พิจารณาแล้ว เพื่อให้เกิดความสอดคล้องในการใช้พื้นที่ใช้สอยอย่างเหมาะสมและเป็นประโยชน์อย่างแท้จริง บ้านบางหลังจึงมีการปลูกสร้างหรือต่อเติมบางส่วนของตัวบ้านเพิ่มขึ้น เช่น ห้องนอน ห้องครัว ห้องเก็บของ เป็นต้น ผลจากการวิจัยเรื่องปัญหาของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรของ สุรีย์ (2530 : 31) พบว่าส่วนที่มีการต่อเติมเพิ่มจากตัวบ้านเดิมมากที่สุด ได้แก่ ห้องครัว โรงรถ ห้องนอน เมื่อเปรียบเทียบระหว่างบ้านขนาดต่างๆแล้ว พบว่า บ้านขนาดเล็กจะมีการต่อเติมเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ส่วนที่ต่อเติมจะเป็นส่วนที่จำเป็นแก่

การอยู่อาศัยมาก เช่น ห้องนอน ห้องครัว สำหรับบ้านขนาดกลางและขนาดใหญ่ นอกจากห้องต่างๆที่จำเป็นดังกล่าวแล้วยังมีการต่อเติมส่วนอื่นๆอีกด้วย เช่น ห้องเก็บของ ดาดฟ้า ระเบียง

ดังที่ สมชัย เจริญวรเกียรติ (2537) ได้ทำการศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร โดยกล่าวถึงสาเหตุที่ทำให้มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอย ไว้ว่า

1. เพื่อความสะดวกสบายเพิ่มขึ้น โดยเพศหญิงจะให้ความสำคัญต่อความสะดวกสบายมากกว่าเพศชาย และผู้ที่สมรสแล้วจะมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยมากกว่าคนโสดส่วนใหญ่เป็นผู้มีการศึกษาระดับสูงโดยเฉพาะปริญญาตรี ส่วนสิ่งที่ต่อเติม คือ โรงรถ ระเบียง ห้องน้ำ

2. มีสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น ผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะสมรสแล้วทำให้สมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้นจึงต้องมีการเพิ่มเติมในส่วนต่างๆ คือ บ้านเดี่ยว จะเพิ่มในส่วนของ ห้องครัว ห้องเก็บของ ห้องนอน , บ้านแฝด จะเพิ่มในส่วนของ ห้องครัว ห้องเก็บของ ห้องนอน, ทาวน์เฮาส์ จะเพิ่มในส่วนของ ห้องครัว ห้องน้ำ ห้องนอน

3. เพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน พบว่า เพศชายให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินมากกว่าเพศหญิง โดยผู้ที่สมรสและให้ความสำคัญมากกว่าผู้ที่เป็นโสด และบ้านแฝดให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินมากกว่าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ อาจเป็นเพราะบ้านแฝดมีผนังอาคารที่ติดกัน 1 ด้านทำให้รู้สึกถึงความไม่ปลอดภัย

4. บ้านที่เจ้าของโครงการสร้างให้ไม่ถูกใจ เมื่อมีการเข้าไปอยู่อาศัยแล้วผู้ที่เป็นเจ้าของจะทำการต่อเติม เปลี่ยนแปลงเพื่อให้การใช้ประโยชน์ภายในบ้านดีขึ้น สิ่งที่เห็นได้ชัด คือ รั้ว, โรงรถ และกันสาดเพื่อกันฝนและแดด

5. ต้องการใช้ประกอบธุรกิจเพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่ครอบครัว ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยที่ทำเพื่อเหตุผลนี้ คือ จะประกอบธุรกิจส่วนตัวและส่วนใหญ่เป็นประเภททาวน์เฮาส์เพราะจะมีคนอยู่อาศัยหนาแน่นเหมาะแก่การค้า หรือ ธุรกิจ

6. แก้ปัญหาที่เกิดจากการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของเพื่อนบ้าน เช่น เมื่อเพื่อนบ้านมีการต่อเติมห้องครัว ห้องน้ำ เข้ามาใกล้ตัวบ้านมากขึ้น จึงต้องสร้างรั้วหรือกำแพงให้สูงขึ้น

ส่วนผลจากการต่อเติมและ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอย ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกับหมู่บ้าน 2 ทาง คือ

1. ทางกายภาพ จะมีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะ

- ตัวอาคาร จะมีผลกระทบต่อตัวอาคาร เช่น อาคารแตกร้าว หรือ รูปแบบอาคารเปลี่ยนไป

- ลักษณะทางกายภาพของชุมชน จะส่งผลกระทบต่อชุมชนในกรณีของการต่อเติมบ้านแฝด หรือ ทาวน์เฮาส์ เช่น ขาดความเป็นระเบียบ ไม่สวยงาม และหมดคุณค่าลง จนขาดความเป็นส่วนตัวได้

2. ทางสังคม ส่วนใหญ่การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยจะไม่ค่อยมีปัญหาแก่เพื่อนบ้าน เพราะวัฒนธรรมและสภาพสังคมไทยจะประนีประนอมกันมากกว่า

3. ทางเศรษฐกิจ ผู้ที่อยู่อาศัยบางส่วนต้องเสียเงินเพื่อใช้แก้ปัญหาที่เกิดจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของเพื่อนบ้าน เช่น ต้องเสียเงินค่าไฟฟ้าเพื่อให้แสงสว่างเพิ่มขึ้นจากการที่เพื่อนบ้านต่อเติมระเบียงจนบังแสงจากธรรมชาติที่ส่องเข้ามา

จากความคิดเห็น เกี่ยวกับความสำคัญ และ กิจกรรมในรูปแบบการใช้พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านนั้น หากจะพิจารณาถึงการบำรุงดูแลรักษาส่วนประกอบในบ้าน ก็มีความสำคัญต่อความเป็นที่อยู่อาศัย เพราะบ้านเมื่อมีอายุการใช้งานมากขึ้นก็จะเริ่มเสื่อมโทรมมากขึ้นตามอายุการใช้งาน และในการบำรุงซ่อมแซมบ้านระหว่างแต่ละประเภทการครอบครองจะมีลักษณะ และพฤติกรรมที่ต่างกัน ดังที่มีนักคิดหลายท่านได้ให้แนวความคิดไว้

ธงชัย (2524 : 138,144)

"การเป็นเจ้าของบ้านจะต้องมีปัญหายุ่งยาก ในเรื่องการบำรุงรักษาและซ่อมแซม เปรียบเทียบกับผู้เช่าที่มีความรับผิดชอบจำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาในรายการสำคัญ"

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่26 ปี 2544 : 34)

"การมีบ้านเป็นของตนเองนั้น เจ้าของบ้านมีภาระที่จะต้องดูแลรักษาบ้านตลอดเวลา หากชำรุดเสียหาย ก็จำเป็นต้องซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองตรงกันข้ามกับการเช่า ซึ่งภาระด้านนี้มักเป็นของเจ้าของบ้าน"

Anthony (1976 : 2)

"เจ้าของบ้านจะต้องลงทุนมากกว่าผู้เช่าบ้านในเรื่องการบำรุงรักษา และการปรับปรุงบ้าน เพราะเจ้าของบ้านจะมีความรู้สึกแห่งการเป็นเจ้าของ (Sense of belonging) ที่จะบำรุงดูแลรักษาบ้านให้ดีที่สุด"

Glenn H. Beyer (1958 : 259)

"ผู้เช่าไม่ต้องแบกรับภาระในการบำรุงรักษาบ้านโดยเฉพาะในครอบครัวที่ไม่มีเวลา"

จากแนวความคิด และ ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องจะทำให้เกิดความเข้าใจได้ว่าที่อยู่อาศัยหรือตัวบ้าน ซึ่งเป็นหนึ่งในระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัยนั้นมีความสำคัญและก่อให้เกิดความต่างทัศนติของผู้อยู่อาศัยต่อลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชนอย่างไร

2.2.3 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมการเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยของผู้ครอบครอง แต่ละประเภทนี้ จะพิจารณาจาก

1. สภาพแวดล้อมอันเป็นเหตุจูงใจในการอยู่อาศัย ซึ่งเป็นผลทางบวก และ การโยกย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต ซึ่งเป็นผลทางลบ

ในสภาพแวดล้อมที่ถือว่าเป็นเหตุจูงใจให้อยู่อาศัยนั้น มีได้หลายเหตุปัจจัยด้วยกัน เช่น สภาพแวดล้อมรอบที่อยู่อาศัยนั้นน่าอยู่ เป็นย่านอยู่ใกล้การค้า ใกล้แหล่งบริการต่างๆ การคมนาคมที่เข้าถึงสะดวกสบาย ราคาที่อยู่อาศัยพอจ่ายได้โดยไม่เดือดร้อน ซึ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมและเป็นเหตุจูงใจให้อยู่อาศัยนั้นย่อมแตกต่างกันไปแล้วแต่ความชอบ, ความต้องการของแต่ละคน ในลักษณะของความต่างการครอบครองก็เช่นกัน ปัจจัยอันเป็นเหตุจูงใจในการอยู่อาศัยของทั้งเจ้าของและผู้เช่าก็ต่างกัน

ดังการวิจัยของ วิภาวรรณ (2538 : 174 – 176) กล่าวว่า

"ผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่ที่เช่าอยู่นั้น ไม่มีเงินซื้อบ้านและไม่คิดจะอยู่ในกรุงเทพ ต้องการกลับภูมิลำเนาเดิม ซึ่งในการเลือกเช่าบ้านจะเน้นที่ทำเล, สถานที่ตั้ง และราคาเช่าเป็นหลัก ให้อยู่ใกล้แหล่งงานมากที่สุด นอกจากนั้นยังพบว่า ถ้าระยะทางระหว่างบ้านยิ่งไกลจากที่ทำงานมากเท่าไร ความต้องการซื้อบ้านจะยิ่งเพิ่มมากขึ้น แต่ความต้องการเช่าบ้านจะลดลงเรื่อยๆ"

นอกจากนี้ยังมีนักคิดหลายท่านได้ให้ข้อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆในการเลือกที่อยู่อาศัย สามารถสรุปปัจจัยสำคัญได้ดังนี้

2.1 รายได้ของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของเขาเอง โดยส่วนใหญ่ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัดมีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมือง เพื่อให้สะดวกในการเดินทางไป

ทำงานและกิจการอื่นๆมากกว่าคำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่ปัจจัยรายได้จะสัมพันธ์กับอาชีพการงาน เนื่องจากประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี

2.2 สภาพแวดล้อมที่ดีต่อการอยู่อาศัย

นับเป็นส่วนประกอบสำคัญยิ่งต่อสภาพจิตใจและอุปนิสัยของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งเด็ก ถือได้ว่าสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยตลอดจนเพื่อนบ้านในละแวกเดียวกัน มักจะมีความสำคัญในแง่ที่จะเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของที่อยู่อาศัยของเรา ถ้าหากบ้านที่อยู่อาศัยของเรามีเพื่อนใกล้เรือนเคียงที่ดี ปัญหาต่างๆย่อมหมดไป แต่การพิจารณาว่า สภาพแวดล้อมอื่นๆควรเป็นอย่างไรจึงจะเหมาะสมนั้นย่อมแตกต่างกันออกไปสุดแต่ความชอบพอของแต่ละคน บางคนอาจตระหนักถึงการได้อยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีระเบียบ และ เงียบห่างไกลความวุ่นวายและมลพิษจากสังคม ดังที่ Amos (1987) ได้ให้ข้อคิดในการพิจารณาสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยว่า ควรต้องมาจากความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยก่อน หลังจากนั้นจึงเกิดการเลือกที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งตัวเลือกที่เราพอใจนั้นจะเปลี่ยนไปตามองค์ประกอบของสังคม เช่น วิถีชีวิต หรือ life style ของแต่ละคน, วัฒนธรรม, ทัศนคติ, รูปแบบครอบครัว, การบริโภค, สันทนาการ เป็นต้น

2.3 ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งต่างๆ หรือ ความสะดวกในการเข้าถึง

ปัจจัยข้อนี้ส่วนใหญ่จะมุ่งไปยังแหล่งงาน และ แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ในด้านแหล่งงานหากยิ่งมีการกระจายตัวของแหล่งงาน ก็จะยิ่งมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้สภาพครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กเล็ก ก็จะยิ่งต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก และที่ตั้งซึ่งอยู่ติดถนนสายสำคัญ หรือ สถานีรถไฟจะมีความได้เปรียบในด้านการเดินทางมากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ ซึ่งอาจมีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

1.4 การจัดวางผังบริเวณ หมู่บ้านที่ดีควรมีการจัดแบ่งสภาพการใช้ที่ดินให้ถูกต้องตามหลักการทางด้านการวางผังเมือง โดยแบ่งส่วนที่อยู่อาศัย ย่านการค้า ที่พักผ่อนหย่อนใจ ให้เป็นสัดส่วนที่พอเหมาะ ทั้งนี้เพื่อป้องกันปัญหาเรื่องการแปรสภาพที่อยู่อาศัย อาทิเช่น ปัญหาแหล่งสลัม เป็นต้น

1.5 สภาพสังคมวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยดั้งเดิม

ในบริเวณที่อยู่อาศัยดั้งเดิม จะเป็นแรงดึงดูดสำคัญให้กลุ่มผู้อยู่อาศัยใหม่เดินทางเข้ามาอาศัยในบริเวณนั้น เพราะวิถีการดำเนินชีวิตของชุมชนดั้งเดิมจะสอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของตนได้ดี เช่น ครอบครัวมุสลิม เมื่อจะย้ายที่อยู่ใหม่หรือเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ก็พยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้อยู่ในละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

1.6 การบริการภายในหมู่บ้าน เช่น ตลาด ร้านค้า โรงเรียน สถานพยาบาล สถานพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งหมู่บ้านที่ดีควรมีบริการเหล่านี้ให้ครบถ้วน

1.7 ระยะเวลาในแต่ละช่วงชีวิต

ระยะเวลาแต่ละช่วงชีวิตในแต่ละช่วงจะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย โดยคนที่อยู่วัยแตกต่างกันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน คือ

- วัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาเล่าเรียน หรือ เริ่มทำงาน วัยนี้จะมีอิสระในการเลือกที่อยู่อาศัยและให้เหมาะสมกับความต้องการทางด้านการศึกษาและที่ทำงาน
- วัยแต่งงานมีครอบครัว ต้องการที่อยู่อาศัยและรูปแบบให้สัมพันธ์กับสภาพครอบครัว
- วัยที่มีบุตร ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้น ต้องพิจารณาให้ใกล้แหล่งสาธารณูปการโดยเฉพาะโรงเรียนเพื่อให้บุตรเดินทางไปเรียนโดยสะดวก แต่ด้วยสภาพทางสังคมเศรษฐกิจที่เข้ามาเกี่ยวข้องปัญหาด้านนี้อาจไม่ถูกคำนึงถึงนัก บางครั้งอาจต้องจำยอมให้เข้าเรียนในโรงเรียนที่ไม่ดีแต่อยู่ใกล้ หรือถ้าอยากได้โรงเรียนดีพอควรก็ต้องยอมเดินทางไกล และต้องคำนึงให้เหมาะสมกับรายได้ที่จะเพิ่มขึ้นตามสภาพของครอบครัวด้วย
- วัยสูงอายุ อาจต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความสงบเงียบ มีอาณาบริเวณที่กว้างขวางในเขตชานเมือง (Barrie : 1977)

จากปัจจัยส่วนใหญ่ที่ควรคำนึงในการเลือกที่อยู่อาศัยแล้ว และด้วยข้อจำกัดในตัวผู้เลือกเอง ทำให้มีเหตุในการเลือกที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ต่างกัน มีปัจจัยในการพิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นกับความพึงพอใจอันทำให้เกิดการเลือก หรือ สำหรับบางคนอาจเป็นความจำเป็นที่ต้องเลือกก็เป็นได้ (Constraints)

อย่างไรก็ตามนอกจากเหตุจูงใจในการเลือกที่อยู่อาศัยแล้วยังต้องคำนึงถึงการโยกย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคตด้วย เพราะความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยนั้น มูลเหตุหลักมาจากความไม่พอใจในที่อยู่อาศัยเดิม หรือ การอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบันที่มีความสะดวกสบายไม่เพียงพอ ไม่ชอบรูปแบบที่อยู่เดิม รวมทั้งปัญหาการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ซึ่งลักษณะโดยรวมของประชากร

กรุงเทพมหานครนั้น พบว่า ประชากรที่มีสถานภาพสมรส และมีบุตร มักไม่เปลี่ยนที่อยู่อาศัย แต่ในการพิจารณาถึงลักษณะการครอบครองในความเป็นเจ้าของบ้าน และผู้เช่านั้นพอจะสรุปแนวความคิด ได้ดังนี้

ธงชัย (2524 : 143 – 144)

"การเป็นเจ้าของบ้านจะเหมาะสมสำหรับผู้มีอาชีพที่แน่นอน ที่ไม่ต้องมีการโยกย้ายบ่อยๆ แต่ถ้าหากมีอาชีพที่ต้องถูกโยกย้ายและไม่แน่นอนแล้ว บ้านเช่าจะดูเหมาะสมกว่าการเป็นเจ้าของบ้าน"

"การเป็นเจ้าของบ้านทำให้ขาดโอกาสเลือก ขาดโอกาสเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมใหม่ที่อาจดีกว่าที่เก่า"

"ผู้เช่าจะสะดวก และมีโอกาสที่จะเปลี่ยนหรือเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ได้ตามความจำเป็นหรือ ความพอใจ"

Glenn H. Beyer (1958 : 250)

"การเช่าบ้านเป็นการต่อรองที่ดีกว่าในการมีงานทำ เพราะคนเช่าบ้านมีอิสระในการโยกย้ายที่อยู่อาศัยตามแหล่งงานได้มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้าน เพราะเจ้าของบ้านต้องคำนึงถึงแหล่งงาน อาจส่งผลให้ขาดความคล่องตัวในการไปทำงาน"

"การเช่าบ้านมีสิทธิ์โยกย้ายบ้านได้ตามความต้องการของครอบครัว ในกรณีหากมีสมาชิกในครอบครัวโตขึ้น หรือ ย้ายตามการเปลี่ยนแปลงของครอบครัว"

"การเช่าบ้านไม่เสี่ยงที่จะอยู่ในสภาพละแวกบ้านที่เสื่อมโทรมลง"

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่26 ปี 2544 : 35)

"เจ้าของบ้านจะมีโอกาสในการย้ายถิ่นที่อยู่น้อยกว่าผู้เช่าบ้าน เนื่องจากจะต้องขายบ้านออกไปก่อนและหาซื้อบ้านใหม่ ในขณะที่ผู้เช่าบ้านสามารถย้ายที่อยู่ใหม่ได้ง่ายกว่า"

Anthony (1976 : 2)

"เจ้าของบ้านจะมีการโยกย้ายน้อยกว่าผู้เช่า ซึ่งปรากฏการณ์นี้ถือเป็นภัยเงียบโดยเฉพาะเมื่อเขตนั้นเกิดภาวะยากไร้ ภัยพิบัติขึ้น"

จะเห็นได้ว่าทั้งการเป็นเจ้าของและผู้เช่านั้นมีอิสระในการโยกย้ายที่แตกต่างกัน และมูลเหตุปัจจัยก็มีความแตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นกับลักษณะของตัวประชากรที่เป็นเจ้าของและผู้เช่าเป็นส่วนใหญ่ นอกจากการพิจารณาเรื่องเหตุจูงใจและการโยกย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคตแล้ว เรายังสามารถพิจารณาระบบสภาพแวดล้อมในที่อยู่อาศัยได้จากการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

2. การดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

จะมีความพึงพอใจในการให้บริการสาธารณะ หรือดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง อันเป็นปัจจัยสำคัญในการเสียค่าเคหะบาล หรือ บริการสาธารณะ ซึ่งในที่นี้จะถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายขณะอยู่อาศัย (ค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง) ที่นอกเหนือจาก ค่าน้ำ ค่าไฟ และเป็นสิ่งจะต้องมีผู้ดูแลรับผิดชอบ โดยในบางโครงการสำหรับผู้มีรายได้สูงนั้น ทางผู้ประกอบการจะเป็นผู้เตรียมกฎระเบียบ บริหารงานต่างๆ และโดยทั่วไปตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบก่อสร้าง ทรัพย์ส่วนกลางจะทำให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารดูแลให้เหมาะสมกับราคาแต่ละหน่วย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้ โดยไม่เดือดร้อน เนื่องจากการอยู่อาศัยนี้จะต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในทรัพย์ส่วนกลางนี้ ปัญหาที่เกิดขึ้นกับหมู่บ้านจัดสรรทั่วไป โดยส่วนใหญ่จะเกิดที่ปัญหาในด้านการดูแลรักษาชุมชนภายหลังการขาย เนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรมักได้รับการออกแบบให้เป็นลักษณะของชุมชนย่อยๆ กล่าวคือ ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชน เช่น ร้านค้า โรงเรียนอนุบาล และส่วนสันทนาการ เช่น สนามเด็กเล่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ และสโมสร เป็นต้น สิ่งต่างๆเหล่านี้จำเป็นจะต้องมีการดูแลและบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี แต่ปรากฏว่าภายหลังจากการขายบ้านในหมู่บ้านหมดเรียบร้อยแล้ว ส่วนสาธารณูปโภคมักจะเกิดปัญหา เช่น น้ำบาดาลไม่เพียงพอ หรือในด้านการบริการสาธารณะต่างๆ เช่น สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น มักขาดการดูแลรักษากลายเป็นที่รกร้างทำให้ไม่มีผู้ไปใช้ และกลายเป็นสถานที่ที่ขาดความปลอดภัยแก่ผู้ใช้ในที่สุด (พันธุดา. 2523 : 32)

จากการวิจัยในการมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของ ขวัญชัย (2532 : 7) พบว่าปัญหาที่เกิดนี้ต้องอาศัยการพึ่งพาช่วยเหลือซึ่งกันและกัน เป็นหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่จะต้องร่วมมือกันในการดูแลส่วนที่เป็นสาธารณะของชุมชน และร่วมกันแก้ปัญหาเมื่อเกิดความเดือดร้อนขึ้น บางหมู่บ้านได้จัดตั้งเป็นชมรมขึ้น มีกรรมการหมู่บ้านเพื่อทำหน้าที่เป็นตัวกลางติดต่อเชื่อมโยงผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน มีการชักชวนเพื่อนสมาชิกให้เข้ามามีส่วนร่วมพัฒนา ช่อมแซมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้กับคนในหมู่บ้านตนเองในการแก้ไขปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในหมู่บ้าน หรือชุมชนที่อยู่อาศัย ดังนั้นในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางนี้จะต้องวัดจากความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อการเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เพราะมีมากมายหลายบ้านที่มีความรู้สึกไม่พึงพอใจกับการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางนี้ ทำให้การเสียค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลางมีความแตกต่างกัน ซึ่งโดยตามสัญญาการซื้อ – ขาย บ้านนั้น จะมีการระบุถึงความรับผิดชอบที่ผู้อยู่อาศัยจะต้องรับผิดชอบเสียค่าบริการ

ส่วนนี้ให้แก่ทางผู้ประกอบการ จะว่าเป็นเดือน หรือ เป็นปีก็ตามแต่ หากแต่การปฏิบัติแล้วไม่เป็นไปตามนั้น และไม่เกิดผลใดๆแก่ผู้อยู่อาศัยเลย

เพื่อให้เข้าใจในระบบทรัพย์สินส่วนกลางมากขึ้น อัมพร (2537 : 83 – 85) ได้อธิบายถึงระบบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ว่า ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์ส่วนกลางของโครงการบ้านจัดสรร ถือเป็นส่วนสำคัญที่ต้องมีการบัญญัติเป็นกฎหมาย เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรเท่าที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบัน เกิดจากการขาดแคลนเงินที่จะนำมาแก้ปัญหาเป็นส่วนใหญ่ ต่างฝ่ายต่างต้องรักษาผลประโยชน์ของตน ไม่มีฝ่ายใดยอมออกค่าใช้จ่ายโดยไม่จำเป็น จึงเกิดการผลักภาระกันไปมาในระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ระบบค่าใช้จ่ายที่จะกำหนดไว้ในตัวบทกฎหมายควรครอบคลุมถึงประเด็นที่สำคัญๆดังต่อไปนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดูแลซ่อมแซมสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ เช่น ค่าซ่อมแซมถนน ค่าซ่อมแซมท่อระบายน้ำ ค่าบำรุงรักษาสวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น ค่าตัดแต่งต้นไม้ในโครงการบ้านจัดสรร ค่าบริการเก็บขยะมูลฝอย ค่าซ่อมแซมเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน ได้แก่ ค่าจ้างผู้บริหารและพนักงานทั่วไปในการดำเนินงานบริหาร และจัดการชุมชนบ้านจัดสรร

การระบุค่าใช้จ่ายของโครงการบ้านจัดสรรนี้ไว้ จะช่วยให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเข้าใจตรงกันว่า ค่าใช้จ่ายประเภทใดบ้างที่องค์กรมีอำนาจหน้าที่จะจ่ายจากเงินขององค์กรได้ และเป็นการผูกพันลูกบ้านทั้งปวงให้ทราบถึงภาระของตนในส่วนนี้ และเพื่อให้การออกกฎหมายเกี่ยวกับองค์กรที่ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร มีผลต่อการแก้ไขปัญหาภายในชุมชนบ้านจัดสรรได้โดยแท้จริง จึงควรกำหนดสภาพบังคับไว้ว่า ในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรรายใดไม่ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในทรัพย์ส่วนกลาง องค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรจะมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินใดของผู้ซื้อรายนั้นบ้าง การกำหนดสภาพบังคับไว้เช่นนี้จะเป็นประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายร่วม และเป็นการป้องกันมิให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรหลีกเลี่ยงที่จะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากเกรงว่าจะถูกลงโทษตามสภาพบังคับนี้ ส่วนการกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่าย อาจใช้วิธีการกำหนดในอัตราที่เท่ากัน หรือวิธีกำหนดตามประโยชน์ที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรแต่ละรายได้รับ เช่น การเก็บในอัตราที่ผันแปรตามขนาดของที่ดิน เป็นต้น ซึ่งในลักษณะของการครอบครองที่แตกต่างกันนี้ ทั้งเจ้าของบ้าน และ ผู้เช่าบ้านจะต้องเป็นผู้จ่ายหรือเสียค่าบริการทรัพย์สินส่วนกลางด้วยกันทั้งคู่ เพราะถือเอาว่าผู้อยู่อาศัยต้องเป็นผู้จ่าย ทำให้เกิดการเปรียบเทียบในทัศนคติที่มีต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง อันเป็นปัจจัยให้ตัดสินใจในการจะ

เสียค่าบริการสาธารณะนี้ และในการเสียค่าใช้จ่ายในทรัพย์ส่วนกลางนี้ ผู้ที่ซื้อบ้านย่อมต้องรู้ล่วงหน้าในค่าใช้จ่ายต่อการอยู่อาศัยที่นอกเหนือจาก ค่าน้ำ ค่าไฟ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่26 ปี 2544 : 38) ส่วนผู้เช่านั้นจะยอมรับและเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่าด้วยกันเอง

นอกจากวิธีการจัดการที่ได้กล่าวไปแล้ว ยังมีการแก้ปัญหาอีกวิธีการหนึ่งในกรณีที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรบางแห่งประสบปัญหาเนื่องจากสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการหลายอย่างขาดการดูแลรักษาจากผู้จัดสรรที่ดินเนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินเหล่านี้ไม่รับผิดชอบ ณ ปัจจุบันได้มีทางออกให้กับผู้อยู่อาศัย นั่นคือ ผู้อยู่อาศัยสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาบริหารหมู่บ้าน โดยที่สามารถที่จะรับโอนทรัพย์สินต่างๆที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาบริหารและบำรุงรักษาเองได้ ยกเว้นหากผู้จัดสรรที่ดินรายใดได้โอนทรัพย์สินประเภทสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะเหล่านั้นให้เป็นสาธารณะประโยชน์ คือ ยกให้เป็นทรัพย์สินองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น ยกให้กรุงเทพมหานคร จึงจะพ้นจากความรับผิดชอบที่ต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่างๆในหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ หน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายคล้ายบริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วน โดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นๆมีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรทั้งหมดตกลงกันว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนทรัพย์สินประเภทสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการ และบำรุงรักษา อีกทั้งสามารถประชุมมีมติยอมรับกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่ร่วมกันจัดตั้งขึ้นมา และสามารถแต่งตั้งตัวแทนไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินเพื่อขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่างๆได้ เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาแล้ว ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรทุกรายจะต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคล รวมถึงแปลงที่ดินจัดสรรที่ยังไม่ได้จำหน่าย นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบริหารงานโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่ และสามารถถูกถอดถอนหรือแต่งตั้งขึ้นใหม่ได้จากมติของที่ประชุมใหญ่ นิติบุคคลมีอำนาจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคจากสมาชิกทุกรายเพื่อนำมาบำรุงรักษาและจัดการบริการสาธารณะเหล่านั้นให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและใช้การได้ (วิรัช. 2547 : 12-16)

สิ่งที่ต้องพิจารณาในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ผู้จัดสรรที่ดินยังคงบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอยู่หรือไม่ หากผู้จัดสรรที่ดินยังดูแลอยู่ก็จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ ยกเว้นผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ที่จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคจึงจะสามารถจัดตั้งได้

2. ถ้าผู้จัดสรรที่ดินทอดทิ้งหรือไม่ดูแลมานานแล้ว ต้องไปตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินจังหวัดที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ ว่าที่ดินนั้นได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินถูกต้องตามกฎหมายและสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

3. ต้องดำเนินการประชุมผู้ซื้อที่ดินเพื่อให้มีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยต้องเป็นมติจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยทั้งหมดของโครงการ

จากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับสิทธิพิเศษด้านค่าธรรมเนียมภาษีอากร คือ ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม และภาษีอากรในการโอนทรัพย์สินให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ เงินที่ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้รับการยกเว้นภาษีอากร (วิรัช. 2547 : 22) จะเห็นได้ว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะเป็นการอาศัยความร่วมมือกันของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้งสิ้น ฉะนั้นอุปสรรคใหญ่ที่สุดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ การไม่ได้รับความร่วมมือจากสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรเอง เพราะมีเงื่อนไขในการจัดตั้งที่ว่าจะต้องได้รับความร่วมมือจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยในโครงการ เพื่อให้สามารถจัดประชุมและมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

3. สภาพแวดล้อมในด้านผู้อาศัย

จะพิจารณาได้จากความสัมพันธ์ทางสังคมที่เกิดขึ้น ทั้งในด้านความสัมพันธ์ของชุมชนและความสัมพันธ์เพื่อนบ้าน เพราะเราไม่สามารถปฏิเสธได้ว่า ที่อยู่อาศัยนั้นนอกจากจะเป็นที่พักผ่อนเพื่อให้ได้รับความปลอดภัยและสะดวกสบายแล้ว ยังเป็นที่ที่บุคคลสามารถจะเรียนรู้ประสบการณ์ชีวิตในชุมชน ได้รับความเป็นส่วนตัว ความเป็นอยู่ที่ดี รวมทั้งการยอมรับทางสังคมและบ่งบอกถึงค่านิยมต่างๆ มีความมั่นคงในการถือครอง โอกาสในการได้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม การได้รับความเป็นส่วนตัว สิ่งเหล่านี้เป็นส่วนสะท้อนในการตอบสนองความต้องการทางสังคมมนุษย์ เป็นที่ซึ่งให้โอกาสแห่งความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลด้วยกันเกิดขึ้น โดยความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นนี้จะสัมผัสได้ชัดเจนในความสัมพันธ์แบบครอบครัว ละแวกบ้าน จนถึงระดับชุมชน โดยละแวกบ้านจะเกิดขึ้นได้เฉพาะในที่ซึ่งความเป็นชุมชนยังอยู่ คนอยู่ในบ้านแล้วยังมี

ความสัมพันธ์กับคนอื่นนอกอาณาเขตบ้าน โดยผ่านกิจกรรมหรือพิธีกรรมร่วมกัน มีสำนึกว่ามีคนอื่นอยู่รอบข้างอันเป็นคนที่มีไมตรีจิตและมีความอาทร ซึ่งเมื่อไม่มีความเป็นชุมชนก็ไม่มีความเป็นละแวกบ้าน และเมื่อไม่มีละแวกบ้าน การทำอะไรแก่สาธารณะก็เป็นเพียงการแลกเปลี่ยนผลประโยชน์กันเท่านั้น ความเป็นชุมชนก็หายไป ไม่มีละแวกบ้านที่รู้สึกเป็นเจ้าของร่วมกับผู้อื่นอยู่ด้วย และจากการที่ผู้อยู่อาศัยมาจากที่ต่างๆ มีความหลากหลายเกิดขึ้น เมื่อมาอยู่ร่วมกันในสิ่งแวดล้อมแห่งใหม่ที่มีลักษณะเป็นกลุ่ม ย่อมอาจจะส่งผลถึงปัญหาความสัมพันธ์กันในชุมชน

ดังมีข้อสรุปปัญหาการอยู่อาศัยและการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนอาคารชุดที่ปรากฏในรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ.2539 ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระบุว่าปัญหาเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย คือ ไม่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการอยู่อาศัยร่วมกัน ไม่ปฏิบัติตามกฎ ข้อบังคับ ระเบียบชุมชน และประการสุดท้ายไม่ให้ความร่วมมือในการแก้ไขปัญหาของชุมชนตลอดจนไม่ได้คิดที่จะให้ความสำคัญกับการมีเพื่อนบ้านมากขึ้น ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์สังคมของผู้อยู่อาศัยที่มีความต่างในประเภทการครอบครองจะพิจารณาแยกระหว่างความสัมพันธ์ในชุมชน และความสัมพันธ์เพื่อนบ้าน โดยความสัมพันธ์ชุมชนนั้นจะดูถึงการมีส่วนร่วมในกิจกรรรมส่วนกลางที่เกิดขึ้นระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชนด้วยกันเอง โดยจะมีฐานะทางสังคมเข้ามาเกี่ยวข้องในแต่ละประเภทการครอบครอง และความสัมพันธ์เพื่อนบ้านนั้นจะพิจารณาจากระดับปฏิสัมพันธ์ที่ผู้อยู่อาศัยมีและสัมพันธภาพที่เกิดขึ้นของผู้อยู่อาศัย

3.1 ความสัมพันธ์ชุมชน

มีผู้ให้แนวความคิดที่เกี่ยวข้องในความสัมพันธ์ชุมชนของแต่ละประเภทการครอบครองไว้แตกต่างกันเริ่มจากแนวความคิดของการเป็นเจ้าของบ้านดังนี้

John B. ซึ่งมีแนวความคิดที่สอดคล้องกับ Anthony ได้อธิบายไว้ในหนังสือ Planned residential environments ไว้ว่า

"ผู้เป็นเจ้าของบ้านจะมีส่วนร่วมในชุมชนสูง เพื่อปกป้องสิทธิผลประโยชน์ของตน และเป็นผู้เสริมสร้างพลังศูนย์กลางในชุมชนได้" โดย Anthony (1976 : 2) จะเน้นที่ว่าเจ้าของบ้านนั้นจะมีความรู้สึกแห่งความเป็นเจ้าของ (Sense of belonging) จะสร้างพลังศูนย์กลางขึ้นในที่ๆ ประชาชนรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของต่อสังคมนั้นๆ

Glenn (1958 : 258) "เจ้าของบ้านจะมีสถานภาพที่สูงในชุมชน เพราะการมีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์เสมือนเป็นเครื่องช่วยส่งเสริมฐานะทางสังคม"

ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ ธงชัย (2524 : 143) ที่เห็นว่าบ้านนั้นจะเป็นเครื่องช่วยเสริมฐานะทางสังคมในทางต่างๆได้

ส่วนแนวความคิดในด้านการเป็นผู้เช่านั้นจะมีทั้งในด้านดี และด้านที่เสียเปรียบที่แสดงถึงความหลากหลาย ดังนี้

สรรชัย (2540 : 59)

"บ้านเช่าจะมีอิสระ ไม่ต้องคำนึงถึงการอยู่ร่วมกันในสังคม ตลอดจนมีปัญหาการอยู่อาศัยที่ไม่ยอมปฏิบัติตามกฎระเบียบของการเช่า เช่น การส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่นในยามวิกาล"

เรไร (2540 : 16)

"ผู้เช่าบ้านจะไม่มีส่วนร่วมในชุมชน เนื่องจากถือว่าไม่ใช่ผลประโยชน์ของตนแต่อย่างใด"

3.2 ความสัมพันธ์เพื่อนบ้าน

จะเกี่ยวข้องกับสัมพันธภาพระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันเองของแต่ละผู้ครอบครอง โดยเริ่มจากแนวความคิดที่เกี่ยวกับเจ้าของบ้าน ดังนี้

Glenn (1958 : 258) กล่าวว่า

" คนส่วนมากต้องการเป็นเจ้าของบ้านจากเหตุผลทางด้านสังคม คือ การเป็นเจ้าของบ้านจะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ชุมชนและเพื่อนบ้านได้"

โดยมีแนวความคิดที่ตรงข้ามกับการเป็นผู้เช่า นั่นคือ

ธงชัย (2524 : 139)

"ชีวิตในบ้านเช่านั้นเพื่อนบ้านจะขาดความเชื่อมั่น เนื่องจากขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย ขึ้นกับระยะเวลาสัญญาเช่า ลูกบ้านจะย้ายเข้าออกเปลี่ยนหน้าบ่อยๆ ทำให้ขาดเพื่อนบ้านที่ดีและไม่รู้จักกัน"

ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ ปุณณภา ไกรสิทธิ์ (2536) ที่ศึกษาเรื่องการบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ พบว่า "ผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะเป็นกลุ่มไม่มีความผูกพันต่อชุมชน ทำให้การดูแลชุมชนและการบริหารชุมชนมีภาระมากกว่าปกติ" นอกจากนั้นยังมีการศึกษาที่อธิบายถึงความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างผู้อยู่อาศัย โดยกล่าวถึงลักษณะของผู้อยู่อาศัยที่มีอิทธิพลต่อความสัมพันธ์ทางสังคม อันได้แก่

- อายุ

Morris and John (1968 : 118) ได้ทำการศึกษาโดยตั้งสมมติฐานว่าคนที่มีอายุมากขึ้นจะยิ่งรู้จักเพื่อนบ้านลดลงแต่ผลการศึกษาก็ไม่สนับสนุนสมมติฐานที่ตั้งไว้ ,Kan (1978 : 168) ก็ได้ตั้งสมมติฐานไว้ว่า คนสูงอายุจะรู้จักเพื่อนบ้านมากกว่าคนวัยกลางคนเพราะคนสูงอายุส่วนมากจะอยู่บ้านทั้งวัน ส่วนคนวัยกลางคนจะออกไปทำงานนอกบ้าน แต่ผลการศึกษาก็ไม่สนับสนุนสมมติฐานเช่นกัน

- เพศ

Morris and John (1968 : 142) ได้ทำการศึกษาในอังกฤษ พบว่ายังไม่มีความแตกต่างระหว่างผู้หญิงและผู้ชายในเรื่องการติดต่อเพื่อนบ้านว่าเพศใดมีอิทธิพลมากกว่ากัน ซึ่งสอดคล้องกับ Kan (1978 : 168) จึงยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน

- อาชีพ

Kan (1978 : 168) ได้ทำการศึกษาผู้อยู่อาศัยในแฟลตของฮ่องกง โดยการสอบถาม พบว่าประมาณ 1 ใน 3 ของผู้ตอบคำถามมีเพื่อนสนิทที่ทำงานในอาชีพเดียวกับตน

- จำนวนบุตร

Kan (1978 : 168) เปรียบเทียบว่าจำนวนบุตรมีความสัมพันธ์ต่อการติดต่อกับเพื่อนบ้าน โดยครอบครัวที่มีบุตรมากจะมีการติดต่อกับเพื่อนบ้านสูงกว่าครอบครัวที่มีบุตรน้อยหรือไม่มีบุตรเลย

- สถานภาพซึ่งสังคมกำหนด

Morris and John (1968 : 119) ได้แบ่งสถานภาพซึ่งสังคมกำหนดของผู้อยู่อาศัยสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่รู้สึกว่าตนเองมีสถานภาพทางสังคมเหนือกว่าเพื่อนบ้าน เต็มใจที่จะให้การช่วยเหลือแต่ไม่อยากจะขอความช่วยเหลือจากผู้อื่น มีความรู้สึกว่าการพึ่งพาเพื่อนบ้านเป็นเรื่องหลีกเลี่ยงได้ก็ควรหลีกเลี่ยง จำกัดขอบเขตที่จะสนิทสนม ทำให้ไม่มีความกระตือรือร้นที่จะติดต่อเพื่อนบ้านความสนิทสนมจึงมีน้อย , กลุ่มที่สอง คือ กลุ่มที่มีความเต็มใจที่จะช่วยเหลือและรับความช่วยเหลือจากผู้อื่น และยอมรับว่าการพึ่งพาอาศัยในชุมชนเป็นเรื่องที่เลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นการผูกมิตรจะมีมากกว่า และเน้นความเท่าเทียมกันของเพื่อนบ้าน

- การมีลักษณะทางสังคมที่เหมือนกัน

Morris and John (1968 : 120) พบว่ากลุ่มปฐมภูมิจะมีความเหมือนกันทางสังคมมากกว่ากลุ่มทุติยภูมิ และได้แบ่งลักษณะทางสังคมที่ใช้ในการตัดสินลักษณะทางสังคมที่มีความเหมือนกันเป็น 2 ลักษณะ คือ ระดับชั้นทางสังคม โดยดูจากประเภทของอาชีพ และ สถานภาพ

ทางเศรษฐกิจ ซึ่งถ้าสมาชิกมีความเท่าเทียมกันอาจช่วยให้ความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านเพิ่มขึ้น , ลักษณะครอบครัว เช่นอายุสมาชิกครอบครัว จำนวนบุตร เป็นต้น หากชุมชนนั้นมีลักษณะทางสังคมที่แตกต่างกันมาก การพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านก็จะเป็นไปได้ยากเพราะจะไม่สามารถเกิดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันได้

นอกจากลักษณะของผู้อยู่อาศัยที่มีอิทธิพลต่อความสัมพันธ์ทางสังคมแล้ว ยังจะต้องมีลักษณะการพัฒนาความสัมพันธ์ทางสังคมที่สำคัญควรแก่การศึกษาในชุมชนด้วย โดยแบ่งเป็นระยะได้ดังนี้

ระยะที่1 เป็นระยะที่ชุมชนเพิ่งสร้างเสร็จขึ้นใหม่ อาคาร สาธารณูปโภคต่างๆในชุมชนยังไม่เสร็จสมบูรณ์แต่เริ่มมีผู้ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยแล้ว ระยะนี้ยังมีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนน้อย ขนาดของกลุ่มยังเล็กทำให้สมาชิกมีโอกาสพบปะกันเสมอและรู้จักกันดี ผู้อยู่อาศัยมักประสบปัญหาเกี่ยวกับความไม่พร้อมของชุมชนหมู่บ้าน เช่น การติดตั้งสาธารณูปโภค การสร้างสนามเด็กเล่น ผู้อยู่อาศัยจึงรวมตัวกันเพื่อร่วมแก้ปัญหา ช่วงเวลาระยะนี้ประมาณ 1 ปี

ระยะที่ 2 เป็นระยะที่ชุมชนเติบโตแล้ว มีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทำให้ความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างผู้อยู่อาศัยเริ่มเปลี่ยนไปจากเดิม เนื่องจากไม่สามารถรู้จักกันได้หมดและไม่สามารถรวมเป็นกลุ่มขนาดใหญ่ได้อย่างมีประสิทธิภาพเหมือนกลุ่มเล็ก นอกจากนี้ผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยตั้งแต่ระยะแรกก็ไม่กระตือรือร้นที่จะรู้จักผู้ที่มาอยู่ใหม่ สโมสรหรือสนามเด็กเล่นก็เป็นที่พบปะของเด็กมากกว่า ช่วงระยะเวลานี้จะยาวนานกว่าระยะแรก

จะเห็นได้ว่าในระยะที่ 1 นั้น การพบปะพูดคุยกันหรือการมีปฏิสัมพันธ์กันนั้นจะเกิดจากการร่วมมือช่วยเหลือกันแก้ปัญหาเป็นส่วนใหญ่ ส่วนระยะที่ 2 เกิดจากความต้องการภายในตัวผู้อยู่อาศัยเองว่าอยากมีปฏิสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านในระดับใด ซึ่งระดับการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมสามารถแบ่งได้หลายระดับตามการศึกษาของ ญัติพงศ์ (2541 : 22 – 23) สามารถแบ่งได้ 4 ระดับ

1. ระดับการจำหน้าได้ นับเป็นระดับเริ่มต้น คือ เมื่อผู้อยู่อาศัยเกิดการดึงดูดความสนใจกัน โดยปัจจัยต่างๆในตอนเริ่มแรก เช่น ความบ่อยในการพบกันทำให้จำหน้าได้ เมื่อผ่านระดับนี้ไปอาจมีการพัฒนาไปสู่การปฏิสัมพันธ์ในระดับถัดไป

2. ระดับการทักทายกัน เป็นระดับการพัฒนาการปฏิสัมพันธ์ในระดับที่สูงถัดมาหลังจากจำหน้าได้แล้ว อาจพบเห็นปัจจัยอื่นที่ดึงดูดความสนใจอื่นอีกนอกจากปัจจัยสองอย่างในระดับการจำหน้าได้

3. ระดับการร่วมกิจกรรม หรือ สังสรรค์กัน เป็นระดับที่พัฒนาขึ้นมาจากระดับจำหน้าได้ หรือหลังจากเริ่มมีการทักทายกันแล้ว ในระดับนี้อาจทำให้คนเห็นถึงปัจจัยอื่นๆที่ทำให้เกิดการ

ดึงดูดความสนใจกันเสริมเข้าไปอีก เช่น อาจเห็นลักษณะพิเศษ หรือ อาจพบทัศนคติบางประการที่คล้ายคลึงกันได้ หรือในทางตรงกันข้ามอาจพบความขัดแย้งทางทัศนคติ หรือ ข้อบกพร่องอื่นๆที่เป็นอุปสรรคในการพัฒนาความสัมพันธ์ต่อไปจนถึงเป็นเพื่อนกันได้ อาจเลือกที่จะพัฒนาต่อไป หรือหยุดความสัมพันธ์กันในระดับนี้

4. ระดับพัฒนาความสัมพันธ์กันจนคบเป็นเพื่อน เป็นระดับการปฏิสัมพันธ์ที่สูงขึ้น โดยอาจผ่านปัจจัยดึงดูดซึ่งกันและกันหลายปัจจัย และในการคบเป็นเพื่อนยังมีระดับเพื่อนที่สูงต่ำแตกต่างกันออกไปเป็น เพื่อน เพื่อนสนิท เพื่อนสนิทมาก เป็นต้น

โดยสรุปแล้วการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมกันระหว่างผู้อยู่อาศัยนั้น จะมีมากน้อยเพียงไรขึ้นอยู่กับความคาดหวังต่อความต้องการร่วมกิจกรรมทางสังคมของผู้อยู่อาศัยเอง ซึ่งแล้วแต่ลักษณะส่วนบุคคลและทัศนคติที่แตกต่างกันไป

2.2.4 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดการ

แนวความคิดและทฤษฎีด้านการจัดการนี้จะเป็นเรื่องของ กฎ ระเบียบ ที่ผู้อยู่อาศัยแต่ละประเภทการครอบครองเกี่ยวข้อง อันได้แก่ สัญญาเช่าทรัพย์ (สำหรับผู้เช่า) , สัญญาเช่าซื้อ (สำหรับเจ้าของ) ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยควรได้รับสิทธิและการคุ้มครองอยู่ นอกจากนั้นยังมีกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งเป็นกฎหมายที่ผู้อยู่อาศัยจะได้รับความคุ้มครองสิทธิ หากถูกละเมิดสิทธิ จากการบริการที่ทางโครงการที่อยู่อาศัยจัดบริการให้ทั้งในปัจจุบันและการโฆษณาไว้ในอนาคต ซึ่งผู้อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการครอบครองนี้จะมีกฎหมายคุ้มครองแต่ละประเภทอยู่แล้ว ตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์คุ้มครอง แต่ในทางปฏิบัตินั้นตัวผู้อยู่อาศัยเองจะได้รับการปฏิบัติคุ้มครองสิทธิหรือไม่ตามกฎหมายระบุ ซึ่งก็แล้วแต่ตัวผู้อยู่อาศัยเองว่าเข้าใจในสิทธินั้นเพียงใด ดังที่มีผู้ศึกษาถึงลักษณะของผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภท ดังนี้

โครงการศูนย์กฎหมายสิทธิมนุษยชนและสันติศึกษา (2541) ได้กล่าวถึงสัญญาเช่าซื้อไว้ว่า

"ผู้เช่าซื้อจะมีสัญญาเช่าซื้อตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์คุ้มครอง และสามารถปฏิบัติได้จริง"

ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้เช่าโดยตรงนั้นก็เป็นสัญญาตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์คุ้มครองเช่นกัน ซึ่งมีผู้เสนอแนวความคิดเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์ที่ผู้เช่าได้รับการคุ้มครองไว้ ดังนี้

ธงชัย (2524 : 139)

"การเช่าบ้านอยู่อาศัยยังมีข้อเสีย คือ การบอกเลิกมิให้เช่าและการขึ้นค่าเช่า ทั้งนี้เพราะในปัจจุบันมิได้มีกฎหมายป้องกันผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะบอกเลิกมิให้เช่าเมื่อไหร่ก็ได้และสามารถจะขึ้นอัตราค่าเช่าได้เสมอ จึงทำให้เกิดความไม่แน่นอนตลอดเวลาแก่ผู้เช่า ความสบายใจก็จะไม่มี และต้องเผชิญกับปัญหาการที่ต้องหาที่อยู่ใหม่ หรือปัญหาการขึ้นค่าเช่าตลอดเวลา"

เรไร (2540 : 160)

"บ้านเช่าที่พบเห็น ถ้าเป็นบ้านเช่าที่ไม่เป็นทางการ จะขาดการใช้สัญญา หรือ มีกฎหมายคุ้มครอง"

จะเห็นได้ว่าการเช่าบ้านอยู่อาศัยนั้น จะได้รับความคุ้มครองก็ต่อเมื่อมีการตกลงทำสัญญากันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า และจะต้องประกอบการเช่าเคหะและที่ดินอย่างเป็นทางการ ซึ่งสภาพการเช่าบ้านในปัจจุบันที่พบนั้นเป็นไปอย่างไม่เป็นทางการ จึงมีเพียงการทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร และสัญญาบอกปากเปล่า ซึ่งท้ายสุดแล้วการจะได้ปฏิบัติจริงตามสัญญาคุ้มครองที่ระบุไว้หรือไม่นั้น ต้องขึ้นกับทั้งตัวผู้เช่าและผู้ให้เช่าว่าคำนึงถึงความสำคัญกับสิทธิคุ้มครองนี้มากเพียงใด นอกจากสัญญาเช่าทรัพย์, สัญญาเช่าซื้อ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยทั้งเจ้าของและผู้เช่าแล้วยังมีพระราชบัญญัติกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัยด้วย ซึ่งกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจะให้สิทธิเฉพาะกับผู้ครอบครองที่มีกรรมสิทธิในทรัพย์สินนั้น เนื่องจาก หากถูกละเมิดสิทธิและมีการเรียกร้องสิทธิขึ้นมาจะต้องใช้หลักฐานประกอบการเรียกร้องสิทธิ ซึ่งในปัจจุบันนี้มีผู้ใช้กันอย่างแพร่หลายเนื่องจากมีการปฏิบัติได้จริงและเป็นสิ่งที่ผู้บริโภคทุกคนควรคำนึงและพึงกระทำ

จากแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดการนี้จะอธิบายได้ถึงลักษณะ กฎ ระเบียบที่ผู้ครอบครองแต่ละประเภทจะได้รับความคุ้มครองจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นไปได้ว่า กฎ ระเบียบ ที่ผู้ครอบครองแต่ละประเภทถูกควบคุมคุ้มครองอยู่นี้จะทำให้ผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยมีความรู้สึกปลอดภัย และพึงพอใจในที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ที่อยู่อาศัยทั้งประเภทแบบเช่าและเป็นเจ้าของนั้นมีอยู่หลากหลายรูปแบบ รวมถึงลักษณะความหลากหลายของผู้อยู่อาศัยเอง ดังมีงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวข้องเริ่มจาก

วิเชียร วรรณะพาหุณ (2537) ได้ศึกษาเรื่อง "ปัจจัยการตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยของชาวเอเชียตะวันออกที่ได้รับอนุญาตทำงาน ในเขตกรุงเทพมหานคร" จากการศึกษา

พบว่า แต่เดิมชาวต่างด้าวไม่มีสิทธิเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในประเทศไทย แต่ ณ ปัจจุบันรัฐบาลให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัยได้ทำให้มีทางเลือกในการถือครองที่อยู่อาศัย ทั้งเป็นเจ้าของและเช่า การถือกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของชาวเอเชียตะวันออกมีความสัมพันธ์กับกลุ่มตัวแปรที่แสดงสภาพของที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรที่สำคัญคือ ขนาดพื้นที่พักอาศัย คุณภาพภายในที่อยู่อาศัย และความสะดวกในการเข้าสู่แหล่งบริการสาธารณะต่างๆ รวมทั้งมีความสัมพันธ์กับกลุ่มตัวแปรวงจรชีวิตซึ่งประกอบด้วยตัวแปรที่สำคัญคือ 1. ระยะเวลาการอยู่อาศัย โดยถ้าระยะเวลาอาศัยในที่อยู่นั้นมีระยะเวลานานจะเป็นการคุ้มกว่าหากมีสิทธิเป็นเจ้าของ 2. อายุ ยังไม่ปรากฏว่ามีผลต่อกัน 3. สถานภาพการสมรส โดยผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีสถานะแต่งงานแล้ว 4. โครงสร้างครอบครัว พบว่า สัดส่วนครอบครัวที่มีเด็กจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้เช่า และ จะมีเด็กที่อายุต่ำกว่า 4 ปี 5. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยก่อนหน้าปัจจุบัน พบว่า ผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันส่วนใหญ่เคยพักอาศัยที่อื่นมาก่อนในลักษณะการครอบครองเป็นเจ้าของเช่นกัน ขณะที่ผู้เช่าปัจจุบันไม่เคยพักอยู่อาศัยที่ใดมาก่อนนี้ นอกจากกลุ่มตัวแปรวงจรชีวิตแล้ว ยังมีกลุ่มตัวแปรที่แสดงถึงความพึงพอใจในสภาพที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะมีความพึงพอใจมากกว่าผู้เช่า ในเรื่อง ขนาดพื้นที่อยู่อาศัย, ทำเลที่ตั้ง, จำนวนสิ่งใช้สอยที่จำเป็นในที่พักอาศัย เช่น ห้องครัว ห้องคนใช้ ระเบียง อ่างอาบน้ำ ซึ่งแสดงถึงคุณภาพภายในที่อยู่อาศัยนั้น, จำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะในละแวกที่อยู่อาศัยที่ให้ความสะดวกอันได้แก่ การไปจับจ่ายซื้อของ บริการทางการแพทย์ การคมนาคมขนส่ง ส่วนระยะเวลาในการเดินทางเข้าถึงที่ทำงานนั้นเจ้าของจะใช้ระยะทางสั้นกว่า ส่วนผู้เช่าจะใช้ระยะเวลาเดินทางสั้นกว่าในเรื่องการเดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจ

สัณห์หทัย สงวนศักดิ์ (2531) ได้กล่าวสรุปผลการศึกษาเรื่อง "สภาพเศรษฐกิจสังคมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด(คอนโดมิเนียม) ในกรุงเทพมหานคร : การศึกษาเชิงสำรวจเบื้องต้น" ไว้ว่า ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรส่วนใหญ่มีความคิดที่จะไม่ย้ายที่อยู่อาศัย ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัย โดยปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรส่วนใหญ่มีความคิดอยู่อาศัยถาวร คือ การมีกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองทำให้มีความคิดว่ามีความมั่นคงแล้วไม่จำเป็นต้องย้ายที่อยู่อาศัย ส่วนที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่ต้องการย้ายที่อยู่เพราะว่าสิ่งสำคัญอันดับแรก คือต้องการบ้านที่เป็นของตนเอง นอกจากนั้นผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรร ส่วนใหญ่มีความนิยมในสิ่งของเครื่องใช้อำนวยความสะดวกอยู่ในเกณฑ์มากกว่าผู้อยู่ในอาคารชุด เนื่องจากข้อจำกัดที่ว่า ผู้อยู่ในอาคารชุดมีความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย ระดับความนิยมจึงต่ำกว่า

บทที่ 3
ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยที่มีการครอบครองแตกต่างกัน โดยการวิจัยนี้อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและความรู้ที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย และ ข้อเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัย รวมทั้งเอกสารทางวิชาการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ได้มีการสำรวจทางกายภาพ และออกแบบสอบถามในพื้นที่ศึกษา อันนำมาสู่รายละเอียดของข้อมูลและการจัดระเบียบวิธีวิจัยให้เหมาะสมกับการศึกษา โดยการพิจารณาแบ่งส่วนของการวิจัยออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. พื้นที่ศึกษา
2. การเก็บข้อมูล
3. การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 พื้นที่ศึกษา

3.1.1 การเลือกพื้นที่ศึกษา

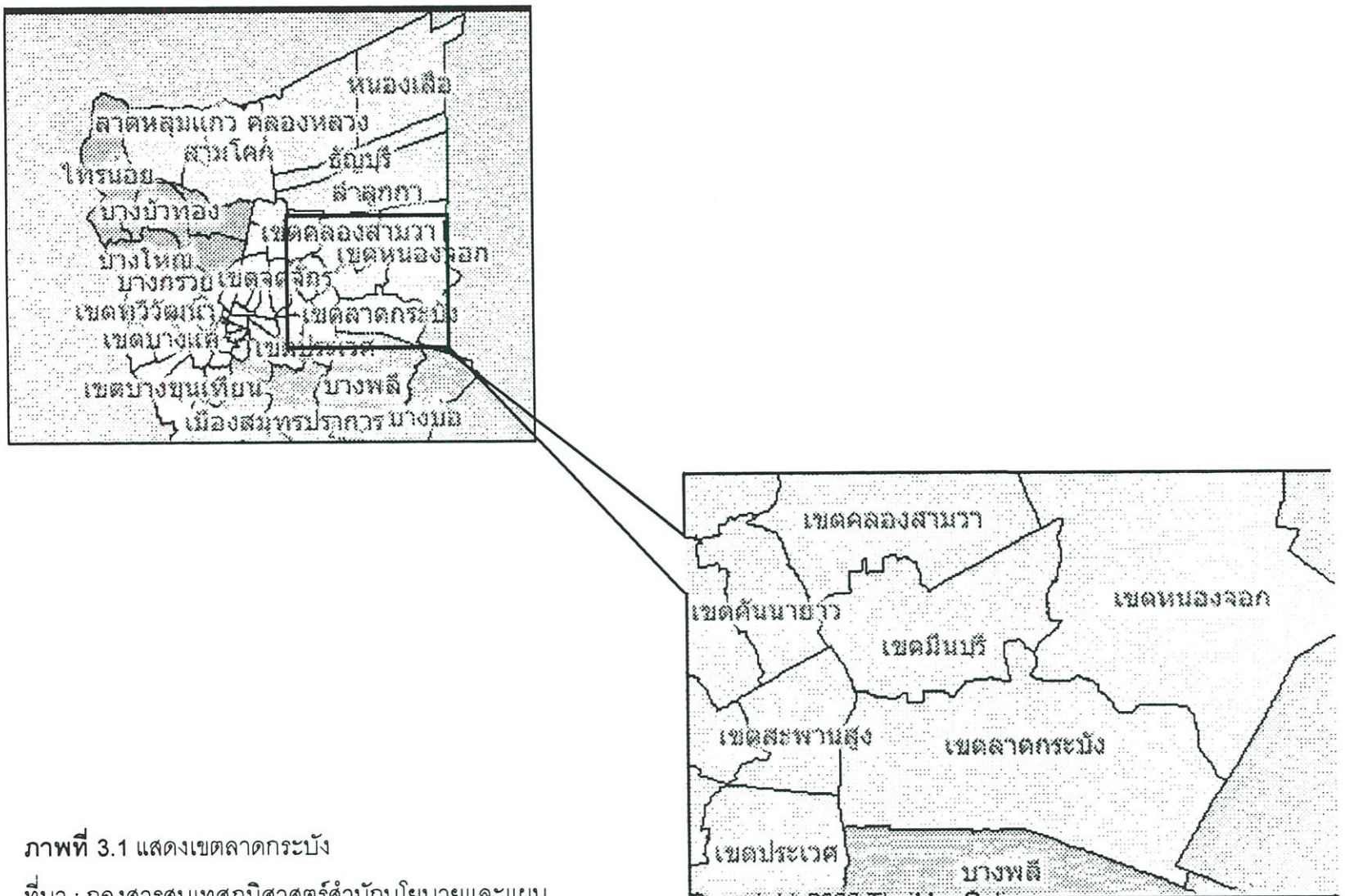
จากวัตถุประสงค์ทำให้ผู้วิจัยคำนึงถึงเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ศึกษา ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยที่จะทำการศึกษานั้นจะต้องประกอบไปด้วยการครอบครองทั้ง 2 ประเภท คือ ต้องมีทั้งเจ้าของ และ ผู้เช่า

2. เพื่อให้การศึกษาเปรียบเทียบเป็นไปได้ตามวัตถุประสงค์ ประเภทอาคารที่อยู่อาศัยของผู้ครอบครองที่จะศึกษาจะต้องเป็นประเภทเดียวกัน

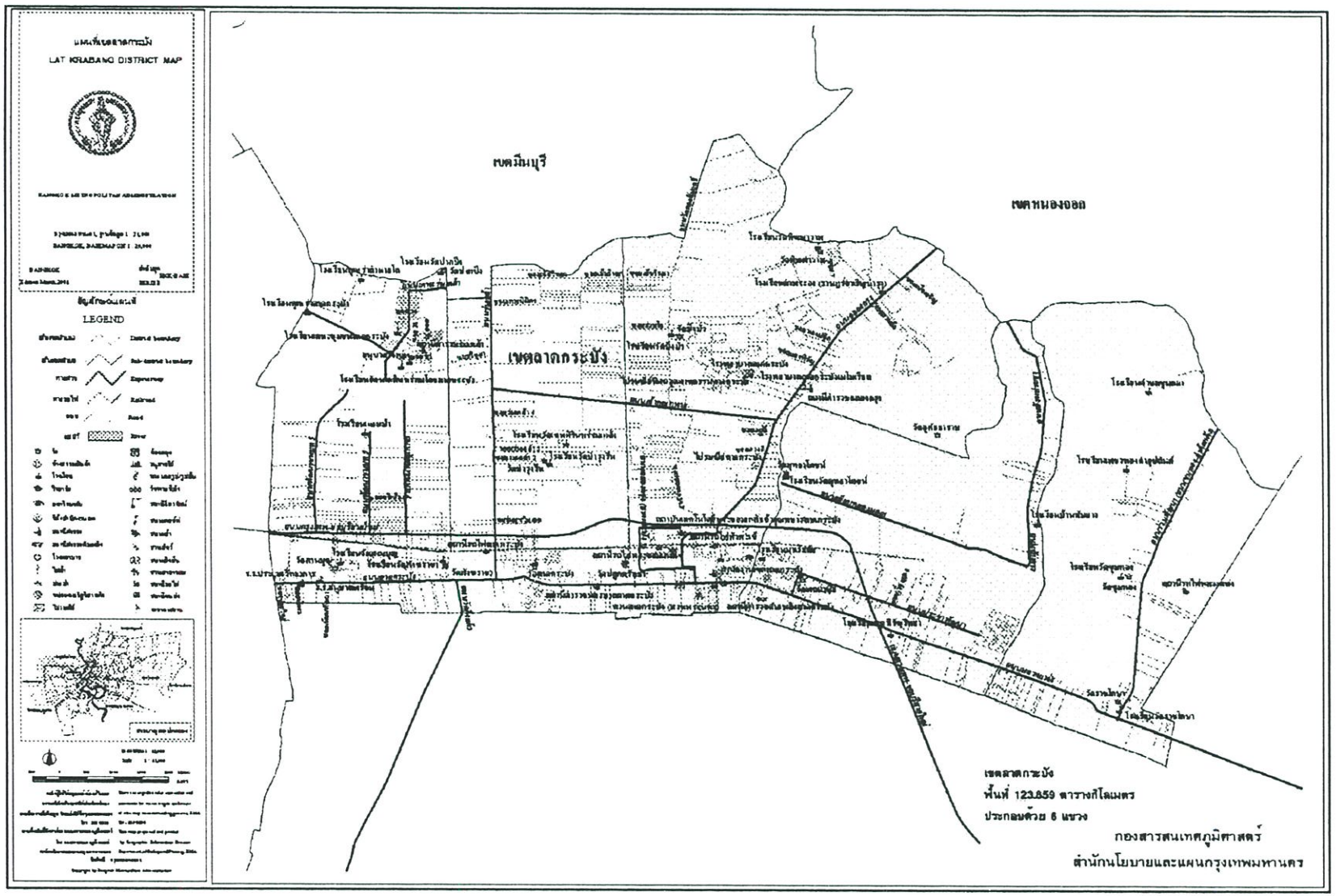
3. จำนวนผู้ครอบครองแต่ละประเภทต้องมีจำนวนมากพอ ที่จะสามารถทำการศึกษาเปรียบเทียบได้

จากเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ศึกษาประกอบกับความเหมาะสมในงบประมาณและระยะเวลาในการศึกษา เพื่อให้การศึกษาเป็นไปอย่างเจาะลึกในรายละเอียด ผู้วิจัยจึงเลือกพื้นที่เขตลาดกระบังเป็นพื้นที่ศึกษา จากความเหมาะสมเนื่องจากแถบพื้นที่ชานเมืองนี้เขตลาดกระบังมีการพัฒนาและขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในด้านที่อยู่ที่สร้างรองรับชุมชนหมู่บ้านมากมายที่เกิดจากสถานการศึกษา สถานที่ทำงานภาครัฐ และบริษัทเอกชน ทำให้ที่อยู่อาศัยบริเวณนี้มีหลายแห่งที่มีความเหมาะสมตรงตามเกณฑ์ในการเลือกเป็นพื้นที่ศึกษา



ภาพที่ 3.1 แสดงเขตลาดกระบัง

ที่มา : กองสารสนเทศภูมิศาสตร์สำนักนโยบายและแผน



ภาพที่ 3.2 แสดงพื้นที่เขตลาดกระบัง

ที่มา : กองสารสนเทศภูมิศาสตร์ สำนักนโยบายและแผน

3.1.2 การเลือกที่อยู่อาศัยเป็นกรณีศึกษา

จากการใช้เกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ศึกษาประกอบกับการสำรวจภาคสนามในพื้นที่เขตลาดกระบัง ผู้วิจัยได้เลือกถนนฉลองกรุงเป็นเส้นทางในการเลือกตัวอย่างที่จะศึกษา เนื่องจากมีหมู่บ้านที่มีผู้ครอบครองซึ่งเป็นทั้งเจ้าของและผู้เช่าอยู่รวมกันหลายแห่งด้วยกัน โดยจากการสำรวจภาคสนามพบว่ามีหมู่บ้านที่มีการครอบครองทั้ง 2 ประเภทในขอบเขตพื้นที่ศึกษา 8 หมู่บ้าน คือ หมู่บ้านรุ่งอรุณ2, หมู่บ้านฉลองกรุง, หมู่บ้านร่มไทรวิลล่า, หมู่บ้านฉลองชัย, หมู่บ้านแฮปปี้เพลส, หมู่บ้านโกลเด้นเพลส, หมู่บ้านรุ่งอรุณ1 และ หมู่บ้านวนารมย์, โดยมีรายละเอียดตามตาราง

ตารางที่ 3.1 แสดงการเปรียบเทียบหมู่บ้านในเขตพื้นที่ศึกษา

1	รุ่งอรุณ2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	50,60,100	80	เจ้าของ	32	พื้นที่บ้านส่วนใหญ่ 50และ 60 ตร.วา.
					ผู้เช่า	48	
		ทาวน์เฮาส์2ชั้น	25	24	เจ้าของ	9	
					ผู้เช่า	15	
2	ฉลองกรุง	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	40, 55	110	เจ้าของ	38	มีบ้านบางหลังทำเป็นหอพักให้เช่า
					ผู้เช่า	72	
		บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	55	3	เจ้าของ	3	
					ผู้เช่า	0	
		ทาวน์เฮาส์2ชั้น	20	20	เจ้าของ	9	
					ผู้เช่า	11	
3	ร่มไทรวิลล่า	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	40	50	เจ้าของ	23	หมู่บ้านทั้ง 2 อยู่ในซอยเดียวกันร่มไทรวิลล่า-ฝั่งขวามือ ส่วนฉลองชัย-ฝั่งซ้าย
					ผู้เช่า	27	
4	ฉลองชัย	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	40	50	เจ้าของ	27	
					ผู้เช่า	23	
5	แฮปปี้เพลส	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	64	105	เจ้าของ	51	มีบ้านที่กำลังก่อสร้างและยังไม่มีผู้ซื้ออยู่
					ผู้เช่า	54	
6	โกลเด้นเพลส	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	100	100	เจ้าของ	95	
					ผู้เช่า	5	
7	รุ่งอรุณ1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	50, 60, 100	101	เจ้าของ	37	มีบ้านที่สร้างเป็นหอพัก และ โกดังเก็บของ
					ผู้เช่า	73	
8	วนารมย์	ทาวน์เฮาส์2ชั้น	20, 25	462	เจ้าของ	319	
					ผู้เช่า	143	

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางสรุปได้ว่า

1. หมู่บ้านทั้ง 8 แห่ง มีลักษณะการครอบครองที่ผ่านเกณฑ์คือ มีทั้งเจ้าของและผู้เช่าอาศัยในที่อยู่อาศัยเดียวกัน

2. มีหมู่บ้านเพียง 6 แห่ง ที่มีอาคารประเภทเดียวกันในที่อยู่อาศัย คือ หมู่บ้านแฮปปี้เพลส, หมู่บ้านร่มไทรวิลล่า, หมู่บ้านฉลองชัย, หมู่บ้านวนารมย์, หมู่บ้านโกลเด้นเพลส, หมู่บ้านรุ่งอรุณ1 ส่วนหมู่บ้านหมู่บ้านรุ่งอรุณ2 จะมีทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในจำนวนที่เด่นชัดและหมู่บ้านฉลองกรุงจะมีทั้งบ้านเดี่ยว 1 และ 2 ชั้น ที่เห็นเด่นชัด

3. ในจำนวนหมู่บ้านทั้ง 6 แห่ง เมื่อใช้เกณฑ์การตัดสินเปรียบเทียบตามจำนวนความเหมาะสมแล้วพบว่ามีหมู่บ้านอยู่ 5 แห่งที่มีจำนวนหลังคาเรือนที่ใกล้เคียงกันคือ มีเพียงประมาณ 100 หลังคาเรือน ได้แก่ หมู่บ้านแฮปปี้เพลส, หมู่บ้านร่มไทรวิลล่า, หมู่บ้านฉลองชัย, หมู่บ้านโกลเด้นเพลส และ หมู่บ้านรุ่งอรุณ1 ส่วนหมู่บ้านที่มีความโดดเด่นในจำนวนหลังคาเรือนมากที่สุดและมีความเหมาะสมพอที่จะใช้เป็นกรณีศึกษาโดยเฉพาะอัตราส่วนที่เพียงพอต่อการเป็นกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 ประเภทการครอบครอง มีอยู่เพียงแห่งเดียว คือ หมู่บ้านวนารมย์

ดังนั้นจากการสำรวจภาคสนามภายในพื้นที่ศึกษาและจากการตัดสินใจเลือกหมู่บ้านมาเป็นกรณีศึกษาตามเกณฑ์การเลือกพื้นที่ศึกษา ทำให้ผู้วิจัยได้ข้อสรุปว่าหมู่บ้านวนารมย์เป็นหมู่บ้านที่มีความเหมาะสมที่สุดในการศึกษาวิจัยครั้งนี้

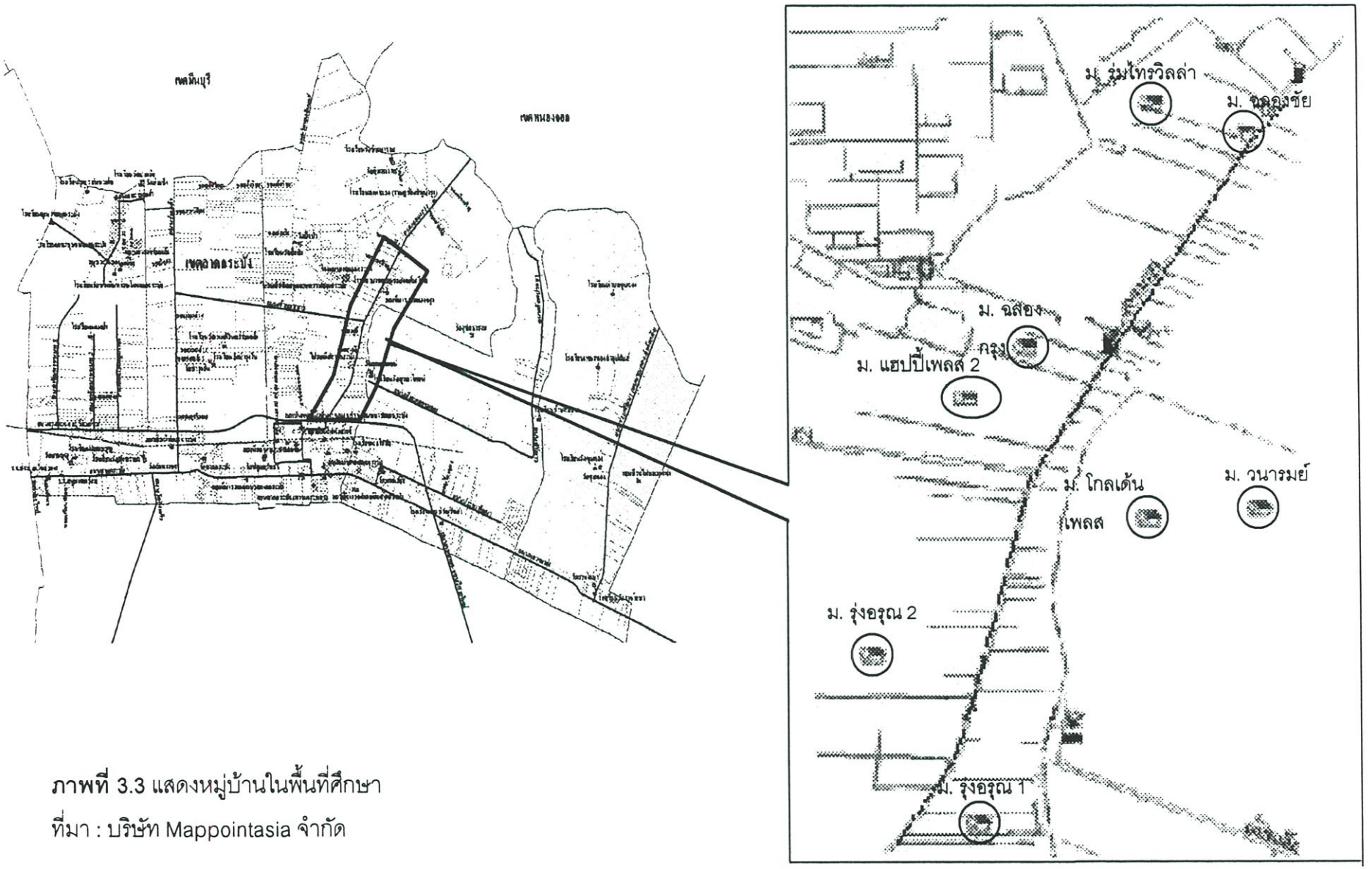
3.1.3 รายละเอียดกรณีศึกษา : หมู่บ้านวนารมย์

ที่ตั้งของโครงการหมู่บ้านวนารมย์ (แผนที่ประกอบ) ตั้งอยู่บน ถนนฉลองกรุง ห่างจากแยกเจ้าคุณทหาร ประมาณ 240 เมตร และ อยู่ฝั่งตรงข้ามห่างจากนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังมาทางซ้าย ประมาณ 440 เมตร ถนนฉลองกรุงเป็นถนนกว้าง 8 ช่องจราจร โดยเริ่มต้นจากแยกจุดตัดถนนลาดกระบัง จนถึง จุดตัดถนนสุวินทวงศ์ มีระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร เป็นเส้นทางที่มีทั้งสถาบันการศึกษาระดับประถม มัธยม จนถึงขั้นอุดมศึกษา , สถานที่ราชการ , สถานที่ทำงานรัฐวิสาหกิจ และ บริษัทเอกชนมากมาย ที่เร่งสร้างตัวขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวจากโครงการสาธารณูปโภค อาทิเช่น ถนนวงแหวนรอบนอกสายตะวันออก ถนนกรุงเทพ – ชลบุรี (สายใหม่ หรือ motorway) โครงการท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (หนองงูเห่า) ที่กำลังเร่งดำเนินงานสร้างอยู่ ณ ปัจจุบันนี้ โดยมีแหล่งงานใหญ่คือ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ส่วนที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานเหล่านั้น ตามเส้นถนนฉลองกรุงจะมีทั้งรูปแบบบ้านเดี่ยว, หอพัก, อพาร์ทเมนท์, บ้านเรือนแถวหรือทาวน์เฮาส์, ห้องแบ่งให้เช่า ซึ่งหมู่บ้านวนารมย์นั้นมีรูปแบบที่อยู่อาศัยเป็น

บ้านเรือนแถวหรือทาวน์เฮาส์เพียงแห่งเดียวในละแวกนั้น หากคำนึงถึงรูปแบบที่เหมาะสมในการอยู่อาศัย และราคาที่ไม่แพงมากนัก กอปร์กับการใช้อาคารพักอาศัยแบบทาวน์เฮาส์ตามความเป็นจริงในปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงไป โดยที่มิได้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว หากแต่ใช้เป็นที่ทำงานหรือธุรกิจประเภทที่ไม่ต้องการหน้าร้าน เนื่องจากมีที่จอดรถ และต้นทุนด้านสถานที่ประกอบการต่ำกว่าซื้อตึกแถว ผู้อยู่อาศัยบางคนจึงเห็นข้อได้เปรียบนี้ ทำให้ทาวน์เฮาส์เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยม จึงทำให้หมู่บ้านนี้เป็นตัวเลือกอันดับต้นๆสำหรับผู้ที่ต้องการหาที่อยู่อาศัยในละแวกนั้น สำหรับทางเข้าหมู่บ้าน จะมีสะพานคอนกรีตข้ามคลองลำปลาทิวซึ่งมีความกว้างลำคลองประมาณ 30 เมตรเพื่อข้ามฝั่งไปยังโครงการซึ่งอยู่รวมกันเป็นเขตที่พักอาศัย แบ่งแยกตัวห่างจากถนนใหญ่และสำนักงานขายอย่างชัดเจน โดยมีระยะห่างระหว่างทางเข้าหมู่บ้าน ถึง เขตที่พักอาศัย ประมาณ 540 เมตร

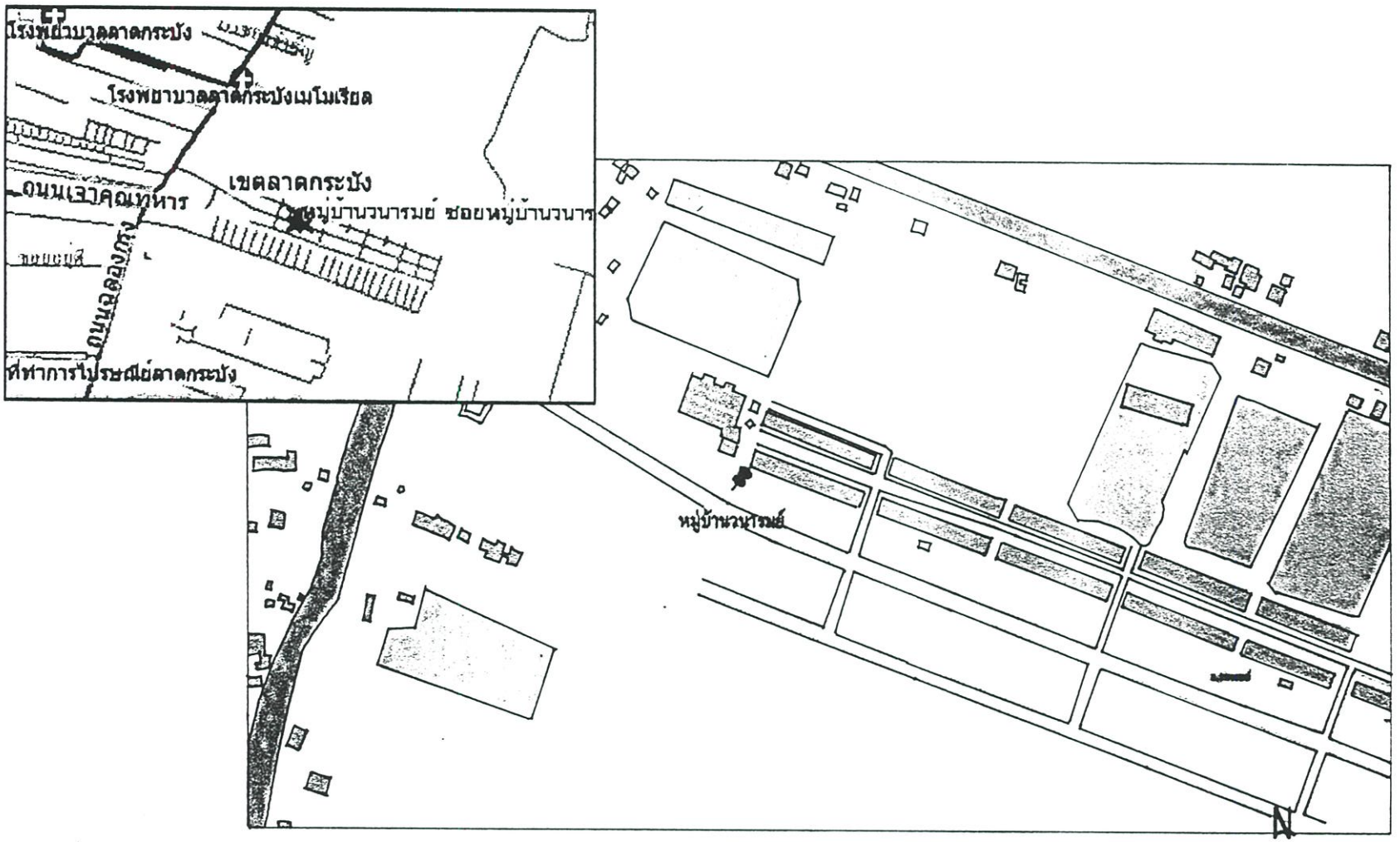
โครงการหมู่บ้านวนารมย์ดำเนินงานสร้างและดูแลภายใต้ความควบคุมของบริษัท ริมสวน จำกัด (Rim Suan Company Limited.) ณ เวลาปัจจุบันรวมระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยรุ่นแรกได้ประมาณ 8 ปี การดำเนินงานขายโครงการมีทั้งขายอาคารพร้อมที่ดิน และขายเฉพาะที่ดินอย่างเดียว เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยเอง หรือ ซื้อไว้เพื่อทำกิจการอื่นในภายภาคหน้า ซึ่งนั่นต้องหมายถึงภายหลังจากที่โครงการเปิดเต็มรูปแบบและพร้อมที่จะให้บริการนอกเหนือจากที่อยู่อาศัย อันประกอบไปด้วย สปอร์ต คลับ (Sport Club) และ ช๊อปปิ้ง มอลล์ (Shopping mall) ณ ปัจจุบันโครงการหมู่บ้านกำลังเริ่มดำเนินการสร้างสปอร์ต คลับ ให้

หมู่บ้านวนารมย์มีรูปแบบที่อยู่อาศัยเป็นประเภททาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ขนาด 25 ตารางวา และ 20 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านแบ่งได้เป็นสัดส่วน มี 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ในพื้นที่ขนาด 20 ตารางวา และ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ในพื้นที่ขนาด 25 ตารางวา โดยจะมีบ้านบางหลังที่มีที่ดินเพิ่มด้านข้าง และ ด้านหลังที่ติดกับแนวทุ่งหญ้า ตั้งแต่ 10 ตารางวา ถึง 3 ตารางวา ลดหลั่นลงไปเพราะที่ดินโครงการเป็นแนวเฉียง ซึ่งราคาแต่ละหลังจะแตกต่างกันไปตามเนื้อที่ที่ได้ มีระดับราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 700,000 บาท จนถึง 1,500,000 บาท โดยประมาณ ภายในโครงการหมู่บ้านจะแบ่งเขตที่พักอาศัยเป็นเขตๆ (Zone) มีบ้านในโครงการโดยรวมแล้วประมาณ 538 หลังคาเรือน ซึ่งลักษณะการอยู่อาศัยมีทั้งอยู่ประจำ (ลักษณะการครอบครองมีทั้งเป็นเจ้าของ และผู้เช่า) และไม่อยู่ประจำ



ภาพที่ 3.3 แสดงหมู่บ้านในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : บริษัท Mappointasia จำกัด



ภาพที่ 3.4 แสดงกรณีศึกษา

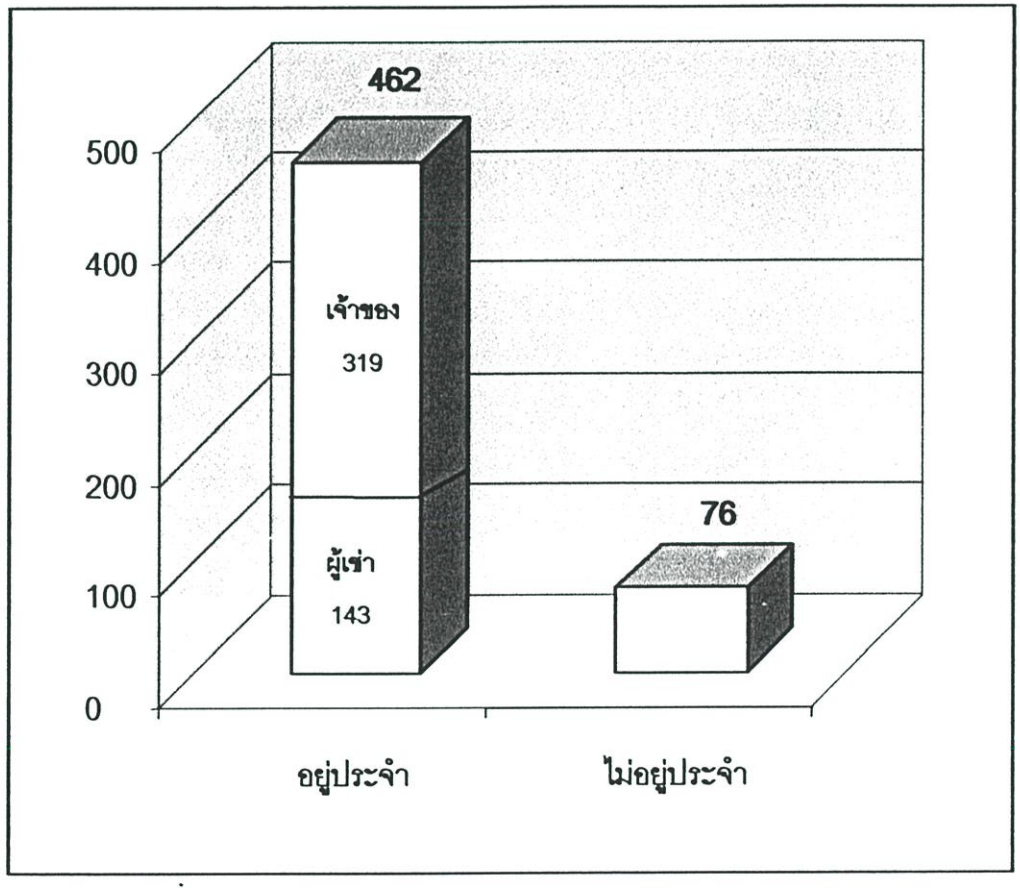
ที่มา : บริษัท Mappointasia จำกัด

มาตราส่วน 1 : 5000

3.2 การเก็บข้อมูล

3.2.1 ประชากร

หมู่บ้านวนารมย์มีที่พักอาศัยที่มีผู้อยู่อาศัยประมาณ 538 หลังคาเรือน โดยกำหนดให้จำนวนหลังคาเรือนเป็นหน่วยในการวิจัย (Unit of Analysis) ซึ่งข้อมูลจากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยได้แบ่งเป็นจำนวนแต่ละประเภทการครอบครอง ดังนี้



ภาพที่ 3.5 แสดงลักษณะการอยู่อาศัย

ในหมู่บ้านวนารมย์มีการอยู่อาศัย 2 ประเภท คือ ผู้ที่อยู่อาศัยประจำ โดยจะมีทั้งลักษณะการครอบครองที่เป็นเจ้าของ และ ผู้เช่า และลักษณะที่สองคือการอยู่อาศัยแบบไม่ประจำ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของที่ต้องการซื้อบ้านแต่ยังไม่เข้ามาอยู่อาศัย สำหรับการวิจัยจะมุ่งศึกษาเฉพาะที่มีลักษณะการอยู่อาศัยแบบอยู่ประจำเท่านั้น โดยแบ่งเป็นผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ 319 ครัวเรือน และ ผู้ครอบครองประเภทผู้เช่า 143 ครัวเรือน

3.2.2 ข้อมูลจากการสำรวจเบื้องต้น

3.2.2.1 ด้านพื้นที่

หมู่บ้านวนารมย์เป็นที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบบ้านเรือนแถว หรือ ทาวน์เฮาส์ ขนาดพื้นที่ 25 ตารางวา และ 20 ตารางวา การแบ่งโซนของหมู่บ้านจะแบ่งตามซอย โดยแต่ละโซนจะมีจำนวนบ้าน 40 หลัง แบ่งเป็นด้านซ้าย – ขวา ด้านละ 20 หลัง ในพื้นที่ช่องว่างของแต่ละโซนนั้น บางโซนจะเป็นที่รกร้าง และบางโซนจะก่อสร้างปรับเปลี่ยนเป็นสนามเด็กเล่น เนื่องมาจากสมัยที่หมู่บ้านเริ่มสร้างใหม่ๆผู้ที่อยู่อาศัยตั้งแต่เริ่มแรกนั้นเห็นว่าเด็กๆไม่มีที่วิ่งเล่น หรือ สนามเด็กเล่น เพราะสถานที่พักผ่อนที่หมู่บ้านสร้างให้ใช้ประโยชน์ไม่ได้เต็มที่ เนื่องจากอยู่กลางวงเวียนตรงถนนทางเข้าที่มีแดดร้อน จะนั่งพักผ่อนได้เฉพาะช่วงเย็นหรือช่วงที่ไม่มีแดดอีกทั้งพื้นที่มีน้อยไม่พอเพียงต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ผู้อยู่อาศัยแต่ละครัวเรือนในแต่ละโซนนั้นๆจึงรวมตัวกันเรี่ยไรเงินตามศรัทธา ช่วยกันสร้างสนามเด็กเล่นขึ้นมา ซึ่งในสนามเด็กเล่นบางโซนจะมีทั้งที่เป็นครัวเรือนเดียวที่เป็นผู้สร้างให้ (ตามภาพประกอบในภาคผนวก) หรือสนามเด็กเล่นบางโซนจะมีการช่วยเหลือโดยมอบหิน ดิน ทราย และวัสดุก่อสร้างต่างๆแล้วแต่ความสะดวก ณ ปัจจุบันนี้ภายในสนามเด็กเล่นจะมีม้านั่งที่รองรับทั้งเด็กและผู้ปกครองที่คอยมานั่งเฝ้า หรือ พบปะสังสรรค์, มีเครื่องเล่น 2 – 3 ชนิดที่รองรับเด็กๆในช่วงเย็นหลังเลิกเรียน หรือ ในวันหยุด สภาพความเป็นอยู่โดยทั่วไปจะมีชีวิตชีวาในช่วงเย็นที่มีเด็กๆมาขี่จักรยานหรือเล่นที่สนาม บางครั้งก็จะเล่นฟุตบอลในที่รกร้างกัน, ผู้ใหญ่ที่คอยดูแลลูกหลาน บางคนก็จะอุ้มลูกไปเดินเล่น พบปะพูดคุยกันกับเพื่อนบ้านซึ่งมีลูกอยู่ในวัยเดียวกัน ส่วนในช่วงกลางวันนั้น บางครั้งจะมีผู้สูงอายุมานั่งเล่น หรือ นั่งคุยกันเป็นประจำที่สนามเด็กเล่น เนื่องจากมีต้นไม้ให้ความร่มเงาอยู่ตลอด การดูแลรักษาส่วนใหญ่จะช่วยกันเก็บเศษขยะไปทิ้งทั้งเด็กและผู้ใหญ่ บางโซนจะมีผู้สูงอายุที่อยู่บ้านว่างๆตอนกลางวันมาคอยเก็บกวาดให้ แต่การบำรุงรักษาในด้านอุปกรณ์ที่เสื่อมสภาพไปนั้นยังไม่มีการทำนุบำรุง เพราะยังไม่มีการตกลงหรือ เรี่ยไรเงินเพิ่มเติม มีเพียงแต่บางครอบครัวเอามาบริจาคให้เท่านั้น

3.2.2.2 ด้านทรัพย์สินส่วนกลาง และ การบริการสาธารณะ

ในงานบริการสาธารณะที่หมู่บ้านคอยดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้นั้น ทางหมู่บ้านจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจากครัวเรือนที่อาศัยอยู่ หากผู้ครอบครองนั้นเป็นเจ้าของเองเจ้าของก็จ่าย หรือ หากผู้ครอบครองนั้นเป็นผู้เช่าเองผู้เช่าก็ต้องจ่าย ซึ่งแล้วแต่ว่าใครเป็นผู้อยู่อาศัย และอัตราหรือรูปแบบการจ่ายก็ขึ้นกับผู้อยู่อาศัยว่าต้องการที่จะจ่ายค่าบริการนั้นอย่างไร ต่อเดือน หรือต่อปี ถ้าจ่ายเป็นรายเดือนจะคิด 120 บาทต่อเดือน ถ้าจ่ายเป็นปีจะคิด 1000 บาทต่อปี โดยจะมี

เจ้าหน้าที่มาเรียกเก็บที่บ้าน ซึ่งไม่ทุกหลังที่จะจ่ายค่าบริการสาธารณะนี้ บางหลังจะจ่ายบ้าง ไม่จ่ายบ้าง เป็นเพราะวันที่เจ้าหน้าที่มาเก็บค่าบริการนั้นตนเองไม่ได้อยู่บ้าน หรือการจะจ่าย-ไม่จ่ายค่าบริการนั้นจะตัดสินจากงานบริการที่หมู่บ้านทำให้ในพื้นที่พักอาศัย เช่น การดูแลรักษาถนน, การดูแลรักษาทางเท้า, การดูแลรักษาไฟส่องสว่างทั้งถนนในหมู่บ้านและในซอย, การดูแลรักษาการตัดต้นไม้ในที่รกร้างและข้างทาง, การดูแลรักษาสถานที่พักผ่อนที่ทางหมู่บ้านจัดทำให้ และการจัดระบบรักษาความปลอดภัยทั้งการตรวจเวรยามตอนกลางคืน การตรวจคนเข้าออกในหมู่บ้าน การรับฝากพาหนะหน้าหมู่บ้าน เป็นต้น ซึ่งเป็นความพึงพอใจที่แตกต่างกันของแต่ละครัวเรือน ส่วนผลที่เกิดขึ้นจากการไม่ได้จ่ายค่าบริการนี้ ณ ปัจจุบันยังไม่มีผลอะไรเกิดขึ้นเพราะจากการสัมภาษณ์ผู้ที่จ่ายหรือผู้ที่ไม่จ่ายนั้น ทางหมู่บ้านไม่ได้ตัดสิทธิอะไร หรือ มีผลอย่างไรต่อผู้ที่ไม่จ่ายค่าบริการสาธารณะ

3.2.2.3 ด้านกฎ ระเบียบ ความคุ้มครองสิทธิที่จะได้รับ

กฎ ระเบียบ ที่ทางหมู่บ้านประกาศไว้ที่พบเห็นได้ชัดเจนหน้าทางเข้าหมู่บ้าน คือ การห้ามรถขายของเก่าเข้ามา และ ห้ามผู้ที่ไม่ได้รับอนุญาตเข้ามาในหมู่บ้าน สืบเนื่องมาจากมีของหายในบ้านผู้อยู่อาศัย โดยขนใส่รถที่เข้ามา ดังนั้นทางหมู่บ้านจึงต้องมีการจัดระบบเข้า – ออก นอกจาก กฎ ระเบียบ ที่ประกาศแล้ว ยังมีการประกาศบอกกล่าวโครงการที่จะสร้างในอนาคตเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรับรู้เช่นกัน คือ การจะสร้างสปอร์ตคลับในปี 2545 ซึ่งจากการสัมภาษณ์พบว่าโครงการที่จะสร้างนี้เป็นโครงการที่มีแผนล่วงหน้ามานานแล้วว่าจะสร้างให้ แต่ทางหมู่บ้านไม่ได้สร้างตามที่บอกกล่าวไว้ตอนโฆษณาขาย จึงเกิดการรวมตัวของผู้อยู่อาศัยขึ้น เพื่อเรียกร้องสิทธิตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค กอปร์กับการเรียกร้องสิทธิในเรื่องการคืนเงินค่าติดตั้งมิเตอร์ประปาที่ตามข้อสัญญา ว่าทางหมู่บ้านจะเป็นผู้ออกให้ แต่ภายหลังมีการเรียกร้องเก็บจากผู้อยู่อาศัยอีก ผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือน จึงร่วมมือกันลงรายชื่อจะไปเรียกร้องคุ้มครองสิทธิตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค แต่ภายหลังทางหมู่บ้านและผู้อยู่อาศัยเองมีการประนีประนอมกัน โดยทางหมู่บ้านจะเริ่มก่อสร้างสปอร์ตคลับตามที่เคยเสนอโครงการเอาไว้การเรียกร้องจึงยุติลง

3.2.3 การกำหนดตัวอย่างและวิธีการสุ่มตัวอย่าง

จากข้อมูลประชากรพบว่าในหมู่บ้านนั้นจะมีบ้านที่มีคนอยู่ประจำทั้งสิ้น 462 ครัวเรือน โดยแบ่งเป็นผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ 319 ครัวเรือน และ ผู้ครอบครองประเภทผู้เช่า 143 ครัวเรือน มีหน่วยในการสุ่มตัวอย่างเป็น หลังคาเรือน (Sampling Unit) ซึ่งจากการคำนวณพบว่าจะต้องใช้กลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 286 ตัวอย่าง แต่จากการลงเก็บแบบสอบถามจริงเกิดปัญหาในตัวผู้ตอบแบบสอบถามเอง โดยเฉพาะผู้เช่าที่ตามเก็บไม่ได้นั้นจึงทำให้กลุ่มตัวอย่างที่แท้จริงมีทั้งสิ้น 270 ตัวอย่าง

แบ่งการคำนวณเป็นขั้นตอน ดังนี้

1. คำนวณจากสูตรของ Yamane (1973) เพื่อกำหนดกลุ่มตัวอย่าง จากสมการ คือ

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

โดยให้ n = ขนาดกลุ่มตัวอย่าง

N = ขนาดประชากร

e = ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ (ในที่นี้ คือ 0.05)

ในการกำหนดกลุ่มตัวอย่างจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ กลุ่มตัวอย่างของเจ้าของ และกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า

<u>กลุ่มตัวอย่างของเจ้าของ</u>

ให้ $N = 319$, $e = 0.05$

$$n = \frac{319}{1 + 319(0.05)^2}$$

จะได้จำนวนตัวอย่าง = 178 ตัวอย่าง

<u>กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่า</u>

ให้ $N = 143$, $e = 0.05$

$$n = \frac{143}{1 + 143(0.05)^2}$$

จะได้จำนวนตัวอย่าง (n) = 106 ตัวอย่าง

เมื่อกำหนดกลุ่มตัวอย่างแล้ว ในการสุ่มตัวอย่างของผู้ครอบครองนั้นจะใช้วิธีการสุ่มแบบมีระบบ (Systematic Sampling)

เมื่อ N คือ ขนาดประชากร , n คือ ขนาดกลุ่มตัวอย่าง

ดังนั้น

วิธีการสุ่มตัวอย่างเจ้าของบ้าน

$$= \frac{\text{ขนาดประชากร}}{\text{ขนาดกลุ่มตัวอย่าง}} = \frac{319}{178} = 1.8$$

จากผลการคำนวณพบว่าการเก็บตัวอย่างจะเริ่มเก็บจากบ้านที่ 1 แล้วเว้นไป 2 หลังจึงเก็บตัวอย่างอีกครั้งจนครบจำนวนที่ต้องการ ซึ่งจะได้ข้อมูลทั้งสิ้น 160 ตัวอย่าง

วิธีการสุ่มตัวอย่างเจ้าผู้เช่า

$$= \frac{\text{ขนาดประชากร}}{\text{ขนาดกลุ่มตัวอย่าง}} = \frac{143}{106} = 1.3$$

จากผลการคำนวณพบว่าการเก็บตัวอย่างควรเว้นไป 1 หลัง ซึ่งหากทำเช่นนั้น จะไม่มีผลอะไรในทางปฏิบัติเพราะเมื่อครบตามจำนวนที่ต้องการนั่นคือ 143 ตัวอย่าง จะเท่ากับจำนวนประชากรทั้งหมดของผู้เช่าพอดี ในการคำนวณกลุ่มตัวอย่างจึงตกอยู่ที่จำนวน 143 ตัวอย่าง

และในเมื่อการวิจัยนี้เป็นลักษณะของการเปรียบเทียบเจ้าของและผู้เช่า จำนวนตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาเปรียบเทียบควรจะมีจำนวนที่เท่ากัน ดังนั้นผู้วิจัยจะขอเก็บจำนวนตัวอย่างเจ้าของโดยมีจำนวนที่เท่ากันกับจำนวนตัวอย่างผู้เช่าคือ 143 ตัวอย่าง โดยใช้วิธีการสุ่มอย่างง่าย (Simple Random Sampling) แต่จากปัญหาที่เกิดขึ้นในการเก็บแบบสอบถามโดยเฉพาะปัญหาในตัวผู้เช่า บางครัวเรือนที่ไม่สามารถตอบแบบสอบถามได้เนื่องจากเวลาทำงานไม่ตรงกับเวลาในการสอบถาม (ทำงานกะกลางคืน ตอนกลางวันจะนอน) ทำให้จำนวนในการสุ่มตัวอย่างไม่เป็นไปตามที่ได้คำนวณไว้ ดังนั้นจำนวนตัวอย่างที่แท้จริงจึงมีทั้งสิ้น 270 ตัวอย่าง คือ

จำนวนตัวอย่างเจ้าของ	135	ตัวอย่าง
จำนวนตัวอย่างผู้เช่า	135	ตัวอย่าง
รวมตัวอย่างทั้งหมด	270	ตัวอย่าง

3.2.4 ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งข้อมูลเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. ข้อมูลชั้นปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเบื้องต้นทั้งการสอบถามและสัมภาษณ์, การเก็บข้อมูลจากภาคสนาม และ การออกแบบสอบถาม โดยแบ่งประชากรที่ทำการสอบถามและสัมภาษณ์ ดังนี้

- เจ้าหน้าที่เขตลาดกระบัง เพื่อทราบถึงรายละเอียดหมู่บ้าน และบริการในสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- เจ้าหน้าในโครงการหมู่บ้าน ได้แก่ เจ้าหน้าที่ในสำนักงานขายโครงการหมู่บ้านและผู้จัดการโครงการหมู่บ้าน เพื่อทราบถึงรายละเอียดในเรื่องสาธารณูปโภค, สาธารณูปการ และงานด้านทรัพย์สินส่วนกลางที่ฝ่ายโครงการหมู่บ้านเป็นผู้ดูแล
- ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้าน หมายรวมถึง ทั้ง 2 ประเภทการครอบครอง ได้แก่ ผู้เป็นเจ้าของ และ ผู้เช่า เพื่อสอบถามข้อมูลในการเปรียบเทียบความเป็นที่อยู่อาศัย นอกจากนั้นยังมีการสอบถามผู้คนแวดล้อมที่นอกเหนือจากผู้เป็นหัวหน้าครอบครัวครอบคลุมไปถึงวัยเด็ก และ วัยชรา เพื่อสอบถามข้อมูลเบื้องต้นในเรื่องระบบสภาพแวดล้อม โดยเฉพาะด้านทรัพย์สินส่วนกลาง

2. ข้อมูลขั้นทุติยภูมิ อันได้แก่ เอกสาร, บทความ, งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง, ข้อมูลด้านแผนที่ โดยมีที่มาจากแหล่งต่างๆ ดังนี้

- ห้องสมุด คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- ห้องสมุด ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- หอสมุดกลางสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- หอสมุดกลาง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุด คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุด คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หอสมุดกลาง สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)
- หอสมุดกลาง สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT)
- การเคหะแห่งชาติ
- ที่ทำการเขตลาดกระบัง

- แหล่งข้อมูลทางอินเตอร์เน็ต ได้แก่ www.bma.go.th , www.ait.ac.th www.esrith.com, www.mappointasia.com

3.2.5 วิธีการเก็บข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งวิธีการเก็บข้อมูลเป็น 2 ขั้นตอน คือ

1. การสำรวจและออกแบบสอบถามเบื้องต้น แบ่งเป็น

1.1 การสำรวจภาคสนาม และ การสัมภาษณ์ถึงลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภทการครอบครอง และ จากเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลโครงการหมู่บ้านตามประเด็นที่ได้จากการเปรียบเทียบในการทบทวนวรรณกรรม

1.2 นำข้อมูลทั้งหมดมาแบ่งแยกหัวข้อตามข้อมูลที่ได้ เพื่อจะนำไปออกแบบสอบถามเบื้องต้น

1.3 ใช้วิธีการออกแบบสอบถามเบื้องต้นถามผู้เช่า และ เจ้าของโดยใช้วิธีการสุ่มอย่างง่าย เพื่อหาประเด็นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้ระหว่างผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภท

2. เปรียบเทียบพฤติกรรม และ ทัศนคติที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชนของผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภท จากแบบสอบถามที่สร้างผ่านขั้นตอนการสำรวจและออกแบบสอบถามเบื้องต้นมาแล้ว โดยจะศึกษาจากประเด็นที่สามารถเปรียบเทียบได้ตามระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัย

ในการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามนั้น มีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามจะต้องเป็นหัวหน้าครัวเรือน หรือ ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจหรือ ร่วมตัดสินใจในบ้านหลังนั้น

2. การแจกแบบสอบถามจะทำทั้งวันธรรมดา และ วันหยุด เพราะในกรณีบ้านเช่าจะมีผู้ที่ทำงานเป็นกะ สามารถที่จะตอบแบบสอบถามในช่วงกลางวันในวันธรรมดาได้

3. การแจกแบบสอบถามในกรณีผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของ จะแจกโดยเก็บจากบ้านที่ 1 แล้วเว้นไป 2 หลังจึงแจกแบบสอบถามอีกครั้ง ส่วนกรณีบ้านเช่าจะแจกทุกหลัง

3.2.6 เครื่องมือที่ใช้ในเก็บข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลนี้จะเป็น แบบสอบถาม โดยแบ่งหัวข้อเป็น 4 ส่วนข้อมูลตามการศึกษา ประกอบด้วย

ส่วนที่1 ข้อมูลด้านผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสอบถามเกี่ยวกับลักษณะประชากรและการครอบครองของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย จะสอบถามเกี่ยวกับการทำกิจกรรมในบ้าน ได้แก่ การบริโภค, การอยู่อาศัย และการพักผ่อน (จากการทบทวนวรรณกรรม และการสอบถามเบื้องต้นที่สามารถเปรียบเทียบได้) การบำรุงรักษาบ้าน ได้แก่ ปัญหาหลังคารั่ว, พื้นห้องน้ำรั่ว, ประตู/หน้าต่างชำรุด, ตัวบ้านเสียหายเนื่องจากปลวก (จากการสอบถามเบื้องต้นที่สามารถเปรียบเทียบได้ถึงปัญหาที่พบในการบำรุงรักษาบ้าน) และถามความพึงพอใจในพื้นที่ใช้สอย (จากการทบทวนวรรณกรรม และการสอบถามเบื้องต้น)

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านสภาพแวดล้อม จะสอบถามเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย ความพอใจในบริการสาธารณะ กิจกรรมส่วนกลาง และความสัมพันธ์ชุมชน – เพื่อนบ้าน (จากการทบทวนวรรณกรรม และการสอบถามเบื้องต้น)

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านการจัดการกฎระเบียบ จะถามถึงการรับรู้ในระเบียบ ข้อบังคับของหมู่บ้าน และการได้รับสิทธิตามกฎหมาย (จากการทบทวนวรรณกรรม และการสอบถามเบื้องต้น)

3.2.7 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาผู้วิจัยได้ใช้แนวความคิดของระบบความสัมพันธ์ในที่อยู่อาศัยมาแบ่งตัวแปรหลักที่จะศึกษา และ ใช้แนวความคิดในการเปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชนระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่ามาสร้างและสรุปเป็นตัวแปรทั้งหมด ดังนี้ คือ

ตัวแปรอิสระ

ลักษณะประชากร

- อายุ
- สถานภาพสมรส
- การศึกษา
- อาชีพ
- โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือน
- รายได้
- ระยะเวลาในการอยู่อาศัย

ลักษณะทัศนคติ ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชน

- การเลือก, ย้ายที่อยู่อาศัย

ลักษณะการครอบครอง

- เจ้าของ
- ผู้เช่า

ตัวแปรตาม

ลักษณะการครอบครอง

- เจ้าของ
- ผู้เช่า

ลักษณะพฤติกรรม

ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชนระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า ในด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม

- กิจกรรมในการอยู่อาศัย
- กิจกรรมการพักผ่อน
- การบำรุงรักษาบ้าน
- การมีส่วนร่วมในกิจกรรมส่วนกลาง

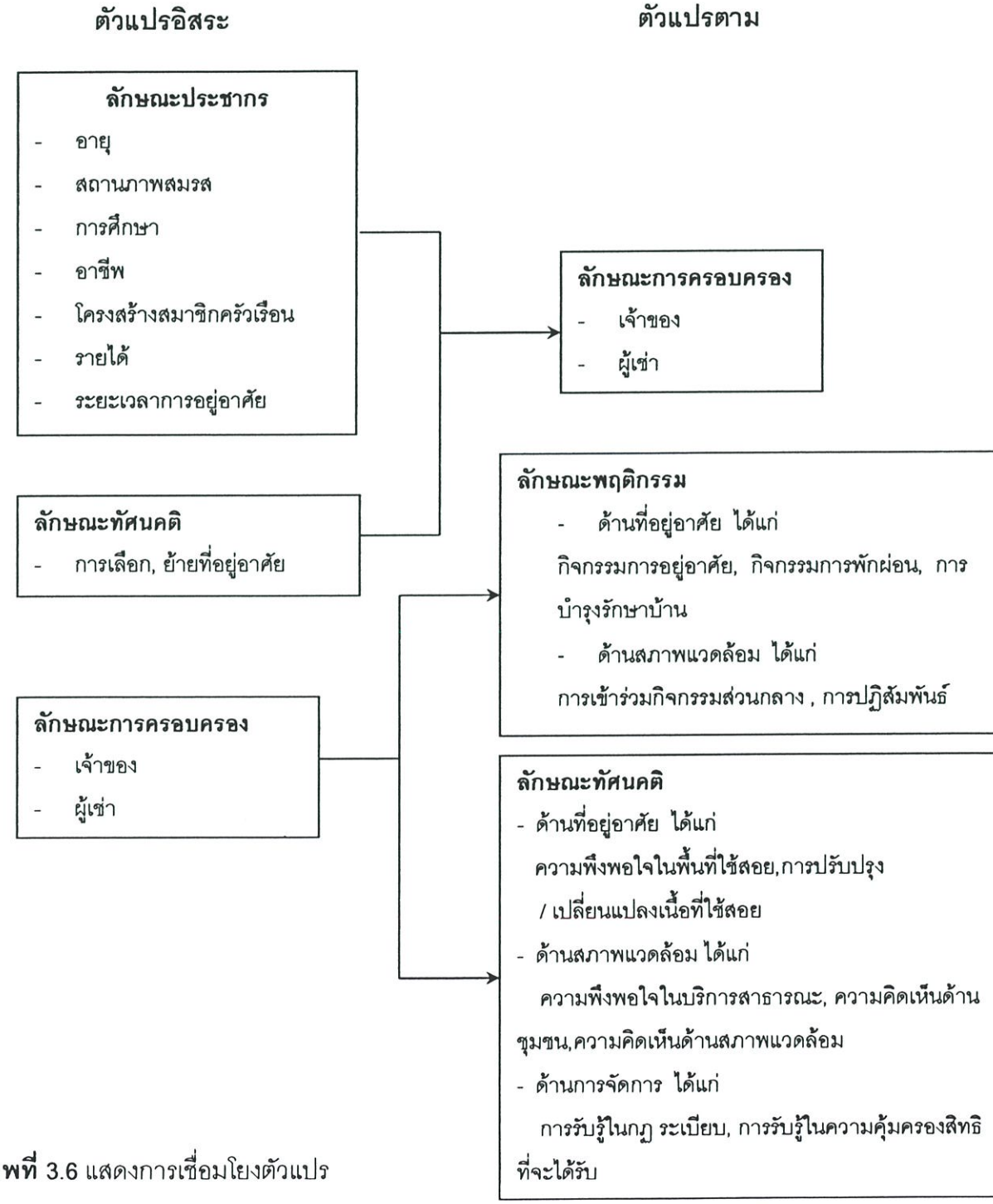
ลักษณะทัศนคติ

ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในชุมชนระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า ในด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม และ ด้านการจัดการ

- ความพึงพอใจในพื้นที่ใช้สอย
- ความพึงพอใจในบริการสาธารณะ
- ความคิดเห็นด้านชุมชน และ ด้านสภาพแวดล้อม
- การรับรู้ในกฎ ระเบียบ, การรับรู้ในความคุ้มครองสิทธิที่จะได้รับ

จากการสรุปตัวแปรดังกล่าวจะเห็นว่าลักษณะการครอบครองจะเป็นทั้งตัวแปรตามและตัวแปรอิสระตามลำดับ อธิบายได้ว่าในขั้นตอนแรกนั้นตัวแปรอิสระจะเป็น ลักษณะประชากร

ใน ด้านอายุ, สถานภาพสมรส, การศึกษา, โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือน, รายได้, ระยะเวลาการอยู่อาศัย และ ลักษณะทัศนคติในเรื่องการเลือก-ย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากพิจารณาได้ว่าจะเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกหรือเป็นข้อบังคับให้ผู้ครอบครองนั้นจะมี ตัวแปรตาม คือ ลักษณะการครอบครองเป็นอย่างไร จากนั้นขั้นต่อไปจึงมาพิจารณาว่าตัวแปรอิสระ ได้แก่ลักษณะการครอบครองแต่ละประเภทจะมี ตัวแปรตาม คือ พฤติกรรม และ ทัศนคติต่อลักษณะการอยู่อาศัยแตกต่างกันอย่างไร โดยแสดงการเชื่อมโยงระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามไว้ดังภาพที่ 3.6



ภาพที่ 3.6 แสดงการเชื่อมโยงตัวแปร

ตารางที่ 3.2 แสดงลักษณะตัวแปร

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือ		
			แบบสอบถาม	สำรวจ	สัมภาษณ์
สถานภาพการครอบครอง	- เจ้าของ - ผู้เช่า	Nominal	✓	✓	✓
อายุ	- จำนวนปี	Ratio	✓		
สถานภาพการสมรส	- โสด - สมรส - หย่าร้าง/ม่าย	Nominal	✓		
การศึกษา	- ต่ำกว่าปริญญาตรี - ปริญญาตรี / เทียบเท่าปริญญาตรี - สูงกว่าปริญญาตรี	Nominal	✓		
อาชีพ	- ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ ข้าราชการบำนาญ - พนักงานเอกชน/ธุรกิจส่วนตัว - พ่อบ้าน/แม่บ้าน - อื่นๆ.....	Nominal	✓	✓	
โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือนที่อยู่ประจำ	- อายุต่ำกว่า 6 ปี - อายุ 6 - 17 ปี - อายุ 18 – 45 ปี - อายุ 46 ปี ขึ้นไป	Ordinal	✓		
รายได้	- ต่ำกว่า 5,000 บาท - 5,000 – 7,000 บาท - 7,001 – 12,000 บาท - 12,001 ขึ้นไป	Ordinal	✓		
ระยะเวลาที่อยู่อาศัย	- จำนวนปี	Ratio	✓		

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือ		
			แบบสอบถาม	สำรวจ	สัมภาษณ์
กิจกรรมการบริโภค	- ทำอาหาร - รับประทานอาหารร่วมกัน	Nominal	✓		
กิจกรรมการอยู่อาศัย	- ขายของหรือประกอบธุรกิจเท่านั้น - อยู่อาศัยเท่านั้น - ขายของร่วมอยู่อาศัย	Nominal	✓	✓	
กิจกรรมการพักผ่อน	- ดูโทรทัศน์ - ฟังเพลง/ข่าวสาร - เล่นเกม/คอมพิวเตอร์ - อ่านหนังสือ - ทำสวน/ปลูกต้นไม้ - สังสรรค์	Nominal	✓		
พื้นที่ใช้สอยในบ้าน - ห้องนอน - พื้นที่นั่งเล่น - พื้นที่ประกอบอาหาร - พื้นที่ทานอาหาร - พื้นที่ซักล้าง	- พอใจ - พออยู่ได้ - ไม่พอใจ	Ordinal	✓		
การบำรุงรักษาบ้าน - หลังคา - พื้นห้องน้ำ - ประตู/หน้าต่าง - ตัวบ้าน	- พบปัญหา - การไม่ซ่อมแซม - ซ่อมพอใช้งานได้ - ซ่อมคำนึงคุณภาพ - ไม่พบปัญหา	Nominal	✓	✓	✓
การปรับปรุง / เปลี่ยนแปลงเนื้อที่ใช้สอย	- มีการปรับปรุง - ต่อเติม - เปลี่ยนรูปแบบภายใน - ไม่มีการปรับปรุง	Nominal	✓	✓	✓
การย้ายที่อยู่อาศัย	- ย้าย - ไม่ย้าย	Nominal	✓		

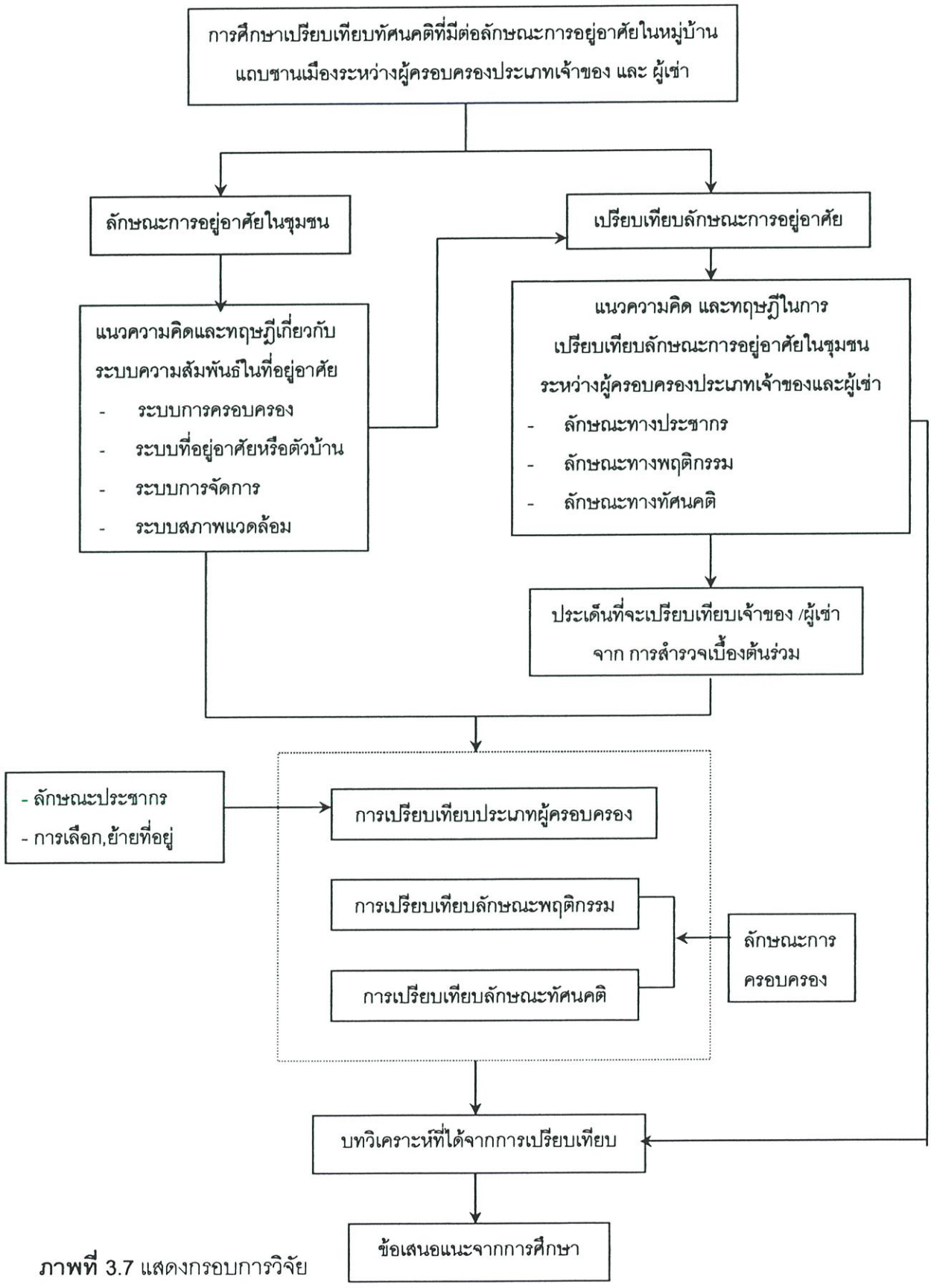
ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือ		
			แบบสอบถาม	สำรวจ	สัมภาษณ์
การย้ายที่อยู่อาศัย (ต่อ)	- เจอที่อยู่อาศัยที่ดีกว่า - สภาพแวดล้อมเสื่อม - ตามงานที่ทำ	Nominal	✓		✓
การเลือกที่อยู่อาศัย	- สภาพแวดล้อมดี - ได้อยู่ใกล้เพื่อน/ญาติ - ราคาพอจ่ายได้ - สะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน	Nominal	✓		
ความพึงพอใจในบริการสาธารณะ - ถนน - ทางเท้า - ต้นไม้ - ขยะ - ไฟส่องสว่าง - น้ำประปา - การป้องกันน้ำท่วม - การรักษาความปลอดภัย - สถานที่พักผ่อน	- พึงพอใจ - ยอมรับได้ - ไม่พึงพอใจ	Ordinal	✓		
การจ่ายค่าบริการสาธารณะ	- จ่ายเป็นรายปี/เดือน - ไม่จ่าย	Nominal	✓		✓
กิจกรรมส่วนกลาง	- เข้าร่วม/ไม่เข้าร่วม - งานทำบุญประจำปี - งานพิธีต่างๆ - ประชุมเพื่อนบ้าน - สร้างสนามเด็กเล่น - ร่วมลงชื่อเรียกร้อง	Nominal	✓		✓

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

ตัวแปร	ค่าตัวแปร	ระดับการวัด	เครื่องมือ		
			แบบสอบถาม	สำรวจ	สัมภาษณ์
สาเหตุในการเข้าร่วมกิจกรรมส่วนกลาง	- รู้สึกถึงการเป็นส่วนหนึ่งในชุมชน - คำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนตน - คำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนรวม	Nominal	✓		✓
ความคิดเห็นในด้านความสัมพันธ์ชุมชน	- ใช่ - ไม่ใช่ - ไม่แน่นอน	Ordinal	✓		
ความคิดเห็นในด้านสภาพแวดล้อมชุมชน	- ดีขึ้น - เท่าเดิม - เสื่อมลง	Nominal	✓		
สาเหตุความเสื่อมของสภาพแวดล้อมชุมชน	- หมู่บ้านไม่ดูแลรักษา - คนอาศัยมากขึ้น - คนชุมชนแปลกหน้ามากขึ้นไม่ช่วยรักษา	Nominal	✓		
ระดับปฏิสัมพันธ์	- จำหน้าได้ - ทักทาย - พูดคุยหรือทำกิจกรรม - คบหาเป็นเพื่อน	Ratio	✓		
การสร้างสัมพันธภาพ	- ต้องการ - เป็นเพื่อนคุย - เป็นคนชุมชนเช่นกัน หวังความช่วยเหลือ - ไม่ต้องการ	Nominal	✓		
การรับรู้กฎ ระเบียบ	- ทราบ/ไม่ทราบ - ห้ามรถขายของเก่าเข้าในหมู่บ้าน - การก่อสร้างสปอร์ตคลับ - มีสิทธิในการเรียกร้อง	Nominal	✓		

3.2.8 กรอบในการวิจัย



ภาพที่ 3.7 แสดงกรอบการวิจัย

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจะใช้วิธีทางสถิติโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC (Statistical Package for the Social Sciences/Personal Computer) ช่วยในการประมวลผล ซึ่งมีขั้นตอนการวิเคราะห์ดังนี้ คือ

1. วิเคราะห์ลักษณะของประชากร โดยจะอธิบายถึงลักษณะทั่วไปของประชากรที่ศึกษา และแสดงการเปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านลักษณะประชากรของผู้ครอบครอง ซึ่งจะแสดงข้อมูลแบบตารางแบ่งตามประเภทข้อมูลมีการจัดกลุ่มข้อมูลโดยใช้สถิติแบบร้อยละ (Percentage) และสถิติวิเคราะห์ไคสแควร์(chi – Square Test, χ^2)

2. วิเคราะห์ลักษณะพฤติกรรม จะเป็นการแสดงการเปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านลักษณะพฤติกรรมของผู้ครอบครอง ซึ่งจะใช้

- สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์(chi – Square Test, χ^2) มีระดับนัยสำคัญทางสถิติของการทดสอบที่ 0.05 โดยการทดสอบความสัมพันธ์จะมีการสร้างตารางความสัมพันธ์(Cross-Tab)เพื่อศึกษาความเป็นอิสระต่อกันตามที่ได้ตั้งสมมติฐานไว้
- สถิติทดสอบที (t - test) เพื่อศึกษาความต่างของค่าเฉลี่ยระดับการมีปฏิสัมพันธ์ของทั้งสองประเภทการครอบครอง

3. วิเคราะห์ลักษณะทัศนคติ จะเป็นการแสดงการเปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านลักษณะทัศนคติของผู้ครอบครอง ซึ่งจะใช้สถิติแบบร้อยละ (Percentage) และสถิติวิเคราะห์ไคสแควร์(chi – Square Test, χ^2)

บทที่ 4
การวิเคราะห์ข้อมูล

ในบทนี้จะอธิบายถึงการวิเคราะห์ข้อมูล และการแปลความหมายของผลการวิเคราะห์ข้อมูลในการเปรียบเทียบทัศนคติที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในหมู่บ้านแถบชานเมือง ระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า โดยผู้ศึกษาได้แยกแสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อให้เห็นภาพการเปรียบเทียบได้ชัดเจน จึงแบ่งผลการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

4.1 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบด้าน**ลักษณะประชากร** ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยของผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่า โดยใช้สถิติแสดงจำนวน ร้อยละ และ สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์

4.2 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้าน**พฤติกรรม** ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยของประเภทผู้ครอบครองระหว่างเจ้าของกับผู้เช่า โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ และสถิติในการวิเคราะห์แบบทดสอบที (t-test)

4.3 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้าน**ทัศนคติ** ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยของประเภทผู้ครอบครองระหว่างเจ้าของกับผู้เช่า โดยใช้สถิติแสดงจำนวน ร้อยละ และสถิติวิเคราะห์ไคสแควร์

4.1 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบด้านลักษณะประชากร (อายุ, สถานภาพการสมรส, ระดับการศึกษา, อาชีพ, รายได้, โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือน, ระยะเวลาการอยู่อาศัย) ของประเภทผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของและผู้เช่า

4.1.1 การศึกษาเปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านอายุ

จากการรวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์จำนวน ความถี่ของอายุ สามารถแบ่งกลุ่มระดับอายุเพื่อความสะดวกต่อการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ได้เป็น 3 ช่วง คือ อายุต่ำกว่า 25 ปี, 25 ปีถึง 34 ปี และ 35ปีขึ้นไป

เมื่อตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กันระหว่างอายุของผู้ครอบครองกับประเภทสถานภาพการครอบครอง โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าอายุมีความสัมพันธ์กับประเภทสถานภาพการครอบครองอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติดังแสดงในรายละเอียด (ตารางที่ 4.1)

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.1) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับอายุของผู้ครอบครอง (χ^2 = 36.737) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.346

ตารางที่ 4.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุที่มีความสัมพันธ์กับสถานภาพการครอบครอง

อายุ	สถานภาพการครอบครอง		
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**	**รวม**
ต่ำกว่า 25 ปี	9 (6.7) [20.9]	34 (25.2) [79.1]	43 [15.9]
25 ถึง 34 ปี	54 (40.0) [42.5]	73 (54.1) [57.5]	127 [47.1]
35 ปีขึ้นไป	72 (53.3) [72.0]	28 (20.7) [28.0]	100 [37.0]
รวม	135 [50.0]	135 [50.0]	270 [100.0]
χ^2 = 36.737	P < 0.05	C = 0.346	Sig = 0.000

จากผลของความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุ 35 ปีขึ้นไปจะเป็นเจ้าของโดยส่วนใหญ่ รองลงมา คือ ช่วงอายุ 25 – 34 ปี และ ต่ำกว่า 25 ปี เป็นสัดส่วนน้อยสุด (ร้อยละ 53.3, 40.0 และ 6.7 ตามลำดับ) ในทางกลับกัน พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นผู้เช่าจะมีอายุ 25 ถึง 34 ปี เป็นสัดส่วนมากที่สุด รองลงมา คือ อายุต่ำกว่า 25 ปี และ อายุ 35 ปีขึ้นไปเป็นสัดส่วนน้อยสุด (ร้อยละ 54.1, 25.2 และ 20.7 ตามลำดับ) แสดงให้เห็นได้ว่าสถานภาพของกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของจะมีอายุโดยส่วนใหญ่มากกว่า 35 ปี ส่วนกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า จะมีอายุ 25 ถึง 34 ปี มากที่สุด ซึ่งเป็นวัยเริ่มทำงาน จะเห็นได้ว่า ความสัมพันธ์นี้มีความสอดคล้องกับบทสรุปของงานวิจัยของวิภาวรรณ ที่สำรวจความต้องการคนวัย 35 ปีขึ้นไป พบว่าจะมีบ้านเป็นของตนเอง ในขณะที่คนในวัยเริ่มทำงานหรือผู้กำลังอยู่ในวัยศึกษาจะเป็นกลุ่มผู้เช่าบ้านมากที่สุดนอกจากนั้น ยังมีทฤษฎีของ Glenn H. Beyer ที่กล่าวถึงอายุของผู้เช่าบ้านและเจ้าของไว้ว่า "จากการสำรวจคนอเมริกันพบว่าคนในช่วงอายุ 45 – 54 ปี จะมีโอกาสได้เป็นเจ้าของบ้านมากถึง 64% ของช่วงอายุอื่น และช่วงอายุที่มีโอกาสเป็นเจ้าของน้อยสุด คือ 18 – 24 ปี" แสดงได้ว่าช่วงอายุ 45 – 54 ปี ซึ่งตกอยู่กลุ่มผู้ครอบครองอายุ 35 ปีขึ้นไป จะมีโอกาสได้เป็นเจ้าของบ้านมากถึง

64% และ ช่วงอายุ 18 – 24 ปี ซึ่งตกอยู่กลุ่มผู้ครอบครองอายุต่ำกว่า 25 ปี มีโอกาสเป็นเจ้าของน้อยสุด

4.1.2 การศึกษาเปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านสถานภาพการสมรส

จากข้อมูลเดิมในการศึกษา ผู้วิจัยได้แบ่งสถานภาพการสมรสออกเป็น โสด สมรส หย่าร้าง/ม่าย แต่เมื่อทำการวิเคราะห์จำนวนและความถี่แล้ว พบว่าสถานภาพหย่าร้าง/ม่าย นั้น มีจำนวนน้อยและกระจายอยู่ในเซลล์แต่ละประเภทผู้ครอบครองน้อย ผู้วิจัยจึงรวมกลุ่มสถานภาพนี้เข้าไปอยู่ในกลุ่มสถานภาพโสด เนื่องจากมีลักษณะอยู่อาศัยที่คล้ายคลึงกัน

นอกจากนั้นยังมีความเป็นไปได้ในกรณีที่กลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองในบางครัวเรือนที่มีสถานภาพสมรสแล้วแต่ครอบครัวตนอยู่คนละที่ ไม่ได้มาอาศัยอยู่ด้วยกันนั้น ในการวิเคราะห์ข้อมูลจำเป็นที่จะต้องมีข้อจำกัดไป อีกทั้งอาจจะทำให้ผลลัพธ์ของข้อมูลมีความถูกต้องมากยิ่งขึ้น

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างสถานภาพการสมรสของผู้ครอบครอง กับประเภทสถานภาพการครอบครอง โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าสถานภาพการสมรส กับประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.2

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.2) จะเห็นได้ว่าสถานภาพการสมรสกับประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กัน (χ^2 = 12.672) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.212

ตารางที่ 4.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการสมรสที่มีความสัมพันธ์กับสถานภาพการครอบครอง

สถานภาพการสมรส	สถานภาพการครอบครอง		
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**	รวม
สมรส	101 (74.8) [58.0]	73 (54.1) [42.0]	174 [64.4]
โสด หรือ หย่าร้าง/ม่าย	34 (25.2) [35.4]	62 (45.9) [64.6]	96 [35.6]
รวม	135 [50.0]	135 [50.0]	270 [100.0]

χ^2 = 12.672 P < 0.05 C = 0.212 Sig = 0.000

จากผลของความสัมพันธ์จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภท มีความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน นั่นคือ มีสถานภาพที่สมรสแล้วทั้งคู่ โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะมีสัดส่วนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเทียบได้สามในสี่ส่วน ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีสัดส่วนเทียบได้สองในสี่เท่านั้น (ร้อยละ 74.8, 54.1 ตามลำดับ) ลำดับรองลงมา หรือ มีสัดส่วนน้อยที่สุด คือ สถานภาพที่เป็นโสด หรือ หย่าร้าง หรือ เป็นม่าย พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีสัดส่วนสูงกว่าผู้เป็นกลุ่มตัวอย่างเจ้าของเทียบได้เป็นสองเท่าของกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของ (ร้อยละ 64.6, 35.4 ตามลำดับ) แสดงได้ว่าผู้ที่มีสถานภาพสมรสแล้วจะเป็นกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้เช่า ขณะที่ผู้มีสถานภาพโสด หรือ หย่าร้าง หรือ เป็นม่าย จะเป็นกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ มากกว่าผู้เช่า ซึ่งความสัมพันธ์นี้มีความขัดแย้งกับการสำรวจในงานวิจัยของวิภาวรรณที่พบว่าผู้เช่าบ้านจะมีสถานภาพโสดเป็นส่วนใหญ่

4.1.3 การศึกษาเปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านระดับการศึกษา

จากการรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์จำนวน ความถี่ของระดับการศึกษา เพื่อลดการกระจายของเซลล์อันจะทำให้ผลลัพธ์ของข้อมูลมีความถูกต้องและเหมาะสมยิ่งขึ้น จึงแบ่งระดับการศึกษาวิเคราะห์ออกเป็น 2 ระดับ คือ ระดับต่ำกว่าปริญญาตรี และ ระดับเทียบเท่าหรือสูงกว่าปริญญาตรี

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กันระหว่างระดับการศึกษา ของผู้ครอบครองกับประเภทสถานภาพการครอบครอง โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับประเภทสถานภาพการครอบครองอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.3

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.3) จะเห็นได้ว่าระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับประเภทสถานภาพการครอบครอง (χ^2 = 15.000) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.229

ตารางที่ 4.3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษาที่มีความสัมพันธ์กับสถานภาพการครอบครอง

ระดับการศึกษา	สถานภาพการครอบครอง		
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**	รวม
ต่ำกว่าปริญญาตรี	75 (55.6) [41.7]	105 (77.8) [58.3]	180 [66.7]
เทียบเท่าหรือสูงกว่าปริญญาตรี	60 (44.4) [66.7]	30 (22.2) [33.3]	90 [33.3]
รวม	135 [50.0]	135 [50.0]	270 [100.0]

$\chi^2 = 15.000$ $P < 0.05$ $C = 0.229$ $Sig = 0.000$

จากผลของความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่าระดับการศึกษามีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับประเภทการครอบครองที่เป็นกลุ่มตัวอย่างเจ้าของและกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า กล่าวคือ ในระดับการศึกษาที่ต่ำกว่าปริญญาตรี จะมีกลุ่มตัวอย่างของผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภทโดยส่วนใหญ่ โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีสัดส่วนสูงกว่าเทียบได้สามในสี่ส่วน (ร้อยละ 77.8) ขณะที่กลุ่มตัวอย่างเจ้าของมีเพียงสองในสี่เท่านั้น (ร้อยละ 55.6) ส่วนระดับการศึกษาที่ผู้ครอบครองมีน้อยสุดคือ ระดับที่เทียบเท่าหรือสูงกว่าปริญญาตรี โดยที่กลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะมีสัดส่วนสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเทียบได้เป็นสองเท่า (ร้อยละ 44.4, 22.2 ตามลำดับ) จึงแสดงได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะมีระดับการศึกษาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Anthony และ Glenn ที่มีแนวคิดที่ว่าอิทธิพลของระดับการศึกษาเป็นปัจจัยหนึ่งในการได้เป็นเจ้าของบ้าน โดยจะเป็นอิทธิพลทางอ้อมจากสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม

4.1.4 การศึกษาเปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านอาชีพ

จากการสำรวจสภาพสังคม เศรษฐกิจเบื้องต้น พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน/ประกอบธุรกิจส่วนตัว เป็นจำนวนมาก เมื่อเปรียบเทียบกับอาชีพอื่นซึ่ง ได้แก่ อาชีพรับราชการ, พนักงานรัฐวิสาหกิจ, ข้าราชการบำนาญ ,พ่อบ้าน – แม่บ้าน และอื่นๆ(จากการสำรวจอาชีพอื่นๆพบว่าส่วนมากเป็นนักศึกษา) และเมื่อได้วิเคราะห์จำนวนความถี่ของข้อมูลด้านอาชีพแล้วยังพบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยที่ไม่ได้ประกอบอาชีพพนักงาน

บริษัทเอกชน/ประกอบธุรกิจส่วนตัวนั้น จะแยกตัวและกระจายกันไปในแต่ละเซลล์เป็นจำนวนน้อย ดังนั้นเพื่อลดปัญหาการกระจายตัวของข้อมูลดังกล่าว ในขั้นตอนการวิเคราะห์นี้ จึงรวมอาชีพรับราชการ, พนักงานรัฐวิสาหกิจ, ข้าราชการบำนาญ , พ่อบ้าน – แม่บ้าน และอื่นๆ ไว้ด้วยกันอันจะทำให้ผลลัพธ์ของข้อมูลมีความถูกต้องและเหมาะสมยิ่งขึ้น

จากผลของข้อมูล พบว่าอาชีพส่วนใหญ่ของผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภทจะทำงานเป็นพนักงานบริษัทเอกชน,ประกอบธุรกิจส่วนตัว โดยในกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของ(ร้อยละ 69.6 ส่วนกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นผู้เช่า ร้อยละ 77.8 รองลงมาเป็นประกอบอาชีพรับราชการ, พนักงานรัฐวิสาหกิจ, ข้าราชการบำนาญ, พ่อบ้าน - แม่บ้านและอื่นๆ โดยผู้เป็นเจ้าของจะมีจำนวนมากกว่าผู้เช่า (ร้อยละ 30.4 และ 22.2 ตามลำดับ)

จึงกล่าวโดยรวมได้ว่าทั้งกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของและกลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีอาชีพที่ไม่แตกต่างกันนักโดยส่วนใหญ่จะมีอาชีพ ทำงานเป็นพนักงานบริษัทเอกชน,ประกอบธุรกิจส่วนตัว ส่วนอาชีพรองลงมาหรือเป็นอันดับสุดท้ายคือ รับราชการ, พนักงานรัฐวิสาหกิจ, ข้าราชการบำนาญ, พ่อบ้าน - แม่บ้านและอื่นๆ ดังแสดงในรายละเอียด (ตารางที่ 4.4)

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวน ความถี่ ของอาชีพ

อาชีพ	สถานภาพการครอบครอง		
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**	รวม
พนักงานบริษัทเอกชน, ประกอบธุรกิจส่วนตัว จำนวน (ร้อยละ)	94 (69.6)	105 (77. 8)	199 (73.7)
รับราชการ, พนักงานรัฐวิสาหกิจ, ข้าราชการบำนาญ พ่อบ้าน – แม่บ้าน และ อื่นๆ จำนวน (ร้อยละ)	41 (30.4)	30 (22.2)	71 (26.3)
รวม	135 (50.0)	135 (50.0)	270 (100.0)

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กันโดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ ระหว่างอาชีพของผู้ครอบครอง กับประเภทสถานภาพการครอบครอง พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์ดังกล่าว

4.1.5 การศึกษาเปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านรายได้

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กันระหว่างรายได้ของผู้ครอบครองกับประเภทสถานภาพการครอบครอง โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่ารายได้มีความสัมพันธ์กับประเภทสถานภาพการครอบครองอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.5

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.5) จะเห็นได้ว่ารายได้ของผู้ครอบครอง มีความสัมพันธ์กับประเภทสถานภาพการครอบครอง (χ^2 = 48.669) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.391

ตารางที่ 4.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ที่มีความสัมพันธ์กับสถานภาพการครอบครอง

รายได้ (คน/เดือน)	สถานภาพการครอบครอง		
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**	รวม
ต่ำกว่า 7,000	21 (15.6) [24.7]	64 (47.4) [75.3]	85 [31.5]
7,001 ถึง 12,000	25 (18.5) [40.3]	37 (27.4) [59.7]	62 [23.0]
12,000 ขึ้นไป	89 (65.9) [72.4]	34 (25.2) [27.6]	123 [45.5]
รวม	135 [50.0]	135 [50.0]	270 [100.0]
χ^2 = 48.669	P < 0.05	C = 0.391	Sig = 0.000

จากผลของความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่ารายได้ 12,000 บาทขึ้นไปจะพบในกลุ่มตัวอย่างประเภทการครอบครองผู้เป็นเจ้าของ (ร้อยละ 65.9) ในทางกลับกัน รายได้ต่ำกว่า 7,000 บาท จะพบในกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเป็นส่วนใหญ่(ร้อยละ 47.4) แสดงให้เห็นว่าระดับรายได้ของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าบ้านมีระดับต่ำกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของบ้าน ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Glenn ที่ว่า "ผู้เป็นเจ้าของบ้านจะมีรายได้สูงกว่าผู้เช่า ถือเป็นอิทธิพลซึ่งกันและกันกับอาชีพและการศึกษาด้วย"

4.1.6 การศึกษาเปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านโครงสร้างสมาชิกที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี

จากการศึกษาโครงสร้างสมาชิกในครัวเรือน พบว่า โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือนที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี จะมีส่วนช่วยในการสร้างความสัมพันธ์ในชุมชน มากกว่าโครงสร้างช่วงอื่น ในการวิเคราะห์จึงแยกเฉพาะประเภทโครงสร้างสมาชิกในครัวเรือนที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี และครัวเรือนที่ไม่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี

จากผลของข้อมูล พบว่าครัวเรือนที่ไม่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี จะมีสถานภาพการครอบครองเป็นผู้เช่าโดยส่วนใหญ่ (ร้อยละ 57.0) ส่วนครัวเรือนที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปีจะพบในกลุ่มตัวอย่างเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 43.0) โดยสรุปพบว่าครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของจะมีสมาชิกที่มีเด็กอยู่มากกว่าครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า จากการเปรียบเทียบดังกล่าวเมื่อพิจารณาถึงระดับปฏิสัมพันธ์ในชุมชน (ตารางที่ 4.18) จะพบว่าทุกระดับการปฏิสัมพันธ์ (ระดับการจำหน้าได้, ระดับทักทาย, ระดับการพูดคุย และระดับการคบหาเป็นเพื่อน) กลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของจะมีระดับปฏิสัมพันธ์ที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า เป็นไปได้ที่ว่าเมื่อครัวเรือนที่มีบุตรและอยู่ในวัยที่จำเป็นต้องมีผู้ปกครองคอยดูแลติดตามอย่างใกล้ชิด มีส่วนทำให้เกิดการปฏิสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านสูงขึ้น นอกจากนั้นจำนวนบุตรยังมีความสำคัญต่อการปฏิสัมพันธ์เช่นกัน ตามที่ Kan ได้กล่าวไว้ถึงครอบครัวที่มีบุตรจะทำให้การติดต่อกับเพื่อนบ้านสูงกว่าครอบครัวที่มีบุตรน้อย หรือ ไม่มีบุตรเลย แต่ในการวิจัยนี้เมื่อตรวจสอบความสัมพันธ์ดังกล่าว พบว่าไม่มีความสัมพันธ์กัน ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 แสดง จำนวน ความถี่ จำนวนสมาชิกที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี

สมาชิกที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี (ครัวเรือน)	สถานภาพการครอบครอง		
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**	รวม
ครัวเรือนที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี จำนวน(ร้อยละ)	58 (43.0)	43 (31.9)	101 (37.4)
ครัวเรือนที่ไม่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี จำนวน(ร้อยละ)	77 (57.0)	92 (68.1)	169 (62.6)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	135 (50.0)	135 (50.0)	270 (100.0)

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กันโดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ ระหว่างโครงสร้างสมาชิกในครัวเรือนที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปีของผู้ครอบครองกับประเภทสถานภาพการครอบครอง พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์ดังกล่าว

4.1.7 การศึกษาเปรียบเทียบความสัมพันธ์ด้านระยะเวลาการอยู่อาศัย

จากข้อมูลที่ได้มา ทำให้สามารถแบ่งช่วงระยะเวลาการอยู่อาศัยเพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์ข้อมูล ออกเป็น 3 ช่วง ตามการกระจายตัวของความถี่ข้อมูลได้ดังนี้ ระยะเวลาอยู่อาศัยที่น้อยกว่า 2 ปี, 2 – 5 ปี, มากกว่า 5 ปีขึ้นไป (ตารางที่ 4.7)

ตารางที่ 4.7 แสดง จำนวน ความถี่ ระยะเวลาการอยู่อาศัยของประเภทการครอบครอง

ระยะเวลาการอยู่อาศัย (ปี)	สถานภาพการครอบครอง		
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**	รวม
น้อยกว่า 2 ปี (จำนวน, ร้อยละ)	38 (28.1)	39 (28.9)	77 (28.6)
2 – 5 ปี (จำนวน, ร้อยละ)	70 (51.9)	60 (44.4)	130 (48.1)
5 ปี ขึ้นไป (จำนวน, ร้อยละ)	27 (20.0)	36 (26.7)	63 (23.3)
รวม(จำนวน, ร้อยละ)	135 (50.0)	135 (50.0)	270 (100.0)

จากผลของข้อมูลพบว่า ระยะเวลาอยู่อาศัยมา 2 – 5 ปี จะพบเป็นส่วนใหญ่ทั้ง 2 ประเภทการครอบครองโดยที่กลุ่มตัวอย่างเจ้าของมีสัดส่วนมากกว่า(ร้อยละ 51.9 และ 44.4 ตามลำดับ) รองลงมา คือ ระยะเวลาน้อยกว่า 2 ปี ซึ่งผู้เช่าจะมีสัดส่วนมากกว่า (ร้อยละ 28.9 และ 28.1 ตามลำดับ) ส่วนระยะเวลา 5 ปีขึ้นไปจะมีน้อยสุด กล่าวโดยสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งเจ้าของและผู้เช่าจะมีระยะเวลาอยู่อาศัยที่ใกล้เคียงกัน ไม่มีความแตกต่างกันนัก

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กันโดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ ระหว่างระยะเวลาการอยู่อาศัย ของผู้ครอบครองกับ ประเภทสถานภาพการครอบครอง พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์ดังกล่าว

4.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ ด้านพฤติกรรม ที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยของประเภทผู้ครอบครองระหว่างเจ้าของ และ ผู้เช่า

4.2.1. การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมด้านกิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้าน (ดูทีวี, ฟังเพลง, อ่านหนังสือ, เล่นเกม) ระหว่างผู้ครอบครอง

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับพฤติกรรมด้านกิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้าน โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมด้านกิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้าน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.8

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.8) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมด้านกิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้าน ($\chi^2 = 7.865$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.168

ตารางที่ 4.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมการพักผ่อนในบ้าน

สถานภาพการครอบครอง	กิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้าน		
	ไม่ทำ	ทำ	รวม
เจ้าของ	60 (44.4) [42.0]	75 (55.6) [59.1]	135 [50.0]
ผู้เช่า	83 (61.5) [58.0]	52 (38.5) [40.9]	135 [50.0]
รวม	143 [53.0]	127 [47.0]	270 [100.0]

$\chi^2 = 7.865$ $P < 0.05$ $C = 0.168$ $Sig = 0.005$

จากผลของความสัมพันธ์ จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างประเภทของผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของและผู้เช่ามีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมด้านกิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้าน เป็นไปในทิศทางกลับกัน โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของส่วนใหญ่จะทำกิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้าน

(ร้อยละ 55.6) ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าส่วนใหญ่จะไม่ทำกิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้านในสัดส่วนที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ (ร้อยละ 61.5) อาจเป็นได้ว่า การทำกิจกรรมพักผ่อนภายในบ้านเหล่านี้ (ดูทีวี, ฟังเพลง, อ่านหนังสือ, เล่นเกม) นอกจากจะทำเพื่อคลายเหงา หรือ เพื่อความเพลิดเพลินแล้วยังทำเพื่อสร้างความสัมพันธ์ในครอบครัว พิจารณาได้จากตารางที่ 4.3 จะเห็นได้ว่าความเป็นครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของบ้าน (สถานภาพสมรสแล้ว) จะมีมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า ทำให้โอกาสที่กลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของบ้านจะทำกิจกรรมเหล่านี้ได้มากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า

4.2.2 การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมด้านกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชน (ปลูกต้นไม้, สังสรรค์กับเพื่อนบ้าน) ระหว่างผู้ครอบครอง

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับพฤติกรรมด้านกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชน (ปลูกต้นไม้, สังสรรค์กับเพื่อนบ้าน) โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมด้านกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชน (ปลูกต้นไม้, สังสรรค์กับเพื่อนบ้าน) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.9

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.9) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมด้านกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชน (ปลูกต้นไม้, สังสรรค์กับเพื่อนบ้าน) ของผู้ครอบครอง (χ^2 = 19.226) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.258

ตารางที่ 4.9 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมการพักผ่อนในชุมชน

สถานภาพการครอบครอง	กิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชน		
	ไม่ทำ	ทำ	รวม
เจ้าของ	47 (34.8) [36.2]	88 (65.2) [62.9]	135 [50.0]
ผู้เช่า	83 (61.5) [63.8]	52 (38.5) [37.1]	135 [50.0]
รวม	130 [48.1]	140 [51.9]	270 [100.0]

χ^2 = 19.226 P < 0.05 C = 0.258 Sig = 0.000

จากผลของความสัมพันธ์ จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างประเภทของผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของและผู้เช่ามีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมด้านกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชน (ปลูกต้นไม้, สังสรรค์กับเพื่อนบ้าน) เป็นไปในทิศทางกลับกัน โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของส่วนใหญ่จะทำกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชนมีสัดส่วนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเป็นสองเท่า (ร้อยละ 65.2 และ 38.5 ตามลำดับ) ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าส่วนใหญ่จะไม่ทำกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชนเป็นสัดส่วนสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของ ถึงสองเท่าเช่นกัน (ร้อยละ 61.5 และ 34.8)

แสดงได้ว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะทำกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชนนี้ เป็นสัดส่วนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า อาจเป็นได้ที่กิจกรรมเหล่านี้ต้องอาศัยความสัมพันธ์กันในครอบครัวและเพื่อนบ้าน ซึ่งกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะมีโอกาสสร้างความสัมพันธ์นี้ได้มากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า

จากการศึกษาต่อไปในเรื่องการบำรุงดูแลรักษาบ้านนั้น จากการสำรวจเบื้องต้น พบว่าปัญหาที่ผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภทประสบมาด้วยกันและนำมาเป็นข้อเปรียบเทียบกันได้ คือ ปัญหาด้านหลังคารั่ว และ ปัญหาเรื่องประตู / ลูกบิดเสีย ซึ่งมีการศึกษาเปรียบเทียบดังนี้

4.2.3 การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมด้านการแก้ปัญหาหลังคารั่ว ระหว่างผู้ครอบครอง

จากผลการศึกษาจำนวน ความถี่ของข้อมูลเบื้องต้น พบว่ามีผู้ครอบครองบางส่วนที่ไม่พบปัญหาหลังคารั่ว จึงไม่สามารถตอบคำถามในส่วนการแก้ปัญหาได้ ในการแสดงผลความสัมพันธ์จึงขอแยกการแสดงความสัมพันธ์ในเฉพาะส่วนที่พบปัญหาและมีการแก้ปัญหา ส่วนข้อมูลที่ไม่พบปัญหานั้นจะแสดงเป็นจำนวน ความถี่ ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของจะพบปัญหาหลังคารั่วมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (ร้อยละ 74.1, 48.1 ตามลำดับ) ส่วนที่ไม่พบปัญหานั้นกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีมากกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของเทียบเท่าครึ่งหนึ่ง โดยจำนวนในส่วนนี้จะไม่นำไปรวมเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.10)

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวน, ความถี่ของการพบปัญหาหลังคารั่ว

สถานภาพการครอบครอง	ปัญหาหลังคารั่ว		
	พบปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	ไม่พบปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
เจ้าของ	100 (74.1)	35 (25.9)	135 (50.0)
ผู้เช่า	65 (48.1)	70 (51.9)	135 (50.0)
รวม	165 (61.1)	105 (38.9)	270 (100.0)

ส่วนการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับพฤติกรรมด้านการแก้ปัญหาหลังคารั่ว โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ นั้นจะนำข้อมูลเฉพาะผู้ที่พบปัญหาหลังคารั่วมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์เท่านั้น โดยพบว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมด้านการแก้ปัญหาหลังคารั่ว อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.11

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.11) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการแก้ปัญหาหลังคารั่ว (χ^2 = 25.741) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.367

ตารางที่ 4.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับการแก้ปัญหาหลังคารั่ว

สถานภาพการครอบครอง	การแก้ปัญหาหลังคารั่ว			
	พบปัญหา แต่ไม่ซ่อม	พบปัญหา แต่ซ่อมพอใช้งานได้	พบปัญหา และซ่อมโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาว	รวม
เจ้าของ	1 (1.0) [8.3]	26 (26.0) [47.3]	73 (73.0) [74.5]	100 [60.6]
ผู้เช่า	11 (16.9) [91.7]	29 (44.6) [52.7]	25 (38.5) [25.5]	65 [39.4]
รวม	12 [7.3]	55 [33.3]	98 [59.4]	165 [100.0]

χ^2 = 25.741 P < 0.05 C = 0.367 Sig = 0.000

จากผลของความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของส่วนใหญ่จะพบปัญหาหลังคารั่วและซ่อมแซมโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาว (ร้อยละ 73.0) ถือเป็นสัดส่วนสามในสี่ของประชากรผู้เป็นเจ้าของ ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าพบเพียงสองในห้า (ร้อยละ 38.5) ในทิศทางกลับกันกับด้านผู้เช่า พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าส่วนใหญ่จะพบปัญหาและซ่อมพอใช้งานได้ เป็นสัดส่วนที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของเทียบได้สองในห้า (ร้อยละ 44.6, 26.0) และลำดับสุดท้าย คือ การพบปัญหาแต่ไม่ซ่อมแซมโดยกลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีสัดส่วนสูงกว่า

กลุ่มตัวอย่างเจ้าของเช่นกัน (ร้อยละ 16.9, 1.0 ตามลำดับ) แสดงให้เห็นว่าการแก้ปัญหาในบ้านเมื่อพบปัญหานั้นกลุ่มตัวอย่างเจ้าของบ้าน จะให้ความสำคัญกับการซ่อมแซมบ้านมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า นั่นคือจะซ่อมแซมโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาว เพราะกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของนั้นจะมีความรู้สึกแห่งการเป็นเจ้าของ (Sense of Belonging) มากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า และที่สำคัญคือ ปัจจัยด้านเงินทุนในการซ่อมแซมยังเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ระดับการแก้ปัญหาเรื่องหลังคารั่วมีความแตกต่างกัน เพราะการซ่อมแซมโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาวนั้นต้องมีค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าการแก้ปัญหาในระดับอื่น จึงอาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าส่วนใหญ่ซ่อมแซมให้พอใช้งานได้เท่านั้น ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของนักคิดหลายท่านด้วยกัน เริ่มจาก นักทฤษฎีที่ชื่อ Anthony ที่กล่าวไว้ว่า "เจ้าของบ้านจะต้องลงทุนมากกว่าผู้เช่าบ้านในเรื่องการบำรุงรักษา และการปรับปรุงบ้าน เพราะเจ้าของบ้านจะมีความรู้สึกแห่งการเป็นเจ้าของ (Sense of belonging) ที่จะบำรุงดูแลรักษาบ้านให้ดีที่สุด" หรืออ้างอิงจากวารสารของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่กล่าวว่า "การมีบ้านเป็นของตนเองนั้น เจ้าของบ้านมีภาระที่จะต้องดูแลรักษาบ้านตลอดเวลา หากชำรุดเสียหาย ก็จำเป็นต้องซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง ตรงกันข้ามกับการเช่า ซึ่งภาระด้านนี้มักเป็นของเจ้าของบ้าน" ซึ่งตรงกับแนวความคิดของ Glenn H. Beyer ที่ว่า "ผู้เช่าไม่ต้องแบกรับภาระในการบำรุงรักษาบ้านโดยเฉพาะในครอบครัวที่ไม่มีเวลา"

4.2.4 การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมด้านการแก้ปัญหาประตู/ลูกบิดเสียระหว่างผู้ครอบครอง

จากผลการศึกษาจำนวน ความถี่ของข้อมูลเบื้องต้น พบว่ามีกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองบางส่วนที่ไม่พบปัญหาประตู/ลูกบิดเสีย จึงไม่สามารถตอบคำถามในส่วนการแก้ปัญหาได้ ในการแสดงผลความสัมพันธ์ จึงขอแยกการแสดงความสัมพันธ์ในเฉพาะส่วนที่พบปัญหาและมีการแก้ปัญหา ส่วนข้อมูลที่ไม่พบปัญหานั้นจะแสดงเป็นจำนวน ความถี่ ซึ่งพบว่าทั้งกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของและกลุ่มตัวอย่างผู้เช่านั้นพบปัญหาประตู/ลูกบิดเสียเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 73.3, 58.5 ตามลำดับ) ส่วนที่ไม่พบปัญหานั้นกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีสัดส่วนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของ (ร้อยละ41.5, 26.7 ตามลำดับ) โดยจำนวนในส่วนนี้จะไม่นำไปรวมเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ดังตารางที่ 4.12)

ตารางที่ 4.12 แสดงข้อมูลการพบปัญหาประตู/ลูกบิดเสีย

สถานภาพการครอบครอง	ปัญหาประตู/ลูกบิดเสีย		
	พบปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	ไม่พบปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
เจ้าของ	99 (73.3)	36 (26.7)	135 (50.0)
ผู้เช่า	79 (58.5)	56 (41.5)	135 (50.0)
รวม	178 (65.9)	92 (34.1)	270 (100.0)

ในการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับพฤติกรรมด้านการแก้ปัญหาประตู/ลูกบิดเสีย โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ นั้นจะนำข้อมูลเฉพาะผู้ที่พบปัญหาประตู/ลูกบิดเสียมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์เท่านั้น โดยพบว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมด้านการแก้ประตู/ลูกบิดเสีย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.13

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.13) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมด้านการแก้ประตู/ลูกบิดเสีย (χ^2 = 13.730) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.268

ตารางที่ 4.13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับการแก้ปัญหาประตู / ลูกบิดเสีย

สถานภาพการครอบครอง	การแก้ปัญหาประตู / ลูกบิดเสีย			
	พบปัญหาแต่ไม่ซ่อม	พบปัญหาแต่ซ่อมพอใช้งานได้	พบปัญหาและซ่อมโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาว	รวม
เจ้าของ	5 (5.1) [55.6]	32 (32.3) [40.5]	62 (62.6) [68.9]	99 [55.6]
ผู้เช่า	4 (5.1) [44.4]	47 (59.5) [59.5]	28 (35.4) [31.1]	79 [44.4]
รวม	9 [5.1]	79 [44.3]	90 [50.6]	178 [100.0]

χ^2 = 13.730 P < 0.05 C = 0.268 Sig = 0.001

จากผลของความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของจะมีการแก้ปัญหาโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาวมากที่สุดเป็นสัดส่วนสามในห้า (ร้อยละ 62.6) ลำดับรองลงมาจะซ่อมพอใช้งานได้ (ร้อยละ 32.3) และพบปัญหาแต่ไม่ซ่อมแซมเป็นสัดส่วนน้อยสุด ซึ่งมีค่าไม่แตกต่างจากกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (ร้อยละ 5.1, 5.1 ตามลำดับ) ในทางกลับกัน กลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นผู้เช่าจะพบปัญหาแต่ซ่อมพอใช้งานได้ เป็นสัดส่วนมากสุด เทียบได้ครึ่งหนึ่งของประชากรผู้เช่า รองลงมาจะซ่อมโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาว (ร้อยละ 59.5, 35.4 ตามลำดับ) ซึ่งสอดคล้องกับความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นกับการแก้ปัญหาหลังคารั่ว แต่ความหนัก – เบาของปัญหาที่เกิดขึ้นจะมีความแตกต่างกัน นั่นคือปัญหาประตู/ลูกบิดเสียจะมีค่าใช้จ่ายในการแก้ปัญหาต่ำกว่าปัญหาเรื่องหลังคารั่วดังนั้นในระดับที่พบปัญหาแต่ไม่ซ่อมแซมของการแก้ปัญหาประตู/ลูกบิดเสียนี้ สัดส่วนผู้เช่าจึงมีน้อยกว่าระดับที่พบปัญหาแต่ไม่ซ่อมแซมของการแก้ปัญหาเรื่องหลังคารั่ว

4.2.5 การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรมระหว่างผู้ครอบครอง

จากการสำรวจเบื้องต้น พบว่าภายในชุมชนที่อยู่อาศัย มีกิจกรรมที่ผู้ครอบครองปฏิบัติร่วมกันในหมู่บ้าน ได้แก่

ประเภทกิจกรรม 1 = งานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน

2 = งานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน (เช่น งานแต่งงาน งานวันเกิด งานเลี้ยงต่างๆ เป็นต้น)

3 = งานประชุมเพื่อนบ้าน

4 = การเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค

ซึ่งหากจะคำนึงถึงวัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม และระดับความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นนั้น พบว่ามีระดับที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทกิจกรรม คือ

- กิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน

เป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อสร้างความรู้สึกแห่งการเป็นเจ้าของแก่ผู้อยู่อาศัย และเสริมระดับปฏิสัมพันธ์ให้มากขึ้น

- กิจกรรมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน

เป็นงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้านเพื่อสร้างความสัมพันธ์ และการมีส่วนร่วมในระดับเพื่อนบ้าน ซึ่งอาจเป็นเพียงแค่ในพื้นที่ที่ตนรู้จัก

- กิจกรรมงานประชุมเพื่อนบ้าน

เพื่อสร้างความสัมพันธ์ การมีส่วนร่วมในระดับเพื่อนบ้าน ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับกิจกรรมที่งานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน

- กิจกรรมการเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค เป็นการมีส่วนร่วมเรียกร้องสิทธิในระดับชุมชน

ดังนั้นกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง และนำมาศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรมจึงมี กิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน, กิจกรรมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน, กิจกรรมงานประชุมเพื่อนบ้าน และกิจกรรม การเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค ดังรายละเอียดต่อไปนี้

4.2.5.1 การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรม**การเข้าร่วมกิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน**ระหว่างผู้ครอบครอง

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับพฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่า ประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.14

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.14) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน ของผู้ครอบครอง (χ^2 = 24.909) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.291

ตารางที่ 4.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน

สถานภาพการครอบครอง	การเข้าร่วมกิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน		
	ไม่เข้าร่วม	เข้าร่วม	รวม
เจ้าของ	48 (35.6) [35.0]	87 (64.4) [65.4]	135 [50.0]
ผู้เช่า	89 (65.9) [65.0]	46 (34.1) [34.6]	135 [50.0]
รวม	137 [50.7]	133 [49.3]	270 [100.0]

$\chi^2 = 24.909$ $P < 0.05$ $C = 0.291$ $Sig = 0.000$

จากผลของความสัมพันธ์ จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของจะเข้าร่วมกิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้านเป็นส่วนใหญ่เทียบได้เป็นสองในสาม (ร้อยละ 64.4) และผู้ที่ไม่เข้าร่วมมีสัดส่วนเทียบได้หนึ่งในสาม (ร้อยละ 35.6) ในทางกลับกันกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะไม่เข้าร่วมกิจกรรมงานทำบุญประจำปีของหมู่บ้านมากที่สุดเทียบได้สองในสาม (ร้อยละ 65.9) และเข้าร่วมมีเพียงส่วนน้อยเทียบได้เป็นหนึ่งในสาม (ร้อยละ 34.1) จากผลความสัมพันธ์พบว่ามีความสอดคล้องกับทฤษฎีของนักคิดหลายท่านด้วยกัน เริ่มจาก Anthony ที่ให้แนวความคิดไว้ว่า "เจ้าของบ้านจะมีความรู้สึกแห่งการเป็นเจ้าของ จะสร้างพลังศูนย์กลางขึ้นในที่ๆประชาชนรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของต่อสังคมนั้นๆ" หรือ John B. ที่กล่าวว่า"ผู้เป็นเจ้าของบ้านจะมีส่วนร่วมในชุมชนสูงเพื่อปกป้องสิทธิประโยชน์ของตนเอง และเสริมสร้างพลังศูนย์กลางในชุมชนได้" หรือจะเป็นจากบทสรุปงานวิจัยของเรไรที่พบว่าผู้เช่าบ้านจะไม่มีส่วนร่วมในชุมชน (ระดับหมู่บ้าน) เนื่องจากถือว่าไม่ใช่ผลประโยชน์ของตนแต่อย่างใด ซึ่งเมื่อพิจารณาการมีส่วนร่วมนี้ในระดับหมู่บ้านหรือชุมชนที่ไม่ใช่เพียงแค่ในวงเพื่อนบ้านนั้น อาจเป็นไปได้ที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าคิดว่าเป็นเรื่องที่อยู่ไกลตัวและตนเพียงแค่มาเช่าบ้านอยู่ชั่วระยะเท่านั้น ไม่จำเป็นต้องรู้จักหรือสร้างความสัมพันธ์ในวงกว้าง (ระดับหมู่บ้าน)

4.2.5.2 การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรม**การเข้าร่วมกิจกรรมงานพิธีต่าง ๆของเพื่อนบ้าน**ระหว่างผู้ครอบครอง

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับพฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครอง มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.15

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.15) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน ของผู้ครอบครอง (χ^2 = 6.599) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.154

ตารางที่ 4.15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับการเข้าร่วมกิจกรรมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน

สถานภาพการครอบครอง	การเข้าร่วมกิจกรรมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน		
	ไม่เข้าร่วม	เข้าร่วม	รวม
เจ้าของ	99 (73.3) [46.0]	36 (26.7) [65.5]	135 [50.0]
ผู้เช่า	116 (85.9) [54.0]	19 (14.1) [34.5]	135 [50.0]
รวม	215 [79.6]	55 [20.4]	270 [100.0]

χ^2 = 6.599 P < 0.05 C = 0.154 Sig = 0.01

จากผลของความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่าทั้งกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของและผู้เช่าจะไม่เข้าร่วมกิจกรรมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้านเป็นส่วนใหญ่ โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะไม่เข้าร่วมมากสุดเทียบได้เป็นสี่ในห้า และเข้าร่วมเพียงหนึ่งในห้า (ร้อยละ 85.9, 14.1 ตามลำดับ) ในทิศทางเดียวกันกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะไม่เข้าร่วมกิจกรรมมากสุดเทียบได้เป็นสามในสี่ (ร้อยละ 73.3) ขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าที่เข้าร่วมกิจกรรมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้านเทียบได้เพียงหนึ่งในสี่เท่านั้น (ร้อยละ 26.7) จากความสัมพันธ์เป็นไปได้ที่กลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองไม่เข้าร่วม

กิจกรรมนั้นเป็นเพราะในละแวกบ้านที่ตนรู้จักไม่มีการจัดงานพิธีต่างๆ นอกจากนั้นเมื่อพิจารณาที่ระดับปฏิสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.18) จะเห็นได้ว่าระดับปฏิสัมพันธ์ที่ระดับการพูดคุย หรือ ระดับการคบหาเป็นเพื่อน ซึ่งเป็นระดับที่สามารถสร้างความสนิทสนมคุ้นเคยจนสามารถที่จะเข้าร่วมงานในบ้านของเพื่อนบ้านได้นั้น จะเห็นว่ามีจำนวนคนที่มีปฏิสัมพันธ์ด้วยนั้นน้อยโดยเฉพาะผู้เช่า (6.42 และ 4.67) ทำให้โอกาสที่จะได้เข้าร่วมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้านน้อยตามไปด้วย

4.2.5.3 การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรม**การเข้าร่วมประชุมเพื่อนบ้าน**ระหว่างผู้ครอบครอง

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับพฤติกรรมการเข้าร่วมประชุมเพื่อนบ้าน โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการเข้าร่วมประชุมเพื่อนบ้าน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.16

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.16) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการเข้าร่วมประชุมเพื่อนบ้าน (χ^2 = 4.586) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.129

ตารางที่ 4.16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับการเข้าร่วมประชุมเพื่อนบ้าน

สถานภาพการครอบครอง	การเข้าร่วมประชุมเพื่อนบ้าน		
	ไม่เข้าร่วม	เข้าร่วม	รวม
เจ้าของ	121 (89.6) [48.2]	14 (10.4) [73.7]	135 [50.0]
ผู้เช่า	130 (96.3) [51.8]	5 (3.7) [26.3]	135 [50.0]
รวม	251 [93.0]	19 [7.0]	270 [100.0]
χ^2 = 4.586	P < 0.05	C = 0. 129	Sig = 0.03

จากผลของความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่าทั้งกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของและผู้เช่าจะไม่เข้าร่วมประชุมเพื่อนบ้านเป็นส่วนมาก โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะไม่เข้าร่วมมากที่สุด รองลงมาจะเป็นกลุ่มตัวอย่างเจ้าของที่ไม่เข้าร่วมเช่นกัน (ร้อยละ 96.3, 89.6 ตามลำดับ) ส่วนกลุ่มตัวอย่างเจ้าของที่เข้าร่วมประชุมจะมีมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเพียงเล็กน้อย (ร้อยละ 10.4, 3.7 ตามลำดับ) กล่าวโดยรวมได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองส่วนมากจะไม่เข้าร่วมประชุมกับเพื่อนบ้าน ส่วนผู้เข้าร่วมประชุมจะมีเพียงเล็กน้อยโดยที่กลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีสัดส่วนมากกว่า อาจเป็นได้ที่ว่าไม่มีเวลาทำให้ละเลยและไม่ทราบว่ามีการประชุมกันก็เป็นได้ (จากความคิดเห็นเพิ่มเติมในภาคผนวก)

4.2.5.4 การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรม**การเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค** ระหว่างผู้ครอบครอง

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับพฤติกรรมการเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการเข้าร่วมการเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.17

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.17) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค ของผู้ครอบครอง (χ^2 = 17.037) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.244

ตารางที่ 4.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับการเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค

สถานภาพการครอบครอง	การเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค		
	ไม่เข้าร่วม	เข้าร่วม	รวม
เจ้าของ	110 (81.5) [45.6]	25 (18.5) [86.2]	135 [50.0]
ผู้เช่า	131 (97.0) [54.4]	4 (3.0) [13.8]	135 [50.0]
รวม	241 [89.3]	29 [10.77]	270 [100.0]

χ^2 = 17.037 P < 0.05 C = 0. 244 Sig = 0.00

จากผลของความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของและผู้เช่าจะไม่เข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคเป็นส่วนใหญ่ โดยที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีสัดส่วนมากที่สุด (ร้อยละ 97.0) รองลงมาคือกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ (ร้อยละ 81.5) ส่วนผู้ที่เข้าร่วมกิจกรรม พบว่าเป็นกลุ่มตัวอย่างเจ้าของมากสุด และกลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีสัดส่วนน้อยที่สุด (ร้อยละ 18.5, 3.0 ตามลำดับ) จากความสัมพันธ์ดังกล่าวจะพบว่ามีความขัดแย้งกับ John B. ที่กล่าวว่า "ผู้เป็นเจ้าของบ้านจะมีส่วนร่วมในชุมชนสูงเพื่อปกป้องสิทธิประโยชน์ของตนเอง และเสริมสร้างพลังศูนย์กลางในชุมชนได้" หรืออาจเป็นไปได้ในส่วนของผู้เช่าเองที่ยังไม่แน่ใจในสิทธิ์ว่าตนจะเรียกร้องสิทธิได้หรือไม่ แล้วหากเรียกร้องไม่ได้นั้น ตนควรจะทำอย่างไรเพื่อช่วยเข้าไปมีส่วนร่วมการเรียกร้องสิทธินี้ (ตามความคิดเห็นเพิ่มเติมในภาคผนวก)

4.2.6 การศึกษาเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่างสถานภาพการครอบครองกับพฤติกรรมด้านระดับการปฏิสัมพันธ์

จากการใช้สถิติในการวิเคราะห์แบบทดสอบที (t-test) เพื่อหาความแตกต่างของค่าเฉลี่ยในระดับการปฏิสัมพันธ์ของกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครอง พบว่ากลุ่มตัวอย่างแต่ละผู้ครอบครองมีค่าเฉลี่ยระดับการปฏิสัมพันธ์ที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 ดังรายละเอียดตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 แสดงจำนวนข้อมูล ค่าเฉลี่ย และค่า t ของระดับการปฏิสัมพันธ์ จำแนกตามสถานภาพการครอบครอง

ระดับการปฏิสัมพันธ์	ค่าเฉลี่ย (คน)		t – value	p - value
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**		
ระดับการจำหน้าได้	25.82	20.28	2.616	0.009
ระดับการทักทาย	18.39	11.32	3.104	0.002
ระดับการพูดคุย	9.56	6.42	3.125	0.002
ระดับการคบหาเป็นเพื่อน	7.90	4.67	2.969	0.003

จากผลความสัมพันธ์แสดงให้เห็นว่าสถานภาพการครอบครองที่ต่างกัน จะมีระดับการปฏิสัมพันธ์ที่แตกต่างกัน โดยที่กลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีระดับการปฏิสัมพันธ์สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า ซึ่งเป็นไปได้ที่ได้รับอิทธิพลมาจากระยะการพัฒนาทางสังคม เมื่อมีผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในระยะ

ต้นๆตั้งแต่ชุมชนเพิ่งสร้างเสร็จใหม่ จะทำให้สมาชิกมีระดับการปฏิสัมพันธ์ที่มากขึ้น หรือพิจารณาจากระยะเวลาการอยู่อาศัย ดังตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.19 แสดงจำนวนข้อมูล ค่าเฉลี่ย และค่า t ของระยะเวลาการอยู่อาศัย จำแนกตามสถานภาพการครอบครอง

ระยะเวลาการอยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ย (ปี)		t – value	p - value
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**		
ระยะเวลาการอยู่อาศัย	3.31	2.11	5.159	0.000

จากผลความสัมพันธ์ จะเห็นได้ว่าระยะเวลาการอยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะมีระยะอยู่อาศัยที่นานกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (3.31 ปี, 2.11 ปี ตามลำดับ) จึงเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ระดับปฏิสัมพันธ์กลุ่มตัวอย่างเจ้าของสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า นอกจากระยะเวลาอยู่อาศัยแล้วยังสามารถพิจารณาได้ จากการเข้าร่วมกิจกรรมระดับชุมชนในหมู่บ้านที่กลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของได้เข้าร่วมมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า ซึ่งทำให้มีระดับการปฏิสัมพันธ์ที่มากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า

4.3 การวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ ด้านทัศนคติที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยของประเภทผู้ครอบครองระหว่างเจ้าของ และ ผู้เช่า

4.3.1 การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติด้านความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคตระหว่างผู้ครอบครอง

เมื่อศึกษาข้อมูลขั้นต้น โดยการสอบถามถึงความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคตพบว่าคำตอบของกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองมีทั้งการคิดว่าจะย้ายที่อยู่หรือไม่ย้ายที่อยู่ และการที่จะย้ายที่อยู่นั้นย้ายที่อยู่เพราะอะไร ในการวิเคราะห์ทางสถิติจึงแยกส่วนการวิเคราะห์ออกเป็น การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคต/ไม่ต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคต โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ และ ในความคิดเห็นว่าจะย้ายที่อยู่เพราะอะไรนั้น จะแสดงเป็นจำนวนความถี่ ตามลำดับ

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างทัศนคติด้านความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคต กับ ประเภทผู้ครอบครอง โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าทัศน

คติด้านความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคต มีความสัมพันธ์กับประเภทสถานภาพการครอบครอง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.20

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.20) จะเห็นได้ว่าทัศนคติด้านความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคตมีความสัมพันธ์กับ ประเภทสถานภาพการครอบครอง (χ^2 = 8.139) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.171

ตารางที่ 4.20 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคตมีความสัมพันธ์กับสถานภาพการครอบครอง

ความต้องการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต	สถานภาพการครอบครอง		รวม
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**	
ไม่ย้าย	66 (48.9) [60.6]	43 (31.9) [39.4]	109 [40.4]
ย้าย	69 (51.1) [42.9]	92 (68.1) [51.1]	161 [59.6]
รวม	135 [50.0]	135 [50.0]	270 [100.0]

χ^2 = 8.139 P < 0.05 C = 0.171 Sig = 0.004

จากผลของความสัมพันธ์ข้างต้น จะเห็นได้ว่าผู้ที่ไม่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของมากกว่าผู้เช่า (ร้อยละ 48.9 และ 31.9 ตามลำดับ) ในทางกลับกันผู้ที่มีความต้องการย้ายที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่ามากกว่าเจ้าของ (ร้อยละ 68.1 และ 51.1 ตามลำดับ)

ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Engles ใน "The Housing Question 1972" ที่ว่า "เจ้าของนั้นจะมีการโยกย้ายที่อยู่อาศัยน้อยกว่าผู้เช่า" นอกจากนั้นยังมีนักคิดอีกหลายท่านได้กล่าวถึงสาเหตุแห่งการโยกย้ายที่อยู่อาศัยของผู้ครอบครอง ซึ่งจะอธิบายไว้ในส่วนความคิดเห็นในการโยกย้าย ดังต่อไปนี้ โดยจะแสดงเป็นจำนวน ความถี่ ตามตาราง 4.21

จากข้อมูลการตอบคำถามของผู้ครอบครอง ในเรื่องความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคต พบว่า เหตุผลการจะย้ายถ้าเจอที่อยู่ที่ดีและราคาถูกกว่า กับการย้ายถ้าสภาพแวดล้อมเสื่อมลง จะมีความหมายเป็นไปในทางเดียวกันและคาบเกี่ยวกันอยู่จึงทำการรวมกลุ่มเข้าด้วยกัน

นอกจากนั้นจะรวมกลุ่มระหว่างเหตุผลการย้ายตามงานที่ทำกับเหตุผลอื่นๆ เนื่องจากเหตุผลอื่นๆที่แสดงนั้นเป็นการย้ายตามงานที่ต่างจังหวัดบ้าง กลับไปทำงานที่บ้านต่างจังหวัดบ้าง นับว่ามีความหมายเดียวกัน จึงรวมกลุ่มเข้าด้วยกัน (ดังตาราง 4.21)

ตารางที่ 4.21 แสดงจำนวน ความถี่ของสาเหตุในการย้ายที่อยู่ในอนาคต

สาเหตุในการย้ายที่อยู่ในอนาคต (จำนวน, ร้อยละ)	สถานภาพการครอบครอง		
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**	รวม
ย้ายถ้าเจอที่อยู่ที่ดีและราคาถูกกว่า หรือ ย้ายเพราะสภาพแวดล้อมเสื่อมลง	51 (73.9)	41 (44.6)	92 [57.1]
ย้ายตามงานที่ทำ	18 (26.1)	51 (55.4)	69 [42.9]
รวม	69 (100.0)	92 (100.0)	161 [100.0]

จากผลของข้อมูล แสดงจำนวน ความถี่ของสาเหตุในการย้ายที่อยู่ในอนาคตพบว่า สาเหตุการย้ายที่อยู่อาศัยจะย้ายเมื่อเจอที่อยู่ที่ดีและราคาถูกกว่า หรือ ย้ายเพราะสภาพแวดล้อมเสื่อมลงในกลุ่มตัวอย่างเจ้าของในสัดส่วนที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า เทียบได้เป็นสามในสี่ (ร้อยละ 73.9, 44.6 ตามลำดับ) ในทางกลับกัน สาเหตุการย้ายที่อยู่ตามงานที่ทำจะพบในกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเป็นสัดส่วนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของ (ร้อยละ 55.4, 26.1 ตามลำดับ) อาจเป็นเพราะนอกจากกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะคำนึงถึงเรื่องงานแล้ว ยังเป็นไปตามที่ Glenn H.Beyer ได้กล่าวไว้ถึงเหตุที่ผู้เช่าจะโยกย้ายได้อีกว่า "การเช่าบ้านจะไม่เสี่ยงที่จะอยู่ในสภาพละแวกบ้านที่เสื่อมลง" นั่นคือ ผู้เช่าจะตัดสินใจโยกย้ายได้ง่ายกว่าเจ้าของถ้าสภาพแวดล้อมนั้นเสื่อมลง แต่ในที่นี้จะขัดแย้งกับที่ Glenn H.Beyer กล่าวไว้ เพราะการโยกย้ายตามสภาพแวดล้อมกลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีสัดส่วนสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า ฉะนั้นจากสัดส่วนโดยรวมของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า จะพบว่าโดยส่วนใหญ่จะย้ายที่อยู่ตามงานที่ทำในสัดส่วนที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ (ร้อยละ 55.4, 26.1 ตามลำดับ) นอกจากนั้นยังสอดคล้องกับที่ ธงชัย สันติวงศ์ ได้กล่าวไว้อีกว่า "ผู้เช่าบ้านจะต้องมีการโยกย้าย และเปลี่ยนสถานที่ตามอาชีพการงานที่ทำ" หรือจากที่ Glenn H.Beyer ได้กล่าวไว้ว่า "การเช่าบ้านเป็นการต่อรองที่ดีกว่าในการมีงานทำ เพราะคนเช่าบ้านมีอิสระในการโยกย้ายที่อยู่อาศัยตามแหล่งงานได้มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้าน เพราะเจ้าของบ้านต้องคำนึงถึงแหล่งงาน อาจส่งผลให้ขาดความคล่องตัวในการไปทำงาน" นอกจากสาเหตุดังกล่าวแล้วอาชีพ

ของผู้ครอบครองก็เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ต้องตัดสินใจเช่าบ้านอยู่มากกว่าซื้อบ้านเพื่อเป็นเจ้าของมากกว่า เช่น อยู่ในวัยเรียนหนังสือ หรือ อาชีพที่ต้องโยกย้ายที่ทำงานบ่อยๆเป็นต้น

4.3.2 การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาถนน

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาถนน โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครอง มีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาถนนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.22

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.22) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาถนน (χ^2 = 15.988) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.236

ตารางที่ 4.22 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาถนน

สถานภาพการครอบครอง	ความพึงพอใจในการดูแลรักษาถนน			
	ไม่พอใจ	ยอมรับได้	พอใจ	รวม
เจ้าของ	19 (14.1) [82.6]	77 (57.0) [53.1]	39 (28.9) [38.2]	135 [50.0]
ผู้เช่า	4 (3.0) [17.4]	68 (50.4) [46.9]	63 (46.7) [61.8]	135 [50.0]
รวม	23 [8.5]	145 [53.7]	102 [37.8]	270 [100.0]
χ^2 = 15.988	P < 0.05	C = 0.236		Sig = 0.00

จากความสัมพันธ์ พบว่าทั้งกลุ่มตัวอย่างเจ้าของและผู้เช่าต่างยอมรับได้เป็นส่วนใหญ่ในสัดส่วนที่ไม่ต่างกันมากนัก (ร้อยละ 57.0, 50.4 ตามลำดับ) รองลงมาจะพึงพอใจ โดยที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีสัดส่วนสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ (ร้อยละ 46.7, 28.9 ตามลำดับ) ขณะที่รู้สึกไม่พึงพอใจเป็นลำดับสุดท้าย โดยกลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีสัดส่วนสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (ร้อยละ 14.1, 3.0 ตามลำดับ) แสดงได้ว่าทั้งกลุ่มตัวอย่างเจ้าของและผู้เช่าค่อนข้างพึงพอใจในการดูแล

รักษาถนนที่ทางโครงการหมู่บ้านทำให้ อาจเป็นเพราะว่าทุกคนต้องได้รู้และใช้งานเหมือนกัน จึงเกิดความรู้สึกที่คล้ายคลึงกันในการรับบริการ

4.3.3 การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาไฟส่องสว่าง

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาไฟส่องสว่าง โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครอง มีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาไฟส่องสว่าง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.23

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.23) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาไฟส่องสว่าง (χ^2 = 6.994) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.159

ตารางที่ 4.23 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาไฟส่องสว่าง

สถานภาพการครอบครอง	ความพึงพอใจในการดูแลรักษาไฟส่องสว่าง			
	ไม่พอใจ	ยอมรับได้	พอใจ	รวม
เจ้าของ	72 (53.3) [56.7]	51 (37.8) [48.1]	12 (8.9) [32.4]	135 [50.0]
ผู้เช่า	55 (40.7) [43.3]	55 (40.7) [51.9]	25 (18.5) [67.6]	135 [50.0]
รวม	127 [47.0]	106 [39.3]	37 [13.7]	270 [100.0]

χ^2 = 6.994 P < 0.05 C = 0.159 Sig = 0.030

จากความสัมพันธ์พบว่า กลุ่มตัวอย่าง เจ้าของจะไม่พอใจกับการบริการดูแลรักษาไฟส่องสว่างมากที่สุด โดยมีสัดส่วนสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเทียบได้ครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 53.3) ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าโดยส่วนใหญ่จะมีสัดส่วนเท่ากันระหว่างความไม่พอใจและยอมรับได้ (ร้อยละ 40.7, 40.7) ส่วนลำดับสุดท้าย คือ มีความพอใจโดยที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีสัดส่วนสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ (ร้อยละ 18.5, 8.9 ตามลำดับ) ซึ่งจากการสำรวจสภาพพื้นที่จริงนั้น พบว่า มีทั้ง

ไฟส่องสว่างตามถนนทางเข้าหมู่บ้าน และไฟส่องสว่างในซอย รวมถึงไฟหน้าบ้านแต่ละหลังที่มีปัญหาเรื่องหลอดไฟขาด ทำให้ถนนหลายช่วงมืด ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องได้รับจากการบริการ จึงเป็นปัญหาที่นับว่าใกล้ชิด และรวมไปถึงความปลอดภัยยามค่ำคืนควบคู่ไปด้วย เมื่อกลุ่มตัวอย่างเจ้าของและกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเจอปัญหาไม่พอใจเช่นเดียวกัน แต่กลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีสัดส่วนที่สูงกว่าอาจเป็นเพราะกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของนั้นมีความรู้สึกแห่งการเป็นเจ้าของในสิ่งที่เป็นของตนมากกว่าทำให้มีความต้องการ และ การดูแลเอาใจใส่ สอดส่อง ต่อทรัพย์สินส่วนกลางเคร่งครัดมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า

4.3.4 การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติ ความพึงพอใจการดูแลรักษาสถานที่พักผ่อน

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลสถานที่พักผ่อนโดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครอง มีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาสถานที่พักผ่อนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.24

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.24) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครอง มีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลรักษาสถานที่พักผ่อน (χ^2 = 7.475)อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.164

ตารางที่ 4.24 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติความพึงพอใจในการดูแลสถานที่พักผ่อน

สถานภาพการครอบครอง	ความพึงพอใจในการดูแลรักษาสถานที่พักผ่อน			
	ไม่พอใจ	ยอมรับได้	พอใจ	รวม
เจ้าของ	89 (65.9) [55.3]	40 (29.6) [46.5]	6 (4.4) [26.1]	135 [50.0]
ผู้เช่า	72 (53.3) [44.7]	46 (34.1) [53.5]	17 (12.6) [73.9]	135 [50.0]
รวม	161 [59.6]	86 [31.9]	23 [8.5]	270 [100.0]

χ^2 = 7.475 P < 0.05 C = 0.164 Sig = 0.024

จากความสัมพันธ์พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภท ต่างไม่พึงพอใจในการดูแลสถานที่พักผ่อน รวมถึงความพอเพียงของสถานที่พักผ่อนด้วย โดยที่กลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีสัดส่วนสูงกว่า (ร้อยละ 65.9, 53.3 ตามลำดับ) และยอมรับได้เป็นลำดับรองลงมา ขณะที่ความรู้สึกพอใจจะมีสัดส่วนต่ำสุด โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะพอใจมากกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ (ร้อยละ 12.6, 4.4 ตามลำดับ) แสดงโดยรวมได้ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยต่างไม่พอใจในการดูแลรักษาสถานที่พักผ่อนของโครงการหมู่บ้านเลย อาจเป็นได้ที่กลุ่มตัวอย่างเจ้าของมีสัดส่วนสูงกว่า พิจารณาผลสืบเนื่องจากตารางที่ 4.9 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชน พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของส่วนใหญ่จะทำกิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชนมีสัดส่วนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าถึงสองเท่า จึงทำให้กลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของมีความไม่พอใจในสัดส่วนที่สูงตามการทำกิจกรรม อีกทั้งยังมีความคาดหวังในสิ่งอำนวยความสะดวกสนองความต้องการยามจะพักผ่อนในสิ่งที่เป็นของตน และเมื่อไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง (จากการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในภาคผนวก) จึงต้องช่วยกันสร้างสถานที่พักผ่อนกันขึ้นมาเอง (จากรายละเอียดพื้นที่ศึกษา) จึงเกิดความไม่พอใจขึ้นได้และมีสัดส่วนที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า

โดยสรุปแล้วกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะรู้สึกไม่พอใจในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า อาจเป็นเพราะกลุ่มตัวอย่างเจ้าของมีความรู้สึกแห่งการเป็นเจ้าของมากกว่าทำให้มีความต้องการและการดูแลเอาใจใส่ต่อทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า

4.3.5 การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติในด้านความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนของระหว่างผู้ครอบครอง

จากการศึกษาเบื้องต้นของจำนวน ความถี่ของข้อมูลจากผู้ครอบครอง พบว่า ความคิดที่ว่า"ไม่แน่นอน" และ"ไม่ใช่" จะกระจายอยู่ในเซลล์ที่ต่างกันและมีจำนวนน้อย จึงรวมกลุ่มเข้าด้วยกัน เนื่องจากความหมายของคำทั้งสองที่ได้มาจะมีความคล้ายคลึงกัน อีกทั้งอาจจะทำให้ผลลัพธ์มีความถูกต้องมากยิ่งขึ้น

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับทัศน คติในด้านความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครอง มีความสัมพันธ์กับทัศนคติในด้านความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.25

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.25) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับทัศนคติในด้านความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน (χ^2 = 7.350) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.163

ตารางที่ 4.25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครอง ที่มีความสัมพันธ์กับความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน

สถานภาพการครอบครอง	ความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน		
	ใช่	ไม่ใช่	รวม
เจ้าของ	127 (94.1) [52.9]	8 (5.9) [26.7]	135 [50.0]
ผู้เช่า	113 (83.7) [47.1]	22 (16.3) [773.3]	135 [50.0]
รวม	240 [88.9]	30 [11.1]	270 [100.0]

χ^2 = 7.353 P < 0.05 C = 0.163 Sig = 0.007

จากผลของความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ที่เป็นเจ้าของและผู้เช่าจะมีทัศนคติไปในทิศทางเดียวกันโดยมีความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน (ร้อยละ 94.1, 83.7 ตามลำดับ) ส่วนในความคิดที่ว่าตนไม่เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนนั้น กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของในสัดส่วนเทียบได้สามเท่าของกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครอง (ร้อยละ 16.3, 5.9 ตามลำดับ) ซึ่งโดยรวมนั้นอาจเป็นไปได้ที่ว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งเจ้าของและผู้เช่าเมื่อเข้ามาอยู่ในชุมชนแล้วถือว่าตนเองเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน ไม่ว่าตนจะมีส่วนร่วมในการเข้าร่วมกิจกรรมระดับชุมชนน้อยกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของ (จากตารางที่ 4.14) หรืออาจเป็นเพราะกลุ่มตัวอย่างเจ้าของที่ถือว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนไม่ว่าจะด้วยความรู้สึกแห่งการเป็นเจ้าของหรือ เพื่อปกป้องสิทธิผลประโยชน์ของตนก็ตาม

4.3.6 การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติในด้านความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิ์ได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้านระหว่างผู้ครอบครอง

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับทัศนคติในด้านความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิ์ได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับทัศนคติในด้าน

ความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิ์ได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.26

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.26) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับทัศนคติในด้านความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิ์ได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน (χ^2 = 16.372) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.239

ตารางที่ 4.26 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน

สถานภาพการครอบครอง	ความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน		
	ใช่	ไม่ใช่	รวม
เจ้าของ	115 (85.2) [57.2]	20 (14.8) [29.0]	135 [50.0]
ผู้เช่า	86 (63.7) [42.8]	49 (36.3) [71.0]	135 [50.0]
รวม	201 [74.4]	69 [25.6]	270 [100.0]
χ^2 = 16.372	P < 0.05	C = 0.239	Sig = 0.000

จากผลของความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งผู้ที่เป็นเจ้าของและผู้เช่าคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิ์ได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้านเป็นส่วนใหญ่ โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะมีสัดส่วนที่มากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเทียบได้ถึงสี่ในห้าของประชากรผู้เป็นเจ้าของ (ร้อยละ 85.2, 63.7 ตามลำดับ) และคิดว่าตนไม่สามารถเรียกร้องสิทธิ์ได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน โดยที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีสัดส่วนเทียบได้มากกว่าสองเท่า (ร้อยละ 36.3, 14.8 ตามลำดับ) จากผลของความสัมพันธ์ข้างต้นเป็นที่น่าสังเกตว่า จากตารางที่ 4.23 ผลจากตารางความสัมพันธ์ความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีถึงร้อยละ 83.7 แต่เมื่อสอบถามถึงความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิ์ได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้านนั้น มีเพียง ร้อยละ 63.7 อาจเป็นไปได้ที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเองถือว่าเมื่อตนอยู่ในชุมชนนี้ ก็เป็นส่วนหนึ่งของชุมชน แต่การที่จะมีสิทธิ์เรียกร้องตามสิทธิในกฎหมายนั้น ตนจะมีสิทธิเฉพาะในเรื่องสิทธิของผู้เช่าเท่านั้น ซึ่งต้องไม่รวมสิทธิตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคซึ่ง จะให้สิทธิเฉพาะกับผู้ครอบครองที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

เท่านั้นซึ่งก็คือผู้เป็นเจ้าของ แต่จากการพิจารณาผลความสัมพันธ์ยังพบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของส่วนหนึ่ง (ร้อยละ14.8) ยังคิดว่าตนไม่สามารถเรียกร้องสิทธิ์ได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน ซึ่งเป็นไปได้ที่ยังไม่มีความรู้เรื่องสิทธิที่ตนพึงจะได้รับความคุ้มครอง

4.3.7 การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติในด้านการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านระหว่างผู้ครอบครอง

จากข้อมูลเบื้องต้นของ ทัศนคติด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้าน พบว่าสามารถแบ่งการเปลี่ยนแปลงได้เป็น 3 ทิศทางหลัก คือ มีการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น สภาพแวดล้อมไม่เปลี่ยนแปลง มีการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่เสื่อมลง ดังตารางที่ 4.27

ตารางที่ 4.27 แสดง จำนวน ความถี่ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้าน

สถานภาพการครอบครอง	การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้าน (จำนวน, ร้อยละ)			
	มีการเปลี่ยนแปลงที่ดีขึ้น	สภาพแวดล้อมไม่เปลี่ยนแปลง	มีการเปลี่ยนแปลงที่เสื่อมลง	รวม
เจ้าของ	25 (18.5)	54 (40.0)	56 (41.5)	135 [50.0]
ผู้เช่า	20 (14.8)	80 (59.3)	35 (25.9)	135 [50.0]
รวม	45 [16.7]	134 [49.6]	91 [33.7]	270 [100.0]

จากผลของตารางพบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของโดยส่วนใหญ่เห็นว่า สภาพแวดล้อมเสื่อมลง และเห็นว่าสภาพแวดล้อมไม่เปลี่ยนแปลงในสัดส่วนที่ไม่ต่างกันนัก (ร้อยละ 41.5, 40.0 ตามลำดับ) ส่วนที่เห็นว่าสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงที่ดีขึ้นมีสัดส่วนน้อยสุด ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่านั้นเห็นว่าสภาพแวดล้อมไม่เปลี่ยนแปลงเป็นสัดส่วนมากถึงครึ่งหนึ่งของประชากรผู้เช่า (ร้อยละ 59.3) และเห็นว่าสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงที่เสื่อมลงเป็นลำดับรองลงมา (ร้อยละ 25.9)

สืบเนื่องจากความเห็นที่ว่าสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงที่เสื่อมลงนั้น ได้ทำการทดสอบความสัมพันธ์ถึงสาเหตุที่คิดว่าสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงเสื่อมลงพบรายละเอียดความสัมพันธ์ดังนี้ (ตารางที่ 4.28)

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับทัศนคติถึงสาเหตุที่คิดว่าสภาพแวดล้อม มีการเปลี่ยนแปลงเสื่อมลงโดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์ทัศนคติถึงสาเหตุที่คิดว่าสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงเสื่อมลง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.28

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.28) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับทัศนคติ ถึงสาเหตุที่คิดว่าสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงเสื่อมลง (χ^2 = 8.125) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.286

ตารางที่ 4.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติถึงสาเหตุที่คิดว่าสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงเสื่อมลง

สถานภาพการครอบครอง	ทัศนคติที่มีต่อเหตุที่ทำให้สภาพแวดล้อมเสื่อมลง			
	หมู่บ้านไม่ดูแลรักษา	คนอยู่อาศัยมีจำนวนมากขึ้น	คนในชุมชนแปลกหน้ามากขึ้นไม่เกิดความร่วมมือรักษาชุมชน	รวม
เจ้าของ	21 (37.5) [80.8]	18 (32.1) [46.2]	17 (30.4) [65.4]	56 [61.5]
ผู้เช่า	5 (14.3) [19.2]	21 (60.0) [53.8]	9 (25.7) [34.6]	35 [38.5]
รวม	26 [28.6]	39 [42.9]	26 [28.6]	91 [100.0]

χ^2 = 8.125 P < 0.05 C = 0.286 Sig = 0.017

จากผลความสัมพันธ์พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของ คิดว่าที่สภาพแวดล้อมเสื่อมลงนั้นเพราะหมู่บ้านไม่ดูแลรักษาเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาเห็นว่าเพราะคนอยู่อาศัยมีจำนวนมากขึ้น และ คนในชุมชนแปลกหน้ามากขึ้นจึงไม่เกิดความร่วมมือรักษาชุมชน (ร้อยละ 37.5, 32.1, 30.4 ตามลำดับ) ในทางกลับกันขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าโดยส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าที่เสื่อมลงเพราะคนอยู่อาศัยในชุมชนมีมากขึ้น รองลงมาคือ เพราะคนในชุมชนแปลกหน้ามากขึ้น ส่วนลำดับสุดท้าย คือ เพราะทางหมู่บ้านไม่ดูแลรักษา (ร้อยละ 60.0, 25.7, 14.3 ตามลำดับ)

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว อาจเป็นไปได้ที่ว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของถึงแม้จะไม่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยที่นานกว่า แต่จะมีความรู้สึกที่ว่าตนเป็นเจ้าของชุมชนจะต้องเอาใจใส่ต่อชุมชน และ การเปลี่ยนแปลงต่อชุมชนมากกว่าผู้เช่า นอกจากนั้นเมื่อคำนึงถึงความเป็นเจ้าของแล้วทำให้อยากได้รับสิ่งที่ดี การปฏิบัติที่ดีในสิ่งที่ตนเป็นเจ้าของ เมื่อเสียเงินซื้อบ้านมาแล้ว จึงมีความคาดหวังที่จะได้รับในบริการจากผู้ขาย (โครงการหมู่บ้าน) เมื่อไม่ได้ดังหวังแล้วจึงเป็นเหตุผลอันดับหนึ่ง(หมู่บ้านไม่ดูแลรักษา)ที่ทำให้คิดว่าเป็นเหตุให้สภาพแวดล้อมเสื่อมลง

4.3.8 การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติด้านการรับรู้กฎระเบียบในหมู่บ้านและความคุ้มครองสิทธิ์ที่จะได้รับระหว่างผู้ครอบครอง

ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามแต่ละกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครอง พบว่า ในการรับรู้กฎระเบียบในหมู่บ้าน และ การรับรู้ถึงสิทธิความคุ้มครองที่จะได้รับนั้นจะสามารถวัดจาก ปัจจัย 3 ปัจจัย คือ การรับรู้กฎระเบียบในเรื่อง 1. ห้ามรถขายของเก่าเข้ามาในหมู่บ้าน, 2. กำหนดการสร้างสปอรต์คลับ และ 3. การรับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิที่จะได้รับ ซึ่งแต่ละปัจจัยการรับรู้นั้นมีความแตกต่างกันดังต่อไปนี้

- การรับรู้กฎระเบียบในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามา ทำให้ทราบ และ เข้าใจในกฎ ระเบียบ ข้อบังคับในชุมชนที่ตนอยู่อาศัย
- กำหนดการสร้างสปอรต์คลับ ให้ทราบถึงสิทธิที่ตนพึงจะได้รับในระดับชุมชน
- การรับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิ ให้ทราบถึงสิทธิที่ตนพึงจะได้รับการปกป้องคุ้มครองในฐานะผู้บริโภคตามมาตรากฎหมาย ซึ่งผลการเปรียบเทียบแสดงดังนี้

4.3.8.1 การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติ**ด้านการรับรู้ในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามา**ระหว่างผู้ครอบครอง

จากการตรวจสอบปัจจัยที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับทัศนคติด้านการรับรู้ในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามา โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่าประเภทสถานภาพการครอบครอง มีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการรับรู้ในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.29

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.29) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการรับรู้ในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามา (χ^2 = 7.162) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.161

ตารางที่ 4.29 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการรับรู้ในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามา

สถานภาพการครอบครอง	ทัศนคติด้านการรับรู้ในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามา		
	ไม่รับรู้	รับรู้	รวม
เจ้าของ	37 (27.4) [38.9]	98 (72.6) [56.0]	135 [50.0]
ผู้เช่า	58 (43.0) [61.1]	77 (57.0) [44.0]	135 [50.0]
รวม	95 [35.2]	175 [64.8]	270 [100.0]

χ^2 = 7.162 P < 0.05 C = 0.161 Sig = 0.017

จากผลความสัมพันธ์พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า รับรู้ในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามาเป็นส่วนใหญ่ โดยกลุ่มตัวอย่างเจ้าของมีสัดส่วนมากกว่าเทียบได้สามในสี่ ขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเทียบได้สองในสี่ (ร้อยละ 72.6, 57.0 ตามลำดับ) ส่วนผู้อยู่อาศัยที่ไม่รับรู้ในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามามากที่สุดคือ ผู้เช่า รองลงมาคือ เจ้าของมีสัดส่วนน้อยสุด (ร้อยละ 43.0, 27.4 ตามลำดับ)

ซึ่งเป็นไปได้ที่การรับรู้ในกฎ ระเบียบนั้นเป็นไปในทิศทางเดียวกันเพราะมีอิทธิพลซึ่งกันและกันกับระยะเวลาการอยู่อาศัย ที่ผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภทมีระยะเวลาอยู่อาศัยที่ใกล้เคียงกันไม่มีความแตกต่างกันนัก ทำให้กลุ่มตัวอย่างเจ้าของและกลุ่มตัวอย่างผู้เช่ารับรู้ถึงกฎระเบียบข้อบังคับในหมู่บ้านเหมือนกัน อีกทั้งความคิดสนับสนุนในการถือว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน โดยภาพรวมแล้ว ยังไม่เป็นไปตามข้อสรุปของรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่กล่าวว่า ปัญหาของผู้อยู่อาศัยด้วยกันคือ การไม่มีความรู้ และความเข้าใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน, ในกฎข้อบังคับ ระเบียบชุมชนที่ตนอยู่อาศัย

นอกจากการรับรู้กฎระเบียบในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามา แล้ว ยังพบความสัมพันธ์ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับทัศนคติด้านการรับรู้ในกำหนดการสร้างสปอรต์คลับ โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.30

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.30) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการรับรู้ในกำหนดการสร้างสปอรต์คลับ (χ^2 = 20.737) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.267

ตารางที่ 4.30 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการรับรู้ในกำหนดการสร้างสปอรต์คลับ

สถานภาพการครอบครอง	การรับรู้ในกำหนดการสร้างสปอรต์คลับ		
	ไม่รับรู้	รับรู้	รวม
เจ้าของ	59 (43.7) [38.1]	76 (56.3) [66.1]	135 [50.0]
ผู้เช่า	96 (71.1) [61.1]	39 (28.9) [33.9]	135 [50.0]
รวม	155 [57.4]	115 [42.6]	270 [100.0]

χ^2 = 20.737 P < 0.05 C = 0.267 Sig = 0.000

จากผลความสัมพันธ์พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของจะรับรู้ในกำหนดการสร้าง สปอรต์คลับเป็นส่วนมากเทียบได้หนึ่งในสอง (ร้อยละ 56.3) ในทางกลับกันขณะที่ กลุ่มตัวอย่างผู้เช่านั้นไม่รับรู้ในเรื่องกำหนดการสร้างสปอรต์คลับเป็นส่วนใหญ่เทียบได้สามในสี่ (ร้อยละ 71.1) และ รับรู้เป็นส่วนน้อย (ร้อยละ 28.9) ซึ่งเมื่อเทียบกับการรับรู้กฎระเบียบในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามานั้น กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีสัดส่วนรับรู้น้อยกว่า อาจเป็นเพราะการที่โครงการหมู่บ้านจะสร้างหรือไม่สร้างสปอรต์คลับตามที่โฆษณาไว้แต่แรกนั้น จะเกี่ยวข้องกับการเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคด้วย จากตาราง 4.17 จะเห็นว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีสัดส่วนในการเข้าร่วมมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า แสดงได้ว่าเจ้าของจะมีความสนใจและใส่ใจต่อสิทธิที่ตนพึงจะได้รับตามที่โครงการหมู่บ้านโฆษณาไว้ว่าจะสร้างให้ ซึ่งแสดงถึงการปกป้องสิทธิประโยชน์ตนเองตามที่ John B. ได้กล่าวไว้

นอกจากการรับรู้ในกำหนดการสร้างสปอรต์คลับแล้ว ยังพบความสัมพันธ์ระหว่างประเภทผู้ครอบครองกับทัศนคติด้านการรับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิ โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ พบว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ อธิบายได้ดังตารางที่ 4.31

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่ 4.31) จะเห็นได้ว่าประเภทสถานภาพการครอบครองมีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการรับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิ (χ^2 = 13.045) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.215

ตารางที่ 4.31 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติด้านการรับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิ

สถานภาพการครอบครอง	การรับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิ		
	ไม่รับรู้	รับรู้	รวม
เจ้าของ	82 (60.7) [42.9]	53 (39.3) [67.1]	135 [50.0]
ผู้เช่า	109 (80.7) [57.1]	26 (19.3) [32.9]	135 [50.0]
รวม	191 [70.7]	79 [29.3]	270 [100.0]

χ^2 = 13.045 P < 0.05 C = 0.215 Sig = 0.000

จากผลความสัมพันธ์พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งผู้ครอบครองประเภทเจ้าของและผู้เช่าโดยส่วนใหญ่จะไม่รับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิ โดยที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่านั้นมีสัดส่วนไม่รับรู้มากกว่าเทียบได้สี่ในห้า(ร้อยละ 80.7) ซึ่งอาจเป็นได้ว่าการไม่รับรู้นั้น หมายถึง การไม่รู้ว่าตนมีสิทธิที่จะได้รับหรือไม่ หรือ รู้ว่าตนไม่มีสิทธิได้รับในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคนี้ น่าสังเกตเช่นกันว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าที่คิดว่าตนมีสิทธิได้รับความคุ้มครองนี้มีถึงหนึ่งในห้า (ร้อยละ 19.3) ในทางเดียวกันกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของที่ตอบว่าไม่รับรู้มีเป็นส่วนใหญ่ เทียบได้สามในห้า (ร้อยละ 60.7) ซึ่งอาจเป็นได้เช่นเดียวกับกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าว่าการไม่รับรู้นั้น หมายถึง การไม่รู้ว่าตนมีสิทธิที่จะได้รับหรือไม่ หรือ รู้ว่าตนไม่มีสิทธิได้รับในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคนี้ซึ่งเป็นความเข้าใจที่ผิด จะมีเพียงสองในห้าเท่านั้นที่เข้าใจและรับรู้ถึงสิทธิที่ตนพึงจะได้รับการปกป้องคุ้มครองอย่างแท้จริงในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน (ร้อยละ 39.3)

บทที่ 5
สรุปผลการวิจัย และ ข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิจัย

การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัย ในหมู่บ้านแถบชานเมือง ระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่า เป็นการศึกษาเพื่อหาแนวทางเสนอแนะให้แก่ผู้อยู่อาศัยด้วยกัน และ เจ้าของโครงการที่อยู่อาศัยหรือผู้จัดสร้างที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐ และ เอกชน ได้ทราบถึงความต้องการที่ผู้อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการครอบครองต้องการ หากสภาพนั้นเป็นสภาพที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงแตกต่างกัน และมีสถานภาพแตกต่างกัน นอกจากนั้นยังเพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่มีความเหมาะสมต่อ ระบบที่อยู่อาศัย ระบบสภาพแวดล้อม ระบบการจัดการ ให้เกิดวิถีการอยู่ร่วมกันในชุมชนที่มีสถานภาพการครอบครองที่ต่างกัน ซึ่งการเสนอแนะนี้จะได้มาจากขั้นตอนการสำรวจเบื้องต้นซึ่งจะทำให้เราทราบถึงความต้องการ และปัญหาที่เกิดขึ้นของแต่ละบุคคลและแต่ละฝ่ายผู้ครอบครอง ตามมาด้วยการวิเคราะห์ และสรุปผล ในส่วนของการเก็บข้อมูลนั้นใช้วิธีการแจกแบบสอบถามจำนวน 270 ตัวอย่าง แจกโดยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบมีระบบ สถิติที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ ค่าร้อยละ การทดสอบไคสแควร์ และการทดสอบที โดยทดสอบนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้ผลการศึกษา โดยแบ่งการสรุปเป็นหัวข้อดังนี้

5.1.1 ลักษณะประชากรโดยทั่วไปของผู้ครอบครอง

5.1.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ของประเภทผู้ครอบครองแต่ละประเภท

5.1.2.1 ความสัมพันธ์ด้านลักษณะประชากร

5.1.2.2 ความสัมพันธ์ด้านพฤติกรรม

5.1.2.3 ความสัมพันธ์ด้านทัศนคติ

5.1.1 ลักษณะประชากรโดยทั่วไปของผู้ครอบครอง

5.1.1.1 ผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของ

จากการพิจารณาลักษณะโดยทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของ ในด้านอายุ, สถานภาพสมรส, การศึกษา, อาชีพ, โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือนที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี, รายได้ และ ระยะเวลาการอยู่อาศัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีอายุโดยส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 35 ปีขึ้นไป (จากตารางที่ 4.1 พบกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของมีอายุมากกว่า 35 ปี ร้อยละ 53.3) และอายุ

ต่ำกว่า 25 ปีจะพบน้อยที่สุด (ร้อยละ 6.7) สถานภาพส่วนใหญ่สมรสแล้ว (จากตารางที่ 4.2 พบกลุ่มตัวอย่างเจ้าของมีสถานภาพสมรส ร้อยละ 74.8) รองลงมามีสถานภาพโสด หย่าร้าง ม่าย (ร้อยละ 25.2) ระดับการศึกษากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของโดยส่วนใหญ่จะมีการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี (จากตารางที่ 4.3 พบระดับต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 55.6) รองลงมาระดับการศึกษาที่เทียบเท่าหรือสูงกว่าปริญญาตรี (ร้อยละ 44.4) อาชีพกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของส่วนใหญ่ทำงานเป็นพนักงานบริษัทเอกชนหรือประกอบธุรกิจส่วนตัว (จากตารางที่ 4.4 พบมีจำนวนร้อยละ 69.6) รองลงมารับราชการ เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ ข้าราชการบำนาญ หรือ พ่อบ้าน - แม่บ้านและอื่นๆ (ร้อยละ 30.4) โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของพบว่า เป็นครัวเรือนที่ไม่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี (จากตารางที่ 4.6 พบเป็นครัวเรือนที่ไม่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปีร้อยละ 57.0) กลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของส่วนใหญ่จะมีรายได้ต่อเดือน 12,000 บาทขึ้นไป (จากตารางที่ 4.5 พบจำนวนร้อยละ 65.9) และมีระยะเวลาการอยู่อาศัยมาแล้ว 2 –5 ปี (จากตารางที่ 4.7 พบระยะเวลาอยู่อาศัย 2-5 ปี ร้อยละ 51.9) หรือโดยเฉลี่ย 3.31 ปี (จากตารางที่ 4.19 พบระยะเวลาอยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ 3.31 ปี)

5.1.1.2 ผู้ครอบครองที่เป็นผู้เช่า

จากการพิจารณาลักษณะโดยทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นผู้เช่า ในด้านอายุ, สถานภาพสมรส, การศึกษา, อาชีพ, โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือนที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี, รายได้ และ ระยะเวลาการอยู่อาศัย พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 25 ปี ถึง 34 ปี (จากตารางที่ 4.1 พบกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอายุ 25-34 ปี ร้อยละ 54.1) ส่วนอายุที่มากกว่า 35 ปีจะมีน้อยที่สุด (ร้อยละ20.7) สถานภาพส่วนใหญ่สมรสแล้ว (จากตารางที่ 4.2 พบกลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีสถานภาพสมรสแล้ว ร้อยละ 54.1) รองลงมาคือสถานภาพโสด หย่าร้าง ม่าย (ร้อยละ 45.9) การศึกษาโดยส่วนใหญ่จะต่ำกว่าปริญญาตรี (จากตารางที่ 4.3 พบกลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 77.8) อาชีพของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าส่วนใหญ่ทำงานเป็นพนักงานบริษัทเอกชนหรือประกอบธุรกิจส่วนตัว (จากตารางที่ 4.4 พบจำนวนร้อยละ 77.8) รองลงมาจะเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ รับราชการ ข้าราชการบำนาญ หรือ เป็นพ่อบ้าน - แม่บ้าน หรือ อื่นๆ (ร้อยละ 22.2) รายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าส่วนใหญ่ คือ ต่ำกว่า 7,000 บาท (จากตารางที่ 4.5 พบกลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีรายได้ต่ำกว่า 7,000 บาท ร้อยละ 47.4) และโครงสร้างสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าพบว่าเป็นครัวเรือนที่ไม่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี (จากตารางที่ 4.6 ครัวเรือนที่ไม่มีเด็กอายุต่ำกว่า 6 ปี ของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า พบจำนวนร้อยละ 68.1)

กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าโดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาการอยู่อาศัยมาแล้ว 2 – 5 ปี (จากตารางที่ 4.19 พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีระยะเวลาอยู่อาศัยที่ 2-5 ปี ร้อยละ 68.1) หรือโดยเฉลี่ย 2.21 ปี

5.1.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ของผู้ครอบครองแต่ละประเภท

5.1.2.1 ความสัมพันธ์ด้านประชากร

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการครอบครองกับลักษณะประชากร พบลักษณะประชากรที่มีความสัมพันธ์ดังนี้ คือ อายุ, สถานภาพการสมรส, การศึกษา, และรายได้ โดยในด้าน

อายุ พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าบ้านส่วนใหญ่จะมีอายุน้อยกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของ โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของส่วนใหญ่จะอายุมากกว่า 35 ปี (ร้อยละ 53.3) ส่วนกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าส่วนใหญ่จะอายุ 25 ปี ถึง 34 ปี (ร้อยละ 54.1)

สถานภาพการสมรส ผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภท จะมีสถานภาพสมรสแล้วเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีสัดส่วนมากกว่า (ร้อยละ 74.8, 54.1 ตามลำดับ) แต่หากพิจารณาสถานภาพโสด หย่าร้าง ม่ายนั้น กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีมากกว่า (ร้อยละ 49.5, 25.2 ตามลำดับ)

การศึกษา กลุ่มตัวอย่างทั้งผู้เช่าและเจ้าของโดยส่วนใหญ่จะต่ำกว่าปริญญาตรี โดยสัดส่วนกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมากกว่า (ร้อยละ 77.8, 55.6 ตามลำดับ) แต่หากพิจารณาระดับการศึกษาที่สูง พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะมีการศึกษาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้

รายได้ กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีรายได้ต่ำกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำกว่า 7,000 บาท (ร้อยละ 47.4) ขณะที่กลุ่มตัวอย่างเจ้าของมีรายได้ส่วนใหญ่มากกว่า 12,000 บาทขึ้นไป (ร้อยละ 65.9)

ตารางที่ 5.1 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะประชากรที่มีความสัมพันธ์กันของผู้ครอบครอง

ลักษณะด้านประชากร	สถานภาพการครอบครอง	
	เจ้าของ	**ผู้เช่า**
อายุ	มากกว่า 35 ปี	25 ถึง 34 ปี
สถานภาพการสมรส	สมรส	สมรส
การศึกษา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	ต่ำกว่าปริญญาตรี
รายได้	มากกว่า 12,000 บาท/เดือน	ต่ำกว่า 7,000 บาท/เดือน

5.1.2.2 ความสัมพันธ์ด้านพฤติกรรมที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ด้านพฤติกรรมที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยระหว่างสถานภาพการครอบครอง พบว่ามีความสัมพันธ์กัน ดังนี้ คือ

กิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้าน (ดูทีวี, ฟังเพลง, อ่านหนังสือ, เล่นเกม) โดยกลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะทำกิจกรรมพักผ่อนภายในบ้าน (ดูทีวี, ฟังเพลง, อ่านหนังสือ, เล่นเกม) มากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (จากตารางที่ 4.8 พบการทำกิจกรรมพักผ่อนภายในบ้านของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ และ กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเป็นสัดส่วน ร้อยละ 55.6, 38.5 ตามลำดับ)

กิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชน (ปลูกต้นไม้ ,สังสรรค์กับเพื่อนบ้าน) พบว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะทำกิจกรรมพักผ่อนภายในชุมชนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (จากตารางที่ 4.9 พบการทำกิจกรรมพักผ่อนภายในชุมชนของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ และ กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.2, 38.5 ตามลำดับ)

การแก้ปัญหาหลังคารั่ว พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของบ้านจะพบปัญหาหลังคารั่วมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า และให้ความสำคัญกับการซ่อมแซมบ้านโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาวมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (จากตารางที่ 4.11 เป็นสัดส่วนร้อยละ 73.0, 38.5 ตามลำดับ)

การแก้ปัญหาประตู/ลูกบิดเสีย พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของบ้านจะพบปัญหาประตู/ลูกบิดเสียมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า และให้ความสำคัญกับการแก้ปัญหาโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาวมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (จากตารางที่ 4.13 เป็นสัดส่วน ร้อยละ 62.6, 35.4 ตามลำดับ) ส่วนการเข้าร่วมกิจกรรม พบว่ามีกิจกรรมที่ผู้ครอบครองปฏิบัติร่วมกันในหมู่บ้าน ได้แก่ งานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน, งานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน เช่น งานแต่งงาน งานเลี้ยงวันเกิด งานเลี้ยงต่างๆ เป็นต้น และ การเข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค โดยพบว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะเข้าร่วมกิจกรรมภายในหมู่บ้านมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า โดย

กิจกรรมทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะเข้าร่วมมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (จากตารางที่ 4.14 แสดงการเข้าร่วมทำบุญประจำปีของผู้ครอบครองเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.4, 34.1 ตามลำดับ) ส่วนกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะไม่เข้าร่วมมากที่สุด (ร้อยละ 65.9, 35.6 ตามลำดับ)

การเข้าร่วมในกิจกรรมงานพิธีต่าง ๆของเพื่อนบ้าน พบว่าทั้งกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าและเจ้าของจะไม่เข้าร่วมในระดับที่ไม่ต่างกันนัก โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะไม่เข้าร่วมมากที่สุด (จากตารางที่ 4.15 พบการร่วมงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้านเป็นสัดส่วนร้อยละ 85.9, 73.3 ตามลำดับ)

การร่วมลงชื่อเรียกร้องสิทธิผู้บริโภค ผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภทจะไม่เข้าร่วมเป็นส่วนใหญ่ โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีมากที่สุด (จากตารางที่ 4.17 พบการร่วมลงชื่อเรียกร้องคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคเป็นของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของและกลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีสัดส่วนร้อยละ 97.0, 81.5 ตามลำดับ)

ระดับการปฏิสัมพันธ์ พบว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีระดับการปฏิสัมพันธ์ที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าทั้งในระดับการจำหน้าได้ ระดับการทักทาย ระดับการพูดคุย และ ระดับการคบหาเป็นเพื่อน (จากตารางที่ 4.18 แสดงระดับการมีปฏิสัมพันธ์ของผู้ครอบครอง)

ตารางที่ 5.2 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะพฤติกรรมที่มีความสัมพันธ์กันของผู้ครอบครอง

ลักษณะด้านพฤติกรรม	สถานภาพการครอบครอง	
	เจ้าของ (ร้อยละ)	**ผู้เช่า** (ร้อยละ)
กิจกรรมการพักผ่อนภายในบ้าน	55.6	38.5
กิจกรรมการพักผ่อนภายในชุมชน	65.2	38.5
การพบปัญหาหลังคารั่ว - แก้ปัญหาโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งาน	73.0	38.5
การพบปัญหาประตู/ลูกบิดเสีย - แก้ปัญหาโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งาน	62.6	35.4
การเข้าร่วมกิจกรรม		
- งานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน	64.4	34.1
- งานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน	85.9	73.3
- เข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องสิทธิผู้บริโภค	97.0	81.5
ระดับการปฏิสัมพันธ์		
- ระดับการจำหน้าได้	26 คน	21 คน
- ระดับการทักทาย	19 คน	12 คน
- ระดับการพูดคุย	10 คน	7 คน
- ระดับการคบหาเป็นเพื่อน	8 คน	5 คน

5.1.2.3 การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติระหว่างผู้ครอบครองที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ระหว่างสถานภาพการครอบครองกับระบบสภาพแวดล้อม พบว่ามีความสัมพันธ์กัน ดังนี้ คือ

ทัศนคติในความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคต พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งผู้เป็นเจ้าของและผู้เช่าต้องการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต โดยที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่ามีความต้องการมากกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ (จากตารางที่ 4.20 แสดงความต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคตของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าและกลุ่มตัวอย่างเจ้าของร้อยละ 68.1, 51.1 ตามลำดับ) โดยที่กลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของส่วนใหญ่จะย้ายที่อยู่เมื่อเจอที่อยู่ที่ดีและราคาถูกกว่าหรือ ย้ายเพราะสภาพแวดล้อมเสื่อมลงในสัดส่วนที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (ร้อยละ 73.9, 44.6 ตามลำดับ) และกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะย้ายที่อยู่ตามงานที่ทำมากกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ (ร้อยละ 55.4, 26.1 ตามลำดับ)

ทัศนคติที่มีต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะมีความพึงพอใจในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางน้อยกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า เริ่มตั้งแต่การดูแลรักษาถนน (จากตารางที่ 4.22 แสดงทัศนคติในการดูแลรักษาถนน โดยส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์ยอมรับได้ ร้อยละ 57.0 ขณะที่พึงพอใจเพียง 28.9 ส่วนกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะพอใจร้อยละ 46.7) การดูแลไฟส่องสว่าง (จากตารางที่ 4.23 แสดงทัศนคติในการดูแลไฟส่องสว่าง โดยส่วนใหญ่เกณฑ์ไม่พึงพอใจ ร้อยละ 53.3 ส่วนกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะไม่พึงพอใจร้อยละ 40.7) การดูแลรักษาสถานที่พักผ่อน (จากตารางที่ 4.24 แสดงทัศนคติในการดูแลสถานที่พักผ่อน โดยส่วนใหญ่เกณฑ์ไม่พึงพอใจ ร้อยละ 65.9 ส่วนกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะไม่พึงพอใจร้อยละ 53.3)

ทัศนคติในความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน พบว่า กลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (จากตารางที่ 4.25 แสดงทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ และ ผู้เช่าในความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.1, 83.7 ตามลำดับ)

ทัศนคติในความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน พบว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะมีความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน มากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (จากตารางที่ 4.26 แสดงทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ และ ผู้เช่า ในความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้านเป็นสัดส่วนร้อยละ 85.2, 63.7 ตามลำดับ) , ในการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้าน พบว่า กลุ่มตัวอย่างเจ้าของมีความเห็นว่าสภาพแวดล้อมในหมู่บ้านเสื่อมโทรมลงมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (จากตารางที่ 4.27 พบเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.5, 25.9 ตามลำดับ) ขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเห็นว่าสภาพแวดล้อมนั้นไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ (จากตารางที่ 4.26 พบเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.3, 40.0 ตามลำดับ)

ทัศนคติถึงสาเหตุที่คิดว่าสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงที่เสื่อมลง พบว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะคิดว่ามีสาเหตุจากหมู่บ้านไม่ดูแลรักษาเป็นส่วนใหญ่ (จากตารางที่ 4.27 แสดงทัศนคติที่กลุ่มตัวอย่างเจ้าของคิดว่ามีสาเหตุจากหมู่บ้านไม่ดูแลรักษาร้อยละ 37.5) ขณะที่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าคิดว่า คนอยู่อาศัยมีจำนวนมากขึ้น (ร้อยละ 60.0)

ทัศนคติที่มีต่อการรับรู้กฎ ระเบียบในหมู่บ้าน และ ความคุ้มครองสิทธิ์ พบว่า

- การรับรู้เรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามา กลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองทั้ง 2 ประเภทจะรับรู้เป็นส่วนใหญ่ โดยที่กลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะรับรู้มากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (จากตารางที่ 4.29

แสดงการรับรู้เรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้ามาของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ และกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเป็นสัดส่วนร้อยละ 72.6, 57.0 ตามลำดับ)

- การรับรู้กำหนดการสร้างสปอร์ตคลับ พบว่า ด้านกลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะรับรู้มากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า (จากตารางที่ 4.30 แสดงการรับรู้กำหนดการสร้างสปอร์ตคลับของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของและกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.3, 28.9 ตามลำดับ) แต่กลุ่มตัวอย่างผู้เช่านั้นไม่รับรู้เป็นส่วนใหญ่ มากกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ (ร้อยละ 71.1, 43.7 ตามลำดับ)

- การรับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิที่จะได้รับนั้นกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 ประเภทการครอบครองจะไม่รับรู้เป็นส่วนใหญ่ โดยกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะมีสัดส่วนมากกว่า (จากตารางที่ 4.31 แสดงการรับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ และกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.7, 60.7 ตามลำดับ)

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทัศนคติที่มีความสัมพันธ์กันของผู้ครอบครอง

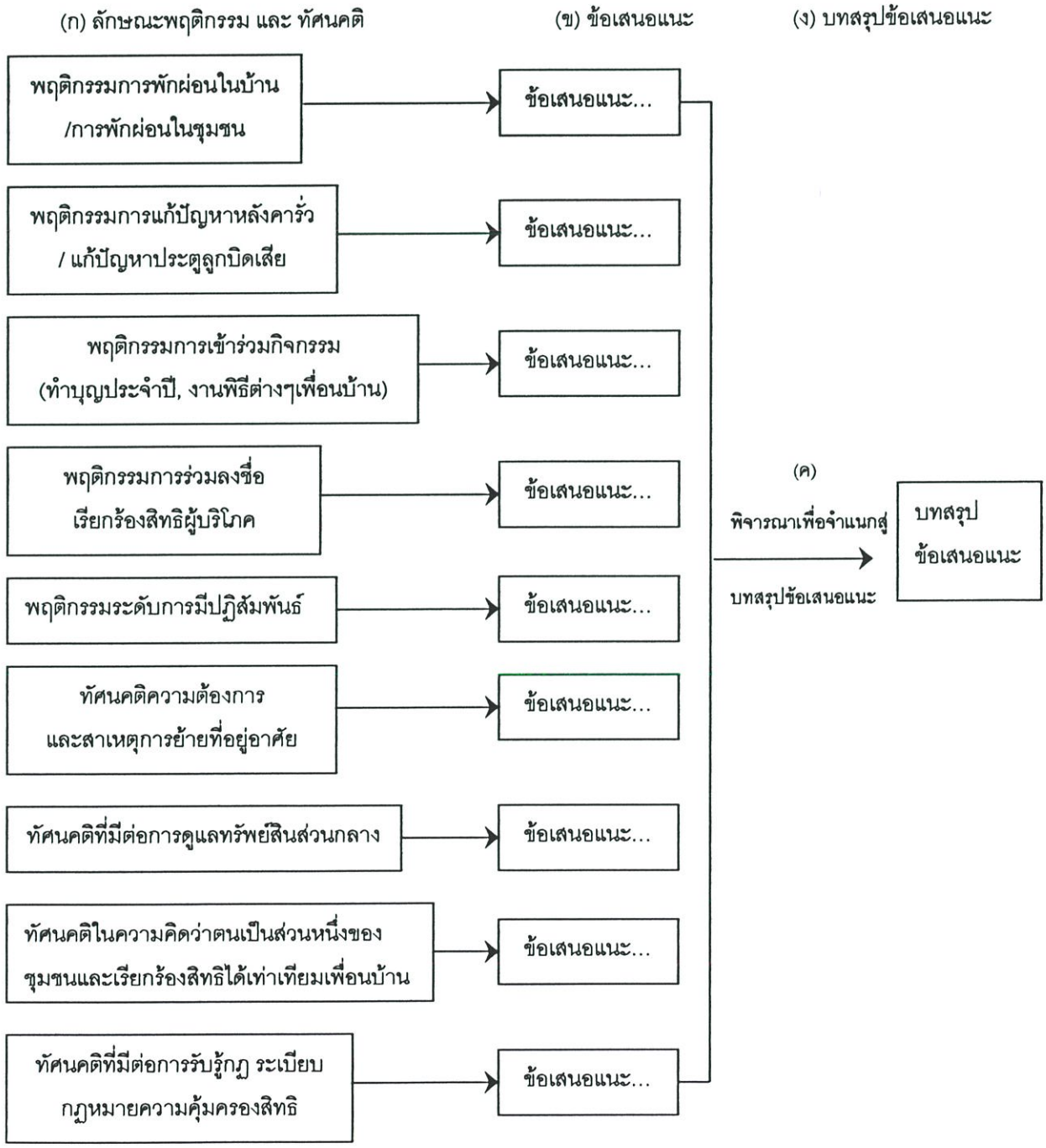
ลักษณะด้านทัศนคติ	สถานภาพการครอบครอง	
	เจ้าของ (ร้อยละ)	**ผู้เช่า** (ร้อยละ)
ความต้องการที่จะย้ายที่อยู่ในอนาคต	68.1	51.1
สาเหตุในการย้ายที่อยู่ในอนาคต		
- ราคาถูกกว่า หรือ ตามสภาพแวดล้อม	73.9	44.6
- ตามงานที่ทำ	55.4	26.1
ทัศนคติที่มีต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง		
- การดูแลรักษาถนน	28.9	46.7
- การดูแลไฟส่องสว่าง	8.9	18.5
- การดูแลรักษาสถานที่พักผ่อน	4.4	12.6
ทัศนคติในความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน	94.1	83.7
ทัศนคติในความคิดว่าตนสามารถเรียกร้องสิทธิได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน	85.2	63.7

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

ลักษณะด้านทัศนคติ	สถานภาพการครอบครอง	
	เจ้าของ (ร้อยละ)	**ผู้เช่า** (ร้อยละ)
ทัศนคติที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้าน		
- เสื่อมโทรมลง	41.5	25.9
- ไม่เปลี่ยนแปลง	40.0	59.3
สาเหตุที่คิดว่าสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงที่เสื่อมโทรมลง		
- หมู่บ้านไม่ดูแลรักษา	37.5	14.3
- คนอยู่อาศัยจำนวนมากขึ้น	32.1	60.0
ทัศนคติที่มีต่อการรับรู้กฎ ระเบียบในหมู่บ้าน และ ความคุ้มครองสิทธิ์ที่จะได้รับ		
- รับรู้ในเรื่องห้ามรถขายของเก่าเข้า	72.6	57.0
- รับรู้ในเรื่องกำหนดการสร้างสปอร์ตคลับ	56.3	28.9
- รับรู้ในเรื่องกฎหมายความคุ้มครองสิทธิที่จะได้รับ	39.3	19.3

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากผลสรุปการวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของกลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของและกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะสามารถนำลักษณะพฤติกรรมและทัศนคติ (จากตารางที่ 5.2และตารางที่ 5.3) มาพิจารณาแยกในแต่ละผู้ครอบครอง เพื่อหาลักษณะความต่างที่เกิดกับลักษณะพฤติกรรมและทัศนคตินั้น



ภาพที่ 5.1 แสดงแนวทางพิจารณาข้อเสนอแนะ

โดยขั้นตอนการเสนอแนะนี้จะเริ่มจากการพิจารณาลักษณะพฤติกรรมและทัศนคติของแต่ละประเภทการครอบครอง (ก) ซึ่งได้มาจากแต่ละส่วนในบทสรุปการวิจัย (บทที่4) เนื่องจากผู้ครอบครองแต่ละประเภทจะมีลักษณะพฤติกรรมและทัศนคติที่ต่างกันข้อเสนอแนะที่ได้จึงจะเสนอแนะในส่วนที่เป็นข้อด้อยของประเภทการครอบครองที่พบ (ข) เมื่อได้ข้อเสนอแนะแล้วจะนำข้อเสนอแนะเหล่านั้นมาพิจารณาโดยดูจากเหตุอีกครั้ง (ค) เพื่อจำแนกและรวมเป็นบทสรุปข้อเสนอแนะขั้นสุดท้าย (ง)

ลักษณะพฤติกรรม และ ทัศนคติ

5.2.1 ลักษณะด้านพฤติกรรม

5.2.1.1 พฤติกรรมการพักผ่อนในบ้าน (ดูทีวี,ฟังเพลง,อ่านหนังสือ,เล่นเกม) และการพักผ่อนในชุมชน (ปลูกต้นไม้, สังสรรค์กับเพื่อนบ้าน)

จากข้อสรุป 5.1.2.2 พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะทำกิจกรรมพักผ่อนในบ้าน และ ชุมชนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า ดังนั้น ข้อเสนอแนะจะมุ่งเน้นไปที่ผู้เช่าในการส่งเสริมให้มีกิจกรรมพักผ่อน

<u>ข้อเสนอแนะ</u> ส่งเสริมให้ผู้เช่าทำกิจกรรมร่วมกันมากขึ้น โดยอาศัยการประสานงานของคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นตัวกลางประสานความร่วมมือ (กรรมการหมู่บ้าน - ผู้ที่เป็นผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านนั้น และ ได้รับการคัดเลือกจากเพื่อนบ้านให้เป็นตัวแทนของเพื่อนบ้านเพื่อเข้าร่วมประชุม, จัดการเป็นปากเสียงแทนเพื่อนบ้าน โดยในแต่ละซอยจะมีกรรมการหมู่บ้านอยู่ 1 คน) ซึ่งกรรมการในแต่ละซอยจะต้องรู้ถึงบ้านในซอยที่ตนเป็นกรรมการอยู่ทั้ง 2 ประเภทการครอบครอง และคอยบอกกล่าวในกิจกรรม หรือ ความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ให้ผู้อยู่อาศัยรับรู้โดยเฉพาะผู้เช่า ซึ่งกิจกรรมพักผ่อนที่สามารถให้ผู้เช่าเข้าร่วมได้อย่างสะดวกทั้งเวลา และ สถานที่ (เวลาที่ว่างต่างกันของผู้ครอบครอง) ดังเช่น การร่วมกันปรับปรุงสถานที่พักผ่อนและจัดสร้างเพิ่มให้เพียงพอต่อผู้อยู่อาศัย (จากตารางที่4.25 แสดงทัศนคติความไม่พึงพอใจต่อสถานที่พักผ่อน) และการปรับปรุงพื้นที่รกร้างริมถนนทางเข้าหมู่บ้าน อันจะส่งผลให้สถานที่ในการพบปะสังสรรค์ของผู้อยู่อาศัยมีมากขึ้น

5.2.1.2 พฤติกรรมการแก้ปัญหาหลังคารั่ว และ การแก้ปัญหาลูกบิด/ประตูเสีย

จากข้อสรุป 5.1.2.2 พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะพบปัญหาหลังคารั่วและลูกบิด/ประตูเสียมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า และจะแก้ปัญหาโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาวมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า ดังนั้นข้อเสนอแนะจะมุ่งเน้นไปที่ผู้เช่าในเรื่องการได้รับความคุ้มครองสวัสดิภาพในการอยู่อาศัย ตามสิทธิที่ผู้เช่าควรได้รับ

<u>ข้อเสนอแนะ</u> ผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะผู้เช่าต้องได้รับความคุ้มครองสวัสดิภาพในการอยู่อาศัยตามสิทธิในกฎหมายเช่าทรัพย์ ดังจะเห็นได้จากปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นกับตัวบ้านซึ่งเป็นปัญหาที่หลากหลายจะส่งผลให้มีการแก้ปัญหาต่างระดับกัน และค่าใช้จ่ายในการแก้ปัญหาต่างกันด้วย ดังนั้นเพื่อให้ผู้เช่าเองซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในบ้าน มีสวัสดิภาพในการอยู่อาศัยมากขึ้น ผู้ให้เช่าจะต้องมาดูแล ตรวจตรา ซ่อมแซมที่พักอาศัยอย่างสม่ำเสมอเพื่อสวัสดิภาพในการอยู่อาศัยของผู้เช่าและเพื่อรักษาสภาพที่อยู่อาศัยให้คงสภาพดีอยู่เสมอ โดยผู้เช่าเองจะต้องหมั่นคอยดูแลและตรวจตราเอาใจใส่ต่อที่พักอาศัยแทนให้ผู้ให้เช่า และหากจะต้องมีการบำรุงซ่อมแซมผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวแก่เจ้าของบ้านหรือผู้ให้เช่าทราบ (อ้างตามกฎหมายเช่าทรัพย์)

5.2.1.3 พฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรม (ทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน, งานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน)

จากข้อสรุป 5.1.2.2 พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะเข้าร่วมกิจกรรมมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า ดังนั้นข้อเสนอแนะจะเน้นไปที่ผู้เช่าในการส่งเสริมการทำกิจกรรมร่วมกัน

<u>ข้อเสนอแนะ</u> ส่งเสริมให้ผู้เช่าเข้าร่วมกิจกรรมเมื่อมีการจัดงานขึ้น ซึ่งต้องให้กรรมการหมู่บ้านเป็นผู้บอกกล่าวกระจายข่าวอย่างทั่วถึง จะทำให้ผู้เช่ารับรู้ข่าวสาร และรู้สึกว่าตนเป็นคนในชุมชนเช่นเดียวกัน (แนวทางเสนอแนะอ้างตาม 5.2.1.1)

5.2.1.4 พฤติกรรมการร่วมลงชื่อเรียกร้องสิทธิผู้บริโภค

จากข้อสรุป 5.1.2.2 พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะไม่เข้าร่วมลงชื่อเรียกร้องสิทธิผู้บริโภคมากกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ ซึ่งจะคล้ายกับผลสรุปในเรื่องทัศนคติการรับรู้ในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิ ดังนั้นจะขอกล่าวรวมกันในเรื่องทัศนคติดังกล่าว (ตามข้อ 2.4 ทัศนคติที่มีต่อการรับรู้กฎ ระเบียบ กฎหมายความคุ้มครองสิทธิ)

5.2.1.5 พฤติกรรมระดับการมีปฏิสัมพันธ์

จากข้อสรุป 5.1.2.2 พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะมีระดับการมีปฏิสัมพันธ์ที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าทั้งในระดับการจำหน้าได้ ระดับการทักทาย ระดับการพูดคุย และระดับการคบหาเป็นเพื่อน ดังนั้นข้อเสนอแนะจะส่งเสริมให้ผู้เช่ามีระดับปฏิสัมพันธ์กันมากขึ้น

<u>ข้อเสนอแนะ</u> กรรมการหมู่บ้านต้องเป็นผู้บอกกล่าวและชักชวนผู้เช่า เพื่อให้เข้าร่วมกิจกรรม อันจะส่งเสริมให้มีระดับการปฏิสัมพันธ์ที่หลากหลายและสูงขึ้น โดยเฉพาะการเข้าร่วมใช้สถานที่พักผ่อน ซึ่งเหมาะกับการเป็นที่พบปะสังสรรค์กัน (แนวทางเสนอแนะอ้างตาม 5.2.1.1) นอกจากนั้นยังสามารถใช้พื้นที่รกร้างริมทางเข้าหมู่บ้านที่ปรับปรุงแล้วมาจัดกิจกรรมที่มีความหลากหลายเพื่อให้ครอบคลุมแต่ละวันเวลาที่ต่างกันของผู้อยู่อาศัยที่มีเวลาว่างต่างกัน อาทิ เช่น จัดให้มีการออกกำลังร่วมกันทั้งวันธรรมดาและวันหยุดเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยที่มีเวลาว่างแตกต่างกันในการทำกิจกรรม ซึ่งส่วนใหญ่เพศที่ให้ความร่วมมือในกิจกรรมนี้จะเป็นเพศหญิง ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงอยู่แล้ว (ตามลักษณะประชากรของผู้เช่า)

5.2.2 ลักษณะด้านทัศนคติ

5.2.2.1 ทัศนคติในความต้องการและสาเหตุการย้ายที่อยู่ในอนาคต

จากข้อสรุป 5.1.2.3 พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจะต้องการย้ายที่อยู่ในอนาคตมากกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของ โดยสาเหตุส่วนใหญ่จะย้ายตามงานเป็นหลัก ส่วนกลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะให้ความสำคัญที่สภาพแวดล้อม นั่นคือ จะย้ายที่อยู่ในอนาคตเมื่อเห็นสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านเสื่อมโทรมลง เพราะหมู่บ้านไม่ดูแลรักษา ดังนั้น ข้อเสนอแนะจะเน้นไปที่การปรับปรุงสภาพแวดล้อม นั่นคืองานบริการสาธารณะ เพราะผู้อยู่อาศัยทุกคนได้รับผลกระทบอย่างเท่าเทียมกัน และเป็นความรับผิดชอบร่วมกันในทุกฝ่ายที่อยู่อาศัย ดังนั้นข้อเสนอแนะนี้จะขอรวมอยู่ด้วยกันในทัศนคติที่มีต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง (ตามข้อ 5.2.2.2 ทัศนคติที่มีต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง)

5.2.2.2 ทัศนคติที่มีต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

จากข้อสรุป 5.1.2.3 พบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของจะมีความพอใจในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางน้อยกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (ตารางที่4.23-4.25) กลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของ จะมีความรู้สึกไม่ได้รับความคุ้มครองในสิทธิประโยชน์การบริการทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นข้อเสนอแนะจะเน้นไปที่สิทธิคุ้มครองในบริการสาธารณะที่ควรได้รับ

ข้อเสนอแนะ ผู้อยู่อาศัยต้องได้รับความคุ้มครองในสิทธิประโยชน์การบริการทรัพย์สินส่วนกลาง นั่นคือ การได้รับการบริการดูแลบำรุงรักษาในบริการสาธารณะอย่างเท่าเทียมกัน การได้รับความคุ้มครองสิทธิในกรณีถูกเอารัดเอาเปรียบในบริการทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากนั้นผู้อยู่อาศัยควรให้ความร่วมมือในการเสียค่าบริการสาธารณะอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำมา บำรุงซ่อมแซมสาธารณะสมบัติของหมู่บ้านให้ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ (อ้างจากภาคผนวกส่วนแบบสอบถามความคิดเห็นเพิ่มเติม) และช่วยกันตรวจตรา, ดูแล, สอดส่อง ต่อบริการสาธารณะที่ได้รับหากมีการชำรุดเสียหาย ส่วนกรรมการหมู่บ้านต้องช่วยเป็นปากเสียงให้เพื่อนบ้านในเรื่องการจัดระบบการเรียกเก็บค่าบริการ และ การบำรุงซ่อมแซมสาธารณะสมบัติ จะได้เกิดความเข้าใจตรงกันในการเสียค่าบริการและการบริการที่จักได้รับเช่นการเสียค่าบริการควรมีใบเสร็จ และระบุการบริการสาธารณะที่โครงการจัดทำ(อ้างจากภาคผนวกส่วนความคิดเห็นเพิ่มเติมของผู้อยู่อาศัย)

5.2.2.3 ทัศนคติในความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนและตนสามารถเรียกร้องสิทธิได้เท่าเทียมเพื่อนบ้าน

จากข้อสรุป 5.1.2.3 พบว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของจะคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนและเรียกร้องสิทธได้เท่าเทียมเพื่อนบ้านมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า ดังนั้นข้อเสนอแนะจะเน้นไปที่ผู้เช่าให้มีส่วนร่วมมากขึ้น เพื่อเพิ่มระดับความรู้สึกในการเป็นส่วนหนึ่งชุมชนและมีสิทธิที่เท่าเทียมเพื่อนบ้าน

ข้อเสนอแนะ ให้ผู้เช่าเข้ามามีส่วนร่วมในการทำกิจกรรม (แนวทางเสนอแนะอ้างตาม5.2.1.1) เพื่อสร้างเสริมให้รู้สึกว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนโดยต้องอาศัยกรรมการหมู่บ้านชักชวน และบอกกล่าวในกิจกรรมที่จะสร้าง เช่น การทำนุบำรุงสถานที่พักผ่อน (ตามข้อเสนอแนะพฤติกรรมระดับการมีปฏิสัมพันธ์) เป็นต้น

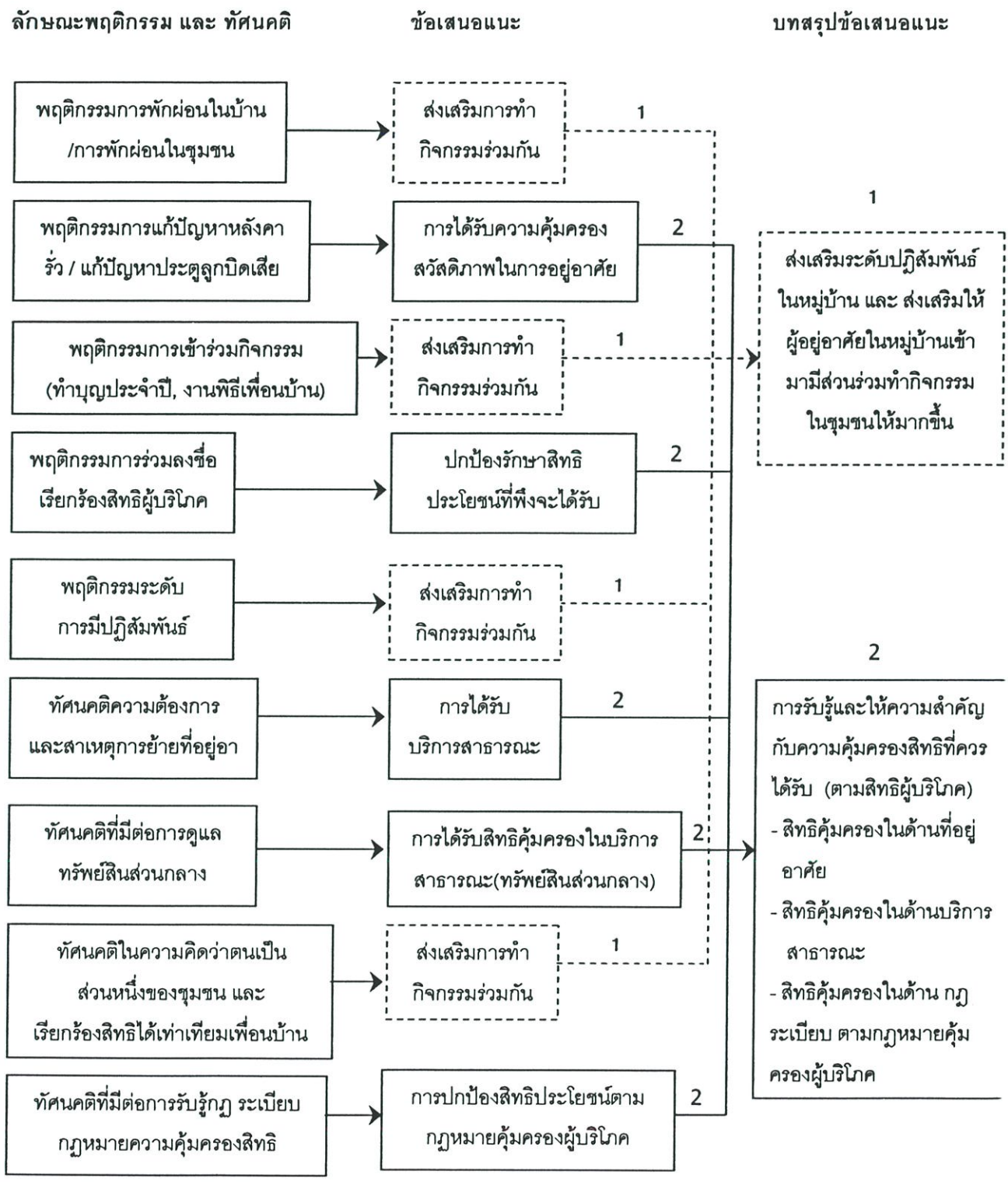
5.2.2.4 ทัศนคติที่มีต่อการรับรู้กฎ ระเบียบ กฎหมายความคุ้มครองสิทธิ

จากข้อสรุป 5.1.2.3 พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของ จะมีโอกาสรับรู้ กฎระเบียบและสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับในบริการสาธารณะมากกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เช่า(กฎในการห้ามรถขายของเก่าเข้ามาอันจะทำให้ทราบถึงกฎข้อบังคับในชุมชนที่ตนอาศัย,กำหนดการสร้างสปอร์ตคลับทำให้ทราบถึงความเป็นไปของชุมชนและสิทธิที่ตนพึงจะได้รับในชุมชน) เนื่องจากทั้งระยะ

เวลาการอยู่อาศัยที่นานกว่า และจากการที่ตนเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยตามกฎหมายแห่งการเช่าซื้อ (อ้างจากภาคผนวกกฎหมายแห่งการเช่าซื้อ) ทำให้ได้รับสิทธิปกป้องคุ้มครองตามกฎหมายคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค(อ้างจากภาคผนวกกฎหมายความคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค)ซึ่งหากเจ้าของมีความสนใจและเอาใจใส่ต่อการเป็นเจ้าของทรัพย์สินจะทำให้มีระดับการรับรู้ตามกฎหมายคุ้มครองสิทธิมากขึ้น ส่วน กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าการที่รับรู้กฎข้อบังคับในชุมชนที่ตนอาศัยและสิทธิที่ตนพึงจะได้รับในชุมชนน้อยกว่ากลุ่มตัวอย่างเจ้าของนั้น อาจเป็นเพราะข้อจำกัดในกฎหมายความคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคที่คุ้มครองแต่เจ้าของทรัพย์สินนั้นทำให้ผู้เช่าไม่สนใจในเรื่องกฎ ระเบียบ กฎหมายความคุ้มครองสิทธิเท่าที่ควรจะรับ ดังนั้นข้อเสนอแนะจะเน้นที่ผู้เช่าควรปกป้องรักษาสิทธิประโยชน์ของตนที่พึงจะได้รับตามสิทธิผู้อยู่อาศัย

ข้อเสนอแนะ ผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะผู้เช่าควรหาความรู้และรับรู้ต่อกฎข้อบังคับที่ตนอยู่อาศัย เพื่อใช้ปกป้องสิทธิและผลประโยชน์ของตนเองจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและผู้เช่าเองต้องช่วยสอดส่องดูแลเพื่อบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าในสิทธิประโยชน์ที่พึงจะได้รับ ตามสิทธิผู้อยู่อาศัยและเพื่อปกป้องการถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้จัดสร้างที่อยู่อาศัย

จากข้อเสนอแนะที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น จะเห็นได้ว่ามีบางพฤติกรรมและทัศนคติที่มีข้อเสนอแนะที่เหมือนกันดังนั้นจะนำมาพิจารณารวมกันอีกครั้งเพื่อจำแนกสู่บทสรุปข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 5.2 แสดงขั้นตอนการพิจารณาบทสรุปข้อเสนอแนะ

จากภาพจะเห็นถึงขั้นตอนได้ว่ามีลักษณะพฤติกรรมและทัศนคติที่นำไปสู่แนวทางเสนอแนะที่เหมือนกันได้ โดยเริ่มจาก

ส่วนที่ 1. <u>พฤติกรรมการพักผ่อนในบ้าน/การพักผ่อนในชุมชน, พฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรม (ทำบุญประจำปี, งานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน), พฤติกรรมระดับการมีปฏิสัมพันธ์, ทัศนคติในความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนและเรียกร้องสิทธิได้เท่าเทียมเพื่อนบ้าน</u>

เมื่อพิจารณาลักษณะพฤติกรรมและทัศนคติที่กล่าวมาแล้วนั้น พบว่าเหตุที่เป็นข้อด้อยที่ทำให้เกิดความต่างของลักษณะพวกนี้ ได้แก่ การขาดความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยความสัมพันธ์ (หรือปฏิสัมพันธ์)ที่ว่านี้จะสามารถสร้างได้โดย ***การเข้ามามีปฏิสัมพันธ์กันมากขึ้น ซึ่งได้จากการเข้ามาทำกิจกรรมร่วมกัน*** สามารถพิจารณารายละเอียดแยกได้ดังนี้

- พฤติกรรมการพักผ่อนในบ้าน/การพักผ่อนในชุมชน

เมื่อการพักผ่อนที่เกิดขึ้นมีน้อย (โดยเฉพาะการพักผ่อนในชุมชนที่ต้องมีการสังสรรค์กับเพื่อนบ้าน) จะทำให้ความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันนั้นน้อยตามไป หากส่งเสริมให้มีการทำกิจกรรมร่วมกันระหว่างเพื่อนบ้านด้วยกันจะเป็นผลให้พฤติกรรมการพักผ่อนนั้นสูงขึ้น

- พฤติกรรมการเข้าร่วมกิจกรรม (ทำบุญประจำปี, งานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน)

จะเห็นได้ว่าการเข้าร่วมกิจกรรมนี้ แบ่งได้ 2 กิจกรรม คือ งานทำบุญประจำปี ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นงานทำบุญปีใหม่ ซึ่งหนึ่งปีจะมีเพียงครั้งเดียว และสถานที่จัดจะรวมตัวอยู่กลางวงเวียนหน้าหมู่บ้าน ส่วนงานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้านจะแล้วแต่ละแวก, ซอยของบ้านนั้นๆ ซึ่งจะเป็นกิจกรรมที่อยู่ใกล้ตัวกว่างานทำบุญประจำปี และผู้ครอบครองที่เป็นผู้เช่าจะเข้าร่วมกิจกรรมนี้มากกว่ากิจกรรมทำบุญประจำปี ดังนั้นการส่งเสริมให้มีการทำกิจกรรมร่วมกันในส่วนนี้จะต้องคำนึงถึงผู้เช่าด้วยที่ว่าข้อจำกัดในการเข้าร่วมงานจะสะดวกในละแวกใกล้ตัว และเวลาว่างของแต่ละคนที่จะสามารถเข้าร่วมกิจกรรมได้

- พฤติกรรมระดับการมีปฏิสัมพันธ์

จากการมีระดับปฏิสัมพันธที่ต่ำปรากฏนั้น จะเสนอให้มีการเข้าร่วมกิจกรรมกันมากขึ้นเพื่อสร้างเสริมความสัมพันธ์และโอกาสให้มีความสัมพันธ์กันมากขึ้น

- ทัศนคติในความคิดว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน , การเรียกร้องสิทธิได้เท่าเทียมเพื่อนบ้าน

จากการที่กลุ่มตัวอย่างผู้ครอบครองที่เป็นผู้เช่ามีทัศนคติในด้านนี้ต่ำ จึงต้องเพิ่มระดับความรู้สึกในการเป็นส่วนหนึ่งชุมชนและมีสิทธิเท่าเทียมเพื่อนบ้าน โดยส่งเสริมให้มีการเข้าร่วม

กิจกรรมมากขึ้น เพิ่มให้มีความสัมพันธ์กันและกันมากขึ้น จะทำให้รู้สึกว่าเป็นส่วนหนึ่งชุมชนมากขึ้น

จะเห็นได้ว่าจากการพิจารณาเหตุของพฤติกรรมและทัศนคติข้างต้น จะสามารถใช้แนวทางข้อเสนอแนะเดียวกันได้คือ *"ส่งเสริมการทำกิจกรรมร่วมกันเพื่อเพิ่มระดับปฏิสัมพันธ์"*

ส่วนที่ 2. พฤติกรรมการแก้ปัญหาหลังคารั่ว/ปัญหาประตูลูกบิดเสีย, พฤติกรรมการร่วมลงชื่อเรียกร้องสิทธิผู้บริโภค, ทัศนคติความต้องการและสาเหตุการย้ายที่อยู่อาศัย, ทัศนคติที่มีต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง, ทัศนคติที่มีต่อการรับรู้กฎ ระเบียบ กฎหมายความคุ้มครองสิทธิ

จากการพิจารณาลักษณะพฤติกรรมและทัศนคติดังกล่าว พบว่าเหตุที่เป็นข้อด้อยนั้นเกี่ยวกับขาด***การรับรู้ และให้ความสำคัญกับความคุ้มครองสิทธิที่ควรได้รับ*** ซึ่งแยกพิจารณาได้ดังนี้

- พฤติกรรมการแก้ปัญหาหลังคารั่ว / แก้ปัญหาประตูลูกบิดเสีย

ลักษณะพฤติกรรมนี้จะเกี่ยวข้องไปถึงสวัสดิภาพในการอยู่อาศัย ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะต้องได้รับความคุ้มครองให้ปลอดภัยยามอยู่ในบ้านโดยเฉพาะผู้เช่าซึ่งไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่อยู่อาศัยนี้ แต่ในฐานะความเป็นผู้เช่าจะมีกฎหมายเช่าทรัพย์ได้ให้ความคุ้มครองในกรณีการซ่อมแซมที่พักอาศัยไว้ว่าผู้ให้เช่าต้องมาซ่อมแซมดูแลให้ ดังนั้นผู้เช่าควรจะได้รับรู้ทั้งในเรื่องสวัสดิภาพการอยู่อาศัย และให้ความสำคัญตามสิทธิในการอยู่อาศัยของตนด้วย

- พฤติกรรมการร่วมลงชื่อเรียกร้องสิทธิผู้บริโภค

ลักษณะพฤติกรรมนี้ผู้ครอบครองที่รับรู้โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของซึ่งมีสิทธิได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายแต่ผู้เช่าจะไม่มีสิทธิจะมีเพียงช่วยปกป้องผลประโยชน์ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยการบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าซึ่งอย่างไรก็ตามผู้ครอบครองทั้งสองประเภทควรจะรับรู้ในสิทธินี้ เพื่อปกป้องรักษาสิทธิประโยชน์ที่พึงจะได้รับ

- ทัศนคติความต้องการและสาเหตุการย้ายที่อยู่อาศัย,ทัศนคติที่มีต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

ลักษณะทัศนคติทั้งสองนี้ จะเกี่ยวข้องซึ่งกันและกันนั่นคือเหตุที่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยจะมาจากสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมลงเนื่องจากขาดการบริการสาธารณะที่สม่ำเสมอดังนั้นผู้อยู่อาศัยควรได้รับการดูแลในบริการสาธารณะนี้ตามสิทธิคุ้มครองที่ควรได้จากโครงการหมู่บ้าน

- ทัศนคติที่มีต่อการรับรู้กฎ ระเบียบ กฎหมายความคุ้มครองสิทธิ

ลักษณะทัศนคติในส่วนนี้ผู้อยู่อาศัยทั้งสองประเภทการครอบครอง จะต้องได้รับรู้ในกฎระเบียบการอยู่อาศัย เพื่อผลประโยชน์ส่วนรวมและนอกจากนั้นด้านผู้เป็นเจ้าของจะต้อง

รับรู้ในกฎหมายคุ้มครองสิทธิ เพื่อป้องผลประโยชน์แก่ตน

ดังนั้นจากลักษณะพฤติกรรมและทัศนคติในส่วนที่สองนั้นจะเป็นแนวทางเสนอแนะให้มี *"การรับรู้ และให้ความสำคัญแก่กฎหมาย, สิทธิคุ้มครองที่ควรจะได้รับ"*

5.2.3 บทสรุปแนวทางเสนอแนะเชิงปฏิบัติการ

บทสรุปแนวทางเสนอแนะที่จะทำให้ผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภทการครอบครองได้อยู่ร่วมกันในสังคมเดียวกัน โดยมีความเข้าใจซึ่งกันและกัน และอยู่ร่วมกันได้อย่างดี แม้ในสถานภาพการครอบครองที่แตกต่างกัน มีดังนี้

1. กรณีผู้ครอบครองที่เป็นผู้เช่า

จากบทสรุปข้อเสนอแนะ เราได้แนวทางเปรียบเทียบด้านการมีส่วนร่วมกิจกรรมในหมู่บ้าน และพิจารณาจากระดับปฏิสัมพันธ์ พบว่า ผู้เช่าจะมีส่วนร่วม และมีระดับปฏิสัมพันธ์น้อยกว่าเจ้าของ (อ้างจากข้อสรุป 5.2.1.1, 5.2.1.3, 5.2.1.5 และ 5.2.2.3) ดังนั้นจะต้อง

1.1 ส่งเสริมระดับปฏิสัมพันธ์ในหมู่บ้าน และส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเข้ามามีส่วนร่วมทำกิจกรรมในชุมชนให้มากขึ้น โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นตัวกลางประสานความร่วมมือระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันเอง (โดยเฉพาะผู้เช่า) เพื่อหากิจกรรมให้ผู้เช่าได้ปฏิบัติร่วมกันกับเจ้าของ กิจกรรมตัวอย่าง กระทำดังเช่น

- การใช้พื้นที่ระหว่างซอยที่ปัจจุบันเป็นสนามเด็กเล่น จัดงานขายสินค้ามือสองขึ้นในวันอาทิตย์เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมาเดินได้ อันจะทำให้มีการพบปะกันมากขึ้น โดยจัดในพื้นที่ว่าง (สนามเด็กเล่น) ครั้งละ 2 ซอยร่วมกัน นั่นคือ จะมีพื้นที่ขายของโดยใช้สนามเด็กเล่น 2 แห่ง จัดพร้อมกัน เวียนกันไปเรื่อยจนครบทุกซอยทั้งหมู่บ้าน จะทำให้ผู้อยู่อาศัยเข้าถึงได้มากขึ้น และได้ทุกแห่งโดยเฉพาะผู้เช่า ที่จากข้อสังเกตว่าจะเข้าร่วมกิจกรรมในขอบเขตแค่ละแวกบ้านเป็นส่วนใหญ่ เมื่อนานเข้าจะเกิดความคุ้นเคยและร่วมกิจกรรมได้มากขึ้น
- การปรับปรุงสถานที่พักผ่อนและจัดสร้างเพิ่มให้เพียงพอต่อผู้อยู่อาศัย และการปรับปรุงพื้นที่รกร้างทางเข้าหมู่บ้านจะทำให้มีสถานที่ในการพบปะมากขึ้น และส่งเสริมกิจกรรมเพื่อสร้างแรงจูงใจ ให้ผู้อยู่อาศัยมาทำกิจกรรม ณ สถานที่พักผ่อนมากขึ้น โดยกิจกรรมที่จัดจะต้องมีความหลากหลายเพื่อให้ครอบคลุมวัน และเวลาที่ต่างกัน เช่นจัดให้มีการออกกำลังกายในวันธรรมดา และวันหยุด เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยที่มีเวลาว่างแตกต่างกันในการทำกิจกรรม ,

จัดแข่งกีฬาประจำหมู่บ้านโดยแบ่งแยกประเภทของกีฬาเพื่อความเหมาะสมต่อเพศ และวัย และมีระยะเวลาที่ต่างกันในแต่ละประเภทกีฬาเพื่อความสะดวกในเวลาว่างที่ต่างกันของผู้ครอบครอง (อ้างจาก ลักษณะประชากรในปัจจัยด้านอาชีพ และ การสำรวจเบื้องต้น โดยส่วนใหญ่พบว่า ผู้เช่าทำงานเป็นกะซึ่งมีทั้งกะเช้า,กะบ่าย) ซึ่งประเภทกีฬานั้นสร้างสรรค์ตามสถานที่และสภาพแวดล้อมที่มีอยู่ อาทิ เช่น พื้นที่ว่างรกร้างที่มีอยู่ หรือพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยดัดแปลงเป็นพื้นที่เล่นกีฬาในปัจจุบัน (ตามรูปแสดงในภาคผนวก)

1.2 ต้องรับรู้และให้ความสำคัญกับความคุ้มครองสิทธิที่ควรได้รับ โดยเฉพาะสิทธิคุ้มครองผู้เช่า ในสัญญาเช่าทรัพย์ระหว่างผู้เช่า และ ผู้ให้เช่า เพื่อใช้ประโยชน์ในการปกป้องสิทธิและรักษาผลประโยชน์ของตนในฐานะผู้อยู่อาศัย

1.2.1 สิทธิคุ้มครองผู้เช่าในด้านที่อยู่อาศัย

ผู้เช่าต้องได้รับความคุ้มครองสวัสดิภาพในการอยู่อาศัย ตามสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ (อ้างจากภาคผนวก ค) โดย ผู้ให้เช่าจะต้องมาดูแลตรวจตราซ่อมแซมที่พักอาศัยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสวัสดิภาพในการอยู่อาศัยของผู้เช่า ยกเว้นในกรณีที่มีการซ่อมแซมเล็กน้อยให้ผู้เช่าเป็นฝ่ายซ่อมแซมเอง เช่น กลอนประตูหัก เป็นต้น หากในกรณีที่มีการเสียหายมาก ต้องให้ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายซ่อมแซมให้ และเพื่อรักษาสภาพที่อยู่อาศัยให้คงสภาพดี ตัวผู้เช่าเองจะต้องหมั่นดูแล และตรวจตราเอาใจใส่ต่อที่พักแทนผู้ให้เช่า และหากจะต้องมีการบำรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวแก่เจ้าของบ้าน หรือผู้ให้เช่าทราบ ซึ่งในทางปฏิบัติต้องอาศัยความร่วมมือจากกรรมการหมู่บ้านที่ต้องช่วยสอดส่องบอกกล่าวเพื่อนบ้าน และการให้ความรู้ประชาสัมพันธ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในที่อยู่อาศัย

2. กรณีผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของ

ในกรณีผู้เป็นเจ้าของนั้น พบว่าข้อเสนอแนะส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องเกี่ยวกับการได้รับความคุ้มครองสิทธิ และการปกป้องผลประโยชน์จากสิทธิที่พึงได้รับ (อ้างจากบทสรุปข้อเสนอแนะ 5.2.1.4, 5.2.2.1, 5.2.2.2, 5.2.2.4) ดังนี้

2.1 การรับรู้และให้ความสำคัญกับความคุ้มครองสิทธิที่ควรจะได้รับ (ตามสิทธิผู้บริโภค) เพื่อใช้ประโยชน์ในการปกป้องสิทธิ และรักษาผลประโยชน์ของตนในฐานะผู้อยู่อาศัย (ผู้บริโภค) ตามกฎหมายคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค

2.1.1 สิทธิคุ้มครองในบริการสาธารณะ (ทรัพย์สินส่วนกลาง) ผู้อยู่อาศัยต้องได้รับความคุ้มครองในสิทธิประโยชน์การบริการทรัพย์สินส่วนกลาง (ในกรณีการให้บริการสาธารณะ

และเจ้าของโครงการนั้นยังดูแลหมู่บ้านอยู่ จึงไม่สามารถพิจารณาถึงกรณีจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เนื่องด้วยโครงการหมู่บ้านยังมีการดูแลและให้บริการสาธารณะอยู่ เพียงแต่ไม่ดีพอ นอกจาก ผู้อยู่อาศัยจะมีข้อตกลงกันเพื่อขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กับเจ้าของโครงการหมู่บ้าน) นั่นคือ การได้รับบริการดูแลบำรุงรักษาในบริการสาธารณะอย่างเท่าเทียม และ การได้รับความคุ้มครองสิทธิในกรณีถูกเอาเปรียบในบริการทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งในทางปฏิบัติจะเป็นไปได้หากผู้อยู่อาศัยได้รับรู้และทำตามกฎ ข้อบังคับ นั้นไม่ว่าจะทางการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้านที่อยู่อาศัย, จากเจ้าของโครงการที่อยู่อาศัย และจากกรรมการหมู่บ้านซึ่งจะบอกกล่าวได้โดยตรงกับเพื่อนบ้านด้วยกันเอง

2.1.2 สิทธิคุ้มครองในด้านกฎ ระเบียบ ตามกฎหมายความคุ้มครองผู้บริโภค

ผู้อยู่อาศัยควรหาความรู้ และ รับรู้ต่อกฎ ข้อบังคับที่ตนอยู่อาศัยเพื่อใช้ปกป้องสิทธิและผลประโยชน์ของตนเองจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย และเพื่อปกป้องการถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้จัดสร้างที่อยู่อาศัย

นอกจากข้อเสนอแนะที่กล่าวมาแล้ว ในการวิเคราะห์และสรุปผล สามารถพึงสังเกตได้ถึงผลดีของบ้านเช่าโดยการพิจารณาปัจจัยด้านรายได้ นั่นคือ จากผลสรุปที่พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้เช่าจะมีรายได้น้อยกว่ากลุ่มตัวอย่างผู้เป็นเจ้าของนั้น (จากตารางที่ 4.5) ในการที่มีบ้านเช่าจะเป็นการเพิ่มและเปิดโอกาสให้ผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า สามารถเข้าไปอยู่ในบ้านที่มีคุณภาพได้จากการเช่าบ้าน

ส่วนของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและเจ้าของโครงการที่อยู่อาศัย

- จะต้องให้ความเข้าใจในกฎ ระเบียบ ข้อบังคับการอยู่อาศัยอย่างชัดเจน และเด่นชัดแก่ผู้อยู่อาศัยอันจะเป็นผลให้ที่อยู่อาศัยเป็นระเบียบ และมีระบบต่อการจัดการมากขึ้น
- ทุกหน่วยงานและผู้ที่เกี่ยวข้องร่วมกันรณรงค์ให้ความรู้ความเข้าใจ แก่ผู้อยู่อาศัยทุกสถานภาพการครอบครองถึงสิทธิที่ตนพึงได้รับ และการได้รับความคุ้มครองสิทธิ เช่น เมื่อถูกเอาเปรียบหรือ หากไม่ได้รับความยุติธรรมสามารถร้องเรียนได้ที่ไหนอย่างไร โดยไม่มอบภาระหน้าที่ให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเท่านั้นซึ่งในตัวผู้จัดสร้างที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของโครงการเองควรร่วมมือให้ความรู้และ ความเข้าใจในเรื่องนี้ด้วย
- หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย จะต้องพิจารณาข้อบกพร่องจากสัญญาเช่าทรัพย์ (อ้างอิงจากภาคผนวก ค) เนื่องจากยังขาดตัวบทลงโทษที่ชัดเจนในกรณีที่มีการผิดสัญญาทั้งผู้เช่า และ ผู้ให้เช่า อีกทั้งสัญญาในการซ่อมแซมยังไม่ลงรายละเอียดเพียงพอถึง

ภาระที่ผู้ให้เช่าควรจะซ่อมแซมส่วนประกอบใดในบ้านให้ผู้เช่าบ้าง อันจะเป็นช่องว่างในการปัดความรับผิดชอบเพื่อสวัสดิภาพในการอยู่อาศัยของผู้เช่าได้

5.3 ข้อเสนอแนะในการวิจัยต่อไป

- จะเห็นได้ว่าแนวทางปฏิบัติในการจัดสร้างให้ผู้ครอบครองมีกิจกรรมร่วมกันนั้น สิ่งที่มีผลอย่างมากและจะทำให้กิจกรรมนั้นประสบผลสำเร็จคือ การมีเวลาว่างในการเข้าร่วมกิจกรรมที่ตรงกันเป็นส่วนใหญ่ เพื่อให้ได้มีการปฏิสัมพันธ์อย่างทั่วถึง ดังนั้นหากจะมีการศึกษาใดเพื่อที่จะค้นพบช่วงเวลาว่างเหล่านั้นจักทำให้งานวิจัยแนวทางนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นไป

- จะเห็นได้ว่าในเรื่องความคุ้มครองสิทธิที่จะได้รับผู้เช่านั้น ไม่ได้รับความคุ้มครองจากกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เนื่องจากไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกละเมิดดังนั้นหากมีการศึกษาใดที่สามารถหาแนวทางเพื่อที่จะปกป้องผู้เช่าให้ได้รับการคุ้มครองสิทธินี้ ซึ่งผลการศึกษาที่ได้จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในด้านที่อยู่อาศัย และผู้ครอบครองโดยเฉพาะผู้บริโภค

บรรณานุกรม

กาญจนา จักรแต๋. 2544. "โครงการศึกษาแนวทางการออกแบบเนื้อที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัยขนาดเล็ก กรณีศึกษา บ้านแถวชั้นเดียวของการเคหะแห่งชาติในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรมภายใน สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

การเคหะแห่งชาติ. **รายงานประจำปี 2542 – 2543.** กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ.

ขวัญชัย วงศ์นิติกร. 2532 "ปัจจัยที่มีผลต่อการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนของผู้อยู่อาศัยในเขตหมู่บ้านจัดสรรชานเมือง:ศึกษาเฉพาะกรณีหมู่บ้านจัดสรรเทพประทาน อ.บางกรวย จ. นนทบุรี" คณะพัฒนาสังคม สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์.

โครงการศูนย์กฎหมายสิทธิมนุษยชนและสันติศึกษา. 2541. "กฎหมายที่ดินและกฎหมายพาณิชย์ที่น่ารู้สำหรับประชาชน" สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

ญัติพงศ์ อินทรัตน์. 2541. "การศึกษาเรื่องการใช้สวนสาธารณะของเมืองพัทยา กรณีศึกษา สวนชายหาดเมืองพัทยา" สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

ธงชัย สันติวงศ์ และ ฉายศิลป์ เชี่ยวชาญพิพัฒน์. 2524. **เศรษฐศาสตร์ผู้บริโภค.** กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่7 ฉบับที่ 26 กรกฎาคม – กันยายน 2544. **Homeownership Counseling เตรียมพร้อมเพื่อการมีบ้าน.** กรุงเทพมหานคร : คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

นิพนธ์ พัวพงศกร และ ณรงค์ ชวนใช้. 2542. **โครงการแผนแม่บทกระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2540 – 2549 การศึกษาสาขาบริการ : ที่อยู่อาศัย** : ฝ่ายการวิจัยเศรษฐกิจรายสาขา สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย.

ปุณณภา ไกรสินธิ์. 2536. "การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษา เคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี" วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ประดิษฐ์ เอกมณี. 2536. **เช่าทรัพย์ – เช่าซื้อ.** ย่อหลักกฎหมายหมายแพ่งและพาณิชย์. กรุงเทพมหานคร.

พันธุดา บุญเหลือหล่อ. 2523. "อิทธิพลของลักษณะทางกายภาพของเคหชุมชนเมืองที่มีความสัมพันธ์ทางสังคมของผู้อยู่อาศัย : การศึกษาชุมชนที่มีถนนแบบปลายตันกับแบบตาราง" วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

มณเฑียร อัตถจรรยา. 2543. "แนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมที่ว่างในชุมชนเพื่อให้เกิดการร่วมกลุ่มของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา คอนโดมิเนียมราคาประหยัด" วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร.

เรไร นันทนาวัฒน์. 2540 "สภาพการเช่าและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง กรณีศึกษา โครงการชุมชนเคหะบางพลี" วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วิเชียร วรรณพาหุณ. 2535. "ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยของชาวเอเชียตะวันออกที่ได้รับอนุญาตทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร" วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วิภาวรรณ สัตตบุษย์สุทธิ. 2538. "ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม กรณีศึกษา นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง" วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. 2524. "สภาพทางพฤติกรรมในการใช้สอยภายในแฟลตเคหะสงเคราะห์ โครงการเคหะสงเคราะห์ดินแดง ห้วยขวาง ประชานิเวศน์ บ่อนไก่" เอกสารการวิจัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วิรัช มัญชุศรี. 2547. **บ้านเรือนเคียงกัน มาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ**. กรุงเทพฯ : เฟื่องฟ้า พริ้นติ้ง จำกัด.

สัณห์หทัย สงวนศักดิ์. 2531. "สภาพเศรษฐกิจสังคมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด (คอนโดมิเนียม)ในกรุงเทพมหานคร : การศึกษาเชิงสำรวจเบื้องต้น" วิทยานิพนธ์ปริญญาสังคมวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาสังคมวิทยาและมนุษยวิทยา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สมชัย เจริญวรเกียรติ. 2537. "ผลกระทบที่เกิดจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร : กรณีศึกษา หมู่บ้านลานทอง จังหวัดนนทบุรี" วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สรรชัย วัชรจิตติธรรม. 2540. "แนวทางการปรับปรุงโครงการระบบข้อมูลที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษา ที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานที่มีรายได้น้อยในโรงงานอุตสาหกรรมเขตบางขุนเทียน" วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุรีย์ บุญญานุพงศ์. 2530. "ลักษณะประชากรเศรษฐกิจและปัญหาของผู้อยู่บ้านจัดสรร" สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. 2538. **คำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน บ้านจัดสรร และ อาคารชุด**. สำนักงานเลขาธิการนายกรัฐมนตรี.

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. 2540. **คู่มือการคุ้มครองผู้บริโภค**. สำนักงานเลขาธิการนายกรัฐมนตรี.

อัมพร ชื่นชมชาติ. 2537. "กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร" วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อำนัคฆ์ คล้ายสังข์. 2521. "การเช่าปัจจัยที่อยู่อาศัย" เอกสารวิจัยส่วนบุคคลวิชาสังคมจิตวิทยา วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร.

Adepoju G. Onibokun. 1974. **Relative Habitability Subsystem**. Journal of American Institute of Planner (JAIP) ,May.

Amos Rapoport. 1987. **Thinking about Home Environments**. Home Environments: University of Utha.

Anthony Gar – on Yeh. 1976. "A Feasibility Study of a home – owership program for the publichousing of Hongkong.Nationality : British" : Asian Institute of Technology, August.

Barrie Needham. 1977. **How Cities Work**. London : Pergamon Press.

David Donnison and Clare Ungerson. 1982. **Housing Policy** : Great Britain.

Glenn H. Beyer. 1958. **Housing and Society**. Macmillan Company.

John B. 1970. **Planned Residential Environment** : University of Michigan.

Kan, Angela W. S. 1978." A Study of Neighbourly Interaction in Public Housing : The case of Hong Kong." **In Public Housing in Hong Kong,** Hong Kong : Heinemann Educational Books.

Kenneth H. Craik and Ervin H. Zube. 1976. **Perceiving Environmental Quality.** Newyork.

Michale Ball. 1983. **Housing Policy and Economic power** : Newyork.

Morris, R. N. and J. Mogey. 1965. **The Sociology of Housing.** London.

Soen. Dan. 1979. **Habitability – Occupants' Needs and Dwelling Satisfaction.** Ekistics 275. March/April .

Venschure, Han. 1979. **Housing Concept and Ideas.** In Housing and Development. Leuven : University of Leuven.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

ภาคผนวก ก

สถานภาพการครอบครอง ☐ เจ้าของ ☐ ผู้เช่า

พื้นที่..... ตร.วา. บ้านเลขที่.....

<u>แบบสอบถาม</u>

เพื่อใช้ประกอบการทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง "การศึกษาเปรียบเทียบทัศนคติระหว่างผู้ครอบครองประเภทเจ้าของ และ ผู้เช่าที่มีต่อลักษณะการอยู่อาศัยในหมู่บ้านแถบชานเมือง กรณีศึกษา : หมู่บ้านวนารมย์ เขตลาดกระบัง" ในหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

โปรดกาเครื่องหมาย ✓ ลงในช่อง ☐ หน้าคำตอบที่ถูกต้อง หรือ ตรงกับความจริงที่สุด

<u>ส่วนที่1</u> ข้อมูลด้านผู้อยู่อาศัย

1.1 เพศ

☐ ชาย ☐ หญิง

1.2 อายุ ..... ปี

1.3 สถานภาพสมรส

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่าร้าง/ม่าย

1.4 การศึกษา

☐ ต่ำกว่าปริญญาตรี ☐ ปริญญาตรี หรือ เทียบเท่า ☐ สูงกว่าปริญญาตรี

1.5 อาชีพ

☐ ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการบำนาญ ☐ พ่อบ้าน – แม่บ้าน

☐ พนักงานบริษัทเอกชน/ธุรกิจส่วนตัว ☐ อื่นๆ

1.6 โครงสร้างสมาชิกในครัวเรือนที่อาศัยอยู่ประจำ ..... คน แบ่งออกดังนี้

☐ อายุต่ำกว่า 6 ปี ..... คน ☐ อายุ 6 – 17 ปี .....คน

☐ อายุ 18 – 45 ปี .....คน ☐ อายุ 46 ปี ขึ้นไป .....คน

1.7 รายได้

☐ ต่ำกว่า 5,000 บาท ☐ 5,000 – 7,000 บาท

☐ 7,001 – 12,000 บาท ☐ 12,000 ขึ้นไป

1.8 ระยะเวลาที่ท่านอาศัยอยู่ในบ้านหลังนี้ ..... ปี..... เดือน

<u>ส่วนที่ 2</u> ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย

2.1 กิจกรรมใดต่อไปนี้ที่ท่านทำในบ้าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- กิจกรรมด้านการบริโภค

☐ ทำอาหาร ☐ รับประทานอาหารร่วมกัน

- กิจกรรมด้านการอยู่อาศัย

☐ ขายของ หรือ ประกอบธุรกิจเท่านั้น ☐ อยู่อาศัยเท่านั้น

☐ ขายของ หรือ ประกอบธุรกิจร่วมกับอยู่อาศัย

- กิจกรรมด้านการพักผ่อน

☐ ดูโทรทัศน์ ☐ ฟังเพลง / ข่าวสาร ☐ เล่นเกม / คอมพิวเตอร์

☐ อ่านหนังสือเพื่อความเพลิดเพลิน ☐ ทำสวน / ปลูกต้นไม้

☐ สังสรรค์กับญาติ / เพื่อนบ้าน

2.2 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อพื้นที่ใช้สอยในบ้าน

2.2.1 ห้องนอน

ขนาดห้อง	☐ กว้างขวาง	☐ พออยู่ได้	☐ คับแคบ
อุณหภูมิ	☐ เย็นสบาย	☐ พออยู่ได้	☐ ร้อนอบอ้าว
การระบายอากาศ	☐ ปลอดโปร่ง	☐ พออยู่ได้	☐ อับ / ชื้น
แสงสว่างเวลากลางวัน	☐ สว่างพอเหมาะ	☐ พออยู่ได้	☐ มืด
ความเงียบสงบในการนอน	☐ เงียบสงบ	☐ พอหลับได้	☐ มีเสียงรบกวน

2.2.2 พื้นที่เอนกประสงค์ / นั่งเล่น

ขนาดพื้นที่	☐ กว้างขวาง	☐ พออยู่ได้	☐ คับแคบ
อุณหภูมิ	☐ เย็นสบาย	☐ พออยู่ได้	☐ ร้อนอบอ้าว
การระบายอากาศ	☐ ปลอดโปร่ง	☐ พออยู่ได้	☐ อับ / ชื้น
แสงสว่างเวลากลางวัน	☐ สว่างพอเหมาะ	☐ พออยู่ได้	☐ มืด
เสียงจากภายนอก	☐ ไม่รบกวน	☐ พอทนได้	☐ รบกวนมาก

2.2.3 พื้นที่ประกอบอาหาร

ขนาดของพื้นที่	☐ กว้างขวาง	☐ พออยู่ได้	☐ คับแคบ
การระบายอากาศ	☐ ปลอดโปร่ง	☐ พออยู่ได้	☐ อับ / ชื้น
แสงสว่างเวลากลางวัน	☐ สว่างพอเหมาะ	☐ พออยู่ได้	☐ มืด
การระบายความร้อน / ควันจากการปรุงอาหาร	☐ ระบายได้ดี	☐ พอทนได้	☐ อบ / เหม็น
การระบายกลิ่นจากการปรุงอาหาร	☐ ระบายได้ดี	☐ พอทนได้	☐ กลิ่นอบอวล

2.2.4 พื้นที่รับประทานอาหาร

ขนาดของพื้นที่	☐ กว้างขวาง	☐ พออยู่ได้	☐ คับแคบ
อุณหภูมิ	☐ เย็นสบาย	☐ พออยู่ได้	☐ ร้อนอบอ้าว
การระบายอากาศ	☐ ปลอดโปร่ง	☐ พออยู่ได้	☐ อับ / ชื้น
แสงสว่างเวลากลางวัน	☐ สว่างพอเหมาะ	☐ พออยู่ได้	☐ มืด
เสียงจากภายนอก	☐ ไม่รบกวน	☐ พอทนได้	☐ รบกวนมาก

2.2.5 พื้นที่ซักล้าง

ขนาดของพื้นที่	☐ กว้างขวาง	☐ พออยู่ได้	☐ คับแคบ
อุณหภูมิ	☐ เย็นสบาย	☐ พออยู่ได้	☐ ร้อนอบอ้าว
การระบายอากาศ	☐ ปลอดโปร่ง	☐ พออยู่ได้	☐ อับ / ชื้น
แสงสว่างเวลากลางวัน	☐ สว่างพอเหมาะ	☐ พออยู่ได้	☐ มืด

2.3 สอบถามปัญหาการบำรุงรักษาส่วนประกอบของบ้าน

2.3.1 หลังคา

- ท่านพบปัญหาหลังคารั่วหรือไม่

  ☐ พบปัญหา ☐ ไม่พบปัญหา (ข้ามไปตอบข้อ2.3.2)

- หากท่านพบปัญหา ท่านแก้ปัญหาอย่างไร

  ☐ ไม่ซ่อมแซม ☐ ซ่อมให้พอใช้งานได้เท่านั้น

  ☐ ซ่อมโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาว

2.3.2 พื้นห้องน้ำ

- ท่านพบปัญหาพื้นห้องน้ำรั่วหรือไม่

☐ พบปัญหา ☐ ไม่พบปัญหา (ข้ามไปตอบข้อ 2.3.3)

- หากท่านพบปัญหา ท่านแก้ปัญหาอย่างไร

☐ ไม่ซ่อมแซม ☐ ซ่อมโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาว

☐ ซ่อมให้พอใช้งานได้เท่านั้น

2.3.3 ประตู / หน้าต่าง

- ท่านพบปัญหาประตู / หน้าต่างชำรุดหรือไม่

☐ พบปัญหา ☐ ไม่พบปัญหา (ข้ามไปตอบข้อ 2.3.4)

- หากท่านพบปัญหา ท่านแก้ปัญหาอย่างไร

☐ ไม่ซ่อมแซม

☐ ซ่อมให้พอใช้งานได้เท่านั้น

☐ ซ่อมโดยคำนึงถึงคุณภาพการใช้งานระยะยาว

2.3.4 ตัวบ้าน

- ท่านพบปัญหาตัวบ้านเสียหายเนื่องจากปลวกขึ้นหรือไม่

☐ พบปัญหา ☐ ไม่พบปัญหา (ข้ามไปตอบข้อ 2.4)

- หากท่านพบปัญหา ท่านแก้ปัญหาอย่างไร

☐ ไม่แก้ปัญหา ☐ กำจัดปลวกด้วยตัวเอง ☐ จ้างบริษัทมากำจัด

2.4 บ้านของท่านมีการปรับปรุง หรือ เปลี่ยนแปลงเนื้อที่ใช้สอยหรือไม่

☐ มี ☐ ไม่มี (โปรดข้ามไปตอบส่วนที่ 3)

- หากมีการเปลี่ยนแปลงท่านทำโดยวิธีใด และ ส่วนใดของบ้าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ ต่อเติม ท่านทำส่วนใดของบ้าน.....

☐ เปลี่ยนรูปแบบภายใน เช่น กั้นพื้นที่ของบ้านเพื่อให้เป็นสัดส่วนมากขึ้น

มีลักษณะ ☐ ชั่วคราว เพื่อจุดประสงค์.....

☐ ถาวร เพื่อจุดประสงค์.....

<u>ส่วนที่ 3</u> ข้อมูลด้านสภาพแวดล้อม

3.1 ท่านมีเหตุจูงใจใดมากที่สุดที่ทำให้ท่านตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแห่งนี้

☐ สภาพแวดล้อมดีน่าอยู่อาศัย ☐ ได้อยู่ใกล้เพื่อน หรือ ญาติมิตร

☐ ราคาซื้อ หรือ ค่าเช่า พอจ่ายได้ ☐ มีความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน

3.2 ในอนาคต ท่านคิดว่าท่านจะย้ายที่อยู่อาศัยหรือไม่

☐ ย้าย เพราะ ☐ ไม่ย้าย (ข้ามไปตอบข้อ 3.3)

☐ เปลี่ยนแปลงหากเจอที่อยู่อาศัยที่ดี และราคาถูกกว่านี้

☐ เปลี่ยนแปลงหากสภาพแวดล้อมเสื่อมลง

☐ เปลี่ยนแปลงตามงานที่ทำ ☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

3.3 สอบถามความพึงพอใจในบริการสาธารณะของหมู่บ้าน

เรื่อง	ความพึงพอใจ			เหตุผล (โปรดระบุ)
	พอใจ	ยอมรับได้	ไม่พอใจ	
3.3.1 ถนน				
- การทำความสะอาดถนน	☐	☐	☐	
- การบำรุงซ่อมแซมถนน	☐	☐	☐	
3.3.2 ทางเท้า				
- การทำความสะอาดทางเท้า	☐	☐	☐	
- การบำรุงซ่อมแซมทางเท้า	☐	☐	☐	
3.3.3 ต้นไม้				
- การบำรุงตัดแต่งต้นไม้บนทางเท้า	☐	☐	☐	
- การตัดต้นไม้, หญ้าในที่รกร้าง	☐	☐	☐	
3.3.4 ขยะ				
- ความเพียงพอของปริมาณถังขยะ และ ที่รองรับขยะ	☐	☐	☐	
- ที่รองรับขยะห่างไกลบ้านทำให้ไม่มีปัญหากลิ่นเหม็น	☐	☐	☐	

เรื่อง	ความพึงพอใจ			เหตุผล (โปรดระบุ)
	พอใจ	ยอมรับได้	ไม่พอใจ	
3.3.5 ไฟส่องสว่าง - ความสว่างของไฟถนนทั้งหมู่บ้านตอนกลางคืน - การบำรุงซ่อมแซมไฟส่องสว่างให้ใช้งานอยู่เสมอ	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	
3.3.6 น้ำประปา - ความสะอาดของน้ำประปา - ความสม่ำเสมอในการให้บริการ	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	
3.3.7 การป้องกันน้ำท่วม	☐	☐	☐	
3.3.8 การรักษาความปลอดภัย - การตรวจตราความปลอดภัยของยามภายในหมู่บ้าน - ระบบความปลอดภัยในการตรวจคนเข้า/ออกหมู่บ้าน	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	
3.3.9 สถานที่พักผ่อน (ไม่รวมสนามเด็กเล่น) - ความเพียงพอในสถานที่พักผ่อนภายในหมู่บ้าน - การบำรุงรักษาสถานที่พักผ่อน	☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	

3.4 บ้านของท่านมีผู้ใช้รถจักรยานแล้วเคยนำไปจอดที่หน้าหมู่บ้านหรือไม่

☐ มี ☐ ไม่มี (โปรดข้ามไปตอบข้อ 3.5)

- หากมีจักรยานที่เคยนำไปจอด ท่านมีความพึงพอใจในระบบรักษาความปลอดภัยของจักรยานท่านที่ทางหมู่บ้านจัดให้หรือไม่

☐ พอใจ ☐ ยอมรับได้

☐ ไม่พอใจ ☐ ไม่มีความเห็น

3.5 จากบริการสาธารณะข้างต้น (ข้อ 3.3)ท่านได้จ่ายค่าบริการสาธารณะเหล่านี้หรือไม่

☐ จ่ายทุกครั้ง โดย ☐ เป็นรายปี ☐ เป็นรายเดือน ☐ จ่ายเป็นบางครั้ง

☐ ไม่จ่ายเลย (กรุณาบอกเหตุผล) เพราะ

☐ ตนเองไม่อยู่ขณะที่เจ้าหน้าที่มาเก็บ ☐ การบริการไม่เหมาะสมกับจำนวนเงินที่ต้องจ่าย

☐ ทราบว่า ณ ปัจจุบันไม่จ่ายก็ไม่มีผลอะไรจึงไม่จ่าย ☐ อื่นๆ.....

3.6 กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในหมู่บ้านท่านได้เข้าร่วมบ้างหรือไม่

☐ เข้าร่วม ในเรื่อง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) ☐ ไม่เข้าร่วม (ข้ามไปตอบข้อ 3.8)

☐ งานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน

☐ งานพิธีต่างๆของเพื่อนบ้าน

☐ ประชุมเพื่อนบ้านตามวาระต่างๆ

☐ สร้างสนามเด็กเล่น

☐ ร่วมลงชื่อร้องเรียนคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค, ร้องเรียนคณะกรรมการหมู่บ้าน

3.7 การที่ท่านได้เข้าร่วมในกิจกรรมท่านทำเพราะคำนึงถึงสิ่งใดมากที่สุด

☐ รู้สึกในการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน ☐ คำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนตน

☐ คำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนรวม ☐ อื่นๆ .....

3.8 สอบถามความคิดเห็นด้านความสัมพันธ์ทางชุมชน - เพื่อนบ้าน

เรื่อง	ความคิดเห็น			เหตุผล (โปรดระบุทุกข้อ)
	ใช่	ไม่ใช่	ไม่แน่นอน	
1. ตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน	☐	☐	☐	
2. พลังชุมชนสามารถสร้างความเปลี่ยนแปลงให้ชุมชนได้เป็นรูปธรรม	☐	☐	☐	
3. ตนสามารถเรียกร้องสิทธิออกความเห็นได้เท่าเทียมกับเพื่อนบ้าน	☐	☐	☐	
4. ในการอยู่อาศัยต้องเกรงใจเพื่อนบ้าน	☐	☐	☐	
5. ตนขาดอิสระในการทำกิจกรรมทั้งใน/นอกบ้าน	☐	☐	☐	

3.9 ตั้งแต่อดีต – ปัจจุบัน เท่าที่ท่านได้อาศัยอยู่ในชุมชนนี้ท่านคิดว่าสภาพแวดล้อมในชุมชนเป็นอย่างไร

☐ ดีขึ้น ☐ เท่าเดิม

☐ เสื่อมลง เพราะ

☐ ทางหมู่บ้านไม่ดูแลรักษา ☐ คนอาศัยจำนวนมากขึ้น

☐ คนในชุมชนแปลกหน้ามากขึ้นไม่เกิดความร่วมมือกันรักษาชุมชน

3.10 ระดับความสัมพันธ์ของท่านกับเพื่อนบ้านเป็นแบบใด (บุคคลที่นับไปแล้วจะไม่นับซ้ำอีกในระดับอื่น)

ระดับจำหน้าได้	เป็นจำนวน ..... คน
ระดับทักทาย	เป็นจำนวน ..... คน
ระดับพูดคุยกัน หรือ ทำกิจกรรมร่วมกัน	เป็นจำนวน ..... คน
ระดับคบหาเป็นเพื่อน	เป็นจำนวน ..... คน

3.11 ท่านมีความต้องการสร้างสัมพันธภาพกับเพื่อนบ้านหรือไม่

☐ ต้องการ ☐ ไม่ต้องการ

หากท่านต้องการสร้างสัมพันธภาพ ท่านทำโดยคำนึงถึงสิ่งใด

☐ เป็นเพื่อนคุย ☐ เป็นคนในชุมชนเหมือนกัน

☐ หวังความช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ☐ อื่นๆ.....

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านการจัดการกฎระเบียบ

4.1 ท่านทราบถึงกฎข้อบังคับของหมู่บ้าน, โครงการพัฒนาหมู่บ้าน และการได้รับความคุ้มครองสิทธิ์ในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคอย่างไร

☐ ทราบ ในเรื่อง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) ☐ ไม่ทราบ

☐ ห้ามรถรับซื้อของเก่าเข้ามาในหมู่บ้าน

☐ การก่อสร้าง Sport Club (สปอร์ต คลับ) ภายในปี พ.ศ. 2545

☐ สิทธิในการเรียกร้องตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคหากไม่ได้รับความเป็นธรรม

☐ อื่นๆ.....

- ขอบพระคุณที่ให้ความร่วมมือ -

ภาคผนวก ข

ภาคผนวก ข

ทัศนคติเพิ่มเติมของผู้ครอบครอง

ทัศนคติเพิ่มเติมในระบบที่อยู่อาศัย หรือ ตัวบ้าน

เจ้าของ	ผู้เช่า
1. มีการต่อเติมโดยส่วนใหญ่ที่หลังบ้าน, ทำโรงรถ, ทำครัว, พื้นที่ซักล้าง 2. ซ่อมบ้านอย่างไรก็เหมือนเดิม เพราะบ้านที่สร้างไม่ได้มาตรฐาน 3. เปลี่ยนแปลงรูปแบบหน้าบ้านให้ดูกว้างขวางกว่าเดิมสำหรับจัดงานเลี้ยง	1. จะกั้นพื้นที่ชั่วคราวเท่านั้น เพื่อทำห้องนอน, ให้มีความเป็นสัดส่วน 2. ต่อเติม หรือเปลี่ยนแปลงไม่ได้ เพราะเป็นแค่ผู้เช่า

ทัศนคติเพิ่มเติมในระบบสภาพแวดล้อม

เจ้าของ	ผู้เช่า
1. บริการสาธารณะไม่ดี เวลาฝนตกน้ำจะขังท่อ, ไม่มีการลอกท่อ, ปล่อยน้ำลงคลอง 2. จ่ายค่าบริการไปไม่มีใบเสร็จให้, ไม่มีที่มา - ที่ไปของเงิน 3. จ่ายค่าบริการสาธารณะไปไม่เห็นมีอะไรดีขึ้น 4. การตรวจยามไม่ดีเพราะทางโครงการอ้างว่าบ้านบางหลังไม่จ่ายค่าเคหะบาล ทำให้บ้านที่จ่ายไม่ได้รับความปลอดภัยไปด้วย 5. อาจจะย้ายที่อยู่ในอนาคต เพราะสิ่งแวดล้อมแย่ลง โดยเฉพาะคนที่เช่าเสียงดัง ไม่มีความเกรงใจ ทำรอบบ้านสกปรก 6. จะย้ายที่อยู่ เพราะปัจจุบันอยู่ไกลที่ทำงาน, มีสมาชิกที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น	1. ต้องการโยกย้ายที่อยู่เพราะเป็นแค่บ้านเช่า ไม่ใช่บ้านตนเอง 2. จะโยกย้ายก็ต่อเมื่อเจ้าของบ้านเอาคืน, เรียนจบ, หมดสัญญาเช่า 3. จะเข้าร่วมกิจกรรมในหมู่บ้านเมื่อว่าง 4. จะเข้าร่วมเพื่อต้องการความสุขในสังคม 5. ไม่เข้าร่วมกิจกรรมเพราะไม่มีเวลา 6. ไม่เข้าร่วมกิจกรรมเพราะเป็นการทำเพื่อผลประโยชน์ของคนบางกลุ่ม

ทัศนคติเพิ่มเติมในระบบสภาพแวดล้อม (ต่อ)

เจ้าของ	ผู้เช่า
8. คนเช่าบ้านไม่มีความเกรงใจ เวลาจะให้เช่าควรมาตรวจตรา ตักเตือน ตกลงกันให้ดีก่อนที่จะเช่าอยู่ 9. ต้องการเข้าร่วมกิจกรรมในหมู่บ้านเพราะต้องการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ต่างๆ 10. ต้องการเข้าร่วมกิจกรรมเพราะต้องการให้ชุมชนเป็นชุมชนมากขึ้น 11. ไม่ต้องการเข้าร่วมกิจกรรมเพราะไม่มีเวลา 12. ไม่ต้องการเข้าร่วมกิจกรรมใดๆ เพราะเข้าไปก็ไม่มีประโยชน์	

ทัศนคติเพิ่มเติมในระบบการจัดการ

เจ้าของ	ผู้เช่า
1. กฎที่หมู่บ้านตั้งไว้ เช่น หากจะเอารถใหญ่เข้าต้องแจ้งให้ทางโครงการทราบ 2. รถเข้าได้ต้องติดสติ๊กเกอร์	1. กฎ ข้อบังคับไม่รู้ เพราะเป็นแค่ผู้เช่า

ภาคผนวก ค

ภาคผนวก ค

สัญญาเช่าซื้อ

ลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ

1. ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ เพราะว่า เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินที่เช่าซื้อจะโอนไปเป็นของผู้เช่าซื้อ ดังนั้น บุคคลอื่นที่ไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินจะนำมาให้เช่าซื้อไม่ได้

2. เจ้าของทรัพย์สินเอาทรัพย์สินนั้นออกให้เช่า สัญญาเช่าซื้อมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าประกอบกับคำมั่นว่าจะขาย ดังนั้น เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อจึงต้องนำทรัพย์สินออกให้ผู้เช่าซื้อได้ใช้สอยประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นเหมือนดังเช่นสัญญาเช่าทรัพย์สิน

3. ผู้ให้เช่าซื้อให้คำมั่นแก่ผู้เช่าซื้อว่าจะขาย เนื่องจากวัตถุประสงค์สุดท้ายของการเช่าซื้อ คือการโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว มิฉะนั้นแล้วจะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์ไป

4. มีเงื่อนไขว่าผู้เช่าซื้อใช้เงินค่าเช่าซื้อเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว คู่สัญญาต้องตกลงกันให้เรียบร้อยและเมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบทุกคราวแล้ว กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินที่เช่าซื้อจึงจะโอนไปเป็นของผู้เช่าซื้อ (ประดิษฐ์ เอกมณี : 2536)

แบบของสัญญาเช่าซื้อ

สัญญาเช่าซื้อถูกกำหนดตามกฎหมายไว้ว่าต้องทำเป็นหนังสือ ไม่ว่าทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นจะเป็นสังหาริมทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นสัญญาเช่าซื้อจึงต้องทำเป็นหนังสือทั้งสิ้น ซึ่งแตกต่างกับสัญญาเช่าทรัพย์ที่กฎหมายไม่ได้กำหนดแบบไว้

สัญญาเช่าซื้อจะระงับได้โดย

1. ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ต่อเมื่อ ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค่าเช่าซื้อสองงวดติดกัน, เมื่อผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค่าเช่าซื้องวดสุดท้ายและระยะเวลาในการชำระเงินค่าเช่าซื้อได้พ้นไปอีกงวดหนึ่ง

2. ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ การบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ในกรณีนี้เป็นสิทธิของผู้เช่าซื้อที่จะบอกเลิกในเวลาใดก็ได้ระหว่างเวลาเช่าซื้อ ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าซื้อ

3. สัญญาเช่าซื้อระงับไปเพราะเหตุอื่น เช่น คู่สัญญาเช่าซื้อตกลงกันว่าถ้ามีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งเกิดขึ้นในอนาคตให้สัญญาเช่าซื้อนั้นระงับไป หรือ ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือถูกทำลายไปทั้งหมด

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า "ผู้เช่า" ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์ 4 ประการ ดังนี้

1. ไม่มีข้อตกลงให้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า เป็นเพียงตกลงให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้เช่าเท่านั้น มิได้มีข้อตกลงให้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใดเลย เช่น เช่าบ้านอยู่อาศัย ผู้เช่าก็มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์อยู่อาศัยในบ้านนั้น แม้เช่ากันนานเท่าใดผู้เช่าก็ไม่ได้กรรมสิทธิในบ้านนั้น

2. เป็นสัญญาที่มีวัตถุเป็นทรัพย์สิน โดยให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คือ ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง

3. เป็นสัญญาที่มีระยะเวลาอันจำกัด ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด คือ ตกลงเช่าชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด เช่น เป็นปี เป็นเดือน แต่จะเช่ากันโดยไม่มีเวลาสิ้นสุดนั้นไม่ได้

4. เป็นสัญญาต่างตอบแทน สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาต่างตอบแทน เพราะคู่สัญญาแต่ละฝ่ายต่างได้รับประโยชน์แห่งสัญญาเช่าทรัพย์ คือ ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น

วิธีการบอกเลิกสัญญา

1. ในกรณีเมื่อตกลงชำระค่าเช่าทุกวันสิ้นเดือน หรือ ต่อเดือน จะบอกเลิกในขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าได้ทุกระยะ หรือ ทุกสิ้นเดือน แต่ต้องบอกกล่าวอีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำต้องบอกล่วงหน้ากว่าสองเดือน

2. ในกรณีเมื่อตกลงชำระค่าเช่าเป็นราย 2 เดือน, 6 เดือน, ต่อครั้ง หรือ รายปี จะบอกเลิกสัญญาล่วงหน้าให้อีกฝ่ายหนึ่งรู้ตัวก่อนล่วงหน้าสองเดือน

3. สัญญาเช่าระงับเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสัญญาก็ระงับไป สิทธิการเช่าสิ้นสุด แม้บุตรผู้เช่าได้อยู่ในตึกที่เช่าต่อมาก็ถือว่าอยู่ในฐานะบริวารของผู้เช่า ไม่ก่อให้เกิดสัญญาระหว่างบุตรผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่อย่างใด และสิทธิการเช่าไม่ใช่ทรัพย์สินอันจะเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาท

4. สัญญาเช่าระงับเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้

การขึ้นค่าเช่า

ห้ามมิให้เรียกร้องขึ้นค่าเช่า เคหะ หรือ ที่ดิน จากผู้เช่าซึ่งได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในหรือภายหลังวันใช้พระราชบัญญัติควบคุมการเช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมค่าเช่า หรืออนุกรรมการ

การเลิกสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า เคหะ หรือ ที่ดิน ไม่มีสิทธิ์ให้ผู้เช่าซึ่งได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในพระราชบัญญัตินี้เลิกใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า แม้จะไม่มีสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่านั้นสิ้นอายุแล้วก็ตามเว้นแต่ในกรณี

1. ผู้เช่าผิดนัด ไม่ชำระค่าเช่า 2 คราวติดๆกัน
2. ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อการอย่างอื่น นอกจากปรากฏตามสัญญาเช่า
3. ผู้เช่าให้เช่าช่วง โดยมิได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า
4. ผู้เช่าไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่า เสมอกับวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตน ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า (โครงการศูนย์กฎหมายสิทธิมนุษยชนและสันติศึกษา : 2541)

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

ถ้ามิได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่า กฎหมายบัญญัติหน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่าไว้ดังต่อไปนี้

1. ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพซ่อมแซมดีแล้ว

หมายความว่าต้องมอบทรัพย์ในสภาพที่ไม่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องถ้าเสียหายต้องซ่อมแซมเสียก่อนให้ดีเป็นปกติ แต่ทรัพย์ที่ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นทรัพย์ใหม่เอี่ยม

2. หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่ให้เช่า

ผู้ให้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่ให้เช่าเว้นแต่การบำรุงรักษาตามปกติและการซ่อมแซมเล็กน้อยซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้เช่า อย่างไรจะเรียกว่าเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย และการบำรุงรักษาตามปกติ ย่อมแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆไป เช่น การเช่ารถยนต์ การล้างอัดฉีด เป็นการบำรุงรักษาตามปกติเป็นหน้าที่ของผู้เช่า แต่ถ้าจะต้องเปลี่ยนเครื่องยนต์ใหม่ ต้องเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า

3. ต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเหมาะแก่การที่จะใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ได้ ประโยชน์เป็นประโยชน์ที่ในสัญญาระบุไว้หรือประโยชน์ตามปกติของทรัพย์นั้น

4. ความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง

ผู้ให้เช่าต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ให้เช่านั่นคือความชำรุดบกพร่องหมายความถึงการที่ทรัพย์นั้นเสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติหรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาและต้องเป็นความชำรุดบกพร่องที่มีอยู่ก่อน หรือขณะที่ทำสัญญาเช่า

5. ความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิ

ผู้ให้เช่าต้องรับผิดในการที่มีบุคคลภายนอกมาก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้เช่าในอันที่จะครอบทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุขเพราะว่าบุคคลภายนอกนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นในเวลาที่ให้เช่าหรือ เพราะความผิดของผู้ให้เช่า

6. หน้าที่ในการซ่อมแซม

หน้าที่ในข้อนี้หมายความว่าภายหลังจากที่ได้ทำสัญญาเช่าและได้ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าแล้วเกิดความชำรุดเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าหรือผู้ใดทั้งนี้เฉพาะในกรณีที่มิได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่มีข้อยกเว้นว่าถ้าในการซ่อมแซมเล็กน้อยหรือมีจารีตประเพณีก็เป็นหน้าที่ของผู้เช่า

ถ้าผู้ให้เช่าไม่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิดังนี้

1. ฟ้องศาลให้บังคับให้ผู้เช่าซ่อมแซม

2. ผู้เช่าซ่อมแซมเองแล้วเรียกค่าซ่อมแซมจากผู้ให้เช่า

3. ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก็ได้

แต่มีหลักเกณฑ์ว่าถ้าความชำรุดบกพร่องไม่ถึงกับเป็นเหตุที่ผู้เช่าไม่อาจใช้สอยหรือทำประโยชน์ได้และผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาได้ก็ต่อเมื่อได้บอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมแล้วผู้ให้เช่าไม่ซ่อมแซม

4. ผู้เช่าอาจงดชำระค่าเช่าได้

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

กฎหมายกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าไว้ดังนี้

1. ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบ

การใช้ทรัพย์สินโดยชอบคือใช้ตามประเพณีนิยมใช้ตามที่ใช้กันตามปกติ หรือใช้ตามสัญญา เช่น

(ก)เช่าบ้านโดยตกลงในสัญญาว่าจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยกลับนำไปใช้เป็นโรงโสเภณีเป็นการใช้ ทรัพย์โดยไม่ชอบ

2. ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเองและต้องบำรุงทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย หน้าที่ตามข้อนี้แยกได้สองส่วน คือ

(ก) การสงวนทรัพย์สินที่เช่า

หมายถึงการระมัดระวังดูแลและทนุถนอมในการใช้ทรัพย์ซึ่งผู้เช่าจะต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าอย่างวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์ของตนเอง คือต้องถนอมทรัพย์ที่เช่าอย่างคนธรรมดาใช้อย่างถนอมเท่าที่ควรใช้ไม่ใช่เกินกำลังของทรัพย์นั้น ใช้แล้วไม่ทิ้งขว้างต้องดูแลรักษาตามสมควรแก่ทรัพย์นั้น

(ข) การบำรุงซ่อมแซมเล็กน้อย

การบำรุงรักษาได้แก่การระวังดูแลจัดทำทรัพย์สินที่เช่าคงอยู่ในสภาพเดิมเป็นการป้องกันมิให้ทรัพย์สินเสียหายหรือบุบสลายเช่นการเช่ารถยนต์ก็ต้องเปลี่ยนน้ำมันเครื่องยนต์การล้างอัดฉีดเป็นต้น ส่วนการ ซ่อมแซมนั้นหมายถึงว่เมื่อทรัพย์สินนั้นเกิดเสียหายหรือบุบสลายขึ้นแล้วก็ต้องจัดการซ่อมแซม ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเฉพาะกรณีที่เสียหายเล็กน้อย เช่นกลอนประตูหักเป็นต้น ถ้าเป็นการเสียหายมาก เช่น ห้องๆหนึ่งถูกไฟไหม้ไปเช่นนี้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซมแต่ทั้งนี้ต้องมิใช่เป็นเรื่องที่ผู้เช่าเป็นผู้กระทำให้เกิดความเสียหายนั้นซึ่งผู้เช่าต้องรับผิดตามกฎหมายเรื่องละเมิดอยู่แล้ว

3. ต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่า

กฎหมายบัญญัติให้ผู้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่า แต่ต้องเป็นการเข้าตรวจดูเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควร ไม่ใช่เป็นนิจสินทั้งต้องเข้าตรวจในเวลาอันสมควรไม่

เป็นการรบกวนสิทธิในการจะใช้สอยทรัพย์สินและสิทธิอื่นๆของผู้เช่าด้วย

4. ต้องยอมให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

ในระหว่างสัญญาเช่าหากมีความจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมใหญ่ เช่น หลังคาบ้านพังลง กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซม ดังนั้นจึงให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าที่จะเข้าไปซ่อมแซมดังกล่าว และกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่จะต้องยอมให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมได้การจึงจะเป็นไปด้วยความเรียบร้อยแต่อย่างไรก็ตามหากการซ่อมแซมจะต้องกินเวลานานเกินสมควรจนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

5. ผู้เช่าต้องแจ้งเหตุการณ์บางอย่างให้ผู้เช่าทราบ

ผู้เช่าจะต้องแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลันเว้นแต่ผู้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่แล้วในกรณีดังต่อไปนี้คือ

(ก) ถ้าทรัพย์สินนั้นชำรุดควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซม

(ข) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปัดป้องภยันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น

(ค) ถ้าบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้น

ถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ผู้เช่าจะต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใดๆ เพราะความละเลยชักช้าของผู้เช่านั้น

6. ผู้เช่าต้องไม่ดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า

กฎหมายบัญญัติว่าทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อนผู้เช่าจะกระทำการดัดแปลงหรือต่อเติมอย่างใดอย่างหนึ่งหาได้ไม่และถ้าผู้เช่าทำไป โดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าเช่นนั้นเมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้องผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินกลับคืนคงสภาพเดิมทั้งจะต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใดๆอันเกิดแต่การดัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย

การดัดแปลง

คือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันมีลักษณะติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่านั้น

ถ้าผู้ให้เช่าอนุญาตผู้เช่าย่อมต่อเติมหรือดัดแปลงทรัพย์ที่เช่าได้การอนุญาตอาจจะปรากฏในสัญญาหรือจะเป็นการอนุญาตภายหลังก็ได้ส่วนผลในการที่ผู้เช่าดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สิน

ที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตนั้นคือผู้ให้เช่าอาจเรียกร้องให้ผู้เช่าทำทรัพย์สินนั้นให้กลับคืนสู่สภาพเดิม หรือเรียกให้ผู้เช่ารับผิดในความสูญเสียหรือบุบสลายอย่างใดๆ อันเกิดแต่การดัดแปลงต่อเติมนั้น แต่ถ้าหากผู้เช่าดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบ คือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่ากรรมสิทธิในทรัพย์ที่เอามาดัดแปลงจะเป็นของใครย่อมแล้วแต่ระบุในสัญญา แต่ถ้าไม่ระบุในสัญญา ถ้าสิ่งที่เอามาดัดแปลงหรือต่อเติมนั้นกลายเป็นส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่ากรรมสิทธิ์ก็ตกเป็นของผู้ให้เช่า แต่ถ้าไม่เป็นส่วนควบก็เป็นของผู้ให้เช่า แต่ถ้าเป็นส่วนควบก็เป็นของผู้เช่า

7. หน้าที่จะต้องชำระค่าเช่า

ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามอัตราที่กำหนดตามกำหนดระยะเวลาและตามสถานที่ที่ถูกต้องกำหนดระยะเวลาในการชำระค่าเช่าอาจกำหนดโดยสัญญา หรือโดยประเพณีหากไม่มีกำหนดสองประการดังกล่าวกฎหมายบัญญัติว่าให้ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกันไว้ ส่วนการชำระค่าเช่า จะต้องทำโดยวิธีใด ณ ที่ใด มีหลักว่าถ้ามีการตกลงกันไว้อย่างใดก็เป็นไปตามนั้นแต่ถ้าหากไม่มีข้อตกลงกันไว้ให้ชำระค่าเช่าณ สถานที่ซึ่งเป็นภูมิลำเนาปัจจุบันของผู้ให้เช่า

8. ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนเมื่อเลิกการเช่า

เมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นไปไม่ว่าเพราะเหตุใดก็ตาม ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่านั้นตามสภาพที่ได้รับมา แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องเนื่องจากการใช้ตามปกติ

สภาพของทรัพย์ที่รับมานั้น กฎหมายบัญญัติไว้ว่าหากไม่สามารถนำสืบได้ว่ารับมาในสภาพใดแล้วสันนิษฐานว่าได้รับมาในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว ฉะนั้นเมื่อส่งคืนก็ต้องส่งคืนตามสภาพดังกล่าวถ้าหากมีการอ้างว่าทรัพย์ที่ส่งคืนมีการเสียหายหรือบุบสลายไป หากเป็นการชำรุดบกพร่องเนื่องจากการใช้ตามปกติผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดใดๆแต่ถ้าหากเป็นการเสียหายเนื่องจากการใช้ผิดปกติธรรมดาไป

9. รับผิดในความสูญเสียหรือบุบสลายของทรัพย์ที่เช่า

ในข้อนี้กฎหมายบัญญัติว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใดๆอันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเองหรือบุคคลซึ่งขึ้นอยู่กับผู้เช่าหรือของผู้เช่าช่วง แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดในความสูญเสียหรือบุบสลายอันเกิดแก่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ

องค์ประกอบที่สำคัญที่ผู้เช่าจะต้องรับผิด คือ

(1) มีความสูญเสียหรือบุบสลายเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า

(2)เป็นความผิดของผู้เช่าหรือบุคคลซึ่งขึ้นอยู่กับผู้เช่าหรือของผู้เช่าช่วงแต่ถ้าความสูญเสียหรือบุบสลายเกิดจากการที่ผู้เช่าใช้ทรัพย์นั้นตามปกติ เช่น เช่ารถยนต์ตอนส่งคืนยางรถเก่าไป เพราะการใช้ผู้เช่าไม่ต้องรับผิด นอกจากนี้หากเกิดจากเหตุสุดวิสัยก็มิใช่ความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าย่อมไม่ต้องรับผิด เช่น เช่าเรือมาจอดอยู่เกิดพายุคลื่นลมจัดผิดปกติเหลือวิสัยที่จะป้องกันได้ เรือจมหายไปผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิด (อำนัคม์ คล้ายสังข์ : 2521)

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจในด้านการซื้อสินค้าและใช้บริการรวมทั้งให้ความคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับการเสนอหรือชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ ที่สำคัญคือ กฎหมายฉบับนี้ได้ให้สิทธิแก่ผู้บริโภคที่จะได้รับความคุ้มครอง 4 ประการ คือ

1. สิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้อง และเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ
2. สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ
3. สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการซื้อสินค้าหรือบริการ
4. สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหาย

การช่วยเหลือผู้บริโภคของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นหน่วยงานหนึ่งของรัฐบาล สังกัดสำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี สำนักนายกรัฐมนตรี ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มีอำนาจและหน้าที่ให้การช่วยเหลือคุ้มครองผู้บริโภค ดังนี้

1. รับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภค ที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
2. ติดตามและสอดส่องพฤติการณ์ของผู้ประกอบธุรกิจซึ่งการกระทำใดๆอันมีลักษณะเป็นการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค และจัดให้มีการทดสอบ หรือพิสูจน์สินค้าหรือบริการใดๆตามที่เห็นสมควรและจำเป็น เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค

3. สนับสนุนหรือทำการศึกษาและวิจัยปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคร่วมกับสถาบันการศึกษาและหน่วยงานอื่น
4. ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการศึกษาแก่ผู้บริโภคในทุกระดับการศึกษาเกี่ยวกับความปลอดภัยและอันตรายที่อาจได้รับจากสินค้าหรือบริการ
5. ดำเนินการเผยแพร่วิชาการและให้ความรู้และการศึกษาแก่ผู้บริโภค เพื่อสร้างนิสัยในการบริโภคที่เป็นการส่งเสริมพลานามัย ประหยัด และใช้ทรัพยากรของชาติให้เป็นประโยชน์มากที่สุด
6. ประสานงานกับส่วนราชการ หรือหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการควบคุม ส่งเสริม หรือกำหนดมาตรฐานของสินค้าหรือบริการ
7. ปฏิบัติการอื่นๆตามที่คณะกรรมการหรือคณะกรรมการเฉพาะเรื่องมอบหมาย (สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค : 2538)

หลัก และ วิธีการพิจารณาการคุ้มครองผู้บริโภค

ผู้บริโภคต้องร้องเรียนหรือร้องทุกข์ต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคพร้อมเอกสารพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต้องพิจารณาเรื่อง ถ้าเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมก็จะพิจารณาและดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลให้ แต่หากไม่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะแจ้งให้ผู้บริโภคฟ้องคดีต่อศาลด้วยตัวเอง ซึ่งในการพิจารณาว่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคส่วนรวมหรือไม่นั้น พิจารณาจาก จำนวนผู้บริโภคที่ร้องเรียนในเหตุแห่งความเสียหายเดียวกัน ตั้งแต่ 10 คนขึ้นไป หรือเหตุแห่งความเสียหายอันเกิดมาจากประชาชนอื่นๆทั่วไป เช่นหลงเชื่อในโฆษณาเกินความจริง ทำให้เกิดการเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ แม้จะมีผู้บริโภคมาร้องเรียนเพียงหนึ่งรายก็ถือว่าเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคเป็นส่วนรวม (สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค : 2540)

ภาคผนวก ง

ภาคผนวก ง

การเปรียบเทียบทัศนคติความพึงพอใจในพื้นที่ใช้สอยในบ้านของผู้ครอบครอง

การวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่างสถานภาพการครอบครองกับความพึงพอใจในพื้นที่ใช้สอยในบ้าน (ห้องนอน, พื้นที่นั่งเล่น, พื้นที่ประกอบอาหาร, พื้นที่รับประทานอาหาร, พื้นที่ซักล้าง)

จากการใช้สถิติในการวิเคราะห์แบบทดสอบที (t-test) พบว่ากลุ่มผู้เป็นเจ้าของและผู้เช่าจะมีค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจในพื้นที่ใช้สอยในบ้านอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (ค่าเฉลี่ย ช่วง 2.00) ในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันนัก

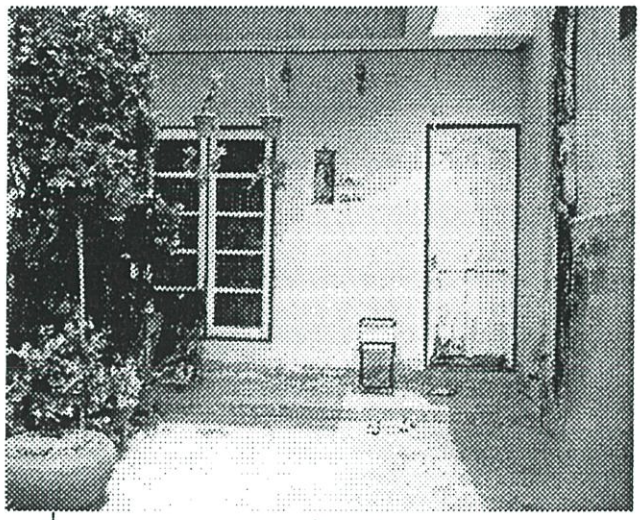
ตาราง แสดงค่าเฉลี่ย และค่า t ของความพึงพอใจของพื้นที่ใช้สอยในบ้านจำแนกตามสถานภาพการครอบครอง

ความพึงพอใจของพื้นที่ใช้สอยในบ้าน	ค่าเฉลี่ย (คน)		t – value	p – value
	เจ้าของ	ผู้เช่า		
ห้องนอน	2.26	2.20	0.620	0.536
พื้นที่นั่งเล่น	2.27	2.39	-1.328	0.185
พื้นที่ประกอบอาหาร	2.03	2.07	-0.369	0.712
พื้นที่รับประทานอาหาร	2.19	2.37	-1.831	0.068
พื้นที่ซักล้าง	2.33	2.14	1.807	0.072

ภาคผนวก จ

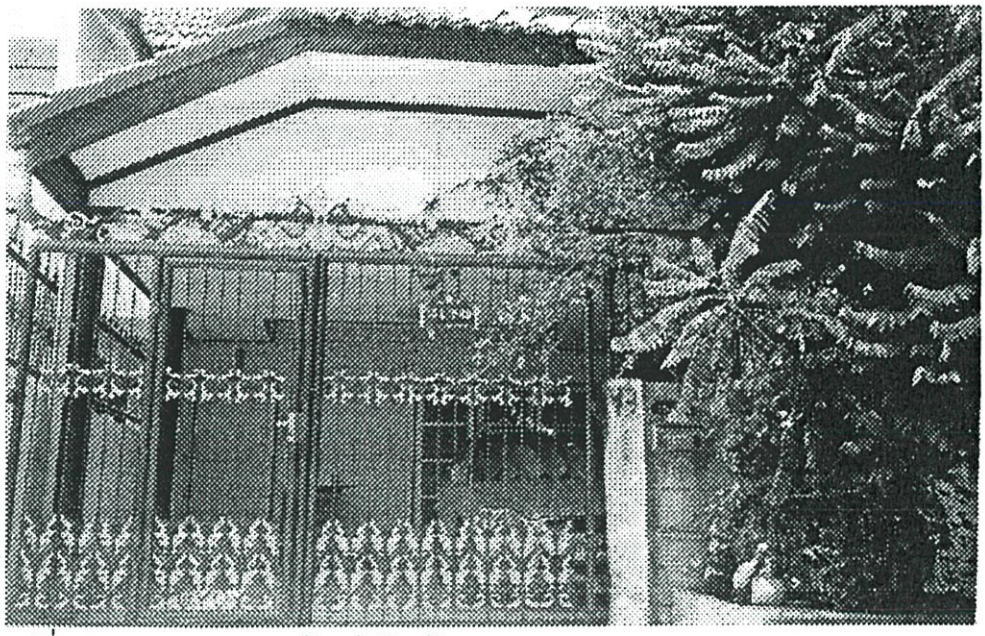
ภาคผนวก จ

รูปถ่ายกรณีศึกษา

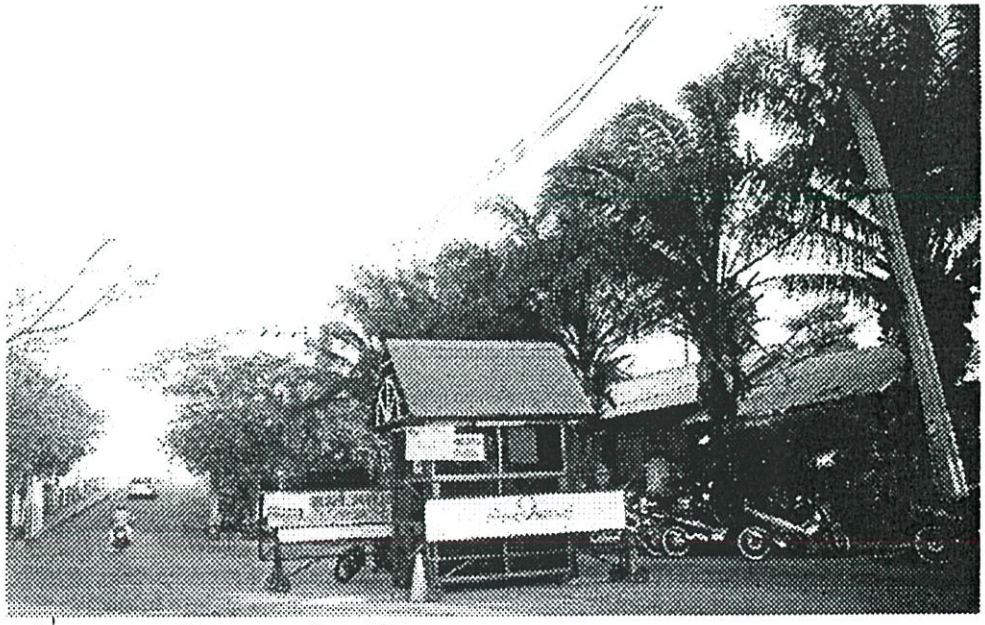


รูปที่ จ.1 แสดงสภาพของบ้านเช่า 1

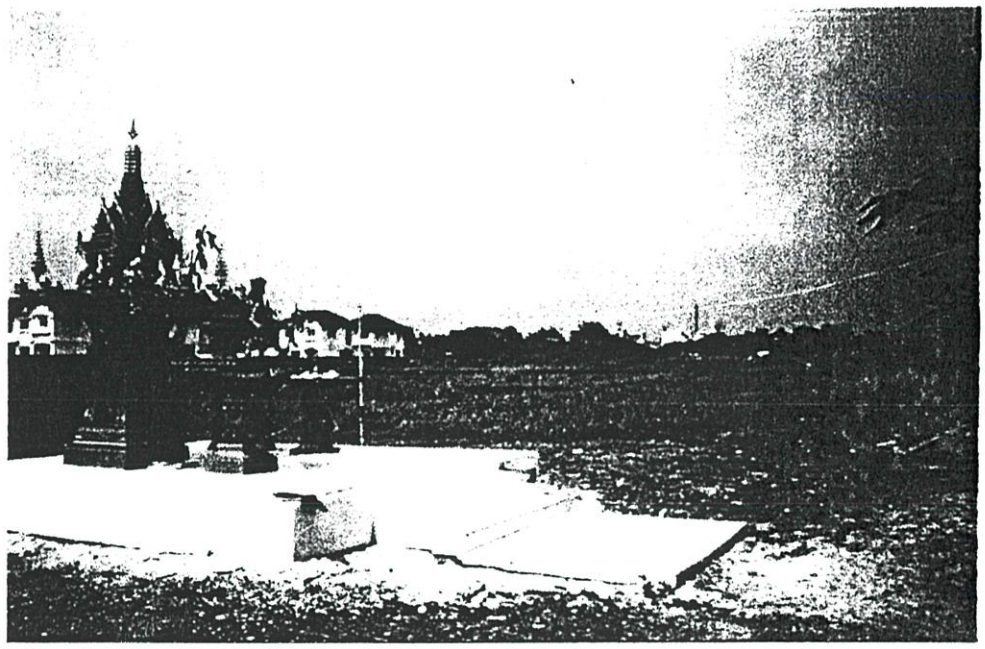
รูปที่ จ.2 แสดงสภาพของบ้านเช่า 2



รูปที่ จ.3 แสดงสภาพของบ้านผู้เป็นเจ้าของ



รูปที่ จ.4 แสดงป้อมยามหน้าหมู่บ้าน



รูปที่ จ.5 แสดงสถานที่ก่อสร้างสปอร์ตคลับ

รูปที่ จ.6 แสดงบริเวณที่ว่าง ณ ปัจจุบัน กลายเป็นที่ทิ้งขยะ

ประวัติผู้เขียน

นางสาวพุฒพรรณี ศีตะจิตต์ เกิดเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2518 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาวิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาภูมิศาสตร์ ภาควิชาสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตประสานมิตร ปีการศึกษา 2539 หลังจากนั้นได้เข้าทำงานที่บริษัทเอกซน พอปี 2543 ได้เข้าศึกษาต่อที่สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง และสำเร็จการศึกษาเมื่อปีการศึกษา 2547 หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต