

การศึกษา แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเคหะสงเคราะห์
แบบแฟลตของรัฐ กรณีศึกษา เคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

PUBLIC HOUSING REHABILITATION
THE CASE OF BANG-SHAN INDUSTRIAL DISTRICT

ฤดีพร สุธรรมวุฒินันท์
RUEDEEPOORN SUTHAMWUTHINUN

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำรงหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาวิทยาลัย
สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2545

ISBN 974-324-001-2

การศึกษา แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐ
กรณีศึกษา เคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

PUBLIC HOUSING REHABILITATION
THE CASE OF BANG-SHAN INDUSTRIAL DISTRICT

ฤดีพร สุธรรมวุฒินันท์

RUEDEEPORN SUTHAMWUTHINUN

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน..... 44115
วัน, เดือน, ปี 30 ต.ค. 2545

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ. 2545
ISBN 974-324-001-2

PUBLIC HOUSING REHABILITATION
THE CASE OF BANG-SHAN INDUSTRIAL DISTRICT

RUEDEEPORN SUTHAMWUTHINUN

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

2002

ISBN 974-324-001-2

COPY RIGHT 2002

SCHOOL OF GRADUATE STUDIES

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่พุ่มชนเคหะสงเคราะห์แบบ แฟลตของรัฐ กรณีศึกษา เคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน
นักศึกษา	ฤดีพร สุธรรมวุฒินันท์
รหัสประจำตัว	41063003
ปริญญา	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
พ.ศ.	2545
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	ผศ.ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร

บทคัดย่อ

ชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐมีบทบาทสำคัญในฐานะที่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง สามารถรองรับจำนวนผู้อยู่อาศัยได้เป็นจำนวนมาก โครงการต่างๆเหล่านี้ได้กระจายตามพื้นที่ทั่วไปในกรุงเทพมหานครและจังหวัดที่สำคัญ หลายแห่งมีอายุการใช้งานนานกว่า 20 ปี ย่อมมีความเสื่อมลงตามกาลเวลา ทั้งทางด้านกายภาพและคุณภาพในการอยู่อาศัย ดังนั้นเพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิต และคุณภาพในการอยู่อาศัย จึงได้ทำการศึกษา แนวทางในการปรับปรุงพื้นที่พุ่มชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐ โดยได้ทำการศึกษาในโครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน การศึกษามีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษา ลักษณะสภาพแวดล้อมทางกายภาพในปัจจุบัน ทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบ สภาพอาคารแฟลต และภายในหน่วยพักอาศัย เพื่อศึกษาความเหมาะสมของพื้นที่ที่จะทำการปรับปรุงพื้นที่ และศึกษาโครงสร้างทางเศรษฐกิจครัวเรือนและสังคมเพื่อนำไปวิเคราะห์หาอุปสงค์ของความต้องการที่อยู่อาศัย รวมถึงการศึกษาทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่พุ่มชน ข้อมูลที่ได้ เพื่อเปรียบเทียบหาความเป็นไปได้ในการปรับปรุงพื้นที่พุ่มชน และเสนอแนะรูปแบบ ลักษณะและแนวทางในการปรับปรุงอาคารและพื้นที่พุ่มชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐ

จากผลการศึกษา พบว่า ในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน มีความเป็นไปได้ที่จะผลักดันให้เกิดการปรับปรุงพื้นที่ เนื่องจากลักษณะทางด้านกายภาพของชุมชนเอง ที่มีความเสื่อมโทรมลงขาดการบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภคมีปัญหาทางด้านการเสื่อมสภาพของงานระบบท่อในอาคาร มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมในบริเวณระเบียงหลัง และพื้นที่ใต้ถุนแฟลต เป็นต้น ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจที่สูงขึ้นของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในชุมชน มีผลทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องการคุณภาพที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่ดีขึ้น นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการที่จะทำการปรับปรุงพื้นที่ด้วยเช่นกัน

และผลจากการดำเนินการศึกษาทำให้ได้ข้อสังเกต ที่นำมาพิจารณาได้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงมาตรฐานในการออกแบบเพิ่มเติมคือ ในการออกแบบปรับปรุงภายในหน่วยพักอาศัย ควรพิจารณานำรูปแบบมาตรฐานในหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอนมาพิจารณาเป็นแบบมาตรฐานในการปรับปรุงฟื้นฟูในหน่วยพักอาศัยแบบห้องเดียวเอนกประสงค์ เนื่องจากพบว่าในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่ามีความพอใจในทุกด้านสูงกว่า และควรพิจารณาให้มีระเบียงหลังที่ใหญ่ขึ้น แยกส่วนครัวจากระเบียงหลังให้เป็นสัดส่วน และกั้นห้องนอนให้เป็นสัดส่วนจากพื้นที่เอนกประสงค์ ซึ่งในการปรับปรุงจะมีผลทำให้จำนวนหน่วยพักอาศัยในอาคารต้นแบบห้องเดียวเอนกประสงค์ลดจำนวนลง จึงควรนำแนวคิดด้านการรื้อสร้างใหม่ (Redevelopment) เข้ามาร่วมด้วยเช่นกัน สำหรับรูปแบบความต้องการในการปรับปรุงฟื้นฟูทางด้านสภาพแวดล้อมและอาคารแฝดโดยรอบ ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยต้องการให้ปรับปรุงแก้ไขมากที่สุดได้แก่ ปัญหาเสาเสตด, ซ่อมแซมโครงสร้างอาคารที่ทรุดโทรม, ซ่อมแซมงานระบบท่อระบายน้ำ, ปลูกต้นไม้ให้เขียวชอุ่มร่มรื่น และต้องการปรับปรุงสภาพตลาดให้ดีขึ้นตามลำดับ สำหรับกิจกรรมบริเวณพื้นที่ใต้ถุนแฝดที่ผู้อยู่อาศัยต้องการได้แก่พื้นที่นั่งเล่นพักผ่อน, ศูนย์ฝึกอาชีพ และที่รวมกลุ่มแม่บ้านทำอาชีพเสริม ตามลำดับ และควรพิจารณาถึงพื้นที่บริการศูนย์เลี้ยงดูเด็กเล่นภายในชุมชนด้วยเช่นกัน

ด้านการมีส่วนร่วมภายในชุมชน เพื่อให้ชุมชนเกิดความยั่งยืนและมีความเข้มแข็งเพื่อที่จะสามารถเรียกร้องหรือต่อรองสิทธิต่างๆที่จะเป็นผลประโยชน์ต่อชุมชน ควรผลักดันให้ชุมชนมีการรวมตัวเป็นเอกภาพ สนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยได้เข้ามามีส่วนร่วมและมีความรับผิดชอบต่อชุมชน และควรพัฒนานาบทบาทของคณะกรรมการแฝดและเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องให้มีการริเริ่มสรรคกิจกรรมที่ปลูกจิตสำนึกความรู้สึกเป็นเจ้าของในชุมชนผ่านทางกิจกรรม หรือจัดกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชน ทั้งนี้เนื่องกิจกรรมที่จัดขึ้นยังมีส่วนช่วยให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนรู้จักและพบปะกันมากขึ้นด้วยเช่นกัน

Thesis Title	Public Housing Rehabilitation:The Case of Bang-Shan Industrial District
Student	Ruedeeporn Suthamwuthinun
Student ID.	41063003
Degree	Master of Urban and Regional Planning
Programme	Urban and Environmental Planning
Year	2002
Thesis Advisor	Dr. Yongtanit Pimonsatean

ABSTRACT

The public housing undertakes direct and major responsibility in the provision of a new living environment for lower income groups in urban centers, which has been prevailing in Bangkok and upcountry. Many cases are in decay. However some of these developments were built during the last 20 years, consequently the deteriorating not only the building itself, but also in the environment relating to both physical condition and living quality. As a result, this study attempts to improve the quality of life of the people living in such neighborhood, namely Bang-Shan Industrial District.

The study focuses on the existing condition including surroundings environment, building condition, and dwelling units in order to discover the suitability of community improvement. Additionally socio-economic issues are included and analyzed the affordability and housing demand. As well as the living behavior and attitude of inhabitant reflecting toward physical environment and rehabilitation plan. Finally the implication of these could be recommendation in order to the public housing rehabilitation plan is the main concern.

The finding of the study shows that there is a possibility to rehabilitate in Bang-Shan Industrial District, where physically has been deteriorated, lack of maintenance and faced with the variety of problem. Such problems are infrastructure problem, defects in plumbing system, unsuitability of some area usage. Changes in the use of area for example in the back terrace and basement are. According with influence by the changes of current economical factors, household income has grown met the basic housing need, result in

Bang-Shan inhabitants have become more demanding in their choice of flats. They want better living condition and better design. In addition they are willing to rehabilitate as well.

This found that one Bedroom flat should be the appropriate physical basis model for public flat improvement particularly in studio flat. Whose physical condition satisfies in all aspects and suitable to support residents' behavior. Furthermore the larger terrace was required. And the space for cooking should be set apart from terrace while bedroom should be separate to the multi-purpose area. As a result, the dwelling units will be reduced as well as Redevelopment concept should be considered. In terms of surrounding environment and building improvement, the occupants mostly require the solution of drug problem, reconstructed building and plumbing system, increasing green area and market condition improvement. For the basement area, the inhabitant requests living area, vocational training, and women center respectively, and child center should be considered.

For the sustainable community, it is necessary to reinforce community-assembled group, inhabitant participation and responsibility to their neighborhood. Furthermore, developing the roles and ability of community's' committee to generate the activities leading to the neighborhood benefit.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้เป็นอย่างดีด้วยความกรุณาจากอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ผศ.ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร ขอขอบพระคุณอย่างสูง ที่กรุณาให้คำปรึกษา คำแนะนำ ข้อคิดเห็น ตลอดจนการตรวจสอบปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ อันเป็นประโยชน์กับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นอย่างมาก นอกจากนี้ ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผศ. มณี พนิชการ และ ผศ. ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำเพิ่มเติม ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากขึ้น

ขอขอบคุณครอบครัว ที่เป็นกำลังใจและให้การสนับสนุนเสมอมา และขอขอบคุณคณาจารย์ทุกท่านในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่ให้ความรู้ประสิทธิภาพวิชาในด้านต่างๆ นอกจากนี้ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานดูแลประชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน และผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ที่ได้ให้ความร่วมมือและให้ความอนุเคราะห์ในด้านข้อมูลกับนักศึกษาครั้งนี้เป็นอย่างดี

สุดท้าย ขอขอบคุณ พี่ๆ พี่ๆ และน้องๆ ภาควิชาผังเมืองทุกคน, พี่น้องภาควิชาสถาปัตยกรรมภายใน โดยเฉพาะคุณ อรพิม ทัพหะวาสน์ เป็นพิเศษที่ให้ความช่วยเหลือด้วยความเต็มใจ และเพื่อนๆ ประสานมิตรทุกคน ขอขอบคุณท่านทั้งหลายที่ได้ให้ความบันเทิง กำลังใจ ไม่ตรีจิต และให้ความช่วยเหลือในด้านต่างๆ ด้วยดีเสมอมา

ฤดีพร สุธรรมวุฒินันท์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	XI
สารบัญภาพ.....	XV
บทที่ 1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหาในการศึกษา.....	3
1.3.1.1 ลักษณะทางกายภาพ.....	3
1.3.1.2 ลักษณะโครงสร้างเศรษฐกิจครัวเรือนและสังคม.....	3
1.3.1.3 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและทัศนคติในการปรับปรุง พื้นที่.....	3
1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา.....	4
1.4 ขั้นตอนการศึกษา.....	4
1.5 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
1.6 นิยามคำศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย.....	5
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรม.....	6
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูและปรับปรุงสภาพชุมชน.....	6
2.1.1 กรณีศึกษาชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐในประเทศฮ่องกง	11
2.1.2 กรณีศึกษาชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐในประเทศสิงคโปร์	18
2.2 แนวคิดทฤษฎีความพึงพอใจ.....	22

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อทัศนคติของผู้อยู่อาศัย.....	23
2.3.1 ปัจจัยเรื่องที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทาง.....	23
2.3.2 ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย.....	23
2.3.3 ปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมในหน่วยพักอาศัย.....	24
2.3.4 ปัจจัยอื่นๆที่มีผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ.....	25
2.3.5 ปัจจัยทางสภาพแวดล้อมทางสังคมและการมีส่วนร่วมในชุมชน.....	25
2.4 กรอบการวิจัย.....	28
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	29
3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	29
3.1.1 ประเด็นทางด้านกายภาพ.....	29
3.1.2 ประเด็นทางด้านเศรษฐกิจและสังคม.....	29
3.1.3 ประเด็นทางด้านความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและทัศนคติในการ ปรับปรุงฟื้นฟู.....	30
3.2 ประชากรการสุ่มตัวอย่าง.....	33
3.3 วิธีการสุ่มตัวอย่าง.....	33
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	34
3.5 สรุปผลและเสนอแนะ.....	34
บทที่ 4 ลักษณะทางกายภาพ.....	35
4.1 ประวัติความเป็นมาของชุมชน.....	35
4.2 ข้อมูลทั่วไป.....	36
4.2.1 ความหนาแน่น.....	36
4.2.2 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	36
4.3 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	37
4.3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดวางอาคาร.....	40
4.3.2 ลักษณะอาคารพักอาศัย.....	41

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.3.3 องค์ประกอบภายในโครงการ.....	44
1) ระบบสาธารณูปโภค.....	44
2) ระบบสาธารณูปการและบริการสาธารณะ.....	45
บทที่ 5 ลักษณะประชากรและทัศนคติด้านต่างๆของผู้อยู่อาศัย.....	52
5.1 สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ.....	52
5.1.1 ลักษณะประชากร.....	52
5.1.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	52
5.1.1.2 ลักษณะครัวเรือน.....	54
5.1.1.3 ความสัมพันธ์ในครัวเรือน.....	55
5.1.1.4 ขนาดของครัวเรือน.....	57
5.1.1.5 รายได้ครัวเรือน.....	59
5.1.1.6 รายจ่ายครัวเรือน.....	62
5.1.1.7 การตั้งถิ่นฐาน.....	63
5.1.2 การมีส่วนร่วมในชุมชน.....	68
5.1.1.1 ความรับผิดชอบในส่วนกลาง.....	68
5.1.1.2 การทำงานของกรรมการแฟลต.....	69
5.1.1.3 ระดับความสัมพันธ์ในชุมชน.....	70
5.2 ความพึงพอใจสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย.....	74
5.2.1 ความเห็นด้านสภาพแวดล้อมโดยรอบ.....	75
5.2.2 ความเห็นต่ออาคารแฟลตพักอาศัย.....	83
5.2.3 ความเห็นต่อหน่วยพักอาศัย.....	88
5.3 ทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟู.....	96
5.3.1 ความต้องการปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรอบ.....	96
5.3.2 ความต้องการปรับปรุงพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย.....	97
5.3.3 ความต้องการปรับปรุงพื้นที่ใต้ถุนแฟลต.....	98
5.3.4 ทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน.....	99

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 6 สรุปผลและเสนอแนะ	104
6.1 สรุปประเด็นทางด้านกายภาพ.....	104
6.2 สรุปประเด็นทางด้านเศรษฐกิจและสังคม.....	105
6.3 ประเด็นทางด้านความพึงพอใจสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยและทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟู.....	107
6.4 เสนอแนะ.....	110
บรรณานุกรม.....	115
ภาคผนวก.....	118
ภาคผนวก ก. แบบสอบถาม.....	118
ภาคผนวก ข. รายละเอียดแนบท้ายสัญญาเช่า.....	123
ประวัติผู้เขียน.....	129

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 สรุปตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา.....	31
3.2 แสดงจำนวนในการสุ่มตัวอย่าง.....	33
4.1 จำนวนอาคารและหน่วยพักอาศัยในพื้นที่ศึกษา.....	35
4.2 ความหนาแน่นของชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	36
4.3 กำหนดเกณฑ์ประเภทรายได้ของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	36
4.4 เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าตั้งแต่เริ่มโครงการกับอัตราปัจจุบัน.....	37
4.5 การใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	39
4.6 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารในพื้นที่ศึกษาและประเทศสิงคโปร์.....	41
4.7 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยภายในตามขนาดหน่วยพักอาศัยในพื้นที่ศึกษากับประเทศสิงคโปร์.....	44
4.8 ตารางสรุปสาธารณูปการและการบริการสาธารณะในชุมชน.....	45
5.1 สรุปลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	53
5.2 สรุปลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่เป็นตัวอย่าง.....	54
5.3 ความสัมพันธ์ในครัวเรือน.....	56
5.4 การเปรียบเทียบสถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถามในขนาดหน่วยพักอาศัยที่ต่างกัน.....	57
5.5 ขนาดครัวเรือนเฉลี่ย(คน).....	57
5.6 เปรียบเทียบขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	58
5.7 เปรียบเทียบพื้นที่อาศัยต่อคนของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนของรัฐในประเทศต่างๆ.....	59
5.8 เปรียบเทียบรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน.....	59
5.9 สรุปรายได้ของทั้งครัวเรือนที่อยู่อาศัยในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	60
5.10 แสดงจำนวนครัวเรือนที่อยู่ในเกณฑ์ผู้มีสิทธิเช่าอยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	60
5.11 สัดส่วนระหว่างค่าใช้จ่ายประเภทค่าเช่าที่อยู่อาศัยกับระดับรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน.....	61
5.12 เปรียบเทียบสัดส่วนด้านค่าใช้จ่ายประเภทที่อยู่อาศัยกับระดับรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนกับประเทศฮ่องกง.....	61
5.13 รายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	62
5.14 เปรียบเทียบรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนที่พักในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นและกรุงเทพมหานคร.....	63

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.15 แสดงข้อมูลภูมิหลังของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	65
5.16 ความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษาและระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในชุมชน.....	67
5.17 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัยและความต้องการย้ายออกจากชุมชน....	68
5.18 ความรับผิดชอบในสวนกลางของผู้อยู่อาศัยและเจ้าหน้าที่.....	69
5.19 ความพอใจในการทำงานของกรรมการแฟลต.....	70
5.20 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน.....	70
5.21 ความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน.....	70
5.22 ความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือนที่มีผู้ทำงานในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นกับ ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน.....	71
5.23 การจัดตั้งกลุ่มเพื่อช่วยเหลือดูแลกันของชาวชุมชน.....	72
5.24 ความเห็นและพฤติกรรมในการเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางแฟลตจัดขึ้น.....	72
5.25 ความเห็นด้านคุณภาพในการเลี้ยงดูบุตรหลานให้เติบโตในชุมชน.....	73
5.26 ความเห็นต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	74
5.27 ความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษาและความพอใจต่อความสะอาดและเป็นระเบียบของ ชุมชน.....	78
5.28 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและความพอใจต่อที่จอดรถ.....	79
5.29 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และความพอใจต่อความสะอาดและความเป็นระเบียบของ ตลาด.....	79
5.30 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัย กับความพอใจต่อความสะอาดและเป็น ระเบียบของชุมชน.....	80
5.31 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัย กับความพอใจต่อความสะอาดและเป็น ระเบียบของตลาด.....	80
5.32 ความสัมพันธ์ระหว่างการเคยติดต่อให้เจ้าหน้าที่มาซ่อมบำรุงในสวนกลาง กับความพอ ใจต่อความสะอาดและเป็นระเบียบของชุมชน.....	81
5.33 ความสัมพันธ์ระหว่างการเคยติดต่อให้เจ้าหน้าที่มาซ่อมบำรุงในสวนกลาง กับความพอ ใจต่อความสะอาดและเป็นระเบียบของตลาด.....	82
5.34 ความเห็นต่อสภาพอาคารแฟลต.....	83
5.35 แสดงระดับชั้นที่ต้องการอยู่อาศัย.....	84

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.36 ความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษาและความรู้สึกต่อเสียงรบกวน.....	85
5.37 ความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษาและความรู้สึกเป็นส่วนตัว.....	86
5.38 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ และความพอใจต่อความกว้างของระเบียบทางเดินและ บันได.....	86
5.39 ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการย้ายออกจากชุมชนกับความรู้สึกเป็นส่วนตัว.....	87
5.40 ความเห็นต่อหน่วยพักอาศัย.....	88
5.41 ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดครัวเรือนและความพอใจในขนาดหน่วยพักอาศัย.....	89
5.42 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และความพอใจในขนาดหน่วยพักอาศัย.....	90
5.43 ผู้ที่ตากผ้าที่อื่นนอกจากระเบียงหลัง.....	92
5.44 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัยกับความพอใจต่อแสงสว่างในหน่วยพัก อาศัย.....	93
5.45 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัยกับความพอใจในห้องน้ำ.....	93
5.46 ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการย้ายออกจากชุมชนกับความสะดวกในการตากผ้าที่ ระเบียงหลัง.....	94
5.47 ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการย้ายออกจากชุมชนกับความพอใจในห้องน้ำ.....	94
5.48 แสดงทัศนคติในด้านการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน.....	99
5.49 แสดงความเห็นด้านค่าใช้จ่ายภายหลังการปรับปรุง.....	99
5.50 ความสัมพันธ์ระหว่างการปรับอัตราค่าเช่ากับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน.....	100
5.51 ความสัมพันธ์ระหว่างการปรับอัตราค่าเช่ากับการเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางพลตจัดขึ้น.....	100
5.52 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และความคิดเห็นด้านการปรับอัตราค่าเช่าภายหลังการ ปรับปรุงพื้นที่.....	101
5.53 แสดงความเห็นด้านค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาชุมชนภายหลังการปรับปรุงพื้นที่.....	102
5.54 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษากับการปรับอัตราค่าเช่า.....	102
6.1 ตารางสรุปความต้องการปรับปรุงพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย.....	109

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.1 อาคาร Mark I ในโครงการ Shek Kip Mie ภาพก่อนการปรับปรุง.....	12
2.2 อาคาร Mark I ในโครงการ Shek Kip Mie ภาพภายหลังการปรับปรุง.....	12
2.3 ผังพื้นที่ภายในอาคาร Mark I ก่อนการปรับปรุงพื้นที่.....	14
2.4 ผังพื้นที่ภายในอาคาร Mark I ภายหลังทำการปรับปรุงพื้นที่.....	15
2.5 การปรับปรุงพื้นที่โครงการชุมชนเคหะ Shek Kip Mie ประเทศฮ่องกง.....	16
3.1 ผังเชื่อมโยงความสัมพันธ์ของตัวแปร.....	32
4.1 แผนที่แสดงที่ตั้งเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน.....	34
4.2 แผนที่แสดงผังบริเวณชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชัน.....	38
4.3 แสดงผังอาคารและแบบผังพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ต้นแบบอาคารประเภท ข1.	42
4.4 แสดงผังอาคารและแบบผังพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ต้นแบบอาคารประเภท ข2.	43
4.5 ลักษณะสภาพแวดล้อมโดยรอบ.....	48
4.6 ลักษณะสภาพอาคารแฟลต.....	49
4.7 ลักษณะภายในหน่วยพักอาศัย.....	50
4.8 สาธารณูปการและบริการภายในชุมชน.....	51
5.1 กิจกรรมที่เกิดขึ้นบริเวณระเบียงหลัง.....	92
5.2 ความต้องการปรับปรุงด้านสภาพแวดล้อมโดยรอบชุมชน.....	96
5.3 กราฟแสดงความต้องการปรับปรุงภายในหน่วยพักอาศัย.....	97
5.4 กิจกรรมบริเวณใต้ถุนแฟลตที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ.....	98
6.1 ตัวอย่างผังพื้นที่แสดงการปรับปรุงพื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยพักอาศัยแบบห้องเดี่ยวเอนก ประสงค์.....	111

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัญหาที่สำคัญประการหนึ่งของสังคมเมืองคือปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศที่กำลังพัฒนา ทั้งนี้เป็นผลสืบเนื่องมาจากการเจริญเติบโตของประชากร และปัญหาการย้ายถิ่น ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองเพิ่มขึ้น เมื่อเมืองมีการขยายตัวขึ้นการบริการขั้นพื้นฐานอื่นก็ตามมา ประเทศไทยก็เป็นประเทศหนึ่งที่ประสบปัญหาที่อยู่อาศัยและมักจะพบปัญหาในกรุงเทพฯมากกว่าต่างจังหวัด เนื่องมาจากการอพยพย้ายถิ่นของชาวชนบทเข้าสู่เมือง ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เป็นเพราะผู้ที่อพยพมาจากต่างจังหวัดนั้นเป็นผู้ด้อยโอกาสทางเศรษฐกิจ ทำให้เกิดปัญหาด้านความสามารถในการจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานในเขตเมืองได้ ทำให้เกิดปัญหาการบุกรุกที่ดิน และปัญหาชุมชนแออัดขึ้น

โดยปี พ.ศ. 2515 รัฐบาลได้มีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ(กคช.)ขึ้น เป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงมหาดไทย มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินงานแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และการปรับปรุงชุมชนแออัด และได้มีการจัดที่อยู่อาศัยเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตขึ้นสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม โดยโครงการต่างๆจะกระจายตามพื้นที่ทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดที่สำคัญ แฟลตอาคารสงเคราะห์ของการเคหะจะดำเนินการให้เช่าเช่าซื้อ และเช่าแข็ง ซึ่งโครงการเหล่านี้หลายแห่งมีอายุการใช้งานมากกว่า 20 ปี โครงการต่างๆเหล่านี้ย่อมเกิดความเสื่อมโทรมลงตามกาลเวลา ทั้งทางด้านกายภาพ และคุณภาพในการพักอาศัย และเป็นที่ทราบกันดีว่าแฟลตที่รัฐจัดขึ้นนั้นมีมาตรฐานทางกายภาพขั้นต่ำจากรายงานการวิจัยของ วิมลสิทธิ์(2522:2) พบว่าแฟลตแต่ละหน่วยจะเป็นคูหาแคบๆ มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 30 ถึง 50 ตารางเมตร ห้องพักอาศัยแต่ละหน่วยมีพื้นที่ใช้สอยจำกัด โดยทั่วไปมักมีห้องเดียวเป็นห้องเอนกประสงค์ มีสวนครัว ห้องน้ำ-ส้วม กิจกรรมทุกอย่างที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตจะเกิดขึ้นในแต่ละหน่วยพักอาศัยในแฟลต และสภาพแวดล้อมที่อยู่ใกล้ชิดกับผู้อยู่อาศัยย่อมมีผลต่อชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัย

และจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในช่วงระยะเวลา 20 ปีที่ผ่านมา รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดอุปสงค์ในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่ดีขึ้น

ดังนั้นเพื่อเป็นการยกระดับความเป็นอยู่และพัฒนาคุณภาพชีวิต และคุณภาพในการอยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยในแฟลตเคหะสงเคราะห์ของรัฐนั้น จำเป็นต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตขึ้น เพื่อให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด มีการจัดที่ว่าง มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เพียงพอ อันจะทำให้ชุมชนมีความน่าอยู่อาศัยมากขึ้น และทำการปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร (Rehabilitation) ที่มีอยู่เดิมให้ใช้การได้ดีเมื่ออาคารนั้นอยู่ในสภาพสภาพทรุดโทรมมีประโยชน์ใช้สอยน้อยลง โดยได้ทำการศึกษาในโครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน เนื่องจากเป็นชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐในระยะเริ่มแรกโครงการหนึ่ง มีอายุการใช้งานมากกว่า 20 ปี ย่อมมีความเสื่อมลงตามสภาพกาลเวลา และเป็นโครงการที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในอนาคต นอกจากนี้ต้นแบบอาคารในชุมชนเป็นต้นแบบอาคารรุ่นแรกๆที่ใช้แพร่หลายในอีกหลายโครงการของการเคหะ เช่น ดินแดง ห้วยขวาง บ่อนไก่ บางนา และหาดใหญ่ เป็นต้น นอกจากนี้ในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชันยังมีต้นแบบอาคารที่ใช้ ถึง 3 ประเภท สามารถทำการเปรียบเทียบเพื่อหาต้นแบบอาคารที่เหมาะสมในการอยู่อาศัย ซึ่งในการปรับปรุงชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการศึกษาสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ในปัจจุบัน ลักษณะสภาพทางเศรษฐกิจครัวเรือนและสังคม และศึกษาความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตเพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์เปรียบเทียบและประเมินผล เพื่อศึกษาหาแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

- 1.2.1 ศึกษาลักษณะสภาพแวดล้อมทางกายภาพในปัจจุบัน ทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบ,อาคารแฟลตและภายในหน่วยพักอาศัย
- 1.2.2 ศึกษาโครงสร้างทางเศรษฐกิจครัวเรือนและสังคม เพื่อนำไปวิเคราะห์หาอุปสงค์ของความต้องการที่อยู่อาศัย
- 1.2.3 ศึกษาความพึงพอใจสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยและทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน
- 1.2.4 เสนอแนะรูปแบบ,ลักษณะและแนวทางสำหรับการปรับปรุงอาคาร และฟื้นฟูชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐ

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษานี้ มุ่งที่จะศึกษาหาแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐ โดยมีเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมเป็นกรณีศึกษา โดยได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาดังต่อไปนี้

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหาในการศึกษา

1.3.1.1 ลักษณะทางกายภาพ ศึกษาถึงสภาพปัจจุบัน ได้แก่ สภาพแวดล้อมโดยรอบ,สภาพอาคารแฟลต และสภาพแวดล้อมภายในหน่วยพักอาศัย ระบบสาธารณูปโภค, ระบบสาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชน เพื่อประเมินถึงความเพียงพอและศักยภาพของพื้นที่ที่จะทำการปรับปรุง

1.3.1.2 ลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจครัวเรือนและสังคม ของผู้อยู่อาศัยในชุมชน โดยทำการศึกษา ลักษณะทั่วไปของประชากรและครัวเรือน, จำนวนครัวเรือนแฝง, ขนาดครัวเรือนและความหนาแน่นพื้นที่ต่อคน ทำให้ทราบถึงคุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ส่วนสภาพทางเศรษฐกิจของครัวเรือน ได้แก่ รายได้และรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน เพื่อประเมินระดับความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย และทราบถึงระดับความสามารถในการจ่ายเพื่อการปรับปรุงฟื้นฟู ศึกษาถึงลักษณะการตั้งถิ่นฐาน ได้แก่ ประสิทธิภาพในที่อยู่อาศัยและความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตเนื่องจากมีผลต่อความพอใจในการอยู่อาศัยปัจจุบัน และศึกษา ลักษณะการมีส่วนร่วมในชุมชน ได้แก่ ความรับผิดชอบในสวนกลาง การทำงานของผู้นำชุมชน และระดับความสัมพันธ์ในชุมชน เพื่อประเมินถึงความเข้มแข็งของชุมชน ข้อมูลที่ได้นำมาประกอบการพิจารณาสันนิษฐานและผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน

1.3.1.3 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย และทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟู ได้แก่ ความเห็นต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบ, ต่ออาคารแฟลตพักอาศัย และภายในหน่วยพักอาศัย ส่วนทัศนคติที่มีต่อการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน ได้แก่ ความเห็นหรือความต้องการในการปรับปรุงพื้นที่โดยรวม, อาคารแฟลต และภายในหน่วยพักอาศัย รวมถึงพื้นที่ใต้ถุนอาคาร นอกจากนี้ยังรวมถึงความเห็นต่อโครงการปรับปรุงฟื้นฟู ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและค่าบำรุงรักษาชุมชน ข้อมูลที่ได้ไปใช้ประเมินถึงคุณภาพในการอยู่อาศัย และความต้องการปรับปรุงฟื้นฟูภายในชุมชน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเคหะสงเคราะห์ของรัฐต่อไป

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตนี้ ได้ทำการเลือกพื้นที่ศึกษาใน "โครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน" เนื่องจากชุมชนมีความทรุดโทรมตามกาลเวลา และมีระยะเวลาการใช้งานประมาณ 20 ปี โดยทำการศึกษาเฉพาะอาคารที่จัดสร้างในโครงการระยะที่ 1 ซึ่งได้แก่ อาคารที่ 1-6 เนื่องจากอาคารมีความเสื่อมโทรมขาดการบำรุงรักษา สภาพภายในชุมชนขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยและยังไม่มีแผนในการพัฒนา โครงสร้างและการบริการขั้นพื้นฐานไม่เพียงพอ ขาดแคลนพื้นที่สีเขียว ขาดสถานที่ให้การดูแลเด็กเล็กในชุมชน แฟลตห้องพักอาศัยมีขนาดไม่ได้มาตรฐาน ทำให้คุณภาพในการอยู่อาศัยไม่ได้มาตรฐาน จึงสมควรทำการศึกษานำแนวทางและรูปแบบที่เหมาะสมในการอยู่อาศัย อาคารควรได้รับการปรับปรุงพื้นที่เพื่อเป็นการยืดอายุการใช้งานอาคารเพื่อเป็นการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ สภาพแวดล้อมของชุมชนควรได้รับการปรับปรุงพื้นที่ด้วยเช่นกัน ตามแนวคิดในการอยู่อาศัยในชุมชน หรือ Neighborhood Concept. ทั้งนี้เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตและคุณภาพในการอยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

1.4 ขั้นตอนการศึกษา

ในการศึกษาแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนในโครงการเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐมนตรีขั้นตอนการศึกษาดังนี้

1.4.1 ศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

1.4.2 สร้างกรอบการศึกษา ประกอบด้วยตัวแปร ที่ได้มาจากการทบทวนวรรณกรรมโดยมุ่งเน้นการศึกษาทางด้าน ลักษณะสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน, สภาพสังคมและเศรษฐกิจ, ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน

1.4.3 การออกแบบและการวางแผนการวิจัย กำหนดตัวแปรที่เหมาะสม ทำการสำรวจลักษณะทางด้านกายภาพ ที่ตั้ง, ระบบคมนาคม, สาธารณูปโภค, ระบบสาธารณูปการและบริการสาธารณะ และจัดทำแบบสอบถามสำรวจประเด็นทางด้านสังคม, เศรษฐกิจ, ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน

1.4.4 การเก็บรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ผลตามประเด็นที่ได้จากการศึกษา สรุปผลเพื่อหาแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐต่อไป

1.5 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

จากการศึกษา ข้อมูลที่ได้ทำให้ทราบถึงความพึงพอใจและความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และทำให้ทราบถึงศักยภาพของพื้นที่ที่จะทำการปรับปรุงและทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในการอยู่อาศัย ถือได้ว่าเป็นการประเมินถึงสภาพการใช้งานของโครงการว่ามีประสิทธิภาพหรือไม่ ข้อคิดเห็นต่างๆรวมถึงทัศนคติที่มีต่อการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนและระดับความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนนั้น ผลที่ได้จากการศึกษาสามารถนำไปประยุกต์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนในโครงการเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐในโครงการอื่นที่อาจมีบริบทแตกต่างออกไป และยังเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและปรับปรุงมาตรฐานในการออกแบบให้มีทั้งขนาดและคุณภาพที่ได้มาตรฐานที่ดีต่อไป

1.6 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

เคหะสงเคราะห์แบบแฟลต หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่การเคหะแห่งชาติได้สร้างขึ้นเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยมีรายได้ต่ำ โดยไม่หวังผลกำไร ในที่นี้หมายถึง โครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชันระยะที่ 1 ซึ่งมีอาคารแฟลตจำนวน 6 หลัง โดยมีรูปแบบเป็นอาคารคอนกรีตสูง 5 ชั้น สร้างตามแบบมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ตามต้นแบบอาคาร ช1 และ ช2 ผู้อยู่อาศัย หมายถึงผู้อยู่อาศัยปัจจุบันใน "เคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน" โดยมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป

สภาพแวดล้อมโดยรอบ หมายถึง สภาพแวดล้อมโดยรอบของบริเวณที่ตั้งและบริเวณอาคาร ตัวอาคาร ส่วนภายนอกของแฟลตพักอาศัย

อาคารแฟลต หมายถึงตัวอาคารที่มีการก่อสร้างตามแบบมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ตามแบบมาตรฐานอาคาร ช1 และ ช2

หน่วยพักอาศัย หมายถึง ห้องพักอาศัยแต่ละหน่วยภายในอาคารแฟลตที่ใช้เป็นที่พักอาศัย โดยภายในอาคารแฟลต ช1 หน่วยพักอาศัยจะมีรูปแบบเป็น ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ ส่วนหน่วยพักอาศัยในอาคารแฟลต ช2 จะมีรูปแบบเป็นห้องพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอน

ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ ช1 หมายถึง หน่วยพักอาศัยที่มีรูปแบบตามมาตรฐานของการเคหะช1 ซึ่งภายในประกอบด้วยพื้นที่เอนกประสงค์ ครุฑ ห้องน้ำและระเบียงหลัง มีพื้นที่36.18 ตารางเมตร ห้องพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอน ช2 หมายถึง หน่วยพักอาศัยที่มีรูปแบบตามมาตรฐานของการเคหะช2 ภายในประกอบด้วยพื้นที่เอนกประสงค์ ห้องนอน ครุฑ ห้องน้ำและระเบียงหลัง พื้นที่รวม 51.66 ตารางเมตร

บทที่ 2

ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยนี้จำเป็นต้องศึกษาถึงแนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาหาแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนในโครงการอาคารเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต โดยมี ทฤษฎี แนวความคิดและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้คือ

1. แนวคิดการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน (Rehabilitaton)
2. แนวคิดทฤษฎีความพึงพอใจ
3. แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อทัศนคติของผู้อยู่อาศัย
 - ปัจจัยเรื่องที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทาง
 - ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่พักอาศัย
 - ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมในหน่วยพักอาศัย
 - ปัจจัยอื่นที่มีผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ
 - ปัจจัยทางสภาพแวดล้อมทางสังคมและการจัดระเบียบในที่อยู่อาศัย

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูและปรับปรุงสภาพชุมชน (Rehabilitation)

Chapin (1979) , Woodary (1962) และ Burns(1963:17-18) อ้างโดย วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ (2540) มีความเห็นในเรื่องขบวนการในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนตรงกัน โดยเห็นว่าการฟื้นฟูและปรับปรุงชุมชน (Rehabilitation) เป็นเทคนิคหนึ่งในขบวนการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) ซึ่งแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูหรือแนวทางในการอนุรักษ์ในระดับเมืองนั้น มีหลายเทคนิคหรือหลายวิธีการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะและองค์ประกอบที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่

สำหรับสาเหตุและความจำเป็นในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการฟื้นฟูเมือง ได้แก่ แนวความคิดด้านการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) Japan: HUDC (1991:1-4) ได้ให้ความหมายถึง การเปลี่ยนแปลง ซ่อมแซม อาคารและส่วนก่อสร้างเก่าที่อยู่ในเขตเมืองให้มีสภาพใหม่อีกครั้ง โดยทำการพัฒนาหรืออนุรักษ์ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยหรือการใช้ประโยชน์ โดยมีสาเหตุในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองคือ ความต้องการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น และพยายามไม่โยกย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมออกจากพื้นที่ เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีความไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัย สอดคล้องกับแนวความคิดด้านการฟื้นฟูเมือง

ประเทศไทย การเคหะแห่งชาติ (2539:23-24) ในปีพ.ศ. 2535 การเคหะแห่งชาติได้จัดสัมมนา กำหนดแนวทางและข้อเสนอแนะเรื่องการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเมืองขึ้น(Urban Renewal) โดยได้ให้ความหมายถึง การพัฒนาพื้นที่ในเมืองที่สภาพแวดล้อมทางกายภาพ และกิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยได้เสื่อมลง จึงสมควรให้มีการฟื้นฟูเมืองขึ้นเพื่อความเหมาะสมกับความเจริญของเมือง เพื่อให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ หรือคงไว้ซึ่งวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ โดยให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้มีโอกาสได้ประโยชน์จากการฟื้นฟูเมืองมากที่สุด และให้ การปรับปรุงฟื้นฟูสภาพชุมชนเดิม(Rehabilitation) นั้นเป็นส่วนหนึ่งในขบวนการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) เช่นเดียวกับแนวคิดของChapin เพื่อเป็นการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมของเมืองให้ดีขึ้นทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม เพื่อให้คนในชุมชนเมืองมีความเป็นอยู่และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และต้องไม่ทำลายถิ่นฐานการทำมาหากินของประชาชน ซึ่งไม่จำเป็นต้องทำทั้งเมืองทำเฉพาะบริเวณที่มีความเหมาะสม เช่นบริเวณที่เสื่อมโทรม บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่าในแง่เศรษฐกิจ เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้น ส่งผลให้มีการตอบแทนในเชิงเศรษฐกิจสูงขึ้น ซึ่งเหตุที่ต้องทำให้เกิดการฟื้นฟูเมืองและการปรับปรุงชุมชนขึ้นเนื่องมาจาก การขยายตัวของประชากรในเขตชุมชนเมือง การใช้ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอย่างรวดเร็ว ชุมชนเมืองมีความเสื่อมโทรมตามกาลเวลา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัย แหล่งงานและแหล่งพักผ่อนหย่อนใจ ก่อให้เกิดความต้องการการใช้ที่ดินที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งในการพิจารณามีตัวกำหนดความเหมาะสมของพื้นที่ซึ่งจะทำการฟื้นฟูและปรับปรุงคือ เป็นพื้นที่ที่มีมาตรฐานทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่ำ อายุและสภาพอาคารทรุดโทรม มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ และสังคม มีความคุ้มค่าทางศิลปและวัฒนธรรม หรือมีกิจกรรมที่ไม่เหมาะสมอยู่ในพื้นที่

ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Perenyi (1973:57-58) อ้างโดย วันเพ็ญ เจริญตระกูล ปีติ (2540) ได้กล่าวถึง การฟื้นฟูเมืองว่า อัตราการเจริญเติบโตของเมืองเพิ่มขึ้นเนื่องจาก การเปลี่ยนแปลงทางสังคม การปฏิวัติทางเทคโนโลยี วิทยาศาสตร์ และจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ในการวางแผนต้องคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ของเมือง ความต้องการในปัจจุบันและอนาคต จุดประสงค์หลักในการฟื้นฟูเมือง เกิดจาก การเปลี่ยนแปลงลักษณะการผลิตในเมือง โดยเฉพาะการรวมและกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนปัจจัยอื่นๆได้แก่ การใช้ที่ดินปะปนกัน การขนส่งที่ทำลายสภาพแวดล้อม จำนวนบ้านที่ผลิตไม่เพียงพอและไม่ได้มาตรฐาน โครงข่ายการจราจรที่ไม่เท่าเทียมกัน ที่อยู่อาศัยมีความหนาแน่นทำให้ไม่มีพื้นที่สีเขียว เนื่องจากไม่มีการแบ่งโซนไว้ระบบขนส่งมวลชนไม่สามารถตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นได้อย่างเพียงพอ การก่อสร้างเป็นไปตามยถากรรม ทำให้เกิดบล็อกที่ไม่ได้สัดส่วน ทำให้คุณค่าทางภูมิทัศน์ ประวัติศาสตร์และศิลปะของเมืองสูญหายไป

Burns (1963:194) อ้างโดย วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ (2540) กล่าวถึงสาเหตุที่ก่อให้เกิดการฟื้นฟูเมืองใหญ่คือ สิ่งก่อสร้างทรุดโทรม ปัญหาการจราจรติดขัด การขยายตัวของเมือง ค่านิยมใหม่ๆในการอยู่อาศัยและการใช้สอย ทศนคติเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะปัญหาเรื่องการจราจรติดขัดเนื่องมาจากระบบการคมนาคมขนส่งไม่สัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน และปัญหาความทรุดโทรมของอาคาร ที่ขาดการดูแล และได้กล่าวว่าแค่ปัญหาจราจรเพียงเรื่องเดียวก็สามารถผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟู

จากรายงานการวิจัยของ United Nations Centre For Human Resettlements. (HABITAT) Nairobi (1982) กล่าวว่า การเจริญเติบโตของเมืองโดยเฉพาะในประเทศกำลังพัฒนา เกิดจากการย้ายถิ่นฐานของชนบทสู่เมือง การเปลี่ยนแปลงประชากรที่เพิ่มขึ้น เกิดความหนาแน่นของประชากรสูง ทำให้เกิดปัญหาสลิ้ม ความไม่เพียงพอของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยในเมือง นอกจากนี้การขาดการบำรุงรักษาในที่อยู่อาศัยส่งผลให้เกิดการเสื่อมและการทรุดโทรมของเมืองได้ ผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูที่อยู่อาศัยในเมืองขึ้น โดยได้กล่าวถึงสาเหตุในการเสื่อมลงของที่อยู่อาศัยได้แก่ การขาดการบำรุงรักษา, ปัญหาที่มีอยู่แล้วจากโครงสร้างเดิม, มีการก่อสร้างหรือมีการบำรุงรักษาที่ไม่ดี, การใช้วัสดุที่ไม่คงทนถาวร, ปัญหาด้านระบบประปาการรั่วซึมของผนัง พื้น หลังคาสามารถทำลายโครงสร้างได้, ธรรมชาติ อากาศและปรากฏการณ์ต่างๆเช่นแผ่นดินไหวหรือน้ำท่วมเป็นต้น, การเปลี่ยนแปลงการใช้สอยพื้นที่ เช่นในอาคารที่อยู่อาศัยแต่เปลี่ยนเป็นโรงงาน, การมีหลายเจ้าของทำให้ขาดจิตสำนึกและความร่วมมือในสวนกลางเกิดการละเลยและการบำรุงรักษาในสวนกลาง, กฎหมายหรือข้อห้ามของรัฐ เช่นการห้ามปรับปรุงฟื้นฟูในเขตพื้นที่สลิ้ม, การขาดแคลนเงินทุนในการบำรุงรักษา, ขาดกฎหมายควบคุมคุณภาพและมาตรฐานในการซ่อมแซมอาคารเก่า, ระบบการควบคุมอัตราค่าเช่าในประเทศที่พัฒนาแล้วมีผลเร่งให้เกิดความเสื่อมในอาคารเช่นกัน โดยมีการควบคุมอัตราค่าเช่าคงที่ในขณะที่งบประมาณในการปรับปรุงฟื้นฟูสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้ผู้ประกอบการไม่ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมในอาคารให้เหมาะสมต่อไป

นอกจากนี้ Chapin & Kaiser(1979) ได้กล่าวถึงการฟื้นฟูเมือง(Urban Renewal)ว่า คือการวางแผนพื้นที่เสื่อมโทรมให้กลับมาใช้ได้ใหม่ โดยการใช้เทคนิควิธีการต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการ Redevelopment, Rehabilitation และ Conservation แล้วแต่ความเหมาะสม

Redevelopment (Burns:1963) คือกระบวนการซึ่งเกี่ยวข้องกับ การรื้อที่ดินและอาคารที่เสื่อมโทรมลง ให้มีโครงสร้างใหม่ทั้งหมดโดยกระทำตามแผนได้เตรียมไว้ ซึ่งโครงสร้างใหม่นี้ จะมีความแตกต่างโดยสิ้นเชิงกับโครงสร้างเดิมก่อนที่จะมีการทำใหม่ ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป็นวิธีการที่เน้นถึงการรื้อโครงสร้างเก่าออกทั้งหมด แล้วสร้างโครงสร้างใหม่ขึ้นมา โดยมีความแตกต่างจาก

โครงสร้างเดิม ทั้งนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการรองรับ(Capacity) ให้มีสภาพที่เหมาะสมกับความต้องการในยุคนั้นๆ

Conservation Chapin & Kaiser (1979) ได้ให้ความหมาย คือ การสงวนรักษา (Preservation) พื้นที่ที่ยังมีสภาพดีในแง่ของการใช้ที่ดินและจำนวนประชากร แต่ต้องการมาตรการที่เป็นระบบอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาสภาพอันดีไว้ และอาจต้องการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน หรือ บริการสาธารณะ เพื่อยังคงสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุนภาคเอกชนในพื้นที่

Rehabilitation Burns(1963) ได้ให้ความหมายถึง คือ กระบวนการที่ปรับปรุงอาคาร หรือ พื้นที่ที่มีการพัฒนามาแต่เดิม ซึ่งล้าสมัย และกำลังเสื่อมสภาพ ให้สามารถกลับมาใช้ใหม่ได้ เหมือนเป็นการชุบชีวิตอาคารและพื้นที่นั้นๆใหม่ ส่วน Chapin & Kaiser (1979) ได้ให้ความหมายถึง การบูรณะปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิมให้ใช้การได้ดีเมื่ออาคารนั้นอยู่ในสภาพทรุดโทรมและมีประโยชน์ใช้สอยน้อยลง โดยสามารถนำมาตรการต่างๆมาใช้ในการปรับปรุงฟื้นฟูร่วมด้วย เช่นการลดความหนาแน่นของประชากร การเวนคืนกลุ่มอาคารและพื้นที่รกร้าง การซ่อมแซมบูรณะใหม่ การปรับปรุงสาธารณูปการ การตัดถนนใหม่ การจัดพื้นที่สีเขียว หรือแม้กระทั่งการทำความสะดวก ส่วนGolany (1976:26) กล่าวว่า Urban Rehabilitation คือการปรับปรุงส่วนทรุดโทรมในเมืองเก่า โดยมีได้รื้อทิ้ง และทำการยกกระดานอาคารและชุมชนเก่าให้มีคุณภาพชีวิตและมาตรฐานในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น ส่วน Balchin (1995:57) ได้ให้ความหมายถึงการซ่อมแซม, การปรับปรุงหรือการเปลี่ยนแปลงให้ดูทันสมัยขึ้น นอกจากนี้ ยังเสนอว่าภายหลังจากการปรับปรุงฟื้นฟู (Rehabilitation) มีผลทำให้มูลค่าที่อยู่อาศัยมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่มีผลให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟู ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแรงจูงใจในการปรับปรุงฟื้นฟู เช่นการปรับปรุงเพื่อที่จะขึ้นราคาเช่าหรือต้องการดึงคนกลุ่มใหม่เข้ามาแทนที่อยู่อาศัยกลุ่มเดิม ก็จะมีผลต่อเนื่องกับระบบเศรษฐกิจและสังคมที่จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน หรือต้องการทำการปรับปรุงเพื่อยกระดับมาตรฐานในการอยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยกลุ่มเดิมสำหรับยกระดับและคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยโดยไม่มีผลประโยชน์ทางธุรกิจมาร่วมด้วย ทั้งนี้เป็นบทบาทและเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการโดยตรง ซึ่งภายหลังจากการปรับปรุงยังต้องคำนึงถึง Housing stock ที่หายไปด้วยเช่นกัน ทั้งจากการรื้อทุบทิ้ง หรือจากการเพิ่มพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย

นอกจากนี้ Balchin (1995:57) ได้กล่าวว่า การลดการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเมือง การเสื่อมลงของที่อยู่อาศัย และการขยายตัวของผู้มีรายได้น้อยในเมืองก็สามารถผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนขึ้น และได้กล่าวถึงการ Rehabilitation ในด้านเศรษฐศาสตร์ ว่าเป็นการใช้เงินลงทุนที่น้อยกว่าการรื้อสร้างใหม่(Redevelopment) เนื่องจากการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและเป็นการอนุรักษ์พลังงานทางหนึ่ง ส่วนทางด้านสังคมได้กล่าวว่า นอกจาก

การ Rehabilitation จะเป็นการปรับปรุงคุณภาพชีวิตแล้วยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์ที่มีอยู่เดิม ในชุมชนให้คงอยู่ต่อไป

Gomes and Curwell (1998) ได้มอง Rehabilitation เป็นกระบวนการทางสังคม ซึ่งหมายถึงว่า ในกระบวนการความคิดและวิธีการต้องมาจาก ผู้ใช้หรือมาจากความต้องการที่แท้จริงของ ประชาชนในชุมชนก่อน ซึ่งเพียงวิธีการนี้ก็ถือว่าเป็นวิธีการแบบยั่งยืน (Sustainable) แล้ว ประชาชนสามารถควบคุมและสร้างสังคม วัฒนธรรม และสถานที่ที่จะเกิดกิจกรรมในการ อยู่อาศัย พักผ่อน และทำงาน ได้เอง และเสนอว่า Rehabilitation Plan ควรมาจากมุมมองของท้องถิ่น ประชาชนที่อยู่อาศัยหรือผู้ใช้ รู้เห็นถึงปัญหาที่แท้จริงที่ประสบอยู่ทุกวันได้ชัดเจนกว่า ฉะนั้น ประชาชนในพื้นที่จึงสามารถให้ข้อมูลในการแก้ปัญหาได้ดีกว่าใคร ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Stein (1991:1-34) ที่มองว่าการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในประเทศโลกที่สาม สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง จะต้องมีการมีส่วนร่วมและมีการจัดตั้งองค์กรของผู้มีรายได้น้อย เพื่อวางแผนที่อยู่อาศัยของตน โดยเน้นถึงกระบวนการมีส่วนร่วมของกลุ่มประชาสังคมและปัจเจกบุคคลตั้งแต่ในขบวนการวางนโยบาย และกระบวนการนำแผนไปใช้ ซึ่งวิธีการนี้ผู้มีรายได้น้อยจะมีความสำคัญมากขึ้น สามารถที่จะสร้างสภาพที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม สร้างจิตสำนึกให้มีความรับผิดชอบในชุมชนมากขึ้น และรู้ถึงความต้องการที่แท้จริงว่าเป็นอย่างไร

สรุป ในการศึกษาแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเคหะแบบแฟลตของรัฐนี้ เป็นโครงการที่นำแนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) โดยเน้นเทคนิควิธี การปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน (Rehabilitation) มาใช้ในการศึกษา ทั้งนี้เนื่องจาก เป็นการบูรณะปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิม ให้ใช้ได้ดีเมื่ออาคารนั้นอยู่ในสภาพทรุดโทรม โดยมีได้ทำการรื้อทิ้ง เพราะโครงสร้างเดิมยังสามารถใช้งานได้ดี เพียงแต่มีสภาพเสื่อมโทรม ล้าสมัย ขาดการดูแลเอาใจใส่อย่างเหมาะสม และมีแนวโน้มที่จะทรุดโทรมอยู่ทุกขณะ เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพอาคาร และชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตและมาตรฐานในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น

2.1.1 กรณีศึกษา ชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต ในประเทศฮ่องกง

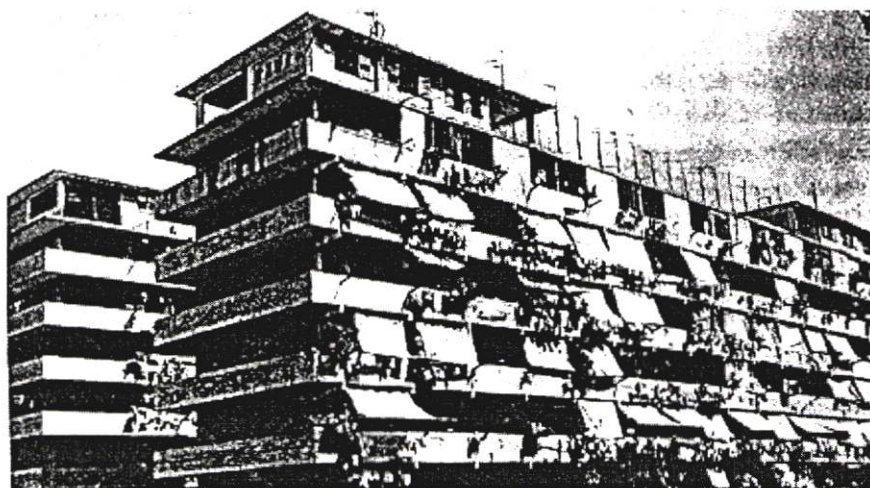
(Urban Management Center:www.info.gov.hk/hd)

ประมาณช่วงกลางศตวรรษปี ค.ศ.1954 ในสมัยที่เศรษฐกิจของประเทศฮ่องกงยังอยู่ในระดับยังไม่พัฒนา (Underdevelop) มีปัญหาการอพยพย้ายถิ่นเกิดชุมชนนุกรุก และรัฐไม่ได้ให้ความสำคัญต่อปัญหาที่อยู่อาศัยในขณะนั้น จนกระทั่งแหล่งชุมชนนุกรุกที่ Shek Kip Mei ได้ถูกไฟไหม้ในปี ค.ศ. 1953 ประชาชนกว่า 50,000 คนกลายเป็นผู้ไร้ที่อยู่อาศัย รัฐจึงหันมาให้ความสำคัญในการเคหะมากขึ้น โดยในปี ค.ศ.1954 รัฐได้จัดตั้งหน่วยงานการเคหะขึ้น มีหน้าที่รับผิดชอบในการวางแผนและจัดสร้างโครงการเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตสำหรับประชาชนทุกระดับชั้น ป้องกันและควบคุมการเกิดการนุกรุกที่ดินของชุมชนแออัด บริหารจัดการและจัดสร้างชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตทั้งหมดในประเทศฮ่องกง และเป็นที่ปรึกษาด้านการเคหะแก่รัฐ

และในปี ค.ศ.1972 รัฐมีนโยบายจัดหาที่อยู่อาศัยแบบถาวรแก่ประชาชน โดยเน้นให้ที่อยู่อาศัยมีความสมบูรณ์ (Self Contained) มีความสวยงามและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม โดยได้มีแผนจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน 1.5 ล้านคนภายในระยะเวลา 10 ปี และในปี ค.ศ. 1987 ทางกรมเคหะได้วางแผนระยะยาว กล่าวคือครอบคลุมช่วงปี ค.ศ.1987-2001 โดยมีเป้าหมายที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสามารถรับภาระได้ ในการนี้ทางการได้จัดสรรงบประมาณจำนวนมากเพื่อให้โครงการสามารถลุล่วงไปได้ ซึ่งในปัจจุบันประมาณร้อยละ 50 ของประชากรหรือประชากรเกือบ 3 ล้านคนอาศัยอยู่ในโครงการของการเคหะ นอกจากนี้ทางการยังได้กำหนดเกณฑ์ในการเช่าอยู่อาศัยและมีเงินสนับสนุนช่วยเหลือสำหรับผู้มีรายได้น้อย และสำหรับผู้เช่าอยู่อาศัยรายได้อาศัยมากกว่า 10 ปี และมีรายได้เกินเกณฑ์ที่กำหนดต้องจ่ายอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น แต่ยังคงได้รับเงินสนับสนุนด้วยเช่นกัน สำหรับหน่วยพักอาศัยภายในโครงการเคหะของรัฐมีหลายอัตราค่าเช่าขึ้นอยู่กับขนาดและระดับรายได้ โดยเฉลี่ยอัตราค่าเช่าอยู่ที่ระดับร้อยละ 8 ของรายได้ครัวเรือน เปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยของเอกชนเท่ากับร้อยละ 25 และในปี ค.ศ.1978 ทางการสนับสนุนให้ผู้เช่ามีสิทธิเป็นเจ้าของหน่วยพักอาศัย โดยสามารถซื้อแฟลตจากทางการได้ในราคาลดพิเศษซึ่งเท่ากับร้อยละ 45 ของราคาตลาดกลาง และราคาต่ำกว่าที่อยู่อาศัยที่พัฒนาโดยเอกชนถึงร้อยละ 20-40

นอกจากนี้ทางการยังเริ่มหันมาทำการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนในโครงการที่อยู่อาศัยระยะแรกเริ่ม นอกจากนี้ภายใต้โครงการ Condition, Appraisal, Repair and Examine (CARE) เป็นโครงการการบำรุงรักษาชุมชน จะมีการสำรวจและประเมินผลทุก 6 ปี นอกจากนี้มีการจัดเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ในทุกโครงการ เพื่อให้บริการและบริหารโครงการนอกจากนี้ยังทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์ส่งเสริมและสนับสนุนความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยในโครงการ ให้ตระหนักถึงความเป็นเมืองผ่านกิจกรรมต่างๆ

กรณีศึกษา: การปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐในประเทศไทย
 B.V. Willams and Y.K. Mok (1978:308-324)



ภาพที่ 2.1 อาคาร Mark I ในโครงการ Shek kip Mie ภาพก่อนการปรับปรุง



ภาพที่ 2.2 อาคาร Mark I ในโครงการ Shek Kip Mei ภายหลังจากการปรับปรุง

ตัวอย่างโครงการ การปรับปรุงอาคารสงเคราะห์เคหะแบบแฟลตของรัฐ (Public Housing Rehabilitation) ของรัฐบาลฮ่องกง เริ่มจากในโครงการ Mark I ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี ค.ศ. 1954 สร้างขึ้นสำหรับผู้ไร้ที่อยู่อาศัยที่ประสบอัคคีภัยในปี ค.ศ. 1953 ที่ Shek Kip Mei ทำให้ประชาชน กว่า 50,000 คน ขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยในการออกแบบรัฐได้เปลี่ยนรูปแบบอาคารจากบ้านพักอาศัยชั้นเดียวไปสู่อาคารแบบแฟลตรูปตัว H จัดสรรเพื่อครัวเรือนขนาด 5 คน กำหนดให้มีความหนาแน่นเท่ากับ 2.2 ตารางเมตรต่อคน ต่อมารัฐได้ขยายการออกแบบห้องพักสำหรับครัวเรือน ขนาด 6.5 คน (เด็กอายุต่ำกว่า 10 ปี ถือเป็น 0.5 คน) มีพื้นที่ 14.1 ตารางเมตร ครัวเรือนขนาด 3.5 คน มีพื้นที่ขนาด 7.2 ตารางเมตร และครัวเรือนขนาด 10 คน มีพื้นที่

22.2 ตารางเมตร โดยออกแบบเป็นห้องอาบน้ำ และห้องน้ำสาธารณะแบ่งแยกชาย-หญิง มีหัวจ่ายน้ำ 2 จุดกระจายอยู่ในทุกๆชั้น สำหรับหน่วยพักอาศัย 64 หน่วยในแต่ละชั้น ส่วนการทำครัวจะอยู่บริเวณระเบียง ซึ่งทั้งหมดจะใช้ระบบ "ร่วมกัน" ต่อมาในปี ค.ศ. 1961 Mark II Block ได้ถูกสร้างขึ้น ออกแบบให้มีห้องขนาดใหญ่มีพื้นที่ 28.8 ตารางเมตร กระจายอยู่ในทุกชั้น และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะยังคงพบว่าอาคารเหล่านี้อยู่ในระดับต่ำกว่ามาตรฐาน

อย่างไรก็ตามในระยะ 10 ปีแรก การก่อสร้างอาคารก็ยังคงใช้ระบบอาคารต้นแบบ Mark I ก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากสามารถก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว สามารถก่อสร้างเสร็จใน 8 สัปดาห์ โดยได้ทำการก่อสร้างไปแล้วเป็นจำนวนถึง 240 อาคาร ใน 12 โครงการ ในปี ค.ศ. 1964 Mark III ได้ถูกสร้างขึ้น และปี ค.ศ. 1965 Mark IV ถูกออกแบบให้มีระเบียง, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ และหัวจ่ายน้ำ อยู่ภายในแต่ละหน่วยพักอาศัย ไม่ใช้ระบบร่วมกันปี ค.ศ.1966 Mark V ได้ถูกออกแบบให้มีพื้นที่อยู่ในมาตรฐานสูงขึ้น ช่วงเวลานี้ รัฐบาลจึงเห็นควรที่จะหันมาทำการปรับปรุงในโครงการ Mark I/II ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่อพยพเข้ามาอยู่ในโครงการสูงถึง 500,000 คน ทำให้เกิดความแออัดเป็นผลให้คุณภาพในการอยู่อาศัยเสื่อมลง ในปี ค.ศ. 1965 รัฐบาลจึงได้จัดตั้งคณะทำงานขึ้นเพื่อมาแก้ไขและดูแลปัญหานี้ โดยมีนโยบายที่จะทำการปรับปรุงรูปแบบอาคารเดิม โดยให้ความเห็นว่า ระบบการใช้ร่วมกันนั้นควรยกเลิกแล้วปรับปรุงให้อยู่ในระบบ Self-Contained มีบรรจุอยู่ในตัว โดยออกแบบใหม่ปรับปรุงให้มี ห้องอาบน้ำ ห้องน้ำ ก๊อกน้ำภายในแต่ละหน่วยพักอาศัย ในการเริ่มต้นโครงการจำเป็นต้องอพยพย้ายผู้เช่าเดิมและจัดหาที่อยู่ใหม่ให้ ซึ่งเป็นการย้ายประชากรที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่นออกไป ซึ่งนอกจากจะทำการปรับปรุงสภาพอาคารแล้วยังคำนึงถึงปัญหาด้านต่างๆด้วยเช่นระบบสาธารณะสุข, ปัญหาหอบเร่แผลงลอย, ปัญหาขาดแคลน, พื้นที่เปิดโล่ง เป็นต้น

โครงการนำร่องได้แก่ อาคารที่ 25 ในโครงการ Wong Tai Sin เป็นอาคารรูปแบบ Mark I อาคารรูปตัว H สร้างขึ้นในปีค.ศ. 1960 มีจำนวนหน่วยพักอาศัย 364 หน่วย ประกอบด้วย

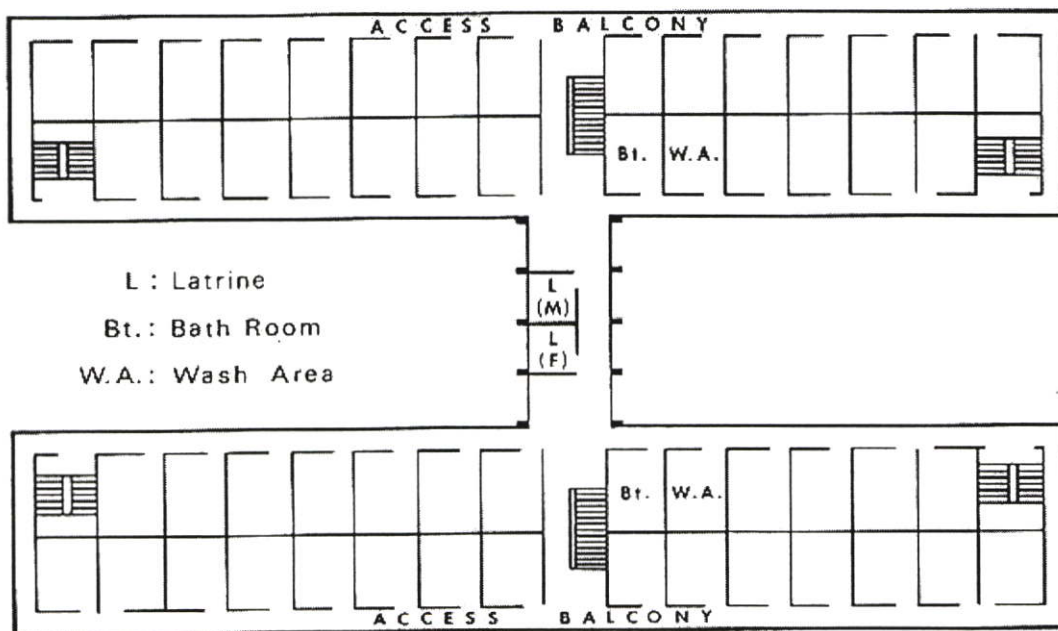
Type C	มีจำนวน	72 หน่วย	มีพื้นที่ใช้สอย 14 ตารางเมตร
Type D	มีจำนวน	164 หน่วย	มีพื้นที่ใช้สอย 11 ตารางเมตร
Type E	มีจำนวน	72 หน่วย	มีพื้นที่ใช้สอย 7.2 ตารางเมตร
Type 1/2 D	มีจำนวน	56 หน่วย	มีพื้นที่ใช้สอย 5.5 ตารางเมตร

ออกแบบเพื่ออยู่อาศัยสำหรับประชากร 1,578 คน คิดเป็นพื้นที่ต่อคนเท่ากับ 2.16 ตารางเมตร:คน ใช้ระบบการใช้สาธารณูปโภคร่วมกัน (ภาพที่2.1) พื้นที่ชั้นล่างใช้เป็นส่วนสวัสดิการบริการชุมชน ได้แก่ สถานเลี้ยงดูเด็กเล็ก โรงเรียนฝึกอาชีพ สโมสรเด็ก และมีโรงเรียนในชั้นดาดฟ้า

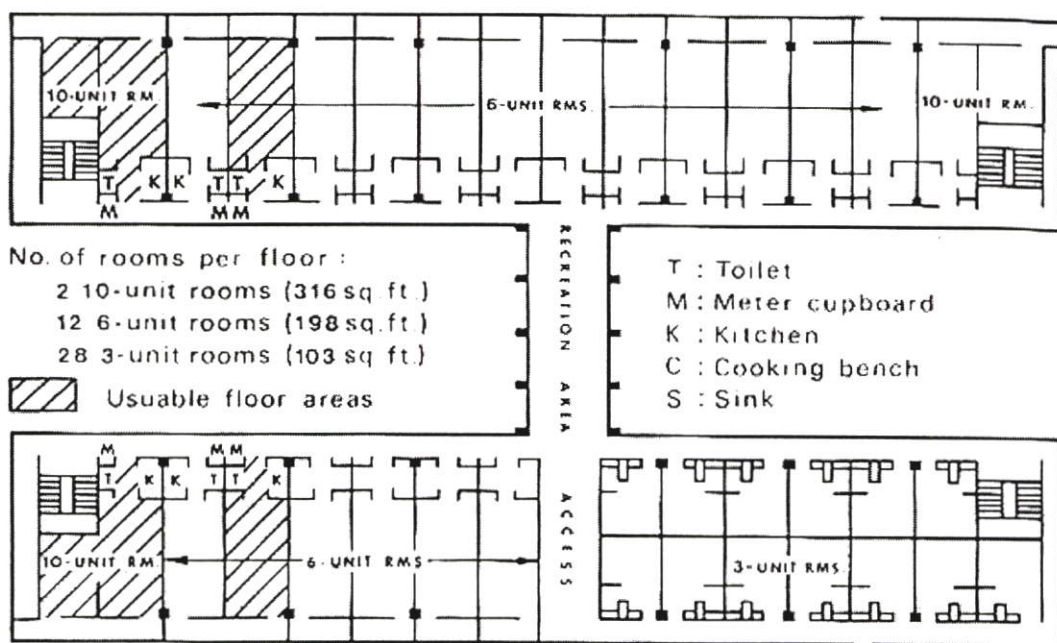
ก่อนทำการเปลี่ยนแปลง 256 ครั้วเรือนหรือประมาณ 1,361 คน พร้อมทั้งจะย้ายเข้าอยู่อาศัยในอาคารแห่งใหม่ที่จัดหาให้ในโครงการบริเวณใกล้เคียงกัน Ngau Tau Kok และ Tsz Wan Shan แต่ละครั้วเรือนจะได้รับเงินทดแทนเป็นเงิน 20 \$US และได้รับการยกเว้นค่าเช่าใน 2 เดือนแรก และได้รับข้อเสนอในการย้ายกลับเข้ามาอยู่ใหม่หลังจากทำการปรับปรุงแล้ว

ในการปรับปรุงนี้ได้ทำการปรับปรุงระบบไฟฟ้า โดยจัดหา Circuit Breaker ให้ในทุกหน่วย, ห้องน้ำระบบชักโครก, ห้องครั้วพร้อมอ่างล้างจาน, Draining Board, มีระเบียบทุกหน่วยยกเว้นในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดเล็ก, ผ้าม่านปูนและทาสีใหม่, ตู้วัดมาตรไฟและน้ำ, ทำปล่องทิ้งขยะมีฝาปิด-เปิดได้ในแต่ละชั้น, ปรับปรุงท่อระบายน้ำรอบอาคารเป็นทางระบายน้ำมีฝาตะแกรงเหล็กปิด ส่วนขนาดของห้องพักได้ทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงขนาดห้องพักใหม่ให้มี 3 ขนาดได้แก่ (ภาพที่ 2.3)

ขนาดเล็ก มีจำนวน 78 หน่วย มีพื้นที่ใช้สอย 11 ตารางเมตร ครั้วเรือนขนาด 2-3.5 คน
ขนาดกลางมีจำนวน 108 หน่วย มีพื้นที่ใช้สอย 22 ตารางเมตร ครั้วเรือนขนาด 4-7 คน
ขนาดใหญ่ มีจำนวน 18 หน่วย มีพื้นที่ใช้สอย 32.4 ตารางเมตร ครั้วเรือนขนาด 7.5-12 คน



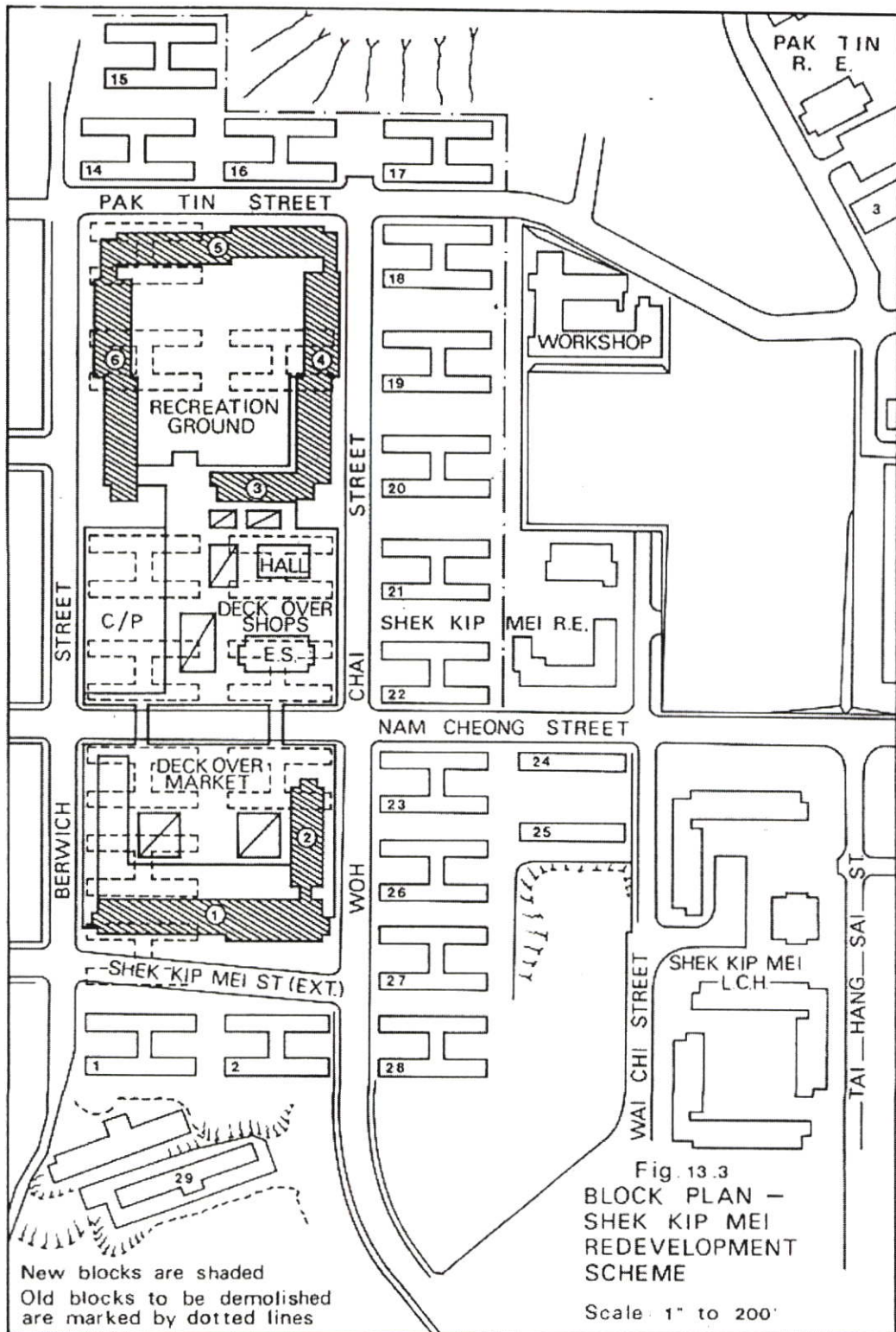
ภาพที่ 2.3 แสดงผังพื้นที่ภายในอาคาร Mark I ก่อนทำการปรับปรุงพื้นที่



ภาพที่ 2.4 แสดงผังพื้น ภายในอาคาร Mark I ภายหลังจากการปรับปรุงฟื้นฟู

ภายหลังจากทำการปรับปรุง มีจำนวนผู้เช่าเดิมย้ายกลับเข้ามาอยู่อาศัยเป็นจำนวน 18 ครั้วเรือนและมีผู้อยู่อาศัยที่อยู่กันอย่างแออัดในโครงการเดียวกันแต่อาคารอื่นเต็มใจที่จะย้ายเข้ามาอยู่ด้วย ซึ่งสามารถรองรับได้ทั้งหมด 202 ครั้วเรือนประมาณ 1,112 คนคิดเป็นร้อยละ 80 ของประชากรที่อยู่อาศัยก่อนทำการปรับปรุงหรือคิดเป็นร้อยละ 70 ของประชากรในตอนเริ่มโครงการ จากโครงการนำร่องนี้ได้ทำการสำรวจพบว่าร้อยละ 99 มีความพอใจในการปรับปรุงคุณภาพในการอยู่อาศัย และพบว่าร้อยละ 95 เห็นว่าการปรับปรุงนี้สมควรให้ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้

หลังจากโครงการนำร่องเป็นผลสำเร็จในปี ค.ศ. 1969 และปี ค.ศ.1970 จึงพิจารณาอนุมัติทำการปรับปรุงฟื้นฟูโครงการชุมชน Shek Kip Mei ซึ่งเป็นโครงการที่เก่าแก่ที่สุดประกอบด้วย อาคาร H I Mark และ I Block จำนวน 25 อาคาร ก่อสร้างเมื่อปี ค.ศ. 1954 สามารถรองรับผู้อยู่อาศัย 50,000 คน มีความหนาแน่น 2.2 ตารางเมตรต่อคน ในปี ค.ศ.1965 จำนวนผู้อยู่อาศัยได้เพิ่มจำนวนสูงถึง 70,000 คน แต่ในปี ค.ศ.1969 ความหนาแน่นได้ลดจำนวนลงเหลือ 62,000 คน พบว่าร้อยละ 80 ของผู้อยู่อาศัยอยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนด ปัจจัยสำคัญในการเลือกโครงการ Shek Kip Mei เป็นโครงการแรกเนื่องจากสามารถย้ายผู้อยู่อาศัยไปอยู่โครงการใกล้เคียงที่ Pak Tin ได้ทันที ซึ่งมีพื้นที่ต่อคนในการอยู่อาศัยมากกว่าคือ 2.9 ตารางเมตรต่อคนและมีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า แต่ก็มีผู้อยู่อาศัยถึงร้อยละ 30 ปฏิเสธที่จะย้ายไป โดยให้เหตุผลเนื่องจากมีความผูกพันกับรูปแบบทางเศรษฐกิจและสังคมเดิม



ภาพที่ 2.5 การปรับปรุงพื้นที่โครงการเคหะชุมชนเคหะ Shek Kip Mei ประเทศฮ่องกง

และในการพิจารณาการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนโดยการRehabilitationอาคารนั้น ได้พิจารณาถึงข้อได้เปรียบทางด้าน ระยะเวลาและงบประมาณ กล่าวคือใช้เวลาน้อยกว่าและประหยัดกว่าการรื้อสร้างใหม่ แต่ก็ไม่สามารถครอบคลุมถึงสาธารณูปการและบริการสาธารณะอื่นเนื่องจากไม่มีอยู่ในโครงการปัจจุบัน จึงจำเป็นต้องผสมแนวคิดการ Rehabilitation และการ Redevelopment เข้าด้วยกัน โดยภายในโครงการ ได้ปรับปรุงอาคารทั้งหมด 21 อาคาร ทูบหรือทึ่ง 8 อาคารเพื่อปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม และสร้างเป็นศูนย์กลางชุมชน (Estate Center) ได้แก่ ตลาด ที่จอดรถ โรงเรียน เป็นต้น โดยจัดสร้างอาคาร 12 ชั้นจำนวน 6 หลัง

ได้มีการสำรวจทัศนคติ ผลกระทบของผู้อยู่อาศัยจากการย้ายที่อยู่อาศัย พบว่าร้อยละ 80 ของผู้ที่ได้รับผลกระทบไม่ยอมรับการย้ายไป Pak Tin และพร้อมที่จะจ่ายค่าเช่าที่สูงกว่าเพื่ออยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยแบบ Self Contain ซึ่งมีค่าใช้จ่ายมากกว่าเท่าตัวในShek Kip Mei และร้อยละ 6 มีปัญหาในการย้าย โดยมีปัญหาทางการเงินซึ่งไม่สามารถจ่ายค่าเช่าที่สูงขึ้นหรือจ่ายค่าใช้จ่ายในการตกแต่งในที่ใหม่ ซึ่งในการแก้ปัญหารัฐได้ช่วยเหลือโดยการให้เงินอุดหนุน แก่ผู้มีรายได้น้อยเหล่านั้น นอกจากนี้จากการสำรวจพบว่า เกือบร้อยละ 60 ยังคงเดินทางกลับไปซื้อของที่ Shek Kip Mei อยู่ โดยให้เหตุผลว่าสินค้ามีความหลากหลายกว่า และมีความสะดวกกว่า และจากการขาดแคลนพื้นที่สันทนาการในชุมชน กิจกรรมยามว่างส่วนใหญ่จึงเป็นเพียงการดูโทรทัศน์พักผ่อนในบ้าน โดยร้อยละ 42 ต้องการสนามเด็กเล่นและพื้นที่เปิดโล่ง และเสนอให้มีภัตตาคาร ร้านอาหาร และเสนอให้ศูนย์กลางชุมชนประกอบด้วยคลินิก, ศูนย์เยาวชน, ศูนย์สวัสดิการสังคม และห้องสมุด เป็นต้น และเมื่อถามถึงการย้ายไปอยู่อาศัยในเมืองใหม่ร้อยละ 86 ไม่ต้องการย้ายโดยให้เหตุผลว่าไกลจากที่ทำงานเดิม และมีปัญหาด้านความต่อเนื่องทางการศึกษาของบุตร ซึ่งจากการศึกษาทั้งหมดนี้ได้เสนอแนวทางในการชักจูงประชาชนในการย้ายที่อยู่ไปยังเมืองใหม่ที่อยู่ไกลจากศูนย์กลางเมืองเดิมเพื่อลดความหนาแน่นในเมืองนั้น นอกจากความสมบูรณ์ของลักษณะทางกายภาพแล้ว รัฐยังจะต้องคำนึงถึงความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัย มีการบริการสาธารณะและบริการสาธารณูปการอื่นด้วย การเชื่อมต่อระหว่างเมืองมีความสะดวกเข้าถึงง่าย และต้องคำนึงถึงโอกาสทางเศรษฐกิจกล่าวคือมีแหล่งงานมาสนับสนุนด้วย

จากการดำเนินโครงการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนในโครงการอาคารเคหะสงเคราะห์ของรัฐบาลฮ่องกง นี้มีเป้าหมายที่ต้องการพัฒนาคุณภาพชีวิต ปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัยให้เกิดสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีของชุมชน โดยมีได้มุ่งเน้นที่รายได้จากการพัฒนาและสามารถแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานให้อยู่ในมาตรฐาน โดยยังคงรักษาอาคารเดิมให้คงอยู่ ซึ่งถือเป็นการนำทรัพยากรที่มีอยู่มาใช้ให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด

2.1.2 กรณีศึกษา: โครงการเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐในประเทศสิงคโปร์

ที่อยู่อาศัยในประเทศสิงคโปร์ส่วนใหญ่เป็นโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐ โดย Housing and Development Board (HDB) บริหารและดำเนินการ ซึ่งในแต่ละโครงการจะมีความสะดวกสบาย และมีความสวยงาม ปัจจุบันร้อยละ 86 ของประชากรในประเทศอยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัย 800,000 หน่วยของรัฐ ซึ่งจากข้อจำกัดทางด้านพื้นที่เนื่องจากเป็นเกาะเช่นเดียวกับประเทศฮ่องกง รูปแบบการอยู่อาศัยจึงเป็นรูปแบบแนวตั้ง

โดยในช่วงกลางทศวรรษปี 1960 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยประสบปัญหา ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ปัญหาการอพยพย้ายถิ่น เกิดความแออัด รัฐจึงได้จัดตั้ง HDB ขึ้นเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยทำการศึกษาและวางแผนการใช้ที่ดิน กำหนดพื้นที่อยู่อาศัย เพื่อให้การใช้ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด การวางแผนออกแบบ จัดสร้างเมืองใหม่เพื่อลดความหนาแน่น และทำการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนที่อยู่อาศัยเดิม โดยโครงการเหล่านี้สำเร็จลุล่วงด้วยแหล่งเงินทุนจากรัฐ โดย HDB จะจัดขายที่อยู่อาศัยในระดับที่ประชาชนสามารถรับภาระได้โดยมีรัฐเป็นผู้ให้เงินสนับสนุนช่วยเหลือในส่วนที่เหลือ ปัจจุบันประชาชนรับภาระจ่ายอัตราค่าเช่าเพียงร้อยละ 30 ของรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน นอกจากนี้การเคหะมีรูปแบบที่พักอาศัยให้เลือกถึง 6 ประเภท ได้แก่ 1 ห้อง-5 ห้อง และแบบพิเศษ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระดับรายได้และความสามารถในการรับภาระค่าใช้จ่ายในที่อยู่อาศัย ของประชาชน และพบว่า รูปแบบที่พักอาศัยแบบ 4 ห้องเป็นที่นิยมมากที่สุด มีพื้นที่ประมาณ 100 ตารางเมตร ประกอบด้วยส่วนรับแขก, 3 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, ส่วนครัวและห้องเก็บของ และจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นพื้นฐานประกอบกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ครัวเรือนมีฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น ประชาชนสามารถเลือกรูปแบบในการอยู่อาศัยได้มากขึ้น ทำให้ประชาชนผู้อยู่อาศัยต้องการที่อยู่อาศัยที่มีการออกแบบที่ดีขึ้น และมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และประชาชนของประเทศส่วนใหญ่ถ้ามีโอกาสก็ต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยปัจจุบันในแฟลตมากกว่าที่จะคิดถึงบ้านในอนาคตหลังใหม่

การควบคุมคุณภาพในการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ทางเราได้กำหนดเกณฑ์ลดขนาดครัวเรือนในการอยู่อาศัย ปัจจุบันขั้นต่ำคือตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงทศวรรษปี 1960 ได้กำหนดขนาดครัวเรือนขั้นต่ำอย่างน้อย 5 คนขึ้นไป และจากการมีคุณภาพในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น HDB ได้ทำการปรับราคาขายหน่วยพักอาศัยขึ้น โดยในช่วงทศวรรษปี ค.ศ.1960 อยู่ที่ระดับ 1,000 เหรียญต่อเดือน ปัจจุบันเท่ากับ 8,000 เหรียญต่อเดือน อย่างไรก็ตามไม่มีการกำหนดอัตรารายได้สำหรับการซื้อขายในตลาดเปิด นอกจากนี้ทางการยังคงให้ความสำคัญกับขนบธรรมเนียมประเพณีดั้งเดิม โดยคำนึงถึงวิถีชีวิตความเป็นครอบครัวขนาดใหญ่ ครัวเรือนขยาย และการให้ความสำคัญแก่ผู้สูงอายุ รัฐได้ให้สิทธิสำหรับครัวเรือนขยายสามารถเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้เคียงกับ

ครอบครัวเดิม และในปี ค.ศ.1998 ได้ทดลองสร้างอาคารพักอาศัยแบบสตูดิโอ (Studio) ภายในชุมชน สำหรับผู้สูงอายุที่ต้องการแยกมาอยู่ลำพัง แต่ยังคงต้องมีลูกหลานที่อยู่ในชุมชนเดียวกันคอยดูแล แนวคิดนี้ได้ผลตอบรับจากผู้สูงอายุอยู่ในระดับดีและช่วยให้ความสัมพันธ์ในครอบครัวยังคงอยู่ต่อไป

นอกจากนี้รัฐยังได้สนับสนุนให้ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยมากกว่าที่จะเป็นผู้เช่าอยู่อาศัย หน่วยพักอาศัยแบบเช่าอยู่อาศัยถูกขายให้กับครัวเรือนที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ในราคาลดพิเศษ นอกจากนี้ HDB ได้จัดซื้อหน่วยพักอาศัยแบบ 3 ห้องจากตลาดเปิด และจัดขายในราคาลดพิเศษสำหรับครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย โดยมีเงินสนับสนุนช่วยเหลือจากทางภาครัฐ ปัจจุบันประมาณร้อยละ 85 ของประชากรในประเทศ อยู่อาศัยในเคหะชุมชนของรัฐและเป็นเจ้าของหน่วยพักอาศัยถึงร้อยละ 82 มีเพียงร้อยละ 3 เท่านั้นที่ยังเช่าอยู่อาศัย

สำหรับแผนการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน เป็นความพยายามของภาครัฐเพื่อพัฒนาคุณภาพในการอยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยปรับปรุงให้อยู่ในระดับมาตรฐาน โดยทำการปรับปรุงตั้งแต่อาคารพักอาศัย หน่วยพักอาศัย และพื้นที่โดยรอบ เพื่อให้โครงการในการปรับปรุงประสบผลสำเร็จ ได้นำแนวคิดด้านการ Redevelopment เข้ามาร่วมด้วย ซึ่งอยู่ภายใต้โครงการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนหรือ Estate Renewal Strategy (ESR) ประกอบด้วยโครงการ Main Upgrading Program (MUP) และโครงการ Selective En Bloc Redevelopment Scheme (SERS) โดยโครงการ Main Upgrading Program (MUP) เริ่มต้นเมื่อปี ค.ศ.1992 เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ESR มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมในโครงการของการเคหะ(HDB) โดยทำการปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรอบ อาคาร และในหน่วยพักอาศัย เจ้าของหน่วยพักอาศัยสามารถปรับปรุงพื้นที่ใช้สอยภายในใหม่ เช่นการเพิ่ม ห้อง Utility เพิ่มจำนวนห้องน้ำ การปรับปรุงระเบียง หรือการขยาย พื้นที่ครัว ขึ้นอยู่กับข้อจำกัดพื้นที่เดิม โดยรัฐจะให้เงินช่วยเหลือสนับสนุนถึงร้อยละ 93 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทั้งหมด เป็นความพยายามของรัฐที่ต้องการยกระดับคุณภาพชีวิตของชาวสิงคโปร์ ในโครงการที่อยู่อาศัยเคหะชุมชนสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐ (Public Housing) โดยมีเป้าหมายเฉพาะผู้ถือสัญชาติชาวสิงคโปร์เท่านั้นที่มีสิทธิได้รับเงินช่วยเหลือจากรัฐ สำหรับ Permanent Resident ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงในราคาเต็มโดยผู้ถือสัญชาติชาวสิงคโปร์ เสียค่าใช้จ่ายสำหรับ Standard Package ระหว่างร้อยละ 39-42 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด สำหรับ Standard Plus เสียค่าใช้จ่ายร้อยละ 50-59 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด สำหรับผู้ที่ต้องการขายหน่วยพักอาศัยภายหลังจากการประกาศให้ได้รับการปรับปรุง ต้องจ่ายคืนให้กับทางการในอัตราร้อยละ 10 ของราคาที่ได้ขายได้ และ Permanent Resident ที่ไม่ต้องการเสียค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่เต็มราคา สามารถขายแฟลตคืนแก่ HDB. ในราคากลางๆเช่นกัน ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันผู้ที่ต้องการแสวงหาผลประโยชน์จากการปรับปรุงฟื้นฟู ซึ่งจะทำให้โครงการนี้เกิดความล้มเหลวเนื่อง

จากต้องการที่จะปรับปรุงและเพิ่มมาตรฐานในการอยู่อาศัย สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยกลุ่มเดิมมิใช่กลุ่มใหม่

สำหรับโครงการ Selective En Bloc Redevelopment Scheme (SERS) เริ่มต้นเมื่อเดือนสิงหาคมปีค.ศ. 1995 โดยจะทำการคัดเลือกอาคารที่ต้องรื้อทุบทิ้ง เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อที่ดิน ผู้ที่ได้รับผลกระทบจะได้รับเงินค่าชดเชยจากการเวนคืน โดยให้ค่าชดเชยในราคาเดียวกับราคาตลาดกลางและให้สิทธิพิเศษในการย้ายไปยังโครงการเคหะของรัฐอื่นในละแวกใกล้เคียง ทั้งนี้ช่วยให้ความสัมพันธ์ในชุมชนยังคงอยู่ต่อไป

บทสรุปจากกรณีศึกษาการเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของประเทศฮ่องกงและสิงคโปร์ ด้วยข้อกำหนดทางด้านพื้นที่เนื่องจากเป็นเกาะ รัฐจำเป็นต้องเลือกแนวทางที่เหมาะสมที่สุด โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง และเป็นแบบแนวตั้ง การวางผังเมืองสำหรับการอยู่อาศัย การค้าและพื้นที่อุตสาหกรรมต้องมีการวางแผนที่ดี สาเหตุหลักในการปรับปรุงพื้นที่คือ ในระยะเริ่มแรกมักเกิดปัญหาการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การอยู่อาศัยกันอย่างแออัดและไม่มีคุณภาพ การก่อสร้างที่อยู่อาศัยของรัฐจึงเน้นปริมาณมากกว่าคุณภาพ โดยก่อสร้างอาคารให้มีบริการสาธารณูปโภคน้อยที่สุด และในระยะต่อมาจากการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ การวางนโยบายจึงหันมาเน้นการเพิ่มคุณภาพในที่อยู่อาศัยให้สูงขึ้นมีการออกแบบปรับปรุงคุณภาพอย่างต่อเนื่อง โดยนอกจากจะทำการปรับปรุงอาคารพักอาศัยแล้ว องค์ประกอบต่างๆในโครงการและสภาพแวดล้อมโดยรอบควรได้รับการปรับปรุงเช่นกัน โดยออกแบบให้โครงการมีความสมบูรณ์จัดให้มีร้านค้า ธนาคาร ภัตตาคาร คลินิก โรงเรียน เป็นต้น มีการจัดสภาพแวดล้อมและพื้นที่เปิดโล่งและเข้าถึงง่าย มีการคมนาคมเชื่อมต่อกับศูนย์กลางเมืองที่ดี ด้านการลงทุนได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐอย่างเต็มที่ มีการช่วยเหลือครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยโดยการให้เงินช่วยเหลือสนับสนุน ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับชีวิตความเป็นอยู่และคุณภาพในการอยู่อาศัยของประชาชน

สรุปแนวทางที่ได้จากการศึกษาแนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน(Rehabilitation)

จากการศึกษาแนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน(Rehabilitation) สามารถสรุปได้ว่า

1. ปัจจัยที่ผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนได้แก่

- 1.1 การเปลี่ยนแปลงประชากร ทั้งทางด้านปริมาณ และทัศนคติในการอยู่อาศัย
- 1.2 การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ทั้งของประเทศ ภาครัฐ และ ประชาชน
- 1.3 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ การเสื่อมลงของชุมชน, การเชื่อมต่อกับเมือง, การใช้ที่ดิน และองค์ประกอบต่างในชุมชนที่ไม่เหมาะสมและไม่เพียงพอต่อการให้บริการ

2. รูปแบบแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน สามารถทำได้โดย

2.1 การปรับปรุงพื้นที่โดยรอบ การปรับปรุงและจัดหาบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวก ศูนย์กลางชุมชน พื้นที่สีเขียว การเชื่อมต่อของโครงข่ายระบบคมนาคมกับศูนย์กลางเมือง เป็นต้น

2.2 การปรับปรุงอาคารพักอาศัย ปรับปรุงรูปแบบให้สวยงามทันสมัย ทำความสะอาดหรือการทาสีอาคารใหม่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบปล่องทิ้งขยะ ปรับปรุงซ่อมแซมหลังคา เป็นต้น

2.3 การปรับปรุงภายในหน่วยพักอาศัย เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานคุณภาพในการอยู่อาศัย โดยการเพิ่มจำนวนพื้นที่ต่อคน เช่นการยุบหน่วยพักอาศัยจาก 3 หน่วยเหลือ 2 หน่วย เป็นต้น ซึ่งจะมีผลต่อจำนวน Housing Stock ที่หายไป ซึ่งจากกรณีศึกษาได้ใช้แนวคิด Redevelopment ร่วมด้วยโดยทำการทุบหรืออาคารทิ้งในบางส่วน แล้วจัดสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้น นอกจากนี้สามารถปรับปรุงพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยโดยการจัดพื้นที่ภายในใหม่ เช่นขยายพื้นที่สวนครัวให้ใหญ่ขึ้นภายในพื้นที่เดิม การเพิ่มพื้นที่ห้องนอน ซึ่งจะเป็นการลดขนาดพื้นที่ในส่วนอื่นไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปแบบการอยู่อาศัยของแต่ละครัวเรือน นอกจากนี้ยังรวมถึง การปลูกกระเบื้องห้องน้ำใหม่ การเปลี่ยนรูปแบบประตูหน้าต่าง หรือการทาสีใหม่ เป็นต้น

3. กลยุทธ์และแนวทางในการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน

จากกรณีศึกษา เคหะชุมชนสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐในต่างประเทศ แผนการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนนั้นเป็นความพยายามของภาครัฐ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและยกระดับคุณภาพในการอยู่อาศัยให้กับประชาชน ซึ่งงบประมาณส่วนใหญ่เป็นการลงทุนจากภาครัฐทั้งหมด หรือรัฐให้เงินสนับสนุนช่วยเหลือส่วนหนึ่งและผู้อยู่อาศัยส่วนหนึ่ง แต่ต้องอยู่ในอัตราที่ผู้อยู่อาศัยยอมรับได้ นอกจากนี้รัฐยังสนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยมากกว่าเป็นผู้เช่า ซึ่งเป็นการเปิดโอกาสให้ประชาชนผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกเป็นเจ้าของมากขึ้นและเข้ามามีส่วนร่วมในการปรับปรุงฟื้นฟูมากขึ้น นอกจากนี้ควรมีการสอบถามความเห็น ด้านความต้องการในการปรับปรุง และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นด้วยเช่นกัน

2.2 ทฤษฎีความพึงพอใจ

ทฤษฎีความพึงพอใจของ Shelley (1975: 252-268) ได้กล่าวว่า สิ่งที่ทำให้มนุษย์เกิดความรู้สึกพอใจ ได้แก่ ทรัพยากร (Resource) หรือสิ่งเร้า (Stimulate) สภาพแวดล้อมทางกายภาพก็เป็นทรัพยากร จากแนวความคิดของ Newman (1977: 182-183) กล่าวว่าความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพจะเกิดขึ้นได้เมื่อมนุษย์มีการตอบรับ (Response) และมีปฏิกิริยา (Reaction) ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้น ซึ่งการตอบรับหมายถึงการรับรู้ ทักษะคติ และพฤติกรรมที่แสดงออก รวมเรียกว่า การตอบรับจิตวิทยาและพฤติกรรม (Social-Phychological and Behavioral Response) ส่วนปฏิกิริยาต่อสภาพแวดล้อมหมายถึงการเปลี่ยนแปลงทางชีวภาคหรือสรีระ เช่นการเปลี่ยนแปลง อุณหภูมิร่างกาย หรือการเดินของหัวใจ และปัจจัยที่ทำให้เกิดการตอบรับสภาพแวดล้อมทางกายภาพได้แก่ ลักษณะของบุคคล ทางด้านประชากรศาสตร์ พื้นฐานทางสังคม และเศรษฐกิจ และการที่บุคคลจะรับรู้สภาพแวดล้อมใดๆขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพและมาตรฐานของบุคคลนั้น ในการประเมินความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพของบุคคลเกิดมาจากการรับรู้ และการแสดงออกทางท่าทางและพฤติกรรมจะสะท้อนว่าบุคคลนั้นมีความพึงพอใจสภาพแวดล้อมทางกายภาพหรือไม่ ฉะนั้น การศึกษาความรู้สึกและทัศนคติก็จะสะท้อนให้เห็นถึงปรากฏการณ์ทางกิจกรรมและปรากฏการณ์ทางกายภาพเช่นกัน

Becker. (1977:180-182) กล่าวว่า สิ่งที่มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยคือที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีต และความหวังเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตกับข้อจำกัดเงื่อนไขตามสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และอธิบายว่า ผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติก็ตาม ในการประเมินที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยนั้นจะประเมินภายใต้ปัจจัย 3 ประการ คือภาพพจน์ของที่อยู่อาศัยในอุดมคติ เงื่อนไขตามสภาพการณ์ และกลไกการแก้ปัญหาของตัวบุคคล ซึ่งปัจจัยทั้ง 3 เกิดขึ้นได้โดยรับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่มีใช้กายภาพ เช่น ลักษณะของครอบครัว สภาพทางเศรษฐกิจของครอบครัว ราคาของที่อยู่อาศัย และส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น กายภาพของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมโดยรอบชุมชน

2.3 ปัจจัยที่มีผลต่อทัศนคติของผู้อยู่อาศัย

2.3.1. ปัจจัยเรื่องที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทาง

Alongso (1964:134-142) และ Goodal (1974:151-156) ให้ความเห็นว่าการเลือกบริเวณพักอาศัยจะพิจารณาถึงปัจจัยต่างโดย Alongso กล่าวว่า ราคาที่พักอาศัยจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้พักอาศัยและความสามารถในการจ่าย รูปแบบของที่พักอาศัยต้องสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรส ส่วน Goodal ยังเห็นว่า ต้องสัมพันธ์กับราคาที่พักอาศัยด้วย และ Alongso ยังเห็นว่าที่ตั้งของที่พักอาศัยนั้นสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

2.3.2. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่พักอาศัย

Harris (1968:362-412) และ Stegman (1969: 22-29) เสนอว่าในการพิจารณาเพื่อเลือกแหล่งที่พักอาศัยนั้นมีได้มาจากความสะดวกในการเข้าถึงอย่างเดียว แต่ยังพิจารณาถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากสภาพแวดล้อมของบริเวณย่านพักอาศัยอีกด้วย และจากการวิจัยของ Muth (1969:8) ได้สนับสนุนข้อเสนอดังกล่าวโดยพบว่า เมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้นประชากรจะมีความต้องการขนาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและต้องการจะอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่แออัดและมีความหนาแน่นต่ำ เช่นเดียวกับการศึกษาของ Kuller (1975) ที่ชี้ให้เห็นว่าความรู้สึกสบาย และความน่าอยู่จะลดลงเมื่อมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น

Chapin (1995 : 341-342) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยระดับละแวกบ้าน (Neighbourhood Concept) ซึ่งกล่าวถึงมาตรฐานของสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานในระดับชุมชน และคุณภาพการในพักอาศัยทางด้านกายภาพได้แก่

1. ที่อยู่อาศัยต้องมีมาตรฐาน และมีระบบสาธารณูปโภคอย่างเพียงพอ เช่น ประปา ไฟฟ้า การระบายน้ำเสีย
2. มีศูนย์กลางของชุมชนซึ่งเป็นศูนย์รวมของชุมชน ในการจ้างงาน การซื้อขาย แลกเปลี่ยนสินค้าที่จำเป็นสำหรับครัวเรือน
3. มีสถานที่ให้การดูแลเด็กเล็กในชุมชน เช่น ศูนย์ดูแลเด็กเล็ก โรงเรียนอนุบาล สนามเด็กเล่น
4. มีพื้นที่เปิดโล่งเพื่อการนันทนาการของชุมชน เช่น สนามกีฬา
5. มีความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน จากการจราจร ความรุนแรง และอาชญากรรม

Lynch (1979:312) ได้เสนอถึงทฤษฎีที่อยู่อาศัยระดับละแวกบ้าน (Neighborhood Unit) ในอเมริกาโดยเสนอให้ สนามเด็กเล่นและโรงเรียนประถมจะต้องอยู่ในรัศมี 800 เมตร เพื่อให้เด็กสามารถเดินไปโรงเรียนได้ และสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการอื่น ๆ ต้องสามารถรองรับประชากรในชุมชนอย่างเพียงพอได้แก่ ซูเปอร์มาร์เกต ร้านขายยา ร้านซัก-อบ-รีด ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม ร้านซ่อมรองเท้า และตลาด เป็นต้น ส่วนการกระจายตัวของร้านค้าต่างๆจะเกิดขึ้นเองในที่อยู่อาศัยระดับละแวกบ้าน

วิมลสิทธิ์ (2526: 2-11) ได้กล่าวว่า บ้านและสภาพแวดล้อมมีความสัมพันธ์กับความรู้สึกนึกคิดของผู้อยู่อาศัย โดยได้อ้างการศึกษาของ Brodin(1973) ในเรื่องความรู้สึกต่อสภาพแวดล้อมภายนอกอาคารที่มีลักษณะปิดล้อม(Enclose Space) มากน้อยต่างกัน พบว่าสภาพแวดล้อมภายนอกอาคารแบบปิดล้อมชัดเจนให้ความรู้สึกที่ดีกว่า และได้้นำการศึกษาของ Hesselgren(1975) มาอ้างสนับสนุนการศึกษาในเรื่องนี้อีกว่า ความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนไปตามลักษณะตรงข้ามของการปิดล้อมภายนอกอาคาร เช่น ปิดล้อมและเปิดโล่ง สูงและเตี้ย ใหญ่และเล็ก ตื้นและลึก ตรงและโค้ง เขียวชอุ่มและแห้งแล้ง

2.3.3. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมในหน่วยพักอาศัย

จากการศึกษาของ Yeh And Lee.(1975 : 214-239) พบว่าการออกแบบจัดเนื้อที่ใช้สอยภายในหน่วยพักอาศัยแบบแฟลตมีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจของผู้พักอาศัย และทำให้เกิดการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ภายในตามความพอใจของผู้อยู่อาศัย Becker (1975:Summary) พบว่า องค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย ที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยคือ

1. ลิฟท์
2. ห้องโถง
3. ทางเดินหน้าห้อง
4. ขนาดและการจัดพื้นที่
5. วัสดุและอุปกรณ์
6. การจัดบริเวณพักผ่อนและบริเวณประกอบอาหาร
7. หน้าต่าง ช่องเปิด อุณหภูมิและการระบายอากาศ

และยังสรุปได้ว่า ความพอใจแปรเปลี่ยนตามขนาดของห้องซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Yeh and Lee. (1975:214-239) ซึ่งพบว่า ผู้อยู่อาศัยภายในแฟลตชอบที่ให้แยกห้องน้ำและส่วนอาบน้ำออกจากกัน และยังคงต้องการห้องครัวที่มีขนาดใหญ่ขึ้นโดยยอมที่จะเสียพื้นที่ในส่วนรับแขกไป และทำการสำรวจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในหน่วยพักอาศัยที่เกิดขึ้น เช่น การย้ายผนังระหว่างห้องครัวและระเบียงออก การติดตั้งหน้าต่างรางเลื่อนใหม่ เปลี่ยนกระจกเป็นสีชา การเปลี่ยนตู้ในครัว เป็นต้น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงที่ต้องการการปรับปรุงขึ้น เพื่อสามารถนำไปปรับปรุงในการออกแบบอาคารแบบแฟลตครั้งต่อไป นอกจากนี้การศึกษาของ Yeh ยังพบว่า ระดับชั้นในการอยู่อาศัยยังเป็นปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยด้วย โดยทำการสำรวจความพึงพอใจเกี่ยวกับชั้นที่อยู่อาศัย และระดับชั้นที่พอใจสูงสุด พบว่า ประชาชน

ต้องการอยู่ในชั้นที่ 1-4 มากที่สุดจากอาคารความสูงกว่า 20 ชั้น และพบว่าประชาชนไม่ต้องการอยู่ในอาคารที่มีความสูงมากกว่า 11 ชั้น ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ วิมลสิทธิ์ (2523 : 96-97) ที่พบว่าผู้อยู่อาศัยพอใจที่จะอยู่ในชั้นที่ 2 และ 3 มากกว่าชั้นที่ 4 และ 5 เนื่องจากต้องการการขึ้นลงที่สะดวกกว่า

2.3.4. ปัจจัยอื่นๆที่มีผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

-ความเป็นส่วนตัว Michelson (1978 : 191) กล่าวว่า ปัจจัยที่ทำให้บ้านเดี่ยวเป็นบ้านในอุดมคติของคนส่วนใหญ่เนื่องจากความเป็นส่วนตัว เช่นเดียวกับ Albernethy (1970) ได้สรุปความต้องการอยู่อาศัยในอาคารสูงว่า ความเป็นส่วนตัวเป็นสิ่งที่ควรมี และเป็นสิ่งที่ที่อยู่อาศัยต้องการ ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับการควบคุมเสียงรบกวน

-เสียงรบกวน Yeh (1975: 222) พบว่า มลพิษทางเสียงจากเพื่อนบ้าน ได้แก่ เสียงเด็กเล่น วิทย์ โทรทัศน์ ทะเลาะวิวาท ปรงอาหาร เล่นไฟ ดนตรี และเสียงเปิด-ปิดประตู นั้นเป็นปัญหาสำหรับผู้อยู่อาศัยส่งผลก่อให้เกิดความไม่พอใจในการอยู่อาศัยได้

-ความปลอดภัย Chapin (1995:341-342) เสนอว่าความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทั้งจากด้านการจราจร ความรุนแรง และอาชญากรรม เป็นปัจจัยหนึ่งในคุณภาพในการพักอาศัยในระดับชุมชน และจากการศึกษาของ Yeh พบว่า การควบคุมการรวมกลุ่มอันธพาลและการป้องกันขโมยในชุมชนที่ดี จะเพิ่มระดับความพึงพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยได้

-ความสะอาด Yeh (1975 : 222) พบว่าความสะอาดก็เป็นปัญหาทางสังคมประการหนึ่ง ซึ่งส่งผลกระทบต่อระดับความพึงพอใจในการพักอาศัยได้ นอกจากนี้ยังพบว่าการทิ้งขยะจากครัวลงทางปล่องขยะได้โดยนั้นไม่ดีเพราะจะทำให้บริเวณปากปล่องเกิดความสกปรก ซึ่งมีผลต่อการออกแบบตัวอาคารครั้งต่อไป

2.3.5 ปัจจัยทางสภาพแวดล้อมทางสังคมและการมีส่วนร่วมในชุมชน

-การมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคม (Social Interaction) Chapin (1995: 342-348) ได้กล่าวถึงการจัดสภาพแวดล้อมในเขตที่อยู่อาศัยเพื่อผลักดันให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมให้สูงขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับ Ker. (1975: 117-184)กล่าวว่า การออกแบบอาคารแบบแฟลตให้มีระยะทางเดินที่สั้นลง โดยการเพิ่มขนาดห้องมาปิดทางเดินนั้นเป็นการจำกัดจำนวน Neighborhood และสามารถเพิ่มปฏิสัมพันธ์ทางสังคมให้ดีขึ้นด้วย และจากการศึกษาของ Norcross (1973: 9) พบว่าการมีเพื่อนบ้านที่ดีเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจการอยู่อาศัยแบบ Town house ในอเมริกา ส่วน K.J. Button (1976:46-47) เสนอว่า การรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นองค์ประกอบหนึ่งในการเลือกบริเวณที่พักอาศัย และจากการศึกษาของ Kan(1978:162-165) พบ

ว่าความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างเพื่อนบ้านทำให้เกิดการมีกิจกรรมร่วมกันระหว่างผู้พักอาศัย และทำให้เกิดการแสดงออกในรูปของการให้ความช่วยเหลือซึ่งกันและกันได้ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Gutman (1966) ; Yueng and Yeh (1975) ; Kan (1978) ที่ชี้ให้เห็นว่าผู้ที่อยู่อาศัยใกล้กัน หรืออยู่ในสภาพที่เห็นกันได้โดยเฉพาะการจัดการใช้สอยสภาพแวดล้อมร่วมกัน เช่นบันได ทางเดิน ลานโล่งของชุมชน หรือมีส่วนบริการของชุมชนไว้ให้ ทำให้คนในชุมชน มีโอกาสที่จะรู้จักคบหากันมากขึ้น

-องค์การบริหารและการจัดการ จากการศึกษาของกานดา(2526)พบว่า ผู้พักอาศัยต้องการให้มีผู้บริหารที่สามารถควบคุมดูแลผู้ที่อยู่อาศัย และบริหารงานให้มีความสงบเรียบร้อย ซึ่งสอดคล้องกับกับการศึกษาของ Urban Management Center ในประเทศ ฮองกงที่เสนอว่า ผู้ดูแลอาคารในแต่ละโครงการไม่เพียงแต่ดูแลและบริการและจัดหาและซ่อมแซมอาคารแล้ว ยังสามารถสนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันได้ โดยประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยตระหนักถึงความเป็นชุมชนผ่านกิจกรรมต่างๆที่จัดขึ้นได้

-ความรู้สึกเป็นเจ้าของในสวนกลาง จากรายงานการวิจัยของ United Nations Centre For Human Settlements. (HABITAT) Nairobi (1982) กล่าวว่า ที่อยู่อาศัยที่มีหลายเจ้าของ เจ้าของมักขาดจิตสำนึกในการให้ความร่วมมือและการแบ่งปันกัน ซึ่งเป็นสาเหตุให้เกิดการละเลยดูแลเอาใจใส่ในทรัพย์สินของสวนกลาง ส่งผลให้เกิดขาดการบำรุงรักษาและเกิดความเสื่อมโทรมขึ้นได้ ดังนั้นควรเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมด้วย

สรุปแนวทางการศึกษาที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

1.แนวคิดด้านการ Rehabilitation ทำให้ทราบถึง

1.1 สาเหตุและปัจจัยที่มีผลทำให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟู เพื่อหาเหตุผลสนับสนุนให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูในโครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน โดยมีผลต่อการศึกษาลักษณะประชากร, การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของครัวเรือน และลักษณะทางกายภาพของชุมชน ทั้งทางด้านสภาพแวดล้อมโดยรอบ อาคารแฟลตพักอาศัย และภายในหน่วยพักอาศัย

1.2 รูปแบบและแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน เพื่อประกอบการพิจารณารูปแบบในการวางแผนปรับปรุงฟื้นฟู

1.3 กลยุทธ์และแนวทางในการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน เพื่อประกอบการพิจารณาแนวทางในการดำเนินการให้สำเร็จลุล่วง มีผลต่อการศึกษา ระดับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนและทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟู และโครงสร้างทางเศรษฐกิจของครัวเรือนเพื่อศึกษาถึงระดับความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยและระดับความสามารถในการจ่ายเพื่อผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนขึ้น

2.ทฤษฎีความพึงพอใจ เพื่อใช้สนับสนุนการศึกษาทัศนคติของผู้อยู่อาศัย เนื่องจากทัศนคติและความพึงพอใจสะท้อนให้เห็นถึงปรากฏการณ์ทางกิจกรรมและทางกายภาพในการอยู่อาศัย ซึ่งความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีผลต่อการศึกษา ลักษณะประชากรทางเศรษฐกิจและสังคม ลักษณะสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ลักษณะการตั้งถิ่นฐานได้แก่ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีตและความเห็นด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต

3.แนวคิดด้านปัจจัยที่มีผลต่อทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ทำการศึกษาเพื่อประเมินถึงระดับคุณภาพในการอยู่อาศัย และความต้องการปรับปรุงฟื้นฟูของผู้อยู่อาศัย เพื่อเสนอแนะรูปแบบในการปรับปรุงฟื้นฟูที่เหมาะสมกับชุมชนต่อไป โดยมีปัจจัยที่ใช้ในการศึกษาได้แก่

ปัจจัยที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทาง มีผลต่อการศึกษา การอยู่ใกล้แหล่งงานและแหล่งศูนย์กลางอื่น

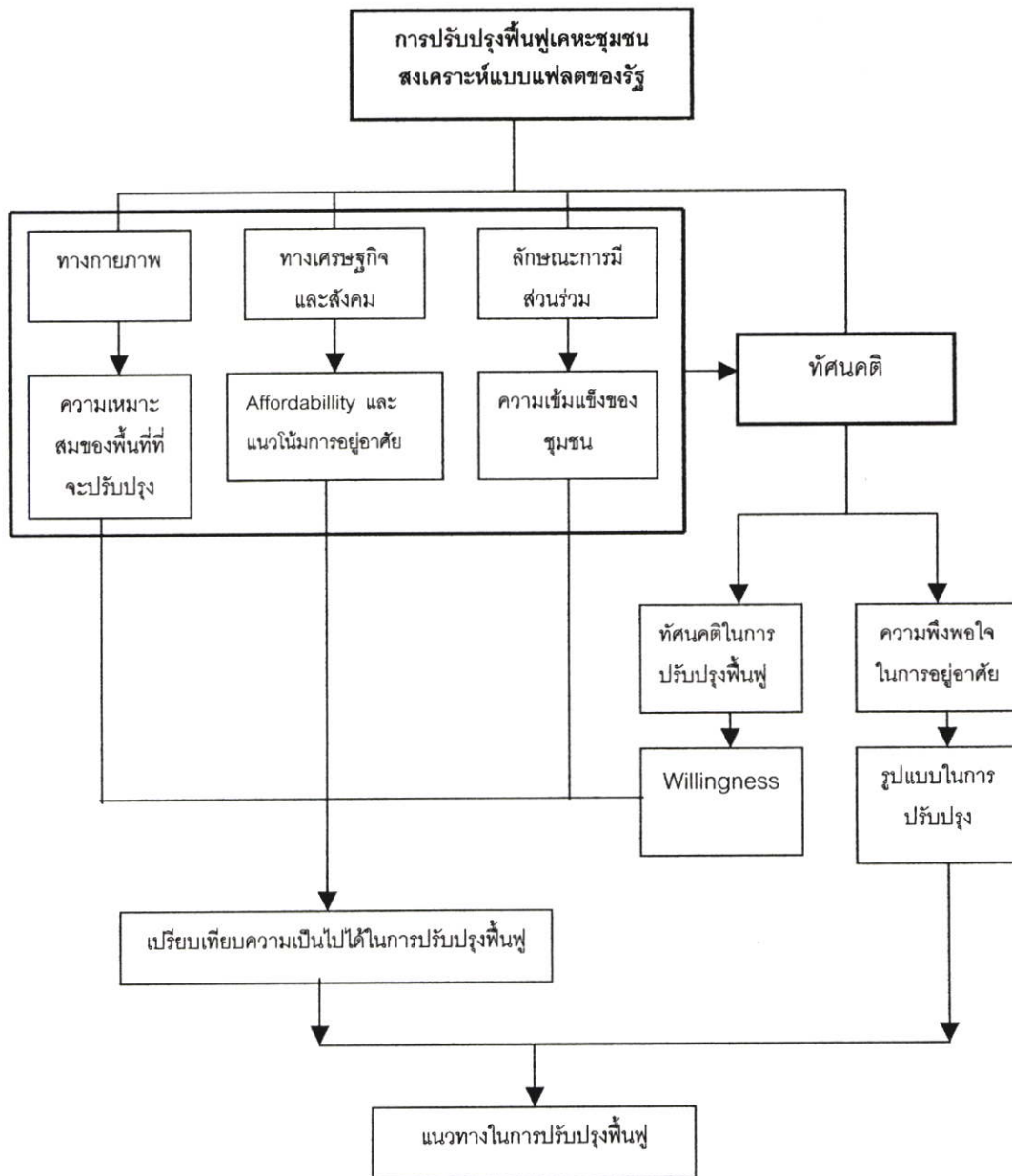
ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย มีผลต่อการศึกษา การบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และ บริการสาธารณะภายในชุมชน

ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายในหน่วยพักอาศัย มีผลต่อการศึกษา ขนาดห้องพักและพื้นที่ใช้สอย, การระบายอากาศ และแสงสว่าง

ปัจจัยอื่นๆที่มีผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ มีผลต่อการศึกษา ความเป็นส่วนตัว ความปลอดภัย เสียงรบกวน และความสะอาด

ปัจจัยทางสภาพแวดล้อมทางสังคมและการมีส่วนร่วมในชุมชน มีผลต่อการศึกษา การมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคม, องค์การบริหารจัดการในชุมชน, ความรู้สึกเป็นเจ้าของในส่วนกลาง

2.4 กรอบการวิจัย



บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ในการศึกษาแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนคนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐนี้ เป็นการวิจัยเชิงค้นพบ (Exploratory Research) ผสมกับการวิจัยเชิงประเมินผล (Evaluative Research) และเป็นการศึกษาแบบมีส่วนร่วมโดยให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเป็นผู้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ ซึ่งจะมีผลต่อการศึกษาด้วย โดยในการศึกษานี้ได้ดำเนินการและขั้นตอนดังต่อไปนี้

3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษานี้สามารถแยกประเด็นในการศึกษาหลักได้ 3 ประเด็น ได้แก่ ประเด็นทางด้านกายภาพ ประเด็นทางด้านเศรษฐกิจและสังคม และประเด็นทางด้านความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน ซึ่งจะมีวิธีการและลักษณะการเก็บรวบรวมข้อมูลที่แตกต่างกัน

3.1.1. **ประเด็นทางด้านกายภาพ** โดยทำการสำรวจเบื้องต้นจากเอกสารและการออกสำรวจสภาพจริงด้วยการสังเกตการณ์ทั่วไป ถ่ายภาพเก็บข้อมูล และจัดทำแผนที่ประกอบการสำรวจ และการเขียนแบบทางสถาปัตยกรรม เพื่อทำการสำรวจเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ ทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบ ทำเลที่ตั้ง, ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ชุมชน, โครงข่ายระบบคมนาคม, ความเพียงพอของการให้บริการสาธารณูปโภค, ระบบสาธารณูปการ, และบริการสาธารณะ (Public Service) ของชุมชน ทางด้านสภาพอาคารแฟลต ศึกษาถึง อายุ, สภาพอาคาร, ความสูงและจำนวนชั้น, จำนวนหน่วยพักอาศัย และลักษณะการจัดวางอาคาร ส่วนพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย จะทำการศึกษาถึงรูปแบบ, ขนาดหน่วยพักอาศัยและพื้นที่ใช้สอย เพื่อทำการเปรียบเทียบกับมาตรฐานที่มีอยู่ทั้งในและต่างประเทศ ข้อมูลที่ได้เพื่อประเมินถึงศักยภาพของพื้นที่ที่จะทำการปรับปรุง

3.1.2. **ประเด็นทางด้านเศรษฐกิจและสังคม** โดยทำการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามเพื่อรวบรวมข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามและครัวเรือนของผู้ตอบ โดยสอบถามถึงลักษณะประชากรทางสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม, ลักษณะการตั้งถิ่นฐานได้แก่ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีตและความความเห็นด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต และการมีส่วนร่วมในชุมชน ข้อมูลที่ได้เพื่อประเมินถึงคุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ระดับความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยและระดับความสามารถในการจ่ายเพื่อการปรับปรุงพื้นที่ แนวโน้มในการอยู่อาศัยและระดับความเข้มแข็งในชุมชน เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาผลักดันให้เกิดการปรับปรุงพื้นที่

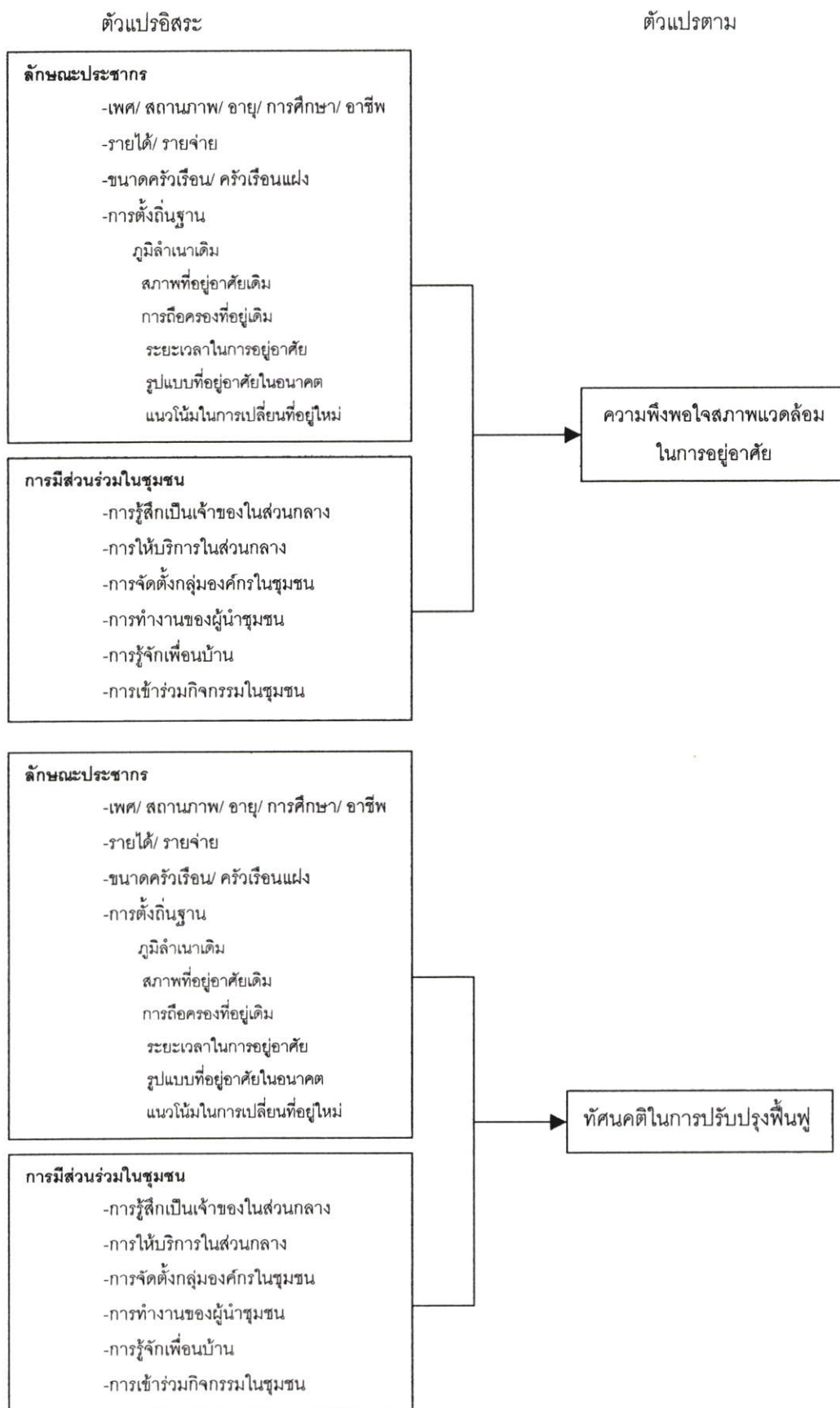
3.1.3.ประเด็นด้านความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟู โดยทำการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามเพื่อสอบถามถึงความเห็นต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบ อาคารพักอาศัย และภายในหน่วยพักอาศัย และความต้องการในการปรับปรุงฟื้นฟู ได้แก่ ความต้องการในการปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรอบ อาคารพักอาศัยและภายในหน่วยพักอาศัย และ ความเห็นต่อค่าใช้จ่ายภายหลังจากการปรับปรุง ข้อมูลที่ได้เพื่อประเมินถึงคุณภาพในการอยู่อาศัย และความต้องการในการปรับปรุงฟื้นฟู ผู้อยู่อาศัยได้มีส่วนร่วมในการออกความเห็น ว่าสมควรทำการปรับปรุงหรือไม่และควรมีการปรับปรุงไปในทิศทางใด

ตารางที่ 3.1 สรุปตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

พารามิเตอร์	ตัวแปร	ที่มาของข้อมูล			
		การสังเกต	แบบสอบถาม	เอกสาร	สัมภาษณ์
กายภาพ ลักษณะของอาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	อายุ			•	
	สภาพอาคาร	•			
	รูปแบบอาคาร			•	
	ความสูงและจำนวนชั้น	•		•	
	จำนวนหน่วยพักอาศัย			•	
	รูปแบบและขนาดห้องพักอาศัย			•	
	พื้นที่ใช้สอย	•		•	
	ลักษณะการจัดวางอาคาร	•		•	
	การต่อเติมอาคาร	•			
	ความหนาแน่นและการใช้ที่ดิน	•		•	
ราคาที่พักอาศัย				•	
ระบบคมนาคม	โครงข่ายถนน			•	
	โครงข่ายทางเดินเท้า			•	
	ระบบขนส่งมวลชน	•	•	•	
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า		•	•	
	ระบบประปา		•	•	
	ระบบโทรศัพท์		•	•	
	การระบายน้ำป้องกันน้ำท่วม		•	•	•
	ระบบบำบัดน้ำเสีย		•	•	•
	การป้องกันอัคคีภัย		•	•	•
	การบริหารจัดเก็บขยะ		•	•	•
ระบบสาธารณูปการและ บริการสาธารณะ	ศาสนสถาน	•	•	•	
	บริการการศึกษา	•	•	•	
	บริการสาธารณสุข	•	•	•	
	บริการสังคม	•	•	•	
	พานิชยกรรม	•	•	•	
	นันทนาการ	•	•	•	

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

พารามิเตอร์	ตัวแปร	ที่มาของข้อมูล			
		การสังเกต	แบบสอบถาม	เอกสาร	สัมภาษณ์
เศรษฐกิจและสังคม ลักษณะประชากร	เพศ		•		
	สถานภาพ		•		
	อายุ		•		
	การศึกษา		•		
	อาชีพ		•		
	รายได้		•		
	รายจ่าย		•		
	ขนาดครัวเรือน		•		
	ครัวเรือนแฝง		•		
	การตั้งถิ่นฐาน				
	ภูมิลำเนาเดิม		•		
	สภาพที่อยู่อาศัยเดิม		•		
	การถือครองที่อยู่เดิม		•		
	ระยะเวลาในการอยู่อาศัย		•		
	เหตุที่เข้าอยู่อาศัย		•		
	รูปแบบที่อยู่อาศัยในอนาคต		•		
	แนวโน้มในการเปลี่ยนที่อยู่ใหม่		•		
การมีส่วนร่วมในชุมชน	การรู้สึกเป็นเจ้าของในสวนกลาง				
	การเคยแจ้งปัญหา		•		
	องค์กรบริหารและการจัดการ				
	การจัดตั้งกลุ่มองค์กรในชุมชน		•		
	การทำงานของผู้นำชุมชน		•		
	การให้บริการในสวนกลาง		•		
การมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคม					
การรู้จักเพื่อนบ้าน		•			
การเข้าร่วมกิจกรรมในชุมชน		•			
ความพึงพอใจในการ อยู่อาศัย	ความเห็นเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม โดยรอบ/ สภาพอาคารแฟลต/ สภาพในหน่วยพักอาศัย		•		
ทัศนคติในการปรับปรุง พื้นที่	ความต้องการปรับปรุงสภาพแวดล้อม โดยรอบและอาคารแฟลต		•		
	ความต้องการปรับปรุงพื้นที่ใช้สอย ภายในหน่วยพักอาศัย		•		
	ความต้องการปรับปรุงพื้นที่ใช้สอย บริเวณใต้ถุนแฟลต		•		
	ความเห็นด้านการปรับปรุงพื้นที่		•		
	ค่าใช้จ่ายภายหลังการปรับปรุง		•		



ภาพที่ 3.1 ผังเชื่อมโยงความสัมพันธ์ของตัวแปร

3.2 ประชากรการสุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ทำการศึกษาได้แก่ ครูวีเรียนที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติ ในโครงการ "เคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน" และพักอาศัยอยู่ในอาคารแฟลตโครงการระยะที่ 1 มีจำนวนหน่วยพักอาศัยหรือจำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 916 ครัวเรือน โดยมีผู้อยู่อาศัยทั้งหมดที่อาศัยในพื้นที่ศึกษาประมาณ 3,644 คน (4คน : ครัวเรือน ข้อมูลการประมาณจากสำนักงานดูแลเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรม)

3.3 วิธีการสุ่มตัวอย่าง

การสุ่มตัวอย่าง เกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษานั้น ต้องเป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในโครงการ "เคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน" วิธีการในการสุ่มตัวอย่าง ได้ทำการสุ่มตัวอย่างแบบ Stratified Random Sampling โดยแยกกลุ่มตัวอย่างเป็นกลุ่มย่อย กระจายไปตามตำแหน่งอาคาร โดยเลือกกระจายไปตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยพักอาศัยในอาคารแฟลต แล้วจึงทำการสุ่มตัวอย่างแบบ Simple Random Sampling ในตำแหน่งของหน่วยพักอาศัย ในการสอบถามผู้ให้สัมภาษณ์ไม่จำเป็นต้องเป็นหัวหน้าครอบครัว แต่เป็นผู้พักอาศัยอยู่จริงในแฟลตและมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยมาแล้ว 1 ปี และทำการให้สัมภาษณ์ตามความเห็นของตน โดยหน่วยของผู้ตอบแบบสอบถาม(Unit of Respondent) คือครัวเรือน(Household) จำนวนกลุ่มตัวอย่างในการสุ่มจะถือเกณฑ์ตามระเบียบวิจัยทั่วไป ซึ่งจากการศึกษาของประคอง(2538) ได้เสนอว่าถ้ากลุ่มตัวอย่างมีขนาดน้อยกว่า 999 หน่วย จำนวนตัวอย่างของประชากรที่ควรสุ่มคิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนประชากร โดยในการศึกษานี้จะใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 250 หน่วย จากครัวเรือนประชากรจำนวนทั้งสิ้น 916 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 27 เนื่องจากรวมค่าความคลาดเคลื่อนด้วย โดยมีรายละเอียดในการสุ่มดังนี้

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนในการสุ่มตัวอย่าง

อาคาร	จำนวนหน่วยพักอาศัย		จำนวนตัวอย่างที่ต้องสุ่ม		รวม	
	จำนวนต่ออาคาร	(ร้อยละ)	จำนวนต่ออาคาร	(ร้อยละ)	จำนวน(ชุด)	(ร้อยละ)
1-2	270	58	72	58	144	58
3-4	108	24	30	24	60	24
5-6	80	18	23	18	46	18
รวม	458	100	125	100	250	100

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจทางกายภาพได้แก่ ที่ตั้ง ผังบริเวณ นำมา Plot ลงในแผนที่ Base Maps ข้อมูลทางด้านอาคารแฟลตและพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ใช้วิธีการเขียนแบบทางสถาปัตยกรรมและแสดงผลโดยรูปภาพ สำหรับข้อมูลด้านความพึงพอใจและทัศนคติ นำมาวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้วิธีการวิเคราะห์ทางสถิติมาประมวลผลข้อมูล โดยใช้โปรแกรม SPSS. (Statistical Package for Social Science) หลักการสถิติเชิงพรรณนาและวิธีการทดสอบค่าไคสแควร์ และนำข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับเกณฑ์หรือมาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทั้งที่เป็นมาตรฐานสากลและมาตรฐานที่ใช้ในประเทศไทย เพื่อใช้ในการหาแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ต่อไป

3.5 สรุปผลและเสนอแนะ

การสรุปผลจากการศึกษา ประเด็นปัญหา และข้อเสนอแนะในขั้นตอนสุดท้ายของศึกษา ทำการศึกษาประเมินสรุปประเด็นปัญหาต่างๆ ที่วิเคราะห์ได้จาก สภาพปัญหาทางด้านกายภาพ โดยรอบและต้นแบบอาคาร สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยที่มีผลผลักดันให้เกิดการปรับปรุงพื้นที่และมีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัย และทัศนคติด้านความต้องการปรับปรุงพื้นที่ในชุมชน โดยกำหนดข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาทางด้านกายภาพของอาคาร การแก้ไขปรับปรุงส่วนต่างๆในอาคารที่พบว่าเป็นปัญหา ให้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย และเสนอแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนในโครงการเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐต่อไป

บทที่ 4

ลักษณะทางกายภาพ

4.1 ประวัติความเป็นมาของชุมชน

โครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน เป็นเคหะชุมชนที่เกิดขึ้นจากความร่วมมือของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่พักอาศัยแก่พนักงานที่ทำงานอยู่ในบริษัท, ห้างร้านในเขตนิคมอุตสาหกรรม และผู้มีรายได้น้อยอื่นที่จ้องแพลตฟอร์มของการเคหะที่แห่งอื่นไว้แต่ยินดีที่จะเข้าอยู่อาศัยในแพลตฟอร์มของการนิคมอุตสาหกรรมบางชันแทน โดยโรงงานในเขตอุตสาหกรรมนี้จะเป็นประเภท Clean Industry เช่น โรงงานผลิตยา, ผลิตชิป, ไนลอน, ผลิตเสาเข็ม, เครื่องดื่มและอาหารสำเร็จรูป เป็นต้น ซึ่งเป็นโรงงานที่มีได้ก่อให้เกิดสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ โดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจัดสรรที่ดินจำนวนประมาณ 24 ไร่ ภายในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางชันโดยให้การเคหะแห่งชาติเช่าและจัดสร้างแพลตฟอร์มพักอาศัย ตลอดจนบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ โดยใช้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล โครงการก่อสร้างแบ่งเป็น 2 ระยะคือ

1. โครงการระยะที่ 1 จำนวน 916 หน่วย (อาคารต้นแบบ ประเภท ข1 4 อาคาร รวม 756 หน่วย และอาคารต้นแบบประเภท ข 2 จำนวน 2 อาคาร รวม 160 หน่วย) อายุการใช้งานประมาณ 21 ปี โดยเริ่มมีผู้เข้าอยู่อาศัยตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2522

2. โครงการระยะที่ 2 จำนวน 348 หน่วย อายุการใช้งานประมาณ 9 ปี โดยเริ่มให้ประชาชนเข้าอยู่อาศัยในปี พ.ศ.2537 (เนื่องจากในโครงการระยะที่ 2 นี้อาคารมีอายุการใช้งานไม่นาน และยังไม่ทรุดโทรมจึงไม่นับรวมอยู่ในการศึกษาค้างนี้)

ตารางที่ 4.1 จำนวนอาคารและหน่วยพักอาศัยในพื้นที่ศึกษา

โครงการ	แพลตฟอร์ม	จำนวนหลังละ (หน่วย)	รวม (หน่วย)	อาคารต้นแบบ
โครงการระยะที่ 1	1-2	270	540	ข1.
	3-4	108	216	ข1.
	5-6	80	160	ข2.
โครงการระยะที่ 2	1-3	174	348	N.A.

ที่มา : สำนักงานดูแลเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

4.2 ข้อมูลทั่วไป

ลักษณะข้อมูลทั่วไปที่ได้จากการสำรวจ ได้แก่จำนวนประชากร ความหนาแน่น และลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย เพื่อทำการประเมินถึงคุณภาพในการอยู่อาศัย

4.2.1 ความหนาแน่น จำนวนครัวเรือนทั้งหมดรวม 1,264 ครัวเรือนมีจำนวนประชากรรวมทั้งหมดประมาณ 5,000 คน (4คน : ครัวเรือน ข้อมูลการคาดประมาณจากสำนักงานดูแลเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน) คิดเป็นความหนาแน่นเท่ากับ 208.33 คน : ไร่ ซึ่งถือได้ว่ามีความหนาแน่นสูงเมื่อทำการเปรียบเทียบกับมาตรฐานความหนาแน่นชุมชนอาศัยของผังนครหลวง พ.ศ.2523 ที่กำหนดให้เกณฑ์ย่านความหนาแน่นน้อยมีค่าความหนาแน่นสุทธิสูงสุด 20 คน:ไร่ และย่านที่มีความหนาแน่นปานกลางความหนาแน่นสุทธิสูงสุดเพียง 96 คน:ไร่

ตารางที่ 4.2 ความหนาแน่นของชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

เนื้อที่ (ไร่)	จำนวนหน่วย พักอาศัย	ประชากรรวม (4คน: ครัวเรือน*)	ความหนาแน่น (คน:ไร่)	ความหนาแน่น : หน่วยพักอาศัย (ตรม.: คน)	
				ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์	1-ห้องนอน
24.0	1,264	~ 5,000	208.30	8.80	12.9

ที่มา : *สำนักงานดูแลเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

4.2.2 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นแบบการเช่าพักอาศัย โดยในการเช่าหน่วยพักอาศัยภายในโครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชันเงื่อนไขคือ ผู้เช่าต้องทำสัญญาเช่าปีต่อปี และได้มีการกำหนดประเภทรายได้ของผู้อยู่อาศัยโดยได้กำหนดเกณฑ์ดังนี้คือ

ตารางที่ 4.3 กำหนดเกณฑ์ประเภทรายได้ของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

เกณฑ์รายได้ต่ำกว่า (บาท)			
ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ (ช1)		หนึ่งห้องนอน (ช2)	
ปี 2522	ปี 2544	ปี 2522	ปี 2544
1,500	8,500	1,500-3,000	8,500

ที่มา: สำนักงานดูแลเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

สำหรับอัตราค่าเช่าจะทำการปรับตามภาวะจำเป็น แต่ที่ผ่านมาจะทำการปรับขึ้นทุกปี ปีละร้อยละ 10 แต่ปัจจุบันประสบปัญหาทางภาวะเศรษฐกิจ จึงมิได้ทำการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 โดยมีอัตราค่าเช่าดังนี้

ตารางที่ 4.4 เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าตั้งแต่เริ่มโครงการกับอัตราปัจจุบัน

ประเภทหน่วยพักอาศัย	อัตราค่าเช่า (บาท)	
	ปี 2522	ปี 2544
ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ (ซ1)	335	900
หนึ่งห้องนอน (ซ2)	570	1,575

ที่มา : แผนกประสานงาน กองแผนงาน การเคหะแห่งชาติ

จากอัตราค่าเช่าจะเห็นได้ว่าอยู่ในระดับต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่ของรัฐ เช่นอพาร์ทเมนท์ของเอกชนหรือห้องเช่าที่กระจายอยู่โดยรอบชุมชน ซึ่งจากการสำรวจพบว่าอัตราค่าเช่าของเอกชนมีอัตราค่าเช่าห้องตั้งแต่ 1,500 บาทขึ้นไปยังไม่รวมค่าน้ำค่าไฟ และมีขนาดพื้นที่ใช้สอยน้อยกว่าและเป็นแบบห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ จากการที่แฟลตของเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรม มีหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่า และมีอัตราค่าเช่าที่ถูกกว่า ทำให้มีผู้ที่ต้องการเช่าและเช่าอยู่อาศัยจำนวนหนึ่งถึงแม้ว่าจะมีสภาพชำรุดทรุดโทรมก็ตาม และจากการสอบถามเจ้าหน้าที่สำนักงานดูแลเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน พบว่ามีผู้อยู่อาศัยที่เช่าช่วงอยู่อาศัยโดยมีชื่อไม่ตรงกับผู้อยู่อาศัยจริงประมาณร้อยละ10 แต่ไม่เป็นปัญหาเนื่องจากทำสัญญาแบบปีต่อปีถ้าพบว่ากระทำผิดสามารถยกเลิกสัญญาได้ทันที

4.3 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

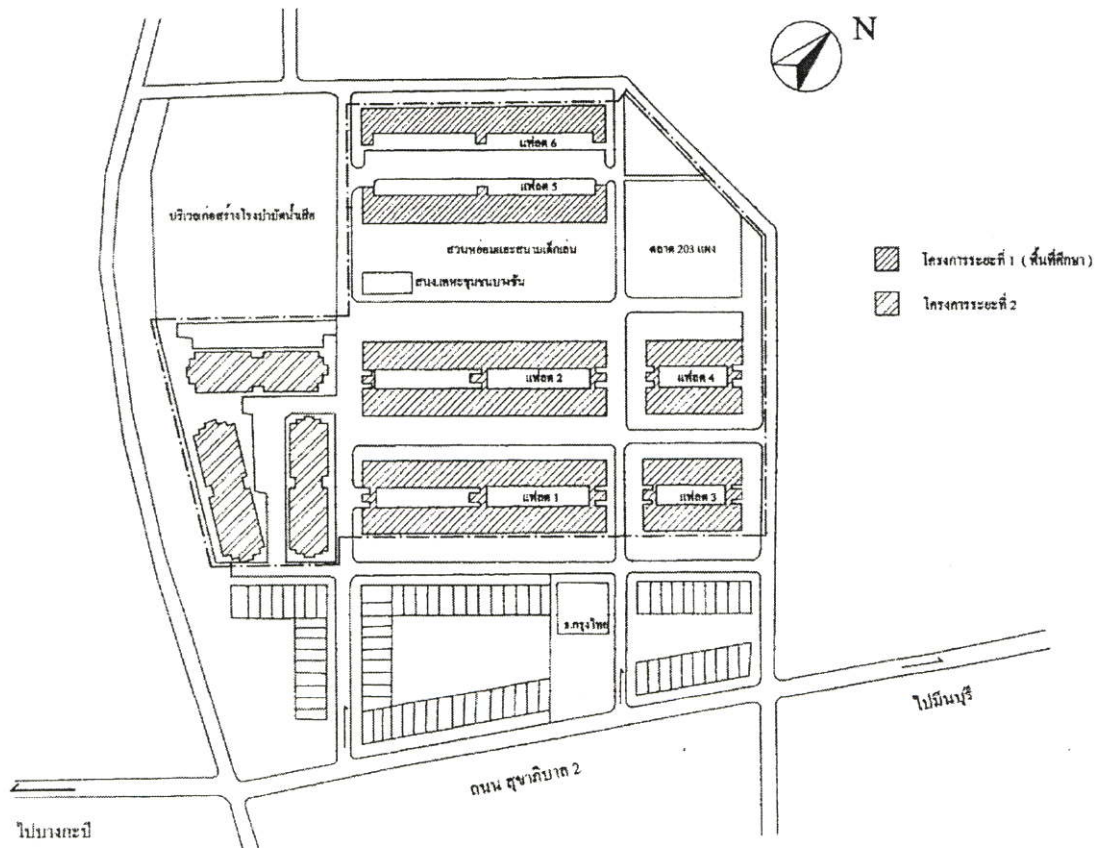
โครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน เป็นชุมชนขนาดเล็ก ตั้งอยู่บริเวณชานเมืองในอดีต แต่เนื่องจากปัจจุบันขอบเขตความเป็นเมืองของกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ชุมชนชานเมืองเล็กๆในอดีตนี้ได้แปรสภาพกลายเป็นชุมชนที่มีโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวก ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินของนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ริมฝั่งทิศเหนือของถนนสุขาภิบาล2(บางกะปิ-มีนบุรี) ในเขตมีนบุรี อยู่ห่างจากศูนย์กลางอำเภอมีนบุรีประมาณ2 กิโลเมตร และห่างจากศูนย์กลางเขตบางกะปิประมาณ 8 กิโลเมตร ด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออกและทิศตะวันตกของที่ดินจัดย่านนิคมอุตสาหกรรมโดยมีถนนสายหลักของการนิคมฯ กว้าง 6.5 เมตร (ไม่มีทางเท้า) คันล้อมลักษณะเป็น Loop ทางเข้าชุมชนมี 2 ทาง คือ ที่มุมด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของที่ดิน ซึ่งถนนสายหลักของการนิคมฯ คือถนนทางเข้าบริเวณการนิคมฯแยกจากถนนสุขาภิบาล 2 ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของที่ดิน เริ่มแยกเข้าล้อมพื้นที่โครงการ และอีกแห่งคือ

ตอนปลายถนนดังกล่าวจะถนนสุขาภิบาล 2 ทางมุมด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของโครงการ ซึ่งการจัดวางผังทางกายภาพทำให้มีลักษณะเป็นชุมชนที่ชัดเจน การเข้าถึงพื้นที่ใช้การสัญจรทางบก ใช้ยานพาหนะเป็นหลักได้แก่ รถประจำทาง รถยนต์ จักรยานยนต์ ด้านการใช้ที่ดินบริเวณโครงการยังขาดการวางผังที่ดี มีการใช้ที่ดินอย่างขาดประสิทธิภาพมีที่ว่างขนาดเล็กมากมายซึ่งไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม และขาดแคลนพื้นที่สีเขียวซึ่งจะส่งผลโดยตรงทางด้านจิตวิทยาในการอยู่อาศัยได้

ตารางที่ 4.5 การใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

ประเภท	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	14.0	58.3
ถนน, ทางเท้า, ลานจอดรถ	4.5	18.8
ตลาด	2.8	11.7
สนามเด็กเล่นและที่เป็ดโล่ง	2.7	11.2
รวม	24.0	100.00

ที่มา : แผนกประสานงาน กองแผนงาน การเคหะแห่งชาติ



ภาพที่ 4.2 แผนที่แสดงผังบริเวณชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

4.3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดวางอาคาร

ในการจัดวางอาคารในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ได้จัดวางอาคารตามผังถนนที่ได้วางไว้เรียบร้อยแล้ว การจัดวางอาคารขนานกับแนวถนนสุขาภิบาล 2 โดยมีถนนกว้าง 6.5 และ 5 เมตรคั่นเป็นช่องว่างระหว่างอาคารช่วยให้อาคารไม่หนาแน่นและแออัดเกินไป อาคารที่อยู่ในขอบเขตการศึกษาเป็นอาคารแฟลต 5 ชั้นตามแบบมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่อาคารต้นแบบ ช1 และ ช2 เป็นอาคารกึ่งสำเร็จรูปชั้นล่างเป็นใต้ถุนโล่งตลอดไม่ส่วนของอาคารปิดกัน ทำให้แฟลตมีลักษณะโปร่งโล่งสบาย ซึ่งบริเวณใต้ถุนแฟลตที่โล่งสบายนี้ มีการใช้งานที่หลากหลาย วางของเกะกะ ใช้เป็นที่เก็บของ ที่จอดยานพาหนะตั้งแต่จักรยาน, มอเตอร์ไซด์, รถยนต์, ไปจนถึงรถเข็นขายของ เป็นต้น ทำให้ดูเกะกะไม่เป็นระเบียบ

ในอาคารที่ 1-4 ออกแบบเป็นแฟลตคู่ที่มีด้านหนึ่งเป็นใต้ถุนโล่งและอีกด้านจะเป็นใต้ถุนทึบซึ่งเป็นหน่วยพักอาศัย และออกแบบให้ด้านที่เป็นทางเดินระเบียบหน้าห้องหันหน้าเข้าหากัน มีคอร์ทตรงกลาง เชื่อมระหว่างอาคารด้วยบันไดและบริเวณข้างบันไดเป็นปล่องทิ้งขยะ ลักษณะมีชานพักก่อนทิ้งลงช่องทิ้งขยะที่มีฝาปิด สภาพการใช้งานมีขยะหมักหมมบริเวณชานพักสกปรกและส่งกลิ่นเหม็น ฝาปิดชำรุดบางอาคารก็ไม่มีฝาปิด ส่วนด้านการจัดวางอาคารโดยให้ระเบียบหลังหันออกสู่ถนนจะทำให้มองเห็นสภาพกรุงวังของบริเวณระเบียบหลัง ซึ่งไม่ว่ามองจากมุมใดของอาคารก็จะทำให้อาคารดูสกปรกและไม่เป็นระเบียบ เนื่องจากบริเวณระเบียบหลังมีการใช้งานหลากหลายได้แก่ เป็นที่ประกอบอาหาร ชักล้าง เก็บของและตากผ้า หรือบางหน่วยพักอาศัยจะทำการต่อเติมอาคารแตกต่างกันไป เช่น ทำกันสาด, ทำที่ตากผ้ายื่นออกมา เป็นต้น ซึ่งในการต่อเติมนี้จะไม่ผิดระเบียบและกฎในการอยู่อาศัยถ้าได้อนุญาตจากการเคหะฯ โดยในการตัดแปลงหรือต่อเติมอาคารที่เช่าไม่ว่าจะได้รับอนุญาตหรือไม่ก็ตาม ทรัพย์สินที่ตัดแปลงหรือต่อเติมทั้งสิ้นจะตกเป็นของการเคหะทันที โดยผู้เช่าจะรื้อถอนหรือเรียกกรังค่าทดแทนไม่ได้ ซึ่งจากการสำรวจพบว่าผู้พักอาศัยที่ได้ทำการต่อเติมหรือตัดแปลงเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด และส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยมานานแล้ว ซึ่งข้อมูลเหล่านี้ควรเก็บเป็นข้อมูลพื้นฐานในการออกแบบครั้งต่อไปเนื่องจากเป็นพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นถึงปัญหาหรือความไม่พอเพียงในการอยู่อาศัยและบริเวณคอร์ทกลางเป็นพื้นที่ปล่อยโล่งที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์แต่อย่างใด น่าจะได้มีการออกแบบให้เกิดประโยชน์จากพื้นที่มากขึ้น

ส่วนอาคารแฟลต 5-6 การจัดวางอาคารให้ทางเดินระเบียบหน้าหันออกสู่ถนนหลักคือถนนสุขาภิบาล 2 หรือด้านหน้าโครงการซึ่งดูเป็นระเบียบกว่า และบริเวณด้านหลังอาคารที่ระเบียบหลังก็มีสภาพเป็นระเบียบกว่าเนื่องจากมีการเว้นระยะในส่วนของห้องนอนมาคั่นและจากการที่มีพื้นที่ในหน่วยพักอาศัยที่มากกว่าในการจัดเก็บของจึงมีความสะดวกและเป็นระเบียบเรียบร้อยกว่า แต่ในบริเวณระเบียบหลังก็มีการต่อเติมกันสาดหรือที่ตากผ้ายื่นออกมาบ้างเช่นกัน แต่ก็

ยังคงดูมีความเป็นระเบียบกว่าอาคารแฟลต1-4แต่เนื่องจากอาคารแฟลต 5-6 ตั้งอยู่บริเวณถัดจากอาคารแฟลต 1-4 ร่นเข้ามาทางด้านในโครงการ เมื่อมองจากถนนเข้ามาก็จะยังคงเห็นความไม่เป็นระเบียบของอาคารแฟลต 1-4 อยู่ดี

4.3.2 ลักษณะอาคารพักอาศัย

สำหรับเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ประกอบด้วยอาคารแฟลตทั้งหมด 9 หลังเป็นอาคารที่อยู่ในขอบเขตการศึกษาจำนวน 6 หลัง เป็นอาคารต้นแบบ ข1 และ ข2 เป็นอาคารแฟลตจำนวน 5 ชั้นจัดสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ.2519 เริ่มมีผู้เช่าอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2522 มีอายุการใช้งาน 22 ปี สภาพจากการสำรวจมีสภาพทรุดโทรมเนื่องจากการขาดการบำรุงรักษา โครงสร้างหลักยังใช้การได้ดีอยู่แต่ระบบท่อน้ำในอาคารรั่วซึมซึ่งถ้าปล่อยทิ้งไว้จะมีผลต่อการกัดกร่อนโครงสร้างอาคารและเป็นการเร่งให้เกิดความเสื่อมในอาคารได้

ลักษณะอาคาร ประกอบด้วยอาคาร

ประเภท ข1. หรือห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ มีพื้นที่36.18 ตารางเมตร ประกอบด้วยส่วนที่เป็นห้องครัวและห้องน้ำ รวมทั้งระเบียงด้านหลัง มีขนาดกว้างประมาณ3.6เมตร ลึก10.05 เมตร

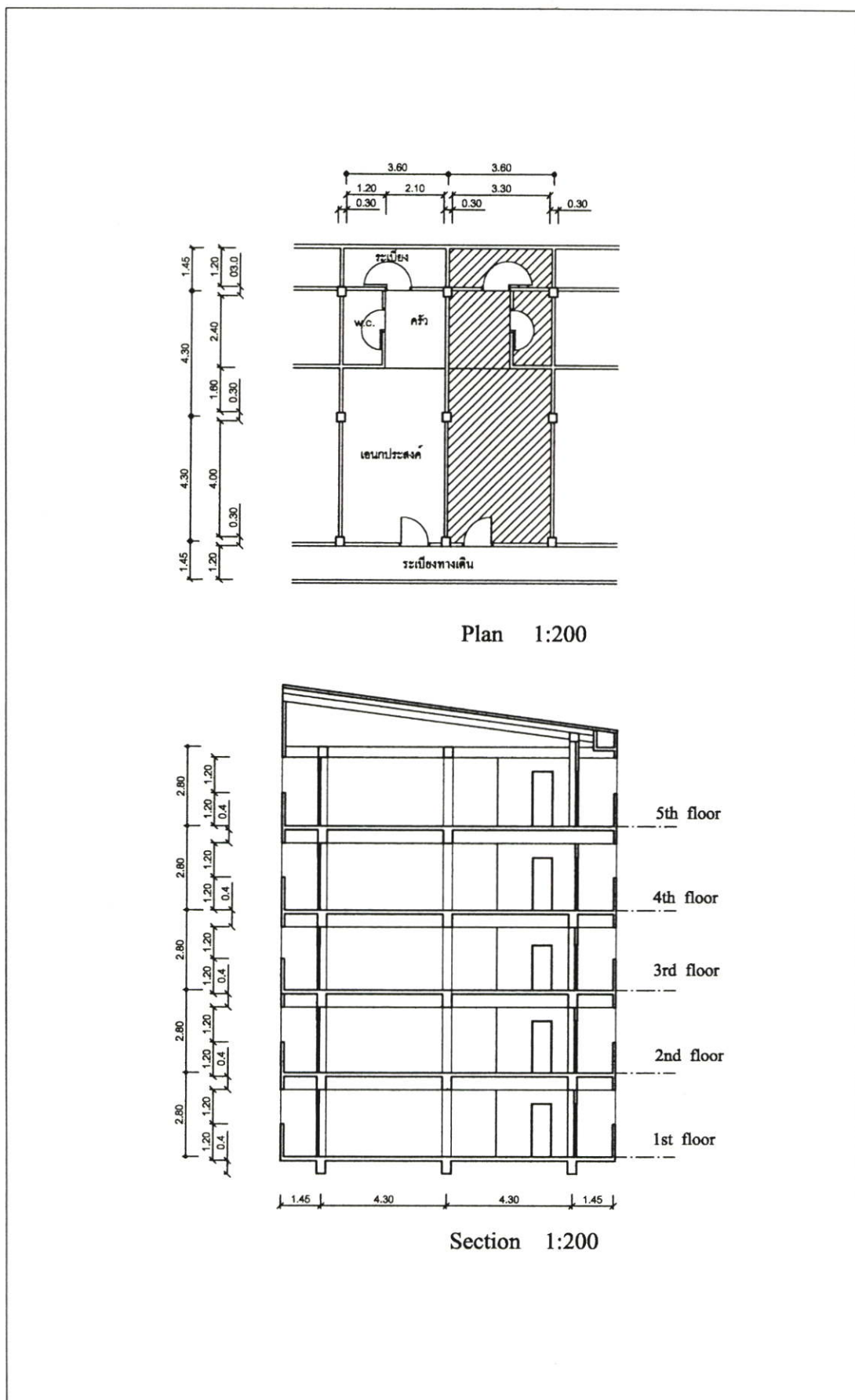
ประเภท ข2. หรือหนึ่งห้องนอน โดยมีห้องนอนใหญ่1ห้อง ห้องเอนกประสงค์ซึ่งสามารถจัดเป็นห้องนอนเล็กได้ 1 ห้อง ส่วนรับแขก รับประทานอาหาร มีห้องครัวห้องน้ำ รวมทั้งระเบียงด้านหลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 51.66 ตารางเมตรมีขนาดกว้างประมาณ 7.10 เมตร ลึก 10.05เมตร

ตารางที่ 4.6 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารในพื้นที่ศึกษาและประเทศสิงคโปร์

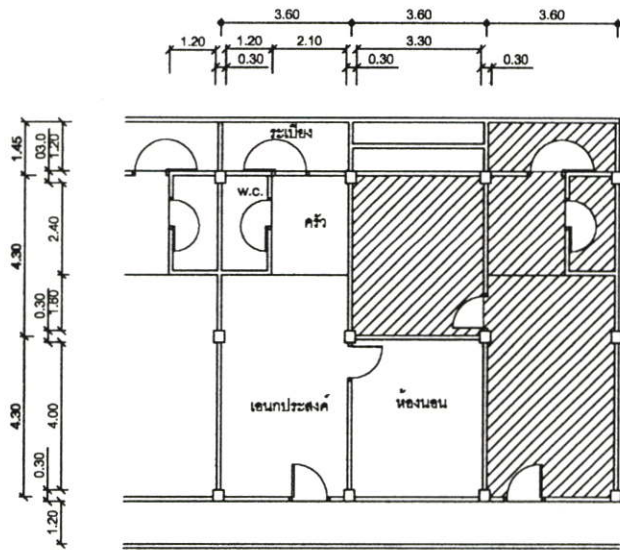
พื้นที่ใช้สอย	ประเภทหน่วยพักอาศัย			
	ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์		หนึ่งห้องนอน	
	ข1.*	สิงคโปร์**	ข2.*	สิงคโปร์**
เอนกประสงค์	21.24	22.08	21.24	15.39
นอน	-	-	15.48	11.70
ปรุงอาหาร	6.21	5.06	6.21	11.06
น้ำ-ส้วม	3.51	2.31	3.51	2.40
ระเบียงหลัง	5.22	-	5.22	-
รวม	36.18	29.45	51.66	40.55

ที่มา: * งานมาตรฐานอาคารกองวิจัยและแบบก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ 2524.

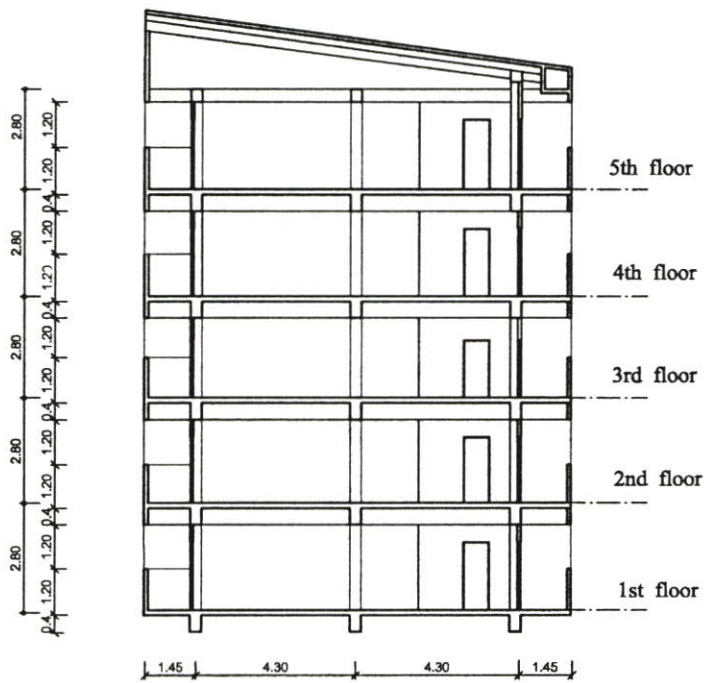
** Yeh and Lee (1975:133)



ภาพที่ 4.3 แสดงผังอาคารและแบบผังพื้นภายในหน่วยพักอาศัย ต้นแบบอาคารประเภท ข1



Plan 1:200



Section 1:200

ภาพที่ 4.4 แสดงผังอาคารและแบบผังพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ต้นแบบอาคารประเภท ข2

นอกจากนี้ยังได้ทำการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยพักอาศัยในพื้นที่ศึกษากับประเทศสิงคโปร์ จากตารางที่ 4.6 จะเห็นได้ว่าพื้นที่ใช้สอยภายในพื้นที่ศึกษาอยู่ในมาตรฐานที่สูงกว่า ทั้งนี้เนื่องจากประเทศสิงคโปร์มีข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ และจากการปฏิบัติด้านที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงฟื้นฟูเคหะชุมชนของรัฐบาลสิงคโปร์ ได้มีการยกระดับมาตรฐานในการอยู่อาศัยให้แก่ประชาชน โดยได้เพิ่มพื้นที่ในการอยู่อาศัยมากขึ้น ดูตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยภายในตามขนาดหน่วยพักอาศัยในพื้นที่ศึกษากับประเทศสิงคโปร์

รูปแบบหน่วยพักอาศัย	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		
	เคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน	สิงคโปร์ปีค.ศ.1975	สิงคโปร์ปีค.ศ.2001
ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์	36.18	29.45	33.0
หนึ่งห้องนอน	51.66	40.55	45.0

ที่มา: * งานมาตรฐานอาคารของวิจัยและแบบก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ 2524.

** Yeh and Lee (1975:133)

*** Housing and Development Board (2001:12)

4.3.3 องค์ประกอบภายในโครงการ

องค์ประกอบภายในโครงการ มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ สนามเด็กเล่น อยู่บริเวณใจกลางโครงการ ตลาดสด อยู่ทางทิศเหนือของโครงการ หาบเร่แผงลอยบริเวณถนนหลักทางเข้า-ออกในโครงการ สถานีตำรวจดับเพลิงตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างอาคาร 6 ส่วนบริเวณอาคารพาณิชย์ด้านนอกหน้าโครงการประกอบด้วยร้านค้าย่อย, คลินิก, และร้านสะดวกซื้อซึ่งสามารถรองรับความต้องการภายในชุมชนได้ และมีบริการธนาคารตั้งอยู่ภายนอกโครงการบริเวณด้านหน้าติดริมถนนเช่นกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ระบบสาธารณูปโภค

ระบบประปา	มีท่อเมนประปาพร้อมด้วยระบบหัวจ่ายดับเพลิงตามริมถนนภายในชุมชน
ระบบไฟฟ้า	มีเสาไฟฟ้าคอนกรีตพร้อมหม้อแปลงไฟและเดินสายไฟไว้เรียบร้อยจากริมถนนหลักและรอง กำลังไฟฟ้าได้รับจากการไฟฟ้านครหลวง
โทรศัพท์	ขาดบริการภายในหน่วยพักอาศัย มีเพียงโทรศัพท์สาธารณะจำนวน 1 ตู้ แสดงถึงความไม่เพียงพอในการให้บริการ
การระบายน้ำ	ประกอบด้วยท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพักเป็นระยะ มีรางคอนกรีตรูปตัว V เชื่อมต่อตลอดทุกระยะบ่อพัก ท่อระบายน้ำมีตลอดทุกถนนภายในชุมชน

การกำจัดขยะ	อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานเขตมีนบุรี มีการจัดเก็บขยะอาทิตย์ละ 2 วัน ทำให้ไม่มีปัญหาขยะตกค้าง
การป้องกันอัคคีภัย	มีระบบน้ำสำรองเมื่อเกิดอัคคีภัยเมื่อเกิดเพลิงไหม้โดยติดตั้งหัวจ่ายน้ำประปาฉุกเฉินสำหรับท่อหรือรอดับเพลิงไว้ตามริมถนนภายในโครงการหมดประมาณ 11 จุดประกอบกับมีสถานีดับเพลิงตั้งอยู่ภายในโครงการ
ระบบบำบัดน้ำเสีย	ยังไม่มีบริการ แต่มีโครงการในการก่อสร้างในอนาคต

2. ระบบสาธารณูปการและการบริการสาธารณะ

ตารางที่ 4.8 ตารางสรุปสาธารณูปการและการบริการสาธารณะในชุมชน

บริการการศึกษา	จำนวน (แห่ง)
1. โรงเรียน	4 แห่ง
- รร.ทรงวิทย์ศึกษา	
- รร.วัดบำเพ็ญเหนือ	
- รร.เตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้า	
- เทคนิคมีนบุรี	
2. มหาวิทยาลัย	2 แห่ง
- มหาวิทยาลัยรามคำแหง	
- สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์(นิด้า)	
บริการสาธารณสุข	จำนวน (แห่ง)
1. โรงพยาบาล	3 แห่ง
- รพ.รามคำแหง	
- รพ.นพรัตน์ราชธานี	
- รพ.บางกะปิ	
2. ศูนย์บริการสาธารณสุขมีนบุรี	1 แห่ง
3. คลินิกเอกชน	5 ร้าน
4. ร้านขายยา	3 ร้าน
พาณิชยกรรม	จำนวน (แห่ง)
ร้านค้าย่อย	13
ร้านค้า 24 ชั่วโมง	1
ร้านเบเกอรี่	3
ร้านอาหาร	31
ร้านถ่ายรูป	3
ร้านขายวัสดุก่อสร้าง	1

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

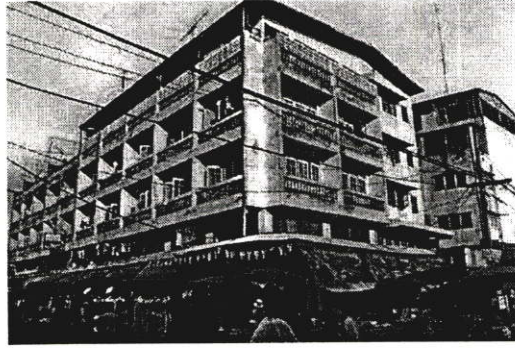
พาณิชย์กรรม (ต่อ)	จำนวน (แห่ง)
ร้านขายอะไหล่ยนต์	3
ร้านซ่อมเครื่องยนต์	4
ร้านขายหนังสือ	2
ร้านขายสิ่งพิมพ์	1
ร้านแก๊ซ	1
ร้านขายเฟอร์นิเจอร์	2
ร้านเสริมสวยหญิง	8
ร้านเสริมสวยชาย	3
ร้านซัก อบ รีด	1
ร้านตัดเสื้อ	1
ร้านขายผ้าผ้าม่าน	1
ร้านขายเครื่องสำอางค์	1
ร้านขายเสื้อผ้า	1
ร้านขายของเก่า	1
ร้านขายทอง	1
ร้านอินเทอร์เน็ต	1
ตลาด	203 แห่ง
แผงลอย	NA.
ดีพาร์ทเมนท์สโตร์	3 แห่ง
- เดอะมอลล์บางกะปิ	
- เดอะมอลล์รามคำแหง	
- BIG C รามคำแหง	
ศาสนสถาน	จำนวน (แห่ง)
1. วัดบำเพ็ญเหนือ	
2. สุเหร่าชาวมุสลิม	
บริการสังคม	จำนวน (แห่ง)
1. สถานีตำรวจบางชัน	
2. สถานีตำรวจดับเพลิงบางชัน	
3. ธนาคารกรุงไทย	
4. ไปรษณีย์วังทองหลาง	

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

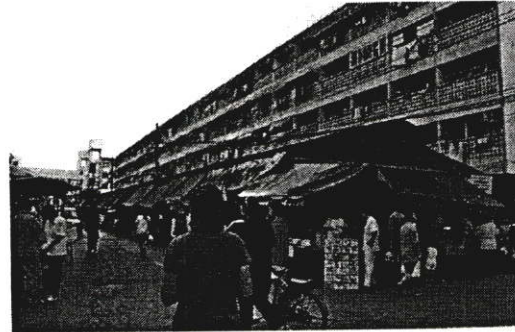
นันทนาการ	จำนวน (แห่ง)
1. สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น	
2. สวนสยาม	
3. สนามกอล์ฟพวนธานี	
4. สนามกีฬาราชมิ่งคลาสิก	
5. เมเจอร์ซีเนเพลกซ์ งามคำแหง	
6. ซาฟารีเวิลด์	
7. สนามกีฬาในดิงเกล งามอินทรา	

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม

จากการสำรวจ พบว่าในบริการทั้งทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ มีความเพียงพอสามารถรองรับความต้องการของชุมชนได้เป็นอย่างดี แต่ส่วนใหญ่มีปัญหาด้านสภาพทางกายภาพและคุณภาพส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรมขาดการบำรุงรักษา ทั้งทางด้านระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเนื่องจากงบประมาณมีจำกัดทำให้มีผลต่อการบำรุงรักษาอาคารได้อย่างไม่เต็มที่ เช่น ท่อระบายน้ำ ปล่องขยะ ถนนภายในโครงการ มีสภาพทรุดโทรมขาดการดูแล สนามเด็กเล่นมีสภาพชำรุดใช้การไม่ได้ และยังมีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่อย่างไม่ถูกต้อง เช่น การปล่อยให้มีการจัดตั้งร้านค้าหาบเร่แผงลอยกระจายจุดสกปรกและไม่เป็นระเบียบขัดขวางการจราจรซึ่งเป็นถนนทางเข้า-ออกหลักภายในชุมชน ส่วนในบริเวณตลาดสด มีสภาพแฉะแฉะ ส่งกลิ่นเหม็นทรุดโทรมและสกปรก ขาดการดูแล ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยนิยมหันไปซื้อของกับหาบเร่แผงลอยที่มีบรรยากาศโปร่งโล่งสบายกว่าและไม่มีกลิ่นเหม็น ซึ่งเป็นการสนับสนุนให้เกิดหาบเร่แผงลอยที่แออัดและหนาแน่นขึ้นได้



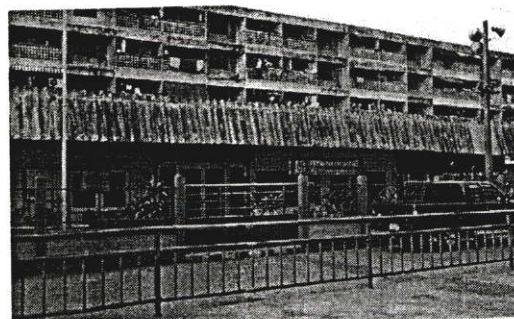
อาคารพาณิชย์บริเวณทางเข้าหน้าชุมชน



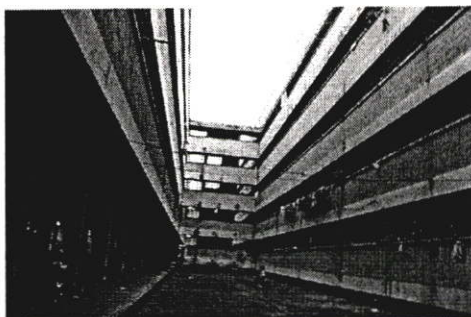
แผงลอยบริเวณด้านหน้าชุมชน



สภาพอาคาร ข.1 ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ ลักษณะการจัดวางอาคารหันระเบียงหลัง
ออกสู่ถนนทำให้ดูไม่เป็นระเบียบ



สำนักงานดูแลเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ด้านหลังเป็นอาคารต้นแบบ ข.2
หนึ่งห้องนอน มีความเป็นระเบียบมากกว่าเนื่องจาก มีการเว้นระยะบริเวณห้องนอน



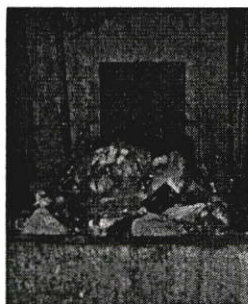
คอร์ทกลางระหว่างอาคารต้นแบบ ซ.1



ใต้ถุนแฟลต



ระเบียงทางเดินหน้าห้อง

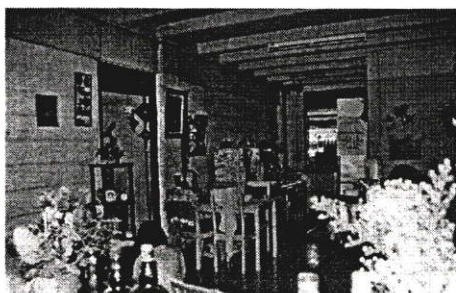


บริเวณปากปล่องทิ้งขยะ

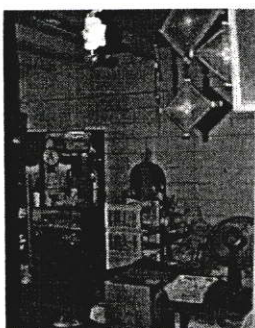
ภาพที่ 4.6 ลักษณะสภาพอาคารแฟลต



สภาพลักษณะภายในห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ ซ.1



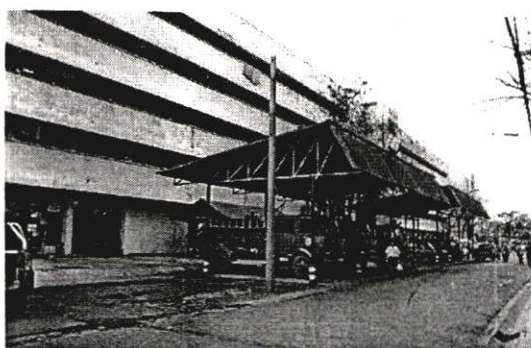
สภาพลักษณะภายในหนึ่งห้องนอน ซ.2



สภาพภายในห้องนอนในหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอน



บริเวณระเบียงหลังหน่วยพักอาศัย



สถานีตำรวจดับเพลิงบางชัน



ตลาด 203 แผง



แผงลอยบริเวณทางเข้าหลักของชุมชน



สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น

บทที่ 5

ลักษณะประชากรและ ทัศนคติในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย

การสำรวจสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย เพื่อทราบถึงลักษณะประชากรของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ซึ่งได้แก่ เพศ อายุ ความสัมพันธ์ในครัวเรือน และขนาดครัวเรือน รายได้ และรายจ่ายของครัวเรือน และทราบถึงลักษณะการตั้งถิ่นฐานและแนวโน้มในการอยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น และทราบถึงสภาพแวดล้อมทางสังคมได้แก่ ระดับการมีส่วนร่วมภายในชุมชน การมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคม การจัดระเบียบที่อยู่อาศัยในชุมชน และลักษณะการอยู่ร่วมกัน นอกจากนี้ยังได้สำรวจถึงความเห็นต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ซึ่งได้แก่ สภาพแวดล้อมโดยรอบ สภาพอาคารแฟลตพักอาศัย และสภาพภายในหน่วยพักอาศัย และสำรวจทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน โดยใช้วิธีการแจกแบบสอบถามในการสำรวจความเห็น

5.1 สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ

5.1.1 ลักษณะประชากร

เพื่อทำการศึกษาลักษณะประชากรทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น, ลักษณะรูปแบบที่อยู่อาศัยในอดีตและความคิดเห็นด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต เพื่อประเมินถึงคุณภาพชีวิตและคุณภาพในการอยู่อาศัย และศึกษาถึงลักษณะทางสังคม และการจัดระเบียบในที่อยู่อาศัย เพื่อศึกษาถึงระดับความเข้มแข็งของชุมชน ระดับการมีส่วนร่วมในชุมชน ซึ่งจะมีผลต่อการผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟู ซึ่งได้ทำการศึกษาดังต่อไปนี้

5.1.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามในการศึกษาใช้วิธีการสัมภาษณ์

โดยใช้แบบสอบถามจากการสุ่มตัวอย่างทั้งหมด 250 ชุด สามารถสรุปข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามคือ เพศหญิงร้อยละ 50.4 และเพศชายร้อยละ 49.6 โดยมีอายุเฉลี่ยประมาณ 31.62 ปี โดยผู้ตอบมีอายุระหว่าง 14-62 ปี โดยเป็นผู้ที่อยู่ในวันแรงงานเศรษฐกิจสูงถึงร้อยละ 96.8 กล่าวคือเป็นผู้ที่มีอายุระหว่าง 16-60 ปี ส่วนอาชีพของผู้ตอบแบบสอบถามเกือบครึ่งทำงานเป็นลูกจ้างบริษัทคือร้อยละ 46 รองลงมาคือเป็นนักเรียนหรือนักศึกษาร้อยละ 14.8, รับราชการหรือรัฐวิสาหกิจร้อยละ 11.2, แม่บ้านร้อยละ 9.2, เป็นผู้ว่างงานร้อยละ 5.6, รับจ้างร้อยละ 6.8, ค้าขายร้อยละ 3.6, และธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 2.8 ตามลำดับ ด้านการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จบการศึกษาสูงสุดอยู่ในระดับปานกลางคือจบชั้นมัธยมศึกษาตอนปลายหรือปวช. ร้อยละ 37.2 รองลงมาคือมัธยมศึกษาตอนต้นร้อยละ 27.6, ประถมศึกษาร้อยละ 21.6, และเป็นผู้ที่จบปริญญาตรีขึ้นไปมีเพียงร้อยละ 12.8 และมีผู้ที่ไม่ได้รับการศึกษาเพียงร้อยละ 0.8 เท่านั้น

ตารางที่ 5.1 สรุปลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

หัวข้อ	จำนวนผู้ตอบ	(ร้อยละ)
เพศของผู้ตอบแบบสอบถาม		
● ชาย	124	49.6
● หญิง	125	50.4
รวม	250	100.0
อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม		
● ลูกจ้างบริษัท	115	46.0
● นักเรียน/นักศึกษา	37	14.8
● รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	28	11.2
● แม่บ้าน	23	9.2
● รับจ้าง	17	6.8
● ว่างงาน	14	5.6
● ค้าขาย	9	3.6
● ธุรกิจส่วนตัว	7	2.8
รวม	250	100.0
อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม		
● น้อยกว่า16ปี (ต่ำสุด 14ปี)	8	3.2
● 16-30	120	48.0
● 31-45	97	38.8
● 46-60	24	9.6
● มากกว่า60ปี (สูงสุด62ปี)	1	0.4
รวม	250	100.0
ค่าเฉลี่ย	31.62	ปี
การศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม		
● ไม่ได้ศึกษา	2	0.8
● ประถมศึกษา	54	21.6
● มัธยมศึกษาตอนต้น	69	27.6
● มัธยมศึกษาตอนปลาย	93	37.2
● อนุปริญญา/ปริญญาตรี	28	11.2
● สูงกว่าปริญญาตรี	4	1.6
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

5.1.1.2 **ลักษณะครัวเรือน** เพื่อศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในชุมชน จากการสุ่มตัวอย่างการตอบแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ถือว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นตัวแทนของสมาชิกในแต่ละหน่วยพักอาศัย มีผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 250 รายหรือเป็นตัวแทนจาก 250 ครัวเรือนจากจำนวนทั้งสิ้น 916 ครัวเรือน จากการตอบแบบสอบถามพบว่าใน 250 ครัวเรือนตัวอย่างมีผู้อยู่อาศัยทั้งหมดรวมกัน 873 คน รวมเป็นชาย ร้อยละ 49.6 หญิงร้อยละ 50.4 จะเห็นได้ว่าสัดส่วนของเพศชายและหญิงใกล้เคียงกันมาก โดยมีอายุตั้งแต่ 1 ปีถึง 75 ปี และมีอายุเฉลี่ย 28 ปี กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีอายุระหว่าง 16-60 ปี ซึ่งเป็นวัยแรงงานเศรษฐกิจมีมากถึงร้อยละ 79.2 ทั้งนี้เนื่องจากเป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ในแหล่งงานเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชันจึงมีผู้อยู่ในวัยทำงานจำนวนมาก และส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่เป็นตัวอย่างมีอาชีพเป็นลูกจ้างบริษัทเอกชนร้อยละ 41.4 ซึ่งจากการสอบถามพบว่ามีครัวเรือนที่มีผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมบางชันมากกว่าครึ่งหนึ่งคือร้อยละ 58.8 ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Alongso(1964:134-412) ที่ว่าที่ตั้งของที่พักอาศัยนั้นสัมพันธ์กับระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงานส่วนอาชีพรองลงมาได้แก่ อาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 8.4 ค้าขายร้อยละ 4.1 รับราชการหรือรัฐวิสาหกิจร้อยละ 3.2 ประกอบธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 1.6 โดยมีผู้ที่ไม่มียาถึงได้ร้อยละ 40.7 ซึ่งได้แก่แม่บ้าน,ผู้ว่างงาน,นักเรียน,ผู้สูงอายุและเด็กที่ยังไม่เข้าเรียน

ตารางที่ 5.2 สรุปลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่เป็นตัวอย่าง

หัวข้อ	จำนวนผู้ตอบ	(ร้อยละ)
เพศ		
• ชาย	433	49.6
• หญิง	440	50.4
รวม	873	100.0
อายุ		
• น้อยกว่า16ปี	171	19.6
• 16-30	352	40.3
• 31-45	256	29.3
• 46-60	84	9.6
• มากกว่า60ปี(สูงสุด75ปี)	10	1.2
รวม	873	100.0
ค่าเฉลี่ย	28	ปี

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

หัวข้อ	จำนวนผู้ตอบ	(ร้อยละ)
ครัวเรือนที่มีผู้ทำงานในนิคมบางชั้น		
• ไม่มี	103	41.2
• มี	147	58.8
รวม	250	100.0
อาชีพ		
• ลูกจ้างบริษัท	361	41.4
• นักเรียน/นักศึกษา	229	26.2
• รับจ้าง	73	8.4
• แม่บ้าน	57	6.5
• ค้าขาย	36	4.1
• ว่างงาน	34	3.9
• อื่นๆ(ยังไม่ถึงวัยเรียน)	29	3.3
• รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	28	3.2
• ธุรกิจส่วนตัว	14	1.6
• เกษียณ	7	.8
• ไม่ตอบ	5	0.6
รวม	873	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

5.1.1.3 ความสัมพันธ์ในครัวเรือน เพื่อศึกษาถึงจำนวนครัวเรือนแฝงหรือครัวเรือนขยาย เพื่อให้เป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการพิจารณาคุณภาพในการอยู่อาศัยและเป็นประโยชน์ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Need) ของชุมชนในอนาคต จากการศึกษาจำนวนสมาชิกทั้งหมดในหน่วยพักอาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง พบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในฐานะครอบครัวเดี่ยว(สามี-ภรรยาและบุตร)มีมากประมาณเกือบ 2 ใน 3 หรือร้อยละ 61.2 และมีครัวเรือนแฝงหรือครัวเรือนที่มีผู้อื่นอยู่อาศัยด้วยในสถานะญาติหรือเพื่อนร้อยละ 20.0 ส่วนผู้อาศัยที่อยู่อาศัยกันอยู่ญาติหรือเพื่อนหรือไม่ใช่ครอบครัวมีร้อยละ 19.8

ตารางที่ 5.3 ความสัมพันธ์ในครัวเรือน

ความสัมพันธ์	จำนวนครัวเรือน	
	ความถี่	ร้อยละ
ครอบครัวเดี่ยว	153	61.2
ครอบครัวที่มีญาติและผู้อื่นด้วย	50	20.0
ไม่ใช่ครอบครัว	47	19.8
รวม	250	100

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

จากตารางที่ 5.3 แสดงให้เห็นถึงจำนวนครัวเรือนขยายในอนาคตที่สามารถแยกครัวเรือนออกไปได้ถึงเกือบครึ่งคือร้อยละ 39.8 (ครอบครัวที่มีญาติและผู้อื่นและไม่ใช่ครอบครัว) ทั้งนี้ยังไม่รวมถึงครอบครัวเดี่ยวที่มีบุตรที่ยังไม่แยกครอบครัวออกไป ซึ่งสามารถพิจารณาจากผู้ที่อยู่ในวัย 1 ขวบถึง 15 ปีมีจำนวนร้อยละ 19.6 หรือจะพิจารณาจากผู้ที่อยู่ในวัยกำลังศึกษามีจำนวนร้อยละ 27.9 ซึ่งเมื่อรวมกันจะมีครัวเรือนขยายมากกว่าครึ่งทีเดียว

จากการสำรวจ พบว่าครัวเรือนที่พักอาศัยอยู่ในหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอน (ข2) ที่มีขนาดใหญ่กว่าจะมีจำนวนผู้อยู่อาศัยในสถานะญาติสูงกว่า ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยแบบห้องเดียวเอนกประสงค์(ข1)ที่มีขนาดเล็กกว่า จะมีผู้อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยอย่างเพื่อนมีจำนวนสูงกว่า ทั้งนี้เนื่องจากการสำรวจพบว่าในอาคาร 3 ทางบริษัทสหยูเนี่ยนได้ขอเช่าอาคารจากการเคหะฯเพื่อใช้เป็นสวัสดิการด้านที่พักอาศัยแก่พนักงานในบริษัท นอกจากนี้ในอาคารอื่นๆยังมีผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งที่เป็นผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นรวมกลุ่มกันกับเพื่อนมาเช่าอยู่อาศัย ซึ่งจะมีผลต่อการสำรวจที่พบว่ามีครัวเรือนที่มีผู้ทำงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอยู่ในเกณฑ์สูง นอกจากนี้ยังพบว่าผู้อยู่อาศัยที่รวมกลุ่มกันเช่าห้องอยู่อาศัยเหล่านี้ส่วนใหญ่มักจะโสดและเมื่อทำการเปรียบเทียบสถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่าผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยแบบห้องนอนเดียว (ข2) ที่มีขนาดใหญ่กว่า ส่วนใหญ่สมรสแล้วร้อยละ 73.9 ในขณะที่ผู้ตอบที่อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยขนาดเล็กกว่า (ห้องเดียวเอนกประสงค์ ข1) มีจำนวนผู้ที่เป็นโสดสูงกว่าโดยมากถึงร้อยละ 42.6 ซึ่งมากกว่าผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอน เกือบถึง 2 เท่า ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิด ของ Alongso (1964:134-142) ที่ว่า รูปแบบที่พักอาศัยสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรส

ตารางที่ 5.4 การเปรียบเทียบสถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถามในขนาดหน่วยพักอาศัยที่ต่างกัน

สถานภาพ	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ)		
	รวม	ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ (ข1)	1-ห้องนอน (ข2)
โสด	39.2	42.6	29.9
สมรส	57.2	53.4	73.9
หย่าร้าง / ม่าย	3.6	3.9	2.2
รวม	100.0	100.0	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

5.1.1.4 ขนาดของครัวเรือน เพื่อทำการศึกษาคูณภาพในการอยู่อาศัย เนื่องจากจำนวนสมาชิกในครัวเรือนย่อมมีผลต่อความรู้สึกและทัศนคติในการอยู่อาศัย ซึ่งเป็นผลจากความหนาแน่นพื้นที่ต่อคน จากการสอบถามพบว่าครัวเรือนทั้งหมดมีขนาดครัวเรือนตั้งแต่ 1-8 คนต่อหน่วยพักอาศัย มีขนาดครัวเรือนเฉลี่ย 3.48 คน ซึ่งมีขนาดใกล้เคียงกับขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลคือ 3.40 คน* และมีขนาดน้อยกว่าข้อมูลที่ได้จากสำนักงานดูแลเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นคือ เฉลี่ย 4.00 คน

ตารางที่ 5.5 ขนาดครัวเรือนเฉลี่ย(คน)

รวม	ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ (ข1)	1-ห้องนอน (ข2)	ทั่วประเทศ *	กทม.และปริมณฑล*	สง.ดูแลเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น**
3.49	3.43	3.78	3.70	3.40	4.00

ที่มา: * สำนักงานสถิติแห่งชาติ.รายงานผลเบื้องต้น การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือน พ.ศ. 2541.

** สง.ดูแลเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น

*** จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

จากการสอบถามพบว่าครัวเรือนขนาด 3-4 คนมีมากที่สุดคือร้อยละ 60.8 และมีครัวเรือนที่มีผู้อยู่อาศัยมากกว่า 4 คน ถึงร้อยละ 18.4 แสดงถึงสภาพความเป็นอยู่ที่ค่อนข้างจะแออัดเมื่อเปรียบเทียบกับหน่วยพักอาศัยขนาดพื้นที่ 36-51 ตารางเมตร และเมื่อเปรียบเทียบขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ (ข1) ที่มีขนาดเล็กกว่า พื้นที่ 36.18 ตารางเมตร มีขนาดครัวเรือน 3.43 คน และหนึ่งห้องนอน (ข2) มีพื้นที่ขนาด 51.66 ตารางเมตรมีขนาดครัวเรือน 3.78 คน ความหนาแน่นพื้นที่ต่อคนเท่ากับ 10.5 และ13.7 ตารางเมตรต่อคน ตามลำดับ ซึ่งยังถือว่ามีความหนาแน่นครัวเรือนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

ตารางที่ 5.6 เปรียบเทียบขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น

ขนาดครัวเรือน (คน)	ผู้อยู่อาศัย (ร้อยละ)		
	รวม	ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ (ซ1)	1-ห้องนอน(ซ2)
1-2	20.8	24.0	8.5
3-4	60.8	59.3	63.8
5-6	16.4	14.2	25.5
7-8	2.0	2.5	2.1
รวม	100.0	100.0	100.0
ค่าเฉลี่ย (คน)	3.49	3.43	3.78
ความหนาแน่น (ตรม. : คน)	-	10.5	13.7

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

นอกจากนี้ยังพบว่าขนาดของพื้นที่พักอาศัยใหญ่ขึ้นขนาดของครัวเรือนก็มีขนาดใหญ่ขึ้น และยังพบว่ามีครัวเรือนที่มีขนาดมากกว่า 5 คนขึ้นไปมีจำนวนมากขึ้นด้วย ซึ่งเป็นการสนับสนุนแนวความคิดของ Alongso(อ้างแล้ว) ที่ว่า รูปแบบของที่พักอาศัยมีความสัมพันธ์กับขนาดครัวเรือน โดย ในหน่วยพักอาศัยแบบห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ที่มีขนาดที่เล็กกว่าจะมีขนาดครัวเรือนมากกว่า 5 คนเพียงร้อยละ 16.7 ในขณะที่หน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอนที่มีขนาดหน่วยพักอาศัยที่ใหญ่กว่า มีถึงร้อยละ 27.7 ซึ่งเป็นอัตราที่ค่อนข้างสูงในสภาพความเป็นอยู่ที่ค่อนข้างจะแออัด

จากตารางที่ 5.7 เมื่อทำการเปรียบเทียบความหนาแน่นต่อหน่วยพักอาศัยกับต่างประเทศได้แก่ประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง พบว่าความหนาแน่น (พื้นที่ : คน) ของการเคหะที่กำหนดให้อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 6 คนในทั้ง 2 หน่วยพักอาศัย และที่ได้จากการสำรวจมีค่าเฉลี่ยสูงกว่า ซึ่งไม่สมควรถือเป็นมาตรฐาน เนื่องจากทั้งสองประเทศมีข้อจำกัดทางด้านกายภาพเป็นเกาะและมีพื้นที่จำกัด ซึ่งประเทศฮ่องกงมีค่าเฉลี่ยพื้นที่อาศัยต่อคนที่น้อยมาก และจากกรณีศึกษาในทั้งสองประเทศ ได้มีการทำการปรับปรุงฟื้นฟูในโครงการเคหะชุมชนแบบแฟลตของรัฐขึ้น มีการปรับปรุงเพิ่มขนาดพื้นที่ในหน่วยพักอาศัยเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในประเทศสิงคโปร์ได้มีการเพิ่มพื้นที่พักอาศัยจากอดีตที่มากขึ้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานที่อยู่อาศัยและเพิ่มคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยให้กับประชาชน ส่วนของประเทศไทย ในโครงการเคหะชุมชนสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐนั้น ยังไม่ปรากฏว่ามีการทำการปรับปรุงเพื่อเพิ่มพื้นที่ในหน่วยพักอาศัยในอาคารเดิมแต่อย่างใด ได้แต่มีการปรับปรุงต้นแบบอาคารในรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป

ตารางที่ 5.7 เปรียบเทียบพื้นที่อาศัยต่อคนของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนของรัฐในประเทศต่างๆ

หน่วยพักอาศัย	ความหนาแน่นพื้นที่:คน (ตรม. : คน)				
	ในประเทศ		ต่างประเทศ		
	การเคหะฯ	เคหะบางชั้น	ฮ่องกง (1970)**	สิงคโปร์ (1973) *	สิงคโปร์ (2001) ***
ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์	6.03	10.5	3.14	6.0	8.9
1-ห้องนอน	8.61	13.7	2.75	6.3	12.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

* Yeh and Lee (1975 :176)

** Wong (1978:313)

***Housing and Development Board (2001:12)

5.1.1.5 **รายได้ครัวเรือน** เมื่อพิจารณารายได้เฉลี่ยของครัวเรือน พบว่าครัวเรือนในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นมีรายได้เฉลี่ยคือประมาณ 14,053 บาทต่อเดือน ซึ่งถือว่าต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลในปี พ.ศ. 2542 คือ 26,742 บาทต่อเดือน ซึ่งระดับรายได้ในกลุ่มนี้นับว่าตรงกับวัตถุประสงค์ในการจัดสร้างอาคารเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐ ที่จัดสร้างสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองซึ่งไม่อาจเปรียบเทียบได้กับพื้นที่ในชนบทหรือพื้นที่ในเขตเมืองที่มีค่าครองชีพที่ต่ำกว่ากรุงเทพมหานครได้

ตารางที่ 5.8 เปรียบเทียบรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน

ข้อมูลจากการสอบถาม			ข้อมูลที่ได้จากรายงานสถิติ		
เคหะนิคมฯ	ห้องเดี่ยวเอนก	1-ห้องนอน	ทั่วประเทศ*	กรุงเทพฯและ	ภาคกลาง*
บางชั้น (รวม)	ประสงค์ (ข1)	(ข2)		ปริมณฑล*	
14,053	13,883	14,789	12,729	26,742	12,786

ที่มา: * สำนักงานสถิติแห่งชาติ.รายงานผลเบื้องต้น การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือน พ.ศ. 2542.

เมื่อทำการเปรียบเทียบ รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้อยู่อาศัย ในขนาดหน่วยพักอาศัยที่แตกต่างกันและมีอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน พบว่ารายได้ของผู้ที่พักอาศัยอยู่ในห้องแบบหนึ่งห้องนอน (ข2) ที่มีขนาดใหญ่กว่าและมีอัตราค่าเช่าแพงกว่าและมีรายได้เฉลี่ยมากกว่าผู้ที่อยู่อาศัยในห้องเดี่ยวเอนกประสงค์(ข1)ที่มีขนาดเล็กกว่าอัตราค่าเช่าถูกกว่าคือเท่ากับ 14,789บาท และ 13,883บาท ตามลำดับ เป็นการสนับสนุนแนวความคิดที่ว่า ราคาของที่พักอาศัยมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่ายด้วย

ตารางที่ 5.9 สรุปรายได้ของทั้งครัวเรือนที่อยู่อาศัยในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น

รายได้ของทั้งครัวเรือน	ความถี่	ร้อยละ
ครัวเรือนที่ไม่มีรายได้	7	2.8
1-5,000	10	4.0
5,001-15,000	152	60.8
15,001- 25,000	60	24.0
25,001- 35,000	15	6.0
35,001 ขึ้นไป	6	2.4
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

จากตารางที่ 5.9 พบว่ารายได้ของทั้งครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 60.8 อยู่ที่ระดับ 5,001-15,000 บาท ซึ่งเป็นรายได้ที่อยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับเกณฑ์เฉลี่ยในกรุงเทพมหานคร และนอกจากนี้ยังมีครัวเรือนที่ไม่มีผู้มีรายได้ร้อยละ 2.8 เนื่องจากเป็นผู้ที่กำลังอยู่ในวัยศึกษา หรือเป็นผู้ที่กำลังว่างงาน โดยมีค่าใช้จ่ายจากทางบ้านส่งมาให้

ตารางที่ 5.10 แสดงจำนวนครัวเรือนที่อยู่ในเกณฑ์ผู้มีสิทธิเช่าอยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น

รายได้เฉลี่ยครัวเรือน (บาท)	จำนวนครัวเรือน	ร้อยละ
น้อยกว่า 8,500	54	20.8
สูงกว่า 8,500	196	78.4
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

จากตารางที่ 5.10 เป็นการแสดงจำนวนครัวเรือนที่อยู่ในเกณฑ์ผู้มีสิทธิเช่าอยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้กำหนดกลุ่มเป้าหมายผู้เช่าอาคารดังกล่าวทั้ง 2 ประเภทที่ระดับรายได้เฉลี่ยครัวเรือนจะไม่เกิน 8,500 บาท จะเห็นได้ว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 78.4 มีระดับรายได้สูงกว่าเกณฑ์ที่ตั้งไว้ และมีเพียงร้อยละ 20.8 เท่านั้นที่อยู่ในเกณฑ์แสดงให้เห็นถึงครัวเรือนที่อยู่อาศัยในชุมชนมีระดับฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น และมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนที่สูงกว่ารายได้เฉลี่ยครัวเรือนทั่วประเทศและภาคกลาง ถึงแม้จะต่ำกว่าเกณฑ์เฉลี่ยในกรุงเทพก็ตาม จึงควรได้มีการทำการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนให้เหมาะสมกับระดับรายได้เช่นกัน ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อประชาชนมีรายได้สูงขึ้นย่อมมีความต้องการขนาดที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นและสวยงาม

ตารางที่ 5.11 สัดส่วนระหว่างค่าใช้จ่ายประเภทค่าเช่าที่อยู่อาศัยกับรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในค่าเช่าที่อยู่อาศัย กับรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน	ทั่วประเทศ *	ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ (ข1)	1-ห้องนอน (ข2)
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน (บาท)	12,729	13,883	14,789
ค่าใช้จ่ายประเภทค่าเช่าที่พักอาศัย(บาท)	2,273	900	1,575
อัตราส่วน(ร้อยละ)ของรายได้	17.8	6.5	10.6

ที่มา: * สำนักงานสถิติแห่งชาติ. รายงานผลเบื้องต้น การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือน พ.ศ. 2542.

จากตารางที่ 5.11 เมื่อทำการเปรียบเทียบอัตราส่วนระหว่างค่าใช้จ่ายประเภทค่าเช่าที่อยู่อาศัย(ไม่รวมค่าน้ำ-ไฟ และเครื่องใช้ในบ้านอื่นๆ) กับรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน พบว่า รายจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยในเคหะชุมชนอุตสาหกรรมบางชั้นทั้ง2ประเภทอาคาร มีสัดส่วนที่ต่ำกว่าทั่วประเทศ ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 6.5 และ 10.6 ของรายได้ ซึ่งถือได้ว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐจัดหาเพื่อผู้มีรายได้น้อยในเมือง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยด้านที่พักอาศัยของทั่วประเทศเท่ากับร้อยละ 17.8 ของรายได้และมีรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่ต่ำกว่าครัวเรือนที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ทั้งที่เป็นครัวเรือนที่อยู่ในเขตเมืองแต่มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่ถูกกว่า แสดงให้เห็นถึงระดับความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระเพิ่มขึ้นได้ของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น

ตารางที่ 5.12 เปรียบเทียบสัดส่วนด้านค่าใช้จ่ายประเภทที่อยู่อาศัยกับระดับรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนกับประเทศฮ่องกง

สัดส่วนค่าใช้จ่ายค่าเช่าที่อยู่ อาศัยกับรายได้เฉลี่ยของครัว เรือน	ในประเทศ			ประเทศฮ่องกง	
	ห้องเดี่ยวเอนก ประสงค์ (ข1)	1-ห้องนอน (ข2)	ทั่วประเทศ	เคหะรัฐ*	เอกชน*
ร้อยละ ของรายได้	6.5	10.6	17.8	8	25

ที่มา : * Urban Management Center

จากตารางที่ 5.12 เปรียบเทียบอัตราค่าใช้จ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยในประเทศกับประเทศฮ่องกงพบว่า ในประเทศฮ่องกงในโครงการเคหะของรัฐ โดยเฉลี่ยอัตราค่าเช่าอยู่ที่ระดับร้อยละ 8 เปรียบเทียบกับของเอกชน เท่ากับร้อยละ 25 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบเฉพาะในโครงการเคหะของรัฐของประเทศไทยและประเทศฮ่องกง พบว่าอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ส่วนของประเทศไทยและเมื่อเปรียบระหว่างในประเทศจะเห็นได้ว่าอัตราค่าเช่ากับระดับรายได้ของครัวเรือนในโครงการของการเคหะ อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าในระดับประเทศเช่นกัน

5.1.1.6 **รายจ่ายครัวเรือน** ด้านรายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนพบว่า ครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 75.6 มีรายจ่ายอยู่ระหว่าง 5,000-15,00 บาท ซึ่งมีช่วงอยู่ในระดับเดียวกับรายได้ส่วนใหญ่

ตารางที่ 5.13 รายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น

รายจ่าย(บาท)	ความถี่	ร้อยละ
น้อยกว่า 5,000	49	19.6
5,001-15,000	189	75.6
15,001-25,000	6	2.40
25,001-35,000	1	0.4
ไม่ตอบ	5	2.0
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

ส่วนรายจ่ายเฉลี่ยของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมเท่ากับ 8,467บาท และเมื่อเปรียบเทียบกับรายจ่ายของครัวเรือนเฉลี่ยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี พ.ศ.2542 เท่ากับ 20,284 บาทต่อเดือน ซึ่งมีรายจ่ายที่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของรายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้เมื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนตามขนาดหน่วยพักอาศัยที่ต่างกันและมีค่าเช่าห้องที่ต่างกัน พบว่า รายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนที่พักอาศัยในหนึ่งห้องนอน (ข2) ที่มีขนาดใหญ่กว่า มีรายจ่ายมากกว่าครัวเรือนที่พักอาศัยในห้องเดียวเอนกประสงค์ (ข1) ที่มีขนาดเล็กกว่า แต่ไม่แตกต่างกันมากนักคือเท่ากับ 8,310 และ 9,207 บาท ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าอัตราส่วนรายได้ต่อรายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าทั่วประเทศและในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงระดับเงินออมที่มากกว่าด้วยเช่นกัน นอกจากนี้จะเห็นได้ว่าอัตราส่วนรายได้ต่อรายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าทั่วประเทศและในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประกอบกับการศึกษาถึงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนที่พบว่ามีรายได้สูงกว่ารายได้เฉลี่ยของภาคกลางและทั่วประเทศ และยังมีค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัยที่ต่ำกว่าด้วยเช่นกัน ดังนั้นในการเพิ่มภาระด้านที่อยู่อาศัยหรือการรับภาระด้านการปรับปรุงฟื้นฟูย่อมมีความเป็นไปได้สูงเช่นกัน

ตารางที่ 5.14 เปรียบเทียบรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนที่พักในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น และกรุงเทพมหานคร

ประเภท	เคหะนิคมฯ บางชั้น (ข1)	เคหะนิคมฯ บางชั้น (ข2)	เคหะนิคมฯ บางชั้น (รวม)	ทั่วประเทศ*	กรุงเทพฯและ ปริมณฑล*
รายจ่าย	8,310	9,207	8,467	10,238	20,284
รายได้	13,883	14,789	14,053	12,729	26,742
สัดส่วน(ร้อยละ)	59.86	62.26	60.25	80.43	75.85

ที่มา: * สำนักงานสถิติแห่งชาติ. รายงานผลเบื้องต้น การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือน พ.ศ. 2542.

สรุปผลจากการศึกษา ลักษณะทางเศรษฐกิจของครัวเรือน ซึ่งได้ทำการศึกษาถึงระดับรายได้และรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน พบว่าครัวเรือนที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นมีความเป็นไปได้ที่จะสามารถรับภาระด้านที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นและสามารถรับภาระในการจ่ายเพื่อการปรับปรุงฟื้นฟูได้ ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อทำการเปรียบเทียบอัตราส่วนระหว่างค่าใช้จ่ายประเภทที่อยู่อาศัยกับรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนผู้อยู่อาศัยในชุมชนกับเกณฑ์เฉลี่ยทั่วประเทศ จะเห็นได้ว่ามีค่าใช้จ่ายในที่อยู่อาศัยในสัดส่วนที่น้อยกว่า แต่ว่ามีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนที่สูงกว่า ประกอบกับรายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนต่อเดือนที่น้อยกว่ารายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนทั่วประเทศด้วยเช่นกัน ดังนั้นจากการที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีสภาพทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้นย่อมมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพมากขึ้น ดังนั้นจึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่สามารถผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟู

5.1.1.7 การตั้งถิ่นฐาน เนื่องจากประสบการณ์ด้านที่อยู่อาศัย และความเห็นด้านที่อยู่อาศัยในอนาคตนั้น มีผลต่อความรู้สึกและทัศนคติในการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ข้อมูลที่ได้ใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการพิจารณาทัศนคติและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย ซึ่งจากการสอบถามพบว่า ภูมิลำเนาของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 71.2 มาจากต่างจังหวัด ผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพมหานครมีร้อยละ 22.0 และปริมณฑลร้อยละ 6.8 ซึ่งในการจัดสร้างอาคารแฟลตของเคหะฯ นั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยในเมือง แสดงให้เห็นถึงผู้มีรายได้น้อยในเมืองส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อพยพจากต่างจังหวัดมาสู่เมือง และมีระยะเวลาการอยู่อาศัยในกรุงเทพฯเฉลี่ย 15.6 ปี โดยมีประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีตหรือมีที่อยู่อาศัยเดิมก่อนมาอยู่แฟลตนิคมฯบางชั้นคือ อยู่อาศัยในบ้านเช่า, ห้องเช่าหรืออพาร์ทเมนท์ในเขตกรุงเทพฯมาก่อน ร้อยละ 38.8 รองลงมาคือมาจากบ้านเดิมที่ต่างจังหวัดโดยตรงร้อยละ 37.2 และอยู่สลัมมาก่อน ร้อยละ 2.0 และที่เหลือได้แก่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมีร้อยละ 1.2 และมีระยะเวลาการอยู่อาศัยในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นเฉลี่ย 9.27 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาในการอยู่อาศัยค่อนข้าง

นาน เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยที่เป็นแบบการเช่าพักอาศัยที่ไม่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากเป็นชุมชนในแหล่งงานผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีงานทำในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ระยะเวลาในการอยู่อาศัยจึงขึ้นอยู่กับความมั่นคงในตำแหน่งงานด้วย พบว่าผู้อยู่อาศัย ประมาณ 1 ใน 3 อยู่อาศัยนานมากกว่า 10 ปี และมีผู้ที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่เริ่มโครงการถึงร้อยละ 4.1 และพบว่าผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอนมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยเฉลี่ยมากกว่าผู้ที่อยู่อาศัยในห้องเดี่ยวเอนกประสงค์คือเฉลี่ย 11.8 ปีและ 8.68 ปีตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอนมีความเป็นครอบครัวสูงกว่ามีความมั่นคงในการอยู่อาศัยสูงกว่า และขึ้นอยู่กับภาวะผูกพันทางหน้าที่การงานหรือการศึกษาของบุตรด้วย

นอกจากนี้ผู้ตอบแบบสอบถามให้เหตุผลในการย้ายมาอยู่ในโครงการเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นเนื่องจาก ใกล้ที่ทำงานเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 63.2 ซึ่งจากการศึกษาลักษณะสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เห็นได้ชัดเจนว่าชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นมีข้อได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้ง เนื่องจากมีแหล่งงานมาสนับสนุนและมีการเข้าถึงที่สะดวก ส่วนผู้ที่เห็นว่าค่าเช่ามีราคาถูกและมีขนาดหน่วยพักอาศัยที่ใหญ่กว่าอพาร์ทเมนต์บริเวณใกล้เคียงร้อยละ 10.4 ต้องการแยกครอบครัวร้อยละ 6.8 ที่ชุมชนบางชั้นมีสภาพดีกว่าที่เดิมร้อยละ 5.2 มาอยู่กับญาติร้อยละ 4.4 เป็นสวัสดิการร้อยละ 2.8 ซึ่งสวัสดิการที่กล่าวถึงได้แก่ พนักงานของสหยูเนียน, ข้าราชการตำรวจดับเพลิง และพนักงานของสำนักงานดูแลชุมชนเคหะบางชั้น และมีผู้ตอบแบบสอบถามที่เกิดที่นี้ถึงร้อยละ 7.2 โดยในทีนี้เป็นผู้ที่มีอายุไม่ต่ำกว่า 14 ปี แสดงให้เห็นถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่นานของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนก็จริง แต่ก็พบว่าครัวเรือนของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 86.4 ยังไม่มีที่อยู่แห่งอื่นในกรุงเทพฯมารองรับเช่นกัน ส่วนครัวเรือนที่มีที่อยู่อาศัยอื่นมารองรับมีเพียงร้อยละ 23.6 และผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการรูปแบบที่พักอาศัยในอนาคตเป็นบ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์, หรืออาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 84.6 ผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในแฟลตเหมือนเดิมเพียงร้อยละ 8.5 แต่ลักษณะการครอบครองต้องเป็นแบบซื้อขาด และมีผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมร้อยละ 6.1 โดยมีผู้ที่มีโครงการที่จะย้ายออกจากชุมชนถึงร้อยละ 39.2 โดยให้เหตุผลว่า โครงการเสื่อมโทรมไม่น่าอยู่, มีปัญหาด้านยาเสพติดและต้องการย้ายกลับไปอยู่ต่างจังหวัด เป็นต้น ส่วนผู้ที่ไม่คิดจะย้ายมีร้อยละ 26.8 และยังมีผู้ที่ยังไม่แน่ใจร้อยละ 34.0 ซึ่งส่วนใหญ่เกือบครึ่งยังไม่แน่ใจว่าจะอยู่อีกนานเพียงใดร้อยละ 48.8 และมีผู้ตอบเพียงร้อยละ 20.8 ที่ต้องการอยู่ต่อไปมากกว่า 10 ปีขึ้นไป โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าขึ้นอยู่กับภาวะผูกพันในหน้าที่การงานซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ทำงานในนิคมฯมีและยังไม่ถึงเวลาเกษียณ และภาวะผูกพันด้านการศึกษาของบุตร ซึ่งส่วนใหญ่ให้บุตรเข้าศึกษาในโรงเรียนบริเวณละแวกชุมชน

ตารางที่ 5.15 แสดงข้อมูลภูมิหลังของผู้ตอบแบบสอบถาม

หัวข้อ	ความถี่	ร้อยละ
ภูมิลำเนา		
● กรุงเทพฯ	55	22.0
● ปริมณฑล	17	6.8
● ต่างจังหวัด	178	71.2
รวม	250	100.0
ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในกทม.(ปี) (ค่าเฉลี่ย 15.6 ปี)		
● 1-10	92	36.8
● 11-20	99	39.6
● 21-30	24	9.6
● 31-40	13	5.2
● 41-50	10	4.0
● 50ปีขึ้นไป	1	0.4
● ไม่ตอบ	11	4.4
รวม	250	100.0
ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในชุมชน (ปี)		
● 1-5	90	36.0
● 6-10	67	26.8
● 11-15	46	18.4
● 16ปีขึ้นไป (สูงสุด 22ปี)	47	18.8
รวม	250	100.0
ค่าเฉลี่ย รวม 9.30	๙1 8.68	๙2 11.83
รูปแบบที่พักอาศัยในอนาคต		
● บ้าน/ทาวน์เฮาส์/ ตึกแถว	208	84.6
● คอนโด	15	6.1
● แฟลต	21	8.5
● อื่นๆ	6	2.4
รวม	250	100.0
ต้องการย้ายออกจากที่นี่		
● ย้าย	97	39.1
● ไม่ย้าย	68	26.8
● ไม่แน่ใจ	85	34.1
รวม	250	100.0

ตารางที่ 5.15 (ต่อ)

หัวข้อ	ความถี่	ร้อยละ
ประสบการณ์ที่อยู่ในอดีต		
● บ้าน	93	37.2
● แฟลต	34	13.6
● อพาร์ทเมนท์	8	3.2
● คอนโดมิเนียม	3	1.2
● บ้านเช่า/ห้องเช่า	89	35.6
● สลัม	5	2.0
● เกิดที่นี่	18	7.2
รวม	250	100.0
เหตุผลในการอยู่อาศัยในชุมชน		
● ใกล้เคียงที่ทำงาน	158	63.2
● ต้องการแยกครอบครัว	17	6.8
● ค่าเช่าถูก	26	10.4
● มีสภาพดีกว่าที่เดิม	13	5.2
● มาอยู่กับญาติ	11	4.4
● เป็นสวัสดิการ	7	2.8
● เกิดที่นี่	18	7.2
รวม	250	100.0
ที่อยู่อื่นในกรุงเทพฯ		
● ไม่มี	216	86.4
● ที่ดินเปล่า	9	3.6
● บ้าน	15	6.0
● อาคารพาณิชย์	1	0.4
● คอนโดมิเนียม	3	1.2
● แฟลตที่อื่น	6	2.4
รวม	250	100.0
ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่ที่นี่ (ปี)		
● 0-3	25	10.0
● 4-6	29	11.6
● 7-10	22	8.8
● มากกว่า10ปี	52	20.8
● ไม่แน่ใจ	122	48.8
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

และจากการทดสอบหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านภูมิหลังในที่อยู่อาศัยและความเห็นด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต กับปัจจัยด้านลักษณะประชากร พบว่ามีตัวแปรที่มีความสัมพันธ์คือ การศึกษา โดยมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่ในชุมชน ซึ่งในการศึกษาได้ทำการรวมข้อมูลระดับการศึกษาเป็น 3 ระดับ เพื่อไม่ให้ข้อมูลมีการกระจายตัวมาก ซึ่งเวลาทดสอบความสัมพันธ์จะทำให้จำนวนคาดหวังในแต่ละเซลล์ไม่น้อยกว่า 5 หรือ 20% มีจำนวนมาก โดยแบ่งข้อมูลเป็น 3 ระดับ ได้แก่ ต่ำกว่าประถมศึกษา, มัธยมศึกษาตอนต้น และ มัธยมศึกษาตอนปลายขึ้นไป

ตารางที่ 5.16 ความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษาระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในชุมชน

การศึกษา	ระยะเวลาในการอยู่อาศัย (ปี)			รวม (ร้อยละ)
	0-6 ปี	7 ปีขึ้นไป	ไม่แน่ใจ	
ไม่ได้รับการศึกษา-ประถมศึกษา	8 (14.3)	25 (44.6)	23 (41.1)	56 (100.0)
มัธยมศึกษาตอนต้น	18 (26.1)	24 (34.8)	27 (39.1)	69 (100.0)
มัธยมศึกษา-ปริญญาตรีขึ้นไป	28 (22.4)	25 (20.0)	72 (57.6)	125 (100.0)
รวม	54 (21.6)	74 (29.6)	122 (48.8)	250 (100.0)

$X^2=14.857$

$P<0.05$

$Sig.0.005$

จากตารางที่ 5.16 จะเห็นได้ว่า ในระดับการศึกษาสูงขึ้น จำนวนผู้ที่คาดว่าจะอยู่ในชุมชนนานขึ้นจะมีจำนวนลดลง และมีความไม่แน่ใจเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากการมีการศึกษาที่ดีขึ้นย่อมต้องการคุณภาพในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น

นอกจากนี้ยังได้ทำการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัยกับความต้องการย้ายออกจากชุมชน โดยได้ทำการรวมข้อมูลระยะเวลาในการอยู่อาศัยเป็นช่วง 1-10 ปีและ 11-22 ปีเพื่อไม่ให้ข้อมูลกระจายมากเกินไป ซึ่งในการทดสอบความสัมพันธ์ทางสถิติพบว่ามีความสัมพันธ์กันที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยพบว่าระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่ต่างกันมีความต้องการย้ายออกจากชุมชนต่างกัน ผู้อยู่อาศัยที่อยู่ไม่เกิน 10 ปีมีความต้องการย้ายออกจากชุมชนถึงเกือบครึ่งหนึ่งในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยมากกว่า 10 ปีส่วนใหญ่จะยังไม่แน่ใจ และผู้ตอบอีกกว่า 1 ใน 3 ที่คิดว่าไม่ต้องการย้ายออกจากชุมชน แสดงให้เห็นถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยนาน มีความต้องการย้ายออกจากชุมชนน้อยกว่า แสดงให้เห็นถึงความผูกพันที่ผู้ที่อยู่อาศัยมีต่อชุมชน

ตารางที่ 5.17 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัยและความต้องการย้ายจากชุมชน

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย (ปี)	ความต้องการย้ายออกจากชุมชน			รวม (ร้อยละ)
	ไม่ย้าย	ย้าย	ไม่แน่ใจ	
1-10ปี	36 (22.9)	71 (45.2)	50 (31.8)	157 (100.0)
11ปีขึ้นไป	32 (34.4)	26 (28.0)	35 (37.6)	93 (100.0)
รวม	68 (27.2)	97 (38.8)	85 (34.0)	250 (100.0)

$\chi^2=7.892$

$P<0.05$

$Sig.0.019$

จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นถึงการ มีทัศนคติทางลบในการอยู่อาศัย ทั้งที่ชุมชนมีข้อได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้งเป็นหลักและมีแหล่งงานมาสนับสนุนก็ตาม แต่ก็ยังมีผู้ที่ต้องการย้ายออกจากชุมชนถึงร้อยละ 39 ดังนั้นจึงควรผลักดันสนับสนุนให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูเพื่อเป็นการรักษาความสัมพันธ์ของชุมชนให้ยั่งยืนสืบไป

5.1.2 การมีส่วนร่วมในชุมชน

ในการศึกษาลักษณะการมีส่วนร่วมในชุมชนนั้น เพื่อศึกษาถึงลักษณะการอยู่ร่วมกัน การรู้สึกเป็นเจ้าของในพื้นที่ส่วนกลาง การมีปฏิสัมพันธ์ในสังคม องค์การบริหารและการจัดการ การเข้าร่วมการพัฒนาแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนและผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟู เพื่อให้ชุมชนเกิดความยั่งยืนซึ่ง จากการสอบถามได้ถามถึงประเด็นต่างๆ ดังนี้

5.1.2.1 ความรับผิดชอบในส่วนกลาง แสดงถึงความรับผิดชอบของผู้อยู่อาศัยในชุมชน โดยถามถึงการเคยแจ้งหรือติดต่อให้เจ้าหน้าที่มาดูแลซ่อมแซมอาคารในส่วนที่ชำรุดหรือไม่ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามกว่าครึ่งหรือร้อยละ 54.5 เคยติดต่อให้มาดูแล แต่ขณะเดียวกันก็มีผู้ตอบแบบสอบถามถึงเกือบครึ่งหนึ่งคือร้อยละ 45.6 ที่ไม่เคยแจ้งให้เจ้าหน้าที่มาซ่อมแซมดูแลแก้ไข โดยให้เหตุผลว่าเดี๋ยวก็มีผู้อื่นเป็นคนแจ้ง หรือเป็นหน้าที่ของกรรมการเฟลตหรือผู้ดูแลคนอื่น หรือไม่ก็เคยเห็นผู้อื่นไปแจ้งแล้วก็ไม่ค่อยมาแก้ไขจึงทำให้ไม่อยากไปแจ้ง แสดงให้เห็นถึงการขาดความรู้สึกเป็นเจ้าของในพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งนี้เนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง มีหลายเจ้าของ ทำให้เกิดการละเลยในการบำรุงรักษาในพื้นที่ส่วนกลาง และเมื่อถามถึงความพอใจในการให้บริการของเจ้าหน้าที่ทั้งด้านการติดต่องานธุรการ หรือติดต่อแจ้งงานซ่อมบำรุง ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.8 มีความพอใจในบริการอยู่ในระดับปานกลาง และมีผู้ไม่พอใจในบริการในอัตราส่วนที่สูงกว่า

ผู้ที่พอใจในบริการคือร้อยละ 29.6 และ 19.6 ตามลำดับ ซึ่งการทำงานของเจ้าหน้าที่ย่อมมีผลต่อผู้อยู่อาศัยที่มาติดต่อ ดังนั้นจึงควรมีปรับปรุงแก้ไขเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในองค์กรขึ้น

ตารางที่ 5.18 ความรับผิดชอบในส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยและเจ้าหน้าที่

การติดต่อให้เจ้าหน้าที่มาซ่อมบำรุงส่วนกลาง	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
เคยติดต่อ	136	54.4
ไม่เคยติดต่อ	114	45.6
รวม	250	100.0
ความพอใจในการให้บริการของเจ้าหน้าที่	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
พอใจ	49	19.6
ปานกลาง	107	42.8
ไม่พอใจ	74	29.6
ไม่มีความเห็น	20	8.0
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

5.1.2.2 การทำงานของกรรมการแฟลต เป็นการประเมินถึงความเข้มแข็งของผู้นำชุมชน คือ กรรมการแฟลตซึ่งถือเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัย หากคณะกรรมการแฟลตมีความเข้มแข็งก็จะสามารถเรียกร้องสิทธิที่พึงมีหรือแก้ปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆที่เกิดขึ้นได้ ซึ่งจากการสอบถามถึงการทำงานของกรรมการแฟลต ส่วนใหญ่ร้อยละ 45.6 อยู่ในระดับที่ไม่พอใจ ไม่มีความเห็น 39.2 และมีเพียงร้อยละ 12.2 ที่พอใจ โดยผู้ที่ไม่พอใจให้เหตุผลว่า ไม่รู้จักกรรมการแฟลตเลย และยังมีผู้ที่ไม่ทราบว่ามีกรรมการแฟลตด้วย นอกจากนี้ยังกล่าวว่ามีการทำงานไม่โปร่งใส ไม่มีผลงาน และไม่ทราบวิธีการดำเนินงาน จากข้อมูลเห็นได้ชัดว่า ความสัมพันธ์ระหว่างกรรมการแฟลตและผู้อยู่อาศัยมีค่อนข้างน้อยมากจึงควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขให้มีการพบปะพูดคุยรับทราบปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้น เพื่อเพิ่มความเข้มแข็งในชุมชน

ตารางที่ 5.19 ความพอใจในการทำงานของกรรมการแฟลต

การทำงานของกรรมการแฟลต	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
พอใจ	30	12.0
ปานกลาง	98	39.2
ไม่พอใจ	114	45.6
ไม่มีความเห็น	8	3.2
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

5.1.2.3 ระดับความสัมพันธ์ในชุมชน ระดับการมีส่วนร่วมในชุมชนและความร่วมมือและความพร้อมใจของผู้อยู่อาศัยจะแสดงให้เห็นถึงความเข้มแข็งของชุมชนได้ และแสดงถึงความผูกพันจนก่อให้เกิดเป็นชุมชนที่เข้มแข็งขึ้นได้ โดยมีประเด็นคำถามที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

การมีปฏิสัมพันธ์ภายในชุมชน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมากกว่าครึ่งหนึ่ง ร้อยละ 53.6 รู้จักและพูดคุยกับเพื่อนบ้านมากกว่า 10 ครอบครัวขึ้นไป และรู้จักน้อยกว่า 10 ครอบครัวมีร้อยละ 44.4 มีเพียงร้อยละ 2 เท่านั้นที่ไม่รู้จักเพื่อนบ้านเลย โดยให้เหตุผลว่าเพิ่งย้ายมาอยู่เลยไม่รู้จักใคร ซึ่งโดยรวมถือว่าระดับความสัมพันธ์ภายในชุมชนอยู่ในระดับปานกลางเมื่อเปรียบเทียบกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง และจากลักษณะทางกายภาพของอาคารซึ่งมีระเบียบทางเดินร่วมสามารถเอื้ออำนวยให้ผู้อยู่อาศัยมีโอกาสรู้จักกันตลอดเวลามากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น

ตารางที่ 5.20 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
ไม่รู้จักเลย	5	2.0
1-5	64	25.6
6-10	47	18.8
มากกว่า 10 ครอบครัว	134	53.6
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

และเมื่อทำการทดสอบความสัมพันธ์กับปัจจัยทางด้าน ลักษณะประชากร พบว่า เพศ และ ครอบครัวที่มีผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นมีความสัมพันธ์กับระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

ตารางที่ 5.21 ความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

เพศ	ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน			รวม (ร้อยละ)
	0-5	6-10	มากกว่า 11	
ชาย	31 (25.0)	17 (13.7)	76 (61.3)	124 (100.0)
หญิง	38 (30.2)	30 (23.8)	58 (46.0)	126 (100.0)
รวม	69 (27.6)	47 (18.8)	134 (53.6)	250 (100.0)

$\chi^2=6.708$

$P<0.05$

Sig.0.035

จากตารางที่ 5.21 จะเห็นได้ว่า ความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยทั้งสอง ส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านมากกว่า 11 ครั้งเรือนขึ้นไป แต่จะเห็นได้ว่าเพศชายรู้จักและพูดคุยกับเพื่อนบ้านมากกว่า 11 ครั้งเรือนในจำนวนที่สูงกว่า แสดงให้เห็นถึงเพศชายส่วนใหญ่จะมีระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านอยู่ในเกณฑ์ดีกว่าเพศหญิง ในทางกลับกันเพศหญิงจะพูดคุยและรู้จักเพื่อนบ้าน 0-5 ครั้งเรือนในจำนวนที่สูงกว่า

ตารางที่ 5.22 ความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือนที่มีผู้ทำงานในเคหะชุมชนนิกมอุตสาหกรรมกับความสัมพัทธ์กับเพื่อนบ้าน

ครัวเรือนที่มีผู้ทำงานในเคหะชุมชน นิกมอุตสาหกรรม	ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน (ครัวเรือน)			รวม (ร้อยละ)
	0-5	6-10	มากกว่า 11	
ไม่มี	35 (34.0)	28 (27.2)	40 (38.8)	103 (100.0)
มี	34 (23.1)	19 (12.9)	94 (64.0)	147 (100.0)
รวม	69 (27.6)	47 (18.8)	134 (53.6)	250 (100.0)

$X^2=16.259$

$P<0.05$

$Sig.0.000$

จากตารางที่ 5.22 พบว่าครัวเรือนที่อยู่อาศัยทำงานในนิกมอุตสาหกรรมจะมีระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านอยู่ในเกณฑ์ดี ส่วนใหญ่มากกว่าครึ่งหนึ่งรู้จักเพื่อนบ้านมากกว่า 11 ครัวเรือน

นอกจากนี้เมื่อถามถึงว่าภายในชุมชนมีการจัดตั้งเป็นกลุ่มเพื่อช่วยเหลือดูแลกันหรือไม่ ส่วนใหญ่ร้อยละ 76.3 ยังไม่มีและอยากให้มี และร้อยละ 14.9 ที่ไม่เห็นด้วยคือยังไม่มีและไม่อยากให้มีเนื่องจากไม่ชอบยุ่งกับใครและกลัวมีปัญหาตามมา มีเพียงร้อยละ 8.8 ที่มีและมีแล้ว แต่ต้องปรับปรุง แสดงให้เห็นถึงมีการรวมตัวกันบ้างของบางกลุ่มแล้วซึ่งเป็นส่วนน้อย และจากการสำรวจภาคสนามพบว่ามีกิจกรรมกลุ่มผู้เฒ่าที่เล่นกีฬาด้วยกัน และมีการรวมกลุ่มของผู้อยู่อาศัยในอาคาร 3 และ 4 ที่ส่วนใหญ่จะรู้จักกันทั้งหมดเนื่องจากเป็นอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานของสหยูเนี่ยน และลักษณะอาคาร 3 และ 4 ก็เอื้ออำนวยให้ผู้อยู่อาศัยมีโอกาสพบปะกันมากขึ้น เนื่องจากเป็นอาคารขนาดเล็กกว่า มีจำนวนหน่วยพักอาศัยในแต่ละชั้นน้อยกว่าและมีความยาวระเบียงหน้าห้องที่สูงกว่าทำให้เป็นการจำกัดจำนวนผู้อยู่อาศัยในแต่ละชั้นผู้อยู่อาศัยจึงมีโอกาสพบปะกันมากขึ้น

ตารางที่ 5.23 การจัดตั้งกลุ่มเพื่อช่วยเหลือดูแลกันของชาวชุมชน

การจัดตั้งกลุ่มเพื่อช่วยเหลือดูแลกัน	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
มีกลุ่มอยู่แล้ว	5	2.00
มีแล้วแต่ต้องปรับปรุง	17	6.8
ยังไม่มีและอยากให้มี	190	76.3
ยังไม่มีและไม่อยากให้มี	37	14.9
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

นอกจากนี้ยังได้ถามถึงการเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางแพลตฟอร์มได้จัดขึ้นผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 56 มักจะเข้าร่วมแค่บางครั้ง และมีผู้ที่เข้าร่วมเป็นประจำเพียงแค่ร้อยละ 23.6 สำหรับผู้ที่แทบจะไม่เข้าร่วมในกิจกรรมเลยมีมากถึงร้อยละ 20.4 และประมาณ 2 ใน 3 ของผู้ตอบแบบสอบถามคือร้อยละ 65.2 เห็นด้วยว่ากิจกรรมต่างๆที่จัดขึ้นในชุมชนสามารถช่วยให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนสนิทสนมและรู้จักกันมากขึ้น ไม่มีความเห็นร้อยละ 30.0 และร้อยละ 4.8 ที่ไม่เห็นด้วย

ตารางที่ 5.24 ความเห็นและพฤติกรรมในการเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางแพลตฟอร์มจัดขึ้น

การเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางแพลตฟอร์มจัดขึ้น	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
ส่วนใหญ่เข้าร่วม	59	23.6
เข้าร่วมบางครั้ง	140	56.0
แทบจะไม่เข้าร่วม	51	20.4
รวม	250	100.0
กิจกรรมสามารถช่วยให้คนในชุมชนสนิทกันมากขึ้น		
เห็นด้วยอย่างยิ่ง	163	65.2
ไม่เห็นด้วย	12	4.8
ไม่มีความเห็น	75	30.0
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

และเมื่อสอบถามถึงคุณภาพในการเลี้ยงดูบุตรหลานให้เติบโตขึ้นอย่างมีคุณภาพได้หรือไม่ผู้ตอบแบบสอบถามที่เห็นว่าชุมชนนี้ไม่สามารถเลี้ยงดูบุตรหลานให้เติบโตมีคุณภาพขึ้นได้สูงถึงร้อยละ 41.2 และยังมีผู้ที่ไม่แน่ใจร้อยละ 19.2 เมื่อรวมกันจะมีจำนวนมากกว่าครึ่ง มีเพียงร้อยละ 28.0 เท่านั้นที่เห็นว่าสามารถเลี้ยงดูบุตรหลานให้เติบโตอย่างมีคุณภาพขึ้นได้ แสดงให้เห็นถึงทัศนคติในทางลบในการอยู่อาศัย และการเลื่อมความต้องการในการอยู่อาศัยในชุมชนบางชั้น

ตารางที่ 5.25 ความเห็นด้านคุณภาพในการเลี้ยงดูบุตรหลานให้เติบโตในชุมชน

การเลี้ยงดูบุตรหลานในชุมชนให้เติบโตอย่างมีคุณภาพ	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
ได้	70	28.0
ไม่ได้	103	41.2
ไม่แน่ใจ	48	19.2
ไม่มีความเห็น	29	11.6
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

สำหรับผู้ที่ให้ความเห็นว่าไม่สามารถเลี้ยงดูบุตรหลานให้เติบโตขึ้นอย่างมีคุณภาพ โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่ามีปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อม และมีปัญหาทางสังคม โดยเฉพาะปัญหา ยาเสพติดที่มีผลกระทบต่อการศึกษาเติบโตของบุตรหลานในชุมชน ซึ่งไม่เป็นเพียงแค่ปัญหาในชุมชนเท่านั้นยังเป็นปัญหาระดับประเทศเช่นกันและมีผลทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องการย้ายออกจากชุมชน

จากข้อมูลข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า ชุมชนมีระดับความสัมพันธ์อยู่ในระดับปานกลาง ทั้งนี้เนื่องจากระบบการครอบครองที่อยู่อาศัยที่เป็นแบบเช่ามีการผลัดเปลี่ยนของผู้อยู่อาศัยตลอดเวลาไม่มีผลไม่ทำให้เกิดความผูกพันในชุมชน และผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกเป็นเจ้าของในสวนกลางอยู่ในระดับปานกลาง การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยอยู่ในระดับต่ำมาก พิจารณาจาก ชุมชนไม่มีการรวมตัวกัน ระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านอยู่ในระดับปานกลางทั้งที่เป็นชุมชนที่มีความหนาแน่นสูงและลักษณะทางกายภาพก็เอื้ออำนวยให้ผู้อยู่อาศัยมีโอกาสรู้จักกันตลอดเวลา และการทำงานของกรรมการแฟลตก็ไม่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัยในชุมชน แสดงให้เห็นถึงความไม่เข้มแข็งของผู้นำชุมชน ควรได้มีการทำการปรับปรุง เพิ่มความเข้มแข็งให้กับชุมชนต่อไป

5.2 ความพึงพอใจสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย

การศึกษาความพึงพอใจสภาพในการอยู่อาศัย ข้อมูลที่ได้เพื่อประเมินถึงคุณภาพในการอยู่อาศัย และเป็นแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น โดยได้ทำการศึกษาถึงความเห็นด้านสภาพแวดล้อมโดยรอบ, อาคารแฟลต และหน่วยพักอาศัย

5.2.1 ความเห็นด้านสภาพแวดล้อมโดยรอบ

นอกจากการสำรวจภาคสนามแล้ว ยังได้มีการสอบถามความเห็นด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพโดยรอบในการอยู่อาศัยซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบในการอยู่อาศัย ประเด็นคำถามจัดได้เป็น 3 กลุ่ม คือ ที่ตั้ง (Location) ระบบบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ (Public Facilities) และ การบริการ (Services) โดยผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีความเห็นต่อสภาพแวดล้อมดังนี้

ตารางที่ 5.26 ความเห็นต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น

สภาพแวดล้อมโดยรอบ	ความเห็น (ร้อยละ)		
	พอใจ	พอใจปานกลาง	ไม่พอใจ
ที่ตั้ง			
การอยู่ใกล้แหล่งงาน	73.2	25.2	1.6
การอยู่ใกล้โรงเรียน	59.6	38.8	1.6
ความสะดวกในการเดินทางไปต่างๆ	58.8	40.0	1.2
การอยู่ใกล้แหล่งบริการสาธารณะอื่นๆ	52.4	46.4	1.2
บริการสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ			
ระบบประปา, ไฟฟ้า และโทรศัพท์	37.6	49.2	13.2
ระบบการจัดเก็บขยะรวม	23.6	48.4	28.0
ที่จอดรถ	21.2	36.0	42.8
ระบบการป้องกันน้ำท่วมระบายน้ำเสีย	20.0	51.6	28.4
สนามเด็กเล่น	14.8	54.8	30.4
ความร่มรื่น	14.8	51.2	34.0
การบริการ			
ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน	7.6	53.2	39.2
ความสะอาดและความเป็นระเบียบของตลาด	5.6	62.4	32.0
ความสะอาดและความเป็นระเบียบของหาบเร่แผงลอย	4.8	42.0	53.2
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	1.2	41.2	557.6

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

ประเด็นทางด้านที่ตั้ง (Location)

การอยู่ใกล้แหล่งงาน เนื่องจากเป็นชุมชนที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม ผู้ตอบแบบสอบถามกว่า 3 ใน 4 มีความพอใจกับการอยู่ใกล้ที่ทำงานในระดับดี มีเพียงร้อยละ 1.6 ที่ไม่พอใจและเห็นว่าไกล

การอยู่ใกล้โรงเรียน เป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพในการพักอาศัยของชุมชนบนพื้นฐานของ Neighborhood Concept หรือแนวความคิดเกี่ยวกับละแวกบ้าน ซึ่งต้องสามารถรองรับประชากรในชุมชนได้อย่างเพียงพอ โดยจากการสอบถามพบว่าความพึงพอใจอยู่ในระดับดีคือร้อยละ 59.6 มีเพียงร้อยละ 1.5 เท่านั้นที่ไม่พอใจเห็นว่าไกลไป ฉะนั้นการบริการด้านการศึกษาอยู่ในระดับที่ทั่วถึงและเพียงพอ

ความสะดวกในการเดินทางไปต่างๆ เป็นประเด็นคำถามที่เกี่ยวข้องกับระบบการขนส่งสาธารณะ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 58.8 รู้สึกพอใจ ร้อยละ 40.0 มีความพอใจอยู่ในระดับปานกลาง มีเพียงร้อยละ 1.2 เท่านั้นที่เห็นว่าควรปรับปรุง เนื่องจากระบบการบริการขนส่งมวลชนนั้นมีความสะดวกมีรถประจำทางผ่านหลายสาย เส้นทางการเดินทางครอบคลุมจุดศูนย์กลางแหล่งงาน ศูนย์กลางเมือง และศูนย์กลางธุรกิจการค้าในกรุงเทพฯ ได้แก่ บางกะปิ, อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ, จตุจักร, สีลม, สยาม และที่ตั้งชุมชนตั้งอยู่บนถนนสายหลักคือถนนสุขาภิบาล 2 ทำให้สะดวกแก่การเข้าถึงพื้นที่ของชุมชน แสดงให้เห็นว่าไม่มีปัญหาทางการเดินทางไปต่างๆ

การอยู่ใกล้แหล่งบริการสาธารณะอื่น ได้แก่ โรงพยาบาล คลินิก สถานีตำรวจ เป็นต้น ผู้ตอบแบบสอบถามกว่าครึ่งหนึ่งมีความพอใจอยู่ในระดับดีคือร้อยละ 52.4 มีเพียงร้อยละ 1.5 เท่านั้นที่ไม่พอใจ แสดงให้เห็นถึงการบริการสาธารณะเหล่านี้ครอบคลุมทั่วถึงและเพียงพอ

ระบบบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ (Public Facilities)

ระบบประปา, ไฟฟ้าและโทรศัพท์ ความพอใจอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เพียงร้อยละ 13.2 ที่เห็นว่าควรทำการปรับปรุง โดยให้ความเห็นว่าควรปรับปรุงด้านการบริการโทรศัพท์ เนื่องจากเป็นชุมชนที่ไม่มีบริการโทรศัพท์ภายในหน่วยพักอาศัยในชุมชน ผู้อยู่อาศัยต้องขอดำเนินการติดตั้งจากองค์การโทรศัพท์เอง มีเพียงบริการโทรศัพท์สาธารณะ ซึ่งโทรศัพท์สาธารณะที่มีอยู่มากจะเสีย ชำรุดบ่อย และไม่เพียงพอต่อความต้องการ จากการสำรวจพบเพียง 1 จุดบริเวณอาคาร 5 ดังนั้นด้านการบริการโทรศัพท์ยังมีปัญหาจึงควรได้รับการปรับปรุง

ระบบการจัดเก็บขยะรวม ส่วนใหญ่เกือบครึ่งหนึ่งของผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าอยู่ในระดับปานกลางคือร้อยละ 48.8 โดยมีสัดส่วนของผู้ที่มีความเห็นว่าควรปรับปรุงสูงกว่าผู้ที่เห็นว่าดีแล้วเท่ากับร้อยละ 28.0 และ 23.6 ตามลำดับ ซึ่งมีความแตกต่างกันไม่มากนัก ดังนั้นระบบการจัดเก็บขยะความพอใจอยู่ในระดับปานกลางถึงควรปรับปรุง

ที่จอดรถ เป็นผลเนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ จำนวนผู้มียานพาหนะเพิ่มจำนวนขึ้น แต่เนื่องจากการบริการแพลตฟอร์มสาธารณะที่นั่นสำหรับผู้มีรายได้ในเมือง จำนวนยานพาหนะในชุมชนจึงมีไม่มากเท่าใดนัก ยานพาหนะส่วนใหญ่ได้แก่ จักรยาน และมอเตอร์ไซค์ ที่มีจำนวนมากกว่าจำนวนรถยนต์ อย่างไรก็ตามเมื่อถามความพึงพอใจในด้านที่จอดรถพบว่า ร้อยละ 35.8 มีความเห็นอยู่ในระดับปานกลาง และอีกร้อยละ 22.1 มีความพอใจในระดับดี และมีผู้ที่ไม่พอใจมากถึง ร้อยละ 42.2 โดยให้ความเห็นว่าที่จอดรถมีความไม่ปลอดภัย รอดหายบ่อยและมีที่จอดที่ไม่เป็นสัดส่วน แต่ไม่มีปัญหาด้านความไม่เพียงพอของพื้นที่ที่จอด

ระบบการป้องกันน้ำท่วม, ระบายน้ำเสีย ผู้ตอบแบบสอบถามกว่าครึ่งหนึ่งมีความพอใจอยู่ในระดับปานกลางคือร้อยละ 51.6 และมีผู้ที่มีความต้องการปรับปรุงในสัดส่วนที่มากกว่าผู้ที่เห็นว่าดีแล้วไม่ต้องปรับปรุงคือร้อยละ 28.4 และร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ดังนั้นปัญหาด้านระบบการป้องกันน้ำท่วม, ระบายน้ำเสียจึงอยู่ในระดับปานกลางควรที่ได้รับการปรับปรุงด้วย

สนามเด็กเล่น มีอายุการใช้งานไม่นาน ประมาณ 3 ปี จากการสอบถามความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่าสภาพปานกลาง แต่ทว่ามีสัดส่วนของผู้ที่เห็นว่าอยู่ในสภาพควรปรับปรุงมากกว่าผู้ที่เห็นว่าอยู่ในสภาพที่ดีมากกว่าถึง 2 เท่า โดยให้เหตุผลว่า สภาพของเล่นชำรุดเสียหายทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยและอันตรายขึ้นได้ ดังนั้นสภาพของสนามเด็กเล่นจึงควรได้รับการปรับปรุงและแก้ไข

ความเขียวขุ่มร่มรื่น เป็นสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อความรู้สึกทางจิตวิทยามีอิทธิพลต่อจิตใจของผู้อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถาม มีความรู้สึกต่อสภาพความเขียวขุ่มร่มรื่นของชุมชนอยู่ในระดับปานกลางถึงไม่พอใจ โดยผู้ตอบแบบสอบถามประมาณครึ่งหนึ่ง คือร้อยละ 51.2 เห็นว่ามีความร่มรื่นในระดับปานกลาง และอีกประมาณ 1 ใน 3 ร้อยละ 34.0 เห็นว่าควรปรับปรุงให้ร่มรื่นมากกว่านี้ ซึ่งสอดคล้องจากการสำรวจภาคสนามที่พบว่าขาดแคลนพื้นที่สีเขียว มีเพียงการปลูกต้นไม้บริเวณช่องว่างระหว่างผิวจราจรและทางเท้าในโครงการเป็นระยะๆ และพื้นที่ส่วนใหญ่เป็น Hard Surface โดยจะเป็นพื้นคอนกรีตโดยรอบทำให้ขาดแคลนพื้นที่สีเขียวควรได้รับการปรับปรุง

การบริการ (Services)

ด้านความสะอาด เมื่อมองภาพรวมของชุมชนผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่กว่าครึ่งหนึ่งคือร้อยละ 52.9 เห็นว่าความสะอาดอยู่ในระดับปานกลาง แต่เมื่อเทียบสัดส่วนระหว่างผู้ที่เห็นว่าการปรับปรุงและผู้ที่เห็นว่าพอใจในความสะอาดแล้ว พบว่ามีผู้ที่ไม่พอใจในอัตราที่สูงกว่าประมาณ 5 เท่าของผู้ที่พอใจ

-ความสะอาดและความเป็นระเบียบในตลาด อยู่ในระดับที่ไม่พอใจควรทำการแก้ไขปรับปรุงกว่าครึ่งหนึ่งคือร้อยละ 54.4 ร้อยละ 40.7 มีความพอใจในระดับปานกลาง และมีเพียงร้อยละ 4.9 เท่านั้นที่พอใจ

-ความสะอาดและความเป็นระเบียบของหาบเร่แผงลอยนั้น อยู่ในระดับที่ไม่พอใจเช่นกันแต่มีระดับความไม่พอใจสูงกว่าในส่วนในตลาดซึ่งเท่ากับร้อยละ 58.3 และร้อยละ 40.7 มีความพอใจในระดับปานกลางและมีเพียงร้อยละ 1 เท่านั้นที่พอใจ ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ปัญหาด้านความสะอาดและความเป็นระเบียบของตลาดและหาบเร่แผงลอยควรได้รับการปรับปรุงแก้ไข ซึ่งจะส่งผลต่อความสะอาดและความเป็นระเบียบโดยรวมในชุมชนด้วยเช่นกัน

ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่กว่าครึ่งหนึ่งมีความพอใจอยู่ในระดับปานกลางคือร้อยละ 59.8 และเห็นว่าอยู่ในระดับที่ควรทำการปรับปรุงในสัดส่วนที่สูงกว่าผู้ที่เห็นว่าความปลอดภัยอยู่ในระดับดีแล้วถึง 5 เท่า โดยให้เหตุผลว่าชุมชนนั้นไม่มีรั้วรอบขอบชิดเป็นชุมชนเปิด และมีปัญหาอาชญากรรมและกลุ่มผู้ค้ายาบ้า ดังนั้นปัญหาด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินจึงควรได้รับการปรับปรุงและแก้ปัญหา

สรุปความเห็นต่อสภาพแวดล้อมโดยรวม

สรุปความเห็นด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพโดยรวมพบว่า ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชันมีความเห็นต่อสภาพแวดล้อมภายในชุมชนดังนี้

ประเด็นที่เห็นว่าสภาพแวดล้อมอยู่ในระดับพอใจ 5 อันดับแรก ได้แก่ การอยู่ใกล้ที่ทำงาน แหล่งงาน, อยู่ใกล้โรงเรียน, มีความสะดวกในการเดินทางไปที่ต่างๆ, อยู่ใกล้แหล่งบริการสาธารณะต่างๆ และสุดท้ายมีความพอใจในระบบประปา, ไฟฟ้าและโทรศัพท์

ประเด็นที่เห็นว่าสภาพแวดล้อมความพอใจอยู่ในระดับปานกลาง 5 อันดับแรก ได้แก่ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน, สภาพสนามเด็กเล่น, ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน, ระบบป้องกันระบายน้ำท่วม และบรรยากาศเขียวชอุ่มร่มรื่น เป็นอันดับสุดท้าย

ประเด็นที่เห็นว่าสภาพแวดล้อมอยู่ในระดับไม่พอใจ 5 อันดับแรกได้แก่ สภาพทาบแร่แผงลอย, ตลาด, ที่จอดรถ, ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชนและบรรยากาศเขียวชอุ่มร่มรื่นเป็นอันดับสุดท้าย

และจากประเด็นปัญหาด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ผู้อยู่อาศัยรู้สึกไม่พอใจ 5 อันดับแรกได้ทำการหาความสัมพันธ์กับปัจจัยต่างๆได้แก่ ปัจจัยทาง ลักษณะประชากร และ การมีส่วนร่วมในชุมชน ซึ่งจากการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบกับลักษณะประชากร พบว่า ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ได้แก่ การศึกษา, อาชีพ, รายได้, และระยะเวลาในการอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.27 ความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษากับความพอใจต่อความสะอาดและเป็นระเบียบของชุมชน

การศึกษา	ความสะอาดและเป็นระเบียบของชุมชน			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
ไม่ได้รับการศึกษา - ประถมศึกษา	19 (33.9)	28 (50.0)	9 (16.1)	56 (100.0)
มัธยมศึกษา	25 (36.2)	38 (55.1)	6 (8.7)	69 (100.0)
มัธยมปลาย-ปริญญาขึ้นไป	54 (43.2)	67 (53.6)	4 (3.2)	125 (100.0)
รวม	98 (39.2)	133 (53.2)	19 (7.6)	250 (100.0)

$X^2=9.800$ $P<0.05$ $Sig. 0.044$

จากตารางที่ 5.27 พบว่าความพึงพอใจต่อความสะอาดชุมชนมีความสัมพันธ์กับระดับการศึกษาเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยเห็นว่าความสะอาดของชุมชนอยู่ในระดับปานกลางและมีแนวโน้มไปในทางที่ไม่พอใจ และจะเห็นได้ว่าระดับการศึกษายิ่งสูงขึ้น ระดับความไม่พอใจก็เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ความพอใจในระดับดินนั้นลดลง

ตารางที่ 5.28 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและความพอใจต่อที่จอดรถ

อาชีพ	ที่จอดรถ			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
ราชการ/ รัฐวิสาหกิจ/ พนง.เอกชน	65 (45.5)	48 (33.6)	30 (21.0)	143 (100.0)
รับจ้าง/ ค้าขาย/ ธุรกิจส่วนตัว	21 (63.6)	6 (18.2)	6 (18.2)	33 (100.0)
เกษียณ/ แม่บ้าน/ นร.นศ./ว่างงาน	21 (28.4)	36 (48.6)	17 (23.0)	74 (100.0)
รวม	107 (42.8)	90 (36.0)	53 (21.2)	250 (100.0)

$X^2=13.868$ $P<0.05$ $Sig. 0.008$

จากตารางที่ 5.28 เนื่องจากข้อมูลมีการกระจาย จึงได้ทำการรวบข้อมูลออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ทำงานประจำ ได้แก่ ข้าราชการ, พนักงานรัฐวิสาหกิจ, พนักงานบริษัทเอกชน.เอกชน กลุ่มที่เป็นกลุ่มผู้ที่มีอาชีพอิสระหาเช้ากินค่ำ ได้แก่ อาชีพรับจ้าง, ค้าขาย, และธุรกิจส่วนตัว กลุ่มที่ 3 เป็นกลุ่มผู้ที่ไม่ม้ออาชีพ ได้แก่ ผู้ที่เกษียณอายุ, แม่บ้าน, ผู้อยู่ในวัยกำลังศึกษา.และผู้ว่างงาน ซึ่งจากการทดสอบความสัมพันธ์จะเห็นได้ว่า กลุ่มผู้ไม่มีอาชีพส่วนใหญ่มีความพอใจอยู่ในระดับปานกลาง ในขณะที่ผู้ที่มีอาชีพหรือผู้ที่มีรายได้ทั้ง 2 กลุ่มมีความรู้สึกไม่พอใจ

ตารางที่ 5.29 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และความพอใจต่อความสะดวกและเป็นระเบียบของตลาด

รายได้ (บาท)	ความสะดวกและเป็นระเบียบของตลาด			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
0-8,500	21 (38.9)	27 (50.0)	6 (11.1)	54 (100.0)
มากกว่า 8,500	112 (57.1)	78 (39.8)	6 (38.8)	196 (100.0)
รวม	53.2 (53.2)	42.0 (42.0)	4.8 (4.8)	100.0 (100.0)

$X^2=9.417$ $P<0.05$ $Sig. 0.009$

จากตารางที่ 5.29 เนื่องจากข้อมูลมีการกระจายตัวจึงได้ทำการรวบข้อมูลรายได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้มีรายได้ไม่เกิน 8,500 บาท และกลุ่มผู้มีรายได้มากกว่า 8,500 ซึ่งได้แบ่งตามเกณฑ์ระดับรายได้ของผู้ที่มีสิทธิเข้าอยู่อาศัยในชุมชน ซึ่งจากการทดสอบความสัมพันธ์ จะพบว่า

ผู้ที่มีรายได้น้อย ส่วนใหญ่ระดับความพอใจจะอยู่ในระดับปานกลาง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงกว่า จะรู้สึกไม่พอใจต่อความสะอาดและความเป็นระเบียบของตลาด แสดงให้เห็นถึงรายได้สูงขึ้นจะมีความรู้สึกไม่พอใจมากขึ้น

ตารางที่ 5.30 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัย กับความพอใจต่อความสะอาด และเป็นระเบียบของชุมชน

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย (ปี)	ความสะอาดและเป็นระเบียบของชุมชน			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
1-10	66 (42.0)	85 (54.1)	6 (3.8)	3.8 (100.0)
มากกว่า10 ขึ้นไป	32 (34.4)	48 (51.6)	13 (14.0)	93 (100.0)
รวม	98 (39.2)	133 (53.2)	19 (7.6)	250 (100.0)

$X^2=8.865$ $P<0.05$ $Sig.0.012$

จากตารางที่ 5.30 เพื่อให้ข้อมูลไม่กระจาย มากเกินไป จึงทำการรวบข้อมูลระยะเวลาในการอยู่อาศัยเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ 1-10 ปี และมากกว่า10 ปีขึ้นไป ซึ่งจากการทดสอบความสัมพันธ์ จะเห็นได้ว่ามีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยส่วนใหญ่มีความพอใจต่อความสะอาดของชุมชนอยู่ในระดับปานกลาง โดยมีแนวโน้มไปในทางที่ไม่พอใจ และจะเห็นได้ว่าผู้ที่อยู่อาศัยไม่นาน (1-10ปี) จะมีความไม่พอใจอยู่ในระดับที่สูงกว่า

ตารางที่ 5.31 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัย กับความพอใจต่อความสะอาด และเป็นระเบียบของตลาด

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย (ปี)	ความสะอาดและเป็นระเบียบของตลาด			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
1-10	92 (58.6)	60 (38.2)	5 (3.2)	157 (100.0)
มากกว่า10 ขึ้นไป	41 (44.1)	45 (48.4)	7 (7.5)	93 (100.0)
รวม	133 (53.2)	105 (42.0)	12 (4.8)	250 (100.0)

$X^2=6.045$ $P<0.05$ $Sig.0.049$

ตารางที่ 5.31 จะเห็นได้ว่าผู้ที่อยู่อาศัยนานกว่ามีความพอใจอยู่ในระดับที่ดีกว่าผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนไม่นาน โดยมีความพอใจอยู่ในระดับปานกลาง ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยไม่นานส่วนใหญ่มีความไม่พอใจต่อความสะอาดและความเป็นระเบียบของตลาด

สรุป จากปัจจัยด้านระยะเวลาในการอยู่อาศัย กับความพอใจทางด้านสภาพแวดล้อมโดยรอบจะเห็นได้ว่าผู้ที่อยู่อาศัยมานาน จะมีความพอใจสูงกว่าผู้ที่อยู่อาศัยไม่นาน ทั้งนี้เนื่องจากความผูกพันและความเคยชินต่อสภาพปัญหา จนทำให้รู้สึกไม่เป็นปัญหา

สำหรับการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างความพอใจในสภาพแวดล้อมที่ผู้อยู่อาศัยรู้สึกไม่พอใจ 5 อันดับแรก กับปัจจัย การมีส่วนร่วมในชุมชน พบว่าตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ได้แก่ ตัวแปรด้าน การเคยติดต่อให้เจ้าหน้าที่มาซ่อมบำรุงในส่วนกลาง

ตารางที่ 5.32 ความสัมพันธ์ระหว่างการเคยติดต่อให้เจ้าหน้าที่มาซ่อมบำรุงในส่วนกลาง กับความพอใจต่อความสะอาด และเป็นระเบียบของชุมชน

การเคยติดต่อให้เจ้าหน้าที่มาซ่อมบำรุงในส่วนกลาง	ความสะอาดและเป็นระเบียบของชุมชน			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
ไม่เคย	33 (28.9)	75 (65.8)	6 (52.6)	114 (100.0)
เคย	65 (47.8)	58 (42.6)	13 (9.6)	136 (100.0)
รวม	98 (39.2)	133 (53.2)	19 (7.6)	250 (100.0)

$X^2=13.368$

$P<0.05$

$Sig.0.001$

จากตารางที่ 5.32 พบว่า ผู้ที่ไม่เคยไปแจ้งจะส่วนใหญ่มีความรู้สึกพอใจในความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชนอยู่ในระดับปานกลาง ในขณะที่ผู้ที่เคยไปแจ้งส่วนใหญ่จะรู้สึกมีความไม่พอใจในความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน

ตารางที่ 5.33 ความสัมพันธ์ระหว่างการเคยติดต่อให้เจ้าหน้าที่มาซ่อมบำรุงในส่วนกลาง กับ ความพอใจต่อความสะอาด และเป็นระเบียบของตลาด

การเคยติดต่อให้เจ้าหน้าที่มา ซ่อมบำรุงในส่วนกลาง	ความสะอาดและเป็นระเบียบของตลาด			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
ไม่เคย	57 (50.0)	55 (48.2)	2 (1.8)	114 (100.0)
เคย	76 (55.9)	50 (36.8)	10 (7.3)	136 (100.0)
รวม	133 (53.2)	105 (42.0)	12 (4.8)	250 (100.0)

$\chi^2=6.399$

$P<0.05$

$Sig.0.041$

จากตารางที่ 5.33 จากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่า มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน คือมีความไม่พอใจในสภาพความสะอาดและความเป็นระเบียบของตลาด แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้ที่เคยไปติดต่อเจ้าหน้าที่ให้มาซ่อมบำรุงรักษาส่วนกลาง จะมีความไม่พอใจอยู่ในระดับที่สูงกว่า

สรุป จากตัวแปรด้านการเคยติดต่อให้เจ้าหน้าที่มาซ่อมบำรุงรักษาส่วนกลาง นั้นมีความสัมพันธ์กับต่อระดับความพึงพอใจ โดยผู้ที่เคยติดต่อจะมีระดับความไม่พอใจสูงกว่าผู้ที่ไม่เคยไปติดต่อ แสดงให้เห็นถึงจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อชุมชน และไม่ดูค้ายต่อปัญหาที่เกิดขึ้น

สรุปประเด็นที่ได้จากการศึกษา ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมโดยรวม จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยไม่ค่อยประสบกับปัญหาด้านทำเลที่ตั้งและการเข้าถึงพื้นที่ พิจารณาได้จากความพอใจทางด้านการเดินทางไปที่ต่างๆและอยู่ใกล้แหล่งงานและโรงเรียน นอกจากนี้การให้บริการสาธารณะขั้นพื้นฐานต่างก็ไม่เป็นปัญหาในด้านการจัดให้มีบริการ แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นปัญหาที่เป็นผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพเช่น ด้านความสะอาดและความเป็นระเบียบของหาบเร่งแผงลอยและตลาด และด้านความปลอดภัยในชุมชนและในที่จอดรถ และการขาดแคลนพื้นที่สีเขียว ซึ่งมีผลกระทบต่อที่อยู่อาศัย และผู้อยู่อาศัยไม่สามารถเข้าไปจัดการได้เอง ต้องอาศัยความร่วมมือกันของชุมชน สำหรับปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับความพอใจในสภาพแวดล้อมโดยรวม ได้แก่

-ปัจจัยด้านลักษณะประชากร ได้แก่ การศึกษา, อาชีพ, รายได้ และระยะเวลาในการอยู่อาศัย

-ปัจจัยการมีส่วนร่วมในชุมชน ได้แก่ การเคยติดต่อเจ้าหน้าที่มาซ่อมบำรุงในส่วนกลาง

5.2.2 ความเห็นต่ออาคารแฟลตพักอาศัย

ตารางที่ 5.34 ความเห็นต่อสภาพอาคารแฟลต

สภาพแวดล้อมอาคารแฟลต	ความเห็น (ร้อยละ)		
	พอใจ	พอใจปานกลาง	ไม่พอใจ
สภาพอาคารแฟลตโดยรวม	37.6	42.8	19.6
ระบบการทิ้งขยะลงปล่อง	46.8	19.6	33.6
ความเป็นส่วนตัว	29.2	52.0	18.8
ปัญหาเสียงดังรบกวน	23.2	54.4	22.4
สภาพอาคาร	23.2	54.4	22.4
ความกว้างของทางเดินระเบียงและบันได	9.2	70.0	20.8
ความกว้างของทางเดินระเบียงและบันได	4.0	34.4	61.6

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

สภาพอาคาร ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเห็นว่าสภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลางเป็นส่วนใหญ่ โดยร้อยละ 54.4 มีความเห็นว่าสภาพอาคารอยู่ระดับปานกลาง และมีผู้ที่เห็นว่าอยู่ในสภาพทรุดโทรมร้อยละ 22.4 และอยู่ในสภาพดีร้อยละ 23.2 แสดงให้เห็นถึงสภาพอาคารยังอยู่ในระดับใช้งานได้ จึงควรได้รับการบำรุงรักษาซ่อมแซมและปรับปรุง

ความกว้างของระเบียงทางเดินและบันได ผู้ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งเห็นว่าความกว้างของทางเดินระเบียงและบันไดมีขนาดพอดีแล้วคือร้อยละ 70.0 และอีกร้อยละ 20.8 เห็นว่าคับแคบ มีเพียงร้อยละ 9.2 ที่รู้สึกกว้างขวางซึ่งความเห็นเหล่านี้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการออกแบบครั้งต่อไป โดยให้มีขนาดเท่าเดิมหรือมากกว่าเดิม เนื่องจากสัดส่วนของผู้ที่เห็นว่าแคบมีมากกว่าผู้ที่เห็นว่ากว้างขวางถึง 2 เท่า

ความสว่างของทางเดินระเบียงและบันได จากการสอบถามพบว่ามีปัญหาเนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 61.6 เห็นว่ามีดี ร้อยละ 34.4 เห็นว่าความสว่างอยู่ในระดับปานกลาง มีเพียงร้อยละ 4.0 เท่านั้นที่เห็นว่าสว่างดีแล้ว ทั้งนี้ เนื่องจากการสำรวจภาคสนามพบว่าความสว่างในตอนกลางวันนั้นไม่มีปัญหาแต่จะมีปัญหาด้านไฟทางเดินระเบียงและใต้ถุนแฟลตในตอนกลางคืน หลอดไฟมักจะเสียใช้การไม่ได้และไม่ค่อยได้รับการแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ และเมื่อนำมาติดหรือแก้ไขเองก็จะมีพวกมิจฉาชีพมาทำให้เสียเพื่อใช้ความมืดช่วยในการกระทำความผิด ซึ่งเป็นปัญหาต่อเนื่องส่งผลให้เกิดความไม่ปลอดภัยและเกิดเป็นปัญหาทางสังคมขึ้นในชุมชน ดังนั้นปัญหานี้จึงควรได้รับการปรับปรุงแก้ไข

ระบบการทิ้งขยะลงปล่อง เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการทิ้งขยะแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง สัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามที่ชอบใกล้เคียงกับผู้ที่ไม่ชอบ แต่มีจำนวนผู้ที่ชอบมากกว่าเนื่องจากเห็นว่าสะดวกดีง่ายแก่การทิ้ง ส่วนผู้ที่ไม่ชอบให้ความเห็นว่าบริเวณทิ้งขยะจะสกปรก

และส่งกลิ่นเหม็นรบกวน (จากการสำรวจปล่องขยะจะอยู่ติดกับบันไดซึ่งเป็นทางเดินหลักขึ้น-ลงอาคาร) โดยมีผู้ที่ชอบร้อยละ46.8 ผู้ที่ไม่ชอบร้อยละ33.6 และผู้ที่ไม่มีความเห็นร้อยละ19.6 ถึงแม้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ค่อนข้างพอใจในการจัดการทิ้งขยะแบบนี้แต่ก็ยังมีสัดส่วนของผู้ที่ไม่พอใจในระดับสูงเช่นกัน ฉะนั้นจึงควรได้มีการปรับปรุงประสิทธิภาพ โดยทำการศึกษาและออกแบบระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพที่ดีขึ้น

ปัญหาเสียงดังรบกวนจากเพื่อนบ้าน เป็นปัญหาที่สืบเนื่องจากการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง จากการสอบถามพบว่า กว่าครึ่งหนึ่งมีความเห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลางร้อยละ54.4 และและสัดส่วนของผู้ที่เห็นว่ามีปัญหามากและผู้ที่ไม่มีปัญหาอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันคือร้อยละ22.4และ23.2ตามลำดับ ซึ่งปัญหาด้านเสียงรบกวนนี้ ถ้าจะทำการปรับปรุงควรนำมาพิจารณาในด้านการออกแบบได้โดยการใช้วัสดุกันเสียงหรือเทคโนโลยีสมัยใหม่ในปัจจุบันมาช่วยในการออกแบบ

ความเป็นส่วนตัว เป็นความต้องการอย่างหนึ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการในการอยู่อาศัย จากการสอบถามพบว่าผู้ตอบมีความพอใจอยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างไปทางพอใจ โดยพบว่าส่วนใหญ่กว่าครึ่งหนึ่งมีความพอใจอยู่ในระดับปานกลางร้อยละ54.4 มีผู้ที่พอใจในระดับดีคือเห็นว่าเป็นส่วนเป็นส่วนตัวดีร้อยละ29.2 ซึ่งมากกว่าจำนวนของผู้ที่มีความเป็นส่วนตัวอยู่ในระดับที่ไม่พอใจคือรู้สึกว่าเป็นส่วนตัวร้อยละ18.8

ระดับชั้นที่ต้องการอยู่อาศัย พบว่ากว่าครึ่งหนึ่งคือร้อยละ52.4พอใจที่จะอยู่ในชั้นที่ 2-3 และรองลงมาร้อยละ26.0 ต้องการอยู่ชั้นที่1 ส่วนผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในชั้นที่ 4-5 มีเพียงร้อยละ 21.6 โดยให้เหตุผลว่าในชั้น1 เพื่อต้องการการเข้า-ออกที่สะดวกและไม่ชอบขึ้นบันได ส่วนชั้น2-3 ต้องการการขึ้น-ลงที่สะดวกและเห็นว่าชั้นหนึ่งนั้นพลุกพล่านไปไม่ค่อยมีความเป็นส่วนตัวและไม่เป็นสัดส่วน และชั้น 4-5 ให้เหตุผลว่ามีความเจ็บสบบกว่าเย็นสบายมีการถ่ายเทอากาศดี จากการสอบถามจะเห็นได้ชัดเจนว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่ชอบอยู่ในชั้นที่สูง ทั้งนี้เนื่องจากในอาคารไม่มีลิฟท์ การขึ้น-ลงถึง 5 ชั้นทำให้เกิดความไม่สะดวกทั้งนี้ยังมีตัวแปรด้านอายุร่วมด้วยเช่นกัน ซึ่งจากการทดสอบหาความสัมพันธ์ ไม่พบว่ามีความสัมพันธ์กัน

ตารางที่ 5.35 แสดงระดับชั้นที่ต้องการอยู่อาศัย

ระดับชั้นที่ต้องการอยู่อาศัย	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
ชั้น1	65	26.0
2-3	131	52.4
4-5	54	21.6
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

ความพอใจสภาพอาคารแฟลตโดยรวม พบว่าอยู่ในระดับค่อนข้างพอใจถึงแม้ว่าจะมี ปัญหาที่เกิดขึ้นดังที่กล่าวมาแล้วก็ตาม โดยมีผู้ที่มีความพอใจอยู่ในระดับปานกลางร้อยละ40.7 ความพอใจอยู่ในระดับดีร้อยละ38.2 และมีผู้ที่ไม่พอใจร้อยละ21.4

และจากการทดสอบความสัมพันธ์ทางสถิติ ระหว่าง ความพึงพอใจในอาคารพักอาศัย กับ ปัจจัยทาง ลักษณะประชากร และการมีส่วนร่วมในชุมชน พบว่า มีความสัมพันธ์กับ ลักษณะ ประชากร ได้แก่ การศึกษา, รายได้, และความต้องการย้ายออกจากชุมชน แต่ ไม่พบว่ามีความสัมพันธ์ได้กับปัจจัยทางด้านการมีส่วนร่วม

ตารางที่ 5.36 ความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษและเสียงรบกวน

การศึกษา	เสียงรบกวน			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
ไม่ได้รับการศึกษา- ประถมศึกษา	5 (8.9)	30 (53.6)	21 (37.5)	56 (100.0)
มัธยมศึกษา	21 (30.4)	35 (50.7)	13 (18.9)	69 (100.0)
มัธยมปลาย-ปริญญาขึ้นไป	30 (24.0)	71 (56.8)	24 (19.2)	125 (100.0)
รวม	56 (22.4)	136 (54.4)	58 (23.2)	250 (100.0)

$X^2=13.342$

$P<0.05$

$Sig.0.010$

จากตารางที่ 5.36 จะเห็นได้ว่าทุกกลุ่มอาชีพส่วนใหญ่รู้สึกพอใจเสียงรบกวนในระดับปานกลาง และพบว่า ระดับการศึกษาสูงขึ้นจำนวนผู้ที่รู้สึกไม่พอใจเพิ่มจำนวนมากขึ้น

ตารางที่ 5.37 ความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษากับความเป็นส่วนตัว

การศึกษา	ความเป็นส่วนตัว			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
ไม่ได้รับการศึกษา- ประถมศึกษา	6 (10.7)	23 (41.1)	27 (48.2)	56 (100.0)
มัธยมศึกษา	17 (24.6)	32 (46.4)	20 (29.0)	69 (100.0)
มัธยมศึกษาตอนปลาย-ปริญญาขึ้นไป	24 (19.2)	75 (60.0)	26 (20.8)	125 (100.0)
รวม	47 (18.8)	130 (52.0)	73 (29.2)	250 (100.0)

$X^2=16.408$ $P<0.05$ $Sig.0.003$

จากตารางที่ 5.37 พบว่าความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยผู้ตอบ ทุกกลุ่มส่วนใหญ่ ความพอใจกับความเป็นส่วนตัวในระดับปานกลาง และมีแนวโน้มไปในทางที่ดีคือจะรู้สึกพอใจ และจะเห็นได้ว่าระดับความพอใจจะลดลงเมื่อผู้ตอบมีความรู้สูงขึ้น

สรุปจากตารางที่ 5.36 และ 5.37 จะเห็นได้ชัดเจนว่า การศึกษา สูงขึ้น ระดับความพอใจก็จะลดลง ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ที่มีการศึกษาที่สูงขึ้นย่อมคาดหวังที่จะอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่ดีขึ้น และได้มาตรฐาน

ตารางที่ 5.38 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และความพอใจต่อความกว้างของระเบียบทางเดินและบันได

รายได้ (บาท)	ความกว้างของระเบียบทางเดินและบันได			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
0-8500	5 (38.9)	42 (50.0)	7 (11.1)	54 (100.0)
มากกว่า 8,500	47 (57.1)	133 (39.8)	16 (38.8)	196 (100.0)
รวม	52 (53.2)	175 (42.0)	23 (4.8)	250 (100.0)

$X^2=6.066$ $P<0.05$ $Sig.0.48$

ตารางที่ 5.38 ผู้ที่มีรายได้ในระดับต่ำกว่าส่วนใหญ่จะรู้สึกพอใจต่อความกว้างของระเบียบทางเดินและบันไดในระดับปานกลาง ในขณะที่ผู้ที่มีรายได้สูงกว่า จะรู้สึกไม่พอใจ จะเห็นได้ว่ารายได้สูงขึ้นระดับความพอใจก็จะลดลง

ตารางที่ 5.39 ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการย้ายออกจากชุมชน กับ ความรู้สึกเป็นส่วนตัว

ความต้องการย้ายออกจากชุมชน	ความรู้สึกเป็นส่วนตัว			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
ไม่ย้าย	12 (17.6)	33 (48.5)	23 (33.8)	68 (100.0)
ย้าย	28 (28.9)	40 (41.2)	29 (29.9)	97 (100.0)
ไม่แน่ใจ	7 (8.2)	57 (67.1)	21 (24.7)	85 (100.0)
รวม	47 (18.8)	130 (52.0)	73 (29.2)	250 (100.0)

$X^2 = 17.449$

$P < 0.05$

$Sig. 0.002$

จากตารางที่ 5.39 จะเห็นได้ว่าความเป็นส่วนตัว มีความสัมพันธ์กับความต้องการย้ายออกจากชุมชนเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือความพอใจส่วนใหญ่อยู่ในระดับปานกลาง และมีแนวโน้มไปในทางที่พอใจ คือรู้สึกว่าเป็นส่วนตัว แต่จะสังเกตเห็นได้ว่าผู้ที่ต้องการย้ายออกจากชุมชนจะมีระดับความไม่พอใจในความเป็นส่วนตัวสูงกว่าผู้ที่ไม่ต้องการย้าย ขณะเดียวกันระดับที่ความรู้สึกว่าเป็นส่วนตัวในระดับที่พอใจก็ลดลงด้วยเช่นกัน

สรุปประเด็นที่ได้จากการศึกษา ความพอใจในอาคารแฟลตพักอาศัย พบว่า มีปัญหาด้านแสงสว่างบริเวณทางเดินระเบียงและบันไดที่พบว่าเป็นปัญหามาก สังเกตได้จากระดับความไม่พอใจที่สูงมากกว่าครึ่ง ความกว้างของระเบียงทางเดินผู้อยู่อาศัยรู้สึกพอใจปานกลาง ส่วนสภาพอาคารอยู่ในสภาพปานกลาง ซึ่งถ้าได้รับการบำรุงรักษา ก็ยังสามารถใช้การได้ดีและไม่มีปัญหา ด้านเสียงรบกวนหรือความเป็นส่วนตัวผู้ตอบมีความพอใจปานกลางมีแนวโน้มไปในทางที่พอใจ สำหรับระบบการทิ้งขยะลงปล่องส่วนใหญ่พอใจ แต่ก็มีผู้ที่ไม่พอใจสูงเช่นกัน สำหรับการทดสอบความสัมพันธ์กับ ปัจจัยทางด้านลักษณะประชากร และการมีส่วนร่วมในชุม พบว่าไม่มี ความสัมพันธ์กับปัจจัยด้านการมีส่วนร่วม แต่มีความสัมพันธ์กับ

-ปัจจัยด้านลักษณะประชากร ได้แก่ การศึกษา, รายได้, ความต้องการย้ายออกจากชุมชน

5.2.3 ความเห็นต่อหน่วยพักอาศัย

ตารางที่ 5.40 ความเห็นต่อหน่วยพักอาศัย

สภาพหน่วยพักอาศัย	ประเภท หน่วยพักอาศัย	ความเห็น (ร้อยละ)		
		พอใจ	ปานกลาง	ไม่พอใจ
ขนาดห้องพัก	รวม	19.2	54.4	26.4
	ช1	14.7	54.4	30.9
	ช2	39.1	54.3	6.5
การระบายอากาศในห้อง	รวม	19.2	49.6	31.2
	ช1	16.7	49.0	34.3
	ช2	30.4	52.2	17.4
แสงสว่างภายในห้องตอนกลางวัน	รวม	50.4	28.0	41.6
	ช1	27.9	27.9	44.1
	ช2	41.3	28.3	30.4
ความสะดวกในการทำครัว	รวม	28.8	26.4	44.8
	ช1	25.5	27.5	47.1
	ช2	43.5	21.7	34.8
ความสะดวกในการตากผ้าที่ระเบียง	รวม	28.0	25.2	46.8
	ช1	27.0	24.5	48.5
	ช2	32.6	28.3	39.1
ปัญหาเกี่ยวกับห้องน้ำ	รวม	18.0	47.6	34.4
	ช1	20.1	43.1	36.8
	ช2	8.7	67.4	23.9
ท่านพอใจสภาพภายในหน่วยพักอาศัย	รวม	36.4	36.8	26.8
	ช1	34.3	35.3	30.4
	ช2	45.7	43.5	10.9

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

ขนาดหน่วยพักอาศัย จากการสอบถามพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามโดยรวมค่อนข้างไม่พอใจในขนาดห้องพักอาศัย โดยกว่าครึ่งหนึ่งมีความพอใจอยู่ในระดับปานกลางคือร้อยละ54.5 และสัดส่วนของผู้ที่เห็นว่าขนาดหน่วยพักอาศัยมีขนาดคับแคบมากกว่าผู้ที่เห็นว่าขนาดหน่วยพักอาศัยมีขนาดใหญ่คือร้อยละ30.9ที่ไม่พอใจและร้อยละ14.7ที่เห็นว่าพอใจ ตามลำดับ และเมื่อทำการเปรียบเทียบระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในห้องพักที่มีขนาดแตกต่างกันพบว่าผู้พักอาศัยในห้องพักที่มีขนาดใหญ่กว่า(หนึ่งห้องนอนช2.)มีความพอใจในขนาดห้องพักมากกว่าผู้อยู่

อาศัยในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดเล็กกว่า(ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ ซ1.) เนื่องจากมีขนาดห้องที่มากกว่าถึง 15.48 ตารางเมตร แต่มีขนาดครัวเรือนที่ไม่ต่างกันมากกล่าวคือ3.76และ3.42 เท่านั้นทำให้ผู้อยู่อาศัยในห้องที่มีขนาดใหญ่กว่าจึงมีความพอใจมากกว่า

และจากการทดสอบหาความสัมพันธ์ทางสถิติระหว่างขนาดครัวเรือนกับระดับความพึงพอใจในหน่วยพักอาศัย เนื่องจากข้อมูลมีการกระจายตัวมากเกินไป ซึ่งจะทำให้เวลาทดสอบความสัมพันธ์จะทำให้จำนวนในแต่ละเซลล์มีจำนวนมากกว่าข้อตกลงที่ว่าจำนวนความถี่คาดหวังน้อยกว่า5 จะต้องไม่เกิน 20% จึงได้ทำการรวมข้อมูลขนาดครัวเรือนเป็นช่วง 1-4คน และ5-8คน ซึ่งจากการทดสอบไม่พบว่ามีความสัมพันธ์ใดกัน

ตารางที่ 5.41 ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดครัวเรือนและความพอใจในขนาดหน่วยพักอาศัย

ขนาดครัวเรือน (คน)	ความพอใจในขนาดหน่วยพักอาศัย			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
1-4	57 (27.8)	111 (54.1)	37 (18.1)	205 (82.0)
5-8	9 (20.0)	25 (55.6)	11 (24.4)	45 (100.0)
รวม	66 (26.4)	136 (54.4)	48 (19.2)	250 (100.0)

$X^2 = 0.669$ $P > 0.05$ $Sig = 0.716$

จากตารางที่ 5.41 จะเห็นได้ว่าผู้ตอบทั้ง 2กลุ่มขนาดครัวเรือนส่วนใหญ่มีความพอใจในหน่วยพักอาศัยในระดับปานกลาง แต่ในจำนวนผู้ตอบที่มีครัวเรือนขนาดเล็กกว่าจะไม่พอใจในขนาดหน่วยพักอาศัยโดยเห็นว่ามีขนาดเล็กคับแคบ ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยที่มีครัวเรือนขนาดใหญ่จะพอใจในขนาดหน่วยพักอาศัยโดยเห็นกว้างขวาง ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยทางด้านความแตกต่างระหว่างขนาดหน่วยพักอาศัยร่วมด้วย ซึ่งมี2ประเภทได้แก่ หน่วยพักอาศัยแบบห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ (ซ1) และหนึ่งห้องนอน (ซ2) ถึงแม้ว่าในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่าจะมีขนาดครัวเรือนใหญ่กว่าก็ตาม แต่ว่าขนาดครัวเรือนเฉลี่ยในหน่วยพักอาศัยทั้ง 2 ไม่ต่างกันมากทำให้ค่าความหนาแน่นพื้นที่ต่อคนของหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอน (ซ2) มีความสบายกว่า ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอน (ซ2) รู้สึกพอใจในขนาดหน่วยพักอาศัยมากกว่าผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดเล็กกว่าในห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ (ซ1) ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Becker (1975) ที่กล่าวว่าความพอใจแปรเปลี่ยนตามขนาดหน่วยพักอาศัย

ส่วนการทดสอบความสัมพันธ์ทางสถิติระหว่างระดับรายได้และความพอใจในขนาดหน่วยพักอาศัย เนื่องจากข้อมูลทางด้านรายได้มีการกระจายตัวจึงได้ทำการรวมข้อมูลแบ่งระดับรายได้

เป็นช่วงคือ ระดับรายได้น้อยกว่า 8,500 บาท และมากกว่า 8,500 บาท ซึ่งจากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่ามีความสัมพันธ์ทางสถิติที่ระดับนัยสำคัญ 0.05

ตารางที่ 5.42 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และความพอใจในขนาดหน่วยพักอาศัย

ระดับรายได้ (บาท)	ความพอใจในขนาดหน่วยพักอาศัย			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
1-8,500	7 (13.5)	37 (71.1)	8 (15.4)	52 (100.0)
8,501 ขึ้นไป	55 (28.5)	98 (50.8)	40 (20.7)	193 (100.0)
รวม	62 (24.8)	135 (54.0)	48 (19.2)	250 (100.0)

$X^2 = 7.343$ $P > 0.05$ $Sig = 0.025$

จากตารางที่ 5.42 จะเห็นได้ว่าผู้ตอบทั้ง 2 กลุ่มระดับรายได้ส่วนใหญ่มีความพอใจในหน่วยพักอาศัยในระดับปานกลาง แต่ในจำนวนผู้ตอบที่มีรายได้ระดับต่ำกว่า (น้อยกว่า 8,500 บาท) จะมีความพอใจในขนาดหน่วยพักอาศัยมากกว่า โดยเห็นว่ามีขนาดพอใจและกว้างขวางดี ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยที่ระดับรายได้สูงกว่า (8,500 บาทขึ้นไป) ไม่พอใจในขนาดหน่วยพักอาศัย โดยเห็นว่าคับแคบ ซึ่งเป็นการสนับสนุนแนวคิดที่ว่า ประชากรมีระดับรายได้ไม่เท่ากันย่อมมีรสนิยมต่างกัน และมีความพอใจต่อเคหะการและสภาพแวดล้อมแต่ละแห่งต่างกัน และสอดคล้องกับแนวคิดของ Muth ที่กล่าวว่า เมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้นประชากรจะมีความต้องการขนาดที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นและต้องการอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่แออัด

การระบายอากาศภายในหน่วยพักอาศัย โดยรวมส่วนใหญ่พบว่ามีความพอใจอยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างไปในทางที่ไม่พอใจคือรู้สึกว่าร้อนอบอ้าว ไม่มีลม แต่เมื่อทำการเปรียบเทียบระดับความพอใจของผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดต่างกันพบว่าระดับความพอใจมีทิศทางตรงข้ามกัน โดยผู้ตอบส่วนใหญ่จะให้ความเห็นอยู่ในระดับปานกลางแต่สัดส่วนระหว่างผู้ที่พอใจและไม่พอใจมีความต่างกัน โดยผู้ตอบที่พักอาศัยอยู่ในหน่วยพักอาศัยขนาดใหญ่กว่า (หนึ่งห้องนอนข2) จะมีระดับความพอใจสูงกว่าผู้ที่ไม่พอใจ ส่วนผู้ตอบที่พักอาศัยอยู่ในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดเล็กกว่า (ห้องเดียวเอนกประสงค์ข1) จะมีระดับความพอใจไปในทิศทางที่ไม่พอใจคือมีสัดส่วนของผู้ที่ไม่พอใจในระดับที่สูงกว่า ทั้งนี้เนื่องจากมีขนาดห้องที่แตกต่างกันและมีพื้นที่ที่มีความเป็นสัดส่วนต่างกัน คือมีห้องนอนเพิ่มขึ้นแยกเป็นสัดส่วน ซึ่งจากการสำรวจภาคสนามพบว่า ในหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอน(ข2) ผู้พักอาศัยมักจัดเครื่องเรือนชนิดนั่งมากกว่า ส่วนผู้

พักอาศัยในหน่วยพักอาศัยแบบห้องเดี่ยวเอนกประสงค์(ข1) การจัดเครื่องเรือนมักจะจัดเพื่อให้เกิดความเป็นสัดส่วน เช่นแบ่งพื้นที่ส่วนเอนกประสงค์เป็นส่วนรับแขกและส่วนนอนโดยใช้เครื่องเรือนในการกั้นพื้นที่ ซึ่งการจัดเครื่องเรือนเหล่านี้ย่อมมีผลต่อทิศทางลมและการไหลเวียนอากาศภายใน

แสงสว่างภายในหน่วยพักอาศัยตอนกลางวัน จากการเปรียบเทียบระดับความพอใจระหว่างผู้อยู่อาศัยในห้องที่มีขนาดต่างกันพบว่ามึระดับความแตกต่างกันในทิศทางตรงข้ามกัน โดยผู้ที่อยู่อาศัยในห้องที่มีขนาดเล็กกว่า(ข1) มีความไม่พอใจแสงสว่างภายในห้องตอนกลางวันโดยร้อยละ 44.1 เห็นว่ามีดวงที่ต้องเปิดไฟ ในขณะที่ผู้ที่อยู่อาศัยในห้องที่มีขนาดใหญ่กว่า(ข2) ร้อยละ 41.3 พอใจระดับแสงสว่างภายในห้องตอนกลางวันโดยเห็นว่าสว่างดีแล้ว ทั้งนี้เนื่องจากมีขนาดห้องที่ใหญ่กว่ามีห้องนอนที่เป็นสัดส่วนกว่า และขึ้นอยู่กับลักษณะของการจัดเครื่องเรือนภายในห้องด้วยจากการศึกษาของวิมลสิทธิ์ (2523) ได้กล่าวว่าลักษณะการจัดเครื่องเรือนเป็นปรากฏการณ์ทางกายภาพที่แสดงถึงความพยายามในการแสวงหาความเป็นส่วนตัว ซึ่งลักษณะห้องแบบ(ข2) คือมีห้องนอนแยกจากส่วนเอนกประสงค์นั้นมีความเป็นส่วนตัวมากกว่าทำให้ในการจัดห้องจึงมีความโล่งโปร่งมากกว่าในขณะที่ลักษณะการจัดห้องที่มีเพียงพื้นที่เอนกประสงค์อย่างเดียว(ข1) ผู้อยู่อาศัยจะใช้เฟอร์นิเจอร์ในการกั้นพื้นที่ให้เป็นสัดส่วน โดยทำเป็นส่วนนอนและนั่งเล่นแยกจากกันเป็นต้น ลักษณะการจัดพื้นที่แบบนี้ทำให้แสงสว่างภายในห้องตอนกลางวันลดลงได้ ซึ่งข้อมูลเหล่านี้เป็นพื้นฐาน โดยในการออกแบบครั้งต่อไปควรคำนึงถึงด้วย

ความสะดวกในการทำครัว โดยรวมส่วนใหญ่คือร้อยละ 45 อยู่ในระดับไม่พอใจ กล่าวคือมีการทำครัวที่ไม่สะดวก โดยให้เหตุผลว่าครัวมีขนาดเล็กไปและอยู่ภายในหน่วยพักอาศัยทำให้ส่งกลิ่นเหม็นขณะปรุงอาหารซึ่งจะมีผลต่อขนาดและตำแหน่งครัวในการออกแบบครั้งต่อไป แต่จากการเปรียบเทียบระดับความพอใจระหว่างผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดต่างกัน พบว่าระดับความพอใจมีผลในทิศทางตรงกันข้าม โดยผู้ที่อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดเล็กกว่ามีความไม่สะดวกในการทำครัวย้อยละ 47.1 ในขณะที่ผู้ที่อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่ามีความสะดวกในการทำครัวในระดับดีร้อยละ 41.6

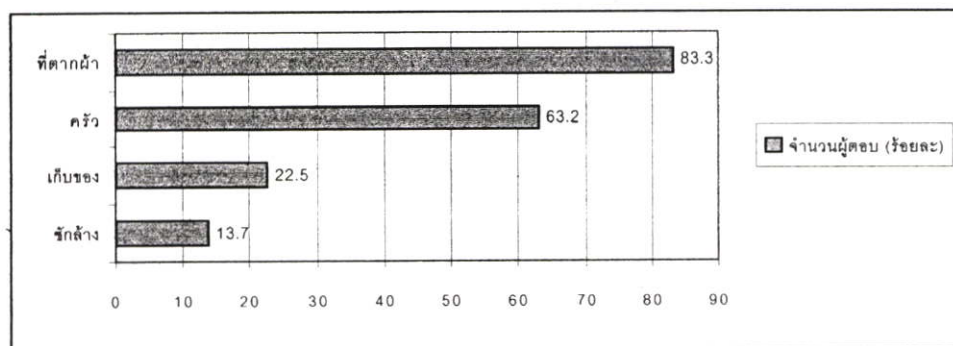
ความสะดวกในการตากผ้าที่ระเบียงหลัง จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยทั้ง 2 ขนาด พบว่ามีความไม่สะดวกในการตากผ้าที่ระเบียงหลังซึ่งพิจารณาได้จากค่าร้อยละสูงสุดจะตกอยู่ในระดับที่ไม่พอใจ เนื่องจากการสำรวจพบว่าบริเวณระเบียงหลังส่วนใหญ่ซึ่งได้ถูกออกแบบให้เป็นที่ตากผ้า นั้น ได้เปลี่ยนหน้าที่การใช้สอยไป โดยส่วนใหญ่นอกจากจะตากผ้าแล้วยังทำเป็นครัว, ซักล้าง, และเป็นที่พักของอีกด้วย ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการต่อเติมราวแขวนเสื้อออกไปและ

ต่อเติมกันสาดเพิ่มขึ้นอีกเพื่อป้องกันน้ำจากชั้นสูงกว่าหยดลงมา หรือไม่ก็ทำที่ตากผ้าไว้บริเวณระเบียงทางเดินหน้าห้อง, หรือได้ต้นไม้เป็นต้น ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบในชุมชนชั้นซึ่งจากการสอบถามพบว่ามีผู้ที่ไม่ได้ตากผ้าบริเวณระเบียงหลังสูงถึงร้อยละ 41.6 ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยเช่นบริเวณที่ตากผ้าไม่เพียงพอ, บริเวณระเบียงหลังประกอบกิจกรรมหลายอย่าง หรือบริเวณระเบียงไม่สามารถรับแสงแดดเต็มที่ แสดงให้เห็นถึงความไม่เหมาะสมของขนาด และตำแหน่งที่ตากผ้าในหน่วยพักอาศัย ซึ่งจะมีผลต่อการออกแบบครั้งต่อไป

ตารางที่ 5.43 ผู้ที่ตากผ้าที่อื่นนอกจากระเบียงหลัง

จำนวนผู้ที่ตากผ้าที่อื่นนอกจากระเบียงหลัง	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
ตากที่อื่น	104	41.6
ตากที่ระเบียงหลัง	146	58.4
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544



ภาพที่ 5.1 กิจกรรมที่เกิดขึ้นบริเวณระเบียงหลังในปัจจุบัน

ปัญหาการใช้ห้องน้ำ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามโดยรวมและในหน่วยพักอาศัยทั้ง 2 ขนาดมีปัญหาอยู่ในระดับปานกลางคือมีบ้างแต่ไม่บ่อย และมีสัดส่วนของผู้ที่ไม่พอใจสูงกว่าผู้ที่พอใจ โดยให้เหตุผลว่า มีปัญหาท่อตันน้ำรั่วซึม ท่อระบายน้ำที่เก่าชำรุดเป็นท่อเหล็กสนิมขึ้น ทำให้อ่อน้ำจากชั้นบนรั่วซึมลงมาเป็นต้น จึงควรได้รับการแก้ไข

ความพอใจในหน่วยพักอาศัยโดยรวม จากการสอบถามความพอใจโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี แต่เมื่อทำการเปรียบเทียบระดับความพอใจระหว่างผู้อยู่อาศัยในห้องที่มีขนาดต่างกัน พบว่าผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่า(ช2) มีความพอใจอยู่ในระดับดีกว่าเป็นที่พอใจกว่า ส่วนผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดเล็กกว่า(ช1) มีความพอใจในระดับปานกลาง จะเห็นได้ว่าถึงแม้จะมีปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นภายในหน่วยพักอาศัยแต่ผู้อยู่อาศัยก็มีความพอใจในหน่วยพักอาศัยที่ตนเองมี

สำหรับการทดสอบความสัมพันธ์ทางสถิติ ระหว่างความพึงพอใจในหน่วยพักอาศัยกับ ปัจจัยทางด้าน ลักษณะประชากร และการมีส่วนร่วมในชุมชน พบว่า มีความสัมพันธ์กับปัจจัยทาง ด้านกายภาพ ได้แก่ รายได้, ขนาดครัวเรือน, ระยะเวลาในการอยู่อาศัย และความต้องการย้าย ออกจากชุมชน (สำหรับรายได้และขนาดครัวเรือนกล่าวแล้วในตารางที่ 5.40และ5.41 ตามลำดับ) ส่วนปัจจัยด้านการมีส่วนร่วมในชุมชนไม่พบความสัมพันธ์แต่อย่างใด

ตารางที่ 5.44 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัย กับความพอใจต่อแสงสว่างภายใน หน่วยพักอาศัย

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย (ปี)	แสงสว่างภายในหน่วยพักอาศัย			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
1-10	75 (47.8)	43 (27.4)	39 (24.8)	157 (100.0)
มากกว่า10 ขึ้นไป	29 (31.2)	27 (29.0)	37 (39.8)	93 (100.0)
รวม	104 (41.6)	70 (28.0)	76 (30.4)	250 (100.0)

$X^2=8.210$

$P<0.05$

$Sig.0.016$

จากตารางที่ 5.44 พบว่าผู้ที่อยู่อาศัยไม่นานส่วนใหญจะรู้สึกไม่พอใจในแสงสว่างภายใน ห้องตอนกลางวัน ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยมานานส่วนใหญ่จะรู้สึกพอใจ ทั้งนี้เนื่องจากว่าผู้ที่อยู่อาศัย มานานอาจจะเกิดความเคยชินกับปัญหา จนทำให้รู้สึกว่าไม่เป็นปัญหา

ตารางที่ 5.45 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัย กับความพอใจต่อห้องน้ำ

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย (ปี)	ห้องน้ำ			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
1-10	75 (47.8)	43 (27.4)	39 (24.8)	157 (100.0)
มากกว่า10 ขึ้นไป	29 (31.2)	27 (29.0)	37 (39.8)	93 (100.0)
รวม	104 (41.6)	70 (28.0)	76 (30.4)	250 (100.0)

$X^2=7.483$

$P<0.05$

$Sig.0.024$

จากตารางที่ 5.45 จะเห็นได้ว่าระยะในการอยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ทางสถิติเป็นไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 กลุ่มมีความพอใจห้องน้ำอยู่ในระดับปานกลาง และมีแนวโน้มไปในทางที่จะไม่พอใจ ระยะเวลาในการอยู่อาศัยไม่นานจะมีจำนวนผู้ไม่พอใจในสัดส่วนที่สูงกว่า แสดงให้เห็นถึงระยะเวลาในการอยู่นานจะมีระดับความพอใจมากขึ้น ในขณะที่อยู่อาศัยไม่นานจะมีความรู้สึกไม่พอใจ

ตารางที่ 5.46 ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการย้ายออกจากชุมชน กับ ความสะดวกในการตากผ้าที่ระเบียงหลัง

ความต้องการย้ายออกจากชุมชน	ความสะดวกในการตากผ้าที่ระเบียงหลัง			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
ไม่ย้าย	32 (47.0)	11 (16.2)	25 (36.8)	68 (100.0)
ย้าย	52 (53.6)	23 (23.7)	22 (22.7)	97 (100.0)
ไม่แน่ใจ	33 (38.8)	29 (34.1)	23 (27.1)	85 (100.0)
รวม	117 (46.8)	63 (25.2)	70 (28.0)	250 (100.0)

$X^2 = 9.955$ $P < 0.05$ $Sig. 0.041$

จากตารางที่ 5.46 จากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่ามีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน โดยส่วนใหญ่มีความรู้สึกไม่พอใจ ต่อความสะดวกในการตากผ้าที่ระเบียงหลัง แต่จะเห็นได้ว่าผู้ที่ต้องการย้ายออกจากชุมชนมีความไม่พอใจในระดับที่สูงกว่าผู้ที่ไม่ต้องการย้ายออกจากชุมชน

ตารางที่ 5.47 ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการย้ายออกจากชุมชน กับ ความพอใจห้องน้ำ

ความต้องการย้ายออกจากชุมชน	ห้องน้ำ			รวม (ร้อยละ)
	ไม่พอใจ	พอใจปานกลาง	พอใจ	
ไม่ย้าย	18 (26.5)	22 (47.1)	18 (26.5)	68 (100.0)
ย้าย	44 (45.4)	37 (38.1)	16 (16.5)	97 (100.0)
ไม่แน่ใจ	24 (28.2)	50 (58.8)	11 (13.0)	85 (100.0)
รวม	86 (34.4)	119 (47.6)	45 (18.0)	250 (100.0)

$X^2 = 13.686$ $P < 0.05$ $Sig. 0.000$

จากตารางที่ 5.47 จะเห็นได้ว่าผู้ที่ไม่ต้องการย้ายออกจากชุมชน ส่วนใหญ่มีความพอใจในระดับปานกลาง ส่วนผู้ที่ต้องการย้ายออกจากชุมชนส่วนใหญ่จะรู้สึกไม่พอใจ

สรุปจากตารางที่ 5.4 และ 5.47 จากตัวแปรด้านการต้องการย้ายออกจากชุมชน จะเห็นได้ว่าผู้ที่ต้องการย้ายออกจากชุมชน จะมีระดับความไม่พอใจสูงกว่าผู้ที่ไม่ต้องการย้าย

สรุปประเด็นที่ได้จากการศึกษาความพึงพอใจในหน่วยพักอาศัย จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยไม่มีความสะดวกในการทำครัวและการตากผ้าที่ระเบียงหลัง และมีปัญหาห้องน้ำอยู่ในระดับปานกลาง และมีความพอใจขนาดหน่วยพักอาศัยในระดับปานกลางโดยมีแนวโน้มไปในทางที่ไม่พอใจ การระบายอากาศภายในมีความพอใจในระดับปานกลาง และในขนาดหน่วยพักอาศัยที่ต่างกันมีความพอใจต่อแสงสว่างภายในหน่วยพักอาศัย, ความสะดวกในการทำครัว และความพอใจสภาพในหน่วยพักอาศัยโดยรวม ต่างกันอย่างเห็นได้ชัด โดยในหน่วยพักขนาดใหญ่กว่า (ช2) จะรู้สึกพอใจ ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักขนาดเล็กจะรู้สึกไม่พอใจ หรือพอใจเพียงแค่ระดับปานกลาง

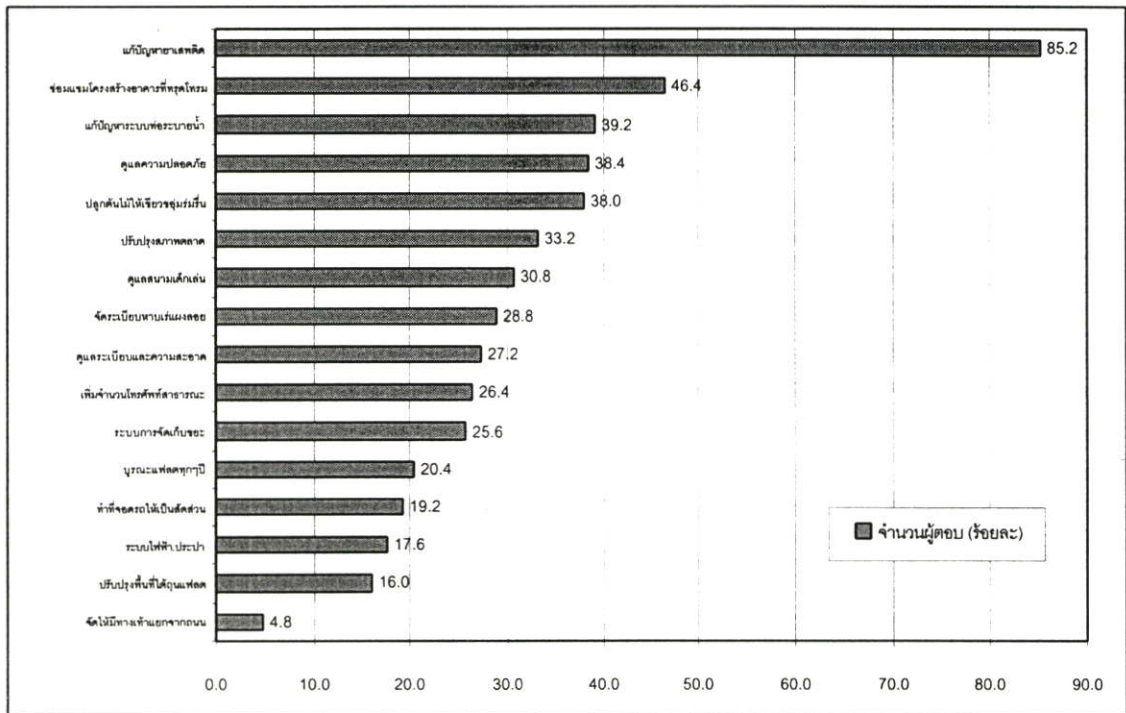
สำหรับการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่าง ลักษณะประชากร และ การมีส่วนร่วมในชุมชน โดยพบว่าไม่มีความสัมพันธ์ใดกับปัจจัยการมีส่วนร่วมในชุมชน แต่พบว่ามีความสัมพันธ์กับ

ลักษณะประชากร ได้แก่ รายได้, ขนาดครัวเรือน, ระยะเวลาในการอยู่อาศัย, และ การต้องการย้ายออกจากชุมชน

5.3 ทศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟู

เพื่อทำการศึกษาดังความเห็นและความต้องการในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน โดยจะสอบถามถึงความต้องการในการปรับปรุง สภาพแวดล้อมโดยรวม,สภาพอาคารแฟลตและภายในหน่วยพักอาศัย ข้อมูลที่ได้เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงรูปแบบทางกายภาพ นอกจากนี้ยังสอบถามถึงความเห็นต่อโครงการปรับปรุงฟื้นฟู เพื่อศึกษาถึงความต้องการ(Willingness)ในการปรับปรุงฟื้นฟูของผู้อยู่อาศัย

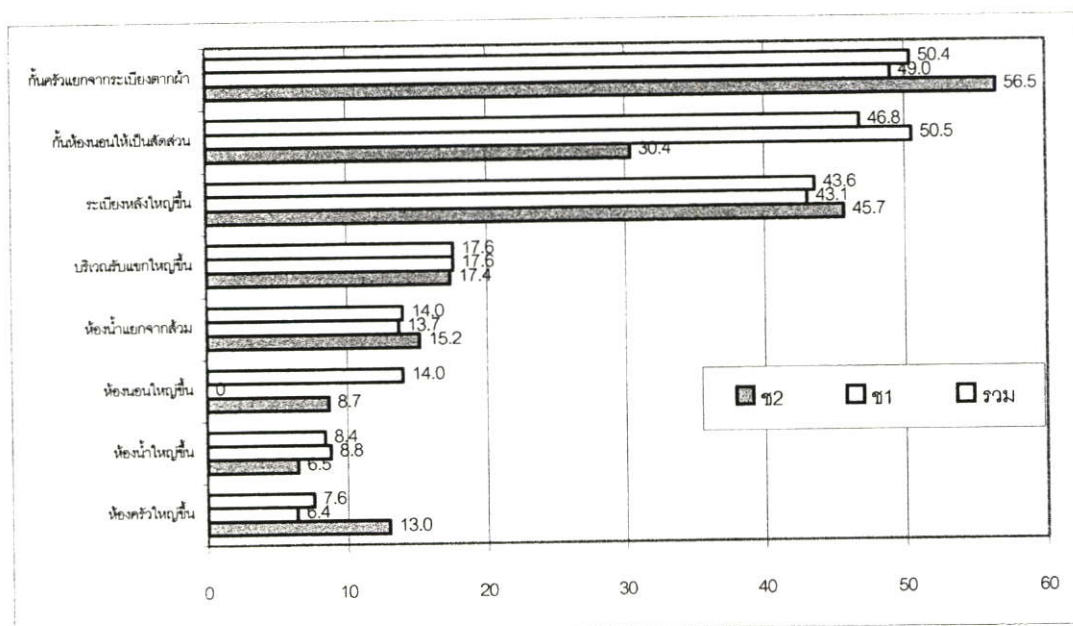
5.5.1 ความต้องการปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรวม



ภาพที่ 5.2 ความต้องการปรับปรุงด้านสภาพแวดล้อมโดยรวมในชุมชน

จากการสอบถามพบว่าประเด็นที่ผู้อยู่อาศัยต้องการปรับปรุงด้านสภาพแวดล้อมโดยรวม 5 อันดับแรก ได้แก่การแก้ปัญหาวิญวณน้ำท่วมขัง, ปัญหาทางสังคมที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมาก รองลงมาได้แก่ ซ่อมแซมโครงสร้างอาคารที่ทรุดโทรม, ซ่อมระบบท่อระบายน้ำ, ปลูกต้นไม้ให้ร่มรื่นกว่านี้ และปรับปรุงสภาพตลาดให้ดีขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นด้านสภาพแวดล้อมที่ได้กล่าวมาแล้ว ที่ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าสภาพไม่พอใจ 5 อันดับแรก ซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับความสะดวกสบายความเป็นระเบียบในชุมชน, ความปลอดภัยและการขาดแคลนพื้นที่สีเขียว

5.3.2 ความต้องการปรับปรุงพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย

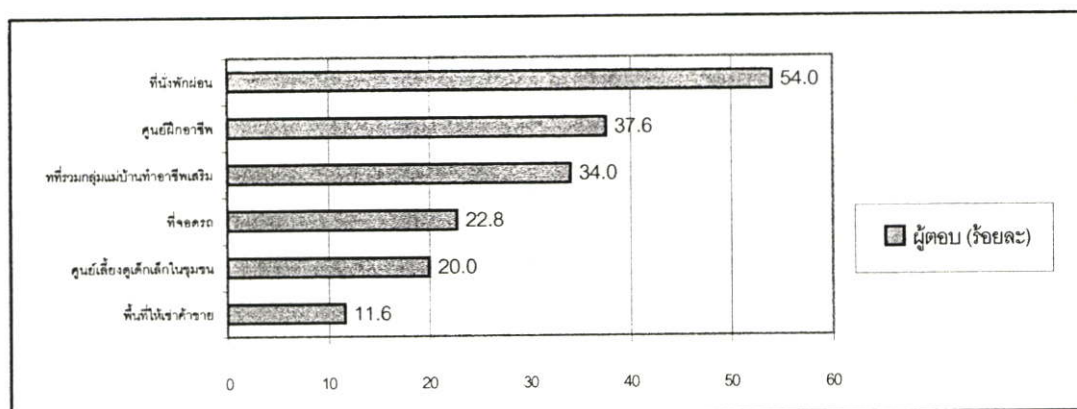


ภาพที่ 5.3 กราฟแสดงความต้องการปรับปรุงภายในหน่วยพักอาศัย

จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยโดยรวมพบว่าประเด็นที่ต้องการให้ทำการปรับปรุงภายในหน่วยพักอาศัย 3 อันดับแรกได้แก่ ต้องการครัวแยกจากระเบียงตากผ้า, รองลงมาได้แก่กั้นห้องนอนให้เป็นสัดส่วน และสุดท้ายคืออยากให้มีระเบียงที่ใหญ่ขึ้นโดยยอมที่จะเสียพื้นที่บริเวณภายในหน่วยพักอาศัยแทน และจากการทำการเปรียบเทียบความต้องการปรับปรุงพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยระหว่างผู้อยู่อาศัยในห้องที่มีขนาดต่างกัน พบว่าผู้พักอาศัยในหน่วยพักอาศัยทั้ง 2 ประเภท มีความต้องการในการปรับปรุงไม่ต่างกันแต่มีลำดับต่างกัน โดยหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอน ต้องการปรับปรุงพื้นที่ภายใน 3 อันดับแรกได้แก่ ต้องการครัวที่เป็นสัดส่วนแยกจากระเบียงตากผ้า, ต้องการระเบียงหลังที่ใหญ่ขึ้น และต้องการกั้นห้องนอนบริเวณพื้นที่เอนกประสงค์เพิ่มขึ้น สำหรับผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยแบบห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ ต้องการปรับปรุง 3 อันดับแรกได้แก่ กั้นห้องนอนให้เป็นสัดส่วน, ต้องการครัวที่เป็นสัดส่วนแยกจากระเบียงตากผ้าและต้องการระเบียงหลังที่ใหญ่ขึ้น ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าความต้องการพื้นที่ครัวแยกจากระเบียงตากผ้าให้เป็นสัดส่วนมีจำนวนมาก เมื่อพิจารณาจากการออกแบบพื้นที่ในหน่วยพักอาศัยในบทที่ 4 พบว่าในการออกแบบได้ออกแบบให้ครัวอยู่แยกจากระเบียงหลังอย่างเป็นสัดส่วน แต่จากพฤติกรรมในการอยู่อาศัย การใช้สอยพื้นที่จริงผู้อยู่อาศัยนิยมย้ายครัวไปอยู่บริเวณระเบียงหลังเนื่องจากมีการถ่ายเทอากาศที่สะดวก หรือต้องการพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยเพิ่มขึ้น ดังนั้นจึงส่งผลต่อความต้องการพื้นที่บริเวณระเบียงหลังเพิ่มขึ้นด้วย ข้อมูลที่ได้เป็นพื้นฐานในการออกแบบต่อไป

5.3.3 ความต้องการปรับปรุงพื้นที่ใต้ถุนแฟลต

พื้นที่บริเวณใต้ถุนแฟลตเป็นพื้นที่เปิดโล่ง ซึ่งในการกำหนดใช้พื้นที่ใต้ถุนแฟลต เพื่อกิจการใดนั้นยังไม่เป็นที่สรุป จึงได้ทำการสอบถามความเห็นของผู้อยู่อาศัยว่าต้องการให้เป็นไปในรูปแบบใด พบว่ากิจกรรมที่ต้องการได้แก่ อันดับหนึ่งพื้นที่นั่งพบปะสังสรรค์, รองลงมาคือทำเป็นศูนย์ฝึกอาชีพให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชน, ที่รวมกลุ่มแม่บ้านทำอาชีพเสริม, ส่วนศูนย์เลี้ยงดูเด็กเล็กในชุมชน, ที่จอดรถ และต้องการให้เป็นพื้นที่ให้เช่าค้าขายตามลำดับ ซึ่งจากการศึกษาในบทที่ 4 ยังขาดการบริการด้านศูนย์เลี้ยงดูเด็กเล็กในชุมชน แต่จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยมีความต้องการเพียงแค่ร้อยละ 20.0 เท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากไม่ต้องการเสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มขึ้น โดยให้แม่บ้านหรือญาติมาดูแลให้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อขนาดครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้เกิดความเสื่อมคุณภาพในการอยู่อาศัยได้ จึงควรสนับสนุนให้เกิดบริการนี้ในชุมชนขึ้น นอกจากนี้การบริการด้านศูนย์เลี้ยงดูเด็กเล็กในชุมชน ยังเป็นช่องทางที่จะเพิ่มจำนวนผู้ที่จะออกไปประกอบอาชีพมีรายได้ในครัวเรือนเพิ่มขึ้นเป็นการยกระดับทางเศรษฐกิจทางหนึ่ง และเป็นการเพิ่มแหล่งงานในชุมชนอีกทางหนึ่ง



ภาพที่ 5.4 กิจกรรมบริเวณใต้ถุนแฟลตที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ

5.3.4 ทศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน

ความเห็นต่อโครงการปรับปรุงฟื้นฟู จากการสอบถามทัศนคติในด้านการโครงการปรับปรุงฟื้นฟูโดยส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดคือร้อยละ90 มีความเห็นตรงกันว่าชุมชนนั้นสมควรทำการปรับปรุง และไม่มีความเห็นร้อยละ7.2 มีเพียงร้อยละ3.2 ที่เห็นว่ายังไม่ต้องการปรับปรุง โดยให้ความเห็นว่าสภาพทั่วไปของชุมชนดีอยู่แล้วและสามารถอยู่อาศัยได้และเกรงว่าภายหลังการปรับปรุงค่าใช้จ่ายต่างๆจะสูงขึ้น

ตารางที่ 5.48 แสดงทัศนคติในด้านการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน

ทัศนคติในการปรับปรุง	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
สมควรทำการปรับปรุง	224	89.6
ไม่สมควร	8	3.2
ไม่มีความเห็น	18	7.2
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

ความเห็นด้านค่าใช้จ่ายภายหลังการปรับปรุง ผู้ตอบแบบสอบถามกว่าครึ่งหนึ่งร้อยละ 58.7 ยอมรับได้ถ้าจะมีการปรับราคาเช่าขึ้นภายหลังจากการทำการปรับปรุงแล้วแต่ต้องอยู่ในอัตราที่ยอมรับได้ และอีกร้อยละ 41.3 เห็นว่าไม่ควรปรับอัตราขึ้นแต่อย่างใด โดยให้เหตุผลว่าเนื่องจากอัตราค่าเช่าที่เก็บอยู่ปัจจุบันนั้นสูงอยู่แล้ว และก็มีมีการปรับขึ้นอยู่ทุกปี และอัตราค่าเช่าที่เก็บอยู่ในปัจจุบันนั้นใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าอพาร์ทเมนท์ของเอกชน ซึ่งมีสภาพอาคารที่ใหม่กว่าแต่มีขนาดห้องที่เล็กกว่า

ตารางที่ 5.49 แสดงความเห็นด้านค่าใช้จ่ายภายหลังการปรับปรุง

การปรับอัตราค่าเช่า	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
ยอมรับได้	156	62.4
ยอมรับไม่ได้	94	37.6
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

แต่จากการทดสอบความสัมพันธ์ ระหว่างความเห็นด้านค่าใช้จ่ายภายหลังทำการปรับปรุงกับปัจจัยด้านลักษณะประชากรไม่พบความสัมพันธ์ แต่พบความสัมพันธ์กับปัจจัยการมีส่วนร่วมในชุมชน ได้แก่ ระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน และการเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางชุมชนจัดขึ้น

ตารางที่ 5.50 ความสัมพันธ์ระหว่างการปรับอัตราค่าเช่า กับ ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน (ครัวเรือน)	การปรับอัตราค่าเช่า		รวม (ร้อยละ)
	ยอมรับไม่ได้	ยอมรับได้	
0-5	35 (50.7)	34 (49.3)	69 (100.0)
6-10	18 (38.3)	29 (61.7)	47 (100.0)
10 ครัวเรือนขึ้นไป	41 (30.6)	93 (69.4)	134 (100.0)
รวม	94 (37.6)	156 (62.4)	250 (100.0)

$X^2= 7.877$ $P<0.05$ $Sig.0.019$

จากตารางที่ 5.50 จะเห็นได้ว่าผู้ตอบที่รู้จักและพูดคุยกับเพื่อนบ้านมากขึ้น อัตราการยอมรับการปรับอัตราค่าเช่าก็เพิ่มจำนวนมากขึ้น

ตารางที่ 5.51 ความสัมพันธ์ระหว่างการปรับอัตราค่าเช่ากับการเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางแฟลตจัดขึ้น

การเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางแฟลตจัดขึ้น	การปรับอัตราค่าเช่า		รวม (ร้อยละ)
	ยอมรับไม่ได้	ยอมรับได้	
แทบจะไม่เข้าร่วม	30 (58.8)	21 (41.2)	51 (100.0)
เข้าร่วมบางครั้ง	46 (32.9)	94 (67.1)	140 (100.0)
ส่วนใหญ่เข้าร่วม	18 (30.5)	41 (69.5)	59 (100.0)
รวม	94 (37.6)	156 (62.4)	250 (100.0)

$X^2= 12.398$ $P<0.05$ $Sig.0.002$

จากตารางที่ 5.51 พบว่า ผู้ตอบที่เข้าร่วมกิจกรรมที่ทางแฟลตจัดขึ้นมากขึ้น อัตราการยอมรับการปรับอัตราค่าเช่าก็เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ในขณะที่อัตราการไม่ยอมรับก็ลดลงเช่นกัน แสดงให้เห็นถึงควรมีการสนับสนุนให้ชุมชนมีการรวมกลุ่มผ่านกิจกรรมที่ทางแฟลตจัดขึ้น ซึ่งจะ เป็นแนวทางหนึ่งที่สนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยรู้จักกันมากขึ้นด้วยเช่นกัน

นอกจากนี้ยังได้ทำการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างความเห็นด้านค่าใช้จ่ายภายหลังการปรับปรุงกับระดับรายได้ เนื่องจากข้อมูลทางด้านรายได้มีการกระจายตัวจึงได้ทำการรวมข้อมูลแบ่งระดับรายได้เป็นช่วงคือ ระดับรายได้น้อยกว่า 8,500 บาท และมากกว่า 8,500 บาท ซึ่งจากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่าไม่มีความสัมพันธ์ทางสถิติที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 แสดงให้เห็นถึงระดับรายได้ ไม่มีความสัมพันธ์กับการสนับสนุนให้ปรับอัตราค่าเช่า แสดงให้เห็นถึงถ้าการปรับปรุงสมเหตุสมผลผู้อยู่อาศัยก็สามารถยอมรับ ให้ปรับอัตราค่าเช่าได้

ตารางที่ 5.52 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และความคิดเห็นด้านการปรับอัตราค่าเช่าภายหลังการปรับปรุงพื้นที่

รายได้ (บาท)	ความเห็นด้านการปรับอัตราค่าเช่า		รวม (ร้อยละ)
	ยอมรับได้	ยอมรับไม่ได้	
0-8,500	20 (8.0)	32 (12.8)	52 (100.0)
มากกว่า 8,500	72 (28.8)	121 (48.4)	193 (100.0)
รวม	92 (20.8)	193 (77.2)	250 (100.0)

$\chi^2 = 0.23$ $P < 0.05$ Sig. 0.500

จากตารางที่ 5.52 แต่จากตารางจะเห็นได้ว่าในทั้งสองระดับรายได้มีความเห็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยเห็นด้วยที่จะให้มีการเพิ่มอัตราค่าเช่าขึ้นได้

ความเห็นด้านการเก็บค่าบำรุงรักษาชุมชนรายปี เนื่องจากการขาดแคลนงบประมาณ โดยงบประมาณที่ได้จากการเคหะแห่งชาตินั้นมีจำนวนจำกัดไม่สามารถจัดสรรในการซ่อมบำรุงได้อย่างเพียงพอ จะดำเนินการแต่เฉพาะที่สำคัญ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและมีงบประมาณเป็นของตนเองในการดำเนินการที่จะจัดสร้างหรือดูแลบำรุงรักษาชุมชน และเป็นการแสดงถึงความรับผิดชอบในชุมชนร่วมด้วย ซึ่งจากการสอบถามความเห็นส่วนใหญ่พบว่าร้อยละ 65.2 เห็นด้วยหากจะมีการเก็บค่าบำรุงรักษาชุมชนรายปีแต่ต้องอยู่ในอัตราที่ยอมรับได้ และไม่เห็นด้วยร้อยละ 26.1 มีเพียงร้อยละ 8.7 ที่ไม่เห็นด้วยโดยให้เหตุผลว่าแค่เฉพาะค่าเช่าก็แพงอยู่แล้วและเป็นหน้าที่รับผิดชอบของการเคหะ และกลัวว่าเงินที่เก็บไปจะไม่ก่อให้เกิดผลที่เป็นรูปธรรม และอาจมีการใช้จ่ายที่ไม่โปร่งใสของผู้บริหารงานขึ้นได้ เป็นต้น

ตารางที่ 5.53 แสดงความเห็นด้านค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาชุมชนภายหลังการปรับปรุง

การเก็บค่าบริการรักษาชุมชนรายปี	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละ
เห็นด้วย	180	72.0
ไม่เห็นด้วย	23	9.2
ไม่มีความเห็น	47	18.8
รวม	250	100.0

ที่มา: จากการออกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2544

และจากการทดสอบหาความสัมพันธ์ระหว่างความเห็นด้านค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาชุมชนรายปีกับปัจจัยทางประชากรพบว่ามีความสัมพันธ์กับ การศึกษา ซึ่งไม่พบความสัมพันธ์ใดกับปัจจัยด้านการมีส่วนร่วม

ตารางที่ 5.54 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษากับการปรับอัตราค่าเช่า

ระดับการศึกษา	การปรับอัตราค่าเช่า			รวม (ร้อยละ)
	ไม่มีความเห็น	ไม่เห็นด้วย	เห็นด้วย	
ไม่ได้รับการศึกษา-ประถม	12 (21.4)	11 (19.6)	33 (58.9)	56 (100.0)
มัธยมศึกษาตอนต้น	15 (21.7)	6 (8.7)	4 (69.6)	69 (100.0)
มัธยมศึกษาตอนปลายขึ้นไป	20 (16.0)	6 (4.8)	99 (79.2)	125 (100.0)
รวม	47 (18.8)	23 (9.2)	180 (72.0)	250 (100.0)

$X^2 = 12.617$

$P < 0.05$

$Sig. 0.013$

จากตารางที่ 5.54 จะเห็นได้ว่า ทุกระดับการศึกษา ส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาชุมชน และระดับการสูงขึ้น ระดับความเห็นด้วยกับค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาชุมชนก็เพิ่มขึ้นด้วย

สรุปประเด็นที่ได้จากการศึกษาทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟู พบว่าอยู่อาศัยเกือบทั้งหมด เห็นด้วยหากจะมีการทำการปรับปรุง และส่วนใหญ่ยอมรับได้หากจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นภาย หลังจากการปรับปรุง โดยมีตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ต่อการปรับอัตราค่าเช่าได้แก่ การระดับความ สัมพันธ์กับเพื่อนบ้านและระดับการเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางแฟลตจัดขึ้น โดยจะพบว่าถ้ามีการมีส่วน ร่วมสูงสุดสัดส่วนของผู้ที่ยอมรับได้ก็สูงขึ้นเช่นกัน และเห็นด้วยหากจะมีการเก็บค่าบำรุงรักษาชุมชน ซึ่งตัวแปรที่มีความสัมพันธ์คือระดับการศึกษา โดยจะพบว่าระดับการศึกษาสูงขึ้น ผู้ที่เห็นด้วยก็มี จำนวนเพิ่มขึ้น และสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการให้ทำการปรับปรุงได้แก่

การปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรวม ที่ผู้อยู่อาศัยต้องการปรับปรุงมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ การแก้ไขปัญหายาเสพติด, ซ่อมแซมโครงสร้างอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม, ซ่อมระบบท่อ ระบายน้ำ, ปลูกต้นไม้ให้ร่มรื่น และสุดท้ายคือปรับปรุงสภาพตลาดสดให้ดี

การปรับปรุงภายในหน่วยพักอาศัย ที่ผู้อยู่อาศัยต้องการปรับปรุงมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ การต้องการครัวแยกจากระเบียงตากผ้า , การต้องการห้องนอนที่เห็นสัดส่วน และสุดท้ายคือ ต้องการระเบียงที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

กิจกรรมที่บริเวณใต้ถุนแฟลต ที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ 3 อันดับแรกได้แก่ พื้นที่นั่งเล่นพักผ่อน , ศูนย์ฝึกอาชีพ, และสุดท้ายคือที่รวมกลุ่มแม่บ้านทำอาชีพเสริม แต่สำหรับความต้องการด้านศูนย์ เลี้ยงดูเด็กเล็กในชุมชนผู้อยู่อาศัยต้องการเป็นอันดับท้ายๆก็จริง แต่ก็มีความสำคัญในลำดับต้นๆ เช่นกัน

บทที่ 6

สรุปผลและเสนอแนะ

จากการศึกษาข้อมูลพื้นฐานต่างๆ และการวิเคราะห์ผลไปแล้วในเบื้องต้น ซึ่งในบทนี้จะได้กล่าวถึงผลสรุปต่างๆ เพื่อที่จะเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูในชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐต่อไป ซึ่งมีบทบาทสำคัญในฐานะที่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง สามารถรองรับจำนวนผู้อยู่อาศัยได้เป็นจำนวนมากช่วยบรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในเมือง และถ้าโครงการต่างๆ เหล่านี้เกิดความเสื่อมโทรมแล้ว ย่อมส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเมืองด้วยเช่นกัน โดยในการศึกษาคั้งนี้ได้ยกเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชันมาเป็นกรณีศึกษา ซึ่งจากการศึกษาสามารถสรุปผลได้ดังต่อไปนี้

6.1 สรุปประเด็นทางด้านกายภาพ

สรุปประเด็นที่ได้จากการสำรวจสภาพทางกายภาพบริเวณโดยรอบเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรม พบว่าสภาพการใช้ที่ดินมีความหนาแน่นการใช้ที่ดินเท่ากับ 52.5 ครอบคลุมต่อไร่ ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ความหนาแน่นสูง ทำให้ที่ตั้งของชุมชนอยู่ในเกณฑ์ดี มีการเข้าถึงที่สะดวกประกอบด้วยรถประจำทางหลายสายและตั้งอยู่บนถนนสายหลัก และอยู่ในแหล่งงาน และมีบริการสาธารณะต่างๆ มารองรับได้อย่างเพียงพอแก่ความต้องการของชุมชนในทุกด้าน ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนมีระยะเวลาในการพัฒนาชุมชนมาช้านานการบริการสาธารณะในด้านต่างๆ จึงได้มีการพัฒนาปรับตัวตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ประกอบกับการพัฒนาที่ดินบริเวณเขตชานเมืองโดยรอบ แต่ยังคงขาดบริการศูนย์เลี้ยงดูเด็กเล็กในชุมชน ซึ่งควรจัดให้มี ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนตั้งอยู่ในแหล่งงานผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในวัยแรงงานเศรษฐกิจ มีความต้องการบริการเพื่อความสะดวกในการทำงาน และยังคงขาดแคลนพื้นที่สีเขียวซึ่งจะมีผลต่อจิตวิทยาในการอยู่อาศัย และสภาพสนามเด็กเล่นมีความทรุดโทรม

นอกจากนี้ปัญหาส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นปัญหาด้านสภาพทางกายภาพ ซึ่งมีสภาพเสื่อมโทรมขาดการบำรุงรักษา ถนนมีสภาพทรุดโทรม สภาพอาคารแฟลตมีสภาพปานกลางค่อนข้างทรุดโทรมและขาดการบำรุงรักษา โดยเฉพาะปัญหาด้านงานระบบต่างๆ เช่นท่อระบายน้ำรั่วซึม ปัญหาที่เกี่ยวกับห้องน้ำ ปล่องขยะอยู่ในสภาพทรุดโทรมส่งกลิ่นเหม็นและมีตำแหน่งที่ไม่เหมาะสม เหล่านี้จำเป็นต้องได้รับการปรับปรุง ออกแบบแก้ไข ซ่อมแซมด้วยเทคโนโลยีและเทคนิคที่เหมาะสม เพื่อเป็นการยืดอายุการใช้งานและเป็นการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

สำหรับปัญหาด้านความไม่เป็นระเบียบในชุมชน นั้นเกิดจากพฤติกรรมในการอยู่อาศัย มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่อย่างไม่เหมาะสม เช่น การตั้งหาบเร่แผงลอยบริเวณถนนหลักของชุมชน, การใช้บริเวณระเบียบหลังเป็นครัว ซึ่งจะมีผลต่อการต่อเติม กันสาด หรือการต่อเติมที่ตากผ้ายื่นออกมาจากอาคาร หรือไปตากที่อื่นที่ไม่เหมาะสม ทำให้อาคารแลดูไม่เป็นระเบียบ นอกจากนี้การใช้พื้นที่บริเวณใต้ถุนแฟลตมีปัญหาด้านความไม่เป็นระเบียบมีการวางสิ่งของเกะกะ รวมทั้งเป็นที่จอดรถในขณะเดียวกัน ซึ่งจะกล่าวถึงข้อสรุปในการกำหนดพื้นที่ และกิจกรรมที่เหมาะสมกับพื้นที่บริเวณระเบียบหลังและบริเวณใต้ถุนแฟลตต่อไปซึ่งได้จากการออกแบบสอบถามทั้งนี้ต้องสอบถามความเห็นจากผู้อยู่อาศัย

สรุปผลที่ได้จากการสำรวจ ด้วยลักษณะทางกายภาพของชุมชน เหนะนิคมอุตสาหกรรมบางชัน นั้นมีความเสื่อมโทรม ขาดการดูแลและพัฒนา ส่งผลให้คุณภาพในการอยู่อาศัยของชุมชนนั้นไม่อยู่ในระดับมาตรฐาน ดังนั้นเพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพในการอยู่อาศัย จึงสมควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูด้วยเทคนิคและวิธีการที่เหมาะสม

6.2 สรุปประเด็นทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

ลักษณะประชากร

คุณลักษณะทั่วไป ของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน พบว่าสัดส่วนระหว่างเพศชายและเพศมีสัดส่วนเกือบเท่ากัน ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นลูกจ้าง มีการศึกษาอยู่ในระดับปานกลางคือจบการศึกษาระดับชั้นมัธยมหรืออาชีวะหรือต่ำกว่า และมีจำนวนครัวเรือนแฝงที่สามารถแยกครัวเรือนออกไปได้มีมากกว่าครึ่งหนึ่ง การอยู่อาศัยมีลักษณะความเป็นครอบครัวสูง ขนาดครัวเรือนส่วนใหญ่มีขนาดครอบครัวละ 3-4 คน ซึ่งเป็นขนาดครัวเรือนที่เหมาะสมกับขนาดพื้นที่ในหน่วยพักอาศัย แต่ก็มีจำนวนครัวเรือนเกือบ 1 ใน 5 ที่มีขนาดครัวเรือนมากกว่า 4 คนขึ้นไป ซึ่งในภาวะเช่นนี้จะทำให้เกิดความแออัดส่งผลกระทบต่อคุณภาพในการพักอาศัยได้ ซึ่งจากกรณีศึกษาสามารถปรับปรุงโดยการเพิ่มจำนวนพื้นที่ต่อคน หรือการจำกัดจำนวนผู้อยู่อาศัยในแต่ละหน่วยพักอาศัยให้อยู่ในมาตรฐาน

สภาพเศรษฐกิจ ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชันถือว่าเป็นผู้มีรายได้น้อย เมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์รายได้ของครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่เมื่อเปรียบเทียบกับระดับรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนของภาคกลางและทั่วประเทศพบว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่า แต่มีสัดส่วนระหว่างค่าใช้จ่ายในด้านค่าเช่าที่อยู่อาศัยกับรายได้ที่อยู่ในระดับต่ำกว่าระดับเฉลี่ยของทั่วประเทศ จากการสำรวจพบว่าครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยประมาณ 3 ใน 4 มีรายได้สูงกว่าเกณฑ์ผู้มีสิทธิเช่าอยู่อาศัย นอกจากนี้ยังพบว่ารายจ่ายของครัวเรือนส่วน

ใหญ่ มีระดับรายจ่ายอยู่ในระดับต่ำกว่ารายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ยในกรุงเทพมหานคร, ภาคกลางและทั่วประเทศด้วยเช่นกัน เหล่านี้แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการจ่ายค่าเช่าถ้าจะมีการปรับอัตราค่าเช่าและมีการเก็บค่าบำรุงรักษาชุมชน และความสามารถในการแยกครัวเรือนให้มีขนาดเล็กลงเพื่อเพิ่มคุณภาพในการอยู่อาศัยย่อมทำได้ง่ายขึ้น และแสดงถึงความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นได้และระดับความสามารถในการจ่ายเพื่อการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนที่เป็นไปได้ ทั้งนี้เนื่องจาก เมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้นย่อมต้องการขนาดที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีขึ้นและสวยงามขึ้น

ลักษณะการตั้งถิ่นฐาน ได้แก่ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีต และความเห็นด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มาจากต่างจังหวัด และมาจากบ้านเดิมที่ต่างจังหวัดโดยตรง โดยยังไม่มีที่อยู่อื่นในกรุงเทพมหานคร ทั้งที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ มาค่อนข้างนาน มีสภาพที่อยู่อาศัยเดิมไม่แตกต่างจากปัจจุบันมากนัก สำหรับระยะเวลาในการอยู่อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่อยู่อาศัยค่อนข้างนาน เฉลี่ยเกือบ 10 ปี ทั้งนี้เนื่องจากภาระผูกพันทางด้านหน้าที่การงานและการศึกษาของบุตรหลานที่ต้องการความต่อเนื่อง ซึ่งสอดคล้องกับเหตุผลในการเข้าอยู่อาศัยเนื่องจากเพราะว่าอยู่ใกล้ที่ทำงานและมีราคาถูกซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดที่ว่าที่ตั้งของที่พักอาศัยมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน ส่วนแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เพื่อต้องการความเป็นส่วนตัวและมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น สำหรับแนวโน้มในการอยู่อาศัยภายในชุมชนมีผู้ต้องการย้ายออกจากชุมชนจำนวนมากกว่า 1 ใน 3 ทั้งนี้มีข้อได้เปรียบเรื่องที่ตั้ง แสดงให้เห็นถึงการเลื่อมความต้องการในการอยู่อาศัยในชุมชน ทั้งนี้เนื่องจากการเสื่อมลงทางด้านกายภาพของชุมชนและปัญหาเสถียรภาพ จึงสมควรผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟู นอกจากนี้ยังพบว่าระยะเวลาในการอยู่อาศัยกับความต้องการย้ายออกจากชุมชนมีความสัมพันธ์กัน เพศ และ ครัวเรือนที่มีผู้ทำงานในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรม มีความสัมพันธ์กับระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

ลักษณะการมีส่วนร่วมในชุมชน

พบว่าชุมชนยังไม่มี ความเข้มแข็งพอ ประเมินได้จากการขาดความรู้สึกเป็นเจ้าของใน ส่วนกลาง เนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง มีหลายหน่วยพักอาศัยซึ่งอยู่กันหลายครอบครัว ผู้อยู่อาศัยต้องแบ่งปันพื้นที่ในสวนกลางระหว่างกัน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดความเลเหลยในการดูแลและบำรุงรักษาของชุมชน นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยยังไม่ค่อยเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางชุมชนจัดขึ้น และการทำงานของเจ้าหน้าที่และการทำงานของกรรมการแฟลต ซึ่งเป็นผู้นำของชุมชนยังไม่มี ความเข้มแข็งพอ และยังไม่มีการรวมกลุ่มที่เป็นเอกภาพของชาวชุมชน ควรผลักดันให้มีการพัฒนาความเข้มแข็งของชุมชน ซึ่งมีความเป็นไปได้เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในชุมชนเองต้องการให้มี

การจัดตั้งกลุ่มเพื่อช่วยเหลือดูแลกันและมีระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และยังพบว่าระดับความสัมพันธ์ในชุมชน และ ระดับการเข้าร่วมกิจกรรม มีความสัมพันธ์กับทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่ด้วยเช่นกัน ถ้าหากแนวทางในการพัฒนาชุมชนให้เกิดความเข้มแข็งและยั่งยืนนั้น มีทางเป็นไปได้แล้ว การเรียกร้องผลประโยชน์ของชุมชน หรือการมีส่วนร่วมของประชาชนในการบำรุงรักษาชุมชนย่อมทำได้ง่ายขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ชุมชนมีความยั่งยืนต่อไป

6.3 ประเด็นทางด้านความพึงพอใจสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย และทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่

ความเห็นทางด้านสภาพแวดล้อมโดยรอบ

ผู้อยู่อาศัยไม่ประสบปัญหาทางด้านทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และบริการสาธารณะขั้นพื้นฐานต่างๆ สอดคล้องกับการสำรวจกายภาพ แต่จะมีปัญหาที่เป็นผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เช่น ความสะอาดและความเป็นระเบียบ ความปลอดภัย และบรรยากาศที่ขาดความเขียวชอุ่มร่มรื่น ซึ่งปัญหาเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตและตัวบุคคลไม่สามารถเข้าไปจัดการได้ต้องอาศัยความร่วมมือกันของชุมชน ซึ่งเป็นผลจากระดับการมีส่วนร่วมของชุมชนและการขาดความรู้สึกรับผิดชอบเป็นเจ้าของในชุมชน นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยต้องการให้ทำการปรับปรุงใน 5 อันดับแรกได้แก่ แก้ปัญหาขยะมูลฝอยซึ่งเป็นปัญหาที่สำคัญมากและเป็นเหตุผลสำคัญที่ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าไม่สามารถเลี้ยงดูบุตรหลานในชุมชนให้เติบโตอย่างมีคุณภาพได้ รองลงมาคือซ่อมแซมโครงสร้างอาคารที่ทรุดโทรม, ซ่อมระบบท่อน้ำและระบายน้ำ, ปลูกต้นไม้ให้เขียวชอุ่มร่มรื่นกว่านี้ และสุดท้ายต้องการให้ทำการปรับปรุงสภาพตลาดให้ดี สำหรับการปรับปรุงพื้นที่ได้ถูกแปลกิจกรรมที่ต้องการมากที่สุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ พื้นที่นั่งเล่นพักผ่อน, ศูนย์ฝึกอาชีพ, ที่รวมกลุ่มแม่บ้านทำอาชีพเสริม ตามลำดับ ส่วนด้านการให้บริการด้านศูนย์เลี้ยงดูเด็กเล็กภายในชุมชนที่ยังไม่มีอยู่ในชุมชน ซึ่งเมื่อพิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานในการอยู่อาศัยในชุมชนสมควรจัดให้มีในชุมชนเช่นกัน ซึ่งจากกิจกรรมต่างๆ เหล่านี้มีส่วนช่วยเพิ่มโอกาสทางเศรษฐกิจของครัวเรือนซึ่งจะมีผลต่อคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยได้ ดังนั้นประเด็นนี้เหล่าจึงควรได้รับการพิจารณาในอันดับต้นๆเช่นกัน และพบว่าตัวแปรทางด้านลักษณะประชากร ได้แก่ การศึกษา, อาชีพ, รายได้ และระยะเวลาในการอยู่อาศัยในชุมชน และตัวแปรทางด้าน การมีส่วนร่วมได้แก่ การเคยติดต่อให้เจ้าหน้าที่มาซ่อมบำรุงในสวนกลาง มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจสภาพแวดล้อมโดยรอบ

ความเห็นทางด้านอาคารแฟลตพักอาศัย

สภาพอาคาร มีสภาพอาคารอยู่ในสภาพปานกลาง ควรซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดี เพื่อเป็นการยืดอายุการใช้งานให้กับอาคาร และเพิ่มระดับความพอใจในหน่วยพักอาศัย

ความกว้างของระเบียงทางเดินและบันได อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานแล้ว แต่ในการออกแบบครั้งต่อไปควรมีความกว้างขนาดเท่าเดิมหรือกว้างขึ้น ซึ่งประเมินได้จากระดับความพอใจ

ความสว่างของระเบียงทางเดินและบันได มีปัญหาด้านอายุการใช้งานของหลอดไฟ และมีปัญหาจากการทำลายของพวกมิกฉาซีฟ จึงควรได้รับการปรับปรุงด้านการออกแบบป้องกัน การปลุกจิตสำนึกความรู้สึกเป็นเจ้าของในส่วนกลาง และการแก้ปัญหาทางสังคม

การทิ้งขยะลงปล่อง ควรได้มีการปรับปรุงประสิทธิภาพ รูปแบบและลักษณะ และการกำหนดตำแหน่งให้เหมาะสมถ้าจะมีการออกแบบและปรับปรุงในครั้งต่อไป เนื่องจากจำนวนผู้พอใจและไม่พอใจมีอยู่ในระดับเกือบเท่ากัน ทั้งนี้เมื่อมีการปรับปรุงให้ตรงกับความต้องการก็จะสามารถเพิ่มระดับความพอใจในอาคารแฟลตที่อยู่อาศัยได้

ปัญหาเสียงดังรบกวนจากเพื่อนบ้าน เป็นปัญหาที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ในโครงการที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูง สามารถการปรับปรุงได้โดยการพึ่งพาวัสดุ เทคนิค และเทคโนโลยีสมัยใหม่ในการก่อสร้าง เช่นวัสดุดูดซับเสียง เป็นต้น

ปัญหาความเป็นส่วนตัว เป็นปัญหาที่หลีกเลี่ยงไม่ได้เช่นกัน การมีห้องนอนที่แยกเป็นสัดส่วนช่วยให้เกิดความมีส่วนตัวมากขึ้น ดังนั้นจึงควรมีการออกแบบปรับปรุงใหม่ในหน่วยพักอาศัยประเภทห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ แต่ทั้งนี้ในการปรับปรุงต้องคำนึงถึงการระบายอากาศและแสงสว่างภายในตอนกลางวันด้วย ควรได้ออกแบบให้มีทางเลือกในการอยู่อาศัยด้วย

ระดับชั้นที่ต้องการในการอยู่อาศัย ไม่พบว่าระดับชั้นมีความสัมพันธ์กับ อายุ หรือวัย และพบว่าในชั้นล่างมีความเป็นส่วนตัวที่น้อยกว่า

และจากการศึกษาายังพบว่า ตัวแปรด้านลักษณะประชากร ได้แก่ การศึกษา รายได้, และความต้องการย้ายออกจากชุมชน มีความสัมพันธ์กับความพอใจในอาคารพักอาศัย

ความเห็นด้านหน่วยพักอาศัย

พบว่าขนาดพักอาศัยต่างกันทำให้มีความพอใจในหน่วยพักอาศัยต่างกัน ในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่ามีความพอใจในทุกด้านสูงกว่า ซึ่งน่าจะนำรูปแบบและมาตรฐานในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่า (ข2) และแยกห้องนอนเป็นสัดส่วน มาพิจารณาในการปรับปรุงภายในหน่วยพักอาศัยต่อไป นอกจากนี้ยังพบว่าปัญหาที่ทำให้การตากผ้าที่ระเบียงหลังมีความไม่สะดวก เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมและหน้าที่ใช้สอยไป ซึ่งนอกจากตากผ้าแล้วยังทำครัว, เก็บของ และซักล้าง และมีจำนวนผู้ที่ตากผ้าที่อื่นนอกจากที่ระเบียงหลังสูงถึงเกือบครึ่งแสดงให้เห็นถึง

ความไม่เหมาะสมของตำแหน่งและขนาดระเบียบหลังซึ่งจะมีผลต่อการออกแบบและปรับปรุงในครั้งต่อไป นอกจากนี้ประเด็นที่ผู้อยู่อาศัยต้องการให้ปรับปรุง 3 อันดับแรกได้แก่ ต้องการให้มีส่วนครัวแยกจากระเบียบตากผ้าเป็นสัดส่วน, กั้นห้องนอนให้เป็นสัดส่วนแยกจากส่วนเอนกประสงค์ และต้องการมีระเบียบหลังที่ใหญ่ขึ้น ตามลำดับ ซึ่งจากการศึกษาสามารถสรุปความต้องการจากผู้อยู่อาศัยได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6.1 ตารางสรุปความต้องการปรับปรุงพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย

พื้นที่	ต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น	ต้องการแยกให้เป็นสัดส่วน
เอนกประสงค์	●●●●	
นอน	●●●	●
ครัว	●	●
ห้องน้ำ-ส้วม	●●	
ระเบียบ	●●●●●	●

ความเห็นต่อโครงการปรับปรุงพื้นที่

ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเกือบทั้งหมด มีความเห็นตรงกันว่าสมควรทำการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น แสดงให้เห็นถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่ต้องการให้เกิดการปรับปรุงพื้นที่ ถือได้ว่าเป็นมุมมองที่มาจากชุมชนโดยตรงดังนั้นเมื่อชุมชนมีการยอมรับแล้ว หากมีการเรียกร้องต่อรองใดใดในชุมชนก็ยอมรับไปได้มากขึ้น ทางด้านความเห็นด้านค่าใช้จ่ายภายใต้การปรับปรุง ส่วนใหญ่ยอมรับได้ถ้าจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นภายหลังจากการทำการปรับปรุงแล้ว และเห็นด้วยหากจะมีการเก็บค่าบริการรักษาชุมชนรายปี แต่ต้องอยู่ในอัตราที่ยอมรับได้ นอกจากนี้เมื่อพิจารณาจากระดับรายได้และสัดส่วนระหว่างรายได้กับรายจ่ายซึ่งแสดงให้เห็นถึงจำนวนเงินเก็บที่ผู้อยู่อาศัยมีความสามารถในการจ่าย และอัตราค่าเช่าที่อยู่ในระดับต่ำกว่าท้องตลาดแล้ว พบว่ามีความสามารถในการรับภาระที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นและมีความสามารถในการจ่ายเพื่อการปรับปรุงพื้นที่ด้วยเช่นกัน ซึ่งจะเป็นแนวทางในการปรับปรุง ทางด้านนโยบาย โดยรัฐให้เงินอุดหนุนและให้ผู้อยู่อาศัยช่วยออกค่าใช้จ่ายในส่วนหนึ่งแต่ต้องอยู่ในอัตราที่ยอมรับได้ ถือได้ว่าเป็นการให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการปรับปรุง และควรผลักดันให้ผู้อยู่อาศัยเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย เหล่านี้ จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีจิตสำนึกความรู้สึกเป็นเจ้าของมากขึ้น

6.4 ข้อเสนอแนะ

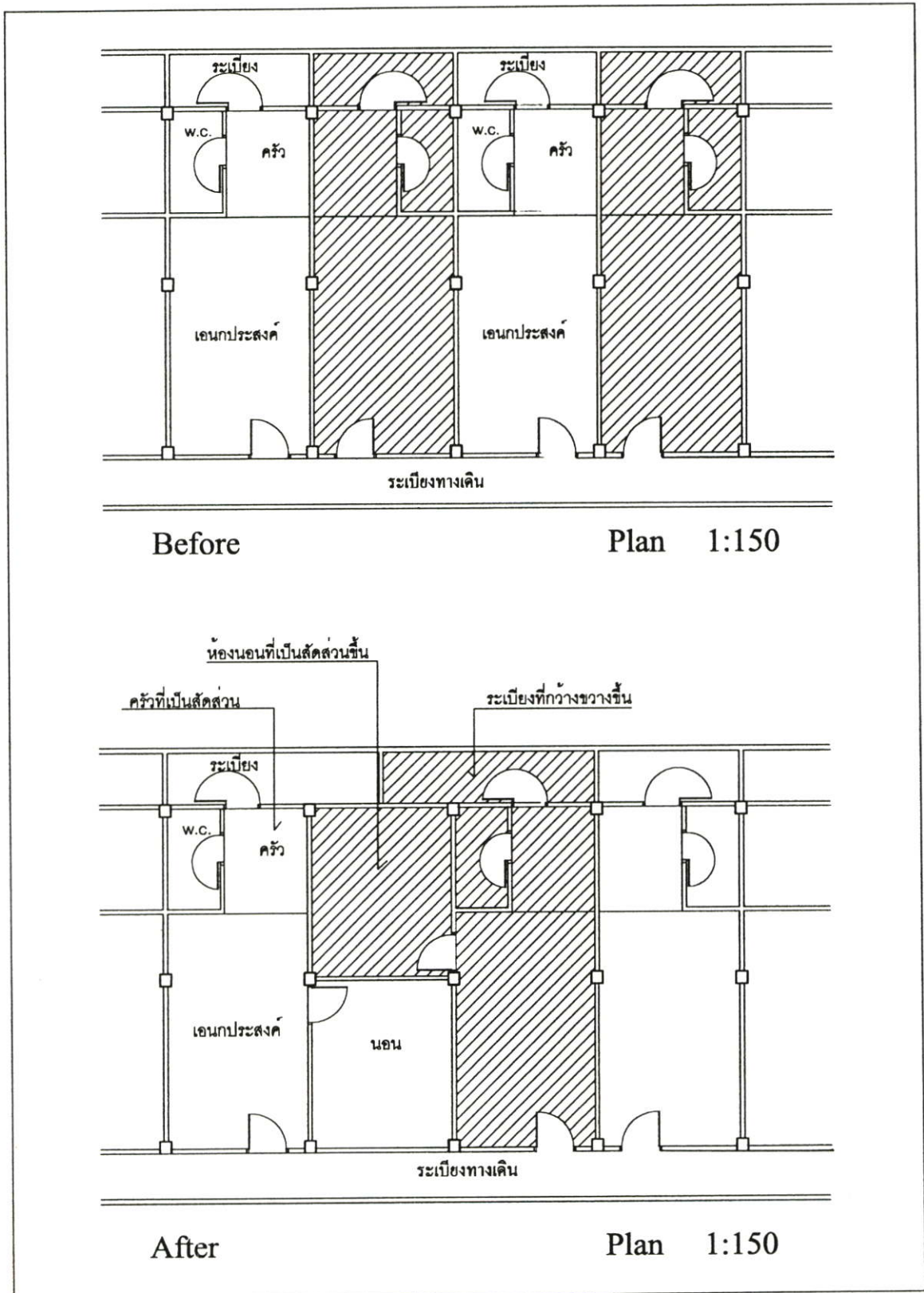
จากกรณีศึกษาในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน พบว่ามีความเป็นไปได้ที่จะผลักดันให้เกิดการปรับปรุงพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของชุมชนเองที่มีอายุการใช้งานกว่า 20 ปี เกิดความเสื่อมลงตามกาลเวลาทชุดโทรม ความไม่สมบูรณ์ของของบริการสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ และปัญหาต่างๆที่ได้กล่าวมาแล้ว ประกอบกับมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในชุมชน โดยผู้อยู่อาศัยมีรายได้ที่สูงขึ้น ย่อมต้องการการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ รวมทั้งความต้องการ(Willingness) ในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเอง ซึ่งเป็นแรงช่วยสนับสนุนที่สำคัญที่จะผลักดันให้ชุมชนเกิดการปรับปรุงพื้นที่

1. รูปแบบในการปรับปรุงพื้นที่สภาพแวดล้อม ในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

ในการปรับปรุงพื้นที่ทางกายภาพ ให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยและความต้องการในชุมชน ได้แก่

1.1 การปรับปรุงพื้นที่สภาพแวดล้อมโดยรอบ ควรจัดหาการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนและการบริการสาธารณะ ทางด้าน ศูนย์ดูแลเด็กเล็ก จัดให้มีพื้นที่สีเขียว ทำการปรับปรุงซ่อมแซมสนามเด็กเล่น พื้นที่เก็บของเช่น รถเข็นหรือแผงขายของ พื้นที่จอดรถที่เป็นสัดส่วนสำหรับพื้นที่บริเวณใต้ถุนแฟลต ควรจัดให้มีพื้นที่นั่งเล่นพักผ่อนและพื้นที่เอนกประสงค์สำหรับทำกิจกรรมอาชีพเสริม นอกจากนี้ควรได้แก้ปัญหาทางด้านที่ไม่ใช่กายภาพ ได้แก่ การแก้ไขปัญหายาเสพติด ความสะอาดและเป็นระเบียบของชุมชน ซึ่งเหล่านี้ย่อมจะมีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

1.2 การปรับปรุงพื้นที่สภาพอาคารและหน่วยพักอาศัย ถ้าอาคารมีการบำรุงรักษาที่ดีและเหมาะสมแล้ว อาคารนั้นก็ยังคงใช้การได้ดี เพื่อเป็นการยกระดับคุณค่าของอาคารและทำให้ขบวนการในการเกิดความเสื่อมช้าลง และเป็นยืดอายุการใช้งานในอาคารแฟลตต่อไป ซึ่งควรได้มีการทำการปรับปรุงซ่อมแซมระบบท่อในอาคาร และในห้องน้ำ ซึ่งผู้อยู่อาศัยเห็นว่ามีปัญหา นอกจากนี้ในการศึกษายังพบว่า น่าจะนำรูปแบบและมาตรฐานในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่า (ช2) และแยกห้องนอนเป็นสัดส่วน มาพิจารณาในการปรับปรุงภายในหน่วยพักอาศัยต่อไป ซึ่งจากความต้องการปรับปรุงพื้นที่ใช้สอยภายในดังกล่าว ได้แก่อุณหภูมิให้ปรับปรุง 3 อันดับแรกได้แก่ ต้องการให้มีสวนครัวแยกจากระเบียงตากผ้าเป็นสัดส่วน, กั้นห้องนอนให้เป็นสัดส่วนแยกจากส่วนเอนกประสงค์ และต้องการมีระเบียงหลังที่ใหญ่ขึ้น ตามลำดับ สามารถเสนอทางเลือกในการปรับปรุงภายในหน่วยพักอาศัยในอาคารต้นแบบห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ใหม่ เพื่อให้ได้มาตรฐานสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย ดังนี้



ภาพที่ 6.1 ตัวอย่างผังพื้นแสดงการปรับปรุงพื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยพักอาศัยแบบห้องเดียว
โณกประสงค์

ซึ่งแนวทางที่ได้เสนอแนะในการออกแบบปรับปรุงเพื่อเพิ่มพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นนี้ จะมีผลกระทบต่อจำนวน Housing Stock ที่จะลดจำนวนไป ดังนั้นในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนควรพิจารณาถึงแนวความคิดด้าน Redevelopment ร่วมด้วย ซึ่งน่าที่จะได้มีผลต่อการศึกษาในเชิงลึกกันต่อไป ในส่วนของอาคารแฟลตที่ต้องการความเป็นส่วนตัวและไม่ต้องการเสียงดังรบกวน ระบบการป้องกันและดูดซับเสียงจำเป็นต้องมี หรือทางด้านเทคนิคการออกแบบ เช่นความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นในบริเวณระเบียงหลัง, ตำแหน่งปล่องทิ้งขยะและประสิทธิภาพในการทิ้ง, ขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัย, กิจกรรมที่ต้องการบริเวณใต้ถุนแฟลต ซึ่งเหล่านี้ย่อมมีผลต่อการออกแบบทั้งสิ้นหรือการออกแบบในอนาคตเพื่อการประหยัดพลังงานนั้นก็ควรได้มีการพิจารณาในอันดับต้นๆเช่นกัน เนื่องจากโครงการเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐเป็นโครงการขนาดใหญ่กระจายอยู่ทั่วไปในเขตเมือง การก่อสร้างเป็นแบบ Mass Product ย่อมทำได้ง่าย การประหยัดพลังงานในโครงการต่างๆเหล่านี้ย่อมมีผลต่อการประหยัดพลังงานของเมืองและของประเทศต่อไป น่าจะได้มีผู้ที่ทำการศึกษาการประหยัดพลังงานในโครงการเคหะชุมชนสงเคราะห์ของรัฐต่อไปด้วยเช่นกัน

2. แนวทางในการสนับสนุนให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟู จากทางภาครัฐ

เนื่องจากปัญหาการขาดแคลนเงินทุน ทั้งทางด้านหน่วยงานที่รับผิดชอบได้แก่ การเคหะแห่งชาติและสำนักงานชุมชนเคหะนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น รวมถึงผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อย ไม่สามารถทำการปรับปรุงคุณภาพชีวิตและคุณภาพในการอยู่อาศัยขึ้นเองได้ ทั้งนี้ต้องใช้ความร่วมมือของภาครัฐ, การเคหะแห่งชาติและประชาชนผู้อยู่อาศัย โดยภาครัฐให้การสนับสนุนทางด้านงบประมาณและจัดหาแหล่งเงินทุน และกำหนดแผนแนวทางและนโยบายในการปรับปรุงที่เป็นผลในเชิงปฏิบัติการ โดยมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งในการปรับปรุงฟื้นฟูในโครงการเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐนั้นควรตั้งอยู่บนพื้นฐานทางด้านสังคมและผลประโยชน์และภาพรวมของเมือง และไม่ควรรหาผลประโยชน์ด้านรายได้ภายหลังจากการพัฒนาปรับปรุงฟื้นฟู เพื่อเป็นการพัฒนาคุณภาพชีวิต และเป็นการรักษาความสัมพันธ์ของ Social Fabric ในเมืองให้คงอยู่ ส่วนด้านของประชาชนผู้อยู่อาศัยควรมีจิตสำนึกและตระหนักถึงความรับผิดชอบในชุมชนร่วมกัน ซึ่งพบว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนเอง มีความต้องการให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟู ถือได้ว่าเป็นมุมมองที่มาจากชุมชนโดยตรงดังนั้นเมื่อชุมชนมีการยอมรับแล้ว หากมีการเรียกร้องต่อรองใดใดในชุมชนก็ย่อมจะเป็นไปได้มากขึ้น และเมื่อพิจารณาจากระดับรายได้และสัดส่วนระหว่างรายได้กับรายจ่ายซึ่งแสดงให้เห็นถึงจำนวนเงินเก็บที่ผู้อยู่อาศัยมีความสามารถในการจ่าย และอัตราค่าเช่าที่อยู่ในระดับต่ำกว่าห้องตลาดแล้ว พบว่ามีความสามารถในการรับภาระที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น และมีความสามารถในการจ่ายเพื่อการปรับปรุงฟื้นฟูด้วยเช่นกัน ซึ่งจะเป็นแนวทางให้รัฐเสนอแนว

ทางให้รัฐออกให้ส่วนหนึ่งและให้ผู้อยู่อาศัยช่วยออกค่าใช้จ่ายในส่วนหนึ่งแต่ต้องอยู่ในอัตราที่ยอมรับได้ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงจากทางภาครัฐ ซึ่งจะทำให้การปรับปรุงพื้นที่มีความเป็นไปได้มากขึ้น

3. แนวทางในการสนับสนุนให้เกิดการปรับปรุงพื้นที่จากชุมชน

ควรได้มีการสนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกเป็นเจ้าของ มากขึ้น อาจทำได้โดยการ จัดกิจกรรมส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยรักและหวงแหนที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งจะพบว่ากรณีการเช่าพักอาศัยเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยขาดความรู้สึกเป็นเจ้าของ และไม่มั่นใจในระยะเวลาในการอาศัยเป็นสาเหตุให้ผู้อยู่อาศัยไม่เกิดแรงจูงใจในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา การสนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกเป็นเจ้าของก็จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีแรงจูงใจในการบำรุงรักษามากขึ้น ทั้งนี้จาก ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยที่เป็นแบบเช่าพักอาศัย ความเป็นไปได้ในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนย่อมกระทำได้ง่าย การเคหะแห่งชาติซึ่งอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของโครงการ สามารถทำการรื้อย้ายที่อยู่ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนช่วงทำการปรับปรุงย่อมไม่เกิดปัญหาถ้าหากหมดสัญญาเช่าแล้วค่อยทำการปรับปรุงและไม่ต้องเสียค่าเช่าในการเวนคืนหน่วยพักอาศัยช่วยให้ลดรายจ่ายในการปรับปรุงขึ้นได้ ในการแก้ปัญหาจึงควรปลูกจิตสำนึกผู้อยู่อาศัยให้ตระหนักถึงการบำรุงรักษาในที่อยู่อาศัยและชุมชน โดยการให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนในระดับต่างๆ ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบและการดำเนินการ โดยมีส่วนร่วมในด้านการเงินซึ่งอาจใช้การบริจาค, การรับภาระค่าใช้จ่ายในอัตราที่ยอมรับได้และใช้เงินทุนสนับสนุนจากรัฐร่วมด้วย หรือเป็นแรงงานในการก่อสร้างปรับปรุงซึ่งวิธีการนี้ผู้อยู่อาศัยจะตระหนักและมีจิตสำนึกในการบำรุงรักษาชุมชนได้ดีภายหลังจากการปรับปรุงแล้ว ซึ่งต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วมกัน ทั้งนี้ต้องผลักดันให้เกิดองค์การความร่วมมือของชุมชนที่มีความเข้มแข็งและมีประสิทธิภาพด้วย เนื่องจากเป็นกลไกสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาทำให้เกิดชุมชนที่ยั่งยืนได้ ซึ่งการเสริมสร้างให้ชุมชนเกิดความเข้มแข็งสามารถทำได้โดยการจัดกิจกรรมให้เกิดการพบปะสังสรรค์มากขึ้นโดยใช้โอกาสเวลายังงานเทศกาลต่างๆ จัดให้มีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชน การให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยโดยใช้สื่อการสอนหรือคู่มือปฏิบัติเป็นแนวทางหรือจัดให้มีกิจกรรมภาคปฏิบัติ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติให้กับผู้อยู่อาศัยในการบำรุงรักษาอาคารและชุมชน หรือใช้การออกแบบในการช่วยให้ผู้อยู่อาศัยมีโอกาสพบปะกันมากขึ้นโดยการออกแบบอาคารให้มีการจำกัดจำนวนหน่วยพักอาศัยในแต่ละชั้นให้ไม่มากเกินไป การกำหนดใช้พื้นที่ใต้ถุนพลตให้เกิดกิจกรรมร่วมกันของชาวชุมชน เป็นต้น

4. แนวทางการยกระดับมาตรฐานในการอยู่อาศัยจากพฤติกรรมในการอยู่อาศัย

การอยู่อาศัยกันอย่างแออัด ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยให้เสื่อมลงได้ ในการแก้ปัญหาอาจทำได้โดยการลดจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อหน่วยลงหรือการเพิ่มขนาดพื้นที่ในหน่วยพักอาศัยเพิ่มขึ้น (ดังตัวอย่างที่กล่าวแล้วข้างต้น) แต่ระดับความหนาแน่นในเคหะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นยังไม่อยู่ในระดับที่สูงมากสามารถแก้ปัญหาโดยการจำกัดจำนวนผู้อยู่อาศัย ซึ่งปัจจุบันได้มีการกำหนดไว้อยู่แล้วแต่มาตรการไม่เข้มแข็งพอ จึงควรทำการปรับปรุงให้อยู่ในกฎระเบียบที่วางไว้ หรือพิจารณาจากความเป็นไปได้ในการแยกครัวเรือนขยายให้เป็นครัวเรือนเดี่ยวสามารถเป็นไปได้ เนื่องจากมีครัวเรือนที่เป็นครัวเรือนขยายจำนวนมากและครัวเรือนมีความสามารถในการรับภาระได้อีก ซึ่งพิจารณาจาก ระดับรายได้และรายจ่าย และอัตราค่าเช่าพักอาศัยที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสามารถในการจ่ายอย่างเพียงพอ

การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมในการอยู่อาศัยมีผลให้เกิดความเสื่อมคุณภาพในการอยู่อาศัยได้ เช่น การใช้พื้นที่บริเวณระเบียงหลังเป็นครัว, ที่เก็บของหรือซักล้าง การใช้พื้นที่บริเวณระเบียงทางเดินหน้าห้องเป็นที่ตากผ้า การใช้พื้นที่บริเวณใต้ถุนแฟลตเป็นที่เก็บของ เก็บรถเข็นหรือของที่ไม่ใช้แล้ว ส่งผลทางด้านจิตใจ ไม่เกิดความเจริญหูเจริญตา และดูสกปรกเป็นต้น ซึ่งไม่สามารถไปจัดการได้ ต้องอาศัยความร่วมมือและปลูกจิตสำนึกแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัยนี้ จะเป็นพื้นฐานในการออกแบบปรับปรุง หรือ การออกแบบต้นแบบอาคาร หรือการจัดสภาพแวดล้อมชุมชน ให้มีการจัดหาพื้นที่เก็บของเป็นต้น ซึ่งในการออกแบบครั้งต่อไปควรได้มีการคำนึงถึง พฤติกรรมในการอยู่อาศัยและการใช้สอยพื้นที่ด้วยเช่นกัน

บรรณานุกรม

- กานดา ธรรมปรีชา. 2526. "ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต ศึกษาเปรียบเทียบระหว่างผู้อยู่อาศัยที่เคยและไม่เคยอยู่ในชุมชนแออัดมาก่อน." บัณฑิตวิทยาลัย. สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์นิด้า
- การเคหะแห่งชาติ. 2535. "บทสรุปและข้อเสนอแนะเรื่องการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเมือง": ในการสัมมนาทางวิชาการการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง. กรุงเทพมหานคร. : การเคหะแห่งชาติ.
- นิพัทธ์ ทวนนวัฒน์. 2540. "แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง". บัณฑิตวิทยาลัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วันเพ็ญ เจริญระกูลปิติ. 2540. "ศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนในเขตชั้นใน:กรณีศึกษาเขตบางรัก ปทุมวัน ราชเทวี พญาไท". สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. 2526. "ผลกระทบของสภาพแวดล้อมกายภาพต่อความรู้สึกรู้สึกของผู้อยู่แฟลต การศึกษาเปรียบเทียบระหว่างโครงการเคหะสงเคราะห์ดินแดงกับห้วยขวาง." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. 2522. "รายงานวิจัยพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต โครงการเคหะสงเคราะห์ดินแดง ห้วยขวาง ป่อนไก่ประชาชนิเวศน์". จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. 2524. "รายงานวิจัยสภาพทางพฤติกรรมในการใช้สอยภายในแฟลตอาคารสงเคราะห์โครงการเคหะสงเคราะห์ดินแดง ห้วยขวาง ป่อนไก่ประชาชนิเวศน์". จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Alongso, W. 1964. **Location and Landuse**. Cambridge. : Mass:Harvard University Press.
- Balchin, P. 1995. **Housing Rehabilitation Policy : Housing Policy**. : London. : Routledge.
- Becker, D. F. and others. 1997. **Social- Psychplogical Consequences of Living In Less Than Ideal Housing : A Comparative of Occupants Coping Strategies in Single Family Track and Public Housing User Participation and Environment Meaning : Three Field Studied**. NewYork : Cornell University.
- Brodin, C. 1973. **A Study of P references for simulated Outdoor Environments with Different Intensities of Feeling of Enclosed Space in Kuller, R.(ed.), Architectural Psychology**. Stroudsburge Pennsyvanai : Dowden. Hutchison & Ross.

บรรณานุกรม

- Burns, W. 1963. **New Town for Old: The Technique of Urban Renewal**. London : Leonard Hill Books Ltd.
- Button, K.J. 1976. **Urban Economics**. London : Macmillan Press.
- B.V. Williams and Y.K. Mok. 1978. "Redevelopment of Public Housing Estates" in Luke S.K. Wong (ed.) **Housing in Hong Kong : A Multi- Disciplinary Study**. Hong Kong : Heinmann. Educational Books(Asia) .
- Chapin, F. Stuart, Jr. and Kaiser, J. Edward. 1995. **Urban Landuse Planning 4th ed.** Chicago : University of Illinois Press.
- Chapin ,F.S.and Kaiser, J.E. 1979. **Urban Landuse Planning**. Chicago : University of Illinois Press.
- Franklin, D. 1975. **Design for Living : The Residents View of Multi – family Housing**. NewYork : Cornell University.
- Guttman, R. 1966. "Site Planning and Social Behavior." **Journal of Social Issue 22**
- Golany, G. 1976. **New Town Planning: Principal and Practice**. NewYork : John Wiley & Son.
- Gomes, B. J. and Curwell, S. 1998. "Sustainable Rehabilitation of Contemporary Public Housing in Lisbon." : www.scpm.salford.ac.uk : University Of Salford
- Goodal, B. 1972. **The Economics of Urban Areas**. Oxford : Pergamon Press.
- Harris, B. 1968. "Quantitative Models of Urban development : Their Role in metropolitan Policy Making" in **Urban Economics**. Baltimore,Md : The John Hopkins Press.
- Hesselgren, S. 1975. **Man's Perception of Man-Made Environment**. Stroudsburg, Pennsylvania : Dowden. Hutchinson & Ross.
- Kan, Angela W.S. 1978. "A Study of Neighbourly Interaction in Public Housing : The Case of Hong Kong " in Luke S.K. Wong (ed.) **Housing in Hong Kong : A Multi Disciplinary Study** . Hong Kong : Heinmann. Educational Books (Asia).
- Kuller, R. 1979. "Social Crowding and the Complexity of The Built Environment : A theoretical and Experimental Framework." in M.R. Gurkaynak and W.A. Lecompte (eds.), **Human Consequences of Crowding**. New York : Plenum Press.

บรรณานุกรม

- Lynch, K. 1979. **The Image of The City.** Cambridge . MIT Press.
- Luke, S.K Wong. 1978. **Housing in Hongkong Multi- Disciplinary Study.** Hongkong : Common Wealth Printing Press (Oversea Division)
- Michealson, W. 1975. **Analytic Sampling For Design Information : A Survey of Housing Experience.** Toronto : Department of Sociology.
- Muth, F. R. 1969. **Cities and Housing.** Chicago : The Universities of Chicago Press.
- Newman, J. S. 1977. **Human Response to Tall Buildings. Edited by Conway, J. D. Stroudsburg.** Pennsylvania, Dowden : Hutchinson and Ross Inc.
- Norcross, C. 1973. **Town & Condominiums: Residents likes and dislikes.** Washington D.C. : The Urban Land Institute.
- Perenyi, I. 1973. **Town Centers Planning and Renewal.** Budapest : Akademiai Kiado Press.
- Reynold, I. And Nicholson, C. 1978. **Housing Site Evaluation Environmental Design Evaluation , Edited by Friedman, A. Zimring, C and Zube, E.** London :Plenum Press.
- Stegman, M. 1969. "Accessibility Model and Residential Location." **Journal of American Institute of Planners.**35,(January 1969) .pp 22-29
- Stein, A. 1991. **A Critical Review of The Main Approachs to Self-Help Housing Programmes. Development Planning Unit.** London : University College London.
- United Nations Centre For Human Settlements.(HABITAT) Nairobi. 1982. **Report of The Expert Group Meeting on Human Settlements Managements, With Special Reference to the Rehabilitation of Existing Housing Stock New Delhi, 18 February 1982**
- Woodary,C. 1962. **Urban Redevelopment: Problems and Practices.** The University of Chicago.
- Yeh, S. H.K and Lee T.S. 1975. **Satisfaction With Living Conditions Public Housing in Singapore.** Edited by Yeh S. H.K. Singapore : Singapore University Press.

ภาคผนวก ก.

แบบสอบถาม

แบบสอบถาม

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนการเคหะแบบแฟลต

เพื่อเป็นการศึกษาในงานวิจัยของนักศึกษาระดับบัณฑิตวิทยาลัยในหลักสูตรการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง จึงใคร่ขอความร่วมมือจากท่านในการตอบแบบสอบถามนี้และขอขอบคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือ และขอยืนยันว่าข้อมูลจะถูกเก็บเป็นความลับ ข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์ในการออกแบบปรับปรุงพัฒนาชุมชนแบบแฟลตของการเคหะแห่งชาติต่อไป

ข้อมูลส่วนบุคคล

1. ท่านพักอาศัยอยู่แฟลตหลังที่.....โครงการที่.....ชั้นที่.....
2. เพศของผู้ตอบ ชาย หญิง อายุ.....ปี
3. สถานภาพ โสด สมรส หม้าย / หย่าร้าง
4. ระดับการศึกษาสูงสุดของผู้ตอบ ไม่ได้รับการศึกษา ประถมศึกษา มัธยมต้น/ปวช.
มัธยมปลาย /ปวส. ปริญญาตรี สูงกว่าปริญญาตรี
5. อาชีพของผู้ตอบ รับราชการ รัฐวิสาหกิจ ลูกจ้าง / เอกชน รับจ้างทั่วไป
ค้าขาย ธุรกิจส่วนตัว เกษียณ/ บำนาญ แม่บ้าน
ว่างงาน กำลังศึกษา อื่นๆ ระบุ.....
6. ในครอบครัวท่านมีผู้ทำงานใน นิคมอุตสาหกรรมบางชั้น หรือไม่ ไม่มี มีคน
7. จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยร่วมกันทั้งหมด.....คน

	เพศ	เป็นอะไรกับท่าน	อายุ	อาชีพ	รายได้
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

8. รายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนรวมๆต่อเดือนประมาณ (ค่าน้ำ, ไฟ, โทร, อาหาร, ค่าเช่า, ของใช้ ฯลฯ).....บาท
9. ภูมิภาคเดิมของท่านอยู่ในจังหวัด.....
10. ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ.....ปี
10. สภาพที่อยู่อาศัยเดิมของท่านก่อนมาอยู่ในแฟลตนี้เป็นแบบใด
บ้าน ทาวน์เฮาส์ แฟลต อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม ตึกแถว อื่นๆระบุ.....
11. ท่านเข้าอยู่อาศัยที่นี่เป็นเวลา.....ปี
12. เหตุผลที่ย้ายจากที่เดิมมาอยู่ที่นี่
ที่นี้ใกล้ที่ทำงาน ต้องการแยกครอบครัว ที่นี้ค่าเช่าถูก ที่เดิมมีสภาพแย่ อื่นๆระบุ.....

13. ปัจจุบันท่านมีที่อยู่ที่ยื่นในกรุงเทพฯที่เป็นของท่านเองหรือไม่ ไม่มี มี ถ้ามีเป็นแบบใด
ที่ดินว่างเปล่า บ้าน ตึกแถว คอนโด ทาวน์เฮาส์ แฟลตที่อื่น อื่นๆระบุ.....
14. รูปแบบที่พักอาศัยในอนาคตที่ท่านต้องการเป็นแบบใด
บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ คอนโด ทาวน์เฮาส์ แฟลตชื่อขาด อื่นๆระบุ.....
16. ท่านมีโครงการจะย้ายจากที่นี่หรือไม่
ย้ายเพราะ ไม่ย้ายเพราะ ไม่แน่ใจ
.....มีอยู่ที่ เป็นของตนเองคุ้นเคยและผูกพันที่นี่
.....ที่ใหม่ใกล้ที่ทำงานกว่ายังไม่มีที่อยู่อื่นมารองรับ
.....โครงการเชื่อมโยงโทรคมนาคมไม่ได้อยู่พอใจในสภาพปัจจุบันแล้ว
.....อื่นๆ ระบุ.....อื่นๆ ระบุ.....
17. แล้วท่านคิดว่าท่านจะอยู่ในโครงการนี้ต่อไปอีกประมาณกี่ปี
0-3ปี 4-6ปี 7-10 มากกว่า 10 ปี ไม่แน่ใจ

ความเห็นด้าน สังคมและการจัดระเบียบที่อยู่อาศัย

18. ท่านเคยติดต่อ หรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่มาดูแลซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร ในส่วนกลางหรือไม่
เคย ไม่เคย
19. ท่านพอใจในการให้บริการหรือการดำเนินการของเจ้าหน้าที่หรือไม่ มีประสิทธิภาพหรือไม่
พอใจ เฉยๆ ไม่พอใจ
20. ท่านพอใจในการทำงานของ กรรมการแฟลต หรือไม่
พอใจ เฉยๆ ไม่พอใจ
21. ท่านรู้จักเพื่อนบ้านในชุมชนนี้ประมาณกี่ครอบครัว
ไม่รู้จักเลย 1-5 ครอบครัว 6-10ครอบครัว มากกว่า10 ครอบครัว
22. มีการจัดตั้งกลุ่มชาวชุมชน เป็นกลุ่มดูแลช่วยเหลือกันหรือไม่
มีแล้ว มีแล้วแต่ต้องปรับปรุง ยังไม่มีแต่อยากให้มี ยังไม่มีและไม่อยากให้มี
23. ท่านหรือครอบครัวของท่านเข้าร่วมกิจกรรมที่ทางแฟลตจัดขึ้นบ้างหรือไม่
ส่วนใหญ่เข้าร่วม บางครั้ง แทบจะไม่
24. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ว่า กิจกรรมต่างๆที่จัดขึ้นในชุมชนสามารถช่วยให้คนในชุมชนสนิทสนมและรู้จักกันมากขึ้น
เห็นด้วยอย่างยิ่ง ไม่เห็นด้วย ไม่มีความเห็น
25. ท่านเห็นว่าชุมชนของท่านสามารถเลี้ยงดูบุตรหลานของท่านให้เติบโตมีคุณภาพได้หรือไม่
ได้ ไม่ได้เพราะ..... ไม่แน่ใจ ไม่มีความเห็น

ความเห็นด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

26. ท่านคิดว่าชุมชนของท่านมี สภาพแวดล้อม ต่อไปนี้เป็นอย่างไร

สภาพ	พอใจ	พอใจปานกลาง	ไม่พอใจควรปรับปรุง
ระบบบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ			
ระบบประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์
ระบบการจัดเก็บขยะรวม
ที่จอดรถ
ระบบการป้องกันน้ำท่วม, ระบายน้ำเสีย
สนามเด็กเล่น
บรรยากาศมีความเขียวขุ่ม ร่มรื่น
ที่ตั้ง			
อยู่ใกล้แหล่งงาน
อยู่ใกล้ โรงเรียน
ความสะดวกในการเดินทางไปที่ต่างๆ
อยู่ใกล้แหล่งบริการสาธารณะ
การบริการ			
ความสะดวก, ความเป็นระเบียบใน ชุมชน
ความสะดวก, ความเป็นระเบียบใน ตลาด
ความสะดวกความเป็นระเบียบของ หาบเร่แผงลอย
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

27. ท่านมีความเห็นต่อ อาคารแฟลต อย่างไร

สภาพอาคาร	<input type="checkbox"/> ดี	<input type="checkbox"/> พอใช้	<input type="checkbox"/> ทรุดโทรม
ความกว้างของระเบียงทางเดินและบันได	<input type="checkbox"/> กว้างขวาง	<input type="checkbox"/> พอดี	<input type="checkbox"/> แคบแคบ
ความสว่างของระเบียงทางเดินและบันได	<input type="checkbox"/> สว่างดีมาก	<input type="checkbox"/> พอใช้	<input type="checkbox"/> มีมืดไป
ระบบการทิ้งขยะลงปล่อง	<input type="checkbox"/> ชอบเพราะสะดวก	<input type="checkbox"/> ยังไงก็ได้	<input type="checkbox"/> ไม่ชอบเพราะสกปรก
ปัญหาเสียงดังรบกวนจากเพื่อนบ้าน	<input type="checkbox"/> ไม่มีปัญหา	<input type="checkbox"/> ปานกลาง	<input type="checkbox"/> มีปัญหามาก
มีความเป็นส่วนตัว	<input type="checkbox"/> มีความเป็นส่วนตัวดี	<input type="checkbox"/> ปานกลาง	<input type="checkbox"/> ไม่เป็นส่วนตัว
ระดับชั้นที่ท่านต้องการอยู่อาศัย	<input type="checkbox"/> ชั้น 1	<input type="checkbox"/> ชั้น 2-3	<input type="checkbox"/> ชั้น 4-5
รวมๆท่านพอใจสภาพอาคารแฟลตหรือไม่?	<input type="checkbox"/> พอใจ	<input type="checkbox"/> พอใจปานกลาง	<input type="checkbox"/> ไม่พอใจ

28. ท่านมีความเห็นต่อ ห้องพักอาศัย อย่างไร

ขนาดห้องพัก	<input type="checkbox"/> พอใจ	<input type="checkbox"/> พอใจปานกลาง	<input type="checkbox"/> ไม่พอใจ
การระบายอากาศในห้อง	<input type="checkbox"/> พอใจ	<input type="checkbox"/> พอใจปานกลาง	<input type="checkbox"/> ไม่พอใจ
แสงสว่างภายในห้องตอนกลางวัน	<input type="checkbox"/> พอใจ	<input type="checkbox"/> พอใจปานกลาง	<input type="checkbox"/> ไม่พอใจ
ความสะดวกในการทำครัว	<input type="checkbox"/> พอใจ	<input type="checkbox"/> พอใจปานกลาง	<input type="checkbox"/> ไม่พอใจ
ความสะดวกในการตากผ้าที่ระเบียง	<input type="checkbox"/> พอใจ	<input type="checkbox"/> พอใจปานกลาง	<input type="checkbox"/> ไม่พอใจ
ปัญหาเกี่ยวกับห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> พอใจ	<input type="checkbox"/> พอใจปานกลาง	<input type="checkbox"/> ไม่พอใจ
โดยรวมท่านพอใจสภาพภายในห้องพัก?	<input type="checkbox"/> พอใจ	<input type="checkbox"/> พอใจปานกลาง	<input type="checkbox"/> ไม่พอใจ

29. ระเบียงหลังท่านใช้ทำเป็นอะไร ที่ตากผ้า ครัว ซักล้าง เก็บของ อื่นๆ.....

สำหรับท่านที่ไม่ได้ตากผ้าที่ระเบียงหลังท่านไปตากที่ใด.....

ความเห็นด้านการปรับปรุงฟื้นฟู

30. ท่านเห็นว่าสภาพชุมชนของท่านสมควรทำการปรับปรุงหรือไม่

- สมควร ไม่สมควร ไม่มีความเห็น

31. สิ่งที่ท่านอยากให้ปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรอบมากที่สุด (ตอบไม่เกิน 5 ข้อ)

- ซ่อมแซมโครงสร้างอาคารที่ทรุดโทรม ปลูกต้นไม้ ให้เขียวชอุ่มร่มรื่น ระบบไฟฟ้า, ประปา
 ระบบท่อระบายน้ำ จัดให้มีทางเท้าแยกจากถนน ระบบการจัดเก็บขยะ
 จัดระเบียบหาบเร่แผงลอย ดูแลความสะอาดระเบียบเรียบร้อย ดูแลสนามเด็กเล่น
 ปรับปรุงสภาพตลาดให้ดี ปรับปรุงพื้นที่บริเวณใต้ถุนแฟลต ดูแลความปลอดภัย
 แก้ปัญหาวัยรุ่นมั่วสุม, ยาเสพติด เพิ่มจำนวนโทรศัพท์สาธารณะ ทำที่จอดรถเป็นสัดส่วน
 มีการบูรณะแฟลตทุกปี อื่นๆ ระบุ.....

32. ในการออกแบบ **ปรับปรุงพื้นที่ภายในห้องพัก** ใหม่ท่านต้องการให้ห้องท่านมีลักษณะอย่างไรใน **ขนาดห้องที่**

เท่าเดิม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- บริเวณรับแขกใหญ่ขึ้น ห้องนอนใหญ่ขึ้น ห้องครัวใหญ่ขึ้น ระเบียงหลังใหญ่ขึ้น ห้องน้ำใหญ่ขึ้น
 กั้นห้องนอนเป็นสัดส่วน กั้นครัวแยกจากระเบียงตากผ้า ห้องน้ำแยกจากห้องส้วม อื่นๆระบุ.....

33. ท่านคิดว่าพื้นที่บริเวณ **ใต้ถุนตึก** สมควรปรับปรุงทำเป็นอะไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ศูนย์ฝึกอาชีพ ศูนย์เลี้ยงดูเด็กเล็กในชุมชน ที่จอดรถ พื้นที่ให้เช่าค้าขาย
 ที่นั่งพักผ่อนพบปะสังสรรค์ ที่รวมกลุ่มแม่บ้านทำอาชีพเสริม อื่นๆ.....

34. ภายหลังจากการปรับปรุง ถ้าจะทำการ **ปรับราคาค่าเช่า** ขึ้นเพื่อนำเงินที่ได้ไปบำรุงรักษาอาคาร ท่านยอมรับได้หรือไม่?

- ไม่ได้เลย ยอมรับได้หากขึ้นราคาในอัตราที่ยอมรับได้

35. ภายหลังจากการปรับปรุงถ้ามีการ **เก็บค่าบริการบำรุงรักษาชุมชนรายปี** (ดูแลสวน, ความสะอาดชุมชน, ซ่อมบำรุงไฟฟ้า, ประปา ส่วนกลาง, จัดเวรยาม ฯลฯ) ท่านเห็นด้วยหรือไม่

- ไม่มีความเห็น เห็นด้วยหากอยู่ในอัตราที่ยอมรับได้ ไม่เห็นด้วยเพราะ.....

ภาคผนวก ข.

รายละเอียดแนบท้ายสัญญาเช่า

รายละเอียดแนบท้ายสัญญา

ข้อ 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุด ทั้งนี้โดยมิต้องบอกกล่าวหรือบอกเลิกสัญญาแต่อย่างใด และหากผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไปและให้ผู้เช่ายินยอมตกลงให้เช่า คู่สัญญาต้องทำสัญญาฉบับใหม่ต่อกัน และให้ผู้เช่าคิดอัตราค่าเช่าต่อเดือนเพิ่มขึ้นอีกไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ

ข้อ 2. เงินประกันการเช่าไม่ถือว่าเป็นเงินที่ชำระค่าเช่าล่วงหน้า เมื่อผู้เช่าไม่ประสงค์เช่าโดยไม่ค้างค่าเช่า ค่าเสียหายหรือมีหนี้สินที่ต้องชำระให้ผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้ หากผู้เช่าผิดสัญญา และมีภาระผูกพันต้องชำระให้แก่ผู้เช่าเท่าใด ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากเงินประกันชำระหนี้ได้

ข้อ 3. ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 10 ของทุกเดือน โดยชำระ ณ สถาบันการเงินหรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนด หากผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า 2 เดือนติดต่อกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวก่อน

หากผู้เช่าชำระค่าเช่างวดเดือนใดล่าช้ากว่ากำหนดในวรรคแรก ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าปรับในอัตราร้อยละ 2 ต่อเดือนของค่าเช่าห้องงวดที่ค้างชำระเป็นรายเดือนจนกว่าจะชำระค่าเช่าประจำเดือนนั้นเสร็จ

ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงวิธีการและสถานที่ชำระค่าเช่าก็ให้กระทำได้ โดยผู้ให้เช่าประกาศหรือแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 4. ผู้เช่าต้องเป็นผู้เสียภาษี อากร และค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับอาคารที่เช่า อันพึงต้องเสียตามกฎหมายด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้นถ้ามีกฎหมายใดๆ กำหนดขึ้นภายหลังที่ทำสัญญานี้ ให้ผู้เช่าต้องเสียภาษีหรือค่าธรรมเนียมใดๆ สำหรับอาคารที่เช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้ชำระทั้งหมด ถ้าผู้ให้เช่าได้ชำระไปก่อนแล้วเท่าใดผู้เช่าต้องชดใช้คืนแก่ผู้ให้เช่าทันทีที่ผู้ให้เช่าได้บอกกล่าว

ข้อ 5. ผู้ให้เช่าจะให้ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าทุกคราวที่ผู้เช่าชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าจะต้องประกอบด้วยรายการต่างๆ ตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด

ข้อ 6. ผู้เช่าต้องใช้อาคารที่เช่าอยู่อาศัยเอง หากผู้เช่าเป็นนิติบุคคลผู้เช่าต้องใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยของพนักงานของผู้เช่าเท่านั้น จะต้องมีจำนวนพนักงานผู้อยู่อาศัยในอาคารรวมกันไม่เกิน 6 คน ต่อหนึ่งห้อง

จำนวนผู้อยู่อาศัยตามวรรคก่อนไม่ใช้บังคับในกรณีผู้เช่าอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวเดียวกัน

ข้อ 7. การเช่าอาคารตามสัญญานี้ หากผู้เช่าเป็นนิติบุคคลผู้เช่าจัดให้เช่าเฉพาะผู้ประกอบการอุตสาหกรรมภายในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการเท่านั้น

ดังนั้นหากผู้เช่าพ้นสภาพจากการเป็นผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ภายในบริเวณที่ผู้ให้เช่ากำหนด ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ผู้เช่ายินยอมให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวก่อน

และผู้เช่าต้องส่งมอบอาคารที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่อง การรอนสิทธิ และภาวะติดพันใดๆ ทั้งสิ้น ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ข้อ 8. ผู้เช่าต้องไม่โอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้วให้แก่บุคคลอื่นเป็นอันขาดและจะต้องไม่นำอาคารที่เช่าไปให้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วน หรือให้บุคคลอื่นเข้ามาอยู่อาศัยในอาคารที่เช่าแทนโดยเด็ดขาด

ข้อ 9. ผู้เช่าต้องส่งคืนอาคารที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยปราศจากการชำรุดบกพร่อง และการรอนสิทธิภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ย้ายภูมิลำเนาออกไปนอกเขตจังหวัดที่อาคารที่เช่าตั้งอยู่

ข้อ 10. ถ้าผู้เช่ามีหรือได้มาซึ่งอาคารที่พักอาศัยอื่นใดในเขตจังหวัดที่อาคารที่เช่าตั้งอยู่ ผู้เช่าต้องส่งคืนอาคารที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยปราศจากการชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้เช่ามีหรือได้มาซึ่งอาคารที่พักอาศัยนั้น

ข้อ 11. ผู้เช่าต้องใช้อาคารที่เช่าเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น จะไม่ทำการค้าหรือประกอบอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการใดๆ นอกวัตถุประสงค์ในการเช่าอยู่อาศัย เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ

ข้อ 12. ผู้เช่าต้องรักษาซ่อมแซมอาคารที่เช่าทั้งส่วนภายในและภายนอกรวมทั้งส่วนควบและเครื่องประกอบให้เรียบร้อย และมีหน้าที่ซ่อมแซมส่วนชำรุดทุกส่วนให้เรียบร้อยด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ข้อ 13. ผู้เช่าต้องไม่ดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารที่เช่าก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือและต้องดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้ผู้เช่าต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายด้วย

การดัดแปลงหรือต่อเติมใดๆในอาคารที่เช่า แม้จะเป็นเครื่องอุปกรณ์ไฟฟ้าหรือประปาที่ดี และไม่ว่าผู้เช่าจะได้ดัดแปลงหรือต่อเติมโดยรับอนุญาตหรือไม่ก็ตาม ทรัพย์สินที่ดัดแปลงหรือต่อเติมทั้งสิ้นต้องตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีโดยผู้เช่าจะรื้อถอนหรือเรียกค่าทดแทนมิได้

ข้อ 14. ผู้เช่าต้องยอมให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจในอาคารที่เช่าระหว่างเวลา 06.00-18.000 เพื่อการใดๆ เช่นจดมาตรวัดน้ำ ซ่อมแซมอาคาร หรือสอบสวน หรือตรวจสอบข้อเท็จจริง ต่างๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติต่าเงื่อนไขแห่งสัญญา

ข้อ 15. ผู้เช่าต้องรักษาความสะอาดภายในอาคารที่เช่า รวมทั้งบริเวณทางเดินหน้าห้องที่เช่าให้สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอและต้องไม่กระทำการใดๆอันเป็นที่น่ารังเกียจ หรืออาจก่อให้เกิดอันตรายต่ออาคารที่เช่าทั้งจะไม่กระทำ หรือยอมให้บุคคลที่อาศัยอยู่ร่วมกับผู้เช่ากระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายหรือความเดือดร้อนแก่รำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยข้างเคียงหรือผู้อื่น

ข้อ 16. ผู้เช่าต้องม่เลี้ยงสัตว์เลี้ยงในอาคารที่เช่าหรือบริเวณอาคารที่เช่า

ข้อ 17. ห้ามผู้เช่าตาก ผึ่งหรือพาดสิ่งหนึ่งสิ่งใดนอกจากที่ซึ่งผู้ให้เช่าจัดไว้ในอาคารที่เช่าเป็นการเฉพาะ

ข้อ 18. ผู้เช่าต้องไม่ใช่เชื้อเพลิงที่ก่อให้เกิดควันรบกวนบุคคลอื่น เช่น ถ่าน ฟืน ฯลฯ

ข้อ 19. ผู้เช่าต้องไม่นำสิ่งใดมาเก็บวาง หรือทิ้งไว้บริเวณระเบียง ทางเดินและบันไดของอาคารที่เช่า และต้องระมัดระวังไม่ให้บุคคลอื่นที่อาศัยร่วมกับผู้เช่ากระทำการดังกล่าวด้วย

ข้อ 20. ระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งที่ผู้ให้เช่ากำหนดขึ้นเพื่อใช้บังคับกับผู้อาศัยในอาคารที่เช่าเกี่ยวกับความเป็นระเบียบเรียบร้อย การอยู่อาศัยในอาคารที่เช่าและการใช้น้ำประปา ไม่ว่าจะมิได้อยู่หรือที่จะมีขึ้นในภายหลังวันทำสัญญานี้ เมื่อผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบแล้ว คู่สัญญาตกลงกันให้ระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งแห่งสัญญานี้ ซึ่งผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

ข้อ 21. แม้จะมีการรับเงินค่าเช่าภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลง คู่สัญญาให้ถือว่ามิใช่เป็นการแสดงเจตนาจะให้เช่าต่อไป เว้นแต่จะทำหนังสือสัญญาระหว่างกันใหม่

ข้อ 22. หากปรากฏในภายหลังว่าข้อเท็จจริงตามที่ผู้เช่าได้ให้ถ้อยคำไว้แก่เจ้าหน้าที่ เพื่อประกอบคำร้องขอเช่าหรือที่ผู้เช่าได้กรอกไว้ในคำร้องขอเช่าไม่เป็นความจริงเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าสำคัญผิดทำสัญญาเช่านี้กับผู้เช่า หรือผู้เช่าผิดสัญญาในข้อหนึ่งข้อใดก็ตาม ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวก่อน

ข้อ 23. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า เมื่อทางราชการหรือผู้ให้เช่าต้องการอาคารที่เช่าหรือที่ดินที่ตั้งอาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์อื่นใดแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แม้จะยังไม่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และผู้เช่าจะต้องส่งอาคารที่เช่าคืน เมื่อผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้า 30 วัน โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าทดแทนใดๆ

ข้อ 24. ผู้เช่าและนิติบุคคลที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่า ต้องไม่ประพฤติตนไปในทางละเมิดกฎหมายหรือทอกระทำใดๆ อันเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และต้องไม่ใช้อาคารที่เช่าเพื่อประกอบกิจการไปในทางผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ 25. ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำหรือดำเนินการใดๆ อันเป็นปฏิปักษ์ต่อผู้ให้เช่าหรือทรัพย์สินของผู้ให้เช่าซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าไม่ว่าจะเป็นการกระทำของผู้เช่า หรือบริวารของผู้เช่า หากผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่ากระทำการดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อ 26. ในระหว่างการเช่าตามสัญญานี้ ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นเพื่อความปลอดภัยกับในทรัพย์สินของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าก็ดี เพื่อประโยชน์ในการให้บริการใดๆ แก่ผู้ให้เช่าก็ดี หรือเพื่อประโยชน์อื่นใดก็ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกกล่าวให้ผู้เช่าเปลี่ยนห้องที่เช่าตามสัญญานี้เป็นห้องเช่าอื่นในโครงการเดียวกันได้ และเมื่อผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารเข้าไปอยู่อาศัยใน

ห้องเช่าที่ผู้ให้เช่าจัดให้ใหม่ปลงส่งคืนห้องเช่าเดิมแก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยปราศจากการรอนสิทธิ์ เรียกร้อยค่าเสียหายหรือค่าทดแทนใดๆทั้งสิ้น

ข้อ 27. การที่ผู้เช่าได้เปลี่ยนห้องที่เช่าตามข้อที่ 26. ไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าต่อไปภายในระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้

ข้อ 28. ในกรณีที่มีการนำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนทั้งสิ้น

ข้อ 29. เช่าต้องชำระค่าบริการอุปกรณ์การใช้น้ำ และค่าอุปกรณ์การใช้กระแสไฟฟ้าเป็นรายเดือนนอวตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนดหรือตามอัตราที่ผู้ให้เช่าจะได้ประกาศเปลี่ยนแปลงให้ทราบเป็นคราวๆ ไป และผู้เช่ายินยอมชำระค่าบริการอุปกรณ์การใช้น้ำและค่าอุปกรณ์การใช้กระแสไฟฟ้าตามอัตราที่กำหนด

ข้อ 30. ผู้เช่าต้องชำระราคาค่าน้ำเป็นรายเดือนตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนดและยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปลี่ยนแปลงอัตราได้ โดยประกาศให้ทราบเป็นคราวๆไป

ข้อ 31. ผู้เช่าต้องชำระค่าบริการอุปกรณ์การใช้น้ำ และค่าใช้น้ำตามจำนวนที่ปรากฏในมาตรวัดน้ำแก่ผู้ให้เช่าทุกเดือนโดยชำระพร้อมกับการชำระค่าเช่า ณ สถาบันการเงินหรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนด

ข้อ 32. ห้ามมิให้ผู้เช่าทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือย้ายที่ติดตั้งมาตรวัดน้ำ หรือต่อท่อเพิ่มเติมก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ

ข้อ 33. ผู้เช่ามีหน้าที่รักษาท่อ อุปกรณ์การใช้น้ำ มาตรวัดน้ำและเครื่องกั้นน้ำประจำอาคารให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยดีอยู่เสมอ หากเกิดชำรุดหรือสูญหาย ผู้เช่าต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าทราบทันทีและจัดการซ่อมแซมหรือจะขอให้ผู้เช่าซ่อมแซมให้ดีกว่าเดิมก็ได้หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่านำอุปกรณ์การใช้น้ำหรือมาตรวัดน้ำมาติดตั้งแทนอันที่สูญหายไปเป็นหน้าที่ของผู้เช่าจะต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายค่าวัสดุและค่าเสียหาย

ข้อ 34. มาตรวัดน้ำที่ติดตั้งอยู่ในอาคารนั้น เจ้าพนักงานได้ตีตราผนึกไว้ตามความในพระราชบัญญัติมาตราซึ่ง ตวง วัด และในกรณีที่เห็นสมควร ผู้ให้เช่าจะตีตราผนึกไว้ระหว่างมาตรวัดกับเครื่องกั้นน้ำอีกด้วยก็ได้ ถ้าตราที่ผนึกไว้หรือลวดที่ใช้ร้อยตราชำรุดเสียหายไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าเสียหายตามจำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าจะประเมิน

ข้อ 35. ในกรณีที่ผู้เช่าสงสัยว่ามาตรวัดน้ำอาจคลาดเคลื่อนจะขอให้ ผู้ให้เช่าทำการตรวจสอบก็ได้โดยยื่นความจำเป็นเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้าปรากฏว่าคลาดเคลื่อนจริง ผู้ให้เช่าจะคิดคำนวณตามปริมาณการใช้น้ำเสมือนหนึ่งมาตรวัดน้ำเสียหายหรือชำรุด

ข้อ 36. ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าใช้น้ำงวดหนึ่งงวดใด หรือไม่ชดใช้ค่าเสียหายในกรณีมาตรวัดน้ำและเครื่องกั้นน้ำชำรุดหรือสูญหาย ผู้ให้เช่าจะหักเงินประกันมาตรวัดน้ำและหรือเงินประกันการใช้น้ำ

แทน เมื่อหักเงินประกันชดใช้แล้ว หากเงินประกันมีไม่เพียงพอชดใช้ค่าเสียหาย หรือค่าใช้น้ำแทน เมื่อหักเงินประกันชดใช้แล้ว หากเงินประกันมีไม่เพียงพอชดใช้ค่าเสียหาย หรือค่าใช้น้ำยังขาดอีกจำนวนเท่าใด ผู้เช่าต้องชดใช้จนครบจำนวนและผู้เช่าต้องนำเงินประกันตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ 3. มาวาง ให้แก่ผู้ให้เช่าใหม่ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ทราบ

ข้อ 37. อุทธรณ์การใช้น้ำทุกอย่างที่ได้ทำการต่อเติมเพิ่มขึ้นในอาคารตามสัญญาเช่า ย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้เช่าจะถอดอุปกรณ์ประปาอย่างหนึ่งอย่างใดไม่ได้โดยเด็ดขาด

ข้อ 38. ผู้เช่าต้องชำระราคาค่ากระแสไฟฟ้าในแต่ละเดือนตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด และยินยอมให้ผู้ให้เช่าเปลี่ยนแปลงอัตราได้โดยประกาศให้ทราบเป็นคราวๆไป หรือผู้ให้เช่าชำระกับการไฟฟ้าโดยตรงก็ได้

ข้อ 39. หากผู้เช่าค้างชำระค่ากระแสไฟฟ้า จนเป็นเหตุให้การไฟฟ้าระงับการจ่ายไฟฟ้า ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมใดๆที่การไฟฟ้าเรียกเก็บจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 40. นอกจากที่กำหนดไว้ในรายละเอียดแนบท้ายสัญญาเช่านี้ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและระเบียบของการไฟฟ้าที่ได้ประกาศให้ประชาชนโดยทั่วไปได้ทราบ และหากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่า

ข้อ 41. เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาเช่าหรือรายละเอียดแนบท้ายสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวก่อนในกรณีที่มีผู้เช่ามากกว่า 1 คน ผู้เช่าทุกคนร่วมกันรับผิดชอบผู้ให้เช่าในฐานะลูกหนี้ร่วม

ข้อ 42. การบอกกล่าวหรือบอกเลิกสัญญาเช่านั้น เมื่อผู้ให้เช่าได้ทำเป็นหนังสือถึงผู้ให้เช่าคนหนึ่งคนใด ณ ที่อยู่อาศัยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือ ณ ห้องที่ให้เช่าหรือได้ปิดหนังสือไว้ในที่เปิดเผยซึ่งเห็นได้ง่าย ณ ห้องที่ให้เช่า ให้ถือว่าผู้เช่าทุกคนได้รับหนังสือนั้นแล้ว

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ประวัติผู้เขียน

นางสาว ฤดีพร สุธรรมวุฒินันท์ เกิดเมื่อวันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2517 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรมภายใน จากสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ในปีการศึกษา 2540 และได้เข้าศึกษาต่อในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง และสำเร็จการศึกษาในปีการศึกษา 2545