



บทที่ 1

บทนำ

ปัจจุบันปัญหาด้านความขาดแคลนและมาตรฐานในด้านที่อยู่อาศัย จัดได้ว่าเป็นปัญหาที่ขยายตัวออกไปอย่างกว้างขวาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งถือว่าเป็นเมืองศูนย์กลางของการพัฒนานั้น การขาดแคลนในเรื่องที่อยู่อาศัยนี้ได้ทวีความรุนแรงมากขึ้นจนกลายเป็นปัญหาที่สำคัญปัญหาหนึ่งของเมือง ในการแก้ไขปัญหานี้ได้มีความพยายามร่วมมือกันทั้งฝ่ายรัฐบาลและฝ่ายเอกชนในรูปแบบต่างๆ โดยในภาครัฐบาลนั้นได้จัดให้มีที่อยู่อาศัยในรูปแบบของ เตะสงเคราะห์ซึ่งเริ่มแรกก็เป็นเพียงการผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะของสวัสดิการของรัฐให้กับข้าราชการเท่านั้น แต่ต่อมาก็ได้เพิ่มบทบาทขึ้นโดยทำการผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยด้วย สำหรับในภาคเอกชนนั้นก็มีส่วนร่วมในการลงทุนในธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินและที่อยู่อาศัยเช่นกัน แต่ส่วนใหญ่มักสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงเท่านั้น โดยมีรูปแบบของที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปตามตำแหน่งที่ตั้ง เช่น อาคารสูงและบ้านแถวในเมือง และบ้านจัดสรรในแถบชานเมือง เป็นต้น

รูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยซึ่งดำเนินการโดยภาคเอกชนตามบริเวณชานเมืองนั้น บ้านจัดสรรจัดได้ว่าเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมและพัฒนาโดยตลอด และมีแนวโน้มว่าจะมีบทบาทสำคัญ ในการสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง² มากยิ่งขึ้นในอนาคต ซึ่งแต่เดิมรัฐก็ได้มีการดำเนินงานในลักษณะนี้อยู่ด้วยเช่นกันแต่เป็นไปในลักษณะของการจัดสรรที่ดินบริเวณชานเมืองออกจำหน่ายเป็นแปลงๆ มีขนาดต่างกันตามฐานะและรายได้ของผู้ซื้อ ทั้งนี้ผู้ซื้อจะต้องทำการปลูกบ้านและต้องจัดเตรียมในเรื่องของสิ่งสาธารณ-

¹ บทสัมภาษณ์ ประทีป ตั้งมติธรรม จากหนังสือพิมพ์มาตุภูมิ ฉบับวันที่ 16-22 กรกฎาคม พ.ศ. 2526 หน้า 7

² ผู้มีรายได้ปานกลางจัดเป็นกลุ่มชนชั้นกลาง ซึ่งมักจะได้แก่กลุ่มข้าราชการและพ่อค้าย่อยที่ประกอบธุรกิจขนาดเล็ก

อุปโภคขึ้นเอง¹ ต่อมาในปี 2513 เอกชนก็ได้เข้ามาร่วมมีบทบาทในการจัดทำธุรกิจนี้เช่นกัน แต่ก็ได้มีการพัฒนาขึ้นเป็นบ้านสมบูรณ์แบบคือมีทั้งที่ดินพร้อมกับสร้างบ้านในที่ดินแต่ละแปลง ตลอดจนมีการจัดเตรียมสาธารณูปโภคไว้ให้ค่อนข้างพร้อมเพียงและเรียกว่า "หมู่บ้านจัดสรร" โดยเฉพาะในบริเวณแถบชานเมืองด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ได้เกิดมีหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ของเอกชนเกิดขึ้นในระยะแรกๆในระหว่างปี 2513-2517 เป็นจำนวนมาก ซึ่งระยะนั้นจัดได้ว่า เป็นยุคทอง ของ ธุรกิจบ้านจัดสรรอย่างแท้จริง

ความเป็นมาของปัญหา

จากความต้องการที่เกิดขึ้นของผู้อยู่อาศัย โครงการบ้านจัดสรรต่างๆจึงเพิ่มจำนวนมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมาและมีการแข่งขันมากขึ้นในตลาด การดึงดูดใจลูกค้ามักจะเป็นการเน้นหน้าตา มากกว่าคุณภาพของตัวบ้านและสภาพแวดล้อมภายในชุมชนเอง ทำให้เกิดปัญหาในการใช้สอยแก่ผู้ซื้อภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย อย่างไรก็ตามจากผลของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2515² ทำให้มาตรฐานของโครงการทั่วไปดีขึ้น สำหรับโครงการขนาดปานกลางถึงขนาดใหญ่แน่นอนนอกเหนือจากมาตรฐานทั่วไปของชุมชนแล้ว ก็จะเน้นด้านการจัดสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดีและการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆในชุมชนเพิ่มขึ้นแก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อเป็นการส่งเสริมการขายไปพร้อมกับการมีตัวอาคารที่พัฒนาทั้งคุณภาพวัสดุและมีมือการก่อสร้าง

¹ ผู้สื กิพิทส์ และ มานพ พงศ์ทัต, "บ้านในกรุงเทพฯ" รายงานผลการวิจัยเพื่อเพิ่มพูนประสิทธิภาพทางวิชาการ เนื่องในโอกาสสมโภชกรุงรัตนโกสินทร์ 200 ปี, โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2525. หน้า 367.

² ประกาศฉบับนี้ได้อ่างข้อกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง, โครงการ, วิธีการในการจัดสรรที่ดินตลอดจนเงื่อนไขต่างๆ ของมาตรฐานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อันได้แก่มาตรฐานของถนนประเภทต่างๆตลอดจนทางเดินเท้า, ระบบระบายน้ำและบริการสาธารณะต่างๆ สำหรับบังคับผู้ประกอบการให้ปฏิบัติตาม เพื่อลดปัญหาด้านสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อ

ถึงแม้โครงการประเภทบ้านจัดสรรจะได้รับความสนใจจากหลายฝ่ายและมีการพัฒนา มาเป็นลำดับแล้วนั้น ปรากฏว่าในการกำหนดสภาพแวดล้อมของโครงการส่วนใหญ่ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยเฉพาะเจ้าของโครงการหรือสถาปนิก ^(๓) จะเป็นผู้ตั้ง สมมุติฐานและกำหนดสภาพแวดล้อมขึ้นเอง ซึ่งการออกแบบโดยไม่คำนึงถึงผู้ใช้สอยบาง ครั้งส่งผลให้เกิดปัญหาในการใช้สอยสภาพแวดล้อมขึ้น ทั้งในรูปของการขาดแคลน, ปัญหาด้านคุณภาพทั้ง ในส่วนของหน่วยพักอาศัย ตลอดจนสาธารณูป-โภคสาธารณูปการพื้นฐานต่างๆของชุมชน ซึ่งเป็นผลมาจากการออกแบบสภาพแวดล้อมนั้นๆ การศึกษาทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมที่มีความสัมพันธ์อยู่ด้วย จึง เป็นสิ่งที่ น่าจะได้รับความสนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการที่พักอาศัยของ เอกชนที่มีการศึกษาผู้อยู่อาศัยน้อยมาก¹ เพราะนอกจากจะเป็นการประเมินประสิทธิผลของโครงการว่ามีความเหมาะสมในการอยู่อาศัยมากน้อยเพียงใดแล้ว ข้อมูลที่ได้ยังสามารถนำไปปรับปรุงสภาพแวดล้อมตลอดจนเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการออกแบบครั้งต่อไปอีกด้วย

ในการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้สอยอาคาร กับสภาพแวดล้อมกายภาพที่ผ่านมา นั้น ส่วนมากจะเป็นการศึกษาในลักษณะของการประเมินอาคารภายหลังจากการเข้าใช้สอยแล้ว (POST-OCCUPANCY EVALUATION) เป็นเกณฑ์สำคัญในการประเมิน โดยถือเอาพฤติกรรมของการใช้สอย และโดยเฉพาะความรู้สึกและทัศนคติของผู้ใช้สอยสภาพแวดล้อมนั้นๆเป็นตัววัดความสำเร็จของโครงการ² โดยเฉพาะในการประเมินโครงการประเภทที่อยู่อาศัยนั้น ได้มีการนำไปศึกษาอย่างกว้างขวาง ทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากที่อยู่อาศัยนั้นนับว่าเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิต และเป็นสภาพแวดล้อมกายภาพที่ใกล้ชิดกับมนุษย์มากที่สุด มำให้ทราบถึง ความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างผู้อยู่อาศัยกับ

¹ งานวิจัยประเภทเดียวกันได้แก่ งานวิจัยเรื่อง "ทัศนคติและความพอใจต่อสภาพแวดล้อมของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร" โดย เนตรนภิส นาควัชระ และ สุวัฒนา สุภิส เป็นโครงการวิจัยที่เน้นการศึกษาในด้าน เศรษฐกิจและสังคมตลอดจนปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากที่ตั้ง ของโครงการตลอดจนทัศนคติบางประการของกรณีตัวอย่างหมู่บ้านที่นำมาศึกษา 2 แห่ง โดยไม่เน้นมากนักในแง่ของกายภาพในชุมชน ซึ่งเป็นตัวแปรหนึ่งที่สำคัญซึ่งจะส่งผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

² วีระ สัจกุล "การประเมินอาคาร" เอกสารประกอบการบรรยายพิเศษในรายการ "สนทนากันวันพุธบ่าย" จัดโดยฝ่ายวิจัยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย . หน้า 5.

องค์ประกอบต่างๆของสภาพแวดล้อมเป็นอย่างดี และสามารถนำเอาความสัมพันธ์ต่างๆที่ค้นพบมาใช้ประโยชน์อย่างกว้างขวาง

การศึกษานี้เป็นการประเมินโครงการ คณะชุมชนประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นโครงการของภาคเอกชนที่จะยังขยายตัวสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงอย่างกว้างขวาง การทราบถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ย่อมทำให้มีโอกาสที่ทุกฝ่ายสามารถตอบสนองความต้องการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะเดียวกันคำตอบที่ได้จากการศึกษาว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในชุมชนของตนหรือไม่อย่างใดนั้น ส่วนหนึ่งย่อมสามารถใช้เป็นแนวทางในการกำหนดโครงการในด้านการลงทุนของผู้ดำเนินโครงการ ตลอดทั้งยังเป็นแนวทางในการออกแบบและปรับปรุง คณะชุมชนประเภทเดียวกัน สำหรับสถาปนิกและนักออกแบบสภาพแวดล้อมต่อไปในอนาคต

วัตถุประสงค์และขอบเขตของการศึกษา

การศึกษานี้มีจุดมุ่งหมายที่จะประเมินโครงการบ้านจัดสรร เอกชน โดยการศึกษาพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย และศึกษาถึงทัศนคติและความพอใจ เพื่อเป็นเครื่องวัดประสิทธิผลของโครงการ โดยเน้นศึกษาเฉพาะองค์ประกอบสภาพแวดล้อมกายภาพของชุมชน ทั้งนี้เพื่อหาคำตอบว่าองค์ประกอบเหล่านี้ก่อให้เกิดความรู้สึกและทัศนคติและมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย ในแต่ละหมู่บ้านประการใด ในขณะเดียวกันจะทำการประมวลผลการประเมินรวมของทุกแห่งรวมกัน เพื่อศึกษาสภาพเฉลี่ยของการอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมประเภทบ้านจัดสรรในบางประเด็น เมื่อพิจารณาหมู่บ้านทั้งหมดพร้อมกัน

สภาพแวดล้อมที่จะทำการศึกษาได้แก่ องค์ประกอบสภาพแวดล้อมภายนอกหน่วยพักอาศัย ตั้งแต่แนวเขตรั้วบ้านออกมาซึ่งจะเชื่อมโยงหน่วยพักอาศัยเข้าด้วยกัน ซึ่งประกอบไปด้วย 3 องค์ประกอบใหญ่ๆคือ

1. องค์ประกอบด้านกายภาพ ประกอบไปด้วยองค์ประกอบพื้นฐานชุมชนได้แก่ ถนนและทางเท้าในชุมชน ชุมชนโดยส่วนรวมซึ่งประกอบไปด้วย สัดส่วนการใช้ที่ดิน, ความหนาแน่นชุมชน, ภูมิสถาปัตยกรรมและสภาพโดยทั่วไปในชุมชน และองค์ประกอบด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชน ได้แก่ อาคารพาณิชย์, สโมสรและสระว่ายน้ำ, สนามเด็กเล่น, สวนสาธารณะและที่โล่ง เพื่อการพักผ่อน
2. องค์ประกอบด้านสาธารณูปการของชุมชน
3. องค์ประกอบด้านความรู้สึกและชุมชน ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพของชุมชน

ในการศึกษามีรายละเอียดของวัตถุประสงค์ดังนี้

1. ทำการศึกษาและสำรวจเพื่อเปรียบเทียบสภาพแวดล้อมกายภาพและระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการของ โครงการบ้านจัดสรรเอกชนที่เลือก เป็นกรณีศึกษา
2. ศึกษาวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้ใช้สอยในแง่ของทัศนคติและความพอใจ ที่มีต่อองค์ประกอบสภาพแวดล้อมกายภาพและองค์ประกอบด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการในเชิงเปรียบเทียบ
3. ศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้สอยสภาพแวดล้อม ที่เกี่ยวข้องกับ การออกแบบและวางผังองค์ประกอบกายภาพของชุมชน เพื่อสรุปหาสาเหตุของ ข้อขัดแย้ง การใช้สอยองค์ประกอบที่เกิดขึ้น โดยอาศัยทัศนคติและความพอใจเป็น เครื่องประกอบการพิจารณา
4. ศึกษาวิเคราะห์ความพอใจของผู้ใช้สอยที่มีต่อองค์ประกอบทั้งหมดของชุมชน เพื่อเป็นการประเมินโครงการที่นำมาศึกษา พร้อมกับศึกษาถึงองค์ประกอบที่ทำให้เกิดความรู้สึกพอใจหรือไม่พอใจและหาสาเหตุที่จะใช้อธิบายความรู้สึกนั้น ๆ
5. สรุปหาข้อเสนอแนะสำหรับการปรับปรุง และเป็นแนวทางสำหรับการวางผัง ตลอดจนการกำหนดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันต่อไป

ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

โครงการที่ใช้ในการศึกษา

โครงการที่ใช้ในการศึกษานี้ ได้ทำการคัดเลือกจากหมู่บ้านในย่านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ซึ่งถือว่าเป็นย่านที่มีหมู่บ้านจัดสรรของ เอกชนเกิดขึ้นในระยะแรกๆและรวมตัวกันอยู่อย่างหนาแน่น ทำให้สามารถเลือกตัวอย่างได้อย่างสะดวกและมีโอกาสที่จะควบคุมตัวแปรบางตัวได้ง่ายเช่นในเรื่อง อายุของโครงการและความได้เปรียบเสียเปรียบในเรื่องที่ตั้ง โครงการซึ่งถือว่าอาจมีผลต่อทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในองค์ประกอบของชุมชนได้ แนวทางที่ใช้ในการคัดเลือกโครงการสำหรับการศึกษามีดังนี้คือ

1. เป็นโครงการที่สร้างขึ้นเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลางขึ้นไป ทั้งนี้เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยนั้นสภาพแวดล้อมทางกายภาพ จะไม่เป็นปัจจัยสำคัญต่อความพอใจในเรื่องที่อยู่อาศัย แต่ในกลุ่มผู้มีรายได้สูง ขึ้นสภาพแวดล้อมทางกาย-

ภาพจะเข้ามามีอิทธิพลมากขึ้น¹

2. เป็นโครงการที่มีขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ ซึ่งมีองค์ประกอบชุมชนค่อนข้างสมบูรณ์สำหรับการศึกษา โดยเฉพาะโครงการที่มีสิ่งบริการชุมชนด้านสนนทานการเป็นองค์ประกอบส่วนหนึ่งของชุมชน
3. ผู้อยู่อาศัยมีสภาพพื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคมใกล้เคียงกัน มีระยะเวลาเริ่มโครงการและมีผู้เข้าอยู่อาศัยเป็นระยะเวลาใกล้เคียงกัน

เมื่อทำการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรในย่านตะวันออกเฉียงเหนือ และทำการคัดเลือกตามเกณฑ์ข้างต้นภายใต้ข้อจำกัดทางทรัพยากรต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้ว จะได้โครงการที่ใช้เป็นตัวอย่างสำหรับการศึกษา 4 โครงการจากจำนวนหมู่บ้านที่รวบรวมได้ทั้งสิ้น 42 หมู่บ้านดังตารางที่ 1

ชื่อหมู่บ้าน	ปีเริ่มโครงการ	บ้านเต็มโครงการ	บ้านที่มีผู้อยู่อาศัย	ที่ตั้ง
หมู่บ้าน เมืองทอง	2517	526	500	ถนนพัฒนาการ
หมู่บ้าน ผาสุก	2517	560	540	ถนนพัฒนาการ
หมู่บ้าน สัมมากร	2517	1,400	880	สุขาภิบาล 3
หมู่บ้าน พฤษชาติ	2516	1,047	640	สุขาภิบาล 3

ตารางที่ 1 แสดงรายละเอียดหมู่บ้านที่ใช้เป็นตัวอย่างในการศึกษา จำแนกตามปีที่เริ่มโครงการ บ้านเต็มโครงการ บ้านที่มีผู้อาศัยอยู่และสถานที่ตั้ง

ประชากร เป้าหมายและขนาดตัวอย่าง

ประชากรเป้าหมายที่ใช้ในการศึกษานี้จะได้แก่ หัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรสที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านทั้งหมด โดยมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 2 ปีขึ้นไป เพื่อให้สามารถให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินชีวิตและข้อมูลเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านได้เป็นอย่างดี จากจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้าน 4 แห่งรวมทั้งสิ้น 2560 หน่วยในการกำหนดตัวอย่างจะทำการเลือกโดยกำหนด

¹ Beck & Others: Man Environment Interaction; Evaluation and Application Part I , 1974 p. 229

แบบเป็นสัดส่วน [PROPORTIONATE SAMPLE SIZE] มีขนาดของกลุ่มตัวอย่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนครัวเรือนทั้งหมด ได้ตัวอย่างสำหรับการศึกษาทั้งสิ้นประมาณ 130 หน่วยโดยมีรายละเอียดของจำนวนประชากรและขนาดตัวอย่างสำหรับแต่ละหมู่บ้านดัง ตาราง ต่อไปนี้

	ประชากร	ขนาดตัวอย่าง	จำนวนร้อยละ
หมู่บ้าน เมืองทอง	500	26	5.2
หมู่บ้าน ผาสุก	540	28	5.2
หมู่บ้าน สัมมากร	880	44	5.0
หมู่บ้าน พฤษชาติ	640	32	5.0
รวม	2,560	130	5.1

ตารางที่ 2 : แสดงรายละเอียดจำนวนประชากรและขนาดตัวอย่างของโครงการที่ทำการศึกษา

ในการสุ่มตัวอย่าง เพื่อให้มีโอกาสเท่าเทียมกันในการคัดเลือก จะใช้วิธีการให้เลขหมายตามจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยในแต่ละโครงการ และทำการเลือกโดยวิธีการจับฉลากเพื่อให้ได้ตัวอย่างตามจำนวนที่กำหนด ในกรณีที่ครัวเรือนที่ถูกกำหนดเป็นตัวอย่างไม่สามารถให้ข้อมูลได้หรือสภาพหน่วยพักอาศัยไม่เอื้ออำนวยต่อการให้ข้อมูล จะใช้ตัวอย่างบ้านถัดไปแทนจนได้ตัวอย่างครบตามความต้องการ

การเก็บข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นเพื่อหาข้อมูลมูลฐานที่จะนำไปใช้เป็นแนวทางในการค้นหาข้อมูลชั้นรายละเอียดนั้น ได้ทำการศึกษาเพื่อหาเนื้อหาสาระสำคัญสำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรร. ในขณะเดียวกันได้จัดทำผังบริเวณของหมู่บ้านและออกทำการสำรวจสภาพจริงของหมู่บ้านตัวอย่างทั้ง 4 แห่ง ในการสำรวจจะเป็นการสังเกตสภาพแวดล้อมทั่วไปพร้อมกับบันทึกด้วยภาพถ่ายโดยละเอียด สำหรับในการค้นหาความรู้สึกต่าง ๆ ตลอดจนทัศนคติของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการศึกษานั้น ได้ทำการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยหมู่บ้านละ 8 หน่วยรวมทั้งสิ้น 32 หน่วย นำมาประมวลเป็นพื้นฐานในการออกแบบแบบสอบถามเพื่อพัฒนาสำหรับใช้ในการศึกษาจริงต่อไป โดยการสัมภาษณ์ได้เป็นไปโดยการให้ผู้อยู่อาศัยได้แสดงความคิดเห็นของตนต่อชุมชนโดยมีการขึ้นำจากผู้ทำการสัมภาษณ์น้อยที่สุด

ในการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นที่ได้นั้น ได้ทำการตั้งข้อสังเกตสภาพทั่วไปของการอยู่อาศัยและความแตกต่างเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมที่สำรวจได้ในแต่ละหมู่บ้าน เพื่อนำมาทำการศึกษาในรายละเอียดต่อไป สำหรับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์นั้นจะทำการค้นหาด้วยคำหรือข้อความที่มีความหมายเหมาะสมที่สุดที่ผู้อยู่อาศัยกล่าวถึงในสภาพแวดล้อมของตน เพื่อนำมาประกอบเป็นมาตราประเมินความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมภายในชุมชนนั้นๆ

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการประเมินด้วยการใช้ความรู้สึกหรือทัศนคติของผู้ใช้สอยนี้ เครื่องมือที่นับว่าสำคัญในการศึกษาจะได้แก่แบบสอบถามที่ประกอบด้วยมาตราในการประเมินความรู้สึกและทัศนคติ ซึ่งจะมีคำคุณศัพท์หรือข้อความที่แสดงถึงความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมนั้นๆ ที่มีความหมายตรงกันข้ามอยู่สองด้านของการประเมิน 5 ชั้น โดยมาตราในการประเมินนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของแบบสอบถามที่สร้างขึ้นจากการศึกษาเบื้องต้น

แบบสอบถามที่สร้างขึ้นจะมีโครงสร้างทั้งหมดแบ่งออกเป็น 3 ตอนคือ ในตอนที่หนึ่งจะเป็นคำถามเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในอดีตและข้อมูลบางประการในการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ตอนที่สองจะประกอบไปด้วยมาตราในการประเมินที่สร้างขึ้นข้างต้น พร้อมกับคำถามแบบปลายเปิดและปลายปิดตามความเหมาะสมเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับภาระวิเคราะห์ และในตอนสุดท้ายจะเป็นคำถามที่เกี่ยวกับปัจจัยทางด้านลักษณะครอบครัวของผู้อยู่อาศัย พร้อมกับดัชนีผังบริเวณของหมู่บ้านจะถูกแนบไปด้วยพร้อมแบบสอบถาม เพื่อให้ทราบถึงตำแหน่งของตัวอย่างที่ตอบและสำหรับผู้อยู่อาศัยที่จะทำเครื่องหมายลงบนผังในส่วนที่คิดว่ามีปัญหาในการใช้สอยเกิดขึ้น เนื่องจากการวางผังและสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่

แบบสอบถามที่สร้างขึ้นได้จะนำไปตรวจสอบแก้ไขและทดสอบขั้น PRETEST กับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเมืองทองจำนวน 10 รายและหมู่บ้านพฤษชาติจำนวน 10 รายรวมทั้งสิ้น 20 ราย สำหรับผลที่ได้จากการทำ PRETEST นี้ได้นำไปปรับปรุงข้อความตลอดจนแก้ไขในด้านภาษาเพื่อให้มีความเที่ยงตรงในประเด็นก่อนนำไปใช้จริง

ในการศึกษาวิเคราะห์ร่วมกับแบบสอบถามข้างต้น เครื่องมือที่ใช้ยังประกอบไปด้วยภาพถ่ายบันทึกสภาพแวดล้อมองค์ประกอบต่างๆ ที่ทำการสำรวจในหมู่บ้านแต่ละแห่ง และสำหรับองค์ประกอบชุมชนด้านสถานการณ์ จะทำการสังเกตการณ์พร้อมกับบันทึกด้วยภาพถ่ายกิจกรรมที่เกิดขึ้นโดยละเอียดในช่วงเวลาเช้าถึงเย็นในวันหยุดสุดสัปดาห์นอกจากที่กระทำในวันปกติ พร้อมกับทำการสัมภาษณ์ผู้ใช้สอยบนพื้นที่ในบางประเด็นที่น่าสนใจเพิ่มเติมจากการสังเกตการณ์

การวิเคราะห์ข้อมูลและรายงานการวิจัย

ในการวิเคราะห์ข้อมูลและการนำเสนอ นั้น หลังจากทำการตรวจสอบความถูกต้องและสอดคล้องของคำตอบที่ได้จากแบบสอบถามแล้วจะดำเนินการนำเสนอข้อมูลดังต่อไปนี้คือ

1. ทำการเสนอข้อมูลทั่วไปของหมู่บ้านทั้ง 4 แห่ง โดยบรรยายถึงลักษณะของประชากรในแต่ละโครงการโดยจำแนกตาม เพศและอายุ การศึกษา อาชีพและรายได้ ขนาดของครอบครัว พร้อมกับบรรยายลักษณะทั่วไปของการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยเดิม สาเหตุที่ย้ายออกและลักษณะบางประการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในปัจจุบันพร้อมเหตุที่ตัดสินใจเลือกหมู่บ้าน โดยการเสนอข้อมูลเหล่านี้จะใช้สถิติอัตราส่วนร้อยละ และในบางประเด็นที่เป็นลักษณะครอบครัวที่สำคัญ เช่นจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจะใช้ค่า \bar{x} ในการหาค่าเฉลี่ยของจำนวนคนในครอบครัวและระดับรายได้ ทั้งนี้เพื่อให้ได้เข้าใจในลักษณะครอบครัวและรายละเอียดบางประการในด้านอยู่อาศัย ของผู้ตอบแบบสอบถามได้อย่างเด่นชัด

2. ทำการประเมินความรู้สึกทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อม โดยในการประเมินเพื่อหาข้อดีข้อบกพร่องของสภาพแวดล้อม ที่เป็นสาเหตุของความแตกต่างด้านความรู้สึกในแต่ละมาตรานั้น จะทำการประเมินด้วยการใช้มัธยฐานเลขคณิต (\bar{x}) และวัดการกระจายด้วยส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน [SD.]

3. ทำการหาองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมที่ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจหรือไม่พอใจ โดยในการวิเคราะห์จะทำได้โดยการจัดกลุ่มของค่าเฉพาะความพอใจในแต่ละองค์ประกอบที่ประเมินได้ โดยถือว่าถ้าค่าประเมินสูงกว่าหรือเท่ากับ 3.00 แสดงว่ามีความพอใจในองค์ประกอบนั้นๆ และเมื่อค่าประเมินที่ได้ต่ำกว่า 3.00 ก็แสดงว่าไม่พอใจในองค์ประกอบนั้นๆ และในการหาลำดับของหมู่บ้านที่ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจมากที่สุด จะหาจากค่ารวมของมัธยฐานเลขคณิตของความพอใจในทุกองค์ประกอบทั้งหมดในแต่ละหมู่บ้าน

4. ในการเปรียบเทียบค่าประเมิที่ได้ในระหว่างกลุ่มข้อมูลสองกลุ่ม ว่ามีความแตกต่างกันหรือไม่จะใช้ t-test เปรียบเทียบในค่า \bar{x} ของข้อมูลที่ต้องการศึกษา ในกรณีที่ทำกรจับคู่ระหว่างกลุ่มข้อมูลทั้ง 4 กลุ่มหากพบว่าไม่มีความแตกต่างเมื่อทำการเปรียบเทียบค่า \bar{x} ด้วย t-test จะใช้ค่าเฉลี่ยรวม (\bar{x} รวม) ของทั้ง 4 กลุ่มเป็นตัวอธิบายสภาพเฉลี่ยของการอยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้งหมดสำหรับประเด็นนั้นๆ

5. ทำการหาความสัมพันธ์เปรียบเทียบระหว่างสภาพแวดล้อมในชุมชนที่อยู่อาศัย ที่จะมีอิทธิพลต่อทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผู้ใช้สอยสภาพแวดล้อมนั้นๆ

6. สรุปผลโดยการแปลความหมายจากการวิเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงพร้อมกับเสนอแนะแนวทางในการวิจัยต่อไปในอนาคต

7. จัดทำรายงานการวิจัย

ข้อจำกัดในการทำการวิจัย

ข้อจำกัดในการศึกษาวิจัยนี้ได้แก่ข้อจำกัดในเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา เนื่องจากตัวแปรทางกายภาพที่จะมีผลต่อทัศนคติและความพอใจมีอยู่มากมาย โดยเฉพาะลักษณะทางกายภาพของตัวบ้านในหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นในการศึกษาจึงเลือกทำการศึกษาเฉพาะในส่วนของสภาพแวดล้อมโดยรอบที่อยู่อาศัย ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของโครงการและมีความสำคัญใกล้ชิดกับผู้อยู่อาศัยรองจากตัวบ้าน และเช่นเดียวกับงานวิจัยอื่น ๆ ที่มักมีข้อจำกัดทางทรัพยากรณ์ต่างๆ การศึกษานี้จึงเป็นการศึกษาแบบเฉพาะรายซึ่งถึงแม้ว่าจะไม่สามารถนำผลที่ได้ทั้งหมดไปประยุกต์ใช้กับหมู่บ้านจัดสรรทั่วไป แต่การศึกษาในลักษณะโครงการนำร่อง (PILOT PROJECT) นี้ ส่วนหนึ่งน่าจะเป็นแนวทางสำหรับผู้สนใจเลือกเฉพาะประเด็นไปใช้ในการศึกษาวิจัยโครงการประเภทเดียวกันต่อไป

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลจากการศึกษาโดยอาศัยทัศนคติของผู้อยู่อาศัยที่จะได้รับตามแนวทางที่กล่าวมานั้น นับว่ามีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่ายตั้งแต่ผู้ออกแบบสภาพแวดล้อม สถาปนิก ผู้ลงทุน ผู้อยู่อาศัย ตลอดจนผู้ที่ต้องการซื้อบ้านในอนาคต ซึ่งประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับมีดังนี้

1. ทำให้ทราบถึงปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมกายภาพในหมู่บ้านจัดสรร ที่ผู้อยู่-

อาศัยเผชิญอยู่อันเนื่องมาจากการใช้สอยสภาพแวดล้อมนั้นๆ

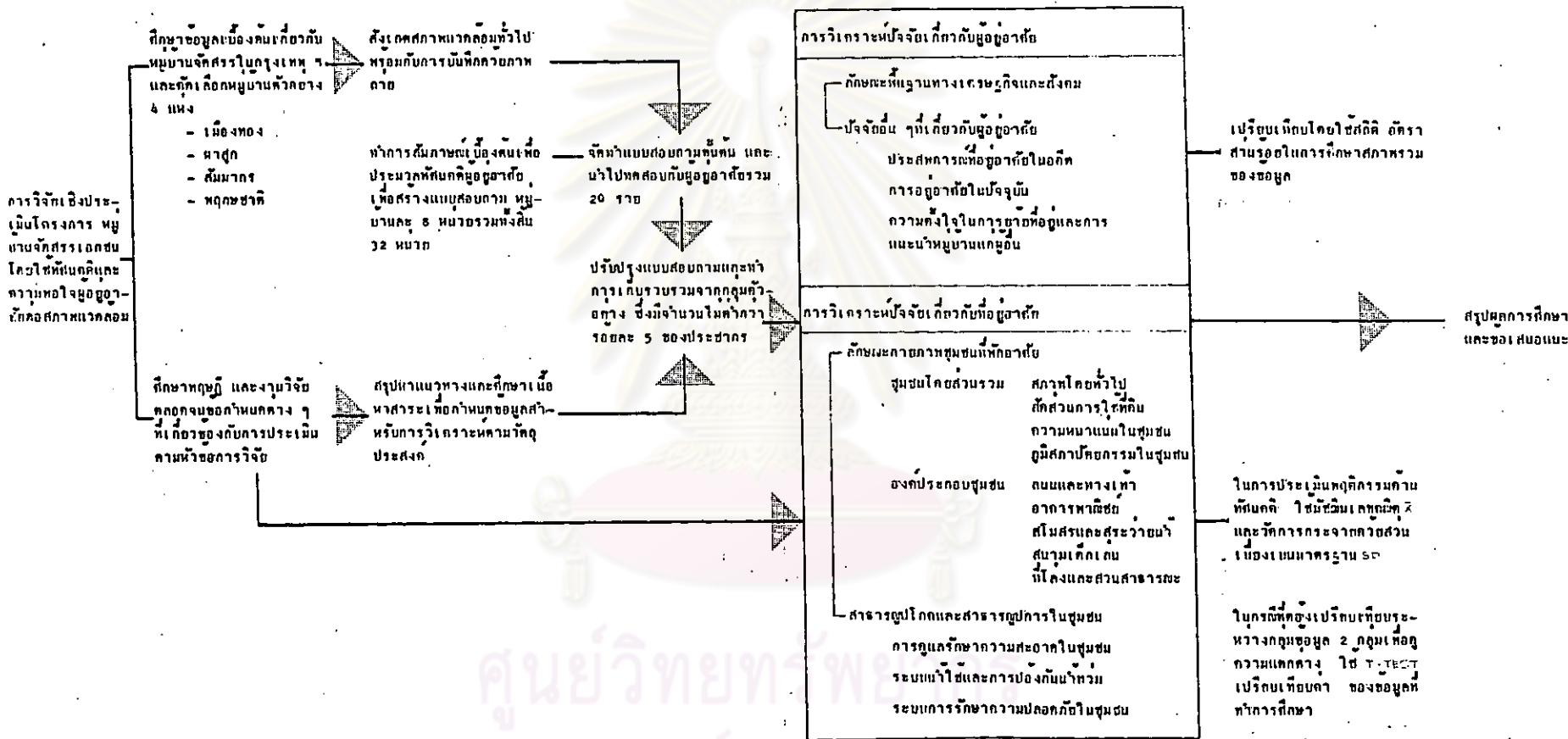
2. ทำให้ทราบถึงแนวโน้มของทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อการออกแบบวางผังสภาพแวดล้อมในชุมชนที่นำมาศึกษา

3. สามารถชี้ให้เห็นถึงข้อดีข้อบกพร่อง ของการออกแบบวางผัง โครงการพิเศษประเภทบ้านจัดสรร และข้อมูลที่ได้จากการศึกษาสามารถใช้เป็นแนวทางในการแก้ปัญหาสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และสามารถกำหนดรูปแบบที่เหมาะสมของที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันในอนาคตซึ่งเป็นการพัฒนาวิชาการออกแบบในแนวทางที่ตอบสนอง ความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น

4. ผู้ที่จะซื้อบ้านจัดสรรต่อไปในอนาคต สามารถเอาผลที่ได้จากการศึกษาไปพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร และในขณะเดียวกันจะช่วยให้ผู้ดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรได้เข้าใจในพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย เพื่อใช้เป็นเครื่องช่วยในการตัดสินใจในการกำหนดโครงการประเภทเดียวกันในเรื่องของส่วนบริการชุมชนด้านต่างๆ ว่าที่เป็นอยู่นั้นมีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้ใช้สอยประการใดหรือไม่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 1 เนื้อหาสาระและขั้นตอนการวิจัย



คำเนคหัวข้อการวิจัย	ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น	รวบรวมข้อมูลขั้นรายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์	วิธีที่ใช้ในการวิเคราะห์	สรุปและจัดทำรายงาน
---------------------	----------------------	--------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------	--------------------

การวิเคราะห์ข้อมูล