

บทที่ 4

การวิเคราะห์สภาพบริการสาธารณะของอาคารชุดราคาถูก

การวิเคราะห์สภาพของบริการสาธารณะในอาคารชุดราคาถูก บริเวณเขตอุตสาหกรรม เพื่อรวบรวมสภาพปัญหาและลักษณะการใช้บริการสาธารณะของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่ออาคารชุดพักอาศัย เพื่อนำไปสู่การจัดหาและจัดสร้างสาธารณะของเมืองตอบสนองผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยและพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาถูก ให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น รวมถึงการวางแผนเพื่อการพัฒนาพื้นที่ให้เหมาะสม การศึกษาครั้งนี้ทำการเก็บตัวอย่างทั้งหมด 359 ตัวอย่าง เป็นตัวอย่างที่คัดเลือกมาจากอาคารชุดราคาไม่เกิน 400,000 บาท ตามหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งให้การสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ พบว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก (ราคาไม่เกิน 400,000 บาท) จะกระจุกตัวอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ซอย 113 หรือซอยวัดด่านสำโรง ด.สำโรงเหนือ บริเวณถนนเทพารักษ์ ด.เทพารักษ์ บริเวณถนนท้ายบ้าน ด.ท้ายบ้าน บริเวณศูนย์กลางเมือง ด.ปากน้ำ และสองฟากถนนสุขุมวิท ในเขตตำบลบางปู และตำบลบางปูใหม่ ซึ่งมีการกระจายตัวลดลง ตามลำดับ

4.1 การสุ่มตัวอย่าง

ทำการเลือกตัวอย่างเพื่อการศึกษา ลักษณะของผู้อยู่อาศัย และปัญหาบริการสาธารณะภายในอาคารชุดราคาถูก (ราคาขายเริ่มต้นไม่เกิน 400,000 บาท) ซึ่งเจ้าของโครงการจัดไว้บริการผู้อยู่อาศัย โดยใช้วิธีการศึกษากลุ่มตัวอย่างตามแบบอัตราส่วน (proportionate simple size) ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสุ่มจะเป็นแบบแผนการสุ่มไม่มีระบบ คือ การสุ่มโดยบังเอิญ รวมทั้งสิ้น 359 ตัวอย่าง จากอาคารชุดราคาถูก 30 โครงการ 45 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 50 ของโครงการทั้งหมดที่เกิดขึ้นในเขตอำเภอเมือง จำนวน 60 โครงการ 94 อาคาร และทำการเก็บตัวอย่างจากบริเวณย่านที่มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยมากที่สุด ได้แก่ บริเวณตำบลสำโรงเหนือ ตำบลเทพารักษ์ และตำบลบางปูใหม่ ซึ่งเป็นย่านที่มีกิจกรรมของอุตสาหกรรมพาณิชยกรรมดำเนินอยู่

4.2 ผลการวิเคราะห์

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์จำแนกออกเป็นประเด็นสำคัญ 2 ประการคือการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย ลักษณะการใช้บริการสาธารณะของผู้อยู่อาศัย ทั้งที่มีอยู่ภายในโครงการ หรือการเดินทางออกไปบริการจากภายนอกโครงการและศึกษาความพอใจ ตลอดจนปัญหาและความต้องการในด้านบริการสาธารณะของผู้ตอบแบบสอบถามภายในโครงการนั้น ซึ่งมีผลการศึกษา ดังนี้

4.2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุด ได้แก่ การศึกษา ลักษณะของกลุ่มอาชีพ อายุ ลักษณะพื้นที่ทางเศรษฐกิจ-สังคม ของผู้อยู่อาศัย ศึกษา วิเคราะห์โดยการสังเกตจากกลุ่มข้อมูลเป็นอัตราส่วนเปรียบเทียบโดยขนาด ซึ่งทำการสอบถามจากสมาชิกภายในอาคารเป็นตัวแทนในการตอบแบบสอบถามของสมาชิกคนอื่น ๆ ภายในครัวเรือนหรือภายในอาคารชุดนั้น ๆ

สมาชิกภายในครัวเรือน : จากสอบถามกลุ่มตัวอย่าง 259 ตัวอย่าง พบว่า สมาชิกภายในครัวเรือนของผู้ตอบแบบสอบถาม มีจำนวนสมาชิกภายในครัวเรือนมากที่สุด 3 คน คิดเป็นร้อยละ 42.6 และอีกร้อยละ 34.5 เป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกภายในครัวเรือน 2 คน และร้อยละ 3.4 เป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกภายในครอบครัว 5 คน ซึ่งเป็นกลุ่มครัวเรือนที่พบน้อยที่สุดในโครงการอาคารชุดราคาถูกที่ทำการสำรวจ

ตารางที่ 4-1 แสดงสมาชิกภายในครัวเรือนของผู้ตอบแบบสอบถาม

จำนวนสมาชิก	จำนวน	ร้อยละ
1	27	7.5
2	124	34.5
3	153	42.6
4	43	12.0
5	12	3.4
รวม	359	100

สถานภาพการอยู่อาศัย : ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่ จะอยู่อาศัยกับครอบครัวถึงร้อยละ 69.1 รองลงมาผู้อยู่อาศัยกับเพื่อนฝูง ร้อยละ 18.1 นอกนั้น ร้อยละ 7.5 และ 5.3 เป็นผู้อยู่อาศัยที่พักอาศัยที่อยู่คนเดียวและพักอาศัยอยู่กับครอบครัว

ตารางที่ 4-2 แสดงสถานภาพการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

สถานภาพการอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
อยู่คนเดียว	27	7.5
อยู่กับครอบครัว	248	69.1
อยู่กับญาติพี่น้อง	19	5.3
อยู่กับเพื่อน	65	18.1
รวม	359	100

อาชีพ : จากการสำรวจโดยสอบถามจากตัวแทนของกลุ่มศึกษา พบว่า ผู้อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 64.29 ประกอบอาชีพลูกจ้างและพนักงานบริษัทเอกชน รองลงมาได้แก่ กลุ่มนักเรียน นักศึกษา ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ประกอบธุรกิจส่วนตัวและพ่อบ้าน แม่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 18.43, 8.59 และ 3.11 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-3 แสดงอาชีพของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
นักเรียน/นักศึกษา	178	18.43
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	83	8.59
ลูกจ้าง/เอกชน	621	64.29
ธุรกิจส่วนตัว	30	3.11
แม่บ้าน/พ่อบ้าน	22	2.28
อื่นๆ	32	3.31
รวม	966	100

อายุ : ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในโครงการอาคารชุดมีอายุระหว่าง 21-30 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 30.12 รองลงมาเป็นกลุ่มที่มีอายุต่ำกว่า 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 25.05 และผู้อยู่อาศัยที่มีอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี, 41-50 ปี, 51-60 ปี มีจำนวนลดน้อยลงตามลำดับ สำหรับกลุ่มที่มีอายุน้อยที่สุด คือ ผู้มีอายุมากกว่า 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 0.83 ของผู้อยู่อาศัย

ตารางที่ 4-4 แสดงช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

ช่วงอายุ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20 ปี	242	25.05
21-30 ปี	291	30.12
31-40 ปี	220	22.77
41-50 ปี	159	16.46
51-60 ปี	46	4.76
มากกว่า 60 ปี	8	0.83
รวม	966	100

ระดับการศึกษา : ส่วนมากผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการสำรวจมีการศึกษาอยู่ในระดับอนุปริญญา (ปวส.) มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 32.40 ส่วนผู้อยู่อาศัยรายอื่น ๆ มีการศึกษาอยู่ในระดับมัธยมศึกษา, ประถมศึกษา, ปริญญาตรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.71, 28.05 และ 9.01 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-5 แสดงระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ประถมศึกษา	287	29.71
มัธยมศึกษา	271	28.05
อนุปริญญา	313	32.40
ปริญญาตรี	87	9.01
สูงกว่าปริญญาตรี	3	0.31
ไม่ตอบ	5	0.52
รวม	966	100

รายได้ : สำหรับครอบครัว ๑ หนึ่งมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 14,501-17,000 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 19 และรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนน้อยที่สุดจะต่ำกว่า 7,000 บาท สำหรับรายได้ต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จะมีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 24.85 รองลงมาได้แก่ ผู้มีรายได้ต่อเดือนอยู่ระหว่าง 7,501-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 20.60 ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมามีรายได้อยู่ระหว่าง 10,001-12,500 บาท, 5,001-7,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 15.73 และ 14.18 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-6 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

รายได้เฉลี่ย	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 7,000 บาท	24	6.7
7,001-9,500 บาท	34	9.47
9,501-12,000 บาท	54	15.0
12,001-14,500 บาท	60	16.7
14,501-17,000 บาท	68	19.0
มากกว่า 17,001 บาท	45	12.52
ไม่ตอบ	74	20.61
รวม	359	100

ลักษณะการครอบครอง : ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 39 มีฐานะเป็นผู้เช่าซื้ออาคารชุดพักอาศัย ในขณะที่ร้อยละ 35.1 มีฐานะเป็นผู้เช่า ส่วนที่เหลือจะมีฐานะเป็นเจ้าของ และผู้อาศัยประมาณร้อยละ 17.8 และ 8.1 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-7 แสดงลักษณะการครอบครองที่พักอาศัย

ลักษณะการครอบครอง	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของ	64	17.8
ผู้เช่าซื้อ	140	39.0
ผู้เช่า	126	35.1
ผู้อาศัย	29	8.1
รวม	359	100

สาเหตุในการเลือกพักอาศัยอาคารชุดแห่งนี้ : มีเหตุผลสำหรับการเลือกอาคารชุดไว้ 6 ประการสำคัญ ซึ่งพิจารณาลำดับความสำคัญของเหตุผลได้ว่า เหตุผลที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมากที่สุด คือ โกลัที่ทำงาน รองลงมาคือ ราคาเหมาะสมและการคมนาคมสะดวกและสาเหตุที่สำคัญน้อยที่สุดของการเลือกที่พักอาศัยในอาคารชุด ได้แก่ สภาพแวดล้อมของโครงการ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยอาคารชุดราคาถูก มิได้พิจารณาถึงสภาพแวดล้อมภายในโครงการเลย แต่ขอให้โกลัที่ทำงานจึงเลือกตกลงใจอยู่ในอาคารชุดหลังนี้

ตารางที่ 4-8 แสดงสาเหตุในการเลือกที่อยู่อาศัยแห่งนี้

สาเหตุในการเลือก	จำนวน	ร้อยละ
โกลัที่ทำงาน	193	53.7
การคมนาคมสะดวก	48	13.4
ราคาเหมาะสม	61	17.0
สภาพแวดล้อมดี	10	2.8
สาธารณูปโภคพร้อม	28	7.8
อื่นๆ	19	5.3
รวม	359	100

ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม : มีผู้อยู่อาศัยจำนวนมากร้อยละ 35.1 จะอยู่อาศัยในแฟลต และอพาร์ทเมนท์มาก่อนที่จะเข้ามาอยู่ในอาคารชุดราคาถูกรองลงมา คือ บ้านเช่า ร้อยละ 19.2 ส่วนที่อยู่อาศัยเดิมลักษณะอื่นได้แก่ บ้านเดี่ยว, ดึกแถวและทาวน์เฮาส์ มีจำนวนร้อยละ 20.6, 13.1 และ 12.0 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าพักอาศัย เช่น อพาร์ทเมนท์ แฟลต และบ้านเช่า เป็นส่วนใหญ่

ตารางที่ 4-9 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวน	ร้อยละ
ดึกแถว	47	13.1
ทาวน์เฮาส์	43	12.0
แฟลต/อพาร์ทเมนท์	126	35.1
บ้านเช่า	69	19.2
อื่นๆ (บ้านเดี่ยว)	74	20.6
รวม	359	100

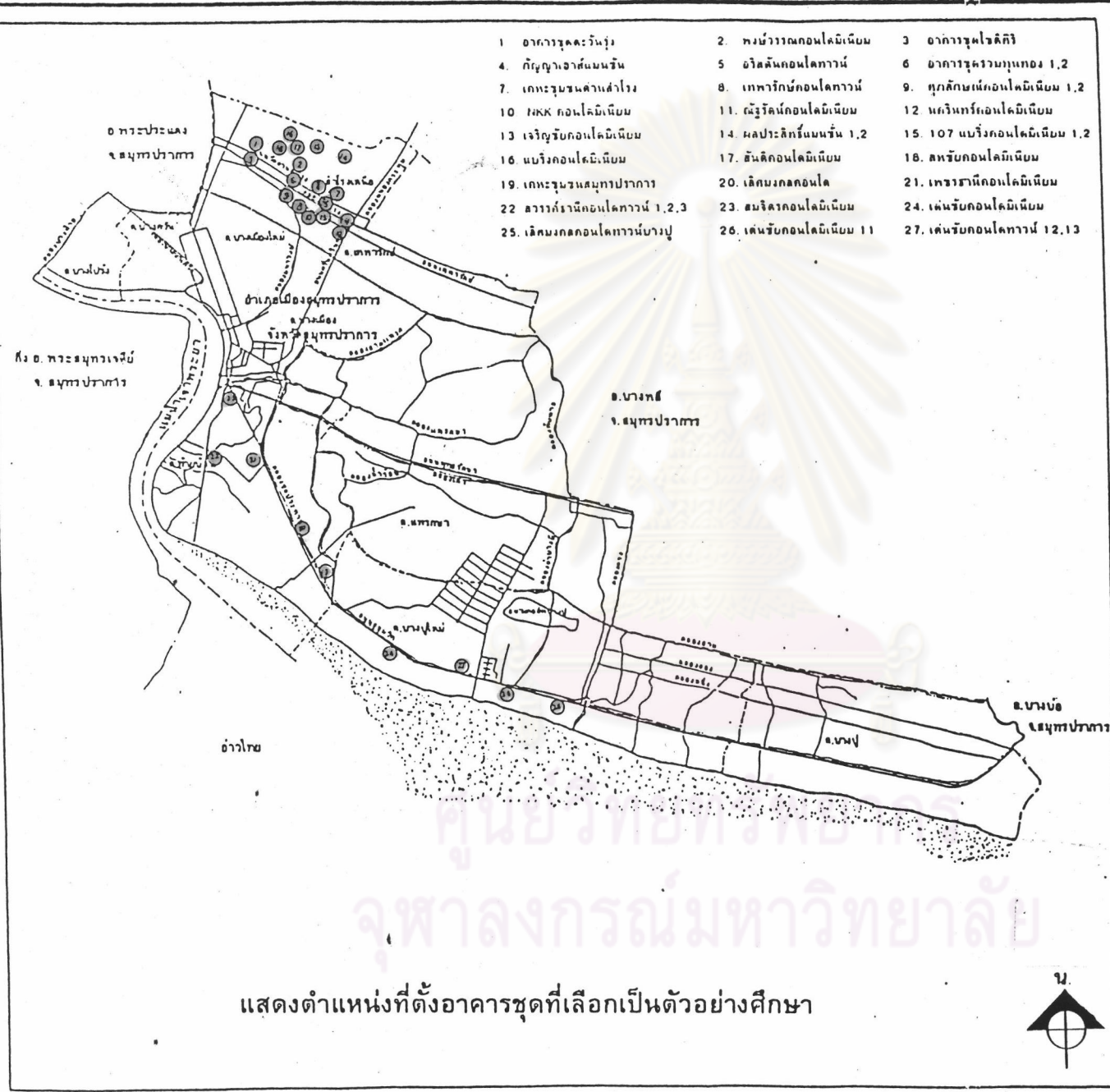
ขนาดพื้นที่ของอาคารชุดพักอาศัย : จากการสำรวจในแต่ละโครงการในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ พบว่า ห้องชุด 1 ห้อง มีขนาดพื้นที่เฉลี่ย 27 ตารางเมตร โดยมีขนาดของห้องต่ำสุดประมาณ 21 ตารางเมตร และสูงสุด 35 ตารางเมตร และจากการสำรวจจากสภานามโดยทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 30 โครงการ 45 อาคาร พบว่า ขนาดของห้องชุดเฉลี่ยที่พบมากที่สุด มีขนาด 32 ตารางเมตร รองลงมาคือ 28 และ 27 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่เล็กที่สุด 24 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่สูงสุดคือ 35 ตารางเมตร จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดขนาด 32 ตารางเมตร ส่วนใหญ่จะมีสถานภาพสมรส ซึ่งการอยู่อาศัยภายในห้องที่มีขนาด 32 ตารางเมตร เป็นการเริ่มต้นครอบครัวใหม่

ตารางที่ 4-10 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องชุดจากการสุ่มตัวอย่าง

ขนาดพื้นที่	จำนวน	ร้อยละ
24	42	11.7
27	53	14.7
28	60	16.7
29	6	1.7
30	17	4.7
32	121	33.7
33	30	8.4
34	24	6.7
35	6	1.7
รวม	359	100

หมายเหตุ : * มีหน่วยเป็นตารางเมตรและแบ่งขนาดตามผลการสำรวจ

ผู้พักอาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่ จะอยู่อาศัยภายในบริเวณย่านสำโรงเหนือและเทพารักษ์ ซึ่งเป็นบริเวณที่เป็นจุดรวมของธุรกิจการค้าและการบริการของเมืองทางด้านเหนือ เป็นเขตติดกับกรุงเทพมหานคร ทำให้การเดินทางมีความสะดวกและรวดเร็ว อีกทั้งเป็นบริเวณที่มีการพัฒนาขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา มีการเจริญเติบโตสูงมาก โดยเฉพาะบริเวณทางแยกเข้าสู่ถนนเทพารักษ์ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวได้รับอิทธิพลความเจริญจากถนนสุขุมวิท ส่งผลให้มีโครงการต่างๆ เกิดขึ้นอยู่ตลอดสองข้างทางเป็นจำนวนมาก นับว่าเป็นช่วงที่มีการเจริญเติบโตสูงสุดของถนนเทพารักษ์



สัญลักษณ์

- เมืองหลวง
- อำเภอ
- ตำบล
- หมู่บ้าน
- ที่ว่าการอำเภอ
- ที่ว่าการอำเภอ

ตัวอย่าง

แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดที่เลือกเป็นตัวอย่างศึกษา



กองอำนวยการพัฒนาอำนวยการศึกษาและพัฒนาพื้นที่เมืองสมุทรปราการ
มหาวิทยาลัยบูรพา

ภาพที่ 4-1 มาตรฐาน:

ที่มา:

ภาวิชาการวางแผนพัฒนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถานที่ทำงานของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด : ส่วนใหญ่จะทำงานในย่านอุตสาหกรรมของเมือง ร้อยละ 50.31 รองลงมาคือ ย่านศูนย์ธุรกิจการค้า ย่านศูนย์กลางเมือง คิดเป็นร้อยละ 22.77 และ 14.50 ตามลำดับ โดยผู้พักอาศัยในเขตอำเภอเมือง ออกไปทำงานในเขตอื่นๆ น้อยที่สุด ประมาณร้อยละ 7.76 ของสถานที่ทำงานทั้งหมดที่ผู้อยู่อาศัยเดินทางไปทำงานในเขตอำเภอเมืองและบริเวณใกล้เคียง

ตารางที่ 4-11 แสดงสถานที่ทำงานของผู้อยู่อาศัย

สถานที่ทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
ย่านอุตสาหกรรม	390	50.91
ย่านธุรกิจการค้า	180	23.50
ย่านศูนย์กลางเมือง	138	18.02
พื้นที่อื่น ๆ	37	4.83
ไม่ตอบ	21	2.74
รวม	766	100

หมายเหตุ : สถานที่ทำงานในที่นี้รวมถึงสถาบันการศึกษาด้วย

ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้ระยะเวลาเดินทางจากที่พักอาศัยของตนเองไปยังสถานที่ทำงาน ซึ่งอยู่ภายในบริเวณใกล้เคียง จะใช้เวลาเพียง 10-20 นาที ในการเดินทางสู่สถานที่ทำงานเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 28.67 รองลงมาใช้เวลาในการเดินทางถึงสถานที่ทำงานประมาณ 21-30 นาที และระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานมากที่สุดประมาณ 3 ชั่วโมงครึ่ง

ตารางที่ 4-12 แสดงระยะเวลาของการเดินทางไปทำงานของผู้อยู่อาศัย

ระยะเวลาของการเดินทาง	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 10 นาที	20	5.6
10-20 นาที	101	28.1
21-30 นาที	89	24.8
31-40 นาที	40	11.1
41-50 นาที	34	9.5
51-60 นาที	46	12.8
มากกว่า 60 นาที	29	8.1
รวม	359	100

สำหรับระยะทางจากที่พักอาคารชุดไปยังที่ทำงาน ส่วนใหญ่จะมีระยะทางภายในรัศมี 5 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 40.06 และอีกร้อยละ 31.78 และ 12.01 เป็นระยะทาง รองลงมาในรัศมี 10 กิโลเมตร และ 15 กิโลเมตร ตามลำดับ โดยผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่เดินทางไปทำงานไกลที่สุดจะมีระยะทางมากกว่า 20 กิโลเมตร หรือร้อยละ 8.39

ตารางที่ 4-13 แสดงระยะทางจากที่พักถึงสถานที่ทำงาน

ระยะทาง	จำนวน	ร้อยละ
1-5 กม.	387	40.06
6-10 กม.	307	31.75
11-15 กม.	116	12.01
16-20 กม.	75	7.76
มากกว่า 20 กม.	81	8.39
รวม	966	100

ผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะอาศัยรถโดยสารประจำทางไปทำงานถึงร้อยละ 39.8 ส่วนยานพาหนะประเภทอื่นๆ ที่ผู้พักอาศัยต่างๆ ไปใช้เดินทางไปทำงาน ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล รถจักรยานยนต์ รถจักรยานและเดินเท้า คิดเป็นร้อยละ 27.6, 17.8, 12.0 และ 2.8 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากส่วนใหญ่ของผู้ตอบแบบสอบถามจะเลือกพักอาศัยใกล้แหล่งงานมากที่สุด เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปกลับสถานที่ทำงานและที่พักอาศัย

ตารางที่ 4-14 แสดงประเภทของยานพาหนะ

ประเภทของยานพาหนะ	จำนวน	ร้อยละ
รถจักรยานยนต์	266	27.54
รถโดยสารประจำทาง	384	39.75
รถรับจ้าง	78	8.07
รถยนต์ส่วนบุคคล	172	17.81
รถจักรยาน	38	3.93
เดินเท้า	28	2.90
รวม	966	100

จากข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับสถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยอาคารชุดราคาถูกเป็นผู้มีช่วงอายุอยู่ในวัยทำงาน ช่วงอายุตั้งแต่ 21-30 ปี เป็นผู้มีการศึกษาอยู่ในระดับปานกลาง คือ ระดับอนุปริญญา (ปวส.) เป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้โรงงานอุตสาหกรรมบริเวณนี้ส่วนใหญ่จะรับผู้จบการศึกษาระดับนี้เข้าทำงานในลักษณะตามความชำนาญเฉพาะสาขาทางเทคนิคปฏิบัติ มีสถานภาพทางเศรษฐกิจอยู่ในระดับปานกลางไม่สูงมากนัก เนื่องจากส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพรับจ้างในโรงงานอุตสาหกรรม ในบริเวณใกล้ๆ กับที่พักอาศัย สถานภาพทางเศรษฐกิจของครัวเรือน มีระดับปานกลาง การอยู่อาศัยภายในอาคารชุดเป็นลักษณะของครอบครัวใหม่ ทั้งนี้เนื่องจากขนาดครัวเรือนเฉลี่ยของผู้พักอาศัยส่วนมากที่พบในห้องชุดในแต่ละโครงการประมาณ 2-3 คน

ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกนี้ ส่วนใหญ่จะพักอาศัยภายในบ้านเช่าหรือ อพาร์ทเมนท์มาก่อน ทั้งนี้เนื่องจากเพื่อเป็นการร่นระยะทางในการไปทำงานให้สั้นลง ประกอบกับฐานะทางการเงินยังไม่ดี หรือมีความต้องการที่จะแยกครอบครัวออกมาที่ผู้อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง การครอบครองที่พักอาศัยอาคารชุดราคาถูกนี้ส่วนใหญ่แล้วมีลักษณะการครอบครองแบบเช่าซื้อเป็นส่วนใหญ่ โดยมีเหตุผลในการเลือกพักอาศัยอาคารชุดแห่งนี้ เนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน และราคาของห้องชุดเหมาะสม ประกอบกับมีเส้นทางคมนาคมสะดวก ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะไม่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมภายในโครงการว่าจะมีลักษณะเป็นอย่างไร และเป็นการตอบสนองความต้องการที่แท้จริงหรือไม่

ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัยในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ โดยส่วนใหญ่เป็นพนักงานหรือลูกจ้าง ในบริษัทเอกชนในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ ซึ่งมีอายุอยู่ระหว่าง 21-30 ปี เป็นส่วนมาก ร้อยละ 24.22 รองลงมา ร้อยละ 17.29 ได้แก่ ผู้ที่มีอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี ทั้งนี้ผู้มีอาชีพพนักงานหรือลูกจ้างเหล่านี้ จะมีระดับการศึกษาอยู่ในระดับ ป.ว.ส. มากกว่ากลุ่มอาชีพอื่น ๆ ถึงร้อยละ 26.82 รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 20.39 ทั้งนี้ เนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ มีความต้องการแรงงานวิชาชีพเฉพาะสาขา เพื่อการพัฒนาในด้านต่าง ๆ ของ โรงงานอุตสาหกรรมเอง และพบว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพเป็นพนักงานหรือลูกจ้างในบริษัทเอกชนนั้น ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ประมาณ 7,500-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.77 รองลงมาได้แก่ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ประมาณเดือนละ 10,001-12,005 บาท คิดเป็นร้อยละ 12.31 ของอาชีพต่าง ๆ

กลุ่มผู้อาศัยที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างบริษัทเอกชน จะเดินทางจากที่พักอาศัยไปทำงานด้วยรถโดยสารประจำทาง ร้อยละ 23.71 จากลักษณะการเดินทางต่าง ๆ (ให้การเดินทางมี 6 ลักษณะ) อีกร้อยละ 22.57 และ 11.7 จะเดินทางด้วยรถส่วนตัว และรถจักรยานยนต์ ตามลำดับ พนักงานและลูกจ้างที่มีอายุน้อยกว่า 20 จนถึงอายุ 30 ปี จะใช้รถโดยสารเป็นส่วนมาก

และพนักงานและลูกจ้างที่มีอายุระหว่าง 31-50 ปี จะเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว มากกว่าช่วงอายุน้อยกว่า 20 ถึง 30 ปี ทั้งนี้กลุ่มพนักงานและลูกจ้างที่มีอายุตั้งแต่ 31-50 ปี มีฐานะการเงินค่อนข้างดี ทั้งนี้จะเห็นได้จากพนักงานและลูกจ้าง ที่มีอายุตั้งแต่ 31 ปีเป็นต้นไป จะมีรายได้ตั้งแต่ 10,000 บาทขึ้นไป ซึ่งแสดงถึงอำนาจการซื้อของกลุ่มนี้ มีเพียงพอที่จะจัดหารถยนต์ส่วนตัวได้

กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างบริษัทเอกชนส่วนใหญ่จะอาศัยรถโดยสารประจำทางในการเดินทางไปทำงาน จะใช้เวลาในการเดินทางมากที่สุด 21-30 นาที คิดเป็นร้อยละ 21.74 ของระยะเวลาทั้งหมด ในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงาน รองลงมา ได้แก่ ระยะเวลา 10-20 นาที คิดเป็นร้อยละ 19.25 แต่เมื่อพิจารณาในเรื่องอายุเข้ามาด้วย พนักงานบริษัทหรือลูกจ้างส่วนใหญ่จะเดินทางถึงที่ทำงาน โดยใช้เวลารออยู่ระหว่าง 10-20 นาที เป็นส่วนมาก คิดเป็นร้อยละ 11.6

ในส่วนของระยะทาง พบว่า พนักงานหรือลูกจ้าง มีระยะทางการเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังสถานที่ทำงานอยู่ภายในรัศมีไม่เกิน 5 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 24.43 รองลงมาจะมีระยะทางอยู่ระหว่าง 6-10 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 22.57 ซึ่งแสดงถึงการกระจายตัวของสถานที่ทำงานออกไปรอบตัวเมืองสมุทรปราการ

ผู้อาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัยในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ ในกลุ่มรองลงมาจะเป็นกลุ่มนักเรียนนักศึกษา คิดเป็นร้อยละ 18.43 ของกลุ่มอาชีพทั้งหมด โดยส่วนใหญ่แล้วจะได้แก่ กลุ่มนักเรียนประถมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 9.21 ของกลุ่มอาชีพทั้งหมด รองลงมาได้แก่นักเรียนมัธยมศึกษา อนุปริญญา ปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 5.07, 2.48 และ 1.6 ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่แล้วนักเรียนนักศึกษากลุ่มนี้ จะมีอายุน้อยกว่า 20 ปี เป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 14.60 ของอาชีพทั้งหมด รองลงมาได้แก่ กลุ่มอายุ 21-30 ปี ซึ่งจะเป็นนักศึกษาระดับปริญญาตรีโดยส่วนมาก ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะพักอาศัยอยู่กับครอบครัว คิดเป็น ร้อยละ 32.18 กลุ่มนักเรียนนักศึกษาที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัย จะอาศัยรถโดยสารประจำทางในการเดินทางไปยังสถานศึกษา ร้อยละ 9.63 รองลงมาจะอาศัยรถยนต์ส่วนตัว และการเดินเท้าไปยังสถานศึกษา ร้อยละ 1.76 และ 1.04 ลดหลั่นลงมา ซึ่งนักเรียนนักศึกษาจะใช้เวลาเดินทางไปยังสถานศึกษามากที่สุดอยู่ระหว่าง 51-60 นาที คิดเป็นร้อยละ 4.87 ทั้งนี้เนื่องจากนักเรียนนักศึกษาบางส่วนจะเดินทางไปศึกษาภายนอกเขตพื้นที่อำเภอเมืองสมุทรปราการ

นักเรียนนักศึกษาจะใช้เวลาในการเดินทางจากที่พักอาศัยภายในอาคารชุดไปยังสถานศึกษา จะใช้เวลาประมาณ 10-20 นาที คิดเป็นร้อยละ 5.49 ในการเดินทางภายในเขตอำเภอเมือง และการเดินทางของนักเรียนนักศึกษาที่ใช้เวลาน้อยที่สุด คือไม่เกิน 10 นาที ซึ่งส่วน

ใหญ่เป็นนักเรียนประถมศึกษา ที่มีสถานศึกษาใกล้กับบริเวณที่พักอาศัย จึงใช้เวลาในการเดินทางไม่มากนัก

กลุ่มผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนรองลงมาจากกลุ่มพนักงาน ลูกจ้าง และกลุ่มนักเรียนนักศึกษา ได้แก่ กลุ่มพนักงานข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ มีจำนวนประมาณ 83 คน คิดเป็นร้อยละ 8.59 ของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุด พนักงานข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ ส่วนใหญ่จะมีอายุอยู่ระหว่าง 41-50 ปี พนักงานข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ ส่วนใหญ่จะมีการศึกษาในระดับประถมศึกษา ร้อยละ 4.76 รองลงมามีระดับการศึกษาในระดับอนุปริญญา (ป.ว.ส.) คิดเป็นร้อยละ 1.76 ส่วนที่เหลือจะมีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี และมัธยมศึกษาคิดเป็น 1.14 และ 0.83 ตามลำดับ

กลุ่มพนักงานข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ ที่พบจากการศึกษา มีรายได้ต่อเดือนเฉลี่ยมากที่สุดประมาณเดือนละ 10,001-12,500 บาท คิดเป็น 1.66 ของแต่ละอาชีพ รองลงมาได้แก่ ผู้มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 7,501-10,000 บาท และ 5,001-7,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.55, 1.45 ตามลำดับ พนักงานข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ ส่วนใหญ่ยังคงเดินทางไปทำงานโดยใช้รถโดยสารประจำทางร้อยละ 3 จากลักษณะการเดินทางต่าง ๆ อีกร้อยละ 1.76 และ 1.66 จะเดินทางรถจักรยานยนต์และรถรับจ้าง ตามลำดับ

พนักงานข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ จะใช้เวลาในการเดินทางจากที่พักอาศัย ไปยังสถานที่ทำงาน จะใช้เวลาในการเดินทางมากที่สุด 51-60 นาที คิดเป็นร้อยละ 2.27 รองลงมาร้อยละ 1.86 และ 1.66 จะใช้เวลาในการเดินทางประมาณ 21-30 นาที และ 31-40 นาที ตามลำดับ ซึ่งต้องใช้เวลาเพื่อระยะเวลาการเดินทางที่ค่อนข้างจะไกลมากขึ้น ซึ่งพบว่าระยะทางการเดินทางจากที่อยู่อาศัยของพนักงานข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ จะมีระยะทางการเดินทางมากที่สุดอยู่ระหว่าง 6-10 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.83 รองลงมา จะมีการเดินทางในระยะ 11-15 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 2.48 ทั้งนี้เนื่องจากกลุ่มพนักงานข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ ที่อยู่อาศัยในที่พักอาศัยอาคารชุดเหล่านี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ในลักษณะของการเป็นเจ้าของ ดังนั้นจึงทำให้การเดินทางมีระยะทางค่อนข้างไกล เพราะพนักงานข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ เริ่มที่จะตั้งหลักปักฐานเพื่อให้ตัวเองมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงยอมที่จะเดินทางไกลกว่าปกติ

ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัยในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการในกลุ่มต่อมา ได้แก่ กลุ่มธุรกิจส่วนตัว ประมาณร้อยละ 3.11 ของจำนวนอาชีพทั้งหมด ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ มีอายุระหว่าง 51-60 ปี เป็นส่วนมาก คิดเป็นร้อยละ 1.55 รองลงมาร้อยละ 0.83 ได้แก่ผู้ที่มีอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี กลุ่มธุรกิจส่วนตัว จะมีระดับการศึกษาในระดับประถมศึกษา มากที่สุดร้อยละ 1.14 รองลงมาได้แก่ มัธยมศึกษา อนุปริญญา (ป.ว.ส.) และปริญญาตรี คิดเป็น

ตารางที่ 4-15 แสดงระยะทางของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ

ระยะทาง	นักเรียน/นักศึกษา		รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ		ลูกจ้าง/เอกชน		ธุรกิจส่วนตัว		แม่บ้าน/พ่อบ้าน		อื่น ๆ		รวม	
	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%
1-5 ก.ม.	84	8.7	15	1.55	236	24.43	21	2.17	19	1.97	12	1.24	387	40.06
6-10 ก.ม.	34	3.52	37	3.83	218	22.57	7	0.72	2	0.21	9	0.93	307	31.78
11-15 ก.ม.	32	3.31	24	2.48	55	5.69	-	-	-	-	5	0.52	116	12.01
16-20 ก.ม.	20	2.07	5	0.52	44	4.55	-	-	-	-	6	0.62	75	7.76
มากกว่า 20 ก.ม.	8	0.83	2	0.21	68	7.04	2	0.21	1	0.10	-	-	81	8.39
รวม	178	18.43	83	8.59	621	64.29	30	3.11	22	2.28	32	3.31	966	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-16 แสดงประเภทของยานพาหนะในการเดินทางของผู้อยู่ในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ

พาหนะ	นักเรียน/นักศึกษา		รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ		ลูกจ้าง/เอกชน		ธุรกิจส่วนตัว		แม่บ้าน/พ่อบ้าน		อื่น ๆ		รวม	
	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%
รถส่วนตัว	17	1.76	14	1.45	218	22.57	12	1.24	-	-	5	0.52	266	27.54
รถโดยสาร	93	9.63	29	3.00	229	23.71	9	0.93	6	0.62	18	1.86	384	39.75
รถรับจ้าง	19	1.97	16	1.66	32	3.31	5	0.52	2	0.21	4	0.41	78	8.07
รถจักรยานยนต์	33	3.42	17	1.76	113	11.7	3	0.31	1	0.10	5	0.52	172	17.81
รถจักรยาน	6	0.62	4	0.41	20	2.07	-	-	8	0.83	-	-	38	3.93
เดินเท้า	10	1.04	3	0.31	9	0.93	1	0.10	5	0.52	-	-	28	2.9
รวม	178	18.43	83	8.59	621	64.29	30	3.11	22	2.28	32	3.31	966	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-17 แสดงระยะเวลาการเดินทางของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ

ระยะเวลา	นักเรียน/นักศึกษา		รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ		ลูกจ้าง/เอกชน		ธุรกิจส่วนตัว		แม่บ้าน/พ่อบ้าน		อื่น ๆ		รวม	
	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%
น้อยกว่า 10 นาที	10	1.04	-	-	21	0.10	23	2.38	7	0.72	13	1.35	74	7.66
10-20 นาที	53	5.49	10	1.04	186	19.25	5	0.51	13	1.35	10	1.04	277	28.67
21-30 นาที	13	1.35	18	1.86	210	21.74	-	-	2	0.21	5	0.51	248	25.67
31-40 นาที	18	1.86	16	1.66	78	8.07	-	-	-	-	-	-	112	11.6
41-50 นาที	19	1.97	9	0.93	52	5.38	-	-	-	-	2	0.21	82	8.5
51-60 นาที	47	4.87	22	2.27	47	4.87	2	0.21	-	-	2	0.21	120	12.42
มากกว่า 60 นาที	18	1.86	8	0.82	27	2.8	-	-	-	-	-	-	53	5.48
รวม	178	18.43	83	8.59	621	64.29	30	3.11	22	2.28	32	3.31	966	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-18 แสดงช่วงอายุของผู้อยู่อาศัยในอาชีพต่าง ๆ

อาชีพ	น้อยกว่า 20 ปี		21-30 ปี		31-40 ปี		41-50 ปี		51-60 ปี		มากกว่า 60 ปี		รวม	
	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%
นักเรียน/นักศึกษา	141	14.60	37	3.83	-	-	-	-	-	-	-	-	178	18.4
ราชการ/รัฐวิสาหกิจ	-	-	17	1.76	38	3.93	23	2.38	5	0.52	-	-	83	8.5
ลูกจ้าง/เอกชน	99	10.25	234	24.22	167	17.29	112	11.59	9	0.93	-	-	621	64.2
ธุรกิจส่วนตัว	-	-	3	0.31	8	0.83	4	0.41	15	1.55	-	-	30	3.11
แม่บ้าน/พ่อบ้าน	-	-	-	-	2	0.21	11	1.14	7	0.72	2	0.21	22	2.28
อื่น ๆ	2	0.21	-	-	5	0.52	9	0.93	10	1.04	6	0.62	32	3.31
รวม	242	25.05	291	30.12	220	22.77	159	16.46	46	4.76	8	0.83	966	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-19 แสดงระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ

ระดับการศึกษา	นักเรียน/นักศึกษา		รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ		ลูกจ้าง/เอกชน		ธุรกิจส่วนตัว		แม่บ้าน/พ่อบ้าน		อื่น ๆ		รวม	
	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%
ประถมศึกษา	89	9.21	46	4.76	108	11.18	11	1.14	14	1.48	19	1.96	287	29.71
มัธยมศึกษา	49	5.07	8	0.83	197	20.39	8	0.83	3	0.31	6	0.62	271	28.05
อนุปริญญา	24	2.48	17	1.75	259	26.82	7	0.72	3	0.31	3	0.31	313	32.4
ปริญญาตรี	16	1.6	11	1.14	55	5.68	2	0.21	1	0.1	2	0.21	87	9.01
สูงกว่าปริญญาตรี	-	-	1	0.1	2	0.21	-	-	-	-	-	-	3	0.31
ไม่ตอบ	-	-	-	-	-	-	2	0.21	1	0.1	2	0.21	5	0.52
รวม	178	18.43	83	8.59	621	64.29	30	3.11	22	2.28	32	3.31	966	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-20 แสดงรายได้ต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ

อาชีพ	น้อยกว่า 5,000		5,001-7,500		7,501-10,000		10,001-12,500		12,501-15,000		15,001 ขึ้นไป		ไม่ตอบ		รวม	
	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%	จำนวน (คน)	%
ราชการ/รัฐวิสาหกิจ	6	0.62	14	1.45	15	1.55	16	1.66	12	1.24	7	0.72	13	1.35	83	8.59
ลูกจ้าง/เอกชน	68	7.04	105	10.87	162	16.77	119	12.31	73	7.56	56	5.8	38	3.93	621	64.29
ธุรกิจส่วนตัว	2	0.21	3	0.31	5	0.52	6	0.62	9	0.93	3	0.31	2	0.21	30	3.11
อื่น ๆ	2	0.21	4	0.41	6	0.62	5	0.52	5	0.52	3	0.31	7	0.72	32	3.31
รวม	240	24.85	137	14.2	199	20.60	152	15.7	102	10.56	71	7.35	65	6.73	966	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ร้อยละ 0.83, 0.72 และ 0.21 ตามลำดับ กลุ่มธุรกิจส่วนตัวจะมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ประมาณ 12,501-15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.93 รองลงมาจะมีรายได้เฉลี่ยประมาณ 10,001-12,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.62 ของอาชีพต่าง ๆ

4.2.2 การวิเคราะห์เกี่ยวกับบริการสาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ที่มีไว้สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย เป็นการศึกษาถึงบริการขั้นพื้นฐานที่โครงการสมควรที่จะจัดหาไว้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการเบื้องต้น ซึ่งอาจจะไม่จำเป็นต้องตอบสนองความต้องการในระดับสูง แต่ควรมีไว้เพื่อความน่าอยู่ของชุมชน และสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยในขั้นพื้นฐานอย่างเพียงพอ เช่น สนามเด็กเล่น สาธารณูปการ สวนสาธารณะ สถานพยาบาล เบื้องต้น จะทำการวิเคราะห์ในลักษณะของความสัมพันธ์ระหว่างบริการสาธารณะกับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ เพื่อให้ทราบถึงความต้องการและปัญหาที่จะนำมาแก้ไข และเป็นแนวทางสู่การปรับปรุงหรือกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำในการจัดสร้างบริการสาธารณะให้เหมาะสม เพื่อรองรับการเติบโตของอาคารชุดราคาถูกที่จะเกิดเพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งทำการศึกษาโดยการสอบถามจากตัวแทนในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ ที่พักอาศัยอยู่ภายในโครงการอาคารชุด ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ จำนวน 359 ตัวอย่าง แบ่งเป็น 5 ลักษณะอาชีพหรือกลุ่มการทำงานต่าง ๆ ดังนี้ 1. กลุ่มนักเรียนนักศึกษา 2. กลุ่มข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ 3. กลุ่มพนักงาน ลูกจ้างในบริษัท 4. กลุ่มนักธุรกิจส่วนตัว 5. กลุ่มแม่บ้าน ปรากฏผลดังนี้

ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อโครงการ เป็นการวัดระดับความพึงพอใจของการอยู่อาศัยกับบริการสาธารณะของโครงการ ปรากฏว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการมีความพอใจกับบริการสาธารณะที่โครงการจัดหาไว้ให้ ในเรื่องของความสะดวกในการเดินทาง และการจับจ่ายซื้อของ คิดเป็นร้อยละ 35.37 และ 23.83 ต่อบริการพื้นฐานอื่นๆ ที่จัดหาไว้ให้ โดยผู้พักอาศัยจะพบปัญหาในการบริการเกี่ยวกับ สถานสันตนาการร้อยละ 16.10 รองลงมาได้แก่ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินร้อยละ 12.22 ซึ่งเป็นสาเหตุส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูก ต้องประสบอยู่เป็นประจำ ทั้งนี้เนื่องจากการให้บริการทางด้านสถานสันตนาการภายในโครงการอาคารชุด ผู้เป็นเจ้าของโครงการยังมีความเห็นว่าไม่จำเป็นนัก ในขณะที่การให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของอำเภอเมืองสมุทรปราการเองยังไม่สมบูรณ์ ยังต้องพึ่งพาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจากนครหลวงอยู่ ทำให้บริการพื้นฐานยังไม่ทั่วถึง และขาดแคลนอยู่บ่อยๆ

ตารางที่ 4-21 แสดงระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อโครงการ

รายการ	ระดับความพึงพอใจ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ	5	41	149	82	82
2. การจัดวางผังโครงการ	16	24	90	96	133
3. ขนาดของห้องพัก	47	143	80	50	39
4. ลักษณะการอยู่อาศัยและเพื่อนบ้าน	47	63	72	135	42
5. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	9	9	99	101	141
6. การดูแลรักษาและการบริการชุมชน	13	31	136	82	96
7. สถานะสหกรณ์ภายในโครงการ	2	4	94	126	133
8. ความสะดวกในการเดินทาง	144	90	68	54	3
9. การจับจ่ายซื้อของ	97	95	60	51	56
10. สาธารณูปโภค สาธารณูปการของโครงการ	27	40	91	100	101

สำหรับความพึงพอใจในด้านอื่นๆ พบว่า ทำเลที่ตั้งของโครงการและการจัดวางผังโครงการ ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลาง ต่อลักษณะของโครงการทั้งสองลักษณะ คิดเป็นร้อยละ 41.5 และ 37 ตามลำดับ

ส่วนขนาดของห้องพัก ผู้อยู่อาศัย จะมีความพึงพอใจระดับมาก กับขนาดห้องพัก ร้อยละ 39.8 ขณะที่ลักษณะการอยู่อาศัยและเพื่อนบ้านที่อยู่ข้างเคียงภายในโครงการ ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจกับลักษณะการอยู่อาศัยระดับน้อยร้อยละ 37.6 ทั้งนี้เนื่องมาจากบางกลุ่มไม่เคยอาศัยภายในอาคารชุดและอาจจะมีเสียงรบกวนจากเพื่อนบ้านทำให้ความพึงพอใจในระดับนี้มีน้อย

ในเรื่องของความพึงพอใจเกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินกับการดูแลรักษาและบริการภายในโครงการ ผู้พักอาศัยให้ความเห็นว่า ความพึงพอใจของตนต่อลักษณะบริการของทั้งสองประเภทที่โครงการจัดไว้ให้อยู่ในระดับน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 39.3 และ 28.1 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-22 แสดงความคิดเห็นของผู้พักอาศัยต่อสาธารณูปโภคสาธารณูปการ
ของโครงการ

รายการ	ความคิดเห็นของท่าน				
	ดีมาก	ดี	พอใช้	ควรปรับปรุง	ไม่มีอยู่ในโครงการ
1. ระบบไฟฟ้า	35	82	150	92	
2. ระบบประปา	6	28	152	173	
3. ระบบโทรศัพท์	18	44	132	91	74
4. ระบบการระบายน้ำ	44	46	149	120	
5. ระบบการเก็บขยะ	31	65	106	157	
6. ระบบการดูแลชุมชน	7	25	156	171	
7. สวนสาธารณะและ สวนเด็กเล่น	-	4	45	36	274
8. ระบบการรักษาความ ปลอดภัย	4	75	101	179	
9. การบริการรถเมล์รับส่ง	1	3	12	10	333
10. สนามกีฬาและสถานที่ ออกกำลังกาย	1	2	60	134	162
11. ความสะอาดทั่วไปของ โครงการ	-	57	163	138	1
12. ตลาดสดและได้รุ่ง	1	3	12	1	342
13. โรงพยาบาล, คลินิก สถานพยาบาล	1	3	12	1	342

เนื่องจากในโครงการอาคารชุดราคาถูกส่วนใหญ่ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ จะไม่มีบริการสาธารณะบางอย่างอยู่ในโครงการ ทำให้ผู้ที่พักอาศัยในโครงการต้องพึ่งพาบริการสาธารณะของเมือง ซึ่งมีลักษณะสำคัญเพื่อใช้ในการพิจารณาการใช้บริการสาธารณะรวมของเมือง ได้แก่ (1) ระยะทางจากที่พักไปสู่บริการนั้น (2) ระยะเวลาที่ใช้ในการไปใช้บริการ (3) ยานพาหนะที่นำผู้พักอาศัยไปสู่ส่วนบริการสาธารณะเหล่านั้น ปรากฏว่าบริการสาธารณะรวมของเมือง ที่ไม่มีอยู่ในโครงการอันได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น โรงภาพยนตร์ สนามกีฬา จะอยู่ห่างจากบริเวณอาคารชุดพักอาศัยในย่านธุรกิจการค้าบริการมากที่สุด เฉลี่ยโดยประมาณ 21-30 นาที และมีระยะทางในการเดินทางประมาณ 5-10 กิโลเมตร เป็นอย่างน้อย ผู้อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่จะเดินทางไปใช้บริการสาธารณะของเมืองร้อยละ 80-90 ใช้บริการรถโดยสารประจำทางและรถยนต์ส่วนบุคคล ซึ่งรถโดยสารประจำทางจะมีสัดส่วนมากกว่าเกือบครึ่งหนึ่ง สาเหตุคือง่ายต่อการหาที่จอดรถและไม่ต้องดูแลมากนัก และวิธีเดินทางที่ผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูกใช้น้อยที่สุดร้อยละ 3 คือโดยการอาศัยรถรับจ้าง

ในเรื่องของสถานสันตนาการและสาธารณูปโภค สาธารณูปการของโครงการเป็นลักษณะการให้บริการของโครงการที่ผู้พักอาศัย มีความพึงพอใจน้อยที่สุดจากลักษณะต่าง ๆ ของโครงการ คิดเป็นร้อยละ 37.0 และ 28.1 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดราคาถูกจัดบริการเหล่านี้ เพื่อตอบสนองผู้อยู่อาศัยในระดับหนึ่ง มิได้คิดที่จะจัดตั้งบริการดังกล่าวให้เกิดขึ้นอย่างสมบูรณ์ และเพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อโครงการที่มีระดับความพึงพอใจมากที่สุดคือ ความสะดวกในการเดินทางและการจับจ่ายซื้อของในระดับร้อยละ 40.1 และ 27.0 ตามลำดับ แสดงว่าโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่จะอยู่ใกล้กับย่านต่าง ๆ ของชุมชนในเขตอำเภอเมือง

แต่โดยสรุปแล้ว ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อโครงการ จะมีความพึงพอใจต่อลักษณะต่าง ๆ ของโครงการอยู่ในระดับปานกลางร้อยละ 26.3 จากความพึงพอใจต่อโครงการในด้านต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ทั้งหมด

ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการภายในโครงการ ส่วนใหญ่แล้วจะพบว่าในโครงการเกือบทุกโครงการ จะไม่มีสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น บริการรถเมล์รับส่ง สนามกีฬา สถานที่ออกกำลังกาย ตลาดสดและตลาดโต้รุ่ง สถานพยาบาลหรือบริการสาธารณสุขเบื้องต้น เป็นสาธารณูปการ ที่ไม่อยู่ในโครงการเป็นส่วนมาก ส่วนบริการอื่นๆ อัน ได้แก่ บริการประปา การระบายน้ำ การเก็บขยะการดูแลชุมชน และรักษาความปลอดภัย ตลอดจนความสะดวกทั่วไปของโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นบริการที่ผู้พักอาศัยเห็นสมควรให้มีกาปรับปรุงมากที่สุด เพราะบริการเหล่านี้ยังต้องอาศัยบริการจากหน่วยงานท้องถิ่นอยู่ ซึ่งบริการสาธารณูปโภค เช่น การประปา การระบายน้ำ การเก็บขยะ ฯลฯ หน่วยงานของรัฐเองยังไม่สามารถที่จะให้บริการได้ทั่วถึงทั้งอำเภอ ทำให้เกิดผลกระทบต่อโครงการอาคารชุดราคาถูกเหล่านี้

สำหรับบริการของไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ เป็นบริการขั้นพื้นฐานที่ทางโครงการต้องจัดหาไว้บริการต่อผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ เนื่องจากมีความจำเป็นขั้นต้นของการดำรงชีวิต ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีความเห็นว่าบริการที่มีเป็นบริการในระดับพอใช้ยอมรับได้ แต่ถ้าจะให้ดีสมควรที่จะมีการปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพอยู่ในระดับดี เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลัง โดยเฉพาะบางโครงการพบว่า ยังไม่มีระบบโทรศัพท์ภายในโครงการซึ่งก่อให้เกิดความลำบากต่อผู้อยู่อาศัยในการติดต่อธุรกิจ และธุระสำคัญในบางเรื่อง

ส่วนบริการสาธารณะอื่นๆ คือ หน่วยราชการ สถานีตำรวจ ไปรษณีย์โทรเลข โรงเรียนและโรงพยาบาล ผู้พักอาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่ยังคงใช้รถยนต์ส่วนบุคคล และรถโดยสารประจำทาง ทั้งนี้เนื่องจากการเดินทางที่สะดวกกว่าในลักษณะการเดินทางอื่นๆ แต่ก็มีบางส่วนร้อยละ 18 ใช้รถจักรยานยนต์ เพื่อความคล่องตัวในการเดินทางและรวดเร็ว ประกอบกับการเดินทางไปใช้บริการหน่วยงานเหล่านี้ มีระยะทางไม่ไกลจากที่พักอาศัยมากนัก โดยมากแล้วจะมีระยะทางอยู่ระหว่าง 6-8 กิโลเมตร ซึ่งการใช้พาหนะที่คล่องตัว จะทำให้เดินทางไปถึงจุดหมายได้โดยเร็วและใช้เวลาไม่มากนัก ประมาณ 10-20 นาที เป็นอย่างช้า แสดงว่าหน่วยบริการทางด้านหน่วยราชการ สถานีตำรวจ ไปรษณีย์โทรเลข โรงเรียน และโรงพยาบาล อยู่ไม่ไกลจากที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่อยู่อาศัยในอาคารชุดมากนัก ดังนั้นเมื่อต้องการใช้บริการเหล่านี้จึงง่ายต่อการติดต่อ จะลำบากบ้างก็แต่การเดินทางไปโรงเรียนของลูกหลาน หรือคุณพ่อคุณแม่ที่ไปรับไปส่งในบริเวณโรงเรียน จะทำให้บริเวณโรงเรียนนั้นมีปัญหาของการจราจรติดขัด

สำหรับบริการสาธารณะประเภท ตลาดสด ร้านค้า ห้างสรรพสินค้า สถานบริการเหล่านี้ จะมีสภาพการเข้าถึงง่าย และจะต้องไม่ห่างจากชุมชนมากนัก จะอยู่ในรัศมีภายในระยะไม่เกิน 5 กิโลเมตร ทำให้ผู้พักอาศัยในอาคารชุดไม่ต้องใช้เวลาในการไปจับจ่ายใช้สอยเป็นระยะทางไกล การเดินทางเข้าสู่ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า นั้น ประชาชนส่วนใหญ่ใช้เวลาไม่เกิน 5 นาที เพราะความใกล้ของสถานที่นี้เอง ผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะนิยมการเดินทาง โดยรถโดยสารเป็นหลักผู้บริการสาธารณะเหล่านั้น แต่สำหรับผู้ห่างออกไปมักนิยมใช้รถจักรยานยนต์ และรถส่วนตัวในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน มากกว่าการเดินทางด้วยเท้า เพราะจักรยานยนต์ง่ายต่อการหาสถานที่จอด ไม่เสียเงินค่าบริการอีกต่างหาก นับได้ว่าโดยมากแล้วผู้อยู่อาศัยจะเลือกอาคารชุดราคาถูกที่อยู่ไม่ไกลจากตลาดสด ห้างร้านต่างๆ เพราะมีความสะดวกในการเดินทางไปจับจ่ายใช้สอย เป็นอันดับหนึ่ง และความสะดวกในการเดินทางเป็นอันดับรองลงมา เพราะผู้พักอาศัยส่วนใหญ่จะไปทำงานโดยอาศัยรถโดยสารประจำทางทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกอาคารชุดที่ใกล้ตลาด ห้างร้าน ห้างสรรพสินค้าไว้เป็นอันดับแรก

ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่ จะพบปัญหามากที่สุดเกี่ยวกับที่จอดรถ ถึงร้อยละ 41.2 ของปัญหา ทั้งนี้อาคารชุดราคาถูกส่วนใหญ่จะสร้างในลักษณะไม่มีใต้ถุน เป็นอาคาร 5 ชั้นติดพื้น ทำให้ที่จอดรถจะอาศัยบริเวณด้านหน้าของอาคารหรือฝั่งตรงข้ามกับอาคารชุดพักอาศัยนั้น ถึงแม้โดยส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยจะใช้รถจักรยานยนต์ก็ตาม แต่พื้นที่สำหรับการจอดรถก็ยังไม่เพียงพอกับสัดส่วนของผู้อยู่อาศัย เพราะผู้อยู่อาศัยบางห้องอาจจะมียานพาหนะตามจำนวนสมาชิก เช่น มีสมาชิก 4 คน อาจจะมียานพาหนะถึง 4 คัน ก็ได้ ซึ่งปัญหาในลักษณะเช่นนี้จะพบในอาคารชุดราคาถูกละเอียดๆ โครงการ ปัญหาที่สำคัญรองลงมาได้แก่ การบริการในด้านสนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ สนามกีฬา ซึ่งอาคารชุดราคาถูกส่วนน้อยที่จะมีบริการเหล่านี้ เนื่องจากการก่อสร้างอาคารชุดราคาถูกได้ยึดเอาหลักการของต้นทุนต่ำ กำไรสูง มาใช้ในการจัดสร้าง

อาคารชุด โดยที่ไม่สนใจสภาพแวดล้อมของโครงการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ทำให้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการต้องใช้เวลา ใช้เงินในการออกไปใช้บริการเหล่านี้ และจากการตอบแบบสอบถามของตัวอย่างศึกษาจะให้ความสำคัญกับเรื่องนี้มาก เพราะจะช่วยให้ตนเองผ่อนคลายหลังจากกลับมาจากการทำงาน อีกทั้งยังช่วยให้ไม่ต้องเป็นห่วงลูกหลานในการปกครองที่จะต้องออกไปเล่นไกลๆ แล้วกลับมาดีกๆ ดีนๆ ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์บางคนได้บอกว่า “ขอแค่เพียงให้มีสนามเด็กเล่นให้เด็กๆ ก็เพียงพอแล้ว” แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกมีความต้องการในเรื่องของสนามเด็กเล่น สนามกีฬา สวนสาธารณะมากพอสมควร และถ้าเจ้าของโครงการสามารถจัดหาตรงนี้ได้ โครงการอาคารชุดนั้นๆ อาจจะมีลักษณะของชุมชนและสิ่งแวดล้อมที่ดีก็ได้

ตารางที่ 4-23 ปัญหาที่พบในโครงการขณะพักอาศัย

รายการ	ระดับความรุนแรงของปัญหา				
	1	2	3	4	5
1. ที่จอดรถ	12	15	75	148	109
2. ที่ทิ้งขยะ	-	16	114	100	129
3. ระบบโทรศัพท์	60	59	132	69	39
4. ระบบไฟฟ้า	55	93	156	55	-
5. ระบบประปา	6	7	158	169	19
6. ระบบกำจัดน้ำเสีย	5	19	248	43	44
7. งานรักษาความสะอาด	13	37	88	102	119
8. ระบบความปลอดภัย	22	3	129	107	98
9. เสียงรบกวน	47	5	125	78	104
10. เสียงรบกวน	1	43	154	77	84
11. สนามเด็กเล่น	3	36	82	145	93
12. สนามกีฬา	22	35	76	145	81
13. สวนสาธารณะ	20	22	61	85	171
14. ร้านค้าบริการ	40	183	14	72	50
15. ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	37	-	67	154	101

หมายเหตุ : ความรุนแรงของปัญหาให้หมายเลข 1-5 แสดงระดับความรุนแรงดังนี้
 1 : น้อยที่สุด 2 : น้อย 3 : ปานกลาง 4 : มาก 5 : มากที่สุด

สำหรับปัญหาที่พบน้อยที่สุดหรือไม่ค่อยรุนแรงในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก จะเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคของโครงการ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา การรักษาความสะอาด การกำจัดขยะมูลฝอย และน้ำเสีย ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และร้านค้าบริการ โดยที่บริการเหล่านี้เจ้าของโครงการจะดูแลอย่างดีและจัดหาให้เพียงพอกับผู้อยู่อาศัย และไม่เป็นภาระของผู้อยู่อาศัยมากเกินไปจนผู้อยู่อาศัยรับไม่ได้ ปัญหาเกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นในเรื่องของการรักษาความสะอาด การกำจัดมูลฝอย และการระบายน้ำเสีย ซึ่งโครงการทำได้ไม่ดีหรือการจัดการไม่เรียบร้อย เช่น การกำจัดขยะ อาจจะมีที่รองรับขยะไม่เพียงพอ หรือกำจัดไม่หมดเหลือขยะตกค้างไว้สร้างกลิ่นรบกวนให้กับผู้อยู่อาศัย ในส่วนการระบายน้ำ อาจเกิดจากท่อระบายน้ำภายในอาคารอุดตัน ท่อระบายน้ำของโครงการมีขนาดเล็กแคบไม่สามารถระบายน้ำได้ทัน ทำให้เกิดปัญหากลิ่นเหม็นเน่า น้ำเสียเอ่อล้นขึ้นมาเกิดน้ำท่วมขังในบริเวณโครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นปัญหาค้นพื้นฐานของโครงการอาคารชุดราคาถูกอยู่เสมอ

สำหรับปัญหาที่พบน้อย และพบเกือบทุกโครงการอาคารชุดราคาถูกนั้น คือ ปัญหาเสียงรบกวนจากข้างห้อง ถึงแม้ว่าผู้ดูแลโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุดจะตั้งกฎระเบียบขึ้นมา แต่ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่จะละเลยกฎระเบียบในข้อนี้ไป โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยกับเพื่อนฝูงจะเป็นกลุ่มที่สร้างปัญหาในลักษณะนี้มาก ทำให้ห้องข้างเคียงเกิดความไม่สบายใจ และอาจมีเรื่องมีราวขึ้นมาได้ ซึ่งผู้ดูแลก็ได้แต่ว่ากล่าวตักเตือนเท่านั้น ไม่สามารถที่จะทำการในกรณีใดๆ ได้เพื่อที่จะให้ปัญหานี้ลดลง เพราะโครงการอาคารชุดราคาถูกที่สร้างขึ้นเหล่านี้ส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ขนาดเล็ก และผนังก็ไม่หนาพอที่จะเก็บเสียงไม่ให้เล็ดลอดออกมาจากห้องได้ จึงเป็นผลให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้น

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น ผู้พักอาศัยในอาคารชุดราคาถูกส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับการแก้ไข คือ ให้ผู้ดูแลโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุด ควรที่จะปรับปรุงบริการขั้นพื้นฐานให้ดีขึ้น เช่น การขุดลอกท่อระบายน้ำหรือการจัดทำท่อระบายน้ำให้กว้างมากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ เพื่อให้การระบายน้ำไม่อุดตันและการระบายน้ำเร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยในการชะล้างน้ำเสียที่มีอยู่ก่อนได้หมด และช่วยมิให้มีน้ำเน่าเสียตกค้างอยู่ในท่อระบายน้ำ หรือให้ผู้ดูแลจัดทำระบบกำจัดน้ำเสียเองโดยไม่ต้องระบายน้ำสู่ทางระบายน้ำของหน่วยงานรัฐเป็นหลัก ซึ่งจะช่วยให้การจัดการน้ำเสียของโครงการได้รวดเร็วกว่า ทั้งนี้อาจจะเป็นการกำจัดน้ำเสียในลักษณะของบ่อเกรอะบ่อซึมก็ได้ ซึ่งช่วยลดปริมาณน้ำเสียได้ดีส่วนหนึ่ง สำหรับการกำจัดขยะมูลฝอย ผู้ตอบแบบสอบถามกล่าวว่า การทำปล่องขยะทิ้งจากข้างบนลงสู่ถังรองรับข้างล่าง เป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้มีขยะตกค้างและส่งกลิ่นเหม็นรบกวนห้องข้างปล่องทิ้งขยะ โดยเฉพาะการมีปล่องทิ้งขยะ ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่มีระเบียบในการทิ้งขยะ คือ เห็นว่าอะไรเป็นขยะก็ทิ้งลงไปปล่องเลยไม่มีการใส่ห่อให้มิดชิดเจ้าของโครงการสมควรที่จะใช้วิธีการเก็บจากตามห้องโดยมีจุดรับขยะเป็นถังมีฝาปิดไว้ในแต่ละชั้นแล้วนำไปทิ้งยังที่รองรับขยะของตนเอง เพื่อรหน่วยงาน ท้องถิ่นนำไปกำจัด หรือทางผู้ดูแล

โครงการจะจัดการกำจัดด้วยวิธีเผาก็ควรที่จะสร้างเตาเผาขนาดเล็กสำหรับใช้เผาขยะประมาณ 30 กิโลกรัมต่อวันก็ได้ เพื่อจะได้ไม่ต้องรอนหน่วยงาน ท้องถิ่นซึ่งบางครั้งอาจจะไม่เข้ามาเก็บขยะมูลฝอย ก่อให้เกิดมูลฝอยตกค้าง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัย ในส่วนของค่าใช้จ่ายส่วนกลางควรที่จะมีการจัดเก็บในอัตราที่แน่นอน และไม่ควรที่จะมีการเปลี่ยนแปลงบ่อยๆ ทั้งนี้จะก่อให้เกิดปัญหาการไม่จ่ายหรือเกยงอนค่าใช้จ่ายส่วนกลางขึ้น ซึ่งจะต้องมีกฎระเบียบที่แน่นอนเพื่อมิให้มีการละเมิดและทางผู้ดูแลจะต้องมีบทปฏิบัติที่เฉียบขาด

สำหรับปัญหาที่เกี่ยวข้องกับบริการน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า ทางโครงการควรจะต้องจัดเก็บน้ำสำรองไว้ เนื่องจากการใช้น้ำในบางอำเภอเมืองสมุทร-ปราการ จะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง ซึ่งได้ให้บริการควบคุมทั้งกรุงเทพมหานคร และจังหวัดสมุทรปราการทั้งจังหวัด ซึ่งเมื่อขาดแคลนขึ้นมาอาจจะทำให้มีน้ำใช้ไม่เพียงพอ ดังนั้นโครงการควรจะมีการจัดหาสำรองไว้เมื่อยามขาดแคลน ประกอบกับอาคารชุดบางอาคารที่มีความสูงหลายๆ ชั้น อาจจะทำให้แรงดันของน้ำไม่พอเพียงกับความต้องการได้

ในส่วนของการบริการไฟฟ้า โดยส่วนใหญ่ทุกโครงการจะได้รับบริการอย่างทั่วถึงจากหน่วยงานของรัฐ สำนักงานการไฟฟ้าเขตสมุทรปราการ ซึ่งรับกระแสไฟฟ้ามาจากกรุงเทพมหานคร ซึ่งการให้บริการในส่วนนี้ส่วนใหญ่จะไม่ค่อยมีปัญหามากนัก แต่โครงการสมควรมีไฟสำรองไว้ใช้เมื่อถึงเวลาจำเป็นในกรณีฉุกเฉิน เมื่อไฟฟ้ามีกำลังส่งไม่ถึงหรือไฟดับ อาจจะใช้ในส่วนโครงการก็ได้ ซึ่งจะช่วยให้ไม่มีเรื่องเสียหายในเรื่องของการขโมยทรัพย์สินในช่วงที่เกิดไฟดับ แต่ปัญหาไฟฟ้าที่มีบริการนี้จะเป็นปัญหาที่เล็กน้อยต่อผู้อยู่อาศัย เพราะผู้อยู่อาศัยบางคนเคยอยู่ในสภาพที่แย่มากกว่านี้อีก

การให้บริการโทรศัพท์ พบว่า โครงการอาคารชุดราคาถูกส่วนใหญ่จะให้บริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์ (operator) แก่ผู้อยู่อาศัย ทำให้มีปัญหาในเรื่องของการโทรเข้าและโทรออกเป็นอย่างมาก เพราะระบบคู่สายจะไม่ค่อยว่าง ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่สะดวกจะต้องออกไปใช้โทรศัพท์สาธารณะภายนอกโครงการ ดังนั้นผู้ดูแลควรจะเป็นตัวแทนในการขอโทรศัพท์สายตรงให้กับผู้อยู่อาศัยในแต่ละห้อง โดยผู้ดูแลโครงการทำเรื่องเสนอในการขอยกหมายเลขแทนผู้อยู่อาศัยทุกห้องแล้วให้ผู้อยู่อาศัยเป็นคนจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ซึ่งจะช่วยให้ผู้อยู่อาศัยสะดวกในการติดต่อทางโทรศัพท์มากขึ้น จึงมีผู้อยู่อาศัยกล่าวว่า “ ปัญหาเรื่องของการโทรศัพท์สามารถที่จะแก้ไขกันได้เอง ไม่น่าเป็นห่วงมากนัก”

จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูก ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งที่ต้องการให้เกิดขึ้นกับโครงการอาคารชุดที่ตนพักอาศัยอยู่นั้น ส่วนใหญ่ต้องการจะให้ผู้ดูแลอาคารชุดพักอาศัยของโครงการจัดหาสวนสาธารณะหรือสนามเด็กเล่นไว้ในโครงการเป็นอันดับหนึ่ง ทั้งนี้เพื่อให้เด็กๆ หรือคนเฒ่าคนแก่ที่พักอาศัยอยู่กับตนเอง มีโอกาสที่จะได้ออกกำลังกายหรือไม่

เป้าหมายต่อการอยู่อาศัยในที่แคบ ซึ่งอาจจะก่อผลที่ไม่ดีต่อจิตใจหรือผลกระทบต่อในด้านต่างๆ ได้ ประกอบกับบริการดังกล่าวเป็นบริการที่สามารถจะตอบสนองผู้อยู่อาศัยได้ทุกระดับและยังช่วยให้เกิดความสามัคคีภายในชุมชน เพราะเมื่อทุกคนมาใช้สวนสาธารณะหรือสนามเด็กเล่น ก็จะรู้จักหน้าค่าตากัน ทำให้มีความสนิทสนมกันได้มากขึ้น และยังช่วยให้ความสัมพันธ์ภายในครอบครัวดีมากขึ้น เพราะอย่างน้อยในช่วงเย็นแต่ละครอบครัวก็คงจะมาใช้บริการนี้บ้าง มิใช่ว่าต่างคนต่างทำธุระของตนเองตอนเย็นก็ไม่มีโอกาสเห็นหน้ากัน ซึ่งสวนสาธารณะหรือสนามเด็กเล่นนี้จะช่วยสร้างความสัมพันธ์และความสามัคคีของชุมชนได้อย่างมาก แต่โครงการอาคารชุดราคาถูกในยุคแรกๆ ผู้สร้างโครงการมิได้มองถึงประเด็นนี้ทำให้อาคารชุดบางแห่งมีสภาพแออัด เพราะการอยู่อาศัยของผู้คนมากเกินไปนั่นเอง ไม่มีที่ให้ขยับขยายหรือที่ว่างสำหรับทำกิจกรรมอื่นๆ ได้

ในการจัดสร้างบริการสวนสาธารณะภายในโครงการอาคารชุดราคาถูกนั้น จากการศึกษาของ Robert Whitten ได้กำหนดถึงการสร้างสวนสาธารณะในชุมชนไว้ว่า ชุมชนที่มีขนาดประชากร 6,000 คน ควรจะมีที่ว่างสำหรับสวนสาธารณะหรือพื้นที่ว่างสำหรับสันทนาการ ร้อยละ 10.6 ของพื้นที่ทั้งหมด ในขณะที่มาตรฐานองค์ประกอบชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดว่าชุมชนต้องมีที่ว่างสำหรับสวนสาธารณะ ในอัตราส่วนเนื้อที่ 10 ตารางเมตรต่อครอบครัว ซึ่งเมื่อนำเกณฑ์ดังกล่าวมาพิจารณากับความหนาแน่นของประชากรในเขตที่มีอาคารชุดราคาถูกตั้งอยู่ เช่น ตำบลลำโรงเหนือ ตำบลปากน้ำ ตำบลบางเมืองใหม่ ตำบลเทพารักษ์ จะเห็นว่ามี ความหนาแน่นมากกว่า 6,000 คน โดยเฉพาะบริเวณถนนเทพารักษ์ ซอยวัดด่านสำโรง ซอย แบริ่ง ที่มีอาคารชุดราคาถูกตั้งอยู่มาก และเมื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับแผนการใช้ที่ดินใน อนาคตของผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ ปรากฏว่าบริเวณในเขตลำโรงเหนือ เทพารักษ์ ถูก กำหนดให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และพาณิชย์กรรม แต่จากข้อกำหนดทางผังเมืองให้ บริเวณที่อยู่อาศัยให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยสถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ดังนั้นเมื่อนักวางผังเมืองนำผังเมืองมาใช้ ก็ควรจะกำหนดการใช้ที่ดินบริเวณลำโรงเหนือ เทพารักษ์ อีกครั้งหนึ่ง เพื่อแยกกิจกรรมในบริเวณนั้นอย่างชัดเจน เพราะในบริเวณซอยแบริ่ง ซอยสันติคาม ซอยวัดด่านสำโรง ยังมีพื้นที่ว่างอีกหลายบริเวณ ถ้ามีกำหนดพื้นที่ย่อยลงไปก่อนจะ ช่วยให้สามารถใช้พื้นที่ว่างบริเวณนั้นมาสร้างสวนสาธารณะหรือสนามเด็กเล่น เพื่อตอบสนองผู้อยู่ อาศัยบริเวณนั้นได้ เพราะซอยทั้งสามดังกล่าวข้างต้นสามารถติดต่อกันได้อย่างสะดวก และที่ควร สร้างสวนสาธารณะหรือสนามเด็กเล่นในบริเวณนี้ ก็เนื่องจากในเขตลำโรงเหนือและเทพารักษ์ ยัง ไม่มีสวนสาธารณะเลย ซึ่งต่างกับบริเวณปากน้ำ บางปู ซึ่งเป็นศูนย์กลางราชการตั้งอยู่มาก และ หน่วยงานราชการเหล่านั้นมีการจัดสร้างสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นไว้บ้างแล้ว เช่น สนามเด็ก เล่นเทศบาล สวนสาธารณะบริเวณข้างวิหารพุทธชินราช

สำหรับสนามเด็กเล่น Kevin Lynch ได้กล่าวไว้ใน Site Planning ว่าการจัดสร้างสนามเด็กเล่นควรจะเป็นสนามเด็กเล่นที่มีอายุตั้งแต่ 2-6 ปี โดยกำหนดให้มีเนื้อที่ประมาณ 5 ตารางเมตรต่อเด็กหนึ่งคน และสำหรับเด็กอายุตั้งแต่ 6-12 ปี ควรจะมีสนามเด็กเล่นขนาด 5.5 ไร่ ต่อประชาชนหนึ่งพันคน ทั้งนี้ควรมีระยะทางไม่เกิน 800 เมตร จากบ้าน ซึ่งบริเวณชอยวัดด่านสำโรง ชอยแบริง ชอยสันติคาม สามารถจัดสร้างได้อย่างเหมาะสมในทุกด้าน

ความต้องการในอันดับรองลงมาได้แก่ สนามกีฬาและสถานที่ออกกำลังกาย ซึ่งก็มีลักษณะเช่นเดียวกับสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น โดยส่วนใหญ่ผู้ที่ต้องการจะให้มีสนามกีฬาหรือสถานที่ออกกำลังกาย ซึ่งมีอายุอยู่ระหว่าง 20-30 ปี ทั้งนี้เพื่อตนเองจะได้ออกกำลังกายและกีฬาให้หายเครียดจากการทำงานและเป็นการช่วยผ่อนคลายความเครียดได้ส่วนหนึ่ง ได้จากการสังเกตภายในอาคารชุดส่วนใหญ่แล้วจะไม่มีบริการประเภทนี้ได้เลย เพราะจะใช้เนื้อที่หมดไปกับตัวอาคารและพื้นที่จอดรถเสียมากกว่า จะสามารถเล่นกีฬาได้ก็เป็นช่วงกลางวันเท่านั้น เพราะจะมีพื้นที่เหลือพอให้สามารถเล่นกีฬาประเภทฟุตบอล ตะกร้อ ได้แต่พอดกเย็นก็ไม่สามารถที่จะเล่นอะไรได้ นอกจากยืนคุยกันระหว่างเพื่อนฝูง เพราะไม่มีพื้นที่เพียงพอที่จะใช้เล่นกีฬาในลักษณะเป็นกลุ่มได้ ผู้พักอาศัยส่วนหนึ่งก็ออกไปหาบริการเหล่านี้ในบริเวณรอบๆ โครงการหรือพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งการจัดให้มีสนามกีฬาคงจะทำได้ยากในตอนนี้อย่างไรก็ตามแต่แต่ละโครงการ แต่ที่พอจะทำได้คือสถานที่สำหรับออกกำลังกายโดยยืมเสียห้องหนึ่งห้องมาทำเป็นโรงยิม และมีผู้ดูแลอย่างใกล้ชิด ซึ่งอาจจะมีการเก็บค่าบริการเพิ่มขึ้นก็ได้สำหรับสมาชิก แต่อาจจะไม่มีผู้นิยมก็ได้ ดังนั้นควรมีการสำรวจเกี่ยวกับบริการในลักษณะเช่นนี้ก่อน

นอกจากนี้แล้วผู้อยู่อาศัยยังต้องการให้มีสถานรับเลี้ยงเด็ก เพื่อลดภาระของพ่อแม่ในการดูแลเด็กเล็ก ไม่ต้องให้อยู่คนเดียวในห้องคับแคบในลักษณะนั้น ซึ่งจะช่วยให้เด็กมีสภาพจิตใจที่ดีและไม่ต้องออกไปหาสถานที่ไกลๆ ซึ่งผู้จัดการโครงการสามารถจัดหาบริการรับเลี้ยงเด็กนี้ได้ และยังสามารถมีรายได้เพิ่มจากการดูแลเด็กภายในโครงการหรือบริเวณใกล้เคียงโครงการด้วย

และสิ่งที่คุณอยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูกมีความต้องการมากที่สุดเห็นจะเป็นศูนย์บริการสาธารณสุขหรือสถานพยาบาลภายในโครงการ ทั้งนี้เนื่องจากโรงพยาบาลหรือสถานบริการทางด้านกายภาพ จะอยู่ห่างจากโครงการอาคารชุดราคาถูกเหล่านี้มากทำให้เมื่อมีปัญหาในเรื่องของสาธารณสุขขึ้นมาภายในโครงการ อาจจะได้รับการรักษาเบื้องต้นไม่ทัน ซึ่งจะส่งผลให้เกิดความร้ายแรงตามมาหรืออาจจะเกิดการติดเชื้อทำให้ผู้เจ็บป่วยมีอาการมากขึ้น ซึ่งศูนย์บริการสาธารณสุขนี้โครงการอาคารชุดราคาถูก สามารถที่จะตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้โดยขอร้องไปที่สาธารณสุขอำเภอ หรือสาธารณสุขจังหวัด ให้มาตั้งศูนย์บริการสาธารณสุขภายในโครงการอาคารชุดราคาถูกได้โดยให้ความร่วมมือในด้านต่างๆ ซึ่งจะช่วยให้โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีศูนย์บริการทางด้านสาธารณสุขเบื้องต้นให้กับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการได้ในระดับ

หนึ่งและสร้างความสบายให้กับผู้อยู่อาศัยไม่ต้องเดินทางไปใช้บริการสถานพยาบาลภายนอก ซึ่งมีราคาแพงและไกลจากที่พักอาศัย

จากการศึกษาลักษณะทั่วไปของบริการสาธารณะภายในอาคารชุดราคาถูก พบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นชาย มีอยู่ระหว่าง 21-30 ปี มีสถานภาพสมรสแล้ว เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากผู้ที่สถานภาพสมรส มีความต้องการที่จะเริ่มต้นครอบครัวใหม่กันเอง จึงแยกตัวออกมา โดยมีการศึกษาอยู่ในระดับอนุปริญญา เพราะโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอเมืองจะรับพนักงานที่มีการศึกษาในระดับ ปวส. มากเพื่อที่จะนำมาส่งงานประเภทเทคนิคเฉพาะสาขาได้และพัฒนาให้เป็นหัวหน้างานในอนาคตต่อไป ผู้พักอาศัยจะมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนประมาณ 3 คน ซึ่งส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่กับครอบครัวและประกอบอาชีพในบริษัทเอกชนเป็นส่วนใหญ่ (โรงงานอุตสาหกรรม) ซึ่งจะอยู่ในบริเวณย่านอุตสาหกรรมเป็นหลักตามถนนสายเทพารักษ์และสุขุมวิท โดยใช้เวลาในการเดินทางไวสุด 10 นาที จากที่พักถึงที่ทำงานระยะทาง 5 กิโลเมตร และอาศัยรถโดยสารประจำทางในการเดินทางไปทำงาน มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 10,001-12,500 บาท และมีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวอยู่ระหว่าง 14,501-17,000 บาท และมีสภาพเป็นผู้เช่าซื้อ ถึงร้อยละ 39 มากกว่าการเป็นเจ้าของห้องชุดภายในโครงการ โดยอาศัยว่าอาคารชุดแห่งนี้อยู่ใกล้ที่ทำงานและมีการคมนาคมสะดวก จึงเลือกที่จะอยู่อาศัยในบริเวณนี้ และเพื่อเป็นการสร้างบ้านเป็นของตนเองบ้างเพราะในอดีตที่ผ่านมาจะอาศัยอยู่ในบ้านเช่า ซึ่งมีราคาไม่แตกต่างจากอาคารชุดเท่าไร และห้องชุดที่พักอาศัยจะมีพื้นที่ประมาณ 29 ตารางเมตร เป็นขนาดที่ต่ำกว่าเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ ผู้พักอาศัยในอาคารชุดราคาถูกจะเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่จัดเก็บเป็นค่าบริการในด้านต่างๆ ของอาคารชุด เช่น การกำจัดขยะ ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ฯลฯ ประมาณ 250 บาท/เดือน การอาศัยในอาคารชุดแห่งนี้ผู้อยู่อาศัยให้สำคัญกับการเดินทางและการคมนาคมที่สะดวก แต่ก็ต้องประสบปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งเป็นปัญหาหลักที่เกิดขึ้นเป็นประจำสำหรับโครงการอาคารชุดราคาถูก ทั้งนี้ในโครงการอาคารชุดราคาถูกจะไม่มีบริการสาธารณะในด้านของสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา สถานที่ออกกำลังกายและสถานพยาบาล ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องเดินทางไปใช้บริการเหล่านี้ในเวลารอบๆ ที่ระยะทางประมาณ 10 กิโลเมตร โดยอาศัยรถโดยสารประจำทางในการเดินทางและใช้เวลาเพียง 20 นาทีกว่า ก็ถึงบริการสาธารณะเหล่านั้น ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกโดยส่วนใหญ่ ที่ต้องการจะให้เกิดบริการลักษณะนี้ขึ้นภายในโครงการเพราะส่วนใหญ่แล้วอาคารชุดราคาถูกจะไม่มีบริการสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นอยู่ในโครงการ เพราะการก่อสร้างอาคารชุดราคาถูกโดยส่วนใหญ่มีได้นึกถึงคุณภาพและสภาพแวดล้อมของโครงการจึงอาศัยสร้างหน่วยอาศัยมากเพื่อจะขายได้มาก และมีกำไรจากการขายนี้ ซึ่งทำให้โครงการที่พักอาศัยอาคารชุดราคาถูกไม่มีมาตรฐานและขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย ก่อให้ผู้อยู่อาศัยมีรายได้น้อยที่พยายามยกฐานะตัวเองจากสลัมบนพื้นดิน มาประสบปัญหาในลักษณะเดียวกันแต่เป็นสลัมลอยฟ้า ซึ่งมีได้ช่วยให้ชีวิตและฐานะของตัวเองดีขึ้นมากไปกว่าเก่ามากนัก บางครั้ง

อาจจะมึปัญหามากกว่าตอนอยู่สลัมบนพื้นดินก็ได้ เพราะบางครั้งยังมีหน่วยงานราชการมาช่วยเหลือในบางเรื่อง แต่เมื่อขึ้นมาอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก รัฐบาลจะไม่สนใจและถือว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดต้องมีฐานะดีในระดับหนึ่ง ไม่เดือดร้อนในเรื่องของรายได้จึงสามารถเช่าอยู่อาศัยได้ แต่ผู้อยู่อาศัยบางคนก็มีการกู้เงินมาใช้ผ่อนอาคารชุดที่กำลังอาศัยอยู่ และก็ยังหาเช่ากินค่าอยู่เหมือนเดิม จึงไม่สามารถที่จะขยับฐานะของตัวเองขึ้นมาได้ คงเหมือนกับตอนที่อยู่อาศัยในสลัมอยู่นั่นเอง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย