

สภาพการอยู่อาศัยโครงการหมู่บ้านจัดสรรอำเภอเมืองในจังหวัดสมุทรสงคราม
: กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านแสนสุข จังหวัดสมุทรสงคราม



นางสาวปรีดาพร จักรคำ

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2553

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LIVING CONDITIONS IN HOUSING PROJECT IN MAUNG SAMUT SONGKHRAM MUNICIPALITY

: A CASE STUDY OF SANSUK HOUSING PROJECT



Miss Preedaporn Jukkam

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

สภาพการอยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอเมือง
จังหวัดสมุทรสงคราม กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านแสนสุข

โดย

นางสาวปรีดาพร จักรคำ

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

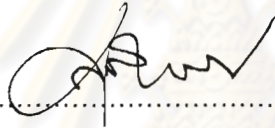
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

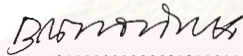


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลัย)

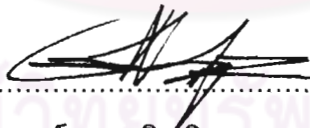
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์พิเศษ)



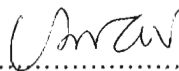
..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)



..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)



..... กรรมการ
(นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์พิเศษ)



..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นาง ภาวิณี ธีรสวัสดิ์)

ปริดาพร จักรคำ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม : กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านแสนสุข (LIVING CONDITIONS IN HOUSING PROJECT IN MAUNG SAMUTSONGKHRAM MUNICIPALITY : A CASE STUDY OF SANSUK HOUSING PROJECT) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : ผศ. ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์, 146 หน้า.

จังหวัดสมุทรสงคราม เป็นจังหวัดที่ได้รับการจัดอันดับให้เป็นเมืองน่าอยู่ จากศักยภาพทางด้านทรัพยากรธรรมชาติ ประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม การตั้งถิ่นฐานและที่อยู่อาศัยที่มีเอกลักษณ์ ต่อมาเกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย เกิดโครงการที่อยู่อาศัย ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน 16 โครงการ โดยโครงการหมู่บ้านแสนสุขเป็นโครงการเดียวที่ได้รับการอนุญาตจัดสรรที่ดิน การศึกษานี้จึงมีจุดมุ่งหมายในการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านแสนสุข โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพโครงการและหน่วยพักอาศัย ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม สภาพและปัญหาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย โดยการสำรวจ สังเกต และสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย ที่เข้าอยู่อาศัยในโครงการในปัจจุบันทั้งหมด 27 หลังคาเรือน

จากผลการวิจัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้มีภูมิลำเนาเดิมในสมุทรสงครามเพียงร้อยละ 52 ส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมดมีอาชีพรับจ้าง ในโรงงานอุตสาหกรรม (ร้อยละ 55) ธุรกิจส่วนตัวหรือค้าขาย (ร้อยละ 26) ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยคือ 1)ทำเลที่ตั้ง ที่ใกล้แหล่งงาน 2)ระดับราคา 3)สภาพแวดล้อมที่ดี 4)ต้องการมีกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ร้อยละ 33.3) ปัญหาที่อยู่อาศัยที่พบคือ 1) รูปแบบหน่วยพักอาศัยไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้สอย มีการต่อเติมที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 70 ห้องครัวที่สร้างตามแบบบ้านสมัยใหม่ ไม่สอดคล้องกับการใช้ ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมห้องครัวไทย หรือใช้พื้นที่ภายนอกเป็นครัว แบบบ้านไม่ได้มีการออกแบบพื้นที่จอดรถไว้ ผู้อยู่อาศัยจึงต่อเติมหลังคาเป็นพื้นที่จอดรถและเป็นพื้นที่เอนกประสงค์ เวลาทำกิจกรรมพื้นที่เอนกประสงค์ผู้อยู่อาศัยจะนำรถไปจอดนอกบ้าน มีการต่อเติมพื้นที่เอนกประสงค์โดยขยายจากห้องโถง การต่อเติมส่งผลให้ระยะถอยร่นไม่เพียงพอ การต่อเติมที่ไม่ได้มาตรฐานส่งผลต่อความปลอดภัยและผิดกฎหมายควบคุมอาคาร 2) การวางผังโครงการพบว่า การวางผังเป็นไปตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน แต่ไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย โดยพื้นที่สวนสาธารณะไม่มีผู้อยู่อาศัยเข้าไปใช้งาน ถนนในโครงการ มีขนาดตรงตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน มีการใช้พื้นที่ไม่สอดคล้องคือใช้เป็นที่เล่นกีฬา ที่เด็กวิ่งเล่น เป็นที่จอดรถของผู้อยู่อาศัยทาวนเฮาส์ มีการวางวัสดุก่อสร้างริมถนน ส่งผลต่อความปลอดภัยในการใช้ถนน 3) ทำเลที่ตั้ง ทำให้มีปัญหาเรื่องการเดินทางและมีปัญหาขาดแคลนน้ำประปา

ข้อเสนอแนะคือ 1) ในการออกแบบบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในสมุทรสงคราม ผู้ประกอบการควรศึกษาและคำนึงถึงพฤติกรรมและการใช้พื้นที่ของคนในสมุทรสงครามให้ละเอียดยิ่งขึ้น เนื่องจากชาวสมุทรสงครามมีวัฒนธรรมการอยู่อาศัย และรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีเอกลักษณ์ ควรมีการคำนึงถึงการต่อเติมบ้าน ทั้งในการออกแบบอาคารหลัก การจัดเตรียมแบบต่อเติมและการออกกฎระเบียบชุมชน เพื่อให้การต่อเติม ได้มาตรฐาน สอดคล้องกฎหมาย มีสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่ดี และไม่ส่งผลกระทบต่อเพื่อนบ้าน 2) ในการวางผังโครงการ ควรศึกษารูปแบบวัฒนธรรมการอยู่ร่วมกันและการใช้พื้นที่ร่วมกันของชุมชนชาวสมุทรสงครามเดิมมาพิจารณา เช่น การเป็นกลุ่มบ้าน การใช้พื้นที่สัญจรในการทำกิจกรรมได้หลากหลาย การให้ความสำคัญกับทางเดิน 3) การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร ควรคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งงาน มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการพร้อม รวมทั้งการอนุรักษ์และป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมด้วย

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....ปริดาพร.....
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....กุณฑลทิพย์.....
 ปีการศึกษา.....2553.....

##5274121025 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : LIVING CONDITIONS / HOUSING PROJECTS

PREEDAPORN JUKKAM : LIVING CONDITIONS IN HOUSING PROJECT IN MUNG SAMUT SONGKHRAM MUNICIPALITY : A CASE STUDY OF SANSUK HOUSING PROJECT. ADVISOR: ASST.PROF.KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D.,146 pp.

Samut Songkhram municipality is considered a healthy and pleasant area because of its natural resources, culture, art, and history, as well as its location and unique architecture. Housing in Samut Songkhram is currently changing due to the construction of 16 new housing projects by private estate companies. Among them, the Sansuk Village project is currently the sole authorized project for land subdivision. This research examines the overall project and the physical appearance of each housing unit. In addition, the economy, living conditions and problems of the residents were examined. The information was gathered from the present occupants of 27 houses by means of survey, observation and interviews.

According to the research findings, only 52% were native Samut Songkhram residents. About half of the residents (55%) were factory employees while around one-fourth (26%) are small business owners. The factors in deciding where to buy were: 1) location (near their workplace) 2) price 3) environment, and 4) property ownership (33% wanted to own their residence). Existing problems were as follows: 1) Their houses did not correspond to their lifestyle, which resulted in 70% of owners requiring renovation or construction extension. For example, the modern kitchen did not serve their cooking purposes, so they had to build their own Thai-style kitchen in the outer area. Next, the parking space was poorly designed. They had to build a roof for the open area, which could serve as either their garage or a multi-purpose area. Parking their car in the public area in the front of their house was a common solution when extra space was needed for a special occasion. Furthermore, enlarging the residential area led to a reduction in the setback area. Also, low quality renovation did not comply with the Building Control Act and affected the safety of the owners themselves. 2) It is found that though the housing planning conformed to legal land subdivision standard, it did not fulfill the residents' needs or suit their lifestyle. To clarify, the park in the village was not frequently used, while the street was utilized as a playground or sports area. Moreover, improper parking and obstacles (construction materials left in the village common area, for example) impacted street safety. 3) The location of the Sansuk project itself caused transportation and water utility problems for the residents.

From the research findings, there are three main suggestions: 1) For the private housing estate agents, more in-depth studies about the residents' behavior and space utilization should be done to account for cultural preferences and housing architecture. In particular, concerns for both common area and extension area planning as well as local building regulations would contribute to standard and legal construction and renovation, which would create a pleasant environment and friendlier neighborhood. 2) Housing planning should reflect the cultural patterns and public space utilization of native Samut Songkhram residents, for example, the importance of community functions, multi-purpose use of public areas and convenience of walkways. 3) The housing location should be near factories, equipped with high quality infrastructure, and operated accounting for environmental concerns.

Department :Housing.....Student's Signature.....*Preedaporn*.....

Field of Study : Housing..... Advisor's Signature *K.Panitchpakdi*.....

Academic Year :2010.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนมีความตั้งใจและเพียรพยายาม ในการศึกษาวิจัยเป็นอย่างมาก เพื่อให้สำเร็จการศึกษาหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ผลจากความตั้งใจและเพียรพยายามจะไม่บังเกิดผลสำเร็จลุล่วงได้หากไม่ได้รับความเมตตาและความช่วยเหลืออย่างดีจาก อาจารย์ ดร.กฤษณ์ทศพิศ พานิชภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ เป็นผู้สละเวลาอันมีค่าคอยให้คำปรึกษาแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ตลอดการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

กราบขอบพระคุณ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร.กฤษณ์ทศพิศ พานิชภักดิ์ รองศาสตราจารย์สุปรียา หิรัญโร ผู้ให้แนวคิดในกระบวนการทำวิทยานิพนธ์ และศาสตราจารย์ชาน ปรีดี บุณณสิริ ให้คำปรึกษาเป็นอย่างดีในการทำวิทยานิพนธ์

กราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะในความกรุณาที่ยิ่งที่ท่านสละเวลาเข้าร่วมสอบวิทยานิพนธ์

กราบขอบพระคุณภาวณี วีรสวัสดิ์ สำนักงานการเคหะแห่งชาติ ในความกรุณาที่ยิ่งที่ท่านสละเวลาเข้าร่วมสอบวิทยานิพนธ์ และให้คำปรึกษาเป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณในความกรุณาสละเวลาในการให้สัมภาษณ์และแจกแบบสอบถาม ของ คุณชูศักดิ์ สุริยวารกุล ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บริษัท แอสซุส เร็ลเอสเตท จำกัด และผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านแอสซุส จังหวัดสมุทรสงคราม

ทำยนี้ใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา พี่น้อง ญาติ และเพื่อน ๆ ที่คอยให้กำลังใจอย่างดียิ่งเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา ตลอดจนครู อาจารย์ ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้แก่ผู้วิจัยทุกท่าน

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญรูปภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนที่.....	ท
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	15
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	15
1.4 คำนิยามศัพท์.....	19
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	19
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรม.....	20
2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการของที่อยู่อาศัย.....	22
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....	22
2.3 แนวคิดองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย.....	24
2.4 แนวความคิดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการ.....	24
2.5 แนวคิดการดูแลจัดการชุมชน.....	25
2.6 แนวคิดสภาพแวดล้อมทางสังคม.....	25
2.7 แนวคิดการประเมินความพึงพอใจ.....	25
2.8 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย.....	26
2.9 แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย.....	28
2.10 มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ.....	30
2.11 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน 2543.....	32
2.12 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน จังหวัดสมุทรสงคราม 2546	32
2.13 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	36

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	42
3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	42 38
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	43 39
3.3 วิธีการศึกษา.....	44 40
3.4 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	49 44
บทที่ 4 ลักษณะทางกายภาพของโครงการหมู่บ้านแสนสุข.....	51
4.1 ประวัติความเป็นมาของโครงการ.....	51
4.2 ที่ตั้ง.....	52
4.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบและการเข้าถึงพื้นที่.....	56
4.4 ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ.....	61
4.5 องค์ประกอบโครงการ.....	62
4.6 ประเภทที่อยู่อาศัย และขนาดหน่วยพักอาศัย.....	68
บทที่ 5 สภาพและปัญหาการอยู่อาศัย.....	75
5.1 ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมของผู้อยู่อาศัย	75
5.2 สภาพการอยู่อาศัย.....	82
5.3 ทักษะชีวิตของผู้อยู่อาศัย.....	122
5.4 ปัญหาที่อยู่อาศัย.....	124
บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ.....	125
6.1 ความสอดคล้องระหว่าง ลักษณะทางกายภาพของโครงการหมู่บ้านแสน สุขกับมาตรฐานและข้อกำหนดตามกฎหมาย.....	125
6.2 ข้อเสนอแนะ.....	131

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1.1	แสดงศักยภาพความเป็นเมืองนำอยู่ของจังหวัดสมุทรสงคราม	2
ตารางที่ 1.2	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยดั้งเดิมในจังหวัดสมุทรสงคราม	6
ตารางที่ 1.3	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันในจังหวัดสมุทรสงคราม	8
ตารางที่ 1.4	สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม	10
ตารางที่ 1.5	แสดงจำนวนหน่วยโครงการหมู่บ้านจัดสรร จังหวัดสมุทรสงคราม	11
ตารางที่ 1.6	รูปแบบโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงคราม	13
ตารางที่ 1.7	แสดงข้อมูลโครงการหมู่บ้านจัดสรรกรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านแสนสุข	16
ตารางที่ 2.1	เปรียบเทียบตัวแปรจากวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	39
ตารางที่ 2.2	กำหนดเป็นตัวแปรจากวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	41
ตารางที่ 3.1	แสดงประชากรและกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย	43
ตารางที่ 4.1	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว	69
ตารางที่ 4.2	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์	73
ตารางที่ 5.1	แสดงร้อยละของจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการจำแนกตามเพศ.....	75
ตารางที่ 5.2	แสดงร้อยละของตัวแทนผู้อยู่อาศัยแต่ละครัวเรือนจำแนกตามเพศ	75
ตารางที่ 5.3	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกตามช่วงอายุ	76
ตารางที่ 5.4	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพการสมรส	76
ตารางที่ 5.5	แสดงร้อยละภูมิฐานะของกลุ่มตัวแทนจำแนกที่อยู่อาศัยเดิม	77
ตารางที่ 5.6	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกตามอาชีพ	78
ตารางที่ 5.7	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกที่มาของรายได้	78
ตารางที่ 5.8	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกรายได้	79
ตารางที่ 5.9	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกรายจ่าย	80
ตารางที่ 5.10	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกผู้จ่ายค่าที่อยู่อาศัย	81
ตารางที่ 5.11	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกค่าใช้จ่ายครอบครองที่อยู่อาศัย	82
ตารางที่ 5.12	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกระยะเวลาการอยู่อาศัย	82
ตารางที่ 5.13	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกปัจจัยที่เลือกโครงการหมู่บ้านแสนสุข	83
ตารางที่ 5.14	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกรูปแบบการอยู่อาศัย	84
ตารางที่ 5.15	แสดงร้อยละจำแนกรูปแบบการอยู่อาศัยในวันธรรมดา	85
ตารางที่ 5.16	แสดงร้อยละจำแนกรูปแบบการอยู่อาศัยในวันเสาร์-อาทิตย์	86

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตารางที่ 5.17	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกการเปลี่ยนแปลงรูปแบบพื้นที่ใช้สอย	87
ตารางที่ 5.18	แสดงผังการสำรวจหน่วยพักอาศัยต่อเติมพื้นที่ใช้สอย	88
ตารางที่ 5.19	การต่อเติมพื้นที่ใช้สอยบ้านเดี่ยว	106
ตารางที่ 5.20	สรุปการที่ต่อเติมพื้นที่ใช้สอยบ้านเดี่ยว	106
ตารางที่ 5.21	การต่อเติมพื้นที่ใช้สอยทาวน์เฮาส์	108
ตารางที่ 5.22	สรุปการที่ต่อเติมพื้นที่ใช้สอยทาวน์เฮาส์	109
ตารางที่ 5.23	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกการเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์อาคาร	111
ตารางที่ 5.24	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกพื้นที่ทำกิจกรรมภายในที่พักอาศัย	112
ตารางที่ 5.25	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกการใช้พื้นที่ภายในห้องโถง	113
ตารางที่ 5.26	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกการใช้พื้นที่ร้านค้าในโครงการ	117
ตารางที่ 5.27	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกกิจกรรมที่ทำในร้านค้า	117
ตารางที่ 5.28	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกกิจกรรมที่ทำในที่ว่าง	120
ตารางที่ 5.29	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกทัศนคติต่อทางเข้าโครงการ	122
ตารางที่ 5.30	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกทัศนคติต่อถนนในโครงการ	123
ตารางที่ 5.31	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกการเกิดอุบัติเหตุภายในที่พักอาศัย	123
ตารางที่ 6.1	แสดงการเปรียบเทียบขนาดถนนตามข้อกำหนดกับขนาดการก่อสร้างถนนในโครงการ	127

สารบัญญรูปภาพ

		หน้า
รูปที่ 1.1	สรุปภาพรวมการวิจัยจัดอันดับเมืองนำอยู่ระดับจังหวัดประจำปี 2551.....	1
รูปที่ 1.2	ความสำคัญจังหวัดสมุทรสงคราม.....	3
รูปที่ 1.3	แสดงการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในสมุทรสงคราม.....	9
รูปที่ 1.4	แสดงพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม...	9
รูปที่ 1.5	แสดงที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงคราม.....	12
รูปที่ 1.6	กลุ่มอาชีพผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจังหวัดสมุทรสงคราม.....	14
รูปที่ 1.7	แสดงคำถามในการวิจัย.....	15
รูปที่ 1.8	แสดงตำแหน่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม	16
รูปที่ 2.1	แสดงความสำคัญที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย.....	28
รูปที่ 2.2	แสดงขนาดของเคหสถานเป็นแรงกระตุ้นการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่.....	29
รูปที่ 2.3	แสดงปัจจัยเรื่องความสะดวกในการเข้าถึง.....	29
รูปที่ 2.4	แสดงการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย.....	32
รูปที่ 2.5	แสดงพื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น.....	33
รูปที่ 2.6	แสดงความกว้างของเขตทาง.....	33
รูปที่ 2.7	แสดงถนนและทางแยก.....	34
รูปที่ 2.8	แสดงขนาดความกว้างหรือความยาวบ้านเดี่ยวและบ้านแถว.....	34
รูปที่ 2.9	แสดงความยาวของ อาคารแถว.....	35
รูปที่ 2.10	แสดงแนวรั้วอาคาร.....	35
รูปที่ 2.11	แสดงขนาดห้องนอนในอาคาร.....	35
รูปที่ 3.1	แสดงประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	43
รูปที่ 3.2	แสดงขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	47
รูปที่ 3.3	แสดงการวิเคราะห์ข้อมูล.....	48
รูปที่ 3.4	สรุปผลการศึกษา.....	49
รูปที่ 3.5	กรอบการวิจัย.....	50
รูปที่ 4.1	กลุ่มเป้าหมายโครงการหมู่บ้านแสนสุข.....	51
รูปที่ 4.2	ที่ตั้งโครงการ.....	52

	หน้า
รูปที่ 4.3	แสดงที่ตั้ง ขนาด และอาณาเขตในตำบลลาดใหญ่ จังหวัดสมุทรสงคราม... 53
รูปที่ 4.4	ที่ตั้งผังเมืองรวมสมุทรสงคราม..... 54
รูปที่ 4.5	แสดงสภาพแวดล้อมโดยรอบ..... 56
รูปที่ 4.6	แสดงด้านหน้าโครงการเป็นนาเกลือ..... 57
รูปที่ 4.7	แสดงที่ตั้งและการเข้าถึงโครงการ..... 58
รูปที่ 4.8	การเข้าถึงโครงการ..... 59
รูปที่ 4.9	ทางเข้าโครงการ..... 60
รูปที่ 4.10	แสดงสาธารณูปการ..... 61
รูปที่ 4.11	แสดงพื้นที่สวนสาธารณะในโครงการ..... 65
รูปที่ 4.12	แสดงถนนสายหลัก..... 68
รูปที่ 4.13	แสดงถนนสายรอง..... 68
รูปที่ 4.14	แสดงบ้านเดี่ยวในโครงการหมู่บ้านแสนสุข..... 68
รูปที่ 4.15	แสดงทาวน์เฮาส์ในโครงการหมู่บ้านแสนสุข..... 73
รูปที่ 5.1	แสดงความสัมพันธ์ระดับรายได้ รายจ่าย และการออม..... 81
รูปที่ 5.2	แสดงที่จอดรถบ้านเดี่ยวแบบเดิม..... 109
รูปที่ 5.3	แสดงที่จอดรถต่อเติม..... 109
รูปที่ 5.4	แสดงที่จอดรถทาวน์เฮาส์แบบเดิม..... 110
รูปที่ 5.5	แสดงที่จอดรถทาวน์เฮาส์ต่อเติม..... 110
รูปที่ 5.6	แสดงห้องครัวแบบเดิม..... 110
รูปที่ 5.7	แสดงห้องครัวแบบต่อเติม..... 110
รูปที่ 5.8	แสดงกิจกรรมในห้องโถง..... 112
รูปที่ 5.9	แสดงกิจกรรมการประกอบอาหารร่วมกับคนในครอบครัวและเพื่อนบ้าน... 114
รูปที่ 5.10	แสดงร้านค้าในโครงการ..... 115
รูปที่ 5.11	แสดงกิจกรรมร้านค้าในโครงการ..... 116
รูปที่ 5.12	แสดงถนนสายหลักในโครงการ 118
รูปที่ 5.13	แสดงการใช้พื้นที่ถนนที่ทำกิจกรรมเล่นกีฬา..... 118
รูปที่ 5.14	แสดงการใช้พื้นที่ถนนวางวัสดุก่อสร้าง..... 118
รูปที่ 5.15	แสดงถนนสายรองในโครงการ..... 119

	หน้า
รูปที่ 5.16	แสดงใช้พื้นที่ถนนเป็นที่จอดรถ..... 119
รูปที่ 5.17	แสดงใช้พื้นที่ถนนวางราวตากผ้า..... 119
รูปที่ 5.18	แสดงบรรยากาศ ไม่มีความร่มรื่นและไม่มีน้ำนิ่ง..... 121
รูปที่ 5.19	แสดงสวนเวลากลางคืน ไม่มีแสงสว่าง ส่งผลให้ไม่ปลอดภัย..... 121
รูปที่ 5.20	แสดงสวนภายในบริเวณหน่วยพักอาศัย..... 121
รูปที่ 5.21	แสดงทางเข้าแบบเดิม..... 122
รูปที่ 5.22	แสดงทางเข้าแบบปรับปรุงกำลังก่อสร้าง..... 122
รูปที่ 6.1	แสดงการใช้พื้นที่และกิจกรรมในพื้นที่ว่าง/พื้นที่สวนสาธารณะโครงการ..... 126
รูปที่ 6.2	แสดงการใช้พื้นที่และกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ถนนโครงการ..... 128
รูปที่ 6.3	แสดงความสัมพันธ์ของโครงการหมู่บ้านแสนสุขกับสภาพการอยู่อาศัย..... 130



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนที่

		หน้า
แนที่ 1.1	แสดงแนผังโครงการหมู่บ้านแสนสุข ระยะ 1	17
แนที่ 1.2	แสดงแนผังประเภทหน่วยพักอาศัยในโครงการหมู่บ้านแสนสุข	18
แนที่ 4.1	แสดงที่ดินโครงการหมู่บ้านแสนสุข	55
แนที่ 4.2	แสดงผังโครงการหมู่บ้านแสนสุข	62
แนที่ 4.3	แสดงระยะการก่อสร้างโครงการหมู่บ้านแสนสุข	63
แนที่ 4.4	แสดงพื้นที่ขออนุญาตจัดสรร	64
แนที่ 4.5	แสดงพื้นที่สร้างจริง	64
แนที่ 4.6	แสดงพื้นที่สวนสาธารณะในโครงการ	65
แนที่ 4.6	แสดงลำดับศักยภาพถนนในโครงการ	66
แนที่ 4.8	แสดงหน่วยพักอาศัยที่ขออนุญาตจัดสรร	67
แนที่ 4.9	แสดงหน่วยพักอาศัยที่สร้างจริง	67
แนที่ 5.1	แสดงพื้นที่ร้านค้าในโครงการ	116
แนที่ 5.2	แสดงพื้นที่ถนนสายหลักในโครงการ	118
แนที่ 5.3	แสดงพื้นที่ถนนสายรองในโครงการ	119

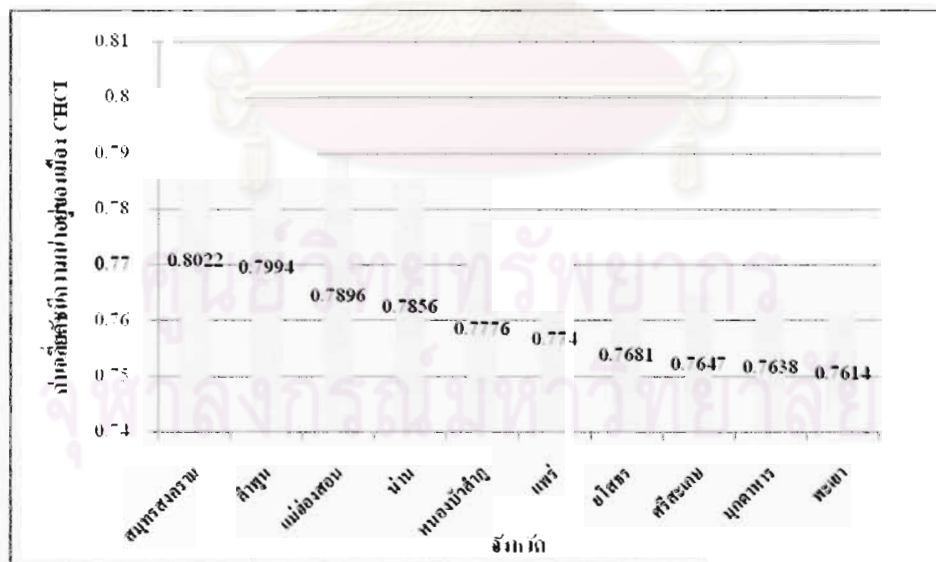
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

จังหวัดสมุทรสงคราม เป็นจังหวัดที่มีพื้นที่ขนาดเล็ก (416 ตร.กม.) และมีระยะทางไม่ไกลจากจังหวัดกรุงเทพมหานครมากนัก (63 กม.) และมีประชากรน้อยที่สุดเป็นอันดับ 2 ของประเทศ (194,054 คน ในพ.ศ. 2551) ภูมิประเทศ เป็นที่ราบลุ่ม มีชายฝั่งทะเลติดอ่าวไทย ยาวประมาณ 23 กิโลเมตร มีความอุดมสมบูรณ์ทางทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อม ยังดำรงระบบนิเวศน์สามน้ำไว้ได้ดี ผลสำรวจดัชนี ความมั่นคงของมนุษย์ ของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พบว่า พ.ศ. 2550 สมุทรสงครามเป็นจังหวัดที่มีความมั่นคงของมนุษย์สูงที่สุดในประเทศไทย อีกทั้งเป็นจังหวัดที่มีระดับความเป็นเมืองนำอยู่สูงสุด โดยการจัดอันดับของ LDI (สถาบันชุมชนท้องถิ่นพัฒนา" หรือ สทพ.(LDI) ซึ่งเป็นมูลนิธิชุมชนท้องถิ่นพัฒนา) ซึ่งมีค่าเฉลี่ยดัชนีความนำอยู่ของเมืองเท่ากับ 0.8022 (ดังแสดงในรูปที่ 1)

รูปที่ 1.1 แสดงสรุปภาพรวมผลการวิจัยจัดอันดับเมืองนำอยู่ระดับจังหวัดประจำปี 2551



ที่มา: สถาบันชุมชนท้องถิ่นพัฒนา สทพ.(LDI), พ.ศ. 2551

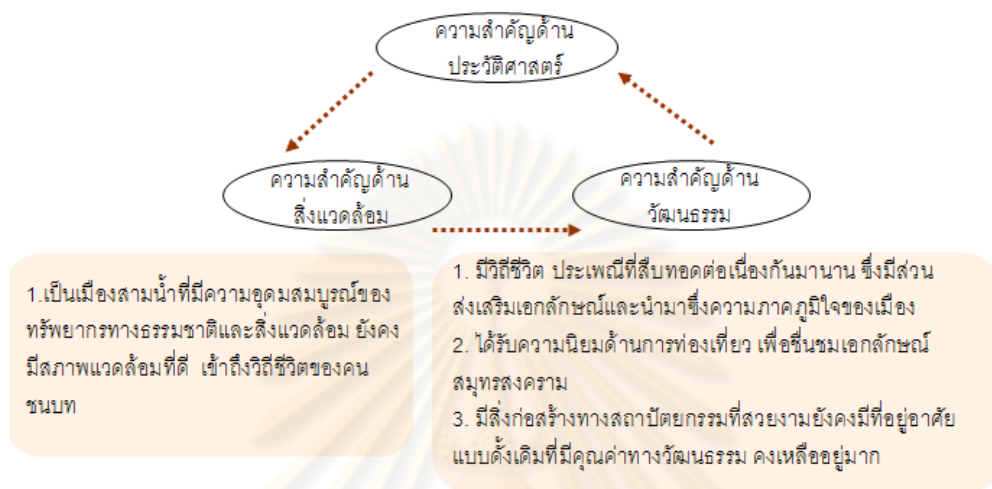
ความเป็นเมืองน่าอยู่ของพื้นที่จังหวัดสมุทรสงคราม ได้มาจากศักยภาพของพื้นที่ทั้งทางด้านทรัพยากรธรรมชาติ ประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม รวมถึงการตั้งถิ่นฐานและสภาพที่อยู่อาศัย อันมีรายละเอียดคือ

ตารางที่ 1.1 ตารางแสดงศักยภาพความเป็นเมืองน่าอยู่ของจังหวัดสมุทรสงคราม

ศักยภาพความเป็นเมืองน่าอยู่	รายละเอียด
ด้านทรัพยากรธรรมชาติ	เป็นเมืองสามแม่น้ำจึงเป็นจังหวัดที่มีความอุดมสมบูรณ์ทางทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังดำรงระบบนิเวศน์สามน้ำไว้ได้ดี มีผลผลิตทางการเกษตรมากที่สุดของประเทศ ส่งผลให้เกิดความสำคัญเรื่องสถานที่ท่องเที่ยวตามธรรมชาติ
ด้านประวัติศาสตร์	เป็นเมืองพระราชสมภพของพระบาทสมเด็จพระพุทธเลิศหล้านภาลัย รัชกาลที่ 2 เมื่อมีการวางระบบและขุดคลองจำนวนมากในพื้นที่ภาคกลาง สมุทรสงคราม ก็เป็นศูนย์กลางการคมนาคมทางน้ำในยุคนั้น และในสมัยรัชกาลที่ 5 คลองต่างๆ ในสมุทรสงครามหรือ แม่งลอง นี้ ก็เป็นเส้นทางเสด็จประพาสต้นของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว
ด้านศิลปวัฒนธรรม	วิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่สะท้อนถึงการดำเนินชีวิตของคนในอดีต ประเพณีที่สืบทอดต่อเนื่องกันมานาน ซึ่งมีส่วนส่งเสริมเอกลักษณ์และนำมาซึ่งความภาคภูมิใจของเมือง และได้รับความนิยมนด้านการท่องเที่ยว เพื่อชื่นชมเอกลักษณ์สมุทรสงคราม
ด้านที่อยู่อาศัย	มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมานาน วิวัฒนาการเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยดั้งเดิม อายุระหว่าง 100 – 300 ปี ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมีเอกลักษณ์ ยังมีสิ่งก่อสร้างทางสถาปัตยกรรมที่สวยงามและรูปแบบที่อยู่อาศัยดั้งเดิมที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมในสมุทรสงครามยังคงเหลืออยู่มาก แบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ คือ ชุมชนริมน้ำ และชุมชนที่ไม่ได้อยู่ริมน้ำ

ที่มา: สถาบันชุมชนท้องถิ่นพัฒนา สทพ.(LDI), พ.ศ. 2551

1. มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมานานย่านที่อยู่อาศัยดั้งเดิมนี้มีวิวัฒนาการเป็นชุมชนที่มีอายุระหว่าง 100 – 300 ปี
2. มีวิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่ยึดถือถึงการดำเนินชีวิตของคนในอดีต



รูปที่ 1.2 ความสำคัญจังหวัดสมุทรสงคราม

ที่อยู่อาศัยเมื่อเริ่มตั้งถิ่นฐาน

ก่อนสมัยอยุธยาสมุทรสงครามยังเป็นทะเลตม² เป็นป่าชายเลน สันนิษฐานว่า มีการตั้งถิ่นฐานเป็นหมู่บ้านชาวประมง ต่อมาในช่วงอยุธยาถึงต้นรัตนโกสินทร์ (รัชกาลที่1-3) เป็นชุมชนชาวประมงและชาวสวน เริ่มมีการทำการเกษตรเพื่อการค้า จึงเริ่มมีชุมชนตามจุดตัดของทางน้ำ มีตลาดน้ำและเรือนแพค้าขายของชาวจีน โดยมีวัดเป็นศูนย์กลางชุมชน ที่อยู่อาศัยเมื่อเริ่มตั้งถิ่นฐานนี้แบ่งได้เป็น 4 ประเภท คือ

1. **เรือนแพ** เป็นที่อยู่อาศัยแบบดั้งเดิมของไทยที่เป็นเมืองที่มีแม่น้ำลำคลองมาก ลักษณะเป็นบ้านชั้นเดียวหลังคาจั่วสูงมีหาง้านลมแบบไทย หลังคามุงจาก ตั้งอยู่บริเวณที่เส้นทางคมนาคมทางน้ำตัดกัน เมื่อน้ำมากแพจะลอยขึ้นทำให้สามารถอยู่ร่วมกับน้ำได้เป็นอย่างดี
2. **เรือนแถวพื้นถิ่นริมน้ำ** มักเป็นร้านค้าพักอาศัย เป็นเรือนแถวไม้ชั้นเดียว หลังคาจั่วหรือ บันหยามุงจาก หรือกระเบื้องในท้องถิ่น ตั้งอยู่บริเวณที่เส้นทางคมนาคมทางน้ำตัดกัน ยกได้สูงสูงกว่าระดับน้ำสูงสุด

² แผนที่แหล่งสิ่งแวดล้อมทางวัฒนธรรมจังหวัดสมุทรสงคราม หน้า 7

3. **เรือไทย** มีที่ตั้งอยู่ตามแนวริมน้ำ และอยู่ในสวน มีทั้งที่เป็นเรือเดี่ยวและหมู่เรือ บางหลังเป็นหลังคามุงจาก และบางหลังเป็นหลังคามุงกระเบื้องที่ผลิตในท้องถิ่น ขึ้นกับสถานะครอบครัวของผู้อยู่อาศัย

4. **เรือนพื้นถิ่น** มักเป็นเรือนไม้ได้ทุนสูง สร้างด้วยวัสดุที่หาได้ในท้องถิ่นด้วยฝีมือช่างอย่างง่าย ไม่เทียบเท่าช่างที่ปรุงเรือไทย หลังคาไม่ลาดชันเท่าเรือไทย ผนังเป็นไม้หรือเป็นไม้ไผ่ขัดแตะ

ที่อยู่อาศัยในช่วงยุค"รัฐนิยม" และช่วงต้นของแผนพัฒนาเศรษฐกิจของชาติ

ปีพ.ศ. 2456 มีการตั้งโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้างสมัยใหม่ขึ้นในประเทศไทย และ เริ่มผลิตกระเบื้องมุงหลังคาและเหล็กในปีพ.ศ. 2478 ในปีพ.ศ. 2489 เริ่มผลิตเหล็กหล่อและคอนกรีต ต่อมาในสมัยรัฐบาล จอมพล ป.พิบูลสงคราม มีนโยบาย"รัฐนิยม" (ตะวันตก) สร้างชาติด้วยวัฒนธรรมสมัยใหม่ พ.ศ. 2481 สร้างกระแสนิยมแบบตะวันตก จึงเริ่มมีการนำวัสดุก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้ อย่างแพร่หลาย

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 และ 2 การก่อสร้างถนนพระราม 2 แล้วเสร็จ ในปี 2512 ทำให้การขนส่งวัสดุก่อสร้างสมัยใหม่เข้าสู่สมุทรสงครามได้อย่างสะดวก ในปีพ.ศ.2513 เชื้อนิวซีราลงกรณ แล้วเสร็จ การสัญจรทางน้ำเริ่มลดลง เริ่มเปลี่ยนมาเป็นการคมนาคมทางบก โดยในชุมชนหมู่บ้านยังใช้การคมนาคมทางน้ำอยู่ สมุทรสงคราม มีย่านศูนย์กลาง 2 แห่ง คือ เมืองแม่กลองและเมืองอัมพวา³ เกิด "ตลาดบก" เป็นศูนย์กลางทางการค้าในเมืองแม่กลอง และเกิดร้านค้าพักอาศัยแบบห้องแถวขยายตัวไปตามแนวดถนน

ผลจากรัฐนิยมและการนำวัสดุก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงด้านที่อยู่อาศัยในสมุทรสงครามคือ

1. การยกเรือนแพขึ้นบก เนื่องจากในยุคนั้นเห็นว่าเรือนแพที่อยู่ในน้ำสร้างสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี เป็นการรुक้ำทางน้ำ จึงให้ยกเรือนแพขึ้นบก เป็นการสิ้นสุดการมีเรือนแพ

2. การเปลี่ยนวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างบ้านซึ่งเดิมเคยใช้วัสดุในพื้นที่เป็นหลัก เริ่มใช้วัสดุสมัยใหม่แทน เช่น การเปลี่ยนหลังคาเป็นหลังคามุงสังกะสี ใช้กระเบื้องแผ่นเรียบเป็นผนัง การมุงหลังคาด้วยกระเบื้องลอนจากโรงงาน

3. รูปแบบของอาคารพื้นถิ่นเปลี่ยนไป เป็นหลังคาที่มีความลาดชันน้อยลง ใช้ประตูหน้าต่างที่ผลิตในระบบอุตสาหกรรม มีขนาดเท่าๆกัน

³ แผนที่แหล่งสิ่งแวดล้อมทางวัฒนธรรมจังหวัดสมุทรสงคราม หน้า 7.

4. เกิดร้านค้าพักอาศัยแบบห้องแถว-ตึกแถวขึ้นตามแนวถนน มีทั้งที่เป็นเรือนแถวไม้สองชั้น เรือนแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ และ ตึกแถวสองชั้น ที่ยังมีความสูงใกล้เคียงกับบ้านพักอาศัย ไม่มีชั้นลอยเช่นอาคารพาณิชย์สมัยใหม่

ที่อยู่อาศัยเมื่อชุมชนริมน้ำล่มสลาย

พ.ศ. 2513 เขื่อนแม่กลองสร้างเสร็จและเปิดใช้ ระบบนิเวศฯ 3 น้ำเปลี่ยนแปลงไป เกิดภาวะแห้งแล้ง น้ำเค็มท่วมสวนมะพร้าว สมุทรสงครามเปลี่ยนจากการใช้การสัญจรทางน้ำมาเป็นการคมนาคมทางบก บ้านเปลี่ยนจากการหันหน้าบ้านสู่เส้นทางคมนาคมทางน้ำเป็นหันหน้าบ้านสู่ถนน ผู้คนนิยมส่งลูกหลานไปเรียนและทำงานในกรุงเทพฯ ขนาดครอบครัวเล็กลง ชุมชนบกมีบทบาทแทนชุมชนน้ำ ชุมชนน้ำล่มสลาย ชุมชนแม่กลองกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า ดึงดูดความเจริญไปรวมเป็นแหล่งใหญ่ ตลาดน้ำสุญหาย เกิดอาคารพาณิชย์พักอาศัยในบริเวณศูนย์กลางอย่างหนาแน่นและเกิดกระจุกกระจายตามแนวถนนเป็นจำนวนมาก

ผลจากการตัดไม้เพื่อนำไม้มาใช้ในการก่อสร้างทำให้ป่าไม้ของไทยลดปริมาณลงอย่างรวดเร็ว ในปี 2532 รัฐมีนโยบายปิดป่า ทำให้ไม้ที่เคยเป็นวัสดุก่อสร้างที่สำคัญยิ่งขาดแคลนและมีราคาแพงมากยิ่งขึ้น เกิดการนำคอนกรีตและการก่ออิฐฉาบปูนมาใช้ในการก่อสร้างแทนไม้มากขึ้น เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย เป็น

1. เรือนไทยประยุกต์ ในยุคนี้ เรือนไทย ที่ซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ มักเปลี่ยนจากการสร้างด้วยไม้ เป็นวัสดุที่ผลิตจากโรงงานอุตสาหกรรมมากขึ้น เนื่องจากราคาถูกและหาได้ง่ายกว่าไม้ เช่นเปลี่ยนเสาเป็นเสาคอนกรีต ผนังชั้นล่างที่เคยโล่ง ก็มีการก่อผนังอิฐ ฉาบปูน วัสดุผนังหลังคาเปลี่ยน เป็นสังกะสี ในครัวเรือนที่มีทุนทรัพย์น้อย และเปลี่ยนเป็นหลังคามุงกระเบื้องลอนคู่ ในครัวเรือนที่มีฐานะ เรือนไทยจึงถูกประยุกต์โดยใช้วัสดุจากภายนอกแทนวัสดุในพื้นที่

2. เรือนพื้นถิ่นประยุกต์ เช่นเดียวกับเรือนไทยประยุกต์ คือมีการนำวัสดุสมัยใหม่เข้ามาใช้ ทั้ง เสาคอนกรีต ผนังก่ออิฐฉาบปูน หลังคามุงกระเบื้องลอนคู่ ทำให้ บ้านพื้นถิ่นที่สร้างใหม่ มีความลาดชันของหลังคาลดลง นอกจากนั้นยังมีการใช้กระเบื้องแผ่นเรียบเป็นผนังบ้านชั้นบน แทนไม้เพื่อลดค่าก่อสร้าง ในครัวเรือนที่มีงบประมาณจำกัดด้วย

ตารางที่ 1.2 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยดั้งเดิมในจังหวัดสมุทรสงคราม



การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในสมุทรสงคราม

เมื่อกระแสการท่องเที่ยวขยายไปทั่วสมุทรสงคราม เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหลายประการ คือ

1. เกิดการเปลี่ยนบ้านพักอาศัยเป็นที่พักนักท่องเที่ยวแบบ โฮมสเตย์ ที่ยังคงรูปแบบบ้านไว้แต่ปรับปรุงให้เข้ากับความต้องการของนักท่องเที่ยวมากขึ้น และเมื่อการท่องเที่ยวขยายตัวมากขึ้น เริ่มมีการก่อสร้างบ้านหลังเล็กๆแบบบังกะโล ให้นักท่องเที่ยวเข้าพัก มากขึ้นเรื่อยๆ อย่างรวดเร็ว

2. การเกิดที่พักนักท่องเที่ยวแบบรีสอร์ท เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นจำนวนมาก โดยในช่วงแรก จะมีการออกแบบและก่อสร้างอย่างพิถีพิถัน บ้างเป็นเรือนไทย บ้างเป็นบ้านชั้นเดียวที่แทรก

ตัวในธรรมชาติ แต่เมื่อกระแสการท่องเที่ยวรุนแรงขึ้น การก่อสร้างรีสอร์ทก็เริ่มรีบเร่ง รูปแบบคล้ายบ้านจัดสรรราคาถูกในกรุงเทพฯ ฝีมือการก่อสร้างก็เป็นอย่างรวกๆ ไม่พิถีพิถันอย่างแต่ก่อน ปัจจุบันสมุทรสงครามมีที่พักนักท่องเที่ยวมากถึง 144 แห่ง⁴ กระจายตัวอยู่ในอำเภอเมือง อำเภออัมพวา และอำเภอบางคนทีเท่าๆกัน⁵ มีทั้งที่ลงทุนโดยนักลงทุนในพื้นที่และนอกพื้นที่ มีตั้งแต่ระดับราคาประหยัด จนถึงราคาแพง ห้องละเกือบ 20,000 บาทต่อคืน

3. เกิดโครงการบ้านจัดสรรเพื่อเป็นบ้านหลังที่สองของคนกรุงเทพฯ เนื่องจากกระแสการท่องเที่ยวทำให้ คนกรุงเทพฯอยากมีบ้านหลังที่สองในสมุทรสงคราม บ้านจัดสรรในสมุทรสงครามซึ่งเดิมเคย เป็น บ้านราคาประหยัด ที่มีรูปแบบเหมือนบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ ทั้งบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และทาวน์เฮาส์ มีการเปลี่ยนไป เป็นการจัดทำบ้านจัดสรรเพื่อรองรับคนกรุงเทพฯ มีการนำรูปแบบจากต่างประเทศ มาพยายามสร้างบรรยากาศรีสอร์ท ขึ้นหลายโครงการ บ้านมีขนาดใหญ่ขึ้น และมีราคาแพงขึ้นกว่าเดิม




4. เกิดกระแสความนิยมบ้านที่มีรูปแบบ แบบตะวันตก ทั้งในบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ และบ้านผู้มีฐานะ ของสมุทรสงครามเอง และบ้านหลังที่สองของคนกรุงเทพฯโดยจะพบมากบริเวณริมแม่น้ำแม่กลองฝั่งตะวันตก ซึ่งส่งผลให้ ภูมิทัศน์ของพื้นที่ริมแม่น้ำแม่กลองเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างมาก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁴ <http://thai.tourismthailand.org/accommodation/samutsongkhram-75-1.html> 090824 2:37 a.m.

⁵ ทอการค้ำจังหวัด 2552.

ตารางที่ 1.3 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันในจังหวัดสมุทรสงคราม

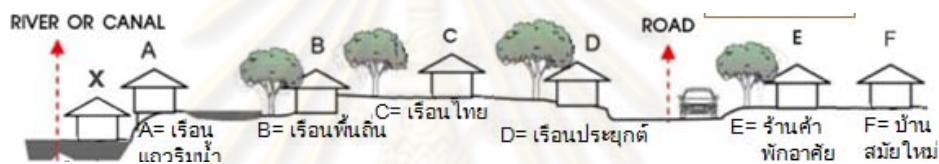
ประเภทที่อยู่อาศัย	
ประเภทที่ 2 ที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการภาคเอกชน	
 <p>อาคารพาณิชย์พักอาศัย</p>	
 <p>บ้านจัดสรร</p>	
 <p>อาคารพักอาศัยรวม (แฟลต หรือ อพาร์ทเมนท์)</p>	
 <p>ที่พักนักท่องเที่ยว</p>	

ด้วยศักยภาพดังที่กล่าวมาข้างต้น จึงส่งผลให้พื้นที่ดึงดูดให้ประชากรเข้ามาอาศัยอยู่จำนวนมาก โดยเฉพาะบริเวณอำเภอเมือง ถือได้ว่าเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงที่สุดในจังหวัดสมุทรสงคราม (612 คน/ตร.กม.) ปัจจุบันที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรสงคราม ซึ่งสภาพที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยดั้งเดิมอย่างรวดเร็ว

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรสงคราม ซึ่งสภาพที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยดั้งเดิมอย่างรวดเร็ว โดย ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในสมุทรสงคราม ที่สำคัญ ได้แก่ (1) นโยบายรัฐ เช่น นโยบายรัฐนิยม นโยบายการปิดป่า การก่อสร้างถนน นโยบายบ้านเอื้ออาทร (2) กระแสการท่องเที่ยว อันเกิดจากโครงการฟื้นฟูชุมชนอัมพวา ที่ทำให้มีที่พัก

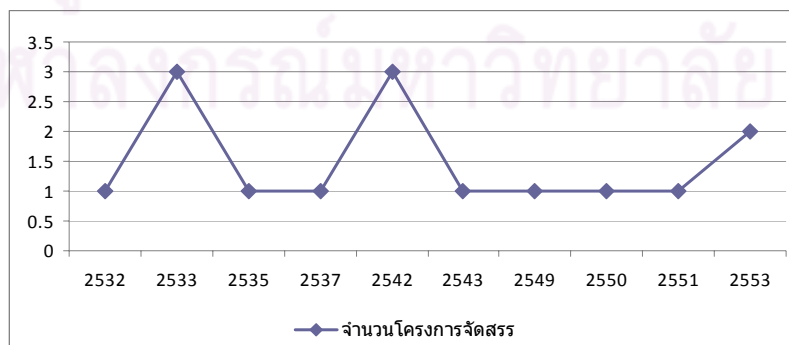
นักท่องเที่ยวเกิดขึ้นมาก และเกิดความนิยมในการมีบ้านหลังที่ 2 ในสมุทรสงครามของคนกรุงเทพฯ (3) การขาดแคลนวัสดุก่อสร้างแบบดั้งเดิม ไม้ซึ่งเป็นวัสดุดั้งเดิม มีราคาแพง และขาดการสืบทอดวิธีและเทคนิคการก่อสร้างบ้านแบบดั้งเดิม และ (4) ค่านิยมความทันสมัย ซึ่งเกิดจากอิทธิพลของสื่อ ผสมกับความต้องการใช้บ้านเป็นเครื่องแสดงสถานะทางสังคมของคนรุ่นใหม่

ในสมุทรสงครามมีที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการภาคเอกชน เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยรูปแบบสมัยใหม่เติบโตอย่างรวดเร็ว คือ โครงการหมู่บ้านจัดสรร เกิดรีสอร์ท โฮมสเตย์บริเวณริมคลองขึ้น จากกระแสแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์ และตลาดอัมพวา แนวโน้มที่อยู่อาศัยในอนาคตเมื่อการท่องเที่ยวเติบโต จะเกิดความต้องการบ้านหลังที่สองของคนกรุงเทพฯ และ ต้องการที่อยู่อาศัยคนงานเพื่อรองรับการท่องเที่ยว



รูปที่ 1.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในสมุทรสงคราม

รูปแบบที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่งที่รองรับและตอบสนองของความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรก็คือ หมู่บ้านจัดสรร พัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรร ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงครามเริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่ พ.ศ. 2532 ลักษณะของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่สมุทรสงครามนั้น เป็นหมู่บ้านที่ดำเนินการของภาคเอกชนที่มีลักษณะรูปแบบการจัดสรรที่ดินโดยนักลงทุนส่วนใหญ่ยังเป็นคนในท้องถิ่น ปัจจุบันมีทั้งหมด 16 หมู่บ้าน อัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย ร้อยละ 1-2 ต่อปี ถือได้ว่ามีหมู่บ้านจัดสรรไม่มากนักเมื่อเทียบกับจังหวัดใกล้เคียง



รูปที่ 1.4 แสดงพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม

ตารางที่ 1.4 ตารางสรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม

ช่วงระยะเวลา	รูปแบบการจัดสรรที่ดิน	รูปแบบบ้าน	หมู่บ้าน	ผู้ประกอบการ	จดทะเบียนจัดสรร
รุ่นเก่า (พ.ศ.2537-2535)	การจัดสรรที่ดิน ปลูกบ้านเอง	บ้านจัดสรรยุคแรก เป็นเรือนแถวชั้นเดียวและสองชั้น สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างน้อย รูปแบบประหยัด	มนตรี 4 ไพจิตร เต็มสุข เทพนิมิตร มนตรี 5	4	ไม่จดทะเบียนจัดสรร
รุ่นกลาง (พ.ศ.2537-2540)	การจัดสรรที่ดิน ปลูกบ้านเอง ขายบ้าน	ต่อมาเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวที่ดินประมาณ 50 ตารางวา รูปแบบเดียวกับบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ	สวนแก้ว ทรงพลคำไม้ ช.ชุมสาย 4-5 ช.เอกชัย	4	
รุ่นใหม่ (พ.ศ.2543-2550)		ในปัจจุบันหลังจากยุคการท่องเที่ยวเฟื่องฟูคนกรุงเทพฯเริ่มอยากมีบ้านหลังที่สองในจังหวัด	ดำรงกุล มนตรีการ์เดนวิลล์ มนตรีริมซด ทรงพล มนตรีชลดดา ช.ชลประทาน	3	
	การจัดสรรที่ดิน ขายบ้าน	สมุทรสงครามบ้านจัดสรรจึงเปลี่ยนไปเป็นแบบบ้านกึ่งรีสอร์ท มีการออกแบบให้สะดวกตา โดยมีรูปแบบหน้าต่างคล้ายบ้านในต่างประเทศ	โครงการหมู่บ้าน แสนสุข	1	
	รวม		16	12	จดทะเบียนจัดสรร

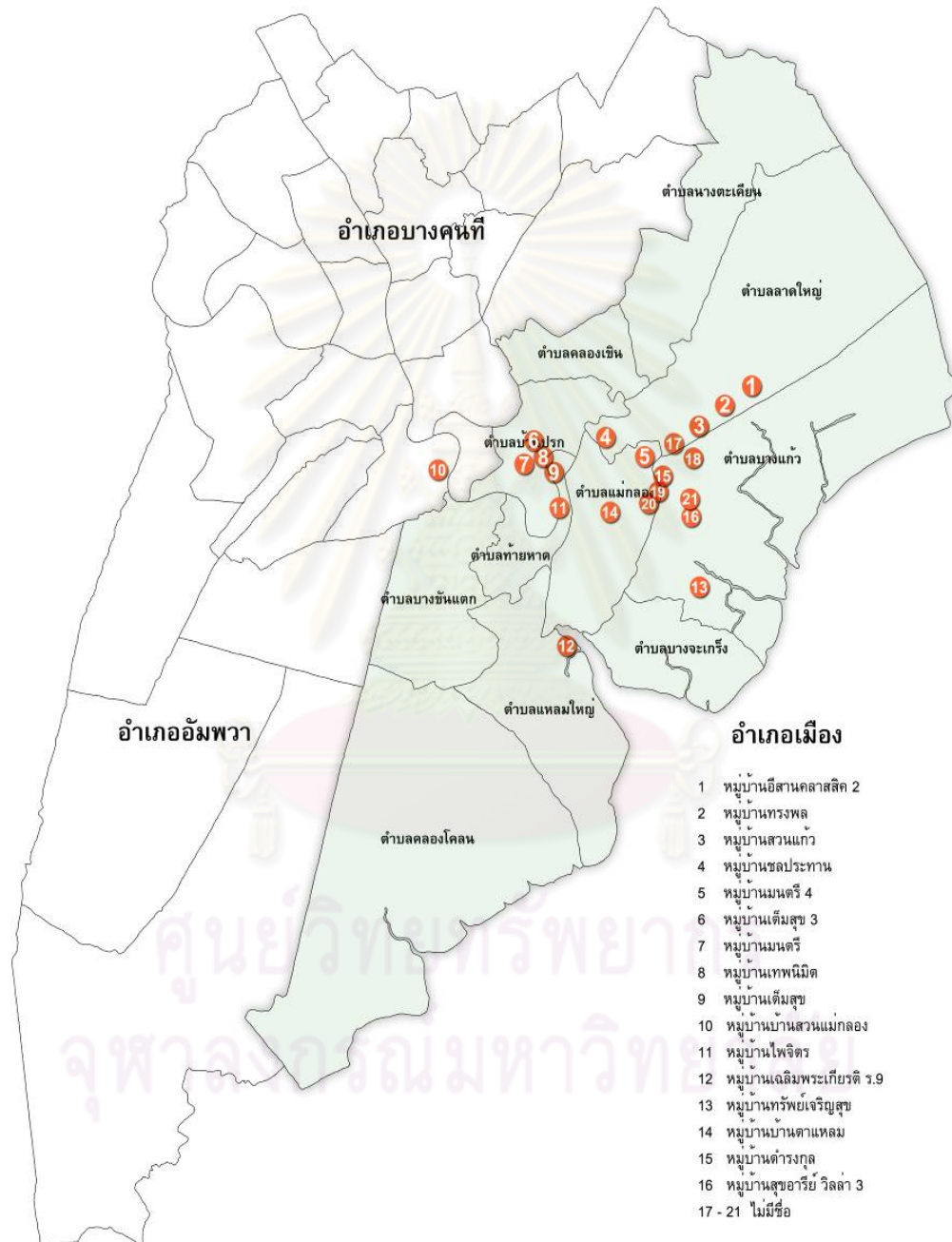
ที่มา: จากการสำรวจโดยผู้วิจัย พ.ศ. 2553

ตารางที่ 1.5 แสดงจำนวนหน่วยโครงการหมู่บ้านจัดสรร จังหวัดสมุทรสงคราม

โครงการ	ก่อสร้าง (พ.ศ.)	ขนาดที่ดิน	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ	ประเภทที่อยู่อาศัย	ราคา (ล้านบาท)
1.มนตรี 4	2532	เล็ก	40	2.73	ทาวเฮ้าส์/บ้านเดี่ยว	0.8
2.ไพจิตร	2533	กลาง	113	7.70	ทาวเฮ้าส์ / บ้านเดี่ยว	-
3.เต็มสุข	2533	กลาง	372	25.36	ห้องแถว / ทาวเฮ้าส์ / บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว	-
4.เทพนิมิตร	2533	เล็ก	40	2.73	บ้านเดี่ยว	-
5.มนตรี 5	2535	เล็ก	50	3.41	บ้านเดี่ยว	1
6.สวนแก้ว	2537 กำลังก่อสร้าง	กลาง	243	16.56	ห้องแถว/ทาวเฮ้าส์ / บ้านเดี่ยว	0.6-1.6
7.ทรงพลค้าไม้	2540	เล็ก	40	2.73	ทาวเฮ้าส์ / บ้านเดี่ยว	-
8.ชุมสาย ซอย4-5	2540	เล็ก	50	3.41	-	-
9.ซอยเอกชัย	2540	เล็ก	50	3.41	บ้านเดี่ยว	1.2-2.0
10.ตำรางมูล	2543 กำลังก่อสร้าง	เล็ก	40	2.73	อพาร์ทเมนท์ / ทาวเฮ้าส์ / บ้านเดี่ยว	-
11.มนตรี การ์เด็นทีวิลด์	2549 กำลังก่อสร้าง	เล็ก	70	4.77	ทาวเฮ้าส์/บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว	2
12.มนตริมงคล	2550 กำลังก่อสร้าง	เล็ก	67	4.57	อาคารพาณิชย์ / บ้านเดี่ยว	1.5
13.ทรงพล	2551 กำลังก่อสร้าง	เล็ก	70	4.77	บ้านเดี่ยว	-
14.มนตรีชดดา	2553 กำลังก่อสร้าง	เล็ก	40	2.73	บ้านเดี่ยว	1.4-1.5
15.ชลประทาน	2551 กำลังก่อสร้าง	เล็ก	50	3.41	บ้านเดี่ยว	-
16.หมู่บ้านแสนสุข	2548 กำลังก่อสร้าง	กลาง	139	9.48	อาคารพาณิชย์ / ทาวเฮ้าส์ / บ้านเดี่ยว	1.5
รวมทั้งสิ้น					1,467 หน่วย	

ที่มา : จากการสำรวจ

รูปที่ 1.5 แสดงที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงคราม



ตารางที่ 1.6 ตารางแสดงภาพรูปแบบโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงคราม⁶

ภาพที่ 1.3 แสดงบ้านจัดสรรรุ่นเก่า		
		
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวสองชั้น
		
บ้านแฝดชั้นเดียว	ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น	
ภาพที่ 1.4 แสดงบ้านจัดสรรรุ่นกลาง		
		
ภาพที่ 1.5 แสดงบ้านจัดสรรรุ่นใหม่ในพื้นที่ ต.บ้านปรก ต.กระดังงา		
		
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวสองชั้น

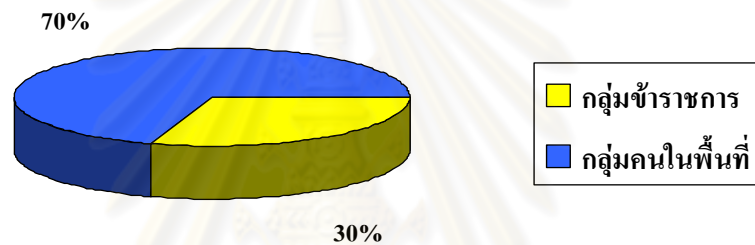
บ้านจัดสรรยุคแรก เป็นเรือนแถวชั้นเดียวและสองชั้น สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างน้อย รูปแบบประหยัด ต่อมาเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวที่ดินประมาณ 50 ตารางวา รูปแบบเดียวกับบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ และในปัจจุบันหลังจากยุคการท่องเที่ยวเฟื่องฟู คนกรุงเทพฯ เริ่มอยากมี

⁶ กุณฑลทิพย์ พานิชักดิ์. บทความการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในสมุทรสงคราม. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านหลังที่สองในจังหวัดสมุทรสงคราม บ้านจัดสรรจึงเปลี่ยนไปเป็นแบบบ้านกึ่งรีสอร์ท มีการออกแบบให้สะดวก โดยมีรูปแบบหน้าต่างคล้ายบ้านในต่างประเทศ รูปแบบที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างจากรูปแบบดั้งเดิมค่อนข้างมาก

ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรมี 2 กลุ่ม คือ 1) กลุ่มคนนอกพื้นที่ ย้ายการตั้งถิ่นฐานเพื่อการทำงานอาชีพเป็นหลัก เช่น ข้าราชการ ค้าขาย ประมาณร้อยละ 70 และ 2) กลุ่มคนในพื้นที่ ประมาณ ร้อยละ 30

รูปที่ 1.6 แสดงกลุ่มอาชีพผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจังหวัดสมุทรสงคราม

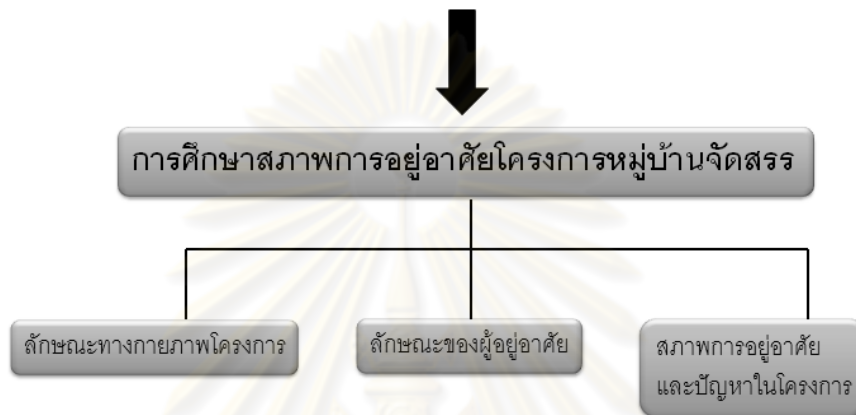


หมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงครามมีทั้งหมด 16 โครงการ ดำเนินการโดยผู้ประกอบการภาคเอกชน จากการสำรวจและสัมภาษณ์เบื้องต้น พบว่า หมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงคราม ไม่มีการขออนุญาตการจัดสรร 15 หมู่บ้าน แต่มีเพียง 1 โครงการ ที่มีการขออนุญาตการจัดสรร

ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาสภาพการอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรจังหวัดสมุทรสงครามที่ขออนุญาตจัดสรร และ เกิดคำถามในการวิจัยว่า สภาพการอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรจังหวัดสมุทรสงครามที่ขออนุญาตจัดสรร มีความสอดคล้องกับสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหรือไม่ โดยจะศึกษาลักษณะทางกายภาพโครงการ ศึกษาข้อมูลผู้อยู่อาศัย สภาพการอยู่อาศัยและปัญหาในโครงการ ซึ่งการศึกษาดังกล่าว เพื่อเป็นข้อมูลในการเสนอแนะแนวทางปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ให้มีคุณภาพชีวิต สุขอนามัย ความปลอดภัย ความสะดวกสบายต่อผู้พักอาศัย เพื่อส่งผลต่อความสอดคล้องกับการอยู่อาศัยของคนในสมุทรสงคราม และ เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อตอบสนองกลุ่มผู้พักอาศัยที่มีอยู่จริง และผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้อง

คำถามในการวิจัย

โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงครามที่ผ่านการขออนุญาตจัดสรร มีความสอดคล้องกับสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหรือไม่



รูปที่ 1.7 แสดงคำถามในการวิจัย

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

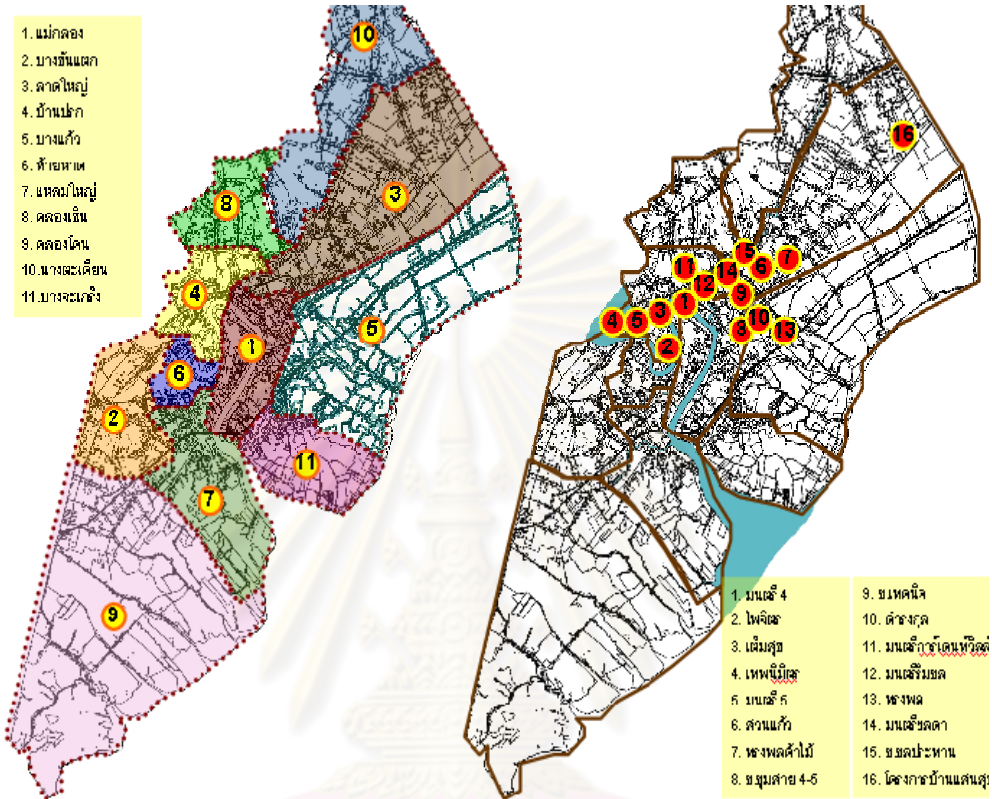
1. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงคราม กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านแสนสุข
2. เพื่อศึกษาลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย
3. เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยและปัญหาของผู้อยู่อาศัย
4. เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

งานวิจัยนี้ได้ศึกษาสภาพการอยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม ทั้งหมด 16 หมู่บ้าน และคัดเลือกกรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ผ่านการจดทะเบียนจัดสรร คือ โครงการหมู่บ้านแสนสุข

รูปที่ 1.8 แสดงตำแหน่งโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในอำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม



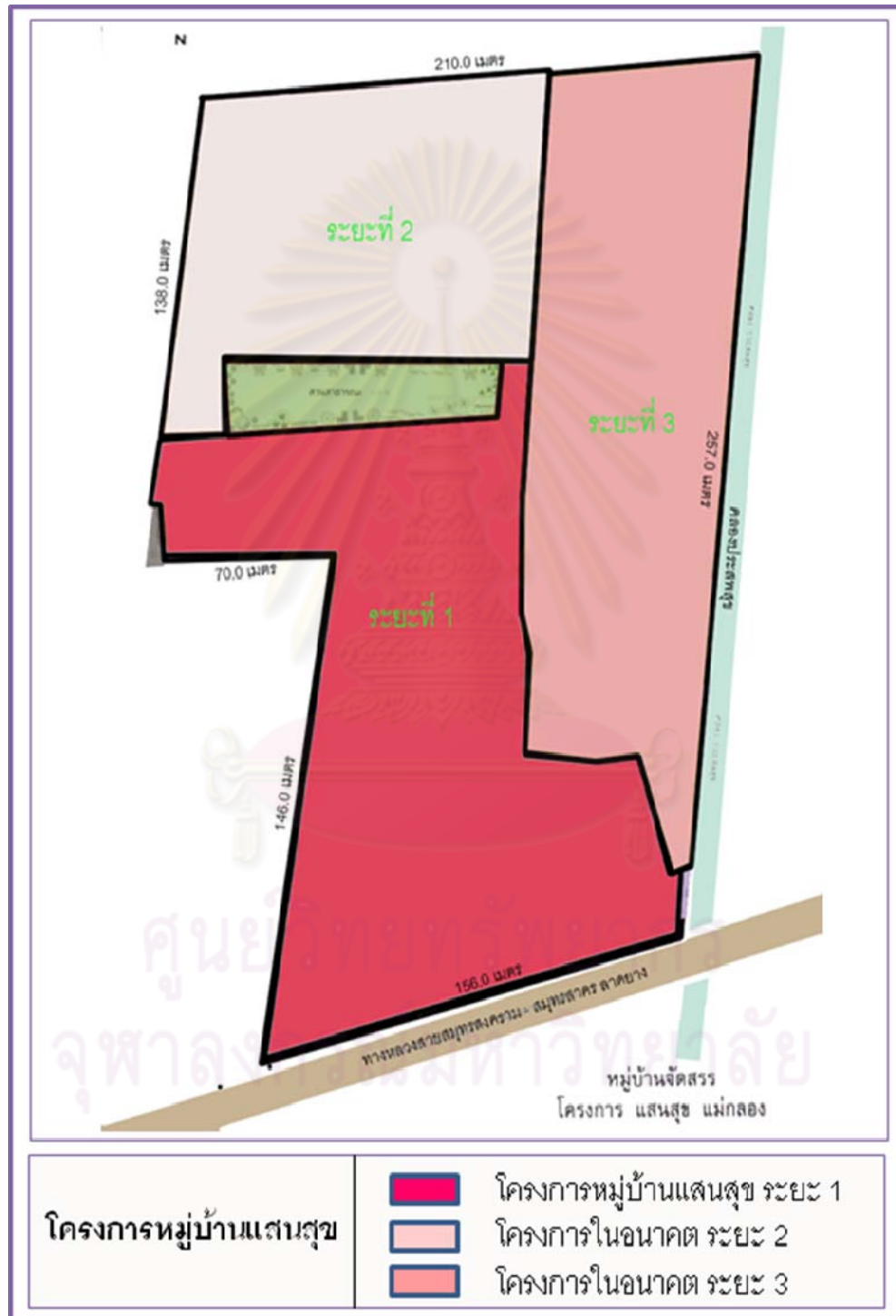
1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจะศึกษาหมู่บ้านและหน่วยพักอาศัย ศึกษาข้อมูลผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นในเรื่องของพฤติกรรม การใช้พื้นที่ภายในหมู่บ้านและหน่วยพักอาศัย รวมถึงทัศนคติต่อที่อยู่อาศัย

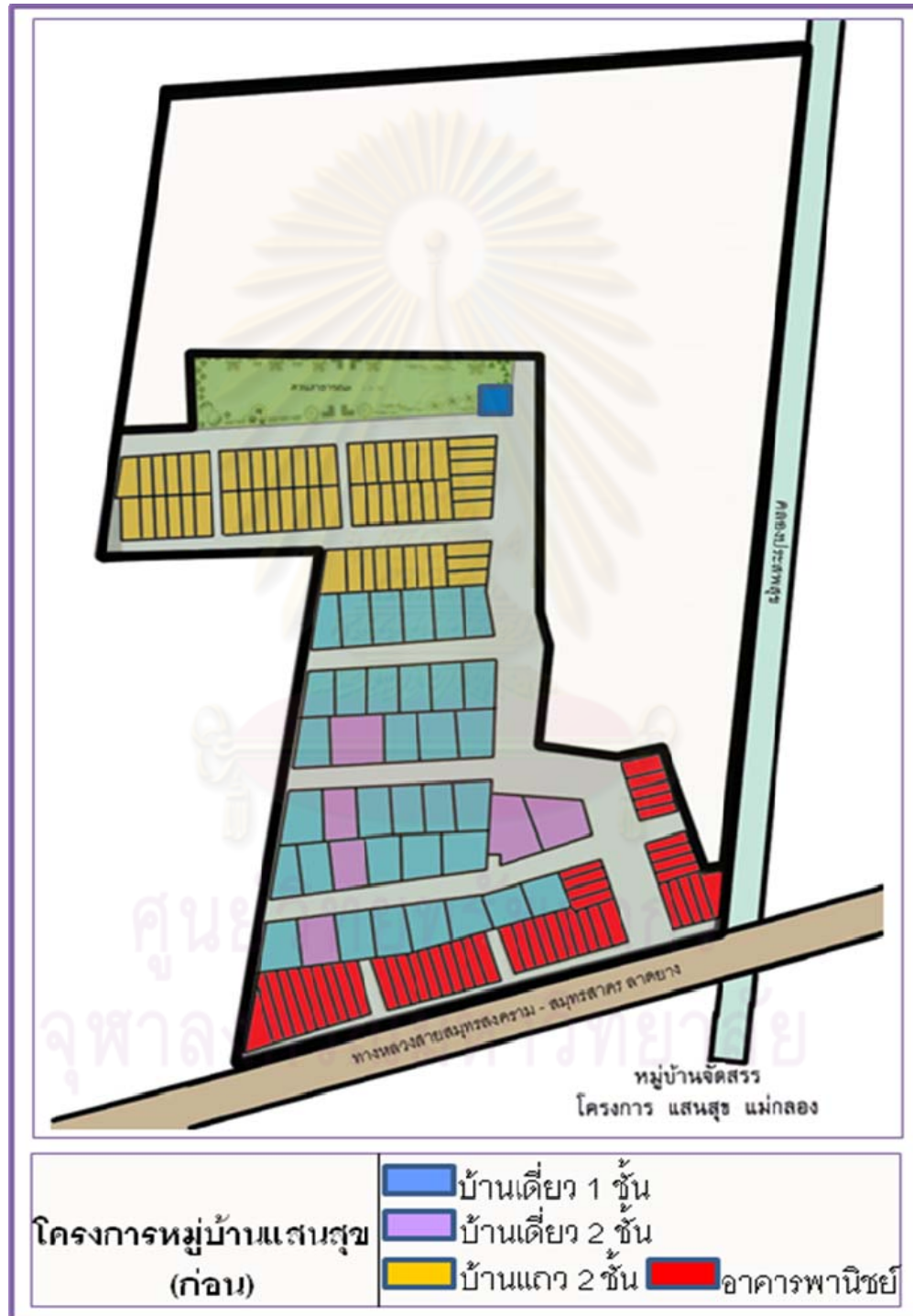
ตารางที่ 1.7 ตารางแสดงข้อมูลโครงการหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านแสนสุข

หมู่บ้าน	การขออนุญาตจัดสรร	ที่ตั้ง	พื้นที่โครงการ	ประเภท	ราคา	พื้นที่ (ตรว.)	จำนวน (หลัง)
โครงการหมู่บ้านแสนสุข ระยะ 1	ผ่านการขออนุญาตจัดสรร	ต.ลาดใหญ่	45 ไร่	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1,500,000	120	4
				บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	1,155,000	74	33
				ทาวเฮาส์ 2 ชั้น	679,000	20	33
รวม							70

ผังที่ 1.1 แสดงแผนผังโครงการหมู่บ้านแสนสุข ระยะ 1



ผังที่ 1.2 แสดงแผนผังประเภทหน่วยพักอาศัยในโครงการหมู่บ้านแสนสุข



1.4 คำนิยามศัพท์

1. **สภาพการอยู่อาศัย** หมายถึง ศักยภาพกายภาพโครงการและบ้านพักอาศัย รวมถึงการใช้สอยพื้นที่ พฤติกรรม และทัศนคติต่อการอยู่อาศัย
2. **ที่อยู่อาศัย** หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัย มีหลายประเภท เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด เป็นต้น
3. **การอยู่อาศัย** หมายถึง การประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวันในพื้นที่หรืออาคารที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับกิจกรรมนั้น
4. **รูปแบบการอยู่อาศัย** หมายถึง รูปแบบการประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวันร่วมกัน ของบุคคลในครัวเรือนเดียวกัน
5. **การจัดสรรที่ดิน** คือ ขนาดของที่ดินจัดสรร (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสงคราม พ.ศ. 2546) ได้ให้คำจำกัดความไว้ดังนี้
 - 2.1 **ขนาดเล็ก** หมายถึง ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-99 แปลงหรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
 - 2.2 **ขนาดกลาง** หมายถึง ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลงหรือเนื้อที่ 19-100 ไร่
 - 2.3 **ขนาดใหญ่** หมายถึง ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่
6. **โครงการหมู่บ้านจัดสรร** หมายถึง โครงการที่จัดสรรแปลงที่ดินและหน่วยพักอาศัย โดยคำนึงถึงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินและผ่านการขออนุญาตจัดสรร

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อเป็นข้อมูลในการวางแผนจัดการที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน รวมถึงหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งก่อให้เกิดแนวทางในการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้มีความสอดคล้องกับการอยู่อาศัยของคนในสมุทรสงครามมากขึ้น

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรร อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงคราม กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านแสนสุข มีวัตถุประสงค์คือเพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยและปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในบทนี้ผู้วิจัยจึงได้ค้นคว้า รวบรวม เนื้อหาของแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับแนวคิดของการศึกษา เพื่อนำมาประมวลเป็นข้อมูลพื้นฐาน แนวทางการศึกษา ตลอดจนเป็นข้อมูลในการอภิปรายและวิเคราะห์ ผลการวิจัยอย่างเป็นระบบ ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดของการศึกษาดังนี้

2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการของที่อยู่อาศัย

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

2.2.1 พิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงทำเลและระยะทางไปสู่แหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน และมีการคำนึงถึงฐานะทางเศรษฐกิจ

2.2.2 พิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงรูปแบบ และสภาพแวดล้อม

2.3 แนวคิดองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย

2.3.1 ความสำคัญของการวางแผนด้านที่อยู่อาศัย

2.3.2 ลักษณะของแผนด้านที่อยู่อาศัย

2.4 แนวความคิดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการ

2.4.1 ความหมายของอุตสาหกรรม

2.4.2 ปัจจัยที่ตั้งอุตสาหกรรม

2.5 แนวคิดการดูแลจัดการชุมชน

2.6 แนวคิดสภาพแวดล้อมทางสังคม

2.7 แนวคิดการประเมินความพึงพอใจ

2.8 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย

2.8.1 ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological Needs)

2.8.2 ความต้องการทางด้านจิตวิทยา (Psychological Needs)

2.8.3 ความต้องการทางด้านสังคม (Social Needs)

2.8.4 ความต้องการระยะห่างเว้นว่างระหว่างบุคคล

2.8.5 รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

2.9 แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

2.9.1 สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

2.10 มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ

2.10.1 การวางผังหน่วยที่อยู่อาศัย

2.11 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.7.1 สภาพการอยู่อาศัยรูปแบบที่อยู่อาศัย

2.7.2 สรุปรูปตัวแปรจากงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งโครงการของที่อยู่อาศัย

จากทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งโครงการของที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทาง(Wingo,1969) ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่จะต้องอยู่ใกล้ที่ทำงาน Smith (1971, p. 3-9)

B.M. Morianty (Carter, 1975) ได้กล่าวว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือก ทำเลที่ตั้งว่า ขึ้นอยู่กับปัจจัย 2 ประการ คือ

1. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วยรายได้ของผู้อยู่อาศัยและราคาของที่อยู่อาศัย
2. ปัจจัยทางด้านสังคม ความต้องการทางด้านการมีสังคมหรือมีความสัมพันธ์กับกลุ่มที่มีความต้องการและมีลักษณะนิสัยที่เหมือนกัน

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

การเลือกที่อยู่อาศัยของมนุษย์ มีการเลือกที่อยู่อาศัยจากความต้องการความสะดวกสบาย โดยขึ้นอยู่กับความพึงพอใจ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของทำเลที่ตั้ง, ระยะเวลา, รูปแบบหรือสภาพแวดล้อม

2.2.1 พิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงทำเลและระยะทางไปสู่แหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน และมีการคำนึงถึงฐานะทางเศรษฐกิจ

-John F. Kain (Harod Carter 1975:265) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานที่มีผลต่อที่ตั้งของสถานที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับของรายได้ ผู้ที่มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงาน ในระยะทางที่ไกลกว่า และจะอาศัยอยู่เขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้น้อย-ปานกลางจะเดินทางไปทำงานในระยะที่ใกล้กว่า และจะอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงาน โดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

-Barrie Needham (Barrie Needham1977:103) ให้เหตุผลในการรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัยว่าความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จับกลุ่มกระจายรอบๆศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า

สถานที่ทำงาน และสถานที่ศึกษา และการประหยัดจากภายนอก (External Economies) การจับกลุ่มของที่พักอาศัยจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องของการใช้บริการสาธารณูปโภคในเมือง

-Brain Gooday (Harod Carter 1975:265) กล่าวถึงความสะดวกสบายในการเข้าถึงที่ตั้งซึ่งอยู่ติดถนนสายสำคัญ และสถานีรถไฟ ซึ่งมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างสิ่งอำนวยความสะดวก

ในปัจจุบันการเลือกที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้-ไกลของที่ตั้ง กับ ศูนย์กลางธุรกิจการค้า และแหล่งงาน เพราะต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน หรือ ติดต่อธุรกิจ ดังนั้นโดยส่วนใหญ่แล้วที่อยู่อาศัยที่นิยมมักใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของเมืองเพื่อความสะดวก และเป็นารลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และการติดต่อธุรกิจ

2.2.2 พิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงรูปแบบ และสภาพแวดล้อม

-Jay Siegel (Raymond E.Murphy 1970:436) ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาถึงความสะดวกสบายของการเข้าถึง และคุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน การบริการสาธารณะ และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้นๆ

-Herbert (Harod Carter 1975:265) อธิบายหลักการเลือกบริเวณที่พักอาศัยขึ้นอยู่กับการอิทธิพลภายนอก คือลักษณะทางกายภาพ และสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้นๆ

-K.J.Button (K.J.Button, 1976:46-47) ได้เสนอแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ดี ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมที่ดี และขึ้นอยู่กับความสนิทสนมของเพื่อนบ้าน

สรุปได้ว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจซื้อบ้านคือ

1. พิจารณาความสามารถในการจ่าย
2. ต้องการออมในรูปแบบออมทรัพย์มากกว่าออมเป็นเงินสด
3. พิจารณาทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน

ปัจจัยที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกต่อไปนี้

(1) ที่สำคัญอันดับแรก เกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง จะพิจารณาใกล้ที่ทำงานและใกล้ถนนใหญ่

(2) ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะพิจารณาที่มีขนาดถนนซอยกว้าง และมีน้ำประปาใช้

(3) ปัจจัยทางรูปแบบและการก่อสร้างจะพิจารณาประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน

(4) ปัจจัยทางด้านราคาและเงื่อนไขการชำระเงินจะพิจารณาราคาขายกับคุณภาพของบ้าน

เป็นหลัก

(5) ส่วนปัจจัยทางด้านบริการสิ่งอำนวยความสะดวกจะพิจารณาให้มีมาตรฐานความปลอดภัยเป็นอันดับแรก

2.3 แนวคิดองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย

องค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย สรุปความหมายของที่อยู่อาศัยออกเป็น 2 ลักษณะ กล่าวคือความหมายแรก การอยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพ วัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้าง การดำเนินงานการผลิตและงบประมาณ สำหรับความหมายที่สอง การอยู่อาศัย เป็นส่วนหนึ่งของวิถีชีวิตประจำวันที่เกี่ยวข้องกับความรู้สึกของคนที่มีต่อบ้าน และค่านิยมต่างๆ เช่น ความมั่นคงในการถือครอง โอกาสในการได้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม สะท้อนให้เห็นถึงบทบาทของที่อยู่อาศัย ในการตอบสนองของความต้องการทางสังคมของมนุษย์ ที่นอกเหนือจากความจำเป็นพื้นฐานทางชีววิทยา ซึ่งความหมายของที่อยู่อาศัย ทั้ง 2 ความหมายนั้น ไม่สามารถแยกออกจากกันได้สืบเนื่องมาจากที่อยู่อาศัยไม่ใช่มีแต่เพียงองค์ประกอบทางวิศวกรรมเท่านั้นแต่จะต้องมีทั้งองค์ประกอบทางด้านสังคม พฤติกรรม วัฒนธรรม และอื่นๆ ที่อยู่ในสภาพแวดล้อมทางสังคมทั้งระบบ ดังที่ Onibokun (1974) ได้ใช้แนวคิด System Approach อธิบายที่อยู่อาศัยไว้ว่า “ความเป็นอยู่อาศัย” ที่สามารถอาศัยได้นั้น (The habitability of house) เป็นระบบความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยย่อยของระบบที่มีองค์ประกอบย่อยๆ เกี่ยวเนื่องสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน อันประกอบไปด้วย

Newman and Conway, 1977 ได้ทำการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัยซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการทางด้านร่างกายเพื่อความเหมาะสมในการดำรงชีวิตและการประกอบกิจกรรมต่างๆ โดยยึดหลัก ดังนี้ 1. การถ่ายเทอากาศ 2. อุณหภูมิในที่พักอาศัย 3. แสงสว่างในที่พักอาศัย 4. สิ่งรบกวนในที่พักอาศัยอื่นๆ

Button, 1976 ศึกษาหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย พิจารณาคูณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ 1. ลักษณะของบ้าน 2. ลักษณะของชุมชน 3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆ กับพื้นที่โดยรอบ

2.4 แนวความคิดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการ

ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการ Norcross, 1973 ได้ทำการศึกษา และได้สรุปไว้ว่านอกเหนือจากสิ่งแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย สิ่งที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญซึ่งมีมากกว่าเรื่องของตัวเองบ้าน นั่นก็คือระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการใน

ชุมชน ตลอดจนบริการในด้านต่างๆ ในการตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น ด้านอนามัย สันทนาการ กีฬา การจับจ่ายใช้สอยรวมทั้งการคมนาคม ฯลฯ ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเข้าถึง

2.5 แนวคิดการดูแลจัดการชุมชน

การดูแลจัดการชุมชน Button, 1976 ได้กล่าวไว้ว่าผู้อยู่อาศัยมีความต้องการให้ที่อยู่อาศัยของตนนั้นได้รับการดูแลจัดการชุมชน โดยเฉพาะในด้านความมั่นคงปลอดภัย (Need for shelter and security) อันเป็นผลสืบเนื่องมาจาก ความสลับซับซ้อนของกายภาพ สังคม และความยุ่งเหยิงของศีลธรรม จึงทำให้มนุษย์มีความต้องการปกป้องอันตราย จากภัยต่างๆ ที่อาจเกิดจากธรรมชาติหรือภัยคุกคามจากมนุษย์ โดยวิธีการสร้างหรือออกแบบ โครงสร้างที่สามารถปกป้องคุ้มกันได้ เช่น มีระบบป้องกันอัคคีภัย ใช้วัสดุที่ป้องกันไฟ ระบบป้องกันการเกิดอาชญากรรม หรือวิธีอื่นๆ ที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่ามีมั่นคงปลอดภัยในทรัพย์สินของตน

2.6 แนวคิดสภาพแวดล้อมทางสังคม

ทางสังคม ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมที่ดีของการอยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการอยู่ร่วมกันและความสนิทสนมกับเพื่อนบ้าน (Shelley, 1975)

2.7 แนวคิดการประเมินความพึงพอใจ

การประเมินความพึงพอใจ สิ่งที่ทำให้เกิด ความรู้สึก ความคิดเห็นหรือความพอใจแก่มนุษย์ ได้แก่ ทรัพยากร (Resource) หรือสิ่งเร้า (Stimulate) และความสุขแก่มนุษย์ สภาพแวดล้อมทางกายภาพก็เป็นทรัพยากรของระบบความพอใจอันหนึ่ง ดังนั้น การออกแบบสภาพแวดล้อม คือ การตัดสินใจว่าควรจัดทรัพยากรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่อย่างไรให้เกิดความพอใจได้ ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย เป็นการประเมินผลความรู้สึกของบุคคลที่มีต่อสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการรับรู้เฉพาะด้าน หรือสภาพต่างๆ ไปของบ้านและย่านที่อยู่อาศัย ว่าตรงกับความต้องการหรือไม่ คุณลักษณะทางวัตถุ (Objective characteristics) ของที่อยู่อาศัย ตัวบ้าน ย่านที่อยู่อาศัย โดยจะพิจารณาจากการรับรู้สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมทางสังคมแล้วทำการประเมินดูว่าสิ่งเหล่านั้น ได้ตอบสนองความรู้สึกของตนมากน้อยเพียงไร การ

ประเมินผลสภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นที่สนใจของสถาปนิกมานานแล้ว แต่เป็นการประเมินผลโดยใช้มาตรฐานของความสวยงามต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงแนวทางในการประเมินผลโดยให้ความสำคัญแก่ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยมากขึ้นใช้การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นหลักซึ่งผลของการวิจัยสามารถนำไปใช้ในการปรับปรุงแนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้ตรงกับความต้องการของมนุษย์มากยิ่งขึ้นเหล่านี้ จะใช้การตอบรับ(response) และปฏิกิริยา (reaction) ของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นแนวทางในการศึกษา (Newman and Conway, 1977)

2.8 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ความต้องการพื้นฐานในด้านการใช้พื้นที่

2.8.1 ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological Needs)

ด้านตัวมนุษย์ คือหน่วยที่พักอาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบของมนุษย์ คือไม่ร้อนเกินไป ไม่หนาวเกินไป ไม่เสียงดัง หรืออึดที่เกินไป

ด้านกายภาพ คือหน่วยที่พักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่นความสูง ความเตี้ย ความอ้วน หรือผอม ขนาด และ Space ในอิริยาบถต่างๆ

กิจกรรมประจำวันในหน่วยที่พักอาศัย คือหน่วยที่พักอาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรมนั้นๆ และกิจกรรมนั้นๆต้องการ Space องค์ประกอบ หรืออุปกรณ์ต่างๆอย่างใด เป็นต้น

จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอย (กว้าง ยาว สูง) ลักษณะของพื้นที่ (โปร่ง โลง ทึบ) และอุปกรณ์ที่จำเป็น (เฟอร์นิเจอร์ ไฟฟ้า ประปา)

2.8.2 ความต้องการทางด้านจิตวิทยา (Psychological Needs)

เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่านอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์แล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่ไม่สามารถจับต้องได้ แต่เป็นความต้องการที่ใช้วัดผลสภาพแวดล้อมทางกายภาพว่าเหมาะสมอย่างไร (Wolfgang F.E. Preiser, 1978) หน่วยที่พักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการทางด้านความปลอดภัยทั้งทางกาย และจิตใจ ความต้องการความมิดชิด พื้นที่แบ่งเป็นสัดส่วน และเป็นส่วนตัว ตลอดจนความต้องการความเป็นระเบียบ

2.8.3 ความต้องการทางด้านสังคม (Social Needs)

อาคารที่รวมหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกัน มีความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้าง และตอบสนองความต้องการทางด้านสังคม ในระดับการติดต่อพื้นฐาน หน่วยพักอาศัยทั้งภายใน และภายนอก ควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่ที่เหมาะสม ที่จะก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ ทั้งในระดับ บุคคลต่อบุคคล และในระดับกลุ่ม ในขณะที่หน่วยพักอาศัยภายนอกควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่ที่ เหมาะสมกับกิจกรรมในระดับกลุ่มเป็นอย่างน้อย

2.8.4 ความต้องการระยะห่างเว้นว่างระหว่างบุคคล

โดยทั่วไปบุคคลที่มีเพศต่างกัน อาศัยอยู่ร่วมกันมีแนวโน้มที่มีระยะห่างระหว่างบุคคลน้อยกว่าบุคคลเพศเดียวกัน กล่าวคือต่างเพศจะมีความใกล้ชิดมากกว่าเพศเดียวกันอาศัยอยู่ร่วมกัน และความสัมพันธ์ระหว่างเพศ และพฤติกรรมเว้นว่างส่วนบุคคล พบว่าระหว่างเพศหญิง กับเพศหญิงมีระยะห่างระหว่างบุคคลน้อยกว่าเพศชายกับเพศชาย กล่าวคือเพศหญิงที่พักอาศัยร่วมกับ เพศหญิงด้วยกัน จะมีความใกล้ชิดมากกว่าเพศชายพักอาศัยร่วมกับเพศชาย (Sommer, 1959)

2.8.5 รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

รูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบันที่ส่งผลต่อความต้องการในการใช้พื้นที่ ในการอยู่อาศัยของคนในยุคปัจจุบัน ซึ่งจะช่วยเป็นแนวทางในการอธิบายความเป็นมาของรูปแบบ การดำเนินชีวิตของคนในชุมชน (ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล, 2545)

จากการศึกษาของประทีป จารุวิริยะรุ่ง (2537) ได้ทำการศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่ อาศัยในทศวรรษของคนรุ่นใหม่ ในกลุ่มบัณฑิตมหาวิทยาลัยของรัฐในกรุงเทพมหานคร และจาก การสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิด้านต่างๆปรากฏว่า ครอบครัวคนรุ่นใหม่ในอนาคตมีแนวโน้มขนาด ครอบครัวเล็กกลเป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยว มีการแต่งงานที่ช้า มีลักษณะการทำงานที่ค่อนข้าง หนัก เพื่อให้ได้เงินที่มากขึ้น จึงมีเวลาการทำงาน และเวลาพักผ่อนที่ถูกแบ่งแยกกันอย่างชัดเจน ในส่วนด้านอาหารการกินของคนยุคใหม่จะซื้ออาหารพร้อมปรุงสำเร็จรูปมารับประทาน ส่วน ใหญ่มีการพึ่งพาร้านอาหารภายนอกบ้าน

บ้านสมัยใหม่จะมีขนาดเล็กกล สอดคล้องกับขนาดครอบครัวที่เล็กกล การจัดผังภายใน ห้องนอนนั้นขึ้นอยู่กับจำนวนผู้พักอาศัย และวัยของครอบครัว จากขนาดที่อยู่อาศัยที่เล็กกล จะมี

การใช้เวลาในการดูแลที่พักอาศัยน้อยลง ดังนั้นจึงมีความนิยมในการเลือกพักอาศัยที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนท์ ห้องต่างๆจะมีลักษณะรวมกันภายใน 1 ห้อง ซึ่งรวมเอาห้องนอน, ห้องรับแขก, ห้องนั่งเล่น และห้องรับประทานอาหารเป็นห้องเดียวกันเป็นห้องอเนกประสงค์ โดยส่วนใหญ่มักระบุจะเน้นความสะดวกสบายมากกว่ารูปแบบความสวยงาม โดยมีการเน้นประโยชน์การใช้สอยของพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ การให้แสง และการระบายอากาศจะดีขึ้นโดยมีอุปกรณ์ช่วยเช่น พัดลมระบายอากาศ เป็นต้น

2.9 แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

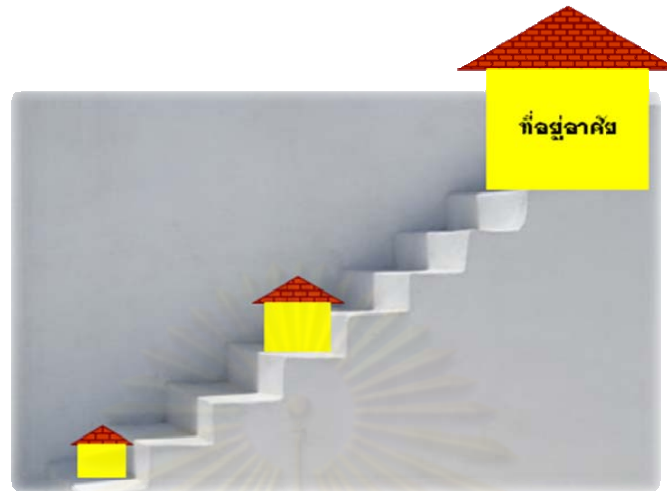
การย้ายที่อยู่อาศัยนั้นเป็นส่วนที่มีความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยการหาเหตุผลของการย้ายที่อยู่อาศัยได้มีนักทฤษฎีได้กล่าวถึงดังนี้



กายภาพ เศรษฐกิจ สังคม

2.9.1 สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย มีสาเหตุสำคัญในการย้าย คือ

1) ขนาดของเคหสถาน เป็นแรงกระตุ้นที่สำคัญที่ทำให้ต้องมีการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ คือไม่พอใจในที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วันเริ่มต้นสมาชิกครอบครัวเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกน้อยลง อาจจะมีการปรับขนาดของบ้านให้มีความพอดีกับความต้องการ แต่จะต้องเพียงพอกับความต้องการของจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่อยู่ด้วยกัน



2) ราคاب้าน หมายถึง ราคาตัวบ้านพร้อมราคาที่ดิน อาจจะเป็นสาเหตุให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าราคาค่าเช่าบ้านมีการปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจจะมีการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ ในบางรายที่มีฐานะดีก็จะมีการย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงขึ้นได้

3) สภาพทั่วไปของบ้าน ซึ่งจะเป็นการดูแลเรื่องการรักษาความสะอาดปราศจากสิ่งรบกวน ซึ่งถือว่าเป็นองค์ประกอบที่มีความสำคัญของที่อยู่อาศัย ผู้ที่อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนา ก็จะมีความต้องการหาที่อยู่อาศัยใหม่ถ้าหากมีความเป็นไปได้

4) ความสะดวกในการเข้าถึง เป็นความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน การทำธุรกิจ กิจการ รวมไปถึงการบริการต่างๆ ซึ่งเป็นเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ แต่ในขณะเดียวกัน ถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองมากเกินไป ใกล้ที่ทำงาน ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล หรือสถานพักผ่อนออกกำลังกาย ซึ่งอาจจะไม่เหมาะสมอีก เพราะอาจจะเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวนจากยานพาหนะ และกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงจะเป็นเรื่องของจิตใจ และเป็นพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยบางกลุ่ม



5) ลักษณะสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป หมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวกที่เปลี่ยนไปอาจจะมีการย้ายถิ่นเข้ามา กลุ่มที่ย้ายเข้ามามีฐานะลำบากกว่ากลุ่มที่อยู่เก่า หรือสภาพสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านกำลังจะแย่ง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้อยู่อาศัยก่อนต้องพิจารณาปรับตัวหรือมีการย้ายที่อยู่อาศัยได้

จากแนวความคิดด้านการย้ายที่อยู่อาศัยนั้นสามารถสรุปได้ว่าการย้ายที่อยู่อาศัยนั้นมีปัจจัยหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นแรงผลักดันที่เกิดจากปัญหาที่อยู่อาศัยเดิม และแรงดึงดูดที่เกิดจากที่อยู่อาศัยใหม่ โดยทั้งสองส่วนที่กล่าวมานั้นจะมีทั้งความสมัครใจและความไม่สมัครใจ และในส่วนของ การย้ายที่อยู่อาศัยนั้นจะมีการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่มากกว่าหนึ่งแห่งเพื่อเปรียบเทียบส่วนต่างๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์มากที่สุด

2.10 มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ

มาตรฐานการอยู่อาศัยเป็นเกณฑ์ที่ใช้วัดสภาพการอยู่อาศัยของประชากรในแต่ละเมือง ซึ่งที่อยู่อาศัยจะต้องมีความปลอดภัยในด้านโครงสร้าง มีความคงทนต่อการใช้สอยพอประมาณ โดยการกำหนดมาตรฐานนั้นได้คำนึงองค์ประกอบต่างๆ ที่อย่างน้อยที่สุดชุมชนนั้นๆ จะต้องมีส่วนสนองความต้องการที่จำเป็นของชุมชนนั้นๆ ได้ โดยปัจจุบันหลักเกณฑ์ที่มีการใช้เป็นมาตรฐานในระดับประเทศเป็นหลักเกณฑ์ที่กำหนดแนะแนวทางปฏิบัติในการออกแบบชุมชนที่พักอาศัย คือ มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ

ชุมชนที่มีการจัดสร้างเป็นที่อยู่อาศัยถาวร ต้องปลอดภัยจากสิ่งรบกวนต่อสุขภาพอนามัย โดยคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้ที่อยู่อาศัย แหล่งที่อยู่อาศัยควรอยู่ใกล้และติดต่อกับแหล่งประกอบอาชีพ สถานบริการชุมชนต่างๆ เช่น โรงเรียน สถานีตำรวจ สถานีบริการอนามัย เป็นต้น และสาธารณูปโภค ควรมีสิ่งต่อไปนี้

1. มีน้ำสะอาดใช้โดยสม่ำเสมอ
2. มีอุปกรณ์สุขาภิบาล และวิธีการที่ปลอดภัยเพื่อกำจัดสิ่งปฏิกูล น้ำใช้แล้ว ขยะ
3. มีไฟฟ้าเพื่อแสงสว่าง อุปกรณ์ไฟฟ้าของที่อยู่อาศัยทุกหน่วย การติดต่อสัญญาณระหว่างที่อยู่อาศัย

ที่ดินแต่ละผืนต้องมีทางติดต่อด้วยถนนที่ปรับปรุงแล้ว มีทางเท้าที่มีคุณภาพดีพอเชื่อมติดกับถนนซึ่งปรับปรุงแล้ว ยวดยานสัญจรได้โดยตรง มีบริการพื้นฐานไว้สำหรับหน่วยพักอาศัย มาตรฐานเนื้อที่ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยต้องจัดให้มีส่วนพักอาศัยอย่างน้อย 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวันและส่วนพื้นที่สำหรับกิจกรรมคือ

1. ส่วนมิดชิด (Private Area) เพื่อใช้สำหรับนอนหลับ และทำความสะอาดร่างกาย
2. ส่วนเอนกประสงค์ (Multipurpose Area) ใช้สำหรับพักผ่อน ทานอาหาร และประกอบอาหาร

2.10.1 การวางผังหน่วยที่อยู่อาศัย

1. มาตรฐานเนื้อที่ การใช้เนื้อที่อาคารของหน่วยที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้กลุ่มต่างๆ ได้กำหนดขนาดเนื้อที่ใช้สอยขนาดเล็กที่สุด สำหรับกิจกรรมแต่ละประเภทซึ่งรวมทั้งเนื้อที่ ส่วนหน่วยอยู่อาศัย และเนื้อที่ที่ใช้ส่วนกลางของอาคารที่มีการใช้สอยร่วมกัน เช่น บ้านแถว และอาคารชุด โดยกำหนดเกณฑ์การใช้เนื้อที่สำหรับที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยประกอบด้วย ห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน รับประทานอาหาร พื้นที่ครัว และห้องน้ำส้วม พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่ต่ำกว่า 5 คน จะต้องไม่น้อยกว่า 34 ตารางเมตร ในกรณีที่มีการจัดเนื้อที่สำหรับอุปกรณ์ซักผ้าจะต้องจัดเนื้อที่ซักผ้าไว้โดยเฉพาะ และให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 1.08 ตารางเมตร โดยมีด้านกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และต้องมีที่เก็บของทุกประเภทของบ้านรวมกัน ครัวมีความจุไม่น้อยกว่า 7.20 ลูกบาศก์เมตร โดยมีความลึกไม่เกิน 1.20 เมตร ห้องหลังคา หรือที่เก็บของใต้พื้น ไม่นับรวมเข้ากับเนื้อที่เก็บของดังกล่าว

2. ความสูงของเพดาน ห้องที่อยู่อาศัยต้องมีเพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร สำหรับห้องน้ำและครัว หากมีพัดลมดูดอากาศยอมให้เพดานสูงไม่น้อยกว่า 2.00 เมตรได้

3. ปริมาตรของห้องที่อยู่อาศัยต่อคน ต้องไม่น้อยกว่า 10 ลูกบาศก์เมตรต่อคน โดยนับรวมห้องที่อยู่อาศัยทั้งหน่วย

4. แสงธรรมชาติ แต่ละห้องอยู่อาศัยต้องมีช่องเปิดให้แสงสว่างธรรมชาติผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้อง

5. การระบายอากาศในพื้นที่อยู่อาศัย ให้มีช่องหน้าต่างที่เปิดได้ขนาดเล็กที่สุด จะต้องมีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้นๆ โดยให้มีช่องเปิดในทิศทางตรงกันข้ามและลม

2.11 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน 2543

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดิน ที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือ แบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สิน หรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย

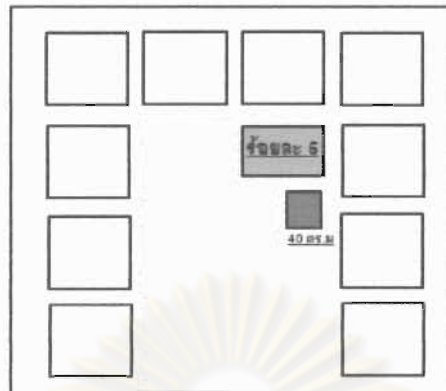


รูปที่ 2.4 แสดงการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย

2.12 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน จังหวัดสมุทรสงคราม 2546

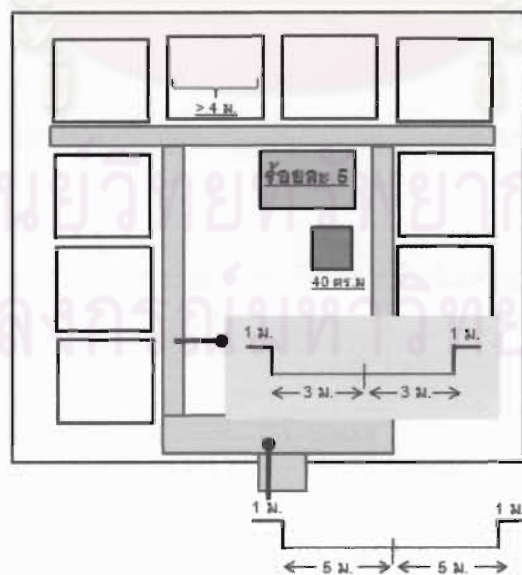
2.12.1 การวางผังโครงการ

- 1) พื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น จำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่าย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 พื้นที่
- 2) สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น มีพื้นที่ใช้สอย ไม่น้อยกว่า 40 ตารางเมตร



รูปที่ 2.5 แสดงพื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น

- 3) ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนน สำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร
- 4) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร
- 5) ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวง แผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร

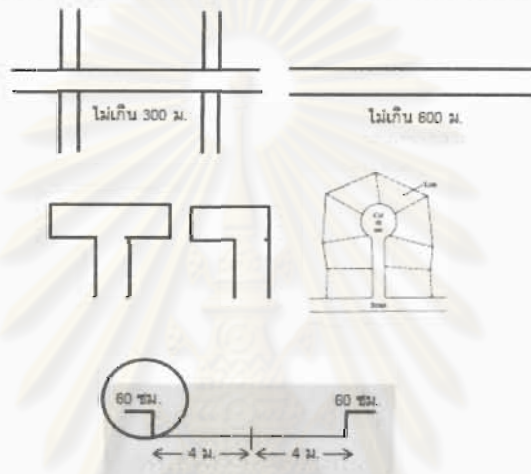


รูปที่ 2.6 แสดงความกว้างของเขตทาง

6) ทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตรและไม่ควรให้เป็น
แนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร

7) ถนนปลายทางตัน ต้องจัดให้มีที่กั้รถทุกระยะ 100 เมตร

8) ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้า มีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธินับจากเขต
แปลงที่ดินต้องไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง



รูปที่ 2.7 แสดงถนนและทางแยก

2.12.2 ตัวที่อยู่อาศัย

1) บ้านเดี่ยว มีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมี
เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่
ต่ำกว่า 60 ตารางวา

2) บ้านแถวที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อ
ที่ต่ำกว่า 16 ตารางวา



รูปที่ 2.8 แสดงขนาดความกว้างหรือความยาวบ้านเดี่ยวและบ้านแถว

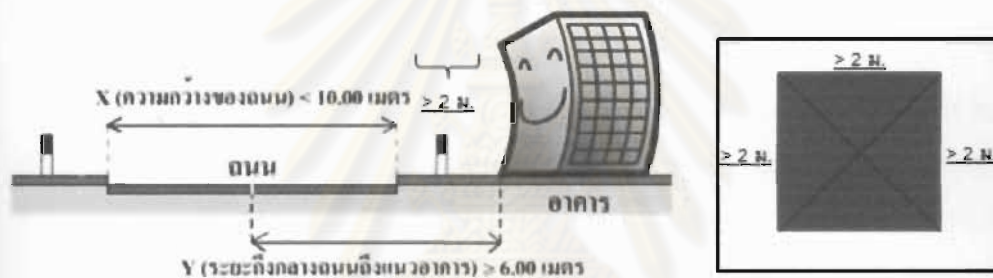
บ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของ อาคาร
แถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้าง
ไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว



ความยาวรวมกันไม่เกิน 40 เมตร

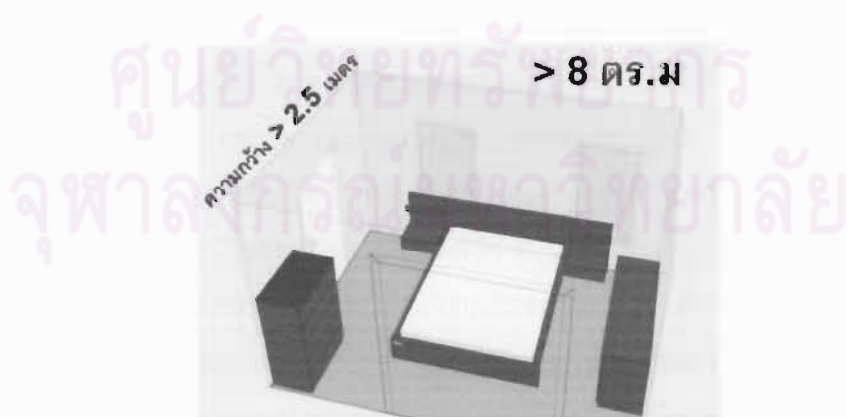
รูปที่ 2.9 แสดงความยาวของ อาคารแถว

ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่าง
จากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร



รูปที่ 2.10 แสดงแนวร่นอาคาร

ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร
และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร



รูปที่ 2.11 แสดงขนาดห้องนอนในอาคาร

2.13 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.13.1 วิทยานิพนธ์เกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัยรูปแบบที่อยู่อาศัยต่าง ๆ

นางสาวภาวณิ ศรีอาจ (นางสาวภาวณิ ศรีอาจ, 2549)

วัตถุประสงค์ในการศึกษาครั้งนี้ เพื่อสังเกตสภาพกายภาพสถานที่พักอาศัยและพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ซึ่งจะนำมาวิเคราะห์ เพื่อพิจารณาความสอดคล้องของสภาพกายภาพและพฤติกรรมของผู้พักอาศัย จากผลการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยมีความต้องการพักอาศัยเฉพาะชาวญี่ปุ่น, มาพักอาศัยเพื่อการพักผ่อนร่างกาย มาเพื่อการท่องเที่ยวและใช้ชีวิตในต่างแดน ในประเทศที่มีค่าครองชีพต่ำกว่าประเทศตน อาจเข้ามาพักอาศัยร่วมกับบุตรที่เข้ามาทำงานยังประเทศไทย หรือมาพักอาศัยเพียงลำพังแต่ใช้บริการการดูแลสุขภาพของทางบริษัทริเออ การดำเนินงานวิจัย เก็บข้อมูลเดือน ก.ย. 2549 - ก.พ. 2550 กับผู้ที่อยู่อาศัยเกิน 1 เดือนขึ้นไป และทำการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องต่างๆในโครงการฯ ผลการศึกษาทั้งหมด จะสะท้อนให้เห็นความต้องการในขนาดของที่พักอาศัยประเภทท่องเที่ยวพำนักระยะยาวที่เหมาะสม เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงกิจกรรมและพื้นที่ใช้สอยเดิมให้ตอบสนองต่อความต้องการอย่างแท้จริง เพื่อคุณภาพชีวิตและเป็นการเผยแพร่ชื่อเสียงให้กับประเทศไทยในด้านนี้

นางสาวจิระภา ศรีคำ (นางสาวจิระภา ศรีคำ, 2549)

การศึกษามีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุในที่อยู่อาศัยแบบแฟลตเคหะชุมชนดินแดง 1 และ 2 โดยศึกษากิจกรรม การใช้พื้นที่ สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ปัญหาการอยู่อาศัย และความคิดเห็นทั่วไปต่อสภาพที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ โดยใช้วิธีสัมภาษณ์ผู้สูงอายุ สังเกต จดบันทึก และถ่ายภาพ แล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์ร่วมกับทฤษฎีและการศึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อหาแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุต่อไป

นางสาวณัฐชา พชรชลกร (นางสาวณัฐชา พชรชลกร, 2547)

จากพื้นที่ภายในห้องพักขนาดเล็ก จึงเกิดปัญหาเกี่ยวกับการใช้สอยพื้นที่ภายในห้องพัก ซึ่งส่งผลต่อการประกอบกิจกรรม และการจัดผังภายในห้องพัก ซึ่งการอยู่อาศัยของแต่ละคนมีรูปแบบที่แตกต่างกัน การศึกษาในครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะการใช้สอยพื้นที่ และการจัดผังภายในห้องพักขนาดเล็กของกลุ่มผู้พักอาศัยภายในโครงการ เพื่อทราบถึงรูปแบบการอยู่อาศัย การประกอบกิจกรรมและการเลือกใช้สอยเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักและทำการเสนอแนวทางการปรับปรุง พร้อมทั้งเสนอแนะรูปแบบของห้องพักอาศัยขนาดเล็ก

2.13.2 วิจัยเกี่ยวกับตัวแปรและปัจจัยการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย

กบิล สมชัยกุล (กบิล สมชัยกุล, 2544)

จากการศึกษาเรื่องที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในนครหลวงเวียงจันทน์ พ.ศ.2542 ซึ่งศึกษาโดยแบ่งเป็นสองช่วงเวลา คือ ช่วงที่ถูกผังพิเศษปกครอง และช่วงปกครองตนเองหลังถูกผังพิเศษปกครอง และแบ่งรูปแบบของอาคารเป็น 4 หัวข้อ ประกอบด้วย

1. ลักษณะและองค์ประกอบของอาคาร
2. การวางตำแหน่งอาคารในผังบริเวณ
3. การใช้สอยพื้นที่อาคาร
4. วัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างอาคาร

และพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบ ประกอบด้วย

1. สภาพภูมิอากาศ ภูมิประเทศ และสิ่งแวดล้อม
2. สภาพสังคมและแบบแผนการดำรงชีวิต
3. สภาพเศรษฐกิจ
4. เทคโนโลยีและความรู้ทางการก่อสร้าง
5. ข้อกำหนดและกฎระเบียบควบคุมการก่อสร้าง และ
6. ช่างผู้ออกแบบ

ธานินทร์ จบศรี (ธานินทร์ จบศรี, 2549)

จากการศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานของบริษัท รับสร้างบ้าน : กรณีศึกษาบริษัทไฟร์พัฒนาจำกัด ซึ่งศึกษาการประกอบด้วยตัวแปร คือ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยจากแบบมาตรฐาน และข้อมูลของผู้อยู่อาศัย และจากผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ประกอบด้วย

1. รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ท่าเลที่ตั้ง
2. ความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มเนื่องจากเป็นการสร้างบ้านหลังที่ 2 และ
3. ฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว

พัทยา ตั้งไตรวัฒน์ (พัทยา ตั้งไตรวัฒน์, 2545)

จากการศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัว : กรณีศึกษาหมู่บ้านอาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ ศึกษาบ้านที่เป็นลักษณะบ้านจัดสรร การเปลี่ยนแปลงของบ้านหนึ่งหลังในระยะเวลา 40 ปี ซึ่งการศึกษาประกอบด้วยตัวแปร คือ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย และข้อมูลโครงสร้างครอบครัวของผู้อยู่

อาศัย และผลการศึกษาพบว่าโครงสร้างครอบครัวเปลี่ยนแปลงพื้นที่เป็นช่วงเวลายาวขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกที่เพิ่มหรือลด และการเติบโตของสมาชิก พบการเปลี่ยนแปลงเป็น 3 ลักษณะ คือ

1. เพิ่มขนาดพื้นที่ และการเพิ่มจำนวนพื้นที่
2. เปลี่ยนชนิดการใช้พื้นที่
3. ลดขนาดพื้นที่ และการลดจำนวนของพื้นที่ โดยมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ดัง

ตาราง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.13.3 สรุปตัวแปรจากงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.1 เปรียบเทียบตัวแปรจากวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

วิทยานิพนธ์เกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัย				
วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	รูปแบบที่อยู่อาศัย	วิธีการศึกษา	ตัวแปรในการศึกษา	สภาพการอยู่อาศัย
นางสาวภาณี ศรีธาก (2549) สภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุอยู่ในใน สถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวที่ระยะยาว: กรณีศึกษาโครงการริเดอ ลุมพินี เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร	สถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวที่ระยะยาว	วิเคราะห์ความสอดคล้องระหว่างสภาพกายภาพและ พฤติกรรม	1.สภาพกายภาพ 2.พฤติกรรมการอยู่อาศัย	สภาพการอยู่อาศัย คือ ศึกษาสภาพกายภาพที่พัก และพฤติกรรม
นางสาวจิระภา ศรีคำ (2549) สภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุในที่อยู่อาศัยแบบแฟลต เคาท์เฮาส์ชุมชนสีแดง 1 และ 2 กรุงเทพมหานคร	แฟลต	ศึกษาความคิดเห็นทั่วไปของผู้สูงอายุที่มีต่อสภาพที่อยู่อาศัย	1.สภาพเศรษฐกิจสังคม และสุขภาพของผู้สูงอายุ 2.สภาพการอยู่อาศัย กิจกรรมในชีวิตประจำวันและการใช้พื้นที่ 3.สภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน	สภาพการอยู่อาศัย คือ ศึกษาสภาพกายภาพที่พัก และพฤติกรรม
นางสาวณัฐชา พชรพลกร (2547) ลักษณะการอยู่อาศัยในห้องพักขนาดเล็ก ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ :กรณีศึกษาโครงการออคคิด อพาร์ทเมนท์ซอยสวนพลู กรุงเทพมหานคร	อพาร์ทเมนท์	เสนอแนวทางการปรับปรุงและเสนอแนะรูปแบบ	1.ข้อมูลทั่วไปโดยกลุ่มผู้พักอาศัย 2.การประกอบกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยภายในห้องพัก	สภาพการอยู่อาศัย คือ ศึกษาการใช้สอยพื้นที่และผังภายในห้อง

วิทยานิพนธ์เกี่ยวกับตัวแปรและปัจจัยการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย		
วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	ตัวแปรในการศึกษา	ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง
เลอสม สดาศิตานนท์ บ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รูปแบบ และพัฒนาขนาดภายในช่วงปี พ.ศ. 2525-2545	<ol style="list-style-type: none"> 1.วิธีการออกแบบรูปแบบครอบครัว 2.การวางผังอาคาร ขนาดพื้นที่อาคาร ราคาค่าก่อสร้างและขนาดพื้นที่ดิน 3.การจัดวางอาคารบนพื้นที่ดินจำนวนชั้น อาคารการจัดระดับพื้นที่ 4.อิทธิพลของรูปแบบสถาปัตยกรรม 	<ol style="list-style-type: none"> 1.สภาพทั่วไปทางเศรษฐกิจและสภาพทั่วไปทาง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์-ที่ดิน 2.การขายตัวและการตั้งถิ่นฐานบ้านพักอาศัย 3.มาตรการหรือข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
กบิล สมชัยกุล (2544) ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวใน นครหลวงเวียงจันทน์ พ.ศ. 2542	<ol style="list-style-type: none"> 1.ลักษณะและองค์ประกอบของอาคาร 2.การวางตำแหน่งอาคารใน ผังบริเวณ 3.การใช้สอยพื้นที่อาคาร 4.วัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างอาคาร 	<ol style="list-style-type: none"> 1.สภาพภูมิอากาศ ภูมิประเทศ และสิ่งแวดล้อม 2.สภาพสังคมและแบบแผนการดำรงชีวิต 3.สภาพเศรษฐกิจ 4.เทคโนโลยีและความรู้ทางการก่อสร้าง 5.ข้อกำหนดและกฎระเบียบควบคุมการก่อสร้าง 6.ช่างผู้ออกแบบ
ธานินทร์ จบศิริ (2549) การเปลี่ยนแปลงแบบ มาตรฐานของของวิชาชีพ สร้างบ้าน	<ol style="list-style-type: none"> 1.พื้นที่ใช้สอย 2.ข้อมูลผู้อยู่อาศัย 	<ol style="list-style-type: none"> 1.รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง 2.ความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มเติมเนื่องจากการสร้าง บ้านหลังที่ 2 3.ความต้องการที่หลากหลาย
พัทยก ตั้งไตรวัฒน์ (2545) ความสัมพันธ์ระหว่างการ เปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของที่อยู่ อาศัยกับการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างครอบครัว	<ol style="list-style-type: none"> 1.พื้นที่ใช้สอย 2.ข้อมูลผู้อยู่อาศัย 	โครงสร้างครอบครัว

ตารางที่ 2.2 กำหนดเป็นตัวแปรจากวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง		
1. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพโครงการบ้านจัดสรรในสมุทรสงคราม	ลักษณะทางกายภาพ	โครงการบ้านจัดสรร	ทำเล ที่ตั้ง ขนาดโครงการ ประเภทที่อยู่อาศัย ระดับราคา สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ การใช้พื้นที่ว่าง / พื้นที่สาธารณะในโครงการ สภาพทางเข้า-ออกภายในโครงการ	
		บ้านจัดสรร	ลักษณะหน่วยพักอาศัย จำนวนห้อง ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย	
2. เพื่อศึกษาลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร	ลักษณะทางสังคม	เพศ - อายุ - สถานภาพสมรส - อาชีพ ภูมิลำเนา / ที่อยู่อาศัยเดิม สาเหตุที่เลือกพักอาศัยในบ้านจัดสรร		
		รายได้	ที่มาของรายได้ ระดับรายได้ / คร่าวเดือน	
		รายจ่าย	ค่าใช้จ่าย / เดือน ผู้จ่ายค่าที่พักอาศัย ราคาค่าใช้จ่ายที่ที่พักอาศัย	
3. เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยและปัญหาในโครงการบ้านจัดสรร	สภาพการอยู่อาศัย	ด้านสภาพการอยู่อาศัย	ลักษณะการถือครอง ค่าใช้จ่ายการครอบครอง ผู้จ่ายค่าที่พักอาศัย ราคาค่าใช้จ่ายที่ที่พักอาศัย / เดือนค่าใช้จ่าย ในการต่อเติม ผู้จ่ายค่าที่อยู่อาศัย จำนวนผู้อยู่อาศัย ระยะเวลาการอยู่อาศัย รูปแบบการอยู่อาศัย ภูมิลำเนา/ที่อยู่อาศัยเดิม	
			กิจกรรมในชีวิตประจำวัน	กิจกรรม พื้นที่ทำกิจกรรม ความถี่ ช่วงเวลาทำกิจกรรม
			ปัญหา	ทัศนคติ ข้อสังเกต
		รูปแบบบ้าน การใช้พื้นที่ ความปลอดภัย ข้อเสนอแนะ		

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology) โดยศึกษาสภาพการอยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรร อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงคราม กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านแสนสุข

โดยอาศัยองค์ความรู้ทางด้านเคหกรรมมาใช้ในการศึกษาลักษณะกายภาพและสภาพการอยู่อาศัย รวมถึงพฤติกรรมและทัศนคติต่อการอยู่อาศัย โดยจะสามารถนำมาซึ่งผลการศึกษาในเชิงลึก เพื่ออธิบายสภาพและปัญหาที่อยู่อาศัยจากผลกระทบดังกล่าว อันนำมาซึ่งแนวทางในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับภาคเอกชน ในจังหวัดสมุทรสงคราม ที่มีประสิทธิภาพต่อไป ซึ่งมีขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา
2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
3. วิธีการศึกษา
4. ข้อจำกัดในการศึกษา

3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

3.1.1 **ศึกษาสภาพกายภาพของที่พักอาศัย** โดยทำการศึกษาในเรื่อง ทำเลที่ตั้งของโครงการ, รูปแบบของสถานที่พักอาศัย, รูปแบบการตกแต่ง, องค์ประกอบของที่พักอาศัย, และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

3.1.2 **ศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่ต่างๆ** ของกลุ่มประชากรตัวอย่าง การใช้สอยพื้นที่ทั้งภายในโครงการและที่พักอาศัย การทำกิจกรรม รวมถึงปัญหาและข้อเสนอแนะในเรื่องการอยู่อาศัยจากกลุ่มประชากร

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.2.1 ประชากร ประชากรในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านแสนสุข

1) ศึกษาสภาพการอยู่อาศัยหมู่บ้านที่ดำเนินการของภาคเอกชน ทั้งหมด 16 หมู่บ้าน ที่ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงคราม ซึ่งเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่ผ่านการจดทะเบียนจัดสรร 1 โครงการ และไม่ได้จดทะเบียนจัดสรร 15 หมู่บ้าน โดยได้เลือกพื้นที่ศึกษาศึกษาเป็นหมู่บ้านที่ผ่านการจดทะเบียนจัดสรร คือ โครงการหมู่บ้านแสนสุข

2) หลังจากนั้นได้ใช้การแสดงจำนวนประชากรและจำนวนกลุ่มตัวอย่าง ในการสัมภาษณ์ และสำรวจหน่วยพักอาศัยทั้งหมดในโครงการ จำนวน 70 ตัวอย่าง เพื่อนำไปสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างและสำรวจสภาพที่อยู่อาศัยในที่ตั้งจริงของผู้ประกอบการและกลุ่มผู้อยู่อาศัย

3) จากการสำรวจพื้นที่ที่ตั้งจริง พบว่ามีจำนวนหน่วยพักอาศัยที่มีผู้อาศัยอยู่จริง กลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์และสำรวจทั้งหมดจำนวน 27 ตัวอย่าง ยังแบ่งการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างตามประเภทของที่อยู่อาศัย

รูปที่ 3.1 แสดงประชากรและกลุ่มตัวอย่าง



ตารางที่ 3.1 แสดงประชากรและกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

โครงการหมู่บ้านแสนสุข		
ประเภท	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	4	-
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	33	18
ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น	33	9
รวม	70	27

3.2.2 ผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านแสนสุข จะทำการสัมภาษณ์ เพื่อทราบถึงข้อมูลในเรื่องระบบการบริหารโครงการ นโยบายทางการตลาด และแนวโน้มในการพัฒนาโครงการ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ เป็นข้อมูลสนับสนุนถึงเรื่องพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยได้อย่างลึกซึ้งยิ่งขึ้น

3.2.3 พนักงานที่ทำงาน ภายในโครงการหมู่บ้านแสนสุข

พนักงาน มีจำนวนประมาณ 3 คน โดยจะทำการสัมภาษณ์พนักงาน เพื่อนำข้อมูลที่ได้ของพนักงานในเรื่องการดูแลความปลอดภัย การสังเกตการทำกิจกรรมในชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัย เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ เป็นข้อมูลสนับสนุนถึงเรื่องพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัย

3.3 วิธีการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงคราม กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรร จังหวัดสมุทรสงคราม โดยอาศัยองค์ความรู้ทางด้านเคหกรรมมาใช้ในการศึกษาลักษณะกายภาพและสภาพการอยู่อาศัย รวมถึงพฤติกรรมและทัศนคติต่อการอยู่อาศัย โดยจะสามารถนำมาซึ่งผลการศึกษาในเชิงลึก เพื่ออธิบายสภาพและปัญหาที่อยู่อาศัยจากผลกระทบดังกล่าว อันนำมาซึ่งแนวทางในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับภาคเอกชนในจังหวัดสมุทรสงคราม ที่มีประสิทธิภาพต่อไป โดยมีระเบียบวิธีการวิจัยดังนี้

1) การสำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการกำหนดแนวทางและวางแผนการวิจัย แบ่งออกเป็น 2 ส่วน

1. ข้อมูลทุติยภูมิ คือ

(1) ศึกษาข้อมูลการศึกษาจากเอกสาร (Documentary Research) โดยค้นคว้ารวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากหนังสือ วารสาร เอกสารต่างๆ อาทิเช่น สถานการณ์ที่อยู่อาศัย ราคา แบบบ้าน ผังโครงการ ของหมู่บ้านภาคเอกชน เป็นต้น แนวคิด ทฤษฎี และเอกสารวิชาการ รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ศึกษากฎหมาย คือ พรบ.จัดสรรที่ดิน ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสงคราม

(2) ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการหมู่บ้านแสนสุข อาทิเช่น ความเป็นมาของโครงการ, การบริหารงานภายในโครงการฯ, พฤติกรรมการอยู่อาศัยและกิจกรรม, จากเอกสารต่างๆของโครงการหมู่บ้านแสนสุข

2. ข้อมูลปฐมภูมิ คือ

(1) ติดต่อสอบถามผู้เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้ประกอบการ ผู้อยู่อาศัย

(2) การวิจัยภาคสนาม (Field Research) ได้ทำการเก็บข้อมูลจากการสังเกตการณ์ การสำรวจ การทำกิจกรรมของผู้อยู่อาศัย ลักษณะทางกายภาพ คือ การใช้พื้นที่และกิจกรรมในหมู่บ้าน และบ้านพักอาศัยในโครงการหมู่บ้านแสนสุข, สัมภาษณ์พนักงานเพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้วิเคราะห์ในงานวิจัยได้ต่อไป และทำการสัมภาษณ์ผู้พักอาศัยที่ยินยอมให้สัมภาษณ์ ในส่วนผู้ที่ไม่ตอบรับการเข้าสัมภาษณ์ผู้วิจัยจึงใช้การเก็บข้อมูลโดยแบบสอบถาม

2) กำหนดปัจจัยในการสำรวจ ออกแบบสอบถามและวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา เพื่อให้ได้ข้อมูลสภาพและปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงคราม กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรร จังหวัดสมุทรสงคราม

3) จัดทำแบบสอบถามสำหรับกลุ่มของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงคราม กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรร จังหวัดสมุทรสงคราม เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยและปัญหาที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งเก็บข้อมูลแบบสอบถามในลักษณะ Pilot Test

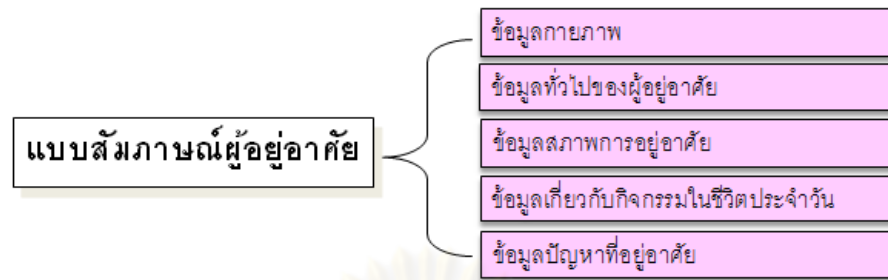
แบบสัมภาษณ์ และแบบสำรวจ

(1) แบบสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย โดยประกอบไปด้วยคำถาม 3 ส่วน ดังนี้คือ

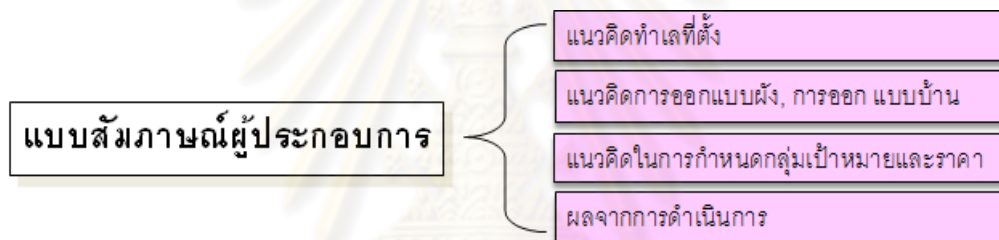
(ก) ส่วนที่ 1 ศึกษาข้อมูลส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในบ้าน เช่นลักษณะครอบครัว อายุ เพศ สถานะ อาชีพและรายได้-รายจ่าย

(ข) ส่วนที่ 2 ศึกษาข้อมูลสภาพการอยู่อาศัย ได้แก่ รูปแบบการอยู่อาศัย ช่วงเวลา กิจกรรมในชีวิตประจำวัน

(ค) ส่วนที่ 3 ศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพที่อยู่อาศัยและปัญหาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา



(2) แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ในการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการนั้นได้มีประเด็น สัมภาษณ์ ดังนี้ ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ ความเป็นมาของโครงการ ความรู้เกี่ยวกับธุรกิจ แนวทางในการบริหารจัดการโครงการ ผลประกอบการ สภาพปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นใน โครงการ และข้อเสนอแนะเพื่อดำเนินการพัฒนาสภาพกายภาพของที่พักอาศัย รวมถึงการอยู่ อาศัยของผู้พักอาศัยด้วย

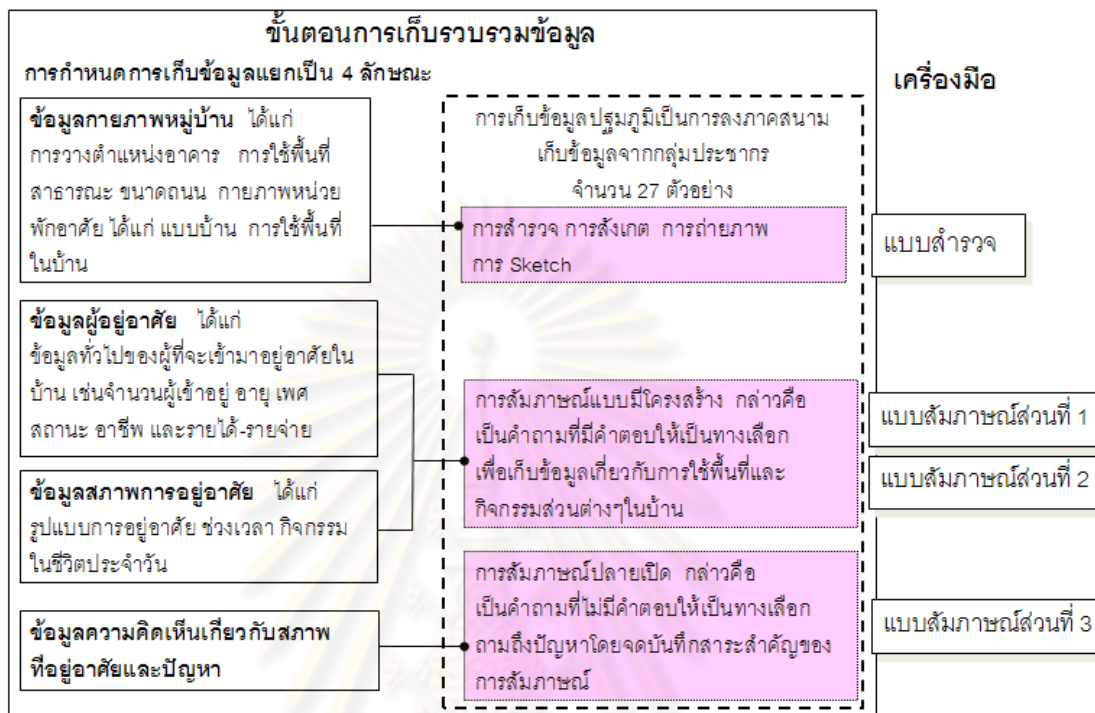


(3) แบบสำรวจ สำหรับการสำรวจโดยการถ่ายภาพ การสังเกต ผังโครงการ และ sketch ผังพื้นที่หน่วยพักอาศัย เพื่อดูลักษณะทางกายภาพ การใช้พื้นที่ภายในโครงการ การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย และสังเกตพฤติกรรมการใช้สอยของผู้พักอาศัย

4) ตรวจสอบแก้ไขและปรับปรุงแบบสอบถามหลังจากเก็บข้อมูลแบบสอบถามลักษณะ Pilot Test ในข้อ 3 เพื่อนำไปเก็บข้อมูลแบบสอบถามเพื่อนำไปใช้จริงอีกครั้ง

การเก็บรวบรวมข้อมูล การรวบรวมข้อมูลในการศึกษางานวิจัยครั้งนี้ได้ทำระหว่างเดือน กันยายน พ.ศ.2553-กุมภาพันธ์ พ.ศ.2554 แบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ

รูปที่ 3.2 แสดงขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูล



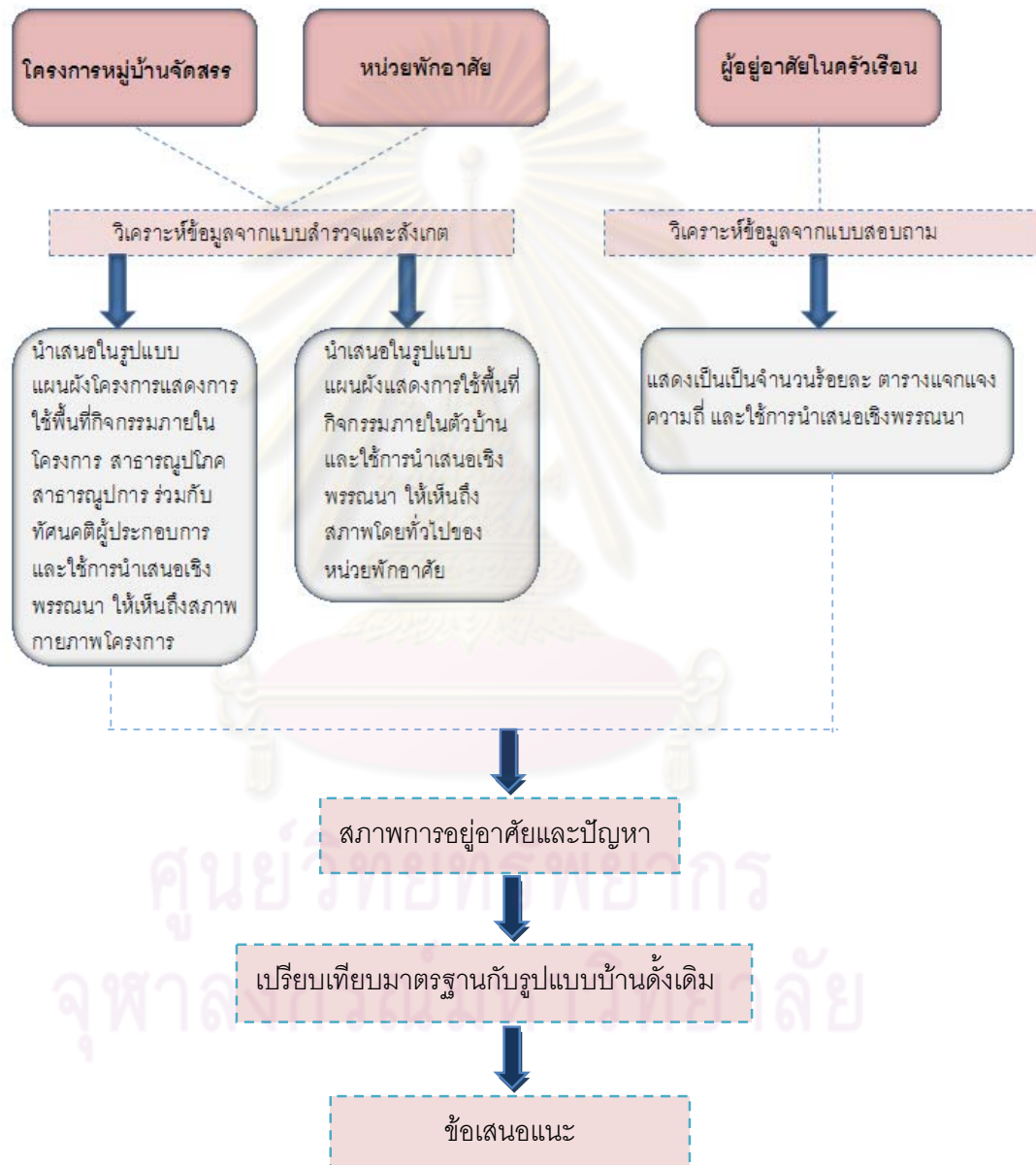
วิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้สัมภาษณ์และแบบสอบถามใช้

วิธีการวิเคราะห์ภาพรวม แยกแยะและสรุปประเด็นสำคัญด้วยการแจกแจง โดยใช้โปรแกรม SPSS/PC+ version 10.01 ในการวิเคราะห์คำตอบสถิติที่ใช้ การหาค่าร้อยละ (Percentage) และหาค่าเฉลี่ย (Means) และนำเสนอผลร่วมกับวิธีพรรณนา Content Analysis เพื่อนำมาศึกษาถึงลักษณะของปัจจัยชี้วัดในการกำหนดสภาพที่อยู่อาศัย

5) **วิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ** ซึ่งมีผลต่อสภาพที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย รวมถึงปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรสงคราม กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านแสนสุข โดยใช้วิธี crosstab ในโปรแกรม SPSS/PC+ version 10.01

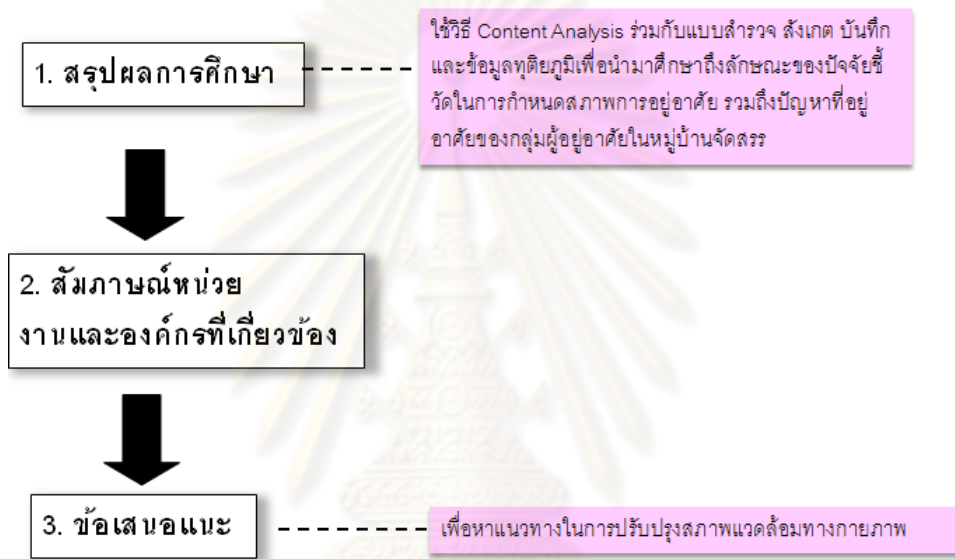
การวิเคราะห์ข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลแยกดำเนินการออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

รูปที่ 3.3 แสดงการวิเคราะห์ข้อมูล



6) สรุปผลการศึกษาและนำผลการศึกษาดังกล่าวไปสัมภาษณ์เชิงลึกและวิเคราะห์ เพื่อหาแนวทางในการวางแผนจัดการและแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยแก่องค์กรและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการให้ข้อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

รูปที่ 3.4 สรุปผลการศึกษา

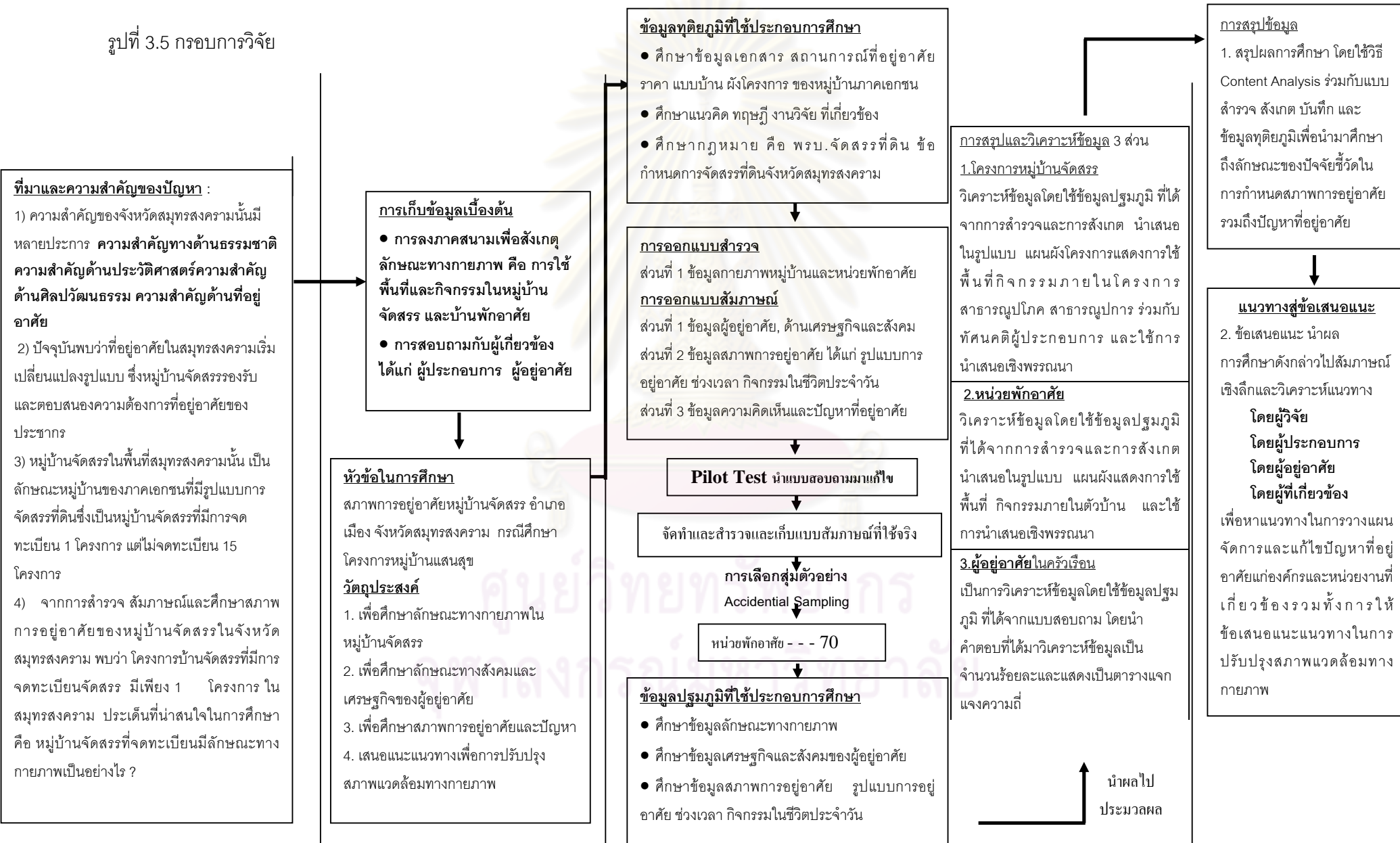


3.4 ข้อจำกัดในการศึกษา

โครงการมีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 70 หลังคาเรือน ผู้วิจัยได้ลงพื้นที่สำรวจเก็บข้อมูลทั้งหมดทุกหลัง แต่การเก็บข้อมูลโดยการแจกแบบสอบถามมีข้อจำกัด เนื่องจากโครงการมีผู้อยู่อาศัยจริง จำนวน 28 หลังคาเรือน นอกจากนั้นข้อเก็บไว้เป็นบ้านหลังที่สอง ระยะเวลาที่มาอยู่อาศัย ไม่ได้อยู่อาศัยประจำ ผู้วิจัยจึงได้เก็บข้อมูลแบบสอบถาม เฉพาะบ้านที่อยู่อาศัยเป็นประจำเท่านั้นและเนื่องจากข้อจำกัดในด้านระยะเวลาในการศึกษาและวิเคราะห์

อีกทั้งการเลือกกลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์ ได้เลือกกลุ่มตัวแทนผู้ให้สัมภาษณ์ โดยเลือกจากผู้นำครอบครัวหรือผู้อยู่อาศัยบ้านเป็นประจำ เพราะจะสามารถอธิบายพฤติกรรมการอยู่อาศัยทั้งวัน และสภาพเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี

รูปที่ 3.5 กรอบการวิจัย



บทที่ 4

ลักษณะทางกายภาพของโครงการหมู่บ้านแสนสุข

4.1 ประวัติความเป็นมาของโครงการ

โครงการหมู่บ้านแสนสุข เป็นโครงการที่บริหารงานโดยบริษัทแสนสุข เรีลเอสเตท จำกัด ตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรสาคร บริหารงานโดย คุณเลิศศักดิ์ สุริยวารกุล ประธานกรรมการบริหารของบริษัทแสนสุข เรีลเอสเตท จำกัด และคุณชูศักดิ์ สุริยวารกุล ผู้ควบคุมโครงการ

โดยแรกเริ่มนั้นโครงการหมู่บ้านแสนสุข 1 ก่อสร้างโครงการในปี พ.ศ. 2546 จดทะเบียนโดยบริษัท PV Estate ต่อมาในปี พ.ศ. 2547 ได้ก่อสร้างโครงการหมู่บ้านแสนสุข 2 จดทะเบียนโดยบริษัท PV Property ในเครือ บริษัทแสนสุข เรีลเอสเตท จำกัด จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นโครงการจัดสรรในระดับราคากลาง-สูง

จากนั้นคุณเลิศศักดิ์และคุณชูศักดิ์ ซึ่งเป็นผู้ประกอบการในจังหวัดสมุทรสาคร เกิดความสนใจที่ดินเอกชนที่ซื้อไว้โดยครอบครัว ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรสงคราม เพื่อจะพัฒนาพื้นที่ดินเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร ปัจจุบันคือ โครงการหมู่บ้านแสนสุข (แสนสุข-แม่กลอง) ก่อสร้างในปี พ.ศ.2548 ขออนุญาตจัดสรรในปี พ.ศ. 2551 ผ่านการอนุญาตจัดสรรในปี พ.ศ. 2552

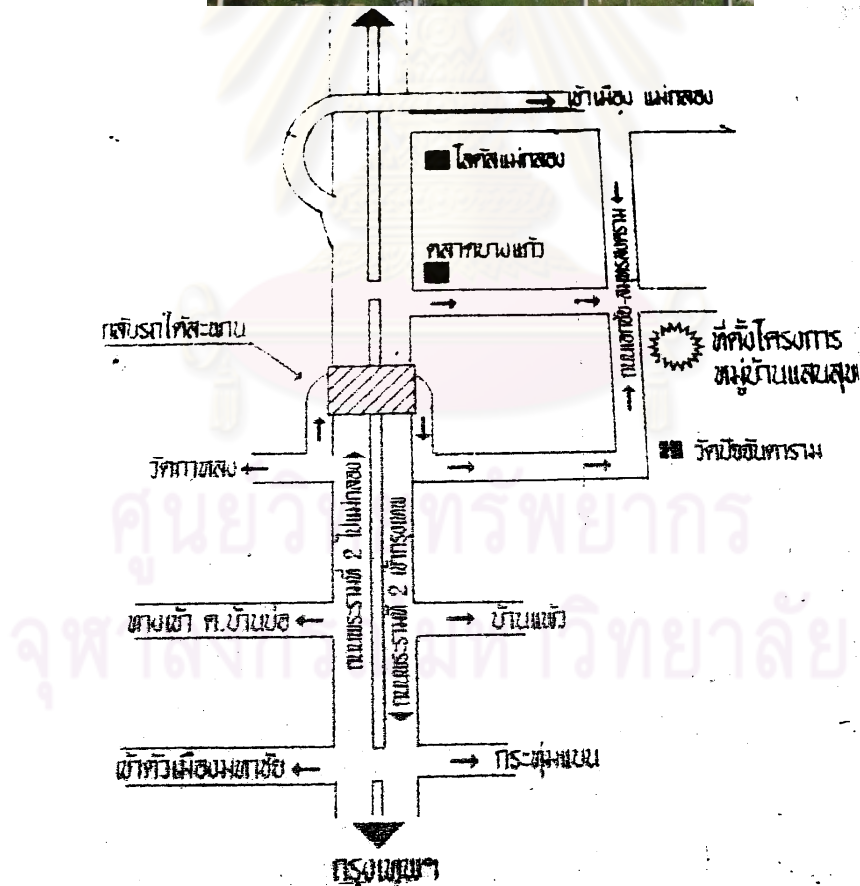
แนวคิดผู้ประกอบการ กำหนดกลุ่มเป้าหมาย โครงการหมู่บ้านแสนสุข (แสนสุข-แม่กลอง) คือ กลุ่มแรงงานในโรงงาน กลุ่มอาชีพค้าขาย รองรับทั้งแหล่งงานในสมุทรสาคร และสมุทรสงคราม เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางมีที่อยู่อาศัย ซึ่งราคาประเภทที่อยู่อาศัย ขายราคา ระดับราคากลาง แต่ปัจจุบันมีเริ่มมีผู้อยู่อาศัยที่ต้องการและมีความสามารถในการจ่ายบ้านราคาสูงได้

รูปที่ 4.1 กลุ่มเป้าหมายโครงการหมู่บ้านแสนสุข



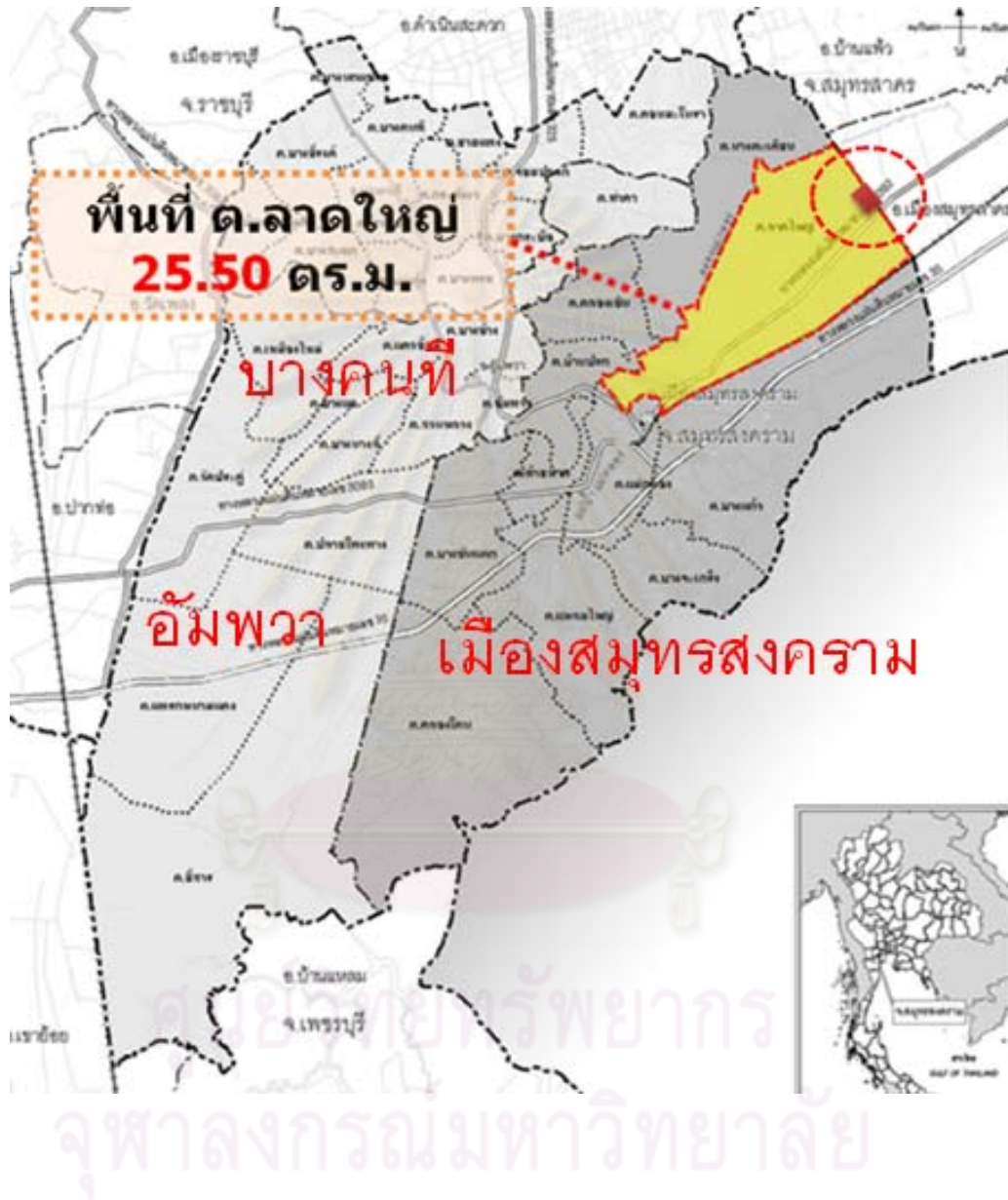
4.2 ที่ตั้ง

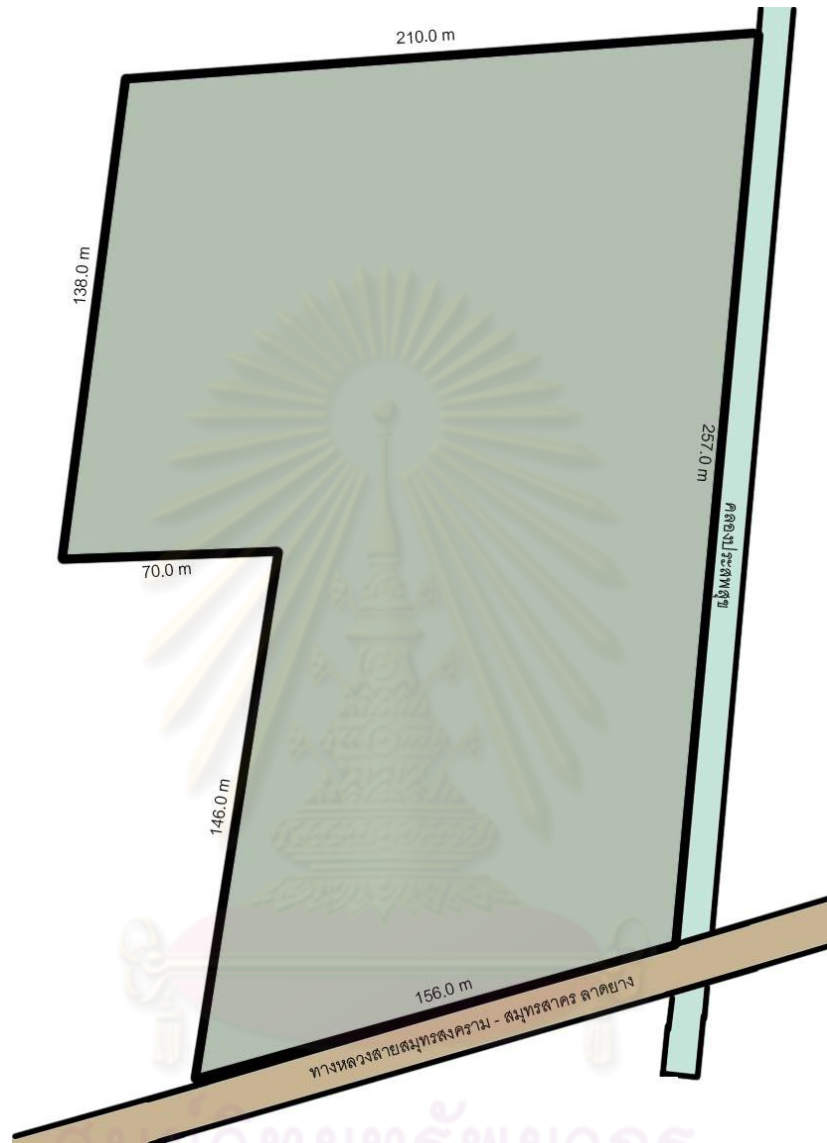
- 1) ที่ตั้งโครงการ ชื่อโครงการหมู่บ้านแสนสุข ตั้งอยู่เลขที่ 129/2 หมู่ที่ 10 ถนนเอกชัย-สมุทรสงคราม ตำบลลาดใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม โทรศัพท์ 034-700258, 034-700260



รูปที่ 4.2 ที่ตั้งโครงการ

รูปที่ 4.3 แสดงที่ตั้ง ขนาด และอาณาเขตในตำบลลาดใหญ่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงคราม





ผังที่ 4.1 แสดงที่ดินโครงการหมู่บ้านแสนสุข

ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินสมุทรสงคราม		
ขนาดพื้นที่	19-100 ไร่	43 ไร่
ขนาดแปลงที่ดิน	100-499 แปลง	139 แปลง

จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดินสมุทรสงคราม พ.ศ.2546 กำหนดให้เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

4.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบและการเข้าถึงพื้นที่

1) สภาพแวดล้อมโดยรอบ

โครงการตั้งอยู่บริเวณผืนดินโล่ง ที่ดินเดิมเป็นพื้นที่ร่องสวน พื้นที่ด้านหน้าเป็นนาเกลือ ด้านข้างเป็นพื้นที่ดินเอกชนบุคคลอื่น ด้านหลังโครงการยังเป็นสวน มีสัตว์คือ ลิง เข้ามาภายในโครงการเป็นบางครั้ง โดยรอบมีสภาพแวดล้อมที่ดี มีความเป็นธรรมชาติ



รูปที่ 4.5 แสดงสภาพแวดล้อมโดยรอบ



รูปที่ 4.6 แสดงด้านหน้าโครงการเป็นนาเกลือ

2) การเข้าถึง

การเข้าถึงพื้นที่โครงการสามารถเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวไปตาม ถนนทางหลวงสาย เอกชัย – สมุทรสงคราม และ รถโดยสารประจำทาง ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ใช้รถส่วนตัว



รูปที่ 4.7 แสดงที่ตั้งและการเข้าถึงโครงการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 4.8 การเข้าถึงโครงการ



รูปที่ 4.9 ทางเข้าโครงการ



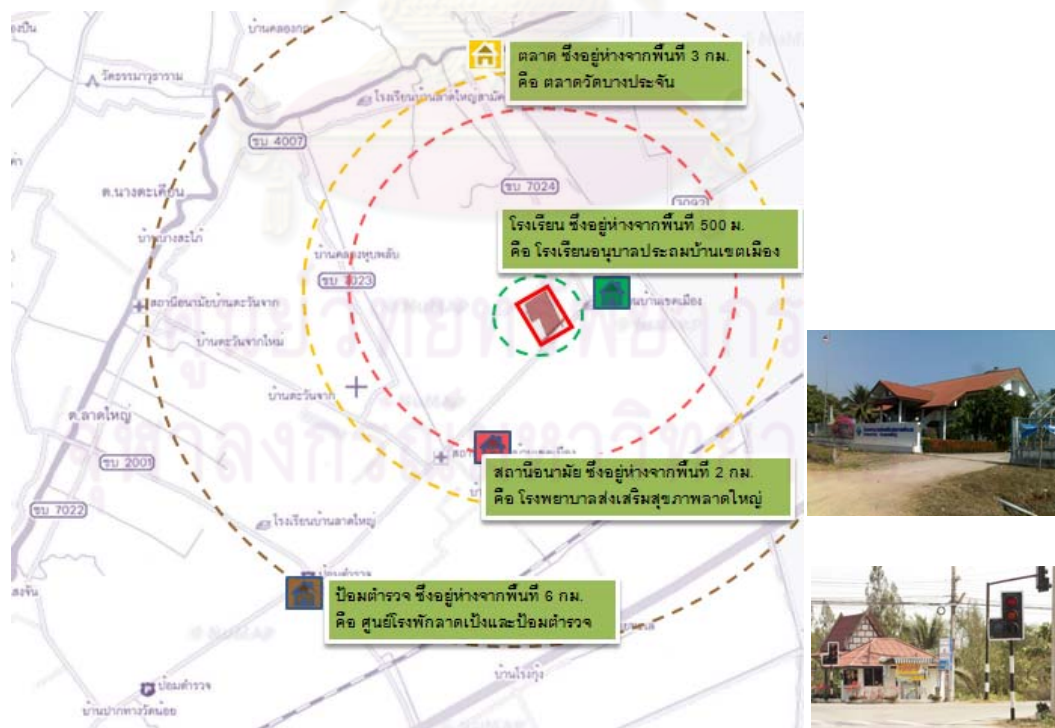
4.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

แนวคิดผู้ประกอบการ จากการเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์ราชการที่จะมีการขยายตัว ออกมาจากอำเภอเมืองสมุทรสงคราม ส่งผลให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อรองรับ

สาธารณูปโภค		ผู้ดูแล
ระบบไฟฟ้า	มี	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
ระบบประปา	ไม่มี (น้ำบาดาล)	โครงการ
การระบายน้ำ	มี	ท่อระบายน้ำออกข้างโครงการ
การกำจัดขยะ	มี	อบต.ลาดใหญ่

สาธารณูปการ

1. ตลาด ซึ่งอยู่ห่างจากพื้นที่ 3 กม. คือ ตลาดวัดบางประจันและตลาดบางแก้ว
2. สถานีนอนามัย ซึ่งอยู่ห่างจากพื้นที่ 2 กม. คือ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพลาดใหญ่
3. โรงเรียน ซึ่งอยู่ห่างจากพื้นที่ 500 ม. คือ โรงเรียนอนุบาลประถมบ้านเขตเมือง
4. ป้อมตำรวจ ซึ่งอยู่ห่างจากพื้นที่ 3-6 กม. คือ ศูนย์โรงพักลาดเป้งและป้อมตำรวจ



รูปที่ 4.10 แสดงสาธารณูปการ

4.5 องค์ประกอบโครงการ

1) ผังโครงการหมู่บ้านแสนสุข

แนวคิดผู้ประกอบการ ออกแบบผังจากการกำหนดพื้นที่ตามมาตรฐานข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดพื้นที่ถนน พื้นที่สวน และแบ่งแปลงที่ดิน

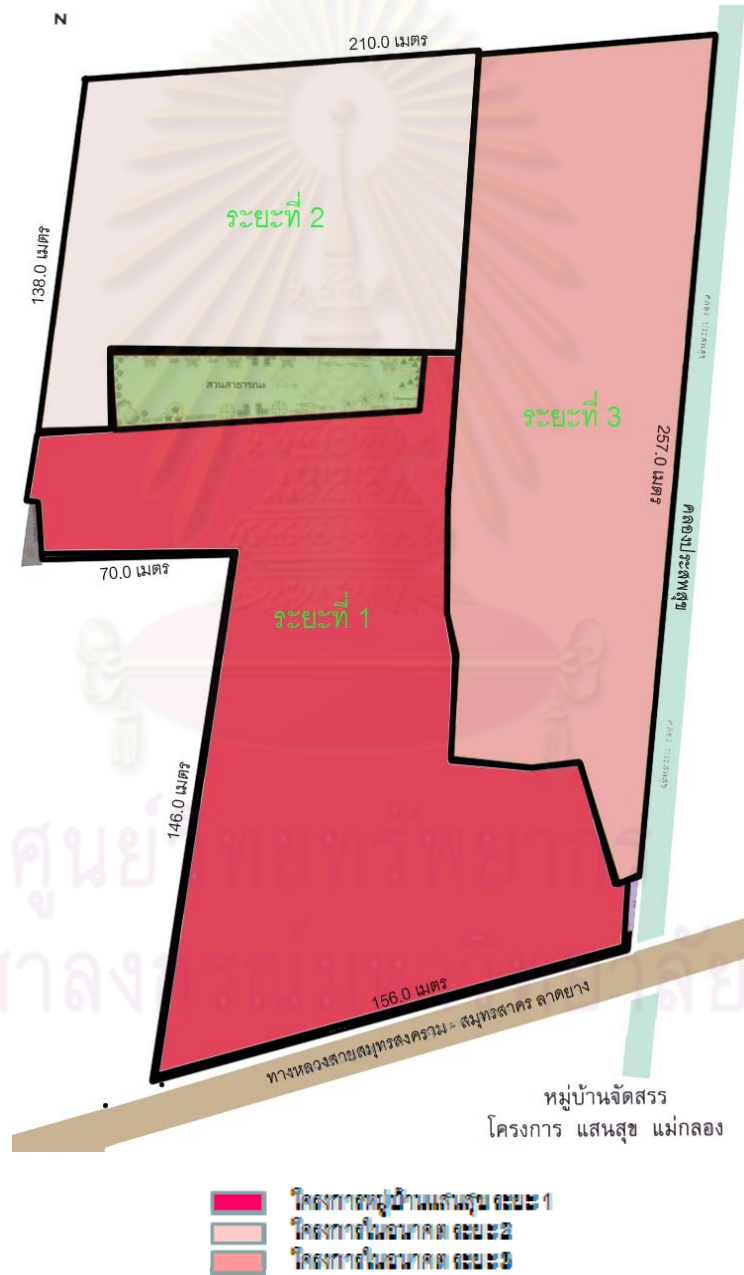


ผังที่ 4.2 แสดงผังโครงการหมู่บ้านแสนสุข

โครงการหมู่บ้านแสนสุข มีพื้นที่ดิน 43 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา ปัจจุบันแบ่งระยะการก่อสร้างและขายออกเป็น 3 ระยะ คือ ระยะที่ 1 มีพื้นที่ 14.5 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา

ระยะที่ 2 มีพื้นที่ 9 ไร่ 3 งาน 39.40 ตารางวา

ระยะที่ 3 มีพื้นที่ 15 ไร่ 3 งาน 3 ตารางวา



ผังที่ 4.3 แสดงระยะการก่อสร้างโครงการหมู่บ้านแสนสุข

2) พื้นที่ภายในโครงการ

พื้นที่ภายในโครงการ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ พื้นที่ขายและพื้นที่ไม่ขาย

พื้นที่ทั้งหมด 14.5 ไร่

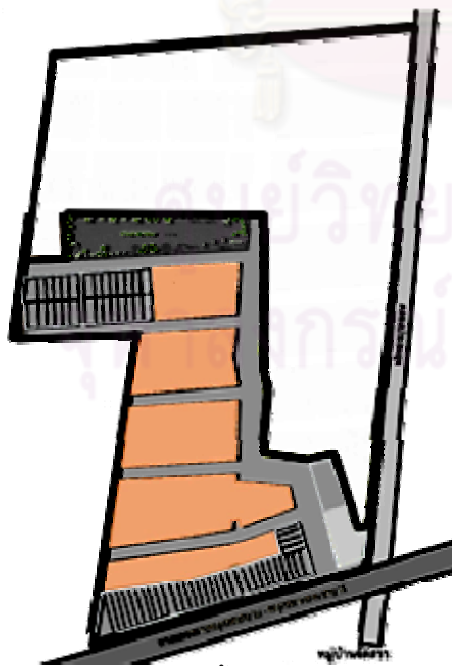
พื้นที่ขาย

พื้นที่ไม่ขาย



	พื้นที่ขออนุญาตจัดสรร
พื้นที่ขาย	10.5 ไร่ (132 แปลง)
พื้นที่ไม่ขาย	4 ไร่
	สวนสาธารณะ 1-3-97 ไร่
	ถนน 1-3-30 ไร่
	บ่อน้ำบาดาล 34 ตรว.
	สำนักงานนิติบุคคล 20 ตรว.

ผังที่ 4.4 แสดงพื้นที่ขออนุญาตจัดสรร



	พื้นที่สร้างจริง
พื้นที่ขาย	6.5 ไร่ (70 แปลง)
พื้นที่ไม่ขาย	4 ไร่
	สวนสาธารณะ 1-3-97 ไร่
	ถนน 1-3-30 ไร่
	บ่อน้ำบาดาล 34 ตรว.
	สำนักงานขาย 50 ตรว.

ผังที่ 4.5 แสดงพื้นที่สร้างจริง

พื้นที่ไม่ขาย คือ พื้นที่ที่ดินกำหนดให้มีเพื่อสาธารณะและไม่แบ่งจำหน่าย

1) สวนสาธารณะ

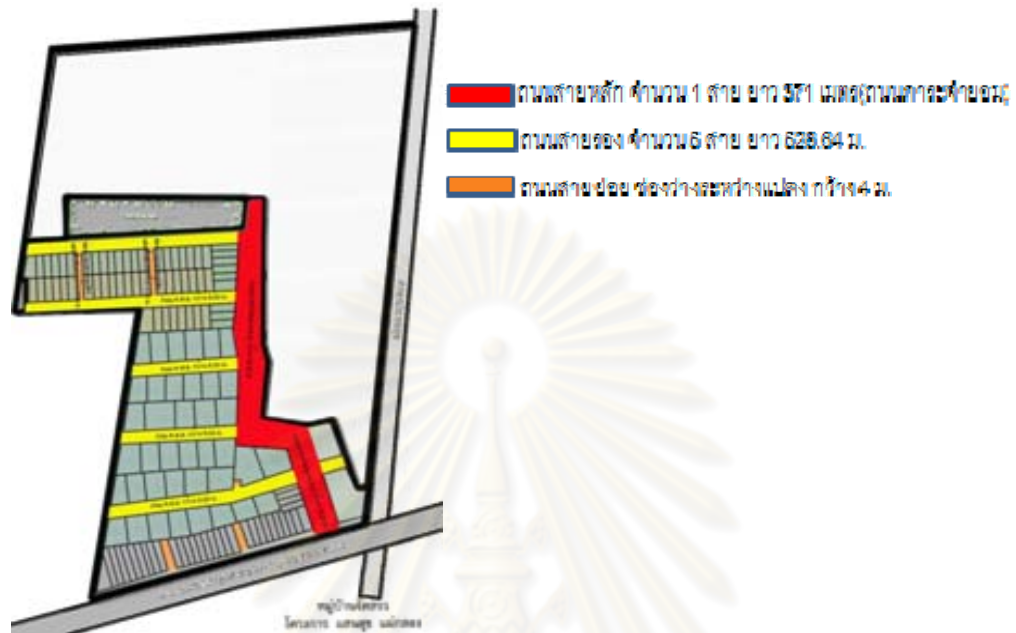


ผังที่ 4.6 แสดงพื้นที่สวนสาธารณะในโครงการ



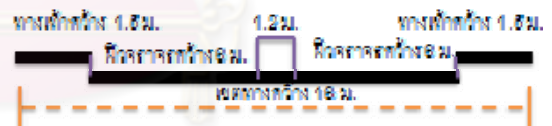
รูปที่ 4.11 แสดงพื้นที่สวนสาธารณะในโครงการ

2) ถนนในโครงการ



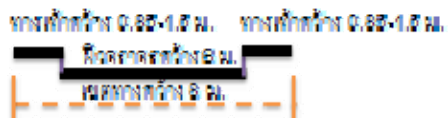
ผังที่ 4.7 แสดงลำดับศักยภาพถนนในโครงการ

ถนนสายหลัก จำนวน 1 สาย ยาก 5.71 เมตร(ถนนลาดยางแอสฟัลต์)



รูปที่ 4.12 แสดงถนนสายหลัก

ถนนสายรอง จำนวน 6 สาย ยาก 6.25.64 ม.

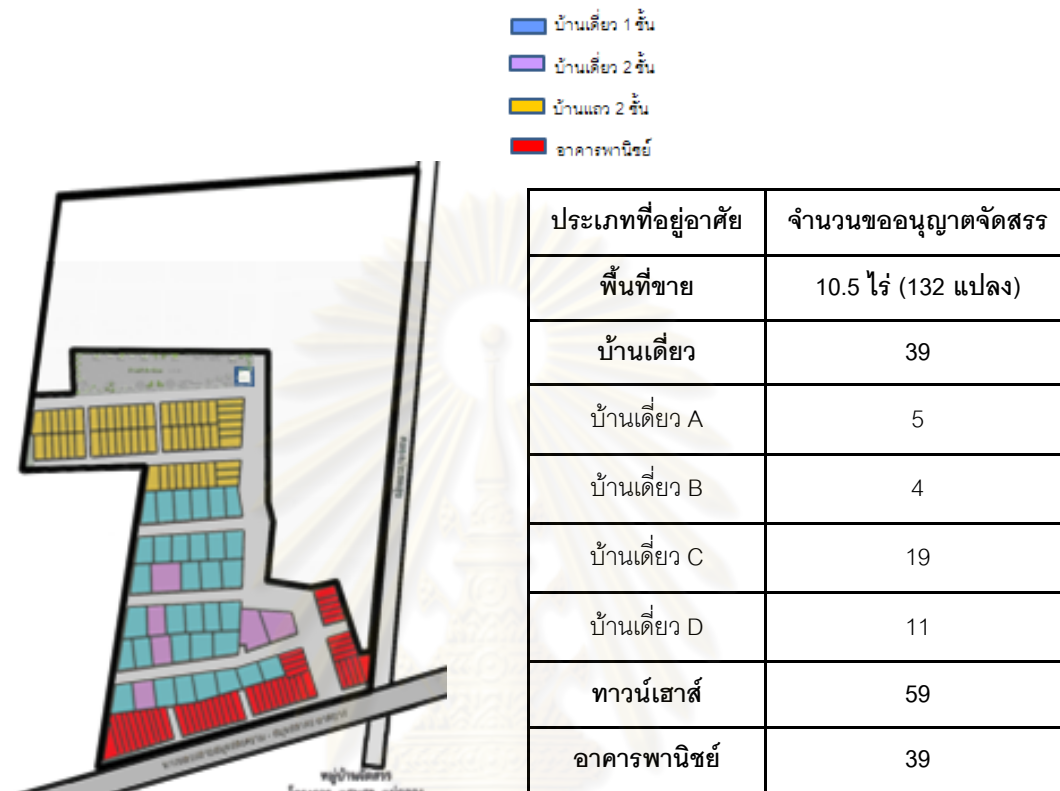


รูปที่ 4.13 แสดงถนนสายรอง

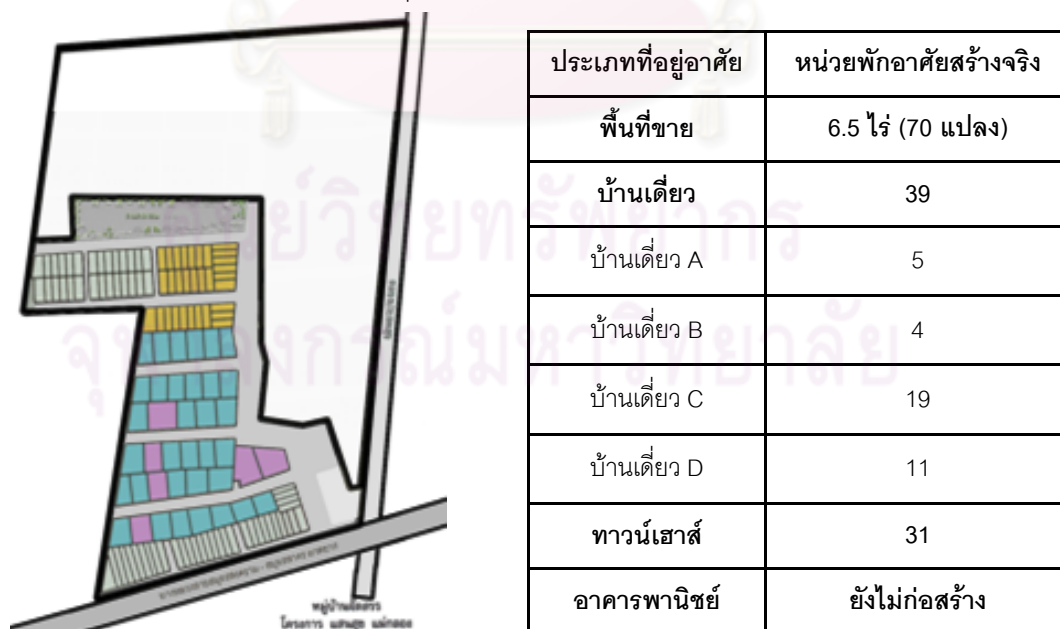
ถนนสายย่อย ช่องว่างระหว่างแปลง กว้าง 4 ม.



พื้นที่ขาย คือ พื้นที่ที่ดินแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจำหน่าย กำหนดที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย



ผังที่ 4.8 แสดงหน่วยพักอาศัยที่ขออนุญาตจัดสรร



ผังที่ 4.9 แสดงหน่วยพักอาศัยที่สร้างจริง

4.6 ประเภทที่อยู่อาศัย และขนาดหน่วยพักอาศัย

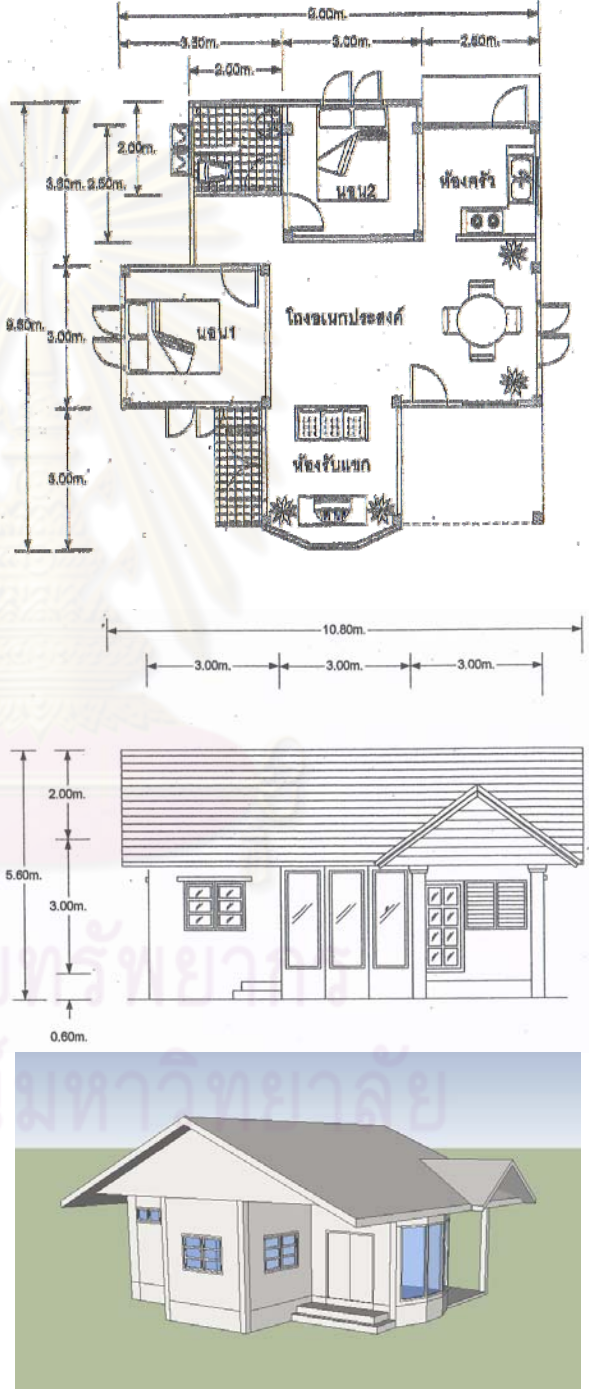
ลักษณะทางกายภาพโครงการหมู่บ้านแสนสุข ตั้งอยู่บริเวณ ต.ลาดใหญ่ อ.เมืองสมุทรสงคราม เป็นโครงการจัดสรรขนาดกลาง มีประเภทหน่วยพักอาศัย 2 ประเภท คือ ประเภทบ้านเดี่ยว 1 ชั้น ออกแบบโดยผู้ประกอบการมี 4 รูปแบบ แต่ละแบบมีขนาดที่ดินเท่ากัน แต่ขนาดพื้นที่ใช้สอยแตกต่างกัน ส่งผลต่อระดับราคาที่มีความแตกต่างกันตามขนาด

แนวคิดผู้ประกอบการ จากรูปแบบบ้านที่ทันสมัยในกรุงเทพฯ ออกแบบการใช้พื้นที่แบบบ้านสมัยใหม่ แต่ลดขนาดบ้านลงเพื่อระดับความสามารถในการจ่ายและการต่อเติมในอนาคต และประเภททาวน์เฮาส์ ซึ่งบ้านเดี่ยวมีจำนวนการขายมากกว่า

รูปที่ 4.14 แสดงบ้านเดี่ยวในโครงการหมู่บ้านแสนสุข

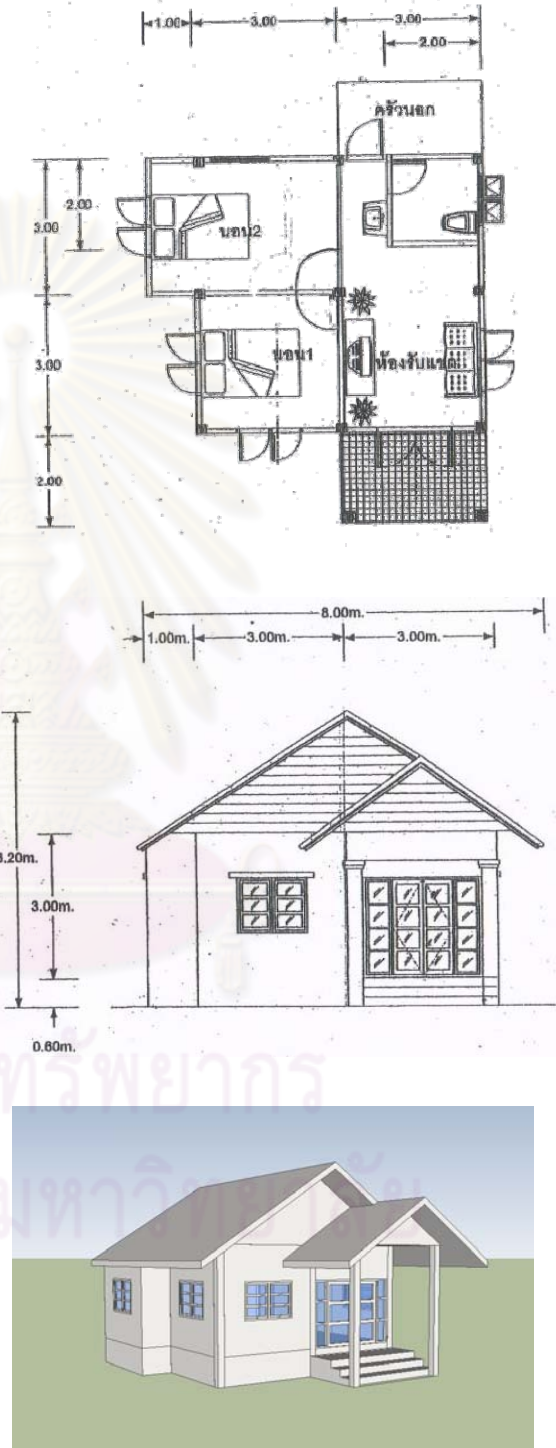


ตารางที่ 4.1 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและขนาดหน่วยพักอาศัยโครงการหมู่บ้านแสนสุข

ประเภทที่อยู่อาศัย	แบบผัง
<p>บ้านเดี่ยวชั้นเดียว แบบ A</p> <p>ขนาดที่ดิน 50 ตรว.</p> <p>ขนาดพื้นที่ใช้สอย 74 ตรม.</p> <p>ราคาที่ดิน 555,000 บาท</p> <p>ระดับราคา 1,155,000 บาท</p> <p>องค์ประกอบหน่วยพักอาศัย</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องรับแขก 1 โถงอเนกประสงค์ 	

ประเภทที่อยู่อาศัย	แบบผัง
<p>บ้านเดี่ยว 1 ชั้น แบบ B</p> <p>ขนาดที่ดิน 50 ตรว.</p> <p>ขนาดพื้นที่ใช้สอย 65 ตรม.</p> <p>ราคาที่ดิน 487,500 บาท</p> <p>ระดับราคา 1,087,500 บาท</p> <p>องค์ประกอบหน่วยพักอาศัย</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องรับแขก 	

ประเภทที่อยู่อาศัย	แบบผัง
<p>บ้านเดี่ยว 1 ชั้น แบบ C</p> <p>ขนาดที่ดิน 50 ตรว.</p> <p>ขนาดพื้นที่ใช้สอย 64 ตรม.</p> <p>ราคาที่ดิน 480,000 บาท</p> <p>ระดับราคา 1,080,000 บาท</p> <p>องค์ประกอบหน่วยพักอาศัย</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องรับแขก 1 โถงอเนกประสงค์ 	

ประเภทที่อยู่อาศัย	แบบผัง
<p>บ้านเดี่ยว 1 ชั้น แบบ D</p> <p>ขนาดที่ดิน 50 ตรว.</p> <p>ขนาดพื้นที่ใช้สอย 50 ตรม.</p> <p>ราคาที่ดิน 375,000 บาท</p> <p>ระดับราคา 975,000 บาท</p> <p>องค์ประกอบหน่วยพักอาศัย</p> <p>2 ห้องนอน</p> <p>1 ห้องน้ำ</p> <p>1 ครีวนอก</p> <p>1 ห้องรับแขก</p>	

รูปที่ 4.15 แสดงทาว์นเฮาส์ในโครงการหมู่บ้านแสนสุข



ตารางที่ 4.2 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยทาว์นเฮาส์

ประเภทที่อยู่อาศัย	แบบผัง
<p>ทาว์นเฮาส์ 2 ชั้น</p> <p>ขนาดที่ดิน 20 ตรว.</p> <p>ขนาดพื้นที่ใช้สอย 54 ตรม.</p> <p>ระดับราคา 679,000 บาท</p> <p>องค์ประกอบหน่วยพักอาศัย</p> <p>2 ห้องนอน</p> <p>1 ห้องน้ำ</p> <p>1 ห้องอเนกประสงค์</p> <p>1 โถงอเนกประสงค์</p>	

บทที่ 5

สภาพและปัญหาการอยู่อาศัย

ผลการศึกษา จากการเก็บข้อมูลแบบสำรวจ และแบบสัมภาษณ์ได้เก็บข้อมูลโดยจำแนกประเภทของที่อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านแสนสุข จำนวน 70 หลัง แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการศึกษา คือ ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ และสัมภาษณ์ของกลุ่มตัวอย่าง มีผู้อยู่อาศัยจริง จำนวน 27 หลัง ของกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา โดยเก็บข้อมูลกระจายไปยังรูปแบบที่อยู่อาศัย 3 ประเภทในพื้นที่ศึกษา

ภาพที่ 5.1 แสดงกลุ่มตัวอย่างการเก็บข้อมูลแบบสำรวจและแบบสอบถาม

โครงการหมู่บ้านแสนสุข		จากการสำรวจที่อยู่อาศัยจริง
ประเภท	ประชากร (หลังคาเรือน)	กลุ่มตัวอย่าง (หลังคาเรือน)
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	4	-
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	33	18
ทาวเฮาส์ 2 ชั้น	33	9
รวม	70	27

การวิเคราะห์โดยวิธี (1) การวิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยสรุปเป็นรายงาน จากแบบสอบถาม ซึ่งอยู่ในรูปแบบของตารางค่าความถี่และค่าร้อยละ และ (2) การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ โดยสรุปประเด็นที่เป็นแนวความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถแบ่งออกเป็น 4 หัวข้อ คือ

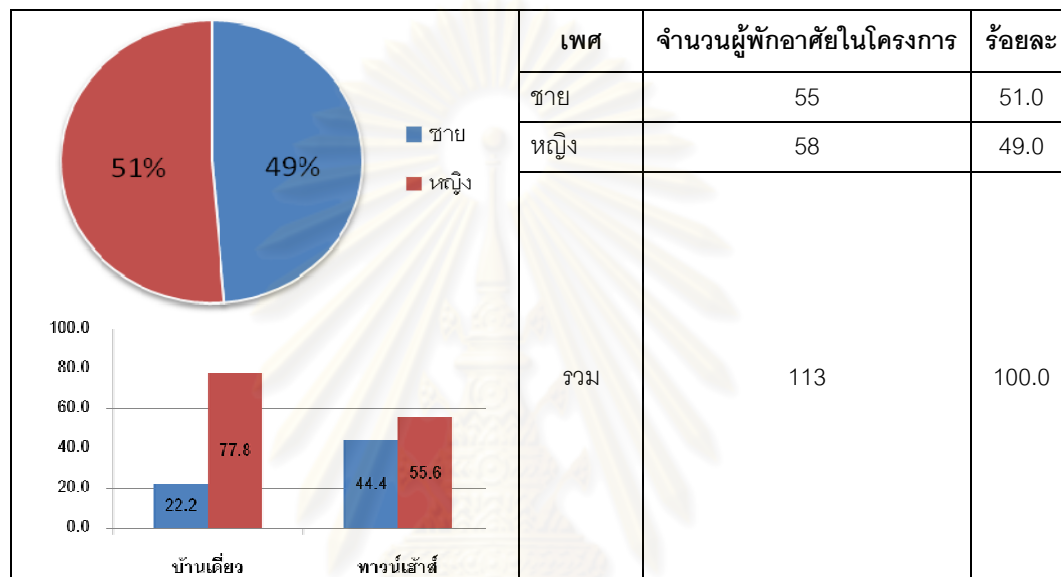
1. ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมของผู้อยู่อาศัย
2. สภาพการอยู่อาศัย
3. ทศนคติของผู้อยู่อาศัย
4. ปัญหาที่อยู่อาศัย

ทั้ง 4 ประเด็นจะทำการวิเคราะห์ในพื้นที่ 2 ระดับ คือ ในพื้นที่ในโครงการ พื้นที่หน่วยพักอาศัย

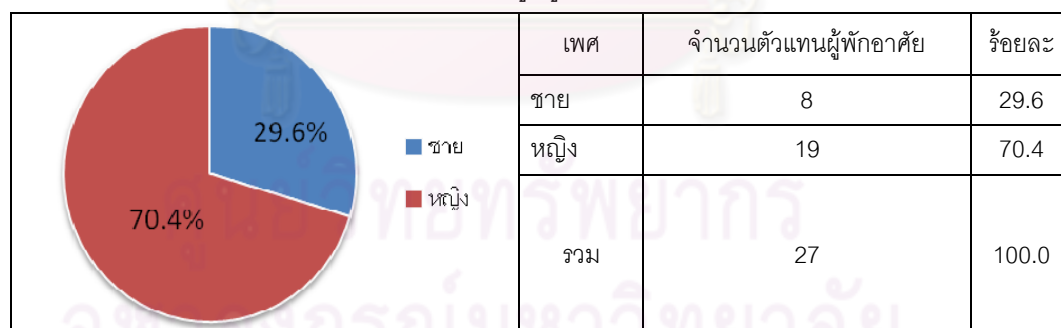
5.1 ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมของผู้อยู่อาศัย

5.1.1 เพศ จากการศึกษา เพศ พบว่า มีจำนวนตัวแทนของผู้พักอาศัยที่ให้ทำการสัมภาษณ์ และตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 70.4 และเพศชาย ร้อยละ 29.6 ดังตารางที่ 5-1

ตารางที่ 5.1 แสดงร้อยละของจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการจำแนกตามเพศ

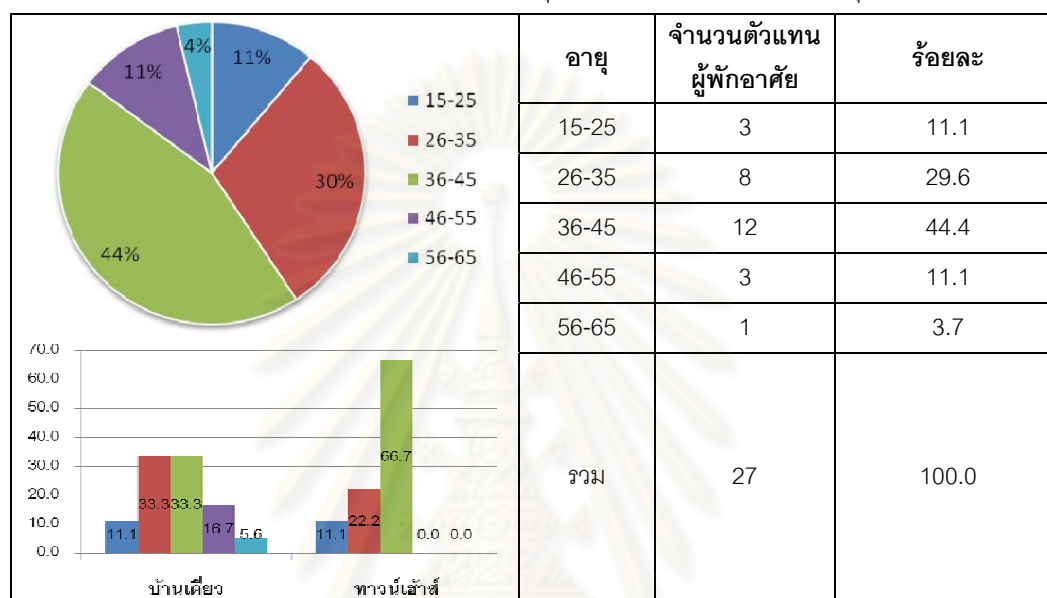


ตารางที่ 5.2 แสดงร้อยละของตัวแทนผู้อยู่อาศัยแต่ละครัวเรือนจำแนกตามเพศ



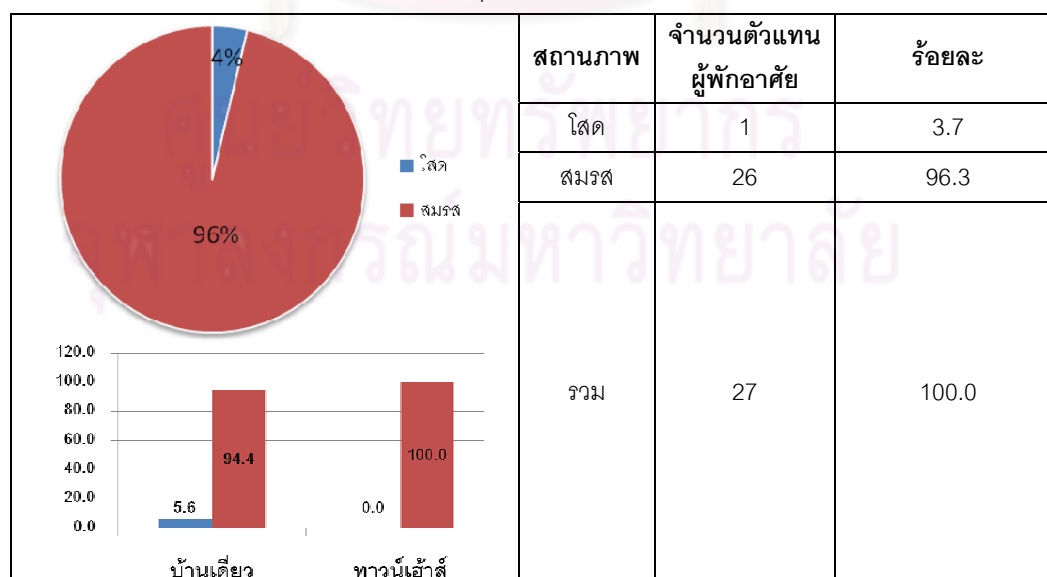
5.1.2 **อายุ** จากการศึกษา อายุ พบว่า มีกลุ่มตัวแทนผู้พักอาศัย อายุ 36-45 ปี ร้อยละ 44.4 อายุ 26-35 ปี ร้อยละ 29.6 อายุ 15-25 และ 46-55 ปี ร้อยละ 11.1 อายุ 56-65 ปี ร้อยละ 3.7 โดยอายุน้อยที่สุดคือ 22 ปี และมากที่สุดคือ 65 ปี ดังตารางที่ 5-2

ตารางที่ 5.3 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกตามช่วงอายุ

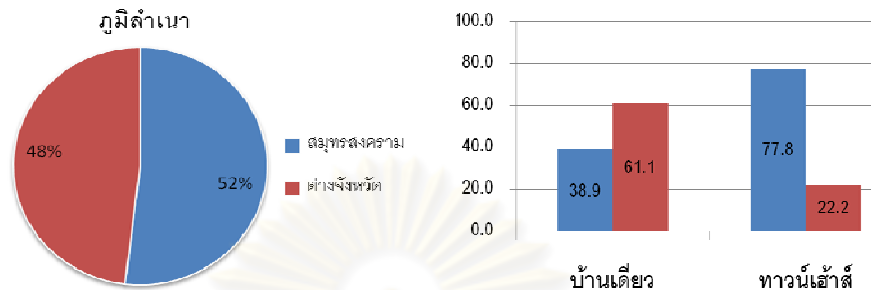


5.1.3 **สถานภาพการสมรส** จากการศึกษา สถานภาพการสมรส พบว่า มีกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพสมรส ร้อยละ 96.3 สถานภาพโสด ร้อยละ 3.7 ดังตารางที่ 5-3

ตารางที่ 5.4 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพการสมรส



5.1.4 ภูมิสำเนา จากการศึกษา ภูมิสำเนา พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการมีภูมิสำเนา จังหวัดสมุทรสงคราม ร้อยละ 51.9 และ ภูมิสำเนาต่างจังหวัดร้อยละ48.1 ซึ่งมาจากหลากหลายที่

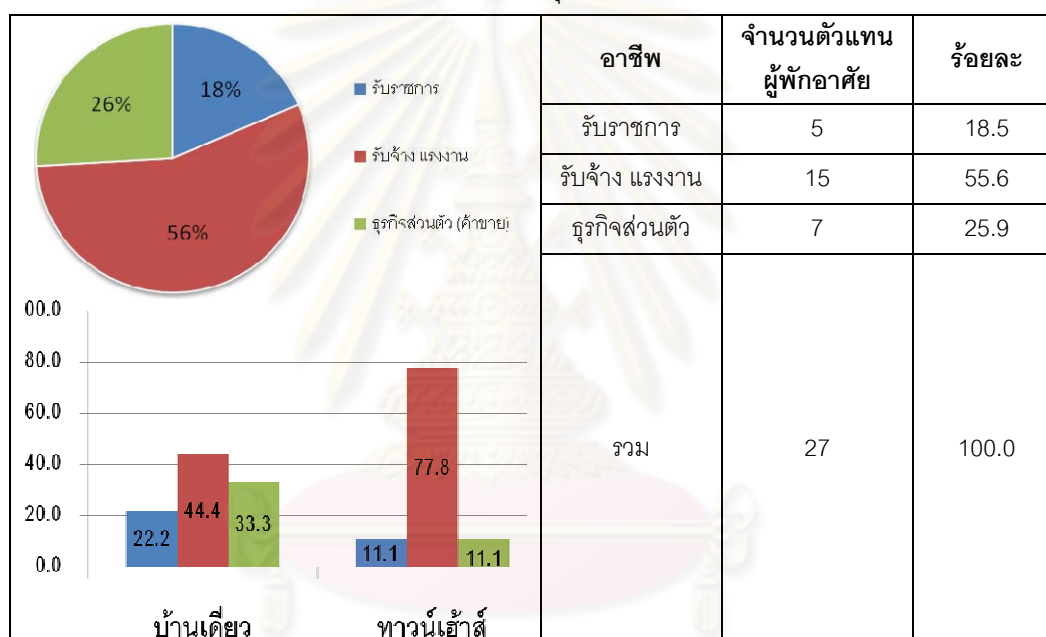


ตารางที่ 5.5 แสดงร้อยละภูมิสำเนาของกลุ่มตัวแทนจำแนกที่อยู่อาศัยเดิม

ภูมิสำเนา	ที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	ร้อยละ	
จังหวัดสมุทรสงคราม	ตลาดแม่กลอง	2	51.9	
	แต่มาจากตลาดแม่กลอง	1		
	แต่มาจากบ้านพักคนงาน	1		
	ในเมืองแม่กลอง	2		
	แต่มาจากบางน้อยนอก	1		
	ในเมืองแม่กลอง	1		
	อัมพวา	4		
	รวม	14		
	ต่างจังหวัด	จ.กรุงเทพฯ		จ.กรุงเทพฯ
จ.นครพนม		แต่มาจาก อ.ดำเนินสะดวก	1	
จ.นนทบุรี		แต่มาจาก จ.สมุทรสาคร	1	
จ.นครราชสีมา		จ.นครราชสีมา	1	
จ.เชียงราย		จ.เชียงราย	1	
จ.ระนอง		จ.ระนอง	1	
จ.ระยอง		จ.ระยอง	1	
จ.มุกดาหาร		จ.มุกดาหาร	1	
จ.ราชบุรี		แต่มาจาก จ.กำแพงเพชร	1	
จ.สมุทรปราการ		แต่มาจากอัมพวา	1	
จ.สมุทรสาคร		จ.สมุทรสาคร	2	
จ.ราชบุรี		อ.สวนผึ้ง จ.ราชบุรี	1	
รวม		รวม	13	
รวม		รวม	27	100.0

5.1.5 การประกอบอาชีพ จากการศึกษา การประกอบอาชีพ พบว่า กลุ่มอาชีพของผู้ที่มาอยู่อาศัยในโครงการประกอบอาชีพรับจ้าง แรงงาน มากที่สุด ร้อยละ 55.6 เนื่องจากบริเวณรอบโครงการ อยู่ใกล้แหล่งงานรับจ้าง ตามโรงงานใกล้เคียง ทั้งสมุทรสาครและสมุทรสงคราม อาชีพธุรกิจส่วนตัว (ค้าขาย) ร้อยละ 25.9 ร้านค้าตั้งอยู่ในตลาดแม่กลอง การรับส่งสินค้ามาขายสามารถเดินทางเข้ากรุงเทพได้สะดวก อาชีพรับราชการ ส่วนท้องถิ่น ร้อยละ 18.5 ดังตารางที่ 5-6

ตารางที่ 5.6 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกตามอาชีพ



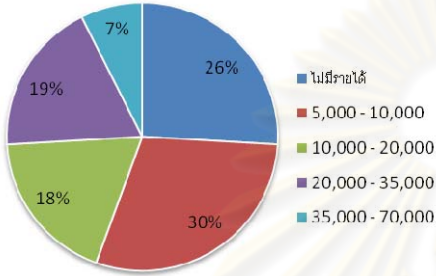
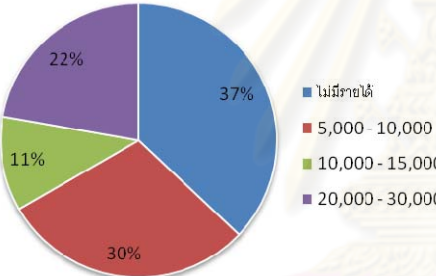
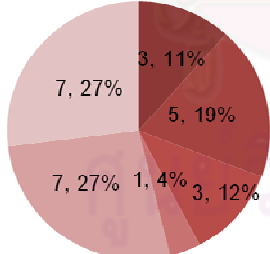
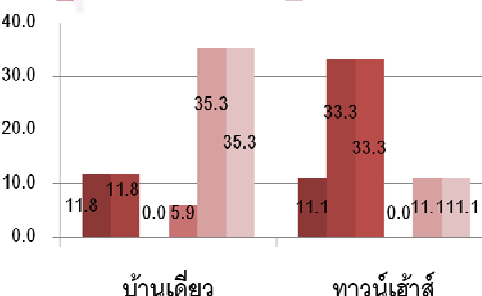
5.1.6 รายได้ รายจ่าย

ตารางที่ 5.7 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกที่มาของรายได้



1) รายได้

ตารางที่ 5.8 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกรายได้

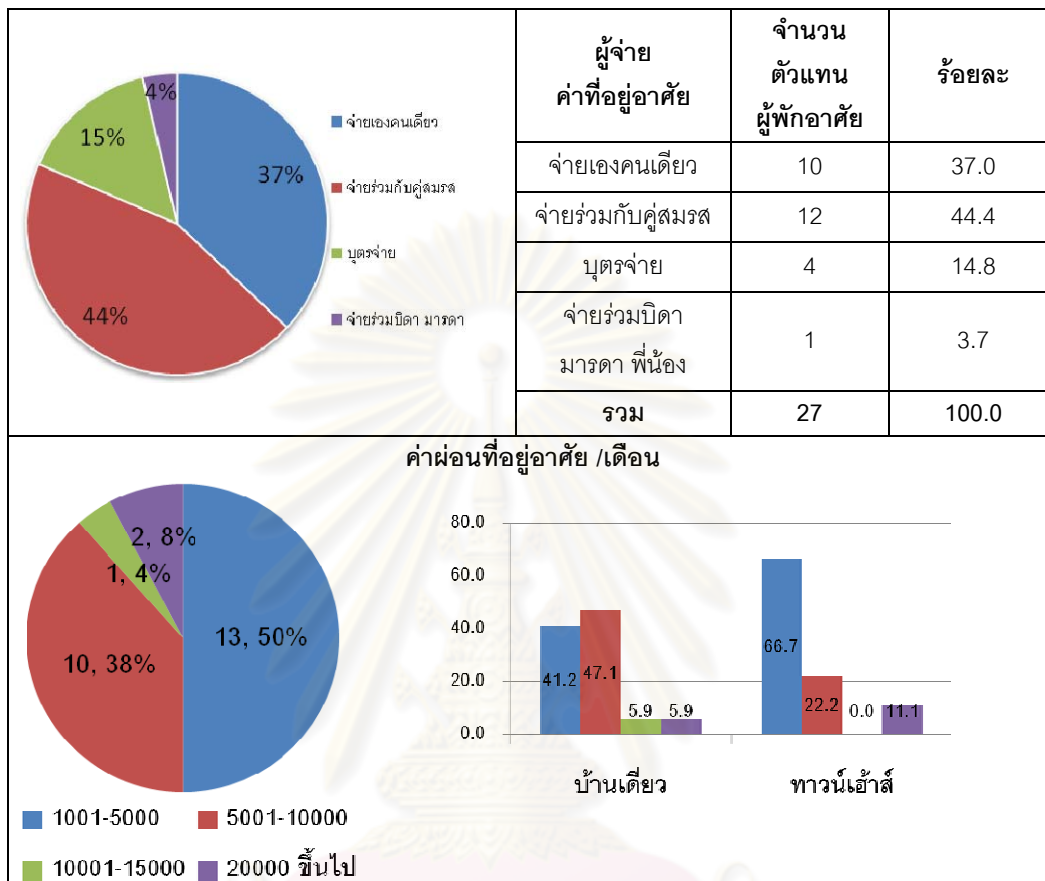
รายได้ประจำเดือน	จำนวน ตัวแทน ผู้พักอาศัย	ร้อยละ	
รายได้ / เดือน 	ไม่มีรายได้	7	25.9
	5,000 - 10,000	8	29.6
	10,000 - 20,000	5	18.5
	20,000 - 35,000	5	18.5
	35,000 - 70,000	2	7.4
	รวม	27	100.0
	รายได้คู่สมรส / เดือน 	ไม่มีรายได้	10
5,000 - 10,000		8	29.6
10,000 - 15,000		3	11.1
20,000 - 30,000		6	22.2
รวม		27	100.0
รายได้ครัวเรือน / เดือน  		5,000-10,000	3
	10001-15000	5	19
	15,000-20,000	3	12
	20001-25000	2	4
	25000-30000	7	27
	>30,000	7	27
	รวม	27	100.0

2) รายจ่าย

ตารางที่ 5.9 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกรายจ่าย

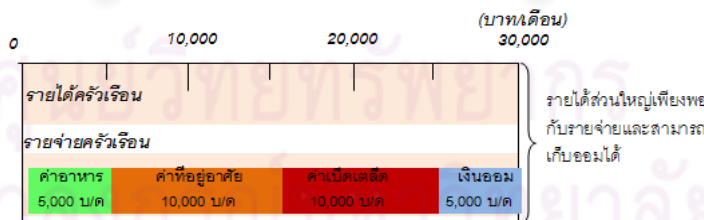
รายจ่ายประจำเดือน		จำนวนตัวแทน ผู้พักอาศัย	ร้อยละ
ค่าอาหาร / เดือน 	2,000 - 3,000	2	7.4
	3,000 - 4,000	2	7.4
	4,000 - 5,000	23	85.2
	รวม	27	100.0
ค่าสาธารณูปโภค สาธารณูปการ (ค่าน้ำ ค่าไฟ) / เดือน 	1,000 - 2,000	20	74.1
	2,000 - 3,000	2	7.4
	3,000 - 5,000	5	18.5
	รวม	27	100.0
ค่าใช้จ่ายบัตรเครดิต / เดือน 	5,001-10,000	18	66.6
	10,001- 15,000	7	25.9
	20,000 ขึ้นไป	2	7.4
	รวม	27	100.0

ตารางที่ 5.10 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกผู้จ่ายค่าที่อยู่อาศัย

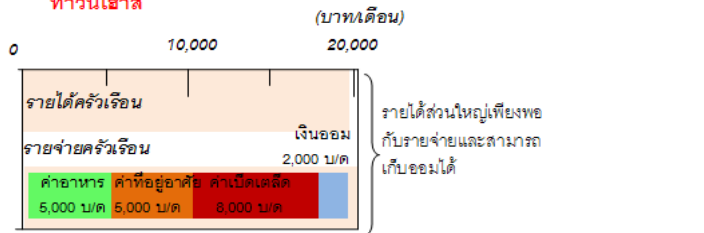


3) ความสัมพันธ์ระดับรายได้ รายจ่าย และการออม

บ้านเดี่ยว



ทาวน์เฮ้าส์



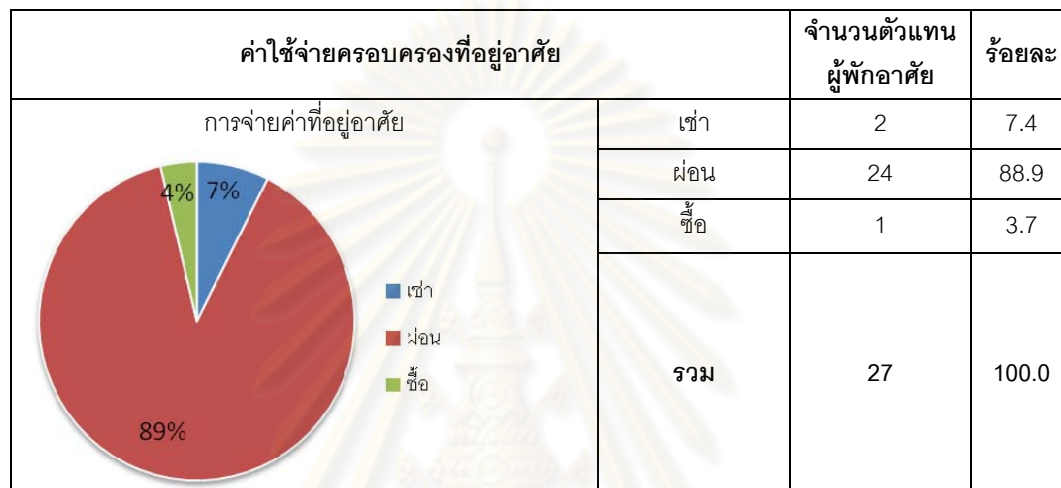
รูปที่ 5.1 แสดงความสัมพันธ์ระดับรายได้ รายจ่าย และการออม

5.2 สภาพการอยู่อาศัย

5.2.1 การครอบครองที่อยู่อาศัย จากการศึกษพบว่า การครอบครองกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัยแบบเป็นเจ้าของ คิดเป็นร้อยละ 100

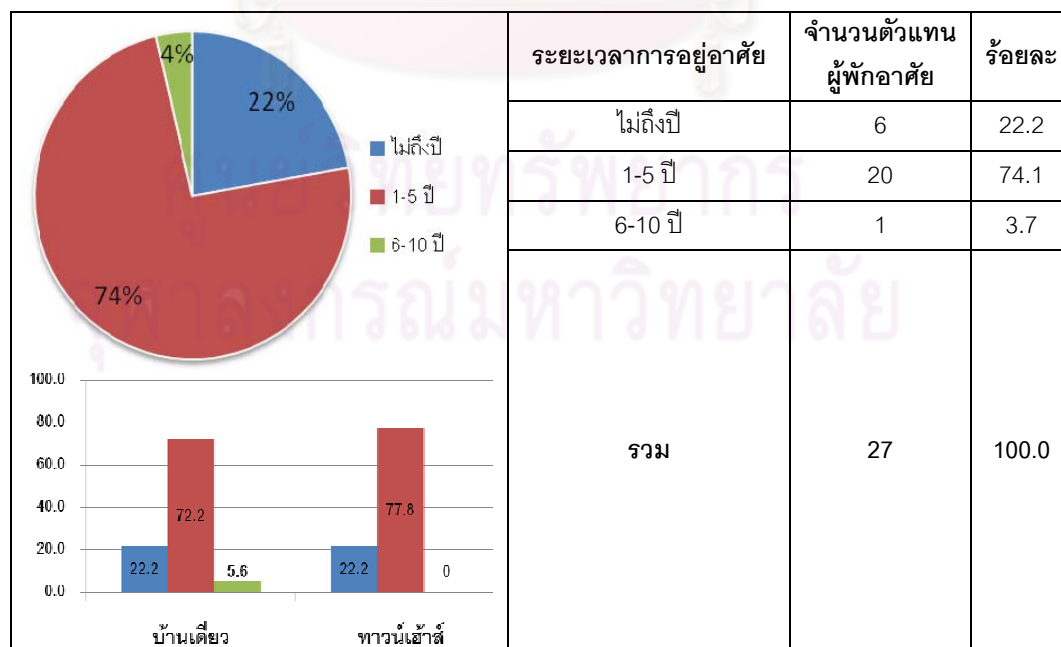
1) การจ่ายครอบครอง จากการศึกษพบว่า ผ่อน คิดเป็นร้อยละ 88.9

ตารางที่ 5.11 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกค่าใช้จ่ายครอบครองที่อยู่อาศัย



2) ระยะเวลาการอยู่อาศัย จากการศึกษพบว่า ระยะเวลาการเข้ามาอยู่อาศัยในโครงการ พบว่า 1-5 ปี ร้อยละ 74.1

ตารางที่ 5.12 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกระยะเวลาการอยู่อาศัย



5.2.2 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านแสนสุข จากการศึกษาพบว่า สาเหตุที่เลือกที่อยู่อาศัย พบว่า 1) ย้ายถิ่นเพื่อหน้าที่การงาน ร้อยละ 44.4 2) ระดับราคา ร้อยละ 40.7 3) อยู่ใกล้แหล่งงานของตนเอง ร้อยละ 37.0

ตารางที่ 5.13 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกปัจจัยที่เลือกโครงการหมู่บ้านแสนสุข

ปัจจัยที่เลือกอยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านแสนสุข	จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	ร้อยละ
ความเป็นเมืองน่าอยู่	8	29.6
ย้ายถิ่นเพื่อหน้าที่การงาน	12	44.4
การขยายตัวของครอบครัว	3	11.1
เหมาะสมกับจำนวนผู้พักอาศัย	5	18.5
ต้องการบ้านของตัวเอง(กรรมสิทธิ์)	9	33.3
มีสภาพแวดล้อมที่ดี	10	37.0
ความน่าเชื่อถือของโครงการ	3	11.1
ความแออัดของผู้พักอาศัยในที่พักอาศัยเดิม	2	7.4
ระดับราคา	11	40.7
ขนาดของห้องเหมาะสมกับครอบครัว	4	14.8
อยู่ใกล้แหล่งงานของตนเอง	10	37.0
อยู่ใกล้แหล่งงานของครอบครัว	6	22.2
การคมนาคม-การเดินทางสะดวก	8	29.6
ใกล้โรงเรียน ใกล้วัด หรือศาสนสถาน	6	22.2
ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)	4	14.8

5.2.3 จำนวนและความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน

- จากการศึกษา รูปแบบการอยู่อาศัย พบว่า จำนวนสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 3-4 คน ร้อยละ 59.2 ส่วนใหญ่ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย คือ อยู่อาศัยกับคู่สมรสและบุตร ร้อยละ 37.0

ตารางที่ 5.14 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกรูปแบบการอยู่อาศัย

รูปแบบการอยู่อาศัย	จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	ร้อยละ
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน 	1 คน	3.7
	2 คน	11.1
	3-4 คน	59.2
	5-6 คน	14.8
	7-8 คน	11.1
	รวม	27
ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน 	อยู่คนเดียว	3.7
	อยู่กับคู่สมรส	25.9
	อยู่กับสมรส บุตร	37.0
	อยู่กับหลาน	14.8
	อยู่กับญาติ	3.7
	รวม	27

ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน ช่วงเวลา 8.00-16.00น.

- จากการศึกษา ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน ช่วงเวลา 8.00-16.00 น. พบว่า ในวันธรรมดา ไม่มีคนอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ร้อยละ 48.1 เนื่องจากเป็นวันธรรมดาและช่วงเวลาการทำงาน แต่มีคนอยู่ช่วงเย็น เป็นรูปแบบ อยู่กับคู่สมรส บุตร ร้อยละ 48.1
- จากการศึกษา ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน ช่วงเวลา 8.00-16.00 น. พบว่า ในวันเสาร์-อาทิตย์ มีคนอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ประมาณ 7 คน ร้อยละ 40.7 เป็นรูปแบบ อยู่รวมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ญาติ พี่น้อง ร้อยละ 33.3 ผู้อยู่อาศัยที่ซื้อบ้านในโครงการไว้จะกลับมาช่วงวันหยุด เนื่องจากเป็นช่วงวันหยุดการทำงาน มีคนอยู่ทั้งช่วงเช้า-เย็น

ตารางที่ 5.15 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกรูปแบบการอยู่อาศัยในวันธรรมดา

รูปแบบการอยู่บ้าน วันธรรมดา ช่วงเวลา 8.00-16.00น.	จำนวน ตัวแทน ผู้พักอาศัย	ร้อยละ	
จำนวนคน วันธรรมดา 	ไม่มีคนอยู่	13	48.1
	2 คน	5	18.5
	3 คน	2	7.4
	4 คน	5	18.5
	7 คน	2	7.4
	รวม	27	100.0
	ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย ในครัวเรือน 	อยู่คนเดียว	1
อยู่กับคู่สมรส		4	14.8
อยู่กับคู่สมรส บุตร		13	48.1
อยู่กับหลาน		4	14.8
อยู่กับญาติหรือผู้ดูแล		2	7.4
อยู่รวมกันเป็น ครอบครัวใหญ่		3	11.1
รวม		27	100.0

ตารางที่ 5.16 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกรูปแบบการอยู่อาศัยในวันเสาร์-อาทิตย์

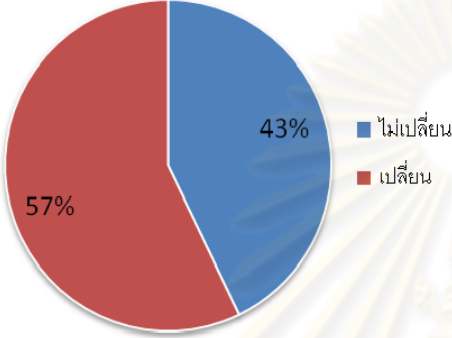
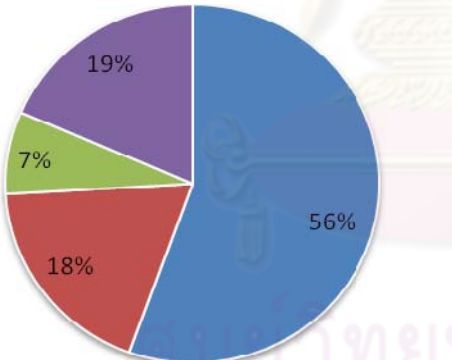
รูปแบบการอยู่อาศัย วันเสาร์-อาทิตย์ ช่วงเวลา 8.00-16.00น.		จำนวน ตัวแทนผู้พัก อาศัย	ร้อยละ
<p>จำนวนคน วันเสาร์-อาทิตย์</p> <p>■ ไม่มีคนอยู่ ■ 2 คน ■ 3 คน ■ 4 คน ■ 5 คน ■ 7 คน</p>	ไม่มีคนอยู่	3	11.1
	2 คน	2	7.4
	3 คน	5	18.5
	4 คน	4	14.8
	5 คน	2	7.4
	7 คน	11	40.7
	รวม	27	100.0
	<p>รูปแบบการอยู่อาศัย</p> <p>■ อยู่คนเดียว ■ อยู่กับคู่สมรส ■ อยู่กับสมรส บุตร ■ อยู่กับหลาน ■ อยู่กับญาติหรือผู้ดูแล ■ อยู่รวมกันเป็นครอบครัวใหญ่</p>	อยู่คนเดียว	2
อยู่กับคู่สมรส		6	22.2
อยู่กับสมรส บุตร		6	22.2
อยู่กับหลาน		3	11.1
อยู่กับญาติหรือผู้ดูแล		1	3.7
อยู่รวมกันเป็น ครอบครัวใหญ่		9	33.3
รวม		27	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

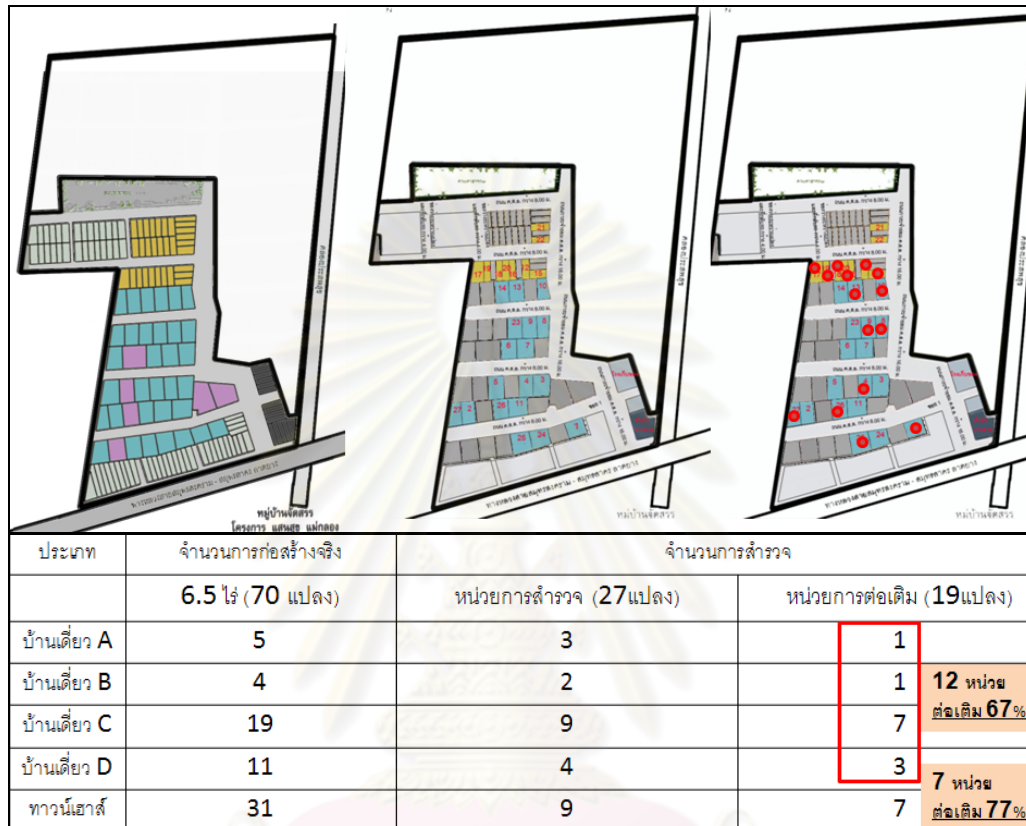
5.2.4 การต่อเติมและการใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัย

จากกิจกรรมข้างต้น ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย จากการสำรวจพบว่า มีหน่วยพักอาศัยที่ต่อเติมหน่วยพักอาศัย จำนวน 19 หลังคาเรือน

ตารางที่ 5.17 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกการเปลี่ยนแปลงรูปแบบพื้นที่ใช้สอย

	การเปลี่ยนแปลงรูปแบบพื้นที่ใช้สอย	จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	ร้อยละ
	ไม่มี	12	44.4
มี	16	59.3	
รวม	27	100.0	
สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบพื้นที่ใช้สอย 	ต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย	15	55.6
	ต้องการเป็นส่วนตัว	5	18.5
	ต้องการสะดวกสบาย	2	7.4
	ไม่แสดงความคิดเห็น	5	18.5
	รวม	27	100.0

ตารางที่ 5.18 แสดงผังการสำรวจหน่วยพักอาศัยต่อเติมพื้นที่ใช้สอย

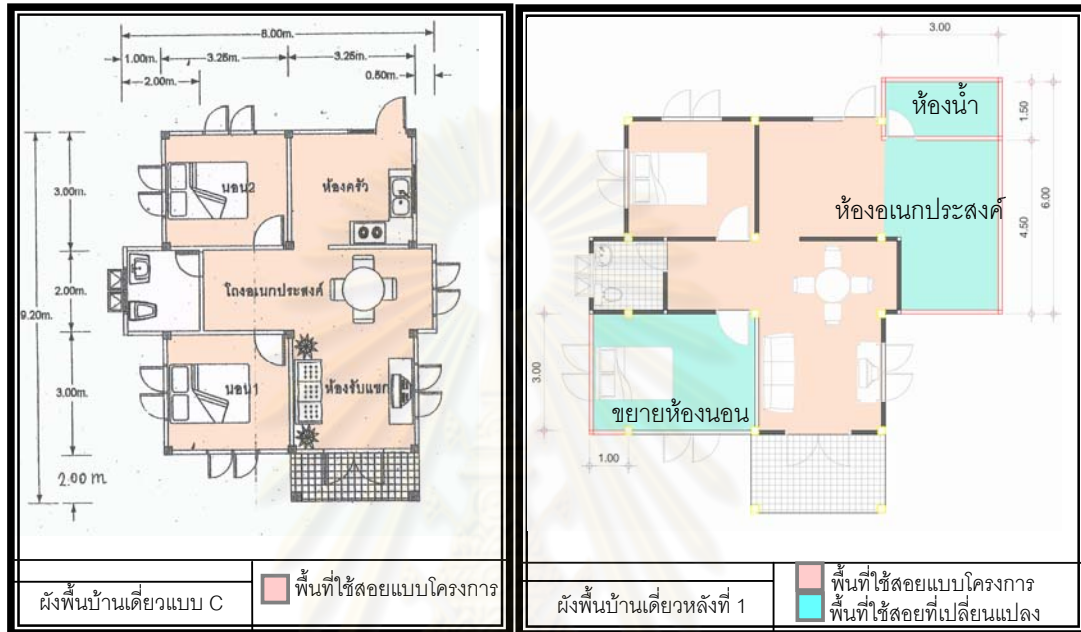


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านหลังที่ 1

บ้านเลขที่ 127/33 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณชัยรัตน์ เอมโกษา (เจ้าของบ้าน)



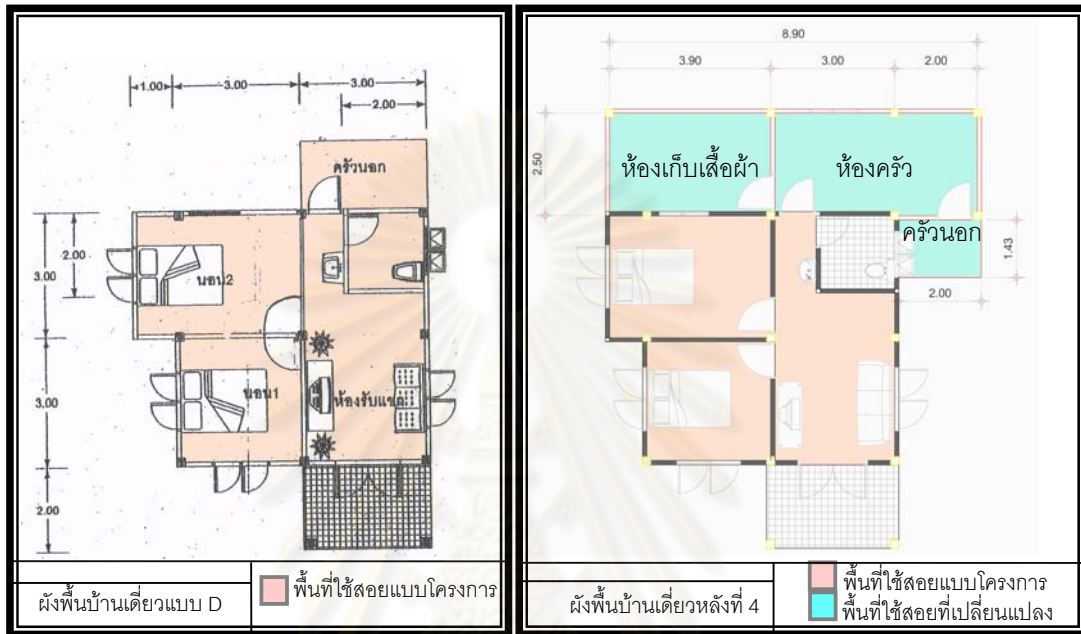
ตารางที่ 5.9 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น รูปแบบ C ราคา 1,080,000 บาท		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	64 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	16.5 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องนอน	ขยายห้องนอน
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ
		จำนวนห้องอเนกประสงค์	1 ห้อง
		ที่จอดรถ	1
		สนามหญ้า	1
ขนาดพื้นที่รวม	80.5 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	25,000		

บ้านหลังที่ 4

บ้านเลขที่ 127/9 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณสัจพร จีรพงศ์ (เจ้าของบ้าน)



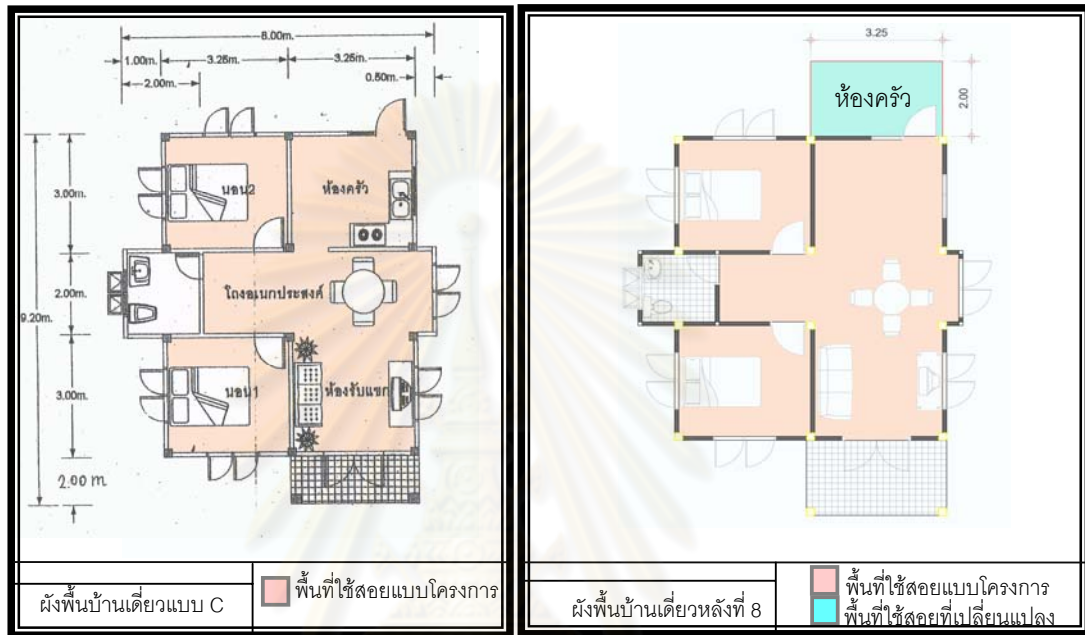
ตารางที่ 5.10 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น รูปแบบ D ราคา 975,000 บาท		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	64 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	20 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องน้ำ	ปรับปรุงห้องน้ำ
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องครัว	1 ครีมนอก		1 ครีมนอก
		จำนวนห้องเนกประสงค์	1 ห้องเก็บเสื้อผ้า
		ที่จอดรถ	1
ขนาดพื้นที่รวม	80.5 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	100,000		

บ้านหลังที่ 8

บ้านเลขที่ 127/9 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณสมปอง ประเสริฐศักดิ์ (เจ้าของบ้าน)



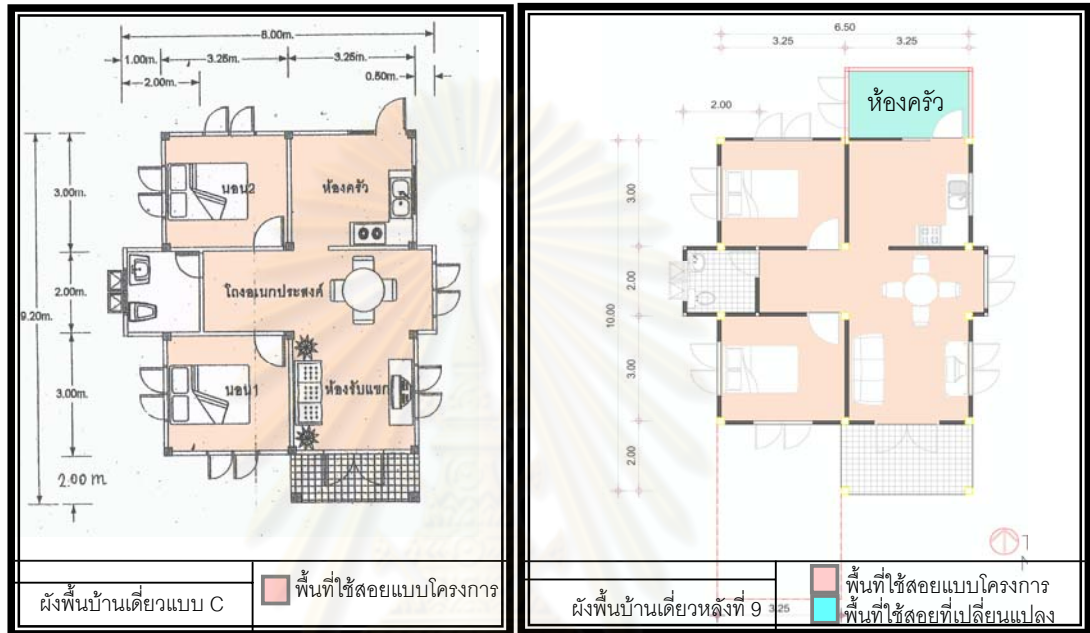
ตารางที่ 5.11 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น รูปแบบ C		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	64 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	6.5 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	ที่จอดรถ	ขยายจอดรถ 2 ชั้น
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	70.5 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	70,000		

บ้านหลังที่ 9

บ้านเลขที่ 127/9 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณปวีณา สุคันธตุล (เจ้าของบ้าน)



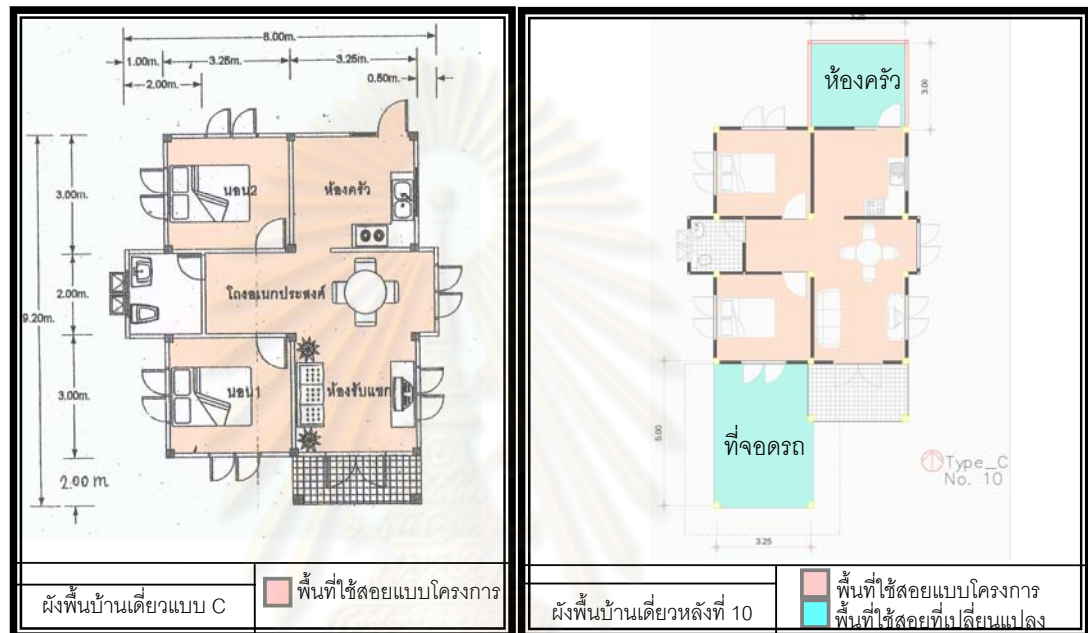
ตารางที่ 5.12 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น รูปแบบ C		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	64 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	6.5 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	ที่จอดรถ	ขยายจอดรถ 2 ชั้น
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	70.5 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	70,000		

บ้านหลังที่ 10

บ้านเลขที่ 127/9 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณศักดิ์พันธ์ กำจัดภัย (เจ้าของบ้าน)



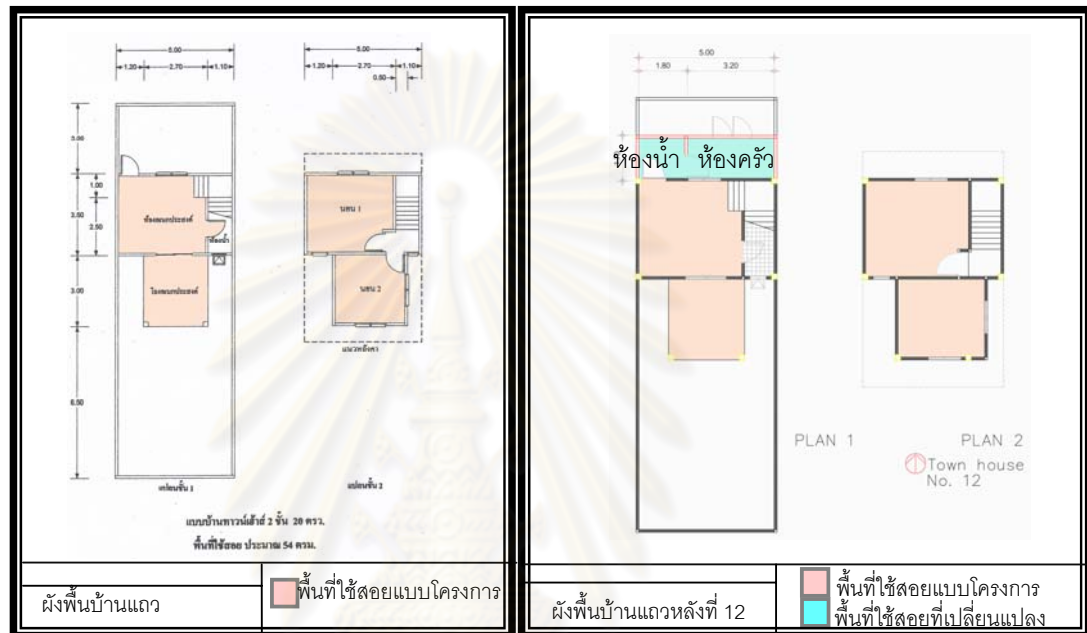
ตารางที่ 5.13 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว 1 รูปแบบ C		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	50 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	15 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	ที่จอดรถ	จอดรถ 1 คัน
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	65 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	55,000		

บ้านหลังที่ 12

บ้านเลขที่ 127/4 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณดวงแก้ว สว่างอารมณ์ (เจ้าของบ้าน)



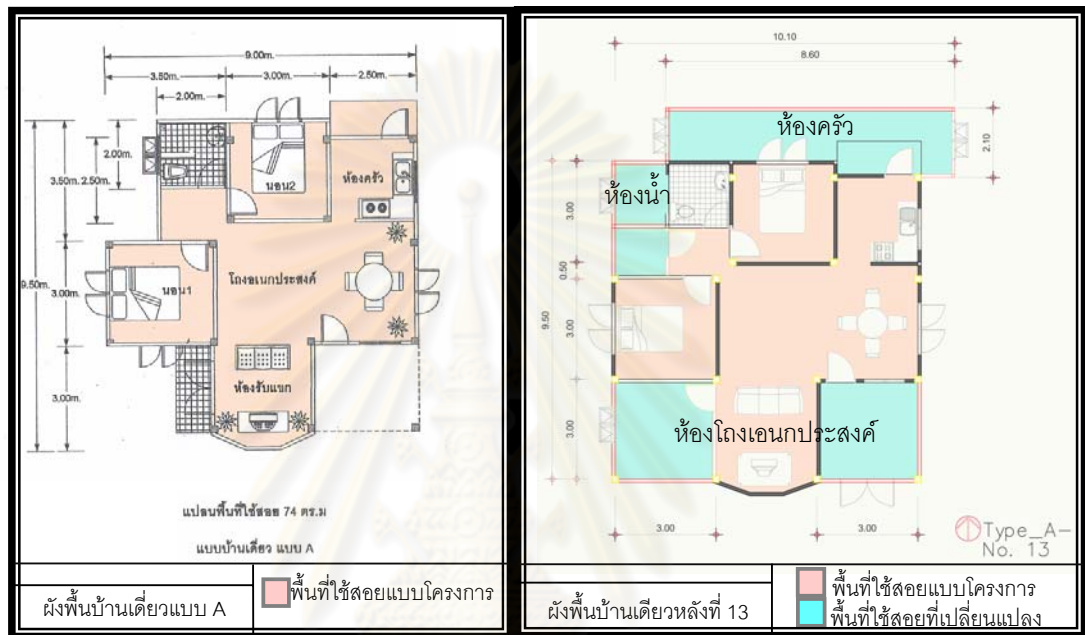
ตารางที่ 5.14 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านแถว		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	54 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	12 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ		
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	66 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	15,000		

บ้านหลังที่ 13

บ้านเลขที่ 127/30 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณภัทรานิชฐ์ บุญแก้ว (เจ้าของบ้าน)



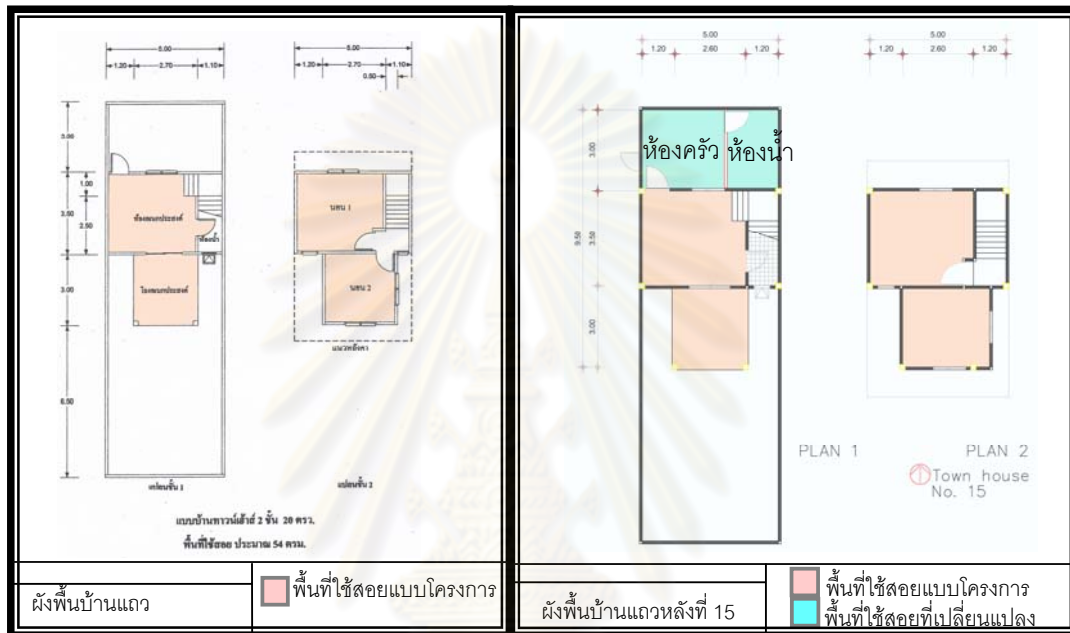
ตารางที่ 5.14 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว แบบ A		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	74 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	30 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	ปรับปรุงห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	จำนวนห้องน้ำ	ปรับปรุงห้องครัว
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว	จำนวนห้องอเนกประสงค์	1 ห้อง
ขนาดพื้นที่รวม	104 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	150,000		

บ้านหลังที่ 15

บ้านเลขที่ 127/1 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณสิรินรัตน์ สีคธร (เจ้าของบ้าน)



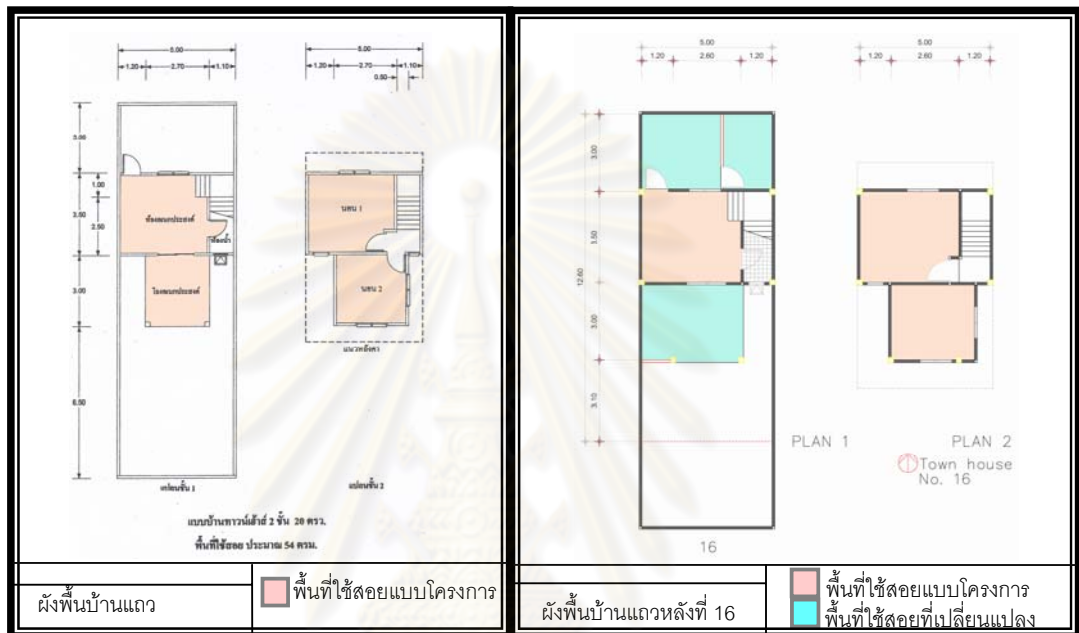
ตารางที่ 5.15 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านแถว		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	54 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	12 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	66 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	15,000		

บ้านหลังที่ 16

บ้านเลขที่ 127/6 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณพร เกตุทอง (เจ้าของบ้าน)



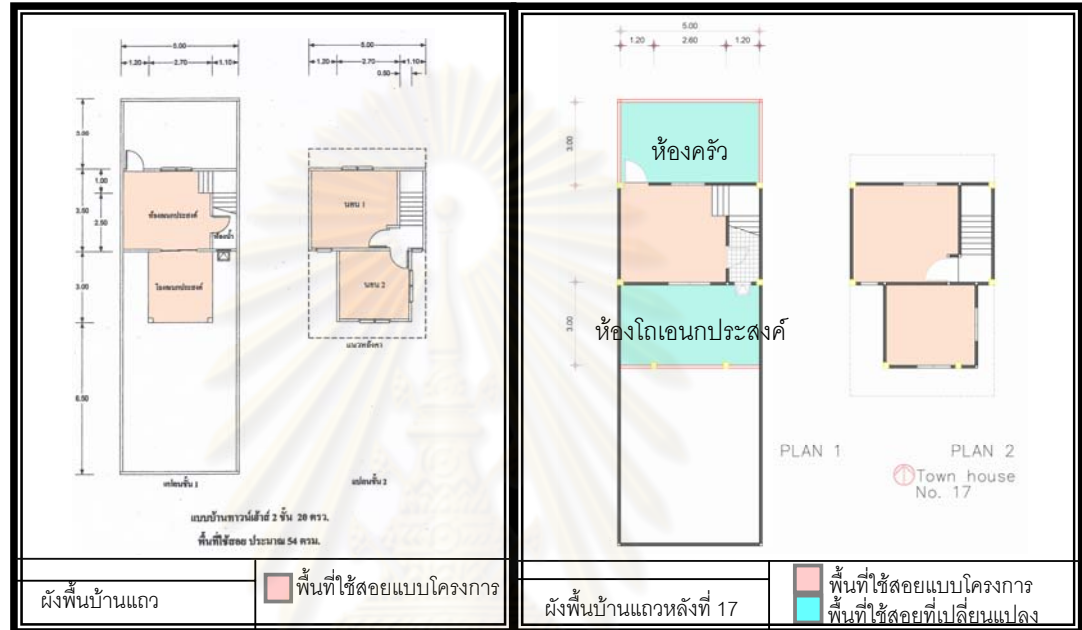
ตารางที่ 5.16 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านแถว		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	54 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	15 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	จำนวนห้องนอน	1 ห้องนอน
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว	จำนวนห้องอเนกประสงค์	ปรับปรุงโถง
		ที่จอดรถ	จอดรถ 1 คัน
ขนาดพื้นที่รวม	69 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	25,000		

บ้านหลังที่ 17

บ้านเลขที่ 126/11 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณปาริชาติ พิษพิสุทธิ์ (เจ้าของบ้าน)



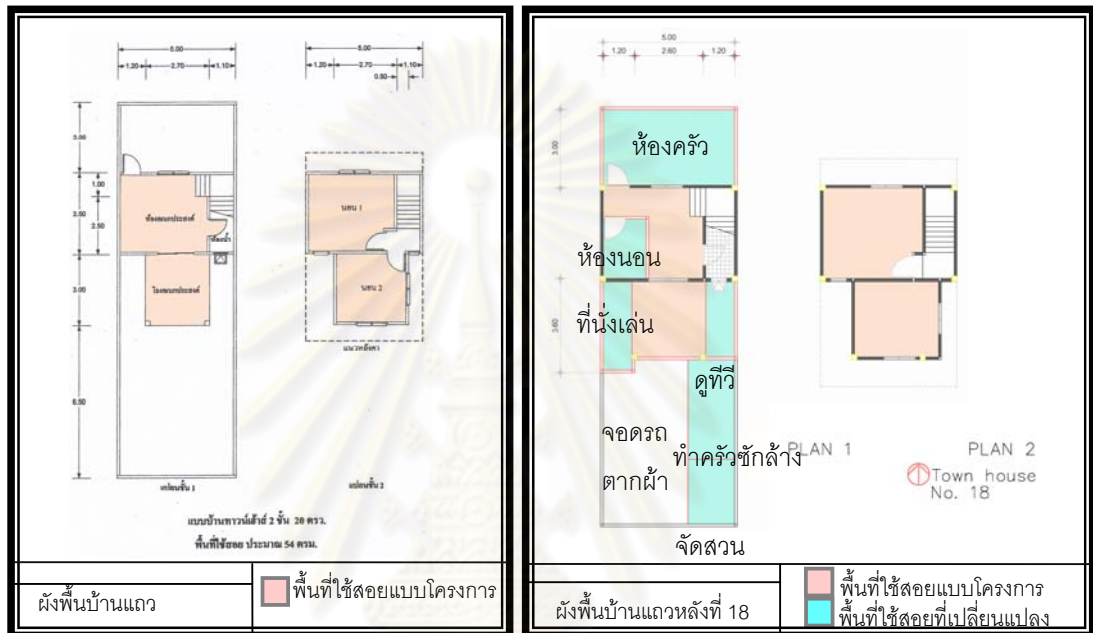
ตารางที่ 5.17 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านแถว		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	54 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	21 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	จำนวนห้องอเนกประสงค์	ปรับปรุงโถง
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	75 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	30,000		

บ้านหลังที่ 18

บ้านเลขที่ 127/20 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณอรวิณ ดวงดารา (เจ้าของบ้าน)



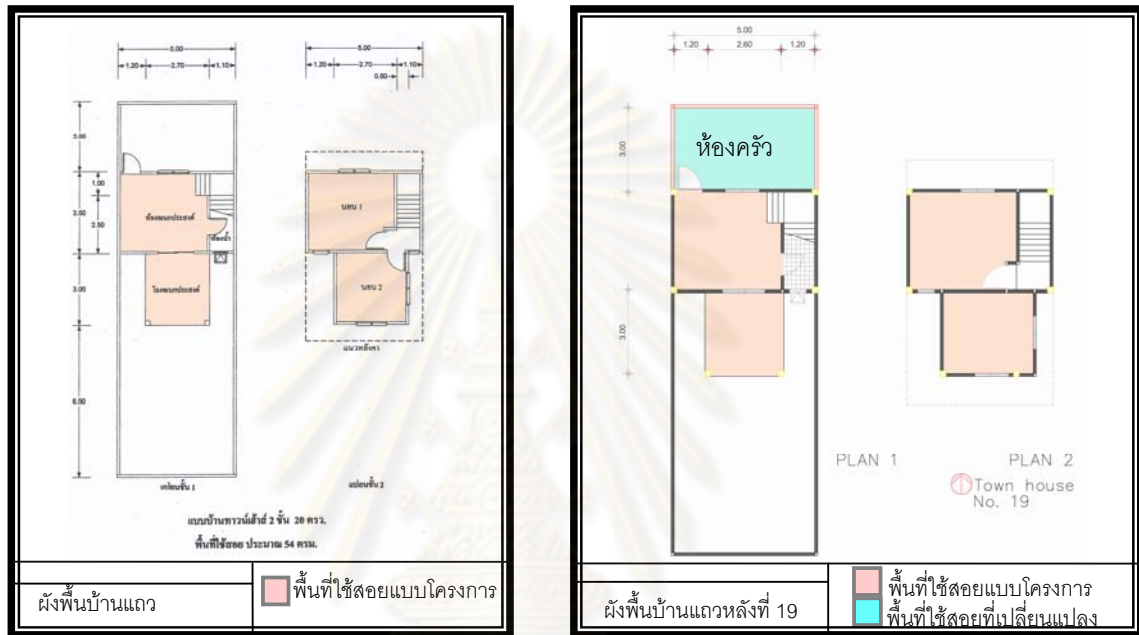
ตารางที่ 5.18 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านแถว		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	54 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	48 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	2 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	จำนวนห้องนอน	1 ห้องครัว
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว	จำนวนห้องอเนกประสงค์	ปรับปรุงโถง
		ที่จอดรถ	จอดรถ 1 คัน
		สนามหญ้า	
ขนาดพื้นที่รวม	102 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	70,000		

บ้านหลังที่ 19

บ้านเลขที่ 127/9 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณกาญจน์ศิริ ศิตนันท์ (เจ้าของบ้าน)



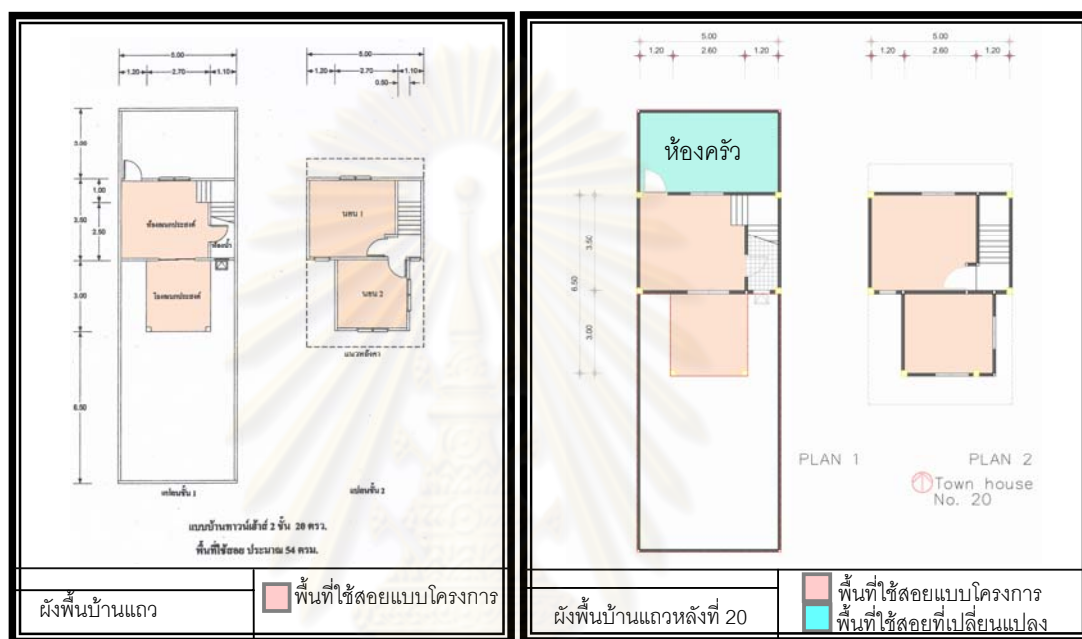
ตารางที่ 5.19 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านแถว		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	54 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	15 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	ที่จอดรถ	จอดรถ 1 คัน
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	69 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	3,000-4,000		

บ้านหลังที่ 20

บ้านเลขที่ 126/7 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณธรรมรัตน์ ลิ้มเฉลิม (เจ้าของบ้าน)



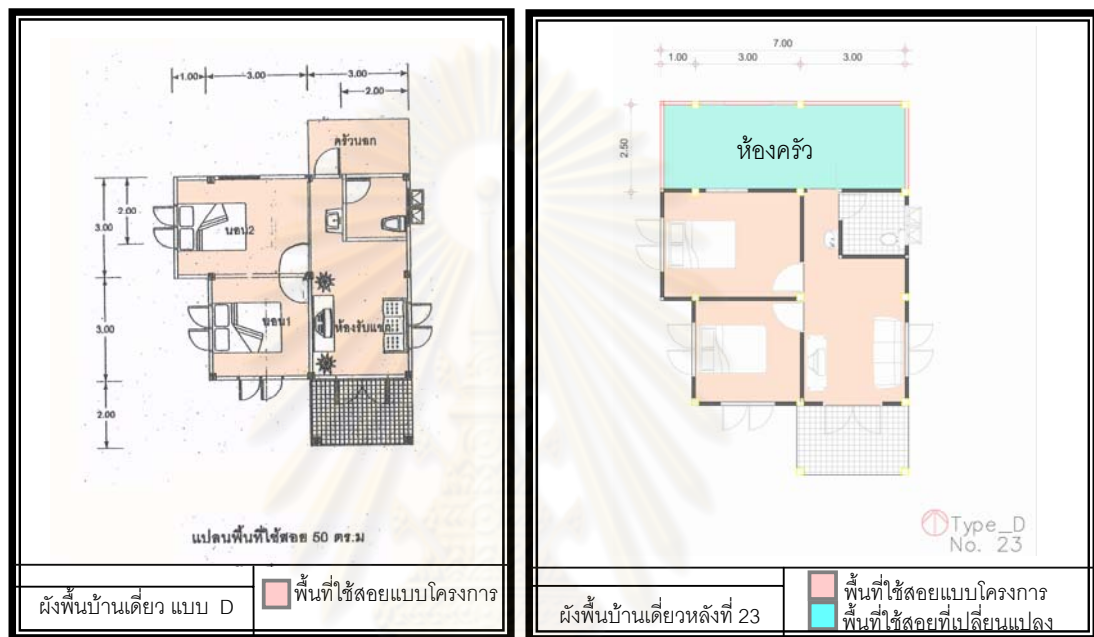
ตารางที่ 5.20 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านแถว		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	54 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	15 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ		
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	69 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	30,000		

บ้านหลังที่ 23

บ้านเลขที่ 127/14 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณอัจฉรา เจียเทิงฮวด (เจ้าของบ้าน)



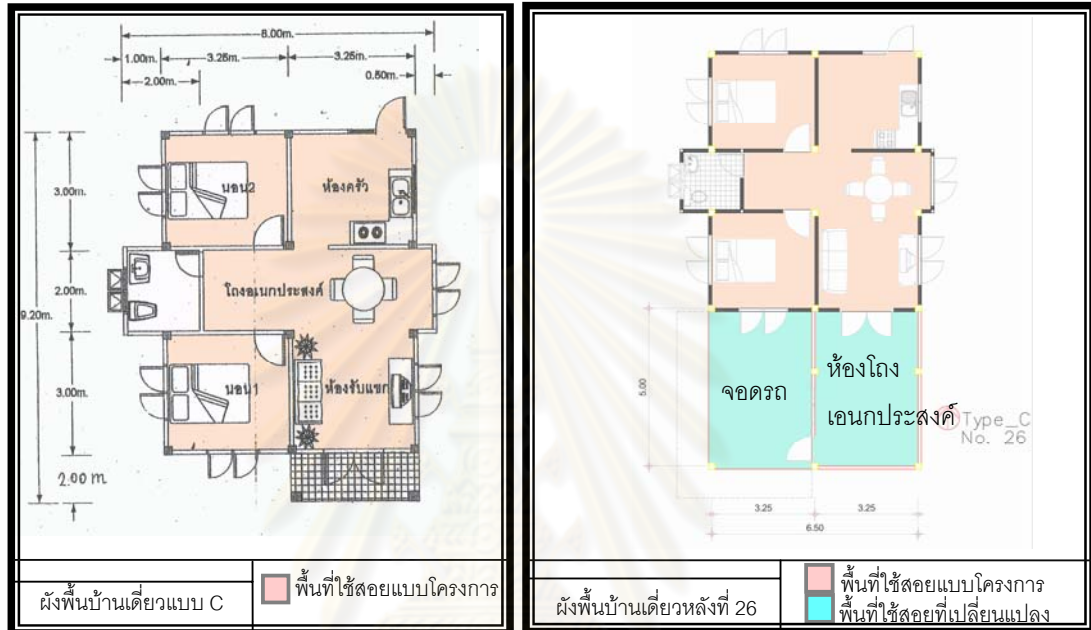
ตารางที่ 5.21 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว แบบ D		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	50 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	14 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	ที่จอดรถ	จอดรถ 1 คัน
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	64 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	10,000		

บ้านหลังที่ 26

บ้านเลขที่ 127/7 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณอำนาจ โพธิ์ศรี (เจ้าของบ้าน)



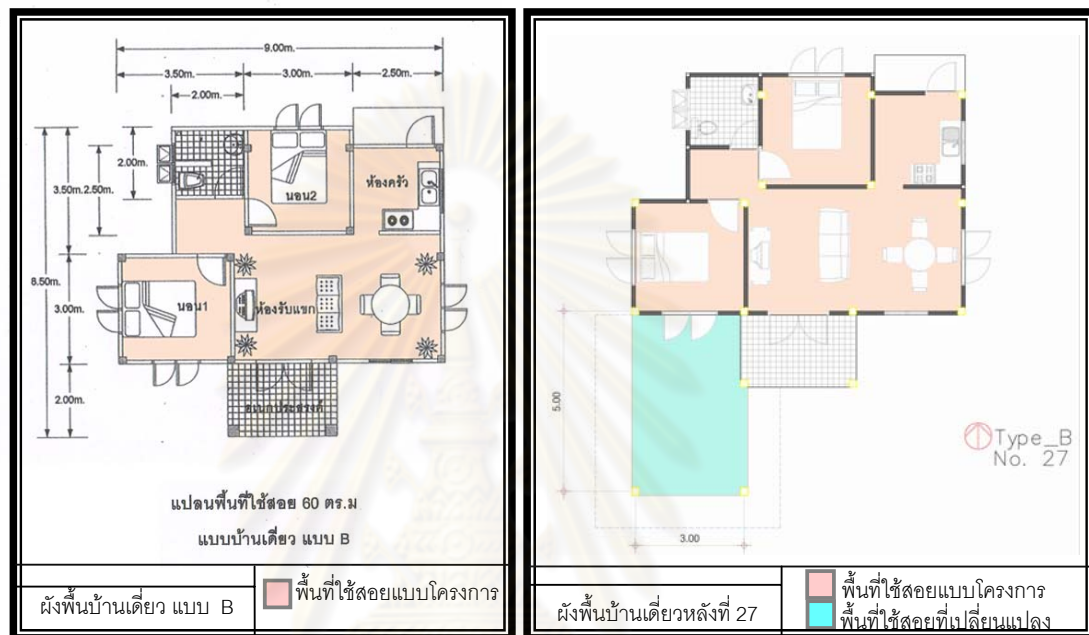
ตารางที่ 5.22 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว แบบ C		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	64 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	30 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	จำนวนห้องอเนกประสงค์	1 ห้องโถง
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ	ที่จอดรถ	จอดรถ 1 คัน
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	94 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	30,000		

บ้านหลังที่ 27

บ้านเลขที่ 127/35 หมู่ 10 ต.ลาดใหญ่ อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม

คุณกมล คล้ายพฤษ์ (เจ้าของบ้าน)



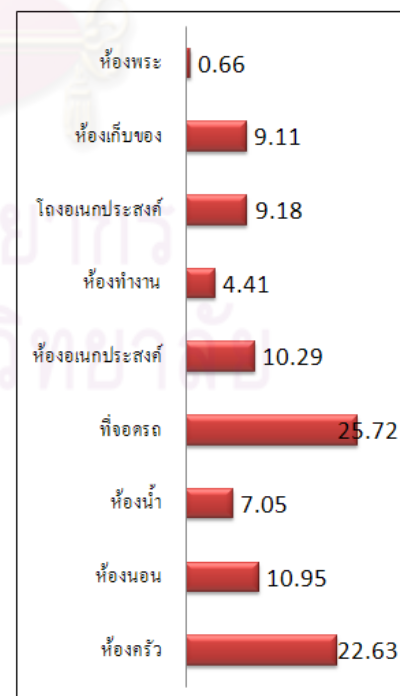
ตารางที่ 5.23 แสดงแบบผังเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย			
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว แบบ B		
รูปแบบจากโครงการ		รูปแบบจากการสำรวจ	
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	60 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่เปลี่ยนแปลง	58 ตร.ม.
จำนวนห้องนอน	2 ห้องนอน	ที่จอดรถ	จอดรถ 1 คัน
จำนวนห้องน้ำ	1 ห้องน้ำ		
จำนวนห้องครัว	1 ห้องครัว		
ขนาดพื้นที่รวม	118 ตร.ม.		
ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง	38,000		

หลังที่ 13 แบบ A	หลังที่ 27 แบบ B
	
	
<p>ห้องครัว 17 ตรม. ห้องน้ำ 8 ตรม. ห้องอเนกประสงค์ 15 ตรม. ห้องพระ 2.25 ตรม.</p>	<p>จอดรถ 12 ตรม.</p>

ตารางที่ 5.20 สรุปการที่ต่อเติมพื้นที่ใช้สอยบ้านเดี่ยว

พื้นที่ต่อเติม	ขนาดพื้นที่เฉลี่ย (ตรม.)	จำนวนพื้นที่ต่อเติมทั้งหมด (ตรม.)	ร้อยละ
ห้องครัว	6.5-17.5	77	24.9
ห้องนอน	12-15	37.25	12.1
ห้องน้ำ	3-5	24	7.8
ที่จอดรถ	10-36	87.5	28.3
ห้องอเนกประสงค์	15-26	35	11.3
ห้องทำงาน	15	15	4.9
ห้องเก็บของ	6-15	31	10.0
ห้องพระ	2.25	2.25	0.7
รวม		309	100

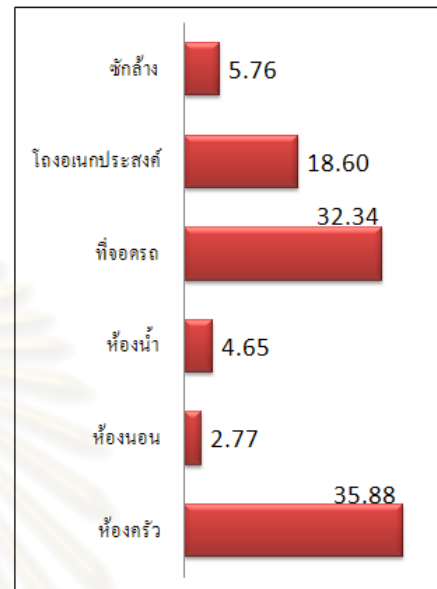


ตารางที่ 5.21 การต่อเติมพื้นที่ใช้สอยทาว์นเฮาส์

<p>หน่วยที่ 17</p> <p>ห้องครัว ห้องโถงเนกประสงค์</p> <p>PLAN 1 PLAN Town house No. 17</p>	<p>หน่วยที่ 19</p> <p>ห้องครัว</p> <p>PLAN 1 PLAN Town house No. 19</p>	<p>หน่วยที่ 15</p> <p>ห้องครัว ห้องน้ำ</p> <p>PLAN 1 PLAN Town house No. 15</p>	<p>หน่วยที่ 12</p> <p>ห้องครัว ห้องนอน</p> <p>PLAN 1 PLAN Town house No. 12</p>
<p>ห้องครัว 15 ตรม. ห้องโถงเนกประสงค์ 15 ตรม.</p>	<p>ห้องครัว 15 ตรม.</p>	<p>ห้องครัว 9 ตรม. ห้องน้ำ 6 ตรม.</p>	<p>ห้องครัว 3 ตรม. ห้องน้ำ 4.5 ตรม.</p>
<p>หน่วยที่ 18</p> <p>ห้องครัว ห้องนอน ห้องโถงเนกประสงค์ ซักรีด จัดสวน</p> <p>PLAN 1 PLAN Town house No. 18</p>	<p>หน่วยที่ 20</p> <p>ห้องครัว จอดรถ</p> <p>PLAN 1 PLAN Town house No. 20</p>	<p>หน่วยที่ 16</p> <p>ห้องครัว ห้องโถงเนกประสงค์ จอดรถ</p> <p>PLAN 1 PLAN Town house No. 16</p>	
<p>ห้องครัว 15 ตรม. จอดรถ 18 ตรม. ห้องนอน 6.25 ตรม. ห้องโถงเนกประสงค์ 15 ตรม. ซักรีด 13 ตรม.</p>	<p>ห้องครัว 15 ตรม. จอดรถ 40 ตรม.</p>	<p>ห้องครัว 9 ตรม. จอดรถ 15 ตรม. ห้องโถงเนกประสงค์ 12 ตรม.</p>	

ตารางที่ 5.2 สรุปการที่ต่อเติมพื้นที่ใช้สอยทาวนเฮาส์

พื้นที่ต่อเติม	ขนาดพื้นที่เฉลี่ย (ตรม.)	จำนวนพื้นที่ต่อเติมทั้งหมด (ตรม.)	ร้อยละ
ห้องครัว	9-15	81	35.88
ห้องนอน	6.25	6.25	2.77
ห้องน้ำ	4.5-6	10.5	4.65
ที่จอดรถ	15-40	73	32.34
โถงนอกประตอสงค์	12-15	42	18.60
ซีกหลัง	13	13	5.76
รวม		225.75	100.00



2) พื้นที่ใช้สอยที่มีการเปลี่ยนแปลง

จากผลการสำรวจ พบว่า พื้นที่ที่มีการต่อเติมมากที่สุด คือ **พื้นที่จอดรถ (ร้อยละ 44.4)**
ห้องครัว (ร้อยละ 40.7)



รูปที่ 5.2 แสดงที่จอดรถบ้านเดี่ยวแบบเดิม



รูปที่ 5.3 แสดงที่จอดรถต่อเติม



รูปที่ 5.4 แสดงที่จอดรถทาวนเฮาส์แบบเดิม



รูปที่ 5.5 แสดงที่จอดรถทาวนเฮาส์ต่อเติม



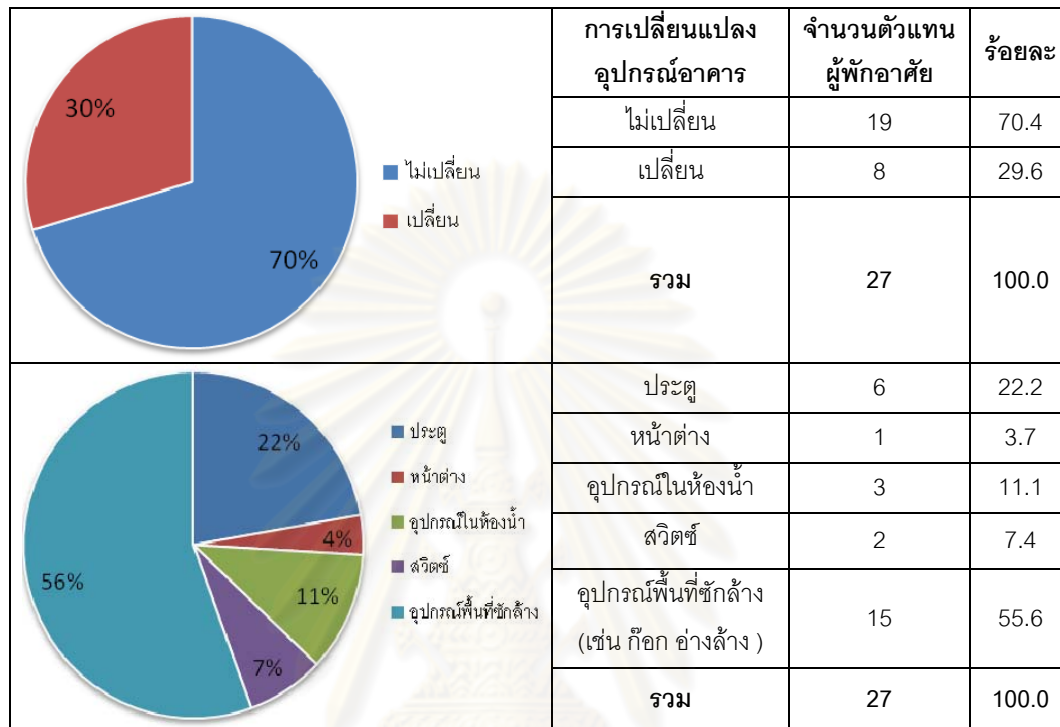
รูปที่ 5.6 แสดงห้องครัวแบบเดิม



รูปที่ 5.7 แสดงห้องครัวแบบเดิม

4) รูปแบบการเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์อาคาร

ตารางที่ 5.23 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกการเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์อาคาร



2) การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย

รูปแบบกิจกรรมและพฤติกรรม

- จากการศึกษา รูปแบบกิจกรรม พบว่า กิจกรรมที่กลุ่มตัวแทนผู้พักอาศัยทำมากที่สุด คือ ดูโทรทัศน์/วิดีโอ มีความถี่ของกิจกรรม ทุกวัน ร้อยละ 81.5 ตารางที่ 5.26 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกความถี่ของกิจกรรม

กิจกรรมภายในที่พักอาศัย

- จากการศึกษา กิจกรรมภายในที่พักอาศัย พบว่า กลุ่มตัวแทนผู้พักอาศัยทำกิจกรรมภายในห้องโถงบ่อยที่สุด มีความถี่ของกิจกรรม ทุกวัน ร้อยละ 66.7
- จากการศึกษา กิจกรรมภายในห้องโถง พบว่า กลุ่มตัวแทนผู้พักอาศัยทำกิจกรรม พุดคุย / สังสรรค์ บริเวณห้องโถง ทุกวัน ร้อยละ 37.0 เนื่องจาก ห้องโถงมีพื้นที่โล่งกว้าง ศูนย์กลางบ้าน ผู้อาศัยใช้พื้นที่ห้องโถง ทำกิจกรรมหลากหลายในครอบครัว ใหญ่เป็นพื้นที่รับประทานอาหารมื้อค่ำ จึงมีการทำกิจกรรมสังสรรค์ทุกวัน

กิจกรรมภายในห้องโถง

ตารางที่ 5.24 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกพื้นที่ทำกิจกรรมภายในที่พักอาศัย

พื้นที่ทำกิจกรรมภายในที่พักอาศัย	ความถี่ของกิจกรรม	จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	ร้อยละ
<div style="text-align: center;">  <p>ห้องโถง</p> </div>	ทุกวัน	18	66.7
	3-4 ครั้ง/สัปดาห์	2	7.4
	ไม่ทำกิจกรรมในพื้นที่	7	25.9
	รวม	27	100.0



รูปที่ 5.8 แสดงกิจกรรมในห้องโถง

ตารางที่ 5.25 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกการใช้พื้นที่ภายในห้องโถง

กิจกรรมที่ทำในห้องโถง	ความถี่ของกิจกรรม	จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	ร้อยละ
ทำงานอดิเรก อ่านหนังสือ	ทุกวัน	5	18.5
	1-2 ครั้ง/สัปดาห์	3	11.1
	3-4 ครั้ง/สัปดาห์	1	3.7
	ไม่ทำกิจกรรมในพื้นที่	18	66.7
	รวม	27	100.0
นอนพักผ่อน	ทุกวัน	8	29.6
	1-2 ครั้ง/สัปดาห์	5	18.5
	3-4 ครั้ง/สัปดาห์	1	3.7
	ไม่ทำกิจกรรมในพื้นที่	13	48.1
	รวม	27	100.0
ดูหนัง / ฟังเพลง	ทุกวัน	5	18.5
	1-2 ครั้ง/สัปดาห์	4	14.8
	3-4 ครั้ง/สัปดาห์	2	7.4
	ไม่ทำกิจกรรมในพื้นที่	16	59.3
	รวม	27	100.0
พูดคุย / สังสรรค์	ทุกวัน	10	37.0
	1-2 ครั้ง/สัปดาห์	2	7.4
	3-4 ครั้ง/สัปดาห์	2	7.4
	ไม่ทำกิจกรรมในพื้นที่	13	48.1
	รวม	27	100.0
รับประทานอาหาร	ทุกวัน	10	37.0
	1-2 ครั้ง/สัปดาห์	2	7.4
	3-4 ครั้ง/สัปดาห์	2	7.4
	ไม่ทำกิจกรรมในพื้นที่	13	48.1
	รวม	27	100.0

กิจกรรมภายในห้องครัว



รูปที่ 5.9 แสดงกิจกรรมการประกอบอาหารร่วมกับคนในครอบครัวและเพื่อนบ้าน

5.2.5 การใช้พื้นที่ภายในโครงการ

การใช้พื้นที่ภายในโครงการ จากการสำรวจพบว่า พื้นที่ร้านค้าภายในโครงการ เป็นพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยทำกิจกรรมร่วมกันมากที่สุด รองลงมา คือ พื้นที่ว่างในชุมชน เช่น ถนนในโครงการ แต่พบว่า พื้นที่สวนสาธารณะ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่โครงการจัดไว้ให้ผู้อยู่อาศัยไปใช้พื้นที่ทำกิจกรรมและพักผ่อน ไม่มีผู้อยู่อาศัยเข้าไปใช้งาน

กิจกรรมภายในโครงการ

- จากการศึกษ การใช้พื้นที่ว่างในโครงการ พบว่า กลุ่มตัวแทนผู้พักอาศัยใช้พื้นที่ว่างในโครงการทำกิจกรรมมากที่สุด คือ พุดคุยกับเพื่อนบ้าน ออกกำลังกายและใช้เป็นพื้นที่จอดรถ
- จากการศึกษา กิจกรรมภายในพื้นที่ว่างในโครงการ พบว่า กลุ่มตัวแทนผู้พักอาศัยทำกิจกรรม พุดคุยกับเพื่อนบ้านบ่อยที่สุด ความถี่กิจกรรม ทุกวัน ร้อยละ 18.5
- จากการศึกษ การใช้พื้นที่สาธารณะในโครงการ พบว่า กลุ่มตัวแทนผู้พักอาศัยไม่ใช้พื้นที่สาธารณะในโครงการเลย เนื่องจากอยู่หลังโครงการ และไม่มีการจัดสวน หรือ ม้านั่ง ไม่สะดวกในการเข้าไปใช้งานหรือทำกิจกรรม จึงทำให้ผู้พักอาศัยเด็ก ไปใช้การออกกำลังกาย เล่นกีฬา ในพื้นที่ว่าง
- จากการศึกษ การใช้พื้นที่ร้านค้าในโครงการ พบว่า กลุ่มตัวแทนผู้พักอาศัยใช้พื้นที่ร้านค้าในโครงการมากที่สุด คือ ไม่ใช้พื้นที่ ร้อยละ 14.8 และ ใช้พื้นที่ ร้อยละ 85.2

1) การใช้พื้นที่และกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยในร้านค้าในโครงการ



รูปที่ 5.10 แสดงร้านค้าในโครงการ



ผังที่ 5.1 แสดงพื้นที่ร้านค้าในโครงการ

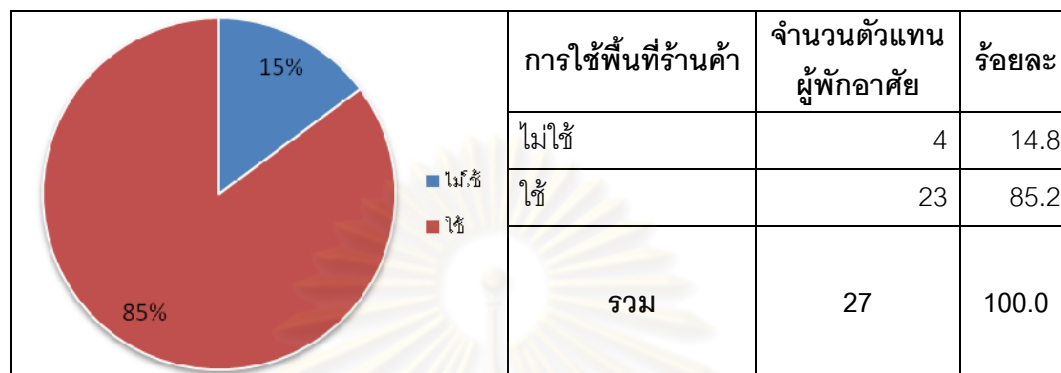
จากวิถีชีวิตการอยู่อาศัยเดิมเป็นแบบชุมชน อยู่อย่างมีสังคมเพื่อนบ้านสังคม จึงทำให้คนภายในโครงการมานั่งประชุม เป็นที่พบปะพูดคุยเหมือนศูนย์รวมภายในชุมชน



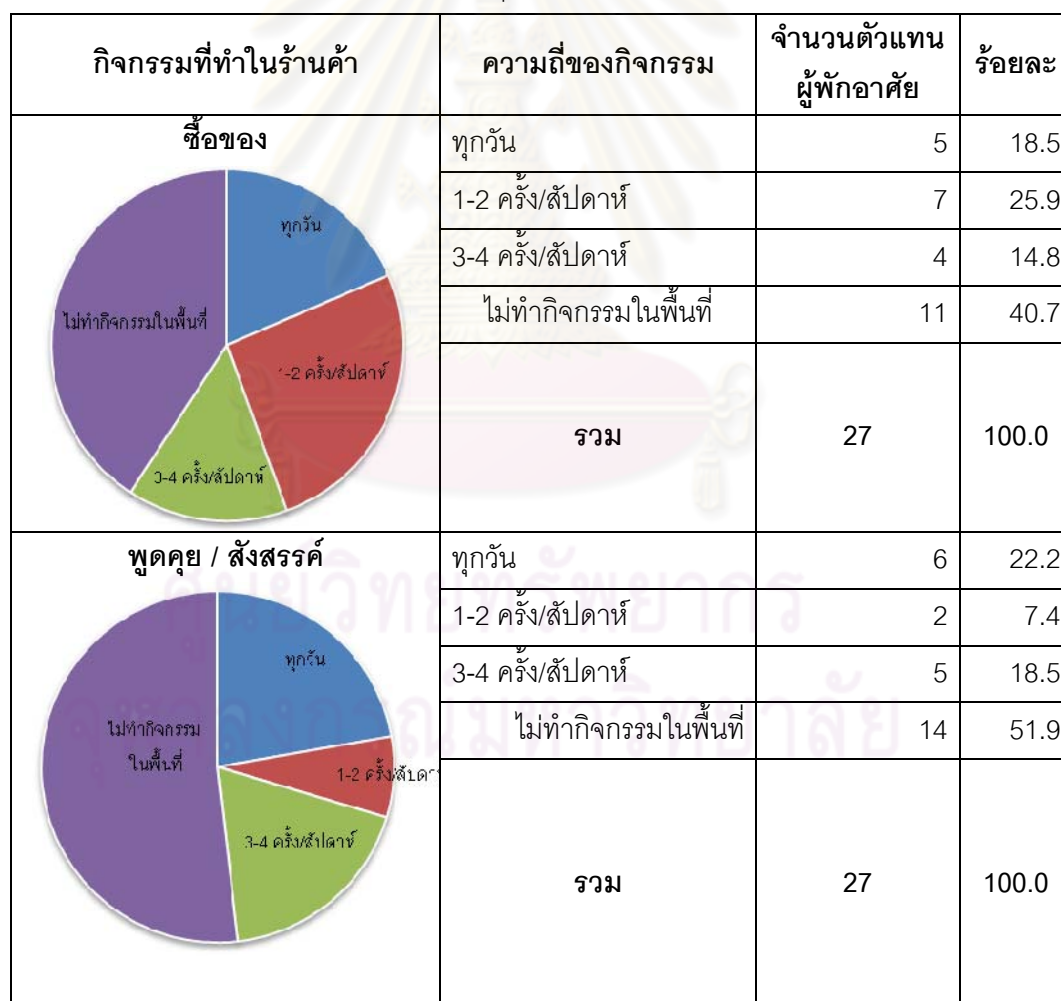
รูปที่ 5.11 แสดงกิจกรรมร้านค้าในโครงการ

กิจกรรมพื้นที่ร้านค้าในโครงการ

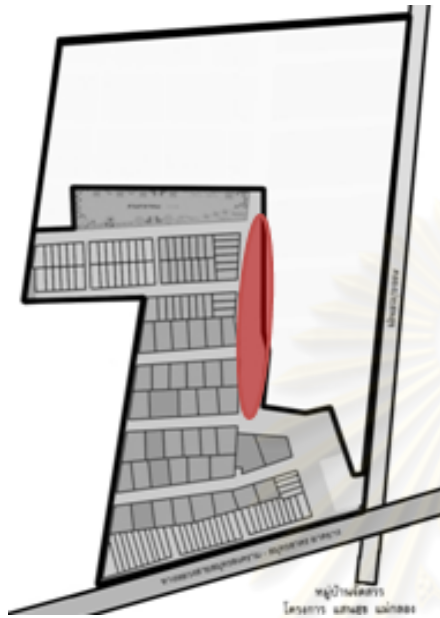
ตารางที่ 5.26 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกการใช้พื้นที่ร้านค้าในโครงการ



ตารางที่ 5.27 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกกิจกรรมที่ทำในร้านค้า



2) การใช้พื้นที่และกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ถนนโครงการ



รูปที่ 5.13 แสดงการใช้พื้นที่ถนนที่ทำกิจกรรมเล่นกีฬา



รูปที่ 5.14 แสดงการใช้พื้นที่ถนนวางวัสดุก่อสร้าง



ผังที่ 5.3 แสดงพื้นที่ร้านค้าในโครงการ



รูปที่ 5.15 แสดงถนนสายรองในโครงการ





รูปที่ 5.16 แสดงใช้พื้นที่ถนนเป็นที่จอดรถ



รูปที่ 5.17 แสดงใช้พื้นที่ถนนวางราวตากผ้า

กิจกรรมพื้นที่ถนนในโครงการ

ตารางที่ 5.28 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกกิจกรรมที่ทำในที่ว่าง

กิจกรรมที่ทำในที่ว่าง	ความถี่ของกิจกรรม	จำนวนตัวแทนผู้พักอาศัย	ร้อยละ
ออกกำลังกาย / สนามเด็กเล่น 	ทุกวัน	2	7.4
	1-2 ครั้ง/สัปดาห์	2	7.4
	3-4 ครั้ง/สัปดาห์	2	7.4
	ไม่ทำกิจกรรมในพื้นที่	21	77.8
	รวม	27	100.0
จอดรถ 	ทุกวัน	3	11.1
	1-2 ครั้ง/สัปดาห์	2	7.4
	3-4 ครั้ง/สัปดาห์	2	7.4
	ไม่ทำกิจกรรมในพื้นที่	20	74.1
	รวม	27	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3) การใช้พื้นที่และกิจกรรมพื้นที่สวนสาธารณะในโครงการ

จากการศึกษา การใช้พื้นที่สาธารณะในโครงการ พบว่า กลุ่มตัวแทนผู้พักอาศัยไม่ใช้พื้นที่สาธารณะในโครงการเลย เนื่องจากอยู่หลังโครงการ และไม่มีการจัดสวน ทำให้บรรยากาศไม่มีความร่มรื่น หรือไม่มีม้านั่ง อุปกรณ์สนามเด็กเล่น ให้เข้าไปใช้พักผ่อนหรือทำกิจกรรม



รูปที่ 5.18 แสดงบรรยากาศ ไม่มีความร่มรื่นและไม่มีม้านั่ง



รูปที่ 5.19 แสดงสวนเวลากลางคืน ไม่มีแสงสว่าง ส่งผลให้ไม่ปลอดภัย



รูปที่ 5.20 แสดงสวนภายในบริเวณหน่วยพักอาศัย

5.3 ทศนคติของผู้อยู่อาศัย

5.3.1 ทศนคติต่อโครงการ

สำหรับทศนคติต่อพื้นที่สาธารณะในหมู่บ้านของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรกรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านแสนสุขพบว่ามีความเหมาะสมแล้วทั้งทางเข้าหมู่บ้าน (ร้อยละ 55.6) และถนนในหมู่บ้าน เหมาะสม (ร้อยละ 77.8) สำหรับการเกิดอุบัติเหตุภายในโครงการและที่พักอาศัยพบว่าส่วนใหญ่ ไม่เคยเกิดอุบัติเหตุเลย (ร้อยละ 96-100)

1) ทางเข้าโครงการ



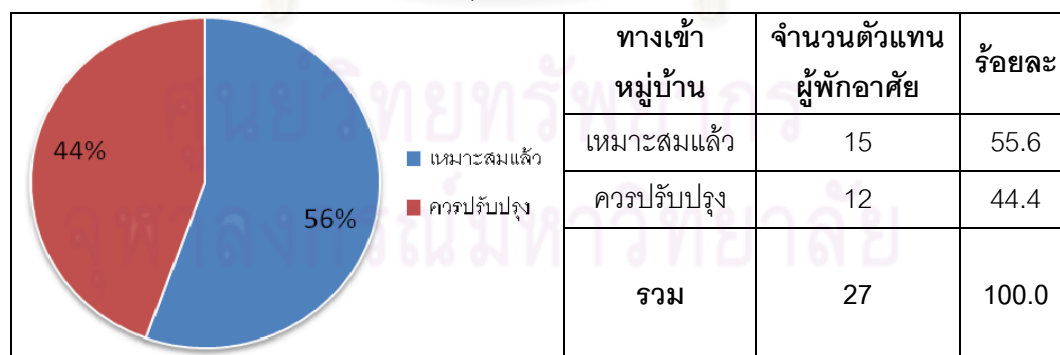
รูปที่ 5.21 แสดงทางเข้าแบบเดิม



รูปที่ 5.22 แสดงทางเข้าแบบปรับปรุงกำลังก่อสร้าง

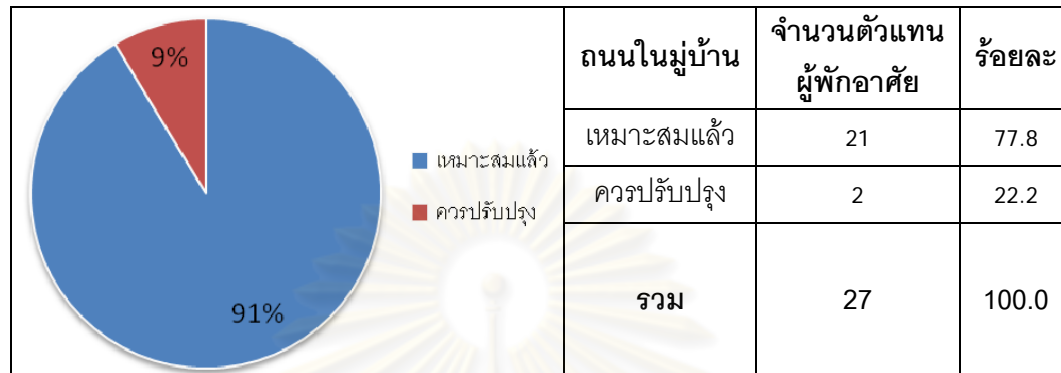
จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้อยู่อาศัยคิดว่ามีความเหมาะสมแล้ว เนื่องจากปัจจุบันมีการปรับปรุงทางเข้าโครงการ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ตารางที่ 5.29 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกทศนคติต่อทางเข้าโครงการ



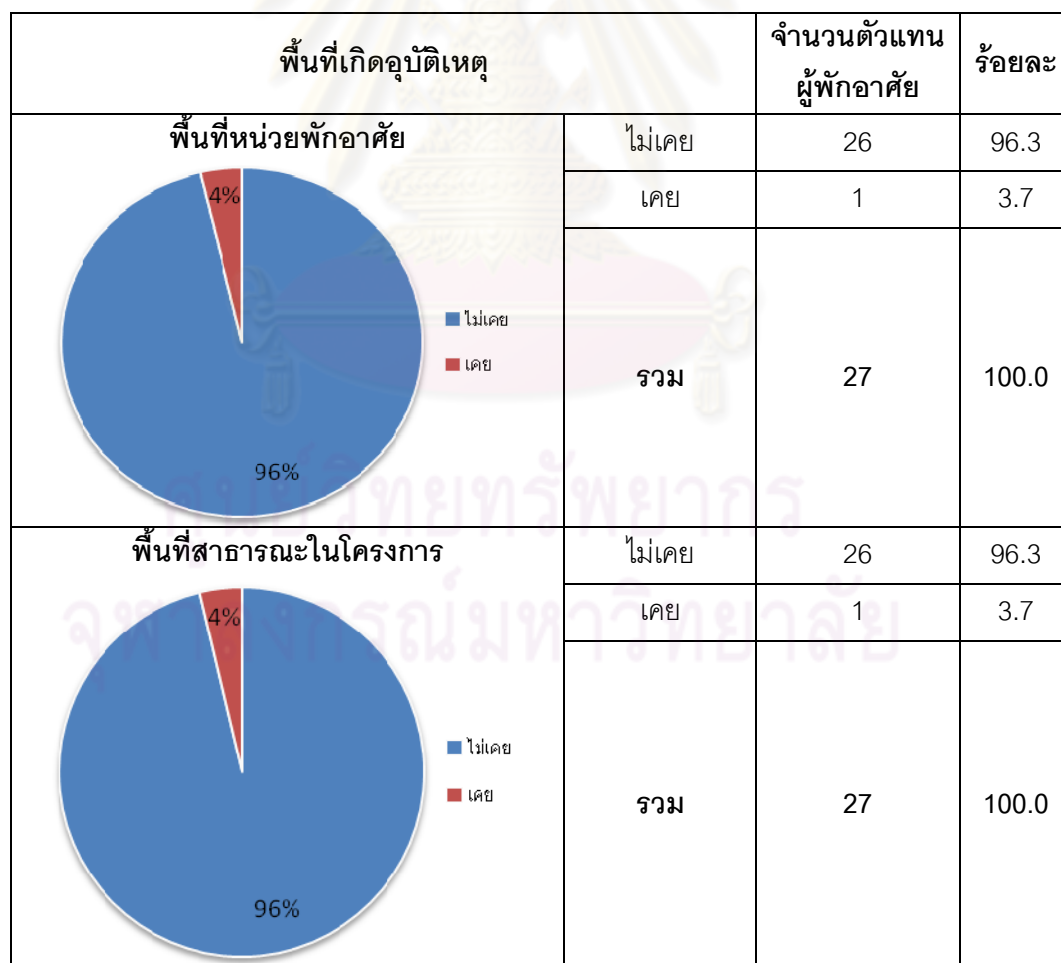
2) ถนนในโครงการ

ตารางที่ 5.30 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกทัศนคติต่อถนนในโครงการ



3) ด้านความปลอดภัย

ตารางที่ 5.31 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนจำแนกการเกิดอุบัติเหตุภายในที่พักอาศัย



5.3.2 ทักษะคิดต่อหน่วยพักอาศัย

จากทัศนคติความคิดเห็นต่อพื้นที่บ้านพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านแสนสุข ในเรื่องรูปแบบบ้านพักอาศัย พบว่า ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าเหมาะสมแล้ว (ร้อยละ 55.6) แต่อย่างไรก็ตามผู้อยู่อาศัยก็ยังคงมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบพื้นที่ใช้สอยกันเป็นจำนวนมาก (ร้อยละ 59.3) โดยมีสาเหตุคือต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้มากขึ้น (ร้อยละ 55.6) ซึ่งจะต่อเติมที่จอดรถ (ร้อยละ 44.4) และห้องครัว (ร้อยละ 40.7)

5.4 ปัญหาที่อยู่อาศัย

5.4.1 ปัญหาเรื่องที่ตั้ง

ปัญหาจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย คือ ปัญหาจากการเลือกทำเลที่ตั้ง ส่งผลเรื่องการเดินทาง การเข้าถึงโครงการมีความไม่สะดวก เรื่องระบบขนส่ง และ สาธารณูปโภคเรื่องขาดแคลนน้ำประปา

5.4.2 ปัญหาเรื่องสภาพกายภาพของโครงการ

พื้นที่ภายในโครงการไม่มีความสอดคล้องกับพฤติกรรม พื้นที่สวนสาธารณะที่โครงการจัดให้ไม่มีใครเข้าไปใช้งาน แต่ใช้พื้นที่ถนนแทน ซึ่งพื้นที่ถนนก็ควรมีการใช้งานอย่างปลอดภัย แต่มีเพียงขนาดที่ได้มาตรฐานแต่รูปแบบไม่มีทางเดินเท้า ส่งผลต่อความปลอดภัย

5.4.3 ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยพักอาศัย

พื้นที่หน่วยพักอาศัย พบว่า รูปแบบหน่วยพักอาศัยไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้สอย มีการต่อเติมที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 70 ห้องครัวที่สร้างตาม แบบบ้านสมัยใหม่ ไม่สอดคล้องกับการใช้ ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมห้องครัวไทย หรือใช้พื้นที่ภายนอกเป็นครัว แบบบ้านไม่ได้มีการออกแบบพื้นที่จอดรถไว้ ผู้อยู่อาศัยจึงต่อเติมหลังคาเป็นพื้นที่จอดรถและเป็นพื้นที่เอนกประสงค์ เวลาทำกิจกรรมพื้นที่เอนกประสงค์ผู้อยู่อาศัยจะนำรถไปจอดนอกบ้าน มีการต่อเติมพื้นที่เอนกประสงค์โดยขยายจากห้องโถง การต่อเติมส่งผลให้ระยะเวลาอยู่ไม่เพียงพอ การต่อเติมที่ไม่ได้มาตรฐานส่งผลต่อความปลอดภัยและผิดกฎหมายควบคุมอาคาร

บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 ความสอดคล้องระหว่าง ลักษณะทางกายภาพของโครงการหมู่บ้านแสนสุขกับมาตรฐาน และข้อกำหนดตามกฎหมาย

เนื่องจากโครงการหมู่บ้านแสนสุขเป็นโครงการเดียวที่ขออนุญาตการจัดสรรที่ดินอย่างถูกต้องตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสงคราม พ.ศ.2546 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเทียบมาตรฐานเกณฑ์พิจารณาของข้อกำหนดต่างๆ เพื่อให้ได้ข้อค้นพบในการศึกษาประเด็นความสอดคล้องระหว่างลักษณะทางกายภาพของโครงการหมู่บ้านแสนสุขกับมาตรฐานและข้อกำหนดตามกฎหมาย

6.1.1 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรสงคราม พ.ศ.2546

1) ขนาดความกว้างหน่วยพักอาศัย

1) **บ้านเดี่ยว** มีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

2) **บ้านแถว** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

เกณฑ์พิจารณา		ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินสมุทรสงคราม พ.ศ.2546	ผู้ประกอบการ	สรุป	ผู้อยู่อาศัย	สรุป
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	ไม่ต่ำกว่า 50 ตรว. (กว้างxยาว = ไม่ต่ำกว่า 10 ม.)	50.0 - 96.9 39 แปลง	✔	50.0 - 96.9 39 แปลง	✔
	ทาวน์เฮ้าส์	ไม่ต่ำกว่า 16 ตรว. (ความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 ม.)	19.5 - 36.0 59 แปลง	✔	19.5 - 24.8 31 แปลง	✔

2) พื้นที่สวนสาธารณะ

ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกำหนด พื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น จำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่าย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 พื้นที่ โครงการจัดให้มีพื้นที่สวนสาธารณะ แต่พบว่า ไม่มีความสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย ไม่มีผู้อยู่อาศัยเข้าไปใช้งานเลย เพราะไม่มีความร่มรื่น ไม่มีการจัดสวนให้เป็นสวนสาธารณะ ไม่มีอุปกรณ์นั่งเล่น หรือ ลานกีฬา

เกณฑ์พิจารณา		ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน สมุทรสงคราม พ.ศ.2546	ผู้ประก กอบการ	สรุป	ผู้อยู่อาศัย	สรุป
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	พื้นที่ถนน โครงการ	ไม่ระบุ	1-3-97.6	✓	1-3-97.6	✓
	พื้นที่สวน สาธารณะ	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย	1-3-30.0	✓	1-3-30.0	✓
	พื้นที่ไม้ ขึ้นต้น	ไม่ต่ำกว่า 25% ของพื้นที่สวน	มี	✓	ไม่มี	✗
	พื้นที่สำนักงาน นิติบุคคล	พื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตร.ม. (10 ตร.ว)	20 ตร.ว	✓	20 ตร.ว	✓
	พื้นที่บ่อน้ำ บาดาล	ไม่ระบุ	34 ตร.ว	✓	34 ตร.ว	✓

การใช้พื้นที่และกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ว่าง/พื้นที่สวนสาธารณะโครงการ

สวนสาธารณะ



ผู้อยู่อาศัยไม่ใช้งาน
ไม่ปลอดภัย



ไม่สอดคล้องพฤติกรรม

รูปที่ 6.1 แสดงการใช้พื้นที่และกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ว่าง/พื้นที่สวนสาธารณะโครงการ

3) พื้นที่สวนสาธารณะ

ขนาดของถนนในโครงการมีขนาดที่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกำหนด แต่พบว่า การก่อสร้างจริงไม่เอื้อต่อการใช้งาน คือ พบปัญหาไม่มีทางเท้า สามารถนำวัสดุ หรือ ทำกิจกรรมอื่นๆ ในถนนได้ ซึ่งพื้นที่ถนนไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมการทำกิจกรรมดังกล่าวอาจส่งผล ต่อเรื่องความปลอดภัย

เกณฑ์พิจารณา		ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน สมุทรสงคราม พ.ศ.2546	ผู้ประกอบ การ	สรุป	ผู้อยู่อาศัย	สรุป
ถนน	ที่ดินติดถนนทางเข้าออก	ความกว้างหน้าแปลงไม่ต่ำกว่า 4 ม.	6 ม.	✓	6 ม.	✓
	ถนนทางเข้าออกโครงการ	ความกว้างเขตทางไม่ต่ำกว่า 12 ม.	12-16 ม.	✓	16 ม.	✓
		ความกว้างผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 9 ม.	6-9 ม.	✓	6 ม.	✓
	ถนนภายในโครงการ	ความกว้างผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 4 ม.	8 ม.	✓	8 ม.	✓
			16 ม.	✓	16 ม.	✓
ทางเดินและทางเท้า	ความกว้างไม่ต่ำกว่า 60 ซม. นับจากเขตแปลงที่ดิน	1.5 ม.	✓	ไม่มี	✗	
		1.15 ม.	✓	ไม่มี	✗	

รูปที่ 6.1 แสดงการเปรียบเทียบขนาดถนนตามข้อกำหนดกับขนาดการก่อสร้างถนนในโครงการ

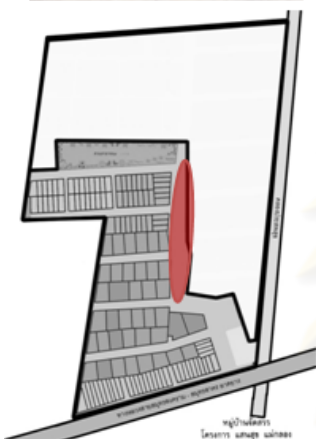
ขนาดตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน	ขนาดการก่อสร้างถนนในโครงการ
<p>ถนนสายหลัก</p> <p>ทางเท้ากว้าง 1.5 ม. 1.2 ม. ทางเท้ากว้าง 1.5 ม. ผิวจราจรกว้าง 6 ม. ผิวจราจรกว้าง 8 ม. เขตทางกว้าง 16 ม.</p>	<p>1.2 ม. ผิวจราจรกว้าง 6 ม. ผิวจราจรกว้าง 6 ม. ทางเท้ากว้าง 1.40 ม. ทางเท้ากว้าง 1.40 ม. เขตทางกว้าง 16 ม.</p>
<p>ถนนสายรอง</p> <p>ทางเท้ากว้าง ทางเท้ากว้าง 0.85-1.5 ม. ผิวจราจรกว้าง 6 ม. 0.85-1.5 ม. เขตทางกว้าง 8 ม.</p>	<p>ทางเท้ากว้าง ผิวจราจรกว้าง 6 ม. ทางเท้ากว้าง 1.15 ม. เขตทางกว้าง 8 ม. 1.15 ม.</p>

การใช้พื้นที่และกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ถนนโครงการ

ถนนสายหลัก



ใช้เป็นที่เล่นกีฬา



วางวัสดุก่อสร้าง



ไม่สอดคล้องพฤติกรรม

ถนนสายรอง



วางราวตากผ้า



จอดรถ



ไม่สอดคล้องพฤติกรรม

รูปที่ 6.2 แสดงการใช้พื้นที่และกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ถนนโครงการ

6.1.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เกณฑ์พิจารณา	กฎกระทรวงฉบับที่ 55(พ.ศ. 2543) ออกตามพรบ.ควบคุมอาคาร	ก่อน		หลัง	สรุป
ลักษณะอาคารทาวน์ เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์	สร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน 10 คูหา และ	สร้างต่อเนื่องกัน ไม่เกิน 10 คูหา	✓	สร้างต่อเนื่องกัน ไม่เกิน 10 คูหา	✓
	มีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ไม่เกิน 40 ม.	มีความยาวของ อาคารแถวหนึ่ง ไม่เกิน 40 ม.	✓	มีความยาวของ อาคารแถวหนึ่ง ไม่เกิน 40 ม.	✓
ที่ว่างระหว่างแถว ด้านข้างของทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์	ความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร	ความกว้างไม่ น้อยกว่า 4 เมตร	✓	ความกว้างไม่ น้อยกว่า 4 เมตร	✓
ที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับ แนวผนังอาคาร	ความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร	ความกว้างไม่ น้อยกว่า 3 เมตร	✓	ส่วนใหญ่กว้าง ประมาณ 1 ม.	✗
ที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับ แนวผนังอาคาร	ความกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร	ความกว้างไม่ น้อยกว่า 2 เมตร	✓	ส่วนใหญ่กว้าง ประมาณ 1 ม.	✗

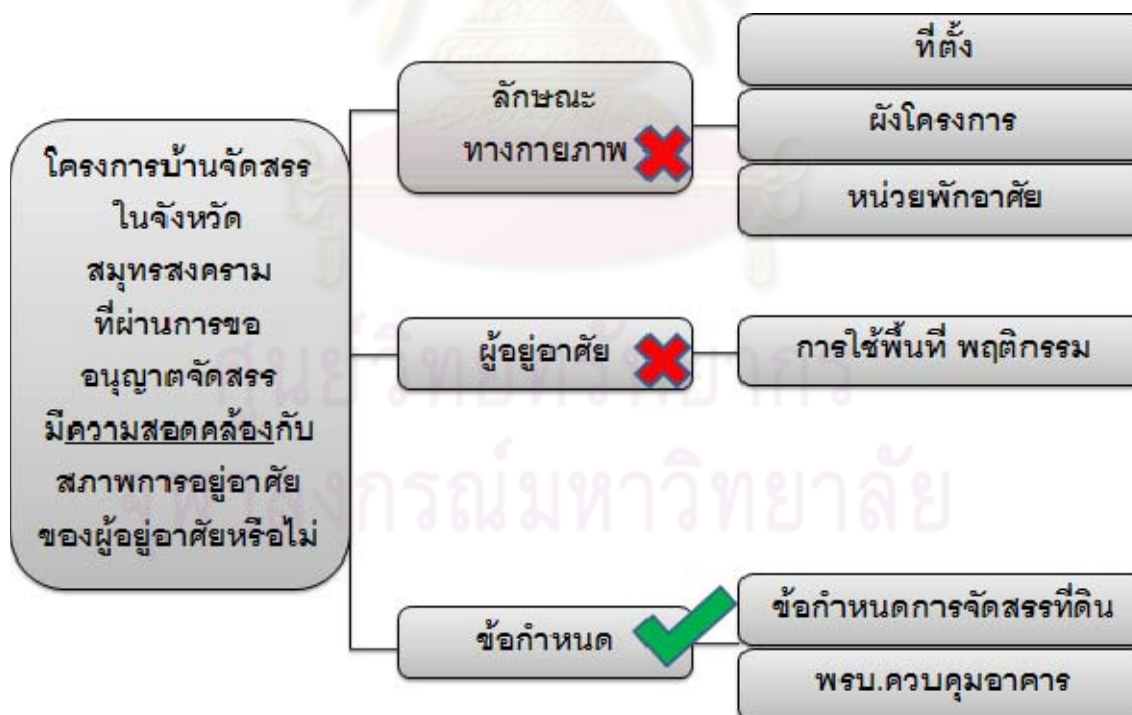
จากผลการสำรวจ พบว่า หน่วยพักอาศัยมีการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย (70%) ทาวน์เฮ้าส์ มีการต่อเติมมากกว่าบ้านเดี่ยว บ้านเดี่ยวมีการต่อเติมพื้นที่ จอดรถ (25.72%) 10-36 ตรม. พื้นที่ห้องครัว (22.63%) 6.5-17.5 ตรม. ส่วนทาวน์เฮ้าส์มีการต่อเติมพื้นที่ ห้องครัว (25.72%) 9-15 ตรม. พื้นที่จอดรถ (25.72%) 15-40 ตรม. ซึ่งจากการออกแบบไม่ได้ออกแบบพื้นที่จอดรถครัว นอก การต่อเติมส่งผลให้พื้นที่ตัวบ้านมีขนาดเพิ่มขึ้น แต่ทำให้ระยะถอยร่นไม่เพียงพอ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการหมู่บ้านแสนสุขเป็นโครงการเดียวที่ผ่านการจดทะเบียนจัดสรร ดังนั้น โครงการจึงมีมาตรฐานทางกฎหมายกำหนดต่างๆ เห็นได้ว่าโครงการมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดต่างๆ แต่จากการสำรวจพบว่า ผู้อยู่อาศัยมีปัญหาจากการอยู่อาศัย สภาพการอยู่อาศัย จากการสำรวจพบการต่อเติมหน่วยพักอาศัย หรือประเด็นพื้นที่สวนสาธารณะมีในพื้นที่แต่ไม่มีการใช้ทำกิจกรรม แต่ทำกิจกรรมบริเวณถนน เห็นได้ว่าโครงการหมู่บ้านแสนสุขนั้นไม่มีความสอดคล้องกับการอยู่อาศัยและสภาพการอยู่อาศัย

เนื่องจากมาตรฐานโครงการที่ได้รับการอนุญาตจัดสรร ไม่มีความสอดคล้องพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย ซึ่งมีทั้งคนต่างถิ่นและส่วนใหญ่เป็นคนในท้องถิ่น คือ สมุทรสงครามเอง โดยจะมีลักษณะการเป็นอยู่เฉพาะ ถึงแม้จะมีความสอดคล้องกับข้อกำหนด ตามเกณฑ์พิจารณากฎหมายทุกประเด็น แต่ไม่มีความสอดคล้องการอยู่อาศัย

รูปที่ 6.3 แสดงความสัมพันธ์ของโครงการหมู่บ้านแสนสุขกับสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย



6.7 ข้อเสนอแนะ

1) ในการออกแบบบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในสมุทรสงคราม ผู้ประกอบการควรศึกษาและคำนึงถึงพฤติกรรมและการใช้พื้นที่ของคนในสมุทรสงครามให้ละเอียดยิ่งขึ้น เนื่องจากชาวสมุทรสงครามมีวัฒนธรรมการอยู่อาศัย และรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีเอกลักษณ์ ควรมีการคำนึงถึงการต่อเติมบ้าน ทั้งในการออกแบบอาคารหลัก การจัดเตรียมแบบต่อเติมและการออกกฎระเบียบชุมชน เพื่อให้การต่อเติม ได้มาตรฐาน สอดคล้องกฎหมาย มีสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่ดีและไม่ส่งผลกระทบต่อเพื่อนบ้าน

2) ในการวางผังโครงการ ควรศึกษารูปแบบวัฒนธรรมการอยู่ร่วมกันและการใช้พื้นที่ร่วมกันของชุมชนชาวสมุทรสงครามเดิมมาพิจารณา เช่น การเป็นกลุ่มบ้าน การใช้พื้นที่สีเขียวในการทำกิจกรรมได้หลากหลาย การให้ความสำคัญกับทางเดิน

3) การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร ควรคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งงาน มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการพร้อม รวมทั้งการอนุรักษ์และป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมด้วย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี. บทความการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในสมุทรสงคราม. ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2531 หน้า 97-101
ธงชัย สันติวงษ์. พฤติกรรมผู้บริโภค. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช , 2524 , หน้า 22.
มานพ พงศทัต. แนวนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ,เอกสารวิจัยส่วนบุคคล เสนอที่วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
ปี 2538-2539. (พิมพ์ติด).
สถาบันชุมชนท้องถิ่นพัฒนา สทพ.(LDI), อันดับเมืองน่าอยู่ระดับจังหวัดประจำปี พ.ศ.2551
กรุงเทพมหานคร : วัฒนาพานิช, 2551.
สุรจิต ชีรเวทย์. คนแม่กลอง . พิมพ์ครั้งที่ 4. สมุทรสงคราม :หอการค้าจังหวัด. 2549.

ภาษาอังกฤษ

- Becker , F.D. Design for Living the Residents View of Multi-Family Housing : New york :
Cornell University , 1974 .
Engel , J.F. , Kollat, .T. , and Backwell, R.D. Consumer Behavior. New York: Holt
Rinehart and Winston. Inc. , 1968
Herbert , E.K. International Encyclopedia of Social Sciences. U.S.A.: Crowell
Coller and Macmillan, Inc., 1986 : 350
John , B. , et. al. Maketing and Introductory Analysis . New York : McGraw-
Hill Book Company.
William , H.C. Handbook on Urban Planning . Canada : Van Nostrand
Reinhold, 1973
Wallance , F.S. The Social and Economic Element . los angles : University of California
Press, 1971 : 3-15



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์



ประกอบการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรรในเมืองสมุทรสงคราม

นางสาวปรีดาพร จักรคำ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
บ้านเลขที่.....โครงการ.....

ชื่อ.....เบอร์โทรศัพท์.....วันที่.....เวลา.....

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย

ด้านสังคม

1. เพศ 1. ชาย 2. หญิง
2. อายุ.....ปี
 1. 15-25 ปี 2. 26-35 ปี 2. 36-45 ปี 2. 46-55 ปี 3. 56-65 ปีขึ้นไป
 3. 65 ปีขึ้นไป
3. สถานภาพสมรส
 1. โสด 1. ไม่มีบุตร
 2. สมรส 2. มีบุตร.....คน
4. ปัจจุบันท่านประกอบอาชีพ
 1. ไม่มีอาชีพ 2. ลูกจ้างประจำ 3. รับจ้าง / แรงงาน
 4. ธุรกิจส่วนตัว 5. ค้าขาย 5. รับราชการ / รัฐวิสาหกิจ
 7. อื่นๆ ระบุ.....
5. ภูมิลำเนา
 1. สมุทรสงคราม 2. ต่างจังหวัด ระบุ.....
6. ที่อยู่อาศัยเดิม.....
7. สาเหตุที่ทำให้ท่านเลือกที่พักอาศัยในบ้านจัดสรรสมุทรสงคราม คือ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 ความเป็นเมืองน่าอยู่ ย้ายถิ่นเพื่อหน้าที่การงาน การขยายตัวของครอบครัว มีครอบครัว
 เหมาะสมกับจำนวนผู้พักอาศัย ความแออัดของผู้พักอาศัยในที่พักอาศัยเดิม ต้องการบ้าน
 ของตัวเอง (กรรมสิทธิ์)
 มีสภาพแวดล้อมที่ดี ความน่าเชื่อถือของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกของครอบครัว
 ระดับราคา ขนาดของห้องเหมาะสมกับครอบครัว อยู่ใกล้แหล่งงานของตนเอง

- () อยู่ใกล้แหล่งงานของครอบครัว () การคมนาคม – การเดินทางสะดวก () ใกล้ตลาด ย่านการค้า
 () ใกล้โรงเรียน ใกล้วัด หรือศาสนสถาน () อยู่กับครอบครัว/อยู่กับเพื่อน () เพื่อนบ้านอยู่ในสังคมเดียวกัน
 () ที่อยู่เดิมเสื่อมโทรม () มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการพร้อม (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น)
 () อื่นๆ (โปรดระบุ).....

8. ลักษณะการครอบครองในปัจจุบัน

- () เป็นเจ้าของ () เช่า () อื่นๆ (โปรดระบุ).....

ด้านเศรษฐกิจ

9. ท่านมีรายได้เดือนละ.....บาท รายได้ของคู่สมรส.....บาท รายได้ครัวเรือน.....บาท / เดือน

10. ที่มาของรายได้ของท่าน

- () 1. จากการประกอบอาชีพ () 2. ลูกหลานให้ () 3. จากสวัสดิการ / สงเคราะห์
 () 4. บำเหน็จ / บำนาญ () 5. อื่นๆ ระบุ.....

11. รายจ่ายประจำเดือนของท่านด้านต่างๆ ต่อไปนี้

- () 1. ค่าใช้จ่ายทั่วไป อาหารและทั่วไป.....บาท / เดือน () 2. ค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพบาท / เดือน
 () 3. ค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย (ค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค).....บาท / เดือน

12. ค่าใช้จ่ายครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

- () เช่า () ผ่อน () ซ้ำ

13. ท่านเสียค่าใช้จ่ายในการพักอาศัยประมาณเท่าไร / เดือน (ค่าผ่อนบ้าน)

- () ต่ำกว่า 1,000 บาท () 1,001 – 5,000 บาท
 () 5,001 – 10,000 บาท () 10,001 – 15,000 บาท
 () 15,001 – 20,000 บาท () 20,000 บาทขึ้นไป

14. ค่าใช้จ่ายในการต่อเติมที่อยู่อาศัย (ค่าซ่อมแซมหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัย)

- () ต่ำกว่า 1,000 บาท () 1,001 – 5,000 บาท
 () 5,001 – 10,000 บาท () 10,001 – 15,000 บาท
 () 15,001 – 20,000 บาท () 20,000 บาทขึ้นไป

15. ใครเป็นผู้จ่ายค่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของท่าน

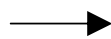
- () จ่ายเองคนเดียว () จ่ายร่วมกับคู่สมรส
 () จ่ายร่วมกับบิดา – มารดา, ญาติพี่น้อง () จ่ายร่วมกับเพื่อน () อื่นๆ (โปรดระบุ).....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลสภาพการอยู่อาศัย

ด้านการอยู่อาศัย

16. จำนวนผู้อยู่อาศัยภายในบ้านคน (โปรดระบุจำนวน)

รูปแบบการอยู่อาศัย



- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1. อยู่คนเดียว | <input type="checkbox"/> 4. อยู่กับบุตร / หลาน |
| <input type="checkbox"/> 2. อยู่กับคู่สมรส | <input type="checkbox"/> 5. อยู่กับญาติหรือผู้ดูแล |
| <input type="checkbox"/> 3. อยู่กับคู่สมรสและบุตร / หลาน | |

17. ระยะเวลาที่ท่านเข้ามาอาศัยอยู่ในหน่วยพักอาศัย

1. ไม่ถึงปี 2. 1-5 ปี 3. 6-10 ปี 4. 15-20 ปี

18. รูปแบบการอยู่บ้านของสมาชิกภายในบ้านของท่าน ช่วงเวลากลางวัน 8.00-16.00 น.

วันธรรมดา.....คน



- | | |
|--|--|
| รูปแบบการอยู่อาศัย | |
| <input type="checkbox"/> 1. อยู่คนเดียว | <input type="checkbox"/> 4. อยู่กับบุตร / หลาน |
| <input type="checkbox"/> 2. อยู่กับคู่สมรส | <input type="checkbox"/> 5. อยู่กับญาติหรือผู้ดูแล |
| <input type="checkbox"/> 3. อยู่กับคู่สมรสและบุตร / หลาน | |

วันหยุด.....คน



- | | |
|--|--|
| รูปแบบการอยู่อาศัย | |
| <input type="checkbox"/> 1. อยู่คนเดียว | <input type="checkbox"/> 4. อยู่กับบุตร / หลาน |
| <input type="checkbox"/> 2. อยู่กับคู่สมรส | <input type="checkbox"/> 5. อยู่กับญาติหรือผู้ดูแล |
| <input type="checkbox"/> 3. อยู่กับคู่สมรสและบุตร / หลาน | |

ด้านสภาพการอยู่อาศัย

พื้นที่บ้านพักอาศัย

19. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับลักษณะรูปแบบบ้านพักอาศัย

1. เหมาะสมแล้ว 2. ควรปรับปรุง

ระบุ.....

3. ไม่มีความเห็น

20. สภาพปัจจุบันมีการปรับปรุง / เปลี่ยนแปลง การจัดสวนพื้นที่ใช้สอยใหม่ หรือไม่ (สังเกต+สัมภาษณ์)

1. ไม่มี

เพราะ.....

2. มี →

- | | |
|---|--|
| สาเหตุของการปรับปรุง / เปลี่ยนแปลง | |
| <input type="checkbox"/> 1. ต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย | <input type="checkbox"/> 2. ต้องการความเป็นส่วนตัว |
| <input type="checkbox"/> 3. ความเชื่อ | <input type="checkbox"/> 4. ต้องการความสะดวกสบาย |
| <input type="checkbox"/> 5. อื่นๆ..... | |

21. สภาพปัจจุบันมีการต่อเติมเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย หรือไม่ (สังเกต+สัมภาษณ์)

1. ไม่มี

2. มี พื้นที่.....ตร.ม.

22. มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนไหน

- () 1. ที่จอดรถ () 2. ห้องโถง () 3. ห้องครัว () 4. ห้องนอน
() 5. อื่นๆ ระบุ.....

23. สภาพปัจจุบันมีการปรับปรุง / เปลี่ยนแปลง อุปกรณ์ประกอบอาคารหรือไม่

- () 1. ไม่มี เพราะ.....

อุปกรณ์อาคารที่ปรับปรุง / เปลี่ยนแปลง (ระบุสาเหตุที่เปลี่ยนด้วย)

- () 1. ประตู / อุปกรณ์ ระบุ.....
() 2. หน้าต่าง / อุปกรณ์ ระบุ.....
() 3. อุปกรณ์ในห้องน้ำ ระบุ.....
() 4. สวิตช์ / ปลั๊ก ระบุ.....
() 5. อุปกรณ์พื้นที่ซอกข้าง (เช่น ก๊อกน้ำ อ่างล้าง) ระบุ.....

- () 2. มี →

24. วัสดุปูพื้นของพื้นที่ต่อไปนี้

1. เสื่อน้ำมัน 2. กระเบื้องยาง 3. กระเบื้อง / โม่เสก
4. ปูน (วัสดุเดิม) 5. ไม้ 6. อื่นๆ ระบุ.....

24.1 ส่วนเอนกประสงค์

24.2 ส่วนประกอบอาหาร.....

24.3 ห้องน้ำ.....

24.4 ระเบียงหลัง.....

25. ท่านเคยประสบอุบัติเหตุภายในที่พักอาศัยของท่านหรือไม่

- () 1. ไม่เคย () 2. เคย เพราะ.....

พื้นที่ว่าง/พื้นที่สาธารณะในหมู่บ้าน

26. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรกับทางเข้าหมู่บ้าน

- () 1. เหมาะสมแล้ว () 2. ควรปรับปรุง ระบุ.....
() 3. ไม่มีความเห็น

27. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรกับขนาดของถนนในหมู่บ้าน

- () 1. เหมาะสมแล้ว () 2. ควรปรับปรุง ระบุ.....
() 3. ไม่มีความเห็น

28. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรกับลักษณะของพื้นที่สวนสาธารณะในภายในหมู่บ้าน

- () 1. เหมาะสมแล้ว () 2. ควรปรับปรุง ระบุ.....
() 3. ไม่มีความเห็น

29. ท่านเคยประสบอุบัติเหตุ / ได้รับอันตราย จากการใช้พื้นที่สาธารณะในหมู่บ้าน หรือไม่

- () 1. ไม่เคย () 2. เคย ระบุ.....

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน

ภายในบ้านพักอาศัยของท่าน ท่านทำกิจกรรมใดบ้าง และความถี่ของกิจกรรม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ความถี่ ทุกวัน 1-2 ครั้ง/สัปดาห์ 3-4 ครั้ง/สัปดาห์

กิจกรรมการทำงาน / อื่นๆ

- | | | | | |
|----------------------------|-----|-----|-----|--------------------------|
| () 1. ทำงาน | () | () | () | ระบุ..... |
| () 2. ประกอบอาหาร | () | () | () | |
| () 3. ดูแลหลาน | () | () | () | |
| () 4. ดูโทรทัศน์ / วีดิโอ | () | () | () | |
| () 5. ฟังเพลง / ฟังวิทยุ | () | () | () | |
| () 6. นอนกลางวัน | () | () | () | |
| () 7. นั่งพักผ่อน-ชมวีว | () | () | () | |
| () 8. อ่านหนังสือ | () | () | () | |
| () 9. ทำงานบ้าน | () | () | () | (ซักผ้า ทำความสะอาดบ้าน) |
| () 10. ออกกำลังกาย | () | () | () | ระบุ..... |
| () 11. งานอดิเรก | () | () | () | ระบุ..... |

กิจกรรมเยี่ยมเยือน / รับแขก

- | | | | | |
|-------------------------------|-----|-----|-----|------------------------------------|
| () 1. เพื่อนบ้านมาเยี่ยม | () | () | () | () ไม่มี / ไม่ได้ต้อนรับแขกในบ้าน |
| () 2. ลูก/หลาน/ญาติ มาเยี่ยม | () | () | () | () ระบุ..... |

พื้นที่ที่ใช้กิจกรรมภายในบ้านมากที่สุด (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|
| () 1. ห้องนอน | () | () | () |
| () 2. ห้องน้ำ | () | () | () |
| () 3. ห้องครัว | () | () | () |
| () 4. ห้องโถง | () | () | () |
| () 5. ที่จอดรถ | () | () | () |
| () 6. สวน | () | () | () |

30. ภายในพื้นที่ห้องโถงของบ้านพักอาศัย ท่านทำกิจกรรมใดบ้างและความถี่ของกิจกรรม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

34.1 พื้นที่ห้องโถง () 1. ไม่ใช่ () 2. ใช่

กิจกรรมที่ใช้พื้นที่ห้องโถง

- | | | | | |
|--------------|-----|-----|-----|-----------|
| () 1. ทำงาน | () | () | () | ระบุ..... |
| () 2. นอน | () | () | () | |

- () 3. อ่านหนังสือ () () ()
 () 4. ออกกำลังกาย () () () ระบุ.....
 () 5. พูดคุยกับเพื่อนบ้าน () () ()
 () 6. อื่นๆ () () () ระบุ.....

31. ท่านใช้พื้นที่ว่างในชุมชน เพื่อกิจกรรมใดบ้าง และความถี่ของกิจกรรม

31.1 พื้นที่ว่างในชุมชน / พื้นที่สาธารณะ () 1. ไม่ใช้ () 2. ใช้

กิจกรรมที่ใช้พื้นที่ว่างในชุมชน (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

ความถี่ ทุกวัน 1-2 ครั้ง/สัปดาห์ 3-4 ครั้ง/สัปดาห์

- () 1. พูดคุยกับเพื่อนบ้าน () () ()
 () 2. นั่งพักผ่อน-ชมวีว () () ()
 () 3. ออกกำลังกาย () () ()
 () 4. ทำงาน () () () ระบุ.....
 () 5. อื่นๆ ระบุ..... () () ()

31.2 พื้นที่ร้านค้า / ร้านอาหาร () 1. ไม่ใช้ () 2. ใช้

กิจกรรมที่ใช้พื้นที่ร้านค้า / ร้านอาหาร (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. พูดคุยกับเพื่อนบ้าน () () ()
 () 2. ซื้อกับข้าว / ซื้อของ () () ()
 () 3. ทำงาน () () () ระบุ.....
 () 4. อื่นๆ ระบุ..... () () ()

31.3 พื้นที่สนามกีฬา () 1. ไม่ใช้ () 2. ใช้

กิจกรรมที่ใช้พื้นที่สนามกีฬา (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. พูดคุยกับเพื่อนบ้าน () () ()
 () 2. นั่งพักผ่อน-ชมวีว () () ()
 () 3. ออกกำลังกาย () () ()
 () 4. อื่นๆ ระบุ..... () () ()

32. ท่านตื่นนอนเวลาประมาณ.....น. ช่วงเวลาที่ท่านตื่นนอน

- () 1. ก่อนเวลา 03.00 น. () 1. 03.01-04.00 น. () 2. 04.01-05.00 น.
 () 3. 05.01-06.00 น. () 4. 06.01-07.00 น. () 5. หลัง 07.01 น.

33. ท่านเข้านอนเวลา.....ช่วงเวลาที่ท่านเข้านอน

- () 1. ก่อนเวลา 20.00 น. () 2. 20.01-21.00 น. () 3. 21.01-22.00 น.
 () 4. 22.01-23.00 น. () 5. 23.01-24.00 น. () 4. 24.01 น. ขึ้นไป

34. รวมเวลาอนนอนของท่าน.....ชั่วโมง (โดยประมาณ)
- () 1. น้อยกว่า 3 ชั่วโมง () 2. 4-5 ชั่วโมง () 3. 6-7 ชั่วโมง
 () 4. 8-9 ชั่วโมง () 5. 10 ชั่วโมงขึ้นไป
35. รวมเวลาประกอบกิจกรรมตั้งแต่เช้า-เข้านอน.....ชั่วโมง
- () 1. 13-14 ชั่วโมง () 2. 15-16 ชั่วโมง () 3. 17-18 ชั่วโมง
 () 4. 19-20 ชั่วโมง () 5. มากกว่า 20 ชั่วโมง
36. มีปฏิสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านภายในหมู่บ้านหรือไม่
- () 1. ไม่มี () 2. มี →

- () 1. แบ่งปันอาหาร / สิ่งของ
 () 2. ฝากดูแลบ้านเวลาไม่อยู่
 () 3. ทักทาย พูดคุย ประชุม
 () 4. อื่นๆ ระบุ.....

ส่วนที่ 4 ข้อมูลปัญหาที่อยู่อาศัย

37. ท่านมีปัญหาในหมู่บ้านหรือไม่
- () 1. มี →
- () 2. ไม่มี
- ประเด็นปัญหา
- () 1. ด้านทำเลที่ตั้ง () 2. ด้านการก่อสร้าง
 () 3. ด้านสภาพแวดล้อม () 4. ด้านบริหารจัดการ
 () 5. ด้านความปลอดภัย () 6. ด้านสังคมและเพื่อนบ้าน
 () 7. ด้านมาตรฐานกฎหมาย () 8. อื่นๆ
38. ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยแบบบ้านจัดสรร มีข้อดีอย่างไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- () 1. ความสะดวกและปลอดภัยในการก่อสร้างบ้าน () 2. รูปแบบทันสมัย
 () 3. มั่นคงต่อการอยู่อาศัย (กรรมสิทธิ์) () 4. ระดับราคาสามารถจ่ายได้
 () 5. การคมนาคม – การเดินทางสะดวก () 6. มีสภาพแวดล้อมที่ดี
 () 7. พื้นที่เหมาะสมกับจำนวนผู้พักอาศัย () 8. ความน่าเชื่อถือของโครงการ
 () 9. เพื่อนบ้านอยู่ในสังคมเดียวกัน () 10. ใกล้แหล่งงานของตนเอง- ครอบครัว
 () 11. ใกล้โรงเรียน ใกล้วัด หรือศาสนสถาน () 12. ใกล้ตลาด โรงพยาบาล สนามกีฬา
 () 13. สาธารณูปโภค สาธารณูปการพร้อม (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น) () 14. อื่นๆ โปรดระบุ.....
39. ท่านมีความต้องการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในหมู่บ้านหรือไม่ () 1. ไม่ใช่ () 2. ใช่
40. ข้อเสนอแนะอื่นๆ ที่ท่านต้องการเพิ่มเติม
-
-

จบการสัมภาษณ์เวลา.....

แบบฉบับที่ลักษณะทางกายภาพ

บ้านเลขที่.....โครงการ.....

เจ้าของ.....

วันที่อยู่บ้าน.....โทร.....

บันทึกวันที่.....เวลา.....

ข้อมูลหน่วยพักอาศัย

ประเภท ที่อยู่อาศัย	จำนวน (ชั้น)	จำนวน (ห้อง)					ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ขนาด แปลงที่ดิน (ตารางวา)
		ห้องนอน	ห้องน้ำ	ห้องครัว	ห้องโถง	ที่จอดรถ		
1.บ้านเดี่ยว								
2.บ้านแฝด								
3.ทาวน์เฮ้าส์								
4.อาคารพาณิชย์								
5.ห้องแถว								
6.อื่นๆ(ระบุ).....								
จำนวนหน่วย (แบ่งตามระดับราคา)								
<340,000 บาท	340,001-680,000 บาท	680,001-1.36 ล้านบาท	1.37-2.04 ล้านบาท	2.05-2.7 ล้านบาท	2.71-3.4 ล้านบาท	3.41-6.8 ล้านบาท	6.8-10.0 ล้านบาท	>10 ล้านบาท

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์



ประกอบการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรรในเมืองสมุทรสงคราม

นางสาวปรีดาพร จักรคำ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ.....เบอร์โทรศัพท์.....

วันที่.....เวลา.....

ข้อมูลด้านกายภาพ

ข้อมูลโครงการ

1. ชื่อโครงการ.....
2. ที่ตั้งโครงการ เลขที่..... หมู่ที่..... ถนน/ซอย..... ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
3. พื้นที่โครงการทั้งหมด.....ไร่.....ตารางวา
4. เริ่มดำเนินการ ปี พ.ศ.....
5. ช่วงระยะเวลาโครงการ
() 1. รุ่นเก่า (พ.ศ.2532-2535) () 2. รุ่นกลาง (พ.ศ.2537-2540) () 3. รุ่น
ใหม่ (พ.ศ.2543-2550)
6. ลักษณะของโครงการ
[1] โครงการเปิดขายใหม่ [2] โครงการอยู่ระหว่างการขาย [3] โครงการปิดขาย
7. ประเภทของการจัดสรรที่ดิน
[1] จัดสรรที่ดิน และปลูกบ้านเอง [2] จัดสรรที่ดิน ปลูกบ้านเองและขายบ้าน [3] จัดสรรที่ดิน
และขายบ้าน
8. ขนาดของโครงการ
[1] ขนาดเล็ก [2] ขนาดกลาง [3] ขนาดใหญ่

13. ภาพถ่ายภายในโครงการที่อยู่อาศัย

[1] มีแผน

- (1) แบบบ้าน (2) ถนน (3) สภาพทั่วไปภายในพื้นที่โครงการ
 (4) สาธารณูปการภายในโครงการ
 (4.1) สวน (4.2) สโมสร (4.3) ที่จอดรถ
 (4.4) ยามรักษาความปลอดภัย (4.5) สระว่ายน้ำ (4.6) สนามเด็กเล่น
 (4.7) อื่นๆ(ระบุ).....

[2] ไม่มีแผน

14. ภาพถ่ายสถานที่สำคัญที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโครงการ

[1] มีแผน

- (1) ตลาด (2) ห้างสรรพสินค้า (3) โรงพยาบาล
 (4) สวนสาธารณะ (5) สำนักงานเขต (6) โรงเรียน
 (7) สถานีตำรวจ (8) สถานีราชการ (9) ถนนสายหลัก
 (10) ถนนสายรอง (11) แม่น้ำ (12) สถานีรถไฟ
 (13) อื่นๆ(ระบุ).....

[2] ไม่มีแผน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวปรีดาพร จักรคำ เกิด วันที่ 17 พฤศจิกายน 2527 สถานที่เกิด จังหวัดสุรินทร์
การศึกษา สถาปัตยกรรมผังเมืองและชุมชน คณะสถาปัตยกรรม-ผังเมือง-นฤมิตรศิลป์
มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ปีการศึกษา 2546 ประวัติการทำงานตำแหน่งสถาปนิกผังเมือง
บริษัท สเปน คอนซัลแทนท์ จำกัด ปีพ.ศ. 2550-2551



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย