

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องพัฒนาการ หรือวิวัฒนาการของสิ่งใด ๆ ก็ตาม สิ่งที่ยากที่สุด ไม่ใช่เป็นการเล่าเรื่อง หรือแสดงให้เห็นความเปลี่ยนแปลงของสิ่งนั้น ๆ แต่เป็นการค้นหา เหตุผลเพื่อให้คำตอบว่า ทำไมจึงเป็นอย่างนั้น และจะเกิดอะไรขึ้นต่อไปในอนาคตยังเป็นเรื่องของบ้านที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวข้องกับอารยธรรมความเปลี่ยนแปลงทางสังคม และเทคโนโลยีของมนุษย์แล้ว การที่จะหาแนวความคิดหรือทฤษฎีใดทฤษฎีหนึ่งมาอธิบายคำตอบของวิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยแล้ว ย่อมเป็นไปได้ดังนั้นจึงต้องอาศัยแนวความคิดหรือทฤษฎีหลาย ๆ อย่างมาให้เหตุผลประกอบกัน บางแนวความคิดอาจจะไม่เป็นที่ยอมรับในคนกลุ่มหนึ่งแต่เป็นที่ยอมรับในคนอีกกลุ่มหนึ่ง บางแนวความคิดต้องอ้างอิงมาจากผู้ที่นำเชื่อถือ แต่บางแนวคิดก็เป็นข้อเท็จจริงที่พบเห็นกันอยู่โดยทั่วไปแล้ว ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้ จึงยกเอาแนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ มาดังนี้

1. การก่อตัวของย่านที่อยู่อาศัย
2. ปัจจัยที่กำหนดลักษณะบ้านที่อยู่อาศัย
3. แนวความคิดในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย
4. พัฒนาการของรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัย
5. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. การก่อตัวของย่านที่อยู่อาศัย

คนที่ไม่เคยเล่นก่อปราสาททราย มักจะไม่เข้าใจว่าจะนำทรายมาปั้นเป็นรูปร่าง ให้มีความลึกลับ มีสีสัน ได้อย่างไร เช่นเดียวกับการมองสภาพของบ้านที่อยู่อาศัย โดยไม่ทราบความเป็นมาที่ชัดเจนในการมองอย่างผิวเผินมักจะสรุปกันว่าความต้องการในการ ดำรงชีวิต ความจำเป็นในการประกอบอาชีพ ความต้องการทางสังคม ทำให้คนเรา ตั้งบ้านเรือนรวมกลุ่มในทำเลใกล้เคียงกัน เมื่อมีบ้านเรือนจำนวนมากเข้าก็กลายเป็นย่าน เป็นหมู่บ้าน เป็นตำบล จนกระทั่งเป็นชุมชนเมือง แต่ถ้าพิจารณาให้ลึกลงไปแล้วการตั้ง

บ้านเรือนรวมกลุ่มกันเป็นย่านที่อยู่อาศัยนั้น มีลักษณะหลากหลายแตกต่างกัน ได้มีผู้เสนอแบบจำลองโครงสร้างของเมืองซึ่งแสดงให้เห็นการก่อตัวของย่านที่อยู่อาศัยไว้หลายรูปแบบด้วยกัน เช่น

- เบอร์เกส (Ernest W. Burgess) ได้เสนอว่าการใช้ที่ดินของเมืองจะเรียงกันเป็นวงแหวนซ้อนกัน คล้ายกับการกระเพื่อมของน้ำในสระเมื่อปาก้อนหินลงไป โดยที่จุดศูนย์กลางจะเป็นย่านธุรกิจการค้าของเมือง (Central Business District) วงแหวนถัดมาจากย่านธุรกิจการค้า เป็นบริเวณที่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงมีการใช้ที่ดินหลาย ๆ อย่างปะปนกัน มีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยปะปนอยู่ วงแหวนที่ 3 เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยระดับต่ำ (Low Class Residential Area) หนาแน่น วงที่ 4 เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะทางเศรษฐกิจปานกลางไปจนถึงผู้มีฐานะดี (Zone Of Better Residential Area) วงที่ 5 เป็นบริเวณที่อยู่ไกลสุดจากศูนย์กลางเมือง เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี และเดินทางไปทำงานในย่านธุรกิจด้วยอาศัยความสะดวกของเส้นทางคมนาคม (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร , 2527: 45-51)

- ฮอยท์ (Homer Hoyt) ได้เสนอว่า การใช้ที่ดินในตัวเมืองนั้นบริเวณที่อยู่อาศัยจะจัดตัวเองเป็นแถบกระจายเหมือนแนวรัศมีออกจากศูนย์กลางเมืองโดยบริเวณที่อยู่อาศัยระดับต่าง ๆ คือ ระดับต่ำ กลาง และสูง (Low, Middle and High Class Residential Area) จะแยกตัวออกจากกันเป็นคนละแถบ (ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์ , 2531 : 143-150)

- แฮร์ริส (Chauncy D. Harris) และอัลแมน (Edward L. Ullman) ได้เสนอทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei theory) โดยกล่าวว่า การพัฒนาของตัวเมืองจะไม่มาจากจุดเริ่มต้นที่เป็นศูนย์กลางเพียงแห่งเดียว หากแต่ว่าจะมาจากศูนย์กลางหลาย ๆ แห่ง ซึ่งมีการจัดตัวเองของการใช้ที่ดิน เช่น ย่านธุรกิจการค้าหลักของเมือง ย่านร้านขายส่งและอุตสาหกรรมเบา ย่านที่อยู่อาศัยระดับต่ำ (ของผู้มีรายได้น้อย) ย่านที่อยู่อาศัยระดับสูง (ของผู้มีรายได้มาก) ย่านอุตสาหกรรมหนัก ฯลฯ (สมชาย เตชะพรหมพันธุ์ , 2522 : 61-62)

นอกจากนี้แล้วย่านที่อยู่อาศัยอาจถูกสร้างขึ้นด้วยการวางผังการมีจุดมุ่งหมายเฉพาะหรือปัจจัยชักนำต่าง ๆ เช่น เมืองที่มีเส้นทางถนนกระจายออกจากย่านศูนย์กลางธุรกิจไปในทิศทางต่าง ๆ อาจมีที่อยู่อาศัยเกาะตัวกระจายออกไปตามแนวถนนเช่นเดียว

กันคล้ายกับรูปดาว ซึ่งเรียกแบบจำลองรูปแบบของเมืองลักษณะนี้ว่า Axial Development หรือในแนวความคิดอุทยานนคร (Garden City) ของ โฮเวิร์ด (Ebener Howard) ที่เสนอครั้งแรกเมื่อ ค.ศ. 1898 ให้ย่านที่อยู่อาศัยล้อมรอบสวนสาธารณะใหญ่ โดยแยกตัวออกจากถนนสายหลัก และมีฟาร์ม ไร่ นา ล้อมรอบย่านที่อยู่อาศัยอีกชั้นหนึ่ง เป็นการประสมประสานสภาพแวดล้อมเมือง - ชนบท เพื่อชีวิตที่มีประสิทธิภาพของชาวเมือง (สุมาลี วัฒนศิริพร , 2535 : 42, 57-67) ซึ่งแนวความคิดอุทยานนครนี้ เป็นต้นแบบของแนวคิดการสร้างเมืองใหม่ (New Town) เมืองบริวาร (Satellite Town) ที่ถูกสร้างขึ้นมาเพื่อให้ผู้คนได้มีย่านที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิต การประกอบอาชีพ หลายเมืองในปัจจุบัน

การก่อตัวของย่านที่อยู่อาศัยของไทยเราในสมัยก่อนมีความแตกต่างอย่างชัดเจนระหว่างชุมชนสองระดับ คือบ้านกับเมือง ในขณะที่เมืองมีย่านตลาดเป็นศูนย์กลางทางสังคม เศรษฐกิจและวัฒนธรรม กลุ่มบ้านเรือนที่อยู่อาศัยจะตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งน้ำ อาจเป็นแม่น้ำลำคลองหรือหนองน้ำ แหล่งน้ำที่ทำกิน ไร่ นาหรือเรือกลสวน ถ้าหากอยู่ใกล้แม่น้ำลำคลองหรือธารน้ำก็จะจับเป็นกลุ่มยาวไปตามลำน้ำ (river linear) เช่น ที่เห็นในภาคกลางภาคใต้ และภาคเหนือ ถ้าใกล้กับหนองน้ำก็จะรวมตัวกันเป็นกระจุก (Cluster) อย่างที่พบในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ การรวมกลุ่มของเรือนเหล่านี้มีความสัมพันธ์กับการใช้พื้นที่ซึ่งมีทั้งที่เป็นส่วนตัวและส่วนรวม ที่เป็นส่วนตัวคือพื้นที่อยู่อาศัยอันเป็นที่ตั้งของครัวเรือนและเรือกลสวนไร่ นาอันเป็นที่ทำกินกับพื้นที่ของส่วนรวมไม่มีผู้ใดมีสิทธิครอบครองเป็นเจ้าของ คือ บริเวณวัด ศาลเจ้า พื้นที่ทั้งสองเป็นการกำหนดจากภายใน คือเป็นสิ่งที่รู้จักและยอมรับ กันทั่วไปในชุมชน (ศรีศักร วัลลิโภดม, 2537 : 10)

2. ปัจจัยที่กำหนดลักษณะบ้านที่อยู่อาศัย

บ้านถูกสร้างทั้งจากภายในออกไป และจากภายนอกเข้ามา บ้านจะเป็นบ้านเมื่อการสร้างทั้งสองมีความสมดุลกัน เราเกิดมาในโลกที่ดำรงอยู่มาก่อน เราเกิดมาอยู่ภายใต้หลังคาของบ้านและสังคมที่มีอยู่แล้ว เรากำหนดความเป็นบุคคลของตัวเองเองพอ ๆ กับที่เราถูกกำหนดความเป็นบุคคลด้วยแรงผลักดันจากภายนอก บ้านของเราก็เช่นกันเรากำหนด

ความเป็นตัวตนของบ้านของเราจากภายในออกไปพอ ๆ กับที่ดิน ฟ้า อากาศ จากภายนอกกำหนดรูปร่างของมันเข้ามา ดินให้วัสดุสำหรับเราเอามาปั้นแกะก่อสร้างเป็นตัวตนของบ้าน ฟ้าอยู่ในความไม่มีตัวตนเป็นอากาศ เป็นที่ว่างที่เราสอดสานความเป็นตัวตนของเราเข้าเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับบ้าน (ทิพย์สุตา ปทุมมานนท์, 2537 : 38)

การศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดลักษณะบ้านที่อยู่อาศัย จึงเป็นการมองทั้งจากตัวผู้อยู่อาศัยเองและจากสภาพแวดล้อมภายนอก ด้วยการทำความเข้าใจที่ละส่วนจากบางลักษณะจะนำไปสู่ความชัดเจนของปัจจัยที่กำหนดลักษณะที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่กำหนดลักษณะที่อยู่อาศัย จะประกอบด้วยปัจจัยต่าง ๆ หลากหลาย ในการวิเคราะห์เพื่อใช้ในการออกแบบก่อสร้างที่อยู่อาศัยของแต่ละครอบครัว อาจจะเริ่มต้นด้วยปัจจัยดังนี้คือ (Wakely and Others, 1976 : 13)

- ลักษณะพื้นที่ย่านที่อยู่อาศัย (Residential Area Characteristics) เช่น ความหนาแน่นของย่าน การเข้าถึงบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ข้อกำหนดของทางบ้านเมืองในการควบคุมการก่อสร้าง สถานที่พักผ่อนหย่อนใจในพื้นที่ย่าน
- อัตราความเปลี่ยนแปลง (Rate of Change) เช่น ประชากรในพื้นที่ การย้ายถิ่น ขนาดของครอบครัวโดยเฉลี่ย ลักษณะของบ้านที่มีขายอยู่ในพื้นที่
- ข้อมูลของครอบครัวผู้อยู่อาศัย (Household Data) ประกอบด้วย จำนวนสมาชิกในครอบครัวและความต้องการของคนในครอบครัว
- ความสามารถในการลงทุน (Financial Criterem) ประกอบด้วย ราคาค่าก่อสร้าง เงินกู้ยืม และรายได้ของครอบครัว

ในลักษณะของการออกแบบอาคารที่อยู่อาศัยสาธารณะ เช่น อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม เป็นต้น อาจจะพิจารณานำเอาปัจจัยหลักบางประการ คือ อิทธิพลของสภาพแวดล้อมและเทศบัญญัติมาใช้ในการออกแบบ กำหนดลักษณะที่อยู่อาศัย ตัวอย่างเช่น (สมเกียรติ โสฬ์เพชรรัตน์ และคณะ, : 74-76)

- สภาพแวดล้อมที่มีผลต่อการออกแบบอาคาร จะเป็นไปในรูปแบบของขอบเขตการใช้ที่ดิน บริเวณที่มีการจราจรหนาแน่น มีมลภาวะทางด้านอากาศ และเสียงสูง รวมทั้ง มีความร้อนสะสมจากพื้นผิวคอนกรีต จะต้องลดความร้อนและมลภาวะเหล่านี้ด้วย บริเวณที่ว่างและพื้นที่สีเขียวควรวางอาคารให้รับลม มีแสงสว่างเพียงพอ และช่วยลดการแผ่รังสีความร้อนจากภายนอกเข้าสู่อาคาร โดยให้สอดคล้องกับสภาพภูมิอากาศในท้องถิ่น ควรจัดบริเวณให้เกิดความร่มรื่นทั้งภายในและภายนอกที่อยู่อาศัยพอสมควร ควรจัดบริเวณให้สามารถให้ประกอบกิจกรรมนอกตัวอาคารได้ ให้สามารถรองรับการขยายตัวในอนาคต รวมถึงการป้องกันอัคคีภัยและการสุขาภิบาลต่าง ๆ ได้

- เทศบัญญัติ ได้กำหนดให้อาคารพักอาศัยจะต้องมีเว้นว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมส่วนของที่ดิน (Grand Area Coverage : GAC) กำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) กำหนดระยะอาคารห่างจากเขตที่ดิน (Set Back) กำหนดขนาดความสูงของตัวอาคาร ความสูงของห้อง ขนาดช่องประตู ขนาดช่องหน้าต่าง ขนาดบันได ช่องทางเดินภายในอาคาร อย่างเช่น เทศบัญญัติที่กำหนดขึ้นจากมาตรฐานของสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทยได้ให้ พื้นที่ห้องนอน (สำหรับนอน 2 คน) มีขนาด 8.64 ตารางเมตร ความสูงของห้องจากพื้นถึงเพดาน 2.40 เมตร ทางเดินภายในอาคารมีขนาด 0.85 เมตร เป็นต้น (สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย, 2522)

ในมุมมองของการพัฒนาที่ดิน ปัจจัยที่กำหนดลักษณะที่อยู่อาศัย มักจะเริ่มต้นด้วยราคาที่ดิน โดยที่ราคาที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองจะสูงมาก การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจะได้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจต่ำ ไม่เหมือนกับการใช้ที่ดินเพื่อประกอบการค้าหรือการผลิตแบบอุตสาหกรรม ฉะนั้นที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวจึงตั้งอยู่บริเวณชานเมือง ส่วนที่อยู่อาศัยแบบที่หลายครอบครัวสามารถอยู่ในอาคารหลังเดียวกันได้เช่น อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่สามารถอยู่ใกล้กับย่านการค้าหลักของเมืองได้ เพราะจะได้ค่าตอบแทน สูงกว่าแบบบ้านเดี่ยว ปัจจัยข้อต่อมามักจะมองกันที่ความสะดวกในการเข้าถึง หรือตำแหน่งที่สามารถจะเข้าถึง (Accessibility) ได้ง่าย โดยตำแหน่ง

ที่สามารถจะเข้าถึงได้ง่ายจะสัมพันธ์กับบริเวณ บริเวณที่มีโครงข่ายถนนหนาแน่น และ ความหนาแน่นของโครงข่ายถนนจะมีมากในเขตย่านการค้าหลักของเมือง ธรรมชาติของ ตำแหน่งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงได้ดีหรือไม่ดีเพียงใดนั้น จะกำหนดถึงประโยชน์ตอบแทนของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตตัวเมืองด้วย เช่น ตำแหน่งใจกลางเมืองที่มีความสะดวกในการเข้าถึงได้มาก จะเหมาะอย่างยิ่งต่อการใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านการค้า เพราะจะเป็นตำแหน่งที่ง่ายต่อการเข้าถึงของลูกค้าจากบริเวณต่าง ๆ ของเมือง เป็นตำแหน่งที่มีโอกาส ให้กำไรผลตอบแทนได้สูง อย่างไรก็ตามโครงข่ายของถนนที่มีหนาแน่นมากในเขตใจกลางเมือง ได้ถูกตัดออกสู่เขตชานเมือง ในบางแห่งที่ถนนหนทางเหล่านี้มาบรรจบกัน ทำให้เกิดทางแยก เกิดจุดรวมของถนนหลาย ๆ สายซึ่งจุดรวมเหล่านี้จะมีความสะดวกในการเข้าถึง ดีขึ้นมาทันที ตำแหน่งเหล่านี้จึงเป็นตำแหน่งที่เหมาะสมแก่การใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านการค้าใหม่ กระจายออกจากใจกลางเมือง ลักษณะเช่นนี้ จะทำให้ราคาที่ดินสูงสุดอยู่ที่ใจกลางเมืองจะมีที่ดินราคาสูงกระจายอยู่เป็นหย่อม ๆ ตามตำแหน่งที่มีถนนตัดติดต่อกันหลาย ๆ สาย (สมชาย เดชะพรหมพันธ์, 2522 : 51-53)

ปัจจัยสำคัญอีกข้อที่ถูกนำมาพิจารณา คือ ในเรื่องต้นทุนการลงทุนและผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ โดยมักจะมีความเข้าใจกันว่า การสร้างอาคารสูง (High-rise) จะมีต้นทุนต่อหน่วยต่ำและให้ผลกำไรตอบแทนได้ดี แต่ในสภาพความเป็นจริงแล้วการที่จะทำเช่นนั้นได้ ต้องพิจารณาถึงเงื่อนไขอีกหลายอย่างประกอบกัน เช่น การจัดหาบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ สำหรับอาคารต้องลงทุนสูงหรือไม่ ข้อกำหนดควบคุมการก่อสร้างของรัฐ ข้อกำหนดเรื่องการครอบครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน การมีระยะเวลาก่อสร้างเหมาะสมและสามารถที่จะควบคุมการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาโดยไม่ต้องเสียต้นทุนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมค่าก่อสร้างมากเกินไป การมีตลาดและกลุ่มลูกค้ารองรับที่อยู่อาศัยที่จะพัฒนาขึ้นมาได้อย่างแน่นอน ฯลฯ

ในเรื่องการก่อสร้างอาคารสูงกับอาคารแนวราบนี้ ได้มีประเด็นทางด้านการลงทุนและประเด็นอื่นที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ ที่อยู่อาศัยแนวราบแต่หนาแน่น (High-density low-rise Housing) ไม่ได้มีต้นทุนการก่อสร้างที่แพงกว่าอาคารสูงเสมอไป นอกจากนี้แล้วการมีที่อยู่

อาศัยในอาคารสูงจะไม่เป็นผลดีต่อการใช้ชีวิตครอบครัวเท่ากับผู้มีที่อยู่อาศัยในแนวราบ แต่อย่างไรก็ตามดูเหมือนว่าจะเป็นสิ่งไม่ถูกต้อง ถ้าเมืองต่าง ๆ จะมีแต่อาคารเตี้ย 1-3 ชั้น ในรูปแบบซ้ำ ๆ กัน ดังนั้นจะต้องนำเป้าหมายต่าง ๆ เช่น การใช้ชีวิตสังคม ข้อกำหนดทางผังเมือง คุณค่าทางสุนทรียภาพ มาพิจารณาประกอบกันในการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย (Hoffmann, 1969 : 36)

3. แนวความคิดในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย

การที่จะทราบว่าคนเรามีการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยอย่างไรนั้น จะต้องย้อนกลับไปดูมูลเหตุที่มาของการตัดสินใจก่อน ซึ่งมีด้วยกันหลายประการ เช่น

- ความต้องการของบุคคล ความต้องการเป็นพลังผลักดันที่เกิดขึ้นในตัวบุคคล ในชีวิตมนุษย์นั้นเราต้องพยายามดิ้นรน เพื่อสนองความต้องการชนิดต่าง ๆ พฤติกรรมของมนุษย์จะถูกกำหนดโดยแรงผลักดันของความต้องการต่าง ๆ ของมนุษย์ในเวลานั้น ๆ ในการศึกษาความต้องการของมนุษย์เราได้มีนักจิตวิทยาจำแนกไว้เป็นหลายชนิดด้วยกัน ตัวอย่างเช่น มาสโลว์ (Abram Maslow) ได้ตั้งทฤษฎีลำดับขั้นของความต้องการ กล่าวถึงความต้องการของมนุษย์จากระดับต่ำสุดเปลี่ยนไปจนถึงระดับสูงสุดเมื่อความต้องการขั้นต้นได้รับการบำบัดแล้ว โดยเริ่มจากความต้องการทางกายเป็นความต้องการปัจจัย 4 และสิ่งจำเป็นอื่น ๆ (อย่างเช่น การพักผ่อน การนอน เพื่อบำบัดความต้องการตามธรรมชาติของร่างกายมนุษย์) ขั้นถัดไปเป็น ความต้องการสวัสดิภาพความมั่นคงปลอดภัย ความต้องการความรักและการมีส่วนร่วมในสังคม ความต้องการสถานะทางสังคม และความยกย่องนับถือ และขั้นสูงสุดเป็นความต้องการบรรลุความสำเร็จตนเอง (ศิริโรภาศย์ นุรพาเดชะ, 2528 : 126-128) ความต้องการของบุคคลที่มีต่อที่อยู่อาศัย อาจมาจากความต้องการในระดับขั้นต่าง ๆ ของบุคคล ซึ่งมีสถานะแตกต่างกัน ด้วยเหตุนี้จึงมีที่อยู่อาศัยในลักษณะที่หลากหลายนับตั้งแต่ที่อยู่อาศัยเพื่อบำบัดความต้องการขั้นต้นของร่างกายเป็นต้น เป็นเพียงพักอาศัย ไปจนถึงคุณภาพสูงซึ่งแสดงถึงการบรรลุความสำเร็จของผู้มีฐานะทางสังคมมั่นคง

- ความต้องการของครอบครัว การที่คนเราต้องใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันเป็นสิ่งคม เป็นครอบครัว ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยจึงต้องตอบสนองความต้องการของบุคคลหลายคนภายในครอบครัวให้ได้มากที่สุด การจัดการที่อยู่อาศัยจึงมีข้อในการพิจารณาคือ (1) อายุ กลุ่มคนที่มีอายุแตกต่างกัน เด็ก คนวัยกลางคน ผู้สูงอายุจะต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะแตกต่างกัน (2) ขนาดของครอบครัว ผู้ตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยจะต้องพิจารณาให้มีขนาดเหมาะสมกับจำนวนสมาชิกในครอบครัว (3) การใช้งานที่อยู่อาศัยในโอกาสต่าง ๆ เช่น เพื่อการอยู่อาศัยตามปกติ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ พบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูงในบางวัน (4) รูปแบบการดำรงชีวิต จะมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ อาชีพ พื้นฐานทางจริยธรรม ระดับการศึกษา ของบุคคลในครอบครัว (5) บ้านที่อยู่อาศัยที่ครอบครัวเคยอยู่มาก่อน จะทำให้เกิดการเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยใหม่ที่จะตัดสินใจเลือก เช่น ครอบครัวที่ย้ายจากชานเมืองเข้าไปอยู่ในตัวเมือง ย้ายจากสลัมไปอยู่ในพื้นที่ที่ดีกว่าเดิม เปลี่ยนแปลงการใช้ชีวิตจากที่เคยอยู่ในไร่นาไปเป็นชาวเมือง เป็นต้น (Macasai and Others, 1976 : 6)

- ทัศนคติและความพึงพอใจ แม้ว่าบุคคลและครอบครัวจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะต่างกัน แต่ในของสิ่งเดียวกันผู้คนก็ยังมีทัศนคติและความพึงพอใจที่หลากหลาย สภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย จัดได้ว่าเป็นสิ่งเร้าใจและทรัพยากรอันหนึ่งที่สามารถทำความพอใจให้แก่มนุษย์ซึ่งความพอใจนี้ จะเกิดจากความรู้สึกทางบวกมากกว่าความรู้สึกทางลบในตัวของมนุษย์ เมื่อใดมีความรู้สึกในทางบวกเกิดขึ้นก็มีความสุข มนุษย์จะมีความสุขมากที่สุดเมื่อทรัพยากรที่มนุษย์ต้องการนั้นเมื่ออยู่อย่างครบถ้วน แต่เนื่องจากทรัพยากรมีอยู่อย่างจำกัด ความพอใจของมนุษย์จะมีอยู่ได้เพียงในระดับหนึ่ง และจะมากที่สุดก็ต่อเมื่อการจัดทรัพยากรเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งนั่นก็คือคำตอบที่ต้องการว่าควรมีการจัดสภาพแวดล้อมประการใดจึงจะทำให้ความพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยมากที่สุด แต่ในการศึกษาทัศนคติและความพึงพอใจนั้น เป็นระบบที่ซับซ้อนมีข้อจำกัดอยู่หลายประการ ประการแรกได้แก่ข้อจำกัดทางด้านทฤษฎี เพราะเท่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันไม่เพียงพอสำหรับที่จะทำให้เกิดความเข้าใจ ในระบบกลไกภายในของมนุษย์ที่มีผลต่อการตอบรับสภาพแวดล้อม และสามารถที่จะใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาไปสู่ทฤษฎี

อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ตลอดทั้งยังไม่สามารถชี้แนะแนวทางในการออกแบบได้
 ประการต่อมายังมีอุปสรรคในเรื่องความแตกต่างทางด้านการรับรู้และมาตรฐานที่บุคคลใช้
 ในการประเมินความชอบตลอดจนประสบการณ์ในอดีตที่แตกต่างกันนอกจากนี้ยังมีการ
 เปลี่ยนแปลงของความต้องการผู้อยู่อาศัย ซึ่งมักเปลี่ยนแปลงเสมอไปตามกาลเวลา
 (ประดิษฐ์ ขวชาติ, 2529 : 15-17)

อย่างไรก็ตามในระดับของลักษณะโดยรวมนั้น ได้มีการศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติและ
 ความพึงพอใจไว้หลายประการ เช่น

เรโนลด์ และนิโคลสัน (Reynolds & Nicholson) ได้ทำการสำรวจจากที่อยู่อาศัยใน
 อังกฤษ โดยปรากฏว่ามีภาพพจน์ที่ดีในการอาศัยในอาคารสูง คือไม่ค่อยมีเสียงรบกวน
 ทัศนียภาพ สวยงาม มีความเป็นส่วนตัวมากกว่า อากาศดี และสะอาดกว่าไม่มีเสียง
 รบกวนจากเด็ก ๆ อย่างไรก็ตามการอาศัยในอาคารสูงนั้น ครอบครัวที่มีเด็กมักจะไม่ชอบ
 โดยเฉพาะอย่างยิ่งครอบครัวที่มีเด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบ และปัญหาเกี่ยวกับลิฟท์ก็มีบ้าง
 แต่เป็นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ไม่สามารถพอที่จะทำให้แม่บ้านไม่พอใจที่จะอยู่ในอาคารสูง
 (อรพิน มโนมัยทิบูลย์, 2536 : 10 อ้างจาก Reynolds, Ingrid and Nicholson, Charles)

การศึกษาความต้องการลักษณะของที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม ได้มี
 ความ เห็นว่ารายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อ
 รายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจ
 ในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความ
 พอใจแก่ผู้อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย (ปราโมทย์ สรร
 เพชรศิริ, 2535 : 17-18)

4. พัฒนาการของรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัย

ในสมัยโบราณ คนไทยเราได้อาศัยอยู่บ้านเรือนไทยมาตลอด เพิ่งจะมีการเปลี่ยน
 แปลงรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยตอนที่เราได้มีการติดต่อกับค้าขาย รับเอาวัฒนธรรม เทคนิคการ
 ก่อสร้างเข้ามาจากชาวต่างประเทศ รูปแบบและโครงสร้างของสิ่งทีเรียกว่าเรือนไทย ที่เป็น

เรือนไม้ฝาปะกนตั้งอยู่บนเสาสูง และมีหลังคาสูง มีบันลุมและหน้าจั่วนั้น ไม่อาจเรียกได้ว่าเป็นตัวอย่างหรือ ตัวแทนของทุกภูมิภาคได้ หากเป็น เรืองของเรือนที่พัฒนาขึ้นจากบ้านเมืองที่ตั้งถิ่นฐานอยู่ใน ลุ่มแม่น้ำภาคกลาง และภาคใต้ ที่มีพัฒนาการมาช้านาน แต่สมัยต้นยุคประวัติศาสตร์ก็ว่าได้ (ศรีศักร วัลลิโภดม, 2537 : 26)

เมื่อเรากล่าวถึงลักษณะบ้านไทย เราจะจำกัดความยากมากกว่า ลักษณะบ้านไทยคืออะไร แต่ถ้าเปลี่ยนเป็นพูดถึงลักษณะท้องถิ่นเราจะหลับตานึกเห็นภาพบ้าน หมูบ้านที่ตั้งหมู่บ้าน ที่ทำกิน ศาสนสถานในหมู่บ้านและอื่น ๆ ที่มีลักษณะเฉพาะโดยส่วนรวมออกมาตามสภาพแวดล้อมธรรมชาติที่ยังไม่ถูกมนุษย์ทำร้ายให้เสียรูปทรง (อรศิริ ปาณินท์, 2538 : 179)

4.1 รูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยในยุครัตนโกสินทร์ ในงานวิจัยฉบับนี้ จะกล่าวถึงรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยก่อนช่วงเวลาที่ทำการศึกษา (ก่อน พ.ศ. 2504) แต่พอสังเขปเพื่อเป็นพื้นฐานให้เห็นวิวัฒนาการความเป็นมาของรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

ในช่วงต้นรัตนโกสินทร์ แบบอย่างการดำรงชีวิต วัฒนธรรมการกินอยู่ คตินิยมในการปลูกสร้างบ้านเรือนและลักษณะทางสถาปัตยกรรมของอาคารที่พักอาศัย ยังคงถือแบบฉบับที่คุ้นเคยจากกรุงศรีอยุธยาเป็นแนวทาง ประเภทของบ้านในช่วงต้นรัตนโกสินทร์ แบ่งเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ได้ดังนี้ (มุสดี ทิพทัส และมานพ พงศ์ทัต, 2525 : 31-65)

- เรือ คือ บ้านประเภทลอยน้ำ เคลื่อนย้ายได้ ใช้ประกอบการค้าขายได้
- เรือนแพ คือ บ้านที่มีรูปแบบคล้ายกับเรือนไทยบนบก แต่ไม่มีเสา ตั้งอยู่บนแพไม้ไผ่ ผูกมัดติดกันเรียกว่า แพลูกบวบ ลอยอยู่ในน้ำ ตามริมแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองต่าง ๆ ที่แยกจากแม่น้ำเข้าไป ผู้อยู่อาศัยมีทุกระดับ เช่น ราษฎรทั่วไปและขุนนางข้าราชการ ใช้เป็นร้านค้าลอยน้ำ เคลื่อนย้ายได้
- เรือนเครื่องผูก ได้แก่ กระท่อม หรือเรือนโครงสร้างไม้ไผ่ วัสดุทำฝาเรือนและหลังคา มีต่างชนิดกัน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นราษฎรสามัญทั่วไป และราษฎรที่ยากจน

- เรือนเครื่องสับ ได้แก่ เรือนที่ใช้โครงสร้างหลักเป็นไม้จริง วัสดุทำฝาเรือนและหลังคาต่างชนิดกัน ถ้าเรือนใช้ไม้จริงล้วน เรียกว่า เรือนฝากระดาน ผู้อยู่อาศัยมักเป็นผู้มีฐานะดี

- บ้านตึกแบบจีน ได้แก่ บ้านที่ก่ออิฐถือปูน มีรูปร่างลักษณะแบบจีน ผู้อยู่อาศัยเป็นชาวจีนเป็นส่วนใหญ่ ตั้งแต่สมัยพระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว อิทธิพลจีนได้เข้ามามีบทบาททางด้านสิ่งก่อสร้างมากพอสมควร ทั้งวัดวาอาราม และที่พักอาศัย ในช่วงนี้จึงมีอาคารบ้านเรือนที่เป็นแบบจีนในย่านชุมชนชาวจีนมากขึ้น

- ตึกแถว ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว มีการติดต่อค้าขายกับจีนและฝรั่งชาติตะวันตกมากขึ้น จึงได้เริ่มมีรูปแบบของอาคารที่พักอาศัยขึ้นอีกชนิดหนึ่งคือ ตึกแถว เช่น ตึกแถวที่ถนนเจริญกรุงตอนใน ถนนบำรุงเมือง และถนนเฟื่องนคร ตึกแถวเหล่านี้ได้ถูกใช้เป็นที่อยู่อาศัยและที่ทำการค้าขายในที่เดียวกัน

ในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้มีความเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นมากมาย และได้รับอิทธิพลจากสถาปัตยกรรมตะวันตกเข้ามาผสมผสานกับลักษณะดั้งเดิมของสถาปัตยกรรมไทย จึงเกิดรูปแบบของอาคารประเภทบ้านพักอาศัยที่ได้รับอิทธิพลตะวันตกขึ้น กลุ่มคนที่มีฐานะความเป็นอยู่ดี จึงเริ่มมีความนิยมปลูกสร้างบ้านเรือนในรูปแบบตึก 2 ชั้นขนาดใหญ่ก่ออิฐถือปูน รูปทรงมักเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลักษณะเหมือนกล่อง มักมีมุขตรงกลางด้านหน้าบ้าน หลังคาเป็นทรงจั่ว หรือทรงมนิลา (Gable Roof) ทรงมนิลาตัดมุมเฉียงลงทางด้านหน้าจั่ว (Half Hipped Roof) ทรงปั้นหยา (Hipped Roof) และทรงผสม (เรื่องเดียวกัน : 152)

ส่วนบ้านสามัญชนทั่วไปก็ยังคงรูปแบบเดิมของเรือนไทยอยู่ แต่มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องวัสดุที่เข้ามาใหม่ เช่น การใช้สังกะสีถูกทุกที่เริ่มนำมาใช้เป็นหลังคาเพิงและโรงเรือน ทำให้รูปทรงหลังคาจั่วของไทยเปลี่ยนแปลงไปบ้าง คือไม่สูงชันมาก และไม่มีความโค้งอ่อนช้อยเหมือนการใช้กระเบื้องดินเผาหรือกระเบื้องไม้แผ่นเล็ก ๆ แบบดั้งเดิม เป็นต้น

ในระยะต่อมาความนิยมบ้านอย่างชาวตะวันตกที่เรียกว่า ตึก มีมากขึ้น มีการสร้างบ้านหลังเดียวปลูกในที่ดินใหญ่บ้างเล็กบ้างตามฐานะและจำนวนผู้อยู่อาศัย โครงสร้างของบ้านมีทั้งที่เป็นระบบโครงสร้างแบบการรับน้ำหนักแบบเสา คาน (Post & Lintel) โดยใช้คอนกรีตเสริมเหล็กเป็นวัสดุก่อสร้างและทั้งชนิดที่เป็นระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนัก (Wall bearing) แบบเดิมโดยใช้ผนังก่ออิฐฉาบปูน พื้นชั้นบนเป็นพื้นไม้ ใช้คอนกรีตเสริมเหล็ก เฉพาะ เสา คาน และพื้นชั้นล่าง การใช้คานคอนกรีตเสริมเหล็กในช่วงแรกยังใช้กับคานช่วงสั้น ๆ เพราะความรู้เกี่ยวกับโครงสร้างระบบนี้ยังเป็นของใหม่สำหรับเมืองไทย

ในช่วงก่อนการเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2478 รูปร่างลักษณะบ้านที่เป็นที่นิยมกันมักเป็นบ้าน 2 ชั้น เนื้อที่ชั้นล่างกับชั้นบนมักตรงกัน มีผนังล้อมรอบตรงขึ้นไปตลอดทั้ง 2 ชั้น บ้านไม้อาจมีกันสาดจากพื้นชั้นบนเอียงลงมาคลุมผนังชั้นล่าง มักหันด้านที่มีजूออกสู่ด้านหน้าอาคาร หลังจากมีการเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2479 บ้านในช่วงนี้มีทั้งประเภทบ้านชั้นเดียว บ้านชั้นครึ่ง บ้าน 2 ชั้น หรือบ้านชั้นเดียวได้ถูกลง ใช้ส่วนได้ถูกลงบางส่วนเป็นที่จอดรถก็มีเพราะในช่วงนี้บ้านชนชั้นกลางขึ้นไปเริ่มมีการใช้รถยนต์เป็นพาหนะ และในบ้านมักต้องมีโรงรถหรือที่จอดรถยนต์ ลักษณะบ้านมีทั้งบ้านไม้ บ้านโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กผนังก่ออิฐฉาบปูน บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (เรื่องเดียวกัน : 343)

4.2 รูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาที่ทำการศึกษานับตั้งแต่ พ.ศ.2504 เป็นต้นมา การใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจได้นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงทางสังคมอย่างเด่นชัด ประชาชนเริ่มมีฐานะแตกต่างกันตามระดับรายได้สูง ปานกลางและต่ำ ประกอบกับการอพยพเข้ามาหางานทำในเมือง ทำให้รัฐบาลต้องเข้ามาจัดหาที่อยู่อาศัยให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยและเนื่องจากที่ดินเริ่มหายากและมีราคาสูงขึ้น จึงต้องแก้ปัญหาด้วยการก่อสร้างอาคารขึ้นในทางสูง เพื่อสงเคราะห์กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ในรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบแฟลตขึ้นในประมาณปี พ.ศ. 2506 รัฐบาลยังได้มีนโยบายสนับสนุนให้ภาคธุรกิจเอกชนเข้ามามีส่วนในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทั่วไป ทำให้มีโครงการต่าง ๆ เกิดขึ้นหลายโครงการ โดยเริ่มแรกจะเป็นไปในลักษณะการจัดสรรที่ดินเปล่าพร้อมสาธารณูปโภค ต่อมาเมื่อธุรกิจการจัดสรรที่ดินเปล่าเริ่มถึงจุดอิ่มตัวจึงมีการพัฒนาไปสู่ธุรกิจการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินในตอนปลายปี พ.ศ. 2510

โครงการหมู่บ้านจัดสรรเอกชน ได้เฟื่องฟูเต็มที่ในช่วงปี 2512-2515 พร้อม ๆ กับที่บ้านจัดสรรของเอกชนกำลังเป็นที่นิยม ก็เกิดธุรกิจที่อยู่อาศัยอีกรูปแบบหนึ่งที่เรียกว่า “ธุรกิจรับสร้างบ้าน” ในปี พ.ศ. 2514 ธุรกิจนี้เติบโตจากช่องว่างระหว่างบ้านจัดสรรและผู้รับเหมารายย่อย ซึ่งไม่สามารถสนองความต้องการผู้ซื้อได้ในเรื่องมาตรฐานการก่อสร้าง ราคา และระยะเวลา รูปแบบธุรกิจรับสร้างบ้านนี้เป็นการสร้างบ้านบนที่ดินของเจ้าบ้านก่อน และผ่อนค่าก่อสร้างในภายหลัง ส่วนอาคารพักอาศัยที่เรียกว่า “อพาร์ทเมนต์ (Apartment)” หรือ “แฟลตให้เช่า” ก็เริ่มมีในช่วงนี้เช่นกัน ต่อมาในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2516-2521 ได้เกิดการปรับตัวของราคาน้ำมันทำให้ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจทั่วโลก ประกอบกับภายในประเทศได้มีความยุ่งยากทางการเมืองเกิดขึ้น ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการปรับตัวและมีส่วนทำให้เกิดรูปแบบอาคารพักอาศัยแบบใหม่ที่เรียก “ทาว์นเฮาส์” หรือ “บ้านแถวในเมือง” ขึ้นในเขตพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร ทาวน์เฮาส์ นี้ไม่ใช่ของใหม่ แต่เป็นการพัฒนา รูปแบบจากเรือนแถวอยู่อาศัยในอดีต ธุรกิจที่อยู่อาศัยได้มีการขยายตัวอีกครั้ง โดยในปี พ.ศ. 2522 ได้เริ่มมีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่อย่างอาคารคอมเพล็กซ์ ซึ่งประกอบด้วยอาคารหลายประเภทรวมอยู่ด้วยกัน และรวมทั้งอาคารชุดหรือที่เรียกว่า “คอนโดมิเนียม (Condominium)” ทั้งอาคารชุดสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัย (สมาคมสถาปนิกสยาม ฯ , 2536 : 137-140, 169-173)

ในปี พ.ศ. 2522 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ทำให้ในระยะต่อมาการพัฒนาธุรกิจอาคารชุดได้รับความสนใจอย่างจริงจัง การลงทุนในอาคารชุดช่วงแรก มีลักษณะเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและปานกลางค่อนข้างต่ำ เมื่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศฟื้นตัวในปี 2529-2531 ธุรกิจ การก่อสร้างได้ขยายตัวในอัตราที่รวดเร็วมาก ยังผลให้มีการลงทุนในที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากจนเรียกกันว่าเป็น “ยุคทองของคอนโดมิเนียม” การตื่นตัวของธุรกิจอาคารชุดทำให้มีโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่สำหรับผู้มีรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูงเกิดขึ้น แต่หลังจากปี พ.ศ. 2532 มา ภาวะต้นทุนการก่อสร้างและราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นมาก อำนวยในการซื้อบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์ลดลง ผู้ลงทุนจึงหันไปลงทุนในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็กแทน เนื่องจากสามารถทำกำไรได้มากกว่าบ้าน

จัดสรร ดังนั้นโครงการอาคารชุดราคาถูก สำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างต่ำที่เคยอยู่แฟลต หอพัก หรือบ้านเช่า เช่น คนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษา จึงเป็นที่นิยมมากขึ้น (ฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2532: 5-7)

แม้ว่าบ้านที่อยู่อาศัยจะมีการเปลี่ยนแปลงหลากหลายรูปแบบในช่วงระยะเวลากว่า 30 ปี จากบ้านเดี่ยว ตึกแถวมาเป็นแฟลต อพาร์ทเมนต์ บ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม แต่ถ้าพิจารณาลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่สะท้อนให้เห็นแล้ว พอจะแบ่งออกได้ เช่น (สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2536 : 141-151, 222-234)

- แนวสากล ตั้งแต่รูปแบบที่อยู่อาศัยที่อิงอิทธิพลตะวันตก จากอดีตสมัยรัชกาลที่ 5-6 ไม่เป็นที่นิยมและไม่ปรากฏให้เห็นมากนัก บ้านที่อยู่อาศัยในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2501 เป็นต้นมาได้มีรูปแบบที่มีการพัฒนามากขึ้นเห็นได้ชัด คือ รูปแบบในแนวสากล โดยเฉพาะรูปแบบที่เกิดจากการใช้วัสดุก่อสร้างทางอุตสาหกรรมสมัยใหม่ เช่น การใช้กระจก แผ่นกว้างและกรอบอลูมิเนียม ซึ่งเป็นผลให้อาคารพักอาศัยรูปแบบสากลนี้มีความตรงไปตรงมามีการนำองค์ประกอบสถาปัตยกรรมมาใช้อย่างมีเหตุผลมากขึ้น แต่ก็ยังยึดแนวของสถาปัตยกรรมต่างชาติเป็นแม่แบบส่วนใหญ่ เช่น การใช้ผนังกระจกผืนใหญ่แทนการก่ออิฐหรือไม้ เพื่อให้เกิดความรู้สึกเชื่อมต่อกันระหว่างภายนอกและภายในอาคาร รูปแบบสากลนี้ยึดถือคุณค่าทางเทคนิคและความถูกต้องของวิทยาการเป็นเครื่องบ่งชี้ความงามตามความจำเป็นของธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และประโยชน์ใช้สอย

- แนวแบบ “ตึกแถวพัฒนา” อาคารแฟลตเป็นอาคารที่สนองรูปแบบของการอยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ มีลักษณะที่พัฒนาต่อเนื่องจากตึกแถวหรือเรือนแถว แต่ซ้อนชั้นขึ้นไปทางสูงมากกว่าตึกแถว เนื่องจากมีความคล้ายคลึงกันในรูปร่างหน้าตา บางทีอาจเรียกแนวแบบนี้ว่าแนว “ไร้รูปแบบเฉพาะ”

- แนวสภาวะแวดล้อมสัมพันธ์และแนวภูมิภาคนิยม แนวสภาวะแวดล้อมสัมพันธ์มีการใช้แผงกันแดด (Screen) และครีป (Fin) บล็อก แผงโปร่ง ฯลฯ ช่วยในการกันแดดกันฝน

และในแนวภูมิภาคนิยม ซึ่งเน้นในเรื่องการใช้หลังคาเย็นมากและการวางอาคารโดยการคำนึงถึงทิศทางแดดลมเป็นส่วนใหญ่ อาคารพักอาศัยในแนวนี้ ผังพื้นมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมยาวกว่าในยุคก่อนและนิยมวางผังพื้นตามยาวขวางทางลม เพื่อให้ห้องต่าง ๆ ได้รับลมมากที่สุด หลังคาทรงมนิลา และปั้นหย่าที่มีความเอียงลาดสูง และหลังคาที่ซ้อนทับกันเริ่มคลายความนิยม การวางหลังคาโดยให้หน้าจั่วอยู่ด้านแคบของแปลนที่นิยมกันในชวงก่อน ก็เปลี่ยนไปเป็นการวางหลังคาโดยหันหน้าจั่วตามความยาวของหลังคา ซึ่งการวางลักษณะนี้บังคับให้หลังคาต้องลดความชันลงตามความยาวของแปลน แต่รูปทรงของหลังคาก็จะเชื่อว่าคงจะมีการเปลี่ยนความนิยมกลับไปเป็นการวางหน้าจั่วทางด้านแคบของแปลน มุมของหลังคาก็คงนิยมทำให้ต่ำอยู่ บางแห่งทำหลังคาที่มีมุมเอียงลาดเพียงด้านเดียวที่เรียกว่า “หลังคาเพิง (lean-to)” ภายหลังจากปี 2514 ที่ได้มีการผลิตกระเบื้องมุงหลังคาที่เรียกว่า “ซีแพคโมเนีย (CPAC Monier)” ซึ่งเป็นหลังคาคอนกรีตมีหลายสี รูปแบบของบ้านที่อยู่อาศัยก็มีหน้าตาเปลี่ยนไปอย่างหลากหลาย

- แนวอื่น ๆ ซึ่งปรากฏค่อนข้างน้อย เช่น แนวเน้นเอกลักษณ์ไทย ได้แสดงออกถึงความพยายามที่จะอนุรักษ์ลักษณะการออกแบบที่บ่งบอกถึงความเป็นไทย แนวเน้นรูปทรงประติมากรรม มีลักษณะรูปทรงในเชิงประติมากรรม แปลนมีรูปทรงแบบอิสระ มีการใช้คอนกรีตเปลือยทาสี แนวร้าวเถื่อน (Brutalism) มีลักษณะเด่นที่เน้นการใช้วัสดุที่มีผิวหยาบกระด้าง การใช้รูปทรงประติมากรรมเป็นก้อนเป็นแท่ง รวมทั้งการใช้สีล้วนสดใสตัดกัน แนวร้าวเรียบ (New Brutalism) มีการใช้คอนกรีตกับกระจกในลักษณะที่เข้ากันได้ดี มีลักษณะเรียบขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับรูปแบบในแนวร้าวเถื่อน หรือรูปทรงที่ค่อนข้างไปทางประติมากรรม โดยมีคอนกรีตเป็นวัสดุหลัก แนวสุนทรียภาพทางเทคโนโลยี เน้นความงามขององค์ประกอบทางโครงสร้าง ซึ่งได้แก่ เสา ค้ำยัน และคานคอนกรีตที่แสดงออกถึงความแข็งแรงทนทาน แนวรูปแบบต่างชาติได้มีการทำรูปแบบต่างชาติ อย่างเมดิเตอร์เรเนียน ซึ่งเน้นลักษณะการลดหลั่นของหลังคา มีชานกว้างและระเบียงใช้ดูทิวทัศน์ หรือแบบสเปนที่มีลานกว้างมี Court กลางบ้าน มีน้ำพุเป็นส่วนประดับ ฯลฯ

5. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ในการสร้างบ้านที่อยู่อาศัย นอกจากผู้เป็นเจ้าของจะต้องมีแนวคิดถึงที่อยู่อาศัยที่ต้องการ และมีทรัพยากรในการพัฒนาแล้ว สิ่งที่ยังมองข้ามไปไม่ได้คือ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยจะต้องมองว่าปัจจัยเหล่านี้จะมีผลอย่างไรต่อที่อยู่อาศัยที่จะสร้างขึ้น และจะมีผลอย่างไรต่อผู้อยู่อาศัยในอนาคตจนถึง 20-30 ปี ข้างหน้า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่ควรพิจารณา เช่น

- ข้อกำหนดทางผังเมือง ในการสร้างบ้านเพื่ออยู่อาศัยขนาดเล็กเพื่ออยู่อาศัยเอง เจ้าของบ้านอาจจะไม่ค่อยได้ให้ความสนใจกับข้อกำหนดทางผังเมือง แต่ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทำในเชิงพาณิชย์แล้ว การละเลยข้อกำหนดทางผังเมืองทำให้ผู้ลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยต่างประสบปัญหามากแล้ว นับตั้งแต่ซื้อที่ดินมาแล้วไม่สามารถก่อสร้างอาคารได้ เนื่องจากมีข้อกำหนดทางผังเมืองห้ามการก่อสร้าง สำหรับผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครที่จะประกาศใช้หลังจากผังเมืองฉบับเก่าหมดอายุลงในปี พ.ศ. 2540 ได้มีแนวนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย คือ ให้มีการกระตุ้นการพัฒนาที่มีความหนาแน่นสูงในบริเวณที่ระบบขนส่งมวลชนเข้าถึง สร้างความสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัยเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยในเขตเมืองชั้นใน และส่งเสริมการพัฒนาแบบผสมผสาน ทั้งนี้จะมีมาตรการที่คาดว่าจะนำมาใช้ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแนวนโยบายที่วางไว้ เช่น กำหนดค่าความหนาแน่นสูงสุด (FAR) ของการพัฒนาสำหรับทุกพื้นที่ กำหนดบริเวณพิเศษซึ่งมีกฎข้อบังคับเฉพาะพื้นที่ตามสภาพแวดล้อม มีระบบโบนัสความหนาแน่นสำหรับการพัฒนาที่เอื้อประโยชน์ต่อสาธารณะ มีระบบอนุญาตโดยมีเงื่อนไขพิเศษสำหรับโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ หรือการใช้ประโยชน์ที่ดิน ไม่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม เป็นต้น (สมาคมการค้า อสังหาริมทรัพย์, 2539 : 2-13)

- ข้อกำหนดทางกฎหมาย ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย จะต้องพิจารณาข้อกำหนดของกฎหมาย ทั้งกฎหมายที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและกฎหมายที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยทุกฉบับที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

ควบคุมการก่อสร้างสำหรับบริเวณต่าง ๆ ฯลฯ ในบางครั้งกฎหมายเหล่านี้ ได้กำหนดสิ่งที่เป็นเงื่อนไขพื้นฐาน สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ได้กำหนดในเรื่องขนาดและเนื้อที่ของแปลงที่ดินไว้ว่า บ้านเดี่ยวจะต้องอยู่ในแปลงที่ดินที่มีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2 เมตร บ้านแฝดจะต้องอยู่ในที่ดินที่มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2 เมตร บ้านแถว แปลงที่ดินของบ้านแถวต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลัง ต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2 เมตร อาคารพาณิชย์ แปลงที่ดินของอาคารพาณิชย์จะต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2 เมตร (อัศวิน พิชญโยธิน, 2537 : 1-5)

- โครงการพัฒนาระบบการคมนาคม ระบบการคมนาคมที่ถูกพัฒนาขึ้นมาส่งผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างมากเสมอ เช่น การตัดถนนสายใหม่ออกไปนอกตัวเมือง ทำให้มีที่อยู่อาศัยตึกแถวเกิดขึ้นบริเวณริมถนน การสร้างทางขึ้นลงของระบบทางด่วนในตัวเมือง ทำให้บ้านที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนถูกซื้อหรือเปลี่ยนแปลงสภาพเป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์ สำนักงานหรือคอนโดมิเนียม เนื่องจากให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจมากกว่า โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนก็เช่นเดียวกัน จะส่งผลทำให้ความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน บริเวณสถานีขึ้นลงรถไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้น

- ปัจจัยอื่น ๆ เช่น การซื้อขายเก็งกำไรราคาที่ดิน ทำให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมาก การที่จะพัฒนาที่ดินบริเวณนั้นเป็นบ้านเดี่ยวย่อมไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชนในลักษณะศูนย์การค้า อาคารสูง ย่อมมีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยมาแต่ดั้งเดิม ทั้งในทางที่ดีและไม่ดี ทางที่ดี เช่น ผู้อยู่อาศัยในย่านนั้นมาแต่ดั้งเดิมได้รับการบริการจากศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นใกล้บ้าน ราคาที่ดินในย่านนั้นเพิ่มสูงขึ้นทางที่ไม่ดี เช่น ระบบน้ำประปาไม่พอใช้ต่อการบริโภคในย่านนั้น เกิดมลภาวะทางเสียงทำให้ย่านนั้นไม่เหมาะสมต่อการเป็นที่อยู่อาศัย เป็นต้น