

แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ:กรณีศึกษาโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2557

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GUIDELINES FOR THE DEVELOPMENT OF MIXED-
INCOME HOUSING: A CASE STUDY OF HUAI KHWANG NATIONAL HOUSING PROJECT

Mr. Phat Chantachot



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning Program in Urban Design
Department of Urban and Regional Planning
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2014
Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการพัฒนาเครือข่ายชุมชนสำหรับผู้มีรายได้อีกหลาย
	ระดับ: ศึกษาระดับปริญญาโท
โดย	นายพัฒน์ จันทะโชติ
สาขาวิชา	การออกแบบชุมชนเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	อาจารย์ ดร. พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจันทรกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ระหัตถ์ ไรจนประดิษฐ์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(อาจารย์ ดร. พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพรัตน์ ตาปนานนท์)

พัฒน์ จันทะโชติ : แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ:กรณีศึกษา
โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง (GUIDELINES FOR THE DEVELOPMENT OF MIXED-
INCOME HOUSING: A CASE STUDY OF HUAI KHWANG NATIONAL HOUSING
PROJECT) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: อ. ดร. พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์, 138 หน้า.

ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติได้พยายามเข้ามาช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยที่ไม่สามารถครอบครองที่อยู่อาศัยในราคาตลาดได้แต่การดำเนินการของการเคหะแห่งชาตินั้นมีแนวคิดหลักคือการพยายามหาที่ดินที่มีราคาถูกในบริเวณชานเมืองเพื่อชดเชยค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก แนวคิดหลักในการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกของการเคหะแห่งชาตินี้ยังเป็นการขยายเมืองออกไปในแนวราบเพราะเป็นแนวคิดที่พยายามนำผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ของประชากรเมืองให้มีที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองมากขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งในใจกลางและชั้นกลางของกรุงเทพมหานครยังพื้นที่อีกเป็นจำนวนมากที่ยังใช้ประโยชน์ไม่เต็มประสิทธิภาพซึ่งมีหลายทำเลที่ตั้งที่สามารถนำมาพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยได้ โครงการเคหะชุมชนในปัจจุบันมีหลายโครงการที่มีศักยภาพของทำเลที่ตั้งที่เปลี่ยนไปจากที่เคยเป็นชานเมืองเป็นศูนย์กลางเมือง หรือ ชั้นกลางของเมือง ทำให้ศักยภาพของเคหะชุมชนเหล่านั้นมีมากขึ้นมีความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากขึ้นตามไปด้วย ทำให้เกิดปรากฏการณ์ที่มีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากพยายามแทรกตัวเข้าไปอยู่อาศัยภายในเคหะชุมชนเหล่านั้น กลายเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้แต่ในสภาพปัจจุบันเคหะชุมชนเหล่านั้นมีสภาพทรุดโทรม ไม่มีความหลากหลายของที่อยู่อาศัยไม่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้และถึงเวลาที่จะต้องรื้อสร้างใหม่ (redevelopment) จึงควรมหาแนวคิดในการออกแบบเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ แนวคิดที่ควรนำมาใช้ในการศึกษาคั้งนี้ คือ แนวคิด ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) เพื่อพัฒนาเคหะชุมชนเดิมให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

โดยการวิจัยจะเป็นการศึกษาเพื่อค้นหาแนวทางในการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ มีกรณีศึกษาคือ เคหะชุมชนห้วยขวาง โดยเริ่มกระบวนการศึกษาจากการทบทวนนโยบายของการเคหะแห่งชาติและหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อหาความเป็นไปได้และแนวทางการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

ปีการศึกษา 2557

5773351325 : MAJOR URBAN DESIGN

KEYWORDS: NATIONAL HOUSING AUTHORITY

PHAT CHANTACHOT: GUIDELINES FOR THE DEVELOPMENT OF MIXED-INCOME HOUSING: A CASE STUDY OF HUAI KHWANG NATIONAL HOUSING PROJECT. ADVISOR: PORNSAN VICHIEENPRADIT, 138 pp.

At present, The National Housing Authority (NHA) is making an effort to help people who are unable to purchase and own a house at market price. On that account, the NHA's key concept is to look for developable land on cheap locations in the suburbs. In the center of Bangkok and its inner city, there is still a vast amount of land which is as of yet not exploited to the utmost and much of it is located in areas which can be developed into affordable residences for the urban poor. As a result, the NHA's projects are in great demand for a variety of professions. High-paid urbanites are among those who seek to replace the poor residents in the buildings. Those buildings, however, are now deteriorating and in bad shape, and, as a result attract less attention. It is, therefore, time for the NHA to redevelop those structures to meet different demand. This time, due to popular demand, a new building design should serve the needs of various income classes. The concept for this research is to redevelop the NHA's existent projects into buildings for income hierarchy, dubbed "mixed-income housing".

This research is a feasibility study of finding approaches to adapt the current community housing projects to be dwellings for people with diverse income levels. The project for this feasibility study is HuayKwang Community Housing. The study process will start by revising the policies of the NHA and those of related agencies. The data will be obtained from documentation questionnaire and observation.

Department: Urban and Regional Student's Signature

Planning Advisor's Signature

Field of Study: Urban Design

Academic Year: 2014

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์ของบุคคลหลายท่าน ซึ่งไม่อาจจะนำมากล่าวได้ทั้งหมด ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิจัย

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพินทร์ ตาปนานนท์ กรรมการวิทยานิพนธ์และเป็นผู้ทำให้ ผู้วิจัยสนใจในการทำวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จิตติศักดิ์ ธรรมาภรณ์พิลาศ ที่คอยชี้แนะและตักเตือนตลอดการการทำวิจัย และ อาจารย์ผู้อบรมสั่งสอนศาสตร์แห่งการผังเมืองและการออกแบบชุมชนเมืองให้กับผู้วิจัยตั้งแต่ระดับปริญญาบัณฑิตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งท่านได้คอยดูแลและเอาใจใส่ตลอดการทำวิจัยชิ้นนี้ ท่านให้คำแนะนำตรวจทานและแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ อีกทั้งยังช่วยแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างการดำเนินงานและให้ความช่วยเหลือในทุก ๆ ด้านในการทำวิจัยชิ้นนี้อีกด้วย

กราบขอบพระคุณ คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และผู้ให้ข้อมูลต่างๆในการดำเนินงานวิจัย โดยเฉพาะ ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางทุกท่าน ที่กรุณาตอบแบบสอบถามในการทำวิจัยครั้งนี้และมีอัยาศัยไมตรีของทุกท่านที่มีต่อผู้วิจัยในการลงสำรวจพื้นที่และแจกแบบสอบถาม

นอกจากนี้ขอขอบคุณเพื่อนๆจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อนๆโรงเรียน บดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) และ เพื่อนๆทุกคนที่เป็นกำลังใจ และให้ความช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์ชิ้นนี้ สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณบิดามารดา และครอบครัว ซึ่งเปิดโอกาสให้ได้รับการศึกษาเล่าเรียน ตลอดจนคอยช่วยเหลือและให้กำลังใจผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญภาพ.....	ด
สารบัญตาราง.....	ถ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มา หลักการและเหตุผล.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	4
1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	4
1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	4
1.4 พื้นที่กรณีศึกษา.....	5
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 แนวคิดทั่วไปเกี่ยวกับชุมชน.....	8
2.1.1 นิยามโดยทั่วไปของชุมชน.....	8
2.1.2 ประเภทของชุมชน.....	10
2.2 แนวคิดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing).....	11
2.2.1 นิยามและความหมายของแนวคิดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing).....	11

2.2.2 ประโยชน์ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)	12
ที่มา : ผู้ทำวิจัย	14
2.2.3 ปัจจัยที่ทำให้เกิดผลสำเร็จโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)	14
2.3 กรณีศึกษา.....	18
2.4 แนวคิดและนโยบายในการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติ.....	27
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	31
3.1 วิธีการศึกษาช่วงที่ 1	31
3.2 วิธีการศึกษาช่วงที่ 2	32
บทที่ 4 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาและผลการศึกษา.....	36
4.1 ข้อมูลประวัติโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	36
4.1.1 ข้อมูลทั่วไป.....	36
4.1.2 ประวัติความเป็นมาของการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	37
4.2 สภาพทางกายภาพ.....	38
4.2.1 สภาพทั่วไป.....	38
4.2.2 การเข้าถึงและระบบโครงข่ายสัญจร.....	38
4.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	39
4.2.3.1 ส่วนอาคารที่อยู่อาศัย	40
4.2.3.2 ส่วนพาณิชยกรรม	41
4.2.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	42
4.2.4.1 สาธารณูปโภค.....	42
4.2.4.2 สาธารณูปการ.....	43

4.2.4.3 ที่ว่าง สนามกีฬา และส่วนนันทนาการ	43
4.2.4.4 ระบบถนนและที่จอดรถ.....	44
4.3 ข้อมูลสภาพเศรษฐกิจ สังคม	45
4.3.1 ลักษณะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนผู้อยู่อาศัย.....	45
4.3.1.1 ลักษณะทางเศรษฐกิจ	45
4.4 ผลการศึกษาด้านรายได้ของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	47
4.5 ผลการศึกษาด้านมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	48
4.6 ผลการศึกษาด้านเพศของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	49
4.7 ผลการศึกษาด้านอายุของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	50
4.8 ผลการศึกษาด้านระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	51
4.9 ผลการศึกษาด้านอาชีพของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	51
4.10 ผลการศึกษาขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	52
4.11 ผลการศึกษาแสดงสัดส่วนการเป็นเจ้าของยานพาหนะของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชน ห้วยขวาง.....	53
4.12 ผลการศึกษาแสดงสัดส่วนความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ รู้จักพูดคุยติดต่อกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	53
4.13 ผลการศึกษาแสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	54
4.14 ผลการศึกษาแสดงสัดส่วนสถานที่ในการซื้อสินค้าอุปโภคและบริโภคของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	55
4.15 ผลการศึกษาปัญหาที่พบของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	56
4.16 ผลการศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน	58

4.17 ผลการศึกษารูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ที่จะเกิดปัญหาของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางในการอยู่อาศัยร่วมกัน	59
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	61
5.1 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน	61
5.1.1 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่าง กันกับรายได้และฐานะของผู้อยู่อาศัย	61
5.1.2 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่าง กันกับความสัมพันธ์และปฏิสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง...	64
5.1.3 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่าง กันกับอาชีพของผู้อยู่อาศัย.....	66
5.1.4 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่าง กันกับการศึกษาของผู้อยู่อาศัย	68
5.1.5 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่าง กันกับขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย	69
5.2 ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันเปรียบเทียบกับ กับรายได้	71
5.2.1 ปัญหาที่เกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกัน เปรียบเทียบกับรายได้ในระดับโครงการ	71
5.2.2 ปัญหาที่เกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่าง เปรียบเทียบกับรายได้ในระดับอาคารเดี่ยว.....	77
5.2.3 ปัญหาที่พบทั้งในระดับโครงการและระดับอาคาร วิเคราะห์แยกตามรายพื้นที่ (บล็อก) ของ โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	84
5.3 ความต้องการด้านกายภาพในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ และฐานะที่แตกต่างกัน.....	92
5.3.1 ความต้องการด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัย ที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน.....	92

5.3.2 ความต้องการด้านกายภาพของอาคารที่พักอาศัยในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน.....	96
5.3.3 ความต้องการด้านกายภาพของห้องพักอาศัยในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน	98
5.4 อภิปรายและสรุปผลการวิเคราะห์.....	106
5.4.1 ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ และฐานะแตกต่างกัน.....	106
5.4.2 ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันเปรียบเทียบกับ รายได้.....	106
5.4.3 ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันเปรียบเทียบกับพื้นที่แต่ละ block ของโครงการ	107
5.4.4 ความต้องการด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน.....	107
5.4.5 ความต้องการด้านกายภาพของพื้นที่อาคารการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน.....	109
บทที่ 6 ผลสรุปงานวิจัยและข้อเสนอแนะ	112
6.1 สรุปผลงานวิจัยจากสมมติฐาน	112
6.1.1 ความเป็นไปได้ในการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้.....	112
6.1.2 ปัจจัยโดยเฉพาะพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความเป็นไปได้และการออกแบบกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้.....	114
6.1.3 พื้นที่การเคหะชุมชนเดิมมี ที่ว่าง (space) ตั้งแต่ระดับพื้นที่ส่วนตัวจนถึงระดับพื้นที่สาธารณะรูปแบบเดียวทำให้เกิดการใช้ ที่ว่าง (space) ที่ไม่เหมาะสมกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในหลายช่วงรายได้.....	117
6.2 ข้อค้นพบจากการศึกษา	118

6.3 ข้อเสนอแนะ	121
6.4 แนวทางการออกแบบกายภาพจากการศึกษาแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้อันหลายระดับ หรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้.....	121
6.4.1 แนวทางการออกแบบกายภาพจากการศึกษาแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้อันหลายระดับ จากการปรับปรุง พื้นฟูอาคารเดิมในโครงการเคหะชุมชน (Renovation).....	122
6.4.2 แนวทางการออกแบบกายภาพจากการศึกษาแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้อันหลายระดับ จากการรื้อร้างสร้างใหม่และพัฒนาโครงการขึ้นมา (Redevelopment).....	125
6.5 ข้อจำกัดในการทำการศึกษา	130
รายการอ้างอิง.....	131
ภาคผนวก	133
ตัวอย่างแบบสอบถาม	134
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	138

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยความสำเร็จโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้.....	17
แผนภูมิที่ 2 แสดงความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ The Developments Harbor Point.....	20
แผนภูมิที่ 3 แสดงความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ The Residences at Ninth Square.....	23
แผนภูมิที่ 4 แสดงความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ Tent City, Boston, Massachusetts, USA.....	26
แผนภูมิที่ 5 แสดงช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	33
แผนภูมิที่ 6 แสดงขั้นตอนและวิธีการศึกษา	35
แผนภูมิที่ 7 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของรายได้ครัวเรือนในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางที่ได้จาก การศึกษาวิจัยของการเคหะแห่งชาติ ,2549.....	46
แผนภูมิที่ 8 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของรายได้ครัวเรือนในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	47
แผนภูมิที่ 9 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของรายได้ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร	48
แผนภูมิที่ 10 แสดงสัดส่วนมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	49
แผนภูมิที่ 11 แสดงสัดส่วนมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	49
แผนภูมิที่ 12 แสดงสัดส่วนเพศหญิงและเพศชายของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	50
แผนภูมิที่ 13 แสดงสัดส่วนอายุของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	51
แผนภูมิที่ 14 แสดงสัดส่วนระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	51
แผนภูมิที่ 15 แสดงสัดส่วนอาชีพของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	52
แผนภูมิที่ 16 แสดงสัดส่วนขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	52
แผนภูมิที่ 17 แสดงสัดส่วนขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้.....	53
แผนภูมิที่ 18 แสดงสัดส่วนยานพาหนะของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	53
แผนภูมิที่ 19 แสดงสัดส่วนการรู้จัก ติดต่อกันของผู้อยู่อาศัยร่วมกันในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	54
แผนภูมิที่ 20 แสดงสัดส่วนการรู้จัก ติดต่อกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน.....	54
แผนภูมิที่ 21 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางรายพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย.....	55

แผนภูมิที่ 22 แสดงสัดส่วนที่ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคของผู้อยู่อาศัย.....	55
แผนภูมิที่ 23 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่พบในปัจจุบันระดับโครงการ.....	56
แผนภูมิที่ 24 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่พบในปัจจุบันระดับอาคาร.....	56
แผนภูมิที่ 25 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่ามีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันในระดับโครงการ.....	57
แผนภูมิที่ 26 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่ามีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันในระดับอาคารที่พักอาศัย.....	58
แผนภูมิที่ 27 แสดงสัดส่วนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่ต่างกัน ในโครงการเดียวกัน.....	59
แผนภูมิที่ 28 แสดงสัดส่วนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่ต่างกัน ในอาคารเดียวกัน.....	59
แผนภูมิที่ 29 แสดงสัดส่วนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่ต่างกัน ในโครงการและอาคารเดียวกัน.....	62
แผนภูมิที่ 30 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของรายได้ในเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	63
แผนภูมิที่ 31 แสดงสัดส่วนมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัย.....	64
แผนภูมิที่ 32 แสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันและความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ของผู้ อยู่อาศัยใน โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	65
แผนภูมิที่ 33 แสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันและความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ของผู้ อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน.....	65
แผนภูมิที่ 34 แสดงสัดส่วนในแต่ละอาชีพที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และ ฐานะที่ต่างกัน.....	67
แผนภูมิที่ 35 แสดงสัดส่วนของแต่ละระดับการศึกษากับความพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มี รายได้และฐานะที่ต่างกัน.....	68
แผนภูมิที่ 36 แสดงสัดส่วนของแต่ละขนาดครัวเรือนกับความพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มี รายได้และฐานะที่ต่างกัน.....	69
แผนภูมิที่ 37 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาในระดับโครงการในแต่ละช่วงรายได้ของผู้ อาศัย.....	71

แผนภูมิที่ 38 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาในด้านพื้นที่จอตริในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย.....	72
แผนภูมิที่ 39 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการมีพาหนะของผู้อยู่อาศัย.....	73
แผนภูมิที่ 40 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย.....	74
แผนภูมิที่ 41 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย.....	75
แผนภูมิที่ 42 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการการใช้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย.....	75
แผนภูมิที่ 43 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาการชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย.....	76
แผนภูมิที่ 44 แสดงการเปรียบเทียบปัญหาในปัจจุบันและปัญหาที่มีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในโครงการเดียวกัน.....	77
แผนภูมิที่ 45 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่พบในปัจจุบันในอาคาร.....	78
แผนภูมิที่ 46 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาในอาคารในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยช่วงที่ 1.....	79
แผนภูมิที่ 47 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาในอาคารในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยช่วงที่ 2.....	80
แผนภูมิที่ 48 แสดงการเปรียบเทียบปัญหาในปัจจุบันและปัญหาที่มีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในอาคารเดียวกัน.....	81
แผนภูมิที่ 49 แสดงสัดส่วนผู้อยู่อาศัยแต่ละช่วงรายได้ในพื้นที่ย่อย หรือ บล็อก.....	85
แผนภูมิที่ 50 แสดงสัดส่วนผู้อยู่อาศัยแต่ละบล็อกที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน.....	88
แผนภูมิที่ 51 แสดงสัดส่วนผู้อยู่อาศัยแต่ละบล็อกที่พบปัญหาในระดับโครงการ.....	89
แผนภูมิที่ 52 แสดงสัดส่วนผู้อยู่อาศัยแต่ละบล็อกที่พบปัญหาในระดับอาคาร.....	90
แผนภูมิที่ 53 แสดงสัดส่วนปัญหาในระดับโครงการที่ผู้อยู่อาศัยพบในแต่ละบล็อก.....	90
แผนภูมิที่ 54 แสดงสัดส่วนปัญหาในระดับอาคารที่ผู้อยู่อาศัยพบในแต่ละบล็อก.....	91

แผนภูมิที่ 55 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางรายพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย.....	92
แผนภูมิที่ 56 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางต่อสัปดาห์ของผู้อยู่อาศัยแยกตามช่วงรายได้.....	93
แผนภูมิที่ 57 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางต่อสัปดาห์ของผู้อยู่อาศัยแยกตามขนาด ครัวเรือน.....	94
แผนภูมิที่ 58 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบความคิดว่ารูปแบบการอยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่ แตกต่างกันใดที่คิดว่าเป็นปัญหา.....	97
แผนภูมิที่ 59 แสดงสัดส่วนความต้องการในขนาดห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง ...	98
แผนภูมิที่ 60 แสดงสัดส่วนความต้องการในขนาดห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง ในแต่ละช่วงรายได้.....	99
แผนภูมิที่ 61 แสดงสัดส่วนขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางในแต่ละช่วงรายได้ ...	100
แผนภูมิที่ 62 แสดงสัดส่วนความต้องการจำนวนห้องนอนในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชน ห้วยขวาง	101
แผนภูมิที่ 63 แสดงสัดส่วนความต้องการจำนวนห้องนอนในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้.....	101
แผนภูมิที่ 64 แสดงสัดส่วนความต้องการจำนวนห้องน้ำในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชน ห้วยขวาง	102
แผนภูมิที่ 65 แสดงสัดส่วนความต้องการจำนวนห้องน้ำในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้.....	102
แผนภูมิที่ 66 แสดงสัดส่วนความจำเป็นของพื้นที่ใช้สอยในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชน ห้วยขวาง	103
แผนภูมิที่ 67 แสดงสัดส่วนความจำเป็นของพื้นที่ใช้สอยในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้	103
แผนภูมิที่ 68 แสดงสัดส่วนความต้องการขนาดห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละขนาดครัวเรือน.....	104
แผนภูมิที่ 69 แสดงสัดส่วนความต้องการของห้องนอนในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละขนาดครัวเรือน ...	104
แผนภูมิที่ 70 แสดงสัดส่วนความต้องการของห้องนอนในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละขนาดครัวเรือน ...	105
แผนภูมิที่ 71 แสดงสัดส่วนความจำเป็นของพื้นที่ใช้สอยในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละขนาดครัวเรือน .	105
แผนภูมิที่ 72 แสดงแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัย หลากหลายรายได้.....	120

สารบัญภาพ

ภาพที่ 1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	6
ภาพที่ 2 แสดงพื้นที่กรณีศึกษา เคหะชุมชนห้วยขวาง	6
ภาพที่ 3 แสดงทัศนียภาพ The Developments Harbor Point	19
ภาพที่ 4 แสดงทัศนียภาพ The Developments Harbor Point	19
ภาพที่ 5 แสดงทัศนียภาพ The Residences at Ninth Square	22
ภาพที่ 6 แสดงทัศนียภาพ Tent City.....	25
ภาพที่ 7 แสดงทัศนียภาพ Tent City.....	25
ภาพที่ 8 แสดงการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของเคหะชุมชนและราคาที่ดินประเมินเฉลี่ยใน กรุงเทพมหานคร	32
ภาพที่ 9 แสดงตำแหน่งอาคารที่อยู่อาศัย.....	36
ภาพที่ 10 แสดงถนนประชาสงเคราะห์ ถนนสายหลักที่ผ่านเข้าโครงการ.....	39
ภาพที่ 11 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	39
ภาพที่ 12 แสดงสภาพทางกายภาพส่วนอาคารที่พักอาศัยโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	41
ภาพที่ 13 แสดงสภาพทางกายภาพพื้นที่พาณิชยกรรม ตลาดสดห้วยขวาง.....	42
ภาพที่ 14 แสดงสภาพทางกายภาพระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	42
ภาพที่ 15 แสดงตำแหน่งสาธารณูปการของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	43
ภาพที่ 16 แสดงสภาพทางกายภาพลานกีฬาเฉลิมพระเกียรติ	44
ภาพที่ 17 แสดงการพื้นที่ย่อย (บล็อก) ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง.....	84
ภาพที่ 18 แสดงการใช้พื้นที่ใต้ถุนอาคารในบริเวณบล็อกที่1 ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	86
ภาพที่ 19 แสดงการใช้พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร บริเวณ บล็อกที่1 ในโครงการเคหะชุมชนห้วย ขวาง.....	86
ภาพที่ 20 แสดงการใช้พื้นที่ใต้ถุนอาคารในบริเวณ บล็อกที่4 ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง	87

ภาพที่ 21 แสดงการใช้พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร บริเวณ บล็อกที่4 ในโครงการเคหะชุมชนห้วย ขวาง.....	87
ภาพที่ 22 แสดงผังบริเวณแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการ ปรับปรุง พื้นฟูอาคารเดิมในโครงการเคหะชุมชน (Renovation).....	122
ภาพที่ 23 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1 แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการ ปรับปรุง พื้นฟูอาคารเดิม 1	123
ภาพที่ 24 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1 แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการ ปรับปรุง พื้นฟูอาคารเดิม 2	124
ภาพที่ 25 รูปทัศนียภาพแสดงสัดส่วนของห้องพักอาศัยที่มีผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ปานกลาง	125
ภาพที่ 26 แสดงผังบริเวณแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการ รื้อสร้างใหม่และพัฒนาโครงการขึ้นมา (Redevelopment)	126
ภาพที่ 27 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1 แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการ รื้อสร้างใหม่และพัฒนาโครงการขึ้นมา (Redevelopment) 1.....	127
ภาพที่ 28 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1 แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการ รื้อสร้างใหม่และพัฒนาโครงการขึ้นมา (Redevelopment) 2.....	128
ภาพที่ 29 รูปทัศนียภาพแสดงสัดส่วนของห้องพักอาศัยที่มีผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ปานกลาง แนว ทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับจากการรื้อสร้างใหม่และ พัฒนาโครงการ	129
ภาพที่ 30 แสดงแบบสอบถามหน้าที่ 1	134
ภาพที่ 31 แสดงแบบสอบถามหน้าที่ 2	135
ภาพที่ 32 แสดงแบบสอบถามหน้าที่ 3	136
ภาพที่ 33 แสดงแบบสอบถามหน้าที่ 4	137

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1 แสดงผลสรุปประโยชน์ของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้.....	14
ตารางที่ 2 แสดงแนวคิดและนโยบายของการเคหะแห่งชาติตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปัจจุบัน	27
ตารางที่ 3 แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยว่า การอยู่อาศัยร่วมกันแบบใดจะเกิดปัญหา	60
ตารางที่ 4 แสดงผลการอยู่อาศัยรูปแบบใดจะเกิดปัญหาหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัย ที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน	96
ตารางที่ 5 แสดงผลการจัดอันดับของสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับสูงของที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ในช่วงราคาปานกลางและเป็นที่อยู่อาศัยในราคา ตลาด	108



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มา หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีภาคเอกชนที่เป็นผู้นำในการพัฒนาและเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงทั้งบ้าน เช่น บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นการพัฒนาที่เป็นไปตามกลไกของตลาดมุ่งเน้นที่กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีความสามารถในการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยเหล่านั้นได้เท่านั้นซึ่งทำให้ที่อยู่อาศัยไม่สามารถตอบสนองต่อประชาชนในเมืองได้ ทำให้เกิดการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพซึ่งควรเป็นปัจจัยพื้นฐานของการดำรงชีวิตตามที่ปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชนของสหประชาชาติได้ระบุไว้ว่า ที่อยู่อาศัยเป็นสิทธิพื้นฐานของมนุษย์ทุกคน รัฐควรที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพให้เกิดขึ้นกับคนทุกกลุ่ม ซึ่งในส่วนของภาครัฐในประเทศไทยโดยเฉพาะการเคหะแห่งชาติได้พยายามเข้ามาช่วยเหลือในส่วนของผู้อยู่อาศัยที่ไม่สามารถครอบครองที่อยู่อาศัยในราคาตลาดได้แต่การดำเนินการของการเคหะแห่งชาตินั้นมีแนวคิดหลักคือการพยายามหาที่ดินในทำเลที่ตั้งที่มีราคาถูกคือบริเวณชานเมืองเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาสูงซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัยที่มีโอกาสทางสังคมและทางการเงินน้อยกว่าถูกผลักออกไปยังชานเมืองมากขึ้นเกิดการแบ่งแยกของคนต่างกลุ่มรายได้ขึ้นในเมืองและแนวคิดหลักในการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาสูงของการเคหะแห่งชาติยังเป็นการขยายเมืองออกไปในแนวราบเพราะเป็นแนวคิดที่พยายามนำผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ของประชากรเมืองให้มีที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองมากขึ้นเรื่อยๆซึ่งในใจกลางและชั้นกลางของกรุงเทพมหานครยังพื้นที่อีกเป็นจำนวนมากที่ยังใช้ประโยชน์ไม่เต็มประสิทธิภาพซึ่งมีหลายทำเลที่ตั้งที่สามารถนำมาพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยราคาสำหรับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยได้

หน่วยงานของรัฐที่ทำหน้าที่ในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีโอกาสทางสังคมและทางการเงินน้อย คือ การเคหะแห่งชาติ และการเคหะแห่งชาติได้พยายามเข้ามาช่วยแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยภายในเมือง โครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติในปัจจุบันมีหลายโครงการที่มีศักยภาพของทำเลที่ตั้งที่เปลี่ยนไปจากที่เคยเป็นทำเลที่ตั้งที่เป็นชานเมือง ปัจจุบันเมื่อเมืองขยายตัวออกมาทำให้ทำเลที่ตั้งของเคหะชุมชนเหล่านั้นกลายเป็นศูนย์กลางเมือง หรือ ชั้นกลางของเมือง ทำให้ศักยภาพของเคหะชุมชนเหล่านั้นมีมากขึ้นมีความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยมากขึ้นตามไปด้วยทำให้เกิดปรากฏการณ์ที่มีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยพยายามแทรกตัวเข้าไปอยู่อาศัยภายในเคหะชุมชนเหล่านี้ กลายเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ แต่ในสภาพปัจจุบัน ส่วนใหญ่โครงการเหล่านี้ของการเคหะแห่งชาติเป็นโครงการที่เริ่มดำเนินการและก่อสร้าง

มาแล้วเป็นเวลานานทำให้สภาพทางกายภาพของโครงการทั้งอาคาร พื้นที่สาธารณะและสาธารณูปการต่างๆมีสภาพที่เสื่อมโทรมไปตามกาลเวลาจึงสมควรที่จะได้รับการรื้อสร้างใหม่ (Redevelopment) เพื่อให้โครงการเคหะชุมชนยังตอบสนองต่อการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยได้มีคุณภาพและประสิทธิผลมากขึ้น อย่างไรก็ตามทำเลที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนในกรุงเทพมหานครเป็นทำเลที่ตั้งที่มีความต้องการในการเป็นที่อยู่อาศัยของคนในหลายช่วงรายได้ เพราะส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งที่อยู่ทั้งใจกลางและชั้นกลางของเมือง แต่รูปแบบของโครงการเคหะชุมชนนั้นมักมีการออกแบบสถาปัตยกรรมและพื้นที่สาธารณะในรูปแบบเดียว ทั้ง ขนาดหรือรูปแบบของห้อง (roomtype) รูปแบบอาคาร (Building type) พื้นที่โล่งว่างและพื้นที่สาธารณะที่มีรูปแบบเดียว ทำให้ไม่ตอบสนองต่อความต้องการในการเป็นที่อยู่อาศัยของคนในหลายช่วงรายได้

การรื้อสร้างใหม่ของเคหะชุมชนในปัจจุบันจึงควรเป็นการสร้างที่อยู่อาศัยที่มีการนำแนวคิดของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) โดยที่หลักการนี้ยังเป็นหลักการที่สอดคล้องกับหลักการออกแบบเมืองสมัยใหม่ (new urbanism) ที่กล่าวว่าเมืองที่จะมีพื้นที่เมืองที่มีความกระชับและสามารถสร้างประโยชน์ได้สูงสุดนั้นควรมีที่อยู่อาศัยที่มีหลากหลายรูปแบบ หลากหลายราคาและมีความหลากหลายของกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยในย่าน ละแวก หรือพื้นที่เดียวกันโดยที่หลักการออกแบบเมืองสมัยใหม่เป็นแนวคิดหลักในกระแสดังกล่าวทำให้แนวคิดหรือหลักการอื่นที่พัฒนาต่อยอดออกมาจากหลักการนี้ได้กล่าวถึงการมีที่อยู่อาศัยที่มีหลากหลายรูปแบบและราคาในพื้นที่เดียวกัน เช่น แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (smart growth) แนวคิดการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (transit oriented development ; TOD) โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ยังเป็นการพัฒนาเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนมากขึ้นโดยเกิดการชดเชยทางการเงินที่ไม่จำเป็นต้องให้รัฐเข้ามาช่วยเหลือหรือทำให้รัฐเกิดภาระแต่เกิดการพัฒนาร่วมกันและเกิดการชดเชยทางการเงินขึ้นภายในโครงการนั่นเอง ความช่วยเหลือทางการเงินนั้นจะเกิดขึ้นได้โดยไม่เป็นภาระของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง โดยเฉพาะภาครัฐแต่เป็นกระบวนการของการค้นหา สัดส่วนการของลงทุน การคำนวณรายได้จากค่าเช่าหรือการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการและการออกแบบที่ทำให้เกิดชดเชยที่ทำให้ทุกฝ่ายได้ผลประโยชน์ร่วมกัน

การพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) ยังเป็นการลดการแบ่งแยกของประชากรในเมือง ซึ่งในปัจจุบันเกิadyานที่อยู่อาศัยที่เกิดจากรายได้ของผู้ที่อยู่อาศัยทำให้ผู้คนที่อยู่อาศัยในเมืองที่แบ่งแยกลดการปฏิสัมพันธ์ พบปะ ประทับสังสรรค์กันระหว่างผู้คนที่ต่างช่วงชั้นรายได้ ทำให้ไม่เกิดการเรียนรู้และทำความเข้าใจซึ่งกันและกัน เกิดการใช้ชีวิตของสังคมที่แยกช่วงชั้นรายได้ขึ้น นั้นทำให้เกิดความขัดแย้งในสังคมได้ง่ายขึ้นและทวีความรุนแรงขึ้นเมื่อเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากการไม่เท่าเทียมของผู้คนระหว่างชนชั้น การพัฒนาที่อยู่อาศัย

แบบที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) ที่มีการออกแบบการอยู่ร่วมกัน ใช้พื้นที่ร่วมกันหรือแยกกันอย่างเหมาะสมตามพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้จะทำให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ พบปะ ปะทะสังสรรค์กันที่เหมาะสมเกิดขึ้นได้และจะเป็นการช่วยแก้ปัญหาการแบ่งแยกกันในสังคมอีกทางหนึ่ง นี่จึงเป็นสาเหตุของการตั้งคำถามสำคัญของโครงการวิทยานิพนธ์ชิ้นนี้ที่พยายามทำให้เกิดการผสมผสานของผู้ที่มีรายได้ในช่วงที่ใกล้เคียงกัน โดยการพัฒนาเคหะชุมชนให้กลายเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่ทำให้เกิดการใช้ชีวิตร่วมกันของผู้คนต่างฐานะ รายได้ และโอกาสทางสังคม ทำให้เกิดการเรียนรู้และการเข้าใจกันของผู้คน ลดความขัดแย้งที่เกิดจากความเหลื่อมล้ำ และความไม่เข้าใจซึ่งกันและกันของสังคมลงไปได้ เป็นการพยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าวอีกปัญหาหนึ่งที่เกิดขึ้นจากกระบวนการออกแบบพื้นที่อยู่อาศัยในการจัดทำโครงการวิทยานิพนธ์นี้

จากหลักการและเหตุผลที่ได้กล่าวมาทั้งหมดทำให้ทราบว่า การจัดทำโครงการวิทยานิพนธ์นี้เป็นการพยายามตอบคำถามสำคัญดังนี้

1. ความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ในบริบทของกรุงเทพมหานครควรเป็นอย่างไร
2. การปรับเปลี่ยนของเคหะชุมชนไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ควรเป็นอย่างไร

ทั้งสองคำถามนี้เป็นการพยายามตั้งคำถามทั้งในเชิงนโยบาย กระบวนการและกายภาพเพื่อให้เกิดโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)

หลังจากการรื้อร่างสร้างใหม่ของโครงการเคหะชุมชนของกรมเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นตัวอย่างในการพัฒนาโครงการ หรือย่านที่อยู่อาศัยที่มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ มีคุณภาพและแก้ไขปัญหาของสังคมได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1.2.1 ศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมของโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ในบริบทของกรุงเทพมหานคร
- 1.2.2 ศึกษาการปรับเปลี่ยนของเคหะชุมชนเพื่อเป็นโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้
- 1.2.3 สร้างแนวทางการพัฒนาและปรับตัวของเคหะชุมชนไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ในบริบทของกรุงเทพมหานคร

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ขอบเขตในการศึกษาของโครงการวิทยานิพนธ์นี้ได้ถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ขอบเขตด้านเนื้อหา และขอบเขตด้านพื้นที่

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1.3.1.1 ศึกษาแนวคิดโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) ว่ามีปัจจัยและบริบทใดบ้างเพื่อที่จะประยุกต์ใช้ในบริบทของกรุงเทพมหานคร

1.3.1.2 ศึกษานโยบายของการเคหะแห่งชาติต่อการพัฒนาโครงการเคหะชุมชน เพื่อทำความเข้าใจต่อนโยบาย แนวโน้มในการพัฒนาโครงการเคหะชุมชนในอนาคตว่าสามารถปรับเปลี่ยนให้กลายเป็นโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)

1.3.1.3 ศึกษากรณีศึกษาในต่างประเทศที่สามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) ได้ว่ามีบริบท สาเหตุ ปัญหาและการแก้ไขปัญหาใดที่จะมาส่งเสริมหรือเป็นตัวอย่างในบริบทของกรุงเทพมหานคร และศึกษาเพื่อค้นหาลักษณะและองค์ประกอบของพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่สาธารณะที่เกิดการใช้งานร่วมกันของผู้คนต่างฐานะ รายได้ และ โอกาสทางสังคมจากกรณีศึกษาในต่างประเทศ

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

ขอบเขตด้านเนื้อหาเป็นการพยายามค้นหาความเป็นไปได้และความเหมาะสมของการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนเป็นโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ในบริบทของกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะนำมาสู่การศึกษาของขอบเขตด้านพื้นที่ซึ่งเป็นการค้นหาพื้นที่กรณีศึกษาตัวอย่างในการพัฒนาเคหะชุมชนให้กลายเป็นโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) โดยมีเกณฑ์การค้นหาพื้นที่กรณีศึกษาดังนี้

- เป็นโครงการเคหะชุมชนที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีความต้องการของการอยู่อาศัยของคนในหลายช่วงรายได้ หรือ เป็นโครงการที่มีผู้อยู่อาศัยในหลายช่วงรายได้อยู่แล้ว
 - เป็นพื้นที่ที่ไม่ห่างไกลจากแหล่งงานโดยเฉพาะพื้นที่ศูนย์กลางเมือง (CBD) มากเกินไป
 - เป็นพื้นที่อยู่ในแนวระบบขนส่งทางราง
 - เป็นโครงการเคหะชุมชนที่มีสภาพทางกายภาพที่เสื่อมโทรมพร้อมที่จะทำการรื้อร้างสร้างใหม่
 - เป็นพื้นที่ที่มีความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่จะมีโอกาสทำได้กำไรให้เอกชนที่เข้ามาร่วมลงทุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)
- การศึกษาระดับพื้นที่กรณีศึกษา

1.3.2.1 ศึกษาสภาพสังคม วิถีชีวิต รูปแบบการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ เวลา และกลุ่มผู้ใช้งานซึ่งเป็นการแยกกลุ่มตามช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย

1.3.2.2 ศึกษาเพื่อค้นหาและทำความเข้าใจผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนที่เป็นพื้นที่กรณีศึกษาว่ามีผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ใดบ้างและพฤติกรรมที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้

1.3.2.3 การศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่ ทางด้านกายภาพ การคมนาคม เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมมหัพภาคและศักยภาพของพื้นที่ที่จะนำศักยภาพของพื้นที่มาสนับสนุนการสร้าง แนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)

1.4. พื้นที่กรณีศึกษา

จากเกณฑ์การเลือกพื้นที่กรณีศึกษา ทำให้ได้พื้นที่กรณีศึกษา คือ เคหะชุมชนห้วยขวาง สามารถพิจารณาแบ่งได้ 2 ระดับคือ

1.4.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่ ในบริเวณย่านห้วยขวางและย่านใกล้เคียงที่มีลักษณะของราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่ใกล้เคียงกัน โดยเริ่มตั้งแต่ถนนพระรามเก้าจรดถนนลาดพร้าว และ ถนนวิภาวดีจรดถนนรัชดาภิเษก

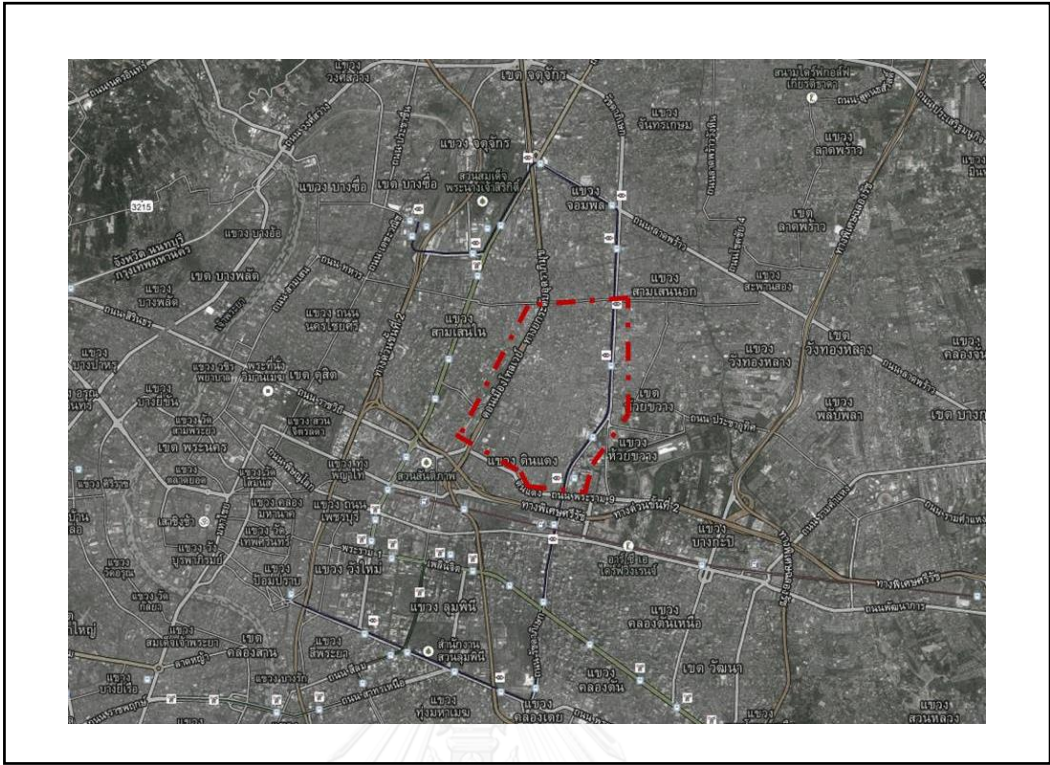
1.4.2 ขอบเขตพื้นที่โครงการ คือพื้นที่เคหะห้วยขวางเดิมและพื้นที่บริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดงเข้มที่มีพื้นที่ ติดต่อกับพื้นที่การเคหะห้วยขวาง

ทิศเหนือ	จรด ซอย อินทามระ 59
----------	---------------------

ทิศตะวันออก	จรด ถนน รัชดาภิเษก
-------------	--------------------

ทิศใต้	จรด ซอย รัชดาภิเษก 7
--------	----------------------

ทิศตะวันตก	จรด ถนน ประชาสุข
------------	------------------



ภาพที่ 1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา



ภาพที่ 2 แสดงพื้นที่กรณีศึกษา เคหะชุมชนพญาไท

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 สามารถทำความเข้าใจต่อความเป็นไปได้ ความเหมาะสมและปัจจัยของโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ในบริบทของกรุงเทพมหานครได้

1.5.2 สามารถสร้างแนวทางการพัฒนาและเปลี่ยนของเคหะชุมชนไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ในบริบทของกรุงเทพมหานครได้

1.5.3 สามารถสร้างแนวทางและตัวอย่างการออกแบบเชิงพื้นที่ของโครงการที่เป็นประโยชน์ต่อพื้นที่เมือง



บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

โครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาตินั้นในปัจจุบันมีหลายโครงการที่มีศักยภาพของทำเลที่ตั้งที่เปลี่ยนไปจากที่เคยเป็นทำเลที่ตั้งที่เป็นชานเมือง ปัจจุบันเมื่อเมืองขยายตัวออกมาทำให้ทำเลที่ตั้งของเคหะชุมชนเหล่านั้นกลายเป็นศูนย์กลางเมือง หรือ ชั้นกลางของเมือง ทำให้ศักยภาพของเคหะชุมชนเหล่านั้นมีมากขึ้นมีความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากขึ้นตามไปด้วยทำให้เกิดปรากฏการณ์ที่มีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากพยายามแทรกตัวเข้าไปอยู่อาศัยภายในเคหะชุมชนเหล่านี้ กลายเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ แต่ในสภาพปัจจุบันเคหะชุมชนเหล่านั้นมีสภาพทรุดโทรม ไม่มีความหลากหลายของที่อยู่อาศัยที่จึงไม่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้และถึงเวลาที่จะต้องรื้อสร้างใหม่ (redevelopment) จึงควรหาแนวคิดในการออกแบบเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ แนวคิดที่ควรนำมาใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือ แนวคิด ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) เพื่อพัฒนาเคหะชุมชนเดิมให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ในการค้นหาแนวทางการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนไปสู่ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้โดยสามารถทบทวนแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและกรณีศึกษาเพื่อสรุปเป็นแนวคิดในการวิจัยตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 2.1 แนวคิดทั่วไปเกี่ยวกับชุมชน
- 2.2 แนวคิดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)
- 2.3 กรณีศึกษา

2.1 แนวคิดทั่วไปเกี่ยวกับชุมชน

ประเด็นสำคัญในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้คือค้นหาแนวทางในการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนไปสู่ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) ซึ่งเป็นการพัฒนาในลักษณะของพื้นที่ชุมชนเมืองดังนั้นจึงต้องทำความเข้าใจแนวคิดพื้นฐานเกี่ยวกับนิยามทั่วไปและประเภทของชุมชนเมือง เพื่อให้ทราบถึงลักษณะและองค์ประกอบของความเป็นชุมชนเมือง

2.1.1 นิยามโดยทั่วไปของชุมชน

ชุมชน มีความหมายว่า คนจำนวนหนึ่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่พื้นที่เฉพาะหนึ่งที่มีความเชื่อผลประโยชน์ วิถีชีวิต ชาติพันธุ์ กิจกรรม ผลประโยชน์ และคุณลักษณะอื่นที่มีความคล้ายคลึงกันซึ่ง

คุณลักษณะเหล่านี้ควรมีความเด่นชัดที่เพียงพอที่จะทำให้คนที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นด้วยกันมีความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ หรือช่วยเหลือเกื้อกูลกัน ความหมายนี้ได้ถูกให้ความหมายโดย Homan (1994)

Lowry Nelson (1960) ชุมชน คือ กลุ่มคนกลุ่มหนึ่งซึ่งอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีขอบเขตจำกัดแห่งหนึ่ง มีความรู้สึกเป็นพวกเดียวกัน มีความสัมพันธ์ และดำเนินกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน

ขณะที่ Chaless P. Loomis (1963) ได้ให้ความหมายของชุมชนไว้ว่า คือ ระบบสังคมหนึ่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่หรือบริเวณเดียวกันและมีกิจกรรมประจำวันเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของการอยู่อาศัยร่วมกัน

Alvin W. Gouldner (1970) กล่าวไว้ว่า ชุมชน หมายถึง กลุ่มคนกลุ่มหนึ่งที่ครอบครองที่ดินร่วมกัน มีกิจกรรมในการดำเนินชีวิตส่วนใหญ่ร่วมกัน

Arnol W. Green (1972) ชุมชน หมายถึง กลุ่มคนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ขนาดเล็กที่เชื่อมต่อกันไป มีส่วนแบ่งปันในแนวทางของการดำเนินชีวิตร่วมกัน

กาญจนา แก้วเทพ (2538) กล่าวถึงชุมชนว่า ชุมชน หมายถึง กลุ่มคนที่อยู่อาศัยในอาณาบริเวณเดียวกัน มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกัน มีฐานะและอาชีพที่คล้ายคลึงกัน มีลักษณะของการใช้ชีวิต และมีความรู้สึกว่าเป็นคนชุมชนเดียวกัน

จิตติมา กลางจำกัด (2550) ที่ได้สรุปความหมายของชุมชน ไว้ว่า ชุมชน คือ กลุ่มทางสังคมที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกัน มีปฏิสัมพันธ์ มีกิจกรรมร่วมกัน มีการติดต่อสื่อสารและเรียนรู้ร่วมกัน มีความผูกพันภายใต้วัฒนธรรมหรือบรรทัดฐานเดียวกัน มีการเรียนรู้ซึ่งกันและกันเพื่อที่จะอยู่ร่วมกัน จึงต้องมีระบบหรือกรอบในการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยคำนึงถึงศาสนา ประเพณี สิ่งแวดล้อม รายได้และฐานการประกอบอาชีพ

สามารถสรุปนิยามโดยทั่วไปของชุมชนได้ว่า ชุมชนคือกลุ่มคนที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกัน มีลักษณะการใช้ชีวิตร่วมกัน มีปฏิสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน คือมีการติดต่อสื่อสาร ฟังพาทอาศัยกันเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายร่วมกัน อีกทั้งยังมีความผูกพันเอื้ออาทรกัน การใช้ชีวิตร่วมกันจนเกิดความเป็นชุมชนได้นั้นอาจเกิดจากพฤติกรรมกรอยู่อาศัยที่มีความใกล้เคียงกัน หรือมีความแตกต่างกันไม่มากซึ่งพฤติกรรมอยู่อาศัยนี้มักขึ้นอยู่กับ ฐานะทางสังคม รายได้และฐานการประกอบอาชีพ จากนิยามโดยทั่วไปของชุมชนที่ได้สรุปมาสอดคล้องกับการสร้างกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) ซึ่งเป็นการพยายามสร้างที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นชุมชนที่มีการใช้ชีวิตร่วมกันของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ นิยามโดยทั่วไปของชุมชนยังตอกย้ำถึงการพยายามค้นหาพฤติกรรมและการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้เพื่อทำให้เกิดที่อยู่อาศัยที่สร้างโอกาสหรือพื้นที่ในการปฏิสัมพันธ์ พบปะ ปะทะสังสรรค์กันของผู้อยู่อาศัยหลากหลาย

รายได้ จนสามารถเกิดการอยู่อาศัยร่วมกันกลายเป็น ชุมชน ที่มีความสัมพันธ์และการเกื้อกูลอาทรกันของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ขึ้นมา

2.1.2 ประเภทของชุมชน

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2554) ได้แบ่งประเภทของชุมชนออกเป็น ชุมชนแออัด ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ชุมชนชานเมือง ชุมชนเมือง เคหะชุมชนและให้ความหมายของชุมชนในแต่ละประเภทไว้ดังนี้

1. ชุมชนแออัด หมายถึง ชุมชนส่วนใหญ่ที่มีอาคารหนาแน่นไร้ระเบียบและชำรุดทรุดโทรม ประชาชนอยู่อาศัยแออัด มีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมอันอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัย และความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย โดยให้ถือเกณฑ์ความหนาแน่นของบ้านเรือนอย่างน้อย 15 หลังคาเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่

2. ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง ชุมชนที่มีบ้านจัดสรรที่เป็นบ้านที่อยู่อาศัยและดำเนินการในภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวที่มีบริเวณ ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว หรือบ้านแฝด สภาพทั่วไปควรจะต้องมีการพัฒนา เช่น ทางระบายน้ำ ขยะ ทางเท้า ซึ่งกรุงเทพมหานครพิจารณาถึงความต้องการของประชาชนและความเหมาะสมในการที่จะเขาไปดำเนินการพัฒนาซึ่งจะใดทำเป็นประกาศกำหนดเป็นชุมชน

3. ชุมชนชานเมือง หมายถึง ชุมชนที่กรุงเทพมหานครได้จัดทำเป็นประกาศกำหนดชุมชนโดยมีพื้นที่ดำเนินการตามเกษตรกรรมในเขตกรุงเทพมหานครรอบนอกเป็นส่วนใหญ่มีบ้านเรือนไม่แออัดแต่ขาดการวางแผนทางดานผังชุมชน เช่น ทางระบายน้ำ ทางเดินเท้า เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาน้ำท่วมขังการสัญจรไปมาของประชาชนในชุมชน

4. ชุมชนเมือง หมายถึง ชุมชนที่มีความหนาแน่นของบ้านเรือนน้อยกว่าชุมชนแออัดกล่าวคือน้อยกว่า 15 หลังคาเรือนต่อ 1 ไร่ แต่มีความหนาแน่นของจำนวนบ้านมากกว่าชุมชนชานเมือง และกรุงเทพมหานครได้จัดทำประกาศกำหนดเป็นชุมชนโดยที่ชุมชนดังกล่าวไม่เป็นชุมชนตามที่กล่าวมาในข้ออื่น ๆ

5. เคหะชุมชน หมายถึง ชุมชนที่ได้รับการจัดตั้งดำเนินการ และดูแลโครงการโดยการเคหะแห่งชาติ มีสภาพ เป็นแฟลตและกรุงเทพมหานครเขาไปดำเนินการในดานทางระบายน้ำ ขยะ ทางเท้า เศรษฐกิจ สังคม อนามัยและอื่นๆ

วิทยานิพนธ์นี้ได้ทำการศึกษาชุมชน ประเภทเคหะชุมชนจากเหตุผลที่ว่า เคหะชุมชนในทำเลที่ตั้งที่อยู่ในชั้นกลางและศูนย์กลางเมืองมีศักยภาพที่เพิ่มขึ้นจากอดีตและมีความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีหลากหลายรายได้ไม่ไ้แต่เพียงผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยเท่านั้น อีกทั้งในปัจจุบันเคหะชุมชนในลักษณะดังกล่าวยังมีสภาพทางกายภาพที่ทรุดโทรมสมควรแก่การรื้อร้างสร้างใหม่ และควรมี

แนวคิดที่สามารถรองรับความต้องการของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ได้จึงนำมาสู่การศึกษาของวิทยานิพนธ์นี้ในการค้นหาแนวทางการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนไปสู่ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ ประเภทของชุมชนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2554) ได้แบ่งประเภทไว้ นั้นยิ่งสร้างความเข้าใจถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นต่อการศึกษาในครั้งนี้ คือ การเคหะแห่งชาติที่เป็นหน่วยงานพัฒนาและสร้างเคหะชุมชนในส่วนของอาคารที่พักอาศัย ในขณะที่ กรุงเทพมหานครจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาหรือสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้กับเคหะชุมชน การศึกษาเพื่อหาแนวทางในการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จึงสมควรที่จะมีขั้นตอนการศึกษาเพื่อทำความเข้าใจต่อนโยบายทั้งปัจจุบันและอนาคตหรือแนวทางที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเคหะชุมชน จากทั้งการเคหะแห่งชาติและกรุงเทพมหานครเพื่อเป็นอีกข้อมูลหนึ่งในการช่วยสร้างแนวทางแนวทางการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนไปสู่ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ของวิทยานิพนธ์นี้

2.2 แนวคิดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)

2.2.1 นิยามและความหมายของแนวคิดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)

นิยามโดยทั่วไปของ อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ หรือ mixed-income housing โดยส่วนใหญ่มีการให้คำนิยามว่า เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีขอบเขตพื้นที่ชัดเจน มีการพัฒนาให้มีที่อยู่อาศัยรองรับได้หลายครอบครัว และมีการคิดราคาต่อหน่วยที่พักอาศัยที่มีโครงสร้างของราคาที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีมากกว่าหนึ่งช่วงรายได้ Metropolitan Housing and Communities Center ,Urban Institute ,USA (2010)

Brophy Paul C. and Smith Rhonda N (1997) ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ หรือ mixed-income housing คือ การคิดอย่างรอบคอบในการพยายามพัฒนาให้เกิดที่อยู่อาศัยหลายครอบครัวที่ผสมปนเปในหลายกลุ่มรายได้โดยคำนึงถึงหลักการของการจัดการวางแผนเรื่องการเงิน

Khadduri and Martin (1997) ได้กล่าวไว้ว่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ต้องให้เด็กที่มียากจนได้มีโอกาสได้อยู่อาศัยใกล้กับครอบครัวซึ่งไม่ได้ขึ้นอยู่กับความคิดเรื่องสังคม สงเคราะห์และการเข้ามาแทนที่ของวัฒนธรรมการทำงานอย่างหนักเพื่อให้ได้สิ่งตอบแทน อาจจะเป็นแรงจูงใจอื่นในสถานการณ์ปัจจุบันหรือความช่วยเหลือในจุดประสงค์อื่น แต่ต้องไม่คำนึงถึงการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ในการที่จะช่วยเหลือผู้ที่ว่างงานทั้งผู้สูงอายุและผู้พิการ หรือ เป็นการคำนึงโดยการแยกผู้มีรายได้น้อยออกไป

ในขณะที่ Joseph (2006) ได้ให้คำอธิบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ ว่า ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จะประสบความสำเร็จได้ จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องคำนึงถึงช่วงรายได้ที่จะมาอยู่อาศัยร่วมกันเพราะด้วยปกติแล้วผู้คนมักจะอยู่อาศัยใกล้กับผู้ที่มีรายได้ใกล้เคียงกัน จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องให้ผู้มีรายได้กลางในช่วงรายได้ที่จะอยู่อาศัยร่วมกันเป็นส่วนใหญ่เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนที่สมดุลขึ้น

ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ หรือ มีความหมายอย่างกว้างว่า เป็นชุมชนที่มีลักษณะของความหลากหลายรายได้ครัวเรือน หรือ พื้นที่ที่มีความหลากหลายทางรายได้ Galster et al. (2008)

Briggs et al. (2009) ได้ให้ความหมายของ ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ไว้ว่า คือ ความพยายามที่มุ่งหมายให้เกิดความหลากหลายทางสังคมและเศรษฐกิจในพื้นที่เป้าหมาย

จากทบทวนวรรณกรรมในส่วนของนิยามและความหมายของแนวคิดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ จะสังเกตได้ว่านิยามและความหมายมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือทำให้กระชับขึ้นมาตามลำดับจากอดีตถึงปัจจุบัน แต่โดยส่วนใหญ่แล้วสามารถสรุปนิยามของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ว่า คือ การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทำให้เกิดความหลากหลายของรายได้และน่าจะทำให้เกิดความหลากหลายทางสังคมตามมามากด้วย และที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ควรคำนึงถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นสำคัญ เพราะมุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยให้ดีขึ้น โดยเป็นการมุ่งเน้นในการวางแผน การจัดการทั้งด้านในการเงินและการบริหารที่สอดคล้องกับการพัฒนาและออกแบบกายภาพที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กับช่วงรายได้ กล่าวคือ เป็นการพัฒนาออกแบบกายภาพให้เหมาะสมกับรายได้และความต้องการของผู้อยู่อาศัยทุกกลุ่มโดยเป็นการคิดคำนึงถึงความสามารถทางการเงินเป็นสำคัญ

2.2.2 ประโยชน์ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)

การทบทวนวรรณกรรมในส่วนนี้เป็นการทบทวนประโยชน์ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้เพื่อเข้าใจคุณค่าและผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ โดย Metropolitan Housing and Communities Center ,Urban Institute ,USA (2010) ได้สรุปประโยชน์ของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ในสหรัฐอเมริกาไว้ดังนี้

- เพิ่มความหลากหลายของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกัน ลดการแบ่งแยก Gans (1961) ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ เป็นที่อยู่อาศัยที่คาดหวังให้เศรษฐกิจสังคมในหลาย

ระดับโดยเกิดคุณค่าของประสบการณ์ แหล่งที่มาที่หลากหลายตลอดจนการทำให้เกิดการอยู่อาศัยที่ดีขึ้นจากพื้นฐานทางสังคม วิถีชีวิตและแนวคิดทางการเมืองที่ต่างกันซึ่งเป็นการส่งเสริมการทำความเข้าใจและใช้ชีวิตในระบบประชาธิปไตยที่ยอมรับในความแตกต่างสามารถ แลกเปลี่ยนและอยู่อาศัยร่วมกันได้ ในขณะที่ Joseph, Chaskin, and Webber (2007) ได้กล่าวถึงคุณค่าของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ในเชิงความหลากหลายไว้ว่า มีประโยชน์พื้นฐานด้วยกัน 4 ข้อ ได้แก่ 1.) ความหลากหลายทางรายได้จะช่วยแก้ไขโครงสร้างทางสังคมทำให้ผู้มีรายได้น้อยขยายโอกาสในการค้นหางานและได้สร้างโครงสร้างทางสังคมกับผู้มีรายได้มากกว่า 2.) ความหลากหลายทางรายได้จะช่วยแก้ไขการควบคุมทางสังคม กล่าวคือ ผู้รายได้มากและผู้มีรายได้น้อยจะช่วยกันสร้างสร้างวิถีชีวิต กฎเกณฑ์จากการพยายามใช้ชีวิตร่วมกันจนกลายเป็นมาตรฐานใหม่ของการดำเนินชีวิตที่จะช่วยผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยร่วมกันได้ 3.) พฤติกรรมของผู้มีรายได้มากกว่าน่าจะมีส่วนช่วยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาประสิทธิภาพของตนเองในผู้มีรายได้น้อยเพื่อทำให้เกิดวิถีชีวิตที่มีคุณภาพมากขึ้น 4.) ความหลากหลายทางรายได้จะช่วยแก้ไขเศรษฐกิจของพื้นที่ หากมีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากกว่าอยู่อาศัยจะทำให้ความต้องการของตลาดมีมากขึ้นเกิด คุณภาพของที่อยู่อาศัยและบริการที่ดีขึ้นกับผู้อยู่อาศัยทุกกลุ่มรายได้

- ผู้อยู่อาศัยควรจะได้รับที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและน่าดึงดูดมากขึ้นการปฏิสัมพันธ์ของสังคมจะถูกทำให้ดีขึ้นผู้สนับสนุนแนวคิดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้สนับสนุนว่า ผู้มีรายได้มากกว่าน่าจะมีผลกีดกันทำให้เกิดคุณภาพของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมที่มากขึ้นและเกิดความน่าดึงดูดจากคุณภาพของบริการสาธารณะที่ดีขึ้น เช่น โรงเรียน เป็นต้น
- เด็กจะได้รับผลลัพธ์ที่ดีจากการอยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ซึ่งจะส่งผลไปยังผู้ใหญ่ในครอบครัวนั้นๆด้วย Brower (2009) เด็กที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จะศึกษาและเล่นกับเด็กที่มีครอบครัวที่ต่างรายได้กัน เด็กเหล่านั้นจะเป็นสื่อกลางที่ทำให้ผู้ปกครองมีปฏิสัมพันธ์ซึ่งกันและกันและในส่วนของตัวเด็กเองเมื่อเติบโตเป็นผู้ใหญ่ขึ้น ความแตกต่างของพฤติกรรมที่เกี่ยวข้องกับรายได้จะค่อยหายไปเนื่องจากได้เติบโตและใช้ชีวิตร่วมกันกับเด็กที่ครอบครัวต่างรายได้กัน
- ผลประโยชน์ที่ประสบความสำเร็จคือการปฏิสัมพันธ์กันของผู้คนต่างช่วงรายได้ Gans (1961) ได้กล่าวไว้ว่า ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จะช่วยสร้างความสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพจาก วิถีทางการเมือง วัฒนธรรมและสังคมที่เป็นไปในทางที่ดีขึ้นของชุมชนและคุณค่าของการเรียนรู้ร่วมกันเพื่อสร้างความสมดุลของชุมชนขึ้น

ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้โดยส่วนใหญ่แล้ว คือการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพมากขึ้น เกิดความยั่งยืนทางการเงินและทำให้

ผู้อยู่อาศัยมีการปฏิสัมพันธ์ พบปะปะทะสังสรรค์ซึ่งกันและกัน ลดการแบ่งแยก และเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม

ตารางที่ 1 แสดงผลสรุปประโยชน์ของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

สังคม	เศรษฐกิจ	สิ่งแวดล้อม
• ลดการแบ่งแยกของคนต่างฐานะและรายได้ เพิ่มปฏิสัมพันธ์ พบปะปะทะสังสรรค์กัน	• ผู้มีรายได้น้อยขยายโอกาสในการค้นหางานจากผู้ที่มีรายได้มากกว่า	• เมื่อมีผู้อยู่อาศัยรายได้มากอยู่ในพื้นที่จะช่วยผลักดันให้คุณภาพสิ่งแวดล้อมและบริการสาธารณะดีขึ้น
• ขยายโอกาสของผู้มีรายได้น้อยในการสร้างโครงข่ายทางสังคม	• เมื่อมีผู้อยู่อาศัยรายได้มากอยู่ในพื้นที่จะทำให้ความต้องการของตลาดมีมากขึ้นและช่วยแก้ไขเศรษฐกิจของพื้นที่ได้	
• ผู้มีรายได้มากกว่าและผู้มีรายได้น้อยจะช่วยสร้างวิถีชีวิต กฎเกณฑ์ในการพยายามอยู่อาศัยร่วมกันจนกลายเป็นมาตรฐานใหม่ในการใช้ชีวิต		
• พฤติกรรมของผู้มีรายได้มากกว่ามีส่วนช่วยในการพัฒนาประสิทธิภาพของตนเองในผู้มีรายได้น้อย		
• เด็กที่เติบโตมาในโครงการจะมีความแตกต่างของพฤติกรรมที่เกี่ยวข้องกับรายได้น้อยลงเนื่องจากเติบโตมากับเด็กที่มาจากครอบครัวที่มีรายได้ต่างกัน		
• สร้างความสมดุล ของวิถีทางการเมือง วัฒนธรรมและสังคมได้ดีขึ้นจากความสัมพันธ์การเรียนรู้ร่วมกันของคนในชุมชน		

ที่มา : ผู้ทำวิจัย

2.2.3 ปัจจัยที่ทำให้เกิดผลสำเร็จโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing)

จากการศึกษาของ Office of Policy Development and Research ,U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) ,USA (1997) ได้สรุปปัจจัยที่ทำให้เกิดผลสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ไว้ดังนี้

- โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จะประสบความสำเร็จได้ต้องคำนึงหลักการเบื้องต้นของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการบริหารจัดการ 1.) การคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง โดยที่ทำเลที่ตั้งควรเป็นทำเลที่มีความต้องการของตลาดและมีศักยภาพพอที่จะทำให้ผู้เช่ามีความสามารถในการเลือกและสร้างทางเลือกที่ต้องการได้ ตัวอย่างเช่น ทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งงานหรือมหาวิทยาลัยจะเป็นทำเลที่ตั้งที่ผู้ที่มีเพียงจบการศึกษาและมีรายได้น้อยให้ความ

สนใจ เนื่องจากสะดวกต่อการทำงานหรือการศึกษาและผู้คนเหล่านี้หากสามารถสร้างทางเลือกในการอยู่อาศัยที่เหมาะสมกับพฤติกรรมและรายได้แล้วน่าจะสามารถอยู่กับผู้คนในช่วงรายได้อื่นได้โดยปราศจากอคติ 2.) คุณภาพของการออกแบบ โดยโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ควรมีการออกแบบที่ทำให้เกิดการอยู่อาศัยที่มีคุณภาพซึ่งจะช่วยดึงดูดทั้งที่อยู่อาศัยในราคาตลาดและที่อยู่อาศัยที่รับการชดเชยทางการเงิน 3.) การบริหารจัดการและการบำรุงรักษา โดยจำเป็นอย่างยิ่งในการที่จะศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยและความต้องการของผู้อยู่อาศัย เช่น การจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ที่เข้าไปใกล้พื้นที่ส่วนตัว การแยกส่วนพื้นที่สาธารณะและการจัดลำดับของการเข้าถึงจะช่วยให้การบริหารจัดการทำได้ง่ายขึ้น 4.) ความยั่งยืนทางการเงิน โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการวางแผนทางการเงินอย่างรอบคอบก่อนที่จะมีการลงทุนหรือพัฒนาโครงการเพื่อที่จะทำให้โครงการมีความยั่งยืนทางการเงินสามารถอยู่ได้โดยตนเอง

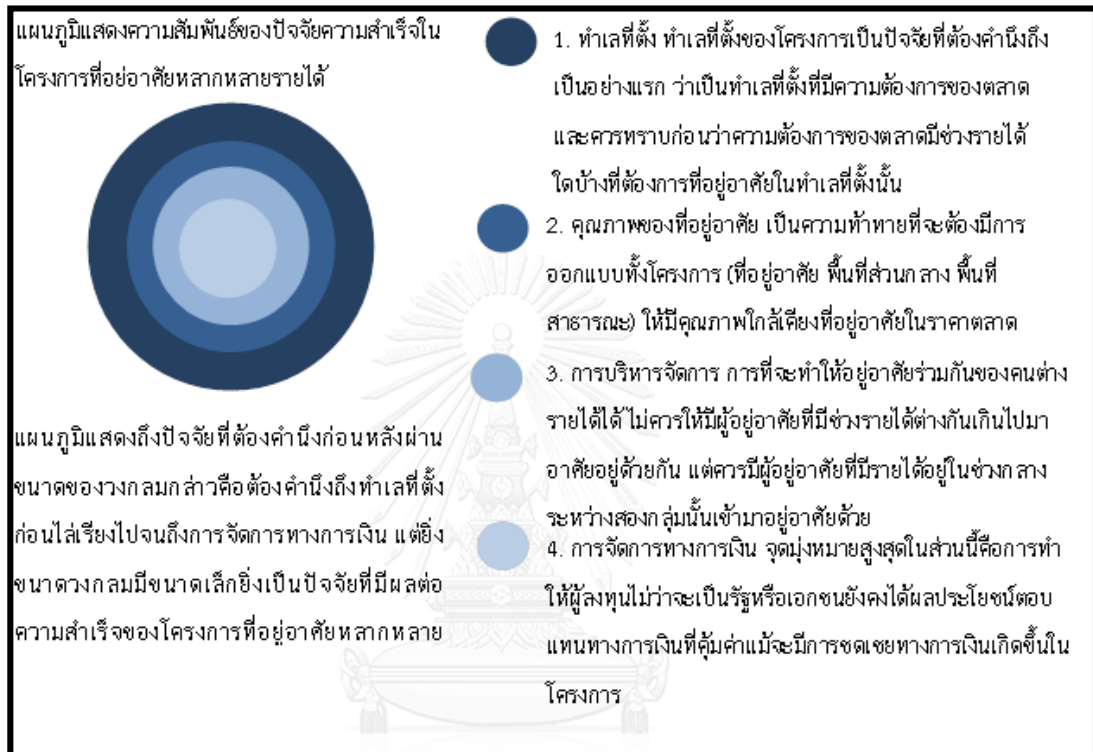
- โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มุ่งเน้นการย้ายเข้ามาอยู่ของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยมากกว่าการผสมผู้อยู่อาศัยในหลายช่วงรายได้จึงจำเป็นอย่างที่จะมีการบริหารจัดการที่ดี การบริหารจัดการที่ดีเป็นการพยายามที่จะทำให้การปฏิสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (Rosenbaum ,1996) ปฏิสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นอาจเป็นการจ้างงานจากผู้มีรายได้มากกว่าผู้มีรายได้น้อย การพัฒนาการจ้างงานและการย้ายเข้ามาอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่จะต้องบริหารจัดการให้เกิดภาวะสมดุลกันในโครงการระหว่างการจ้างงานและการย้ายเข้ามาอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย
- โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จะประสบความสำเร็จได้จากการตั้งเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้มากซึ่งจะทำให้เกิดสัดส่วนของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากมีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยเพื่อที่จะทำให้โครงการมีการชดเชยทางการเงินของตนเองได้อย่างมีประสิทธิภาพ หากมีสัดส่วนของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยจำนวนมากเกินไปจะทำให้โครงการมีความเป็นไปได้ทางการเงินที่ค่อนข้างต่ำและอาจทำให้โครงการประสบปัญหาทางการเงินได้
- โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จะเกิดขึ้นได้อย่างดีจากการสร้างคุณภาพของที่อยู่อาศัยที่ใกล้เคียงกับคุณภาพของที่อยู่อาศัยในราคาตลาดทั่วไปแต่ต้องไม่คำนึงถึงการตลาด ส่วนนี้เป็นความท้าทายของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ที่จะต้องนำเสนอคุณภาพที่ใกล้เคียงแต่ไม่สามารถมีราคาที่คำนึงถึงการตลาดได้ โดยเป็นการนำเสนอต่อผู้บริหารหรือผู้อยู่อาศัยในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและราคาใกล้เคียงกับราคาตลาดและการออกแบบที่ไม่สามารถจำแนกที่อยู่อาศัยใน

ราคาตลาดและที่อยู่อาศัยที่ได้รับการชดเชยทางการเงินได้จะเป็นส่วนช่วยให้โครงการประสบความสำเร็จได้

- ชุมชนที่เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มีความซับซ้อนกว่าบริบทของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป กล่าวคือ จำเป็นอย่างที่ว่าโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จะสร้างมาตรฐานหรือเกณฑ์ของพฤติกรรมในการใช้ชีวิตร่วมกันของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ การบริหารจัดการเพื่อให้เกิดพื้นที่ที่สามารถแลกเปลี่ยนเรียนรู้ ประสบการณ์หรือพฤติกรรมจะช่วยให้สร้างความเข้าใจและเกิดการยอมรับและสร้างกฎเกณฑ์ในการใช้ชีวิตร่วมกันได้ จนเกิดรูปแบบในการใช้ชีวิตร่วมกันในชุมชนขึ้น
- โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มักประสบปัญหาในการจัดการระหว่างผู้อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยราคาตลาดและที่อยู่อาศัยที่รับการชดเชยทางการเงินการแก้ปัญหาคือการออกแบบและจัดการให้มีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางเข้ามาอยู่เพื่อทำให้เกิดความแตกต่างของพฤติกรรมที่ต่างกันมากเกินไป หากเป็นการอยู่ร่วมกันของผู้มีรายได้มากและรายได้น้อยเพียงสองกลุ่มรายได้ความแตกต่างของพฤติกรรมในการชีวิตและวิถีชีวิตจะทำให้ความแตกแยกกันได้จนทำให้ความเป็นชุมชน การลดการแบ่งแยกและการเพิ่มปฏิสัมพันธ์กันของผู้ที่เป็นเป้าหมายหนึ่งของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ไม่สามารถเกิดได้
- ในส่วนของการจัดการทางการเงินของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จำเป็นต้องมองผ่านมุมมองของตลาดที่อยู่อาศัยและขึ้นอยู่กับราคาคำนวณความเป็นไปได้ทางการตลาด ถึงแม้ว่า โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มีเป้าหมายในการสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้รับการชดเชยทางการเงินซึ่งสาธารณะหรือรัฐอาจเข้ามาช่วยเหลือแต่ความคาดหวังในการจัดการทางการเงินคือการพยายามทำให้ผู้ลงทุนหรือเอกชนที่พัฒนาโครงการยังสามารถได้ผลประโยชน์จากโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้โดยไม่ต้องพึ่งพาสาธารณะหรือรัฐในการเข้ามาช่วยเหลือซึ่งจำเป็นในการติดตามเงื่อนไขหลักการ ทุนนิยมโดยคำนึงถึงความเป็นไปได้ทางการตลาดเพื่อให้เกิดความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

โดยส่วนมากปัจจัยที่ทำให้เกิดผลสำเร็จโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ คือ เรื่องการบริหารจัดการเรื่องการเงิน การลงทุน และผลประโยชน์ตอบแทนที่จะทำให้โครงการมีความเป็นไปได้ทางการเงิน ส่วนเรื่องรองลงมาคือการออกแบบกายภาพและการบริหารจัดการให้เกิดการ ปฏิสัมพันธ์ พบปะ ปะทะสังสรรค์กันระหว่างผู้อยู่อาศัยในโครงการ อย่างไรก็ตามการที่โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ทำให้ทราบถึงความสอดคล้องกับนิยามที่ Brophy and smith (1997) ได้ให้ความจำกัดความไว้ว่า ที่อยู่อาศัย

สำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ คือ การคิดอย่างรอบคอบในการพยายามพัฒนาให้เกิดที่อยู่อาศัยหลายครอบครัวที่ผสมปนเปในหลายกลุ่มรายได้โดยคำนึงถึงหลักการของการจัดการวางแผนเรื่องการเงิน ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จึงเป็นการออกแบบกายภาพ กระบวนการ และการออกแบบรูปแบบการบริหารจัดการ ทั้งด้านการเงินและการบำรุงรักษาเพื่อให้เกิดที่อยู่อาศัยที่มีความยั่งยืนมากขึ้น



แผนภูมิที่ 1 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยความสำเร็จโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

2.3 กรณีศึกษา

1.The Developments Harbor Point, Boston, Massachusetts, USA

Income Mix: Harbor Point				
Income Mix	< 50% AMI*	50–79% AMI	80–99% AMI	> 100% AMI
Percent	59%	14%	8%	18%

จำนวนยูนิตที่อยู่อาศัย : 1,283 ยูนิต และ พื้นที่พาณิชย์กรรมขนาดเล็ก
 เริ่มเปิดบริการโครงการ : 1988
 สิทธิครอบครอง : บริษัทเอกชน และผู้อยู่อาศัยในโครงการเดิมร่วมเป็นเจ้าของ
 ช่วงราคาเช่า : 795-1,395 ดอลลาร์ต่อเดือน

* Area Median Income.
 Source: Schubert and Thresher, 1996.

ที่มา : Mixed-income Housing : Factor for Success, Office of Policy Development and Research ,U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) ,USA (1997)

โครงการ The Developments Harbor Point, Boston, Massachusetts, USA เป็นโครงการที่เกิดจากการปรับปรุงฟื้นฟูที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่รัฐจัดหาให้ หรือ public housing ไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับคนหลากหลายรายได้เนื่องจากเป็นทำเลที่ตั้งที่อยู่ริมแม่น้ำในบริเวณใกล้ศูนย์กลางของเมืองบอสตัน ซึ่งเป็นแหล่งงานที่สำคัญ อีกทั้งยังใกล้มหาวิทยาลัย คือ University of Massachusetts at Boston ทำให้พื้นที่ที่มีศักยภาพและความต้องการในการอยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้มากขึ้น การปรับปรุงฟื้นฟูโครงการจึงเกิดขึ้นเพื่อให้อบสนองความต้องการของคนหลากหลายรายได้โดยคงผู้ที่มีรายได้น้อยที่อยู่อาศัยเดิมไว้และเพิ่มเติมที่อยู่อาศัยในราคาตลาดขึ้น โดยมีอัตราส่วนดังนี้ ที่อยู่อาศัยในราคาตลาด มีจำนวนประมาณร้อยละ 70 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด ในขณะที่อยู่อาศัยที่ได้รับการช่วยเหลือทางการเงินมีจำนวนประมาณร้อยละ 30 อีกทั้งโครงการนี้ยังได้จัดทำแผนการตลาดและราคาที่สามารถดึงดูดผู้เช่าที่อยู่อาศัยในราคาตลาดค่อนข้างดีเนื่องจากอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและราคาต่ำกว่าราคาตลาดที่อยู่อาศัยในบริเวณเล็กน้อยทำให้ดึงดูดและมีความน่าสนใจที่จะมาอยู่อาศัยของผู้มีรายได้มากกว่า อย่างไรก็ตามการปรับปรุงฟื้นฟู พื้นที่ส่วนกลางที่มีทั้ง สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ คอร์ทเทนนิส และ ศูนย์ออกกำลังกายทำให้โครงการนี้เพิ่มแรงดึงดูดมากขึ้นจากตลาดในบริเวณเดียวกัน อย่างไรก็ตามการจัดการการรักษามรดกและแบ่งพื้นที่เป็นส่วนสัดส่วนโดยที่ส่วนหนึ่งของจำนวนห้องพักในส่วนที่เป็นอาคารที่พักอาศัยจะเป็นผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการช่วยเหลือทางการเงิน แบ่งแยกกับที่อยู่อาศัยในราคาตลาดในส่วนของอาคารที่พักอาศัย ส่วนทาว์นเฮ้าส์จะเป็นที่อยู่อาศัยในราคาตลาดทั้งหมด



ภาพที่ 3 แสดงทัศนียภาพ The Developments Harbor Point

ที่มา : <http://www.apartmentratings.com/ma/boston/harbor-point-apartments>

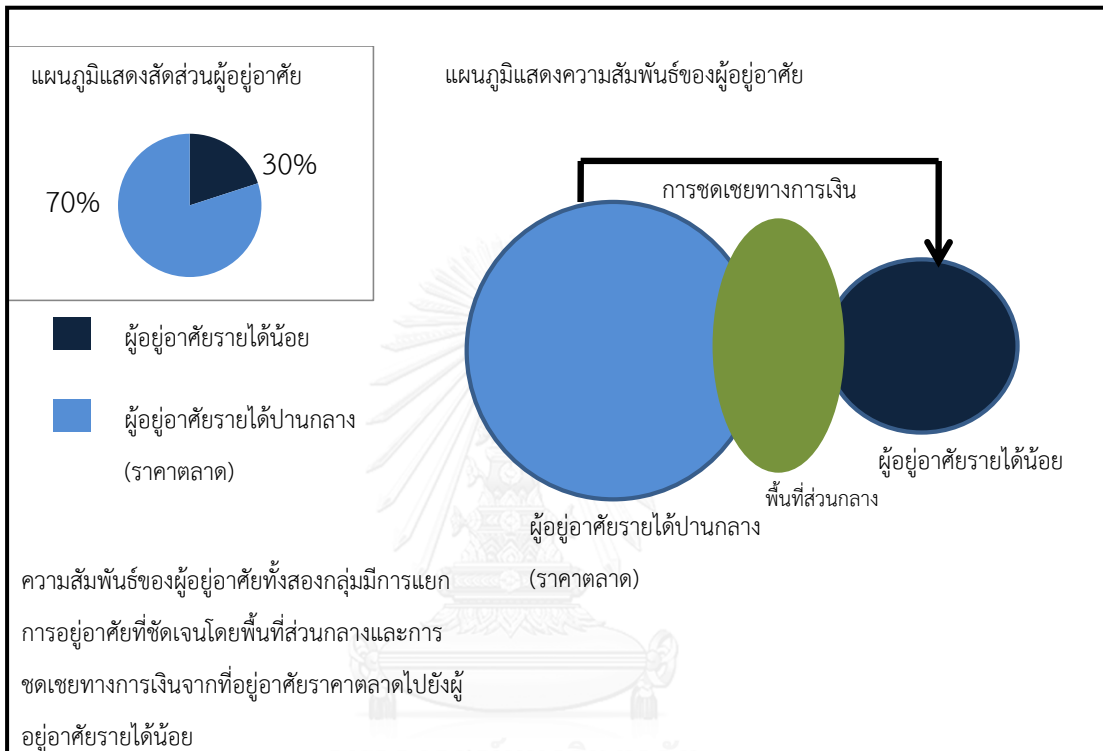


ภาพที่ 4 แสดงทัศนียภาพ The Developments Harbor Point

ที่มา : <http://www.goodyclancy.com/projects/harbor-point/>

จะเห็นได้ว่าโครงการ The Developments Harbor Point เป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ที่มีการคิดคำนึงถึงปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จทั้ง การให้สัดส่วนของ

ที่อยู่อาศัยในราคาตลาดมีสัดส่วนที่มากกว่าที่อยู่อาศัยที่ได้รับการชดเชยทางการเงินเพื่อทำให้เกิดความเป็นไปได้ทางการเงิน มีการคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมเพราะทำเลที่มีความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมากเนื่องจากอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองและยังมีการจัดทำพื้นที่ส่วนกลางที่มีความเพียบพร้อมดึงดูดผู้ที่มีรายได้มากให้เข้ามาอยู่อาศัย ตลอดจนการออกแบบและบริหารจัดการที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยทุกกลุ่มรายได้รู้สึกถึงความปลอดภัย



แผนภูมิที่ 2 แสดงความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ The Developments Harbor Point

2. The Residences at Ninth Square, New Haven, Connecticut, USA

Table				
Income Mix: The Residences at Ninth Square				
Income Mix	< 50% AMI*	50–79% AMI	80–99% AMI	> 100% AMI
Percent	26%	46%	9%	19%
<p>จำนวนยูนิตที่อยู่อาศัย : 335 ยูนิต (อพาร์ทเมนท์) และ พื้นที่พาณิชย์กรรม ราค้า 4,650 เริ่มเปิดบริการโครงการ : 1994 สิทธิครอบครอง : บริษัทเอกชน 2 รายและดำเนินการเพื่อผลกำไร ช่วงราคาเช่า : 495-1,140 ดอลลาร์ต่อเดือน</p>				
* Area Median Income.				

ที่มา : Mixed-income Housing : Factor for Success, Office of Policy Development and Research ,U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) ,USA (1997)

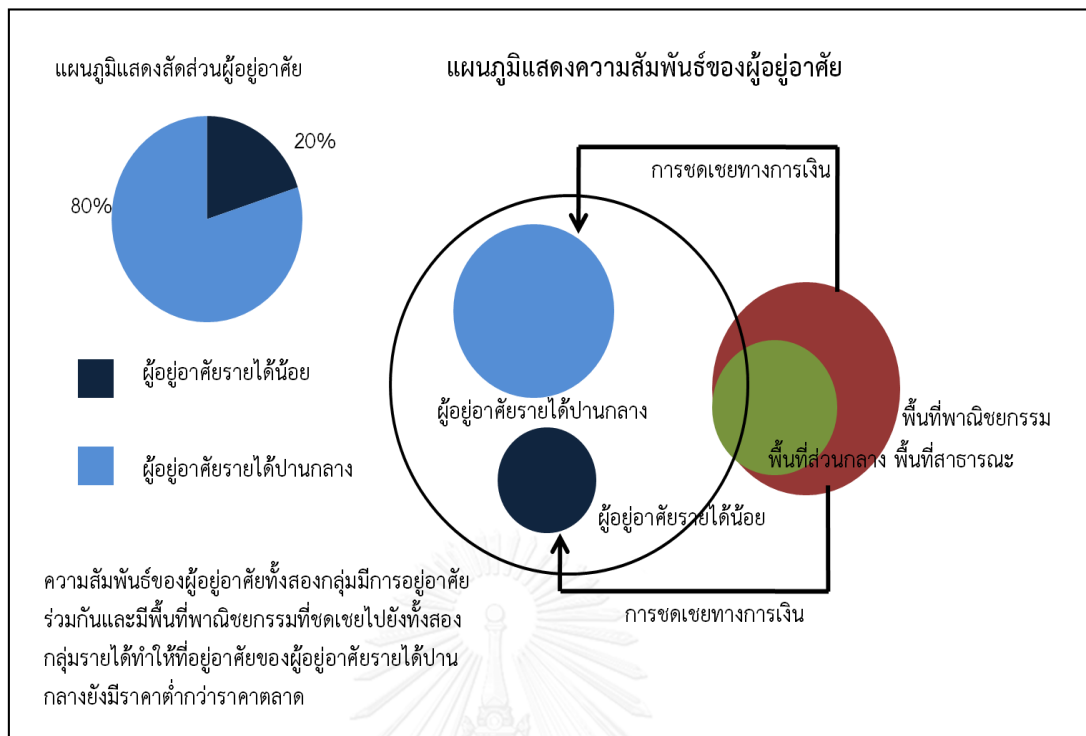
โครงการ The Residences at Ninth Square เป็นโครงการที่มีส่วนหนึ่งปรับปรุงฟื้นฟูมาจากโรงงานอุตสาหกรรมและศูนย์กลางค้าที่ย้ายออกไปยังชานเมือง ท่าเลที่ตั้งโครงการยังสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกเนื่องจากอยู่ใกล้ทางพิเศษ (highway) และอยู่ใกล้กับ Yale University ทำให้เป็นทำเลที่ดึงดูดผู้อยู่อาศัยมากขึ้นและด้วยโครงการนี้ตั้งอยู่ในย่าน Ninth Square ซึ่งเป็นย่านประวัติศาสตร์และมีการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารเก่า 2 อาคารที่มีอยู่ในพื้นที่เดิมเพื่อให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยทำให้ระยะเวลาในการจัดการ วางแผนก่อนก่อสร้างใช้ระยะเวลายาวนานถึง 7 ปี เพื่อให้ทั้งกลางปรับปรุงฟื้นฟูอาคารเก่าทั้งสองอาคารและการก่อสร้างอาคารใหม่เพิ่มเติมอีกอาคารมีเอกลักษณ์และลักษณะที่สอดคล้องไปกับบริบทในย่านประวัติศาสตร์ อย่างไรก็ตามโครงการนี้เป็นโครงการที่พยายามหลีกเลี่ยงการชดเชยทางการเงินจึงไม่มีที่อยู่อาศัยที่ได้รับการชดเชยทางการเงิน แต่เป็นการออกแบบให้มีความเหมาะสมกับช่วงรายได้นั้น ในช่วงแรกนั้นมีการมีการให้ที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยประมาณ ร้อยละ 20 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดและเริ่มเพิ่มผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางเข้ามาอีก ร้อยละ 36 แต่อย่างไรก็ตามทำเลที่ตั้งเดียวกันตลาดที่อยู่อาศัยบริเวณนั้น ห้องสตูดิโอมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 550 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อเดือนแต่โครงการนี้ได้พยายามทำให้เกิดค่าเช่าของห้องสตูดิโอที่ต่ำกว่าราคาตลาดคือ 495 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อเดือนเป็นการพยายามหลีกเลี่ยงการชดเชยทางการเงินแต่เป็นการคำนวณ การลงทุนและการบริหารจัดการเงินที่ทำให้เกิดราคาเช่าที่ต่ำกว่าราคาตลาดแต่ผู้ลงทุนหรือเอกชนเจ้าของโครงการยังได้รับผลประโยชน์และได้รับผลประโยชน์จากการเพิ่มพื้นที่พาณิชย์กรรมลงไปในโครงการจึงทำให้สามารถราคาเช่าต่ำกว่าราคาตลาดได้



ภาพที่ 5 แสดงทัศนียภาพ The Residences at Ninth Square

ที่มา : <https://www.zumper.com/apartment-buildings/144271/the-residences-at-ninth-square-downtown-new-haven-new-haven-ct>

โครงการ The Residences at Ninth Square เป็นอีกกรณีศึกษาหนึ่งที่ใช้ให้เห็นถึงการจัดการทางการเงินในการวางแผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ ด้วยการสร้างการบริหารจัดการเงินที่สามารถสร้างราคาต่ำกว่าจากราคาตลาดได้ด้วยการผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินคือการเพิ่มพื้นที่พาณิชย์กรรมเข้าไปในโครงการที่อยู่อาศัยจึงไม่จำเป็นต้องมีการชดเชยทางการเงินจากผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากกว่า หรือ รัฐ ไปสู่ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการชดเชยทางการเงิน



แผนภูมิที่ 3 แสดงความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ The Residences at Ninth Square

3 Tent City, Boston, Massachusetts, USA

Table				
Income Mix: Tent City				
Income Mix	< 50% AMI*	50-79% AMI	80-99% AMI	> 100% AMI
Percent	46%	17%	30%	7%
<p>จำนวนยูนิตที่อยู่อาศัย : 269 ยูนิต (อพาร์ทเมนท์) และ พื้นที่พาณิชย์กรรมขนาดกลาง เริ่มเปิดบริการโครงการ : 1988</p> <p>สิทธิครอบครอง : ไม่แสวงหาผลกำไร และมีพื้นที่จากชุมชนเดิม</p> <p>ช่วงราคาเช่า : 235-2,100 ดอลลาร์ต่อเดือน</p>				
* Area Median Income.				

ที่มา : Mixed-income Housing : Factor for Success, Office of Policy Development and Research ,U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) ,USA (1997)

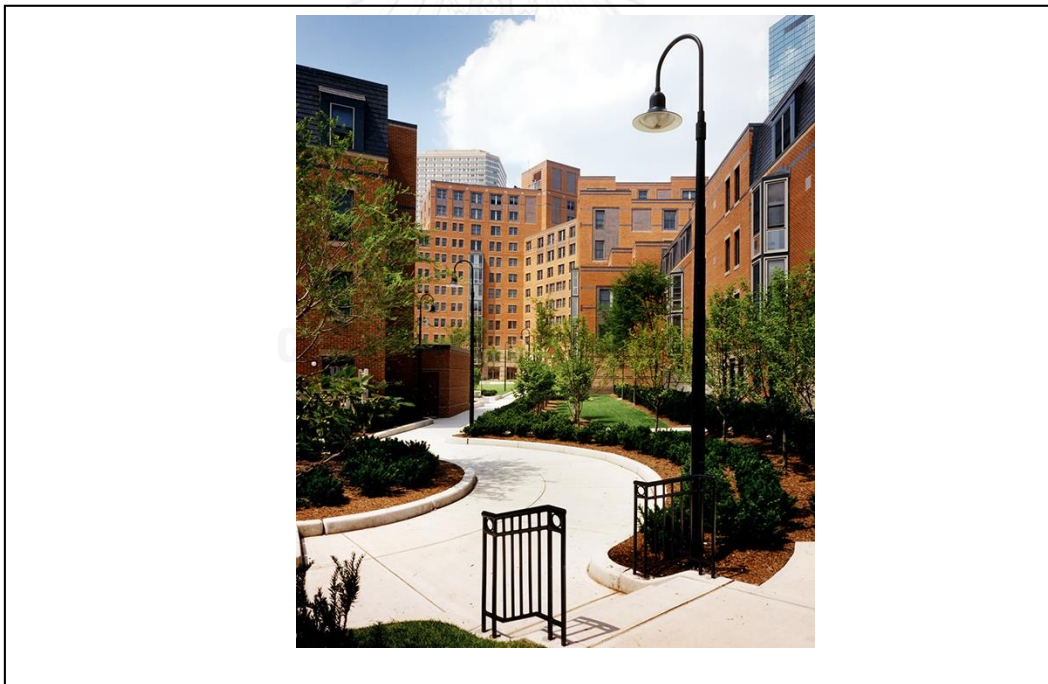
โครงการ Tent City ถึงแม้ว่าจะมีจำนวนที่อยู่อาศัยจำนวนไม่มากแต่มีการพัฒนาที่น่าสนใจ โดยโครงการอยู่ติดกับพื้นที่ย่านธุรกิจและย่านพาณิชย์กรรมของเมืองโดยมีการพัฒนาให้โครงการเชื่อมต่อกับย่านดังกล่าวทำให้เกิดแรงดึงดูดที่จะชักชวนให้มีผู้มาอยู่อาศัยในโครงการและเป็นการพยายามหาแหล่งงานให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยอีกด้วยโดยมีสัดส่วนของผู้อยู่อาศัยดังนี้ ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยมากประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางร้อยละ 50 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด และผู้อยู่อาศัยในราคาตลาดมีจำนวนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด ด้วยโครงการนี้เป็นโครงการที่พัฒนามาจากชุมชนโดยมีองค์กรที่ไม่แสวงหาผลกำไรและผู้อยู่อาศัยเดิมร่วมกันพัฒนาโครงการขึ้นทำให้เกิดการชดเชยทางการเงินขึ้นได้อย่างไม่ยากนัก ทำให้โครงการนี้มีความน่าสนใจด้วยการเป็นพื้นที่ที่ผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย และมีการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ มีระบบการชดเชยทางการเงินจากค่าเช่าของผู้อยู่อาศัยรายได้มากไปสู่ค่าเช่าของผู้อยู่อาศัยรายได้มาก

จะสังเกตได้ว่าโครงการนี้เป็นโครงการที่พยายามทำให้มีจำนวนของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางมากที่สุดเพื่อไม่ให้เกิดการแบ่งแยกจนกันมากเกินไปและปัจจัยที่ทำให้โครงการนี้ประสบความสำเร็จคือ ทำเลที่ตั้งที่มีสภาพเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายของย่านพาณิชย์กรรมและย่านที่อยู่อาศัย เมื่อโครงการยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานอีกทำให้โครงการที่อยู่อาศัยมีความหลากหลายทั้งในได้การใช้งานและหลากหลายทางรายได้



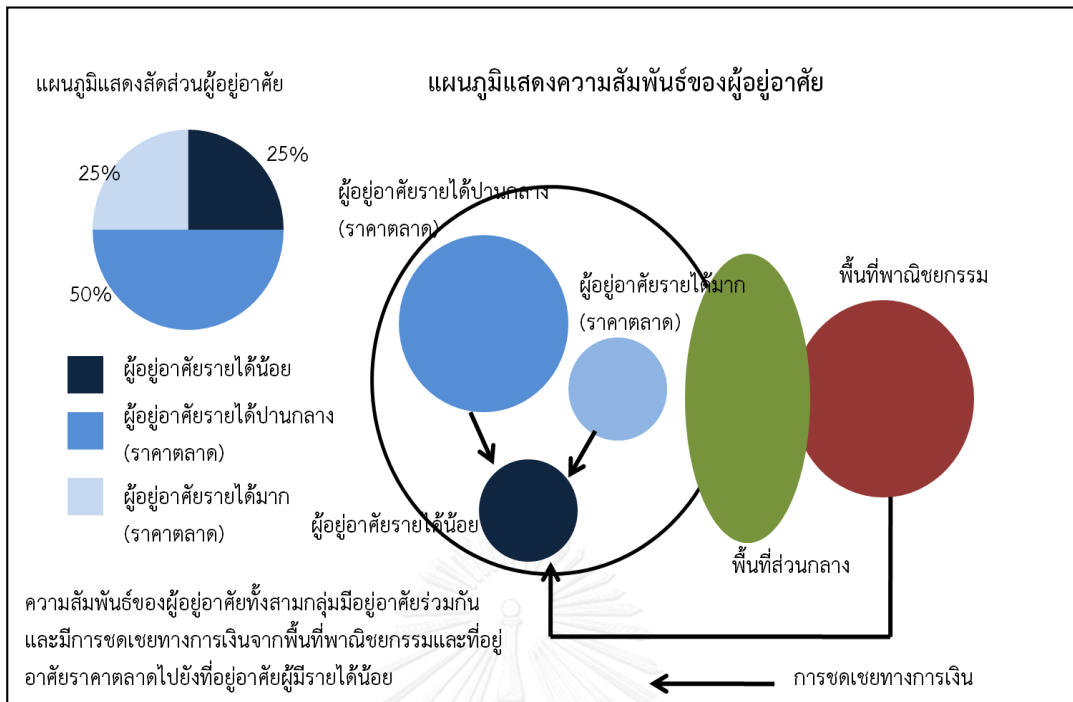
ภาพที่ 6 แสดงทัศนียภาพ Tent City

ที่มา : <http://www.goodyclancy.com/projects/tent-city/>



ภาพที่ 7 แสดงทัศนียภาพ Tent City

ที่มา : <http://www.goodyclancy.com/projects/tent-city/>



แผนภูมิที่ 4 แสดงความสัมพันธ์ของผู้เช่าอาศัยในโครงการ Tent City, Boston, Massachusetts, USA

จากกรณีศึกษาที่นำมาศึกษาทั้งสามโครงการนี้จะเห็นได้ว่าปัจจัยที่ทำให้โครงการมีส่วนประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากคือ ทำเลที่ตั้ง ที่ต้องมีดึงดูดและมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยของคนในหลากหลายรายได้ มีการบริหารการจัดการทางการเงินที่มีประสิทธิภาพ โดยจะทำให้เกิดการชดเชยทางการเงินจากค่าเช่าของผู้เช่าอาศัยที่มีรายได้มากกว่าไปสู่ค่าเช่าของผู้เช่าอาศัยที่มีรายได้น้อยกว่า หรือการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างผสมผสานคือการแบ่งพื้นที่โครงการส่วนหนึ่งให้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมหรือพื้นที่ธุรกิจ สำนักงาน เพราะสามารถได้ค่าเช่าต่อหน่วยพื้นที่ที่มากกว่าและนำรายได้นั้นมาช่วยชดเชยในส่วนที่พิกของผู้เช่าอาศัยรายได้น้อยและทั้งสามโครงการยังมีการพยายามวางแผนให้มีผู้เช่าอาศัยที่มีรายได้ปานกลางเข้ามาอยู่อาศัยเพื่อลดการแบ่งแยก ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางและบริการสาธารณะที่มีคุณภาพเพื่อให้เกิดพื้นที่ที่สามารถ ปฏิสัมพันธ์ พบปะ ปะทะสังสรรค์กันมากขึ้นเพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ทำความเข้าใจพฤติกรรมของผู้เช่าอาศัยที่ต่างรายได้จนกลายเป็น ชุมชนที่มีความสัมพันธ์ ผูกพันและเกื้อกูลกันที่สุดในที่สุด

2.4 แนวคิดและนโยบายในการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2515 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นหน่วยงานรับผิดชอบในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ ซื้อ ดูแลช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดินปรับปรุง หรือรื้อแหล่งเสื่อมโทรม โดยมีที่มั่นนโยบายเปลี่ยนแปลงไปตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงแนวคิดและนโยบายของการเคหะแห่งชาติตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปัจจุบัน

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	แนวคิดและนโยบายของการเคหะแห่งชาติ
ฉบับที่ 3 (2516-2519)	การเคหะแห่งชาติมีแนวคิดแหล่งเสื่อมโทรมควรจะต้องถูกกำจัดให้หมด จึงมีนโยบายรื้อสร้างแหล่งเสื่อมโทรม (Slum Clearance) และสร้างแฟลตผู้มีรายได้น้อยในแบบเคหะสงเคราะห์ (Welfare Public Housing)
ฉบับที่ 4(2520-2524)	การเคหะแห่งชาติมีแนวคิดและนโยบายในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมและจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่โดยเป็นที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย(Affordable housing) ลดการอุดหนุนจากรัฐ มาเป็นจุดหนึ่งในการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นหลัก และมีรูปแบบเคหะชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยหลายกลุ่มรายได้ (Mixed-income Projects) โครงการที่มีการใช้ที่ดินหลายประเภท (Mixed Land Use Project) และ แนวคิดบ้านที่ต่อเติมและเติบโต (Extendable and Growing Housing)
ฉบับที่ 5 (2525-2529)	เนื่องจากการเคหะแห่งชาติเกิดปัญหาขาดทุนและเกิดวิกฤติเศรษฐกิจขึ้น ทำให้รัฐลดการอุดหนุน การเคหะจึงจำเป็นต้องทำให้โครงการที่สร้างขึ้นมีผลกำไรทั้งในตัวเองหรือ พัฒนาโครงการที่มีรายได้มากเพื่อมาชดเชยในโครงการที่ขาดทุน
ฉบับที่ 6 (2530-2534)	การเคหะแห่งชาติ ไม่สามารถดำเนินการชดเชยทางการเงินได้เนื่องจากทำให้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางมีราคาแพงกว่าราคาตลาดที่ภาคเอกชนทำ จึงเลือกช่วยเหลือเฉพาะผู้มีรายได้น้อยเท่านั้น และรายได้อื่นใช้หลักการคืนทุน และเริ่มใช้แนวคิดด้านการตลาดมาช่วยการกำหนดราคา
ฉบับที่ 7 (2535-2539)	การเคหะแห่งชาติมีหลายแนวคิดมาใช้เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในหลักการพึ่งพาตนเองทางการเงิน
ฉบับที่ 8 (2540-2544)	เกิดวิกฤติเศรษฐกิจครั้งใหญ่ขึ้น รัฐมีนโยบายให้การเคหะแห่งชาติชะลอการก่อสร้างเคหะชุมชน เนื่องจากมีที่อยู่อาศัยในตลาดเกินความต้องการ และให้ช่วยเหลือเอกชนในปัญหาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรับซื้อโครงการของเอกชนที่มีปัญหา ช่วยเอกชนขายหรือค้ำประกันโครงการ
ฉบับที่ 9 (2545-2549)	รัฐมีนโยบายให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการนโยบายบ้านเอื้ออาทรเป็นหลักแต่ประสบปัญหาในหลายด้าน ทั้งได้ดำเนินการจัดที่ดินและการก่อสร้าง และเมื่อกำหนดราคาที่เท่ากันทั้งที่มีรูปแบบบ้าน ทำเลที่ตั้ง ที่แตกต่างกันทำให้มีกลุ่มเป้าหมายเพียงกลุ่มเดียว คือผู้มีรายได้น้อยทำให้โครงการขาดสภาพคล่องทางการเงิน
ฉบับที่ 10 (2550-2554)	การเคหะแห่งชาติดำเนินการนโยบายแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นหลัก
ฉบับที่ 11 (2555-2559)	การเคหะแห่งชาติดำเนินนโยบายในการแก้ไขปัญหาโครงการเอื้ออาทรและสร้างความมั่นคงและยั่งยืนให้กับองค์กรจัดหาที่ดินเพื่อทำที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการ คำนึงถึงราคาตลาดและมีการร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น รฟม. เพื่อดำเนินการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร อย่างไรก็ดีการเคหะแห่งชาติเริ่มกลับมาสนใจที่จะพัฒนาโครงการที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางหรือชานเมืองมากขึ้นเพราะเป็นที่ที่มีศักยภาพสูง

จากตารางแสดงแนวคิดและนโยบายของการเคหะแห่งชาติจะเห็นได้ว่าการเคหะแห่งชาติเคยมีแนวคิดของการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้และโครงการที่อยู่อาศัยที่มีการใช้งานประโยชน์ที่ดินแบบหลากหลาย(mixed land use projects) เพื่อให้เกิดการ

ขาดเซยทางการเงินตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (2520-2524)แต่โครงการไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการไม่เหมาะสม โดยเลือกที่ตั้งในบริเวณชานเมืองที่ยังไม่มีการพัฒนาทำให้ไม่เกิดความต้องการของตลาดและผู้มีรายได้อาจได้ปานกลางและรายได้มากไม่ต้องการเข้าไปอยู่อาศัยจึงไม่เกิดระบบการขาดเซยทางการเงินที่มีประสิทธิภาพโครงการจึงไม่ประสบความสำเร็จ

การเคหะแห่งชาติได้พยายามปรับปรุงแนวนโยบายและแนวคิดมาโดยตลอดเพราะการเคหะแห่งชาติเกิดปัญหาขาดทุนมาอย่างต่อเนื่องนโยบายเริ่มมีแนวโน้มที่จะคำนึงถึงการตลาด การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพใกล้เคียงแต่มีราคาต่ำกว่าตลาด มีการกำหนดแนวทางในการให้แต่ละโครงการมีความยั่งยืนทางการเงินด้วยตนเองได้เหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งที่ค่อยๆเริ่มก่อตัวเข้าหาปัจจัยที่ทำให้เกิดผลสำเร็จโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มากขึ้นโดยมีการคิดคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและตลาดที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้น มีการพยายามพัฒนาคุณภาพของที่อยู่อาศัยให้ใกล้เคียงที่อยู่อาศัยราคาตลาดมากที่สุดมีการบริหารจัดการที่มีคุณภาพและพยายามเสนอการจัดการทางการเงินที่มีความยั่งยืนแม้เหล่านี้จะเป็นการค่อยๆประกอบขึ้นส่วนที่ละเล็กละน้อยในระยะเวลาหลายปีแต่ก็เริ่มมีรูปร่างที่สอดคล้องกับหลักการและปัจจัยของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มากขึ้นตามลำดับแต่เมื่อเกิดการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรขึ้นทำให้แนวคิดและนโยบายที่เริ่มสอดคล้องกับโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้หยุดชะงักลง แต่ในปัจจุบันเมื่อการเคหะแห่งชาติเริ่มกลับมาแก้ไขปัญหาการขาดทุนของตนอีกครั้งการเริ่มคำนึงถึงทำเลที่ตั้งโดยเฉพาะโครงการที่มีอยู่แล้วในบริเวณใจกลางและชั้นกลางของเมืองมีศักยภาพมากขึ้น มีการคำนึงถึงหลักการตลาด การพัฒนาคุณภาพที่อยู่อาศัยให้ใกล้เคียงราคาตลาด การร่วมมือกับองค์กรอื่นเพื่อพัฒนาโครงการที่เกิดการขาดเซยทางการเงินทั้งจากผู้ที่มีรายได้มากกว่าหรือกิจกรรมที่ทำรายได้มากกว่าเช่น พาณิชยกรรม ซึ่งสอดคล้องกับหลักการและปัจจัยของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ จะเห็นได้ว่าทั้งจากกรณีศึกษา ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้และแนวคิดนโยบายของการเคหะแห่งชาติทำให้ได้ข้อสรุปของการศึกษาว่าโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มีความเป็นไปได้และมีความเหมาะสมในบริบทของกรุงเทพมหานคร

หากพิจารณาหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ ตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พุทธศักราช 2537 ซึ่งได้กำหนด บทบาทและหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ ไว้ในมาตราที่ 6 ที่ระบุถึงวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติไว้ดังนี้ มา ให้จัดตั้งการเคหะขึ้น เรียกว่า “การเคหะแห่งชาติ” เรียกโดยย่อว่า “กคช.” และให้เปนนิตินุคคล มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(๑) จัดให้มีเคหะเพื่อให้อาศัยได้มีที่อยูอาศัย

- (๒) ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงคจะมีเคหะของตนเอง หรือแก่บุคคลผู้ประสงคจะรวมดำเนินกิจการกับ กคช. ในการจัดให้มีเคหะขึ้นเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ
- (๓) ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน
- (๔) ปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น
- (๕) ประกอบกิจการอื่นที่สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับวัตถุประสงค์ดังกล่าว ข้างตน

จากมาตรา 6 ของพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พุทธศักราช 2537 จะเห็นได้ว่า วัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ ใน วรรค (๔) และวรรค (๕) ที่กำหนดให้การเคหะแห่งชาติ สามารถปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น ซึ่งในปัจจุบันโครงการเคหะชุมชนหลายแห่งมีความเสื่อมโทรมจากการผ่านกาลเวลา จึงสามารถรื้อร้างและสร้างใหม่ให้มีคุณภาพได้ และการประกอบกิจการอื่นที่สนับสนุนหรือเกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ยังเป็นเปิดช่องทางให้การเคหะแห่งชาติสามารถพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ขึ้นมาได้ และเมื่อพิจารณา มาตราที่ 9 ที่กำหนดอำนาจหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติไว้ดังนี้ มาตรา 9 ในกคช. มีอำนาจกระทำการต่าง ๆ ภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ ตามมาตรา 6 อำนาจเช่นวานี้ไ้รวมถึง

- (๑) สร้าง ซื้อ จัดหา จำหน่าย เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจำนอง วาจาง รับจ้าง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน ถิ่นกรรมสิทธิ์มีสิทธิครอบครองหรือมีทรัพย์สินอื่นหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน
- (๒) ใ้กู้ยืมเงินหรือจัดหาแหล่งเงินกู้หรือค้ำประกันเงินกู้ให้แก่ประชาชนผู้ประสงคจะมีเคหะเป็นของตนเอง
- (๓) ใ้กู้ยืมเงินหรือจัดหาแหล่งเงินกู้หรือค้ำประกันเงินกู้ให้แก่บุคคลผู้ประสงค จะรวมดำเนินกิจการกับ กคช. ในการจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อตามขอบังคับที่คณะกรรมการกำหนดด้วยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี
- (๔) จัดหาที่ดินและวัสดุก่อสร้างสำหรับการก่อสร้างเคหะ
- (๕) จัดให้มีหรือพัฒนาสาธารณูปโภคหรือบริการอื่นที่จำเป็นเพื่อให้สภาพการอยู่อาศัยดีขึ้น
- (๖) กู้ยืมเงินในประเทศหรือต่างประเทศ หรือจากองค์การระหว่างประเทศ
- (๗) ออกพันธบัตรหรือตราสารอื่นใดเพื่อการลงทุน
- (๘) เขารวมดำเนินกิจการกับบุคคลอื่น หรือถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อประโยชน์ของกิจการ กคช.

จากมาตรา 9 ของพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พุทธศักราช 2537 ยิ่งให้ความชัดเจนถึงอำนาจในการทำการกิจการของการเคหะแห่งชาติ ในวรรค (๘) ที่ให้การเคหะแห่งชาติเขารวมดำเนิน

กิจการกับบุคคลอื่น หรือถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อประโยชน์ของกิจการการเคหะแห่งชาติ ซึ่งยิ่งสอดคล้องต่อกรณีศึกษาโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายในต่างประเทศ ที่เปิดให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการร่วมกับรัฐหรือองค์กรของรัฐและทำให้เกิดความเป็นไปได้และผลสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ จากมาตรา 9 นี้ทำให้เห็นถึงความเป็นไปได้ที่การเคหะแห่งชาติจะพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

เมื่อทำการทบทวนทั้งนโยบายของการเคหะแห่งชาติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ คือ พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พุทธศักราช 2537 ก็จะได้ถึงความเป็นไปได้ที่การเคหะแห่งชาติจะพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ขึ้นมาได้

จากศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จและกรณีศึกษาของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้กับการศึกษาแนวนโยบายของการเคหะแห่งชาติแต่อดีตจนถึงปัจจุบันจะทำให้ทราบได้ว่าการเคหะแห่งชาติมีแนวคิดและนโยบายที่สอดคล้องกับหลักการและปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มากขึ้นตามลำดับแม้ไม่ชัดเจนแต่ก็มีความพยายามภายใต้หลักการที่ต้องการให้เกิดที่อยู่อาศัยที่มีความยั่งยืนทางการเงินในตัวเองที่เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มีความเหมาะสมและความเป็นไป

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

สืบเนื่องจากแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุหลากหลายรายได้ในบทที่ผ่านมาเพื่อกำหนดกรอบแนวคิดและขั้นตอนในการวิจัยดำเนินการวิจัย ในบทนี้จึงเป็นการกล่าวถึงระเบียบวิธีวิจัยเพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับ แหล่งและขั้นตอนในการรวบรวมข้อมูล กระบวนการในการวิเคราะห์ และประมวลผลข้อมูลอย่างเป็นขั้นตอน โดยมีการแบ่งวิธีการศึกษาเป็นสองช่วง ช่วงที่ 1 จะเป็นการศึกษาเพื่อหาความเป็นไปได้ของการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ และช่วงที่ 2 เป็นการศึกษาในพื้นที่กรณีศึกษาเพื่อหาแนวการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ โดยมีขั้นตอนและวิธีการดำเนินการดังรายละเอียดดังนี้

3.1 วิธีการศึกษาช่วงที่ 1

การศึกษาช่วงที่ 1 นี้เป็นการศึกษาเพื่อค้นหาความเป็นไปได้และความเหมาะสมของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุหลากหลายรายได้ในบริบทของกรุงเทพมหานครมีขั้นตอนดังนี้

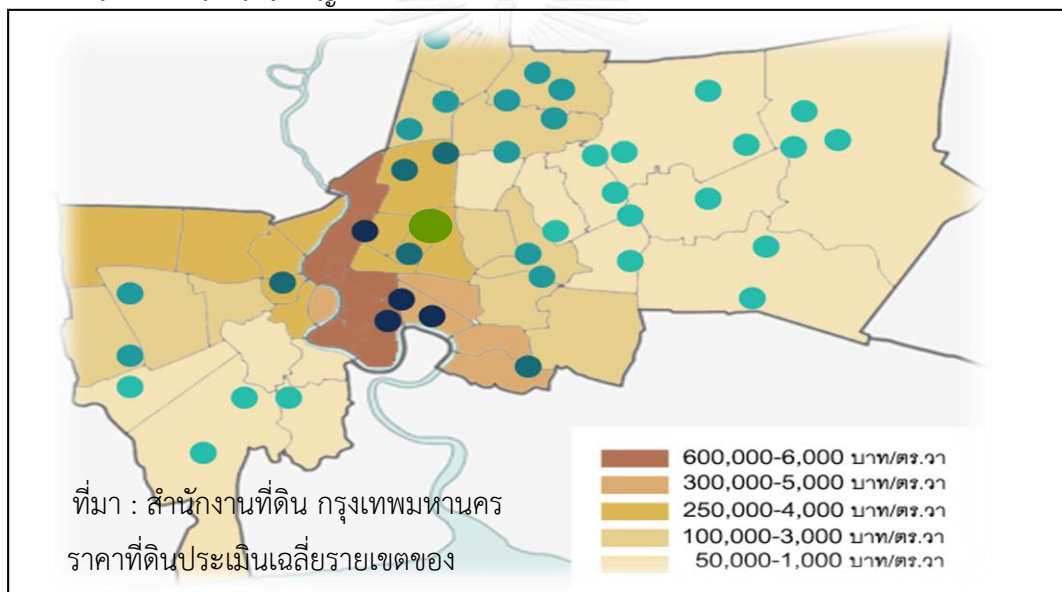
- ทบทวนวรรณกรรมเพื่อศึกษาหลักการแนวคิดที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุหลากหลายรายได้ เพื่อทำความเข้าใจในนิยาม ประโยชน์ของโครงการและปัจจัยที่ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุหลากหลายรายได้ประสบความสำเร็จเพื่อนำมาทำความเข้าใจกับบริบทของกรุงเทพมหานคร
- ศึกษากรณีศึกษาในต่างประเทศในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุหลากหลายรายได้เพื่อค้นหาลักษณะและองค์ประกอบของพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่สาธารณะที่เกิดการใช้งานร่วมกันของผู้คนต่างฐานะ รายได้ และ โอกาสทางสังคมจากการสืบค้นข้อมูลและการศึกษาดูงานในและสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องในประเทศใกล้เคียง เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา
- นำแนวคิดนิยาม ประโยชน์ของโครงการและปัจจัยที่ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุหลากหลายรายได้ที่จากการศึกษาและจากกรณีศึกษาในต่างประเทศ มาวิเคราะห์สังเคราะห์ร่วมกับข้อมูลที่ได้จากสัมภาษณ์เชิงนโยบายเพื่อศึกษานโยบายของการเคหะแห่งชาติในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและโครงการในอนาคตของการเคหะแห่งชาติ และองค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) ที่มีนโยบายในการพัฒนาพื้นที่ร่วมกับการเคหะแห่งชาติ กรุงเทพมหานครที่เป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา

เคหะชุมชน เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาเคหะชุมชนให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้
อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

3.2 วิธีการศึกษาช่วงที่ 2

การศึกษาช่วงที่ 2 นี้เป็นการศึกษาเพื่อค้นหาและนำเสนอการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนไปสู่ที่อยู่
อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้โดยเป็นการศึกษาในพื้นที่กรณีศึกษาหลังจากคัดเลือกพื้นที่
กรณีศึกษา คือ โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางมีขั้นตอนดังนี้

- คัดเลือกพื้นที่โครงการเคหะชุมชนกรณีศึกษาตัวอย่างการคัดเลือกเคหะชุมชนเพื่อเป็น
กรณีศึกษามีเงื่อนไขในการเลือกดังนี้ 1.) มีทำเลที่ตั้งที่มีความต้องการการอยู่อาศัยในปริมาณ
มาก 2.) มีความต้องการในการอยู่อาศัยของคนหลากหลายรายได้ 3.) มีทำเลที่ตั้งในพื้นที่ที่
ราคาที่ดินไม่สูงมากเกินไปเนื่องจากราคาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการคำนวณถึงความเป็นไป
ได้ทางการเงินที่สำคัญ

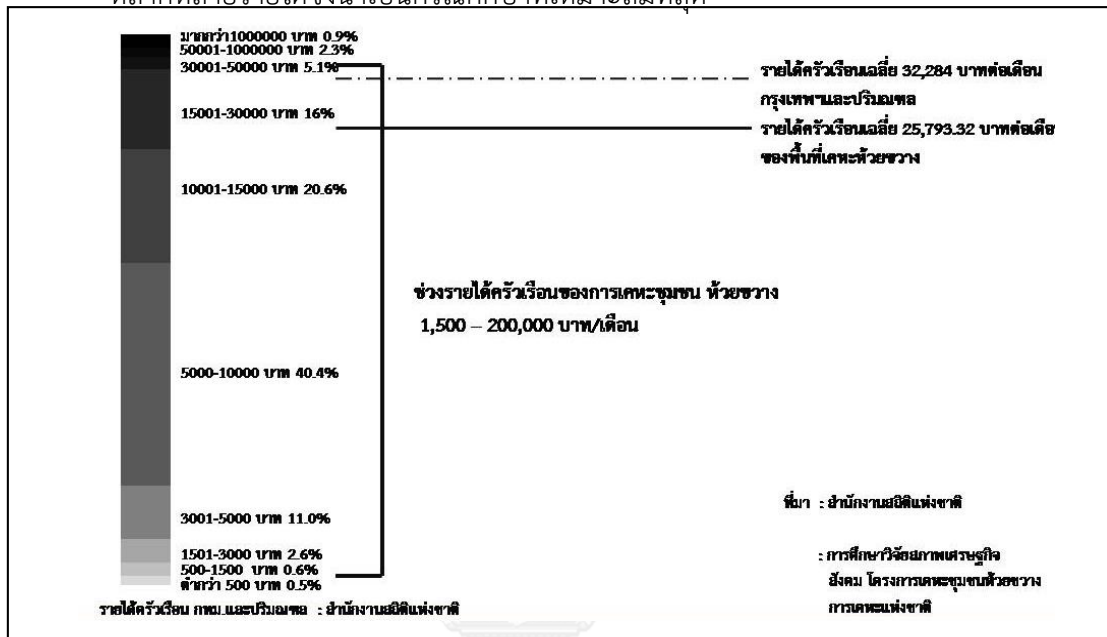


ภาพที่ 8 แสดงการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของเคหะชุมชนและราคาที่ดินประเมินเฉลี่ยในกรุงเทพมหานคร

ที่มา : จากการวิเคราะห์ของผู้ทำวิจัย

- จากเงื่อนไขการคัดเลือกพื้นที่กรณีศึกษาเคหะชุมชนห้วยขวางเป็นเคหะชุมชนที่มีความ
เหมาะสมกับการเป็นกรณีศึกษามากที่สุดเนื่องจากอยู่ในทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน
สายสีน้ำเงินทำให้เป็นทำเลที่ตั้งที่มีความต้องการของการอยู่อาศัยในปริมาณมากและในพื้นที่
เคหะชุมชนห้วยขวางก็มีผู้อยู่อาศัยที่มีหลากหลายรายได้อยู่แล้ว จาก แผนภูมิที่ 1-1 แสดง
ช่วงรายได้ในการเคหะห้วยขวาง และเนื่องจากราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อตลาดและราคา
ที่อยู่อาศัยโดยตรงหากเป็นพื้นที่ที่มีราคาที่ดินที่สูง ตลาดที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นจะมีราคา
สูงขึ้นตามไปด้วยทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ทำได้ยากขึ้น
เนื่องจากจำเป็นต้องคำนึงถึงการราคาที่อยู่อาศัยในตลาดบริเวณนั้นอาจทำให้การชดเชยทาง

เงินเกิดขึ้นได้ยากและทำให้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มีความเป็นไปได้ที่น้อยลง เคหะชุมชนห้วยขวางอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ราคาที่ดินจากราคาประเมินไม่สูงมากนัก คือ 4000-25000 บาทต่อตารางวา ราคาที่อยู่อาศัยในตลาดบริเวณนั้นจึงยังไม่มีราคาที่สูงมากจนเกินไป การพัฒนาเคหะชุมชนห้วยขวางให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จึงน่าเป็นกรณีศึกษาที่เหมาะสมที่สุด



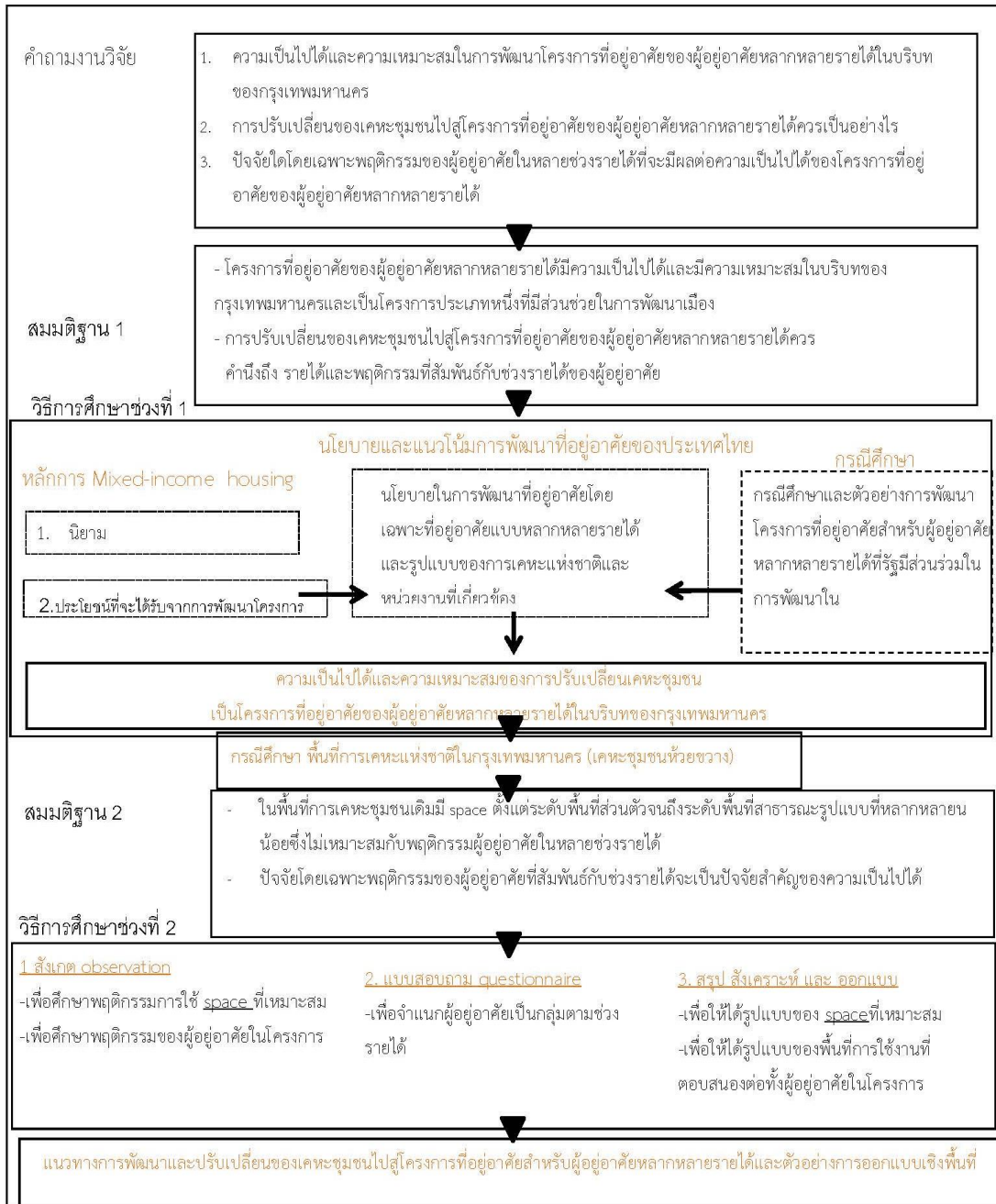
แผนภูมิที่ 5 แสดงช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

จากการเลือกพื้นที่กรณีศึกษา เคหะชุมชนห้วยขวางในการศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ทำให้ได้มาซึ่งหน่วยในการวิเคราะห์ศึกษา หรือ Unit of Analysis คือ ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนห้วยขวางเดิมเพราะมีความหลากหลายของรายได้อยู่แล้ว

- สังเกต observation พฤติกรรมการใช้ พื้นที่ซึ่งหมายรวมถึง roomtype ,building type, พื้นที่ที่ถึงสาธารณะ และพื้นที่สาธารณะ ที่เหมาะสมในแต่ละช่วงรายได้เพื่อทำความเข้าใจพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้
- สังเกตพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนและผู้อยู่อาศัยโดยรอบโครงการที่เข้ามาใช้พื้นที่สาธารณะและสาธารณูปการของโครงการเพื่อทำความเข้าใจพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในโครงการและผู้ไม่ได้อยู่อาศัยภายในโครงการ
- ทำแบบสอบถาม questionnaire ของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้เพื่อเข้าใจ ข้อมูลพื้นฐาน เช่น รายได้ ขนาดครัวเรือน สถานที่ทำงาน กิจกรรมที่ทำในพื้นที่ เป็นต้น ของแต่ละกลุ่มช่วงรายได้ที่สัมพันธ์กับพฤติกรรมในการอยู่อาศัยในพื้นที่

- นำข้อมูลที่ได้จากการสังเกตและการทำแบบสอบถามมาวิเคราะห์ สังเคราะห์ และสรุปการใช้พื้นที่โครงการที่เหมาะสมกับพฤติกรรมในแต่ละช่วงรายได้ด้วยการศึกษามุ่งเน้นในพื้นที่กรณีศึกษาโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง และได้ใช้หน่วยที่อยู่อาศัยของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางเป็นหน่วยการวิเคราะห์ (Unit of Analysis) โดยจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยของโครงการมีทั้งหมด 3,360 หน่วย หากใช้การคำนวณกลุ่มตัวอย่างในการสุ่มของ YAMANE ที่ความเชื่อมั่นร้อยละ 90 จะได้กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 97 ตัวอย่าง จึงได้ทำการแจกแบบสอบถามจำนวน 200 ชุดไปยัง 20 อาคาร อาคารละ 10 ชุด ชั้นละ 2 ชุดแบบสอบถามและมีการกระจายแบบสอบถามทั่วทั้งโครงการและมีการแจกตามสัดส่วนของอาคารในแต่ละบล็อกที่มีจำนวนอาคารไม่เท่ากัน สามารถเก็บได้ 100 ชุด
- นำเสนอแนวทางในการพัฒนาและปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนให้กลายเป็นโครงการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) และตัวอย่างการออกแบบเชิงพื้นที่





แผนภูมิที่ 6 แสดงขั้นตอนและวิธีการศึกษา

บทที่ 4

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาและผลการศึกษา

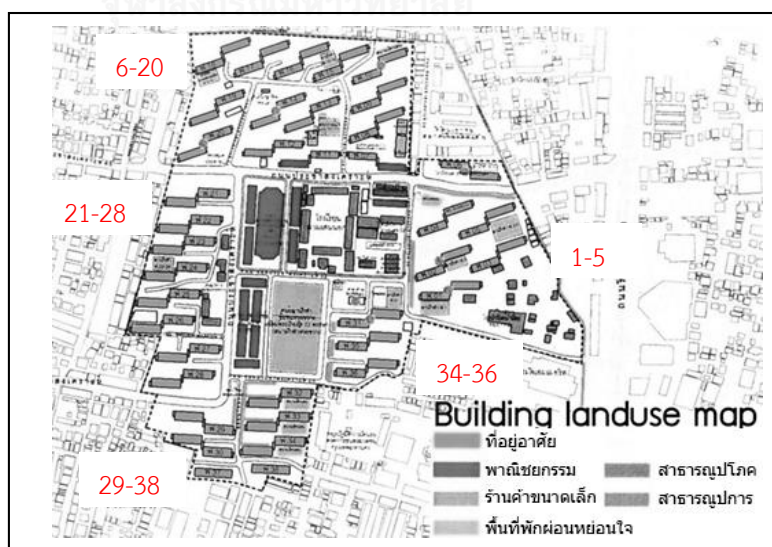
ในบทที่สี่นี้จะเป็นการกล่าวถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาและผลการศึกษา ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานั้นจะเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาตั้งแต่หัวข้อที่ 4.1 จนถึง 4.3 โดยเป็นข้อมูลจากรายงานฉบับสมบูรณ์ การศึกษาวิจัยสภาพเศรษฐกิจและสังคมโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง โดยการเคหะแห่งชาติซึ่งสำรวจโดยใช้การใช่แบบสอบถามในปี พ.ศ. 2549 ข้อมูลเหล่านี้เป็นข้อมูลพื้นฐานที่สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางได้มากขึ้น และในส่วนต่อไปนั้นจะเป็นผลของการศึกษาในการดำเนินการศึกษารั้งนี้ซึ่งสำรวจโดยใช้แบบสอบถามและจากการสังเกต

4.1 ข้อมูลประวัติโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

4.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ที่ตั้งอยู่บริเวณ ถนนประชาสงเคราะห์ เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างเป็นอาคารแฝดจำนวน 38 อาคาร รวม 3,360 หน่วย รายละเอียดดังนี้

- อาคาร 1-20 อาคารสูง 4 ชั้นๆละ 20 หน่วยที่อยู่อาศัย
- อาคาร 21-36 อาคารสูง 5 ชั้นๆละ 20 หน่วยที่อยู่อาศัย
- อาคาร 37-38 อาคารสูง 5 ชั้นๆละ 16 หน่วยที่อยู่อาศัย



ภาพที่ 9 แสดงตำแหน่งอาคารที่อยู่อาศัย

4.1.2 ประวัติความเป็นมาของการเคหะชุมชนห้วยขวาง

เคหะชุมชนห้วยขวางเป็นเคหะชุมชนที่รัฐบาลสร้างขึ้นเพื่อรับภาระทางด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในย่านห้วยขวาง-ดินแดง และบริเวณใกล้เคียงมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2499 ซึ่งขณะนั้นได้อยู่ในความดูแลของกรมประชาสงเคราะห์ จนเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2516 ได้มีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 เพื่อดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและมีการโอนเคหะชุมชนห้วยขวางให้อยู่ในความรับผิดชอบของการเคหะชาตินับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

ในช่วงปี พ.ศ. 2499-2516 ในขณะที่อยู่ในความดูแลของกรมประชาสงเคราะห์พื้นที่การเคหะชุมชนห้วยขวางมีชื่อเรียกอย่างเป็นทางการว่า อาคารสงเคราะห์ห้วยขวาง ได้มีการจัดสร้างเรือนแถวไม้และอาคารไม้แบบเรือน 2 ชั้น รวม 1,700 หน่วย บนเนื้อที่ 183 ไร่ 1 งาน 4.40 ตารางวา ต่อมาเรือนไม้เหล่านี้ชำรุดทรุดโทรมลงมากตามสภาพของกาลเวลา และผู้เช่า ผู้อยู่อาศัยได้ทำการต่อเติมจนกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมในที่สุด

ต่อมาในปี พ.ศ. 2512 กรมประชาสงเคราะห์ร่วมกับสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล และสถาบันวิทยาศาสตร์ประยุกต์ ได้วางโครงการปรับปรุงแหล่งชุมชนนี้ขึ้น โดยรื้อถอนเรือนไม้ทั้งหมดแล้วสร้างเป็นแฟลต 4 ชั้น ได้ทุนโถง จำนวน 20 หลัง คิดเป็นหน่วยอาศัย 1,600 หน่วย พร้อมองค์ประกอบของชุมชน ได้แก่ โรงเรียน สถานีตำรวจ ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งงบประมาณทั้งสิ้น 240 ล้านบาท โดยได้รับงบประมาณจากสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล โดยแบ่งเป็นสองระยะ ดังนี้ ระยะที่ 1 ก่อสร้างแฟลต 6 หลัง จำนวน 480 หน่วย มีการบรรจุผู้อยู่อาศัยเมื่อเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2515

ระยะที่ 2 ก่อสร้างอาคารแฟลต 14 หลัง จำนวน 1,120 หน่วย มีการบรรจุผู้อยู่อาศัยเมื่อเดือน มิถุนายน พ.ศ. 2517 และเมื่อการการเคหะแห่งชาติได้จัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2516 จึงได้มีการสร้างแฟลตต่ออีก 2 ระยะ ได้แก่ ระยะที่ 3 ก่อสร้างอาคาร 16 หลัง จำนวน 1,600 หน่วย มีการบรรจุผู้อยู่อาศัยเมื่อ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2521 ระยะที่ 4 ได้สร้างเพิ่มเติมอีก 2 หลัง จำนวน 160 หน่วย

มีการบรรจุผู้อยู่อาศัยเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2522 โดยการก่อสร้างทั้งสองระยะภายหลังจากนี้ ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบก่อสร้างให้ประหยัด และถูกลงและใช้ได้ทุนแฟลตเป็นที่อยู่อาศัยด้วย ต่อมากรุงเทพมหานครได้มีการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนราชเทวี-รางน้ำ เพื่อให้เป็นสวนสาธารณะใกล้อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิซึ่งปัจจุบันคือ สวนสันติภาพ ในครั้งนั้นได้มีการรื้อย้ายชุมชนมาอยู่ที่เคหะชุมชนห้วยขวางโดยส่วนใหญ่

ในช่วงแรกของการพัฒนา (พ.ศ.2512-2520) พื้นที่ชุมชนเคหะห้วยขวางนั้นถือว่าอยู่ในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร และในขณะนั้นยังไม่มีการพัฒนาใดๆในพื้นที่และผู้เช่าเป็นผู้มีรายได้น้อย

น้อยบางส่วนย้ายมาจากชุมชนแออัด บางส่วนถูกรื้อไล่จากพื้นที่เดิม ผู้เช่าอาศัยที่อยู่มาตั้งแต่เริ่มแรก มักมีความผูกพันกับพื้นที่และชุมชน และด้วยความที่เคหะชุมชนห้วยขวางมีประวัติความเป็นมาตั้งแต่ พ.ศ. 2499 จนถึงปัจจุบัน (2558) จะมีอายุรวมถึง 59 ปี ซึ่งนับได้ว่าเป็นอีกชุมชนที่เก่าแก่และถือได้ว่าเป็นชุมชนที่เกิดขึ้นเป็นชุมชนแรกภายใต้การกำกับดูแลของการเคหะแห่งชาติ (ที่มา :การศึกษาวิจัยสภาพเศรษฐกิจ สังคมโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง การเคหะแห่งชาติ, 2549)

4.2 สภาพทางกายภาพ

4.2.1 สภาพทั่วไป

พื้นที่เคหะชุมชนห้วยขวางในปัจจุบันมีรูปคล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู ตั้งอยู่ในเขตดินแดง ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่รวมอยู่กับเขตห้วยขวาง ก่อนจะมีการแบ่งเขตกรุงเทพมหานครใหม่ มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นที่ 183 ไร่ 1 งาน 4.40 ตารางวา ซึ่งเท่ากับเนื้อที่ในการพัฒนาครั้งแรก

อาณาเขต ทิศเหนือ จรด คลองขวางนาของด้านเหนือ

ทิศใต้ จรด ซอยรัชดาภิเษก โรงแรมดิเอ็มเมอรัล และกองปฏิบัติการเดินรถ ขสมก.

ทิศตะวันออก จรด คลองห้วยขวางและบ้านเรือนที่ดินของเอกชน

ทิศตะวันตก จรด อาคารตึกแถวเอกชน

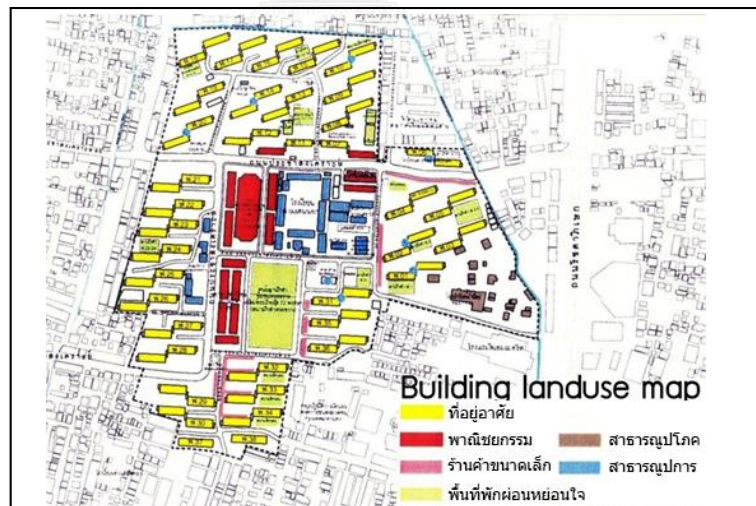
4.2.2 การเข้าถึงและระบบโครงข่ายสัญจร

การเข้าถึงโครงการ สามารถทำได้จากถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเข้าได้สองทาง คือ ทางแยกถนนประชาสงเคราะห์ และซอยประชาสงเคราะห์ 38 (ซอยข้างโรงแรมดิเอ็มเมอรัล) นอกจากนี้ยังสามารถใช้ถนนประชาสงเคราะห์จากฝั่งดินแดงได้อีกด้วย ซึ่งถนนประชาสงเคราะห์นี้เป็นส่วนหนึ่งของถนนสายหลักในโครงการด้วย ทำให้พื้นที่โครงการเป็นชุมชนที่มีลักษณะเปิด ในปัจจุบันการเข้าถึงพื้นที่โครงการมีความสะดวกมากขึ้น เนื่องจากอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร คือ สถานีห้วยขวางซึ่งห่างจากพื้นที่โครงการเพียง 300 เมตร เท่านั้น และในช่วงแรกของการพัฒนา (พ.ศ. 2512-2520) นั้นยังไม่ได้มีการจัดถนนรัชดาภิเษก จึงทำให้พื้นที่บริเวณยังคงเป็นพื้นที่ชานเมืองที่ยังไม่ได้มีการเข้าถึงที่ดินัก



ภาพที่ 10 แสดงถนนประชาสงเคราะห์ ถนนสายหลักที่ผ่านเข้าโครงการ

4.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน



ภาพที่ 11 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

การแบ่งเป็นพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยในโครงการสามารถแบ่งได้ 6 ประเภท ดังรูป แผนที่ 4-2 คือ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมที่มีตลาดสดและตลาดเสื้อผ้า ร้านค้าปลีกขนาดเล็ก พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4.2.3.1 ส่วนอาคารที่อยู่อาศัย

อาคารที่พักอาศัยจะอยู่บริเวณโดยรอบโครงการ ทั้งหมดเป็นอาคารแฝดสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กส่วนใหญ่มี 5 ชั้น ไม่มีลิฟท์ อาคารที่พบมากที่สุดมีรูปแบบสถาปัตยกรรมในยุคโมเดิร์นที่เป็นที่นิยมในสมัยนั้น มีโครงสร้างหลักเป็นโครง คสล.รูปตัว X ในชั้นล่าง ซึ่งทำให้มีลักษณะเป็นเอกลักษณ์ จำนวนแฝดทั้งหมดมี 38 หลัง ส่วนมากมีจำนวนที่อยู่อาศัยต่อแฝดประมาณ 80-90 หน่วย โดยแต่ละหน่วยพื้นที่ประมาณ 49 ตารางเมตร (ยกเว้นแฝด 37 และ 38 ที่มีขนาดเล็กกว่า เนื่องจากสร้างขึ้นในภายหลัง ซึ่งนับว่ามีขนาดที่กว้างขวางพอสมควรหรืออาจจะมีความใหญ่เกินความต้องการสำหรับอาคารที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง อาคารที่พักอาศัยในพื้นที่เคหะชุมชนห้วยขวาง สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 กลุ่มดังนี้

- กลุ่มแรก แฝด 1 ถึง 6 ตั้งอยู่ทิศตะวันออกของโครงการ และเป็นที่ตั้งของสำนักงานการเคหะชุมชนในชั้นล่างของแฝด 4 ด้วย
- กลุ่มสอง แฝด 7 ถึง 20 ตั้งอยู่ทิศเหนือของโครงการ เป็นกลุ่มที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี เนื่องจากการหันทิศของอาคารและการมีระยะห่างของอาคารที่เหมาะสม และยังมีศูนย์กีฬาที่ได้มาตรฐานที่มีการปรับปรุงเมื่อไม่นานมานี้
- กลุ่มสาม แฝด 21 ถึง 28 ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตก มีลักษณะค่อนข้างหนาแน่น เนื่องจากการจัดวางอาคารมีระยะห่างน้อยกว่ากลุ่มที่สอง และล้อมรอบด้วยอาคารพาณิชย์ของเอกชน
- กลุ่มสี่ แฝด 29 ถึง 36 อยู่ทางทิศใต้ของโครงการมีลักษณะค่อนข้างหนาแน่น

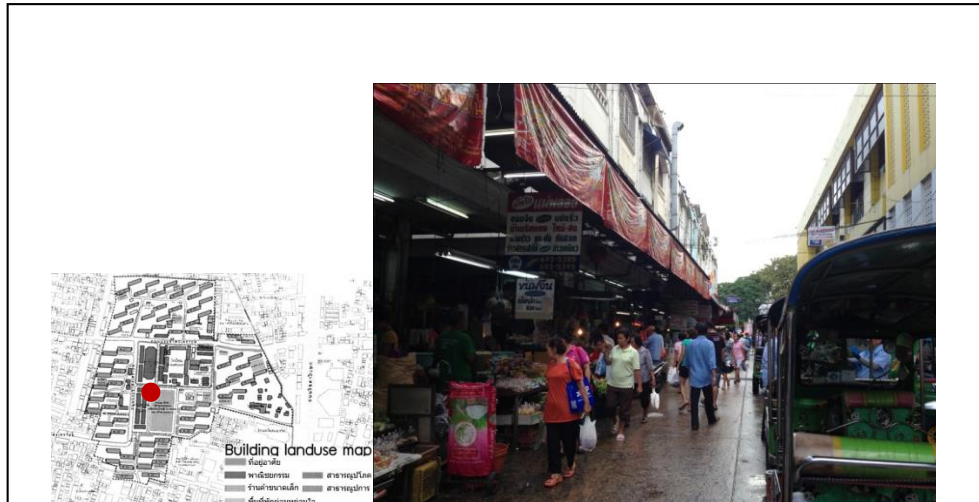


ภาพที่ 12 แสดงสภาพทางกายภาพส่วนอาคารที่พักอาศัยโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

4.2.3.2 ส่วนพาณิชยกรรม

ในพื้นที่ชุมชนมีกิจกรรมเชิงพาณิชย์ที่หลากหลาย ประกอบไปด้วยส่วนต่างๆดังนี้

- ตลาดสดห้วยขวาง ตั้งอยู่ใจกลางพื้นที่ชุมชนอยู่ติดกับโรงเรียนสามเสนนอก เป็นตลาดสดขนาดใหญ่ระดับเขต โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีกิจกรรมการค้าและสินค้าที่ครบถ้วน มีที่จอดรถใต้ดินแต่สภาพค่อนข้างทรุดโทรมและตลาดมีความแออัดมาก
- อาคารสรรพสินค้า อยู่ใกล้บริเวณตลาดสดเป็นการพัฒนาคล้ายห้างสรรพสินค้า
- อาคารพาณิชย์ห้วยขวาง เป็นอาคารตึกแถวคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 4 ชั้น
- อาคารพาณิชย์สนามกีฬาห้วยขวาง เป็นอาคารตึกแถวคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 4-5 ชั้น นอกจากการค้าภายในอาคารตึกแถวแล้ว บนถนนในช่วงเย็นถึงค่ำยังมีการค้าขายเสื้อผ้าเป็นตลาดเสื้อผ้าที่ค่อนข้างใหญ่และมีชื่อเสียงในย่านนี้
- ร้านค้าย่อยและแผงลอยมีเป็นจำนวนมาก แผงลอยริมถนนพบได้บริเวณตลาดสดมีทั้งที่อยู่ในความดูแลของสำนักเทศกิจ กรุงเทพมหานคร และการเคหะชุมชนห้วยขวาง นอกจากนี้ยังพบตามถนนสายหลักต่างๆรวมทั้งบริเวณกลุ่มแพลตฟอร์มทางทิศใต้ (แพลตฟอร์ม 32-36)
- ผู้ค้าริมทาง/เช่าพื้นที่ว่าง



ภาพที่ 13 แสดงสภาพทางกายภาพพื้นที่พาณิชย์กรรม ตลาดสดห้วยขวาง

4.2.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4.2.4.1 สาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภค ประกอบไปด้วย

- ระบบประปา ใช้น้ำจากการประปานครหลวง โดยมีถึงพักน้ำประปาด้านล่างและมีเครื่องปั้มน้ำขึ้นไปเก็บสำรองไว้ในแท็งก์ด้านบนอาคาร
- ระบบไฟฟ้า ใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง
- ระบบเก็บขยะ ในอาคารมีปล่องทิ้งขยะของแต่ละชั้น ที่ลงมารวมกันบริเวณด้านล่าง
- ระบบระบายน้ำ เป็นระบบท่อน้ำปิดใต้ทางเท้า
- ระบบบำบัดน้ำเสีย มีโรงบำบัดน้ำเสียของโครงการปัจจุบันให้อยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานครและมีโครงการที่จะย้ายระบบน้ำเสียไปรวมกับบริเวณบำบัดน้ำเสียของย่านในบริเวณสำนักงานเขตดินแดง



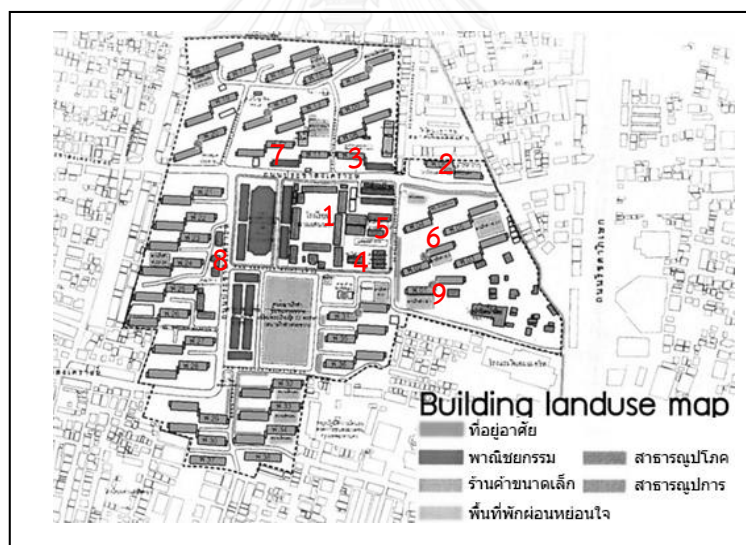
ภาพที่ 14 แสดงสภาพทางกายภาพระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

ที่มา : สำนักงานระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร

4.2.4.2 สาธารณูปการ

โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง มีสาธารณูปการและบริการชุมชนที่สมบูรณ์ พอสรุปได้ดังนี้

- โรงเรียนสามเสนนอก ตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์ลานกีฬาเฉลิมพระเกียรติ (1)
- โรงเรียนสารพัดช่าง อาคารแฟลต 6 (2)
- สถานรับเลี้ยงเด็ก อาคารแฟลต 1,10,14, 20, 31 และ ศาลาดำรงฯ
- ศูนย์ฝึกอาชีพ บริเวณอาคารแฟลต 14 (3)
- สถานีดับเพลิงห้วยขวาง ตรงข้ามอาคารแฟลต 31 (4)
- สถานีตำรวจนครบาลห้วยขวาง ตรงข้ามอาคารแฟลต 31 (5)
- ศูนย์บริการสาธารณสุข ตรงข้ามอาคารแฟลต 4 (6)
- ห้องสมุดประชาชนห้วยขวาง อาคารแฟลต 20 (7)
- สถานธนาุเคราะห์ บริเวณด้านหน้าอาคารแฟลต 23 (8)
- ศูนย์บริการผู้สูงอายุ อาคารแฟลต 2 (9)



ภาพที่ 15 แสดงตำแหน่งสาธารณูปการของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

4.2.4.3 ที่ว่าง สนามกีฬา และส่วนนันทนาการ

- ลานกีฬาเฉลิมพระเกียรติ เป็นสนามหญ้ารูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าและเป็นทีโล่งสีเขียวตั้งอยู่กลางชุมชนนอกจากเป็นพื้นที่สีเขียวแล้ว ชุมชนยังใช้เป็นพื้นที่จัดกิจกรรมของชุมชน เช่น กิจกรรมวันพ่อแห่งชาติ และวันสำคัญอื่นๆที่ต้องมีการรวมตัวกันของชุมชน นอกจากนี้ส่วนหนึ่งของลานยังมีการเทคอนกรีตเพื่อเป็นที่จอดรถในตอนกลางวัน ส่วนเย็นใช้เป็นพื้นที่เล่นกีฬา เช่น บาสเก็ตบอล

- ศูนย์กีฬาและนันทนาการเฉลิมพระเกียรติ ตั้งอยู่ที่ทิศเหนือของโครงการ มีกิจกรรมกีฬาหลายชนิดทั้งในร่มและกลางแจ้ง ได้แก่ แบดมินตัน ศูนย์ออกกำลังกายโดยใช้เครื่องมือต่างๆ สระ

ว่ายน้ำและสนามเทนนิส ศูนย์กีฬานี้ได้มีการปรับปรุงให้มีสภาพดีขึ้นในปี พ.ศ. 2546 ซึ่งให้บริการแก่ชุมชน โดยเฉพาะในเคหะชุมชนห้วยขวาง แต่ยังคงเปิดกว้างสำหรับบุคคลทั่วไปในเขตห้วยขวางและย่านใกล้เคียง โดยกำหนดค่าสมาชิกรายปี สำหรับผู้พักอาศัยในชุมชน 100 บาท และผู้อยู่อาศัยนอกชุมชน 200 บาท

- ลานกีฬาประจำแฟลต
- สนามเด็กเล่น
- สวนหย่อม
- สวนธรรมชาติ หน้าอาคารศาลาดำรงฯ
- สนามเปตอง มีกระจายตามแฟลตต่างๆ



ภาพที่ 16 แสดงสภาพทางกายภาพลานกีฬาเฉลิมพระเกียรติ

4.2.4.4 ระบบถนนและที่จอดรถ

ถนนหลักในชุมชน คือ ถนนประชาสงเคราะห์ซึ่งวิ่งผ่านกลางชุมชนเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนรัชดาภิเษก ในชุมชนมีถนนสายรอง คือ ถนน (ซอย) ประชาสงเคราะห์ 32 30 และ 38 ส่วนพื้นที่จอดรถในชุมชนสำหรับผู้พักอาศัย ใช้จอดรถบริเวณพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและที่จอดรถอื่นๆได้แก่หน้าสำนักงานการเคหะห้วยขวางแฟลต 4 และ บริเวณตรงข้ามสถานีตำรวจนครบาล ห้วยขวาง

4.3 ข้อมูลสภาพเศรษฐกิจ สังคม

ข้อมูลในด้านเศรษฐกิจและสังคม ได้แก่สถานะในครัวเรือน อาชีพ เพศ อายุ การศึกษา รายได้ รายจ่าย หนี้สิน ฯลฯ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้มาจากการออกแบบสอบถามของรายงานฉบับสมบูรณ์ การศึกษาวิจัยสภาพเศรษฐกิจ สังคมโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง (การเคหะแห่งชาติ, 2549)

4.3.1 ลักษณะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนผู้อยู่อาศัย

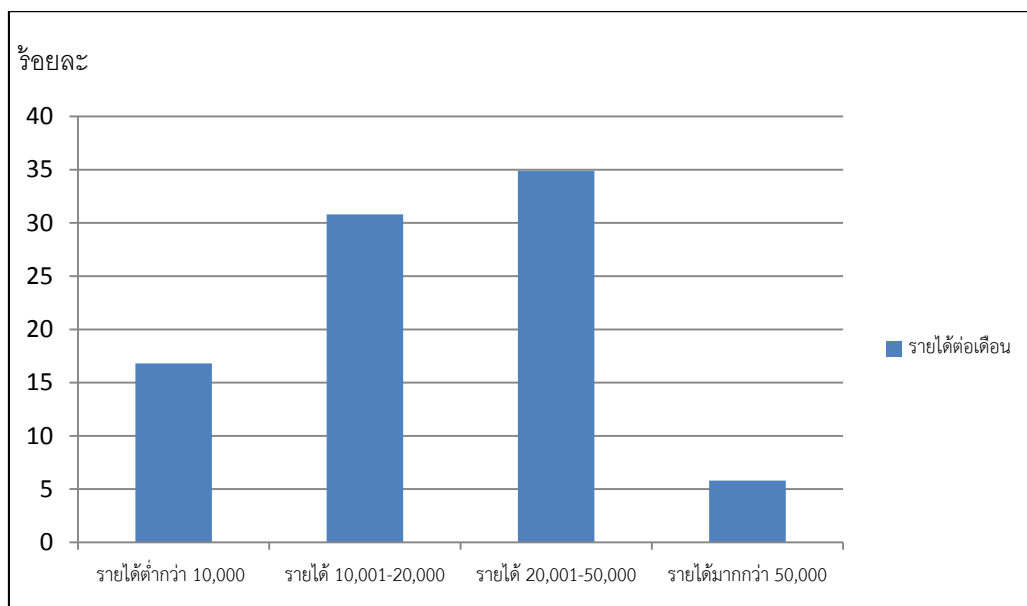
ในส่วนนี้อาจจะแบ่งได้เป็นสองกลุ่มหลักคือ 1. ลักษณะทางเศรษฐกิจที่มีตัวแปรได้ แก่อาชีพ ของผู้มีรายได้หลักของครัวเรือน รายได้ รายจ่าย ลักษณะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยต่อเดือน การมีเงินออมหรือหนี้สิน และทรัพย์สิน และ 2. ลักษณะทางสังคมซึ่งมีตัวแปร คือ ขนาดและองค์ประกอบ ครัวเรือน ด้านเพศ อายุ การศึกษา และระยะเวลาในการอยู่อาศัยในชุมชน

4.3.1.1 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

จากการประมวลผลในการศึกษาวิจัยสภาพเศรษฐกิจและสังคมโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง โดยการเคหะแห่งชาติ พบว่า อาชีพของผู้มีรายได้หลักของครอบครัวที่มีสัดส่วนสูงสุด คือ พนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 23.0 ซึ่งเป็นอาชีพของผู้มีรายได้ปานกลางมากกว่า รายได้น้อย รองลงมา คือ รับราชการ ร้อยละ 12.0 และค้าขายทั่วไป ร้อยละ 11.3 นอกจากนั้นยังมีอาชีพอื่นๆ ได้แก่ อาชีพอิสระ พนักงานรัฐวิสาหกิจ รับจ้าง ลูกจ้างทั่วไป เจ้าของกิจการและครุรวมกัน ร้อยละ 20.9 ส่วนที่ไม่ได้ทำงานประจำได้แก่ เกษียณอายุ ไม่ได้ทำงานใดๆ และเป็นแม่บ้านมากกว่าหนึ่งในสี่หรือร้อยละ 29.0

ครัวเรือนมีรายได้ประจำโดยเฉลี่ย 25,793.32 บาทต่อเดือน โดยมีรายได้ต่ำสุดของ ครัวเรือน คือ 1,500 บาทต่อเดือน และสูงสุด 200,000 บาทต่อเดือน ซึ่งจะเห็นว่าเป็นชุมชนที่มีรายได้ปานกลาง แต่เมื่อเทียบกับกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และ สมุทรปราการ) ปี พ.ศ.2549 ซึ่งมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 32,284 บาทต่อเดือน ถือได้ว่า ชุมชนเคหะห้วยขวางมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑล และหากพัฒนาเฉพาะผู้มีรายได้น้อยในระดับต่างๆจะพอแสดงได้ ดังนี้

กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน มีร้อยละ 16.8 ซึ่งถือเป็นกลุ่มที่มีรายได้ ต่ำที่สุด กลุ่มผู้มีรายได้ตั้งแต่ 10,001-20,000 บาทต่อเดือนมีร้อยละ 30.8 เมื่อรวมทั้งสองกลุ่มแล้ว จะมีสัดส่วนร้อยละ 47.6 ของครัวเรือนในชุมชนที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด ซึ่งเป็นจำนวน เกือบครึ่งหนึ่งของทั้งหมดในขณะที่ครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลาง (20,001-50,000 บาทต่อเดือน) มีประมาณหนึ่งในสาม หรือ ร้อยละ 34.9 และที่มีรายได้สูง (มากกว่า 50,000 บาทต่อเดือน) มี ร้อยละ 5.8 ของพื้นที่



แผนภูมิที่ 7 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของรายได้ครัวเรือนในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางที่ได้จากการศึกษาวิจัยของการเคหะแห่งชาติ ,2549

เมื่อพิจารณาด้านรายได้ สรุปได้ว่าเคหะชุมชนห้วยขวางได้เปลี่ยนบทบาทไปจากที่รองรับผู้มีรายได้น้อยทั้งหมดเป็นผู้มีรายได้ปานกลางและค่อนข้างสูงด้วย โดยสัดส่วนผู้มีรายได้น้อยประมาณครึ่งหนึ่งของผู้อาศัยทั้งหมดในโครงการ

ในด้านรายจ่าย จากรายงานการวิจัยพบว่า รายจ่ายประจำของครัวเรือนรวมค่าเช่าห้องมีค่าเฉลี่ย 19,128.70 บาทต่อเดือน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 74.16 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งใกล้เคียงกับภาคมหานคร (ร้อยละของค่าใช้จ่ายต่อรายได้ของกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑล เท่ากับร้อยละ 76 รายจ่ายเฉลี่ย 24,539 บาทต่อเดือน) โดยมีครัวเรือนที่มีรายจ่ายสูงสุดที่ 100,000 บาทต่อเดือน และรายจ่ายต่ำสุดที่ 700 บาทต่อเดือน

ส่วนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าเช่าห้อง มีค่าเฉลี่ย 677.40 บาทต่อเดือน น้ำประปา 321.99 บาทต่อเดือน ค่าไฟฟ้า 858.48 บาทต่อเดือน ค่าโทรศัพท์ 702.73 บาทต่อเดือน และค่าเก็บขยะ 37.19 บาทต่อเดือน นอกจากนี้บางรายมีค่าเช่าจากคู่สัญญา ซึ่งมีค่าเฉลี่ย 193,880.19 บาทโดยที่มีค่าเช่าสูงสุด 450,000 บาท

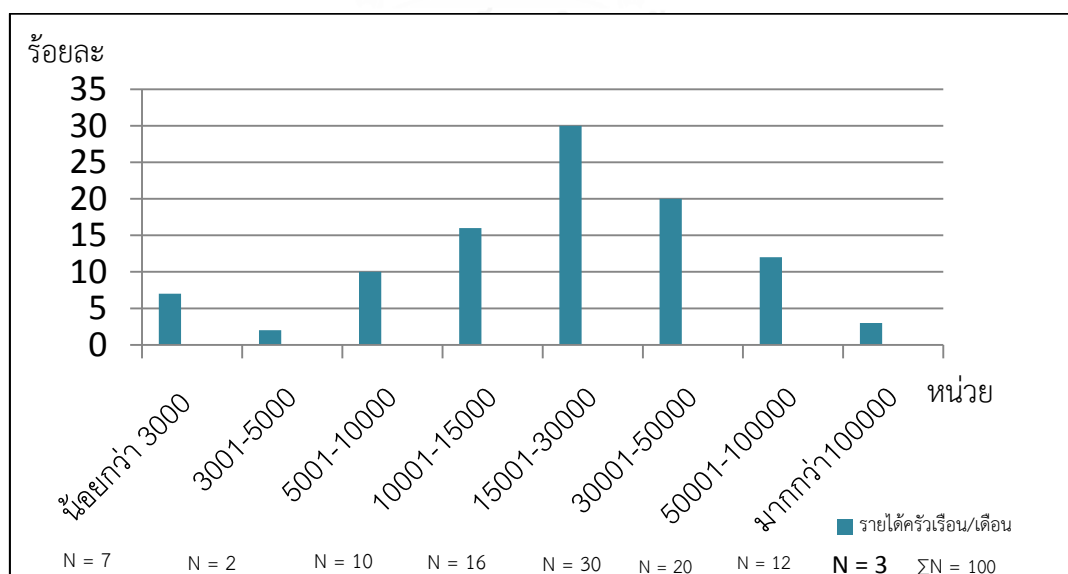
ผลการศึกษา

4.4 ผลการศึกษาด้านรายได้ของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

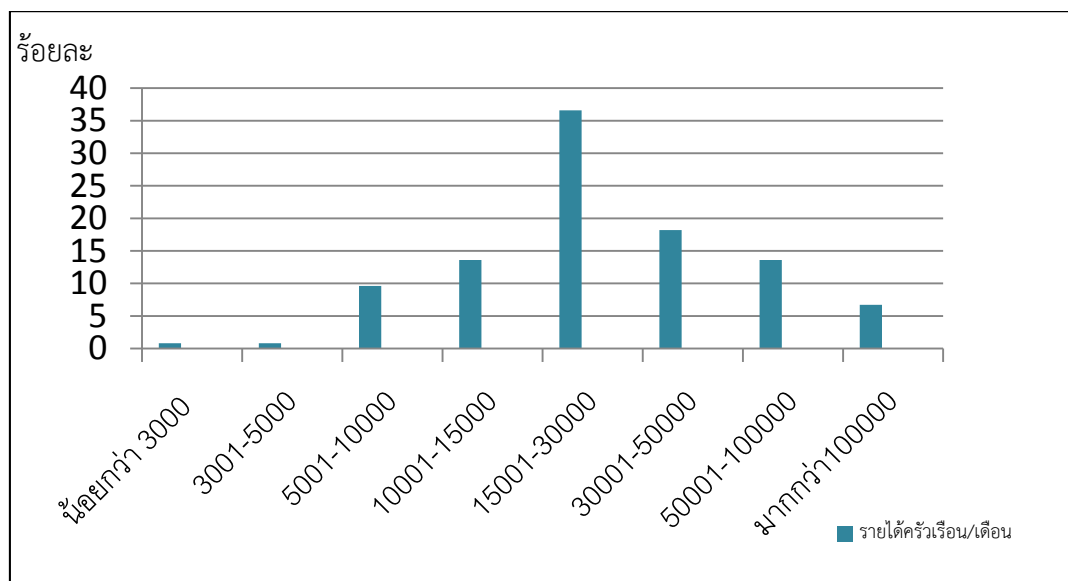
ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางมีรายได้ดังนี้

1. รายได้ต่ำกว่า 3,000 บาทต่อเดือน	ร้อยละ 7
2. รายได้ 3,001-5,000 บาทต่อเดือน	ร้อยละ 2
3. รายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือน	ร้อยละ 10
4. รายได้ 10,001-15,000 บาทต่อเดือน	ร้อยละ 16
5. รายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือน	ร้อยละ 30
6. รายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือน	ร้อยละ 20
7. รายได้ 50,001-100,000 บาทต่อเดือน	ร้อยละ 12
8. รายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือน	ร้อยละ 3

หากพิจารณาเปรียบเทียบจากข้อมูลการศึกษาวิจัยสภาพเศรษฐกิจและสังคมโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง โดยการเคหะแห่งชาติจะพบว่า มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันคือมีช่วงรายได้ 10,001-50,000 บาทต่อเดือนเป็นสัดส่วนที่มากกว่าช่วงรายได้อื่น แต่การศึกษาในครั้งนี้ได้ทำการจำแนกให้ช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยที่ละเอียดมากขึ้นเพื่อให้ทราบความชัดเจนของพฤติกรรม ความต้องการและการพบปัญหาซึ่งมีความสัมพันธ์กับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นส่วนในการค้นหาแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้



แผนภูมิที่ 8 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของรายได้ครัวเรือนในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง



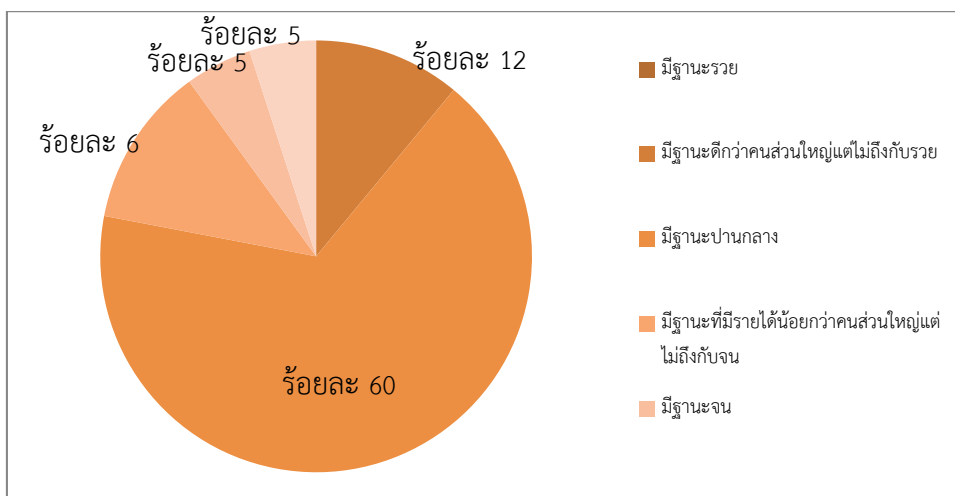
แผนภูมิที่ 9 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของรายได้ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2554 กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

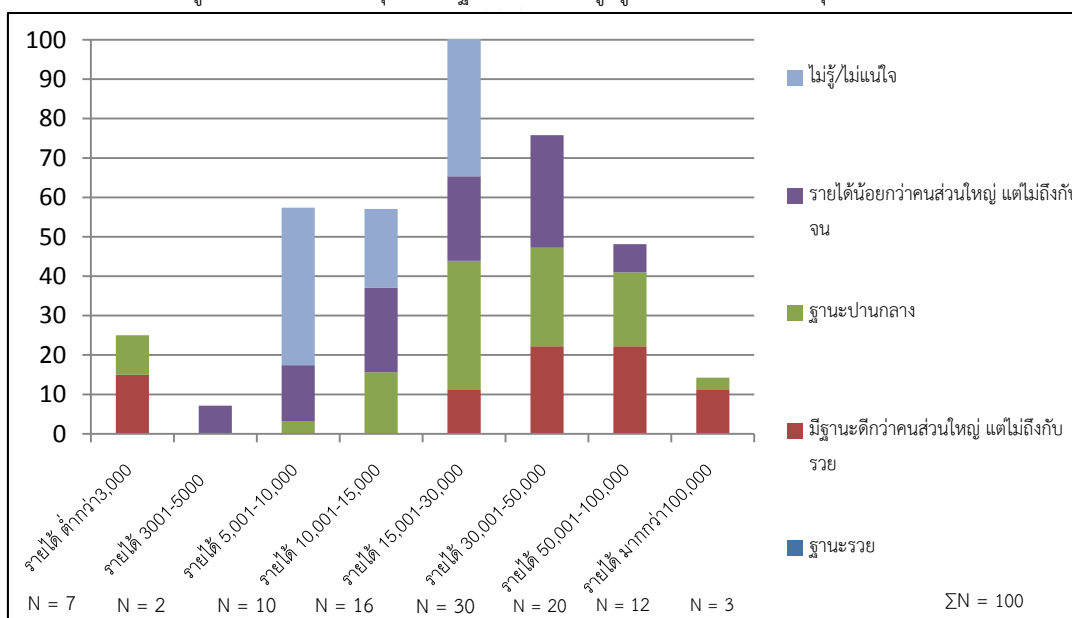
จากการเปรียบเทียบกับช่วงรายได้ของประชากรในกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง ได้เปลี่ยนลักษณะรายได้ของผู้อยู่อาศัยจากผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายแรกของการทำโครงการเคหะชุมชนกลายเป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีลักษณะเดียวกับกรุงเทพมหานครโดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนถ่ายลักษณะรายได้ของผู้อยู่อาศัยจากผู้มีรายได้น้อยกลายเป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับทุกช่วงรายได้นั้น จึงทำให้ทราบถึงความหลากหลายของรายได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงลักษณะของรายได้ของผู้อยู่อาศัยของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

4.5 ผลการศึกษาด้านมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

ผลจากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 60 ของทั้งหมดคิดว่าตนเองอยู่ในฐานะปานกลาง ร้อยละ 6 คิดว่าตนเองมีฐานะดีกว่าคนส่วนใหญ่แต่ไม่ถึงกับรวย ร้อยละ 12 คิดว่าตนเองมีฐานะที่รายได้น้อยกว่าคนส่วนใหญ่แต่ไม่ถึงกับจน ร้อยละ 5 คิดว่าตนเองมีฐานะจน และ อีกร้อยละ 5 ตอบว่าไม่แน่ใจในฐานะของตนเอง โดยช่วงรายได้ที่ตอบว่าตนที่มีฐานะปานกลาง ร้อยละ 60 นั้นส่วนใหญ่อยู่ในช่วงรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 10,000 -100,000 บาท



แผนภูมิที่ 10 แสดงสัดส่วนมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง



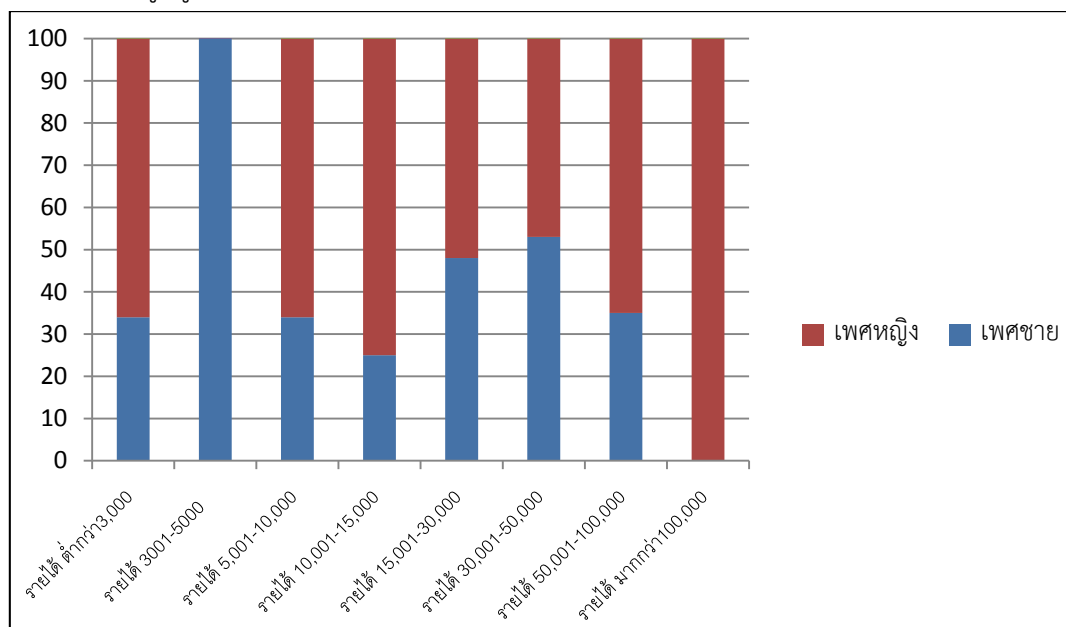
แผนภูมิที่ 11 แสดงสัดส่วนมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

จะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยที่มีช่วงรายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนจะตอบว่าตนเองมีฐานะปานกลางและไม่รู้/ไม่แน่ใจเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน จะตอบว่าตนเองมีรายได้น้อยกว่าคนส่วนใหญ่แต่ไม่ถึงกับจน ฐานะปานกลาง และมีฐานะดีกว่าคนส่วนใหญ่แต่ไม่ถึงกับรวย

4.6 ผลการศึกษาด้านเพศของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

ผลจากการตอบแบบสอบถามพบว่าเป็นเพศชายร้อยละ 41 และเป็นเพศหญิงร้อยละ 59 ในแต่ละช่วงรายได้ที่ทำการสำรวจก็มีจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งเพศหญิงและชายแตกต่างกันดังนี้ 1.รายได้ต่ำกว่า 3,000 บาทต่อเดือน มีเพศชายร้อยละ 34 เพศหญิงร้อยละ 66 2.รายได้ 3,001-5,000 บาทต่อเดือนผู้อยู่อาศัยที่ตอบแบบสอบถามเป็นชายทั้งหมด 3.รายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือน เพศชาย

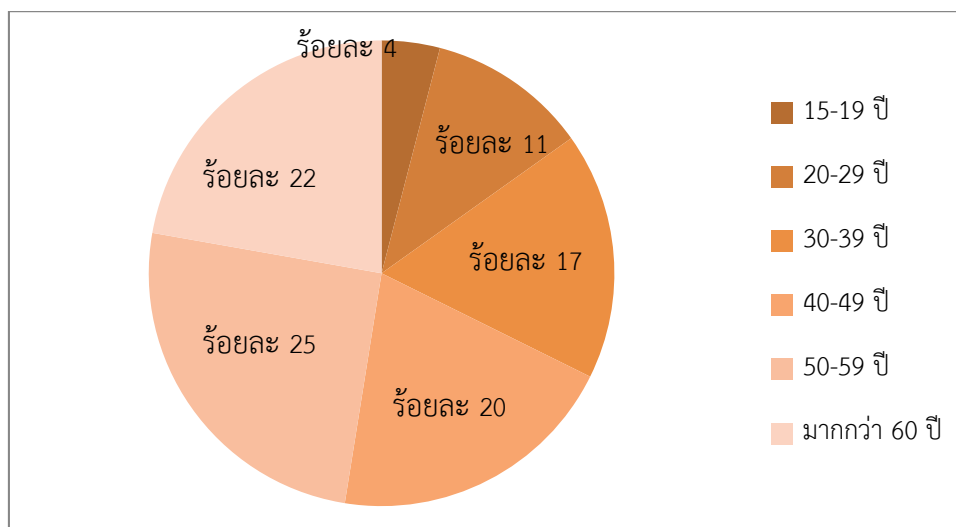
ร้อยละ 34 เพศหญิงร้อยละ 66 4.รายได้ 10,001-15,000 บาทต่อเดือน เพศชายร้อยละ 25 เพศหญิงร้อยละ 75 5.รายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือน เพศชายร้อยละ 48 เพศหญิงร้อยละ 52 6.รายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือน เพศชายร้อยละ 53 เพศหญิงร้อยละ 47 7.รายได้ 50,001-100,000 บาทต่อเดือน เพศชายร้อยละ 35 เพศหญิงร้อยละ 65 และ 8.รายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือน ผู้อยู่อาศัยที่ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงทั้งหมด



แผนภูมิที่ 12 แสดงสัดส่วนเพศหญิงและเพศชายของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

4.7 ผลการศึกษาด้านอายุของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

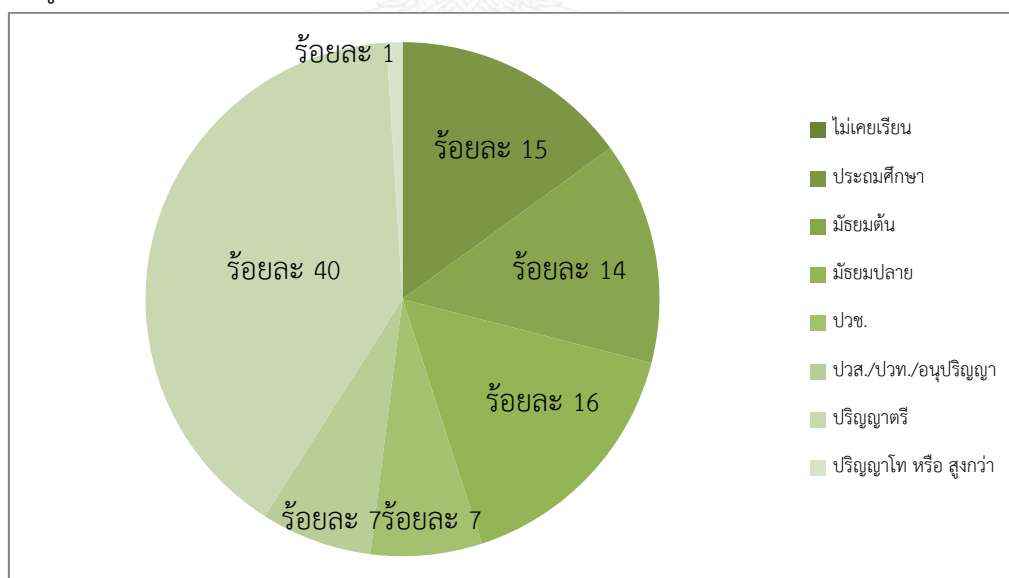
จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง พบว่ามีผู้อยู่อาศัยที่มีอายุในช่วง 15-19 ปี ร้อยละ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีอายุในช่วง 20-29 ปี มีร้อยละ 11 ผู้อยู่อาศัยที่มีอายุในช่วง 30-39 ปี มีร้อยละ 17 ผู้อยู่อาศัยที่มีอายุในช่วง 40-49 ปี มีร้อยละ 20 มีอายุในช่วง 50-59 ปี มีร้อยละ 25 และมีอายุในช่วง มากกว่า 60 ปี มีร้อยละ 22



แผนภูมิที่ 13 แสดงสัดส่วนอายุของผู้สูงอายุในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

4.8 ผลการศึกษาด้านระดับการศึกษาของผู้สูงอายุในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

ระดับการศึกษาของผู้สูงอายุในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง จากการสำรวจพบว่า ไม่พบผู้สูงอายุที่ไม่เคยเรียนและมีการศึกษาระดับประถมศึกษาร้อยละ 15 พบผู้สูงอายุที่มีระดับการศึกษามัธยมต้นร้อยละ 14 ระดับการศึกษามัธยมปลาย ร้อยละ 16 ปวช. ร้อยละ 7 ปวส./ปวท./อนุปริญญา ร้อยละ 7 การศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 40 และระดับการศึกษาปริญญาโทหรือสูงกว่า ร้อยละ 1

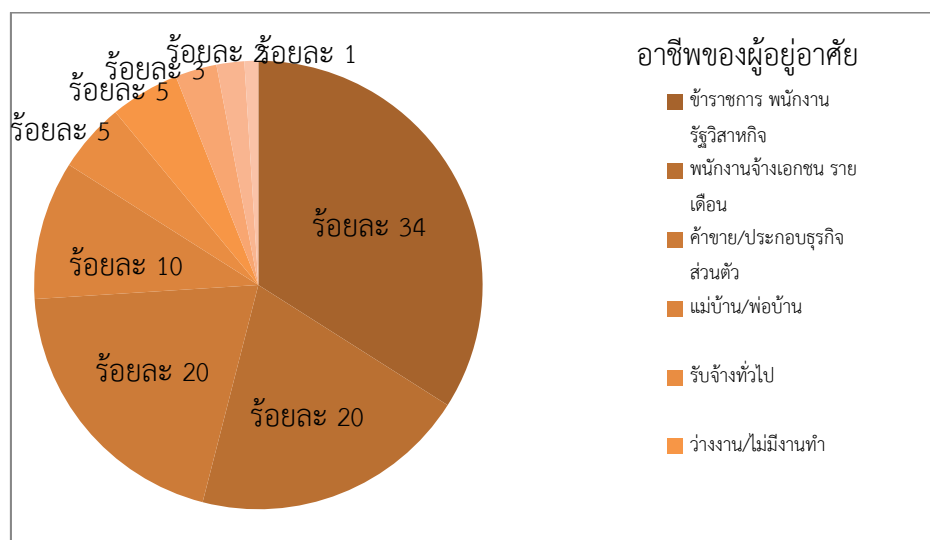


แผนภูมิที่ 14 แสดงสัดส่วนระดับการศึกษาของผู้สูงอายุในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

4.9 ผลการศึกษาด้านอาชีพของผู้สูงอายุในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

ผลการศึกษาพบว่าผู้สูงอายุมีอาชีพข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 34 พนักงานลูกจ้างเอกชนรายวัน ร้อยละ 2 พนักงานลูกจ้างเอกชน รายเดือน ร้อยละ 20 ประกอบอาชีพค้าขาย

ธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 20 แม่บ้านหรือพ่อบ้าน ร้อยละ 10 รับจ้างทั่วไป ร้อยละ 5 นักเรียน นักศึกษา ร้อยละ 3 วางงานไม่มีงานทำร้อยละ 5 เกษีณ ร้อยละ 1 และไม่พบผู้อยู่อาศัยที่ประกอบอาชีพ ขับรถรับจ้างและกรรมกร

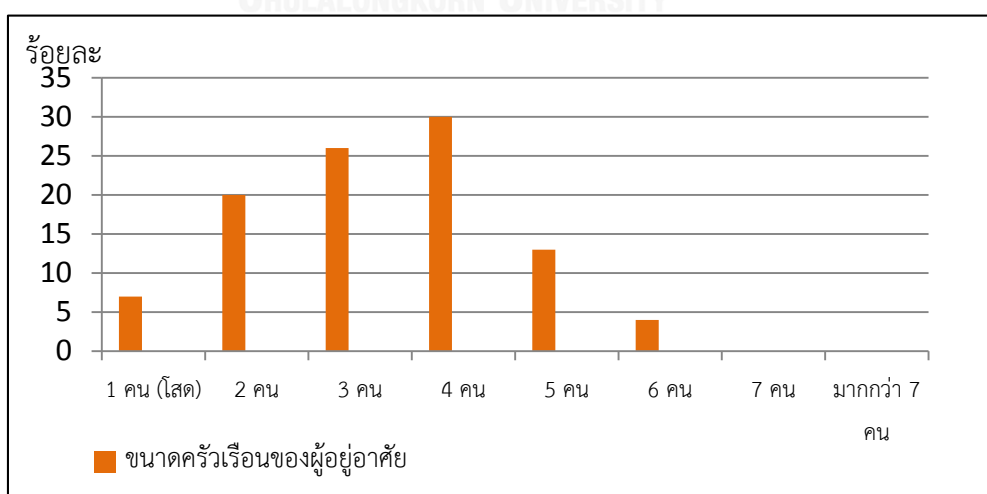


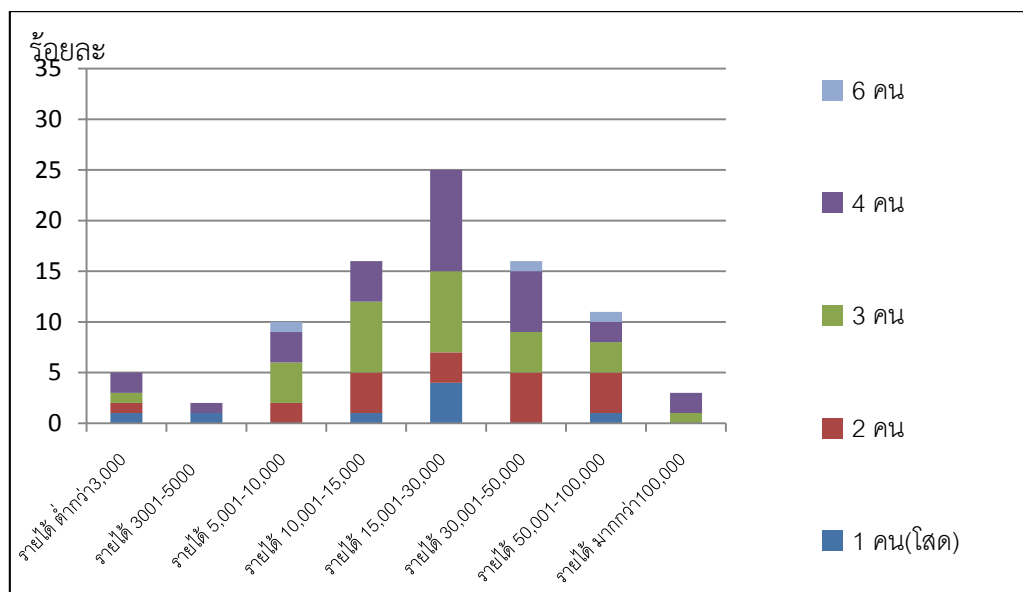
แผนภูมิที่ 15 แสดงสัดส่วนอาชีพของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

4.10 ผลการศึกษาขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

โดยพบว่า ผู้อยู่อาศัยที่เป็นโสด 1 คน มีจำนวนร้อยละ 7 ผู้อยู่อาศัยที่มีขนาดครัวเรือน 2 คน มีร้อยละ 20 ผู้อยู่อาศัยที่มีขนาดครัวเรือน 3 คน ร้อยละ 26 ผู้อยู่อาศัยขนาดครัวเรือน 4 คน ร้อยละ 30 ผู้อยู่อาศัยขนาดครัวเรือน 5 คน ร้อยละ 13 และผู้อยู่อาศัยขนาดครัวเรือน 6 คน ร้อยละ 4 และไม่พบผู้อยู่อาศัยที่มีขนาดครัวเรือน 7 คนหรือมากกว่า 7 คน

แผนภูมิที่ 16 แสดงสัดส่วนขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

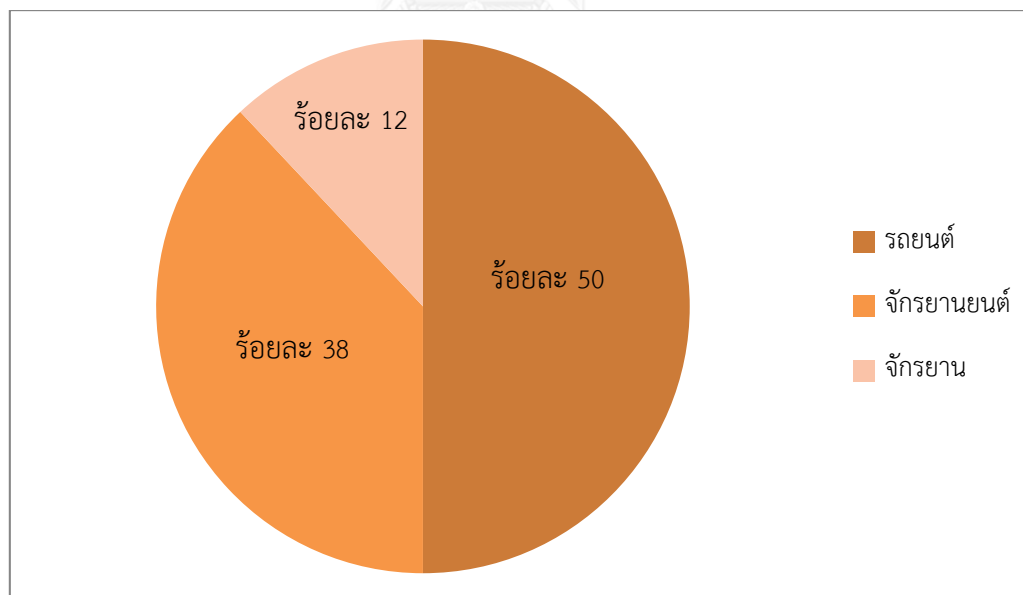




แผนภูมิที่ 17 แสดงสัดส่วนขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้

4.11 ผลการศึกษาแสดงสัดส่วนการเป็นเจ้าของยานพาหนะของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชน ห้วยขวาง

จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยกว่าร้อยละ 50 มีรถยนต์ภายในครัวเรือนอย่างน้อย 1 คัน และมีรถจักรยานยนต์ร้อยละ 38 และจักรยานร้อยละ 12

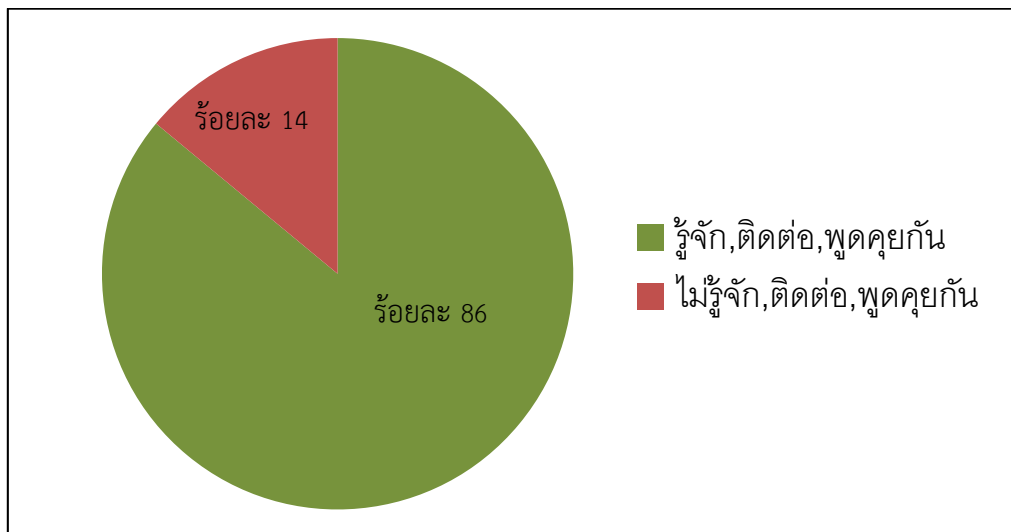


แผนภูมิที่ 18 แสดงสัดส่วนยานพาหนะของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

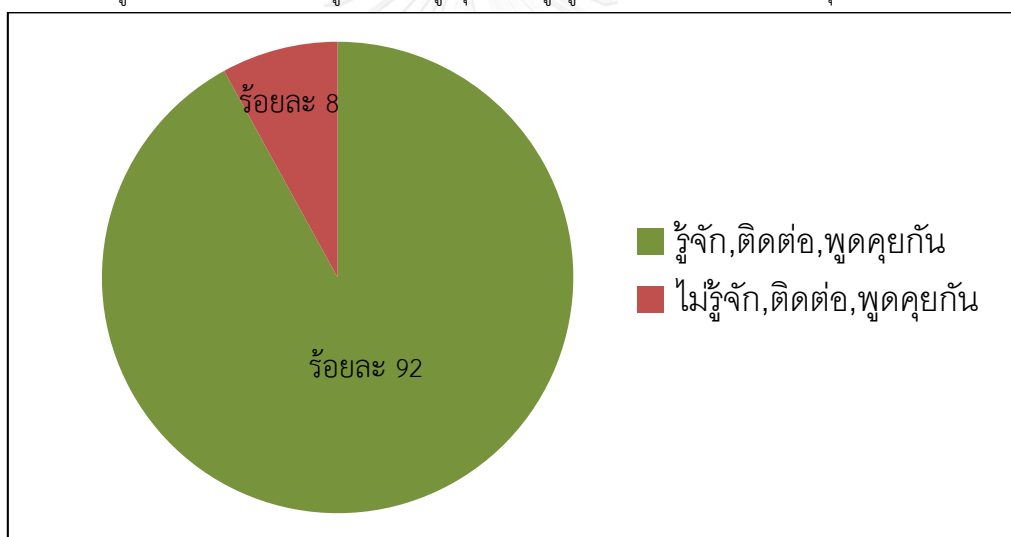
4.12 ผลการศึกษาแสดงสัดส่วนความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ รู้จักพูดคุยติดต่อกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

จากการสำรวจพบผู้อยู่อาศัยร้อยละ 86 มีปฏิสัมพันธ์ รู้จัก พูดคุย ติดต่อกันกับผู้อยู่อาศัยอื่นในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง และร้อยละ 14 ไม่ได้รู้จัก พูดคุย ติดต่อกัน ในขณะที่ในระดับอาคาร

ที่พักอาศัย ผู้อยู่อาศัยร้อยละ 92 มีปฏิสัมพันธ์ รู้จัก พูดคุย ติดต่อกันกับผู้อยู่อาศัยอื่นในอาคารที่พักอาศัยเดียวกัน และ ร้อยละ 8 ไม่ได้รู้จัก พูดคุย ติดต่อกัน



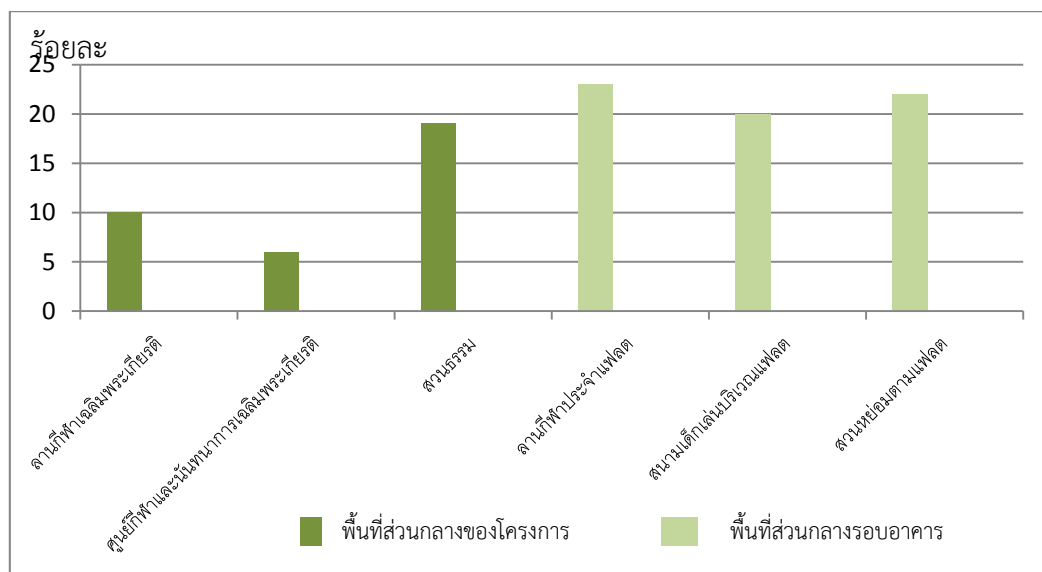
แผนภูมิที่ 19 แสดงสัดส่วนการรู้จัก ติดต่อกัน พูดคุยกันของผู้อยู่อาศัยร่วมกันในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง



แผนภูมิที่ 20 แสดงสัดส่วนการรู้จัก ติดต่อกัน พูดคุยกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน

4.13 ผลการศึกษาแสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

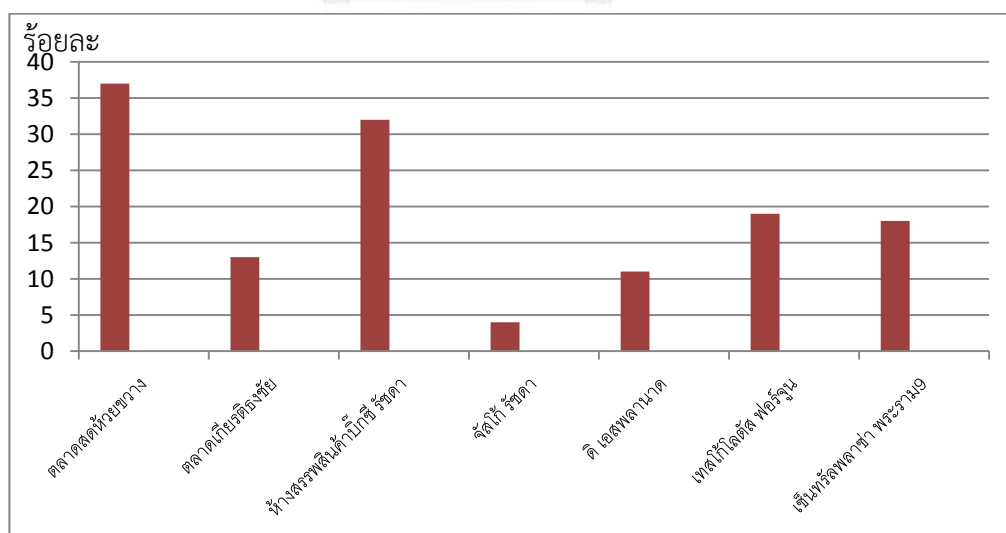
ผลการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคาร ร้อยละ 65 ซึ่งมากกว่าการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่มีการใช้งานของผู้อยู่อาศัยเพียงร้อยละ 35 โดยมีการใช้งานลานกีฬาเฉลิมพระเกียรติ ร้อยละ 10 ศูนย์กีฬาและนันทนาการเฉลิมพระเกียรติร้อยละ 6 สวนธรรม ร้อยละ 19 ลานกีฬาประจำแฟลต ร้อยละ 23 สนามเด็กเล่นบริเวณแฟลต ร้อยละ 20 และ สวนหย่อมตามแฟลต ร้อยละ 22



แผนภูมิที่ 21 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางรายพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

4.14 ผลการศึกษาแสดงสัดส่วนสถานที่ในการซื้อสินค้าอุปโภคและบริโภคของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

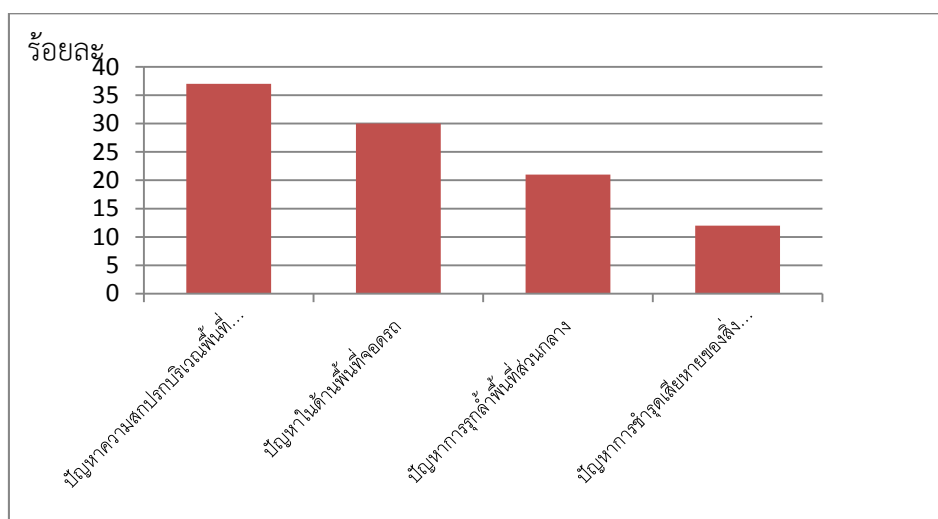
จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยมีการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค ที่ตลาดสดห้วยขวางเป็นจำนวนกว่าร้อยละ 37 ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด เพราะเป็นตลาดสดที่อยู่ภายในพื้นที่โครงการเคหะชุมชนจึงมีความสะดวก และซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคตามสถานที่อื่นอีกดังนี้ ตลาดเกียรติธงชัย ร้อยละ 13 ห้างสรรพสินค้าบีทีเอส ร้อยละ 32 ดีเอสฟลานาด ร้อยละ 11 เทสโก้โลตัส ฟอรัจูน ร้อยละ 19 จัสโก้ รัชดา ร้อยละ 4 และเซ็นทรัลพลาซ่า พระรามเก้า ร้อยละ 18



แผนภูมิที่ 22 แสดงสัดส่วนสถานที่ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคของผู้อยู่อาศัย

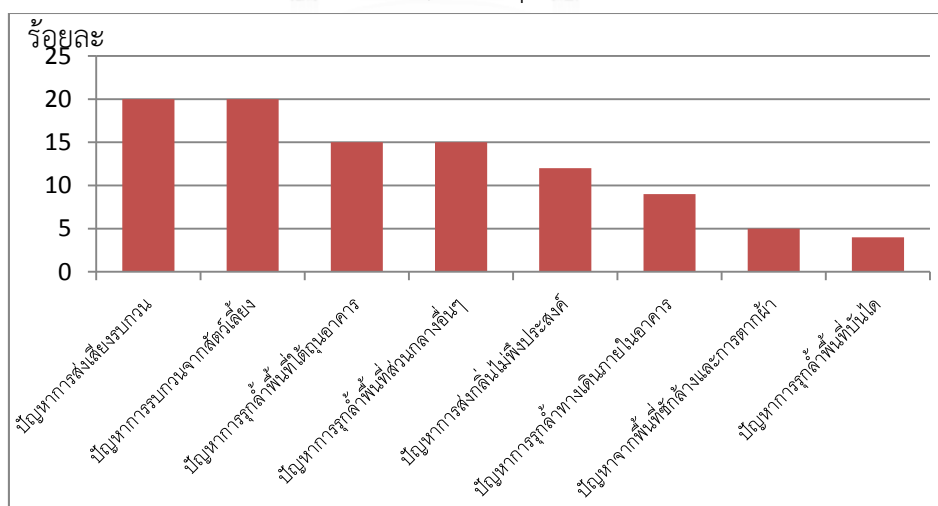
4.15 ผลการศึกษาปัญหาที่พบของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

ในระดับโครงการปัญหาที่พบมากที่สุดคือ ปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลาง ร้อยละ 37 ปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถ ร้อยละ 30 และปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง ร้อยละ 21 และปัญหาการชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวก ร้อยละ 12



แผนภูมิที่ 23 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่พบในปัจจุบันระดับโครงการ

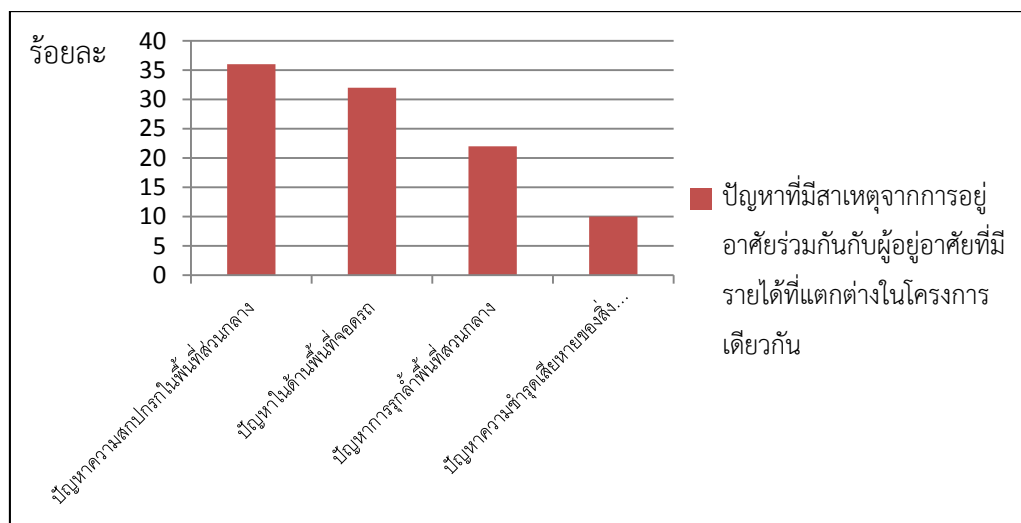
ในระดับอาคารที่พักอาศัยก็พบปัญหา ปัญหาการส่งเสียงรบกวนและการรบกวนจากสัตว์เลี้ยง ร้อยละ 20 รองลงมาคือ ปัญหาการรุก้าพื้นที่ที่ได้ดูแลอาคารและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ร้อยละ 15 ปัญหาการส่งกลิ่นไม่พึงประสงค์ร้อยละ 12 ปัญหาการรุก้าทางเดินภายในอาคาร ร้อยละ 9 ปัญหาจากพื้นที่ซักล้างและตากผ้า ร้อยละ 5 และปัญหาการรุก้าพื้นที่บันได ร้อยละ 4



แผนภูมิที่ 24 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่พบในปัจจุบันระดับอาคาร

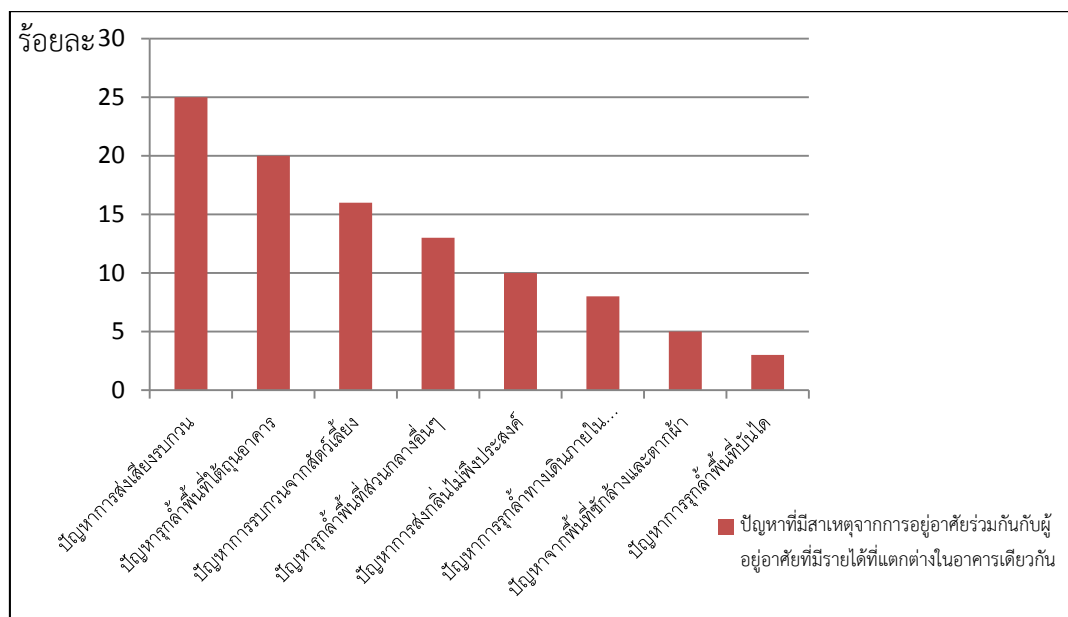
เมื่อถามถึงสาเหตุของปัญหาที่พบในปัจจุบันในระดับโครงการว่ามีสาเหตุมาจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกันหรือไม่ ในระดับโครงการ ผู้อยู่อาศัยร้อยละ 36 คิดว่าสาเหตุของปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลางมา จากการอยู่อาศัยร่วมกัน ผู้อยู่อาศัยร้อยละ

32 คิดว่าปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถ มาจากการอยู่อาศัยร่วมกัน ผู้อยู่อาศัยร้อยละ 22 คิดว่าปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางมีสาเหตุมาจากการอยู่อาศัยร่วมกันและผู้อยู่อาศัยร้อยละ 10 ปัญหาการชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกิดขึ้นเกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน



แผนภูมิที่ 25 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่ามีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันในระดับโครงการ

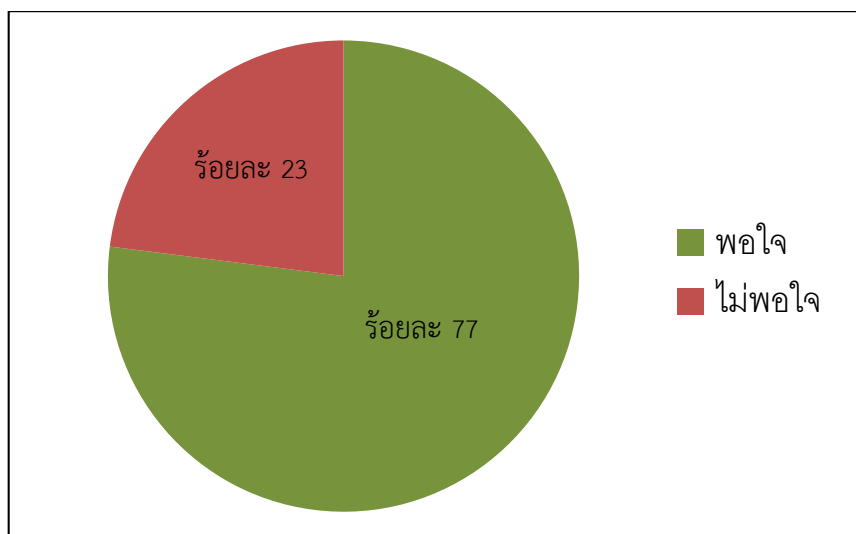
หากถามถึงสาเหตุถึงสาเหตุของปัญหาที่พบในปัจจุบันในระดับโครงการว่ามีสาเหตุมาจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกันหรือไม่ ในระดับอาคารที่พักอาศัยแต่ละปัญหาผู้อยู่อาศัยจะมีความคิดว่าสาเหตุของปัญหามาจากการอยู่อาศัยร่วมกัน ปัญหาการส่งเสียงรบกวน ร้อยละ 25 การรบกวนจากสัตว์เลี้ยง ร้อยละ 16 ปัญหาการรุก้าพื้นที่ใต้ถุนอาคาร ร้อยละ 20 ปัญหาการรุก้าพื้นที่ส่วนกลางอื่น ร้อยละ 13 ปัญหาการส่งกลิ่นไม่พึงประสงค์ร้อยละ 10 ปัญหาการรุก้าทางเดินภายในอาคาร ร้อยละ 8 ปัญหาจากพื้นที่ซักล้างและตากผ้า ร้อยละ 5 และปัญหาการรุก้าพื้นที่บันได ร้อยละ 3



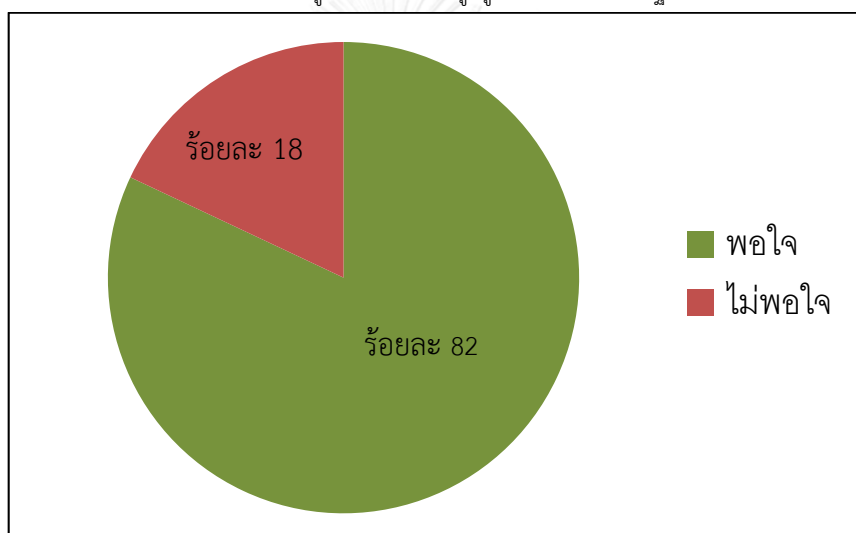
แผนภูมิที่ 26 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่ามีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันในระดับอาคารที่พักอาศัย

4.16 ผลการศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่ต่างกันในโครงการเดียวกัน ร้อยละ 77 และไม่พึงพอใจร้อยละ 23 ในขณะที่ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในอาคารที่พักอาศัยเดียวกันกลับมีมากขึ้น คือ ร้อยละ 82 มีความพึงพอใจ ในการอยู่อาศัยร่วมกันและร้อยละ 18 ไม่มีความพึงพอใจ



แผนภูมิที่ 27 แสดงสัดส่วนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในโครงการเดียวกัน



แผนภูมิที่ 28 แสดงสัดส่วนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในอาคารเดียวกัน

4.17 ผลการศึกษารูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันที่จะเกิดปัญหาของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางในการอยู่อาศัยร่วมกัน

รูปแบบการอยู่อาศัยที่จะอยู่อาศัยร่วมกันนั้น จะมีการสอบถามจากรูปแบบการอยู่อาศัยที่ไกลตัวจนมาถึงอยู่อาศัยใกล้ชิดกันมากขึ้น โดยเริ่มจากอยู่อาศัยในโครงการเดียวกันไล่เรียงมาจนถึงอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน ชั้นของอาคารเดียว ฟังก์ชันอยู่อาศัยอยู่ติดกัน ใช้ทางเดิน บันได ลิฟท์ และทางเข้าของอาคารเดียวกันโดยได้ผลของการศึกษาดังนี้ หากมีการอยู่อาศัยร่วมกันในพื้นที่โครงการเดียวกัน การอยู่อาศัยคนละอาคารแต่อาคารใกล้กัน การอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน การอยู่อาศัยที่ใช้ทางขึ้นหรือเข้าอาคารทางเดียวกัน มีการอยู่อาศัยที่ใช้ทางเดินภายในอาคาร การอยู่อาศัยที่ใช้บันไดหรือลิฟท์ร่วมกัน เหล่านี้เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันที่ไม่มีปัญหา ในขณะที่รูปแบบการอยู่อาศัยใน

ชั้นเดียวกันของ การอยู่อาศัยในห้องพักติดกัน เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยที่มีปัญหาในการอยู่อาศัย ร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

ตารางที่ 3 แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยว่า การอยู่อาศัยร่วมกันแบบใดจะเกิดปัญหา

	ไม่เป็น ปัญหา	อาจเป็นปัญหา บ้าง	เป็นปัญหา
1. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ เดียวกัน	57	38	5
2. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยคนละอาคาร แต่ อาคารอยู่ใกล้เคียงกัน	65	34	1
3. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน	56	37	7
4. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในชั้นของ อาคารเดียวกัน	48	44	8
5. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในห้องพักที่อยู่ ติดกัน	45	43	12
6. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ ทางขึ้น หรือ ทางเข้า อาคารเดียวกัน	69	29	2
7. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ ทางเดิน ภายในอาคาร ทางเดียวกัน	67	30	3
8. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ บันได ลิฟท์ ภายใน อาคารเดียวกัน	65	35	0

จากผลการศึกษาจะเห็นได้ว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน แต่ก็มีกรพบปัญหาทั้งในระดับโครงการ เช่น ปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถ ปัญหารुकกล้าส่วนกลาง และปัญหาที่พบในระดับอาคาร เช่น ปัญหาการส่ง เสียงรบกวน ปัญหาการรุกกล้าพื้นที่ใต้ถุนอาคาร แล้วผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ก็คิดว่าปัญหา เหล่านั้นทั้งในระดับอาคารและโครงการเป็นปัญหาที่เกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มี รายได้และฐานะที่แตกต่างกัน แม้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันแต่ก็พบปัญหาและคิดว่า ปัญหานั้นมาจากการอยู่อาศัยร่วมกัน การวิเคราะห์ในลำดับต่อไปจึงเป็นการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ ของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันแม้จะพบปัญหาก็ตาม เพื่อค้นหาแนวทางในการพัฒนาเคหะ ชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ต่อไป

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการลงสำรวจพื้นที่และได้ผลสำรวจที่กล่าวมาแล้วในบทก่อนหน้านี้อันและเมื่อนำข้อมูลหรือผลสำรวจเหล่านั้นมาวิเคราะห์ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ของแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ จากผลสำรวจได้ด้านความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ด้านปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและมีสาเหตุมาจากการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน และด้านความต้องการในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน ทั้งสามด้านนี้จากการศึกษาเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ ในบทนี้ซึ่งเป็นบทของการวิเคราะห์ข้อมูลนั้นจึงแยกออกเป็นสามหัวข้อตามปัจจัยหลักที่ได้กล่าวมาในข้างต้น ดังนี้

1. ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน
2. ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน
3. ความต้องการด้านกายภาพในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน

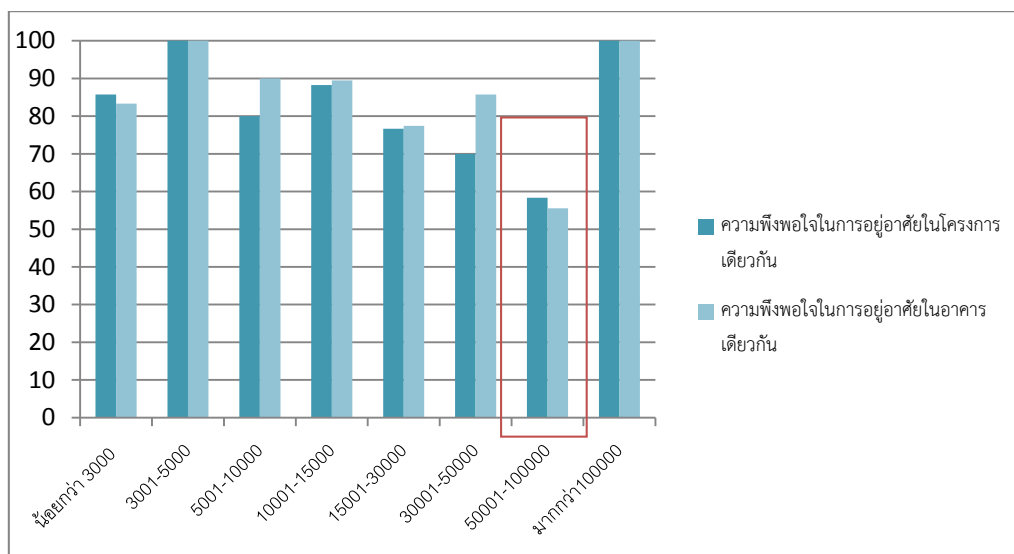
5.1 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันนั้นเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในหาแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับในส่วนนี้จะแสดงผลการวิเคราะห์ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันของของทั้งโครงการและวิเคราะห์ร่วมกับปัจจัยอื่น เช่น รายได้ อาชีพ เพศ การศึกษา เป็นต้น

5.1.1 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันกับรายได้และฐานะของผู้อยู่อาศัย

จากการผลสำรวจในความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในระดับโครงการ มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน ร้อยละ 77 และ ไม่พึงพอใจที่จะอยู่อาศัยร่วมกัน ร้อยละ 23 ในส่วนของความความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในระดับอาคาร มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน ร้อยละ 82 และ ไม่พึงพอใจที่จะอยู่อาศัยร่วมกัน ร้อยละ 18

เมื่อทราบถึงความสัมพันธ์ของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันกับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยแล้ว แม้ในภาพรวมจะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน แต่ในแต่ละช่วงรายได้ก็มีความพึงพอใจที่แตกต่างกันดังนี้

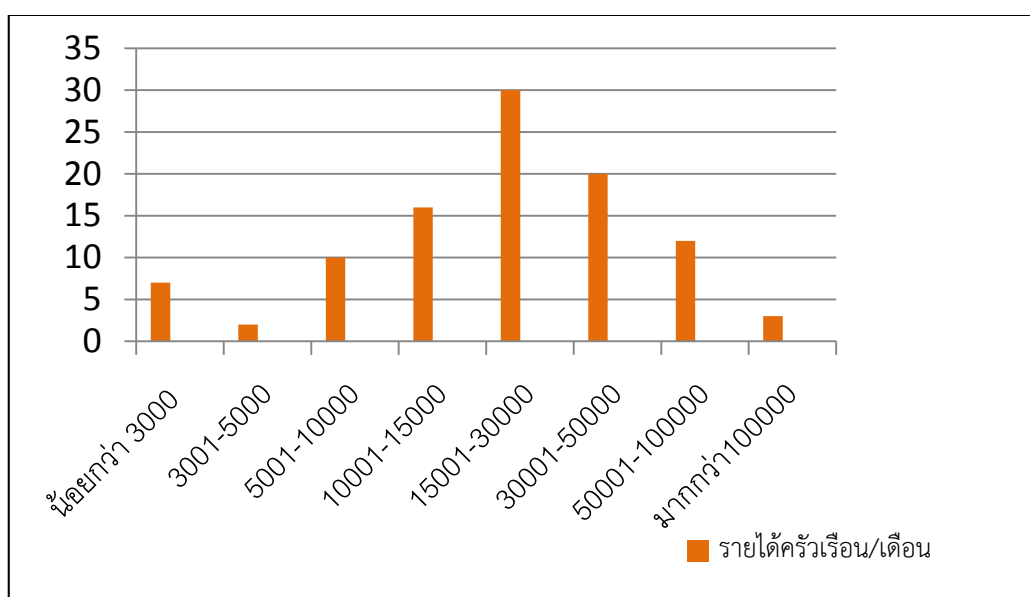


แผนภูมิที่ 29 แสดงสัดส่วนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในโครงการและอาคารเดียวกัน

จากแผนภูมิที่ 29 จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันโดยทุกช่วงรายได้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันมากกว่าร้อยละ 60 ยกเว้น ช่วงรายได้ 50,001-100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นช่วงที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันต่ำกว่าร้อยละ 60 ซึ่งเป็นช่วงรายได้เดียวที่เห็นได้ชัด

ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในระดับโครงการและในระดับอาคารจะเห็นได้ว่า ความพึงพอใจมีแนวโน้มมากขึ้น คือมีความพึงพอใจที่จะอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน หากลองเปรียบเทียบข้อมูลที่ได้จากการศึกษาวิจัยสภาพเศรษฐกิจ สังคม โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางของการเคหะแห่งชาติที่ได้กล่าวไปแล้วในบทก่อนหน้านี้จะเห็นได้ว่ารายได้ในเคหะชุมชนห้วยขวางมีความหลากหลายทางรายได้ อยู่แล้ว โดยมีรายได้ครัวเรือนต่ำสุดอยู่ที่ 1,500 บาทต่อเดือน และ สูงสุด 200,000 บาทต่อเดือนแต่ข้อมูลชุดนี้เป็นข้อมูลที่สำรวจในปี พ.ศ. 2549 ผู้ทำวิจัยจึงได้ลองสำรวจลักษณะของรายได้ครัวเรือนอีกครั้งมีผลออกมาดังนี้ 1.รายได้ต่ำกว่า 3,000 บาทต่อเดือน มีร้อยละ 7 2.รายได้ 3,001-5,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 2 3.รายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 10 4.รายได้ 10,001-15,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 16 5.รายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 30 6.รายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 20 7. รายได้ 50,001-100,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 12 และ 8. รายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 3 จากความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในระดับโครงการและในระดับอาคารจะเห็นได้ว่า ความพึงพอใจมีแนวโน้มมากขึ้นและจะเห็นได้ว่าเคหะชุมชนห้วยขวางมีความหลากหลายทางรายได้ อยู่แล้ว และมีรายได้ปานกลางเป็นสัดส่วนที่มากกว่า สังเกตได้จากแผนภูมิที่ 5-3 แสดงการเปรียบเทียบ

สัดส่วนของรายได้ในเคหะชุมชนห้วยขวาง รายได้ปานกลางที่มีสัดส่วนมากกว่าช่วงรายได้อื่นนั้นอาจส่งผลให้เกิดความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นไปตามปัจจัยความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้หรือรายได้หลายระดับ จากการทบทวนวรรณกรรมที่กล่าวไว้ว่า ปัจจัยที่สำคัญคือการบริหารจัดการให้มีผู้มีรายได้ปานกลางในกลุ่มอยู่อาศัยมีการอยู่อาศัยมากที่สุดเพื่อให้อยู่ร่วมกันได้และโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้หรือรายได้หลายระดับจึงจะประสบความสำเร็จได้

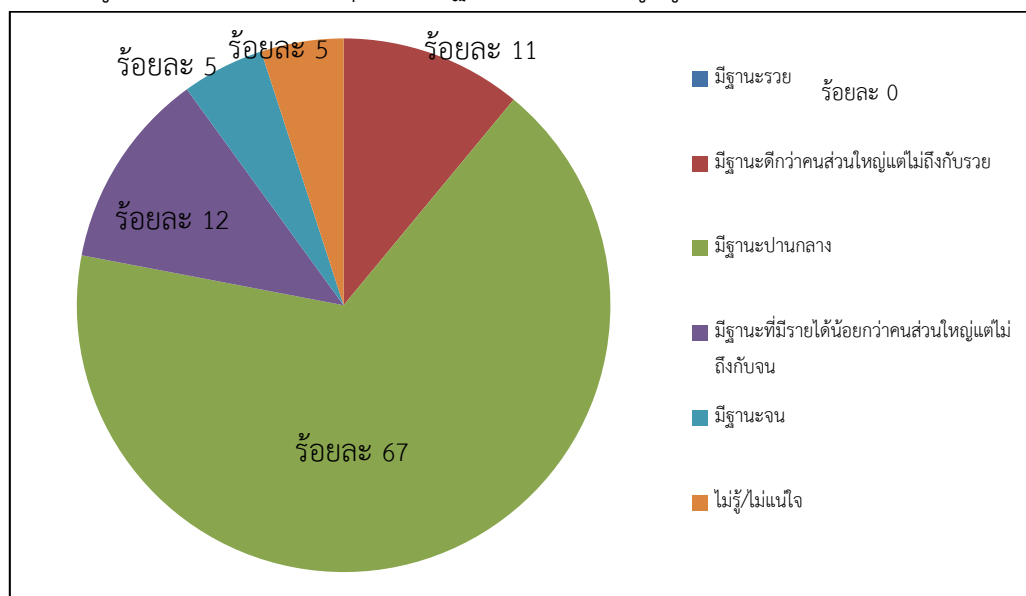


แผนภูมิที่ 30 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของรายได้ในเคหะชุมชนห้วยขวาง

ความพึงพอใจจากความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในระดับโครงการและในระดับอาคารเดียวกัน มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันมากกว่าไม่พึงพอใจและมีความพึงพอใจที่จะอยู่อาศัยในระดับอาคารมากกว่าระดับโครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนของเคหะชุมชนห้วยขวางและข้อมูลจากการเคหะแห่งชาติที่ได้เคยสำรวจไว้แล้ว อาจพบสาเหตุของการมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกันเพราะผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนห้วยขวางรับรู้ถึงการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยอื่นที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันอยู่แล้ว และจากการสำรวจก็พบว่ามีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางเป็นสัดส่วนที่มากกว่าจึงน่าจะสอดคล้องกับปัจจัยในความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้หรือรายได้หลายระดับที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

เมื่อกล่าวถึงฐานะและรายได้ หากพิจารณาถึงมุมมองต่อฐานะของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อตนเองหรือครัวเรือนตนเองนั้นยังต่อยอดถึงการพยายามทำให้มีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางเป็นปัจจัยที่ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ประสบความสำเร็จด้วยผลจากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 60

ของทั้งหมดคิดว่าตนเองอยู่ในฐานะปานกลาง และสังเกตสัดส่วนมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัยได้จากแผนภูมิที่ 31 แสดงสัดส่วนมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัย



แผนภูมิที่ 31 แสดงสัดส่วนมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัย

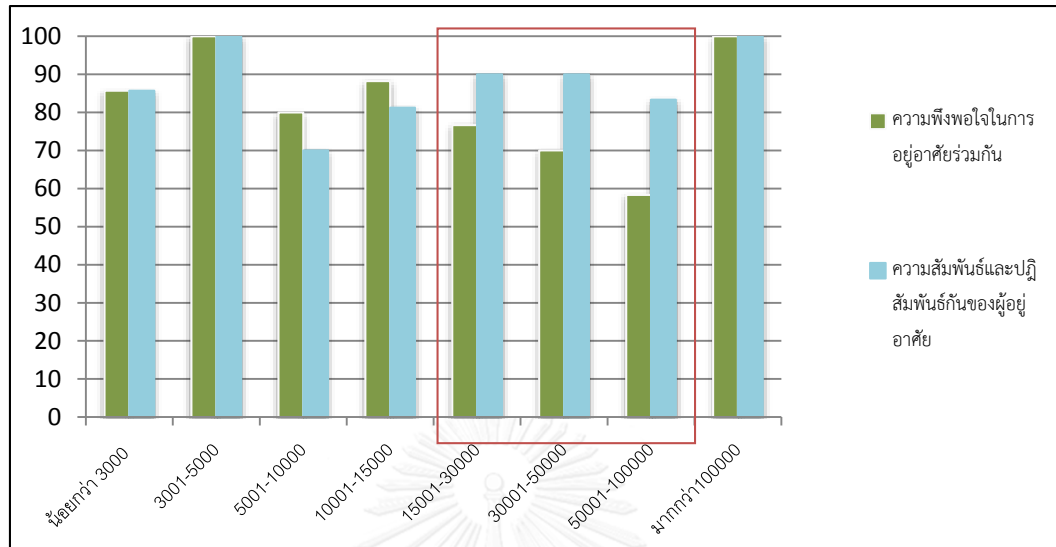
ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในระดับโครงการและในระดับอาคารเดียวกันซึ่งเป็นการช่วยต่อย้ำถึงความเป็นไปได้ของแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับหรือที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ และเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ของครัวเรือนและมุมมองต่อฐานะของตนเองแล้วยังต่อย้ำถึงปัจจัยความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมว่า จะต้องมีการอยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางของช่วงรายได้ที่จะมาอยู่อาศัยในโครงการเข้ามาอยู่อาศัยเป็นจำนวนมากกว่ารายได้ ฐานะอื่นเพื่อให้อยู่อาศัยร่วมกันได้และโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายได้ประสบความสำเร็จ

5.1.2 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันกับ

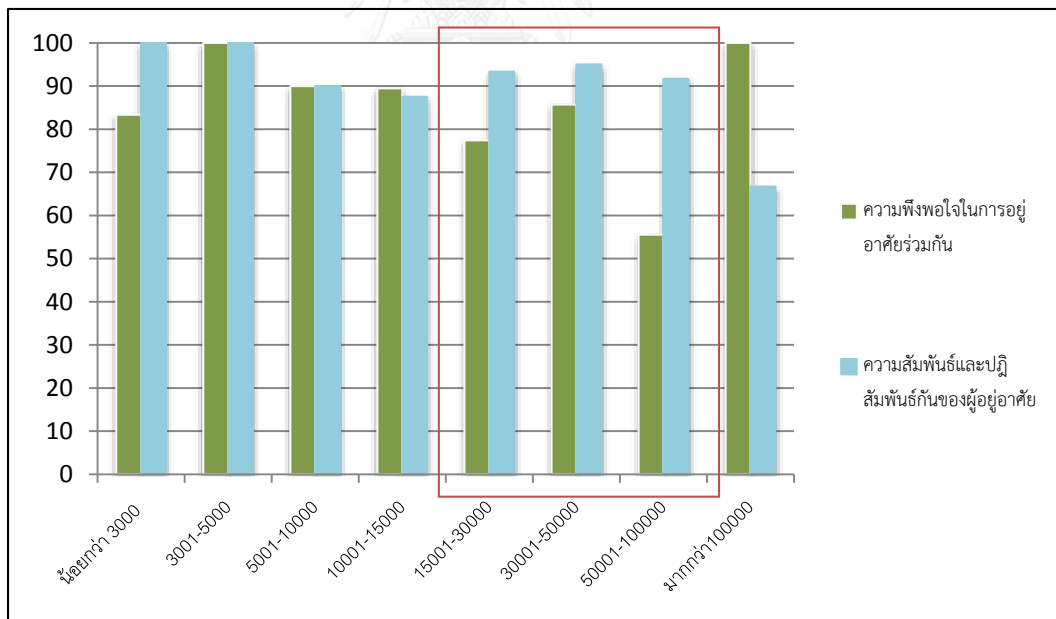
ความสัมพันธ์และปฏิสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

จากผลการวิเคราะห์ที่มีผลของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน หากนำมาเปรียบเทียบกับความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง โดยมีการตั้งคำถามถึงการรู้จัก ติดต่อกัน พุดคุยกัน กับผู้อยู่อาศัยอื่นในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง โดยร้อยละ 86 มีการรู้จักพุดคุย ติดต่อกัน และร้อยละ 14 ไม่ได้มีการรู้จัก ติดต่อกันหรือพุดคุยกัน ในขณะที่เมื่อถามถึงการรู้จักติดต่อกัน พุดคุยกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน ร้อยละ 92 มีการรู้จักพุดคุย ติดต่อกัน และร้อยละ 18 ไม่ได้มีการรู้จักพุดคุย ติดต่อกัน และเมื่อเปรียบเทียบ

ความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ การรู้จักพูดคุยติดต่อกัน และความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันทั้งในระดับโครงการและระดับอาคารของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้ มีผลดังนี้



แผนภูมิที่ 32 แสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันและความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยใน โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง



แผนภูมิที่ 33 แสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันและความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน

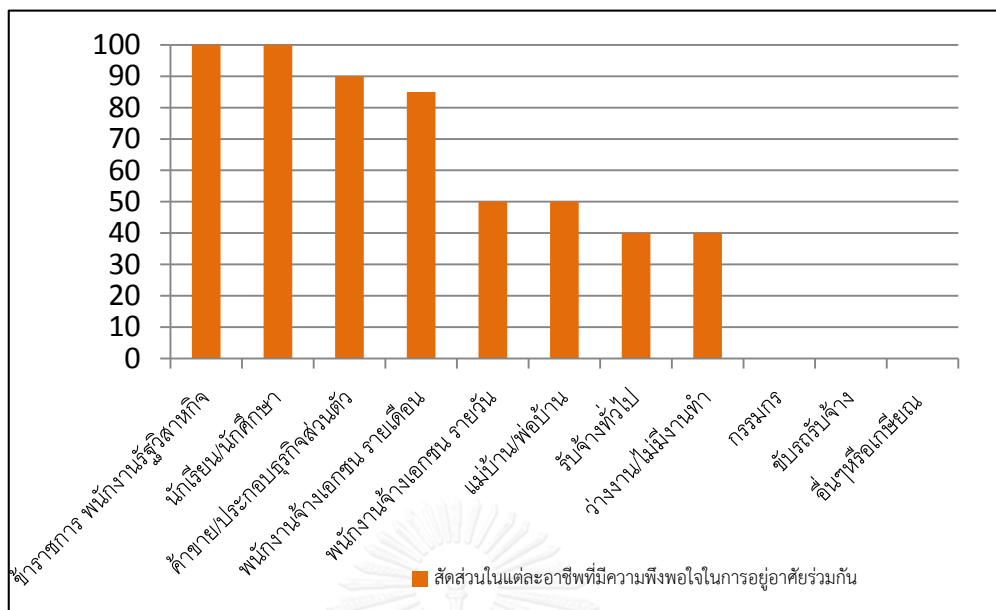
จากแผนภูมิที่ 32 และ แผนภูมิที่ 33 จะสังเกตได้ว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันที่มีทิศทางเดียวกันคือ เมื่อมีปฏิสัมพันธ์ รู้จัก พูดคุย ติดต่อกันก็จะมี ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันด้วย แต่ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือนต่อ

ครัวเรือน 30,001-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และ 50,001-100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นสามช่วงรายได้ที่พบว่ามีารรู้จัก พูดคุย ติดต่อกันมากกว่าความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ที่แตกต่างกันทั้งในระดับอาคารและโครงการเดียวกัน สามช่วงรายได้นี้แม้จะมีการรู้จัก ติดต่อกัน พูดคุยกันแต่ก็ไม่ได้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้มากกว่า 100,000บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นช่วงรายได้เดียวที่แม้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน แต่มีการสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ รู้จัก พูดคุยติดต่อกับผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันน้อยกว่าความพึงพอใจ หมายความว่า เป็นช่วงรายได้ที่จะไม่ได้มีความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ รู้จักติดต่อกัน พูดคุยกันกับผู้อยู่อาศัยอื่นมากเท่าไรนัก แต่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน แต่โดยส่วนใหญ่แล้วการสร้างให้เกิดความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ รู้จักติดต่อกัน พูดคุยกันของผู้อยู่อาศัยจะช่วยให้เกิดการอยู่อาศัยร่วมกันได้

การสร้างให้เกิดความสัมพันธ์และปฏิสัมพันธ์กันของผู้อยู่อาศัยจะยิ่งทำให้โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้หรือรายได้หลายระดับสามารถเกิดขึ้นได้ การพยายามแยกผู้อยู่อาศัยแต่ละรายได้ ให้แบ่งแยกออกจากการอย่างสิ้นเชิงและไม่ส่งเสริมให้เกิดปฏิสัมพันธ์และความสัมพันธ์ รู้จัก ติดต่อกัน หรือพูดคุย จะยิ่งทำให้โครงการไม่ประสบความสำเร็จ เมื่อต้องการการปฏิสัมพันธ์กันของผู้อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องมีการออกแบบกายภาพและที่ว่างที่ให้เกิดการปฏิสัมพันธ์กันของผู้อยู่อาศัยซึ่งจะกล่าวต่อไปในหัวข้อที่ 3 ของบทนี้ในเรื่องความต้องการด้านกายภาพในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน

5.1.3 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันกับอาชีพของผู้อยู่อาศัย

อาชีพของผู้อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางน่าจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

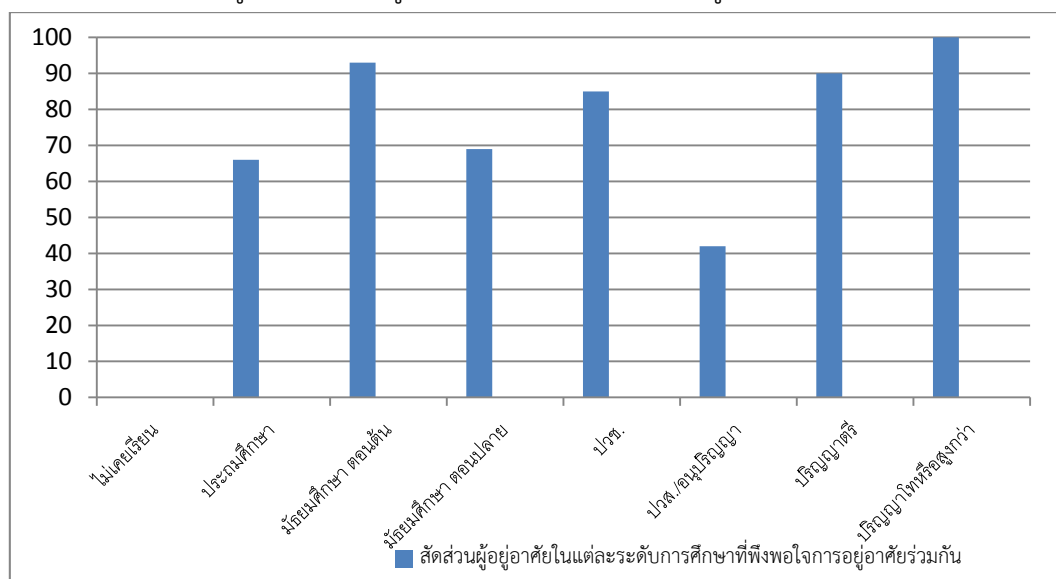


แผนภูมิที่ 34 แสดงสัดส่วนในแต่ละอาชีพที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

จากแผนภูมิที่ 34 จะเห็นได้ว่า อาชีพที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันคืออาชีพที่มีความมั่นคงและ คือ อาชีพ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ นักเรียนนักศึกษา พนักงานลูกจ้างเอกชนรายเดือน และ อาชีพค้าขาย ประกอบธุรกิจส่วนตัว โดยอาชีพที่ได้กล่าวมาข้างต้น มีสัดส่วนการตอบว่ามีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันมากกว่าร้อยละ 50 ส่วนอาชีพที่ตอบว่ามีความพึงพอใจน้อยกว่าร้อยละ 50 คือ อาชีพ พนักงานรับจ้างเอกชนรายวัน แม่บ้าน/พ่อบ้าน รับจ้างทั่วไปและวางงานหรือไม่มีงานทำ ในขณะที่อาชีพ กรรมการ ขับรถรับจ้าง และอื่นๆหรือเกษียณ ไม่ได้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยอื่นที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน การพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้นั้นอาจมีการพิจารณาทั้งอาชีพ รายได้ ฐานะควบคู่ไปด้วย การพิจารณาให้อาชีพที่มีรายได้ประจำและมีความมั่นคง เช่น ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจของรัฐหรือพนักงานลูกจ้างเอกชน เข้ามาอยู่อาศัยเป็นสัดส่วนที่มากกว่าอาชีพอื่นอาจช่วยทำให้พัฒนาเคหะชุมชนสำหรับรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ให้เกิดขึ้นได้

5.1.4 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกับการศึกษาของผู้อยู่อาศัย

เมื่อเปรียบเทียบความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับระดับการศึกษาแล้วพบว่า ผู้ที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันส่วนใหญ่เป็นผู้ที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี มีแนวโน้มที่จะความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันสูงขึ้นหากมีระดับการศึกษาที่สูงขึ้น

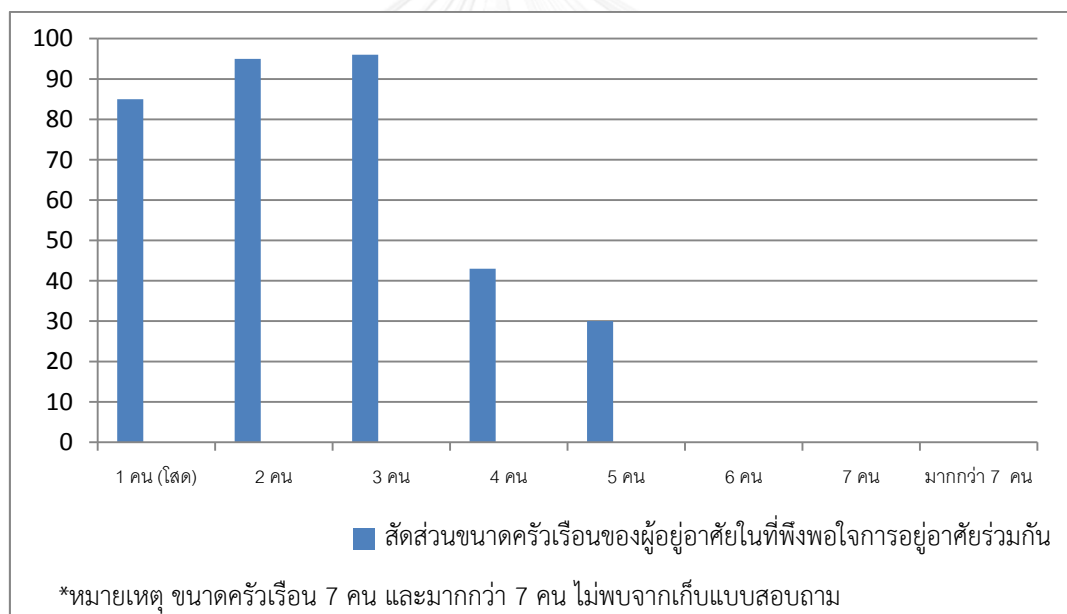


แผนภูมิที่ 35 แสดงสัดส่วนของแต่ละระดับการศึกษากับความพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่ต่างกั

จากกรณีนี้จะเห็นได้ว่าสัดส่วนของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันมีแนวโน้มที่จะพึงพอใจมากขึ้นหากมีระดับการศึกษาที่สูงขึ้น ซึ่งน่าสนใจว่า ระดับการศึกษาที่สูงขึ้นแต่อยู่ในช่วงของรายได้ปานกลางก็จะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ปัจจัยด้านการศึกษาจึงอาจไม่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ แต่ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันคือ ช่วงรายได้ปานกลาง จากผลการวิเคราะห์ในส่วนนี้อาจชี้ให้เห็นว่า ระดับการศึกษาไม่ได้เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับหลากหลายรายได้หรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มากเท่าปัจจัยอื่นที่ได้กล่าวมาข้างต้นทั้ง รายได้ ฐานะ ความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ อาชีพ ที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

5.1.5 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันกับขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

ขนาดของครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยอาจมีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ด้วยเป็นปัจจัยในการคำนึงถึงการอยู่อาศัย และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพในอนาคตเนื่องจากขนาดของครัวเรือนส่งผลต่อขนาดของหน่วยที่พักอาศัยซึ่งจะกล่าวต่อไป ในหัวข้อที่ 3 ของบทนี้ในเรื่องความต้องการด้านสภาพในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน ขนาดครัวเรือนที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน คือ 1. ขนาดครัวเรือน 3 คน ร้อยละ 96 พึงพอใจที่จะอยู่อาศัยร่วมกัน 2. ขนาดครัวเรือน 2 คน ร้อยละ 95 3. ขนาดครัวเรือน 1 คน (โสด) ร้อยละ 85 4. ขนาดครัวเรือน 4 คน ร้อยละ 43 และ ขนาดครัวเรือน 5 คน ร้อยละ 30 ขนาดครัวเรือน 6 คนนั้นไม่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ส่วนขนาดครัวเรือน 7 คนและมากกว่า 7 คนนั้นไม่พบจากการสำรวจแบบสอบถาม



แผนภูมิที่ 36 แสดงสัดส่วนของแต่ละขนาดครัวเรือนกับความพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่ต่าง

กัน

ขนาดของครัวเรือนที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันคือขนาดครัวเรือน 2-3 คนและ 1 คน (โสด) และอาจจะสังเกตได้จากแนวโน้มว่าเมื่อมีขนาดครัวเรือนที่ใหญ่ขึ้นจะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันลดลง นั้นหมายความว่า การพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้นั้นจำเป็นต้องคำนึงถึงขนาดครัวเรือนที่จะไม่มีจำนวนมากเกินไปและอาจไม่ใช่ครอบครัวขยาย ซึ่งสอดคล้องกับขนาดครัวเรือนในปัจจุบันของประเทศไทยที่มีขนาดเล็กลง ขนาดของครัวเรือนตั้งแต่ 1 - 3 คนนั้น

สามารถสะท้อนถึงขนาดของหน่วยที่פקอาศัยที่ไม่จำเป็นต้องมีขนาดใหญ่มากนักแต่ต้องมีความหลากหลายของรูปแบบเพื่อรองรับความต้องการของขนาดครัวเรือนและความต้องการที่แตกต่างกัน

ในส่วนนี้นั้นเป็นการอธิบายถึงความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันที่ทำให้มีความพึงพอใจที่จะอยู่อาศัยร่วมกัน และมีปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน ในส่วนนี้นั้นเป็นการมุ่งเน้นให้ถึงปัจจัยที่ไม่ใช่ด้านกายภาพที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน

ปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันและการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้นั้น คือ รายได้ โดยเฉพาะการส่งเสริมหรือ วางแผน บริหาร จัดการให้มีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางของช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการให้อยู่อาศัยในโครงการ ให้มีสัดส่วนหรือจำนวนที่มากที่สุดเพื่อให้เกิดความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ รู้จัก ติดต่อกันเพื่อให้อยู่อาศัยร่วมกันได้ ในส่วนของปัจจัยด้านรายได้ โดยเฉพาะรายได้ปานกลางนั้นถูกตอกย้ำด้วยมุมมองต่อฐานะตนเองของผู้อยู่อาศัยที่ส่วนใหญ่มักมองว่าตนเองมีฐานะปานกลาง จึงทำให้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันได้

เมื่อผู้อยู่อาศัยได้มีความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ พูดคุย รู้จัก ติดต่อกันแล้วยิ่งทำให้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันมากยิ่งขึ้นซึ่งจำเป็นต้องมีการออกแบบกายภาพให้มีพื้นที่หรือที่ว่างที่เกิดความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ พูดคุย รู้จัก ติดต่อกันของผู้อยู่อาศัยซึ่งจะอธิบายในรายละเอียดต่อไปในส่วนของกายภาพในท้ายบทนี้ ในหัวข้อที่ 3 เรื่องความต้องการด้านกายภาพในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อมาคืออาชีพที่จะต้องเป็นอาชีพที่มีรายได้ประจำและมีความมั่นคง เช่น ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือ พนักงานเอกชน รายเดือนที่จะมีความพึงพอใจที่อยู่ร่วมกัน แต่การระดับการศึกษานั้นมีแนวโน้มหากการศึกษาสูงขึ้นจะมีความพึงพอใจในการอยู่ร่วมกันเพิ่มขึ้นไปด้วย แต่ระดับการศึกษาที่สูงขึ้นเหล่านั้นมักมีรายได้อยู่ในช่วงปานกลาง อาจชี้ให้เห็นว่าระดับการศึกษาอาจไม่ได้เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในการอยู่ร่วมกันมากเท่ากับรายได้ ในขณะที่ขนาดครัวเรือนที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันคือขนาดครัวเรือนที่ไม่ใหญ่มากนัก คือประมาณ 1-3 คนจึงมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันและสอดคล้องกับขนาดครัวเรือนในปัจจุบันที่ไม่ได้มีขนาดใหญ่มากนัก

ปัจจัยที่กล่าวมาทั้งหมดนี้เป็นปัจจัยที่ไม่ใช่ด้านกายภาพที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันและส่งผลต่อความสำเร็จของการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ ในด้านที่เป็นปัจจัยทางกายภาพนั้นจะกล่าวรายละเอียดต่อไปในส่วนต่อจากนี้ โดยเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลด้าน

กายภาพกับปัญหาที่เกิดขึ้นและความต้องการในด้านกายภาพในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน

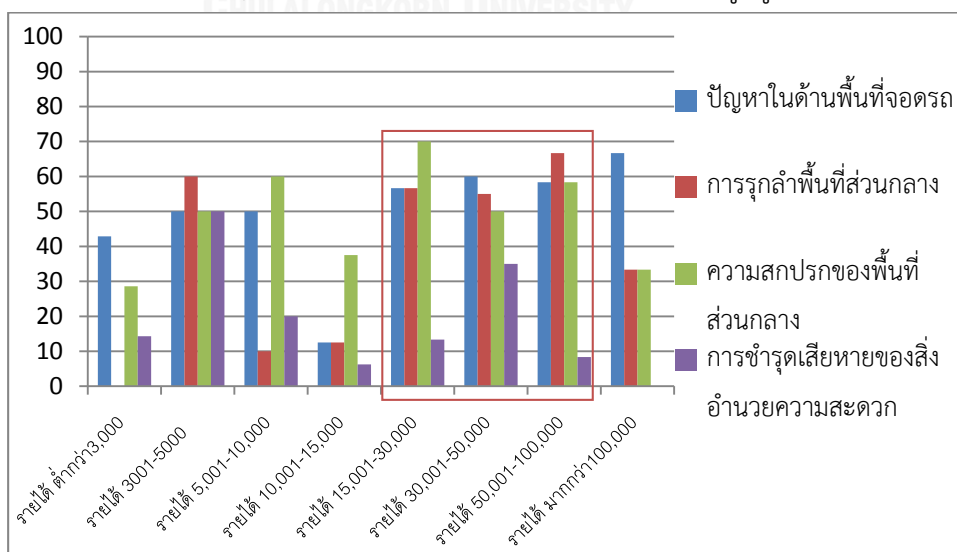
5.2 ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันเปรียบเทียบกับรายได้

ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันนั้นในปัจจุบันของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางก็มีการเกิดปัญหาขึ้นทั้งในระดับโครงการและระดับการอยู่อาศัยภายในอาคารเดียวกัน และความเป็นไปได้ในสาเหตุของการปัญหาที่เกิดขึ้นอาจเป็นเพราะการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ผลการวิเคราะห์ในส่วนนี้จึงเป็นการแสดงให้เห็นถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและถ้ามองความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามถึงปัญหาเหล่านั้นว่ามีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกัน

5.2.1 ปัญหาที่เกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกันเปรียบเทียบกับรายได้ในระดับโครงการ

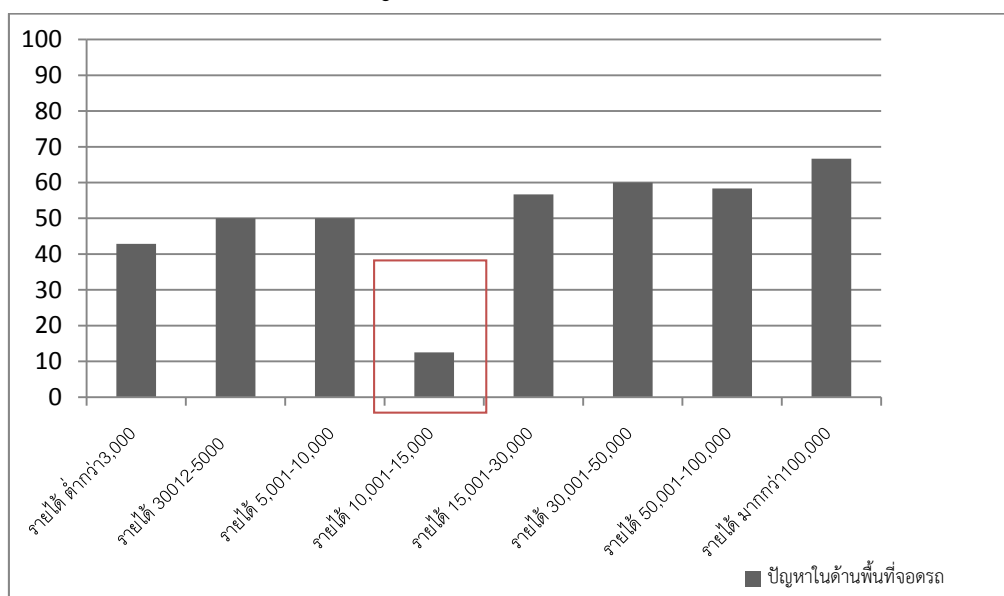
ในการสำรวจแบบสอบถามเราได้มีคำถามถึงปัญหาในการอยู่อาศัยในระดับโครงการโดยมีปัญหาดังต่อไปนี้ปัญหาด้านพื้นที่จอดรถ ปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาความสกปรกในพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาการชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวก

เมื่อทราบความสัมพันธ์ของการพบปัญหาในระดับโครงการกับช่วงรายได้ที่มีความสัมพันธ์กันแล้ว จึงทำการเปรียบเทียบการพบปัญหาในแต่ละช่วงซึ่งจะมีผลดัง แผนภูมิที่ 5-8 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาในระดับโครงการในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย



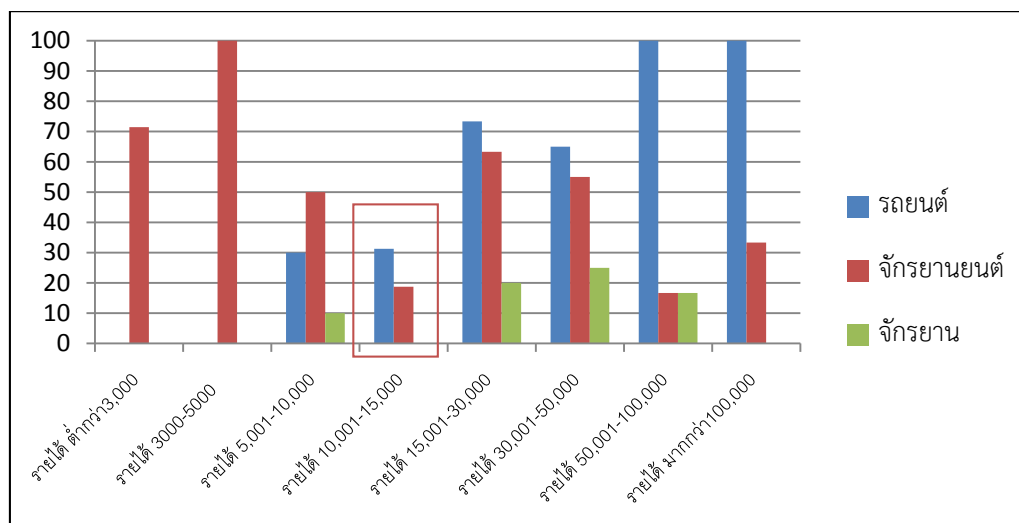
แผนภูมิที่ 37 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาในระดับโครงการในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย

จากแผนภูมิที่ 37 จะเห็นได้ว่า ในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยมีการพบปัญหาในระดับโครงการแตกต่างกันไป โดยปัญหาที่ส่วนใหญ่พบคือปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถ ปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลาง โดยที่ช่วงรายได้ส่วนใหญ่ที่พบปัญหาในพื้นที่ส่วนกลาง คือ ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน 30,001-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และ 50,001-100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ส่วนปัญหาการชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้ไม่ได้พบเจอมากนัก และเพื่ออธิบายให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้นถึงการพบปัญหาในแต่ละปัญหาที่แต่ละช่วงรายได้พบปัญหาแตกต่างกันจึงทำแยกการอธิบายโดยเริ่มจากปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถ



แผนภูมิที่ 38 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย

แนวโน้มของการพบปัญหาในด้านที่จอดรถมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นเมื่อผู้อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้น และหากนำมาพิจารณาร่วมกับสัดส่วนการมีพาหนะของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้แล้ว ก็จะพบว่า มีแนวโน้มไปในทิศทางเดียวกันจากแผนภูมิที่ 39

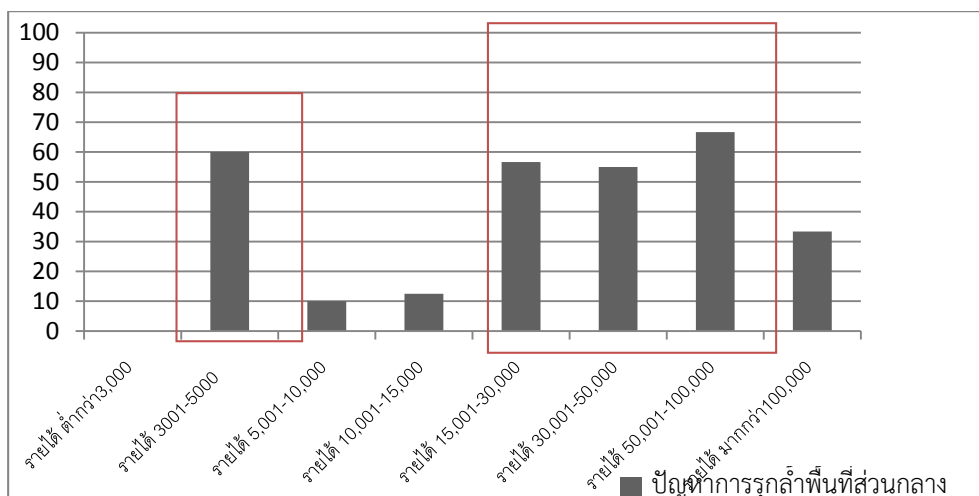


แผนภูมิที่ 39 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการมีพาหนะของผู้สูงอายุ

แนวโน้มของการพบปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถมีแนวโน้มพบมากขึ้นเมื่อรายได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากช่วงรายได้ที่มากขึ้นจะมีการครอบครองรถยนต์ที่มากขึ้น ตั้งแต่ช่วงรายได้ 15,001 ถึง มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนก็จะพบว่ามีจำนวนรถยนต์มากกว่าร้อยละ 60 และช่วงรายได้น้อยกว่า 3000 ถึง ช่วงรายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนก็จะพบผู้สูงอายุที่มีรถจักรยานยนต์เป็นจำนวนมากมาร้อยละ 50 ซึ่งทำให้พบปัญหาในด้านที่จอดรถเช่นเดียวกันแม้พบปัญหา ในด้านพื้นที่จอดรถน้อยกว่าผู้สูงอายุที่มีรายได้มากแต่ก็พบปัญหาและเป็นสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก จากแผนภูมิที่ 5-9 ในขณะที่ผู้สูงอายุในช่วงรายได้ 10,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนที่มีพาหนะทั้งรถยนต์และรถยนต์จักรยานยนต์เป็นสัดส่วนที่น้อย คือ น้อยกว่าร้อยละ 30 กลับพบปัญหาในด้านที่จอดรถน้อยกว่าช่วงรายได้อื่นจากแผนภูมิที่ 5-9 ,5-10 จากผลการวิเคราะห์ส่วนนี้ทำให้ทราบปัญหาในด้านที่จอดรถเกิดจากการที่ผู้สูงอายุมีพาหนะในครอบครองทั้งรถยนต์และจักรยานยนต์มากกว่าพื้นที่ที่โครงการออกแบบไว้เป็นพื้นที่จอดรถจึงทำให้เกิดความไม่เพียงพอต่อการใช้งาน เกิดการแย่งพื้นที่จอดรถและเกิดปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถขึ้นมา

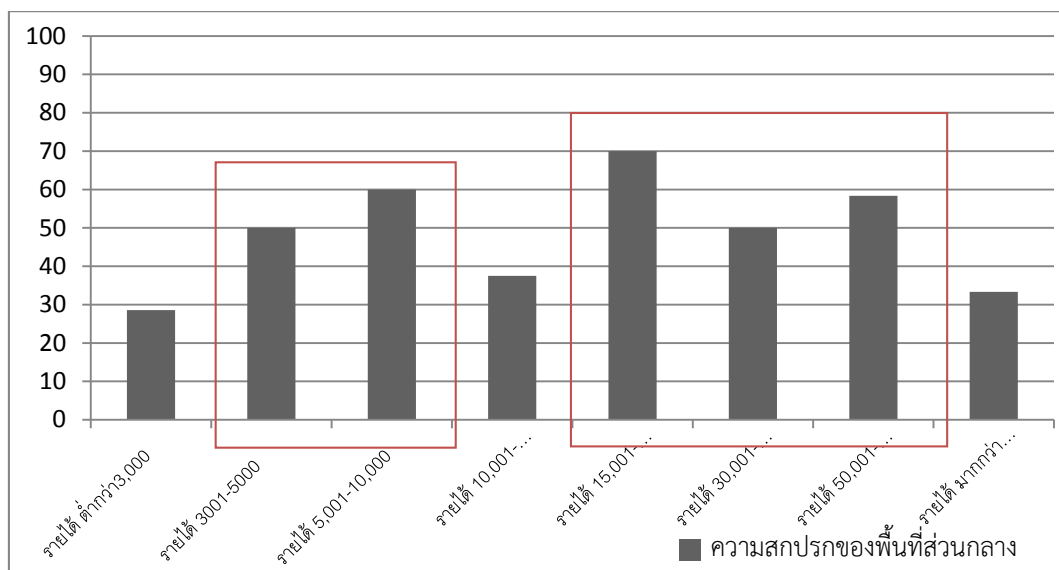
ปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถที่ไม่เพียงพอเนื่องจากการออกแบบโครงการของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงแรกของการพัฒนา (พ.ศ.2512-2520) โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางยังเป็นช่วงเวลาที่รถยนต์ไม่ได้เป็นที่แพร่หลาย จึงมีการออกแบบพื้นที่จอดรถยนต์ไว้ในจำนวนที่ไม่มากนักอาจจะไม่เพียงพอจึงเกิดปัญหาขึ้นได้

ปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง เป็นปัญหาที่ผู้สูงอายุพบปัญหานี้รองลงมาจากปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถ ซึ่งปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางมีผลการวิเคราะห์ดังนี้



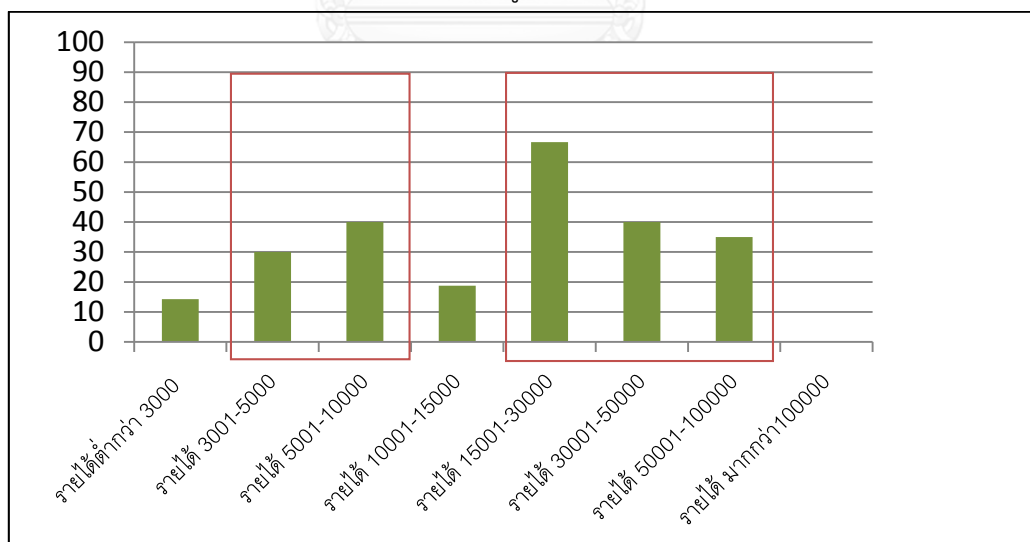
แผนภูมิที่ 40 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาการรุก้ำพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย

ปัญหาการรุก้ำพื้นที่ส่วนกลางช่วงรายได้ที่พบปัญหามากกว่าร้อยละ 50 คือผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้ 3,001-5,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และ ช่วงรายได้ 15,001 ถึง 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ในขณะที่ช่วงรายได้อื่นมีการพบปัญหาการรุก้ำส่วนกลางน้อยกว่าร้อยละ 40 โดยเฉพาะ ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ต่ำกว่า 3,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนที่ไม่พบปัญหาการรุก้ำพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาในลำดับถัดมาคือปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งเป็นปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน พบมากที่สุดถึงร้อยละ 70 ในขณะที่รองลงมาคือ ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 60 ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 50,001-100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 58 และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001-5,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 50 ซึ่งจะอาจสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลางเป็นผู้อยู่อาศัยในสองช่วงรายได้คือ คือ ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001 ถึง 10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001 ถึง 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน



แผนภูมิที่ 41 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย

เมื่อนำสัดส่วนการพบปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลางและการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้มาเปรียบเทียบกันแล้วก็จะเห็นได้ว่า ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001 ถึง 10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001 ถึง 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นผู้อยู่อาศัยที่มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการมากกว่าช่วงรายได้อื่น จึงทำให้เกิดการพบปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นเพราะไม่ได้เข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ จากแผนภูมิที่ 41

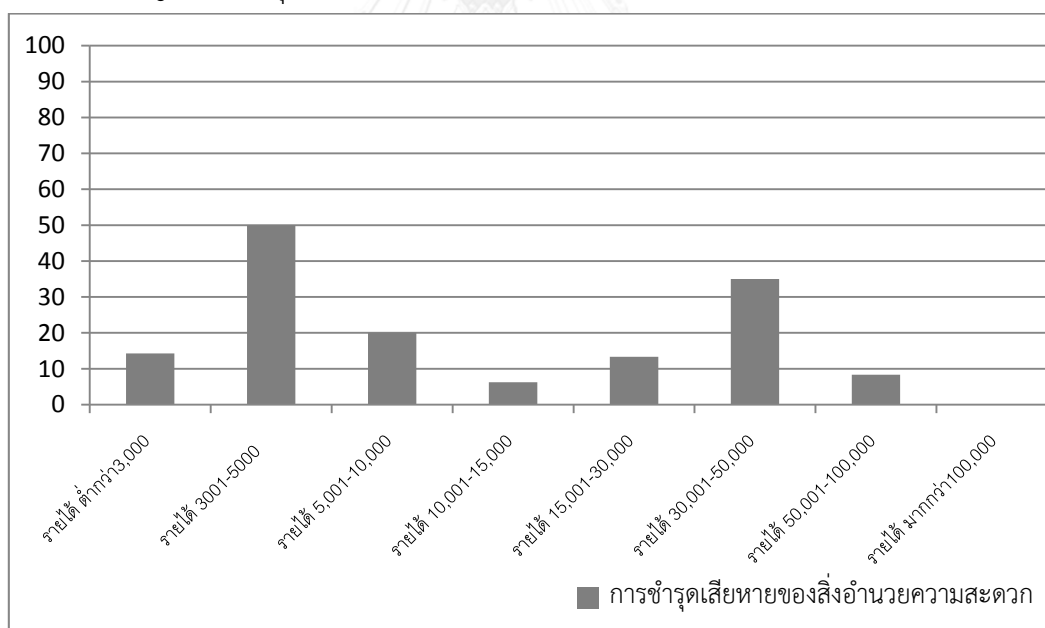


แผนภูมิที่ 42 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการการใช้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย

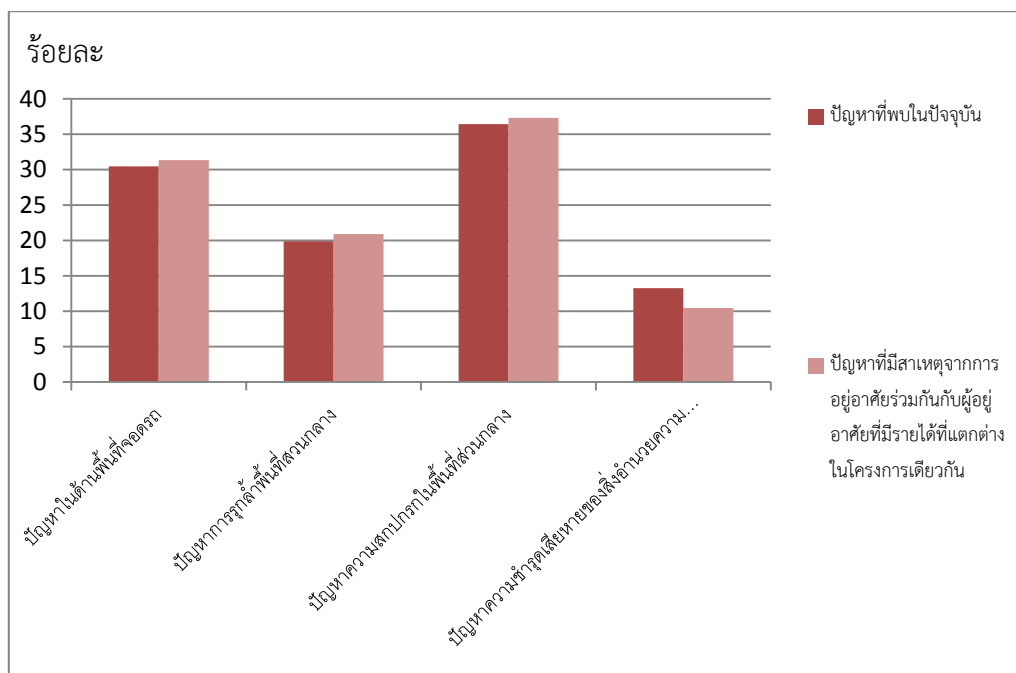
จากการวิเคราะห์ ปัญหาที่เกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกันในโครงการเดียวกันทำให้พบว่า ปัญหาที่พบในระดับโครงการ ทั้งปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถ ปัญหาการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลาง มีความสัมพันธ์กับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย โดยแต่ละปัญหาก็มีผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ที่พบปัญหาแตกต่างกัน เช่น ปัญหาในด้าน

พื้นที่จอตrolleyนต์ พบว่าทุกช่วงรายได้ทั้งที่มีทั้งรถยนต์(ช่วงรายได้ 15,001 ถึง มากกว่า 100,000) และจักรยานยนต์ (ช่วงรายได้น้อยกว่า 3,000 ถึง ช่วงรายได้ 5,001-10,000) พบปัญหาในด้านพื้นที่จอตrolleyนต์เช่นเดียวกัน แต่ผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้ที่พบปัญหาในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการปัญหาเกือบทุกปัญหา คือ ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 50,001-100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ซึ่งอาจเพราะเป็นผู้อยู่อาศัยที่มีความต้องการในการใช้พื้นที่ส่วนกลางทั้ง พื้นที่จอตrolleyนต์ พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆค่อนข้างมาก ทำให้เป็นผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหาพื้นที่ส่วนกลางในระดับโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

ส่วนปัญหาการชำรุดของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยพบนั้นจากแผนภูมิที่ 43 จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหานี้มากที่สุด ร้อยละ 50 และรองลงมาคือผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 30,001 – 50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 34 ส่วนผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นพบปัญหาการชำรุดของสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าร้อยละ 20 และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนเป็นผู้อยู่อาศัยที่ไม่พบปัญหาการชำรุดของสิ่งอำนวยความสะดวกเลย



แผนภูมิที่ 43 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาการชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย



แผนภูมิที่ 44 แสดงการเปรียบเทียบปัญหาในปัจจุบันและปัญหาที่มีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในโครงการเดียวกัน

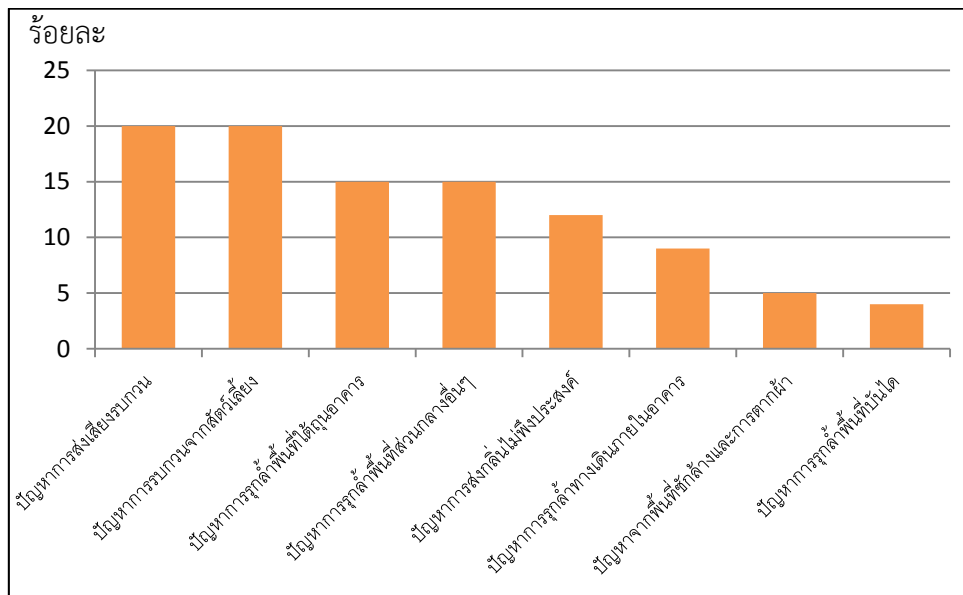
จากแผนภูมิที่ 44 จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางส่วนใหญ่คิดว่าปัญหาที่เกิดขึ้นในด้านกายภาพต่างๆในโครงการนั้น เกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันโดยมีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางเดียวกันของปัญหาที่พบในปัจจุบันและปัญหาที่มีสาเหตุมาจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ปัญหาที่น่าจะมีผลมาจากการอยู่อาศัยร่วมกันน่าจะเป็นความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลาง และรองลงมาคือปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถ ปัญหาการรบกวนพื้นที่ส่วนกลางและปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลาง

5.2.2 ปัญหาที่เกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างเปรียบเทียบกับรายได้ในระดับอาคารเดียว

ในส่วนนี้เป็นการอธิบายถึงปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบในการอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันและความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยถึงสาเหตุของปัญหาที่พบในอาคารว่ามาจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันหรือไม่

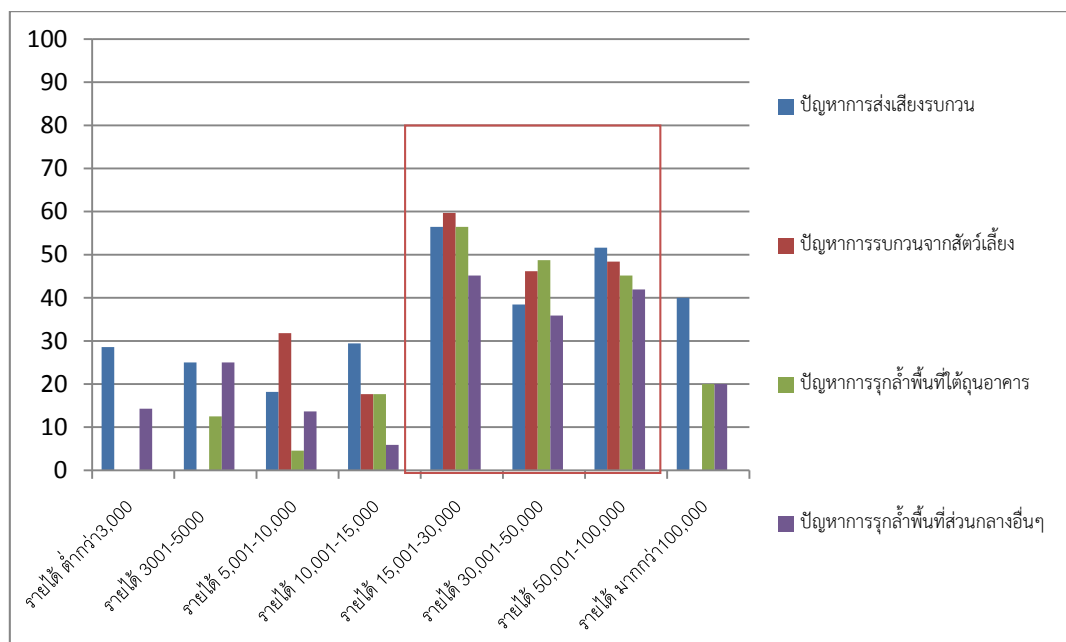
ปัญหาที่พบมากที่สุดในการอยู่อาศัยภายในอาคารของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง คือ ปัญหาการส่งเสียงรบกวนและการรบกวนจากสัตว์เลี้ยง ร้อยละ 20 รองลงมาคือ ปัญหาการรบกวนพื้นที่ใต้ถุนอาคารและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ร้อยละ 15 ปัญหาการส่งกลิ่นไม่พึงประสงค์ร้อยละ 12 ปัญหาการรบกวนทางเดินภายในอาคาร ร้อยละ 9 ปัญหาจากพื้นที่ซักล้างและตากผ้า ร้อยละ 5 และปัญหาการรบกวนพื้นที่บันได ร้อยละ 4 ปัญหาเหล่านี้ยังสะท้อนถึงความต้องการในอนาคตในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันซึ่งจะอธิบายในรายละเอียดในหัวข้อที่ 3

ของบทนี้ในเรื่องความต้องการด้านกายภาพในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน



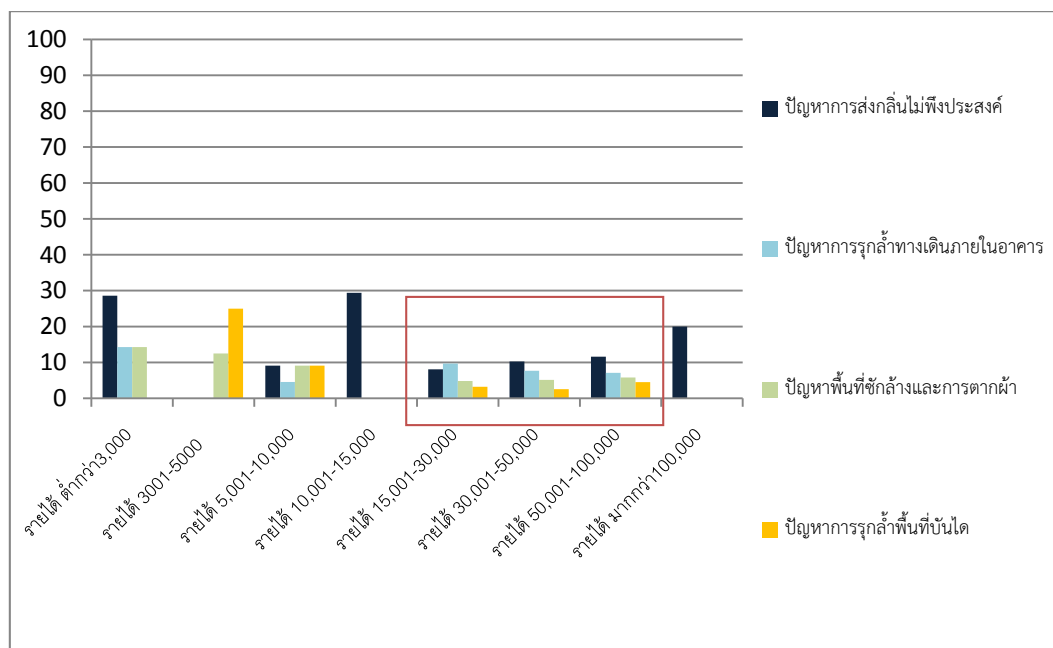
แผนภูมิที่ 45 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่พบในปัจจุบันในอาคาร

เมื่อทราบความสัมพันธ์ของการพบปัญหาในอาคารกับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยจึงได้ทำการวิเคราะห์ การพบปัญหาในอาคารและผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้และแบ่งการวิเคราะห์เป็นสองช่วง เพื่อให้เห็นผลการวิเคราะห์ที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยส่วนแรกเป็นการวิเคราะห์ช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยกับ ปัญหาการส่งเสียงรบกวน ปัญหาการรบกวนจากสัตว์เลี้ยง ปัญหาการรุก้าพื้นที่ใต้ถุนอาคาร ปัญหาการรุก้าพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ และในช่วงที่สองเป็นการวิเคราะห์ช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยกับ ปัญหาการส่งกลิ่นไม่พึงประสงค์ ปัญหาการรุก้าทางเดินภายในอาคาร ปัญหาพื้นที่ซีกข้างและการตากผ้า และปัญหาการรุก้าพื้นที่บันได



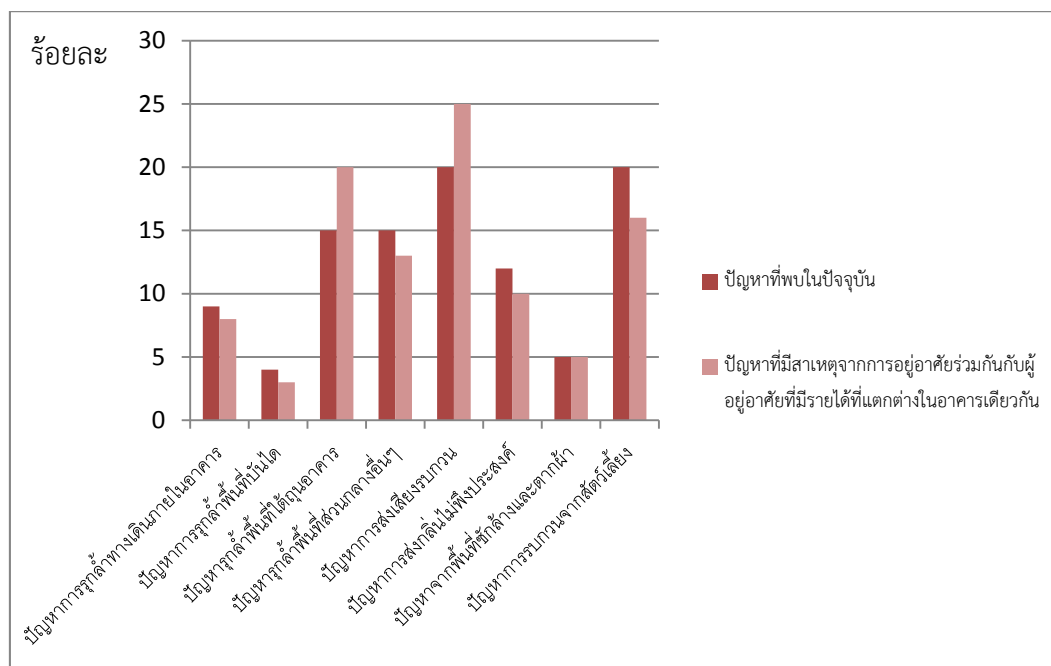
แผนภูมิที่ 46 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาในอาคารในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยช่วงที่ 1

จากการวิเคราะห์จะเห็นได้ว่า ช่วงรายได้ที่พบปัญหาในอาคารมากที่สุด คือ ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 50,001-100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน โดยพบปัญหาการส่งเสียงรบกวน ปัญหาการรบกวนจากสัตว์เลี้ยง และปัญหาการรุกรานพื้นที่ได้คุณภาพอากาศ ในขณะที่หากพิจารณาปัญหาการส่งเสียงรบกวนจะเห็นว่าปัญหาเดียวที่ผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน พบปัญหานี้ใกล้เคียงกับผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001 ถึง 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ซึ่งปัญหาการส่งเสียงดังรบกวนนี้อาจเป็นสาเหตุหนึ่งของความต้องการกายภาพในอนาคต ซึ่งจะอธิบายในรายละเอียดต่อไป ในหัวข้อที่ 3 ของบทนี้ในเรื่องความต้องการด้านกายภาพในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน



แผนภูมิที่ 47 แสดงผลการเปรียบเทียบสัดส่วนการพบปัญหาในอาคารในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยช่วงที่ 2

จากการวิเคราะห์ในแผนภูมิที่ 47 จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001 ถึง 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนนั้นแม้จะพบทุกปัญหาในช่วงที่ 2 แต่ก็มีสัดส่วนการพบปัญหาน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่น โดยปัญหาในอาคารช่วงที่ 2 ที่ผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้พบคือ ปัญหาการส่งกลิ่นไม่พึงประสงค์ และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นผู้อยู่อาศัยที่พบการรुकล้ำพื้นที่บันไดมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นอย่างเห็นได้ชัด ส่วนปัญหาการรुकล้ำทางเดินภายในอาคารและปัญหาพื้นที่ซักล้างและการตากผ้า นั้น ผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้พบปัญหาสองปัญหานี้น้อยมาก และไม่พบสองปัญหานี้เลยในผู้อยู่อาศัยในบางช่วงรายได้ ส่วนปัญหาการส่งกลิ่นไม่พึงประสงค์นั้นผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ต่ำกว่า 3,000 บาท และ 10,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนเป็นผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหานี้อย่างเห็นได้ชัด



แผนภูมิที่ 48 แสดงการเปรียบเทียบปัญหาในปัจจุบันและปัญหาที่มีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในอาคารเดียวกัน

จากการเปรียบเทียบทั้งปัญหาที่พบในปัจจุบัน และความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางถึงสาเหตุของปัญหาที่พบว่า มีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกันทั้งในระดับโครงการและระดับอาคาร โดยผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่าเป็นปัญหาที่พบในปัจจุบันนั้นส่วนหนึ่งมีสาเหตุมาจากการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบทั้งในระดับโครงการและอาคาร มีความสัมพันธ์กับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยอย่างเห็น ได้ชัด แต่ละปัญหาก็จะมีลักษณะที่แตกต่างกันออก ปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถเป็นปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้พบโดยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการครอบครองยานพาหนะของผู้อยู่อาศัย ก็จะพบว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากจะครอบครองรถยนต์และในขณะที่ผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยจะครอบครองจักรยานยนต์ทำให้มีปัญหาด้านพื้นที่จอดรถขึ้นเนื่องจากพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้ แต่มีผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 10,001-15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนที่ครอบครองยานพาหนะ ทั้งรถยนต์ รถจักรยานยนต์ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นก็จะพบปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถน้อยลงไปด้วย ในขณะที่ปัญหาการรบกวนพื้นที่ส่วนกลางของโครงการนั้น ผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้ 3,001-5,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และ ช่วงรายได้ 15,001 ถึง 100,000 บาทต่อครัวเรือน เป็นผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหาการรบกวนพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลางนั้น ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001 ถึง 10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001 ถึง 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นผู้

อาศัยที่พบปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลางเนื่องจากผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ที่กล่าวมาข้างต้น เป็นผู้อยู่อาศัยที่มีการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ และปัญหาการชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการมีเพียงผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนและผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 30,001 – 50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ที่พบปัญหาการชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวก

ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบในอาคารนั้น ปัญหาที่มีการพบมาก คือ ปัญหาการส่งเสียงรบกวน ปัญหาการรบกวนจากสัตว์เลี้ยง ปัญหาการรुक้ำพื้นที่ใต้ถุนอาคาร ปัญหาการรुक้ำพื้นที่ส่วนกลางอื่น และผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหานี้มากอย่างเห็นได้ชัด คือ ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,0001 ถึง 100,000 บาท ซึ่งปัญหาการส่งรบกวนอาจเป็นสาเหตุหนึ่งของความต้องการกายภาพในอนาคตของผู้อยู่อาศัย ในการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ขณะที่ปัญหาการรुक้ำพื้นที่ บันไดผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นผู้อยู่อาศัยที่พบมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นอย่างเห็นได้ชัด และ ปัญหาการส่งกลิ่นไม่พึงประสงค์นั้นผู้อยู่อาศัยในช่วง รายได้ต่ำกว่า 3,000 บาท และ 10,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนเป็นผู้อยู่อาศัยที่พบ ปัญหานี้

ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบทั้งในระดับโครงการและระดับอาคาร มีความสัมพันธ์กับช่วงรายได้ของ ผู้อยู่อาศัยและผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001 – 30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยในช่วง รายได้ 30,001 – 50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 30,001 – 50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหาทั้งในระดับโครงการและอาคารเดียวกันมากกว่า ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นอย่างเห็นได้ชัด และเมื่อทำการเปรียบเทียบการพบปัญหาในปัจจุบันและ ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยว่าปัญหาที่พบนั้นเกิดจากการอาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และ ฐานะที่แตกต่างกันทั้งในระดับโครงการและในระดับอาคารพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่ ปัญหาที่พบในปัจจุบันนั้นทั้งในระดับอาคารและโครงการ มีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่ อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

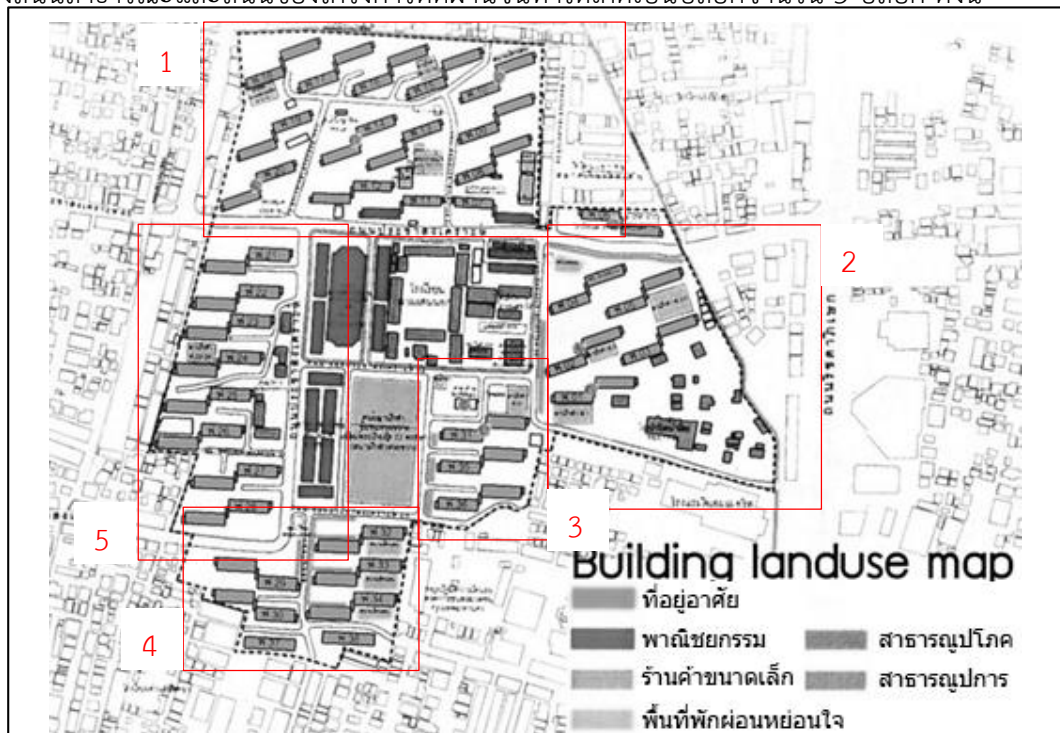
แม้ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางจะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน แต่ก็ยังมองว่าปัญหาที่พบในปัจจุบันมีสาเหตุมาจากการอยู่ อาศัยร่วมกันทั้งในระดับอาคารและระดับโครงการ นำไปสู่การแก้ปัญหาในอนาคต ปัญหาที่พบมาก ที่สุดในระดับการอยู่อาศัยในอาคาร คือ การส่งเสียงรบกวน การรुक้ำพื้นที่ใต้ถุนอาคาร และการ รบกวนจากสัตว์เลี้ยง ในระดับโครงการ ปัญหาที่พบมากที่สุด คือ ปัญหาความสกปรกในพื้นที่ ส่วนกลาง ปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถ ปัญหาการรुक้ำพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาทั้งหมดนี้อาจแก้ไขได้ด้วย กายภาพจากการออกแบบพื้นที่และที่ว่างให้เพียงพอต่อความต้องการ เช่น พื้นที่จอดรถ และการ ออกแบบพื้นที่และที่ว่าง โดยเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางที่มีลักษณะเป็นของผู้อยู่อาศัยทุกคนไม่มีใคร

สามารถรู้ค่าและครอบครองเป็นเจ้าของ ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวกทุกคน ทั้งหมดนี้น่าจะเป็นวิธีการแก้ปัญหาทางกายภาพที่ช่วยลดปัญหาของการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันได้ในอนาคตได้



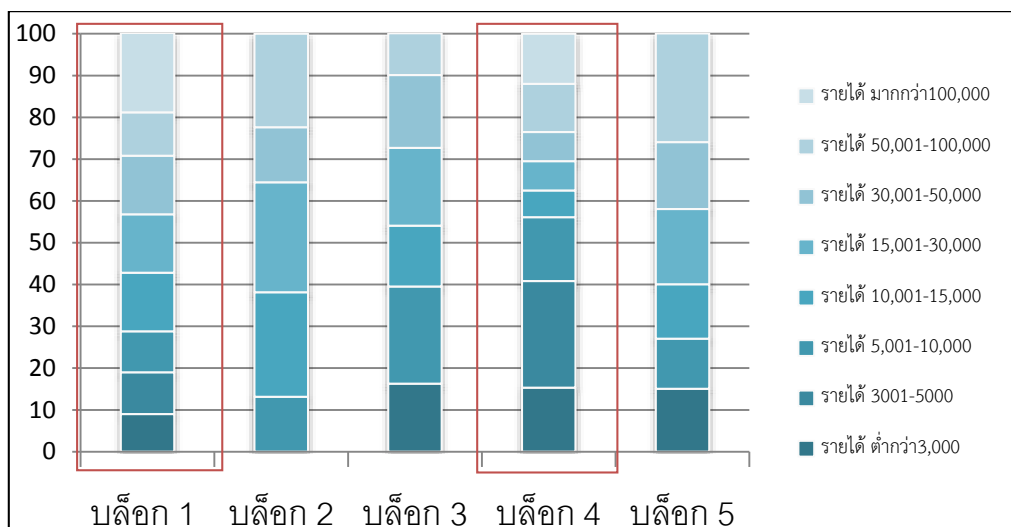
5.2.3 ปัญหาที่พบทั้งในระดับโครงการและระดับอาคาร วิเคราะห์แยกตามรายพื้นที่ (บล็อก) ของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางมีการแยกย่อยเป็นพื้นที่ตามบล็อกของโครงการจากการมีถนนทั้งถนนสาธารณะและถนนของโครงการตัดผ่านจนทำให้เกิดเป็นบล็อกจำนวน 5 บล็อก ดังนี้



ภาพที่ 17 แสดงการพื้นที่ย่อย (บล็อก) ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

ในการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม มีการกระจายแบบสอบถามตามสัดส่วนของอาคารที่อยู่อาศัยในแต่ละบล็อก และแบบสอบถามนั้นได้มีการทำหมายเลขของแบบสอบถามไว้ เพื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบว่าในแต่ละพื้นที่มีความสัมพันธ์กับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยการพบปัญหาทั้งได้ระดับโครงการและระดับอาคาร รวมไปถึงความพึงพอใจในการอยู่อาศัยรวมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันหรือไม่ โดยเริ่มจากการหาความสัมพันธ์ระหว่างช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยในแต่ละบล็อกกว่ามีการช่วงรายได้แตกต่างกันหรือไม่ จึงได้ทำการวิเคราะห์ เพื่อหาความสัมพันธ์ของช่วงรายได้กับพื้นที่ย่อยหรือบล็อกของโครงการฯ



แผนภูมิที่ 49 แสดงสัดส่วนผู้อยู่อาศัยแต่ละช่วงรายได้ในพื้นที่ย่อย หรือ บล็อก

จากแผนภูมิที่ 49 จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะห้วยขวางในเกือบทุกบล็อกมีการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันอยู่แล้ว แต่มีบางบล็อกที่ไม่มีผู้อยู่อาศัยในบางช่วงรายได้ เช่น บล็อกที่ 2 ไม่มีผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้น้อยกว่า 3,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ขณะที่ในบล็อกที่ 3 ไม่มีผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001-5,000 บาท และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกันในพื้นที่บล็อกที่ 5 และในพื้นที่บล็อกที่ 1 และ 4 จะเป็นบล็อกที่มีผู้อยู่อาศัยครบทุกช่วงรายได้แต่มีสัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้แตกต่างกันโดย ผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่ 1 จะมีผู้อยู่อาศัยรายได้ปานกลางเป็นสัดส่วนที่มีมากกว่าช่วงรายได้อื่นและมากกว่าในบล็อกที่ 4

จากการสังเกตบริเวณพื้นที่กายภาพของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง และเห็นความแตกต่างอย่างชัดเจนในบางพื้นที่ย่อย (บล็อก) ในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ซึ่งจะได้ชัดเจนจากการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารร่วมกันในพื้นที่บล็อกที่ 1 ซึ่งมีความสะอาดและมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยมากกว่าพื้นที่ย่อย (บล็อก) อื่นของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

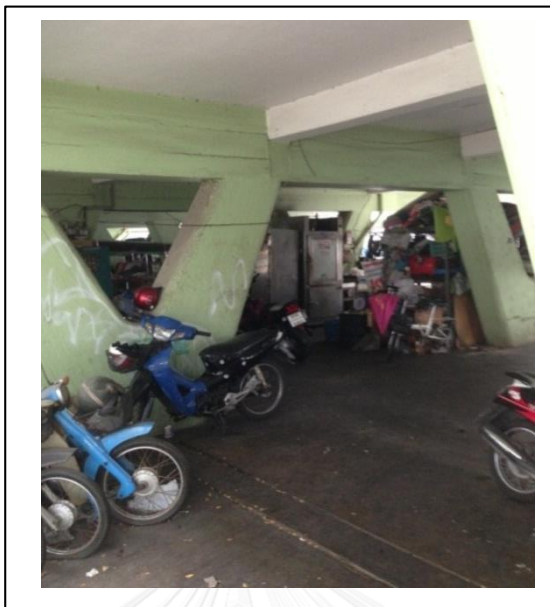


ภาพที่ 18 แสดงการใช้พื้นที่ใต้ถุนอาคารในบริเวณบล็อกที่ 1 ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง จากภาพที่ 18 จะเห็นได้ว่าพื้นที่ใต้ถุนอาคารซึ่งเป็นพื้นที่จอดรถยนต์นั้น มีการจอดของรถยนต์ราคาแพง ราคาปานกลาง รถจักรยานยนต์ และรถเข็นของผู้สูงอายุที่มีรายได้น้อย ซึ่งจะเห็นว่ามีความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่



ภาพที่ 19 แสดงการใช้พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร บริเวณ บล็อกที่ 1 ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง จากภาพที่ 19 จะเห็นได้ว่าพื้นที่ทางเดินภายในอาคารของอาคารที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ย่อย บล็อกที่ 1 มีความสะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่มีการรुक้ำพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละห้องพักอาศัย ในขณะที่พื้นที่ย่อย หรือบล็อกอื่นของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง ไม่มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย

และความสะอาดเท่ากับพื้นที่ส่วนกลางทั้งพื้นที่จอดรถบริเวณใต้ถุนอาคาร และ พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร



ภาพที่ 20 แสดงการใช้พื้นที่ใต้ถุนอาคารในบริเวณ บล็อกที่4 ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

ภาพที่ 20 แสดงให้เห็นถึงการที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางบริเวณใต้ถุนอาคาร ในบริเวณพื้นที่ย่อย หรือ บล็อกที่4 ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางที่มีการรुक้าพื้นที่ส่วนนี้ มีการจอดรถจักรยานยนต์อย่างไม่เป็นระเบียบและมีความสกปรกของพื้นที่ใต้ถุนอาคารมากพอสมควร และไม่มีการจัดรถยนต์ทั้งในราคาปานกลางและราคาสูงในบริเวณนี้

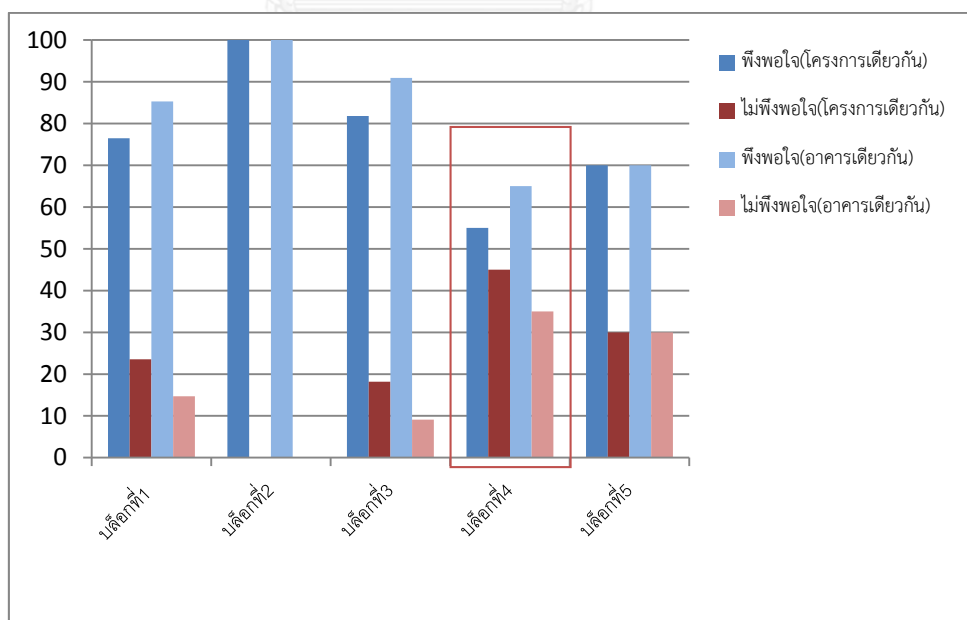


ภาพที่ 21 แสดงการใช้พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร บริเวณ บล็อกที่4 ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

จากภาพที่ 21 จะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนกลาง คือ ทางเดินในอาคารในบริเวณบล็อกที่ 4 มีการรูก ล้ำพื้นที่ทางเดินภายในอาคารมีการตั้งตู้ขายเครื่องดื่มเป็นการถาวรในบริเวณหน้าห้องพักที่มีลักษณะ เป็นร้านของชำในบริเวณชั้น 3 ของอาคาร

หากพิจารณาจากการสังเกตการณ์ใช้พื้นที่ส่วนกลางของทั้งบล็อกที่ 1 และ บล็อกที่ 4 จะเห็น ได้ว่ามีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนของการใช้พื้นที่ส่วนกลางทั้งพื้นที่ใต้ถุนอาคารและพื้นที่ทางเดิน ภายในอาคารโดยที่บล็อกที่ 1 นั้นมีความสะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยมากกว่าทั้งที่มีความหลากหลายของ ผู้อยู่อาศัยในหลายช่วงรายได้ของพื้นที่อย่างชัดเจน และหากพิจารณาควบคู่กับช่วงรายได้ของผู้อยู่ อาศัยในทั้งบล็อกที่ 1 และ 4 ก็จะได้พบว่า ผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่ 1 มีช่วงรายได้ ตั้งแต่ 10,000 ถึง 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นสัดส่วนที่มากกว่าในบล็อกที่ 4 ซึ่งอาจทำให้สรุปได้ว่า ผู้อยู่ อาศัยในช่วงรายได้ปานกลาง ที่มีสัดส่วนมากจะทำให้เกิดความสะอาดและมีระเบียบเรียบร้อยมากขึ้น แม้จะเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดการพัฒนา เคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับได้หรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ขึ้นได้

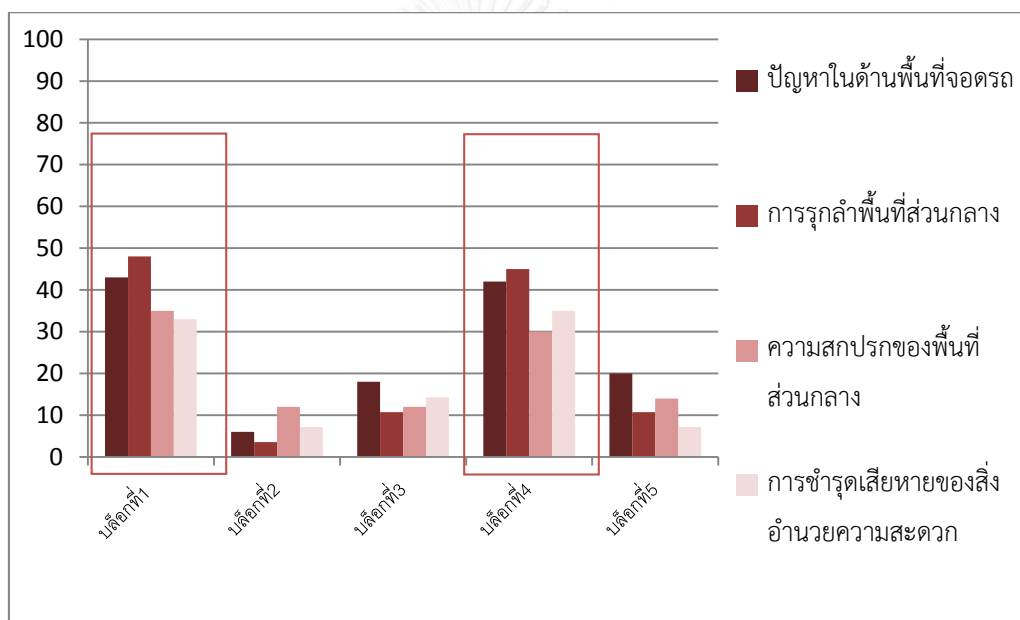
จากการวิเคราะห์แยกตามพื้นที่ย่อยหรือแต่ละบล็อกของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางซึ่ง เป็นการเปรียบเทียบและหาความสัมพันธ์ของช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความพึงพอใจในการอยู่ อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน โดยการวิเคราะห์ เพื่อหาความสัมพันธ์ ของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันกับพื้นที่ย่อย หรือบล็อกของโครงการฯ



แผนภูมิที่ 50 แสดงสัดส่วนผู้อยู่อาศัยแต่ละบล็อกที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน

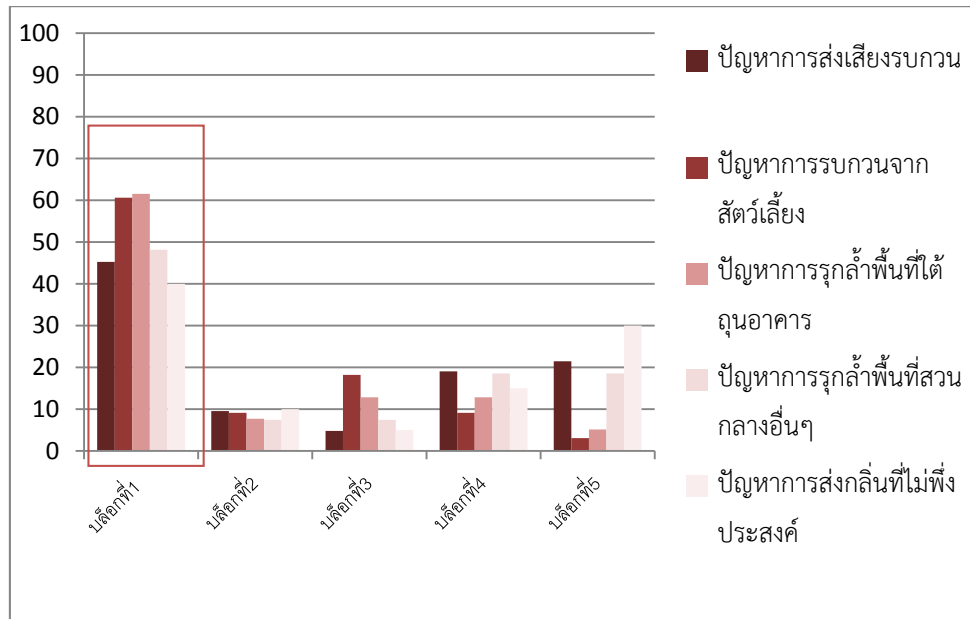
โดยส่วนใหญ่แล้วผู้อยู่อาศัยในแต่ละบล็อกมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่ อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันทั้งในระดับโครงการและอาคารเดียวกัน โดยผู้อยู่อาศัยใน

บล็อกที่2ของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันทั้งในระดับโครงการและอาคารเดียวกันโดยไม่มีผู้อยู่อาศัยใดในบล็อกที่2 ตอบว่าไม่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันเลย ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่4 มีสัดส่วนของผู้อยู่อาศัยที่ตอบว่าไม่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยอื่นเป็นสัดส่วนค่อนข้างสูงกว่าผู้อยู่อาศัยในบล็อกอื่น ซึ่งหากพิจารณาจากการสังเกตจากภาพที่ 18 และ 20 และการสรุปก่อนนี้ก็อาจจะพบได้ว่าความไม่พึงพอใจที่เกิดขึ้นในผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่4 เกิดจากการปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางที่เกิดขึ้นในพื้นที่จึงมีสัดส่วนความไม่พึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันมากกว่าผู้อยู่อาศัยในบล็อกอื่นของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วนการพบปัญหาทั้งในระดับอาคารและโครงการ กับผู้อยู่อาศัยในแต่ละบล็อกของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางแล้ว ก็จะพบว่ามีความสัมพันธ์กัน



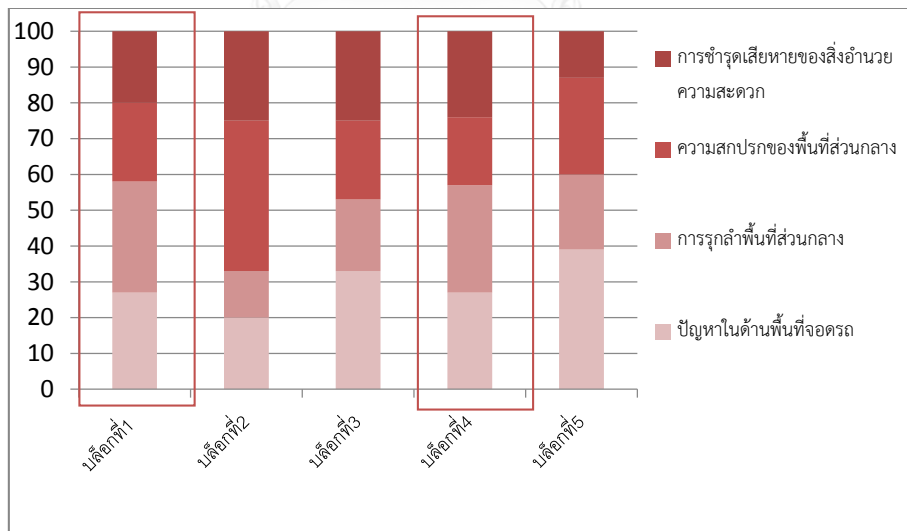
แผนภูมิที่ 51 แสดงสัดส่วนผู้อยู่อาศัยแต่ละบล็อกที่พบปัญหาในระดับโครงการ

จากแผนภูมิที่ 51 จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่1 และ บล็อกที่4 เป็นผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหาในพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าผู้อยู่อาศัยในบล็อกอื่นของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง ในบล็อกที่ 1 นั้นแม้มีการพบปัญหาในพื้นที่ส่วนกลาง แต่ก็มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่ 4 มีสัดส่วนของการพบปัญหาพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงอื่นและมีสัดส่วนของความไม่พึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันมากกว่าผู้อยู่อาศัยในบล็อก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าสัดส่วนของผู้อยู่อาศัยที่มีช่วงรายได้ปานกลาง จากแผนภูมิที่ 49 ที่มีผู้อยู่อาศัยในช่วงนี้จำนวนมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงอื่น ถึงแม้ผู้อยู่อาศัยจะพบปัญหาแต่ก็มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

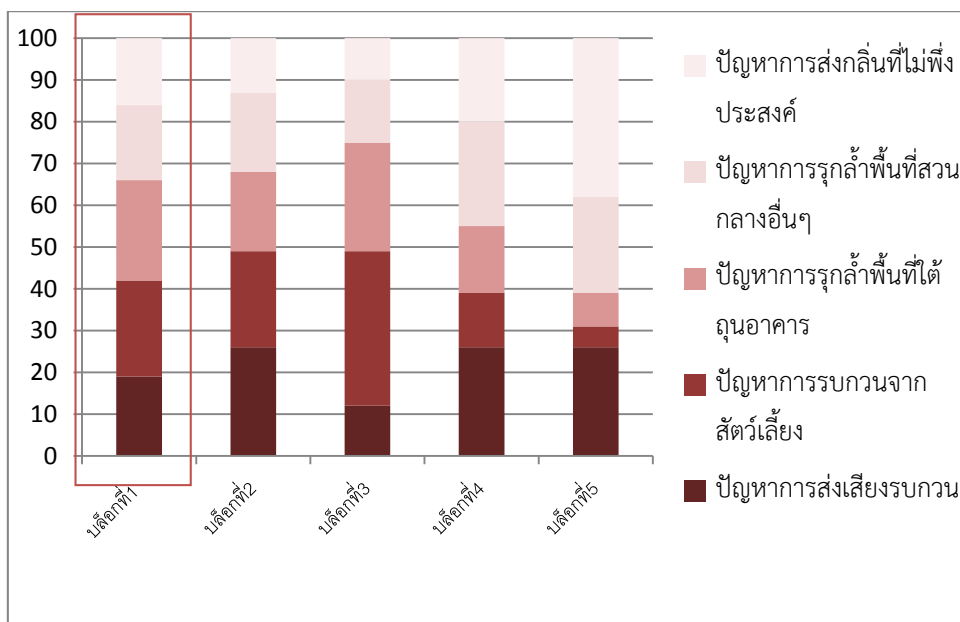


แผนภูมิที่ 52 แสดงสัดส่วนผู้อยู่อาศัยแต่ละบล็อกที่พบปัญหาในระดับอาคาร

จากแผนภูมิที่ 52 จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่ 1 เป็นผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหาในการอยู่อาศัยระดับอาคารมากที่สุด แต่ยังคงมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างจาก แผนภูมิที่ 50 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการพบปัญหาในระดับอาคารที่มาก ไม่ได้หมายความว่าผู้อยู่อาศัยจะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันลดลงไปด้วย



แผนภูมิที่ 53 แสดงสัดส่วนปัญหาในระดับโครงการที่ผู้อยู่อาศัยพบในแต่ละบล็อก



แผนภูมิที่ 54 แสดงสัดส่วนปัญหาในระดับอาคารที่ผู้อยู่อาศัยพบในแต่ละบล็อก

หากพิจารณาในแต่ละบล็อกว่ามีผู้อยู่อาศัยพบปัญหาใดบ้างก็จะเห็นได้ว่า ในแต่ละบล็อกมีสัดส่วนของปัญหาที่แตกต่างกันออกไปโดยส่วนใหญ่จะมีการพบปัญหาใดปัญหาหนึ่งเป็นส่วนใหญ่และพบปัญหาอื่นรองลงไป แต่ปัญหาในระดับโครงการจะเห็นได้ว่า บล็อกที่ 1 และ บล็อกที่ 4 มีสัดส่วนของปัญหาที่พบทุกปัญหาเป็นสัดส่วนเท่าๆกัน เป็นสองบล็อกที่พบปัญหาทุกปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันในระดับโครงการ ในขณะที่ปัญหาในระดับอาคาร บล็อกที่ 1 เป็นบล็อกเดียวที่พบปัญหาทุกปัญหาในสัดส่วนเท่าๆกัน

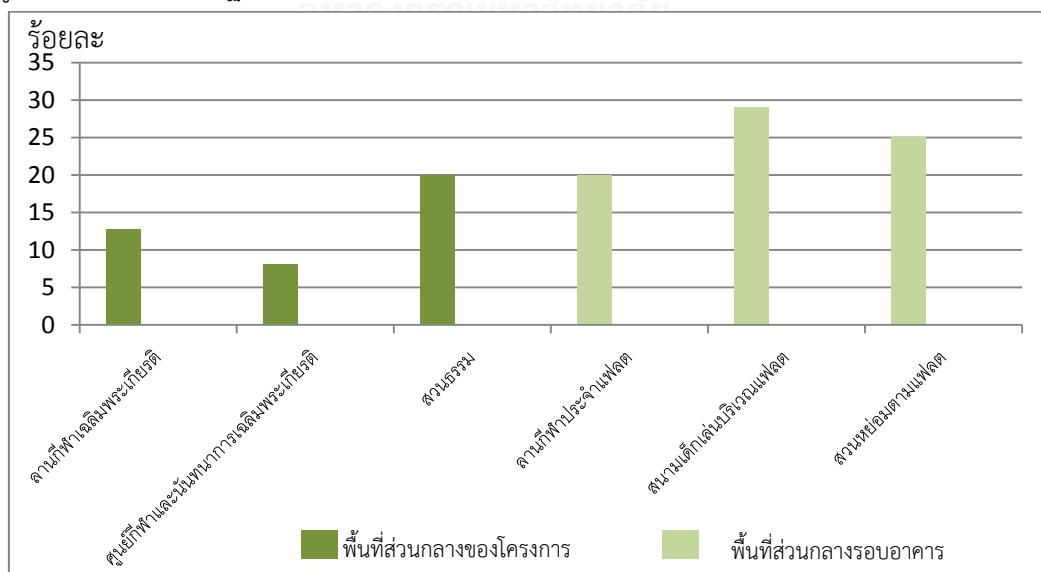
ปัญหาที่พบทั้งในระดับโครงการและระดับอาคารหากวิเคราะห์แยกตามรายพื้นที่ (บล็อก) ของ โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางแล้วจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยมีการพบปัญหาที่แตกต่างกันไปในแต่ละบล็อก ซึ่งผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่ 1 ที่พบปัญหาทั้งในระดับอาคารและโครงการเป็นสัดส่วนที่มาก แต่ก็มี ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน และจากการสังเกตก็จะเห็นได้ว่าการอยู่อาศัยในพื้นที่ส่วนกลางในบล็อกที่ 1 นั้นมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสะอาดมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางในบล็อกอื่น ทั้งที่มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางจากผู้อยู่อาศัยในหลายช่วงรายได้ และมีปัญหาการรุกกล้าพื้นที่ส่วนกลางน้อยกว่าพื้นที่ส่วนกลางของบล็อก หากเปรียบเทียบ สัดส่วนช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยในแต่ละบล็อกจะเห็นได้ว่ามีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางมากกว่าผู้ อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่น และหากเปรียบเทียบกับผู้อยู่อาศัยในบล็อกอื่นโดยเฉพาะในบล็อกที่ 4 ซึ่งมี ปัญหาทั้งความสกปรก ไม่เป็นระเบียบ การรุกกล้าของพื้นที่ส่วนกลาง ก็จะได้เห็นว่ามีส่วนของผู้ อยู่อาศัยในพื้นที่ส่วนกลางน้อยกว่าในบล็อกที่ 1 ทำให้ทราบว่าจำนวนหรือสัดส่วนผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในช่วง รายได้ปานกลางที่มีจำนวนมากจะช่วยลดปัญหาและสร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันผู้ อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันได้

5.3 ความต้องการด้านกายภาพในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

ถึงแม้ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง ว่ามีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน แต่ปัจจัยที่ทำให้เกิดความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันนั้นเป็นปัจจัยที่ไม่ใช่กายภาพดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น แต่ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบและคิดว่ามีสาเหตุมาจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันนั้น เป็นปัญหาด้านกายภาพที่ต้องการหาแนวทางการออกแบบกายภาพเพื่อต้องการแก้ไขปัญหาด้านกายภาพที่เกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกัน ในส่วนนี้ของผลการวิเคราะห์จึงเป็นการหาแนวทางในด้านกายภาพเพื่อทำให้แก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

5.3.1 ความต้องการด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

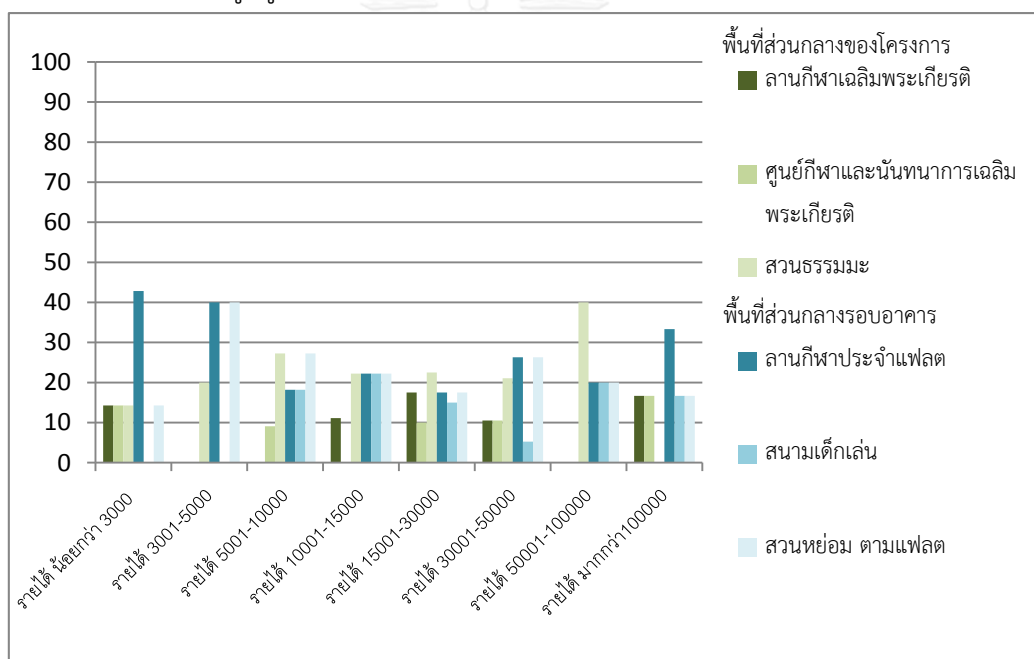
จากประวัติของโครงการจะทำให้ทราบถึงในช่วงแรกของการพัฒนา (พ.ศ.2512-2520) โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางก็มีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น และมีความต้องการในการใช้พื้นที่ส่วนกลางที่ต่างไปจากเดิม ในส่วนนี้จะเป็นการอธิบายผลการวิเคราะห์ความต้องการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้เพื่อค้นหาความต้องการด้านกายภาพที่ผู้อยู่อาศัยจะสามารถอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันได้



แผนภูมิที่ 55 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางรายพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

จากการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการและพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารจะเห็นได้ว่ามีอัตราส่วนที่เห็นได้ชัดว่า มีผู้อยู่อาศัยที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารเป็นสัดส่วนมากกว่าผู้ที่ใช้ส่วนกลางของโครงการ แต่การใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารนั้นมีสัดส่วนที่จำนวนมากกว่ำและหากพิจารณาในรายละเอียดการใช้งานของผู้อยู่อาศัยในแต่ละพื้นที่ จะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารแต่ละพื้นที่ที่มีผู้อยู่อาศัยที่ใช้งานที่มากกว่า มีเพียงสวนธรรมซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการและเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมจึงมีผู้อยู่อาศัยใช้เป็นจำนวนมากนอกนั้น ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ซึ่งจะเห็นได้จากแผนภูมิที่ 53 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางรายพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

หากพิจารณาถึงการใช้พื้นที่ส่วนกลางในแต่ละพื้นที่จะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารทั้งลานกีฬาประจำแต่ละอาคาร (แฟลต) สนามเด็กเล่นที่กระจายอยู่ตามอาคารที่อยู่อาศัยต่างๆ และสวนหย่อมตามอาคารมีผู้อยู่อาศัยใช้การใช้งานมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอย่างเห็นได้ชัด

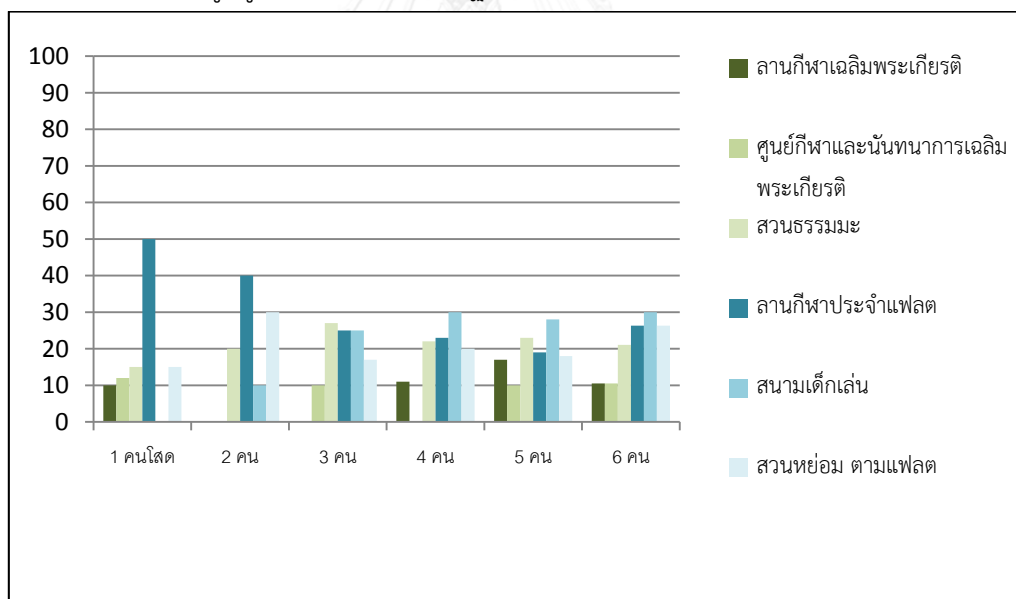


แผนภูมิที่ 56 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางต่อสัปดาห์ของผู้อยู่อาศัยแยกตามช่วงรายได้

เมื่อนำการใช้พื้นที่ส่วนกลางมาแยกตามช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยยิ่งแสดงให้เห็นชัดว่าทุกช่วงรายได้มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารนั้นจะเป็นพื้นที่รองรับการใช้งานของผู้อยู่อาศัยที่หลากหลายรายได้ โดยพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารที่ผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้เข้ามาใช้พื้นที่คือ ลานกีฬาประจำแฟลต และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้น้อยกว่า 3,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ช่วงรายได้ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และ ผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้ มากกว่า 100,000 บาท ที่มีสัดส่วนการใช้ลานกีฬาประจำแฟลตมากกว่าช่วงรายได้อื่น ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

ต่อครัวเรือนเป็นผู้อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนการใช้งานสวนหย่อมตามแฟลตมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่น และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 50,001 – 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีการใช้งานสวนธรรมชาติ ซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณะและมีเป็นที่ประดิษฐานพระพุทธรูปประจำโครงการเคหะชุมชนห้วยห้วยขวางมากกว่าผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้อื่นอย่างเห็นได้ชัด

ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนของโครงการ ในขณะที่การออกแบบของทั้งโครงการเคหะห้วยขวางที่มีมาตั้งแต่ประมาณ พ.ศ. 2530 นั้นได้มีการออกแบบให้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการมีขนาดใหญ่ และพื้นที่รอบอาคารมีขนาดเล็กไม่ใหญ่มากนัก แต่จากการสำรวจการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้ใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ทั้งหมดนี้อาจจะสะท้อนต่อความต้องการด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ที่อาจจะต้องมีการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารให้มีขนาดที่เพิ่มขึ้นให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยและอาจจะลดขนาดพื้นที่ของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการขนาดใหญ่ลง และพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารที่จะมีขนาดที่เพิ่มขึ้นนั้นจะกลายเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้งานของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน



แผนภูมิที่ 57 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางต่อสัปดาห์ของผู้อยู่อาศัยแยกตามขนาดครัวเรือน

จากการวิเคราะห์ขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยและการในการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยก็จะสังเกตได้ว่าผู้อยู่อาศัยในทุกขนาดครัวเรือนมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการโดยที่ผู้อยู่อาศัยที่มีขนาดครัวเรือน ขนาดเล็กจะมีแนวโน้มการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารที่เป็นลานกีฬาประจำแฟลตมากกว่าขนาดครัวเรือนที่มีขนาดใหญ่ ในขณะที่ครัวเรือนมีขนาดใหญ่ขึ้นจะมีแนวโน้มการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารเป็นสนามเด็กเล่นในบริเวณ

แพลตฟอร์มมากขึ้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้และขนาดครัวเรือนมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ของโครงการ

แม้ว่าผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนห้วยขวางจะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันแต่ก็มีการพบปัญหาที่เกิดจากการอยู่ร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน จากแผนภูมิที่ 29 แสดงสัดส่วนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในระดับโครงการและระดับอาคาร และแผนภูมิที่ 44 แสดงการเปรียบเทียบปัญหาในปัจจุบันและปัญหาที่มีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในโครงการเดียวกันที่จะแสดงความพึงพอใจและปัญหาในการอยู่อาศัยที่อยู่ร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน โดยความพึงพอใจนั้นส่วนใหญ่มีปัจจัยที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น จำนวนของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางในช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางที่เข้ามาอยู่เป็นจำนวนมากกว่ารายได้น้อยและรายได้มาก การปฏิสัมพันธ์สัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยด้วยกัน เป็นต้นทำให้เกิดความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นมักเกิดขึ้นจากปัญหาด้านกายภาพ ทั้งปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางและปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลาง

เมื่อในทำการวิเคราะห์ในส่วนนี้แล้วนั้นจะเห็นได้ว่าความต้องการด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน คือการเพิ่มขนาดพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคาร และสามารถออกแบบให้สามารถอยู่ร่วมกันได้ โดยเป็นการออกแบบที่เพิ่มความเป็นสาธารณะของพื้นที่ให้ผู้อยู่อาศัยทุกคนสามารถเข้ามาใช้งานได้ลดการครอบครองและรุก้าพื้นที่ส่วนกลาง อย่างไรก็ตามการพิจารณาปัจจัยที่ไม่ใช่กายภาพที่มีส่วนช่วยให้สามารถอยู่อาศัยร่วมกันได้ คือ การมีจำนวนผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากและรายได้ปานกลางมากพอสมควร จากภาพที่ 5-1 แสดงการใช้พื้นที่ใต้ถุนอาคารในบริเวณบล็อกที่1 ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง และภาพที่ 5-3 แสดงการใช้พื้นที่ใต้ถุนอาคารในบริเวณ บล็อกที่4 ในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง ที่จะเห็นได้ชัดว่าหากมีการใช้งานของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากกว่ามาอาศัยอยู่พอสมควร จะทำให้ลดปัญหาการรุก้าพื้นที่ส่วนกลางและความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารได้ ความต้องการด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน นั้นจะต้องมีขนาดพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารที่เพิ่มขึ้นและมีการออกแบบให้ผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้สามารถใช้งานได้ ลดปัญหาการรุก้าพื้นที่ส่วนกลาง ความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลางซึ่งอาจใช้ปัจจัยที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น จำนวนของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากกว่าที่ต้องมีจำนวนมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย เข้ามาช่วยในการลดปัญหานั้น

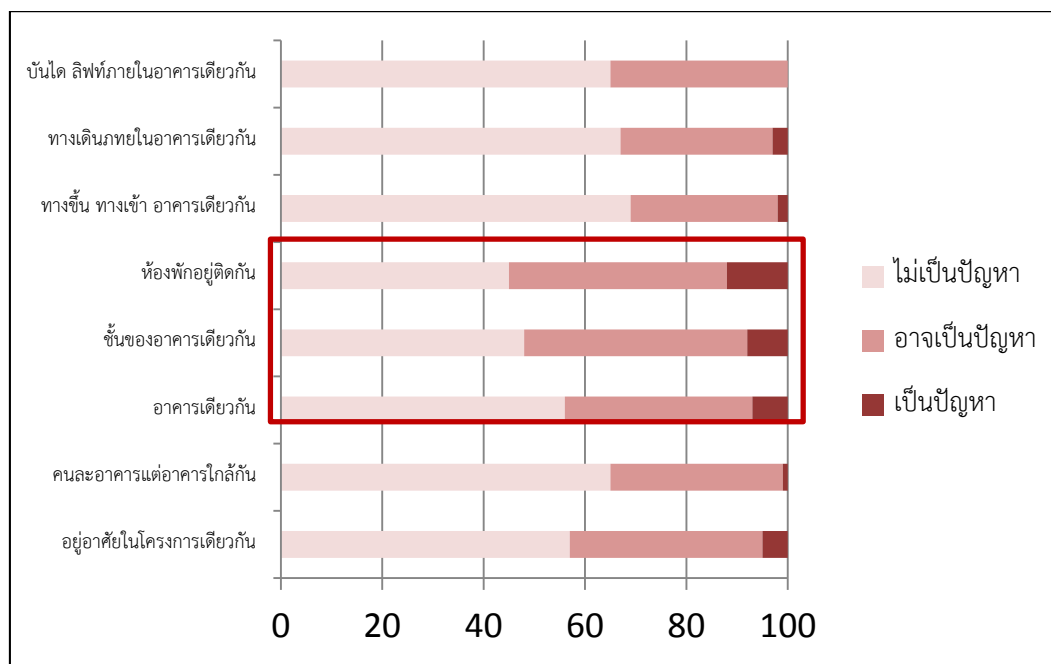
5.3.2 ความต้องการด้านกายภาพของอาคารที่พักอาศัยในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ และฐานะที่แตกต่างกัน

ความต้องการด้านกายภาพของอาคารที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ผู้ทำวิจัยได้ใช้วิธีการหาคำตอบด้วยการตั้งคำถามในแบบสอบถามถึง ความคิดเห็นในการพบปัญหาว่าถ้าในอนาคตมีการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ในรูปแบบใดจะเป็นปัญหา อาจจะเป็นปัญหา และ ไม่เป็นปัญหา โดยเป็นการถึงรูปแบบในการอยู่อาศัยร่วมกันตั้งแต่ไกลตัวผู้อยู่อาศัย จนถึง ไกลตัว ดังนี้ 1.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการเดียวกัน 2.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยคนละอาคาร แต่อาคารอยู่ใกล้เคียงกัน 3.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน 4.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในชั้นของอาคารเดียวกัน 5.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในห้องพักที่อยู่ติดกัน 6.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ทางขึ้นหรือ ทางเข้าอาคารเดียวกัน 7.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ทางเดินภายในอาคารเดียวกัน 8.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ บันได ลิฟท์ ภายในอาคารเดียวกัน ซึ่งจากการสำรวจทำให้พบถึงผลที่มีนัยยะสำคัญดังตารางด้านล่างนี้

ตารางที่ 4 แสดงผลการอยู่อาศัยรูปแบบใดจะเกิดปัญหาหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

	ไม่เป็นปัญหา	อาจเป็นปัญหาบ้าง	เป็นปัญหา
1.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการเดียวกัน	57	38	5
2.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยคนละอาคาร แต่อาคารอยู่ใกล้เคียงกัน	65	34	1
3.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน	56	37	7
4.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยใน ชั้นของอาคารเดียวกัน	48	44	8
5.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยใน ห้องพักที่อยู่ติดกัน	45	43	12
6.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ ทางขึ้น หรือ ทางเข้าอาคารเดียวกัน	69	29	2
7.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ ทางเดิน ภายในอาคารทางเดียวกัน	67	30	3
8.มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ บันได ลิฟท์ ภายในอาคารเดียวกัน	65	35	0

ที่มา: ผู้ทำวิจัย



แผนภูมิที่ 58 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบความคิดเห็นว่ารูปแบบการอยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันใดที่คิดว่าเป็นปัญหา

จากผลการสำรวจจะเห็นได้ว่าโดยรูปแบบส่วนใหญ่ ตั้งแต่โครงการเดียวกัน อาคารที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้กัน อาคารเดียวกัน ทางขึ้น ทางเข้า ทางเดิน บันได และลิฟท์ทางเดียวกัน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่วิจารณ์ว่าไม่เป็นปัญหา ซึ่งสอดคล้องกับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันทั้งในระดับโครงการและในระดับอาคาร แผนภูมิที่ 29 แสดงสัดส่วนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในระดับโครงการและในระดับอาคาร แต่การอยู่อาศัยรูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในชั้นของอาคารเดียวกัน และ ห้องพักอาศัยที่ติดกัน ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางตอบว่า อาจจะเป็นปัญหา ใกล้เคียงกับ ไม่เป็นปัญหา และหากรวมคำถามที่ตอบว่า เป็นปัญหาเข้าไปด้วยแล้ว ก็จะพบว่ามากกว่าไม่เป็นปัญหา โดยหากผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในชั้นของอาคารเดียวกัน ตอบว่า ไม่เป็นปัญหา ร้อยละ 48 อาจเป็นปัญหา ร้อยละ 44 และเป็นปัญหาร้อยละ 8 และถ้าผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในห้องพักติดกัน ตอบว่า ไม่เป็นปัญหา ร้อยละ 45 อาจเป็นปัญหา ร้อยละ 43 และเป็นปัญหาร้อยละ 12 เพราะฉะนั้นหากจะมีการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในอาคารเดียวกัน ก็จำเป็นต้องแยกแต่ละช่วงรายได้ไม่ให้มีห้องพักที่ติดกันหรือแยกชั้นของอาคารที่อยู่อาศัยร่วมกัน

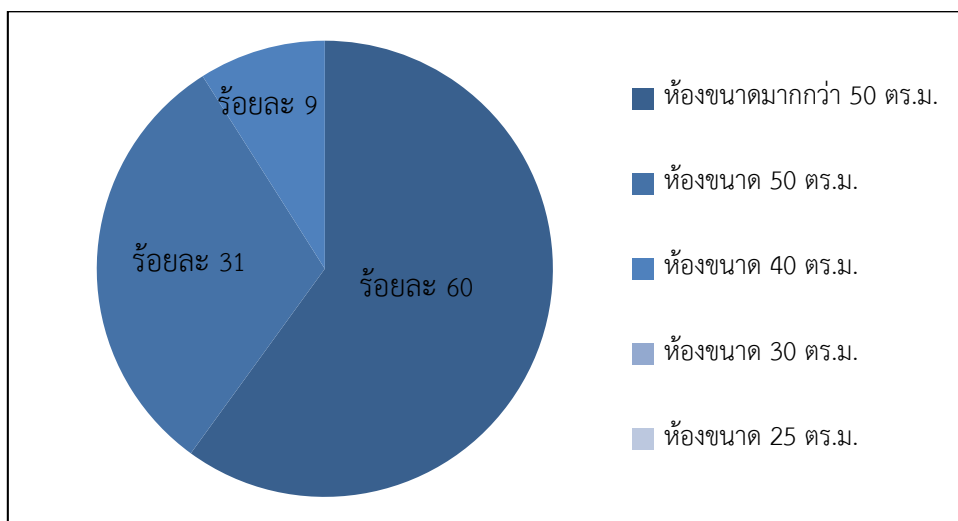
หากพิจารณาในแผนภูมิที่ 56 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบความคิดเห็นว่ารูปแบบการอยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันใดที่คิดว่าเป็นปัญหา จะเห็นได้ชัดเจนว่าการอยู่อาศัย

กับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันนั้น รูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่ามีปัญหามากที่สุด คือการอยู่อาศัยในชั้นเดียวกันของอาคาร ร้อยละ 32 และอยู่อาศัยในห้องพักที่ติดกัน ร้อยละ 22 ซึ่งแตกต่างจากรูปแบบการอยู่อาศัยอื่นอย่างเห็นได้ชัด

ความต้องการด้านกายภาพของอาคารที่พักอาศัยในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในอนาคต หากจะมีการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารเดี่ยวแม้มีความพึงพอใจที่อยู่อาศัยร่วมกันแต่อาจจะต้องการ การอยู่อาศัยที่ไม่ให้แต่ละช่วงรายได้อยู่อาศัยในห้องพักที่ติดกันและอยู่อาศัยในชั้นของอาคารเดียวกัน ซึ่งสอดคล้องกับสัดส่วนปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบภายในอาคาร ตามแผนภูมิที่ 45 แสดงสัดส่วนของปัญหาที่พบในปัจจุบันในอาคาร และแผนภูมิที่ 48 แสดงการเปรียบเทียบปัญหาในปัจจุบันและปัญหาที่มีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในอาคารเดียวกัน ที่เห็นได้ชัดว่าปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบมากที่สุดและน่าจะมีสาเหตุมาจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน คือ ปัญหาการส่งเสียงรบกวน จึงทำให้มีการตอบว่าการอยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จะเกิดปัญหาหากอยู่อาศัยในชั้นเดียวกันและห้องพักอาศัยติดกัน

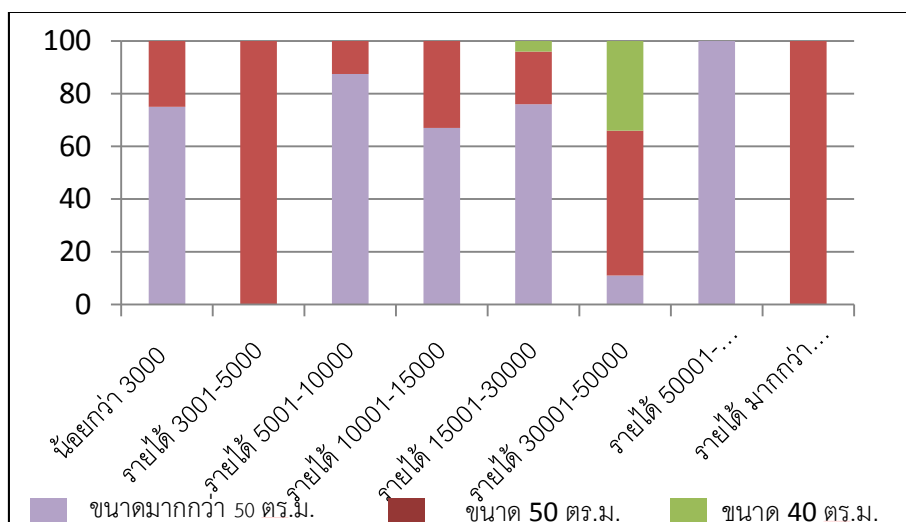
5.3.3 ความต้องการด้านกายภาพของห้องพักอาศัยในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

ในด้านกายภาพของห้องพักอาศัยนั้นในอนาคตนั้น ได้มีการสำรวจผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางว่าต้องการมีที่พักอาศัยรูปแบบใด ทั้งขนาดของห้องพักอาศัยหรือหน่วยที่พักอาศัย จำนวนห้องนอน และห้องนั่งเล่น ในขณะที่พื้นที่อื่นจะถามถึงความจำเป็นต้องมีพื้นที่เหล่านั้นหรือไม่ ห้องนั่งเล่น ห้องครัวและห้อง ซักล้าง โดยมีการจำแนกการอธิบายไว้เริ่มตั้งแต่ขนาดของห้องพักอาศัยดังนี้



แผนภูมิที่ 59 แสดงสัดส่วนความต้องการในขนาดห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางส่วนใหญ่ต้องการห้องพักอาศัยหรือหน่วยที่พักอาศัยขนาดมากกว่า 50 ตารางเมตร ร้อยละ 60 ห้องพักอาศัยขนาด 50 ตารางเมตร ร้อยละ 31 และต้องการห้องพักอาศัยขนาด 40 ตารางเมตร ร้อยละ 9 ส่วนห้องพักอาศัยขนาด 30 ตารางเมตร และ 25 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางไม่ได้มีความต้องการห้องพักอาศัยทั้งสองขนาดนี้ อาจจะเป็นเพราะห้องพักอาศัยในปัจจุบันมีขนาดประมาณ 50 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จึงต้องการห้องพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่ขึ้นหรือเท่าเดิม

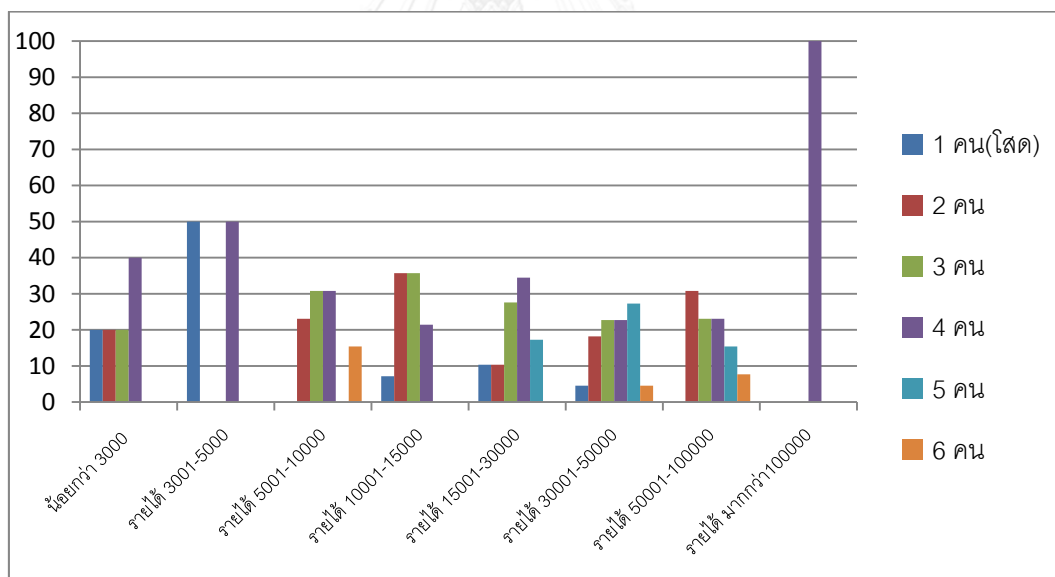


แผนภูมิที่ 60 แสดงสัดส่วนความต้องการในขนาดห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางในแต่ละช่วงรายได้

เมื่อนำความต้องการในขนาดห้องพักอาศัยขนาดมากกว่า 50 ตารางเมตร ขนาด 50 ตารางเมตรและขนาด 40 ตารางเมตร มาจำแนกตามช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยแล้วจะพบ ผู้อยู่อาศัยเกือบทุกช่วงรายได้มีความต้องการขนาดห้องพักอาศัยที่มีขนาดมากกว่า 50 ตารางเมตร ยกเว้นผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ที่ต้องการห้องพักอาศัยขนาด 50 ตารางเมตร ในขณะที่ห้องพักอาศัยขนาด 40 ตารางเมตรมีเพียงช่วงรายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และช่วงรายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนที่ต้องการห้องพักอาศัยขนาดนี้ อาจสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้ต้องการห้องพักอาศัยที่มีขนาดเท่าเดิมหรือขนาดใหญ่กว่าเดิม คือ ขนาด 50 ตารางเมตร และมากกว่า 50 ตารางเมตร

เมื่อนำความต้องการในขนาดห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้ มาเปรียบเทียบกับขนาดครัวเรือนก็จะพบว่า ผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยกว่า 3,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีขนาดครัวเรือน 4 คนมากที่สุดและต้องการการห้องพักอาศัยขนาดมากกว่า 50 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001-5,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีขนาดครัวเรือน 1 และ 4 คนต่อครัวเรือน และต้องการห้องพักอาศัยขนาด 50 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 5,001-10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีขนาดครัวเรือนตั้งแต่ 2-4 และ 6 คนต่อครัวเรือนและต้องการห้องพักอาศัยขนาด

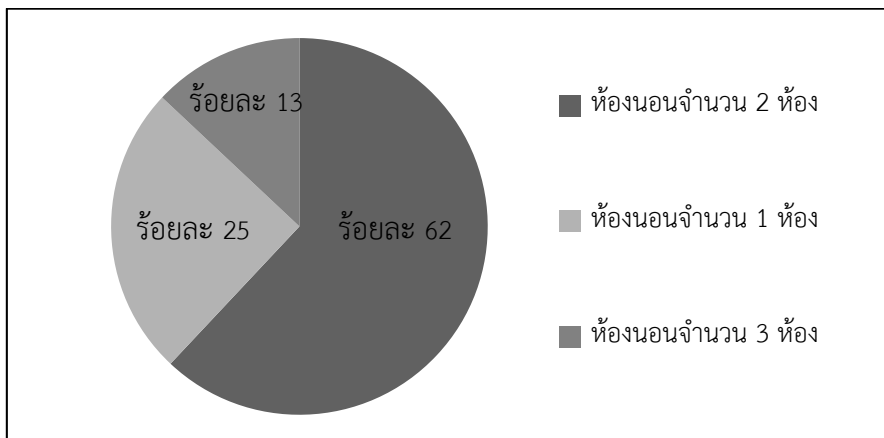
มากกว่า 50 ตารางเมตรและขนาด 50 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 10,001-15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีขนาดครัวเรือน 1-4 คน แต่ส่วนใหญ่แล้วมีขนาดครัวเรือน 2-3 คนต่อครัวเรือน และต้องการห้องพักอาศัยขนาด มากกว่า 50 ตารางเมตรเป็นส่วนใหญ่และต้องการห้องพักขนาด 50 ตารางเมตรประมาณ ร้อยละ 34 ส่วนผู้อยู่อาศัยในช่วงในรายได้ 15,001-30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีขนาดครัวเรือน 1-5 คน แต่ส่วนใหญ่แล้วมีขนาดครัวเรือน 3-4 คนต่อครัวเรือน และส่วนใหญ่ต้องการห้องพักอาศัยขนาดมากกว่า 50 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยในช่วงในรายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีขนาดครัวเรือน 1-6 คน แต่ส่วนใหญ่แล้วมีขนาดครัวเรือน 3-5 คนต่อครัวเรือน ส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ต้องการห้องพักอาศัยขนาด 50 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยในช่วงในรายได้ 50,001-100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีขนาดครัวเรือน 2-6 คน แต่ส่วนใหญ่แล้วมีขนาดครัวเรือน 2-4 คนต่อครัวเรือนและผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ต้องการห้องพักอาศัยขนาดมากกว่า 50 ตารางเมตร และผู้อยู่อาศัยในช่วงในรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีขนาดครัวเรือน 4 คนต่อครัวเรือนต้องการห้องพักอาศัยขนาด 50 ตารางเมตร จากการเปรียบเทียบนี้จะเห็นได้ชัดเจนว่าผู้อยู่อาศัยแต่ละช่วงรายได้ มีขนาดครัวเรือนที่แตกต่างกันและต้องการขนาดห้องพักอาศัยที่แตกต่างกันตามไปด้วย



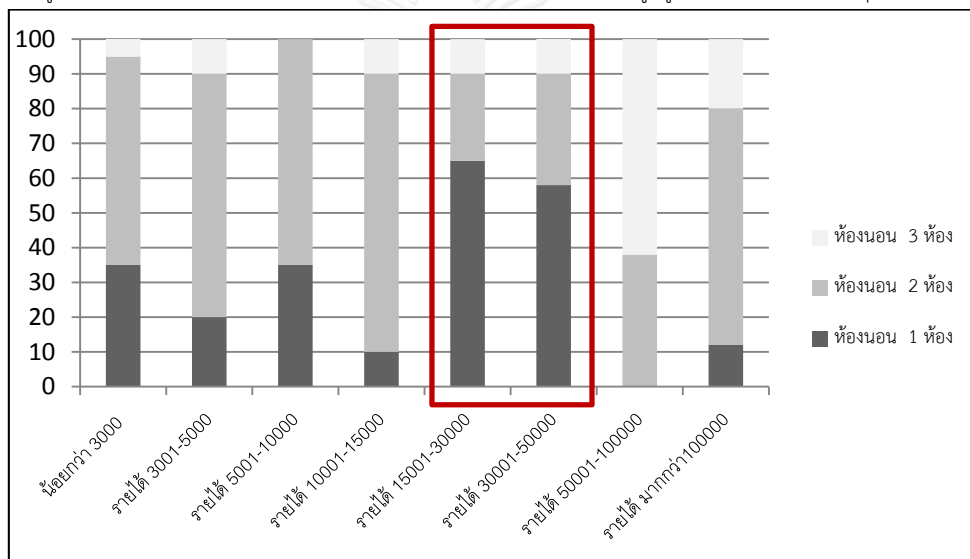
แผนภูมิที่ 61 แสดงสัดส่วนขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางในแต่ละช่วงรายได้

เมื่อทราบถึงขนาดที่ห้องพักอาศัยที่ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการในอนาคตแล้ว รูปแบบของห้องพักอาศัยก็เป็นสิ่งที่มีความสำคัญ โดยรูปแบบห้องพักอาศัยนั้นในการสำรวจความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางจะเป็นการแบ่งรูปแบบออกเป็น จำนวนห้องนอนและห้องน้ำซึ่งเป็นส่วนของห้องพักอาศัยที่จำเป็น และสอบถามถึงความจำเป็นของส่วนห้องนั่งเล่น ห้องครัว และห้องซักล้าง โดยจะมีผลดังต่อไปนี้ หากพิจารณาจากแผนภูมิที่ 59 จะเห็นได้ว่าจำนวนห้องนอนที่ผู้อยู่อาศัยต้องการมากที่สุดคือ จำนวนห้องนอน 2 ห้อง ร้อยละ 62 รองลงมาคือ ห้องนอน 1 ห้อง ร้อยละ 25

และจำนวนห้องนอน 3 ห้องร้อยละ 13 และมีจำนวนห้องน้ำ 2 ห้องต่อหนึ่งห้องพักอาศัยหรือหน่วยที่พักรักษา



แผนภูมิที่ 62 แสดงสัดส่วนความต้องการจำนวนห้องนอนในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

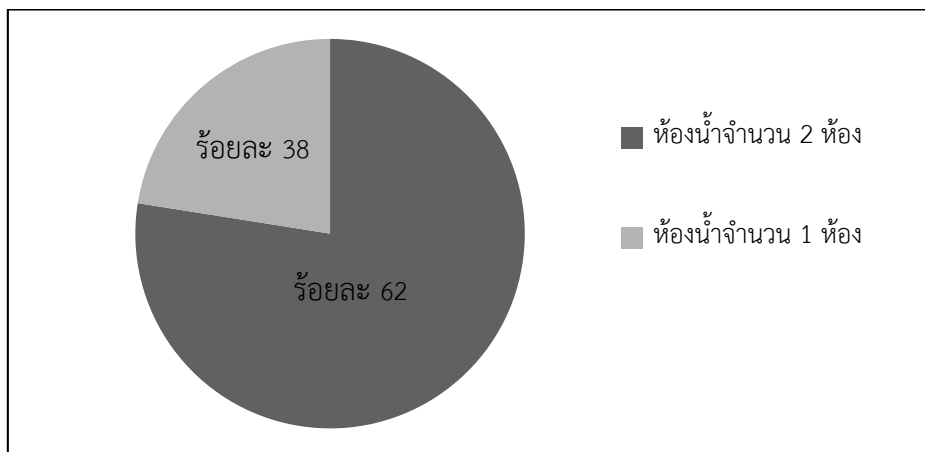


แผนภูมิที่ 63 แสดงสัดส่วนความต้องการจำนวนห้องนอนในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้

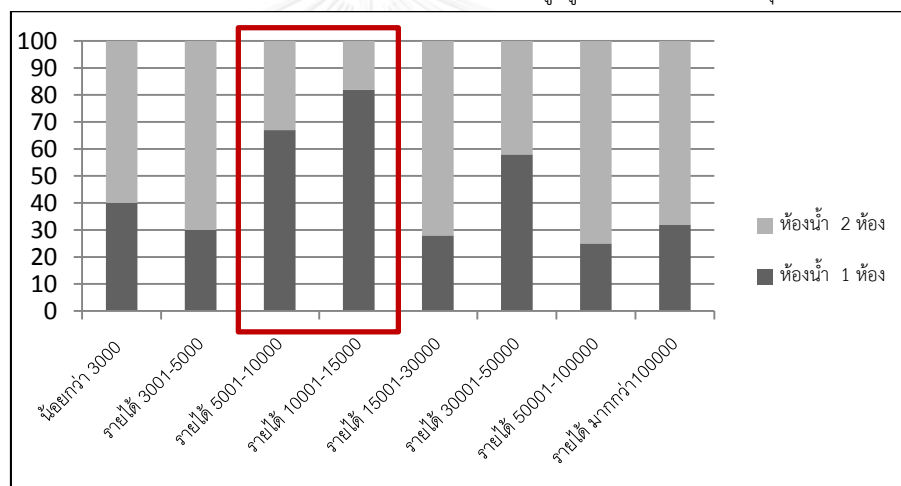
เมื่อพิจารณาสัดส่วนความต้องการจำนวนห้องนอนของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้แล้วก็จะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้น้อยกว่า 3,000 ถึง 15,000 และช่วงรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนส่วนมากต้องการจำนวนห้องนอน 2 ห้องนอนในห้องพักอาศัย แต่ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001 ถึง 50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนส่วนใหญ่ต้องการห้องนอน 3 ห้องนอนในห้องพักอาศัย และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 50,001-100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ส่วนใหญ่ต้องการห้องนอน 1 ห้องในห้องพักอาศัย

หากพิจารณาร่วมกับขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย และแบ่งออกเป็นตามช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยที่ต้องการห้องนอนจำนวน 2 ห้องนอนในห้องพักอาศัยคือผู้อยู่อาศัยอยู่ในช่วงรายได้น้อยกว่า 3,000 ถึง 15,000 และช่วงรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ส่วนมากมีขนาดครัวเรือน 2-4 คน และผู้อยู่อาศัยที่ต้องการห้องนอน 3 ห้องนอน คือ ผู้อยู่อาศัย

ในช่วงรายได้ 15,001 ถึง 50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนมีขนาดครัวเรือน 3-5 คนต่อครัวเรือน และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 50,001-100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ที่ต้องการห้องนอน 1 ห้อง ในห้องพักอาศัยมีขนาดครัวเรือน 2-5 คนต่อครัวเรือน



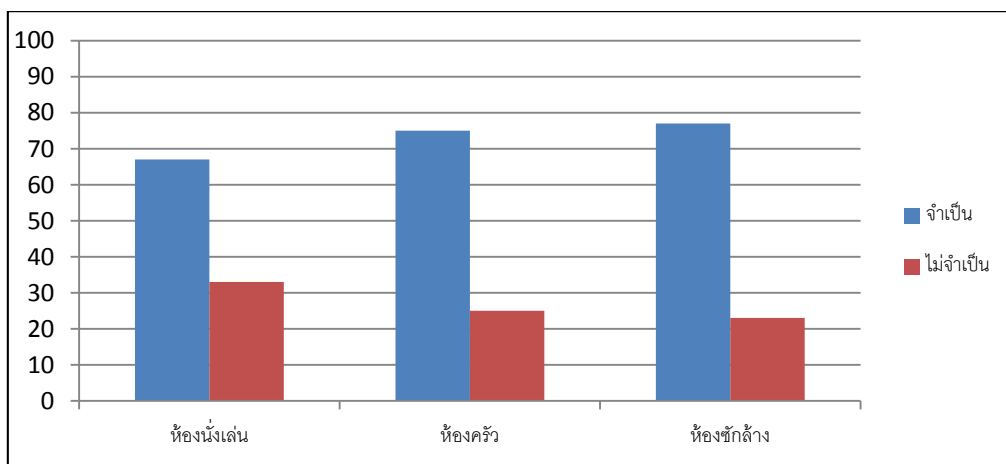
แผนภูมิที่ 64 แสดงสัดส่วนความต้องการจำนวนห้องน้ำในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชน ห้วยขวาง



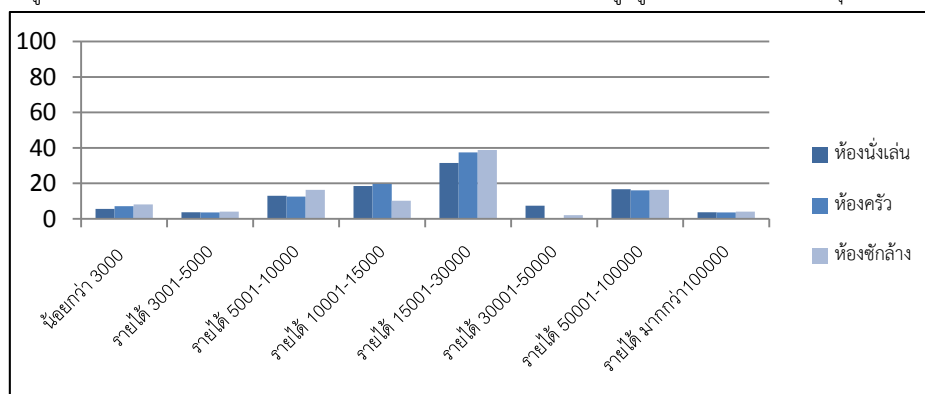
แผนภูมิที่ 65 แสดงสัดส่วนความต้องการจำนวนห้องน้ำในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้

หากพิจารณาแผนภูมิที่ 63 จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่ต้องการห้องน้ำจำนวน 2 ห้องในห้องพักอาศัย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 62 และต้องการห้องน้ำ 1 ห้องในห้องพักอาศัย ร้อยละ 38 โดยผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้น้อยกว่า 3,000 ถึง 5,000 และ ช่วงรายได้ 15,001-30,000 กับผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 50,0001 ถึง มากกว่า100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ต้องการห้องน้ำ 2 ห้องในห้องพักอาศัย ขณะที่ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 5,0001 ถึง 15,000 และช่วงรายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ต้องการห้องน้ำจำนวน 1 ห้องในห้องพักอาศัย

ผู้อยู่อาศัยที่ต้องการห้องน้ำจำนวน 2 ห้องซึ่งได้แก่ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ที่ได้กล่าวไปข้างต้น ส่วนใหญ่ 3-4 คนต่อครัวเรือน และผู้อยู่อาศัยที่ต้องการห้องน้ำ 1 ห้องซึ่งได้กล่าวช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ไปแล้วข้างต้น ส่วนใหญ่มีขนาดครัวเรือน 2-4 คนต่อครัวเรือน



แผนภูมิที่ 66 แสดงสัดส่วนความจำเป็นของพื้นที่ใช้สอยในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

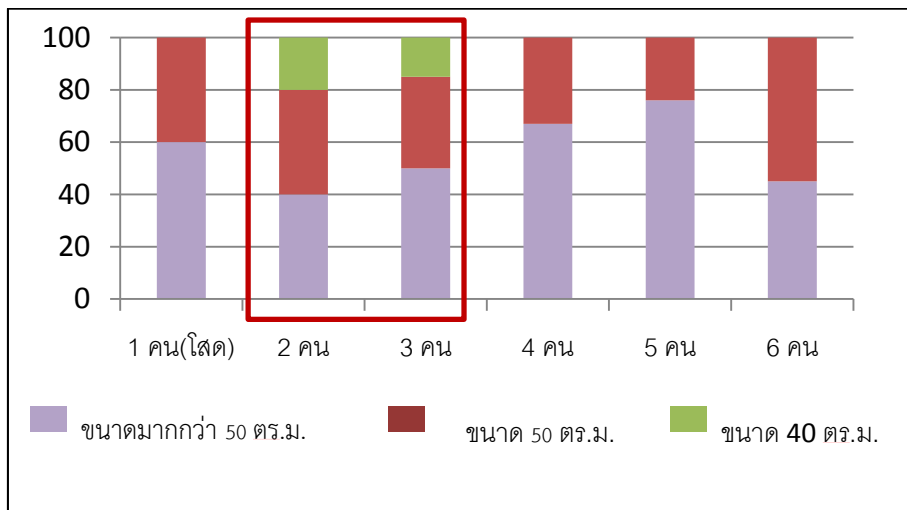


แผนภูมิที่ 67 แสดงสัดส่วนความจำเป็นของพื้นที่ใช้สอยในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้

จากแผนภูมิที่ 65 จะสังเกตได้ว่าผู้อยู่อาศัยที่คิดว่า ห้องนั่งเล่น ห้องครัว และห้องซักล้างมีความจำเป็นมากที่สุด คือ ผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้ 15,001 – 30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ซึ่งผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้นี้มีขนาดครัวเรือนตั้งแต่ 1-5 คน แต่ส่วนใหญ่แล้วจะมีขนาดครัวเรือนอยู่ที่ 3-4 คนต่อครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ที่คิดว่าห้องนั่งเล่น ห้องครัว ห้องซักล้าง มีความจำเป็นรองลงมา คือ ช่วงรายได้ 10,001-15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนและผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้นี้มีขนาดครัวเรือน 1-4 คน แต่ส่วนใหญ่แล้วมีขนาดครัวเรือน 2-3 คนต่อครัวเรือน เมื่อเปรียบเทียบความจำเป็นของพื้นที่ใช้สอยในห้องพักอาศัยและขนาดครัวเรือนกับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยแล้ว อาจสรุปได้ว่าปัจจัยที่มีผลต่อความจำเป็นต่อพื้นที่ใช้สอยขึ้นกับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากกว่าขนาดครัวเรือน เพราะขนาดครัวเรือนก็มีความสัมพันธ์กับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยโดยแต่ละช่วงรายได้ก็มีลักษณะขนาดครัวเรือนที่แตกต่างกันออกไป

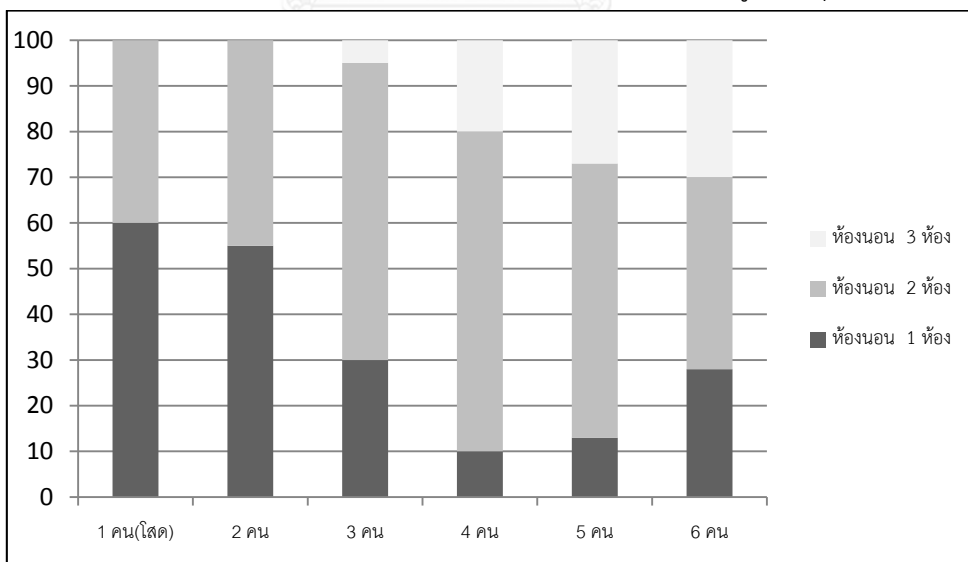
เมื่อพิจารณาความต้องการด้านกายภาพของห้องพักอาศัยในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันเปรียบเทียบกับขนาดครัวเรือนแล้ว ก็จะได้เห็นได้ถึงแนวโน้มที่เมื่อมีขนาดครัวเรือนที่ใหญ่ขึ้นก็มีแนวโน้มที่จะต้องการห้องพักอาศัยที่มีขนาดกว้างขึ้นไปด้วย เช่นเดียวกันกับจำนวนห้องนอน แต่ก็ยังคงต้องการห้องนอนจำนวน 2 ห้องเป็นส่วนใหญ่ และเมื่อมี

ขนาดครัวเรือนใหญ่มักต้องการห้องน้ำจำนวน 2 ห้องและห้องนั่งเล่น ห้องครัว ห้องซักล้างก็มีความจำเป็นตามไปด้วย



แผนภูมิที่ 68 แสดงสัดส่วนความต้องการขนาดห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละขนาดครัวเรือน

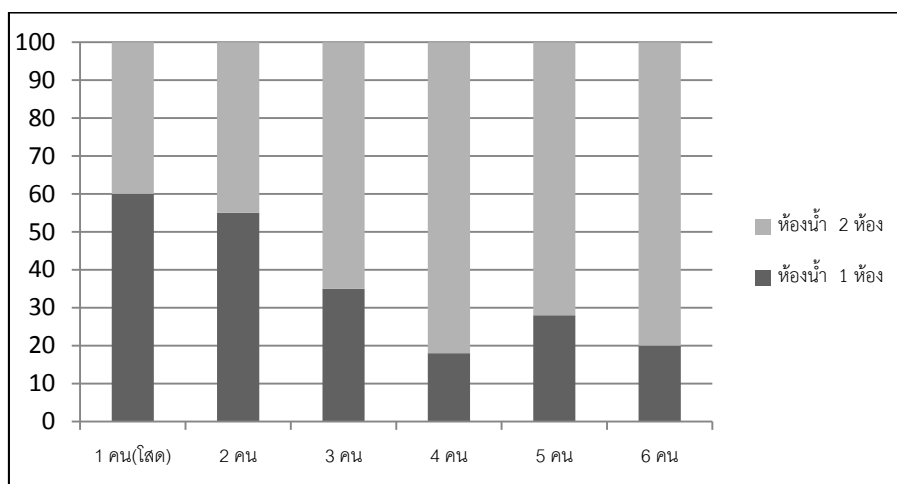
จากแผนภูมิ ที่ 66 จะเห็นได้ว่า ผู้อยู่อาศัยในทุกขนาดครัวเรือนต้องการ ที่อยู่อาศัยที่มีขนาด 50 ตารางเมตร ซึ่งเป็นขนาดห้องพักอาศัยในปัจจุบัน หรือมากกว่า 50 ตารางเมตรเป็นส่วนใหญ่ แต่ผู้อยู่อาศัยที่มีขนาดครัวเรือน 2-3 คนต่อครัวเรือน เริ่มมีความต้องการในขนาดห้องพักอาศัยขนาด 40 ตารางเมตร ซึ่งมีขนาดเล็กกว่าขนาดห้องพักอาศัยในปัจจุบันอาจสะท้อนถึงการเริ่มมีความต้องการในขนาดห้องพักอาศัยที่สอดคล้องกับขนาดครัวเรือนมากกว่าขนาดห้องที่มีอยู่ในปัจจุบัน



แผนภูมิที่ 69 แสดงสัดส่วนความต้องการของห้องนอนในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละขนาดครัวเรือน

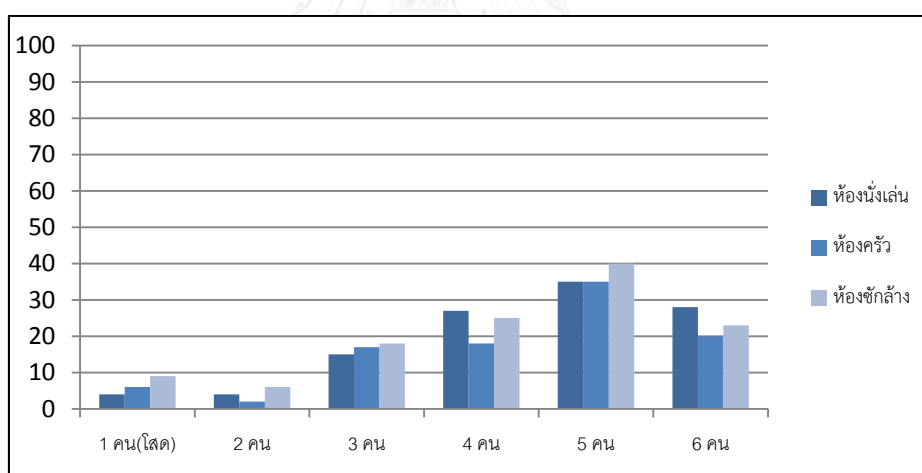
จากผลการวิเคราะห์จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยที่มีขนาดครัวเรือนที่มีขนาดใหญ่ขึ้น จะมีความต้องการห้องพักอาศัยที่มีจำนวน 3 ห้องนอนมากขึ้น และผู้อยู่อาศัยที่มีขนาดครัวเรือนใหญ่ขึ้น

โดยเฉพาะผู้อยู่อาศัยที่มีขนาดครัวเรือน 4-5 คนต่อครัวเรือน จะมีความต้องการห้องพักอาศัยที่มีห้องนอนจำนวน 2 ห้องเป็นสัดส่วนที่มากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงอื่น



แผนภูมิที่ 70 แสดงสัดส่วนความต้องการของห้องนอนในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละขนาดครัวเรือน

จากแผนภูมิข้างต้นจะเห็นได้ว่าถ้าผู้อยู่อาศัยมีครัวเรือนขนาดใหญ่ขึ้นจะ มีความต้องการให้ห้องพักอาศัยมีจำนวนห้องน้ำ 2 ห้องในห้องพักอาศัย



แผนภูมิที่ 71 แสดงสัดส่วนความจำเป็นของพื้นที่ใช้สอยในห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในแต่ละขนาดครัวเรือน

หากพิจารณาจะเห็นได้ว่าพื้นที่ใช้สอยในห้องพักอาศัยทั้งห้องนั่งเล่น ห้องครัว และห้องซักรีดมีความจำเป็นต่อการอยู่อาศัย จึงสรุปได้ถึงรูปแบบของความต้องการด้านกายภาพของห้องพักอาศัยในการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน ว่าควรมีขนาดห้องพักอาศัยโดยประมาณ 50 ตารางเมตร หรือมากกว่านั้น และควรมีห้องนอนในห้องพักอาศัยจำนวน 1-2 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1-2 ห้อง และควรมีห้องนั่งเล่น ห้องครัว และห้องซักรีด

จากผลการวิเคราะห์ทั้งหมดนั้นจะเห็นได้ว่าการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายนั้นสามารถเกิดขึ้นได้ ด้วยผู้อยู่อาศัยนั้นมีความพึงพอใจที่จะ

อยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันทั้งในระดับโครงการและระดับอาคาร ปัจจัยที่ทำให้เกิดความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันนั้นส่วนมากเป็นปัจจัยที่ไม่ใช่กายภาพ อัตราส่วนของผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในช่วงรายได้ปานกลางของช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยในโครงการจะช่วยให้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน และหากมีอาชีพที่มีรายได้ที่มั่นคงทั้งจากการมีอาชีพข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจของรัฐ พนักงานเอกชนรายเดือน มาอยู่อาศัยในโครงการก็จะมี ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน ในขณะที่ขนาดครัวเรือนที่มีตั้งแต่ 1-3 คน จะเป็นขนาดครัวเรือนที่มี ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

5.4 อภิปรายและสรุปผลการวิเคราะห์

5.4.1 ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ และฐานะแตกต่างกัน

จากผลการวิเคราะห์จะเห็นได้ว่า ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกัน คือ รายได้ อาชีพ ขนาดครัวเรือน และการศึกษาของผู้อยู่อาศัย ดังนี้

- รายได้ ผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้ มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน แต่มีสัดส่วนความพึงพอใจและไม่พึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันแตกต่างกันไปตามช่วงรายได้
- อาชีพ อาชีพที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน คือ อาชีพที่มีความมั่นคงในรายได้ เช่น ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานเอกชนรายเดือน
- ขนาดครัวเรือน ขนาดครัวเรือนที่มีขนาดเล็กตั้งแต่ 1-3 คนและความพึงพอใจจะลดลงเมื่อมีขนาดครัวเรือนใหญ่ขึ้น
- การศึกษา มีแนวโน้มที่ระดับการศึกษาที่สูงจะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน แต่อาจไม่ได้มีความชัดเจนเท่าปัจจัยอื่น

5.4.2 ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน เปรียบเทียบกับรายได้

ปัญหาในระดับโครงการที่สำคัญ คือ ปัญหาด้านพื้นที่จอดรถ โดยผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้พบ เพราะ ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยส่วนใหญ่มีจักรยานยนต์และผู้อยู่อาศัยรายได้มากมีรถยนต์เนื่องจากพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอจึงเกิดปัญหาในการแย่งพื้นที่จอดรถขึ้น ปัญหาด้านการรुक้าและความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหานี้ ส่วนใหญ่ คือผู้อยู่อาศัยที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางมาก ปัญหา ความชำรุดเสียหายของพื้นที่ส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหานี้คือผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 3,001 – 5,000 และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 30,001 – 50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ปัญหาในระดับ

โครงการ ผู้อยู่อาศัยที่พบคือ ช่วงรายได้ 15,001 -100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และทุกช่วงรายได้ คิดว่าปัญหาที่เกิดขึ้นมีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

ปัญหาในระดับอาคาร ปัญหาที่พบมากที่สุดในการอยู่อาศัยร่วมกันคือ ปัญหาการส่งเสียงดังรบกวน และสอดคล้องกับความต้องการในกายภาพของผู้อยู่อาศัย ปัญหาในระดับอาคาร ผู้อยู่อาศัยที่พบคือ ช่วงรายได้ 15,001 -100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้เดียวกันกับการพบปัญหาในระดับโครงการ และทุกช่วงรายได้ คิดว่าปัญหาที่เกิดขึ้นมีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

5.4.3 ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน เปรียบเทียบกับพื้นที่แต่ละ block ของโครงการ

ปัญหาระดับโครงการผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่ 1 และ บล็อกที่4 มีการพบปัญหามากที่สุดปัญหาในระดับอาคารผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่1 มีการพบปัญหามากที่สุด แม้บล็อกที่ 1 จะมีการพบปัญหาทั้งในระดับอาคารและโครงการมากที่สุด แต่หากพิจารณาความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันและการสังเกตปัญหาการรบกวนพื้นที่ได้คุณภาพและทางเดินแล้วก็จะพบว่า บล็อกที่ 1 มีปัญหาน้อยกว่ามาก และหากพิจารณาถึงผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยก็จะทำให้พบว่าในบล็อกที่ 1 นั้นมีช่วงรายได้ปานกลางมากกว่า จึงทำให้ลดปัญหาจากการอยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งตรงกับการทบทวนวรรณกรรม

5.4.4 ความต้องการด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

- รายได้ ทุกช่วงรายได้มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ แต่ในภาพรวมก็มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางทั้งสองระดับในสัดส่วนที่ต่ำอยู่ อาจเป็นเพราะการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางไม่ได้เอื้อต่อการใช้งาน
- ขนาดครัวเรือน ขนาดครัวเรือนที่มีขนาดเล็กมักจะใช้ลานกีฬาประจำแฟลตมากกว่า ในขณะที่ขนาดครัวเรือนที่มีขนาดใหญ่จะมีแนวโน้มการใช้สนามเด็กเล่นมากขึ้น

หากเปรียบเทียบความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางในการใช้พื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบันกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ในช่วงราคาปานกลางซึ่งเป็นช่วงรายได้ประมาณ 50,000-100,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนและเป็นที่อยู่อาศัยในราคาตลาด และเป็นพื้นที่ที่กรณีศึกษาที่อยู่ทำเลที่ตั้งเดียวกัน คือ บริเวณแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก โดยเป็นการศึกษา พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก: กรณีศึกษาโครงการลุมพินี เพลส พระราม9 ของ ภาณุพงษ์ ชินมawangส์¹ ซึ่งก็อาจทราบถึงความ

1 ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ต้องการในพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยรายได้ปานกลางถึงรายได้มาก ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในอนาคตได้อีกทางหนึ่ง

ตารางที่ 5 แสดงผลการจัดอันดับของสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับสูงของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ในช่วงราคาปานกลางและเป็นที่อยู่อาศัยในราคาตลาด

ลำดับ	ลำดับย่อย	ความต้องการ		การตอบสนอง	
		ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก	การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก	ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก	การยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก
สูง	1	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ
	2	สระว่ายน้ำ	ร้านเครื่องดื่ม กาแฟ	สระว่ายน้ำ	สระว่ายน้ำ
	3	ห้องออกกำลังกาย	สระว่ายน้ำ	สวนหย่อม	สวนหย่อม
	4	ร้านอาหาร	ห้องออกกำลังกาย	ห้องสตรีม	ห้องสตรีม
	5	สวนหย่อม	ร้านอาหาร	ห้องซาวน่า	ห้องออกกำลังกาย

ที่มา : ตารางที่ 6.24 ภาณพงษ์ ชินมหลวงศ์ ,2555 114 น.

จากการศึกษาวิจัยที่กล่าวมาในข้างต้นซึ่งได้ตัดมาแต่พื้นที่ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่มีความต้องการและความพึงพอใจในการใช้งานในลำดับสูง คือ ร้านค้าและร้านสะดวกซื้อ และรองลงมาตามลำดับคือ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม และ ร้านอาหาร และหากนำมาเปรียบเทียบกับการใช้งานของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนห้วยขวางในปัจจุบัน จากแผนภูมิที่ 5-24 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางรายพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ก็จะได้เห็นได้ว่ามีความต้องการตรงกัน คือ พื้นที่ออกกำลังกาย สวนหย่อม ซึ่งน่าจะเป็นความต้องการในพื้นที่ส่วนกลางในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกัน

ความต้องการด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันนั้น คือการเพิ่มขนาดพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารให้มีความเหมาะสม ผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้สามารถอยู่ร่วมกันและใช้งานพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารร่วมกันได้ โดยอาจใช้ปัจจัยที่ไม่ใช่กายภาพตามที่ได้อธิบายไปแล้วในข้างต้น โดยมีการคำนึงถึง พื้นที่ออกกำลังกาย พื้นที่สวนหย่อม เป็นสำคัญ และอาจจะมี ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร เข้ามาช่วยให้อยู่อาศัยได้มากขึ้น ในสวนของ

สระว่ายน้ำเนื่องจากอาจมีพื้นที่ไม่เพียงพอและความเป็นโครงการเคหะชุมชนอาจไม่จำเป็นต้องมีสระว่ายน้ำในพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารเพราะอาจเป็นการฟุ่มเฟือย จึงอาจมีเพียงแค่อ่างน้ำรวมของโครงการเท่านั้น ซึ่งในปัจจุบันก็มีอยู่แล้วในบริเวณศูนย์กีฬาและนันทนาการเฉลิมพระเกียรติ

5.4.5 ความต้องการด้านกายภาพของพื้นที่อาคารอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

หากจะมีการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารเดียวแม้มีความพึงพอใจที่อยู่อาศัยร่วมกันแต่อาจต้องการ การอยู่อาศัยที่ไม่ให้แต่ละช่วงรายได้อยู่อาศัยในห้องพักที่ติดกันและอยู่อาศัยในชั้นของอาคารเดียวกัน

- รายได้ ผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้ต้องการมีขนาดห้องพักอาศัยโดยประมาณ 50 ตารางเมตร หรือมากกว่านั้นอาจเป็นเพราะคำถามที่ระบุเจาะจงขนาดปัจจุบันลงไปทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามจะตอบ ต้องการห้องขนาดเท่าเดิม หรือ มากกว่าเดิม และควรมีห้องนอนในห้องพักอาศัยจำนวน 1-2 ห้อง ห้องน้ำจำนวน 1-2 ห้อง และควรมีห้องนั่งเล่น ห้องครัว และห้องซักล้าง
- ขนาดครัว :เมื่อมีขนาดครัวเรือนที่ใหญ่ขึ้นก็มีแนวโน้มที่จะต้องการห้องพักอาศัยที่มีขนาดกว้างขึ้นไปด้วย เช่นเดียวกันกับจำนวนห้องนอน แต่ก็ยังคงต้องการห้องนอนจำนวน 2 ห้อง เป็นส่วนใหญ่ และเมื่อมีขนาดครัวเรือนใหญ่ก็ต้องการห้องน้ำจำนวน 2 ห้องและห้องนั่งเล่น ห้องครัว ห้องซักล้างก็มีความจำเป็นตามไปด้วย

แม้ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางจะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน แต่ปัจจัยที่ทำให้เกิดความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันส่วนมากเป็นปัจจัยที่ไม่ใช่กายภาพ ในขณะที่เดียวกันผู้อยู่อาศัยที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันแต่พบปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันและมีความคิดเห็นว่าสาเหตุของปัญหาเหล่านั้น ทั้งปัญหาความสกปรกในพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาในด้านพื้นที่จอดรถ ปัญหาการรบกวนพื้นที่ส่วนกลาง และ ปัญหาการชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งเป็นปัญหาในระดับโครงการ ปัญหาในการอยู่อาศัยภายในอาคารของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง คือ ปัญหาการส่งเสียงรบกวนและการรบกวนจากสัตว์เลี้ยง ปัญหาการรบกวนพื้นที่ใต้ถุนอาคารและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ปัญหาการส่งกลิ่นไม่พึงประสงค์ ปัญหาการรบกวนทางเดินภายในอาคาร ปัญหาจากพื้นที่ซักล้างและตากผ้า และปัญหาการรบกวนพื้นที่บันได ที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่ามีสาเหตุมาจากการอยู่อาศัยร่วมกันโดยอาจจะเกิดจากการออกแบบพื้นที่ที่ไม่ได้คำนึงถึงความต้องการที่หลากหลายของผู้อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นโครงการที่พัฒนามาตั้งแต่ประมาณ พ.ศ. 2530 จึงอาจไม่มีความสอดคล้องกับความต้องการของผู้อาศัยในปัจจุบัน ซึ่งส่วนมากเป็นปัญหาที่เกิดจากกายภาพ และปัญหาที่พบนั้นมีความสัมพันธ์กับช่วงรายได้

ของผู้อยู่อาศัย โดยและผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 15,001 – 30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 30,001 – 50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ 30,001 – 50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน เป็นผู้อยู่อาศัยที่พบปัญหาทั้งในระดับโครงการและอาคารเดียวกันมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นอย่างเห็นได้ชัด

จากการวิเคราะห์แต่ละพื้นที่ (บล็อก) ของ โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางแล้วจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยมีการพบปัญหาที่พบทั้งในระดับโครงการและระดับอาคารที่แตกต่างกันไปในแต่ละบล็อก ซึ่งผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่ 1 ที่พบปัญหาทั้งในระดับอาคารและโครงการเป็นสัดส่วนที่มาก แต่ก็มีคามพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน และจากการสังเกตก็จะเห็นได้ว่าการอยู่อาศัยในพื้นที่ส่วนกลางในบล็อกที่ 1 นั้นมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสะอาดมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางในบล็อกอื่น ทั้งที่มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางจากผู้อยู่อาศัยในหลายช่วงรายได้ และมีปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางน้อยกว่าพื้นที่ส่วนกลางของบล็อก หากเปรียบเทียบสัดส่วนช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยในแต่ละบล็อกจะเห็นได้ว่ามีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่น และหากเปรียบเทียบกับผู้อยู่อาศัยในบล็อกที่มีปัญหาทั้งความสกปรก ไม่เป็นระเบียบ การรुकล้ำของพื้นที่ส่วนกลาง ก็จะได้เห็นว่ามีสัดส่วนของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ส่วนกลางน้อยกว่าในบล็อกที่ 1 ทำให้ทราบว่าจำนวนหรือสัดส่วนผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในช่วงรายได้ปานกลางที่มีจำนวนมากจะช่วยลดปัญหาและสร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันได้

ความต้องการด้านกายภาพในอนาคตหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันจะช่วยแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นจากกายภาพได้ หากพิจารณาการใช้พื้นที่ส่วนกลางแล้วจึงทราบว่าผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้ต้องการที่จะใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เมื่อพื้นที่มีขนาดไม่เพียงพอและไม่ได้ถูกออกแบบมาให้รองรับผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้จึงเกิดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางและ ปัญหาความสกปรกและไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยขึ้น ซึ่งควรจะแก้ไขด้วยการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารให้มากขึ้นและเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับโครงการอาคารชุดที่อยู่อาศัยของเอกชนในย่านเดียวกันก็ทราบได้ถึงกิจกรรมที่ควรมีในพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคาร ทั้งพื้นที่ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ พื้นที่ออกกำลังกายและสวนหย่อม เป็นต้น

การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารเดียวกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันนั้นเกิดขึ้นได้ แต่จำเป็นต้องไม่ให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะแตกต่างกันมากอยู่ในห้องพักที่ติดกันหรือชั้นเดียวกัน ซึ่งสอดคล้องกับการพบปัญหาเรื่องการส่งเสียงรบกวนซึ่งเป็นปัญหาที่มีการอยู่อาศัยคิดว่ามีสาเหตุจากการอยู่อาศัยร่วมกันมากที่สุดจึงไม่อยากจะอยู่อาศัยในห้องพักติดกันหรือชั้นเดียวกัน ในขณะที่ขนาดห้องที่ทุกช่วงรายได้พอใจจะอยู่นั้นคือขนาดห้องพักอาศัยตั้งแต่ 50 ตารางเมตร มีห้องนอนและห้องน้ำ 1-2 ห้อง และควรมีห้องนั่งเล่น ห้องครัวและห้องซักล้างด้วย

ในขณะที่ความต้องการกายภาพในขนาดห้องของพักอาศัยและความจำเป็นของพื้นที่ใช้สอยนั้น มีปัจจัยที่สำคัญก็คือช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยและขนาดครัวเรือน โดยขนาดครัวเรือนจะมีความแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย ทำให้ส่งผลต่อขนาดห้องที่ผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้ และความจำเป็นของพื้นที่ใช้สอย ทั้งห้องนั่งเล่น ห้องครัว ห้องซักล้าง รวมไปถึงจำนวนห้องนอนและห้องน้ำที่ผู้อยู่อาศัยแต่ละช่วงรายได้ที่มีขนาดครัวเรือนจะมีความต้องการแตกต่างกันออกไป เช่น ผู้อยู่อาศัยช่วงรายได้ 15,001 – 30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ซึ่งผู้ส่วนใหญ่แล้วจะมีขนาดครัวเรือนอยู่ที่ 3-4 คนต่อครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ที่คิดว่าห้องนั่งเล่น ห้องครัว ห้องซักล้าง มีความจำเป็น และต้องการห้องน้ำ 2 ห้อง และห้องนอน 3 ห้องและห้องพักขนาดห้องมากกว่า 50 ตารางเมตร ซึ่งแต่ละช่วงรายได้ก็จะมีลักษณะขนาดครัวเรือนที่แตกต่างกันออกไปและต้องการรูปแบบกายภาพของห้องพักอาศัยแตกต่างกันตามไปด้วย

ปัญหาด้านกายภาพที่พบมากอีกปัญหาก็คือปัญหาพื้นที่จอดรถใต้ถุนอาคาร ซึ่งเกิดจากมีพื้นที่ไม่เพียงพอเนื่องจากการออกแบบพื้นที่ในช่วงที่รถยนต์ยังไม่เป็นที่แพร่หลายเหมือนในปัจจุบันและผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้ต้องการใช้พื้นที่ส่วนนี้จึงเกิดการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางและความสกปรกของพื้นที่ได้ ซึ่งอาจแก้ไขด้วยการให้มีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากกว่าเข้ามาอยู่อาศัยและใช้พื้นที่มากขึ้นจะทำให้เกิดการพยายามอยู่ร่วมกันจนเกิดมาตรฐานในการดำเนินชีวิตที่ดีขึ้นได้

เหล่านี้เป็นผลการวิเคราะห์ที่ชี้ให้เห็นถึงแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ ด้วยการเริ่มจากการสอบถามความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน ปัจจัยที่ทำให้เกิดความพึงพอใจนั้น ปัญหาที่พบในปัจจุบันและปัญหาที่คิดว่าเกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกัน และเมื่อทราบถึงปัญหาจึงพยายามหาแนวทางในการออกแบบกายภาพเพื่อแก้ไขปัญหาเหล่านั้นทั้งในระดับพื้นที่ส่วนกลาง อาคาร และ ห้องพักอาศัยเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่ต่างกันสามารถอยู่อาศัยร่วมกันได้

บทที่ 6

ผลสรุปงานวิจัยและข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลงานวิจัยจากสมมติฐาน

แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้นั้นเป็นการพยายามในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยให้มีคุณภาพมากขึ้น และลดการเป็นภาระของภาครัฐในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย แต่เป็นให้ทั้งภาคเอกชนหรือชุมชนเองสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยขึ้นมาได้ ถึงแม้ว่าจะมุ่งเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยแต่เนื่องจากภาคเอกชนต้องการผลกำไรหรือค่าตอบแทนจากการลงทุนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องมีการอยู่ร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีฐานะและรายได้ที่มีความแตกต่างกันเพื่อให้เกิดการชดเชยทางการเงินที่มีประสิทธิภาพ และรัฐอาจจะมีส่วนช่วยในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทนี้เป็นกลไกหนึ่งในการช่วยการพัฒนา ทั้งรับประกันรายได้ให้กับผู้ลงทุน ภาคเอกชนหรือสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือพื้นที่ส่วนกลางที่มีความพร้อมสำหรับการอยู่อาศัยที่มีคุณภาพให้โครงการเพื่อชักจูงผู้อยู่อาศัยที่มีฐานะและรายได้ที่แตกต่างกัน การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงเป็นการศึกษาในสมมติฐาน ดังนี้

- โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มีความเป็นไปได้และมีความเหมาะสมในบริบทของกรุงเทพมหานคร
- ปัจจัยในการการปรับเปลี่ยนของเคหะชุมชนไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ควรคำนึงถึงรายได้และพฤติกรรมที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย
- ในพื้นที่การเคหะชุมชนเดิมมี space ตั้งแต่ระดับพื้นที่ห้องพักอาศัยจนถึงระดับพื้นที่สาธารณะส่วนกลางมี รูปแบบที่มีความหลากหลายน้อยทำให้เกิดการใช้ space ที่ไม่เหมาะสมกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในหลายช่วงรายได้

6.1.1 ความเป็นไปได้ในการปรับเปลี่ยนเคหะชุมชนไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

การเคหะแห่งชาติก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2515 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นหน่วยงานรับผิดชอบในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยเพื่อประชาชนเช่า เช่าซื้อ ซื้อ ดูแลช่วยเหลือทางด้านการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน ปรับปรุง หรือรื้อแหล่งเสื่อมโทรม โดยมีที่มั่นนโยบายเปลี่ยนแปลงไปตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติดังนี้

จากการทบทวนนโยบายของการเคหะแห่งชาติจะเห็นได้ว่าการเคหะแห่งชาติเคยมีแนวคิดของการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้และโครงการที่อยู่อาศัยที่มีการใช้งานประโยชน์ที่ดินแบบหลากหลาย(mixed land use projects) เพื่อให้เกิดการชดเชยทางการเงิน ตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (2520-2524) แต่โครงการไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการไม่เหมาะสม โดยเลือกที่ตั้งในบริเวณชานเมืองที่ยังไม่มีการพัฒนาทำให้ไม่เกิดความต้องการของตลาดและผู้มีรายได้น้อยปานกลางและรายได้มากไม่ต้องการเข้าไปอยู่อาศัยจึงไม่เกิดระบบการชดเชยทางการเงินที่มีประสิทธิภาพโครงการจึงไม่ประสบความสำเร็จ

การเคหะแห่งชาติได้พยายามปรับปรุงนโยบายและแนวคิดมาโดยตลอดเพราะการเคหะแห่งชาติเกิดปัญหาขาดทุนมาอย่างต่อเนื่องนโยบายเริ่มมีแนวโน้มที่จะคำนึงถึงการตลาด การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพใกล้เคียงแต่มีราคาต่ำกว่าตลาด มีการกำหนดแนวทางในการให้แต่ละโครงการมีความยั่งยืนทางการเงินด้วยตนเองได้เหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งที่ย่อยๆเริ่มก่อตัวเข้าหาปัจจัยที่ทำให้เกิดผลสำเร็จโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มากขึ้นโดยมีการคิดคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและตลาดที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้น มีการพยายามพัฒนาคุณภาพของที่อยู่อาศัยให้ใกล้เคียงที่อยู่อาศัยราคาตลาดมากที่สุดมีการบริหารจัดการที่มีคุณภาพและพยายามเสนอการจัดการทางการเงินที่มีความยั่งยืนแม้เหล่านี้จะเป็นการค่อยๆประกอบชิ้นส่วนที่ละเล็กละน้อยในระยะเวลาหลายปีแต่ก็เริ่มมีรูปร่างที่สอดคล้องกับหลักการและปัจจัยของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มากขึ้นตามลำดับแต่เมื่อเกิดการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรขึ้นทำให้แนวคิดและนโยบายที่เริ่มสอดคล้องกับโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้หยุดชะงักลง แต่ในปัจจุบันเมื่อการเคหะแห่งชาติเริ่มกลับมาแก้ไขปัญหาการขาดทุนของตนอีกครั้งการเริ่มคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง โดยเฉพาะโครงการที่มีอยู่แล้วในบริเวณใจกลางและชั้นกลางของเมืองมีศักยภาพมากขึ้น มีการคำนึงถึงหลักการตลาด การพัฒนาคุณภาพที่อยู่อาศัยให้ใกล้เคียงราคาตลาด การร่วมมือกับองค์กรอื่นเพื่อพัฒนาโครงการที่เกิดการชดเชยทางการเงินทั้งจากผู้ที่มีรายได้มากกว่าหรือกิจกรรมที่ทำรายได้มากกว่าเช่น พาณิชยกรรม ซึ่งสอดคล้องกับหลักการและปัจจัยของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ จะเห็นได้ว่าทั้งจากกรณีศึกษา ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้และแนวคิดนโยบายของการเคหะแห่งชาติทำให้ได้ข้อสรุปของการศึกษาว่าโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มีความเป็นไปได้และมีความเหมาะสมในบริบทของกรุงเทพมหานคร

หากพิจารณาหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ ตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พุทธศักราช 2537 ซึ่งได้กำหนด บทบาทและหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ ไว้ในมาตราที่ 6 ที่ระบุถึงวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ และมาตรา 9 ยิ่งให้ความชัดเจนถึงอำนาจในการทำกิจการของ

การเคหะแห่งชาติ ในวรรค (๘) ที่ให้การเคหะแห่งชาติเขารวมดำเนินกิจการกับบุคคลอื่น หรือถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อประโยชน์ของกิจการการเคหะแห่งชาติ ซึ่งยิ่งสอดคล้องต่อกรณีศึกษาโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายในต่างประเทศ ที่เปิดให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการร่วมกับรัฐหรือองค์กรของรัฐและทำให้เกิดความเป็นไปได้และผลสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ จากมาตรา 9 นี้ทำให้เห็นถึงความเป็นไปได้ที่การเคหะแห่งชาติจะพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

เมื่อทำการทบทวนทั้งนโยบายของการเคหะแห่งชาติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ คือ พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พุทธศักราช 2537 ก็จะได้ถึงความเป็นไปได้ที่การเคหะแห่งชาติจะพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับหรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ขึ้นมาได้

6.1.2 ปัจจัยโดยเฉพาะพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความเป็นไปได้และการออกแบบกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

จากผลสรุปงานวิจัยข้างต้นจะเห็นได้ว่าพฤติกรรมของของผู้อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้ผู้อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งต่อความเป็นไปได้ของโครงการและการออกแบบเชิงกายภาพของโครงการซึ่งจะเห็นได้อย่างชัดเจนถึงพฤติกรรมที่มีความสัมพันธ์กับรายได้ คือ การมีปฏิสัมพันธ์ รู้จัก พูดคุยกัน ของทุกช่วงรายได้ที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีฐานะและรายได้แตกต่างกันอย่างชัดเจน และความต้องการการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่ทุกช่วงรายได้ต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารจึงอาจต้องขยายพื้นที่ส่วนนี้ให้เพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยในอาคารหรือกลุ่มอาคารนั้นๆ ซึ่งเห็นได้ชัดว่าพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความเป็นไปได้และการออกแบบกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จะสามารถเกิดขึ้นได้จากการการคำนึงถึงรายได้และพฤติกรรมที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย โดยจากผลการทำวิจัยที่ได้ผลสำรวจในความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่ต่างกัน ในระดับโครงการ มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน ร้อยละ 77 และ ไม่พึงพอใจที่จะอยู่อาศัยร่วมกัน ร้อยละ 23 ในส่วนของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่ต่างกัน ในระดับอาคาร มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน ร้อยละ 82 และ ไม่พึงพอใจที่จะอยู่อาศัยร่วมกัน ร้อยละ 18

ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นจากการอยู่อาศัยในโครงการเดียวกันกับการอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน เมื่อนำความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันมาสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ก็ทำให้พบว่ารายได้มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันโดยผู้ที่มีรายได้ปานกลางจะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันมากที่สุด ซึ่งตรงกับปัจจัยในความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ ที่กล่าวว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางจะช่วยทำการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันเกิดขึ้นได้ ในขณะที่หากนำพฤติกรรม การปฏิสัมพันธ์ การรู้จัก ติดต่อกัน พุดคุยกัน ของผู้อยู่อาศัยมาที่มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันแล้วก็ยิ่งจะพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางจะมีการปฏิสัมพันธ์ ติดต่อรู้จักพุดคุยกันอยู่แล้ว จึงทำให้เกิดความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันนั้น มีความสัมพันธ์กับช่วงรายได้ อาชีพ ขนาดครัวเรือน การศึกษาของผู้อยู่อาศัย และหากนำไปเปรียบเทียบกับพฤติกรรมความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ การรู้จัก พุดคุย ติดต่อกันของผู้อยู่อาศัย ก็จะเห็นได้ชัดว่าเมื่อมีพฤติกรรมในการติดต่อ รู้จัก พุดคุย ปฏิสัมพันธ์กันจะยิ่งมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกัน แต่ช่วงรายได้ที่ 15,001-30,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือ ช่วงรายได้ 30,001-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และ ช่วงรายได้ 10,001-15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน จะเห็นได้ว่าเป็นช่วงรายได้ที่มีสัดส่วนของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันน้อยกว่า สัดส่วนของพฤติกรรมความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ การรู้จัก พุดคุย ติดต่อกันของผู้อยู่อาศัย ซึ่งหมายความว่าในช่วงรายได้ที่กล่าวมาในช่วงต้นเป็นช่วงรายได้ที่แม้จะมีความสัมพันธ์ ปฏิสัมพันธ์ การรู้จัก พุดคุย ติดต่อกันแต่อาจไม่ได้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน

จากการสำรวจและตัวอย่างในช่วงต้น ทำให้สรุปได้ว่าอย่างชัดเจนว่าผู้อยู่อาศัยมีความต้องการที่ต่างกันซึ่งเป็นผลมาจากช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย การปรับเปลี่ยนของเคหะชุมชนไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้จึงควรคำนึงถึง รายได้และพฤติกรรมที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยซึ่งจะช่วยให้แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้สามารถเกิดขึ้นได้

แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายมีความเป็นไปได้ในบริบทกรุงเทพมหานคร และทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ การปรับเปลี่ยนของเคหะชุมชนไปสู่โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ควรคำนึงถึงรายได้และพฤติกรรมที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยเฉพาะพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความเป็นไปได้และการออกแบบกายภาพ

ของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ แต่ในกรณีศึกษาที่โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางนี้ ผลการสำรวจที่ชี้ว่าแต่ละช่วงรายได้ไม่ได้ต้องการที่ว่าง (space) ตั้งแต่ระดับส่วนตัว (ห้องพักอาศัย) จนถึงระดับสาธารณะ (พื้นที่ส่วนกลาง) ที่แตกต่างกัน แต่ผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้ต้องการที่ว่างตั้งแต่ระดับส่วนตัวจนถึงระดับสาธารณะ ที่มีทิศทางไปในทางเดียวกัน

จากผลการสำรวจในพื้นที่กรณีศึกษาโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางพบว่าผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันทั้งในระดับโครงการและอาคารเดียวกัน แต่ปัจจัยที่ทำให้มีความพึงพอใจในการอยู่ร่วมกันได้ คือปัจจัยที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น รายได้ที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางของช่วงรายได้ผู้อยู่อาศัยทั้งหมดในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางอยู่เป็นสัดส่วนจำนวนมาก พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีปฏิสัมพันธ์ รู้จักติดต่อกัน หรือ อาชีพที่มีความรายได้มั่นคงที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน แต่ผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้ยังพบปัญหาและมีความคิดว่าปัญหาเหล่านั้นเกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีฐานะและรายได้ที่แตกต่างกัน ทั้งปัญหาการส่งเสียงรบกวน ปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ใต้ถุนอาคาร เป็นต้น จึงทำให้เกิดความต้องการของกายภาพในอนาคตขึ้น โดยต้องการพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารที่มีขนาดเพิ่มขึ้นเนื่องจากผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้ต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางโครงการและเมื่อมีพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารเพิ่มขึ้นและทุกช่วงรายได้สามารถเข้าถึงและใช้งานได้ อาจช่วยลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ใต้ถุนอาคารหรือพื้นที่ส่วนกลางอื่นได้ ในขณะที่อาคารพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยส่วนมากมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันในอาคารเดียวกัน แต่ต้องการที่จะอยู่อาศัยในคนละชั้นของอาคารและไม่อยู่อาศัยในห้องพักติดกัน ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาที่พบและผู้อยู่อาศัยคิดว่าเกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันคือ ปัญหาการส่งเสียงรบกวนที่ทำให้ต้องมีการแยกชั้นการอยู่อาศัยและไม่อยู่อาศัยในห้องพักติดกัน ในขณะที่ความต้องการในขนาดและรูปแบบห้อง เนื่องจากปัจจุบันที่ขนาดห้องพักอาศัยมีขนาดประมาณ 50 ตารางเมตรอยู่แล้ว ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จึงต้องการขนาดห้องที่มีขนาด 50 ตารางเมตรหรือมากกว่านั้น และมีรูปแบบไปในทิศทางเดียวกัน คือ มีห้องน้ำ 1-2 ห้อง มีห้องน้ำ 1-2 ห้อง และจำเป็นต้องห้องครัว ห้องนั่งเล่นและห้องซักล้าง แต่หากพิจารณาในแต่ละช่วงรายได้แล้วก็จะมีความต้องการที่แตกต่างกันซึ่งมีปัจจัยที่มากเกี่ยวข้องด้วยคือขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ต่างๆ และจากผลการวิเคราะห์ในบทก่อนหน้านั้นจะเห็นได้ว่าสัดส่วนของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางที่มีจำนวนมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นจะช่วยลดปัญหาความสกปรกและความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย การรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง เช่น พื้นที่ใต้ถุนอาคาร พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร ลงได้ซึ่งหากพิจารณาแล้วก็จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางจะมีพฤติกรรมที่มีปฏิสัมพันธ์ รู้จัก พูดคุย ติดต่อกับผู้อยู่อาศัยอื่น แม้เป็นช่วงรายได้ที่พบปัญหาทั้งในระดับอาคารและโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่น แต่ก็มีมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

ทำให้สรุปได้ว่าความเป็นไปได้และการออกแบบกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ ขึ้นอยู่กับปัจจัยโดยเฉพาะพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้

6.1.3 พื้นที่การเคหะชุมชนเดิมมี ที่ว่าง (space) ตั้งแต่ระดับพื้นที่ส่วนตัวจนถึงระดับพื้นที่สาธารณะ รูปแบบเดียวทำให้เกิดการใช้ ที่ว่าง (space) ที่ไม่เหมาะสมกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในหลายช่วงรายได้

โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง เป็นโครงการของการเคหะแห่งชาติ ที่มีการพัฒนาในในช่วงแรกตั้งแต่ พ.ศ.2512-2520 โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางและทำเลที่ตั้งในสมัยนั้นยังเป็นบริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานครจึงอาจมีการออกแบบกายภาพที่ไม่เหมาะสมกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายมากขึ้นในปัจจุบัน ผลการสำรวจทั้งปัญหาในการอยู่อาศัยซึ่งส่วนใหญ่จึงเป็นปัญหาด้านกายภาพและความต้องการในการใช้พื้นที่ต่างๆของโครงการ ซึ่งมีผลดังนี้

แม้จะมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันแต่ปัญหาทางกายภาพส่วนใหญ่ ผู้อยู่อาศัยก็คิดว่ามีสาเหตุมาจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน และมีแนวโน้มไปในทิศทางเดียวกันในทุกช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย

จากผลการวิเคราะห์ในบทก่อนหน้าจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางทุกช่วงรายได้ มีความต้องการในการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบปัญหาจากการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารก็จะเห็นได้ว่าทุกช่วงรายได้พบปัญหาเหมือนกัน อาจหมายความว่าผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้ต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารแต่พื้นที่มีขนาดไม่เพียงพอจึงเกิดปัญหาของการใช้พื้นที่ขึ้น ซึ่งอาจจะไม่ตรงกับสมมติฐานที่ว่า พื้นที่การเคหะชุมชนเดิมมี ที่ว่าง (space) ตั้งแต่ระดับพื้นที่ส่วนตัวจนถึงระดับพื้นที่สาธารณะรูปแบบเดียวทำให้เกิดการใช้ ที่ว่าง (space) ที่ไม่เหมาะสมกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในหลายช่วงรายได้ หากเป็นไปตามสมมติทุกรายได้ อาจไม่มีแนวโน้มของการพบปัญหาที่ไม่ได้เป็นไปในทางเดียวกัน แต่ละช่วงรายได้น่าจะพบปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลางแตกต่างกันไปเนื่องจากมีความต้องการการใช้พื้นที่ที่ต่างกัน แต่จากผลการสำรวจที่ทุกช่วงรายได้มีทิศทางกรพบปัญหาไปในทางเดียวกันและมีความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเหมือนกันในทุกช่วงรายได้ และพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารมีขนาดเล็กเนื่องจากการออกแบบพื้นที่โครงการไม่ได้คำนึงถึงได้เรื่องนี้ไว้ จึงอาจเป็นปัญหาที่ขนาดพื้นที่ไม่เพียงพอ มากกว่าพื้นที่ไม่ได้มีความหลากหลาย

หากสังเกตความต้องการในขนาดและรูปแบบห้องพักอาศัย จากแผนภูมิที่ 5-25 และรูปแบบของห้องพักอาศัยที่ทุกช่วงรายได้ต้องการห้องพักอาศัยขนาด 50 ตารางเมตร หรือมากกว่า 50 ตารางเมตร อาจเป็นเพราะปัจจุบันห้องพักอาศัยมีขนาดประมาณ 50 ตารางเมตรอยู่แล้ว และมีรูปแบบใกล้เคียงกันในทุกช่วงรายได้ คือ รูปแบบที่มีห้องนอน 1-2 ห้อง ห้องน้ำ 1-2 ห้อง และจำเป็นต้องมีห้องครัว ห้องนั่งเล่น และห้องซักล้าง แต่นี่ผลการวิเคราะห์ในภาพรวม แต่ละช่วงรายได้ก็มีความต้องการ

ห้องพักอาศัยแตกต่างกันออกไป ซึ่งมีขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้วย และจากผลการวิเคราะห์ในบทก่อนหน้า ทำให้ทราบถึงปัญหาของการใช้พื้นที่ส่วนกลางทั้งในระดับอาคารและโครงการที่ผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้มีความต้องการกายภาพทั้งในพื้นที่ส่วนกลาง อาคาร และห้องพักอาศัยแตกต่างกันออกไปตามช่วงรายได้ ซึ่งทำให้ทราบผลในส่วนนี้จึงยิ่งให้ความชัดเจนพื้นที่การเคหะชุมชนเดิมมี ที่ว่าง (space) ตั้งแต่ระดับพื้นที่ส่วนตัวจนถึงระดับพื้นที่สาธารณะรูปแบบเดียวทำให้เกิดการใช้ ที่ว่าง (space) ที่ไม่เหมาะสมกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในหลายช่วงรายได้โดย แต่ละช่วงรายได้ต้องการที่ว่าง (space) ตั้งแต่ระดับส่วนตัว (ห้องพักอาศัย) จนถึงพื้นที่สาธารณะ (พื้นที่ส่วนกลาง) ที่แตกต่างกัน

6.2 ข้อค้นพบจากการศึกษา

จากการศึกษาทำให้สรุปข้อค้นพบจากการศึกษาได้ดังนี้

- แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับควรคำนึงถึง ช่วงรายได้ อาชีพ ขนาดครัวเรือน การศึกษา เพราะเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน
- แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับควรมีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางเป็นสัดส่วนที่มากเพราะทำให้เกิดการอยู่อาศัยร่วมกันได้ และ ช่วยลดปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยร่วมกัน
- แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับควรเพิ่มขนาดของพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารเนื่องจากผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้ต้องการใช้พื้นที่รอบอาคารมากกว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ
- พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคาร นั้นควรคำนึงความต้องการของช่วงรายได้และขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย
- การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับควรโดยเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคาร ควรคำนึงถึงความต้องการของแต่ละช่วงรายได้ เช่น ปัญหาพื้นที่จอดรถ ที่ผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้พบปัญหา เพราะพื้นที่ไม่เพียงพอ
- การออกแบบอาคารแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ ควรคำนึงถึงการอยู่อาศัยร่วมกัน แม้จะมีความพึงพอใจแต่ควรมีการให้ในแต่ละชั้นของอาคารเป็นผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ใกล้เคียงกัน เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาที่สำคัญ คือ ปัญหาการส่งเสียงรบกวน
- การออกแบบห้องพักอาศัย ควรคำนึงถึงช่วงรายได้และขนาดครัวเรือนสำคัญ เพื่อให้มีขนาดเพียงพอต่อความต้องการ

หากเราจะพิจารณาแนวทางในการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ จากการศึกษาครั้งนี้อาจมีความจำเป็นในการพิจารณาปัจจัยความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้เป็นสำคัญ จากความสัมพันธ์ของปัจจัยความสำเร็จโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้นั้นจะเห็นได้ว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดคือ ปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้ง เนื่องจากแต่ละทำเลที่ตั้งมีความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน และจากการวิเคราะห์ที่บอกก่อนหน้าทำให้ทราบปัจจัยที่ทำให้เกิดการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และแตกต่างกัน คือ การที่มีการบริหารจัดการให้มีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางเข้ามาอยู่อาศัยในสัดส่วนที่ค่อนข้างมาก จะช่วยให้ลดปัญหาความสกปรกและความไม่เป็นระเบียบของพื้นที่ส่วนกลาง รวมไปถึงปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งพื้นที่ใต้ถุนอาคาร พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งหากพิจารณาเปรียบเทียบกับกรทบทวนวรรณกรรมก็จะเห็นได้ว่า มีความสอดคล้องกับการทบทวนวรรณกรรมทั้งปัจจัยในความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ และประโยชน์ของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ โดยกล่าวว่า ปัจจัยที่ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ประสบความสำเร็จ คือการบริหารจัดการให้มีผู้อยู่อาศัยที่มีช่วงรายได้ปานกลางของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในสัดส่วนที่มากเพื่อให้เกิดการอยู่อาศัยร่วมกันได้ และเมื่อเกิดการอยู่อาศัยร่วมกันแล้วโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายไดยังให้ประโยชน์ในด้านสังคม คือ ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน จะพยายามสร้างบรรทัดฐาน มาตรฐานใหม่ในการใช้ชีวิตร่วมกัน ทำให้เกิดมาตรฐานในการใช้ชีวิตที่ดีขึ้นเกิดสภาพของสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นตามไปด้วย ซึ่งอาจสรุปเป็นขั้นตอนได้ดังนี้

1. การวิเคราะห์พฤติกรรมและปัญหาของผู้อยู่อาศัย เมื่อทราบช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัยจากการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งแล้ว จึงทำการวิเคราะห์ผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้ว่ามีพฤติกรรมและปัญหา ในแต่ละช่วงรายได้แตกต่างหรือเหมือนกันอย่างไร
2. ความต้องการในกายภาพทั้งในระดับพื้นที่ส่วนกลาง อาคารและห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยทุกช่วงรายได้ ว่ามีความต้องการในกายภาพของโครงการ อาคาร และห้องพักอาศัยในเป็นที่สอดคล้องกับพฤติกรรมและปัญหาอย่างไร จากกรณีศึกษา ส่วนกลางรอบอาคารควรมีขนาดใหญ่ขึ้น ทุกช่วงรายได้สามารถอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารเดียวกันแต่อาจต้องให้แต่ละชั้นของอาคาร โดยเฉพาะห้องพักอาศัยที่ติดกันมีรายได้ของผู้อยู่อาศัยใกล้เคียงกัน แต่ไม่ได้หมายความว่าในทำเลที่ตั้งอื่นจะต้องเป็นแนวทางเดียวกันนี้ จึงต้องมีการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งเสียก่อน
3. การบริหารจัดการ ให้มีผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้สามารถอยู่ร่วมกันได้ จากการวิเคราะห์พฤติกรรมและความต้องการของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้ และให้มีสัดส่วนของผู้อยู่

อาศัยที่มีช่วงรายได้ปานกลางของผู้อยู่อาศัยในโครงการ มีสัดส่วนที่มากเพื่อให้สามารถอยู่อาศัยร่วมกันได้

เหล่านี้เป็นแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้หลังจากที่ทราบความเป็นไปได้ในบริบทของกรุงเทพมหานคร โดยอาจมีการกำหนดพื้นที่การใช้งานร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้ หรือ พื้นที่ใช้สอย ชั้นของอาคาร หรือห้องพักอาศัยที่อาจมีการแยกส่วนพื้นที่ในแต่ละช่วงรายได้เพื่อให้เกิดการอยู่อาศัยร่วมกันได้ แลอาจมีการให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้อยู่ในช่วงปานกลาง มีอาชีพที่มีรายได้มั่นคง และมีขนาดครัวเรือนประมาณ 1-4 คนต่อครัวเรือนเป็นผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของอาคาร หรือ โครงการ เพื่อให้ลดปัญหาที่เกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันและทำให้อยู่ร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันได้



6.3 ข้อเสนอแนะ

จากการผลการวิจัยทำให้ทราบว่าแนวทางพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้มีความเป็นไปได้และโครงการเคหะชุมชนในบางพื้นที่ก็มีความหลากหลายของรายได้อยู่แล้วอย่างเช่นในกรณีศึกษาพื้นที่โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางเพียงแต่มีกายภาพที่ไม่เหมาะสมกับพฤติกรรมและความต้องการของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้ และมีความเชื่อมโยงเหมาะสมที่จะทำการรื้อสร้างใหม่และพัฒนาให้เป็นเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ และปัจจัยที่ควรคำนึงถึงเป็นอย่างแรกคือ พฤติกรรมและความต้องการในกายภาพทั้งในพื้นที่ส่วนกลาง อาคาร และห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับช่วงรายได้ของผู้อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีบทบาทหน้าที่จากพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พุทธศักราช 2537 ที่ให้อำนาจในการพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ค่อนข้างมากและจากนโยบายของการเคหะแห่งชาติ จึงสมควรที่จะทำการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือ โครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ขึ้น เพื่อพัฒนาคุณภาพที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ และการเคหะแห่งชาติควรเป็นผู้ดำเนินการ เพราะภาคเอกชน ไม่สามารถทำโครงการในลักษณะนี้ได้ ถ้าขนาดพื้นที่โครงการไม่ได้มีขนาดใหญ่พอ จนสามารถลดความเสี่ยงได้ และ พื้นที่ที่ควรทำพื้นที่ในชั้นกลางของเมือง หรือ ใจกลางเมือง เช่น ดินแดง ห้วยขวาง ด้วยเป็นโครงการเคหะชุมชนภายใต้การดูแลของการเคหะแห่งชาติอยู่แล้วซึ่งทำเลที่ตั้งเหล่านั้นได้มีศักยภาพเพิ่มมากขึ้น จากที่เคยเป็นพื้นที่ชานเมืองกลายเป็นพื้นที่ใจกลางและชั้นกลางของเมืองที่มีการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกมากยิ่งขึ้น และการออกแบบควรคำนึงถึง ช่วงรายได้ อาชีพ การศึกษา และขนาดครัวเรือน ของผู้อยู่อาศัย

6.4 แนวทางการออกแบบกายภาพจากการศึกษาแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ หรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้

แนวทางการออกแบบกายภาพจากการศึกษาแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับจะเป็นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคาร หรือ ระหว่างอาคาร พื้นที่ของอาคารที่พักอาศัยบางส่วนและการใช้สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางซึ่งคือ ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ตั้งแต่ 10,000-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ที่จะมีสัดส่วนมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นเพื่อให้เกิดการอยู่อาศัยร่วมกันได้และลดปัญหาที่เกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกัน

6.4.1 แนวทางการออกแบบกายภาพจากการศึกษาแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการปรับปรุง พื้นที่อาคารเดิมในโครงการเคหะชุมชน (Renovation)

อาคารที่พักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางในปัจจุบัน มีลักษณะเป็น 1 ประกอบไปด้วยสองอาคารย่อยแต่ละอาคารมีขนาดกว้าง 14 เมตร ยาว 43 เมตร 2 อาคารเชื่อมต่อกันด้วยส่วนบันไดขนาดกว้าง 5 เมตร ยาว 15 เมตร และเมื่อมีการวางอาคารสองอาคารเข้าไว้ด้วยกันจะมีการวางให้อาคารขนานกัน โดยมีระยะห่างระหว่างอาคารประมาณ 40 เมตร จึงทำให้เกิดพื้นที่ว่างรอบอาคารที่สามารถปรับปรุง พื้นฟูได้



ภาพที่ 22 แสดงผังบริเวณแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการปรับปรุง พื้นที่อาคารเดิมในโครงการเคหะชุมชน (Renovation)

จากการศึกษาทำให้พบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางทุกช่วงรายได้ที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันมีแนวโน้มต้องการใช้พื้นที่สีเขียวรอบอาคารมากกว่าพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ของโครงการฯ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางของโครงการฯ หลังจากการปรับปรุงพื้นที่ฟูจึงได้ทำการเพิ่มขนาดพื้นที่สีเขียวระหว่างอาคารและพื้นที่สีเขียวบริเวณดาดฟ้าขึ้นเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยพื้นที่สีเขียวบนดาดฟ้าที่เพิ่มขึ้นมานั้น จะเป็นพื้นที่สีเขียวที่มีน้ำหนักไม่มากนักเนื่องจากอาคารเดิมมีโครงสร้างที่ไม่แข็งแรง อาจรับน้ำหนักพื้นที่สีเขียวบนดาดฟ้าที่มีน้ำมากไม่ได้ แต่ยังคงสภาพเป็นพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยได้

1. พื้นที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง

ที่มา: <https://fitnessmadesimple.wordpress.com/tag/outdoors/>

2. พื้นที่สนามเด็กเล่น

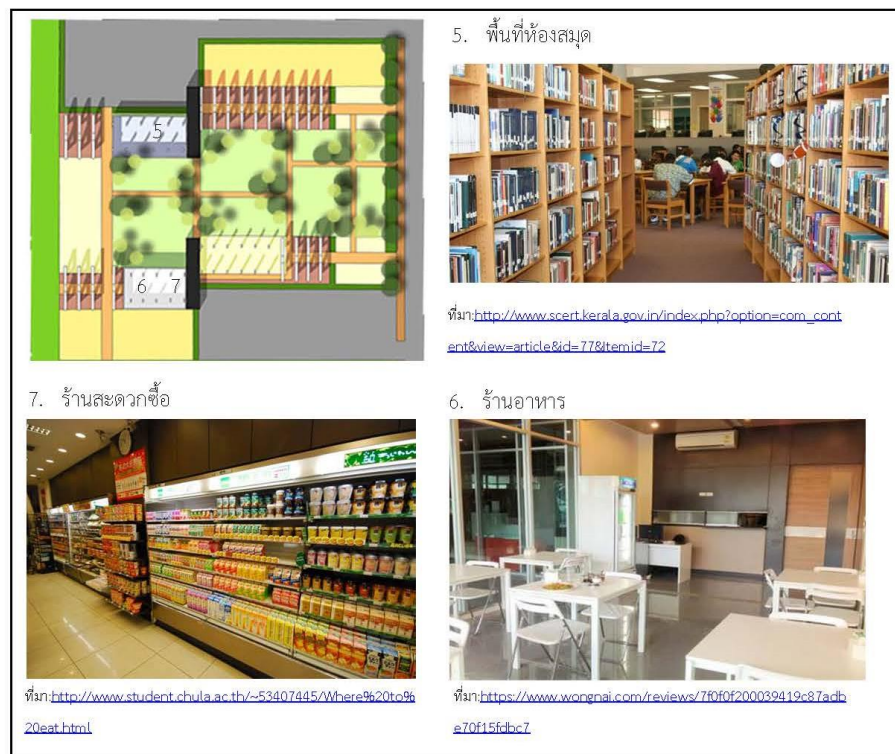
3. พื้นที่จอดรถ

ที่มา: http://www.cheshire-woodlands.co.uk/cms/files/Winsford_4.JPG

3. พื้นที่ห้องนั่งเล่นรวม

ที่มา: <http://www3.imperial.ac.uk/conferenceandevents/venues/south-kensingtonvenues/seniorcommonroom>

ภาพที่ 23 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1 แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการปรับปรุง พื้นฟูอาคารเดิม 1



ภาพที่ 24 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1 แนวทางการพัฒนาชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการปรับปรุง พื้นฟูอาคารเดิม 2

จากการศึกษาและเปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจะเห็นได้ว่า พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารที่ผู้อยู่อาศัยต้องการคือ พื้นที่ออกกำลังกาย สนามเด็กเล่น พื้นที่ห้องนั่งเล่นรวม ห้องสมุด ร้านสะดวกซื้อ และร้านอาหาร โดยส่วนใหญ่จะเป็นการปรับปรุงฟื้นฟูในส่วนของบริเวณชั้น 1 ทั้งบริเวณใต้ถุนอาคาร และพื้นที่ระหว่างอาคาร มีการรวมพื้นที่ที่จอดรถจากเดิมที่เคยจอดใต้ถุนอาคารไปรวมไว้ด้านนอกอาคารโดยเฉพาะเป็นพื้นที่ด้านนอกของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร เพื่อให้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารมีพื้นที่เพิ่มมากขึ้นและสามารถปรับปรุงฟื้นฟูเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายรายได้ได้



ภาพที่ 25 รูปทัศนียภาพแสดงสัดส่วนของห้องพักอาศัยที่มีผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ปานกลาง

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยที่มีช่วงรายได้ปานกลาง ซึ่งในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง คือผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ 10,000-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน หากมีสัดส่วนที่มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นจะทำให้ลดปัญหาจากการอยู่อาศัยร่วมกันและสามารถอยู่ร่วมกันได้ จึงกำหนดให้ห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางกระจายตัวอย่างไม่เป็นระบบ อยู่ในทุกชั้นของอาคารที่พักอาศัยและในแต่ละชั้นจะมีสัดส่วนที่มากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นเพื่อให้สามารถอยู่ร่วมกันได้ห้องพักอาศัยที่ติดกันหรืออยู่อาศัยในชั้นเดียวกันของอาคารได้

6.4.2 แนวทางการออกแบบกายภาพจากการศึกษาแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการรื้อร้างสร้างใหม่และพัฒนาโครงการขึ้นมา (Redevelopment)

โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางได้มีการก่อตั้งโครงการมาเป็นระยะเวลานาน ในปัจจุบันมีสภาพความทรุดโทรมที่สมควรจะรื้อร้างสร้างใหม่ประกอบกับศักยภาพของทำเลที่ตั้งได้เปลี่ยนแปลงไป โดยมีทั้งระบบขนส่งมวลชนทางรางสายสีน้ำเงิน สถานีห้วยขวางเข้ามาใกล้พื้นที่โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางในระยะเดิน และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ยังกำหนดให้พื้นที่บริเวณโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หรือ FAR ไว้ที่ 7:1 ซึ่งทำให้สามารถเพิ่มความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยได้อีกด้วย ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับนี้มีมาตรการเพิ่มความหนาแน่นในการพัฒนาโดยการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน Floor area ratio bonus หรือ FAR bonus ไว้ด้วยในกรณีที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าราคาตลาดหรือให้ผู้อยู่อาศัยเดิมอยู่อาศัยต่อไป ซึ่งจะมีการให้เพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินถึง ร้อยละ 20 จากอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเดิม (FAR 7:1) หากมีการรื้อร้างสร้างใหม่และพัฒนาโครงการ (Redevelopment) สำหรับโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง จะมีศักยภาพและความหนาแน่นที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก จนสามารถรองรับผู้อยู่อาศัยที่ที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ได้ ซึ่งน่าจะมีส่วนช่วยให้เกิดแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลาย


ระดับที่ประสบความสำเร็จได้ โดยในการศึกษาส่วนนี้จะเป็นการดัดแปลงการออกแบบโครงการจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อการชดเชยทางการเงินและการอยู่ร่วมกันของคนต่างรายได้ พื้นที่เคหะชุมชนห้วยขวางของ พัฒนา จันทะโชติ ,2556¹




ภาพที่ 26 แสดงผังบริเวณแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการรื้อสร้างใหม่และพัฒนาโครงการขึ้นมา (Redevelopment)

จากการศึกษาทำให้พบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางทุกช่วงรายได้ที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันมีแนวโน้มต้องการใช้พื้นที่สีเขียวรอบอาคารมากกว่าพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ของโครงการฯ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางของโครงการฯ หลังจากการรื้อสร้างใหม่จึงมีการพยายามเพิ่มพื้นที่รอบอาคารแต่เนื่องจากมีความหนาแน่นที่เพิ่มขึ้นด้วยจึงจำเป็นต้องเพิ่มพื้นที่สีเขียวบริเวณดาดฟ้าให้มีพื้นที่เพิ่มมากขึ้น

¹ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย




4. พื้นที่ห้องนั่งเล่นรวม



ที่มา: <http://www.3imperial.ac.uk/conferenceandevents/venues/southkingsingtonvenues/seniorcommonroom>


พื้นที่ลิฟท์และบันไดของอาคารที่พักอาศัย

1. พื้นที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง




ที่มา: <https://fitnessmadesimple.wordpress.com/tag/outdoors/>

2. พื้นที่สนามเด็กเล่น



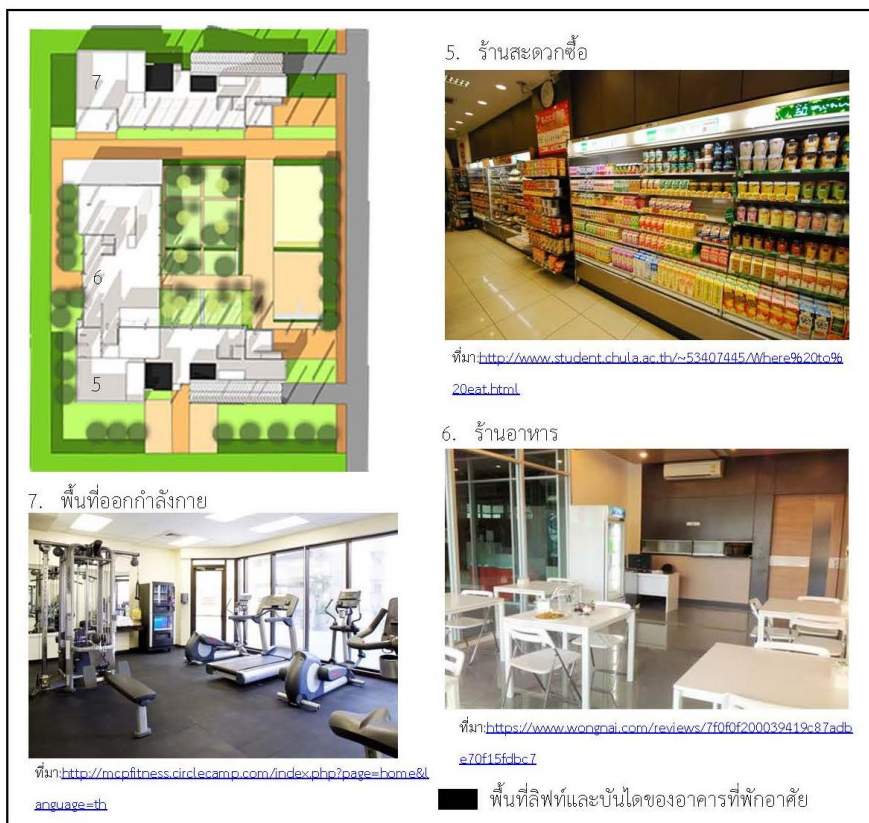
ที่มา: <http://www.miracle-recreation.com/playground-security/>

3. พื้นที่ห้องสมุด



ที่มา: http://www.scert.kerala.gov.in/index.php?option=com_content&view=article&id=77&Itemid=72

ภาพที่ 27 แสดงผังพื้นที่ 1 แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการรื้อสร้างใหม่และพัฒนาโครงการขึ้นมา (Redevelopment) 1



ภาพที่ 28 แสดงผังพื้นที่ 1 แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ จากการรื้อสร้างใหม่และพัฒนาโครงการขึ้นมา (Redevelopment) 2

จากการศึกษาและเปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจะเห็นได้ว่า พื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารที่อยู่อาศัยต้องการคือ พื้นที่สีเขียวสวนหย่อม พื้นที่ออกกำลังกาย สนามเด็กเล่น พื้นที่ห้องนั่งเล่นรวมห้องสมุด ร้านสะดวกซื้อและร้านอาหาร โดยส่วนใหญ่จะเป็นอยู่บริเวณใต้ถุนอาคารและพื้นที่ระหว่างอาคาร เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ให้มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้นและมีลักษณะและคุณภาพใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยในราคาตลาดออกแบบให้พื้นที่ส่วนกลางที่อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้มีความต้องการอยู่ในพื้นที่อาคารเพื่อให้เกิดความสะดวกกับการใช้งาน พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางที่มีคุณภาพใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยในราคาตลาดนี้จะทำให้ภาพลักษณ์ของโครงการไม่ใช่โครงการเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อยแต่กลายเป็นโครงการที่พักอาศัยตามปกติ อีกทั้งยังมีการออกแบบให้พื้นที่ส่วนกลางนี้ผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้สามารถเข้ามาใช้ร่วมกันได้โดยไม่แบ่งแยกและมีการให้ในแต่ละอาคารมีส่วนของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางเข้ามาอยู่อาศัยเป็นสัดส่วนที่มากแล้วก็จะช่วยลดปัญหาที่เกิดการจากอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันได้ เช่น ปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาความสกปรกของพื้นที่ส่วนกลาง นอกจากนี้การพัฒนาใหม่ที่จะเกิดขึ้นนอกจากจะเป็นลบภาพลักษณ์ของโครงการเดิมให้กลายเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและมีลักษณะทั่วไปคล้ายกับราคาตลาดอีกด้วย



ภาพที่ 29 รูปทัศนียภาพแสดงสัดส่วนของห้องพักอาศัยที่มีผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้ปานกลาง แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีราย
รายได้หลายระดับจากการรื้อสร้างใหม่และพัฒนาโครงการ

มีการกำหนดให้ห้องพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางซึ่งในโครงการเคหะชุมชน
ห้วยขวางคือผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ 10,000-50,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน กระจายตัวอย่างไม่เป็น
ระบบอยู่ในทุกชั้นของอาคารที่พักอาศัยและในแต่ละชั้นจะมีสัดส่วนที่มากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้
อื่น และให้มีสัดส่วนที่มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้อื่นจะทำให้ลดปัญหาจากการอยู่อาศัยร่วมกัน
และสามารถอยู่ร่วมกันได้ การจัดสรรห้องพักอาศัยให้มีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลาง กระจาย
ตัวอย่างไม่เป็นระบบนี้ จะช่วยให้อาคารที่พักอาศัยที่พัฒนาขึ้นมาใหม่มีลักษณะคล้ายที่พักอาศัยใน
ราคาตลาดมากขึ้น กล่าวคือ ไม่สามารถแบ่งแยกได้ว่าเป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือ
โครงการเคหะชุมชน ด้วยคุณภาพของที่พักอาศัยและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่ไม่ได้เกิดปัญหาจาก
การอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีฐานะและรายได้ที่แตกต่างกัน เมื่อมีการเพิ่มความหนาแน่นของ
การพัฒนาจากอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่เพิ่มขึ้นจึงมีการเพิ่มพื้นที่จอดรถยนต์และ
รถจักรยานยนต์ ในส่วนหนึ่งของพื้นที่อาคารซึ่งเป็นพื้นที่จอดรถในแนวตั้งซึ่งทำให้สามารถเพิ่มพื้นที่
จอดรถให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยในทุกรายได้ การจัดสรรห้องพักอาศัยให้มีผู้อยู่อาศัย

แนวทางการออกแบบกายภาพจากการศึกษาแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้
หลายระดับ หรือโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ทั้งการปรับปรุง พื้นฟูอาคารเดิม (Renovate)
และ จากการรื้อสร้างใหม่และพัฒนาโครงการขึ้นมา (Redevelopment) สามารถเกิดขึ้นได้โดย
เป็นการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางรอบอาคารและประโยชน์ใช้สอยที่ผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงรายได้ต้องการ รวมไปถึงการใช้สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางที่ควรมีสัดส่วนที่มากกว่าผู้อยู่อาศัยในช่วงรายได้
อื่นเพื่อลดปัญหาจากการอยู่อาศัยร่วมกันและสามารถอยู่อาศัยร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และ
ฐานะที่แตกต่างกันได้

6.5 ข้อจำกัดในการทำการศึกษา

- ในการตอบแบบสอบถามของผู้ตอบแบบสอบถาม อาจมีการตอบคำถามในเชิงบวกค่อนข้างมาก เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง น่าจะมีการคาดการณ์เชิงบวกถึงการเข้ามาอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยร่วมกันที่อาจมีการคาดการณ์ว่าจะเป็นผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากเข้ามาอยู่อาศัยร่วมกันจึงมีการตอบคำถามในเชิงบวก
- ในการแจกแบบสอบถาม มีความจำเป็นต้องแจกแบบสอบถามเฉพาะคนในพื้นที่เท่านั้น เนื่องจากไม่สามารถคาดการณ์หรือกำหนดขอบเขตของผู้อยู่อาศัยโดยรอบโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่โครงการได้
- คำถามในแบบสอบถาม ไม่สามารถถามถึงการสวมสิทธิในการอยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางได้ เนื่องจากเป็นคำถามที่มีความละเอียดอ่อน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแบบสอบถามได้ จึงทำให้ไม่สามารถทราบถึงการสวมสิทธิในการเข้ามาอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้มากได้
- แม้การโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง จะมีความหลากหลายรายได้ในผู้อยู่อาศัยแต่จากการเปรียบเทียบกับช่วงรายได้ของกรุงเทพมหานคร ก็จะได้เห็นว่ามีความคล้ายคลึงกัน คือโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางได้เปลี่ยนถ่ายจากโครงการเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อยกลายเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนโดยทั่วไปของกรุงเทพมหานคร จึงอาจทำให้ไม่สามารถชี้ชัดถึงความแตกต่างของกลุ่มรายได้ที่มีความแตกต่างกันได้ แต่ยังคงชี้ให้เห็นถึงความหลากหลายรายได้ของโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง

หากมีการวิจัยในขั้นต่อไปควรจะมีการวิจัยเพิ่มเติมในส่วนของผู้อยู่อาศัยโดยรอบโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางที่เป็นโครงการเคหะชุมชนที่มีความหลากหลายรายได้ที่มีความสัมพันธ์ผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ ทั้งการเกิดปัญหาที่เกิดจากการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้และความต้องการของผู้อยู่อาศัยโดยรอบโครงการว่ามีความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่มีความหลากหลายรายได้หรือไม่ และโครงการประเภทนี้มีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยโดยรอบและย่านอย่างไรบ้าง ควรเพิ่มเติมการวิจัยในพื้นที่กรณีศึกษาที่มีความแตกต่างของรายได้ที่มีความแตกต่างกันมากขึ้นเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและวิธีการแก้ไขเพื่อให้เกิดอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้และฐานะที่แตกต่างกันเป็นอย่างมากได้ เพราะในกรณีศึกษาครั้งนี้ โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางแม้จะมีความหลากหลายรายได้ของผู้อยู่อาศัยแต่ยังไม่ได้มีผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในช่วงรายได้น้อยและรายได้มากเป็นสัดส่วนที่มากจนเกิดความแตกต่างอย่างชัดเจนจึงสมควรที่ทำการวิจัยในพื้นที่กรณีศึกษาที่มีการอยู่อาศัยที่มีรายได้ความแตกต่างกันอย่างชัดเจนมากยิ่งขึ้นเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและวิธีการแก้ไขปัญหาของโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ หรือแนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับให้มีความละเอียดมากยิ่งขึ้น

รายการอ้างอิง

ภาษาอังกฤษ

Briggs, X. d. S., Greg Duncan, Katherine Edin, Mark Joseph, Robert D. Mare, John Mollenkopf, Mary Patillo, Lincoln Quillian, Robert Sampson, Claudia Solari, Laura Tach, and Sudhir Venkatesh, (2009). Research Design for the Study of Mixed-Income Housing Los Angeles, California Center for Population Research UCLA.

Brophy Paul C. and Smith Rhonda N (1997). Mixed-Income Housing: Factor for Success office of Policy Development and Research.

Diane K. Levy, Z. M., Kassie Dumlao, (2010). Effect From Living in Mixed-income Communities for Low-Income Families. review of the literature : 3-11 Metropolitan Housing and Communities Policy Center Urban Institute.

Thomas D (2005). Environment Matters: The Effect of Mixed-Income Revitalization on Socio-economic Status of Public Housing Residents: A Case Study of Atlanta. Boston, Georgia Institute of Technology.

ภาษาไทย

กาญจนา แก้วเทพ (2538). เครื่องมือการทำงานแนววัฒนธรรมชุมชน. กรุงเทพฯ, สภาคาทอริกแห่งประเทศไทยเพื่อการพัฒนา (สคทพ.).

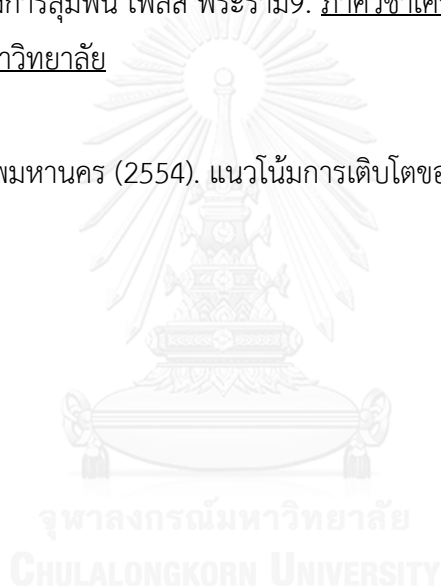
การเคหะแห่งชาติ (2549). "รายงานฉบับสมบูรณ์ การศึกษาวิจัยสภาพเศรษฐกิจและสังคมโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง."

ธิติมา กลางจำกัด (2550). สนามทัศน์และรูปแบบการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะของชุมชนชานเมือง :
กรณีศึกษา ชุมชนท่าทราย นนทบุรี.

พัฒน์ จันทะโชติ (2556). โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อการชดเชยทางการเงินและการอยู่ร่วมกันของ
คนต่างรายได้ พื้นที่เคหะชุมชนห้วยขวาง. ภาคการวางแผนภาคและเมือง คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาณุพงษ์ ชินมawangศ์ (2555). การศึกษาพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย
ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก:
กรณีศึกษาโครงการลุมพินี เพลส พระราม9. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2554). แนวโน้มการเติบโตของชุมชนในเขตกรุงเทพมหานคร





ตัวอย่างแบบสอบถาม

แบบสอบถาม

แบบสอบถามชุดที่.....

แบบสอบถาม: การศึกษารูปแบบและพฤติกรรมการอยู่อาศัยในเคหะชุมชนห้วยขวาง

คำชี้แจง: แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาระดับบัณฑิตศึกษาเชิงแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ ของ นาย พันธ์ จันทร์โชติ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยผลการศึกษานี้จะนำไปใช้ประโยชน์ทางการศึกษาและวิชาการเท่านั้น

ให้กาเครื่องหมาย ใน หรือกรอกข้อความ /ตัวเลขลงใน "....."

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1.1 เพศ ชาย หญิง

1.2 อายุ 15 – 19 ปี 20 – 29 ปี 30 – 39 ปี
 40 – 49 ปี 50 – 59 ปี 60 ปีขึ้นไป

1.3 ระดับการศึกษาสูงสุด

ไม่เคยเรียน ประถมศึกษา มัธยมศึกษาตอนต้น
 มัธยมศึกษาตอนปลาย ปวช. ปวส./ ปวท./ อนุปริญญา
 ปริญญาตรี ปริญญาโท หรือสูงกว่า อื่น ๆ (ระบุ).....

1.4 อาชีพ

ข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้างของรัฐ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงาน/ลูกจ้างเอกชนรายวัน
 พนักงาน/ลูกจ้างเอกชนรายเดือน ค้าขาย/ประกอบธุรกิจส่วนตัว
 ขับรถรับจ้าง (มอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถตู้ แท็กซี่) แม่บ้าน/พ่อบ้าน
 รับจ้างทั่วไป กรรมการ
 นักเรียน/นักศึกษา วางงาน/ไม่มีงานทำ
 อื่นๆ ระบุ.....

1.5 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนกี่คน (รวมตัวท่านด้วย)

1 คน 2 คน 3 คน 4 คน
 5 คน 6 คน 7 คน มากกว่า 7 คน

1.6 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน

ต่ำกว่า 3,000 บาท 3,001 – 5,000 บาท 5,001 – 10,000 บาท 10,001 15,000 บาท
 15,001 – 30,000บาท 30,001 – 50,000 บาท 50,001 – 100,000 บาท มากกว่า 100,000 บาท

1.7 ครัวเรือนของท่านมียานพาหนะใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1ข้อ)

รถยนต์ จำนวน.....คัน รถจักรยานยนต์ จำนวน.....คัน
 จักรยาน จำนวน.....คัน อื่นๆ โปรดระบุ.....

ตอนที่ 2 พฤติกรรมการอยู่อาศัย

2.1 ท่านมีการติดต่อ รู้จัก พูดคุย สนทนาสมกับผู้อยู่อาศัยอื่นในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวางหรือไม่

ใช่ ไม่

2.2 ท่านมีการติดต่อ รู้จัก พูดคุย สนทนาสมกับผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันหรือไม่

ใช่ ไม่

2.3 กรุณาระบุความถี่ที่ท่านใช้บริการพื้นที่ส่วนกลางต่อไปนี้

- | | | |
|---|------------------------------|---|
| 1) ลานกีฬาเฉลิมพระเกียรติ | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 2) ศูนย์กีฬาและนันทนาการเฉลิมพระเกียรติ | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 3) ลานกีฬาประจำแฟลต | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 4) สนามเด็กเล่น | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 5) สวนหย่อมที่มีกระจายตามแฟลตต่างๆ | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 6) สวนธรรมชาติ หน้าอาคารศาลาดำรงฯ | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |

2.4 ท่านมักเลือกซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคจากที่ใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | | |
|---|------------------------------|---|
| 1) ตลาดสดห้วยขวาง | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 2) ตลาดเกียรติพงษ์ (ห้วยขวาง) | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 3) ห้างสรรพสินค้าบีทีเอส เอ็กตรารัชดาภิเษก | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 4) ห้างสรรพสินค้าจัสโก้รัชดาภิเษก | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 5) ห้างสรรพสินค้า ดี เอสพลาซ่า รัชดาภิเษก | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 6) ห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัสฟอร์จูน ทาวน์(พระรามเก้า) | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |
| 7) ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 9 , โรบินสัน | <input type="radio"/> ไม่ใช้ | <input type="radio"/> ใช้ ความถี่.....ครั้ง/สัปดาห์ |

2.5 สมาชิกในครัวเรือนที่กำลังศึกษาอยู่ ศึกษาอยู่สถานศึกษาใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="radio"/> โรงเรียนสามเสนนอก | <input type="radio"/> โรงเรียนเตรียมอุดมพัฒนารัชดาภิเษก | <input type="radio"/> โรงเรียนจันทน์ห้วยป่าเพ็ญ |
| <input type="radio"/> โรงเรียนสารพัดช่าง อาคารแฟลต 6 | <input type="radio"/> มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย | |
| <input type="radio"/> อื่นๆ โปรดระบุ..... | | |

ตอนที่ 3. ปัญหาในการอยู่อาศัย

3.1 หากท่านเคยประสบปัญหากับผู้อยู่อาศัยอื่นในอาคารเดียวกันท่านประสบปัญหาในเรื่องใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> การรुकล้ำทางเดินภายในอาคาร | |
| <input type="radio"/> การรुकล้ำพื้นที่บันได | |
| <input type="radio"/> การรुकล้ำ พื้นที่ใต้ถุนอาคาร | |
| <input type="radio"/> การรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร | อื่นๆ..... |
| <input type="radio"/> การส่งเสียงรบกวน | <input type="radio"/> การส่งกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์เช่น จากการทำอาหาร หรือ อื่นๆ |
| <input type="radio"/> พื้นที่ซักล้างและการตากผ้า | <input type="radio"/> การรบกวนจากสัตว์เลี้ยง |
| <input type="radio"/> อื่นๆ โปรดระบุ..... | |

3.2 หากท่านเคยประสบปัญหากับผู้อยู่อาศัยอื่นในการใช้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการเคหะชุมชน

ท่านประสบปัญหาในเรื่องใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> ปัญหาในด้านพื้นที่การจอดรถ | <input type="radio"/> การรुकล้ำ ยึดครองพื้นที่ส่วนกลาง บริเวณ..... |
| <input type="radio"/> ความสกปรก บริเวณ..... | <input type="radio"/> การชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวก บริเวณ..... |
| <input type="radio"/> อื่นๆ โปรดระบุปัญหา..... | |

ตอนที่ 4. ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย

4.1 หากประเมินฐานะความเป็นอยู่ของท่านในปัจจุบัน ท่านคิดว่าตัวท่านอยู่ในสถานะทางเศรษฐกิจใด เมื่อเทียบกับผู้อยู่อาศัยอื่นภายใน
เคหะชุมชนห้วยขวาง

- รวย มีฐานะดีกว่าคนส่วนใหญ่ แต่ไม่ถึงกับรวย ปานกลาง
 รายได้น้อยกว่าคนส่วนใหญ่ แต่ไม่ถึงกับจน จน ไม่รู้/ไม่แน่ใจ

4.2 ท่านพอใจให้มีอาคารสำหรับผู้อาศัยที่มีรายได้แตกต่างจากท่านอย่างชัดเจน มาอยู่ใกล้เคียงที่อยู่อาศัยของท่าน หรือไม่

- พอใจ ไม่พอใจ เพราะเหตุใด.....

4.3 ท่านพอใจให้มีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างจากท่านอย่างชัดเจนอยู่อาศัยในอาคารเดียวกับท่านหรือไม่

- พอใจ ไม่พอใจ เพราะเหตุใด.....

4.4 ท่านคิดว่าปัญหาต่อไปนี้เกิดขึ้นจาก การอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกันภายในอาคารเดียวกันหรือไม่
(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- การรुकล้ำ ทางเดินภายในอาคาร
 การรुकล้ำพื้นที่บันได
 การรुकล้ำ พื้นที่ใต้ถุนอาคาร
 การรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร อื่นๆ.....
 การส่งเสียงรบกวน การส่งกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์เช่น จากการทำอาหาร หรือ อื่นๆ
 พื้นที่ซักล้างและการตากผ้า การรบกวนจากสัตว์เลี้ยง
 อื่นๆ โปรดระบุ.....

4.5 ท่านคิดว่าปัญหาเหล่านี้เกิดขึ้นจาก การอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกันภายในโครงการเคหะชุมชนเดียวกัน
หรือไม่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ปัญหาในด้านพื้นที่การจอดรถ การรुकล้ำ ยึดครองพื้นที่ส่วนกลาง บริเวณ.....
 ความสกปรก บริเวณ..... การชำรุดเสียหายของสิ่งอำนวยความสะดวก บริเวณ.....
 อื่นๆ โปรดระบุปัญหา.....

4.6 ในปัจจุบัน ขนาดห้องที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง มีขนาดประมาณ 50 ตารางเมตร หากต้องมีการปรับเปลี่ยนขนาดที่อยู่อาศัยในอนาคตขนาดเท่าใดจึงมีความเหมาะสมกับขนาดครัวเรือนของท่าน

- ประมาณ 25 ตารางเมตร ประมาณ 30 ตารางเมตร ประมาณ 40 ตารางเมตร
 ประมาณ 50 ตารางเมตร มากกว่า 50 ตารางเมตร

4.7 ในปัจจุบัน รูปแบบห้องที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง มีรูปแบบเดียว คือ 1 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น 1 ห้องน้ำ และ 1 ห้องครัวและห้องซักรีด หากต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบของห้องที่อยู่อาศัยห้องรูปแบบใดที่ท่านคิดว่าเหมาะสมกับขนาดครัวเรือนของท่าน

ห้องนอน จำนวน.....ห้อง ห้องน้ำ จำนวน.....ห้อง

ห้องนั่งเล่น จำเป็น ไม่จำเป็น

ห้องครัว จำเป็น ไม่จำเป็น

ห้องซักรีด จำเป็น ไม่จำเป็น

5. ในอนาคตหากมีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างจากท่านอย่างชัดเจนมาอยู่อาศัยร่วมกับท่าน

ท่านคิดว่าควรปรับปรุง โครงการ/อาคารแบบใดในลักษณะต่อไปนี้ จะเป็นปัญหากับการอยู่อาศัย

(กรอกมา ใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่องคำตอบ)

	ไม่ปัญหา	อาจเป็นปัญหาบ้าง	เป็นปัญหา
1. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการเดียวกัน			
2. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยคนละอาคาร แต่อาคารอยู่ใกล้เคียงกัน			
3. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน			
3. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในชั้นของอาคารเดียวกัน			
4. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยในห้องพักที่อยู่ติดกัน			
5. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ ทางขึ้น หรือ ทางเข้าอาคารเดียวกัน			
6. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ ทางเดิน ภายในอาคารทางเดียวกัน			
7. มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้ใช้ บันได ลิฟท์ ภายในอาคารเดียวกัน			

ขอขอบคุณทุกท่านที่สละเวลาในการตอบแบบสอบถามครับ

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นาย พัฒน์ จันทะโชติ

วัน/เดือน/ปี เกิด 5 ตุลาคม 2533

สถานที่เกิด กรุงเทพฯ

ประวัติการศึกษา

2557-ปัจจุบัน หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขา ออกแบบชุมชน
เมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2552-2556 หลักสูตรสถาปัตยกรรมผังเมืองบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและ
เมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2546-2551 ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี)

2540-2545 ระดับประถมศึกษา โรงเรียนอุดมศึกษา (ลาดพร้าว)

ทุนการศึกษา

2557-2558 ทุนการศึกษาศาสตราจารย์ อัน นิมมานเหมินท์