

บทที่ 2

แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

อาคารชุดหรือที่เรียกว่า CONDOMINIUM เป็นพัฒนาการที่อยู่อาศัยสำหรับเมืองขนาดใหญ่ที่สามารถตอบสนองปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นภายในเมืองได้ดีกว่าเมื่อเทียบกับการอยู่อาศัยในบ้านประเภทอื่น เนื่องจากที่อยู่อาศัยต่างๆ จะมีราคาสูงและหาได้ยากภายในเมือง แต่ด้วยความสมบูรณ์พร้อมของระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกหรือบริการสาธารณะของแหล่งที่ตั้งใจกลางเมือง ประกอบกับความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน เป็นเหตุผลที่สำคัญในการตัดสินใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด การศึกษาทางด้านอาคารชุด (CONDOMINIUM) นี้ ได้มีผู้ศึกษาในเรื่องที่เกี่ยวข้องไว้มากมาย หลากหลายเรื่องเช่นปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารชุด ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ฯลฯ แต่ในการศึกษาเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีราคาถูกเพื่อตอบสนองผู้มีรายได้น้อย ยังมีการศึกษาไว้น้อยมากโดยเฉพาะในเรื่องของการจัดบริการหรือการหาให้ได้มาซึ่งบริการสาธารณะ สิ่งอำนวยความสะดวก บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อตอบสนองผู้ที่อยู่อาศัยภายในอาคารชุดราคาถูก ดังนั้นการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จะอาศัยแนวทางการศึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มาพิจารณาและศึกษาเพิ่มเติมเพื่อให้ได้แนวทางในการปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดสร้างบริการสาธารณะ หรือสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในอาคารชุดราคาถูกเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มีฐานะที่ดีขึ้น

2.1 แนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวความคิดชุมชนที่อยู่อาศัยระดับ Neighborhood

จากการศึกษาชุมชนต่างๆ ของต่างประเทศ ชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทที่ใกล้เคียงกับชุมชนของไทยคือ Neighborhood Unit ทั้งในด้านจำนวนประชากร หรือลักษณะโครงสร้างทางกายภาพ ดังนี้คือ

ก. ความหมายของ Neighborhood ชุมชนที่อยู่อาศัยระดับ Neighborhood ในแนวความคิดทั่วไป หมายถึงบริเวณที่อยู่อาศัยที่กระจายกันอยู่ รายล้อมด้วยแนวต้นไม้ หรือสิ่งกีดขวางอื่นซึ่งสามารถป้องกันการรุกรานจากภายนอก มีความสมบูรณ์ในตัวเอง (self-contained) ซึ่งหมายความว่า จะต้องมีการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่บริการชุมชนเพียงพอ และที่สำคัญที่สุด คือ มีระบบสังคมของตนเอง สามารถสร้างกลุ่มอำนาจต่อรองทางกฎหมายได้

ข. หลักการของชุมชน Neighborhood จากการศึกษาโครงสร้างทางกายภาพของชุมชนที่อยู่อาศัยในระดับต่างๆ แล้ว สรุปเป็นแม่แบบของชุมชนที่สมบูรณ์แบบนั้น ได้เริ่มมาตั้งแต่ปี ค.ศ. 1898 โดย เอเบเนเซอร์ โฮเวิร์ด (Ebenezer Howard) ได้ศึกษาและเสนอในรูปแบบของชุมชนที่อยู่อาศัยขนาด 32,000 คน หลังจากนั้น ได้มีนักออกแบบวางผังเสนอรูปแบบของชุมชนในขนาดต่างๆ กันตามแนวความคิดของตน จนกระทั่งในปี ค.ศ. 1972 คลาเรนส์ เอ. เพอร์รี่ (Clarence A. Perry) ได้เสนอทฤษฎี Neighborhood โดยกำหนดหลักการเบื้องต้น 6 ประการ คือ

1. ขนาดของชุมชน เพอร์รี่ได้กำหนดให้ชุมชนมีโรงเรียนประถมศึกษา 1 โรงเรียนและมีนักเรียนจำนวน 1,000 ถึง 1,600 คน แล้วคำนวณจำนวนประชากรของชุมชน โดยคิดอัตราส่วนระหว่างนักเรียนชายหญิงในวัยประถมศึกษา กับประชากรทั้งหมดเป็น 1:6 จะได้ขนาดของชุมชนจำนวน 6,000 ถึง 9,000 คน จากนั้นคำนวณหาพื้นที่ชุมชน โดยกำหนดความหนาแน่นของประชากรระหว่าง 25 ถึง 37.5 คนต่อเอเคอร์ (10 ถึง 15 คนต่อไร่) และระยะการเดินทางของนักเรียนจากบ้านถึงโรงเรียนไม่เกิน $1/2$ ถึง $3/4$ ไมล์ (800 ถึง 1,200 เมตร) ขนาดของชุมชนที่เพอร์รี่เห็นว่าเหมาะสมคือ 160 เอเคอร์ (เท่ากับ 392 ไร่ หรือ 0.64 ตารางกิโลเมตร)

2. ขอบเขตของชุมชน โดยทั่วไปชุมชนจะถูกจำกัดด้วยขอบเขตของทางหลวงที่มีผิวจราจรกว้างพอสำหรับรถความเร็วสูง เพื่อป้องกันการลัดวงจรจากการจราจรภายนอก นอกเหนือจากนั้น ขอบเขตของชุมชนอาจเป็นได้ทั้งอุทยาน ทางรถไฟ หรือลำธาร ขอบเขตของชุมชนนอกจากจะแสดงอาณาเขตทางกายภาพแล้ว ผลพลอยได้อีกประการหนึ่งคือ สามารถกระตุ้นให้ประชากรมีความรับผิดชอบต่อชุมชนในลักษณะของความเป็นเจ้าของด้วย

3. ที่ว่างสาธารณะ ภายในชุมชน จะต้องมามีที่ว่างสันทนาการหรือสวนสาธารณะเพียงพอซึ่งโรเบิร์ต วิทเทน (Robert Whitten) ได้กำหนดให้ชุมชนขนาด 160 เอเคอร์ หรือประชากร 6,000 คน มีพื้นที่ของสนามเด็กเล่น และที่ว่างสันทนาการเป็นอัตราส่วนร้อยละ 10.6 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งเฉลี่ยแล้วจะเป็น 0.0026 เอเคอร์ต่อคน (หรือ 5.22 ตารางเมตรต่อคน)

4. สถาบันของชุมชน คือกลุ่มขององค์ประกอบของชุมชน ส่วนที่เป็นบริการสาธารณะ ซึ่งประกอบด้วย โรงเรียนประถมศึกษา ห้องสมุด ศูนย์สังสรรค์ของชุมชน สโมสรและกิจกรรมสันทนาการภายใน เช่น หอประชุม โรงฝึกกีฬา มักจะกำหนดให้อยู่ใจกลางชุมชนเพื่อสะดวกในการเข้าถึงของประชากรจากทุกจุดของชุมชน นอกจากนี้ยังสามารถจัดวางกลุ่มและออกแบบให้มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม เป็นสัญลักษณ์ที่แสดงเอกลักษณ์ของชุมชน

5. กิจกรรมทางธุรกิจ ประกอบด้วยร้านค้าย่อยๆ หลายประเภทที่จำเป็นสำหรับชุมชน ร้านค้าย่อยนี้อาจจับกลุ่มกระจายกันอยู่ยังจุดต่างๆ เพื่อให้เกิดการเดินทางมาจับจ่ายใช้สอยของประชากรอยู่ในรัศมี $1/2$ ไมล์จากบ้าน การกำหนดจำนวนกิจกรรมไม่มีกฎเกณฑ์

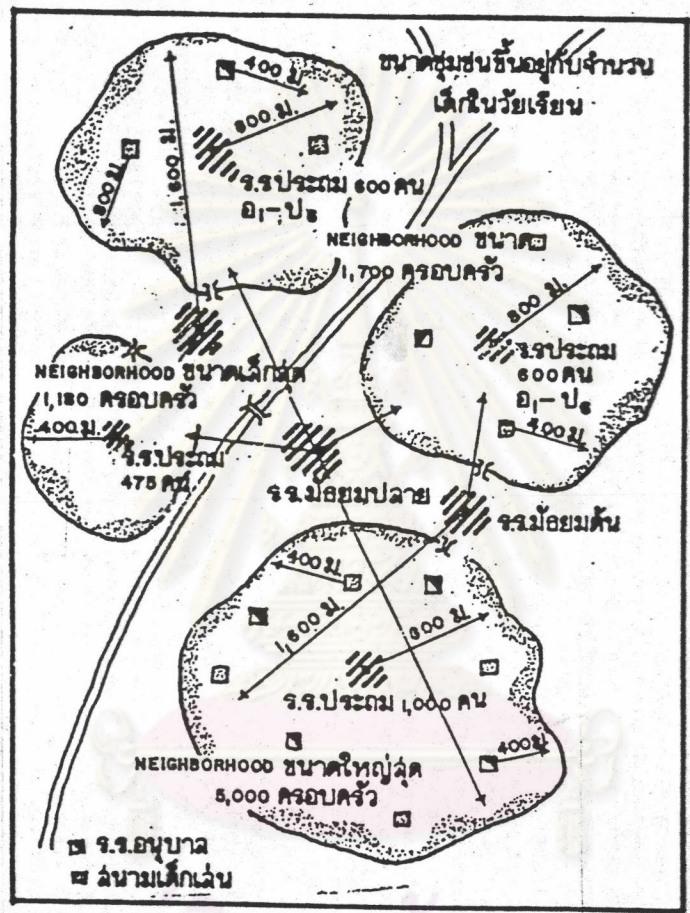
การกำหนดที่ตั้งของกลุ่มร้านค้า เนื่องจาก Neighborhood เป็นชุมชนพักอาศัย ประชากรจำเป็นต้องเดินทางไปทำงานทุกวัน จึงจัดวางตำแหน่งของย่านธุรกิจไว้บริเวณรอบชุมชน เพื่อสงวนพื้นที่ใจกลางชุมชนให้แก่ศูนย์สถาบัน และเพื่อผลทางธุรกิจ เนื่องจากบริเวณรอบชุมชนเป็นเขตติดต่อกับชุมชนอื่นที่อยู่ใกล้เคียง มีประชากรเดินทางผ่านไปมามากที่สุด และเป็นจุดเปลี่ยนเส้นการเดินทางระหว่างภายนอกและภายใน และประการสุดท้ายเพื่อป้องกันความสับสนวุ่นวายของการจราจรภายใน

6. ระบบถนนภายใน การวางระบบการจราจรภายใน ต้องสอดคล้องกับการเดินทางประจำวันของประชากร โดยทั่วไปการเดินทางประจำวันจะประกอบด้วยจุดเริ่มต้นคือบ้านไปยังจุดหมายปลายทาง 2 จุด คือ บริเวณทางเข้าออกชุมชนอันเป็นจุดเริ่มของการเดินทางไปทำงาน และอีกจุดหนึ่ง คือ บริเวณศูนย์สถาบันใจกลางชุมชน ดังนั้น เส้นทางการคมนาคมภายในจะสามารถกำหนดได้ด้วยระบบการเดินทางนี้ โดยลากเส้นตามเส้นการเดินทางประจำวัน ซึ่งผลที่ได้คือ ระบบการจราจรเป็นเส้นรัศมีและเส้นรอบวงกลม

นอกจากนั้น จะต้องคำนึงถึงระบบทางเท้า ให้แยกตัดขาดจากทางรถยนต์ทั้งหมด ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยแก่คนเดินเท้า และเพิ่มความเร็วให้กับการจราจร

ทฤษฎี Neighborhood ดังกล่าวมานี้ เป็นรากฐานเบื้องต้นของการวางผังเมืองโดยนักวางผัง เช่น โฮเซ เซร์ท (Jose' Sert) เอนเจลฮาร์ด จูเนียร์ (N.L. Engelhardt Jr.) และคลาเรนซ์ สไตน์ (Clarence Stein) นำชุมชน Neighborhood หลายชุมชนมารวมกลุ่มกันโดยเพิ่มบริการสาธารณะในระดับที่สูงขึ้นเป็นบริการร่วม เช่น โรงเรียนมัธยมศึกษา ศูนย์การค้า เป็นต้น

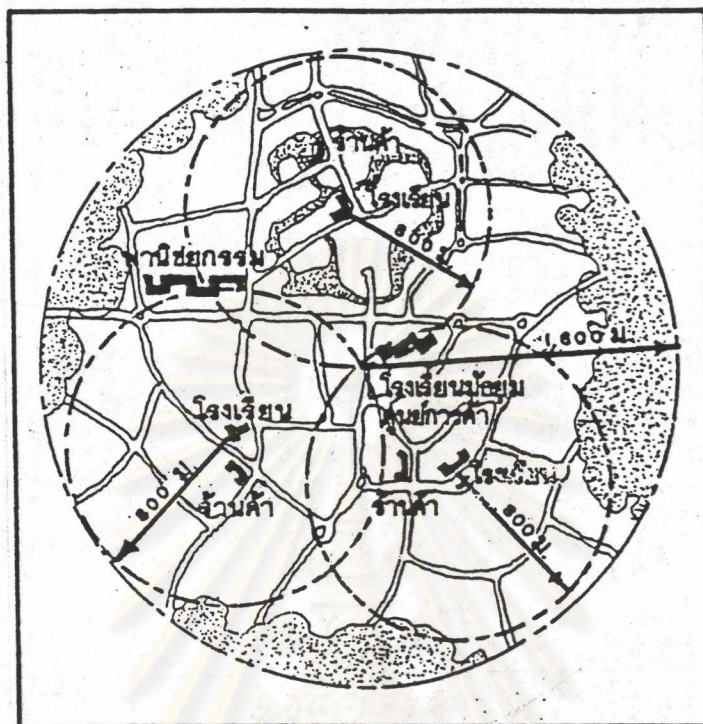
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยุวิทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 2-2 แสดงการรวมกลุ่ม Neighborhood เป็น Community Group ตามแนวความคิดของ N.L. Engelhardt Jr.

ที่มา : Joseph De chiara and Lee Koppelman, Urban Planning and Design Criteria, 2 nd. ed., (New York : Van Nostrand Reinhold Company, 1975) p. 502



ภาพที่ 2-3 Community Group ตามแนวความคิดของ Clarence Stein

ที่มา : Joseph De chiara and Lee Koppelman, Urban Planning and Design Criteria,

2 nd. ed., (New York : Van Nostrand Reinhold Company, 1975) p. 503

ดังนั้นจึงสรุปสาระสำคัญของชุมชน Neighborhood ได้ว่า หลักการที่สำคัญที่สุดของชุมชน คือ โรงเรียนประถมศึกษา ซึ่งจะเพื่อกำหนดขนาดชุมชนในด้านจำนวนประชากรและขนาดพื้นที่ เป็นที่น่าสังเกตว่า นักวางผังทุกท่านเห็นพ้องกันว่า ระยะการเดินทางจากบ้านมาโรงเรียนของเด็กในวัยประถมศึกษา ระยะทางที่เหมาะสมที่สุด คือ ระยะไม่เกิน 800 เมตร ส่วนเด็กในวัยมัธยมศึกษา ระยะที่เหมาะสมคือ 1,600 เมตร นอกจากโรงเรียนประถมศึกษาแล้ว ในแต่ละชุมชนจะต้องมีองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็นอันได้แก่ บริการสาธารณะในระดับร้านค้าปลีกย่อย ตลอดจนที่ว่างสาธารณะที่เพียงพอแก่ชุมชน และประการสุดท้าย บริการที่สูงขึ้นสำหรับประชากรหลายๆ ชุมชน จะต้องมโรงเรียนมัธยมศึกษา และศูนย์พาณิชยกรรมในระยะทางที่ไม่เกิน 1,600 เมตร จากทุกชุมชน

2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับมาตรฐานองค์ประกอบชุมชนของไทย

ข้อกำหนดมาตรฐานขององค์ประกอบชุมชนที่อยู่อาศัยที่ใช้อยู่ในปัจจุบันของไทย ในขณะนี้ ส่วนใหญ่จะมาจากการวิจัยของการเคหะแห่งชาติ ร่วมกับสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ยังมีได้บัญญัติเป็นตัวบทกฎหมาย นอกจากองค์ประกอบบางประเภทที่มีหน่วยราชการรับผิดชอบโดยตรง ได้กำหนดมาตรฐานไว้ ซึ่งได้แก่ การศึกษา การศาสนา สถานที่ราชการ และบริการสาธารณะ เป็นต้น อย่างไรก็ตามจากประสบการณ์ที่ได้ดำเนินการโครงการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติได้ร่างกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสุดของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมสำหรับชุมชน ในปี 2517 เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการออกแบบและวางแผนโครงการที่อยู่อาศัยของเอกชน ในการกำหนดมาตรฐานฉบับร่างนี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ ไป ตั้งแต่ ที่ดิน สิ่งบริการและสาธารณูปโภค ความหนาแน่นของชุมชน อัตราส่วนการใช้ที่ดิน ตลอดจนองค์ประกอบของชุมชน ซึ่งจะนำมากล่าวเฉพาะสาระที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาในครั้งนี้นี้เท่านั้น

ก. ขนาดของชุมชน การเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดขนาดของชุมชนระดับตำบลให้ประกอบด้วยชุมชนขนาดหมู่บ้าน 4 หมู่บ้าน มีจำนวนประชากร 6,000 ถึง 10,000 คน มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,200 ถึง 2,000 ครอบครั้ว ขนาดเฉลี่ยของประชากร 5 คนต่อครอบครั้ว ความหนาแน่นของประชากรในเขตเมือง 10-30 ครอบครั้วต่อไร่ คิดเป็นพื้นที่ของชุมชนประมาณ 1,500 ไร่ หรือ 0.24 ตารางกิโลเมตร

ข. องค์ประกอบชุมชน การเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดให้ชุมชนต้องประกอบด้วยองค์ประกอบชุมชนขั้นต่ำสุดที่ทำให้การอยู่อาศัยสมบูรณ์แบบตามอัตภาพ คือ

1. พาณิชย์กรรม ให้มีอัตราส่วนเนื้อที่ 4 ตารางเมตรต่อครอบครั้ว ประกอบด้วยร้านค้าย่อย และตลาดสด รวมเนื้อที่พาณิชย์กรรมระดับชุมชนประมาณ 4 ไร่

2. สถานศึกษา กำหนดจากจำนวนเด็กในวัยเรียนของชุมชน คือในจำนวนประชากร 1,000 คน จะมีเด็กอยู่ในวัยอนุบาล 60 คน (ประมาณ 1:17) เด็กในวัยมัธยมศึกษาตอนต้น จำนวน 75 คน (ประมาณ 1:13) เด็กในวัยมัธยมศึกษาตอนปลาย จำนวน 25 คน (ประมาณ 1:40) และเด็กในวัยอาชีวศึกษา จำนวน 25 คน (ประมาณ 1:40) โดยกำหนดให้ชุมชนมีสถานศึกษาดังนี้

สถานบริบาลทารก ขนาดนักเรียน 120 คน จำนวน 4 โรงเรียน เนื้อที่ 0.5 ไร่ต่อโรงเรียน และตั้งอยู่ในรัศมีระยะทางเดินของเด็กนักเรียนจากบ้านไปโรงเรียน บ้านที่ไกลที่สุดไม่เกิน 400 เมตร

โรงเรียนประถมศึกษา ขนาดนักเรียน 560 คน จำนวน 2 โรงเรียน เนื้อที่ 5.5 ไร่ต่อโรงเรียน ตั้งอยู่ในระยะทางเดินเท้าจากบ้านไม่เกิน 800 เมตร

โรงเรียนมัธยมต้น ขนาดนักเรียน 600 คน จำนวน 1 โรงเรียน เนื้อที่ 8 ไร่ต่อโรงเรียน ตั้งอยู่ในระยะการเดินทางจากบ้านไม่เกิน 1,200 เมตร

3. สถานบริการอนามัย ในระดับชุมชน จะประกอบด้วย สถานอนามัยชั้นสอง เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ ตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข และนอกจากนั้น ยังกำหนดให้มีหน่วยกิจกรรมทางอนามัยของเอกชน อย่างน้อยจะต้องมี สำนักงานแพทย์ สำนักงานทันต-แพทย์ และร้านขายยา

4. บริการสาธารณะอื่นๆ นอกจากองค์ประกอบจำเป็นที่กล่าวมาแล้ว ชุมชนยังประกอบด้วย บริการสาธารณะอื่นๆ อีก คือ

สำนักงานบริหารชุมชน เป็นส่วนควบคุมความเป็นไปหรือทุกข์สุขของประชากร มีพื้นที่ในอัตราส่วน 1 ตารางเมตรต่อครอบครัว ในสำนักงานบริหารชุมชนนี้ ประกอบด้วย ป้อมยาม สัญญาณแจ้งอัคคีภัย สำนักงานดูแลชุมชน รวมเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 1 ไร่

บริการสื่อสาร ประกอบด้วย โทรศัพท์สาธารณะ และศูนย์ไปรษณีย์

ศูนย์ชุมชน เป็นที่สำหรับการประชุม และงานชุมนุมต่างๆ เช่น งานสมรส งานสังสรรค์ ประกอบด้วย ห้องสมุด สโมสร และสถาบันวัฒนธรรมอื่นๆ เช่น ห้องประชุม โรงฝึกกีฬา ที่ตั้งศูนย์ชุมชนนี้อาจรวมอยู่ในบริเวณสวนสาธารณะ

5. ที่ว่างสันทนาการ ชุมชนจะต้องมีที่ว่างสำหรับสวนสาธารณะ ในอัตราส่วน เนื้อที่ 10 ตารางเมตรต่อครอบครัว ซึ่งประกอบด้วยบริเวณพักผ่อนยามว่าง หรือจัดงานรื่นเริง หรือใช้ประโยชน์ร่วมอย่างอื่นของชุมชน มีสนามเด็กเล่น และสนามกีฬา ได้แก่ สนามฟุตบอล 1 สนาม สนามแบดมินตัน 1 สนาม และสนามเทนนิส 2 สนาม ส่วนขนาดของสนามกีฬาแต่ละประเภท ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล

นอกจากมาตรฐานองค์ประกอบชุมชนที่กำหนดโดยการเคหะแห่งชาติแล้ว ยังมีมาตรฐานขององค์ประกอบในส่วนที่เป็นความรับผิดชอบของราชการ ได้แก่ สำนักงานเทศบาล สถานีตำรวจ สถานอนามัย เป็นบริการที่ทางราชการจัดให้ โดยกำหนดให้มีจำนวนอย่างละ 1 ในแต่ละชุมชน ซึ่งทางกระทรวงมหาดไทย และกระทรวงสาธารณสุข ได้กำหนดเป็นแบบมาตรฐานของกระทรวง สำหรับการศึกษาก็ได้กำหนดให้โรงเรียนมัธยมชั้นอยู่ กับจำนวนของเด็กในวัยมัธยมต้น ในชุมชนนั้นต้องไม่ต่ำกว่า 80 คน พื้นที่ของโรงเรียน 35 ไร่ต่อหนึ่งโรงเรียน และตั้งอยู่ในบริเวณจุดศูนย์กลางของการเดินทาง โดยให้อยู่ห่างจากโรงเรียนมัธยมศึกษาอื่นเป็นระยะทางไม่น้อยกว่า 10 กิโลเมตร ส่วนโรงเรียนประถมศึกษานั้นก็พิจารณาจากเด็กในวัยเรียนเช่นเดียวกัน แต่จะต้องมีอย่างน้อย 1 แห่ง ในชุมชนนั้น โดยไม่กำหนดพื้นที่

ตารางที่ 2-1 แสดงมาตรฐานองค์ประกอบชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

ประเภท	จำนวน	เนื้อที่รวม	ระยะทางจากบ้าน
พาณิชยกรรม	ไม่กำหนด	4 ไร่	ไม่กำหนด
ร้านค้าย่อย	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด
ตลาดสด	1	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด
สถานศึกษา			
สถานบริบาลทารก	4	2 ไร่	400 เมตร
ร.ร. ประถมศึกษา	2	11 ไร่	800 เมตร
ร.ร. มัธยมศึกษา	1	8 ไร่	1,200 เมตร
สถานบริการอนามัย			
สถานอนามัยชั้นสอง	1	2	ไม่กำหนด
สำนักงานแพทย์, ทันตแพทย์	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด
ร้านขายยา	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด
ที่ว่างสันทนาการ			
สนามเด็กเล่น		12,000-20,000 ม. ²	ไม่กำหนด
สนามกีฬา-สนามฟุตบอล	1	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด
สนามบาสเกตบอล	1	มาตรฐานสากล	ไม่กำหนด
สนามแบดมินตัน	1	มาตรฐานสากล	ไม่กำหนด
สนามเทนนิส	2	มาตรฐานสากล	ไม่กำหนด
บริการสาธารณะอื่นๆ			
สำนักงานดูแลชุมชน	1	1	ไม่กำหนด
บริการสื่อสาร	ประกอบด้วย โทรศัพท์สาธารณะ และศูนย์ไปรษณีย์		
ศูนย์ชุมชน	ประกอบด้วย ห้องสมุด, สโมสร, หอประชุม, โรงฝึกกีฬา		

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม

(กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2517)

สรุปมาตรฐานขององค์ประกอบชุมชนดังกล่าว มาตรฐานขององค์ประกอบบางอย่างเป็นส่วนรับผิดชอบของหน่วยราชการที่ได้ประกาศใช้เป็นกฎกระทรวง เช่น วัด โรงเรียน สถานีดำรงจว สถานือนามัย นั้น เป็นข้อบังคับที่ใช้กันมานานและเชื่อถือเป็นมาตรฐานที่ดีที่สุด แต่เมื่อพิจารณา มาตรฐานองค์ประกอบชุมชนของการเคหะแห่งชาติ โดยเปรียบเทียบกับ

แนวความคิดของชุมชนระดับ Neighborhood ของต่างประเทศ อาจเป็นได้ว่าการเคหะแห่งชาติ ดัดแปลงแก้ไขมา เนื่องจากมีส่วนคล้ายคลึงกันมาก เพียงแต่ต่างกันที่จุดสนใจของชุมชน (focal point) คือ การเคหะแห่งชาติเน้นในเรื่องที่พักอาศัย สันนิษฐานได้ว่า ร่างมาตรฐานที่จัดทำขึ้นนี้ เพื่อควบคุมโครงการบ้านจัดสรรของเอกชน และเพื่อเป็นแนวทางการก่อสร้างโครงการเคหะชุมชนต่างๆ ของการเคหะฯ เอง ส่วนแนวความคิด Neighborhood ได้คิดขึ้นสำหรับเป็นแนวทางในการออกแบบวางแผนพัฒนาชุมชน เพื่อแก้ปัญหาเรื่องความขาดแคลนที่อยู่อาศัย และปัญหาการเจริญเติบโตของเมืองที่ปราศจากการควบคุม โดยเหตุที่วัตถุประสงค์ของการใช้งานต่างกัน และสภาพแวดล้อมทางสังคมที่ต่างกัน มาตรฐานที่ดัดแปลงมาโดยที่ยังไม่ได้ทดลองใช้ จึงไม่เหมาะสม เช่น การกำหนดให้สำนักงานบริหารชุมชนมีพื้นที่ 1 ไร่ หากพิจารณาในแง่ของเศรษฐกิจแล้ว เป็นไปไม่ได้เลยที่โครงการบ้านจัดสรรจะยอมเสียพื้นที่ 1 ไร่ เพื่อสร้างสำนักงานเล็กๆ หรือบิโอมยาม และการกำหนดให้สนามกีฬา ประกอบด้วย สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล สนามแบดมินตัน หรือสนามเทนนิส ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล เท่าที่ปรากฏ ไม่มีโครงการบ้านจัดสรรใดจัดทำได้ นอกจากผู้ดำเนินโครงการกำหนดตำแหน่งในผังบริเวณ เพื่อให้ผ่านการพิจารณาเท่านั้น

ดังนั้น การศึกษาในครั้งนี้จึงเป็นการศึกษาหาแนวทางในการจัดสร้างบริการสาธารณะที่มีความจำเป็นขั้นพื้นฐานสำหรับโครงการอาคารชุดราคาถูก เพื่อให้เป็นมาตรฐาน และส่งเสริมความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกให้ดีขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

2.1.3 นโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้บรรจุนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนี้ไว้ในบทที่ 2 ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ซึ่งได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชาชนไว้ดังนี้

1. ส่งเสริม และสนับสนุนการจัดสินเชื่อ เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยให้มากขึ้น รวมทั้งให้มีการผ่อนคลายนโยบายเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและสนับสนุนการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ส่งเสริมการประกอบการของภาคเอกชน เพื่อจัดที่อยู่อาศัยในราคายุติธรรมให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยพิจารณากำหนดมาตรการให้สิ่งจูงใจในการลงทุน เพื่อให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกลงได้

3. ลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยให้สามารถหักค่าลดหย่อนของดอกเบี้ย ค่าผ่อนบ้านในอัตราที่สูงขึ้น

4. จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในลักษณะอาคารเช่ามากขึ้น เพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว ตามสภาพสังคมอุตสาหกรรมในปัจจุบัน

5. กระจายอำนาจการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ไปสู่หน่วยงานท้องถิ่น รวมทั้งพิจารณาลดขั้นตอนการอนุญาตการจัดสรรที่ดินเพื่อเอื้ออำนวยให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการพิจารณาออกใบอนุญาต

6. เร่งออกพระราชบัญญัติชุมชนแออัด เพื่อคุ้มครองสิทธิการอยู่อาศัยของชาวชุมชนและส่งเสริมให้ภาคเอกชน โดยเฉพาะเจ้าของที่ดินได้มีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด

7. ควบคุมค่าเช่าที่อยู่อาศัยในอัตราที่ยุติธรรม และให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครับไปดูแล

8. สนับสนุนการเคหะแห่งชาติ ร่วมดำเนินการกับภาคเอกชนในลักษณะโครงการจ้างเหมาเบ็ดเตล็ด เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรฐานต่างๆ ตามความเหมาะสม เช่น รูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่ วัสดุ เป็นต้น

9. ปรับปรุงชุมชนแออัดที่มีอยู่เดิมและจัดที่อยู่ให้แก่ชุมชนที่ถูกไล่ที่โดยการลงทุนระหว่างส่วนกลาง ส่วนท้องถิ่น เจ้าของที่ดินและการเคหะแห่งชาติ

เมื่อพิจารณานโยบายแล้วจะเห็นว่า คณะกรรมการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจแห่งชาติได้เปิดโอกาสให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้น สำหรับผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจฝืดเคืองอย่างเช่น ชาวชุมชนแออัด พวกเขาเหล่านั้นก็มีโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น เนื่องจากการเปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น เพราะเท่าที่ผ่านมารัฐบาลไม่สามารถให้บริการได้อย่างทั่วถึง เพราะจะต้องใช้เงินจำนวนมหาศาล การเปิดโอกาสให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น การลงทุนเพื่อสนองนโยบายจะมีโอกาสเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด ปัจจัยที่สำคัญก็คือ เรื่องของที่ดินและกฎหมายที่จะเอื้อต่อการก่อสร้างของภาคเอกชน จึงต้องพิจารณากันต่อไป

การเคหะแห่งชาติโดยฝ่ายวิจัยและวางแผน ได้ทำการออกเอกสารที่เกี่ยวกับมาตรฐานของที่อยู่อาศัย ได้แก่ “มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยให้พอเหมาะไม่น้อยเกินไป และไม่เกินความจำเป็น หรือเป็นการสนองความต้องการขั้นพื้นฐานที่ต่ำสุดของครอบครัวที่มีรายได้น้อย ซึ่งได้ทำการดัดแปลงมาจากกำหนดและมาตรฐานของ U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (เป็นมาตรฐานที่ถูกจัดทำขึ้น เพื่อใช้ในกลุ่มประเทศแถบอเมริกากลาง อเมริกาใต้ และประเทศแถบทะเลแคริบเบียน) โดยมีรายละเอียดของมาตรฐานขั้นต่ำและวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. การวางแผนบริเวณกลุ่มที่อยู่อาศัย (NEIGHBORHOOD PLANNING) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการใช้ที่ดินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในด้านความเป็นสัดส่วน, การพาณิชย์ และการติดต่อบริเวณสาธารณะ โดยพิจารณาถึงการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณที่อยู่อาศัย การกำหนดความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยให้เหมาะสม การเข้าออกและสามารถได้รับบริการสาธารณะได้สะดวก เป็นต้น

2. การวางแผนอาคารที่อยู่อาศัย (PLOT PLANNING) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีบริเวณสำหรับที่ว่างและกิจกรรมภายนอกอาคาร มีการจัดระบบสุขาภิบาลได้เพียงพอ ให้มีแสงสว่างและระบายอากาศได้ดีสำหรับห้องต่างๆ เป็นต้น

3. การวางแผนภายในอาคารที่อยู่อาศัย (BUILDING PLANNING) เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการเป็นอยู่ และการจัดส่วนประกอบอื่นๆ ให้สามารถประกอบกิจกรรมประจำวันได้อย่างสะดวก

4. ระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้สาธารณูปโภคทั้งน้ำและไฟฟ้ามีเพียงพอแก่การใช้ในส่วนของกิจกรรมประจำวันของผู้อยู่อาศัย การจัดระบบทิ้งของเสียถูกสุขลักษณะ เป็นต้น

นอกจากนี้แล้ว ยังมีรายละเอียดของมาตรฐานขั้นต่ำในด้านอื่นๆ อีก เช่น (5) การป้องกันไฟและทางหนีไฟ (6) ความต้องการทางด้านระบบประปาสุขาภิบาล (7) ความต้องการไฟฟ้า (8) บริเวณเครื่องจักรและบริเวณเพื่อบริการ (9) การปรับปรุงบริเวณที่อยู่อาศัย ซึ่งได้กำหนดมาตรฐานไว้เป็นเรื่องๆ ไป

สำหรับมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ซึ่งได้กำหนดโดยการเคหะแห่งชาติ นี้ ถ้านำมาประกาศเป็นกฎหมายและนำมาใช้ควบคุมอย่างเต็มที่ จะช่วยให้การก่อสร้างอาคารชุดราคาถูกลักษณะทางด้านพื้นฐานดีกว่านี้ และตอบสนองผู้มีรายได้น้อยในการหาที่พักอาศัยให้มีมาตรฐานการอยู่อาศัยดีขึ้นและอาคารชุดราคาถูกลักษณะที่มีความสูงหลายชั้นก็อาจจะไม่ถูกกล่าวหาว่าเป็น “สลัมลอยฟ้า”

การเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดแนวทางในการกำหนดลักษณะการใช้ที่ดิน เพื่อจัดแบ่งที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยและการบริการ โดยกล่าวว่า ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะต้องประกอบด้วยส่วนของที่ดินที่เป็นอาคารหรือที่พักอาศัยและต้องมีส่วนของที่ดินสำหรับใช้เป็นถนน ที่จอดรถ สนาม อีกทั้งยังรวมถึงส่วนของที่ดินสำหรับร้านค้าและบริการต่างๆ รวมถึงที่พักผ่อนของชุมชนในแต่ละย่านของที่อยู่อาศัย โดยจัดแบ่งเป็น

- ขนาดที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ร้อยละ 60-70
- ขนาดที่ดินสำหรับถนนและที่เปิดโล่ง ร้อยละ 17-22 และ
- ส่วนของที่ดินเพื่อบริการสาธารณูปโภคและค้าขาย ร้อยละ 8-18

เมื่อมีลักษณะการจัดแบ่งที่ดินในลักษณะนี้ การจัดสร้างอาคารชุดราคาถูกลงจะ ต้องคำนึงถึงส่วนนี้ไว้ด้วย เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย มิให้เกิดสภาพเสื่อมโทรมขึ้นภายใน ชุมชน ซึ่งโดยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการอาคารชุดราคาถูกลงมิได้คำนึงถึงสัดส่วนของการใช้ที่ดิน ดังกล่าวข้างต้น แต่จะคำนึงถึงปริมาณห้องชุดให้มีปริมาณของหน่วยที่อยู่อาศัยมากเท่าที่จะ มากได้ภายในโครงการ เพื่อผลกำไรทางธุรกิจ

จากการสำรวจโครงการอาคารชุด (การเคหะแห่งชาติ) พบว่า ในแต่ละโครงการ ได้มีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างกันไปโดยขึ้นอยู่กับราคาของแต่ละโครงการ นั้น ๆ แต่สามารถแยกเป็นประเภทสำคัญ ๆ ดังนี้

1. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค โครงการทั่วๆ ไปจะมีการ จัดเตรียมสาธารณูปโภค ที่สำคัญไว้ดังนี้

- ที่จอดรถ ใช้มาตรฐาน 1 คัน ต่อ 1 ห้องชุด
- ลิฟท์ สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น
- ที่ทิ้งขยะ มีปล่องสำหรับรับขยะอย่างน้อยชั้นละ 1 จุด
- โทรศัพท์ผ่านศูนย์ ห้องชุดละ 1 สาย
- เสอาภาครวม (ทีวี, วิทยู)

2. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ส่วนใหญ่ในโครงการจะ จัดเตรียมสระน้ำ สวนหรือสนามหญ้าพักผ่อน ซึ่งมีราคาเป็นตัวแปรในแต่ละโครงการ

3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ ทั้งนี้เพื่อความสะดวกสบายของผู้อยู่ อาศัย บริการเหล่านี้จะได้แก่ห้องโถง หรือห้องสำหรับพักผ่อนรวม บริการทำความสะอาด บริการเก็บขยะ เป็นต้น

4. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ ส่วนใหญ่จะได้แก่ร้านค้าย่อย ร้านอาหารภายในโครงการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับราคาของโครงการ และสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง

5. ระบบป้องกันอัคคีภัย

6. ระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งทุกโครงการจะต้องมียามรักษาการณ์คอย ตรวจตราตลอด 24 ชั่วโมง

ทั้งหมดนี้คือ สิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการอาคารชุดสามารถหาได้เพื่อเป็นสิ่ง จูงใจและชักชวนให้บุคคลอื่นเข้ามาอยู่อาศัยในโครงการ ทั้งนี้จะมากน้อยขึ้นอยู่กับราคาของ โครงการ

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

Goodman ได้ทำการศึกษาถึงการเจริญเติบโตของเมือง จะส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในหลายรูปแบบ เช่น มีบ้านพักอาศัยมากขึ้น ประชากรมากขึ้น มีการจ้างงานมากขึ้น การเจริญเติบโตจะมีหลายขนาดและหลายทิศทาง ซึ่งมีผลต่อการขยายตัวของการใช้พื้นที่ (SPATIAL GROWTH) ชุมชนที่มีการขยายตัวควรจะมีการวางแผนสำหรับการใช้พื้นที่ในอนาคต ในส่วนของชุมชนที่มีได้มีการวางแผนไว้ล่วงหน้าจะก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหามลพิษ อากาศเป็นพิษ ปัญหาของขาดของการจราจร การขาดแคลนน้ำใช้ ทั้งนี้เนื่องจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วตามชนเมืองและการละทิ้งพื้นที่เก่า

Chapin ได้ให้ความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมือง คือการแบ่งพื้นที่ของเมืองตามลักษณะการใช้ที่ดิน เช่น ย่านพักอาศัย ย่านอุตสาหกรรม ย่านการค้า ฯลฯ โดยทำการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น 3 ประเภท คือ

1. พื้นที่อยู่อาศัย ได้แก่ ชุมชนที่อยู่อาศัยต่างๆ ร้านค้าย่อย โรงเรียนประถมศึกษา และบริการสาธารณะชุมชน
2. พื้นที่ทำงาน ได้แก่ พื้นที่ที่ให้เป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม การค้า และบริการสาธารณะต่างๆ
3. ที่พักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สถานที่ทำกิจกรรมทางวัฒนธรรม สถานศึกษา พิพิธภัณฑ์ หอประชุม ที่แสดงดนตรี สนามกอล์ฟ

Jay Siegel ได้กล่าวถึงหลักการในการเลือกที่อยู่อาศัย เพื่อให้ได้รับประโยชน์สูงสุด มีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการคือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้ง
3. ลักษณะที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารรวมกับทำเลที่ตั้ง

Brain Goodal กล่าวว่า การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและการบริการสาธารณะพื้นฐานต่างๆ นี้จะเป็นตัวนำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะย่านชานเมือง และยังมีความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน สมควรที่จะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟ ซึ่งมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้

รศ.ดร. ยับ เคี้ยว เข็ง ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง บ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยใน กรุงเทพฯ ปี 2536 พบว่า การลดต้นทุนและมาตรฐานที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนเป็นปัจจัยหนึ่งที่กระตุ้นให้การเติบโตของที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว เพื่อให้มีที่อยู่อาศัยเพียงพอกับจำนวนประชากร อย่างไรก็ตามจำนวนที่อยู่อาศัยไม่สามารถตอบสนองความต้องการของคนกลุ่มนี้ได้ทั้งหมด ซึ่งจะถูกจำกัดในด้านบริการขั้นพื้นฐาน ทำเลที่ตั้งที่อยู่ห่างไกลจากแหล่งงาน การโยกย้ายงาน การถูกไล่ที่ ความคับแคบของที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยเดิมขาดความปลอดภัย ความต้องการอิสระ

นอกจากนี้ รศ.ดร. ยับ เคี้ยว เข็ง ยังทำการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างแรงงาน ปรากฏว่า ลูกจ้างแรงงานต้องการที่อยู่อาศัย หรือไม่เสียค่าเช่าที่พักอาศัยและตั้งอยู่ใกล้บริเวณแหล่งงาน ซึ่งทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น ประกอบกับในแต่ละปีจำนวนลูกจ้างแรงงานอพยพเข้ามาทำงานในเขตอุตสาหกรรมมีมากขึ้น

จากการศึกษาของสมาคมสังคมนิติศาสตร์แห่งประเทศไทย เรื่อง “สภาพการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร” จะเห็นว่าการอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยของรัฐบาล (การเคหะแห่งชาติ) มีผู้เช่าอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยขายสิทธิการเช่าให้กับกลุ่มผู้มีรายได้อีกราย และได้คาดคะเนว่าผู้เช่าในปัจจุบัน ซื้อสิทธิการเช่ามาจากผู้เช่าเดิมกว่าร้อยละ 50 ดังนั้นอาคารสงเคราะห์ที่รัฐบาลสร้างให้กับผู้มีรายได้น้อยที่สุดและมีความต้องการที่อยู่อาศัยมากที่สุด มิได้เข้าไปอยู่แต่ผู้ที่มีได้เดือดร้อนในด้านที่อยู่อาศัยเข้าไปแทน ในกรณีเช่นนี้ถ้ามีการเข้มงวดในเรื่องของการขายและโอนสิทธิอย่างเข้มงวด อาคารพักอาศัยเหล่านี้คงต้องตอบสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อยได้มากกว่าปัจจุบัน

จากการศึกษาของพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ ในเรื่องของการเปรียบเทียบปัจจัยของการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมราคาถูกในเขตกรุงเทพและปริมณฑลพบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูก ส่วนใหญ่มีความพึงพอใจเพราะโครงการที่ตัดสินใจซื้อสามารถตอบสนองความต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ ส่วนสาเหตุที่ไม่พอใจ คือ เรื่องการบริการสาธารณูปโภคไม่ดีหรือไม่เพียงพอเป็นส่วนมาก และยังพบว่าปัจจัยในการตัดสินใจซื้อมีลำดับความสำคัญแตกต่างกันออกไปในแต่ละโครงการ กล่าวคือ โครงการ LOW RISE LOW DENSITY จะให้ความสำคัญเกี่ยวกับปัจจัยด้านราคาและรูปแบบของโครงการ ส่วนโครงการ LOW RISE HIGH DENSITY จะให้ความสำคัญของความใกล้ไกลจากแหล่งงานและราคาเป็นหลัก แต่สำหรับ MEDIUM RISE HIGH DENSITY ความใกล้กับแหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวกมีความสำคัญมากที่สุดและราคามีความสำคัญน้อยสุด

จากการศึกษาเปรียบเทียบ การจัดสร้างสวัสดิการที่อยู่อาศัยของข้าราชการทหาร และตำรวจในกรุงเทพมหานคร โดยปรพพัทธ์ ภูงามทอง พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นต่อระบบ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเรื่องของระบบไฟฟ้ามากที่สุด ในขณะที่รายการอื่นๆ จะ แตกต่างกันออกไป เช่น แพลตทหารบก บริการที่มีค่าต่ำได้แก่ การบริการรถเมล์รับส่ง ส่วน แพลตทหารเรือและแพลตตำรวจ บริการที่มีค่าต่ำคือ สถานที่ออกกำลังกายหรือสนามกีฬา ขณะที่แพลตทหารอากาศได้แก่ สนามเด็กเล่น หรือสวนสาธารณะ และเมื่อนำปัจจัยและตัวชี้วัด ในหลายๆ เรื่องเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบรักษาความปลอดภัย ความสะอาดของ แพลต ฯลฯ นำมาพิจารณาเปรียบเทียบประกอบกัน แพลตทหารอากาศจะมีบริการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สำหรับส่วนกลางมีคะแนนเฉลี่ยค่อนข้างดี และสูงกว่าโครงการ อื่นๆ ในทางตรงกันข้ามแพลตสำหรับข้าราชการตำรวจ มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการเพื่อให้ บริการมีคะแนนเฉลี่ยต่ำสุด ซึ่งควรจะได้มีการปรับปรุงให้ดีขึ้น แต่สำหรับบริการส่วนกลางของ ข้าราชการทั้ง 4 หน่วย ที่เป็นข้อสังเกต คือ ทั้งหมดไม่มีบริการส่วนกลางของโรงพยาบาล คลินิก หรือสถานบริการไว้สำหรับบริการผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน

อดิศร บุญขจร ได้ทำการศึกษาถึงผลกระทบทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครต่อสภาพแวดล้อมเมือง โดยกำหนดปัจจัยที่มีผลกระทบสำคัญๆ อยู่ 4 ลักษณะคือ 1) ผลกระทบต่อสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ 2) ผลกระทบต่อระบบ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 3) ผลกระทบต่อสภาพทางกายภาพ และ 4) ผลกระทบต่อ สภาพทางจิตใจ ซึ่งได้กำหนดให้ผลกระทบที่มีผลต่อสภาพแวดล้อมเมืองมากที่สุดมีคะแนน เท่ากับ 4 และลดหลั่นกันลงไป จนถึงน้อยที่สุดมีคะแนนเท่ากับ 1 โดยแบ่งกลุ่มอาคารชุดพัก อาศัยสำหรับทำการศึกษาออกเป็น 3 กลุ่มคือ กลุ่มอาคารชุดในเขตชั้นในและชั้นกลาง กลุ่ม อาคารชุดในเขตรอบนอก กลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา พบว่า กลุ่มอาคารชุดในเขตชั้นใน และชั้นกลางซึ่งแบ่งกลุ่มย่อยออกเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่รองรับย่านธุรกิจทันสมัยได้แก่ ประตูน้ำ สีลม สาทร สุทธิสาร จะเป็นอาคารชุดระดับราคาสูง ผลกระทบที่มีค่าสูง ได้แก่ ผลกระทบต่อ สภาพทางสังคม และเศรษฐกิจ และกลุ่มที่สองเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยในเมืองเช่น รัชดาภิเษก พระราม 9 ยานนาวา รามคำแหง กลุ่มนี้อาคารชุดมีระดับราคาประมาณ 400,000- 900,000 บาท เพื่อตอบสนองความต้องการของคนในวัยทำงานและนักศึกษา ผลกระทบที่มี ค่าสูงสุด ได้แก่ ผลกระทบทางด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ในส่วนของกลุ่มอาคารชุดในเขตรอบนอก ได้แบ่งกลุ่มย่อยออกเป็น 1) กลุ่มที่แฝง อยู่ในโครงการบ้านจัดสรรคือ บริเวณสุขาภิบาล ถนนแจ้งวัฒนะ เป็นต้น ผลกระทบที่มีค่าสูง สุดของบริเวณนี้ได้แก่ ผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 2) กลุ่มที่มีจุดขาย เป็นธรรมชาติได้แก่ บริเวณถนนพหลโยธิน สวนธนบุรีรัชมัย พบว่า ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับกลุ่มนี้

มากที่สุด คือผลกระทบทางด้านระบบสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ และในกลุ่มที่ 3) กลุ่มรองรับแรงงานอุตสาหกรรม คือบริเวณที่เป็นที่ตั้งของโรงงานหรือบริเวณที่ติดต่อกับโรงงาน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุดราคาถูกเพื่อที่จะสนองตอบแรงงานในบริเวณนั้นๆ จากผลการศึกษาพบว่า ผลกระทบทางกายภาพต่ออาคารชุดที่พักอาศัยของกลุ่มนี้ มีผลกระทบทางกายภาพมากที่สุด ทั้งในเรื่องของลักษณะกายภาพ ลักษณะทางจิตใจ โดยเฉพาะระบบสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ จะมีผลกระทบมากกว่าลักษณะต่างๆ เพราะว่าผู้พักอาศัยในอาคารชุดประเภทนี้มีความต้องการความจำเป็นขั้นพื้นฐานในลักษณะนี้มากที่สุด แต่ผู้ประกอบการอาคารชุดลักษณะนี้จะหวังในเรื่องของผลกำไรมากกว่าการที่จะต้องจัดหาความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัย

สำหรับกลุ่มสุดท้ายคือ กลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา จะเป็นอาคารชุดระดับสูง ดังนั้นผลกระทบที่มีค่าคะแนนสูงสำหรับอาคารประเภทนี้คือ ผลกระทบต่อสภาพสังคมและเศรษฐกิจ ทั้งนี้เพราะอาคารชุดริมน้ำเหล่านี้ จะทำให้สังคมในบริเวณใกล้เคียงเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก และจากการศึกษาผลกระทบทางกายภาพที่มีผลต่ออาคารชุดที่พักอาศัยทั้งหมด พบว่าผลกระทบที่มีผลต่อกลุ่มอาคารต่างๆ เหล่านี้ ผลกระทบที่เกิดขึ้นมากที่สุดแก่ ผลกระทบทางด้านระบบสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการที่เกิดขึ้นภายในโครงการ โดยเฉพาะอาคารชุดที่พักอาศัยที่มีราคาในระดับต่ำถึงปานกลาง ทั้งนี้ระบบสาธารณสุขโลก สาธารณูปการ เหล่านี้ เป็นปัจจัยหรือความจำเป็นขั้นพื้นฐานของกลุ่มคนในระดับรายได้ปานกลาง และรายได้ต่ำ มีความต้องการบริการในด้านนี้เป็นอย่างมาก แต่เนื่องจากบริการเหล่านี้รัฐบาลยังไม่สามารถบริการได้ทั่วถึงตามการขยายตัวของเมือง จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่ออาคารชุดที่พักอาศัยราคาถูกมากพอสมควร

2.3 ประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย สามารถแบ่งออกตามลักษณะการก่อสร้างได้เป็น

1. บ้านเดี่ยว (SINGLE HOUSE) ได้แก่บ้านที่มีบริเวณกว้างขวางโดยรอบ ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่ของผู้มีรายได้สูง มีการก่อสร้างอย่างดีทั้งรูปแบบและวัสดุก่อสร้าง
2. บ้านแฝด (DUPLEX HOUSE) ซึ่งมีลักษณะอาคารติดกันเป็นคู่ หรือ 3, 4 หลังติดกัน โดยที่แต่ละหลังจะเป็นผู้อยู่อาศัยคนละครอบครัวกันโดยแบ่งเป็นกลุ่มๆ ตามลักษณะการจัดสรรของโครงการ
3. บ้านแถว (ROW HOUSE) เป็นลักษณะของบ้านหลายๆ หลัง ก่อสร้างติดกันเป็นแถว โดยส่วนใหญ่จะมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป บ้านแถวอาจจะมามีมาตรฐานและคุณภาพ

ต่ำกว่าที่อยู่อาศัยใน 2 ลักษณะดังกล่าวข้างต้น แต่ก็มีพื้นที่เหลือพอที่จะใช้ทำกิจกรรมต่างๆ ภายในบริเวณบ้านได้

4. อาคารชุด (CONDOMINIUM) คือที่อยู่อาศัยประเภทที่ก่อสร้างในแนวสูง เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยจากแนวราบ หรือที่อยู่อาศัย 2-3 ชั้น เป็นที่อยู่อาศัยหลายชั้น และในแต่ละชั้นจะมีหน่วยพักอาศัย หรือห้องชุดอยู่หลายห้อง ทั้งนี้เนื่องมาจากการสร้างที่อยู่อาศัยในแนวราบนั้นเริ่มมีปัญหาในเรื่องราคาที่ดิน และวัสดุก่อสร้าง จึงเกิดโครงการลักษณะของอาคารชุดมากขึ้น โดยที่ภายในโครงการจะมีสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อตอบสนองผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ และเป็นสิ่งดึงดูดให้ผู้สนใจเข้ามาพักอาศัยภายในโครงการ

5. อพาร์ทเมนท์หรือแฟลต (FLAT OR APARMENT) เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับอาคารชุด แต่ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนท์หรือแฟลต จะมีลักษณะการครอบครองเป็นแบบการเช่ามากกว่า ไม่ได้อยู่อาศัยประจำที่ จะอยู่ใกล้แหล่งงาน และสถาบันการศึกษา หรือใจกลางเมือง เพื่อตอบสนองผู้มีรายได้น้อยและกลุ่มนักศึกษา

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย