

## บทที่ 2

### ทฤษฎี แนวความคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ปรากฏการณ์ของการเกิดบ้านหลังที่สองในเมืองของกลุ่มคนทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจเป็นสิ่งที่เพิ่งเริ่มเกิดขึ้นอย่างจริงจังมากขึ้นเพียงไม่กี่ปีที่ผ่านมาเอง สิ่งที่เกิดขึ้นเป็นแนวโน้มทางออกของกลุ่มคนทำงานในเมืองที่ประสบกับปัญหาการจราจร ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ของคนกรุงเทพมหานคร ฉะนั้นในการศึกษาที่อาศัยทฤษฎีแนวความคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับบ้านหลังที่สองในเมือง จึงเป็นสิ่งที่ค่อนข้างจำกัด แนวทางในการศึกษาจึงได้ใช้ทฤษฎีแนวความคิด และผลงานวิจัยที่ใกล้เคียงกับเรื่องที่ศึกษา ซึ่งประกอบไปด้วยแนวการศึกษาในหลาย ๆ ด้านเพื่อนำไปสู่เรื่องที่ศึกษา ดังนี้

1. แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง
2. แนวความคิดที่เกี่ยวกับการย้ายถิ่น และกระบวนการย้ายถิ่น
3. กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย
4. ปัญหาการจราจร และการเดินทางของประชากรในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
5. บ้านหลังที่สองในเมือง

#### แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง

Brain J . L. Berry and Frank E . Horton (1975 : 436) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

- ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
- ชนิดของที่พักอาศัย
- ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

**Brain Goodal (1974 : 151 - 161)** กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

- ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
- ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง
- ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

**Jay Siegel (1973 : 56-57)** ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการคือ

- ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
- คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชนสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติบริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
- ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านทำเลที่ตั้ง

**William Alonso (1975 : 435)** กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนในขณะเดียวกันราคาที่ดินจะค่อยๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมืองทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือ ระยะทางไกลราคาที่ดินถูกลงก็จริงแต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น Alonso ได้กล่าวสรุปว่าการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

- ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
- รูปแบบของที่อยู่อาศัย ซึ่งก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรสด้วย
- ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

การพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ผู้อยู่อาศัยนั้นจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ใช้แรงงานเอง เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่า ที่พักอาศัย ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือการอยู่ใกล้แหล่งงานและลักษณะของชุมชน เช่น บริเวณที่อยู่อาศัยมีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน รวมทั้งลักษณะความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ เช่น การเข้าถึงของที่อยู่อาศัยในย่านการค้า อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เป็นต้น

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่พักอาศัย โดยทั่วไปผูกพันกับการกระจายในโอกาสทางเศรษฐกิจของกิจกรรมการผลิตและการบริโภค ตำแหน่งที่ตั้งของที่พักอาศัยแสดงความคงตัวของพื้นที่ซึ่งผูกพันกับค่าเดินทางประจำวันซึ่งเป็นส่วนเสียประโยชน์สำหรับผู้พักอาศัย และครอบครัวกับราคาเช่าของที่พักอาศัยหรือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าใช้จ่ายน้อยที่สุดของค่าเดินทางประจำวัน ย่อมนำไปสู่ความพอใจสูงสุดสำหรับที่พักอาศัย ซึ่งย่อมหมายถึงทำเลที่ตั้งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูงสุดด้วยเช่นกัน ในลักษณะของชุมชนเมืองของไทย การเลือกที่ตั้งของการพักอาศัยมีความผูกพันกับเส้นทางคมนาคม และโอกาสทางเศรษฐกิจของที่ตั้งในการแสวงหารายได้ตอบแทนจากพื้นที่อีกส่วนหนึ่ง ลักษณะของที่พักอาศัยมีส่วนผูกพันกับความสามารถในการเข้าถึง และโอกาสทางเศรษฐกิจของที่ดินตำแหน่งนั้น ๆ

แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง ปัญหาเรื่องที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญต่อการตัดสินใจ จากบทความของ มานพ พงศทัต (2532 : 189-191) กล่าวไว้ว่าปัญหาเรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนี้มักจะควบคู่ไปกับ "ปัญหาการเดินทาง" โดยที่ว่าจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คือ จะต้องมีการมี "Work Place" and "Live Place" และจะต้องเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ 2 แห่งนี้ ในเมืองที่มีการกระจายตัวในแนวราบ เช่น กรุงเทพมหานคร เช่นนี้ก็เท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัยออกไปอยู่ชานเมืองและนอกเมืองออกไปไกลจากแหล่งทำงานที่

อยู่ในเมืองทำให้เกิดปัญหาของที่ตั้งระหว่างพื้นที่ที่สำคัญ 2 แห่งนี้โดยที่มีนักผังเมืองบางท่านได้กล่าวไว้ว่า.....LIVE WHERE YOU WORK OR WORK WHERE YOU LIVE..... นั่นคือเราจะต้องอยู่ติดหรือใกล้กับที่ทำงาน ที่ตั้งของสองแห่งนี้จะต้องติดกันหรือใกล้กันมากที่สุดที่จะทำได้

สำหรับแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง มีการศึกษาวิจัยของ ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ (2534 : 72 - 103) ศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยในประเทศกำลังพัฒนา และแนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากรมาทดสอบและค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับปรากฏการณ์ของที่พักอาศัยที่พัฒนาโดยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานคร โดยทดสอบจากกลุ่มประชากรรายได้ต่าง ๆ กันในพื้นที่เขตปทุมวัน พระโขนง และบางกะปิ ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูง ดังนี้

1. อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้สูงเกิดจากการที่ได้มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลางต้องการเสียเวลาในเดินทางน้อยที่สุด และมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่
2. ประชากรรายได้สูงมีเวลาเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ต้องการจะลดเวลาที่เสียไปโดยเปล่าประโยชน์ ซึ่งได้แก่เวลาในการเดินทาง เพื่อเพิ่มเวลาให้แก่การทำงานหรือการพักผ่อน ประชากรรายได้สูงจะเลือกที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง
3. เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้สูงยินดีที่จะอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินเล็กลง

จากการศึกษาเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองสรุปได้ว่าขึ้นอยู่กับปัจจัย 5 ปัจจัยคือ

1. ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย และความสะดวกในการเดินทาง เป็นปัจจัยหนึ่งของการเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองที่กล่าวโดย Brain J.L>Berry and Frank E.Horton , Brain Goodal, Jay Siegel and William Alonzo
2. รูปแบบและประโยชน์ใช้สอยของที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยหนึ่งของการเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองที่กล่าวโดย Brain J.L. Berry , Frank E. Horton , Brain Goodal and William Alonzo

3. ราคาหรือค่าเช่าของที่อยู่อาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งของการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง ที่กล่าวโดย Brain J.L.Berry , Frank E. Horton and William Alonzo

4. สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยหนึ่งของการเลือกที่อยู่อาศัยในเมืองที่กล่าวโดย Jay Siegel

5. ลักษณะของชุมชนและกลุ่มเพื่อนบ้านที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน เป็นปัจจัยหนึ่งของการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง ที่กล่าวโดย Brain Goodal ทั้งนี้ในปัจจัยด้านนี้น่าจะรวมถึงด้านความใกล้ชิดพ่อแม่ พี่น้อง และญาติมิตร

### แนวความคิดที่เกี่ยวกับการย้ายถิ่น และกระบวนการย้ายถิ่น

Willekens (1982 : 74 - 79) มองว่าการย้ายถิ่นเป็นผลของกระบวนการตัดสินใจของบุคคลหรือครัวเรือน กระบวนการตัดสินใจประกอบด้วยขั้นตอนต่าง ๆ 5 ขั้นตอน ได้แก่

1. การพิจารณาโอกาสที่จะย้าย เนื่องจากความไม่พอใจในที่อยู่ปัจจุบันขณะที่ท้องถิ่นอื่นมีโอกาสทางด้านเศรษฐกิจและสังคมดีกว่า ซึ่งเป็นแรงจูงใจให้มีการพิจารณาอยากจะย้ายที่อยู่
2. การกำหนดเวลาที่จะย้ายเป็นการแสดงความตั้งใจที่จะย้ายที่อยู่
3. การกำหนดรูปแบบของการย้าย เช่นการย้ายออกเป็นรายบุคคล หรือทั้งครอบครัว เป็นต้น
4. การตัดสินใจเลือกท้องถิ่นปลายทางคือ ตัดสินใจว่าจะย้ายไปอยู่อย่างไร ประกอบอาชีพอะไร อยู่นานเท่าไร เป็นต้น

Van Arsdol , Sabagh and Butter (1968: 249 - 267) แบ่งกระบวนการย้ายถิ่นออกเป็น 3 ขั้นตอน คือ

1. การเลือกที่จะย้ายถิ่น (Choice to move) เป็นผลจากความไม่พอใจสภาพความเป็นอยู่ในท้องถิ่นปัจจุบัน ซึ่งบางคนมีความคิดต้องการจะย้ายถิ่นไปอยู่ในท้องถิ่นใหม่ที่มีโอกาสในทางเศรษฐกิจและสังคมที่ดีกว่าเดิม

2. การวางแผนที่จะย้ายถิ่น (Plan to move) เป็นขั้นตอนที่พิจารณาถึงเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการย้ายถิ่น เช่น ท้องถิ่นปลายทางที่จะย้ายไป รูปแบบของการย้าย ค่าใช้จ่ายในการขนย้าย เป็นต้น

3. พฤติกรรมที่เกิดตามมา (Subsequent Behavior) คือ การตัดสินใจย้ายไปอยู่ในท้องที่ใหม่หรือยังอยู่ที่เดิม

Speare , Goldstein and Frey ( 175 - 183) เห็นว่าการย้ายถิ่นเป็นผลจากกระบวนการตัดสินใจที่พิจารณากันอย่างต่อเนื่อง (Ongoing decision-making process) โดยแบ่งกระบวนการนี้ออกเป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่

1. ความต้องการที่จะย้ายถิ่นที่อยู่ (Desire to consider moving) เป็นผลมาจากความไม่พอใจต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ในที่อยู่เดิม เช่น ลักษณะที่อยู่อาศัย งานที่ทำ เพื่อนบ้านตลอดจนสภาพแวดล้อมอื่น ๆ และความไม่พอใจต่อสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เกินขีดระดับที่แต่ละคนจะทนได้ (Tolerance Level หรือ Threshold) จึงมีความต้องการพิจารณาที่จะย้ายถิ่น

2. การเลือกทำเลที่อยู่ใหม่ (Selection of and alternative location) เมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่มักจะพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่ บางคนอาจจะเลือกพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยประเมินถึงผลประโยชน์ต่าง ๆ ในท้องที่ที่ให้ผลประโยชน์มากที่สุด ซึ่งเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย (Subjective) ที่อาจแตกต่างกันไปตามประสบการณ์ ความรู้ และการรับรู้ข่าวสาร ในท้องที่ใหม่ของแต่ละบุคคล

3. การตัดสินใจย้ายที่อยู่เดิม (Decision to move or to stay) ผู้ย้ายถิ่นจะประเมินผลประโยชน์ทั้งที่เป็นตัวเงิน และไม่เป็นตัวเงินเปรียบเทียบระหว่างท้องที่ใหม่และท้องที่เดิม ตลอดทั้งพิจารณาระยะทางค่าใช้จ่าย และความสามารถในการเคลื่อนย้าย ซึ่งการตัดสินใจย้ายที่อยู่มักจะเกิดขึ้นในผลประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ที่จะได้รับในท้องที่ใหม่ และสามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้ กรณีไม่สามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้ บุคคลนั้นมักตัดสินใจอยู่ในท้องที่เดิมต่อไป หรือพิจารณาเลือกทำเลที่อยู่ใหม่

อย่างไรก็ตาม Willenkens (1982: 97) เห็นว่าการตัดสินใจในกระบวนการต่าง ๆ เหล่านี้อาจจะไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้เป็นเพราะผลกระทบจากปัจจัยภายนอกบางอย่าง เช่น สถานการณ์ในที่อยู่อาศัยเดิมอาจจะดีขึ้น หรือค่าใช้จ่ายในการขนย้ายตลอดทั้งข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับท้องที่ที่คิดจะย้ายไปไม่ถูกต้อง จึงทำให้เลิกล้มความ

เลิกล้มความคิดที่จะย้ายในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงในกระบวนการต่าง ๆ เช่น เปลี่ยนแปลงเรื่องเวลา สถานที่ที่จะย้ายไป และรูปแบบของการเคลื่อนย้าย

Rossi(1955:101) ได้ให้ความหมายของความต้องการย้ายถิ่นว่าเป็นความปรารถนาของบุคคลที่อยากจะย้ายที่อยู่ (Wish to move) โดยไม่คำนึงถึงความคาดหวัง (Expectation) หรือความสามารถในการย้าย กล่าวคือ ความต้องการย้ายถิ่นเป็นความรู้สึกที่อยากจะย้ายที่อยู่ไปอยู่ที่อื่น เนื่องจากความไม่พอใจในสถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมปัจจุบัน เช่น ที่อยู่อาศัยคับแคบ ไม่พอใจงานที่ทำ ฯลฯ แต่โอกาสที่จะได้ย้ายนั้นขึ้นอยู่กับวิสัยความสามารถของแต่ละบุคคลที่มีความสามารถในประเด็นต่าง ๆ เหล่านี้ได้หรือไม่ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้าย การมีงานทำ การรับรู้ข่าวสารในที่อยู่ใหม่ตลอดจนลักษณะส่วนตัวของผู้ที่ต้องการย้ายถิ่นด้วย

โดยทั่วไปบุคคลจะมีความผูกพันที่อยู่อาศัยของตนเอง งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ญาติพี่น้อง และสังคมรอบตัว ความผูกพันกับสิ่งเหล่านี้จะแสดงออกในรูปความพอใจในระดับมากน้อยต่างกันในแต่ละบุคคลส่วนใหญ่แล้วผู้ที่มีความพอใจในสภาพที่อยู่ปัจจุบันจะไม่คิดย้ายที่อยู่แม้เขาจะได้รับผลประโยชน์จากการได้ย้ายไปอยู่ที่อื่นก็ตาม Speare and Others กล่าวถึงกระบวนการตัดสินใจย้ายถิ่นของผู้ย้ายถิ่นโดยสมัครใจว่าส่วนใหญ่จะเริ่มต้นจากความต้องการย้ายถิ่นอันเป็นผลมาจากการเพิ่มระดับของความไม่พอใจในที่อยู่ปัจจุบันที่เกินขีดที่บุคคลจะสามารถทนต่อไปได้ทำนองเดียวกัน Willekens (1982:95) อธิบายว่ากระบวนการตัดสินใจย้ายถิ่นเริ่มต้นด้วยการอยากจะย้ายที่อยู่ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับความไม่พอใจในที่อยู่ปัจจุบันทั้งในด้านสถานการณ์ และโอกาสด้านต่าง ๆ เช่น การทำงาน การศึกษา การติดต่อสังคม รูปแบบของครอบครัว เป็นต้น

ความไม่พึงพอใจในที่อยู่อาศัยปัจจุบันสามารถแยกออกเป็น ความไม่พอใจสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และความไม่พอใจสภาพแวดล้อมทางสังคม สำหรับความไม่พอใจประการแรกนั้น Rossi (1955 : 175) พบว่าการเปลี่ยนแปลงขนาดครอบครัวมีความสัมพันธ์กับความต้องการย้ายที่อยู่แต่ละครอบครัวจะต้องการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ขึ้นเมื่อจำนวนสมาชิกเพิ่มขึ้นและจะต้องการที่อยู่อาศัยขนาดเล็กลงเมื่อจำนวนสมาชิกลดลง ด้วยสาเหตุของวงจรชีวิตของครอบครัว หรือบางครั้งจำนวนสมาชิกไม่ได้เปลี่ยนแปลง แต่สภาพที่อยู่อาศัยทรุดโทรมจนต้องเปลี่ยนที่อยู่ใหม่ ส่วนความไม่พอใจต่อสภาพแวดล้อมทางสังคม นั้น

Van Arsdol and Butter (1968 : 95 - 96) กล่าวว่าความไม่พอใจเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และสังคมเป็นสาเหตุเบื้องต้นที่ทำให้เกิดภาวะกดดัน (Stress) และเมื่อถึงระดับหนึ่ง ที่ทนไม่ได้ภาวะกดดันนี้จะเป็นตัวเร่งให้บุคคลหาที่อยู่อาศัยใหม่

กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร , 2527 : 97 - 100)

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อาศัยจากบ้านหนึ่งย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัย การศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการประเมินผลการตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยทำให้เข้าใจพฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง

#### 1. สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่ และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่อาจขึ้นกับค่านิยมของคนเราเองหรือเกี่ยวกับวิถีชีวิต สภาพบ้านที่ต้องการ หรือละแวกที่ต้องการอาศัยแม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเรื่องวัดยากคือเป็นเรื่องของแต่ละคนแต่ก็มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้ อาจเกี่ยวกับตัวบ้านที่จะค้นหาจะใหญ่เล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัยใหม่มีมูลเหตุมาจาก

1.1 ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่อยู่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้

1.2 เกิดจากความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตายหรือหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป

1.3 ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปอันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น

1.4 เกิดจากแรงดึงดูดของย่านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูดสำหรับสาเหตุต่าง ๆ ใน 2 ข้อแรกอาจจัดเรียกว่าเป็นการย้ายที่อยู่แบบถูกบังคับ (Forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (Voluntary moves)



## 2. แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

แทนที่จะพิจารณาสาเหตุเป็นแบบรวม ๆ อาจแบ่งสาเหตุออกเป็นข้อย่อย ๆ อีกรักก็ได้ ซึ่งทั้งหมดนี้จัดเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายเคหสถาน ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

### 2.1 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาประกอบด้วย

ก. ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิกครอบครัวจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกลดน้อยลงอาจต้องมีการปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ก็ขึ้นอยู่กับสัณฐานของเจ้าของบ้านเป็นใหญ่ว่าเขามองเนื้อที่ภายในบ้าน เช่น จำนวนห้องพอเพียงกับจำนวนสมาชิกครอบครัวเพียงใด

ข. ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สิน คือ ตัวบ้านรวมทั้งที่ดินอาจเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านแพงขึ้นเรื่อย ๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจขยับขยายไปอยู่ตัวเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

ค. สภาพตัวบ้านและสิ่งแวดล้อมที่อาศัยสภาพทั่วไปของตัวบ้านและสิ่งแวดล้อมที่อาศัยซึ่งเกี่ยวกับกับการดูแลรักษา ความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้

ง. ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจตลอดจนรับบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุที่สำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่แต่ในขณะเดียวกันถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไปใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาลหรือสถานพักผ่อนออกกำลังกาย และใกล้ที่ทำงานก็อาจจะไม่เหมาะอีกเพราะอาจเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวนขูดยานพาหนะและกลิ่นเหม็นจากโรงงาน อุตสาหกรรม ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัญหาสองแง่สองนัยเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจ หรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

จ. ลักษณะสภาพแวดล้อมของสิ่งแวดล้อมโดยทั่วไปหมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากรในสิ่งแวดล้อมเปลี่ยนไปอาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ต่ำกว่ากว่าพวกที่อยู่

เก่า หรือสภาพสาธารณสุขปกอกในหมู่บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ก่อนอาจต้องพิจารณาปรับตัว คืออาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

## 2.2 แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

ประกอบด้วยสาเหตุต่าง ๆ กันตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่นซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ผู้นั้นต้องการ หรือไม่มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวัง สมมติว่าพบที่ต้องการก็อาจย้ายเข้าไปอยู่ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่น ๆ อาจมีดังนี้

ก. ความหวังในเรื่องการอยู่ดีกินดี แรงด้านทางด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ อพาร์ตเมนต์อันตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจจนโสด หรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวซึ่งยังไม่มีบุตร และในขณะที่เดียวกันอาจดึงดูดคู่สามี-ภรรยา ที่ชราแล้วและไม่มีบุตรเป็นภาระอีกแล้ว เช่นกันกับการดูแลรักษาบ้านขนาดใหญ่และการขาดความสะดวกเป็นปัญหาของคนในวัยเหล่านี้

ข. ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อาศัยอยู่ โดยทั่วไปในสังคมตะวันตกก็คือ การมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไปบ้านช่องก็มีราคาแพงและมักจะได้รับการดึงดูดโฆษณาจากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือน ๆ กัน

ค. ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็ก ๆ ตัวบ้านสนามหญ้าและอุปกรณ์อื่น ๆ ซึ่งได้รับการตกแต่งอย่างดีและเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

ง. ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งประสบผลสำเร็จถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกันในสังคมตะวันตกจะเห็นได้ชัดจากกลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกับจะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุกลุ่มฮิปปีหรือโบฮีเมียน และกลุ่มข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

## 2.3 แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมีมากก็ตามในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกันแรงดังกล่าวอาจระงับการคิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายสูงเมื่อคิดเปรียบ



เทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับ  
ทุนรอนในการย้ายอีกดังนี้

2.3.1 ลักษณะการถือครองไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา  
หรือทางกายภาพก็ตามที โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่  
ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ผู้เช่าบ้านอยู่มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของ  
บ้านเอง

2.3.2 ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนานๆ จะช่วยลดความ  
เป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลงทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่ยากที่  
จะไปปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

2.3.3 พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่าการอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและ  
ญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญจึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้าน ไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้นแต่ในปัจจุบัน  
ความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหน  
ลำบากอาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้องแต่ในคนกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการ  
ติดต่อซึ่งกันและกันแทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทาง  
สังคมที่จะย้ายไปอยู่ใหม่อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้

### ปัญหาการจราจร และการเดินทางของประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

จากการศึกษาของคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหารถจราจรในกรุงเทพ  
มหานครและปริมณฑลเป็นฐานเศรษฐกิจหลักของประเทศ ทั้งด้านศูนย์กลางธุรกิจการค้า  
การบริหาร การเมือง และวัฒนธรรม เป็นเมืองใหญ่อันดับ 15 ของโลกมีสัดส่วนในการ  
ผลิตถึงร้อยละ 51 ของผลผลิตรวมของประเทศในปี 2534 ภายใต้บทบาททางเศรษฐกิจดัง  
กล่าวจำนวนรถยนต์จึงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วมาก ดังจะเห็นได้จากจำนวนรถยนต์ได้เพิ่มขึ้นจาก  
1.07 ล้านคนในปี 2527 เป็น 2.34 ล้านคนในปี 2533 และคาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นอีกอย่าง  
รวดเร็วมากตามการขยายตัวของเศรษฐกิจในอนาคต

การตั้งชุมชนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ชุมชนใหม่ (กว่าร้อยละ 70) กระจายอยู่ในเขต  
ชานเมืองเกินกว่า 20 กิโลเมตร จากใจกลางเมืองและการใช้ที่ดินเกาะอยู่ตามถนนสายหลัก

ทำให้เกิดพื้นที่ว่างเปล่าที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เต็มที่อยู่ด้านหลัง ส่วนแหล่งจ้างงานและสถานศึกษาส่วนใหญ่ยังอยู่ในเขตธุรกิจชั้นใน ดังนั้นจึงทำให้การเดินทางเข้ามาทำงานประกอบธุรกิจและการศึกษามีจำนวนสูงถึง 19 ล้านเที่ยวต่อวันก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดอย่างมากในเกือบทุกพื้นที่

ปัจจุบันพื้นที่ถนนในเขตชั้นในเมืองมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 9 ของพื้นที่ ในขณะที่เขตชานเมืองถนนมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 3 ของพื้นที่เมื่อเทียบกับมาตรฐานสากลควรมีถนนประมาณร้อยละ 20-25 ของพื้นที่ทั้งหมดแล้วจะเห็นชัดว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังขาดถนนสายรอง และถนนเลี้ยวเมืองเพื่อแบ่งเบาความคับคั่งในถนนสายหลักอยู่เป็นจำนวนมาก

ด้านการเดินทาง ผู้โดยสารส่วนใหญ่อาศัยระบบรถโดยสารขนส่งมวลชนสาธารณะ (ขสมก.) แต่แนวโน้มการใช้บริการได้ลดลงโดยตลอดจาก 50% ในปี 2525 เหลือเพียง 35% ในปัจจุบัน ทั้งนี้เนื่องจากความสะดวกสบาย ความปลอดภัยและการให้บริการไม่มีประสิทธิภาพดีพอจึงทำให้มีการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคลเพิ่มสูงขึ้น

ภายใต้สถานการณ์และข้อจำกัดดังกล่าวข้างต้น จึงมีผลให้ความเร็วการจราจรบนถนนสายหลักลดลงจาก 13 กิโลเมตร/ชั่วโมง ในปี 2530 เหลือเพียง 8 - 9 กิโลเมตร/ชั่วโมง ในปัจจุบันและในอนาคตความเร็วดังกล่าวอาจลดลงเหลือเท่าความเร็วในการเดินเท้า จากการศึกษาของ จารูวรรณ ลิมปเสนีย์ ( 2526 : 112 - 124) เรื่องการเดินทางของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่มีการจัดสวัสดิการพาหนะที่มีผลต่อการลดปัญหาจราจรในเขตกรุงเทพมหานครได้พบว่าการเดินทางของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในแต่ละประเด็น ดังนี้

#### ประเภทพาหนะที่ใช้

รถยนต์ส่วนบุคคล	ร้อยละ	46.19
รถรับจ้างร้อยละ	ร้อยละ	1.86
รถประจำทาง เรือ รถไฟ	ร้อยละ	43.89
รถสวัสดิการจุฬาฯ	ร้อยละ	0.50
เดินเท้า	ร้อยละ	4.87
ไม่ตอบ	ร้อยละ	1.93

### ระยะทางจากที่พักอาศัยมาที่ทำงาน

น้อยกว่า 3 กิโลเมตร	ร้อยละ	8.75
3.0 - 5.0 กิโลเมตร	ร้อยละ	9.82
5.1 - 10.0 กิโลเมตร	ร้อยละ	15.62
10.1 - 20.0 กิโลเมตร	ร้อยละ	36.13
20.1 - 50.0 กิโลเมตร	ร้อยละ	20.00
มากกว่า 50 กิโลเมตร	ร้อยละ	2.93
ไม่ตอบ	ร้อยละ	6.74

### ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง

ต่ำกว่า 30 นาที	ร้อยละ	27.16
31 - 60 นาที	ร้อยละ	43.50
61 - 120 นาที	ร้อยละ	26.04
มากกว่า 2 ชั่วโมง	ร้อยละ	1.36
ไม่ตอบ	ร้อยละ	1.94

### บ้านหลังที่สองในเมือง

จากบทความเรื่องพฤติกรรมคนเมือง (ยุคจรรยาวิฤตติ) ต้องมีบ้านหลังที่สอง (ฐานเศรษฐกิจบ้านที่ดิน , 2537:15-16) ได้กล่าวถึงที่มาการเกิดบ้านหลังที่สองในเมืองไว้ดังนี้

ปัจจุบันปัญหาการจราจรของกรุงเทพมหานครในเขตพื้นที่ย่านธุรกิจชั้นใน(CBD) นั้นนับว่าทวีความรุนแรงขึ้นเป็นลำดับ ซึ่งภาพของปัญหาการจราจรที่เรียกได้ว่า "อัมพาต" ในเขตศูนย์กลางธุรกิจนั้นได้ส่อเค้ามานานแต่เพิ่งจะมารุนแรงเมื่อราวกลางปี 2536 ซึ่งปัญหาดังกล่าวนี้เป็นปัญหาที่สะสมทั้งปัญหาเรื่องความไม่พอเพียงของพื้นที่ถนนซึ่งกรุงเทพมหานครมีพื้นที่ถนนเพียง 8% เท่านั้นโดยปรกติเมืองใหญ่ ๆ โดยทั่วไปสัดส่วนพื้นที่ถนนต่อเมืองจะอยู่ในราว 25% ซึ่งถือว่าเป็นอัตราส่วนมาตรฐานยอมรับกันได้ นอกจากนี้แล้วปริมาณการเพิ่มขึ้นของรถยนต์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นวันละประมาณ 400 คัน เป็นตัวเลขที่ทางรัฐบาลต้องขบคิดแต่ประเด็นปัญหานี้ก็ถูกละเลยและที่สำคัญโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ของรัฐ ซึ่งตั้งทำว่าจะดำเนินการก็มีอันต้องล้มไปบ้าง ชะงักไปบ้างด้วยกระแสการเมืองที่เข้ามาแทรกแซง อีกทั้งงานก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคต่าง ๆ งานก่อสร้างต่าง ๆ ได้มีการดำเนินงานในเขต

เขตเมืองชั้นในมากขึ้นประกอบกับเป็นช่วงของการลดภาษีรถยนต์ทำให้ปัจจัยที่ช่วยต่อยอดทำให้ปัญหาหนักแน่นมากยิ่งขึ้น

จากเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นนี้ได้ส่งผลกระทบต่อในเชิงบวกกับธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองประเภทคอนโดมิเนียม ทั้งนี้เพื่อเป็นการรองรับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนรูปแบบชีวิต และการอยู่อาศัยไปจากเดิม โดยเฉพาะผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ ซึ่งถือว่าการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญและน่าสนใจอย่างยิ่ง

การเกิดของคอนโดมิเนียมในเมืองนั้นเกิดขึ้นมาก่อนปัญหาการจราจรจะวิกฤติหนักส่วนใหญ่การเกิดคอนโดมิเนียมในช่วงแรกนั้น เป็นการเกิดในช่วงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บูมมาตั้งแต่ปี 2531 - 2532 แล้ว โดยที่ผ่านมามีความนิยมและการยอมรับยังไม่มากนักแต่เมื่อปัญหาการจราจรได้ทวีความรุนแรงในช่วงกลางปี 2536 คอนโดมิเนียมใจกลางเมืองจึงได้รับความนิยมมากขึ้น โดยวัตถุประสงค์ของผู้อยู่อาศัยเริ่มเปลี่ยนไปในลักษณะเป็นบ้านหลังที่สองเพื่อความสะดวกในการเดินทาง

จากผลการวิจัยของ ไพศาล บัณฑิตยานนท์(2536) ได้ชี้ให้เห็นว่าปัญหาการจราจรเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้คนหันมาต้องการที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานมากขึ้นและผลจากการวิจัยถึงกลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองของกลุ่มที่ซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง คนกลุ่มนี้จะพักอาศัยเฉพาะวันทำงานปกติเพื่อที่จะให้ใกล้ใจกลางเมืองและย่นระยะเวลาการเดินทางในแต่ละวันผู้ซื้อเหล่านี้มักจะมีอายุมากกว่าและต้องการอยู่ใกล้สถานที่ทำงานและสิ่งอำนวยความสะดวก บุคคลเหล่านี้มีองค์ประกอบ ดังนี้คือ

อายุ	ทั้งเพศชาย และหญิง อายุ 40 - 60 ปี
การศึกษา	ทั้งเพศชาย และหญิงมีการศึกษาสูง
ตำแหน่งงาน	เพศชายเป็นผู้บริหารระดับสูง ทำงานกับบริษัทขนาดใหญ่ และอาจเป็นบริษัทนานาชาติ หรือเป็นเจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก และปานกลาง เพศหญิงไม่ทำงาน
สถานะภาพ	แต่งงานแล้ว
บุตรธิดา	อายุ 15 ปีขึ้นไป

ปรัชญา

ยอมแลกเปลี่ยนที่อยู่อาศัยแบบบ้านที่สมบูรณ์ เพื่อความสะดวกสบายและความเป็นอยู่แบบคอนโดมิเนียมจะใช้วันวันจันทร์ถึงวันศุกร์ในการอยู่บ้านใจกลางเมืองหลังที่สอง