

บทที่ 4

สภ พลังลม-เศรษฐกิจของผู้ใช้ อาคารตึกแถว

การศึกษาในบทนี้จะกล่าวถึงลักษณะของสังคม-ประชากรและสภาพทางเศรษฐกิจของผู้ใช้อาคารตึกแถว ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญประการหนึ่งซึ่งมีผลกระทบต่อรูปแบบทางกายภาพอาคารตึกแถวและแนวทางในการจัดระเบียบพื้นที่ใช้สอยประเภทต่างๆภายในอาคารตึกแถว

ปัจจัยที่แสดงลักษณะทางสังคม-เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยได้แก่ ขนาดของครัวเรือน จำนวนผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้ อาคารตึกแถวแต่ละประเภท สภาพภาพในการครอบครองอาคาร การประกอบอาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ของครอบครัวผู้ประกอบการในตึกแถว และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารตึกแถว

ขนาดของครอบครัวผู้อยู่อาศัยในตึกแถว

จากการสำรวจตัวอย่างประชากรผู้อยู่อาศัยในอาคารตึกแถวในแต่ละเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร พบว่าครอบครัวผู้อยู่อาศัยในตึกแถวในเขตชั้นในมีขนาดใหญ่กว่าครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในตึกแถวเขตอื่นๆ คือมีขนาดของครอบครัวโดยเฉลี่ย 7.4 คน ในขณะที่ครอบครัวผู้อยู่อาศัยในเขตชั้นกลางและชั้นนอกมีขนาดโดยเฉลี่ยเป็น 5.8 และ 4.6 คน ตามลำดับ

จากการสำรวจจำนวนของผู้อยู่อาศัยในอาคารตึกแถวแบบผสม พบว่า นอกจากสมาชิกภายในครอบครัวแล้วยังมีผู้อยู่ร่วมอาศัยอยู่ภายในอาคารอีกเป็นจำนวนมากได้แก่ ลูกจ้าง คนงาน ผู้ช่วยในการประกอบการ ผู้เช่าห้องภายในอาคารตึกแถว (ในกรณีที่ใช้อาคารตึกแถว นั้นทำเป็นหอพักหรือแฟลตให้เช่า) ซึ่งจำนวนผู้ใช้อาคารเหล่านี้เป็นตัวแปรแฝงอยู่เบื้องหลังการใช้ตึกแถวแต่ละประเภท ไม่สามารถจะทราบได้จากการสำมะโนประชากรของทะเบียนท้องถิ่น แต่จะได้จากการสำรวจสถานที่ประกอบการจริงในตึกแถว เนื่องจากผู้ใช้เหล่านี้ส่วนใหญ่ ไม่ได้แจ้งย้ายทะเบียนบ้าน เข้ามาอยู่ในอาคารที่ตนร่วมพักอาศัย เพราะเห็นว่าเป็นการพักอาศัยชั่วคราว ยกเว้นในบางกรณีที่เจ้าของอาคารและผู้ร่วมพักอาศัยมีความเอาใจใส่ในเรื่องนี้จึงได้แจ้งย้ายสำเนาทะเบียนบ้านเข้ามาอยู่ภายในอาคารตึกแถวอย่างถูกต้อง ดังนั้นจากการสำรวจจึงเห็นว่าจำนวนของสมาชิกในครัวเรือนกับจำนวนผู้ร่วมพักอาศัยภายในอาคารตึกแถวมีความแตกต่างกันอยู่มาก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกิจกรรมการใช้อาคาร



ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่อยู่อาศัยในอาคารตึกแถว

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1 - 2	4	7.4	6	11.1	7	14.5	17	10.9
3 - 4	8	14.8	12	22.2	13	27.0	33	10.9
5 - 6	14	25.9	18	33.3	14	29.1	46	29.4
7 - 8	17	31.4	14	25.9	11	22.9	42	26.9
9 คนขึ้นไป	11	20.3	4	7.4	3	6.2	18	11.5
จำนวนผู้ตอบ	54	100.00	54	100.00	48	100.00	156	100.00
เฉลี่ยจำนวนสมาชิก ในครัวเรือน	7.4		5.8		4.6		6.1	

ตารางที่ 4.2 จำนวนผู้พักอาศัยในอาคารตึกแถวจำแนกตามประเภทของกิจกรรมการใช้งาน

ประเภทของกิจกรรม จำนวนผู้พักอาศัย (คน)	อาศัย	การค้า	อุตสาหกรรม	บริการ	อื่นๆ
	%	%	%	%	%
1 - 5	15	12	31	12	17
6 - 10	31	29	35	16	28
11 - 15	18	24	14	18	25
16 - 20	24	18	12	33	16
มากกว่า 20 คนขึ้นไป	12	15	8	21	14
รวม	100	100	100	100	100
จำนวนผู้ตอบ	44	43	31	26	12
ค่าเฉลี่ย	9.8	12.4	7.5	14.6	6.9

สถานการณ์การครอบครองกรรมสิทธิ์ภายในอาคารตึกแถว

จากการสำรวจผู้ใช้อาคารตึกแถวสามารถจำแนกประเภทของผู้ใช้อาคารจากสถานภาพในการครอบครองกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็น 4 ประเภท คือ

1. เป็นเจ้าของทั้งอาคารและที่ดิน
2. เป็นเจ้าของอาคารแต่เช่าที่ดิน
3. เช่าทั้งอาคารและที่ดินระยะยาวโดยจ่ายเงินค่าประกัน (เช่า)
4. เช่าอาคารในระยะสั้น (1 - 5 ปี)

ในจำนวนผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ภายในอาคารตึกแถวแบบที่ 3 โดยการเช่าอาคารมีจำนวนมากที่สุด คือ 46 % ระยะเวลาในการเช่าอาคารเฉลี่ยระหว่าง 15 - 25 ปี รองลงมาคือผู้ที่เป็นเจ้าของทั้งอาคารและที่ดิน เป็นจำนวน 28 % นอกนั้นเป็นผู้ที่เช่าอาคารและเช่าช่วงเฉพาะพื้นที่บางส่วนของอาคาร ดังตาราง

ตารางที่ 4.3 แสดงสถานการณ์ในการครอบครองกรรมสิทธิ์อาคารตึกแถว

สถานการณ์ในการครอบครองกรรมสิทธิ์อาคาร	เขตชั้นใน %	เขตชั้นกลาง %	เขตชั้นนอก %	รวม %
เป็นเจ้าของทั้งอาคารและที่ดิน	28	21	36	28
เป็นเจ้าของอาคารแต่เช่าที่ดิน	17	12	8	14
เช่าทั้งอาคารและที่ดินระยะยาว(เช่า)	42	56	48	46
เช่าอาคารในระยะสั้น	13	11	8	12
รวม	100	100	100	100
จำนวนผู้ตอบ	54	54	48	156

ตารางที่ 4.4 แสดงระดับรายได้ของผู้ประกอบการในอาคารตึกแถวประเภทต่างๆ

ระดับรายได้ (บาท/เดือน)	พักอาศัย %	การค้า %	อุตสาหกรรม %	บริการ %	อื่นๆ %
ต่ำกว่า 5,000	20	12	34	14	17
5,001 - 10,000	41	24	39	16	39
10,001 - 15,000	26	43	18	38	24
สูงกว่า 15,000 บาท	13	34	9	32	20
รวม	100	100	100	100	100
จำนวนผู้ตอบ	43	44	31	26	12
ค่าเฉลี่ย	9,820	12,500	6,870	11,750	7,760

จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในตึกแถวที่ได้ไปทำการสำรวจ พบว่ามีระดับรายได้แตกต่างกันออกไปตามประเภทของการประกอบกิจการในอาคารตึกแถว ผู้ที่ประกอบการในการค้ามีระดับรายได้โดยเฉลี่ยสูงกว่าผู้ประกอบการในด้านพักอาศัย คือมีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 10,000 - 15,000 บาท ส่วนระดับรายได้ของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมมีระดับรายได้เฉลี่ยต่ำกว่ากิจการทุกประเภทคือ ประมาณเดือนละ 5,000 - 10,000 บาท