

บทที่ 2

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 6 แนวคิดคือ

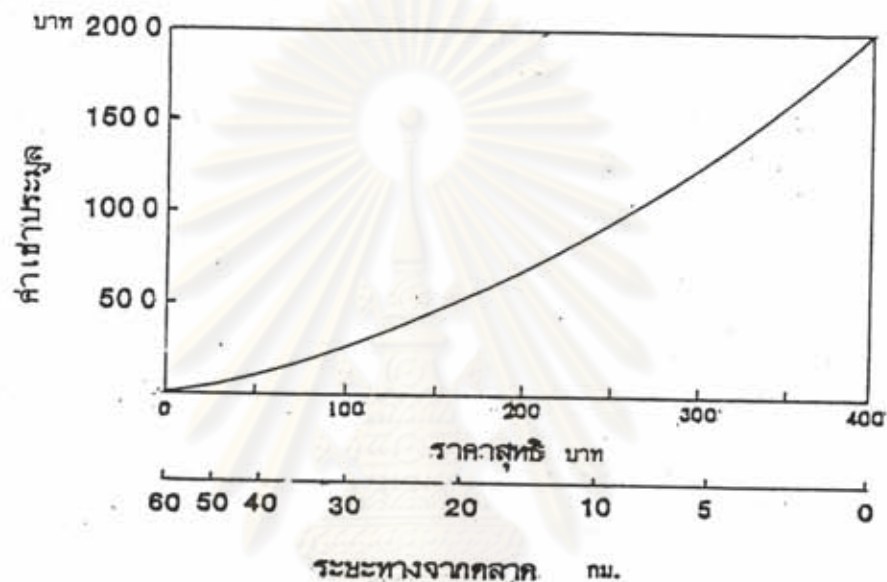
1. แนวความคิดในเรื่องค่าเช่าที่ดิน
2. แนวความคิดในเรื่องตลาดที่อยู่อาศัยในเมือง
3. แนวความคิดในเรื่องการไร้ที่ดินในเมือง
4. แนวความคิดในเรื่องการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง
5. แนวความคิดในเรื่องการอยู่ร่วมกัน
6. แนวความคิดการจัดการจัดพฤติกรรมในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

2.1.1 แนวความคิดในเรื่องค่าเช่าที่ดิน

แนวความคิดทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ กิจกรรมแต่ละประเภทจะมีความต้องการที่ดินแต่ละแปลงแตกต่างกันออกไปขึ้นกับคุณภาพที่ตั้งของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งจะเห็นได้จากจำนวนเงินค่าเช่าที่กิจกรรมนั้นยินดีจ่ายให้แก่ที่ดินแต่ละท้องที่ที่แตกต่างกันออกไป ดังนั้น ถ้าหากเราสร้างแผนผังที่แสดงถึงแบบแผนของการประมูลค่าเช่า (bid rent) ของแต่ละกิจกรรมด้วยความสูงของค่าเช่า เราก็จะได้พื้นผิวค่าเช่า (rent surface) ของกิจกรรมนั้น ซึ่งจะมียอดสูงสุดอยู่บริเวณที่ดินซึ่งมีความต้องการสูงสุด และลาดต่ำลงมาสำหรับบริเวณแหล่งที่ตั้งของที่ดินที่มีความต้องการลดลงตามลำดับ และถ้าหากเราตัดแผ่นผิวของค่าเช่าลงตามแนวตั้งในแนวใดแนวหนึ่ง ส่วนตัดของพื้นผิวค่าเช่านี้จะแสดงถึงค่าเช่าที่ยินดีประมูลสำหรับที่ดินแต่ละแปลงที่ตั้งอยู่ตามแนวเส้นทางสายตรงเส้นหนึ่งซึ่งเราเรียกว่า เส้นค่าเช่า (rent gradient) ทั้งแผ่นผิวค่าเช่าและเส้นค่าเช่าจะเปลี่ยนแปลงสูงไปกับประเภทของกิจกรรมที่ไร้ที่ดิน (ประพันธ์ เสวตนันท์ 2520:35) กล่าวโดยสรุปก็คือ

- ค่าตอบแทนที่ให้แก่เจ้าของที่ดินสำหรับผลประโยชน์ซึ่งที่ดินแห่งหนึ่งให้มากกว่าที่ดินอีกแห่งหนึ่งอันเป็นผลมาจากที่ตั้งของที่ดินนั้น

- ค่าเช่าที่ดินจะสูงสุด ณ จุดศูนย์กลางในตลาด
- ความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าที่ดินและระยะทางจากศูนย์กลางในตลาด เรียกว่า ความชันของเส้นแสดงค่าเช่าบนพื้นที่



ภาพที่ 2.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเส้นค่าเช่ากับราคาสุทธิและระยะทางจากตลาด

Johann Heinrich Von Thunen (Hoover, Edgar M.1975:55) กล่าวถึง การเช่าที่ดินในเมืองเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยว่า ในการซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ซื้อย่อมพอใจที่จะจ่ายเงินมากขึ้นสำหรับทำงานส่วนใหญ่อยู่ในใจกลางตลาด นอกจากนั้นการอยู่อาศัยในตลาดยังช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปซื้อของหรือรับบริการต่าง ๆ ในตัวเมือง ดังนั้นจึงทาให้ทั้งราคาและค่าเช่าที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยจึงสูงสุดในบริเวณใจกลางเมือง เพราะการประมูลแข่งขันกันเพื่อใช้ที่ดินในการค้า อุตสาหกรรมและเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยจะมีสูงมาก และจะลดต่ำลงเรื่อยๆตามระยะทางที่อยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางเมืองออกไป

การที่ราคาและค่าเช่าที่ดินลดไปเรื่อย ๆ เมื่อห่างจากใจกลางเมืองออกมา เราจึงพบเห็นรูปแบบการราใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในปัจจุบันเป็นไปในลักษณะที่ในบริเวณ ใจกลางผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยจะสร้างอาคารชุดที่มีความสูงหลาย ๆ ชั้น และไม่ต้องการใช้ที่ดินมาก ในบริเวณห่างจากใจกลางเมืองออกไปเล็กน้อยจะสร้างบ้านแฝดหรือทาวน์เฮาส์ และ ในบริเวณชานเมืองจะสร้างบ้านที่มีขนาดใหญ่ มีอาณาบริเวณกว้างขวาง ทั้งนี้เพราะราคา ที่ดินไม่แพงจนเกินไปนั่นเอง

2.1.2 แนวความคิดเรื่องตลาดที่อยู่อาศัยในเมือง

ตามปกติเมืองขนาดใหญ่ส่วนมากมักประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยซึ่ง "การขาดแคลน" ที่ว่านี้ตามที่คณะของนักเศรษฐศาสตร์หมายความว่า อุปทานของสินค้า นั้น ๆ มีน้อยกว่าอุปสงค์ ในเมืองเราพูดถึงอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย (Demand For Housing) ของบุคคลหนึ่ง ย่อมเป็นที่เข้าใจว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องมีพลังทางการเงินที่จะซื้อที่อยู่อาศัย ของตนได้ และเต็มใจที่จะซื้อด้วย การขาดแคลนในลักษณะนี้ในทางเศรษฐศาสตร์จึงไม่ถือ เป็นเรื่องรุนแรงเพราะเราถือว่าการขาดแคลนเช่นนี้ย่อมปรับตัวของมันเองได้โดยอัตโนมัติ และรัฐบาลย่อมไม่ภาวะความรับผิดชอบแต่อย่างใด การตอบสนองอุปสงค์ในท้องตลาดจัดทำ โดยองค์กรเอกชน และโดยทั่วไปองค์กรเอกชนตอบสนองอุปสงค์ของกลุ่มบุคคลที่มีรายได้สูง และรายได้ปานกลางเท่านั้น แต่สำหรับกลุ่มบุคคลที่มีรายได้ต่ำ ธุรกิจของเอกชนมักจะ ละเลยไป ทั้งนี้ก็เป็นเหตุผลในด้านการลงทุนนั่นเอง การขาดแคลนที่อยู่อาศัยของกลุ่ม บุคคลที่มีรายได้ต่ำไม่ใช่การขาดแคลนในลักษณะที่อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยมีมากเกินไป แต่ เป็นการขาดแคลนที่เกิดจากความจำเป็นที่จะต้องมีที่อยู่อาศัย (Housing needs) ของบุคคล กลุ่มหนึ่ง ซึ่งสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของเขาไม่อำนวยให้คนกลุ่มนี้เกิดอุปสงค์ต่อที่อยู่ อาศัยได้ คนกลุ่มนี้แหละที่รัฐบาลจะต้องเข้าไปมีส่วนรับผิดชอบ (ประพันธ์ เสวตนันท์ 2515:13)

ลักษณะตลาดที่อยู่อาศัยในเมือง

นักเศรษฐศาสตร์ถือว่าที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าบริโภคคงทนอย่างหนึ่ง (Consumer durable) กล่าวคือ ผู้ที่อยู่อาศัยจะเกิดความพอใจจากการมีบ้าน เหมือนหนึ่งได้บริโภค สินค้าอย่างอื่นเช่นกัน สำหรับตลาดเสรี ราคาสินค้าต่างๆถูกกำหนดโดยอุปสงค์ และ

อุปทาน ซึ่งตลาดที่อยู่อาศัยก็มีลักษณะแบบเดียวกันดังนั้นการพิจารณาลักษณะตลาดที่อยู่อาศัย จึงควรศึกษาทั้งอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1.2.1 อุปทานที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยมิได้เป็นสินค้าที่เหมือนกันทุกประการ (Non-homogeneous product) เนื่องจากประการแรก บ้านมีหลายแบบ หลายประเภท เช่น บ้านไม้ บ้านตึก แพลต ฯลฯ ประการที่สอง ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับประเภทที่ผู้อาศัย เช่น เป็นเจ้าของบ้านเอง เป็นผู้เช่า หรือเช่าซื้อ เป็นต้น ประการสาม ที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปตามแหล่งที่ตั้ง เช่น บ้านในเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้าหรือเขตนอกเมือง ประการที่สี่ บ้านพักมีความแตกต่างกันตามขนาดหรือห้องพัก เช่น บ้านห้องนอนเดียว บ้านสองห้องนอน ฯลฯ ประการที่ห้า ที่อยู่อาศัยอาจแตกต่างกันตามอายุของบ้าน นอกจากนั้น เรายังแบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยของเอกชน หรือของรัฐ

เมื่ออุปทานที่อยู่อาศัยมีหลายแบบดังกล่าวข้างต้นย่อมแสดงว่าตลาดที่อยู่อาศัย มิได้มีเพียงตลาดเดียว (Single market) หากตลาดที่อยู่อาศัยแต่ละแบบมีความเกี่ยวพันกัน เช่น ถ้าราคามันแบบหนึ่งเปลี่ยนแปลงไป ย่อมมีผลกระทบต่อราคาของบ้านอีกแบบหนึ่ง

2.1.2.2 อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นค่าใช้จ่ายก้อนใหญ่เมื่อเทียบสัดส่วนกับรายได้ของแต่ละครอบครัว อย่างไรก็ตาม คนเรามีความประสงค์ที่จะมีที่อยู่อาศัยของตนเองแทบทั้งสิ้น แม้ว่าที่อยู่อาศัยจะมีราคาสูงมากเพียงใดก็ตาม และถ้ายังการซื้อบ้านสามารถทำได้โดยสะดวก เช่น มีระบบการผ่อนส่ง หรือระบบเช่าซื้อ แล้วจึงทำให้ความต้องการต่อที่อยู่อาศัยยิ่งเพิ่มมากขึ้น

สิ่งที่ต้องยอมรับกันก็คือการลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมักมีการเก็งกำไร อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยจะเพิ่มสูงขึ้น ถ้าหากมีการเก็งกำไรในบ้านและที่ดินมากขึ้น ผลก็คือทำให้อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

ผลที่เกิดจากอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

ถ้าตลาดอยู่ในลักษณะแข่งขันกัน การที่อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและทำให้ผลทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

ก. ระยะสั้น ราคาที่อยู่อาศัยในเมืองจะสูงขึ้น ครอบครัวที่เคยอยู่บ้านใหญ่อาจจะต้องย้ายไปอยู่บ้านเล็ก เจ้าของบ้านที่ใหม่เคยคิดจะนำเฟอร์นิเจอร์มาอาศัยอยู่ด้วยอาจจะต้องเปลี่ยนความตั้งใจ เพราะค่าเช่าบ้านที่สูงขึ้นนั้นเป็นเรื่องดีจึงดูอาจ โดยทั่วๆไป ถ้า

คิดอุปทานในแง่พื้นที่แล้วคงจะไม่เปลี่ยนแปลงมาก เพียงแต่ว่า จำนวนที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นบ้าง และแต่ละครอบครัวได้เนื้อที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยลง

ข. ระยะยาว การที่ตลาดอยู่ในภาวะที่แข่งขันกัน ทำให้เกิดมีการลงทุนในด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เป็นเพราะ กว่าไรจากการประกอบธุรกิจด้านนี้สูงขึ้นเป็นเครื่องล่อใจ

2.1.3 แนวความคิดในการใช้ที่ดินในเมือง

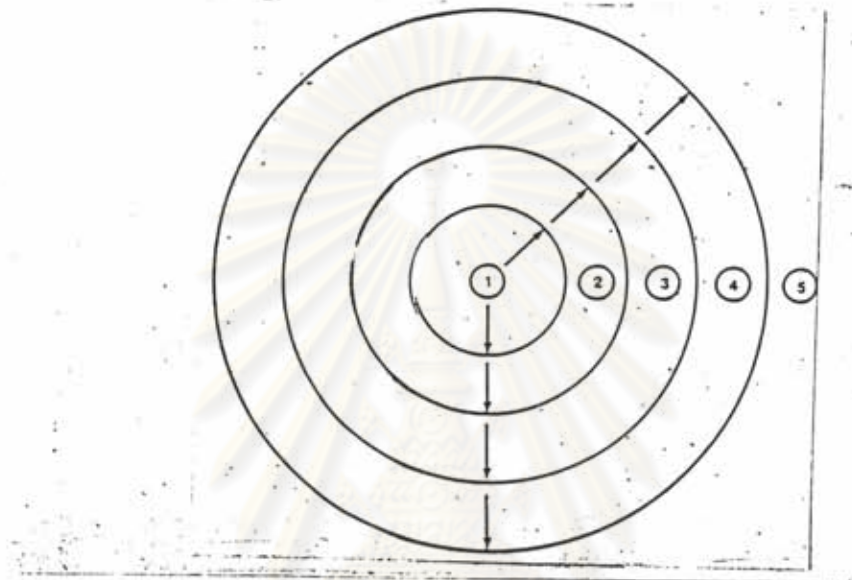
2.1.3.1 การใช้ที่ดินในเมืองแบบรูปวงกลม (ring or circle urban land use patterns)

E.W. Eurgas (Hoover, Edgar M. 1975 45-47)

กล่าวว่า เมืองจะขยายตัวออกจากศูนย์กลางในลักษณะเป็นรูปวงกลม คล้ายกับที่เกิดจากการโยนก้อนหินลงไปในบ่อน้ำซึ่งจะทำให้เกิดวงกลมขยายออกไปโดยรอบดังภาพที่ 2.2 เนื่องจากตัวเมืองในระยะแรกเริ่มจะรวมตัวกันอยู่ในเขต 1 ซึ่งเป็นย่านการค้าประกอบด้วยร้านค้าและท่าเรือ ล้อมรอบด้วยพื้นที่การเกษตร เมื่อเมืองเริ่มขยายตัวและเจริญรุ่งเรืองขึ้น การใช้ที่ดินเน้นกิจกรรมเชิงอุตสาหกรรมและธุรกิจ เช่น การแปรรูปสินค้าเกษตร แต่ย่านที่อยู่อาศัยจะถูกผลักดันออกจากตัวเมืองไปสู่เขตที่อยู่ถัดไป เพื่อความเป็นส่วนตัว และปลอดจากความแออัดทางด้านการจราจรและเสียงรบกวนต่างๆ ซึ่งจะพบว่า มีสภาพที่ดีกว่าในเขต 2 และยิ่งไปกว่านี้ เขต 2 ยังมีพื้นที่ว่างเปล่า ซึ่งเหมาะกับการก่อสร้างตึกหรืออาคารขนาดใหญ่ตามความต้องการของนักธุรกิจที่กำลังโยกย้ายออกมาจากชั้นในของตัวเมือง

ในขณะที่กิจกรรมทางด้านอุตสาหกรรมเริ่มขยายตัว เขต 2 ก็จะกลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยของชนงานผู้มีฐานะยากจนที่ทำงานในโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง เพราะชนงานเหล่านี้ไม่อาจรับภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทางและขนส่งจึงต้องอาศัยอยู่ใกล้ ๆ ตัวเมือง ในขณะที่ประชาชนผู้มีรายได้ปานกลางที่เคยอาศัยอยู่ในเขตนี้ก็จะเคลื่อนย้ายต่อออกไปยังเขต 3 ที่ซึ่งมีการสร้างบ้านและจัดบริเวณกว้างขวางและสะอาด สะอาดกว่าในเขต 2 และเขต 1

การขนส่งที่เหมาะสมและเพียงพอ มีส่วนช่วยทำให้การรอกย้ายออกจากส่วนที่เก่าแก่ของตัวเมืองนั้นเป็นไปได้ ชุมชนของผู้มีรายได้อันดับสูงจะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของตัวเมืองซึ่งมักจะล้อมรอบด้วยไร่นาและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ในภาพที่ 2.2 แสดงให้เห็นว่า เขต 4 เป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และเขต 5 เป็นพื้นที่เปิดสำหรับกิจกรรมและป่าไม้



ภาพที่ 2.2 การราชที่ดินในเมืองแบบรูปวงกลม

เขตที่ 1 หมายถึง ย่านการค้า ประกอบด้วยโกดังสินค้าและท่าเรือ

เขตที่ 2 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นที่มีฐานะยากจน

เขตที่ 3 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง

เขตที่ 4 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง

เขตที่ 5 หมายถึง พื้นที่ว่างสำหรับการทำกิจกรรม

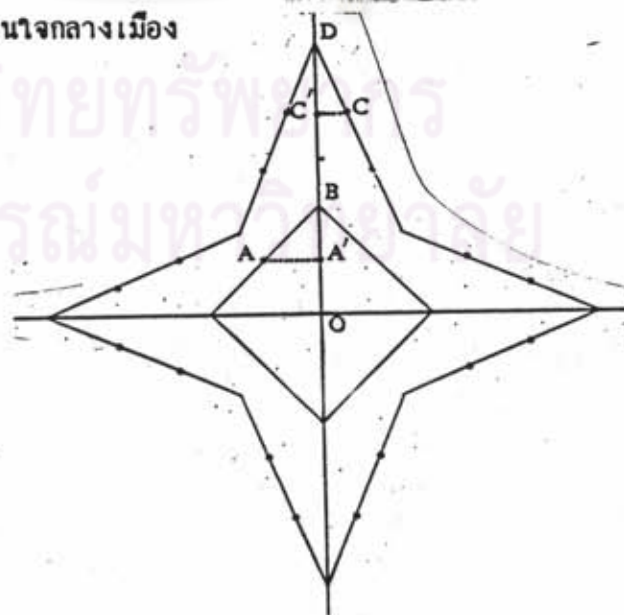
ความสำคัญของแนวความคิดเกี่ยวกับการราชที่ดินในเมือง แบบรูปวงกลม อยู่ที่ว่าเขตที่อยู่ด้านในจะสร้างความกดดันให้กับเขตที่อยู่ถัดออกมาตามลำดับ กล่าวคือ ชุมชนอุตสาหกรรมและธุรกิจ ในเขต 1 เมื่อประสบความสำเร็จและขยายตัวมากขึ้นเป็นลำดับ ก็จะเข้าครอบครองพื้นที่ของเขต 2 ซึ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้

ต่ำ เป็นผลให้กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำนี้ต้องโยกย้ายเข้าไปอยู่ในเขต 3 ในทางองเดียวกัน เขต 3 จะขยายออกไปสู่เขต 4 และเขต 4 ไปสู่เขต 5 โดยที่แต่ละเขตจะขยายตัวมีขนาด ใหญ่ขึ้น ตามลำดับ กล่าวคือ เขต 1 กับเขต 2 เดิม กลายเป็นเขต 1 ใหม่ เป็นต้น ซึ่งอธิบายถึงการไร้ที่ดินในลักษณะพลวัต ในกรณีของประเทศไทย เช่นโรงงานผลิตน้ำอัดลมที่ ตั้งอยู่แถวถนนหลานหลวง ปัจจุบันถูกผลักดันออกมาอยู่แถบชานเมืองและจังหวัดกาฬ เที่ยง

ลำดับขั้นต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นเหมือนกับการทำงานของกระบวนการกรองผ่านมือ (filtering process) ของการไร้ที่ดินในเมืองกล่าวคือ ที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้สูงในวันนี้ ก็จะกลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ในวันหน้า ในขณะที่บ้านใหม่ ๆ ได้รับการสร้างขึ้นและขายไป บ้านเก่าก็จะกลายเป็นบ้าน ของพวกที่แต่ก่อนไม่สามารถซื้อเข้าอยู่อาศัยได้ กระบวนการกรองผ่านมือนี้อาจเกิดขึ้นกับ การไร้ที่ดินและอาคารในรูปอื่น เช่น บ้านเก่าอาจจะกลายมาเป็นร้านค้าในขณะที่เขต ธุรกิจกำลังขยายตัวไปสู่ย่านที่อยู่อาศัยดั้งเดิม

2.1.3.2 การไร้ที่ดินในเมืองแบบรูปดาว (star-shaped pattern)

John levy (Hoover, Edgar M. 1975:53-56) กล่าวถึง การไร้ที่ดินในเมืองแบบรูปดาว การไร้และการพัฒนาที่ดินในรูปแบบนี้จะเกิดขึ้นได้ เมื่อมี เส้นทางขนส่งสายผ่านใจกลางเมือง



ภาพที่ 2.3 การไร้ที่ดินในเมืองแบบรูปดาว

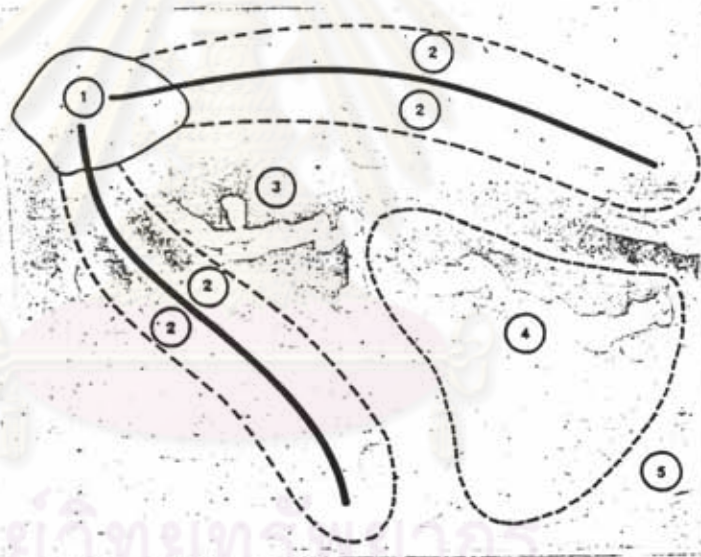
เขารถราง (streetcar) เป็นตัวอย่างเส้นทางการขนส่ง เพื่ออธิบายแนวคิด การایشที่ดินแบบรูปดาวในเมือง เริ่มต้นด้วยการสมมุติว่าตัวเมืองมีขอบเขตเป็นรูปสี่เหลี่ยมด้านเท่า และมีศูนย์กลางเมือง (Central Business District หรือ CBD) อยู่ที่ย่านธุรกิจกลางเมืองอยู่ที่จุด 0 เวลาที่ใช้ในการเดินทางจากจุดต่าง ๆ ในตัวเมืองมายัง ศูนย์กลางกำหนดไว้สูงสุดเท่ากับ 1 ชั่วโมง อย่างเช่น จากจุด B ถึงจุด 0 ใช้เวลาเดิน 1 ชั่วโมง ที่ระดับความเร็ว 3 ไมล์ต่อชั่วโมง เป็นที่น่าสังเกตว่าที่จุด A ซึ่งอยู่ห่างจากจุด 0 โดยใช้เวลาในการเดิน 1 ชั่วโมงเช่นกัน แม้ระยะทางตามแนวเส้นตรงจะสั้นกว่าระยะทาง OB ก็ตาม ทั้งนี้เพราะผู้สัญจรจะต้องเดินทางจาก A ไปยัง B แล้วต่อไปยังจุด 0 ถ้าสมมุติต่อไปว่ามีรถรางวิ่งให้บริการผ่านใจกลางเมือง (จุด 0) ด้วยความเร็ว 9 ไมล์ต่อชั่วโมง ตามแนวทิศตะวันออก-ตะวันตก และตามแนวทิศเหนือ-ใต้ ที่จุด D จะอยู่ห่างจากจุด 0 ในระยะเวลา 1 ชั่วโมง เช่นเดียวกันกับที่จุด C สามารถเดินทางมาทางทิศตะวันตกหนึ่งช่วงตึกในเวลาเท่ากันกับรถรางวิ่งลงมาทางทิศใต้สามช่วงตึกแล้วมาพบกันที่จุด C ด้วยเหตุผลเดียวกันนี้ ไม่ว่าการเดินทางจากจุดใดๆ ในตัวเมืองแบบรูปดาวโดยอาศัยบริการรถรางจะสามารถเดินทางมาถึงใจกลางเมืองหรือจุด 0 ด้วยเวลา 1 ชั่วโมงเท่ากันหมด จากภาพข้างต้นนี้แสดงให้เห็นว่าการขยายตัวของเมืองเปลี่ยนมาเป็นรูปดาวอาศัยผลของการมีบริการรถรางในตัวเมือง

2.1.3.3 การایشที่ดินในเมืองตามแกนรัศมี (radial corridors pattern of land use)

การایشที่ดินตามแกนรัศมี (Jsard, Nalter 1975:145-146) สังเกตเห็นว่า การพัฒนามักจะเกิดขึ้นไปตามแนวเส้นทางการขนส่งหลัก ๆ ทั้งภายในและระหว่างตัวเมือง ภายในตัวเมืองแนวของการพัฒนาเหล่านี้คือ ถนนและเส้นทางเดินรถโดยสารประจำทางและระหว่างตัวเมือง ตามแนวสองข้างทางรถไฟและเส้นทางการขนส่งทางน้ำ เช่น แม่น้ำลาคลอง จากย่านธุรกิจสำคัญมีการเชื่อมโยงของธุรกิจและการพัฒนาขนาดไปตามเส้นทางการขนส่งหลักออกไปทุกทิศทุกทาง

ในภาพที่ 2.4 ศูนย์กลางของย่านธุรกิจและอุตสาหกรรมคือเขต 1 จากแกนกลางนี้ธุรกิจประเภทต่าง ๆ มีแนวโน้มที่จะตั้งอยู่เรียงรายไปตามแนวเส้นทาง

การขนส่ง (เขต 2) โดยทั่วไป มักเป็นธุรกิจขายปลีกและบริการมากกว่าธุรกิจการผลิตและการพาณิชย์ ซึ่งอยู่ในศูนย์กลางของตัวเมืองชั้นใน การใช้ที่ดินในบริเวณนี้จัดออกเป็นเขตที่อยู่อาศัย (เขต 3) กลุ่มผู้ใช้แรงงานและผู้มีรายได้ต่ำอาศัยอยู่ในเขตนี้ เพราะค่าเช่ามีราคาถูกและอยู่ใกล้กับบริการขนส่งทั้งของรัฐบาลและเอกชนที่จะนำเข้าสู่แกนกลางของตัวเมือง ซึ่งเป็นเขตอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางมีแนวโน้มที่จะอาศัยอยู่ในเขต 4 ซึ่งอยู่ห่างออกไปจากความพลุกพล่านวุ่นวาย แต่ก็ยังใกล้พอสำหรับการเข้าถึงเส้นทางการขนส่งและบริการสาธารณะต่าง ๆ เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน และห้องสมุดประชาชน เป็นต้น



ภาพที่ 2.4 การใช้ที่ดินในเมืองตามแกนรัศมี

- เขตที่ 1 หมายถึง ย่านธุรกิจและศูนย์กลางอุตสาหกรรม
- เขตที่ 2 หมายถึง ย่านธุรกิจขายปลีกและบริการ
- เขตที่ 3 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ
- เขตที่ 4 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง
- เขตที่ 5 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง

ตัวอย่างการราชที่ดินในกรุงเทพมหานครตามรัศมีที่เห็นได้ชัด คือ การพัฒนาตามแนวสองข้างถนนสุขุมวิท และถนนวิภาวดีรังสิต เป็นต้น

ในพื้นที่เขต 5 เป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และเขตพื้นที่เปิด ซึ่งจะทำให้ความเป็นส่วนตัวได้มากกว่าในเขตอื่นที่อยู่ใกล้แกนกลางของตัวเมือง คล้ายกับทฤษฎีการราชที่ดินในเมืองแบบรูปวงกลมที่กล่าวไว้ว่า แรงกดดันของแต่ละเขตจะขยายออกไปสู่เขตที่อยู่ถัดไปตราบเท่าที่ชุมชนนั้นๆยังมีการเจริญเติบโตไปเรื่อยๆ ดังนั้น จึงเป็นเรื่องธรรมดาที่จะพบว่า มีการพัฒนาย่านอุตสาหกรรม ธุรกิจการเงิน สถานศึกษา สถานพยาบาล ตลอดจนศูนย์การค้า ให้เกิดขึ้นในพื้นที่เขต 3 เขต 4 และแม้กระทั่งในเขต 5 เป็นบางโอกาส

พื้นฐานหลักของทฤษฎีการราชที่ดินในเมืองตามแกนรัศมี มีอยู่ว่า ตัวกำหนดรูปแบบการราชที่ดินที่สำคัญภายในตัวเมือง ก็คือ แหล่งที่ตั้งของถนน และสิ่งอำนวยความสะดวกทางการขนส่งต่าง ๆ กระบวนการตัดสินใจที่ใช้ในการกำหนดแหล่งที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ นับเป็นความพยายามร่วมกันของประชาชนในชุมชน ซึ่งเป็นกระบวนการที่สำคัญต่อรูปแบบการราชที่ดินในเมืองตามแกนรัศมี

2.1.3.4 การราชที่ดินในเมืองที่มีศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง (multiple nuclei pattern)

Thomas Shalfer (Hoover, Edgar. M 1975 : 95-97)

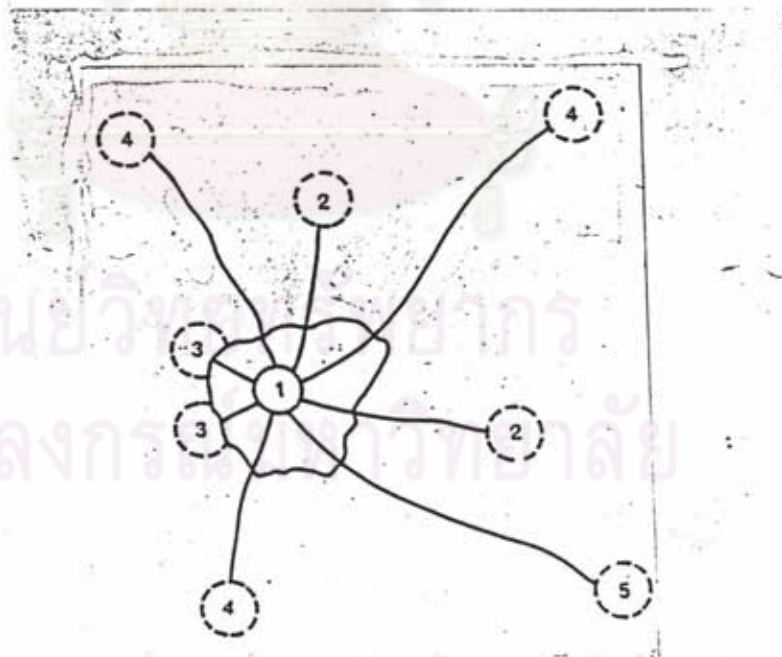
เขียนไว้ว่า การราชที่ดินของศูนย์กลางธุรกิจแต่ละแห่งจะถูกเชื่อมโยงด้วยเส้นทางการขนส่งหลักเข้ากับศูนย์กลางเศรษฐกิจของตัวเมือง พื้นที่ระหว่างศูนย์กลางธุรกิจเหล่านี้จะเป็นแหล่งเกษตรกรรม ส่วนใหญ่แล้วมักเป็นเพียงที่ดินว่างเปล่า เป็นที่น่าสังเกตว่า ที่ดินว่างเปล่าเหล่านี้จะมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นตลอดเวลาเมื่อมีความเหมาะสมสำหรับการใช้อื่น ๆ ภาพที่ 2.5 แสดงถึงรูปแบบการราชที่ดินในเมืองที่มีศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง

เขต 1 เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจหลักของชุมชน ซึ่งอาจเป็นแหล่งการค้า การพาณิชย์การผลิต หรือกิจกรรมอื่น ๆ ไม่ไกลจากเขต 1 อาจจะมีศูนย์กลางธุรกิจอื่นของชุมชนประเภทต่าง ๆ กันสิ่งอำนวยความสะดวกอย่าง เช่น สถานศึกษา และสถาบันวิจัยที่มีเทคโนโลยีสูงควรตั้งอยู่ใกล้แกนกลางของตัวเมือง ดังแสดงไว้ในภาพ คือ

เขต 2 หรืออีกตัวอย่างหนึ่งได้แก่ ที่ตั้งของกองทหารซึ่งจัดว่าเป็นบริการสาธารณะ แต่แยกโดยเด็ดขาดจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจของชุมชน ด้วยเหตุผลด้านความมั่นคง

การใช้ที่ดินในลำดับต่อมาคือ เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย แม้ว่าบางพื้นที่อาจจะมีผู้ที่มีอันจะกินอยู่บ้างก็ตาม พื้นที่เช่นนี้ปรากฏในภาพคือเขต 3 การใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ติดกับศูนย์กลางเศรษฐกิจของตัวเมืองมากจนบางครั้งไม่อาจแยกออกเป็นเขตการใช้ที่ดินเฉพาะได้ สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้สูงมีแนวโน้มที่จะเลือกที่อยู่อาศัยเป็นเขตพื้นที่ากจนย่านธุรกิจอื่น ๆ

แม้ว่าจะเป็นการง่ายกว่าที่จะบำรุงรักษาเขตพื้นที่ ซึ่งอยู่แยกจากการใช้ที่ดินอื่น แต่ศูนย์กลางธุรกิจมีแนวโน้มที่จะขยายการใช้ที่ดินออกไปในธุรกิจประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้เนื่องมาจากความต้องการของคนในชุมชนเพื่อประกอบธุรกิจการค้าปลีกและบริการ และเป็นเพราะนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการใช้ชุมชนเป็นแหล่งเปิดสำหรับธุรกิจประเภทต่างๆ



ภาพที่ 2.5 การใช้ที่ดินในเมืองที่มีศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง

- เขตที่ 1 หมายถึง ย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจของชุมชน
 เขตที่ 2 หมายถึง ย่านสถาบันการศึกษา สถาบันวิจัย ที่ตั้งกองทหาร
 เขตที่ 3 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ
 เขตที่ 4 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง
 เขตที่ 5 หมายถึง ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้

ทฤษฎีการรัศที่ดินแบบนี้ เน้นที่จุดมุ่งหมายของการสร้างเส้นทางการขนส่ง ในการเชื่อมศูนย์กลางธุรกิจต่าง ๆ ของชุมชนเข้าด้วยกัน โดยที่ระบบการขนส่งนี้ชี้ให้เห็นถึงการใช้จ่ายและการลงทุนจำนวนมากมหาศาลโดยชุมชน ซึ่งจะนำไปสู่ความสำเร็จหรือความล้มเหลวของการพัฒนาหรือเปลี่ยนแปลงการรัศที่ดินในเมืองได้ คำถามที่สำคัญมีอยู่ว่า การตัดสินใจเกี่ยวกับสถานที่ตั้งของระบบการขนส่งควรเป็นตัวกำหนด (มีมาก่อน) การพัฒนา หรือว่าควรสนองความต้องการของประชาชนซึ่งได้พยายามอพยพเข้าไปอาศัยในพื้นที่นั้น ๆ แล้ว ในทางปฏิบัติมีความเป็นไปได้ทั้ง 2 กรณี แต่จะมีข้อดีและข้อเสียต่างกัน กล่าวคือ ในกรณีแรกทำการตัดสินใจที่ดินรกร้างว่างเปล่า ข้อดีคือ อาจทำได้ง่ายแต่มีข้อเสีย คือต้องเสียต้นทุนสูง และเมื่อเสร็จแล้วอาจจะไม่มีใครอยากเข้าไปอยู่อาศัยในพื้นที่นั้นก็ได้ ส่วนกรณีที่สอง เป็นการตัดสินใจที่ชุมชนที่มีผู้คนหนาแน่น ข้อดีตรงกับความต้องการของประชาชน ส่วนข้อเสีย การบริหารงานทำได้ยากมาก ในบางพื้นที่ไม่มีถนน (สายหลัก) และไม่มีคนอาศัยอยู่ก่อนเลย แต่อาจมีการเรียกร้องจากกลุ่มผลประโยชน์ สร้างแรงกดดันเพื่อให้นักการเมืองและนักวางแผนการขนส่งจัดสรรเงินทุนมาสร้างถนนสายหลักนี้ ซึ่งผลที่ตามมา คือจะเป็นประโยชน์อย่างงามต่อเจ้าของที่ดินในเขตพื้นที่นั้น เช่น โครงการหนองงูเห่าในประเทศไทย เป็นต้น

2.1.4 แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง

ปัจจัยแหล่งที่ตั้ง เช่น ภูมิอากาศ ระดับค่าครองชีพในภูมิภาค และบริการสาธารณสุข ของชุมชนจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของคนเรา ระหว่างภูมิภาค แต่เมื่อมีการตัดสินใจเข้าไปอยู่ในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งแล้ว ปัจจัยเหล่านี้จะมีอิทธิพลน้อยมากต่อการตัดสินใจเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของเราภายในภูมิภาคหนึ่ง ๆ หรือ

ภายในเมืองหนึ่ง ๆ เพราะในการเลือกถิ่นที่อยู่อาศัยภายในเมืองใดเมืองหนึ่ง คนเรามักจะพิจารณาดู 2 ปัจจัย คือ

1. การเข้าถึงแหล่งการจ้างงานและการติดต่อสัมพันธ์ด้านอื่น ๆ ซึ่งวัดด้วยระยะเวลาที่ต้องใช้ไปในการเดินทาง การเข้าถึงแหล่งการจ้างงานและการติดต่อสัมพันธ์อื่น ๆ วัดด้วยเวลาและต้นทุนที่เสียไปในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงาน รวมทั้งเวลาที่ต้องใช้ไปในการเดินทางไปซื้อของ ซึ่งทำให้ต้องพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งร้านค้าปลีก และศูนย์การค้าที่อยู่ในบริเวณนั้น การเดินทางไปโรงเรียนของบุตร การเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจอื่น ๆ

2. คุณภาพที่ตั้ง โดยพิจารณาจากชุมชนเพื่อนบ้านและสภาพแวดล้อม คุณภาพชุมชนที่อยู่อาศัยและเพื่อนบ้าน มีความสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามรสนิยมของแต่ละคน แต่ส่วนใหญ่แล้วคนเราพอใจในความเงียบสงบ เนื้อที่กว้างขวาง ความเป็นอยู่ที่เป็นระเบียบ มีบริการสาธารณะที่เพียงพอ และประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นมีรายได้และความเป็นอยู่เหมือนกัน น้อยคนนักที่จะพอใจที่จะอยู่อาศัยในบริเวณที่มีคนอยู่มากแน่น นอกจากจะมีความได้เปรียบในแง่ที่ง่ายต่อการเดินทางหรือการมีบริการอื่นมาช่วยเหลือ

John F. Kain (Harold Carter 1962:1975) กล่าวถึง ปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง มีแนวโน้มการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

Park Burgess and Mckenzie (Warner Z. Hirsch 1973:53-54) ได้ศึกษาเรื่องการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะ ผลของการศึกษาได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอาศัยอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้ที่มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมากและราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีอากาศดีกว่า

Brain J.L Berry and Frank E. Horton (Murphy 1975:436)

ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัวหรือวิถีทางการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Brain Goodal (Brain Goodal 1974:151-161) กล่าวถึงหลัก

เกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคูสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ยานการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ เขากล่าวว่า รายได้ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใดโอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น
2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาถึงความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านที่ไปทำงานราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อ

กับเมืองและสิ่งพอใจต่างๆ

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยังมีเด็กมากเท่าไรก็ยังคงเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนั้นบริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง

4. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่มัจจุชัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติและชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

Jay Siegel (Hirsch 1973:56-57) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สาคัญอยู่ 3 ประการคือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น

3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านทำเลที่ตั้ง

William Alonso (Murphy 1975:435) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือบริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูงในขณะเดียวกันราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งหรือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริงแต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้มีรายได้สูง ย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่าการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น

2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

การพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยนั้น จะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ใช้แรงงานเอง เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่า ที่พักอาศัย ราคาที่ดินความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือการอยู่ใกล้แหล่งงานและลักษณะของชุมชน เช่น บริเวณที่ผู้อยู่อาศัยมีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน รวมทั้งลักษณะความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ เช่น การเข้าถึงของที่อยู่อาศัยไปย่านการค้า อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินและประเภทอื่น ๆ เป็นต้น

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่พักอาศัย โดยทั่วไปผูกพันกับการกระจายโอกาสทางเศรษฐกิจของกิจกรรมการผลิตและการบริโภค ตำแหน่งที่ตั้งของที่พักอาศัย แสดงความคงตัวของพื้นที่ซึ่งผูกพันกับค่าเดินทางประจำวันซึ่งเป็นส่วนเสียประโยชน์สำหรับผู้พักอาศัยและครอบครัวกับราคาเช่าของที่พักอาศัยหรือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าใช้จ่ายน้อยที่สุดของค่าเดินทางประจำวัน ย่อมนำไปสู่ความพอใจสูงสุดสำหรับที่พักอาศัย ซึ่งย่อมหมายถึงทำเลที่ตั้งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูงสุดด้วยเช่นกัน ในลักษณะของชุมชนเมืองของไทย การเลือกที่ตั้งของการพักอาศัยมีความผูกพันกับเส้นทางคมนาคมและโอกาสทางเศรษฐกิจของที่ตั้งในการแสวงหารายได้ตอบแทนจากพื้นที่อีกส่วนหนึ่ง ลักษณะของที่พักอาศัยมีส่วนผูกพันกับความสามารถในการเข้าถึง และโอกาสทางเศรษฐกิจของที่ดินตำแหน่งนั้น ๆ

แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง ปัญหาเรื่องที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญต่อการตัดสินใจ จากบทความของ มานพ พงศทัต¹ กล่าวว่าไว้ว่าปัญหาเรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนี้มักจะควบคู่ไปกับ "ปัญหาการเดินทาง" โดยที่ว่าจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คือ จะต้องมีการมี "Work Place" and "Live Place" และจะต้องเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ 2 แห่งนี้ ในเมืองที่มีการกระจายตัวในแนวราบ เช่น กรุงเทพมหานครเช่นนี้ ก็เท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัยออกไปอยู่ชานเมืองและนอกเมืองออกไปไกลจากแหล่งทำงาน

ที่อยู่ในเมือง ทำให้เกิดปัญหาของที่ตั้งระหว่างพื้นที่ที่สำคัญ 2 แห่งนี้...โดยที่มันักผังเมือง บางท่านได้กล่าวไว้ว่า...LIVE WHERE YOU WORK OR WORK WHERE YOU LIVE... นั่นคือเราจะต้องอยู่ติดหรือใกล้กับที่ทำงาน ที่ตั้งของสองแห่งนี้จะต้องติดกันหรือใกล้กันมากที่สุดที่จะทำได้

สำหรับแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง มีการศึกษาวิจัยของ ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์² ศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบการอาศัยที่ดินเพื่อที่พักอาศัยในประเทศกำลังพัฒนาและแนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากรมาทดสอบและค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับปรากฏการณ์ของที่พักอาศัยที่พัฒนาโดยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานคร โดยทดสอบจากกลุ่มประชากรรายได้ต่าง ๆ กัน ในพื้นที่เขตปทุมวัน พระโขนง และบางกะปิ ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูง ดังนี้

(1) อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้สูงเกิดจากการที่ได้มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง ต้องการเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด และมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่

(2) ประชากรรายได้สูงมีเวลาเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ประชากรกลุ่มนี้ต้องการจะลดเวลาที่เสียไปโดยเปล่าประโยชน์ ซึ่งได้แก่ เวลาในการเดินทางเพื่อเพิ่มเวลาให้แก่เวลาที่จะต้องใช้ทำงานหรือพักผ่อน ประชากรรายได้สูงจะเลือกที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง

(3) เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้สูงยินดีที่จะอยู่อาศัยที่มีขนาดที่ดินเล็กลง

โฆมานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2527 หน้า 2-3.

²ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์, แนวโน้มการพัฒนาเคหะการในเขตกรุงเทพมหานคร (ด้านตะวันออกและตะวันออกเฉียงเหนือ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2524 หน้า 72-103.

2.1.5 แนวความคิดในการอยู่รวมกัน

แนวความคิดในการอยู่รวมกันตามทฤษฎีมนุษย์นิเวศวิทยา (Harry W. Richardson 1969 : 170-175) กล่าวว่า เมืองเป็นสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติของมนุษย์ ส่วนการเติบโตของเมืองจะเป็นผลมาจากแรงผลักดันของการแข่งขันทางเศรษฐกิจ เนื่องจากสังคมมีความซับซ้อนมากขึ้นสำหรับเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาแล้ว ชุมชนที่มีความเหมาะสมก็คือเมือง หลังสามประการจะเป็นตัวอธิบายว่าเงื่อนไขต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นและดำเนินไปได้อย่างไรภายในเมืองและชุมชนโดยทั่วไป

ประการแรก ก็คือ การพึ่งพาซึ่งกันและกันขั้นพื้นฐานของมนุษย์ที่ต้องเข้ามาอยู่รวมกันในชุมชน เพราะต้องใช้ปัจจัยพื้นฐานบางอย่างร่วมกัน เช่น การแบ่งงานกันทำในชุมชน เมืองเป็นผลของการปรับตัวเพื่อความอยู่รอดภายใต้แรงกดดันของการแข่งขันทางเศรษฐกิจ

ประการที่สอง การตั้งหลักแหล่งภายในเมืองเป็นเหตุผลทางเศรษฐกิจ การที่มนุษย์ตั้งหลักแหล่งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (รวมทั้งกิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรม) ในที่ใดที่หนึ่งก็เพื่อที่จะตอบสนองวัตถุประสงค์ทางเศรษฐกิจของพวกเขา

ประการที่สาม อุปสรรคด้านระยะทางเป็นตัวชักจูงให้แต่ละบุคคลเข้ามาอยู่รวมอย่างแออัดในใจกลางเมือง ความโน้มเอียงนี้ทำให้มีการแข่งขันสำหรับที่ตั้งในใจกลางเมืองมากขึ้น และเป็นผลทำให้ราคาที่ดินและค่าเช่าที่ดินสูงขึ้น และการจราจราในใจกลางเมืองคับคั่งมากขึ้น ดังนั้นผู้ที่เข้ามาอยู่ในใจกลางเมืองจะต้องเปรียบเทียบระหว่างความจำเป็นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเขากับ การที่ดินทุนสูงกว่าเหล่านั้นในการอยู่ในใจกลางเมือง

2.1.6 แนวความคิดพฤติกรรมการจัดตัวในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

สภาพแวดล้อมซึ่งผูกพันบุคคล ประกอบด้วยหลายลักษณะ เช่น สภาพแวดล้อมทางกายภาพ สภาพแวดล้อมสังคม สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและอื่น ๆ อันเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมตอบสนองของบุคคล ซึ่งก็เป็นความจริงสำหรับกลุ่มคนหรือองค์กรเช่นกัน โดยเฉพาะสภาพแวดล้อมกายภาพซึ่งขาดเครื่องมือในการวิเคราะห์อย่างเป็นระบบที่ชัดเจน ถ้าหากจําแนกอย่างกว้าง ๆ จะได้ลักษณะใหญ่ ๆ 3 ประการคือ สภาพแวดล้อมกายภาพ

โดยภูมิศาสตร์ (Geographical Environment) โดยธรรมชาติของที่ตั้งและสภาพแวดล้อม โดยเทคโนโลยี (Technophysical Environment) ซึ่งมนุษย์สร้างขึ้น และผลลัพธ์สุดท้าย จะปรากฏสภาพแวดล้อมทางสังคม (Social Environment) เกิดขึ้นพร้อมกัน อารยธรรม (Culture) ซึ่งบุคคลร่วมอยู่มีอิทธิพลต่อบรรทัดฐาน (Norm) ของกลุ่มและสร้างสภาพแวดล้อม ภายภาพทางเทคโนโลยีขึ้นด้วยมือของบุคคลในกลุ่มเพื่อแก้ปัญหาต่าง ๆ โดยที่อารยธรรม นั้นผูกพันกับธรรมชาติพัฒนามาเป็นระยะเวลายาวนาน ความหมายและสัญลักษณ์ขององค์ ประกอบก็พัฒนามาจากสภาพแวดล้อมทางภูมิศาสตร์เช่นกัน ความสัมพันธ์ของสภาพแวดล้อม ทั้งสามลักษณะ เกี่ยวข้องกันอย่างสลับซับซ้อนแยกขาดจากกันได้ยาก³

ในการศึกษาของ Barker³ เกี่ยวกับพฤติกรรมคงที่ในสถานที่ของบุคคล ทางจิตวิทยา โดยจำแนกการจัดกระบวนพฤติกรรมและอธิบายความหมายของตัวแปร ใน ลักษณะของความถี่ในการเกิดพฤติกรรม (frequency of occurrence) และความคงตัว (duration) และพิจารณาจากอายุ จัดชั้นความรับผิดชอบ ความเกี่ยวข้อง ตลอดจน กระบวนการพฤติกรรมแต่ละประเภท เช่น การเล่นเกม การศึกษา การค้าขาย โดยแบ่ง ผู้เข้าร่วมประกอบพฤติกรรมเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มผู้ดำเนินการ (performer) เช่น นักกีฬา ครูอาจารย์ พ่อค้า และกลุ่มผู้เข้าร่วม (Non-performer) เช่น ผู้ดูนักกีฬา นักเรียน ลูกค้า

การจัดกระบวนพฤติกรรม (Behavior Setting) เป็นหน่วยพื้นฐานของ สภาพแวดล้อมในลักษณะจิตวิทยาความสัมพันธ์ (ecological psychology) ซึ่งมีลักษณะดังนี้

1. ประกอบด้วยกระบวนพฤติกรรม (behavior pattern) หนึ่งแบบหรือ มากกว่าซึ่งเกิดขึ้นเป็นปกติในกิจกรรมของมนุษย์
2. กระบวนพฤติกรรมมีความสัมพันธ์ร่วมกับวัตถุ ซึ่งเป็นเครื่องแสดง ผ่านทั้งในด้านที่ตั้งและลักษณะกายภาพของวัตถุนั้น
3. มีข้อจำกัดในขอบเขตของสถานที่และเวลา

³Harold M. Proffansky, and others. Environment Psychology : People and Their Physical Setting, (New York : Holt, Rinehart and Winston, 1976), p.84-99.

พฤติกรรมและกิจกรรมของมนุษย์ทั้งมวลเกิดขึ้นในสภาพที่ว่างหนึ่งเสมอ การศึกษาพฤติกรรมการใช้ที่ว่าง พิจารณาในฐานะความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อม แห่งที่ว่างนั้นกับโครงสร้างสังคม กิจกรรม และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยที่กำหนดและจำกัด พฤติกรรมในที่ว่างที่ได้แสดงมาแล้ว ทั้งนี้ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม พฤติกรรม จิตวิทยาการสัญชาตญาณและกำหนดรู้ ที่เกิดจากรู้การว่างและปรับกระสวนพฤติกรรมในที่ว่างตามลักษณะของบุคคลหรือองค์กรนั้น ๆ ในขั้นสุดท้ายตัวการกระตุ้นของสภาพแวดล้อม แห่งที่ว่าง ลักษณะคุณสมบัติที่ปรากฏเป็นพื้นฐานแรกสุดของความสัมพันธ์ของพฤติกรรมมนุษย์ กับสภาพแวดล้อมกายภาพ

มิติแห่งที่ว่างในลักษณะประโยชน์ใช้สอย (Function Dimensions of Space) Fred I. Steele จำแนกมิตินี้ออกเป็น 6 ลักษณะคือ⁴

(1) การปกป้องคุ้มครอง (Security and Shelter) คุณสมบัติในการปกป้องอันตรายหรือป้องกันตัวการกระตุ้นอันไม่พึงประสงค์ในสภาพแวดล้อมของบุคคลหรือ องค์กร แยกเป็น 2 ลักษณะคือ การปกป้องทางกายภาพ (Physical shelter) เช่น ความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ความสะอาด การป้องกันเสียงรบกวน และสายตา ใดดี เป็นต้น และความปลอดภัยทางจิตวิทยา (psychic security) เช่นความรโหฐาน (Privacy) ความมีขอบเขต (territory) หรือผนังที่สามารถป้องกันทั้งเสียงและสายตา ใดดี เป็นต้น

(2) การสื่อสารสังคม (Social Contact) คือคุณสมบัติในการจัดกระบวน ทางกายภาพของที่ว่างซึ่งเป็นสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือที่ว่างใช้งานร่วมที่เอื้อ อำนวยให้เกิดการติดต่อในสังคม เช่น ตู้ไปรษณีย์รวมในอาคารชุด ที่ทำให้บุคคลสามารถมี โอกาสพบปะรู้จักกันได้ ซึ่งเกิดจากการจัดเรียง 3 ลักษณะคือ การจัดเรียงสาธารณูปโภค (arrangement of facilities) ท่าที่ตั้งซึ่งบุคคลสัมพันธ์กับผู้อื่น (relative location) และความสามารถในการเคลื่อนย้ายการจัดเรียงให้เหมาะสม (Mobility)

⁴Fred I. Steele. Physical Setting and Organization Development, (Massachusetts : Addison. Wesley Publishing Company, 1973), p.21-94.

(3) การสื่อความหมายทางสัญลักษณ์ (Symbolic Identification)

คือข้อมูลข่าวสารซึ่งแสดงออกจากลักษณะของสภาพแวดล้อมกายภาพ ซึ่งสามารถบอกให้ผู้อื่นทราบได้ว่า บุคคลหรือองค์กรนั้นมีลักษณะอย่างไร เช่น ความน่าเชื่อถือ ประสิทธิภาพ เป็นต้น โดยแบ่งลักษณะการสื่อความหมายเป็น 3 ลักษณะคือ สื่อความหมายทางระบบ (information about the system) สื่อความหมายฐานะของบุคคลในระบบ (the individual in the system) และสื่อความหมายโดยเฉพาะบุคคล (the individual) เช่น รสนิยมทัศนคติของบุคคลนั้น

(4) ความเหมาะสมต่อการใช้ที่ว่างตามประสบการณ์ความชำนาญ (task and instrumentarity)

หมายถึงลักษณะของที่ว่างสามารถรับการใช้สอยได้ดีเพียงใด ทั้งในลักษณะของประสบการณ์และอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ที่นำมาใช้ในที่ว่างนั้น เช่น ห้องนั้น ๆ เหมาะสมเพียงใดต่อการนำเอาเครื่องมือทาสีมาใช้งานให้เป็นที่ว่างที่ตีหรือ เราสามารถทำอะไรบางอย่างในสำนักงานแห่งนั้นได้หรือไม่ เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยแก้ไขเพิ่มเติมขึ้นตามความคิดเห็นที่เกิดจากประสบการณ์ โดยแบ่งพิจารณาความเหมาะสมของกิจกรรมที่เกิดขึ้นใน 3 ลักษณะคือกิจกรรมทางวัตถุที่เกิดขึ้นนอกตัวบุคคล (physical activities that take place outside people) กิจกรรมระหว่างบุคคลกับวัตถุหรือบุคคลต่อบุคคลที่เกิดขึ้น (interactional activities that take place outside people) และกิจกรรมทางจิตที่เกิดขึ้นในบุคคล (mental activities that occur within people) โดยพิจารณาความเหมาะสม ความเข้ากันได้ ความสะดวก ปัญหาและอุปสรรคอันจะเกิดขึ้นจากการนำเอากิจกรรมเข้าไปสอดแทรกใช้ที่ว่างนั้นและผลกระทบต่อกระทบต่อกิจกรรมใน 3 ลักษณะดังกล่าว

(5) ความพึงพอใจ (Pleasure) หมายถึงความสุขหรือความยินดีที่ผู้ใช้

ได้รับจากการใช้ที่ว่างนั้น เช่น ทิวทัศน์มุมมองที่สวยงามซึ่งบุคคลได้รับจากการนั่งทำงานในสถานที่หนึ่ง เป็นต้น ลักษณะที่เป็นปัจจัยต่อความพึงพอใจได้แก่ คุณภาพในการจัดเรียงทางกายภาพ (qualities of settings) เช่น ความเด่น ความน่าจดจำ ประสบการณ์ในอดีตของบุคคล (a person's history of past experiences) และสภาพอารมณ์ของบุคคล (the person's internal state) การจัดความพึงพอใจขึ้นอยู่กับระดับของบุคคลในองค์กร

(6) ความเจริญเติบโต (Growth) คุณสมบัติในการกระตุ้นความคิดของบุคคลให้แตกฉาน เจริญเติบโตมากยิ่งขึ้น โดยการเรียนรู้ประสบการณ์จากการอยู่อาศัยที่ว่างนั้น ๆ เช่นความเจ็บปวด ช่วยให้มีสมาธิคิดเหตุผลต่าง ๆ ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น หรือค้นพบคำตอบในการแก้ปัญหาโดยได้แนวความคิดจากบางสิ่งบางอย่างในสภาพแวดล้อมขณะนั้นปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเจริญเติบโตประกอบด้วย 2 ส่วน คือ คุณสมบัติทางกายภาพ (physical qualities) ได้แก่ การกระจายตัวกระตุ้นเร้า ความชัดเจนในการมองเห็น ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงหรือคุณสมบัติในการตอบสนองความประสงค์ และความสัมพันธ์ของสังคม (social interaction) ซึ่งเอื้ออำนวย เช่น ขอบเขตจำนวนการติดต่อ ความสามารถในการมองเห็นรับรู้และการรับข่าวสารกว้างขวางสำหรับความเป็นไปได้ใหม่ ๆ การเติบโตที่เกิดขึ้นแก่บุคคลแตกต่างกันออกไปตามลักษณะบุคคลที่อยู่ในสภาพแวดล้อม

ความแตกต่างในการสื่อความหมาย (Semantic Differential)⁵ เป็นวิธีการหนึ่งในการสังเกตและวัดความหมายของแนวความคิดในเชิงจิตวิทยา ถึงแม้ว่าบุคคลจะมองสภาพแวดล้อมแตกต่างกัน อาจจะมากหรือน้อย แต่ก็ควรจะมีพื้นฐานที่เหมือนกันอยู่บ้างในแนวความคิด เช่น คำว่า โรงเรียน ถ้าจะให้คำตอบจากทัศนคติความแน่นอนเป็นเรื่องยาก แต่ทุกคนรู้ว่ามันคืออะไร ซึ่งเป็นความหมายสามัญทั่วไปของวัฒนธรรมสังคมนั้น ๆ ลักษณะของการวัดแนวความคิดอาจจะสื่อความหมายได้เป็นลักษณะ เช่น เป็นเชิงประมาดค่าว่าดีหรือเลว สวยงามหรือน่าเกลียด สะอาดหรือสกปรก เป็นต้น เป็นเชิงศักยภาพของสิ่งของหรือสภาพแวดล้อม เช่น ใหญ่หรือเล็ก หนักหรือเบา แข็งแรงหรืออ่อนแอ เป็นต้น เป็นเชิงกิจกรรม เช่น ครึกครื้นหรือสงบ อบอุ่นหรือไม่อบอุ่น เร็วหรือช้า เป็นต้น

ส่วนประกอบสำคัญที่ใช้วิเคราะห์การสื่อความหมายประกอบด้วย 2 ส่วนคือ แนวความคิด (concept) ซึ่งเป็นตัวที่เราต้องการพิจารณา เช่น โรงเรียน อาจจะเป็นลักษณะรวมเป็นหนึ่งเดียวหรือแยกพิจารณาองค์ประกอบของโรงเรียนในแนวความคิดต่าง ๆ เช่น ครู การเรียน การสอน อาคารเรียน นักเรียน โดยแยกพิจารณาแต่ละส่วนต่างหากก็

⁵Fred N.Kerlinger. Foundation of Behavioral Research, (New York : Holt Rinehart and Winston, 1973), p.566-581.

ได้ อีกส่วนหนึ่งคือ มาตรฐาน (scales) ซึ่งใช้เป็นเครื่องวัดแนวความคิด ซึ่งอาจจะ เป็นเชิงประเมิณผลเชิงศักยภาพหรือเชิงกิจกรรมก็ได้แล้วแต่ความเหมาะสมในการใช้กับ แนวความคิดนั้น เช่น ความสะอาดหรือสกปรก รวดเร็ว-ช้า ดี-เลว เหล่านี้เป็นต้น การ เปรียบเทียบแนวความคิดทำได้โดยให้ค่าอันดับของมาตรฐานที่ใช้วัดนั้น โดยแบ่งอันดับตั้ง แต่ดีที่สุดจนถึง เลวที่สุดหรือความหมายกลาง ๆ ซึ่งอาจจะแบ่งเป็นช่วง ๆ ตั้งแต่ 3-9 ช่วง แล้วนำค่าที่ได้มาเปรียบเทียบวิเคราะห์เชิงปริมาณหรือสถิติ การให้ค่านี้อาจจะไม่สามารถ บ่งชี้ได้ชัดเจน แต่ก็ทำให้เราทราบความหมายของแนวความคิดนั้น ๆ ได้ว่าเป็นลักษณะ อย่างไร

2.2 ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษานี้ได้กำหนดแนวทางดำเนินการตามลำดับดังนี้

1. ทำการศึกษาเบื้องต้นเกี่ยวกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั่วไป สถานการณ์ ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สถานการณ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด จากข้อมูลสถิติและเอกสารของหน่วยงานภาครัฐและเอกชน วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นเพื่อ หาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร
2. ทำการสำรวจอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ระดับสูงในเขตกรุงเทพมหานคร จากการสังเกตทั่วไปและการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth interview) เพื่อนำมา กำหนดพื้นที่ศึกษาในการสุ่มตัวอย่างตามพื้นที่ต่อไป
3. ทำการวิเคราะห์แหล่งที่ตั้ง (Location Analysis) เพื่อหาศักยภาพ ของตำแหน่งที่ตั้งในแต่ละบริเวณในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ
4. วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นจากการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกเพื่อหาสาระของ การเลือกพักอาศัยในคอนโดมิเนียมและปัญหาที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ของแหล่งที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูง รวมทั้งความ รู้สึกและทัศนคติเกี่ยวกับการบริการสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ต่าง ๆ ซึ่งจะนำมาประกอบการจัดทำแบบสอบถามอย่างละเอียด
5. การจัดทำเครื่องมือการวิจัยด้วยแบบสอบถาม ซึ่งกำหนดองค์ประกอบ

การศึกษาเป็น 3 ส่วนคือ

- (1) ลักษณะพื้นฐานทางสังคมและเศรษฐกิจ ได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา ขนาดของครอบครัว จำนวนผู้พักอาศัย อาชีพและระดับรายได้
- (2) สภาพแวดล้อมทางกายภาพของแหล่งที่ตั้งและที่พักอาศัยของคอนโดมิเนียมระดับสูง
- (3) การบริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

6. ทักษะการเลือกตัวอย่างเพื่อการศึกษา ได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามแบบอัตราส่วน (proportionate sample size) จากการวิเคราะห์แหล่งที่ตั้ง ซึ่งกำหนดเป็นกลุ่มตัวอย่างของพื้นที่ในแต่ละบริเวณ โดยมีขนาดของกลุ่มตัวอย่างไม่น้อยกว่า 10% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่พักอาศัยตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป⁶ จากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงที่มีผู้พักอาศัยแล้ว โดยถือว่าผู้ให้สัมภาษณ์ในแต่ละครัวเรือนเพียง 1 คนจะเป็นตัวแทนของสมาชิกทั้งหมดที่อาศัยแต่ละหน่วย ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์นั้นไม่จำเป็นต้องเป็นหัวหน้าครอบครัวแต่อาจเป็นผู้อื่นในครัวเรือน และทำการให้สัมภาษณ์ตามความเห็นของตนเอง

เนื่องจากการศึกษานี้เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในความคิดเห็นเกี่ยวกับของแหล่งที่ตั้งและสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่พักอาศัย ตลอดจนการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่าง ๆ ซึ่งในแต่ละโครงการมีความแตกต่างกันอยู่บ้าง การเลือกตัวอย่างจึงคำนึงถึงข้อจำกัดดังกล่าว โดยมีหลักการเลือกตัวอย่าง เพื่อให้ได้กลุ่มผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีความแตกต่างของแหล่งที่ตั้งในแต่ละบริเวณ, กลุ่มหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีความแตกต่างของขนาดพื้นที่พักอาศัยและตำแหน่งชั้นที่พักอาศัยกระจายอย่างทั่วถึงที่สุดดังนี้

⁶ เนื่องจากจากการที่ได้มีการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นที่มีการรวบรวมสถิติจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมระดับสูง (Luxury Condominium) ข้อมูลส่วนใหญ่ได้จําแนกหน่วยที่พักอาศัยที่มีขนาด 200 ตร.ม. ขึ้นไปกำหนดเป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในคอนโดมิเนียมระดับสูง (Luxury Condominium) ซึ่งผู้ศึกษานี้กำหนดเป็นขอบเขตการศึกษา

(1) การเลือกโครงการ โครงการที่ทำการสำรวจและสุ่มตัวอย่างจะทำการเลือกตำแหน่งโครงการที่มีที่ตั้งในอาณาบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมสายหลักเป็นลำดับที่หนึ่ง, โครงการที่มีที่ตั้งในอาณาบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมสายรองเป็นลำดับที่สอง และโครงการที่มีที่ตั้งในอาณาบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมภายในบริเวณเป็นลำดับที่สาม โดยกำหนดการสุ่มตัวอย่างโครงการที่มีจำนวนหน่วยที่พักอาศัยแตกต่างกัน (ขนาดโครงการ) ในจำนวนที่ใกล้เคียงกัน และในแต่ละขนาดโครงการมีสาธารณูปโภคสาธารณูปการแตกต่างกัน มีจำนวนใกล้เคียงกัน

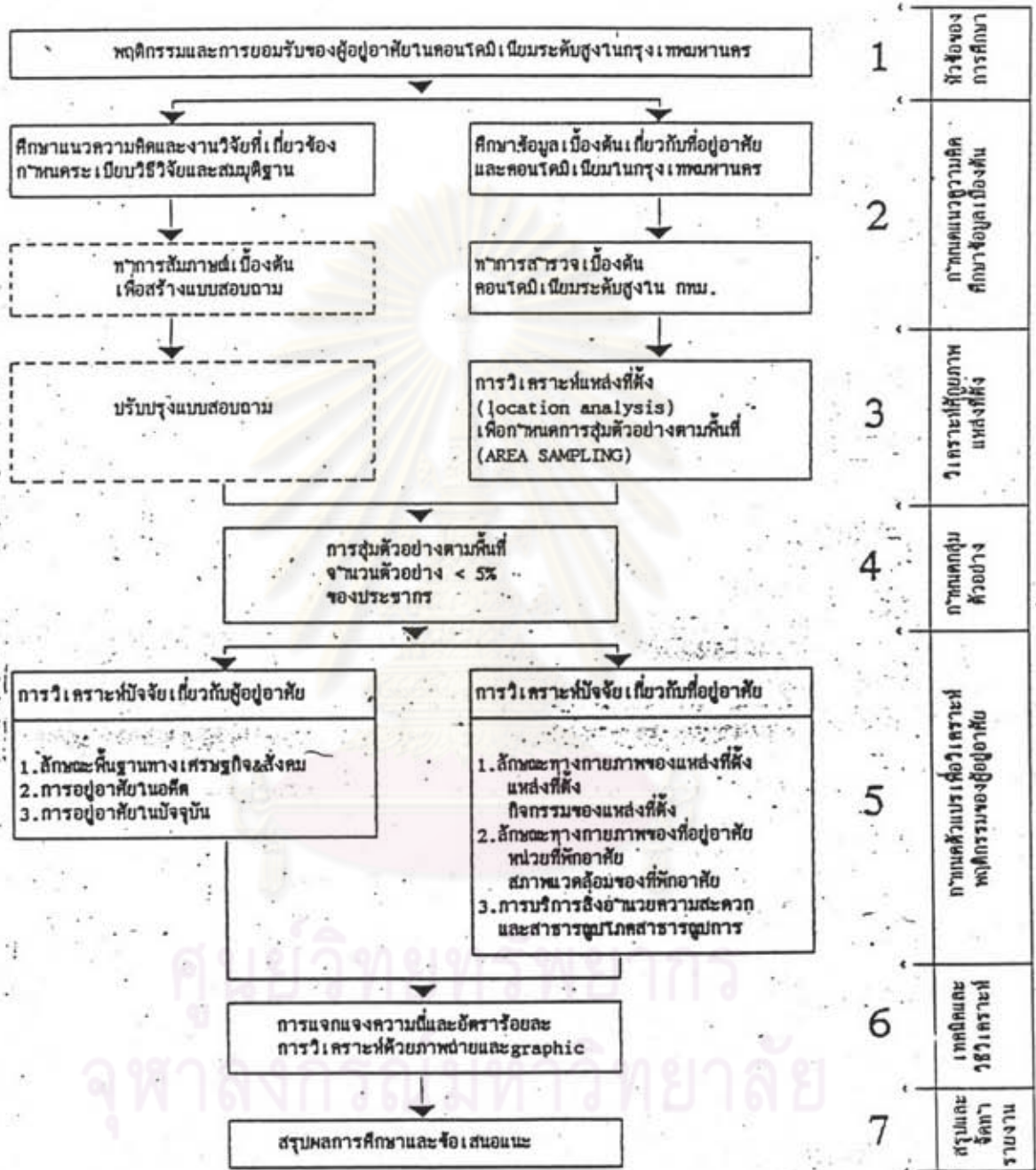
(2) การเลือกหน่วยที่พักอาศัยหรือครัวเรือน โดยเลือกจากโครงการแต่ละแห่งที่ได้กำหนดไว้แล้วให้มีความแตกต่างของตำแหน่งชั้นของอาคาร ซึ่งกำหนดเป็นช่วงความสูงในแต่ละช่วงเป็นจำนวนเท่า ๆ กัน ส่วนจะเลือกห้องพักอาศัยใดในแต่ละช่วงนี้มาจากการสุ่มตัวอย่างอย่างง่ายแบบไม่เจาะจง

7. ทำการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติโดยกำหนดการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน คือ

- (1) การวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับแหล่งที่ตั้ง
- (2) การประเมินความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่พักอาศัย
- (3) การวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

การวิเคราะห์ตัวเลขเชิงปริมาณเปรียบเทียบ (Quantitative Analysis) ในลักษณะของค่า เบอร์ เซนต์ ไทล์ (%)

8. การแปลความหมายจากข้อมูลทางสถิติตามสาระสำคัญของวัตถุประสงค์การศึกษา รวมทั้งการเสนอปัญหาและ เสนอแนะแนวทางที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้



2.3 สมมุติฐานในการศึกษา

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้สมมุติฐานในการศึกษา คือ

1. รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม มีแนวโน้มที่จะได้รับการยอมรับมากขึ้น เนื่องจากในเมืองที่คิมีราคาสูงและหายาก การลงทุนบ้านจัดสรรไม่คุ้มกับการลงทุน จึงมีการเปลี่ยนรูปแบบการลงทุนเป็นการสร้างคอนโดมิเนียม ซึ่งทำให้ราคาที่อยู่อาศัยในเมืองถูกลง และเป็นการลดปัญหาต่าง ๆ ของเมือง เช่น การจราจร การขยายตัวของเมือง ในแนวราบ การลงทุนเพื่อสร้างสาธารณูปโภค เป็นต้น
2. ผู้มีรายได้สูงแต่ก่อนนิยมอาศัยอยู่บริเวณชานเมือง เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ มีอากาศดี และบ้านมีพื้นที่กว้างขวาง แต่ในปัจจุบันการจราจรในเมืองมีความคับคั่งติดขัดมาก ทำให้การเดินทางเพื่อเข้ามาทำงานในเมืองต้องใช้เวลาในการเดินทางมาก ทำให้มีการโยกย้ายเข้ามาอาศัยในคอนโดมิเนียมที่อยู่ในเมือง เพื่อให้ใกล้กับที่ทำงาน โดยใช้เวลาในการเดินทางน้อยลง
3. เมื่อการใช้เวลาในการเดินทางน้อยลงผู้อยู่อาศัยย่อมมีเวลาในการประกอบกิจกรรมต่าง ๆ มากขึ้น จึงมีโอกาที่จะใช้เวลาเพื่อการพักผ่อนและใช้บริการในสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นเครื่องอำนวยความสะดวกสบายภายในที่พักอาศัย
4. การพักอาศัยในคอนโดมิเนียมมีความต้องการการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่พักอาศัย เช่น ด้านการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด สถานที่พักผ่อนหย่อนใจและออกกำลังกาย ความต้องการสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดีของแหล่งที่ตั้ง เช่น สามารถมองเห็นทิวทัศน์ที่สวยงามของกรุงเทพมหานคร มีอากาศที่ดี ไม่มีเสียงจากการจราจรรบกวน เป็นต้น ความต้องการสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคารที่พักอาศัย เช่น ขนาดที่พักอาศัย การจัดวางแปลน เป็นต้น ซึ่งเหมาะสมต่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้มีรายได้สูง