

การประเมินโครงการบ้านจัดสรรเอกชนในด้านความพอใจของผู้อยู่อาศัย  
ที่มีต่อองค์ประกอบชุมชนอยู่อาศัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำเนินการตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2529

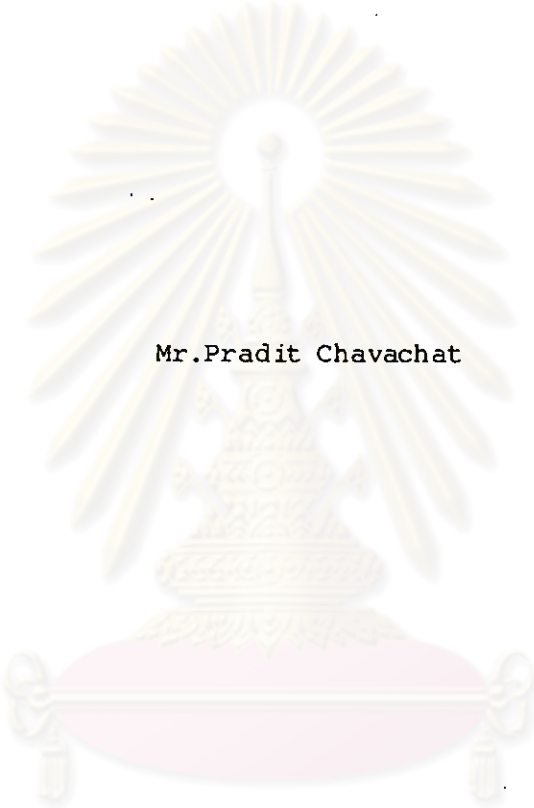
ISBN 974-566-638-6

013488

116229357

๒

AN EVALUATION OF PRIVATE HOUSING PROJECTS :  
RESIDENTS' PREFERENCE AND SATISFACTION OF COMMUNITY ENVIRONMENT



Mr. Pradit Chavachat

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Architecture

Department of Architecture

Graduate School

Chulalongkorn University

1986

ISBN 974-566-638-6

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การประเมินโครงการบ้านจัดสรรเอกชนในด้านความพอใจของผู้อยู่อาศัย  
ที่มีต่อองค์ประกอบชุมชนอยู่อาศัย

โดย

นาย ประดิษฐ์ ชวชาติ

ภาควิชา

สถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการ  
ศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

..... รักษาการในตำแหน่งรองคณบดีฝ่ายวิชาการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.สรชัย พิศาลบุตร) ปฏิบัติราชการแทน รักษาการในตำแหน่ง  
คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ

( ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ปราโมทย์ แดงเที่ยง )

..... กรรมการ

( รองศาสตราจารย์ ดร.วิมลสิทธิ์ หรยางกูร )

..... กรรมการ

( รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ )

..... กรรมการ

( ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล )

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การประเมินโครงการบ้านจัดสรร เอกชนในด้านความพอใจของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อองค์ประกอบชุมชนอยู่อาศัย
ชื่อนิสิต	นาย ประคิษฐ์ ชวชาติ
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล
ภาควิชา	สถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหการ
ปีการศึกษา	2528



### บทคัดย่อ

หมู่บ้านจัดสรร เอกชน ได้มีส่วนช่วยในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้อ่อนและรายได้น้อย และได้รับความนิยมนำโดยตลอด ในการดำเนินงาน แม้จะมีหน่วยงานของรัฐ เข้ามามีส่วนควบคุมธุรกิจประเภทนี้ก็ตาม แต่ในทางปฏิบัติมักมีผลกระทบเชิงลบ ข้อจำกัดของกฎหมายอยู่เสมอ เป็นเหตุให้เกิดปัญหาการขาดแคลนและการขาดคุณภาพในองค์ประกอบบางอย่าง ของชุมชน นอกจากนี้ยังพบว่ามีความไม่สอดคล้องระหว่างสภาพแวดล้อมกายภาพซึ่งผู้ออกแบบกำหนดขึ้นกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผู้ใช้สอยสภาพแวดล้อมนั้นๆ

การศึกษานี้เป็นการศึกษาเพื่อการประเมินเปรียบเทียบสภาพแวดล้อมกายภาพภายในโครงการบ้านจัดสรร โดยใช้ความพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นเครื่องวัดความสำเร็จของโครงการ ขณะเดียวกันทำการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์สาเหตุของความพอใจหรือไม่พอใจข้างต้น อันเนื่องมาจากผลกระทบของสภาพแวดล้อมนั้นๆ การศึกษานี้ได้แบ่งสภาพแวดล้อมออกเป็นสภาพแวดล้อมทั่วไปของชุมชน ซึ่งประกอบไปด้วยองค์ประกอบพื้นฐานชุมชนและส่วนบริการชุมชนด้านสันตนาการ และสภาพแวดล้อมด้านสาธารณูปการและการดูแลชุมชน โดยแนวการศึกษานี้ย่อมทำให้ทราบถึงปัญหาและสาเหตุข้อขัดแย้งในการใช้สอยขององค์ประกอบชุมชนของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสามารถนำไปแก้ไขปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่และยังเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการประเภทเดียวกันในอนาคต

ในการศึกษาได้เลือกโครงการจากแหล่งใหญ่ของหมู่บ้านจัดสรรย่านตะวันออกเฉยงเหนือของกรุงเทพมหานครที่มุ่งสนองความต้องการของผู้มีรายได้อ่อนและรายได้น้อย และมีส่วนบริการด้านสันตนาการที่ต้องการศึกษาเป็นส่วนประกอบสำคัญส่วนหนึ่งของชุมชน 4 แห่งซึ่งได้แก่ หมู่บ้านเมืองทอง, ผาสุก, สัมมากรและหมู่บ้านพฤษชาติ และเนื่องจากหมู่บ้านทั้งหมดสร้างขึ้นในยุคแรกๆของหมู่บ้านจัดสรรและอยู่ในทำเลที่ตั้งย่านเดียวกัน จึงสามารถควบคุมตัวแปรในเรื่องที่ตั้งและอายุชุมชน

ซึ่งอาจมีผลกระทบถึง ความรู้สึกและทัศนคติในบางองค์ประกอบที่ศึกษา ในการศึกษานี้ใช้แบบสอบถาม เป็นเครื่องมือสำคัญโดยทำการสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 5 ของประชากรทั้งสิ้นใน 4 โครงการ

ก่อนทำการศึกษาในส่วนของสภาพแวดล้อมตามจุดมุ่งหมายข้างต้น ให้ทำการศึกษาถึงสภาพ มูลฐานทางสังคมและเศรษฐกิจเพื่อให้ทราบถึง โครงสร้างทางสังคมและค่านิยมของประชากร และจาก การศึกษาพบว่าไม่มีความแตกต่างกันมากนัก ในลักษณะดังกล่าวที่จะส่ง ผลถึง ความรู้สึกและทัศนคติของผู้- อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมในแต่ละหมู่บ้าน ในการศึกษาเปรียบเทียบองค์ประกอบสภาพแวดล้อมกาย- ภาพภายในชุมชน 6 องค์ประกอบได้แก่ ชุมชนโดยส่วนรวม, ถนนและทางเท้า, อาคารพาณิชย์, สโมสร และสระว่ายน้ำ, สนามเด็กเล่นและสวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อน และองค์ประกอบด้านสาธารณูปการ และการดูแลชุมชนอีก 5 องค์ประกอบได้แก่ การดูแลรักษาความสะอาดชุมชน, การเก็บขยะ, การรักษา ความปลอดภัย, ระบบน้ำดื่มมาใช้และการป้องกันน้ำท่วม รวมทั้งสิ้น 11 องค์ประกอบนั้น ในการประ- เหมินผลโดยการวิเคราะห์หาค่ารวมมัชฌิมเลขคณิตของความพอใจในองค์ประกอบทั้งหมดพบว่า ผู้อยู่อา- ศัยในหมู่บ้านสัมมากรและหมู่บ้านเมืองทอง จะมีความพอใจในหมู่บ้านในระดับสูงใกล้เคียงกัน รองลงมา ได้แก่หมู่บ้านผาสุกและหมู่บ้านพฤษชาติตามลำดับ

ผลจากการเปรียบเทียบค่ามัชฌิมเลขคณิตความพอใจและจัดเรียงลำดับของ องค์ประกอบกายภาพ นั้น ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้ง 4 แห่งมีความพอใจในระดับที่ "ค่อนข้างพอใจ" ถึง "พอใจมาก" ในองค์ ประกอบของ ชุมชนโดยส่วนรวม ถนนและทางเท้า และอาคารพาณิชย์ในชุมชน ซึ่งเป็นองค์ประกอบ พื้นฐานและองค์ประกอบด้านบริการที่มีความจำเป็นต่อชีวิตประจำวันมากกว่าองค์ประกอบด้านสันทนาการ ซึ่งใช้เป็นเครื่องส่งเสริมการขายของโครงการทั่วไปอันได้แก่ สโมสรและสระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อน โดยองค์ประกอบเหล่านี้จะมีคะแนนประเมินความพอใจส่วนใหญ่อยู่ใน ระดับที่ "ยอมรับได้" ถึง "ไม่พอใจมาก"

การศึกษาความรู้สึกและทัศนคติซึ่งใช้อธิบายถึงสาเหตุความพอใจนั้น ความพอใจในชุมชน โดยส่วนรวมจะเกิดจากความรู้สึกที่ว่า เป็นชุมชนที่ไม่แออัด เงียบสงบ ร่มรื่นและมีความปลอดภัยใน การอยู่อาศัย สำหรับความพอใจในถนนและทางเท้าจะเกิดจากความรู้สึกที่ว่า ถนนกว้างขวาง มี- สภาพดี ไม่พลุกพล่านและมีความปลอดภัยในการใช้สอย ส่วนความพอใจในอาคารพาณิชย์ของชุมชนนั้น จะเกิดจากความรู้สึกที่ว่า ร้านค้าอยู่ใกล้หน่วยพักอาศัย ไปใช้สอยสะดวกและมีจำนวนมากเพียงพอ สำหรับความรู้สึกในด้านลบที่มีต่อองค์ประกอบด้านสันทนาการนั้นส่วนใหญ่จะเกิดจากความรู้สึกที่ว่า ขาด ความร่มรื่นของบริเวณ ปราศจากการดูแลรักษาทั้งในส่วนของอุปกรณ์และบริเวณ ตลอดจนมีบรรยากาศ

กาที่ไม่น่าใช้สอย

สภาพแวดล้อมกายภาพภายในโครงการที่มีผลกระทบต่อความรู้สึกและทัศนคตินั้น พบว่าสัปดาห์ที่หนึ่งขององค์ประกอบต่างๆของหมู่บ้านส่วนใหญ่เป็นที่พอใจของผู้ใช้สอย โดยจะมีความรู้สึกในระดับที่ "ยอมรับได้" ถึง "ค่อนข้างกว้างขวาง" สำหรับความแตกต่างของตำแหน่งที่ตั้งศูนย์กลางชุมชนซึ่งประกอบไปด้วยองค์ประกอบด้านสันตนาการนั้น ไม่ปรากฏความแตกต่างในความรู้สึกของผู้ใช้สอยอย่างมีนัยสำคัญในเรื่องของความสะดวกในการเข้าถึงและความรู้สึกใกล้ไกลทั้ง 4 หมู่บ้านโดยผู้ใช้สอยส่วนใหญ่มีความรู้สึกในระดับปานกลางที่ว่า "ยอมรับได้" ในส่วนของร้านค้าที่ตั้งอยู่ในระยะห่างที่เหมาะสมและกระจายตามจุดต่างๆภายในหมู่บ้าน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าที่คัดแปลงจากหน่วยพักอาศัยนั้น ผู้ใช้สอยได้แสดงทัศนคติที่ดีต่อปรากฏการณ์ โดยเฉพาะความรู้สึกที่ว่ามีความสะดวกสำหรับการใช้สอย

ในการวางแผนของระบบถนนโดยการลดจุดตัดจากลักษณะ 4 แยกแบบตารางให้อยู่ในรูปของการบรรจบของถนนแบบตัว "ที" หรือแบบวนรอบนั้นพบว่า จะทำให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยมากขึ้นในการใช้รถใช้ถนนในหมู่บ้าน สำหรับบริเวณพื้นที่สีเขียวในแต่ละโครงการซึ่งมีมาตรฐานพื้นที่ค่อนข้างสูงนั้น ผู้อยู่อาศัยได้ให้ค่าประเมินในเรื่องความเพียงพอและระยะทางเพียงในระดับที่ "ยอมรับได้" เนื่องจากการวางแผนโดยการกำหนดให้พื้นที่มารวมอยู่บริเวณศูนย์กลางของชุมชนเพียงแห่งเดียว ส่วนผลกระทบในด้านความรู้สึกปลอดภัยสำหรับการอยู่อาศัยนั้นพบว่า ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการที่แคบและยาว การมีขอบเขตที่ไม่เด่นชัดและรกร้าง ตลอดจนการมีทางผ่านเข้าออกโครงการมากจุดมีผลให้ความรู้สึกปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยลดลง

ในการศึกษาถึงความต้องการย้ายและแนะนำหมู่บ้านแก่ผู้อื่น เพื่อทดสอบความสอดคล้องกับผลการประเมินความพอใจในหมู่บ้านนั้นพบว่า สาเหตุในการย้ายส่วนใหญ่นอกจากปัญหาน้ำท่วมแล้วยังมีประเด็นที่สำคัญอื่นนอกเหนือจากสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านคือ ปัญหาเรื่องระยะทางที่ไกลจากเมืองและการขยายตัวของครอบครัวของผู้อยู่อาศัย

ผลจากการวิจัยสรุปได้ว่า สภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านจัดสรรจากกรณีตัวอย่างทั้ง 4 แห่งนั้นได้สนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในระดับที่พอใช้ นับว่าผู้ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจบ้านจัดสรรประสบความสำเร็จพอสมควรในการช่วยแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางและรายได้สูงของกรุงเทพมหานคร



This Title : An Evaluation of Private Housing Projects : Residents' Preference and Satisfaction of Community Environment  
Name : Mr. Pradit Chavachat  
This Advisor : Assistant Professor Vira Sachakul D. Arch.  
Department : Architecture  
Academic Year : 1985



#### ABSTRACT

Housing as provided by private developers have substantially been a major housing stock for those urban medium and high income families. Although they have been controlled by government agencies concerned, in practice many have always been attempted to avoid complying with the regulations. This has often lowered the quality and also deprived the residential communities of the necessary elements. Besides, it has often been found that the physical environment as planned by designers or by the developers conflicts with the way of life of the residents.

The purposes of the study is to evaluate and measure aspects of physical environment and of management that influence residents' satisfaction. The physical environments of the projects comprising overall surrounding environment, neighborhood sport and recreation facilities, services and public utilities were assessed. Basic recommendations for the improvements of the housing projects were also made.

Four private sector housing projects selected for the evaluation include; Muangthong Village, Phasook Village, Sammakorn Village and Phruksachart Village. All of those projects located in the same northeastern area of Bangkok, and the length of residency of the projects are about the same. Additionally, all four projects were developed to served middle and middle high income families. Given such facts, it is assumable that the major external factors related to location and physical distance, age of the projects are controlled.

The study mainly consisted of surveys using structured questionnaires which were used for the interview of 5 percent of the population in each of the four housing projects. The questionnaires were of 3 major parts. The first part was designed to assess the general characteristics of the

families living within the projects. The second part was used to record the residents' utilization patterns of the neighborhood facilities and the third part was aimed at measuring satisfaction.

It was found, from the first part of the questionnaires that there was no significant difference in residents' demographic backgrounds which affected residents' perceptions and evaluation of environment attributes in each of the four projects.

An evaluation of overall environment includes, i.e., communities as a whole, roads and footpaths commercial buildings, clubs and swimming pools, playgrounds and parks, as well as 5 other components related to public utilities: care and maintenance of communities cleanliness, refuse collection, security measures, drinking and consumption water supply, and flood prevention, totalling 11 components altogether. It was found through analysis by arithmetic mean in respect of satisfaction indicated that the residents' satisfaction in Sammakorn Village and Muangthong Village was on a similar level, while satisfaction among the residents of Phasook Village and Phruksachart Village was lower, respectively.

A comparison of arithmetic mean values regarding residents' satisfaction and physical components of the projects showed that the residents' satisfaction in the 4 housing estates could be rated from "satisfied" to "very satisfied" with the communities as a whole, roads and footpaths, and commercial buildings, which are basic components and are more essential to daily living than recreation services. Such recreation services as clubs and swimming pools, playgrounds and parks were rated lower from being "acceptable" to "very dissatisfied".

It was clear that the residents' satisfaction of the communities as a whole emanated from the feeling that the communities were uncrowded, peaceful and full of shades and provided security. Their satisfaction of roads and footpaths stemmed from the feeling that the roads were sufficiently wide and in good conditions and that they had little traffic, and offered safety to road users. Satisfaction with neighborhood convenient stores came from the feeling that these stores were in close proximity with dwellings and adequately distributed within the neighborhood.

In regard to physical conditions in the housing estates that affect the residents' feelings and attitude, it was found that the proportion of various areas comprising the majority of the estates satisfied



the users, whose ratings ranged from being "acceptable" to "rather spacious" in respect of location of communal recreation facilities. Negligible difference was noted in their views on convenience of access to the 4 estates and distance as they felt that the access and distance were "acceptable". However negative feeling on recreation components resulted mostly from the inadequate shaded area, inadequate care and maintenance of the public utilities and communal spaces.

In the matter of road systems, the reduction of the number of intersections and the layout of roads in the T pattern or circular roads around the estates were found to have increased safety in the use of vehicles on estate roads. Regarding layouts in which large green areas were located in the communal centers alone, the study showed that the distance and sufficiency of the area which were of a rather high standard received the residents' rating that was lower than expected.

On the residents' feeling about security measures, it was found that the estates which were situated on long tracts of land but with narrow width and without clear boundaries, coupled with vacant and shrubby areas and with many accesses to the estates, lessen the sense of security among the residents.

In order to test further the overall reaction of residents to their neighborhood environment, two questions were asked. The questions was: "Do you want to move out of the present community?" and: "Would you recommend this place to one of your friends or relatives?". It was noted that the majority of those moving to other localities had been faced with floods and by the problem on the long distance from downtowns and the expansion of families - factors more important than environmental conditions.

Conclusions drawn from the research were that environmental conditions of the 4 sampling housing estates answered the needs of the residents in a fairly satisfactory degree. This in return reflects the fact that those who engage in housing have achieved a reasonable success in helping to alleviate the housing problem for medium and high income earners.

## กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์นี้ผู้วิจัยได้รับความกรุณาจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำ ปรับปรุงและตรวจแก้ไขมาโดยตลอด จนกระทั่งสำเร็จลงได้ด้วยดี

นอกจากนี้ผู้วิจัยต้องขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร. วิมลสิทธิ์ หรยางกูร ผู้ประสิทธิประสาทด้านวิชาการทั้งทางตรงและทางอ้อม ในแนวทางของการวิจัยทางด้านสถาปัตยกรรม ตลอดจนขอขอบคุณ คุณ ธวัช สรณดาวรกุล ผู้ให้ความช่วยเหลือในการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์เป็นอย่างดี

ท้ายสุดนี้ผู้วิจัยใคร่ขอขอบคุณผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 4 โครงการซึ่งได้ใช้เป็นตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ ที่ได้ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีตั้งแต่การให้ข้อมูลเบื้องต้นตลอดจนกระทั่งตอบแบบสอบถามด้วยความตั้งใจ จนทำให้งานวิจัยนี้บรรลุผลสำเร็จไปได้ในที่สุด

ประติษฐ์ ชวชาติ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ช
กิตติกรรมประกาศ.....	ญ
สารบัญตารางประกอบ.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิประกอบ.....	ณ
สารบัญภาพประกอบ.....	ท
บทที่ 1 บทนำ	
ความเป็นมาของปัญหา.....	2
วัตถุประสงค์และขอบเขตของการศึกษา.....	4
ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย	
โครงการที่ใช้ในการศึกษา.....	5
ประชากร เป้าหมายและขนาดตัวอย่าง.....	6
การเก็บข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น.....	7
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	8
การวิเคราะห์ข้อมูลและรายงานการวิจัย.....	9
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	10
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	10
บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
บทที่ 3 สภาพแวดล้อมทั่วไปของโครงการ หมู่บ้าน เมืองทอง ฉะลูด สัมมากร พฤษชาติ	
ความเป็นมาและสภาพทั่วไปของโครงการ โดยสังเขป.....	22
สภาพแวดล้อมกายภาพของโครงการ	
3.1 ชุมชนโดยส่วนรวม : สภาพทั่วไปในชุมชน	
3.1.1 ขนาดของโครงการและความหนาแน่นในชุมชน.....	24

	3.1.2	สัดส่วนการใช้ที่ดินของชุมชน.....	28
	3.1.3	ภูมิสถาปัตยกรรมในชุมชน.....	31
	3.2	องค์ประกอบสภาพแวดล้อมทั่วไปในชุมชน องค์ประกอบพื้นฐาน และส่วนบริการชุมชน .	
	3.2.1	ถนนและทางเท้า.....	34
	3.2.2	อาคารพาณิชย์.....	39
	3.2.3	สโมสรและสระว่ายน้ำ.....	43
	3.2.4	สนามเด็กเล่น.....	47
	3.2.5	ที่โล่งและสวนสาธารณะ.....	51
	3.3	การดูแลชุมชนและการบริการด้านสาธารณูปการ .	
	3.3.1	การดูแลรักษาความสะอาดของชุมชน.....	54
	3.3.2	ระบบการรักษาความปลอดภัยในชุมชน.....	54
	3.3.3	ระบบน้ำใช้และการป้องกันน้ำท่วม.....	55
บทที่ 4		สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย	
	4.1	ลักษณะพื้นฐานทางสังคม.....	58
	4.2	ลักษณะพื้นฐานทางการศึกษา.....	60
	4.3	ลักษณะพื้นฐานทางเศรษฐกิจ.....	61
	4.4	ประสิทธิภาพที่ผู้อยู่อาศัยในอดีต.....	62
	4.5	การอยู่อาศัยในหมู่บ้านปัจจุบัน.....	63
บทที่ 5		ทัศนคติผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมในชุมชน	
		วิธีการศึกษาทัศนคติและความพอใจผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อม.....	67
		การกำหนดมาตราในการประเมินสภาพแวดล้อมในชุมชน.....	68
		การประเมินความรู้สึก-ทัศนคติต่อสภาพแวดล้อมกายภาพและผลกระทบของ สภาพแวดล้อมกายภาพ	
	5.1	การวิเคราะห์ความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจต่อชุมชนโดย ส่วนรวม.....	71

5.2	การวิเคราะห์ความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจผู้อยู่อาศัยต่อองค์ประกอบย่อยของชุมชน	
5.2.1	ถนนและทางเท้า.....	79
5.2.2	อาคารพาณิชย์.....	87
5.2.3	สโมสรและสระว่ายน้ำ.....	95
5.2.4	สนามเด็กเล่น.....	102
5.2.5	สวนสาธารณะและที่โล่งเพื่อการพักผ่อน.....	109
5.3	การวิเคราะห์ความพอใจผู้อยู่อาศัยต่อองค์ประกอบทั้งหมดของสภาพแวดล้อมในชุมชน.....	116
	การวิเคราะห์ความตั้งใจในการย้ายที่อยู่อาศัยและการแนะนำหมู่บ้านแก่ผู้อื่น..	125
บทที่ 6	ข้อสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	
	ข้อสรุปที่ได้จากการวิจัย.....	128
	ผลกระทบของสภาพแวดล้อมกายภาพต่อความรู้สึก-ทัศนคติผู้อยู่อาศัย	
	ทัศนคติและผลกระทบในเรื่องปริมาณและขนาดขององค์ประกอบชุมชน..	129
	ทัศนคติและผลกระทบในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและระยะทาง.....	129
	ทัศนคติและผลกระทบในเรื่องของสภาพกายภาพทั่วไปในชุมชน.....	131
	ข้อเสนอแนะผลที่ได้จากการศึกษา.....	132
	ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไปในอนาคต.....	135
บรรณานุกรม.....		136
ภาคผนวก ก.	แบบสอบถามที่ใช้ในการวิจัย.....	139
ภาคผนวก ข.	แสดงการเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าประเมินความรู้สึก-ทัศนคติด้วยค่า [t-test] ที่มีต่อองค์ประกอบของหมู่บ้านที่ทำการศึกษา.....	145
ภาคผนวก ค.	แสดงค่าสหสัมพันธ์ของมาตราในการประเมินความพอใจ ความรู้สึก-ทัศนคติที่มีต่อองค์ประกอบของหมู่บ้านที่ทำการศึกษา.....	153

สารบัญตารางประกอบ

หน้า

ตารางที่ 1	แสดงรายละเอียดหมู่บ้านที่ใช้เป็นตัวอย่างในกรณีศึกษา จำแนกตามปีที่เริ่มโครงการ บ้านเต็มโครงการ บ้านที่มีผู้อยู่อาศัยและสถานที่ตั้ง .....	6
ตารางที่ 2	แสดงรายละเอียดจำนวนประชากร และขนาดของตัวอย่างของโครงการที่ทำการศึกษา .....	7
ตารางที่ 3	แสดงสัดส่วนจำนวนหน่วยพักอาศัย พื้นที่และความหนาแน่นของโครงการที่ทำการศึกษา .....	25
ตารางที่ 4	แสดงสัดส่วนร้อยละของประเภทการใช้ที่ดิน ของหมู่บ้านที่ทำการศึกษา .....	28
ตารางที่ 5	แสดงการเปรียบเทียบขนาดของถนนในหมู่บ้านที่ศึกษา กับมาตรฐานข้อกำหนดอันจําแนกตามประเภทถนน .....	34
ตารางที่ 6	แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดส่วนอาคารพาณิชย์ในชุมชนประเภทตึกแถวและพักอาศัยผสมพาณิชย์กรรม จำแนกตามสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการและจำนวนร้าน .....	40
ตารางที่ 7	แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดของสโมสรและสระว่ายน้ำ จำแนกตามสัดส่วนการใช้พื้นที่ ระยะทางจากหน่วยพักอาศัยผู้ตอบแบบสอบถามและตำแหน่งที่ตั้ง .....	44
ตารางที่ 8	แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดของสนามเด็กเล่น จำแนกตามสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการ ขนาดพื้นที่และระยะทางจากหน่วยพักอาศัยผู้ตอบแบบสอบถาม .....	48
ตารางที่ 9	แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดของที่โล่งและสวนสาธารณะในชุมชน จำแนกตามสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการและสัดส่วนพื้นที่ต่อคน .....	51
ตารางที่ 10	แสดงสัดส่วนจำนวนสมาชิกในครัวเรือน จำแนกตามเพศ .....	59
ตารางที่ 11	แสดงสัดส่วนจำนวนสมาชิกในครัวเรือน จำแนกตามช่วงอายุ .....	59



ตารางที่ 12	แสดง สัดส่วนจำนวนสมาชิกในครัวเรือน จำแนกตามขนาดของครัวเรือน.....	60
ตารางที่ 13	แสดง สัดส่วนจำนวนสมาชิกในครัวเรือน จำแนกตามระดับการศึกษา.....	60
ตารางที่ 14	แสดง สัดส่วนของ รายได้รวม ของ สมาชิกในครัวเรือน.....	61
ตารางที่ 15	แสดง สัดส่วนจำนวนสมาชิกในครัวเรือน จำแนกตามอาชีพ.....	61
ตารางที่ 16	แสดง สัดส่วนของ ผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิม.....	62
ตารางที่ 17	แสดง สัดส่วนของ ผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสาเหตุการย้ายจากบ้านเดิม.....	62
ตารางที่ 18	แสดง สัดส่วนของ ผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาในการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยเดิม.....	63
ตารางที่ 19	แสดง สัดส่วนของ ผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเหตุผลที่เลือกซื้อบ้านที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน.....	63
ตารางที่ 20	แสดง สัดส่วนของ ผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	64
ตารางที่ 21	แสดง สัดส่วนของ ผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาในการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	64
ตารางที่ 22	แสดง สัดส่วนของ ผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการเดินทางไปทำงาน.....	65
ตารางที่ 23	แสดง สัดส่วนของ ผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน.....	65
ตารางที่ 24	แสดง การประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจ ที่มีต่อชุมชนโดยรวม.....	75
ตารางที่ 25	แสดง การเปรียบเทียบค่ามัธยฐานเลขคณิตของ ความรู้สึก-ทัศนคติในการประเมิน ชุมชนโดยรวม เรียงตามลำดับมาตราจากมากไปหาน้อย.....	77

ตารางที่ 26	แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจ ที่มีต่อถนนและทางเท้า.....	82
ตารางที่ 27	แสดงการเปรียบเทียบค่ามัธยฐานเลขคณิตของความรู้สึก-ทัศนคติในการประเมิน ถนนและทางเท้าในชุมชน เรียงตามลำดับมาตราจากมากไปหาน้อย.....	84
ตารางที่ 28	แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจ ที่มีต่อการพาณิชย์ในหมู่บ้าน.....	90
ตารางที่ 29	แสดงการเปรียบเทียบค่ามัธยฐานเลขคณิตของความรู้สึก-ทัศนคติในการประเมิน อาคารพาณิชย์ เรียงตามลำดับมาตราจากมากไปหาน้อย.....	92
ตารางที่ 30	แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจ ที่มีต่อสโมสรและสระว่ายน้ำในหมู่บ้าน.....	98
ตารางที่ 31	แสดงการเปรียบเทียบค่ามัธยฐานเลขคณิตของความรู้สึก-ทัศนคติในการประเมิน สโมสรและสระว่ายน้ำ เรียงตามลำดับมาตราจากมากไปหาน้อย.....	100
ตารางที่ 32	แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจ ที่มีต่อสนามเด็กเล่นในหมู่บ้าน.....	105
ตารางที่ 33	แสดงการเปรียบเทียบค่ามัธยฐานเลขคณิตของความรู้สึก-ทัศนคติในการประเมิน สนามเด็กเล่น เรียงตามลำดับมาตราจากมากไปหาน้อย.....	107
ตารางที่ 34	แสดงการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติและความพอใจ ที่มีต่อสวนสาธารณะและที่โล่ง เพื่อการพักผ่อน.....	112
ตารางที่ 35	แสดงการเปรียบเทียบค่ามัธยฐานเลขคณิตของความรู้สึก-ทัศนคติในการประเมิน สวนสาธารณะและที่โล่ง เพื่อการพักผ่อน เรียงตามลำดับมาตราจากมากไปหาน้อย.....	114
ตารางที่ 36	แสดงการประเมินความพอใจต่อองค์ประกอบทั้งหมด ของสภาพแวดล้อมในชุมชน.....	117

<p>ตารางที่ 37</p>	<p>แสดงการเปรียบเทียบค่ามัธยิมเลขคณิตของ ความรู้สึก-ทัศนคติใน การประเมินด้านสาธารณูปการและการดูแลชุมชน เรียงตามลำดับของ ีประกอบจากมากไปหาน้อย.....</p>	<p>119</p>
<p>ตารางที่ 38</p>	<p>แสดงการเปรียบเทียบค่ามัธยิมเลขคณิตของ ความพอใจ ในการ ประเมินอง ีประกอบสภาพแวดล้อมกายภาพในชุมชนทุกอง ีประ- กอบ เรียงตามลำดับของ ีประกอบจากมากไปหาน้อย.....</p>	<p>120</p>
<p>ตารางที่ 39</p>	<p>แสดงการเปรียบเทียบ จำนวนอง ีประกอบในหมู่บ้านทั้ง 4 แห่ง ตามค่าเฉลี่ยความพอใจต่ออง ีประกอบทั้งหมดของสภาพแวดล้อม ในชุมชน.....</p>	<p>121</p>
<p>ตารางที่ 40</p>	<p>แสดงสัดส่วนเรื่องการย้ายที่อยู่อาศัย หากมีโอกาสและสาเหตุที่คิด จะย้ายของผู้ตอบแบบสอบถาม.....</p>	<p>126</p>
<p>ตารางที่ 41</p>	<p>แสดงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการแนะนำให้คน- รู้จักหรือเพื่อนฝูงมาซื้อ หรืออยู่ในหมู่บ้านเดียวกัน.....</p>	<p>126</p>

## สารบัญแผนภูมิประกอบ

		หน้า
แผนภูมิที่ 1	แสดงเนื้อหาสาระ ขั้นตอนและวิธีการในการดำเนินการวิจัย.....	12
แผนภูมิที่ 2	แสดงเปรียบเทียบการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติต่อชุมชนโดย ส่วนรวม ของผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 หมู่บ้าน.....	76
แผนภูมิที่ 3	แสดงเปรียบเทียบการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติต่อถนนและ- ทางเท้าในชุมชน ของผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 หมู่บ้าน.....	83
แผนภูมิที่ 4	แสดงเปรียบเทียบการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติต่ออาคาร- พาณิชย์ ของผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 หมู่บ้าน.....	91
แผนภูมิที่ 5	แสดงเปรียบเทียบการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติต่อสโมสร และสระว่ายน้ำ ของผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 หมู่บ้าน.....	99
แผนภูมิที่ 6	แสดงเปรียบเทียบการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติต่อสนาม- เด็กเล่น ของผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 หมู่บ้าน.....	106
แผนภูมิที่ 7	แสดงเปรียบเทียบการประเมินความรู้สึก-ทัศนคติต่อสวนสาธารณะ และที่โล่งเพื่อการพักผ่อน ของผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 หมู่บ้าน.....	113
แผนภูมิที่ 8	แสดงเปรียบเทียบการประเมินความพอใจต่อองค์ประกอบทั้งหมด ของสภาพแวดล้อมในชุมชนที่อยู่อาศัย.....	118

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพประกอบ

หน้า

ภาพที่ 1	แสดงตำแหน่งที่ตั้งหมู่บ้านที่ทำการศึกษา 4 แห่ง ในย่านตะวันออก- เฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร.....	23
ภาพที่ 2	แสดงผังบริเวณโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมืองทองและผาสุก.....	26
ภาพที่ 3	แสดงผังบริเวณโครงการหมู่บ้านจัดสรร สัมมากรและพฤษภาฯ.....	27
ภาพที่ 4	ผังบริเวณแสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินของหมู่บ้าน เมืองทองและผาสุก.....	29
ภาพที่ 5	ผังบริเวณแสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินของหมู่บ้าน สัมมากรและพฤษภาฯ.....	30
ภาพที่ 6	แสดงภาพถ่ายสภาพโดยทั่วไปของการจัดภูมิสถาปัตยกรรม ของ โครง- การที่นำมาศึกษา.....	33
ภาพที่ 7	ผังบริเวณแสดงรูปแบบการวางผังของถนน โครงการที่นำมาศึกษา.....	37
ภาพที่ 8	แสดงภาพถ่ายสภาพทั่วไปของถนนและทางเท้า โครงการที่นำมาศึกษา.....	38
ภาพที่ 9	ผังบริเวณเปรียบเทียบตำแหน่งที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ ในลักษณะ- ของตึกแถวและหน่วยพักอาศัยผสมพาณิชย์กรรม โครงการที่นำมาศึกษา.....	41
ภาพที่ 10	แสดงภาพถ่ายสภาพทั่วไปของอาคารพาณิชย์ โครงการที่นำมาศึกษา.....	42
ภาพที่ 11	ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งของสโมสรและสระว่ายน้ำ ของโครงการ ที่นำมาศึกษา และตำแหน่งของบ้านที่ตกเป็นตัวอย่าง.....	45
ภาพที่ 12	แสดงภาพถ่ายสภาพทั่วไปของสโมสรและสระว่ายน้ำ โครงการที่นำ- มาศึกษา.....	46
ภาพที่ 13	ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งสนามเด็กเล่น ของโครงการที่นำมาศึกษา และตำแหน่งของบ้านที่ตกเป็นตัวอย่าง.....	49
ภาพที่ 14	แสดงภาพถ่ายสภาพทั่วไปของสนามเด็กเล่น โครงการที่นำมาศึกษา.....	50
ภาพที่ 15	ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งของสวนสาธารณะและที่โล่ง เพื่อการพักผ่อน ของโครงการที่นำมาศึกษา.....	52
ภาพที่ 16	แสดงภาพถ่ายสภาพทั่วไปของสวนสาธารณะและที่โล่ง เพื่อการพักผ่อน โครงการที่นำมาศึกษา.....	53
ภาพที่ 17	แสดงภาพถ่ายสภาพทั่วไปด้านการดูแลชุมชน โครงการที่นำมาศึกษา.....	56

ภาพที่ 18	แสดงภาพถ่ายสภาพทั่วไปด้านการดูแลชุมชน โครงการที่นำมาศึกษา.....	57
ภาพที่ 19	แสดงภาพถ่ายลักษณะกายภาพโดยทั่วไปของชุมชนโดยรวม และ ผลกระทบด้านทัศนคติที่มีต่อผู้อยู่อาศัย.....	78
ภาพที่ 20	แสดงภาพถ่ายเปรียบเทียบถนนและทางเท้าในหมู่บ้านที่ทำการศึกษา เรียงตามลำดับค่าดัชนีเลขคณิตของคะแนนความพอใจที่ประเมินได้ เรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อย.....	85
ภาพที่ 21	แสดงภาพถ่ายลักษณะกายภาพโดยทั่วไปของถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน และผลกระทบด้านทัศนคติที่มีต่อผู้อยู่อาศัย.....	86
ภาพที่ 22	แสดงภาพถ่ายเปรียบเทียบอาคารพาณิชย์ในหมู่บ้านที่ทำการศึกษา เรียง ตามลำดับค่าดัชนีเลขคณิตของคะแนนความพอใจที่ประเมินได้ เรียงตาม ลำดับจากมากไปหาน้อย.....	93
ภาพที่ 23	แสดงภาพถ่ายลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของอาคารพาณิชย์ในหมู่บ้าน และผลกระทบด้านทัศนคติที่มีต่อผู้อยู่อาศัย.....	94
ภาพที่ 24	แสดงภาพถ่ายเปรียบเทียบสโมสรและสระว่ายน้ำในหมู่บ้านที่ทำการศึกษา เรียงตามลำดับค่าดัชนีเลขคณิตของคะแนนความพอใจที่ประเมินได้ เรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อย.....	101
ภาพที่ 25	แสดงภาพถ่ายเปรียบเทียบสนามเด็กเล่นในหมู่บ้านที่ทำการศึกษา เรียง ตามลำดับค่าดัชนีเลขคณิตของคะแนนความพอใจที่ประเมินได้ เรียงตาม ลำดับจากมากไปหาน้อย.....	108
ภาพที่ 26	แสดงภาพถ่ายเปรียบเทียบสวนสาธารณะและที่โล่งเพื่อการพักผ่อน ในหมู่บ้าน ที่ทำการศึกษา เรียงตามลำดับค่าดัชนีเลขคณิตของคะแนนความพอ- พอใจที่ประเมินได้ เรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อย.....	115