



ข้อสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และการกระจายตัวของฟาร์ม-
 เมนต์เขตห้วยขวาง สภาพแวดล้อมทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการและหน่วย
 ฟักอาศัย ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจและความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัย ปัจจัยการเลือกที่พักอาศัย
 ตลอดจนความพึงพอใจของผู้พักอาศัยที่มีต่อห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวก ประชากรกลุ่ม
 ตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นผู้เช่าฟาร์มเมนต์ในเขตห้วยขวาง ครอบคลุมพื้นที่ 22.679
 ตารางกิโลเมตร ใช้พื้นที่แขวงห้วยขวาง และแขวงดินแดง ซึ่งเป็นสองในสี่แขวงในเขตห้วยขวาง
 เป็นพื้นที่ศึกษาเนื่องจากมีความเป็นตัวแทนของแขวงที่มีจำนวนฟาร์มเมนต์มากที่สุด และมีลักษณะ
 ของโครงการเหมือนกับฟาร์มเมนต์ในแขวงบางกะปิ และแขวงสามเสนนอกสำหรับวิธีดำเนินการ
 วิจัยนั้นผู้วิจัยได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแยกกลุ่ม (STRATIFIED SAMPLING) โดยใช้ราคา
 ห้องพัก จำนวนฟาร์มเมนต์ ขนาดโครงการ (พิจารณาจากจำนวนห้องพัก) เป็นกรอบของการสุ่ม
 ตัวอย่าง จำนวน 388 ตัวอย่างประกอบด้วย ผู้พักอาศัยในฟาร์มเมนต์แขวงห้วยขวาง 191
 ตัวอย่างและแขวงดินแดง 197 ตัวอย่าง การศึกษาดังกล่าวเป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (SURVEY
 RESEARCH) ผู้วิจัยได้สำรวจพื้นที่ศึกษาเพื่อนำข้อมูลมาใช้ประกอบการออกแบบสอบถามซึ่ง
 ประกอบด้วย 3 ประเด็นหลักได้แก่ 1) ลักษณะทางกายภาพของโครงการและหน่วยพักอาศัย
 2) ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจและเหตุผลการเลือกฟาร์มเมนต์ และ 3) ความพึงพอใจของผู้
 พักอาศัยที่มีต่อหน่วยพักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับการศึกษาทางด้านกายภาพนั้น
 ผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามร่วมกับการจดบันทึกและถ่ายภาพ และสุดท้ายได้นำผลที่ได้จากการสำรวจ
 และสัมภาษณ์มาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC และนำเสนอผลการวิจัยในลักษณะ
 ของการแจกแจงความถี่ (FREQUENCY) ค่าร้อยละ (PERCENTAGE) และหาความสัมพันธ์ระหว่าง
 ตัวแปรสำคัญ (CROSSTABULATION) และอธิบายผลการวิเคราะห์โดยวิธีการวิจัยเชิงบรรยายเพื่อ
 สรุปผล อภิปรายผล และเสนอแนะผลที่ได้จากการวิจัย

เขตหัวขวางได้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นอันมากในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาและยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากสภาพความพร้อมของปัจจัยด้านระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และที่ดินว่างเปล่าอีกจำนวนมากที่มีศักยภาพและโอกาสจะพัฒนาเพื่อรองรับและตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต (HOUSING DEMANDS) โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยประเภทห้องเช่า (APARTMENTS) นับได้ว่ามีบทบาทในการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอีกรูปแบบหนึ่ง เพื่อตอบสนองความจำเป็นที่จะต้องมีการที่อยู่อาศัย (HOUSING NEEDS)

สำหรับการจัดทำโครงการนี้ภาครัฐมีส่วนช่วยควบคุมมาตรฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งในสภาพความเป็นจริงผู้ประกอบการมักมีการหลีกเลี่ยงอยู่เสมอในทางปฏิบัติอันจะส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในด้านของความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตทั้งทางตรงและทางอ้อม

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับโครงการอพาร์ทเมนต์นับได้ว่ามีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง เพราะจะทำให้เกิดความเข้าใจสถานการณ์การเติบโตของโครงการอพาร์ทเมนต์และทำให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับข้อมูลของผู้อยู่อาศัย สภาพทางกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจ เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัย ตลอดจนความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่ การศึกษาดังกล่าวย่อมจะเป็นประโยชน์ในการนำผลที่ได้จากการวิจัยมาใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขปัญหาดังกล่าว และกำหนดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้แก่ผู้ประกอบการได้ตระหนักเห็นถึงความสำคัญในมาตรฐานการออกแบบและความเหมาะสมในการลงทุนในอนาคต โดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความปลอดภัยของผู้พักอาศัย

ข้อสรุปผลการวิจัย

ทำเลที่ตั้ง การกระจายตัวและสภาพแวดล้อมโครงการอพาร์ทเมนต์ เขตห้วยขวาง

การกระจายตัวของโครงการอพาร์ทเมนต์เขตห้วยขวาง ส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่ตามแนวถนนสาทรรองและถนนสายย่อย ในพื้นที่ 3 บริเวณ ได้แก่ พื้นที่บริเวณทางเหนือของถนนประชาสารบุรีบำเพ็ญ พื้นที่ฝั่งตะวันออกของถนนประชาสงเคราะห์ และพื้นที่ฝั่งตะวันตกของถนนประชาสงเคราะห์ การกระจายตัวของโครงการอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ดังกล่าว สอดคล้องกับแนวความคิดของ BARRIE NEEDHAM, 1977 ที่ว่าการได้รับประโยชน์โดยตรงจากการเข้าถึงและการประหยัด จากการรวมตัวของโครงการในแต่ละบริเวณ ซึ่งถือเป็นประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับจากการลงทุนระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการโดยภาครัฐ แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของทำเลที่ตั้งกับการใช้ประโยชน์จากระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างเห็นได้ชัดทั้งสอดคล้องกับการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยของผู้เช่าพักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่มีรายได้น้อย และจะพิจารณาเลือกที่พักอาศัยที่มีความสามารถในการเข้าถึงการคมนาคมสะดวกและใกล้แหล่งงานเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางไปทำงานมากกว่าการคำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่อยู่อาศัย

ด้วยเหตุที่การเลือกทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยมีความแตกต่างจากการเลือกที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง จึงสะท้อนให้เห็นถึงสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของโครงการอพาร์ทเมนต์ในแขวงห้วยขวางและแขวงดินแดงได้เป็นอย่างดี กล่าวคือ สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของโครงการอพาร์ทเมนต์แขวงห้วยขวางมีสภาพค่อนข้างเก่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมพักอาศัยและการค้าบริการต่าง ๆ แทรกปะปนอยู่โดยรอบโครงการ ทำให้แลดูสับสนและขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย เพราะแขวงห้วยขวางเป็นชุมชนดั้งเดิมที่มีลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ในเชิงพาณิชย์-พักอาศัย แม้ว่าในระยะเวลาต่อมาจะมีโครงการเกิดขึ้นปะปนกับอาคารเคมส์แต่ก็สามารถสังเกตเห็นถึงโครงสร้างลักษณะความเป็นอยู่ของชุมชนเดิมอย่างชัดเจน แตกต่างจากแขวงดินแดงซึ่งมีสภาพแวดล้อมทั่วไปของโครงการอพาร์ทเมนต์ค่อนข้างใหม่และสงบเรียบร้อย ทำให้แขวงดินแดงมีความได้เปรียบกว่าแขวงห้วยขวางในด้านสภาพแวดล้อม ซึ่งจะมีผลต่อความรู้สึกของผู้พักอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ SHELLEY, 1975 ที่กล่าวว่า สภาพแวดล้อมเป็นปัจจัยและสิ่งเร้า

ที่มีอิทธิพลต่อการสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้พักอาศัย

รูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของโครงการ

จากการศึกษารูปแบบอพาร์ทเมนต์ในเขตหัวขวงจากสภาพทางกายภาพที่เป็นอยู่สามารถแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ที่มีความสูงประมาณ 4-5 ชั้น อพาร์ทเมนต์ที่มีความสูงมากกว่า 5 ชั้น ขึ้นไป และห้องเช่าที่อยู่ในรูปแบบของอาคารพาณิชย์ดัดแปลง

จากการศึกษาพบว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ที่มีความสูงประมาณ 4-5 ชั้น มีจำนวนมากที่สุดเนื่องจากโครงการประเภทนี้ไม่มีข้อจำกัดในด้านการออกแบบมากนัก ทำให้ผู้ประกอบการสามารถจัดทำโครงการได้เองบนที่ดินขนาดเล็ก ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินเก่าและผู้ประกอบการไม่ได้คำนึงถึงต้นทุนราคาที่ดิน โครงการประเภทนี้ใช้งบประมาณในการลงทุนไม่มากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่มีความสูงมากกว่า 5 ชั้น นอกจากนี้ยังสามารถบริหารจัดการโครงการได้เองเนื่องจากมีขนาดไม่ใหญ่โตนัก

ส่วนโครงการอพาร์ทเมนต์ที่มีความสูงมากกว่า 5 ชั้น มีการเติบโตควบคู่ไปกับโครงการที่มีความสูง 4-5 ชั้น แต่มีปริมาณน้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด หลังจากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น ผู้ประกอบการจำเป็นต้องทำโครงการให้มีขนาดใหญ่ขึ้นและมีหน่วยพักอาศัยมากที่สุด เพื่อให้คุ้มกับการลงทุน ถึงแม้ว่าจะมีข้อจำกัดในด้านการออกแบบอาคาร งบประมาณในการก่อสร้างสูงขึ้น และการบริหารจัดการโครงการมีความยุ่งยากมากกว่าก็ตาม

สำหรับรูปแบบของห้องเช่าอีกรูปแบบหนึ่ง คือ อาคารพาณิชย์ขนาด 3-4 ชั้น ดัดแปลงแบ่งซอยเป็นห้องพักขนาดประมาณ 16-20 ตารางเมตร ใช้ห้องนี้ร่วมกัน เป็นรูปแบบของห้องเช่าที่เกิดจากความจำเป็นทางด้านเศรษฐกิจของผู้มีรายได้น้อยในเมือง

จากการวิจัยพบว่าผู้พิการส่วนใหญ่เป็นลูกจ้างเอกชนมีรายได้เฉลี่ย 5,000-8,000 บาทต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเมื่อรวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แล้วเฉลี่ยประมาณ 3,00-3,500 บาท ต่อเดือน หรือประมาณครึ่งหนึ่งของรายได้ ซึ่งไม่สอดคล้องกับเกณฑ์ที่ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้กำหนดขีดความสามารถในการจ่ายของประชาชนเพื่อที่อยู่อาศัยไว้เท่ากับร้อยละ 25 ของรายได้ ซึ่งผลจากการวิจัยพบว่าผู้พิการส่วนใหญ่อาศัยอยู่รวมกัน 2-3 คนต่อห้อง เพื่อร่วมกันรับภาระ ค่าใช้จ่าย โดยพบว่าขนาดห้องพักส่วนใหญ่จะมีขนาดประมาณ 24-26 ตารางเมตร คิดเป็นอัตรา ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย 120 บาทต่อตารางเมตร

ปัจจัยและเหตุผลการเลือกที่อยู่อาศัย

ผู้พิการส่วนใหญ่รู้จักอพาร์ทเมนต์ ที่พักอาศัยอยู่จากการแนะนำชักชวนจากเพื่อนและญาติ ส่วนเหตุผลที่พิจารณาเลือกที่พักอาศัยนั้น ผู้เช่าให้ความสำคัญเรื่องปัจจัยค่าเช่าที่เหมาะสมเป็นอันดับแรก รองลงมาได้แก่ ความสะดวกในการเข้าออก (Accessibility) ความสะดวกที่อยู่ใกล้แหล่งอุปโภค-บริโภค ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทางโครงการจัดเตรียมให้ และอันดับสุดท้าย ได้แก่ ความมีสภาวะแวดล้อมที่ดี

ทัศนคติและความพึงพอใจของผู้พิการที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและหน่วยพักอาศัย

ผลจากการวิจัยเรื่องความพึงพอใจของผู้พิการที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และหน่วยพักอาศัยของโครงการ โดยพิจารณาจากปัจจัยทางภาพ 3 ด้าน ได้แก่ ระบบอาคาร การจัดพื้นที่ใช้สอย และอุปกรณ์ตกแต่ง ปัจจัยด้านการบริหารการจัดการ 1 ด้าน และปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม 1 ด้าน โดยกำหนดหลักเกณฑ์ (Criteria) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานวัดระดับความพึงพอใจ 5 ระดับตั้งแต่มากที่สุด-น้อยที่สุด พบว่า ผู้พิการมีความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและหน่วยพักอาศัยโดยรวมในระดับปานกลาง ($\bar{x} = 2.98$) โดยมีความพึงพอใจ ระบบอาคารมากที่สุด ($\bar{x} = 3.15$) ส่วนความพึงพอใจที่มีต่อปัจจัยด้านอื่น ๆ อยู่ในระดับปานกลาง

ข้อเสนอแนะผลที่ได้จากการศึกษา

ในการศึกษาโครงการอพาร์ทเมนต์ในเขตห้วยขวางนี้เป็นการศึกษาภาพรวมของลักษณะทางกายภาพของโครงการและลักษณะการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ ฉะนั้นผลที่ได้จึงไม่สามารถใช้เป็นนัยสำหรับโครงการอพาร์ทเมนต์ในเขตอื่น ๆ ได้ แต่ผลที่ได้จากการศึกษาบางประการสามารถสรุปเป็นข้อเสนอแนะ สำหรับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการอพาร์ทเมนต์ ดังนี้

ข้อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานของรัฐ

ปัจจุบันการออกแบบอาคารไม่ว่าจะเป็นอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารขนาดเล็ก ผู้ออกแบบจะใช้ข้อกำหนดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับเดียวกัน ภาครัฐควรให้ความสำคัญต่อการศึกษาความเหมาะสมเพื่อกำหนดมาตรฐานรองสำหรับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงทางด้านสังคมและ เศรษฐกิจในอนาคต

ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ ผู้บริหารโครงการ

- ในด้านความปลอดภัย จากการสำรวจอพาร์ทเมนต์ในเขตห้วยขวาง มีข้อสังเกตว่า มีผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์บางราย ยังคงละเลยหรือหลีกเลี่ยงไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เช่น บางอาคารไม่มีบันไดหนีไฟ บางอาคารมีบันไดหนีไฟแต่ไม่ได้มาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด หรือบางอาคารมีการตั้งสิ่งกีดขวางเกะกะทางขึ้น-ลง บันไดหนีไฟ เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ล้วนแต่ทำให้เกิดความสูญเสียโดยตรงต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยหากมีอัคคีภัยเกิดขึ้น ผู้ประกอบการควรมีจิตสำนึกรับผิดชอบและให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยและรีบหาทางแก้ไขโดยเร็ว