

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ในการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของทั้งภาครัฐและภาคเอกชนต่างมุ่งให้ความสนใจที่จะดำเนินจัดสร้างหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มราคาในระดับล่างเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากที่สุด จากการสำรวจข้อมูลระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อในปัจจุบันจากบุคคลทั่วไปของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับไฮมบายเออร์โกลด์ พบว่า ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 2.5 ล้านบาท มีจำนวนสูงถึงร้อยละ 71.1 ของผู้ที่ต้องการที่พักอาศัยทั้งหมดในตลาด ในขณะที่มีผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 2.5 - 5.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.6 และผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาสูงกว่า 6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.3

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการดำเนินงานพัฒนาที่พักอาศัยราคาในระดับล่างทั้งของภาครัฐ และภาคเอกชนจะได้รับความสนใจและให้ความสำคัญ ว่ามีปัจจัยอะไรบ้างที่จะส่งเสริมให้ผู้คนในกลุ่มนี้ได้มีความเป็นอยู่ที่ดีในชุมชน ซึ่งได้แก่ การจัดสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ให้ผู้พักอาศัยได้ใช้ประโยชน์ จากพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโครงการได้อย่างเต็มที่ซึ่งแต่ละโครงการนั้นก็มีการเตรียมรองรับตรงจุดนี้อยู่บ้าง แต่ส่วนมากทำเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย และเป็นสิ่งจูงใจที่จะทำให้ผู้สนใจใช้ประกอบในการพิจารณาเลือกซื้อเท่านั้น แต่ไม่ได้คำนึงถึงพฤติกรรมการใช้งานและความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่แท้จริงมากนัก ความสัมพันธ์อันดีภายในชุมชนจึงไม่เกิดขึ้นโดยผ่านการใช้พื้นที่สาธารณะ และทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาในภายหลัง ทั้งทางด้านกายภาพ สิ่งแวดล้อมและการบริหารจัดการ ดังเช่นที่ปรากฏในคำร้องต่าง ๆ จากข้อมูลของสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยของผู้ที่พักอาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรว่ามีผู้ร้องเรียนในปี พ.ศ. 2546 มีจำนวนถึง 1,338 ราย คิดเป็น 67.13 % จากทั้งหมด และปี พ.ศ. 2547 มีจำนวน 1,276 ราย คิดเป็น 62.80 % จากทั้งหมด ซึ่งปัญหาที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมในโครงการส่วนใหญ่ได้แก่

1. ปิดบังข้อมูลเรื่องค่าบริหารส่วนกลาง

2. ขาดการบริหารจัดการด้านไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ พื้นที่ส่วนกลาง และมี ปัญหาในระยะยาวตามมา

3. ที่ว่างสาธารณะบางส่วนได้ถูกบุกรุก เนื่องจากสาเหตุที่ปล่อยให้เกิดการรกร้าง มาเป็นเวลานาน บางส่วนของพื้นที่ถูกใช้ในลักษณะต่าง ๆ เช่น เป็นที่จอดรถ เพิ่งร้านค้า หรือที่ทิ้ง ขยะ เป็นต้น

4. พื้นที่ว่างสาธารณะไม่ได้รับการดูแลให้อยู่ในสภาพที่ดีจากผู้บริหารโครงการ และชุมชน เกิดความเสื่อมโทรมลงจากเมื่อครั้งเริ่มต้นโครงการเป็นอย่างมาก ทำให้เป็นพื้นที่ที่ไม่เกิดการใช้งาน ไม่มีการดึงดูดให้คนในชุมชนมาใช้พื้นที่ เป็นการลงทุนที่สูญเปล่า

5. พื้นถนนที่ชำรุดทรุดโทรม อาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุและการจราจรติดขัด

6. เป็นภาระในการบริหารจัดการโครงการ

ดังนั้น จึงควรมีการทำการศึกษาค้นคว้าเพื่อที่จะได้ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้น ทางด้านกายภาพ สิ่งแวดล้อมและการบริหารจัดการ รวมทั้งทราบถึงพฤติกรรม ความต้องการใช้งาน และการใช้งาน ที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย เพื่อจะได้สรุปเป็นแนวทางในการบริหารและออกแบบสภาพแวดล้อมของ โครงการบ้านจัดสรรราคาระดับล่าง และนำไปใช้ประโยชน์ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. ศึกษาสภาพปัญหาของการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และการจัดการสภาพแวดล้อม ในโครงการบ้านจัดสรรราคาระดับล่าง

2. ศึกษาพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมใน โครงการบ้านจัดสรรราคาระดับล่าง

3. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางกับความต้องการองค์ประกอบของ สภาพแวดล้อม และความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมการใช้ของผู้อยู่อาศัยกับความต้องการ องค์ประกอบของสภาพแวดล้อมในโครงการบ้านจัดสรรราคาระดับล่าง

4. เสนอแนวทางการบริหารและออกแบบสภาพแวดล้อมในโครงการบ้านจัดสรร ราคาระดับล่างอย่างมีประสิทธิภาพ

1.3 คำถามในการวิจัย

1. ลักษณะปัญหาของการใช้พื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการในโครงการของผู้มีรายได้น้อยเป็นอย่างไร
2. พฤติกรรมของผู้มีรายได้น้อยในการใช้พื้นที่ส่วนกลางและการดูแลสภาพแวดล้อมในโครงการเป็นอย่างไร
3. แนวทางการบริหารจัดการและการออกแบบสภาพแวดล้อมในโครงการบ้านจัดสรรราคาระดับล่างที่เหมาะสม ควรเป็นอย่างไร

1.4 ขอบเขตการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดขอบเขตของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. เป็นโครงการบ้านจัดสรรราคาระดับล่าง คือ บ้านเดี่ยวที่มีราคาระหว่าง 1 - 2.5 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท
2. เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครตอนบน
3. เป็นโครงการที่มีจำนวนหน่วยพักอาศัยเกินกว่า 500 หน่วย
4. เป็นโครงการที่มีผู้เช่าอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 3 ปีขึ้นไป

1.5 คำจำกัดความของการวิจัย

การจัดสรรที่ดิน (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน, 2543) หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งย่อยแปลงรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าว ที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

สภาพแวดล้อม หมายถึง สภาพแวดล้อมในบริเวณรอบตัวบ้าน เช่น บริเวณที่ตั้งโครงการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ศูนย์ชุมชน เป็นต้น

พื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่ต่าง ๆ ในโครงการที่เป็นพื้นที่สำหรับส่วนรวม สมาชิกภายในโครงการสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้ตามประเภทของการใช้งานสำหรับพื้นที่นั้น ๆ

สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) หมายถึง สิ่งต่าง ๆ ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยส่วนรวม สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท (นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์, 2526) ได้แก่

1. ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น เครื่องออกกำลังกาย
2. ประเภทสาธารณูปการ ได้แก่ ร้านค้าย่อย ร้านอาหาร ห้องประชุม
3. ประเภทบริการ ได้แก่ บริการทำความสะอาด บริการซักรีด ร้านเสริมสวย

ระดับของโครงการบ้านจัดสรร

การแบ่งระดับของโครงการบ้านจัดสรรตามระดับราคาออกเป็น 3 กลุ่ม (สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2547) คือ

1. ราคาระดับต่ำ ได้แก่ บ้านเดี่ยวที่มีระดับราคาต่ำกว่า 2.5 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท
2. ราคาระดับกลาง ได้แก่ บ้านเดี่ยวที่มีระดับราคา 2.5 - 6 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ระดับราคา 1 - 5 ล้านบาท
3. ราคาระดับสูง ได้แก่ บ้านเดี่ยวที่มีระดับราคาสูงกว่า 6 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ระดับราคาสูงกว่า 5 ล้านบาท

การออกแบบ หมายถึง กระบวนการที่สามารถเปลี่ยนสถานที่ที่เป็นอยู่ไปเป็นสภาพที่ควรจะเป็นหรือต้องการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการออกแบบสามารถแบ่งขั้นตอนได้ดังนี้ 1) การวางโครงการ 2) การออกแบบ 3) การตัดสินใจ 4) การปรับปรุงและดำเนินการ 5) การแก้ไขข้อบกพร่อง 6) การประเมินคุณค่า

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ด้านผู้อยู่อาศัย

1. ให้เกิดการตระหนักและเกิดการเรียกร้องด้านการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางให้เกิดประสิทธิภาพโดยรวม รวมทั้งให้เกิดคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรราคาระดับล่างให้ดียิ่งขึ้น
2. เพื่อเพิ่มคุณค่าของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับโครงการบ้านจัดสรรราคาระดับล่าง
3. เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการสภาพแวดล้อมสำหรับโครงการที่พักอาศัยประเภทอื่น ๆ

ด้านผู้ประกอบการ

1. เพื่อเสนอแนะความต้องการของผู้ซื้อต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสภาพแวดล้อมในโครงการที่มีประสิทธิภาพเพื่อเป็นจุดขายทางการตลาด

ภาพที่ 1.1

แผนภูมิการวิจัย

