

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัย เรื่อง ผลกระทบที่มีต่อประชาชนจากการขยายตัวของคอนโดมิเนียมเพื่อการพักอาศัยในเขตพื้นที่ชุมชนบางแสนบน ตำบลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบ

1.1 แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

1.2 แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบด้านสุขภาพ

1.3 แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบด้านสังคม

1.4 แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

2. แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมและการพัฒนาเมือง

3. ข้อมูลในเทศบาลเมืองแสนสุข

4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

โดยวรรณกรรมทั้งหมดที่ได้ทบทวนมามีรายละเอียด ดังนี้

แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบ

1. ความหมายของผลกระทบ

ในการศึกษามีผู้ให้ความหมายของผลกระทบไว้ต่าง ๆ ดังนี้

เสถียร เหลืองอร่าม (2527, หน้า 1 อ้างอิงใน อุษา เพชรยิ้ม, 2542) ผลกระทบ หมายถึง ผลประโยชน์และหรือผลเสียที่ยันเกิดขึ้นจากการกระทำเรื่องใด เรื่องหนึ่งโดยตรง

บันลือ สุทธารมณ (2527, หน้า 2 อ้างอิงใน อุษา เพชรยิ้ม, 2542) ผลกระทบ หมายถึง ผลในชั้นมัธยมและผลในชั้นต่อ ๆ ไปของการเปลี่ยนแปลง

ไบรอัน และไวท์ (Bryant & White, 1987, pp. 137-140 อ้างอิงใน สุรเชษฐ์ คำคำ, 2554) ผลกระทบ หมายถึง ผลที่ตามมาจากผลผลิต เช่น ถ้ามีการรักษาพยาบาลเพิ่มขึ้น เป็นผลผลิตของโครงการผลกระทบอย่างหนึ่งก็คือ การลดการตายของทารก

อนันต์ เกตุวงศ์ (2532, หน้า 26-27 อ้างอิงใน ปาริชาติ สังขทรัพย์, 2546) ได้ให้ความหมายของผลกระทบว่า หมายถึง ผลที่ตามมาจากผลงาน หรือผลผลิต หรือผลประโยชน์ในระดับประม

(Primary Effects) ของแผนหรือโครงการ ผลกระทบอาจเป็นได้ทั้งทางบวกและทางลบและอาจเกิดขึ้นกับกลุ่มเป้าหมายและมีใช้กลุ่มเป้าหมายและอนาคต

เมอร์ฟี (Murphy, 1981, p. 253) ผลกระทบเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นได้เสมอด้วยเหตุผลหลายประการ โดยทั่ว ๆ ไปแล้ว ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากความสัมพันธ์ที่เป็นเหตุเป็นผลต่อกันของการเปลี่ยนแปลงระดับประถมศึกษาไปสู่ระดับต่อ ๆ ไป

แสวง รัตนมงคลมาส (2538, หน้า 16-17 อ้างอิงใน ปาริชาติ สังขทิพย์, 2546) ได้สรุปความหมายผลกระทบ คือ ผลที่เกิดขึ้นจากการกระทำเรื่องใดเรื่องหนึ่ง อาจเป็นผลที่เกิดขึ้นทั้งในปัจจุบัน และอนาคต เป็นไปทั้งทางบวกและทางลบและอาจเกิดขึ้นกับกลุ่มเป้าหมายและมีใช้เป้าหมาย หรือผลกระทบต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมอย่างไรก็ดีเราสามารถแบ่งผลกระทบออกเป็นแง่มุมต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. การแบ่งผลกระทบตามแง่มุมเนื้อหา (Content) สามารถแบ่งออกได้เป็นหลายรูปแบบคือ

1.1 ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ หมายถึง ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับกระบวนการผลิตและกระบวนการกระจายสินค้าหรือบริการ เช่น ผลกระทบนโยบายที่มีต่อรายได้ต่อหัวต่อคน

1.2 ผลกระทบทางการเมือง หมายถึง ผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับการจัดผลประโยชน์ทางด้านวัตถุ ตำแหน่ง หน้าที่ และเกียรติยศชื่อเสียง โดยมุ่งที่จะตอบคำถาม “ใครได้ ใครเสีย อะไรเมื่อไร และอย่างไร”

1.3 ผลกระทบทางการกายภาพ หมายถึง ผลกระทบที่เกิดขึ้นทางวัตถุตามธรรมชาติหรือชีววิทยา เช่น ผลกระทบที่ทำให้เกิดโรคมะเร็งจากการส่งเสริมการสูบบุหรี่

1.4 ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม หมายถึง ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับสภาพนิเวศวิทยาทางอากาศ น้ำ เสียง และทางเดิน

1.5 ผลกระทบทางสังคม หมายถึง ผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับวิถีดำเนินชีวิตของราษฎรในแง่ของระบบคุณค่าและพฤติกรรมทางสังคม

2. การแบ่งผลกระทบตามแง่มุมของความเป็นจริงที่เกิดขึ้น (Reality) เราอาจแบ่งได้เป็นสองประเภทใหญ่ ๆ คือ ผลกระทบในเชิงภาวะวิสัย (Objective Impact) ซึ่งได้แก่ ผลกระทบที่เกิดขึ้นโดยไม่ขึ้นอยู่กับการรู้สึกนึกคิดของคน เช่น การดำเนินนโยบายคุมกำเนิด จะทำให้สัดส่วนของผู้สูงอายุสูงขึ้นไม่ว่าใครจะรับรู้หรือไม่ เช่นนี้ก็จะเกิดขึ้นประเภทหนึ่งคือ ผลกระทบเชิงอัตวิสัย (Subjective Impact) ได้แก่ผลกระทบที่เกิดขึ้นในการรู้สึกนึกคิดภายในจิตใจต่อความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ได้แก่ ด้านสังคมและวัฒนธรรม ความขัดแย้ง เป็นต้น

3. การแบ่งตามแง่มุมของทิศทางที่กระทบ (Impact) คือ ผลกระทบโดยตรง (Direction Impact) ผลกระทบทางอ้อม (Indirection Impact)

4. การแบ่งตามแง่มุมของคุณค่า (Value) ของผลกระทบอาจแบ่งได้เป็นผลกระทบในเชิงบวก (Position Impact) หมายถึง ผลกระทบที่เป็นสิ่งที่พึงปรารถนา และผลกระทบในเชิงลบ (Negative Impact) ได้แก่ ผลกระทบที่ไม่เป็นที่พึงปรารถนา

5. การแบ่งผลกระทบตามช่วงเวลา คือ ผลกระทบในระยะสั้น หมายถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นแล้วในปัจจุบัน และผลกระทบระยะยาว หมายถึง ผลกระทบที่เกิดขึ้นในอนาคต

6. การแบ่งผลกระทบตามขอบเขตที่เกิดขึ้น สามารถแบ่งออกได้เป็นผลกระทบที่มีผลในวงกว้าง และผลกระทบที่มีผลในวงแคบ

สรุปได้ว่า ผลกระทบ หมายถึง ผลการเปลี่ยนแปลงผลงานที่คาดว่าจะก่อให้เกิดผลดี หรือ ผลเสียในระยะยาวอย่างไร โดยประโยชน์ที่ลงสู่ประชาชนนั้นประชาชนจะได้รับประโยชน์อะไรบ้างจากการดำเนินการของโครงการนี้ที่สามารถแสดงผลประโยชน์ต่อสังคม

1.1 แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

1.1.1 ทฤษฎีทางเศรษฐกิจของฮาร์รอด-โดมาร์ (Harrod-Domar Growth Model)

Harrod-Domar (2540 อ้างถึงใน สุพีริ มหาวงศ์, 2544, หน้า 19) ต่างได้พัฒนาทฤษฎีหรือแบบจำลอง การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจซึ่งมีจุดมุ่งหมายที่จะอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างการเจริญเติบโตในระดับนั้น ๆ ทั้งสองมีแนวคิดว่าการลงทุนเป็นหัวใจสำคัญของการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ นอกจากจะเพิ่มรายได้แล้วยังมีความสามารถในการผลิตหรือเพิ่มประสิทธิภาพ การผลิตของระบบเศรษฐกิจอีกอีกด้วยการรักษาระดับการจ้างงานให้เต็มที่ต่ออาศัยการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจทางเศรษฐกิจที่สูงพอที่จะดูดซับเงินออม ซึ่งเป็นที่ต้องการสำหรับการลงทุนให้เกิดรายได้ในระดับการจ้างงานเต็มที่โดยที่ ฮาร์รอด-โดมาร์ ตั้งข้อสมมุติฐานของตัวแบบไว้ว่าจะเป็นหน่วยงานผลิตอุตสาหกรรมหรือระบบเศรษฐกิจโดยส่วนรวมจะขึ้นอยู่กับจำนวนทุนที่ลงทุนในหน่วยเศรษฐกิจนั้น ๆ

1.1.2 ความหมายของเศรษฐกิจ

ความหมายของเศรษฐกิจจากราชบัณฑิตสถานและนักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมายดังนี้

ราชบัณฑิตยสถาน (2539, หน้า 786) ได้ให้ความหมายของเศรษฐกิจว่า “เศรษฐกิจ หมายถึงการผลิต การจำหน่าย จ่ายแจกและการใช้สอยสิ่งต่าง ๆ ของชุมชน”

ทับทิม วงศ์ประยูร (2526, หน้า 2) ได้ให้ความหมายของเศรษฐกิจไว้ว่า “เศรษฐกิจ หมายถึง การศึกษาเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์อันมีอยู่ไม่จำกัดแต่มีแนวทางที่จะได้รับมี

ขอบเขตจำกัด ได้แก่ การประกอบการหาเลี้ยง การแสวงหารายได้ การสะสมทรัพย์สิน การผลิต การจำหน่าย ตลอดจนการบริโภคสิ่งอุปโภคต่าง ๆ”

จำนง อติวัฒนสิทธิ์, เฉลียว ฤกษ์จุฬิมล, ประไพ วิริยะสมบูรณ์ และเสาวคนธ์ สุดสวาท (2532, หน้า 109) ได้ให้ความหมายของเศรษฐกิจได้ว่า เศรษฐกิจ (Economy) หมายถึง กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพยากรที่มีอย่างจำกัดด้วยวิธีการต่าง ๆ เพื่อที่จะสนองความต้องการอันที่ไม่มีที่สิ้นสุดของมนุษย์ให้ได้มากที่สุดและอย่างประหยัดที่สุด

1.1.3 ความสำคัญของหลักเศรษฐกิจ

นักวิชาการหลายคนได้กล่าวถึงความสำคัญของเศรษฐกิจไว้พอประมวลได้ดังนี้
วันทนีย์ ภูมิภักทรคม, สมยศ อวเกียรติ และทับทิม วงศ์ประยูร (2538, หน้า 11-12) ได้กล่าวถึงความสำคัญของเศรษฐกิจไว้พอสรุปได้ว่า เศรษฐกิจมีความสำคัญและแทรกอยู่ในวงการทุกขั้นตอนทั้งในเรื่องของการใช้ทรัพยากรที่หายากและมีจำกัดเพื่อทำการผลิตให้มีประสิทธิภาพมากที่สุดและเพื่อให้การกระจายสินค้าเกิดความเป็นธรรมมากที่สุด ทั้งในปัจจุบันและอนาคตซึ่งพอจะแยกเป็นประเด็นได้ดังนี้

1. ความสำคัญในระบบจุลภาคเศรษฐกิจช่วยให้เข้าใจในบทบาทของแต่ละบุคคลที่ดำรงชีวิตอยู่ในระบบเศรษฐกิจไม่ว่าจะเป็นผู้บริโภค ผู้ผลิต คนกลาง เจ้าของปัจจัยการผลิตเพื่อจะช่วยเหลือปัญหาเศรษฐกิจต่อไป
2. ความสำคัญในระดับมหภาค ปัญหาเศรษฐกิจของส่วนรวมหรือประเทศนั้น นับว่าสำคัญยิ่งการเข้าใจเศรษฐกิจทำให้เกิดการแก้ไขโดยสามารถเลือกวิธีการที่ทำให้บรรลุนโยบายเศรษฐกิจได้ถูกต้องและเกิดความเสียหายน้อยที่สุด

1.1.4 ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

นักวิชาการหลายคนได้กล่าวถึงความสำคัญของผลกระทบด้านเศรษฐกิจไว้พอประมวลได้ดังนี้

พัชร โพธิ์หัง (2550, หน้า 10) ผลกระทบที่เป็นตัวเงินที่เกิดขึ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ในพื้นที่ซึ่งเป็นผลพลวงมาจากการดำเนินกิจกรรมนิคมอุตสาหกรรม ขยายผลโดยผ่านกระบวนการทำการของตัววิเทศ การหมุนเวียนของระบบเศรษฐกิจในวงแคบและกว้างออกไป

สรุปได้ว่า ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ หมายถึง ผลกระทบที่มีต่อชุมชนในเรื่องของการค้าขาย การสร้างงานสร้างอาชีพใหม่ที่เกิดมาจากการขยายตัวของคอนโดมิเนียมจนทำให้ทำคนในชุมชนเกิดการเปลี่ยนแปลงอาชีพดั้งเดิมในทางบวก

1.2 แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบด้านสุขภาพ

สุรเชษฐ์ คำคำ (2554) ผลกระทบทางสุขภาพมักจำแนกลักษณะของผลกระทบออกเป็นหลาย ๆ ลักษณะคือ

1.2.1 ผลกระทบสุขภาพในแง่บวก (ทำสุขภาพให้ดีขึ้นในด้านหนึ่งหรือหลายด้าน และ แ่ลบ ผู้ทำให้สุขภาพเสื่อมลงในด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้าน)

1.2.2 ผลกระทบทางสุขภาพที่แสดงออกได้ ทั้งในเรื่องของสุขภาพความเป็นอยู่ที่แย่ง สภาพจิตใจที่อ่อนล้า ภาวะความแปรปรวนทางจิต ปัญหาอาชญากรรม วิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป โรคและความผิดปกติต่าง ๆ ไปจนถึงการเสียชีวิตก่อนวัยอันควร หรือการเสียชีวิตด้วยเหตุอันพึงหลีกเลี่ยงไม่ได้

1.2.3 ผลกระทบทางสุขภาพแบบเฉียบพลัน คือ ผลกระทบที่ทำให้สุขภาพเสื่อมลงทันที (ได้แก่ การได้รับพิษ) ผลกระทบซ่อนเร้น คือ ผลกระทบที่มีได้แสดงอาการในทันที แต่อาจมีการสะสมในร่างกายหรือจิตใจเป็นเวลานาน กว่าจะทราบผลกระทบที่ชัดเจน (ได้แก่ การเกิดโรคมะเร็ง ความเครียด)

1.2.4 ผลกระทบระยะสั้น ซึ่งสามารถรักษาฟื้นฟูให้หายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็วหรือผลกระทบระยะยาวหรือผลกระทบเรื้อรังซึ่งไม่สามารถบำบัดหรือฟื้นฟูได้ในระยะเวลาอันสั้นหรือไม่อาจฟื้นฟูได้เลย

1.2.5 ผลกระทบทางตรง (Direct Impact) เป็นผลกระทบทางสุขภาพอันเนื่องมาจากการดำเนินนโยบาย แผนงานหรือโครงการโดยตรง โดยมีปัจจัยที่มีผลต่อสุขภาพทางจิตใจอันเนื่องมาจากความวิตกกังวลในอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่ ผลกระทบลักษณะนี้มีก่ง่ายต่อการที่จะวิเคราะห์เชิงปริมาณและการติดตามเฝ้าระวังเพราะตัวแปรที่เข้ามาเกี่ยวข้องน้อย

1.2.6 ผลกระทบทางอ้อม (Undirect Impact) เป็นผลกระทบที่มีได้เกิดขึ้นกับสุขภาพโดยตรงแต่เกิดขึ้นมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านสุขภาพในที่สุดได้แก่ ผลกระทบต่อสุขภาพที่แย่งเนื่องจากความวิตกกังวลเกี่ยวกับการดำรงชีวิตภายหลังจากที่ทรัพยากรธรรมชาติเสื่อมลงจากการดำเนินโครงการหรือผลกระทบทางสุขภาพจิตที่ดีขึ้น อันเนื่องจากการจ้างงานที่เพิ่มขึ้นการประเมินผลกระทบลักษณะนี้ค่อนข้างยากในการวิเคราะห์เชิงปริมาณเพราะมีปัจจัยประกอบมากจึงจำเป็นต้องใช้การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ (เช่น การสังเกตโดยตรง กรณีศึกษา) เพื่ออธิบายให้เห็นถึงปฏิสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อสุขภาพ

1.2.7 ผลกระทบสะสม (Cumulative Impact) เป็นผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมที่สะสมจากการดำเนินนโยบาย แผนงานและโครงการต่าง ๆ ในพื้นที่เดียวกันหรือในกลุ่ม

ประชากรเดียวกันซึ่งบางครั้งทำให้ผลกระทบทางสุขภาพรุนแรงเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ใน การประเมินผลกระทบทางสุขภาพในแต่ละพื้นที่ของการก่อสร้างอาคารสูงการประเมินผลกระทบ สะสมจึงจำเป็นที่จะต้องมีความรู้ ความเข้าใจในข้อมูลพื้นฐาน (รวมถึงสภาพแวดล้อมและ โครงสร้างเศรษฐกิจสังคม) ของพื้นที่หรือประชากรแต่ละกลุ่มเป็นอย่างดี ตลอดจนต้องสามารถ มองทะลุไปสู่ความเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ ที่น่าจะเกิดขึ้นแม้ว่าความเปลี่ยนแปลงเหล่านั้นจะอยู่ นอกเหนือขอบเขตของการก่อสร้างอาคารสูงก็ตาม

1.3 แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบด้านสังคม

แนวคิดเกี่ยวกับสังคม โดยทั่วไปสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทหรือ 3 กลุ่ม ดังนี้

1.3.1 สังคมดั้งเดิม

ลักษณะโดยสรุปของสังคมแบบนี้คือ มีเทคโนโลยีต่ำไม่มีตัวอักษรในการเขียน หนังสือ นักวิชาการหลายท่านจึงเรียกเรียกสังคมแบบนี้ว่า สังคมไม่รู้หนังสือไม่ใคร่มีการติดต่อกับ สังคมภายนอกหากนักการประกอบอาชีพส่วนมากหากไม่ล่าสัตว์ก็จับปลา

ความสัมพันธ์ระหว่างสังคม มีรากฐานอยู่บนความสัมพันธ์ระหว่างเครือญาติ (Kinship Relations) เป็นไปอย่างแน่นแฟ้นรักใคร่กลมเกลียวกันและมีความผูกพันกันอย่างใกล้ชิด เพราะเป็นสังคมขนาดเล็กเป็นไปในแบบตระกูล (Clan) และหมู่บ้าน (Village) มากกว่าจะเป็นไปในแบบสังคมปัจจุบัน

ขนาดของครอบครัว ในสังคมแบบนี้มี 2 แบบ คือ ครอบครัวเดี่ยว (Nuclear Family) คือครอบครัวที่ประกอบด้วยสามีภรรยาและลูก ๆ อีกแบบหนึ่งคือ ครอบครัวขยายจะ ประกอบด้วยครอบครัวเดี่ยวหลายครอบครัวอยู่ด้วยกัน เช่น พ่อ แม่ ลูก ปู่ ย่า ตา ยาย อยู่รวมกันใน ครอบครัว

1.3.2 สังคมชานา

สังคมชานาจะมีลักษณะต่าง ๆ ดังนี้ 1) ที่ทำกินของครอบครัวเป็นหน่วยพื้นฐาน ในการจัดระเบียบต่าง ๆ ทางสังคม ส่วนไร่นาจะเป็นตัวชี้วัดถึงฐานะอำนาจทางเศรษฐกิจ 2) อาชีพหลักของคนในสังคมนี้อีก คือ การเกษตรกรรม เป็นอาชีพหลักในการเลี้ยงดูสมาชิกของครอบครัวและทำ การเพาะปลูกเพื่อเลี้ยงชีพ 3) เป็นชุมชนขนาดเล็กมีวิถีชีวิตความเป็นอยู่ผูกพันกับขนบธรรมเนียม ประเพณีและวัฒนธรรมดั้งเดิมอย่างเหนียวแน่น 4) มักอยู่ภายใต้อำนาจของสังคมภายนอกไม่ว่าจะเป็นระบบการเมือง การปกครอง เศรษฐกิจ วัฒนธรรม ต้องติดต่อพึ่งพาแลกเปลี่ยนกับสังคม ภายนอกเสมอ

ขนาดของครอบครัว ลักษณะครอบครัวแบบที่ 1 ครอบครัวขนาดใหญ่ คือ มี ลักษณะเป็นครอบครัวใหญ่กล่าวคือ ในครอบครัวหนึ่งนอกจากสามีและภรรยาและลูก ๆ แล้ว

อาจจะมีพ่อตาแม่ยายและลูก ๆ พ่อแต่งงานก็อาจจะเอาลูกเมียมาอยู่ด้วยกลายเป็นลูกเขยและลูกสะใภ้และหลาน ๆ เพิ่มขึ้นไปอีก แบบที่ 2 คือ ครอบครัวที่มีขนาดเล็กหรือครอบครัวเดี่ยวที่ประกอบด้วยสามีภรรยาหรือบางทีมีลูกด้วย

1.3.3 สังคมเมืองหรือสังคมสมัยใหม่

ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคม ความสัมพันธ์ทางสังคมดั้งเดิมและสังคมทางชาวนาจะมีลักษณะไม่แตกต่างกันมากนักคือ เป็นความสัมพันธ์แบบปฐมนิคม คือ สมาชิกรู้จักกันเป็นอย่างดีมีความจริงใจต่อกันแต่ในสังคมสมัยใหม่หรือสังคมเมืองความสัมพันธ์จะเป็นแบบทุติยนิคม คือ มีความสัมพันธ์แบบฉาบฉวยไม่สนใจในตัวบุคคลความสนิทสนมรักใคร่จริงใจต่อกันก็มีน้อยคำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนตน

ขนาดครอบครัว ในสังคมแบบดั้งเดิมและชาวนาจะมีสมาชิกของครอบครัวทั้ง 2 แบบ คือ ครอบครัวเดี่ยวและครอบครัวขยายแต่ในสังคมเมืองขนาดครอบครัวมักจะมีขนาดเล็กเรียกว่าครอบครัวเดี่ยวซึ่งประกอบด้วยพ่อแม่และลูกเท่านั้น

1.3.4 สาเหตุการเปลี่ยนแปลงทางสังคม

การเปลี่ยนแปลงทางสังคมมีมากมายหลายประการอย่างไรก็ดีหากจะจัดแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ก็อาจสรุปได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

1.3.4.1 การเปลี่ยนแปลงที่มาจากสาเหตุจากตัวการภายนอกทางสังคม ได้แก่ การบุกรุกจากต่างชาติ การล่าอาณานิคม การอพยพย้ายถิ่นฐานอันเนื่องมาจากสงคราม การติดต่อทางวัฒนธรรมและโรคภัยต่าง ๆ ทั้งหมดนี้เป็นเรื่องที่ไม่สามารถทำนายหรือคาดการณ์ได้ล่วงหน้าแต่สามารถทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงได้

1.3.4.2 การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเองภายในสังคมซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 แบบตามระดับความสามารถที่จะทำนายการเกิดการเปลี่ยนแปลงว่ามีมากน้อยเพียงใด คือ

การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเพียงครั้งคราว การเปลี่ยนแปลงที่เวลานี้มีพบในสังคมเนื่องจากมีเหตุการณ์บางอย่างเกิดขึ้นเราไม่สามารถทำนายได้แม้จะมีความรู้เรื่องสภาพสังคมเราเป็นอย่างดี การเปลี่ยนแปลงในด้านนี้เราจะมองเห็นได้ในแวดวงของการประดิษฐ์คิดค้นสิ่งใหม่ ๆ ที่มีผลต่อชีวิตคนในสังคมมากมาย เช่น การค้นพบแหล่งน้ำมันเหนือแหล่งก๊าซธรรมชาติ พลังงานปรมาณูและลำแสงเลเซอร์ความจริงการประดิษฐ์ใหม่ ๆ เป็นเรื่องกลาง ๆ คือ 'ไม่ดี ไม่เลว' แต่การนำไปใช้จะเป็นเรื่องชีวิตว่าสังคมจะก้าวหน้าหรือเสื่อมลงแต่ไม่ว่าเราจะนำไปใช้ในทิศทางใดการเปลี่ยนแปลงจะเกิดขึ้นอย่างแน่นอน

การเปลี่ยนแปลงแบบมีแบบอย่าง การเปลี่ยนแปลงแบบนี้เราสามารถทำนายการเกิดได้อย่างค่อนข้างแน่นอนและแม่นยำ เพราะการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นโดยมีการวางแผนมีเหตุผล

โครงการและสอดคล้องกับความจำเป็นและความต้องการทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง เช่น การพัฒนาชนบท การพัฒนา เป็นต้น

1.3.5 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางสังคม

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงทางสังคมจะเกิดขึ้นในระดับบุคคลและในระดับสังคมทั้งผลกระทบในแง่ดีและแง่เสียหรือผลในทางบวกและผลในทางลบ (วราคม ที่สุกะ, 2527, หน้า 455-462)

ผลในแง่ดีมีหลายประการมองจากแง่ของการพัฒนาตนเองบุคคลอาจจะมี ความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น อุดมสมบูรณ์ด้วยปัจจัย 4 สำหรับชีวิตไม่ว่าจะเป็นเครื่องอุปโภคใช้สอยเครื่อง บริโภคอื่นได้แก่ อาหารการกิน บ้านเรือน ที่อยู่อาศัยรวมทั้งการได้รับบริการสาธารณะสุขต่าง ๆ อย่างเพียงพอในแง่อื่นบุคคลอาจได้รับการศึกษาที่ดีขึ้นมีความรู้ความคิดเฉียบแหลมคมคายและ กว้างไกลขึ้นอีกนัยหนึ่งบุคคลที่อยู่ในชนชั้นที่ดีค่อนข้างต่ำก็ขยับขึ้นอยู่ในระดับช่วงชั้นสูงและดีขึ้น มีความมั่นคงทางเศรษฐกิจและได้รับการยอมรับนับถือในวงสังคมรวมทั้งมีชื่อเสียงในทางการเมือง อีกด้วย

ผลในแง่เสีย กล่าวในแง่ของหลักการการเปลี่ยนแปลงไม่ว่าจะเกิดขึ้น ณ ที่ใดย่อม หมายถึงว่าต้องมีการปรับตัวเริ่มตั้งแต่การปรับเปลี่ยนความรู้สึก นึกคิด ทศนคติ ค่านิยม รวมถึง การต้องปรับเปลี่ยนพฤติกรรม ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้เกิดขึ้นค่อนข้างรวดเร็วและมีจำนวน หลากหลายบางคนก็อาจรู้ทันตามทันกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจนกลายเป็นการต่อต้าน ด้านการเปลี่ยนแปลงนั้น ๆ ได้ แต่บางคนอาจจะปรับไม่ทันรวมทั้งไม่ยอมรับการเปลี่ยนแปลงที่ เกิดขึ้นจนกลายเป็นการต่อต้านการเปลี่ยนแปลงนั้นและถ้าหากผู้ที่สามารถปรับเปลี่ยนทันและ รับกับความเปลี่ยนแปลงและผู้ที่ไม่ยอมรับการเปลี่ยนแปลงนั้นอยู่ในครอบครัวเดียวกันหรือชุมชน เดียวกันและจำเป็นต้องมีการพบปะสังสรรค์กันอย่างไรใกล้ชิดและสม่ำเสมอผลที่เกิดขึ้นตามมาคือ เป็นลอยร้ายที่ไม่อาจเชื่อมต่อกันได้ ซึ่งนำไปสู่ปัญหาสังคมได้ไม่อย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ปัญหา ระหว่างวัย ปัญหาความเลื่อมโทรมของครอบครัว ฯลฯ

ปัจจัยสำคัญ 2 ประการที่มีผลกระทบต่อแบบแผนความสัมพันธ์ภายในครอบครัว คือ การกลายสภาพเป็นเมืองและกลายสภาพเป็นอุตสาหกรรม ซึ่งทิศทางการเปลี่ยนแปลงจะดำเนิน ไปสู่ความสัมพันธ์ทางบทบาทแบบสมภาพ (Equalitarian Role Relationship) (พงษ์สวัสดิ์ สวัสดิพงษ์, 2525, หน้า 17-19)

สรุปได้ว่าผลกระทบทางสังคม หมายถึง ผลที่ได้รับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจาก เดิมเป็นชุมชนเล็ก ๆ ที่มีประชาชนอาศัยอยู่ไม่กี่ครัวเรือนจนได้กลายเป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่มาจาก ประชากรแฝงจนนำมาสู่ปัญหาสังคม เช่นคุณภาพชีวิตเปลี่ยนไปจากเดิมเมื่อมีการก่อสร้าง

คอนโดมิเนียมมาคบัง เกิดปัญหาอาชญากรรม ภัยคุกคาม ปัญหาคนแย่งที่ทำกินจนได้กลายมาเป็นผลกระทบทางสังคม

1.4 แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

1.4.1 ความหมายของสิ่งแวดล้อม

สิ่งแวดล้อม คือ ทุกสิ่งทุกอย่างที่อยู่รอบตัวตัวของมนุษย์ทั้งที่มีชีวิตและไม่มีชีวิต (จับต้องได้และจับต้องไม่ได้) และนามธรรม (วัฒนธรรม แบบแผน ประเพณีความเชื่อ) มีอิทธิพลเกี่ยวโยงกันถึงกันเป็นปัจจัยในการเกื้อหนุนซึ่งกันและกัน ผลกระทบจากปัจจัยหนึ่งจะมีส่วนเสริมสร้างหรือทำลายอีกส่วนหนึ่งอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ สิ่งแวดล้อมเป็นวงจรและวัฏจักรที่เกี่ยวข้องกันไปทั้งระบบอย่างไรก็ดีสิ่งแวดล้อมอาจแยกออกเป็นลักษณะกว้าง ๆ ได้เป็น 2 ส่วน คือ สิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติ เช่น ป่าไม้ ภูเขา น้ำ อากาศ ดิน ทรัพยากรทุกประเภทและ สิ่งแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น ชุมชนเมือง คอนโดมิเนียม โบราณสถาน ศิลปกรรม ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรม (สุวัจน์ สงวนวงษ์, 2540)

สิ่งแวดล้อม หมายถึง สรรพสิ่งที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติมนุษย์สร้างขึ้นให้เป็นประโยชน์และโทษเห็นและไม่เห็นด้วยตาเปล่า เป็นรูปธรรมและสิ่งเป็นพิษและไม่เป็นพิษซึ่งสามารถกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า สิ่งแวดล้อมหมายถึง สิ่งต่าง ๆ ที่อยู่รอบตัวเรา เป็นนิยามคำสั้น ๆ ง่ายต่อการเข้าใจแต่ความหมายนี้ชี้ให้เห็นว่าสิ่งแวดล้อมในโลกใบนี้เป็นทุกสิ่งทุกอย่างไม่ว่าจะเป็นสิ่งของบ้านเรือน ถนน วัด แม่น้ำ ทะเล ดิน ป่าไม้ น้ำ ภูเขา ภูเขา ฯลฯ ความหมายของสิ่งแวดล้อม คำหลังนี้สะท้อนความหมายของความหมายแรกอย่างชัดเจนอันเป็นความหมายที่ถูกใช้ทุกวงการแต่มีข้อน่าสังเกตว่าสิ่งแวดล้อมที่อยู่รอบ ๆ ตัวเรานั้นหลายสิ่งหลายอย่างมีทั้งใกล้ตัวเราทั้งแนวตั้งและแนวนอนเป็นทั้งทรัพยากรธรรมชาติเป็นทั้งมลสาร ที่เป็นทั้งคุณและโทษต่อมนุษย์หรือสิ่งแวดล้อมด้วยตนเอง (เกษม จันทรแก้ว, 2540, หน้า 1)

สรุปได้ว่า สิ่งแวดล้อม หมายถึง สิ่งต่าง ๆ ที่อยู่รอบตัวที่มองเห็นและมองไม่เห็นที่ธรรมชาติสร้างขึ้นเองโดยเป็นไปตามวัฏจักรทางธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มนุษย์ได้สร้างขึ้น เช่น สิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียม อาคารสูง สิ่งที่เกิดมาซึ่งที่มนุษย์สร้างขึ้นอาจจะไปคบบังสิ่งที่มีอยู่แล้ว

1.4.2 ประเภทของสิ่งแวดล้อม

เพื่อให้เกิดความเข้าใจง่ายต่อการศึกษาทางสิ่งแวดล้อม ได้จำแนกประเภทของสิ่งแวดล้อม ออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ (เกษม จันทรแก้ว, 2540)

1.4.2.1 สิ่งที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เช่น ดิน น้ำ แร่ ป่าไม้ สัตว์ มนุษย์ แสงแดด ฯลฯ ต่างก็เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติสามารถจำแนกได้ 2 ประการใหญ่ ๆ คือ

สิ่งแวดล้อมทางกายภาพเป็นสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้นสามารถมองเห็นได้แก่ บ้านเรือน ถนน เมือง สะพาน เป็นต้น

สิ่งแวดล้อมทางสังคมหรือนามธรรมสิ่งแวดล้อม เป็นสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น โดยความตั้งใจและไม่ตั้งใจหรือเป็นการสร้างขึ้นเพื่อความเป็นระเบียบของการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข เช่น เศรษฐกิจ วัฒนธรรม ประเพณี ศาสนา ระเบียบ กฎหมาย เป็นต้น

1.4.3 แนวคิดที่สำคัญทางสิ่งแวดล้อม

อารี สุทธิบุญ (2540 อ้างอิงจาก Swan & Step, 1974, pp. 56-62) กล่าวถึง ความคิดที่สำคัญของสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย

1.4.3.1 ระบบนิเวศ (Ecosystem) ว่าโลกเป็นระบบที่มีขีดจำกัดในการรองรับสิ่งมีชีวิตได้รับพลังงานจากดวงอาทิตย์และแหล่งพลังงานอื่นที่ได้มาในขบวนการเทคโนโลยี มีองค์ประกอบที่สำคัญคือ พื้นดิน น้ำ อากาศ โดยมีพื้นดินและทรัพยากรธรรมชาติที่มีจำนวนจำกัด และเป็นตัวกำหนดที่สำคัญต่อความมั่นคงของสังคม ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่มีการกระจายไม่สม่ำเสมอ

1.4.3.2 ประชากรมนุษย์ (Human Population) มีบทบาทเป็นผู้ผลิตและผู้บริโภคมีความแตกต่างกันไปตามระบบสังคมและวัฒนธรรมของมนุษยชาตินั้น ๆ การเปลี่ยนแปลงบทบาทและผลกระทบดังกล่าวจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงทัศนคติของบุคคล ค่านิยม พฤติกรรมและหน้าที่ของระบบสังคมอื่น ๆ อัตราเพิ่มของประชากรในโลกเป็นอุปสรรคต่อการดำรงอยู่และการบำรุงรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมผลกระทบจากการเพิ่มประชากรทำให้มีความต้องการทรัพยากรอำนาจทางเศรษฐกิจและการเมืองและปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิต

1.4.3.3 เศรษฐกิจและเทคโนโลยี (Economics and Technology) คือการกระจายตัวของผลประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจและการพัฒนาทางเทคโนโลยีมีความเกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพยากรโดยมีปฏิสัมพันธ์ภายในต่อกัน

1.4.3.4 การตัดสินใจทางสิ่งแวดล้อม (Environmental Decisions) เป็นกระบวนการที่พิจารณาทางเลือกและผลได้เสียต่อเศรษฐกิจสังคมของส่วนรวมสัมพันธ์กับความเป็นไปได้ของทางเลือกในนโยบายและกิจกรรมต่าง ๆ กระทำได้ทั้งบุคคล สถาบันหรือองค์การ โดยมุ่งตรงที่จะจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เผชิญอย่างมีประสิทธิภาพมุ่งเพิ่มพูนคุณภาพชีวิตในทุกระดับ

1.4.3.5 จรรยาบรรณสิ่งแวดล้อม (Environmental Ethics) มีแกนกลางความสำนึกทางนิเวศวิทยาต่อสิ่งแวดล้อมที่สะท้อนถึงความรับผิดชอบของบุคคลแต่ละกลุ่มบุคคล

สรุป ในความคิดรวบยอดของสิ่งแวดล้อม คือ ระบบของสิ่งมีชีวิตและสิ่งไม่มีชีวิต มีความสำคัญทางนิเวศวิทยาและกระบวนการตัดสินใจในการจัดการทางด้านสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นประโยชน์กับมนุษย์เพราะประชากรมมนุษย์ซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นนั้นเป็นผู้ผลิตและผู้บริโภค

1.4.4 ความหมายของผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม

ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (Environment Impact) หมายถึง สิ่งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นใหม่หรือการจับกลุ่มใหม่ของสิ่งแวดล้อมทั้งที่มนุษย์สร้างขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติมีผลทำให้สิ่งแวดล้อมเดิมหรือสิ่งแวดล้อมอื่นได้รับความกระทบกระเทือนจนมีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปในทางใดทางหนึ่ง อาจเปลี่ยนแปลงทางเคมีและฟิสิกส์หรือทางชีวภาพที่อาจมีผลร้ายต่อคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมนั้น ๆ (ณรงค์ ณ เชียงใหม่, 2534, หน้า 22 อ้างถึงใน เกษมจันทร์แก้ว, 2524)

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment, EIA) หมายถึง การวิเคราะห์ผลกระทบจากโครงการหรือกิจการประเภทต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นต่อสภาพแวดล้อมหรือสภาพแวดล้อมที่อาจจะมีผลกระทบต่อโครงการหรือกิจการนั้นทั้งในทางบวกและทางลบเพื่อเป็นการเตรียมการและควบคุมป้องกันและแก้ไขก่อนตัดสินใจดำเนินโครงการหรือกิจการนั้น ๆ (ทวิวงศ์ ศรีบุรี, 2541, หน้า 10)

องค์ประกอบของการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ณรงค์ ณ เชียงใหม่, 2534, หน้า 22)

1. ทรัพยากรทางกายภาพ (Physical Resources) คือ การศึกษาผลกระทบ เช่น ดิน น้ำ อากาศ เสี่ยง ว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร
2. ทรัพยากรทางชีวภาพ/ นิเวศวิทยา (Ecological Resources) คือการศึกษาถึง การเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ที่มีต่อระบบนิเวศน์ เช่นป่าไม้ สัตว์ป่า สัตว์น้ำ ปะการัง เป็นต้น
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ (Human use Values) คือการศึกษาถึงการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรทั้งกายภาพและชีวภาพของมนุษย์ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดิน การเกษตรกรรม ระบบสาธารณสุขปโภคว่าได้รับผลกระทบอย่างไร
4. คุณค่าคุณภาพชีวิต (Quality of Life Values) คือการศึกษาถึงผลกระทบที่จะเกิดต่อมนุษย์ ชุมชน ระบบเศรษฐกิจ การประกอบอาชีพ วัฒนธรรม ความเชื่อ ค่านิยม รวมถึงทัศนียภาพ คุณค่า ความสวยงาม

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมควรจะมีการศึกษาประเมินผลกระทบอย่างเป็นระบบโดยจะต้องจำแนกให้ชัดเจนดังนี้ (ณรงค์ ณ เชียงใหม่, 2534, หน้า 43)

1. ผลกระทบทางตรง/ ทางอ้อม
2. ขนาดของผลกระทบ
3. ผลกระทบที่แก้ไขได้/ แก้ไขไม่ได้
4. สิ่งที่จะได้รับผลกระทบเหล่านั้น
5. เปรียบเทียบผลกระทบที่จะเกิดขึ้นหากมีมาตรการและไม่มีมาตรการต่าง ๆ

สรุปได้ว่า ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม หมายถึง สิ่งที่เกิดจากการกระทำของมนุษย์ พอจะสรุปได้ว่ามนุษย์ เป็นตัวการที่สำคัญ ในด้านการบทบาทต่อการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อสนองตอบต่อความต้องการขั้นพื้นฐานของ ตลอดจนผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านต่าง ๆ อาทิ เช่น ปัญหามลพิษสิ่งแวดล้อม ปัญหาสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม ปัญหาผลกระทบด้านทรัพยากรพลังงาน ตลอดจนปัญหาผลกระทบจากปรากฏการณ์ต่าง ๆ ได้แก่ การเกิดปรากฏการณ์เรือนกระจก การลดลงของชั้นโอโซนในบรรยากาศ ภาวะฝนกรด และอื่น ๆ ตามมาอีก

แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมและการพัฒนาเมือง

1. ความหมายของคอนโดมิเนียม

การแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของคนในเมืองใหญ่ในประเทศตะวันตกที่มีประชากรต่อพื้นที่หนาแน่น และมีที่ดินราคาสูง จึงมีผู้คิดหาทำอย่างไรให้ทุกคนมีสิทธิ์ในที่พักอาศัย และใกล้สถานที่ทำงานจึงได้มีการพัฒนาแนวคิดดังกล่าวด้วยการนำเอาที่พักอาศัยจำนวนหลาย ๆ หน่วยมารวมกันในแนวตั้ง เพื่อคนจำนวนมากสามารถอาศัยอยู่ในบริเวณเดียวกันและอยู่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชน สำหรับประเทศไทยธุรกิจคอนโดมิเนียมเริ่มขยายตัว ในช่วงประมาณ พ.ศ. 2519-2520 และการพัฒนาธุรกิจคอนโดมิเนียมได้เป็นรูปร่างและขยายตัวในวงกว้างมากยิ่งขึ้นในปี พ.ศ. 2524 หลังจากทีในปี พ.ศ. 2522 รัฐบาลได้ทำการฟื้นฟูเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุดเพื่อปรับปรุงข้อกำหนดใหม่ และประกาศใช้วันที่ 18 เมษายน 2522 และใช้มาจนถึงปัจจุบัน โดยในพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 4 ได้ระบุถึงความหมายและคำจำกัดความของอาคารชุดไว้ดังนี้ (สุรพล อ่อนอุระ, 2540)

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละ ส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูก สร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออก ได้เป็นเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม การดำเนินการจัดสร้างเดิมนั้นจะเป็นองค์กรของรัฐ ได้แก่ การเคหะแห่งชาติจัดสร้างขึ้นเพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัย ให้ได้มีที่อยู่อาศัยในการอยู่ร่วมกันในแฟลตและในระยะแรก ๆ นั้นยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดออกมา ต่อมาในปี พ.ศ. 2522 จึงได้มีการออกพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้น จึงทำให้เกิดการลงทุนก่อสร้างที่พักอาศัยขึ้นอย่างกว้างขวางและความจำเป็นด้านสถานะที่แออัด การจราจรที่ติดขัด ทำให้คนจำนวนมากต้องยอมที่จะหาความสะดวกสบายด้วยการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพื่อทุนค่าใช้จ่ายหลาย ๆ ด้าน โดยเฉพาะในย่านชุมชน คอนโดมิเนียมถือเป็นที่พักอาศัยประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญและเข้ามามีบทบาทต่อชีวิตคนในเมืองหลวง เนื่องจากสามารถรองรับผู้เช่าอาศัยได้เป็นจำนวนมาก การกระจุกตัวและกระจายตัวของคอนโดมิเนียม มีผลต่อการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร นอกเหนือจากคอนโดมิเนียมจะมีบทบาทในการเป็นที่พักอาศัยแล้ว ยังกลายเป็นสิ่งก่อสร้างอีกรูปแบบหนึ่งที่สนองตอบวิธีการดำเนินธุรกิจและอำนวยความสะดวกประโยชน์ต่อประเทศชาติอย่างสูง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. คอนโดมิเนียมเป็นที่พักอาศัยของประชาชนที่ช่วยทำให้คนได้มีที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยที่คอนโดมิเนียมระดับสูงเป็นที่พักอาศัยที่มีปัจจัยความสะดวกในด้านเวลา บริการที่พักที่ได้มาตรฐานสูง ส่วนคอนโดมิเนียมระดับกลางและล่าง ช่วยลดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของคนส่วนใหญ่ได้
2. คอนโดมิเนียมเป็นที่พักอาศัยสำหรับรองรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาเมืองไทยและตามกฎหมายได้อนุญาตให้ชาวต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมได้ถือว่าเป็นการดึงดูด นักลงทุนได้อีกทางหนึ่ง
3. คอนโดมิเนียมส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันขยายตัวไปตามด้วย เช่น วัสดุก่อสร้าง การรับเหมาก่อสร้าง การออกแบบตกแต่งอาคาร เป็นต้น

2. ทฤษฎีการพัฒนาเมือง

เมืองจะมีรูปแบบการขยายตัวแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลาย ๆ อย่างเป็นตัวประกอบ การขยายตัวเมืองเป็นขบวนการที่แสดงให้เห็นถึงการเจริญเติบโตของเมืองที่แผ่ไปจากจุดศูนย์กลางเดิม และจะเกี่ยวพันกับกิจการอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย ในทางหลักการการขยายตัว

เมืองได้มีนักวิชาการด้านสังคมวิทยา นักวิชาการด้านผังเมือง นักวิชาการด้านภูมิศาสตร์เมือง ได้ทำการศึกษาและตั้งเป็นทฤษฎีไว้ ได้รวบรวมไว้ดังนี้ (การบลักซ์ สุรัสวดี, 2527)

2.1 ทฤษฎีวงแหวนซ้อน (Concentric Zone Theory) เป็นทฤษฎีซึ่งเกิดจาก แนวความคิดของ Ernest W. Burgess และ Robert E. Park. แห่งมหาวิทยาลัยชิคาโก ในช่วง พ.ศ. 2463 ถึง 2473 ทั้งสองท่านเชื่อว่าเมืองจะมีการขยายตัวออกไปจากจุดศูนย์กลางเดียวและมีลักษณะเป็นรูปวงแหวนซ้อนโดยแบ่งเป็นส่วนต่าง ๆ ดังนี้

2.1.1 เขตใจกลางเมืองเป็นย่านธุรกิจการค้าซึ่งเต็มไปด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า สำนักงานต่าง ๆ ตลอดจนย่านโรงหนัง โรงละคร ถือเป็นศูนย์กลางกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การบริหารวัฒนธรรม การคมนาคมขนส่ง

2.1.2 เขตปรับเปลี่ยน เป็นย่านโกดังเก็บของและคลังสินค้า บางพื้นที่ก็เป็นย่านอุตสาหกรรมเบา หรือที่พักอาศัยที่ค่อนข้างทรุดโทรม มักเป็นที่มั่วสุมของอันธพาล ด้วยเหตุนี้บริเวณนี้มักเป็นที่อยู่ชั่วคราวของผู้เข้ามาอยู่ในเมืองใหม่ ๆ

2.1.3 เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง เป็นที่อยู่อาศัยของกรรมกรโรงงานที่มีรายได้น้อย กลุ่มเหล่านี้ยึดเอาความสะดวกในการทำงานโรงงาน ในขณะเดียวกันก็ไม่ไกลจากการเข้าไปทำธุระในตัวเมืองด้วย

2.1.4 เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง ส่วนมากมีอาชีพทางด้านธุรกิจ เติมน้ำมัน พนักงานเชลล์แมน และอื่น ๆ บ้านพักอาศัยอยู่ในสภาพดี

2.1.5 เขตสลัมจรเข้าเย็น จะอยู่นอกเขตเมืองตามเส้นทางสำคัญ ๆ เป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง บุคคลเหล่านี้จะเดินทางเข้ามาทำธุรกิจหรือประกอบอาชีพในใจกลางเมืองโดยอาศัยความสะดวกของเส้นทางคมนาคม

เขตต่าง ๆ ทั้ง 5 เขตนี้ จะแปรเปลี่ยนไปตามความเจริญของเมือง เมื่อเมืองขยายตัวออกเขตชั้นในจะรุกคืบเขตชั้นนอกออกไปเรื่อย ๆ

2.2 ทฤษฎีรูปกลม (Sector Theory) เป็นทฤษฎีที่ Homer Hoyt เสนอไว้เมื่อ พ.ศ. 2482 โดยมีแนวคิดที่ว่าเส้นทางคมนาคมมีอิทธิพลต่อการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินและลักษณะการใช้ที่ดินจะไม่เป็นรูปวงกลม แต่จะมีลักษณะเป็นรูปกลมหรือพายขยายออกไปจากจุดศูนย์กลางเมือง

ทฤษฎีนี้ใช้อธิบายเฉพาะที่อยู่อาศัยเท่านั้น โดยกล่าวว่าที่ตั้งของที่พักอาศัยจะขึ้นอยู่กับรายได้ตำแหน่งทางสังคม และค่าเช่า ผู้ที่มีรายได้สูงจะมีโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัยดีกว่าผู้มีรายได้น้อย โดยจะเลือกบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดีห่างจากใจกลางเมืองจึงทำให้เกิดที่พักอาศัยตามแนวเส้นทางคมนาคมรอบนอก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้แหล่งเสื่อมโทรมหรือใกล้แหล่งงาน

2.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory) ทฤษฎีมาจากข้อเสนอใน พ.ศ. 2488 ของ Harris และ Ullman ให้รวมเอาข้อคิดของ Burgess และ Hoyt เข้าด้วยกันแล้ว ผสมผสานเป็นแนวคิดใหม่ กล่าวคือ การพัฒนาของเมืองจะมีได้เริ่มต้นจากศูนย์กลางเพียงแห่งเดียว แต่จะมาจากการที่ศูนย์กลางหลาย ๆ แห่ง เป็นจุดเริ่มต้นของการขยายตัวและพัฒนาเขตตัวเมืองขึ้น เป็นศูนย์กลางต่าง ๆ เช่น ย่านค้าปลีก ย่านอุตสาหกรรม ย่านการศึกษา ท่าเรือ เป็นต้น

2.4 แนวคิดเชิงนโยบายสาธารณะที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนจากการก่อสร้างอาคารสูง (พงศ์เทพ วิวรรณเดชะ, 2545)

2.4.1 การกำหนดเขตการก่อสร้างอาคารสูง (Zoning Area)

การก่อสร้างอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่อาจเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่อย่างน้อย ควรมีการกำหนดเขตสำหรับการก่อสร้างอาคารสูงไว้โดยเฉพาะ รวมทั้งบริเวณที่อนุรักษ์ไว้อย่าง เข้มงวด ได้แก่ การกำหนดพื้นที่ห้ามสร้างอาคารสูงนอกเหนือไปจากพื้นที่ในเขตสี่เหลี่ยมคูเมือง และมีพื้นที่ถนนโดยรอบเพื่อให้เป็นเขตการอนุรักษ์ภูมิทัศน์เมืองเก่าและการอนุรักษ์ทัศนียภาพที่สวยงาม เพราะนอกจากจะง่ายต่อการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมรวมทั้งโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ (Infrastructure) แล้วยังทำให้เมืองดูสวยงามอีกด้วย นอกจากนี้ควรมีกำหนดเขตที่อยู่อาศัยแยกจาก เขตของอาคารสูงซึ่งจะช่วยลดความขัดแย้งระหว่างกลุ่มคนที่อาศัยในชุมชน และยังก่อให้เกิดความเป็นธรรมสำหรับผู้ที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยก่อน โดยไม่ต้องวิตกกังวลว่าจะมีอาคารสูงก่อสร้างขึ้นมาใน บริเวณใกล้กับชุมชนที่ประชาชนอาศัยอยู่

2.4.2 ควรมีการแก้ไขหรือปรับปรุงกฎหมายด้านอาคารสูงและมาตรการการบังคับใช้ กฎหมายเทศบัญญัติหรือข้อบังคับเสียใหม่ โดยเฉพาะช่องโหว่ทางกฎหมายต่าง ๆ ที่อาจมีการเปิด โอกาสให้มีการหลีกเลี่ยงการก่อสร้างอาคารสูงในบริเวณที่กำหนดให้เป็นเขตห้ามสร้าง นอกจากนั้นกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ เกี่ยวกับการก่อสร้างทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลัง การก่อสร้างอาคารก็จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขรวมทั้งเพิ่มมาตรการการควบคุมอย่างเคร่งครัดใน ประเด็นต่าง ๆ ได้แก่ ระบบความปลอดภัยของอาคารต่ออัคคีภัยและแผ่นดินไหว สถานที่จอดรถ เขตพื้นที่ว่างรอบอาคาร (Buffer Zone) ระบบการกำจัดขยะ และน้ำเสีย รวมทั้งระบบการป้องกัน ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของผู้ที่อยู่ในและรอบอาคาร นอกจากนี้ควรยกเลิก ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสูงที่ออกก่อนการประกาศใช้กฎกระทรวงห้ามสร้างอาคารสูง และยัง ไม่ได้มีการดำเนินการก่อสร้างภายใน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาต รวมทั้งมีการควบคุมไม่ให้ มีการซื้อขายถึงกำไรที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดการก่อสร้างที่ไม่ได้เป็นไปตามความต้องการ ของสังคม แต่กลับสร้างความเดือดร้อนให้กับคนในชุมชน

2.4.3 ควรมีแผนด้านการวางผังเมืองในระยะยาว

การพัฒนาเมืองเชียงใหม่ที่ผ่านมายังขาดวิสัยทัศน์และไร้ทิศทางโดยมักจะขึ้นกับนโยบายของผู้ปกครองแต่ละคนที่สับเปลี่ยนหมุนเวียนกันมา การวางผังเมืองในระยะยาวนอกจากจะต้องอาศัยข้อมูลที่ได้จากการศึกษาวิจัยในประเด็นต่าง ๆ อย่างรอบด้านแล้ว ยังต้องมีการผ่านการจัดทำเวทีประชาพิจารณ์และการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกขั้นตอนที่สำคัญ การวางผังเมืองควรจะต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานการพัฒนาเมืองที่มุ่งไปสู่สุขภาวะของผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองมากกว่าที่จะมุ่งแต่ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจแต่เพียงอย่างเดียว ข้อเสนอสำหรับเมืองเชียงใหม่คือ ควรมีแนวทางการพัฒนาที่เน้นบทบาทที่เด่น ๆ เพียงไม่กี่บทบาท ได้แก่ การเป็นศูนย์กลางการศึกษา ศูนย์กลางการท่องเที่ยว และศูนย์กลางการค้าปลีกค้าส่ง โดยมีการกระจายบทบาทอื่นไปยังเมืองอื่น ๆ ที่อยู่ใกล้เคียง นอกจากนี้ควรมีการกำหนดพื้นที่ที่ชัดเจนในลักษณะของเมืองใหม่ (Newtown) หรือเมืองใหม่ในเมืองเก่า (Newtown in Town) ไม่ใช่ระบบสัดส่วนของการใช้พื้นที่อย่างที่เป็นอย่างในปัจจุบัน และต้องมีการพิจารณาการวางผังเมืองเป็นสามมิติ โดยนำเอาความสูงของอาคารมาพิจารณาควบคู่กับแนวทางการใช้ที่ดินตามความเหมาะสมทางธรณีวิทยา โดยเฉพาะในพื้นที่ที่อ่อนไหวต่อแผ่นดินไหวเพื่อเปิดโอกาสให้กิจกรรมสมัยใหม่สามารถพัฒนาอาคารในรูปแบบที่ทันสมัยและเป็นอาคารที่มีความสูงเหมาะสมกับสภาพภูมิประเทศของเมืองรวมถึงบริบทของชุมชน

2.4.4 ข้อกำหนดนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นบทบัญญัติของกฎหมายที่วางแผนและจัดระบบของความสัมพันธ์ระหว่างเมืองกับชนบทหรือการจัดระบบความสัมพันธ์ของสิ่งแวดล้อมชุมชนเมืองกับสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ทั้งนี้เพราะในหลักการของกฎหมายผังเมืองนั้นเป็นการจัดวางและดำเนินการในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองให้มีสุขลักษณะ ความสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินความปลอดภัยของประชาชน

เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม

เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะและสวัสดิภาพของสังคม สถานที่วัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรมหรือโบราณคดี

เพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงามหรือคุณค่าในทางธรรมชาติ

(มาตรา 4 พระราชบัญญัติการผังเมือง, 2518)

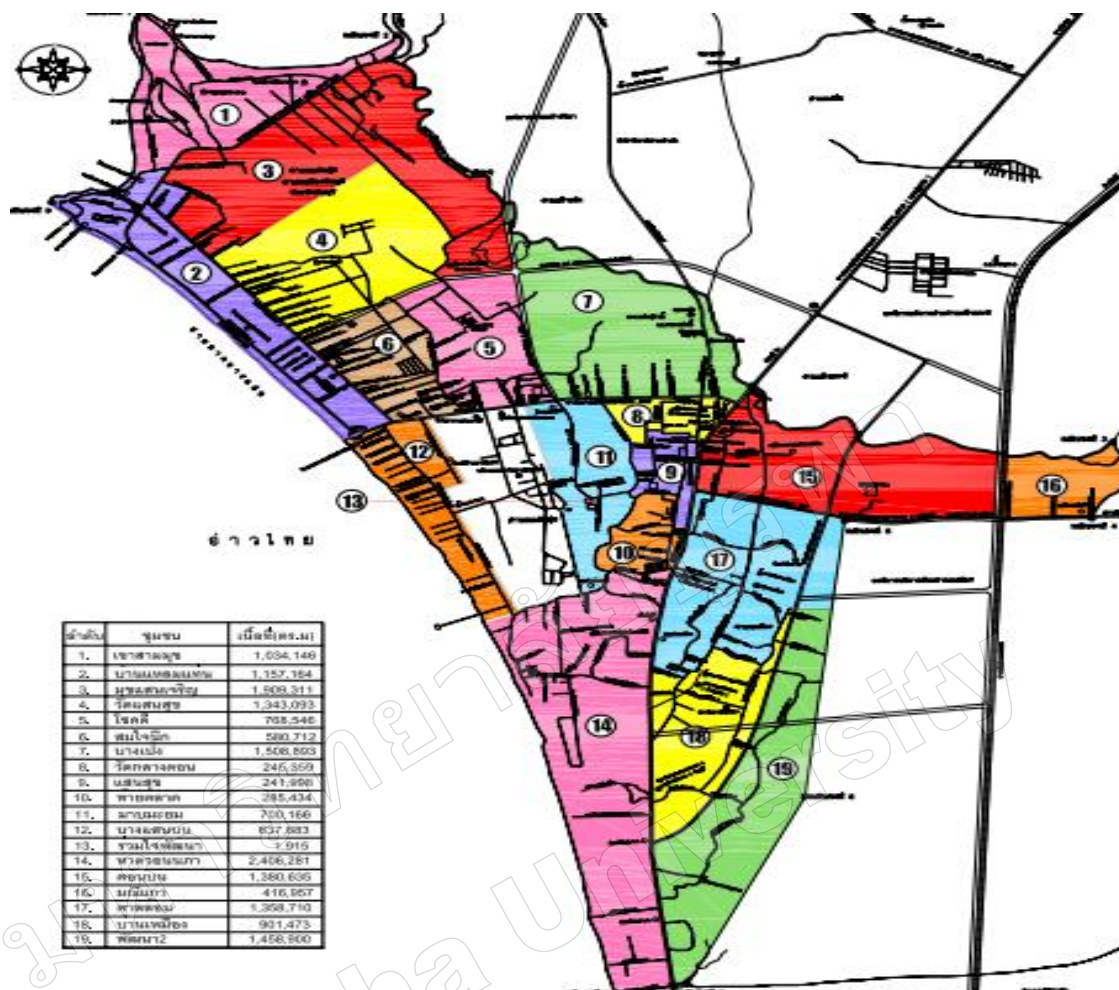
ข้อมูลในเทศบาลเมืองแสนสุข

1. ลักษณะทั่วไปของเทศบาลเมืองแสนสุข

เทศบาลเมืองแสนสุข ได้รับการยกฐานะจากเทศบาลตำบลเป็นเทศบาลเมืองตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลเมืองแสนสุข พ.ศ. 2544 โดยประกาศในพระราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ 118 ตอนที่ 99 ก เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2544 โดยมีโครงสร้างองค์กรเทศบาลดังนี้ ประกอบด้วยสภาเทศบาลมีสมาชิกจำนวน 18 คน และนายกเทศมนตรีที่มาจากการเลือกตั้งโดยตรง จำนวน 1 คน เข้าทำหน้าที่นิติบัญญัติและบริหารงานของเทศบาล

2. สภาพทั่วไป

เทศบาลเมืองแสนสุขตั้งอยู่บนชายฝั่งทะเลตะวันออก มีพื้นที่ 20,268 ตารางกิโลเมตร มีประชากร 39,037 คน มีครัวเรือน 7,237 ครัวเรือน ในเขตเทศบาลมีสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญหลายแห่งคือ หาดบางแสน หาดวอนนภา แหลมแท่น เขาสามมุข สถาบันวิทยาศาสตร์ทางทะเลและตลาดหนองมน ซึ่งเป็นแหล่งจำหน่ายสินค้าพื้นเมือง เนื่องจากชายหาดบางแสนมีความสวยงามอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ การคมนาคมสะดวกจึงทำให้ประชาชนนิยมมาท่องเที่ยวพักผ่อนกันเป็นจำนวนมาก



ภาพที่ 2 แผนที่แนวเขตชุมชนเทศบาลเมืองแสนสุข

3. ลักษณะที่ตั้ง/อาณาเขต

เทศบาลเมืองแสนสุข ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ระยะทางประมาณ 74 กิโลเมตร อยู่ห่างจากตัวเมืองชลบุรี ประมาณ 13 กิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับท้องที่ใกล้เคียง ดังนี้

ทิศตะวันออก	ติดต่อกับตำบลเหมือง อำเภอเมืองชลบุรี
ทิศตะวันตก	จรดอ่าวไทย
ทิศเหนือ	ติดต่อกับอ่าวไทย ตำบลบ้านปึก ตำบลห้วยกะปิ และตำบลเสม็ด อำเภอเมืองชลบุรี
ทิศใต้	ติดต่อกับตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา และตำบลเหมือง อำเภอเมืองชลบุรี

ความลึกของท้องทะเล 2 เมตร มักจะปรากฏในระยะห่างจากฝั่ง 1-2 กิโลเมตร ขึ้นไปที่ชายฝั่ง ส่วนใหญ่ใช้เป็นแหล่งเพาะเลี้ยงชายฝั่ง ชายหาดบางแสน-วอนนภา เป็นหาดทรายยาวตั้งแต่แหลมแท่นไปจนถึงเขตเทศบาล ความลึกของท้องทะเล 2 เมตร มักจะปรากฏในระยะห่างจากชายฝั่งตั้งแต่ 600 เมตร ถึง 2 กิโลเมตร ขึ้นไปเฉพาะชายหาดบางแสนมีความยาวเพียง 2 กิโลเมตร เป็นหาดสาธารณะถัดจากหาดวอนนภาซึ่งเป็นที่ดินเอกชนไม่มีทางสาธารณะเข้าไปจนถึงเขตเทศบาล

6. ลักษณะภูมิอากาศ จะมี 3 ฤดู แบ่งเป็น

ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือนมีนาคม-เดือนพฤษภาคม อากาศจะร้อนมากช่วงเดือนเมษายน ฤดูฝนเริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน-เดือนตุลาคมอยู่ในช่วงอิทธิพลมรสุมตะวันตกเฉียงใต้มีฝนหนัก เดือนตุลาคม ปริมาณน้ำฝนรวมตลอดทั้งปี 1,268.7 มิลลิเมตร ฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน-เดือนกุมภาพันธ์ เป็นช่วงของอิทธิพลมรสุมตะวันออกเฉียงเหนืออากาศจะแห้งแล้งและหนาวเย็น อุณหภูมิเฉลี่ยตลอดปีอยู่ในช่วง 28.87 องศาเซลเซียส อุณหภูมิต่ำสุดอยู่ระหว่าง 19.9-26.8 องศาเซลเซียส สูงสุดอยู่ระหว่าง 29.5-36.9 องศาเซลเซียส

7. การใช้ที่ดิน

พื้นที่เทศบาลเมืองแสนสุข อยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองชลบุรี ซึ่งดำเนินการวางและจัดทำโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ปัจจุบันได้ประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองชลบุรีแล้ว เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2553 มีกำหนดบังคับใช้ 5 ปี โดยมีการจำแนกการใช้ประโยชน์

- 7.1 ที่ดินในเขตเทศบาลไว้ 10 ประเภท ได้แก่
- 7.2 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- 7.3 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- 7.4 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- 7.5 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- 7.6 ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว
- 7.7 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 7.8 ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- 7.9 ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- 7.10 ที่ดินประเภทสถานบริการราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- 7.11 ที่ดินประเภทโครงข่ายคมนาคมขนส่ง

ปัจจุบันในเขตเทศบาลมีลักษณะการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ดังนี้คือ

1. พื้นที่พักอาศัย 7,544-1-76 ไร่

2. พื้นที่พาณิชย์กรรม	691-2-09 ไร่
3. พื้นที่ตัวหน่วยงานของรัฐ	132-2-00 ไร่
4. สวนสาธารณะ/ นันทนาการ	163-3-00 ไร่
5. พื้นที่เกษตรกรรม	3,293-2-15 ไร่
6. พื้นที่ตั้งสถานศึกษา	741-1-00 ไร่
7. พื้นที่ว่าง	100-2-95 ไร่

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

รวิ หาญเผชิญ ได้ทำการเขียนสำเร็จในปี พ.ศ. 2536 นอกจากรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่แล้ว ยังได้รวบรวมโครงการต่าง ๆ ที่เป็นอาคารสูง โดยแยกกิจกรรมจำนวนชั้นและแยกตามพื้นที่ โดยแบ่งพัฒนาการของอาคารสูงเป็น 3 ช่วง คือ ยุคแรกตั้งแต่ พ.ศ. 2504 ถึง 2510 ยุคกลางของอาคารสูงช่วง พ.ศ. 2511-2529 และยุคแห่งอาคารสูงตั้งแต่ พ.ศ. 2530-2535 (ปีที่ทำการศึกษา) รวมมีอาคารสูงที่สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2535 จำนวน 103 อาคาร กำลังก่อสร้าง 26 อาคาร รวม 129 อาคาร และจากข้อมูลสถิติการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสูงและที่ได้รับอนุญาตไปแล้ว รวบรวมว่ามีอาคารสูงเกิดขึ้นอีก 54 อาคาร ในด้านการศึกษาผลกระทบในแง่เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมเมือง รวิ แบ่งเป็นสภาพแวดล้อมทางจิตใจ ได้แก่ จินตภาพเมือง (City Image) การรับรู้ภายในเมือง (Urban Perception) มโนภาพเมือง (Urban Identity) ภูมิทัศน์เมือง (Urban Landscape) และผลกระทบต่อการสัญจรของเมืองทั้งในระดับย่านและเมือง ผลกระทบต่อระบบการระบายน้ำสาธารณะ ระบบการให้บริการน้ำประปา ระบบพลังงานไฟฟ้า ระบบการจัดเก็บขยะมูลฝอย และระบบสังคมเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่ง พบว่า เกิดผลกระทบต่อ ความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยเดิม เนื่องจากผู้ที่อยู่ในอาคารสูงสามารถมองเห็นพฤติกรรมของผู้ที่อยู่ในอาคารที่ต่ำกว่าได้โดยง่าย นอกจากนี้ ประชาชนยังถูกรบกวนจากปัญหาต่าง ๆ ขณะก่อสร้างอาคารสูง ได้แก่ ความสั่นสะเทือนจากการตอกเสาเข็มสร้างความเสียหายแก่อาคารบ้านเรือน ผลกระทบจากภาวะทางฝุ่นละอองจากรถชนวัสดุ รวมทั้งเสียงดังและความพลุกพล่านของรถเหล่านั้น และกระบวนการก่อสร้าง หลังการก่อสร้างเสร็จ อาคารสูงยังสร้างเงามืดให้แก่อาคารข้างเคียงตามแต่ทิศทางที่ตั้งและบังทิศทางลมที่ประชาชนมีสิทธิได้รับ (รวิ หาญเผชิญ, 2536)

รวิ หาญเผชิญ (2536) ได้นำเสนอแนวทางสองแนวทางเพื่อการควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ โดยกำหนดเป็นโซนที่อนุญาตสร้างความสูงได้ในระดับสูงต่าง ๆ กัน

โครงการที่จัดทำในปี พ.ศ. 2537 คือ โครงการวางแผนการจัดการและอนุรักษ์เมืองเก่าเชียงใหม่ ที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปกรร่วมกับคณะสิ่งแวดล้อมและธรรมชาติ

ศาสตร์และสถาบันภาษาและวัฒนธรรมเพื่อการพัฒนาชนบท มหาวิทยาลัยมหิดล จัดทำโดยได้รับการสนับสนุนงบประมาณจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี วัตถุประสงค์เพื่อจัดทำนโยบายและข้อเสนอแนะเพื่อนำไปสู่การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางวัฒนธรรมของเมืองประวัติศาสตร์เชียงใหม่ พื้นที่ศึกษาคครอบคลุมเขตเทศบาลและตำบลสุเทพ ซึ่งมีการก่อสร้างอาคารสูงมากตามบริเวณเชิงดอย โครงการนี้แบ่งพื้นที่เพื่อการควบคุมออกเป็น 4 เขต คือ เขตที่ 1 อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อศิลปกรรมในและรอบ ๆ เขตกำแพงเมือง เขตที่ 2 เขตอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อศิลปกรรมในเวียงกุมกาม เขตที่ 3 เขตอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อธรรมชาติและศิลปกรรม และเขตที่ 4 เขตอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมแนวฝั่งลำน้ำปิง ซึ่งแต่ละเขตกำหนดความสูงของอาคารได้ นอกจากนี้ยังมีการเสนอวิธีคำนวณมุมเปิดถนนเพื่อการเปิดพื้นที่โล่งของถนน (สถาบันภาษาและวัฒนธรรมเพื่อการพัฒนาชนบท มหาวิทยาลัยมหิดล, 2537)

พลอยคำ มีสุวรรณ (2540) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอาคารชุดสำหรับผู้ที่มีรายได้สูง” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงสภาพทั่วไปของธุรกิจที่อยู่อาศัย ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัย ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัย ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยที่แท้จริงของกลุ่มผู้มีรายได้สูง (สูงกว่า 70,000 บาทต่อเดือน) และความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้สูงในเขตถนนสุขุมวิท 71 ศึกษาโดยการสำรวจพื้นที่จัดทำโครงการการสอบถาม การศึกษาเอกสาร รายงานวิจัย สถิติของหน่วยงานต่าง ๆ การวิเคราะห์มี 2 ส่วน คือ การวิเคราะห์ทางการเงินใช้เกณฑ์ในการตัดสินใจคือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย อัตราผลตอบแทนของโครงการ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ และการวิเคราะห์ทางการตลาด

ผลการศึกษาพบว่า บริเวณถนนสุขุมวิท 71 มีความนิยมของเป้าหมายและมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง แม้ว่าปี 2540 จะเกิดภาวะอุปทานส่วนเกินมากแต่จะเป็นอุปทานส่วนเกินที่เกิดขึ้นในบางทำเลที่มีคู่แข่งมาก ส่วนความเหมาะสมด้านการเงินจะได้อัตราผลตอบแทนของการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 136.40 ซึ่งมีค่าสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ 13) และผลตอบแทนค่าใช้จ่ายโครงการ (B/ C Ratio) เท่ากับ 1.12 จึงสรุปว่าโครงการมีความเหมาะสมในการลงทุน

อารี สุทธิบุญ (2540) ศึกษาผลกระทบทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม จากการเปลี่ยนแปลงจากภาคเกษตรกรรมสู่ภาคอุตสาหกรรม จากการศึกษาพบว่า ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงไปสู่ภาคอุตสาหกรรม ส่งผลให้เศรษฐกิจรอบครัวเพิ่มขึ้น และมีการเปลี่ยนแปลงอาชีพจากเกษตรกรรมลดลงแต่อาชีพค้าขายและรับจ้างทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมมีจำนวน

เพิ่มขึ้น ส่วนผลกระทบทางด้านสังคม พบว่า ลักษณะที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้น แต่มีการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาในชุมชนเป็นจำนวนมาก

พงศ์เทพ วิวรรณเดชะ (2545) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การประเมินผลกระทบทางสุขภาพ จากอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่” ผลการศึกษาระบุว่า ผลการประเมินสุขภาพแบ่งเป็น 4 ด้าน ซึ่งมีผล ดังนี้

1. ผลกระทบทางด้านสุขภาพกาย มีผู้เห็นด้วยถึงร้อยละ 42 ว่าได้รับผลกระทบ ด้านระบบทางเดินหายใจร้อยละ 17.4 มีปัญหาโรคความดันโลหิตสูงร้อยละ 13.3 มีปัญหาโรคหัวใจ และร้อยละ 56 ไม่เห็นด้วยว่าอาคารสูงทำให้ได้รับอากาศบริสุทธิ์ เพราะสภาพภูมิประเทศของ เชียงใหม่เป็นแอ่งกระทะเมื่อมีตึกสูงทำให้เกิดขวางการถ่ายเทอากาศ ทำให้อุณหภูมิในเมืองเชียงใหม่ สูงขึ้น และส่งผลต่อสุขภาพกายตามมา

2. ผลกระทบทางด้านสุขภาพจิตตัวชี้วัดที่สำคัญ ได้แก่ ร้อยละ 80.1 มีความวิตกกังวล เกี่ยวกับการเกิดแผ่นดินไหวร้อยละ 73.7 มีความรู้สึหงุดหงิดจากการจราจรติดขัดเนื่องจากอาคาร สูงไม่มีที่จอดรถร้อยละ 67 รู้สึกสูญเสียความเป็นส่วนตัวเมื่อมีอาคารสูงอยู่ใกล้ และร้อยละ 86 หงุดหงิดจากเหตุรำคาญใจด้านสิ่งแวดล้อมได้แก่ ขยะ เสียง ฝุ่นละออง อากาศ น้ำในระหว่างและ หลังการก่อสร้าง โดยปัญหาสุขภาพจิตเกิดนอกจากสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป สาเหตุสำคัญอีก ประการหนึ่งคือ จากเหตุรำคาญใจต่าง ๆ เพราะไม่มีมาตรการควบคุมการสร้างอาคารสูงในเมือง เชียงใหม่

3. ผลกระทบด้านสุขภาพสังคมพบว่าร้อยละ 58.3 เห็นด้วยว่าการก่อสร้างอาคารสูง มักก่อให้เกิดความขัดแย้งในหลายด้านเช่น ที่ดิน การจราจรร้อยละ 69.3 ความสัมพันธ์ระหว่างกัน ของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงและผู้ที่อยู่รอบ ๆ อาคารลดน้อยลงร้อยละ 61.7 เห็นด้วยว่าอาคารสูงเป็น แหล่งอาชญากรรมและแหล่งมั่วสุม และร้อยละ 69.5 ไม่เห็นด้วยว่าการอยู่ร่วมกันในอาคารสูงทำให้ รู้สึกอบอุ่นปลอดภัย

4. ผลกระทบด้านสุขภาพจิตตัวชี้วัดที่สำคัญ ได้แก่ ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 75 เห็นด้วยว่ารู้สึกเสียคุณค่าทางจิตใจเพราะทัศนียภาพของพระธาตุดอยสุเทพ แม่น้ำปิง ถูกบดบัง ร้อยละ 75.8 เห็นด้วยว่ารู้สึกเสียคุณค่าทางจิตใจเพราะภูมิทัศน์ทางธรรมชาติถูกบดบังร้อยละ 78.8 เห็นด้วยว่ารู้สึกเสียคุณค่าทางจิตใจเพราะความเป็นเมืองประวัติศาสตร์ล้านนาถูกทำลายโดย คณะวิจัยได้นำเสนอทางออกคือ 1. ควรมีการกำหนดขอบเขตการก่อสร้างอาคารสูง 2. ควรมี การแก้ไขหรือปรับปรุงกฎหมายด้านอาคารสูงและมาตรการการบังคับใช้กฎหมายให้เข้มงวด และ 3. ควรจัดให้มีการวางแผนในด้านการผังเมืองในระยะยาว

งานวิจัยเหล่านี้ชี้ให้เห็นว่า การก่อสร้างอาคารสูงในพื้นที่ชุมชนมีผลกระทบต่อสุขภาพกายและจิตของประชาชนผู้ที่อาศัยอยู่รอบอาคารสูงทั้งช่วงที่มีการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง ส่งผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชน ดังเดิมหลายด้าน การแก้ไขปัญหาจำเป็นต้องศึกษาแนวทางการลดผลกระทบด้านสุขภาพในอนาคตของผู้ที่อาศัยอยู่รอบอาคารสูงในพื้นที่ชุมชนร่วมกับหน่วยงานรัฐในการกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติที่ดีต่อสุขภาพของประชาชน

ดวงจันทร์ อาภาวัชรุตม์ (2546) โครงการวิจัยเรื่อง “อาคารสูง ผลกระทบต่อสุขภาพและอนาคตของเมืองเชียงใหม่” ว่าการเกิดขึ้นของอาคารสูงบริเวณชอยวัดคูมอญ ต.สุเทพ ซึ่งเป็นพื้นที่เชิงคดอยสุเทพ ส่งผลกระทบต่อประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนเดิมหลายด้าน ได้แก่

1. ผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยที่เกิดจากอาคารสูงบดบังทิศทางของแสงแดดและขวางกั้นการเคลื่อนที่ของกระแสลม เกิดหมอกควันพิษ นอกจากนี้อาคารสูงยังขวางกั้นไม่ให้รังสีความร้อนจากพื้นดินกระจายออกไปสู่บรรยากาศ เมื่ออากาศร้อนขึ้นจะทำให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพโดยรวม
2. ปัญหาที่เกิดจากผู้อาศัยในอาคารสูงซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าอาศัยชั่วคราวประพฤติปฏิบัติตัวไม่เหมาะสม
3. ปัญหาความรู้สึกไม่มั่นคงปลอดภัยและผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้อาศัยเดิมเนื่องจากผู้ที่อยู่อาคารสูงสามารถมองเห็นพฤติกรรมของผู้ที่อยู่ต่ำกว่าได้โดยง่าย
4. ปัญหาผลกระทบจากภาวะทางฝุ่นละอองจากรถชนวัสดุ รวมทั้งปัญหาเสียงดังรบกวน
5. ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้าง ได้แก่ ถนนชำรุด เศษวัสดุตกใส่บนถนนและหลังคาบ้านที่อยู่ใกล้เคียงอาคารสูง เกิดอุบัติเหตุจากการชนวัสดุและการก่อสร้าง นอกจากนี้ประชาชนยังถูกรบกวนจากปัญหาต่าง ๆ ขณะก่อสร้าง ได้แก่ ความสั่นสะเทือนจากการตอกเสาเข็ม สร้างความเสียหายแก่บ้านเรือน

สายหยุด เกิดสวัสดิ์ (2546, หน้า 136-138) ได้ทำการศึกษาถึงความต้องการอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษาพื้นที่ในเขตดินแดงและห้วยขวาง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้พักอาศัยอาคารชุดพื้นที่พักส่วนตัว ส่วนกลางและบริการของอาคารชุด จากการวิจัยพบว่า ผู้พักอาศัยอาคารชุดมีพฤติกรรมและความต้องการที่จะเลือกอาคารชุดที่จะอยู่ใกล้แหล่งงานเดินทางสะดวก มีบริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปโภคครบถ้วน ในสิ่งแวดล้อมที่ดีไม่มีมลพิษ มีระบบขนส่งมวลชนบริการได้สะดวกรวดเร็ว อยู่ในสังคมที่ดีและปลอดภัย

ความต้องการด้านการใช้พื้นที่ส่วนตัว ส่วนกลาง และบริการของอาคารชุด พบว่า ผู้พักอาศัยต้องการพื้นที่ห้องระหว่าง 51-60 ตารางเมตร อยู่ในชั้นสูง ๆ ด้านมุมสุดของอาคาร

เพื่อต้องการความเงียบสงบและความเป็นส่วนตัว ลดเสียงรบกวนจากการจราจรบนถนนและเสียงรบกวนภายในโครงการ สำหรับพื้นที่ส่วนกลางมีความต้องการห้องโถงที่มีขนาดใหญ่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางเมตร ลิฟต์จำนวน 2 ตัวต่ออาคาร พื้นที่จอดรถจำนวน 1 คันต่อห้องพัก 1 ห้อง การใช้พื้นที่บริการร้านค้าขนาดเล็ก สนามกีฬาในร่ม-กลางแจ้ง ร้านซักรีด เสิร์มสวย และบริการข่าวสาร ข้อมูลต่างๆ ที่เป็นประโยชน์เพื่อสร้างสังคมที่ดีต่อผู้อาศัย

สิวรุต ศรีสุข (2548, หน้า 83) ได้ทำการศึกษากลยุทธ์การบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิถีชีวิตและพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก ศึกษาระดับความต้องการองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง ผลการศึกษาสรุปได้ว่าผู้พักอาศัยที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่มีพฤติกรรมใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เต็มประสิทธิภาพ โดยจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการที่มีการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละชนิดไม่ถึงร้อยละ 30 ของผู้พักอาศัยทั้งหมดโดยผู้ใช้งานส่วนใหญ่จะมีการใช้งาน 0-3 ชั่วโมง/สัปดาห์ และมีการใช้งานส่วนใหญ่ในช่วงเวลา 15.00-18.00 นาฬิกา ซึ่งสาเหตุที่ผู้พักอาศัยไม่มาใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก คือ สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมให้มีปริมาณที่น้อย ไม่เพียงพอและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมให้มีคุณภาพไม่ดีจากอายุการใช้งานหรือการชำรุดเสียหาย

เกียรติ จูสกุลวิจิตร (2549) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตใจกลางเมือง: กรณีศึกษาโครงการเดอะมาสเตอร์สแตรเอกซ์เช็กคิวทีฟ” โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการลงทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตใจกลางเมือง: กรณีศึกษาโครงการเดอะมาสเตอร์สแตรเอกซ์เช็กคิวทีฟ” โดยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านรายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยภายในโครงการและด้านการเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ เพื่อให้ทราบถึงตลาดแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในใจกลางเมือง เพื่อนำมาวิเคราะห์หาผลตอบแทนทางการเงินโดยวิธีหาข้อมูลปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Ratio of Return) อัตราส่วนผลตอบแทนจากการลงทุน (Benefit-Cost Ratio) ผลตอบแทนต่อเงินลงทุนในโครงการระยะเวลาของโครงการ จุดคุ้มทุนของโครงการและระยะเวลาชำระหนี้คืนสถาบันทางการเงินโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8 ต่อปี ตั้งแต่เริ่มโครงการในเดือนที่ 1 จนเสร็จสิ้นโครงการในเดือนที่ 36 จากผลการศึกษาพบว่าโครงการนี้มีความเหมาะสมในการลงทุน เนื่องจากมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 74.84 ล้านบาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 1.93 มีค่ามากกว่าหนึ่ง อัตราผลตอบแทนต่อทุนเท่าผลตอบแทนต่อเงินลงทุนในโครงการ เท่ากับร้อยละ 24.08 และจุดคุ้มทุน

ของโครงการเท่ากับร้อยละ 72.92 โดยยังคงมีระยะเวลาของโครงการ 36 เดือน และระยะเวลาชำระหนี้คืนสถาบันการเงิน 28 เดือน (2 ปี 4 เดือน) เนื่องจากการวิเคราะห์โครงการดังกล่าว เป็นการวิเคราะห์โดยใช้วิเคราะห์ข้อมูลในปัจจุบันและข้อมูลในอดีตเป็นสมมติฐานในการประเมินผลสำเร็จของโครงการที่ต่อเนื่องไปในอนาคต

สาวิตร โกมาสถิต (2549, หน้า 99-102) ได้ทำการศึกษาวิจัยการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาลักษณะประชากร เศรษฐกิจ และสังคมของผู้บริโภคกับการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ทั้งในด้านขนาด ราคา และทำเลที่ตั้ง ผลการวิจัยพบว่า กลยุทธ์ทางการตลาดที่ผู้ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดให้ความสำคัญในระดับมาก ได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา และการจัดจำหน่าย ส่วนด้านการส่งเสริมการตลาดที่ผู้ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดจะเลือกซื้ออาคารที่มีขนาด 51-100 ตารางเมตร ในระดับราคา 1,000,001-2,000,000 บาท และทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตต่อเมือง การทดสอบสมมติฐานในการวิจัย พบว่า 1) ผู้บริโภคที่มีลักษณะทางประชากร เศรษฐกิจและสังคมที่แตกต่างในด้านอายุ รายได้ และสถานภาพสมรส มีการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน 2) ผู้บริโภคที่มีลักษณะประชากร เศรษฐกิจ และสังคมที่แตกต่างกันในด้านเพศ รายได้ และสถานภาพสมรส มีการตัดสินใจในยุทธศาสตร์การตลาดของอาคารชุดในกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน 3) กลยุทธ์การตลาดมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานครในด้านขนาดและราคา

พีระพร สุภาวัฒน์ (2550, หน้า 109) ได้ทำการศึกษาแนวทางการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด: ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพจริงและความคาดหวังของผู้ใช้อาคาร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดและศึกษาการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารงานอาคาร โดยทำแบบสอบถามจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดและสัมภาษณ์ผู้บริหารอาคารเกี่ยวกับแนวทางการบริหารอาคาร จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในสภาพการณ์จริงทางกายภาพปานกลางถึงมากที่สุดและมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุดถึงปานกลาง เพราะผู้อาศัยส่วนใหญ่ทราบถึงข้อจำกัดในการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของอาคาร

ธนสวรรค์ เจริญเมือง (2550) ตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับกระบวนการบริหารงานของ อบต.สุเทพ กล่าวถึง กรณีปัญหาอาคารสูงที่ผุดขึ้นหลายแห่ง จนส่งผลให้เกิดปัญหาการถดถอยในชอย ท่อระบายน้ำประปาพัง ฯลฯ ดังนี้

1. สมาชิกและผู้นำในองค์กรปกครองท้องถิ่นที่มีคุณภาพในทางวิชาการ แต่ทำไมจึงปล่อยให้เหตุการณ์แบบนี้เกิดขึ้น

2. การขออนุญาตก่อสร้างในแต่ละครั้ง เจ้าของที่ต้องไปว่าจ้างสถาปนิกเพื่อออกแบบแปลนการสร้างอาคารก่อน หลังจากนั้นจึงเป็นหน้าที่ของวิศวกรในการวางแผนการก่อสร้างอย่างไรก็ตามสถาปนิก และวิศวกรในฐานะผู้ออกแบบแปลน และผู้วางแผนก่อสร้างควรคำนึงถึงว่าพื้นที่ขนาดไหนควรสร้างอะไรด้วย ไม่ควรหลับหูหลับตาสร้างเพราะเห็นว่าเป็นรายได้ รวมไปถึงผู้มีอำนาจโน้มน้าวให้สร้างด้วย

3. เมื่อมีปัญหาเกิดขึ้นจากการสร้างตึกสูง โดยประชาชนที่ได้รับความเดือดร้อนได้แสดงท่าทีต่อปัญหาไปยังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่ไม่มีการดำเนินการอะไร แต่หน่วยงานที่ดูแลองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือจังหวัดและกรมโยธาธิการจังหวัด เมื่อเห็นว่าผู้บริหาร อบต. ไม่ดีก็สามารถที่จะเสนอไปยังกระทรวงมหาดไทยให้ปลดออกจากตำแหน่งหน้าที่ได้

4. จากการเตรียมออกนอกระบบของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่โดยจะขยายการรับนักศึกษาเพิ่มปีละ 4,000 เป็น 6,000 คนนั้น เป็นการชี้ให้เห็นถึงการล้มล้างของคนที่เข้ามาพักอาศัยในบริเวณแถบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ดังนั้นขอขวักดู โมงค์ก็เป็นพื้นที่เป้าหมายหนึ่งที่จะมีการสร้างตึกขึ้นมาอีกหลายแห่งสนองการเพิ่มจำนวนคนด้วย และเชื่อว่าจะมีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการเซ็นใบอนุญาตก่อสร้างเป็นจำนวนมหาศาล

รายงานการศึกษาเรื่อง การขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ในภาคเหนือ กรณีศึกษาการบริหารของเมืองเชียงใหม่ (ดวงจันทร์ เจริญเมือง, 2540) กล่าวถึงนโยบายของรัฐที่หันไปมุ่งพัฒนาเมืองหลักและเมืองรองในต่างจังหวัดเพื่อสกัดกั้นประชาชนในต่างจังหวัดมิให้อพยพเข้าไปอยู่ในกรุงเทพฯ มากเกินไป ความเจริญทุก ๆ ด้านในภาคเหนือได้มากระจุกตัวอยู่ที่เมืองเชียงใหม่และกล่าวถึงภาวการณ์รวมศูนย์อำนาจแบบกระจายและขาดความเป็นเอกภาพของระบบการบริหารราชการของไทย งานวิจัยเหล่านี้จึงชี้ให้เห็นว่า การก่อสร้างอาคารสูงในพื้นที่ชุมชนเกิดจากการบริหารแบบรวมศูนย์ที่ขาดแนวทางการดูแล และให้อำนาจการควบคุมอาคารสูงอย่างมีประสิทธิภาพแก่หน่วยงานเทศบาลท้องถิ่น รวมถึงนโยบายของรัฐที่มุ่งพัฒนา ความเจริญแก่เมืองหลัก ทำให้เกิดปัญหาในหลายด้านตามมา

วรพจน์ พนาชื่นวงศ์สกุล (2550, หน้า 57-58) ได้ทำการศึกษาลำดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีสถานี่ทำงานอยู่ในเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า ผู้บริโภคที่มีความแตกต่างกันในเรื่องเพศ อายุ สถานภาพสมรส จำนวนสมาชิกในบ้าน จำนวนบุตร และการมีที่อยู่อาศัยที่ใช้พักในเวลาดำเนินงานและวันหยุดเป็นที่แตกต่างกันหรือต่างกัน ให้ลำดับความสำคัญกับปัจจัยในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยไม่แตกต่างกัน โดยให้ความสำคัญกับปัจจัยเรื่องการเดินทางเข้าถึง CBD มากที่สุดขณะที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยเรื่องสภาพแวดล้อมและขนาดพื้นที่เป็นลำดับรองลงมาแต่ใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตามปัจจัยการเดินทางเข้าถึง CBD จะมี

ความสำคัญลดลง ถ้าครัวเรือนมีรายได้สูงขึ้นและใช้รถยนต์เป็นพาหนะในการเดินทาง โดยครัวเรือนกลุ่มนี้จะหันไปให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านขนาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังพบว่าค่าใช้จ่ายในการเดินทางจะแปรผันตามระยะทาง ขณะที่ค่าเช่าหรือราคาที่อยู่อาศัยจะแปรผกผันกับระยะทาง

มหาวิทยาลัยบูรพา
Burapha University