

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

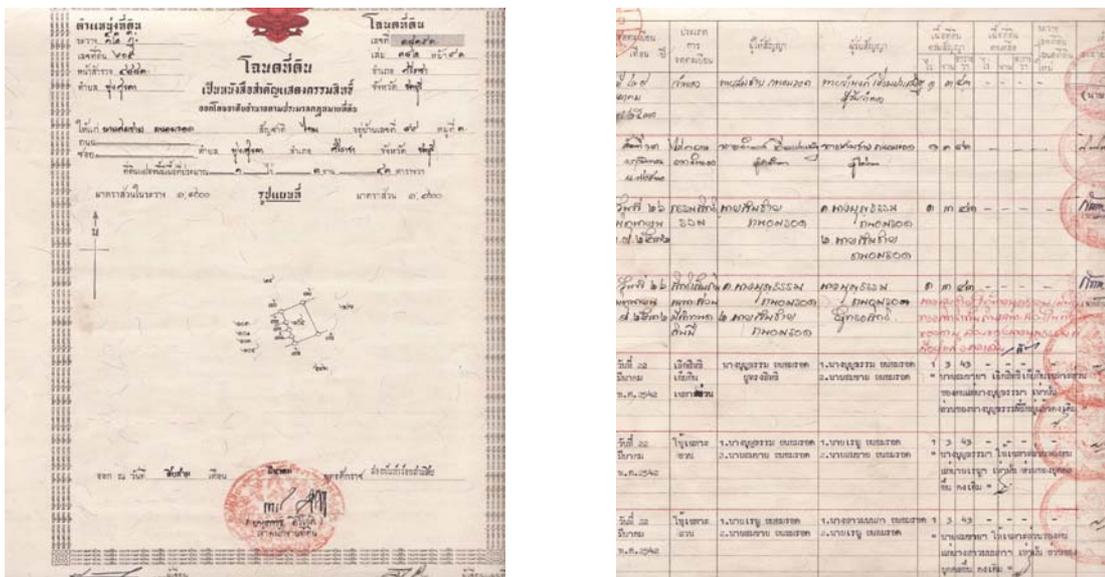
ที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐานประการหนึ่งของมนุษย์ และเป็นองค์ประกอบสำคัญประการหนึ่งในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในสังคม ทั้งยังเป็นสถานที่แสดงให้เห็นถึงความเป็นอยู่ที่ดี การยอมรับทางสังคม โดยที่อยู่อาศัยนั้นเปรียบได้กับเป็นสัญลักษณ์ที่สะท้อนให้เห็นถึงเกียรติยศและสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจของผู้พักอาศัย ดังนั้นการที่มนุษย์แสวงหาที่อยู่อาศัยที่ดี มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการ มีความเป็นสัดส่วนเฉพาะตัว ก็จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพจิตที่ดี ในทางกลับกัน ถ้าที่อยู่อาศัยไม่ตรงตามความต้องการ มีลักษณะและสังคมภายนอกเสื่อมโทรม ก็จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพจิตที่ไม่ดี ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโดยตรง (ศิริพรรณ กิจรักษา, 2539, น. 1)

ที่อยู่อาศัยจัดเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญของมนุษย์ จุดเริ่มต้นของครอบครัวก็คือ ที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมีลักษณะแตกต่างกันในแต่ละสังคมและวัฒนธรรม แต่ในความแตกต่างนี้จะสะท้อนให้เห็นถึงหน้าที่ของที่อยู่อาศัยว่าเพื่อใช้เป็นที่ทำงาน ที่กินอยู่ หลับนอน พักผ่อน และการเลี้ยงดูสมาชิกในครอบครัว (อัจฉรา จงสิทธิมหากุล, 2538, น. 3)

ในปัจจุบันพบว่าที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีราคาแพงและไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เหตุการณ์ดังกล่าวมักเกิดขึ้นกับเมืองหลวง เมืองอุตสาหกรรมหรือเมืองท่องเที่ยวที่ราคาที่ดินมีราคาสูง และคนที่เข้ามาพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนอยู่ต่างพื้นที่หรือที่เรียกว่าประชากรแฝง และการที่เทศบาลตำบลแหลมฉบังเป็นเขตพื้นที่ที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง กลุ่มนิคมเครือสหพัฒน์ปิบูลย์ การทำเรือแหลมฉบัง ทำให้มีประชากรหลังไหลเข้ามาหางานทำเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เป็นผลให้ราคาที่ดินที่จะนำมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย

เนื่องจากผู้วิจัยได้รับมอบหมายจากเจ้าของที่ดินให้ทำการศึกษาแนวทางการพัฒนาบนที่ดินแปลงหนึ่ง ว่าควรมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นไปในลักษณะและรูปแบบใด เนื่องด้วยที่ดินแปลงนี้อยู่ใกล้กับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง) สถานที่ราชการ ที่ทำการเทศบาลตำบลแหลมฉบัง สถานีตำรวจภูธรแหลมฉบัง รวมถึงแหล่ง

ภาพที่ 1.2
แสดงโฉนดที่ดินแปลงที่ทำการศึกษา



ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาศรีราชา, 2551

ที่ดินแปลงที่แสดงในภาพที่ 1.2 นี้เป็นที่ดินเปล่าไม่ติดภาวะผูกพันขนาด 1 ไร่ 3 งาน 43 ตารางวา หรือประมาณ 743 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ หมู่ 10 ซอยหนองเปิดหาย ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ทิศตะวันตกความยาวเท่ากับ 68 เมตร ติดกับที่ดินส่วนบุคคล 4 แปลง ด้านทิศตะวันออกมีความยาวเท่ากับ 72 เมตร ติดกับที่ดินส่วนบุคคล (เจ้าของเดียวกัน) ด้านทิศใต้มีความกว้างเท่ากับ 40 เมตร ติดกับโรงพยาบาลแหลมฉบังอินเตอร์เนชั่นแนล และทางทิศเหนือมีความยาว 44 เมตร ติดกับซอยสาธารณะประโยชน์ (ซอยหนองเปิดหาย)

การเข้าถึงที่ดินแปลงนี้ สามารถเข้าถึงได้ด้วยการเดินเท้าและรถยนต์ โดยถ้ามาจากศรีราชาให้เลี้ยวซ้ายเข้าจากถนนสุขุมวิท ตรงซอยหนองเปิดหาย ประมาณ 67 เมตร ซึ่งไม่ลึกมากนัก กอปรกับทางเดินที่มีไฟส่องสว่างตลอดทางทำให้ปลอดภัยในเวลาที่เดินเท้าเข้าซอยยามค่ำคืน และถ้าหากมาจากทางพัทยาจะต้องเลี้ยวขวาบริเวณสี่แยกท่าเรือแหลมฉบัง แล้วเลี้ยวซ้ายที่สี่แยกไฟแดงสถานีตำรวจภูธรแหลมฉบัง เมื่อถึงซอยหนองเปิดหายให้เลี้ยวซ้ายเข้าซอยประมาณ 435

เมตร ตามภาพที่ 1.1 จะเห็นว่าการเข้าถึงที่ดินมีความสะดวกอย่างมาก และสามารถเข้าถึงได้จากหลายทาง

จากที่กล่าวข้างต้น การที่จะพัฒนาที่ดินผืนดังกล่าวให้เกิดประโยชน์สูงสุด และตรงต่อความต้องการของผู้ที่จะมาพักอาศัย ซึ่งเป็นกลุ่มพนักงานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นนิคมที่ใกล้กับพื้นที่ที่ทำการศึกษามากที่สุด และมีประชากรเข้ามาทำงานเพิ่มขึ้นทุกปี จำนวนประชากรที่เข้ามาทำงานในปี พ.ศ.2549 มีจำนวนมากถึง 25,670 คน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2548 ที่มีประชากร 23,495 คน ถึง 2,175 คน ดังจะเห็นได้จากตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1

แสดงจำนวนคนงาน และจำนวนเงินลงทุน ภายในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

| | พ.ศ. 2547 | พ.ศ. 2548 | พ.ศ. 2549 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| เงินลงทุน (ล้านบาท) | 56,000.37 | 49,855.12 | 87,617.40 |
| จำนวนคนงาน (คน) | 19,570 | 23,495 | 25,670 |

ที่มา: รายงานประจำปี 2549 การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เมื่อพิจารณาจากขนาดของที่ดินที่มีจำนวนจำกัด กอปรกับปัจจัยด้านราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างที่สูง ทำให้การพัฒนาที่ดินในแนวราบเป็นไปได้ยาก และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปจากการอยู่ด้วยกันเป็นครอบครัวใหญ่เป็นครอบครัวที่มีขนาดเล็กลง หนุ่มสาวที่เพิ่งมาทำงานมักอาศัยอยู่เพียงลำพัง หรืออยู่กัน 2 คน มากขึ้น ใกล้ที่ทำงานมากขึ้น (ตลาดบ้าน, 2551, น. 135)

ผู้วิจัยจึงเล็งเห็นว่าควรทำการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของกลุ่มลูกค้าที่ทำงานอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เพื่อให้สอดคล้องกับขนาดของที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป และเพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยที่ไม่ตรงกับความต้องการของประชาชน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความต้องการของลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง_และเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของกลุ่มลูกค้าระดับต่างๆ
2. เพื่อศึกษาระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักของอาคารสูงทั้ง 3 ประเภท อันได้แก่ อพาร์ทเมนต์, เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม
3. เพื่อเป็นแนวทางสนับสนุนการตัดสินใจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ทำการวิจัย ให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้า

ขอบเขตของการวิจัย

1. งานวิจัยนี้ศึกษาความต้องการของลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงทั้งหมด 3 ประเภทเท่านั้น คือ อพาร์ทเมนต์, เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม
2. งานวิจัยนี้ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง ของประชากรที่ทำงานอยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เท่านั้น
3. พื้นที่ทำการศึกษาในครั้งนี้เป็นพื้นที่ดินเปล่ามีที่ตั้งอยู่ในซอยหนองเปิดหาย ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหิรา จังหวัดชลบุรี

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง รวมถึงลักษณะและรูปแบบของห้องพักอาศัยประเภทอาคารสูง ของพนักงานที่ทำงานในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง
2. เพื่อทราบถึงระดับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก รวมถึงระดับความสำคัญของเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย ของพนักงานที่ทำงานในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง
3. เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินแปลงที่ทำการศึกษา

นียมศัพท์

1. อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถเข้าอยู่หรือเข้ามาใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ทำการก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า
2. อาคารที่อยู่อาศัย หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยอยู่ได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอาศัยอยู่อย่างชั่วคราวหรือถาวร
3. อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง
4. ห้องแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่
5. ตึกแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
6. อพาร์ทเมนต์หมายความว่า อาคารที่พักอาศัยที่มีการแบ่งห้องพักเป็นหน่วยให้เช่า โดยแต่ละหน่วยอาจเป็นเพียงห้องเดี่ยวอเนกประสงค์ (Studio) หรือมีการแบ่งพื้นที่เป็นสัดส่วนขึ้นอยู่กับ คุณภาพและราคาเช่า มีลักษณะใกล้เคียงเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ แต่ไม่มีการบริการภายในห้องพัก
7. เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หมายความว่า ห้อง, ห้องเช่า, ห้องชุดที่มีการแบ่งห้องให้เช่า มีการให้บริการในส่วนของห้องพัก พร้อมส่วนสาธารณูปโภคที่อำนวยความสะดวกครบครัน แต่ค่าบริการจะถูกลงกว่าของโรงแรม (ถนนถน หลิวสกุล, ยรรยงค์ ลิ้มปรีชต์, และวีระชัย วิวัฒนวานิชกุล, 2549)
8. ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล
9. ทรัพย์สินกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

10.หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

11.ข้อบังคับ หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด (ที่มา: พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประเด็น กীরติบุตร รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย)