

ชื่องานวิจัย รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในประเทศเกาหลีใต้

ผู้นำเสนอ นางสาว ปนิตา ชูวงศ์

รหัสนักศึกษา 05520721

อาจารย์ที่ปรึกษาหัวข้อ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อภิเศก ปั่นสุวรรณ

บทคัดย่อ

รูปแบบที่อยู่อาศัยของประเทศเกาหลีใต้เปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทแนวตั้งที่เกิดขึ้นในเขตเมืองหลวง เขตเศรษฐกิจพิเศษต่างๆ และเขตชานเมือง งานวิจัยนี้ได้ทำการศึกษาลักษณะภูมิประเทศของเกาหลีใต้ การดำเนินการพัฒนาพื้นที่ด้านนโยบายการใช้ที่ดินกับที่อยู่อาศัยและแนวโน้มที่ก่อให้เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงในเขตเมือง ผลการศึกษาพบว่า ลักษณะภูมิประเทศของเกาหลีใต้ประกอบไปด้วยเทือกเขาสูงและเนินเขาเล็กๆทั่วประเทศถึงร้อยละ 70 ส่วนใหญ่อยู่ทางทิศตะวันออกและทิศตะวันออกเฉียงใต้ที่ราบอยู่ทางทิศตะวันตกที่มีเมืองหลวงหรือกรุงโซลตั้งอยู่ ด้านแนวการพัฒนาพื้นที่จากนโยบายการใช้ที่ดินและที่อยู่อาศัยของประเทศเกาหลีใต้ รัฐบาลเป็นศูนย์กลางสำคัญที่เป็นผู้วางแผนและปฏิรูปการจัดการเกี่ยวกับที่ดินและการวางผังเมือง อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยจึงต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบตามนโยบายของรัฐ ทำให้เกิดแนวโน้มของรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงหรืออพาร์ทเมนต์ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตต่อไป

คำสำคัญ อพาร์ทเมนต์, ที่อยู่อาศัย, ประเทศเกาหลีใต้, นโยบายการใช้ที่ดิน

บทนำ

ในปี ค.ศ. 2010 ประชากรโลกมีทั้งสิ้น 6.9 พันล้านคน โดยร้อยละ 60 อาศัยอยู่ในเอเชีย ด้วยเหตุที่เอเชียมีประชากรมากที่สุดแต่มีพื้นที่เพียงร้อยละ 23 ของพื้นที่โลกทำให้เอเชียมีประชากรหนาแน่นที่สุดและโลกยังมีประชากรเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 1.2 คนต่อปี (วรชัย ทองไทย, 2553) การเพิ่มขึ้นของประชากรในแต่ละประเทศล้วนส่งผลกระทบต่อด้านต่างๆ เช่น ทางด้านความต้องการที่อยู่อาศัย อาหาร เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งสำคัญในการดำรงชีวิต จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นก่อให้เกิดการกระจายตัวไปยังพื้นที่ต่างๆ ในประเทศ ทำให้พื้นที่นั้นๆ เกิดความเป็นเมือง (Urbanization) ซึ่งความเป็นเมืองนั้นสามารถก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านรูปแบบวิถีชีวิต พฤติกรรมของคนในสังคม

ที่อยู่อาศัยของคนเกาหลีในอดีต เกาหลีมีวัฒนธรรมในการสร้างบ้านแบบโบราณ หรือ “ฮันอก” เป็นบ้านที่สร้างจากไม้และดินเหนียว มีระบบทำความร้อนที่เรียกว่า “อนคัล” ใต้พื้นบ้าน หลังจากที่บ้านแบบชาวต่างชาติเข้ามาประจักษ์ บ้านแบบโบราณก็เริ่มเปลี่ยนแปลงไปมากในช่วงปลายสมัยโชซอน มีการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมืองเพิ่มขึ้นทำให้เกิดปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเมืองหลวง ในปี ค.ศ. 1920 ถึง ค.ศ. 1960 มีการสร้างบ้านแบบชาวตะวันตกและแบบญี่ปุ่น รวมถึงมีการสร้างที่พักแบบอพาร์ทเมนต์แห่งแรกในช่วงระยะเวลานั้นด้วย (ลี แสง ฮุน และยุน แทค ลิม, 2005) กระทั่งในปัจจุบัน จำนวนที่พักอาศัยในประเทศเกาหลีมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนประเภทของอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น จากการสำรวจพฤติกรรมผู้บริโภค (Kookmin Bank) พบว่า ร้อยละ 79 ของประชากรเกาหลีให้ความนิยมนับอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมหรือเรียกว่าอาคารชุดมากที่สุด รองลงมาคือบ้านในสัดส่วนเพียง ร้อยละ 15 (<http://thaicontractor.com> : 2012) ดังนั้นถึงแม้ว่ารูปแบบที่พักแบบอาคารชุดจะได้รับความนิยม แต่ข้อดีของที่อยู่อาศัยประเภทนี้คือมีพื้นที่ใช้สอยค่อนข้างน้อย ขึ้นอยู่กับราคาและสถานที่ตั้ง

จากที่กล่าวมาข้างต้น สังเกตได้ว่า ในปัจจุบันคนเกาหลีได้นิยมพักอาศัยแบบอาคารชุดหรือห้องชุดมากขึ้น ไม่ว่าจะไปที่ใดในประเทศเกาหลีจะต้องเห็นตึกสูงระฟ้าเรียงราย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวงและในแถบชานเมือง จากความน่าสนใจดังกล่าว ผู้ศึกษาสนใจที่จะศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ทำให้เกิดอสังหาริมทรัพย์แบบอาคารชุดของประเทศเกาหลีได้ ศึกษานโยบายการพัฒนาและจัดการกับปัญหาด้านการใช้ที่ดินของรัฐบาลเกาหลี ในกรณีของที่พักอาศัย ทั้งนี้เพื่อนำความรู้ที่ได้

ค้นคว้ามาเปรียบเทียบกับรูปแบบที่พักอาศัยในแถบเมืองหลวงของประเทศไทยได้ และเพื่อเป็นแนวทางในการนำความรู้ที่ได้มาประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพทางภูมิศาสตร์ของเกาหลีที่มีผลกระทบต่อด้านที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาแนวทางการพัฒนาพื้นที่จากนโยบายการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและศึกษาแนวโน้มที่ก่อให้เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยบนอาคารสูงในเขตเมืองของประเทศเกาหลีได้

ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาแนวโน้มที่ก่อให้เกิดรูปแบบของที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงในเขตเมืองหลวง และในบางเขตที่เป็น CBD (Central Business District) เช่น โซล, อินซอน

นิยามศัพท์เฉพาะ

อพาร์ทเมนต์ (Apartment) เป็นคำศัพท์ภาษาอังกฤษแบบอเมริกัน หรือในภาษาอังกฤษแบบอังกฤษเรียกว่า แฟลต (Flat) เป็นที่พักอาศัยแบบหนึ่งที่มีหน่วยการพักอาศัย (Self-contained housing) มีราคาตั้งแต่ประหยัดสุดจนกระทั่งปานกลาง ส่วนใหญ่ให้เช่าบริเวณชานเมือง สถานศึกษา หรือชุมชนต่างๆหลายหน่วยในอาคารเดียวกัน อาคารในลักษณะดังกล่าวนี้อาจเรียกว่า อาคารอพาร์ทเมนต์ เป็นอาคารพักอาศัยเพื่อให้เช่า

CBD (Central Business District) หมายถึง ย่านที่มีการทำธุรกิจ การค้า หนาแน่น หรือบริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ

วิธีการดำเนินการศึกษา

1. ศึกษาลักษณะภูมิศาสตร์ของประเทศเกาหลีได้ที่มีผลกระทบต่อด้านที่อยู่อาศัย

โดยศึกษาจากแผนที่ทางกายภาพเพื่อให้ทราบถึงลักษณะภูมิประเทศ จากนั้น นำมาเปรียบเทียบกับแผนที่ที่แสดงถึงลักษณะการตั้งถิ่นฐานของประชากรเกาหลีได้ในพื้นที่ต่างๆ โดยเน้นเขตเมืองหลวงเพื่อให้เห็นอย่างเด่นชัด โดยจะนำเสนอในรูปแบบของการเขียนพรรณนา และ แผนที่

2. ศึกษาแนวการพัฒนาพื้นที่จากนโยบายการใช้ที่ดินและที่อยู่อาศัยของประเทศเกาหลีใต้ โดยศึกษาจากข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบกับทฤษฎีที่อยู่อาศัย ทฤษฎีการใช้ที่ดิน เพื่อให้ทราบลักษณะที่อยู่อาศัยของประชากรประเทศเกาหลีใต้ในปัจจุบัน ด้วยการนำเสนอในรูปแบบของการเขียนพรรณนา แผนที่ และ รูปภาพ

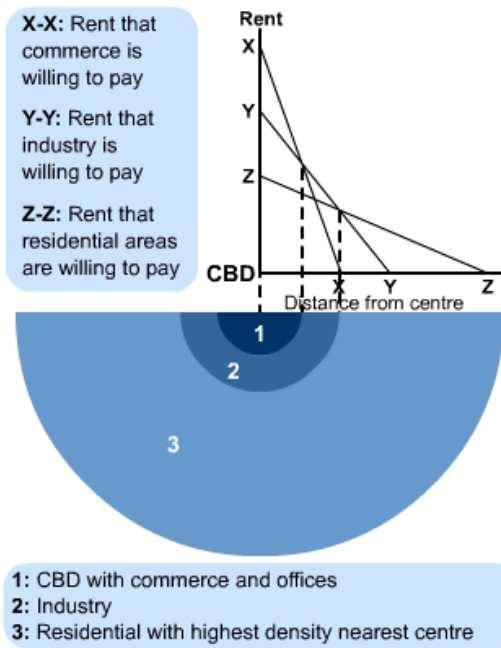
3. ศึกษาแนวโน้มที่ก่อให้เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยบนอาคารสูงในเขตเมือง โดยจะทำการศึกษาข้อมูลจาก สถิติจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในประเทศเกาหลีใต้ สถิติการสร้างที่อยู่อาศัย จากอดีตจนถึงปัจจุบัน ศึกษาจากลักษณะทางสังคมต่างๆ เป็นต้น และทำการศึกษาความสัมพันธ์กับการเกิดที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูง โดยนำมาวิเคราะห์แนวโน้มที่ก่อให้เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยบนอาคารสูงในประเทศเกาหลีใต้ โดยเฉพาะในเขตเมืองนั้นมีลักษณะอย่างไร นำเสนอในรูปแบบของการเขียนพรรณนา และ แผนภูมิ

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเรื่องรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงของประเทศเกาหลีใต้ ได้ทำการค้นคว้า เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อนำข้อมูลมาประกอบการวิจัย เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

1. ทฤษฎีการใช้ที่ดิน

เดวิด ริคาร์โด มีแนวความคิดว่า สถานที่ตั้งเป็นปัจจัยที่สำคัญมากในการกำหนดค่าเช่า และนักทฤษฎีสองท่านคือ Petty และ Von Thunen ซึ่งมีแนวคิดเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินที่เกิดจากการขนส่ง เมื่อรวมแนวความคิดของทั้งสามท่านเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินแล้วพบว่ายังไม่สมบูรณ์ เนื่องจากยังมีปัจจัยหลายประการที่ต้องนำมาพิจารณาด้วย เช่น เงินทุนในการปรับปรุงที่ดิน สามารถสร้างผลกระทบต่อค่าเช่าที่ดินเช่นกัน จากผลกระทบ จึงเกิดแนวคิดเกี่ยวกับสมรรถภาพที่ดิน (Land use- Capacity) มาใช้อธิบายลักษณะค่าเช่าที่ดินที่มีความเหมาะสมที่สุด แนวคิดนี้จึงแสดงได้ดังภาพที่ 1 (ไกรสร คือประโคน, 2543)



ภาพที่ 1 แสดงราคาเช่าที่ดินที่เกิดจากสมรรถนะในการใช้ที่ดิน

ที่มา : <http://www.s-cool.co.uk>

จากภาพที่ 1 แสดงให้เห็นว่า ที่ดินที่มีสมรรถนะในการใช้ประโยชน์ เริ่มจากที่ดินที่มีสมรรถนะในการใช้สูง มีรายได้สูง ค่าเช่าที่ดินจะสูงตาม ในทางกลับกัน ถ้าสมรรถนะการใช้ที่ดินต่ำ ย่อมมีราคาเช่าที่ดินต่ำไปด้วย ราคาของที่ดินจะมีราคาสูงมากในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ หรือ ศูนย์พาณิชยกรรมกลางเมือง (Central Business District : CBD) เนื่องจากเป็นเขตที่เป็นศูนย์กลางของเมือง ในด้านการค้าและการคมนาคม มีห้างสรรพสินค้า สำนักงาน ธนาคาร ที่พักอาศัยระดับหรู และสถานียขนส่ง เป็นต้น (ทิพย์วรรณ หนังสือ, 2554) การกระจายมูลค่าที่ดินภายในเมืองนั้นย่อมแตกต่างกันไปในแต่ละเมือง เช่นเดียวกับลักษณะการใช้ที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะเฉพาะของแต่ละท้องถิ่น

2.นโยบายการใช้ที่ดินของประเทศเกาหลีใต้

เนื่องจากปัญหาจากลักษณะภูมิประเทศของเกาหลีใต้ที่เต็มไปด้วยภูเขา และที่ราบสูง การที่ประเทศมีพื้นที่สำหรับตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยได้เพียงร้อยละ 20-30 ทำให้ประชากรรวมตัวกันอย่างหนาแน่น โดยเฉพาะตามเมืองหลวงและเมืองสำคัญต่างๆ รัฐบาลเกาหลีใต้จึงดำเนินการจัดตั้งนโยบายเพื่อการจัดปัญหาและเพิ่มศักยภาพการใช้ที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด ให้เกิดประโยชน์สูงสุด (ทอม เลอ บาส, 2549)

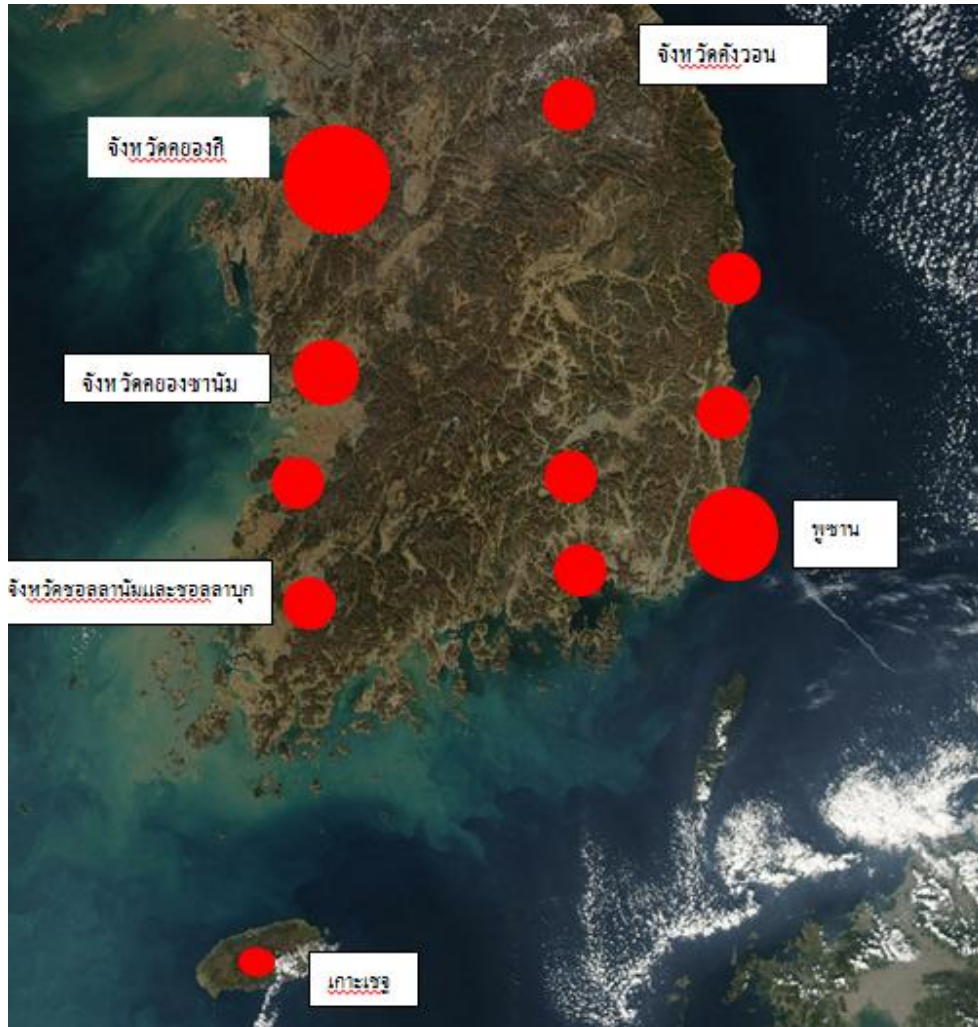
3. ภูมิประเทศของประเทศเกาหลีใต้

สาธารณรัฐเกาหลี (Republic of Korea) หรือประเทศเกาหลีใต้ (South Korea) เป็นประเทศที่ตั้งอยู่ในแถบเอเชียตะวันออกมีพื้นที่ครอบคลุมส่วนใต้ของคาบสมุทรเกาหลี พรมแดนทางเหนือติดกับสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนเกาหลีหรือเกาหลีเหนือ หลังจากที่คาบสมุทรเกาหลีแยกออกเป็น 2 อาณาบริเวณเกาหลีใต้จึงมีพื้นที่ราว 99,237 ตารางกิโลเมตรและมีเนื้อที่คิดเป็นร้อยละ 45 ของแผ่นดินบนคาบสมุทรเกาหลีทั้งหมด ลักษณะของพื้นที่เต็มไปด้วยภูเขาและเนินเขาสูงต่ำ เป็นเขาสูงชันในทางทิศเหนือและทิศตะวันตก ทางทิศใต้และทิศตะวันตกเป็นพื้นที่ราบเนินเตี้ย และที่ราบลุ่ม (ดำรง ฐานคติ, 2547)

ประเทศเกาหลีใต้มีลักษณะภูมิประเทศเป็นภูเขาและมีที่ราบน้อย รวมถึง ประเทศเกาหลีใต้ได้พัฒนาเป็นประเทศอุตสาหกรรมและกลายเป็นสังคมเมือง มีอัตราการย้ายถิ่นของประชากรจากชนบทเข้าสู่เมือง เป็นผลทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยเนื่องจากจำนวนพื้นที่ที่มีจำกัด ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว รัฐบาลจึงจัดหาที่ดินเพื่อการก่อสร้างเขตที่อยู่อาศัย รัฐบาลยังได้สนับสนุนนโยบายการสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารสูง ในหนึ่งอาคารจะประกอบไปด้วยครอบครัวต่างๆ และตามเขตพื้นที่ชนบทในปัจจุบันก็มีการสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงเพิ่มขึ้น (พัชรปภัตร์ ศิระนันท์, 2552)

ผลการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพทางภูมิศาสตร์ของเกาหลีที่มีผลกระทบต่อด้านที่อยู่อาศัย ประเทศเกาหลีใต้มีลักษณะเป็นเขตภูเขาหรือที่ราบสูงร้อยละ 70 มีที่ราบตําน้อยและที่ราบจะอยู่บริเวณทิศตะวันตกของประเทศ เป็นเหตุให้ประชากรเกาหลีใต้ส่วนใหญ่ตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัยในบริเวณนั้น ลักษณะภูมิประเทศเป็นปัญหาต่อด้านที่อยู่อาศัย เพราะข้อจำกัดทางพื้นที่จากปัจจัยทางภูมิศาสตร์และจำนวนประชากรของประเทศเกาหลีใต้มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ประชากรมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ประชากรต้องอยู่รวมกันอย่างหนาแน่นในบางพื้นที่ เช่น บริเวณเมืองหลวง หรือเขตเศรษฐกิจต่างๆ ปัญหาการอพยพของประชากรเข้าสู่เมืองเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการทำงาน เพื่อการศึกษา เพื่อนำเข้าแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น ย่อมทำให้เกิดอุปสรรคด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามมา ดังนั้นลักษณะภูมิประเทศจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการสร้างที่อยู่อาศัยของประเทศเกาหลีใต้



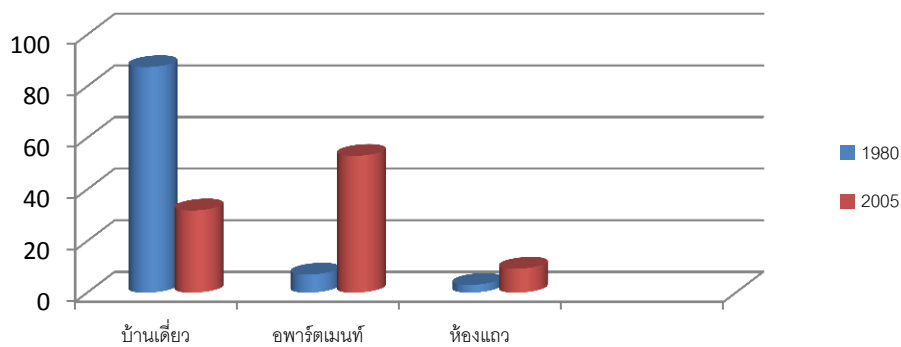
ภาพที่ 2 แสดง พื้นที่ที่มีประชากรอาศัยในประเทศเกาหลีใต้
 ที่มา <http://www.123rf.com>



จากภาพ วงกลมสีแดงแสดงการกระจายของจำนวนประชากรเกาหลีใต้ พบว่า การกระจายตัวของจำนวนประชากรนั้นขึ้นอยู่กับลักษณะทางภูมิศาสตร์ พื้นที่ที่มีจำนวนประชากรมากส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ทางทิศตะวันตก เช่นในจังหวัดคยองกีที่มีจำนวนประชากรมากเป็นอันดับหนึ่งของประเทศเกาหลีใต้ ในจังหวัดคยองกีมีเมืองหลวงสำคัญคือ กรุงโซลและมหานครอินชอน เป็นพื้นที่

ที่มีความเจริญและเป็นแหล่งพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เพราะมีที่ราบมากกว่าพื้นที่อื่น ทิศตะวันตกสังเกตเห็นได้ว่า ลักษณะทางภูมิประเทศประกอบไปด้วยที่ราบสูง ซึ่งไม่เหมาะแก่การตั้งถิ่นฐาน ดังนั้น จำนวนประชากรเกาหลีใต้จึงกระจายอยู่ทั่วประเทศขึ้นอยู่กับลักษณะทางภูมิศาสตร์เป็นสำคัญ

2. เพื่อศึกษาแนวการพัฒนาพื้นที่จากนโยบายการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและศึกษาแนวโน้มที่ก่อให้เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยบนอาคารสูงในเขตเมืองของประเทศเกาหลีใต้ รัฐบาลเกาหลีใต้มีส่วนสำคัญในการกำหนดลักษณะที่อยู่อาศัยของคนเกาหลีใต้ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน โดยรัฐบาลจะเป็นผู้ควบคุมการวางแผนการวางผังเมืองและกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในพื้นที่ที่มีจำกัดของประเทศเกาหลี นโยบายทำให้พื้นที่ที่มีจำกัด การสร้างหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบไม่สามารถทำได้ เนื่องจากในปัจจุบัน ที่อยู่อาศัยของคนเกาหลีใต้ได้เปลี่ยนไปจากอดีตมาก ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองและเขตเศรษฐกิจส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยในแนวตั้งมากขึ้น

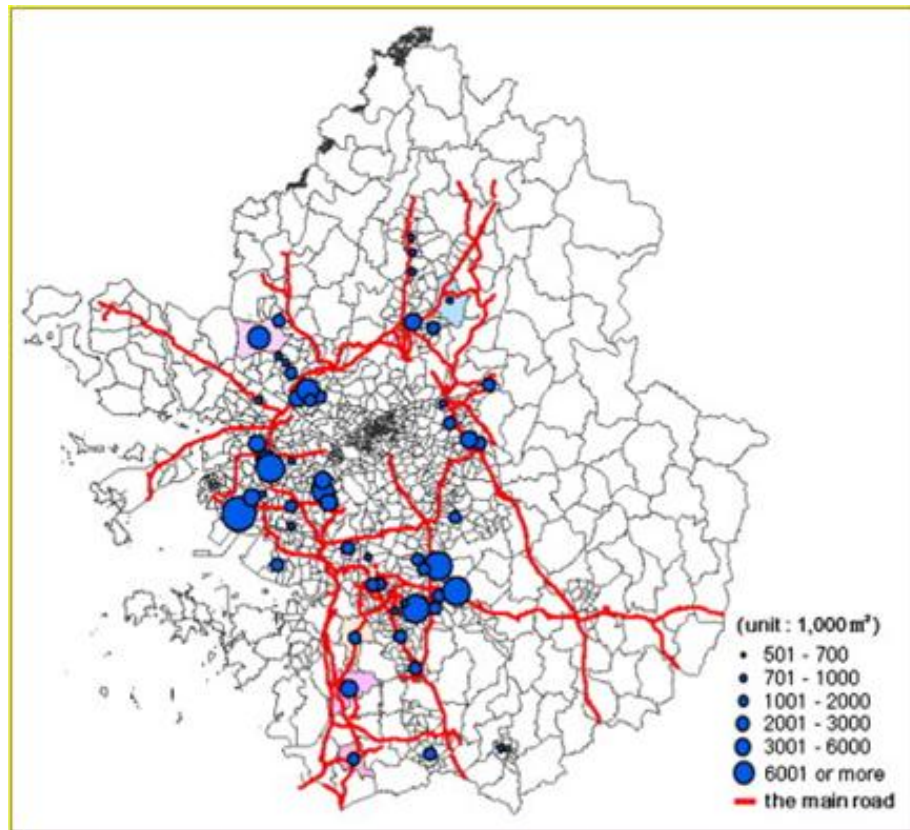


แผนภูมิ แสดงแนวโน้มของจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์เปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและห้องแถว ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1980 และ ปี ค.ศ. 2005

ที่มา <http://www.sciencedirect.com> (2555)

สังเกตได้ว่า ที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวนั้นมีจำนวนน้อยลงอย่างต่อเนื่องเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยแบบอพาร์ทเมนต์และห้องแถวที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น รัฐบาลมีนโยบายการจัดการการใช้ที่ดินและต้องการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์ตั้งแต่ช่วงปี ค.ศ. 1960 เพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆตามลักษณะภูมิประเทศที่มีพื้นที่จำกัดแล้ว รัฐบาลยังต้องการพัฒนาประเทศให้ทันสมัย แนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงหรืออพาร์ทเมนต์จึงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้

พบว่าการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเมืองหลวงหรือโซล ได้กระจายออกไปยังเขตเมืองสำคัญใกล้เคียง คือ เมืองอินซอน และเมืองใหม่อย่างบุนดงด้วย ดังภาพ



ภาพที่ 4 แสดงการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณกรุงโซล

ที่มา <http://www.sciencedirect.com> (2555)

จากภาพวงกลมสีเขียว คือ บริเวณเมืองอินซอน และวงกลมสีเหลืองเป็นบริเวณเมืองใหม่บุนดง เส้นสีแดงหมายถึงเส้นถนนหลักที่สำคัญ สังเกตได้ว่า ในกรณีของเมืองอินซอน ที่มีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยมาก น่าจะเกิดจากปัจจัยหลายประการที่เอื้ออำนวยต่อการสร้างอสังหาริมทรัพย์บริเวณนั้น ปัจจัยที่สำคัญที่เห็นได้ชัดคือ ปัจจัยทางด้านการคมนาคมที่มีความสะดวก เพราะมีถนนสายหลักเชื่อมต่อกัน อีกทั้งอินซอนเป็นเมืองที่เป็นเขตเศรษฐกิจแห่งหนึ่ง เป็นศูนย์กลางการคมนาคมที่สำคัญของเกาหลีใต้ในศตวรรษที่ 21 ท่าเรือเมืองอินซอนเป็นท่าเรือที่ใหญ่ที่สุดในชายฝั่งตะวันตกของเกาหลีใต้ มีท่าอากาศยานนานาชาติอินซอนเป็นท่าอากาศยานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ อินซอนได้รับการพัฒนาให้เป็นเมืองศูนย์กลางธุรกิจนานาชาติแลอุตสาหกรรมไฮเทคอีกด้วย



ภาพที่ 5 แสดงจุดแดงในแผนที่ เป็นจุดสถานีเชื่อมต่อและย่านพักอาศัยยอดนิยมในกรุงโซล

ที่มา <http://korea-guides.blogspot.com> (2556)

จากภาพ จุดสีแดงแสดงจุดสถานีเชื่อมต่อของรถไฟใต้ดิน และย่านพักอาศัยยอดนิยมในกรุงโซล จะเห็นว่าจากอินชอนสามารถเดินทางเข้าสู่กรุงโซลได้อย่างง่ายดายและสะดวกรวดเร็ว เพราะมีจุดเชื่อมต่อทั่วมือง มีการคมนาคมที่สะดวก เช่น ทางรถยนต์ รถประจำทาง รถไฟใต้ดิน เป็นต้น สามารถเดินทางไปยังสนามบินอินชอนและสนามบินกิมโปได้ ดังนั้นการคมนาคมที่ทันสมัยและสะดวกรวดเร็วเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้คนเกาหลีเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้และทำให้เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงหรืออพาร์ทเมนต์นั่นเอง

จากภาพ วงกลมสีเหลืองคือสถานีรถไฟใต้ดินกงคอก ซึ่งเป็นบริเวณหนึ่งที่เป็นศูนย์กลางของกรุงโซล มีมหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียง มีบริษัทชั้นนำ อาทิ S-Oil, International Finance Center, Seoul Finance Center, LG เป็นต้น อพาร์ทเมนต์ดังกล่าวมีขนาดห้อง 50 ตารางเมตร ราคาที่พักราคาต่อสัปดาห์ ประมาณ 537 ดอลลาร์ ราคาที่พักราคาต่อเดือน 2,126 ดอลลาร์ ซึ่งมีราคาสูง



ภาพที่ 6 อพาร์ทเมนต์ในกรุงโซล
ที่มา <http://www.wimdu.com>



ภาพที่ 7 อพาร์ทเมนต์ในอินชอน
ที่มา <http://www.digitalcameraworld.com>

อพาร์ทเมนต์ในเขตเมืองหลวงจะมีราคาสูงกว่าอพาร์ทเมนต์ในแถบชานเมือง เนื่องจากในเมืองเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและแหล่งพาณิชยกรรม มีการอพยพเข้าสู่เมืองเพื่อการทำกิจกรรมต่างๆ ทำให้เกิดความหนาแน่นและต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ราคาที่พักจึงมีราคาสูง จากศูนย์กลางเมืองกระจายตัวออกไป ราคาของที่พักอาศัยจะมีราคาต่ำลง เนื่องจากบริเวณแถบชานเมืองมีสมรรถภาพใน

การใช้ที่ดินต่ำกว่าในเขตเมือง เช่นบริเวณกรุงโซล ราคาที่พักของอพาร์ทเมนต์จะมีราคาประมาณมากกว่า 2,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อเดือน แต่ที่พักอาศัยที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองเท่าไร ราคาจะต่ำลงตามศักยภาพการใช้ที่ดิน ตามทฤษฎีค่าเช่าของเดวิด ริคาโดนั่นเอง

อภิปราย

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่คนเกาหลีใต้นิยมอยู่คือ บ้านบนอาคารสูง ห้องชุดบนอาคารสูง หรือที่คนเกาหลีนิยมเรียกว่าอพาร์ทเมนต์ เกิดจากปัจจัยหลายประการที่มีส่วนทำให้คนเกาหลีเลือกและตัดสินใจอยู่ อาทิ ปัจจัยทางด้านภูมิศาสตร์ที่มีเขตที่ราบสูงเป็นส่วนใหญ่ทั่วประเทศ โดยเฉพาะบริเวณทิศเหนือเรื่อยมาถึงทิศตะวันออก พื้นที่ราบส่วนใหญ่อยู่ทางทิศตะวันตกของประเทศ ทำให้มีจำนวนประชากรเกาหลีที่อยู่อาศัยบริเวณนั้น เมืองสำคัญต่างๆก็อยู่ในพื้นที่ราบ เช่น กรุงโซล ปัจจัยนี้เปรียบเทียบได้จากทฤษฎีการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ มนุษย์มักจะเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่ราบ เพื่อทำการเกษตรยังชีพ หลีกเลี่ยงการอยู่อาศัยในเขตภูเขาสูงที่มีอากาศหนาวเย็นและไม่สะดวกในการดำเนินชีวิต ในเรื่องของ อพาร์ทเมนต์สร้างขึ้นจากการสนับสนุนของรัฐบาลเกาหลีใต้ โดยเป็นผลมาจากความต้องการจัดการการใช้ที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามนโยบายการใช้ที่ดินที่รัฐกำหนด คือที่อยู่อาศัยแบบอพาร์ทเมนต์หนึ่งอาคาร สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้หลายคน รวมถึงในตัวอาคารนั้นยังสามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนินกิจกรรมต่างๆได้ แทนที่การมีบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์ที่ตัวอาคารหนึ่งสามารถใช้สอยประโยชน์จากพื้นที่ตรงนั้นได้เพียงไม่กี่คน สอดคล้องกับงานวิจัยของ พัชรปภัทร์ ศิริระนันท์ (2552) กล่าวว่า ภูมิประเทศเป็นที่ราบสูงและมีที่ราบน้อย รัฐบาลเกาหลีจึงสนับสนุนนโยบายการสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูง บริเวณที่มีที่อยู่อาศัยประเภทนี้ส่วนใหญ่จึงอยู่ในเขตเมืองและเขตเศรษฐกิจต่างๆและมีราคาสูง ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการใช้ที่ดิน ทฤษฎีที่ใช้กำหนดอัตราค่าเช่าของที่ดินของเดวิด ริคาโด กล่าวไว้ว่า ที่ดินที่อยู่ใกล้กับเขตศูนย์กลางการค้าและพาณิชยกรรมจะมีราคาแพงและราคาจะลดหลั่นลงไปตามระยะทางที่ไกลออกไปนั่นเอง ถึงแม้ประเทศเกาหลีใต้จะมีอุปสรรคในด้านภูมิประเทศ จำนวนประชากร นโยบายของรัฐที่เป็นตัวควบคุมวิถีชีวิตในด้านที่อยู่อาศัยแล้ว คนเกาหลีก็สามารถยอมรับข้อจำกัดเหล่านี้ และสามารถพัฒนาประเทศให้เจริญรุ่งเรืองได้ ประเทศไทยยังมีหลายพื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนาการใช้ที่ดินอย่างจริงจังและถูกต้อง ควรที่จะนำแนวทางการพัฒนาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินของประเทศเกาหลีได้มาประยุกต์ใช้ในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยให้เกิดความเหมาะสม

สรุป

จากลักษณะทางภูมิศาสตร์ที่เป็นที่ราบภูเขาสูงของประเทศเกาหลีถึงร้อยละ 70 และมีพื้นที่ราบน้อย แม้แต่ในเมืองก็ยังมีเนินเล็กๆสลับกันไป ก่อให้เกิดผลกระทบในหลายๆด้าน เช่นด้านการทำเกษตรกรรม และที่สำคัญคือด้านที่อยู่อาศัยของประชากรเกาหลีใต้ จากสถิติจำนวนประชากรเกาหลีใต้ที่เพิ่มมากขึ้นทุกๆปี ย่อมมีความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามหลักอุปสงค์-แนวโน้มที่เป็นไปได้คือการเกิดปัญหาแออัดของพื้นที่ ดังนั้น ผู้ที่มีส่วนในการแก้ไขปัญหานี้ คือรัฐบาลเกาหลีใต้ รัฐบาลจะเป็นผู้กำหนดและควบคุมเกี่ยวกับการวางผังเมืองและนโยบายการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อนำมาพัฒนาด้านศักยภาพการใช้ที่ดินและด้านที่อยู่อาศัยของคนเกาหลีใต้ให้เหมาะสม นอกเหนือจากนั้น นโยบายเหล่านี้ก็มีส่วนควบคุมและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมในพื้นที่สำคัญต่างๆ รัฐบาลสนับสนุนให้สร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงหรือ อพาร์ทเมนต์แทนที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ดังนั้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบอาจจะเป็นไปได้เลย เพราะรัฐบาลต้องการจัดการพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดให้สามารถใช้สอยหรือทำกิจกรรมได้หลากหลายในหนึ่งพื้นที่ ในส่วนอัตราค่าเช่า ที่ดินจะมีราคาสูงในเขตเมืองหลวง เขตศูนย์กลางการค้าพาณิชยกรรมหรือ (Central Business District: CBD) และราคาที่ดินจะถูกลงตามระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางออกไป การอำนวยความสะดวกในด้านการคมนาคม การศึกษา การเข้าถึงแหล่งสำคัญและการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ให้แก่ผู้ที่พักอาศัย ทำให้การเกิดที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงนี้น่าจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในปัจจุบันและในอนาคต และมีแนวโน้มว่าที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะกระจายตัวไปยังเขตชานเมืองและเขตเศรษฐกิจมากขึ้น จากปัจจัยหลายประการที่ทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัยของคนเกาหลีใต้เปลี่ยนไป ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากปัจจัยทางด้านกายภาพที่เป็นตัวบังคับให้วิถีชีวิตของคนเกาหลีต้องเปลี่ยนไป เช่น ปัจจัยทางภูมิศาสตร์ ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจ แต่คนเกาหลีเองก็ชื่นชอบและให้ความร่วมมือกับกฎระเบียบของรัฐบาลเป็นอย่างดี ทำให้ประเทศเกาหลีใต้ในปัจจุบันเป็นประเทศที่มีการจัดการการใช้ที่ดินและการวางผังเมืองได้สวยงามและน่าอยู่ แต่การสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงมากมายในประเทศเกาหลีอาจก่อให้เกิดปัญหาตามมาในอนาคต เพราะสิ่งก่อสร้างย่อมเสื่อมไปตามเวลา อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยควรทำการวิจัยศึกษาและนำแบบแผนที่ดีของประเทศเกาหลีใต้มาประยุกต์ใช้ให้เกิดความเหมาะสมต่อไป

ข้อจำกัดทางการศึกษา

มีปัญหาในการเข้าถึงข้อมูลบางส่วนและข้อมูลที่สามารถเข้าถึงได้ก็ไม่ตรงกับข้อมูลที่ต้องการวางแผนในการวิเคราะห์

ข้อเสนอแนะ

แนะนำผู้ที่สนใจและต้องการศึกษาบทความวิจัยเรื่องนี้ในประเด็นเรื่องของสังคม พฤติกรรมหรือวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยบนอาคารสูงในประเทศเกาหลีใต้โดยอาจเปรียบเทียบกับประเทศไทย จีน หรือ ญี่ปุ่น

บรรณานุกรม

[สื่อสิ่งพิมพ์]

ไกรสร คือประโคน. (2543). *เศรษฐศาสตร์ที่ดิน*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

��ชนี วายลี และคณะ. (2527). *ภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐาน*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ดำรง ฐานดี. (2547). *สังคมและวัฒนธรรมเกาหลี*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

บงกชรัตน์ เตชะไตรศักดิ์. (2547). *ภูมิศาสตร์วัฒนธรรม*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

พัชรปภัทร์ ติระนันท์. (2552). “การเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาประเทศของเกาหลีใต้,” สารนิพนธ์ สาขาเอเชียศึกษา บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร.

พูนศรี โรจนพิมพ์พร. (2553). “การลงทุนทางตรงระหว่างประเทศเกาหลีใต้,” สารนิพนธ์สาขาเอเชียศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร.

มานพ พงศทัต. (2527). *รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย*. กรุงเทพฯ : ม.ป.ท.

มัลลิกา พงศ์ปริตร. (2549). *เกาหลี หน้าต่างสู่โลกกว้าง*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์หน้าต่างสู่โลกกว้าง.

วสันต์ คงจันทร์. (2555). *ทำเลทอง และพื้นที่เสี่ยง การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย*. กรุงเทพฯ : โสมบายเออร์ไคด์. พิมพ์ครั้งที่ 5.

สมเจตน์จันทวัฒน์. (2524). *หลักการใช้ที่ดิน*. ภาควิชาปฐพีวิทยา คณะเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

สร้อยชัยวัชรธรรมทิวี. (2553). **ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภค:**
กรณีศึกษากรุงเทพฯ นครปฐม : สาขาวิชาประกอบการ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัย
ศิลปากร.

อนุชา กุลวิสุทธิ. (2555). **ที่ดิน เล่น ลงทุน ทำเงินและหากำไรอย่างชาญฉลาด.** กรุงเทพฯ : โสมบาย
เออร์ไกด์. พิมพ์ครั้งที่ 3.

Fujita, Masahisa.(1989). **Urban Economic Theory.** Canada.

Kwon Hycuk Jae and Woo KungHuh.(2000).**Korean the land and people.**Korea :Kyohaksa, Ltd.

Hoon Lee Sang and Yoon Taek Lim. (2005). **Cultural landscapes of Korea.**JimooDang : Korea.

[ลี้ออิเล็กทรอนิกส์]

วรชัยทองไทย. (2554). **การเปลี่ยนแปลงประชากรโลก2493-2573.** [online]. เข้าถึงเมื่อ 2 กันยายน
2555. เข้าถึงได้จาก <http://www2.ipssr.mahidol.ac.th/ConferenceVII/Download/2011-Article-18.pdf>

Jiyeong Lee. (2012). **Development of academy in Korea : Land administration in Korea
economy.** [online].Accessed 3 August 2012. From
[http:// www.geospattialworldforum.org/2012/gwf_pdf/jiyeong/20lee.pdf](http://www.geospattialworldforum.org/2012/gwf_pdf/jiyeong/20lee.pdf).

SoyongParkand others.(2011).**Prediction and comparison of urban growth by land suitability
index mapping using GIS and RS in South Korea.**(online). Accessed 15 September
2012.From <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0169204610002367#>

Yun YangSoo.(no date). **Land Policy Development and Management Problems in Korea.**
[online] . Accessed 2 august 2012From [http:// www/google.com](http://www/google.com)

