

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วเป็นปรากฏการณ์การเจริญเติบโตของเมืองรูปแบบหนึ่งที่เมืองใหญ่ทั่วโลกต้องเผชิญหน้า เป็นรูปแบบการจัดสรรที่อยู่อาศัยสมัยใหม่ภายในเมือง โดยในประเทศไทยชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่พบเห็นมากที่สุดคือ หมู่บ้านจัดสรร ในปีพ.ศ. 2538-2548 เมืองที่มีอัตราการเติบโตของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วสูงที่สุดของประเทศไทย คือจังหวัดปทุมธานี, ภูเก็ต, นนทบุรี, ระนอง, กระบี่, ชลบุรี, แม่ฮ่องสอน, ระยอง, สมุทรปราการ, ยะลา โดยจังหวัดปทุมธานี, นนทบุรี, สมุทรปราการ เป็นผลจากการรองรับการขยายตัวด้านที่อยู่ของกรุงเทพมหานคร (สัมมา คีตสิน, 2549)

ปรากฏการณ์การเจริญเติบโตของเมืองในลักษณะดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของชุดความคิดที่ต้องการสะท้อนให้เห็นถึงอัตลักษณ์ของการใช้ชีวิตของชนชั้นกลางในเมืองใหญ่ ซึ่งต้องการความเป็นส่วนตัว, ปลอดภัย โดยสะท้อนออกมาในรูปแบบของการล้อมรั้วที่อยู่อาศัยของชุมชนจัดสรร การล้อมรั้วที่อยู่อาศัยของชุมชนจัดสรรทำได้ด้วยวิธีการทางกายภาพ และวิธีการทางจิตใจ ทางกายภาพนิยมใช้สิ่งปลูกสร้างหรือแนวเขตธรรมชาติ (คลอง, พื้นที่กร้าง, ฯลฯ) เป็นเขตแบ่งชุมชน ล้อมรั้วออกจากชุมชนอื่นในพื้นที่ ส่วนทางจิตใจทำโดยการปลูกฝังค่านิยมของคนในชุมชนจัดสรร ล้อมรั้วให้รู้สึกเป็นปรีดิ์กับบุคคลภายนอกที่เข้ามาในชุมชน (ไชศรี ภักดีสุขเจริญ, 2551)

จากอัตราการขยายตัวของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่เพิ่มสูงขึ้นทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่งผลกระทบต่อชุมชนเดิมที่มีอยู่ในพื้นที่อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ผลกระทบด้านกายภาพที่สำคัญที่สุดคือด้านการเข้าถึง การเข้าถึงเชิงพื้นที่มีความสำคัญต่อมนุษย์ การเข้าถึงเชิงพื้นที่สัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน, การดำเนินชีวิต, สาธารณูปโภคสาธารณูปการ ตลอดจนบริการสาธารณะต่างๆ หากการเข้าถึงเชิงพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงย่อมส่งผลกระทบต่อมนุษย์ทั้งด้านบวกและด้านลบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ในประเทศไทยการศึกษาหัวข้อผลกระทบจากชุมชนจัดสรรมีน้อยมาก มีเพียงผลการศึกษาของ เพิ่มศักดิ์ พูลพร, 2548 ที่ศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาจราจรและโครงข่ายพื้นที่ปิดล้อมของกรุงเทพมหานคร โดยการศึกษาดังกล่าว บอกเพียงผลกระทบในภาพกว้างของพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร ไม่ได้ลงลึกรายละเอียดส่วนของหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยจึงเห็นสมควรเป็นอย่างยิ่งในการศึกษาในส่วนดังกล่าว

1.2 คำถามสำหรับงานวิจัย

ชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้วส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่ชุมชนเดิมอย่างไร

1.3 สมมติฐาน

- 1.3.1 สมมติฐานหลัก: การล้อมรั้วของชุมชนจัดสรรส่งผลให้เข้าถึงชุมชนเดิมยากขึ้น
- 1.3.2 สมมติฐานรอง:
 - 1.3.2.1 ชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้วที่มีขนาดใหญ่ส่งผลให้เข้าถึงชุมชนเดิมยากขึ้น
 - 1.3.2.2 ชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้วที่มีราคาแพงส่งผลให้เข้าถึงชุมชนเดิมยากขึ้น
 - 1.3.2.3 แนวทางการบริหารรูปแบบนิติบุคคลของจัดสรรที่ล้อมรั้วส่งผลให้เข้าถึงชุมชนเดิมยากขึ้น

1.4 หน่วยวิเคราะห์

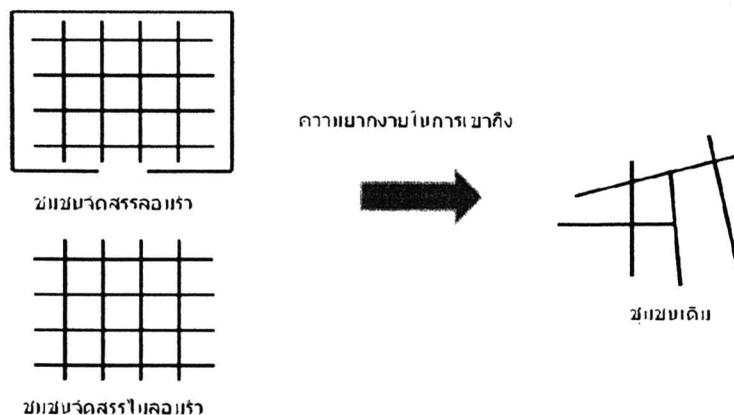


ภาพที่ 1-1 พื้นที่ที่มีชุมชนจัดสรร (ล้อมรั้วและไม่ล้อมรั้ว) และชุมชนเดิมอยู่ติดกัน

หมายเหตุ: สีแดงหมายถึงชุมชนเดิม, สีเหลืองหมายถึงชุมชนจัดสรร

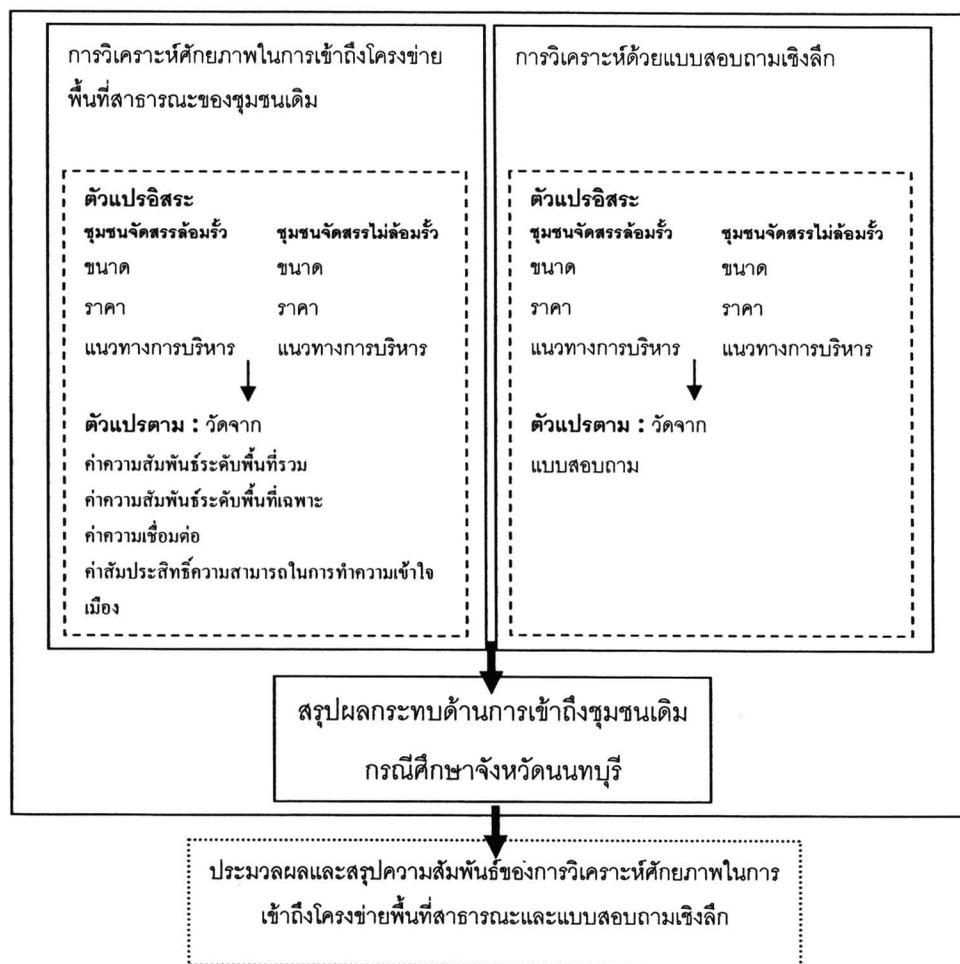
1.5 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาหาผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ โดยใช้การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง (Space Syntax) ควบคู่การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) สำหรับชี้วัดหาผลกระทบ



ภาพที่ 1-2 ศึกษาหาผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่

1.6 กรอบแนวความคิด



แผนภูมิที่ 1-1 แสดงกรอบแนวคิด

1.7 ขอบเขตของการวิจัย

1.7.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในปีพ.ศ. 2538-2548 เมืองที่มีอัตราการเติบโตของชุมชนจัดสรรลุ่มรั้วสูงที่สุดของประเทศไทย คือจังหวัดปทุมธานี, ภูเก็ต, นนทบุรี, ระนอง, กระบี่, ชลบุรี, แม่ฮ่องสอน, ระยอง, สมุทรปราการ, ยะลา (สัมมา, 2549) เมื่อพิจารณาจากหน่วยวิเคราะห์ ที่ต้องการวิเคราะห์ ผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมที่อยู่ติดหมู่บ้านจัดสรร พบว่านนทบุรีมีจำนวนหน่วยวิเคราะห์ที่ผู้วิจัยต้องการมากกว่าจังหวัดปทุมธานี, ภูเก็ต (อันดับที่ 1 และ 2 ตามลำดับ) เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีมีชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบหลงเหลือมากกว่าจังหวัดปทุมธานีและภูเก็ต

1.7.2 การรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลสำหรับการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิมาจากรฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์จากกรมโยธาธิการและผังเมืองในปีพ.ศ. 2549 ปรับปรุงฐานข้อมูลโดยใช้ข้อมูลจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2553 และจากการสำรวจภาคสนามเพื่อหาชุมชนเดิมที่ติดบ้านจัดสรร พ.ศ.2553

ตาราง 1-1 ข้อมูลบ้านจัดสรรและชุมชนเดิม จังหวัดนนทบุรี

อำเภอ	บ้านจัดสรร(ไม่ล้อมรั้ว)	บ้านจัดสรร(ล้อมรั้ว)	เดิม	เดิม(ติดจัดสรร)
เมืองนนทบุรี	114	54	26	4
บางกรวย	40	21	19	0
บางใหญ่	75	38	3	0
บางบัวทอง	140	104	6	0
ไทรน้อย	22	9	0	0
ปากเกร็ด	81	44	23	2
รวม	471	270	77	6

ที่มา : ข้อมูลบ้านจัดสรรทั้งหมดจากกรมที่ดิน พ.ศ.2553

ข้อมูลบ้านจัดสรรไม่ล้อมรั้วจากโยธาธิการและผังเมือง พ.ศ.2549 และจากการสำรวจ

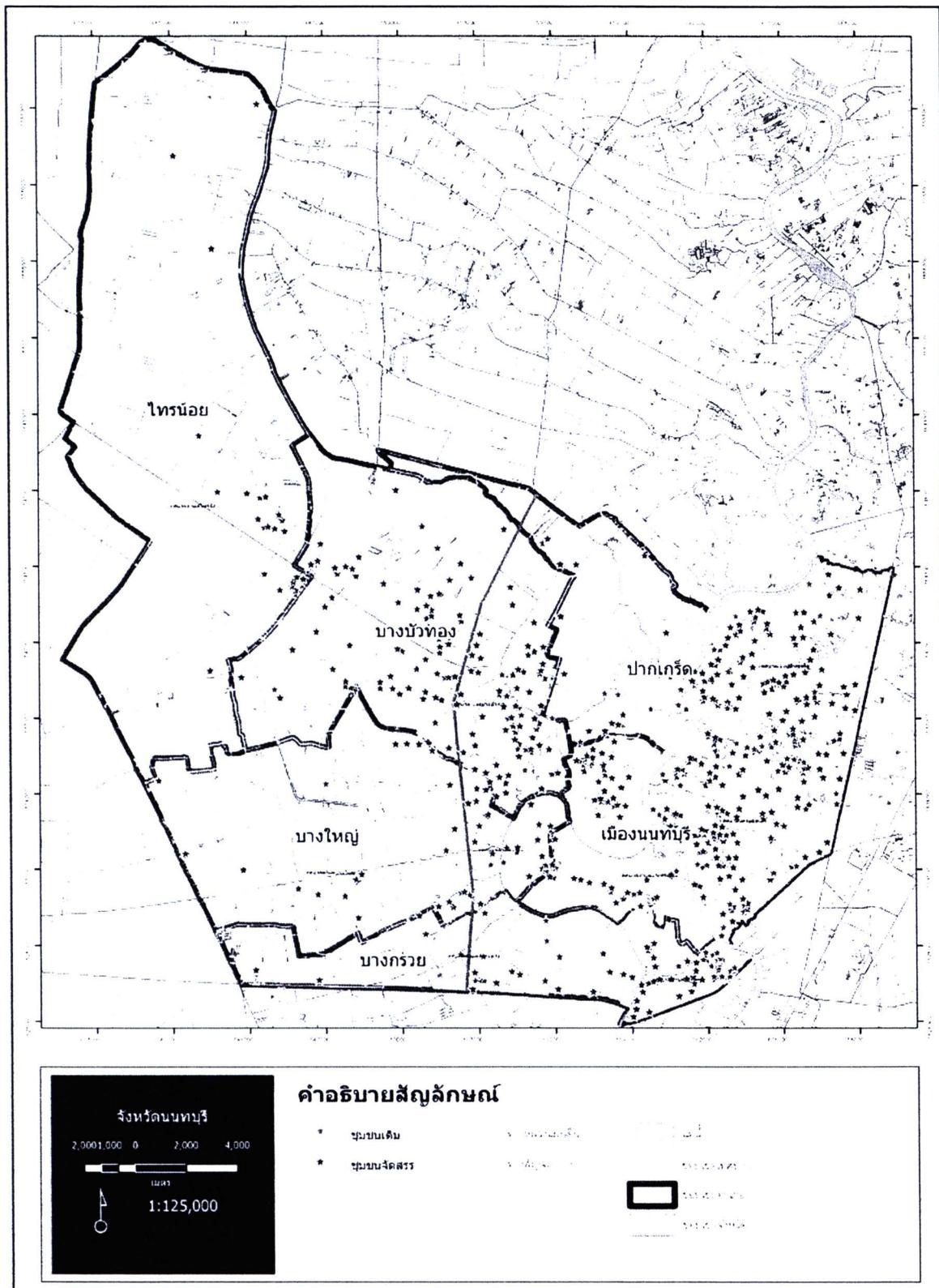
ข้อมูลบ้านจัดสรรล้อมรั้วจากการคำนวณ

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.8.1 เข้าใจเงื่อนไข ตลอดจนแนวคิด และหลักการวิเคราะห์การเข้าถึงชุมชน

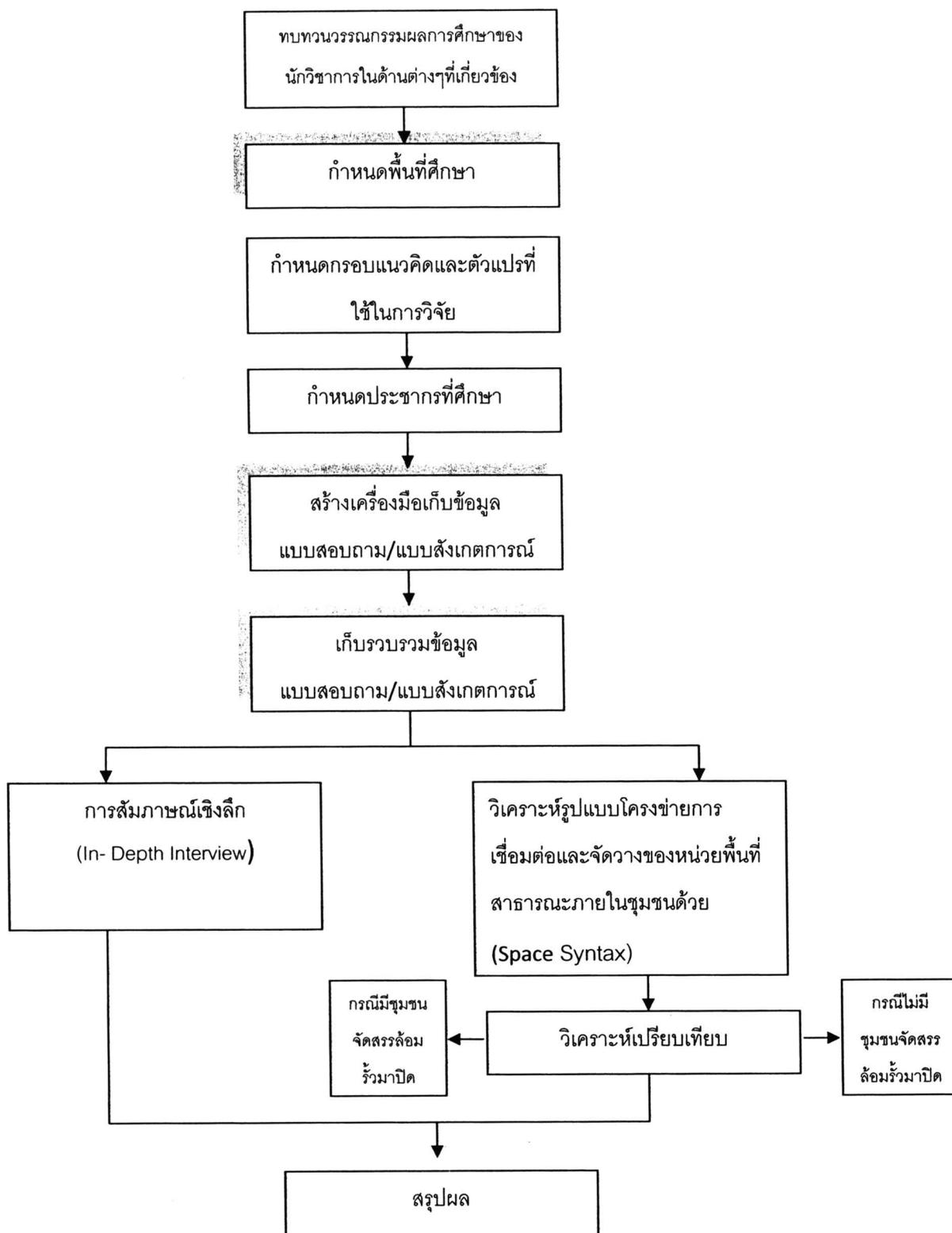
1.8.2 ข้อมูลแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการจัดการสภาพแวดล้อมของโครงการ

แผนที่ 1-1 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมจังหวัดนนทบุรี



ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549

1.9 วิธีดำเนินการวิจัย



แผนภูมิที่ 1-2 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย