

1. รั้ว กำแพง หรือพื้นที่โล่งกว้างที่แยกตัวอย่างชัดเจนให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสมกับการเดินเท้า
2. ระบบรักษาความปลอดภัย
3. บรรยากาศภายในที่ตัดขาดจากสภาพแวดล้อมธรรมดานอกรั้ว
4. ความเป็นอิสระ

ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วทำทุกอย่างเพื่อที่จะแยกตัวออกจากภายนอก เช่น ด้วยการหันหลังให้พื้นที่สาธารณะต่าง ๆ ของเมือง จึงเป็นเพียงเส้นทาง “ผ่าน” ของสมาชิกในชุมชนจัดสรรล้อมรั้วเหล่านี้เท่านั้น ด้วยยานพาหนะส่วนตัว ในขณะที่การเดินเท้าหรือการใช้ระบบขนส่งมวลชนบนถนนสายเดียวกันนั้นเป็นของชนชั้นอื่น ๆ

Sennet (1971) อ้างถึงใน ไชศรี ภักดีสุขเจริญ (2548) เป็นผู้แรกที่เรียกพื้นที่ชุมชนที่มีการล้อมรั้วหรือสร้างกำแพงเพื่อแบ่งกันตนออกจากพื้นที่อื่น ๆ ของเมืองว่า “ชุมชนไว้สิ่งแปลกปลอม” หรือ “purified communities” โดยตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับการแสดงอัตลักษณ์และชีวิตคนในเมือง ซึ่งประเด็นเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองในรูปแบบของการสร้างชุมชนปิดล้อมแบบบ้านจัดสรรสำหรับคนเฉพาะกลุ่ม เป็นกลไกไปสู่การกีดขวางโครงข่ายการสัญจรของเมืองในภาพรวม ซึ่งเป็นการชี้ประเด็นปัญหาในเชิงสัญญาณอย่างชัดเจน ประกอบกับปัญหาเชิงสังคมที่ชุมชนล้อมรั้วเหล่านี้สร้างให้เกิดผลที่ตรงกันข้ามกับแนวคิดดั้งเดิมของการสร้างชุมชนผสมผสานขึ้นในเมือง ชุมชนล้อมรั้วเป็นปฏิกริยาของความอดทนอดกลั้นของคนกลุ่มหนึ่ง ๆ ต่อ “ความแตกต่าง” ของคนกลุ่มอื่น ๆ ในเมือง จนไม่สามารถอยู่ร่วมในสภาพแวดล้อมเดียวกันได้โดยสิ้นเชิงพื้นที่ภายในของชุมชนล้อมรั้วเป็นพื้นที่ที่คนต้องปฏิบัติอย่างเดียวกันตามกฎระเบียบของชุมชน “พื้นที่สาธารณะ” ภายในชุมชนล้อมรั้วจึงไม่มีสภาวะ “ขึ้นและลง” ของปริมาณคนเดินตามนิตินิยมชีวิตในสังคมเมืองบนถนนของ Jacobs (1961) อ้างถึงใน ไชศรี ภักดีสุขเจริญ (2548) ไม่มีการพบปะกันโดยบังเอิญของคนแปลกหน้า ไม่มีนิตินิยมของความเกื้อหนุนหรือความลึกลับของการเดินทางไปในแต่ละเมือง Maspero (1994) อ้างถึงใน ไชศรี ภักดีสุขเจริญ (2548)

ในประเทศไทยชุมชนล้อมรั้วปรากฏเป็นชุมชนจัดสรรสมัยใหม่ที่ปรากฏอยู่ทั่วไป ตามปรากฏการณ์การเจริญเติบโตของเมือง

2.1.2 พัฒนาการรูปแบบที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ในการศึกษาถึงพัฒนาการของรูปแบบที่อยู่อาศัยในประเทศไทย จะแบ่งช่วงการศึกษาออกเป็น 2 ยุคด้วยกัน ยุคแรกเป็นช่วงก่อนการมีหมู่บ้านจัดสรรและยุคสองหลังการมีหมู่บ้านจัดสรร

ในการศึกษาถึงพัฒนาการรูปแบบที่อยู่อาศัยในประเทศไทยก่อนการมีหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้ทำการแบ่งช่วงเวลาการศึกษาออกเป็น 3 ช่วง ช่วงที่ 1 พ.ศ.2411 - 2453 (ยุคสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว) ช่วงที่ 2 พ.ศ.2453 - 2468 (ยุคสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว) ช่วงที่ 3 พ.ศ.2468 - 2503 (ยุคสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวจนถึงช่วงต้นรัชกาลปัจจุบัน) (มุสดี ทิพทัส, 2525: 20-255)

2.1.2.1 พัฒนาการแนวคิดและรูปแบบที่อยู่อาศัยก่อนมีหมู่บ้านจัดสรร

1.แนวคิด และรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2411 – 2453

ในสมัยนี้เป็นช่วงที่ต่อเนื่องกับในสมัยรัชกาลที่ 4 ที่ได้รับอิทธิพลจากประเทศทางตะวันตก รูปแบบของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ในช่วงนี้ จึงมีทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยวที่ใช้อยู่อาศัย ซึ่งมีทั้งบ้านเรือนราษฎรสามัญชนทั่วไป และบ้านเรือนของผู้มีฐานะดี เช่นพ่อค้า คหบดี หรือข้าราชการคนสำคัญ บ้านเหล่านี้มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมแตกต่างกันออกไป และตั้งอยู่ในเนื้อที่ดินใหญ่เล็กต่างๆ กันตามฐานะ อีกประเภทหนึ่งได้แก่ ดึกแถว หรือเรือนแถว หรือพักอาศัยกึ่งร้านค้า (Shop House) ซึ่งได้รับอิทธิพลจากจีนและตะวันตก มีทั้งชนิดชั้นเดียวและสองชั้น ความยาวติดต่อกันประมาณ 5-10 ห้อง ส่วนใหญ่เช่าอยู่มักอยู่ริมถนนสำคัญๆ ในย่านที่เจริญคึกคักของตัวเมือง ใช้เป็นที่ประกอบการค้าและอยู่อาศัยไปด้วยในตัว เช่น ดึกแถวในย่านถนนเจริญกรุง ถนนบำรุงเมือง ถนนเฟื่องนคร เป็นต้น ซึ่งเป็นการเลียนแบบอย่างมาจากปารีส สิงคโปร์ ส่วนใหญ่เป็นอาคาร 2 ชั้น ติดต่อกันเป็นแถวยาว บางแห่งเว้นเนื้อที่ชั้นล่างส่วนที่ชิดริมถนนเป็นทางเท้าภายในอาคารให้คนเดินได้ก็มีในรัชกาลนี้มีที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่งเกิดขึ้น คือ อาคารพักอาศัยที่แบ่งห้องให้เช่าเป็นห้อง ๆ มีทางเดินร่วมหน้าห้อง มีห้องน้ำ ห้องส้วมและบันไดที่ใช้ร่วมกันทั้งอาคาร อาคารประเภทนี้ อาคารแรกๆ คือ แฟลตของบริษัทเดินรถรางของชาวต่างประเทศ ที่อุรุถบริเวณถนนตก สำหรับให้พนักงานรถรางอยู่อาศัยครอบครัวยุคละ 1 หน่วย เนื้อที่หน่วยละประมาณ 21 ตารางเมตร ชั้นละ 15 หน่วย มี 3 ชั้น รวมทั้งหมด 45 หน่วย มีทางเดินร่วมหน้าห้องยาวตลอดอาคาร มีบันได และห้องน้ำ ห้องส้วมใช้ร่วมกัน ซึ่งนับเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่งที่ได้รับอิทธิพลจากต่างประเทศ และจัดว่าเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใหม่อีกประเภทหนึ่งในสมัยนี้

2.แนวคิด และรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2453 – 2568

ในรัชกาลนี้ก็เห็นว่าไม่แตกต่างไปจากในสมัยรัชกาลที่ 5 ในด้านการสร้างอาคารประเภทที่พักอาศัย ซึ่งทั่วไปก็เป็นบ้านหลังเดี่ยวปลูกในที่ดินใหญ่บ้าง เล็กบ้างตามฐานะและจำนวนผู้อยู่อาศัย การจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่ๆ แบ่งขายเป็นแปลงย่อยๆ สำหรับปลูกสร้างบ้านเรือนของแต่ละครอบครัว ก็มีบ้างแต่ไม่แพร่หลายและมักจะขายแต่ที่ดินเท่านั้น ไม่มีตัวบ้านอยู่ด้วย แต่อาจจะ

บริษัทก่อสร้างเข้ารับบริการออกแบบและก่อสร้างให้เสร็จตามแบบที่เจ้าของต้องการ นอกจากนั้น หน่วยงานของรัฐบาลเช่น พระคลังข้างที่ ราชพัสดุ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก็อาจเป็นผู้ดำเนินการจัดแบ่งซอยที่ดินของหลวงออกเป็นแปลงย่อย ๆ สำหรับให้ข้าราชการบริพารในพระองค์อยู่อาศัย เช่น ที่พักข้าราชการบริพารตรงข้ามพระตำหนักพญาไท หรือที่ข้างราชตฤณมัยสมาคม ถนนพิษณุโลก บางแห่งอาจจะมีแบบบ้านไม่ซ้ำกัน แต่ก็มีแนวทางของรูปทรงและการใช้วัสดุที่คล้ายๆกัน

3.แนวคิด และรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2468 - 2503

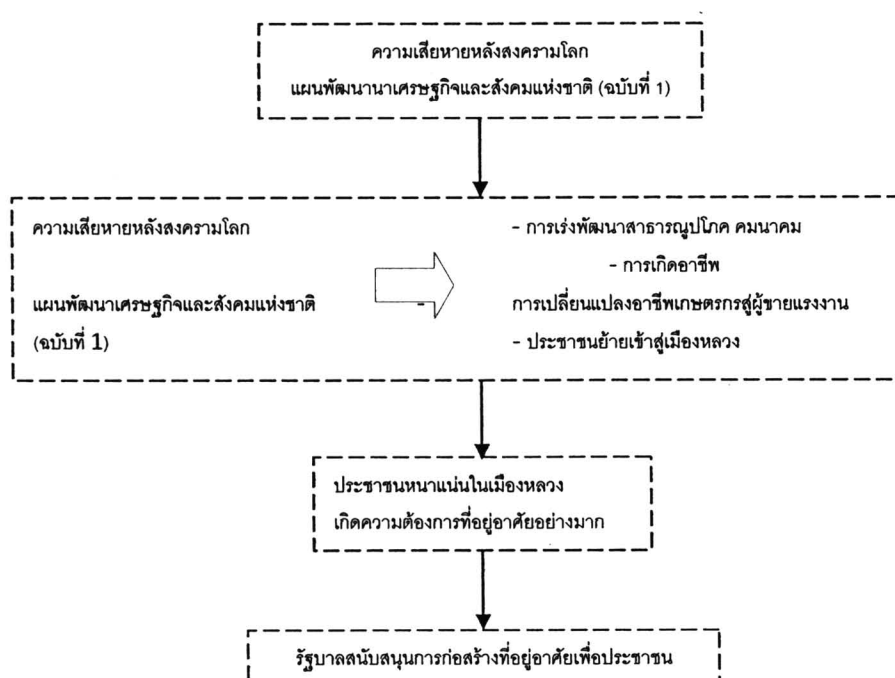
ในช่วงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว และสมัยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล ตั้งแต่ พ.ศ. 2468 ถึง พ.ศ. 2489 นั้น การสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นเคหะส่วนบุคคลเช่นในรัชกาลก่อนๆ ที่ผ่านมา ส่วนตึกแถวที่ใช้ทำการค้าและอยู่อาศัยไปด้วยในตัวก็เป็นที่นิยมมากขึ้น และมักปลูกอยู่ริมถนนในตัวเมืองหรือในชุมชนที่เจริญแล้ว ในช่วงต้นรัชกาลพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ก่อน ปี พ.ศ. 2503 เริ่มมีที่พักอาศัยประเภทอื่นๆ ซึ่งเป็นโครงการของรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ เช่นการรถไฟ โรงงานยาสูบ

ต่อมาเป็นช่วงที่มีหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาในประเทศไทย ในการศึกษาถึงพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้ทำการแบ่งช่วงเวลาการศึกษาออกเป็น 4 ช่วง นับตั้งแต่ยุคเริ่มแรกที่มีบ้านจัดสรรคือ ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2510 – 2519, ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2520 – 2529, ช่วงที่ 3 พ.ศ. 2530 – 2539 และช่วงที่ 4 พ.ศ. 2540 – ปัจจุบัน (พ.ศ. 2550)

ภายหลังการประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศในด้านต่าง ๆ อย่างมากมายโดยเฉพาะในช่วง 25 ปีหลังจาก ปี พ.ศ.2500 รัฐบาลมีนโยบายเร่งพัฒนาระบบอุตสาหกรรมและเปิดรับการลงทุนในกิจการต่างประเทศอย่างเสรี มีการเร่งพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ การคมนาคมการขนส่ง และระบบสาธารณูปโภคในด้านต่าง ๆ มากมายโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ก่อให้เกิดอาชีพและรายได้แก่ประชาชน โดยจากเดิมที่ประชากรในประเทศส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกร มีการเปลี่ยนแปลงจนกลายมาเป็นผู้ขายแรงงาน ซึ่งในขณะนั้นอาชีพผู้ขายแรงงานมีปริมาณเพิ่มขึ้นมาก โดยส่วนใหญ่ย้ายเข้าสู่เขตเมืองใหญ่โดยเฉพาะเมืองหลวงซึ่งมีการพัฒนาอย่างมาก การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ ก่อให้เกิดความหนาแน่นของประชากร กล่าวคือ เป็นที่รวมตัวของกลุ่มคนจากพื้นที่ และอาชีพต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นผู้ขายแรงงาน พ่อค้า นักธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ ขณะเดียวกันการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังส่งผลให้รายได้ของประชาชนมีความแตกต่างกันมากขึ้นเรื่อย ๆ (ผุสดี ทิพทัส, 2525: 359)

ผลจากความหนาแน่นของประชาชนในเขตกรุงเทพฯ ก่อให้เกิดความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยซึ่งมีไม่เพียงพอในขณะนั้น โดยต่อมารัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน โดยมีทั้งการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและการจัดสร้างโครงการบ้านจัดสรรขายให้แก่ผู้มีรายได้น้อยไปจนถึงรายได้สูง ในส่วนของหน่วยงานเอกชนที่เป็นหน่วยงานใหญ่ซึ่งมีพนักงานจำนวนมาก ได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบสวัสดิการเพื่อสนับสนุนพนักงานโดยมีรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งบ้านพักอาคาร อาคารพักอาศัย ตึกแถว เป็นต้น

ในการจัดสร้างโครงการบ้านจัดสรร โดยรัฐบาลและบริษัทเอกชนเพื่อขายให้แก่ประชาชนในระยะแรก ช่วงปี พ.ศ. 2510-2515 เป็นการมุ่งเน้นไปที่กลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีฐานะระดับปานกลางขึ้นไป โดยโครงการบ้านจัดสรรของรัฐบาลโครงการแรก ๆ ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง เช่น หมู่บ้านพิบูลย์เวศ ที่คลองตัน หมู่บ้านพิบูลวัฒนา คลองประปา สามเสน ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ 200 หลังคาเรือน ต่อมาจึงมีโครงการจัดสรรที่มีขนาดเล็กลงมา ในปี พ.ศ. 2513 โครงการบ้านจัดสรรที่จัดสร้างโดยบริษัทเอกชนเพื่อขายแก่ประชาชนเกิดขึ้นมากมายในพื้นที่เขตชานเมือง และในจังหวัดปริมณฑล ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นโครงการขนาดใหญ่มากกว่า 100 หลังคาเรือน โดยกล่าวได้ว่าช่วงแรกของหมู่บ้านจัดสรรมุ่งเน้นถึงการเร่งสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว เน้นความประหยัด เรียบง่าย รวดเร็ว ทำให้การคำนึงถึงเรื่องของความประณีตและการคำนึงถึงคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยลดน้อยลงไปในช่วงแรก



ภาพที่ 2-1 ที่มาของการเกิดหมู่บ้านจัดสรร

2.1.2.2 พัฒนาการแนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร

1.แนวคิด และรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2510 – 2519

ในช่วงยุคเริ่มต้นหมู่บ้านจัดสรร โดยในช่วงนี้สถาปนิกได้รับการศึกษาจากตะวันตก กลับมายังประเทศไทยได้นำแนวคิดและรูปแบบตะวันตก เริ่มเข้ามามีบทบาทกับรูปแบบบ้านพักอาศัยในประเทศ ประกอบกับแนวคิดที่ทั้งภาคเอกชน และรัฐบาลพยายามเร่งก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ตอบสนองความต้องการในที่อยู่อาศัยซึ่งมีมากในขณะนั้น รูปแบบบ้านในขณะนั้นจึงมีลักษณะเรียบง่าย และตัดทอนรายละเอียดการตกแต่งออก จุดประสงค์ของการออกแบบโดยหลักคือ เน้นการก่อสร้างที่รวดเร็ว สร้างในปริมาณที่มากในลักษณะที่ซ้ำ ๆ กัน เน้นการประหยัดเพื่อทำราคาขายให้ต่ำ รูปแบบสถาปัตยกรรมได้รับอิทธิพลมาจากแนวคิดตะวันตก แนวคิดโมเดิร์น เข้ามามีบทบาทกับรูปแบบสถาปัตยกรรมมาตั้งแต่ช่วงนี้ (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536: 137-140)



ภาพที่ 2-2 บ้านจัดสรรช่วง ปี พ.ศ.2510-2519

ที่มา: วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536: 149-150

2.แนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2520 – 2529

ในช่วงนี้มีผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น เกิดการแข่งขันในตลาดบ้านจัดสรรมากขึ้น การพัฒนา รูปแบบบ้านและแนวคิดการออกแบบมีมากขึ้น แต่ยังคงเป็นรูปแบบซ้ำ ๆ กันเหมือนช่วงก่อน มีการพัฒนาด้านคุณภาพการก่อสร้าง วัสดุ และเทคโนโลยีมากขึ้น เนื่องจากการแข่งขันในตลาดบ้านจัดสรรมีสูงขึ้น ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้น แนวคิดการออกแบบตะวันตกและแบบสมัยใหม่ยังมีอิทธิพลสืบเนื่องมาจากช่วงก่อน และมีอิทธิพลบ้านจัดสรรลดน้อยลงตามลำดับ ซึ่งถือเป็นช่วงปลายของแนวสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น และกำลังพัฒนาสู่รูปแบบสถาปัตยกรรมแนวโพสต์โมเดิร์น ซึ่งเกิดจากความเบื่อหน่ายรูปแบบเดิมมีความซ้ำซากไม่มีความเป็นเอกลักษณ์ แต่ถึงแม้ว่าจะมีความพยายามนำแนวคิดรูปแบบสถาปัตยกรรมแนวใหม่เข้ามาปรับใช้กับการออกแบบบ้านในหมู่บ้านจัดสรร แต่ด้วยข้อจำกัดทางการเงิน และการลงทุน ทำให้รูปแบบไม่แตกต่างไปจากอดีตเท่าที่ควร โดยส่วนใหญ่เป็นการเน้นถึงองค์ประกอบ ส่วนตกแต่งสีสันทันตัว



อาคารให้มีความแตกต่างกันเท่านั้น ซึ่งถือเป็นการปรับเปลี่ยนรูปแบบที่ยังต้องคำนึงถึงต้นทุนในการก่อสร้างแบบบ้านแนว “ไร้รูปแบบเฉพาะ” (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536: 215-221)

ในช่วงตั้งแต่ พ.ศ. 2526 เริ่มมีการพัฒนารูปแบบมากขึ้นรูปแบบการวางผัง และรูปทรงอาคารมีความซับซ้อนมากขึ้น ลักษณะช่องเปิด ประตูหน้าต่าง และองค์ประกอบตกแต่งอื่นๆ เริ่มมีรูปแบบที่หลากหลายแปลกใหม่ ซึ่งมีให้ผู้บริโภคได้เลือกมากมายหลายโครงการ แนวคิดรูปแบบสถาปัตยกรรมแนวโพสต์โมเดิร์น ส่งผลต่อรูปแบบบ้านจัดสรรมากขึ้นกว่าช่วงต้นของช่วงที่ 2 รูปแบบบ้านมีความหลากหลายมากขึ้น ประกอบการเริ่มให้ความสำคัญ กับรูปแบบสถาปัตยกรรมมากขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคเริ่มมีความต้องการในรูปแบบที่หลากหลาย

3.แนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 3 พ.ศ. 2530 – 2539

แนวคิดรูปแบบสถาปัตยกรรมแนวโพสต์โมเดิร์น ส่งผลต่อรูปแบบสถาปัตยกรรมอย่างเห็นได้ชัด รูปแบบโครงการมีความหลากหลายอย่างมาก ผู้ประกอบการและผู้บริโภคให้ความสำคัญกับรูปแบบสถาปัตยกรรมในบ้านจัดสรรมากขึ้น สถาปนิกเข้ามามีบทบาทในการพัฒนารูปแบบและธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก แนวคิดต่าง ๆ ในการออกแบบจากสถาปนิกก็มีการยอมรับและนำมาใช้มากขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันกันทางด้านรูปแบบมากขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกซื้อ และการแข่งขันในธุรกิจบ้านจัดสรร นอกเหนือจากทำเลที่ตั้ง ราคาค่า หรือสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ มีการพัฒนาด้านรูปแบบของพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์จากตัวบ้านอย่างเห็นได้ชัด ในส่วนของโครงสร้างยังมีการนำรูปแบบคอนกรีตเสริมเหล็กมาใช้อย่างต่อเนื่อง

4.แนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 4 พ.ศ. 2540 – ปัจจุบัน (พ.ศ. 2553)

ต่อเนื่องจากช่วงปี พ.ศ. 2530-2539 ความต้องการของผู้บริโภค จำนวนผู้ประกอบการที่เพิ่มขึ้นทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรขยายตัวสูงสุดอีกครั้ง ก่อนถึงยุคเศรษฐกิจซบเซาอย่างหนักในช่วงต่อมา รูปแบบบ้านจัดสรรมีความหลากหลายอย่างมาก ปัจจัยทางด้านการตลาดเข้ามามีบทบาทอย่างมากกว่าช่วงที่ผ่านมาจากการที่ผู้บริโภคเริ่มมีความรู้มากขึ้น ทั้งในธุรกิจบ้านจัดสรรและตัวผลิตภัณฑ์ ประกอบกับกลุ่มรายได้ปานกลางลงมาถึงรายได้ต่ำ หันไปสนใจในการซื้อที่พักอาศัยรูปแบบอื่นมากขึ้น ราคาค่าบ้านจัดสรรจึงมักอยู่ระดับปานกลางขึ้นมาเป็นส่วนใหญ่ ผู้ประกอบการโดยเฉพาะในรายใหญ่มีการให้ความสำคัญกับองค์ประกอบในโครงการบ้านจัดสรรแทบทุกส่วน ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบโครงการ ความประณีตในการก่อสร้าง วัสดุ เทคโนโลยีรวมถึงการจัดพื้นที่ผังอาคาร รูปแบบการใช้สอย มีการคำนึงถึงสภาพแวดล้อมในโครงการและสภาพแวดล้อมรอบตัวบ้านมากขึ้น เช่น โครงการธานนท์ คอร์ทพาร์ค มีการนำลักษณะของสวนเป็นองค์ประกอบ



กลางบ้าน หรือแนวคิดบ้านกลางสวน หรือบ้านริมน้ำ ที่เริ่มมีการนำแนวคิดลักษณะของบ้านที่มีความร่มรื่น สัมผัสบรรยากาศธรรมชาติ ให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมคุณภาพชีวิตมากขึ้น จากอดีต



ภาพที่ 2-3 บ้านจัดสรรช่วง ปี พ.ศ.2540-2550

ที่มา: บริษัทโมบายเออร์โกด์ จำกัด, 2550: 75-211

จากพัฒนาการแนวคิดและรูปแบบการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรข้างต้นสรุปได้ว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยจากอดีต(ก่อนมีหมู่บ้านจัดสรร)จนถึงปัจจุบัน(หลังมีหมู่บ้านจัดสรร) นิยมสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบชาวตะวันตกไม่เปลี่ยนแปลง ประชาชนเลือกที่อยู่อาศัยตามฐานะทางสังคมดั้งเดิม นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยยังเป็นสัญลักษณ์อย่างหนึ่งในการแสดงสถานะภาพทางสังคมตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ส่วนรูปแบบที่อยู่อาศัยมีการปรับเปลี่ยนจากเดิมที่มีรูปแบบที่อยู่อาศัยไม่ตายตัว สู่รูปแบบการอยู่อาศัยสมัยใหม่ นิยมการทำซ้ำของหมู่บ้าน ตามลักษณะชาวตะวันตกมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ภายหลังการเข้ามาของหมู่บ้านจัดสรร การเลือกที่อยู่อาศัยคำนึงถึงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ความปลอดภัยเป็นหลัก ในขณะที่ในอดีตการเลือกที่อยู่อาศัยคำนึงถึงการปฏิสัมพันธ์ของคนในชุมชนเป็นหลัก ที่อยู่อาศัยมักตั้งอยู่ในย่านผู้คน แนวคิดและรูปแบบดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงค่านิยมการเลือกที่อยู่อาศัยของคนในสังคม ที่เน้นความเป็นปัจเจกมากยิ่งขึ้น

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับบ้านจัดสรร

ในการศึกษาส่วนนี้เป็นการกำหนดกรอบแนวคิดในการพิจารณาตัวแปรต้น(ชุมชนจัดสรร) สำหรับศึกษาผลกระทบให้ตรงตามสมมติฐานที่ได้วางไว้ข้างต้น โดยกรอบแนวคิดที่ไ้แบ่งข้อมูลเชิงคุณลักษณะของชุมชนลัอมรั้ว (Attribute) แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ประกอบด้วย แนวคิดของรูปแบบทางเข้าออกของชุมชนสำหรับแบ่งประเภทชุมชนจัดสรรว่าล้อมรั้วหรือไม่, ขนาดของชุมชน, แนวทางการบริหารชุมชน และระดับราคาของชุมชน สำหรับเปรียบเทียบหาผลกระทบว่าตัวแปรเหล่านี้มีความแตกต่างด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมหรือไม่

2.2.1 รูปแบบทางเข้าออกของชุมชน

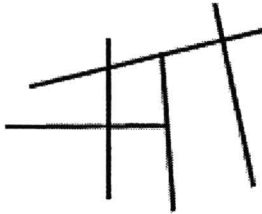
รูปแบบทางเข้าออกเป็นปัจจัยหนึ่งในการกำหนดกรอบแนวคิดพิจารณาประเภทของชุมชนลัอมรั้ว โดยรูปแบบทางเข้าออกของชุมชนสามารถแบ่งได้ดังนี้

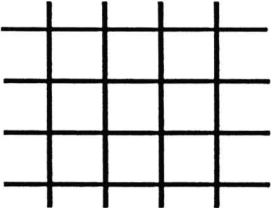
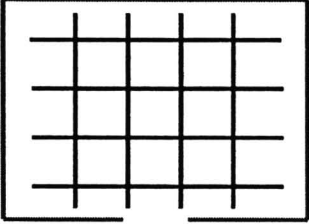
Harris and Evans (1999) ศึกษาพบว่าประตูไม่จำเป็นต้องสร้างอย่างประณีต อาจใช้ลักษณะทางกายภาพหรือสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้นเพื่อป้องกันบุคคลภายนอกเข้าไปในพื้นที่

ทางเข้าหลักของชุมชนมียามรักษาความปลอดภัย คนที่ทำหน้าที่ตรวจคนเข้าออกของชุมชน ที่ประตูของชุมชนพบระบบตรวจคนอยู่ 2 ประเภทคือแบบอัตโนมัติและแบบปฏิบัติ โดยใช้การ์ดที่มีแถบแม่เหล็กหรือแป้นตัวเลขเพื่อกดรหัสเข้าออก ระบบมีขึ้นเพื่อป้องกันบุคคลภายนอกเข้ามาในชุมชนจากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 97 ของชุมชนจัดสรรลัอมรั้วในซานอันโตนิโอใช้แป้นตัวเลขเพื่อกดรหัสเข้าออก ในฮุสตันพบว่า ร้อยละ 33 ใช้แป้นตัวเลขเพื่อกดรหัสเข้าออก ส่วนยามรักษาความปลอดภัยพบเพียงร้อยละ 14 ในซานอันโตนิโอ และร้อยละ 5 ในฮุสตัน

Tanate (2004) ศึกษาพบว่าชุมชนแต่ละชุมชนมีรูปแบบการเข้าถึงที่แตกต่างจากรูปแบบการตั้งถิ่นฐานและลักษณะทางกายภาพของชุมชน

ตาราง 2-1 จำแนกลักษณะทางกายภาพของชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิม

รูปแบบชุมชน	ลำดับศักยภาพ	การพัฒนา	ลักษณะทางกายภาพ
ชุมชนเดิม 	สาธารณะ	พัฒนาด้วยตนเอง จากรูปแบบการตั้งถิ่นฐานเดิม ใช้โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะ	รูปแบบที่ดินไม่มีการจัดระเบียบ มีความแออัด มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกพอใช้

ชุมชนจัดสรรไม่ล้อมรั้ว 	สาธารณะ	พัฒนาจากการจัดสรรที่ดิน(ไม่มีการล้อมรั้ว) ใช้โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะ	มีการจัดสรรที่ดิน มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกพอใช้
ชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว 	ส่วนตัว	พัฒนาจากการจัดสรรที่ดิน(มีการล้อมรั้ว)หรือจากการจัดสรรที่ดิน(ไม่ล้อมรั้ว)แต่มีปราการทางธรรมชาติหรือสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกของตัวเอง	มีการจัดสรรที่ดิน มีโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดี

ที่มา: Tanate (2540)

จากรูปแบบทางกายภาพของชุมชนอาจสรุปได้ว่าชุมชนจัดสรรที่ไม่มีการล้อมรั้วอาจเป็นชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้วได้เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของชุมชนที่พื้นที่ถูกปิดล้อมทางเข้าออก สิ่งแวดล้อมที่อยู่ข้างเคียง เช่นปราการทางธรรมชาติหรือสิ่งมนุษย์สร้างขึ้น หรืออาจดูจากรูปแบบการบริหารโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชนที่มักมีการบริหารจัดการด้วยตนเอง

2.2.2 ขนาดของหมู่บ้านจัดสรร

ขนาดของหมู่บ้านจัดสรรเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหนึ่งในการกำหนดกรอบแนวคิดพิจารณาประเภทของชุมชนล้อมรั้ว จากสมมติฐานเชื่อว่าหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่จะส่งผลกระทบต่อการเข้าถึงชุมชนเดิมเนื่องจากขนาดของหมู่บ้านจัดสรรอาจส่งผลกระทบต่อการลดลงของโครงข่ายการสัญจรหรือมีส่วนทำให้โครงข่ายการสัญจรเดิมไม่สามารถประสานกันได้ดีดังเดิม โดยขนาดของหมู่บ้านจัดสรรสามารถแบ่งได้ดังนี้

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน (2543) ขนาดของโครงการที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่โดยแบ่งเป็น 3 คือ

1. ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลงหรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
2. ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100-499 แปลงหรือเนื้อที่ 19-100 ไร่
3. ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

2.2.3 แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหนึ่งในการกำหนดกรอบแนวคิดพิจารณาประเภทของชุมชนล้อมรั้ว จากสมมติฐานเชื่อว่ารูปแบบการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรแบบมีนิติบุคคลจะส่งผลกระทบต่อการเข้าถึงชุมชนเดิมเนื่องจากรูปแบบการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรลักษณะดังกล่าวไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่สมาชิกเข้าออกภายในชุมชน การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการลดลงของโครงข่ายการสัญจรหรือมีส่วนทำให้โครงข่ายการสัญจรเดิมไม่สามารถประสานกันได้ดีดังเดิม โดยแนวทางการบริหารดูแลของหมู่บ้านจัดสรรสามารถแบ่งได้ดังนี้

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน (2543) ความตามกฎหมายในหมวด 4 เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กฎหมายได้เปิดแนวทางเลือกให้กับผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เมื่อมีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจนครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรรับผิดชอบ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้มีการกำหนดการบริหารดูแลสาธารณูปโภคของโครงการไว้ 3 แนวทางคือ

1. ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงาน ดูแลสาธารณูปโภคเองโดยจัดหาค่าหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ
2. การจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา
3. การโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์

ทั้งนี้กฎหมายดังกล่าว ยังเปิดทางเลือกให้ครอบคลุมไปถึงโครงการจัดสรรที่ดินเก่าที่ขออนุญาตตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 ที่ดำเนินการขออนุญาตภายใต้ ปว.266 โดยระบุไว้ในมาตรา 70 ว่าการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ระบุให้นำมาตรา 45-มาตรา 52 มาใช้บังคับ โดยอนุโลมกรณีหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตาม

แผนผังโครงการ สามารถยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้ สามารถแบ่งการบริหารจัดการชุมชนมี 4 รูปแบบได้แก่

1) จัดการโดยหน่วยงานที่ดำเนินกิจกรรม (เจ้าของโครงการฯ) สามารถแบ่งย่อยได้ 2 รูปแบบ คือ

1. ดูแลเองทั้งหมด
2. จ้างเอกชนดูแล

2) ร่วมกันดูแลระหว่างหน่วยงานที่ดำเนินกิจกรรมกับผู้อยู่อาศัย

3) ผู้อยู่อาศัยดูแลเอง แบ่งย่อยได้เป็น 2 รูปแบบ คือ

1. นิติบุคคล
2. องค์การชุมชน

4) ท้องถิ่น / หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2.2.4 ราคาของหมู่บ้านจัดสรร

ราคาของหมู่บ้านจัดสรรเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหนึ่งในการกำหนดกรอบแนวคิดพิจารณาประเภทของชุมชนลุ่มรั้ว จากสมมติฐานเชื่อว่าราคาที่สูงของหมู่บ้านจัดสรรจะส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิมเนื่องจากระดับราคาที่สูงของหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นตัวขัดขวางระบบรักษาความปลอดภัย กล่าวคือราคาที่สูงของหมู่บ้านจัดสรรอาจรวมค่าระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด จากระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวดย่อมไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่สมาชิก เข้าออกภายในชุมชน การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ การลดลงของโครงการขายการสัญจร หรือมีส่วนทำให้โครงการขายการสัญจรเดิมไม่สามารถประสานกันได้ดีดังเดิม โดยราคาของหมู่บ้านจัดสรรสามารถแบ่งได้ดังนี้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2542) ได้แบ่งระดับราคาบ้านเป็น 3 ระดับ ได้แก่

1. บ้านระดับราคาต่ำ น้อยกว่า 800,000 บาท
2. บ้านระดับราคาปานกลาง 800,001-3,000,000 บาท
3. บ้านระดับราคาสูง มากกว่า 3,000,001 บาท

บัณฑิตและคณะ (2543) ศึกษาพบว่า สำหรับระดับราคาของหมู่บ้านจัดสรร พบว่า การแบ่งระดับราคาของหมู่บ้านอาศัยหลักการคำนวณโดยพิจารณากับราคาที่อยู่อาศัยภาคเอกชน และรายได้ครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ซึ่งมีการระบุถึงกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางในกลุ่มประชากรของกรุงเทพมหานครโดย ครัวเรือนที่มีรายได้ระดับปานกลาง จะมีรายได้ตั้งแต่ 12,000-67,000 บาทซึ่งพิจารณาความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยในระดับ 700,001-3,000,000 บาทเป็นระดับราคาที่อยู่

อาศัยในระดับราคาปานกลาง จึงใช้เกณฑ์ดังกล่าวกำหนดราคาที่อยู่อาศัยระดับราคาล่างให้ต่ำกว่าและระดับราคาสูงให้สูงกว่าระดับราคาปานกลางตามเกณฑ์ที่ประมาณไว้

จากสภาพความเป็นจริง หมู่บ้านจัดสรรระดับราคาที่สูง (ตั้งแต่ 3,000,001 บาท ขึ้นไป) พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพร้อมในการชำระค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้าน ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดของโครงการ เนื่องจากลูกบ้านส่วนใหญ่ต้องการให้หมู่บ้านของตนมีความเป็นส่วนตัวและมีสภาพแวดล้อมที่ดี โดยจำนวนเงินดังกล่าวที่เก็บได้จะนำมาใช้ในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้าน ได้แก่ ค่าไฟฟ้าสาธารณะ ค่าयरักษาความปลอดภัย การจัดเก็บขยะและทำความสะอาด การดูแลสวนหรือสนามเด็กเล่น เป็นต้น

เมื่อเป็นเช่นนั้น ไม่ว่าโครงการจะกำหนดเงื่อนไขอย่างไร ลูกบ้านส่วนใหญ่ก็พร้อมที่จะปฏิบัติตามหรือมีความพร้อมทางการเงินที่จะผ่อนชำระตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เพื่อต้องการให้หมู่บ้านของตนมีคุณภาพและสิ่งแวดล้อมที่ดีเสมอ

ขณะที่หมู่บ้านจัดสรรราคาในระดับล่าง (ต่ำกว่า 700,000 บาท) พบว่าส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านไม่มีความพร้อมในการชำระค่าดูแลส่วนกลางของหมู่บ้าน เนื่องจากจำนวนเงินในการชำระค่อนข้างสูงและเห็นว่าการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ควรเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของเจ้าของโครงการหรือหน่วยงานท้องถิ่นในการดูแลและให้บริการแก่ชาวบ้าน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของโครงการพยายามผลักดันหาทางเลี่ยงข้อกฎหมายในการดูแลสาธารณูปโภคจึงได้ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ เป็นเหตุให้ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้

จึงสรุปได้ว่าการจำแนกตัวแปรอิสระ (ชุมชนจัดสรรทั้งล้อมหรือไม่ล้อมรั้ว) สามารถจำแนกได้จาก รูปแบบทางเข้าออก, ขนาดของหมู่บ้านจัดสรร, แนวทางการบริหารดูแลบ้านจัด, ระดับราคานำเอาปัจจัยดังกล่าวเป็นตัวแปรอิสระจำแนกคุณลักษณะของชุมชน

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเข้าถึง

การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน ล้วนส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพหรือเชิงพื้นที่ เช่น การตั้งถิ่นฐาน และวิวัฒนาการของชุมชน ดังนั้นการสร้าง ความเข้าใจเกี่ยวกับองค์ประกอบในเชิงพื้นที่จึงเป็นสิ่งจำเป็น เพราะเป็นเรื่องของการทำความเข้าใจอย่างชัดเจนถึงบทสรุปของการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ สังคมลงสู่กายภาพ

เนื้อหาในส่วนนี้คือการทบทวนประเด็นเกี่ยวกับความสำคัญของการเข้าถึงเชิงพื้นที่ วิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน การวิเคราะห์การเข้าถึงเชิงพื้นที่

2.3.1 ความสำคัญของการเข้าถึงเชิงพื้นที่

จากการทบทวนวรรณกรรมด้านการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่า การเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสิ่งที่เกี่ยวข้องกัน โดยพบว่าการเปลี่ยนแปลงการเข้าถึงส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงเช่นกัน ดังนั้นการทบทวนวรรณกรรมส่วนนี้จะเน้นให้ตระหนักถึงความสำคัญของการเข้าถึงที่เปลี่ยนแปลงไปและวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน

วันทนี ศรีรัฐและคณะ (2529) พบว่า ความสามารถในการเข้าถึง (accessibility) มีความจำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตกิจปฏิบัติประจำวันของคนเรามีความเกี่ยวข้องอย่างมากกับการจัดการ และดำเนินการให้ได้มาซึ่งทรัพยากรที่จำเป็นสำหรับการมีชีวิต และดำเนินการให้ได้มาซึ่งทรัพยากรที่จำเป็นสำหรับการมีชีวิต และการสร้างสรรค์คุณภาพให้แก่การดำเนินชีวิต การที่จะบรรลุวัตถุประสงค์นี้ ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งกำเนิดของทรัพยากรเป็นสิ่งบ่งชี้ถึงความสำเร็จในเป้าหมายที่ต้องการ แต่ความสามารถในเรื่องดังกล่าวของแต่ละคนไม่ได้มีลักษณะเท่าเทียมกัน ความไม่เสมอภาคเช่นนี้ เป็นเพราะการเข้าถึงมีแง่มุมของระยะทาง ซึ่งเป็นส่วนประกอบของพื้นผิวโลกเข้ามาเกี่ยวข้อง ความใกล้ไกลของระยะทาง เป็นสิ่งบ่งบอกถึงความสามารถในการเข้าถึง ระยะทางที่ใกล้ย่อมทำให้การเข้าถึงทำได้ง่าย ในทางตรงข้ามระยะทางที่ไกล การเข้าถึงย่อมทำได้ยาก และกลายเป็นอุปสรรคต่อการคมนาคม การเคลื่อนไหวของคนตลอดจนทรัพยากรต่างๆอย่างใดก็ตาม การวัดระยะทางใกล้ไกล สามารถทำได้จากหลายมุมมอง การกำหนดความใกล้ไกล ที่คนเรารู้จักกันมากที่สุดคือการวัดระยะทางบนพื้นผิวโลกที่จะได้ผลลัพธ์เป็นตัวเลข ซึ่งมีหน่วยระยะทางตามมาตราวัดที่กำหนดขึ้น เป็นต้นว่าการบอกความใกล้ไกลเป็นกิโลเมตรหรือไมล์ และมาตราวัดอื่น นอกจากนั้นระยะทางสามารถวัดความใกล้ไกลได้จากเวลา ค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างตำแหน่งที่ตั้งแม้กระทั่งความรู้สึกคุ้นเคยและสะดวก การกำหนดความใกล้ไกลในลักษณะประการหลังนี้ เป็นเรื่องของระยะทางสัมพันธ์หรือระยะทางเชิงเปรียบเทียบ (relative distance)

แนวคิดเกี่ยวกับระยะทางสัมพันธ์ ทำให้การแปลความหมายเกี่ยวกับความสามารถในการเข้าถึงเป็นไปได้อย่างกว้างขวางและเข้าใจได้มากขึ้นต่อพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของมนุษย์ การใช้พื้นที่ในเขตเมืองของประชาชนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมระดับต่างๆเป็นตัวอย่างหนึ่งของแนวคิดเกี่ยวกับระยะทางและการเข้าถึงในเมืองเราจะพบว่าประชาชนที่มีรายได้ต่ำมักอาศัยอยู่บริเวณศูนย์กลางเมืองเพราะค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานหรือโอกาสในการแสวงหางานตลอดจนการเดินทางเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ มีราคาถูก ในขณะที่ผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงจะพักอาศัยอยู่ในบริเวณห่างไกลจากศูนย์กลางเมืองออกไป เพราะมีเงินพอจะใช้เดินทางได้หรือมีพาหนะส่วนตัวในการเดินทางไปทำงานและทำธุรกิจต่างๆโดยต้องการที่จะอยู่ไกลจากความแออัด

ของกลางใจเมืองและออกไปอยู่แถบชานเมือง ซึ่งที่ดินมีราคาถูกกว่าสามารถซื้อที่ดินผืนใหญ่ไว้ครอบครองได้ และหากใช้เหตุผลทางเศรษฐศาสตร์มาอธิบายการกระจายความหนาแน่นของประชากร พื้นที่กลางใจเมืองสามารถเข้าถึงได้ง่ายที่สุด จึงเป็นที่ที่ทุกคนต้องการ ทำให้มีราคาแพงที่สุด การใช้ที่ดินจำเป็นต้องใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เหมาะสมกับราคาที่ดิน จึงเกิดความหนาแน่นมาก และเมื่อห่างไกลจากศูนย์กลางออกไป ค่าใช้จ่ายในการเดินทางยิ่งเพิ่มสูงตามไปด้วย แต่ราคาที่ดินกลับถูกลง จึงไม่ต้องอยู่กันหนาแน่นเหมือนตอนในของเมือง ประชาชนชาวเมืองต้องเลือกระหว่างบริเวณกว้างแต่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงหากอยู่แถบชานเมืองกับที่ดินคับแคบแต่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำ หากอยู่ใจกลางเมืองซึ่งจะเป็นการต่อรองแลกเปลี่ยนระหว่างกันระหว่างความสะดวกสบายในการเข้าถึงพื้นที่

ในขณะที่ธนรงค์ เล็งประชา (2523) กล่าวว่าความสามารถในการเข้าถึงได้ง่ายเป็นกลไกสำคัญที่นำมาซึ่งมาตรฐานความเป็นอยู่ระดับสูง ดังนั้นเมืองจึงทำหน้าที่เสมือนพาหนะในการเข้าถึงได้ง่าย (Vehicle of Accessibility) เช่นเดียวกับ พิสิฐรัฐ ภัครเกษม (2526) ที่ชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของเส้นทางคมนาคมเปรียบเทียบกับเส้นโลหิตในร่างกายมนุษย์ ระบบสูบฉีดดีทำให้ร่างกายแข็งแรง ซึ่งไม่ต่างจากระบบคมนาคมที่ดีทำให้ประเทศมีความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจ และ Michael (1974) อธิบายถึง สภาพการเข้าถึง (Accessibility) ว่าเป็นปัจจัยที่มีผลต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมืองปัจจัยหนึ่ง ซึ่งวัดได้จากระยะทาง ค่าขนส่ง และเวลาในการเข้าถึงย่านกลางโดยเกี่ยวข้องกับโครงข่ายคมนาคม

จากที่ได้กล่าวมาพบว่าความสะดวกในการเข้าถึงเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาเมืองโดยช่วยยกระดับมาตรฐานชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่

2.3.2 วิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน

จากการทบทวนวรรณกรรมด้านการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่าการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนไป มีส่วนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่มักมีการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญที่ทำให้ชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ ดังนั้นการศึกษาในส่วนนี้พยายามแสดงให้เห็นถึงวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชนที่มีการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพลวัตที่สำคัญในการขับเคลื่อน

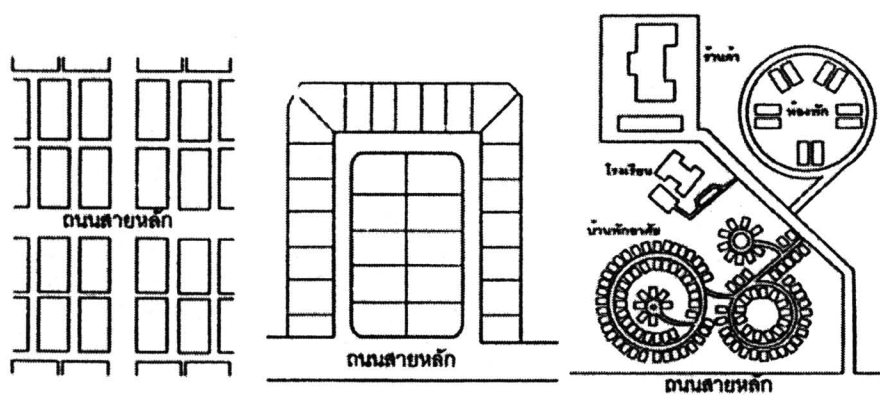
Carmona et. al. (2003) ได้ศึกษาวิวัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชนโดยอธิบายว่า การเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่เป็นการเปลี่ยนแปลงที่ควบคู่ไปกับโครงข่ายการสัญจร กิจกรรมการใช้ที่ดินและอาคารของเมือง โดยแนวทางการศึกษาของ Carmona ได้ให้ความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงโครงข่ายทางสัญจรเป็นหลัก เพราะโครงข่ายการสัญจรจะเป็นตัวกำหนด

พฤติกรรมใช้สอยของสภาพบริเวณพื้นที่โดยรอบ Carmona ยังกล่าวต่อไปอีกว่าโครงข่ายการสัญจรนั้น เป็นพื้นที่ทางสังคมอีกรูปแบบ ที่มีการพบปะของผู้คนที่มาทำกิจกรรมในบริเวณพื้นที่เดียวกัน โดยเฉพาะการสัญจรของคนเดินเท้านั้นมีความพิเศษกว่าการสัญจรโดยรถยนต์ เพราะสภาพแวดล้อมของการเดินเท้าสร้างให้เกิดการปฏิสัมพันธ์กันระหว่างบุคคลได้ อีกทั้งในบริเวณพื้นที่ที่มีผู้คนพบปะมากหน้าหลายตา ยังสามารถพัฒนาให้มีศักยภาพเป็นย่านพาณิชยกรรมของเมืองต่อไป เนื่องจากอาศัยประโยชน์จากผู้คนที่สัญจรผ่าน ซึ่งตรงข้ามกับการเดินเท้าโดยใช้รถยนต์ที่โอกาสของการสร้างปฏิสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างเส้นทางมีน้อย คือช่วงเวลายืดครูด ทั้งนี้เพราะการเดินทางโดยรถยนต์นั้นให้ความสำคัญกับพื้นที่ปลายทางมากกว่า

รูปแบบโครงข่ายการสัญจรในเมือง แบ่งออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1. ระบบตาราง(Ring) เป็นรูปแบบทางสัญจรที่มีลักษณะสี่เหลี่ยมทำมุมต่างๆต่อกันจนเป็นโครงข่าย (network) การสัญจรภายในโครงข่ายประเภทนี้ทำให้เกิดการสร้างทางเลือกที่หลากหลายของเส้นทาง
2. ระบบวงแหวน (Ring/loop) เป็นทางสัญจรที่มีการเชื่อมต่อกัน 2 ทิศทาง สามารถเดินทางเข้าไปในพื้นที่หนึ่งและออกอีกบริเวณหนึ่งได้ การสัญจรประเภทนี้ทำให้การสัญจรไปพื้นที่ส่วนต่าง ทั้งภายในภายนอกชุมชนกับถนนสายหลักเป็นไปได้อย่างสะดวก
3. ระบบถุงแป้ง (cul-de-sac) เป็นรูปแบบทางสัญจรที่แยกตัวออกจากทางสัญจรสายหลักในเมือง มีทางเข้าออกเพียง 1 เส้นทาง อีกทั้งบริเวณปลายสุดของทางสัญจรเป็นปลายตัน (dead end) ที่ไม่สามารถเชื่อมต่อไปส่วนอื่นๆได้ และต้องย้อนกลับมายังบริเวณทางสายหลักก่อนเสมอ

ประเภททางสัญจรที่เกิดขึ้นภายในจะเป็นตัวสะท้อนกิจกรรมและรูปแบบการใช้ที่ดิน อาทิเช่น รูปแบบโครงข่ายตารางและแบบวงแหวนทำให้การสัญจรภายในพื้นที่บริเวณนั้นคึกคัก ก่อนพัฒนามลายเป็นย่านการค้า ขณะที่โครงข่ายทางสัญจรแบบถุงแป้ง มักพบในย่านที่อยู่อาศัย หมู่บ้านจัดสรรที่ต้องการความเป็นส่วนตัวสูง ลักษณะเช่นนี้ส่งผลให้ปริมาณผู้สัญจรมีจำนวนน้อยคนแปลกหน้าผ่านเข้าระบบน้อย



ภาพที่ 2-4 รูปแบบโครงข่ายการสัญจรภายในเมือง

ที่มา: Carmona et. al, 2003

ขณะที่ Hiller and Hanson (1984) ได้เสนอแนวความคิดด้านการสัญจรเพิ่มเติมว่า จากลักษณะและการเปลี่ยนแปลงของทางสัญจรภายในชุมชนนั้น ส่งผลโดยตรงต่อโครงข่ายการเชื่อมต่อและการจัดวางหน่วยพื้นที่สาธารณะภายในเมือง และยังส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของมวลอาคารต่อพื้นที่ว่าง การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร บริเวณพื้นที่โดยรอบด้วย Hiller and Hanson ยังจำแนกประเภทของรูปแบบการสัญจรที่เป็นโครงสร้างของการเชื่อมต่อและจัดวางของหน่วยพื้นที่สาธารณะภายในเมืองไว้ 2 ประเภทคือ

1. โครงสร้างสายลูกปิด เป็นรูปแบบโครงข่ายที่หน่วยพื้นที่สาธารณะสามารถเชื่อมต่อกับทางสัญจรหลักได้อย่างทั่วถึง จึงทำให้การสัญจรเพื่อเชื่อมต่อนส่วนต่างๆของเมืองทำได้อย่างสะดวก เปรียบเหมือนลูกปิดที่ร้อยต่อกันเป็นพวง ที่ทุกหน่วยภายใน 1 พวง เรียงร้อยต่อกันได้หมด โครงสร้างแบบนี้ได้แก่ทางสัญจรรูปแบบตารางกริดและวงแหวน
2. โครงสร้างกิ่งก้านต้นไม้ เป็นรูปแบบโครงข่ายที่หน่วยพื้นที่สาธารณะไม่สามารถเชื่อมต่อกับหน่วยสาธารณะอื่น ๆ เพราะเส้นทางสัญจรส่วนใหญ่เป็นถนนแบบปลายตัน การเดินทางไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในเมืองต้องย้อนกลับมาตั้งต้นทางสัญจรสายหลักก่อนเสมอ เหมือนต้นไม้ที่แตกกิ่งก้านออกไปเป็นกิ่งขนาดเล็กจำนวนมากโดยกิ่งก้านใหญ่คือลำต้น โครงสร้างแบบนี้ได้แก่ทางสัญจรระบบกึ่งแบ่ง

2.3.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดการเข้าถึง

ในการศึกษาส่วนนี้เพื่อศึกษาหาแนวคิดสำหรับชี้วัดการเข้าถึงที่เปลี่ยนแปลงไปโดยตัวชี้วัดการถึงชุมชนเดิมที่เปลี่ยนแปลงสามารถนำไปออกแบบเครื่องมือสำหรับการเก็บข้อมูล 2

รูปแบบ คือรูปแบบ 1 นำไปออกแบบสอบถามเพื่อการสัมภาษณ์เชิงลึก และรูปแบบ 2 วัดจากหลักการวิเคราะห์ด้วยคอมพิวเตอร์

แบบสัมภาษณ์เชิงลึก

Krygsman et. al. (2004) ศึกษาพบว่า ความสามารถในการเข้าถึง โดยทั่วไปสามารถวัดได้จากตัวแปร ระยะเวลา, ระยะทาง, การเปลี่ยนแปลงเส้นทาง, ค่าใช้จ่ายสำหรับการเดินทาง

จากค่านิยามเกี่ยวกับการเข้าถึงในมุมมองต่างๆ ข้างต้นสามารถสรุปลักษณะการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรสามารถวัดได้จากตัวชี้วัดในเรื่องของเวลา,ระยะทาง,ค่าใช้จ่าย,การเลือกใช้เส้นทางการเดินทางของคนในชุมชน

โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง

นอกจากการศึกษาโดยการวิเคราะห์ข้อมูลจากเวลา,ระยะทาง,ค่าใช้จ่ายและการเลือกใช้เส้นทางการเดินทางของในชุมชน ในปัจจุบันมีการศึกษาและคิดค้นแนวคิดวิธีการที่เป็นหลักคณิตศาสตร์ ซึ่งสามารถทดสอบและแสดงการประมวลผลจากการวิเคราะห์ด้วยคอมพิวเตอร์ออกมาเป็นแผนภูมิสีและค่าสถิติ ด้วยการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง (Space Syntax) โดยแนวคิดและเทคนิคคอมพิวเตอร์ดังกล่าวสามารถวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงสร้างการสัญจรในเมือง ยังสามารถคำนวณหาศักยภาพการเข้าถึงพื้นที่ในระดับต่างๆ รวมทั้งสามารถคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งถือได้ว่าเป็นเครื่องมือที่ใช้วิเคราะห์และติดตามการเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงข่ายการสัญจรในเมืองที่มีประสิทธิภาพและได้รับการยอมรับในปัจจุบัน

Hiller and Hanson (1984) อธิบายว่า การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงเป็นแนวคิดที่เริ่มต้นมาจากการศึกษาและวิเคราะห์รูปร่าง (shape) รูปทรง (form) ตลอดจนความสัมพันธ์โครงสร้างเชิงสัณฐาน (morphological structure) ซึ่งถือเป็นศาสตร์แขนงสำคัญในการศึกษารูปของเมือง (representation of cities) โดยเน้นการศึกษาวิจัยเมืองในเชิงกายภาพ (physic) หรือเชิงพื้นที่ (spatial) โดยเฉพาะจุดมุ่งหมายสำคัญคือต้องการทำความเข้าใจในรูปแบบเชิงสัณฐานเมืองอย่างชัดเจน ก่อนขยายความไปสู่การวิเคราะห์กับความสัมพันธ์ระหว่างสัณฐานเมืองกับปัจจัยอื่นๆ

2.4 กฎหมาย กฎระเบียบ มาตรการ เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

2.4.1 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ได้กำหนดให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชน ซึ่งดำเนินโครงการหรือกิจการ หรือจะดำเนินการขยายโครงการ หรือกิจการ จำนวน 22 โครงการหรือกิจกรรม ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม โดยเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณา และให้ความเห็นชอบก่อนที่จะดำเนินโครงการเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น มีโครงการหรือกิจกรรมอยู่ 4 ประเภท ได้แก่

1.อาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเลทะเลสาบหรือชายหาดหรือที่อยู่ใกล้หรือในอุทยานแห่งชาติหรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยเป็นอาคารที่มีขนาดความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป หรือที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป (ให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายควบคุมอาคาร)

2.การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ที่มีจำนวนแปลงที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ (ให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน)

3.โรงแรม หรือสถานที่พักตากอากาศ ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป

4.อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป (ให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายควบคุมอาคาร)

เจ้าของโครงการหรือกิจกรรมทั้ง 4 ประเภทนี้ จะต้องดำเนินการว่าจ้างผู้มีสิทธิทำรายงานที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อรายงานดังกล่าวได้รับความเห็นชอบแล้วจึงจะออกใบอนุญาตให้ดำเนินการได้

การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการจัดการสิ่งแวดล้อม เพราะการพัฒนาโครงการหรือกิจการใด ย่อมไม่อาจหลีกเลี่ยง ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการสูญเสียทรัพยากรธรรมชาติได้ ดังนั้นหากมีการศึกษาตั้งแต่ในระยะเริ่มต้นของโครงการ จะช่วยลดผลกระทบและยังเป็นการส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีจำกัดอย่างระมัดระวัง และให้เกิดประโยชน์สูงสุด

2.4.2 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543

ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หมวด 2 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา 23 ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

2. ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

3. แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

4. โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอที่ดินให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

5. แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

6. วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

7. ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

8. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

9. ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

10. ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกัน การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

2.4.3 ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดผังเมืองกฎกระทรวง ผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548

ข้อ 4 ผังเมืองรวมตามกฎหมายนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงข่ายบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

3 พัฒนาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอนาคต

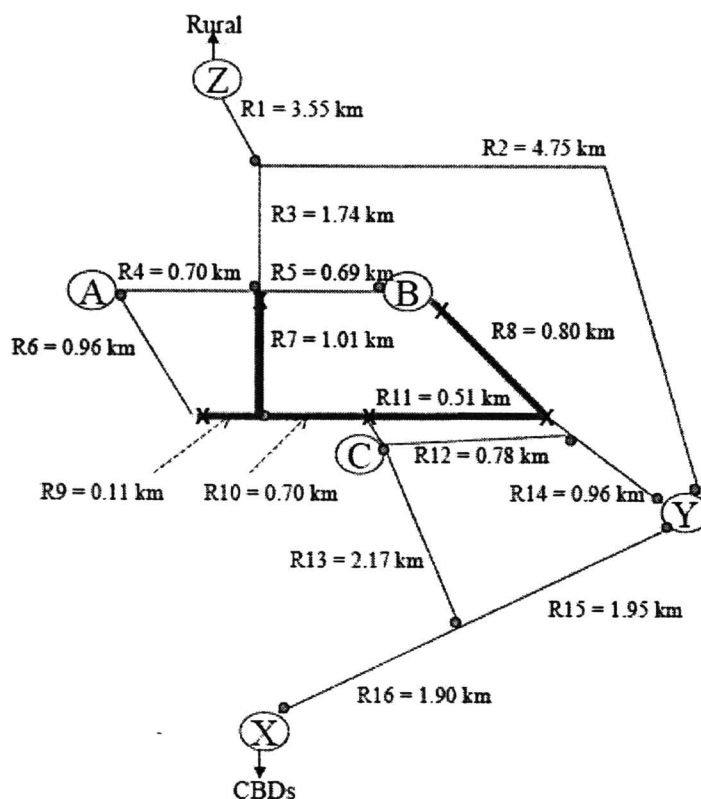
ข้อ 7 ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุ ก๊าซ
ปิโตรเลียมเหลว
3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วย
การควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ น่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วย
การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
6. สิ่งปลูกสร้าง และหรืออาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร
7. คลังสินค้า
8. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
9. กำจัดมูลฝอย
10. ซั๊อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบด้านการเข้าถึง

การศึกษาผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรล้อมรั้วปิดพื้นที่
เป็นเรื่องใหม่ มีผู้ทำการศึกษาวิจัยน้อย สามารถสรุปงานที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้คือ

ในต่างประเทศงานวิจัยชุมชนจัดสรรล้อมรั้วในกรุงมะนิลา การวิเคราะห์เชิงประจักษ์ใน
เงื่อนไขการใช้ชีวิตและหน้าที่ทางสังคมของ Tanate (2004) ส่วนหนึ่งของการศึกษาพบว่า กรุง
มะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์ ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วส่งผลกระทบต่อเส้นทางการสัญจรภายในเมือง
จากตัวอย่างเส้นทาง R7-R11 เป็นเส้นทางภายในชุมชนจัดสรร A, B และ C เป็นชุมชนเดิมในพื้นที่
X, Y และ Z เป็นสถานที่สำคัญภายในเมือง คนในชุมชนจะใช้ระยะทาง 11.04 กิโลเมตรโดยใช้
เส้นทางปกติ (R4, R3, R2, R15, R16) ไปถึงปลายทาง X แต่ถ้าพวกเขาสามารถผ่านชุมชนจัดสรร
โดยใช้เส้นทาง (R6, R9, R10, R13, R16) ใช้ระยะทางเพียง 5.84 กิโลเมตร ใกล้กว่าที่ควรจะเป็นถึง
5.2 กิโลเมตร ขณะที่ชุมชน C ซึ่งใกล้ทางหลวงไม่ต้องการผ่านชุมชนจัดสรร เส้นทางการสัญจรถูก
จำกัดการพัฒนาโดยชุมชนจัดสรร



ภาพที่ 2-5 ร่างของเครือข่ายถนนสายหลักในเขตพื้นที่การศึกษา
หมายเหตุ: เส้นหนาถูก จำกัดการเข้าถึงโดยชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว
ที่มา: Tanate, 2004.

แม้จะมีผลกระทบเชิงลบแต่ชุมชนจัดสรรได้เงื่อนไขบางอย่าง เช่น ให้รถเข้าออกบางเวลา และอนุญาตให้ผู้มี “ฉลากติด” ผ่านเข้าออก แต่โดยทั่วไปชุมชนจัดสรรส่งผลต่อรูปแบบพัฒนาการของเมือง อีกทั้งเพิ่มระยะการเดินทางและความแออัดของถนนสายสำคัญภายในเมืองส่วนในประเทศมีการศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาจราจรกับโครงข่ายถนนของพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ของกรุงเทพมหานครโดย เพิ่มศักดิ์ พูลพร (2548) ศึกษาโดยใช้เทคนิค Space Syntax เป็นเครื่องมือหลักของการศึกษาที่ใช้หาค่าศักยภาพในการเข้าถึงของพื้นที่ ประกอบกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของมวลอาคาร และสถิติการจราจรที่เกี่ยวข้องผลการศึกษาพบว่า สัดส่วนระหว่างปริมาณของถนนสายหลัก และสายรองมีจำนวนน้อยมาก ในขณะที่ถนนซอยย่อยมีจำนวนสูงมาก ประกอบกับค่าศักยภาพในการเข้าถึงของถนนสายหลักมีค่าสูงมาก ในขณะที่ค่าศักยภาพในการเข้าถึงถนนซอยย่อยมีค่าต่ำมาก สามารถสรุปได้ว่าพื้นที่ปิดล้อมดินแดงมีลักษณะโครงข่ายถนนที่ไม่สมบูรณ์ และในส่วนของพื้นที่ปิดล้อมห้วยขวางนั้นมีลักษณะโครงข่ายถนนที่ไม่เพียงพอ อีกทั้งโครงข่ายที่มีอยู่ก็ไม่สมบูรณ์อีกด้วย ส่งผลต่อปัญหาจราจร คือ เกิดการเดินทางที่ไม่

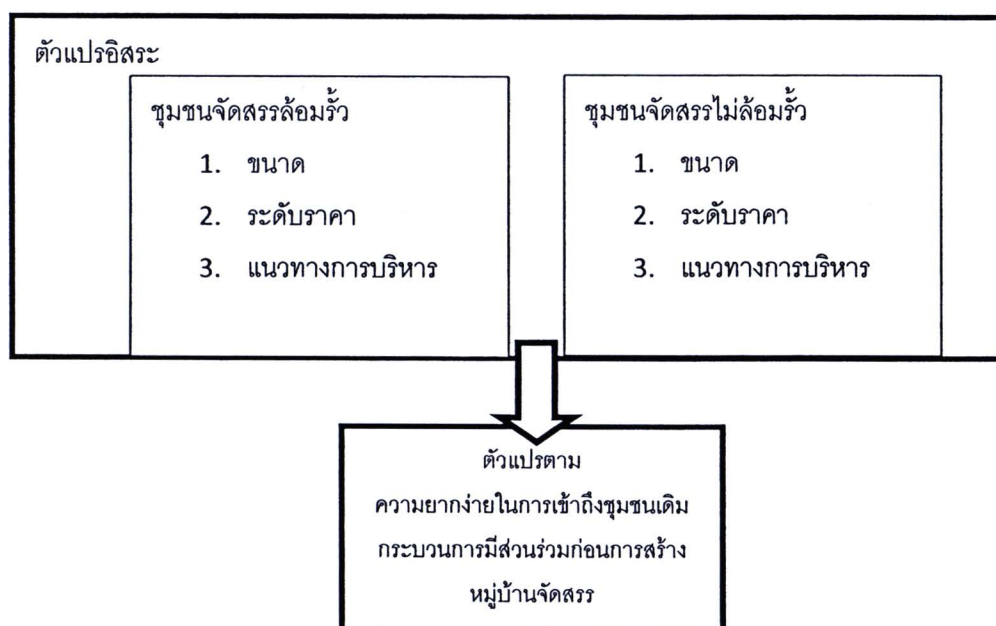
จำเป็นบนถนนสายหลัก สายรอง และสายย่อย ทำให้ถนนเหล่านี้ต้องรองรับการจราจรทั้งภายในพื้นที่และผ่านพื้นที่ ปัญหาอีกประการหนึ่งที่พบ คือการสะสมตัวของปริมาณการจราจรจากโครงข่ายภายในพื้นที่ และการที่ถนนสายหลักถูกเชื่อมต่อจากถนนซอยย่อยโดยตรง ส่งผลให้เกิดจุดติดเป็นจำนวนมากบนถนนสายหลัก ทำให้เกิดการติดขัดบริเวณปากทางเข้าออกของถนนซอยย่อยเหล่านั้นผลจากการศึกษาครั้งนี้เป็นการเน้นย้ำในเรื่องของรูปแบบลักษณะของโครงข่ายถนนที่ส่งผลต่อปัญหาจราจร หากจะแก้ปัญหารถติดที่เกิดขึ้น สมมติฐานที่ตั้งได้จากการศึกษาชี้ให้เห็นว่า การทำให้ภายในพื้นที่ปิดล้อมมีโครงข่ายถนนที่สมบูรณ์มีลำดับศักยภาพที่เหมาะสมและเพียงพอขึ้นจะสามารถแก้ปัญหารถติดในพื้นที่ได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้การเชื่อมต่อหรือเพิ่มเติมโครงข่ายถนนนั้นควรมีการพิจารณาและคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเช่นราคาที่ดิน ประเภทของถนนที่จะเพิ่มเติม การประมาณค่าใช้จ่ายในการเวนคืน และค่าก่อสร้าง มาใช้ประกอบการพิจารณาเพื่อแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น

2.6 สรุปการทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนวรรณกรรมได้ข้อสรุปเป็นกรอบแนวคิดดังต่อไปนี้ กรอบแนวคิดที่ใช้ในการกำหนดตัวแปรอิสระมาจาก พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินปี พ.ศ.2543, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี พ.ศ. 2538 และแนวโน้มปี พ.ศ. 2539

- 2.6.1. ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน, (2535) แบ่งหมู่บ้านออกเป็น 3 ขนาด ดังนี้
 1. หมู่บ้านขนาดเล็ก หมายถึง หมู่บ้านที่มีจำนวนแปลงตั้งแต่ 10-99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
 2. หมู่บ้านขนาดกลาง หมายถึง หมู่บ้านที่มีจำนวนแปลงตั้งแต่ 100-499 หรือเนื้อที่ตั้งแต่ 19-100 ไร่
 3. หมู่บ้านขนาดใหญ่ หมายถึง หมู่บ้านที่มีจำนวนแปลงตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่มากกว่า 100 ไร่
- 2.6.2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์, (2542) ได้แบ่งระดับราคาบ้านเป็น 3 ระดับ ได้แก่
 1. บ้านระดับราคาต่ำ น้อยกว่า 800,000 บาท
 2. บ้านระดับราคากลาง 800,001-3,000,000 บาท
 3. บ้านระดับราคาสูง มากกว่า 3,000,001 บาท
- 2.6.3. พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน, (2543) แบ่งแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้
 1. ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงาน ดูแลสาธารณูปโภคเองโดยจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ

2. การจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา
 3. การโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์
- 2.6.4. ตัวแปรอิสระของชุมชนจัดสรรลุ่มแบ่งตามลักษณะดังนี้
1. ขนาดของชุมชนจัดสรร เช่น ขนาดเล็ก, ขนาดกลาง และขนาดใหญ่
 2. ระดับราคาของจัดสรร เช่น ต่ำ กลาง สูง
 3. แนวทางการบริหารดูแลจัดสรร เช่น การจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น, โอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์
- จึงสรุปได้ว่าตัวแปรอิสระของชุมชนจัดสรรไม่ลุ่มแบ่งตามคุณลักษณะดังนี้
1. ขนาดของชุมชนจัดสรร เช่น ขนาดเล็ก, ขนาดกลาง และขนาดใหญ่
 2. ระดับราคาของจัดสรร เช่น ต่ำ กลาง สูง
 3. แนวทางการบริหารดูแลจัดสรร เช่น การจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น, โอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์
- ตัวแปรตามแบ่งตามคุณลักษณะดังนี้
1. ความยากง่ายการเข้าถึงชุมชนเดิม ได้แก่ ระยะทาง, เวลา, ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เป็นต้นและค่าสถิติโครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง
 2. กระบวนการมีส่วนร่วมก่อนการสร้างหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังจากการทบทวนวรรณกรรมในส่วนของกฎหมาย ไม่พบถึงกระบวนการดังกล่าวก่อนการสร้างหมู่บ้านจัดสรร



แผนภูมิที่ 2-1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร

