

## บทที่ 6

### สรุปและอภิปรายผล

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

ผลจากการศึกษาเป็นไปตามสมมติฐานงานวิจัย คือ การล้อมรั้วของชุมชนมีผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิม กล่าวคือขนาดของชุมชนล้อมรั้ว ,ระดับราคาของชุมชน และรูปแบบการบริหารชุมชนของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วทั้งนิติบุคคลหรือสาธารณะที่อยู่ติดกับชุมชนเดิมล้วนส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม นอกจากนี้การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงสามารถศึกษาหาผลกระทบภายหลังการมีชุมชนจัดสรรเข้ามาปิดล้อมการเข้าถึงชุมชนเดิม ค่าที่ได้สอดคล้องกับผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก และผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกยังชี้ให้เห็นถึงประเด็นด้านเศรษฐกิจ สังคมในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมเส้นทาง การเข้าถึงชุมชนเดิม

#### 6.2 สรุปผลจากการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง (Space Syntax) สรุปผลการศึกษา

1. ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่ติดกับชุมชนเดิมในพื้นที่ ขนาดเล็ก,กลาง,ใหญ่ ราคาต่ำ, กลาง,สูง รูปแบบการบริหารแบบมีนิติบุคคล,สาธารณะล้วนส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิมในพื้นที่
2. ลักษณะที่สำคัญของพื้นที่ปิดล้อมคือ ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะ ทั้งระบบไม่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่มากนัก ยังคงพบเส้นทางที่มีศักยภาพสูงวางตัวอยู่เฉพาะขอบนอกของพื้นที่ศึกษาในแต่ละพื้นที่ ไม่มีลำดับศักยภาพการถ่ายเทการเข้าถึงเข้าสู่ด้านใน ทำให้พื้นที่ด้านในมีศักยภาพในการเข้าถึงต่ำดังเดิม ไม่ต่างจากก่อนหน้ามีชุมชนจัดสรรปิดล้อมชุมชน
3. ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (Global Integration Value) เมื่อลงลึกในรายละเอียดในส่วนของชุมชน พบว่าค่าการถึงเข้าชุมชนเดิมก่อนหน้ามีชุมชนจัดสรรปิดล้อมทุกพื้นที่มีค่าสูงกว่าภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมชุมชนเดิมเล็กน้อย กล่าวคือชุมชนจัดสรรไม่ส่งผลกระทบต่อระบบศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมภายในชุมชนมากนัก เนื่องจากไม่มีลำดับศักยภาพการถ่ายเทการเข้าถึงเข้าสู่ด้านในของพื้นที่ ทำให้พื้นที่ด้านในมีศักยภาพเข้าถึงต่ำดังเดิม ไม่ต่างจากก่อนหน้ามีชุมชนจัดสรรปิดล้อมชุมชน

4. ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่เฉพาะ (Local Integration Value) เมื่อลงลึกในรายละเอียดส่วนของชุมชน พบว่าค่าการถึงเข้าชุมชนเดิมก่อนหน้าชุมชนจัดสรรปิดล้อมทุกพื้นที่ที่มีค่าสูงกว่าภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมชุมชนเดิมมาก กล่าวคือชุมชนจัดสรรส่งผลกระทบต่อระบบศักยภาพการเข้าถึงในระดับย่านภายในชุมชนอย่างเห็นได้ชัด การเข้ามาของชุมชนจัดสรรมีส่วนทำให้ลำดับศักยภาพการถ่ายเทการเข้าถึงพื้นที่ด้านในชุมชนลดลง ทำให้พื้นที่ด้านในมีศักยภาพการเข้าถึงต่ำกว่าเดิม ชุมชนเดิมสูญเสียศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่เฉพาะภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่อย่างเห็นได้ชัด
5. ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง (Intelligibility Value) ของพื้นที่ที่มีค่าน้อยทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ หรืออาจกล่าวได้ว่าระบบการเชื่อมต่อโครงข่ายถนนของพื้นที่เข้าใจยากและหลงทางง่ายทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ จึงสรุปได้ว่าภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ ไม่ก่อเกิดผลกระทบในการทำความเข้าใจเมืองของประชาชนมากนัก เพราะรูปแบบเส้นทางสัญจรเปลี่ยนแปลงจากของเดิมเพียงเล็กน้อย ประชาชนไม่ต้องทำความเข้าใจเส้นทางสัญจรใหม่มากนัก
6. ค่าสัมประสิทธิ์ความประสาน (Synergy Value) ของพื้นที่ที่มีค่าน้อยทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ กล่าวคือพื้นที่ปิดล้อมในระดับชุมชนแยกตัวออกจากพื้นที่ทั้งระบบของแต่ละพื้นที่ศึกษา ส่งผลให้โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงไม่ประสานกัน ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรเข้ามาปิดล้อมพื้นที่ มีผลทำให้กลุ่มผู้ใช้เส้นทางการสัญจรยังคงเป็นกลุ่มเดิมทั้งในระดับย่านและเมือง การมีชุมชนจัดสรรมาปิดล้อมพื้นที่ไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้ใช้เส้นทางการสัญจรในพื้นที่ เนื่องจากรูปแบบเส้นทางสัญจร ลำดับศักยภาพถนนในพื้นที่เปลี่ยนแปลงจากของเดิมเล็กน้อย
7. การสร้างชุมชนจัดสรรโดยไม่วิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง จะส่งผลให้ศักยภาพการสัญจรในพื้นที่ลดลง อีกทั้งยังเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาโครงข่ายเส้นทางคมนาคมในอนาคต

### 6.3 สรุปผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview)

#### สรุปผลการศึกษา

1. ชุมชนจัดสรรล้อยี่ว่ที่ติดกับชุมชนเดิมในพื้นที่ ขนาดเล็ก,กลาง,ใหญ่ ราคาต่ำ, กลาง,สูง รูปแบบการบริหารแบบมีนิติบุคคล,สาธารณะล้วนมีผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมในพื้นที่
2. ระยะทางการเดินทาง ส่วนใหญ่ไม่เพิ่มขึ้นมีเพียงชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานทองที่มีระยะทางการเดินทางเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการปิดล้อมถนนในลำดับศักระดับย่านเส้นทางเดิม ส่งผลให้ประชาชนต้องเลือกใช้เส้นทางอื่นที่ระยะทางไกลขึ้นหรือเลือกการป็นข้ามกำแพงเพื่อลดระยะทางในการเดินทาง
3. ระยะเวลากการเดินทาง ส่วนใหญ่ไม่เพิ่มขึ้น มีเพียงชุมชนหลังหมู่บ้านทินกรและอุทยานทองที่มีระยะเวลาในการเดินทางเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากมีการปิดล้อมถนนในลำดับศักระดับย่านเส้นทางเดิม ส่งผลให้ประชาชนต้องเลือกใช้เส้นทางอื่นที่ระยะทางไกลขึ้นหรือเลือกการป็นข้ามกำแพงเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทาง
4. ค่าใช้จ่าย ส่วนใหญ่ไม่เพิ่มขึ้นมีเพียงชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานทองที่มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มมากขึ้นจากเดิมเนื่องจากทางเข้าหลักปัจจุบันของชุมชนเดิมมีระยะทางไกลมากขึ้นกว่าเดิม เกิดรูปแบบการปรับตัวของคนในชุมชนคือใช้บริการมอเตอร์ไซค์รับจ้างในการเข้าออกชุมชนเดิม เกิดอาชีพมอเตอร์ไซค์รับจ้างในพื้นที่เพื่อรองรับการเดินทางเข้าออกชุมชนดังกล่าว
5. เส้นทางกาเปลี่ยนแปลง เกือบทุกพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงยกเว้นชุมชนข้างหมู่บ้านเจริญรัตน์ โดยชุมชนหลังหมู่บ้านเกร็ดเพชรมีการปิดทางเข้าออกจากชุมชนจัดสรร ส่วนชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานทองทางเข้าออกหลักเดิมถูกปิดด้วยกำแพง ก่อให้เกิดกรณีพิพาทระหว่างคนในชุมชนเดิมกับชุมชนจัดสรร ไม่สามารถหาทางออกของปัญหาที่มีการลักลอบการทำผิดเรื่องกาเข้าออกระหว่างชุมชนสม่าเสมอ
6. บริการสาธารณะ เกือบทุกพื้นที่ที่มีปัญหา โดยเฉพาะชุมชนข้างหมู่บ้านเจริญรัตน์มีทางเข้าออกขนาดเล็ก รถบริการสาธารณะ(รถเก็บขยะ,รถพยาบาล,รถดับเพลิง) ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ คนชรา, คนพิการ ในพื้นที่เข้าออกลำบากชุมชนเสี่ยงต่อการไม่ได้รับบริการสาธารณะฉุกเฉินอย่างทันท่วงที
7. กระบวนการมีส่วนร่วมจากภาคประชาชน ทุกพื้นที่ไม่มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนการสร้างหมู่บ้านจัดสรร ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ขอ

อนุมัติการจัดสรรจากเจ้าหน้าที่ที่ดินเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 จะจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อเมื่อมีการจัดสรรที่ดินขนาดแปลงย่อย 500 แปลงขึ้นไปหรือมีเนื้อที่มากกว่า 100 ไร่ ส่งผลกระทบต่อคนในชุมชนเดิม ซึ่งผู้ที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบจากการจัดสรรที่ดินรายย่อยมากกว่าการจัดสรรที่ดินรายใหญ่

8. นอกจากประเด็นเรื่องทางเข้าออกของชุมชนที่ได้รับผลกระทบแล้วยังพบประเด็นทางสังคมอื่นเช่น ปัญหาสิ่งแวดล้อมจากคนในชุมชนจัดสรร, การเปลี่ยนแปลงอาชีพทำกินของคนในชุมชน, การย้ายที่อยู่อาศัยของสมาชิกในครัวเรือน เป็นต้น

#### 6.4 อภิปรายผล

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอาจไม่ต้องการศักยภาพในการเข้าถึงที่สูงมากนัก เนื่องจากต้องการความสงบ ปลอดภัย แต่ความต้องการดังกล่าวของผู้อยู่อาศัยใหม่กลับส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่อย่างคาดไม่ถึง เกิดสภาวะการขาดสมดุลของการเข้าถึงเชิงพื้นที่ กล่าวคือผู้อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ได้ระดับศักยภาพการเข้าถึงชุมชนอย่างที่ตนต้องการ แต่ระดับการเข้าถึงดังกล่าวก่อให้เกิดผลที่ตามมาคือ ศักยภาพการเข้าถึงชุมชนของผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่ลดลง ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยเดิมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ผลการศึกษาพบว่าการล้อมรั้วของชุมชนจัดสรรมีส่วนทำให้การเข้าถึงชุมชนเดิมเปลี่ยนแปลงไปตรงตามสมมติฐานการวิจัย จากกลุ่มตัวอย่างที่พยายามครอบคลุมประเภทของชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว พบว่าขนาดที่ใหญ่ของชุมชนจัดสรรส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม เช่นเดียวกับขนาดอื่นของชุมชน ราคาที่สูงของชุมชนส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม เช่นเดียวกับราคาอื่นของชุมชน และรูปแบบการบริหารชุมชนประเภทนิติบุคคลส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิมเช่นเดียวกับรูปแบบประเภทอินทรีย์พหุส่วนกลางให้เป็นของสาธารณะ โดยผล การศึกษาที่ได้จากการวิเคราะห์โครงข่ายด้านการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง สอดคล้องกับผล การศึกษาจากแบบสอบถามเชิงลึก โดยผลการศึกษาทั้ง 2 ระบุว่า ชุมชนจัดสรรส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม ผลการศึกษาจากแนวคิดวิธีการที่เป็นหลักคณิตศาสตร์ อธิบายถึงค่า ความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะทั้งระบบ รวมถึงค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและ เฉพาะในส่วนของชุมชน พบว่าในภาพรวมคือทั้งระบบชุมชนเดิมไม่ได้รับผลกระทบจากการเข้ามา ของชุมชนจัดสรรมากนัก คุณภาพของการเข้าถึงไม่ต่างจากอดีตเช่นเดียวกับค่าความสัมพันธ์ ระดับพื้นที่รวมในส่วนของชุมชน แต่ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะในส่วนของชุมชนกลับชี้ให้เห็น ว่าชุมชนจัดสรรส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม ทำให้ชุมชนเดิมเสียศักยภาพการเข้าถึง

ภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ อีกทั้งเป็นอุปสรรคในการพัฒนาโครงข่ายเส้นทางคมนาคม ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมืองและสัมประสิทธิ์ความผานไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือชุมชนจัดสรรไม่ส่งผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิม ทั้งนี้เมื่อประกอบกับผลการศึกษาด้านการสัมภาษณ์เชิงลึก สามารถอธิบายเหตุผลด้านความรู้สึกของผู้ที่ได้รับผลกระทบ โดยส่วนใหญ่รู้สึกว่าได้ผลกระทบไม่มาก เว้นบางประเด็นเช่น ประเด็นด้านการเปลี่ยนแปลงเส้นทาง การเดินทาง ,บริการสาธารณะไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ โดยในอดีตรถยนต์สามารถเข้าถึงชุมชนเดิมได้ภายหลังการเข้ามาของชุมชนจัดสรรมีส่วนทำให้รถยนต์ซึ่งเป็นยานพาหนะที่สำคัญในการเดินทางของผู้คนตลอดจนนำเข้าบริการสาธารณะสู่ชุมชนไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยตรงดังเช่นในอดีต ผู้คนต้องปรับตัวโดยการเปลี่ยนแปลงเส้นทาง การเดินทาง ตลอดจนพฤติกรรมการใช้ชีวิตประจำวันบางอย่างเช่น การทิ้งขยะ เพื่อรับกับสภาพการเข้าถึงที่เปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้ประเด็นดังกล่าวยังพบว่าไม่มีการทำกระบวนการมีส่วนร่วมรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ที่ทุกชุมชนประสบปัญหาเหมือนกัน

ประเด็นต่างๆ เหล่านี้ล้วนสะท้อนถึงกระบวนการวางแผนที่ขาดกระบวนการมีส่วนร่วมจากภาคประชาชน อีกทั้งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543 ,พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535และผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ไม่มีข้อบังคับให้ประชาชนมีส่วนร่วม โดยพระราชบัญญัติ 2 ฉบับดังกล่าว จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกรณีการจัดสรรที่ดินขนาด 500 แปลงขึ้นไปหรือมีเนื้อที่มากกว่า 100 ไร่ แต่ไม่ครอบคลุมผู้จัดสรรที่ดินรายย่อยที่มีขนาดเนื้อที่น้อยกว่า 500 แปลงหรือน้อยกว่า 100 ไร่ ซึ่งเป็นสาเหตุส่วนใหญ่ที่สร้างผลกระทบด้านการเข้าถึงสำหรับชุมชนเดิม ในขณะที่ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีระบุให้พัฒนาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอนาคตแต่การพัฒนาดังกล่าวไม่สามารถเกิดขึ้นได้หากขาดการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจร, ศักยภาพการเข้าถึง อีกทั้งไม่มีกฎกระทรวงรองรับการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินอย่างเป็นระบบ นอกจากนี้ประเด็นดังกล่าวประชาชนไม่ทราบถึงข้อกำหนดในการเรียกร้องสิทธิขั้นพื้นฐาน อันเป็นผลจากการปิดทางเข้าออกจากจัดสรรโดยประชาชนเลือกที่จะแก้ปัญหาโดยการยอมรับผลกระทบที่เกิดขึ้นสะท้อนให้เห็นถึงการขาดประชาสัมพันธ์ด้านสิทธิขั้นพื้นฐานจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ สิ่งเหล่านี้ควรได้รับการปรับปรุงโดยเร่งด่วน นอกจากนี้ยังพบประเด็นปัญหาเรื่องผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมที่เปลี่ยนแปลงไปภายหลังการมีชุมชนจัดสรรล้อมรั้วปิดล้อมพื้นที่ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ยังระบุว่า ประชากรในครัวเรือนของชุมชนเดิม มีการเปลี่ยนแปลงการประกอบอาชีพ และมีการย้ายถิ่นฐานอันเป็นผลจากการเข้ามาของชุมชนจัดสรรในพื้นที่ ประเด็นเหล่านี้ไม่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยครั้งนี้โดยตรงแต่เป็นประเด็นทางสังคมที่ควรได้รับการศึกษาต่อไปในอนาคต

ทำนองงานวิจัยครั้งนี้อาจมุ่งชี้วัดผลกระทบในส่วนของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเดิมเป็นหลัก แต่อนาคตอันใกล้ อาจจำเป็นต้องชี้วัดผลกระทบในภาพรวมโครงการสัญจรและการเข้าถึงทั้งระบบ เนื่องจากผู้เสียผลประโยชน์จากการเข้าถึง อาจมิได้จำกัดเฉพาะผู้อยู่อาศัยในชุมชนเดิมแต่เพียงอย่างเดียว หากรวมถึงผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรสมัยใหม่ด้วย โดยผู้วิจัยเชื่อว่าหากปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้นไม่ได้รับการแก้ไขและผู้อยู่อาศัยมิได้ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาที่จะตามมาในอนาคต ปัญหาดังกล่าวจะขยายตัวเป็นวงกว้างมากขึ้นอย่างแน่นอน

## 6.5 ข้อเสนอแนะ

จากการสำรวจเส้นทางการเข้าถึงชุมชนเดิมในปัจจุบันจากแผนที่ ,การวิเคราะห์ที่เปรียบเทียบโครงข่ายสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงชุมชนเดิมก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อม และการวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงจากการสัมภาษณ์เชิงลึก ทำให้สามารถสรุปข้อเสนอแนะได้ดังนี้

### 6.5.1 ข้อเสนอแนะทางผังเมือง

1. เสนอแนะให้มีการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงก่อนการจัดสร้างหมู่บ้านจัดสรร เพื่อป้องกันปัญหาการสัญจรในพื้นที่ลดลงและไม่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาโครงข่ายเส้นทางการคมนาคมในพื้นที่
2. เสนอแนะให้มีการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนการสร้างหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเป็นเวทีให้ประชาชนในพื้นที่แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้จัดสรรที่ดินอย่างมีส่วนร่วม ประชาชนในพื้นที่มีโอกาสได้รับรู้ความเป็นมาของโครงการตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาก่อนที่จะได้รับผลกระทบ กระบวนการนี้จัดทำเพื่อเป็นบรรทัดฐานทางสังคม อาจพัฒนากระบวนการและขั้นตอนดังกล่าวให้เป็นไปในรูปแบบการขอใบอนุญาตจากทางภาครัฐเพื่อประโยชน์สูงสุดของทุกฝ่าย
3. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ควรให้ความสำคัญต่อกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน
4. การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ควรครอบคลุมผู้จัดสรรที่ดินรายที่มีขนาดเนื้อที่น้อยกว่าแปลงย่อย 500 แปลง หรือน้อยกว่า 100 ไร่ เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินรายย่อยขนาดดังกล่าวเป็นสาเหตุในการสร้างผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมที่สำคัญ



5. ควรมีการปรับปรุงการประชาสัมพันธ์สิทธิขั้นพื้นฐานอันเนื่องมาจากผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิม หรือประเด็นอื่นที่เกี่ยวข้อง จากหน่วยงานที่รับผิดชอบเนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ไม่ทราบถึงข้อเรียกร้องดังกล่าว

#### 6.5.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. ควรมีการศึกษาผลกระทบโดยใช้กรอบแนวความคิดเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังการเปลี่ยนแปลงการเข้าถึงเพื่อยืนยันแนวคิดผลกระทบภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงการเข้าถึง
2. ควรมีการศึกษาผลกระทบจากชุมชนจัดสรรล้อมรั้วเชิงประจักษ์ในมิติอื่น เพื่อเป็นการสร้างฐานองค์ความรู้เกี่ยวกับผลกระทบจากชุมชนจัดสรรในประเทศไทยต่อไปในอนาคต
3. ควรมีการประเมินผลกระทบจากชุมชนจัดสรร เพื่อนำผลลัพธ์ที่ได้ไปใช้เป็นมาตรการเรียกร้องค่าชดเชยจากการเกิดผลกระทบและใช้สำหรับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อไปในอนาคต