

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยในเรื่องการออกแบบและจัดการสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เอื้อต่อปฏิสัมพันธ์และความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน ได้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีผลต่อพฤติกรรมของบุคคล ได้มีการทำการศึกษามาแล้วในอดีต ในหลาย ๆ ประเทศรวมทั้งในประเทศไทยเองด้วย โดยมีหลายหน่วยงาน โดยเฉพาะกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้เริ่มให้ความสำคัญเกี่ยวกับการสร้างละแวกบ้าน (neighborhood) และสร้างความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน (neighborliness) การที่จะออกแบบและบริหารละแวกบ้านเพื่อสร้างความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้านต้องอาศัยการรับรู้และความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ โดยมีการศึกษาหลายโครงการที่จะช่วยอธิบายกระบวนการการเกิดพฤติกรรม และอิทธิพลที่มีต่อการรับรู้สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ในงานวิจัยนี้ได้ใช้ทฤษฎีของกลุ่มจิตวิทยาเกสตัลต์ (Gestalt Psychologists) เพื่อใช้อธิบายปรากฏการณ์และศึกษาวิจัย

ในส่วนของการศึกษาด้านการออกแบบ ได้นำหลักการและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบกายภาพของพื้นที่ละแวกบ้าน (neighborhood space) เข้ามาร่วมเพื่อจัดทำแนวทางการออกแบบ ส่วนด้านการบริหารจัดการได้นำทฤษฎีการบริหารจัดการแบบยั่งยืนมาปรับใช้ ทั้งนี้ในการวิเคราะห์จะใช้หลักการและทฤษฎีในหลายสาขาวิชาเพื่อให้ได้ผลสรุปของงานวิจัยที่เหมาะสม และสามารถตอบสนองของวัตถุประสงค์การวิจัยได้มากที่สุด ดังนั้นจึงมีรายละเอียดที่จะนำเสนอในส่วนของแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิสัมพันธ์และความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน
- 2) การออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เอื้อให้เกิดปฏิสัมพันธ์
- 3) การบริหารจัดการสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เอื้อให้เกิดปฏิสัมพันธ์

#### 2.1 ปฏิสัมพันธ์และความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน

ในหัวข้อปฏิสัมพันธ์และความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้านอันเป็นทั้งที่มาของการวิจัยและเป้าหมายที่งานวิจัยนี้ต้องการให้เกิดขึ้นได้รวมถึงประเด็น การเปลี่ยนแปลงของสภาพสังคมและ

ชุมชนไทย การออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เอื้อให้เกิดปฏิสัมพันธ์ในชุมชนหมู่บ้าน และการบริหารจัดการที่เอื้อให้เกิดปฏิสัมพันธ์ในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

### 2.1.1 การเปลี่ยนแปลงของสภาพสังคมและชุมชนไทย

อาณัติ กาญจนพันธุ์ (2543) อธิบายว่าเดิมนั้นชุมชนที่เป็นรากฐานของสังคมไทย เป็นชุมชนที่พึ่งตนเองเป็นหลัก การพึ่งตนเองของชุมชนนั้นอิงอยู่กับฐานทรัพยากรที่ชุมชนตั้งอยู่ ชุมชนในสภาพแบบนี้ได้พัฒนาวิถีชีวิตและธรรมเนียม ปฏิบัติ อันมีผลเป็นการจัดความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกของชุมชน ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่จำกัด และเป็นไปเพื่อความอยู่รอดของชุมชน ในชุมชนจึงได้สร้างกลไกในทางสังคมที่เข้ามาจัดการให้ความเป็นชุมชนสามารถที่จะสืบเนื่องต่อไป ซึ่งรวมถึงในทางด้านการผลิตเพื่อยังชีพที่เชื่อมโยงความเชื่อต่าง ๆ เข้ากับการใช้สอยทรัพยากรต่าง ๆ ฉะนั้นบรรทัดฐานของชุมชนในลักษณะนี้ จึงมีประเด็นที่สะท้อนออกมาให้เห็นก็คือความเป็นชุมชนเกิดขึ้นและผูกพันกันในฐานของความเป็นเครือญาติ -ชาติพันธุ์เดียวกัน และยังมีผลไกลไปถึงสำนึก ความเชื่อ และอุดมการณ์

การเกิดขึ้นของชุมชนและพัฒนาการของชุมชน เป็นพัฒนาการที่สืบเนื่องยาวนานมาจนถึงปัจจุบัน โดยภายในชุมชนหมู่บ้านเองก็มีการปรับตัวให้อยู่รอดในรูปแบบวิธีการต่าง ๆ เป็นมรดกตกทอดในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดการในทางสังคมที่เกิดขึ้นท่ามกลางบริบทของสังคมแบบเอเชีย และทำให้เกิดการปรับตัวของชุมชนหมู่บ้านบนเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งเป็นไปเพื่อการยังชีพและพึ่งตนเอง แต่เนื่องจากอิทธิพลของระบบทุนนิยมและการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ทำให้โครงสร้างชุมชนหมู่บ้านแบบเดิมเปลี่ยนแปลงไป ในบางพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันทันใด ส่วนในบางพื้นที่ก็เปลี่ยนแปลงแบบค่อยเป็นค่อยไป ส่งผลให้รูปแบบความสัมพันธ์ดังกล่าวในหลายพื้นที่ถูกทำลายลง ทั้ง ๆ ที่เป็นสิ่งที่เคยปฏิบัติกันมา ดังในบางพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของชุมชนซึ่งถูกถูกระเบียบของทางราชการเข้าไปจัดความสัมพันธ์ใหม่ ในลักษณะที่แตกต่างไปจากวิถีชีวิตที่ควรจะเป็นไปอย่างสิ้นเชิง เช่น การตั้งเป็นนิคมพัฒนาตนเองในพื้นที่ต่าง ๆ หรือในบางพื้นที่ ความเป็นชุมชนกลับถูกทำลายลงโดยระบบราชการ เช่น การประกาศเขตอุทยานทับที่ดินทำกินโดยกรมป่าไม้ การอพยพหมู่บ้านที่ตั้งอยู่ในเขตอนุรักษ์ การเวนคืนที่ดิน ฯลฯ เป็นต้น ขณะเดียวกันในชุมชนที่มีความเป็นเมืองใหญ่ ๆ การบริหารแบบราชการกลับไม่ค่อยที่จะมีบทบาทที่สำคัญอีกต่อไป เพราะส่วนใหญ่แล้วจะเป็นบทบาทของภาคธุรกิจเอกชนและอิทธิพลท้องถิ่น

นอกจากนี้การที่ประเทศไทยมีภาครัฐเป็นตัวจักรสำคัญในการทำให้ระบบเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงไปจากฐานการผลิตในทางด้านการเกษตรกรรมไปใช้ฐานการผลิตในทางด้านอุตสาหกรรม ดังจะเห็นได้จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติหลายฉบับที่ผ่านมา ที่กำหนดทิศทางในการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งมุ่งเน้นการใช้แรงจูงใจในด้านต่าง ๆ จะทำให้เกิดการลงทุนในทางด้านอุตสาหกรรม จึงทำให้ประชากรในภาคการเกษตรและชนบทผันตัวเองเข้าสู่โรงงาน การเปลี่ยนไปสู่ความเป็นอุตสาหกรรม และรูปแบบสังคมใหม่นี้ทำให้ความเป็นชุมชนทั้งในชนบทและในเมืองล่มสลาย คนไร้ชุมชน และชุมชนที่มีอยู่ไม่สามารถรองรับชีวิตความต้องการของคนได้อีกต่อไป จึงนำมาซึ่งผลพวงของปัญหามากมายตามมา ไม่ว่าจะเป็นเด็กเร่ร่อน ยาเสพติด อาชญากรรมที่ดาษดื่น ความผิดปกติทางจิตของผู้คน เป็นต้น

จากที่กล่าวมาทั้งหมดจึงเป็นที่มาของความจำเป็นที่จะต้องศึกษาถึงเงื่อนไขของการเกิดปฏิสัมพันธ์และความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้านอันจะช่วยทำให้ความเป็นชุมชนที่ผาสุกกลับคืนสู่สังคมไทยได้

### 2.1.2 ความสำคัญของปฏิสัมพันธ์และความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน

ความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน (neighborliness, neiboring) เป็นคำที่ใช้เพื่อบริยายถึงสภาพความเป็นมิตรในพื้นที่ละแวกบ้าน (neighborhood) ที่ได้ถูกให้ความสำคัญโดยนักสังคมวิทยา และนักผังเมืองเพื่ออธิบายถึงความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มและสถานที่ กล่าวคือ แมนน์ (Mann, 1970, p. 38) อธิบายว่า ละแวกบ้านของแต่ละบุคคลไม่เหมือนกันไม่สามารถสรุปมาเป็นรูปแบบที่ชัดเจนได้ ละแวกบ้านอาจไม่มีความสำคัญกับคนที่หาเช่ากินค่าเลย แต่ขณะเดียวกันมีความสำคัญกับครอบครัวที่เพิ่งแต่งงาน ครอบครัวที่มีเด็กเล็ก และคนชรา นอกจากนี้ละแวกบ้านไม่ใช่เพียงแต่สถานที่ แต่รวมถึงสังคมและการดำเนินชีวิตซึ่งขึ้นอยู่กับเงื่อนไขทางสังคมของแต่ละกลุ่มละแวกบ้าน แมนน์ (Mann, 1970) ได้สรุปไว้ว่า ละแวกบ้านสะท้อนถึงคุณภาพชีวิตและส่งผลถึงการตัดสินใจฐานะความเป็นอยู่ของบุคคล ความมั่นคง ฐานะความสำเร็จ การยอมรับทางสังคม และกลายมาเป็นปัจจัยในการตัดสินใจที่จะย้ายที่อยู่อาศัยด้วย ดังที่มักมีคำถามประกอบการตัดสินใจเกิดขึ้น ซึ่งคำถามเหล่านี้มักเกี่ยวข้องกับปฏิสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน เช่น บริเวณนั้นมีใครอยู่อาศัยบ้าง ย้ายไปจะไปเจอใครบ้าง ลูกจะไปเล่นกับใคร หรือนำอยู่แค่นั้น นอกจากนี้ปัจจัยในการตัดสินใจเกี่ยวกับละแวกบ้านยังรวมถึงสภาพแวดล้อมอื่น ๆ ที่ไม่ใช่มนุษย์ (non-human environment) เช่น แสงแดด เสียง ความวุ่นวาย ความสุขสบาย และความพึงพอใจ

### 2.1.3 ปัญหาความไม่เป็นมิตรในหมู่บ้านจัดสรร

นคร มุศุศรี (2551) ได้แจกแจงปัญหาในหมู่บ้านจัดสรรโดยแบ่งตามกลุ่ม ผู้ที่มีบทบาทในหมู่บ้านคือ เจ้าของโครงการ กรรมการหมู่บ้าน ผู้บริหารโครงการ และผู้อยู่อาศัย

ซึ่งปัญหาต่าง ๆ อันเกิดจากความเข้าใจที่ไม่ตรงกันหรือการขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น อาจเกิดขึ้นระหว่างกลุ่มหรือภายในกลุ่มเดียวกัน โดยที่เกิดขึ้นบ่อยครั้ง ได้แก่

1. ปัญหาระหว่างผู้อยู่อาศัยภายในโครงการด้วยกัน อันได้แก่
  - 1.1 ปัญหาเกี่ยวกับอาณาเขต ต้นไม้ ที่จอดรถ
  - 1.2 ปัญหาความไม่เข้าใจกัน
  - 1.3 ปัญหาเกี่ยวกับการปรับเปลี่ยนและต่อเติมอาคาร
2. ปัญหาระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้อยู่อาศัย อันได้แก่
  - 2.1 การไม่รักษาสัญญาที่ให้ไว้ต่อขยายโครงการ
  - 2.2 การเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่ในโครงการ
3. ปัญหาระหว่างกรรมการหรือผู้บริหารโครงการกับผู้อยู่อาศัย อันได้แก่
  - 3.1 การบริหารที่ไม่โปร่งใส
  - 3.2 เงินบริหารโครงการ
  - 3.3 การไม่ให้ความร่วมมือต่าง ๆ

บัณฑิต จุลาสัย ยุวดี ศิริ และ วรวิทย์ ก่อก่ออง วิศรุต. (2546) สรุปปัญหาการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ที่คณะกรรมการหมู่บ้านประสบอยู่ในปัจจุบันออกเป็น 3 ปัญหาหลัก ดังนี้

1. ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง เป็นปัญหาที่หลักที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมากทำให้ค่าบำรุงส่วนกลางไม่เพียงพอและส่งผลต่อปัญหาต่าง ๆ ทั้งการบริการและการซ่อมแซมสาธารณูปโภค
2. ปัญหาด้านการดูแลสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน เป็นปัญหาที่เกิดจากการที่ไม่มีเงินกองทุนดูแลหมู่บ้านและเจ้าของหมู่บ้านไม่โอนทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ เช่น ถนน แท็งค์น้ำบาดาล สนามเด็กเล่น หรือสวนพักผ่อน ให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านนั้น ๆ ดูแล จึงเกิดการบ่าเบียดในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน
3. ปัญหาด้านการให้บริการสาธารณะพื้นฐาน ที่บางส่วนเกิดจากการให้บริการสาธารณะพื้นฐานไม่ทั่วถึง และไม่ได้คุณภาพ หรือไม่มีการบริการสาธารณะอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ไม่มียามรักษาความปลอดภัย ไม่มีการจัดเก็บขยะ หรือไม่มีการบริการไฟฟ้าสาธารณะ เป็นต้น

บัณฑิต จุลาสัย ได้ทำการสำรวจความเห็นของคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งได้ความเห็นตรงกันว่า ปัญหาการจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลางเป็นปัญหาสำคัญที่สุด ส่วนการบำรุงดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง และการให้บริการสาธารณะพื้นฐานแก่ลูกบ้านเป็นปัญหาสำคัญรองลงมาตามลำดับ ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่มีทั้งปัญหาที่เกิดขึ้นจากลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร และปัญหาด้านการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ส่วนปัญหาอื่น ๆ ที่พบ ได้แก่ ปัญหาในเรื่องของการไม่ให้ความร่วมมือและไม่เข้าใจการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน เสียรบก วน และปัญหาสัตว์เลี้ยง

ปัญหาเหล่านี้เองจะสามารถก่อให้เกิดความไม่เป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน ซึ่งวิธีการแก้ปัญหาที่ นคร มุฑุศรี (2544) ได้เสนอไว้คือ ให้จัดกิจกรรมเพื่อที่จะสร้างปฏิสัมพันธ์และความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน อันได้แก่

1. การจัดงานประเพณี
2. งานกิจกรรมกีฬา
3. การเสวนา

ทั้งนี้เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างปฏิสัมพันธ์ต่อกัน โดยเมื่อคนรู้จักกันแล้วจะมีความรู้สึกการประนีประนอมมากกว่าคนที่ไม่มีความรู้สึกต่อกัน ซึ่งจะนำมาซึ่งความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน

#### 2.1.4 การวัดความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน

โรเจอร์ (Roger, 1984) ได้ทำการวัดรูปแบบของความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน (neighboring pattern) โดยใช้ตัวชี้วัดหลัก 2 ตัว ที่เป็นปฏิสัมพันธ์ 2 ลักษณะได้แก่ การช่วยเหลือและการพบปะ โดยใช้ข้อคำถามดังตารางที่ 2.1

##### ตารางที่ 2.1

การวัดความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้านของ อัลแบรนท์

| ข้อคำถาม   | ตัวชี้วัด  |
|--|--|
| 1. ท่านหยิบยืมหรือแลกเปลี่ยนสิ่งของกับเพื่อนบ้านบ่อยแค่ไหน | วัดระดับความถี่ 4 อันดับ; บ่อยครั้ง บางครั้ง แทบจะไม่ ไม่เลย |

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

| ข้อคำถาม  | ตัวชี้วัด   |
|---|---|
| 2. ท่านไปเยี่ยมเยียนเพื่อนบ้านบ่อยแค่ไหน                                | วัดระดับความถี่ 4 อันดับ; บ่อยครั้ง<br>บางครั้ง แทบจะไม่ ไม่เลย |
| 3. ในช่วงปีที่ผ่านมาท่านได้ช่วยเหลือเพื่อนบ้าน<br>มากน้อยแค่ไหน         | วัดระดับความถี่ 4 อันดับ; บ่อยครั้ง<br>บางครั้ง แทบจะไม่ ไม่เลย |
| 4. ถ้าเกิดอุบัติเหตุท่านจะโทรเรียกเพื่อนบ้านของ<br>ท่านมาช่วยหรือไม่    | ตัวเลือก; มี/ไม่มี  |
| 5. ท่านรู้สึกว่ามีอะไรคล้าย ๆ กันระหว่างเพื่อน<br>บ้านกับตัวท่านหรือไม่ | ตัวเลือก; มี/ไม่มี  |

ที่มา: อัลแบรนท์, 1984.

เดวิดสัน และ เคอร์ทิส (Davidson and Curtis อ้างใน Hester, 1984) ได้ทำการวัดเรื่องระดับความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน (neighboring scale) โดยใช้ตัวชี้วัดที่เป็นลักษณะของปฏิสัมพันธ์ เช่นกัน คือ การพบปะทักทาย การช่วยเหลือ และจำนวนเพื่อนบ้านที่รู้จัก ดังตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2

การวัดความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้านของ เดวิดสัน และ เคอร์ทิส (Davidson and Curtis)

| ข้อคำถาม  | ตัวชี้วัด  |
|---|--|
| 1. จำนวนเพื่อนบ้านที่ท่านรู้จักตั้งแต่ย้ายเข้ามา<br>อยู่อาศัยในหมู่บ้าน | วัดจำนวน 2 ระดับ: 2 คนขึ้นไป น้อยกว่า<br>2 คน              |
| 2. ท่านทำกิจกรรมสันทนาการร่วมกับเพื่อนบ้าน<br>บ่อยแค่ไหน                | วัดความถี่ 2 ระดับ: บ่อยครั้ง-บางครั้ง,<br>แทบจะไม่-ไม่เลย |
| 3. ถ้าท่านจัดงานสังสรรค์ท่านจะเชิญเพื่อนบ้าน<br>มาร่วมเป็นจำนวนเท่าใด   | วัดจำนวน 2 ระดับ: 2 คนขึ้นไป น้อยกว่า<br>2 คน              |
| 4. จำนวนบ้านของเพื่อนบ้านที่ท่านเคยเข้าไป<br>เยี่ยมเยียน                | วัดจำนวน 2 ระดับ: 4 บ้านขึ้นไป น้อยกว่า<br>3 คน            |

ตารางที่ 2.2 (ต่อ)

| ข้อคำถาม   | ตัวชี้วัด   |
|--|---|
| 1. จำนวนเพื่อนบ้านที่ท่านรู้จักตั้งแต่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในหมู่บ้าน              | วัดจำนวน 2 ระดับ: 2 คนขึ้นไป น้อยกว่า 2 คน              |
| 2. ท่านทำกิจกรรมสันทนาการร่วมกับเพื่อนบ้านบ่อยแค่ไหน                             | วัดความถี่ 2 ระดับ: บ่อยครั้ง-บางครั้ง, แทบจะไม่-ไม่เลย |
| 3. ถ้าท่านจัดงานสังสรรค์ท่านจะเชิญเพื่อนบ้านมาร่วมเป็นจำนวนเท่าใด                | วัดจำนวน 2 ระดับ: 2 คนขึ้นไป น้อยกว่า 2 คน              |
| 4. จำนวนบ้านของเพื่อนบ้านที่ท่านเคยเข้าไปเยี่ยมเยียน                             | วัดจำนวน 2 ระดับ: 4 บ้านขึ้นไป น้อยกว่า 3 คน            |
| 5. จำนวนเพื่อนบ้านที่พูดคุยกับคุณและขอความช่วยเหลือเมื่อพวกเขามีปัญหากังวลใจ     | วัดจำนวน 2 ระดับ: 1 คนขึ้นไป ไม่มี                      |
| 6. ท่านหรือเพื่อนบ้านท่านมีการหยิบยืมหรือแบ่งปัน สิ่งของเล็กๆ น้อยๆ              | วัดความถี่ 2 ระดับ: บ่อยครั้ง-บางครั้ง, แทบจะไม่-ไม่เลย |
| 7. ท่านสามารถจำเพื่อนบ้านได้เป็นจำนวนเท่าใดเมื่อพบปะในที่สาธารณะที่มีคนพลุกพล่าน | วัดจำนวน 2 ระดับ: 2 คนขึ้นไป น้อยกว่า 2 คน              |
| 8. จำนวนเพื่อนบ้านที่ท่านจะพูดคุยและทักทายเมื่อท่านพบเห็นทั่วไป                  | วัดจำนวน 2 ระดับ: 6 คนขึ้นไป น้อยกว่า 6 คน              |
| 9. ท่านสามารถจำนามสกุลของเพื่อนบ้านเป็นจำนวนเท่าใด                               | วัดจำนวน 3 ระดับ: 4 นามสกุลขึ้นไป 1-3 นามสกุล ไม่เลย    |
| 10. จำนวนเพื่อนบ้านที่ท่านคุยกันอย่างเป็นกันเองเป็นจำนวนเท่าใด                   | วัดจำนวน 2 ระดับ: 2 คนขึ้นไป น้อยกว่า 2 คน              |
| 11. ท่านพูดคุยกับเพื่อนบ้านบ่อยแค่ไหน  | วัดความถี่ 2 ระดับ: บ่อยครั้ง-บางครั้ง, แทบจะไม่-ไม่เลย |

ที่มา: Davidson and Curtis, 1985.

อังกอร์ และ วันเดอร์สแมน (Unger and Wandersman, 1978) ได้ทำการวัดเรื่องกิจกรรมหรือปฏิสัมพันธ์ที่แสดงถึงความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน (neighboring activities) โดยใช้ตัวชี้วัดหลัก 7 ตัว ดังต่อไปนี้และใช้ข้อคำถามดังตารางที่ 2.3

1. จำนวนการให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลและสร้างเครือข่ายละแวกบ้าน
2. การช่วยเหลือระหว่างเพื่อนบ้าน
3. การจัดงานสังสรรค์หรือการร่วมทำกิจกรรม
4. การเยี่ยมเยียน
5. การขอความคิดเห็นส่วนตัว
6. จำนวนเพื่อนบ้านที่รู้จัก

### ตารางที่ 2.3

การวัดความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้านของ อังกอร์ และวันเดอร์สแมน

| ข้อคำถาม  | ตัวชี้วัด                     |
|---|-------------------------------|
| 1. รู้จักเพื่อนบ้านในละแวกเดียวกันมากแค่ไหน   | (วัดจำนวน 1-5: ไม่เลย -ทุกคน) |
| 2. รู้จักชื่อของเพื่อนบ้านเหล่านี้มากแค่ไหน   | (วัดจำนวน 1-5: ไม่เลย -ทุกคน) |
| 3. จำนวนเพื่อนบ้านในละแวกเดียวกันที่พบปะสังสรรค์กันอย่างน้อย 3-4 ครั้งต่อปี         | (วัดจำนวน 1-5: ไม่เลย -ทุกคน) |
| 4. จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณคิดว่าเป็นเพื่อนที่ไว้ใจได้                                 | (วัดจำนวน 1-5: ไม่เลย -ทุกคน) |
| 5. จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณคิดว่ามีความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้านด้วย                     | (วัดจำนวน 1-5: ไม่เลย -ทุกคน) |
| 6. จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณรู้สึกเป็นกันเองที่จะเข้าไปหยิบยืมเครื่องใช้หรือเครื่องปรุง | (วัดจำนวน 1-5: ไม่เลย -ทุกคน) |
| 7. จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณรู้สึกเป็นกันเองที่จะพูดคุยเกี่ยวกับปัญหาส่วนตัว            | (วัดจำนวน 1-5: ไม่เลย -ทุกคน) |
| 8. จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณรู้สึกเป็นกันเองที่จะให้คุณดูแลบ้านให้ขณะที่คุณไม่อยู่บ้าน  | (วัดจำนวน 1-5: ไม่เลย -ทุกคน) |

## ตารางที่ 2.3 (ต่อ)

| ข้อความคำถาม   | ตัวชี้วัด                     |
|--|-------------------------------|
| 9. จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณรู้สึกเป็นกันเองที่จะให้มาช่วยซ่อมบ้านทำสวนด้วยกัน | (วัดจำนวน 1-5: ไม่เลย -ทุกคน) |
| 10. จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณรู้สึกเป็นกันเองที่จะให้เค้าขับรถไปส่ง            | (วัดจำนวน 1-5: ไม่เลย -ทุกคน) |

ที่มา : Unger and Wandersman, 1978.

ในการวัดเรื่องความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน เนื่องจากสังคมประเทศไทยมีบริบทแตกต่างจากประเทศของวรรณกรรมที่กล่าวไปเบื้องต้น จำได้นำวรรณกรรมเกี่ยวกับความเป็นมิตรของไทยมาเปรียบเทียบ กล่าวคือ

พระเทพเวที (2531) อธิบายว่ามิตร มีรากศัพท์คำเดียวกับคำว่า เมตตา ซึ่งมีความหมายว่า ความรักใคร่ห่วงใยปรารถนาให้ผู้อื่นเป็นสุข เพราะฉะนั้นคำว่ามิตร จึงหมายถึง ผู้ที่รักใคร่ชอบพอกัน ปรารถนาดีต่อกัน กล่าวคือ มีความเมตตาทั้ง ทางกาย วาจา ใจ ต่อกันทั้งต่อหน้าและลับหลัง คำว่ามิตรนั้น มักมีคำที่ใช้แทนกันหลายคำ เช่น สหาย แปลว่า ผู้ไปด้วยกันมีความคิดเห็นเหมือนกัน สขา แปลว่า เพื่อน คือผู้คบกันคุ้นเคยสนิทสนม มิตรมี 2 จำพวกใหญ่คือ มิตรแท้ และมิตรเทียม ซึ่งในที่นี้เราจะกล่าวถึงแต่มิตรแท้ 4 ที่ระบุว่ามิตรแท้มี 4 ประเภท คือ

1) มิตรมีอุปการะ ได้แก่ เพื่อนที่มีบุญคุณมีลักษณะเป็นผู้ใหญ่คอยคุ้มครองป้องกันเพื่อนของตน ทั้งเป็นที่พึ่งของเพื่อนได้ มีลักษณะโดยสรุป 4 ประการ คือ

1.1) ป้องกันเพื่อนผู้ประมาท หมายถึง มิตรที่ช่วยป้องกันชีวิตชื่อเสียงและเกียรติยศของเพื่อน

1.2) ป้องกันทรัพย์สมบัติของเพื่อนผู้ประมาท หมายถึง มิตรที่คอยแนะนำห้ามปรามเพื่อนเมื่อเห็นเพื่อนใช้จ่ายทรัพย์สมบัติไปในทางอบายมุข หรือลงทุนที่มีการเสี่ยงเกินไป

1.3) เมื่อมีภัยเป็นที่พึ่งพำนักได้ หมายถึง มิตรที่คอยอุปการะช่วยเหลือเมื่อเพื่อนตกทุกข์ เมื่อเพื่อนมีภัยก็ให้การคุ้มครองป้องกัน

1.4) เมื่อมีฐานะช่วยออกทรัพย์ให้เกินกว่าที่ออกปาก หมายถึง มิตรที่ช่วยเหลือเพื่อน เมื่อเพื่อนมีความจำเป็นต้องใช้เงิน ออกปากขอยืมเงิน ก็ตอบสนองอย่างดี เสนอให้ยืมเกินกว่าที่ขอยืม ไม่แสดงความโลภออกมา

2) มิตรร่วมสุขร่วมทุกข์ ได้แก่ เพื่อนสนิทเหมือนญาติ ใจกว้างใจกัน คอยช่วยเหลือเกื้อกูลกัน มีลักษณะโดยสรุป 4 ประการ คือ

2.1) ขยายความลับของตนแก่เพื่อน หมายถึง ต่างฝ่ายต่างเผยความลับของตนแก่เพื่อน ถ้าความลับนั้นมีจุดอ่อนหรือปมด้อยก็ช่วยกันแก้ไข และเป็นการให้ความไว้วางใจซึ่งกันและกัน

2.2) ปิดความลับของเพื่อนมิให้แพร่หลาย หมายถึง มิตรที่มีความจริงใจต่อเพื่อน รักษาใจซึ่งกันและเอาไว้โดยการไม่เปิดเผยความลับของเพื่อนไม่ให้ผู้อื่นรู้

2.3) ไม่ละทิ้งยามวิบัติหมายถึง เมื่อเวลาที่เพื่อนตกทุกข์ได้ยากก็ คอยช่วยเหลือไม่ละทิ้ง

2.4) แม้ชีวิตก็อาจสละแทนได้ หมายถึง เมื่อเวลาที่เพื่อนตกอยู่ในอันตราย ก็เข้าช่วยเหลือถึงแม้ตัวเองจะต้องเสี่ยงชีวิตก็ตาม

3) มิตรแนะนำประโยชน์ ได้แก่ เพื่อนที่คอยแนะนำแต่ในทางที่ดี มีลักษณะเหมือนคุณลักษณะของเพื่อนเช่นนี้มีอยู่ 4 ประการ คือ

3.1) ห้ามไม่ให้ทำชั่ว หมายถึง เห็นเพื่อนทำความชั่ว เพราะความไม่รู้ หรือความประมาทคึกคะนองก็เข้าห้ามปรามแสดงถึงเหตุผล ให้เพื่อนมี หิริ คือ ความรังเกียจต่อความชั่ว และ โอตตปปะ ความเกรงกลัวผลของความชั่ว

3.2) แนะนำให้ทำแต่ความดี หมายถึง นอกจากห้ามไม่ให้เพื่อนทำชั่วแล้ว ยังสอนเพื่อนให้รู้จักคุณความดีสอนให้ประพฤติดี

3.3) ให้ฟังในสิ่งที่ยังไม่เคยทำ หมายถึง ถ้าเพื่อนยังไม่มีความรู้ในทางหลักธรรม คุณความดีกฎแห่งกรรมมากนักก็เล่าให้เพื่อนฟัง

3.4) บอกทางสวรรค์ให้ ซึ่งทางสวรรค์ หมายถึง ทางไปสู่อนาคตอันสดใส ด้วยการแสวงหาความรู้หรือปัญญา

4) มิตรมีความรักใคร่ ได้แก่ เพื่อนประเภทสหหาย มีลักษณะสำคัญ 4 ประการคือ

4.1) ทุกข์ ทุกข์ ด้วย หมายถึง เมื่อเห็นเพื่อนมีความทุกข์ไม่ว่าทางใด ทางกายใจ ก็ให้ความช่วยเหลือในทุกด้าน ปลอดภัย แสดงถึงความเห็นอกเห็นใจ

4.2) สุข สุข ด้วย หมายถึง มิตรที่เห็นเพื่อนมีความสุขไม่ว่าทางกายหรือทางใจก็พลอยยินดีกับเพื่อนด้วย เข้าไปแสดงความยินดีด้วย

4.3) ใต้เถียงผู้ที่ติเตียนเพื่อน หมายถึง เมื่อเห็นคนอื่นติเตียนเพื่อนของเรา ไม่ว่าจะต่อหน้าและลับหลัง ก็ช่วยพูดจาชี้แจงให้เข้าใจซึ่งกันและกัน เพื่อไม่ให้เพื่อนเสียหาย

4.4) รับรองคนพูดสรรเสริญเพื่อน หมายถึง เมื่อเห็นคนพูดจาชมเชยเพื่อนก็พูดจาสนับสนุน

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้น สามารถสรุปเปรียบเทียบแนวคิดการวัดความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้านได้ดังตารางที่ 2.4

ตารางที่ 2.4

เปรียบเทียบการวัดความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน

ระหว่าง มิตรแท้ 4 Neighboring patterns, Neighboring scale และ Neighboring activity

| พระเทพเวที (2531)  | Alhbrandt (1984)                             | Davidson and Curtis (1984)  | Unger and Wandersman (1978)  |
|--|--|---|--|
| มิตรแท้ 4  | Neighboring patterns                         | Neighboring scale   | Neighboring activity   |
| 1. มิตรอุปการะ (คุ้มครอง ป้องกัน)<br>1) ป้องกันเพื่อนผู้ประมาท<br>2) ป้องกันทรัพย์สินสมบัติของเพื่อนผู้ประมาท<br>3) เมื่อมีภัยเป็นที่พึ่งพำนักได้<br>4) เมื่อมีธุระช่วยออกทรัพย์ให้เกินกว่าที่ออกปาก | 1) หยิบยืมหรือแลกเปลี่ยนสิ่งของกับเพื่อนบ้าน | 1) ทำนหรือเพื่อนบ้านทำนมีการหยิบยืมหรือแบ่งปัน สิ่งของเล็ก ๆ น้อย ๆ | 1) จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณรู้สึกเป็นกันเองที่จะเข้าไปหยิบยืมเครื่องใช้หรือเครื่องปรุง<br>2) จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณรู้สึกเป็นกันเองที่จะให้ดูแลบ้านให้ขณะที่คุณไม่อยู่บ้าน<br>3) จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณรู้สึกเป็นกันเองที่จะให้มาช่วยซ่อมบ้านทำสวนด้วยกัน<br>4) จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณรู้สึกเป็นกันเองที่จะให้เค้าขับรถไปส่ง |

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

| พระเทพเวที (2531)  | Alhbrandt (1984)   | Davidson and Curtis (1984)  | Unger and Wandersman (1978)  |
|--|--|---|--|
| <p>2. มิตรร่วมสุขร่วม</p> <p>1) ขยายความลับของตนแก่เพื่อน</p> <p>2) ปิดความลับของเพื่อนมิให้แพร่หลาย</p> <p>3) ไม่ละทิ้งยามวิบัติ</p> <p>4) แม้ชีวิตก็อาจสละแทนได้</p> | <p>1) ในช่วงปีที่ผ่านมามีบ้านมาทำนช่วยเหลือเพื่อนบ้าน มากน้อยแค่ไหน</p> <p>2) ถ้าท่านประสบอุบัติเหตุท่านจะโทรเรียกเพื่อนบ้านของท่านมาช่วยหรือไม่</p> | <p>1) จำนวนเพื่อนบ้านที่พูดคุยกับคุณและขอความช่วยเหลือเมื่อพวกเขามีปัญหากังวลใจ</p>       | <p>1) จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณคิดว่า เป็นเพื่อนที่ไว้วางใจได้</p> <p>2) จำนวนเพื่อนบ้านที่คุณรู้สึกเป็นกันเองที่จะพูดคุยเกี่ยวกับปัญหาส่วนตัว</p> |
| <p>3. มิตรแนะนำประโยชน์</p> <p>1) ห้ามไม่ให้ทำชั่ว</p> <p>2) แนะนำให้ทำแต่ความดี</p> <p>3) ให้ฟังในสิ่งที่ยังไม่เคยทำ บอกทางสวรรค์ให้</p>                              | -  | <p>1) คุณกับเพื่อนบ้านมีการชวนกันไปออกกกำลังกายหรือเที่ยวต่างจังหวัดด้วยกันบ่อยแค่ไหน</p> | -  |
| <p>4. มิตรมีความรักใคร่</p> <p>1) ทุกข์ สุขด้วย</p> <p>2) สุข สุขด้วย</p> <p>3) ได้เถียงผู้ที่ติเตียนเพื่อน</p> <p>4) รับรองคนพูดสรรเสริญเพื่อน</p>                    | -  | <p>1) ถ้าท่านจัดงานสังสรรค์ท่านจะเชิญเพื่อนบ้านมาร่วมเป็นจำนวนเท่าใด</p>                  | -  |

ที่มา: พระเทพเวที (2531) Alhbrandt (1984) Davidson and Curtis (อ้างใน Hester, 1984) Unger and Wandersman (1978)

จากการที่ได้ทบทวนการเปลี่ยนแปลงของสภาพสังคมและชุมชนไทย ความสำคัญของปฏิสัมพันธ์และความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน ปัญหาความไม่เป็นมิตรในหมู่บ้านจัดสรร และการวัดความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน ทำให้ทราบว่าปฏิสัมพันธ์หมายถึงการทำกิจกรรมร่วมกันเช่น การพูดคุยทักทาย การไปมาหาสู่ และการร่วมกิจกรรม ที่ทางหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ซึ่งสามารถวัดระดับของปฏิสัมพันธ์ด้วยความถี่ที่ปฏิสัมพันธ์นั้น ๆ เกิดขึ้นตามสถานการณ์ต่าง ๆ ส่วน ความเป็นมิตรหมายถึงความปรารถนาดีต่อกัน ที่แสดงออกผ่านความเอื้อเฟื้อต่อเพื่อนบ้านและการเป็นห่วงใส่ใจเพื่อนบ้าน เป็นต้น ซึ่งมีความสำคัญในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร แต่ปัจจุบันมีปัญหาเรื่องความเป็นมิตรในสังคมล่มสลายเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบของสังคมอย่างรวดเร็ว จึงมีผู้เสนอทางแก้ไขไว้โดยให้เริ่มแก้ที่ระดับละแวกบ้านเนื่องจากเป็นหน่วยที่เป็นรากฐานของสังคม นอกจากนี้ละแวกบ้านยังเป็นตัวสะท้อนให้เห็นถึงภาพของสังคมโดยรวม เมื่อเราสามารถทำให้คนในละแวกบ้านแข็งแรงแล้วคนก็จะเริ่มมีความสนใจต่อกันมากขึ้น และจะเป็นรากฐานที่สำคัญของการพัฒนาหน่วยทางสังคมลำดับที่ใหญ่ขึ้นไป

## 2.2 การออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เอื้อให้เกิดปฏิสัมพันธ์

ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1915 นักการผังเมือง นักออกแบบ และนักภูมิศาสตร์ ได้เริ่มตระหนักถึงความสำคัญและปัญหาของละแวกบ้านโดยได้พยายามนิยามว่า มิติทางกายภาพของพื้นที่ละแวกบ้านคืออะไร ดังเช่นงานของพาร์กและเบอร์เกส (Park and Burgess, 1925) ได้นิยามลักษณะทางกายภาพของละแวกบ้านออกเป็น การใช้พื้นที่ (land use) ความหนาแน่น (density) รูปแบบของผังถนน (street patterns) ขอบเขตทางธรรมชาติ (natural boundaries) เงื่อนไขของที่อยู่อาศัย (condition of dwelling unit) และพื้นที่เปิด (open space) โดยนับตั้งแต่ พาร์กและเบอร์เกสได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับละแวกบ้าน ก็ได้เริ่มมีนักการผังเมืองและนักออกแบบนำทฤษฎีไปใช้ตัวอย่างเช่น คลาเรนซ์ สเตน (Clarence Stein) วอลเตอร์ กรอเปียส (Walter Gropius) เลอ คอบูซีเยร์ (Le Corbusier) และแฟรงก์ ลอยด์ ไรท์ (Frank Lloyd Wright) โดยได้นำแนวคิดละแวกบ้านดังกล่าวมาใช้เป็นปัจจัยในการออกแบบ อันได้แก่

1. จุดศูนย์กลางของละแวกบ้าน โดยทั่วไปแล้วคือ โรงเรียนอนุบาลและพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ (ในอุดมคติระยะในการเดิน ต้องไม่เกินครึ่งไมล์ สำหรับเดินสวนสาธารณะ โรงเรียนอนุบาล หรือ โรงเรียนประถม)
2. ถนนวงแหวนรอบที่เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่

3. การแยกระดับถนน เช่น ถนนหลักเข้าโครงการและถนนย่อย
4. การวางผังถนนที่ปลอดภัย เช่น ถนนที่เป็นวงสั้น ๆ และถนนปลายตัน (cul-de-sac)
5. สวนสาธารณะสำหรับโครงการ
6. สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สนามเทนนิส ห้องประชุม และที่จอดรถ เป็นต้น
7. พื้นที่จับจ่ายซื้อของจำเป็นต่าง ๆ

นักออกแบบในรุ่นต่อมาจำนวนมากคำนึงถึงทั้งมิติทางสังคมและมิติทางกายภาพของละแวกบ้านเข้าด้วยกัน โดยได้นำเอาความต้องการและปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ของผู้เข้าใช้พื้นที่เข้ามาคิดเป็นปัจจัยพื้นฐานด้วย

แนวคิดละแวกบ้าน (The Neighborhood Concept) เป็นแนวคิดที่จะสร้างชุมชนย่อยหรือส่วนย่อยของชุมชนใหญ่ โดยในความเป็นจริง แนวคิดละแวกบ้านที่ได้รับการนำไปใช้และแสดงออกในรูปแบบของการวางผังในสหรัฐอเมริกา นั้น เป็นผลงานของสถาปนิกและนักวางผังชื่อเพอร์รี (Perry (1920) อ้างใน Plas and Lewis, 1996) ในทศวรรษที่ 1920 โดยเพอร์รีได้กำหนดแผนผังของละแวกบ้านให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้อยู่อาศัย เช่น โรงเรียน ร้านค้าสำหรับขายสินค้าที่จำเป็นและต้องซื้ออยู่บ่อย ๆ เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายยา ร้านขายเครื่องเขียน สนามเด็กเล่น และบางครั้งยังรวมถึงสวนสาธารณะขนาดเล็ก ซึ่งรูปแบบของการวางผังและออกแบบมุ่งให้บริการเฉพาะประชากรที่อยู่อาศัยในบริเวณละแวกนั้นเท่านั้น และไม่ส่งเสริมให้มีการจราจรภายนอกผ่านถนนสายประธาน (major thoroughfare) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นขอบเขตของชุมชนย่อย ทั้งนี้ในบางชุมชน เช่น ตัวอย่างของเมืองเรสตัน (Reston) มลรัฐเวอร์จิเนีย ผู้อยู่อาศัยจะถูกแยกจากการจราจรของรถยนต์โดยทางเดินซึ่งแยกออกไปอีกต่างหากสำหรับคนเดินเท้าและจักรยาน ละแวกบ้านที่ได้รับการออกแบบที่ดีจะมีการวางผังบริเวณให้มีพื้นที่ใช้สอยร่วมกัน เพื่อให้ประชากรได้พบปะซึ่งกันและกันในลักษณะที่ช่วงส่งเสริมความสัมพันธ์ทางสังคม ดังนั้นละแวกบ้านจึงถูกวางโครงสร้างให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัย อันเป็นสิ่งที่คนส่วนใหญ่ต้องการมากที่สุดในชีวิตแต่ละวัน แนวความคิดนี้สามารถดัดแปลงไปได้หลายแบบ อย่างในชุมชนผู้สูงอายุ จุดศูนย์กลางของชุมชนอาจไม่ใช่โรงเรียนแต่อาจเป็นอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ นอกจากนั้นเนื้อหาของการออกแบบละแวกบ้านอื่น ๆ ยังมีปรากฏให้เห็นชัดเจน เช่น รูปแบบถนนเป็นเส้นโค้ง และมีถนนปลายตัน (cul-de-sac) ก็จะช่วยแบ่งแยกละแวกบ้านจากการจราจรที่ผ่านชุมชนซึ่งเป็นการสร้างสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยเงียบสงบ เป็นต้น

การศึกษาปัจจัยแวดล้อมและสัมผัสของความเป็นชุมชนในเมืองที่ได้วางผังไว้แล้ว ปรากฏในผลงานของพลาส และลีวิส (Plas and Lewis, 1996) ว่ากลุ่มนักออกแบบและผังเมืองของอเมริกาได้ทำการศึกษาอิทธิพลของการออกแบบทางกายภาพ โดยทำการเปรียบเทียบ 3 หมู่บ้านในแถบที่อยู่อาศัยริมฝั่งชายหาดของรัฐฟลอริดา (Florida) สหรัฐอเมริกาซึ่งมีข้อสรุปว่า เมืองถูกชี้นำสัมผัสของความเป็นชุมชน (sense of community) และงานศึกษานี้ยังพบว่า ความสัมพันธ์เกิดขึ้นจากตัวแปรหลายชุดที่มาสัมพันธ์กับสัมผัสของความเป็นชุมชน ได้แก่ สมาชิก ความพึงพอใจ การแบ่งปันทางความรู้สึก ความจงรักภักดี ความหลากหลายของการออกแบบทางการออกแบบเมือง สถาปัตยกรรม ทฤษฎีการวางผัง ปัจจัยแวดล้อม และปัจจัยทางจิตวิทยาที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลกระทบต่อเพื่อนบ้านที่จะสร้างความสัมพันธ์ต่อกัน ในขณะที่นักชุมชนวิทยาส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับการออกแบบปัจจัยแวดล้อม และผลจากปัจจัยแวดล้อมนั้นน้อยมาก แต่ก็ยังมีผลงานของอันเกอร์ และแวนเดอร์สแมน (Unger and Wandersman, 1985) ที่ได้ชี้ว่าองค์ประกอบสำคัญของสัมผัสถึงความเป็นชุมชน ได้แก่ องค์ประกอบทางสังคม ซึ่งรวมถึงอารมณ์และสื่อที่สนับสนุนความสัมพันธ์ทางสังคม องค์ประกอบทางกระบวนการรับรู้ซึ่งรวมถึงสิ่งแวดล้อมทางกายภาพและการสื่อสารทางสัญลักษณ์ องค์ประกอบทางอารมณ์ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อปัจเจกชนและคนที่อาศัยรอบข้าง นอกจากนี้ อันเกอร์และแวนเดอร์สแมน ยังได้ชี้ว่าปัจจัยทางกายภาพของการออกแบบย่าน (บริเวณใกล้เคียง) มีผลช่วยให้ปัจเจกชนรู้สึกสบายที่จะมีปฏิสัมพันธ์ อันเป็นส่วนที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมทางกายภาพที่ส่งผลกระทบต่อสัมผัสถึงความเป็นชุมชน

เมืองซีไซด์ (Seaside) ในมลรัฐฟลอริดา (Florida) ถือเป็นเมืองตัวอย่างที่ได้รับการวางผังตามแนวคิดของอันเกอร์ และแวนเดอร์สแมน (Unger and Wandersman) ซีไซด์ตั้งอยู่ที่ทางตะวันตกเฉียงเหนือของชายหาดในเขตวัลตัน (Walton county) เป็นชุมชนใหม่ที่ยังไม่ใหญ่มาก โดยมีอายุมาประมาณ 13 ปี และประกอบไปด้วยผู้อยู่อาศัยซึ่งมาจากหลากหลายท้องถิ่นที่ภายใต้พื้นที่ประมาณ 80 เอเคอร์ เมืองซีไซด์ได้ถูกวางผังเป็นตาราง (grid) ซึ่งผลสานกันด้วยถนนสำคัญ 3 เส้นที่สร้างเข้าสู่จุดศูนย์กลางพื้นที่ทางสังคมและการค้า เมืองซีไซด์ได้ถูกออกแบบเพื่อให้ครอบครัวที่เข้ามาอยู่อาศัยและผู้เยี่ยมชมมีความรู้สึกสบายและเป็นกันเอง ดังนั้นจึงปรากฏรูปแบบของสถาปัตยกรรมที่ดึงเอาปัจเจกชนเข้าสู่พื้นที่ส่วนกลาง เช่น รั้วที่เตี้ย ชานบ้าน และระเบียงขนาดใหญ่ เป็นต้น จากการสำรวจผู้คนส่วนมากในเมืองมักจะหยุดและแวะนั่งคุยกับเพื่อนบ้านอย่างที่ไม่ได้เตรียมการไว้ก่อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งบนชานบ้าน

แม้ว่าจิตวิทยาชุมชนจะไม่ได้อ้างถึงปัจจัยทางสิ่งแวดล้อมโดยตรงว่ามีส่วนในชุมชน แต่ว่ามีหลายผลงานที่ได้อ้างถึงปัจจัยทางสิ่งแวดล้อมและการออกแบบ ว่าการวางผังและการออกแบบผังเมืองที่จะสร้างละแวกบ้านได้นั้น จะต้องเป็นการเชื่อมโยงระหว่างการออกแบบทางกายภาพและความเป็นชุมชน ซึ่งจะสามารถอ้างได้ว่าชุมชนนั้นถูกวางแผนอย่างจงใจเพื่อชักนำให้เกิดความเป็นชุมชน โดยกลยุทธ์ที่เอามาใช้ส่วนใหญ่จะเป็นการถอดรหัสของการออกแบบ ผ่านการสัมภาษณ์ สัมภาษณ์ วิเคราะห์เอกสาร และการหาเงื่อนงำอื่น ๆ ซึ่งแบ่งออกเป็น 9 หมวดหมู่ได้แก่

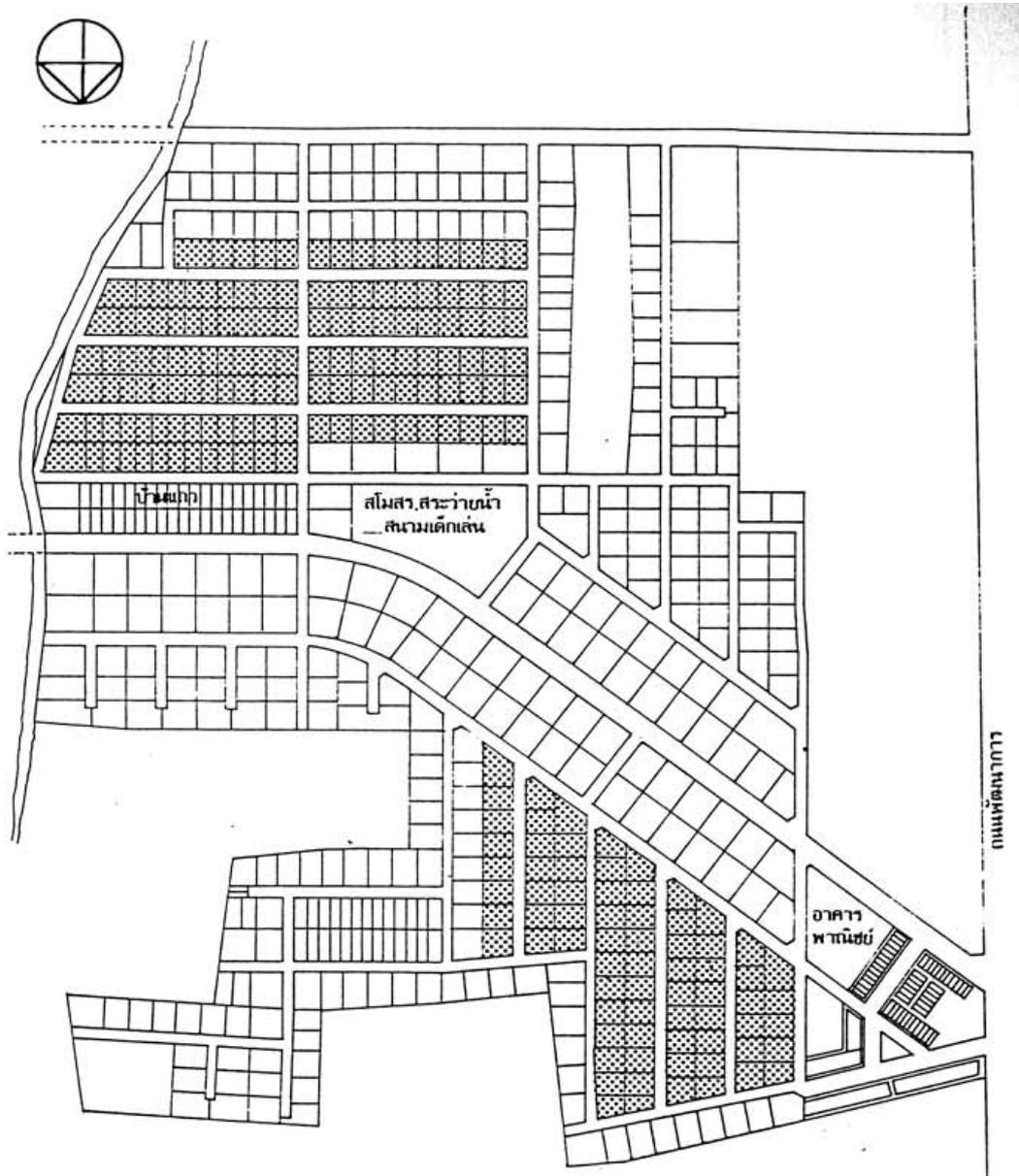
1. การวางผังเมือง
2. สถาปัตยกรรม
3. ประชากรของเมือง
4. สมาชิก
5. อิทธิพลชักจูง
6. ความพอใจ
7. ความเชื่อมโยงทางอารมณ์
8. ปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อสัมผัสถึงชุมชน
9. สิ่งอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับสัมผัสถึงชุมชน

ซึ่งจากการศึกษาได้ผลว่าความเชื่อมโยงระหว่างตัวแปรและรูปแบบต่าง ๆ ของสถาปัตยกรรมนั้นมีส่วนที่ช่วยสนับสนุนให้เกิดโอกาสในการแลกเปลี่ยนหรือเกิดปฏิสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้าน ผลลัพธ์ของการศึกษานี้ชี้ให้เห็นว่า การออกแบบทางกายภาพของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมสามารถช่วยที่จะชี้นำปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการสร้าง ความเป็นชุมชน และสนับสนุนสมมุติฐานว่า สภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นปัจจัยที่มีผลมากต่อการ เกิดความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนในเมืองซีไฮต์นี้

จากแนวคิดและผลการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสภาพแวดล้อมทางกายภาพกับปฏิสัมพันธ์ในการสร้างละแวกบ้านให้เป็นองค์ประกอบของชุมชนที่ผาสุก จะสามารถสรุปการออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพออกมาได้เป็น 4 ประเภทคือ การออกแบบผังโครงการ การออกแบบด้านหน้าอาคาร การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม และการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎีเพิ่มเติมในรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 2.2  
หมู่บ้านผาสุก

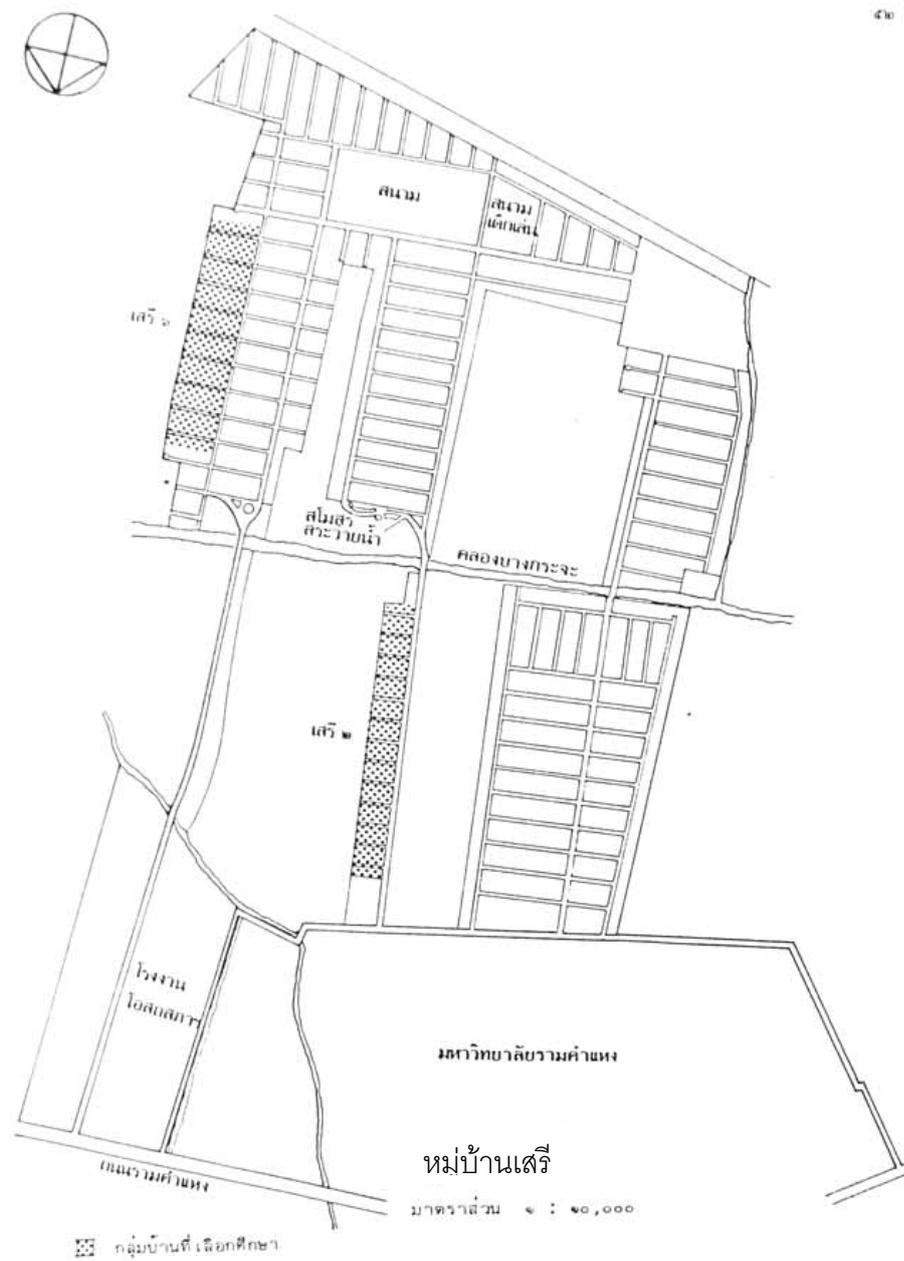


หมู่บ้านผาสุก

ที่มา: พันธดา บุญเหลือหล่อ, 2523

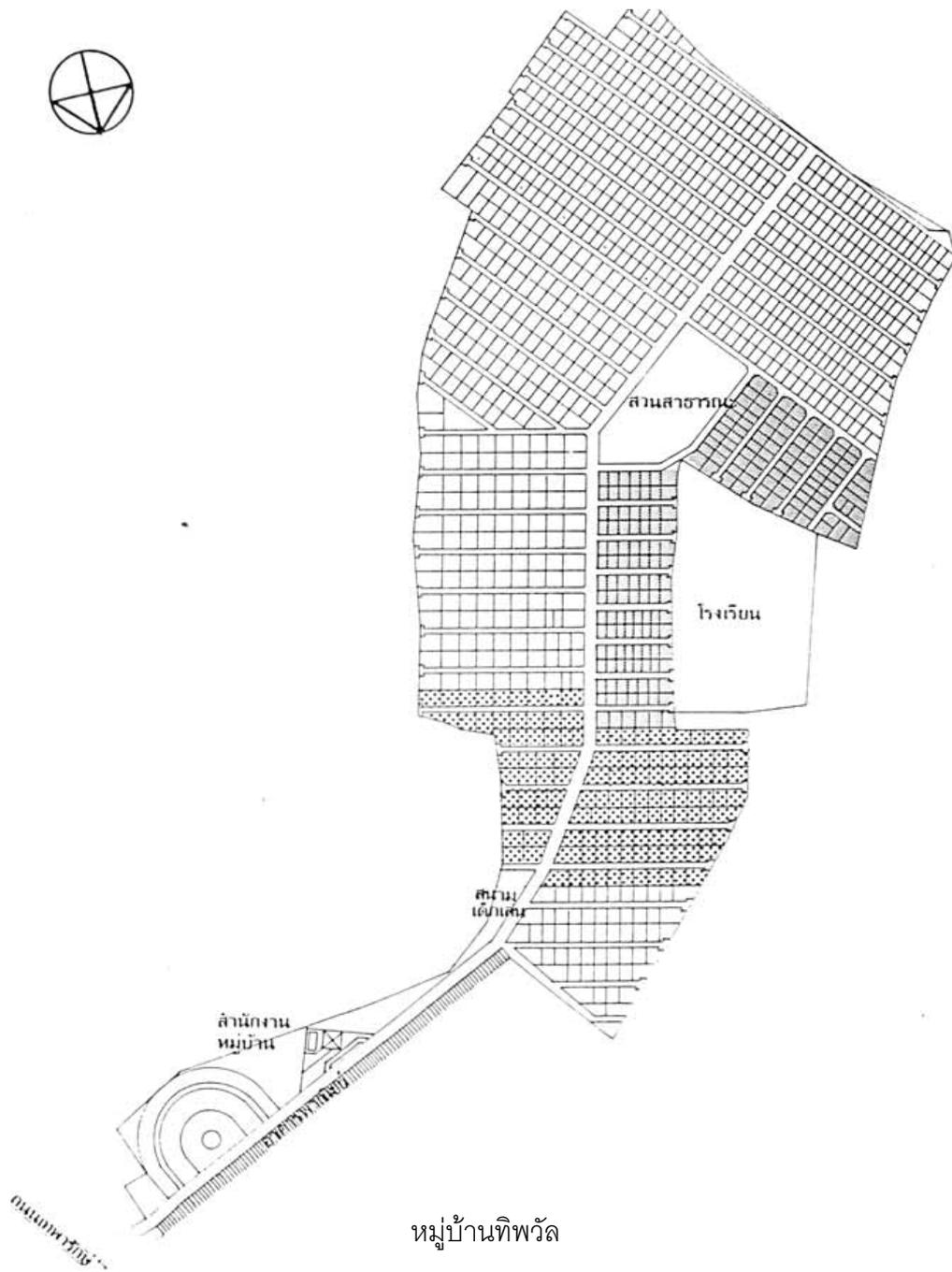
2. หมู่บ้านเสรีและหมู่บ้านทิพวัล ที่มีการวางผังแบบถนนปลายตัน (cul-de-sac)

ภาพที่ 2.3  
หมู่บ้านเสรี



ที่มา: พันธุดา บุญเหลือหล่อ, 2523

ภาพที่ 2.4  
หมู่บ้านทิพวัล



ที่มา: พันธดา บุญเหลือหล่อ, 2523

โดยพันธุดาได้ใช้การประเมิน 3 แบบ ได้แก่

1. การประเมินด้วยจำนวนเพื่อนบ้านที่ผู้อยู่อาศัยได้รู้จักพูดคุยด้วย และจำนวนเพื่อนบ้านที่ผู้อยู่อาศัยจำได้
2. การประเมินความสัมพันธ์สนมระหว่างผู้อยู่อาศัย ในด้านการติดต่อและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ในเรื่องส่วนตัว
3. การประเมินด้านการร่วมมือระหว่างผู้อยู่อาศัย ในการกระทำกิจกรรมร่วมกัน และการร่วมมือแก้ปัญหาพร้อมของชุมชน

ซึ่งจากการประเมินดังกล่าวพบได้ว่า หมู่บ้านเสรีและทิพวัลมีค่าสูงกว่าในทุกกรณี

พันธุดาสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยแบบถนนปลายตัน (cul-de-sac) รู้จักเพื่อนบ้านมากกว่า ถนนแบบตาราง (grid) สามารถจดจำเพื่อนบ้านได้มากกว่า มีระดับความสัมพันธ์สนมมากกว่า มีการร่วมมือระหว่างผู้อยู่อาศัยมากกว่า มีระดับความถี่ในการออกไปเดินเล่นมากกว่า และการใช้สถานที่ของเด็กภายในเคหะชุมชนก็มากกว่าด้วย เนื่องจากที่ต้องใช้ทางเข้าออกร่วมกันเพียงทางเดียว จึงมีโอกาสที่จะเจอกันมากกว่า ซึ่งพันธุดาได้อ้างถึง เฟสติงเกอร์ (Festinger) ที่เรียกเหตุการณ์ลักษณะนี้ว่า การพบปะโดยบังเอิญ (passive contact) อันเกิดจากการที่เจอกันบ่อยขึ้น ย่อมทำให้เกิดการจดจำ เริ่มพูดคุยกัน และเริ่มมีการทำกิจกรรมร่วมกันแบบกลุ่ม

จากการศึกษาเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องของทฤษฎีการออกแบบบดและแกวบ้านนั้นพื้นที่ที่มีปัจจัยทางกายภาพที่จะเอื้อให้คนเข้ามาร่วมทำกิจกรรมนั้นจะต้องประกอบด้วย ความปลอดภัย (safety) ความหนาแน่น (symbolic ownership) ความง่ายต่อการเข้าใช้ (convenience) รูปแบบกิจกรรม (policy on use) ภาวะน่าสบาย (physical comfort) ความสวยงาม สามารถสรุปทฤษฎีหลักที่สามารถนำมาปรับใช้กับหมู่บ้านจัดสรรผ่านการออกแบบได้ดังต่อไปนี้ การวางผังโครงการ การออกแบบถนนและทางเดินเท้า การออกแบบสวนสาธารณะ และการออกแบบกิจกรรมต่าง ๆ

ซึ่งตรงกับผลงานที่ชี้ว่าการออกแบบชุมชน: เครื่องมือช่วยออกแบบให้คนมาทำกิจกรรมทางกายภาพมากขึ้นของซมิทซ์และโอกส์ (Metropolitan Design Center, 2004) ที่ตั้งคำถามว่า สิ่งแวดล้อมทางกายภาพจะเข้ามามีบทบาทต่อกิจกรรมทางกายภาพได้อย่างไร และสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนไปจะสามารถสนับสนุนคนให้ทำกิจกรรมมากขึ้นได้อย่างไร การศึกษานี้เกิดจากการร่วมมือของนักวิชาการผู้เชี่ยวชาญ 3 ด้านคือ ด้านสาธารณสุข ผังเมือง และการออกแบบ ตัวแปรสำคัญที่ทำการศึกษา ได้แก่ ความหนาแน่น รูปแบบของถนน (street pattern) การผสมผสานของกิจกรรม (mixed-use) และสิ่งอำนวยความสะดวกบนท้องถนน (pedestrian infrastructure) ซึ่งผลปรากฏว่าสิ่งแวดล้อมมีผลกระทบต่อกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นอย่างมากโดยเฉพาะการเดินทาง

อย่างไรก็ตามสิ่งแวดล้อมทางกายภาพไม่ใช่ปัจจัยเดียวที่ส่งผลยังมีปัจจัยอื่น ๆ ด้วย ได้แก่ สังคม เศรษฐกิจ และ ลักษณะทางกายภาพ นอกจากนั้นผลการศึกษาใน 2 ละแวกบ้านในเมือง ซานดิเอโก (San Diego neighbourhoods) ที่มีความแตกต่างกันในเรื่องไขข้อของปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมการเดินเท้า (walk ability) พบว่าใน 2 ที่ที่มีความแตกต่างกันสำหรับการเดินเพื่อออกกำลังกาย แต่ว่าในการเดินเพื่อการขนส่งมีผลอย่างมาก จึงได้เสนอแนะแนวทางในการเพิ่มปริมาณการเดินเท้า สำหรับชุมชน เกี่ยวกับผังของถนน (street pattern) ว่าการวางผังระยะระหว่างช่วงถนนขนาดเล็ก สร้างเส้นทางตรง ควรสร้างความเชื่อมโยงเพื่อสร้างทางเลือกในการเดิน

### ภาพที่ 2.5

การวางผังระยะระหว่างช่วงถนนขนาดเล็กสร้างเส้นทางตรง



ที่มา:Metropolitan Design Center, 2004

รูปที่ 2.5 และ 2.6แสดงถึงระยะทางในการใช้พื้นที่ของการวางผังแบบตารางกับแบบปลายตัน โดยบริเวณสี่เหลี่ยมคือระยะ 0.25 ไมล์ (0.40 กิโลเมตร) จากกรอบสวนสาธารณะ จะเห็นได้ว่าการสร้างผังแบบปลายตันนั้นทำให้ความสามารถในการเดินน้อยลงเพราะความเชื่อมโยงน้อยกว่าแบบตาราง

งานชิ้นนี้ยังได้เสนอเพิ่มอีกว่าควรที่จะเพิ่มการเดินทางที่เป็นแบบตาราง (grid) เข้าไปสำหรับคนเดินเท้า ให้เป็นการผสมผสานกับแบบปลายตัน เพื่อทำให้เกิดความปลอดภัย และความ เป็นกลุ่มกับถนนแบบตารางที่ความเชื่อมโยงและมีทางเลือกในการเดินมากเพื่อสนับสนุนให้คนเดินเท้ามากขึ้น

ภาพที่ 2.6  
การสร้างเชื่อมโยงเพื่อสร้างทางเลือกในการเดิน



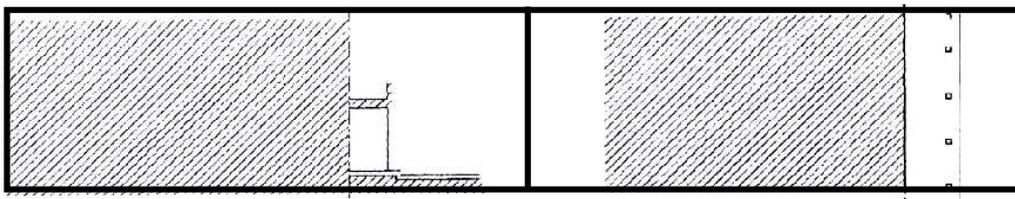
ที่มา: Metropolitan Design Center, 2004

### 2.2.2 การออกแบบหน้าบ้าน

จากการศึกษารูปแบบของสถาปัตยกรรมในบริเวณที่ว่างหน้าบ้านระหว่างบ้านและถนนที่ตั้งเอาปัจเจกชนเข้าสู่พื้นที่ส่วนกลาง เช่น รั้วที่เตี้ย ชานบ้านและระเบียงขนาดใหญ่ พบว่ารูปแบบเหล่านี้มีผลต่อระดับการตัดสินใจของคนที่จะเข้าไปมีปฏิสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านมากขึ้นเชียว่า (Chiara, 1984) กล่าวไว้ใน Time-saver Standards for Residential Development ว่าบริเวณนี้มีลักษณะเป็นชั้น ประกอบไปด้วยสวนหน้าบ้านและองค์ ประกอบทางสถาปัตยกรรม เช่น รั้ว เติลียง ระเบียง ชวงเสา เป็นต้น สามารถแบ่งได้เป็น 8 ชนิด ดังนี้

1) ชวงเสา (Gallery & Arcade) ลักษณะที่ตัวอาคารซ้อนทับกับทางเดินส่วนใหญ่เป็นพวกร้านค้าขายของ ระยะต้องไม่ต่ำกว่า 12 ฟุต

ภาพที่ 2.7  
ลักษณะหน้าบ้านแบบชวงเสา

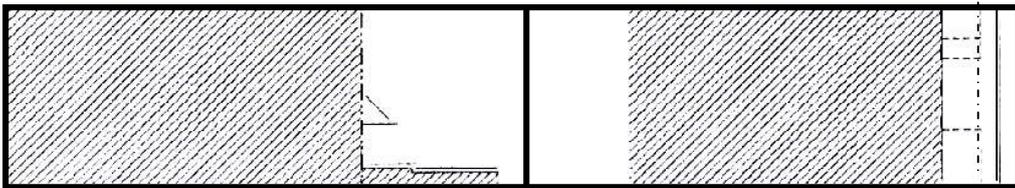


ที่มา: Chiara, 1984

2) หน้าร้าน (Shop front & awning) ด้านหน้าอาคาร (facade) ของอาคารวางตัวใกล้กับทางเดินและยกระดับ ที่ว่างหน้าบ้านแบบนี้เหมาะกับร้านขายของส่วนมากจะมีหลังคายื่น หรือผ้าใบกันแดด

ภาพที่ 2.8

ลักษณะหน้าบ้านแบบหน้าร้าน

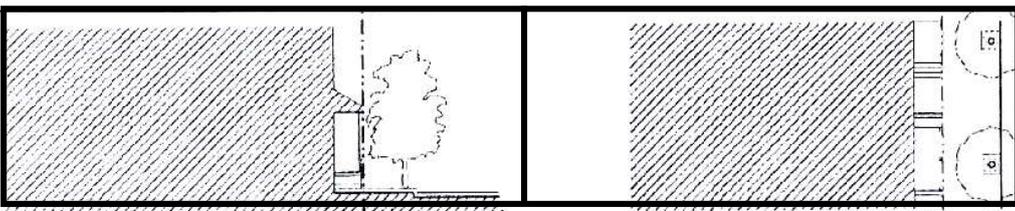


ที่มา: Chiara, 1984

3) เฉลียงประตู (Stoop) ลักษณะภายนอก (facade) เฉลียงยกระดับจากระดับทางเดินเท้าวางตัวใกล้กับทางเดิน เหมาะสำหรับอาคารที่ชั้น 1 เป็นที่พักอาศัยด้วย

ภาพที่ 2.9

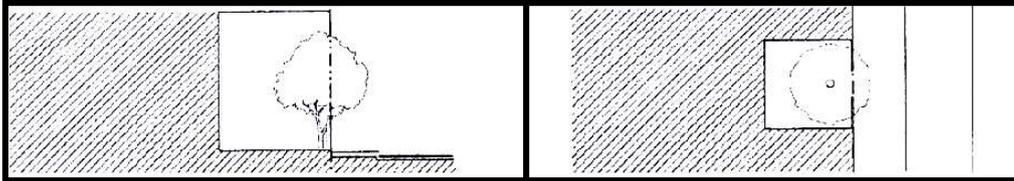
ลักษณะหน้าบ้านแบบ เฉลียงประตู



ที่มา: Chiara, 1984

4) ลานหน้าบ้าน (Fore court) ลักษณะภายนอก (facade) ของอาคารวางตัวใกล้กับทางเดินแต่จะมีส่วนหนึ่งที่เว้นระยะเป็นคอร์ท (court) ที่เป็นสวนหรือที่จอดรถ

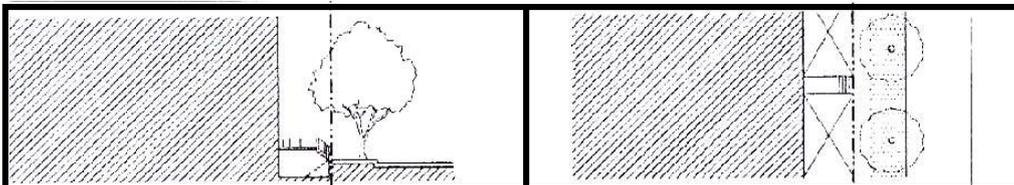
ภาพที่ 2.10  
ลักษณะหน้าบ้านแบบลานหน้าบ้าน



ที่มา: Chiara, 1984

5) ลานเล็กหน้าประตู (Door yard & Light court) ลักษณะภายนอก (facade) ของอาคารวางตัวห่างจากทางเดินเล็กน้อยส่วนหน้าเป็นเฉลียงหรือสวนที่ยกระดับจากทางเดินเพื่อสร้างสวนที่เป็นส่วนตัว

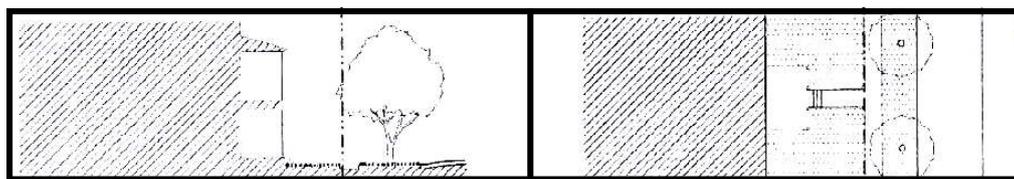
ภาพที่ 2.11  
ลักษณะหน้าบ้านแบบลานหน้าบ้าน



ที่มา: Chiara, 1984

6) รั้วกับเฉลียง (Porch & Fence) ลักษณะภายนอก (facade) ของอาคารวางตัวเว้นระยะจากทางเดินเท้ามีส่วนหน้าเป็นเฉลียงที่อยู่ในระยะที่สามารถสนทนาได้ ไม่ควรแคบกว่า 8 ฟุต

ภาพที่ 2.12  
ลักษณะหน้าบ้านแบบรั้วกับเฉลียง

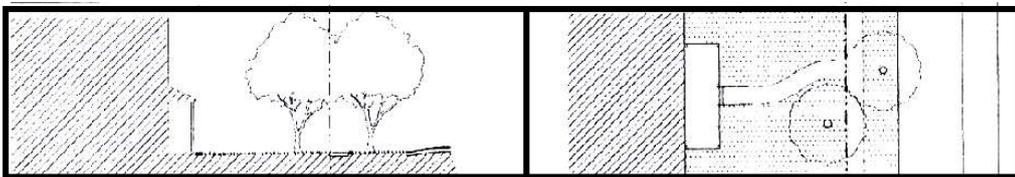


ที่มา: Chiara, 1984

7) สวนหย่อมชุมชน (Common lawn) ลักษณะภายนอก (facade) ของอาคารวางห่างจากทางเดินอย่างชัดเจน ไม่มีรั้ว และสามารถมองเห็น ตรวจสอบได้เหมาะสมสำหรับถนนที่มีความเร็วสูง สวนหย่อมชุมชนจะเป็นตัวกัน และสร้างพื้นที่สำหรับการมีปฏิสัมพันธ์

ภาพที่ 2.13

ลักษณะหน้าบ้านแบบสวนหย่อมชุมชน

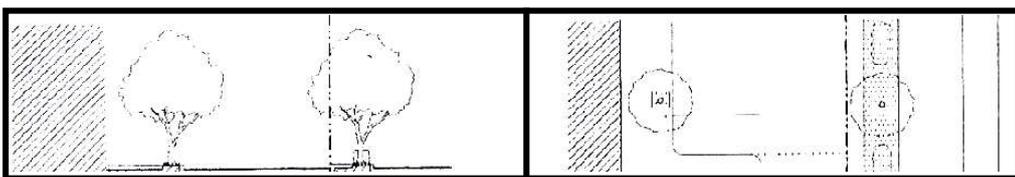


ที่มา: Chiara, 1984

8) ถนนทางเดินแบบแบ่งสัดส่วน (Slip lane) ลักษณะภายนอก (facade) ของอาคารวางตัวไม่เกิน 80 ฟุต จากถนน มีที่จอดรถชั้นแรก และทางเดินเท้าในชั้นที่ 2 มีการจัดสวนที่สร้างร่มเงา และเป็นตัวกันชน (buffer) จากถนน

ภาพที่ 2.14

ลักษณะหน้าบ้านแบบแบ่งสัดส่วน



ที่มา: Chiara, 1984

### 2.2.3 การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม

ในส่วนเรื่องการออกแบบสวนสาธารณะในหมู่บ้านนี้จะกล่าวรวมถึงการออกแบบองค์ประกอบของหมู่บ้านที่ช่วยเชื้อให้เกิดปฏิสัมพันธ์ด้วย เนื่องจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 หมวด 8 เกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน ข้อ 12 กำหนดไว้ว่า ให้เจ้าของโครงการกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปร่างที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย

#### 1) ทางเดินเท้า (pedestrian walkway)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 หมวด 5 กำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย ข้อ 20.1 กำหนดว่าถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้าที่มีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัย จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นผิวจราจร

แต่สถาบันวิศวกรรมจราจร (The Institute of traffic Engineers, 2002, p. 15) ได้เสนอไว้ว่า พื้นที่ทางเดินเท้าที่เหมาะสมสำหรับละแวกบ้านชั้นต่ำสุด คือ 1.50 เมตร ที่ปราศจากสิ่งก่อสร้าง เพราะระยะนี้จะเป็นระยะต่ำสุดที่สามารถให้คนเดินสวนกันอย่างสะดวกสบาย และสำหรับทางเดินที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างอื่น เช่น รั้วกันชน ไฟทาง และมีพื้นที่เพียงพอสำหรับคนที่ จะหยุดคุยกันระหว่างทาง ควรจะมีระยะตั้งแต่ 2.40 เมตร

#### 2) การออกแบบสวนสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร

สมณฑชัย โรจนะสมิต (2544) จำแนกความปลอดภัยด้านร่างกายและความปลอดภัยจากอาชญากรรม โดยการจัดให้เกิดความปลอดภัยด้านร่างกาย เช่น โครงสร้างที่มั่นคง ได้รับการบำรุงรักษาซ่อมแซมอยู่เสมอ การเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสมกับสภาพอากาศ หากจำเป็นต้องมีบริเวณที่ลึกเข้าไปจากทางสัญจรที่มีคนใช้สม่ำเสมอ ควรจัดให้มีกิจกรรมที่ดึงดูดคนเข้าสู่บริเวณนั้น ๆ เช่น จัดซุ้มขายเครื่องดื่ม อีกทั้งควรทำให้เข้าถึงได้ง่ายและเปิดโล่งเพื่อความปลอดภัย ความสะดวกสบายในการเดินทางที่ใช้เดินทางมาใช้สวนสาธารณะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อจำนวนผู้เข้ามาใช้ สวนสาธารณะที่มีระยะห่างจากบ้านมากกว่า 300 เมตร มักทำให้จำนวนผู้เข้าใช้ลดน้อยลง จากการสังเกตและวิเคราะห์พบว่า ระยะของสวนที่จะมีอิทธิพลสูงใจให้ผู้ใช้เต็มใจมาใช้อยู่ในรัศมี 300 เมตร เพราะนอกจากระยะไกลแล้วการข้ามถนนต่าง ๆ หรือการใช้จักรยานก็ยัง

เป็นอุปสรรคเพิ่มต่อการเดินทางอีกด้วย ทำให้ผู้ใช้ที่อยู่อาศัยไกลออกไปมีโอกาสรับประโยชน์จากสวนสาธารณะแบบรวมลดลงด้วย

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร (2541) ได้แบ่งแยกประเภทของสวนสาธารณะที่แตกต่างกันออกไปในด้านต่าง ๆ ซึ่งความแตกต่างเหล่านี้จะบอกถึงลำดับชั้นของสวนสาธารณะ ได้แก่ ขนาด รูปแบบการพัฒนา สิ่งอำนวยความสะดวก และขอบเขตในการให้บริการจากปัจจัยต่าง ๆ จะเป็นตัวกำหนดให้เห็นลำดับชั้นหรือแบบของสวนสาธารณะ ซึ่งมีอยู่ 6 อันดับ ดังต่อไปนี้

(1) สวนใกล้บ้าน ที่เด็กเล่น (tot lots) หรือสวนหย่อมขนาดเล็ก (pocket park) เป็นสวนที่อยู่ในระยะทางเดิน 5-10 นาที เหมาะกับย่านที่มีความหนาแน่นสูง เช่น ทาวน์เฮาส์ มีการเข้าถึงโดยสะดวกไม่ต้องข้ามถนน

(2) สวนในละแวกบ้าน (neighbourhood park) สวนประเภทนี้มีขนาด 10-15 ไร่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าสวนใกล้บ้าน มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกตามวัตถุประสงค์ของผู้ที่มาใช้ ระยะทางในการเดินทางไม่เกิน 500 เมตร จากหน่วยที่พักอาศัย ซึ่งทุก 4 หมู่บ้านควรมีสวนระดับชุมชน 1 แห่ง

(3) สวนระดับชุมชน (community park) มีเนื้อที่ประมาณ 40 ไร่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าสวนใกล้บ้าน ที่เด็กเล่นและสวนในละแวกบ้าน มีที่เล่นกีฬาและพักผ่อนเพื่อผลิตพลีกับสิ่งสวยงาม และมีขอบเขตในการให้บริการกว้างขวาง คือ ประมาณ 1-2 กิโลเมตร

(4) สวนระดับเขตหรือย่าน (district park) สวนระดับนี้จะมีขนาดของสวนสัมพันธ์กับสิ่งอำนวยความสะดวกของสวน มีขนาดมากกว่า 100 ไร่ มีบริเวณ ทานอาหาร ที่จอดรถ ลานอเนกประสงค์ และ ลักษณะพิเศษอื่น ๆ เช่น ลานดอกไม้ บึงตกปลา ลำธาร ที่ซึ่งจักรยาน โดยมีอาณาเขตการให้บริการ 2-5 กิโลเมตร

(5) สวนระดับเมือง (city park) สวนระดับนี้มีเนื้อที่ตั้งแต่ 500-1500 ไร่ กิจกรรมเน้นไปทางกิจกรรมออกกำลังกาย (active recreation) เน้นกิจกรรมที่สนุกสนาน ตื่นเต้น มีลานกว้างสำหรับจัดงานประเพณี ผู้ใช้บริการจะเดินทางมาจากทั่วเมือง โดยมีรัศมีการให้บริการ 5-10 กิโลเมตร

(6) สวนระดับภาค (regional park) สวนระดับสุดท้ายนี้ มีขนาดตั้งแต่ 1,000 ไร่ขึ้นไป มีลักษณะพิเศษ เช่น บึง แอ่งน้ำ แม่น้ำ ป่า ภูเขา โดยสวนระดับนี้ให้บริการประชากรทั้งหมดในเขตเมืองและพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับอิทธิพลจากเมือง

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้น ผู้วิจัยสามารถสรุปรูปแบบสวนที่เอื้อให้เกิดความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้านสำหรับหมู่บ้านจัดสรรได้ ดังนี้

2.1) สวนใกล้บ้านที่เด็กเล่น (tot lots) หรือสวนหย่อมขนาดเล็ก (pocket park) เป็นสวนที่อยู่ในระยะทางเดิน 5-10 นาที สำหรับเด็กเล็กจนถึง 6 ขวบ เหมาะกับย่านที่มีความหนาแน่นสูง เช่น ทาวน์เฮาส์ มีการเข้าถึงโดยสะดวกไม่ต้องข้ามถนน ซึ่งในสวนควรมีองค์ประกอบดังนี้ (Time-saver Standards for Residential Development, 1984)

2.1.1) พื้นที่ปิดที่มีอุปกรณ์สำหรับเล่น และสิ่งอำนวยความสะดวก

- (1) อุปกรณ์เด็กเล่น เช่น ที่สำหรับปีนป่าย สไลด์ ซิงช้า เป็นต้น
- (2) พื้นที่สำหรับเล่นทราย
- (3) บ่อน้ำ

2.1.2) สนามหญ้าสำหรับวิ่งเล่น

2.1.3) พื้นที่ที่มีร่มเงาสำหรับกิจกรรม

2.1.4) อุปกรณ์เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ รวมถึงม้านั่ง กระบะทราย อุปกรณ์สำหรับแบ่งพื้นที่เช่น การปูพื้น รั้ว เป็นต้น

2.2) สวนในละแวกบ้าน (neighbourhood park) สวนประเภทนี้มีขนาด 10-15 ไร่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าสวนใกล้บ้าน มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกตามวัตถุประสงค์ของผู้ที่มาใช้ระยะทางในการเดินทางไม่เกิน 500 เมตรจากหน่วยที่พักอาศัย ทุก 4 หมู่บ้านควรมีสวนระดับชุมชน 1 แห่ง ซึ่งในสวนควรมีองค์ประกอบดังนี้

2.2.1) พื้นที่สำหรับเด็กเล็ก (tot lots)

2.2.2) สนามเด็กเล่น อุปกรณ์สำหรับเด็กเล็ก ถึงประถม

2.2.3) สนามหญ้าสำหรับวิ่งเล่น

2.2.4) พื้นที่ที่มีร่มเงาสำหรับกิจกรรมและปิกนิก

2.2.5) พื้นที่ที่มีการปรับผิวและมีขนาดใหญ่พอสำหรับ

- (1) กิจกรรมกลางแจ้ง เช่น สเก็ต เต็น กระโดดเหียง (hopscoth)
- (2) พื้นที่สำหรับเล่นเกมที่เป็น คอร์ท เช่น วอลเลย์ เทนนิส

2.2.6) พื้นที่สำหรับกิจกรรมสนามที่ต้องการแสงแดด เช่น ฟุตบอล เบสบอล

2.2.7) อุปกรณ์เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ที่ร่ม ที่เก็บของ ห้อยน้ำ ม้านั่ง

3) ต้นไม้ประดับถนน (street tree)

รูปแบบต้นไม้ประดับถนนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถแบ่งตามชนิดการใช้งาน ได้ดังนี้ (Chiara, 1984)

3.1) แบบให้ร่มเงา (shade)

3.2) แบบเป็นที่กัน (buffer)

3.3) แบบตกแต่งเพื่อความสวยงาม

4) เครื่องตกแต่งถนน (street furniture)

รูปแบบเครื่องตกแต่งถนนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถแบ่งตามชนิดการใช้  
งาน ได้ดังนี้ (Chiara,1984)

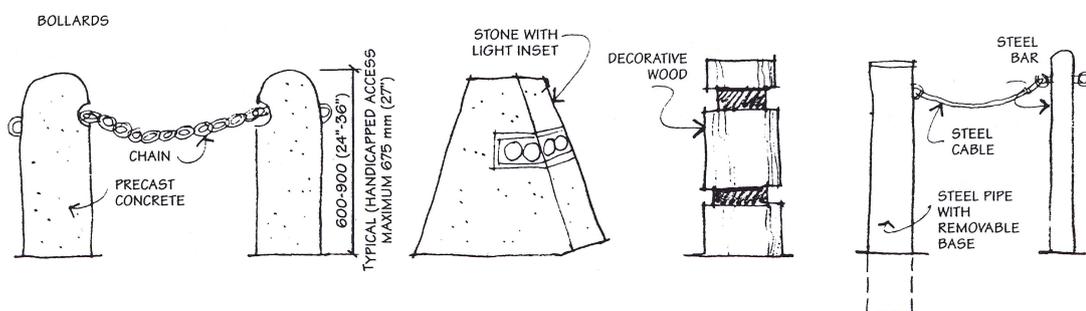
4.1) เครื่องควบคุมการจราจร (traffic control & protection) แบ่งเป็น

4.1.1) สำหรับป้องกันทั้งรถและทางเดิน (warn both pedestrian and motorist)  
ได้แก่ การเปลี่ยนวัสดุทางเดินเท้า (paving material changes) และการเปลี่ยนวัสดุหน้าดิน  
(ballasds grade changes)

4.1.2) สำหรับทางเดินเท้า (restrict pedestrians) ได้แก่ รั้ว (railing) ขอบกัน  
เคาะ (kick) ราว (rails) ขอบกำแพง (walls hedges)

ภาพที่ 2.15

เครื่องควบคุมถนนสำหรับป้องกันทั้งรถและทางเดินเท้า

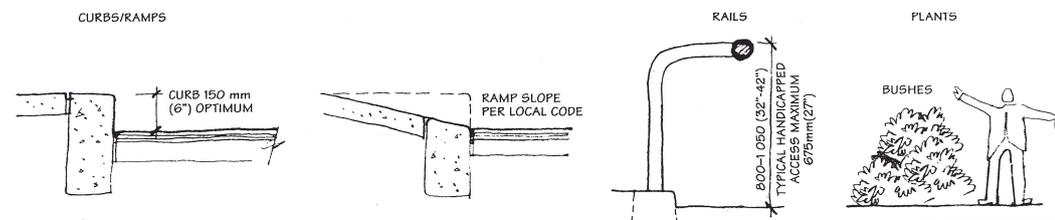


ที่มา: Chiara,1984

4.1.3) สำหรับรถยนต์ (restrict vehicular) ได้แก่ การยกแนว (steep banks)  
การปลูกต้นไม้ (planted areas) การยกกระดืบ (steps) ราวกันตก (guard railings)

ภาพที่ 2.16

## เครื่องควบคุมถนนสำหรับสำหรับรถยนต์

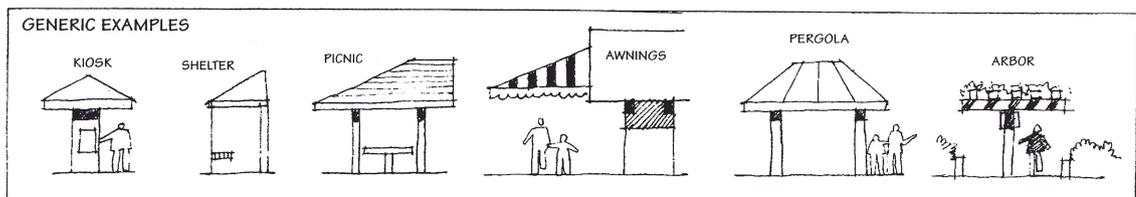


ที่มา: Chiara, 1984

4.2) ที่ให้ร่มเงา (shelter) แบ่งเป็น แผงลอย (kiosk) ที่ร่ม (shelter) ที่รับประทานอาหารกลางแจ้ง (picnic) ผ้าใบกันแดด (awning) เรือนหลังคาโปร่ง (pergola) คุ้มไม้ในสวน (arbour)

ภาพที่ 2.17

## เครื่องประดับถนนสำหรับให้ร่มเงา



ที่มา: Chiara, 1984

4.3) ไฟทาง แบ่งตามการใช้สอย ดังนี้ (ภาพที่ 2.15-2.16)

4.3.1) ไฟสำหรับตกแต่ง (decorative) ใช้เพื่อประดับให้สวยงาม

4.3.2) ไฟทางรถสัญจร (vehicular) ใช้เพื่อให้ความส่องสว่างในช่องทางสัญจร

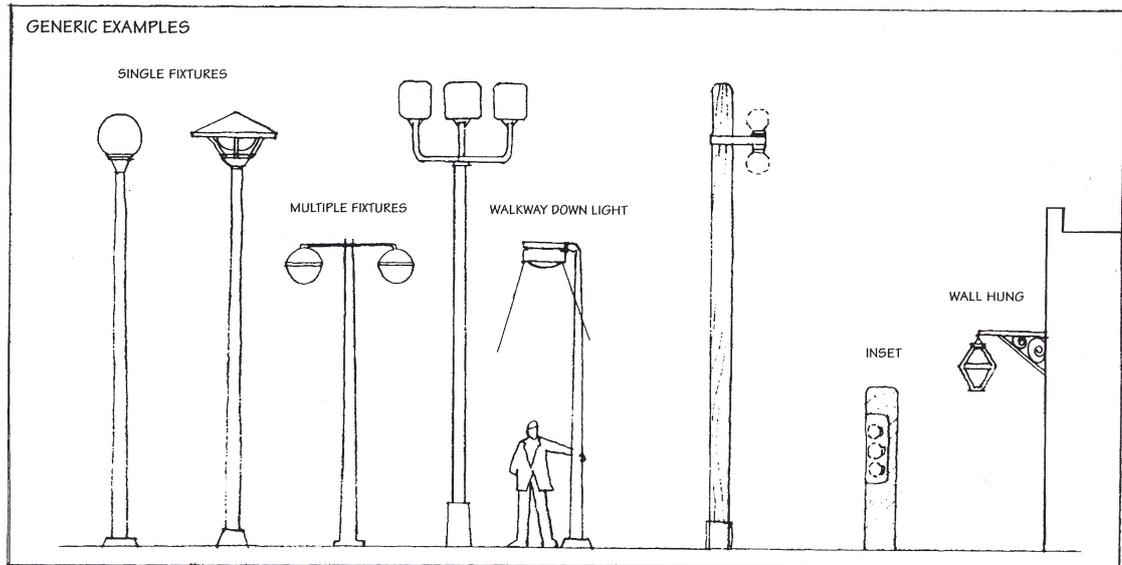
4.3.3) ไฟทั่วไป (general site) ใช้เพื่อให้ความส่องสว่างโดยทั่วไปของโครงการ

4.3.4) ไฟสำหรับทางเดินเท้า (pedestrian) ใช้เพื่อให้ความส่องสว่างกับทางคนเดินเท้า

4.3.5) ไฟพิเศษ (feature) ใช้สำหรับพื้นที่เฉพาะ เช่น ทางจุดเดิน สระว่ายน้ำ

ภาพที่ 2.18

เครื่องประดับถนนสำหรับให้แสงสว่าง



ที่มา: Chiara, 1984

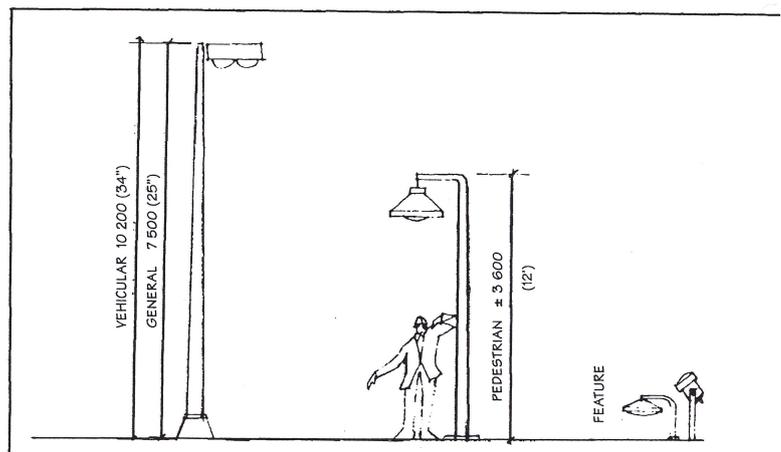
ภาพที่ 2.19

เครื่องประดับถนนสำหรับให้แสงสว่าง

#### LIGHTING

The height of light standards is the single factor that most directly determines the quality of the light and the consequent ambience of the site. Exterior lighting can be generally categorized as:

1. Decorative lighting
2. Vehicular use lighting
3. General site lighting
4. Pedestrian use lighting
5. Feature lighting



ที่มา: Chiara, 1984

## 2.2.4 การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวก

การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกต้องพิจารณาถึงกลุ่มผู้ใช้เป็นอันดับแรก สำหรับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวก ควรจะมีการจัดรูปแบบของกิจกรรมเพื่อตอบสนองความต้องการที่แตกต่างกันไปตามวัย ซึ่ง สมณฑชัย โจรณะสมิต (2544) ได้ศึกษาไว้ว่าสวนสาธารณะที่ดีควรตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ซึ่งมีพื้นฐานของความแตกต่างตามวัฏจักรของชีวิตครอบครัวซึ่งปกติจะมีวิวัฒนาการเป็น 7 ช่วง ดังนี้

### 1) โสดหรือก่อนแต่งงาน

ผู้ที่เข้าสู่วัยทำงานที่ยังไม่แต่งงานหรือครองตัวโสด หากไม่อาศัยอยู่กับบิดา มารดา หรือญาติพี่น้อง มักจะมีความต้องการที่พักอาศัยขนาดเล็ก สิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างครบครัน คนกลุ่มนี้โดยทั่วไปมักกลับถึงบ้านมืด จากการเดินทางหรือใช้เวลาทางสังคมกับเพื่อน ในเวลาวันหยุดมักตื่นสายทำเรื่องส่วนตัวเสร็จแล้วมักออกจากบ้านไม่มีกิจกรรมที่อื่น หากไม่ไปไหน อาจใช้เวลาเย็นของวันอาทิตย์ในการออกกำลังกาย หรือ เล่นกีฬา ในสวนสาธารณะ ลูกบ้านกลุ่มนี้มีจำนวนไม่มาก และส่วนใหญ่เป็นผู้ใช้รายสัปดาห์

### 2) แต่งงานใหม่หรือแต่งงานไม่มีบุตร

ผู้ซึ่งกลุ่มนี้สร้างครอบครัวใหม่และเริ่มมีบ้าน ซึ่งอาจทำงานด้วยกันทั้งสองฝ่าย บ้านจะเป็นขนาดเล็กที่ช่วงเวลากลางวันมักปิดไว้ เวลาว่างที่จะมาใช้สวนสาธารณะมีเฉพาะในวันหยุด เป็นส่วนใหญ่เช่นเดียวกับกลุ่มแรก เนื่องจากในวันที่ทำงานจะใช้เวลาส่วนใหญ่ในการเดินทางไป และกลับจากการทำงานจนไม่มีเวลาเพียงพอ

### 3) เริ่มมีบุตร

ผู้ซึ่งกลุ่มนี้เป็นพ่อกับแม่ที่ยังคงใช้เวลาในการทำงานอยู่เหมือนเดิม ในขณะที่ลูกเป็นฝ่ายอยู่กับบ้านโดยมีญาติหรือพี่เลี้ยงมาช่วยดูแล บางบ้านใช้วิธีฝากไว้กับสถานรับเลี้ยงเด็กในบริเวณใกล้เคียง ผู้ใช้สวนสาธารณะประจำในช่วงนี้ คือ ญาติ หรือพี่เลี้ยงก่อนวัยเรียนที่มาดูแล ป้อนข้าวหรือพามาเดินเล่น และบางครั้งสนามเด็กเล่นจะเป็นที่ที่พี่เลี้ยงเด็กมาใช้เป็นที่พบปะพูดคุย หลังจากการทำงานบ้านในแต่ละวันเพื่อผ่อนคลายความตึงเครียด ฝ่ายเด็กเองก็จะสนุกสนานกับสนามหญ้าและเครื่องเล่นอื่น ๆ จึงทำให้ผลิตเพลินทั้งสองฝ่าย ดังนั้นสนามเด็กเล่นที่เหมาะสมกับเด็กก่อนวัยเรียนนี้จึงต้องการพื้นที่ไม่มาก และระยะทางไม่ควรไกลจากหน่วยที่พักอาศัย เพื่อให้พี่เลี้ยง ญาติและเด็กเองมาใช้ได้สะดวกโดยไม่เป็นอันตราย ควรมีต้นไม้ใหญ่ให้ร่มเงา เพื่อเว้นเวลาออกมาใช้สนามเด็กเล่นประจำวันได้เร็วขึ้นโดยไม่ต้องรอจนแดดอ่อน

#### 4) ครอบครัวและเด็ก

ผู้ใช้กลุ่มนี้เป็นเด็กที่พ้นวัยเตาะแตะ แต่ยังไม่ถึงวัยรุ่น เมื่อเด็กเข้าสู่วัยเรียนชั้นประถม หรือ มัธยมต้น เด็กจะมีเวลาว่างในช่วงเย็น ประมาณ 17.00-19.00 น. ถ้าบ้านอยู่ใกล้โรงเรียนดังนั้นสวนสาธารณะที่เหมาะสมกับเด็กวัยนี้ควรเป็นสวนสาธารณะที่มีสนามเด็กเล่นขนาดใหญ่และระยะทางไม่ไกลจากหน่วยที่พัก เช่นเดียวกับช่วงที่ 3

#### 5) ครอบครัววัยรุ่น

เมื่อเด็กโตขึ้นมาจนถึงช่วงนี้จะมีความสัมพันธ์ทางสังคมมากขึ้น จึงมักมีเพื่อนอายุใกล้เคียงกันเป็นกลุ่มเด็กมักนัดกันไปเล่นที่สวนสาธารณะ กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ทำกิจกรรมประเภทกิจกรรมออกกำลังกายหนัก เช่น การเล่นฟุตบอล อาจมีตั้งแต่กลุ่มละ 6-10 คน หรือมากกว่านั้นตามสภาพของสวนสาธารณะที่เอื้ออำนวยให้ ซึ่งความถี่ในการเดินทางมาเล่นมักไม่ขึ้นอยู่กับระยะทาง แต่จะเป็นการจัดกลุ่มนัดหมายกันมาเล่น และเป็นเวลาหลังเลิกเรียนในวันธรรมดาและวันหยุด ดังนั้นพื้นที่ที่ต้องการในการทำกิจกรรมนันทนาการสำหรับกลุ่มนี้ต้องเป็นพื้นที่ กิจกรรมที่กว้างขวางเพียงพอ และจัดพื้นที่ให้เหมาะสมต่อเนื่องจากเป็นกิจกรรมที่รบกวนต่อผู้ใช้กลุ่มอื่น ๆ

#### 6) ครอบครัววัยผู้ใหญ่

เป็นช่วงที่บุตรกำลังเติบโต อยู่ในระยะที่ชีวิตมีตำแหน่งหน้าที่ช่วงนี้เป็นช่วงที่มีการเข้าสังคมกับเพื่อนบ้าน ร่วมกันออกกำลังกาย การใช้สวนสาธารณะเปลี่ยนมาเป็นการวิ่งออกกำลังกายประจำวัน โดยการใช้อาจไม่มากเท่าในวันหยุด โอกาสที่มาใช้มากคือ เวลาเย็นและเวลาเช้าของวันหยุด พื้นที่ที่ทำกิจกรรมส่วนมากเป็นพื้นที่สำหรับวิ่ง หรือทางเท้าในหมู่บ้าน และมารวมตัวกันในที่กว้างเพื่อออกกำลังกายเป็นกลุ่มก่อนแยกย้าย ดังนั้นพื้นที่ที่ต้องการใช้จึงเป็นพื้นที่รอบนอกของสวนสาธารณะ

#### 7) ครอบครัวสูงอายุ

เป็นวัยหลังเกษียณที่มักกลับมามีส่วนร่วมสัมพันธ์กับกลุ่มวัยเด็ก เช่น หลาน โดยรับภาระเลี้ยงดูหลาน พาหลานมาเดินเล่น และป้อนข้าวในเวลาเย็น ผู้สูงอายุนั้นมักใช้เวลาเช้าด้วย

นอกจากแนวคิดของ สมณฑชัย โจรนะสมิต (2544) ดังกล่าวแล้วยังมีข้อกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2529 ที่ได้กำหนดมาตรฐานอุปโภคพื้นฐานที่จำเป็นต้องจัดให้มีในชุมชน ได้แก่

- 1) บริเวณพาณิชยกรรม สำหรับชุมชนขนาดหมู่บ้าน กำหนดให้มีร้านค้าย่อยโดยคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ร้านค้าย่อยเป็น 4 ตารางเมตร ต่อ ครอบครัว (หมายเหตุ ร้านค้าย่อย ได้แก่ ร้านขายอาหาร ร้านขายของชำ สำนักงานแพทย์ ทันตแพทย์ ร้านขายยา ร้านขายของเบ็ดเตล็ด ฯลฯ)
  - 2) สถานบริการทารก และอนุบาล
  - 3) สำนักงานบริหารชุมชน ประมาณเนื้อที่ 1 ตารางเมตรต่อครอบครัว สำหรับชุมชนขนาดหมู่บ้าน ประกอบด้วย ป้อมยาม สัญญาแจ้งเหตุอัคคีภัย และสำนักงานดูแลชุมชน
  - 4) ศูนย์ชุมชน เพื่อการประชุม และงานชุมชนอื่น ๆ สำหรับผู้อาศัยในชุมชน เช่น งานแต่งงาน ฯลฯ มีห้องสมุด สโมสร และสถาบันวัฒนธรรมอื่น ๆ เป็นต้น
  - 5) สถานบริการอนามัย สำหรับชุมชนขนาดหมู่บ้านกำหนดให้มี สำนักงานแพทย์ ทันตแพทย์ ร้านขายยา สถานีอนามัยชั้น 2 โดยจัดให้อยู่บริเวณพาณิชยกรรม
  - 6) บริการสื่อสาร สำหรับชุมชนขนาดหมู่บ้าน กำหนดให้มีโทรศัพท์สาธารณะ และตู้ไปรษณีย์
- หมายเหตุ สวนสาธารณะ สนามกีฬา และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ กำหนดให้มีสำหรับชุมชนขนาดตำบลขึ้นไป

### 2.3 การบริหารจัดการสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เอื้อให้เกิดปฏิสัมพันธ์ในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

คำว่าบริหารจัดการ มีความหมายที่หลากหลายและแตกต่างกัน การนำมาใช้จึงขึ้นอยู่กับเจตนาของผู้นำไปใช้ว่าจะให้มีความเหมาะสมไปในทางใด โดยอาจใช้ทดแทนกัน ผู้วิจัยจึงนำเสนอการบริหารจัดการและการบริหารชุมชนโดยอ้างอิงจากหลายแหล่งข้อมูล ได้แก่

1. พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน (2542) ได้ให้ความหมายคำว่าบริหารและจัดการเอาไว้ว่า บริหาร หมายถึง ปกครอง ดำเนินการ จัดการ และ จัดการ หมายถึง จัดการสั่งงาน ควบคุมงาน ดำเนินการ
2. ธงชัย สันติวงษ์ (2545) อธิบายความหมายของการจัดการว่าการจัดการหมายถึง "...ภารกิจของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายคน (ที่เรียกว่าผู้บริหาร) ที่เข้ามาทำหน้าที่ประสานให้การทำงานของบุคคลที่ต่างฝ่ายต่างทำ และไม่อาจประสพผลสำเร็จจากการแยกกันที่ไม่สามารถบรรลุผลสำเร็จได้ด้วยดี..." โดยได้อธิบายเพิ่มเติมด้วยว่าการจัดการเป็นองค์ความรู้ที่เป็นทั้งศาสตร์และศิลป์ เนื่องจากต้องมีความรู้ที่เป็นหลักการแล้วจึงนำมาประยุกต์ใช้เองในแต่ละบุคคล
3. รุย (Looy, 2003) ได้ให้ความหมายของระบบบริหารจัดการไว้ว่าหมายถึง

- 3.1 การควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการให้เหมาะสม
- 3.2 การพัฒนาประสิทธิภาพด้วยการติดตาม และตรวจสอบระบบการทำงานอย่างใกล้ชิด
- 3.3 การบริหารจัดการงานได้เหมาะสมกับโครงการและพื้นที่
- 3.4 การเพิ่มความปลอดภัย การรักษาความปลอดภัย และ มาตรฐานในระบบการทำงาน

ซึ่งการบริหารจัดการที่เอื้อให้เปิดปฏิสัมพันธ์ในหมู่บ้านจัดสรรมีแนวคิดที่เกี่ยวข้องดังนี้

### 2.3.1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นคร มุฑุศรี (2547) ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ นิติบุคคลตามกฎหมายที่มีเจตนารมณ์ที่ต้องการให้ผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันจัดระเบียบบริหารจัดการหมู่บ้านด้วยตนเองอย่างชัดเจน โดยต้องดำเนินการตามที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดไว้ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้ (กรมที่ดิน, ออนไลน์)

มาตรา 43 สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาอาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตาม วรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลา ที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ การดำเนินการตาม 1) และ 2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางกำหนด ทั้งนี้ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภค ส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา 45 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่ง หนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทน ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมด้วยข้อบังคับที่มี รายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- 1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2) วัตถุประสงค์
- 3) ที่ตั้งสำนักงาน
- 4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การ พ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
- 5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- 6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- 7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 46 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ให้นิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ ประชุมใหญ่ของสมาชิกคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน กิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา 47 เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม มาตรา 45 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ ใดซื้อหรือ ได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บัณฑิต จุลาสัย ยุวดี ศิริ และ วรวิทย์ ก่อก่อ วิศรุต (2546) ได้กล่าวถึงความตามในพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกาเล่ม 117 ตอนที่ 45 ก ลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2543 เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กฎหมายได้เปิดทางเลือกให้กับผู้จัดสรรที่ดิน ที่จะพินหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เมื่อมีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจนครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยได้มีการกำหนดทางเลือกการบริหารดูแลสาธารณูปโภคไว้ 3 แนวทาง คือ

- (1) ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงาน ดูแลสาธารณูปโภคเองต่อไปโดยจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ
- (2) ผู้ซื้อที่ดินจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลบำรุงรักษา
- (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์

นอกจากนั้น บัณฑิต จุลาสัย ยุวดี ศิริ และ วรวิทย์ ก่อก่อ วิศรุต (2546) ได้สรุปจำแนกรูปแบบการจัดการหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 4 ชนิด คือ

- (1) โครงการที่เจ้าของโครงการยังดูแลรับผิดชอบอยู่ อันสามารถแบ่งได้เป็น
  - (1.1) โครงการที่มีโครงการต่อเนื่อง
  - (1.2) ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ
  - (1.3) อยู่ระหว่างการโอนการดูแลรับผิดชอบให้ผู้อยู่อาศัย
- (2) โครงการที่ยกสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะประโยชน์
- (3) โครงการที่ไม่มีผู้ดูแลหมู่บ้าน
- (4) โครงการที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลหมู่บ้าน

โดยมีจุดประสงค์ของการจัดตั้งนิติบุคคลโดยรวมแล้ว คือ

- (1) เพื่อบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐาน
- (2) เพื่อสร้างความสามัคคี
- (3) เพื่อเรียกร้องเจ้าของโครงการ

อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดว่าเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกบ้านเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงแปลง

ที่ดินจัดสรรที่ยังไม่ได้จำหน่ายซึ่งผู้จัดสรรที่ดินผู้เป็นเจ้าของก็ต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย โดยจะมีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นอกจากนั้นหลังจากที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว คณะกรรมการนิติบุคคลจะมีอำนาจบริหารและมีหน้าที่ในการจัดสรรค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งก่อนจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจะต้องช่วยกันร่างข้อบังคับต่าง ๆ และข้อกำหนดอัตราค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ โดยต้องผ่านการอนุมัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางด้วย เพื่อประโยชน์ของผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้นิติบุคคลหมู่บ้านมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

- (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจร ภายในที่ดินจัดสรร
- (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และจัดการสาธารณูปโภค ในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (4) ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์
- (6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยพระราชบัญญัตินี้

นคร มุศุศรี (2547, น. 137-138) สรุปไว้ว่านอกเหนือจากบทบาทหน้าที่ตามบัญญัติของกฎหมายแล้วคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังต้องปฏิบัติภารกิจในส่วนต่าง ๆ อีก 5 ประการ คือ

- (1) คณะกรรมการต้องเป็นผู้เสริมสร้างความสามัคคีให้สมาชิกในหมู่บ้านเกิดความรู้สึกเป็นหนึ่งเดียวเพื่อให้เกิดความหวงแหนในถิ่นที่อยู่อาศัยตลอด จนเกิดความภาคภูมิใจอันจะมีผลต่อการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ
- (2) คณะกรรมการต้องเป็นผู้ดำเนินกิจกรรมในชุมชนทั้งประเพณีทางด้านศาสนา ศิลปวัฒนธรรม สันทนาการ กีฬาเพื่อความบันเทิงต่าง ๆ ตลอดจนเรื่องกิจกรรมทางการเมืองต่าง ๆ เช่น ส่งเสริมและสนับสนุนให้ลูกบ้านไปใช้สิทธิในการออกคะแนนเสียงเลือกตั้งเป็นต้น

(3) คณะกรรมการต้องทำหน้าที่เป็นสื่อกลางรับฟังความคิดเห็นและปัญหาต่าง ๆ ในชุมชน รวมทั้งสะท้อนความต้องการและข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัยให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งของภาครัฐและเอกชน เพื่อให้สามารถนำไปพัฒนาและปรับปรุงแก้ไขชุมชนได้อย่างเหมาะสม

(4) คณะกรรมการต้องทำหน้าที่สรรหาและว่าจ้างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องเป็นผู้ทำหน้าที่กำกับดูแลควบคุมประสิทธิภาพในการทำงาน ไม่ว่าจะผู้อยู่ในตำแหน่งนั้นจะเป็น บุคคลภายนอกหรือเป็นบุคคลภายในคณะกรรมการด้วยกันเองก็ตาม

นคร มุทศรี (2551) กล่าวถึงข้อดีของการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันโอนหลังแรก กับชุมชนหมู่บ้านจัดสรรทั่วประเทศว่ามีอย่างน้อย 9 ประการ คือ

(1) สามารถจัดระเบียบหมู่บ้านได้ทันที นับตั้งแต่มีผู้โยกย้ายเข้าพักอาศัยหลังแรก

(2) คณะกรรมการนิติบุคคลสามารถควบคุมการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์จากที่อยู่อาศัยเป็นพาณิชย์อย่างได้ผล

(3) ป้องกันการตกแต่งต่อเติมและหรือการวางโต๊ะเก้าอี้ วางวัสดุอุปกรณ์รื้อกล้า ฟูตบาททางเท้า

(4) ลดความเสี่ยงต่อความล้มเหลวในการลงคะแนนเสียงเห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านในการประชุมใหญ่

(5) ไม่มีปัญหาในการส่งมอบและตรวจรับสาธารณูปโภค ระหว่างผู้จัดสรรกับ คณะกรรมการนิติบุคคลอีกต่อไป

(6) ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน

(7) ขจัดสัญญาภาคระหว่างรอให้ครบถ้วนตามขั้นตอนและกฎกติกาได้ทันที

(8) ลดปัญหาทะเลาะเบาะแว้งและแบ่งกลุ่มแบ่งฝ่ายในชุมชนให้เหลือน้อยลง

(9) ผู้ซื้อรายใหม่สามารถตรวจสอบรายการทรัพย์สินส่วนกลาง และกฎระเบียบการอยู่อาศัยก่อนตัดสินใจซื้อได้ง่าย

### 2.3.2 การจัดการสาธารณูปโภคพื้นฐานและการบริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 จำแนกสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ ดังนี้

สาธารณูปโภค หมายถึงสิ่งทีทางโครงการต้องจัดให้มีขึ้นตามมาตรา 23 (4) เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

บริการสาธารณะ หมายถึงสิ่งที่อำนวยความสะดวกที่โครงการจัดให้มีขึ้นในชุมชนอาทิ เช่น

- 1) การจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย และสายตรวจ
- 2) การรักษาความสะอาด เก็บขยะและกวาดถนน
- 3) การดูแลบำรุงรักษาสวน
- 4) การซ่อมบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เกิดจากการใช้งานและหมดสภาพ
- 5) การบริการน้ำและไฟฟ้าส่วนกลางและบ่อบำบัดน้ำเสีย
- 6) การบริการธุรการ
- 7) การบริการสโมสรและสระว่ายน้ำ
- 8) การจัดกิจกรรมสัมพันธ์ประจำปี
- 9) การบริหารจัดการ ฯลฯ

บัณฑิต จุลาสัย ยุวดี ศิริ และวรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต (2546) สรุปไว้ว่ารูปแบบการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐานของแต่ละหมู่บ้านนั้น ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นการแก้ปัญหาการบริการสาธารณะพื้นฐานเพื่อต้องการให้สอดคล้องกับความต้องการของคนในหมู่บ้าน ซึ่งแบ่งเป็น 6 รูปแบบ ดังนี้

- 1) คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการเองโดยไม่มีกิจการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลแทน
- 2) คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงาน เพื่อขอรับบริการจากหน่วยงานราชการท้องถิ่น เช่น การขุดลอกท่อระบายน้ำ และการจัดเก็บขยะ
- 3) คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงานกับบริษัทเจ้าของโครงการ เพื่อจัดให้มีบริการสาธารณะพื้นฐาน ในลักษณะการตรวจสอบหรือเรียกร้องให้มีการบริการสาธารณะที่เหมาะสม
- 4) คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ควบคุมดูแล ในการจ้างบริษัทเอกชนหรือบริษัทที่มีความชำนาญการบริการสาธารณะพื้นฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง
- 5) คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการแบบร่วม คือคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการจัดให้มีการบริหารสาธารณะพื้นฐานเองบางส่วน และประสานงานหรือทำงานกับหน่วยราชการบางส่วน
- 6) คณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีการดำเนินการ หรือไม่มีการเกี่ยวข้องกับการบริการสาธารณะพื้นฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง เนื่องจากปัจจัยทางการเงินไม่เพียงพอหรือมีจำกัด ในการบำรุงดูแลรักษาหมู่บ้าน ดังนั้นรัฐฯ จึงเป็นผู้ดูแลนั้นสาธารณูปโภคบางส่วนเอง เช่น น้ำประปา เป็นต้น

ส่วนใหญ่รูปแบบการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหมู่บ้าน คณะกรรมการหมู่บ้านจะดำเนินการเอง หรือจะ ดำเนินการประสานงานกับราชการ ยกเว้นบริการ รักษาความปลอดภัยส่วนใหญ่คณะกรรมการหมู่บ้านจะทำการจ้างบริษัทเอกชนดำเนินการ รับผิดชอบดูแลแทน และส่วนใหญ่จะจัดให้มีการบริการสาธารณะพื้นฐานที่จำเป็นแก่ลูกบ้าน ได้แก่ การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การบริการไฟฟ้าสาธารณะ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อต้องการให้เกิดความสะอาด และก่อให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

มาคัส (Marcus, 1990) ได้ให้ข้อคิดเกี่ยวกับการจัดการพื้นที่ย่อยในสวนเพื่อให้พื้นที่ นั้น ๆ สามารถตอบสนองต่อความต้องการในการใช้พื้นที่เพื่อทำกิจกรรมของผู้ใช้สวน ได้แก่

- 1) การจัดวางพื้นที่ในลักษณะที่ง่ายต่อการเข้าร่วมกลุ่ม การพบปะของกลุ่มเพื่อน หรือ กลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ
- 2) มีการจัดวางระบบทางสัญจรให้สามารถผ่านไปมาบริเวณพื้นที่ที่จะเกิดกิจกรรม ต่าง ๆ ได้สะดวก
- 3) การบำรุงรักษาที่ดีในพื้นที่สวน มีการดูแลพื้นที่ ดูแลและตัดแต่งต้นไม้ใหญ่ใน สวน
- 4) คุณภาพและปริมาณของพื้นที่ว่างนั้น ๆ ลักษณะความเหมาะสมของพื้นที่ใน เรื่องดังกล่าวควรประกอบไปด้วย
  - 4.1) การวางตำแหน่งให้พื้นที่สามารถเฝ้าดู และมองเห็นความเปลี่ยนแปลง เป็นไปของธรรมชาติได้เป็นอย่างดี มีทางเดินเข้าไปสัมผัสธรรมชาติได้อย่างทั่วถึง
  - 4.2) การจัดพื้นที่ที่ปิดล้อมด้วยแนวสวน เพื่อสามารถช่วยป้องกันมลภาวะต่าง ๆ และกิจกรรมอื่นใดที่รบกวนบรรยากาศโดยรวม
  - 4.3) การจัดลักษณะของพื้นที่ให้สนับสนุนต่อการเกิดกิจกรรมต่าง ๆ โดยเฉพาะกิจกรรมด้านสังคม เช่น ลักษณะการจัดวางที่นั่ง ซึ่งมีสวนช่วยในเรื่องดังกล่าว รวมถึงให้ พื้นที่ที่สามารถเห็นและสังเกตการณ์ผู้คนโดยทั่วไปนั้นได้เป็นอย่างดี
  - 4.4) การยอมให้พื้นที่บางส่วน สามารถถูกใช้จากกลุ่มผู้ใช้สวนประจำบ้าน ในบางโอกาสได้
  - 4.5) การจัดวางตำแหน่งที่นั่งหรือบริเวณที่ใช้ทำกิจกรรม ที่อยู่ในสวนพื้นที่ พืชพรรณธรรมชาติในสวน ให้มีทิศทางหันเข้าสู่พื้นที่ลักษณะดังกล่าว และให้ความสำคัญกับ รายละเอียดปลีกย่อยที่ส่งเสริมต่อบรรยากาศธรรมชาติรอบ ๆ บริเวณพื้นที่กิจกรรมนั้น ๆ เช่น ลักษณะพื้นผิว และการเกิดกลิ่นต่าง ๆ เป็นต้น และองค์ประกอบทางธรรมชาติ เป็นสิ่งที่มีผลต่อ

ความสำคัญต่อความต้องการผู้ใช้งาน และลักษณะกิจกรรม เช่น เรื่องของแสงแดด การให้ร่มเงา ทิศทางลมพัด โดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่ต้องการความสงบในสวน หรือพื้นที่ของกิจกรรมบางชนิด

### 2.3.3 นิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

หลักสำคัญที่กฎหมายต้องการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยซึ่งรวมตัวกัน จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินมาดูแลบำรุงรักษาจัดการกันเอง โดยเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นที่เรียบร้อยแล้วจะเกิดผลดังนี้

- 1) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
  - (1) ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยต้องมีการโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรต้องรับผิดชอบแล้ว แต่ยังคงเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย
  - (2) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งในส่วนที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
  - (3) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นนิติบุคคลโดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ตามข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก ทั้งนี้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
- 2) สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์ ภาษี และอากรแสตมป์
- 3) อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
  - (1) จัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน
  - (2) กำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัยและการจราจร
  - (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย
  - (4) เป็นโจทก์แทนสมาชิก (ตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป)
  - (5) จัดให้มีบริการสาธารณะ
  - (6) ดำเนินการอื่นตามกฎหมาย

#### 4) สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ โดยอาจกำหนดค่าใช้จ่ายให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ก็ได้

(2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดเก็บ โดยให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากสมาชิก

(3) สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ

#### 5) บทกำหนดโทษสำหรับสมาชิกที่ชำระเงินล่าช้า

(1) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ารายเดือน ต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

(2) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 3 เดือน ถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

(3) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 6 เดือน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงดังกล่าวได้

(4) ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับชั้นตอนที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร

## 2.4 สรุป

จากรูปแบบวิถีชีวิตทางสังคมและการพัฒนาทางการเมืองที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างก้าวกระโดดตามกระแสบริโภคนิยม สังคมไทยจึงตกอยู่ในสภาพที่เรียกว่า ชุมชนลุ่มสลายอันหมายถึง ลักษณะของละแวกบ้านและความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้านซึ่งถือเป็นหน่วยพื้นฐานที่มีความสำคัญต่อระบบสังคมกำลังตกอยู่ในสภาวะวิกฤต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมนุษย์เป็นสิ่งมีชีวิตที่มีความสามารถในการเรียนรู้และจัดการกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพเพื่อสนองต่อความต้องการ ขณะเดียวกันสิ่งแวดล้อมทางกายภาพถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้มนุษย์มีการเปลี่ยนแปลงทางพฤติกรรมเช่นด้านการมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างกัน จึงจำเป็นต้องทำการวิจัยในครั้งนี้โดยมุ่งเน้นศึกษาตัวแปรหลัก 4 ตัวแปร คือ การออกแบบที่เอื้อต่อปฏิสัมพันธ์ การบริหารจัดการที่เอื้อต่อปฏิสัมพันธ์ ลักษณะของปฏิสัมพันธ์ และลักษณะของความเป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน ซึ่งจะต้องมีการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างกันด้วย ทั้งนี้ภายใต้สมมุติฐานที่ว่า การออกแบบและการ

บริหารจัดการสิ่งแวดล้อมทางกายภาพที่มุ่งสู่การสร้างปฏิสัมพันธ์จะสามารถช่วยส่งเสริมความ  
เป็นมิตรฉันท์เพื่อนบ้าน