

บทที่ 2

เอกสาร วรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการออกแบบระบบบริหารจัดการทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ได้มีการศึกษาโดยใช้แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา ดังนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

2.2 แนวคิดในการออกแบบหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์เพื่อควบคุมขอบเขตการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

เป็นการศึกษาเกี่ยวกับการรुकล้ำอาณาเขตครอบครอง ออกมาสู่อาณาเขตที่เป็นพื้นที่สาธารณะ ของผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งประกอบด้วยแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา ดังนี้

2.1.1 การมีอาณาเขตครอบครองของมนุษย์

การครอบครองอาณาเขต เป็นการอ้างสิทธิ์ส่วนบุคคล หรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งบนพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ (Sidelinger, 2004) มนุษย์มีอาณาเขตครอบครองโดยมีการยึดครองพื้นที่ในลักษณะค่อนข้างถาวรภายใต้เงื่อนไขของความหนาแน่นในสภาพแวดล้อม โดยการแสดงเอกลักษณ์ส่วนบุคคลในพื้นที่นั้น ๆ ซึ่งลักษณะการมีอาณาเขตครอบครองเป็นการแสดงถึงเอกลักษณ์ส่วนตัวของแต่ละบุคคลโดยการอยู่ในสภาพแวดล้อมที่คุ้นเคย รวมถึงการมีสมบัติที่มีความสำคัญต่อบุคคลนั้นไว้ ซึ่งการใช้พื้นที่ในตำแหน่งซ้ำ ๆ จนเป็นกิจวัตรทำให้บุคคลคิดว่าตำแหน่งดังกล่าวเป็นพื้นที่เฉพาะที่เป็นอาณาเขตของตน ทำให้เกิดความรู้สึกหวงแหน เป็นเจ้าของ จะเกิดความไม่พอใจเมื่อมีผู้อื่นมาใช้งาน พฤติกรรมดังกล่าวจึงนำไปสู่การยึดครองอาณาเขต กลไกในการยึดครองอาณาเขตอยู่ 2 ประการ ดังต่อไปนี้

ประการแรก คือ การปกป้อง ที่แม้จะไม่ได้มีการปรากฏของพฤติกรรมที่ชัดเจนแต่ก็ได้มีการป้องกันเพื่อไม่ให้ผู้อื่นมาบุกรุกที่ของตน โดยอาจจะแสดงเป็นวัตถุสิ่งของ เช่น การทำรั้ว เป็นต้น

ประการที่ 2 คือ การแสดงความเป็นส่วนบุคคล ซึ่งจะเป็นพฤติกรรมที่มีความชัดเจนมากกว่า โดยใช้การจัดสภาพแวดล้อมกำหนดและแสดงอาณาเขตครอบครอง ทั้งในรูปแบบอวจนะ ภาษา เช่น การทำเครื่องหมาย และรูปแบบวจนะภาษา เช่น การพูดสื่อสาร

โดยการแสดงออกในการมีอาณาเขตครอบครองจะเป็นไปตามเงื่อนไขทางอิทธิพลจากกายภาพ วัฒนธรรม และการจัดสภาพแวดล้อม ด้วยความสัมพันธ์ที่ซับซ้อน เพราะมนุษย์มีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมตามความต้องการได้ด้วยการจัดแต่งปรับปรุงสภาพแวดล้อมรอบตัวเพื่อให้พอดีกับความต้องการของตนมากที่สุด (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 21)

ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่าในพฤติกรรมการแสดงความเป็นเจ้าของและการครอบครองอาณาเขตของมนุษย์จึงมีพฤติกรรมการป้องกันและการตอบสนองต่อพฤติกรรมอื่น ๆ ที่เป็นการรุกรานอาณาเขตครอบครองของมนุษย์อยู่ด้วยเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งซึ่งกันและกันที่จะเกิดขึ้นในการครอบครองพื้นที่ของมนุษย์ ดังนั้นในการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันภายใต้เงื่อนไขสภาพแวดล้อมเดียวกัน ผู้อยู่อาศัยจึงมีพฤติกรรม การแสดงความเป็นเจ้าของและการครอบครองอาณาเขตรวมถึงพฤติกรรมการป้องกันและการตอบสนองต่อพฤติกรรมอื่น ๆ ที่เป็นการรุกรานอาณาเขตครอบครองของตนอยู่ด้วย

2.1.2 การครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

การจัดสรรที่ดิน ตามความหมายในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้เป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งสิบแปลงขึ้นไปด้วย ซึ่งในปัจจุบันประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น รูปแบบของที่ดินจัดสรรจึงกลายเป็นที่อาคารพร้อมที่ดินจัดสรร พร้อมด้วยบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการขั้นพื้นฐาน เพื่อตอบสนองความต้องการประชาชน โดยโครงการดังกล่าวอยู่ในรูปของโครงการหมู่บ้านจัดสรร หรือโครงการอาคารชุด (บัณฑิต จุลาสัย ยุวดี ศิริ และวรวิทย์ ก่อกิจวิศรุต, 2543, น.1)

ในการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร สามารถแบ่งอาณาเขตรอบครองตามสิทธิของผู้อยู่อาศัยออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนของการครอบครองอาณาเขตพื้นที่ส่วนบุคคล ซึ่งประกอบด้วยอาณาเขตที่ดินจัดสรรแปลงย่อย ซึ่งหมายรวมถึงทั้งอาคารและที่ดินจัดสรร ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองตามกฎหมาย โดยสามารถแบ่งประเภทพื้นที่ภายในอาณาเขตการครอบครองดังกล่าวตามการจัดลำดับความเป็นส่วนตัวของพื้นที่ได้ ดังต่อไปนี้

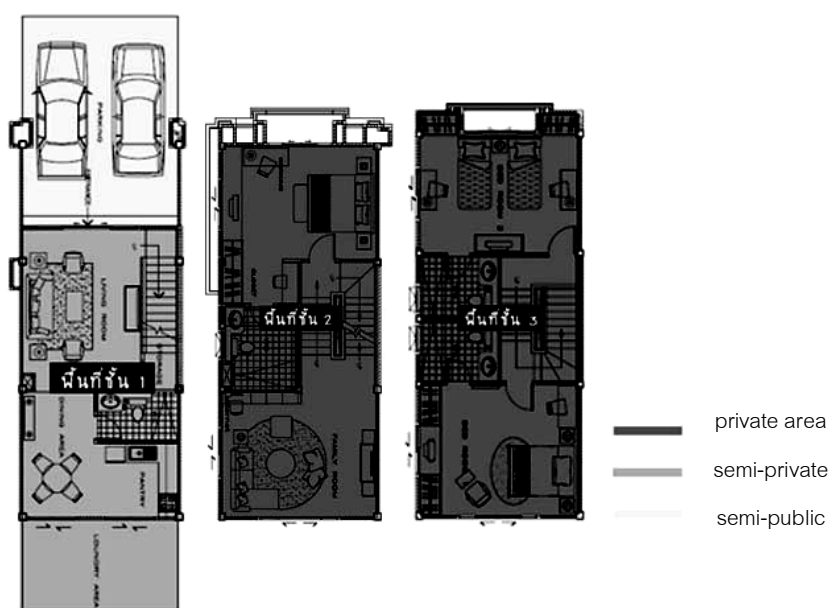
1) พื้นที่ส่วนตัว (private) เป็นพื้นที่สำหรับบุคคลที่มีลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมในระยะใกล้ชิด ไปจนถึงระยะส่วนบุคคลบางส่วน เช่น สามีกับภรรยา ญาติสนิท ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ห้องนอน ห้องน้ำชั้นบน พื้นที่ชั้นบนของบ้าน เป็นต้น

2) พื้นที่กึ่งส่วนตัว (semi-private) เป็นพื้นที่สำหรับบุคคลที่มีลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมในระยะส่วนบุคคลไปจนถึงระยะสังคมบางส่วน เช่น เพื่อนบ้านที่มีความสนิทสนมกัน เพื่อนที่ทำงาน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ห้องรับแขก ห้องครัว ห้องน้ำชั้นล่าง ห้องนั่งเล่น ห้องทำงาน ลานซักล้าง เป็นต้น

3) พื้นที่กึ่งสาธารณะ (semi-public) เป็นพื้นที่สำหรับบุคคลที่มีลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมในระยะสังคมไปจนถึงระยะสาธารณะบางส่วน เช่น คนที่อยู่ในละแวกบ้านเดียวกัน บุหรี่ไปรษณีย์ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่เปิดโล่งหน้าบ้าน สนามหญ้าหน้าบ้าน ลานจอดรถ เป็นต้น

ภาพที่ 2.1

ตัวอย่างการจัดลำดับความเป็นส่วนตัวของพื้นที่ภายในที่ดินจัดสรร



และอีกส่วนหนึ่งคือส่วนของการครอบครองอาณาเขตพื้นที่สาธารณะภายในโครงการจัดสรร จากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำแผนผังเพื่อขออนุญาตดำเนินโครงการ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ประเภทระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งไม่สามารถระบุขอบเขตที่ดินได้อย่างชัดเจน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย

2. ประเภทระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งสามารถระบุขอบเขตที่ดินได้อย่างชัดเจน ประกอบด้วย ระบบถนนและทางเท้า สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ที่จอดรถส่วนกลาง ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เช่น สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชน

ซึ่งตามความหมายในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 คำว่า พื้นที่ หมายถึง ขนาดของผิวพื้น หรืออาณาบริเวณ ดังนั้น พื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรจึงหมายถึง อาณาบริเวณของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งสามารถระบุขอบเขตที่ดินได้อย่างชัดเจน ซึ่งมีองค์ประกอบตามการจัดทำเครื่องชี้วัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมทางกายภาพสำหรับโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลาง (พงษ์ศักดิ์ กังวานพาณิชย์, 2545, น. 163-170) ดังต่อไปนี้

1. ระบบถนนและทางเท้า ประกอบด้วย ระบบถนน ทางเข้า-ออกโครงการ ถนนสายหลัก ถนนสายย่อย และทางเท้า

2. สวนสาธารณะ และที่จอดรถส่วนกลางเพื่อรองรับผู้มาเยี่ยมชมเยือน ซึ่งโดยมากจะจัดอยู่ในพื้นที่สาธารณะ เช่น สวนสาธารณะ สโมสร เป็นต้น

3. สิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย สโมสร คลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ ร้านค้าย่อย สำนักงานดูแลชุมชน ตู้ไปรษณีย์ และโทรศัพท์สาธารณะ

ทั้งหมดเป็นองค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทุกคนมีสิทธิในการใช้สอยและมีภาระหน้าที่ในการดูแลรักษาร่วมกันนอกเหนือจากบ้านของตนเอง เนื่องจากมีสภาพเป็นภาระจำยอมตามกฎหมาย โดยสามารถแบ่งประเภทพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวตามการจัดลำดับความเป็นส่วนตัวของพื้นที่ได้ ดังต่อไปนี้

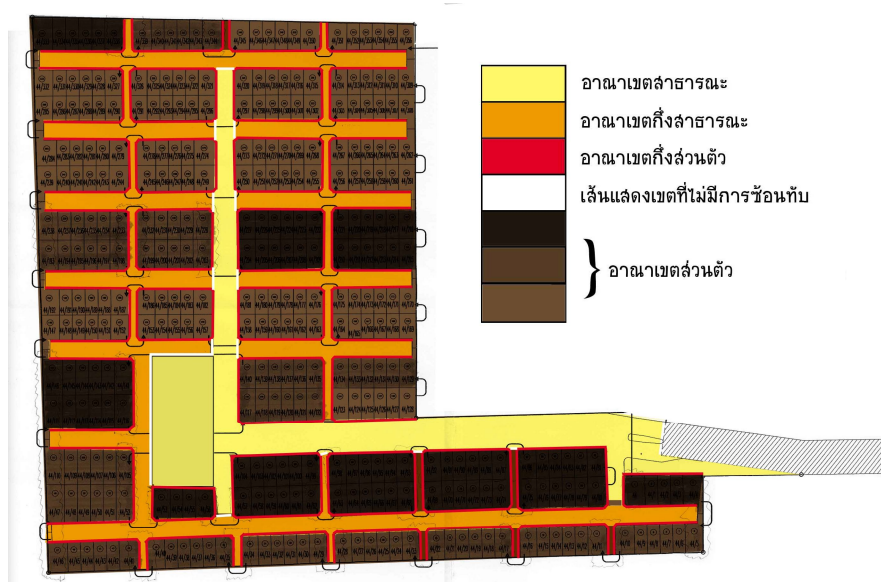
1) พื้นที่สาธารณะ (public) เป็นพื้นที่สำหรับบุคคลที่มีลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมในระยะสาธารณะ เช่น ผู้อยู่อาศัยทุกคนในหมู่บ้าน บุคคลภายนอกที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาใช้งานในพื้นที่ได้ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ถนนทางเข้า-ออกของหมู่บ้าน ถนนสายหลักของโครงการ พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สวนสาธารณะ สโมสร คลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถส่วนกลาง ร้านค้าย่อย สำนักงานดูแลชุมชน ตู้ไปรษณีย์ และโทรศัพท์สาธารณะของหมู่บ้าน เป็นต้น

2) พื้นที่กึ่งสาธารณะ (semi-public) เป็นพื้นที่สำหรับบุคคลที่มีลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมในระยะสังคม เช่น ผู้อยู่อาศัยซึ่งอยู่ในละแวกบ้านเดียวกัน รวมถึงละแวกบ้านใกล้เคียง ซึ่งประกอบด้วย ถนนสายย่อยในโครงการ ทางเท้าที่อยู่บริเวณละแวกบ้าน เป็นต้น

3) พื้นที่กึ่งส่วนตัว (semi-private) เป็นพื้นที่สำหรับบุคคลที่มีลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมในระยะส่วนบุคคล เช่น เพื่อนบ้าน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างอาณาเขตบ้านและสวนสาธารณะหรือกึ่งสาธารณะ

ภาพที่ 2.2

ตัวอย่างการจัดลำดับความเป็นส่วนตัวของพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้าน



จากการแบ่งประเภทอาณาเขตครอบครองตามสิทธิของผู้อยู่อาศัยดังกล่าว ทำให้สามารถบ่งบอกสิทธิและข้อจำกัดบางส่วนในการแสดงพฤติกรรมการเข้าใช้หรือมีอาณาเขตครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านโดยทั่วไป ซึ่งลักษณะการมีอาณาเขตครอบครอง ตามหลักจิตวิทยาเป็นการแสดงถึงเอกลักษณ์ส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยโดยการอยู่ในสภาพแวดล้อมที่คุ้นเคยและการมีสมบัติที่มีความสำคัญต่อผู้อยู่อาศัยนั้นไว้ หรือการใช้พื้นที่ในตำแหน่งซ้ำ ๆ จนเป็นกิจวัตรทำให้ผู้อยู่อาศัยคิดว่าตำแหน่งดังกล่าวเป็นพื้นที่เฉพาะที่เป็นอาณาเขตของตน และหากผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมการแสดงอาณาเขตของตนนอกเหนือจากพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแล้ว แสดงว่าผู้อยู่อาศัยนั้นมีพฤติกรรมการรุกล้ำพื้นที่

2.1.3 พฤติกรรมการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

การรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย เป็นการรุกล้ำในลักษณะของการรุกล้ำทางกายภาพ ซึ่งมีอยู่หลายรูปแบบ ประกอบด้วย การรุกล้ำข้ามเขตแดนของประเทศ การรุกล้ำอาณาเขตของชนพื้นเมือง การรุกล้ำบนทรัพย์สินที่อยู่ในละแวกบ้าน การรุกล้ำบนพื้นที่ของผู้อื่นโดยพลการ การรุกล้ำโดยกลุ่มผู้เดินทาง เช่น พวกยิปซี การรุกล้ำบนพื้นที่ของรัฐ การรุกล้ำพื้นที่ ของผู้ลี้ภัย ซึ่งลักษณะการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยนั้น เป็นการรุกล้ำบนทรัพย์สินที่อยู่ในละแวกบ้าน ซึ่งหมายความว่า การยึดครอง แสดงอาณาเขตส่วนตัว โดยการขยายตัว หรือการปรับปรุงต่อเติมอาคาร รวมถึงส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคารที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้หนึ่ง เช่น ผนัง รั้ว หรือที่จอดรถ ข้ามขอบเขตไปยังพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินอื่นที่มีบริเวณติดกัน หรือพื้นที่ด้านหน้าระหว่างตัวอาคารและถนนที่ติดกับตัวอาคารโดยก่อให้เกิดการเสียเปรียบ หรือความเสียหายกับบ้านที่อยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ดังกล่าว (Laetus in praesens, 2004, p. 13) ซึ่งการรุกล้ำบนทรัพย์สินที่อยู่ในละแวกบ้านนั้น สามารถแบ่งการรุกล้ำจากลักษณะการเข้าถึงได้เป็น 3 ประเภท คือ

1. การรุกล้ำโดยวัตถุ ประกอบด้วย วัตถุที่คงที่ถาวร วัตถุที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ และวัตถุที่สามารถรื้อถอนให้คืนสภาพเดิมได้ เช่น ชายคาบ้าน รั้ว ผนัง บ้าย ร้านค้าแผงลอย อุปกรณ์เครื่องใช้ประดับถนน เป็นต้น
2. การรุกล้ำที่ไม่สามารถสัมผัสได้จากการมองเห็น เช่น กลิ่นอาหาร กลิ่นมูลสัตว์ หรือปุ๋ยที่โชยกลิ่น แลสวน เป็นต้น

3. การรुकัล้าที่สัมผัสได้จากการมองเห็น เช่น การเปลือยกายในพื้นที่บริเวณกิ่งสาธารณะของบ้านทำให้ผู้พบเห็นรู้สึกอูจาดตา การบดบังแสงธรรมชาติ เป็นต้น

ดังนั้น การรुकัล้าพื้นที่ส่วนกลางที่ส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยอื่นในเชิงกายภาพ จึงเป็นการยึดครองอาณาเขตสาธารณะที่เป็นทรัพย์สินร่วมกันของคนในชุมชนอยู่อาศัย ซึ่งพฤติกรรมดังกล่าวมีลักษณะเป็นพฤติกรรมที่ส่งผลกระทบต่อความสัมพันธ์ทางสังคมของคนในชุมชน ดังนั้นในการแบ่งระดับของการรुकัล้า หรือยึดครองพื้นที่ส่วนกลางในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร จึงใช้หลักทฤษฎีการแบ่งประเภทการครอบครองอาณาเขตของมนุษย์โดยเน้นความสัมพันธ์ต่อกันทางสังคม ไลแมน และ สกอตต์ (Lyman, S.M. and Scott, 1967, p 236-249, อ้างถึงใน วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 211-212) ในการแบ่งประเภทการครอบครองอาณาเขตของมนุษย์โดยเน้นความสัมพันธ์ต่อกันทางสังคม ซึ่งมีการแบ่งประเภทการครอบครองอาณาเขต เป็น 4 ระดับ ประกอบด้วย ร่างกาย การกระทำต่อกัน บ้านหรือถิ่น และสาธารณะ โดย จากการนิยามตามทฤษฎีการครอบครอง อาณาเขตระดับร่างกาย คือ อาณาเขตส่วนบุคคลที่อยู่รอบตัวบุคคล ซึ่งตัวบุคคลและอาณาเขตรอบตัวบุคคลไม่ได้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางสำหรับใช้ร่วมกันของคนในชุมชน และดังนั้นจึงไม่ได้ถูกนำมาพิจารณาในประเด็นนี้ ดังนั้นจึงสามารถจำแนกพฤติกรรมการรुकัล้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยเป็น 3 ระดับ ดังต่อไปนี้

1. การกระทำต่อกัน (interactional) เป็นบริเวณที่มีการทำกิจกรรมเกิดขึ้น มีอาณาเขตครอบครองที่ชัดเจน และอาณาเขตจะยังคงอยู่ตราบเท่าที่ยังมีกิจกรรมปรากฏอยู่ เช่น การจอดรถบนถนนย่อยหน้าบ้าน การใช้พื้นที่ในการอำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน และการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานเลี้ยงรับรอง หรือกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งวัตถุที่ใช้ในการรुकัล้าของรูปแบบการกระทำต่อกัน มีลักษณะเป็นวัตถุที่สามารถเคลื่อนย้ายได้

2. บ้านหรือถิ่น (home) เป็นอาณาเขตส่วนตัวที่บุคคลยึดครองและใช้งานเป็นประจำ เช่น การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน เช่น การต่อเติมรั้วยื่นออกมาเพื่อการจอดรถ การต่อเติมกันสาด หลังคา และการนำเอาสิ่งปลูกสร้างหรือขยะ ออกมาจากนอกบริเวณบ้าน ซึ่งวัตถุที่ใช้ในการรुकัล้าของรูปแบบบ้าน หรือถิ่น มีลักษณะเป็นวัตถุที่มีอยู่ในทุกรูปแบบ คือ วัตถุที่คงที่ถาวร วัตถุที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ และวัตถุที่สามารถรื้อถอนให้คืนสภาพเดิมได้

3. สาธารณะ (public) เป็นอาณาเขตที่ถูกกำหนดความเป็นเจ้าของแต่สามารถให้ผู้อื่นมาร่วมใช้งานได้ ภายใต้ข้อกำหนดของผู้แสดงความเป็นเจ้าของ เช่น การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร สวนสาธารณะ ซึ่งวัตถุที่ใช้ในการรุกร้าของรูปแบบสาธารณะ มีลักษณะเป็นวัตถุที่สามารถเคลื่อนย้ายได้

จากการนิยามและจัดแบ่งรูปแบบของการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยพบว่า การรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางเป็นใช้งาน และครอบครองอาณาเขตของผู้อยู่อาศัยที่มากกว่าพื้นที่และขอบเขตที่สถาปนิกของโครงการออกแบบให้ ดังนั้น ในการศึกษาแนวทางการออกแบบละบริหารจัดการทวณ์เข้าสู่ในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อลดปัญหาการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลาง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาแนวคิดในการออกแบบหมู่บ้านจัดสรรประเภททวณ์เข้าสู่

2.1.4 การป้องกันและการตอบสนองต่อพฤติกรรมอื่น ๆ ที่เป็นการรุกร้าอาณาเขตครอบครองของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อมนุษย์ผู้เป็นเจ้าของ หรือมีความรู้สึกเป็นเจ้าของอาณาเขตใด ๆ แล้ว ย่อมมีพฤติกรรมป้องกันและตอบสนองต่อพฤติกรรมการบุกรุกยึดครองอาณาเขตโดยผู้อื่น ซึ่งกลไกการยึดครองสามารถแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ ประกอบด้วย

1. การทำสัญลักษณ์ หรือการติดป้ายที่สื่อความหมายถึงการแสดงความเป็นเจ้าของหรือสถานที่

2. การครอบครองพื้นที่โดยปริยาย กล่าวคือ เมื่อบุคคล หรือกลุ่มคณะใด มีการเข้าใช้เกี่ยวข้องกับพื้นที่ใด ๆ ในช่วงเวลาที่มีความต่อเนื่องกันเป็นเวลานาน สามารถมีการอ้างสิทธิ์ว่าพื้นที่นั้นเป็นของบุคคล หรือกลุ่มคนนั้นได้

3. การล่วงละเมิดอย่างเปิดเผย ซึ่งประกอบด้วยกระบวนการของการจับจ้อง การแสดงท่าทีและทัศนคติ รวมถึงการกระทำที่แสดงออกถึงจุดประสงค์ของความต้องการเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างหนักแน่น

โดยถ้าการรุกร้าอาณาเขตมีลักษณะของการกระตุ้นให้เกิดผลกระทบต่อเจ้าของอาณาเขตครอบครองในเชิงบวก แสดงว่าเป็นการกระทำที่เอื้อประโยชน์ทั้งเจ้าของและผู้รุกร้าอาณาเขต แต่ถ้าการรุกร้ามีลักษณะของการกระตุ้นให้เกิดผลกระทบต่อเจ้าของอาณาเขตครอบครองในเชิงลบ เจ้าของอาณาเขตครอบครองมีพฤติกรรมตอบสนองได้ ดังนั้นในการอยู่อาศัยร่วมกันในสังคมหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีกลไกในการครอบครองพื้นที่เพื่อเป็นการป้องกันการเกิดผล

กระทบซึ่งกันและกันกับผู้อยู่อาศัยอื่น ๆ ในสังคมนั้น เมื่อเกิดพฤติกรรมการบุกรุกครอบครองอาณาเขตสาธารณะ ซึ่งเป็นอาณาเขตที่ผู้อยู่อาศัยทุกคนในหมู่บ้านมีสิทธิในการครอบครองร่วมกัน ผู้อยู่อาศัยทุกคนสามารถที่จะมีพฤติกรรมป้องกันและการตอบสนองต่อพฤติกรรมที่เป็นการรุกร้าอาณาบริเวณนั้นได้ โดยอาศัยวิธีการตอบสนองโดยวิธีทั่วไป 4 ทาง (Sillinger, 2004) ประกอบด้วย

1. การเพิกถอน (withdrawal) เช่น การยกเลิกบริการสาธารณะบางประการ
2. การป้องกัน (isolation) เช่น ออกกฎในการอยู่อาศัยร่วมกันในสังคมหมู่บ้าน
3. การตอบโต้ (turf defense) เช่น การมีบทลงโทษสำหรับผู้รุกร้าพื้นที่
4. วางแผนร่วมกัน (linguistic collusion) เช่น การอภิปรายปัญหาการรุกร้าพื้นที่ร่วมกัน

ซึ่งในการตอบสนองต่อพฤติกรรมดังกล่าว ควรมีขอบเขตอยู่ภายใต้กฎระเบียบในการอยู่ร่วมกันในสังคมหมู่บ้านนั้น ๆ โดยในบางกรณี จำเป็นที่จะต้องมิตัวแทนผู้อยู่อาศัยในชุมชนซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลจัดการความเรียบร้อยในชุมชนเป็นผู้ควบคุมดูแลในการกระทำที่เป็นการตอบสนองการรุกร้าพื้นที่ในชุมชน

2.2 แนวคิดในการออกแบบหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์เพื่อควบคุม ขอบเขตการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

2.2.1 กระบวนการออกแบบอาคารพักอาศัย

การออกแบบ คือ การกระทำที่สรุปความคิดในองค์รวมในการแก้ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการผลิตและสภาพแวดล้อมของมนุษย์ด้วยความคิดสร้างสรรค์ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ซึ่งประกอบด้วยกิจกรรม 2 รูปแบบ คือ การคิด และการปฏิบัติ ซึ่งการออกแบบงานสถาปัตยกรรมเป็นการสรุปความคิดผ่านแผนผังกับรายละเอียด หรือแบบจำลองล่วงหน้า ก่อนที่จะมีการดำเนินการต่อไปให้แล้วเสร็จเป็นงานสถาปัตยกรรมชิ้นหนึ่ง โดยกระบวนการออกแบบเริ่มจากการเสนอข้อกำหนดถึงความต้องการต่าง ๆ และผลที่จะตอบสนองความต้องการเหล่านั้นในรูปผลิตผลที่ปรากฏเป็นรูปธรรมที่ชัดเจน

ซึ่งก่อนการออกแบบอาคารที่ผู้อาศัยนั้น สถาปนิกจะต้องศึกษาวิเคราะห์สภาพแวดล้อมสภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นที่ตั้งของโครงการ นอกจากนี้สถาปนิกยังต้องมีการศึกษาระเบียบหรือข้อบังคับใช้ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อที่จะนำส่วนหนึ่งในการ

พิจารณาการออกแบบรูปทรง ขนาด และโครงสร้างของอาคารนั้น ๆ (ทศ สัจจะวาที, 2545, น.7) ให้สอดคล้องกับเป้าหมายของงานออกแบบและงานวางแผนที่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมมนุษย์ 3 ประการ (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น.26) ประกอบด้วย

1. การก่อให้เกิดสุนทรียภาพของรูปทรง เพื่อให้เกิดพฤติกรรมการรับรู้ทางทัศนภาพ และความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม
2. การก่อให้เกิดการสื่อความหมายทางสัญลักษณ์ เพื่อให้สอดคล้องกับความเข้าใจของผู้ใช้งาน หรือผู้พบเห็น เกี่ยวกับหน้าที่ใช้สอยของสภาพแวดล้อมที่ออกแบบขึ้น
3. การก่อให้เกิดการตอบสนองความต้องการทางหน้าที่ใช้สอย ซึ่งเป็นประการสำคัญที่สุดในการออกแบบและวางแผน เนื่องจากพฤติกรรมจำเป็นต้องเกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม

ดังนั้น ในการออกแบบที่พักอาศัย นอกจากการออกแบบจะต้องคำนึงถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยแล้ว ยังจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงลักษณะของสภาพแวดล้อมทางกายภาพเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเกิดพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ได้อย่างสอดคล้องกับและเหมาะสม

2.2.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพในหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์

ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว เป็นอาคารสำหรับพักอาศัยที่มีการก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถว ตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา โดยที่มีเส้นแบ่งขอบเขตระหว่างทาวน์เฮ้าส์ทุกหน่วย ในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ต้องคำนึงถึงขอบเขตตามที่กฎหมายกำหนด คือ ทาวน์เฮ้าส์ต้องมีความกว้างโดยวัดจากศูนย์กลางของเสาทั้ง 2 ด้านของอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร และมีความลึกโดยวัดเป็นแนวตั้งฉากจากผนังด้านหน้าจรดผนังด้านหลังไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ไม่เกิน 24 เมตร ซึ่งพื้นที่ชั้นล่างของทุกหน่วยต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร และต้องมีพื้นที่ว่างรอบอาคารไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่ดิน ดังนั้น ตามกฎหมาย ทาวน์เฮ้าส์ขนาดเล็กที่สุด ตามกฎหมายกำหนดให้มีขนาดที่ดินอย่างน้อย 16 ตารางวา ส่วนพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร ถ้าไม่ประชิดติดทางสาธารณะและตัวอาคารสูงไม่เกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารลึกไม่น้อยกว่า 6 เมตร แต่ถ้าสูงเกิน 3 ชั้นต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 12 เมตร แต่ถ้าพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารประชิดติดทางสาธารณะ โดยอยู่ห่างไม่เกิน 20 เมตร ไม่ต้องมีที่ว่างหน้าอาคาร แต่แนวอาคารด้านที่ประชิดทางสาธารณะต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูป (ทรงศักดิ์ ธีรวิรัช, 2549, น.63) และต้องมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินหลังบ้านถึงอาคารไม่ต่ำกว่า 2 เมตร โดยมีการจัดกลุ่มอาคาร

ทาว์นเฮ้าส์ในหมู่บ้านหลายลักษณะ ศิวาพร อ้างถึง Macsai and other, 1976 ว่าในโครงการหมู่บ้านประเภททาว์นเฮ้าส์ สามารถมีรูปแบบการจัดกลุ่มตามลักษณะของการจัดเป็นแถวติดกัน (attachment method) ได้ 4 แบบ ประกอบด้วย

1. การจัดผังแบบคู่ (planning in paris units) มีลักษณะเป็นการจับคู่ทาว์นเฮ้าส์ หรือเรียกว่าบ้านแฝด โดยมีลักษณะขององค์ประกอบบางส่วนจัดวางในตำแหน่งที่เป็นเงาสะท้อน (mirror) กัน ซึ่งในกรณีการเป็นบ้านแฝด ลักษณะข้อบังคับ หรือกฎหมายควบคุมอาคารมีส่วนต่างกับบ้านแถวหรือทาว์นเฮ้าส์บางส่วน

2. การจัดผังแบบลำดับ (planning in sequence units) มีลักษณะเป็นการเรียงทาว์นเฮ้าส์เป็นแถวตามเส้นถนน โดยมีลักษณะเป็นเส้นตรง (linear) โดยไม่จำเป็นต้องมีการจับคู่กัน

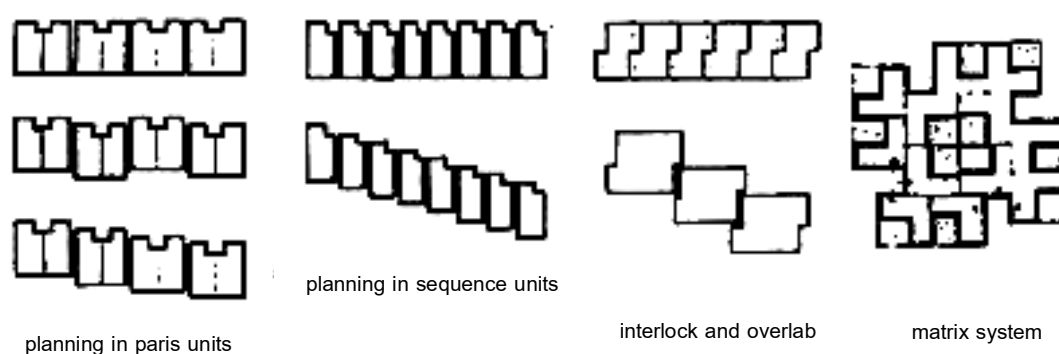
3. การจัดผังแบบเหลื่อมเข้าล็อก (interlock and overlap) มีลักษณะเป็นการสับหว่างพื้นที่และช่องเปิดของทาว์นเฮ้าส์ ซึ่งในประเทศไทยไม่เป็นที่ยอมรับ เนื่องจากการมีสัดส่วนพื้นที่ผิวดของอาคารที่มากขึ้นนั้น ส่งผลให้ราคาค่าก่อสร้างทาว์นเฮ้าส์สูงขึ้นตามไปด้วย

4. การจัดผังแบบเมตริกซ์ (matrix system) มีลักษณะการวางทาว์นเฮ้าส์ในพื้นที่เป็นแถวเป็นกลุ่ม หรือเป็นกลุ่มย่อย (rows, group, or clusters) ภายใต้เงื่อนไขการมีทางเข้า-ออกเป็นแบบทางเข้าส่วนตัว (individual-across-type housing) ซึ่งสามารถพบได้ในลักษณะของทาว์นเฮ้าส์ที่อยู่ในซอยตัน (cul-de-sac)

ภาพที่ 2.3

การจัดกลุ่มตามลักษณะของการจัดเป็นแถวติดกัน (attachment method)

ของหมู่บ้านทาว์นเฮ้าส์



ดังนั้นรูปแบบของการจัดกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ในประเทศไทยที่สามารถเป็นไปได้ในปัจจุบัน คือ รูปแบบการจัดผังแบบลำดับและรูปแบบการจัดผังแบบเมตริกซ์ ซึ่งแม้ว่ารูปแบบการจัดเรียง ทาวน์เฮ้าส์ในปัจจุบัน จะไม่แตกต่างจากทาวน์เฮ้าส์ในยุคแรกเท่าใดนัก แต่รูปแบบของการจัดวาง พื้นที่ภายในอาณาเขตทาวน์เฮ้าส์ในปัจจุบันกลับมีความหลากหลายมากขึ้น

ปัจจุบัน ทาวน์เฮ้าส์มีรูปแบบและลักษณะพื้นที่ใช้สอยที่มีความหลากหลายมากขึ้น พื้นที่ใช้สอยในทาวน์เฮ้าส์สองชั้นโดยทั่วไปในปัจจุบันมีประมาณ 75-100 ตารางเมตร ส่วนทาวน์ เฮ้าส์สามชั้นมักมีพื้นที่ใช้สอยราว 140-180 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องนอน 2-4 ห้อง และ ห้องน้ำ 2-3 ห้อง ด้วยขนาดที่จำกัดเช่นนี้จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้สอยให้สอดคล้องกันไปกับพื้นที่ (ศักดิ์ ประสานไทย และ ศนิ วิรัชพันธุ์, 2547, น.72) ซึ่งอาจ เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการรุกรานพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ดังนั้นในการออกแบบ จัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยในบ้านทาวน์เฮ้าส์จำเป็นต้องคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายและการจัดวาง ตำแหน่งพื้นที่ ซึ่งพื้นที่ใช้สอยในบ้านทาวน์เฮ้าส์ประกอบไปด้วยพื้นที่ที่สำคัญ 4 ส่วน ดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ในบ้านชั้นล่าง มีพื้นที่ใช้สอยที่สำคัญซึ่งมีข้อกำหนดตามกฎหมายและ ลักษณะการจัดวางตำแหน่งพื้นที่ ดังต่อไปนี้

1.1 ส่วนรับแขกและพักผ่อน ตามกฎหมายข้อบังคับไม่ได้มีการกำหนดขอบเขตของ ขนาดพื้นที่เอาไว้ แต่ในการจัดตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยห้องรับแขกควรจะอยู่ติดกับโถงทางเข้า ด้านหน้าเพื่อให้แขกสามารถเข้าถึงได้สะดวก และมีทางติดต่อกับส่วนรับประทานอาหารหรือ เฉลียงที่สามารถเปลี่ยนการใช้งานพื้นที่ไปยังกิจกรรมอื่นที่เกี่ยวข้องกัน (เลอสม สถาปิตานนท์, 2534, น.8) เฟอร์นิเจอร์โดยส่วนมากจะประกอบด้วยชุดรับแขก 1 ชุด โต๊ะวางโทรทัศน์ เป็นต้น (ศักดิ์ ประสานไทย และ ศนิ วิรัชพันธุ์, 2547, น.73)

1.2 ส่วนรับประทานอาหาร ตามกฎหมายข้อบังคับไม่ได้มีการกำหนดขอบเขตของ ขนาดพื้นที่เอาไว้เช่นกัน โดยส่วนมากจะไม่มีกั้นเป็นห้องอย่างชัดเจนโดยจะเป็นเพียงการจัดให้มีโต๊ะแบบสี่เหลี่ยมหรือจัดเป็นพื้นที่สำหรับรับประทานอาหารเท่านั้น สำหรับตำแหน่งของพื้นที่ รับประทานอาหารควรจะติดกับห้องรับแขก เพราะกิจกรรมที่เกิดขึ้นเป็นกิจกรรมที่มีความต่อเนื่องกัน และอีกทิศทางหนึ่งควรจะติดกับพื้นที่ติดกับเส้นทางรับส่งอาหารจากครัว (เลอสม สถาปิตานนท์, 2534, น.19)

1.3 ห้องครัว ในบ้านทาวน์เฮ้าส์ ครัวจะมีหน้าที่เป็นห้องเตรียมอาหารด้วย พื้นที่ครัวไม่ควรติดกับห้องนอนและห้องน้ำ แต่ไม่สามารถเลี่ยงได้ก็ห้ามมีประตู หน้าต่างหรือช่องลมที่ติดต่อกับห้องครัว เนื่องจากปัญหาเรื่องกลิ่น ควันและการระบายอากาศ และในเรื่องวัสดุตามกฎหมายระบุให้ครัวที่อยู่ภายในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำจากวัสดุทนไฟ ส่วนฝ้าและเพดานห้องครัวหากไม่ได้ทำจากวัสดุทนไฟก็ต้องบุด้วยวัสดุทนไฟ แต่หากห้องครัวสร้างด้วยวัสดุทนไฟไม่ถาวร พื้นที่ครัวก็ต้องอยู่นอกอาคารเป็นสัดส่วนต่างหาก (ทรงศักดิ์ ธีรวิจิตร, 2549, น.66)

2. พื้นที่ในบ้านชั้นบน โดยส่วนมากจะเป็นห้องนอน ซึ่งจะแบ่งเป็นห้องนอนใหญ่ ซึ่งจะสามารถจัดวางเตียงขนาด 6x6.5 ฟุต พร้อมกับตู้เสื้อผ้า โต๊ะแต่งตัว ชั้นวางโทรทัศน์ และห้องนอนเล็กจะสามารถวางเตียงเดี่ยวหรือเตียงสองชั้นขนาด 3x3.5 ฟุต พร้อมตู้เสื้อผ้าได้ โดยการจัดวางตำแหน่งห้องนอนต้องคำนึงถึงช่องเปิดหรือหน้าต่างที่จะรับลมและแสงสว่าง และกิจกรรมที่อยู่ในห้องจะเป็นสิ่งที่กำหนดความต้องการของขนาดของห้อง (ศักดิ์ดา ประสานไทย และ ศนิ วิรัชพันธุ์, 2547, น.74) ซึ่งในกฎหมายจะมีข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดพื้นที่ให้ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร และต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร (ทรงศักดิ์ ธีรวิจิตร, 2549, น.66)

3. พื้นที่บริเวณที่จอดรถหน้าบ้าน มักเป็นพื้นที่ที่ถูกใช้งานในกิจกรรมหลายประเภท ตั้งแต่จอดรถ ตากผ้า ปลูกต้นไม้ จอดจักรยาน หรือบางครั้งอาจมีพื้นที่สำหรับเลี้ยงสัตว์และเหลือพื้นที่เล็ก ๆ สำหรับการเข้า-ออกสู่ตัวบ้าน (ศักดิ์ดา ประสานไทย และ ศนิ วิรัชพันธุ์, 2547, น.72) ซึ่งลักษณะการใช้พื้นที่ในบริเวณนี้เป็นปัจจัยสำคัญที่มักจะนำไปสู่การรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์

ดังนั้นในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์นอกจากจะต้องคำนึงในด้านแล้วความเหมาะสมของรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยของทาวน์เฮ้าส์เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัยและการใช้พื้นที่แล้ว สถาปนิกผู้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ยังต้องคำนึงถึงความต้องการและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยอีกด้วย

2.2.3 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมความต้องการพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

พฤติกรรมของการใช้ชีวิตและการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปของคนในยุคปัจจุบันทำให้ความต้องการใช้สอยพื้นที่ต้องปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับความต้องการ เกิดความชอบที่หลากหลาย มีสินค้าหลายชิ้นทำให้เกิดการสะสมข้าวของเครื่องใช้ไว้มากขึ้น มีกิจกรรมในชีวิตประจำวัน งานอดิเรก และความสนใจเฉพาะทางมากขึ้น มีบทบาทในสังคมมากกว่าหนึ่งอย่าง นอกจากนี้ยังมีการเดินทางมากขึ้น มีการสะสมของฝากของที่ระลึกจากหลายสถานที่ทั่วโลก

ในการอยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการหาเฟอร์นิเจอร์ใช้ในการเก็บสะสมของขวัญของชำร่วย ในขณะที่เดียวกันเมื่อได้มองเห็นโลกมากขึ้นก็ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยอยากปรับเปลี่ยนและตกแต่งบ้านไปตามฤดูกาลมากขึ้นกว่าเดิม โดยที่ปัจจุบันครอบครัวมีแนวโน้มขนาดเล็กลง ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมีขนาดเล็กตามไปด้วย ซึ่งปัจจัยหลักไม่ใช่เรื่องพื้นที่ราคาสูงขึ้น แต่เป็นวิถีชีวิตที่เร่งรีบและใช้เวลาอยู่ในบ้านน้อยลง มีการให้ความสนใจกับการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้สอยตามความต้องการได้ทันที มีการใช้พื้นที่เดียวกันอย่างและคุ้มค่าเนื่องจากความเป็นส่วนตัวเฉพาะกลุ่มทำให้มีความต้องการความหลากหลายของพื้นที่ในบ้านมากขึ้น จากเดิมที่พื้นที่ในบ้านจะมีความเป็นส่วนตัว (private zone) ทำให้ต้องมีการแบ่งพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่สาธารณะในพื้นที่เดียวกัน แต่จะปรับเปลี่ยนใช้พื้นที่ให้คุ้มค่าตามโอกาสที่เหมาะสม แม้แต่ความต้องการใช้สอยพื้นที่ในบ้านก็ต้องการอยู่ในห้องหลัก ๆ มากขึ้น ได้แก่ ห้องนอน ห้องรับแขก และห้องนั่งเล่น ซึ่งลักษณะการใช้ชีวิตในเมืองทำให้คนคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมมากขึ้น โดยที่สิ่งแวดล้อมจะหมายถึง ภูมิสถาปัตยกรรม แสงแดด ต้นไม้ พื้นที่สีเขียวและในเมื่อผู้คนห่างไกลจากธรรมชาติก็ต่างแสวงหาความใกล้ชิดจากธรรมชาติมากขึ้น มีการแบ่งพื้นที่สีเขียวเพื่อใช้ร่วมกันในเวลาที่แตกต่างกัน (อัษฎวี พรหมสกุล, 2549)

ดังนั้นในการออกแบบสภาพแวดล้อมจึงจำเป็นต้องคำนึงถึงพฤติกรรมดังกล่าวของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน ซึ่งมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย เพื่อให้การอยู่อาศัยในบ้านเกิดความสอดคล้องกับพฤติกรรมในชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัย

2.2.4 การออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ส่งผลต่อพฤติกรรมผู้สูงอายุ

การออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นการกำหนดขนาดและระยะของสิ่งที ออกแบบซึ่งต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์ทางกายภาพ ความจำเป็นทางโครงสร้าง และความ สะดวกสบายในการใช้สอย ตอบสนองพฤติกรรมของผู้สูงอายุ ซึ่งการที่ผู้สูงอายุแสดง พฤติกรรมต่าง ๆ ออกมานั้น เกิดจากอิทธิพลมากมายทั้งภายในและภายนอกที่สัมพันธ์กัน ซึ่ง อิทธิพลภายนอก หรือสภาพแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่มนุษย์ทุกคนมีความสัมพันธ์ด้วย ใน ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้น ทำให้เกิดกระบวนการทาง พฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมผ่านการกระทำ และเป็นที่สังเกตได้จากภายนอก

ในกระบวนการพฤติกรรมของผู้สูงอายุนั้น เป็นสิ่งที่มีรูปแบบความสัมพันธ์ที่ ต่อเนื่องกันอย่างอิสระ ไม่จำเป็นต้องเรียงลำดับขั้นตอน แต่มีการกำหนดหน้าที่ร่วมกัน ซึ่ง ประกอบด้วยกระบวนการรับรู้ทางประสาทสัมผัส (perception) กระบวนการรู้ซึ่งรวมถึงการคิด การตัดสินใจ (cognitive) และกระบวนการเกิดพฤติกรรมในสภาพแวดล้อม (spatial behavior) โดยแสดงอยู่ในรูปแบบของพฤติกรรมที่แสดงออกทางกายภาพ (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น.7-9) ซึ่งแนวโน้มของพฤติกรรมที่เกิดขึ้นมีความสัมพันธ์กับความรู้สึก ความเชื่อ และการรู้ของบุคคลที่มี ความสัมพันธ์กัน ซึ่งรวมเรียกว่าทัศนคติ ซึ่งเป็นดัชนีที่ใช้ชี้แนวทางในการแสดงพฤติกรรม กล่าวคือ เมื่อผู้สูงอายุมีทัศนคติที่ดีกับพฤติกรรมใดก็จะมีแนวโน้มที่ผู้สูงอายุจะเข้าหาสถานการณ์ หรือ แสดงพฤติกรรมนั้น หากว่าผู้สูงอายุมีทัศนคติในทางลบกับพฤติกรรมใด ก็จะมีแนวโน้มที่ผู้สูงอายุ จะถอยหนีจากสถานการณ์ หรือต่อต้านพฤติกรรมนั้น ๆ (กมลรัตน์ หล้าสูงษ์, 2523, น. 239) ดังนั้น ในการออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพใด ๆ ที่มีความสัมพันธ์กับผู้สูงอายุจึงจำเป็นต้อง ออกแบบให้มีความสอดคล้องและเหมาะสมกับกระบวนการทางพฤติกรรมของผู้สูงอายุ เพราะเมื่อ สภาพแวดล้อมมีความเป็นอุปสรรคต่อพฤติกรรมของผู้สูงอายุ เป็นไปได้ว่าจะเกิดการปรับเปลี่ยน แก่ไขสภาพแวดล้อม หรือการย้ายเข้าไปสู่สภาพแวดล้อมใหม่ เพื่อให้เกิดความสอดคล้องระหว่าง พฤติกรรมกับสภาพแวดล้อมมากที่สุด (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 21) ทำให้ในการออกแบบ สภาพแวดล้อมทางกายภาพสำหรับผู้สูงอายุ สถาปนิกควรหลีกเลี่ยงการออกแบบ สภาพแวดล้อมที่จัดวางไว้อย่างตายตัว โดยปราศจากความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนความความ ต้องการของแต่ละบุคคล เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สูงอายุสามารถจัดสภาพแวดล้อมของตนเองให้เกิด ความสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้สูงอายุมากที่สุด

การออกแบบสภาพแวดล้อมเพื่อสร้างความสะดวกสบายในการใช้สอยและตอบสนองพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยนั้น ต้องคำนึงถึงอาณาเขตครอบครองและที่เว้นว่างส่วนบุคคลเพื่อรักษาความเป็นส่วนตัวของบุคคล หรือกลุ่มไว้ การจัดสภาพแวดล้อมโดยการลดความหนาแน่นของพื้นที่ใช้สอยโดยรวมลงโดยให้มีพื้นที่โดยเฉลี่ยต่อคนอย่างเพียงพอกับกิจกรรมด้วยการแยกพื้นที่ออกเป็นส่วยย่อย ๆ เป็นวิธีหนึ่งที่จะช่วยให้เกิดความสามารถในการควบคุมขอบเขตระหว่างบุคคลได้ง่ายขึ้น ทำให้เกิดภาวะความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น โดยในการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยนั้น ควรจัดส่วนใช้สอยให้แสดงออกถึงกิจกรรมที่ควรเกิดในพื้นที่อย่างชัดเจน ซึ่งนอกจากจะสามารถสร้างภาวะความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยให้มากขึ้นแล้ว การจัดพื้นที่ใช้สอยให้มีสัดส่วนของกิจกรรมที่ชัดเจนยังช่วยลดความคลุมเครือในการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งของพฤติกรรมการบุกรุก ยึดครองพื้นที่สาธารณะมาเป็นอาณาเขตส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย วิมลสิทธิ์อ้างถึงนิวแมน (Newman, 1972) ว่า การแบ่งแยกอาณาเขตส่วนตัวกับอาณาเขตสาธารณะที่ชัดเจนยังสามารถควบคุมความปลอดภัยของสถานที่ได้ในระดับหนึ่ง เช่น สามารถลดการรบกวนจากสภาพแวดล้อมภายนอก (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 292-298) ทำให้สามารถสร้างความรู้สึกปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยด้วย

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

2.3.1 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการและดูแลหมู่บ้าน

ในการอยู่อาศัยร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรรนั้น ผู้อยู่อาศัยแต่ละหลังคาเรือนมาจากที่ต่าง ๆ กัน มีอุปนิสัยและความต้องการที่แตกต่างกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ความต้องการอิสระในการใช้ชีวิต ในบริเวณที่เข้าใจว่าเป็นอาณาเขตของตนเอง ทำให้ในการอยู่ร่วมกันในสังคมหมู่บ้านจัดสรรค่อนข้างขาดความมีระเบียบวินัยในการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน การบริหารและการจัดการดูแลชุมชนจึงเป็นวิธีหนึ่งที่จะทำให้ผู้อยู่อาศัยที่มีที่มาหลากหลายสามารถอยู่อาศัยร่วมกันอย่างมีความสุขและมีคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งเป็นความต้องการหลักของผู้อยู่อาศัย โดยในการบริหารจัดการนั้น เป็นสิ่งที่มีความซับซ้อน เนื่องจากในรายละเอียดของแต่ละส่วนมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ซึ่งการบริหารจัดการในภาพรวมนั้น หมายถึง การจัดสรรทรัพยากรที่มีอยู่ โดยการนำไปใช้ รวมถึงการติดตามการใช้ทรัพยากรนั้น ๆ เพื่อให้องค์กรบรรลุเป้าหมายที่เฉพาะเจาะจงภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งประกอบด้วยหลัก 4 ประการ คือ การวางแผน (planning) การจัดสายงาน (organizing) การปฏิบัติ

ขั้นดำเนินการ (operating) และการควบคุม (controlling) (คมสัน ขจรชีพพันธุ์งาม, 2550, น. 4-5) ดังนั้น การบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรจึงหมายถึง การจัดสรรทรัพยากรที่มีอยู่ ซึ่งคือ ทรัพยากรส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร ทั้งประเภทของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งไม่สามารถระบุขอบเขตที่ดินได้อย่างชัดเจน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งสามารถระบุขอบเขตที่ดินได้อย่างชัดเจน ประกอบด้วย ระบบถนนและทางเท้า สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ที่จอดรถส่วนกลาง รวมถึงระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เช่น สำนักงาน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชน โดยในการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งกำหนดให้หมู่บ้านจัดสรรทุกโครงการจะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อดูแลทรัพยากรส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร ไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบความรับผิดชอบของเจ้าของโครงการ หรือการโอนทรัพยากรส่วนกลางของหมู่บ้านให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการร่วมกันเป็นผู้จัดการ โดยต้องมีการยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลเพื่อให้มีการรับรองที่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือหากไม่มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามรูปแบบที่กล่าวมา ก็สามารถโอนทรัพยากรส่วนกลางของหมู่บ้านให้เป็นสาธารณะประโยชน์ เพื่อให้องค์กรส่วนท้องถิ่นสามารถเข้ามาดูแลและจัดการต่อไปได้ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจดทะเบียนตามกฎหมาย จะมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
2. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
3. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงจากสมาชิก
4. ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่เกิดพบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป
5. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์
6. ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

ซึ่งการดำเนินการตาม 1 2 และ 5 จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (บัณฑิต จุลาสัย และคณะ, 2546, น. 14) โดยมีลักษณะภาระหน้าที่โดยทั่วไปจะประกอบไปด้วยหน้าที่ดังแผนภาพต่อไปนี้

ภาพที่ 2.4

ลักษณะงานดูแลสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร



สามารถเห็นได้ว่าการดำเนินงานของนิติบุคคลบริหารจัดการหมู่บ้านนั้น จำเป็นต้องทำการประสานงานกับองค์กรต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความเรียบร้อยในงานดูแลชุมชน โดยในรายละเอียดงานการบริหารจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรนั้น จะมีความแตกต่างปลีกย่อยไปตามแต่ละข้อกำหนดและลักษณะของผู้ทำหน้าที่บริหารชุมชนต่าง ๆ ออกไป

2.3.2 ประเภทของผู้ทำหน้าที่การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรร

หมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคาร รวมถึงการมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ บริการอื่น ๆ ภายในชุมชน ซึ่งในปัจจุบัน การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยอาจแบ่งเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่

1. ชุมชนที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยได้มีคณะกรรมการหมู่บ้านและผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่บริหารชุมชน (พฉลภ กฤตยานวัช, 2549, น. 30-31) สามารถแบ่งเป็นประเภทย่อยได้อีก 3 ประเภท คือ

2. ชุมชนที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อบริหารหมู่บ้านซึ่งสามารถแบ่งประเภทนิติบุคคลได้ คือ กรรมการนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดา ที่คณะกรรมการนิติบุคคลแต่งตั้งหรือว่าจ้างให้ทำหน้าที่บริหารจัดการ แบ่งได้ 3 รูปแบบ คือ

(1) การบริหารร่วมกันของคณะกรรมการหมู่บ้านกับบุคคลที่เป็นตัวแทนของเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือเจ้าของโครงการ

(2) การบริหารร่วมกันของคณะกรรมการหมู่บ้านกับบริษัทบริหารชุมชนอิสระซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้ว่าจ้างมาเพื่อทำการบริหาร

(3) การบริหารโดยลักษณะของกรรมการนิติบุคคลธรรมดา ที่คณะกรรมการนิติบุคคลแต่งตั้งหรือว่าจ้างให้ทำหน้าที่บริหารจัดการ ซึ่งอาจจะเป็นคนใน หรือนอกหมู่บ้านก็ได้

3. ชุมชนที่ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีลักษณะการบริหารงานหลายรูปแบบ เช่น

(1) การบริหารโดยเจ้าของโครงการ

(2) การบริหารโดยคณะกรรมการชุมชน หรือองค์กรบริหารชุมชนต่าง ๆ

(3) การบริหารโครงการร่วมกันระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้อยู่อาศัย

(4) การบริหารโครงการโดยบริษัทบริหารชุมชนอิสระ

ซึ่งในการบริหารจัดการหมู่บ้านซึ่งผู้ทำหน้าที่มีอำนาจในการบริหารจัดการในกิจการชุมชนต่าง ๆ ตามกฎหมาย คือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจดทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยการดำเนินการร่วมกันของผู้รับผิดชอบงาน 2 ส่วน คือ คณะกรรมการชุมชนซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ที่ได้รับการเลือกจากผู้อยู่อาศัยในชุมชน เพื่อให้เป็นผู้กำหนดนโยบายและควบคุมกำกับการบริหารงาน อีกส่วนหนึ่งคือ ผู้จัดการนิติบุคคล ซึ่งทำหน้าที่รับเอานโยบายที่คณะกรรมการหมู่บ้านวางไว้ไปดำเนินการให้บรรลุตามเป้าหมาย และคอยจัดประชุม ประสานงานระหว่างคณะกรรมการชุมชนกับผู้อยู่อาศัยอื่น ๆ ในชุมชน

2.4 สรุปแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปได้เป็น 3 หัวข้อ คือ แนวคิดเกี่ยวกับการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร แนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์เพื่อควบคุมขอบเขตใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร พบว่าตัวแปรที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์มากที่สุดต่อการลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย คือ ลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ทัศนคติของผู้อยู่อาศัย และวิธีการบริหารจัดการปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

ซึ่งแนวคิดที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมในบทนี้ สามารถนำไปใช้ในการออกแบบการวิจัย การเตรียมเครื่องมือในการวิจัย การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล และการอภิปรายผลข้อมูลในบทที่ 3 ถึง 8 ต่อไป