

การวิเคราะห์ข้อมูล

การรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย เป็นการยึดครองอาณาเขตสาธารณะที่เป็นทรัพย์สินร่วมกันของคนในชุมชนอยู่อาศัย ซึ่งพฤติกรรมดังกล่าวมีลักษณะเป็นพฤติกรรมที่ส่งผลกระทบต่อความสัมพันธ์ทางสังคมของคนในชุมชน กระบวนการบริหารจัดการ และลักษณะทางกายภาพ ทำให้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ จึงต้องมีการนำข้อมูลในส่วนของการสำรวจ แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์เพื่อหาข้อสรุปแนวทางการออกแบบและบริหารจัดการทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อลดปัญหาการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยได้

7.1 รูปแบบการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางและผลกระทบที่เกิดขึ้นของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร

7.1.1 รูปแบบการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางที่เกิดขึ้นของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์

การวิจัยรูปแบบการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ 3 โครงการ ซึ่งมีจำนวนทาวน์เฮ้าส์ที่ทำการศึกษทั้งหมด 732 หลังคาเรือน ด้วยเครื่องมือแบบสำรวจ พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งสามารถจำแนกประเภทตามทฤษฎีการแบ่งประเภทการครอบครองอาณาเขตของมนุษย์โดยเน้นความสัมพันธ์ต่อกันทางสังคม วิลลิสท์ ทรายางกูร อ้างถึง ไลแมนกับสกอตต์ (Lyman, S.M. and Scott, 1967, p 236-249, อ้างถึงใน วิลลิสท์ ทรายางกูร, 2541, น. 211-212)มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การกระทำต่อกัน (interaction) ซึ่งหมายถึงการใช้พื้นที่ทำกิจกรรม และการแสดงอาณาเขตจะยังคงอยู่ตราบเท่าที่ยังมีกิจกรรมปรากฏอยู่ ประกอบด้วย

1.1 การจ่อรถบนถนนสาธารณะของโครงการ ทั้งสายหลักและสายย่อย

1.2 การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน

1.3 การนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกบริเวณบ้าน

1.4 การจัดงานเลี้ยงรับรอง หรือกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกั้นพื้นที่หรือกางเต็นท์บนถนนย่อยหน้าบ้านตนเองและ/หรือบ้านข้างเคียง

2. บ้าน หรือถิ่น (home) ซึ่งหมายถึงอาณาเขตส่วนตัวที่บุคคลยึดครองและใช้งานเป็นประจำ ประกอบด้วย

2.1 การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เช่นทางเท้า ทางสายย่อยเพื่อตอบสนององกิจการส่วนตัว เช่น การตั้งร้านค้า การเปิดคู่อ้อมรถ เป็นต้น

2.2 การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เช่นทางเท้า ทางสายย่อยเพื่อตอบสนององความต้องการส่วนตัว เช่น การตั้งชุดม้าหิน การวางกระถางต้นไม้ เป็นต้น

2.3 การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน เช่น การต่อเติมรั้วยื่นออกมาเพื่อการจอดรถ การต่อเติมกันสาด หลังคา

3. สาธารณะ (public) ซึ่งหมายถึงพื้นที่ที่ถูกกำหนดความเป็นเจ้าของแต่สามารถให้ผู้อื่นมาร่วมใช้งานได้ ภายใต้ข้อกำหนดของผู้แสดงความเป็นเจ้าของ ประกอบด้วย

3.1 การยึดครองพื้นที่จอตกรบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร สวนสาธารณะ พื้นที่กลับรถบนทางสาธารณะ เพื่อเป็นที่จอตกรประจำของตนเอง โดยอาจมีการแสดงความเป็นเจ้าของที่ชัดเจน เช่นการทำเครื่องหมาย การนำอิฐบล็อกมาวางกั้นเขต หรือการแสดงความเป็นเจ้าของโดยการบอกกล่าว หรือทำพฤติกรรมซ้ำ ๆ อย่างเปิดเผย

3.2 การยึดครองพื้นที่สีเขียวในโครงการมาเป็นที่พักผ่อนของตนเอง ซึ่งจัดว่าเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย เพราะการเข้ายึดครองพื้นที่ของผู้ครอบครองอื่นที่มีใช้ของตน จึงจัดว่าเป็นการบุกรุกและมีความผิดทางแพ่งและอาญา

โดยในการสำรวจพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษานั้น ผู้วิจัยทำการสำรวจโดยการแบ่งเป็น 3 ช่วงเวลา ประกอบด้วย ช่วงเวลาเช้าวันทำการ คือ ในวันจันทร์-ศุกร์ ก่อนเวลา 8 โมงเช้า ช่วงเวลาเย็นวันทำการ คือ หลังเวลา 5 โมงเย็น และในวันเสาร์-อาทิตย์ ช่วงเวลาประมาณเที่ยงวัน พบว่าจากการสำรวจทั้ง 3 ช่วงเวลา ผู้อยู่อาศัยแต่ละหมู่บ้าน มีสัดส่วนของการรुकล้ำ ในแต่ละช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ที่มีผลให้ผู้อยู่อาศัยเกิดพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยลักษณะพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยจากการสำรวจพบว่า ผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมการรुकล้ำเรียงลำดับจากค่าเฉลี่ยสูงที่สุด ไปยังน้อยที่สุด ดังนี้

1. พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน

2. การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนององความต้องการส่วนตัว

3. การจอตกรบนถนนสาธารณะของโครงการ

4. การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน
5. การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสรร
6. การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการ

ส่วนตัว

7. การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน
8. การจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกั้นพื้นที่หรือทางเดินที่บนถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก

9. การยึดครองพื้นที่สีเขียวในโครงการมาเป็นที่พักผ่อนของตนเอง

จากข้อมูลดังกล่าว พบว่า พฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางที่มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด 3 อันดับ เป็นพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่สามารถแสดงออกถึงความต้องการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ที่ไม่ตรงกับพื้นที่ทาว์นเฮ้าส์ที่สถาปนิกเป็นผู้ออกแบบให้ โดยมี 2 อันดับเป็นพฤติกรรมที่เกิดขึ้นจากลักษณะชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัย คือ การทิ้งขยะ ซึ่งเกิดจากการที่ผู้ออกแบบไม่ได้จัดเตรียมพื้นที่ทิ้งขยะให้ อย่างเป็นสัดส่วน และการจอดรถ ที่เกิดจากพื้นที่จอดรถในบ้านไม่เพียงพอ

นอกจากนี้ ในการสำรวจยังพบว่า ผู้อยู่อาศัยทาว์นเฮ้าส์มีพฤติกรรมการรुकล้ำโดยเฉลี่ยมากกว่า 1 พฤติกรรมต่อทาว์นเฮ้าส์ 1 หลัง ซึ่งจากการสำรวจรูปแบบพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย พบว่า พฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางที่เกิดขึ้นทั้งหมด เป็นพฤติกรรมที่เกิดจากกิจกรรมในพื้นที่ที่สาธารณะของตัวบ้านทาว์นเฮ้าส์ทั้งสิ้น

7.1.2 ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาว์นเฮ้าส์

เมื่อนำผลการสำรวจดังกล่าวมาวิเคราะห์ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาว์นเฮ้าส์พบว่า ในการประเมินผลเบื้องต้น ในแง่ของส่งผลกระทบต่อ ด้านสังคม เศรษฐกิจและกายภาพ พฤติกรรมการรुकล้ำที่ส่งผลกระทบต่อทั้ง ด้านสังคม เศรษฐกิจและกายภาพในโครงการ ประกอบด้วย การรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางในลักษณะของ การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ ทั้งสายหลักและสายย่อย การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้านและการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการ และความต้องการส่วนตัว ดังตารางที่ 7.1

ตารางที่ 7.1

พฤติกรรมกรรูกกล้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อาศัยที่ส่งผลกระทบต่อ
ด้านสังคม เศรษฐกิจและกายภาพของโครงการ

พฤติกรรมกรรูกกล้า	ข้อมูลจาก แบบสำรวจ	ข้อมูลจากแบบสอบถาม		ความรู้สึกถึง ผลกระทบที่ เกิดขึ้นของผู้อยู่ อาศัย
	ค่าเฉลี่ย พฤติกรรมกรรูก กล้าที่เกิดขึ้น	การรับรู้ พฤติกรรม ของผู้อยู่อาศัย	ความคิดเห็น ต่อพฤติกรรม ของผู้อยู่อาศัย	
การจอดรถบนถนนสาธารณะของ โครงการ	สูง	น้อย	น้อย	มีผลกระทบ อย่างไม่เด่นชัด
การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกใน การก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน	ต่ำ	น้อย	น้อย	มีผลกระทบ อย่างไม่เด่นชัด
การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ใน บริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนอง กิจกรรมส่วนตัว	ต่ำ	มาก	น้อย	ผู้อยู่อาศัยมี ความรู้สึกว่า ได้รับผล กระทบมาก
การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ใน บริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนอง ความต้องการส่วนตัว	สูง	มาก	น้อย	ผู้อยู่อาศัยมี ความรู้สึกว่า ได้รับผล กระทบมาก

จากตารางที่ 7.1 สามารถสรุปได้ว่า การรูกกล้าพื้นที่ส่วนกลางในลักษณะของ การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ ซึ่งเป็นพฤติกรรมที่มีค่าเฉลี่ยการรูกกล้าสูงในอันดับที่ 3 และจากแบบสอบถามพบว่าผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้อยู่ในระดับน้อย และมีความคิดเห็นอยู่ในระดับที่เห็นด้วยน้อย ดังนั้น เมื่อผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้ในระดับน้อย ซึ่งตรงข้ามกับผลสำรวจที่พบว่ามีพฤติกรรมมาก แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่าการรูกกล้าพื้นที่ส่วนกลางแบบการจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ ทั้งสายหลักและสายย่อยมีผลกระทบต่อตนเองอย่างไม่เด่นชัด แต่ในขณะเดียวกัน ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกไม่เห็นด้วยกับพฤติกรรมดังกล่าว

การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน ซึ่งเป็นพฤติกรรมที่มีค่าเฉลี่ยการรูกำลังสูงในอันดับที่ 7 และจากแบบสอบถามพบว่าผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้อยู่ในระดับน้อย และมีความคิดเห็นอยู่ในระดับที่เห็นด้วยน้อย ดังนั้นเมื่อผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้ในระดับน้อย ซึ่งสอดคล้องกับผลสำรวจที่พบว่ามีความรู้เกี่ยวกับพฤติกรรมน้อย แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมการใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน ไม่เด่นชัด แต่ในขณะเดียวกัน ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกไม่เห็นด้วยเมื่อพบเห็นพฤติกรรมดังกล่าว

การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว ซึ่งเป็นพฤติกรรมที่มีค่าเฉลี่ยการรูกำลังสูงในอันดับที่ 6 และจากแบบสอบถามพบว่าผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้ในระดับมาก และมีความคิดเห็นอยู่ในระดับที่เห็นด้วยน้อย ดังนั้น เมื่อผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้ในระดับมาก ซึ่งตรงข้ามกับผลสำรวจที่พบว่ามีความรู้เกี่ยวกับพฤติกรรมน้อย แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัวน้อย แต่มีความรู้สึกว่าได้ผลกระทบบ้าง ทำให้มีการรับรู้มาก และผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกไม่เห็นด้วยเมื่อพบเห็นพฤติกรรมดังกล่าว

การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว ซึ่งเป็นพฤติกรรมที่มีค่าเฉลี่ยการรูกำลังสูงในอันดับที่ 2 และจากแบบสอบถามพบว่าผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้ในระดับมาก และมีความคิดเห็นอยู่ในระดับที่เห็นด้วยน้อย ดังนั้น เมื่อผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้ในระดับมาก ซึ่งสอดคล้องกับผลสำรวจที่พบว่ามีความรู้เกี่ยวกับพฤติกรรมมาก แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัวมาก และมีความรู้สึกว่าได้ผลกระทบบ้าง ทำให้มีการรับรู้มาก และผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกไม่เห็นด้วยเมื่อพบเห็นพฤติกรรมดังกล่าว

แสดงว่า พฤติกรรมการรูกำลังพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถสร้างปัญหาให้กับผู้อยู่อาศัย และภาพรวมของโครงการที่ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกว่าเป็นพฤติกรรมที่ได้รับผลกระทบอย่างเด่นชัด และมีความรู้สึกไม่เห็นด้วยกับพฤติกรรมดังกล่าว ประกอบด้วยพฤติกรรมการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว และการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว

7.2 ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ของทาวน์เฮ้าส์ ที่ก่อให้เกิดพฤติกรรม การรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

จากผลการสำรวจที่พบว่า พฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางที่เกิดขึ้นทั้งหมด เป็นพฤติกรรมที่เกิดจากกิจกรรมในพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์ทั้งสิ้น ดังนั้นในการพิจารณาลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ของทาวน์เฮ้าส์ ที่กระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย จึงเป็นการพิจารณาในส่วนของพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์เป็นหลัก โดยใช้เครื่องมือแบบสำรวจ ซึ่งเป็นการบันทึกข้อมูลพฤติกรรมการรुक้าของผู้อยู่อาศัยในแต่ละลักษณะกายภาพที่เกิดขึ้นจากการสังเกตของผู้วิจัย และเครื่องมือแบบสัมภาษณ์ ซึ่งเป็นความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ที่ได้จากการประเมินด้วยวิธีทางสถิติ ในการร่วมกันพิจารณาลักษณะทางกายภาพเหล่านี้

7.2.1 การพิจารณาจำนวนชั้นของทาวน์เฮ้าส์ ที่กระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

เป็นการพิจารณาลักษณะทางกายภาพของทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษา ซึ่งประกอบไปด้วยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และ 3 ชั้น พบว่า จากผลการสำรวจ สามารถเรียงลำดับพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยการจำแนกตามลักษณะทางกายภาพด้านจำนวนชั้น จากมาก ไปหาน้อยได้ ดังตารางที่ 7.2

จากตารางที่ 7.2 สามารถสรุปได้ว่า พฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย สูงสุด 4 อันดับของทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น และ 2 ชั้น จากโครงการกรณีศึกษา เป็นพฤติกรรมในลักษณะเดียวกัน โดยเมื่อมีการเปรียบเทียบสัดส่วนจำนวนพฤติกรรมการรुक้าทั้งหมด ต่อจำนวนบ้านที่ทำการศึกษาทั้งหมด พบว่า ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น มีสัดส่วนจำนวนพฤติกรรมการรुक้าทั้งหมด ต่อจำนวนบ้านที่ทำการศึกษาทั้งหมด มากกว่าทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น เนื่องจากมีเปอร์เซ็นต์ของพฤติกรรมการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว สูงกว่าทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นมาก แม้ว่าทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นจะมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า ซึ่งอาจเกิดจากความต้องการพื้นที่ในแนวราบของผู้อยู่อาศัยในแนวราบ มากกว่าแนวตั้ง ซึ่งในการพัฒนาหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานคร การเพิ่มพื้นที่ในแนวราบเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย จัดเป็นข้อจำกัดที่สำคัญประการหนึ่ง เพราะที่ดินในกรุงเทพฯ มีราคา

สูง และเนื่องจากในพฤติกรรมการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว โดยส่วนใหญ่ เป็นการรื้อล้างด้วยพื้นที่สีเขียว จึงสามารถแสดงถึงความต้องการพื้นที่สีเขียวของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ที่มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น อีกด้วย

ตารางที่ 7.2

การเรียงลำดับพฤติกรรมการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยการจำแนกตามลักษณะทางกายภาพด้านจำนวนชั้น จากมาก ไปหาน้อยได้

ลำดับ ที่	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
1	พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมาของนอก รั้วบ้าน	พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมาของนอกรั้ว บ้าน
2	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทาง สาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว
3	การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ	การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ
4	การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน	การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน
5	การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว
6	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทาง สาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว	การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร
7	การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน	- การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน
8	การจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกันพื้นที่หรือทางเดินที่ บนถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก	- การจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกันพื้นที่หรือทางเดินที่บน ถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก
9	การยึดครองพื้นที่ที่สาธารณะ เพื่อมาเป็นพื้นที่พักผ่อน ส่วนตัว	- การยึดครองพื้นที่ที่สาธารณะ เพื่อมาเป็นพื้นที่พักผ่อน ส่วนตัว

แต่ในขณะเดียวกัน ในพฤติกรรม พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิภูลหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ และการต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น กลับมีสัดส่วนของพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่สูงกว่า ซึ่งจากพฤติกรรมดังกล่าว สามารถแสดงถึงความต้องการพื้นที่ใช้สอยของผู้อยู่อาศัย ที่มากกว่าพื้นที่ที่สถาปนิกออกแบบจัดเตรียมให้

ดังนั้นผลการสำรวจจึงสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัยที่ว่า รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์มีผลต่อพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจากการวิจัยพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีรูปแบบของลักษณะทางกายภาพแตกต่างกัน ก็จะมีผลให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางในสัดส่วนที่ต่างกัน

และเมื่อนำข้อมูลจากแบบสอบถามมาร่วมพิจารณาความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับ ลักษณะกายภาพด้านจำนวนชั้นของทาวน์เฮ้าส์ ที่มีผลต่อพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า กระบวนการทางพฤติกรรมในการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 แสดงว่า ในความคิดของผู้อยู่อาศัย ความแตกต่างในแง่ของจำนวนชั้น ไม่มีผลให้เกิดความแตกต่างในการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง

ดังนั้น จึงสามารถสรุปได้ว่า จากข้อมูลผลสำรวจ พบว่า ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นของโครงการกรณีศึกษา มีความต้องการพื้นที่แนวราบมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการพื้นที่สีเขียวของผู้อยู่อาศัย และอยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นของโครงการกรณีศึกษา มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่าพื้นที่ที่สถาปนิกออกแบบจัดเตรียมให้ โดยที่ข้อมูลจากการสำรวจมีความสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัย แต่ผลจากแบบสอบถาม ซึ่งเป็นความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ไม่มีความสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัย

7.2.2 การพิจารณาจำนวนที่จอดรถของทาวน์เฮ้าส์ ที่กระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

เป็นการพิจารณาลักษณะทางกายภาพด้านจำนวนที่จอดรถของทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษา ซึ่งประกอบด้วย ทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คัน และ 2 คัน พบว่า จากผลการสำรวจสามารถเรียงลำดับพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยการจำแนกตามลักษณะทางกายภาพด้านจำนวนที่จอดรถได้ ดังตารางที่ 7.3

ตารางที่ 7.3
การเรียงลำดับพฤติกรรมการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยโดยการจำแนก
ตามลักษณะทางกายภาพด้านจำนวนที่จอดรถ

ลำดับ ที่	ทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คัน	ทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 2 คัน
1	พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอก รั้วบ้าน	พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกรั้ว บ้าน
2	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทาง สาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว
3	การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ	การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ
4	การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน	การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน
5	การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว
6	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทาง สาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว	การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร
7	การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน	- การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน
8	การจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกั้นพื้นที่หรือทางเดินที่ บนถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก	- การจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกั้นพื้นที่หรือทางเดินที่บน ถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก
9	การยึดครองพื้นที่ที่สาธารณะ เพื่อมาเป็นพื้นที่พักผ่อน ส่วนตัว	- การยึดครองพื้นที่ที่สาธารณะ เพื่อมาเป็นพื้นที่พักผ่อน ส่วนตัว

จากตารางสามารถสรุปได้ว่า พฤติกรรมการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย สูงสุด 4 อันดับของทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คัน และ 2 คัน เป็นพฤติกรรมในลักษณะเดียวกัน โดยเมื่อมีการเปรียบเทียบ จำนวนพฤติกรรมการรุกร้าทั้งหมด ต่อจำนวนบ้านที่ทำการศึกษทั้งหมด พบว่า โดยเฉลี่ยแล้วทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คันมีสัดส่วนจำนวนพฤติกรรมการรุกร้าทั้งหมด ต่อจำนวนบ้านที่ทำการศึกษทั้งหมด มากกว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 2 คันเนื่องจากมีเปอร์เซ็นต์ของ พฤติกรรมการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว สูงกว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 2 คันมาก ซึ่งพฤติกรรมการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่ เป็นการรุกร้าด้วยการเพิ่มพื้นที่สี

เขียวของผู้อยู่อาศัย แสดงว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คัน มีความต้องการพื้นที่สีเขียวมากกว่าพื้นที่ที่สถาปนิกออกแบบ จัดเตรียมให้

แต่ในขณะเดียวกัน ในพฤติกรรมการนำเอาสิ่งปลูกสร้าง หรือขยายออกมาของนอกรั้วบ้าน และการต่อเติมส่วนของบ้านออกมานอกอาณาเขตที่ดิน ผู้อยู่อาศัยที่มีที่จอดรถ 2 คัน กลับมีสัดส่วนของพฤติกรรมการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางที่สูงกว่า แม้ว่าจะมีพื้นที่ที่ถึงสาธารณะมากกว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คัน ซึ่งจากพฤติกรรมดังกล่าว สามารถแสดงถึง ความสามารถในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 2 คันที่มีความสะดวกมากกว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คัน กล่าวคือ เมื่อมีการต่อเติมโครงสร้างเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ภายในบ้านออกมาในส่วนของพื้นที่ถึงสาธารณะแล้ว ผู้อยู่อาศัยยังสามารถใช้พื้นที่ถึงสาธารณะอีกส่วนหนึ่งจอดรถ หรือทำกิจกรรมอื่น ๆ ได้อีก แต่ต่อมาเมื่อพื้นที่ถึงสาธารณะที่เหลืออยู่ไม่เพียงพอต่อความต้องการ จึงก่อให้เกิดพฤติกรรมการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยได้

ดังนั้นผลการสำรวจจึงสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัยที่ว่า รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์มีผลต่อพฤติกรรมการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจากการวิจัยพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีรูปแบบของลักษณะทางกายภาพแตกต่างกัน ก็จะมีผลให้เกิดพฤติกรรมการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางในสัดส่วนที่ต่างกัน

และเมื่อนำข้อมูลจากแบบสอบถามมาร่วมพิจารณาความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย เกี่ยวกับ ลักษณะกายภาพด้านจำนวนที่จอดรถของทาวน์เฮ้าส์ ที่มีผลต่อพฤติกรรมการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 และ 2 คัน มีกระบวนการทางพฤติกรรมในการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 แสดงว่า ในความคิดของผู้อยู่อาศัย ความแตกต่างในแง่ของจำนวนชั้นไม่มีผลให้เกิดความแตกต่างในการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลาง

ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่าจากผลการสำรวจ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คัน ของโครงการกรณีศึกษา มีความต้องการพื้นที่สีเขียวมากกว่าที่สถาปนิกออกแบบจัดเตรียมให้ จึงก่อให้เกิดพฤติกรรมการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 2 คัน ของโครงการกรณีศึกษา มีความสะดวกในการต่อเติมโครงสร้างในพื้นที่ถึงสาธารณะมากเกินไปจึงก่อให้เกิดพฤติกรรมการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยที่ข้อมูลจากผลการสำรวจมีความสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัย แต่ผลจากแบบสอบถาม ซึ่งเป็นความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ไม่มีความสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัย

7.2.3 การพิจารณาสัดส่วนระหว่างพื้นที่กึ่งสาธารณะกับพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของทาวน์เฮ้าส์ ที่กระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

เป็นการพิจารณาลักษณะทางกายภาพด้านสัดส่วนระหว่างพื้นที่กึ่งสาธารณะกับพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษา ซึ่งประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะมาก และน้อย พบว่า จากผลการสำรวจสามารถเรียงลำดับพฤติกรรมการรุก้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยการจำแนกตามลักษณะทางกายภาพด้านจำนวนที่จอดรถได้ ดังตารางที่ 7.4

ตารางที่ 7.4

การเรียงลำดับพฤติกรรมการรุก้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยการจำแนกตามลักษณะทางกายภาพด้านสัดส่วนระหว่างพื้นที่กึ่งสาธารณะกับพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของทาวน์เฮ้าส์

ลำดับที่	ทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะน้อย	ทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะมาก
1	พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน	พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน
2	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว
3	การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ	การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ
4	การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน	การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน
5	การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว
6	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว	การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร
7	การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน	- การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน
8	การจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกันพื้นที่หรือทางเดินที่บนถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก	- การจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกันพื้นที่หรือทางเดินที่บนถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก
9	การยึดครองพื้นที่ที่สาธารณะ เพื่อมาเป็นพื้นที่พักผ่อนส่วนตัว	- การยึดครองพื้นที่ที่สาธารณะ เพื่อมาเป็นพื้นที่พักผ่อนส่วนตัว

จากตารางสามารถสรุปได้ว่า พฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย สูงสุด 4 อันดับของทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะน้อย และมาก เป็นพฤติกรรมในลักษณะเดียวกัน โดยเมื่อมีการเปรียบเทียบ จำนวนพฤติกรรมการรुक้าทั้งหมด ต่อจำนวนบ้านที่ทำการศึกษาทั้งหมด พบว่า โดยเฉลี่ยทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะน้อย มีสัดส่วนจำนวนพฤติกรรมการรुक้าทั้งหมด ต่อจำนวนบ้านที่ทำการศึกษาทั้งหมด มากกว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะมาก เนื่องจากมีเปอร์เซ็นต์ของพฤติกรรมการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว สูงกว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะมาก ซึ่งพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่ เป็นการรुक้าด้วยการเพิ่มพื้นที่สีเขียวของผู้อยู่อาศัย แสดงว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะน้อย มีความต้องการพื้นที่สีเขียวมากกว่าพื้นที่ที่สถาปนิกออกแบบ จัดเตรียมให้

แต่ในขณะเดียวกัน ในพฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูล หรือขยะออกมาของนอกรั้วบ้าน และการต่อเติมส่วนของบ้านออกมานอกอาณาเขตที่ดิน ผู้อยู่อาศัยที่มีที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะมาก กลับมีสัดส่วนของพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางที่สูงกว่า แม้ว่าจะมีพื้นที่กึ่งสาธารณะมากกว่า ซึ่งจากพฤติกรรมดังกล่าว สามารถแสดงถึง ความสามารถในการปรับเปลี่ยนต่อเติม โครงสร้างพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะมาก ที่มีความสะดวกมากกว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะน้อย กล่าวคือ เมื่อมีการต่อเติมโครงสร้างเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านออกมาในส่วนหนึ่งของพื้นที่กึ่งสาธารณะแล้ว ผู้อยู่อาศัยยังสามารถใช้พื้นที่กึ่งสาธารณะอีกส่วนหนึ่งจอดรถ หรือทำกิจกรรมอื่น ๆ ได้อีก แต่ต่อมาเมื่อพื้นที่กึ่งสาธารณะที่เหลืออยู่ไม่เพียงพอต่อความต้องการ จึงก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยได้

ดังนั้นผลการสำรวจจึงสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัยที่ว่า รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์มีผลต่อพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจากการวิจัยพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีรูปแบบของลักษณะทางกายภาพแตกต่างกัน ก็จะมีผลให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางในสัดส่วนที่ต่างกัน

และเมื่อนำข้อมูลจากแบบสอบถามมาร่วมพิจารณาความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับ ลักษณะกายภาพด้านจำนวนที่จอดรถของทาวน์เฮ้าส์ ที่มีผลต่อพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งน้อย มีค่าเฉลี่ยกระบวนการความคิด และการกระทำพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย สูงกว่า

สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งมากอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ว่า รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์มีผลต่อพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

โดยพฤติกรรมที่ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่ามีผลมาจากสัดส่วนพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ ประกอบด้วย

1. พฤติกรรมการจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกันพื้นที่หรือทางเดินที่บนถนนน้อยยอรวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก

2. พฤติกรรมการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนององกิจการส่วนตัว

3. พฤติกรรมการยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร

ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่ ทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ถึงสาธารณะน้อยมีการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ถึงสาธารณะมาก แสดงว่มีความสอดคล้องกับผลการสำรวจ

ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่จากผลการสำรวจ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ถึงสาธารณะน้อย ของโครงการกรณีศึกษา มีความต้องการพื้นที่สีเขียวมากกว่าที่สถาปนิกออกแบบจัดเตรียมให้ จึงก่อให้เกิพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ถึงสาธารณะมาก ของโครงการกรณีศึกษา มีความสะดวกในการต่อเติมโครงสร้างในพื้นที่ถึงสาธารณะมากเกินไปจึงก่อให้เกิพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยที่ข้อมูลจากผลการสำรวจ และผลจากแบบสอบถาม ซึ่งเป็นความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย มีความสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัย

7.2.4 การพิจารณาลักษณะพื้นผิวของพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ที่กระตุ้นให้เกิพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

เป็นการพิจารณาลักษณะทางกายภาพด้านพื้นผิวของพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษา ซึ่งประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นผิวของพื้นที่ถึงสาธารณะแบบคอนกรีตล้วน และคอนกรีตผสมสนามหญา พบว่ จากผลการสำรวจสามารถเรียงลำดับพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยการจำแนกตามลักษณะทางกายภาพด้านจำนวนที่จอดรถได้ดังตารางที่ 7.5

ตารางที่ 7.5

การเรียงลำดับพฤติกรรมการรुक้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยการจำแนกตามลักษณะทางกายภาพด้านพื้นผิวของพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของทาว์นเฮ้าส์

ลำดับ ที่	ทาว์นเฮ้าส์ที่มีพื้นผิวของพื้นที่ถึงสาธารณะ แบบคอนกรีตล้วน	ทาว์นเฮ้าส์ที่มีพื้นผิวของพื้นที่ถึงสาธารณะ แบบคอนกรีตผสมสนามหญ้า
1	พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอก รั้วบ้าน	พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกรั้ว บ้าน
2	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทาง สาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว	การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ
3	การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว
4	การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน	การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน
5	การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว
6	การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทาง สาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว	การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร
7	การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน	การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน
8	การจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกันพื้นที่หรือทางเดินที่ บนถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก	การจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกันพื้นที่หรือทางเดินที่บน ถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก
9	การยึดครองพื้นที่ที่สาธารณะ เพื่อมาเป็นพื้นที่พักผ่อน ส่วนตัว	การยึดครองพื้นที่ที่สาธารณะ เพื่อมาเป็นพื้นที่พักผ่อน ส่วนตัว

จากตารางสามารถสรุปได้ว่า พฤติกรรมการรुक้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย สูงสุด 4 อันดับของทาว์นเฮ้าส์ที่มีพื้นผิวของพื้นที่ถึงสาธารณะแบบคอนกรีตล้วน และคอนกรีตผสมสนามหญ้าเป็นพฤติกรรมในลักษณะเดียวกัน แต่ลำดับของพฤติกรรมการจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ และการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว มีการสลับกัน เนื่องจากในทาว์นเฮ้าส์ที่มีพื้นผิวของพื้นที่ถึงสาธารณะแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้าของโครงการกรณีศึกษา มีพื้นที่ถึงสาธารณะสำหรับการจอดรถเพียงแค่ 1 คัน และพื้นที่อีกครั้งหนึ่งเป็นสนามหญ้า ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยที่มีที่จอดรถมากกว่า 1 คัน จึงจำเป็นต้องนำรถมาจอดบนถนนสาธารณะของโครงการ ทำให้เกิดพฤติกรรมการรुक้ำพื้นที่

ส่วนกลางแบบการจอตบถบนถนนสาธารณะของโครงการ มากกว่าของทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นผิวของพื้นที่ที่สาธารณะแบบคอนกรีตล้วน

โดยเมื่อมีการเปรียบเทียบ จำนวนพฤติกรรมการรुक้าทั้งหมด ต่อจำนวนบ้านที่ทำการศึกษาทั้งหมด พบว่า โดยเฉลี่ยทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ที่สาธารณะแบบคอนกรีตล้วนมีสัดส่วนจำนวนพฤติกรรมการรुक้าทั้งหมด ต่อจำนวนบ้านที่ทำการศึกษาทั้งหมด มากกว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ที่สาธารณะแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้า เนื่องจากมีเปอร์เซ็นต์ของพฤติกรรมการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว สูงกว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ที่สาธารณะแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้ามก เมื่อพฤติกรรมการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว โดยส่วนใหญ่ เป็นการรुक้าด้วยพื้นที่สีเขียว จึงสามารถแสดงถึงความต้องการพื้นที่สีเขียวของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ที่สาธารณะแบบคอนกรีตล้วน มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ที่สาธารณะแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้า

ซึ่งแม้ว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ที่สาธารณะแบบคอนกรีตล้วน จะมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ ทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความสะดวกในการปรับเปลี่ยนต่อเติมพื้นที่ใช้สอยได้มากกว่า รวมถึงการเพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยการนำกระถางต้นไม้เข้าไปตั้ง แต่การที่ผู้ออกแบบไม่ได้จัดวางตำแหน่งภายในพื้นที่ที่สาธารณะให้ชัดเจน ทำให้ผู้อยู่อาศัยขาดความเข้าใจในการใช้พื้นที่ จึงส่งผลให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในที่สุด

การไม่แสดงขอบเขตการจัดวางตำแหน่งภายในพื้นที่ที่สาธารณะให้ชัดเจน ก็สามารถเป็นสาเหตุให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางโดยการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยโดยไม่สอดคล้องกับความต้องการของสถาปนิกผู้ออกแบบ ซึ่งเป็นพฤติกรรมที่สอดคล้องกับทฤษฎีการยึดครองอาณาเขต (วิลลิสทรี หยางกูร, 2541, น. 230-231) ที่ว่าปัญหาการใช้สอยพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับอาณาเขตครอบครอง ในพื้นที่ที่ไม่มีความชัดเจนทางกิจกรรมและการยึดครองอาณาเขตจะเป็นเหตุให้เกิดการรुक้าหรือบุกรุกเพื่อยึดครองพื้นที่ กล่าวคือพื้นที่ที่สาธารณะของทาวน์เฮ้าส์แบบพื้นผิวเป็นคอนกรีตล้วนนั้น มีลักษณะเป็นพื้นที่เปิดโล่งโดยไม่มีการแสดงขอบเขตการใช้สอยของพื้นที่ที่ชัดเจน อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ในส่วนที่มีความเชื่อมต่อกับส่วนกิ่งส่วนบุคคลของหมู่บ้าน ซึ่งมีลักษณะการแสดงความเป็นเจ้าของที่ไม่ชัดเจน จึงส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยจึงเกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางได้ง่าย

แต่ในขณะเดียวกัน พบว่า ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะแบบคอนกรีตล้วน จะมีพฤติกรรมการจอดรถบนถนนสาธารณะ และพฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะออกมากองนอกรั้วบ้าน น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้า ซึ่งมีสาเหตุมาจากทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้า มีพื้นที่บริเวณที่จอดรถเพียง 1 คัน ซึ่งไม่เพียงพอต่อความต้องการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

ดังนั้นผลการสำรวจจึงสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัยที่ว่า รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์มีผลต่อพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจากการวิจัยพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีรูปแบบของลักษณะทางกายภาพแตกต่างกัน ก็จะมีผลให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางในสัดส่วนที่ต่างกัน

และเมื่อนำข้อมูลจากแบบสอบถามมาร่วมพิจารณาความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับ ลักษณะกายภาพด้านพื้นผิวของพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ ที่มีผลต่อพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่าพื้นผิวพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์รูปแบบคอนกรีตล้วนมีค่าเฉลี่ยสูงกว่ารูปแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้าอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ว่า รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์มีผลต่อพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

โดยพฤติกรรมที่ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่ามีผลมาจากสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ ประกอบด้วย

1. พฤติกรรมการจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกั้นพื้นที่หรือทางเดินที่บนถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก

2. พฤติกรรมการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว

3. พฤติกรรมการต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน

4. พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูล หรือขยะออกมากองนอกรั้วบ้าน

ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นผิวของพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นคอนกรีตล้วน มีการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นผิวของพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นคอนกรีตผสมสนามหญ้า แสดงว่ามีความสอดคล้องกับผลการสำรวจ

ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่าจากผลการสำรวจ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นคอนกรีตล้วน ของโครงการกรณีศึกษา มีความต้องการพื้นที่สีเขียวมากกว่าที่สถาปนิกออกแบบจัดเตรียมให้ จึงก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย และ

ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นคอนกรีตผสมสนามหุ้มของโครงการกรณีศึกษา พื้นที่บริเวณที่จอดรถเพียง 1 คัน ซึ่งไม่เพียงพอต่อความต้องการใช้งาน จึงก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยที่ข้อมูลจากผลการสำรวจ และผลจากแบบสอบถาม ซึ่งเป็นความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย มีความสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัย

7.2.5 การพิจารณาลักษณะการจัดกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ที่กระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมการรุก้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

เป็นการพิจารณาการจัดกลุ่ม 2 แบบ ประกอบด้วย การจัดผังแบบลำดับ (planning in sequence units) และการจัดผังแบบเมตริกซ์ (matrix system) เมื่อเปรียบเทียบรูปแบบการจัดผังทาวน์เฮ้าส์ระหว่างการจัดผังแบบลำดับและการจัดผังแบบกลุ่มแล้วพบว่า การจัดผังทาวน์เฮ้าส์แบบกลุ่มมีเปอร์เซ็นต์ของกิจกรรมการรุก้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยมากกว่าการจัดผังทาวน์เฮ้าส์แบบลำดับ

ซึ่งข้อมูลจากแบบสอบถามพบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่า ค่าเฉลี่ยของตัวแปรโดยส่วนใหญ่ ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ 0.05 นอกจากนี้ การมีพฤติกรรมการใช้พื้นที่นอกรั้วบ้านอำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง และการมีพฤติกรรมนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะออกมากองนอกรั้วบ้าน ซึ่งแสดงว่า การจัดกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ในรูปแบบ ซอยตันแถวยาว และถนนใหญ่ปลายเปิดมีผลต่อการเกิดพฤติกรรมพฤติกรรมการใช้พื้นที่นอกรั้วบ้านอำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ 0.05

ส่วนปัจจัยทางกายภาพด้านการจัดกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ ที่มีผลต่อการเกิดพฤติกรรมการใช้พื้นที่นอกรั้วบ้านอำนวยความสะดวกในการก่อสร้างของผู้อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ 0.05 คือ การจัดกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ในรูปแบบ ซอยตันแถวยาว และถนนใหญ่ปลายเปิด

แต่ในความเป็นจริง ในการออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ไม่สามารถเลือกออกแบบการจัดผังในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งได้ เพราะในแต่ละโครงการย่อมประกอบด้วยถนนปลายเปิด และซอยตัน ดังนั้นในการพิจารณาการจัดกลุ่มทาวน์เฮ้าส์จึงต้องทำการแยกพิจารณาการจัดผังแบบลำดับ และการจัดผังแบบเมตริกซ์

ซึ่งจากการสำรวจพบว่า การจัดผังแบบลำดับ ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ใน 3 อันดับสูงสุด เรียงลำดับจากมาก ไป น้อย คือ

1. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางตำแหน่งโดยการเรียงตัวของทาวน์เฮ้าส์บนถนนหลัก
2. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางตำแหน่งโดยการเรียงตัวของทาวน์เฮ้าส์บริเวณ

สวนสาธารณะ

3. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางตำแหน่งโดยการเรียงตัวบนถนนย่อย

ซึ่งผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางตำแหน่งโดยการเรียงตัวของทาวน์เฮ้าส์บนถนนหลัก มีพฤติกรรม การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะเพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะเพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว และการต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน มีสัดส่วนของการรुक้าที่สูงที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับการจัดวางทาวน์เฮ้าส์ตามแนวยาวในรูปแบบอื่น ๆ เนื่องจากการเรียงตัวอยู่บนถนนหลักของโครงการ ซึ่งมีความกว้างของถนนมากกว่า และการปรับเปลี่ยนพื้นที่เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัวมีมากกว่า เนื่องจากอยู่บนถนนหลัก ซึ่งมีความเป็นสาธารณะและสามารถเข้าถึงได้ง่าย ซึ่งสอดคล้องกับการเปิดกิจการซึ่งจำเป็นต้องสามารถเข้าถึงอาคารได้ง่าย ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัยที่ว่า รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์สามารถก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้

ในความเป็นจริง การออกแบบหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ไม่สามารถหลีกเลี่ยงการจัดวางทาวน์เฮ้าส์บนถนนสาธารณะได้ ดังนั้นในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง จึงจำเป็นต้องแก้ไขในลักษณะทางกายภาพของตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์มากกว่า

ส่วนการจัดผังแบบเมตริกซ์ จากการสำรวจพบว่า รูปแบบการจัดผังแบบเมตริกซ์ หรือแบบกลุ่ม ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ใน 3 อันดับสูงสุด เรียงลำดับจากมาก ไป น้อย คือ

1. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางตำแหน่งเป็นกลุ่มซ้อนกัน
2. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางตำแหน่งเป็นกลุ่มย่อย
3. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางตำแหน่งเป็นกลุ่มตามยาว

เป็นที่สังเกตได้ว่าลักษณะของการจัดวางทาวน์เฮ้าส์เป็นกลุ่มซ้อนกันมีพื้นที่กึ่งส่วนตัว ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มักขาดความชัดเจนของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในสัดส่วนที่มาก เป็นเหตุให้เกิดการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยมากกว่าการจัดวางตำแหน่งทาวน์เฮ้าส์ในรูปแบบอื่น ๆ นอกจากนี้จากสังเกตยังพบว่าลักษณะการจัดวางทาวน์เฮ้าส์แบบกลุ่มย่อยมีขนาดพื้นที่ส่วนกลางโดยรวมน้อย ซึ่งเป็นลักษณะของสภาพแวดล้อมที่ก่อให้เกิดสภาวะความเป็นส่วนตัวต่อมนุษย์ ทำให้ความชัดเจนในสิทธิการครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยลดลง จึงส่งผลให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่

ส่วนกลางได้ ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัยที่ว่า รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์สามารถก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้

7.2.6 สรุปลักษณะทางกายภาพของทาวน์เฮ้าส์ ที่กระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ของทาวน์เฮ้าส์ที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย พบว่า พฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางที่เกิดขึ้นในสัดส่วนที่สูงสุดในทาวน์เฮ้าส์ทุกประเภท คือ

1. พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน
2. การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว
3. การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ
4. การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน

ซึ่งการรुक้าแบบการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน ซึ่งเป็นพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์โดยส่วนใหญ่ เกิดจากความจำเป็นของผู้อยู่อาศัยที่ต้องนำขยะจากครัวเรือนออกมากองรอรถขยะเทศบาลมาเก็บ ซึ่งสถาปนิกผู้ออกแบบไม่ได้มีการคำนึงถึงพฤติกรรมดังกล่าว ทำให้ไม่ได้มีการเตรียมพื้นที่ทิ้งขยะไว้

ส่วนพฤติกรรม การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว ซึ่งโดยส่วนใหญ่ พฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่ เป็นการรुक้าด้วยการเพิ่มพื้นที่สีเขียวของผู้อยู่อาศัย แสดงว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่สาธารณะน้อย มีความต้องการพื้นที่สีเขียวมากกว่าพื้นที่ที่สถาปนิกออกแบบ จัดเตรียมให้

พฤติกรรมการจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ เกิดจากการออกแบบจัดเตรียมพื้นที่จอดรถของทาวน์เฮ้าส์ ที่มีการออกแบบไว้สำหรับจอดรถเพียงคันเดียว ทำให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรถยนต์ 2 คัน จึงต้องนำรถออกมาจอดบนถนนสาธารณะของโครงการ แม้ว่าในตอนเลือกซื้อบ้านผู้อยู่อาศัยบางราย จะมีความต้องการที่จอดรถเพียงคันเดียว โดยไม่ได้มีการคำนึงถึงการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของตนเองในอนาคต เช่น การซื้อรถเพิ่ม ทำให้เกิดเป็นพฤติกรรมที่ผู้อยู่

อาศัยนำรถออกมาจอดบนถนนสาธารณะ ซึ่งสอดคล้องกับ ทฤษฎีที่ว่า เมื่อสภาพแวดล้อมมีความเป็นอุปสรรคต่อพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย เป็นไปได้ว่าจะเกิดการปรับเปลี่ยนแก้ไขสภาพแวดล้อม หรือการย้ายเข้าไปสู่สภาพแวดล้อมใหม่ เพื่อให้เกิดความสอดคล้องระหว่างพฤติกรรมกับ สภาพแวดล้อมมากที่สุด (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 21)

นอกจากนี้ ยังมีพฤติกรรมการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของ ทาวน์เฮ้าส์ออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน ซึ่งเกิดจากทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ถึงสาธารณะมาก และมี พื้นที่ที่ยึดหยุ่นต่อการปรับปรุง ต่อเติม เมื่อผู้อยู่อาศัยมีความต้องการขยายพื้นที่ใช้สอยให้ สอดคล้องกับพฤติกรรมอยู่อาศัยของตน จึงเกิดเป็นการรุกล้ำแบบการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน

ส่วนพฤติกรรม การยึดครองพื้นที่จอร์บอนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร การปรับเปลี่ยน รูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนององกิจการส่วนตัว การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน การจัดกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกั้นพื้นที่หรือทาง เต็มที่บนถนนย่อย รวมถึงการใช้ทางเท้าเพื่ออำนวยความสะดวก และการยึดครองพื้นที่ที่สาธารณะ เพื่อมาเป็นพื้นที่พักผ่อนส่วนตัวนั้น จากการสำรวจพบว่า พฤติกรรมที่เกิดขึ้นในโครงการกรณีศึกษามี ค่าเฉลี่ยพฤติกรรมของพฤติกรรมที่เกิดขึ้นมีความใกล้เคียงกันมาก จึงไม่สามารถยืนยันข้อสรุป ผลการวิจัยที่ชัดเจนได้

ดังนั้น จากสมมติฐานการวิจัยที่ว่า รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์มีผลต่อพฤติกรรมการรุกล้ำ พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจากการวิจัยพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีรูปแบบของลักษณะทางกายภาพ แตกต่างกัน ก็จะมีผลให้เกิดพฤติกรรมการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางในสัดส่วนที่ต่างกัน จึงมีความ น่าเชื่อถือเฉพาะกับพฤติกรรม พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน การ ปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนององความต้องการส่วนตัว การจอด รถบนถนนสาธารณะของโครงการ และการต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน และ ลักษณะทางกายภาพแบบสัดส่วน และลักษณะของพื้นที่ผิวของพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ เท่านั้น

และในส่วนของการพิจารณาการจัดผังทาวน์เฮ้าส์นั้น ในความเป็นจริง การออกแบบ หมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ไม่สามารถหลีกเลี่ยงการจัดวางทาวน์เฮ้าส์บนถนนสาธารณะได้ ดังนั้นในการ ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อลดปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลาง จึงจำเป็นต้องแก้ไขใน ลักษณะทางกายภาพของตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์มากกว่า แต่เป็นที่สังเกตได้ว่าลักษณะของการจัดวาง ทาวน์เฮ้าส์เป็นกลุ่มซ้อนกันมีพื้นที่ถึงส่วนตัวซึ่งเป็นพื้นที่ที่มักขาดความชัดเจนของกิจกรรมที่

เกิดขึ้นในสัดส่วนที่มาก เป็นเหตุให้เกิดการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยมากกว่าการจัดวางตำแหน่งทาวน์เฮ้าส์ในรูปแบบอื่น ๆ ดังนั้นการจัดวางทาวน์เฮ้าส์ในลักษณะของชอยตันชั่นจึงเป็นลักษณะของการจัดวางทาวน์เฮ้าส์ที่ควรหลีกเลี่ยง

7.3 กระบวนการทางพฤติกรรมในการครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ที่เป็นสาเหตุของการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

จากการพิสูจน์ความสัมพันธ์ของตัวแปร เพื่อทดสอบสมมติฐานที่ว่า กระบวนการทางพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับการครอบครองอาณาเขตพื้นที่ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งประกอบด้วย กระบวนการรับรู้ และกระบวนการคิด การตัดสินใจ สามารถส่งผลกระทบต่อกระบวนการเกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยได้ พบว่า ตัวแปรกระบวนการรับรู้ กระบวนการคิด ตัดสินใจ และกระบวนการเกิดพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกัน ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งขึ้น โดยที่ความคิดเห็นมีความสัมพันธ์กับการเกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าการรับรู้

กล่าวคือ เมื่อผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นสอดคล้องกับพฤติกรรมการรुक้ารูปแบบใด โอกาสการเกิดพฤติกรรมรูปแบบนั้นก็จะสูง ในทางกลับกัน หากผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมการรुक้ารูปแบบใด โอกาสการเกิดพฤติกรรมนั้น ๆ ของผู้อยู่อาศัยจะมีต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีเรื่องทัศนคติ ที่ว่า ทัศนคติ เป็นดัชนีที่ใช้ชี้แนวทางในการแสดงพฤติกรรม กล่าวคือ เมื่อผู้อยู่อาศัยมีทัศนคติที่ดีกับพฤติกรรมใดก็จะมีแนวโน้มที่ผู้อยู่อาศัยจะเข้าหาสถานการณ์ หรือแสดงพฤติกรรมนั้น หากว่าผู้อยู่อาศัยมีทัศนคติในทางลบกับพฤติกรรมใด ก็จะมีแนวโน้มที่ผู้อยู่อาศัยจะถอยหนีจากสถานการณ์ หรือต่อต้านพฤติกรรมนั้น ๆ (กมลรัตน์ หล้าสูงษ์, 2523, น. 239) ซึ่งลักษณะของพฤติกรรมการรुक้าที่ผู้อยู่อาศัยมีความเห็นด้วยน้อยมีสุดคือพฤติกรรมการต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีการรับรู้ และกระทำพฤติกรรมดังกล่าวอยู่ในระดับค่อนข้างน้อย และจากการสำรวจก็พบพฤติกรรมดังกล่าวอยู่ในระดับน้อย ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีดังกล่าว

นอกจากนี้ ลักษณะของพฤติกรรมการรुक้าที่ผู้อยู่อาศัยรับรู้มากที่สุดคือ พฤติกรรมพฤติกรรมการนำเอาสิ่งปลูกสร้างหรือขยะออกมากองนอกรั้วบ้าน ซึ่งเป็นพฤติกรรมการรुक้าของผู้อยู่อาศัยแทบทุกหลังคาเรือน เนื่องจากในการออกแบบตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์ไม่ได้มีการจัดเตรียมพื้นที่ในการตั้งวางขยะของผู้อยู่อาศัยแต่ละบ้านเพื่อรอให้รถเก็บขยะจากเทศบาลมาเก็บ ซึ่งผู้อยู่อาศัยที่ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นที่ไม่เห็นด้วยกับการรुक้าในลักษณะดังกล่าว และมีความคิดว่า

ตนมีการกระทำอยู่ในระดับน้อย ซึ่งขัดแย้งจากข้อมูลการสำรวจที่พบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางโดยพฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน นอกจากนี้ในการสำรวจยังพบว่า ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์บางหลัง มีการนำถังขยะเข้าไปเก็บหลังจากที่รถขยะเทศบาลได้มาทำการเก็บแล้ว

โดยสรุปแล้ว กระบวนการความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับการเกิดพฤติกรรมการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าการรับรู้ ซึ่งจากการวิจัยพบว่า พฤติกรรมการต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน ซึ่งเป็นพฤติกรรมที่ผู้อยู่อาศัยมีความเห็นด้วยน้อยที่สุด เป็นพฤติกรรมที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่าการกระทำพฤติกรรมดังกล่าวนี้ ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากการสำรวจ และสอดคล้องกับทฤษฎี ที่ว่า ทศนคติ เป็นดัชนีที่ใช้ชี้แนวทางในการแสดงพฤติกรรม

7.4 วิธีการแก้ปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ในส่วนของคณะกรรมการหรือนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์

การศึกษาเกี่ยวกับวิธีการแก้ปัญหาพฤติกรรมการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยของหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์แต่ละแห่ง จากการแบ่งรูปแบบการตอบสนองพฤติกรรมการรุกล้ำ (encroachment reaction) เป็น 3 ประเภทคือ การตอบโต้ การป้องกัน และการสร้างความแปลกแยกในชุมชน โดยมีการพิจารณาการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยร่วมด้วย

ซึ่งจากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์ทุกโครงการมีการใช้กฎหมายกำหนดบทลงโทษต่อผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีขั้นตอนการลงโทษที่สอดคล้องกัน คือมีการไล่ลำดับความหนักเบา โดยเริ่มจากการประณิษฐาน ตักเตือน ซึ่งเป็นโทษสถานเบา ก่อน แล้วจึงไล่ลำดับการลงโทษให้หนักมากขึ้น และทางด้านการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการตอบโต้การรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยอื่น ในชุมชนนั้น มีบางโครงการเท่านั้น ที่มีการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมกระบวนการตอบโต้

ในส่วนของกระบวนการป้องกันการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย พบว่า นิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์ทุกโครงการมีการออกกฎการใช้ประโยชน์ส่วนกลางและที่ดินจัดสรรของแต่ละบ้าน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการออกกฎระเบียบ ข้อบังคับในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องกัน คือมีการอ้างอิงจากกฎหมายและมติที่ประชุมผู้อยู่อาศัย

ทางด้านการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการป้องกันการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ในชุมชนนั้น นิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์ บางโครงการเท่านั้นที่มีการให้ผู้อยู่อาศัยอภิปรายปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในที่ประชุม

และในส่วนของกระบวนการสร้างความแปลกแยกต่อผู้อยู่อาศัย พบว่า นิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์ทุกโครงการมีการสร้างความแปลกแยกโดยการลดทอนสิทธิบางประการของผู้อยู่อาศัย โดยมีการงดการบริการสาธารณะเฉพาะบุคคล และมีการบวนการในการลดทอนสิทธิบางประการของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องกัน คือ มีการตักเตือนก่อน จึงค่อยจำกัดสิทธิการรับบริการ ซึ่งในบางโครงการ มีการทำเครื่องหมายเพื่อสร้างความแปลกแยก เช่น การปิดไฟทางเฉพาะจุดที่ผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมการรुकล้ำ

ซึ่งในทุกโครงการ ผู้อยู่อาศัยสามารถมีส่วนร่วมได้เพียงการร้องเรียนพฤติกรรมเท่านั้น ไม่มีสิทธิในการดำเนินกระบวนการสร้างความแปลกแยกด้วยการลดทอนสิทธิ แต่อาจมีกระบวนการสร้างความแปลกแยกภายในกลุ่มผู้อยู่อาศัยด้วยกันเองในบางกรณี

นอกจากนี้ นิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์ ยังได้มีการเสนอแนวทางการแก้ปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการพิจารณาการบริหารจัดการโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ในอนาคต เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยประกอบด้วย

1. ภาครัฐควรมีการออกกฎหมายเฉพาะสำหรับการอยู่อาศัยร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบันยังขาดความชัดเจนในหลาย ๆ ด้าน
2. การเพิ่มจิตสาธารณะให้แก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อทำให้เกิดการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างสงบสุข เนื่องจากควรเริ่มแก้ปัญหาจากพื้นฐานของปัญหาก่อน

โดยสรุปแล้ว นิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์ที่เป็นกรณีศึกษาทุกโครงการมีการบริหารจัดการกับปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในชุมชนหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้การดำเนินการในกรอบของกระบวนการทางกฎหมาย ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัยที่ว่า ประเภทของนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรมีผลต่อการกำหนดวิธีการแก้ปัญหาปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ในหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากสิ่งที่มีผลต่อการกำหนดวิธีการแก้ปัญหาปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย คือ กฎหมายต่าง ๆ ที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับการบริหารชุมชน และการครอบครองพื้นที่

โดยในการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการจัดการกับปัญหาดังกล่าว จะมีเฉพาะบางโครงการเท่านั้น และนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษา มีข้อเสนอแนะให้ภาครัฐควรมีการออกกฎหมายเฉพาะสำหรับการอยู่อาศัยร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรร โดยเฉพาะ และการอยู่อาศัยในชุมชนควรมีจิตสาธารณะเพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยด้วย

7.5 เสนอแนะแนวทางการออกแบบและบริหารจัดการทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์

แนวทางการออกแบบและบริหารจัดการทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง เป็นแนวทางที่ผ่านการศึกษา ทบทวนวรรณกรรม และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การลงสำรวจพื้นที่จริง ตลอดจนการวิเคราะห์เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนทัศนคติในการครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ของโครงการกรณีศึกษา 3 โครงการ รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นของนิติบุคคลบริหารจัดการหมู่บ้าน เกี่ยวกับวิธีการจัดการปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ในหมู่บ้านกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ แล้วจึงสรุปเป็นแนวทางที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้จริง และสามารถนำไปเป็นแนวทางในการออกแบบและบริหารจัดการทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ได้ดังนี้

7.5.1 แนวทางการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์

ในการออกแบบที่พักอาศัย การออกแบบจะต้องคำนึงถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยออกแบบให้ลักษณะของสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ผู้อยู่อาศัยสามารถเกิดพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ได้อย่างสอดคล้องกับและเหมาะสม และเนื่องจากรูปแบบของพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด เป็นพฤติกรรมที่เกิดจากกิจกรรมในพื้นที่กึ่งสาธารณะของตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์ทั้งสิ้น ดังนั้นในการศึกษาแนวทางการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ที่สามารถลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยจึงควรพิจารณาการออกแบบในส่วนของพื้นที่สาธารณะมากที่สุด

ซึ่งทาว์นเฮ้าส์ในแต่ละประเภท มีลักษณะทางกายภาพที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางได้ ดังต่อไปนี้

1. ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น ของโครงการกรณีศึกษา มีลักษณะสัดส่วนของพื้นที่ที่ถึงสาธารณะต่อพื้นที่ใช้งานทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมดน้อย จากการสำรวจของผู้วิจัย พบว่า มีพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย จึงก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ดังต่อไปนี้

- (1) การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ
- (2) การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่สาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจกรรมส่วนตัว
- (3) การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน
- (4) พฤติกรรมนำเอาสิ่งปลูกสร้างหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน

ดังนั้นแนวทางในการออกแบบทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกับกรณีศึกษา จึงควรมีแนวทาง ดังภาพที่ 7.1 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

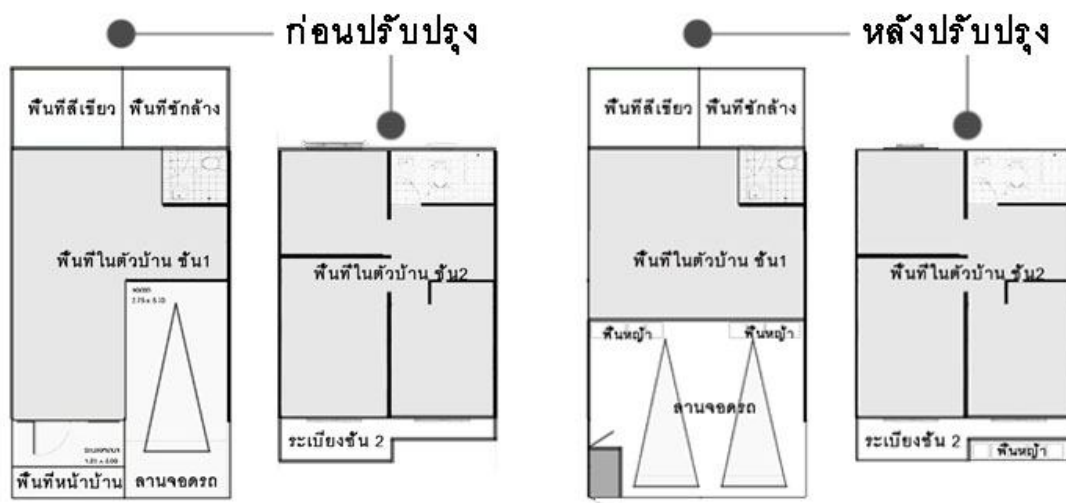
(1) เพิ่มพื้นที่ถึงสาธารณะในตัวบ้านมากขึ้น เพื่อให้สามารถจอดรถได้มากขึ้น หรือจะมีการจัดพื้นที่จอดรถส่วนรวมของผู้อยู่อาศัยในระดับละแวกบ้าน เพื่อลดการนำรถของผู้อยู่อาศัยเข้ามาจอดบนถนนสาธารณะ ซึ่งก่อให้เกิดความขัดแย้ง และสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม ที่เกิดจากความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของลักษณะกายภาพในชุมชน

(2) กำหนดพื้นที่ที่ตั้งสำหรับบ้านที่มีความต้องการปรับเปลี่ยนรูปแบบของบ้าน เพื่อตอบสนองกิจกรรมส่วนตัว เช่น โฮมออฟฟิส โดยกำหนดให้มีพื้นที่ทางสาธารณะที่กว้างกว่าปกติ และมีพื้นที่จอดรถส่วนรวมของผู้อยู่อาศัย เพื่อป้องกันการเกิดพฤติกรรมการจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการของผู้อยู่อาศัย และผู้มาติดต่อ

(3) ควรสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่ถึงสาธารณะของทาว์นเฮ้าส์ เพื่อป้องกันการต่อเติมโครงสร้างเกินขอบเขตของที่ดิน โดยการวางพื้นผิวของพื้นที่ที่แตกต่างกัน เช่น การวางพื้นสนามหญ้าขึ้นระหว่างภายในบ้าน กับพื้นที่ถึงสาธารณะของทาว์นเฮ้าส์ ซึ่งนอกจากจะสามารถสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างภายในทาว์นเฮ้าส์ ออกมายังพื้นที่ถึงสาธารณะของทาว์นเฮ้าส์แล้ว ยังสามารถสร้างความรู้สึกปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยด้วย (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 292-298)

(4) ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่เฉพาะ ในส่วนของพื้นที่ถึงสาธารณะ เพื่อเป็นที่สำหรับให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะจากครัวเรือนออกมากองรอกขยะเทศบาลมาเก็บ

ภาพที่ 7.1
เปรียบเทียบผังทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น ก่อนและหลังปรับปรุง



2. ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ของโครงการกรณีศึกษา มีลักษณะสัดส่วนของพื้นที่ที่ถึงสาธารณะต่อพื้นที่ใช้งานทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมดน้อย จากการสำรวจของผู้วิจัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการพื้นที่สีเขียวมากกว่าที่สถาปนิกออกแบบให้ จึงก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง โดยการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว

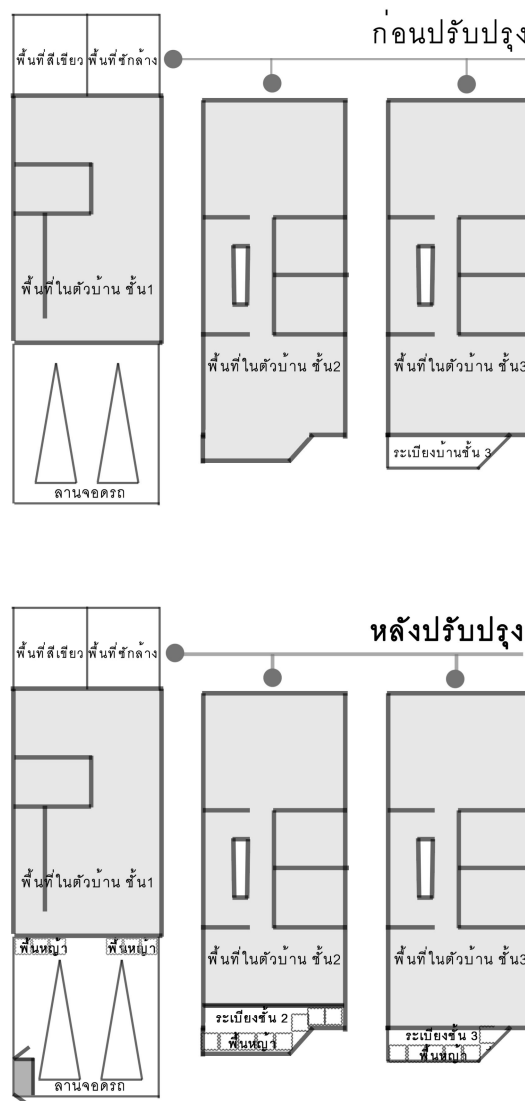
ดังนั้นแนวทางในการออกแบบบ้าน 3 ชั้น ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกับกรณีศึกษา จึงควรมีแนวทาง ดังภาพที่ 7.2 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) ควรจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ และกำหนดให้มีขอบเขตของพื้นที่สีเขียวที่ชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดวาง ปรับแต่งพื้นที่ถึงสาธารณะ ให้กับผู้อยู่อาศัย

(2) ขยายขอบเขตพื้นที่สีเขียวในแนวตั้งเพิ่มขึ้น เช่น บนระเบียงบ้านที่ชั้น 2 และชั้น 3 โดยอาจเพิ่มพื้นที่พักผ่อนภายนอกเข้าไปด้วย

(3) ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่เฉพาะ ในส่วนของพื้นที่ถึงสาธารณะ เพื่อเป็นที่สำหรับให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะจากครัวเรือนออกมากองรอรถขยะเทศบาลมาเก็บ

ภาพที่ 7.2
เปรียบเทียบผังทาวนเฮ้าส์ 3 ชั้น ก่อนและหลังปรับปรุง



3. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คัน มีพื้นที่สาธารณะไม่เพียงพอต่อการขยับขยาย เปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานของผู้อยู่อาศัย เช่น ขณะเลือกซื้อบ้านมีรถยนต์ 1 คัน ต่อมาซื้อรถเพิ่มอีก 1 คัน จึงต้องนำรถคันที่ไม่สามารถจอดในอาณาเขตบ้านตนเอง ออกมาจอดบนถนนสาธารณะของโครงการ จนกลายเป็นพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

ดังนั้นแนวทางในการออกแบบบ้าน ที่มีที่จอดรถ 1 คัน ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกับกรณีศึกษา จึงควรมีแนวทาง ดังภาพที่ 7.3 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

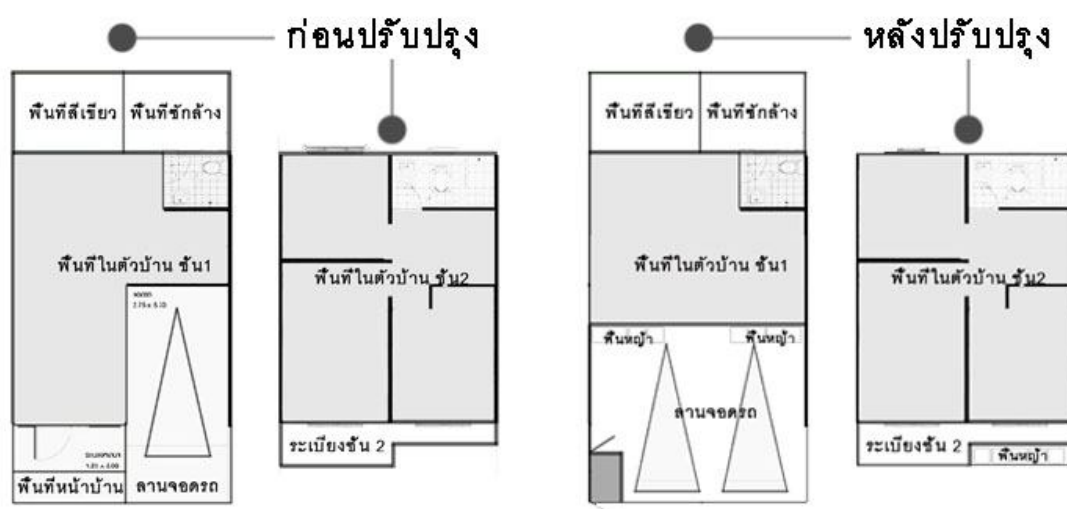
(1) เพิ่มพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะในตัวบ้านมากขึ้น เพื่อให้สามารถจอดรถได้มากขึ้น หรือ จะมีการจัดพื้นที่จอดรถส่วนรวมของผู้อยู่อาศัยในระดับละแวกบ้าน เพื่อลดการนำรถของผู้อยู่อาศัยเข้ามาจอดบนถนนสาธารณะ ซึ่งก่อให้เกิดความขัดแย้ง และสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม ที่เกิดจากความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของลักษณะกายภาพในชุมชน

(2) ควรสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่กึ่งสาธารณะของ ทาวน์เฮ้าส์ เพื่อป้องกันการต่อเติมโครงสร้างเกินขอบเขตของที่ดิน โดยการวางพื้นผิวของพื้นที่ที่แตกต่างกัน เช่น การวางพื้นสนามหญ้าขึ้นระหว่างภายในบ้าน กับพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งนอกจากจะสามารถสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างภายในทาวน์เฮ้าส์ ออกมายังพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์แล้ว ยังสามารถสร้างความรู้สึกลดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยด้วย (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 292-298)

(3) ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่เฉพาะ ในส่วนของพื้นที่กึ่งสาธารณะ เพื่อเป็นที่สำหรับให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะจากครัวเรือนออกมาทิ้งของรกรขยะเทศบาลมาเก็บ

ภาพที่ 7.3

เปรียบเทียบผังทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คัน ก่อนและหลังปรับปรุง



4. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 2 คัน แม้จะมีพื้นที่กึ่งสาธารณะมาก แต่หากขาดการจัดวางสัดส่วนที่ชัดเจน และการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ใช้งานของกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่กึ่งสาธารณะ เช่น การจอดรถ พื้นที่สีเขียว เป็นต้น ผู้อยู่อาศัยก็จะเกิดพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางดังต่อไปนี้

- (1) การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่สาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว
- (2) การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน
- (3) พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปลูกสร้างหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน
- (4) การยึดครองพื้นที่จอดรถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร

ดังนั้นแนวทางในการออกแบบบ้านที่มีที่จอดรถ 2 คัน ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกับกรณีศึกษา จึงควรมีแนวทาง ดังภาพ 7.4 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) เพิ่มพื้นที่กึ่งสาธารณะในตัวบ้านมากขึ้น เพื่อให้สามารถจอดรถได้มากขึ้น หรือจะมีการจัดพื้นที่จอดรถส่วนรวมของผู้อยู่อาศัยในระดับละแวกบ้าน เพื่อลดการนำรถของผู้อยู่อาศัยเข้ามาจอดบนถนนสาธารณะ ซึ่งก่อให้เกิดความขัดแย้ง และสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม ที่เกิดจากความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของลักษณะกายภาพในชุมชน

(2) กำหนดพื้นที่ตั้งสำหรับบ้านที่มีความต้องการปรับเปลี่ยนรูปแบบของบ้าน เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว เช่น โฮมออฟฟิส โดยกำหนดให้มีพื้นที่ทางสาธารณะที่กว้างกว่าปกติ และมีพื้นที่จอดรถส่วนรวมของผู้อยู่อาศัย เพื่อป้องกันการเกิดพฤติกรรมจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการของผู้อยู่อาศัย และผู้มาติดต่อ

(3) ควรสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ เพื่อป้องกันการต่อเติมโครงสร้างเกินขอบเขตของที่ดิน โดยการวางผังผิวของพื้นที่ที่แตกต่างกัน เช่น การวางผังสนามหญ้าขึ้นระหว่างภายในบ้าน กับพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งนอกจากจะสามารถสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างภายในทาวน์เฮ้าส์ ออกมายังพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์แล้ว ยังสามารถสร้างความรู้สึกปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยด้วย (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 292-298)

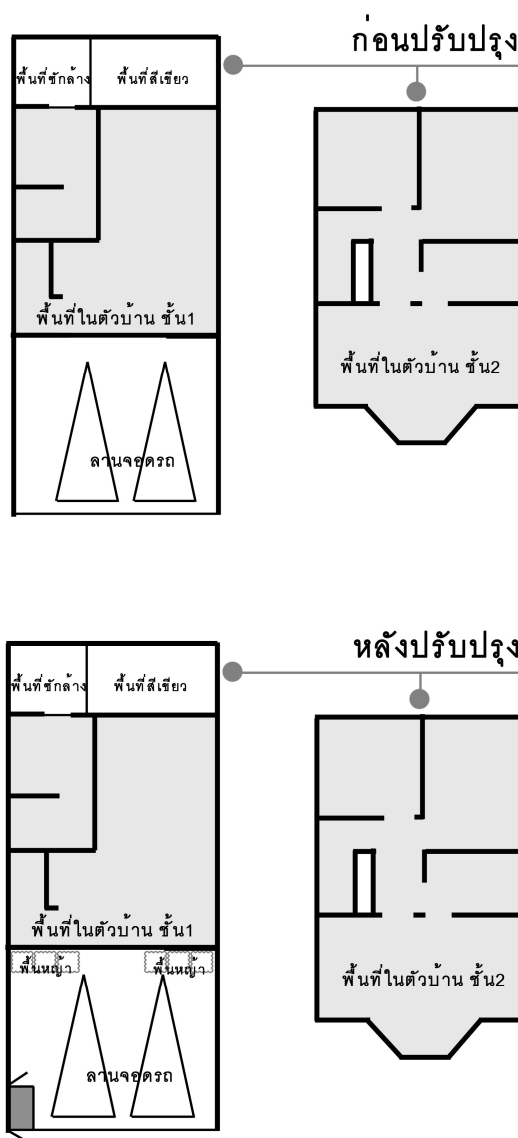
(4) ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่เฉพาะ ในส่วนของพื้นที่กึ่งสาธารณะ เพื่อเป็นที่สำหรับให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะจากครัวเรือนออกมารอรถขยะเทศบาลมาเก็บ

5. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนระหว่างพื้นที่กึ่งสาธารณะกับพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของทาวน์เฮ้าส์น้อย มีพื้นที่กึ่งสาธารณะไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย จึงส่งผลให้เกิดพฤติกรรมการรื้อล้างพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

- (1) การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ
- (2) การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่สาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว
- (3) การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน
- (4) พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปลูกสร้างหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน

ภาพที่ 7.4

เปรียบเทียบผังทาว์นเฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 2 คัน ก่อนและหลังปรับปรุง



ดังนั้นแนวทางในการออกแบบทาว์นเฮ้าส์ที่มีสัดส่วนระหว่างพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะกับพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของทาว์นเฮ้าส์น้อย ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกับกรณีศึกษา จึงควรมีแนวทาง ดังภาพที่ 7.4 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) เพิ่มพื้นที่กึ่งสาธารณะในตัวบ้านมากขึ้น เพื่อให้สามารถจอดรถได้มากขึ้น หรือ จะมีการจัดพื้นที่จอดรถส่วนรวมของผู้อยู่อาศัยในระดับละแวกบ้าน เพื่อลดการนำรถของผู้อยู่

อาศัยเข้ามาจอดบนถนนสาธารณะ ซึ่งก่อให้เกิดความขัดแย้ง และสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม ที่เกิดจากความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของลักษณะกายภาพในชุมชน

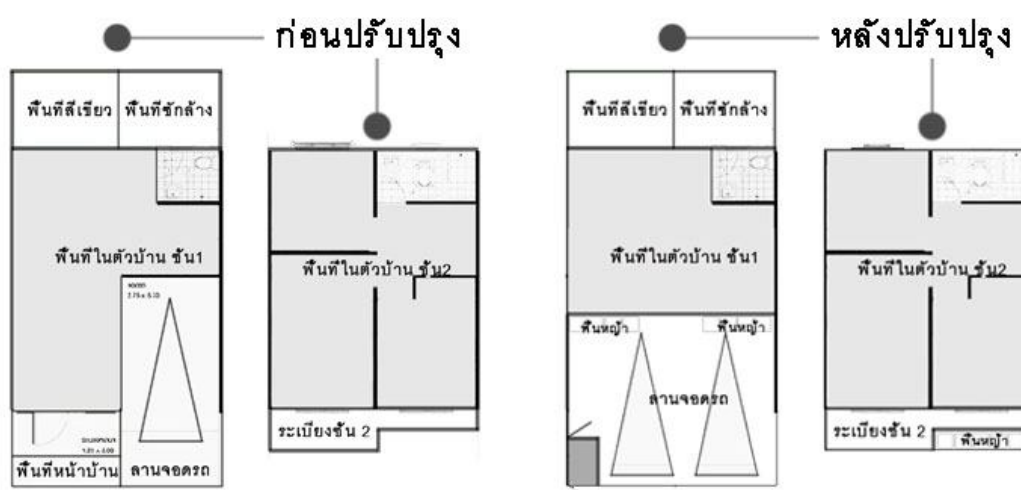
(2) กำหนดพื้นที่ตั้งสำหรับบ้านที่มีความต้องการปรับเปลี่ยนรูปแบบของบ้าน เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว เช่น โฮมออฟฟิส โดยกำหนดให้มีพื้นที่ทางสาธารณะที่กว้างกว่าปกติ และมีพื้นที่จอดรถส่วนรวมของผู้อยู่อาศัย เพื่อป้องกันการเกิดพฤติกรรมการจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการของผู้อยู่อาศัย และผู้มาติดต่อ

(3) ควรสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ เพื่อป้องกันการต่อเติมโครงสร้างเกินขอบเขตของที่ดิน โดยการวางพื้นผิวของพื้นที่ที่แตกต่างกัน เช่น การวางพื้นสนามหญ้าขึ้นระหว่างภายในบ้าน กับพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งนอกจากจะสามารถสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างภายในทาวน์เฮ้าส์ ออกมายังพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์แล้ว ยังสามารถสร้างความรู้สึกปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยด้วย (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 292-298)

(4) ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่เฉพาะ ในส่วนของพื้นที่ถึงสาธารณะ เพื่อเป็นที่สำหรับให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะจากครัวเรือนออกมากองรอรถขยะเทศบาลมาเก็บ

ภาพที่ 7.5

เปรียบเทียบผังทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่ถึงสาธารณะน้อย ก่อนและหลังปรับปรุง



6. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนระหว่างพื้นที่กึ่งสาธารณะกับพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของทาวน์เฮ้าส์มาก ผู้อยู่อาศัยยังคงมีความต้องการพื้นที่สีเขียวมากกว่าทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนระหว่างพื้นที่กึ่งสาธารณะกับพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของทาวน์เฮ้าส์น้อย และมากกว่าที่สถาปนิกออกแบบให้ด้วย เนื่องจาก แม้ว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะน้อยจะมีความต้องการพื้นที่สีเขียวเช่นกัน แต่เนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่กึ่งสาธารณะที่มีอยู่น้อย ทำให้ความต้องการพื้นที่สีเขียวมีระดับความสำคัญที่น้อยกว่าความต้องการพื้นที่กึ่งสาธารณะ ดังนั้น เมื่อทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะมาก มีข้อจำกัดด้านพื้นที่กึ่งสาธารณะที่น้อยกว่า ผู้อยู่อาศัยจึงมีความต้องการพื้นที่สีเขียวในพื้นที่สาธารณะมากขึ้น ดังนั้น จึงก่อให้เกิดพฤติกรรมกรรไกรพื้นที่ส่วนกลาง โดยการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว

ดังนั้นแนวทางในการออกแบบบ้าน ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะมาก ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกับกรณีศึกษา จึงควรมีแนวทาง ดังภาพที่ 7.6 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) ควรจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ และกำหนดให้มีขอบเขตของพื้นที่สีเขียวที่ชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดวาง ปรับแต่งพื้นที่กึ่งสาธารณะ ให้กับผู้อยู่อาศัย

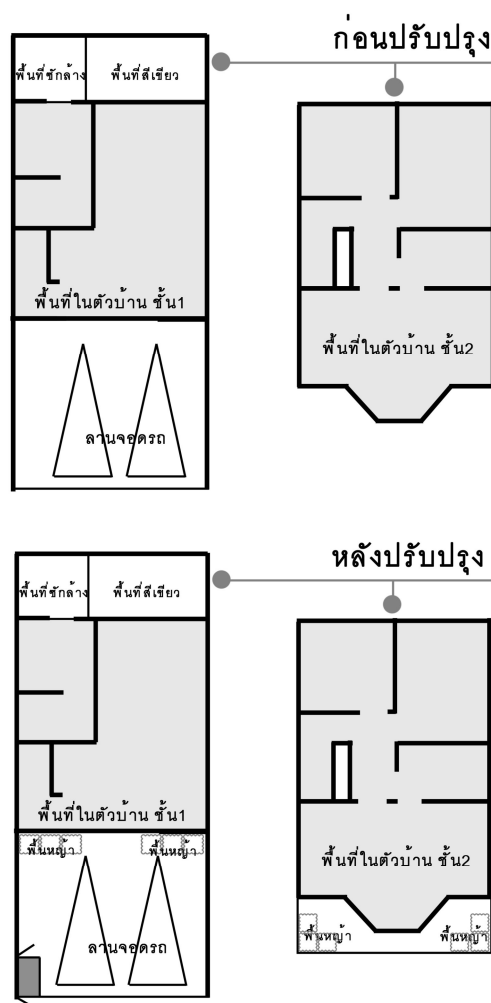
(2) ขยายขอบเขตพื้นที่สีเขียวในแนวตั้งเพิ่มขึ้น เช่น บนระเบียงบ้านที่ชั้น 2 และชั้น 3 โดยอาจเพิ่มพื้นที่พักผ่อนภายนอกเข้าไปด้วย

(3) ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่เฉพาะ ในส่วนของพื้นที่กึ่งสาธารณะ เพื่อเป็นที่สำหรับให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะจากครัวเรือนออกมากองรอกขยะเทศบาลมาเก็บ

7. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้า ผู้อยู่อาศัยมีที่จอดรถไม่เพียงพอ เนื่องจากในปัจจุบัน การออกแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้า เป็นการออกแบบในลักษณะของ การแบ่งพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์เป็นพื้นที่จอดรถและพื้นที่สนามหญ้าอย่างละครึ่ง ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถจอดรถได้เพียง 1 คัน ทำให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรถมากกว่า 1 คัน จึงต้องนำรถคันที่ไม่สามารถจอดในอาณาเขตบ้านตนเอง ออกมาจอดบนถนนสาธารณะของโครงการ จนกลายเป็นพฤติกรรมกรรไกรพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

ภาพที่ 7.6

เปรียบเทียบผังทาวนเฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะน้อย ก่อนและหลังปรับปรุง



ดังนั้นแนวทางในการออกแบบบ้าน ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้า ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกับกรณีศึกษา จึงควรมีแนวทาง ดังภาพที่ 7.7 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ปรับพื้นที่บริเวณสนามหญ้าให้กลายเป็นแบบคอนกรีตล้วน เพื่อให้สามารถจอดรถได้มากขึ้น หรือจะมีการจัดพื้นที่จอดรถส่วนรวมของผู้อยู่อาศัยในระดับละแวกบ้าน เพื่อลดการนำรถของผู้อยู่อาศัยเข้ามาจอดบนถนนสาธารณะ ซึ่งก่อให้เกิดความขัดแย้ง และสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม ที่เกิดจากความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของลักษณะกายภาพในชุมชน

(2) ควรสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของ ทาวน์เฮ้าส์ เพื่อป้องกันการต่อเติมโครงสร้างเกินขอบเขตของที่ดิน โดยการวางพื้นผิวของพื้นที่ที่ แตกต่างกัน เช่น การวางพื้นสนามหญ้าชั้นระหว่างภายในบ้าน กับพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์ เฮ้าส์ ซึ่งนอกจากจะสามารถสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างภายในทาวน์เฮ้าส์ ออกมายังพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์แล้ว ยังสามารถสร้างความรู้สึกปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่ อาศัยด้วย (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 292-298)

(3) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ และกำหนดให้มี ขอบเขตของพื้นที่สีเขียวที่ชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดวาง ปรับแต่งพื้นที่ถึงสาธารณะ ให้กับ ผู้อยู่อาศัย และขยายขอบเขตพื้นที่สีเขียวในแนวตั้งเพิ่มขึ้น เช่น บนระเบียงบ้านที่ชั้น 2 และ ชั้น 3 โดยอาจเพิ่มพื้นที่พักผ่อนภายนอกเข้าไปด้วย

(4) ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่เฉพาะ ในส่วนของพื้นที่ถึงสาธารณะ เพื่อเป็นที่สำหรับ ให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะจากครัวเรือนออกมากองรวมขยะเทศบาลมาเก็บ

8. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ถึงสาธารณะเป็นแบบคอนกรีตล้วน ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการ พื้นที่สีเขียวมากกว่าที่สถาปนิกออกแบบให้ จึงก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง โดย การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว

ดังนั้น แนวทางในการออกแบบบ้าน ที่มีพื้นที่ถึงสาธารณะเป็นแบบคอนกรีตล้วน ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกับกรณีศึกษา จึงควรมีแนวทาง ดังภาพ 7.8 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

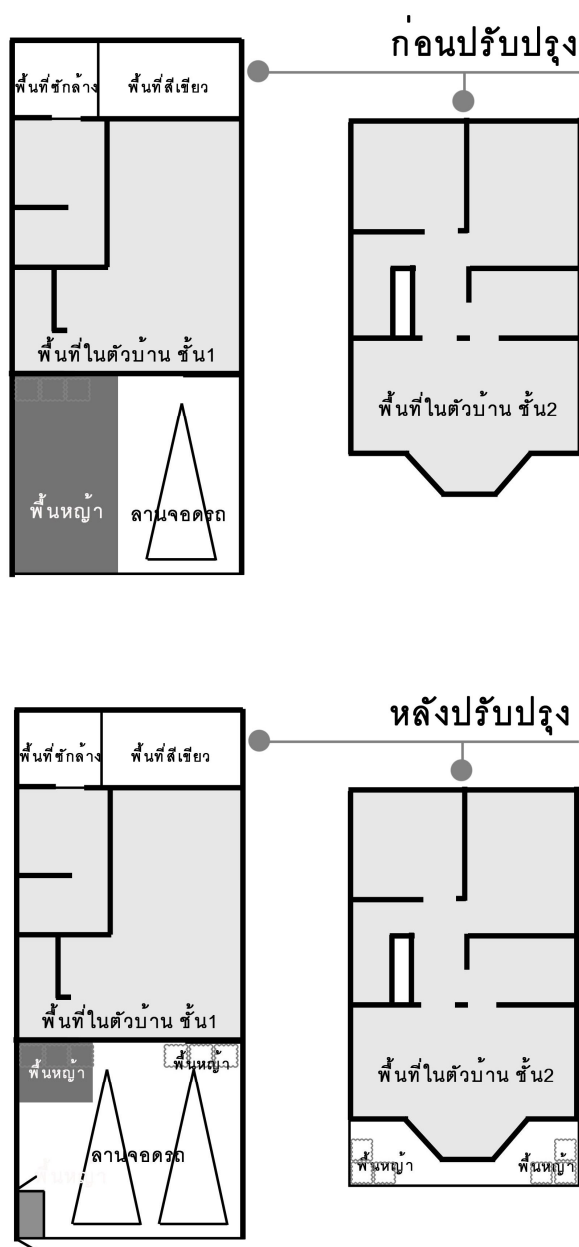
(1) ควรสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของ ทาวน์เฮ้าส์ เพื่อป้องกันการต่อเติมโครงสร้างเกินขอบเขตของที่ดิน โดยการวางพื้นผิวของพื้นที่ที่ แตกต่างกัน เช่น การวางพื้นสนามหญ้าชั้นระหว่างภายในบ้าน กับพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์ เฮ้าส์ ซึ่งนอกจากจะสามารถสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างภายในทาวน์เฮ้าส์ ออกมายังพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์แล้ว ยังสามารถสร้างความรู้สึกปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่ อาศัยด้วย (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 292-298)

(2) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ และกำหนดให้มี ขอบเขตของพื้นที่สีเขียวที่ชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดวาง ปรับแต่งพื้นที่ถึงสาธารณะ ให้กับ ผู้อยู่อาศัย และขยายขอบเขตพื้นที่สีเขียวในแนวตั้งเพิ่มขึ้น เช่น บนระเบียงบ้านที่ชั้น 2 และ ชั้น 3 โดยอาจเพิ่มพื้นที่พักผ่อนภายนอกเข้าไปด้วย

(3) ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่เฉพาะ ในส่วนของพื้นที่ถึงสาธารณะ เพื่อเป็นที่สำหรับ ให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะจากครัวเรือนออกมากองรวมขยะเทศบาลมาเก็บ

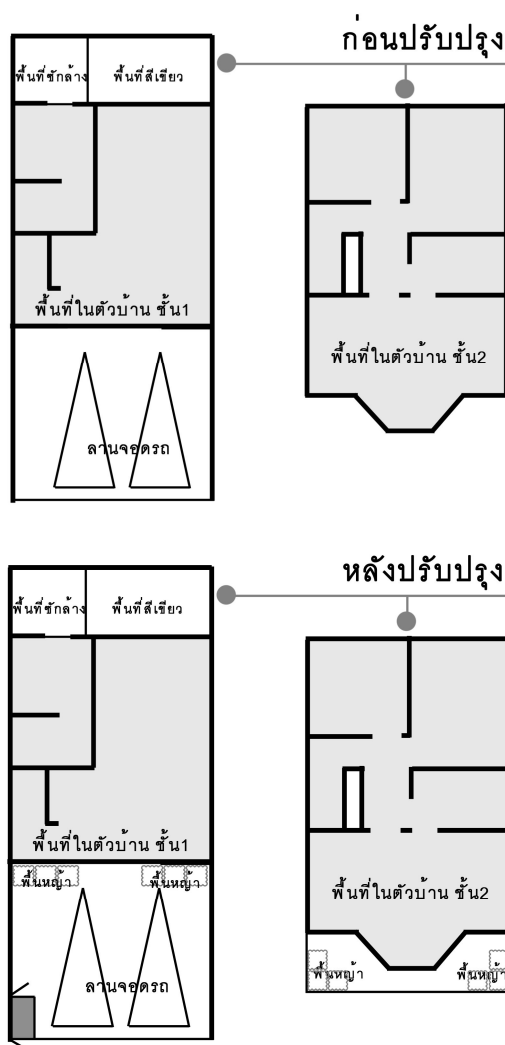
ภาพที่ 7.7

เปรียบเทียบผังทาวนเฮ้าส์ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นแบบคอนกรีตผสมผสานหมู่บ้าน
ก่อนและหลังปรับปรุง



ภาพที่ 7.8

เปรียบเทียบผังทาวนเฮ้าส์ที่มีพื้นที่สาธารณะเป็นแบบคอนกรีตล้วน
ก่อนและหลังปรับปรุง



9. ทาวน์เฮ้าส์ที่ถูกจัดวางผังโดยการเรียงลำดับ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความเป็นสาธารณะมากกว่า ทำให้ดึงดูดผู้อยู่อาศัยที่มีความต้องการใช้พื้นที่เพื่อตอบสนองกิจกรรมส่วนตัว เข้ามาเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ในรูปแบบนี้มากกว่า เนื่องจากมีความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ได้ง่ายกว่า ดังนั้นรูปแบบการรुकูล้ำที่เกิดขึ้น จึงแสดงออกอยู่ในรูปแบบของพฤติกรรมการรुकูล้ำ ดังต่อไปนี้

- (1) การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่สาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจกรรมส่วนตัว
- (2) การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน

(3) การยึดครองพื้นที่จอตระบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร

ดังนั้น ในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ที่ถูกจัดวางผังโดยการเรียงลำดับ จึงควรมีแนวทางในการออกแบบ ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดพื้นที่ตั้งสำหรับบ้านที่มีความต้องการปรับเปลี่ยนรูปแบบของบ้าน เพื่อตอบสนองกิจกรรมส่วนตัว เช่น โฮมออฟฟิส โดยกำหนดให้มีพื้นที่ทางสาธารณะที่กว้างกว่าปกติ และมีพื้นที่จอตระบนรวมของผู้อยู่อาศัย เพื่อป้องกันการเกิดพฤติกรรมจอตระบนถนนสาธารณะของโครงการของผู้อยู่อาศัย และผู้มาติดต่อ

(2) ขยายขนาดของถนน ที่เป็นถนนปลายเปิด ให้มากกว่ามาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เพื่อเป็นการรองรับปัญหาที่จะเกิดขึ้น

10. ทาวน์เฮ้าส์ที่ถูกจัดวางผังโดยการจัดกลุ่ม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัวมากกว่า ทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดพฤติกรรมการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว และการจอตระบนถนนสาธารณะของโครงการ

สังเกตได้ว่าลักษณะของการจัดวางทาวน์เฮ้าส์เป็นกลุ่มซ้อนกันมีพื้นที่กึ่งส่วนตัวซึ่งเป็นพื้นที่ที่มักขาดความชัดเจนของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในสัดส่วนที่มาก เป็นเหตุให้เกิดการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยมากกว่าการจัดวางตำแหน่งทาวน์เฮ้าส์ในรูปแบบอื่น ๆ ในขณะเดียวกัน ทาวน์เฮ้าส์ที่มีการวางตัวเป็นกลุ่มย่อยกลับมีการรुकล้ำแบบการต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดินมากที่สุด ทำให้ความชัดเจนในสิทธิการครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยลดลง

ดังนั้น ในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ที่ถูกจัดวางผังโดยการจัดกลุ่ม จึงควรมีแนวทางในการออกแบบ ดังต่อไปนี้

(1) ควรสร้างความชัดเจนในสิทธิการครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น โดยการทำเครื่องหมาย หรือแบ่งระดับพื้นที่ที่มีความชัดเจน

(2) ควรหลีกเลี่ยงการออกแบบจัดวางผังหมู่บ้านเป็นแบบซอยตันซ้อน

ในส่วนของการพิจารณาลักษณะทางกายภาพของบ้านทาวน์เฮ้าส์ ต้องขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้พัฒนาโครงการ และการจัดวางทาวน์เฮ้าส์นั้น ในความเป็นจริง การออกแบบหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ไม่สามารถหลีกเลี่ยงการจัดวางทาวน์เฮ้าส์บนถนนสาธารณะได้ ซึ่งสามารถเรียงลำดับค่าเฉลี่ยของการเกิดพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในแต่ละรูปแบบการจัดกลุ่มได้ ดังนี้

(1) ซอยตันแถวสั้น

(2) ซอยตันแถวยาว

(3) ถนนใหญ่ปลายเปิด

(4) บริเวณสวนสาธารณะ

(5) ซอยย่อยปลายเปิด

(6) ซอยตันซ้อน

โดยในการออกแบบเพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ นั้น ต้องมีการพิจารณาลักษณะทางกายภาพของทาวน์เฮ้าส์ ควบคู่กับพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อวิเคราะห์ถึงความต้องการใช้พื้นที่ที่ถึงสาธารณะของผู้ อยู่อาศัย จนนำมาสู่แนวทางแนวทางการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง หมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ที่สามารถสรุปได้ จากพฤติกรรมที่เป็นสาเหตุให้เกิดการรुकล้ำใน ลักษณะกายภาพแต่ละรูปแบบ ประกอบด้วย

1. ความต้องการใช้พื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ เพื่อนำขยะจากครัวเรือนออกมา กองรอกขยะเทศบาลมาเก็บ

2. ความต้องการพื้นที่สีเขียวมากขึ้น เนื่องจาก การใช้ชีวิตในเมืองทำให้คนแสวงหา ความใกล้ชิดจากธรรมชาติมากขึ้น (อัญชรี พรหมสกุล, 2549)

3. ความต้องการในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อให้มี ความสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย

4. ความต้องการข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่ถึงสาธารณะของ ทาวน์เฮ้าส์ เพื่อป้องกันการต่อเติมโครงสร้างเกินขอบเขตของที่ดิน

ดังนั้น ในการสรุปการออกแบบพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย จึงควรมีแนวทางดังต่อไปนี้

1. ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่เฉพาะ ในส่วนของพื้นที่ถึงสาธารณะ เพื่อเป็นที่สำหรับให้ผู้ อยู่อาศัยนำขยะจากครัวเรือนออกมากองรอกขยะเทศบาลมาเก็บ

2. ควรจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ และกำหนดให้มี ขอบเขตของพื้นที่สีเขียวที่ชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดวาง ปรับแต่งพื้นที่ถึงสาธารณะ ให้กับ ผู้อยู่อาศัย

3. ควรจัดให้พื้นที่ถึงสาธารณะ เป็นพื้นผิวแบบคอนกรีตล้วน เนื่องจากมีความยืดหยุ่น ในการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานภายในพื้นที่ถึงสาธารณะของผู้อยู่อาศัย แต่ควรจัดวางและ กำหนดขอบเขตของพื้นที่ใช้งานในพฤติกรรมหลัก เช่น การทิ้งขยะ การจอดรถ และการจัดวาง ต้นไม้ ให้ชัดเจน เพื่อลดความคลุมเครือในการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งของพฤติกรรม

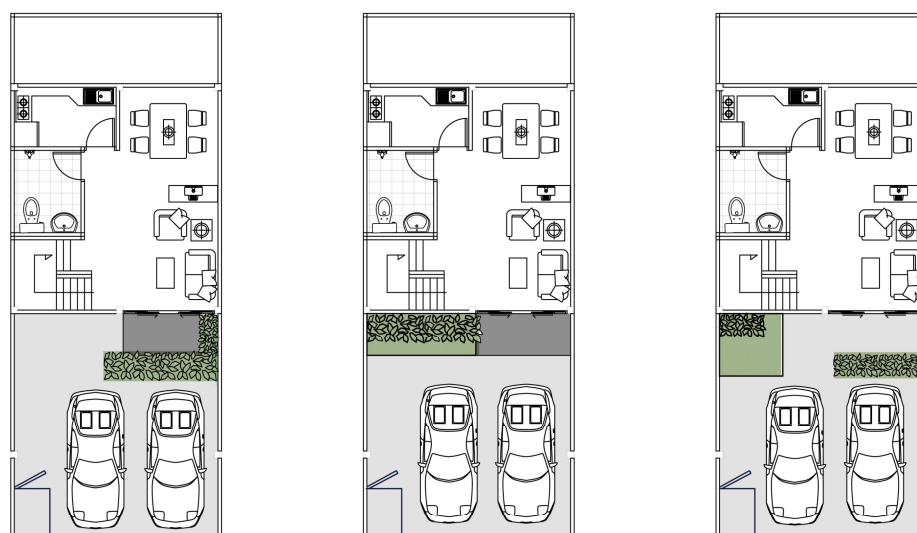
ยึดครองพื้นที่สาธารณะมาเป็นอาณาเขตส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 292-298)

4. ควรสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ เพื่อป้องกันการต่อเติมโครงสร้างเกินขอบเขตของที่ดิน โดยการวางพื้นผิวของพื้นที่ที่แตกต่างกัน เช่น การวางพื้นสนามหญ้าชั้นระหว่างภายในบ้าน กับพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งนอกจากจะสามารถสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างภายในทาวน์เฮ้าส์ ออกมา ยังพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์แล้ว ยังสามารถสร้างความรู้สึกปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยด้วย (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 292-298)

ซึ่งการออกแบบพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย สามารถมีแนวทาง ดังตัวอย่างในภาพที่ 7.1

ภาพที่ 7.9

แนวความคิดการออกแบบพื้นที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์



จากภาพที่ 7.9 สามารถสรุปข้อดี และข้อเสียของแนวความคิด โดยไม่ได้มุ่งเน้นกลยุทธ์ด้านการตลาด ได้ดังนี้

ข้อดี

1. มีการแบ่งพื้นที่กึ่งสาธารณะอย่างเป็นสัดส่วน โดยจัดให้ในพื้นที่กึ่งสาธารณะมีทั้งส่วนที่มีความยืดหยุ่น สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ และส่วนที่แสดงตำแหน่งของพื้นที่อย่างชัดเจน เช่น สนามหญ้า เพื่อสร้างอุปสรรคในการต่อเติมโครงสร้างเพื่อเพิ่มพื้นที่ทาวน์เฮ้าส์

2. มีการสร้างแนวทางในการจัดวาง ปรับแต่งพื้นที่กึ่งสาธารณะ ให้กับผู้อยู่อาศัย โดยการกำหนดตำแหน่ง และขอบเขตของพื้นที่

3. ลดความคลุมเครือในการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งของพฤติกรรม ยึดครองพื้นที่สาธารณะมาเป็นอาณาเขตส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยได้

4. สามารถสร้างความรู้สึกปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้

ข้อเสีย

บริเวณพื้นที่สีเขียวของผู้อยู่อาศัยอาจไม่โดดเด่น เนื่องจากเกิดการบังแสงของผู้อยู่อาศัยข้างเคียง ดังนั้น ในการเลือกชนิดของหญ้าที่จะนำมาปลูกในสนาม ควรจะต้องเลือกหญ้าที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมที่เกิดขึ้น คือ เหมาะกับสภาพการรับแดดน้อย หรืออาจใช้การวางตำแหน่ง ทิศทางของบ้านเพื่อช่วยให้พื้นที่ดังกล่าวสามารถรับแดดได้ดียิ่งขึ้น

ส่วนในแง่ของการจัดกลุ่มหมู่บ้าน ในความเป็นจริง ในการออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ไม่สามารถเลือกออกแบบการจัดผังในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งได้ เพราะในแต่ละโครงการย่อมประกอบด้วยถนนปลายเปิด และซอยตัน ดังนั้นในการพิจารณาการจัดกลุ่มทาวน์เฮ้าส์จึงต้องทำการแยกพิจารณาการจัดผังแบบลำดับ และการจัดผังแบบเมตริกซ์

ซึ่งรูปแบบของการการจัดผังแบบลำดับ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางผังโดยการเรียงตัวของทาวน์เฮ้าส์บนถนนหลัก มีพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางมากที่สุด แต่ในการออกแบบหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ไม่สามารถหลีกเลี่ยงการจัดวางทาวน์เฮ้าส์บนถนนสาธารณะได้ ดังนั้นในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง จึงจำเป็นต้องแก้ไขในลักษณะทางกายภาพของตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์มากกว่า

และในการจัดผังแบบเมตริกซ์ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางผังโดยการเป็นแบบซอยตันซ้อน มีพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางมากที่สุด ซึ่งในการออกแบบสามารถหลีกเลี่ยงการจัดวางผังรูปแบบดังกล่าวได้ โดยเปลี่ยนเป็นลักษณะการจัดวางแบบซอยตันสั้นซึ่งก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางที่น้อยกว่าได้

7.5.2 แนวทางการบริหารจัดการหมู่บ้านทาว์นเฮ้าส์ เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง ของผู้อยู่อาศัยทาว์นเฮ้าส์

ในการอยู่อาศัยร่วมกันในสังคมหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีกลไกในการครอบครองพื้นที่เพื่อเป็นการป้องกันการเกิดผลกระทบซึ่งกันและกันกับผู้อยู่อาศัยอื่น ๆ ในสังคมนั้น เมื่อเกิดพฤติกรรมการบุกรุกครอบครองอาณาเขตสาธารณะ ซึ่งเป็นอาณาเขตที่ผู้อยู่อาศัยทุกคนในหมู่บ้านมีสิทธิในการครอบครองร่วมกัน ผู้อยู่อาศัยทุกคนสามารถที่จะมีพฤติกรรมป้องกันการและการตอบสนองต่อพฤติกรรมที่เป็นการรุก้าอาณานิคมบริเวณนั้นได้ (Silingar, 2004) ด้วยวิธีทางตามกฎหมาย โดยผ่านทางนิติบุคคลหมู่บ้าน ซึ่งมีหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัยในการจัดการผลประโยชน์ของชุมชน ซึ่งมีแนวทางในการจัดการปัญหาการรุก้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยโดยประกอบด้วย

1. กระบวนการโต้ตอบ โดยนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาว์นเฮ้าส์ ควรมีการใช้กฎหมายกำหนดบทลงโทษต่อผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมรุก้าพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีขั้นตอนการลงโทษที่สอดคล้องกัน คือมีการไล่ลำดับความหนักเบา โดยเริ่มจากการประนีประนอม ตักเตือน ซึ่งเป็นโทษสถานเบา ก่อน แล้วจึงไล่ลำดับการลงโทษให้หนักมากขึ้น

2. กระบวนการป้องกัน โดยนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาว์นเฮ้าส์ ควรมีการออกกฎการใช้ประโยชน์ส่วนกลางและที่ดินจัดสรรของแต่ละบ้าน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการออกกฎระเบียบ ข้อบังคับในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องกัน คือมีการอ้างอิงจากกฎหมายและมติที่ประชุมผู้อยู่อาศัย

3. กระบวนการสร้างความแปลกแยกต่อผู้อยู่อาศัย โดยนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาว์นเฮ้าส์ทุกโครงการ ควรมีการสร้างความแปลกแยกโดยการลดทอนสิทธิบางประการของผู้อยู่อาศัย โดยมีการงดการบริการสาธารณะเฉพาะบุคคล และมีการบวนการในการลดทอนสิทธิโดยการตักเตือนก่อน จึงค่อยจำกัดสิทธิการรับบริการ

4. การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย โดยนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาว์นเฮ้าส์ทุกโครงการ ควรมีการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในแง่ของการร่วมกันวางกฎระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน การกำหนดบทลงโทษของผู้อยู่อาศัยในชุมชนด้วยกัน เพื่อสร้างความเป็นเอกฉันท์ ในการดำเนินการกับปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

7.6 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษา พบว่า พฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางที่เกิดขึ้นทั้งหมด เกิดจากกิจกรรมในพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะของตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์ โดยทาวน์เฮ้าส์ที่มีรูปแบบของลักษณะทางกายภาพแตกต่างกัน ก็จะมีผลให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางในสัดส่วนที่ต่างกัน โดยพฤติกรรมการรुक้าของผู้อยู่อาศัย มีความสอดคล้องกับทัศนคติของผู้อยู่อาศัยมากกว่าการรับรู้พฤติกรรม ดังนั้น ในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ทาวน์เฮ้าส์ จึงจำเป็นที่จะต้องออกแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ให้เกิดความชัดเจนในแต่ละส่วนของพื้นที่ โดยที่สามารถปรับปรุงรูปแบบการใช้งาน เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้ นอกจากนี้ ในการบริหารจัดการปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย นิติบุคคลหมู่บ้าน ควรเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการวางกฎระเบียบและบทลงโทษ โดยมีกระบวนการดำเนินการขั้นตอนต่าง ๆ ตามกฎหมายที่รองรับ และอาศัยหลักการประนีประนอมกัน