

ในการดำรงชีวิตประจำวันของคนในปัจจุบันนี้นั้น แต่ละวันต้องดำเนินกิจกรรมต่างๆ มากมายเพื่อประกอบอาชีพของตนเอง ซึ่งส่วนแล้วแต่ต้องรีบเร่งแข่งขันให้ทันต่อเวลา การพักผ่อนหย่อนใจหลังจากการทำงานจึงเป็นเรื่องที่สำคัญส่วนหนึ่งของการใช้ชีวิตประจำวัน การจัดให้มีพื้นที่สำหรับการพักผ่อนจึงเป็นส่วนสำคัญที่ต้องมีให้กับชุมชนต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นชุมชนขนาดเล็กหรือขนาดใหญ่ โดยส่วนใหญ่จะจัดตั้งให้อยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัยเพื่อสะดวกต่อการเดินทาง

การวิจัยเรื่องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางในชุมชนบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ระดับราคาปานกลาง พื้นที่กรุงเทพฯ ตอนเหนือ ครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อศึกษาการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางในรูปแบบต่างๆ และเพื่อศึกษาทัศนคติของชุมชนที่มีต่อการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง โดยการคัดเลือกโครงการจัดสรรที่จะศึกษานั้นได้คัดเลือกตามทำเลจากถนนรังสิต-นครนายก ถนนลำลูกกา ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนวัชรพล เป็นจำนวนทั้งหมด 23 โครงการ และนำมาคัดเลือกเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ทำให้เหลือเพียง 17 โครงการ โดยเป็นโครงการที่ทำการขออนุญาตจัดสรรกับกรมที่ดินทั้งหมด แยกออกเป็น 3 กลุ่มคือ กลุ่มที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินก่อนปี พ.ศ. 2543 จำนวน 11 โครงการ กลุ่มที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินหลังปี พ.ศ. 2543 จำนวน 3 โครงการ และกลุ่มที่กำลังดำเนินการขออนุญาตจัดสรร จำนวน 3 โครงการ

การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางมีการใช้กิจกรรมที่หลากหลาย และมีความคล้ายคลึงกัน สวนสาธารณะโดยส่วนใหญ่ใช้เป็นพื้นที่พักผ่อน และออกกำลังกายแบบเบาๆ โดยบางโครงการมีการจัดกิจกรรมเพิ่มในสวนสาธารณะ สโมสรถูกใช้เป็นที่ออกกำลังกาย และการพักผ่อน บางโครงการจัดกิจกรรมเพิ่มเติม อาทิ การจัดแข่งกีฬา ส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ถูกกันไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลนั้น หากไม่มีการจัดสร้างแล้วปล่อยทิ้งไว้พื้นที่ส่วนกลางนี้จะถูกผู้อาศัยเข้าไปใช้ประโยชน์แทน ถนนและทางเท้า นอกจากใช้ประโยชน์ในการสัญจรและเดินแล้ว ยังพบว่ามีการใช้เป็นที่วิ่งออกกำลังกาย เนื่องจากผังโครงการถูกจัดวางเป็นแนวยาวตรงทำให้ผู้ที่ต้องการวิ่งอย่างต่อเนื่องเป็นทางยาวจะเลือกใช้ผิวจราจรมากกว่าการไปวิ่งวนในสวนสาธารณะ บางโครงการยังใช้ผิวจราจรเป็นที่ให้ผู้อยู่อาศัยจอดยานพาหนะประเภทรถจักรยานและรถจักรยานยนต์ เพื่อความสะดวกในการเดินทางเข้าออกบ้าน

ผลจากการศึกษาการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางทั้ง 17 โครงการนั้น มีลักษณะการใช้ 3 กลุ่มคือ 1. กลุ่มที่ใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางตามที่กฎหมายกำหนด สาเหตุที่ผู้เข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางใช้ตามที่กฎหมายกำหนดนั้นเป็นเพราะการใช้กิจกรรมที่ตรงกับพื้นที่ส่วนกลางที่จัดไว้ให้ 2. กลุ่มที่ใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางจัดกิจกรรมอื่นๆ เพิ่มเติม สาเหตุเนื่องจากเพราะผู้เข้าใช้ต้องการให้มีกิจกรรมตอบสนองต่อความต้องการ 3. กลุ่มที่ใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางโดยมีการปรับเปลี่ยนการใช้งานจากเดิม สาเหตุเพราะพื้นที่ส่วนกลางไม่สามารถตอบสนองต่อการประกอบกิจกรรมต่างๆ ได้ จึงต้องปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการในการใช้

In the hectic world, people are always living in a rush. pressure to run against time leads to the strong desire for a common area where they can relax after work. This highlights the importance of common areas for leisure activities at all communities, large or small. Most of them are located near residential areas for travelling convenience.

The research on the utilization of common areas in medium-priced large-scale housing estates in North Bangkok set out with the objective to study how common areas of all types are being utilized. The 23 housing projects short-listed for the study are located along Rangsit-Nakhon Nayok Road, Lamlukka Road, Vibhavadi Rangsit Road, and Watcharaphol Road. Seventeen of them are of large size and they can be grouped into three categories depending on the period of development permission granted by the Lands Department. Eleven of them were granted the permission before 2000, 3 granted after the year 2000 and 3 in the application process.

At these projects, the common areas have been utilized for similar activities, mostly as the grounds for relaxation and light exercises. Some projects organize extra activities in the public parks while clubs are turned to the venues for exercise and leisure. Others host sports competitions. At some projects, the common area reserved for the pre-school construction are found being encroached as no construction works have yet begun. Roads and pavements, genuinely constructed for vehicles and pedestrians, are usually taken as jogging tracks thanks to the straight lines, in contrast to the short circles at public parks which interrupt serious joggers' activity. Residents are also allowed to park their bicycles and motorcycles on the road, at some projects, for the convenience in getting in and out of their houses.

The study on the 17 projects found that the common areas are generally utilized in three ways : 1. they are utilized as prescribed by laws, judging by the activities which are in accordance with the regulations on common area utilization. 2. They accommodate extra activities to respond to the local residents' needs. 3. They are redesigned to accommodate new activities as the originally-planned activities are considered inappropriate for the set-aside common space.