

## บทคัดย่อ

งานวิจัยชิ้นนี้ ใช้กระบวนการสำรวจเพื่อการศึกษาลักษณะปัญหาและผลกระทบที่เกิดจากการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ด้วยการนำผลการสำรวจพฤติกรรมการรुक้ามาเปรียบเทียบกับลักษณะทางกายภาพ จากทาวน์เฮ้าส์โครงการกรณีศึกษา 3 หมู่บ้าน จำนวนทั้งสิ้น 732 หลังคาเรือน และทัศนคติของผู้อยู่อาศัย จากแบบสอบถามจำนวน 154 ชุด เพื่อนำมาวิเคราะห์หาความต้องการของผู้อยู่อาศัย จนนำมาสู่แนวทางการออกแบบทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย และศึกษาวิธีการแก้ปัญหาการรुक้า จากการสัมภาษณ์นิติบุคคลบริหารจัดการชุมชนของทั้ง 3 หมู่บ้าน จนนำมาสู่แนวทางการบริหารจัดการทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ มีพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง ที่หลากหลาย เช่น การตั้งวางของใช้ การจอดรถ หรือการทิ้งขยะ บนทางสาธารณะ ซึ่งส่งผลกระทบต่อ สังคม เศรษฐกิจ และกายภาพ โครงการ โดยทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะทางกายภาพแตกต่างกัน ก็จะก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางในสัดส่วนที่ต่างกัน เช่น ทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่สาธารณะน้อย จะมีการรुक้ามาก และพฤติกรรมการรुक้า มีความสอดคล้องกับทัศนคติของผู้อยู่อาศัยมากกว่าประสบการณ์การรับรู้พฤติกรรม ดังนั้น ในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง จึงจำเป็นที่จะต้องออกแบบพื้นที่ที่สาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ ให้ขอบเขตของพื้นที่มีความชัดเจน โดยที่ยังสามารถปรับปรุงรูปแบบการใช้งาน เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้ นอกจากนี้ ยังพบว่า การบริหารจัดการปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางนั้น นิติบุคคลหมู่บ้าน ควรมีการดำเนินการขั้นตอนต่าง ๆ ตามกฎหมายที่รองรับ โดยอาศัยหลักการ ประนีประนอมกัน และเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในกระบวนการบางส่วน แนวทางที่ได้จากการศึกษาสามารถนำไปปรับใช้ในการออกแบบและบริหารจัดการโครงการทาวน์เฮ้าส์เพื่อแก้ปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตแก่ผู้อยู่อาศัยและส่งเสริมภาพลักษณ์โครงการที่ดีต่อไป