

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบัน วิถีชีวิตของคนกรุงเทพมหานครมีความเร่งรีบ ซึ่งส่งผลให้ในการเลือกซื้อบ้าน มีการให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งที่สามารถคมนาคมได้สะดวกมากขึ้น ประกอบกับภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้น ทำให้พฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการให้ความสำคัญกับราคาและทำเลที่ตั้งมากกว่าพื้นที่ใช้สอย ซึ่งสามารถเห็นได้ชัดเจนจากโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่งโดยมากจะมีทำเลอยู่ระหว่างตัวเมืองกับชานเมืองซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการเรื่องความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองในขณะที่ราคาของบ้านไม่สูงมากนัก ทาวน์เฮ้าส์จึงเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองข้อจำกัดทางเศรษฐกิจและการดำเนินชีวิตของคนทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยได้อีกทางหนึ่ง (ศิวาพร กลิ่นมาลัย, 2549, น. 21)

ในการลงทุนพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในเขตใกล้ตัวเมือง ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่พร้อมสะดวกสบาย ทำให้ราคาที่ดินของโครงการย่อมต้องสูงขึ้นด้วย จึงส่งผลต่อตัวบ้านที่จะต้องมีพื้นที่ดินเล็กและขยายพื้นที่ใช้สอยในแนวตั้งมากขึ้น ซึ่งไม่สอดคล้องกับการใช้งานพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ ทำให้ในการอยู่อาศัยจริงต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบตัวบ้าน ตลอดจนลักษณะการใช้งานพื้นที่ของบ้านและบริเวณโดยรอบเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการทางด้านประโยชน์ใช้สอยของผู้อยู่อาศัย โดยที่ในหลายกรณี การใช้งานพื้นที่เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่นอกเหนือจากการออกแบบของสถาปนิกโครงการ เป็นการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน เช่น การจอดรถบริเวณริมถนนสาธารณะภายในหมู่บ้าน การนำกระถางต้นไม้ออกมาตั้งนอกรั้วบ้าน การต่อเติมประตูรั้วยื่นออกมาจากบริเวณบ้าน เป็นต้น ซึ่งพฤติกรรมดังกล่าวได้ก่อให้เกิดปัญหาในชุมชนตามมามากมาย ซึ่งประกอบด้วย

1. ปัญหาความขัดแย้งของผู้อยู่อาศัยซึ่งในบางกรณี มีการลุกลามไปจนทำให้เกิดปัญหาอาชญากรรมและความปลอดภัยในชุมชนได้ โดยปัญหาดังกล่าวจัดเป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อหมู่บ้านในแง่สังคมของโครงการ

2. ปัญหาค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความเรียบร้อยของโครงการที่เพิ่มขึ้นในการดูแลรักษาความเรียบร้อยของโครงการ ทั้งในกายภาพที่เป็นภาพลักษณ์ของโครงการ และจากขั้นตอนการดำเนินการตามกฎหมายต่อผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางในกรณีที่ส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยอื่น ๆ ในโครงการอย่างร้ายแรง ซึ่งปัญหาดังกล่าว จัดเป็นปัญหาในแง่เศรษฐกิจของโครงการ

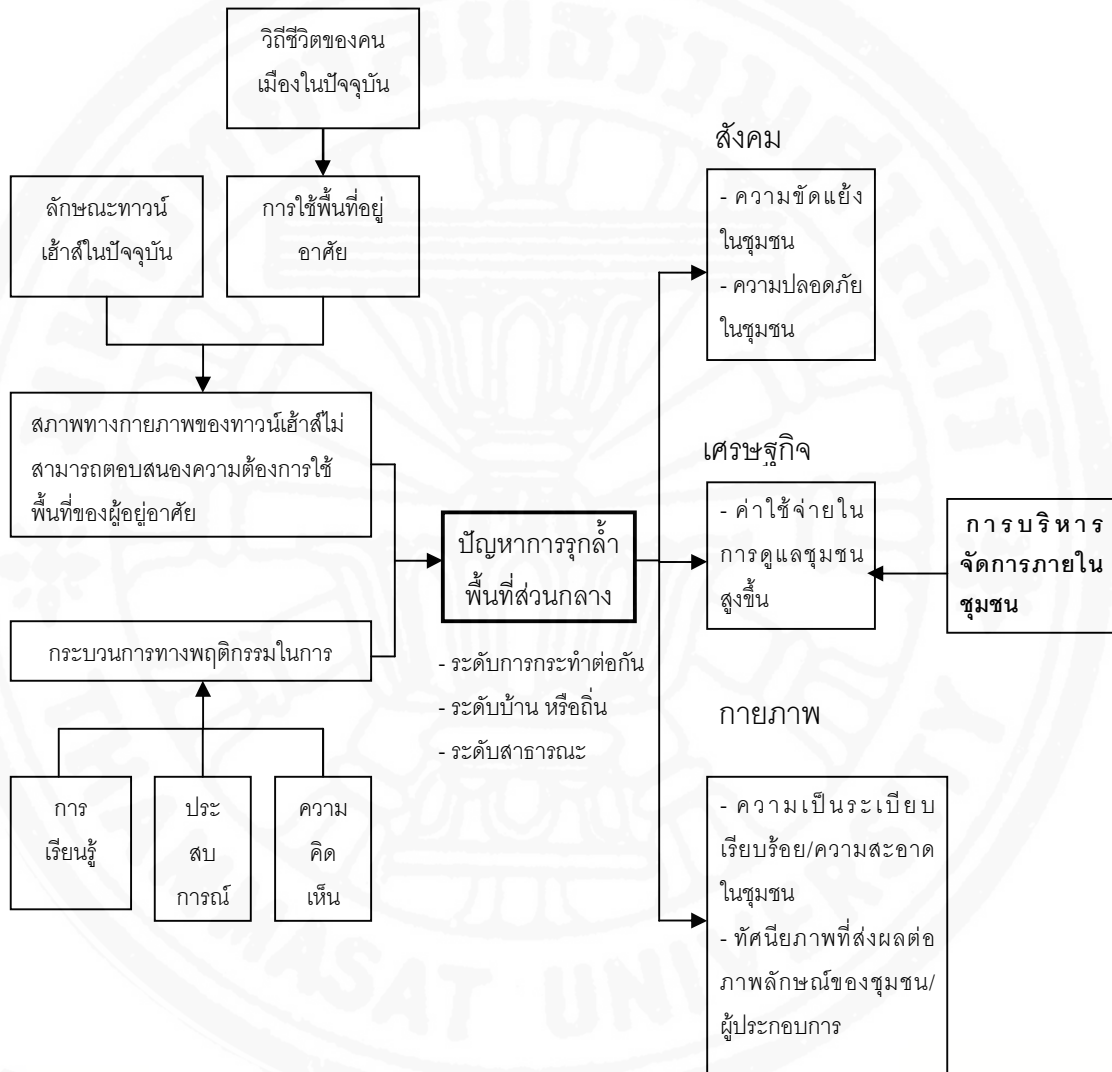
3. ปัญหาความเสื่อมโทรมของโครงการ ซึ่งเกิดจากไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยทางกายภาพในโครงการอยู่อาศัย ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการ ซึ่งปัญหาดังกล่าวจัดเป็นปัญหาในแง่กายภาพของโครงการ

จากปัญหาดังกล่าว ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาหาสาเหตุที่มาของการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของชุมชนหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์หาวิธีการในการบรรเทาปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม เพื่อให้ได้เป็นแนวทางการออกแบบและบริหารจัดการทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางในชุมชนที่อยู่อาศัยในอนาคตต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษารูปแบบการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางและผลกระทบที่เกิดขึ้นของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. ศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ของทาวน์เฮ้าส์และพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย
3. ศึกษากระบวนการทางพฤติกรรมในการครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่เป็นสาเหตุของการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย
4. ศึกษาวิธีการแก้ปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ในส่วนของคณะกรรมการ หรือนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์
5. เสนอแนะแนวทางการออกแบบและบริหารจัดการทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์

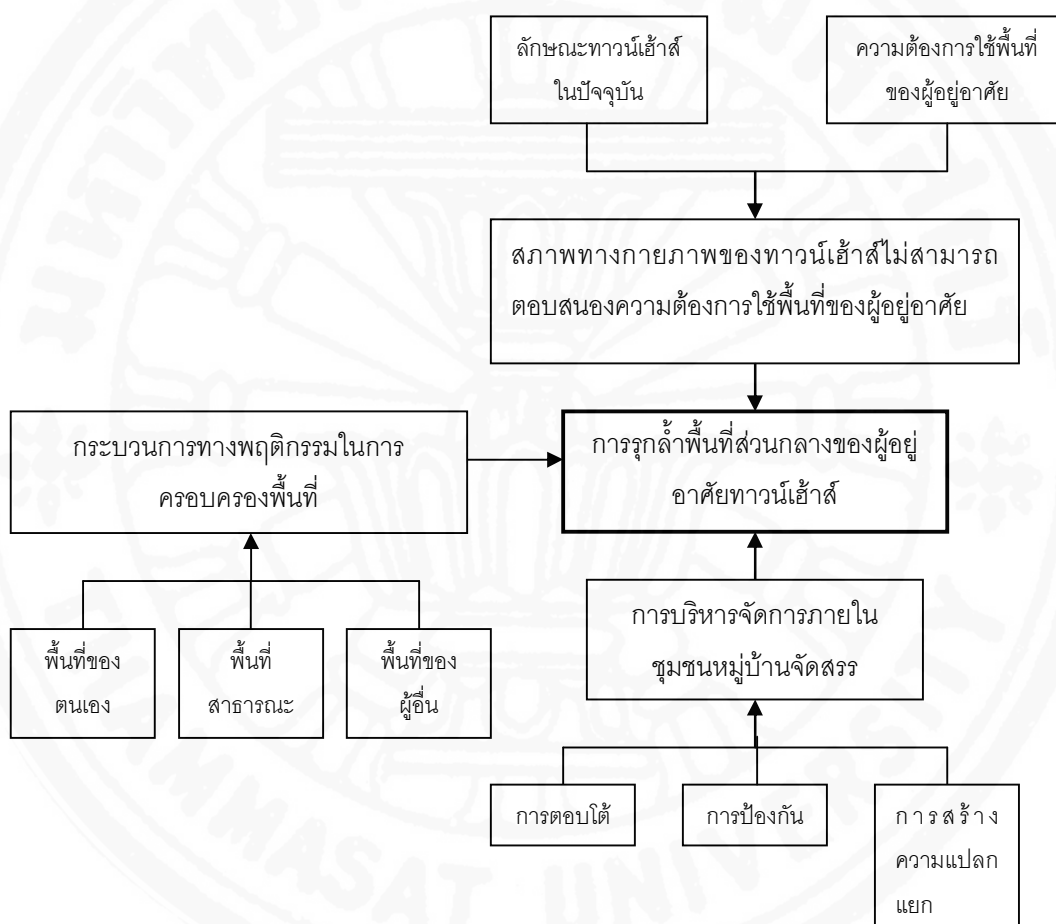
ภาพที่ 1.1
ที่มาของปัญหา



1.3 ตัวแปรในงานวิจัย

ภาพที่ 1.2

ปัจจัยที่สามารถส่งผลกระทบต่อการลดการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์



1.4 สมมติฐานของการวิจัย

1. รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์สามารถก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้
2. กระบวนการทางพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับการครอบครองอาณาเขตพื้นที่ทาวน์เฮ้าส์สามารถส่งผลกระทบต่อการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางได้
3. รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์และพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กันในการก่อให้เกิดการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางในโครงการหมู่บ้านจัดสรร
4. ประเภทของนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรมีผลต่อการกำหนดวิธีการแก้ปัญหาปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ในหมู่บ้านจัดสรร

1.5 ขอบเขตของงานวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยและแนวทางการแก้ไข โดยมีการศึกษารูปแบบการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางทั้งแบบชั่วคราวและถาวร โดยทำการพิจารณาลักษณะกายภาพด้านพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์ และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งมีขอบเขตการศึกษาดังต่อไปนี้

1. ขอบเขตของพื้นที่ทำการศึกษา

พื้นที่ทำการศึกษาคือหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากการศึกษาเบื้องต้น การสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบ การสุ่มตัวอย่างแบบก้อนหิมะ (snowball sampling technique) ของหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ 3 หมู่บ้านในเขตที่ต่างกัน พบว่ามีพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัยที่เหมือนกัน คือ ลักษณะพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด เป็นพฤติกรรมที่เกิดจากกิจกรรมในพื้นที่กิ่งสาธารณะของตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์ทั้งสิ้น

2. โครงการที่ทำการศึกษา

โครงการที่ทำการศึกษาเป็นโครงการในเขตพื้นที่ทำการศึกษาที่อยู่ภายใต้ตัวแปรควบคุมต่าง ๆ ดังนี้

(1) โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง คือ 1.1-2.0 ล้านบาท (โสภณ พรโชคชัย และ พรภักษ์ บุรณทอง, 2551) ของผู้ประกอบการเอกชนที่มีการจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย

(2) มีตัวอาคารสูง 2-3 ชั้นและมีจำนวนหน่วยอยู่อาศัยตั้งแต่ 100-499 หน่วย หรือ เนื้อที่โครงการตั้งแต่ 19-100 ไร่

(3) มีการออกแบบและบริหารจัดการภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีการบริหารจัดการชุมชนในรูปแบบของนิติบุคคลตามกฎหมาย

3. เนื้อหาที่ทำการศึกษา

ในส่วนของเนื้อหาที่ทำการศึกษาเพื่อประกอบการวิจัย สามารถแบ่งเนื้อหาออกเป็น 3 ส่วนตามจุดประสงค์การวิจัย ดังนี้

ส่วนที่ 1 ศึกษารูปแบบการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางและผลกระทบที่เกิดขึ้นของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย

(1) การมีอาณาเขตครอบครองของมนุษย์

(2) การครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

(3) พฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

(4) การป้องกันและการตอบสนองต่อพฤติกรรมอื่น ๆ ที่เป็นการรुक้าอาณาเขตครอบครองของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ส่วนที่ 2 ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบทาวน์เฮ้าส์กับพฤติกรรมที่ส่งผลต่อการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ประกอบด้วย

(1) กระบวนการออกแบบอาคารพักอาศัย

(2) สภาพแวดล้อมทางกายภาพในหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์

(3) แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมความต้องการพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

(4) การออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ส่งผลต่อพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 ศึกษาลักษณะการบริหารจัดการของหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ที่เกิดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง ประกอบด้วย

(1) แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการและดูแลหมู่บ้าน

(2) ประเภทของผู้ทำหน้าที่การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรร

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ผู้อยู่อาศัยตระหนักถึงขอบเขตในการครอบครองที่อยู่อาศัยและผลกระทบที่เกิดขึ้นเมื่อมีการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์
2. ผู้ประกอบการสามารถทราบลักษณะพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรของผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง
3. ผู้ประกอบการสามารถนำแนวทางการออกแบบไปปรับใช้ในการออกแบบโครงการทาวน์เฮ้าส์เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ชุมชนอยู่อาศัยของโครงการได้
4. แนวทางการสำหรับผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์และกลุ่มผู้อยู่อาศัยในชุมชนเพื่อแก้ปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของทาวน์เฮ้าส์
5. แนวทางการออกแบบสำหรับสถาปนิกผู้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

1.7 คำจำกัดความในงานวิจัย

พฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย หมายถึง การรुकล้ำบนทรัพย์สินที่อยู่ในละแวกบ้าน ซึ่งหมายความถึงการยึดครอง แสดงอาณาเขตส่วนตัว โดยการขยายตัว ข้ามขอบเขตไปยังพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินอื่นที่มีบริเวณติดกัน โดยการกระทำของผู้อยู่อาศัย

ผลกระทบจากการรुकล้ำในด้านสังคม หมายถึง ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับโครงการหมู่บ้านซึ่งมีสาเหตุมาจาก ปัญหาความขัดแย้งของผู้อยู่อาศัยซึ่งในบางกรณี มีการลุกลามไปจนทำให้เกิดปัญหาอาชญากรรมและความปลอดภัยในชุมชนได้

ผลกระทบจากการรुकล้ำในด้านเศรษฐกิจ หมายถึง ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับโครงการหมู่บ้านซึ่งมีสาเหตุมาจาก ปัญหาค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความเรียบร้อยของโครงการที่เพิ่มขึ้นในการดูแลรักษาความเรียบร้อยของโครงการ ทั้งในกายภาพที่เป็นภาพลักษณ์ของโครงการ และจากขั้นตอนการดำเนินการตามกฎหมายต่อผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางในกรณีที่ส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยอื่น ๆ ในโครงการอย่างร้ายแรง

ผลกระทบจากการรुकล้ำในด้านกายภาพ หมายถึง ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับโครงการหมู่บ้านซึ่งมีสาเหตุมาจากปัญหาความเสื่อมโทรมของโครงการ ซึ่งเกิดจากไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยทางกายภาพในโครงการอยู่อาศัย ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการ

ทาว์นเฮ้าส์หรือบ้านแถว หมายถึง อาคารสำหรับพักอาศัยที่มีการก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา โดยที่มีเส้นแบ่งขอบเขตระหว่างทาว์นเฮ้าส์ทุกหน่วย

พื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง อาณาบริเวณของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งสามารถระบุขอบเขตที่ดินได้อย่างชัดเจน

การออกแบบ หมายถึง การกระทำที่สรุปความคิดในองค์รวมในการแก้ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการผลิตและสภาพแวดล้อมของมนุษย์ด้วยความคิดสร้างสรรค์ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

การบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง การจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ ซึ่งคือทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร ทั้งประเภทของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งไม่สามารถระบุขอบเขตที่ดินได้อย่างชัดเจน

ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ หมายถึง รูปแบบพื้นที่ของทาว์นเฮ้าส์ที่สามารถสังเขปได้ ประกอบด้วย ขนาดพื้นที่ สัดส่วนของพื้นที่ จำนวนชั้น จำนวนที่จอดรถ รูปแบบของวัสดุปูพื้นผิวของทาว์นเฮ้าส์

พื้นที่กึ่งส่วนตัวของทาว์นเฮ้าส์ หมายถึง พื้นที่ในบ้านทาว์นเฮ้าส์สำหรับบุคคลที่มีลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมในระยะส่วนบุคคลไปจนถึงระยะสังคมบางส่วน เช่น เพื่อนบ้านที่มีความสนิทสนมกัน เพื่อนที่ทำงาน

ความต้องการส่วนตัว หมายถึง ความต้องการของผู้อยู่อาศัย ที่ให้ประโยชน์ หรือสร้างความพึงพอใจเฉพาะส่วนบุคคล

กิจการส่วนตัว หมายถึง ความต้องการของผู้อยู่อาศัย ที่ให้ประโยชน์ หรือสร้างความพึงพอใจในการประกอบธุรกิจบางประการ ซึ่งในบางกรณี กิจการดังกล่าว อาจเป็นสาธารณูปการของผู้อยู่อาศัยในชุมชน

กระบวนการทางพฤติกรรม หมายถึง รูปแบบของพฤติกรรมที่แสดงออกทางกายภาพ โดยมีรูปแบบความสัมพันธ์ที่ต่อเนื่องกันอย่างอิสระ ไม่จำเป็นต้องเรียงลำดับขั้นตอน แต่มีการกำหนดหน้าที่ร่วมกัน ซึ่งประกอบด้วยกระบวนการรับรู้ทางประสาทสัมผัส (perception) เช่น การมองเห็น กระบวนการรู้ซึ่งรวมถึงการคิด การตัดสินใจ (cognitive) เช่น การมีทัศนคติ และกระบวนการเกิดพฤติกรรมในสภาพแวดล้อม (spatial behavior) เช่น การกระทำพฤติกรรม

การรื้อถอนพื้นที่ส่วนกลางรูปแบบการกระทำต่อกัน หมายถึง พฤติกรรมการรื้อถอนที่มีการใช้พื้นที่ทำกิจกรรม และการแสดงอาณาเขตจะยังคงอยู่ตราบเท่าที่ยังมีกิจกรรมปรากฏอยู่ ดังนั้นจึงเป็นการรื้อถอนแบบชั่วคราว

การรื้อถอนพื้นที่ส่วนกลางรูปแบบบ้าน หรือถิ่น หมายถึง พฤติกรรมการรื้อถอนที่มีการแสดงอาณาเขตส่วนตัวที่บุคคลยึดครองและใช้งานเป็นประจำ ซึ่งมีทั้งการรื้อถอนแบบถาวร เช่น การก่อสร้างโครงสร้างของอาคาร และกิ่งถาวร คือ สามารถรื้อถอนได้ แต่ไม่สะดวก

การรื้อถอนพื้นที่ส่วนกลางรูปแบบสาธารณะ หมายถึง พฤติกรรมการรื้อถอนที่มีการพื้นที่ที่ถูกกำหนดความเป็นเจ้าของแต่สามารถให้ผู้อื่นมาร่วมใช้งานได้ ภายใต้ข้อกำหนดของผู้แสดงความเป็นเจ้าของ

พื้นที่ยึดหยุ่น หมายถึง ลักษณะของพื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนขอบเขต หรือสัดส่วนภายในพื้นที่นั้น ๆ ได้อย่างสะดวก โดยที่ยังสามารถกลับคืนสู่รูปทรงเดิมหลังจากการเปลี่ยนแปลงได้อย่างสะดวก

สำนักหอสมุด