

สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

การสรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะในงานวิจัย เรื่อง แนวทางการออกแบบและบริหารจัดการทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย เป็นการวิจัยในลักษณะของการทำวิจัยเชิงสำรวจกรณีศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

โดยดำเนินการสำรวจกับกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ 3 โครงการ ซึ่งมีจำนวนทาวน์เฮ้าส์ที่ทำการศึกษาทั้งหมด 732 หลังคาเรือน ด้วยเครื่องมือแบบสำรวจ และทำการแจกแบบสอบถามกับผู้อยู่อาศัยจำนวน 154 ชุด ซึ่งมีค่าความน่าเชื่อถือของแบบสอบถาม 83.6% นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มตัวอย่างนิติบุคคลหมู่บ้าน หมู่บ้านละ 1 คน ด้วยเครื่องมือแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยทำการศึกษาเกี่ยวกับวิธีการแก้ปัญหาพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยของหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์แต่ละแห่ง จากการแบ่งรูปแบบการตอบสนองพฤติกรรมการรुकล้ำ เป็น 3 ประเภทคือ การตอบโต้ การป้องกัน และการสร้างความปลอดภัยในชุมชน โดยมีการพิจารณาการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยร่วมด้วย

ซึ่งในการวิเคราะห์ข้อมูลมีการใช้เครื่องมือสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ การแจกแจงความถี่ ร้อยละ ค่าต่ำสุด สูงสุด และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานตามความเหมาะสมของตัวแปร และมีการใช้สถิติเพื่อการเปรียบเทียบ ด้วยวิธี หาค่าสหสัมพันธ์ (correlation) และการทดสอบ ด้วยวิธี t-test และ ANOVA ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรอีกด้วย ซึ่งข้อสรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ ประกอบด้วย

8.1 ข้อสรุปผลจากการศึกษาวิจัย

8.1.1 พฤติกรรมกรรูกำลังพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมกรรูกำลังพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งสามารถจำแนกประเภทตามทฤษฎีการแบ่งประเภทการครอบครองอาณาเขตของมนุษย์โดยเน้นความสัมพันธ์ต่อกันทางสังคม

ไลแมน และ สกอตต์ (Lyman, S.M. and Scott, 1967, p 236-249, อ้างถึงใน วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น. 211-212) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การกระทำต่อกัน (interaction) ซึ่งหมายถึงการใช้พื้นที่ทำกิจกรรม และการแสดงอาณาเขตจะยังคงอยู่ตรึงเท่าที่ยังมีกิจกรรมปรากฏอยู่ ประกอบด้วย

- (1) การจ่อรถบนถนนสาธารณะของโครงการ ทั้งสายหลักและสายย่อย
- (2) การใช้พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้าง ปรับแต่ง ต่อเติมบ้าน
- (3) การนำเอาสิ่งปฏิกูลหรือขยะ ออกมากองนอกบริเวณบ้าน
- (4) การจัดงานเลี้ยงรับรอง หรือกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีการกั้นพื้นที่หรือกางเต็นท์บน

ถนนย่อยหน้าบ้านตนเองและ/หรือบ้านข้างเคียง

2. บ้าน หรือถิ่น (home) ซึ่งหมายถึงอาณาเขตส่วนตัวที่บุคคลยึดครองและใช้งานเป็นประจำ ประกอบด้วย

(1) การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เช่นทางเท้า ทางสายย่อยเพื่อตอบสนององกิจการส่วนตัว เช่น การตั้งร้านค้า การเปิดคู่อ้อมรถ เป็นต้น

(2) การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เช่นทางเท้า ทางสายย่อยเพื่อตอบสนององความต้องการส่วนตัว เช่น การตั้งชุดม้านั่ง การวางกระถางต้นไม้ เป็นต้น

(3) การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน เช่น การต่อเติมรั้วยื่นออกมาเพื่อการจอดรถ การต่อเติมกันสาด หลังคา

3. สาธารณะ (public) ซึ่งหมายถึงพื้นที่ที่ถูกกำหนดความเป็นเจ้าของแต่สามารถให้ผู้อื่นมาร่วมใช้งานได้ ภายใต้ข้อกำหนดของผู้แสดงความเป็นเจ้าของ ประกอบด้วย

(1) การยึดครองพื้นที่จอร์ถบนพื้นที่สาธารณะ เช่น สโมสร สวนสาธารณะ เพื่อเป็นที่จอร์ถประจำของตนเอง โดยอาจมีการแสดงความเป็นเจ้าของที่ชัดเจน เช่นการทำเครื่องหมาย การนำอิฐบล็อกจากวางกันเขต หรือการแสดงความเป็นเจ้าของโดยการบอกกล่าว หรือทำพฤติกรรมซ้ำ ๆ อย่างเปิดเผย

(2) การยึดครองพื้นที่สีเขียวในโครงการมาเป็นที่พักผ่อนของตนเอง ซึ่งจัดว่าเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย เพราะการเข้ายึดครองพื้นที่ของผู้ครอบครองอื่นที่มีใช้ของตน จึงจัดว่าเป็นการบุกรุกและมีความผิดทางแพ่งและอาญา

8.1.2 ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพฤติกรรมกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

ในการประเมินผลเบื้องต้นพบว่า พฤติกรรมกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยสามารถส่งผลกระทบในด้านสังคม เศรษฐกิจ และกายภาพของชุมชน ซึ่งในส่วนของการคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย แม้ว่าบางพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในชุมชนจะมีการแสดงออกถึงพฤติกรรมกรุกล้ำในสัดส่วนที่มาก และผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกไม่เห็นด้วยกับพฤติกรรมดังกล่าว แต่ผู้อยู่อาศัยกลับสามารถรับรู้พฤติกรรมที่เกิดขึ้นได้น้อย นั่นเป็นเพราะว่าผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกกว่า พฤติกรรมกรุกล้ำที่เกิดขึ้น เป็นพฤติกรรมที่ไม่ส่งผลกระทบต่อตนเองอย่างชัดเจน ซึ่งพฤติกรรมดังกล่าวประกอบด้วยพฤติกรรมปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองกิจการส่วนตัว และการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว

8.1.3 ลักษณะทางกายภาพของทาวน์เฮ้าส์ที่สามารถก่อให้เกิดพฤติกรรมกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

พฤติกรรมกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางที่เกิดขึ้นทั้งหมด เป็นพฤติกรรมที่เกิดจากกิจกรรมในพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์ทั้งสิ้น ซึ่งพฤติกรรมกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางที่เกิดขึ้นในสัดส่วนที่สูงในทาวน์เฮ้าส์ทุกประเภท คือ

1. พฤติกรรมการนำเอาสิ่งปฏิภูมหรือขยะ ออกมากองนอกรั้วบ้าน
 2. การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ในบริเวณทางสาธารณะ เพื่อตอบสนองความต้องการส่วนตัว

3. การจอดรถบนถนนสาธารณะของโครงการ
 4. การต่อเติมส่วนของบ้านออกมาเกินกว่าขอบเขตที่ดิน
 และเมื่อนำลักษณะทางกายภาพที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้
 อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์มาเปรียบเทียบ จะสามารถได้ผลสรุป ดังต่อไปนี้

1. ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีการรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น
 2. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่จอดรถ 1 คัน มีการรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีที่
 จอดรถ 2 คัน

3. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนระหว่างพื้นที่กึ่งสาธารณะกับพื้นที่ใช้งานทั้งหมดของทาวน์
 เฮ้าส์น้อย มีการรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนพื้นที่กึ่งสาธารณะมาก

4. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นแบบคอนกรีตล้วน มีการรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลาง
 มากกว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นแบบคอนกรีตผสมสนามหญ้า

5. ทาวน์เฮ้าส์ที่ถูกจัดวางผังโดยการจัดกลุ่ม มีการรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า ทาวน์
 เฮ้าส์ที่ถูกจัดวางผังโดยการเรียงลำดับ

ซึ่งในส่วนของการพิจารณาลักษณะทางกายภาพของบ้านทาวน์เฮ้าส์ ต้องขึ้นอยู่กับ
 ความต้องการของผู้พัฒนาโครงการ และการจัดผังทาวน์เฮ้าส์นั้น ในความเป็นจริง การออกแบบ
 หมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ไม่สามารถหลีกเลี่ยงการจัดวางทาวน์เฮ้าส์บนถนนสาธารณะได้ ซึ่งสามารถ
 เรียงลำดับค่าเฉลี่ยของการเกิดพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในแต่ละรูปแบบการจัดกลุ่มได้ ดังนี้

- (1) ซอยตันแถวสั้น
- (2) ซอยตันแถวยาว
- (3) ถนนใหญ่ปลายเปิด
- (4) บริเวณสวนสาธารณะ
- (5) ซอยย่อยปลายเปิด
- (6) ซอยตันซ้อน

และในส่วนของการพิจารณาการจัดผังทาวน์เฮ้าส์นั้น ในความเป็นจริง การออกแบบ
 หมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ไม่สามารถหลีกเลี่ยงการจัดวางทาวน์เฮ้าส์บนถนนสาธารณะได้ ดังนั้นในการ
 ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อลดปัญหาการรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลาง จึงจำเป็นต้องแก้ไขใน

ลักษณะทางกายภาพของตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์มากกว่า แต่เป็นที่สังเกตได้ว่าลักษณะของการจัดวางทาวน์เฮ้าส์เป็นกลุ่มซ้อนกันมีพื้นที่กึ่งส่วนตัวซึ่งเป็นพื้นที่ที่มักขาดความชัดเจนของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในสัดส่วนที่มาก เป็นเหตุให้เกิดการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยมากกว่าการจัดวางตำแหน่งทาวน์เฮ้าส์ในรูปแบบอื่น ๆ ดังนั้นการจัดวางทาวน์เฮ้าส์ในลักษณะของชอยตันซ้อนจึงเป็นลักษณะของการจัดวางทาวน์เฮ้าส์ที่ควรหลีกเลี่ยง

8.1.4 กระบวนการทางพฤติกรรมที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

กระบวนการความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับการเกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าการรับรู้ ซึ่งจากการวิจัยพบว่า พฤติกรรมการต่อเติมส่วนของบ้านออกมากเกินไปกว่าขอบเขตที่ดิน ซึ่งเป็นพฤติกรรมที่ผู้อยู่อาศัยมีความเห็นด้วยน้อยที่สุด เป็นพฤติกรรมที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่าการกระทำพฤติกรรมดังกล่าวน้อย ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากการสำรวจ และสอดคล้องกับทฤษฎีที่ว่า ทศนคติ เป็นดัชนีที่ใช้ชี้แนวทางในการแสดงพฤติกรรม

8.1.5 วิธีการจัดการปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ของนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์

นิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์ที่เป็นกรณีศึกษาทุกโครงการมีการบริหารจัดการกับปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในชุมชนหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ภายใต้การดำเนินการในรอบของกระบวนการทางกฎหมาย ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัยที่ว่า ประเภทของนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรมีผลต่อการกำหนดวิธีการแก้ปัญหาปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ในหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากสิ่งที่มีผลต่อการกำหนดวิธีการแก้ปัญหาปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยคือ กฎหมายที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับการบริหารชุมชน และการครอบครองพื้นที่ โดยในการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการจัดการกับปัญหาดังกล่าว จะมีเฉพาะบางโครงการเท่านั้น และนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษา มีข้อเสนอแนะให้ภาครัฐควรมีการออกกฎหมายเฉพาะสำหรับการอยู่อาศัยร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรรโดยเฉพาะ และการอยู่อาศัยในชุมชนควรมีจิตสาธารณะเพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยด้วย

8.1.6 แนวทางการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

การออกแบบพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ควรมีแนวทางดังต่อไปนี้

1. ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่เฉพาะ ในส่วนของพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ เพื่อเป็นที่สำหรับให้ผู้อยู่อาศัยนำขยะจากครัวเรือนออกมากองรอรถขยะเทศบาลมาเก็บ
2. ควรจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ และกำหนดให้มีขอบเขตของพื้นที่สีเขียวที่ชัดเจน
3. ควรจัดให้พื้นที่ที่ถึงสาธารณะ เป็นพื้นผิวแบบคอนกรีตล้นวน ให้เกิดความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานภายในพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของผู้อยู่อาศัย
4. ควรสร้างข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยน ต่อเติม โครงสร้างพื้นที่ที่ถึงสาธารณะของทาวน์เฮ้าส์ เพื่อป้องกันการต่อเติมโครงสร้างเกินขอบเขตของที่ดิน

ส่วนในแง่ของการจัดกลุ่มหมู่บ้าน ในความเป็นจริง ในการออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ไม่สามารถเลือกออกแบบการจัดผังในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งได้ เพราะในแต่ละโครงการย่อมประกอบด้วยถนนปลายเปิด และซอยตัน ดังนั้นในการพิจารณาการจัดกลุ่มทาวน์เฮ้าส์จึงต้องทำการแยกพิจารณาการจัดผังแบบลำดับ และการจัดผังแบบเมตริกซ์

ซึ่งรูปแบบของการการจัดผังแบบลำดับ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางผังโดยการเรียงตัวของทาวน์เฮ้าส์บนถนนหลัก มีพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางมากที่สุด แต่ในการออกแบบหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ไม่สามารถหลีกเลี่ยงการจัดวางทาวน์เฮ้าส์บนถนนสาธารณะได้ ดังนั้นในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง จึงจำเป็นต้องแก้ไขในลักษณะทางกายภาพของตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์มากกว่า

และในการจัดผังแบบเมตริกซ์ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่มีลักษณะการวางผังโดยการเป็นแบบซอยตันซ้อน มีพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางมากที่สุด ซึ่งในการออกแบบสามารถหลีกเลี่ยงการจัดวางผังรูปแบบดังกล่าวได้ โดยเปลี่ยนเป็นลักษณะการจัดวางแบบซอยตันสั้นซึ่งก่อให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางที่น้อยกว่าได้

8.1.7 แนวทางการบริหารจัดการหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้ อยู่อาศัย

การการบริหารจัดการหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์เพื่อลดปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้
อยู่อาศัย ควรมีแนวทางดังต่อไปนี้

1. กระบวนการโต้ตอบ โดยนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์ ควรมี
การใช้กฎหมายกำหนดบทลงโทษต่อผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง โดยมี
ขั้นตอนการลงโทษที่สอดคล้องกัน คือมีการไล่ลำดับความหนักเบา โดยเริ่มจากการประนีประนอม
ตักเตือน ซึ่งเป็นโทษสถานเบา ก่อน แล้วจึงไล่ลำดับการลงโทษให้หนักมากขึ้น

2. กระบวนการป้องกัน โดยนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์ ควรมี
การออกกฎการใช้ประโยชน์ส่วนกลางและที่ดินจัดสรรของแต่ละบ้าน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการออก
กฎระเบียบ ข้อบังคับในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องกัน คือมีการอ้างอิงจาก
กฎหมายและมติที่ประชุมผู้อยู่อาศัย

3. กระบวนการสร้างความแปลกแยกต่อผู้อยู่อาศัย โดยนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหาร
จัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์ทุกโครงการ ควรมีการสร้างความแปลกแยกโดยการลดรอนสิทธิบาง
ประการของผู้อยู่อาศัย โดยมีการงดการบริการสาธารณะเฉพาะบุคคล และมีกระบวนการในการ
ลดรอนสิทธิโดยการตักเตือนก่อน จึงค่อยจำกัดสิทธิการรับบริการ

4. การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย โดยนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนทาวน์
เฮ้าส์ทุกโครงการ ควรมีการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในแง่ของการร่วมกันวางกฎระเบียบ
การอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน การกำหนดบทลงโทษของผู้อยู่อาศัยในชุมชนด้วยกัน เพื่อสร้างความ
เป็นเอกฉันท์ ในการดำเนินการกับปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ซึ่งในความคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านที่ทำการศึกษาวีธีที่เหมาะสมที่สุด คือ วิธีการตอบโต้
ซึ่งเป็นวิธีที่สามารถสร้างผลกระทบให้แก่ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง และสามารถ
สร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัยที่ทำการร้องเรียน เนื่องจากสามารถเห็นผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้รुक
ล้ำได้อย่างชัดเจนมากที่สุด

8.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ในการวิจัยครั้งนี้ เน้นทางด้านกรออกแบบและบริหารจัดการเป็นหลัก ซึ่งมีข้อดีคือสามารถนำไปใช้ในการออกแบบ และบริหารงานได้จริง แต่ยังมีขาดการวิจัยในส่วนลึก ในด้านการลงทุน และการตลาด นอกจากนี้ ยังมีข้อจำกัดทางลักษณะทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษาที่มีความแตกต่างกัน และการให้ความร่วมมือของกรณีศึกษา เนื่องจากการวิจัยในหัวข้อเกี่ยวกับลักษณะพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย เป็นการวิจัยในเชิงลบต่อกรณีศึกษา ทำให้ได้รับความร่วมมือในการเก็บข้อมูลทำการวิจัยน้อย และมีความจำเป็นที่จะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลเฉพาะของโครงการกรณีศึกษา เพื่อป้องกันการส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการนั้น ๆ อีกด้วย

ดังนั้น ในการวิจัยครั้งต่อไป ผู้วิจัยสามารถนำไปพัฒนาเพื่อให้เกิดความชัดเจนมากยิ่งขึ้น ทางด้านต่าง ๆ เช่น

1. พฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางในบางกรณี สามารถก่อให้เกิดความร่วมมือ และสามารถส่งเสริมความสัมพันธ์ของคนในชุมชนได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับการพิจารณาส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัยแต่ละคน
2. พฤติกรรมการรुक้าในบางกรณีมีลักษณะกำกวมกัน ระหว่างความเป็นกรรुक้าแบบถาวร และการรुक้าแบบชั่วคราว
3. ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ โดยบริษัทเอกชน จำเป็นต้องออกแบบผังโครงการ และอาคารตามที่กฎหมายจัดสรรที่ดินกำหนด ดังนั้น ในการออกแบบผังโครงการ และอาคาร จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงกฎหมายควบคุมดังกล่าวด้วย
4. การศึกษาแนวทางการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่น ๆ เช่น บ้านเดี่ยว เพื่อลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย
5. นำไปศึกษาเปรียบเทียบความต้องการของผู้อยู่อาศัย ระหว่างแบบบ้านในท้องตลาด และแบบบ้านทางเลือกใหม่ที่สามารถลดการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยได้
6. นำไปเป็นแนวทางในการพัฒนามาตรฐานกฎหมายสำหรับการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร