

ผลกระทบของชุมชนจัดสรรลุ่มรั้วที่มีผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิมในจังหวัดนนทบุรี



นายมรกต วรชัยรุ่งเรือง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2553

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE IMPACT OF GATED, SUBDIVIDED COMMUNITIES ON ACCESS TO EXISTING
COMMUNITIES IN NONTHABURI PROVINCE

MR. Morakot Worachairungreung



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning Program in Urban and Regional Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2010

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ผลกระทบของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่มีผลต่อการเข้าถึง

ชุมชนเดิมในจังหวัดนนทบุรี

โดย

นายมรกต วรชัยรุ่งเรือง

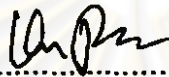
สาขาวิชา

การวางแผนภาคและเมือง

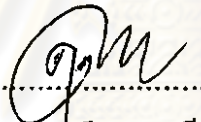
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก


ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวรานะ

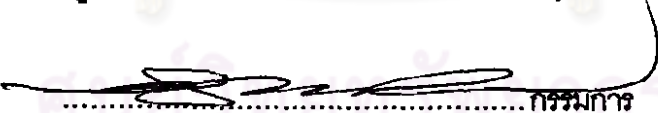
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

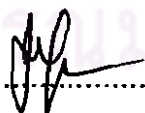

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ศุภฎี ทายตะคุ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวรานะ)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ไชศรี ภักดิ์สุขเจริญ)


..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. มณสิทา เพชรานนท์)

มรกด วรชัยรุ่งเรือง: ผลกระทบของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่มีผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิม
จังหวัดนนทบุรี. (THE IMPACT OF GATED, SUBDIVIED COMUNITIES ON
THE ACCESSIBILITY OF EXISTING COMMUNITIES IN NONTHABURI
PROVINCE) อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวรา
หะ, 118หน้า.

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมี
ชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ในจังหวัดนนทบุรี โดยใช้การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง (Space
Syntax) ควบคู่การสัมภาษณ์เชิงลึกสำหรับชี้วัดหาผลกระทบ ข้อมูลรวบรวมจากกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรมที่ดิน และการสำรวจภาคสนาม ข้อมูลประกอบด้วยข้อมูลบ้านจัดสรรและชุมชนเดิมในจังหวัดนนทบุรี
ผลการศึกษาโครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงสรุปได้ว่า ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่ติดกับชุมชนเดิม
ในพื้นที่ทุกขนาดและระดับราคา รูปแบบการบริหารแบบมีนิติบุคคลและสาธารณะ ส่วนส่งผลกระทบต่อ
เข้าถึงชุมชนเดิมในพื้นที่ โดยเฉพาะในระดับย่านชุมชนเดิมสูญเสียศักยภาพการเข้าถึงภายหลังการปิดล้อม
พื้นที่ของหมู่บ้านจัดสรร ผลการศึกษาส่วนนี้ชี้ให้เห็นว่าชุมชนจัดสรรมีส่วนทำให้ลำดับศักดิ์การถ่ายเทการ
เข้าถึงพื้นที่ด้านในระดับย่านลดลง ทำให้พื้นที่ด้านในมีศักยภาพการเข้าถึงต่ำกว่าเดิม ส่งผลกระทบต่อวิถี
ชีวิตความเป็นอยู่ของคนในชุมชนเดิม อีกทั้งยังเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาโครงข่ายเส้นทางคมนาคม
อย่างไรก็ตามในส่วนของการเข้าถึงทั้งระบบ และการทำความเข้าใจเมืองของประชาชนรวมถึงการ
ผังตัวของชุมชนในระดับเมือง ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนเดิมมากนัก ผลการวิเคราะห์
ส่วนนี้สัมพันธ์กับผลการวิเคราะห์ที่มาจากการออกแบบสอบถามและการสัมภาษณ์เชิงลึก ซึ่งอธิบาย
เหตุผลด้านความรู้สึกของผู้ที่ได้รับผลกระทบ ส่วนใหญ่รู้สึกว่าได้ผลกระทบแต่ไม่มากนัก มีเพียงบาง
ประเด็น เช่น ด้านการเปลี่ยนแปลงเส้นทางเดินทาง การบริการสาธารณะที่ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ และ
การขาดกระบวนการรับฟังความคิดเห็นประชาชนในพื้นที่ก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ที่ทุกชุมชนเดิมประสบ
ปัญหาพร้อมกัน จากผลการศึกษาทั้ง 2 วิธีการคือ การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงควบคู่การ
สัมภาษณ์เชิงลึก ตรงตามสมมติฐานและสอดคล้องกัน โดยระบุว่าชุมชนเดิมได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึง
จากชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว สิ่งเหล่านี้ล้วนสะท้อนถึงการทำงานด้านการวางแผนที่ขาดกระบวนการมีส่วนร่วม
จากภาคประชาชนและการที่ประชาชนไม่ทราบถึงข้อกฎหมายในการเรียกร้องสิทธิส่วนบุคคลอันเป็นผล
จากการขาดข้อมูลข่าวสารจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

สาขาวิชา การวางแผนภาคและเมือง

ปีการศึกษา 2553

ลายมือชื่อนิติ

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

5174156025: MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING

KEYWORDS : GATED COMMUNITY / EXISTING COMMUNITY / ACCESSIBILITY

MORAKOT WORACHAIRUNGREUNG: THE IMPACT OF GATED,
SUBDIVIEDED COMUNITIES ON ACCESS TO EXISTING COMMUNITIES IN
NONTHABURI PROVINCE. THESIS ADVISOR: ASST. PROF. APIWAT
RATANAWARAH, Ph D. 118 pp.

This study aims to analyze the impact of gated communities on existing communities in terms of accessibility in Nonthaburi province. The methodologies used in this research are Space Syntax and in-depth interviews in order to indicate the impact collecting data by the Department of Public Works and Town and Country Planning, Department of Lands, as well as field surveys. The results of the Space Syntax analyses indicate that gated communities, regardless of their sizes, house prices, and management types, affect the level of accessibility to existing communities. In several cases, after the gated communities are built, access to existing communities is reduced. This in turn affects the ways of life of the residents in existing communities. Gated communities also hinder the development of efficient road networks. On the other hand, from the questionnaire surveys and in-depth interviews, it is found that most residents of the existing communities feel affected by the nearby gated communities, albeit not in a great degree. All of the six existing communities that we surveyed in detail face similar problems after gated communities are built nearby, including route changes and limited accessibility for public services. One key issue was that there were no public consultations or hearings in the areas before the gated communities were built. This reflects the inadequacy of the current planning process and housing subdivision law, which do not require public consultations or hearings of those who are likely to be affected by new development projects.

Department : Urban and Regional planning

Field of Study : Urban and Regional planning

Academic Year : 2010

Student's Signature

Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ซึ่งให้ความกรุณา คำแนะนำ ข้อคิดเห็น ตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องวิทยานิพนธ์เล่มนี้มาโดยตลอด

ขอขอบคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ดร.ดุษฎี ทายตะคุ ประธานกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ไชศรี ภักดีสุขเจริญ กรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่ ให้คำแนะนำและคำปรึกษาอย่างดีรวมถึง ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มนสิชา เพชรานนท์ ที่กรุณาสละเวลา มาเป็นกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รวมทั้งคณาจารย์ภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองทุก ท่านที่ให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์เล่มนี้

ขอขอบคุณอาจารย์แพร่พรหม เหมวรรณ และอาจารย์คมสัน ศิริวงศ์วัฒนา ที่เป็นแบบอย่างในการดำเนินชีวิต รวมถึงให้คำแนะนำด้านการศึกษา และให้โอกาสข้าพเจ้าในการ เก็บเกี่ยวความรู้ ประสบการณ์ จากการทำงานร่วมกับท่านอาจารย์ท่านสองท่านมาโดยตลอด

ขอขอบคุณสมาชิกภายในครอบครัวของข้าพเจ้า โดยเฉพาะคุณพ่อบรรจบ คุณแม่วันเพ็ญ คุณสมนึก คุณสมชาย คุณอรพิน ที่ได้ให้ความช่วยเหลือด้านกำลังทรัพย์เสมอมา

ขอบคุณเพื่อน พี่ น้อง ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ มหาวิทยาลัย ศิลปากร เช่นเดียวกับเพื่อนนิสิตปริญญาโท ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รุ่น 33 คุณกันยพัชร์ และคุณนนทนา ที่ได้ให้ ความช่วยเหลือและกำลังใจและในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้เสมอมา

ขอบคุณกลุ่มลัทธิรวมใจประกอบด้วยนายนิติ นายเกื้อกูล ที่ได้ให้กำลังใจ ความช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ทั้งร่วมทุกข์ร่วมสุขในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้มาโดยตลอด

ทำยนี้หากวิทยานิพนธ์เล่มนี้ผิดพลาดประการใดข้าพเจ้าขออภัยมา ณ ที่นี้ และ ข้าพเจ้าหวังเป็นอย่างยิ่งที่วิทยานิพนธ์เล่มนี้จะเป็นประโยชน์สำหรับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตลอดจน ผู้ที่สนใจศึกษารูปแบบการเข้าถึงชุมชนจัดสรร

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฌ
สารบัญภาพ	ญ
สารบัญแผนภูมิ	ฎ
สารบัญแผนที่	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามสำหรับงานวิจัย	2
1.3 สมมติฐาน	2
1.4 หน่วยวิเคราะห์	2
1.5 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.6 กรอบแนวคิด	3
1.7 ขอบเขตของการวิจัย	4
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
1.9 วิธีดำเนินการวิจัย	6
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัย	7
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว	7
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับบ้านจัดสรร	15
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเข้าถึง	19
2.4 กฎหมาย กฏระเบียบ มาตราการ เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน	24
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบด้านการเข้าถึง	27
2.6 สรุปการทบทวนวรรณกรรม	28

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	31
3.1 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างประชากร	31
3.2 วิธีการเก็บข้อมูล	38
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	38
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล	42
บทที่ 4 พื้นที่ศึกษาและบ้านจัดสรรจังหวัดนนทบุรี	43
4.1 กายภาพ	43
4.2 ประชากร	46
4.3 พื้นที่และการกระจายตัวของชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมจังหวัดนนทบุรี	47
4.4 สถานการณ์ปัจจุบันและคุณลักษณะของบ้านจัดสรร	54
4.5 สถานการณ์ปัจจุบันและคุณลักษณะของชุมชนเดิม	58
4.6 สรุป	60
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	62
5.1 การสำรวจเส้นทางการเข้าถึงชุมชนเดิมในปัจจุบันจากแผนที่	62
5.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบโครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงชุมชนเดิม	69
5.3 ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์เชิงลึก	94
บทที่ 6 สรุปผลและอภิปราย	104
6.1 สรุปผลการวิจัย	104
6.2 สรุปผลการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง	104
6.3 สรุปผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก	106
6.4 อภิปรายผล	107
6.5 ข้อเสนอแนะ	109
รายการอ้างอิง	111
ภาคผนวก	114
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	118

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1-1 ข้อมูลบ้านจัดสรรและชุมชนเดิม จังหวัดนนทบุรี	4
2-1 จำแนกลักษณะทางกายภาพของชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิม	15
3-1 แสดงจำนวนประชากรชุมชนเดิมในพื้นที่และผลจากการสุ่มตัวอย่าง	33
3-2 แสดงจำนวนประชากรชุมชนเดิมในพื้นที่และผลจากการเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยระบบสารสนเทศ ภูมิศาสตร์	36
3-3 การสำรวจภาคสนามเพื่อตรวจตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล	36
4-1 การปกครองส่วนภูมิภาค	44
4-2 การปกครองส่วนท้องถิ่น	44
4-3 ความหนาแน่นของประชากร	47
4-4 แสดงจำนวนชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชน จัดสรรปิดล้อม	47
4-5 จำแนกบ้านจัดสรรตามขนาดและปีที่ก่อสร้างในพื้นที่ศึกษา	57
4-6 ความหนาแน่นของหมู่บ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอ	58
4-7 ความหนาแน่นของชุมชนเดิมจำแนกตามอำเภอ	59
5-1 จำนวนชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิด ล้อม	61
5-2 เปรียบเทียบเส้นทางการเข้าถึงระหว่างเส้นทางปัจจุบันกรณีสามารถผ่านหมู่บ้านจัดสรร	68
5-3 ตารางทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบเส้นทางการเข้าถึงระหว่างเส้นทางปัจจุบันกับกรณีสามารถ ผ่านหมู่บ้านจัดสรร	68
5-4 ผลการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมและพื้นที่เฉพาะ	84
5-5 ตารางทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวม	84
5-6 ตารางทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะ	85
5-7 ตารางทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมื่อ	89
5-8 ตารางทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความประสาน	92
5-9 ผลการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง	93
5-10 ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์เชิงลึก	102

สารบัญแนที่

แนที่	หน้า
1-1 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมจังหวัดนนทบุรี	5
3-1 ตัวอย่างขั้นตอนการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในการช่วยเหลือ ..	35
3-2 ที่ตั้งชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบภายหลังจากการตรวจสอบความถูกต้องข้อมูลี่ผ่านการคัดกรองจากระบบภูมิสารสนเทศ	35
4-1 ที่ตั้งอาณาเขตขอบเขตการปกครองจังหวัดนนทบุรี	45
4-2 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอเมืองจังหวัดนนทบุรี	48
4-3 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอบางกรวยจังหวัดนนทบุรี	49
4-4 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอบางใหญ่จังหวัดนนทบุรี	50
4-5 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอบางบัวทองจังหวัดนนทบุรี	51
4-6 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอไทรน้อยจังหวัดนนทบุรี	52
4-7 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอปากเกร็ดจังหวัดนนทบุรี	53
5-1 แนที่แสดงเส้นทางการเข้าถึงชุมชนเดิมบริเวณชุมชนทินกร	63
5-2 แนที่แสดงเส้นทางการเข้าถึงชุมชนเดิมบริเวณชุมชนเจริญรัตน์	64
5-3 แนที่แสดงเส้นทางการเข้าถึงชุมชนเดิมบริเวณชุมชนพลัสซิตีปาร์กและวิภาววรรณ	65
5-4 แนที่แสดงเส้นทางการเข้าถึงชุมชนเดิมบริเวณชุมชนเกร็ดเพชร	66
5-5 แนที่แสดงเส้นทางการเข้าถึงชุมชนเดิมบริเวณชุมชนอุทยานทอง	67

สารบัญแผนภูมิ

ภาพที่		หน้า
1-1	กรอบแนวคิด	3
1-2	แสดงวิธีดำเนินการวิจัย	6
2-1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร	31
4-1	จำนวนประชากรจังหวัดนนทบุรี	46
4-2	แสดงแนวโน้มการเกิดชุมชนลุ่มน้ำในจังหวัดนนทบุรี	54



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

แผนที่	หน้า	
1-1	พื้นที่ที่มีชุมชนจัดสรร(ล้อมรั้วและไม่ล้อมรั้ว)และชุมชนอยู่ติดกัน	2
1-2	ศึกษาหาผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่	3
2-1	ที่มาการเกิดหมู่บ้านจัดสรร	11
2-2	บ้านจัดสรรช่วงปี พ.ศ. 2510-2519	12
2-3	บ้านจัดสรรช่วงปี พ.ศ. 2540-2550	14
2-4	รูปแบบโครงข่ายการสัญจรภายในเมือง	23
2-5	ร่างของเครือข่ายถนนสายหลักในเขตพื้นที่การศึกษา	28
3-1	ตัวอย่างการวิเคราะห์ความสัมพันธ์หน่วยพื้นที่ย่อยในระบบหนึ่ง	39
3-2	โครงข่ายเส้นตรงของพื้นที่เมืองกัสแซงค์ประเทศฝรั่งเศส	40
3-3	การวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงของโครงข่ายความสัมพันธ์ภายในเมืองกัสแซงค์ ประเทศฝรั่งเศส	40
5-1	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนเจริญรัตน์และชุมชนทินกรทั้งระบบ	70
5-2	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนทินกรทั้งระบบ	72
5-3	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนเจริญรัตน์	73
5-4	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนพลัสซิตีปาร์กและชุมชนวิภาวรรณทั้งระบบ	74
5-5	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนพลัสซิตีปาร์ก	76
5-6	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนวิภาวรรณ	77
5-7	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนเกร็ดเพชรทั้งระบบ	78
5-8	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนเกร็ดเพชร	80
5-9	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนอุทยานทองทั้งระบบ	81
5-10	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนอุทยานทอง	83
5-11	เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมืองของชุมชนเจริญรัตน์และชุมชนทินกร	87
5-12	เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมืองของชุมชนพลัสซิตีปาร์กและชุมชนวิภาวรรณ	87
5-13	เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมืองของชุมชนเกร็ดเพชร	88

5-14	เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมืองของชุมชนอุทยานทอง	88
5-15	เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความประสาณที่ฝังอยู่ในพื้นที่รวมของชุมชนเจริญรัตน์และชุมชนทินกร	90
5-16	เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความประสาณที่ฝังอยู่ในพื้นที่รวมของชุมชนพลัสซีดีปาร์กและชุมชน วิภาววรรณ	90
5-17	เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความประสาณที่ฝังอยู่ในพื้นที่รวมของชุมชนเกร็ดเพชร	91
5-18	เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความประสาณที่ฝังอยู่ในพื้นที่รวมของชุมชนอุทยานทอง	91
5-19	ทางเข้าออกชุมชนข้างเคียงชุมชนเจริญรัตน์	95
5-20	ภายในชุมชนข้างเคียงชุมชนเจริญรัตน์	95
5-21	ทางเข้าออกชุมชนข้างเคียงชุมชนทินกร	96
5-22	ภายในชุมชนข้างเคียงชุมชนทินกร	96
5-23	ทางเข้าออกชุมชนข้างเคียงชุมชนซีดีพลัสปาร์ก	97
5-24	ภายในชุมชนข้างเคียงชุมชนซีดีพลัสปาร์ก	97
5-25	ทางเข้าออกชุมชนหลังชุมชนวิภาววรรณ	98
5-26	ภายในชุมชนข้างเคียงชุมชนวิภาววรรณ	98
5-27	ทางเข้าออกชุมชนหลังชุมชนเกร็ดเพชร	99
5-28	ใช้ค้ล่องทางเข้าออกชุมชนหลังชุมชนเกร็ดเพชร	99
5-29	ทางเข้าออกชุมชนสหกรณ์ 3	100
5-30	สัมภาษณ์ผู้ได้รับผลกระทบชุมชนสหกรณ์ 3	100

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วเป็นปรากฏการณ์การเจริญเติบโตของเมืองรูปแบบหนึ่งที่เมืองใหญ่ทั่วโลกต้องเผชิญหน้า เป็นรูปแบบการจัดสรรที่อยู่อาศัยสมัยใหม่ภายในเมือง โดยในประเทศไทยชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่พบเห็นมากที่สุดคือ หมู่บ้านจัดสรร ในปีพ.ศ. 2538-2548 เมืองที่มีอัตราการเติบโตของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วสูงที่สุดของประเทศไทย คือจังหวัดปทุมธานี, ภูเก็ต, นนทบุรี, ระนอง, กระบี่, ชลบุรี, แม่ฮ่องสอน, ระยอง, สมุทรปราการ, ยะลา โดยจังหวัดปทุมธานี, นนทบุรี, สมุทรปราการ เป็นผลจากการรองรับการขยายตัวด้านที่อยู่ของกรุงเทพมหานคร (สัมมา คีตสิน, 2549)

ปรากฏการณ์การเจริญเติบโตของเมืองในลักษณะดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของชุดความคิดที่ต้องการสะท้อนให้เห็นถึงอัตลักษณ์ของการใช้ชีวิตของชนชั้นกลางในเมืองใหญ่ ซึ่งต้องการความเป็นส่วนตัว, ปลอดภัย โดยสะท้อนออกมาในรูปแบบของการล้อมรั้วที่อยู่อาศัยของชุมชนจัดสรร การล้อมรั้วที่อยู่อาศัยของชุมชนจัดสรรทำได้ด้วยวิธีการทางกายภาพ และวิธีการทางจิตใจ ทางกายภาพนิยมใช้สิ่งปลูกสร้างหรือแนวเขตธรรมชาติ (คลอง, พื้นที่รกร้าง, ฯลฯ) เป็นเขตแบ่งชุมชน ล้อมรั้วออกจากชุมชนอื่นในพื้นที่ ส่วนทางจิตใจทำโดยการปลูกฝังค่านิยมของคนในชุมชนจัดสรร ล้อมรั้วให้รู้สึกเป็นปรีชาภักดิ์กับบุคคลภายนอกที่เข้ามาในชุมชน (ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ, 2551)

จากอัตราการขยายตัวของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่เพิ่มสูงขึ้นทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่งผลกระทบต่อชุมชนเดิมที่มีอยู่ในพื้นที่อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ผลกระทบด้านกายภาพที่สำคัญที่สุดคือด้านการเข้าถึง การเข้าถึงเชิงพื้นที่มีความสำคัญต่อมนุษย์ การเข้าถึงเชิงพื้นที่สัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน, การดำเนินชีวิต, สาธารณูปโภคสาธารณูปการ ตลอดจนบริการสาธารณะต่างๆ หากการเข้าถึงเชิงพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงย่อมส่งผลกระทบต่อมนุษย์ทั้งด้านบวกและด้านลบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ในประเทศไทยการศึกษาหัวข้อผลกระทบจากชุมชนจัดสรรมีน้อยมาก มีเพียงผลการศึกษาของ เพิ่มศักดิ์ พูลพร, 2548 ที่ศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาจราจรและโครงข่ายพื้นที่ปิดล้อมของกรุงเทพมหานคร โดยการศึกษาดังกล่าว บอกเพียงผลกระทบในภาพกว้างของพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร ไม่ได้ลงลึกรายละเอียดส่วนของหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยจึงเห็นสมควรเป็นอย่างยิ่งในการศึกษาในส่วนดังกล่าว

1.2 คำถามสำหรับงานวิจัย

ชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้วส่งผลกระทบต่อการใช้ถึงชุมชนเดิมอย่างไร

1.3 สมมติฐาน

1.3.1 สมมติฐานหลัก: การล้อมรั้วของชุมชนจัดสรรส่งผลให้เข้าถึงชุมชนเดิมยากขึ้น

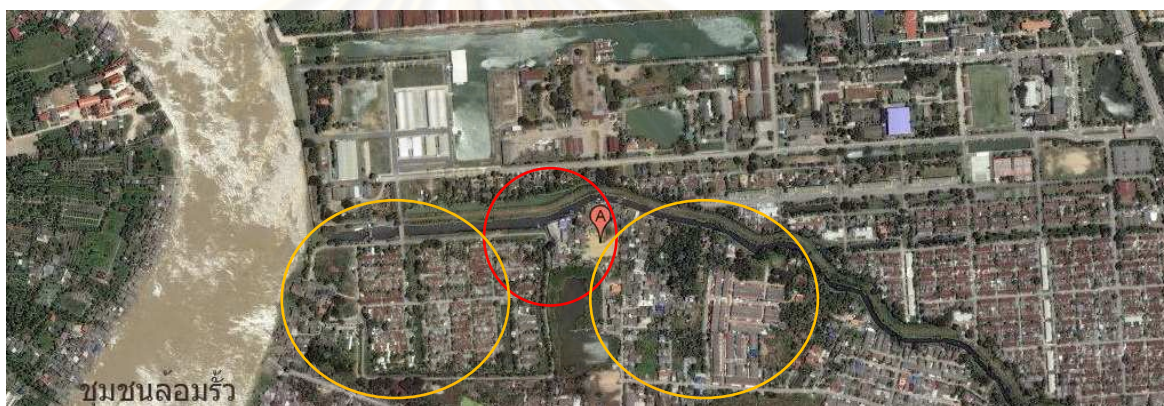
1.3.2 สมมติฐานรอง:

1.3.2.1 ชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้วที่มีขนาดใหญ่ส่งผลให้เข้าถึงชุมชนเดิมยากขึ้น

1.3.2.2 ชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้วที่มีราคาแพงส่งผลให้เข้าถึงชุมชนเดิมยากขึ้น

1.3.2.3 แนวทางการบริหารรูปแบบนิติบุคคลของจัดสรรที่ล้อมรั้วส่งผลให้เข้าถึงชุมชนเดิมยากขึ้น

1.4 หน่วยวิเคราะห์

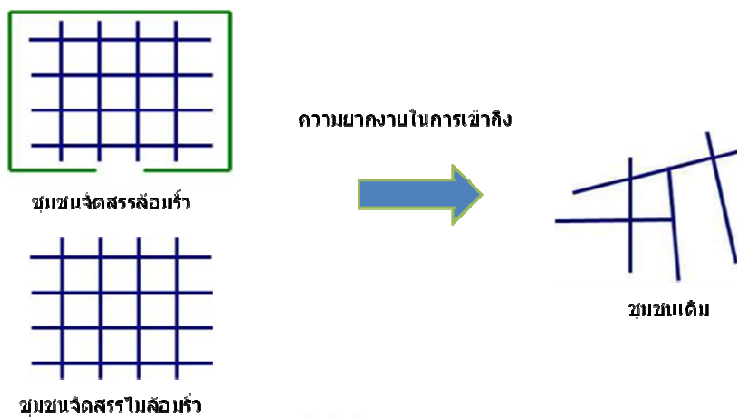


ภาพที่ 1-1 พื้นที่ที่มีชุมชนจัดสรร (ล้อมรั้วและไม่ล้อมรั้ว) และชุมชนเดิมอยู่ติดกัน

หมายเหตุ: สีแดงหมายถึงชุมชนเดิม, สีเหลืองหมายถึงชุมชนจัดสรร

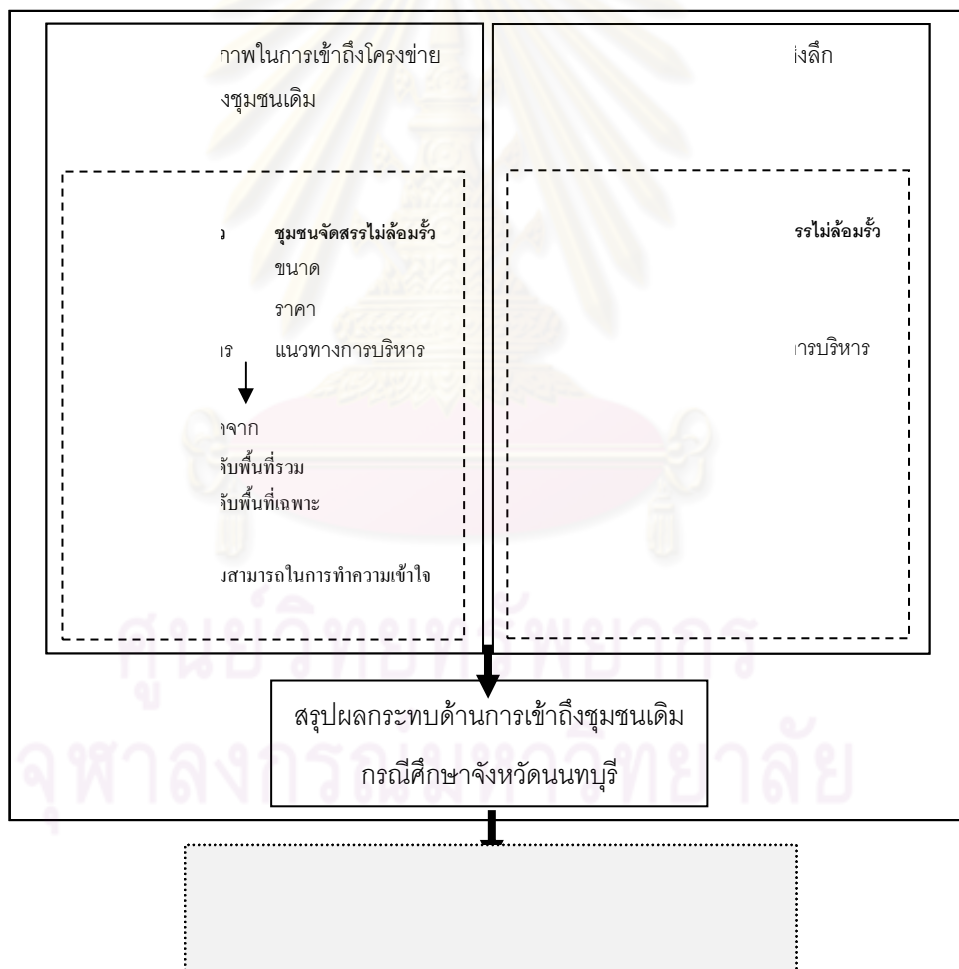
1.5 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาหาผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ โดยใช้การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง (Space Syntax) ควบคู่การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) สำหรับชี้วัดหาผลกระทบ



ภาพที่ 1-2 ศึกษาหาผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่

1.6 กรอบแนวความคิด



แผนภูมิที่ 1-1 แสดงกรอบแนวคิด

1.7 ขอบเขตของการวิจัย

1.7.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในปีพ.ศ. 2538-2548 เมืองที่มีอัตราการเติบโตของชุมชนจัดสรรลุ่มรั้วสูงที่สุดของประเทศไทย คือจังหวัดปทุมธานี, ภูเก็ต, นนทบุรี, ระนอง, กระบี่, ชลบุรี, แม่ฮ่องสอน, ระยอง, สมุทรปราการ, ยะลา (สัมมา, 2549) เมื่อพิจารณาจากหน่วยวิเคราะห์ ที่ต้องการวิเคราะห์ผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมที่อยู่ติดหมู่บ้านจัดสรร พบว่านนทบุรีมีจำนวนหน่วยวิเคราะห์ที่ผู้วิจัยต้องการมากกว่าจังหวัดปทุมธานี, ภูเก็ต (อันดับที่ 1 และ 2 ตามลำดับ) เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีมีชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบหลงเหลือมากกว่าจังหวัดปทุมธานีและภูเก็ต

1.7.2 การรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลสำหรับการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิมาจากฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์จากกรมโยธาธิการและผังเมืองในปีพ.ศ. 2549 ปรับปรุงฐานข้อมูลโดยใช้ข้อมูลจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2553 และจากการสำรวจภาคสนามเพื่อหาชุมชนเดิมที่ติดบ้านจัดสรร พ.ศ.2553

ตาราง 1-1 ข้อมูลบ้านจัดสรรและชุมชนเดิม จังหวัดนนทบุรี

อำเภอ	บ้านจัดสรร(ไม่ล้อมรั้ว)	บ้านจัดสรร(ล้อมรั้ว)	เดิม	เดิม(ติดจัดสรร)
เมืองนนทบุรี	114	54	26	4
บางกรวย	40	21	19	0
บางใหญ่	75	38	3	0
บางบัวทอง	140	104	6	0
ไทรน้อย	22	9	0	0
ปากเกร็ด	81	44	23	2
รวม	471	270	77	6

ที่มา : ข้อมูลบ้านจัดสรรทั้งหมดจากกรมที่ดิน พ.ศ.2553

ข้อมูลบ้านจัดสรรไม่ล้อมรั้วจากโยธาธิการและผังเมือง พ.ศ.2549 และจากการสำรวจ

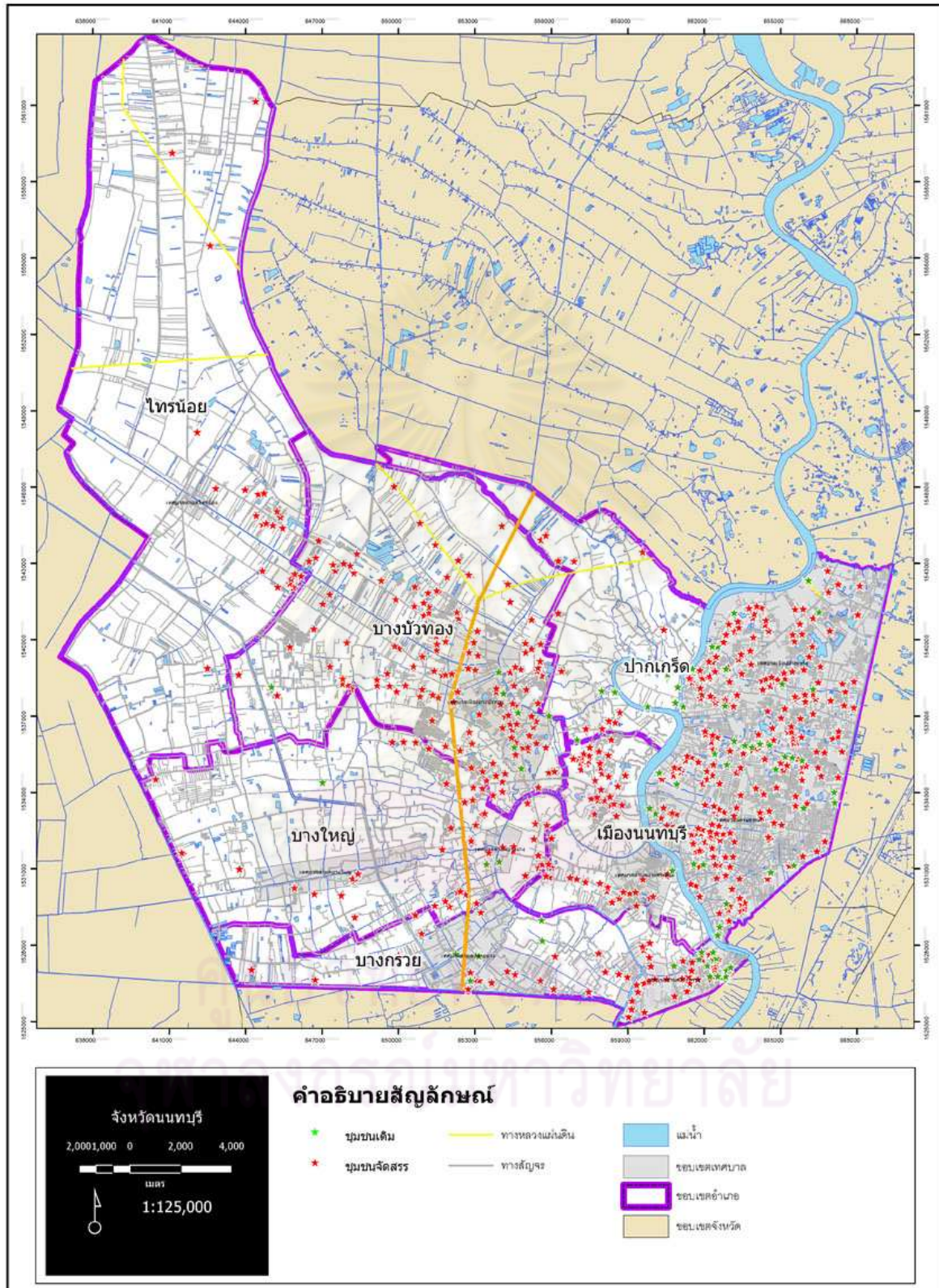
ข้อมูลบ้านจัดสรรล้อมรั้วจากการคำนวณ

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.8.1 เข้าใจเงื่อนไข ตลอดจนแนวคิด และหลักการวิเคราะห์การเข้าถึงชุมชน

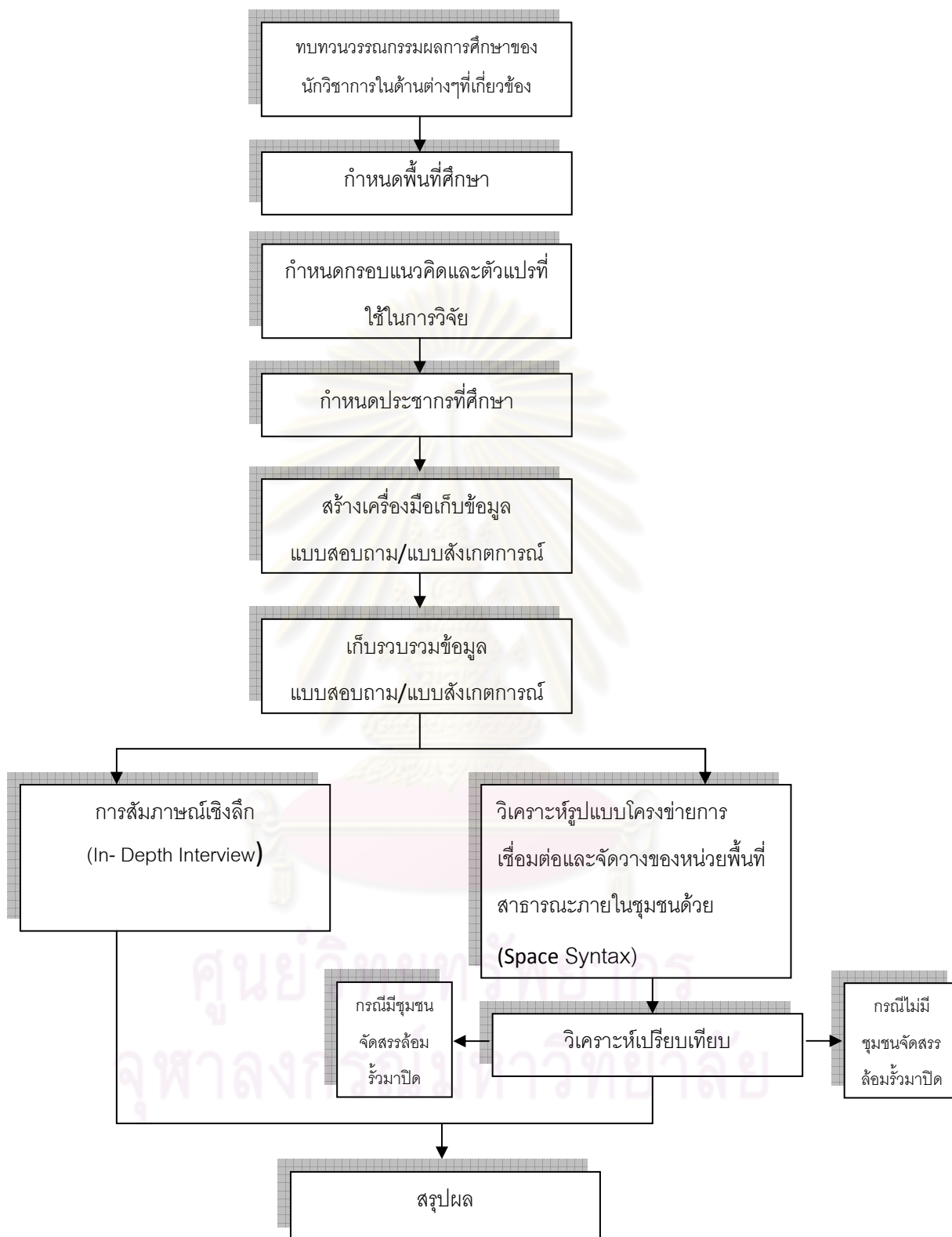
1.8.2 ข้อมูลแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการจัดการสภาพแวดล้อมของโครงการ

แผนที่ 1-1 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมจังหวัดนนทบุรี



ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549

1.9 วิธีดำเนินการวิจัย



แผนภูมิที่ 1-2 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องผลกระทบของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่มีต่อการเข้าถึงชุมชนเดิม จำเป็นต้องศึกษาทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยวิจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แนวความคิดเกี่ยวกับชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว ประกอบด้วยนิยามของชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว, พัฒนาการของรูปแบบที่อยู่อาศัยในประเทศไทย แนวคิดเกี่ยวกับบ้านจัดสรรประกอบด้วยรูปแบบทางเข้าออก, ขนาดของหมู่บ้านจัดสรร, แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร, ราคาของหมู่บ้านจัดสรร แนวความคิดเกี่ยวกับการเข้าถึงประกอบด้วยความสำคัญของการเข้าถึงเชิงพื้นที่, วิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชนและแนวความคิดเกี่ยวกับการวัดการเข้าถึง และกฎหมาย กฎระเบียบ มาตรการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินประกอบด้วยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน หมวด 2 มาตรา 23 และผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ปี พ.ศ.2548 รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องผลกระทบด้านการเข้าถึง ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว

ในการศึกษาส่วนนี้เป็นการกำหนดกรอบแนวคิดในสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับชุมชนล้อมรั้ว พร้อมอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนล้อมรั้วและชุมชนจัดสรรในประเทศไทย รวมถึงอธิบายถึง พัฒนาการของชุมชนจัดสรรโดยเริ่มอธิบายถึงสาเหตุการเกิด, พัฒนาการ ตลอดจนรูปแบบชุมชนจัดสรรในปัจจุบัน

2.1.1 นิยามของชุมชนล้อมรั้ว

ชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว คือ รูปแบบการอยู่อาศัยสมัยใหม่ที่มีการควบคุมการเข้าออกของคนเดินเท้า จักรยาน และรถยนต์ อย่างเคร่งครัด มีลักษณะเฉพาะของการปิดด้วย “กำแพง” และ “รั้ว” โดยปกติชุมชนจัดสรรล้อมรั้วจะประกอบด้วยถนนขนาดเล็กและรวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับชุมชนที่มีขนาดเล็กอาจจะมีแค่สวนสาธารณะหรือพื้นที่ใช้สอยธรรมดาเท่านั้น สำหรับชุมชนขนาดใหญ่ก็มีความเป็นไปได้ที่จะให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามาพักผ่อนเพื่อทำกิจกรรมแบบวันต่อวันภายในชุมชน ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วคือรูปแบบการพัฒนาทั่วไปที่เกิดขึ้นแตกต่างจากชุมชนทั่วไปอย่างตั้งใจ

ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วตั้งใจให้เกิดการแยกตัวเองออกจากเนื้อเมืองใน 4 ลักษณะ ดังนี้ (ไซศรี, 2551)

1. รั้ว กำแพง หรือพื้นที่โล่งกว้างที่แยกตัวอย่างชัดเจนให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะกับการเดินเท้า
2. ระบบรักษาความปลอดภัย
3. บรรยากาศภายในที่ตัดขาดจากสภาพแวดล้อมธรรมชาติภายนอกรั้ว
4. ความเป็นอิสระ

ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วทำทุกอย่างเพื่อที่จะแยกตัวออกจากภายนอก เช่น ด้วยการหันหลังให้พื้นที่สาธารณะต่าง ๆ ของเมือง จึงเป็นเพียงเส้นทาง “ผ่าน” ของสมาชิกในชุมชนจัดสรรล้อมรั้วเหล่านี้เท่านั้น ด้วยยานพาหนะส่วนตัว ในขณะที่การเดินเท้าหรือการใช้ระบบขนส่งมวลชนบนถนนสายเดียวกันนั้นเป็นของชนชั้นอื่น ๆ

Sennet (1971) อ้างถึงใน ไชศรี ภักดีสุขเจริญ (2548) เป็นผู้แรกที่เรียกพื้นที่ชุมชนที่มีการล้อมรั้วหรือสร้างกำแพงเพื่อแบ่งกันตนออกจากพื้นที่อื่น ๆ ของเมืองว่า “ชุมชนไร้สิ่งแปลกปลอม” หรือ “purified communities” โดยตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับการแสดงอัตลักษณ์และชีวิตคนในเมือง ซึ่งประเด็นเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองในรูปแบบของการสร้างชุมชนปิดล้อมแบบบ้านจัดสรรสำหรับคนเฉพาะกลุ่ม เป็นกลไกไปสู่การกีดขวางโครงข่ายการสัญจรของเมืองในภาพรวม ซึ่งเป็นการชี้ประเด็นปัญหาในเชิงสัญญาณอย่างชัดเจน ประกอบกับปัญหาเชิงสังคมที่ชุมชนล้อมรั้วเหล่านี้สร้างให้เกิดผลที่ตรงกันข้ามกับแนวคิดดั้งเดิมของการสร้างชุมชนผสมผสานขึ้นในเมือง ชุมชนล้อมรั้วเป็นปฏิกริยาของความอดทนอดกลั้นของคนกลุ่มหนึ่ง ๆ ต่อ “ความแตกต่าง” ของคนกลุ่มอื่น ๆ ในเมือง จนไม่สามารถอยู่ร่วมในสภาพแวดล้อมเดียวกันได้โดยสิ้นเชิงพื้นที่ภายในของชุมชนล้อมรั้วเป็นพื้นที่ที่คนต้องปฏิบัติอย่างเดียวกันตามกฎระเบียบของชุมชน “พื้นที่สาธารณะ” ภายในชุมชนล้อมรั้วจึงไม่มีสภาวะ “ขึ้นและลง” ของปริมาณคนเดินตามนियามชีวิตในสังคมเมืองบนถนนของ Jacobs (1961) อ้างถึงใน ไชศรี ภักดีสุขเจริญ (2548) ไม่มีการพบปะกันโดยบังเอิญของคนแปลกหน้า ไม่มีนियามของความถี่หรือความถี่ของการเดินทางไปในแต่ละเมือง Maspero (1994) อ้างถึงใน ไชศรี ภักดีสุขเจริญ (2548)

ในประเทศไทยชุมชนล้อมรั้วปรากฏเป็นชุมชนจัดสรรสมัยใหม่ที่ปรากฏอยู่ทั่วไป ตามปรากฏการณ์การเจริญเติบโตของเมือง

2.1.2 พัฒนาการรูปแบบที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ในการศึกษาถึงพัฒนาการของรูปแบบที่อยู่อาศัยในประเทศไทย จะแบ่งช่วงการศึกษาออกเป็น 2 ยุคด้วยกัน ยุคแรกเป็นช่วงก่อนการมีหมู่บ้านจัดสรรและยุคสองหลังการมีหมู่บ้านจัดสรร

ในการศึกษาถึงพัฒนาการรูปแบบที่อยู่อาศัยในประเทศไทยก่อนการมีหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้ทำการแบ่งช่วงเวลาการศึกษาออกเป็น 3 ช่วง ช่วงที่ 1 พ.ศ.2411 - 2453 (ยุคสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว) ช่วงที่ 2 พ.ศ.2453 - 2468 (ยุคสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว) ช่วงที่ 3 พ.ศ.2468 - 2503 (ยุคสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวจนถึงช่วงต้นรัชกาลปัจจุบัน) (ผู้สติ ทิพพัส, 2525: 20-255)

2.1.2.1 พัฒนาการแนวคิดและรูปแบบที่อยู่อาศัยก่อนมีหมู่บ้านจัดสรร

1.แนวคิด และรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2411 – 2453

ในสมัยนี้เป็นช่วงที่ต่อเนื่องกับในสมัยรัชกาลที่ 4 ที่ได้รับอิทธิพลจากประเทศทางตะวันตก รูปแบบของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ในช่วงนี้ จึงมีทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยวที่ใช้อู่อาศัย ซึ่งมีทั้งบ้านเรือนราษฎรสามัญชนทั่วไป และบ้านเรือนของผู้มีฐานะดี เช่นพ่อค้า คหบดี หรือข้าราชการคนสำคัญๆ บ้านเหล่านี้มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมแตกต่างกันออกไป และตั้งอยู่ในเนื้อที่ดินใหญ่เล็กต่างๆ กันตามฐานะ อีกประเภทหนึ่งได้แก่ ตึกแถว หรือเรือนแถว หรือพักอาศัยกึ่งร้านค้า (Shop House) ซึ่งได้รับอิทธิพลจากจีนและตะวันตก มีทั้งชนิดชั้นเดียวและสองชั้น ความยาวติดต่อกันประมาณ 5-10 ห้อง ส่วนใหญ่เช่าอยู่มักอยู่ริมถนนสำคัญๆ ในย่านที่เจริญคึกคักของตัวเมือง ใช้เป็นที่ประกอบการค้าและอยู่อาศัยไปด้วยในตัว เช่น ตึกแถวในย่านถนนเจริญกรุง ถนนบำรุงเมือง ถนนเฟื่องนคร เป็นต้น ซึ่งเป็นการเลียนแบบอย่างมาจากปีนัง สิงคโปร์ ส่วนใหญ่เป็นอาคาร 2 ชั้น ติดต่อกันเป็นแถวยาว บางแห่งเว้นเนื้อที่ชั้นล่างส่วนที่ติดริมถนนเป็นทางทำภายในอาคารให้คนเดินได้ก็มีในรัชกาลนี้มีที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่งเกิดขึ้น คือ อาคารพักอาศัยที่แบ่งห้องให้เช่าเป็นห้อง ๆ มีทางเดินร่วมหน้าห้อง มีห้องน้ำ ห้องส้วมและบันไดที่ใช้ร่วมกันทั้งอาคาร อาคารประเภทนี้อาคารแรกๆคือ แฟลตของบริษัทเดินรถรางของชาวต่างประเทศ ที่อุรุถบริเวณถนนตก สำหรับให้พนักงานรถรางอยู่อาศัยครอบครัวละ 1 หน่วย เนื้อที่หน่วยละประมาณ 21 ตารางเมตร ชั้นละ 15 หน่วย มี 3 ชั้น รวมทั้งหมด 45 หน่วย มีทางเดินร่วมหน้าห้องยาวตลอดอาคาร มีบันได และห้องน้ำ ห้องส้วมใช้ร่วมกัน ซึ่งนับเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่งที่ได้รับอิทธิพลจากต่างประเทศ และจัดว่าเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใหม่อีกประเภทหนึ่งในสมัยนี้

2.แนวคิด และรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2453 – 2568

ในรัชกาลนี้ก็ไม่นับว่าไม่แตกต่างไปจากในสมัยรัชกาลที่ 5 ในด้านการสร้างอาคารประเภทที่พักอาศัย ซึ่งทั่วไปก็เป็นบ้านหลังเดี่ยวปลูกในที่ดินใหญ่บ้าง เล็กบ้างตามฐานะและจำนวนผู้อาศัย การจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่ๆ แบ่งขายเป็นแปลงย่อยๆ สำหรับปลูกสร้างบ้านเรือนของแต่ละครอบครัว ก็มีบ้างแต่ไม่แพร่หลายและมักจะขายแต่ที่ดินเท่านั้น ไม่มีตัวบ้านอยู่ด้วย แต่อาจจะจะมี

บริษัทก่อสร้างเข้ารับบริการออกแบบและก่อสร้างให้เสร็จตามแบบที่เจ้าของต้องการ นอกจากนี้หน่วยงานของรัฐบาลเช่น พระคลังข้างที่ ราชพัสดุ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก็อาจเป็นผู้ดำเนินการจัดแบ่งซอยที่ดินของหลวงออกเป็นแปลงย่อย ๆ สำหรับให้ข้าราชการบริพารในพระองค์อยู่อาศัย เช่น ที่พักข้าราชการบริพารตรงข้ามพระตำหนักพญาไท หรือที่ข้างราชตฤณมัยสมาคม ถนนพิษณุโลก บางแห่งอาจจะมีแบบบ้านไม่ซ้ำกัน แต่ก็มีแนวทางของรูปทรงและการใช้วัสดุที่คล้ายๆกัน

3.แนวคิด และรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2468 - 2503

ในช่วงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว และสมัยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล ตั้งแต่ พ.ศ. 2468 ถึง พ.ศ. 2489 นั้น การสร้างอาคารที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นเพียงสวนบุคคลเช่นในรัชกาลก่อนๆ ที่ผ่านมา สวนตึกแถวที่ใช้ทำการค้าและอยู่อาศัยไปด้วยในตัวก็เป็นที่นิยมมากขึ้น และมักปลูกอยู่ริมถนนในตัวเมืองหรือในชุมชนที่เจริญแล้ว ในช่วงต้นรัชกาลพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ก่อน ปี พ.ศ. 2503 เริ่มมีที่พักอาศัยประเภทอื่นๆ ซึ่งเป็นโครงการของรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ เช่นการรถไฟ โรงงานยาสูบ

ต่อมาเป็นช่วงที่มีหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาในประเทศไทย ในการศึกษาถึงพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้ทำการแบ่งช่วงเวลาการศึกษาออกเป็น 4 ช่วง นับตั้งแต่ยุคเริ่มแรกที่มีบ้านจัดสรรคือ ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2510 – 2519, ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2520 – 2529, ช่วงที่ 3 พ.ศ. 2530 – 2539 และช่วงที่ 4 พ.ศ. 2540 – ปัจจุบัน (พ.ศ. 2550)

ภายหลังการประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศในด้านต่าง ๆ อย่างมากมายโดยเฉพาะในช่วง 25 ปีหลังจาก ปี พ.ศ.2500 รัฐบาลมีนโยบายเร่งพัฒนาระบบอุตสาหกรรมและเปิดรับการลงทุนในกิจการต่างประเทศอย่างเสรี มีการเร่งพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ การคมนาคม การขนส่ง และระบบสาธารณูปโภคในด้านต่าง ๆ มากมายโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ก่อให้เกิดอาชีพและรายได้แก่ประชาชน โดยจากเดิมที่ประชากรในประเทศส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม มีการเปลี่ยนแปลงจนกลายเป็นผู้ขายแรงงาน ซึ่งในขณะนั้นอาชีพผู้ขายแรงงานมีปริมาณเพิ่มขึ้นมาก โดยส่วนใหญ่ย้ายเข้าสู่เขตเมืองใหญ่โดยเฉพาะเมืองหลวงซึ่งมีการพัฒนาอย่างมาก การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ ก่อให้เกิดความหนาแน่นของประชากร กล่าวคือ เป็นที่รวมตัวของกลุ่มคนจากพื้นที่ และอาชีพต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นผู้ขายแรงงาน พ่อค้า นักธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ ขณะเดียวกันการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังส่งผลให้รายได้ของประชาชนมีความแตกต่างกันมากขึ้นเรื่อย ๆ (ผู้สดี ทิพพัส, 2525: 359)

ผลจากความหนาแน่นของประชาชนในเขตกรุงเทพฯ ก่อให้เกิดความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยซึ่งมีไม่เพียงพอในขณะนั้น โดยต่อมารัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน โดยมีทั้งการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและการจัดสร้างโครงการบ้านจัดสรรขายให้แก่ผู้มีรายได้ปานกลางไปจนถึงรายได้สูง ในส่วนของหน่วยงานเอกชนที่เป็นหน่วยงานใหญ่ซึ่งมีพนักงานจำนวนมาก ได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบสวัสดิการเพื่อสนับสนุนพนักงานโดยมีรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งบ้านพักอาคาร อาคารพักอาศัย ตึกแถว เป็นต้น

ในการจัดสร้างโครงการบ้านจัดสรร โดยรัฐบาลและบริษัทเอกชนเพื่อขายให้แก่ประชาชนในระยะแรก ช่วงปี พ.ศ. 2510-2515 เป็นการมุ่งเน้นไปที่กลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีฐานะระดับปานกลางขึ้นไป โดยโครงการบ้านจัดสรรของรัฐบาลโครงการแรก ๆ ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง เช่น หมู่บ้านพิบูลย์เวศ ที่คลองตัน หมู่บ้านพิบูลวัฒนา คลองประปา สามเสน ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ 200 หลังคาเรือน ต่อมาจึงมีโครงการจัดสรรที่มีขนาดเล็กลงมา ในปี พ.ศ. 2513 โครงการบ้านจัดสรรที่จัดสร้างโดยบริษัทเอกชนเพื่อขายแก่ประชาชนเกิดขึ้นมากมายในพื้นที่เขตชานเมือง และในจังหวัดปริมณฑล ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นโครงการขนาดใหญ่มากกว่า 100 หลังคาเรือน โดยกล่าวได้ว่าช่วงแรกของหมู่บ้านจัดสรรมุ่งเน้นถึงการเร่งสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว เน้นความประหยัด เรียบง่าย รวดเร็ว ทำให้การค้ำึงถึงเรื่องของความประณีตและการค้ำึงถึงคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยลดน้อยลงไปในช่วงแรก



ภาพที่ 2-1 ที่มาของการเกิดหมู่บ้านจัดสรร

2.1.2.2 พัฒนาการแนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร

1.แนวคิด และรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2510 – 2519

ในช่วงยุคเริ่มต้นหมู่บ้านจัดสรร โดยในช่วงนี้สถาปนิกได้รับการศึกษาจากตะวันตก กลับมายังประเทศไทยได้นำแนวคิดและรูปแบบตะวันตก เริ่มเข้ามามีบทบาทกับรูปแบบบ้านพักอาศัยในประเทศ ประกอบกับแนวคิดที่ทั้งภาคเอกชน และรัฐบาลพยายามเร่งก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ตอบสนองความต้องการในที่อยู่อาศัยซึ่งมีมากในขณะนั้น รูปแบบบ้านในขณะนั้นจึงมีลักษณะเรียบง่าย และตัดทอนรายละเอียดการตกแต่งออก จุดประสงค์ของการออกแบบโดยหลักคือ เน้นการก่อสร้างที่รวดเร็ว สร้างในปริมาณที่มากในลักษณะที่ซ้ำ ๆ กัน เน้นการประหยัดเพื่อทำราคาขายให้ต่ำ รูปแบบสถาปัตยกรรมได้รับอิทธิพลมาจากแนวคิดตะวันตก แนวคิดโมเดิร์น เข้ามามีบทบาทกับรูปแบบสถาปัตยกรรมมากตั้งแต่ช่วงนี้ (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536: 137-140)



ภาพที่ 2-2 บ้านจัดสรรช่วง ปี พ.ศ.2510-2519

ที่มา: วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536: 149-150

2.แนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2520 – 2529

ในช่วงนี้มีผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น เกิดการแข่งขันในตลาดบ้านจัดสรรมากขึ้น การพัฒนา รูปแบบบ้านและแนวคิดการออกแบบมีมากขึ้น แต่ยังคงเป็นรูปแบบซ้ำ ๆ กันเหมือนช่วงก่อน มีการพัฒนาด้านคุณภาพการก่อสร้าง วัสดุ และเทคโนโลยีมากขึ้น เนื่องจากการแข่งขันในตลาดบ้านจัดสรรมีสูงขึ้น ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้น แนวคิดการออกแบบตะวันตกและแบบสมัยใหม่ยังมีอิทธิพลสืบเนื่องมาจากช่วงก่อน และมีอิทธิพลบ้านจัดสรรลดน้อยลงตามลำดับ ซึ่งถือเป็นช่วงปลายของแนวสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น และกำลังพัฒนาสู่รูปแบบสถาปัตยกรรมแนวโพสต์โมเดิร์น ซึ่งเกิดจากความเบื่อหน่ายรูปแบบเดิมมีความซ้ำซากไม่มีความเป็นเอกลักษณ์ แต่ถึงแม้ว่าจะมีความพยายามนำแนวคิดรูปแบบสถาปัตยกรรมแนวใหม่เข้ามาปรับใช้กับการออกแบบบ้านในหมู่บ้านจัดสรร แต่ด้วยข้อจำกัดทางการเงิน และการลงทุน ทำให้รูปแบบไม่แตกต่างไปจากอดีตเท่าที่ควร โดยส่วนใหญ่เป็นการเน้นถึงองค์ประกอบ ส่วนตกแต่งสีสันทันในตัว

อาคารให้มีความแตกต่างกันเท่านั้น ซึ่งถือเป็นการปรับเปลี่ยนรูปแบบที่ยังต้องคำนึงถึงต้นทุนในการก่อสร้างแบบบ้านแนว “ไร้รูปแบบเฉพาะ” (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536: 215-221)

ในช่วงตั้งแต่ พ.ศ. 2526 เริ่มมีการพัฒนารูปแบบมากขึ้นรูปแบบการวางผัง และรูปทรงอาคารมีความซับซ้อนมากขึ้น ลักษณะช่องเปิด ประตูหน้าต่าง และองค์ประกอบตกแต่งอื่นๆ เริ่มมีรูปแบบที่หลากหลายแปลกใหม่ ซึ่งมีให้ผู้บริโภคได้เลือกมากมายหลายโครงการ แนวคิดรูปแบบสถาปัตยกรรมแนวโพสต์โมเดิร์น ส่งผลต่อรูปแบบบ้านจัดสรรมากขึ้นกว่าช่วงต้นของช่วงที่ 2 รูปแบบบ้านมีความหลากหลายมากขึ้น ประกอบการเริ่มให้ความสำคัญ กับรูปแบบสถาปัตยกรรมมากขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคเริ่มมีความต้องการในรูปแบบที่หลากหลาย

3. แนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 3 พ.ศ. 2530 – 2539

แนวคิดรูปแบบสถาปัตยกรรมแนวโพสต์โมเดิร์น ส่งผลต่อรูปแบบสถาปัตยกรรมอย่างเห็นได้ชัด รูปแบบโครงการมีความหลากหลายอย่างมาก ผู้ประกอบการและผู้บริโภคให้ความสำคัญกับรูปแบบสถาปัตยกรรมในบ้านจัดสรรมากขึ้น สถาปนิกเข้ามามีบทบาทในการพัฒนารูปแบบและธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก แนวคิดต่าง ๆ ในการออกแบบจากสถาปนิกก็มีการยอมรับและนำมาใช้มากขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันกันทางด้านรูปแบบมากขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกซื้อ และการแข่งขันในธุรกิจบ้านจัดสรร นอกเหนือจากทำเลที่ตั้ง ระดับราคา หรือสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ มีการพัฒนาด้านรูปแบบของพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์จากตัวบ้านอย่างเห็นได้ชัด ในส่วนของโครงสร้างยังมีการนำรูปแบบคอนกรีตเสริมเหล็กมาใช้อย่างต่อเนื่อง

4. แนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 4 พ.ศ. 2540 – ปัจจุบัน (พ.ศ. 2553)

ต่อเนื่องจากช่วงปี พ.ศ. 2530-2539 ความต้องการของผู้บริโภค จำนวนผู้ประกอบการที่เพิ่มขึ้นทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรขยายตัวสูงสุดอีกครั้ง ก่อนถึงยุคเศรษฐกิจซบเซาอย่างหนักในช่วงต่อมา รูปแบบบ้านจัดสรรมีความหลากหลายอย่างมาก ปัจจัยทางด้านการตลาดเข้ามามีบทบาทอย่างมากกว่าช่วงที่ผ่านมาจากการที่ผู้บริโภคเริ่มมีความรู้มากขึ้น ทั้งในธุรกิจบ้านจัดสรรและตัวผลิตภัณฑ์ ประกอบกับกลุ่มรายได้ปานกลางลงมาถึงรายได้ต่ำ หันไปสนใจในการซื้อที่พักอาศัยรูปแบบอื่นมากขึ้น ระดับราคาบ้านจัดสรรจึงมักอยู่ระดับปานกลางขึ้นมาเป็นส่วนใหญ่ ผู้ประกอบการโดยเฉพาะในรายใหญ่มีการให้ความสำคัญกับองค์ประกอบในโครงการบ้านจัดสรรแทบทุกส่วน ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบโครงการ ความประณีตในการก่อสร้าง วัสดุ เทคโนโลยีรวมถึงการจัดพื้นที่ผังอาคาร รูปแบบการใช้สอย มีการคำนึงถึงสภาพแวดล้อมในโครงการและสภาพแวดล้อมรอบตัวบ้านมากขึ้น เช่น โครงการธารนนท์ คอร์ทพาร์ค มีการนำลักษณะของสวนเป็นองค์ประกอบ

กลางบ้าน หรือแนวคิดบ้านกลางสวน หรือบ้านริมน้ำ ที่เริ่มมีการนำแนวคิดลักษณะของบ้านที่มีความร่มรื่น สัมผัสบรรยากาศธรรมชาติ ให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมคุณภาพชีวิตมากขึ้น จากอดีต



ภาพที่ 2-3 บ้านจัดสรรช่วง ปี พ.ศ.2540-2550
ที่มา: บริษัทโมบายเออร์โกด์ จำกัด, 2550: 75-211

จากพัฒนาการแนวคิดและรูปแบบการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรข้างต้นสรุปได้ว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยจากอดีต(ก่อนมีหมู่บ้านจัดสรร)จนถึงปัจจุบัน(หลังมีหมู่บ้านจัดสรร) นิยมสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบชาวตะวันตกไม่เปลี่ยนแปลง ประชาชนเลือกที่อยู่อาศัยตามฐานะทางสังคมดั้งเดิม นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยยังเป็นสัญลักษณ์อย่างหนึ่งในการแสดงสถานะภาพทางสังคมตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ส่วนรูปแบบที่อยู่อาศัยมีการปรับเปลี่ยนจากเดิมที่มีรูปแบบที่อยู่อาศัยไม่ตายตัว สู่วิธีการสร้างที่อยู่อาศัยสมัยใหม่ นิยมการทำซ้ำของหมู่บ้าน ตามลักษณะชาวตะวันตกมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ภายหลังการเข้ามาของหมู่บ้านจัดสรร การเลือกที่อยู่อาศัยคำนึงถึงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ความปลอดภัยเป็นหลัก ในขณะที่ในอดีตการเลือกที่อยู่อาศัยคำนึงถึงการปฏิสัมพันธ์ของคนในชุมชนเป็นหลัก ที่อยู่อาศัยมักตั้งอยู่ในย่านผู้คน แนวคิดและรูปแบบดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงค่านิยมการเลือกที่อยู่อาศัยของคนในสังคม ที่เน้นความเป็นปัจเจกมากยิ่งขึ้น

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับบ้านจัดสรร

ในการศึกษาส่วนนี้เป็นการกำหนดกรอบแนวคิดในการพิจารณาตัวแปรต้น(ชุมชนจัดสรร) สำหรับศึกษาผลกระทบต่อให้ตรงตามสมมติฐานที่ได้วางไว้ข้างต้น โดยกรอบแนวคิดที่ใช้แบ่งข้อมูลเชิงคุณลักษณะของชุมชนลุ่มรั้ว (Attribute) แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ประกอบด้วย แนวคิดของรูปแบบทางเข้าออกของชุมชนสำหรับแบ่งประเภทชุมชนจัดสรรว่าล้อมรั้วหรือไม่, ขนาดของชุมชน, แนวทางการบริหารชุมชน และระดับราคาของชุมชน สำหรับเปรียบเทียบหาผลกระทบว่าตัวแปรเหล่านี้มีความแตกต่างด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมหรือไม่

2.2.1 รูปแบบทางเข้าออกของชุมชน

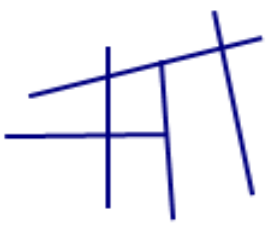
รูปแบบทางเข้าออกเป็นปัจจัยหนึ่งในการกำหนดกรอบแนวคิดพิจารณาประเภทของชุมชนลุ่มรั้ว โดยรูปแบบทางเข้าออกของชุมชนสามารถแบ่งได้ดังนี้

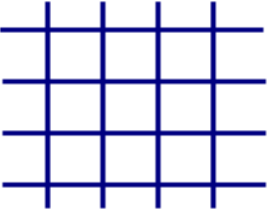
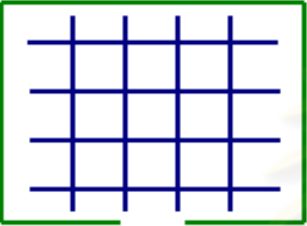
Harris and Evans (1999) ศึกษาพบว่าประตูไม่จำเป็นต้องสร้างอย่างประณีต อาจใช้ลักษณะทางกายภาพหรือสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้นเพื่อป้องกันบุคคลภายนอกเข้าไปในพื้นที่

ทางเข้าหลักของชุมชนมียามรักษาความปลอดภัย คนที่ทำหน้าที่ตรวจคนเข้าออกของชุมชน ที่ประตูของชุมชนพบระบบตรวจคนอยู่ 2 ประเภทคือแบบอัตโนมัติและแบบปฏิบัติ โดยใช้การ์ดที่มีแถบแม่เหล็กหรือแป้นตัวเลขเพื่อกรหัสเข้าออก ระบบมีขึ้นเพื่อป้องกันบุคคลภายนอกเข้ามาในชุมชนจากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 97 ของชุมชนจัดสรรลุ่มรั้วในซานอันโตนิโอใช้แป้นตัวเลขเพื่อกรหัสเข้าออก ในฮุสตันพบว่า ร้อยละ 33 ใช้แป้นตัวเลขเพื่อกรหัสเข้าออก ส่วนยามรักษาความปลอดภัยพบเพียงร้อยละ 14 ในซานอันโตนิโอ และร้อยละ 5 ในฮุสตัน

Tanate (2004) ศึกษาพบว่าชุมชนแต่ละชุมชนมีรูปแบบการเข้าถึงที่แตกต่างจากรูปแบบการตั้งถิ่นฐานและลักษณะทางกายภาพของชุมชน

ตาราง 2-1 จำแนกลักษณะทางกายภาพของชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิม

รูปแบบชุมชน	ลำดับคีย์	การพัฒนา	ลักษณะทางกายภาพ
 <p>ชุมชนเดิม</p>	สาธารณะ	พัฒนาด้วยตนเอง จากรูปแบบการตั้งถิ่นฐานเดิม ใช้โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะ	รูปแบบที่ดินไม่มีการจัดระเบียบ มีความแออัด มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกพอใช้

<p>ชุมชนจัดสรรไม่ล้อมรั้ว</p> 	<p>สาธารณะ</p>	<p>พัฒนาจากการจัดสรรที่ดิน(ไม่มีการล้อมรั้ว) ใช้โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะ</p>	<p>มีการจัดสรรที่ดิน มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกพอใช้</p>
<p>ชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว</p> 	<p>ส่วนตัว</p>	<p>พัฒนาจากการจัดสรรที่ดิน(มีการล้อมรั้ว)หรือจากการจัดสรรที่ดิน(ไม่ล้อมรั้ว)แต่มีปราการทางธรรมชาติหรือสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกของตัวเอง</p>	<p>มีการจัดสรรที่ดิน มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดี</p>

ที่มา: Tanate (2540)

จากรูปแบบทางกายภาพของชุมชนอาจสรุปได้ว่าชุมชนจัดสรรที่ไม่มีการล้อมรั้วอาจเป็นชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้วได้เนื่องลักษณะทางกายภาพของชุมชนที่พื้นที่ถูกปิดล้อมทางเข้าออก สิ่งแวดล้อมที่อยู่ข้างเคียง เช่นปราการทางธรรมชาติหรือสิ่งมนุษย์สร้างขึ้น หรืออาจดูจากรูปแบบการบริหารโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชนที่มักมีการบริหารจัดการด้วยตนเอง

2.2.2 ขนาดของหมู่บ้านจัดสรร

ขนาดของหมู่บ้านจัดสรรเป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการกำหนดกรอบแนวคิดพิจารณาประเภทของชุมชนล้อมรั้ว จากสมมติฐานเชื่อว่าหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่จะส่งผลกระทบต่อการเข้าถึงชุมชนเดิมเนื่องจากขนาดของหมู่บ้านจัดสรรอาจส่งผลกระทบต่อภาระการลดของโครงข่ายการสัญจรหรือมีส่วนทำให้โครงข่ายการสัญจรเดิมไม่สามารถประสานกันได้ดีดังเดิม โดยขนาดของหมู่บ้านจัดสรรสามารถแบ่งได้ดังนี้

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน (2543) ขนาดของโครงการที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่โดยแบ่งเป็น 3 คือ

1. ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลงหรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
2. ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100-499 แปลงหรือเนื้อที่ 19-100 ไร่
3. ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

2.2.3 แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร

แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหนึ่งในการกำหนดกรอบแนวคิดพิจารณาประเภทของชุมชนล้อมรั้ว จากสมมติฐานเชื่อว่ารูปแบบการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรแบบมีนิติบุคคลจะส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิมเนื่องจากรูปแบบการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรลักษณะดังกล่าวไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่สมาชิกเข้าออกภายในชุมชน การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ การลดลงของโครงการขายการสัญจรหรือมีส่วนทำให้โครงการขายการสัญจรเดิมไม่สามารถประสานกันได้ดีดังเดิม โดยแนวทางการบริหารดูแลของหมู่บ้านจัดสรรสามารถแบ่งได้ดังนี้

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน (2543) ความตามกฎหมายในหมวด 4 เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กฎหมายได้เปิดทางเลือกให้กับผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เมื่อมีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจนครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรรับผิดชอบ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้มีการกำหนดการบริหารดูแลสาธารณูปโภคของโครงการไว้ 3 แนวทางคือ

1. ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงาน ดูแลสาธารณูปโภคเองโดยจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ
2. การจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา
3. การโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้น ตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์

ทั้งนี้กฎหมายดังกล่าว ยังเปิดทางเลือกให้ครอบคลุมไปถึงโครงการจัดสรรที่ดินเก่าที่ขออนุญาตตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 ที่ดำเนินการขออนุญาตภายใต้ ปว.266 โดยระบุไว้ในมาตรา 70 ว่า การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ระบุให้นำมาตรา 45-มาตรา 52 มาใช้บังคับ โดยอนุโลมกรณีนี้หมู่บ้านจัดสรรที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตาม

แผนผังโครงการ สามารถยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้ สามารถแบ่งการบริหารจัดการชุมชนมี 4 รูปแบบได้แก่

1) จัดการโดยหน่วยงานที่ดำเนินกิจกรรม (เจ้าของโครงการฯ) สามารถแบ่งย่อยได้ 2 รูปแบบ คือ

1. ดูแลเองทั้งหมด
2. จ้างเอกชนดูแล

2) ร่วมกันดูแลระหว่างหน่วยงานที่ดำเนินกิจกรรมกับผู้อยู่อาศัย

3) ผู้อยู่อาศัยดูแลเอง แบ่งย่อยได้เป็น 2 รูปแบบ คือ

1. นิติบุคคล
2. องค์การชุมชน

4) ท้องถิ่น / หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2.2.4 ราคาของหมู่บ้านจัดสรร

ราคาของหมู่บ้านจัดสรรเป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการกำหนดกรอบแนวคิดพิจารณาประเภทของชุมชนลุ่มรั้ว จากสมมติฐานเชื่อว่าราคาที่สูงของหมู่บ้านจัดสรรจะส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิมเนื่องจากระดับราคาที่สูงของหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นตัวชี้วัดด้านระบบรักษา ความปลอดภัย กล่าวคือราคาที่สูงของหมู่บ้านจัดสรรอาจรวมค่าระบบรักษาความปลอดภัยที่ เข้มงวด จากระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวดย่อมไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่สมาชิก เข้าออกภายในชุมชน การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ การลดลงของโครงการขายการสัญจร หรือมีส่วนทำให้โครงการขายการสัญจรเดิมไม่สามารถประสานกันได้ดีดังเดิม โดยราคาของหมู่บ้าน จัดสรรสามารถแบ่งได้ดังนี้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2542) ได้แบ่งระดับราคาบ้านเป็น 3 ระดับ ได้แก่

1. บ้านระดับราคาต่ำ น้อยกว่า 800,000 บาท
2. บ้านระดับราคาปานกลาง 800,001-3,000,000 บาท
3. บ้านระดับราคาสูง มากกว่า 3,000,001 บาท

บัณฑิตและคณะ (2543) ศึกษาพบว่า สำหรับระดับราคาของหมู่บ้านจัดสรร พบว่า การ แบ่งระดับราคาของหมู่บ้านอาศัยหลักการคำนวณโดยพิจารณากับราคาที่อยู่อาศัยภาคเอกชน และรายได้ครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ซึ่งมีการระบุถึงกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางในกลุ่มประชากรของกรุงเทพมหานครโดย ครัวเรือนที่มีรายได้ระดับปานกลาง จะมีรายได้ตั้งแต่ 12,000-67,000 บาทซึ่งพิจารณา ความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยในระดับ 700,001-3,000,000 บาทเป็นระดับราคาที่อยู่

อาศัยในระดับราคาปานกลาง จึงใช้เกณฑ์ดังกล่าวกำหนดราคาที่อยู่อาศัยระดับราคาล่างให้ต่ำกว่าและระดับราคาสูงให้สูงกว่าระดับราคาปานกลางตามเกณฑ์ที่ประมาณไว้

จากสภาพความเป็นจริง หมู่บ้านจัดสรรระดับราคาที่สูง (ตั้งแต่ 3,000,001 บาท ขึ้นไป) พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพร้อมในการชำระค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้าน ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดของโครงการ เนื่องจากลูกบ้านส่วนใหญ่ต้องการให้หมู่บ้านของตนมีความเป็นส่วนตัวและมีสภาพแวดล้อมที่ดี โดยจำนวนเงินดังกล่าวที่เก็บได้จะนำมาใช้ในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้าน ได้แก่ค่าไฟฟ้าสาธารณะ ค่ายามรักษาความปลอดภัย การจัดเก็บขยะและทำความสะอาด การดูแลสวนหรือสนามเด็กเล่น เป็นต้น

เมื่อเป็นเช่นนั้น ไม่ว่าจะโครงการจะกำหนดเงื่อนไขอย่างไร ลูกบ้านส่วนใหญ่ก็พร้อมที่จะปฏิบัติตามหรือมีความพร้อมทางการเงินที่จะผ่อนชำระตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เพื่อต้องการให้หมู่บ้านของตนมีคุณภาพและสิ่งแวดล้อมที่ดีเสมอ

ขณะที่หมู่บ้านจัดสรรราคาในระดับล่าง (ต่ำกว่า 700,000 บาท) พบว่าส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านไม่มีความพร้อมในการชำระค่าดูแลส่วนกลางของหมู่บ้าน เนื่องจากจำนวนเงินในการชำระค่อนข้างสูงและเห็นว่าการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ควรเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของเจ้าของโครงการหรือหน่วยงานท้องถิ่นในการดูแลและให้บริการแก่ชาวบ้าน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของโครงการพยายามผลักดันหาทางเลี่ยงข้อกฎหมายในการดูแลสาธารณูปโภคจึงได้ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ เป็นเหตุให้ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้

จึงสรุปได้ว่าการจำแนกตัวแปรอิสระ (ชุมชนจัดสรรทั้งล้อมหรือไม่ล้อมรั้ว) สามารถจำแนกได้จาก รูปแบบทางเข้าออก, ขนาดของหมู่บ้านจัดสรร, แนวทางการบริหารดูแลบ้านจัด, ระดับราคานำเอาปัจจัยดังกล่าวเป็นตัวแปรอิสระจำแนกคุณลักษณะของชุมชน

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเข้าถึง

การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน ล้วนส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพหรือเชิงพื้นที่ เช่น การตั้งถิ่นฐาน และวิวัฒนาการของชุมชน ดังนั้นการสร้างความสำเร็จเกี่ยวกับองค์ประกอบในเชิงพื้นที่จึงเป็นสิ่งจำเป็น เพราะเป็นเรื่องของการทำความเข้าใจอย่างชัดเจนถึงบทสรุปของการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ สังคมลงสู่กายภาพ

เนื้อหาในส่วนนี้คือการทบทวนประเด็นเกี่ยวกับความสำคัญของการเข้าถึงเชิงพื้นที่ วิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน การวิเคราะห์การเข้าถึงเชิงพื้นที่

2.3.1 ความสำคัญของการเข้าถึงเชิงพื้นที่

จากการทบทวนวรรณกรรมด้านการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่า การเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสิ่งที่เกี่ยวข้องกัน โดยพบว่าการเปลี่ยนแปลงการเข้าถึงส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงเช่นกัน ดังนั้นการทบทวนวรรณกรรมส่วนนี้จะเน้นให้ตระหนักถึงความสำคัญของการเข้าถึงที่เปลี่ยนแปลงไปและวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน

วันพีเย่ ศรีรัฐและคณะ (2529) พบว่า ความสามารถในการเข้าถึง (accessibility) มีความจำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตกิจปฏิบัติประจำวันของคนเรามีความเกี่ยวข้องอย่างมากกับการจัดการ และดำเนินการให้ได้มาซึ่งทรัพยากรที่จำเป็นสำหรับการมีชีวิต และดำเนินการให้ได้มาซึ่งทรัพยากรที่จำเป็นสำหรับการมีชีวิต และการสร้างสรรค์คุณภาพให้แก่การดำเนินชีวิต การที่จะบรรลุวัตถุประสงค์นี้ ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งกำเนิดของทรัพยากรเป็นสิ่งบ่งชี้ถึงความสำเร็จในเป้าหมายที่ต้องการ แต่ความสามารถในเรื่องดังกล่าวของแต่ละคนไม่ได้มีลักษณะเท่าเทียมกัน ความไม่เสมอภาคเช่นนี้ เป็นเพราะการเข้าถึงมีแง่มุมของระยะทาง ซึ่งเป็นส่วนประกอบของพื้นผิวโลกเข้ามาเกี่ยวข้อง ความใกล้ไกลของระยะทาง เป็นสิ่งบ่งบอกถึงความสามารถในการเข้าถึง ระยะทางที่ใกล้ย่อมทำให้การเข้าถึงทำได้ง่าย ในทางตรงข้ามระยะทางที่ไกล การเข้าถึงย่อมทำได้ยาก และกลายเป็นอุปสรรคต่อการคมนาคม การเคลื่อนไหวของคนตลอดจนทรัพยากรต่างๆอย่างใดก็ตาม การวัดระยะทางใกล้ไกล สามารถทำได้จากหลายมุมมอง การกำหนดความใกล้ไกล ที่คนเรารู้จักกันมากที่สุดคือการวัดระยะทางบนพื้นผิวโลกที่จะได้ผลลัพธ์เป็นตัวเลข ซึ่งมีหน่วยระยะทางตามมาตรวัดที่กำหนดขึ้น เป็นต้นว่าการบอกความใกล้ไกลเป็นกิโลเมตรหรือไมล์ และมาตรวัดอื่น นอกจากนี้ระยะทางสามารถวัดความใกล้ไกลได้จากเวลา ค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างตำแหน่งที่ตั้งแม้กระทั่งความรู้สึกคุ้นเคยและสะดวก การกำหนดความใกล้ไกลในลักษณะประการหลังนี้ เป็นเรื่องของระยะทางสัมพัทธ์หรือระยะทางเชิงเปรียบเทียบ (relative distance)

แนวคิดเกี่ยวกับระยะทางสัมพัทธ์ ทำให้การแปลความหมายเกี่ยวกับความสามารถในการเข้าถึงเป็นไปได้กว้างขวางและเข้าใจได้มากขึ้นต่อพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของมนุษย์ การใช้พื้นที่ในเขตเมืองของประชาชนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมระดับต่างๆเป็นตัวอย่างหนึ่งของแนวคิดเกี่ยวกับระยะทางและการเข้าถึงในเมืองเราจะพบว่าประชาชนที่มีรายได้ต่ำมักอาศัยอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองเพราะค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานหรือโอกาสในการแสวงหางานตลอดจนการเดินทางเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ มีราคาถูก ในขณะที่ผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงจะพักอาศัยอยู่ในบริเวณห่างไกลจากศูนย์กลางเมืองออกไป เพราะมีเงินพอจะใช้เดินทางได้หรือมีพาหนะส่วนตัวในการเดินทางไปทำงานและทำธุรกิจต่างๆโดยต้องการที่จะอยู่ไกลจากความแออัด

ของกลางใจเมืองและออกไปอยู่แถบชานเมือง ซึ่งที่ดินมีราคาถูกกว่าสามารถซื้อที่ดินผืนใหญ่ไว้ครอบครองได้ และหากใช้เหตุผลทางเศรษฐศาสตร์มาอธิบายการกระจายความหนาแน่นของประชากร พื้นที่กลางใจเมืองสามารถเข้าถึงได้ง่ายที่สุด จึงเป็นที่ที่ทุกคนต้องการ ทำให้มีราคาแพงที่สุด การใช้ที่ดินจำเป็นต้องใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เหมาะสมกับราคาที่ดิน จึงเกิดความหนาแน่นมาก และเมื่อห่างไกลจากศูนย์กลางออกไป ค่าใช้จ่ายในการเดินทางยิ่งเพิ่มสูงตามไปด้วย แต่ราคาที่ดินกลับถูกลง จึงไม่ต้องอยู่กันหนาแน่นเหมือนตอนในของเมือง ประชาชนชาวเมืองต้องเลือกระหว่างบริเวณกว้างแต่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงหากอยู่แถบชานเมืองกับที่ดินคับแคบแต่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำ หากอยู่ใจกลางเมืองซึ่งจะเป็นการต่อรองแลกละเปลี่ยนระหว่างกันระหว่างความสะดวกสบายในการเข้าถึงพื้นที่

ในขณะที่ทอร์ค เสง์ประชา (2523) กล่าวว่าความสามารถในการเข้าถึงได้ง่ายเป็นกลไกที่สำคัญที่นำมาซึ่งมาตรฐานความเป็นอยู่ระดับสูง ดังนั้นเมืองจึงทำหน้าที่เสมือนพาหนะในการเข้าถึงได้ง่าย (Vehicle of Accessibility) เช่นเดียวกับ พิสิฐรัฐ ภัครเกษม (2526) ที่ชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของเส้นทางคมนาคมเปรียบเทียบกับเส้นโลหิตในร่างกายมนุษย์ ระบบสุขภาพที่ดีทำให้ร่างกายแข็งแรง ซึ่งไม่ต่างจากระบบคมนาคมที่ดีทำให้ประเทศมีความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจ และ Michael (1974) อธิบายถึง สภาพการเข้าถึง (Accessibility) ว่าเป็นปัจจัยที่มีผลต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมืองปัจจัยหนึ่ง ซึ่งวัดได้จากระยะทาง ค่าขนส่ง และเวลาในการเข้าถึงย่านกลาง โดยเกี่ยวข้องกับโครงข่ายคมนาคม

จากที่ได้กล่าวมาพบว่าความสะดวกในการเข้าถึงเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาเมืองโดยช่วยยกระดับมาตรฐานชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่

2.3.2 วิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน

จากการทบทวนวรรณกรรมด้านการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่าการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนไป มีส่วนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่มักมีการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญที่ทำให้ชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ ดังนั้นการศึกษาในส่วนนี้พยายามแสดงให้เห็นถึงวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชนที่มีการเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพลวัตที่สำคัญในการขับเคลื่อน

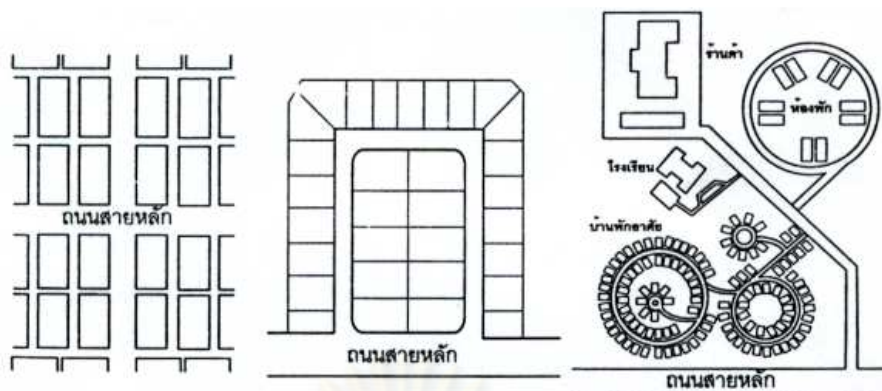
Carmona et. al. (2003) ได้ศึกษาวิวัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน โดยอธิบายว่า การเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่เป็นการเปลี่ยนแปลงที่ควบคู่ไปกับโครงข่ายการสัญจร กิจกรรมการใช้ที่ดินและอาคารของเมือง โดยแนวทางการศึกษาของ Carmona ได้ให้ความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงโครงข่ายทางสัญจรเป็นหลัก เพราะโครงข่ายการสัญจรจะเป็นตัวกำหนด

พฤติกรรมใช้สอยของสภาพบริเวณพื้นที่โดยรอบ Carmona ยังคงกล่าวต่อไปอีกว่าโครงข่ายการสัญจรนั้น เป็นพื้นที่ทางสังคมอีกรูปแบบ ที่มีการพบปะของผู้คนที่มาทำกิจกรรมในบริเวณพื้นที่เดียวกัน โดยเฉพาะการสัญจรของคนเดินเท้าที่มีความพิเศษกว่าการสัญจรโดยรถยนต์ เพราะสภาพแวดล้อมของการเดินเท้าสร้างให้เกิดการปฏิสัมพันธ์กันระหว่างบุคคลได้ อีกทั้งในบริเวณพื้นที่ที่มีผู้คนพบปะมาหน้าหลายตา ยังสามารถพัฒนาให้มีศักยภาพเป็นย่านพาณิชยกรรมของเมืองต่อไป เนื่องจากอาศัยประโยชน์จากผู้คนที่สัญจรผ่าน ซึ่งตรงข้ามกับการเดินเท้าโดยใช้รถยนต์ที่โอกาสของการสร้างปฏิสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างเส้นทางมีน้อย คือช่วงแหวะหยุดรถ ทั้งนี้เพราะการเดินทางโดยรถยนต์นั้นให้ความสำคัญกับพื้นที่ปลายทางมากกว่า

รูปแบบโครงข่ายการสัญจรในเมือง แบ่งออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1. ระบบตาราง (Ring) เป็นรูปแบบทางสัญจรที่มีลักษณะสี่เหลี่ยมทำมุมต่างๆต่อกันจนเป็นโครงข่าย (network) การสัญจรภายในโครงข่ายประเภทนี้ทำให้เกิดการสร้างทางเลือกที่หลากหลายของเส้นทาง
2. ระบบวงแหวน (Ring/loop) เป็นทางสัญจรที่มีการเชื่อมต่อกัน 2 ทิศทาง สามารถเดินทางเข้าไปในพื้นที่หนึ่งและออกอีกบริเวณหนึ่งได้ การสัญจรประเภทนี้ทำให้การสัญจรไปพื้นที่ส่วนต่าง ทั้งภายในภายนอกชุมชนกับถนนสายหลักเป็นไปได้อย่างสะดวก
3. ระบบถุงเป้ง (cul-de-sac) เป็นรูปแบบทางสัญจรที่แยกตัวออกจากทางสัญจรสายหลักในเมือง มีทางเข้าออกเพียง 1 เส้นทาง อีกทั้งบริเวณปลายสุดของทางสัญจรเป็นปลายตัน (dead end) ที่ไม่สามารถเชื่อมต่อไปส่วนอื่นๆได้ และต้องย้อนกลับมาบริเวณทางสายหลักก่อนเสมอ

ประเภททางสัญจรที่เกิดขึ้นภายในจะเป็นตัวสะท้อนกิจกรรมและรูปแบบการใช้ที่ดิน อาทิเช่น รูปแบบโครงข่ายตารางและแบบวงแหวนทำให้การสัญจรภายในพื้นที่บริเวณนั้นคึกคักก่อนพัฒนามาเป็นย่านการค้า ขณะที่โครงข่ายทางสัญจรแบบถุงเป้ง มักพบในย่านที่อยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องการความเป็นส่วนตัวสูง ลักษณะเช่นนี้ส่งผลให้ปริมาณผู้สัญจรมีจำนวนน้อยคนแปลกหน้าผ่านเข้าระบบน้อย



ภาพที่ 2-4 รูปแบบโครงข่ายการสัญจรภายในเมือง

ที่มา: Carmona et. al, 2003

ขณะที่ Hiller and Hanson (1984) ได้เสนอแนวความคิดด้านการสัญจรเพิ่มเติมว่า จากลักษณะและการเปลี่ยนแปลงของทางสัญจรภายในชุมชนนั้น ส่งผลโดยตรงต่อโครงข่ายการเชื่อมต่อและการจัดวางหน่วยพื้นที่สาธารณะภายในเมือง และยังส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของมวลอาคารต่อพื้นที่ว่าง การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร บริเวณพื้นที่โดยรอบด้วย Hiller and Hanson ยังจำแนกประเภทของรูปแบบการสัญจรที่เป็นโครงสร้างของการเชื่อมต่อและจัดวางของหน่วยพื้นที่สาธารณะภายในเมืองไว้ 2 ประเภทคือ

1. โครงสร้างสายลูกบิด เป็นรูปแบบโครงข่ายที่หน่วยพื้นที่สาธารณะสามารถเชื่อมต่อกับทางสัญจรหลักได้อย่างทั่วถึง จึงทำให้การสัญจรเพื่อเชื่อมต่อส่วนต่างๆของเมืองทำได้สะดวก เปรียบเหมือนลูกบิดที่ร้อยต่อกันเป็นวง ที่ทุกหน่วยภายใน 1 วง เรียงร้อยต่อกันได้หมด โครงสร้างแบบนี้ได้แก่ทางสัญจรรูปแบบตารางกริดและวงแหวน
2. โครงสร้างกิ่งก้านต้นไม้ เป็นรูปแบบโครงข่ายที่หน่วยพื้นที่สาธารณะไม่สามารถเชื่อมต่อกับหน่วยสาธารณะอื่น ๆ เพราะเส้นทางสัญจรส่วนใหญ่เป็นถนนแบบปลายตัน การเดินทางไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในเมืองต้องย้อนกลับมาตั้งต้นทางสัญจรสายหลักก่อนเสมอ เหมือนต้นไม้ที่แตกกิ่งก้านออกไปเป็นกิ่งขนาดเล็กจำนวนมากโดยกิ่งก้านใหญ่คือลำต้น โครงสร้างแบบนี้ได้แก่ทางสัญจรระบบตุงแป้ง

2.3.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการวัดการเข้าถึง

ในการศึกษาส่วนนี้เพื่อศึกษาหาแนวคิดสำหรับชี้วัดการเข้าถึงที่เปลี่ยนแปลงไปโดยตัวชี้วัดการถึงชุมชนเดิมที่เปลี่ยนแปลงสามารถนำไปออกแบบเครื่องมือสำหรับการเก็บข้อมูล 2

รูปแบบ คือรูปแบบ 1 นำไปออกแบบสอบถามเพื่อการสัมภาษณ์เชิงลึก และรูปแบบ 2 วัดจากหลักการวิเคราะห์ด้วยคอมพิวเตอร์

แบบสัมภาษณ์เชิงลึก

Krygsman et. al. (2004) ศึกษาพบว่า ความสามารถในการเข้าถึง โดยทั่วไปสามารถวัดได้จากตัวแปร ระยะเวลา, ระยะทาง, การเปลี่ยนแปลงเส้นทาง, ค่าใช้จ่ายสำหรับการเดินทาง

จากคำนิยามเกี่ยวกับการเข้าถึงในมุมมองต่างๆ ช่างต้นสามารถสรุปลักษณะการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรสามารถวัดได้จากตัวชี้วัดในเรื่องของเวลา, ระยะทาง, ค่าใช้จ่าย, การเลือกใช้เส้นทางการเดินทางของคนในชุมชน

โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง

นอกจากการศึกษาโดยการวิเคราะห์ข้อมูลจากเวลา, ระยะทาง, ค่าใช้จ่ายและการเลือกใช้เส้นทางการเดินทางของในชุมชน ในปัจจุบันมีการศึกษาและคิดค้นแนวคิดวิธีการที่เป็นหลักคณิตศาสตร์ ซึ่งสามารถทดสอบและแสดงการประมวลผลจากการวิเคราะห์ด้วยคอมพิวเตอร์ออกมาเป็นแผนภูมิสีและค่าสถิติ ด้วยการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง (Space Syntax) โดยแนวคิดและเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ดังกล่าวสามารถวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงสร้างการสัญจรในเมือง ยังสามารถคำนวณหาศักยภาพการเข้าถึงพื้นที่ในระดับต่างๆ รวมทั้งสามารถคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งถือได้ว่าเป็นเครื่องมือที่ใช้วิเคราะห์และติดตามการเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงข่ายการสัญจรในเมืองที่มีประสิทธิภาพและได้รับการยอมรับในปัจจุบัน

Hiller and Hanson (1984) อธิบายว่า การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงเป็นแนวคิดที่เริ่มต้นมาจากการศึกษาและวิเคราะห์รูปร่าง (shape) รูปทรง (form) ตลอดจนความสัมพันธ์โครงสร้างเชิงสัณฐาน (morphological structure) ซึ่งถือเป็นศาสตร์แขนงสำคัญในการศึกษารูปของเมือง (representation of cities) โดยเน้นการศึกษาวิจัยเมืองในเชิงกายภาพ (physic) หรือเชิงพื้นที่ (spatial) โดยเฉพาะจุดมุ่งหมายสำคัญคือต้องการทำความเข้าใจในรูปแบบเชิงสัณฐานเมืองอย่างชัดเจน ก่อนขยายความไปสู่การวิเคราะห์กับความสัมพันธ์ระหว่างสัณฐานเมืองกับปัจจัยอื่นๆ

2.4 กฎหมาย กฎระเบียบ มาตรการ เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

2.4.1 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ได้กำหนดให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชน ซึ่งดำเนินโครงการหรือกิจการ หรือจะดำเนินการขยายโครงการ หรือกิจการ จำนวน 22 โครงการหรือกิจกรรม ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม โดยเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณา และให้ความเห็นชอบก่อนที่จะดำเนินโครงการเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น มีโครงการหรือกิจกรรมอยู่ 4 ประเภท ได้แก่

1. อาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเลทะเลสาบหรือชายหาดหรือที่อยู่ใกล้หรือในอุทยานแห่งชาติหรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยเป็นอาคารที่มีขนาดความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป หรือที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป (ให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายควบคุมอาคาร)

2. การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ที่มีจำนวนแปลงที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ (ให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน)

3. โรงแรม หรือสถานที่พักตากอากาศ ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป

4. อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป (ให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายควบคุมอาคาร)

เจ้าของโครงการหรือกิจกรรมทั้ง 4 ประเภทนี้ จะต้องดำเนินการว่าจ้างผู้มีสิทธิทำรายงานที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อรายงานดังกล่าวได้รับความเห็นชอบแล้วจึงจะออกใบอนุญาตให้ดำเนินการได้

การวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการจัดการสิ่งแวดล้อม เพราะการพัฒนาโครงการหรือกิจการใด ย่อมไม่อาจหลีกเลี่ยงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการสูญเสียทรัพยากรธรรมชาติได้ ดังนั้นหากมีการศึกษาตั้งแต่ในระยะเริ่มต้นของโครงการ จะช่วยลดผลกระทบและยังเป็นการส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีจำกัดอย่างระมัดระวัง และให้เกิดประโยชน์สูงสุด

2.4.2 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543

ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หมวด 2 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา 23 ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

2. ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

3. แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

4. โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำแล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอที่ดินให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

5. แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

6. วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

7. ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

8. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

9. ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

10. ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกัน การจัดให้มีการสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

2.4.3 ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดผังเมืองกฎกระทรวง ผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548

ข้อ 4 ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงข่ายบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

3 พัฒนาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอนาคต

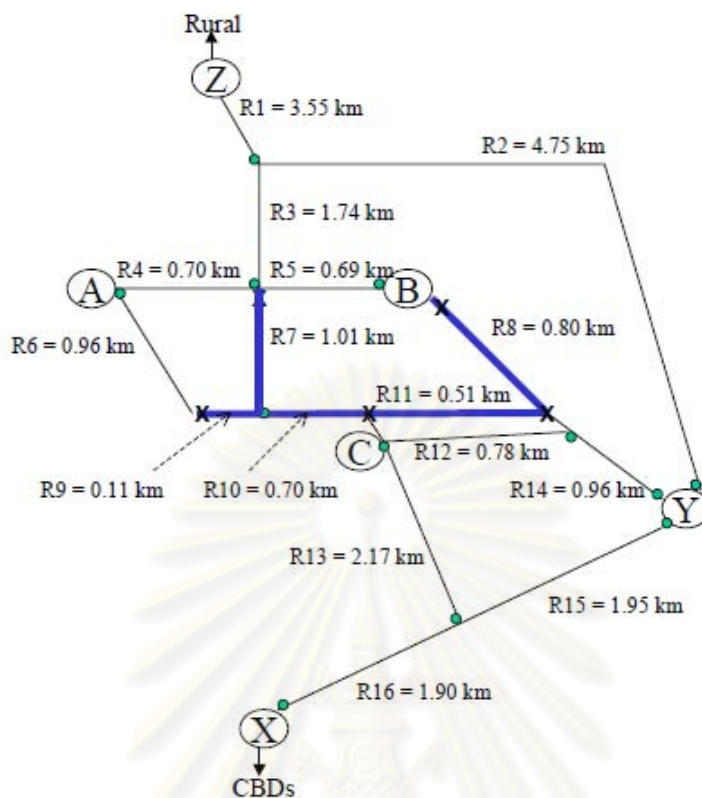
ข้อ 7 ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุ ก๊าซ บีโตรเลียมเหลว
3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
4. เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ น่าน เบ็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
6. สิ่งปลูกสร้าง และหรืออาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร
7. คลังสินค้า
8. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
9. กำจัดมูลฝอย
10. ซ้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบด้านการเข้าถึง

การศึกษาผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรล้อมรั้วปิดพื้นที่เป็นเรื่องใหม่ มีผู้ทำการศึกษาน้อย สามารถสรุปงานที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้คือ

ในต่างประเทศงานวิจัยชุมชนจัดสรรล้อมรั้วในกรุงมะนิลา การวิเคราะห์เชิงประจักษ์ในเรื่องไขการใช้ชีวิตและหน้าที่ทางสังคมของ Tanate (2004) ส่วนหนึ่งของการศึกษาพบว่า กรุงมะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์ ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วส่งผลกระทบต่อเส้นทางการสัญจรภายในเมือง จากตัวอย่างเส้นทาง R7-R11 เป็นเส้นทางภายในชุมชนจัดสรร A, B และ C เป็นชุมชนเดิมในพื้นที่ X, Y และ Z เป็นสถานที่สำคัญภายในเมือง คนในชุมชนจะใช้ระยะทาง 11.04 กิโลเมตรโดยใช้เส้นทางปกติ (R4, R3, R2, R15, R16) ไปถึงปลายทาง X แต่ถ้าพวกเขาสามารถผ่านชุมชนจัดสรรโดยใช้เส้นทาง (R6, R9, R10, R13, R16) ใช้ระยะทางเพียง 5.84 กิโลเมตร ใกล้กว่าที่ควรจะเป็นถึง 5.2 กิโลเมตร ขณะที่ชุมชน C ซึ่งใกล้ทางหลวงไม่ต้องการผ่านชุมชนจัดสรร เส้นทางการสัญจรถูกจำกัดการพัฒนาโดยชุมชนจัดสรร



ภาพที่ 2-5 ร่างของเครือข่ายถนนสายหลักในเขตพื้นที่การศึกษา
 หมายเหตุ: เส้นหนาถูก จำกัดการเข้าถึงโดยชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว
 ที่มา: Tanate, 2004.

แม้จะมีผลกระทบเชิงลบแต่ชุมชนจัดสรรได้เฝ้าระวังบางอย่าง เช่น ให้รถเข้าออกบางเวลา และอนุญาตให้ผู้มี “ฉลากติด” ผ่านเข้าออก แต่โดยทั่วไปชุมชนจัดสรรส่งผลต่อรูปแบบพัฒนาการของเมือง อีกทั้งเพิ่มระยะการเดินทางและความแออัดของถนนสายสำคัญภายในเมืองส่วนในประเทศมีการศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาจราจรกับโครงข่ายถนนของพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ของกรุงเทพมหานครโดย เพิ่มศักดิ์ พูลพร (2548) ศึกษาโดยใช้เทคนิค Space Syntax เป็นเครื่องมือหลักของการศึกษาที่ใช้หาค่าศักยภาพในการเข้าถึงของพื้นที่ ประกอบกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของมวลอาคาร และสถิติการจราจรที่เกี่ยวข้องของการศึกษาพบว่า สัดส่วนระหว่างปริมาณของถนนสายหลัก และสายรองมีจำนวนน้อยมาก ในขณะที่ถนนซอยย่อยมีจำนวนสูงมาก ประกอบกับค่าศักยภาพในการเข้าถึงของถนนสายหลักมีค่าสูงมาก ในขณะที่ค่าศักยภาพในการเข้าถึงถนนซอยย่อยมีค่าต่ำมาก สามารถสรุปได้ว่าพื้นที่ปิดล้อมดินแดงมีลักษณะโครงข่ายถนนที่ไม่สมบูรณ์ และในส่วนของพื้นที่ปิดล้อมห้วยขวางนั้นมีลักษณะโครงข่ายถนนที่ไม่เพียงพอ อีกทั้งโครงข่ายที่มีอยู่ก็ไม่สมบูรณ์อีกด้วย ส่งผลต่อปัญหาจราจร คือ เกิดการเดินทางที่ไม่

จำเป็นบนถนนสายหลัก สายรอง และสายย่อย ทำให้ถนนเหล่านี้ต้องรองรับการจราจรทั้งภายในพื้นที่และผ่านพื้นที่ ปัญหาอีกประการหนึ่งที่พบ คือการสะสมตัวของปริมาณการจราจรจากโครงข่ายภายในพื้นที่ และการที่ถนนสายหลักถูกเชื่อมต่อกับถนนซอยย่อยโดยตรง ส่งผลให้เกิดจุดตัดเป็นจำนวนมากบนถนนสายหลัก ทำให้เกิดการติดขัดบริเวณปากทางเข้าออกของถนนซอยย่อยเหล่านั้นผลจากการศึกษาครั้งนี้เป็นการเน้นย้ำในเรื่องของรูปแบบลักษณะของโครงข่ายถนนที่ส่งผลต่อปัญหาจราจร หากจะแก้ปัญหารถจราจรที่เกิดขึ้น สมมติฐานที่ตั้งได้จากการศึกษาชี้ให้เห็นว่า การทำให้ภายในพื้นที่ปิดล้อมมีโครงข่ายถนนที่สมบูรณ์มีลำดับศักยภาพที่เหมาะสมและเพียงพอขึ้นจะสามารถแก้ปัญหารถจราจรในพื้นที่ได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้การเชื่อมต่อหรือเพิ่มเติมโครงข่ายถนนนั้นควรมีการพิจารณาและคำนึงถึงการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเช่น ราคาที่ดิน ประเภทของถนนที่จะเพิ่มเติม การประมาณค่าใช้จ่ายในการเวนคืน และค่าก่อสร้าง มาใช้ประกอบการพิจารณาเพื่อแก้ปัญหารถจราจรที่เกิดขึ้น

2.6 สรุปการทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนวรรณกรรมได้ข้อสรุปเป็นกรอบแนวคิดดังต่อไปนี้ กรอบแนวคิดที่ใช้ในการกำหนดตัวแปรอิสระมาจาก พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินปี พ.ศ.2543, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี พ.ศ. 2538 และแนวโน้มปี พ.ศ. 2539

2.6.1. ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน, (2535) แบ่งหมู่บ้านออกเป็น 3 ขนาด ดังนี้

1. หมู่บ้านขนาดเล็ก หมายถึง หมู่บ้านที่มีจำนวนแปลงตั้งแต่ 10-99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
2. หมู่บ้านขนาดกลาง หมายถึง หมู่บ้านที่มีจำนวนแปลงตั้งแต่ 100-499 หรือเนื้อที่ตั้งแต่ 19-100 ไร่
3. หมู่บ้านขนาดใหญ่ หมายถึง หมู่บ้านที่มีจำนวนแปลงตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่มากกว่า 100 ไร่

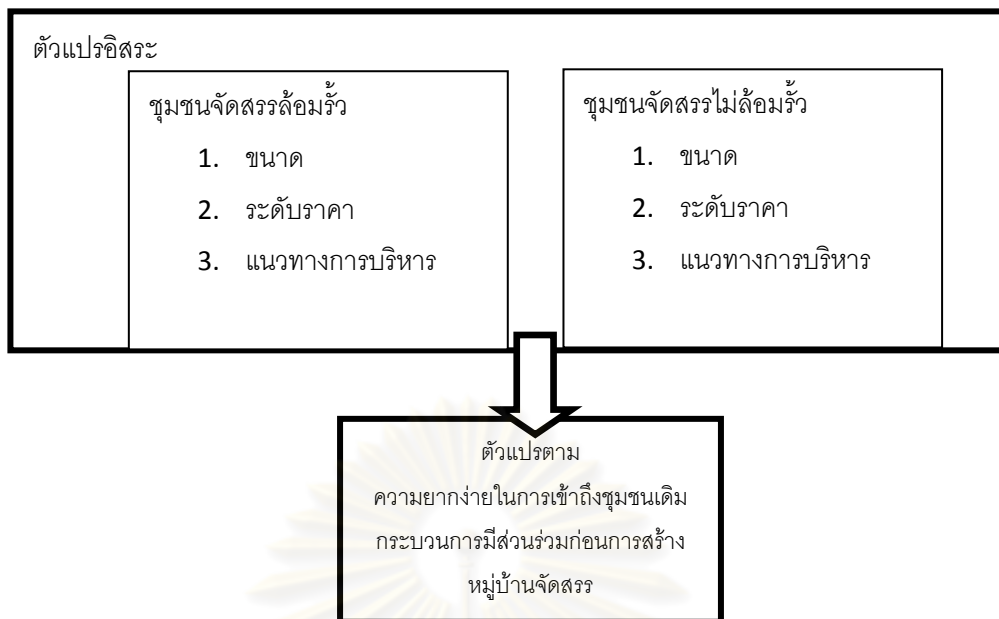
2.6.2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์, (2542) ได้แบ่งระดับราคาบ้านเป็น 3 ระดับ ได้แก่

1. บ้านระดับราคาต่ำ น้อยกว่า 800,000 บาท
2. บ้านระดับราคาปานกลาง 800,001-3,000,000 บาท
3. บ้านระดับราคาสูง มากกว่า 3,000,001 บาท

2.6.3. พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน, (2543) แบ่งแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงาน ดูแลสาธารณูปโภคเองโดยจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ

2. การจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา
 3. การโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์
- 2.6.4. ตัวแปรอิสระของชุมชนจัดสรรล้อย่อมรั่วแบ่งตามลักษณะดังนี้
1. ขนาดของชุมชนจัดสรร เช่น ขนาดเล็ก, ขนาดกลาง และขนาดใหญ่
 2. ระดับราคาของจัดสรร เช่น ต่ำ กลาง สูง
 3. แนวทางการบริหารดูแลจัดสรร เช่น การจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น, โอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์
- จึงสรุปได้ว่าตัวแปรอิสระของชุมชนจัดสรรไม่ล้อย่อมรั่วแบ่งตามคุณลักษณะดังนี้
1. ขนาดของชุมชนจัดสรร เช่น ขนาดเล็ก, ขนาดกลาง และขนาดใหญ่
 2. ระดับราคาของจัดสรร เช่น ต่ำ กลาง สูง
 3. แนวทางการบริหารดูแลจัดสรร เช่น การจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น, โอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์
- ตัวแปรตามแบ่งตามคุณลักษณะดังนี้
1. ความยากง่ายการเข้าถึงชุมชนเดิม ได้แก่ ระยะทาง, เวลา, ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เป็นต้นและค่าสถิติโครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง
 2. กระบวนการมีส่วนร่วมก่อนการสร้างหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังจากการทบทวนวรรณกรรมในส่วนของกฎหมาย ไม่พบถึงกระบวนการดังกล่าวก่อนการสร้างหมู่บ้านจัดสรร



แผนภูมิที่ 2-1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

สืบเนื่องจากการทบทวนแนวคิด ทฤษฎี เพื่อกำหนดเป็นกรอบแนวคิดในการศึกษา เนื้อหาภายในบทนี้จะนำเสนอรายละเอียดวิธีการดำเนินการวิจัย แหล่งที่มาของข้อมูล เพื่อสร้างความเข้าใจในกระบวนการเก็บรวบรวม วิเคราะห์ และประมวลผลข้อมูลทั้งหมด

3.1 การเลือกกลุ่มตัวอย่างประชากร

ผู้วิจัยเลือกพื้นที่ศึกษาจังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ศึกษาเนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีหมู่บ้านจัดสรรเป็นจำนวนมากเพื่อรองรับการขยายตัวจากภาคมหานคร นอกจากนี้ยังมีชุมชนเดิมอยู่มากมายในจังหวัด ลักษณะดังกล่าวตรงตามความต้องการของหน่วยวิเคราะห์ โดยสาเหตุที่ไม่เลือกจังหวัดปทุมธานีซึ่งมีคุณลักษณะคล้ายกับจังหวัดนนทบุรีอีกทั้งอัตราการขยายตัวของชุมชนจัดสรรอันดับแรก เนื่องจากชุมชนเดิมในจังหวัดปทุมธานีส่วนใหญ่ไม่อยู่ติดชุมชนจัดสรร

ชุมชนเดิม หมายถึง ชุมชนที่มีพัฒนาการรูปแบบการตั้งถิ่นฐานจากชุมชนในอดีต มีลำดับศักยภาพเข้าถึงในรูปแบบสาธารณะ ไม่มีการจัดสรรที่ดิน มีความแออัดในพื้นที่ ใช้โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะ

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาหาผลกระทบของชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้วส่งผลกระทบต่อการเข้าถึงชุมชนเดิมอย่างไร จึงจำเป็นต้องกำหนดหากกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับผลกระทบจากการเข้าถึงชุมชนเดิมเสียก่อน โดยขั้นตอนที่ใช้สำหรับการเลือกกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับผลกระทบจากการเข้าถึงชุมชนเดิมมีอยู่ 3 ขั้นตอน

1. ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบหลายชั้นข้อมูลเพื่อเลือกจำนวนประชากรให้ครอบคลุมทุกพื้นที่
2. ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากข้อมูลในขั้นตอนที่ 1
3. สัมภาษณ์ภาคสนามเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล

3.1.1 การเลือกสุ่มตัวอย่างแบบหลายชั้นข้อมูล

กำหนดให้เลือกตัวอย่างด้วยวิธีการเลือกตัวอย่างกลุ่มหลายชั้น (Multistage cluster sampling) โดยมีขั้นตอนสำคัญดังนี้ แบ่งชุมชนจัดสรรออกเป็น 2 ส่วน คือชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้วและชุมชนจัดสรรที่ไม่ล้อมรั้ว

ชุมชนจัดสรรที่ล้อมรั้ว แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ขนาด, ระดับราคา, แนวทางการบริหาร

1. ขนาดของชุมชนจัดสรร แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ขนาดเล็ก, ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ สุ่มชุมชนด้วยวิธีการสุ่มแบบมีระบบ
2. ระดับราคาของจัดสรร แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ต่ำ กลาง และสูง สุ่มชุมชนลุ่มมั่วด้วยวิธีการสุ่มแบบมีระบบ
3. แนวทางการบริหารดูแลจัดสรร แบ่งออกเป็น 2 ส่วน การจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและอินเทอร์เน็ตส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์ สุ่มชุมชนลุ่มมั่วด้วยวิธีการสุ่มแบบมีระบบ

ชุมชนจัดสรรที่ไม่ลุ่มมั่ว แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ขนาด, ระดับราคา, แนวทางการบริหาร

1. ขนาดของชุมชนจัดสรร แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ขนาดเล็ก, ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ สุ่มชุมชนด้วยวิธีการสุ่มแบบมีระบบ
2. ระดับราคาของจัดสรร แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ต่ำ กลาง และสูง สุ่มชุมชนด้วยวิธีการสุ่มแบบมีระบบ
3. แนวทางการบริหารดูแลจัดสรร แบ่งออกเป็น 2 ส่วน การจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและอินเทอร์เน็ตส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณะประโยชน์ สุ่มชุมชนด้วยวิธีการสุ่มแบบมีระบบ

ตาราง 3-1 แสดงจำนวนประชากรชุมชนเดิมในพื้นที่และผลจากการสุ่มตัวอย่าง

อำเภอ	จำนวนประชากรชุมชนเดิม	ชุมชนเดิมจากสุ่มตัวอย่าง ทางสถิติ
เมืองนนทบุรี	26	3
บางกรวย	19	2
บางใหญ่	3	0
บางบัวทอง	6	1
ไทรน้อย	0	0
ปากเกร็ด	23	2
รวม	77	8

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง. ข้อมูลบ้านจัดสรร, 2549

ผลจากการสุ่มตัวอย่างแบบหลายชั้นข้อมูล ตาราง 3-1 ทำให้ทราบจำนวนชั้นต่ำของประชากรในพื้นที่ศึกษา 8 ชุมชน จากนั้นนำผลลัพธ์ที่ได้เป็นกรอบแนวคิดในการหาชุมชนเดิมในชั้นตอนต่อไป

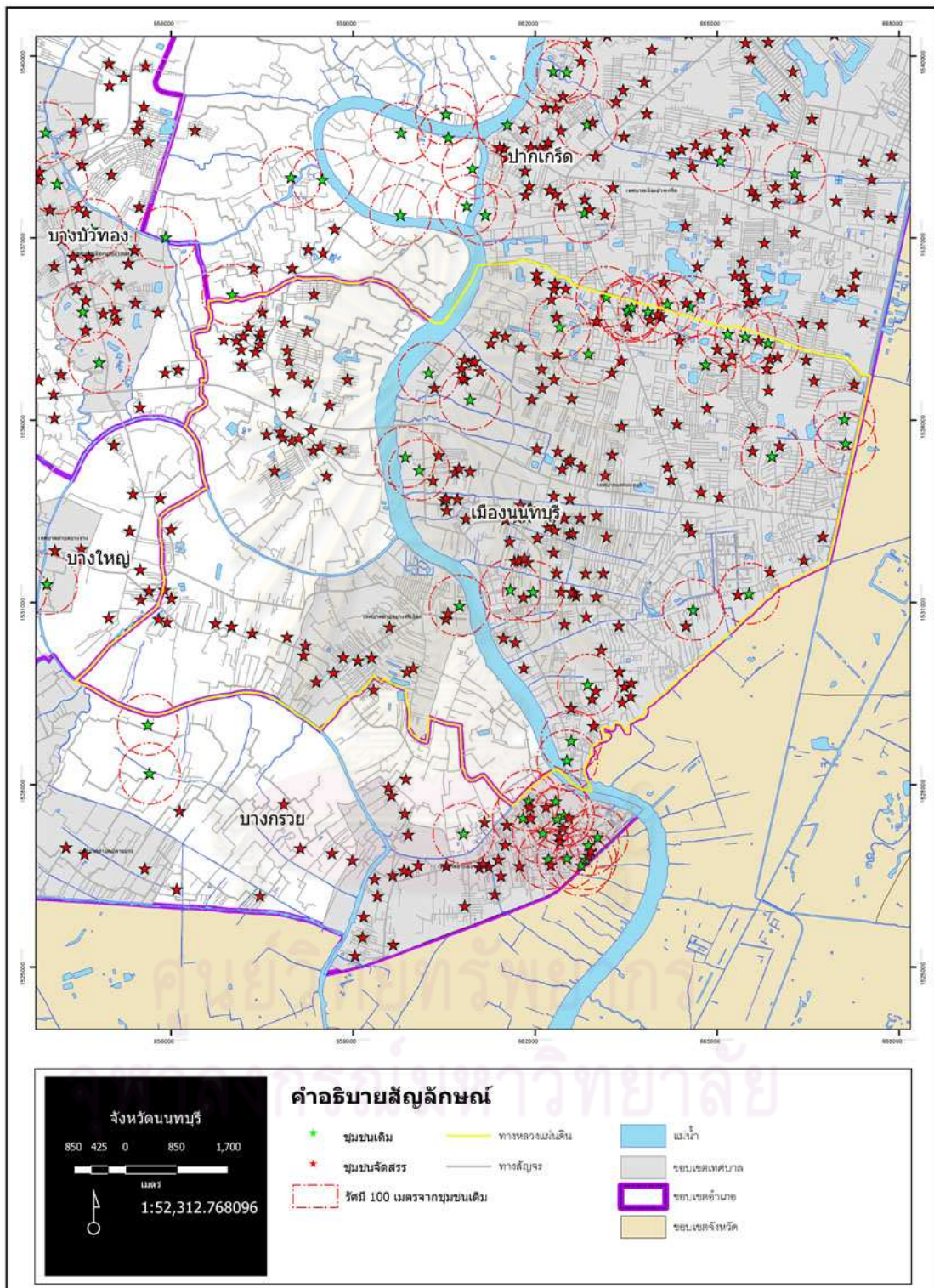
3.1.2 การใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เลือกกลุ่มตัวอย่าง

ภายหลังจากการได้จำนวนชุมชนเดิมชั้นต่ำจากการสุ่มตัวอย่างแบบหลายชั้นตอนแล้ว จากนั้นนำข้อมูลจากกระจายตัวของชุมชนเดิม จังหวัดนนทบุรี มาทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ชุดโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ช่วยในการคัดกรองข้อมูล โดยมีวิธีคัดกรองคือสร้างรัศมี 100 เมตรจากชุมชนเดิมเพื่อหาชุมชนเดิมที่อยู่ติดชุมชนจัดสรรในพื้นที่ศึกษา



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 3-1 ตัวอย่างขั้นตอนการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในการช่วยเหลือ



ตาราง 3-2 แสดงจำนวนประชากรชุมชนเดิมในพื้นที่และผลจากการเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

อำเภอ	จำนวนประชากรชุมชนเดิม	เดิมจากกลุ่ม		เดิมจากระบบภูมิสารสนเทศ
		ตัวอย่างทางสถิติ	ตัวอย่างทางสถิติ	
เมืองนนทบุรี	26	3	8	
บางกรวย	19	2	3	
บางใหญ่	3	0	0	
บางบัวทอง	6	1	0	
ไทรน้อย	0	0	0	
ปากเกร็ด	23	2	3	
รวม	77	8	14	

ผลจากการสุ่มตัวอย่างแบบหลายชั้นข้อมูล ตาราง 3-2 ทำให้ทราบจำนวนชุมชนเดิมที่รัศมี 100 เมตรจากชุมชนเดิมติดกับชุมชนจัดสรร จากนั้นนำผลลัพธ์ที่ได้ไปทำการสำรวจภาคสนามเพื่อตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้ง

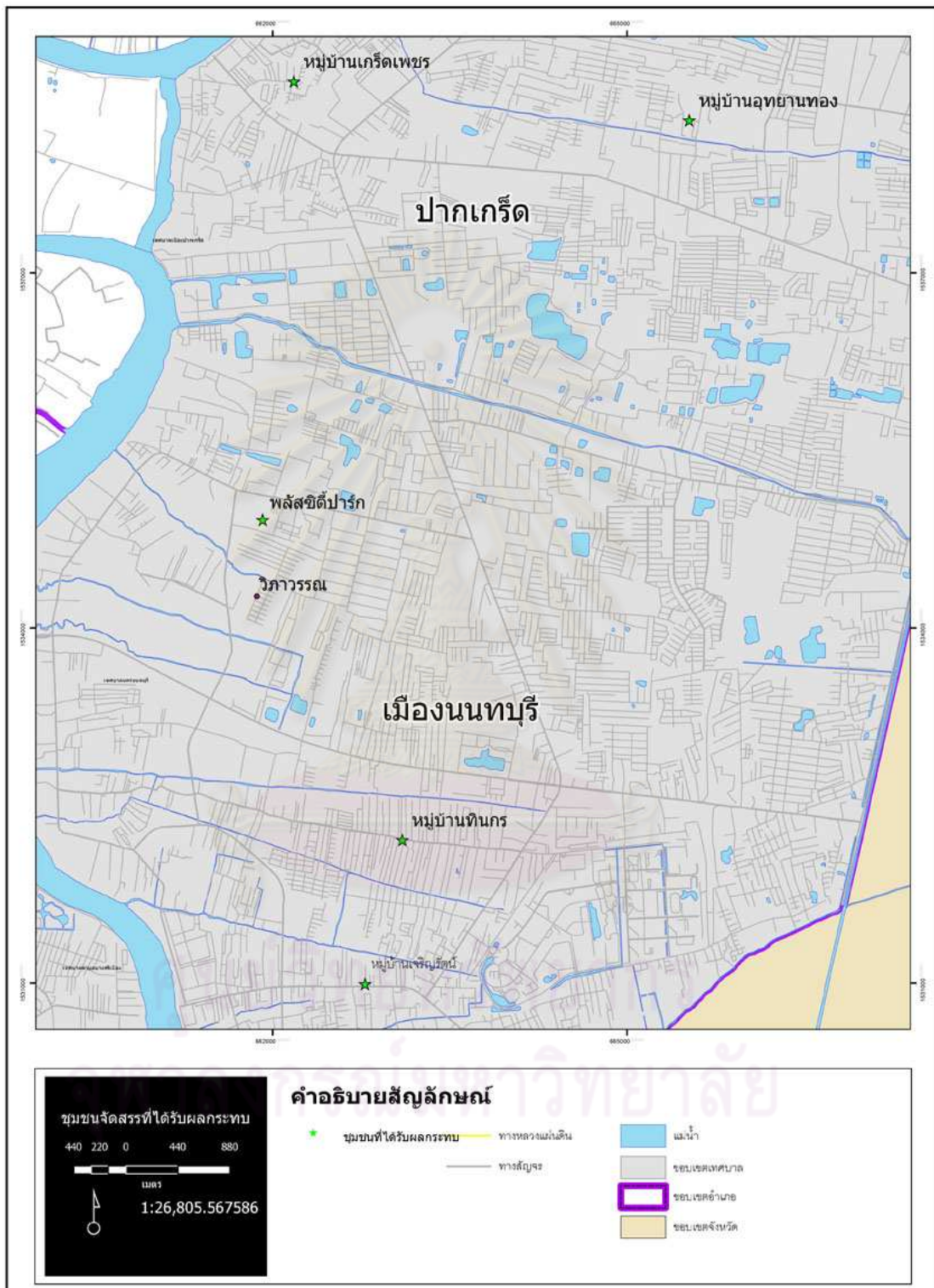
3.1.3 การสำรวจภาคสนามเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล

ภายหลังจากการสำรวจภาคสนามเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของผลลัพธ์ที่ได้จากการคัดกรองผ่านระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ผลปรากฏดังต่อตาราง 3-3

ตาราง 3-3 จำนวนประชากรชุมชนเดิมในพื้นที่และผลจากการสำรวจภาคสนามเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่ได้จากการคัดกรองผ่านระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

อำเภอ	จำนวนประชากรชุมชนเดิม	เดิมจากกลุ่ม		เดิมจากระบบภูมิสารสนเทศ	เดิมได้รับผลกระทบจากการสำรวจภาคสนาม
		ตัวอย่างทางสถิติ	ตัวอย่างทางสถิติ		
เมืองนนทบุรี	26	3	8	4	
บางกรวย	19	2	3	0	
บางใหญ่	3	0	0	0	
บางบัวทอง	6	1	0	0	
ไทรน้อย	0	0	0	0	
ปากเกร็ด	23	2	3	2	
รวม	77	8	14	6	

แผนที่ 3-2 ที่ตั้งชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบภายหลังจากการตรวจสอบความถูกต้องข้อมูลที่ผ่านมา การคัดกรองจากระบบภูมิสารสนเทศ



สรุปชุมชนเดิมที่ผ่านการคัดกรองโดยขั้นตอนการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง มีดังต่อไปนี้
อำเภอเมือง 4 ชุมชนได้แก่

1. ชุมชนเจริญรัตน์ (ล้อมรั้วขนาดเล็ก:ราคาต่ำ:รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)
2. ชุมชนทินกร (ล้อมรั้วขนาดกลาง:ราคาต่ำ:รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)
3. ชุมชนซีดีพล์สปาร์ก (ล้อมรั้วขนาดกลาง:ราคากลาง:รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)
4. ชุมชนวิภาวรรณ (ล้อมรั้วขนาดใหญ่:ราคาสูง:รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)

อำเภอปากเกร็ด 2 ชุมชนได้แก่

1. ชุมชนเกร็ดเพชร (ล้อมรั้วขนาดเล็ก:ราคาต่ำ:รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)
2. ชุมชนอุทยานทอง (ล้อมรั้วขนาดใหญ่:ราคากลาง:รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)

3.2 วิธีการเก็บข้อมูล

การเก็บข้อมูลแบ่งออกเป็น 2 ประเภท

1. เก็บข้อมูลเส้นทางการสัญจรจากชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบในปัจจุบัน โดยการสำรวจภาคสนาม
2. เก็บข้อมูลแบบสัมภาษณ์เชิงลึกจากชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบ โดยการสำรวจภาคสนาม

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยชิ้นนี้คือ

1. วิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง(Space Syntax)
2. การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview)

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

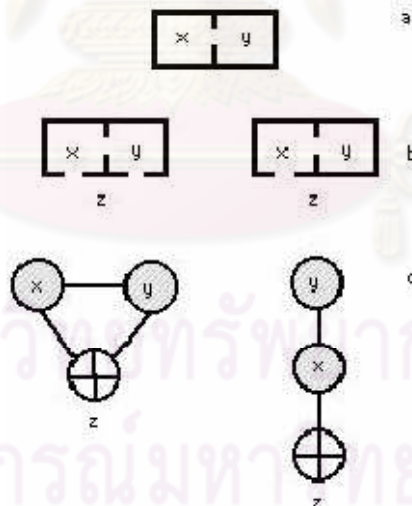
3.4.1 การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง (Space Syntax)

การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง เป็นชุดทฤษฎีและเทคนิคคอมพิวเตอร์ที่ใช้วิเคราะห์ความสัมพันธ์ภายในโครงข่ายทางสัญจรรวมทั้งพื้นที่สาธารณะต่างๆ ภายในเมือง และความสัมพันธ์ระหว่างโครงข่ายนั้นกับระดับการสัญจรของคนและยานพาหนะในพื้นที่นั้นๆ (Hiller and Hanson, 1984) ที่สามารถแสดงผลการวิเคราะห์ทั้งด้วยแผนภูมิสีและสถิติ

กรอบความคิดพื้นฐานของทฤษฎีการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง คือ รูปลักษณะการเชื่อมต่อของโครงข่ายพื้นที่สาธารณะ หมายถึง ถนน ทางสัญจร รวมทั้งที่โล่งว่างสาธารณะภายในเมือง มีผลโดยตรงต่อระดับการสัญจร ณ จุดใดจุดหนึ่งบนโครงข่ายนั้นๆ หากโครงข่ายเชื่อมต่อดี ระดับการสัญจรตามธรรมชาติ (Hillier, 1966) จะมีค่าสูงและเป็นไปอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ

เส้นทางที่ถูกคอมพิวเตอร์คำนวณว่ามีค่าเฉลี่ยความลึกไปยังเส้นทางอื่นๆ ทั้งหมดในระบบน้อย ถือเป็นเส้นทางที่มีศักยภาพการเข้าถึงสูงหรือฝังตัวได้ดีในโครงข่าย จึงมีแนวโน้มที่จะถูกสัญจรผ่านมาก เนื่องจากมีโอกาสสูงที่ผู้สัญจรจะใช้ผ่านในการเดินทางจากที่หนึ่งสู่อีกที่หนึ่งในทางตรงข้าม เส้นทางที่ถูกคอมพิวเตอร์คำนวณว่ามีค่าเฉลี่ยความลึกไปยังเส้นทางอื่นทั้งหมดในระบบมาก ถือเป็นเส้นทางที่มีศักยภาพในการเข้าถึงต่ำหรือแยกตัว ออกจากโครงข่ายทั้งหมด จึงมีแนวโน้มที่จะถูกสัญจรผ่านน้อย เนื่องจากมีโอกาสน้อยที่ผู้สัญจรจะใช้ผ่านในการเดินทางจากที่หนึ่งสู่อีกที่หนึ่ง

กระบวนการวิเคราะห์ การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงเริ่มต้นจากการสร้างแบบจำลองเชิงพื้นที่ (Spatial model) ของพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง โดยเน้นที่มีลักษณะการเชื่อมต่อกันระหว่างหน่วยพื้นที่ย่อยๆ และระบุศักยภาพในการเข้าถึงของแต่ละหน่วยย่อยเหล่านั้นผ่านค่าเฉลี่ยความลึก



ภาพที่ 3-1 ตัวอย่างการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของหน่วยพื้นที่ย่อยในระบบหนึ่งๆ

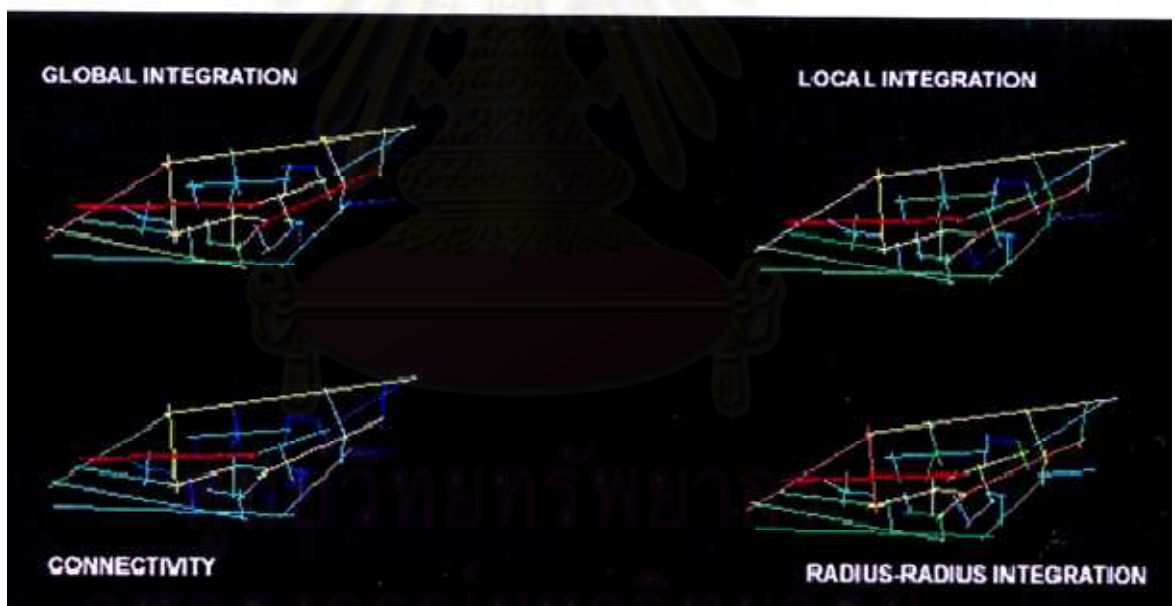
ที่มา: Hillier, 1996 อ้างถึงใน ไชศรี ภักดีสุขเจริญ, 2548

ในหลักการเดียวกัน หากพิจารณาพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเป็นระดับพื้นที่เมือง การสร้างแผนภูมิความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยพื้นที่ย่อย (Convex spaces) โดยพิจารณาว่ามีหน่วยพื้นที่ย่อยใดบ้างที่สามารถเชื่อมต่อกันได้ตามสภาพจริง (เดินถึงกันได้และมองเห็นกันได้) แล้วลากเส้นตรงแสดงความสัมพันธ์นั้น (axial lines) โดยใช้จำนวนเส้นน้อยที่สุดและยาวที่สุดเชื่อมระหว่าง

หน่วยพื้นที่ย่อยเหล่านั้น ระบบโครงข่ายทั้งหมดของ เส้นตรงคือโครงข่ายความสัมพันธ์ที่สะท้อน ลักษณะเชิงสัณฐานของพื้นที่สาธารณะทั้งหมดของพื้นที่เมืองนั้นๆ



ภาพที่ 3-2 โครงข่ายเส้นตรง (Axial line) ของพื้นที่เมืองกัสแซงค์ ประเทศฝรั่งเศส
ที่มา: Hillier, 1996 อ้างถึงใน ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ, 2548



ภาพที่ 3-3 การวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงของโครงข่ายความสัมพันธ์ภายในเมืองกัสแซงค์ ประเทศฝรั่งเศส
ที่มา: Hillier, 1996 อ้างถึงใน ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ, 2548

จากโครงข่ายความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ย่อยๆ ของเมือง โปรแกรม Space syntax จะทำการคำนวณว่าเส้นทางใดที่มีศักยภาพในการเข้าถึงสูงสุด (เส้นทางที่มีความลึกน้อยที่สุด) หรือมีค่าความสัมพันธ์ (integration) กับระบบโดยรวมได้ดีมากกว่าเส้นทางอื่น เส้นทางที่มีศักยภาพในการเข้าถึงสูง (high integration value) จะถูกแสดงค่าออกมาเป็นโทนสีแดง และไล่ลำดับตามวรรณะ

สีรุ้งจากสีส้ม สีเหลือง สีเขียว ไปจนถึงกลุ่มของเส้นทางที่มีศักยภาพในการเข้าถึงต่ำ จะถูกแสดงออกมาเป็นโทนสีน้ำเงินหรือเป็นเส้นทางที่สัมพันธ์กับระบบน้อยที่สุด (low integration value)

การแสดงความสัมพันธ์ของเส้นทางแต่ละเส้น สามารถเปรียบเทียบระหว่างเส้นทาง หรือระหว่างระบบได้รวมทั้งยังเป็นการประเมินการจัดระบบและประสิทธิภาพของพื้นที่ต่างๆ ด้วยการวัดค่าต่างๆ ดังนี้

- ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวม (global integration value: Integ Rad=n) คือค่าที่ได้จากการคำนวณค่าเฉลี่ยความลึกของเส้นทางใดๆ เส้นทางหนึ่งจากเส้นทางอื่นๆ ทั้งระบบ
- ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะ (local integration value: Integ Rad=3) คือค่าที่ได้จากการคำนวณค่าเฉลี่ยความลึกของเส้นทางใดเส้นทางหนึ่งจากเส้นทางอื่นๆ ในระดับพื้นที่เฉพาะ หรือ การคำนวณของเส้นทางใดเส้นทางหนึ่งจากเส้นทางอื่นๆ ถัดไปทุกๆ 2 เลี้ยว (โดยเริ่มนับหนึ่งจากเส้นทางต้น)
- ค่าความเชื่อมต่อ (connectivity value: conn.) หมายถึง ค่าที่แสดงระดับการเชื่อมต่อเส้นทางในระบบโครงข่าย โดยแสดงค่าเป็นตัวเลขระบุจำนวนเส้นทางที่อยู่ถัดไปหนึ่งช่วงเลี้ยวของเส้นทางใดเส้นทางหนึ่งในระบบ
- ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง เป็นการคำนวณความสัมพันธ์ระหว่างค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวม (global integration value: Integ Rad=n) กับค่าความเชื่อมต่อ (connectivity value: conn.) ซึ่งจะบ่งบอกถึง จำนวนเส้นทางที่เชื่อมต่อกับเส้นทางใดเส้นทางหนึ่งที่สามารถมองเห็นจากเส้นทางนั้นๆ ถ้าเส้นทางที่เชื่อมต่อในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งเป็นเส้นทางที่มี “ค่าการฝังตัวสูง” ด้วยแสดงว่าพื้นที่นั้น “มีค่าความสามารถในการทำความเข้าใจเมืองสูง” นั่นคือ ผู้คนที่สัญจรอยู่ในพื้นที่นั้นมีแนวโน้มที่จะมองภาพรวมของโครงข่ายทางสาธารณะของเมืองทั้งหมดได้ดีจากโครงข่ายย่อยๆ ของย่าน ทำให้ไม่หลงทางง่าย
- ค่าสัมประสิทธิ์ความผสมผสาน (synergy value) เป็นการคำนวณความสัมพันธ์ระหว่างค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวม (global integration value: IntegRad=n) กับค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะ (local integration value: IntegRad=3) ซึ่งเป็นดัชนีชี้วัดว่า พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งมีการฝังตัวได้ดีเพียงใด โดยวัดจากการที่พื้นที่นั้นประกอบไปด้วยเส้นทางที่มีศักยภาพในการเข้าถึงได้ดีทั้งพื้นที่ระดับเมือง และพื้นที่ระดับเฉพาะมากน้อยเพียงใด

3.4.2 การวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview)

กำหนดกรอบแนวคิดและตัวแปรที่ใช้ในการตั้งคำถามวิจัย ในส่วนของตัวแปรต้นสำหรับแบ่งข้อมูลเชิงคุณลักษณะของบ้านจัดสรร ได้แก่ รูปแบบการล้อมรั้ว ,ขนาด ,ราคาและแนวทางการบริหารจัดการชุมชนจัดสรร มาจากการทบทวนวรรณกรรม พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี พ.ศ. 2538

ส่วนตัวแปรตามสำหรับตั้งคำถามชี้วัดผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิม วัดได้จาก ระยะทาง, เวลา ,ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ,การเปลี่ยนแปลงเส้นทางการเดินทาง ,การเข้าถึงบริการสาธารณะในพื้นที่ , โดยคำถามสำหรับการสัมภาษณ์หาผลกระทบเชิงลึกได้จากการทบทวนวรรณกรรมเช่นเดียวกัน

3.4.3 การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย

กำหนดกรอบแนวคิดและตัวแปรที่ใช้สำหรับการตั้งคำถามการวิจัยในส่วนของตัวแปรตามเรื่องของกฎหมาย เช่นก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้านจัดสรรมีการทำกระบวนการมีส่วนร่วมจากชุมชนของท่านหรือไม่ โดยคำถามในส่วนนี้ได้จากการทบทวนวรรณกรรมในส่วนของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติพ.ศ.2535 ส่วนของกระบวนการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543 และผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีปี พ.ศ. 2548 โดยผู้วิจัยพบว่าไม่มีกระบวนการดังกล่าวในกระบวนการวางแผนในประเทศไทยจึงเกิดคำถาม

ผู้ศึกษาได้ทำการสัมภาษณ์เชิงลึกด้วยตัวเอง(ภาคผนวก) โดยสัมภาษณ์เชิงลึกกับแกนนำกลุ่มตัวอย่างจำนวน 6 ชุดระหว่างวันที่ 10-30 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 โดยกลุ่มตัวอย่างที่สอบถามเป็นแกนนำชุมชนหรือคนในครอบครัวแกนนำชุมชน สาเหตุที่เลือกแกนนำชุมชนเนื่องจากเป็นบุคคลที่ให้ข้อมูลได้ดีที่สุดในชุมชน จากนั้นนำผลลัพธ์ที่ได้มาวิเคราะห์ทั้ง 2 วิธีการ (โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงและการสัมภาษณ์เชิงลึก) มาวิเคราะห์โดยอาศัยกรอบแนวความคิดจากการทบทวนวรรณกรรม

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

พื้นที่ศึกษาและบ้านจัดสรรจังหวัดนนทบุรี

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานและสภาพทั่วไปของจังหวัดนนทบุรี แบ่งเนื้อหาออกเป็น 2 ส่วนหลักคือ ส่วนแรกเป็นการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษา ส่วนสองเป็นการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของบ้านจัดสรรและชุมชนเดิมในจังหวัดนนทบุรี ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและภาพรวมของชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมในพื้นที่ศึกษา

ข้อมูลเบื้องต้นพื้นที่ศึกษา ด้านกายภาพประกอบด้วยที่ตั้งอาณาเขต, ลักษณะภูมิประเทศและขอบเขตการปกครอง ด้านประชากรประกอบด้วยแนวโน้มการเพิ่มของประชากร และความหนาแน่นของประชากร

ข้อมูลเบื้องต้นบ้านจัดสรรและชุมชนเดิมจังหวัดนนทบุรีประกอบด้วยพื้นที่และการกระจายตัวของชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมจังหวัดนนทบุรี, สถานการณ์ปัจจุบันและคุณลักษณะของบ้านจัดสรรจังหวัดนนทบุรี, สถานการณ์ปัจจุบันและคุณลักษณะของชุมชนเดิมจังหวัดนนทบุรี

ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษา

4.1. กายภาพ

4.1.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

จังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่ประมาณ 637 ตารางกิโลเมตร เป็นหนึ่งในเขตจังหวัดปริมณฑล มีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 74 ของประเทศ แต่มีประชากรหนาแน่นที่สุดเป็นอันดับที่ 2 รองจากกรุงเทพมหานคร

4.1.2 ลักษณะภูมิประเทศ

จังหวัดนนทบุรีตั้งอยู่บนฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาแบ่งพื้นที่ของจังหวัดเป็น 2 ส่วน คือ ฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่ม มีคูคลองทั้งตามธรรมชาติและที่ขุดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมากเชื่อมโยงติดต่อกัน สามารถใช้สัญจรไปมาระหว่างหมู่บ้าน ตำบล อำเภอ ย่านชุมชนหนาแน่น โดยทั่วไปพื้นที่ส่วนที่ห่างจากแม่น้ำลำคลองเป็นส่วนและไร่นาซึ่งมักจะทำน้ำท่วมเสมอ แต่ในปัจจุบันพื้นที่ของจังหวัดในบางอำเภอซึ่งเคยเป็นส่วนผลไม้ต่างๆ และมีเขตติดต่อกับกรุงเทพฯ เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนที่อพยพมาจากทุกภาคของประเทศ นอกจากนี้พื้นที่บางส่วนของบางอำเภอยังเป็นที่รองรับการขยายตัวในด้านอุตสาหกรรม โดยเฉพาะพื้นที่บางส่วนของอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางบัวทอง ซึ่งมีการจัดสรรที่ดินและก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมขึ้นอย่าง

หนาแน่น โดยอาจกล่าวได้ว่าพื้นที่ฝั่งตะวันออกซึ่งเป็นพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพฯ เป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพฯด้วย

4.1.3 ขอบเขตการปกครอง

ในปี พ.ศ.2552 จังหวัดนนทบุรีแบ่งการปกครองส่วนภูมิภาคออกเป็น 6 อำเภอ 52 ตำบล 328 หมู่บ้าน อำเภอประกอบด้วย อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางกรวย และอำเภอไทรน้อย ดังตารางที่ 4-1

การปกครองส่วนท้องถิ่นประกอบด้วย 1 องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาลนคร 2 แห่ง เทศบาลเมือง 3 แห่ง เทศบาลตำบล 6 แห่ง และองค์การบริหารส่วนตำบล 34 แห่ง ดังตารางที่ 4-2 โดยขอบเขตการปกครองใช้สำหรับการสุ่มตัวอย่างสำหรับการวิจัยครั้งนี้

ตาราง 4-1 การปกครองส่วนภูมิภาค

ลำดับ	ชื่ออำเภอ	พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากร
1	เมืองนนทบุรี	77.02	356,153
2	บางกรวย	57.41	103,930
3	บางใหญ่	96.40	107,716
4	บางบัวทอง	116.44	234,496
5	ไทรน้อย	186.02	56,195
6	ปากเกร็ด	89.02	219,581

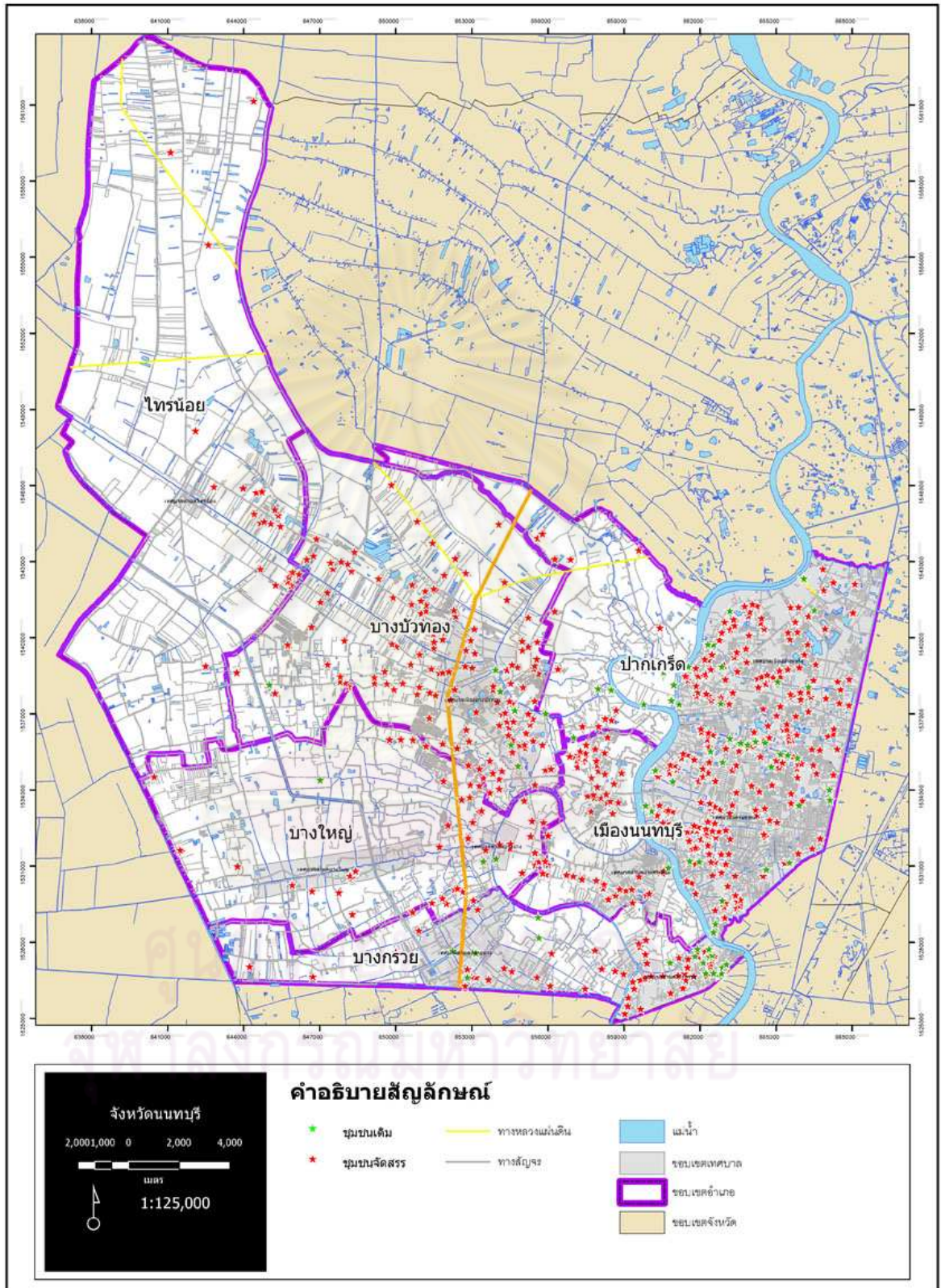
ที่มา: ข้อมูลอำเภอในจังหวัดนนทบุรี (31 ธันวาคม พ.ศ. 2552)

ตาราง 4-2 การปกครองส่วนท้องถิ่น

ลำดับ	ชื่อเทศบาล	พื้นที่ (ตร.กม.)	อำเภอ	จำนวนประชากร
1	เทศบาลนครนนทบุรี	38.90	เมืองนนทบุรี	263,507
2	เทศบาลนครปากเกร็ด	36.04	ปากเกร็ด	176,742
3	เทศบาลเมืองบางบัวทอง	13.50	บางบัวทอง	46,428
4	เทศบาลเมืองบางกรวย	8.40	บางกรวย	41,742
5	เทศบาลเมืองบางศรีเมือง	6.36	เมืองนนทบุรี	29,416
6	เทศบาลตำบลปลายบาง	15.68	บางกรวย	28,867
7	เทศบาลตำบลบางม่วง	1.67	บางใหญ่	5,104
8	เทศบาลตำบลบางใหญ่	7.23	บางใหญ่	9,655
9	เทศบาลตำบลไทรน้อย	1.20	ไทรน้อย	1,862
10	เทศบาลตำบลไทรมา	8.14	เมืองนนทบุรี	19,021
11	เทศบาลตำบลศาลากลาง	14.78	บางกรวย	8,777

ที่มา: ข้อมูลเทศบาลในจังหวัดนนทบุรี (31 ธันวาคม พ.ศ. 2552)

แผนที่ 4-1 ที่ตั้งอาณาเขตของเขตการปกครองจังหวัดนนทบุรี



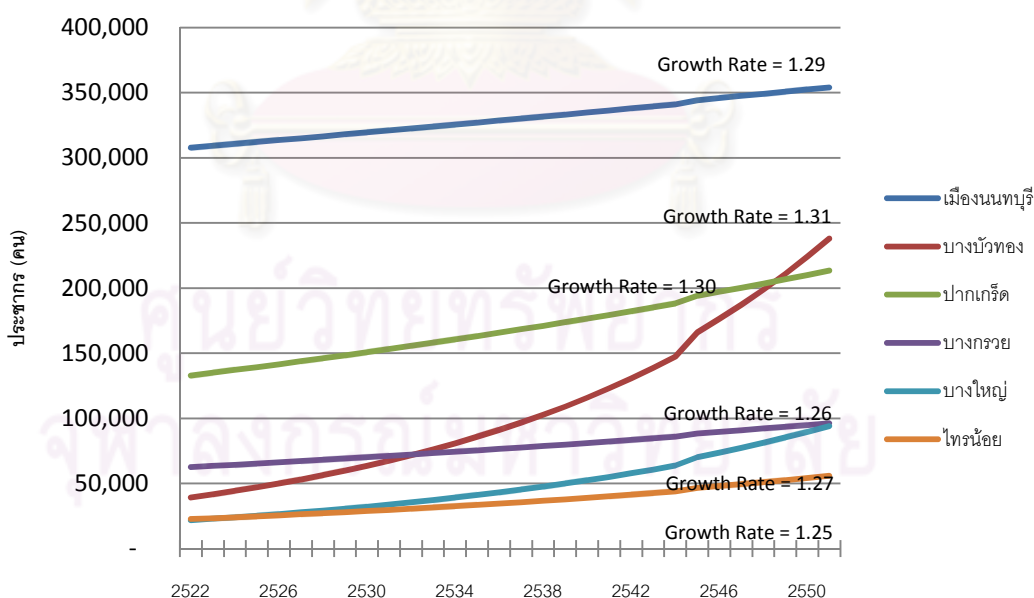
ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549

4.2 ประชากร

4.2.1 แนวโน้มการเพิ่มของประชากร

จากฐานข้อมูล ปี พ.ศ.2552 จังหวัดนนทบุรีมีจำนวนประชากร 1,078,071 คน อำเภอที่มีประชากรมากที่สุดสามอันดับแรกได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง และอำเภอปากเกร็ด อำเภอที่มีอัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ยของประชากรสูงที่สุดสามอันดับแรก ได้แก่ อำเภอบางบัวทอง อำเภอปากเกร็ดและอำเภอเมืองนนทบุรี มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยเท่ากับ 1.31, 1.30 และ 1.29 ตามลำดับ จังหวัดนนทบุรีมีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรค่อนข้างสูง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของเมืองอย่างรวดเร็ว อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของกรุงเทพฯ ประกอบกับความหนาแน่นและแออัดของกรุงเทพฯ จึงมีการย้ายที่ทำการของส่วนราชการระดับกระทรวงมาอยู่ เช่น กระทรวงพาณิชย์ กระทรวงสาธารณสุข กระทรวงยุติธรรม เป็นต้น ทำให้มีผู้เลือกเอาจังหวัดนนทบุรีเป็นที่พักอาศัยจำนวนมาก นอกจากนี้นนทบุรียังเป็นที่ตั้งของศูนย์แสดงสินค้าระดับชาติ คือ อิมแพคเมืองทองธานี และมีความพร้อมด้านโครงข่ายบริการขั้นพื้นฐาน (Infrastructure) และมีโครงข่ายการคมนาคมครบวงจรที่สามารถเชื่อมโยงปริมาณพลและภูมิภาคทำให้นนทบุรีเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ โดยแนวโน้มการเพิ่มประชากรใช้สำหรับตั้งสมมติฐานการเกิดบ้านจัดสรรในการวิจัยครั้งนี้

แผนภูมิ 4-1 แผนภูมิจำนวนประชากรจังหวัดนนทบุรี



ที่มา: กรมการปกครอง และ ผู้วิจัย, 2553.

4.2.2 ความหนาแน่นประชากร

การเพิ่มขึ้นของประชากรอย่างต่อเนื่องในจังหวัดนนทบุรีดังกล่าวส่งผลให้ปัจจุบันจังหวัดนนทบุรีมีความหนาแน่นเป็นอันดับสองของประเทศไทย เป็นรองเพียงกรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรีมีความหนาแน่นเฉลี่ย 1,732 คนต่อตารางกิโลเมตร อำเภอที่มีความหนาแน่นมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ดและอำเภอบางบัวทอง มีความหนาแน่น 4,956, 2,396 และ 2,044 ต่อตารางกิโลเมตร ตามลำดับ ดังตารางที่ 4-3 โดยความหนาแน่นประชากรใช้สำหรับตั้งสมมติฐานการเกิดบ้านจัดสรรในการวิจัยครั้งนี้

ตารางที่ 4-3 ความหนาแน่นของประชากร

อำเภอ	ความหนาแน่น (คน / ตร.กม.)
เมืองนนทบุรี	4,956
ปากเกร็ด	2,396
บางบัวทอง	2,044
บางกรวย	1,677
บางใหญ่	976
ไทรน้อย	300

ข้อมูลเบื้องต้นบ้านจัดสรรและชุมชนเดิมจังหวัดนนทบุรี

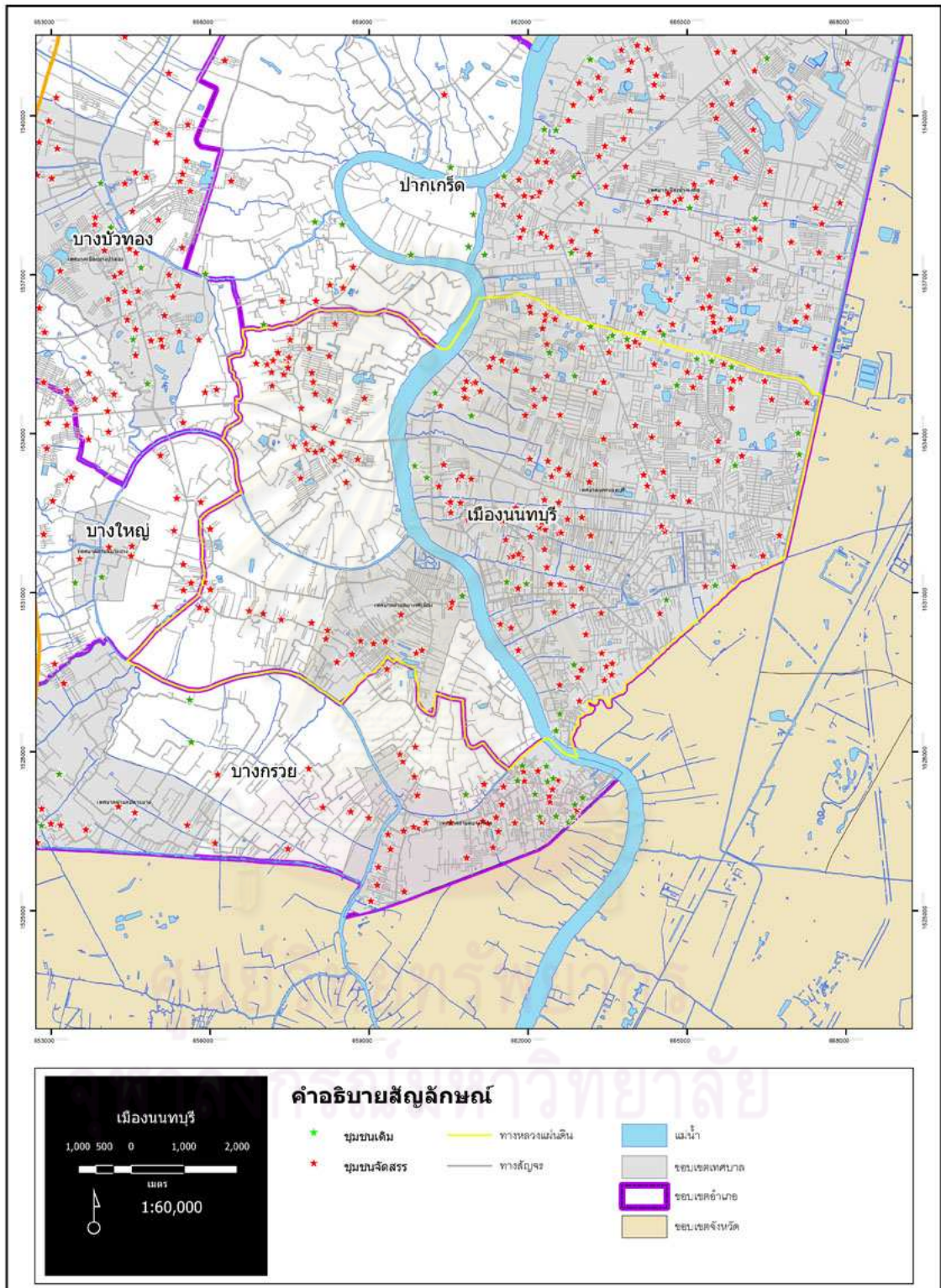
4.3 พื้นที่และการกระจายตัวของชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมจังหวัดนนทบุรี

ตาราง 4-4 แสดงจำนวนชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อม

อำเภอ	บ้านจัดสรร(ไม่ล้อมรั้ว)	บ้านจัดสรร(ล้อมรั้ว)	เดิม
เมืองนนทบุรี	114	54	26
บางกรวย	40	21	19
บางใหญ่	75	38	3
บางบัวทอง	140	104	6
ไทรน้อย	22	9	0
ปากเกร็ด	81	44	23
รวม	471	270	77

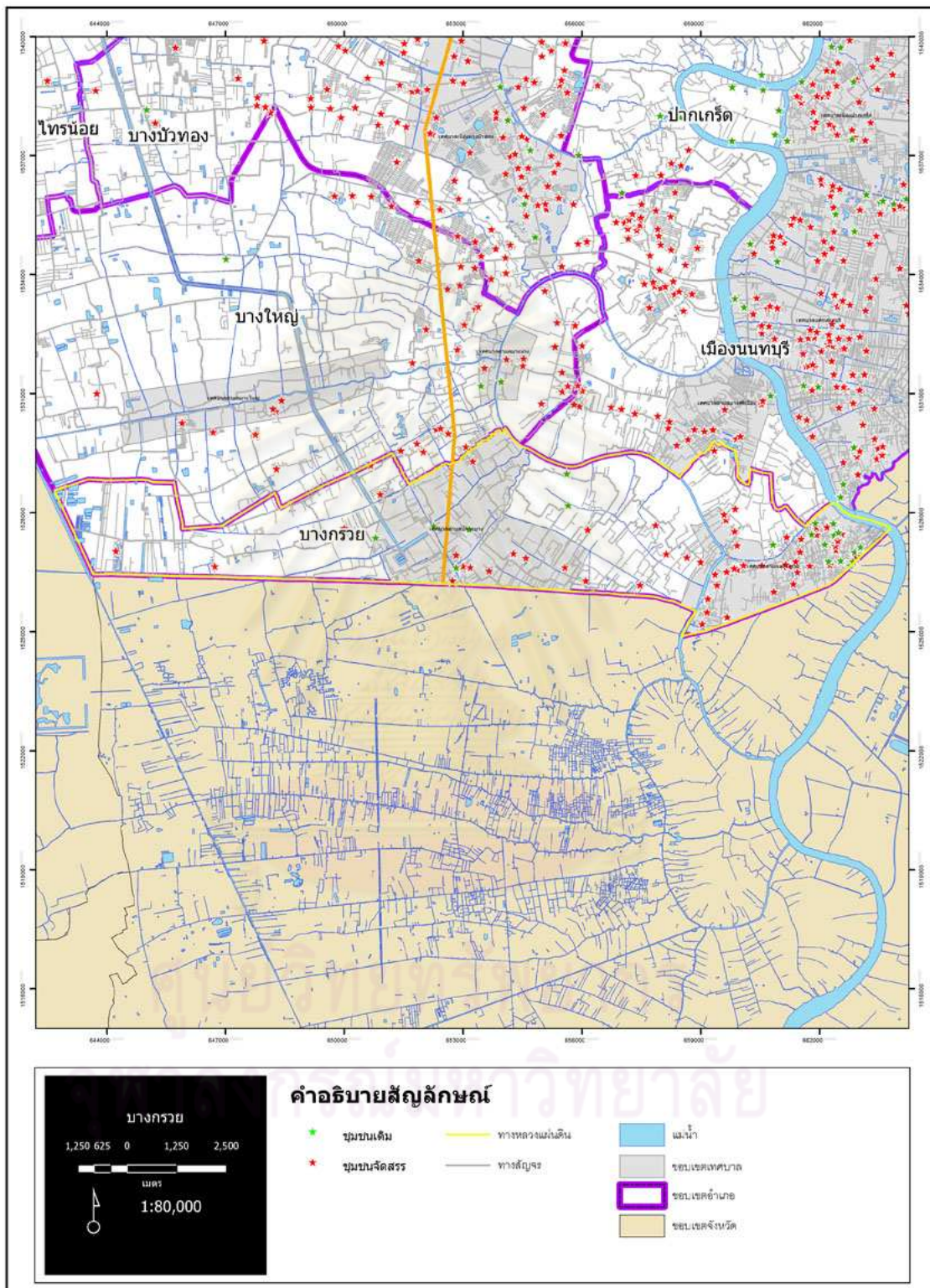
ที่มา: ข้อมูลบ้านจัดสรรทั้งหมดจากกรมที่ดิน พ.ศ.2553

แผนที่ 4-2 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอเมืองนนทบุรีจังหวัดนนทบุรี



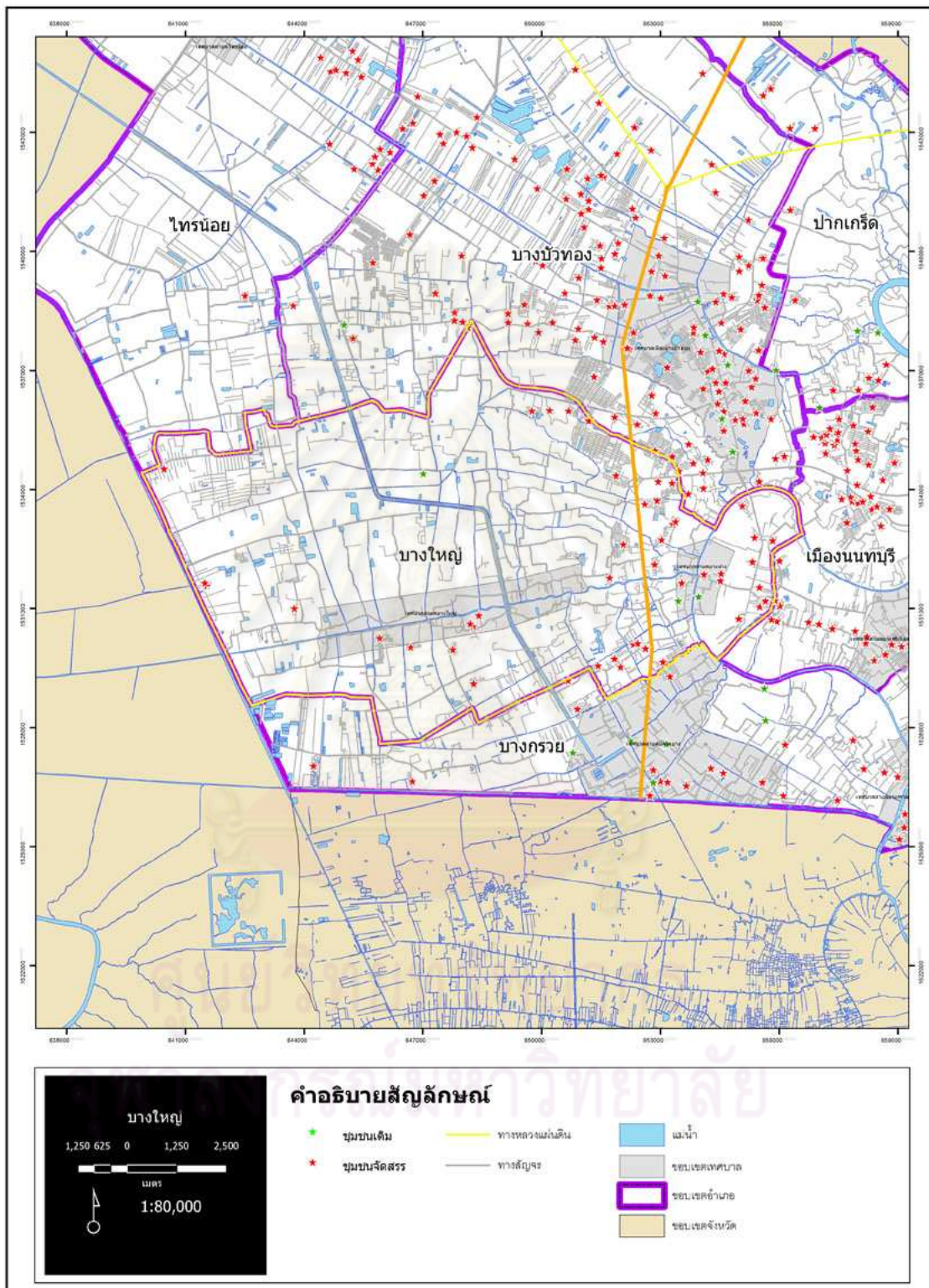
ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549 และ ผู้วิจัย 2553.

แผนที่ 4-3 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอบางกรวยจังหวัดนนทบุรี



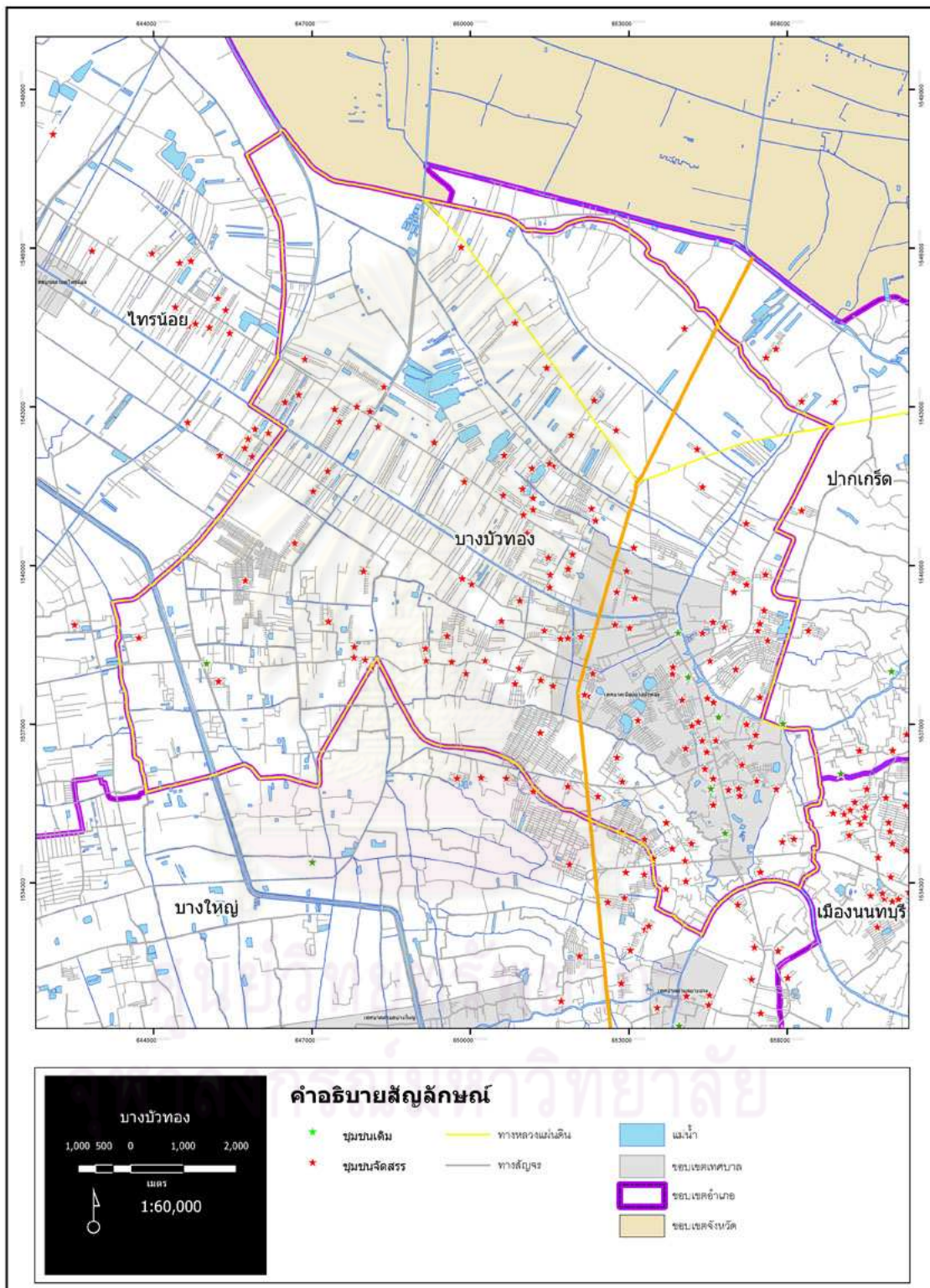
ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549 และ ผู้วิจัย 2553.

แผนที่ 4-4 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอบางใหญ่จังหวัดนนทบุรี



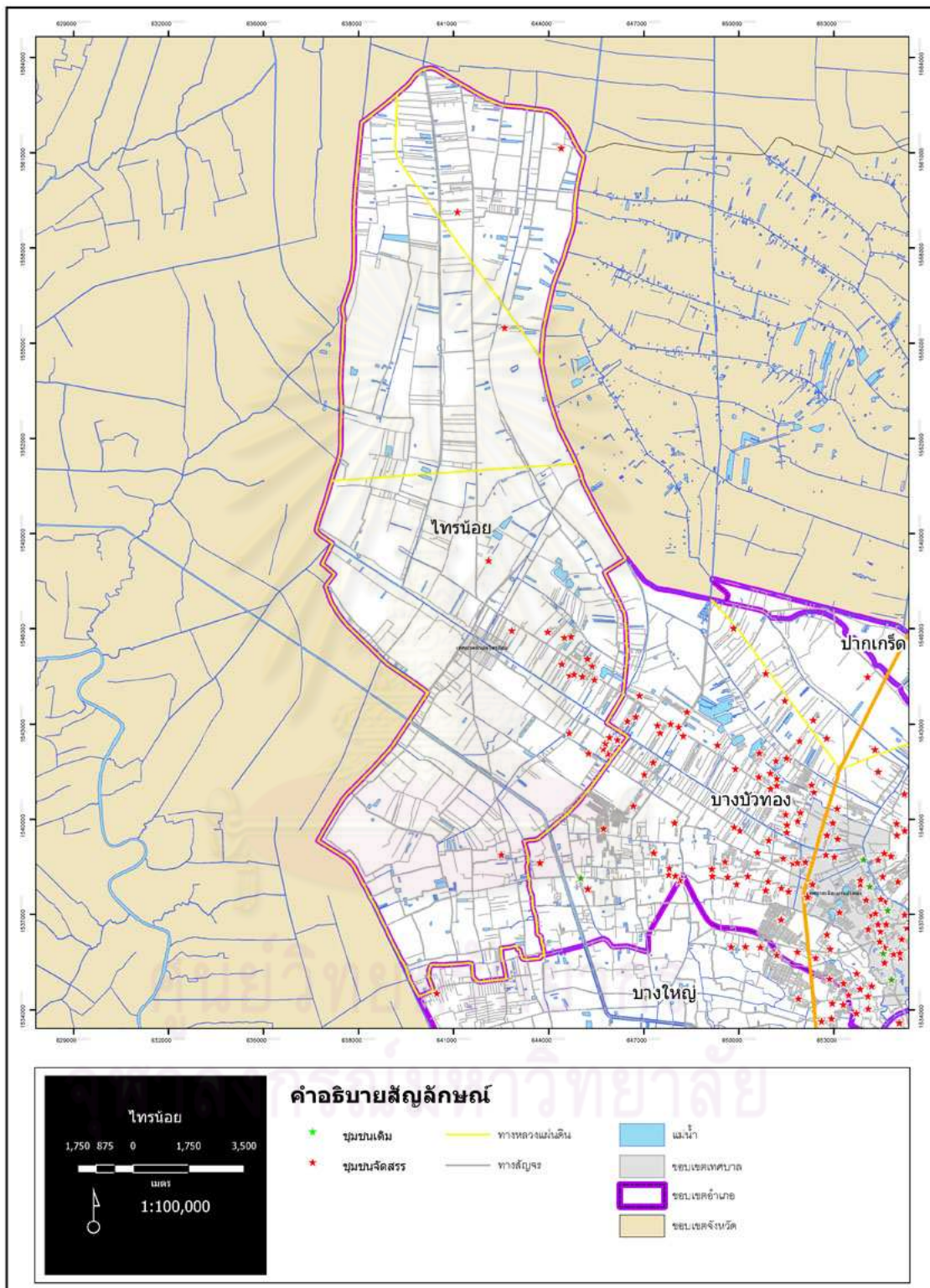
ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549 และ ผู้วิจัย 2553.

แผนที่ 4-5 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอบางบัวทองจังหวัดนนทบุรี



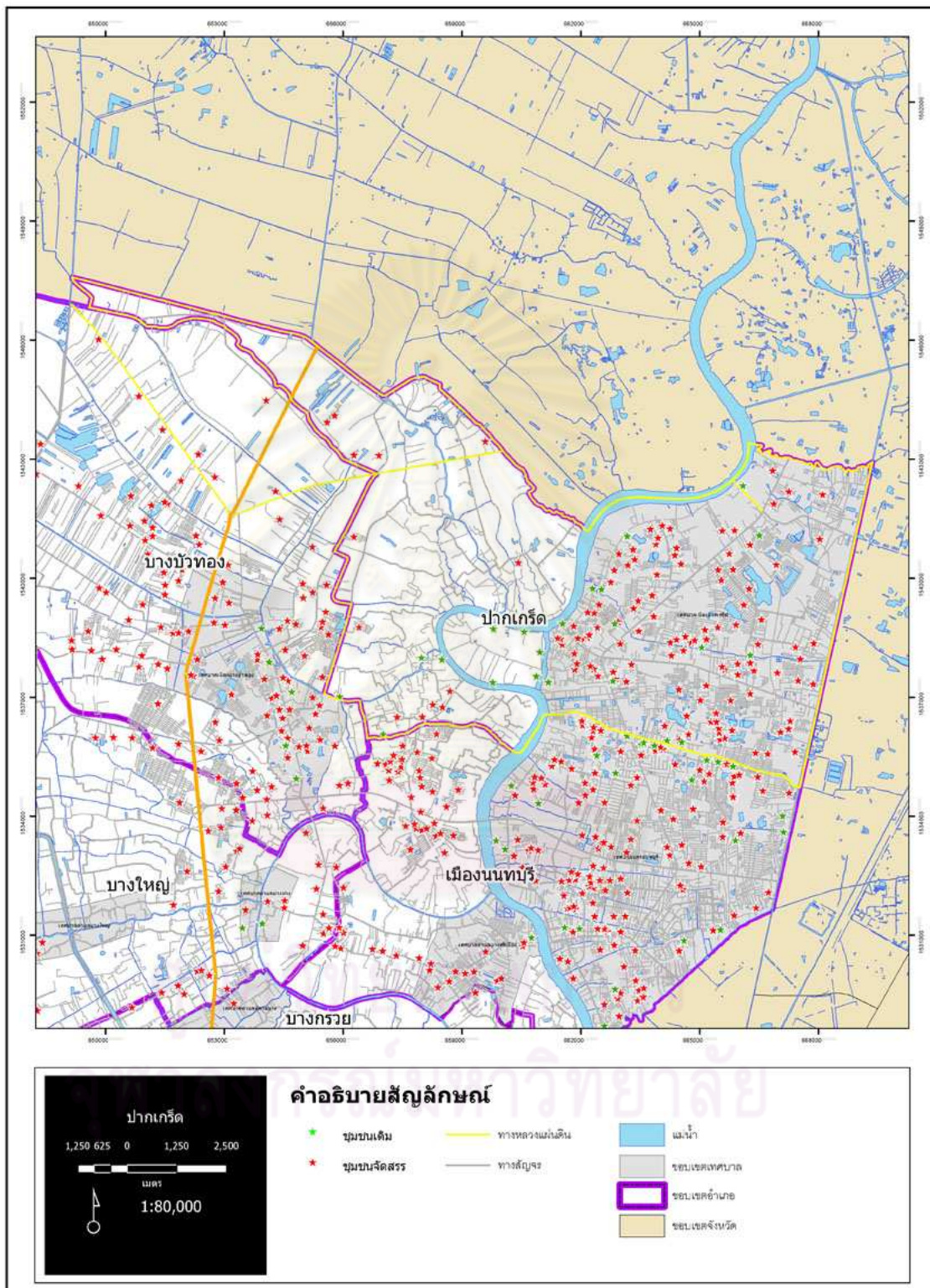
ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549 และ ผู้วิจัย 2553.

แผนที่ 4-6 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอไทรน้อยจังหวัดนนทบุรี



ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549 และ ผู้วิจัย 2553.

แผนที่ 4-7 การกระจายตัวชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมอำเภอปากเกร็ดจังหวัดนนทบุรี



ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549 และ ผู้วิจัย 2553.

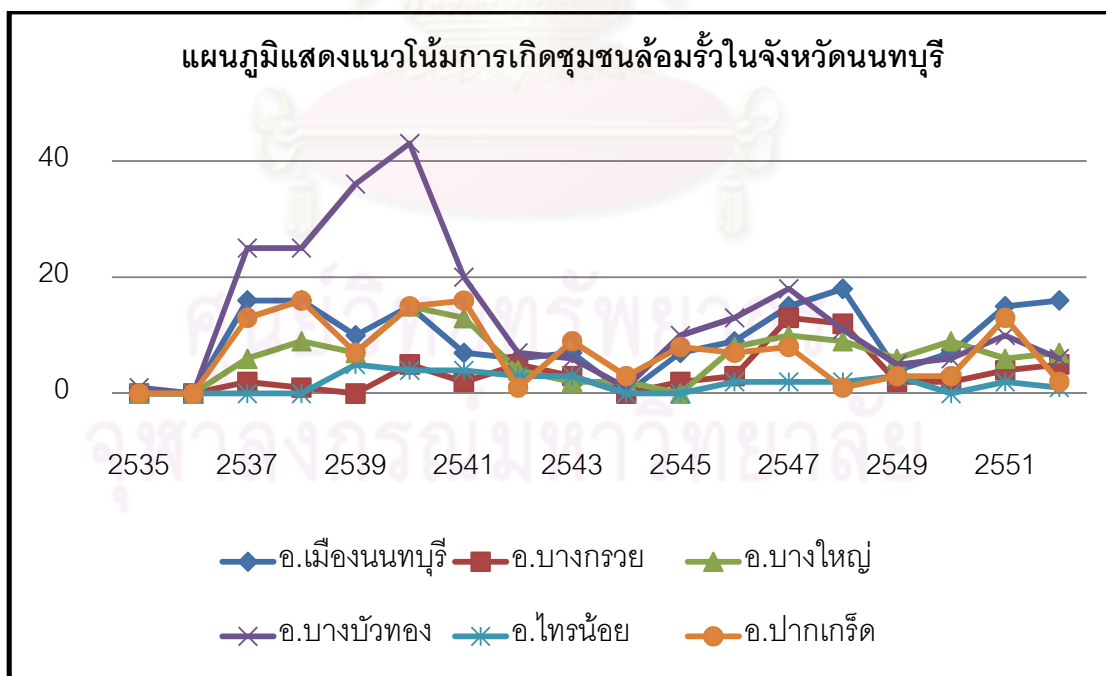
4.4 สถานการณ์ปัจจุบันและคุณลักษณะของบ้านจัดสรร

นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 – 2553 บ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีมีการขยายตัวมากเนื่องจากรองรับการขยายตัวของจังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีจำนวนบ้านจัดสรร 741 หมู่บ้าน (กรมที่ดิน, 2553) โดยตั้งอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้

1. อำเภอเมืองนนทบุรี : 168 หมู่บ้าน
2. อำเภอบางกรวย : 61 หมู่บ้าน
3. อำเภอบางใหญ่ : 113 หมู่บ้าน
4. อำเภอบางบัวทอง : 243 หมู่บ้าน
5. อำเภอไทรน้อย : 31 หมู่บ้าน
6. อำเภอปากเกร็ด : 125 หมู่บ้าน

โดยพบว่าอำเภอที่มีการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด 3 อันดับแรกได้แก่อำเภอบางบัวทอง, อำเภอเมืองนนทบุรีและอำเภอปากเกร็ดตามลำดับ เมื่อพิจารณาด้านปีที่ก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรพบว่าปีที่มีการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด 3 อันดับแรกได้แก่ปี พ.ศ. 2540, 2547, 2539 และปีที่มีการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรน้อยที่สุด 3 อันดับแรกได้แก่ปี พ.ศ. 2536, 2535, 2544

แผนภูมิที่ 4-2 แสดงแนวโน้มการเกิดชุมชนล้อมรั้วในจังหวัดนนทบุรี



ที่มา: กรมที่ดิน, 2553 และ ผู้วิจัย, 2553.

จากแผนภูมิที่ 4-2 แนวโน้มการเกิดบ้านจัดสรรในอำเภอเมืองนนทบุรีมีจำนวน 16 แห่งในปี พ.ศ.2537 โดยมีแนวโน้มคงที่ถึงปี พ.ศ.2540 และมีแนวโน้มการเกิดบ้านจัดสรรลดลง

จนถึงปี พ.ศ.2544จำนวนไม่เกิน 10 แห่งต่อปี ต่อมีในปี พ.ศ.2545 จนถึง พ.ศ.2548 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 7, 9, 15 และ 18 แห่งตามลำดับและมีแนวโน้มลดลงในอีก 2 ปีต่อมา พ.ศ. 2549 และ พ.ศ.2550 และเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2551 และ พ.ศ. 2552 จำนวน 15 และ 16 แห่งตามลำดับ

อำเภอบางกรวยเริ่มขึ้นในปี พ.ศ.2537 มีแนวโน้มคงที่จนถึงปี พ.ศ.2544 ไม่เกินจำนวน 5 แห่งในแต่ละปีและมีจำนวนเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2545 ถึงปี พ.ศ.2548 จำนวน 2, 3, 13 และ 12 แห่งตามลำดับ และในปี พ.ศ.2549 จนถึงปี พ.ศ.2552 มีแนวโน้มการเกิดบ้านจัดสรรคงที่ไม่เกินจำนวน 5 แห่งต่อปี

อำเภอบางใหญ่เริ่มมีการเกิดบ้านจัดสรรในปี พ.ศ.2537 เช่นกัน และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ.2541 จำนวน 6, 9, 7, 15 และ 13 ตามลำดับ หลังจากนั้นก็มีแนวโน้มลดลงจนถึงปี พ.ศ.2545 และเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2546 และมีแนวโน้มคงที่จนถึงปี พ.ศ.2552

อำเภอบางบัวทองมีจำนวน 1 แห่งในปี พ.ศ.2535 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจำนวนมากในปี พ.ศ.2537 จนถึงปี พ.ศ. 2541 จำนวน 25, 25, 36, 43 และ 20 ตามลำดับ ซึ่งมีแนวโน้มการเกิดบ้านจัดสรรเยอะที่สุดในจังหวัดนนทบุรี และในปี พ.ศ. 2542 ถึงปี พ.ศ.2544 ก็มีแนวโน้มที่ลดลงจำนวนมากเช่นเดียวกัน จำนวน 7, 6 และ 1 แห่งตามลำดับ ต่อมาในปี พ.ศ.2545 ถึงปี พ.ศ.2548 ก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นคงที่ไม่เกิน 20 แห่งต่อปี และลดลงคงที่จำนวนไม่เกิน 10 แห่งต่อปี ในช่วง พ.ศ. 2549 – 2552

อำเภอไทรน้อยเป็นอำเภอที่เกิดจำนวนบ้านจัดสรรน้อยที่สุดในจังหวัดนนทบุรี เริ่มมีจำนวนบ้านจัดสรรในปี พ.ศ.2539 จำนวน 5 แห่ง และมีแนวโน้มคงที่ต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ.2543 และในปี พ.ศ.2544 และ พ.ศ.2545 ไม่มีจำนวนบ้านจัดสรรเกิดขึ้น และตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 – 2552 มีแนวโน้มคงที่ปีละประมาณ 3 แห่งต่อปี

แนวโน้มในอำเภอปากเกร็ดตั้งแต่ปี พ.ศ.2537 – 2541 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจำนวน 13, 16, 7, 15 และ 16 ตามลำดับ และปี พ.ศ.2542 ถึงปี พ.ศ.2552 มีจำนวนคงที่ต่อเนื่องประมาณ 3 – 8 แห่งต่อปี ยกเว้นปี พ.ศ.2551 ที่มีจำนวน 13 แห่ง

กล่าวโดยสรุปสามารถแบ่งช่วงเวลาการเปลี่ยนการเกิดบ้านจัดสรร 3 ช่วงคือ ช่วง1 พ.ศ. 2537 – พ.ศ. 2537, ช่วง2 พ.ศ.2542 – พ.ศ. 2549 และช่วง3 พ.ศ.2550 – พ.ศ. 2552

ในจังหวัดนนทบุรีมีแนวโน้มการเกิดบ้านจัดสรรเริ่มขึ้นในปี พ.ศ.2537 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและคงที่ต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ.2541 ประมาณ 60 – 70 แห่งต่อปี โดยอำเภอที่มีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุดคือ

1. อำเภอบางบัวทอง
2. อำเภอเมืองนนทบุรี

3. อำเภอปากเกร็ด

ในปี พ.ศ.2542 - 2544 เป็นช่วงที่มีแนวโน้มการเกิดบ้านจัดสรรลดลงทุกอำเภอและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอีกจนถึงปี พ.ศ.2549 โดยอำเภอที่มีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุดคือ

1. อำเภอบางบัวทอง
2. อำเภอเมืองนนทบุรี
3. อำเภอบางกรวย

ต่อมาในช่วง พ.ศ.2550 - 2552 ก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นและคงที่อีกครั้ง โดยโดยอำเภอที่มีจำนวนบ้านจัดสรรมากที่สุดคือ

1. อำเภอเมืองนนทบุรี
2. อำเภอบางบัวทอง
3. อำเภอปากเกร็ด

ส่วนอำเภอที่มีแนวโน้มการเกิดบ้านจัดสรรน้อยที่สุดคืออำเภอไทรน้อย

เมื่อพิจารณาด้านขนาดของหมู่บ้านจัดสรร (ตารางที่4-5) พบว่าอำเภอที่มีหมู่บ้านขนาดเล็กมากที่สุด 3 ลำดับแรกได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี, อำเภอบางบัวทองและอำเภอปากเกร็ดตามลำดับ อำเภอที่มีหมู่บ้านขนาดกลางมากที่สุด 3 ลำดับแรกได้แก่ อำเภอบางบัวทอง, อำเภอปากเกร็ดและอำเภอเมืองนนทบุรีตามลำดับ อำเภอที่มีหมู่บ้านขนาดใหญ่มากที่สุด 3 ลำดับแรกได้แก่ อำเภอบางบัวทอง, อำเภอเมืองนนทบุรีและอำเภอบางใหญ่ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาด้านขอบเขตเทศบาลพบว่ามียู่ 5 อำเภอที่มีหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาลได้แก่

1. อำเภอเมืองนนทบุรีมี : 143 หมู่บ้าน
2. อำเภอบางกรวยมี : 43 หมู่บ้าน
3. อำเภอบางใหญ่มี : 8 หมู่บ้าน
4. อำเภอบางบัวทองมี : 38 หมู่บ้าน
5. อำเภอเมืองนนทบุรีปากเกร็ดมี : 107 หมู่บ้าน
6. ส่วนอำเภอไทยน้อยไม่มีหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาล

พบว่าอำเภอที่มีหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาลมากที่สุด 3 ลำดับแรกได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี, อำเภอปากเกร็ดและอำเภอบางกรวยตามลำดับ

ตารางที่ 4-5 จำแนกบ้านจัดสรรตามขนาดและปีที่ก่อสร้างในพื้นที่ศึกษา

	อ.เมืองนนทบุรี			อ.บางกรวย			อ.บางใหญ่			อ.บางบัวทอง			อ.ไทรน้อย			อ.ปากเกร็ด			รวม
	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ขนาดใหญ่	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ขนาดใหญ่	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ขนาดใหญ่	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ขนาดใหญ่	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ขนาดใหญ่	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ขนาดใหญ่	
2535	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
2536	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2537	8	6	2	0	2	0	2	2	2	12	10	3	0	0	0	7	6	0	62
2538	11	3	2	0	1	0	3	3	3	13	11	1	0	0	0	8	7	1	67
2539	5	4	1	0	0	0	4	0	3	9	20	7	2	3	0	3	1	3	65
2540	5	6	4	3	1	1	2	9	4	9	21	13	2	1	1	4	11	0	97
2541	2	2	3	2	0	0	5	6	2	5	6	9	1	3	0	0	16	0	62
2542	0	3	3	4	1	0	0	4	0	1	3	3	1	2	0	1	0	0	26
2543	1	3	3	2	0	1	0	2	0	0	5	1	0	2	1	2	6	1	30
2544	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	2	1	0	6
2545	6	1	0	1	1	0	0	0	0	3	6	1	0	0	0	4	4	0	27
2546	7	2	0	1	2	0	5	3	0	2	10	1	1	1	0	5	1	1	42
2547	11	3	1	7	6	0	7	3	0	6	12	0	1	1	0	4	4	0	66
2548	13	5	0	6	6	0	6	3	0	3	8	0	1	1	0	1	0	0	53
2549	3	1	0	1	1	0	0	4	2	4	1	0	3	0	0	1	2	0	23
2550	4	3	0	1	1	0	3	6	0	2	4	0	0	0	0	1	2	0	27
2551	9	6	0	2	1	1	2	4	0	6	3	1	1	1	0	8	5	0	50
2552	9	7	0	4	1	0	5	2	0	4	2	0	1	0	0	0	2	0	37
รวม	94	55	19	34	24	3	45	52	16	80	123	40	14	15	2	51	68	6	741

ที่มา : การจัดสรรที่ดิน, กรมที่ดิน, 2553 ดัดแปลงข้อมูลโดยผู้วิจัย, 2553.

เมื่อพิจารณาจากความหนาแน่นของหมู่บ้านจัดสรร 3 อันดับแรก พบว่า อำเภอเมืองนนทบุรีมีความหนาแน่นมากที่สุด ตามมาด้วยอำเภอบางบัวทอง และอำเภอปากเกร็ดตามลำดับ ดังตารางที่ 4-6

ตารางที่ 4-6 ความหนาแน่นของหมู่บ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอ

อำเภอ	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนบ้านจัดสรร (แห่ง)	ความหนาแน่น (แห่ง/ตร.กม.)	ลำดับความหนาแน่น
เมืองนนทบุรี	73.19	168	2.30	1
บางกรวย	55.28	61	1.10	5
บางใหญ่	99.74	113	1.13	4
บางบัวทอง	118.66	243	2.05	2
ไทรน้อย	191.59	31	0.16	6
ปากเกร็ด	94.79	125	1.32	3

4.5 สถานการณ์ปัจจุบันและคุณลักษณะของชุมชนเดิม

จังหวัดนนทบุรีมีชุมชนเดิมเหลือในปัจจุบันจำนวน 77 หมู่บ้าน (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549.) โดยตั้งอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้

1. อำเภอเมืองนนทบุรี : 26 หมู่บ้าน
2. อำเภอบางกรวย : 19 หมู่บ้าน
3. อำเภอบางใหญ่ : 3 หมู่บ้าน
4. อำเภอบางบัวทอง : 6 หมู่บ้าน
5. อำเภอปากเกร็ด : 23 หมู่บ้าน
6. ส่วนอำเภอไทรน้อยไม่มีชุมชนเดิมเหลืออยู่

พบว่าอำเภอที่ชุมชนเดิมเหลืออยู่มากที่สุด 3 อันดับแรกได้แก่อำเภอเมืองนนทบุรี, อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวยตามลำดับ

เมื่อพิจารณาด้านขอบเขตเทศบาลพบว่ามียอยู่ 5 อำเภอที่มีชุมชนเดิมในเขตเทศบาลได้แก่

1. อำเภอเมืองนนทบุรี : 26 หมู่บ้าน
2. อำเภอบางกรวย : 16 หมู่บ้าน
3. อำเภอบางใหญ่ : 2 หมู่บ้าน
4. อำเภอบางบัวทอง : 5 หมู่บ้าน
5. อำเภอเมืองนนทบุรีปากเกร็ด : 13 หมู่บ้าน
6. อำเภอไทรน้อยไม่มีชุมชนเดิมในเขตเทศบาล

โดยพบว่าอำเภอที่มีชุมชนเดิมในเขตเทศบาลมากที่สุด 3 ลำดับแรกได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี, อำเภอบางกรวย และอำเภอปากเกร็ดตามลำดับ

เมื่อพิจารณาจากความหนาแน่นของชุมชนเดิม 3 อันดับแรก พบว่า อำเภอเมืองนนทบุรีมีความหนาแน่นมากที่สุด ตามมาด้วยอำเภอบางกรวย และอำเภอปากเกร็ดตามลำดับ ดังตารางที่ 4-7

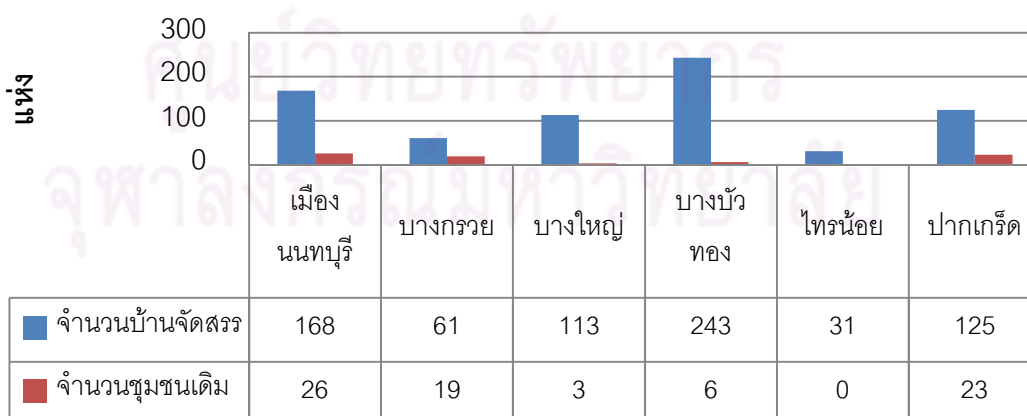
ตารางที่ 4-7 ความหนาแน่นของชุมชนเดิมจำแนกตามอำเภอ

อำเภอ	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนชุมชนเดิม (แห่ง)	ความหนาแน่น (แห่ง/ตร.กม.)	ลำดับความหนาแน่น
เมืองนนทบุรี	73.19	26	0.36	1
บางกรวย	55.28	19	0.34	2
บางใหญ่	99.74	3	0.03	5
บางบัวทอง	118.66	6	0.05	4
ไทรน้อย	191.59	0	0.00	6
ปากเกร็ด	94.79	23	0.24	3

เมื่อพิจารณาจากจำนวนหมู่บ้านจัดสรรและชุมชนเดิมแล้วทำการเปรียบเทียบพบว่าอำเภอบางกรวยเป็นอำเภอที่มีสัดส่วนหมู่บ้านจัดสรรและชุมชนเดิมอยู่ในพื้นที่เดียวกันสูงที่สุดตามมาด้วย อำเภอปากเกร็ด และอำเภอเมืองนนทบุรี

แผนภูมิที่ 4-3 เปรียบเทียบชุมชนเดิมและชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว

แผนภูมิเปรียบเทียบชุมชนเดิมและชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว



4.6 สรุป

เมื่อพิจารณาจากที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรและชุมชนเดิมพบว่าอำเภอที่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร คืออำเภอบางกรวย, อำเภอเมืองนนทบุรี, อำเภอปากเกร็ด มีการกระจุกตัวของหมู่บ้านจัดสรรและชุมชนเดิมหนาแน่นกว่าอำเภอที่ไม่อยู่ติดกรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาการกระจุกตัวของหมู่บ้านจัดสรรพบว่าอำเภอที่อยู่ติดกรุงเทพมหานครมีการกระจุกตัวของหมู่บ้านจัดสรรหนาแน่นกว่าอำเภอที่ไม่อยู่ติดกรุงเทพมหานคร สาเหตุเกิดจากระยะทางที่ไม่ไกลจากแหล่งงานและการรองรับการขยายตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานในกรุงเทพมหานคร เช่นเดียวกับชุมชนเดิมมักกระจุกตัวอยู่ในบริเวณเดียวกัน เมื่อวิเคราะห์ลงในรายละเอียดพบว่าชุมชนเดิมทางฝั่งตะวันออกแม่น้ำเจ้าพระยามักจะกระจุกตัวอยู่ตามคลองที่สามารถคมนาคมเข้าจังหวัดกรุงเทพมหานคร เช่น คลองบางพูด, คลองบางตลาด คลองทั้ง 2 สามารถเชื่อมต่อกับคลองบางเขน

ภายหลังการมีถนนตัดผ่านพื้นที่ การสัญจรทางน้ำลดบทบาทลง ส่งผลให้จำนวนชุมชนเดิมในพื้นที่ลดลงตามลำดับ แต่ถูกแทนที่ด้วยหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นปรากฏการณ์ที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ของคนในยุคปัจจุบัน อย่างไรก็ตามพื้นที่ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งถิ่นฐานสำคัญของคนในอดีตจนถึงปัจจุบันเช่นเดิม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในบทนี้เป็นการนำเสนอผลการวิเคราะห์การเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อม โดยแบ่งเป็นหัวข้อดังต่อไปนี้

1. การสำรวจเส้นทางการเข้าถึงชุมชนเดิมในปัจจุบันจากแผนที่
2. การวิเคราะห์เปรียบเทียบโครงข่ายสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงชุมชนเดิมก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อม (Space Syntax)
3. การวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview)

ตาราง 5-1 จำนวนชุมชนจัดสรรและชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อม

อำเภอ	บ้านจัดสรร(ไม่ล้อมรั้ว)	บ้านจัดสรร(ล้อมรั้ว)	เดิม	เดิม(ได้รับผลกระทบ)
เมืงนนทบุรี	114	54	26	4
บางกรวย	40	21	19	0
บางใหญ่	75	38	3	0
บางบัวทอง	140	104	6	0
ไทรน้อย	22	9	0	0
ปากเกร็ด	81	44	23	2
รวม	471	270	77	6

ที่มา : ข้อมูลบ้านจัดสรรทั้งหมดจากกรมที่ดิน พ.ศ.2553

ข้อมูลบ้านจัดสรรไม่ล้อมรั้วจากโยธาธิการและผังเมือง พ.ศ.2549 และจากการสำรวจ

โดยชุมชนเดิมที่นำมาวิเคราะห์มีจำนวน 6 ชุมชนที่ได้รับผลกระทบจากการเข้าถึงภายหลังการการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมประกอบด้วย

อำเภอเมือง 4 ชุมชนได้แก่

1. ชุมชนเจริญรัตน์ (ล้อมรั้วขนาดเล็ก:ราคาต่ำ:รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)
2. ชุมชนทินกร (ล้อมรั้วขนาดกลาง:ราคาต่ำ:รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)
3. ชุมชนซีดีพัลส์ปาร์ก (ล้อมรั้วขนาดกลาง:ราคากลาง:รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)
4. ชุมชนนิภาวรรณ (ล้อมรั้วขนาดใหญ่:ราคาสูง:รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)

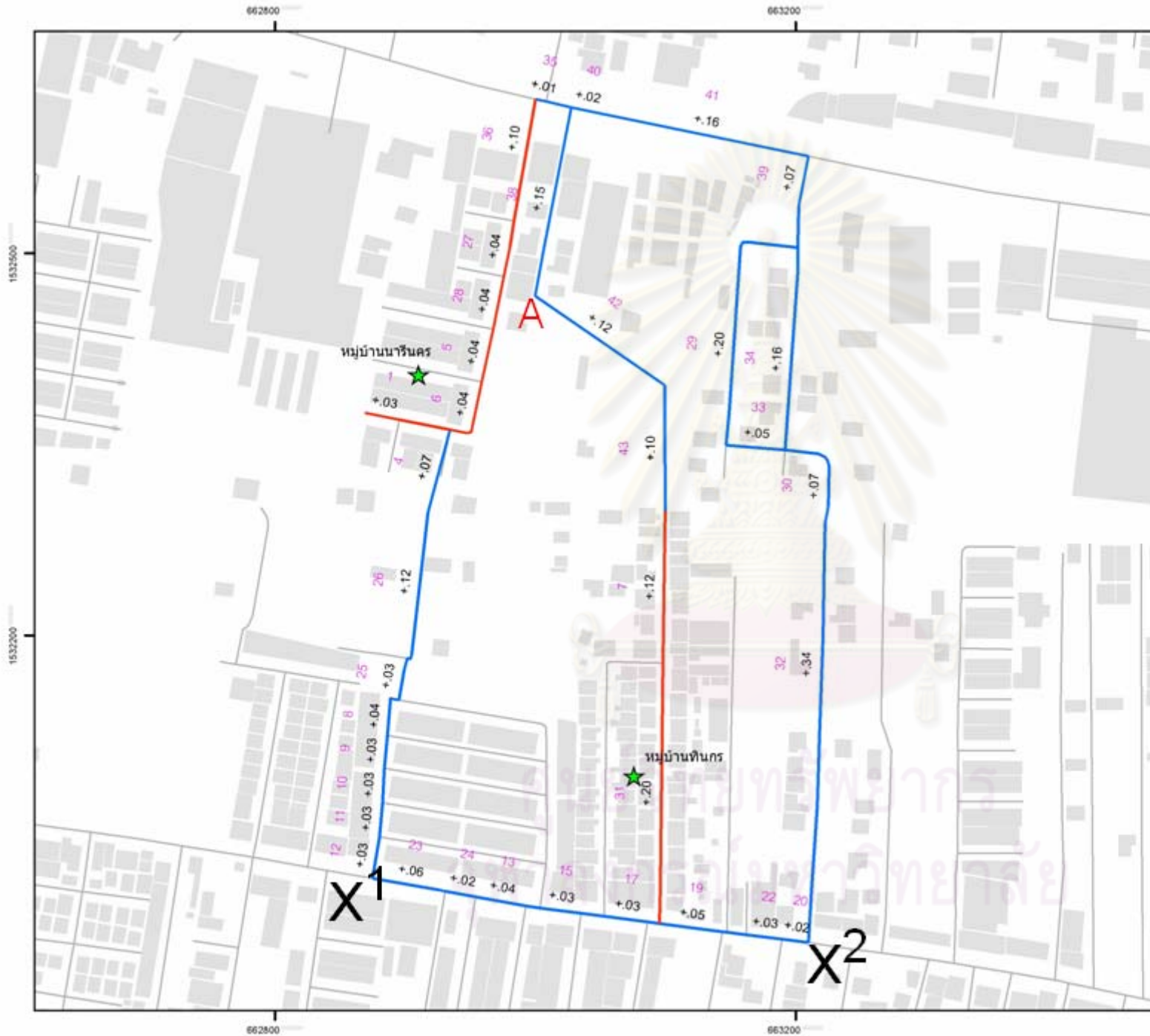
อำเภอปากเกร็ด 2 ชุมชนได้แก่

1. ชุมชนเกร็ดเพชร (ล้อมรั้วขนาดเล็ก:ราคาต่ำ:รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)
2. ชุมชนอุทยานทอง (ล้อมรั้วขนาดใหญ่:ราคากลาง:รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)

5.1 การสำรวจเส้นทาง การเข้าถึงชุมชนเดิมในปัจจุบันจากแผนที่

การวิเคราะห์เส้นทาง การเข้าถึงชุมชนเดิมในปัจจุบันจากแผนที่ ใช้ฐานข้อมูลจากกรมโยธาธิการและผังเมือง, การสำรวจเส้นทาง การเข้าถึงชุมชนเดิมในพื้นที่ศึกษา และการประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์(GIS) ในการคำนวณหาระยะทางของเส้นทาง จากนั้นนำเส้นทาง การเข้าถึงชุมชนเดิมในปัจจุบันมาเปรียบเทียบเส้นทาง การเข้าถึงในกรณีสามารถผ่านชุมชนจัดสรรในพื้นที่ โดยใช้หน่วยกิโลเมตรเป็นตัวเปรียบเทียบผลต่างของระยะทางทั้งสองเพื่อชี้วัดผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



คำอธิบายสัญลักษณ์

- ★ พิกอร์
- เส้นทางสีนํ้าเงินภายในชุมชนจัดสรร
- เส้นทางสีนํ้าเงินปกติ
- ถนน
- แม่น้ำ,คลอง,ระบบชลประทาน
- อาคาร

A-X1 การเข้าถึงปัจจุบันระยะทาง 1.25 กม.
A-X1 การเข้าถึงกรณีที่สามารถผ่านชุมชนจัดสรรระยะทาง 0.8 กม.
ลดลง 0.45 กม.

A-X2 การเข้าถึงปัจจุบันระยะทาง 0.97 กม.
A-X2 การเข้าถึงกรณีที่สามารถผ่านชุมชนจัดสรรระยะทาง 0.64 กม.
ลดลง 0.33 กม.

แผนที่ 5-1
 แสดงระยะทางการเข้าถึงชุมชนเดิมบริเวณหมู่บ้านหินกร

1:4,000



คำอธิบายสัญลักษณ์

- ★ เหมืองหิน
- เส้นทางสัญญาณภายในชุมชนเคหะฯ
- เส้นทางสัญญาณปกติ
- ถนน
- แม่น้ำ,คลอง,ระบบชลประทาน
- อาคาร

A-X1 การเข้าถึงปัจจุบันระยะทาง 0.17 กม.
 A-X1 การเข้าถึงกรณีที่สามารถผ่านชุมชนจัดสรรระยะทาง 0.17 กม ระยะทางเท่าเดิม.

แผนที่ 5-2
 แสดงระยะทางการเข้าถึงชุมชนเดิม
 บริเวณหมู่บ้านเจริญรัตน์

1:2,000



คำอธิบายสัญลักษณ์

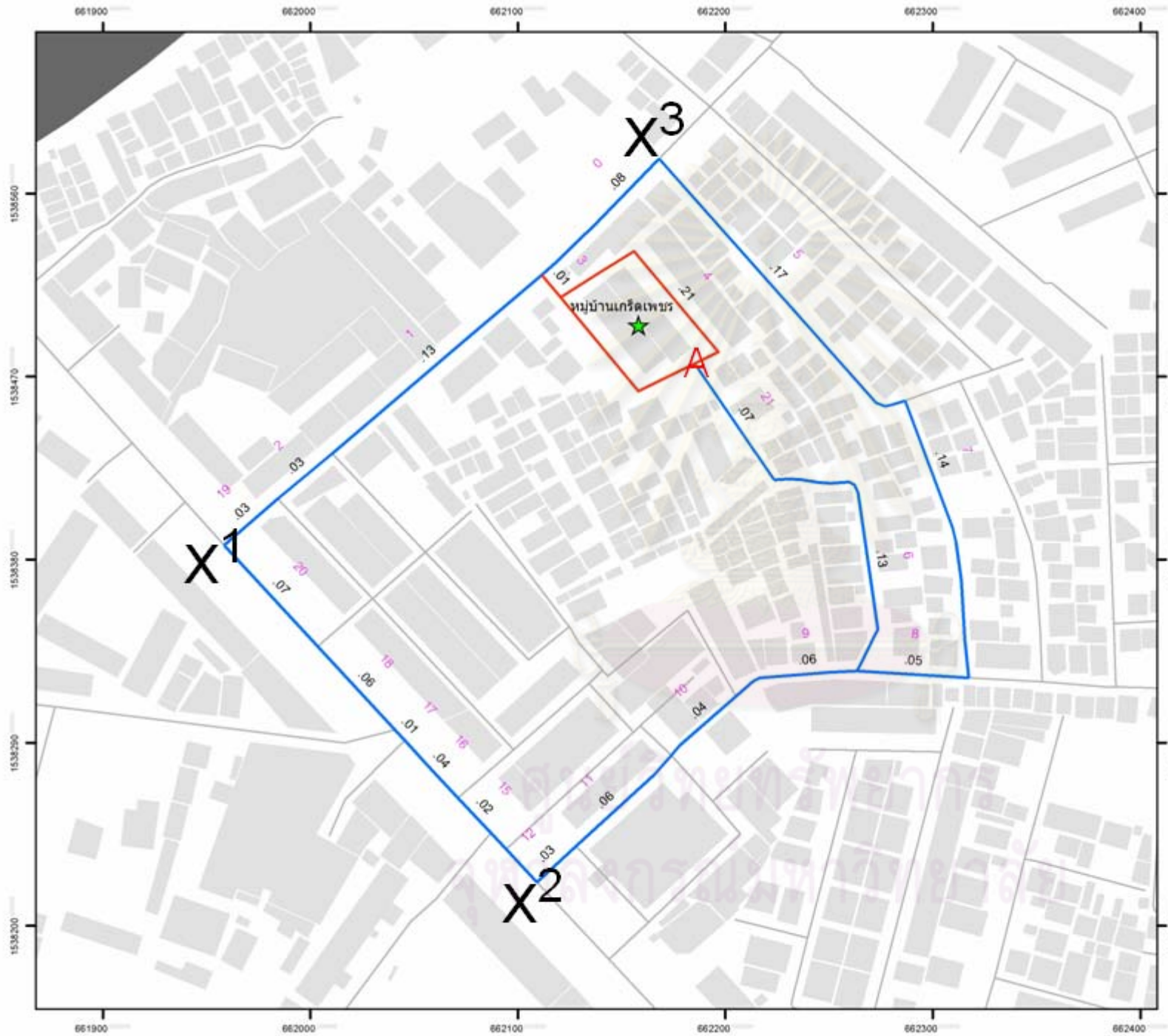
- ★ พัดลมชี้เป้ากักและวิภาารกณ
- เส้นทางสัญจรภายในชุมชนเค็ดรท
- เส้นทางสัญจรปกติ
- ถนน
- แม่น้ำ,คลอง,ระบบชลประทาน
- อาคาร

A1-X1 การเข้าถึงปัจจุบันระยะทาง 0.52 กม.
A1-X1 การเข้าถึงกรณีใช้ตามรถผ่านชุมชนจัดสรรระยะทาง 0.35 กม.
ลดลง 0.17 กม.

A2-X2 การเข้าถึงปัจจุบันระยะทาง 0.48 กม.
A2-X2 การเข้าถึงกรณีใช้ตามรถผ่านชุมชนจัดสรรระยะทาง 0.36 กม.
ลดลง 0.12 กม.

แผนที่ 5-3
 แสดงระยะทางการเข้าถึงชุมชนเดิมบริเวณหมู่บ้านพลัสซีดีปาร์กและวิภาารกณ

1:8,000



คำอธิบายสัญลักษณ์

- ★ เก็ดเพชร
- เส้นทางสัญจรภายในชุมชนจัดสรร
- เส้นทางสัญจรปกติ
- ถนน
- แม่น้ำ,คลอง,ระบบชลประทาน
- อาคาร

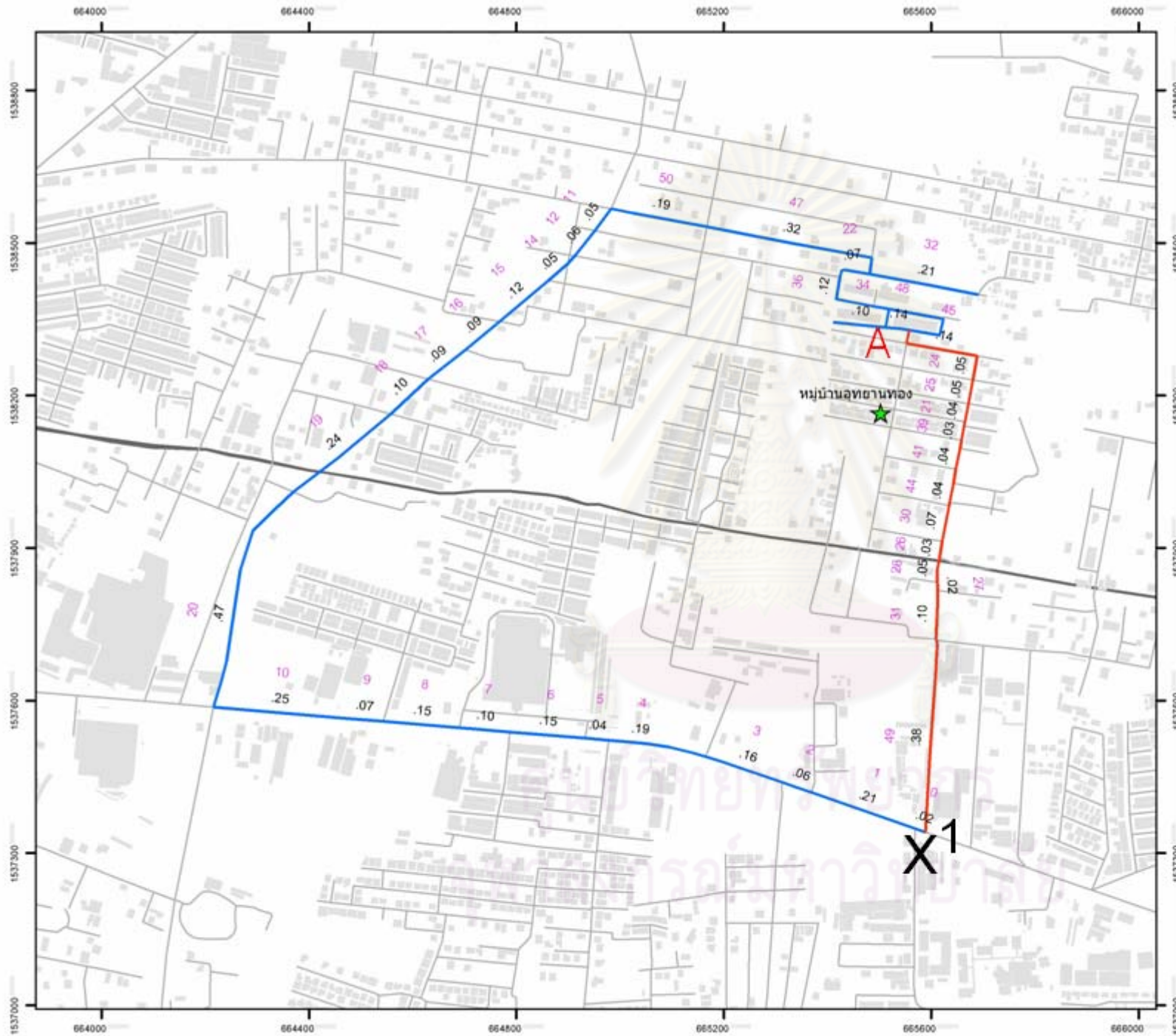
A-X1 การเข้าถึงปัจจุบันระยะทาง 0.59 กม.
A-X1 การเข้าถึงกรณีที่สามารถผ่านชุมชนจัดสรรระยะทาง 0.41 กม.
ลดลง 0.18 กม.

A-X2 การเข้าถึงปัจจุบันระยะทาง 0.39 กม.
A-X2 การเข้าถึงกรณีที่สามารถผ่านชุมชนจัดสรรระยะทาง 0.61 กม.
เพิ่มขึ้น 0.22 กม.

A-X3 การเข้าถึงปัจจุบันระยะทาง 0.56 กม.
A-X3 การเข้าถึงกรณีที่สามารถผ่านชุมชนจัดสรรระยะทาง 0.28 กม.
ลดลง 0.28 กม.

แผนที่ 5-4
 แสดงระยะทางการเข้าถึงชุมชนเดิมบริเวณหมู่บ้านเกร็ดเพชร

1:2,500



คำอธิบายสัญลักษณ์

- ★ จุดขานทอง
- เส้นทางสัญจรภายในชุมชนจัดสรร
- เส้นทางสัญจรปกติ
- ถนน
- แม่น้ำ,คลอง,ระบบชลประทาน
- อาคาร

A-X1 การเข้าถึงปัจจุบันระยะทาง 3.37 กม.
 A-X1 การเข้าถึงกรณีที่สามารถผ่านชุมชนจัดสรรระยะทาง 1.02 กม.
ลดลง 2.35 กม.

แผนที่ 5-5
 แสดงระยะทางการเข้าถึงชุมชนเดิม
 บริเวณหมู่บ้านอุทยานทอง

1:10,000

ตาราง 5-2 เปรียบเทียบเส้นทางการเข้าถึงระหว่างเส้นทางปัจจุบันกับกรณีสามารถผ่านหมู่บ้านจัดสรร

หมู่บ้าน	เส้นทาง	ระยะทางปัจจุบัน (กม.)	กรณีสามารถผ่าน หมู่บ้านจัดสรร (กม.)	ระยะทางลดลง (กม.)	ระยะทางลดลง (ร้อยละ)
ม.ทินกร	A-X1	1.25	0.8	0.45	36.00
	A-X2	0.97	0.64	0.33	34.02
ม.เจริญรัตน์	A-X1	0.17	0.17	0	0.00
ม.ซีดีพัสพาร์ค	A1-X1	0.52	0.48	0.04	7.69
ม.วิภาวรรณ	A2-X2	0.48	0.36	0.12	25.00
ม.เกร็ดเพชร	A-X1	0.59	0.41	0.18	30.51
	A-X2	0.39	0.61	-0.22	-56.41
	A-X3	0.56	0.28	0.28	50.00
ม.อุทยานทอง	A-X1	3.37	1.02	2.35	69.73
เฉลี่ย		0.92	0.53	0.39	21.84

ตาราง 5-3 ตารางทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบเส้นทางการเข้าถึงระหว่างเส้นทางปัจจุบันกับกรณีสามารถผ่านหมู่บ้านจัดสรร

	ปัจจุบัน	สามารถผ่านบ้านจัดสรร
Mean	0.922	0.530
Variance	0.944	0.071
Observations	9	9
Pearson Correlation	0.843	
Hypothesized Mean Difference	0	
Df	8	
t Stat	1.548	
P(T<=t) one-tail	0.080	
t Critical one-tail	1.860	
P(T<=t) two-tail	0.160	
t Critical two-tail	2.306	

เมื่อพิจารณา(ตาราง 5-3) จากค่า P(T<=t) two-tail เท่ากับ 0.16 มีค่ามากกว่า (Alpha) 0.05 หรือพิจารณาจากค่า t Stat เท่ากับ 1.55 มีค่าน้อย t Critical two-tail (2.31) ดังนั้นจึง

ยอมรับสมมติฐานหลักเรื่องความไม่แตกต่างของระยะทางปัจจุบันเปรียบเทียบกับระยะทางสามารถผ่านหมู่บ้านจัดสรรและสรุปว่าค่าเฉลี่ยการเข้าถึงทั้งสองรูปแบบแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยยะสำคัญทางสถิติแต่เมื่อพิจารณาผลจากการวิเคราะห์เส้นทางการเข้าถึงชุมชนเดิมในปัจจุบันจากแผนที่ (ตารางที่ 5-2) ปรากฏว่าทุกชุมชนได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังจากการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ ทุกเส้นทางมีระยะทางลดลงหากสามารถใช้เส้นทางภายในชุมชนจัดสรรผ่านเข้าออก มีเพียงเส้นทาง A-X² ชุมชนเกร็ดเพชรที่ไม่ได้รับผลกระทบภายหลังจากการเข้ามาของชุมชนจัดสรร โดยเฉลี่ยสามารถลดระยะทางการเดินทางได้ 0.39 กิโลเมตรต่อ 1 เส้นทางในกรณีที่สามารถเข้าถึงชุมชนเดิมผ่านระบบสัญจรของชุมชนจัดสรร และชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงมากที่สุด คือ ชุมชนเดิมหลังหมู่บ้านอุทยานทองที่ต้องเดินทางเพิ่มถึง 2.35 กิโลเมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 70 เมื่อเปรียบเทียบกับเส้นทางกรณีสามารถผ่านหมู่บ้านจัดสรร นอกจากระยะทางการเดินทางที่เพิ่มมากขึ้นชุมชนจัดสรรเองยังขวางการเจริญเติบโตของเมืองตามเส้นถนน

5.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบโครงข่ายสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงชุมชนเดิมก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อม (Space Syntax)

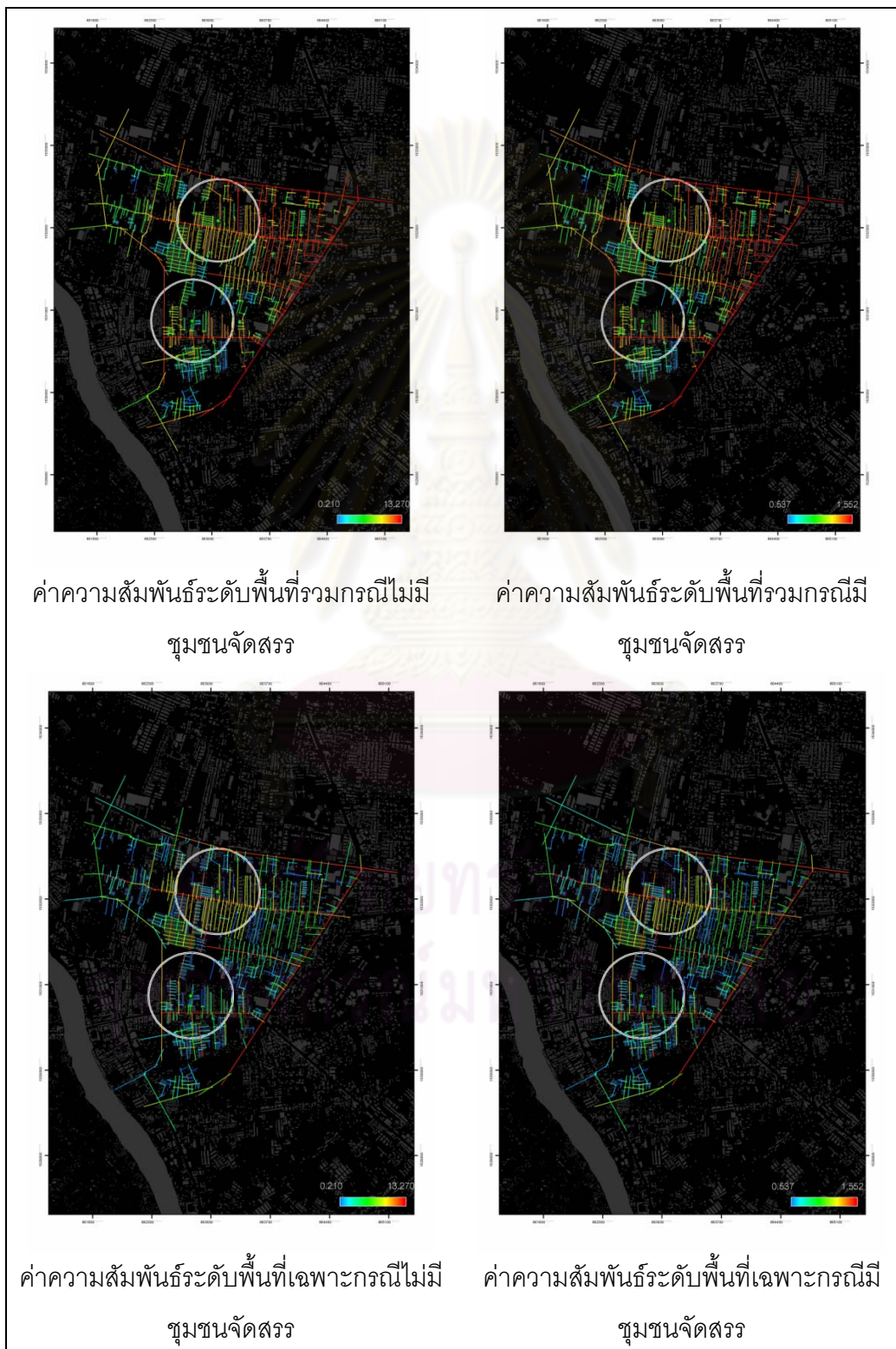
ในการศึกษาศักยภาพการเข้าถึงชุมชนเดิมก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมจำเป็นต้องศึกษาพื้นที่โดยรอบด้วย เนื่องจากโครงข่ายถนน การใช้ประโยชน์ที่ดิน และปัจจัยอื่นมีความเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กับพื้นที่ปิดล้อมของแต่ละชุมชน ดังนั้นจึงมีการกำหนดพื้นที่ศึกษาโดยใช้การกำหนดขอบเขตการวิเคราะห์ของเทคนิค Space Syntax คือใช้ขอบเขตรัศมี 800 เมตรจากขอบเขตพื้นที่ปิดล้อมของแต่ละชุมชน โดยรัศมี 800 เมตร คือรัศมีจากชุมชนเดิมถึงถนนลำดับศักยภาพใหญ่ในพื้นที่ อีกทั้งเป็นระยะเดินทางของคนในชุมชน ก่อให้เป็นขอบเขตรัศมีสำหรับการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2.1 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะ (Global and Local Integration Analysis)

ชุมชนเจริญรัตน์และชุมชนทินกร

ภาพที่ 5-1 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนเจริญรัตน์และชุมชนทินกรทั้งระบบ



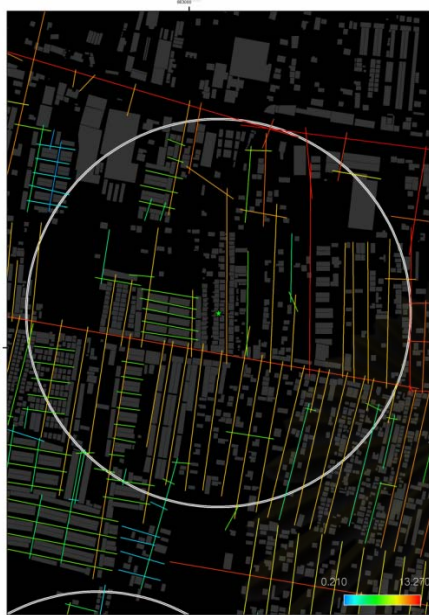
ค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมของพื้นที่ปิดล้อมชุมชนเจริญรัตน์และชุมชน ทินกรทั้งระบบ

ถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมมากที่สุด (ภาพที่ 5-1) หรือที่แสดงผลออกมาเป็นสีแดงคือถนนติวานนท์ โดยถนนวางตัวในแนวเหนือใต้ด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา รองลงมาคือถนนเรวดี (นนทบุรี 6) โดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา และถนนรัตนวิเบศร์โดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกด้านเหนือพื้นที่ศึกษา โดยพบว่าถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมมากที่สุดคือถนนสายหลักที่เป็นขอบเขตพื้นที่ปิดล้อมด้านเหนือและด้านตะวันออกคงเดิม ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรเจริญรัตน์และชุมชนจัดสรรทินกรมาปิดล้อมพื้นที่

ค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะของพื้นที่ปิดล้อมของชุมชนเจริญรัตน์และ ชุมชนทินกรทั้งระบบ

ถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมมากที่สุด (ภาพที่ 5-1) หรือที่แสดงผลออกมาเป็นสีแดงคือถนนเรวดี (นนทบุรี 6) โดยถนนวางตัวในแนวเหนือใต้ด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา และถนนติวานนท์โดยถนนวางตัวในแนวเหนือใต้ด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา โดยพบว่าถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะมากที่สุดคือถนนสายหลักที่เป็นขอบเขตพื้นที่ปิดล้อมด้านตะวันออกและตอนกลางคงเดิม ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรเจริญรัตน์และชุมชนจัดสรรทินกรมาปิดล้อมพื้นที่

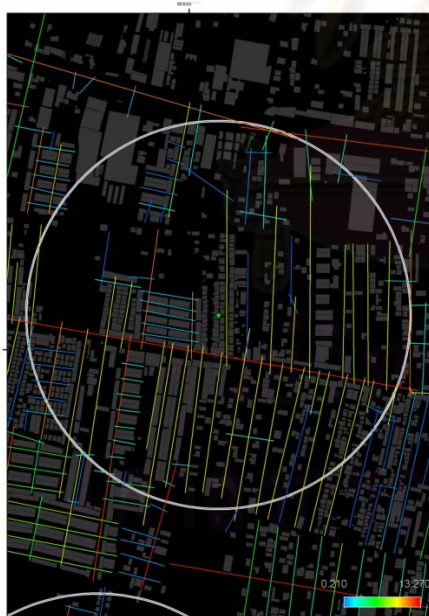
ภาพที่ 5-2 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนทินกร ล้อมรั้วขนาดกลาง: ราคาต่ำ: รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)



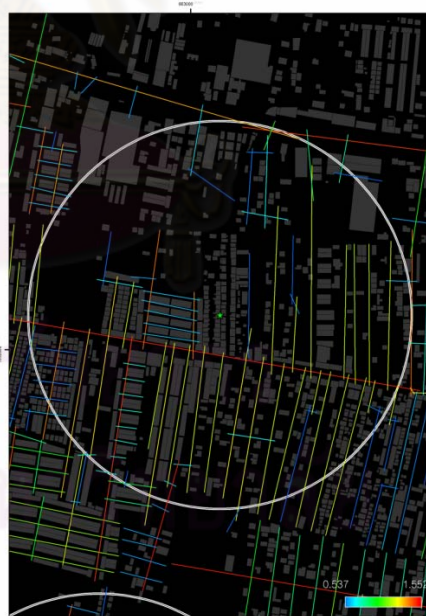
ไม่มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนทินกร A = 1.081



มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนทินกร A = 0.908



ไม่มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนทินกร B = 1.727

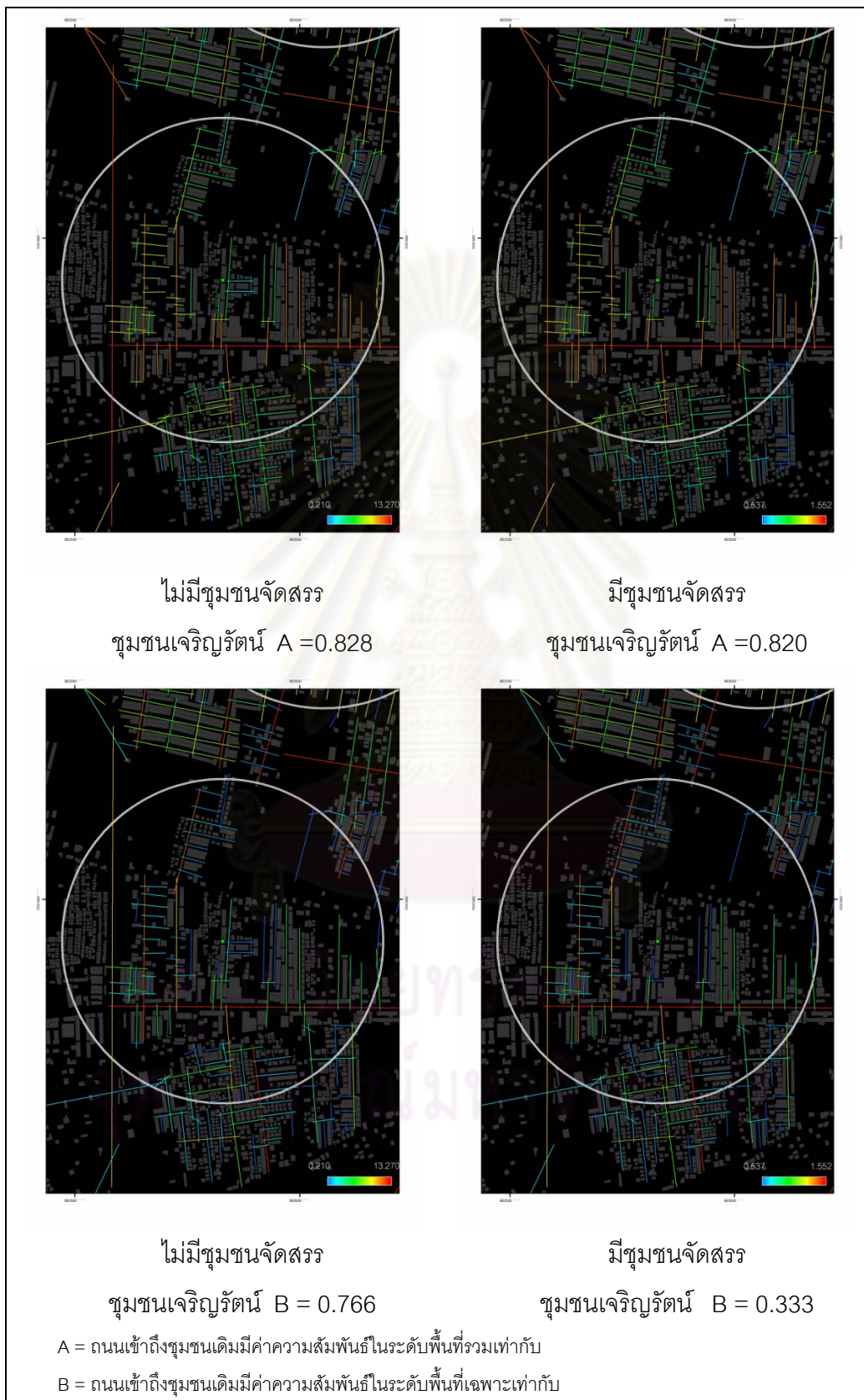


มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนทินกร B = 0.733

A = ถนนเข้าถึงชุมชนเดิมมีค่าความสัมพันธ์ในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ

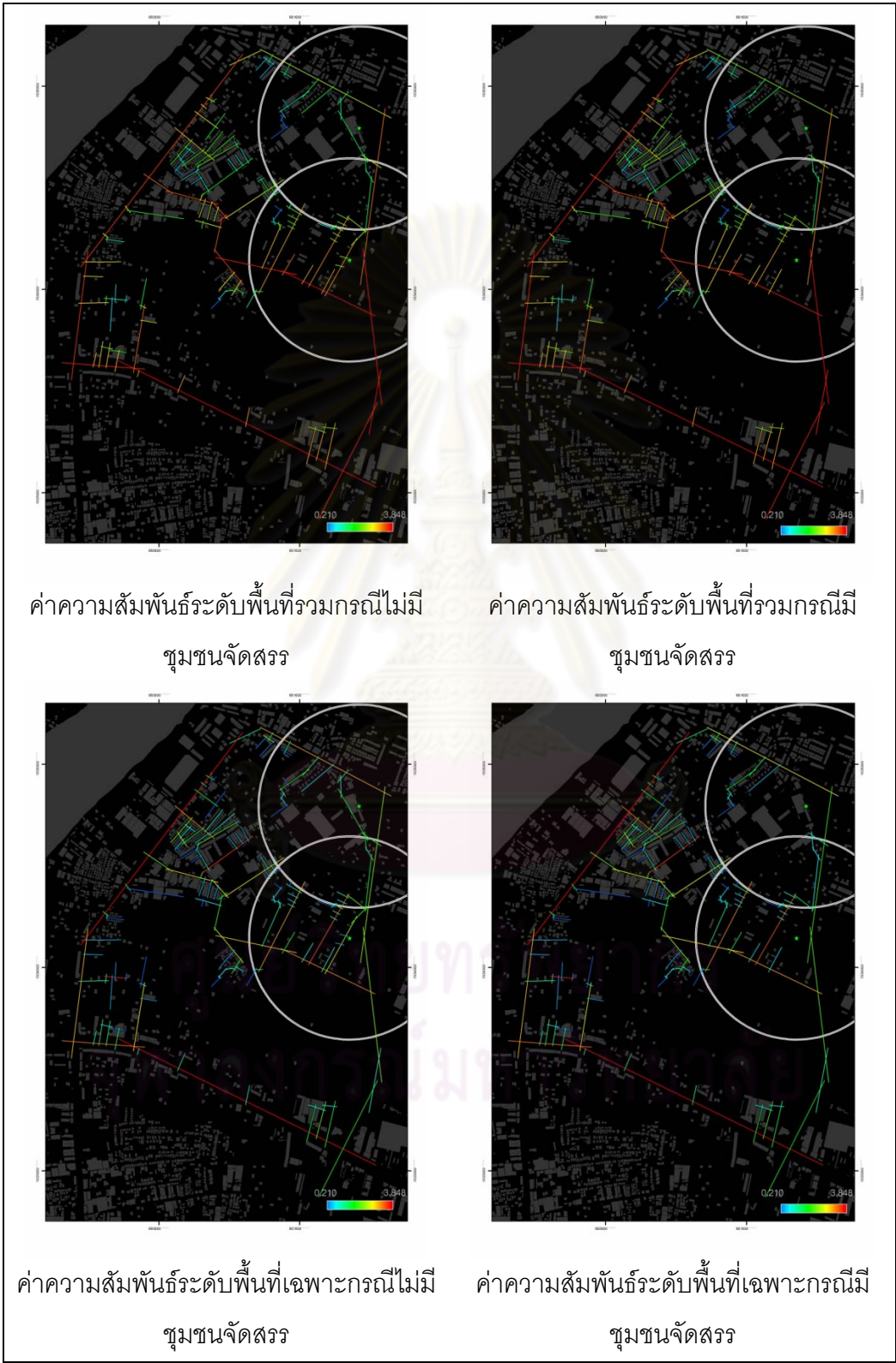
B = ถนนเข้าถึงชุมชนเดิมมีค่าความสัมพันธ์ในระดับพื้นที่เฉพาะเท่ากับ

ภาพที่ 5-3 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนเจริญรัตน์ (ล้อมรั้วขนาดเล็ก: ราคาต่ำ: รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)



ชุมชนพลัสซีดีปาร์กและชุมชนวิภาวรรณ

ภาพที่ 5-4 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนพลัสซีดีปาร์กและชุมชนวิภาวรรณทั้งระบบ



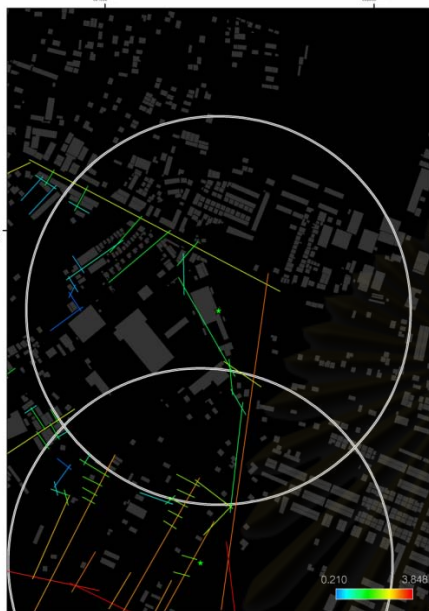
ค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมของพื้นที่ปิดล้อมชุมชนพลัสซีตีปาร์กและชุมชน วิภาวรรณทั้งระบบ

ถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมมากที่สุด (ภาพที่ 5-4) หรือที่แสดงผลออกมาเป็น
สีแดงคือถนนรัตนานิเบศร์ โดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกด้านใต้ของพื้นที่ศึกษา
รองลงมาคือถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี โดยถนนวางตัวในแนวเหนือใต้ด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา
ถนนสนามบินน้ำโดยถนนวางตัวในแนวเหนือใต้ด้านตะวันตกพื้นที่ศึกษา และถนนท่าชอยโรง
น้ำแข็ง โดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกกลางของพื้นที่ศึกษา โดยพบว่าถนนที่มีค่า
ความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมมากที่สุดคือถนนสายหลักที่เป็นขอบเขตพื้นที่ปิดล้อมทุกด้านและ
ตอนกลางคงเดิม ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนพลัสซีตีปาร์กและชุมชนวิภาวรรณมาปิดล้อมพื้นที่

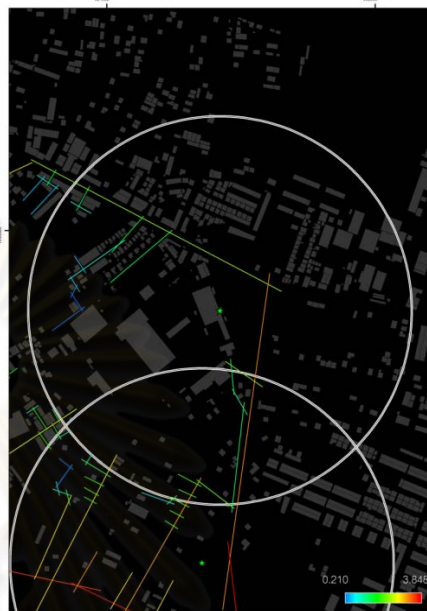
ค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะของพื้นที่ปิดล้อมของชุมชนพลัสซีตีปาร์กและ ชุมชนวิภาวรรณทั้งระบบ

ถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะมากที่สุด (ภาพที่ 5-4) หรือที่แสดงผลออกมา
เป็นสีแดงคือถนนรัตนานิเบศร์ โดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกด้านใต้ของพื้นที่ศึกษา
รองลงมาถนนสนามบินน้ำโดยถนนวางตัวในแนวเหนือใต้ด้านตะวันตกของพื้นที่ศึกษา โดยพบว่า
ถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะมากที่สุดคือถนนสายหลักที่เป็นขอบเขตพื้นที่ปิดล้อม
ด้านใต้และตะวันตกคงเดิม ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนพลัสซีตีปาร์กและชุมชนวิภาวรรณมาปิด
ล้อมพื้นที่

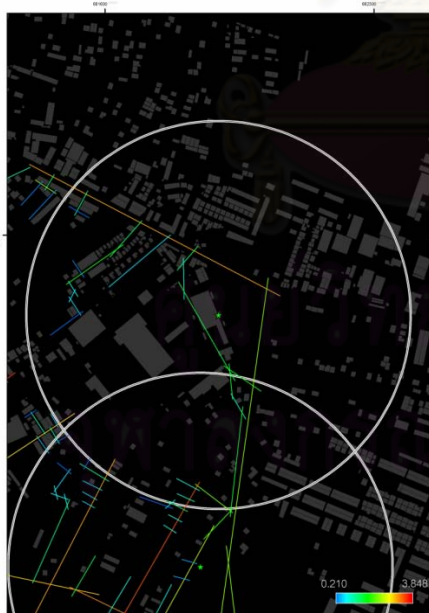
ภาพที่ 5-5 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนพลัสซีตีปาร์ก (ล้อมรั้ว
ขนาดกลาง: ราคากลาง: รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)



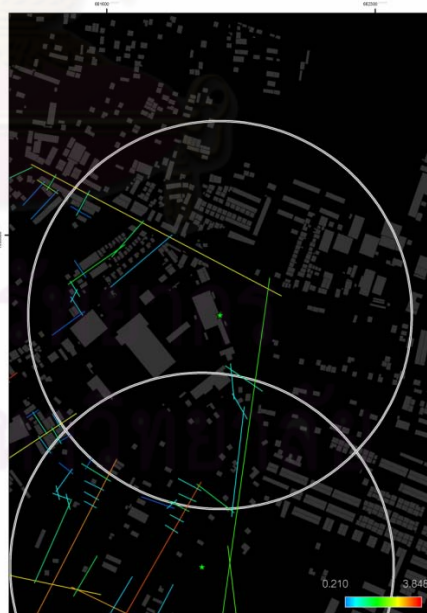
ไม่มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนพลัสซีตีปาร์ก $A = 0.644$



มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนพลัสซีตีปาร์ก $A = 0.612$



ไม่มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนพลัสซีตีปาร์ก $B = 1.272$

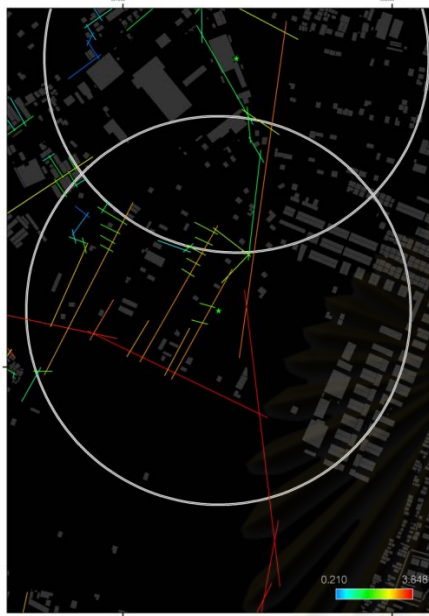


มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนพลัสซีตีปาร์ก $B = 0.979$

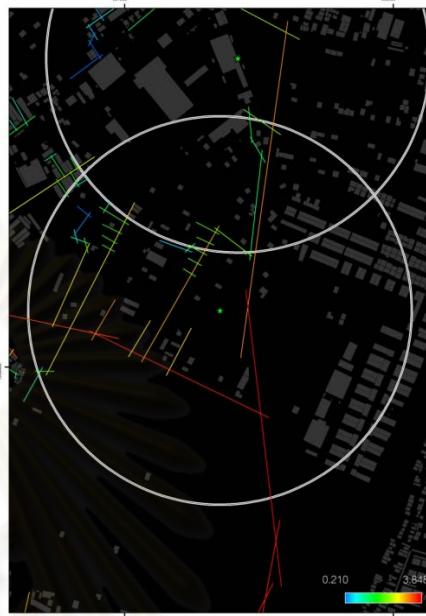
A = ถนนเข้าถึงชุมชนเดิมมีค่าความสัมพันธ์ในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ

B = ถนนเข้าถึงชุมชนเดิมมีค่าความสัมพันธ์ในระดับพื้นที่เฉพาะเท่ากับ

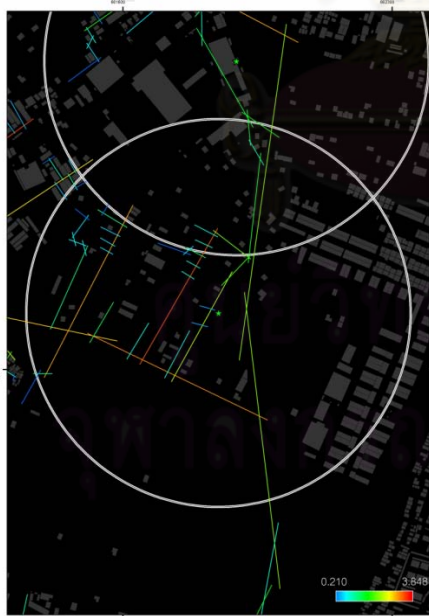
ภาพที่ 5-6 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนวิภาวรรณ (ล้อมรั้วขนาด
ใหญ่: ราคาสูง: รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)



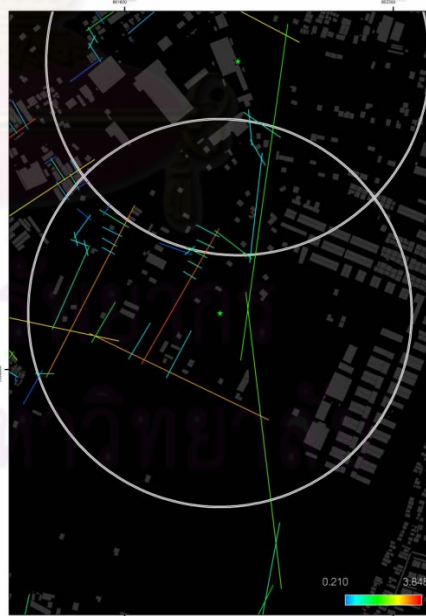
ไม่มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนวิภาวรรณ $A = 0.721$



มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนวิภาวรรณ $A = 0.689$



ไม่มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนวิภาวรรณ $B = 1.604$

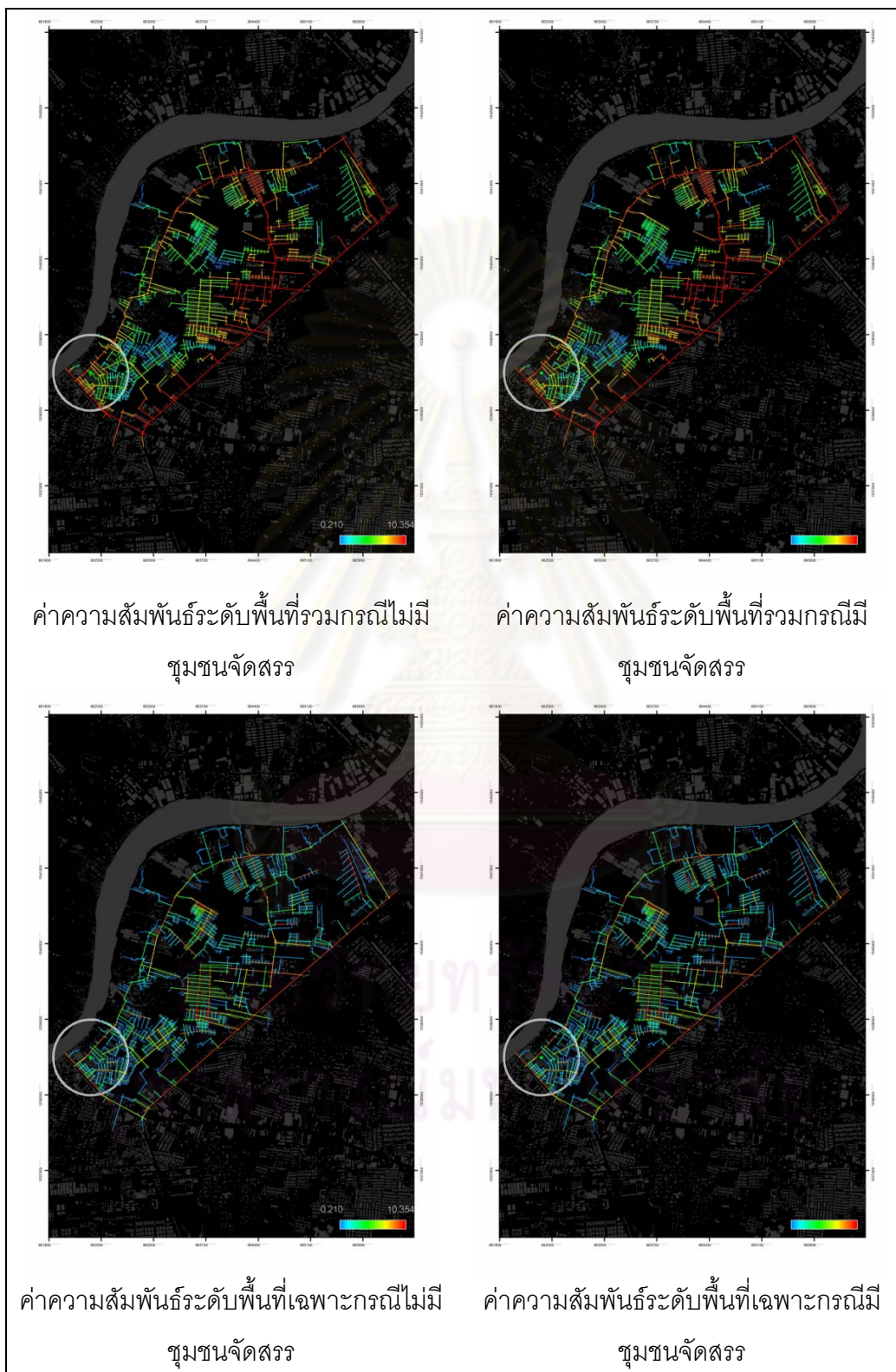


มีชุมชนจัดสรร
ชุมชนวิภาวรรณ $B = 1.393$

A = ถนนเข้าถึงชุมชนเดิมมีค่าความสัมพันธ์ในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ
 B = ถนนเข้าถึงชุมชนเดิมมีค่าความสัมพันธ์ในระดับพื้นที่เฉพาะเท่ากับ

ชุมชนเกร็ดเพชร

ภาพที่ 5-7 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนเกร็ดเพชรทั้งระบบ



ค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมของพื้นที่ปิดล้อมชุมชนเกร็ดเพชรทั้งระบบ

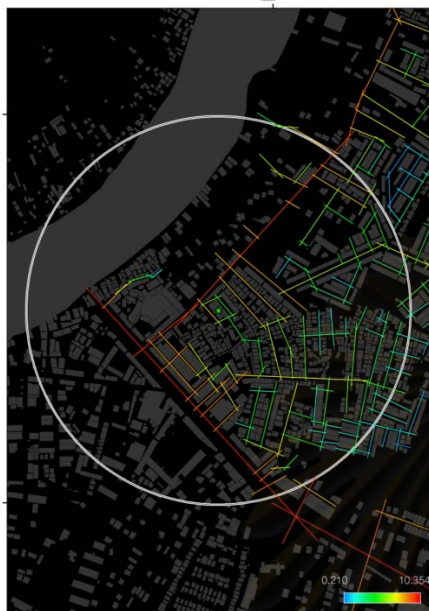
ถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมมากที่สุด (ภาพที่ 5-7) หรือที่แสดงผลออกมาเป็นสีแดงคือถนนติวานนท์ โดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกเฉียงเหนือด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา และรองลงมาคือถนนสุขประชาสวรรค์ โดยถนนวางตัวในแนวเหนือใต้ตอนกลางของพื้นที่ศึกษา โดยพบว่าถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมมากที่สุดคือถนนสายหลักที่เป็นขอบเขตพื้นที่ปิดล้อมด้านตะวันออกและตอนกลางคงเดิม ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรเกร็ดเพชรมาปิดล้อมพื้นที่

ค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะของพื้นที่ปิดล้อมของชุมชนเกร็ดเพชรทั้งระบบ

ถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะมากที่สุด (ภาพที่ 5-7) หรือที่แสดงผลออกมาเป็นสีแดงคือถนนติวานนท์ โดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกเฉียงเหนือด้านตะวันออกพื้นที่ศึกษา รองลงมาถนนแจ้งวัฒนะโดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกด้านตะวันตกเฉียงใต้ของพื้นที่ศึกษา โดยพบว่าถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะมากที่สุดคือถนนสายหลักที่เป็นขอบเขตพื้นที่ปิดล้อมด้านตะวันออกและใต้คงเดิม ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรเกร็ดเพชรมาปิดล้อมพื้นที่

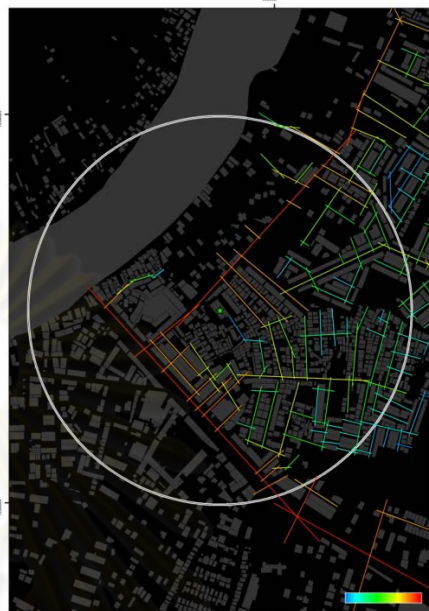
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 5-8 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนเกร็ดเพชร (ล้อมรั้วขนาดเล็ก: ราคาต่ำ: รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)



ไม่มีชุมชนจัดสรร

ชุมชนเกร็ดเพชร $A = 0.643$



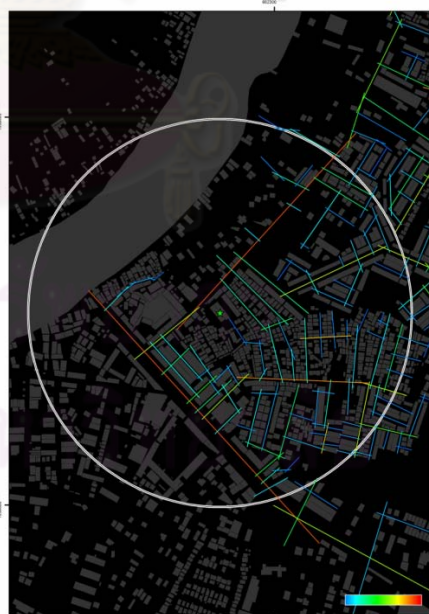
มีชุมชนจัดสรร

ชุมชนเกร็ดเพชร $A = 0.523$



ไม่มีชุมชนจัดสรร

ชุมชนเกร็ดเพชร $B = 0.985$



มีชุมชนจัดสรร

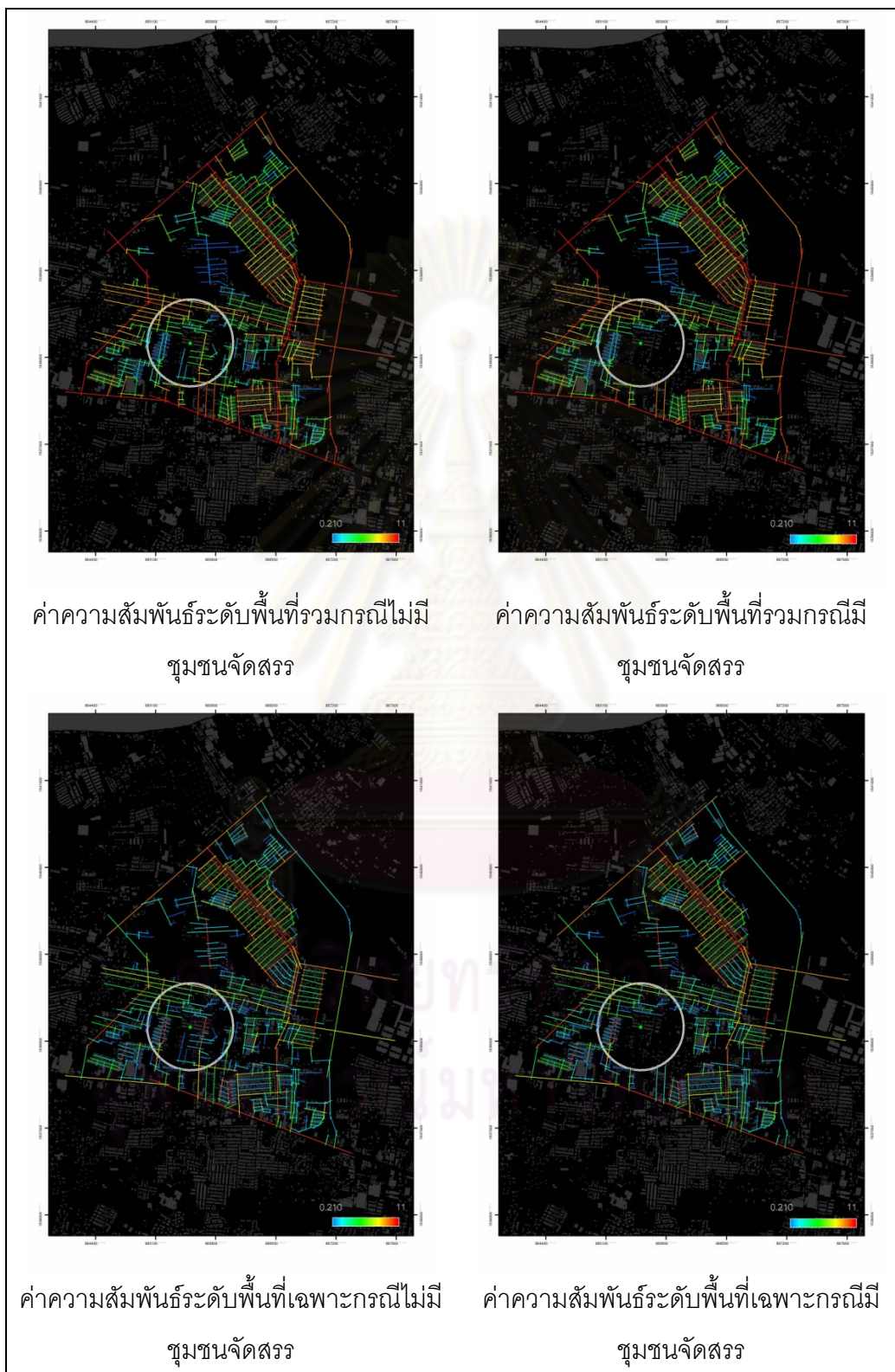
ชุมชนเกร็ดเพชร $B = 0.333$

A = ถนนเข้าถึงชุมชนเดิมมีค่าความสัมพันธ์ในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ

B = ถนนเข้าถึงชุมชนเดิมมีค่าความสัมพันธ์ในระดับพื้นที่เฉพาะเท่ากับ

ชุมชนอุทยานทอง

ภาพที่ 5-9 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนอุทยานทองทั้งระบบ



ค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมของพื้นที่ปิดล้อมชุมชนอุทยานทองทั้งระบบ

ถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมมากที่สุด (ภาพที่ 5-9) หรือที่แสดงผลออกมาเป็นสีแดงคือถนนติวานนท์ โดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกเฉียงเหนือด้านเหนือของพื้นที่ศึกษา รองลงมาคือถนนแจ้งวัฒนะ โดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกตอนใต้ของพื้นที่ศึกษา และถนนบอนด์สตรีท โดยถนนวางตัวในแนวตะวันออกตะวันตกเฉียงเหนือตอนกลางของพื้นที่ศึกษา โดยพบว่าถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมมากที่สุดคือถนนสายหลักที่เป็นขอบเขตพื้นที่ปิดล้อมด้านเหนือใต้และตอนกลางคงเดิม ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรอุทยานทองมาปิดล้อมพื้นที่

ค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะของพื้นที่ปิดล้อมของชุมชนเกร็ดเพชรทั้งระบบ

ถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะมากที่สุด (ภาพที่ 5-9) หรือที่แสดงผลออกมาเป็นสีแดงคือถนนบอนด์สตรีท โดยถนนวางตัวในแนวตะวันออกตะวันตกเฉียงเหนือตอนกลางของพื้นที่ศึกษา รองลงมาถนนแจ้งวัฒนะโดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกด้านตะวันตกเฉียงใต้ของพื้นที่ศึกษาและถนนติวานนท์โดยถนนวางตัวในแนวตะวันตกตะวันออกเฉียงเหนือด้านเหนือของพื้นที่ศึกษา โดยพบว่าถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับเฉพาะมากที่สุดคือถนนสายหลักที่เป็นขอบเขตพื้นที่ปิดล้อมด้านเหนือใต้และตอนกลางคงเดิม ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรอุทยานทองมาปิดล้อมพื้นที่

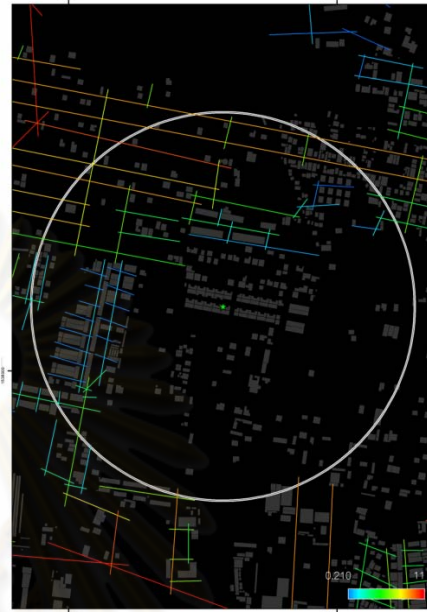
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 5-10 ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะของชุมชนอุทยานทอง (ล้อมรั้ว
ขนาดใหญ่: ราคากลาง: รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)



ไม่มีชุมชนจัดสรร

ชุมชนอุทยานทอง A = 0.740



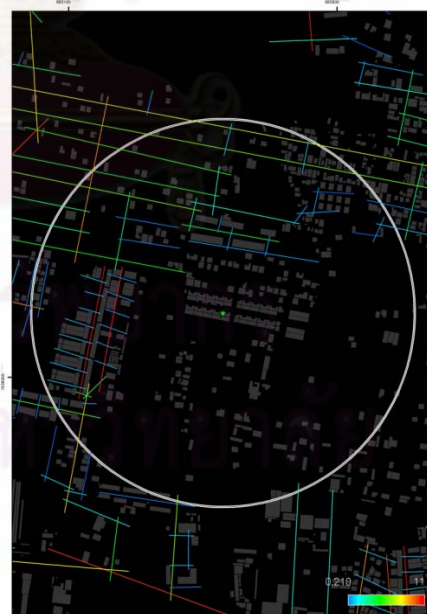
มีชุมชนจัดสรร

ชุมชนอุทยานทอง A = 0.617



ไม่มีชุมชนจัดสรร

ชุมชนอุทยานทอง B = 1.108



มีชุมชนจัดสรร

ชุมชนอุทยานทอง B = 0.698

A = ถนนเข้าถึงชุมชนเดิมมีค่าความสัมพันธ์ในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ

B = ถนนเข้าถึงชุมชนเดิมมีค่าความสัมพันธ์ในระดับพื้นที่เฉพาะเท่ากับ

ตาราง 5-4 ผลการวิเคราะห์โครงสร้างการสัจจและศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมและพื้นที่เฉพาะ (Global and Local Integration Analysis)

หมู่บ้าน	ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวม		ร้อยละการเปลี่ยนแปลงระดับพื้นที่รวม	ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะ		ร้อยละการเปลี่ยนแปลงระดับพื้นที่เฉพาะ
	ไม่มีจัดสรร	มีจัดสรร		ไม่มีจัดสรร	มีจัดสรร	
ม.ทินกร	1.08	0.91	16.00	1.73	0.73	57.56
ม.เจริญรัตน์	0.83	0.82	0.97	0.77	0.33	56.53
ม.ชิต์พัลล์พาร์ค	0.64	0.61	4.97	1.27	0.98	23.03
ม.วิภาวรรณ	0.72	0.69	4.44	1.60	1.39	13.15
ม.เกร็ดเพชร	0.64	0.52	18.66	0.99	0.33	66.19
ม.อุทยานทอง	0.74	0.62	16.62	1.11	0.70	37.00

ตาราง 5-5 ตารางทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวม

	ไม่มีจัดสรร	มีจัดสรร
Mean	0.775	0.695
Variance	0.027	0.021
Observations	6	6
Pearson Correlation	0.920	
Hypothesized Mean Difference	0	
Df	5	
t Stat	3.009	
P(T<=t) one-tail	0.015	
t Critical one-tail	2.015	
P(T<=t) two-tail	0.030	
t Critical two-tail	2.571	

ตาราง 5-6 ตารางทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะ

	ไม่มีจัดสรร	มีจัดสรร
Mean	1.245	0.743
Variance	0.134	0.164
Observations	6	6
Pearson Correlation	0.724	
Hypothesized Mean Difference	0	
Df	5	
t Stat	4.263	
P(T<=t) one-tail	0.004	
t Critical one-tail	2.015	
P(T<=t) two-tail	0.008	
t Critical two-tail	2.571	

เมื่อพิจารณา(ตารางที่ 5-5) จากค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวม ค่า $P(T \leq t)$ two-tail เท่ากับ 0.030 มีค่าน้อยกว่า (Alpha) 0.05 หรือพิจารณาจากค่า t Stat เท่ากับ 3.009 มีค่ามากกว่า t Critical two-tail (2.571) เช่นเดียวกับค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะ(ตารางที่5-6) ค่า $P(T \leq t)$ two-tail เท่ากับ 0.008 มีค่าน้อยกว่า (Alpha) 0.05 หรือพิจารณาจากค่า t Stat เท่ากับ 4.263 มีค่ามากกว่า t Critical two-tail (2.571) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานหลักเรื่องความไม่แตกต่างของค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ เช่นเดียวกันกับค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะ และสรุปว่าค่าเฉลี่ยการเข้าถึงทั้งสองรูปแบบแตกต่างกันอย่างมีนัยยะสำคัญทางสถิติ

ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและพื้นที่เฉพาะทั้งระบบ ปรากฏว่าทุกชุมชนไม่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่โดยถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่ระดับรวมและเฉพาะมากที่สุดหรือที่แสดงผลออกมาเป็นสีแดงส่วนใหญ่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง อีกทั้งถนนที่มีค่าความสัมพันธ์พื้นที่รวมและเฉพาะสูงคือถนนสายหลักที่ปิดล้อมพื้นที่ศึกษา

ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวม(ตารางที่ 5-4) ปรากฏว่าทุกชุมชนได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ หรืออาจกล่าวได้ว่าการมีชุมชนจัดสรรในพื้นที่ส่งผลกระทบต่อโครงข่ายสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงชุมชนเดิม ชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบ

ด้านการเข้าถึงมากที่สุด คือ ชุมชนเดิมหลังหมู่บ้านอุทยานทองเนื่องจากค่าที่ได้มีความแตกต่างกันสูง รองลงมาคือชุมชนเดิมหลังชุมชนเกร็ดเพชร

ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะ(ตารางที่ 5-4) ปรากฏว่าทุกชุมชนได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ หรืออาจกล่าวได้ว่าการมีชุมชนจัดสรรในพื้นที่ส่งผลกระทบต่อโครงข่ายสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงชุมชนเดิม ชุมชนเดิมที่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงมากที่สุด คือ ชุมชนเดิมหลังหมู่บ้านทินกรเนื่องจากค่าที่ได้มีความแตกต่างกันสูง รองลงมาคือชุมชนเดิมหลังชุมชนเกร็ดเพชร

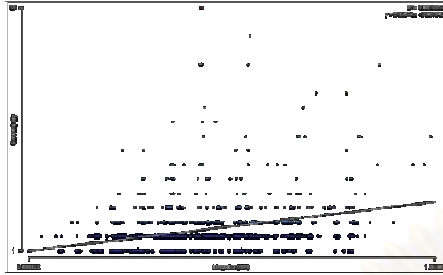
กล่าวโดยสรุปพบว่าหมู่บ้านจัดสรรไม่ส่งผลกระทบต่อโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงภายในพื้นที่ทั้งระบบมากนัก ในขณะที่เมื่อวิเคราะห์ลงในรายละเอียดระดับชุมชน พบว่าค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะเมื่อทำตารางเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลง(ตารางที่ 5 -4) พร้อมทั้งทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและระดับพื้นที่เฉพาะ(ตารางที่ 5-5 และ ตารางที่ 5-6) พบว่าหมู่บ้านจัดสรรมีส่วนทำให้ชุมชนเดิมเสียศักยภาพการเข้าถึงเชิงพื้นที่ โดยความแตกต่างดังกล่าวได้รับการทดสอบสมมติฐานพบว่ามียุทธศาสตร์สำคัญทางสถิติ โดยเฉพาะในระดับพื้นที่เฉพาะหรือระดับย่านที่มีการเปลี่ยนแปลงสูง โดยชุมชนเดิมที่มีการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่มากที่สุดเมื่อพิจารณาจากตารางคือ ชุมชนเดิมหลังหมู่บ้านอุทยานทองที่สูญเสียศักยภาพการเข้าถึงเชิงพื้นที่มากที่สุด

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชุมชนเกร็ดเพชร

ภาพที่ 5-13 เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมืองของ
ชุมชนเกร็ดเพชร

Intelligibility

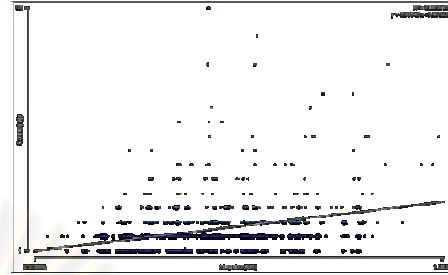


ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง (Intelligibility Value) ที่ได้มีค่าเท่ากับ 0.081
หมายความว่าระดับความเข้าใจของชุมชนนี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

ไม่มีชุมชนจัดสรร

$$C = 0.081$$

Intelligibility



ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง (Intelligibility Value) ที่ได้มีค่าเท่ากับ 0.081
หมายความว่าระดับความเข้าใจของชุมชนนี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

มีชุมชนจัดสรร

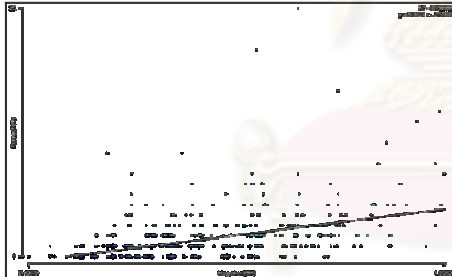
$$C = 0.081$$

C = ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง (Intelligibility Value)

ชุมชนอุทยานทอง

ภาพที่ 5-14 เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมืองของ
ชุมชนอุทยานทอง

Intelligibility

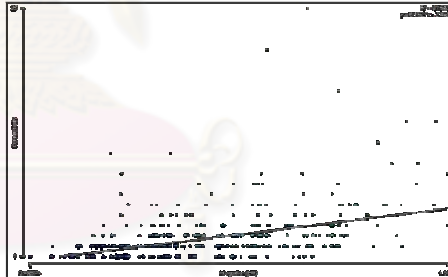


ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง (Intelligibility Value) ที่ได้มีค่าเท่ากับ 0.166
หมายความว่าระดับความเข้าใจของชุมชนนี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

ไม่มีชุมชนจัดสรร

$$C = 0.166$$

Intelligibility



ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง (Intelligibility Value) ที่ได้มีค่าเท่ากับ 0.164
หมายความว่าระดับความเข้าใจของชุมชนนี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

มีชุมชนจัดสรร

$$C = 0.164$$

C = ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง (Intelligibility Value)

ตารางที่ 5-7 ตารางทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง

	ไม่มีจัดสรร	มีจัดสรร
Mean	0.148	0.148
Variance	0.006	0.007
Observations	6	6
Pearson Correlation	1.000	
Hypothesized Mean Difference	0	
Df	5	
t Stat	-0.542	
P(T<=t) one-tail	0.305	
t Critical one-tail	2.015	
P(T<=t) two-tail	0.611	
t Critical two-tail	2.571	

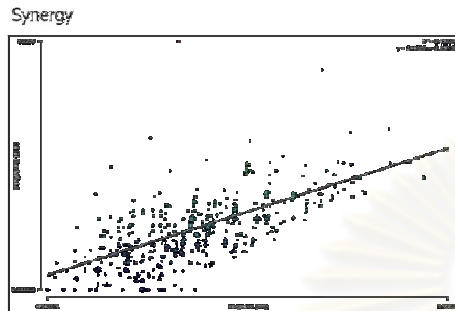
เมื่อพิจารณาจากสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง(ตารางที่ 5-7) ค่า $P(T \leq t)$ two-tail เท่ากับ 0.622 มีค่ามากกว่า (Alpha) 0.05 หรือพิจารณาจากค่า t Stat เท่ากับ 0.542 มีค่าน้อยกว่า t Critical two-tail (2.571) ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐานหลักเรื่องความไม่แตกต่างของค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมืองก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรเข้ามาปิดล้อมพื้นที่ หรืออาจสรุปได้ว่ามีความแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยยะสำคัญทางสถิติ

ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง (Intelligibility Value) ของพื้นที่มีค่าน้อยทุกพื้นที่ หรืออาจกล่าวได้ว่าระบบการเชื่อมต่อโครงข่ายถนนของพื้นที่เข้าใจยากและลงทางง่ายทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรเข้ามาปิดล้อมพื้นที่

5.2.3 สัมประสิทธิ์ความประสานที่ฝังอยู่ในพื้นที่รวม (Synergy)

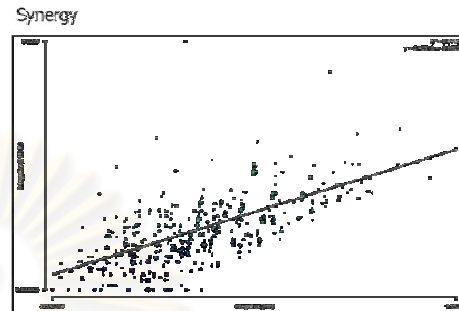
ชุมชนเจริญรัตน์และชุมชนทินกร

ภาพที่ 5-15 เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความประสานที่ฝังอยู่ในพื้นที่รวมของชุมชนเจริญรัตน์และชุมชนทินกร



ไม่มีชุมชนจัดสรร

$$D = 0.450$$



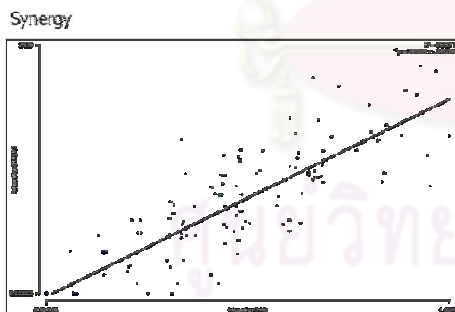
มีชุมชนจัดสรร

$$D = 0.444$$

D = ค่าสัมประสิทธิ์ความประสาน (Synergy Value)

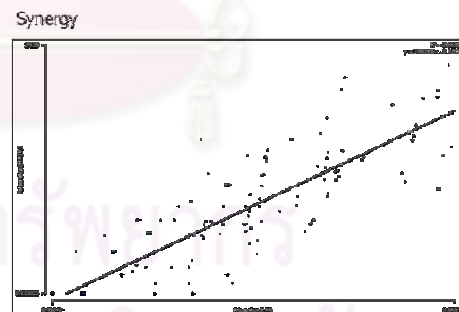
ชุมชนพลัสซิตีปาร์กและวิภาวรรณ

ภาพที่ 5-16 เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความประสานที่ฝังอยู่ในพื้นที่รวมของชุมชนพลัสซิตีปาร์กและชุมชนวิภาวรรณ



ไม่มีชุมชนจัดสรร

$$D = 0.650$$



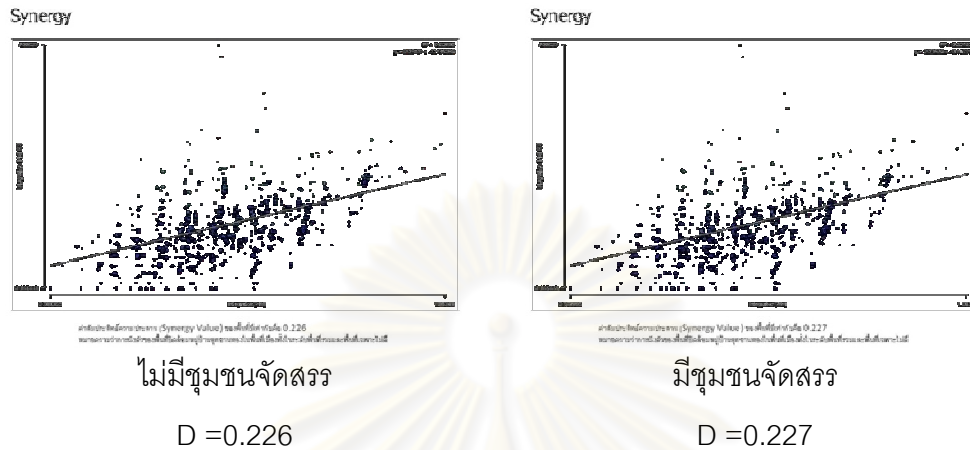
มีชุมชนจัดสรร

$$D = 0.663$$

D = ค่าสัมประสิทธิ์ความประสาน (Synergy Value)

ชุมชนเกร็ดเพชร

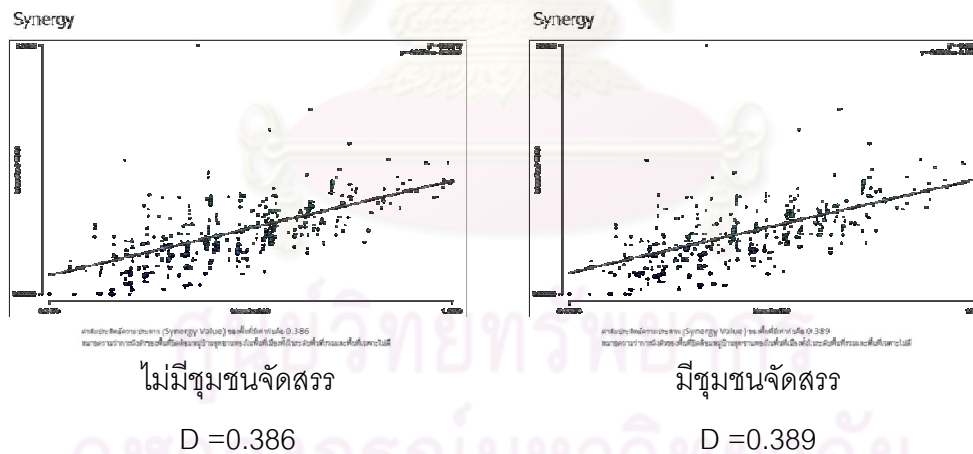
ภาพที่ 5-17 เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความประสานที่ฝังอยู่ในพื้นที่รวมของชุมชนเกร็ดเพชร



D = ค่าสัมประสิทธิ์ความประสาน (Synergy Value)

ชุมชนอุทยานทอง

ภาพที่ 5-18 เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความประสานที่ฝังอยู่ในพื้นที่รวมของชุมชนอุทยานทอง



D = ค่าสัมประสิทธิ์ความประสาน (Synergy Value)

ตารางที่ 5-8 ตารางทดสอบสมมติฐานเปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์ความประสาน







	ไม่มีจัดสรร	มีจัดสรร
Mean	0.469	0.472
Variance	0.026	0.028
Observations	6	6
Pearson Correlation	0.999	
Hypothesized Mean Difference	0	
Df	5	
t Stat	-0.859	
P(T<=t) one-tail	0.215	
t Critical one-tail	2.015	
P(T<=t) two-tail	0.430	
t Critical two-tail	2.571	

เมื่อพิจารณาจากสัมประสิทธิ์ความประสาน (ตารางที่ 5-8) ค่า $P(T \leq t)$ two-tail เท่ากับ 0.430 มีค่ามากกว่า (Alpha) 0.05 หรือพิจารณาจากค่า t Stat เท่ากับ 0.859 มีค่าน้อยกว่า t Critical two-tail (2.571) ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐานหลักเรื่องความไม่แตกต่างของค่าสัมประสิทธิ์ความประสานทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรเข้ามาปิดล้อมพื้นที่ หรืออาจสรุปได้ว่ามีความแตกต่างกันอย่างไม่มีนัยยะสำคัญทางสถิติ

ค่าสัมประสิทธิ์ความประสาน (Synergy Value) ของพื้นที่มีค่าน้อยทุกพื้นที่ หรืออาจกล่าวได้ว่าการฝังตัวของพื้นที่ในเมืองทั้งในระดับพื้นที่รวมและพื้นที่เฉพาะไม่ดี ชุมชนเดิมมีการแยกตัวออกจากพื้นที่เมือง ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรเข้ามาปิดล้อมพื้นที่


จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 5-9 ผลการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง (Space Syntax)

หมู่บ้าน	Integ Rad=n		Integ Rad=3		Intelligibility		Synergy	
	มีชุมชนจัดสรร	ไม่มีชุมชนจัดสรร	มีชุมชนจัดสรร	ไม่มีชุมชนจัดสรร	มีชุมชนจัดสรร	ไม่มีชุมชนจัดสรร	มีชุมชนจัดสรร	ไม่มีชุมชนจัดสรร
ม.พินกร 	0.908	1.081	0.733	1.727	0.078	0.078	0.444	0.450
ม.เจริญรัตน์ 	0.820	0.828	0.333	0.766	0.078	0.078	0.444	0.450
ม.ซีดีพาสพาร์ค 	0.612	0.644	0.979	1.272	0.243	0.241	0.663	0.650
ม.วิภาวรรณ 	0.689	0.721	1.393	1.604	0.243	0.241	0.663	0.650
ม.เกร็ดเพชร 	0.523	0.643	0.333	0.985	0.081	0.081	0.227	0.226
ม.อุทยานทอง 	0.617	0.740	0.698	1.108	0.164	0.166	0.389	0.386

ที่มา : จากการคำนวณด้วยคอมพิวเตอร์ Space Syntax

หมายเหตุ 1 : Integ Rad=n หมายถึง ค่าความสัมพันธ์ระดับระดับพื้นที่รวม (Global Integration Value), Integ Rad=3 หมายถึง ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะ (Local Integration Value), Intelligibility หมายถึง สัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง ,Synergy หมายถึง สัมประสิทธิ์ความผสมผสาน

หมายเหตุ 2 :  ขนาดของรูปแสดงถึงขนาดของชุมชนล้อมรั้ว ตัวอักษรขวาวบนแสดงถึงราคาชุมชนล้อมรั้ว ต หมายถึงต่ำกว่า 800,000 บาท, ก หมายถึง 800,000-300,000 บาทและ ส หมายถึง 3,000,001 ขึ้นไป ตัวอักษรขวาล่างแสดงถึงรูปแบบการบริหารชุมชนจัดสรร จ หมายถึงเจ้าของโครงการดูแล, น หมายถึงนิติบุคคล และ สร หมายถึงโอนเป็นทรัพย์สินสาธารณะ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปผลการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง

1. ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่ติดกับชุมชนเดิมในพื้นที่ขนาดเล็ก,กลาง,ใหญ่ ราคาต่ำ, กลาง,สูง รูปแบบการบริหารแบบมีนิติบุคคล,สาธารณะลั่วนส่งผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมในพื้นที่
2. ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (Global Integration Value) พบว่าค่าการถึงเข้าชุมชนเดิมก่อนหน้ามีชุมชนจัดสรรปิดล้อมทุกพื้นที่ที่มีค่าสูงกว่าภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมชุมชนเดิม
3. ค่าความสัมพันธ์ระดับระดับพื้นที่เฉพาะ (Local Integration Value) พบว่าค่าการถึงเข้าชุมชนเดิมก่อนหน้าชุมชนจัดสรรปิดล้อมทุกพื้นที่ที่มีค่าสูงกว่าภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมชุมชนเดิม
4. ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง (Intelligibility Value) ของพื้นที่ที่มีค่าน้อยทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ หรืออาจกล่าวได้ว่าระบบการเชื่อมต่อโครงข่ายถนนของพื้นที่เข้าใจยากและหลงทางง่ายทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่
5. ค่าสัมประสิทธิ์ความประสาน (Synergy Value) ของพื้นที่ที่มีค่าน้อยทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ หรืออาจกล่าวได้ว่าการฝังตัวของพื้นที่ในพื้นที่เมืองทั้งในระดับพื้นที่รวมและพื้นที่เฉพาะไม่ดี พื้นที่ที่มีการแยกตัวออกจากพื้นที่เมือง

5.3 ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview)

ภายหลังจากการทำผลการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง ต่อจากนี้เป็นการวิเคราะห์ผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกด้วยตัวเอง โดยสัมภาษณ์เชิงลึกกับแกนนำกลุ่มตัวอย่างจำนวน 6 ชุด พบว่าชุมชนจัดสรรที่อยู่ติดชุมชนเดิมส่วนใหญ่สร้างผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิม แต่บางชุมชนไม่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังจากการเข้ามาของชุมชนจัดสรรในพื้นที่ ผลการสัมภาษณ์เชิงลึกสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

กรณีศึกษา 1: ชุมชนเจริญรัตน์ (ล้อมรั้วขนาดเล็ก: ราคาต่ำ: รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)
ส่วน ก ชุมชนจัดสรร (ชื่อชุมชนเจริญรัตน์)



ภาพที่ 5-19 ทางเข้าออกชุมชนข้างเคียงชุมชนเจริญรัตน์



ภาพที่ 5-20 ภายในชุมชนข้างเคียงชุมชนเจริญรัตน์

ส่วน ข ชุมชนเดิม (ชื่อชุมชนข้างชุมชนเจริญรัตน์)

ชุมชนเดิมข้างชุมชนเจริญรัตน์มีปัญหาเรื่องการเข้าถึงภายหลังจากการมีชุมชนจัดสรรอยู่ในพื้นที่โดยการเข้ามาของชุมชนจัดสรรเจริญรัตน์ในปี พ.ศ. 2535 โดยก่อนหน้านั้นคนในชุมชนสามารถเข้าถึงพื้นที่โดยรถยนต์ อีกทั้งถนนกว้างกว่าปัจจุบัน

บริการสาธารณะในชุมชนมีปัญหาเนื่องจากรถยนต์ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ บริการสาธารณะพื้นฐาน เช่น รถเก็บขยะไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ คนในชุมชนต้องนำขยะมาทิ้งบริเวณปากทางเข้าออกชุมชน และชุมชนยังเสี่ยงต่อการไม่ได้รับความช่วยเหลือจากบริการสาธารณะฉุกเฉินอย่างทันท่วงที โดยก่อนหน้านั้นบริการสาธารณะสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยตรง

ส่วนประเด็นเรื่องกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร พบว่าไม่มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากปัญหาด้านการเข้าถึงยังพบปัญหาการระบายน้ำเสียจากชุมชนจัดสรรลงสู่ชุมชนเดิม รวมถึงปัญหาด้านการเปลี่ยนแปลงอาชีพทำกินจากอาชีพชาวสวนเป็นอาชีพทั่วไป เนื่องจากสภาพพื้นที่ไม่เหมาะสมต่อการเพาะปลูก อีกทั้งคนในชุมชนเดิมมีการเปลี่ยนแปลงการประกอบอาชีพปรับตัวตามการใช้ประโยชน์ที่ดินรอบข้างที่เปลี่ยนแปลงไป

กรณีศึกษา 2: ชุมชนทินกร (ล้อมรั้วขนาดกลาง: ราคาต่ำ: รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)

ส่วน ก ชุมชนจัดสรร (ชื่อชุมชนทินกร)



ภาพที่ 5-21 ทางเข้าออกชุมชนข้างเคียงชุมชนทินกร



ภาพที่ 5-22 ภายในชุมชนข้างเคียงชุมชนทินกร

ส่วน ข ชุมชนเดิม (ชื่อชุมชนหลังคอนโดไซสุข)

ชุมชนหลังคอนโดไซสุขมีปัญหาเรื่องการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรอยู่ในพื้นที่ โดยการเข้ามาของชุมชนจัดสรรทินกรโดยก่อนหน้านี้คนในชุมชนสามารถเข้าถึงพื้นที่โดยรถยนต์ อีกทั้งถนนกว้างกว่าปัจจุบัน

บริการสาธารณะในชุมชนมีปัญหาเนื่องจากรถยนต์ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ คนในชุมชนต้องจอดรถไว้ด้านนอกชุมชน บริการสาธารณะพื้นฐาน เช่น รถเก็บขยะไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ คนในชุมชนต้องนำขยะมาทิ้งบริเวณปากทางเข้าออกชุมชน และชุมชนยังเสี่ยงต่อการไม่ได้รับความช่วยเหลือจากบริการสาธารณะฉุกเฉินอย่างทันท่วงที ภายหลังมีการจัดสร้างทางเดินเรียบคลองเพื่อแก้ไขปัญหาด้านการเข้าถึงเบื้องต้น แต่ทางเดินดังกล่าวไม่ใช่เส้นทางที่สั้นที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับก่อนการมีชุมชนจัดสรร

ส่วนประเด็นเรื่องกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรรพบว่าไม่มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร

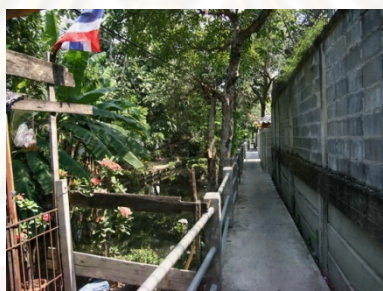
นอกจากปัญหาด้านการเข้าถึงยังพบปัญหาด้านการเปลี่ยนแปลงอาชีพทำกินจากอาชีพชาวสวนเป็นอาชีพทั่วไป เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวในอดีตเคยเป็นสวนผลไม้ ภายหลังจากเข้ามาของชุมชนจัดสรร คนในชุมชนเดิมมีการเปลี่ยนแปลงการประกอบอาชีพปรับตัวตามการใช้ประโยชน์ที่ดินรอบข้างที่เปลี่ยนแปลงไป

กรณีศึกษา 3: ชุมชนชิตีพัลส์ปาร์ก (ล้อมรั้วขนาดกลาง: ราคากลาง: รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)

ส่วน ก ชุมชนจัดสรร (ชื่อชุมชนชิตีพัลส์ปาร์ก)



ภาพที่ 5-23 ทางเข้าออกชุมชนข้างเคียงชุมชนชิตีพัลส์ปาร์ก



ภาพที่ 5-24 ภายในชุมชนข้างเคียงชุมชนชิตีพัลส์ปาร์ก

ส่วน ข ชุมชนเดิม (ชื่อชุมชนหลังชิตีพัลส์ปาร์ก)

ชุมชนหลังชิตีพัลส์ปาร์กมีปัญหาเรื่องการเดินทางเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรอยู่ในพื้นที่ โดยการเข้ามาของชุมชนจัดสรรชิตีพัลส์ปาร์ก โดยก่อนหน้านี้คนในชุมชนสามารถเข้าถึงพื้นที่โดยรถยนต์ อีกทั้งถนนกว้างกว่าปัจจุบัน

บริการสาธารณะในชุมชนมีปัญหาเนื่องจากรถยนต์ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ คนในชุมชนต้องจอดรอไว้ด้านนอกชุมชน บริการสาธารณะพื้นฐาน เช่น รถเก็บขยะไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ คนในชุมชนต้องนำขยะมาทิ้งบริเวณปากทางเข้าออกชุมชน โดยก่อนหน้านี้บริการสาธารณะสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยตรง และชุมชนยังเสี่ยงต่อการไม่ได้รับความช่วยเหลือจากบริการสาธารณะฉุกเฉินอย่างทันท่วงที ภายหลังจากมีการจัดสร้างทางเดินเรียบคลองเพื่อแก้ไขปัญหาด้านการเข้าถึงเบื้องต้น

ส่วนประเด็นเรื่องกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร พบว่าไม่มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร

กรณีศึกษา 4: ชุมชนวิภาวรรณ (ล้อมรั้วขนาดใหญ่: ราคาสูง: รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)

ส่วน ก ชุมชนจัดสรร (ชื่อชุมชนวิภาวรรณ)



ภาพที่ 5-25 ทางเข้าออกชุมชนหลังชุมชนวิภาวรรณ



ภาพที่ 5-26 ภายในชุมชนข้างเคียงชุมชนวิภาวรรณ

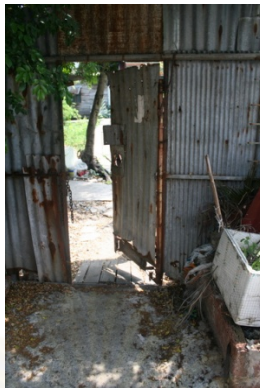
ส่วน ข ชุมชนเดิม (ชื่อชุมชนหลังชุมชนวิภาวรรณ)

ชุมชนหลังชุมชนวิภาวรรณมีปัญหาเรื่องการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรอยู่ในพื้นที่ โดยการเข้ามาของชุมชนจัดสรรวิภาวรรณ โดยก่อนหน้านี้คนในชุมชนสามารถเข้าถึงพื้นที่โดยรถยนต์ อีกทั้งถนนกว้างกว่าปัจจุบัน

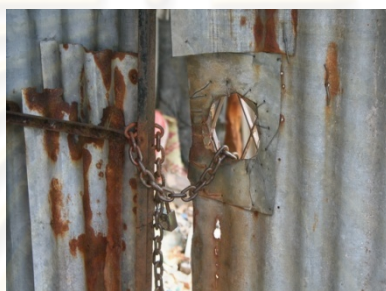
บริการสาธารณะในชุมชนมีปัญหาเนื่องจากรถยนต์ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ คนในชุมชนต้องจอดรอไว้ด้านนอกชุมชน บริการสาธารณะพื้นฐาน เช่น รถเก็บขยะไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ คนในชุมชนต้องนำขยะมาทิ้งบริเวณปากทางเข้าออกชุมชน โดยก่อนหน้านี้บริการสาธารณะสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยตรง และชุมชนยังเสี่ยงต่อการไม่ได้รับความช่วยเหลือจากบริการสาธารณะฉุกเฉินอย่างทันท่วงที มีการเปลี่ยนแปลงเส้นทางการเดินทางเนื่องเส้นทางการเข้าถึงเดิมในพื้นที่ถูกปิดโดยชุมชนจัดสรร

ส่วนประเด็นเรื่องกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร พบว่าไม่มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร

กรณีศึกษา 5: ชุมชนเกร็ดเพชร (ล้อมรั้วขนาดเล็ก: ราคาต่ำ: รูปแบบการบริหารเป็นสาธารณะ)
 ส่วน ก ชุมชนจัดสรร (ชื่อชุมชนเกร็ดเพชร)



ภาพที่ 5-27 ทางเข้าออกชุมชนหลังชุมชนเกร็ดเพชร



ภาพที่ 5-28 โชคคล้องทางเข้าออกชุมชนหลังชุมชนเกร็ดเพชร

ส่วน ข ชุมชนเดิม (ชื่อชุมชนหลังชุมชนเกร็ดเพชร)

ชุมชนหลังชุมชนเกร็ดเพชรมีปัญหาเรื่องการเข้าถึงภายในหลังการมีชุมชนจัดสรรอยู่ในพื้นที่ โดยการเข้ามาของชุมชนจัดสรรเกร็ดเพชร โดยก่อนหน้านั้นคนในชุมชนสามารถเข้าถึงพื้นที่โดยรถยนต์ อีกทั้งถนนกว้างกว่าปัจจุบัน และมีอิสระเสรีในการเข้าออกชุมชนกว่าปัจจุบันเนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรไม่มีการนำโซ่มาคล้องบริเวณทางเข้าออกชุมชน

บริการสาธารณะในชุมชนมีปัญหาเนื่องจากรถยนต์ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ คนในชุมชนต้องจอดรถไว้ด้านนอก โดยก่อนหน้านั้นคนในชุมชนสามารถนำรถยนต์เข้าถึงพื้นที่ มีการเปลี่ยนแปลงเส้นทางการเดินทางเนื่องเส้นทางการเข้าถึงเดิมในพื้นที่ที่ถูกปิดโดยชุมชนจัดสรร นอกจากนี้ชุมชนจัดสรรเกร็ดเพชรสามารถเปิดทางเข้าออกชุมชนหลังชุมชนเกร็ดเพชรบางเวลา เนื่องจากชุมชนจัดสรรเกรงว่าทางเข้าออกดังกล่าวจะนำมิจรเข้าสู่อำเภอจัดสรร ส่งผลให้บางเวลาคนในชุมชนเดิมจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงเส้นทางการเข้าถึงซึ่งมีระยะทางไกลมากกว่าทางเข้าออกหลักดังกล่าว แต่ในส่วนของการบริการสาธารณะชุมชนเดิม ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก เนื่องจากทางเข้าออกอีกทางมีขนาดใหญ่เพียงพอต่อขนาดของรถบริการสาธารณะ

ส่วนประเด็นเรื่องกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรรพบว่าไม่มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร

กรณีศึกษา 6: ชุมชนอุทยานทอง (ล้อมรั้วขนาดใหญ่: ราคากลาง: รูปแบบการบริหารเป็นนิติบุคคล)

ส่วน ก ชุมชนจัดสรร (ชื่อชุมชนอุทยานทอง)



ภาพที่ 5-29 ทางเข้าออกชุมชนสหกรณ์ 3



ภาพที่ 5-30 สัมภาษณ์ผู้ได้รับผลกระทบชุมชนสหกรณ์ 3

ส่วน ข ชุมชนเดิม (ชื่อชุมชนชุมชนสหกรณ์ 3)

ชุมชนชุมชนสหกรณ์ 3 มีปัญหาเรื่องการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรอยู่ในพื้นที่ โดยการเข้ามาของชุมชนจัดสรรอุทยานทองโดยก่อนหน้านั้นคนในชุมชนสามารถเข้าถึงพื้นที่โดยรถยนต์ อีกทั้งถนนกว้างกว่าปัจจุบัน และมีอิสระในการเข้าออกชุมชนกว่าปัจจุบันเนื่องจากไม่มีรั้วจากหมู่บ้านจัดสรรเป็นอุปสรรคสำหรับการเข้าออกชุมชน

บริการสาธารณะในชุมชนมีปัญหาเนื่องจากรถยนต์ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ คนในชุมชนต้องจอดรถไว้ด้านนอกชุมชน บริการสาธารณะพื้นฐาน เช่น รถเก็บขยะไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ คนในชุมชนต้องนำขยะมาทิ้งบริเวณปากทางเข้าออกชุมชน และชุมชนยังเสี่ยงต่อการไม่ได้รับความช่วยเหลือจากบริการสาธารณะฉุกเฉินอย่างทันท่วงที มีการเปลี่ยนแปลงเส้นทางการเดินทางเนื่องเส้นทางการเข้าถึงเดิมในพื้นที่ถูกปิดโดยชุมชนจัดสรร แต่คนในชุมชนส่วนใหญ่นิยมปั่นจักรยานข้ามกำแพงเนื่องจากเป็นระยะทางที่สั้นที่สุด จากสาเหตุดังกล่าวมักเกิดความขัดแย้งระหว่างชุมชนเดิมและชุมชนจัดสรร เพราะชุมชนจัดสรรมักนำบันไดเข้าออกชุมชนเดิมออกเนื่องจากเกรงว่าทางเข้าออกดังกล่าวเป็นเส้นทางที่มีจมน้ำเข้าสู่ชุมชนจัดสรร สาเหตุดังกล่าวสร้างความเดือดร้อนให้กับคนในชุมชนเดิมมากเนื่องจากต้องเดินทางเข้าออกชุมชนในระยะทางไกลมากขึ้น มีการนำประเด็นดังกล่าวร้องเรียนหน่วยงานของรัฐ ปัจจุบันปัญหาดังกล่าวยังไม่ได้รับการแก้ไข







ส่วนประเด็นเรื่องกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร พบว่าไม่มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร

ชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานเป็นชุมชนที่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงสูงที่สุด นอกจากนี้ยังได้รับผลกระทบเกือบทุกประเด็นที่ได้กล่าวมาข้างต้น และยังไม่ได้รับการช่วยเหลือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแม้คนในชุมชนได้ร้องเรียนความยุติธรรมไปหลายครั้งแล้วก็ตาม



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 5-10 ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview)

คำถาม	ม.เจริญรัตน์ 	ม.ทินกร 	ม.ชิตีพัลล์ พาร์ค 	ม.วิภาวรรณ 	ม.เกร็ดเพชร 	ม.อุทยาน ทอง 
ชุมชนมีปัญหาด้านการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรร	•	•	•	•	•	•
ระยะทางที่ใช้เดินทางเพิ่มมากขึ้น						•
ระยะเวลาที่ใช้เดินทางเพิ่มมากขึ้น		•				•
ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มมากขึ้น						•
เส้นทางการเดินทางเปลี่ยนแปลง		•	•	•	•	•
บริการสาธารณะมีปัญหาในการเข้าถึงชุมชน	•	•	•	•		•
มีการทำกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนจากก่อนสร้างหมู่บ้านจัดสรร	•	•	•	•	•	•
เพิ่มเติม	มีน้ำเสียจากชุมชนจัดสรรไหลลงสู่ชุมชน	1.มีการเปลี่ยนแปลงอาชีพ 2.การย้ายที่อยู่อาศัย			มีประตูปิดทางเข้าออกชุมชน	มีบันไดเข้าออกจากชุมชนเดิม

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนาม



หมายเหตุ : ขนาดของรูปแสดงถึงขนาดของชุมชนล้อมรั้ว ตัวอักษรขวาบนแสดงถึงราคาชุมชนล้อมรั้ว ต
หมายถึงต่ำกว่า 800,000 บาท, ก หมายถึง 800,000-300,000 บาทและ ส หมายถึง 3,000,001 ขึ้นไป ตัวอักษรขวาล่างแสดงถึงรูปแบบการบริหารชุมชนจัดสรร จ หมายถึงเจ้าของโครงการดูแล, น หมายถึงนิติบุคคล และ สธ หมายถึงโอนเป็นทรัพย์สินสาธารณะ

สรุปผลการสัมภาษณ์เชิงลึก

1. ชุมชนจัดสรรลุ่มรั้วที่ติดกับชุมชนเดิมในพื้นที่ ขนาดเล็ก,กลาง,ใหญ่ ราคาต่ำ, กลาง,สูง รูปแบบการบริหารแบบมีนิติบุคคล, สาธารณะล้วนมีผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมในพื้นที่
2. ระยะทางการเดินทาง ส่วนใหญ่ไม่เพิ่มขึ้นมีเพียงชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานทองที่มีระยะทางการเดินทางเพิ่มขึ้น
3. ระยะเวลาการเดินทาง ส่วนใหญ่ไม่เพิ่มขึ้น มีเพียงชุมชนหลังหมู่บ้านทินกร และอุทยานทองที่มีระยะเวลาในการเดินทางเพิ่มมากขึ้น
4. ค่าใช้จ่าย ส่วนใหญ่ไม่เพิ่มขึ้นมีเพียงชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานทองที่มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มมากขึ้นจากเดิม
5. เส้นทางเปลี่ยนแปลง เกือบทุกพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงยกเว้นชุมชนข้างหมู่บ้านเจริญรัตน์ โดยชุมชนหลังหมู่บ้านเกร็ดเพชรมีการปิดทางเข้าออกจากชุมชนจัดสรร ส่วนชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานทองทางเข้าออกหลักเดิมถูกปิดด้วยกำแพง
6. บริการสาธารณะ เกือบทุกพื้นที่มีปัญหา รถบริการสาธารณะ(รถเก็บขยะ, รถพยาบาล, รถดับเพลิง) ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ เมื่อเปรียบเทียบกรณีก่อนมีหมู่บ้านจัดสรรพบว่าประเด็นดังกล่าวไม่ปัญหาเนื่องจากรถบริการสาธารณะสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยตรง
7. กระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน ทุกพื้นที่ไม่มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนการสร้างหมู่บ้านจัดสรร
8. ชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานทอง เป็นชุมชนที่ได้รับผลกระทบเกือบครบทุกด้าน

บทที่ 6

สรุปและอภิปรายผล

6.1 สรุปผลการวิจัย

ผลจากการศึกษาเป็นไปตามสมมติฐานงานวิจัย คือ การล้อมรั้วของชุมชนมีผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิม กล่าวคือขนาดของชุมชนล้อมรั้ว, ระดับราคาของชุมชน และรูปแบบการบริหารชุมชนของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วทั้งนิติบุคคลหรือสาธารณะที่อยู่ติดกับชุมชนเดิมล้วนส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม นอกจากนี้การวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงสามารถศึกษาหาผลกระทบภายหลังการมีชุมชนจัดสรรเข้ามาปิดล้อมการเข้าถึงชุมชนเดิม ค่าที่ได้สอดคล้องกับผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก และผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกยังชี้ให้เห็นถึงประเด็นด้านเศรษฐกิจ สังคมในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมเส้นทาง การเข้าถึงชุมชนเดิม

6.2 สรุปผลจากการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง (Space Syntax) สรุปผลการศึกษา

1. ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่ติดกับชุมชนเดิมในพื้นที่ ขนาดเล็ก, กลาง, ใหญ่ ราคาต่ำ, กลาง, สูง รูปแบบการบริหารแบบนิติบุคคล, สาธารณะล้วนส่งผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมในพื้นที่
2. ลักษณะที่สำคัญของพื้นที่ปิดล้อมคือ ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะ ทั้งระบบไม่ได้รับผลกระทบด้านการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่มากนัก ยังคงพบเส้นทางที่มีศักยภาพสูงวางตัวอยู่เฉพาะขอบนอกของพื้นที่ศึกษาในแต่ละพื้นที่ ไม่มีลำดับศักยภาพการถ่ายเทการเข้าถึงเข้าสู่ด้านใน ทำให้พื้นที่ด้านในมีศักยภาพในการเข้าถึงต่ำดังเดิม ไม่ต่างจากก่อนหน้ามีชุมชนจัดสรรปิดล้อมชุมชน
3. ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (Global Integration Value) เมื่อลงลึกในรายละเอียดในส่วนของชุมชน พบว่าค่าการถึงเข้าชุมชนเดิมก่อนหน้ามีชุมชนจัดสรรปิดล้อมทุกพื้นที่มีค่าสูงกว่าภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมชุมชนเดิมเล็กน้อย กล่าวคือชุมชนจัดสรรไม่ส่งผลกระทบต่อระบบศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมภายในชุมชนมากนัก เนื่องจากไม่มีลำดับศักยภาพการถ่ายเทการเข้าถึงเข้าสู่ด้านในของพื้นที่ ทำให้พื้นที่ด้านในมีศักยภาพเข้าถึงต่ำดังเดิม ไม่ต่างจากก่อนหน้ามีชุมชนจัดสรรปิดล้อมชุมชน

4. ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่เฉพาะ (Local Integration Value) เมื่อลดลงในรายละเอียดส่วนของชุมชน พบว่าค่าการถึงเข้าชุมชนเดิมก่อนหน้าชุมชนจัดสรรปิดล้อมทุกพื้นที่ที่มีค่าสูงกว่าภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมชุมชนเดิมมาก กล่าวคือชุมชนจัดสรรส่งผลกระทบต่อระบบศักยภาพการเข้าถึงในระดับย่านภายในชุมชนอย่างเห็นได้ชัด การเข้ามาของชุมชนจัดสรรมีส่วนทำให้ลำดับศักยภาพการถ่ายเทการเข้าถึงพื้นที่ด้านในชุมชนลดลง ทำให้พื้นที่ด้านในมีศักยภาพการเข้าถึงต่ำกว่าเดิม ชุมชนเดิมสูญเสียศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่เฉพาะภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่อย่างเห็นได้ชัด
5. ค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมือง (Intelligibility Value) ของพื้นที่ที่มีค่าน้อยทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ หรืออาจกล่าวได้ว่าระบบการเชื่อมต่อโครงข่ายถนนของพื้นที่เข้าใจยากและหลงทางง่ายทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ จึงสรุปได้ว่าภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ ไม่ก่อเกิดผลกระทบในการทำความเข้าใจเมืองของประชาชนมากนัก เพราะรูปแบบเส้นทางสัญจรเปลี่ยนแปลงจากของเดิมเพียงเล็กน้อย ประชาชนไม่ต้องทำความเข้าใจเส้นทางสัญจรใหม่มากนัก
6. ค่าสัมประสิทธิ์ความประสาน (Synergy Value) ของพื้นที่ที่มีค่าน้อยทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ กล่าวคือพื้นที่ปิดล้อมในระดับชุมชนแยกตัวออกจากพื้นที่ทั้งระบบของแต่ละพื้นที่ศึกษา ส่งผลให้โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงไม่ประสานกัน ทั้งก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรเข้ามาปิดล้อมพื้นที่ มีผลทำให้กลุ่มผู้ใช้เส้นทางสัญจรยังคงเป็นกลุ่มเดิมทั้งในระดับย่านและเมือง การมีชุมชนจัดสรรมาปิดล้อมพื้นที่ไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้ใช้เส้นทางสัญจรในพื้นที่ เนื่องจากรูปแบบเส้นทางสัญจร ลำดับศักยภาพถนนในพื้นที่เปลี่ยนแปลงจากของเดิมเล็กน้อย
7. การสร้างชุมชนจัดสรรโดยไม่วิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง จะส่งผลให้ศักยภาพการสัญจรในพื้นที่ลดลง อีกทั้งยังเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาโครงข่ายเส้นทางคมนาคมในอนาคต

6.3 สรุปผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview)

สรุปผลการศึกษา

1. ชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่ติดกับชุมชนเดิมในพื้นที่ ขนาดเล็ก,กลาง,ใหญ่ ราคาต่ำ, กลาง,สูง รูปแบบการบริหารแบบมีนิติบุคคล, สาธารณะล้วนมีผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมในพื้นที่
2. ระยะทางการเดินทาง ส่วนใหญ่ไม่เพิ่มขึ้นมีเพียงชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานทองที่มีระยะทางการเดินทางเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการปิดล้อมถนนในลำดับศักยภาพระดับย่านเส้นทางเดิม ส่งผลให้ประชาชนต้องเลือกใช้เส้นทางอื่นที่ระยะทางไกลขึ้นหรือเลือกการปั่นข้ามกำแพงเพื่อลดระยะทางในการเดินทาง
3. ระยะเวลาการเดินทาง ส่วนใหญ่ไม่เพิ่มขึ้น มีเพียงชุมชนหลังหมู่บ้านทินกรและอุทยานทองที่มีระยะเวลาในการเดินทางเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากมีการปิดล้อมถนนในลำดับศักยภาพระดับย่านเส้นทางเดิม ส่งผลให้ประชาชนต้องเลือกใช้เส้นทางอื่นที่ระยะทางไกลขึ้นหรือเลือกการปั่นข้ามกำแพงเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทาง
4. ค่าใช้จ่าย ส่วนใหญ่ไม่เพิ่มขึ้นมีเพียงชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานทองที่มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มมากขึ้นจากเดิมเนื่องจากทางเข้าหลักปัจจุบันของชุมชนเดิมมีระยะทางไกลมากขึ้นกว่าเดิม เกิดรูปแบบการปรับตัวของคนในชุมชนคือใช้บริการมอเตอร์ไซค์รับจ้างในการเข้าออกชุมชนเดิม เกิดอาชีพมอเตอร์ไซค์รับจ้างในพื้นที่เพื่อรองรับการเดินทางเข้าออกชุมชนดังกล่าว
5. เส้นทางเปลี่ยนแปลง เกือบทุกพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงยกเว้นชุมชนข้างหมู่บ้านเจริญรัตน์ โดยชุมชนหลังหมู่บ้านเกร็ดเพชรมีการปิดทางเข้าออกจากชุมชนจัดสรร ส่วนชุมชนหลังหมู่บ้านอุทยานทองทางเข้าออกหลักเดิมถูกปิดด้วยกำแพง ก่อให้เกิดกรณีพิพาทระหว่างคนในชุมชนเดิมกับชุมชนจัดสรร ไม่สามารถหาทางออกของปัญหามีการลักลอบการทำผิดเรื่องการเข้าออกระหว่างชุมชนสม่ำเสมอ
6. บริการสาธารณะ เกือบทุกพื้นที่ที่มีปัญหา โดยเฉพาะชุมชนข้างหมู่บ้านเจริญรัตน์มีทางเข้าออกขนาดเล็ก รถบริการสาธารณะ(รถเก็บขยะ,รถพยาบาล,รถดับเพลิง) ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ คนชรา, คนพิการ ในพื้นที่เข้าออกลำบากชุมชนเสี่ยงต่อการไม่ได้รับบริการสาธารณะฉุกเฉินอย่างทันท่วงที
7. กระบวนการมีส่วนร่วมจากภาคประชาชน ทุกพื้นที่ที่ไม่มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนการสร้างหมู่บ้านจัดสรร ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ขอ

อนุมัติการจัดสรรจากเจ้าหน้าที่ที่ดินเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 จะจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อเมื่อมีการจัดสรรที่ดินขนาดแปลงย่อย 500 แปลงขึ้นไปหรือมีเนื้อที่มากกว่า 100 ไร่ ส่งผลกระทบต่อคนในชุมชนเดิม ซึ่งผู้ที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบจากการจัดสรรที่ดินรายย่อยมากกว่าการจัดสรรที่ดินรายใหญ่

8. นอกจากประเด็นเรื่องทางเข้าออกของชุมชนที่ได้รับผลกระทบแล้วยังพบประเด็นทางสังคมอื่นเช่น ปัญหาสิ่งแวดล้อมจากคนในชุมชนจัดสรร, การเปลี่ยนแปลงอาชีพทำกินของคนในชุมชน, การย้ายที่อยู่อาศัยของสมาชิกในครัวเรือน เป็นต้น

6.4 อภิปรายผล

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอาจไม่ต้องการศักยภาพในการเข้าถึงที่สูงมากนัก เนื่องจากต้องการความสงบ ปลอดภัย แต่ความต้องการดังกล่าวของผู้อยู่อาศัยใหม่กลับส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่อย่างคาดไม่ถึง เกิดสภาวะการขาดสมดุลของการเข้าถึงเชิงพื้นที่ กล่าวคือผู้อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ได้ระดับศักยภาพการเข้าถึงชุมชนอย่างที่ตนต้องการ แต่ระดับการเข้าถึงดังกล่าวก่อให้เกิดผลที่ตามมาคือ ศักยภาพการเข้าถึงชุมชนของผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่ลดลง ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยเดิมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ผลการศึกษาพบว่า การล้อมรั้วของชุมชนจัดสรรมีส่วนทำให้การเข้าถึงชุมชนเดิมเปลี่ยนแปลงไปตรงตามสมมติฐานการวิจัย จากกลุ่มตัวอย่างที่พยายามครอบคลุมประเภทของชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว พบว่าขนาดที่ใหญ่ของชุมชนจัดสรรส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม เช่นเดียวกับขนาดอื่นของชุมชน ราคาที่สูงของชุมชนส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม เช่นเดียวกับราคาอื่นของชุมชน และรูปแบบการบริหารชุมชนประเภทนิติบุคคลส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม เช่นเดียวกับรูปแบบประเภทอินทรีย์ส่วนกลางให้เป็นของสาธารณะ โดยผล การศึกษาที่ได้จากการวิเคราะห์โครงข่ายด้านการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึง สอดคล้องกับผล การศึกษาจากแบบสอบถามเชิงลึก โดยผลการศึกษาทั้ง 2 ระบุว่า ชุมชนจัดสรรส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม ผลการศึกษาจากแนวคิดวิธีการที่เป็นหลักคณิตศาสตร์ อธิบายถึงค่า ความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและเฉพาะทั้งระบบ รวมถึงค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่รวมและ เฉพาะในส่วนของชุมชน พบว่าในภาพรวมคือทั้งระบบชุมชนเดิมไม่ได้รับผลกระทบจากการเข้ามา ของชุมชนจัดสรรมากนัก คุณภาพของการเข้าถึงไม่ต่างจากอดีตเช่นเดียวกับค่าความสัมพันธ์ ระดับพื้นที่รวมในส่วนของชุมชน แต่ค่าความสัมพันธ์ระดับพื้นที่เฉพาะในส่วนชุมชนกลับชี้ให้เห็น ว่าชุมชนจัดสรรส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม ทำให้ชุมชนเดิมเสียศักยภาพการเข้าถึง

ภายหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อมพื้นที่ อีกทั้งเป็นอุปสรรคในการพัฒนาโครงข่ายเส้นทางคมนาคม ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ความสามารถในการทำความเข้าใจเมืองและสัมประสิทธิ์ความผาสุกไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือชุมชนจัดสรรไม่ส่งผลกระทบต่อ การเข้าถึงชุมชนเดิม ทั้งนี้เมื่อประกอบกับผล การศึกษาด้านการสัมภาษณ์เชิงลึก สามารถอธิบายเหตุผลด้านความรู้สึกของผู้ที่ได้รับผลกระทบ โดยส่วนใหญ่รู้สึกว่าจะได้รับผลกระทบไม่มาก เว้นบางประเด็นเช่น ประเด็นด้านการเปลี่ยนแปลง เส้นทาง การเดินทาง ,บริการสาธารณะไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ โดยในอดีตรถยนต์สามารถเข้าถึง ชุมชนเดิมได้ภายหลังการเข้ามาของชุมชนจัดสรรมีส่วนทำให้รถยนต์ซึ่งเป็นยานพาหนะที่สำคัญใน การเดินทางของผู้คนตลอดจนนำเข้าบริการสาธารณะสู่ชุมชนไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยตรง ดังเช่นในอดีต ผู้คนต้องปรับตัวโดยการเปลี่ยนแปลงเส้นทาง การเดินทาง ตลอดจนจนพฤติกรรมการใช้ ชีวิตประจำวันบางอย่างเช่น การทิ้งขยะ เพื่อรับกับสภาพการเข้าถึงที่เปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้ ประเด็นดังกล่าวยังพบว่าไม่มีการทำกระบวนการมีส่วนร่วมรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อน สร้างหมู่บ้านจัดสรร ที่ทุกชุมชนประสบปัญหาาร่วมกัน

ประเด็นต่างๆเหล่านี้ล้วนสะท้อนถึงกระบวนการวางแผนที่ขาดกระบวนการมีส่วนร่วมจาก ภาคประชาชน อีกทั้งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543 ,พระราชบัญญัติส่งเสริมและ รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535และผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ไม่มีข้อบังคับให้ ประชาชนมีส่วนร่วม โดยพระราชบัญญัติ 2 ฉบับดังกล่าว จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมกรณีการจัดสรรที่ดินขนาด 500 แปลงขึ้นไปหรือมีเนื้อที่มากกว่า 100 ไร่ แต่ไม่ ครอบคลุมผู้จัดสรรที่ดินรายย่อยที่มีขนาดเนื้อที่น้อยกว่า 500 แปลงหรือน้อยกว่า 100 ไร่ ซึ่งเป็น สาเหตุส่วนใหญ่ที่สร้างผลกระทบด้านการเข้าถึงสำหรับชุมชนเดิม ในขณะที่ผังเมืองรวมจังหวัด นนทบุรีระบุให้พัฒนาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและ ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอนาคตแต่การพัฒนา ดังกล่าวไม่สามารถเกิดขึ้นได้หากขาดการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจร, ศักยภาพการเข้าถึง อีกทั้ง ไม่มีกฎกระทรวงรองรับการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินอย่างเป็นระบบ นอกจากนี้ประเด็นดังกล่าว ประชาชนไม่ทราบถึงข้อกำหนดในการเรียกร้องสิทธิขั้นพื้นฐาน อันเป็นผลจากการปิด ทางเข้าออกจากจัดสรรโดยประชาชนเลือกที่จะแก้ปัญหาโดยการยอมรับผลกระทบที่เกิดขึ้น สะท้อนให้เห็นถึงการขาดประชาสัมพันธ์ด้านสิทธิขั้นพื้นฐานจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ สิ่งเหล่านี้ ควรได้รับการปรับปรุงโดยเร่งด่วน นอกจากนี้ยังพบประเด็นปัญหาเรื่องผลกระทบด้านการเข้าถึง ชุมชนเดิมที่เปลี่ยนแปลงไปภายหลังการมีชุมชนจัดสรรล้อมรั้วปิดล้อมพื้นที่ ข้อมูลจากการ สัมภาษณ์ยังระบุว่า ประชากรในครัวเรือนของชุมชนเดิม มีการเปลี่ยนแปลงการประกอบอาชีพ และมีการย้ายถิ่นฐานอันเป็นผลจากการเข้ามาของชุมชนจัดสรรในพื้นที่ ประเด็นเหล่านี้ไม่ เกี่ยวข้องกับงานวิจัยครั้งนี้โดยตรงแต่เป็นประเด็นทางสังคมที่ควรได้รับการศึกษาต่อไปในอนาคต

ทำนึ่งงานวิจัยครั้งนี้อาจมุ่งชี้วัดผลกระทบในส่วนของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเดิมเป็นหลัก แต่อนาคตอันใกล้ อาจจำเป็นต้องชี้วัดหาผลกระทบในภาพรวมโครงการสายการสัญจรและการเข้าถึงทั้งระบบ เนื่องจากผู้เสียผลประโยชน์จากการเข้าถึง อาจมิได้จำกัดเฉพาะผู้อยู่อาศัยในชุมชนเดิมแต่เพียงอย่างเดียว หากรวมถึงผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรสมัยใหม่ด้วย โดยผู้วิจัยเชื่อว่าหากปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้นไม่ได้รับการแก้ไขและผู้อยู่อาศัยมิได้ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาที่จะตามมาในอนาคต ปัญหาดังกล่าวจะขยายตัวเป็นวงกว้างมากขึ้นอย่างแน่นอน

6.5 ข้อเสนอแนะ

จากการสำรวจเส้นทางการเข้าถึงชุมชนเดิมในปัจจุบันจากแผนที่ ,การวิเคราะห์เปรียบเทียบโครงข่ายสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงชุมชนเดิมก่อนและหลังการมีชุมชนจัดสรรปิดล้อม และการวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงจากการสัมภาษณ์เชิงลึก ทำให้สามารถสรุปข้อเสนอแนะได้ดังนี้

6.5.1 ข้อเสนอแนะทางผังเมือง

1. เสนอแนะให้มีการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงก่อนการจัดสร้างหมู่บ้านจัดสรร เพื่อป้องกันปัญหาการสัญจรในพื้นที่ลดลงและไม่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาโครงข่ายเส้นทางการคมนาคมในพื้นที่
2. เสนอแนะให้มีการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนก่อนการสร้างหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเป็นเวทีให้ประชาชนในพื้นที่แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้จัดสรรที่ดินอย่างมีส่วนร่วม ประชาชนในพื้นที่ที่มีโอกาสได้รับรู้ความเป็นมาของโครงการตลอดจนเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่จะได้รับผลกระทบ กระบวนการนี้จัดทำเพื่อเป็นบรรทัดฐานทางสังคม อาจพัฒนากระบวนการและขั้นตอนดังกล่าวให้เป็นไปในรูปแบบการขอใบอนุญาตจากทางภาครัฐเพื่อประโยชน์สูงสุดของทุกฝ่าย
3. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ควรให้ความสำคัญต่อกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน
4. การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ควรครอบคลุมผู้จัดสรรที่ดินรายที่มีขนาดเนื้อที่น้อยกว่าแปลงย่อย 500 แปลง หรือน้อยกว่า 100 ไร่ เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินรายย่อยขนาดดังกล่าวเป็นสาเหตุในการสร้างผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิมที่สำคัญ

5. ควรมีการปรับปรุงการประชาสัมพันธ์สิทธิขั้นพื้นฐานอันเนื่องมาจากผลกระทบด้านการเข้าถึงชุมชนเดิม หรือประเด็นอื่นที่เกี่ยวข้อง จากหน่วยงานที่รับผิดชอบเนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ไม่ทราบถึงข้อเรียกร้องดังกล่าว

6.5.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. ควรมีการศึกษาผลกระทบโดยใช้กรอบแนวคิดเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังการเปลี่ยนแปลงการเข้าถึงเพื่อยืนยันแนวคิดผลกระทบภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงการเข้าถึง
2. ควรมีการศึกษาผลกระทบจากชุมชนจัดสรรล้อมรั้วเชิงประจักษ์ในมิติอื่น เพื่อเป็นการสร้างฐานองค์ความรู้เกี่ยวกับผลกระทบจากชุมชนจัดสรรในประเทศไทยต่อไปในอนาคต
3. ควรมีการประเมินผลกระทบจากชุมชนจัดสรร เพื่อนำผลลัพธ์ที่ได้ไปใช้เป็นมาตรการเรียกร้องค่าชดเชยจากการเกิดผลกระทบและใช้สำหรับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อไปในอนาคต



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กรมที่ดิน. ข้อมูลการจัดสรรที่ดิน, 2553.

กรมโยธาธิการและผังเมือง. ข้อมูลบ้านจัดสรร, 2549.

กรมโยธาธิการและผังเมือง. ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี, 2548.

กรุงเทพมหานคร. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน, 2543.

กรุงเทพมหานคร. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ, 2535.

ไกรพิชญ์ พุฒิพัฒน์เมธี. ลักษณะไทยในหมู่บ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551.

ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ. กำแพงในซอยและรั้วในใจ. ใน การปรับแนวคิดในการฟื้นฟูเมือง. ภาค

วิชาการวางแผนภาคและเมือง : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

2550.

คณะกรรมการอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม

แห่งชาติ. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2530 และแนวโน้มปี 2531. กรุงเทพมหานคร

: ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2530.

คณะกรรมการอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม

แห่งชาติ. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2535 และแนวโน้มปี 2536. กรุงเทพมหานคร

: ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2535.

คณะกรรมการอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม

แห่งชาติ. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2536 และแนวโน้มปี 2537. กรุงเทพมหานคร

: ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2536.

คณะกรรมการอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม

แห่งชาติ. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539. กรุงเทพมหานคร

: ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2538.

ณรงค์ เส็งประชา. สังคมวิทยาชนบทและเมือง. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : กรุงเทพมหานคร

พิมพ์, 2523.

บัณฑิต จุลาสัย, วรวิทย์ ก่อทองวิศรุต และยุวดี ศิริ. แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตาม

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. ภาควิชาเคหการ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

- ผุสดี ทิพพัส. รูปแบบการเปลี่ยนแปลงในรอบ 200 ปี (พ.ศ. 2325-2525). กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.
- พรพรม พรมสาขา ณ สกลนคร. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยของชุมชนดั้งเดิมในกรุงรัตนโกสินทร์ : กรณีศึกษาชุมชนตรอกศิลปะ-ตรอกตี๊กดิน. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- พิสิฐรัฐ ภัคเกษม. โฉมใหม่ของการพัฒนาคมนาคมขนส่งของประเทศไทย. เศรษฐกิจสังคม, 20:2; กันยายน-ตุลาคม, 2526.
- เพิ่มศักดิ์ พูลพร. ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาจราจรและโครงข่ายพื้นที่ปิดล้อมของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- วันทนีย์ ศรีรัฐและคณะ. ภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐาน. กรุงเทพมหานคร : กิ่งจันทร์การพิมพ์, 2529.
- วิมลสิทธิ์ วิทยากร, กอบกุล อินทรวจิตร, สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ และวีระ อินพันทัง. พัฒนาการแนวคิดและรูปแบบของงานสถาปัตยกรรม: อดีต ปัจจุบัน และอนาคต. กรุงเทพมหานคร : อมรินทร์พริ้นติ้งกรุ๊ป, 2536.
- สัมมา คีตลิน. เมืองที่เติบโตเร็วที่สุด. อุสัหาเสวนา, 34. กรุงเทพมหานคร : โพลีททุเคย์, 12 กันยายน 2549.

ภาษาอังกฤษ

- Carmona, M. et al. Public places-Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design. Burlington : Architectural Press, 2003.
- Google Inc. Google Earth. Thailand : Nonthaburi, 2008.
- Hiller, B. and Hanson, J. The Social Logic of Space. United Kingdom : Cambridge University Press, 1984.
- Jacobs, J. The Death and Life of Great American Cities. New York : Random House, 1961.
- Krygsman, S., Dijst, M. and Arentze. Multimodal Public Transport:An Analysis of Travel Time Elements and The Interconnectivity Ratio. Transport Policy. 2004.
- Maspero, F. Roissy Express: A Journey through The Paris Suburbs. London : Verso, 1994.
- Michael, E. and Hurst, E. Transportation Geography. New York : McGraw-Hill Book Company, 1974.

Sennet, R. The Uses of Disorder: Personal Identity and City Life. London : Allen Lane, 1971.

Tanate, K. Gated Communities In Metro Manila. Doctoral dissertation, Department of Policy and Planning Sciences. Faculty of Systems and Information Engineering. Tsukuba University, 2005.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสำรวจข้อมูลกายภาพของชุมชน (Observation check list) ชื่อชุมชน.....

หัวข้อวิทยานิพนธ์เรื่อง “ผลกระทบของชุมชนจัดสรรลุ่มรั้วที่มีผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิมในจังหวัดนนทบุรี” โดยนายมรกต วรชัยรุ่งเรือง นักศึกษาระดับปริญญาโท ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วน ก ชุมชนจัดสรร (ชื่อชุมชน.....)

1. ประเภทชุมชนจัดสรร

<input type="radio"/> ลุ่มรั้ว	<input type="radio"/> ไม่ลุ่มรั้ว
--------------------------------	-----------------------------------
2. ขนาดชุมชนจัดสรร

<input type="radio"/> เล็ก	<input type="radio"/> กลาง	<input type="radio"/> ใหญ่
----------------------------	----------------------------	----------------------------
3. ราคาชุมชนจัดสรร

<input type="radio"/> ต่ำ	<input type="radio"/> กลาง	<input type="radio"/> สูง
---------------------------	----------------------------	---------------------------
4. แนวทางการบริหารจัดการชุมชนจัดสรร

<input type="radio"/> นิติบุคคล	<input type="radio"/> ไม่มีนิติบุคคล
---------------------------------	--------------------------------------

ส่วน ข ชุมชนเดิม (ชื่อชุมชน.....)

5. ชุมชนมีปัญหาเรื่องการเข้าถึงภายหลังการมีชุมชนจัดสรรหรือไม่ มี(ไปที่ข้อ 6) ไม่มี
6. ระยะทางที่ใช้ในการเดินทางเพิ่มมากขึ้น ใช่ ไม่

.....

.....

.....

7. ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางมีเพิ่มมากขึ้น ใช่ ไม่

.....

.....

8. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มมากขึ้น ใช่ ไม่

.....

.....

.....

9. เส้นทางการเดินทางมีการเปลี่ยนแปลง ใช่ ไม่

.....

.....

.....

10. บริการสาธารณะมีปัญหาในการเข้าถึงชุมชน ใช่ ไม่

.....

.....

.....

11. ก่อนการสร้างหมู่บ้านจัดสรรมีการทำกระบวนการมีส่วนร่วมจากชุมชน ใช่ ไม่

.....

.....

.....

12. ชุมชนท่านสามารถอยู่ร่วมกันกับชุมชนจัดสรร ใช่(ไปที่ข้อ14) ไม่(ไปที่ข้อ13)

.....

.....

.....

13. ท่านทราบหรือไม่ว่าสามารถร้องเรียนกรณีปิดทางเข้าออกจากหมู่บ้านจัดสรร ทราบ ไม่ทราบ

.....

.....

.....

14. ความคาดหวัง

.....

.....

.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายมรกต วรชัยรุ่งเรือง เกิดที่กรุงเทพมหานคร วันที่ 10 ตุลาคม พ.ศ.2528 สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรีจากภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร เมื่อปี พ.ศ.2550 ในปี พ.ศ.2551 เข้าศึกษาต่อที่ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยได้รับทุนสนับสนุนงานวิจัยจากบัณฑิตวิทยาลัย



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย