

แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดที่ได้ค้นคว้าเพื่อใช้ประกอบในการวิเคราะห์ผลการศึกษาในครั้งนี้ ได้ศึกษา แนวความคิดด้านชุมชน แนวคิดเกี่ยวกับมาตรฐานองค์ประกอบชุมชนไทย นโยบายและแผนการ ส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2540-2559 โดยสำนักงานนโยบายและแผน สิ่งแวดล้อมกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมตลอดจนแนวความคิด จากนักกฎหมาย จากสำนักงานกฎหมาย และแนวความคิดจากนักจัดการและบริหารชุมชน ที่มีต่อการจัดบริการ สาธารณะเพื่อทดแทนในพื้นที่ กรณีที่โครงการไม่ได้จัดให้มีโรงเรียนอนุบาลในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่

1. แนวความคิดชุมชนที่อยู่อาศัยระดับ Neighborhood

จากการศึกษาชุมชนต่างๆ ของต่างประเทศ ชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทที่ใกล้เคียงกับ ชุมชนของไทยคือ Neighborhood Unit ทั้งในด้านจำนวนประชากร หรือลักษณะโครงสร้างทาง กายภาพ ดังนี้คือ

ก. ความหมายของ Neighborhood ชุมชนที่อยู่อาศัยระดับNeighborhood ใน แนวความคิดทั่วไป หมายถึงบริเวณที่อยู่อาศัยที่กระจายกันอยู่ รายล้อมด้วยแนวต้นไม้ หรือสิ่งกีด ขวางอื่นซึ่งสามารถป้องกันการรुक้าจากภายนอก มีความสมบูรณ์ในตัวเอง (self-contained) ซึ่ง หมายถึงว่า จะต้องมืสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่บริการชุมชนเพียงพอและที่สำคัญที่สุด คือ มีระบบสังคมของตนเอง สามารถสร้างกลุ่มอำนาจต่อรองทางกฎหมายได้

ข. หลักการของชุมชน Neighborhood จากการศึกษาคโครงสร้างทางกายภาพของ ชุมชนที่อยู่อาศัยในระดับต่างๆ แล้ว สรุปเป็นแม่แบบของชุมชนที่สมบูรณ์แบบนั้น ได้เริ่มมาตั้งแต่ปี ค.ศ. 1898 โดย เอเบเนเซอร์ ไฮเวิร์ด (Ebenezer Howard) ได้ศึกษาและเสนอในรูปของชุมชนที่อยู่ อาศัยขนาด 32,000 คน หลังจากนั้น ได้มีนักออกแบบวางผังเสนอรูปแบบของชุมชนในขนาดต่างๆ กันตามแนวความคิดของตน จนกระทั่งในปี ค.ศ. 1972 คลาเรนส์ เอ. เพอร์รี่ (Clarence A. Perry) ได้ เสนอทฤษฎี Neighborhood โดยกำหนดหลักการเบื้องต้น 6 ประการคือ

1.1 ขนาดของชุมชน เพอร์ได้กำหนดให้ชุมชนมีโรงเรียนประถมศึกษา 1 โรงเรียนและมีนักเรียนจำนวน 1,000 ถึง 1,600 คน แล้วคำนวณจำนวนประชากรของชุมชน โดยคิดอัตราส่วนระหว่างนักเรียนชายหญิงในวัยประถมศึกษา กับประชากรทั้งหมดเป็น 1:6 จะได้ขนาดของชุมชนจำนวน 6,000 ถึง 9,000 คน จากนั้นคำนวณหาพื้นที่ชุมชน โดยกำหนดความหนาแน่นของประชากรระหว่าง 25 ถึง 37.5 คนต่อเอเคอร์ (10 ถึง 15 คนต่อไร่) และระยะการเดินทางของนักเรียนจากบ้านถึงโรงเรียนไม่เกิน $\frac{1}{2}$ ถึง $\frac{3}{4}$ ไมล์ (800 ถึง 1,200 เมตร) ขนาดของชุมชนที่เพอร์เห็นว่าเหมาะสมคือ 160 เอเคอร์ (เท่ากับ 392 ไร่ หรือ 0.64 ตารางกิโลเมตร)

1.2. ขอบเขตของชุมชน โดยทั่วไปชุมชนจะถูกจำกัดด้วยขอบเขตของทางหลวงที่มีผิวจราจรกว้างพอสำหรับรถความเร็วสูง เพื่อป้องกันการลัดวงจรจากการจราจรภายนอก นอกเหนือจากนั้น ขอบเขตของชุมชนอาจเป็นได้ทั้งอุทยาน ทางรถไฟ หรือลำธาร ขอบเขตของชุมชนนอกจากจะแสดงอาณาเขตทางกายภาพแล้ว ผลพลอยได้อีกประการหนึ่งคือ สามารถกระตุ้นให้ประชากรมีความรับผิดชอบต่อชุมชนในลักษณะของความเป็นเจ้าของด้วย

1.3. ที่ว่างสาธารณะ ภายในชุมชน จะต้องมีที่ว่างสันหนากการ หรือสวนสาธารณะเพียงพอซึ่งโรเบิร์ต วิทเทน (Robert Whitten) ได้กำหนดให้ชุมชนขนาด 160 เอเคอร์ หรือ ประชากร 6,000 คน มีพื้นที่ของสนามเด็กเล่น และที่ว่างสันหนากการเป็นอัตราส่วนร้อยละ 10.6 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งเฉลี่ยแล้วจะเป็น 0.0026 เอเคอร์ต่อคน (หรือ 5.22 ตารางเมตรต่อคน)

1.4. สถาบันของชุมชน คือกลุ่มขององค์ประกอบของชุมชน ส่วนที่เป็นบริการสาธารณะ ซึ่งประกอบด้วย โรงเรียนประถมศึกษา ห้องสมุด ศูนย์สังสรรค์ของชุมชน สโมสรและกิจกรรมสันหนากการภายใน เช่น หอประชุม โรงฝึกกีฬา มักจะกำหนดให้อยู่ใจกลางชุมชนเพื่อสะดวกในการเข้าถึงของประชากรจากทุกจุดของชุมชน นอกจากนั้นยังสามารถจัดวางกลุ่มและออกแบบให้มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม เป็นสัญลักษณ์ที่แสดงเอกลักษณ์ของชุมชน

1.5. กิจกรรมทางธุรกิจ ประกอบด้วยร้านค้าย่อยๆ หลายประเภทที่จำเป็นสำหรับชุมชนร้านค้าย่อยนี้อาจจับกลุ่มกระจายกันอยู่ยังจุดต่างๆ เพื่อให้เกิดการเดินทางมาจับจ่ายใช้สอยของประชากรอยู่ในรัศมี $\frac{1}{2}$ ไมล์จากบ้าน การกำหนดจำนวนกิจกรรมไม่มีกฎเกณฑ์ตายตัว แต่จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนที่เหมาะสมคือ ร้านค้าย่อยของกิจกรรมแต่ละประเภท 1 ร้านค้า ต่อประชากร 1,000 คน

การกำหนดที่ตั้งของกลุ่มร้านค้า เนื่องจาก Neighborhood เป็นชุมชนพักอาศัย ประชากรจำเป็นต้องเดินทางไปทำงานทุกวัน จึงจัดวางตำแหน่งของย่านธุรกิจไว้บริเวณรอบชุมชน เพื่อสงวนพื้นที่ใจกลางชุมชนให้แก่ศูนย์สถาบัน และเพื่อผลทางธุรกิจ เนื่องจากบริเวณรอบชุมชนเป็นเขตติดต่อกับชุมชนอื่นที่อยู่ใกล้เคียง มีประชากรเดินทางผ่านไปมามากที่สุด และเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางการเดินทางระหว่างภายนอกและภายใน และประการสุดท้ายเพื่อป้องกันความสับสนวุ่นวายของการจราจรภายใน

1.6. ระบบถนนภายใน การวางระบบการจราจรภายใน ต้องสอดคล้องกับการเดินทางประจำวันของประชากร โดยทั่วไปการเดินทางประจำวันจะประกอบด้วยจุดเริ่มต้นคือ บ้านไปยังจุดหมายปลายทาง 2 จุด คือ บริเวณทางเข้าออกชุมชนอันเป็นจุดเริ่มของการเดินทางไปทำงาน และอีกจุดหนึ่ง คือ บริเวณศูนย์สถาบันใจกลางชุมชน ดังนั้น เส้นทางคมนาคมภายในจะสามารถกำหนดได้ด้วยระบบการเดินทางนี้ โดยลากเส้นตามเส้นการเดินทางประจำวันซึ่งผลที่ได้คือ ระบบการจราจรเป็นเส้นรัศมีและเส้นรอบวงกลม

นอกจากนั้น จะต้องคำนึงถึงระบบทางเท้า ให้แยกตัดขาดจากทางขยวดยาน ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยแก่คนเดินเท้า และเพิ่มความเร็วให้การจราจร

2. แนวความคิดเกี่ยวกับมาตรฐานองค์ประกอบชุมชนของไทย

ข้อกำหนดมาตรฐานขององค์ประกอบชุมชนที่อยู่อาศัยที่ใช้อยู่ในปัจจุบันของไทยในขณะนี้ ส่วนใหญ่จะมาจากการวิจัยของการเคหะแห่งชาติ ร่วมกับสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ยังมีได้บัญญัติเป็นตัวบทกฎหมาย นอกจากองค์ประกอบบางประเภทที่มีหน่วยราชการรับผิดชอบโดยตรง ได้กำหนดมาตรฐานไว้ ซึ่งได้แก่การศึกษา การศาสนา สถานที่ราชการ และบริการสาธารณะ เป็นต้น อย่างไรก็ตามจากประสบ การณ์ที่ได้ดำเนินการโครงการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติได้ร่างกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสุดของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมสำหรับชุมชนในปี พ.ศ.2517 เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการออกแบบ และวางผังโครงการที่อยู่อาศัยของเอกชน ในการกำหนดมาตรฐานฉบับร่างนี้ได้กำหนดหลัก เกณฑ์ ทั่วๆ ไป ตั้งแต่ที่ดิน สิ่งบริการและสาธารณูปโภค ความหนาแน่นของชุมชน อัตราส่วนการใช้ที่ดิน ตลอดจนองค์ประกอบของชุมชน ซึ่งจะนำมากล่าวเฉพาะสาระที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาในครั้งนี้นี้เท่านั้น

ก. ขนาดของชุมชน การเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดขนาดของชุมชนระดับตำบลให้ประกอบด้วยชุมชนขนาดหมู่บ้าน 4 หมู่บ้าน มีจำนวนประชากร 6,000 ถึง 10,000 คน มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,200 ถึง 2,000 ครอบครัว ขนาดเฉลี่ยของประชากร 5 คนต่อครอบครัว ความหนาแน่นของ

ประชากรในเขตเมือง 10-30 ครอบครัวต่อไร่ คิดเป็นพื้นที่ของชุมชนประมาณ 1,500 ไร่ หรือ 0.24 ตารางกิโลเมตร

ข. องค์ประกอบชุมชน การเคหะแห่งชาติได้กำหนดให้ชุมชนต้องประกอบด้วย องค์ประกอบชุมชนขั้นต่ำสุด ที่ทำให้การอยู่อาศัยสมบูรณ์แบบตามอัตภาพ คือ

2.1. พาณิชยกรรม ให้มีอัตราส่วนเนื้อที่ 4 ตารางเมตรต่อครอบครัว ประกอบด้วย ร้านค้าย่อย และตลาดสด รวมเนื้อที่พาณิชยกรรมระดับชุมชนประมาณ 4 ไร่

2.2. สถานศึกษา กำหนดจากจำนวนเด็กในวัยเรียนของชุมชน คือในจำนวนประชากร 1,000 คน จะมีเด็กอยู่ในวัยอนุบาล 60 คน (ประมาณ 1:17) เด็กในวัยมัธยมศึกษาตอนต้น จำนวน 75 คน (ประมาณ 1:13) เด็กในวัยมัธยมศึกษาตอนปลาย จำนวน 25 คน (ประมาณ 1:40) และเด็กในวัยอาชีวศึกษา จำนวน 25 คน (ประมาณ 1:40) โดยกำหนดให้ชุมชนมีสถานศึกษาดังนี้

- สถานะบริหารทารก ขนาดนักเรียน 120 คน จำนวน 4 โรงเรียน เนื้อที่ 0.5 ไร่ต่อโรงเรียน และตั้งอยู่ในรัศมีระยะทางเดินของเด็กนักเรียนจากบ้านไปโรงเรียน บ้านที่ไกลที่สุดไม่เกิน 400 เมตร
- โรงเรียนประถมศึกษา ขนาดนักเรียน 560 คน จำนวน 2 โรงเรียน เนื้อที่ 5.5 ไร่ต่อโรงเรียน ตั้งอยู่ในระยะทางเดินเท้าจากบ้านไม่เกิน 800 เมตร
- โรงเรียนมัธยมต้น ขนาดนักเรียน 600 คน จำนวน 1 โรงเรียน เนื้อที่ 8 ไร่ต่อโรงเรียน ตั้งอยู่ในระยะการเดินทางจากบ้านไม่เกิน 1,200 เมตร

2.3. สถานบริการอนามัย ในระดับชุมชน จะประกอบด้วย สถานอนามัยขั้นสอง เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ ตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข และนอกจากนั้น ยังกำหนดให้มีหน่วยกิจกรรมทางอนามัยของเอกชน อย่างน้อยจะต้องมี สำนักงานแพทย์ สำนักงานทันตแพทย์ และร้านขายยา

2.4. บริการสาธารณะอื่นๆ นอกจากองค์ประกอบจำเป็นที่กล่าวมาแล้ว ชุมชนยังประกอบด้วย บริการสาธารณะอื่นๆ อีก คือ

สำนักงานบริหารชุมชน เป็นส่วนควบคุมความเป็นไปหรือทุกข์สุขของประชากร มีพื้นที่ในอัตราส่วน 1 ตารางเมตรต่อครอบครัว ในสำนักงานบริหารชุมชนนี้ ประกอบด้วย ป้อมยาม สัญญาณแจ้งอัคคีภัย สำนักงานดูแลชุมชน รวมเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 1 ไร่

บริการสื่อสาร ประกอบด้วย โทรศัพท์สาธารณะ และศูนย์ไปรษณีย์

ศูนย์ชุมชน เป็นที่สำหรับการประชุม และงานชุมนุมต่างๆ เช่น งานสมรส งานสังสรรค์ ประกอบด้วย ห้องสมุด สโมสร และสถาบันวัฒนธรรมอื่นๆ เช่นห้องประชุม โรงฝึกกีฬา ที่ตั้งศูนย์ชุมชนนี้อาจรวมอยู่ในบริเวณสวนสาธารณะ

2.5.ที่ว่างสันทนาการ ชุมชนจะต้องมีที่ว่างสำหรับสวนสาธารณะ ในอัตราส่วนเนื้อที่ 10 ตารางเมตรต่อครอบครัว ซึ่งประกอบด้วยบริเวณพักผ่อนยามว่าง หรือจัดงานรื่นเริง หรือใช้ประโยชน์รวมอย่างอื่นของชุมชน มีสนามเด็กเล่น และสนามกีฬา ได้แก่สนามฟุตบอล 1 สนาม สนามแบดมินตัน 1 สนาม และสนามเทนนิส 2 สนาม ส่วนขนาดของสนามกีฬาแต่ละประเภท ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล

นอกจากมาตรฐานองค์ประกอบชุมชนที่กำหนดโดยการเคหะแห่งชาติแล้ว ยังมีมาตรฐานองค์ประกอบในส่วนที่เป็นความรับผิดชอบของราชการ ได้แก่ สำนักงานเทศบาล สถานตำรวจ สถานีอนามัย เป็นบริการที่ทางราชการจัดให้ โดยกำหนดให้มีจำนวนอย่างละ 1 ในแต่ละชุมชน ซึ่งทางกระทรวงมหาดไทย และกระทรวงสาธารณสุข ได้กำหนดเป็นแบบมาตรฐานของกระทรวง สำหรับการศึกษา กระทรวงศึกษาธิการได้กำหนดให้โรงเรียนมัธยมขึ้นอยู่กับจำนวนของเด็กในวัยมัธยมต้น ในชุมชนนั้นต้องไม่ต่ำกว่า 80 คน พื้นที่ของโรงเรียน 35 ไร่ต่อหนึ่งหนึ่งโรงเรียน และตั้งอยู่ในบริเวณจุดศูนย์ของการเดินทางโดยให้อยู่ห่างจากโรงเรียนมัธยมศึกษาอื่นเป็นระยะ ทางไม่น้อยกว่า 10 กิโลเมตร ส่วนโรงเรียนประถมศึกษานั้นก็พิจารณาจากเด็กในวัยเรียนเช่นเดียวกัน แต่จะต้องมีอย่างน้อย 1 แห่ง ในชุมชนนั้น โดยไม่กำหนดพื้นที่

ศูนย์วิทยุวิทยุ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 1 : แสดงมาตรฐานองค์ประกอบชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

ประเภท	จำนวน	เนื้อที่รวม	ระยะทางจากบ้าน
พาณิชยกรรม -ร้านค้าย่อย -ตลาดสด	ไม่กำหนด 1	ไม่กำหนด ไม่กำหนด	ไม่กำหนด ไม่กำหนด
สถานศึกษา -สถานบริบาลทารก -ร.ร.ประถมศึกษา -ร.ร.มัธยมศึกษา	4 2 1	2 ไร่ 11 ไร่ 8 ไร่	400 เมตร 800 เมตร 1,200 เมตร
สถานบริการอนามัย -สถานอนามัยชั้นสอง -สำนักงานแพทย์, ทันตแพทย์ -ร้านขายยา	1 ไม่กำหนด ไม่กำหนด	2 ไม่กำหนด ไม่กำหนด	ไม่กำหนด ไม่กำหนด ไม่กำหนด
ที่ว่างสันทนาการ -สนามเด็กเล่น -สนามกีฬา – สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล สนามแบดมินตัน สนามเทนนิส	 1 1 1 2	 12,000-20,000 ม ² ไม่กำหนด มาตรฐานสากล มาตรฐานสากล มาตรฐานสากล	ไม่กำหนด ไม่กำหนด ไม่กำหนด ไม่กำหนด
บริการสาธารณชนอื่นๆ -สำนักงานดูแลชุมชน -บริการสื่อสาร -ศูนย์ชุมชน	1	1	ไม่กำหนด
		ประกอบด้วย โทรศัพท์สาธารณะ และศูนย์ประชุมนี้อยู่ ประกอบด้วย ห้องสมุด , สโมสร , หอประชุม , โรงฝึกกีฬา	

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม

(กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ , 2517)

สรุปมาตรฐานขององค์ประกอบชุมชนดังกล่าว มาตรฐานขององค์ประกอบบางอย่างเป็นส่วนรับผิดชอบของหน่วยราชการที่ได้ประกาศใช้เป็นกฎกระทรวง เช่น วัด โรงเรียน สถานีตำรวจ สถานีนามัย นั้น เป็นข้อบังคับที่ใช้กันมานานและเชื่อถือเป็นมาตรฐานที่ดีที่สุด แต่เมื่อพิจารณา

มาตรฐานองค์ประกอบชุมชนของการเคหะแห่งชาติ โดยเปรียบเทียบกับแนวความคิดของชุมชนระดับ Neighborhood ของต่างประเทศ อาจเป็นได้ว่าการเคหะแห่งชาติ ดัดแปลงแก้ไขมา เนื่องจากมีส่วนคล้ายคลึงกันมาก เพียงแต่ต่างกันที่จุดสนใจของชุมชน (local point) คือการเคหะแห่งชาติเน้นในเรื่องที่พักอาศัย สันนิษฐานได้ว่า ร่างมาตรฐานที่จัดทำขึ้นนี้เพื่อควบคุมโครงการบ้านจัดสรรของเอกชน และเพื่อเป็นแนวทางการก่อสร้างโครงการเคหะชุมชนต่างๆ ของการเคหะฯเอง ส่วนแนวความคิด Neighborhood ได้คิดขึ้นสำหรับเป็นแนวทางในการออกแบบวางแผนพัฒนาชุมชน เพื่อแก้ปัญหาเรื่องความขาดแคลนที่อยู่อาศัยและปัญหาการเจริญเติบโตของเมืองที่ปราศจากการควบคุม โดยเหตุที่วัตถุประสงค์ของการใช้งานต่างกัน และสภาพแวดล้อมทางสังคมที่ต่างกัน มาตรฐานที่ดัดแปลงมา โดยที่ยังไม่ได้ทดลองใช้จึงไม่เหมาะสม เช่น การกำหนดให้สำนักงานบริหารชุมชนมีพื้นที่ 1 ไร่

3. นโยบายและแผนการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2540-2559 (โดยสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม)

ได้กำหนดนโยบายสิ่งแวดล้อมชุมชนจากสถานการณ์และปัญหาสิ่งแวดล้อมชุมชน ที่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และการเร่งรัดพัฒนาเศรษฐกิจ โดยขาดมาตรการด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมชุมชนที่เหมาะสม ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ทั้งการตั้งถิ่นฐานที่ไม่มีรูปแบบ การเจริญเติบโตที่ไม่สอดคล้องกับสภาพทางธรรมชาติ การขาดบริการพื้นฐานที่จำเป็น เหมาะสมและเพียงพอ และทำให้เกิดความเสื่อมโทรมด้านอนามัยสิ่งแวดล้อม ความเสื่อมโทรมด้านวัฒนธรรมสังคม โดยเฉพาะปัญหาภายในชุมชนเมือง

การขาดการวางแผนควบคุมการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดชุมชนแออัดและการตั้งถิ่นฐานอย่างไร้คุณภาพ เกิดผู้ด้อยโอกาสทั้งในด้านการศึกษา และโอกาสในการพัฒนาคุณภาพชีวิต นอกจากนี้ยังเกิดการเปลี่ยนแปลงของชุมชน ทั้งในด้านพฤติกรรม และกิจกรรมที่ไม่เหมาะสม

นโยบายสิ่งแวดล้อมชุมชนที่มีการกำหนดเป้าหมายไว้ คือชุมชนทุกระดับมีการจัดการสิ่งแวดล้อมชุมชน และพื้นที่สีเขียว เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของประชาชน ที่เหมาะสมสอดคล้องกับศักยภาพของระบบนิเวศน์ธรรมชาติ ระบบเศรษฐกิจ สังคม มรดกทางวัฒนธรรมและเทคโนโลยี ซึ่งมีแนวทางการดำเนินการนโยบายสิ่งแวดล้อมชุมชนประกอบด้วยนโยบาย 9 ประการ ดังนี้

3.1. นโยบายกำหนดทิศทาง และจัดระเบียบความเจริญเติบโตของชุมชนทุกระดับ โดยคำนึงถึงศักยภาพของธรรมชาติ ระบบวัฒนธรรม สังคม เศรษฐกิจ ประชากร ชีตความสามารถของโครงสร้างบริการพื้นฐาน การบริการสาธารณะเพื่อให้ชุมชนมีบูรณาการสังคม และสิ่งแวดล้อมที่สงบสะอาดสวยงาม น่าประทับใจอย่างต่อเนื่อง

แนวทางการดำเนินการ

- ให้มีการจัดทำแผนโครงสร้างระบบชุมชน ทั้งในระดับภาค ระดับอนุภาค ระดับจังหวัด ระดับตำบล และระดับหมู่บ้าน โดยให้ดำรงไว้ซึ่งมรดกทางวัฒนธรรม วิถีชีวิต และ เอกลักษณ์ของท้องถิ่น
- วางและจัดทำผังเมืองของชุมชนระดับต่าง ๆ (ผังโครงสร้างจังหวัด ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ และผังเฉพาะกิจ ผังชุมชนสุขภาพ ผังองค์การบริหารส่วนตำบล) พร้อมกำหนดแผนงาน โครงการ รวมทั้งให้มีการบังคับใช้อย่างจริงจัง
- กำหนดรูปแบบชุมชนให้เหมาะสมชุมชนขนาดใหญ่ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล ให้ใช้รูปแบบภาคมหานคร โดยมีชุมชนหลักเป็นศูนย์กลาง และชุมชนบริวารอยู่โดยรอบ ซึ่งถูกแบ่งแยกด้วยพื้นที่สีเขียว ส่วนชุมชนขนาดกลาง (เมืองหลัก) ให้ใช้รูปแบบหลายศูนย์กลาง และชุมชนขนาดเล็ก หรือชุมชนชนบทให้ใช้รูปแบบศูนย์กลางเดียว
- กำหนดแผนการใช้ที่ดิน เพื่อกิจกรรมหลักในชุมชนให้สอดคล้องเหมาะสมกัน และมีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสม ส่วนกิจกรรมที่ขัดแย้งควรแยกออกจากกัน หรือจัด ให้มีพื้นที่สีเขียวเป็นแนวกันชน
- กำหนดประเภท และแนวทางการใช้ที่ดินในเขตชานเมือง ให้สอดคล้องกับสมรรถนะที่ดิน และบริการพื้นฐาน เพื่อควบคุมการขยายตัวของเมือง รวมทั้งออกกฎหมายเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าว
- ปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบัญญัติผังเมืองระดับต่าง ๆ ที่จำเป็นและมาตรการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้ที่ดินของชุมชน การจัดสรรที่ดินและการควบคุมอาคารให้สมบูรณ์ และมีผลบังคับใช้อย่างเข้มแข็งจริงจัง รวมทั้งกำหนดมาตรการพิเศษควบคุมพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อการเปลี่ยนแปลงในบริเวณเชื่อมต่อระหว่างชุมชน
- ปรับปรุงการบริหาร และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมชุมชน และพื้นที่สีเขียวของรัฐให้มีเอกภาพ ทั้งการกำหนดนโยบาย แผน และปฏิบัติการ รวมทั้ง

สนับสนุนการบริหารงานขององค์กรส่วนท้องถิ่น และการมีส่วนร่วมของประชาชน

-ใช้มาตรการทางการเงิน และการคลังในรูปของ “กองทุนสีเขียว” โดยระดมทุนจากภาครัฐ ท้องถิ่น ภาคเอกชน และใช้หลักสิทธิในการพัฒนา เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพยากรเพื่อการจัดการพื้นที่สีเขียว

3.2. นโยบายส่งเสริมให้มีการปรับปรุงพื้นที่ในชุมชนทุกระดับ เพื่อการพัฒนา และควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นระบบ และมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีแนวทางการดำเนินงานดังนี้

-ให้มีการพัฒนาพื้นที่ของชุมชนตามผังเมืองรวม โดยสอดคล้องกับลักษณะแนวโน้ม และศักยภาพเฉพาะของแต่ละพื้นที่

-นำมาตรการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองมาใช้เป็นกลไกส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ และควบคุมการใช้ที่ดินในชุมชน ด้วยการส่งเสริมให้ภาคเอกชน เข้าร่วมในการพัฒนาที่ดิน โดยรัฐจะต้องระดมทุน เพื่อการพัฒนาโครงสร้างบริการพื้นฐานเข้าไปรองรับอย่างเหมาะสม

-โครงการพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่ จะต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และดำเนินการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมชุมชน และพื้นที่สีเขียวให้เหมาะสม

3.3. นโยบายส่งเสริมการพัฒนาชุมชนทั้งชุมชนเดิม และชุมชนเมืองใหม่ในรูปแบบเมืองชุมชนสมบูรณ์แบบ ซึ่งมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

-พัฒนาและควบคุมการเจริญเติบโตของชุมชนเดิมให้สอดคล้องกับข้อจำกัดทางธรรมชาติ และเป็นไปตามบทบาท ทั้งในระดับภาค ระดับอนุภาค ระดับจังหวัด โดยให้คงความเป็นเอกลักษณ์ของชุมชน และสอดคล้องประสานกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม รวมทั้งสร้างพื้นที่สีเขียว เพื่อเป็นแนวกันชนระหว่างชุมชนเดิม และชุมชนเมืองใหม่ การสร้างสิ่งแวดล้อมด้านสถาปัตยกรรม เพื่อภาพลักษณ์ที่สอดคล้องกันระหว่างชุมชนและการส่งเสริมภูมิทัศน์ของธรรมชาติ

-กำหนดพื้นที่ตั้งโครงการพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่ จะจัดตั้งเป็นชุมชนเมืองใหม่สมบูรณ์แบบ เพื่อป้องกันการเจริญเติบโตอย่างไร้รูปแบบ โดยมีหลัก การ

เลือกที่ตั้งของเมืองและสร้างสาธารณูปโภคที่สอดคล้องเหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่และบทบาทหน้าที่ของชุมชนเมืองที่ได้กำหนดขึ้น ทั้งนี้โดยไม่นำพื้นที่ที่เสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุทางธรรมชาติ และเขตอุบัติเหตุมาเป็นพื้นที่พัฒนา

3.5 นโยบายอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสงวนที่ดินเป็นพื้นที่สีเขียว สำหรับเป็นพื้นที่ที่สร้างความสดชื่น และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้กับชุมชนและประชากรในอนาคตอย่างเพียงพอ ซึ่งมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

-ส่งเสริมการใช้พื้นที่สาธารณะ และที่ราชพัสดุเป็นสวนสาธารณะทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยให้มีสัดส่วนตามมาตรฐานของรัฐ และกระจายให้ทั่วถึงทุกชุมชน รวมทั้งจัดภูมิทัศน์พร้อมทั้งองค์ประกอบต่าง ๆ เพื่อการนันทนาการอย่างเหมาะสม

-อนุรักษ์พื้นที่ชุ่มน้ำที่รัฐสำรวจ และขึ้นทะเบียนไว้ พื้นที่ชายฝั่งทะเล เขตรักษาพืชพันธุ์ เขตสงวนชีวมวล เขตสงวนไว้เพื่อการศึกษาทางวิชาการ เขตป่าสงวนหรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า เขตชุมชนโบราณ เขตอุทยานประวัติศาสตร์ และบริเวณที่มีคุณค่าทางด้านระบบนิเวศที่อยู่ประชิดกับชุมชน เพื่อคงความเป็นเอกลักษณ์ของชุมชน และเป็นสถานที่เพื่อการนันทนาการ

-ควบคุมการใช้ประโยชน์หรือสงวนไว้ซึ่งพื้นที่โดยรอบขานเมือง ที่มีสมรรถนะที่ดินเหมาะสมกับการเกษตรกรรม เพื่อเป็นพื้นที่สีเขียว โดยใช้หลักสิทธิในการพัฒนา

3.5. นโยบายการให้ท้องถิ่นเร่งรัด และดำเนินการสร้างจินตภาพสิ่งแวดล้อมชุมชนที่ดี ในชุมชนทุกระดับ ซึ่งมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

-กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณโดยรอบศาสนสถาน โรงเรียน โบราณสถานอนุสาวรีย์ หรือชุมชนโบราณ เพื่อเป็นเขตกันชน หรือให้มีที่อยู่อาศัยหนาแน่นเบาบาง รวมทั้งจัดให้มีภูมิทัศน์เพื่อส่งเสริมบริเวณพื้นที่สีเขียวที่ชัดเจน

-กำหนดเขตส่งเสริมและควบคุมการขยายตัวของอาคารในแนวสูงให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินการจัดบริการสาธารณูปโภค ความปลอดภัยของสถานที่ราชการสำคัญ และบริเวณที่สมควรรักษาไว้เป็นพิเศษ

-ส่งเสริมการจัดภูมิทัศน์ของถนน พื้นที่โล่งว่างในชุมชน และพื้นที่สีเขียวให้สวยงาม ปราศจากมลพิษของป้ายโฆษณา อุปกรณ์การสาธารณสุขปโภค และสอดคล้องกลมกลืนกับธรรมชาติ สถาปัตยกรรม และสิ่งแวดล้อมข้างเคียง

3.6. นโยบายส่งเสริมการพัฒนาชุมชนชนบท ให้เป็นชุมชนสมบูรณ์แบบ ซึ่งรวมถึงการพัฒนา ด้านอาชีพ แหล่งงาน การตลาด การบริการสังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

-กำหนดและจัดทำผังการพัฒนาชุมชนชนบทให้รวมกลุ่มกัน โดยคำนึงถึง ความสอดคล้องกับเอกลักษณ์ วิถีชีวิตของชุมชน และความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของสังคม โดยการจัดที่อยู่อาศัยให้ใกล้แหล่งงาน จัดระบบขนส่งที่มีประสิทธิภาพ และพัฒนาพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้โดยมีศาลาประชาคม ศาสนสถาน และโรงเรียนเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมสังคมของชุมชน

-ประชาสัมพันธ์ และให้ความรู้แก่ประชาชนเรื่องการส่งเสริมประกอบ อาชีพ แหล่งงาน และการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่นำไปสู่การรักษาระบบ นิเวศน์ให้ยั่งยืน รวมทั้งการสร้างระบบตลาดให้รองรับการผลิต โดยให้เอกชน เข้ามามีบทบาทร่วม

-เร่งรัดการพัฒนาบริการด้านการศึกษา การจัดบริการสาธารณสุขและระบบ สาธารณูปการอื่น ๆ รวมทั้งการปลูกฝังจริยธรรม

3.7. นโยบายการผสมผสานแผนโครงสร้างบริการพื้นฐาน ที่จำเป็นสำหรับชุมชนทุกระดับให้มี ประสิทธิภาพ ซึ่งมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

-เร่งรัดจัดทำแผนการลงทุนโครงสร้างบริการพื้นฐานระยะยาวสำหรับชุมชน ให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดิน ทั้งนี้โดยส่งเสริมให้หน่วยงานท้องถิ่นรับผิดชอบทั้งในด้านการลงทุน และการจัดการอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง รวมทั้ง สนับสนุนให้ภาคเอกชนเข้าร่วมลงทุน และการจัดการอย่างเหมาะสมและ ต่อเนื่อง รวมทั้งสนับสนุนให้ภาคเอกชนเข้าร่วมลงทุนตามขอบเขตแผน การจัดการที่ภาครัฐกำหนด

-ส่งเสริมให้มีการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ ข้อมูล ข่าวสาร และโครงสร้าง บริการพื้นฐาน เพื่อประโยชน์ในการประสานการวางแผนพัฒนาของหน่วยงานของรัฐ และภาคเอกชนให้มีประสิทธิภาพ

-สนับสนุนประชาชน ชุมชน และองค์กรเอกชน เพื่ออาสาร่วมกันพัฒนา และดูแลรักษาโครงสร้างบริการพื้นฐาน พื้นที่สีเขียว โดยรัฐให้ความร่วมมือและช่วยเหลือทางด้านเทคนิค และวัสดุเท่าที่จำเป็น

3.8. นโยบายยกระดับมาตรฐานที่อยู่อาศัยโดยการส่งเสริมอาชีพ การตลาด และการบริการสังคม และสิ่งแวดล้อมเพื่อเสริมสร้างสภาพแวดล้อมชุมชนให้ได้มาตรฐานที่เหมาะสม ซึ่งมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

-ส่งเสริมการพัฒนาอาชีพ และจัดหาแหล่งงานใกล้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในชุมชน รวมทั้งการขยายบริการด้านการเงินในระบบกองทุนเพื่อการอยู่อาศัยที่ผ่อนปรนระยะเวลาการใช้คืน เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าสู่ระบบตลาดที่อยู่อาศัยราคาประหยัดได้

-กำหนดองค์ประกอบ และมาตรฐานที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยของชุมชนทุกระดับ ให้สอดคล้องกับสภาพความต้องการ และความเป็นไปได้ในการจัดการสิ่งแวดล้อมชุมชนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

-ปรับปรุงและฟื้นฟูชุมชนแออัดที่มีสภาพเสื่อมโทรม โดยให้ท้องถิ่นเป็นองค์กรกลางในการประสานงานการจัดทำผังเฉพาะ เพื่อฟื้นฟูชุมชน รวมทั้งควบคุมการเกิดใหม่ของพื้นที่เสื่อมโทรมของชุมชน

-สนับสนุนการศึกษาวิจัยเพื่อศึกษาวัสดุ อุปกรณ์ และเทคโนโลยีที่เหมาะสมในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาประหยัด รวมทั้งส่งเสริมการนำผลงานวิจัยไปสู่การผลิตในระบบตลาด

-ส่งเสริมและสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชน มีส่วนร่วมในการสร้างที่อยู่อาศัยราคาประหยัด และอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้มากขึ้น โดยให้อยู่ใกล้แหล่งงาน

-ปรับปรุงกฎหมายเพื่อให้ประชาชนมีอำนาจในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมภายในชุมชนของตนเอง รวมทั้งมีส่วนร่วมในการออกกฎหมายเฉพาะเพื่อดูแลชุมชนแออัด

3.9. นโยบายส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนรับทราบข้อมูล และมีอำนาจหน้าที่ในการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมชุมชน ซึ่งมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

-ปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับในการกระจายอำนาจ เพื่อให้ประชาชนในท้องถิ่นมีอำนาจในการตัดสินใจแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมชุมชน รวมทั้งเอื้ออำนวยให้เกิดความร่วมมืออย่างมีประสิทธิภาพ

-สนับสนุนการฝึกกำลังของสถาบันครอบครัว ชุมชน องค์กรพัฒนาเอกชน รวมทั้งศาสนา เพื่อการป้องกันแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมชุมชน และยกระดับคุณภาพชีวิตทั้งทางด้านจิตใจ และวัฒนธรรมของคนในสังคม

-สร้างความรู้ ความเข้าใจด้านสิ่งแวดล้อมชุมชน และสร้างจิตสำนึกจิตวิญญาณ ให้ประชาชนเห็นความสำคัญของสิ่งแวดล้อม และมีพฤติกรรมร่วม

-สนับสนุนการพัฒนา และจัดระบบฐานข้อมูลสิ่งแวดล้อมชุมชนและพื้นที่สีเขียวขององค์กรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ให้มีมาตรฐานเดียวกัน และมีการเชื่อมโยงโครงข่ายของระบบข้อมูลไปในทิศทางเดียวกัน

-ปรับปรุงการบริหาร และการจัดการของภาครัฐในการดำเนินงานและการบังคับใช้นโยบาย แผน กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการวางแผน และการจัดการสิ่งแวดล้อมชุมชน

-ในส่วนของประชาชน ให้นำหลักการผู้ก่อให้เกิดมลพิษเป็นผู้รับผิดชอบในการบำบัด ฟื้นฟู หรือชดเชยค่าเสียหายเป็นมาตรการบังคับใช้ เพื่อเป็นเครื่องมือสำหรับชุมชนในการติดตามควบคุมสถานการณ์สิ่งแวดล้อม ในส่วนของผู้ประกอบการที่ก่อให้เกิดมลพิษ ให้นำหลักการดำเนินคดีอาญา และทางแพ่งมาใช้กับผู้รับผิดชอบ เพื่อให้เพิ่มความระมัดระวังด้านสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติตามให้รอบคอบ

4. แนวความคิดทางด้านการตลาด

Harry Beckwith ผู้เชี่ยวชาญด้านกลยุทธ์การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์และการสร้างตราผลิตภัณฑ์ ได้เสนอแนวคิดที่ " 4 ดอกสำหรับการตลาดแนวใหม่(The Four Keys to Modern Marketing " ที่สามารถสร้างความภักดีของลูกค้า คือ

- กฎแฉดอกแรก ราคา (Pricing)

- กฎแฉดออกที่สอง **ตราผลิตภัณฑ์** (Brand)
- กฎแฉดออกที่สาม **ตัวบรรจุภัณฑ์** (Packaging)
- กฎแฉดออกสุดท้าย **สัมพันธ์ภาพ** (Relationship)

จะเห็นได้ว่า การสร้างตราผลิตภัณฑ์เป็นกฎแฉดสำคัญดอกหนึ่งในการสร้างความภักดีของลูกค้ำ แต่การสร้างตราผลิตภัณฑ์มิใช่เป็นเพียงการแนะนำผลิตภัณฑ์เข้าสู่ตลาดเท่านั้น แต่การสร้างตราผลิตภัณฑ์ คือการสร้างให้ผู้บริโภครับรู้ถึงคุณภาพ ภาพลักษณ์ และจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ที่เราต้องการสร้างให้อยู่ในความรู้สึกของผู้บริโภค

Al Ries และ Laura Ries (1998) กล่าวว่า “ **หัวใจของกระบวนการทางการตลาดคือ การสร้างตราสินค้าให้อยู่ในใจของผู้บริโภค** ” และพวกเขายังให้นิยามของการสร้างตราสินค้าว่า คือการสร้างสิ่งที่สามารถจำแนกความแตกต่างระหว่างสินค้าของเรากับคู่แข่งอื่น ๆ โดยเฉพาะสินค้าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันมากความสำเร็จของตราสินค้าขึ้นอยู่กับแนวคิดที่เกิดขึ้นในใจของกลุ่มเป้าหมายที่รับรู้ความแตกต่างของเราที่โดดเด่นกว่าคู่แข่งชั้นของเรา

มีประโยคสำคัญที่ต้องพึงระลึกอยู่เสมอ คือ “ **ความแตกต่างที่ตรงใจ** ” **ความแตกต่าง** หมายถึง ความโดดเด่นหรือความแตกต่างจากคู่แข่งชั้น และ **ตรงใจ** หมายถึง ตรงความรู้สึก หรือการรับรู้ของผู้บริโภค ความแตกต่างอาจสร้างได้โดย **การสร้างคุณสมบัติที่ดีกว่าของผลิตภัณฑ์ ความแตกต่างอาจสร้างได้จากบริการที่ดีเยี่ยม หรือแม้กระทั่งการสร้างความรู้สึกที่ดี ความผูกพัน และต้องอยู่บนพื้นฐานของความแตกต่างเหนือคู่แข่งชั้น**

Al Ries และ Laura Ries (1998) ยังได้กล่าวถึงกฎ 22 ข้อสำหรับการสร้างตราสินค้าไว้อย่างน่าสนใจหนึ่งในกฎเหล่านี้ ได้แก่

กฎแห่งความน่าเชื่อถือ (The Law of Credentials) การเป็นตัวจริงจะให้อยู่ในใจของผู้บริโภคได้ ไม่ว่าจะสินค้าต่าง ๆ จะพยายามโฆษณาว่าตนมีคุณภาพที่ดีกว่า ทนทานกว่า แต่ผู้บริโภคจะยังคงสงสัยต่อคำกล่าวอ้างเหล่านี้ เมื่อพูดถึงความเป็นตัวจริง ของจริง หรือเป็นต้นแบบ จะทำให้ได้รับความน่าเชื่อถืออย่างคาดไม่ถึง และเมื่อผู้บริโภคมีความเชื่อถือต่อสินค้า พวกเขาก็จะเชื่อแทบทุกอย่างที่สินค้ากล่าวอ้างถึง เพราะฉะนั้นเราจึงจำเป็นต้องสรรหาข้อดีที่โดดเด่นของสินค้าที่เหนือกว่าสินค้าคู่แข่งชั้น เพื่อที่จะได้เป็นตัวจริงหรือผู้นำในด้านนั้น ๆ

5. แนวความคิดจากนักกฎหมาย และนักวิชาการที่เกี่ยวข้อง

5.1 คุณสมศักดิ์ ภัคดิเศรษฐกุล

บริษัท สำนักงานกฎหมาย อินเตอร์ไทย-ลอร์ จำกัด

ได้ให้ความคิดเห็นแก่ผู้ศึกษา ต่อการใช้พื้นที่ที่กั้นไว้สำหรับโรงเรียนอนุบาล ในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ไว้ว่า

ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินบัญญัติให้หมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีโรงเรียนอนุบาลภายในโครงการ หากไม่มีการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล เจ้าของโครงการก็ต้องจัดให้มีบริการสาธารณะอื่นทดแทนนั้น แต่ในความเป็นจริงปรากฏว่า หมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการมีปัญหาจนไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลได้และไม่มีบริการสาธารณะอื่นทดแทน แต่กลับปล่อยให้ที่ดินส่วนที่จะจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลรกร้างเปล่าจนก่อให้เกิดปัญหาสาธารณะต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการ หากไม่ได้รับการแก้ไขหรือป้องกันมิให้เกิดปัญหาดังกล่าวย่อมส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อประเทศชาติได้ ดังนั้นจึงควรที่จะศึกษาปัญหาดังกล่าวเพื่อป้องกันปัญหามิให้ขยายวงกว้างออกไป โดยเฉพาะปัญหาในประเด็นของกฎหมายเนื่องจากกฎหมายถือว่าเป็นนโยบายอย่างหนึ่งที่สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการแก้ไขปัญหา

ปัญหา เมื่อเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถสร้างโรงเรียนอนุบาลก็ต้องจัดให้มีบริการสาธารณะทดแทนนั้น ความยุ่งยากในเรื่องนี้คือ ทำอย่างไรให้การบริการสาธารณะสามารถที่จะมาทดแทนโรงเรียนอนุบาลได้ หากไม่มีความชัดเจนในเรื่องนี้แล้วบริการสาธารณะก็จะเป็นที่รกร้างเปล่าอันไม่ก่อประโยชน์ให้แก่ส่วนรวมแล้ว กลับจะสร้างปัญหาให้แก่สังคมด้วย

ศาสตราจารย์ ดร.ประยูร กาญจนดุล ได้ให้คำนิยามไว้ในหนังสือกฎหมายปกครองว่า “บริการสาธารณะ” คือ กิจกรรมที่อยู่ในความอำนาจการหรือในความควบคุมของฝ่ายปกครองที่จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนองความต้องการส่วนรวมของประชาชน (เมื่อนำคำนิยามดังกล่าวมาใช้กับโครงการหมู่บ้านจัดสรร บริการสาธารณะ จึงน่าจะหมายถึง “กิจกรรมที่อยู่ในความรับผิดชอบหรืออยู่ในความควบคุมของเจ้าของโครงการที่จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนองความต้องการของส่วนรวม” จากนิยามดังกล่าวจะเห็นได้ว่าบริการสาธารณะจะต้องเป็นบริการสาธารณะที่มีวัตถุประสงค์ เพื่อสนองความต้องการของส่วนรวม ซึ่งที่รกร้างเปล่าและก่อให้เกิดปัญหาย่อมจะไม่ใช่บริการสาธารณะที่สนองความต้องการของส่วนรวม นอกจากนี้แล้วควรพิจารณาเปรียบเทียบว่าบริการสาธารณะที่จะมาแทนโรงเรียนอนุบาลเพื่อให้ได้คุณค่า หรือ

วัตถุประสงค์ให้ใกล้เคียงกับโรงเรียนอนุบาล ดังนั้นจึงขอขยายลักษณะของบริการสาธารณะ 4 ประการที่ควรจะต้องแทนโรงเรียนอนุบาลในโครงการหมู่บ้านจัดสรรคือ

- **บริการสาธารณะด้านสังคม** ได้แก่ กิจกรรมทุกประเภทที่จัดให้มีขึ้นเพื่อช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยหรือสังคม ซึ่งส่วนใหญ่แล้วบริการสาธารณะประเภทนี้จะเป็นบริการสาธารณะที่ทำกัน จนกลายเป็นประเพณีนิยม เช่น โรงอาหาร, สถานเลี้ยงเด็กแรกเกิด, สถาน อนุบาล หรือเป็นศูนย์ ความช่วยเหลือด้านต่างๆ ด้านฝึกอาชีพ, ด้านจัดหางาน เป็นต้น

- **บริการสาธารณะด้านสุขภาพ** ได้แก่ กิจกรรมที่หมู่บ้านจัดสรรจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ ข้อมูลเกี่ยวกับการดูแลสุขภาพ วรรณคดีการรักษาสุขภาพหรือต่อต้านโรคร้าย เช่น สถานพยาบาล ศูนย์รณรงค์ต่อต้านโรคต่างๆ

- **บริการสาธารณะด้านวัฒนธรรมและศิลปกรรม** เนื่องจากวัฒนธรรมมีความสำคัญต่อชุมชน ศิลปกรรมมีผลต่อคุณภาพชีวิตของมนุษย์ หากจะให้มีการบริการสาธารณะในด้าน วัฒนธรรมและ ศิลปกรรมย่อมจะเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมและน่าจะสนองความต้องการของ ชุมชนได้ ดังนั้นบริการสาธารณะในด้านนี้ได้แก่ โรงละคร ศูนย์เยาวชน พิพิธภัณฑ์ หรือศูนย์ วัฒนธรรมในโครงการ เป็นต้น

- **บริการสาธารณะด้านกีฬา** บริการสาธารณะในด้านนี้ถือว่าเป็นบริการสาธารณะที่ ควรจะต้องจัดให้มีในโครงการหมู่บ้านเป็นอย่างยิ่ง หากโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีสถานที่ออกกำลังกาย กลางแจ้ง ถ้าจะให้บริการสาธารณะด้านกีฬาเพิ่มเติมก็ควรจะทำก่อสร้างสถานที่ออกกำลังกายในร่ม เพื่อเป็นการส่งเสริมสุขภาพและพัฒนาด้านกีฬาให้แก่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร และให้ผู้อยู่ อาศัยในโครงการสามารถออกกำลังกายได้ทุกฤดูกาล เมื่อผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีความแข็งแรง ปราศจากโรคร้าย ก็เป็นการสร้างพื้นฐานคนในชาติเป็นอย่างดีและประหยัดค่าใช้จ่ายของรัฐบาลด้วย

เมื่อพิจารณาบริการสาธารณะด้านต่าง ๆ ตามที่กล่าวมาข้างต้นล้วนแต่เป็นบริการ สาธารณะที่มีความสำคัญต่อโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งสิ้น และเป็นบริการสาธารณะที่มีวัตถุประสงค์ เพื่ออำนวยความสะดวกและสนองความต้องการของประชาชน เพราะฉะนั้นบริการสาธารณะที่จะ แทนโรงเรียนอนุบาลก็ควรเป็นบริการสาธารณะตามที่กล่าวมาข้างต้น มิใช่การปล่อยให้เป็นที่ดิน รกร้างว่างเปล่าที่มีแต่จะก่อให้เกิดปัญหา

การบริการสาธารณะ จะต้องเป็นภาระหน้าที่ของภาครัฐที่จะต้องจัดให้มีแก่ประชาชน หรือเป็นสิ่งที่รัฐจะทำให้แก่ประชาชนเพื่อเป็นการตอบแทนการเสียภาษีอากรของประชาชน แต่ด้วย ภาครัฐมีภาระมากขึ้นกิจการบางอย่างรัฐไม่จำเป็นต้องจัดทำเองเพราะเป็นเรื่องที่ไม่เกี่ยวข้องกับ การใช้อำนาจรัฐ กิจการบางอย่างต้องใช้เงินทุนต้องใช้บุคลากรที่มีความชำนาญเป็นพิเศษ ซึ่งทำให้รัฐไม่ สามารถจัดทำบริการสาธารณะได้อย่างดีและรวดเร็วทันความต้องการของผู้ใช้บริการสาธารณะ จึง เกิดการมอบบริการสาธารณะให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้การบริการสาธารณะมีประโยชน์สูงสุด และเพื่อให้การจัดทำบริการสาธารณะให้มีผลดีตามความมุ่งหมายของการให้บริการสาธารณะ เครื่องมือที่จะใช้ในการบริการสาธารณะที่สำคัญจึงมีอยู่ 4 ประการคือ

1. มาตรการทางกฎหมาย
2. บุคลากร
3. ทรัพย์สิน
4. อำนาจพิเศษของรัฐบาลหรือฝ่ายปกครอง

1. มาตรการทางกฎหมาย

ในการดำเนินการจัดทำหรือกำกับดูแลการดำเนินการจัดทำบริการสาธารณะนั้น นอกเหนือจากการ ออกกฎหมายใช้บังคับแก่ผู้ประกอบการแล้ว ภาครัฐยังมีนิติกรรมทางปกครองเป็นเครื่องมือสำคัญอีก ประการหนึ่ง ในการจัดทำหรือกำกับดูแลการดำเนินการจัดทำบริการสาธารณะและสัญญาทาง ปกครองได้แก่นิติกรรมทางปกครองที่มีผลเฉพาะเรื่องหรือเฉพาะบุคคลเช่นคำสั่งห้าม, คำสั่งให้ทำ, การเพิกถอนใบอนุญาต เป็นต้น

2. บุคลากรของรัฐ

บุคลากรของรัฐนับได้ว่าเป็นกลไกสำคัญในการก่อให้เกิดบริการสาธารณะที่เป็นประโยชน์แก่หมู่บ้าน จัดสรร ซึ่งบุคลากรของรัฐต้องมีความเข้มงวดและกวดขันให้ผู้ประกอบการดำเนินการตามกฎหมาย และการอนุญาตให้จัดสรร หากผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรได้ บุคลากรภาครัฐจะต้องเข้ามาดำเนินการลงโทษผู้ประกอบการ และประสานงานกับผู้อาศัยใน โครงการ เพื่อให้มีบริการสาธารณะตามความต้องการของผู้อาศัยในโครงการมิใช่ปล่อยให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

3. ทรัพย์สิน

ในการเปลี่ยนรูปแบบบริการสาธารณะ มีความจำเป็นที่จะต้องให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งวิธีการ
 ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อจัดสรรเป็นบริการสาธารณะมี 2 วิธี คือ การได้มาตามบทบัญญัติของกฎหมายกับ
 การได้มาโดยวิธีพิเศษ การได้มาซึ่งที่ดินโดยบทบัญญัติของกฎหมาย เช่น การทำสัญญาซื้อขาย
 แลกเปลี่ยน หรือ ให้ เป็นต้น รวมตลอดถึงการรับบริจาค ส่วนการได้มาซึ่งที่ดินโดยวิธีพิเศษ คือ การ
 เวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะ การแปรสภาพให้เป็นของรัฐเพื่อให้รัฐเข้าไปดำเนินการต่อไป และการ
 ยึด

4. อำนาจพิเศษของภาครัฐหรือฝ่ายปกครอง

เมื่อรัฐมีอำนาจเหนือเอกชนการที่ภาครัฐจำเป็นที่จะใช้อำนาจเพื่อประโยชน์ในการจัดทำบริการ
 สาธารณะ หากภาครัฐใช้อำนาจตามนี้ย่อมถือว่าบริการสาธารณะนั้นเป็นภาระหน้าที่ของภาครัฐที่มี
 ความจำเป็นที่จะต้องให้แก่ประชาชน วัตถุประสงค์สำคัญที่ให้ภาครัฐใช้อำนาจพิเศษคือ เพื่อจัดให้
 การจัดทำบริการสาธารณะดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว สอดคล้องกับความต้องการของ
 ประชาชนและเกิดผลดีต่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งภาครัฐจะใช้อำนาจนี้อาจเป็นฝ่ายปกครองส่วน
 ท้องถิ่นหรือส่วนกลางก็ได้

นอกจากมาตรการดังกล่าวแล้ว ควรมีมาตรการเสริมเพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาก็คือ

- 1) การสร้างจิตสำนึกให้ผู้ประกอบการมีคุณธรรม มีความรับผิดชอบต่ออาชีพของตนเอง
- 2) การแจ้งประกาศให้สังคมได้ทราบถึงการกระทำที่ไม่เป็นธรรมของผู้ประกอบการโดยแจ้ง
 ผ่านสื่อต่าง ๆ ให้เป็นพฤติกรรมของนิติบุคคลและบุคคลที่รับผิดชอบต่อโครงการซึ่งจะเป็นการปราบมิให้
 มีการคิดกระทำในสิ่งที่ไม่ถูกต้อง
- 3) ควรกำหนดให้ผู้ประกอบการก่อสร้างบริการสาธารณะให้แล้วเสร็จก่อนทำการขายบ้าน
 จัดสรร ซึ่งเป็นไปตามหลักการสากลที่ต้องเป็นสินค้าเรียบร้อยแล้วจึงให้ซื้อขายได้

กล่าวโดยสรุปการที่จะทำให้บริการสาธารณะเป็นรูปธรรมที่แท้จริง และมีคุณประโยชน์แก่
 สังคม เนื่องจากบริการสาธารณะเป็นภาระหลักของภาครัฐ หากภาครัฐได้มอบอำนาจให้ภาคเอกชน
 ไปดำเนินการ แต่ถ้าภาคเอกชนไม่สามารถดำเนินการให้ก่อประโยชน์แก่ประชาชนและสังคม ภาครัฐ
 ควรเข้าไปใช้มาตรการดังกล่าวข้างต้นรวมตลอดถึงมาตรการเสริมเพื่อให้เกิดความผาสุกแก่ประชาชน

5.2 นายพิสิฐ ชูประสิทธิ์

นายกสมาคมนักบริหารอาคารชุด

กรรมการผู้จัดการ บริษัท ปีเตอร์ แอนด์ พอล รีอัลตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ได้ให้แนวความคิดเกี่ยวกับ"สภาพบังคับ" ในเรื่องพื้นที่บริการสาธารณะ ของโครงการที่ยื่นจัดสรรก่อนพระราชบัญญัติจัดสรร ปี 2543 ไว้ดังนี้

“ข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2535 ลงนามโดย นายอนันต์ อนันตกุล ปลัดกระทรวงมหาดไทย ในฐานะ ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286/2515 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หมวด 10 ว่าด้วยเรื่องสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อ 45 ผู้จัดสรรต้องจัดและปรับปรุงพื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

ข้อ 45.3 กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นทั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และจะต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยการกำหนดมาตรฐานโรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

ที่ผ่านมาผู้จัดสรรที่ดินจำนวนหลายท่านมีข้อสงสัย เรื่องสภาพบังคับของการจัดให้มีบริการสาธารณะในการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป ได้แก่ การจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง ภายในโครงการจัดสรรที่ดินเป็นอย่างน้อย ข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติข้างต้นมีการจัดสรรที่ดินตามจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป ผู้จัดสรรที่ดินในบางโครงการ (ในอดีต) จำนวนหลายโครงการ “ไม่ได้จัดให้มีโรงเรียนอนุบาล” ตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้างต้น ซึ่งข้อเท็จจริงพบว่า โครงการจัดสรรที่ดินในอดีตจำนวนหลายโครงการ ทุกวันนี้พบว่าพื้นที่ที่จัดไว้เป็นบริการสาธารณะนั้น “ไม่มีโรงเรียนอนุบาล” หรือ “ไม่มีบริการสาธารณะใดมาทดแทน”

ในทัศนะของนายกสมาคมผู้บริหารอาคารชุดเห็นว่า ข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ตามที่กล่าวข้างต้นนั้นเป็นการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องมีความรับผิดชอบในการจัดให้มีบริการสาธารณะ อันได้แก่ โรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เป็นอย่างน้อยต่อพื้นที่จัดสรร 500 แปลงย่อย ถ้าไม่สามารถจัดให้มีโรงเรียนอนุบาลก็สามารถจัดหาบริการสาธารณะอื่นมาแทนได้ แต่ไม่ได้บอกต่อว่าบริการสาธารณะอื่นนั้นได้แก่อะไรบ้าง จึงเป็นเหตุผลให้ที่ดินจัดสรรพื้นที่บริการสาธารณะของโครงการที่ดินจัดสรรจำนวนหลายแห่ง “รกร้างว่างเปล่า” มีเพียงต้นไม้ ต้นหญ้า ขึ้นมาปกคลุมพื้นที่บริการสาธารณะ

ผู้จัดสรรที่ดินก็ไม่กล้าจะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งลงไปบริเวณพื้นที่ดินบริการสาธารณะก็เพราะข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286/2515 ระบุไว้ชัดเจนว่า ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดในการลดค่า เสื่อมค่ากับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ดังนั้น ประเด็นที่กล่าวถึง “สภาพบังคับ” ของการกำหนดให้มีบริการสาธารณะ ได้แก่ การจัดสร้างโรงเรียนอนุบาล ตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้างต้น จึงไม่ได้มีความหมายและสำคัญต่อผู้จัดสรรที่ดินแต่อย่างใด

5.3 นักวิชาการ (ไม่ประสงค์ออกนาม)

ประจำกองนิติการ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ได้ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับบริการสาธารณะและสภาพบังคับ ไว้ดังนี้

ในกรณีที่หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ไม่สามารถจัดสร้างโรงเรียนอนุบาลได้ตามข้อกำหนดนั้น การบริการสาธารณะอื่นจะไม่สามารถกำหนดได้ว่าหมายความว่าอย่างไร ขึ้นอยู่กับเจ้าของโครงการผู้จัดสรรต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวที่ขัดข้องในการจัดสร้าง เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณา เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขจากผังของโครงการที่ยื่นไว้กับคณะกรรมการ

สำหรับสภาพบังคับสำหรับโครงการที่ยื่นจัดสรรก่อน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 สามารถใช้บทเฉพาะกาลที่อ้างอิงมาจากประกาศคณะปฏิวัติที่ 286 โดยสามารถนำมาบังคับใช้ได้แก่ โครงการ สามารถจัดสรรเท่าที่เป็นคุณแก่ผู้จัดสรร กรณีดังกล่าวผู้จัดสรรต้องนำเสนอเหตุผลที่ชัดเจนว่าการที่ไม่สามารถดำเนินการสร้างโรงเรียนอนุบาลได้ เพราะอะไร หรือการที่จะเปลี่ยนแปลงมาจัดสร้างบริการสาธารณะอื่นแทน ต้องเสนอบริการที่ชัดเจนพร้อมเหตุผล

การที่กฎหมายระบุให้ต้องมีการค้าประกันจากทางธนาคารหรือสถาบันการเงิน สภาพบังคับดังกล่าวเป็นไปได้ในทางปฏิบัติมากขึ้น เนื่องจากถ้าหากโครงการจัดสรรไม่สามารถดำเนินการสร้างโรงเรียนอนุบาลหรือกรณีจัดสร้างบริการสาธารณะอื่นแทนไม่ได้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางสามารถดำเนินการแทนตามกฎหมายระบุได้

ในความคิดเห็นส่วนตัวคิดว่าควรระบุให้ชัดเจนว่า อะไรเป็นบริการสาธารณะ จะทำให้การพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เป็นไปได้อย่างสะดวกและชัดเจน ยิ่งขึ้น

5.4 นายสวัสดิพงษ์ เลิศประสิทธิ์

นักวิชาการที่ดิน 6 ว. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ได้ให้ความคิดเห็นต่อเรื่องบริการสาธารณะ ในหมู่บ้านจัดสรรไว้ ไว้ดังนี้

“ คำว่า บริการสาธารณะอื่น หมายความว่า การบริการสาธารณะที่เป็นประโยชน์ร่วมกันเฉพาะลูกบ้านในโครงการจัดสรรที่ดินเท่านั้น ทั้งนี้ไม่รวมถึงการที่เป็นประโยชน์ต่อบุคคลภายนอกโครงการจัดสรรนั้น ๆ ทั้งนี้ปัจจุบัน ทางสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ชี้แจงต่อเจ้าของโครงการจัดสรรต่าง ๆ ให้ นำมาเป็นที่ตั้งหรือที่ทำการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการเป็นต้น ส่วนสภาพบังคับโครงการจัดสรรก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เรื่องนี้ ได้มีบทเฉพาะกาล เช่น การกำหนดให้ผู้จัดสรรมีหน้าที่บำรุง รักษา สาธารณูปโภค ก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 บังคับใช้ ผู้จัดสรรสามารถโอนทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ทันที แต่เมื่อ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 ผู้จัดสรรต้องปฏิบัติตามขั้นตอนในมาตรา 44 ก่อนจึงจะโอนทรัพย์สินดังกล่าวได้ คือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน และผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และสุดท้ายผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ การดำเนินการตามข้างต้นให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้โดยต้องกำหนด ให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

การกำหนดเรื่องการค้าประกัน ตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วยสภาพบังคับดังกล่าวเป็นข้อกำหนดตามกฎหมายตั้งแต่ขออนุญาตจัดสรรแล้ว ในทางปฏิบัติ ถ้าผู้จัดสรรไม่สามารถดำเนินการตามสภาพบังคับได้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จะดำเนินการควบคุมและติดตามให้เป็นไปตามที่กฎหมายบังคับอยู่แล้ว

การที่จะระบุให้ชัดเจนว่าบริการสาธารณะคืออะไร คิดว่าไม่จำเป็น ให้ระบุว่าเป็นบริการสาธารณะก็ได้และเพียงพอแล้ว เพียงแต่ต้องนำไปใช้เพื่อประโยชน์ของลูกบ้านเท่านั้น “

6. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาของ **อายุวัฒน์ จิตประเสริฐ**² เพื่อหาแนวทางจัดทำมาตรฐานบริการสาธารณะสำหรับ โครงการพัฒนาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และ ปริมณฑล ประเด็นปัญหาที่สำคัญของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ในเขตเมือง โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครคือการมีบริการสาธารณะ (Public Services) ไม่เพียงพอ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการ ขาดการกำหนดมาตรฐานที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม วัฒนธรรมของชุมชน บริการบางชนิดภาครัฐ ก็ควรสนับสนุนจัดสร้างให้กับชุมชนเนื่องจากเป็นความรับผิดชอบ ของรัฐบาล เช่น โรงเรียน มหาวิทยาลัย ที่ทำการไปรษณีย์ สถานีดับเพลิง สถานีตำรวจ โรงพยาบาล เป็นต้น โดยอาจจะ มีขนาดที่เล็กลงเพื่อความเป็นไปได้ในโครงการอยู่อาศัย และ ในส่วนของกฎหมายควรกำหนดข้อบังคับและบทลงโทษหรือการ ให้แรงจูงใจที่แท้จริงแก่นักพัฒนาโครงการที่ไม่ปฏิบัติตามข้อ กำหนดโดยเฉพาะการเตรียมพื้นที่ การให้บริการและการบริหาร โครงการ เพื่อให้ บริการสาธารณะที่สร้างขึ้นในโครงการยังคง มีการให้บริการและคงอยู่ร่วมกับชุมชนในสภาพที่ดีและได้มาตรฐาน ความเป็นอยู่ทางผังเมืองต่อไป

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² อายุวัฒน์ จิตประเสริฐ, การศึกษาเพื่อหาแนวทางจัดทำมาตรฐานบริการสาธารณะสำหรับ โครงการพัฒนาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, สถาบันยกกรรมศาสตร์ (การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม) บัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2541

สำหรับด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริการสาธารณะ **สุรพงศ์ กลั่นประชา**³ ได้ศึกษาสัญญาเกี่ยวกับการบริการสาธารณะในระบบกฎหมายไทย โดยได้ศึกษาว่า เนื่องจากสัญญาเกี่ยวกับการบริการสาธารณะในประเทศไทย เป็นสัญญาที่ฝ่ายปกครองมอบการจัดการบริการ สาธารณะให้แก่เอกชน เป็นผู้จัดทำบริการสาธารณะแทนฝ่ายปกครอง โดยเอกชนคู่สัญญามีหน้าที่ในการจัดการบริการสาธารณะและการจัดทำบริการสาธารณะของเอกชน จะต้อง มีการจัดการบริการสาธารณะให้อยู่ภายใต้หลักของบริการ สาธารณะอันได้แก่ หลักความต่อเนื่อง ของบริการสาธารณะ หลักบริการสาธารณะต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้อง ต่อความต้องการของประโยชน์ส่วนรวม และหลักบริการสาธารณะ จะต้องอยู่ในความอำนาจการหรือในการควบคุมของฝ่าย ปกครอง ดังนั้น เพื่อให้การจัดการบริการสาธารณะโดยเอกชน เป็นไปโดยสอดคล้องต่อหลักการดังกล่าว ฝ่ายปกครองจึงต้องควบคุมกำกับกับการดำเนินกิจการ บริการสาธารณะ ของเอกชน และโดยที่สัญญาเกี่ยวกับ การบริการสาธารณะเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ในการจัดการ บริการสาธารณะ ทำให้สัญญาเกี่ยวกับบริการสาธารณะมีลักษณะ เป็นสัญญาทางปกครอง เนื่องจากเป็นสัญญาที่คู่สัญญา อย่างน้อยฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายปกครอง และเป็นสัญญาที่มี วัตถุประสงค์ในการจัดการบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เนื้อหาของสัญญายังมีข้อสัญญาที่ให้เอกสิทธิแก่ฝ่ายปกครอง มาก สัญญาเกี่ยวกับการบริการสาธารณะจึงมีลักษณะที่แตกต่าง จากสัญญาทางแพ่งโดยเฉพาะในเรื่องความเท่าเทียมกัน ของคู่สัญญา กล่าวคือ สัญญาทางแพ่งจะมีความเท่าเทียม กันของคู่สัญญาไม่ว่าเป็นเรื่องการตกลงในเนื้อหาของสัญญา ในแต่ละข้อสัญญา การแก้ไขสัญญา หรือการเลิกสัญญาโดย ความตกลงยินยอมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย หรือแม้กระทั่ง การบังคับให้เป็นไปตามสัญญาโดยต้องให้ศาลเป็นผู้วินิจฉัย ชี้ขาดข้อพิพาท

ในด้านการศึกษเกี่ยวกับสวนสาธารณะ **มณฑชัย โรจนะสมิต**⁴ ได้ศึกษาเปรียบเทียบการใช้พื้นที่สวนสาธารณะแบบรวมและแบบกระจาย ของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ในกรุงเทพมหานคร โดยได้ศึกษาว่าจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินปีพ.ศ.2535 จนถึงปัจจุบันในหมวดสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ได้กำหนดให้มีพื้นที่ สวนสาธารณะ ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย และจะต้องรวมอยู่ในบริเวณศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร โดยไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่ง ไว้เกินกว่า 3 ไร่ หรือได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการควบคุม

³ สุรพงศ์ กลั่นประชา, สัญญาเกี่ยวกับการบริการสาธารณะในระบบกฎหมายไทย วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต. นิติศาสตร์ (กฎหมายมหาชน) บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2538

⁴ มณฑชัย โรจนะสมิต, เปรียบเทียบการใช้พื้นที่สวนสาธารณะ แบบรวมและแบบกระจาย ของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2543 ,258 หน้า

การจัดสรรที่ดินเป็นราย ๆ ไป โดยศึกษาสภาพปัจจุบันการใช้พื้นที่ สาธารณะในหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ของเอกชน และเปรียบเทียบการใช้ พื้นที่สวนสาธารณะแบบรวมกับแบบกระจายของหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละ ระดับราคา ลักษณะทางกายภาพกับการใช้พื้นที่สวนสาธารณะแบบรวมจะมีผู้มาใช้จำนวนมากกว่าสวนแบบกระจาย เนื่องจากสามารถตอบสนองต่อกิจกรรมต่าง ๆ ได้มากกว่า โดยเฉพาะสวนแบบรวมที่มีพื้นที่ว่างออกกำลังกายรอบสวนได้จะมีผู้ใช้มากกว่าสวนที่ไม่สามารถวิ่งรอบได้ สวนรูปร่างอื่น ๆ ที่ไม่ใช่สี่เหลี่ยมจะมีผู้มาใช้สวนเป็นจำนวนมากเช่นกัน ทั้งนี้จำนวน ผู้มาใช้สวนมีความสัมพันธ์กับสภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในสวน และการดูแลรักษา สวนแบบกระจายที่แทรกตัวอยู่กับหน่วยพักอาศัย โดยมีระยะทางการเดินทางมาใช้ไม่เกิน 100 ม. จะมีผู้มาใช้ สวนครบทุกสวน การดำรงชีวิต ความหนาแน่นของการอยู่อาศัย ระยะทาง และระยะเวลาที่ใช้เดินทางไปยังสวน สิ่งอำนวยความสะดวกภายในสวน การตอบสนองต่อกิจกรรมการใช้งานสวนแบบรวมเหมาะสม ซึ่งต่างจากสวนที่กระจายเกาะติดกับถนน สายหลักที่ จะมีผู้ใช้เป็นบางสวน โดยเฉพาะหมู่บ้านระดับราคาสูง ความหนาแน่นน้อย มีผู้ใช้สวนแบบกระจาย จำนวนน้อยมาก หรือสวนบางแห่งจะไม่มีผู้ใช้ จากการวิจัยครั้งนี้ได้ข้อสรุปว่า การกำหนดรูปแบบของสวนมีความสัมพันธ์กับวิถีกับหมู่บ้านระดับ ราคาปานกลาง-สูง ที่มีหนาแน่น ปานกลาง-ต่ำสวนแบบกระจายเหมาะสม กับหมู่บ้านระดับราคาต่ำ ความหนาแน่นสูง แต่ควรเพิ่มพื้นที่สวนกลางอย่าง น้อย 1 แห่ง เพื่อรองรับกิจกรรมที่มีการใช้พื้นที่ร่วมกัน ด้านกฎระเบียบ การจัดสรรที่ดิน ควรเพิ่มข้อกำหนดในเรื่องความหนาแน่นมาตรฐานขั้นต่ำ ของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในสวน ระบบไฟฟ้า-แสงสว่าง และระบบ สุขาภิบาลที่เหมาะสมกับสภาพการใช้งานของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคา

ชวนพิศ ดุชฎีประเสริฐ⁵ ศึกษาแนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาสภาพปัจจุบัน ปัญหาและ ข้อจำกัดการพัฒนาสวนสาธารณะความสัมพันธ์ของลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตชั้นใน และความต้องการที่มีต่อรูปแบบของสวนสาธารณะ เพื่อเป็นแนวทาง การพัฒนาสวนสาธารณะชุมชน และการดำเนินการร่วมระหว่างรัฐและชุมชน สภาพการพัฒนาของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน ได้ส่งผลต่อปัญหาความ ขาดแคลนสวนสาธารณะและคุณภาพชีวิต อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร และการขยายตัวของอาคารที่เพิ่มสูงขึ้น มีผลให้พื้นที่สวนสาธารณะของ กรุงเทพฯ ต่ำกว่ามาตรฐาน โดยสภาพปัญหาและ

⁵ ชวนพิศ ดุชฎีประเสริฐ, แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารการศึกษาด้านการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539, 139 หน้า

ข้อจำกัดของการพัฒนาสวนสาธารณะ พบว่า ที่ดินในเมืองส่วนใหญ่จะพัฒนาเพื่อผลตอบแทนทางเศรษฐกิจเป็นส่วนใหญ่ ประกอบกับแผนนโยบายและมาตรการกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีผลต่อการพัฒนา สวนสาธารณะน้อยมาก โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบ ไม่สามารถแปรผันสวนสาธารณะ ที่มีอยู่ ออกสู่การปฏิบัติจริง จากการพัฒนาเขตเมืองชั้นใน ซึ่งมีการพัฒนาพื้นที่เมืองอย่างหนาแน่น ทำให้สวนสาธารณะในเขตดังกล่าว มีข้อจำกัดด้านที่ดินเป็นอย่างมาก การศึกษาพบว่า ประชาชนต้องการสวนสาธารณะ เพื่อการพักผ่อน โดยรูปแบบการมีส่วนร่วมของประชาชนเป็นส่วนร่วมทั้งใน ระดับการร่วมแสดงความคิดเห็น การมีส่วนร่วมทางการเงิน และการมีส่วนร่วมใน การจัดการและพัฒนาสวนสาธารณะร่วมกับภาครัฐ ในส่วนขององค์กรธุรกิจ มีความสนใจในการมีส่วนร่วมสนับสนุน 2 กรณี คือ ความต่อเนื่องของพื้นที่ สวนสาธารณะกับพื้นที่ขององค์กรธุรกิจ จะเป็นการมีส่วนร่วมทางการเงิน และการพัฒนาที่โล่งว่างหน้าอาคารขณะเป็นการตอบรับมาตรการทางกฎหมายของรับ ที่เสนอเป็นแรงจูงใจต่อการพัฒนาของภาคเอกชนซึ่งแนวทางดังกล่าวจะนำไปสู่ รูปแบบการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชน แลพื้นที่โล่งว่างในเมือง

มานิต หวังธรรมเกื้อ⁶ ได้ศึกษา สภาพแวดล้อมทางภูมิทัศน์กับพฤติกรรมของผู้ใช้สวนสาธารณะระดับชุมชน โดยศึกษาสภาพปัจจุบันพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของ ผู้ใช้สวนสาธารณะระดับชุมชนซึ่งใช้สวนเบญจสิริ และสวนสันติภาพเป็นตัวแทนสวนระดับ ดังกล่าว โดยศึกษาลักษณะพื้นที่กับการกระจายตัวเพื่อทำกิจกรรมเพื่อสุขภาพ ที่มีผลต่อพฤติกรรมการใช้ จากการศึกษาพบว่า ลักษณะการใช้พื้นที่สวนสาธารณะชุมชน ผู้ใช้สวนเข้ามาทำกิจกรรมหลายชนิด แต่ละกลุ่ม วยมีช่วงเวลาที่มาใช้มากและชนิดกิจกรรมที่สนใจแตกต่างกัน กลุ่มผู้ใช้สวนสาธารณะเป็นประจำในวันธรรมดาใช้สวนเป็นประจำในวันหยุด จะเป็นกลุ่มผู้ใช้ ประจำของช่วงวันนั้น ๆ ลักษณะพื้นที่กับการกระจายตัวเพื่อทำกิจกรรม พบลักษณะ ต่าง ๆ เช่น พื้นที่ ที่ถูกเลือกทำกิจกรรมชนิดเดียวกันเป็นประจำ พื้นที่ที่มีผู้ใช้เฉพาะช่วงเวลาที่ผู้ใช้มาก พื้นที่ที่ถูกใช้งานตลอดเวลา เป็นต้น ในส่วนของปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อพฤติกรรมการใช้ การศึกษานี้พิจารณาถึงสภาพ ที่เกิดของกิจกรรม (Setting) และเงื่อนไขของพื้นที่ พบว่าสภาพที่เกิดของกิจกรรม ที่สำคัญ ได้แก่ การเป็นสนามหญ้า, เนินหญ้า, ลานพื้นแข็ง, ริมน้ำ, เส้นทางวิ่ง, ใต้ต้นไม้, ที่มีม้านั่ง ขณะที่เงื่อนไขของพื้นที่ที่สำคัญได้แก่ การเป็นพื้นที่กว้าง, พื้นที่ในร่มเงา, สามารถมองเห็นบรรยากาศโดยรอบได้ชัดเจน, พื้นผิวเป็นลานแข็ง หรือสนามหญ้า, ลักษณะเป็นพื้นราบหรือเนิน, ความสมบูรณ์ของอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก และอยู่ใกล้ริมน้ำ จากการศึกษาได้ข้อสรุป

⁶ มานิต หวังธรรมเกื้อ, สภาพแวดล้อมทางภูมิทัศน์กับพฤติกรรมของผู้ใช้สวนสาธารณะระดับชุมชน วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต. สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์ (ภูมิสถาปัตยกรรม) บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2544 , 120 หน้า

ว่า สภาพแวดล้อมทางภูมิทัศน์ของพื้นที่สำหรับผู้ใช้งานสาธารณะระดับชุมชน ควรพิจารณาถึง ลักษณะร่วมที่กลุ่มผู้ใช้งานสาธารณะส่วนใหญ่ต้องการ คือ สภาพความสมบูรณ์ของสวนและสวน ประกอบ ความร่มรื่นของบรรยากาศ และองค์ประกอบธรรมชาติ รวมถึงส่วนเกี่ยวข้องอื่นคือ ลักษณะ การมาใช้ กิจกรรมที่ผู้ใช้งานนิยมทำ ความพอใจต่อการใช้สวน ทั้งนี้เพื่อให้การจัดการพื้นที่ในสวน สาธารณะระดับชุมชนสามารถ สร้างประโยชน์ และเหมาะสมกับผู้ใช้งานสาธารณะต่อไป

นอกจากนั้น จิตตินันท์ เรืองวิริยยุทธ⁷ ได้ศึกษา แนวทางการจัดหาสวนสาธารณะใน พื้นที่เขตชั้นใน กรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นที่จะศึกษาเพื่อให้ได้มาซึ่งแนวทางในการจัดหา สวนสาธารณะให้มีปริมาณเพิ่มขึ้น ในพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งศึกษาถึงขนาด และ สัดส่วนที่เหมาะสม โดยมีความสอดคล้องกับ จำนวนประชากร ความต้องการ และลักษณะทาง กายภาพของการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตชั้นใน ทั้งนี้เพื่อให้ได้แนวทางและวิธีการดำเนินการรูปแบบ ต่าง ๆ ในการจัดหาสวนสาธารณะเพิ่มขึ้นในพื้นที่เขตชั้นใน กรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่เขต ชั้นใน กรุงเทพมหานคร ยังมีปัญหาในเรื่องของการขาดแคลนสวนสาธารณะ และสัดส่วนที่ไม่ เหมาะสมของสวนสาธารณะต่อจำนวนประชากรอยู่มาก ประชาชนมีความต้องการให้มีการจัดสร้าง หรือพัฒนาสวน สาธารณะเพิ่มขึ้น ขนาดของสวนสาธารณะที่สามารถจัดหาและพัฒนาได้อย่าง เหมาะสม ก็คือ สวนสาธารณะระดับที่เด็กเล่น สวนระดับละแวกบ้าน และ สวนระดับชุมชน ขนาดของ สวนดังกล่าวสามารถจะจัดสร้างให้กระจายอยู่ทั่วไป โดยมีความสอดคล้องกับพื้นที่ว่างที่มีอยู่จริงใน สภาพปัจจุบัน และไม่เกิดปัญหา ตามมาทีหลัง เช่น กรรมสิทธิ์ที่ดิน การเวนคืน เป็นต้น แนวทางอื่นที่ สามารถดำเนินการจัดหาและพัฒนา ได้แก่ การขอความร่วมมือจากหน่วยงาน ของรัฐและเอกชนช่วย พัฒนาพื้นที่ว่างที่มีอยู่ตกแต่งเป็นสวนสาธารณะสำหรับ การพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนทั่วไป ตลอดจนสมาชิกของหน่วยงานแต่ละแห่งนั้น

ศูนย์วิจัยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁷ จิตตินันท์ เรืองวิริยยุทธ , แนวทางการจัดหาสวนสาธารณะในพื้นที่เขตชั้นใน กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ มหาวบัณฑิต (วิทยาศาสตร์สิ่งแวดล้อม). โครงการสหวิทยาการระดับบัณฑิตศึกษา (วิทยาศาสตร์สิ่งแวดล้อม) บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. 2536 , 176 หน้า

งานวิจัยของปริญญา ฉายแสง⁸ ได้ศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างความพอใจของผู้ใช้สวนกับ พื้นที่ใช้งานใน สวนสาธารณะ ซึ่งได้เสนอประเด็น และข้อสมมติฐาน เกี่ยวข้องกับการตั้งสมมติฐานว่าหากสวน สาธารณะมีสนามกีฬาพอเพียง และการกระจายตัวของพื้นที่ออกกำลังกาย และเล่นกีฬาที่เหมาะสมแล้ว ผู้ใช้พื้นที่ออกกำลังกาย และเล่นกีฬา กับผู้ใช้พื้นที่พักผ่อน ของสวนสาธารณะระดับ ชุมชน ซึ่งได้ผลสรุปว่า ตำแหน่งที่เหมาะสมของสนามกีฬา สัมพันธ์กับความพอใจของผู้ใช้มากในกรณีที่ สนามกีฬาภายในสวน มีผู้ใช้อยู่เต็ม 2 บริเวณพื้นที่ที่ผู้ใช้รอสนาม ใช้งานของผู้ตอบแบบสอบถามที่ใช้พื้นที่ในสวน ถึงความพอใจในด้านต่าง ๆ และได้ตรวจสอบโดยมากผู้ตอบแบบสอบถามจะพยายามเลือกที่จะรอ ใช้สนามในบริเวณใกล้เคียง กับพื้นที่สนามกีฬามากกว่าที่จะไปรอเล่นกีฬาในบริเวณอื่น ๆ ของ สภาพการณ์ในปัจจุบัน พบว่าสวนสาธารณะระดับชุมชน การวางผังสำหรับพื้นที่ออกกำลังกาย และเล่นกีฬา ควรจะคำนึงถึงความพอเพียงของสนามกีฬา และการจัดวางตำแหน่งของ สนามกีฬา ให้สามารถรองรับผู้ใช้พื้นที่สนามกีฬาได้ดี 2. ควรจัดวางตำแหน่งของสนามกีฬาให้อยู่ในกลุ่มหรือ Zone เดียวกัน ไม่ควรกระจายสนาม ให้อยู่ห่างไกลกัน 3. ควรจัดเตรียมพื้นที่ลานโล่ง สำหรับการเล่นกีฬา หรือออกกำลังกายประเภทอื่น ๆ โดย ควรอยู่ใกล้สนามกีฬา เพื่อให้เกิดความเป็นสัดส่วน และลดความขัดแย้งจากผู้ใช้งานที่ต้อง การความสงบในพื้นที่อื่น ๆ ของสวน 4. ควรเพิ่มบริเวณที่นั่งพักผ่อนข้างสนามโดยรอบหรือใกล้เคียง (สำหรับพื้นที่นั่งพัก คอยบริเวณข้างสนามนี้อาจใช้ประโยชน์ได้ร่วมกันระหว่างผู้รอเพื่อใช้สนาม และผู้ที่ต้องการ จะมานั่งชมกีฬา 5. ก่อนการออกแบบ และวางผัง ควรพิจารณาพื้นที่ในละแวกรอบด้านใกล้เคียง มีพื้นที่ตอบสนองพื้นที่เล่นกีฬา มากน้อยเพียงใด หรือ มีเช่นนั้นอาจหาหรือจัดให้มีพื้นที่เล่นกีฬา ไว้ตามโรงเรียน สโมสร หรือศูนย์เยาวชนที่อยู่ในละแวกนั้น อันเป็นการลดภาระกิจกรรมประเภท ออกกำลังกาย เล่นกีฬาภายในสวนลงไปได้บ้าง ส่งผลให้สวนสามารถตอบสนองการพักผ่อนในรูปแบบ อื่น ๆ ได้เพิ่มขึ้น และสามารถรองรับกลุ่มผู้ใช้ทุกเพศ ทุกวัย

ศูนย์วิจัยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁸ ปริญญา ฉายแสง , ความสัมพันธ์ระหว่างความพอใจ ของผู้ใช้สวนกับพื้นที่ใช้งาน ในสวนสาธารณะระดับชุมชน (กรณีศึกษา สวนรมณีนาถ และสวนอุทยานเบญจสิริ , วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต. สถาบันศึกษาระดับปริญญาโท (การออกแบบชุมชนเมือง) บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร. 2540