

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การอยู่ร่วมกันเป็นชุมชนของไทย แต่เดิมจะอาศัยอยู่บริเวณริมแม่น้ำลำคลอง เพราะมีอาชีพหลักคือเกษตรกรรม และมีลักษณะครอบครัวขยาย ในชุมชนจะเป็นญาติพี่น้องกัน เป็นส่วนใหญ่ มีลักษณะการอยู่อาศัยแบบพึ่งพา แต่ต่อมาความเจริญทางภาคอุตสาหกรรมมีมากขึ้น อาชีพของประชากรส่วนใหญ่จึงมุ่งเข้าหาโรงงานอุตสาหกรรม พื้นที่ทำนาทำสวนก็เปลี่ยนแปลงไป เป็นที่อยู่อาศัย เป็นโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนคลองต่าง ๆ ถูกถมกลายเป็นถนนหนทาง ตามความเจริญของวัตถุ และเมื่อมีผู้คนอพยพเข้ามาแสวงหางานทำมากขึ้น ความจำเป็นที่จะต้องมีที่อยู่อาศัยใกล้สถานที่ทำงาน ใกล้โรงเรียนก็มีความสำคัญมากขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการควบคุมการจัดการเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นชุมชนที่มีความสำคัญมากในปัจจุบัน เพราะเกี่ยวข้อง กับการจัดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งการจัดผังเมืองให้อยู่ในทิศทางเดียวกันและมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย และเพื่อให้สามารถควบคุมได้ รัฐจึงได้ออกกฎหมายเป็นประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เริ่มใช้เมื่อพ.ศ. 2515 เป็นต้นมา

ก่อนมีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรปีพ.ศ.2515 การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปบนที่ดินของตนเองหรือเช่าที่ดินผู้อื่น เพราะประชากรยังมีความหนาแน่นน้อยที่ดินมีอยู่มาก ในสภาพเป็นสวน เป็นที่นา คูคลอง หรือแม้เป็นที่รกร้าง สภาพการจราจรก็ไม่หนาแน่นสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งทางบก ทางน้ำ แต่เมื่อมีกฎหมายเกี่ยวกับจัดสรรขึ้นเนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น ทำให้เกิดธุรกิจบ้านจัดสรรและขายที่ดินซึ่งต่างก็มีการแข่งขันในการดึงดูดใจลูกค้า ด้วยการจัดทำสาธารณูปโภค เช่น มีน้ำประปา ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ อันเป็นปัจจัย พื้นฐานของการอยู่อาศัย แต่ในกฎหมายระยะแรกไม่มีการบังคับแต่ต่อมากการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของคนในเมืองมีมากขึ้นจากเดิมต้องใช้กำลังกายประกอบอาชีพแบบสังคมเกษตรกรรมมาเป็นสังคมอุตสาหกรรม ที่ต้องทำงานประจำในสำนักงาน เช่น เป็นข้าราชการ ลูกจ้าง หรือเป็นคนงานในโรงงาน ทำให้เกิดความเครียดขาดการออกกำลังกายในชีวิตประจำวัน รวมถึงวันหยุดเมื่อมีเวลารว่างก็ไม่มีสถานที่ที่เหมาะสมเพื่อการพักผ่อน การขาดแคลนพื้นที่ว่างสำหรับการพักผ่อนนี้ส่งผลไปถึงเด็กเล็กและเด็กวัยรุ่นที่มีความต้องการตามธรรมชาติ ในการเล่นออกกำลังกาย หลังเลิกเรียน

ความต้องการเหล่านี้มีผลให้เกิดการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรร บังคับให้มีการจัดที่ว่างเพื่อนันทนาการในหมู่บ้านจัดสรร ที่เรียกว่า “สวนสาธารณะ” เกิดขึ้นซึ่งจะ ส่งผลโดยตรงต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ ในปีพ.ศ.2530 กฎหมายได้ กำหนดพื้นที่สวนสาธารณะอิงกับจำนวนแปลงที่จัดจำหน่ายแต่ไม่เหมาะสม ต่อมาในปี พ.ศ.2535 จึงเปลี่ยนเป็นการคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายให้มีพื้นที่สวนสาธารณะไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 และ กำหนดตำแหน่งไว้ตรงกลางของที่ดิน มิให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อย ๆ นอกจากนี้ยังมีความ พยายามของการออกกฎหมายที่จะทำความหนาแน่นของหน่วยที่อยู่อาศัยมาเป็นเกณฑ์กำหนด ด้วย แต่ยังไม่สามารถทำได้แต่เพื่อจะแสดงเจตนาที่จะให้มีที่ออกกำลังกาย เล่นกีฬาในหมู่บ้าน จัดสรร และการสร้างสภาพแวดล้อมให้กับชุมชนเป็นการเริ่มต้น จึงมีเพียงการตั้งเกณฑ์เป็น แนวทางกลางๆ ให้เป็นที่ยอมรับได้ทั้งจากผู้ประกอบการ และผู้อยู่อาศัยหลักเกณฑ์ต่างๆที่ออกมา จึงเป็นในลักษณะกว้าง ๆ ไม่มีการชี้เฉพาะหรือออกเป็นหลักที่ชัดเจนให้สามารถนำไปปฏิบัติได้ โดยง่าย แต่แนวทางนี้ก็กลับส่งผลให้เกิดปัญหาการตีความ แม้ต่อมาจะมีมติพิเศษและมีระเบียบไว้ ชัดเจนที่เกิดจากที่ประชุมเพื่อช่วยในการตัดสินใจได้ง่ายขึ้นบ้าง แต่ก็ยังมีปัญหาที่จะต้องนำเข้า พิจารณาจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอยู่เป็นประจำ

ดังนั้น เมื่อรัฐให้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเสีย ใหม่ และประกาศใช้เป็นกฎหมายโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนที่เกี่ยวข้อง กับ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยกำหนดขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และพาณิชย์กรรมออกเป็น 3 ขนาด คือ ขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่ กำหนดขนาดความ กว้างและความยาวที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรร กำหนดมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรร รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนภายนอกที่จัดสรรกำหนดให้มีระบบ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะ สิ่งปฏิญญาระบบและมาตรฐานของสาธารณูป - โภค และบริเวณสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมความเป็นอยู่และการ บริหารชุมชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ให้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการ สาธารณะ ดังนี้

1. สวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อย กว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่
2. ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้ง โรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าว

เพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือทุกๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ให้จัดทำบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

การที่รัฐให้ความสำคัญในเรื่องสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ ไว้ในกฎหมายฉบับปัจจุบัน เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร โดยให้แต่ละชุมชนสามารถดูแลรักษา และสาธารณูปโภคที่มีอยู่อย่างเต็มที่ซึ่งนอกจากจะมีความรัก ห่วงแหนแล้ว ยังแล้วยังส่งเสริมให้มีความรัก สามัคคีในการอยู่ร่วมชุมชนเดียวกันด้วยโดยเฉพาะอย่างยิ่งหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในเขตปริมณฑลนั้นมีระยะทางไกลจากเขตเมือง การคมนาคมขนส่งอาจไม่ได้รับความสะดวกเท่าที่ควร โดยเฉพาะในเวลาการจราจรเร่งรัด (Rush Hour) ในเวลาเช้า - เย็น ผู้อยู่อาศัย ที่เป็นครอบครัวใหม่มักจะมีภาระที่จะต้องรับ - ส่งบุตรหลานไปโรงเรียน เพราะเด็กวัยนี้ยังต้องมีผู้ดูแลเอาใจใส่อย่างใกล้ชิด แม้ว่าบางแห่งจะมีรถโดยสารของโรงเรียนมารับ-ส่งเด็กเล็กถึงบ้านก็ตาม แต่หลายครอบครัวก็มีปัญหาไม่อาจใช้บริการนี้ได้เพราะข้อจำกัดบางประการ ทั้งเวลาเลิกเรียนของเด็กเล็กก็เลิกก่อนเวลา ผู้ปกครองเลิกงานอุสรรคเหล่านี้ทำให้รัฐมองเห็นความจำเป็นขั้นพื้นฐานของการเป็นหมู่บ้านจัดสรรโดยเฉพาะขนาดใหญ่ ที่มีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก หากจะอนุমানจำนวนบ้านน้อยที่สุดเพียง 500 หน่วยอาศัยและให้แต่ละหน่วยอาศัยมีคนอยู่เพียง 5 คน ก็จะมีประชากรอยู่อย่างน้อย 2,500 คน หากให้คนจำนวนนี้ต้องออกจากบ้านเพื่อคอยรับ-ส่งเด็กเล็กก็จะมีปัญหาทั้งด้านการคมนาคม ค่าใช้จ่ายในการรับ - ส่ง แต่หากมีการก่อสร้างโรงเรียนอนุบาลอยู่ภายในหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ปัญหาเหล่านี้น่าจะหมดไป อีกทั้งยังสามารถนำเด็กเล็กจากหมู่บ้านขนาดเล็กและขนาดปานกลางมาเข้าเรียนในโรงเรียนอนุบาล หมู่บ้านข้างเคียงได้อีก แต่อย่างไรก็ตามหากไม่สามารถก่อสร้างโรงเรียนอนุบาลได้ไม่ว่ากรณีใดรัฐก็ให้หาทางออกที่เหมาะสมโดยการให้เลือกจัดทำบริการสาธารณะอื่นที่จำเป็น สำหรับหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ได้อีก ดังนั้นการที่รัฐให้ความสำคัญต่อการก่อสร้างโรงเรียนอนุบาลก็เพราะมองเห็นความสำคัญของการวางระบบการศึกษาขั้นพื้นฐานเป็นประการแรกและลดอัตราการเดินทางของผู้ปกครอง และเด็กเล็กให้น้อยลง ลดอัตราความเสี่ยงภัยในการเดินทางมาโรงเรียนของเด็กเล็กและการกระจายสถานศึกษาระดับอนุบาลไปยังหมู่บ้านที่อยู่ห่างไกลได้ใช้บริการใกล้บ้าน ซึ่งหากไม่มีโรงเรียนอนุบาลเหล่านี้แล้วน่าจะเกิดปัญหาสังคมและเศรษฐกิจในทางตรงกันข้ามอย่างแท้จริง

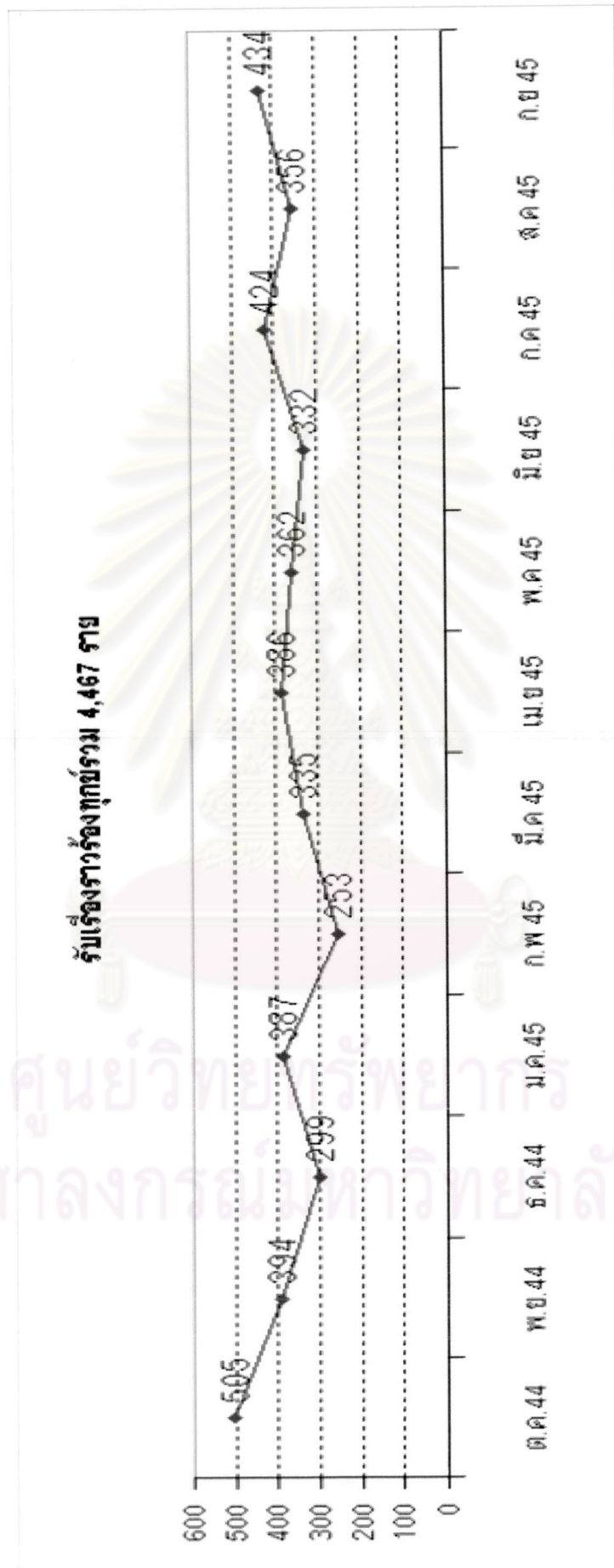
ข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ตามที่กล่าวข้างต้นนั้นเป็นการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องมีความรับผิดชอบในการจัดให้มีบริการสาธารณะ อันได้แก่ โรงเรียนอนุบาล

จำนวน 1 แห่ง เป็นอย่างน้อยต่อพื้นที่จัดสรร 500 แปลงย่อย ถ้าไม่สามารถจัดให้มีโรงเรียนอนุ-บาล ก็สามารถจัดหาบริการสาธารณะอื่นมาแทนได้ แต่ไม่ได้บอกต่อว่าบริการสาธารณะอื่นนั้นได้แก่ อะไรบ้าง จึงเป็นเหตุผลให้ที่ดินจัดสรรพื้นที่บริการสาธารณะของโครงการที่ดินจัดสรรจำนวนหลาย แห่ง “รกร้างว่างเปล่า” มีเพียงต้นไม้ ต้นหญ้า ขึ้นมาปกคลุมพื้นที่บริการสาธารณะ ปัจจุบันมีหมู่บ้าน จัดสรรขนาดใหญ่ที่พัฒนาโครงการเสร็จสิ้นแล้วมีการกันพื้นที่ส่วนนี้ไว้ บางโครงการถูกลดลงเป็นที่ รกร้าง ว่างเปล่า ทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการต่างประสบปัญหา อาทิเช่น เรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทั้งนี้ในความเป็นจริงแล้วกฎหมายระบุให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการที่ต้องดูแล และจัดการให้เรียบร้อย หรือจนกว่าจะยกให้นิติบุคคลโครงการจัดสรร หรือหน่วยงานของรัฐเพื่อใช้เป็นสาธารณะประโยชน์ การปล่อยปละดังกล่าวน่าจะเกิดทั้งจากความไม่พร้อม ความกลัว หรือ ความไม่รู้ของผู้ประกอบการว่าที่ดินที่ถูกกำหนดไว้เพื่อเป็นโรงเรียนอนุบาลนั้นจะสามารถใช้ ประโยชน์อื่นใดได้บ้าง

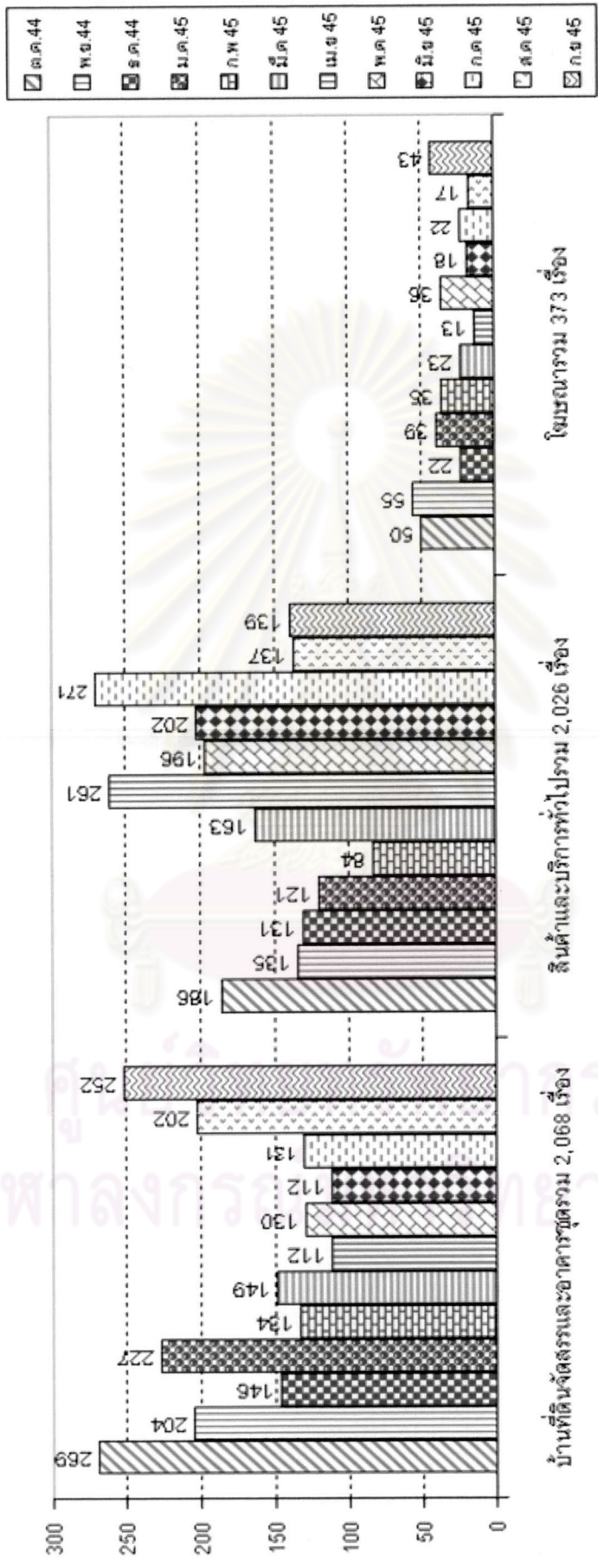
จากสถิติของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ได้แสดงให้เห็นถึง การร้องเรียนของผู้บริโภคจากปัญหาของหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดว่ามีจำนวนมากที่สุดใน ปัญหาการร้องเรียนของผู้บริโภค ซึ่งหนึ่งในบรรดาปัญหาการร้องเรียนดังกล่าว มีผู้ร้องเรียนเกี่ยวกับ การไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการตามที่โครงการได้มีการโฆษณาไว้ และสคบ.มีการ ดำเนินงานทุกปี คือการตรวจสอบสาธารณูปโภคตามที่ได้โฆษณาไว้ในแต่ละโครงการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปภาพ 1: แผนภูมิแสดงปริมาณการรับเรื่องราวร้องทุกข์และร้องเรียนจากผู้บริโภค(รวม)
ตั้งแต่ เดือนตุลาคม 2544 - กันยายน 2545



รูปภาพ 2 : แผนภูมิแสดงปริมาณการรับเรื่องร้องทุกข์และร้องเรียนจากผู้บริโภค ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2544 - กันยายน 2545



การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงเรียนอนุบาล ในโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ และหาแนวทางในการใช้ประโยชน์แปลงที่ดินที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้เป็นโรงเรียนอนุบาล ในโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ให้ตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย รวมทั้งนำข้อเสนอแนะและข้อคิดเห็นเหล่านั้น และไปปรึกษาหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อขอความเห็นต่อแนวทางซึ่งผู้อยู่อาศัยเสนอว่าสามารถนำมาปฏิบัติได้ถูกต้องและมีกฎหมายรองรับ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงเรียนอนุบาล ในโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่
2. เพื่อหาแนวทางในการใช้ประโยชน์แปลงที่ดินที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้เป็นโรงเรียนอนุบาล ในโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ให้ตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

ขอบเขตของการวิจัย

- **ขอบเขตด้านพื้นที่**

จะทำการศึกษาพื้นที่ส่วนกลางที่กำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อบริการสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ทั้งหมดในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรตั้งแต่ ปี 2535 จนถึงปัจจุบัน ตัวอย่างพื้นที่ซึ่งผู้ทำการศึกษากำหนดเป็นพื้นที่ทำการศึกษาคือโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ในเขตจังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีสถิติเป็นจังหวัดที่มีโครงการจัดสรรขนาดใหญ่มากที่สุด ตั้งแต่ปี 2535 เป็นต้นมา

- **ขอบเขตด้านกลุ่มประชากร**

ผู้ศึกษาจะได้กำหนดขอบเขตด้านกลุ่มประชากรดังนี้

1. จะทำการสำรวจและสังเกตการณ์โครงการจัดสรรในขอบเขตด้านพื้นที่อำเภอ ธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ทั้งหมดที่ยื่นจัดสรรตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 จนถึงปัจจุบัน โดยสำรวจสภาพการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่กั้นไว้สำหรับเป็นที่สร้างโรงเรียนอนุบาล ตามผังที่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร

2. จะทำการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยในโครงการหรือตัวแทนผู้อยู่อาศัยในโครงการในพื้นที่ที่ทำการศึกษ เฉพาะกลุ่มโครงการที่ไม่ได้มีการสร้างโรงเรียนอนุบาลในโครงการ ทั้งโครงการที่ปล่อยรกร้าง ถูกบุกกรุก ไม่ได้พัฒนา และโครงการที่นำพื้นที่ดังกล่าวไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น โดยจะสัมภาษณ์ความคิดเห็นต่อการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวเพื่อประโยชน์อื่น

ข้อจำกัดของการวิจัย

1. เนื่องจากโครงการที่อยู่ในพื้นที่ที่ทำการศึกษามากกว่า 80 % เป็นโครงการที่เป็นบ้านแถว จำนวนมากกว่า 1000 หน่วยต่อโครงการ ซึ่งราคาบ้านจัดอยู่ในกลุ่มระดับราคาต่ำ กลุ่มผู้อยู่อาศัยเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อยเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นการให้ความคิดเห็นในแนวลึกจึงไม่สามารถหาได้มากในกลุ่มนี้ จะเป็นความคิดเห็นเบื้องต้นเท่านั้น และโครงการทั้งหมดยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือคณะกรรมการหมู่บ้านที่เป็นทางการ จะมีเฉพาะบางโครงการที่เป็นโครงการบ้านระดับราคาสูงและปานกลาง เช่น กลุ่มแลนด์แอนด์เฮ้าส์ , กลุ่มตระกูลบ้านฟ้า (ของเอ็นซีกรุ๊ป) , กลุ่มบ้านในเครือวังทองกรุ๊ป เป็นต้น ที่มีคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งจะได้แนวความคิดเห็นมากขึ้น
2. การสุ่มสัมภาษณ์ ประชากรกลุ่มตัวอย่าง โดยการสุ่มแบบวิธีการAccidental Sampling กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้อยู่ในฐานะผู้เช่าอาศัย ดังนั้นการให้ความคิดเห็นจะเป็นความคิดเห็นต่อสภาพปัจจุบันที่ปรากฏ จะไม่เห็นถึงความเป็นจริงหรือข้อกำหนดที่ควรจะเป็นในขณะซื้อว่า โครงการจะต้องมีบริการสาธารณะอย่างไรที่ตนเองควรจะได้รับสิทธิในฐานะผู้อยู่อาศัยของโครงการนั้น

คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1. **หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่**
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หมายถึง การจัดสรรที่ดิน จำนวนที่ดินแปลงย่อย ตั้งแต่ 500แปลงขึ้นไปหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

2. ที่ดินทรัพย์สินส่วนกลาง

เนื่องจากกลุ่มประชากรในโครงการที่ทำการศึกษา เป็นโครงการที่ยื่นขออนุญาตตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อกำหนดการจัดสรรปี พ.ศ. 2535 ที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางในที่นี้จึงหมายถึง ที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งถูกกำหนดไว้ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2535 เป็นอัตราส่วน 5% ของพื้นที่โครงการที่ยื่นจัดสรร กำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือ เปลี่ยนมือได้ ได้แก่ ถนนในโครงการ สวนสาธารณะ พื้นที่สโมสร โรงเรียนอนุบาล

3. บริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร

ในที่นี้หมายถึงการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวก ในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

4. ชุมชนน่าอยู่

ในที่นี้หมายถึงชุมชนที่มีระบบโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ รองรับ อย่างเหมาะสมกับขนาดของชุมชน ทำให้เกิดความสะดวก สบายในการอยู่อาศัยและดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันอย่างมีความสุข มีสิ่งแวดล้อมที่ปราศจากมลพิษ มีสังคมและวัฒนธรรมที่ดีงาม มีโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดี มีระบบการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ น่าเชื่อถือและโปร่งใส ภายใต้การมีส่วนร่วมของ สมาชิกของชุมชน ในการดำเนินการให้เมืองและชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

5. ระดับราคาบ้าน

ผู้ศึกษาได้ให้คำจำกัดความ ตามการจัดระดับราคาบ้านในวิทยานิพนธ์ของ นาย **มณฑชัย โจรณะสมิต** (2543, หน้า 27) ซึ่งได้ศึกษาเปรียบเทียบการใช้พื้นที่สวนสาธารณะแบบรวม และแบบกระจาย ของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้แบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่

- ระดับราคาสูง หมายถึงบ้านที่มีราคา 3.5 ล้านบาทขึ้นไป
- ระดับราคาปานกลาง หมายถึง บ้านที่มีราคาระหว่าง 1.1-3.5 ล้านบาท
- ระดับราคาต่ำ หมายถึง บ้านที่มีราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท

6. ทำเลที่ตั้งของพื้นที่

ผู้ศึกษาได้ให้คำจำกัดความของทำเลที่ตั้งของพื้นที่ที่กั้นไว้เป็นที่สร้างโรงเรียนอนุบาลในโครงการ จากความยาวมาตรฐานของแปลงที่ดิน อำเภอธัญบุรีแปลงที่ดิน ริมคลองฝั่งเหนือและใต้ ทุกแปลงจะมีความยาวโดยเฉลี่ย 1,500 เมตร ทุกโครงการ¹ ผู้ศึกษาจึงได้กำหนดระยะทางดังนี้

- ด้านหน้าโครงการ หมายถึง ระยะห่างจากด้านหน้าโครงการไม่เกิน 200 เมตร
- ตอนกลางโครงการ หมายถึง ระยะห่างจากด้านหน้าโครงการ 500-700 เมตร
- ตอนท้ายโครงการ หมายถึง ระยะ 100 เมตรสุดท้ายจากพื้นที่ท้ายสุดของโครงการ

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยการใช้การพรรณนาเชิงวิเคราะห์ (Descriptive Approach Analysis) สรุปลักษณะในประเด็นข้อคำถามที่กำหนดในแบบสัมภาษณ์ โดยการรวบรวมข้อมูลจาก

1. โดยการสำรวจสภาพความเป็นจริงและสังเกตการณ์จากโครงการที่เป็นขอบเขตด้านพื้นที่ เพื่อให้ได้ข้อมูลในโครงการ สำหรับพื้นที่ทรัพย์สินกลาง และสภาพโครงการ ณ ปัจจุบัน ความเป็นชุมชน
2. โดยการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-dept Interview) โดยเลือกกลุ่มเฉพาะเจาะจงประชากรกลุ่มตัวอย่าง
 - 2.1 ผู้อยู่อาศัย หรือตัวแทนผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร
 - 2.2 เจ้าหน้าที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กองนิติการ เจ้าพนักงานที่ดิน คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

¹ ข้อมูลจากผังที่ดินของอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

3. โดยการรวบรวมและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องจาก
 - 3.1 หนังสือตำรา รายงานวิจัยผู้เชี่ยวชาญและนักวิชาการ ได้เสนอแนวความคิดและทฤษฎี เพื่อที่จะนำมาประยุกต์เข้ากับแนวความคิดของผู้ศึกษา และข้อเสนอแนะ
 - 3.2 ข้อมูลสถิติ / ผังการจัดสรรของแต่ละโครงการ / รายละเอียดการจัดสรรของโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ในพื้นที่ที่ทำการศึกษา จากสำนักงานที่ดินอำเภอ รัษฎบุรี จังหวัดปทุมธานี , กรมที่ดิน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีพื้นที่ที่กันไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล ในกรณีที่ไม่สามารถจัดสร้างได้ ให้สามารถใช้ประโยชน์สำหรับเป็นบริการสาธารณะ ส่วนรวมในโครงการ ได้หลากหลายลักษณะ
2. การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว อาจลดปัญหาอันตราย อันเกิดจากการปล่อยกร้างในพื้นที่ เช่น ปัญหาอาชญากรรม เป็นต้น
3. สร้างโอกาสทางการตลาดให้ผู้ประกอบการให้สามารถสร้าง Brand Awareness ให้แก่กลุ่มลูกค้าอันเป็นจุดเริ่มต้นของความสำเร็จทางการตลาดของผู้ประกอบการ

ศูนย์วิทยพัชยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย