

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาในงานวิจัยนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางในชุมชนบ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้นำแนวคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องของการกำหนดมาตรฐานและข้อค้นพบของสาธารณูปโภค, บริการสาธารณะ ศูนย์นันทนาการ อาทิ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง, การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยแบ่งออกได้ดังนี้

2.1 ด้านกฎหมาย

2.1.1 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543¹ ได้บัญญัติไว้ว่าการจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย

- “สาธารณูปโภค” หมายความว่า สิ่งที่ผู้จัดสรรต้องจัดให้มี อาทิ ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ระบบระบายน้ำ และการบำบัดน้ำเสีย ไฟฟ้า ประปา
- “บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

2.1.2 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม² อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (1) และมาตรา 16 แห่ง

¹พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 [Online]. From :http://thaihomestore.co.th/w_home/law.asp?DataID=11.

²ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง [Online]. From :http://thaihomestore.co.th/w_home/law.asp?DataID=70.

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เรื่องการกำหนดขนาดโครงการของการจัดสรร และระบบมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

- ขนาดของโครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 16 เมตร
- พื้นที่สำหรับจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ดังนี้
 - 1) สวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่
 - 2) ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือทุกๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

2.1.3 ข้อกำหนดของจังหวัดปทุมธานี³ เนื่องจากโครงการที่นำมาศึกษานั้นมีที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และจังหวัดปทุมธานี ซึ่งในงานวิจัยถือเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพฯ ตอนเหนือ

ปัจจุบันจังหวัดปทุมธานี ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินฉบับ พ.ศ. 2546 ซึ่งอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 (1) และมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีรายละเอียดเรื่องการกำหนดขนาดโครงการของการจัดสรร และระบบมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังนี้

- ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย โดยจะต้องอยู่บริเวณพื้นที่อื่น

³ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2546.

เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 1 ไร่

- กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือทุกๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 16 เมตร และทางเท้าข้างละ 2 เมตร

2.2 มาตรฐานเกี่ยวกับการอยู่อาศัย

2.2.1 มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ⁴

การเคหะแห่งชาติสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2516 มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และได้มีการกำหนดมาตรฐานสำหรับที่อยู่อาศัยขึ้นมาเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณะ และสาธารณูปโภค (ตามตารางที่ 2.1)

ตารางที่ 2.1 แสดงขนาดมาตรฐานของถนนระดับหมู่บ้าน*

ประเภทถนน	ความกว้าง (เมตร)	
	ทางจราจร	ทางเท้า (ข้างละ)
สายหลัก	10.00	2.50
สายรอง	8.00	2.00
สายย่อย	6.00	1.50

⁴บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย และคณะ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รายงานฉบับสมบูรณ์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547, หน้า 2-7.

* ระดับหมู่บ้านประกอบด้วย 300 – 500 ครัวเรือน

ในส่วนของที่ดินสำหรับถนน ที่โล่ง ทางเท้า สนามเด็กเล่น ทั้งในเขตเมือง, ชานเมือง และนอกเมืองกำหนดให้เป็นอัตราร้อยละ 17 – 22

2.2.1 มาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซีย⁵

รัฐบาลมาเลเซียกำหนดนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และอาศัยความร่วมมือทั้ง 2 ฝ่าย ของภาครัฐและเอกชน โครงการดังกล่าว ต้องประกอบด้วยที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยร้อยละ 30 ทั้งนี้กำหนดราคาขายต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยต้องไม่เกิน 25,000 เหรียญมาเลเซีย ที่อยู่อาศัยต้องมีสวนประกอบภายใต้ข้อกำหนดที่อยู่อาศัยราคาต่ำ และมีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมสำหรับแปลงที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำ โดยผู้ที่มีสิทธิอยู่ในกลุ่มที่มีรายได้น้อยกว่าหรือเทียบเท่า 750 เหรียญมาเลเซีย

นอกจากนี้ยังมีการส่งเสริมด้านต่างๆ เพื่อเป็นการส่งเสริม และสร้างแรงจูงใจให้จัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูก สำนักผังเมืองสนับสนุนการดำเนินการโดยจัดเตรียมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ เช่น สนับสนุนระบบถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา สาธารณะสุข สถานีดับเพลิง และนอกจากนั้นยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยราคาถูก อีกทั้งยังสนับสนุนเงินกู้ร้อยละ 1 ในการซื้อที่อยู่อาศัย

มาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซียสำหรับผู้มีรายได้น้อยยังมีการกำหนดพื้นที่เปิดโล่ง, ถนน, ทางเท้า และที่จอดรถยนต์ เป็นมาตรฐานสำหรับในแต่ละอีกส่วนหนึ่ง (ตามตารางที่ 2.2) ตารางที่ 2.2 แสดงขนาดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของประเทศมาเลเซียแต่ละรัฐ

รายละเอียด	Johor state	Kedah state	Malacca state	Kuala Lumpur	Terengganu state	Penage state	Planning Standard
พื้นที่เปิดโล่ง	na	10%	na	na	10%	na	na
ถนนภายใน	12.00	19.80	na	na	9.00	9.00	12.00
ทางเท้า	6.00	4.50	6.00	na	na	na	4.50
ที่จอดรถยนต์/หน่วยที่พักอาศัย	1:3	na	1:4	1:4	1:4	1:4	1:4

สาธารณูปโภคชุมชนของประเทศมาเลเซียที่มีประชากร 1,000 คน

- โรงเรียนชั้นต้น 3.75 ไร่

⁵บรรณโคภิชช์ เมฆวิชัย และคณะ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รายงานฉบับสมบูรณ์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547, หน้า 2-36.

• ร้านค้า	6	แห่ง
• ที่โล่ง/ลานกิจกรรม	1.25 – 2.5	ไร่
• ศูนย์ชุมชน	180	ตารางเมตร
• สถานพยาบาล	6	แห่ง
• ลานจอดรถ	6	แห่ง

2.3 อื่นๆ

บ้านเอื้ออาทร⁶ เป็นโครงการที่ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้อ่อนแอไม่เกิน 17,500 บาท โดยกำหนดให้มีสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับชุมชนขนาดเล็ก มีหน่วยพักอาศัยไม่เกิน 1,000 หน่วย เป็นดังนี้

- พื้นที่ว่างสำหรับสาธารณูปการที่จำเป็น อาทิ ศูนย์ชุมชน โรงเรียนอนุบาล ลานค้าชุมชน สวนสาธารณะ สำนักงานนิติบุคคล ลานกีฬา ที่จอดรถ ฯลฯ
- พื้นที่สำหรับลานค้าชุมชนมีขนาด 200 ตารางวา
- พื้นที่สำหรับศูนย์ชุมชนและบริการชุมชนมีขนาด 200 ตารางวา หน้ากว้างที่ดินไม่น้อยกว่า 20 เมตร
- สวนสาธารณะโดยรวมอย่างน้อยร้อยละ 3 ของพื้นที่โครงการ
- ถนนในโครงการได้กำหนดไว้ 4 ขนาด (ตามตารางที่ 2.3)
ตารางที่ 2.3 แสดงขนาดถนนในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ประเภทถนน	ความกว้าง (เมตร)	
	เขตทาง	ผิวจราจร
สายหลัก	12.00	9.00
สายรอง	8.50	6.00
สายย่อย	8.00	6.00
ปลายตัน	6.50	4.80

⁶การเคหะแห่งชาติ, ข้อกำหนดและเงื่อนไขการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร, หน้า 1-3. (ัดสำเนา).

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

บรรณโคภีศรี เมฆวิชัย และคณะ⁷ เรื่อง “มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย” เพื่อเสนอต่อ การเคหะแห่งชาติ ในงานวิจัยนี้จัดทำขึ้นมาเพื่อเป็นร่างมาตรฐานให้กับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และเพื่อจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่เหมาะสมสอดคล้องกับการดำรงชีวิต และนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน และส่วนรวมคือมาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชน โดยได้สรุปในส่วนของสาธารณูปโภคที่ควรมีในชุมชนได้แก่ ถนน/ทางเท้าเข้าสู่ชุมชน, เครื่องอุปโภคบริโภคถนนและทางเข้า/อุปกรณ์บรรเทาสาธารณภัย/อุปกรณ์บริการสื่อสาร (เครื่องหมายจราจร, ดวงโคมส่องสว่าง, ป้ายชื่อถนนและซอย, หัวจ่ายดับเพลิง, สัญญาณแจ้งอัคคีภัย, ตู้ไปรษณีย์, โทรศัพท์สาธารณะ), ลานเอนกประสงค์, น้ำประปา, การระบายและการกำจัดน้ำโสโครก, ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ที่รับขยะมูลฝอย

พจนารถ พันธ์ขาว⁸ เรื่อง “การใช้ที่ดินซึ่งกำหนดไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลเพื่อประโยชน์อื่นในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี” ผลการวิจัยพบว่าในพื้นที่ที่กำหนดไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล หรือบริการสาธารณะอื่นในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ในพื้นที่ดังกล่าว มีทั้งโครงการที่ใช้ประโยชน์เป็นโรงเรียนอนุบาลตามที่ระบุไว้ในผังโครงการที่ขออนุญาต และไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นโรงเรียนอนุบาล ในลักษณะหลังนั้น ได้สำรวจพบโครงการใน 2 ลักษณะคือโครงการที่จัดสร้างบริการสาธารณะอื่นแทน ซึ่งส่วนใหญ่จะจัดให้เป็นสวนสาธารณะในโครงการ และโครงการที่ไม่จัดสร้างบริการสาธารณะใด ๆ โดยปล่อยให้พื้นที่ดังกล่าวรกร้างว่างเปล่าและก่อปัญหาต่อชุมชน

ในวิทยานิพนธ์นี้ยังทำให้ทราบได้อีกว่าถึงแม้ผู้อยู่อาศัยจะอยู่อาศัยในบ้านลักษณะใดก็ตาม ผู้อยู่อาศัยยังคงต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางให้เกิดประโยชน์เช่นเดียวกัน โดยจากความเห็นของสมาชิกยังคงต้องการให้มีการปรับปรุงด้านต่างๆ อาทิ ต้องการสวนสาธารณะที่ดีกว่าเดิม, ยามรักษาความปลอดภัย, ความสะอาดเรียบร้อย, ต้องการให้จัดสร้างสระว่ายน้ำ, สโมสร, ต้องการสนามกีฬา ฯลฯ

⁷บรรณโคภีศรี เมฆวิชัย และคณะ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รายงานฉบับสมบูรณ์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547, หน้า 6-10.

⁸พจนารถ พันธ์ขาว, การใช้ที่ดินซึ่งกำหนดไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลเพื่อประโยชน์อื่นในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 2546, หน้า 120.

ฉันทชัย โจรณะสมิต⁹ เรื่อง "เปรียบเทียบการใช้พื้นที่สวนสาธารณะแบบรวม และแบบกระจายของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ในกทม." ผลการวิจัยพบว่าการกำหนดรูปแบบของสวนมีความสัมพันธ์กับวิถีการดำรงชีวิต ความหนาแน่นของการอยู่อาศัย ระยะทางและระยะเวลาที่ใช้เดินทางไปยังสวนฯ โดยระยะทางไปสู่สวนแบบรวมไม่ควรเกิน 500 เมตร และไปสู่สวนแบบกระจายไม่ควรเกิน 100 เมตร ระยะเวลาเดินไปสู่สวนแบบรวมไม่เกิน 10-15 นาที และไปสู่สวนแบบกระจายไม่เกิน 5 นาที สิ่งอำนวยความสะดวกภายในสวน การตอบสนองต่อกิจกรรมการใช้งาน สวนแบบรวมเหมาะสมกับหมู่บ้านระดับราคาปานกลาง-สูง ที่มีหนาแน่นปานกลาง-ต่ำ สวนฯ แบบกระจายจะลดความสำคัญลง ควรจัดให้มีสวนขนาดเล็กที่ใช้เพื่อการมอง ให้เกิดบรรยากาศที่สวยงาม ร่มรื่น น่าอยู่

วรลักษณ์ สงวนไชไผ่วงศ์¹⁰ เรื่อง "บทบาทของศูนย์นันทนาการในโครงการหมู่บ้านจัดสรรกับรายได้ปานกลาง" ความสำคัญของศูนย์นันทนาการในโครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับรายได้ปานกลาง ศูนย์นันทนาการมีความสำคัญน้อยกว่าปัจจัยอื่น แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะคุณสมบัติของศูนย์นันทนาการเอง ซึ่งมีความสำคัญต่อคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย ทำให้ตอบสนองมาตรฐานได้ว่า ศูนย์นันทนาการจำเป็นต้องมีในโครงการหมู่บ้าน และผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านที่มีศูนย์นันทนาการจะได้เปรียบผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านที่ไม่มีศูนย์นันทนาการ ซึ่งมีโอกาสที่จะใช้ประโยชน์จากศูนย์นันทนาการได้มากกว่า รวมทั้งได้รับคุณประโยชน์ต่างๆ ที่เกิดจากศูนย์นันทนาการของโครงการหมู่บ้านด้วย

ความหมายของคำว่า "ศูนย์นันทนาการ" หมายถึง สถานที่ที่บุคคลมากระทำกิจกรรมในเวลาว่างที่ทำให้เกิดความพึงพอใจและความสนุกสนาน โดยไม่ขัดต่อวัฒนธรรมของสังคมนั้น อันมีองค์ประกอบ 2 ส่วน คือ

1. สวนกลางแจ้ง (Outdoor) ได้แก่ สนามหรือคอร์ทที่ใช้เล่นเกมสต่างๆ, พื้นหญ้าหรือสวนที่สามารถใช้เล่นออกกำลังกายได้, ส่วนโครงสร้าง, ส่วนอุปกรณ์ และพื้นที่พิเศษหรือพื้นที่เพื่อกิจกรรมเฉพาะอย่าง

⁹ฉันทชัย โจรณะสมิต, เปรียบเทียบการใช้พื้นที่สวนสาธารณะแบบรวม และแบบกระจายของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ในกทม. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 2543, 258 หน้า 238.

¹⁰วรลักษณ์ สงวนไชไผ่วงศ์, บทบาทของศูนย์นันทนาการในโครงการหมู่บ้านจัดสรรกับรายได้ปานกลาง (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 2540, หน้า 151.

2. ส่วนในอาคาร (Indoor) แบ่งตามประโยชน์ใช้สอยคือ อาคารที่ใช้ประโยชน์ได้หลายอย่าง, อาคารที่ใช้ประโยชน์ได้อย่างเดียว และอาคารบริการ

สมพิศ ดวงคำ¹¹ เรื่อง "ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร" ความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางพบว่า หมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่ยินดีจ่ายค่าส่วนกลางแม้จะเกิดความไม่เข้าใจบางส่วน และข้อ ค้นพบประเด็นที่น่าสนใจคือ ในด้านการดำเนินการจัดเก็บค่าใช้จ่าย เพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่จัดเก็บโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามจำนวนมากที่สุด รองลงมาคือคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร เพราะผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้ง 2 แห่ง มีส่วนร่วมในการเลือกตัวแทนเข้ามาบริหารจัดการ ในด้านวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภค พบว่าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจัดเก็บโดยใช้ยามรักษาความปลอดภัยที่มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้อยู่อาศัยเป็นผู้จัดเก็บ สำหรับหมู่บ้านที่มีการบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.) เนื่องจากมีสภาพบังคับในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมกับค่าน้ำ จึงทำให้สามารถเก็บได้ครบจำนวน

ในวิทยานิพนธ์นี้ยังทำให้ทราบได้อีกว่า แนวทางหนึ่งซึ่งก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจได้นั้น คือ การปรับปรุงแบบการบริหารจัดการสาธารณูปโภค และการบริการสาธารณะโดยการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วม และร่วมรับรู้ในการบริหารจัดการด้วย

อารี เลาะเหม็ง¹² เรื่อง "การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติเขตหลักสี่" ปัจจุบันคณะกรรมการชุมชนที่บริหารงานอยู่ยังไม่

¹¹สมพิศ ดวงคำ, ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 2545, หน้า 82.

¹²อารี เลาะเหม็ง, การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติเขตหลักสี่ (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 2544, หน้า 116.

สามารถเก็บเงินกองกลางของชุมชนได้ การให้เอกชนเข้ามาเช่าพื้นที่จะช่วยให้เกิดผลดีในด้านการบริหารการเงินอาจไม่ต้องใช้เงินกองกลางชุมชนเลย

ในวิทยานิพนธ์นี้ยังทำให้ทราบได้อีกว่า พื้นที่ส่วนกลางสามารถนำมาปรับให้เกิดการใช้ประโยชน์เพิ่มเติม และสามารถหารายได้เพื่อทดแทนในส่วนของที่ไม่สามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้ โดยให้เอกชนเข้ามาเช่าพื้นที่ในการสร้างโรงเรียนอนุบาลเพื่อหารายได้ให้กับชุมชน อีกทั้งเป็นการสร้างชุมชนให้สมบูรณ์ในตัวเอง หรืออาจจะทำเป็นลักษณะของการจัดพื้นที่เพื่อการค้าเช่นเดียวกับอาคารชุดโดยทั่วไป

สุชาติ เดชจักรเสมา¹³ เรื่อง "วิถีชีวิตและการอยู่อาศัยชาวชุมชนบ้านหม้อ" ผลการวิจัยพบว่าสามารถแบ่งกลุ่มคนในชุมชนบ้านหม้อออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือกลุ่มที่ 1 กลุ่มผู้ค้าเพชรพลอย กลุ่มนี้จะมีบ้านหลังที่ 2 เนื่องจากมีการขยายตัวของครอบครัว, ครอบครัวใหม่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง, ต้องการสภาพที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม, ต้องการสถานที่พักผ่อน กลุ่มที่ 2 กลุ่มผู้ค้าอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มนี้มักจะไปเช่าที่อยู่อาศัยนอกชุมชนเนื่องจากวิถีของธุรกิจ กลุ่มที่ 3 กลุ่มผู้พักอาศัยเดิม กลุ่มคนเหล่านี้ยังอาศัยอยู่ในชุมชนแห่งนี้เนื่องจากใกล้แหล่งงาน และมีความคุ้นเคยจากการอาศัยตั้งแต่บรรพบุรุษ

ในวิทยานิพนธ์นี้ยังทำให้ทราบได้อีกว่า การย้ายที่อยู่อาศัยอาจจะไม่ได้เกิดขึ้น เพราะความต้องการสภาพแวดล้อมหรือสาธารณูปโภคที่ดีเท่านั้น แต่คนทั่วไปยังต้องการปฏิสัมพันธ์กับชุมชน กับกลุ่มคนที่ต้องติดต่อทั้งในด้านธุรกิจ และการดำเนินชีวิตอีกส่วน

2.5 สรุปความหมายของคำว่า "พื้นที่ส่วนกลาง"

ในการทบทวนกฎหมายที่เกี่ยวกับความหมายของคำว่า "พื้นที่ส่วนกลาง" ตามที่ผู้วิจัยตั้งใจจะศึกษาไม่ถูกระบุไว้ แต่ตามกฎหมายได้อธิบายเกี่ยวกับคำว่า "สาธารณูปโภค" และคำว่า "บริการสาธารณะ" ไว้ดังนี้

1. "สาธารณูปโภค" ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หมายความว่า สิ่งที่ต้องจัดสรรต้องจัดให้มี อาทิ ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ระบบระบายน้ำ และการบำบัดน้ำเสีย ไฟฟ้า ประปา

¹³สุชาติ เดชจักรเสมา¹³ เรื่อง วิถีชีวิตและการอยู่อาศัยชาวชุมชนบ้านหม้อ (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาเคหกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 2546, หน้า 134.

2. "บริการสาธารณะ" ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

งานวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะเน้นเฉพาะการใช้พื้นที่หรือการให้บริการสาธารณะและการสันทนการซึ่งแต่ละโครงการที่จัดให้มีตามข้อกำหนดการขออนุญาตจัดสรรที่ดินว่าด้วยพื้นที่เปิดโล่งร้อยละ 5 ของพื้นที่จำหน่าย