

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

ศาสตราจารย์ A.H. Maslow กล่าวไว้ในทฤษฎีความต้องการทางกายของมนุษย์นั้นมีอยู่ 4 แบบด้วยกัน คือ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค (A Hierarchy of needs)¹ "ที่อยู่อาศัย" หรือ "บ้าน" สำหรับมนุษย์นั้นนอกจากจะเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่แล้ว หากยังมีคุณประโยชน์มากกว่าการใช้สำหรับกันแดดกันฝน หลบภัย หรือใช้สำหรับการพักผ่อนเท่านั้นแต่ที่อยู่อาศัยยังเป็นจุดกำเนิดสิ่งอื่นๆ อีกมากมาย อาทิ สังคม คุณภาพชีวิต ความสามัคคี ฯลฯ เมื่อที่อยู่อาศัยมีความสำคัญต่อชีวิตทุกชีวิต จึงมีการพัฒนาปรับปรุงเรื่อยมาเพื่อให้มีความเหมาะสมกับผู้ที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยถูกประกอบขึ้นจากหน่วยเล็กๆ จากที่เป็นครอบครัว 1 ครอบครัว และขยายไปตามลำดับนั้นคือ ชุมชน หมู่บ้าน ตำบล จนถึงเป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่เป็นเมืองหรือมหานคร ส่วนการพัฒนาของลักษณะที่อยู่อาศัยเพื่อให้มีความเหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยนั้นคือ การเกิดหมู่บ้านจัดสรร เป็นการรวมกลุ่มชุมชนในลักษณะการอยู่รวมกันโดยมีพื้นที่หรือขอบเขตที่แสดงอย่างชัดเจน และมีการจัดแบ่งพื้นที่ออกเป็นสวนๆ คือ สวนของที่พักอาศัย สำหรับการอาศัยพักผ่อน ประกอบกิจกรรมส่วนตัวหรือในครอบครัว และส่วนของบริเวณลานกิจกรรมที่ถูกจัดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยได้ทำกิจกรรมร่วมกัน เช่น การนำบุตรหลานมาใช้บริการของเด็กเล่น การออกกำลังกาย และบางแห่งอาจถูกสร้างให้เป็นอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ

ในการดำรงชีวิตประจำวันของผู้คนในยุคปัจจุบันนี้นั้นแต่ละวันต้องดำเนินกิจกรรมต่างๆ มากมายเพื่อประกอบอาชีพของตนเองซึ่งล้วนแล้วแต่ต้องรีบเร่งแข่งขันให้ทันต่อเวลา การพักผ่อนหย่อนใจหลังจากการทำงานจึงเป็นเรื่องที่สำคัญส่วนหนึ่งของการใช้ชีวิตประจำวัน และโดยปกติมนุษย์ยังมีความต้องการความรักและการมีส่วนร่วม (Belonging and Love Needs) ต้องมีสัมพันธภาพกับบุคคลอื่น น้อยคนนักที่จะมีชีวิตหรือทำงานอย่างโดดเดี่ยว มนุษย์จะต้องเป็นสมาชิกของกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง อาทิ กลุ่มครอบครัว กลุ่มสังคม กลุ่มในการทำงาน การผูกพันสมาคมกับบุคคลอื่นจึงเป็นลักษณะ

¹ศิริโสภาคย์ บุรพาเดชะ, จิตวิทยาธุรกิจ, (กรุงเทพฯ:โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532), หน้า 44.

และความต้องการอย่างหนึ่งของมนุษย์² การจัดให้มีพื้นที่สำหรับการพักผ่อนจึงเป็นส่วนสำคัญที่ต้องมีให้กับชุมชนต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นชุมชนขนาดเล็กหรือขนาดใหญ่ โดยส่วนใหญ่จะจัดตั้งให้อยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัยเพื่อสะดวกต่อการเดินทาง

สำหรับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการปลูกสร้างเอง และที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ปลูกสร้างเอง อาทิ ที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร, อาคารชุดพักอาศัยต่างๆ การเช่าที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการปลูกสร้างเองนั้นจากการสังเกตมักพบว่าไม่มีพื้นที่ส่วนกลางให้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ แต่จะเป็นลักษณะการใช้บริการของหน่วยงานราชการเป็นส่วนใหญ่ อาทิ สวนสาธารณะ ศูนย์กีฬา บึงน้ำ ลานโล่งต่างๆ ฯลฯ ส่วนที่อยู่อาศัยที่อยู่ในโครงการจัดสรรนั้น จะได้รับการบริการจากชุมชนของตนเอง และจะจำกัดสิทธิ์เฉพาะผู้ที่อยู่ในโครงการเป็นส่วนใหญ่ อาทิ สวนสาธารณะ สนามกีฬา ลานกิจกรรม ฯลฯ มีบางแห่งจะให้สิทธิ์บุคคลภายนอกใช้ได้บ้าง อาทิ โรงเรียนอนุบาล สโมสร

จากการเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆ ในโลก อาทิ สังคม สุขภาพ การแข่ง วิวัฒนาการ ฯลฯ ทำให้ทุกประเทศหันมาให้ความสนใจในเรื่องความเป็นอยู่ของประชากรเพื่อสร้างให้ประชาชนมีความแข็งแรง จึงได้มีการกำหนดและสร้างมาตรฐานต่างๆ ขึ้น มาตรฐานของที่อยู่อาศัยจึงถูกกำหนดขึ้นมาเพื่อต้องการให้ทุกคนมีคุณภาพชีวิตที่ดีโดยแยกเป็นส่วนสำหรับอยู่อาศัยในลักษณะการสร้างเป็นที่พักและส่วนสำหรับการใช้ประกอบกิจกรรมต่างๆ หรือพื้นที่ส่วนกลางที่ทุกคนสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเท่าเทียมกันเพื่อสำหรับการพักผ่อน ออกกำลังกาย การพบปะสังสรรค์ การทำกิจกรรมเพื่อส่วนรวมร่วมกัน ฯลฯ สำหรับประเทศไทยเองได้มีการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมให้มีมาตรฐานดีขึ้น คือ การปรับปรุงทางเดิน การกำจัดขยะ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปการ อาทิ ห้องสมุด สถานรับเลี้ยงเด็ก ในช่วงประมาณ พ.ศ. 2520 ตามคำแนะนำของธนาคารโลก³

สำหรับกรุงเทพมหานครเป็นอีกเมืองหนึ่งที่มีที่อยู่อาศัยของคนจำนวนมาก ปัจจุบันทางกรุงเทพมหานครได้จัดทำพื้นที่เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้ใช้พักผ่อน และประกอบกิจกรรมต่างๆ อาทิ สวน ลุมพินี สวนจตุจักร สวนพระนคร สวนสราญรมย์ สวนธนบุรีรมย์ สวนหลวง ร. 9 สวนเสรีไทย ฯลฯ และนอกจากในส่วนของความรับผิดชอบของทางกรุงเทพมหานครที่ได้จัดพื้นที่เพื่อบริการประชาชนแล้ว

²ศิริโสภาคย์ บุรพาเดชะ, จิตวิทยาธุรกิจ, (กรุงเทพฯ:โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532), หน้า 46-

³บัณฑิต จุลาสัย, บ้านไทย, ครั้งที่ 2 (กรุงเทพฯ:โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 83.

ยังมีหน่วยงานอื่นๆ ที่ได้จัดพื้นที่ดังกล่าวไว้ให้เช่นกัน อาทิ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย การเคหะแห่งชาติ ฯลฯ



ภาพที่ 1.1



ภาพที่ 1.2



ภาพที่ 1.3

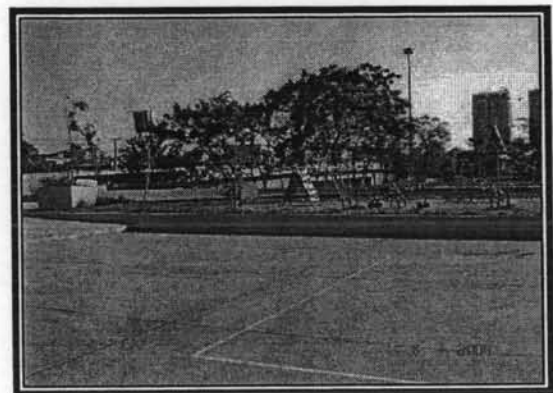


ภาพที่ 1.4

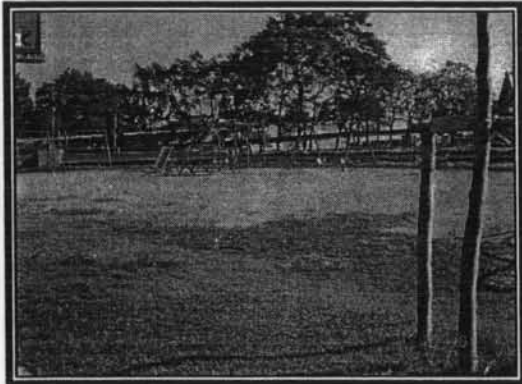
ภาพ 1.1 - 1.4 แสดงถึงพื้นที่พักผ่อน และใช้ประกอบกิจกรรมต่างๆ ของทางกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 1.5



ภาพที่ 1.6



ภาพที่ 1.7



ภาพที่ 1.8

ภาพที่ 1.5 – 1.8 แสดงถึงพื้นที่พักผอน และใช้ประกอบกิจกรรมต่างๆ ของทางทหารทางพิเศษแห่งประเทศไทย

การจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปผู้จัดสรรต้องดำเนินการขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งในข้อกำหนดที่เกิดขึ้นนี้ก็เพื่อต้องการให้สามารถจัดการที่ดินของตัวโครงการ และสามารถดูแลตนเองได้ จึงกำหนดให้โครงการต้องจัดทำสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้รองรับต่อชุมชนที่เกิดขึ้น อาทิ ถนน ประปา ไฟฟ้า รวมไปถึงพื้นที่ส่วนกลาง โดยต้องเป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่จำหน่ายรวม⁴ เจตนารมณ์ของข้อกำหนดนี้ก็เพื่อสร้างให้ชุมชนที่อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดี ลดความแออัดของการอยู่อาศัย ใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ และประกอบกิจกรรมต่างๆ ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในชุมชนนั้นๆ

พื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบันจะพบเห็นอยู่ 2 ลักษณะ⁵ คือ พื้นที่ส่วนกลางที่ถูกใช้งาน และพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ถูกใช้งาน พื้นที่ส่วนกลางในลักษณะที่ถูกใช้งานนั้น จะเป็นการใช้แบบทั่วไป และหลากหลาย อาทิ สโมสร สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ หรือการประกอบกิจกรรมอื่นๆ

สำหรับเรื่องที่อยู่อาศัยผู้ที่มีบทบาทสำคัญต่างๆ ได้มีผู้ที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องของที่อยู่อาศัย ได้ให้ความเห็นต่างๆ จากประสบการณ์ที่ผ่านมา สามารถสรุปออกมาเป็นประเด็นสำคัญๆ ที่น่าสนใจไว้ดังนี้

⁴พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 [Online]. From : <http://www.home.co.th>.

⁵พจนารถ พันธสชาว, การใช้ที่ดินซึ่งกำหนดไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลเพื่อประโยชน์อื่นในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 2546, หน้า 179.

ส่วนราชการ

เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อยให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หน่วยงานราชการจึงมีนโยบายจัดทำบ้านเอื้ออาทรขึ้น โดยให้หน่วยงานที่เรียกว่าการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบดูแล

การจัดทำบ้านเอื้ออาทรต้องทำการซื้อที่ดินให้ได้ในราคาไม่เกินตารางวาละ 7,500 บาท เพราะต้องขายในระดับราคาไม่สูง โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยของบ้านเอื้ออาทรไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจัดสรรเพราะเป็นโครงการของการเคหะแห่งชาติ จึงไม่มีข้อจำกัดในเรื่องของการให้ส่วนกลาง แต่ในทางปฏิบัติได้มีการจัดพื้นที่ส่วนกลางให้กับผู้อยู่อาศัยได้ใช้งานได้เพียงพอ (สามารถนำเกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำมาศึกษาได้)

ส่วนเอกชน

ในการทำธุรกิจของภาคเอกชนในธุรกิจนี้ ส่วนใหญ่มีขอบเขตที่ควบคุมจากหน่วยงานราชการในด้านข้อกำหนดต่างๆ เพื่อความปลอดภัย และความเป็นอยู่เกี่ยวกับคุณภาพชีวิต การแข่งขันของผู้ประกอบการจึงต้องหาวิธีต่างๆ เพื่อให้โครงการขายได้ อาทิ ระดับราคา รูปแบบ สาธารณูปโภค ตัวอย่างเช่นการจัดทำโครงการของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ จำกัด (มหาชน) นั้นมีการกำหนดให้พื้นที่ส่วนกลางในโครงการให้เท่ากับข้อกำหนดการจัดสรร ซึ่งในบางโครงการที่เห็นว่ามีพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าข้อกำหนดจัดสรรนั้น เนื่องจากที่ดินในโครงการที่มีอยู่นั้นมีราคาต่ำทำให้สามารถนำต้นทุนมาแบ่งจัดทำให้พื้นที่ส่วนกลางได้มากกว่าปกติเพื่อเป็นจุดขายให้กับโครงการ

สำหรับพื้นที่ส่วนกลางหรือสโมสรนั้น ความสำเร็จไม่ได้ขึ้นอยู่กับตัวโครงการหรือผู้ประกอบการที่เป็นผู้จัดทำ สิ่งที่สำคัญขึ้นอยู่กับการใช้งานของผู้อยู่อาศัย ในด้านของการให้ความร่วมมือในการดูแลรักษามากน้อยเพียงใด บางโครงการอาจสังเกตเห็นถึงความมรกร้างว่างเปล่าของพื้นที่ส่วนกลาง ขาดการดูแล เพราะผู้อยู่อาศัยไม่เห็นถึงความสำคัญในส่วนนี้⁶

การพัฒนาการทางด้านการจัดสรร และความเป็นมาของการจัดสรร

ปี พ.ศ. 2511 เกิดมีหมู่บ้านที่ถือว่าเป็นหมู่บ้านในยุคต้นๆ ของการจัดสรรบ้าน คือ หมู่บ้านมิตรภาพที่ตั้งอยู่บริเวณถนนอ่อนนุช

ปี พ.ศ. 2512 มีการสร้างถนนเพชรบุรีตัดใหม่เพื่องาน Ex-pro บริเวณหัวหมากทำให้เริ่มเกิดจัดสรรรอบๆ กรุงเทพฯ โดยเฉพาะโครงการที่เกิดขึ้นในรอบๆ บริเวณนี้

⁶ กัลยา ไตรวรรกวนิชย์. รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สิริธร จำกัด สัมภาษณ์วันที่ 29 เมษายน 2549.

ในยุคนี้การทำหมู่บ้านขายอาศัยกฎหมายที่ดินโดยทำการตัดแบ่งแปลงที่ดินแล้วขาย บางบริเวณ เช่น ห้วยขวางมีการปลูกบ้านให้เช่าเป็นประเภทห้องแถว

ปี พ.ศ. 2515 เกิดกฎหมายจัดสรรขึ้น (ปว. 286) เนื่องจากมีหมู่บ้านพระราชบริเวณถนนเพชรเกษมเป็นหมู่บ้านที่มีผู้ซื้อ และผ่อนค่างานไปหมดแล้วทางโครงการไม่สามารถโอนให้ผู้ซื้อได้ ทำให้ภาครัฐต้องหามาตรการเพื่อคุ้มครองผู้ที่ซื้อบ้าน

ปี พ.ศ. 2525-26 หมู่บ้านจัดสรรถูกสร้างภาพพจน์ให้มีทัศนคติที่ดีขึ้นซึ่งเดิมบ้านจัดสรรถูกมองว่าเป็นบ้านโหล ช่วงนี้มีหมู่บ้านพฤษชาติที่ขายบ้านพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว และหมู่บ้านเสนานิเวศน์ มีสระว่ายน้ำ และสโมสรอยู่ในโครงการ ทำให้ภาพพจน์ของหมู่บ้านจัดสรรดีขึ้น

ปี พ.ศ. 2528 กฎหมาย ปว. 286 ถูกบังคับใช้อย่างสมบูรณ์ เพราะมีการโฆษณาขายที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อย โดยไม่มีรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อย และรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการ จึงอาจเกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค จึงได้มีการออกกฎกระทรวงฉบับที่ 4 ขึ้นมาในปีนี้ และในปีนี้ผู้ประกอบการยังมีการแข่งขันกันทางด้านของการจัดทำส่วนกลางในโครงการของตนเอง อาทิ การสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ ทะเลสาป สนามกอล์ฟ ฯลฯ

การแข่งขันของบ้านจัดสรรในยุคแรก ผู้ซื้อจะพิจารณาที่ตัวผู้ประกอบการว่าเชื่อมั่นได้มากเพียงใด ยุคต่อมาเป็นการแข่งขันในเรื่องของแบบบ้านของผู้ประกอบการ ต่อเนื่องจนผู้ประกอบการเริ่มแข่งขันกันในส่วนในพื้นที่ส่วนกลาง และในช่วงหลังวิกฤตผู้ประกอบการใช้วิธีการแข่งขันด้านสร้างบ้านก่อนขายเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อ

ในปัจจุบันการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปโดยเฉพาะการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิ การใช้สโมสร บ้านที่อยู่ในเมืองที่ต้องการความสะดวกในการเดินทาง โดยไม่ได้เน้นในเรื่องของสโมสรมากเท่าใด เพราะการออกกำลังกายสามารถไปใช้ยังสถานที่อื่นนอกบ้านหรือที่ใกล้ที่ทำงาน วันหยุดประจำสัปดาห์ส่วนใหญ่จะเดินทางไปทำกิจกรรมที่อื่น เพราะฉะนั้นพฤติกรรมผู้ที่ใช้ อาจเปลี่ยนไปไม่เห็นความสำคัญถึงตัวสโมสรหรือพื้นที่ส่วนกลางมาก⁷

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

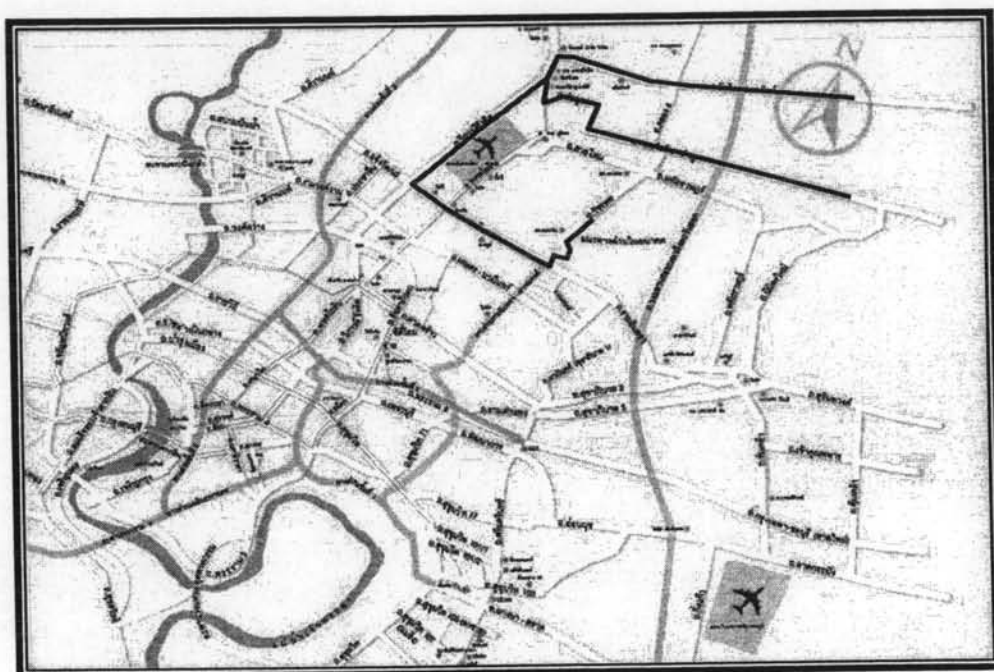
- 1.2.1 เพื่อศึกษาการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางในรูปแบบต่างๆ
- 1.2.2 เพื่อศึกษาทัศนคติของชุมชนที่มีต่อการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง

⁷ ปรวิสุทธิ กาลสินพิลา กรรมการผู้จัดการ บริษัท โฮมบายเออโกด์ จำกัด สัมภาษณ์วันที่ 1 พฤษภาคม 2549.

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

1) ศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรบริเวณกรุงเทพฯ ตอนเหนือ เหตุผลในการเลือกศึกษาบริเวณนี้ เนื่องจากพบว่าทำเลที่อยู่อาศัยในเขตนี้มีผู้ให้ความสนใจที่จะเลือกซื้อ มากกว่าทำเลอื่นๆ โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ 43 %^๑ ทำให้สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย และความหลากหลายของรูปแบบการใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง (ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ แบ่งออกเป็น 7 โซน คือโซน กรุงเทพฯ ตอนใต้ กรุงเทพฯ ตอนบน (ขวา) กรุงเทพฯ ตอนบน (ซ้าย) กรุงเทพฯ ตะวันตก กรุงเทพฯ ตะวันออก กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียง - เหนือ กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ)^๑



ภาพที่ 1.9 แผนที่บริเวณกรุงเทพฯ ตอนเหนือ

ที่มา : บริษัท สุภาลัย จำกัด(มหาชน)

^๑บัณฑิต จุลาสัย, และยุวดี ศิริ, ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2547 เอกสารประกอบการสัมมนา Real Estate Branding, Brand Age และ Home Buyers' Guide, 2546, หน้า14, (อัดสำเนา).

^๑นิตยสารโฮมบายเออร์ไกด์.

2) ศึกษาสภาพภูมิประเทศบริเวณกรุงเทพฯ ตอนเหนือ (ขวา)

ด้วยบริเวณในเขตกรุงเทพฯ ตอนบน (ขวา) มีศักยภาพทางด้านการเดินทางเข้าสู่เมืองได้ค่อนข้างสะดวก พื้นที่บริเวณนี้จึงถูกเลือกเป็นที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก แหล่งจ่ายใช้สอยจึงเกิดขึ้นเพื่อรองรับการอยู่อาศัยอย่างมากมาย อาทิ ห้างสรรพ - ค้าโลตัส คาร์ฟูร์ บิ๊กซี แม็คโคร พิวจอร์ ปาร์ค รังสิต เซียร์รังสิต แฟร์ชั่น ไลฟ์แลนด์ เซ็นทรัล ฯลฯ สถานศึกษาต่างๆ อาทิ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต มหาวิทยาลัย รังสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ทำให้ผู้อยู่อาศัยบริเวณนี้ได้รับความสะดวกมากขึ้น สำหรับการคมนาคมจะใช้การสัญจรโดยทางรถยนต์เป็นส่วนใหญ่ โดยมีเส้นทางต่างๆ ที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับหลากหลายเส้นทาง คือ ถนนรามอินทรา, ถนนพหลโยธิน, ถนนแจ้งวัฒนะ, ถนนรังสิต-นครนายก, ถนนลำลูกกา, ถนนวงแหวนรอบนอก, ถนนหลวงประดิษฐ์มนูธรรม (ถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา), ถนนวัชรพล ฯลฯ นอกจากนี้บริเวณนี้ยังเป็นแหล่งรวมของธุรกิจขนาดใหญ่ และเป็นศูนย์ขายส่งหรือแหล่งจำหน่ายสินค้ามากมาย อาทิ แหล่งรวมขายต้นไม้, แหล่งรวมตลาดผัก และผลไม้, แหล่งจำหน่ายเครื่องรถยนต์ใช้แล้วหรือเชียงใหม่ รังสิต, ศูนย์รวมจำหน่ายอุปกรณ์สื่อสาร-ไฟฟ้า

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา เพื่อให้ได้ผลในการศึกษาตรงตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ และเป็นกระบวนการเก็บข้อมูลจากแหล่งต่างๆ รวมถึงการเลือกข้อมูลที่สามารถนำมาใช้เป็นประโยชน์ได้ในการวิเคราะห์จึงได้แบ่งหมวดหมู่เพื่อทำการเก็บข้อมูลมาใช้งาน ดังนี้

- 1) ศึกษาการใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละชุมชน
- 2) ศึกษาโครงการที่มีการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง
- 3) ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา
 - ข้อมูลทั่วไปของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา
 - การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่ศึกษา

1.3.3 ขอบเขตด้านประชากร เก็บข้อมูลในโครงการที่จะศึกษา โดยแบ่งออกเป็น

- 1) ทำการสอบถามโดยให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่จะทำการศึกษาคือแบบสอบถาม
- 2) ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง

- 3) ทำการสำรวจโครงการที่ศึกษาในด้านที่ตั้งโครงการ, ขนาดโครงการ, ลักษณะของโครงการ, จำนวนแปลง, ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง ข้อมูลจากการขออนุญาตจัดสรรประกอบด้วยผังของโครงการ และข้อมูลการใช้พื้นที่ส่วนกลางในแต่ละแห่ง

1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

1.4.1 ศึกษาโครงการบริเวณพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนเหนือ (ขวา)

1.4.2 ศึกษาที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง ตั้งแต่ 3 – 5 ล้านบาท กำหนดตามการแบ่งระดับราคาตลาดของ Agency for Real Estate Affairs.¹⁰

1.5 คำนิยามศัพท์

พื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่สวนสาธารณะ (สันตนาการ)

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ได้แนวทางเพื่อนำเสนอหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ให้มีทางเลือก และวิธีการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง และการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง โดยสามารถนำไปใช้เพื่อเป็นการยกระดับให้คุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยดีขึ้น

¹⁰รายงานตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท จำกัด, (อัดสำเนา).