

รายงานวิจัยเรื่อง พัฒนาการของที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดิน  
ที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ  
ของโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อน พ.ศ.2500-2530



รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เงินทุนวิจัยภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2559

รายงานวิจัยเรื่อง พัฒนาการของที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดิน  
ที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ  
ของโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อน พ.ศ.2500-2530



รองศาสตราจารย์ ยวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เงินทุนวิจัยภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2559

เลขหมู่สถิติ 15 018024 2551

เลขทะเบียน 018024

วัน เดือน ปี 30 ต.ค. 61

## บทคัดย่อ

จากงานวิจัยเรื่อง "รูปแบบและการให้บริการของ "รถพุ่มพวง" ของต่อพัฒนาการของชุมชนบ้านจัดสรร" ทำให้ทราบว่าในสังคมไทยเริ่มมีพ่อค้าแม่ค้านำสินค้าประเภทเดียวกันกับที่ขายในตลาดสด เช่น ผัก เนื้อสัตว์และเครื่องปรุงรส มาใส่กระบะเปิดท้ายขายอย่างเด่นชัดประมาณ พ.ศ.2530 ในขณะที่เดียวกันก็พบว่าจุดจอดขายสินค้าส่วนใหญ่จะอยู่ตามหมู่บ้านจัดสรร จากผลการศึกษาดังกล่าวจึงทำให้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาว่าจากพัฒนาการของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดินในอดีตนั้นมีสวนใดบ้างที่ส่งผลต่อการปรับตัวของผู้บริโภคโดยเฉพาะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจนก่อให้เกิด "รถพุ่มพวง" ดังที่เกิดรูปแบบและวิธีการให้บริการของรถพุ่มพวงดังที่เห็นได้ในปัจจุบัน

จึงนำมาสู่งานวิจัยเรื่อง "พัฒนาการของที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดิน ที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2490-2530" โดยมีวัตถุประสงค์ที่ต้องการรวบรวมพัฒนาการและรูปแบบของการแบ่งแยกที่ดินในลักษณะของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดินในช่วงตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2490-2530 ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และศึกษาความสัมพันธ์ของโครงข่ายสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่ส่งผลต่อการกระจายตัวของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดิน

จากการค้นคว้าเอกสารที่เกี่ยวข้องและสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยได้แบ่งยุคของการจัดสรรที่ดินอันนำมาซึ่งพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรรได้เป็น 3 ช่วงเวลา อันได้แก่ ยุคที่ 1 เริ่มตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2500 อันเป็นช่วงเวลาที่มีการเริ่มต้นค้าที่ดินในลักษณะของการประกอบธุรกิจ มีการนำรวบรวมที่ดินที่ซื้อเป็นแปลงใหญ่มาแบ่งแปลงที่ดินขายออกเป็นแปลงย่อย ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวถือเป็นยุคที่เรียกการค้าที่ดินในลักษณะดังกล่าวว่า "ที่ดินจัดสรร"

ยุคที่ 2 เริ่มต้นประมาณปี พ.ศ.2500-2515 อันเป็นช่วงที่มีแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 บังคับใช้จนก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานที่เข้ามาทำงานในภาคอุตสาหกรรม เกิดการก่อสร้างในลักษณะ "เคหะสงเคราะห์" เพื่อขายบ้านและที่ดินให้กับข้าราชการในสังกัดของหน่วยงานราชการ อันเป็นต้นแบบให้เกิดการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและแบ่งแยกที่ดินเพื่อจัดจำหน่ายให้กับประชาชนทั่วไป จนถึง พ.ศ.2515 อันเป็นช่วงที่เริ่มต้นมีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน



และยุคที่ 3 เริ่มต้นระหว่างปี พ.ศ.2516-2530 อันเป็นช่วงการบังคับใช้กฎหมายจัดสรรที่ดินในยุคแรกๆของ "การจัดสรรที่ดิน" ที่บังคับให้ผู้ประกอบการสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นจำนวนมาก จนมีข้อกำหนดตามมาอีกหลายฉบับก่อนที่จะเข้าสู่ยุครุ่งเรืองของการจัดสรรที่ดิน ใน พ.ศ.2530 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเริ่มเข้าสู่การวางแผนผังที่เป็นไปตามมาตรฐานทางวิชาการอันเป็นต้นแบบของการบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน

ผลการศึกษาพบว่า สาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่สัมพันธ์กับการเกิดขึ้นของที่ดินจัดสรร และการจัดสรรที่ดินในแต่ละช่วงเวลาที่สำคัญมี 4 ประเภท อันได้แก่ ถนน ตลาดสด ดึกแถว และโรงเรียน ทั้งนี้สิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าวส่งผลต่อทั้งขนาดแปลงที่ดิน ทำเลที่ตั้ง ขนาดโครงการ รวมถึงบริบทการใช้งานที่มีความแตกต่างกันในแต่ละยุคแต่ละสมัย โดยในยุคเริ่มแรกที่ดินจัดสรรนั้นจะอยู่ในย่านธุรกิจใหม่มีการตัดถนนและจัดจำหน่ายที่ดินสองข้างทาง จนเมื่อถึงยุคของการจัดสรรที่ดินมีการตัดทางหลวงจากกรุงเทพมหานครไปสู่ส่วนภูมิภาค การพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินจึงเริ่มกระจายตัวไปอยู่ชานเมืองมากขึ้น จึงส่งผลต่อสาธารณูปการอื่น เช่น ตลาดและดึกแถวสำหรับรองรับการอยู่อาศัยในชุมชน ส่วนโรงเรียนนั้นพบว่า จะส่งผลเพื่อให้เกิดการดึงดูดให้เกิดการซื้อที่ดินจัดสรรมากกว่าในแง่การดำรงชีวิต

โดยเมื่อนำผลการศึกษาดังกล่าววิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับการเกิดขึ้นของ "รถพุ่มพวง" ก็พบว่าจากการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรไปในทำเลที่ห่างไกลมากยิ่งขึ้นตามโครงข่ายถนนสายใหม่ๆ ประกอบกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่มีการบังคับให้ไม่ต้องมีสาธารณูปโภคส่วนกลางขนาดใหญ่ในโครงการ จึงทำให้ผู้จัดสรรเริ่มทำโครงการขนาดเล็กและกลางเพิ่มมากขึ้น รวมถึงการที่ไม่ต้องมีพื้นที่พาณิชยกรรมในโครงการจัดสรรก็ส่งผลให้ตลาดและดึกแถวเริ่มหมดไปจากโครงการจัดสรร แต่เปลี่ยนแปลงรูปแบบไปสู่การทำโครงการในลักษณะเฉพาะมากยิ่งขึ้น ด้วยมูลเหตุต่างๆเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยที่มีผลทำให้เกิด "รถพุ่มพวง" ให้บริการอยู่ในสังคมไทย



**ชื่อโครงการ** พัฒนาการของที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดินที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบ  
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อน พ.ศ.2500-2530

**ชื่อหัวหน้าโครงการ** รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

### **สารบัญ**

- บทคัดย่อ

### **ส่วนที่ 1 บทนำ**

- ความเป็นมาของงานวิจัย
- วัตถุประสงค์ของงานวิจัย
- วิธีดำเนินการวิจัย
- ขอบเขตงานวิจัย
- กลุ่มประชากร
- เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ
- ข้อจำกัดในการวิจัย

### **ส่วนที่ 2 แนวคิดเบื้องต้นในการดำเนินการวิจัย**

- ความหมายของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- แนวคิดเรื่องตลาด-ตลาดนัด
- แนวคิดเรื่องโซ่ห่วง
- พัฒนาการของร้านค้าปลีก
- แนวคิดเกี่ยวกับการกำหนดแผนผังในข้อกำหนดจัดสรร
- แนวความคิดเกี่ยวกับการค้าที่ดิน
- แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย

### **ส่วนที่ 3 ที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดิน**

- ความเป็นมาของที่ดินจัดสรร-จัดสรรที่ดิน
- การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร
- การเติบโตของเมือง
- ความสัมพันธ์กับโครงข่าย

#### ส่วนที่ 4 ผลการศึกษา

- ยุคที่ 1 ที่ดินจัดสรรก่อน พ.ศ. 2500
  - ที่ดินจัดสรรย่านถนนสีพระยา
  - ที่ดินจัดสรรย่านถนนสีลม
  - ที่ดินจัดสรรย่านถนนสาทร
  - ที่ดินจัดสรรย่านถนนสุขุมวิท
  - โครงการพิบูลเวศม์(สุขุมวิท 77)
  - อาคารสงเคราะห์พิบูลวัฒนา(สามเสน)
  - อาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ
  - อาคารสงเคราะห์ดินแดง
- ยุคที่ 2 ที่ดินจัดสรร พ.ศ.2500-2515
  - หมู่บ้านเศรษฐกิจ
  - หมู่บ้านมิตรภาพ
  - หมู่บ้านเมืองแก้ว
  - หมู่บ้านอมรพันธ์
  - หมู่บ้านเสนานิเวศน์
  - หมู่บ้านโชคชัย
- ยุคที่ 3 การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2516-2530
  - หมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง
  - หมู่บ้านแฮปปี้แลนด์
  - หมู่บ้านเมืองเอก
  - หมู่บ้านสัมพันธ์(บางกะปิ)
  - หมู่บ้านเมืองทอง

### ส่วนที่ 5 สรุปและการวิเคราะห์ผล

- สรุปผลสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่ส่งผลกระทบต่อที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดิน
- สรุปผลภาพรวมที่ส่งผลกระทบต่อที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดิน
- วิเคราะห์ความเกี่ยวเนื่องกับงานวิจัย "รถพุ่มพวง"

### รายการอ้างอิง

#### ภาคผนวก

- ภาคผนวก ก ตัวอย่างข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ
- ภาคผนวก ข แผนผังโครงการและตำแหน่งที่ตั้งของสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในโครงการ



## ส่วนที่ 1 ความสำคัญและที่มาของการวิจัย

แต่เดิมนั้นการมีที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่คนทั่วไปดำเนินการเอง ซึ่งอาจจะเป็นการลงมือก่อสร้างเองหรือว่าจ้างช่างรับเหมามาดำเนินการก่อสร้างให้ บ้านที่สร้างขึ้นมาส่วนใหญ่เจ้าของไว้อยู่อาศัยหรือมีอยู่บ้างเหมือนกันที่สร้างขึ้นมาให้เช่าเพื่อหารายได้ การจัดหาที่ดินเพื่อนำมาปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในระยะต้นนั้น นอกจากจะเป็นที่ดินของครอบครัวหรือที่ดินที่ได้รับมรดก อันเป็นที่ดินที่มีมาก่อนแล้ว ก็ยังเป็นไปในรูปแบบที่มีการซื้อขายระหว่างบุคคลกับบุคคลคือเป็นที่ดินแปลงใหญ่ทั้งแปลง หรือที่ดินในลักษณะที่มีผู้ค้าที่ดินนำมาจัดแบ่งขาย

นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา โครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก มีการกำหนดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติขึ้นใช้เป็นครั้งแรก เพื่อกำหนดแนวทางในการเร่งรัดพัฒนาประเทศโดยเน้นการพัฒนาอุตสาหกรรมอย่างขนานใหญ่ จึงทำให้มีประชาชนอพยพเข้ามาทำงานในเมืองเป็นจำนวนมาก เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ที่อยู่อาศัยเริ่มมีลักษณะเป็นสินค้าแตกต่างจากยุคก่อน พ.ศ.2500 ที่เป็นการปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยเองเป็นส่วนใหญ่ มีการเริ่มแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงย่อยขายให้กับผู้สนใจ ระยะต้นเป็นไปในรูปแบบที่หน่วยงานรัฐจัดเป็นสวัสดิการให้กับข้าราชการในสังกัด จนค่อยๆเริ่มกระจายมายังข้าราชการในสังกัดอื่น และเริ่มมีเอกชนเข้ามาลงทุนจัดแบ่งแปลงที่ดินขาย มีการปลูกที่อยู่อาศัยควบคู่ไปด้วยในลักษณะของบ้านจัดสรร โดยในระยะแรกที่ดินจัดสรรมักจะกระจายตัวไปในเส้นทางถนนสายใหม่ๆ เช่น การตัดทางหลวงแผ่นดินสมัยจอมพล ป.พิบูลสงคราม เกิดเป็นถนนพหลโยธิน ถนนสุขุมวิท และถนนเพชรเกษม เป็นต้น

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ.2504-2509) ที่ต้องการเร่งรัดพัฒนาประเทศโดยเน้นที่ภาคอุตสาหกรรมและการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศโดยเฉพาะในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ รัฐบาลในขณะนั้นได้ออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 49 (พ.ศ.2502) ให้ยกเลิกมาตรา 34-37 หมวด 3 ของประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ที่ว่าด้วยการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน ด้วยเหตุผลว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศ ซึ่งผลของประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ได้เปิดโอกาสให้มีการกว้านซื้อที่ดินได้เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในแถบชานเมืองกรุงเทพฯ ซึ่งจะเป็นย่านที่มีการกระจายตัวของภาคอุตสาหกรรมตามที่แผนพัฒนา

เศรษฐกิจแห่งชาติกำหนดขึ้น ในช่วงเวลานั้นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายหรือให้เช่าได้เกิดขึ้นบ้างแล้ว เพื่อรองรับแรงงานที่อพยพเพราะเกิดการสร้างงานเป็นจำนวนมาก มีการอพยพย้ายถิ่นเข้ามาทำงานในเมืองมากขึ้น รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่นิยมสร้างกันในขณะนั้นได้แก่ เรือนแถว (Row House) และตึกแถว (Shop house) ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการค้า อย่างไรก็ตามการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่นับว่าคึกคักและเฟื่องฟูที่สุดในช่วงเวลานี้ก็คือ “ที่ดินจัดสรร” ซึ่งได้แก่การแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ เพื่อจำหน่ายให้กับผู้ที่สนใจ พร้อมกันนั้นผู้ขายก็ได้จัดให้มีสาธารณูปโภคเข้าไปจนถึงที่ดินที่จัดสรรตามสมควร เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โดยมีระยะเวลาผ่อนชำระแตกต่างกันไป ท่าเลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่อยู่แถบชานเมืองกรุงเทพฯ โดยเฉพาะที่มีการตัดถนนสายหลัก เช่น ย่านพระโขนง(ถนนสุขุมวิท), บางกะปิ(ถนนเพชรบุรีตัดใหม่) และบางเขน(ถนนพหลโยธิน) เป็นต้น

ต่อมาประมาณปี พ.ศ.2510 ธุรกิจที่ดินแบ่งขายเริ่มซบเซาลง เนื่องจากตลาดเริ่มเปลี่ยนสภาพกลายเป็นตลาดของการเก็งกำไรมากขึ้น ทำให้เกิดความเล็งทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย เพราะในช่วงเวลานั้นสถาบันการเงินยังไม่มีระบบของการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อรายย่อย การผ่อนชำระค่าซื้อที่ดินเป็นสัญญาาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายที่ดินเท่านั้น เมื่อมีความไม่มั่นใจในการซื้อขายที่ดิน ธุรกิจการขายที่ดินจัดสรรจึงเริ่มซบเซา ภาครัฐเองก็เริ่มหันมาจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยให้กับข้าราชการในรูปแบบของ “เคหะสงเคราะห์” จนเป็นที่นิยม ผู้ประกอบการบางรายจึงเริ่มดำเนินการในรูปแบบเดียวกัน แต่เปลี่ยนรูปแบบการลงทุนมาเป็นการทำบ้านจัดสรร (Housing Subdivision) ซึ่งก็ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี นับแต่นั้นมาจำนวนผู้ประกอบการบ้านจัดสรรก็เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับในระยะนี้ธนาคารพาณิชย์บางแห่งได้เริ่มเข้ามาให้การสนับสนุนทางการเงินแก่โครงการบ้านจัดสรร แต่ก็ยังจำกัดอยู่เฉพาะกลุ่มที่มีสายสัมพันธ์อันดีกับธนาคาร (ภาคผนวก สัมภาษณ์คุณชวน ตั้งมติธรรม)

เมื่อมีผู้สนใจเข้ามาดำเนินธุรกิจเป็นจำนวนมากขึ้น แต่ไม่มีมาตรการในการควบคุมดูแล จึงทำให้เกิดการเอารัดเอาเปรียบ ในช่วงปี พ.ศ. 2515 รัฐบาลจึงมีการออกกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินขึ้น มีชื่อว่า “ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286” หรือ ปว.286 เพื่อควบคุมการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ป้องกันมิให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินกระทำการอันเป็นการหลอกลวงหรือเอาเปรียบประชาชน ซึ่งผลของประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้กลายมาเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรอย่างมากในระยะแรก เพราะกฎหมายได้กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินจำเป็นต้องสร้างระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการหลายส่วนขึ้นในโครงการจัดสรร ซึ่งกลายเป็นข้อดีและข้อเสียต่อการดำเนินธุรกิจจัดสรรในเวลานั้น

ในขณะเดียวกันช่วงกลางปี พ.ศ.2516 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันขึ้นส่งผลให้ราคาวัสดุ ก่อสร้างและค่าแรงถีบตัวสูงขึ้น กำลังซื้อของประชาชนถดถอยลงในขณะที่ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรรลดลงมาอย่างเห็นได้ชัด ผลจากการที่น้ำมันมีราคาสูงขึ้น ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรแถบชานเมืองมีราคาสูง และเมื่ออยู่ชานเมืองจึงต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมืองมาก ดังนั้นผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหลายรายจึงหันมาสร้างบ้านในเมืองในรูปแบบที่เรียกว่า "ทาวน์เฮ้าส์" (Townhouse) กันมากขึ้น โดยการลดขนาดที่ดินในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยลงเพื่อเสนอขายบ้านได้ในราคาที่ใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรแถบชานเมือง และเข้ามาอยู่ใกล้ทำเลใจกลางเมืองได้มากขึ้นอันเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การขายทาวน์เฮ้าส์ราคาสูงในเมืองจึงกลายเป็นรูปแบบที่มีคนนิยมกันมากในช่วงเวลานั้น

แต่ในขณะเดียวกันก็พบว่า การลดขนาดแปลงที่ดินลงเช่นนี้ กลับส่งผลให้เกิดความนิยมทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ชานเมืองด้วยเช่นกัน เพราะในขณะที่กำลังซื้อลดลงเพราะวิกฤตการณ์ดังกล่าวข้างต้น บรรดาผู้ประกอบการจึงหันมาแบ่งที่ดินให้มีแปลงย่อยลงแทนที่จะขายบ้านจัดสรรในลักษณะบ้านเดี่ยวแต่เพียงรูปแบบเดียว ก็เริ่มผลิตทาวน์เฮ้าส์ชานเมืองออกมาขายมากขึ้นเช่นกัน เพื่อให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของประชาชนที่ลดลง

เมื่อพื้นที่อยู่อาศัยของเมืองขยายออกไปรอบนอกมากขึ้น กลับพบว่าสาธารณูปโภค-สาธารณูปการของรัฐที่รองรับความต้องการขั้นพื้นฐานเกิดขึ้นไม่ทันต่อความต้องการ บางแห่งมีเพียงการตัดถนนสายใหม่ แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ให้เดินทางได้โดยสะดวก รวมถึงไม่มีตลาด-ร้านค้า หรือแหล่งจับจ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวัน ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการก็ไม่นิยมที่จะจัดสร้างโครงการให้มีขนาดใหญ่โตเช่นในอดีต เพราะการขออนุมัติโครงการจากสถาบันการเงินยุ่งยากมากขึ้น ส่วนใหญ่มักจะหาที่ดินแปลงเล็กๆที่แทรกตัวอยู่ระหว่างตัวเมืองชั้นในกับชานเมืองโดยใช้ระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่มีอยู่แล้วในเขตพื้นที่นั้นๆ

จากความขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่จำเป็นดังกล่าว จึงทำให้ผู้วิจัยสนใจและได้ดำเนินการศึกษาวิจัยเรื่อง "รูปแบบและการให้บริการของรถพุ่มพวงที่ส่งผลต่อพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรร" มาก่อนหน้านี้ โดยผลการศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งจากงานวิจัยดังกล่าวสามารถเชื่อมโยงให้เห็นได้ว่า การเกิดขึ้นของ "รถพุ่มพวง" นั้น มีความเชื่อมโยงมาจากผลของการเกิดขึ้นของหมู่บ้านจัดสรรในอดีต ดังนั้นเพื่อให้เกิดความชัดเจนในประเด็นนี้มากยิ่งขึ้น ผู้วิจัย



จึงสนใจที่จะศึกษาว่าจากพัฒนาการของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดินในอดีตนั้นมีส่วนใดบ้างที่ส่งผลต่อการปรับตัวของผู้บริโภคโดยเฉพาะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจนก่อให้เกิด "รถพุ่มพวง" ที่สามารถทดแทนความขาดแคลนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการด้านต่างๆ ดังที่เกิดรูปแบบและวิธีการให้บริการของรถพุ่มพวงดังที่เห็นได้ในปัจจุบัน

ดังนั้นทั้งจากวิจัยเรื่อง "พัฒนาการของที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดิน ที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2490-2530" ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ นั้น เป็นส่วนหนึ่งที่จะขยายความรับรู้ของงานวิจัยเรื่อง "รูปแบบและการให้บริการของรถพุ่มพวง" ต่อพัฒนาการของชุมชนบ้านจัดสรร" ที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยไว้ก่อนหน้านี้ จึงทำให้แนวคิดทฤษฎีเบื้องต้นมีเนื้อหาในหลายส่วนที่จำเป็นต้องนำมาใช้ร่วมกัน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ของรัฐต่อบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการขั้นพื้นฐาน รวมถึงรูปแบบและพัฒนาการของสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต เช่น ตลาดสด ตลาดนัด ร้านโชห่วย ร้านค้าปลีกยุคใหม่ ฯลฯ อันเป็นสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่ผู้ประกอบการที่ดินจัดสรรและผู้ประกอบการที่ทำการจัดสรรที่ดินนำมาจัดสร้างไว้ในโครงการ เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริโภคที่สนใจในโครงการ ซึ่งผู้วิจัยต้องการชี้ให้เห็นที่มาของการทำโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อขายในทั้ง 2 ลักษณะ คือลักษณะที่มีการแบ่งขายที่ดิน หรือที่ผู้วิจัยเรียกว่า "ที่ดินจัดสรร" และลักษณะที่ทั้งแบ่งขายที่ดินและปลูกสร้างที่อยู่อาศัยให้ด้วย หรือที่ผู้วิจัยเรียกว่า "จัดสรรที่ดิน" เพื่อชี้ให้เห็นว่าการพัฒนาที่ดินในทั้ง 2 ลักษณะนั้น คือต้นทางที่เกิดพัฒนาการไปสู่บริบทการเกิดขึ้นของ "รถพุ่มพวง" ขึ้นในระยะเวลาต่อมา จากกรอบงานวิจัยข้างต้นจึงนำมาซึ่งวัตถุประสงค์ในการวิจัยดังนี้

#### วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อรวบรวมพัฒนาการและรูปแบบของการแบ่งแยกที่ดินในลักษณะของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดินในช่วงตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2490-2530 ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของโครงข่ายสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่ส่งผลต่อการกระจายตัวของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดิน

#### วิธีดำเนินการวิจัย

- ทบทวนวรรณกรรม (Literature Review) ที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องกับการเกิดขึ้นของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมถึงการกระจายตัวของระบบโครงข่ายคมนาคม เพื่อหาความสัมพันธ์กับการแบ่งที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดิน

### เครื่องมือในการวิจัย

- การศึกษาในครั้งนี้เป็นงานวิจัยเชิงเอกสาร (Document Research) เกี่ยวกับการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินในอดีตก่อน พ.ศ.2515 ต้องใช้เอกสารต่างๆ ในการรายงานผลการศึกษา
- การศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการเลือกใช้ในการสำรวจ อาศัยแบบบันทึกข้อมูลและอาศัยการถ่ายรูปประกอบการสำรวจ
- การศึกษาถึงแนวคิดให้การสัมภาษณ์ แบบเจาะลึก ดังนั้นจะต้องมีการกำหนดประเด็นหลักในการสัมภาษณ์ โดยกำหนดจากกรอบแนวคิดจากคำตอบที่ต้องการจากงานวิจัย
- สัมภาษณ์ผู้ประกอบการหรือผู้เกี่ยวข้องที่มีบทบาทสำคัญในแต่ละยุค เพื่อแนวคิดและที่มาของการดำเนินโครงการในช่วงเวลา

### กลุ่มประชากร

ผู้วิจัยคัดเลือกกลุ่มประชากรแบบจำเพาะเจาะจง เพื่อสามารถสัมภาษณ์เชิงลึกที่กำหนดไว้ได้ โดยผู้เชี่ยวชาญที่คัดเลือกประกอบด้วย

- นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 – 2530 อันประกอบด้วย
  - รองศาสตราจารย์ ญาณเดช ทองสีมา ปี พ.ศ. 2524-2525 และปี พ.ศ.2527-2528
  - คุณชวน ตั้งมติธรรม ปี พ.ศ.2528-2532
- ศาสตราจารย์ (กิตติคุณ) ม.ร.ว.เน่งน้อย ศักดิ์ศรี
- ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลัย
- รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต
- คุณถวัลย์ ทิมसार
- คุณบริสุทธิ์ กาสินพิลา

### วิธีนำเสนองานวิจัย

- นำเสนอผลการวิจัยโดย การอภิปรายผล รูปภาพผังที่ได้จากภาพถ่ายทางอากาศ
- ใช้การบรรยายเชิงพรรณนา และการเปรียบเทียบเพื่อชี้ให้เห็นพัฒนาการในแต่ละยุคแต่ละสมัย เพื่อวิเคราะห์รูปแบบและความสัมพันธ์

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อสนับสนุนแนวความคิดเกี่ยวกับการเกิดขึ้นของรถเช่าของ หรือ "รถพุ่มพวง" ในบริบทที่สัมพันธ์เกี่ยวข้องกับรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร โดยเฉพาะในยุคเริ่มต้นของการเกิดหมู่บ้านจัดสรร อันจะสามารถแสดงให้เห็นถึงแนวคิดในการวางแผนผังในการดำเนินการที่ผนวก

ข้อกำหนดทางกฎหมายและแนวคิดทางการตลาดที่ต้องการจูงใจให้ผู้ซื้อเข้ามาสนใจโครงการในย่านชานเมืองที่ห่างไกลสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานของภาครัฐมากขึ้น จนเมื่อเกิดการเข้ามาของร้านสะดวกซื้อ แผนผังโครงการจึงเริ่มมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงไปจนเป็นที่มาของการเกิดขึ้นของ "รถพุ่มพวง" ที่วิจัยได้ศึกษาไว้ก่อนหน้านี้

### ข้อจำกัดในการวิจัย

ผู้วิจัยจำกัดระยะเวลาในการดำเนินการศึกษาการเกิดขึ้นของหมู่บ้านจัดสรรไว้ถึง ปี พ.ศ. 2530 ด้วยเงื่อนไข 2 ประการ

**ประการหนึ่ง** เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยที่ต้องการวางพื้นฐานให้เข้าใจงานวิจัยเรื่อง "รูปแบบและการให้บริการของ"รถพุ่มพวง"ต่อพัฒนาการของชุมชนบ้านจัดสรร" ที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยไว้ก่อนหน้านี้ได้มากขึ้น จากการสืบค้นในงานวิจัยเกี่ยวกับรถพุ่มพวงนั้น สามารถกำหนดช่วงระยะเวลาในการเกิดขึ้นของรถพุ่มพวงได้ในราวปี พ.ศ. 2528-2530

**ประการที่สอง** กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่มีส่วนสำคัญต่อการกำหนดแผนผังในช่วงแรกซึ่งออกตามความในประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) มีการบังคับใช้อยู่ในช่วงปีพ.ศ.2515-2530 โดยภายหลังปี พ.ศ.2530 กรมที่ดินจึงมีการออกข้อกำหนดรูปแบบในการวางแผนผังโครงการ โดยให้เป็นไปตามหลักทางวิชาการทางผังเมืองและมาตรฐานขั้นต่ำที่มีผลต่อการกำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

ด้วยเหตุผลทั้ง 2 ประการ ซึ่งมีช่วงเวลาที่สอดคล้องกันอันจะนำไปสู่ความเชื่อมโยงงานวิจัยทั้ง 2 ฉบับได้ผู้วิจัยจึงกำหนดระยะเวลาดังกล่าวในกรอบงานวิจัยฉบับนี้



## ส่วนที่ 2

### แนวคิดเบื้องต้นในการวิจัย

จากการวิจัยเรื่อง "พัฒนาการของที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดิน ที่ส่งผลกระทบต่อ การกำหนดรูปแบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2490-2530" ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้แล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะงานวิจัยในครั้งนี้เป็นงานวิจัยที่ ขยายความเป็นมาในเรื่อง "รูปแบบและการให้บริการของ"รถพุ่มพวง"ต่อพัฒนาการของ ชุมชนบ้านจัดสรร" ที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยไว้ก่อนหน้านี้ จึงทำให้แนวคิดทฤษฎีเบื้องต้นมี เนื้อหาในหลายส่วนที่จำเป็นต้องนำมาใช้ร่วมกัน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ของ รัฐต่อบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการขั้นพื้นฐาน รวมถึงรูปแบบและพัฒนาการของสิ่ง อำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต เช่น ตลาดสด ตลาดนัด ร้านโชห่วย ร้านค้าปลีก ยุคใหม่ ฯลฯ อันเป็นสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่ผู้ประกอบการที่ดินจัดสรรและการจัดสรร ที่ดินของภาคเอกชน นำมาจัดสร้างไว้ในโครงการเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริโภคสนใจในโครงการ ดังนั้นแนวคิดทฤษฎีส่วนใหญ่จึงจำเป็นต้องนำมาใช้ร่วมกันในทั้ง 2 งานวิจัยและบางส่วนที่นำเสนอ เพิ่มเติมเพื่อประกอบการสรุปและวิเคราะห์ผลการศึกษา อาทิเช่น แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือก ที่อยู่อาศัย เพื่ออธิบายเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับสภาพทางสังคม- เศรษฐกิจในบริบทต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องด้วยระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่จำเป็นสำหรับผู้ ชื้อที่อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่ม ซึ่งจะสามารถแยกแยะให้เห็นระดับความเกี่ยวข้องกับสาธารณูปการ หลักที่ผู้วิจัยใช้เป็นตัวแปรหลักในงานวิจัยฉบับนี้ได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 2.1. ความหมายของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

##### 2.1.1 สาธารณูปโภค (Public Utilities)<sup>1</sup>

สาธารณูปโภค หมายถึง บริการขั้นพื้นฐานที่ประชาชนควรจะได้รับในชุมชน รัฐจะ เป็นผู้กำหนดนโยบายและรับภาระในการให้บริการ (อาจจะโดยตรงหรือทางอ้อมก็

<sup>1</sup> ผศ.ดร.บุษบง ชัยเจริญวัฒน์, หลักการและกลยุทธ์การจัดการชุมชน [ออนไลน์], 7 ตุลาคม 2555.

แหล่งที่มา : <http://vclass.mgt.psu.ac.th/~busabong/Teaching/465-231/Doc/infrastructure.doc>

ตาม) บริการดังกล่าวจะปรากฏในเขตเมือง (Urban Area) เป็นส่วนใหญ่ Infrastructure  
จึงแบ่งออกเป็น Public Utilities (สาธารณูปโภค) และ Public Facilities (สาธารณูปการ)  
โดยหลักเกณฑ์ (Criteria) ในการจำแนกประเภทของบริการพื้นฐานดังกล่าว มีดังนี้ คือ  
ดังนั้นจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น สาธารณูปโภค จึงได้แก่ ระบบถนน ทางด่วน ทาง  
รถไฟ โครงข่ายคมนาคมขนส่ง ระบบโทรศัพท์ แก๊ส ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ  
การกำจัดขยะ การสื่อสาร ฯลฯ



ภาพที่ 2.1 แสดงตัวอย่างสาธารณูปโภคของรัฐ

### 2.1.2 สาธารณูปการ (Public Facilities)<sup>2</sup>

สาธารณูปการ หมายถึง บริการเพื่อสาธารณะซึ่งดำเนินการโดยองค์กรของรัฐหรือ  
เอกชนโดยการควบคุมของรัฐบาล ซึ่งได้แก่บริการในเรื่องเคหการ การศึกษา ศาสนา  
วัฒนธรรม การอนามัย ความปลอดภัย สันทนาการ และบริการอื่น ๆ ตามความต้องการ  
ของประชาชน และเป็นกิจการที่ไม่หวังผลกำไร สาธารณูปการ มีหลายประเภทและชนิด  
ซึ่งพอจะสรุปผลได้ดังนี้

- 1) การบริการ ได้แก่ ศาล ศาลากลาง เทศบาล สถานที่ราชการอื่น ๆ เช่น ที่ทำ  
การไปรษณีย์ สำนักงานแรงงาน เป็นต้น
- 2) วัฒนธรรม ได้แก่ ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ ศูนย์ศิลปวัฒนธรรม โรงละคร ห้องฟ้  
จำลอง
- 3) การศึกษา ได้แก่ โรงเรียน วิทยาลัย และมหาวิทยาลัย
- 4) การอนามัย ได้แก่ โรงพยาบาล สถานเอนามัย ศูนย์สาธารณสุข

<sup>2</sup> เรืองเดียวกัน

- 5) เคหการ ได้แก่ โครงการเคหการ
- 6) สันทนาการ ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามกีฬา
- 7) ความปลอดภัย ได้แก่ สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง เป็นต้น
- 8) ในส่วนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรแบ่งออกเป็น
  - ภายนอกโครงการ
  - ภายในโครงการ



ภาพที่ 2.2 แสดงตัวอย่างสาธารณูปการของรัฐ

ตารางที่ 2.1 แสดงข้อแตกต่างของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ตัวบ่งชี้	สาธารณูปโภค (Public Utilities)	สาธารณูปโภคการ (Public Facilities)
ชนิดของบริการ	บริการที่จำเป็นต่อชีวิตประจำวัน ของประชาชนทั่วไป	โดยทั่วไป ประชาชนไม่จำเป็นต้อง รับบริการทุกวัน
ลักษณะของสิ่ง ให้บริการ	มีลักษณะทางกายภาพ (Physical) เช่น ประปา ไฟฟ้า	มีลักษณะที่ไม่มีไซ่ทางกายภาพ (Non-Physical) เช่น การรักษา การกระตุ้นให้รู้จักคิด
รูปแบบของ การให้บริการ	มีลักษณะเป็นเส้น สาย (Line)	มีลักษณะเป็นจุด (Point)
ลักษณะการให้บริการ	บริการเข้าหาผู้รับบริการ	ผู้รับบริการไปรับบริการจากผู้ ให้บริการ

จะเห็นว่าจากแนวคิดข้างต้นสาธารณูปโภค-สาธารณูปการส่วนใหญ่เป็นหน้าที่ของรัฐที่ต้องดำเนินการจัดสร้างให้กับประชาชนทั่วไป แต่ส่วนใหญ่จะพบว่ารัฐเน้นที่จะก่อสร้างเพียงระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน เพียงเท่านั้น แต่ขาดการวางแผนและให้บริการระบบขนส่งสาธารณะทำให้ประชาชนที่ห่างไกลเข้าถึงระบบสาธารณูปการเบื้องต้น เช่น ตลาดสด และร้านค้าได้ ซึ่งต้องเข้าใจว่าเมื่อผู้คนเริ่มเข้าไปอยู่อาศัยในจุดใดจุดหนึ่งเพิ่มมากขึ้นก็ก่อให้เกิดเป็นชุมชน แต่เมื่อภาครัฐไม่สามารถจัดสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อการดำรงชีวิตได้ ภาคเอกชนที่เป็นผู้จัดแบ่งแปลงที่ดินขายให้กับคนทั่วไป จึงจำเป็นต้องจัดหาสาธารณูปการเหล่านี้มาไว้ในพื้นที่ เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้กับโครงการ เช่น การจัดให้มีตลาดของชุมชน หรือ การจัดสร้างอาคารพาณิชย์เพื่อให้ผู้สนใจมาซื้อเป็นร้านค้าขายของให้กับคนในชุมชน



## 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับตลาด

ตลาด พจนานุกรมให้ความหมายว่า ที่ชุมนุมเพื่อซื้อขายของ ตลาดนัด ที่ชุมนุมเพื่อซื้อขายของตามเวลาที่นัดหมายกำหนด<sup>3</sup> ในขณะที่เดียวกัน คำว่า "ตลาด" ก็หมายความว่าแหล่งซื้อขาย ของที่หาซื้อง่าย ของพื้นที่ราคาไม่สูง<sup>4</sup>

ขณะที่ในทางเศรษฐศาสตร์ระบุว่า "ตลาด" คือ ที่ชุมนุมเพื่อขายสินค้า เป็นสถานที่ที่อุปสงค์ คือความต้องการซื้อ กับอุปทาน คือ ความต้องการขายมาพบกัน ทั้งสองความหมายล้วนชี้ชัดถึงเรื่องของการค้าขายเท่านั้น แต่หากพิจารณาลึกลงไปก็จะพบว่าตลาดยังเป็นที่พบปะ แลกเปลี่ยนข่าวสาร วัฒนธรรม ของคนในชุมชน ไปจนถึงต่างชุมชน ต่างหมู่บ้าน ต่างท้องถิ่น ขึ้นอยู่กับขนาดและทำเลที่ตั้งของตลาดนั้นๆ

ตลาดขายสินค้าเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ที่อยู่ในชุมชน ความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ตามแนวคิดของมาสโลว์ (อ้างถึงใน Berns, Laurence. Thomas Hobbes, 1588-1679: 396-420) มนุษย์ต้องการปัจจัยสี่ ในการดำรงชีวิต ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นที่มีความสำคัญมากในการดำรงชีวิตประจำวัน ทุกคนต้องได้รับปัจจัยสนองความต้องการขั้นนี้ก่อนเสมอเพราะหากขาดปัจจัยนี้แล้ว มนุษย์ต้องดิ้นรนทุกวิถีทางเพื่อให้ได้มา โดยไม่คำนึงถึงผลกระทบใดๆ แม้จะเสี่ยงภัยอันตรายแค่ไหนก็ตาม ปัจจัยขั้นนี้ได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค ตลอดจนเงินของใช้ที่จำเป็นในชีวิตอื่นๆ

### 2.2.1 พัฒนาการของตลาดและชุมชนในประเทศไทย

พัฒนาการของตลาดในประเทศไทย จะมองย้อนกลับไปได้หลายยุคหลายสมัย แต่ละสมัยจะมีความคล้ายคลึงและแตกต่างกันออกไปตามสถานการณ์ของยุคสมัยนั้นๆ ผู้วิจัยได้สรุปใจความสำคัญตามลักษณะรูปแบบตลาดไว้ดังนี้

- ตลาดบก ลักษณะของตลาดจะมีรูปแบบเป็นห้องหรือร้านเรียงเป็นแถวติดต่อกัน มีทั้งแบบตลาดนัดและตลาดประจำ ตลาดสดที่สำคัญสำหรับการเป็นที่ซื้อขายและเปลี่ยนสินค้า เรียกว่า "ตลาดปลาน" ส่วนตลาดย่อยอื่นๆ กระจัดกระจายกันอยู่บริเวณนอก

<sup>3</sup> พจนานุกรม ฉบับเฉลิมพระเกียรติ พ.ศ.2530 หน้า 209

<sup>4</sup> พจนานุกรมฉบับมติชน พ.ศ.2547 หน้า 348

เมือง นอกจากนี้ ยังมีตลาดบกจำนวนไม่น้อยตามแหล่งชุมชนทั่วไป ได้แก่ ตลาดขายของสดเช้าเย็น และตลาดขายสินค้าเฉพาะอย่าง

- ตลาดน้ำ กระจายอยู่บ้างตามแม่น้ำลำคลอง ทั้งนี้เพราะการเดินทางติดต่อใช้การสัญจรทางน้ำเป็นหลัก พื้นที่ค้าขายส่วนใหญ่จะอยู่ตามท่าเรือและทำนน้ำเป็นส่วนใหญ่ พวกพ่อค้ารับซื้อข้าว หรือพ่อค้าที่เข้ามาตั้งหลักแหล่งในหมู่บ้านเพื่อขายของชำต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงในหมู่บ้านเกิดขึ้นอย่างช้า ๆ เศรษฐกิจการค้าเข้าไปสู่มุมบ้านอย่างล่าช้ากว่าในเมือง พัฒนาการของตลาดในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ในตอนต้น มีการสร้างเมืองเลียนแบบสมัยกรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี ชุมคลองเพิ่มขึ้นเพื่อให้เป็นเส้นทางคมนาคมหลักของเมือง วิถีชีวิตชาวบ้านจึงมีลักษณะใกล้เคียงกัน ชุมชนและตลาดที่เกิดขึ้นจึงอยู่ริมน้ำ ทั้งตลาดสด ตลาดอาหารแห้ง ตลาดที่เป็นแหล่งผลิตสินค้า และตลาดสินค้าจากต่างแดน
- ตลาดสมัยใหม่ การพัฒนาด้านคมนาคมด้วยการขุดคลองและตัดถนนเพิ่มตามแบบตะวันตก และรับเอารูปแบบตลาดตามมาตรฐานตะวันตกมาใช้ในการจัดระเบียบสร้างอาคารยกพื้นสูงแบ่งช่องสำหรับจำหน่ายสินค้าประเภทอาหารสด อาหารแห้ง ผัก และผลไม้ ทั้งยังพบว่าบริเวณโดยรอบของตลาดจะมีอาคารตึกแถวประกอบธุรกิจขายของชำกระจายอยู่ทั่วไป และขยายตัวออกไปตามถนนตัดใหม่ในเขตกำแพงพระนคร และพื้นที่โดยรอบของใจกลางเมืองมากกว่าการขยายตัวไปทางน้ำ ไม่นานนักศูนย์กลางทางการค้าก็ย้ายออกไปตามส่วนขยายของเมืองในทิศทางต่างๆ ทั้งนี้ตลาดในย่านชุมชนยังคงทำหน้าที่เป็นสถานที่จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค โดยเฉพาะอาหารให้กับคนในชุมชนอย่างต่อเนื่อง ส่วนย่านการค้าบริเวณชานเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากได้รับอิทธิพลด้านรูปแบบการค้าของชาวตะวันตก ย่านการค้าระดับนี้จะมีขนาดเป็นชุมชนในตนเอง คือ มีทั้งส่วนที่เป็นตลาดสด และอาคารร้านค้าจำนวนนับสิบนับร้อย ประกอบธุรกิจการค้านานาประเภท ทั้งจำหน่ายสินค้าการบริหาร และการผลิต ตลอดจนกิจกรรมสันตนาการต่างๆ ประชาชนเริ่มหันไปใช้บริการตลาดสด หรือย่านการค้าแบบเบ็ดเสร็จที่มีสินค้าให้เลือกหลากหลาย สามารถจับจ่ายซื้อได้ในพื้นที่เดียวกันหรือต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีความสะดวกในการจอดรถและบริการอื่นๆ ที่จำเป็น ลักษณะของตลาดแบบใหม่นี้ ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ตและห้างสรรพสินค้า หรือทั้งสองประเภทรวมกันอยู่ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (ม.ร.ว.เน่งน้อย ศักดิ์ศรี และคณะ, 2534: 105-109)

## 2.2.2 ตลาดนัดชั่วคราว

**ลักษณะของตลาดนัดชั่วคราว** J.H.Stine ได้อธิบายถึงสาเหตุการเกิดตลาดนัดชั่วคราวว่า โดยปกติในการจัดตั้งร้านค้าหรือกิจกรรมทางเศรษฐกิจอย่างใดอย่างหนึ่ง จะต้องคำนึงถึงจำนวนประชากรขั้นต่ำที่มาสสนับสนุน โดยพิจารณาจากขอบเขตของสินค้า ถ้าขอบเขตของสินค้าขนาดใหญ่ที่สุดคลุมบริเวณได้กว้างกว่า หรือเท่ากับขอบเขตของสินค้าขนาดเล็กที่สุด ก็สามารถที่จะตั้งร้านค้าประจำได้อย่างถาวร แต่ในกรณีที่ขอบเขตของสินค้าขนาดเล็กที่สุดบริเวณบริการได้กว้างกว่าขอบเขตของสินค้าขนาดใหญ่ที่สุด ซึ่งลักษณะนี้อาจพบในท้องถิ่นที่มีการคมนาคมไม่สะดวก ผู้บริโภคไม่สามารถเดินทางไปซื้อสินค้าจากที่ไกลๆได้ เพราะต้องใช้เวลาในการเดินทางมาก การกระจายของประชากรต่อหน่วยพื้นที่ต่ำและความต้องการสินค้าไม่สูงพอ การจัดตั้งร้านค้าประจำไม่สามารถกระทำได้ ดังนั้นพ่อค้าจึงตัดสินใจเร่ขายสินค้าไปตามสถานที่ต่างๆ เพื่อให้บริการและสินค้าแก่ผู้บริโภคได้อย่างทั่วถึง โดยคำนึงถึงระยะทางและจำนวนครั้งของการเคลื่อนย้าย (Chorley, 1967:320-322)

**ลักษณะการกระจายของตลาดนัดชั่วคราว** ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการกระจายของตลาดนัดชั่วคราวมี 2 ประการคือ

1. ลักษณะการกระจายของประชากรที่มาสสนับสนุน ให้ตลาดนัดชั่วคราวคงอยู่ได้ Polly Hill & Robert H.T. Smith ได้ตั้งข้อสังเกตว่า ความสัมพันธ์ระหว่างการกระจายของตลาดนัดกับการกระจายของประชากรเป็นเครื่องชี้ให้เห็นถึง ความคล่องตัวในการรับบริการได้อย่างทั่วถึงผู้บริโภค
2. เส้นทางคมนาคม เป็นลักษณะที่ตั้งสัมพันธ์กับตลาดนัดชั่วคราว ดังนั้นตลาดนัดชั่วคราวจะกระจายตามเส้นทางคมนาคม ขนาดของตลาดนัดจะสัมพันธ์กับขนาดของถนน ตลาดนัดที่เล็กที่สุดจะกระจายตามเส้นทางคมนาคมสายเล็กที่สุดในหมู่บ้าน หรือระหว่างหมู่บ้าน ส่วนตลาดนัดขนาดใหญ่จะตั้งอยู่ตามแนวถนนสายหลัก กล่าวคือสภาพการคมนาคมจะมีผลต่อตลาดนัดชั่วคราว ในพื้นที่ชานเมืองที่มีการคมนาคมไม่สะดวกและผู้บริโภคเดินทางไม่ไกลจากบ้าน พ่อค้าจะเดินทางเข้าไปเพื่อค้าขาย และเมื่อการคมนาคมมีความคล่องตัวมากขึ้น

### 2.3. แนวคิดเรื่องร้านโชห่วย

การเกิดร้านโชห่วยในสังคมไทยช่วงหนึ่งศตวรรษที่ผ่านมาสะท้อนให้เห็นสภาพความเปลี่ยนแปลง ทางสังคมเศรษฐกิจ จากเดิมที่เคยเป็นสังคมเกษตรกรรมได้เปลี่ยนไปสู่การเป็นสังคมอุตสาหกรรมที่มีการจัดแบ่งงานที่ซับซ้อนและเกิดการกระจายสินค้าอย่างเป็นระบบ มีตลาดร้านค้า และร้านโชห่วยทำหน้าที่เป็นแหล่งกระจายสินค้า โดยตลาดและร้านค้าจะสร้างเรียงกันเป็นตึกแถวแบบถาวร ตั้งอยู่ริมทำนน้ำสัญจรสายสำคัญ ๆ ซึ่งต่อมาก็ขยับไปสู่ริมถนนตามหัวเมืองต่าง ๆ (ฉันทิศ เพียรธรรม 2555 และ วันทนาพร รุ่งวรรณรัตน์ 2555)

การเปลี่ยนแปลงจากร้านโชห่วยเป็นร้านสะดวกซื้อในธุรกิจแฟรนไชส์ เป็นการสะท้อนให้เห็นสภาพการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจสังคมในอีกระลอกโดยเป็นการ “ผลัดใบ” จากสังคมอุตสาหกรรมที่ระบบการผลิต-เทคโนโลยีเป็นสังคมทุนนิยมที่ทุนและรูปแบบการบริหารจัดการเข้ามามีความสำคัญ

โชห่วย เป็นภาษาจีนสำเนียงแต้จิ๋ว หมายถึง ร้านค้าที่มีสินค้าเยอะชนิด สับสนปนเปรมีจำนวนมาก ร้านโชห่วยในความหมายเริ่มต้นเป็นการค้าประเภทเครื่องใช้ จำพวกของกินทั้งที่เป็นผลิตผลทางการเกษตรทั้งที่ผ่านการแปรรูปและยังไม่แปรรูป อาทิ ถั่ว งา หอมกระเทียม หรือวัตถุดิบอาหารการกินต่างๆ แต่ไม่ได้ขายเครื่องใช้ แต่ถ้าออกเสียงตามสำเนียงจีนกลางจะออกว่า “ซู ฮั่ว” ถ้าออกเสียงตามสำเนียงจีนฮกเกี้ยนว่า “โช ฮ่วย” หรือ “ซุก ฮ่วย” โดยคำว่า “ซู” หรือ “โช” หมายถึง ใหญ่ ๆ หยาบ ๆ ทั่ว ๆ ไป คำว่า “ฮั่ว” หมายถึงสินค้าหรือชุมนุม แปรโดยรวมหมายความว่า ร้านที่มีสินค้าทั่ว ๆ ไป (Traditional Grocery Stores, n.d.) นอกจากคำว่า “โชห่วย” แล้ว บ้างก็เรียกว่า “จับห่วย” สำหรับจับห่วย ในสำเนียงแต้จิ๋ว หมายถึง ร้านค้าที่ขายสินค้า 10 อย่าง จำพวกการขายของประเภทเครื่องใช้และเครื่องใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น สบู่ ยาสีฟัน ผงซักฟอก เป็นสินค้าเบ็ดเตล็ด จับห่วยเป็นการค้าส่งและขายปลีกด้วย

อย่างไรก็ดีในความหมายของคนไทย โชห่วย ก็คือร้านของชำ ร้านของจิปาตะ หรือร้านของใช้ที่เป็นความจำเป็นพื้นฐานในชีวิต โดยมักเป็นร้านตึกแถวกึ่งอาคารเล็ก ๆ ในครัวเรือนที่แต่เดิมมีผู้ประกอบการเป็นพ่อค้าคนจีน ต่อมาระยะหลังจึงเห็นว่าพ่อค้าคนไทยมากขึ้น ถึงแม้ว่าร้านโช



ช่วยจะเกิดขึ้นครั้งแรกในย่านคนจีนตั้งแต่สมัยอยุธยา แต่ก็ถือว่าร้านโชห่วยที่ตั้งเป็นกิจการร้านค้าอย่างชัดเจน ก็เพิ่งมีปรากฏชัดในช่วงที่ประเทศเปิดรับกระแสการพัฒนาสมัยใหม่ นับจากสมัยรัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2411 – 2453) ที่เกิดมีร้านโชห่วยของคนจีนในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นใน โดยสันนิษฐานว่ากลุ่มคนจีนที่เข้ามาบุกเบิกน่าจะเป็นจีนแต้จิ๋วที่อพยพเข้าเมืองไทยในช่วงรัตนโกสินทร์ตอนต้น การขยายตัวเหล่านี้เป็นไปได้ 2 ลักษณะ คือ

1. ดึงแถวในชุมชน
2. บ้านจัดสรรใหม่

ช่วง พ.ศ. 2530 ถือได้ว่าเป็นช่วงที่กิจการร้านโชห่วยมีความเจริญรุ่งเรืองและได้รับความนิยมที่สุด เพราะเป็นช่วงที่การค้ากำลังขยายตัว ในขณะที่กิจการร้านค้าสะดวกซื้อและแฟรนไชส์จากต่างประเทศก็ยังไม่แพร่หลาย ผลจากการพัฒนาประเทศไปสู่อุตสาหกรรมใหม่ (Newly Industrialized Country: NIC) ได้ทำให้เกิดการย้ายถิ่นฐานของชาวนาเข้ามาเป็นแรงงานเพื่อหางานทำ ในเขตเมืองและแหล่งนิคมต่าง ๆ ตามมาด้วยการเกิดเป็นตลาดและร้านค้าที่มีผู้ประกอบการเป็นทั้งคนจีนและคนไทย

ในสมัยรัฐบาลพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ (พ.ศ. 2531 – 2534) ประเทศไทยได้รับกระแสการค้าแบบสะดวกซื้อและธุรกิจแฟรนไชส์จากต่างประเทศ มีการดำเนินธุรกิจแฟรนไชส์ บริษัท ซีฟู้ดอลล์ เครือเจริญโภคภัณฑ์ เปิดร้านสะดวกซื้อ “เซเว่นอีเลฟเว่น” สาขาแรกที่ถนนพหลโยธิน เมื่อ 1 มิถุนายน พ.ศ.2532 จากนั้นขยายไปยังย่านอื่น ต่อมาก็มีร้านสะดวกซื้อที่ดำเนินการโดยบริษัทอื่น ๆ อาทิ แฟมิลีมาร์ท 108 ซีโอป เทสโก้เอกซ์เพรส ฯลฯ ธุรกิจร้านสะดวกซื้อได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว รุกเข้าไปยังแหล่งตลาดและแหล่งสัญจร การขยายตัวของร้านสะดวกซื้อและธุรกิจแฟรนไชส์ส่งผลกระทบต่อร้านโชห่วย ทำให้มีร้านโชห่วยจำนวนหนึ่งต้องปิดกิจการหรือปรับเปลี่ยนเป็นร้านสะดวกซื้อ เนื่องจากผู้ซื้อเริ่มคุ้นเคยกับความทันสมัยทำให้ร้านโชห่วยมีรายได้ลดลงจนกระทั่งถึงจุดหนึ่งก็ต้องเลิกกิจการ ผลกระทบดังกล่าวก็ได้กลายเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเริ่มจากพื้นที่กรุงเทพฯ และขยายไปยังพื้นที่ต่างจังหวัด

## 2.4. พัฒนาการธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย

ผลจากวิกฤตเศรษฐกิจ นโยบายส่งเสริมการลงทุนในการค้าปลีก ส่งผลให้มีการเข้ามาลงทุนของธุรกิจการค้าปลีกสมัยใหม่ประเภทซูเปอร์เซ็นเตอร์ หรือไฮเปอร์มาร์เก็ตจากต่างประเทศ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงแนวทางการดำเนินธุรกิจการค้าปลีก จากธุรกิจการค้าปลีกแบบดั้งเดิม (Traditional Trade) หรืออีกนัยหนึ่งร้านโชห่วย มาเป็นธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) มากขึ้น ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต (Supermarket) อาทิ ท็อปซูเปอร์มาร์เก็ต ฟู๊ดแลนด์ซูเปอร์มาร์เก็ต ดิสเคาท์สโตร์ (Discount Store) อาทิ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ คาร์ฟูร์ เทสโก้-โลตัส ร้านค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) อาทิ บู้ท วัดสัน Category Killer อาทิ พาวเวอร์บาย พาวเวอร์มอลล์ ซูเปอร์สปอร์ต และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) อาทิ 7-eleven AM/PM เป็นต้น เมื่อจำแนกตามลักษณะของสินค้าและบริการ จะได้ดังนี้

### ร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม (Traditional Trade)

ร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมหรือโชห่วย เป็นร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ที่ยังคงไว้ซึ่งลักษณะการจำหน่ายสินค้าและบริการรูปแบบเดิม การจัดวางสินค้ายังไม่ทันสมัย ส่วนใหญ่เป็นร้านห้องแถวหรือตึกแถวที่มีพื้นที่ไม่มาก ลูกค้านั่งรถจักรยานยนต์หรือมอเตอร์ไซด์เข้ามาซื้อสินค้า การบริหารจัดการเป็นแบบครอบครัว การลงทุนน้อย ไม่มีระบบการจัดการที่ได้ตามมาตรฐานสากล



ภาพตัวอย่างของร้านโชห่วย 1

ที่มา: [www.thairath.co.th](http://www.thairath.co.th)



ภาพตัวอย่างของร้านโชห่วย 2

ที่มา: [www.rpst-digital.org](http://www.rpst-digital.org)

### ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade)

เป็นร้านค้าที่มีการปรับปรุงการจัดวางสินค้า การให้บริการที่ทันสมัย มีการจัดการที่เป็นระบบและมีมาตรฐาน ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย และลงทุนสูง เพื่อดึงดูดให้ลูกค้ามาใช้บริการ จัดตั้งบริษัทร่วมทุนทั้งไทยและต่างประเทศ

**ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) หรือ Minimart** เป็นร้านค้าปลีกที่พัฒนามาจากร้านค้าปลีกแบบเก่าหรือร้านขายของชำ (Grocery Store) ผสมผสานกับซูเปอร์มาร์เก็ตแต่มีขนาดเล็กกว่า ส่วนใหญ่จำหน่ายสินค้าที่เป็น fast-food beverage และสินค้าอุปโภคอื่นๆ เน้นการให้บริการที่มีความสะดวก ส่วนใหญ่ให้บริการ 24 ชั่วโมง ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าที่ต้องการความสะดวก ใกล้บ้าน หรือใกล้ที่ทำงาน ซื้อสินค้าเพื่อชดเชยสิ่งที่ขาดเหลือ หรือซื้อของมาใช้ในการยามจำเป็น โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งร้านค้าเป็นสำคัญ มีพื้นที่ขายไม่มากนัก ลักษณะการดำเนินธุรกิจมี 3 ลักษณะ คือ (1) การลงทุนโดยเจ้าของลิขสิทธิ์ (2) การขายเฟรนไชส์ (Franchise) ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างผู้ประกอบการกับเจ้าของร้านค้าหรือผู้ที่สนใจ (3) การขายช่วงสิทธิ์ โดยผู้รับช่วงสิทธิ์ต้องขยายสาขาเพิ่มให้ครบตามสัญญาในระยะเวลาที่กำหนด การดำเนินธุรกิจทั้ง 3 ลักษณะดังกล่าวมีระบบการบริหารจัดการที่อยู่ภายใต้การดูแลของบริหารจัดการของบริษัทแม่



เพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน อาทิ การโฆษณา การควบคุมคุณภาพของสินค้า และการให้บริการ ฯลฯ



ภาพตัวอย่างของร้านสะดวกซื้อ

## 2.5 การกำหนดแผนผังในข้อกำหนดจัดสรร

เริ่มตั้งแต่การประกาศข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ปว.286) ในปี พ.ศ. 2515 ถึงก่อนการประกาศพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งช่วงนี้ถือว่าเป็นยุคแรกเริ่มของการมีกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย กฎหมายที่ออกมามีเจตนารมณ์เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของบริษัทเอกชนและคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม โดยออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ปว.286) มาเป็นฉบับแรก แต่ยังไม่ได้มีการให้ความสำคัญกับมาตรฐานสาธารณสุขภายในโครงการจัดสรรที่ดินเท่าที่ควร ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินอาศัยช่องว่างของกฎหมายเอาเปรียบผู้ซื้อ กรมที่ดินจึงได้ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจำนวนรวม 3 ฉบับ ก่อนที่จะมีข้อกำหนดจัดสรรที่ดินปี พ.ศ.2530 อันถือเป็นต้นแบบของข้อกำหนดที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันได้แก่

- ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินลงวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ.2516



- ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ.2519 และฉบับที่ 2 (พ.ศ.2517) ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ.2517

- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2524

โดยสามารถสรุปข้อกำหนดหลักที่มีต่อการวางผังโครงการได้ดังนี้

#### 1) ขนาดที่ดิน

(1) **ที่ดินเปล่า** แต่ละแปลงต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุด ไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 24 เมตร หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุด ต้องไม่น้อยกว่า 400 ตารางเมตร หรือ 100 ตารางวา ( หมวด 2 ข้อ 5)

#### (2) **ที่อยู่อาศัย** แบ่งออก 3 ประเภทคือ

- **บ้านเดี่ยว** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุด ไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 24 เมตร หรือ มีจำนวนที่ดินน้อยสุดไม่น้อยกว่า 400 ตร.ม. (100 ตารางวา)

- **บ้านแฝด** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 9 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 20 เมตรหรือมีจำนวนที่ดินน้อยสุดไม่น้อยกว่า 200 ตร.ม. ( 50 ตารางวา)

- **บ้านแถว** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 5 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือมีจำนวนที่ดินน้อยสุดไม่น้อยกว่า 100 ตร.ม. (25 ตารางวา)

(3) **ที่ประกอบการพาณิชย์** แต่ละแปลงต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุด ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 14 เมตร

#### 2) ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

(1) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการเชื่อมต่อกับถนน หรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร (ข้อ 6) มีดังนี้

1. ถนนพิเศษ จะต้องมีความกว้างของเขตทางเพียงใดให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด
2. ถนนเอก ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 17 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร 12 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างข้างละ 2.5 เมตร ( หมวดที่ 3 ข้อ 6)
3. ถนนโท คือถนนที่เชื่อมต่อกับถนนเอก แบ่งเป็น 3 ลักษณะ คือ
  1. ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 14 เมตร โดยแบ่งผิวจราจรกว้าง 10 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างข้างละ 2 เมตร
  2. ถนนในบริเวณที่ประกอบการพาณิชย์ จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 18 เมตร โดยแบ่งผิวจราจรกว้าง 12 เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง 4 ช่องทาง กว้างช่องละ 3 เมตร และทางเข้า 2 ซ้าง กว้างทางละ 3 เมตร
4. ถนนย่อย เป็นทางซึ่งผ่านเข้าไปยังที่อยู่อาศัยและผ่านออกได้โดยไม่ต้องกลับทางเดิม มีหลักดังนี้
  1. จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 9 เมตร โดย แบ่งเป็นผิวจราจร 6 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างข้างละ 1.5 เมตร
  2. ในกรณีที่ถนนย่อยมีความยาวเกินกว่า 200 เมตร จะต้องมี ความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 6 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างข้างละ 2 เมตร
5. ถนนปลายตัน เป็นทางเข้าไปยังแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยปิดตันที่ปลายหนึ่ง และมีที่สำหรับกลับรถออกมาได้ ซึ่งอาจเป็นรูปต่างๆตรงปลายตัน โยมีรัศมีขอบทางไม่ ต่ำกว่า 7 เมตร ถนนปลายตันจะต้องมีความยาวไม่เกิน 12 เมตร จากจุดต่อเชื่อมกับทางผ่านตลอด และ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 9 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 6 เมตร และไหล่ทางหรือ ทางเท้า 2 ซ้าง กว้างข้างละ 1.5 เมตร

### 3) สาธารณะอื่นที่จำเป็น

(1) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย มีจำนวนแปลง 100 แปลง ถึง 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ

- 1.ใช้เป็นสนามเด็กเล่น 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 800 ตร.ม. (0.5 ไร่)
- 2.ใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง มีเนื้อที่น้อยกว่า 800 ตร.ม. (0.5 ไร่)
- 3.ใช้ตั้งร้านค้าย่อย 1 แห่ง มีเนื้อที่น้อยกว่า 400 ตร.ม. (100 ตารางวา)

ถ้าเกิน 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าว เพิ่มขึ้นทุก 200 แปลงถ้าเกิน กึ่งหนึ่งให้ถือเป็น 200 แปลง

(2) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินตาม ข้อ 1 มีจำนวน 1000 แปลง นอกจากจะจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะตามที่จำเป็นตาม (1) 1.2. และ 3. แล้วจะต้องมีการจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังนี้ด้วย

- 1.ใช้สร้างสวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 6400 ตารางเมตร (4 ไร่)
- 2.ใช้ตั้งโรงเรียนประถมและมัธยมชาย 1 แห่ง หญิง 1 แห่ง หรือ ชายหญิงรวมกัน 2 แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11,200 ตารางเมตร (7 ไร่)

ส่วนข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530 ซึ่งถือเป็นต้นแบบของการวางผังข้อกำหนดฉบับต่อมาจนถึงที่มีการบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน มีรายละเอียดหลักๆ ดังนี้

#### 1) ขนาดที่ดิน

(1) ที่ดินเปล่ากว้างไม่ต่ำกว่า 10 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 20 เมตร หากไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

#### (2) ที่อยู่อาศัย

1.บ้านเดี่ยว กว้างและยาวไม่น้อยกว่า 10 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

2.บ้านแฝด กว้างไม่น้อยกว่า 7 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตร.ว.

3.บ้านแถว กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตร.ว.  
หากไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา การปลูกสร้างอาคารประเภทนี้ ต้องห่าง  
จากแนวเขตที่ดินด้านหน้าที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 2 เมตร ทุกระยะความยาวไม่เกิน 60 ม. ต้องเว้น  
ที่ดินเป็นช่องว่างระหว่างแปลง 1 ช่อง โดยมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร เว้นแต่กฎหมายควบคุม  
อาคารจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(3) **ที่ประกอบการพาณิชย์** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4  
เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 12 ตารางวา ทุกระยะความยาวไม่เกิน 60 ม. ต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่าง  
ระหว่างแปลง 1 ช่อง โดยมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร เว้นแต่กฎหมายควบคุมอาคารจะกำหนด  
ไว้เป็นอย่างอื่น

## 2) ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

(1) **ถนนพิเศษ** จะต้องมีความกว้างของเขตทางเพียงพอให้อยู่ในดุลพินิจของ  
คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด

(2) **ถนนเอก** ความกว้าง ของเขตทางไม่ต่ำกว่า 15 เมตร โดยแบ่งผิวจราจรนก  
วางไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และทางเท้า 2 ซ้างกว้างไม่ต่ำกว่า ซ้างละ 1.5 เมตร

### (3) ถนนโท แบ่งเป็น 3 ลักษณะ

ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร  
กว้างไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และทางเท้า 2 ซ้างกว้างไม่ต่ำกว่า ซ้างละ 1 เมตร

ถนนในบริเวณพาณิชย์ ที่ปลูกสร้างอาคารหันหน้าเข้าหากัน มีความกว้าง  
ของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12 เมตร กว้างไม่ต่ำกว่า 9 เมตร และทางเท้า 2 ซ้างกว้างไม่ต่ำกว่า ซ้างละ  
1.5 เมตร

ในกรณีติดถนนด้านเดียว มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร  
กว้างไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และทางเท้า 2 ซ้างกว้างไม่ต่ำกว่า ซ้างละ 1 เมตร



(4) ถนนย่อย ถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนในบริเวณที่ดินจัดสรร ต้องมีความกว้างของเขตทาง ไม่ต่ำกว่า 8 ม. โดยแบ่งผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างไม่ต่ำกว่า ซ้ำละ 1 เมตร

(5) ถนนปลายทาง หากมีความกว้างของผิวจราจรต่ำกว่า 10 เมตร และมีความยาวเกินกว่า 50 เมตร ต้องมีที่กั้นรถตามแบบ

### 3) สาธารณะอื่นที่จำเป็น

(1) แบ่งที่ดินเพื่อจำหน่าย 100 – 200 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่เพื่อจัดทำสนามเด็กเล่นไม่น้อยกว่า 1 แห่ง แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 200 ตารางวา ถ้าเกิน 200 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 200 แปลง เศษของ 200 แปลง มีจำนวนตั้งแต่ 100 แปลงขึ้นไปให้ถือเป็น 200 แปลง

(2) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป นอกจากต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ตามข้อ 1 แล้ว ต้องมีการจัดให้มีพื้นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล ไม่น้อยกว่า 1 แห่ง และอื่นๆ เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 400 ตารางวา ถ้าเกิน 500 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง

(3) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ 2000 แปลงขึ้นไป นอกจากจะจัดให้มีพื้นที่ตามข้อ 1 และ 2 แล้วต้องจัดให้มี

1. จัดทำสวนสาธารณะ และสนามกีฬาประชาชน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 10 ไร่

2. ใช้จัดตั้งโรงเรียนประถมศึกษา 1 แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่

(4) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ 4000 แปลงขึ้นไป นอกจากจะจัดให้มีพื้นที่ตามข้อ 1 ,2 และ 3 แล้วต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ตั้งโรงเรียนมัธยมศึกษา 1 แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 20 ไร่



## 2.6. การควบคุมการค้าที่ดิน

ความหมายของการค้าที่ดิน ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้ให้คำจำกัดความของการค้าที่ดิน หมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไป ซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดินการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรนั้น คำว่า การค้าหากำไร นั้นหมายถึงการประกอบอาชีพ เพื่อหากำไร กล่าวคือ ชั้นต้นผู้ขายจะต้องประกอบกิจการขายที่ดินเป็นปกติธุระและเมื่อประกอบอาชีพ มีวัตถุประสงค์เพื่อหากำไรแล้วแม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่าขาดทุนก็ยังอยู่ในความหมาย ของคำว่าการค้าหากำไรและยังหมายรวมถึงผู้ขายมิได้มีอาชีพค้าขาย แต่มีความประสงค์ที่จะหาหรือทำให้ได้มาซึ่งกำไรหรือ ผลประโยชน์เพิ่มขึ้นให้มากกว่าที่เคยลงทุนไป

การที่จะทำการควบคุมผู้ทำการจัดสรรที่ดินซึ่งเราถือว่าเป็นผู้ทำการค้าที่ดินนั้น คำนิยามนี้ไม่กินความถึงผู้ที่มีที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน สมมุติว่ามีที่ดินอยู่ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วเจ้าของได้นำที่ดินมาทำการจัดสรรขายเพื่อหากำไรโดยแบ่งเป็นแปลงย่อย ก็ไม่ถือว่าเป็นการค้าที่ดิน เพราะที่ดินของมีอยู่แล้วจึงมิใช่การได้มาในกรณีผู้ที่ได้ที่ดินมาหลังจากที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ถ้าการได้มานั้นเป็นโดยผลแห่งกฎหมาย

เช่น การรับมรดก ต่อมาผู้รับมรดกที่ดินเป็นมรดกมาจัดสรรแบ่งขายไป แม้เป็นการหากำไรอยู่ในตัวก็ยังไม่เข้าข่ายของการค้าที่ดินตามคำนิยามนี้ เพราะการได้มาของเขาโดยผลของกฎหมายเขาไม่มีเจตนาให้ได้มาเพื่อทำการจำหน่ายเช่นเดียวกับในกรณีที่ได้รับให้โดยเสนหา ก็ไม่ใช่การได้มาตามคำนิยามนี้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการค้าหากำไรนั้นจะต้องมีการลงทุน ถ้าไม่มีการลงทุนเช่นได้ที่ดินมาโดยการรับให้โดยทางมรดก โดยครอบครองประกอบหรือทิ้งออก แม้จะนำที่ดินไปขายได้เงินมาก็ไม่ถือว่าเป็นการหากำไร

อนึ่ง การค้าที่ดินไม่จำกัดว่าที่ดินที่ได้มาแล้วจำหน่ายไป จะจำหน่ายทั้งแปลงหรือแบ่งขายเป็นแปลงย่อย ถ้ามีเจตนาเบื้องต้นขณะที่ได้มาเพื่อกิจการค้าหากำไรแล้วย่อมถือว่าเป็นการค้าที่ดิน

### เจตนารมณ์การควบคุมการค้าที่ดิน

เนื่องจากที่ดินเป็นบ่อเกิดแห่งปัจจัยสี่ อันเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ (Physiological Needs) คืออาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัย ในการถือครองที่ดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินสำคัญ ถ้ารัฐปล่อยให้นายทุนหรือผู้มีอิทธิพลถือที่ดินได้โดยไม่จำกัด หรือมีการค้าขายที่ดินกันได้อย่างเสรี โดยไม่มีการควบคุมแล้ว ที่ดินส่วนใหญ่ก็จะตกอยู่ในมือของนายทุนหรือผู้มีอิทธิพล ทั้งที่ซื้อไว้กักตุนหรือเก็งกำไร คนกลุ่มใหญ่ของประเทศอื่นได้แก่กรรมกรหรือเกษตรกรก็จะไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง หรือมีน้อยไม่เพียงพอสำหรับทำกินก็ย่อมเกิดปัญหาชนชั้น หรือช่องว่างระหว่างคนรวยกับคนจน ความเป็นอยู่ในสังคมก็จะไม่ราบรื่น จึงมีการออกกฎหมายควบคุมการค้าที่ดินขึ้นเมื่อ พ.ศ.2485 และนำมาบัญญัติไว้ในมาตรา 101, 102 ประมวลกฎหมายที่ดิน

### หลักเกณฑ์การพิจารณาในเรื่องการค้าที่ดิน

1. การค้าที่ดินจะต้องเป็นการได้มาซึ่งที่ดินเมื่อใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้วและต้องได้มาในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดกำไรด้วย ถ้าเป็นการได้มาโดยทางมรดก หรือรับให้ซึ่งไม่มีการลงทุน ก็ไม่เข้าข่ายเป็นการค้าที่ดิน
2. ถ้าเป็นที่ดินที่ได้ก่อสร้างมาเองก็ดี ซื้อมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับก็ดี หรือซื้อมาเพื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วก็ดี แต่มีเจตนาเอามาปลูกมันสำปะหลัง หรือ

เพื่อประโยชน์อย่างอื่น อันมิได้มุ่งค้าหากำไรก็ดี แม้ภายหลังจะนำมาแบ่งขายก็ไม่เข้าข่ายเป็นการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

3. ถ้าเป็นการซื้อมาเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว โดยมีเจตนาเพื่อค้าหากำไร ย่อมเข้าข่ายเป็นการค้าที่ดิน ซึ่งจะต้องขออนุญาตรัฐมนตรีตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในเรื่องการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ ควรตีความโดยเคร่งครัดตามตัวอักษรว่า ต้องเป็นการได้มาซึ่งที่ดินเมื่อใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว และต้องได้มาในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดกำไรด้วย ถ้าได้มาโดยทางมรดกหรือให้ ซึ่งไม่มีการลงทุนแล้วไม่ถือว่าเป็นกิจการค้าหากำไร

#### ความสัมพันธ์ระหว่างการค้าที่ดินและการจัดสรรที่ดิน

การค้าที่ดินนั้นเป็นบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 101, 102 ซึ่งมีเจตนาที่จะควบคุมการได้มาและการจำหน่ายที่ดินเพื่อการค้าหากำไร ส่วนการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นบทบัญญัติตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ซึ่งมีเจตนาที่จะควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน โดยมุ่งหมายในการคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินมิให้ ถูกหลอกลวง ถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งการจัดการเกี่ยวกับผังเมืองรวมด้วย การจัดสรรที่ดินนั้น ถ้าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยมีเจตนาจะจำหน่ายหากำไร เช่น ซื้อมาแบ่งขายและเข้าหลักเกณฑ์เป็นการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น ก็เป็นการค้าที่ดินเช่นกันซึ่งในกรณีนี้จะเป็นทั้งการค้าที่ดินและจัดสรรที่ดิน

แต่ถ้าเป็นกรณีผู้จัดสรรได้ที่ดินมาโดยไม่มีการลงทุน เช่น ได้ที่ดินมาโดยทางมรดกหรือได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ หรือเป็นที่ดินที่มีอยู่เดิม เช่น ที่ดินที่ใช้ในการทำนาอยู่แล้วต่อมาไม่เหมาะสมแก่การทำนาก็เอามาทำการจัดสรร กรณีดังกล่าวนี้ถือเป็นการจัดสรรที่ดินเพียงกรณีเดียว ฉะนั้น การจัดสรรที่ดินบางกรณีอาจเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินอย่างเดียวบางกรณีอาจเป็นทั้งการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินด้วย แต่บางกรณีก็เป็นการค้าที่ดินอย่างเดียวไม่เป็นการจัดสรรที่ดินก็ได้ เช่น ซื้อมาทั้งแปลงแล้วขายไปทั้งแปลง โดยไม่มีการจัดแบ่งขายเป็นแปลงย่อย หรือ



แบ่งแปลงย่อยแต่ไม่ถึง 10 แปลง สำหรับในการขออนุญาตประกอบกรณินที่เข้าข่ายเป็นทั้งการ  
จัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินด้วยนั้น โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 101 วรรค 2 บัญญัติไว้ว่า  
ในการอนุญาตนั้นรัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้ เพราะฉะนั้น ถ้าเป็นการค้าที่ดินเข้าข่าย  
การจัดสรรที่ดิน

เมื่อขออนุญาตค้าที่ดินต่อรัฐมนตรีแล้ว ในการอนุญาตให้ค้าที่ดินนั้นจะกำหนดเงื่อนไขให้  
ต้องไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วย และในเรื่องนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกาก็ได้ตีความว่า ถ้า  
ข้อเท็จจริงในการดำเนินการค้าที่ดินมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามข้อ 1 ของประกาศของคณะ  
ปฏิวัติ ดังกล่าวก็ไม่ยกเว้นบทบัญญัติว่าด้วยการค้าที่ดินตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมาย  
ที่ดินแต่ประการใด จึงปรากฏว่า การขออนุญาตทำการค้าที่ดินรายใดที่มีลักษณะเป็นการจัดสรร  
ที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 การขออนุญาตขายนั้น จะได้รับอนุญาตโดย มี  
เงื่อนไขให้ต้องไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286  
(พ.ศ.2515) อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อรัฐมนตรีได้พิจารณาสั่งอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินโดยมีเงื่อนไขให้ขออนุญาตทำการ  
จัดสรรที่ดินด้วย ผู้ขอควรต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขนั้น มิฉะนั้นจะกลายเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไขที่  
รัฐมนตรีกำหนด ซึ่งผลที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขนั้น มาตรา 102 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจ  
อธิบดีนำที่ดินนั้นไปจำหน่ายได้ นอกจากนี้ ผู้ขออนุญาตจะมีความผิดตามมาตรา 111 ต้องระวาง  
โทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำหรือถ้าผู้ขอเป็นนิติบุคคล  
อาจถูกปรับไม่เกิน 50,000 บาท ตามมาตรา 112 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในทางปฏิบัติ  
หากผู้ขอเห็นว่ากิจการของตนไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ก่อนยื่นคำขออนุญาตจัดสรร  
ตามเงื่อนไขรัฐมนตรีกำหนด ผู้ขออาจยื่นคำโต้แย้งชี้แจงแสดงเหตุผลว่า การดำเนินการของตน  
ไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินอย่างไรบ้าง เพื่อกรมที่ดินจะส่งข้อโต้แย้งนั้นให้คณะกรรมการ  
ควบคุมการจัดสรร ที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) พิจารณา  
ข้อเท็จจริงและเหตุผลทั้งหลายประกอบกัน ถ้าหากคณะกรรมการฯ พิจารณาว่า การดำเนินการไม่  
เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินก็จะได้ยุติเรื่องเงื่อนไขของรัฐมนตรีก็จะตกไปโดยปริยาย แต่ถ้าคณะ  
กรรมการฯ พิจารณา เห็นว่า กิจการของผู้ขอเข้าลักษณะการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องยื่นคำขอ

อนุญาตจัดสรรให้ถูกต้อง มิฉะนั้นจะกลายเป็นเรื่องฝ่าฝืนเงื่อนไข ซึ่งจะเป็นความผิดและต้องได้รับโทษตามนัยดังกล่าว

## 2.7. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่อยู่อาศัย<sup>5</sup>

### 2.7.1 พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น รายได้ของครอบครัว ราคาที่ดิน สภาพแวดล้อม ความสะดวกในการเข้าถึง การเข้าถึงแหล่งงาน รูปแบบของที่อยู่อาศัย สถานภาพทางครอบครัว เป็นต้น โดยมีนักวิชาการหลายท่าน ได้ทำการศึกษาความสัมพันธ์ของการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับประเด็นที่น่าสนใจต่างๆมากมาย เช่น

Park, Burgess และ Mc Kenzie (อ้างถึงใน Hirsch, 1975: 53-54) ได้ศึกษาเรื่องการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะ ผลของการศึกษาได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมาก และราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีอีกการศึกษาว่า

Alonso (1975 :436) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกัน ราคาที่ดินจะค่อยๆลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือ ระยะทางไกลราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น

<sup>5</sup> พุศิ สิริ รายงานวิจัยเรื่อง "ภาวะการว่างที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ปี พ.ศ.2543-2553" หน้า 13-20

2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย

3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงาน แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน ที่ตั้ง และความพอใจในสิ่งที่ชอบ ก็จะได้รับคำตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น

2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว กับความเป็นไปได้หลายๆด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่นๆในการติดต่อกับเมือง และสิ่งพอใจต่างๆ

3. สถานภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยังมีเด็กมากเท่าไร ก็ยังเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการแยกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบาย ซึ่งน่าจะพอใจเขตเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง

4. ปัจจัยอื่นๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้น ที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณใด การแบ่งแยกสีผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

Rossi (1995) ได้ทำการศึกษาทางด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายถิ่นพบว่า มีสาเหตุต่าง ๆ ที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. ความรู้สึกอึดอัดในครัวเรือน (ความหมายแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมกัน)
2. ปัญหากับผู้ให้เช่า ในกรณีที่เป็นบ้านเช่า
3. สภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย

ซึ่งข้อสรุปทางด้านจิตวิทยาสังคมนับว่าเป็นสิ่งสำคัญ เพราะสามารถจำแนกชนิดสาเหตุอันเป็นตัวกระตุ้นทำให้เกิดความคิดที่จะย้ายได้

Walpert (1955) ได้นำเอาทฤษฎีที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ในลักษณะที่เห็นว่า การกระทำทุกอย่างที่เกิดขึ้นเป็นผลของการคิดแบบเป็นขั้นตอนและเป็นเหตุผลมาอธิบายพฤติกรรม การย้ายถิ่นว่าการย้ายถิ่นของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นการย้ายไปยังบริเวณใกล้เคียง หรือบริเวณที่อยู่ในระยะทางไกล เป็นการตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคม โดยมีกลไกอย่างหนึ่งที่บุคคลจำเป็นต้องใช้ในการตัดสินใจ ซึ่งถือการประเมินผลของสภาพชุมชน ที่ตนอาศัยอยู่ว่า สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตน และทำให้ตนพอใจได้หรือเพียงใด ถ้าผลการประเมินเป็นลบมนุษย์ก็จะหาวิธีการที่จะทำให้ตนเองพอใจขึ้นมาโดยอาจจะพยายามปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีนั้นด้วยวิธีการต่าง ๆ กัน

Golant (1971) ได้ศึกษาเรื่องการปรับตัวของมนุษย์กับการย้ายถิ่น ลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมการย้ายถิ่น โดยใช้ตัวแปร 3 ชุด ของ Walpert คือ ตัวแปรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อม ตัวแปรที่เกี่ยวกับตัวบุคคลและตัวแปรที่เป็นความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ชุดแรก ซึ่งสรุปได้ว่า ความคาดหวังและโอกาสที่จะมีได้ของแต่ละคนในสังคมสัมพันธ์กันในลักษณะที่ขัดแย้งกัน ถ้าสังคมและชุมชนที่อยู่อาศัยแต่ละแห่งไม่สามารถให้โอกาสตามที่แต่ละคนคาดหวังได้ คนในชุมชนนั้น ๆ ก็จะแสวงหาทางออกโดยการย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่

Lee (1969) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการย้ายถิ่นว่ามีปัจจัยเหลือคณานับที่กระทำการยัดเยียดหรือดึงดูดประชากรเอาไว้ในพื้นที่นั้น และมีปัจจัยอย่างอื่นที่มีแนวโน้มจะผลักดันให้ประชากรออกไปตัวอย่าง เช่น ภูมิอากาศที่ดี จึงเป็นแรงดึงดูดในขณะที่ภูมิอากาศเลวเป็นแรงขับไล่ที่เกิดกับทุกคน ผู้ย้ายถิ่นทุกคนจะนิยมปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นแง่บวกและลบทั้งในถิ่นต้น



ทางและปลายทางแตกต่างกันไป แต่เราอาจจำแนกประชากรที่ตอบได้ในแบบที่คล้ายคลึงกันต่อกลุ่มของปัจจัยที่เหมือนกันที่ติดันทางและถิ่นปลายทางได้

ประเด็นที่สำคัญอีกประการหนึ่ง ที่มีผลต่อความต้องการเลือกที่อยู่ของมนุษย์ก็คือ ในเรื่องของรายได้ Golany (อ้างใน ยงยุทธ ดิถตระการกิจ, 2527:35) กล่าวว่า การเพิ่มขึ้นของ ผู้มีรายได้ปานกลางมีอิทธิพลต่อประเทศที่พัฒนาอย่างสูงสุด เช่น สหรัฐอเมริกา และประเทศทางยุโรปตะวันออก (ผู้มีรายได้ปานกลาง เป็นผู้ที่ทำกรพัฒนาประเทศมากขึ้น จนมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานความเป็นอยู่ โดยการเพิ่มรายได้และการศึกษา ซึ่งกรุงเทพมหานครเองก็มีกลุ่มประชากรที่มีรายได้ปานกลาง จัดอยู่ในกลุ่มคนที่มากที่สุดคือ ประมาณร้อยละ 52 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งการที่ครอบครัวหนึ่งจะซื้อบ้านพร้อมที่ดินจะต้องมีรายได้ประมาณ 15,000 ถึง 20,000 บาทต่อเดือน ซึ่งก็แสดงว่า สามีภรรยาจะต้องช่วยกันทำงาน เพื่อรวบรวมรายได้ทั้ง 2 คนให้ได้ถึง 15,000 ถึง 20,000 บาท ดังกล่าว และจะต้องมีการสะสมเงินมาไม่ต่ำกว่า 5 ปี จึงสามารถจ่ายเงินดาวน์ได้ แสดงว่าเป็นช่วงรายได้ที่พอเป็นไปได้ ด้วยเหตุที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง จึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น

นอกจากนี้แล้ว ผู้มีรายได้ปานกลางจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสองประการคือ ประการแรกความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจริง (Housing need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้ และประการที่สอง ความต้องการขาดฉวย (Housing want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตภาพได้ (มานพ พงศทัต, 2524:14)

ในการศึกษาทัศนคติความต้องการของผู้ใช้สอย ในการเลือกที่อยู่อาศัย จึงเป็นแนวทางที่ดีในการที่จะมองเป็นปัญหาของสภาพแวดล้อม และการแก้ไขให้สอดคล้องกับความต้องการแล้วยังจะเป็นแนวทางที่ดี สำหรับโครงการต่อไป ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ อันเนื่องมาจากความล้มเหลวของโครงการที่ขาดการคำนึงถึงพฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้สอยอีกด้วย

Becker (1977) ได้อธิบายว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจที่อยู่ในปัจจุบันได้แม้ว่า จะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยด้วยปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
2. เงื่อนไขตามสภาพการณ์
3. กลไกการแก้ไขปัญหาด้านบุคคล

นอกจากนี้ Becker ได้ชี้แจงว่ามนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในแบบปัจจุบันของตน จะคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัด เรื่องรายได้ของครอบครัวและราคาบ้าน ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อเป็นบันไดก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นเงื่อนไขตามสถานการณ์และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคลในขณะหนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติและเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่น แปรเปลี่ยนไป ก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นความไม่พอใจที่อยู่อาศัยเดียวกันนั้นในเวลาต่อมาได้

ในประเด็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยในอุดมคตินี้ Richard Muth (1974) ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงหน่วยอาศัยว่า เมื่อประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น จะมีแนวโน้มที่ต้องการขนาดที่พักอาศัยใหญ่กว่าและอยู่ในแหล่งที่พักอาศัยที่ดีกว่า เช่น ในแหล่งที่ตั้งที่มีทางเดินเข้า-ออกสะดวก และมีสภาพแวดล้อมดีขึ้น

### 2.7.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้ง

นักทฤษฎีหลายท่านได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ถึงปัจจัยดังต่อไปนี้ คือ

1. การเดินทาง Wingo (1961) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากได้ศึกษาพบว่ามีครัวเรือนที่ย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก เพราะต้องการความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จนกระทั่งพบแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับ Goolall (1975) ที่มีความเห็นว่า การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน โดย

ควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญหรือสถานีรถไฟ ซึ่งจะมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งอยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้ ส่วนความเห็นของ Needham (1977) นั้น เขามีความเห็นสาเหตุผลในการรวมตัวของย่านพักอาศัยเกิดขึ้นจาก ประการที่หนึ่ง ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ทำให้ย่านพักอาศัย จับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษา ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยนอก (External Economics) การจับตัว ดังกล่าวมีผลดีทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมืองได้

2. สิ่งแวดล้อม Sigel (1970) ให้ความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยต้องพิจารณาถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติการบริการทางสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในขณะที่ Buttan (1976) เสนอว่าองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยประการหนึ่ง คือ นอกเหนือจากความจำเป็นที่ต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญด้วยเช่นกัน ส่วน Claire (1975) เห็นว่าการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย นอกจากควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ควรจะปลอดภัยจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ภูเขาไฟระเบิด เป็นต้น

3. การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ Goodal (1975) กล่าวว่าบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และการบริการสาธารณะพื้นฐานต่าง ๆ นี้จะเป็นตัวนำไปเกิดการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะย่านชานเมือง และ Chaire (1973) มีความเห็นสนับสนุนว่าการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชน นอกเหนือจากมีสภาพแวดล้อมที่ดี และสะดวกในการเดินทางแล้ว

ในสภาพปัจจุบัน การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้และสะดวกในการติดต่อกับแหล่งงาน และธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเดินทาง ทำให้คนส่วนหนึ่งที่มีความพร้อม หรือความสามารถทางการเงินเลือกจะพักอาศัยในย่านธุรกิจของเมือง

โดยอาจจะเป็นบ้านที่สอง และมีบ้านพักอาศัยช่วงเสาร์ อาทิตย์ อีกหลังหนึ่งในย่านชานเมืองเพื่อ  
บรรยากาศและคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า

ด้วยเหตุนี้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในเมือง จึงสัมพันธ์กันระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย  
กับที่ดินในเมืองที่จำนวนน้อยและราคาสูง ทำให้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยต้องคำนึงถึงความ  
เหมาะสมกับราคาที่ดิน ก่อให้เกิดรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยขึ้น

### 2.7.3. ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผู้เสนอความคิดด้านนี้มีจุดเน้นความสำคัญ ที่การเข้าถึงการรับบริการสาธารณูปโภค  
สาธารณูปการ และมีสภาพแวดล้อมที่จะเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อให้ครอบครัวได้รับ  
ประโยชน์สูงสุดจากการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งนักคิดในแต่ละช่วงเวลาจะให้ความสำคัญต่อบริการ  
เลือกที่อยู่อาศัยแตกต่างกันกล่าวคือ

William Alonso (1960) กล่าวถึงการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า ควรพิจารณาปัจจัย  
เกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและความใกล้เคียงกับสภาพที่  
ทำงาน

JeZy Siegel (1970) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ต้องพิจารณาความ  
สะดวกสบายของการเข้าถึง และคุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพ  
ธรรมชาติการบริการสาธารณะและความพึงพอใจในที่ตั้งนั้น

Brain Goodall (1972) กล่าวถึง ความสะดวกในการเข้าถึงว่า ที่ตั้งซึ่งอยู่ติดถนนสาย  
สำคัญ หรือ สถานีรถไฟมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งอยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวก  
สะดวกเหล่านี้ นอกจากนี้ ความไม่เท่าเทียมกันในการให้บริการใด ๆ ก็ตามที่จัดให้ อาจมีอิทธิพล  
ต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้สูง นอกจากนั้น บริการสาธารณะ เช่น  
การประปา หรือการระบายน้ำ อาจทำให้เกิดแรงกระตุ้นในการพัฒนาขึ้นได้ โดยเฉพาะในบริเวณ  
ชานเมือง แม้ว่าโดยตัวของมันเองแล้ว บริการเหล่านี้ ดูจะไม่จำเป็นต้องมีความสำคัญมากพอที่จะกระตุ้น  
ให้เกิดการพัฒนาขึ้นก็ตาม



Herbert (1972) อธิบายหลักการเลือกบริเวณพักอาศัยที่ขึ้นอยู่กับอิทธิพลภายนอก ซึ่งได้แก่ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้น

Button (1976) ได้เสนอแนวความคิดในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่สำคัญไว้ 2 ประการ คือ

1. รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจ คนที่มีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยจะพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำ ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่ง และการเข้าถึงได้โดยสะดวก

2. ผู้อยู่อาศัยบางกลุ่ม จะให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มเพื่อนบ้าน โดยมองในแง่สังคมและการอยู่รวมกัน (มีรายได้และรสนิยมอยู่ในระดับเดียวกัน)

Barrie Needham (1977) ให้เหตุผลในการรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัยว่า ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่ 2 บริเวณข้างทางเส้นทางคมนาคมและกระจายอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงานและสถานที่ศึกษานั้น ๆ และ การประหยัดจากภายนอก (External Economies) การจับกลุ่มของอาคารที่พักอาศัยจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการให้บริการสาธารณูปโภคในเมือง

ในปัจจุบันการเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้ไกลของที่ติดกับศูนย์ธุรกิจการค้าและแหล่งงาน เพราะต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือติดต่อธุรกิจ ดังนั้น โดยส่วนใหญ่แล้วที่อยู่อาศัยที่นิยมมากจะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกและเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและการติดต่อธุรกิจ

ประสงค์ เอี่ยมอนันต์ (อ้างถึงใน อำนาจ สุกใส, 2540: 16) ได้ศึกษาถึงสาเหตุที่ทำให้บุคคลทั่วไปอยากเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย พบว่า การเป็นเจ้าของหน่วยที่อยู่อาศัยนั้น จะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่างๆ มากกว่าการเช่ามาก แต่อย่างไรก็ตาม ก็ยังมีผู้อยากเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยมาก เหตุที่ทำให้มีผู้อยากเป็นเจ้าของคือ

1. เหตุผลทางด้านสังคม
  - สร้างความมั่นคงถาวรให้แก่ครอบครัว
  - มีสวัสดิภาพดีเมื่อตอนแก่
  - ได้รับการนับหน้าถือตาในสังคม
  - การเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัย เป็นแนวคิดของผู้มีการศึกษา
  - เป็นการเพิ่มทรัพย์สิน
  - เป็นพลเมืองดี
  - เป็นโอกาสที่จะอยู่อาศัยตามที่ตนชอบ
2. เหตุผลทางด้านเศรษฐกิจ
  - เป็นการลงทุนที่ถูกต้อง
  - เป็นสิ่งชักจูงใจให้รู้จักเก็บออม
  - มีเกียรติและได้รับการนับหน้าถือตาทางการเงิน
  - เป็นการอยู่อาศัยที่มีอิสระพ้นจากการเช่า

สรุปได้ว่า การเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยนั้น ขึ้นอยู่กับระดับรายได้ โดยผู้ที่มีรายได้สูง จะมีโอกาสและทางเลือกมากกว่าผู้มีรายได้น้อย ผู้มีรายได้สูงมักต้องการบ้านที่มีขนาดใหญ่ จึงพยายามหาที่ดินซึ่งห่างออกไปจากตัวเมือง เพื่อให้ราคาที่ดินต่ำลงและมีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า โดยยอมให้มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่สูงขึ้น แต่ทั้งนี้ ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวก็เป็นสิ่งที่ต้องใช้ตัดสินใจร่วมด้วย นอกจากนี้ จำนวนเด็กในครอบครัวจะเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีขนาดใหญ่ขึ้น และทำให้ทำเลที่มีสถานศึกษาที่มีมาตรฐานที่ดีตั้งอยู่ ได้รับความสนใจเพิ่มขึ้น

### ส่วนที่ 3 ที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดิน

หากจะกล่าวว่ “ธุรกิจบ้านจัดสรร” ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนี้ เกิดมาจากการดำเนินธุรกิจ ใน 2 ลักษณะ คือ “การแบ่งที่ดินจัดสรร” และ “การจัดสรรที่ดิน” ก็คงจะไม่ผิดไปจากความเป็นจริงมากนัก คำสองคำแม้ว่าจะดูเหมือนว่าเป็นคำพูดเดียวกัน แต่ทั้งสองคำกลับบ่งบอกการดำเนินธุรกิจที่แตกต่างกันแต่ยุคแต่ละสมัย กล่าวคือยุคของ “การแบ่งที่ดินจัดสรร” จะเกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ.2500 แต่ค่อนข้างชัดเจนตั้งแต่ช่วงภายหลังการเปลี่ยนแปลงการปกครองใน พ.ศ. 2475 เรื่อยมาจนถึงยุคที่จอมพล ป.พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี ซึ่งเป็นเวลาที่ประเทศจำเป็นต้องฟื้นฟูและพัฒนาประเทศเพื่อหลีกเลี่ยงจากภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจ ภาครัฐวางแผนพัฒนาระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะการตัดทางหลวงสายหลักเพื่อเชื่อมโยงความเจริญไปสู่ส่วนภูมิภาค อาทิเช่น ทางหลวงแผ่นดินสายกรุงเทพฯ-ชลบุรี-ระยอง-จันทบุรี-ตราด ให้ขนานนามว่าถนน “สุขุมวิท” , ทางหลวงแผ่นดินสายประชาธิปไตย ให้ขนานนามว่า “ถนนพหลโยธิน” และทางหลวงแผ่นดินสายกรุงเทพฯ-หาดใหญ่ ให้ขนานนามว่า “ถนนเพชรเกษม” เป็นต้น <sup>1</sup>

การก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินสายต่างๆเหล่านี้ ก่อให้เกิดการพัฒนาที่ดินตามแนวเส้นทางที่ทางหลวงตัดผ่าน จึงเริ่มมีการค้าที่ดินในลักษณะของที่ดินจัดสรรเกิดขึ้น ณ ขณะนั้น การดำเนินธุรกิจที่ดินจัดสรรเป็นไปในลักษณะของการแบ่งที่ดินขายเป็นหลัก ยังไม่ค่อยมีการขายที่ดินพร้อมสร้างบ้านกันมากนัก ผู้ประกอบการในยุคนั้นมีตั้งแต่เจ้าของที่ดินรายใหญ่ที่มีที่ดินจำนวนมากนำที่ดินมาตัดแบ่งขายออกเป็นแปลงใหญ่ขนาดตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไปตามแต่ผู้ซื้อต้องการ<sup>2</sup> จนถึงหน่วยงานราชการที่สามารถจัดหาที่ดินได้ก็เริ่มนำที่ดินมาจัดสรรแบ่งขายให้กับข้าราชการในสังกัดของตนแบบการจัดสวัสดิการให้เพื่อนำไปปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ที่ดินจัดสรรในยุคแรกๆจึงมีเพียงการแบ่งขายที่ดินเปล่าเพียงอย่างเดียว

จนราวปี พ.ศ.2496 ภาครัฐเองเริ่มส่งเสริมให้เกิดหน่วยงานที่จัดสร้างและสนับสนุนการดำเนินการเรื่องที่อยู่อาศัยในลักษณะ “อาคารสงเคราะห์” เริ่มด้วยกรมประชาสงเคราะห์จัดสร้าง

<sup>1</sup> หนังสือ 100 ปี กรมทางหลวง

<sup>2</sup> สัมภาษณ์ ศาสตราจารย์กิตติคุณ ม.ร.ว. เม่งน้อย สักคีศรี “นายเอ อี นานา ตักที่ดินบริเวณถนนเพลินจิต (ชื่อในขณะนั้น) ปัจจุบันคือถนนสุขุมวิท จากถนนเพลินจิต ในส่วนที่ข้ามทางรถไฟมาถึงซอยวัฒนานั้น มีซอยแยกที่ตัดอยู่ 2 ซอย คือ ซอยนานาเหนือและซอยนานาใต้ ตามนาม นายเอ อี นานา เพื่อแบ่งขายที่ดินทั้งสองฝั่ง หลังจากนั้นซอยนานาเหนือ - นานาใต้เกิดขึ้นแล้ว จึงมีผู้มาซื้อที่ดินทั้งสองฝั่งมากขึ้น เกิดซอยแยกต่างๆ ตามมา และมีบ้านเรือนสร้างขึ้นในบริเวณดังกล่าว ต่อมาทางราชการต้องการให้ทุกซอยมีชื่อเกิดขึ้น ชื่อซอยต่างๆ จึงเกิดความนิยมของผู้ที่อุปถัมภ์ชอย หรือผู้มีเกียรติช ในชอยนั้น เช่น ซอยไรชอย เป็นชื่อของพระยาไชยยศสมบัติ จอยปริดา เป็นชื่อของพระยาปริดาณฤเบศร์ เป็นต้น”

อาคารให้เช่า(ภายหลังคือการเคหะแห่งชาติ) มีการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นมาเพื่อ ดำเนินการจัดสร้างอาคารประเภทเช่าซื้อ เป็นการก่อสร้างบ้านแบบรวมกลุ่ม มีลักษณะซ้ำๆกัน โดยมีการสร้างถนนและสาธารณูปโภคที่ค่อนข้างสมบูรณ์ ใช้ชื่อว่าโครงการ “พิบูลเวศม์” โดย ก่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว 200 หลัง ซึ่งถือเป็นต้นแบบของโครงการบ้านจัดสรรใน ช่วงเวลาต่อมา

ยุคของที่ดินจัดสรรที่เริ่มปรากฏเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนน่าจะเริ่มต้น ในช่วงที่มีการเริ่มบังคับ ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งประเทศไทยเริ่มมีความชัดเจนเรื่องการถือครองที่ดิน โดย ในช่วงเวลาดังกล่าว คนฮิตตระกูลใหญ่ๆหลายตระกูลเริ่มสะสมที่ดิน เช่น ตระกูลโอสถานุเคราะห์ให้ สะสมที่ดินย่านรามคำแหง ส่วนตระกูลกาญจนพานสน์สะสมที่ดินย่านถนนแจ้งวัฒนะ เป็นต้น<sup>3</sup>

จนภายหลัง พ.ศ.2500 ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นการเริ่มต้นของยุค “การจัดสรรที่ดิน” อย่าง แท้จริง เพราะไม่ใช่มีแต่ภาครัฐเท่านั้นที่ดำเนินโครงการในลักษณะของบ้านจัดสรร แต่ได้เริ่มมี เอกชนบางรายที่ให้ความสนใจเข้ามาจัดสรรที่ดินในลักษณะของการแบ่งขายที่ดินพร้อมปลูกบ้าน ไปด้วยในคราวเดียวกัน แต่การดำเนินการเช่นนี้ก็ยังคงจำกัดอยู่เฉพาะผู้ประกอบการจำนวนน้อย ราย เนื่องจากการขายเฉพาะที่ดินเพียงอย่างเดียว นั้น ราคาต่อผืนค่อนข้างระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายจะ ยังไม่สูงมากนัก ผู้ขายบางรายสามารถทำสัญญาให้ผู้ซื้อผ่อนกับตนเองได้ไปจนครบงวดสัญญา แต่การขายที่ดินพร้อมปลูกบ้านให้ด้วยนั้นจะทำให้ต้นทุนในการจัดสรรที่ดินแพงขึ้น ผู้ขาย จำเป็นต้องจัดหาแหล่งทุนหรือสถาบันการเงินมาจัดสินเชื่อให้กับผู้ซื้อจึงจะขายที่ดินจัดสรรใน ลักษณะนี้ได้ ผู้จัดสรรที่มีสายสัมพันธ์อันดีกับสถาบันการเงินที่จะดำเนินการในลักษณะดังกล่าว ได้ก็มีเพียงไม่กี่ราย<sup>4</sup> การดำเนินธุรกิจส่วนใหญ่จึงยังเป็นไปในรูปแบบที่ผู้ซื้อทำสัญญากับผู้ขาย โดยตรง ผู้ขายบางรายที่มีสายป่านยาวและมีการบริหารงานที่ดีก็จะไม่เกิดปัญหากับผู้ซื้อ แต่ กับผู้ขายบางรายที่ขาดประสบการณ์ขาดความรู้และความเข้าใจ เมื่อมีฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดเงื่อนไข ข้อตกลงในสัญญาและไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้เป็นที่พอใจซึ่งกันและกันได้ การเอาผิดเอา เปรียบจนมีข้อร้องเรียนไปยังหน่วยงานราชการก็เกิดขึ้น จึงเป็นเหตุให้คณะรัฐประหารที่ปกครอง ดูแลประเทศอยู่ในขณะนั้นจำเป็นต้องตรากฎหมายขึ้นมาบังคับใช้กำกับดูแลธุรกิจเกี่ยวกับการ

<sup>3</sup> ชานนิก ไร่ศิริวัฒน์ สัมภาษณ์ใน “3 ทศวรรษเรือออสเคทไทย” หรือเทอร์ตีมารีเก็ต ฉบับพิเศษ ตุลาคม พ.ศ.2538

<sup>4</sup> สัมภาษณ์ รองศาสตราจารย์ อู๋อมเดช ทองสีมา “แบงก์ไม่ปล่อยสินเชื่อ ทุกแบงก์คอนนั้นจะให้สินเชื่อเฉพาะกับโครงการของตัวเองคือผู้ถือหุ้นหรือธุรกิจใน เครือ อย่างไทยพาณิชย์ก็ปล่อยให้สัมมากว แบงก์กรุงเทพ แบงก์กสิกร แบงก์ศรีนคร คอนนั้นทุกแบงก์ก็เครดิตกับรายใหญ่อยู่แล้ว สุดท้ายพวกเขาคงหันมา หาธนาคารอาคารสงเคราะห์เพราะเป็นแบงก์รัฐ รายเล็กทุกรายคอนนั้นเป็นลูกค้า ออส.กันหมด การให้สินเชื่อคอนนั้นก็ลำบากมาก เจ้าของโครงการต้องเอา เงินไปเป็นแบงก์การันตีฝากประจำไว้ก่อน พอลูกค้าจ่ายครบถึงจะคืนมาให้”



จัดสรรที่ดิน<sup>5</sup> ซึ่งก็คือประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) หรือที่ผู้จัดสรรเรียกกันโดยทั่วไปว่า “ปว.286” ใจความตามเจตนารมณ์ของกฎหมายดังกล่าวระบุว่า “ โดยปัจจุบันนี้ ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มียกกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีข้อพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้ เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจสังคม และการผังเมือง”

หากพิจารณาจากข้อความดังกล่าวข้างต้นก็จะเห็นว่า หน่วยงานภาครัฐที่เป็นผู้บังคับใช้กฎหมายมองการดำเนินธุรกิจในลักษณะนี้ว่ามีการเอาัดเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และยังดำเนินการโดยขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยผิดหลักการทางผังเมือง ดังนั้นข้อกำหนดต่างๆที่ถูกนำมาบังคับใช้ภายใต้กฎหมายฉบับนี้จึงค่อนข้างเข้มงวด และบางเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ไว้สูงเกินกว่ามาตรฐาน อาทิเช่น นอกจากการกำหนดสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา ฯลฯ ที่มีมาตรฐานมากกว่าปกติแล้ว ก็ยังมีการกำหนดขนาดของพื้นที่บริการสาธารณะตามจำนวนแปลง เช่น โครงการ 100-200 แปลงจำเป็นต้องมีสนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล และร้านค้าขนาด 800 ตารางเมตร โครงการ 1,000 แปลง ต้องมีสวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชนขนาด 4 ไร่ ส่วนโครงการที่เกิน 1,000 แปลง ต้องมีโรงเรียนประถมและมัธยมขนาด 7 ไร่ เป็นต้น<sup>6</sup>

จากสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กำหนดไว้ในข้อกฎหมายเหล่านี้ จึงเป็นเงื่อนไขสำคัญที่มีผลต่อการกำหนดแผนผังและรูปแบบโครงการจัดสรรในขณะนั้น เพราะเมื่อต้นทุนในการพัฒนาที่ดินสูงขึ้น ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องกระจายต้นทุนโดยการเพิ่มจำนวนหน่วยขาย และเพิ่มแรงจูงใจในการซื้อโดยการจัดเตรียมสาธารณูปการที่ครบครัน เช่น ตลาด ร้านค้า สถานีตำรวจ รวมถึงการเจรจาให้มีการจัดเดินรถสาธารณะ (รถเมล์) ให้วิ่งมายังโครงการ เป็นต้น ทั้งนี้ก็เพื่อสร้างจุดขายต่อโครงการมากขึ้นนั่นเอง

<sup>5</sup> คุณอวัลย์ ทิมมาส ได้อธิบายถึงเหตุผลที่กรมที่ดินใช้คำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ในกฎหมายฉบับนี้ว่า เพื่อให้แตกต่างจากโครงการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งรัฐบาลเรียกว่า “ที่ดินจัดสรรเพื่อการเกษตร” ดังนั้นเพื่อให้เห็นข้อแตกต่างแม้ว่าจะมีการแบ่งแปลงที่ดินจากที่ดินแปลงใหญ่ออกมาเป็นแปลงย่อยเช่นเดียวกัน หากเป็นการแบ่งแปลงที่ดินโดยภาครัฐเพื่อจัดสรรให้กับประชาชนก็จะเรียกว่า “ที่ดินจัดสรร” ส่วนถ้าเป็นการคั่นนินโครงการจัดแบ่งแปลงที่ดินของภาคเอกชนเพื่อขายก็จะเรียกว่า “จัดสรรที่ดิน” (สัมภาษณ์ คุณอวัลย์ ทิมมาส : รองอธิบดีกรมที่ดิน)

<sup>6</sup> สัมภาษณ์ คุณชวน คัมภีธรรม “สมัยก่อนเวลาเราจะเลือกพื้นที่ทำโครงการ หลักสำคัญต้องมีถนนไปถึงและต้องเป็น ถนนคอนกรีตหรือลาดยาง ถ้าเป็นลูกรังคนไม่นิยม ต้องเช็คค่าไฟฟ้า-ประปาไปอีกรวม บางทีประปาไปไม่ถึงเราก็ต้องขอขุดเจาะนำบาดาลเอง เราต้องลงทุนส่วนนี้ด้วย การประปาส่วนภูมิภาคเขาก็ไม่มีงบขยายไปถึง สังเกตได้ว่าหมู่บ้านดั้งเดิมแบบนี้มีมอไปจะเห็นแท่งค้ำน้ำสูงๆ เป็นการเก็บน้ำบาดาลเพื่อใช้ในหมู่บ้าน ถนนในหมู่บ้านเราก็ต้องทำเอง ไฟฟ้า-ประปาเราก็ต้องเดินสายวางท่อในหมู่บ้านเอง สมัยนั้นภาครัฐเน้นนโยบายประหยัด ทำมาไว้ขายนอกหมู่บ้านแต่ภายในหมู่บ้านผู้ประกอบการต้องทำเอง”

### การกระจายตัวของแหล่งที่อยู่อาศัย

เมื่อยุคสมัยเปลี่ยนไปจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ลักษณะการดำรงชีวิต รูปแบบในการอยู่อาศัยหรือแม้กระทั่งอาชีพก็ปรับเปลี่ยนเป็นการประกอบธุรกิจเชิงอุตสาหกรรม วิธีการเดินทางเปลี่ยนจากการสัญจรทางน้ำมาสู่การสัญจรทางบก มีการถมคูคลองเพื่อสร้างเป็นถนนให้มีความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง การติดต่อสื่อสารก็เริ่มเข้ามามีบทบาทตามความเจริญด้านวัตถุ ผู้คนเริ่มโยกย้ายที่อยู่อาศัยเพื่อให้ใกล้กับแหล่งงาน ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับ โดยเฉพาะในเขตพื้นที่ที่ผู้คนให้ความสำคัญ เช่น ย่านธุรกิจ การค้า การคมนาคม ขนส่ง การดำเนินธุรกิจในลักษณะดังกล่าวจึงเริ่มขยายตัวเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ ความเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลอย่างมากต่อการกระจายตัวของทำเลที่อยู่อาศัย มีการพัฒนาโครงการจัดสรรในย่านชานเมืองเพิ่มมากขึ้นส่งผลโดยตรงต่อความสัมพันธ์ของโครงการกับการจัดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

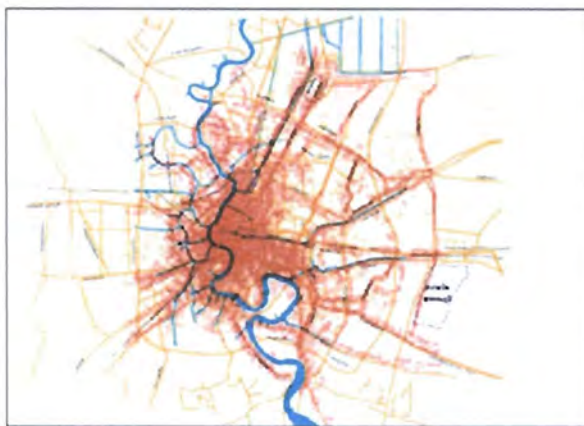
แนวโน้มธุรกิจบ้านจัดสรรที่เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องมาจากผู้ประกอบการให้ความสนใจลงทุนในพื้นที่ ที่มีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมและระบบโครงสร้างขั้นพื้นฐาน (Infrastructure) โดยรัฐได้ดำเนินการไปแล้วส่วนหนึ่งและมีแผนการว่าจะขยายออกไปอีก เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง ราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวนั้นยังไม่ได้ปรับตัวสูงมาก สามารถเชื่อมต่อไปยังเส้นทางคมนาคมหลักได้หลากหลาย และมีโครงการพัฒนาอื่นๆ ในอนาคต เช่น ห้างสรรพสินค้า มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล เป็นต้น (พิภพ รอดภัย, 2529: 44-45) ซึ่งปัจจัยทั้งหมดล้วนเป็นกลยุทธิ์ในการขายบ้านจัดสรรทั้งสิ้น

ด้วยเหตุของการขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรรนี้เอง ทำให้เกษตรกรเปลี่ยนอาชีพมาเป็นผู้ขายแรงงานย้ายถิ่นที่อยู่เข้ามาในเมืองใหญ่ ผู้ที่อพยพเข้ามาหางานทำแบ่งได้เป็น 2 พวก คือ ผู้ที่ยึดอาชีพขายแรงงานด้านบริการ เช่น เป็นคนงานก่อสร้าง คนรับใช้ ลูกจ้าง เป็นต้น อีกกลุ่มหนึ่งเป็นคนที่มาขายแรงงานด้านการผลิตตามโรงงานที่เกิดขึ้นแถบชานเมือง กลุ่มคนทั้งสองกลุ่มนี้ต้องการที่อยู่อาศัยแบบกึ่งถาวรที่เช่าอยู่ได้ทันที เช่น เเพิงสังกะสี ห้องเช่า ที่ไม่ไกลจากแหล่งงานของตนหรืออยู่ในพื้นที่เดียวกันกับสถานที่ทำงาน

แต่การขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรรที่เกาะตามแนวเส้นทางคมนาคม (Linear Growth) และระบบโครงสร้างขั้นพื้นฐานที่รัฐดำเนินการยังไม่สมบูรณ์ มีแนวโน้มว่าจะขยายตัวไกลออกไปตามเส้นทางมากขึ้นทุกที หมู่บ้านที่เกิดขึ้นจึงขาดการบริการสาธารณะที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานของชุมชน ไม่มีแม้กระทั่งรถโดยสารประจำทาง ตลาด โรงเรียน โดยเฉพาะผู้ที่อยู่อาศัยโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลางและขนาดเล็กที่ได้รับผลกระทบเหล่านี้โดยตรง ต่างกับผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านระดับราคาสูงที่ไม่ได้รับผลกระทบดังกล่าว

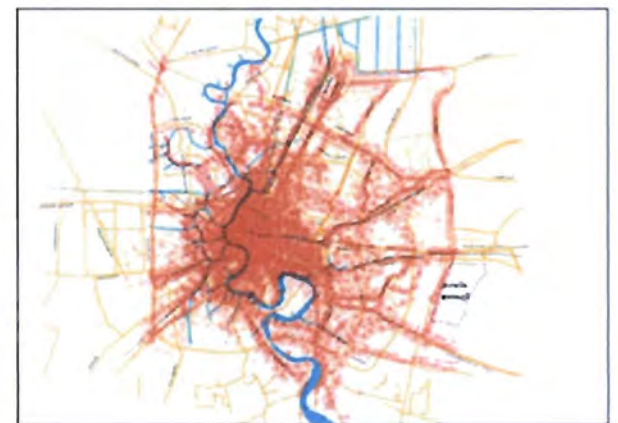
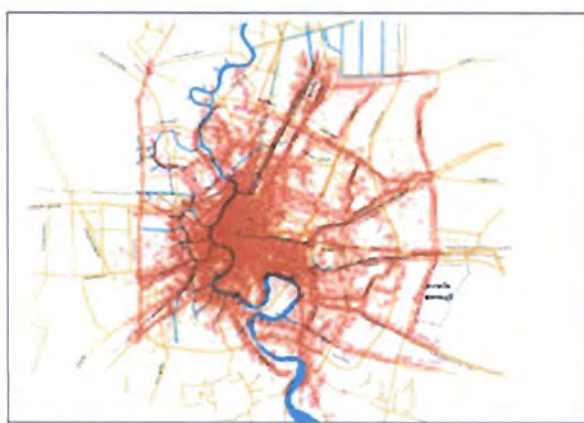


1970



1980

1990



2000

2010

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบจราจรทางบก (เอกสารโครงข่ายคมนาคม : 2554)



จากแผนภาพข้างต้นแสดงให้เห็นการกระจายตัวของชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ จะเกาะติดไปตามแนวการตัดถนนในเส้นทางใหม่ๆตามชานเมืองตั้งแต่ปี ค.ศ.1970 (พ.ศ.2513) เป็นต้นมา จะพบว่ามีคนเข้าไปอยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีการตัดถนนเส้นใหม่เพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับและมีพื้นที่ขยับไกลออกไปจากศูนย์กลางเมืองเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ก็เช่นกัน ส่วนใหญ่แล้วจะกระจายตัวเกาะไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก เพื่อดึงดูดให้ผู้ซื้อเห็นว่ามีความสะดวกและง่ายต่อการเข้าถึง ซึ่งในอดีตพบว่าโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ห่างไกลนั้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่นอกจากจะก่อสร้างบ้านจัดสรรแล้ว มักจะแบ่งพื้นที่ด้านหน้าโครงการให้เป็นตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ เพื่อให้มีร้านค้ามาตั้ง เพื่อให้คนในหมู่บ้านได้มาซื้อสินค้าที่จำเป็น แต่การมีร้านค้าด้านหน้าโครงการก็สามารถทดแทนการบริโภคสินค้าได้จำนวนหนึ่งเท่านั้น เพราะส่วนใหญ่แล้วก็ยังต้องการที่จะเดินทางไปซื้อสินค้าที่มีปริมาณสินค้ามากและหลากหลายอยู่ดี ตลาดจึงเป็นบริการขั้นพื้นฐานที่คนเหล่านี้ต้องการ



#### ส่วนที่ 4 ผลการศึกษา

จากการค้นคว้าเอกสารที่เกี่ยวข้อง ถึงรูปแบบและแนวคิดเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดินในอดีตตั้งแต่ช่วงก่อน พ.ศ. 2500 จนถึงปี พ.ศ.2530 ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 3 ซึ่งนำเสนอให้เห็นพัฒนาการของโครงการจัดสรรในอดีต จนกระทั่งมีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินมาบังคับใช้ อันเป็นพื้นฐานของโครงการจัดสรรและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับการเกิดขึ้นของสาธารณูปโภค-สาธารณูปการดังเช่นในปัจจุบัน

ในส่วนที่ 4 นี้ ผู้วิจัยจะได้รวบรวมและนำเสนอผลการศึกษาให้เห็นรูปแบบและแนวคิดของโครงการจัดสรรในแต่ละโครงการซึ่งส่วนใหญ่จะถูกอ้างอิงจากผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัยและการค้นคว้าเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้เห็นถึงลักษณะการพัฒนาโครงการที่ถูกนำไปใช้เป็นต้นแบบของการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินในแต่ละยุคตั้งแต่เริ่มมีการค้าที่ดินในประเทศไทย จนถึงปี พ.ศ. 2530 เพื่อความเข้าใจต่อพัฒนาการของสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่สอดคล้องกัน ผู้วิจัยจึงได้แบ่งผลการศึกษาทั้งหมดออกเป็น 3 ช่วงเวลา อันได้แก่

4.1. ยุคที่ 1 เริ่มตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2500 อันเป็นช่วงเวลาที่มีการเริ่มต้นค้าที่ดินในลักษณะของการประกอบธุรกิจ มีการนำรวบรวมที่ดินที่ซื้อเป็นแปลงใหญ่มาแบ่งแปลงที่ดินขายออกเป็นแปลงย่อย ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวถือเป็นยุคที่เรียกการค้าที่ดินในลักษณะดังกล่าวว่า "ที่ดินจัดสรร"

4.2. ยุคที่ 2 เริ่มต้นประมาณปี พ.ศ.2500-2515 อันเป็นช่วงที่มีแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 บังคับใช้จนก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานที่เข้ามาทำงานในภาคอุตสาหกรรม เกิดการก่อสร้างในลักษณะ "เคหะสงเคราะห์" เพื่อขายบ้านและที่ดินให้กับข้าราชการในสังกัดของหน่วยงานราชการ อันเป็นต้นแบบให้เกิดการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและแบ่งแยกที่ดินเพื่อจัดจำหน่ายให้กับประชาชนทั่วไป จนถึง พ.ศ.2515 อันเป็นช่วงที่เริ่มต้นมีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

4.3. ยุคที่ 3 เริ่มต้นระหว่างปี พ.ศ.2516-2530 อันเป็นช่วงการบังคับใช้กฎหมายจัดสรรที่ดินในยุคแรกของการจัดสรรที่ดิน" ที่บังคับให้ผู้ประกอบการสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นจำนวนมาก จนมีข้อกำหนดตามมาอีกหลายฉบับก่อนที่จะเข้าสู่ยุครุ่งเรืองของการจัดสรรที่ดิน ในพ.ศ.2530 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเริ่มเข้าสู่การวางแผนผังที่เป็นไปตามมาตรฐานที่เป็นวิชาการเป็นต้นแบบของการบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน

#### 4.1. ผลการศึกษายุคที่ 1 ที่ดินจัดสรรก่อนปี พ.ศ.2500

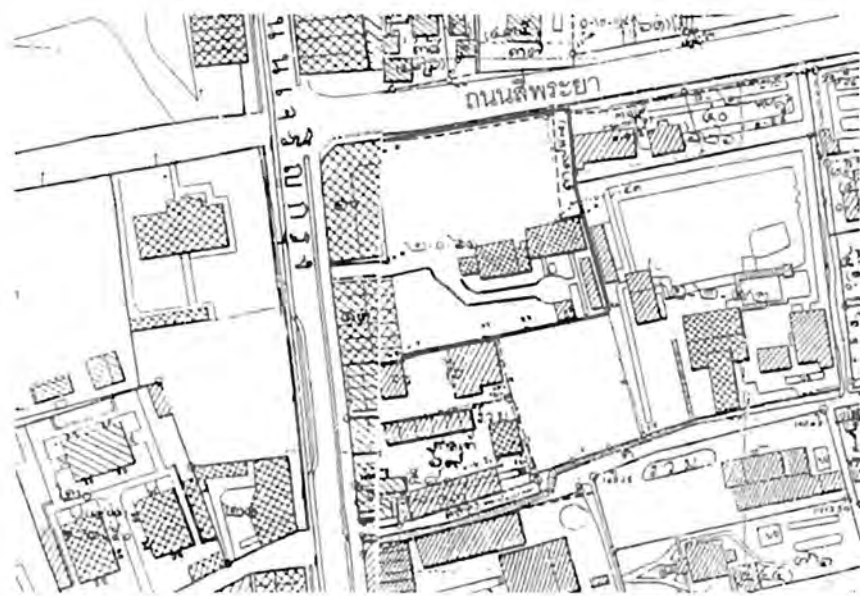
ยุคแรกของ "การแบ่งที่ดินจัดสรร" จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัยและการศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง พบว่า ในช่วงปลายรัชกาลที่ 5 ได้เริ่มมีการรวบรวมที่ดินและนำมาแบ่งขายเป็นแปลงๆบ้างแล้ว ผู้ค้าที่ดินในยุคนั้นส่วนใหญ่จะเป็นขุนนาง โดยทำหน้าที่รวบรวมและนำที่ดินมาจัดแบ่งขายตามความต้องการของผู้ซื้อ ซึ่งในระยะแรกผู้ซื้อจะได้แก่ชาวต่างชาติที่เข้ามาค้าขายในประเทศไทยและต้องการมีที่พักอาศัย ทำเลที่ดินจัดสรรในช่วงนั้นจึงจะอยู่ใกล้กับทำเลการค้าของชาวต่างชาติ อาทิเช่น ที่ดินจัดสรรในย่านถนนสีพระยา ย่านถนนสีลม และย่านถนนสาทร เป็นต้น จนถึงยุคการเปลี่ยนแปลงการปกครองใน พ.ศ.2475 เรื่อยมาในสมัยของจอมพล ป.พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี ภาครัฐได้วางแผนพัฒนาระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการเป็นจำนวนมาก มีการตัดทางหลวงสายหลักเพื่อเชื่อมโยงความเจริญจากเมืองหลวงไปสู่ส่วนภูมิภาค ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนสุขุมวิท และถนนเพชรเกษม การก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินสายต่างๆ เหล่านี้ ก่อให้เกิดการพัฒนาที่ดินตามแนวเส้นทางที่ทางหลวงตัดผ่าน และเริ่มมีการค้าที่ดินในลักษณะของที่ดินจัดสรรในลักษณะการขายที่ดินเปล่าเพื่อนำไปปลูกสร้างที่อยู่อาศัย โดยผู้ประกอบการในสมัยนั้นเน้นการซื้อที่ดินแปลงใหญ่มาตัดแบ่งขายตามความต้องการของผู้ซื้อ เช่นขนาดแปลงละ 1-2 ไร่ ตามแต่ผู้ซื้อจะเจาะจง ซึ่งผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็น ขุนนาง คหบดี ข้าราชการบริวาร และชาวต่างชาติ ในยุคแรกการขายที่ดินจะเป็นลักษณะที่ผู้ประกอบการขายที่ดินเปล่าเพียงอย่างเดียว ไม่มีการจัดสร้างสาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้ไว้ สาธารณูปโภคเพียงอย่างเดียวที่ผู้ขายที่ดินจัดให้มีคือการตัดถนนให้ผ่านแปลงที่ดิน เพื่อให้เชื่อมกับถนนสายหลักดังที่กล่าวมาแล้วเท่านั้น เพื่อนำเสนอผลการศึกษาในส่วนนี้ให้เกิดความชัดเจน เนื่องจากเป็นข้อมูลในอดีตและไม่สามารถสืบค้นข้อมูลอื่นใดได้ ผู้วิจัยจึงขอนำเสนอผลการศึกษา

เป็นรูปภาพและแผนผังที่ดินจัดสรรในช่วงเวลาดังกล่าวประกอบผลการศึกษา โดยแบ่งผลการศึกษาเป็นย่านต่างๆ ดังนี้

**ที่ดินจัดสรรย่านถนนสี่พระยา** ชื่อถนนสี่พระยานั้น มีที่มาจากราชทินนามของพระยาสี่ท่าน อันได้แก่ พระยาอินทราธิบดีสีหราชรองเมือง (นามเดิม มรว.ลพ สุทัศน์) , พระยาพิพัฒน์โกษา (นายเชลสดีโน ชาเวียร์) , พระยานรฤทธิราชหัช (นามเดิมว่า อัน เป็นต้นนามสกุลนรพัลลภ ที่ได้รับพระราชทานจากรัชกาลที่ ๖) และ พระยานรนาถกัตติต่อมาคือ พระยาโชฎีการาชเศรษฐี (นามเดิม เกียน ต้นสกุลโชติกเสถียร) ได้เป็นจางวางภาษี พระยาทั้ง 4 ท่านนั้นได้ร่วมกันกว้านซื้อที่ดิน ที่สวนระหว่างถนนสุรวงศ์กับคลองผดุงกรุงเกษม ในขณะที่บ้านเมืองกำลังมีการพัฒนาและขยายอาณาเขตเมืองหลวง ที่ดินบริเวณถนนเจริญกรุง - สี่พระยา เดิมเป็นหญ้าขึ้นรก ที่ดินที่ลึกเข้าไปเป็นไร่สวนของชาวบ้าน ท่านพระยาทั้ง 4 จึงได้ซื้อที่ดินไว้เพื่อแบ่งขายและตัดถนนขึ้นมาใหม่สายหนึ่งให้ผ่านที่ดินทั้งหมด โดยถนนที่ตัดขึ้นใหม่นั้นก็ได้ล้อมเกล้า ๆ ถวายพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ให้ใช้เป็นถนนหลวง จึงโปรดพระราชทานนามถนนว่า “ถนนสี่พระยา”

สาเหตุของการตัดถนนเนื่องจากเจ้าของที่ดินบริเวณบางรัก ต้องการตัดถนนผ่านเข้าที่ดินที่ทำนาข้าวที่แบ่งเป็นแปลงๆ ของตนเอง เพื่อเพิ่มมูลค่าที่ดินและจะเปลี่ยนที่ดินจากแปลงนาข้าว/ไร่สวนเป็นตึกแถวและบ้านพักสำหรับชาวต่างประเทศ (สมัยนั้นเรียกว่า การจัดสรรพัฒนาที่ดิน) ว่าในช่วงเวลาไล่เลี่ยกันยังเกิดการตัดถนนประมวญ และถนนสุรวงศ์ อีกด้วย ทั้งนี้ถนนทั้ง 3 สายดังกล่าวเป็นการตัดถนนของผู้ที่จะนำที่ดินมาจัดสรรในขณะนั้น โดยตัดจากถนนสายหลักคือ ถนนเจริญกรุง ทั้งนี้เพื่อเปิดหน้าที่ดินให้ที่ดินแปลงใหญ่ถูกจัดสรรให้ถนนสามารถเข้าถึงได้ยังที่ดินทุกแปลง แต่ด้วยสภาพที่ดินบริเวณนี้เดิมที่เป็นนาข้าวและสวนเป็นส่วนใหญ่ จึงไม่เหมาะกับการสร้างห้องแถวขายเหมือนอย่างเยาวราช แต่เพราะมีท่าเทียบเรือเพื่อขนส่งสินค้า และที่ทำการจัดเก็บภาษี (ตึกศุลกสถาน)<sup>1</sup> ของทางราชการ ชาวต่างชาติที่ต้องการมีบ้านพักอาศัยอยู่ใกล้บริเวณนั้น และคนบติที่ต้องทำการค้ากับชาวต่างชาติเหล่านี้จึงพากันให้ความสนใจ

<sup>1</sup> แต่เดิมรัชกาลที่ 4 ได้สร้างตึกศุลกสถาน เพื่อเป็นสถานที่พบปะกับบรรดาทูตและพ่อค้าชาวต่างชาติมาเยือน เพราะถนนสายนี้จะมีสถานทูตของประเทศแถบยุโรปตั้งอยู่ อาทิ ไปรุตุเกส ฝรั่งเศส เนเธอร์แลนด์ และ อังกฤษ



แผนที่ในอดีตบริเวณถนนสีพระยาตัดกับถนนเจริญกรุง ด้านหน้าถนนบางช่วงเป็นตึกแถว ด้านหลังเป็นบ้านเดี่ยว

ที่มา: [www.reurnthai.com/index.php?topic=6092.0](http://www.reurnthai.com/index.php?topic=6092.0)



ตึกแถวริมถนนสีพระยาทั้งสองด้าน ส่วนหนึ่งเป็นที่ทำการและร้านค้าของชาวต่างชาติ

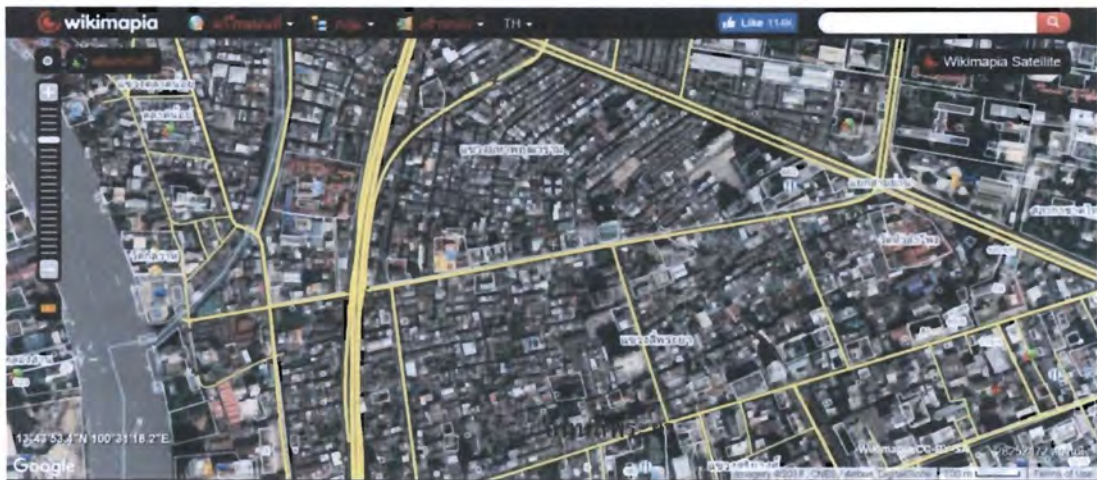
ที่มา: [www.oknation.nationtv.tv/blog/homeblog\\_data88116881images/story25tw07.jpg](http://www.oknation.nationtv.tv/blog/homeblog_data88116881images/story25tw07.jpg)





การสัญจรบริเวณแยกสี่พระยา

ที่มา: [www.image.dek-d.com/27/0425/7422/118294884](http://www.image.dek-d.com/27/0425/7422/118294884)



แผนที่ทางอากาศแสดงถนนสี่พระยาและสภาพพื้นที่โดยรอบในปัจจุบัน

ที่มา: [www.wikimapia.org/](http://www.wikimapia.org/)

**ที่ดินจัดสรรบริเวณถนนสีลม** ในปี พ.ศ. 2431 เมื่อพระยาสิทธิราชเดโชชัย ซึ่งต่อมา เป็นเจ้าพระยาสุรวงศ์วัฒนศักดิ์ (โต บุญนาค) ได้รวบรวมซื้อและแลกเปลี่ยนที่ดินหลายแปลง และได้ขอพระบรมราชานุญาตตัดถนนเชื่อมต่อกับสีลมและสาทร ซึ่งในเวลาต่อมาได้รับพระราชทานชื่อว่า "ถนนสุรวงศ์" และ "ถนนเดโช" ตามชื่อบรรดาศักดิ์ของท่าน ส่วนหนึ่งเพื่อย้ายเคหะสถานของท่านและบุตรหลานจากฝั่งธนบุรีซึ่งเริ่มจะแออัดคับแคบมายังพื้นที่ดังกล่าว บุตรหลานในตระกูล "บุญนาค" ที่ย้ายมาตั้งเคหะสถานในย่านดังกล่าว มีตั้งแต่บริเวณมุมถนนสุรวงศ์ติดกับถนนเจริญกรุง เป็น บ้านของพระยาประภากรวงศ์ (ว่อง บุญนาค) กับท่านเรียบ ถัดลงมาเป็นที่ดินของ พระยาสุรียานุวงศ์ประวัติ (เต็น บุญนาค) กับคุณหญิงนุ่ม พระยาสุรวงศ์วิวัฒน์ (เตี้ยม บุญนาค) เจ้าจอมเลี่ยม พระอดิศักดิ์อภิรัตน์ (เต็มสุรียวงศ์ บุญนาค) ถัดไปทางถนนเดโช เป็นบ้านของศาสตราจารย์ นายแพทย์เต็ม บุญนาค ศาสตราจารย์ติดต่อ บุญนาค คุณเดียร์ บุญนาค ภรรยาพระโชติศิลาปคุณ (โชติ โชติกเสถียร) และหม่อมดำวิห์ บุญนาค ในหม่อมเจ้าสิทธิยากร วรวรณ เป็นต้น

จากถนนสุรวงศ์ติดกับถนนเดโชลงมา จะเป็นบ้านของพระยาสุพรรณสมบัติ (ติน บุญนาค) พระยาชัยสุนทร (ตาล) และพระยาสุรียานุวงศ์ประวัติ (เต้า บุญนาค) ฯลฯ ส่วนพระยาอภิบาลราชไมตรี (ต่อม บุญนาค) มีบ้านอยู่ที่หัวมุมถนนคอนเวนต์ติดกับถนนสีลม ปลายถนนสุรวงศ์ บริเวณถนนพัฒนพงศ์ ถนน ธนิยะติดกับถนนสุรวงศ์จนถึงหัวมุมถนนสุรวงศ์ที่ติดกับถนนตรง (ถนนพระราม ๔) จะเป็นบริเวณบ้านของพระยาไพบูลย์สมบัติ (เดช บุญนาค) เจ้าพระยาพิชัยญาติ (ตัน บุญนาค) และบุตรหลาน

นอกจากบุตรหลานในตระกูลบุญนาคแล้ว ที่ดินจำนวนหนึ่งพระยาสิทธิราชเดโชชัย ยังได้นำที่ดินสองข้างถนน แบ่งออกเป็นแปลงๆ ขายให้ บรรดาขุนนาง พ่อค้า คหบดี ทั้งชาวสยามและชาวต่างประเทศ ซื้อไปปลูกบ้านทรงฝรั่งตามสมัยนิยม พวกชาวต่างชาติที่อยู่บนถนนสีลมสร้างตึกแถว และบ้านพักอยู่อาศัยบริเวณปลายถนนทั้งสองด้าน สาเหตุหนึ่งที่ที่ดินในบริเวณนี้ค่อนข้างเป็นที่นิยมซื้อขายกันนอกจากจะเป็นทำเลการค้าของชาวต่างชาติแล้ว เมื่อมีการตัดถนนที่พระยาเชื่อม



กับถนนเจริญกรุงก็เลยส่งผลให้มีการให้สัมปทานเดินรถรางสายถนนตึก-หลักเมืองบนถนนเจริญกรุง ซึ่งผ่านถนนสีลมด้วยเช่นกัน<sup>2</sup>



เดิมมีการขุดคลองสีลมในสมัยรัชกาลที่ 5 มีการนำดินจากการขุดคลองถมขึ้นมาয়ด้านหนึ่ง จนกลายเป็นถนนเพื่อเป็นทางใช้สัญจร ต่อมาเมื่อบ้านเมืองเจริญขึ้นคลองสีลมก็ถูกถมกลายเป็นถนนทั้งหมด

ที่มา: [www.ngthai.com/history/820/vintage-thailand-5/](http://www.ngthai.com/history/820/vintage-thailand-5/)

<sup>2</sup> ตามแนวถนนสีลม ตั้งแต่ศาลาแดงถึงถนนเค โข และตั้งแต่ถนนประมวญถึงถนนเจริญกรุง ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 5 และ 6 บรรดาขุนนางไทยรุ่นใหม่และผู้ดีใหม่ได้ขยับขยายมาคั้งบ้านเรือนอยู่ เพราะเป็นทำเลที่มีอากาศดีและสามารถเดินทางเข้ามาติดต่อยังเขตพระนครได้สะดวก นอกจากนั้นยังมีชาวอิสลามที่มีอาชีพเลี้ยงโค เลี้ยงแพะ อาศัยอยู่ตามริมคลองบริเวณซอยประคิษฐ์ และยังมีวัดแขกหรือวัดพระศรีมหาอุมาเทวีตั้งอยู่บนถนนนี้กับมัสยิดมีรูซุดดิน หลังการสร้างถนนสีลม ไม่นานก็เริ่มมีชาวจีนในบังคับสยามและบังคับต่างประเทศรวมทั้งจีนมลายูที่เรียกว่า “จีนบาบ๋า” ทอยเริ่มเข้ามาตั้งถิ่นฐานทำมาหากิน เพราะย่านสำเพ็ง ตลาดเก่า และเขาวราช ที่เป็นศูนย์กลางของชาวจีนแต่เดิมเริ่มแออัดหนาแน่นซึ่งส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย เป็นเจ้าของโรงสี โรงเลื่อย เสมียน สมุห์บัญชีตลออกจกนรัชราชการที่โรงภายในและกรมเจ้าท่าแถวถนนสี่พระยา



บ้านศาลาแดงของเจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรี บนเนื้อที่เกือบ 24 ไร่

ที่มา: [www.ananda.co.th/blog](http://www.ananda.co.th/blog)



“บ้านสีลม” บ้านของพระยาอภิบาลราชไมตรี ริมถนนสีลม

ที่มา : หนังสือสายสกุลขุนนาค





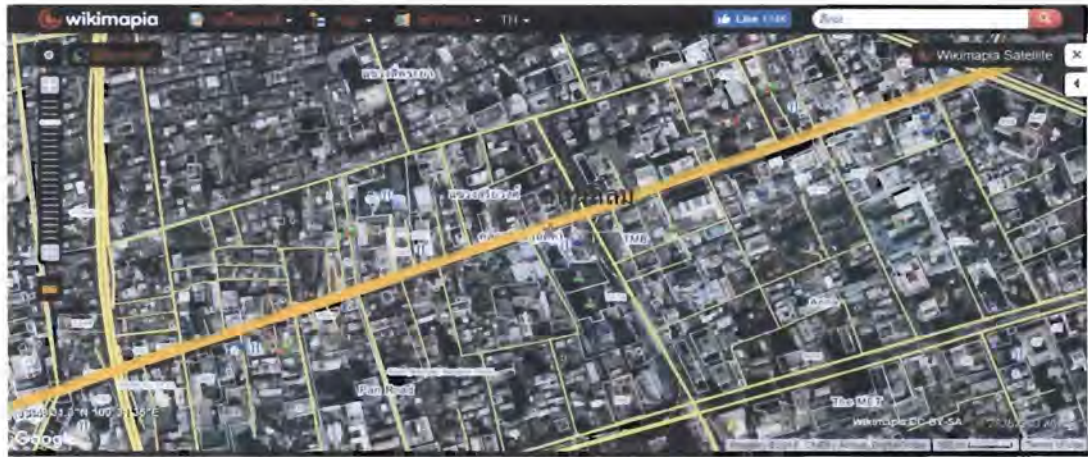
ที่ดินจัดสรรในซอยพิพัฒน์

ที่มา: [www.pantip.com/topic/31394308](http://www.pantip.com/topic/31394308)



สภาพชุมชนหลังจากคลองสีลมถูกถมเป็นถนนทั้งหมด ที่ดินแปลงใหญ่จึงเปลี่ยนเป็นสำนักงาน  
ของชาวต่างชาติ

ที่มา: [www.dek-d.com/board/view/2265776/](http://www.dek-d.com/board/view/2265776/)



แผนที่ทางอากาศแสดงถนนสีลมและสภาพพื้นที่โดยรอบในปัจจุบัน จะเห็นแนวเขตที่ดินเดิมที่มีการจัดแบ่งขายเป็นแปลงใหญ่ตามความต้องการของผู้ซื้อ การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์เช่นในปัจจุบัน

ที่มา: [www.wikimapia.org/](http://www.wikimapia.org/)

**ที่ดินจัดสรรบริเวณถนนสาทร** เดิมถนนสาทรนั้นเป็นคลอง ถูกขุดขึ้นโดยเจ้าสัวยม ซึ่งได้ร่วมมือกับทางราชการจัดตั้งบริษัทขุดคลองและคูนาสยาม คลองสาทรถูกขุดขึ้นให้เป็นคลองขนาดใหญ่เริ่มต้นจากแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออกไปถึงคลองถนนตรง (คลองวัดหัวลำโพงแล้วถูกถมเป็นถนนพระรามที่ 4) เมื่อเจ้าสัวยมดำเนินการแล้วเสร็จทางราชการได้ตอบแทนโดยยกสิทธิ์ในที่ดินสองฟากคลองเป็นการตอบแทน<sup>3</sup> ส่วนคลองที่ขุดขึ้นนั้นชาวบ้านเรียกตามชื่อของผู้ขุดว่า คลองเจ้าสัวยม หรือ คลองพ่อยม พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าฯ รัชกาลที่ 5 เรียก "คลองนายยม" โดยเจ้าสัวยมได้นำดินที่ขุดคลองไปทำถนนทั้ง 2 ฝั่งคลอง จึงเรียกชื่อถนนตามชื่อคลองด้วย (ภายหลังเจ้าสัวยมได้รับพระราชทานบรรดาศักดิ์เป็น หลวงสาทรราชายุคต์) ประชาชนพากันเรียกคลองขุดใหม่นี้ว่า "คลองสาทร" ส่วนที่ดินที่ได้จากขุดคลองนำมาถมสองฟากและตัดเป็นถนนสาทรเหนือ ถนนสาทรใต้ในภายหลัง พื้นที่รอบๆ คลองสาทรในสมัยนั้นยังเป็นซานพระนครเหมือน

<sup>3</sup> ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว กิจการค้าขายของประเทศรุ่งเรืองมาก มีชาวจีนและฝรั่งค้าขายมากขึ้น แต่การคมนาคมขนส่งมีความยากลำบาก ทางราชการจึงต้องการขุดคลองเพื่อใช้ในการขนส่งเป็นจำนวนมาก จึงเชิญชวนให้เอกชนทำการขุดคลอง โดยยกสิทธิ์ในที่ดินสองฟากคลองเป็นการตอบแทน



พื้นที่สีลม มีการทำนาแบบชนบททั่วไป ยังไม่มีการขยายตัวของเมืองออกจากกรุงเทพฯ ชั้นใน  
หลังจากขุดคลองสาทรได้ไม่นานนัก หลวงสาทรราชยุทได้จัดสรรที่ดินเปล่าขายให้กับผู้ที่สนใจ  
ซึ่งส่วนมากเป็นกงสุลต่างประเทศ คหบดีและขุนนาง



คลองสาทรในอดีตมีต้นมะฮอกกานีร่มรื่นทั้งสองฝั่ง

ที่มา: [www.twitter.comRetroSiam](http://www.twitter.comRetroSiam)



แผนที่เก่ากรุงเทพฯ แสดงตำแหน่งคลองสาทรและแปลงที่ดินโดยรอบ

ที่มา: [www.silpa-mag.com/old-photos-tell-the-historical-story/places/article\\_3216](http://www.silpa-mag.com/old-photos-tell-the-historical-story/places/article_3216)



ที่ดินบริเวณสาทรในอดีตเป็นพื้นที่ทำนา

ที่มา: [www.silpa-mag.com/old-photos-tell-the-historical-story/places/article\\_3216ginvdl;owijok](http://www.silpa-mag.com/old-photos-tell-the-historical-story/places/article_3216ginvdl;owijok)





เมื่อมีการถมที่ดินสองฝั่งคลองเป็นถนน จึงมีการขายที่ดินและปลูกเป็นที่อยู่อาศัย

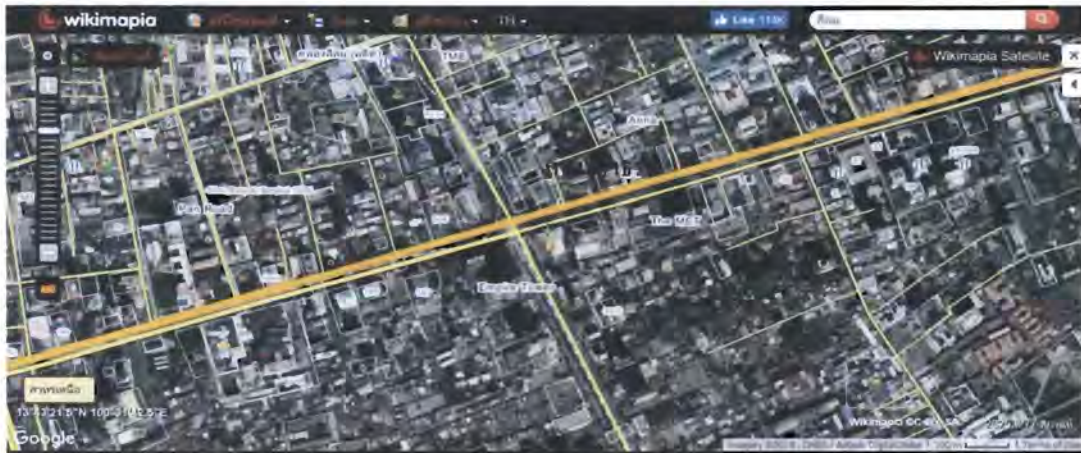
ที่มา: [www.twitter.comRetroSiam](http://www.twitter.comRetroSiam)



ถนนสาทรสองฝั่งถูกคลองสาทรแบ่งเป็นถนนสาทรเหนือและถนนสาทรใต้

ที่มา: <https://i.pinimg.com/originals/77/31/62/7731620cb1ba84811d48ff23836ff242.jpg>





แผนที่ทางอากาศแสดงถนนสายแบ่งพื้นที่เป็นถนนสายเหนือและสายใต้ด้วยแนวคลองสาย

ที่มา: [www.wikimapia.org/](http://www.wikimapia.org/)

### ที่ดินจัดสรรย่านถนนเพลินจิต ใน พ.ศ. 2463 พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้า

เจ้าอยู่หัว โปรดเกล้าฯให้กระทรวงนครบาลตัดถนนขึ้นสายหนึ่งพระราชทานนามว่า "ถนนเพลินจิต" เริ่มตั้งแต่ถนนราชดำริตรงสะพานราชปรารภ ตรงไปทางตะวันออกถึงถนนขวางที่ตั้งสถานีวิทยุ โทรเลข (แยกเพลินจิต) ตามคำขอของ นางสาว อี. เอส. โคล หรือ หม่อมโคล ครูใหญ่โรงเรียนกุลสตรีวังหลัง (ภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็น โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย) ได้ทำการย้ายโรงเรียนจากข้างโรงพยาบาลศิริราชมาอยู่ริมคลองแสนแสบซึ่งตอนนั้นยังไม่มีชุมชน การคมนาคมลำบากมีเพียงการเดินทางด้วยเรือมาจากคลองแสนแสบเท่านั้น พื้นที่โดยรอบยังเป็นทุ่งนามีเพียงถนนลูกรังชาวบ้านเรียกว่า "ทุ่งบางกะปิ" ต่อมานาย เอ.อี. นานา ได้เรียไร้เจ้าของที่ดินในย่านนั้นเพื่อนำเงินมาให้กรมสุขาภิบาลขุดคลองเอาดินพูนขึ้นเป็นถนน จากจุดตัดของถนนเพลินจิตกับถนนวิทยุไปจนถึงซอยเข้าโรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย ไม่นานนักก็ได้มีการตัดถนนต่อจากปากซอยโรงเรียนวัฒนาวิทยาลัยไปถึงสมุทรปราการตามแผนแนวถนนของเจ้าพระยายมราช (ปั้น สุขุม) เพื่อขยายพื้นที่ทำนาให้มากขึ้น ในขณะนั้นถนนสายนี้ใช้ชื่อว่า "ถนนกรุงเทพฯ-สมุทรปราการ" เพราะสิ้นสุดที่ตัวเมืองสมุทรปราการ ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น "ถนนสุขุมวิท" ตามชื่อของพระพิศาลสุขุมวิท (ประสพ สุขุม)<sup>4</sup> บุตรเจ้าพระยายมราช (ปั้น สุขุม) และท่านผู้หญิงตลับ แทบทุกซอยในถนนสุขุมวิทจะมีคูน้ำ เมื่อมีการทำถนน เจ้าของที่กั้นรั้วบ้านเข้าไปหลังคูน้ำ แต่ในใจนคูน้ำยังเป็นของเจ้าของที่ดินอยู่ ถนน

<sup>4</sup> พระพิศาลสุขุมวิท เคยดำรงตำแหน่งอธิบดีกรมทางหลวงคนที่ 5

สุขุมวิทช่วงถนนนานาไปจนถึงถนนอโศก เป็นเขตที่เป็นที่รู้จักกันดีว่าเป็นที่อยู่ของคนแขกเป็นจำนวนมาก ส่วนชื่อซอยนานาก็มาจากนามสกุลของ เล็ก นานา ที่เป็นเจ้าของที่ดินใหญ่ตั้งแต่ทางรถไฟเป็นต้นมา ถนนอโศกมนตรีตั้งเพื่อเป็นเกียรติประวัติแก่พระอโศกมนตรี (เรียม เศวตเศรณี) ข้าราชการในพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ที่ได้อุทิศที่ดินร่วมกับเจ้าของที่ดินรายอื่น และซื้อที่ดินที่เป็นตลาดเดิมเพื่อสร้างถนนสายนี้ด้วย

นายเอ อี นานา ได้เริ่มทำการค้าที่ดินในลักษณะการตัดแบ่งที่ดินขายใน พ.ศ. 2473 โดยเริ่มรวบรวมที่ดินจากทางรถไฟ (ใกล้สุขุมวิทซอย 1 ในปัจจุบัน) ถึงบริเวณแยกวัฒนา และมีการตัดถนนสองเลนให้รถวิ่งสวนทางกันได้ สองข้างถนนเป็นคลองตลอดแนวโดยที่ดินของนายเอ อี นานา มีตั้งแต่ซอยนานาเหนือ นานาใต้ รวมไปถึงซอยร่วมฤดีซึ่งคาดการณ์ว่าพื้นที่ย่านนั้นจะเจริญขึ้น แล้วจึงค่อยๆซื้อที่ดินขยายไปถึงซอยอโศก และซอยสันติสุข ในช่วงนั้นมีการตัดถนนเพิ่มแบ่งที่ดินเป็นซอยต่างๆถึง 27 ซอย ซึ่งในระยะแรกได้ตั้งตามชื่อลูกๆของนายเอ อี นานา เช่น ซอยฮีสระอิม ซอยมะห่มูด เป็นต้น แต่ต่อมาในสมัยจอมพล ป.พิบูลสงคราม มีข้อกังวลว่า ถนนสุขุมวิทจะเป็นเมืองแขก จึงได้ให้ตั้งชื่อซอยเป็นชื่อไทย เช่น ซอยไชยยศ ตามชื่อ พระยาไชยยศสมบัติ ซอยปรีดา ตามชื่อ พระยาปรีदानฤเศศร์ ซอยใจสมาน ตามชื่อภรรยา นายแพทย์เอี่ยม ศิลาอ่อน เป็นต้น



สภาพถนนสุขุมวิทในอดีต

ที่มา:หนังสือกรมทางหลวง 100 ปี





1. Sukhumvit Rd. -- General View\*

ถนนสุขุมวิทจากมุมสูง

ที่มา: [topicstock.pantip.com/library/topicstock/2008/09/K7047936/K7047936.html](http://topicstock.pantip.com/library/topicstock/2008/09/K7047936/K7047936.html)



การสัญจรบนถนนสุขุมวิท

ที่มา: [www.dek-d.com/board/view/2701491/](http://www.dek-d.com/board/view/2701491/)





แผนที่ทางอากาศแสดงถนนสุขุมวิทช่วงแยกเพลินจิตถึงแยกโคกมนตรีนปัจจุบัน

ที่มา: [www.wikimapia.org/](http://www.wikimapia.org/)

จากข้อมูลดังกล่าว จะพบว่าการค้าที่ดินจัดสรรในช่วงแรก จะเป็นที่ดินตามชานพระนคร (ในขณะนั้นพื้นที่ใจกลางเมืองคือบริเวณรอบเกาะรัตนโกสินทร์ โดยมีคูเมืองเป็นตัวกำหนดเขตพื้นที่เมือง ดังนั้นนอกเขตคูเมืองจึงนับได้ว่าเป็นพื้นที่ชานพระนคร) โดยมีขุนนางที่ทำการค้าขายกับชาวต่างประเทศเห็นช่องทางที่จะทำการค้าจึงดำเนินการรวบรวมที่ดินขึ้น โดยตัดแบ่งที่ดินจำนวนหนึ่งตัดถนนขึ้นมาใหม่เพื่อใช้ในการสัญจรและยกถนนดังกล่าวให้เป็นของหลวง และที่ดินสองฝั่งถนนก็นำออกขายให้กับชาวต่างชาติ คนบด และข้าราชการบริพาร ทำเลที่ดินจัดสรรในขณะนั้นส่วนใหญ่อยู่ในย่านการค้าใหม่ คือ ถนนสีพระยา ถนนสีลม ถนนสาทร และถนนเพลินจิต จึงเห็นได้ว่าสาธารณูปโภคที่สำคัญจึงมีแต่ "ถนน" เพียงอย่างเดียว ส่วนสาธารณูปการในยุคดังกล่าวที่รองรับการใช้ชีวิตประจำวันพบว่า มีตลาดสำหรับชาวต่างชาติและคนบดที่ซื้อที่ดินจัดสรรในย่านดังกล่าวเพียง 2 แห่ง อันได้แก่ ตลาดบางรัก<sup>5</sup> สำหรับผู้ที่อาศัยในย่านถนนสีพระยา ถนนสีลม และ

<sup>5</sup> ตลาดบางรัก ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ถือเป็นถนนลาดยางสายแรกของเมืองไทย สร้างขึ้นในสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ซึ่งในรัชสมัยดังกล่าวมีชาวต่างประเทศเข้ามาอาศัยเป็นจำนวนมาก และพวกกงสุลได้เข้าซื้อที่ดินขอให้สร้างถนนยาวๆ สำหรับขี่ม้า หรือนั่งรถคอกอากาศ และอ้าวไว้ว่าเข้ามาอยู่ที่กรุงเทพฯ ไม่มีถนนหนทางที่จะขี่ม้าไปเที่ยว พวกเข้เจ็บใจเนืองๆ พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯสร้างถนนขึ้นมา หากว่ากันว่าตลาดบางลำพูเป็นที่จับจ่ายของคนไทย ตลาดเก่าเขาราชสำหรับคนจีนเช่นใด ตลาดบางรักก็เป็นตลาดสดที่จับจ่ายของชาวต่างชาติ เพราะแต่

ถนนสาทร และตลาดโคกมนตรี<sup>6</sup> สำหรับผู้ที่อาศัยในย่านถนนเพลินจิต ตลาดทั้งสองแห่งจึงได้ชื่อว่าเป็นตลาดฝรั่ง เพราะค้าขายสินค้าสำหรับผู้มีฐานะ โดยส่วนหนึ่งเป็นสินค้าที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ นอกจากตลาดแล้วก็พบว่ายังมีตึกแถวโดยรอบจึงทำให้เกิดที่ทำการและร้านค้าของชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก ในขณะที่เดียวกันก็เกิดมีการให้สัมปทานรถรางเมื่อมีถนนสี่พระยาเกิดขึ้น โดยวิ่งให้บริการจากท่าเตียนมายังตลาดบางรักและสิ้นสุดที่ถนนตก จึงทำให้ทั้งถนนสีลมและถนนสาทรก็ได้ประโยชน์จากเส้นทางรถรางดังกล่าวด้วย

นอกจากที่ดินจัดสรรในยุคแรกดังที่ดำเนินการโดยขุนนางแล้ว ก็มีการนำที่ดินมาจัดจำหน่ายในลักษณะของการแบ่งที่ดินแปลงละขายให้กับผู้มีฐานะโดยเฉพาะในยุคหลังเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2475 ที่มีผู้ออกมาปลูกที่อยู่อาศัยในย่านชานพระนครเป็นจำนวนมาก จนมาราวปี พ.ศ. 2496 ยุครัฐบาลสมัยจอมพล ป.พิบูลสงคราม ภาครัฐเริ่มส่งเสริมให้เกิดหน่วยงานที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยในแบบของการผ่อนระยะยาวในลักษณะ “เคหะสงเคราะห์” เพื่อขายที่ดินและปลูกที่อยู่อาศัยขายให้กับข้าราชการในลักษณะการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย โดยพัฒนามาเป็นแบบของบ้านรวมกลุ่ม ซึ่งเป็นลักษณะของบ้านที่มีรูปแบบซ้ำๆ กัน โดยในโครงการได้มีการสร้างถนนและสาธารณูปโภคไว้ค่อนข้างสมบูรณ์ให้กับผู้อยู่อาศัย การออกแบบเป็น “สถาปัตยกรรมแนวสภาวะแวดล้อมสัมพันธ์” เป็นเคหะชุมชนที่อยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบ (Complete Housing Community) และเป็นต้นแบบของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเวลาต่อมา ทำเลที่ใช้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในสมัยนี้จะเกาะตามถนนสายหลักที่รัฐบาลได้สร้างไว้ให้เพื่อขยายความเจริญของเมือง โครงการปลูกสร้างอาคารสงเคราะห์ในลักษณะเข้าชื่อโครงการแรก คือโครงการพิบูลเวศม์ โดยมีรูปแบบโครงการลักษณะเคหะสงเคราะห์ดังต่อไปนี้

---

เดิมถนนเจริญกรุงมีบ้านของพ่อค้าและชาวต่างชาติที่มารับราชการในไทยอยู่เป็นจำนวนมาก อาทิ พระยาวิสูตรสาครดิฐ หรือ กัปตัน จอห์น บุษ (Captain John Bush) ข้าราชการไทยชาวอังกฤษ ซึ่งครอบครัวกัปตันบุษ ก็คือที่ตั้งของบ้านกัปตัน จอห์น บุษ ในอดีต แต่เดิมเป็นที่ตั้งของบริษัทห้างร้านของชาวต่างประเทศจำนวนมาก เช่น โรงแรมโอเรียลเต็ล , บริษัทอีสเอเชียติก , บริษัทพลูส์ ดีเลียวโนเวน เป็นต้น

<sup>6</sup> ตลาดโคก โศก ตั้งชื่อตามพระอโศกมนตรีข้าราชการในพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวที่ได้อุทิศที่ดินร่วมกับเจ้าของที่ดินรายอื่นและซื้อที่ดินที่เป็นตลาดเดิมมอบให้เทศบาลนครกรุงเทพสร้างถนนสายนี้

**โครงการพิบูลเวศม์** ก่อสร้างโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เมื่อปี พ.ศ. 2496 เป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าซื้อ ตั้งอยู่ที่บริเวณพระโขนง - คลองตัน (ถนนสุขุมวิท 71) บนเนื้อที่ 80 ไร่ จากเนื้อที่ทั้งหมด 300 ไร่ ภายในโครงการมีการสร้างถนนและสาธารณูปโภคที่ค่อนข้างสมบูรณ์ รูปแบบการจัดผังโครงการให้ทางด้านหน้าที่ติดถนนสัญจรสายหลักเป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น สำหรับทำการค้าขาย ส่วนที่อยู่ด้านในเป็นรูปแบบอาคารอาศัยแบบบ้านเดี่ยว จำนวน 200 หลัง ภายในโครงการมีโรงเรียนอนุบาลพิบูลเวศม์ ก่อตั้งเมื่อ พ.ศ. 2498 เปิดทำการสอนตั้งแต่ระดับชั้นอนุบาลปีที่ 1 ถึง ชั้นประถมศึกษาปีที่ 6 ในพื้นที่อาคารสงเคราะห์พิบูลเวศม์บนที่ดินของธนาคารสงเคราะห์ (ปัจจุบันโอนเป็นอาคารเคหะแห่งชาติ) ซึ่งมีเนื้อที่จำนวน 1 ไร่ 2 งาน 88 ตารางวา การมีโรงเรียนภายในโครงการทำให้ผู้คนสนใจเข้ามาอยู่ในโครงการมากขึ้นอีกด้วย ในพื้นที่โครงการไม่มีตลาดสำหรับซื้อของอุปโภคบริโภค ถ้าจะเดินทางไปยังตลาดที่อยู่ใกล้ที่สุดอยู่ห่างออกไป 500 เมตร คือ ตลาดพระโขนง



โครงการพิบูลเวศม์ในอดีต

ที่มา: [www.ghbank.co.th/anniversary/](http://www.ghbank.co.th/anniversary/)





ผังโครงการพิบูลเวศม์ในปัจจุบัน ด้านหน้าโครงการมีอาคารพาณิชย์

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



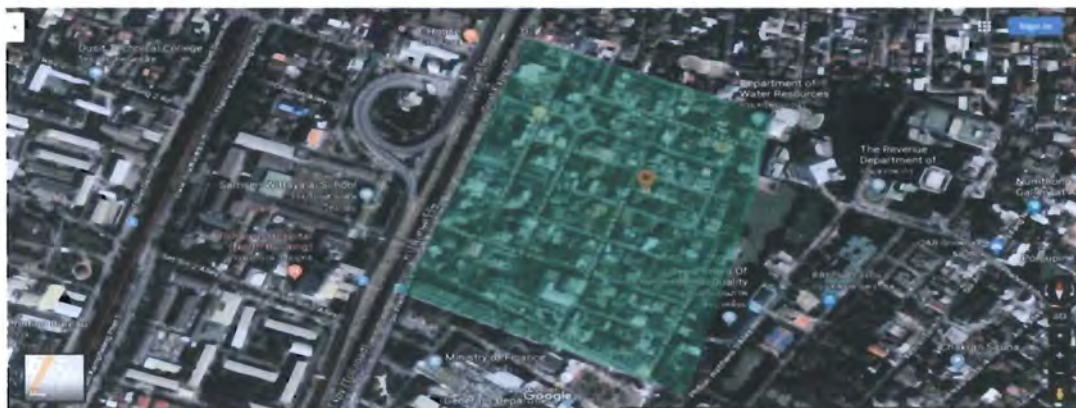
ถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการพิบูลเวศม์ในปัจจุบัน มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ไว้เป็นร้านค้าเพื่อจำหน่ายสินค้าเพื่อการอุปโภค-บริโภคของผู้อยู่อาศัยในโครงการ





อาคารพาณิชย์ด้านหน้าโครงการติดถนนสุขุมวิท 71

โครงการอาคารสงเคราะห์พิบูลวัฒนา (สามเสน) สร้างในช่วงปี 2497-2499 ทำการจัดสรรที่ดินโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เนื้อที่ 25 ไร่ เดิมเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าซื้อระยะยาว ตั้งอยู่ที่บริเวณริมคลองประปาสามเสน ซอยประดิพัทธ์ 4 รูปแบบอาคารอยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวให้ข้าราชการเช่าซื้อ จำนวน 227 หลัง ภายในโครงการมีการสร้างถนนและสาธารณูปโภคที่ค่อนข้างสมบูรณ์ให้กับผู้อยู่อาศัย



ผังโครงการอาคารสงเคราะห์พิบูลวัฒนา (สามเสน) ในปัจจุบัน

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



มี

บ้านแถวในลักษณะที่เป็นร้านค้าบริเวณด้านหน้าทางเข้าโครงการ

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



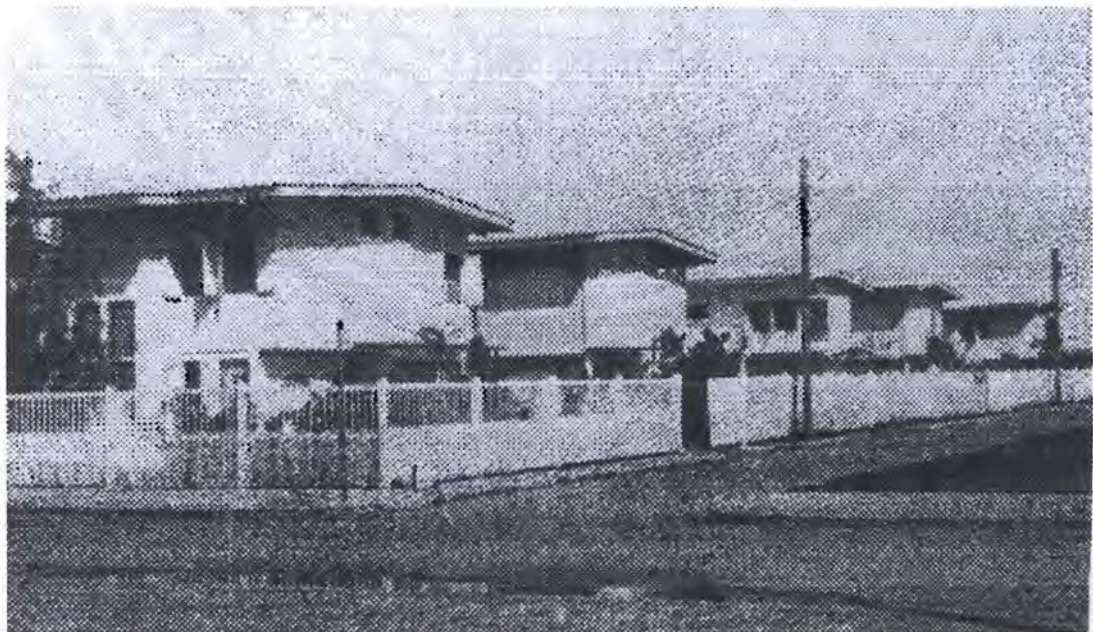
แบบบ้านเก่าสมัยยังแบ่งขายที่ดินเป็น  
แปลงเล็กๆ พร้อมปลูกบ้านสำหรับ  
ข้าราชการชั้นผู้น้อยในราคาถูก โดยผ่อน  
ชำระกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)

โครงการอาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ ตั้งอยู่ในซอยสวนพลู ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เริ่มแรกจัดสร้างโดยอาคารสงเคราะห์ให้ข้าราชการสำหรับเช่าซื้อเพียง 65 หลัง ใช้เนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ สร้างเสร็จเมื่อ พ.ศ. 2498 มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวสร้างด้วยไม้ 2 ชั้น เล่นระดับ ผู้อาศัยบางคนเรียกว่า "บ้านชั้นครึ่ง" หรือบางคนเรียกว่า "บ้านครึ่งปูนครึ่งไม้" เนื่องจากบริเวณฐานของตัว บ้านก่อสร้างด้วยปูน มีขนาดที่ดินประมาณ 100 ตารางวา ต่อมาในปี พ.ศ.



2504 ได้มีการต่อตั้งโรงเรียนโสตศึกษาทุ่งมหาเมฆ สังกัดสำนักบริหารงานการศึกษาพิเศษ สำนักงาน คณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน กระทรวงศึกษาธิการ เป็นโรงเรียนสอนคนหูหนวก แห่งที่ 2 ของประเทศไทย เดิมชื่อ โรงเรียนสอนคนหูหนวกทุ่งมหาเมฆตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2504 จำนวน 10 ไร่ 1 งาน 22 ตารางวา (ที่ราชพัสดุ) การก่อสร้างระยะต่อมาสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2505 ขยายที่ดินเป็นที่ดินเนื้อที่ 76 ไร่ รูปแบบอาคารที่อยู่อาศัย 2 ชั้น จำนวน 413 หลัง มีแบบบ้านให้ผู้ ชื้อเลือก 4 แบบ มีสำนักงานผู้ดูแลอาคารสงเคราะห์ พร้อมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พื้นฐานที่จำเป็น



รูปแบบบ้านตัวอย่าง 2 ชั้น จำนวน 4 แบบ ในอดีต

ที่มา: [www.digi.library.tu.ac.th/thesis/po/1238/03CHAPTER3.pdf](http://www.digi.library.tu.ac.th/thesis/po/1238/03CHAPTER3.pdf)





แผนที่โครงการอาคารสงเคราะห์ ทุ่งมหาเมฆ

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



บ้านภายในโครงการตั้งแต่สมัยแบ่งที่ดินขาย

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



โครงการอาคารสงเคราะห์ดินแดง บนที่ดิน 120 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณถนนดินแดงและถนนมิตรไมตรี แรกเริ่ม พ.ศ. 2494 โครงการได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบของเรือนแถวไม้ชั้นเดียวยกใต้ถุนสูงและแบบสองชั้น จำนวนรวม 1,088 หลัง สำหรับประชาชนทั่วไปที่มีรายได้น้อยและครอบครัวขนาดเล็ก มีผู้อยู่อาศัยแค่ 2-3 คนต่อหลัง แต่ในปี พ.ศ. 2504 กรมประชาสงเคราะห์ได้พบว่าอาคารที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีไม้เป็นโครงสร้างหลักได้เกิดการทรุดโทรมอย่างหนัก จึงได้มีความเห็นให้รื้อถอนอาคารไม้เดิมแล้วสร้างเป็นอาคารสูงที่เรียกว่า “แฟลต” เป็นครั้งแรกของประเทศไทย ซึ่งเป็นการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่สามารถรวมคนให้มาอยู่รวมกันในอาคารสูงประมาณ 4-5 ชั้น ได้มากขึ้น ต่างจากบ้านแนวราบปกติแบบในอดีต โดยการอยู่อาศัยรวมกันในอาคารแฟลตนั้นเกิดจากปัจจัยหลัก ได้แก่ การจัดหาที่ดินที่ใกล้ชุมชน ใกล้เมือง หรือแม้แต่บริเวณชานเมืองที่ดินหายากและราคาแพงมากขึ้น เนื่องจากมีการกักตุนและเก็งกำไรในที่ดิน ภายในโครงการมีการก่อตั้งโรงเรียนพิบูลประชาสรรค์ หรือชื่อเดิมว่า “วิทยาลัยพิบูลประชาสรรค์” จัดตั้งโดยท่านผู้หญิงละเอียด พิบูลสงคราม สำหรับเป็นสถานศึกษาบุตรหลานของประชาชนในพื้นที่นี้ ได้มีการสถาปนาเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ. 2495 ด้านการจัดการศึกษาเริ่มแรกนั้นวิทยาลัยพิบูลประชาสรรค์จัดการศึกษาแบบสหศึกษาแบ่งเป็น 4 แผนก คือ แผนกอนุบาล แผนกประถมศึกษา แผนกมัธยมศึกษา และแผนกอาชีวศึกษา



แผนที่ชุมชนดินแดงในปัจจุบัน

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)





แพลตฟอร์มแดงโครงการต่างๆ จากมุมสูง

<https://thinkofliving.com/2017/01/21/โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชน-2/>



ตลาดศรีดินแดงฝั่งตรงข้ามโครงการ

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)

จากรูปแบบโครงการเคหะสงเคราะห์ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่าลักษณะโครงการมีความแตกต่างจากรูปแบบของที่ดินจัดสรรในยุคแรกๆที่มีเพียงการตัดถนนสายเดียวเพื่อแบ่งที่ดินเป็น 2 ฝั่งและมีการแบ่งแปลงขายที่ดินขนาด 1-2 ไร่ แต่พบว่าโครงการในลักษณะเคหะสงเคราะห์ที่ภาครัฐดำเนินการนั้น นอกจากมีการนำวิธีการวางผังมาใช้ในการจัดแบ่งที่ดินให้ได้จำนวนมากแล้ว ขนาดที่ดินยังมีเนื้อที่น้อยลงคือเพียงแปลงละ 60 ตารางวาสำหรับบ้านเดี่ยว มีการตัดถนนขึ้นใหม่ ทั้งที่เป็นถนนสายหลักและสายรอง นอกจากที่ดินในลักษณะเป็นที่ดินแปลงบ้านเดี่ยวแล้ว พบว่า ยังมีโครงการเคหะสงเคราะห์ในรูปแบบของ "แฟลต" เพื่อรองรับข้าราชการที่รายได้น้อยอีกด้วย นอกจากนี้เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ที่นำมาพัฒนาโครงการนั้นอยู่ห่างไกลจากแหล่งชุมชน จึงจำเป็นต้องสร้างสาธารณูปการที่จำเป็นให้ไว้ในโครงการ ดังจะเห็นได้ว่าเคหะสงเคราะห์ทุกโครงการนั้น จะต้องมีการก่อสร้างตลาดขนาดใหญ่อยู่ในโครงการ และมีการกำหนดส่วนที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมโดยก่อสร้างอาคารพาณิชย์ไว้ด้านหน้าโครงการติดกับถนนใหญ่ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถมีแหล่งจับจ่ายใช้สอยสินค้าในชีวิตประจำวัน ส่วนพื้นที่ด้านหลังจึงเป็นที่ดินที่นำมาพัฒนาเป็นโครงการขายให้กับข้าราชการในลักษณะสวัสดิการ โดยจะเห็นได้ว่า "เคหะสงเคราะห์" ดังที่นำเสนอรูปแบบและแผนผังมานั้น ก็คือต้นแบบของโครงการจัดสรรที่ดินของภาคเอกชนในช่วงเวลาต่อมานั่นเอง

### สรุปผลการศึกษาในยุคที่ 1 ก่อน พ.ศ. 2500

จะเห็นได้ว่ายุคของ "ที่ดินจัดสรร" ก่อนปี พ.ศ. 2500 นั้น สาธารณูปโภค-สาธารณูปการหลักที่ทำให้เกิดที่ดินแปลงขายนั้น คือ "ถนน" โดยมีบริบทที่เกิดขึ้นใน 2 ลักษณะ ลักษณะแรกเกิดจากการตัดถนนสายใหม่ กล่าวคือเมื่อผู้ประกอบการ (ขุนนางและคหบดี) ซื้อที่ดินได้แล้ว ก็จะดำเนินการตัดแบ่งที่ดินส่วนหนึ่งให้เป็นถนนเส้นใหม่ให้ต่อเชื่อมกับถนนสายหลักที่มีอยู่เดิม เช่น ถนนสีพระยา ที่ต่อเชื่อมมาจากถนนเจริญกรุง แล้วจึงจัดแบ่งที่ดินสองข้างถนน ลักษณะที่สอง คือ ถนนที่เกิดจากการขุดคลอง โดยเมื่อมีการขุดคลองเพื่อใช้เป็นทางสัญจร ดินที่ถูกขุดขึ้นมาก็จะถมให้พื้นที่ด้านข้างเป็นถนน เช่น ถนนสาทร และ ถนนสีลม เป็นต้น จะเห็นได้ว่าที่ดินจัดสรรในช่วงเวลาดังกล่าวแล้วส่วนใหญ่จะขายให้กับชาวต่างชาติ คหบดี และผู้ดีในยุคนั้น จำนวนเนื้อที่ส่วนใหญ่แล้วก็จะแล้วแต่ความต้องการของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้พิจารณาได้จากขนาดของเรือนพัก



อาศัยที่ปลูกขึ้นในช่วงเวลานั้นซึ่งจะเป็นเรือนขนาดใหญ่และมีบริเวณโดยรอบบ้านตามลักษณะเรือนแบบยุโรปที่นิยมปลูกกันโดยทั่วไป

จนกระทั่งถึงยุครัฐบาลจอมพล ป.พิบูลสงคราม ที่รัฐบาลมีแนวคิดที่จะตัด "ถนน" สายหลักออกไปสู่ภูมิภาค ใน พ.ศ. 2494 จึงเริ่มมีการตัดถนนทางหลวงแผ่นดินขึ้น โดยใช้ชื่อว่า ถนนพหลโยธิน ถนนสุขุมวิท และถนนเพชรเกษม จึงทำให้อำเภอให้เกิดโครงการในลักษณะเคหะสงเคราะห์ เพื่อจัดแบ่งแปลงที่ดินและสร้างที่อยู่อาศัยฯ ให้กับข้าราชการ เช่น โครงการพิบูลเวศน์ โครงการพิบูลวัฒนา เป็นต้น

ดังนั้นการมีถนนสายต่างๆเกิดขึ้นในประเทศไทยในช่วงเวลานั้น จึงก่อให้เกิด "ที่ดินจัดสรร" ในประเทศไทย ส่วนสาธารณูปการที่รองรับการอยู่อาศัยในยุคแรกนั้นก็พบว่า จะมีเพียงตลาดชุมชน คือตลาดที่รองรับชุมชนใกล้เคียง เช่น ตลาดบางรักก็จะรองรับชาวต่างชาติและคนบดีย่านสี่พระยา สีลม สาทร ส่วนตลาดตอโคก ก็รองรับชุมชนย่านถนนเพลินจิต และสุขุมวิท เป็นต้น แต่เมื่อมาถึงยุคเคหะสงเคราะห์แล้วจึงพบว่า เนื่องจากชุมชนที่เกิดขึ้นเป็นชุมชนขนาดใหญ่ มีจำนวนหน่วยจัดสรรเป็นจำนวนมาก รัฐบาลจึงมีการก่อสร้างตลาดขนาดใหญ่ไว้ในชุมชน เพื่อให้เป็นแหล่งจับจ่ายซื้อสินค้าที่จำเป็น เช่น ตลาดอ่อนนุช ตลาดทุ่งมหาเมฆ เป็นต้น

นอกจากตลาดแล้ว พบว่าสาธารณูปการอีกหนึ่งอย่าง คือ "โรงเรียน" ในยุคสมัยนั้น การศึกษาของไทยจะเรียนกันที่ "วัด" ต่อมาหมอสอนศาสนาชาวต่างชาติก็มีการจัดตั้งโรงเรียนขึ้น จึงพบว่าโรงเรียนก็เป็นสาธารณูปการที่สำคัญในการทำให้เกิดชุมชนที่อยู่อาศัยไปเกิดขึ้นโดยรอบ เช่น เมื่อมีการย้ายโรงเรียนกุสสตริวังหลังไปอยู่ในย่านถนนเพลินจิต (ในเวลาขณะนั้นเรียกว่าถนนเพลินจิต ต่อมาภายหลังจึงเป็นเปลี่ยนเป็นถนนสุขุมวิท) ซึ่งพื้นที่บริเวณนั้นเดิมเป็นทุ่งนาต่อมาภายหลังจึงเริ่มมีบ้านคหบดีและขุนนางปลูกสร้างเป็นจำนวนมาก และโรงเรียนอัสสัมชัญ ที่ตั้งอยู่ตรงบางรัก ที่รองรับผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบพื้นที่ใกล้เคียงเช่นสี่พระยา สีลมและสาทร เป็นต้น จึงจะเห็นได้ว่า ในยุคนั้นโรงเรียนก็เป็นสาธารณูปการที่สำคัญส่วนหนึ่งที่ก่อให้เกิดที่ดินจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยในย่านนี้

#### 4.2. ยุคที่ 2 หมู่บ้านจัดสรรช่วงปี พ.ศ. 2500 ถึง พ.ศ. 2515

ในยุคที่ 2 (พ.ศ.2500-2515) นี้ถือเป็นยุคที่เฟื่องฟูของโครงการในลักษณะ “เคหะสงเคราะห์” อย่างจริงจัง เพราะนอกจากจะมีโครงการของภาครัฐตั้งที่กล่าวมาแล้ว พบว่าก็ได้มีเอกชนบางรายเข้ามาดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินในรูปแบบเดียวกันกับโครงการเคหะสงเคราะห์ของทางราชการ แต่ส่วนใหญ่แล้วจะอยู่ไกลจากพื้นที่เมืองออกไป ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นเพราะภาครัฐได้มีการตัดถนนสายหลักจากเมืองหลวงไปสู่ส่วนภูมิภาค อันได้แก่

- ถนนพหลโยธิน หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 เส้นทางทางจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ กรุงเทพมหานคร และสิ้นสุดที่อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ถือเป็นทางหลวงสายประธานของสายเหนือ
- ถนนสุขุมวิท ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 สายบางนา – หาดเล็ก จุดเริ่มต้นเชื่อมต่อกับถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีเส้นทางไปตามชายทะเลภาคตะวันออก และสิ้นสุดที่อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด
- ถนนเพชรเกษม ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 เริ่มต้นที่สะพานนาวจำเนียร (ข้ามคลองบางกอกใหญ่) สิ้นสุดที่จุดผ่านแดนถาวรสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา บริเวณเขตแดนประเทศไทยกับประเทศมาเลเซีย

แม้ว่าแนวคิดในการตัดถนนจะเริ่มมาตั้งแต่ พ.ศ. 2493 แต่กว่าถนนในช่วงต้นจะก่อสร้างแล้วเสร็จและความเจริญจะกระจายไปสู่ถนนสายหลักเหล่านี้ ก็เข้าสู่ในยุคที่ 2 แล้ว จากการตัดทางหลวงสายหลักดังกล่าว จึงทำให้พื้นที่ชานเมืองกรุงเทพฯมีการขยายตัวและมีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นบ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์ขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้เพื่อรองรับแรงงานจากต่างจังหวัดที่เข้ามารับทำงานในภาคอุตสาหกรรมตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ.2504-2509) จึงทำให้ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนหันมาทำโครงการในลักษณะของบ้านจัดสรรอย่างจริงจังมากขึ้น ในขณะที่ภาครัฐจัดสร้างเคหะสงเคราะห์ขายให้กับข้าราชการ ภาคเอกชนก็ทำโครงการจัดสรรที่ดินในรูปแบบเดียวกันขายให้กับประชาชนทั่วไป แต่ขนาดที่ดินจะเป็นที่ดินแปลงเล็กที่ประชาชนทั่วไปมีกำลังพอที่จะเป็นเจ้าของได้ ในส่วนของโครงการภาครัฐ

พบว่ามีการต่อเนื่องจากโครงการเคหะสงเคราะห์เดิม อันได้แก่ โครงการพื้นที่ดินย่านชอย  
ศูนย์วิจัย ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ โครงการอาคารสงเคราะห์ถนนดินแดง (ระยะ 2 เปลี่ยนจากเรือน  
แถวไม้ก่อสร้างเป็นแฟลต) โครงการเช่าที่ดินเปล่าคลองจั่น 582 แปลง ที่ดินพัฒนาเวศน์ 415 แปลง  
ที่ดินงามวงศ์วาน 1,003 แปลง ที่ดินพัฒนาเวศน์ขยาย 246 แปลง ที่ดินบางเขน 228 แปลง และ  
ที่ดินบางบัว 508 แปลง

ส่วนโครงการของภาคเอกชนนั้น พบว่ามีการดำเนินโครงการใน 2 ลักษณะ คือลักษณะที่มี  
การจัดสรรที่ดินเปล่าเพียงอย่างเดียว<sup>7</sup> และลักษณะที่ขายที่ดินพร้อมบ้าน ทั้งนี้ส่วนหนึ่งพบว่า  
เป็นเรื่องของสภาพคล่องของผู้ประกอบการเพราะหากเป็นการจัดสรรของภาครัฐผู้ซื้อจะสามารถ  
ผ่อนชำระได้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้โดยตรง แต่หากเป็นการจัดสรรของภาคเอกชนในยุค  
ดังกล่าวประเทศไทยยังไม่มีระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยเช่นในปัจจุบัน ผู้ประกอบการที่มีสภาพคล่อง  
ทางการเงินน้อยก็นิยมจะแบ่งที่ดินออกขายแล้วให้ผู้ซื้อผ่อนเงินเป็นงวดๆกับผู้ประกอบการเอง  
เพราะราคาจะถูกกว่าขายที่ดินพร้อมบ้าน โครงการจัดสรรที่ดินเปล่าในช่วงเวลานั้นที่ดำเนินการ  
ต่อเนื่องและเป็นที่รู้จักเป็นอย่างมาก ได้แก่ โครงการที่ดินจัดสรรของอาจารย์สุนทร เปรมฤทัย ใน  
ย่านอ่อนนุช จุลพงษ์จัดสรรที่ดินย่านบางขุนเทียน ที่ดินจัดสรรของคุณอนันต์ สุขสันต์ เป็นต้น  
แต่หากพบว่าผู้ประกอบการที่มีสถาบันการเงินรองรับหรือมีสภาพคล่องทางการเงินสูง ก็จะนิยม  
ปลูกบ้านขายพร้อมที่ดิน เพื่อให้เกิดเข้าใจต่อการนำไปสรุปผลในส่วนต่อไป ผู้วิจัยจึงขอเสนอ  
ผลการศึกษานี้โดยแบ่งโครงการจัดสรรเป็นย่านต่างๆตามเส้นทางถนนสายหลักที่สำคัญใน  
ย่านนั้น และอ้างอิงจากโครงการที่ถูกยกให้เป็นต้นแบบการทำโครงการจัดสรรที่ดินในช่วง  
ระยะเวลาดังกล่าว ดังนี้

### โครงการที่ดินจัดสรรย่านถนนเพชรเกษม

โครงการที่ถือเป็นต้นแบบของการจัดสรรที่ดินย่านฝั่งธนบุรี ในช่วงก่อนมีกฎหมายเกี่ยวกับการ  
การจัดสรรที่ดินในย่านดังกล่าว นับได้ว่า **โครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจ** ที่ดำเนินการโดย คุณไฉ  
สุวรรณทัต ถือเป็นโครงการจัดสรรในยุคบุกเบิก ทั้งนี้เนื่องจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม

<sup>7</sup> การจัดสรรที่ดินเปล่าในขณะนั้น จะเป็นการนำที่ดินมาแบ่งขายเป็นแปลงย่อย ส่วนบ้านนั้นผู้ซื้อที่ดินจะปลูกเอง  
เมื่อมีความพร้อม และขอน้ำประปาและไฟฟ้าเอง ผู้จัดสรรคิดแบ่งเพียงที่ดินและถนนที่เข้าถึงที่ดินทุกแปลงให้เท่านั้น



แห่งชาติฉบับที่ 1 ที่มุ่งเน้นให้เกิดการสร้างงานในระบบอุตสาหกรรมนั้น ทำให้ถนนเพชรเกษมเกิดมีโรงงานเพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก โครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจ สร้างขึ้นราวปี พ.ศ. 2500 บนถนนเพชรเกษม เขตบางแค หมู่บ้านเศรษฐกิจเกิดขึ้นจากความคิดของ คุณไถง สุวรรณทัต เป็นผู้นำที่ดินซึ่งเข้าใจว่าส่วนใหญ่เป็นของครอบครัวมาแบ่งจัดสรรขายเป็นแปลงเล็กๆ ให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยซื้อไปสร้างบ้านเรือนโดยตั้งชื่อว่า “บางตลาดคั่น้อย” ภายในหมู่บ้านได้ขุดทะเลสาบขนาดใหญ่เพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ หมู่บ้านเศรษฐกิจ สมัยที่แรกสร้างเมื่อ 50 กว่าปีก่อน ถือเป็นหมู่บ้านที่ไกลมาก เส้นทางจากวงเวียนใหญ่ผ่านบางหว้า บางแค วัดม่วง ไปถึงหมู่บ้าน ก็เป็นถนนสองเลน สองข้างทางเป็นคูคลองและเรือกสวนหรือโรงงาน รถเมล์ที่วิ่งไปถึงหมู่บ้านเศรษฐกิจก็มีเพียงรถสีน้ำเงิน สาย 91 ซึ่งตั้งต้นที่สนามหลวงเพียงสายเดียวในช่วงที่หมู่บ้านกำลังดำเนินการก่อสร้าง ต่อมาคุณไถงได้บริจาคที่ดินจำนวนหนึ่งเพื่อสร้างโรงเรียน อัสสัมชัญธนบุรี เปิดสอนในระดับชั้นประถมศึกษาปีที่ 1 ถึงชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 6 ในขณะเดียวกันก็จัดสร้างตึกแถวจำนวนหนึ่งไว้ที่บริเวณทางเข้าโครงการเพื่อเป็นร้านค้า เพื่อให้เป็นแหล่งซื้อสินค้าของผู้มาอยู่อาศัยในโครงการ และเพื่อสร้างเป็นจุดสังเกต เนื่องจากโครงการอยู่ห่างไกล จึงได้สร้างตึกแถวอีกจำนวนหนึ่งด้านหน้าถนน เพราะย่านดังกล่าวยังไม่มีสิ่งปลูกสร้างมากนัก



แผนที่โครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจ เนื่องจากเป็นการขายที่ดินราคาถูกให้กับแรงงานอุตสาหกรรม ที่ดินแบ่งขายส่วนใหญ่จึงไม่ติดถนนสายหลัก แต่เป็นการขายที่ดินด้านในเพื่อให้สามารถขายในราคาที่แรงงานจะซื้อได้ ส่วนที่ดินด้านที่ติดถนนเพชรเกษมก็จะก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ขาย



ด้านหน้าทางเข้าโครงการ จะมีอาคารพาณิชย์เป็นจุดสังเกต เพราะในขณะนั้นโครงการหมู่บ้าน  
เศรษฐกิจนับว่าอยู่ห่างไกลมาก จึงต้องมีอาคารพาณิชย์ไว้เป็นจุดสังเกตเมื่อมาถึงหน้าโครงการ

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



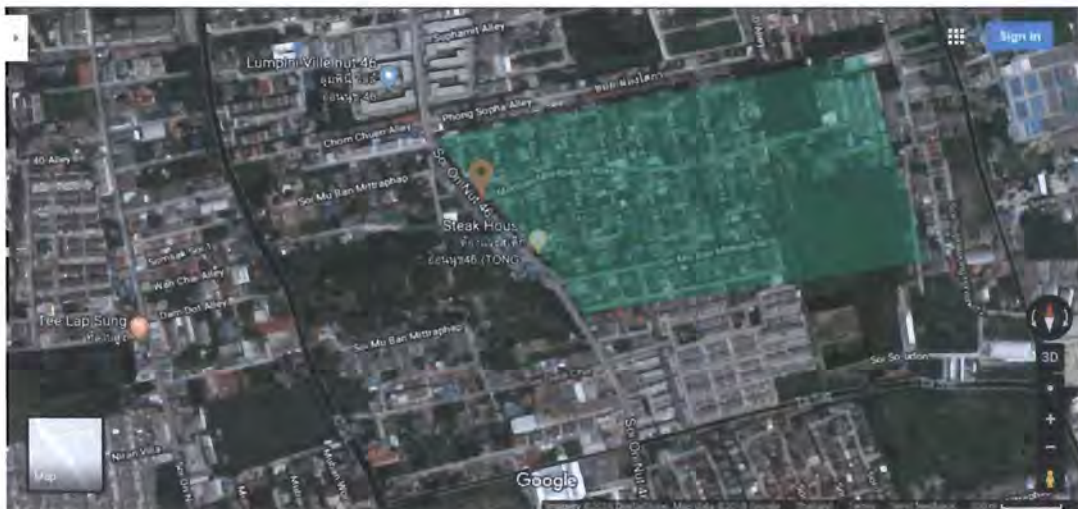
สภาพภายในโครงการ จะมีการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์เป็นจำนวนมาก เพื่อขายให้กับแรงงานที่เข้ามา  
รับจ้างทำงานในภาคอุตสาหกรรมในย่านถนนเพชรเกษม

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



## โครงการจัดสรรย่านถนนสุขุมวิท

โครงการหมู่บ้านมิตรภาพ สร้างในปี พ.ศ. 2509 จากการที่รัฐบาลสหรัฐอเมริกาได้มีนโยบายสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยให้มีบ้านเป็นของตนเอง โดยการรับประกันเงินกู้ 5 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เพื่อให้เกิดการพัฒนาโครงการในด้านที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยการนำเงินกู้มาให้ประชาชนทั่วไปกู้ยืมสำหรับนำไปซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการตอบสนองในโครงการนี้ทางบริษัทที่คอนได้ร่วมทุนกับบริษัทอเมริกาแห่งหนึ่งจัดสร้าง "หมู่บ้านมิตรภาพ" ซึ่งประกอบด้วยบ้านเดี่ยวจำนวนประมาณ 800 หลัง พร้อมสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ให้ประชาชนทั่วไปมีสิทธิเช่าซื้อได้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ โดยมีระยะเวลาผ่อนชำระคืน 20 ปี ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากและนับได้ว่าบริษัท เป็นผู้บุกเบิก และริเริ่มบริการสร้างหมู่บ้านจัดสรรผ่อนส่งระยะยาวขึ้นจนเป็นที่แพร่หลายในปัจจุบัน



แผนที่โครงการหมู่บ้านมิตรภาพ

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)





ทางเข้าโครงการจากซอยอ่อนนุช

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



บ้านเดี่ยวยุคแรกภายในโครงการ ซึ่งก่อสร้างด้วยระบบสำเร็จรูป

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



โครงการบางส่วนก่อสร้างเป็นบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์อยู่ด้านหลังโครงการ ซึ่งราคาจะถูกกลงกว่าบ้านเดี่ยว

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)

### โครงการหมู่บ้านเมืองแก้ว ในปี พ.ศ.2504 รัฐบาลสมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์

ดำเนินการขยายถนนทางหลวงแผ่นดินสายสุขุมวิท ช่วงบางนา-ตราด นายสุขุม ภิระวัฒน์ จึงได้รวบรวมที่ดินบริเวณกิโลเมตรที่ 6 -11 ประมาณ 10,000 ไร่ แล้วทยอยแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยขาย โดยใช้ชื่อว่าโครงการเมืองแก้ว จำนวน 600 ไร่ เป็นการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน พร้อมตัดถนนเข้าโครงการและเดินไฟฟ้าให้ ส่วนน้ำขณะนั้นเนื่องจากเป็นพื้นที่ห่างไกล จึงยังต้องใช้น้ำบาดาล โดยใจกลางที่ดินดังกล่าว นายสุขุมได้นำถมเกล้าฯถวายที่ดินจำนวน 30 ไร่ เพื่อจัดสร้างโรงเรียนราชวินิตมัธยมขึ้นตามพระราชดำริ จะเห็นได้ว่าการนำโรงเรียนที่มีชื่อเสียงไปอยู่ในโครงการ กลายเป็นรูปแบบหนึ่งในการสร้างจุดขายให้กับโครงการ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ต้องกังวลเรื่องสถานที่ศึกษาเล่าเรียนของบุตร โดยระดับของสถานศึกษาก็จะแตกต่างกันตามลักษณะของผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรว่ามีความสามารถจ่ายค่าเล่าเรียนได้ในระดับใด เป็นต้น

### โครงการจัดสรรที่ดินย่านถนนพหลโยธิน

โครงการหมู่บ้านอมรพันธ์ เริ่มต้น พ.ศ.2512 นายไชยวัฒน์ เหลืองอมรเลิศ ถือเป็นโครงการจัดสรรที่ดินของเอกชนรายแรกที่นำระบบผ่อนส่งมาใช้กับผู้ซื้อ ทั้งนี้เพราะระบบการผ่อน



ชำระของสถาบันการเงินในขณะนั้น แแบงก์จะรับผ่อนเพียง 5 ปี ดังนั้นผู้ซื้อที่มีกำลังเงินไม่พอก็จะผ่อนกับโครงการไประยะหนึ่งก่อน เมื่อเหลือระยะเวลาผ่อนอีก 5 ปีจึงค่อยนำบ้านและที่ดินไปเข้าแบงก์ โดยวิธีการได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารกรุงเทพ โครงการเริ่มต้นที่ซอยข้างโรงแรมพลโล ถนนวิภาวดีรังสิต เป็นโครงการขายที่ดินพร้อมบ้าน มีระบบน้ำประปา ไฟฟ้า และถนนคอนกรีต โครงการของกลุ่ม ช.อมรพันธ์กระจายไปในย่านถนนพหลโยธินและซอยเสนา นิเวศน์ รวมแล้ว 14 โครงการ (ภายหลังเมื่อมีการขยายโครงการเพิ่มมากขึ้น ชื่อหมู่บ้านมีทั้งหมดหมู่บ้านอมรพันธ์ หมู่บ้าน ช.อมรพันธ์ และหมู่บ้านเอียร์สวอน) นอกจากการก่อสร้างบ้านจัดสรรแล้ว นายไชยวัฒน์ยังดำเนินการก่อสร้างตลาดอมรพันธ์ ตรงข้ามมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และก่อสร้างตึกแถวอยู่โดยรอบตลาด เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในที่ดิน

หมู่บ้านอมรพันธ์ ถือเป็นโครงการจัดสรรที่ดินในยุคแรกๆที่มีการจัดสร้างสาธารณูปโภคในโครงการค่อนข้างจะใกล้เคียงกับที่กฎหมายจัดสรรกำหนดแม้ว่าจะดำเนินโครงการก่อนมีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินถึง 3 ปี กล่าวคือ ถนนในโครงการจะเป็นถนนคอนกรีต มีการวางระบบระบายน้ำ ขุดบ่อน้ำบาดาล (เนื่องจากพื้นที่ในบริเวณนี้เดิมยังไม่มีระบบน้ำประปาใช้) บักเสภาพาดสายไฟฟ้า รวมถึงมีระบบรักษาความปลอดภัย <sup>9</sup>

**โครงการหมู่บ้านเสนานิเวศน์** ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ซอยเสนานิคม หมู่บ้านเสนานิเวศน์เริ่มต้นเมื่อปี 2512 โดยมี ชวน รัตนรักษ์ มงคล กาญจนภาสกร และดิเรก มหาดำรงกุล ร่วมกันดำเนินโครงการในนามบริษัทสยามประชาคาร โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ 470 ไร่ จัดสรรเป็นบ้านพักอาศัยจำนวน 1,520 แปลง และอาคารพาณิชย์จำนวน 92 แปลง เป็นสัญลักษณ์หมู่บ้านยุคใหม่ของชนชั้นกลาง เช่น นายแพทย์ นายทหาร นักธุรกิจระดับกลาง และข้าราชการระดับสูง ได้รับการสนับสนุนด้านการเงินจากธนาคารกรุงศรีอยุธยา และอีกประเด็นที่ทำให้โครงการดึงดูดลูกค้าได้ดี คือ การนำแบบบ้านที่ชนะการประกวด 6 แบบ มาให้ลูกค้าเลือกบนที่ดิน 70-100 ตารางวา มีทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ พร้อมระบบสาธารณูปโภค

<sup>8</sup> ตลาดอมรพันธ์มีอยู่ 2 แห่ง ที่แรกอยู่ในซอยเสนานิเวศน์ เป็นที่ตั้งของหมู่บ้านอมรพันธ์ 9 ส่วนอีกแห่งหนึ่งที่คนส่วนมากรู้จักคือ ตลาดอมรพันธ์ที่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้าอมรพันธ์ ฝั่งตรงข้ามกับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

<sup>9</sup> "ช.อมรพันธ์ โรงเรียนนักพัฒนาที่ดิน" อ้างในพลิกถัมภีร์ 7 เขียนจัดสรรมือทอง สำนักพิมพ์มติชน พ.ศ. 2537 หน้า



ที่ทันสมัย<sup>10</sup> พร้อมทั้งสวนสาธารณะขนาด 17 ไร่ ซึ่งในยุคนั้นยังไม่ค่อยปรากฏว่ามีกาให้  
สาธารณูปโภคมากมายเช่นนี้



แผนที่หมู่บ้านเสนานิเวศน์ โครงการ 1

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



หมู่บ้านเสนานิเวศน์ ถือเป็นหมู่บ้านแรกๆที่จัดให้มีสวนสาธารณะขนาดใหญ่ (สวนสุขภาพ) 17 ไร่  
ในโครงการ อันเป็นจุดขายทางการตลาดที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นในขณะนั้น

<sup>10</sup> เดิมโครงการเสนานิเวศน์ มีตลาดสดอยู่ด้านหน้าโครงการในบริเวณเดียวกับที่ก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ แต่  
ปัจจุบันตลาดสดได้ปิดกิจการไปแล้ว



อาคารพาณิชย์บริเวณถนนทางเข้าก่อนถึงด้านหน้าโครงการ

ที่มา: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

### โครงการจัดสรรที่ดินย่านถนนลาดพร้าว

โครงการหมู่บ้านโชคชัย แต่เดิมถนนลาดพร้าวเป็นถนนทางลูกรัง ถือเป็นเส้นทางระหว่างเมืองมีรถเมล์ลัดลัดวิ่งระหว่างจังหวัดนครนายก จังหวัดฉะเชิงเทรา วิ่งมายังสถานีขนส่งหมอชิต คุณโชคชัย ปัญจทรัพย์ ได้เริ่มบุกเบิกทำโครงการจัดสรรในย่านลาดพร้าวเป็นคนแรกๆ ในราว พ.ศ.2505 โดยใช้ชื่อหมู่บ้านโชคชัย ตามชื่อตนเอง เมื่อมีการขยายหมู่บ้านไปเรื่อยๆจากโครงการที่ 1 เป็น 2,3 และ 4 ก็เกิดให้มีการตัดแบ่งถนนเข้าไปยังโครงการส่วนต่างๆมากขึ้น รวมแล้วในย่านถนนลาดพร้าวมีจำนวนทั้งสิ้นประมาณถึง 50 โครงการ<sup>11</sup> โดยชอยเหล่านี้ก็ตั้งชื่อตามคุณโชคชัยที่ดั่งนั้นในย่านลาดพร้าวและย่านพื้นที่ใกล้เคียงที่มีหมู่บ้านจัดสรรของคุณโชคชัย ไปตั้งอยู่ก็จะปรากฏชื่อชอย เช่นชอยโชคชัย 1, ชอยโชคชัย 2, ชอยโชคชัย 3 และ ชอยโชคชัย 4 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว และชอยโชคชัยร่วมมิตรที่ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต นอกจากการสร้างหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จะเห็นได้ว่าด้านหน้าโครงการที่ติดกับถนนลาดพร้าวนั้น ก็จะมีตึกแถวและ

<sup>11</sup> รุ่นที่ 2 ของปัญจทรัพย์ไม่น่าจะง่ายนัก อ้างใน นิตยสารผู้จัดการ ฉบับเดือนเมษายน พ.ศ.2540



ตลาดโชคชัย อันเป็นส่วนหนึ่งที่ดึงดูดให้ผู้ซื้อสนใจมาซื้อบ้านจัดสรรในระยะนั้น เนื่องจากพื้นที่จัดสรรในย่านนี้ยังห่างไกลชุมชนและแหล่งจับจ่ายใช้สอย ดังจะเห็นว่าที่ย่านลาดพร้าวจะได้รับความนิยมก็เมื่อมีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลมาตั้งอยู่ที่ปากทางลาดพร้าวใน พ.ศ.2526 ซึ่งก็เป็นระยะเวลากว่า 20 ปีจากเมื่อโครงการหมู่บ้านโชคชัยเริ่มดำเนินโครงการจัดสรรที่ดิน

## สรุปผลการศึกษาในช่วงที่ 2 (พ.ศ.2500-2515)

จากผลการศึกษาโครงการต้นแบบที่ถูกยกย่องให้เป็นต้นแบบของการดำเนินโครงการในช่วงเวลาดังกล่าวก่อนที่จะมีการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินนั้น พบได้ว่า เมื่อภาครัฐได้ทำโครงการต้นแบบในลักษณะ “เคหะสงเคราะห์” กระจายไปตามถนนสายหลักที่มีการตัดขึ้นใหม่ นั้น ภาคเอกชนก็เริ่มมีช่องทางที่จะเข้ามาดำเนินการ “ค้าที่ดิน” มากขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการยกเลิกกฎหมายที่ดินที่ห้ามทำการค้าที่ดิน จะเห็นได้ว่าโครงการต้นแบบที่ถูกดำเนินการโดยภาคเอกชนนั้น ส่วนใหญ่แล้วจะดำเนินการในแบบเดียวกับโครงการของภาครัฐ กล่าวคือ มีจำนวนที่ดินแบ่งขายเป็นจำนวนมาก และเมื่อมีโครงการต่อเนื่องก็จะซื้อที่ดินเพิ่มในย่านเดิม เช่น โครงการของคุณไชยวัฒน์ เหลืองอมรเลิศ ที่ทำโครงการในย่านถนนพหลโยธินขายเป็นจำนวนมาก และเมื่อเกิดมีชุมชนขนาดใหญ่ ก็ทำให้เกิดมีการก่อสร้างตลาดอมรพันธุ์ขึ้น เช่นเดียวกันคุณโชคชัย ปัญจทรัพย์ ที่ทำโครงการในย่านถนนลาดพร้าวขาย จนเกิดมีตลาดโชคชัย จะเห็นว่าแนวคิดของผู้ประกอบการในช่วงนั้นคือสร้างและขยายชุมชนไปเรื่อยๆ แต่เมื่อมีจำนวนมาก ก็จะทำให้เกิดความต้องการแหล่งจับจ่ายสินค้าอุปโภคบริโภคซึ่งก็คือ “ตลาด” แต่ตลาดนั้นเป็นรายได้ระยะยาว คือจะได้เพียงค่าเช่าแผงเท่านั้น ผู้ประกอบการส่วนหนึ่งเมื่อสร้างตลาดแล้ว ก็จะสร้างตึกแถวไว้โดยรอบตลาด เพื่อให้เกิดรายได้ที่เป็นกอบเป็นกำ และตึกแถวเหล่านี้สุดท้ายก็คือ “ร้านโชห่วย” ที่กลายเป็นสินค้าและบริการที่เสริมให้ตลาดมีความคึกคักนั่นเอง

เนื่องจากเป็นโครงการที่เริ่มดำเนินการโดยภาคเอกชน จะเห็นว่าลักษณะโครงการจะเกิดขึ้นในถนนซอยย่อยที่มีการต่อเชื่อมจากถนนสายหลัก เช่น ซอยหมู่บ้านเศรษฐกิจที่ต่อเชื่อม



จากถนนเพชรเกษม ซอยเสนานิเวศน์ที่ต่อเชื่อมมาจากถนนพหลโยธิน ซอยโชคชัยที่ต่อเชื่อมจาก ถนนลาดพร้าว เป็นต้น

ส่วนสาธารณูปการที่สำคัญเป็นอย่างมากในยุคนั้นคือ "ตลาดและตึกแถว" จะเห็นได้ว่าการเกิดขึ้นของตลาดและตึกแถวในยุคนี้จะแตกต่างจากในยุคก่อน พ.ศ. 2500 เนื่องจากยุคก่อนตลาดจะเป็นตัวนำทำให้เกิดชุมชน คือ ภาครัฐเป็นผู้ดำเนินการจัดสร้างตลาดก่อนในแหล่งการค้าสำคัญของช่วงเวลานั้น เช่น ตลาดบางรัก ตลาดอโศก ส่วนตึกแถวในช่วงนั้นเป็นตึกแถวในลักษณะที่เป็นสำนักงานและร้านค้าแบบห้างฝรั่ง ซึ่งผิดกับการเกิดตลาดและตึกแถวในยุคที่สองนี้ ด้วยว่าตลาดในช่วงนี้ ตลาดในช่วงเวลานี้ส่วนใหญ่จะจัดสร้างโดยผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการเอง ดังนั้นผู้ประกอบการต้องขายที่ดินจัดสรรให้ได้ก่อน เมื่อมีคนมาอยู่เป็นจำนวนมากพอ จึงค่อยลงทุนก่อสร้างตลาดให้เช่าแผง และสร้างรายได้อย่างเป็นกอบเป็นกำจากการขายหรือเช่าอาคารพาณิชย์เพื่อให้เกิดร้านค้าประเภทร้านโชห่วย เพื่อเป็นที่ให้คนในหมู่บ้านมาจับจ่ายใช้สอยต่อไป เช่นเดียวกับการตั้งโรงเรียนที่มีชื่อเสียงให้ไปอยู่ในบริเวณชุมชน ก็จะแตกต่างจากในยุคก่อน พ.ศ. 2500 คือโรงเรียนจะเกิดขึ้นเมื่อมีคนเข้ามาอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่เหล่านั้นแล้ว

#### 4.3. ยุคที่ 3 การจัดสรรที่ดินช่วงปี พ.ศ. 2516 ถึง พ.ศ. 2530

การจัดสรรที่ดินในยุคนี้ เริ่มต้นระหว่างปี พ.ศ. 2516-2530 อันเป็นช่วงการบังคับใช้กฎหมายจัดสรรที่ดิน ในยุคแรกของ "การจัดสรรที่ดิน" ที่บังคับให้ผู้ประกอบการสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นจำนวนมาก จนมีข้อกำหนดตามมาอีกหลายฉบับก่อนที่จะเข้าสู่ยุครุ่งเรืองของการจัดสรรที่ดิน ในพ.ศ. 2530 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเริ่มเข้าสู่การวางแผนผังที่เป็นไปตามมาตรฐานที่เป็นวิชาการเป็นต้นแบบของการบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน จากการศึกษาพบว่าการจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่ในช่วงเวลานี้ จะเริ่มมีการกระจายตัวออกไอบุ้ในพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นเพราะที่ดินใจกลางเมืองเริ่มมีราคาแพง และผู้บริโภครเริ่มมีรูปแบบการเดินทางที่หลากหลายขึ้น นอกจากการสัญจรทางถนนสายหลักแล้ว พบว่ารัฐบาลมีการวางระบบโครงข่ายการจราจรในลักษณะที่มีการเชื่อมโยงติดต่อกัน ทั้งการก่อสร้างถนนวงแหวนทั้งทางฝั่งตะวันออกและถนนวงแหวนฝั่งตะวันตก รวมถึงการก่อสร้างทางด่วน เป็นต้น

ในขณะเดียวกันโครงการจัดสรรที่ดินในยุคนี้ จะเป็นการจัดสรรที่ดินในลักษณะที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ และผู้ประกอบการจะมีการขยายโครงการต่อเนื่องในทำเลเดิม ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นเพราะการบังคับให้มีการก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการจัดสรรในมาตรฐานที่สูง เช่น การกำหนดให้มีสนามกีฬา โรงเรียน หรือสวนสาธารณะ เป็นต้น ซึ่งเมื่อผู้ประกอบการดำเนินการจัดสร้างสาธารณูปการแล้วนี้แล้ว จึงจำเป็นต้องพัฒนาโครงการให้คุ้มทุนกับสาธารณูปโภคที่ก่อสร้างไป ผลการศึกษาในส่วนนี้ผู้วิจัยจึงขอยกโครงการที่ผู้เชี่ยวชาญให้ความเห็นว่า เป็นต้นแบบของโครงการในยุคดังกล่าว ดังนี้

**โครงการหมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง**<sup>12</sup> ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงเทพกรีฑา เขตสะพานสูง เริ่มก่อสร้างเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ. 2517 ในเนื้อที่ 192 ไร่ สำหรับก่อสร้างหมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง ประกอบด้วยบ้านที่อยู่อาศัยจำนวน 576 หน่วยอาคารพาณิชย์ 12 หน่วยโรงอาหาร 3 หลัง สวนมิตรภาพ และสนามฝึกซ้อมเพื่อให้เป็นที่พักของนักกีฬาแหลมทอง ครั้งที่ 8 (พ.ศ. 2518) พอหมดการแข่งขันกีฬาแหลมทองแล้ว พ.ศ. 2518 การเคหะแห่งชาติได้รับนโยบายให้รับผิดชอบโครงการให้ทำการเปิดขายบ้านพักนักกีฬาและอาคารพาณิชย์ดังกล่าวให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยใช้ชื่อว่าโครงการเคหะชุมชนหัวหมากระยะที่ 1 ปีพ.ศ. 2523 ในขณะที่กำลังดำเนินการเปิดขายบ้านพักอยู่นั้น ปี พ.ศ. 2521 การเคหะแห่งชาติก็ได้แบ่งพื้นที่จำนวน 22 ไร่ 2 งาน 42 ตารางวา ให้กับโรงเรียนศรีพฤฒาซึ่งเป็นโรงเรียนสหศึกษาระดับมัธยมศึกษา และแบ่งพื้นที่จำนวน 6 ไร่ 3 งาน 64 ตารางวา ให้เป็นที่ก่อสร้างโรงเรียนสมโภชกรุงอนุสรณ์ (200 ปี) สำหรับสอนนักเรียนในระดับชั้นอนุบาลจนถึงระดับประถมศึกษา เพื่อให้เป็นสถานศึกษาสำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชน อีกไม่กี่ปีต่อมาการ

<sup>12</sup> ในข้อเท็จจริงตาม ปว.286 แล้ว โครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ อันเป็นโครงการที่อยู่ภายใต้การดำเนินการโดยหน่วยงานราชการจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน แต่พบว่าโครงการหมู่บ้านแหลมทองถือเป็นต้นแบบของโครงการที่จัดสร้างโดยใช้มาตรฐานของการจัดสรรที่ดินมาใช้ในการวางผังโครงการ ได้ครบถ้วนตามที่กฎหมายจัดสรรที่ดินกำหนด ผู้วิจัยจึงนำโครงการหมู่บ้านแหลมทองมาแสดงให้เห็นมาตรฐานสาธารณูปโภคส่วนกลางเต็มรูปแบบที่ถูกบังคับใช้ในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งสนามกีฬา สวนสาธารณะ โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษา พื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม เป็นต้น ดังนั้นเมื่อมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคจำนวนมากไว้ในระยะแรก จึงจำเป็นต้องขยายโครงการในระยะที่สองเพิ่มขึ้น เพื่อให้เกิดการใช้สาธารณูปการอย่างเต็มประสิทธิภาพ เช่นเดียวกับการขยายของโครงการของภาคเอกชน

คณะแห่งชาติได้สร้างโครงการหมู่บ้านกระยะที่ 2 เพิ่ม จำนวน 1,736 หน่วย และได้ให้เข้าอยู่อาศัย  
ได้ในปี พ.ศ. 2524



แผนที่โครงการหมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง



โรงเรียนสมโภชกรุงอนุสรณ์ (200 ปี)

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)





พื้นที่สำหรับสร้างสนามกีฬา แต่สร้างได้เพียงลานกีฬาในบางส่วนเท่านั้น

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



สภาพภายในโครงการในส่วนที่เป็นบ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์ จะเห็นได้ว่าการจัดสร้างถนนและวางระบบไฟฟ้า เป็นไปตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



โรงเรียนก็มีทั้งโรงเรียนประถมและโรงเรียนมัธยม อันเป็นมาตรฐานที่ถูกกำหนดไว้ในข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินเช่นกัน ในรูปคือโรงเรียนศรีพฤฒา

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



ตลาดหมู่บ้านนักกีฬาและอาคารพาณิชย์บริเวณถนนด้านหน้าโครงการ

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)



โครงการหมู่บ้านแอปปี้แลนด์ กลุ่มบริษัทแอปปี้แลนด์เป็นกลุ่มบริษัทที่ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ชื่อของแอปปี้แลนด์เกิดขึ้นในปี พ.ศ.2516 จากธุรกิจสวนสนุกแห่งแรกในประเทศไทยบนพื้นที่กว่า 20 ไร่ ย่านบางกะปิ เปิดดำเนินการระหว่าง พ.ศ. 2516 ถึง 2522 ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวกลายเป็นหมู่บ้านสินธร ซอยแอปปี้แลนด์ 1 มีรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และรวมกับที่ดินอีก 67 ไร่ ที่ได้พัฒนาเป็นศูนย์การค้า ตลาดสด และอาคารพาณิชย์ซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างสูง จากนั้นบริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจัดสรรเพื่อขายและพัฒนาศูนย์การค้า ตลาดสด ศูนย์อาหาร อาคารเพื่อพักอาศัย พื้นที่ให้เช่า จนปัจจุบันลักษณะกิจการเป็นทั้งโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับขายและเช่า รวมถึงพื้นที่เช่าสำหรับประกอบการค้า



ตลาดกลางแอปปี้แลนด์ ถือเป็นตลาดสดขนาดใหญ่ อันเป็นสาธารณูปการสำคัญที่ดึงดูดให้มีผู้สนใจซื้อที่ดินจัดสรร





อาคารพาณิชย์ด้านหน้าโครงการ

ที่มา: [www.google.co.th/maps](http://www.google.co.th/maps)

**โครงการหมู่บ้านเมืองเอก** โดยกลุ่มยูนิเวสท์กรุ๊ปตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม.29 เป็นโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่บนพื้นที่รวมกว่า 4,000 ไร่ ประกอบด้วยบ้านพักอาศัยราว 8,000 ยูนิต พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สนามกอล์ฟ 2 สนาม เมืองเอกพลาซ่า สโมสร สระว่ายน้ำน้ำ โรงเรียนสาธิตแห่งมหาวิทยาลัยรังสิต มหาวิทยาลัยรังสิต ศูนย์การค้า และสโมสรวินเชสเตอร์ ในบึงขนาด 200 ไร่ โดยแบ่งการพัฒนาออกเป็นจำนวนทั้งสิ้น 8 โครงการ โดย โครงการเมืองเอก 1 ก่อสร้างเสร็จเมื่อปี พ.ศ. 2529 เป็นโครงการพัฒนาที่ดินและบ้านจัดสรร บนเนื้อที่ประมาณ 2,000 ไร่ ประกอบด้วยบ้านพักอาศัย 2,000 หน่วย โครงการเมืองเอก 2 บนเนื้อที่ 200 ไร่ ประกอบด้วยบ้านพักจำนวน 300 หน่วย โครงการเมืองเอก 3 บนเนื้อที่ 300 ไร่ ประกอบด้วยบ้านพักจำนวน 700 หน่วย ส่วนโครงการที่ 4-8 ส่วนใหญ่จะก่อสร้างเป็นสาธารณูปโภคในโครงการซึ่งมีทั้งที่ตั้งโรงเรียน มหาวิทยาลัย สนามกอล์ฟ และศูนย์การค้า เป็นต้น



แผนที่โครงการหมู่บ้านเมืองเอก จะเห็นลักษณะการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรแบ่งเป็นเฟสๆ เพื่อให้คุ้มการลงทุนสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ถูกกำหนดไว้ในกฎหมายจัดสรร โดยตัวโครงการจะถูกวางไว้ด้านในไม่ติดถนนใหญ่ ส่วนที่ติดถนนสายหลักจะมีเพียงทางเข้าออกเท่านั้น และส่วนใหญ่โครงการในยุคนั้นจะนิยมสร้างตึกแถวไว้ตลอดแนวสองข้างทางเข้าออก



อาคารพาณิชย์บริเวณถนนทางเข้าด้านหน้าโครงการยาวตลอดแนวไปจนถึงบริเวณทางเข้าหน้าหมู่บ้านเมืองเอก



**โครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ** เป็นโครงการแรกของ บริษัทสัมมากร จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดใหญ่และมีระยะเวลาการดำเนินการยาวนาน เนื่องจากในขณะนั้นมีซื้อที่ดินต่อเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2517 ซึ่งเป็นช่วงแรกของบริษัทสัมมากรจำกัด ที่เน้นการพัฒนาที่ดินตามที่ตั้ง ที่มีทำเลดีและราคาเหมาะสม พื้นที่โครงการประมาณ 1,200 ไร่ จำนวน 3356 แปลง ด้านหน้าโครงการเป็นพื้นที่พาณิชย์ ด้านในเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โครงการมีสาธารณูปโภครองรับผู้อยู่อาศัยครบครัน ได้แก่ สโมสร สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น โรงเรียนนวมินทราชินูทิศ เตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้า ตลาด และโรงพยาบาล



แผนที่หมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ เป็นรูปแบบเดียวกับโครงการจัดสรรอื่นๆในยุคนั้น คือมีเพียงทางเข้าออกเท่านั้นที่ติดถนนสายหลัก และก่อสร้างอาคารพาณิชย์ไว้ด้านหน้า ส่วนตัวโครงการจะลึกเข้ามาด้านในเพื่อให้ได้ต้นทุนที่ดินราคาถูกลง





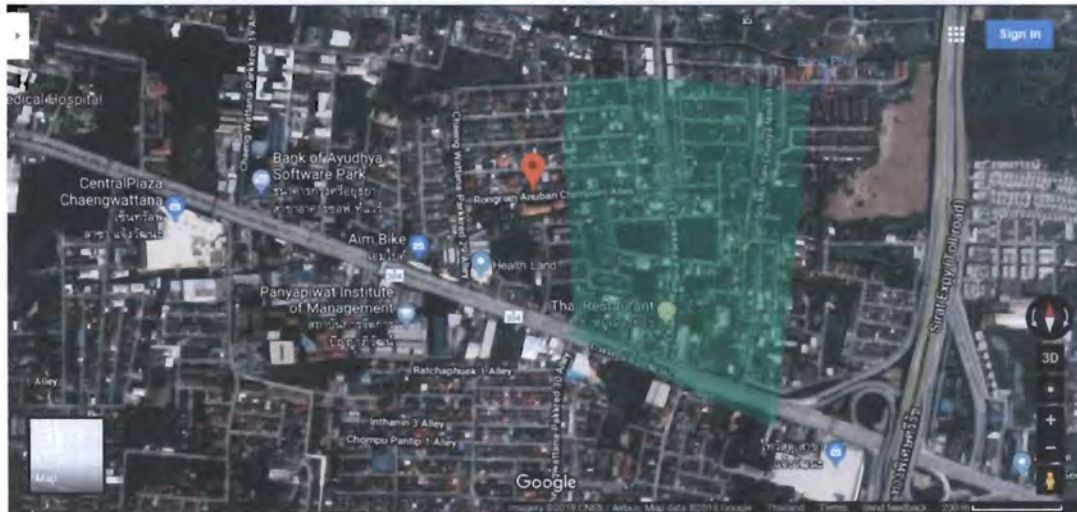
พื้นที่พาณิชย์กรรมด้านหน้าโครงการ ปัจจุบันมีส่วนทั้งที่เป็นตลาดแบบดั้งเดิมและคอมมูนิตี้มอลล์  
ในรูปแบบใหม่



ทางเข้าหมู่บ้านและตลาดสัมมากรทางด้านขวา

โครงการหมู่บ้านเมืองทองนิเวศน์ แจ่งวัฒนะ เริ่มก่อตั้งโครงการในปี พ.ศ. 2516 โดยใช้ชื่อว่าโครงการเมืองทองนิเวศน์ ต่อมาเมื่อ พ.ศ.2521 จึงเปลี่ยนมาเป็นเมืองทองธานี ชื่อเดิมคือเมืองทองนิเวศน์ 3 หรือ เมืองทอง 3 ตั้งอยู่บนตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด(ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี เป็นหมู่บ้านที่จัดสรรขึ้นโดยบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด เมืองทองนิเวศน์ในช่วงต้น

มีพื้นที่ประมาณ 144 ไร่ 87 ตารางวา แบ่งขายเป็นแปลงย่อย 546 แปลงย่อยช่วงเริ่มโครงการ ปัจจุบันมีจำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว 246 หลังคาเรือน และมีอาคารพาณิชย์ติดถนนทางเข้าหลักของโครงการเมืองทองธานี ด้านถนนแจ้งวัฒนะ จำนวน 47 หลังคาเรือน



แผนที่หมู่บ้านเมืองทองธานี โครงการ 1



ทางเข้าและถนนสายหลักของโครงการฝั่งถนนแจ้งวัฒนะ ก็จะมีอาคารพาณิชย์อยู่ด้านหน้าติดทางเข้าออกหลัก โดยพื้นที่ด้านในโครงการก็จะแบ่งเป็นเฟสๆ แล้วแต่จะมีการพัฒนาโครงการในลักษณะใด





ทางเข้าด้านหน้าโครงการเมืองทองธานีด้านถนนแจ้งวัฒนะเป็นอาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ฝั่งถนน

### สรุปผลการศึกษายุคที่ 3 (พ.ศ.2516-2530)

จะเห็นว่าโครงการที่เป็นต้นแบบในยุคที่ 3 นั้น ในช่วงต้นจะเป็นโครงการขนาดใหญ่ ผู้ประกอบการมีการสะสมที่ดินเป็นแปลงใหญ่ ในลักษณะที่จะรวบรวมที่ดินจากด้านในที่ไม่ติดถนนสายหลักออกมาสู่ที่ดินด้านนอก และจะมีการต่อเชื่อมกับถนนสายหลักเพียงบริเวณทางเข้าออกเท่านั้น การซื้อที่ดินในลักษณะนี้เพื่อให้ได้ที่ดินในราคาถูก (เพราะที่ดินด้านในที่ยังไม่มีถนนหรือการพัฒนาจะราคาถูกกว่าที่ดินที่ติดถนน) มีการวางผังโครงการในลักษณะที่มีการแบ่งเป็นเฟส (ระยะการก่อสร้าง) ออกเป็นส่วนๆ ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเพราะผลของการบังคับใช้กฎหมายจัดสรร คือ ปว.286 นั้น ในรายละเอียดของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน บังคับใช้โครงการจัดสรรภายใต้บังคับของกฎหมายนั้น จำเป็นต้องมีการกำหนดพื้นที่ส่วนประโยชน์กรรมไว้ในโครงการ

จากผลการศึกษาจึงพบว่า โครงการส่วนใหญ่นิยมสร้างตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ไว้เป็นแนวขนานกับถนนทางเข้าออกของโครงการ เช่น โครงการเมืองเอก โครงการเมืองทอง โครงการ



แอปปีแลนด์ โครงการสัมมากร เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการเปิดหน้าที่ดินให้กับพื้นที่ด้านในโครงการ ซึ่งส่วนที่ดินที่ติดกับถนนสายหลักจะมีเพียงทางเข้าออกโครงการเท่านั้น ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นเพราะ ต้นทุนในการพัฒนาที่ดินที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรกำหนดให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มี สาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น สวนสาธารณะ สนามกีฬา โรงเรียน พื้นที่พณิชยกรรม ฯลฯ ดังนั้นเมื่อผู้ประกอบการจำเป็นต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคตามที่กำหนด ขนาดที่ดินที่นำมาพัฒนา โครงการจึงจำเป็นต้องมีขนาดใหญ่มากขึ้น และเพื่อให้คุ้มค่าการลงทุนจัดสร้างสาธารณูปโภค ส่วนกลางดังที่กล่าวมาแล้ว ขนาดโครงการจึงจำเป็นต้องถูกแบ่งออกเป็นหลายระยะ (หลายเฟส) เพื่อให้เกิดการกระจายต้นทุนส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางออกไปให้ได้มากที่สุด เมื่อเป็น เช่นนั้นการบริหารที่ดินจึงเป็นสิ่งจำเป็น เป็นที่ทราบกันดีว่าที่ดินที่ติดถนนใหญ่ก็จะมีราคา แพงมากกว่าที่ดินที่อยู่ลึกเข้าไป ดังนั้นผู้ประกอบการจึงสะสมที่ดินจากด้านในที่มีราคาถูกก่อน แล้วค่อยซื้อส่วนที่เป็นถนนทางเข้าออกสำหรับโครงการเท่านั้น แต่ในขณะเดียวกันหากโครงการ อยู่ด้านในมาก (ลึกมาก) ผู้ประกอบการก็จำเป็นต้องสร้างการรับรู้ให้ผู้มาซื้อที่ดินว่าตลอดทางเข้า สองข้างทางนั้นมีความเจริญเกิดขึ้นแล้ว ไม่ใช่เป็นเพียงพื้นที่โล่ง ด้วยการก่อสร้างตึกแถวและ อาคารพาณิชย์ไว้บริเวณด้านหน้าโครงการเรื่อยไปจนถึงตัวโครงการ ในขณะเดียวกันอีกส่วนหนึ่งก็ เพื่อเป็นแหล่งจับจ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภคของผู้ที่จะมาซื้อที่ดินจัดสรร ในขณะเดียวกันเนื่องจาก หน้าที่ดินส่วนใหญ่ไม่ได้ติดถนนสายหลักเหมือนโครงการในยุคที่ 1 และ 2 การก่อสร้างตลาดก็จะ ไม่คุ้มการลงทุนเพราะในกรณีที่ตลาดอยู่ด้านในโครงการผู้ที่จะมาจับจ่ายจะมีเฉพาะผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรเท่านั้น รูปแบบที่เห็นได้จากโครงการในยุคนี้ "ตลาด" จึงเป็นลักษณะที่เป็นตลาดนัดเป็น ส่วนใหญ่ ไม่มีการเช่าแผงค้าในลักษณะที่เป็นแผงค้าถาวรหรือตลาดในรูปแบบตลาดสด ใน ขณะเดียวกันโครงการดับแบบที่มีการก่อสร้างตลาดไว้ในโครงการแบบ "เคหะสงเคราะห์" ก็หมด ลง เมื่อมีการจัดตั้ง "การเคหะแห่งชาติ" ขึ้นมาเพื่อเป็นหน่วยงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มี รายได้น้อยเมื่อปี พ.ศ. 2516 จึงทำให้การดำเนินโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาครัฐที่มีการ ก่อสร้างสาธารณูปโภค-สาธารณูปการควบคู่ไปกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเริ่มมีการแยกส่วนความ รับผิดชอบ กล่าวคือ การเคหะแห่งชาติมีหน้าที่ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในขณะเดียวกันก็วางผัง ให้หน่วยงานอื่นเข้ามาพัฒนาสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในโครงการ เช่น ให้หน่วยงานท้องถิ่น เช่น กรุงเทพมหานคร (กทม.) จัดสร้างโรงเรียน และตลาด เป็นต้น การส่งมอบพื้นที่ในลักษณะนี้

จึงต้องได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานราชการที่มีความพร้อมด้านงบประมาณที่จะเข้ามาดำเนินการรับมอบพื้นที่ดังกล่าวไปดำเนินการ ส่วนหน่วยงานที่ไม่มีความพร้อมเมื่อมอบไปก็สามารถดำเนินการได้เพียงบางส่วนตามความจำเป็นก่อนหลัง เช่น หมู่บ้านแหลมทอง ที่วางผังโครงการตามมาตรฐานการจัดสรรที่ดินทั้งหมดที่ต้องมีทั้งโรงเรียน สนามกีฬาและสวนสาธารณะ ก็สามารถสร้างได้แต่เพียงจัดสร้างโรงเรียน และสวนสาธารณะเท่านั้น แต่ไม่สามารถจัดสร้างสนามกีฬาตามที่กฎหมายกำหนดไว้ได้ เป็นต้น ส่วนหมู่บ้านแอสปีแลนด์ ก็สามารถประสานกับกรุงเทพมหานครสามารถจัดให้มีตลาดสดได้ เป็นต้น

ดังนั้นตลาดในยุคนี้ส่วนใหญ่จำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานราชการเข้ามาเป็นผู้ลงทุน ส่วนหนึ่งจึงขึ้นอยู่กับว่าตำแหน่งที่ตั้งว่ามีความเป็นแหล่งกลางของที่อยู่อาศัยมากน้อยแค่ไหน เพราะโดยรูปแบบการพัฒนาโครงการในยุคนี้ดังที่กล่าวแล้วว่า ถูกกำหนดโดยกฎหมายจัดสรรที่บังคับให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องลงทุนสร้างสาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้ได้มาตรฐานในหลายส่วนจึงทำให้รูปแบบการพัฒนาโครงการเปลี่ยนแปลงไป โครงการที่อยู่ติดกับถนนสายหลักทั้งแปลงจึงแทบจะไม่มีให้เห็น ดังนั้นตำแหน่งที่ตั้งโครงการจึงกลายเป็นอุปสรรคต่อการจัดให้มีตลาดไว้ด้านหน้าโครงการซึ่งผิดกับยุคที่ 1 และ 2 ที่ราคาที่ดินยังถูกอยู่มาก

ในขณะที่เดียวกันเมื่อผู้ประกอบการจำเป็นต้องสร้างให้โครงการมีขนาดใหญ่ดังที่กล่าวมาแล้ว การวางผังหรือการบริหารจัดการพื้นที่โครงการ จึงค่อนข้างเป็นระเบียบกว่าทั้งสองยุคที่กล่าวมาแล้ว เพราะจำเป็นต้องมีการวางผังโครงการทั้งหมดในภาพรวมก่อน แต่สามารถทยอยก่อสร้างที่ละเฟสได้ ส่วนโครงการในยุคที่ 1 และ 2 นั้น ผู้ประกอบการจะเปิดโครงการที่ละโครงการเมื่อสามารถซื้อที่ดินเพิ่มได้ก็จะเกิดเป็นโครงการที่ต่อเชื่อมกับโครงการเดิมไปเรื่อยๆ เช่น โครงการหมู่บ้านอมรพันธุ์ ที่มีทั้งโครงการ 1,2,3 จนมากถึง 14 โครงการ เป็นต้น การกระจายตัวลักษณะนี้จึงส่งผลให้ในปัจจุบันถนนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในย่านนี้จึงกลายเป็นถนนซอยแคบจำนวนมาก ทั้งนี้เพราะเกิดจากการไม่ได้วางแผนผังโครงการโดยรวมของการจัดสรรที่ดินก่อนเกิดกฎหมายจัดสรรใน พ.ศ. 2516 นั่นเอง

นอกจากนี้แล้วยังพบว่า การจัดสรรที่ดินในยุคที่ 3 นี้ เป็นโครงการขนาดใหญ่ จึงส่งผลให้โครงการมีทางเข้าออกหลายเส้นทาง เช่น โครงการเมืองทองนิเวศน์และเมืองทองธานี จะติดถนน

แจ้งวัฒนะและถนนติวานนท์ โครงการเมืองเอกจะติดถนนพหลโยธิน และถนนรังสิต โครงการ แสบปีแลนด์จะติดถนนลาดพร้าวและถนนคลองจั่น เป็นต้น ทั้งนี้ส่วนหนึ่งน่าจะสัมพันธ์กับขนาด โครงการที่มีขนาดใหญ่ แต่อยู่ไกลจากถนนสายหลัก จึงจำเป็นต้องให้เกิดความคล่องตัวในการ เดินทาง เพื่อให้ผู้ซื้อโครงการจัดสรรมีทางเลือกในการเดินทางมากขึ้น และสามารถกระจายกลุ่มผู้ ซื้อไปยังทำเลอื่นที่สามารถเดินทางมายังโครงการได้อีกด้วย

ในด้านทำเลนั้นพบว่าโครงการส่วนใหญ่ในยุคนี้จะพัฒนาโครงการในพื้นที่ต่อขยายไปตาม ขานเมืองหรือจุดที่เป็นรอยต่อของเมืองมากขึ้น ทั้งนี้เพราะโครงสร้างของเมืองเริ่มเปลี่ยนแปลงไป มีการพัฒนาโครงการแนวสูงในเขตพื้นที่เมืองเพิ่มมากขึ้น ประกอบการกับมีการวางโครงข่ายระบบ การคมนาคมทั้งการตัดแนวถนนวงแหวนทั้งรอบในเมือง (ถนนรัชดาภิเษก) และรอบนอกเมือง (ถนนกาญจนาภิเษก) เพื่อกระจายความเจริญไปสู่พื้นที่จังหวัดปริมณฑล พร้อมกันนั้นก็มีการวาง ระบบทางด่วนเพื่อความสะดวกในการสัญจร ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่ในชานเมืองอันเป็นรอยต่อ ของกรุงเทพมหานครจึงถือว่าไม่ไกลจากเขตเมืองมากนัก โครงการส่วนใหญ่จึงขยายออกมายัง พื้นที่ชานเมืองเพิ่มมากขึ้น

จากผลการศึกษาพัฒนาการของที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยจึงจะ ได้นำเสนอให้เห็นถึงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในแต่ละยุคที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการ กำหนดขอบเขตการศึกษาในตัวแปรที่จำเพาะเจาะจงอันได้แก่ ถนน ตลาด ดึงแถว และ สถานศึกษา อันเป็นสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในประเด็นของ ทำเลและสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิต โดยบริบทความสัมพันธ์ของตัวแปรที่เกิดขึ้นใน แต่ละยุคที่แตกต่างกันนี้เอง ที่เป็นส่วนหนึ่งของการเกิดรูปแบบและวิธีการในการให้บริการของ "รถ พุ่มพวง" ซึ่งเป็นกรอบของงานวิจัยฉบับนี้ ซึ่งจะได้นำเสนอในส่วนต่อไป



## ส่วนที่ 5

### สรุปผลการวิจัย

จากแนวคิดเบื้องต้นดังกล่าวเกี่ยวกับการเกิดขึ้นของหมู่บ้านจัดสรรในระยะแรก สามารถทำความเข้าใจในหลักกรงายๆ ได้ว่า เมื่อเมืองเติบโตมีการเกิดขึ้นของแหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองจึงมีหนาแน่นมากขึ้นและมีราคาแพง ที่อยู่อาศัยจึงเริ่มขยายตัวไปยังพื้นที่ห่างไกลแถบชานเมือง โดยอาศัยโครงข่ายคมนาคมชั้นพื้นฐานที่รัฐเข้าป้ดำเนินการ ไม่ว่าจะเป็นการตัดถนนสายใหม่ การขยายถนน การก่อสร้างถนนวงแหวน การก่อสร้างทางด่วน ฯลฯ เมื่อผู้ประกอบการตัดแบ่งที่ดินขายไปในเส้นทางคมนาคมตามชานเมืองที่ห่างไกลสาธารณูปโภค-สาธารณูปการของรัฐ เช่น รถสาธารณะ ตลาดสด ร้านค้า ที่จำเป็นต่อการอุปโภคบริโภค ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องจัดหาสาธารณูปโภค-สาธารณูปการบางส่วนที่จำเป็นไปทดแทน เพื่อดึงดูดให้ผู้ซื้อเห็นว่าโครงการจัดสรรที่ดินนั้นมีความสะดวกและง่ายต่อการเข้าถึง ซึ่งในอดีตพบว่าโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ห่างไกลจากสาธารณูปโภค-สาธารณูปการของรัฐ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่นอกจากจะก่อสร้างบ้านจัดสรรขายแล้ว ยังจัดวางแผนผังด้านหน้าโครงการให้เป็นตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ เพื่อให้เกิดมีร้านค้าจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคให้ผู้อาศัยในโครงการ แต่การมีร้านค้าด้านหน้าโครงการก็สามารถทดแทนความต้องการซื้อสินค้าได้ในระดับหนึ่งเท่านั้น เพราะลักษณะสินค้าที่จำกัดอยู่เพียงไม่กี่ประเภท จึงไม่สามารถทดแทนความต้องการพื้นฐานเหล่านั้นได้อย่างครบถ้วน

และจากความเป็นมาของงานวิจัยฉบับนี้ในส่วนที่ 1 ที่ผู้วิจัยต้องการแสดงให้เห็นว่ารูปแบบและวิธีการการเกิดขึ้นของ “รถพุ่มพวง” นั้น ส่วนหนึ่งเป็นเพราะพัฒนาการของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดินในอดีต โดยองค์ประกอบของระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่สัมพันธ์กับการพัฒนาโครงการในแต่ละช่วงเวลา ดังที่นำเสนอไว้ในส่วนที่ 4 แล้วนั้น ในส่วนนี้ผู้วิจัยจึงได้สรุปผลการศึกษาในประเด็นสำคัญๆ โดยแบ่งตามระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่เกี่ยวข้องกับการเกิดขึ้นของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

1. โครงข่ายคมนาคม
2. ตลาดขนาดใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางชุมชน
3. ดึงแถว
4. โรงเรียน

### 5.1. โครงข่ายคมนาคม

โครงข่ายคมนาคมที่สำคัญโดยเฉพาะการตัดถนนสายหลักและถนนสายรองที่สัมพันธ์กับโครงการที่ดินจัดสรรและจัดสรรที่ดิน พบว่า ในยุคที่ 1 ก่อนปี พ.ศ.2500 ในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบนั้น ยังใช้การสัญจรทางน้ำเป็นหลัก มีการขุดคลองสายใหม่ๆเพื่ออำนวยความสะดวกต่อการเดินทางเป็นจำนวนมาก อาทิ เช่น คลองสาทร คลองสีลม เป็นต้น การขุดคลองดังกล่าวทำให้ที่ดินสองข้างระหว่างคลองกลายเป็นถนนที่ใช้สัญจร เมื่อชาวต่างประเทศมีการนำรถยนต์ รถม้า และรถยนต์เข้ามาใช้ในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ถนนด้านข้างคลองก็เพิ่มบทบาทในการให้สอยมากขึ้นเป็นลำดับ การเกิดถนนเส้นใหม่ๆ จึงส่งผลต่อการเกิด "ที่ดินจัดสรร" ในยุคแรก เช่น ถนนสีพระยา ถนนสีลม ถนนสาทร และถนนเพลินจิต ทั้งนี้ พบว่าที่ดินจัดสรรในช่วงเวลาดังกล่าว จะถูกดำเนินการโดยขุนนางที่ติดต่อดำขายกับชาวต่างชาติและคนบดที่ต้องการอยู่อาศัยในย่านการค้าใหม่ในยุคสมัยนั้น โดยแหล่งการค้าส่วนหนึ่งจะกระจายไปยังท่าเรือขนส่งที่สำคัญเช่น ท่าเรือบริเวณใกล้ตึกสุลต่าน หรือชอยกัปตันบุชในปัจจุบัน และท่าเรือบางรัก เป็นต้น การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อขายกับชาวต่างชาติและคนบดเหล่านี้ จึงเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ประมาณแปลงละ 1-2 ไร่ เพื่อนำมาสร้างบ้านพักทรงยุโรปขนาดใหญ่ เช่น บ้านสีลม ของพระยาอภิบาลราชไมตรี เป็นต้น

ส่วนถนนที่เกิดขึ้นในการแบ่งที่ดินจัดสรรในยุคที่ 2 พ.ศ.2500-2515 นั้น เกิดขึ้นภายหลังยุคจอมพล ป.พิบูลสงคราม ที่มีแนวทางให้ตัดถนนสายหลักขึ้นในประเทศไทย กระจายความเจริญไปยังภูมิภาคต่างๆ โดยมีถนนสายหลัก อันได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนสุขุมวิท และถนนเพชรเกษม การเกิดขึ้นของถนนสายหลักเหล่านี้ จึงทำให้ในระยะแรกรัฐบาลได้ดำเนินการจัดสร้างโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน เพื่อจำหน่ายให้ข้าราชการชั้นผู้น้อยเพื่อให้สามารถมีที่อยู่อาศัยได้

เป็นของตนเองในลักษณะ "เคหะสงเคราะห์" จึงทำให้โครงการส่วนใหญ่อยู่ในย่านของถนนเหล่านี้ เช่น โครงการพิบูลเวศน์, โครงการพิบูลวัฒนา เป็นต้น ประกอบกับใน พ.ศ.2497 ได้มีการยกเลิกบางมาตราในกฎหมายที่ดิน เปิดทางให้ภาคเอกชนสามารถทำการค้าที่ดินได้ เมื่อผู้ประกอบการหลายรายเห็นข้าราชการเริ่มให้ความสนใจกับโครงการเคหะสงเคราะห์ ผู้ประกอบการภาคเอกชนจึงเริ่มทำโครงการในลักษณะเดียวกันขายให้ทั้งกลุ่มข้าราชการ ทหาร ตำรวจ และผู้สนใจ โดยทั่วไป รวมถึงกลุ่มแรงงานจากภูมิภาคต่างๆที่เข้ามาทำงานตามนโยบายที่ส่งเสริมให้เกิดการสร้างงานในภาคอุตสาหกรรม ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ.2504-2509) โดยที่ดินจัดสรรในยุคที่ 2 นี้ก็จะกระจายไปตามย่านที่ถนนสายหลักตัดผ่าน เช่น โครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจ (ถนนเพชรเกษม) โครงการหมู่บ้านอมรพันธุ์และโครงการหมู่บ้านเสนานิเวศน์ (ถนนพหลโยธิน) โครงการหมู่บ้านมิตรภาพ (ถนนสุขุมวิท) เป็นต้น

ในยุคที่ 3 พ.ศ.2515-2530 เป็นช่วงเวลาที่มีการบังคับใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) อันเป็นกฎหมายที่ควบคุมเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จึงทำให้มีการกำหนดระเบียบและวิธีการในการดำเนินโครงการ "จัดสรรที่ดิน" ขึ้นใช้เป็นครั้งแรกในประเทศไทย ด้วยกฎระเบียบดังกล่าวจึงทำให้โครงการส่วนใหญ่กระจายตัวและขยายพื้นที่ไปยังชานเมืองมากยิ่งขึ้น เพราะผู้ที่ จะทำการจัดสรรที่ดินได้ต้องสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นจำนวนมากเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของผู้ซื้อโครงการจัดสรร ดังนั้นเมื่อจำเป็นต้องมีการลงทุนสาธารณูปโภคส่วนนี้เพิ่มเติม ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องซื้อที่ดินแปลงใหญ่และราคาถูก ดังนั้นจึงจะมีเพียงทางเข้าออกหลักของโครงการเท่านั้นที่อยู่ติดถนนสายหลัก อาทิเช่น โครงการหมู่บ้านเมืองทองนิเวศน์ โครงการหมู่บ้านเมืองเอก โครงการหมู่บ้านสัมมากร ฯลฯ เป็นต้น ถนนที่ใช้สัญจรในโครงการจึงเป็นถนนที่เกิดจากการวางผังและตัดถนนของผู้ประกอบการเอง

## 5.2. ตลาดขนาดใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางชุมชน

ตลาดถือเป็นสาธารณูปการสำคัญที่รองรับการเกิดขึ้นของชุมชน โดยพบว่า ในยุคแรกก่อนปี พ.ศ.2500 นั้น ตลาดส่วนใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางแหล่งการค้าที่ดินนั้นจะมีมาก่อนการเกิดการแบ่งแปลงที่ดินหรือการแบ่งที่ดินจัดสรร ตลาดหลักเช่น ตลาดบางรัก ตลาดอโศก ซึ่งเป็นตลาดของคนดีและคนต่างชาติ ส่วนชาวบ้านทั่วไปก็ยังอาศัยตลาดชุมชนที่คนในท้องถิ่นนำ



สินค้ามาขายกันเองในลักษณะของตลาดน้ำ หรือตลาดบกที่ขายเป็นช่วงเวลามากกว่าจะเป็นตลาดถาวร

ส่วนในยุคที่ 2 ปีพ.ศ.2500-2515 พบว่า ตลาดถูกก่อสร้างพร้อมๆกับการตัดแบ่งที่ดินในโครงการ ทั้งนี้เนื่องจากการกระจายตัวของโครงการไปอยู่ชานเมืองมากขึ้น อันเป็นผลมาจากการตัดถนนสายหลัก จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการจัดสรรรวบรวมที่ดินชานเมืองซึ่งยังมีราคาถูกอยู่มาตัดแบ่งเป็นแปลงย่อยออกจำหน่าย โดยในยุคดังกล่าวเนื่องจากยังไม่มีกฎหมายควบคุมผู้ประกอบการจึงจัดสาธารณูปโภคหลักไว้เพียงแค่การตัดถนนให้ผ่านหน้าที่ดินทุกแปลง และวางระบบไฟฟ้าให้เท่านั้น ส่วนระบบประปาในยุคนี้ส่วนใหญ่จะเป็นระบบน้ำบาดาล จึงเห็นได้ว่าพื้นที่ที่มีการจัดสรรในยุคนี้ มักจะปรากฏหอสูงสำหรับพักน้ำบาดาลอยู่ในโครงการ ซึ่งปัจจุบันก็ยังมีหอพักน้ำในลักษณะดังกล่าวในหลายๆโครงการแต่ไม่มีการใช้ประโยชน์แล้ว ส่วนสาธารณูปการก็จะมีการจัดไว้ 2 ลักษณะ คือ ตลาดและตึกแถวเพื่อให้เป็นร้านค้ารองรับการจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคในชุมชน โครงการส่วนใหญ่ที่มีการก่อสร้างตลาดไว้เป็นแหล่งกลางในการจำหน่ายวัตถุดิบประเภทอาหารสดนั้น พบว่า ส่วนใหญ่จะมีแต่โครงการของภาครัฐที่ดำเนินการอย่างค่อนข้างเป็นกิจจะลักษณะ ทั้งนี้เนื่องจากโครงการภาครัฐมีวัตถุประสงค์ที่จะจำหน่ายที่อยู่อาศัยให้กับข้าราชการระดับล่าง ตลาดจึงเป็นสิ่งจำเป็นโดยเฉพาะเมื่อโครงการอยู่ห่างไกลเส้นทางคมนาคม

ส่วนในยุคที่ 3 ปีพ.ศ.2516-2530 เนื่องจากเป็นช่วงที่มีการบังคับใช้ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) อันเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จึงทำให้การจัดสรรที่ดินภายใต้บังคับแห่งกฎหมายฉบับดังกล่าว จำเป็นต้องมีการจัดสรรที่เป็นพาณิชย์กรรมไว้ในโครงการ ประกอบกับมาตรฐานการจัดพื้นที่ส่วนกลางของกฎหมายจัดสรรที่ดินบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีพื้นที่ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงจัดให้มีเพียงพื้นที่จัดจำหน่ายของในรูปแบบของตลาดนัดไว้ในโครงการ และสร้างตึกแถวไว้ด้านหน้าโครงการ เพื่อผลทางการตลาดอันเป็นไปตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน แต่ด้วยลักษณะโครงการในยุคนี้ที่มีพื้นที่โครงการไม่ติดถนนสายหลัก จึงไม่ค่อยปรากฏการลงทุนก่อสร้างตลาดสดไว้ด้วยในโครงการ แต่มักจะเป็นไปในรูปแบบที่ยกที่ดินให้

หน่วยงานราชการจัดหางบประมาณมาดำเนินการจัดสร้างตลาดสดให้ เช่น ตลาดสดแฮปปี้แลนด์ เป็นต้น

### 5.3. ดิ็กแถวหรืออาคารพาณิชย์

จากการรวบรวมข้อมูลพบว่า การก่อสร้างดิ็กแถวและอาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดสรรที่ดินนั้นมีการก่อสร้างใน 3 บริบท บริบทแรก คือ เพื่อการขายเป็นสำนักงาน ร้านค้า หรือที่ทำการอย่างใดอย่างหนึ่งโดยตรง บริบทที่สอง คือ เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินจัดสรรแต่ไม่ได้รวมอยู่ในโครงการ แต่เป็นส่วนที่สร้างรายได้หลักให้ผู้ประกอบการหรือผลทางการตลาดในการดึงดูดผู้ซื้อโครงการจัดสรร และบริบทที่สาม คือเป็นไปตามกฎหมายกำหนดให้ต้องมีพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมในโครงการจัดสรร

รูปแบบของดิ็กแถวในยุคแรก พบว่า เป็นไปในบริบทแรก คือ มีการแบ่งที่ดินจัดสรรขายให้ชาวต่างชาติหรือคนหอบติ เพื่อก่อสร้างบ้านพักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่จะใกล้ศูนย์กลางการค้า คือย่านท่าเทียบเรือขนส่งที่สำคัญในขณะนั้นไม่ว่าจะเป็น ท่าเรือราชวงศ์ ท่าเรือโอเรียลเต็ล ท่าเรือบางรัก เป็นต้น ในขณะที่เดียวกันคนเหล่านี้ก็ต้องการที่ทำการหรือสำนักงานที่อยู่ใกล้ จึงเห็นได้ว่า 2 ผังถนนสี่พระยา ก็จะเกิดดิ็กแถว หรือด้านหน้าบ้านพักอาศัยของชาวต่างชาติก็จะมีอาคารล้อมรอบที่ดินโดยปลูกดิ็กแถวให้เช่าอันเป็นการสร้างรายได้ให้เจ้าของที่ดินในอีกทางหนึ่ง

ส่วนรูปแบบดิ็กแถวในยุคที่สองนั้นพบว่า เนื่องจากดิ็กแถวสามารถใช้เป็นที่ทำการค้าและอยู่อาศัยได้ในคราวเดียวกัน การก่อสร้างดิ็กแถวขายจึงสร้างรายได้อย่างรวดเร็วสำหรับแหล่งชุมชนบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ จึงมีผู้ประกอบการนิยมสร้างดิ็กแถวไว้ติดถนนด้านหน้าโครงการ เพราะนอกจากจะได้ทุนคืนในระยะเวลารวดเร็วแล้ว การก่อสร้างดิ็กแถวยาวนานไปกับถนนสายหลักทำให้เกิดจุดสังเกตของโครงการ ทั้งนี้ตั้งที่ผู้วิจัยได้นำเสนอในตอนต้นแล้วว่า ในยุคที่สองนี้ การแบ่งที่ดินขายกระจายไปในย่านชานเมืองซึ่งส่วนใหญ่ยังเป็นทุ่งนา ดังนั้นเมื่อมีการก่อสร้างดิ็กแถวเป็นแนวยาวก็จะสามารถสร้างการรับรู้ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่าได้มาถึงโครงการแล้ว จุดสังเกตเช่นนี้นอกจากจะเป็นการสร้างรายได้เบื้องต้นให้กับผู้ประกอบการแล้ว ยังเป็นการสร้าง

ความมั่นใจให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่าจะมีร้านค้ารองรับการอุปโภคบริโภคของผู้ซื้อที่ดินได้ในอีกทางหนึ่งด้วย

ส่วนในยุคที่ 3 นั้น พบว่า ภายใต้กฎหมายจัดสรรที่ดินอย่างทีกล่าวเบื้องต้นแล้ว ทำให้การจัดสรรในยุคนี้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องทำโครงการขนาดใหญ่แต่แบ่งออกเป็นเฟสๆ ทั้งนี้เนื่องจากสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีนั้น ทำให้เกิดภาวะกับเจ้าของที่ดินจัดสรร ดังนั้นเมื่อสัดส่วนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่ต้องจัดให้ไว้ในโครงการมีมากจนส่งผลกระทบต่อต้นทุน จึงจำเป็นต้องแบ่งแปลงดินจำนวนมากเพื่อกระจายต้นทุนของสาธารณูปโภคไปยังที่ดินเหล่านั้น การรวบรวมที่ดินเพื่อการจัดสรรจึงมีขนาดโครงการใหญ่กว่าใน 2 ยุคที่ผ่านมา โดยผู้จัดสรรที่ดินจะรวบรวมที่ดินจากด้านในโครงการออกมาสู่ที่ดินด้านนอก และจะมีเพียงที่ดินส่วนทางเข้าออกเท่านั้นที่จะเชื่อมทางกับถนนสายหลัก และสองข้างทางที่ตัดเข้าไปสู่แปลงที่ดินจัดสรร ผู้ประกอบการก็จะสร้างตึกแถวขนานไปทั้งสองข้างทาง อาทิเช่น โครงการหมู่บ้านเมืองทอง และโครงการหมู่บ้านเมืองเอก เป็นต้น

#### 5.4. โรงเรียน

จากผลการศึกษาพบว่า โรงเรียนเป็นสาธารณูปการที่สำคัญแต่ไม่ใช่ส่วนที่ก่อให้เกิดที่ดินจัดสรรหรือการจัดสรรที่ดิน แต่พบว่าโรงเรียนจะเป็นส่วนที่ทำให้เกิดการพัฒนารวมชนและสร้างให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้ามาอยู่อาศัยในชุมชนเพิ่มมากขึ้น เพื่อความสะดวกที่สถานที่ศึกษาของบุคคลในครอบครัว จึงจะเห็นได้ว่ามีโรงเรียนที่มีชื่อเสียงถูกใช้เป็นวิธีทางการตลาด โดยพบว่าในยุคแรกโรงเรียนส่วนใหญ่ที่อยู่ใกล้แหล่งที่ดินจัดสรรจะเป็นโรงเรียนของศาสนจักร เช่น โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย (ย้ายจากวังหลังไปอยู่ย่านสุขุมวิท) ส่วนหนึ่งเกิดจากการบริจาคที่ดินให้กับสถานศึกษาเหล่านี้

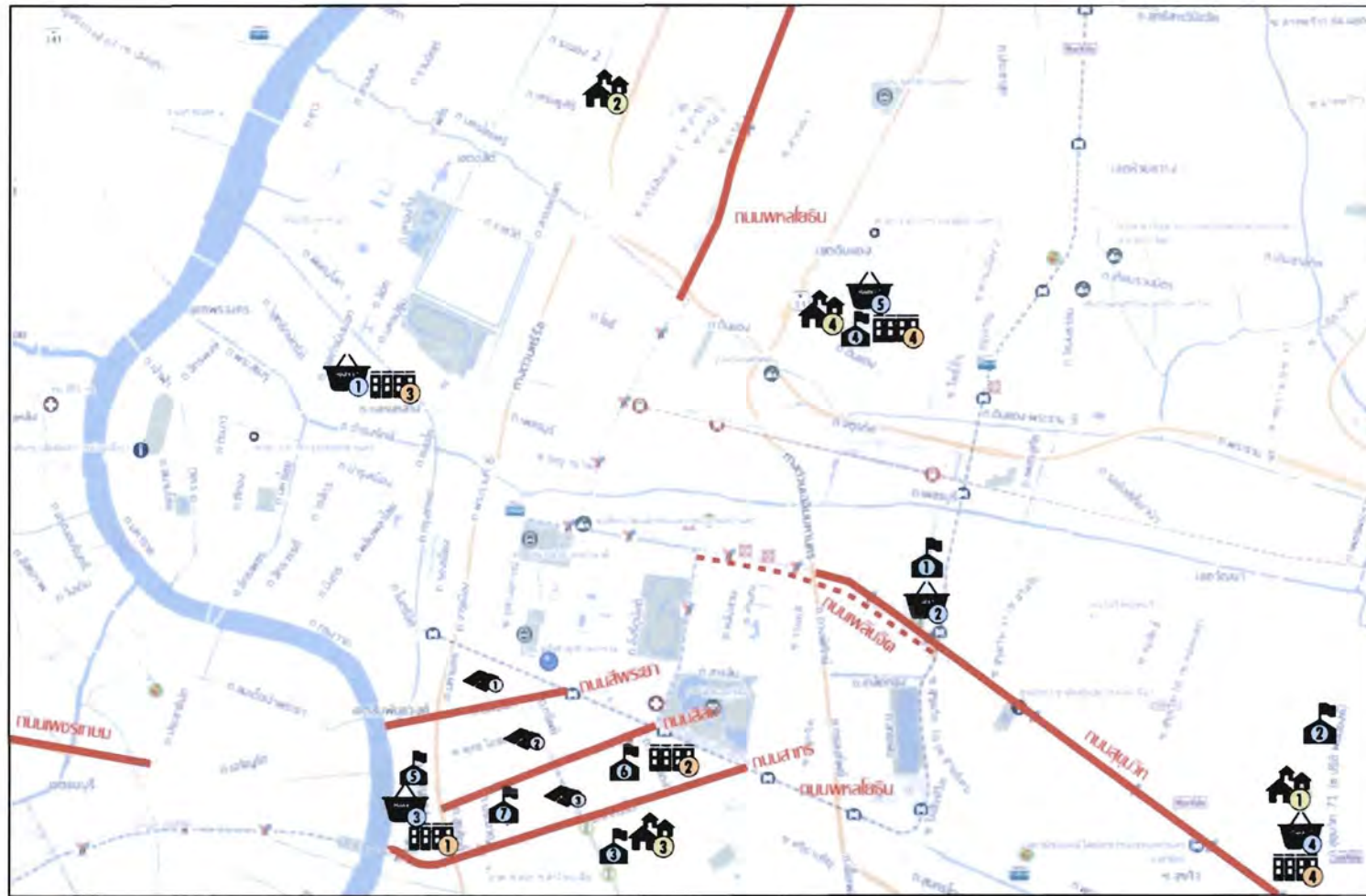
ส่วนโรงเรียนในยุคที่สอง พบว่า มีการดึงเอาโรงเรียนที่เป็นที่รู้จักหรือมีชื่อเสียงอยู่ก่อนแล้วไปเปิดดำเนินการในพื้นที่โครงการ เช่น โรงเรียนอัสสัมชัญธนบุรี (หมู่บ้านเศรษฐิกิจ) โรงเรียนราชวินิตบางแก้ว(หมู่บ้านเมืองแก้ว) เป็นต้น



ส่วนโรงเรียนในยุคที่ 3 เนื่องจากโรงเรียนกลายเป็นสาธารณูปการที่บังคับโดยกฎหมาย จัดสรรที่ต้องจัดให้มี ดังนั้นโรงเรียนในยุคนี้จึงสัมพันธ์กับระดับราคาของบ้านจัดสรร พบว่า หากเป็นบ้านจัดสรรในระดับราคาสูงผู้ประกอบการก็จะยกที่ดินให้โรงเรียนที่ค่อนข้างมีชื่อเสียงไปเปิดสอนในโครงการ อาทิเช่น โรงเรียนเซนต์ฟรังซิสเซเวียร์ (หมู่บ้านเมืองทอง) โรงเรียนสาธิตแห่งมหาวิทยาลัยรังสิต(หมู่บ้านเมืองเอก) เป็นต้น ส่วนโครงการจัดสรรในระดับราคาล่างก็จะพบว่าผู้ประกอบการก็จะยกที่ดินให้หน่วยงานรัฐมาเปิดดำเนินการ อาทิ โรงเรียนศรีพฤฒา โรงเรียนสมโภชกรุงอนุสรณ์ 200 ปี เป็นต้น

**ตารางสรุปความสัมพันธ์ของโครงการในแต่ละยุคกับสาธารณูปการที่เกิดขึ้น**

ยุคที่ 1	ยุคที่ 2	ยุคที่ 3
ถนนสาทร (เจ้าสุวิทย์)	หมู่บ้านเคหะสงเคราะห์	หมู่บ้านแหลมทอง
ถนนเพลินจิต(ภายหลังเปลี่ยนเป็นถนนสุขุมวิท นายเอ็ด นานา)	- พินุลเวศน์	หมู่บ้านสัมมากร
ถนนสีลม(เจ้าพระยาพิพัฒน์)	- พินุลวัฒนา	หมู่บ้านแฮปปี้แลนด์
ถนนสีพระยา	- หุ่นมาเมฆ	หมู่บ้านเมืองทองนิเวศน์
ตลาดบางรัก	- ดินแดง	หมู่บ้านเมืองเอก
ตลาดอโศก	หมู่บ้านเศรษฐิกิจ	ตลาดแฮปปี้แลนด์ (หมู่บ้านแฮปปี้แลนด์)
ตลาดเจริญผล	หมู่บ้านมิตรภาพ	ตลาดโชคชัย 4 (หมู่บ้านโชคชัย)
โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย (กุลสตรีวังหลัง)	หมู่บ้านเสนานิเวศน์	โรงเรียนสตรีวิทยา 2 (หมู่บ้านย่านลาดพร้าว-ชอยโชคชัย 4)
	หมู่บ้านอมรพันธุ์	โรงเรียนสาธิตแห่งมหาวิทยาลัยรังสิต (หมู่บ้านเมืองเอก)
	หมู่บ้านเมืองแก้ว	โรงเรียนเซนต์ฟรังค์ (หมู่บ้านเมืองทอง)
	ตลาดอมรพันธุ์ (หมู่บ้าน ช.อมรพันธุ์)	มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช (หมู่บ้านเมืองทอง)
	โรงเรียนอัสสัมชัญธนบุรี (หมู่บ้านเศรษฐิกิจ)	โรงเรียนสมโภชกรุงอนุสรณ์ 200 ปี (หมู่บ้านแฮปปี้แลนด์)
	โรงเรียนราชวินิตบางแก้ว (หมู่บ้านเมืองแก้ว	โรงเรียนศรีพฤฒา (หมู่บ้านแฮปปี้แลนด์)
	มหาวิทยาลัยรามคำแหง (หมู่บ้านย่านถนนรามคำแหง/ถนนเพชรบุรีตัดใหม่)	สวนสนุกแฮปปี้แลนด์ (หมู่บ้านแฮปปี้แลนด์)



**ถนน / ที่ดิน**

1. ถนนสี่พระยา: พระยาอินทราธิปัตย์ราชวรวิหารของเมือง, พระยาพิพัฒน์โกษา, พระยานรฤทธิราชหิษ, พระยานรณรงค์ภักดี
2. ถนนสีลม: พระยาพิพัฒน์โกษา
3. ถนนสาทร: เจ้าสัว่วม บริษัทชุดคลองและตุนาสยา
4. ถนนเพลินจิต (2483)
5. ถนนสุขุมวิท (2493)
6. ถนนพหลโยธิน (2494)
7. ถนนเพชรเกษม (2494)

**หมู่บ้าน**

1. หมู่บ้านพิบูลเวศม์
2. อาคารพิบูลพัฒนา (สามเสน)
3. หมู่บ้านอาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ
4. ชุมชนอาคารสงเคราะห์ดินแดง

**ตลาด**

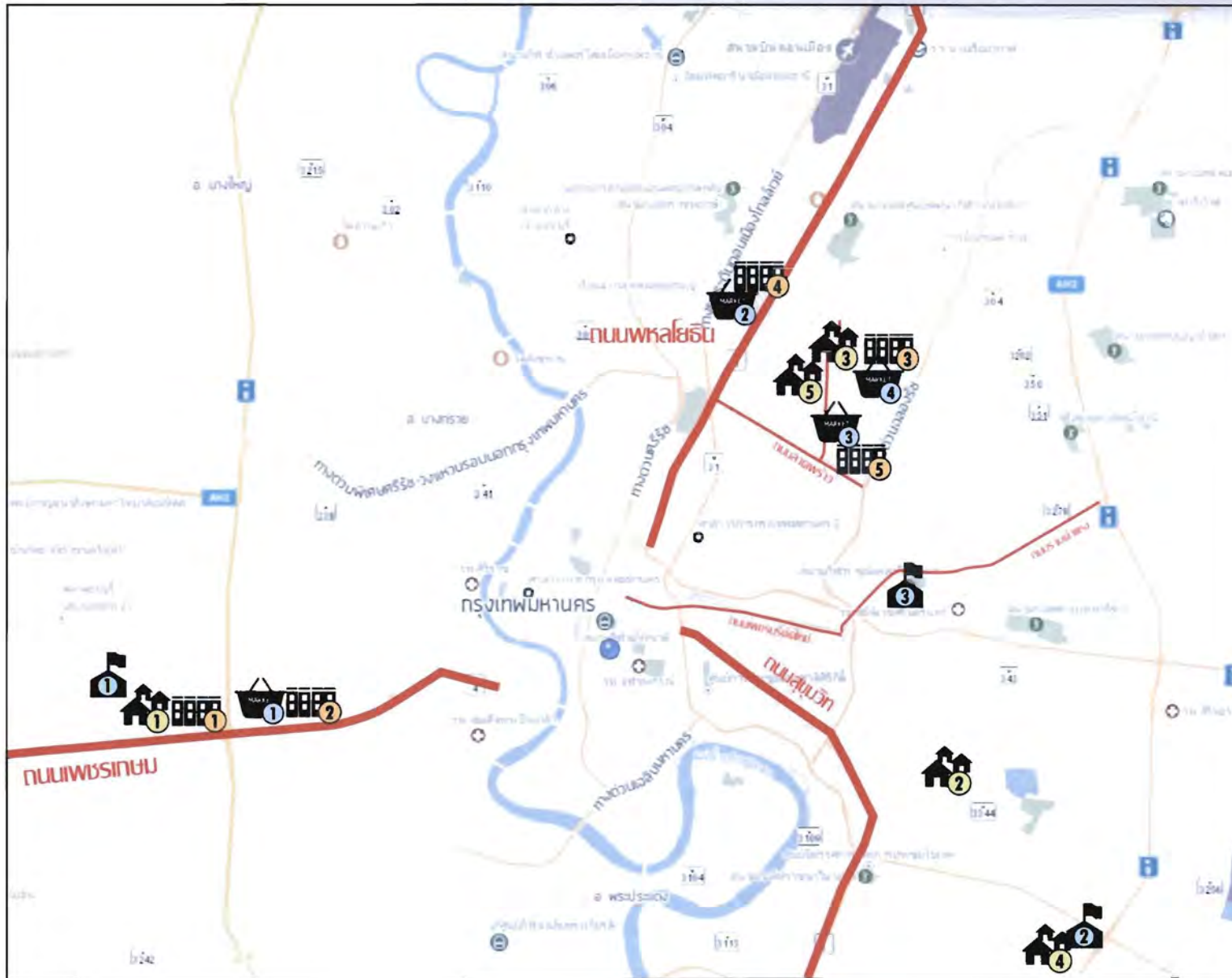
1. ตลาดนางเลิ้ง
2. ตลาดอโศก
3. ตลาดบางรัก
4. ตลาดพระโขนง
5. ตลาดศรีดินแดง

**โรงเรียน**

1. โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย
2. โรงเรียนอนุบาลพิบูลเวศม์
3. โรงเรียนสตรีศึกษาทุ่งมหาเมฆ
4. โรงเรียนพิบูลประชาสรรค์
5. โรงเรียนอัลบั้มชัย (บางรัก)
6. โรงเรียนเซนต์โยเซฟ
7. โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน

**ตึกแถว**

1. ตึกแถวแยกเจริญกรุงต่อเนื่องถึงถนนสี่พระยา
2. ตึกแถวบริเวณปลายถนนสีลมทั้งสองด้าน
3. ตึกแถวหน้าตลาดนางเลิ้ง
4. ตึกแถวหน้าโครงการพิบูลเวศม์
5. ตึกแถวหน้าตลาดศรีดินแดง



**ถนน**

1. ซอยเสนา - รัชสมัย 4
2. ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
3. ถนนลาดพร้าว
4. ถนนรามคำแหง
5. ถนนสุขุมวิท
6. ถนนพหลโยธิน
7. ถนนเพชรเกษม

**หมู่บ้าน**

1. หมู่บ้านเศรษฐกิจ: คุณไฉย สุวรรณทัต
2. หมู่บ้านมิตรภาพ: บริษัทซีคอน
3. หมู่บ้านเสนาโนเวศน์: บริษัทสยามประชาคา
4. หมู่บ้านเมืองแก้ว: สุขุม ภิระวัฒน์
5. หมู่บ้านอมรพันธุ์: ไชยวัฒน์ เหลืองอมรเลิศ

**ตลาด**

1. ตลาดบางแค
2. ตลาดอมรพันธุ์
3. ตลาดโชคชัย
4. ตลาดเสนา

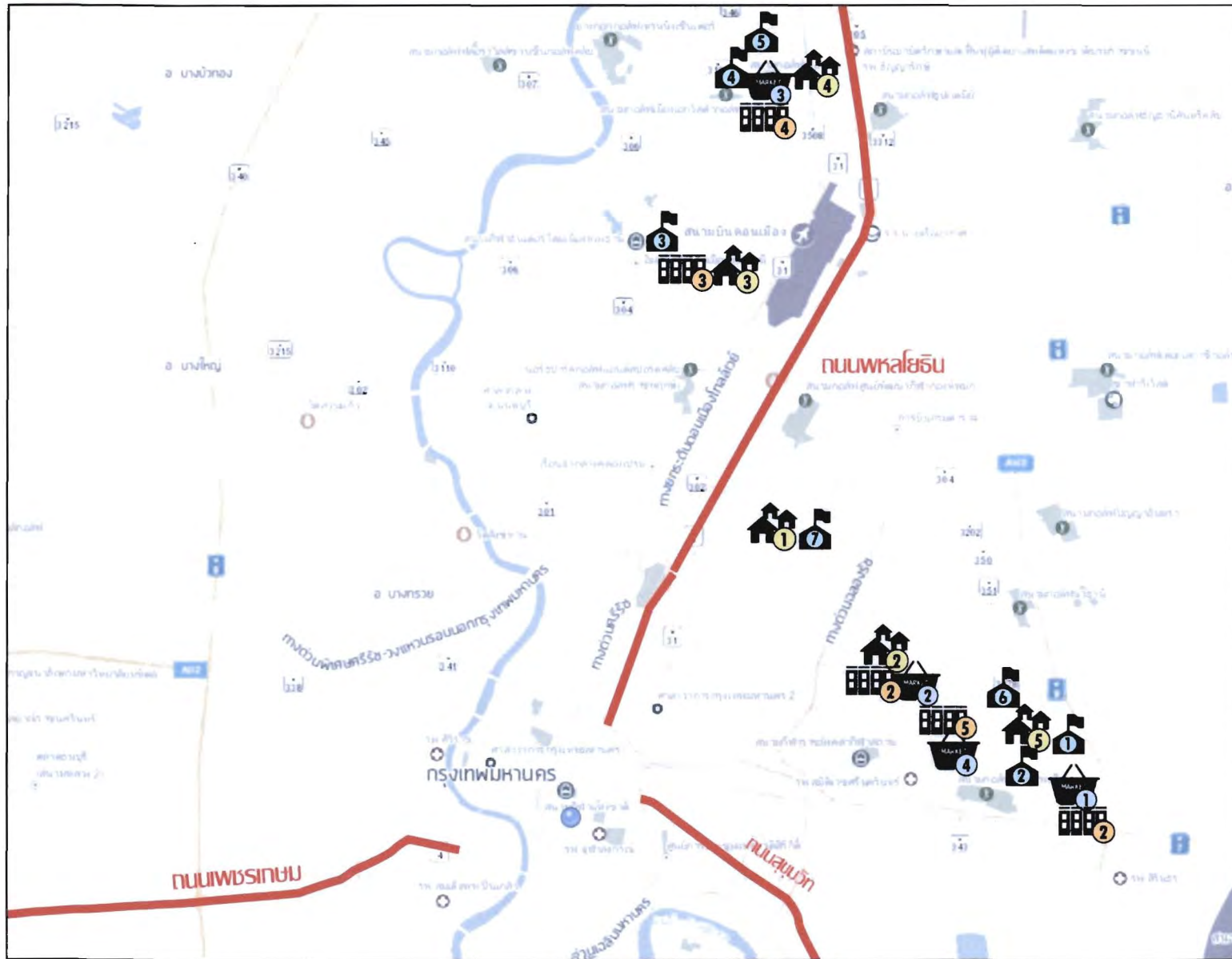
**โรงเรียน**

1. โรงเรียนอัสสัมชัญธนบุรี
2. โรงเรียนราชวินิตบางแก้ว
3. มหาวิทยาลัยรามคำแหง

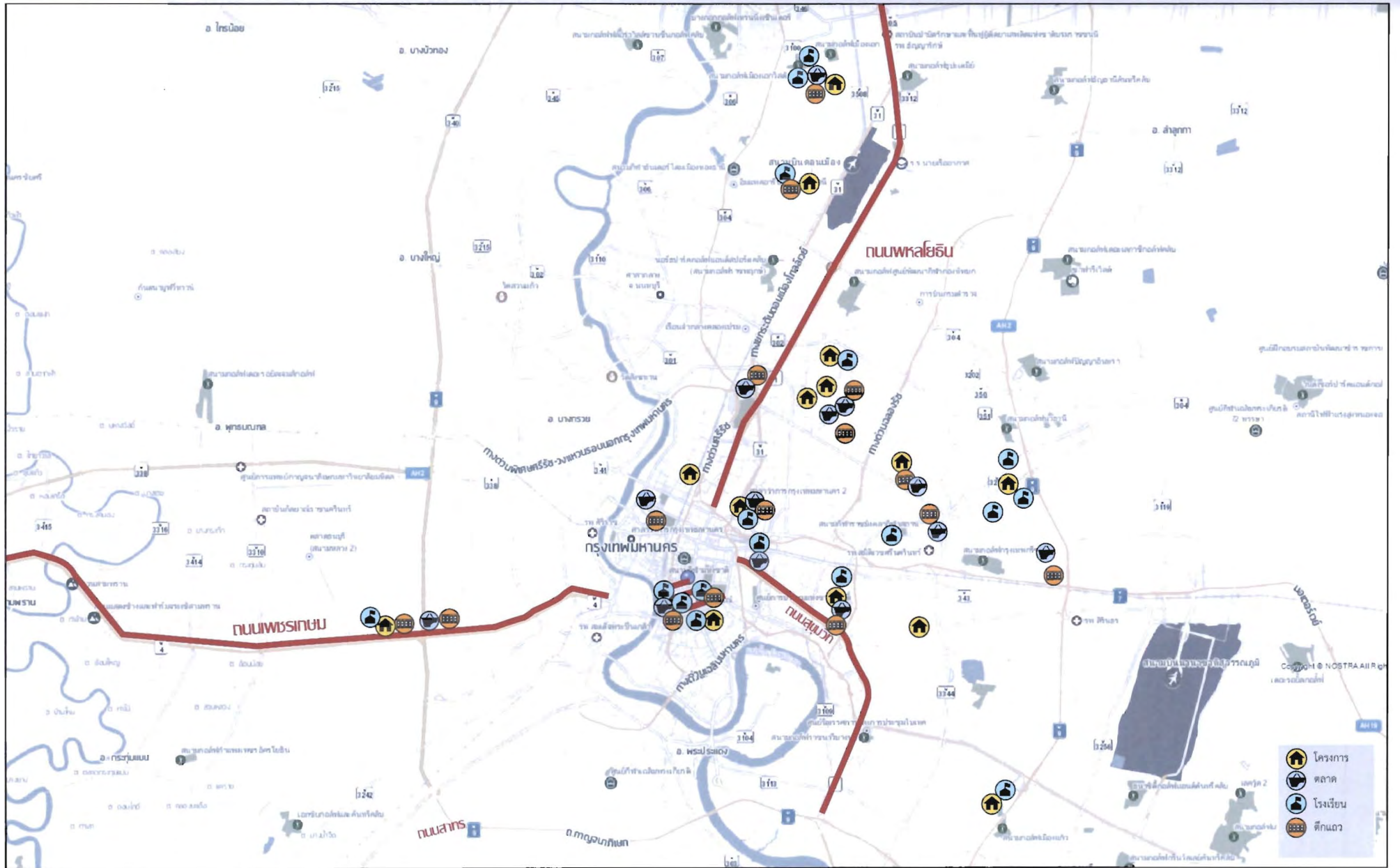
**ตึกแถว**

1. ตึกแถวด้านหน้าหมู่บ้านเศรษฐกิจ
2. ตึกแถวหน้าตลาดบางแค
3. ตึกแถวด้านหน้าหมู่บ้านเสนาโนเวศน์
4. ตึกแถวหน้าตลาดอมรพันธุ์
5. ตึกแถวตลาดโชคชัย





- ถนน**
- 1. ถนนสุขุมวิท
- 2. ถนนพหลโยธิน
- 3. ถนนเพชรเกษม
- 🏠 หมู่บ้าน**
- 1. หมู่บ้านแหลมทอง: การเคหะแห่งชาติ
- 2. หมู่บ้านสินธร แอปป์แลนด์: บริษัทแอปป์แลนด์
- 3. หมู่บ้านเมืองทองนิเวศน์: บริษัท บางกอกแลนด์
- 4. หมู่บ้านเมืองเอก: ยูนิเวสท์กรุ๊ป
- 5. หมู่บ้านสัมพันธ์ บางกะปิ: บริษัท สัมมากร จำกัด
- 🛒 ตลาด**
- 1. ตลาดหน้าหมู่บ้านนักกีฬา
- 2. ตลาดกลางแอปป์แลนด์
- 3. ตลาดเมืองเอก
- 4. ตลาดสัมพันธ์
- 🎓 โรงเรียน**
- 1. โรงเรียนศรีพฤฒา
- 2. โรงเรียนสมโภชกรุงอนุสรณ์
- 3. โรงเรียนเซนต์ฟรังซิสเซเวียร์ เมืองทองธานี
- 4. มหาวิทยาลัยรังสิต
- 5. โรงเรียนสาธิตแห่งมหาวิทยาลัยรังสิต
- 6. โรงเรียนนวมินทราชินูทิศเตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้า
- 7. โรงเรียนสตรีวิทยา 2
- 🏢 ตึกแถว**
- 1. ตึกแถวหน้าหมู่บ้านนักกีฬา
- 2. ตึกแถวหน้าหมู่บ้านสินธร แอปป์แลนด์
- 3. ตึกแถวหน้าหมู่บ้านเมืองทองธานี
- 4. ตึกแถวหน้าหมู่บ้านเมืองเอก
- 5. ตึกแถวหน้าหมู่บ้านสัมพันธ์



## สรุปผลการวิจัย

จากองค์ประกอบของระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่สัมพันธ์กับการพัฒนาโครงการใน แต่ละช่วงเวลาดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยสามารถนำมาสรุปผลการวิจัยของพัฒนาการการจัดสรรที่ดิน ทั้ง 3 ยุค ได้แก่ ยุคของที่ดินจัดสรรก่อนปี พ.ศ.2500 ยุคที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ.2500-2515 และยุคที่ 3 ระหว่างปี พ.ศ.2515-2530 ได้ดังนี้

### 1. การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ

ในยุคแรกเริ่มจากการจัดสรรที่ดินบริเวณถนนสีพระยา ถนนสีลม ถนนสาทร และถนน สุขุมวิท (เดิมคือถนนเพลินจิต) ดำเนินการโดยขุนนางที่ซื้อที่ดินมาแบ่งขายเป็นที่ดินเปล่าแปลงละ ประมาณ 1-2 ไร่ขึ้นไปตามแต่ผู้ซื้อจะต้องการ ขายให้แก่ชนชั้นสูงหรือผู้มีฐานะ เนื่องจากเป็นยุค บุกเบิกของการจัดสรร ยังไม่มีสาธารณูปโภคไปสู่ด้านนอก ที่ดินเหล่านี้จึงยังกระจุกตัวอยู่แค่ใน บริเวณตัวเมืองชั้นในตามถนนสายหลักที่สำคัญ ที่มีการสัญจรทั้งทางน้ำและบนบกที่พร้อม ให้บริการ ต่อมาเมื่อมีการบังคับใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 และเริ่มมี กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เข้ามามีบทบาทในการทำโครงการ จัดสรรที่ดินตามแนวถนนสายหลักที่กระจายความเจริญออกสู่ภูมิภาคให้แก่ข้าราชการ ไม่นานนัก ผู้ประกอบการเอกชนรายใหญ่ในสมัยนั้นก็ได้เข้ามามีบทบาทในการจัดสรรที่ดินมากขึ้น ลักษณะ โครงการเป็นการขายที่ดินแปลงเล็ก ขนาดประมาณ 100 ตารางวา พร้อมสาธารณูปโภคขั้น พื้นฐาน มีแบบบ้านให้ผู้ซื้อเลือก ในยุคที่ 3 เป็นช่วงการบังคับให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน ต้อง สร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่พอเพียงสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการ จนมีข้อกำหนดตามมาอีก หลายฉบับ ก่อให้เกิดการวางผังโครงการต่อเนื่องจนเป็นมาตรฐานของโครงการจัดสรรในปัจจุบัน



**ตารางเปรียบเทียบขนาดแปลงที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดิน**

ยุคที่ 1	ยุคที่ 2	ยุคที่ 3
<p>ขายที่ดินเปล่าขนาดต่ำสุด ประมาณ 1-2 ไร่ต่อแปลง แปลงใหญ่หลายไร่ กระจุกตัวอยู่ในเขตเมืองชั้นใน มีเฉพาะถนนสายหลักที่ตัดขึ้นใหม่ ไม่มีสาธารณูปโภคอื่นใด</p>	<p>นำที่ดินผืนใหญ่มาแบ่งขายย่อย ขนาดแปลงเฉลี่ย 100 ตารางวา ขยายตัวออกไปทางชานเมือง เกาะติดไปกับถนนสายหลักที่ตัด ขึ้นตามแนวทางหลวงแผ่นดิน เริ่ม ขายบ้านพร้อมที่ดินจุดใจด้วยการมี ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานใน โครงการ ในระยะแรกจะมีเพียง ถนน ไฟฟ้า และประปา เท่านั้น</p>	<p>โครงการมีขนาดใหญ่มีการวางผัง โครงการ เพราะกฎหมายบังคับให้มี สาธารณูปโภคจำนวนมาก มีการ แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยในขนาดที่ เล็กลงแต่เป็นไปตามที่กฎหมาย กำหนด มีสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพิ่มมากขึ้น เช่น สนามกีฬา สวนสาธารณะ โรงเรียนและพื้นที่ พณิชยกรรม เป็นต้น และสร้าง มูลค่าให้พื้นที่ด้านหน้าด้วยอาคาร พาณิชย์</p>

**2. การกระจายตัวของโครงการที่ดินจัดสรร**

จากการศึกษาการเริ่มจัดสรรที่ดินในยุคที่ 1 ตอนต้นจะขายให้กับชาวต่างชาติ และคนหบดี ทำเลส่วนใหญ่จึงเป็นทำเลการค้าที่ต่อเชื่อมจากแหล่งการค้าหลัก เช่น ท่าเรือสี่พระยา ท่าเรือบางรักตัดถนนเดินใหม่ และถนนที่เป็นผลพลอยได้จากการขุดคลอง เพื่อใช้ขนส่งสินค้ามายังท่าเรือสำคัญ มีการแบ่งที่ดินจัดสรรขายเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของขุนนาง พ่อค้า คนหบดี ทั้งชาวสยามและชาวต่างประเทศ ตั้งแต่ถนนสี่พระยา ถนนสีลม ถนนสาทร และถนนสุขุมวิท ภายหลังจากการตัดถนนสายหลักเชื่อมโยงความเจริญจากเมืองหลวงไปสู่ส่วนภูมิภาค 3 เส้นทางหลัก ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนสุขุมวิท และถนนเพชรเกษม การก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินสายต่างๆ ก่อให้เกิดการกระจายตัวของการจัดสรรและพัฒนาที่ดินตามแนวเส้นทางที่ทางหลวงตัดผ่าน โครงการจัดสรรในระยะแรกมีการดำเนินการโดยภาครัฐในรูปแบบของ “เคหะสงเคราะห์” ดำเนินการโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบเช่าซื้อราคาถูกสำหรับข้าราชการ ทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการก็ยังคงเกาะติดไปกับถนนสายหลักที่ออกสู่ภาคอื่นๆ อันกลายเป็นต้นแบบของการจัดสรรที่ดินโดยภาคเอกชนในเวลาต่อมา ส่วนผู้ประกอบการเอกชนก็จะยึดทำเลตามชานเมืองแต่ยังอยู่แนวถนนสายหลัก โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักจะนิยมจะขยายโครงการในย่านเดิมจน

เป็นเจ้าของตลาดในย่านนั้นๆ จึงทำให้ส่วนหนึ่งมีการต่อเชื่อมถนนกับโครงการเดิมจนเกิดตรอกซอย ซอยที่แตกแขนงไปจากถนนสายหลักมากขึ้น

แต่หลังจากเริ่มมีการใช้กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อลดปัญหาข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย มีการกำหนดมาตรฐานสาธารณูปโภคขั้นต่ำทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องจัดหาที่ดินแปลงใหญ่มากพอที่จะพัฒนาโครงการได้ ทำเลการพัฒนาโครงการจัดสรรในช่วงนี้จึงมักจะอยู่ชานเมืองในส่วนที่เป็นรอยต่อของเมือง เพราะนอกจากที่ดินแปลงใหญ่ตามทำเลที่ต่อเชื่อมกับส่วนภูมิภาคจะหาได้ง่ายแล้วพบว่าที่ดินยังมีราคาถูกลงอยู่มาก โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ห่างจากแนวถนนสายหลัก ในขณะเดียวกันหลังจากที่ประเทศไทยฟื้นตัวจากวิกฤตการณ์น้ำมันใน พ.ศ.2526 แล้วรัฐบาลได้กระตุ้นระบบเศรษฐกิจด้วยการตัดถนนสายใหม่ขึ้นอีกเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะแนววงแหวนกาญจนาภิเษกฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก จึงส่งผลให้มียุคพัฒนาที่ดินสนใจที่จะพัฒนาโครงการในย่านชานเมืองที่ติดกับแนววงแหวนเหล่านี้จำนวนมากขึ้น และการพัฒนาแต่โครงการขายคมนาถมเพียงอย่างเดียว แต่ขาดการวางแผนด้านระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการอื่นนี้เองที่ก่อให้เกิดปัญหาการเข้าถึงปัจจัยในการดำรงชีวิตขั้นพื้นฐาน อันนำมาสู่การใช้บริการของรถพุ่มพวงซึ่งจะได้นำเสนอในการวิเคราะห์ผลการศึกษาต่อไป

### 3. สิ่งอำนวยความสะดวกที่เกิดขึ้นตามมากับการจัดสรรที่ดิน

จากที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดินจนกลายเป็นหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การบังคับใช้กฎหมายจัดสรรที่ดินที่ต้องมีระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานรองรับให้แก่ผู้บริโภคนั้น พบว่าสาธารณูปการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการมีด้วยกันใน 3 ส่วนได้แก่ ตลาด ตึกแถว และสถานศึกษา โดยผลการศึกษาพบว่า มีเพียงตลาดและตึกแถวเท่านั้นที่ส่งผลโดยตรงกับการพัฒนาโครงการ ส่วนสถานศึกษาจะส่งผลโดยทางอ้อมต่อเมื่อมีการเข้าอยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรนั้นๆแล้ว โดยผู้วิจัยสามารถแบ่งรูปแบบของความสัมพันธ์ระหว่างตลาด ตึกแถว และหมู่บ้านได้เป็น 3 รูป ดังนี้

#### รูปแบบที่ 1

ลักษณะผังโครงการที่วางตำแหน่งของตลาด ตึกแถว ไว้ทางด้านหน้าโครงการติดกับถนนสายหลักในการสัญจร โดยตั้งให้ตลาดเป็นศูนย์กลาง มีตึกแถวล้อมรอบเป็นรูปตัว U เพื่อให้

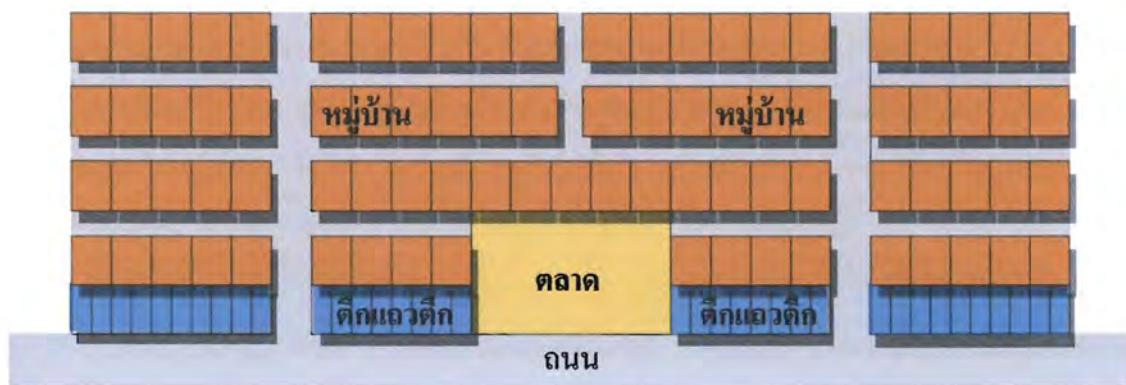
ผู้บริโภครีบทั้งจากในโครงการจัดสรรและบุคคลภายนอกเข้าถึงได้ง่าย ไม่จำเป็นต้องเสียเวลาในการเดินทางในการจับจ่ายซื้อของที่อื่น ตัวหมู่บ้านก็ไม่ได้อยู่ห่างจากถนนสายหลักที่ใช้เข้าออกมากจนเกินไป การจัดผังโครงการในลักษณะนี้พบในโครงการของเอกชนที่ต้องการสร้างมูลค่าโครงการจากการขายตึกแถวโดยรอบโครงการและพัฒนาโครงการมากพอที่จะสร้างแหล่งกลางเพื่อค้าขายสินค้าได้ อาทิ ตลาดอมรพันธุ์ ตลาดโชคชัย 4 เป็นต้น



## รูปแบบที่ 2

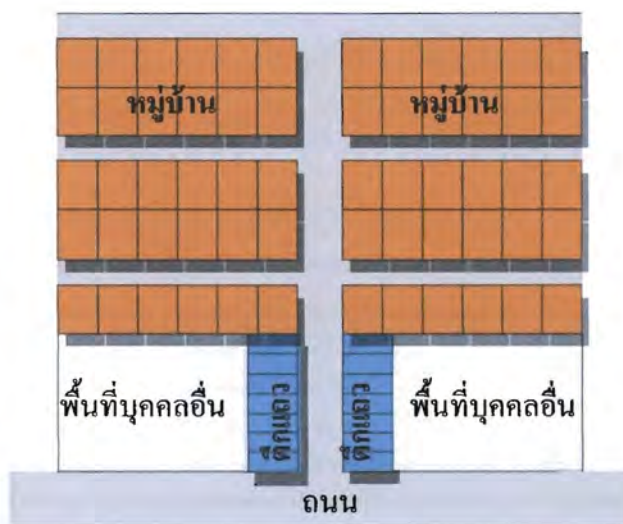
ในรูปแบบนี้ตำแหน่งของตลาด ตึกแถว จะออกแบบให้อยู่ด้านหน้าของโครงการหมู่บ้าน จัดสรรวางเป็นแนวขนานไปกับถนนสายหลัก และยังคงให้ตลาดเป็นศูนย์กลาง ส่วนตึกแถวจะเรียงตัวอยู่ทางด้านซ้ายและด้านขวาของตลาด รูปแบบนี้คล้ายกับรูปแบบแรก ง่ายต่อการเข้าถึง สามารถรองรับผู้บริโภครีบทั้งจากในโครงการจัดสรรและบุคคลภายนอก ตัวหมู่บ้านจะอยู่ทางด้านหลังของตลาดและตึกแถว รูปแบบดังกล่าวส่วนใหญ่จะพบในโครงการของภาครัฐ อาทิ โครงการเคหะสงเคราะห์ เป็นต้น เพราะการก่อสร้างส่วนพาณิชยกรรมทั้งตลาดและตึกแถวติดถนนสายหลักทั้งหน้าโครงการจะมีต้นทุนที่ดินสูงมาก ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ในลักษณะนี้จึงเป็นลักษณะการเช่าในระยะยาวไม่มีการขายกรรมสิทธิ์





### รูปแบบที่ 3

รูปแบบสุดท้ายเป็นลักษณะของตึกแถวที่อยู่บริเวณหน้าทางเข้าโครงการ ต่อเนื่องมาถึงด้านในถนนซอยทางเข้าหมู่บ้าน รูปแบบนี้จะไม่มิตลาด และระยะทางของถนนซอยที่เข้าไปสู่ตัวหมู่บ้านค่อนข้างไกลจากถนนสัญจรสายหลัก การวางผังโครงการในรูปแบบนี้ ผู้ประกอบการสามารถลดต้นทุนค่าที่ดินออกไปได้มากเพราะซื้อที่ดินแปลงเล็กทางด้านหน้าเพื่อเป็นแค่วางเข้าออกและตึกแถว ส่วนที่ดินแปลงใหญ่ที่มีราคาถูกกว่าทางด้านหน้าก็นำมาจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัย พบมากในโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายจัดสรรกำหนด เช่น โครงการหมู่บ้านเมืองทอง โครงการหมู่บ้านเมืองเอก โครงการหมู่บ้านสัมมากร เป็นต้น



จากรูปแบบความสัมพันธ์ของสาธารณูปโภค-สาธารณูปการต่อการพัฒนาการของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดิน ดังที่ได้สรุปผลการศึกษาข้างต้น เมื่อผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์ร่วมกับงานวิจัยเรื่อง รูปแบบและการให้บริการของ"รถพุ่มพวง"ของต่อพัฒนาการของชุมชนบ้านจัดสรร ที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยไว้ก่อนหน้านี้ จะเห็นความเกี่ยวเนื่องกันของงานวิจัยทั้ง 2 ฉบับ ซึ่งสามารถนำมาวิเคราะห์ความเชื่อมโยงได้ดังนี้

**ประการที่หนึ่ง** การเกิดขึ้นของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดินมีความสัมพันธ์กับถนนอันเป็นที่ตั้งของโครงการในแต่ละยุค ซึ่งส่งผลต่อการให้บริการของ "รถพุ่มพวง"ในเวลาต่อมา กล่าวคือ จากผลการศึกษาพบว่าที่ดินจัดสรรในยุคแรกผู้จัดสรรจะตัดถนนหลักแล้วพัฒนาที่ดิน 2 ข้างทางเพื่อแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงใหญ่ ที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่จึงติดถนนสายหลัก มีความสะดวกในการเดินทาง จึงสามารถเข้าถึงบริการขั้นพื้นฐานในพื้นที่ได้อย่างง่ายดาย ทั้งการเดินทางด้วยรถที่มีในขณะนั้น เช่น รถยนต์ รถลาก และรถราง ถนนหลักที่มีการตัดแบ่งที่ดินขายในยุคนั้น ได้แก่ ถนนสีพระยา ถนนสีลม ถนนสาทร เป็นต้น ส่วนถนนที่ตัดขึ้นโดยหน่วยงานราชการ อันได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนสุขุมวิท และถนนเพชรเกษม ก็กลายเป็นถนนสายหลักของการทำการจัดสรรที่ดินในยุคที่ 2 แต่ผลการศึกษาพบว่า โครงการที่ดินจัดสรรในยุคที่ 2 นั้นไม่ได้ดำเนินการภายใต้กฎหมายใดๆ การเกิดขึ้นของโครงการส่วนใหญ่จึงเป็นไปในลักษณะที่ผู้ประกอบการขยายโครงการต่อเนื่องออกไปเรื่อยๆจากโครงการเดิมในทำเลเดียวกัน ลักษณะการขยายโครงการเช่นนี้จึงทำให้โครงการที่เปิดขายทีหลังจะอยู่ลึกเข้าไปยังพื้นที่ด้านในมากขึ้น และห่างไกลจากบริการขั้นพื้นฐานที่มักจะอยู่ติดถนนสายหลัก ส่วนโครงการในยุคที่ 3 พบว่านอกจากการมีทำเลที่ตั้งโครงการออกไปยังชานเมืองมากขึ้นแล้ว โครงการยังอยู่ลึกเข้าไปในถนนสายรองอันเป็นผลมาจากต้นทุนราคาที่ดิน ในขณะที่เดียวกันโครงการในยุคนี้อาจดำเนินการภายใต้บังคับของกฎหมายจัดสรรที่ดินที่กำหนดให้ต้องมีการสร้างสาธารณูปโภค-สาธารณูปการเป็นจำนวนมาก<sup>1</sup> จึงส่งผลให้

<sup>1</sup> การกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินก่อน พ.ศ.2530

(1) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย มีจำนวนแปลง 100 แปลง ถึง 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ

1. ใช้เป็นสนามเด็กเล่น 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 800 ตร.ม. (0.5 ไร่)
2. ใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 800 ตร.ม. (0.5 ไร่)
3. ใช้ตั้งร้านค้าย่อย 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 400 ตร.ม. (100 ตารางวา)

ด้านกิน 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าว เพิ่มขึ้นทุก 200 แปลงถ้ากิน กึ่งหนึ่งให้อีกเป็น 200 แปลง

(2) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินตาม ข้อ 1 มีจำนวน 1000 แปลง นอกจากจะจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะตามที่ข้างเป็นตาม (1) 1,2, และ 3. แล้วจะต้องมีการจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังนี้ด้วย

1. ใช้สร้างสวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 6400 ตารางเมตร (4 ไร่)
2. ใช้ตั้งโรงเรียนประถมและมัธยมชาย 1 แห่ง หญิง 1 แห่ง หรือ ชายหญิงรวมกัน 2 แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11,200 ตารางเมตร (7 ไร่)

ผู้ประกอบการจำเป็นต้องขึ้นโครงการขนาดใหญ่และมีการแบ่งเฟสทยอยทำโครงการทีละส่วน จึงมีการตัดถนนหลายสายเพื่อแบ่งส่วนโครงการ

ดังนั้นถนนที่เกิดจากการขยายโครงการในยุคที่ 2 และถนนที่เกิดจากการแบ่งเฟสโครงการในยุคที่ 3 จึงส่งผลต่อการให้บริการของรถสาธารณะตามตรอกซอกซอย เมื่อมีความไม่สะดวกต่อการเดินทางดังกล่าว ก็ย่อมส่งผลต่อการเข้าถึงสาธารณูปการขั้นพื้นฐานในการดำรงชีวิตประจำวันด้วย ดังนั้นแทนที่ผู้อยู่ในโครงการจัดสรรจะต้องออกมาซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคจากตลาดสด ร้านโชห่วย หรือร้านสะดวกซื้อ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ติดถนนสายหลัก ผู้ให้บริการสินค้าอุปโภคบริโภคเหล่านี้จึงเปลี่ยนรูปแบบการให้บริการโดยเร็วไปขายสินค้า และเมื่อพื้นที่ตั้งโครงการอยู่ห่างไกลจากพื้นที่เมืองการนำสินค้าไปขายแต่ละครั้งจึงต้องมากพอที่จะคุ้มการลงทุน ดังนั้นรูปแบบการให้บริการจึงต้องใช้รถกระบะในการขนสินค้าไปได้จำนวนมากและมีหลากหลายประเภท ในขณะที่เดียวกันก็ต้องเข้าถึงผู้ซื้อจำนวนมากดังนั้นกลุ่มผู้อยู่อาศัยตามหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ "รถพุ่มพวง" โดยรูปแบบการให้บริการนั้น ผู้ขายจะเร็วไปขายตั้งแต่เมื่อหมู่บ้านจัดสรรเหล่านี้ยังเป็นไซต์คนงาน จนเมื่อมีการโอนบ้านให้กับผู้ซื้อก็จะเปลี่ยนกลุ่มลูกค้าจากกลุ่มคนงานมาเป็นกลุ่มผู้ซื้อบ้านจัดสรร ดังนั้นถนนของที่ตั้งโครงการในยุคที่ 2 และ 3 จึงสัมพันธ์กับการเกิดขึ้นของ "รถพุ่มพวง" และต่อเนื่องมาถึงการจัดสรรที่ดินในยุคปัจจุบัน

**ประการที่สอง** การเกิดขึ้นของที่ดินจัดสรรและการจัดสรรที่ดินสัมพันธ์กับการมีตลาดและตึกแถวในละแวกโครงการ จนส่งผลต่อการได้รับบริการจากสาธารณูปการเหล่านี้ และเมื่อตลาดและตึกแถวเปลี่ยนบริบทการให้บริการจากละแวกหมู่บ้านจัดสรร การเข้ามาให้บริการของ "รถพุ่มพวง" จึงเกิดขึ้น กล่าวคือ ในยุคแรกตลาดจะเกิดขึ้นก่อนตามแหล่งธุรกิจใหม่ ส่วนตึกแถวในย่านเดียวกันก็เป็นไปเพื่อทั้งเป็นร้านค้าและสำนักงานเพื่อรองรับแหล่งธุรกิจใหม่เหล่านี้ ส่วนการเกิดตลาดและตึกแถวในยุคที่สองนั้น ส่วนหนึ่งเป็นเพราะโครงการที่อยู่ห่างไกลออกไปจากพื้นที่เมืองผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องสร้างสาธารณูปการเหล่านี้ขึ้นในโครงการเพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้เกิดความสนใจ และอีกส่วนหนึ่งผู้ประกอบการก็สามารถสร้างกำไรจากการขายตึกแถวโดยรอบตลาดให้เป็นร้านค้าได้อีกด้วย แต่ส่วนใหญ่พบว่าโครงการที่มีตลาดและตึกแถวเพื่อให้บริการสินค้าอุปโภค-บริโภคกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้น มักเป็นผู้ประกอบการที่มีการขยายโครงการเป็นจำนวนมาก เช่น ตลาดอมรพันธ์ ตลาดโชคชัย 4 เป็นต้น แต่พบว่าการจัดสรรที่ดินในยุคที่ 3 นั้น เนื่องจากที่ตั้งของโครงการอยู่ลึกเข้าไปจากถนนสายหลักดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น การก่อสร้างตลาดจึงไม่คุ้มการลงทุน แต่ด้วยข้อกำหนดที่บังคับให้ต้องมีพื้นที่สวนพณิชยกรรมในโครงการ ผู้ประกอบการจึงสร้างตึกแถวไว้ด้านหน้าโครงการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด



ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวในส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรมได้ถูกยกเลิกไปเมื่อปี พ.ศ. 2530 เมื่อโครงการจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่ไม่จำเป็นต้องจัดสร้างสาธารณูปการในโครงการตามเงื่อนไขของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่เปลี่ยนไป ทำให้เกิดการปรับเปลี่ยนแผนผังโครงการโดยพื้นที่ด้านหน้าโครงการจัดสรรถูกปรับให้เป็นสวนบ้าง เป็นน้ำพุบ้าง หรือเป็นซุ้มประตูขนาดใหญ่ แทนการต้องมีตึกแถวด้านหน้าโครงการ และเมื่อโครงการไม่ต้องมีสาธารณูปโภคส่วนกลางมากเท่าที่กำหนดไว้ในกฎหมายเดิมโครงการก็มีขนาดเล็กลง มีการพัฒนาโครงการขนาดเล็กและกลางมากขึ้น และกระจายโครงการออกไปในหลายทำเลแทนที่จะขยายโครงการต่อเนื่องในทำเลเดียว ขณะเดียวกันตลาดและตึกแถวกลายเป็นการลงทุนเฉพาะส่วน คือผู้ประกอบการที่ลงทุนสร้างตลาดและตึกแถวก็ทำเฉพาะตลาดและตึกแถว ผู้ประกอบการที่ทำบ้านจัดสรรก็ทำแต่บ้านจัดสรร และปัจจุบันการลงทุนทำตลาดนั้นจะเป็นตลาดเพื่อการขายส่งมากกว่าจะเป็นตลาดของชุมชน เช่น ตลาดสี่มุมเมือง หรือตลาดไท เป็นต้น ดังนั้นการที่สาธารณูปการ เช่น ตลาด และตึกแถวไม่จำเป็นต้องเชื่อมโยงกับโครงการจัดสรรใหม่ๆ แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังจำเป็นต้องซื้อสินค้าการอุปโภค-บริโภคอยู่ การใช้บริการ "รถพุ่มพวง" จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ผู้อาศัยในโครงการจัดสรรนำไปทดแทนความจำเป็นที่ภาครัฐไม่สามารถลงทุนพัฒนาสาธารณูปการขั้นพื้นฐานให้กับชุมชนบ้านจัดสรรแถบชานเมือง และชุมชนบ้านจัดสรรในพื้นที่ตรอกซอกซอยที่ประสบปัญหาในการเดินทางและขาดแคลนรถสาธารณะได้ อันเป็นรูปแบบเดียวกันกับการหันไปหาทางเลือกในการใช้บริการรถตู้โดยสาร หรือ มอเตอร์ไซค์รับจ้าง เพื่อทดแทนรถเมล์สาธารณะในเส้นทางที่รัฐไม่สามารถให้บริการได้ หรือมีไม่เพียงพอต่อการรับบริการนั่นเอง

**ประการที่สาม** ในยุคการจัดสรรที่ดินที่เริ่มกลับมารุ่งเรืองหลังจากประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจตกต่ำจากวิกฤตการณ์น้ำมันใน พ.ศ. 2526 สัมพันธ์กับช่วงเวลาที่เริ่มเกิดมี "รถพุ่มพวง" ในสังคมไทย โดยพบว่าพื้นที่ให้บริการของรถพุ่มพวงส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ตามหมู่บ้านจัดสรรบริเวณชานเมืองมากกว่าในพื้นที่อื่น กล่าวคือ จากงานวิจัยเรื่อง **"รูปแบบและการให้บริการของ "รถพุ่มพวง" ของต่อพัฒนาการของชุมชนบ้านจัดสรร"** ที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยไว้ก่อนหน้านี้ ได้นำเสนอผลการศึกษาที่สามารถแสดงให้เห็นได้ว่า การนำรถกระบะมาเช่าขายสินค้า นั้นเริ่มมีให้เห็นอย่างเด่นชัดประมาณ พ.ศ. 2530 อันเป็นช่วงที่การจัดสรรที่ดินเริ่มกลับมา "บูม" อีกครั้งหนึ่ง พื้นที่ชานเมืองมีการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินใหม่ๆ เป็นจำนวนมาก ในขณะที่โครงการจัดสรรเริ่มต้นการก่อสร้าง แต่ไม่มีตลาดสดให้คนงานก่อสร้างได้ซื้อหาอาหาร จึงเป็นช่องทางให้พ่อค้าแม่ค้าจำนวนหนึ่งไปเช่าขายสินค้าตามแคมป์คนงาน และเมื่อบ้านจัดสรรสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้แล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนหนึ่งที่ยังไม่คุ้นชินเส้นทางการ

เดินทางในละแวกนั้น หรือมีปัญหาในการเดินทางไปยังตลาดสดหรือศูนย์การค้า เพื่อจับจ่ายสินค้าอุปโภค-บริโภคก็ยังคงเป็นลูกค้ารถพุ่มพวงต่อไปอีกกระยะหนึ่ง ซึ่งแล้วแต่ว่าหมู่บ้านจัดสรรโครงการนั้นเป็นหมู่บ้านในระดับราคาไหน เพราะจากผลการศึกษาพบว่า หากเป็นในระดับราคาล่าง-ปานกลางคนเหล่านี้ส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้ารถพุ่มพวง แต่หากเป็นระดับราคาสูงคนที่จะเป็นลูกค้ารถพุ่มพวงจะเปลี่ยนเป็นกลุ่มคนรับใช้ที่มาทำงานบ้าน ทั้งนี้เพราะกลุ่มนี้จะไม่สามารถเดินทางออกไปไหนนอกหมู่บ้านเพื่อซื้อสินค้าได้มากนัก รถพุ่มพวงจึงเป็นทางเลือกของกลุ่มคนเหล่านี้ด้วยเช่นกัน

นอกจากนี้เมื่อมีแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และประกาศใช้ข้อกำหนดฉบับใหม่ในปี พ.ศ. 2535 พบว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้กำหนดมาตรฐานสาธารณูปโภคส่วนกลางขึ้นมาใหม่อันเป็นเกณฑ์ที่ยังคงใช้อยู่มาจนถึงปัจจุบัน โดยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ได้มีการลดและตัดทอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการบางอย่างออกไปจากข้อกำหนดฉบับเดิม เช่น โครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ไม่จำเป็นต้องมีสนามกีฬา หรือ โรงเรียนประถมและมัธยม มีแต่เพียงให้กันพื้นที่ไว้ส่วนหนึ่งเพื่อเป็นโรงเรียนอนุบาลในพื้นที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา ส่วนสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นก็กำหนดให้เป็นสัดส่วนตามขนาดโครงการ คือมีไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 จากพื้นที่จัดจำหน่าย จึงส่งผลให้ผู้จัดสรรที่ดินมีทางเลือกที่จะหันมาทำโครงการขนาดเล็กและกลางเพิ่มมากขึ้น ผลจากการที่โครงการเกิดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมากและกระจายตัวอยู่ออกไปในรัศมีวงกว้างนั้น จึงมีผลให้การจัดหาพื้นที่แหล่งกลางเพื่อจัดสร้างสาธารณูปการเพื่อรองรับการอยู่อาศัยในชุมชนจึงเป็นไปได้ยากขึ้น

ในขณะเดียวกันการแผ่ขยายของร้านสะดวกซื้อที่เข้ามาสู่สังคมไทย ใน พ.ศ.2535<sup>2</sup> ก็เป็นอีกตัวแปรหนึ่ง ที่ส่งผลให้ร้านค้าชุมชน (โชห่วย) ที่อยู่ตามตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์เริ่มประสบปัญหาด้านราคาต้นทุนของสินค้าที่สูงกว่าร้านสะดวกซื้อ จึงทำให้ร้านโชห่วยหลายรายปิดตัวลง และมีพ่อค้าแม่ค้ารถพุ่มพวงเหล่านี้นำสินค้าประเภทเดียวกันกับร้านโชห่วยไปรวมขายอยู่กับรถพุ่มพวง อันเป็นการปรับตัวสู่รูปแบบการให้บริการที่เห็นอยู่ในปัจจุบัน

จากผลการศึกษาดังที่นำเสนอมาแล้วข้างต้น จึงเห็นได้ว่าพัฒนาการของที่ดินจัดสรร จนมาถึงการจัดสรรที่ดินเช่นในปัจจุบันนั้น สาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่เกี่ยวกับการอุปโภค-บริโภคล้วนมีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิต และเมื่อรูปแบบการพัฒนาโครงการจัดสรรเปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับภาครัฐขาดการวางแผนจัดสร้างสาธารณูปการเหล่านี้ จึงเป็น "โอกาส" ที่พ่อค้าแม่ค้าจะหาช่องทางทางการตลาดใหม่ จนเกิดเป็นพัฒนาการของ "รถพุ่มพวง" นั่นเอง

<sup>2</sup> ร้าน 7-11 ร้านแรกของประเทศไทยตั้งขึ้นใน พ.ศ.2535

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- การค้าที่ดินเคหะและการก่อสร้าง, สมาคม. การขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515). กรุงเทพมหานคร, (ม.ป.ท.) 2525.
- เกียรติ จิวะกุล และคณะ. ตลาดในกรุงเทพฯ การขยายตัวและพัฒนาการ. รายงานผลการวิจัยเงินทุน เพื่อเพิ่มพูนและพัฒนาประสิทธิภาพทางวิชาการ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2525.
- กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อม การเคหะแห่งชาติ (กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2517)
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535, ราชกิจจานุเบกษาฉบับพิเศษ 109 (19 สิงหาคม 2535).
- คุณาธิป แสงฉาย , การขยายตัวของร้านค้าปลีกสมัยใหม่และผลกระทบต่อร้านขายของชำดั้งเดิม, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, พ.ศ. 2544.
- จุไรพร ภูเื้ออก. การจัดสรรที่ดินของเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง, กรุงเทพมหานคร, ไทยวัฒนาพานิช, พ.ศ. 2527.
- ปกป้อง จันวิทย์, คนไม่ใช่สัตว์เศรษฐกิจ, สำนักพิมพ์โอเพ่นบุ๊ก, กรุงเทพฯ, พ.ศ. 2547.
- ปราโมทย์ เจริญยิ่ง, หาบเร่ แผงลอย, สำนักพิมพ์ธรรมชาติ , กรุงเทพฯ, พ.ศ. 2540.
- พิภพ รอดภัย , บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล, กองวิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์, การเคหะ แห่งชาติ, พ.ศ. 2529.
- ม.ร.ว.เน่งน้อย ศักดิ์ศรี และคณะ , องค์ประกอบทางกายภาพกรุงรัตนโกสินทร์, เงินทุนจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เอลิมฉลองสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2534.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. โครงสร้างอุปทานที่อยู่อาศัย (Housing Demand).วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 4, 15 (ตุลาคม – ธันวาคม 2541)
- ณรงค์ เส็งประชา. มนุษย์กับสังคม. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์, 2541.
- ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515, ราชกิจจานุเบกษาฉบับพิเศษ 89 (29 พฤศจิกายน 2515).
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, ราชกิจจานุเบกษา 117 (23 พฤษภาคม 2543).



พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535.

พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย, ความรู้-ความจริง อสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย  
กรุงเทพมหานคร: บริษัท พี.โอ. แอนด์ พาร์ทน์ จำกัด, 2539.

พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย, อ่าน ก่อน ซื้อ บ้าน. กรุงเทพมหานคร: บริษัท ไทยมอริโมโต้  
จำกัด, 2536.

ยุวดี ศิริ. แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญา  
เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2540.

ยุวดี ศิริ , รายงานวิจัยเรื่อง ภาวะการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ปี  
พ.ศ.2543-2553 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,  
2554

วรรณรินทร์ พัฒนอเนก, วิวัฒนาการชุมชนและการผังเมือง. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์  
มหาวิทยาลัยรังสิต, 2543.

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. พฤติกรรมมนุษย์กับสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2541.

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร และนิลอุบล คล่องเวสสะ. พฤติกรรมนันทนาการกับสภาพการใช้พื้นที่  
สาธารณะภายในชุมชนอยู่อาศัยของการเคหแห่งชาติ เสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการ  
วิจัยแห่งชาติ. 2542. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

วิรัช มัญชุศรี. บ้านเรือนเคียงกัน. กรุงเทพมหานคร: เพ็ญฟ้า พรินต์ติ้ง จำกัด, 2547.

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, นโยบายและแผนการส่งเสริมและรักษาคุณภาพ  
สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2540-2559. กรุงเทพมหานคร: อินทริเกรเด็ต โปรโมชัน  
เทคโนโลยี, 2540.

สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. การวางแผนและผังชุมชนเมือง: ประสบการณ์ของสหรัฐอเมริกา.  
กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์, 2541.

สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. กฎหมายและการบริหารผังเมืองของท้องถิ่นในสหรัฐอเมริกา. กรุงเทพมหานคร:  
โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์, 2543.

เอฟ พี เอ็ม คอนซัลแตนท์ จำกัด, บริษัท. คู่มือประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร:  
บริษัท พี.พรินต์ติ้ง กรุ๊ป จำกัด, 2539.

## ภาษาอังกฤษ

Lyman, S.M. and Scott, M.B. Territoriality: A Neglected Sociological Dimension. Social Problems 15, 1967.

Stea, D. Space, Territoriality and Human Movements. Landscape 15, 1965.

<http://www.krisdika.go.th/203.152.23.33/htm/fslaw.htm>

[http://www.pub-law.net/library/act\\_landre.html](http://www.pub-law.net/library/act_landre.html)

[http://www.dol.go.th/data\\_of\\_property/broadcast/law\\_person\\_manage/law\\_person\\_manage.htm](http://www.dol.go.th/data_of_property/broadcast/law_person_manage/law_person_manage.htm)

ภาคผนวก ก

สัมภาษณ์อดีตนายกลสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

รศ.ญาณเดช ทองสีมา

วาระการดำรงตำแหน่งปีพ.ศ. 2524-2525 และ 2527-2528

รองศาสตราจารย์ญาณเดช ทองสีมา ถือเป็นนักวิชาการอีกท่านหนึ่งที่นำความรู้ความสามารถเข้ามาช่วยเหลือวงการธุรกิจบ้านจัดสรรใน "ยุคก่อร่างสร้างสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร" อย่างทุ่มเท ความสนใจในธุรกิจการจัดสรรที่ดินของอาจารย์น่าจะเกิดขึ้นเพราะท่านมีที่ดินมรดกตกทอดในย่านฝั่งธนอยู่เป็นจำนวนมาก จึงเป็นเหตุผลให้อาจารย์ต้องศึกษาค้นคว้าหาความรู้เพื่อใช้ตัดสินใจว่าจะลงทุนอย่างไรให้เกิดประโยชน์สูงสุดในที่ดินเหล่านี้ ประกอบกับที่จบการศึกษาทั้งระดับปริญญาตรีและปริญญาโททางด้านเศรษฐศาสตร์มาจากสหรัฐอเมริกา ทำให้เมื่อกลับมาประเทศไทยท่านจึงเข้ารับราชการเป็นอาจารย์สอนที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จึงทำให้เมื่อผู้ประกอบการประสบปัญหาการดำเนินธุรกิจจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ จากวิกฤตการณ์น้ำมันในครั้งที่ ๒ อาจารย์ญาณเดชจึงเป็นผู้หนึ่งที่เข้าใจปัญหาต่างๆ เป็นอย่างดีจนสามารถให้คำปรึกษาผู้ประกอบการได้อย่างตรงจุดและสามารถนำไปแก้ไขปัญหาได้จริง

การเข้ารับตำแหน่งนายกลสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรคนแรกในขณะนั้น จึงค่อนข้างเป็นเรื่องที่ท้าทายความสามารถของนักวิชาการหนุ่มในวัยเพียง ๒๖-๒๗ ปีพอสมควร แต่ก็เพราะความเป็นคนหนุ่มนี้เองที่จึงทำให้อาจารย์ญาณเดชสามารถทุ่มเทการทำงานให้สมาคมได้อย่างเต็มที่

"ปัญหาหนักที่ผู้จัดสรรตอนนั้นประสบและต้องแก้กันก่อนเลยคือ แบนก็ไม่ปล่อยกู้ คุณชวน(ตั้งมติธรรม) บอกว่าผมเป็นอาจารย์เป็นนักวิชาการสามารถอธิบายเรื่องยากๆ ให้พวกแบนก็เข้าใจได้ง่ายๆ เลยยกให้ผมเป็นนายกลสมาคมคนแรก"

อาจารย์ญาณเดช ย้อนเรื่องราวในขณะนั้นให้ฟังว่า ยุคนั้นเป็นยุคที่ผู้ประกอบการรายเล็กๆ อยากทำบ้านจัดสรรขาย เพราะเห็นว่าเป็นธุรกิจที่ดี ตอนนั้นมีทั้งรายที่มีที่ดินเอง หรือมีเงินทุน หรือมีความรู้ บางรายเป็นเจ้าของพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ดินพวกนี้จึงรู้ขั้นตอนวิธีการ แต่เพราะเป็นรายเล็กจึงไม่มีอะไรที่พร้อมหมด มีอย่างหนึ่งก็ขาดอีกอย่างหนึ่ง ผู้ประกอบการรายย่อยเหล่านี้ จึงมีปัญหาค่อนข้างเยอะ ไม่เหมือนกลุ่มใหญ่ที่มีเครดิต หรือมีแบรนด้อยู่แล้ว พอเกิดวิกฤตทางการเงินมาต่อด้วยช่วงเศรษฐกิจตกต่ำก็เลยต้องรวมกลุ่มมานั่งปรึกษารือหาทางออกว่าจะเอาอย่างไรดี

"ขายบ้านได้แต่โอนไม่ได้ ปัญหานี้หนักมาก แบนก็ไม่ปล่อยสินเชื่อ ทุกแบนก็ตอนนั้นจะให้สินเชื่อเฉพาะกับโครงการของตัวเอง อย่างไทยพาณิชย์ก็ปล่อยให้ล้มมากร แบนก็กรุงเทพ แบนก็สิริก แบนก็ศรีนคร ตอนนั้นทุกแบนก็มีเครดิตกับรายใหญ่ของเค้าอยู่แล้ว สุดท้ายพวกเราต้องหันมาหาธนาคารอาคารสงเคราะห์เพราะเป็นแบงก์รัฐ รายเล็กทุกรายตอนนั้นเป็นลูกค้า ธอส.กันหมด การให้สินเชื่อตอนนั้นก็ลำบากมาก เจ้าของโครงการต้องเอาเงินไปเป็นแบงก์การันตีฝากประจำ



ไว้ก่อน พอลูกค้าจ่ายครบถึงจะคืนมาให้ เราเลยมาหารือกันว่าคุยกันเป็นรายๆ ไม่ได้ต้องรวมกลุ่มกันแล้วไปคุย สุดท้ายก็เลยตั้งเป็นชมรม ใช้ชื่อว่า "ชมรมผู้ประกอบการลูกค้า ธอส."<sup>1</sup>

ภายหลังจากที่รวมกลุ่มกันแล้ว ตัวแทนชมรมก็ขอเข้าพบคุณสมหมาย สุนทรระกูล รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังในขณะนั้น เพื่อแสดงจุดยืนและชี้แจงปัญหาที่เกิดขึ้นให้ภาครัฐได้รับทราบ

"เราบอกกล่าวไปว่า พวกเรามีความตั้งใจดีกันทุกคนนะ อยากช่วยสังคม อยากแบ่งเบาภาระของรัฐบาล ภาครัฐมีการเคหะแห่งชาติทำที่อยู่อาศัยขายให้กับประชาชนก็จริงอยู่ แต่มันยังไม่เพียงพอ ตรงนี้เลยหันมาที่เรา ในทำเลที่การเคหะฯ ไปไม่ถึง เราก็ไปช่วยเติมเต็มให้ทั่ว กทม."

ผมชี้แจงกับภาครัฐว่า พวกเราต้องการทำธุรกิจให้มีภาพลักษณ์ที่ดีนะ ต้องการส่งเสริมเศรษฐกิจ ช่วยให้เกิดการสร้างงาน สร้างฝีมือแรงงาน นอกจากคนงานก่อสร้าง ธุรกิจนี้เกี่ยวข้องกับธุรกิจอื่นอีกมากมาย ทั้งการผลิตเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เหล่านี้มันสัมพันธ์กันหมด ธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นธุรกิจที่สร้างบ้านสร้างเมืองได้ เราอยากพัฒนาเมืองทำให้คนอยู่ดีกินดีไม่ต้องนุกูกุคคลอง

แต่ปัญหาที่เราเจอหนักหนาากันมากตั้งแต่แบ่งก็ไม่ปล่อยสินเชื่อ น้ำมันแพง ชาติฝีมือแรงงาน กฎหมายจัดสรร ปว.286 ดอกเบี้ยมหาโหด มีการบังคับใช้ผังเมือง วัสดุก่อสร้างขาดแคลน เหล็กขาด ปูนไม่มี อิฐบล็อกไม่มี บางรายต้องสร้างโรงปูนเอง บางรายต้องหลออิฐบล็อกขึ้นมาใช้

"ตอนนั้นนอกจากแบ่งก็ไม่ปล่อยกู้แล้ว การขออนุญาตจัดสรรลำบากมาก กว่าจะได้ใบอนุญาตใช้เวลากันเป็นปี กฎเกณฑ์ใหญ่โตมากบีบให้รายย่อยทำไม่ได้ ใครจะขออนุญาตจัดสรรถนนต้อง 16 เมตร พุตบาท 2.50 เมตร ราคาขายตอนนั้นอยู่ที่ตารางวาละ 2,000-3,000 บาท พอมาตรฐานสาธารณสุขขนาดนี้ต้นทุนก็สูง ถ้าทำราคาก็ไม่ได้คนก็ไม่ซื้อ เลยมีผู้ประกอบการบางรายเสี่ยงจัดสรรทำที่ละ 9 แปลง แบ่ง 9 แปลงไปเรื่อยๆ หลบเสี่ยงเพื่อจะได้ไม่ต้องทำถนนให้ใหญ่ โรงเรียนอนุบาลก็ไม่ต้องมี สวนหย่อมก็ไม่ต้องใหญ่ แต่พวกเราอยากทำให้ถูกต้องไม่อยากเลี่ยงกฎหมาย จึงรวมกลุ่มกันมาขอความช่วยเหลือ"

ตัวแทนสมาคมจึงขอเข้าพบและหารือกับหน่วยงานภาครัฐ เพื่อหาทางออกและร่วมกันแก้ไขปัญหา ซึ่งก็ได้รับการตอบรับจากภาครัฐที่มีการปรับแก้กฎระเบียบและเข้ามาช่วยเหลือธุรกิจนี้มากขึ้น แต่ก็ไม่ใช่ว่าทั้งหมดในส่วนที่ติดขัดก็ยังมีอีกมาก ในฐานะของนายกสมาคมนอกจากการประสานงานกับภาครัฐให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจนี้ต่อไปได้แล้ว อีกด้านหนึ่งก็จำเป็นต้องหันกลับมาสร้างความเข้มแข็งและความน่าเชื่อถือให้กับองค์กรเพื่อเป็นการยืนยันความตั้งใจของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรที่อยากพัฒนาบ้านพัฒนาเมืองอย่างที่ไปบอกกล่าวเอาไว้

<sup>1</sup> การรวมกลุ่มในลักษณะการจัดตั้งเป็นชมรมนั้น ถือเป็นกรรวมกลุ่มที่ไม่ได้รับการรับรองทางกฎหมาย ขอบเขตการดำเนินการหรือการต่อรองกับหน่วยงานภาครัฐจึงมีข้อจำกัดอยู่มาก ต่อมาภายหลังคณะกรรมการจึงมีมติเห็นควรจดทะเบียนจัดตั้งเป็นสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๒๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๒๔

"ผมเริ่มขายไอเดียให้กับสมาชิก เมื่อก่อนพวกเราทำธุรกิจเป็นหลักขณะที่รอความเจริญมา บางที่ไม่มีรถเมล์ ไม่มีโรงพัก ไม่มีชุมชน แต่ถ้าเราอยากให้ภาครัฐมาช่วยเหลือเห็นความตั้งใจ เราก็ต้องขายของที่ดีให้กับผู้ซื้อ เราต้องไปหา ชสมท.ขอให้เอารถเมล์มาวิ่ง ไปติดต่อหาที่จอดรถเมล์ไว้ให้ สร้างห้องน้ำ หาน้ำประปาให้ใช้ ไปหาตำรวจให้มาตั้งป้อม ผมสนใจทางด้านผังเมืองด้วย ก็รู้ว่าถ้าจะสร้างเมืองให้คนมาอยู่ได้ต้องทำอะไร ผมก็เริ่มติดต่อเอาหน่วยงานราชการเข้ามา โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ"

ดังนั้นในขณะที่สมาคมเริ่มก่อร่างสร้างความน่าเชื่อถือ สมาชิกจึงมาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันโดยตลอด ช่วงนี้ควรทำอะไรบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ควบคุมจำนวนการผลิตของพวกเราตนเอง อีกด้านหนึ่งก็มารวบรวมปัญหาแล้วสะท้อนให้ภาคราชการรับรู้ช่วยกันแก้ไข และส่วนสำคัญเลยที่สังคมมองภาพลักษณ์บ้านจัดสรรที่ออกมาว่าคนทำธุรกิจไม่ดี ไม่ซื่อสัตย์ เราก็ต้องแก้ไข เราก็ขอร้องสมาชิกว่า "อย่าเบียดลูกค้านะ"

นอกจากสมาคมพยายามปรับแก้ภาพลักษณ์แล้ว อีกส่วนหนึ่งสมาชิกก็เริ่มยกระดับรูปแบบทั้งการก่อสร้าง และลักษณะโครงการ มีการว่าจ้างสถาปนิกมาวางผัง โครงการต้องถมดินให้สูง สาธารณูปโภคต้องพร้อม ต้องกล้าลงทุน พอรัฐเห็นเราพัฒนาตัวเองกันมากขึ้น เข้มแข็งขึ้นก็ฟังเรามากขึ้น

"ตอนนั้นกระทรวงการคลังก็ใช้วิธีออกตัวเงินออกมาหลายร้อยล้าน ให้ รตส.ไปขาย 3-5 ปี สถาบันการเงินอื่นที่มีเงินเหลือก็มาซื้อเป็นบอนด์(ตราสารหนี้)ไป รตส.เลยมีเงินมาปล่อยกู้ให้กับพวกเรา"

เมื่อรัฐบาลเห็นความตั้งใจจริงทุกอย่างก็เริ่มคลี่คลาย นอกจากปัญหาสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เริ่มได้รับการแก้ไขแล้ว สมาคมก็เริ่มผลักดันให้มีการแก้ไขกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น

## คุณชวน ตังมติธรรม

วาระการดำรงตำแหน่งปีพ.ศ. 2528-2533

ยุคที่คุณชวน ตังมติธรรม เข้ามาดำรงตำแหน่งนั้น อาจกล่าวได้ว่าเป็นช่วงที่ธุรกิจบ้านจัดสรร เริ่มตั้งหลักได้บ้างแล้ว โดยภายหลังที่เศรษฐกิจซบเซาและประเทศขาดดุลการค้าอยู่หลายปี รัฐบาลพลเอกเปรม ติณสูลานนท์ จึงประกาศลดค่าเงินบาท ทำให้เมื่อเปลี่ยนรัฐบาลมาสู่ยุคสมัยของพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นนายกรัฐมนตรี เศรษฐกิจก็ฟื้นตัวแบบก้าวกระโดด ด้วยนโยบายเปลี่ยนสนามรบให้เป็นสนามการค้า

หลังปี พ.ศ. ๒๕๒๘ รัฐบาลพลเอกชาติชาย ตอนนั้นมีการเปิดประเทศ เชิญชวนให้ต่างประเทศมาลงทุน ญี่ปุ่นเข้ามาเยอะทำให้ราคาที่ดินขึ้นมาเยอะมาก เปลี่ยนมือก็เยอะ ทางผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านจัดสรรก็มีมากขึ้น ราคาที่ดินก็ขึ้นมาเยอะมาก ทำให้เห็นผู้ประกอบการรายใหม่ๆ เกิดขึ้นมาเยอะมาก อสังหาริมทรัพย์กลายเป็นดัชนีชี้เศรษฐกิจต่างชาติมาลงทุนกันมาก ทำให้เกิดการจ้างงานมากขึ้นมีทั้ง ญี่ปุ่น สิงคโปร์ อเมริกา ยุโรป มาตั้งโรงงาน ส่วนใหญ่อยู่ต่างจังหวัดและชานเมือง ต่างชาติส่วนใหญ่มาเช่าบ้าน เรามีผู้ประกอบการส่วนหนึ่งที่สร้างบ้านมาเพื่อเช่าเลย เป็นอพาร์ทเมนท์ก็มี บ้านเดี่ยวก็มี แล้วแต่รายได้ของคนที่มาอยู่อาศัยตำแหน่งไหน ตอนนั้นรัฐบาลเริ่มมีการจัดสร้างสาธารณูปโภคสาธารณูปการขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น

เมื่อธุรกิจบ้านจัดสรรดีขึ้น คุณชวนจึงนำพาสมาชิกไปสู่รูปแบบของการสร้างความแตกต่างในโครงการด้วยการออกแบบบ้านจัดสรรให้มีหน้าตาที่แตกต่างกัน ไม่ใช่ลักษณะ"บ้านไหล"ที่มีแบบเดียวกันทั้งหมดบ้านดั่งเช่นแต่ก่อน แนวคิดในการพัฒนารูปแบบของคุณชวนนั้น ส่วนหนึ่งน่าจะเกิดจากความสนใจทางด้านสถาปัตยกรรมศาสตร์เป็นทุนเดิมอยู่แล้ว โดยหลายคนอาจจะไม่รู้ว่ครั้งหนึ่งคุณชวนได้ชื่อว่าเป็นนิสิตของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แต่ด้วยภาระที่ใหญ่ของตระกูลจึงทำให้คุณชวนยอมเสียสละตนเองลาออกจากคณะสถาปัตย์ฯมาบุกเบิกธุรกิจของครอบครัวให้มั่นคงแข็งแรง แต่เพราะความสนใจในด้านนี้เป็นทุนเดิมจึงเกิดเป็นแนวคิดให้คุณชวนนำรูปแบบการพัฒนาแบบบ้านมาสร้างความโดดเด่นในโครงการ จนทำให้สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรถูกยอมรับในการสร้างบ้านที่มีคุณค่าและรสนิยมมากขึ้น

"สมัยก่อนบ้านจัดสรรเรียกว่าบ้านไหล มันเหมือนกันหมด ผมก็เลยมีความคิดว่า น่าจะปรับปรุงไม่ให้ เป็นบ้านไหล ผมก็เลยมีการออกแบบ 5-6แบบ ที่แตกต่างกัน อันนี้คือ บ้านเดี่ยว และเราก็สร้างสลับกัน ทำให้แตกต่างกัน เริ่มที่โครงการของผมเลย หลังต่อนั้นก็มีคนมาเลียนแบบทำต่อกันมา ทำให้เกิดประโยชน์ใช้สอย และความงามด้านสถาปัตย์ด้านการออกแบบ บ้านก็มีคุณค่ามีค่านิยมมากขึ้น ตอบสนองวิถีชีวิตและรสนิยมของคนมากขึ้น เลือกแบบที่ถูกใจได้ ทำให้เหมือนกับเป็นบ้านที่เขาสร้างขึ้นเองไม่ใช่เป็นบ้านไหล"

สมัยก่อนเวลาเราจะเลือกพื้นที่ทำโครงการ หลักสำคัญต้องมีถนนไปถึงและต้องเป็น ถนนคอนกรีตหรือลาดยาง ถ้าเป็นลูกรังคนไม่นิยม ต้องเช็คไฟฟ้า-ประปาไปถึงไหม บางที่ประปาไปไม่ถึงเราก็ต้องขุดเจาะน้ำบาดาลเอง เราต้องลงทุน



ด้านนี้ด้วย การประปาส่วนภูมิภาคเขาก็ไม่มีบขชายไปถึง สังเกตได้ว่าหมู่บ้านดั้งเดิมแบบนี้มองไปจะเห็นถังน้ำสูงๆ เป็นการเก็บน้ำบาดาลเพื่อใช้ในหมู่บ้าน ถนนในหมู่บ้านเราก็ต้องทำเอง ไฟฟ้า-ประปาเราก็ต้องเดินสายวางท่อในหมู่บ้านเอง สมัยนั้นภาครัฐเน้นนโยบายประหยัด ทำมาให้ภายนอกหมู่บ้านแต่ภายในหมู่บ้านผู้ประกอบการต้องทำเอง

พอแบบบ้านเริ่มมีความแตกต่าง การทำการตลาดแบบสมัยใหม่ก็ตามมา คุณชวนเล่าว่า การขายบ้านตอนนั้นก็เริ่มมีทำโปรซัวร์ออกมาเพื่อให้เห็นว่าเรามีหลายแบบ ในโครงการก็มีทั้งขายที่ดินเปล่าเพื่อให้ลูกค้าเลือกที่ดินก่อน แล้วเอาแบบบ้านที่ชอบไปลง แต่ก็ยังมีอีกส่วนหนึ่งที่สร้างไว้แล้วให้เลือกได้เลย และผลจากการเปลี่ยนดีไซน์จนเกิดความแตกต่างในครั้งนั้น จึงเป็นผลดีต่อการส่งเสริมธุรกิจบ้านจัดสรรในเวลาต่อมา

“ตั้งแต่นั้นมาบ้านจึงมีราคาสูงขึ้น บ้านหลังหนึ่ง 30 ล้าน 50 ล้าน 80 ล้านก็ยังมี ตอบสนองคนแต่ละชนชั้น จากเดิมที่แบบเดียวกัน ราคาเท่าๆ กัน อันนี้คือ ตอบสนองคนที่มีเงินเยอะๆ ได้ ตั้งแต่นั้นภาพพจน์บ้านจัดสรรเปลี่ยนแปลงไป”

พอบ้านจัดสรรเริ่มติดตลาดมากขึ้น ทางเครือข่ายซีเมนต์ไทยก็มานำเสนอแนวคิดว่าเค้าอยากจัดงาน “มหกรรมบ้านจัดสรร” จริงๆคือเค้าอยากโปรโมทสินค้าของเค้าแต่ถ้าจัดแสดงวัสดุก่อสร้างมันก็ไม่มีอะไรน่าสนใจ ก็เลยมาชักชวนสมาคมไปร่วมด้วยเพราะการก่อสร้างบ้านก็ต้องใช้วัสดุก่อสร้างเหล่านี้อยู่แล้ว ทางสมาคมก็ไปเช่าพื้นที่เปิดบูธ เอาโมเดลบ้านไปโชว์ ผู้ประกอบการแต่ละรายก็เอาพนักงานไปแจกโปรซัวร์ไปแนะนำโครงการ ก็เลยเป็นจุดเริ่มต้นของงานมหกรรมบ้านและคอนโดในช่วงเวลาต่อมา

“ช่วงนั้นการทำการตลาดมีสื่อโฆษณาไม่กี่ตัว ถ้าเป็นรายใหญ่ก็ใช้วิทยุใช้ทีวีเพราะมีเงิน ส่วนผู้ประกอบการรายเล็กก็ใช้ป้ายคัทเอ๊าท์ หนังสือพิมพ์ หรือรถกระบะติดเครื่องขยายเสียงประกาศป่าวร้องวิ่งไปตามตรอกซอกซอย งานมหกรรมเลยกลายเป็นช่องทางการตลาดในรูปแบบใหม่ที่ได้ผลดี”

แต่ใช่ว่าเมื่อธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นที่สนใจของคนทั่วไปเพิ่มมากขึ้นจนยอดขายเพิ่มสูงขึ้นทุกอย่างจะราบรื่น ผู้ประกอบการกลับมีปัญหาด้านปริมาณการผลิตไม่สอดคล้องกับยอดขายที่เดินหน้า เพราะติดขัดเรื่องแรงงาน เนื่องจากช่วงเวลานั้นยังไม่มีแรงงานต่างชาติเข้ามาทำงานในประเทศไทยเหมือนอย่างในสมัยนี้ แรงงานส่วนใหญ่มาจากภาคการเกษตร จึงจำเป็นต้องมาฝึกหัดวิธีการก่อสร้างโดยเฉพาะการก่ออิฐฉาบปูน แต่คนงานเหล่านี้ก็ทำๆหยุดๆไม่สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง เพราะมีช่วงที่ต้องกลับไปทำไร่ไถนาอยู่สม่ำเสมอ จึงส่งผลให้เกิดการขาดแคลนแรงงานเป็นช่วงๆ

“ตอนนั้นทุกโครงการใช้วิธีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม คือก่ออิฐฉาบปูน ไม่มีใครนำเทคโนโลยีหรือนวัตกรรมสมัยใหม่มาใช้ (ระบบการก่อสร้างสำเร็จรูป) เพราะต้นทุนของระบบใหม่ยังสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับแบบดั้งเดิมที่ใช้กันโดยทั่วไป ประกอบกับเทคโนโลยีตอนนั้นยังไม่ทันสมัย การผลิตชิ้นส่วนแล้วนำมาประกอบกันยังไม่สนิทราบเรียบ มีที่เห็นรอยต่อ มีช่องมีรอยร้าว ผู้ซื้อเองก็คุ้นชินกับการก่อสร้างแบบดั้งเดิมที่ทำกัน เวลาฉาบปูนจะทำให้ผนัง โครงสร้างแบบเนียน ไม่มีรอยต่อ ดูเรียบร้อย มีความสวยงามเนียนกว่า และค่าแรงขณะนั้นก็ถูกกว่ามาก ต้นทุนจึงเป็นส่วนสำคัญให้ขณะนั้นยังไม่มีการเปลี่ยนรูปแบบการก่อสร้างมาใช้ระบบก่อสร้างสำเร็จรูป

"ยุคผ่านมา โลกเรามีวิวัฒนาการ มีการพัฒนา ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงมาก บ้านจัดสรรก็เช่นเดียวกัน โดยเฉพาะเมื่อสร้างบ้านจำนวนมาก และค่าแรงสูงขึ้น การนำชิ้นส่วนมาใช้ย่อมเป็นเรื่องธรรมดาที่จะต้องนำมาใช้ประกอบเพื่อลดค่าแรงลง เพราะชิ้นส่วนสามารถผลิตเป็นจำนวนมากได้ ทำให้เวลาก่อสร้างเร็วขึ้น แม้ว่าจะต้องเสียเรื่องความประณีตของบ้านไปก็ต้องยอม อันนี้สำหรับบ้านราคาไม่สูง เขาจะใช้ชิ้นส่วนประกอบ ถ้าเป็นบ้านราคาสูงแล้ว 8 ล้าน 10 ล้านขึ้นไป คนจะไม่นิยมใช้ชิ้นส่วน จะใช้แรงงานเพราะความเรียบร้อย ความประณีตจะมีมากกว่า"

การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในช่วงเวลานั้นก็จะขึ้นอยู่กับอยู่ที่ตำแหน่งที่ตั้งและราคาเป็นสำคัญ รูปแบบต่างๆปรับเปลี่ยนไปตามราคา ถ้าอยู่ในเมืองราคาที่ดินสูงขึ้นเยอะ ราคาบ้านจัดสรรก็สูงขึ้นตาม แต่จากที่ดินในเมืองราคาตารางวาละไม่กี่หมื่นก็ขึ้นราคาเป็นแสนเป็นล้าน บ้านจัดสรรในเมืองจึงเกิดขึ้นน้อยมาก เพราะแม้แต่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ก็เป็นสิบล้านแล้ว ฉะนั้นคนที่อยากมีบ้านหลังๆ ก็ต้องออกไปด้านนอกมากขึ้น ถ้าบ้านออกไปอยู่ชานเมืองก็ต้องมีสาธารณูปโภค รัฐบาลก็ต้องมีการขยายการลงทุนด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการไปสู่ชานเมืองให้ครอบคลุมมากขึ้น

นายสายัณห์ มั่นเหมาะ

วาระการดำรงตำแหน่ง 2532-2536

ระยะเวลาที่นายสายัณห์ มั่นเหมาะเข้ามาดำรงตำแหน่งนั้น เป็นช่วงเวลาที่ถูกกล่าวขานว่า "ธุรกิจบ้านจัดสรรเฟื่องฟูสุดขีด" นโยบายของพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ นายกรัฐมนตรียิ่งส่งผลต่อความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง

ปี 2532-2533 ก็มีวิกฤตเรื่องเหล็กขาดต้องสั่งนำเข้าจากต่างประเทศ มันก็เป็นเรื่องการส่งเสริมการลงทุนต่างๆ เราก็ต้องวิ่งไปกระทรวงอุตสาหกรรม เพราะตอนนั้นมีเรื่องกำแพงภาษี

ภาคเอกชนต้องนำปัญหาไปคุยกับรัฐมนตรีอุตสาหกรรมในเรื่องต่างๆ เพื่อการแก้ไข ถ้าเจ้านั่งรับอย่างเดียวผู้ประกอบการรายใหญ่อาจจะกระทบน้อย แต่ผู้ประกอบการรายเล็กจะมีปัญหามา

3 สมาคมอันประกอบด้วยสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมการค้าอาคารชุด และสมาคมการค้าสังหาริมทรัพย์<sup>2</sup> ร่วมตัวกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด เพื่อรวมกลุ่มผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียมมาเปิดขายสินค้าร่วมกัน เพื่อให้ผู้บริโภคมีความสะดวกในการเดินทางชมสินค้าได้ในที่เดียว

ในช่วงตอนท้ายของการรับตำแหน่งของนายสายัณห์ นั้นธุรกิจสังหาริมทรัพย์เกิดการพลิกผันจากหน้ามือเป็นหลังมือ สถานการณ์ต่างประเทศเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย ส่วนในประเทศอีกไม่นานก็เกิดการยึดอำนาจของ รสช.

-การตลาด เทคโนโลยี หรือหรือความโดดเด่นในเวลานั้น

ช่วงนั้นรูปแบบบ้านเป็นสโตนโคโลเนียล บ้านไหนมีซีแพคโมเนียเข้ามานี่ ถือว่ามีหน้ามีตา เพราะหลังคาบ้านธรรมดาจะเป็นแค่กระเบื้องลอนคู่ บ้านจัดสรรไหนสร้างบ้านมีอ่างอาบน้ำก็เป็นนวัตกรรมอันยิ่งใหญ่ทีเดียว

ส่วนนวัตกรรมช่วงนั้นก็จะมีอะไรใหม่ๆขึ้นมาเรื่อยๆ เช่น ในอดีตสังคมไทยอยู่บ้านแบบไทยๆ บ้านทั้งหลังมีห้องน้ำห้องเดียว เป็นห้องน้ำกลาง หรือไม้ก็อยู่ข้างนอก แล้วพอมมาเป็นบ้านจัดสรรเริ่มแรกๆ ก็มีห้องน้ำห้องเดียว บนห้อง ล่างห้อง อาจมี 2 ประตูที่เปิดทะลุถึงกัน แต่พอมานสมัยนี้กลายเป็นทุกห้องต้องมีห้องน้ำ

เรื่องการตลาดตอนนั้นมันไม่ต้องมาทำอะไรมาก เพราะเรียกว่า โครงการขึ้นตรงไหนก็ขายหมด พอเปิดผังให้จอง แคตีเซ็มก็ขายหมดแล้ว โครงการละ 300 หลัง ขายไม่กี่เดือนก็หมด สร้างไม่ทันขาย เพราะตอนนั้นที่ดินยังไม่แพงมากเกินไปเหมือน

ระยะเวลาที่นายสายัณห์ มั่นเหมาะเข้ามาดำรงตำแหน่งนั้น เป็นช่วงเวลาที่ถูกกล่าวขานว่า "ธุรกิจบ้านจัดสรรเฟื่องฟูสุดขีด" ผลต่อเนื่องจากนโยบายทำสนามรบให้เป็นสนามการค้าของพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ นายกรัฐมนตรี เริ่มส่งผลเป็น

<sup>2</sup> ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็นสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



รูปธรรมที่ชัดเจน โดยเฉพาะโครงการพัฒนาท่าเรือน้ำลึกอีสเทิร์นซีบอร์ด จนทำให้เกิด "เม็ดเงิน" ลงทุนจากต่างชาติอย่างมากมายมหาศาล

ดังนั้นเมื่อมีการลงทุนก็ย่อมเกิดการจ้างงาน รายได้ประชาชาติ ณ ขณะนั้นมีการเติบโตสูงมากเป็นประวัติการณ์ ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเป็นปัจจัยแรกๆ ที่มีรายได้เริ่มให้ความสนใจและซื้อหามาครอบครอง จากจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยที่สูงมากขึ้นนั่นเอง ส่งผลให้วัสดุการก่อสร้างเริ่มขาดแคลน ปูนซีเมนต์ต้องเพิ่มกำลังการผลิตเพราะปริมาณความต้องการปูนซีเมนต์ที่สูงขึ้น ผู้ประกอบการรายใหญ่จ่ายเงินซื้อสินค้าล่วงหน้าเพื่อให้ได้ปูนซีเมนต์มาก่อนสร้างบ้านให้ลูกค้าได้ก่อน ส่วนรายเล็กก็ต้องนำเข้าปูนซีเมนต์จากจีน ทำให้ต้นทุนสูงกว่ามาก

จนปี 2532-2533 เกิดวิกฤตเรื่องเหล็กขาดจนต้องสั่งนำเข้าจากต่างประเทศ ผู้นำเข้าตอนนั้นส่วนใหญ่ติดปัญหาเรื่องกำแพงภาษี เพราะอุตสาหกรรมเหล็กไม่ได้อยู่ในประเภทที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจึงต้องนำปัญหาไปพูดคุยกับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาร่วมกัน

ซึ่งนอกจากความต้องการบ้านจัดสรรแล้ว ปรากฏว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ไม่ว่าจะเป็น อาคารชุด สวนเกษตร บ้านพักผ่อนตามสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ก็ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในขณะนั้นจึงเปิดตัวโครงการทุกสัปดาห์ไม่น้อยกว่าสัปดาห์ละ 3-4 โครงการ

ดังนั้นตัวแทน 3 สมาคมอันประกอบด้วยสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรมีคุณสายัณห์ มันเหมาะเป็นนายกสมาคม สมาคมการค้าอาคารชุดมีคุณณอม อังคนะวัฒนาเป็นนายกสมาคม และสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ มีคุณพรณี พุทธาริ (เตียงศิริ) เป็นนายกสมาคม จึงร่วมเจรจากันเพื่อจะรวบรวมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ให้มาจัดงานโปรโมชั่นในทีเดียวกัน ภายใต้ชื่อ "งานมหกรรมบ้านและคอนโด" เพื่อรวมกลุ่มผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียมให้มาเปิดขายสินค้าร่วมกัน เพื่อให้ผู้บริโภคมีความสะดวกในการเดินทางชมสินค้าได้ในทีเดียว งานดังกล่าวได้รับความสำเร็จและคำชื่นชมอย่างสูงเกินความคาดหมาย จนกลายเป็นงานมหกรรมที่ทั้ง 3 สมาคมได้ร่วมกันจัดต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

แต่สิ่งที่ไม่ไม่มีใครคาดคิดก็เกิดขึ้น เมื่อในช่วงตอนท้ายของการรับตำแหน่งของนายสายัณห์ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกิดการพลิกผันจากหน้ามือเป็นหลังมือ ประเทศไทยได้รับผลกระทบจากสถานการณ์สงครามอ่าวเปอร์เซียในปี พ.ศ.2533 และต่อด้วยการยึดอำนาจของคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ (รสช.) ในพ.ศ.2534 ภาวะเศรษฐกิจที่เฟื่องฟูอย่างสุดขีดในช่วงเวลาก่อนหน้านั้นก้าวเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยในพริบตา หรือก้าวสู่ยุคที่ถูกขนานนามว่า "ยุคฟองสบู่แตก"

