

บทที่ 3

สภาพแวดล้อมทั่วไปของโครงการ

หมู่บ้าน เมืองทอง ผาสุก สัมมากร พุทธชาติ

ความเป็นมาและสภาพทั่วไปของโครงการ โดยสังเขป

โครงการหมู่บ้านจัดสรรเอกชน^๕ทั้ง 4 แห่ง เป็นหมู่บ้านที่ดำเนินงานโดยกลุ่มผู้ดำเนินการธุรกิจธนาคารและธุรกิจเกี่ยวกับที่ดิน ตั้งอยู่บริเวณชานเมืองด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร โดยเริ่มดำเนินการในปี 2516-2517 ซึ่งเป็นระยะที่มีสถิติของยอดจำหน่ายที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรอยู่ในระดับสูงสุด^๑หรือที่เรียกว่าเป็นยุคทองของธุรกิจบ้านจัดสรรเอกชนในยุคนั้น

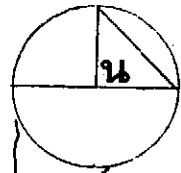
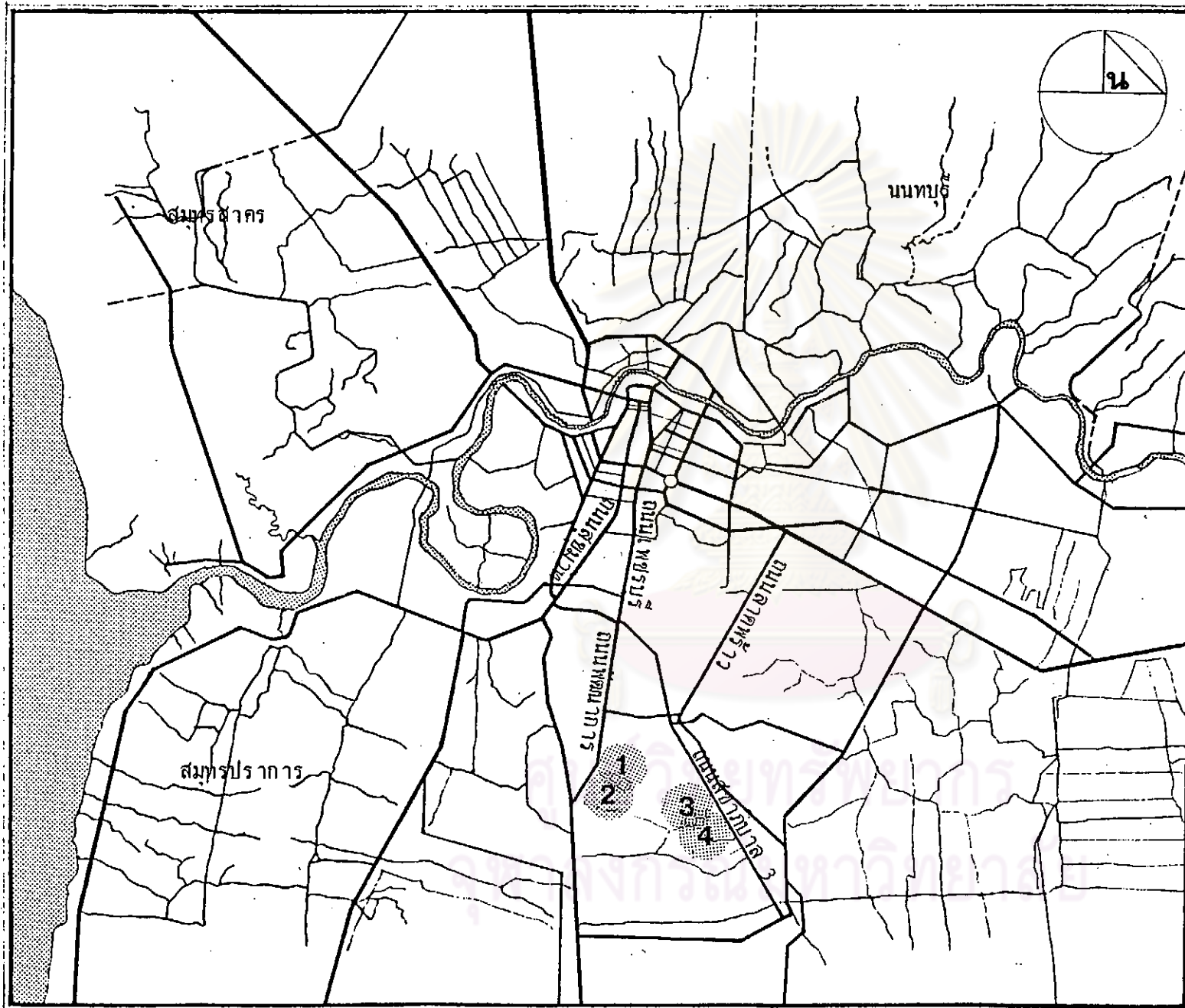
^๕ที่ตั้งของโครงการ

ที่ตั้งของโครงการทั้ง 4 แห่งนี้จัดได้ว่าอยู่ในย่านสำคัญของหมู่บ้านจัดสรรแหล่งใหญ่ของเมืองกล่าวคือ หมู่บ้านเมืองทองมีอาณาเขตติดต่อกับหมู่บ้านผาสุกตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ โดยมีระยะห่างจากสี่แยกคลองตันไปตามถนนพัฒนาการประมาณ 8 กิโลเมตร ส่วนหมู่บ้านสัมมากรและหมู่บ้านพุทธชาติตั้งอยู่บนถนนสุขาภิบาล 3 มีระยะห่างห่างจากแยกบางกะปิเป็นระยะทางประมาณ 3.9 กิโลเมตร (ภาพที่ 1)

การคมนาคมติดต่อภายนอกโครงการ

ในการคมนาคมติดต่อกับภายนอกชุมชน ทุกหมู่บ้านจะมีรถโดยสารเล็กและรถประจำทางวิ่งผ่านที่ตั้งโครงการ และบริเวณใกล้เคียงหมู่บ้านจะมีบริการสาธารณะต่างๆ เช่น ตลาดสด สถานีตำรวจ สถานีรถโดยสาร โรงเรียน ธนาคารและอาคารพาณิชย์ต่างๆ สำหรับอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในแต่ละหมู่บ้านอย่างครบถ้วน อย่างไรก็ตามมีข้อสังเกตเล็กน้อยในเรื่องของความแตกต่างในแง่ของระดับการพัฒนาที่ดินบนถนนสองสายซึ่งเป็นที่ตั้งของหมู่บ้านที่ศึกษา กล่าวคือ บนถนนพัฒนาการจะมีการพัฒนาที่รวดเร็วกว่าถนนสุขาภิบาล ซึ่งยังไม่มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินมากนัก

^๑ ผู้สืบทอด และ มานพ พงศ์ทัต, "บ้านในกรุงเทพฯ" รายงานผลการวิจัยเพื่อเพิ่มพูนประสิทธิภาพทางวิชาการ เนื่องในโอกาสสมโภชกรุงรัตนโกสินทร์ 200 ปี, โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2525. หน้า 368.



ภาพที่ 1

แสดงตำแหน่งที่ตั้งหมู่บ้านที่ทำการศึกษาคณะ 4 แห่ง ในย่านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร

ผังกรุงเทพมหานคร



- 1 หมู่บ้าน เมืองทอง
- 2 หมู่บ้าน ผาสุก
- 3 หมู่บ้าน สัมมากร
- 4 หมู่บ้าน พกชชาติ

สภาพแวดล้อมกายภาพของ โครงการ

สภาพแวดล้อมกายภาพของ โครงการที่จะกล่าวถึงต่อไป เป็นสภาพแวดล้อมภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มักถูกกล่าวถึงและถูกใช้เป็น เครื่อง วัตถุประสงค์ภาพของชุมชนโดยทั่วไป เป็นสภาพแวดล้อมที่มีความใกล้ชิดกับผู้อยู่อาศัยจากหน่วยพักอาศัยซึ่ง ไม่รวมอยู่ในการศึกษานี้ ในการศึกษาจะแยกออกเป็น 3 ส่วนใหญ่ๆคือ

- สภาพแวดล้อมของชุมชนโดยรวม จะเป็นการศึกษาถึงสภาพภายในชุมชนโดยทั่วไปซึ่งประกอบไปด้วย ขนาดและความหนาแน่นของชุมชน สัดส่วนการใช้ที่ดินและบรรยากาศทั่วไปในชุมชน
- องค์ประกอบทางกายภาพภายในชุมชน จะเป็นการศึกษาถึงองค์ประกอบพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชนอันได้แก่ ถนนและทางเท้า อาคารพาณิชย์ สโมสรและสระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะและที่โล่งเพื่อการพักผ่อน
- บริการด้านสาธารณูปการและการดูแลชุมชนของหมู่บ้าน จะเป็นการศึกษาในเรื่องของการดูแลรักษาความสะอาดและการเก็บขยะในชุมชน ระบบการรักษาความปลอดภัยในชุมชน ระบบน้ำดื่ม น้ำใช้และการป้องกันน้ำท่วม

สภาพแวดล้อมของ โครงการที่ทำการศึกษาและสำรวจทั้งหมดที่กล่าวมานี้ ข้อมูลในบางส่วนจะนำมาศึกษาวิเคราะห์ เพื่อ เสนอให้ทราบถึงสภาพรวมด้านกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร เอกชนที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และในบางส่วนจะเป็นการนำมาวิเคราะห์ร่วมกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย โดยศึกษาในรูปของ ความสัมพันธ์ระหว่าง ความรู้สึกและทัศนคติกับสภาพกายภาพที่เป็นอยู่ของชุมชน เพื่อให้ทราบถึง ความรู้สึกและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมนั้นๆ ภายในหมู่บ้านของตน

3.1 ชุมชนโดยรวม : สภาพทั่วไปในชุมชน

3.1.1 ขนาดของโครงการและความหนาแน่นในชุมชน

ขนาดโครงการหมู่บ้านทั้ง 4 แห่งที่นำมาศึกษาเมื่อทำการเปรียบเทียบในระหว่างหมู่บ้านหมู่บ้านเมืองทองจะมีขนาดใหญ่เคียงกับหมู่บ้านผาสุก โดยมีผู้อยู่อาศัยจำนวน 500 หน่วยจากจำนวนบ้านเต็มโครงการ 526 หน่วย ส่วนในหมู่บ้านผาสุกจะมีผู้อยู่อาศัยจำนวน 540 หน่วยจากจำ-

นวนบ้านเต็มโครงการ 560 หน่วย ทั้งหมดจะตั้งอยู่บนเนื้อที่โครงการ 272 และ 232 ไร่ตามลำดับ สำหรับหมู่บ้านสัมมากรและหมู่บ้านพฤษชาติจะมีขนาดใหญ่กว่าหมู่บ้านเมืองทองและหมู่บ้านผาสุกซึ่งในส่วนที่นำมาศึกษา ในหมู่บ้านสัมมากรจะมีผู้อยู่อาศัยแล้วจำนวน 880 หน่วยตั้งอยู่บนเนื้อที่ 292 ไร่ ส่วนหมู่บ้านพฤษชาติจะมีผู้อยู่อาศัยแล้วจำนวน 660 หน่วยโดยตั้งอยู่บนเนื้อที่ 334 ไร่ ทั้งสองหมู่บ้านจะมีบ้านเต็มโครงการ 1,400 และ 1,000 หน่วยตามลำดับ ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบจำนวนบ้านเต็มโครงการในแต่ละแห่งแล้ว จัดได้ว่ามีขนาดใกล้เคียงกับขนาดของ "หมู่บ้าน" และ "ตำบล" ตามการแยกประเภทของการเคหะแห่งชาติ¹ (ดูภาพที่ 2,3)

ความหนาแน่นชุมชนที่ศึกษาในแต่ละโครงการ จะมีความหนาแน่นต่ำกว่าความหนาแน่นที่กำหนดโดยสำนักผังเมืองสำหรับเคหะชุมชนชานเมือง โดยลำดับความหนาแน่นที่ได้เปรียบเทียบในระหว่าง 4 หมู่บ้าน หมู่บ้านสัมมากรจะมีความหนาแน่นสูงสุดรองลงมาได้แก่หมู่บ้านผาสุกและหมู่บ้านพฤษชาติ ส่วนหมู่บ้านเมืองทองจะมีความหนาแน่นต่ำสุด (ดูตารางที่ 3)

หมู่บ้าน	จำนวนบ้านเต็มโครงการ	จำนวนที่มีผู้อยู่อาศัย	พื้นที่โครงการไร่	ความหนาแน่นครอบครัว/ไร่	มาตรฐาน ² ข้อกำหนดทั่วไป
เมืองทอง	526	500	272	1.84	โครงการเคหะชุมชนชานเมืองให้ถือความหนาแน่นปานกลาง
ผาสุก	560	540	232	2.32	
สัมมากร	1,400	880	292	3.01	
พฤษชาติ ³	1,000	640	334	1.91	8-20 ครอบครัว/ไร่

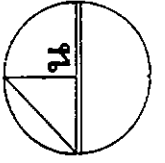
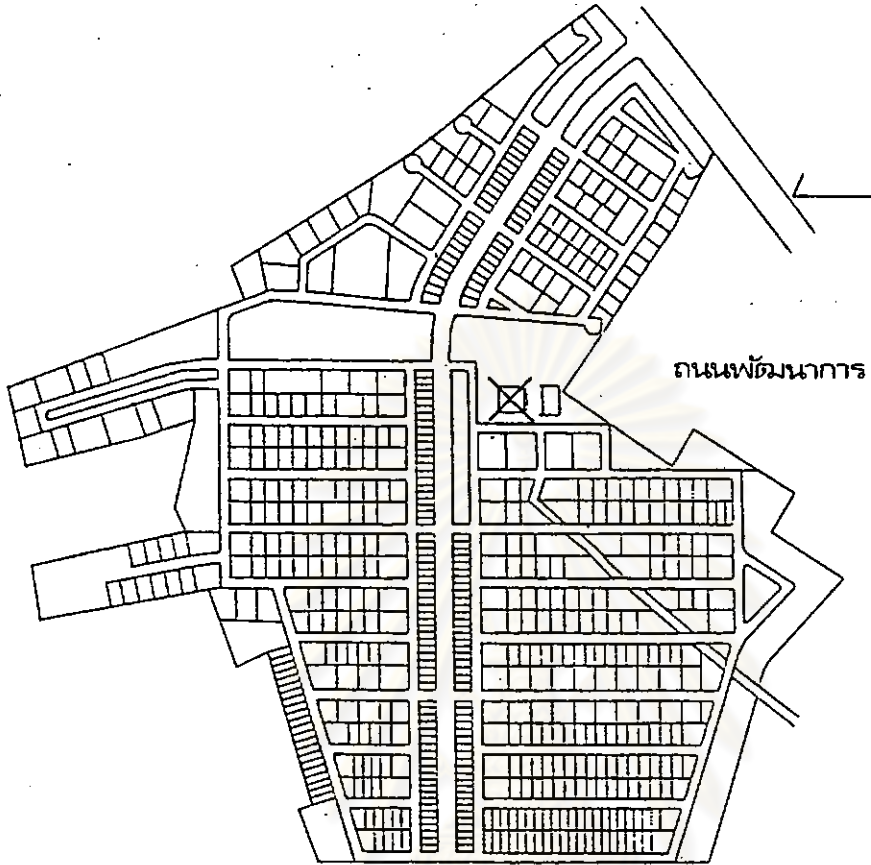
ตารางที่ 3 แสดงสัดส่วนจำนวนหน่วยพักอาศัย พื้นที่และความหนาแน่นของโครงการที่ทำการศึกษา

¹ มาตรฐานของชุมชนขนาด "หมู่บ้าน" จะประกอบไปด้วยที่อยู่อาศัยประมาณ 300-500 หน่วยและชุมชนขนาด "ตำบล" ประกอบด้วยที่อยู่อาศัย 1,200-2,000 หน่วย โดยการเคหะแห่งชาติได้ตั้งข้อสังเกตไว้ด้วยว่า ชุมชนขนาดตำบลจะเป็นชุมชนที่มีขนาดเหมาะสมในการลงทุนโดยถือว่าสามารถจัดสิ่งสาธารณูปโภคสาธารณูปการได้ครบถ้วนและประหยัด

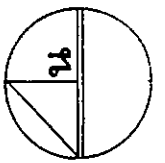
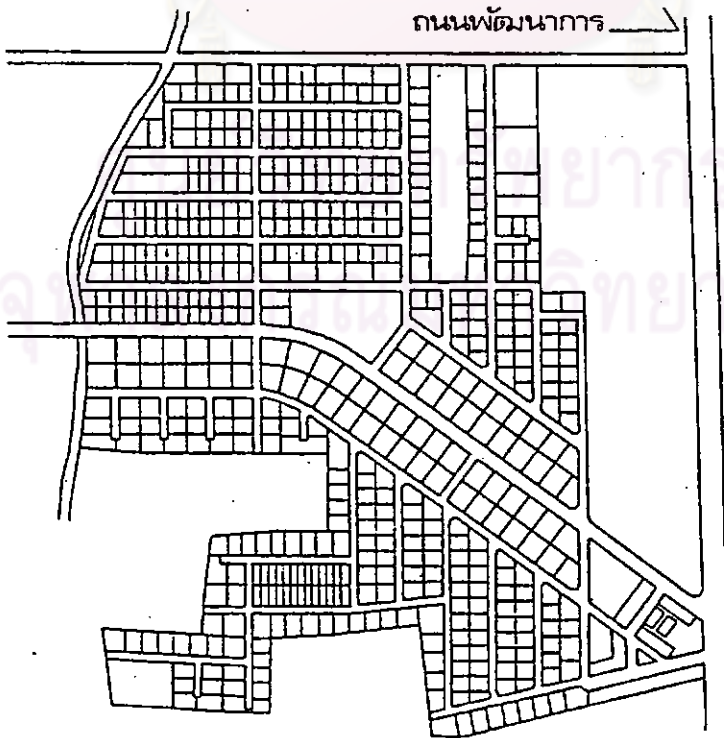
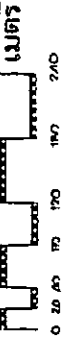
² รายงานการปรับปรุงผังนครหลวงครั้งที่ 1 ฉบับสมบูรณ์ (กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง พ.ศ. 2525)

³ โครงการที่นำมาศึกษา เป็นส่วนของโครงการที่ดำเนินการโดยบริษัททรูเคหะจำกัด ปัจจุบันได้โอนกิจการและดำเนินการโดยบริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัดซึ่งไม่รวมอยู่ในการศึกษา

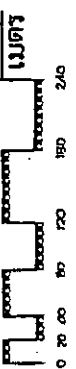
ภาพที่ 2 แสดงผังบริเวณโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมืองทองและผาสัก



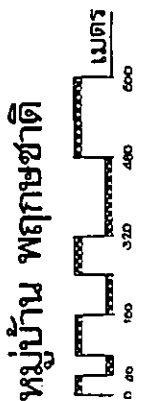
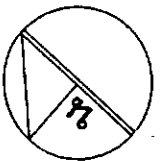
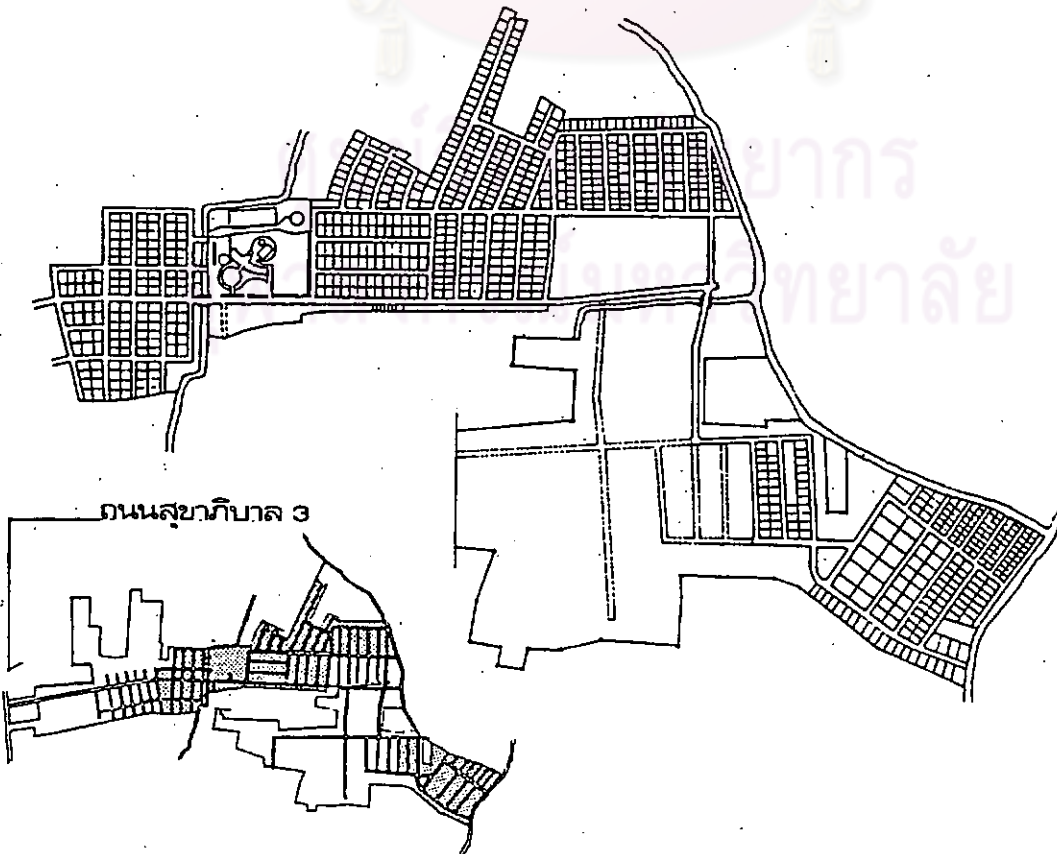
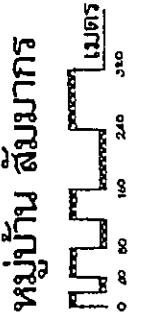
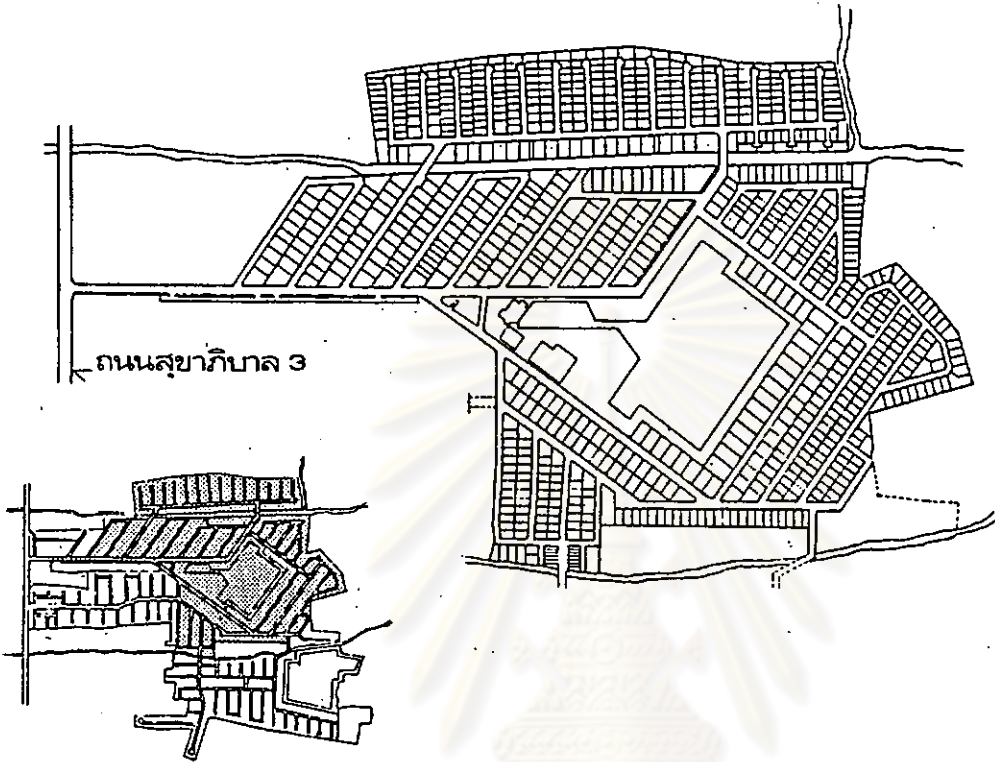
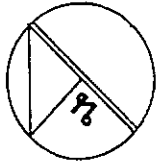
หมู่บ้าน เมืองทอง



หมู่บ้าน ผาสัก



ภาพที่ 3 แสดงผังบริเวณโครงการหมู่บ้านจัดสรร สัมมากรและพฤษชาติ ส่วนของโครงการที่เลือกศึกษา



3.1.2 สัดส่วนการใช้ที่ดินของชุมชน

ลักษณะการใช้ที่ดินในแต่ละหมู่บ้านโดยทั่วไป สามารถแยกประเภทของการใช้ออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆคือ ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย ที่ดินส่วนของถนนและทางเท้า และที่ดินสำหรับส่วนบริการชุมชนอันได้แก่ บริเวณพื้นที่ของอาคารพาณิชย์ สโมสรและสระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ที่ว่างในชุมชนและที่สาธารณะอื่นๆ โดยสัดส่วนในการใช้ที่ดินในแต่ละหมู่บ้านจะเป็นดังนี้


ประเภทการใช้	เมืองทอง	ผาสุก	สัมมากร	พฤษชาติ	มาตรฐาน ¹ และข้อกำหนดทั่วไป
1. ส่วนพักอาศัย					
ที่อยู่อาศัย	50.6	64.2	48.9	61.1	
ที่ว่างเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย	16.2	9.1	17.5	7.8	60-70
รวม	66.8	73.3	66.4	68.9	
2. ถนนและทางเท้า	24.5	22.1	19.7	25.0	17-22
3. ส่วนบริการชุมชน					
พาณิชย์กรรม	2.1	1.2	1.2	1.0	
สโมสรและสระว่ายน้ำ	1.1	0.9	0.9	2.3	
สนามเด็กเล่น	0.3	0.3	0.1	0.4	8-18
สวน-ที่โล่งในชุมชน	4.9	2.2	11.3	2.4	
องค์ประกอบอื่นๆ	0.3	-	0.4	-	
รวม	8.7	4.6	13.9	6.1	
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0


ตารางที่ 4 แสดงสัดส่วนร้อยละของประเภทการใช้ที่ดิน ของหมู่บ้านที่ทำการศึกษา


จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าสัดส่วนการใช้ที่ดินหมู่บ้านโดยทั่วไป จะใกล้เคียงกับมาตรฐานการใช้ที่ดินที่กำหนดให้ ยกเว้นในเรื่องของส่วนบริการชุมชนของหมู่บ้านซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยโดยไม่สามารถคืนทุนได้โดยตรง จะมีสัดส่วนค่อนข้างต่ำในหมู่บ้านผาสุกและพฤษชาติ อย่างไรก็ตามจากข้อมูลข้างต้นได้ชี้ให้เห็นว่าผู้ดำเนินโครงการส่วนใหญ่ได้ให้ความสำคัญในเรื่องการใช้ที่ดินเพื่อการคมนาคมสูงกว่าส่วนบริการชุมชนอื่นๆในหมู่บ้าน

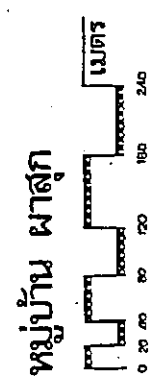
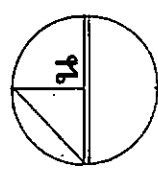
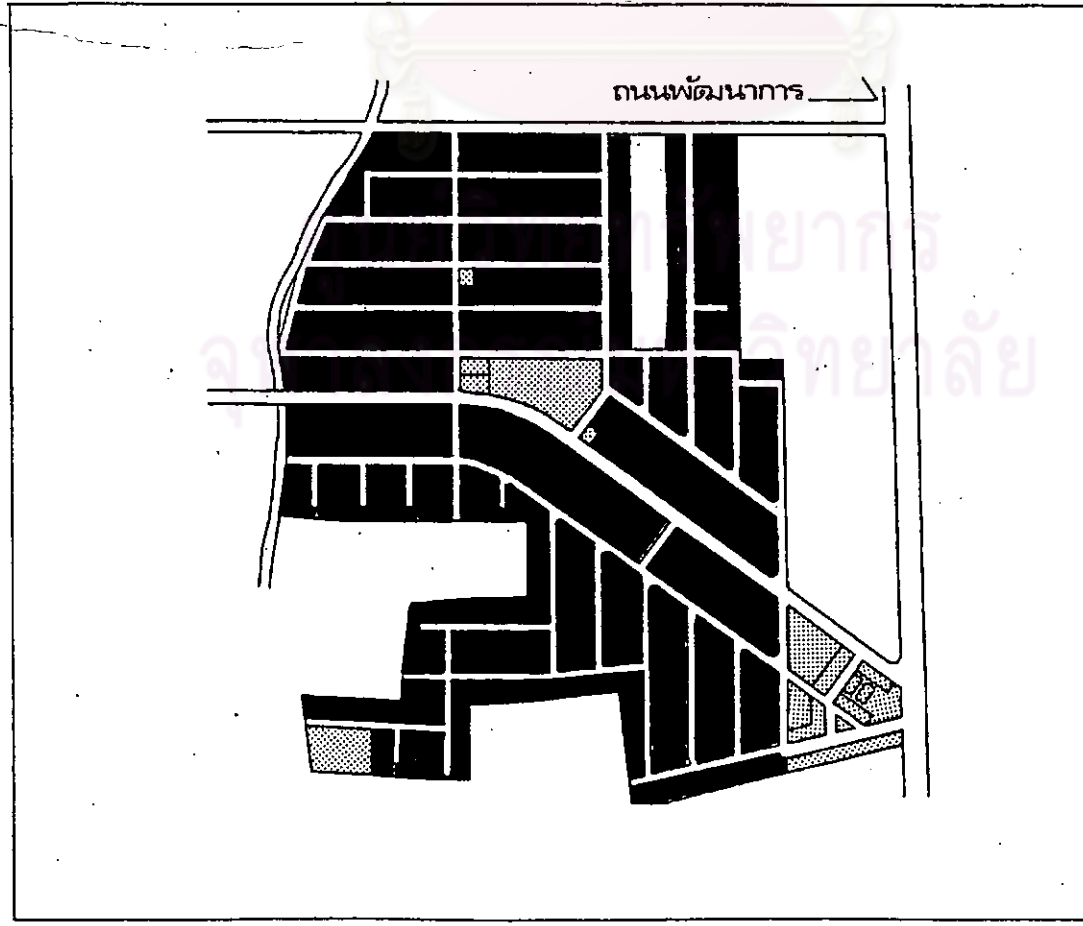
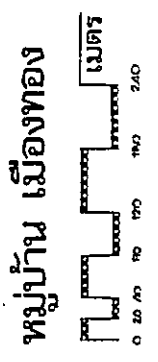
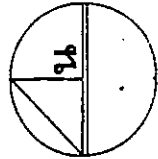
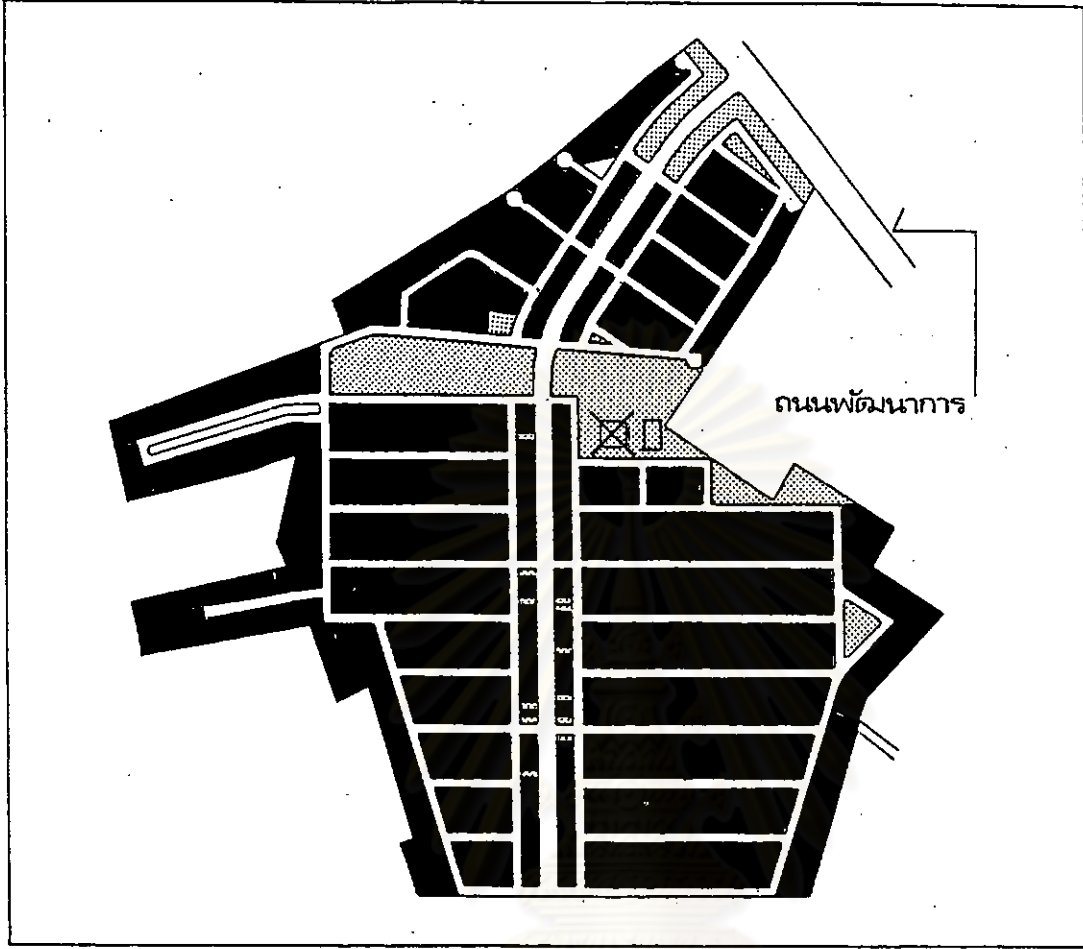
¹ เป็นสัดส่วนร้อยละของการใช้ที่ดินโดยยึดถือเกณฑ์จาก "กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ" ปี พ.ศ. 2525

ภาพที่ 4 ผังบริเวณแสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินของหมู่บ้านเมืองทองและผาสูก

สัญลักษณ์  พื้นที่ส่วนพักอาศัย




 พื้นที่ถนนและทางเท้า

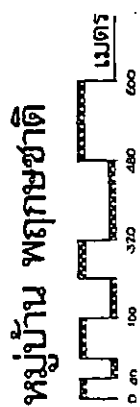
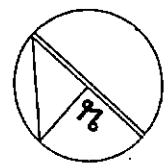
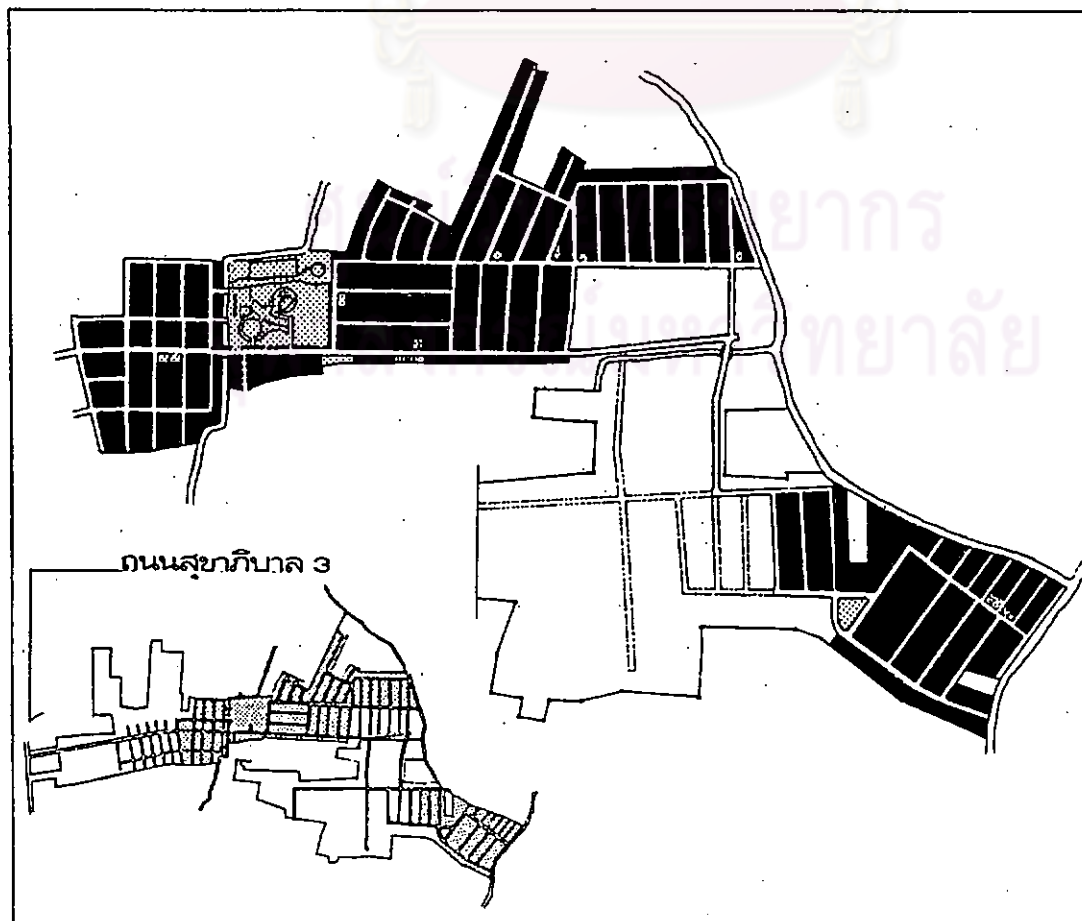
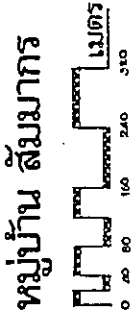
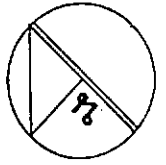
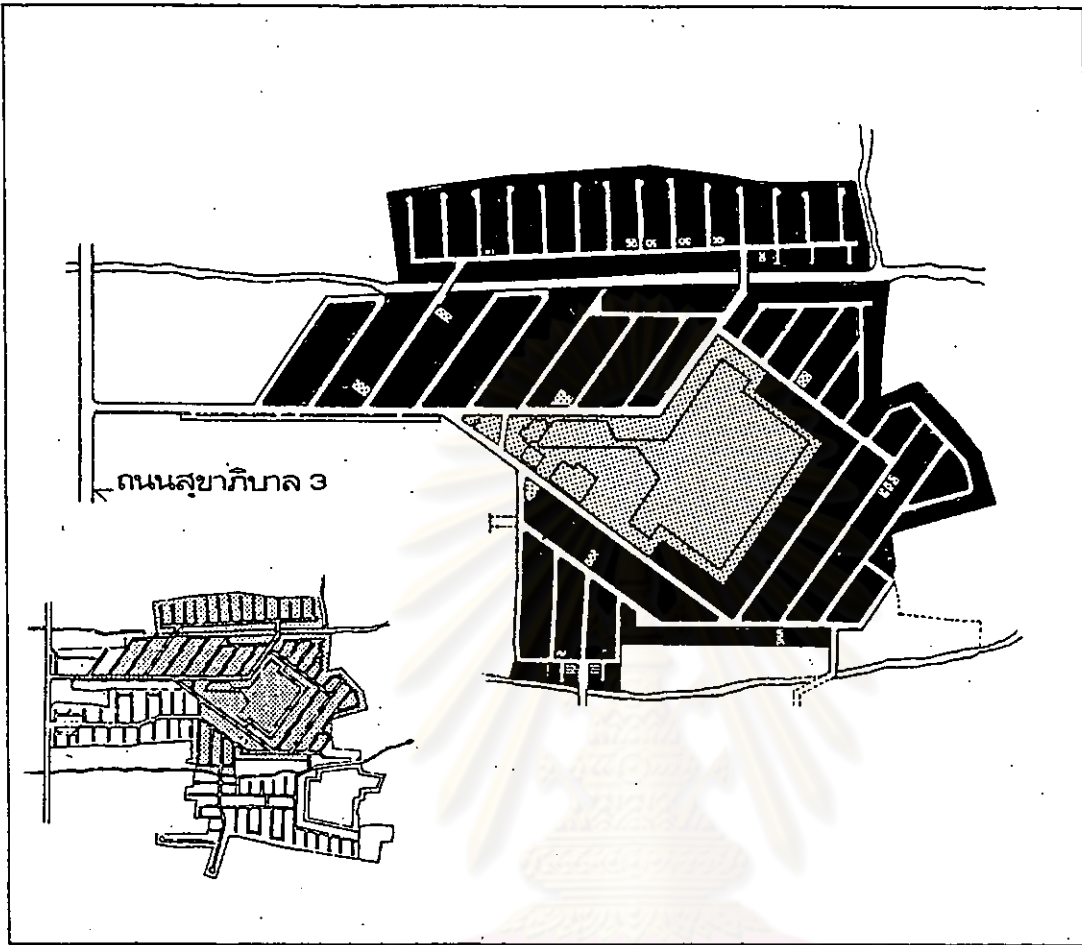
 พื้นที่ส่วนบริการชุมชน



ภาพที่ 5 ฟังบริ เวดแสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินของหมู่บ้าน
สัมมากรและพฤษชาติ

สัญลักษณ์

-  พื้นที่ส่วนพักอาศัย
-  พื้นที่ถนนและทางเท้า
-  พื้นที่ส่วนบริการชุมชน



3.1.3 ภูมิสถาปัตยกรรมในชุมชน

การจัดภูมิสถาปัตยกรรมของบริเวณสำหรับโครงการ จัดเป็นสิ่งสำคัญที่จะส่งผลต่อสภาพแวดล้อมโดยส่วนรวมในแง่ของสุนทรียภาพของโครงการ โดยตามหลักวิชาแล้วในการจัดภูมิทัศน์สำหรับโครงการใดๆ มักต้องคำนึงถึงสิ่งสำคัญสองประการใหญ่ๆ คือ¹

- ความเหมาะสมในการลงทุน ซึ่งมักพิจารณาควบคู่ไปกับระดับความสำคัญของพื้นที่และตำแหน่งในการใช้สอย โดยผู้ออกแบบจะต้องพิจารณากำหนดระดับการพัฒนาทางภูมิทัศน์ให้สอดคล้องกับความเหมาะสมข้างต้น
- การเลือกพันธุ์ไม้และการจัดบริเวณ ซึ่งจะคำนึงถึงความเหมาะสมกับความต้องการในด้านต่างๆ เช่น ในเรื่องของมุมมอง ความงาม ความร่มรื่น ป้องกันเสียง ฯลฯ ตลอดจนระดับความยากง่ายในการดูแลรักษา

ในการสำรวจการจัดภูมิสถาปัตยกรรมของโครงการทั้งหมด จะพบว่าในทุกหมู่บ้านมีการจัดเตรียมอยู่บนพื้นที่ที่มีความสำคัญ 2 บริเวณใหญ่ๆคือ บริเวณถนนสายประธานของหมู่บ้านและบริเวณสโมสร-สระว่ายน้ำและพื้นที่ข้างเคียงอื่นๆซึ่งถือว่ามีความสำคัญเป็นศูนย์กลางของหมู่บ้านเช่น บริเวณพักผ่อนริมสระน้ำ ที่โล่งและสนามเด็กเล่นของหมู่บ้าน การจัดจะประกอบไปด้วยไม้ยืนต้นที่ดูแลรักษาง่ายเช่น ชมพูพันธุ์ทิพย์ สน กระถินณรงค์ ฯลฯ โดยปลูกในลักษณะเป็นกลุ่มแยกแต่ละประเภทและเป็นกลุ่มแบบผสมผสานกันเพื่อนำความสำคัญและความร่มรื่นให้แก่บริเวณ สำหรับบริเวณบางจุดใกล้ตัวอาคารตลอดจนศาลพระภูมิ จะเน้นเฉพาะจุดด้วยไม้พุ่มไม้คลุมดินตลอดจนไม้ประดับอื่น ๆ

สำหรับบนถนนสายประธานซึ่งเป็นถนนที่สำคัญสำหรับเข้าสู่บริเวณชุมชน ทุกหมู่บ้านจะมีการปลูกต้นไม้เป็นระยะตลอดแนวยาวสองฟากถนน เพื่อแสดงให้เห็นเป็นแนวแกนที่สำคัญของผังสำหรับถนนสายอื่นๆ นอกจากถนนสายประธานแล้วโดยทั่วไปจะไม่ปลูกต้นไม้ใหญ่ แต่จะเป็นการปลูกไม้พุ่มหรือไม้ประดับชนิดเล็กโดยผู้อยู่อาศัยเอง ซึ่งก็เข้าได้กับสภาพของถนนซึ่งมีขนาดค่อนข้างแคบ

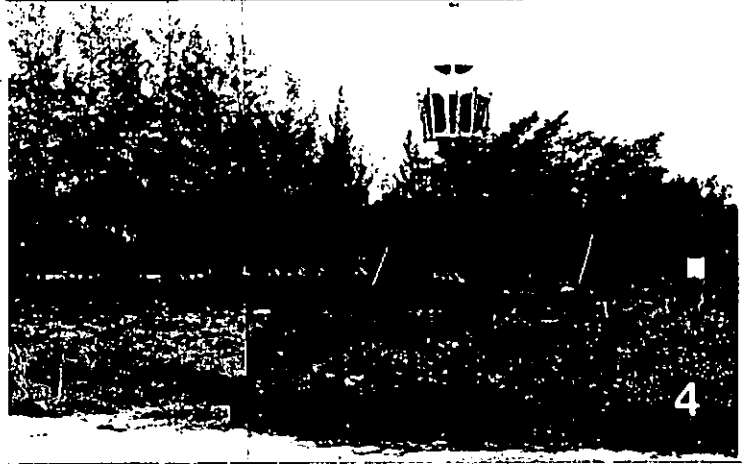
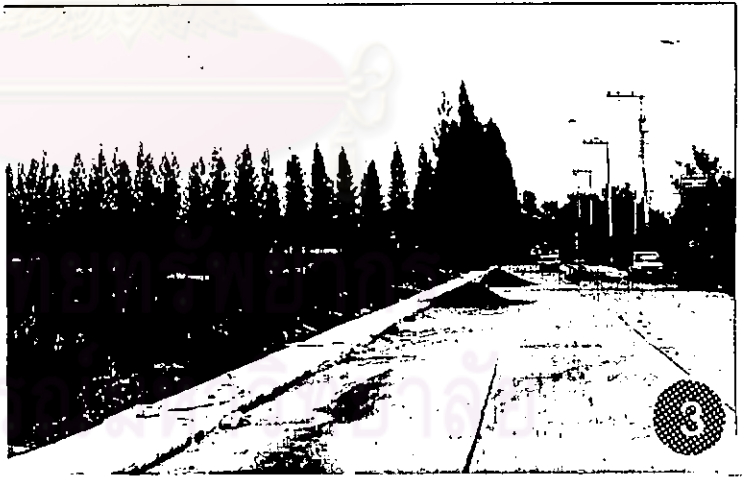
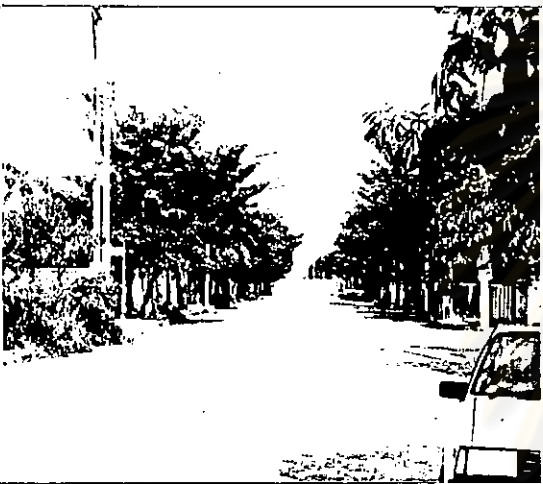
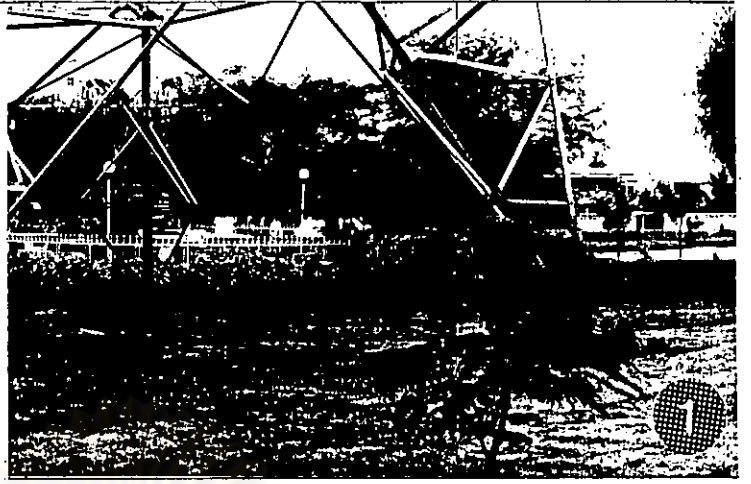
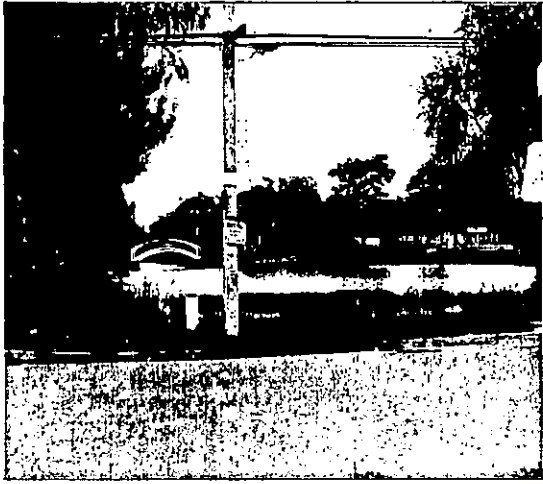
¹ วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร. รายละเอียดความต้องการในการจัดภูมิทัศน์ของบริเวณโครงการ. การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบสถาปัตยกรรม. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528. หน้า 265-268.

และยังมีผลด้านความปลอดภัยจากการปั่นของผู้ร้ายเข้าสู่หน่วยพักอาศัย

อย่างไรก็ตามจากสภาพที่ปรากฏอยู่จะพบปัญหาที่เกิดขึ้นคล้ายคลึงกันคือ ในเรื่องของการบำรุงรักษา เนื่องจากการลงทุนในด้านนี้เป็นการลงทุนที่ไม่สามารถคืนทุนได้โดยตรงบริเวณต่าง ๆ ของหมู่บ้านส่วนใหญ่จึงมักขาดการดูแลรักษา ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบในระหว่างหมู่บ้านด้วยกันแล้วหมู่บ้านผาสุกและหมู่บ้านพฤษชาติจะมีปัญหาในเรื่องนี้ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในการดูแลตกแต่งบริเวณที่มีการปลูกไม้ล้มลุกและพื้นที่ที่มีการปลูกหญ้าเป็นบริเวณกว้าง ซึ่งมักต้องการการดูแลที่ต่อเนื่องมีการตัดแต่ง และรณรงค์ให้คูสวยงามอยู่เสมอ (ภาพที่ 6)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



3.2 องค์ประกอบสภาพแวดล้อมทั่วไปในชุมชน : องค์ประกอบพื้นฐานและส่วนบริการชุมชน

3.2.1 ถนนและทางเท้า

ถนนภายในหมู่บ้านทั้งหมดสามารถแยกออกตามความสำคัญและหน้าที่ในการใช้สอย โดยทั่วไปได้เป็น 3 ลักษณะคือ ถนนสายประธานซึ่งมีขนาดใหญ่ที่สุดจะเป็นเส้นทางหลักในการผ่านเข้า-ออกของหมู่บ้าน เชื่อมถนนภายในหมู่บ้านทั้งหมดเข้ากับถนนภายนอกหมู่บ้าน รองลงมาได้แก่ถนนรองประธานจะทำหน้าที่เชื่อมกับถนนสายประธานและรวบรวมถนนสายย่อย ซึ่งเป็นถนนที่เล็กที่สุดในการผ่านเข้าออกไปยังที่อยู่อาศัยทั่วทั้งหมู่บ้าน ขนาดของถนนทั้งหมดเมื่อเทียบกับมาตรฐานข้อกำหนดทั่วไปแล้วในแต่ละหมู่บ้านจะมีรายละเอียดที่สำรวจได้ดังนี้

ประเภทถนน	เมืองทอง	ผาสุก	สัมมากร	พฤษชาติ	หน่วยเป็นเมตร	
					มาตรฐาน	ประกาศ ¹ การเคหะฯ ปว.ฉบับ286
สายประธาน	18.60	15.00	12.00	13.50	15.00	17.00
รองประธาน	11.60	10.00	11.00	10.00	12.00	12.00
ถนนสายย่อย	9.60	8.00	8.60	7.20	9.00	8.00

ตารางที่ 5 แสดงการเปรียบเทียบขนาดของถนนในหมู่บ้านที่ศึกษา กับมาตรฐานข้อกำหนดอื่น ๆ
จำแนกตามประเภทถนน

ระยะทั้งหมดจากการสำรวจจะเป็นระยะจากรั้วถึงรั้วในถนนแต่ละประเภท ซึ่งผลจากการสำรวจเมื่อพิจารณาถึงขนาดของถนนในหมู่บ้านแต่ละแห่งแล้วพบว่าหมู่บ้านเมืองทอง จะมีขนาดของถนนกว้างกว่าหรือใกล้เคียงกับมาตรฐานของการเคหะฯและประกาศ ปว.286 ในขณะที่หมู่บ้านอื่นๆ จะมีขนาดของถนนแต่ละประเภทต่ำกว่ามาตรฐานกำหนด โดยเฉพาะถนนสายประธานของหมู่บ้านสัมมากรและหมู่บ้านพฤษชาติ

ในส่วนของทางเท้าโดยทั่วไปจะมีขนาดค่อนข้างแคบและในบางส่วนจะไม่สามารถใช้สอย

¹ เป็นข้อกำหนดที่แก้ไขใหม่ ตามแนวทางพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในกรณีเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทาง เศรษฐกิจและสังคม ของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2524

ได้สะดวกเท่าที่ควร โดยเฉพาะตามบริเวณถนนย่อยของหมู่บ้าน ซึ่งโดยปกติมักจะแคบและมีสิ่งกีดขวางประเภทเสาไฟฟ้าตลอดจนภาชนะในการปลูกต้นไม้ต่างๆ เรียงรายอยู่ สำหรับสภาพโดยทั่วไปของถนนและทางเท้าอยู่ในเกณฑ์ดี โดยเฉพาะบริเวณถนนสายประธานยกเว้นหมู่บ้านพฤษชาติซึ่งมีการชำรุดของถนนและทางเท้าในบางแห่ง

ในส่วนของการวางผังระบบถนนในหมู่บ้าน โดยทั่วไปจะใช้ระบบของการวางผังที่นิยมใช้กันในการออกแบบถนนบนพื้นที่ที่มีภูมิประเทศเป็นที่ราบ อันได้แก่ระบบของถนนแบบตาราง (GRID SYSTEM) ระบบวนรอบ (LOOP SYSTEM) และระบบปลายตัน (CUL-DE-SAC) ซึ่งเชื่อกันว่ามีความตรงไปตรงมาในการใช้สอยและมีผลทางด้านความประหยัด โดยมักจะไม่เลือกใช้ระบบใดระบบหนึ่ง โดยเฉพาะ แต่จะมีการผสมผสานไปตามความเหมาะสมของสภาพการใช้งานและสภาพรูปร่างที่ดิน โดยหมู่บ้านเมืองทองโดยทั่วไปจะใช้ระบบวนรอบ¹ เป็นหลักในการวางผัง โดยแนวแกนส่วนใหญ่จะขนานกับแนวตะวันออก-ตก ตั้งฉากกับถนนสายประธานซึ่งวิ่งแบ่งกึ่งกลางไปตามความยาวของรูปที่ดิน สำหรับหมู่บ้านผาสุกจะใช้ระบบวนรอบผสมกับระบบตารางแยกแขนงออกจากถนนสายประธานไปตามบริเวณต่างๆ โดยในบางจุดระบบของถนนแบบปลายตันจะถูกนำมาใช้

สำหรับหมู่บ้านสัมมากร ในการวางผังจะมีลักษณะเด่นกว่าหมู่บ้านกล่าวคือมีการลดจุดตัดของถนนในรูปแบบของสี่แยก (CROSS INTERSECTION) ทั้งหมู่บ้านให้อยู่ในรูปแบบของการบรรจบของถนนแบบตัว "ที" (TEE INTERSECTION) ซึ่งตามหลักวิชาการแล้วจะมีความปลอดภัยมากกว่า อย่างไรก็ตามระบบของถนนแบบวนรอบและระบบปลายตันยังคงถูกใช้เป็นหลักในการออกแบบผัง โดยทั่วไป นอกจากนี้ยังมีการคำนึงถึงหน่วยพักอาศัยให้ได้รับประโยชน์จากทิศทางลมในแต่ละหน่วยให้มากที่สุด โดยถนนส่วนใหญ่จะถูกวางให้ขนานกับแนวทิศตะวันออก-ตกทำมุม 45 องศา กับแนวแกนของผัง²

¹ ในพื้นที่เป็นการมองในส่วนที่เป็นลักษณะเด่นของการวางผัง ซึ่งเมื่อพิจารณาทั้งระบบก็คือระบบของตารางที่มีลักษณะพิเศษ ที่มีการลดจุดตัดให้น้อยที่สุดตามวัตถุประสงค์หลักของการออกแบบถนนแบบวนรอบทั่วไป (รวมทั้งรูปแบบของถนนวนรอบในการวางผังแบบภูมิทัศน์) ที่ใช้แก้ปัญหาในเรื่องอันตรายจากจุดตัดของถนนแบบตาราง

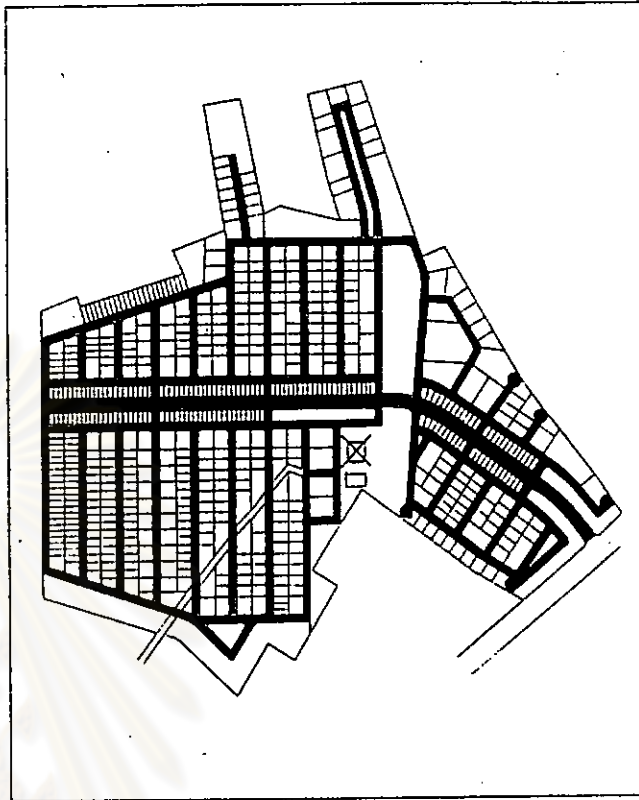
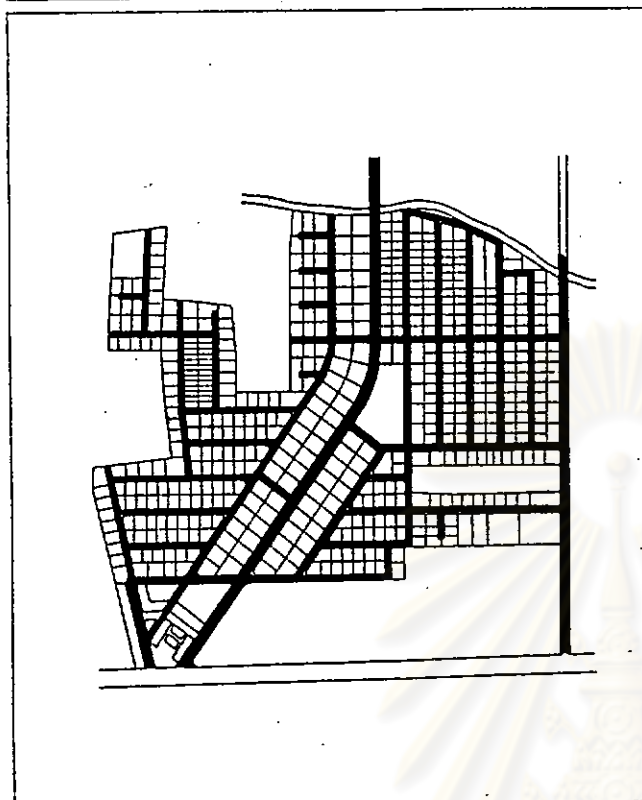
² จากหนังสือ RESIDENTIAL STREETS ได้เสนอแนะว่าเพื่อให้ได้ผลดี การบรรจบของถนนควรเป็นลักษณะตั้งฉากซึ่งกันและกัน และหากหลีกเลี่ยงไม่ได้ควรทำมุมไม่เล็กกว่า 60 องศา

สำหรับหมู่บ้านพฤษชาตินั้นเป็นที่น่าสังเกตว่าจะไม่มีลักษณะที่เด่นชัดของระบบถนนโดย
 ส่วนรวม เป็นการวางผังผสมผสานในทุกรูปแบบกระจายไปตามรูปร่างของผัง โดยแยกออกจากถนน
 สายประธานซึ่งวางขนานยาวไปตามความลึกของที่ดิน ซึ่งในบางส่วนโดยเฉพาะช่วงกลางของพื้นที่
 โครงการยังไม่มีการพัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย (ดูภาพที่ 7,8)

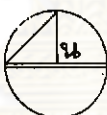


ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

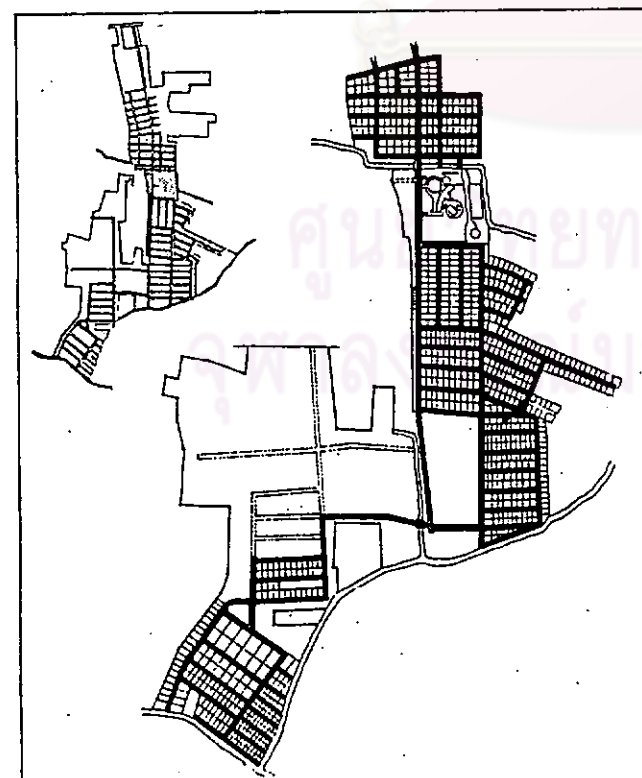
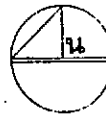
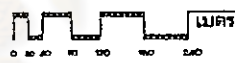
ภาพที่ 7 ผังบริเวณเปรียบเทียบรูปแบบการวางผังของถนน ในหมู่บ้านที่ทำการศึกษา



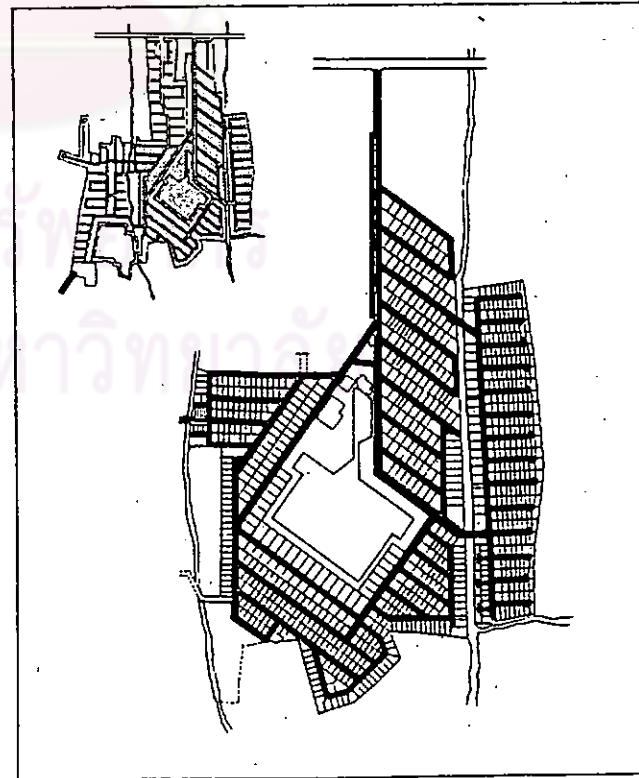
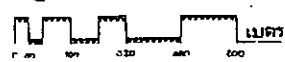
หมู่บ้าน ฆาสุก



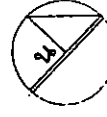
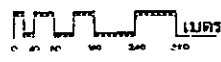
หมู่บ้าน เมืองทอง

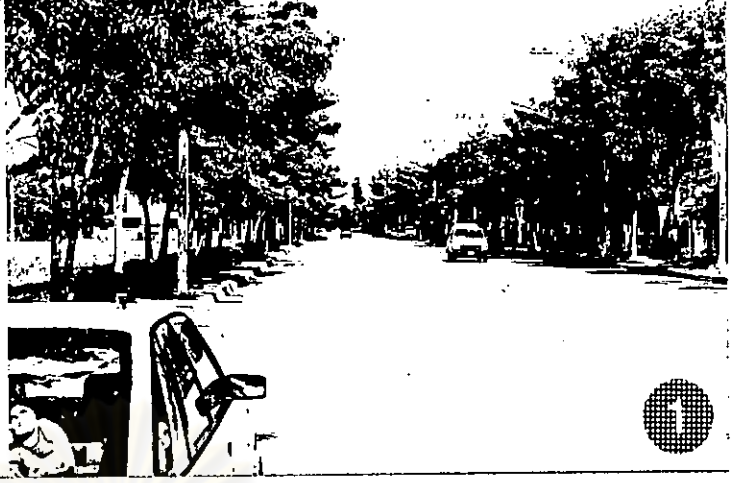


หมู่บ้าน พฤษกษชาติ



หมู่บ้าน สัมมากร





1



2



3



4

3.2.2 อาคารพาณิชย์

จากการสำรวจบริเวณส่วนพาณิชย์กรรมภายในหมู่บ้าน จะมีลักษณะแตกต่างกันโดยทั่วไป 2 ลักษณะตามประเภทและตำแหน่งที่ตั้งกล่าวคือ มีการรวมตัวกันเป็นกลุ่มตามบริเวณถนนสายประธานหรือปากทางเข้าออกของหมู่บ้าน โดยจะอยู่ในรูปของตึกแถว และอีกลักษณะหนึ่งได้แก่การกระจายตัวอยู่ตามส่วนต่างๆของหมู่บ้าน โดยจะอยู่ในรูปของหน่วยพักอาศัยผสมพาณิชย์กรรม ซึ่งจะเป็นร้านค้าที่ตัดแปลงมาจากหน่วยพักอาศัย ในกรรวมกลุ่มกันในรูปแบบของตึกแถวจะเห็นได้ชัดเจนในหมู่บ้านเมืองทองและหมู่บ้านผาสุก โดยเจ้าของโครงการได้จัดเตรียมไว้บริเวณปากทางเข้าหมู่บ้าน สำหรับหมู่บ้านเมืองทองนั้นยังมีร้านค้าย่อยที่ตัดแปลงจากบ้านแถวบริเวณ 2 ฝั่งถนนสายประธานนอกเหนือจากตึกแถวที่มีอยู่แล้วอีกส่วนหนึ่งด้วย

สำหรับหมู่บ้านสัมมาการนั้นจะไม่มีร้านค้าประเภทตึกแถวอยู่ภายในโครงการ ที่เป็นอยู่โดยทั่วไปจะได้แก่ลักษณะของการตัดแปลงหน่วยพักอาศัยเป็นร้านค้ากระจายตัวอยู่ทั่วหมู่บ้าน ตามจุดบรรจบหรือทางแยกของถนนสายต่างๆ เช่นเดียวกับหมู่บ้านพฤษชาติซึ่งมีจำนวนน้อยกว่า แต่สำหรับบริเวณตอนกลางของถนนสายประธานของหมู่บ้านพฤษชาตินั้น ส่วนหนึ่งยังคงเป็นจุดรวมของร้านค้าประเภทตึกแถวที่ทางหมู่บ้านจัดเตรียมไว้

จากการสังเกตจะพบว่าในส่วนของพาณิชย์กรรมนั้น ประเภทของสินค้าที่ขายจะเป็นสินค้าที่จำเป็นในการใช้สอยในชีวิตประจำวันเกือบทั้งสิ้น และสำหรับส่วนของร้านค้าที่เกิดขึ้นเองโดยการตัดแปลงจากหน่วยพักอาศัยนั้น เมื่อพิจารณาในแง่ของที่ตั้งจะเห็นได้ว่าจะเกิดขึ้นตามจุดที่มีประสิทธิภาพในการเข้าถึงสูง ซึ่งปรากฏการณ์นี้เป็นไปตามหลักการของ PERRY ที่ว่าร้านค้าในชุมชนควรอยู่ตามบริเวณถนนสายหลัก หรือตามจุดตัดของถนนที่การเข้าถึง เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ในส่วนองค์ประกอบด้านร้านค้าในชุมชนที่สำรวจได้ สามารถสรุปรายละเอียดด้านกายภาพและสัดส่วนการใช้พื้นที่ดังนี้

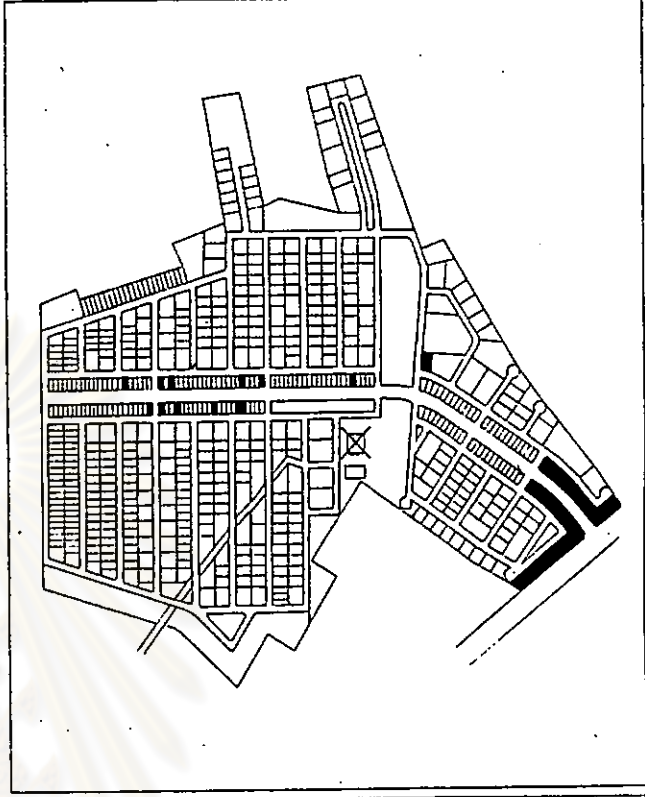
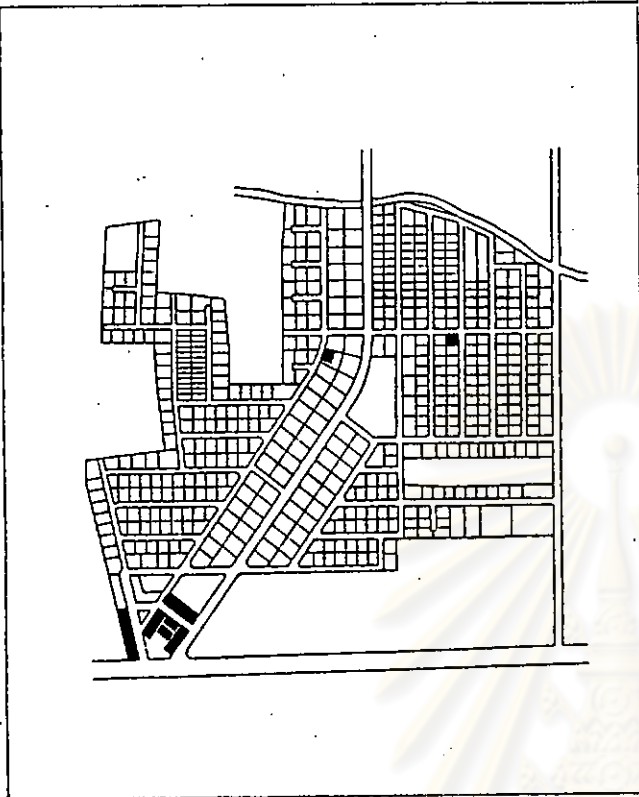
	เมืองทอง	ผาสุก	สัมมากร	พฤษชาติ	มาตรฐาน และข้อกำหนดทั่วไป
พื้นที่/ ครอบครั ม ²	17.8	8.6	6.4	8.3	มาตรฐาน กคช. กำหนด 4 ม ² / ครอบครั
สัดส่วนร้อยละ ของพื้นที่ทั้งหมด	2.1	1.2	1.2	1.0	
จำนวนร้าน	82	50	20	25	ประกาศ ปว. ฉบับ 286 ก้า- หนด 2-4 ม ² / ครอบครั

ตารางที่ 6 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดส่วนอาคารพาณิชย์ในชุมชน ประเภทตึกแถวและพักอาศัยผสมพาณิชย์กรรม จำแนกตามสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการและจำนวนร้าน

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่า ทุกโครงการจะมีพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมเพื่ออำนวยความสะดวกในหมู่บ้านสูงกว่ามาตรฐานกำหนด ถึงแม้ในบางโครงการที่เดิมไม่ได้จัดเตรียมไว้ เช่นหมู่บ้านสัมมากรก็ตาม แต่เนื่องจากเป็นชุมชนสำหรับพักอาศัยร้านค้าต่าง ๆ จึงเกิดขึ้นเองโดยการคิดแปลงจากหน่วยพักอาศัย เพื่อสนองความต้องการด้านจับจ่ายใช้สอย กระจายอยู่ตามบริเวณต่าง ๆ ในชุมชน (ดูภาพที่ 9,10)

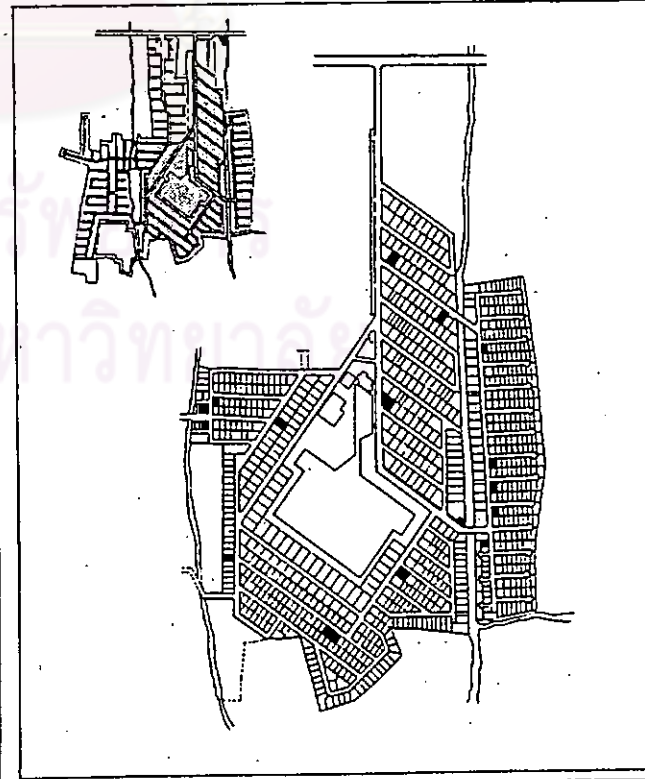
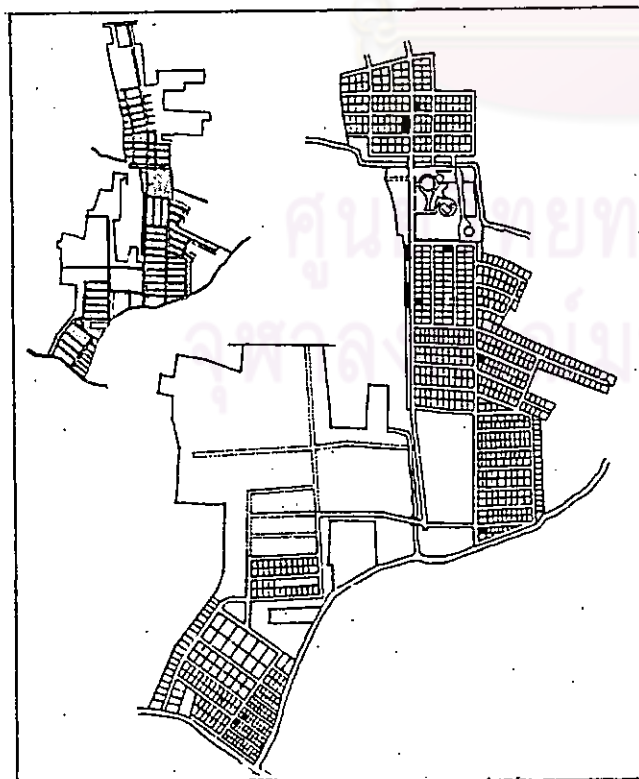
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 9 ผังบริเวณเปรียบเทียบตำแหน่งที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ ในลักษณะของ ตึกแถวและหน่วยพักอาศัยผสมพาณิชย์กรรม ของหมู่บ้านทำการศึกษา



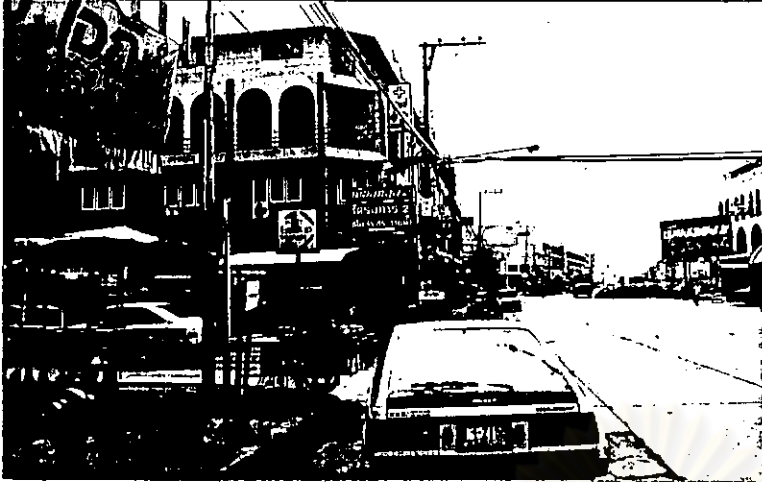
หมู่บ้าน มหาสารคาม
0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 เมตร
น

หมู่บ้าน เมืองทอง
0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 เมตร
น



หมู่บ้าน พฤษภขชาติ
0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 เมตร
น

หมู่บ้าน สัมมาหาร
0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 เมตร
น



สถานที่ : หมู่บ้านเมืองทอง

ส่วนของอาคารพาณิชย์บริเวณปากทางเข้าหมู่บ้านเมืองทองซึ่งรวมกับอาคารพาณิชย์อื่นๆ ภายนอกโครงการ กลายเป็นจุดรวมของกิจกรรมค้าขายของย่าน



สถานที่ : หมู่บ้านผาสุก

ส่วนหนึ่งของอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถวที่ผู้ดำเนินโครงการได้จัดเตรียมไว้บริเวณปากทางเข้าหมู่บ้าน



สถานที่ : หมู่บ้านสัมมาการ

เป็นโครงการที่ไม่มีอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถวอยู่ภายในโครงการ ร้านค้าต่างๆ จึงเกิดขึ้นโดยการตัดแปลงจากหน่วยพักอาศัย เพื่อสนองความต้องการค้าปลีกย่อยของใช้ในชีวิตประจำวันกระจายอยู่ตามจุดต่างๆ ภายในหมู่บ้าน ที่มีประสิทธิภาพในการเข้าถึงสูง



สถานที่ : หมู่บ้านหฤทษชาติ

ร้านค้าในรูปแบบของหน่วยพักอาศัยผสมพาณิชย์กรรมเกิดขึ้นเช่นเดียวกับหมู่บ้านสัมมาการ เสริมขึ้นจากร้านค้าประเภทตึกแถวบริเวณตอนกลางของถนนสายประธาน



3.2.3 สโมสรและสระว่ายน้ำ

สโมสรและสระว่ายน้ำเป็นองค์ประกอบที่มีถูกกำหนดขึ้นให้มอยู่ในโครงการบ้านจัดสรร เอกชนทั่วไป เพื่อเป็นการให้บริการด้านสันทนาการแก่ผู้อยู่อาศัยและเป็นการส่งเสริมการขายในขณะเดียวกัน ลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปจะประกอบไปด้วยส่วนของสระว่ายน้ำและตัวอาคาร สโมสรซึ่งสามารถติดต่อกันได้โดยตรง ตัวอาคารจะเป็นโครงสร้างที่เน้นรูปทรงภายนอกมากกว่า ส่วนภายในซึ่งมีลักษณะเป็นห้องโล่ง สำหรับประกอบกิจกรรมต่างๆ ทางด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย

องค์ประกอบในส่วนบริการด้านนี้ในหมู่บ้านที่ทำการศึกษ ในเรื่องสัดส่วนการใช้ที่ดินจะพบว่ามีส่วนใกล้เคียงกันในทุกหมู่บ้าน ยกเว้นหมู่บ้านพฤษชาติจะมีสัดส่วนที่สูงกว่าหมู่บ้านอื่น ๆ และเนื่องจากกรให้บริการจะเป็นไปโดยไม่หวังผลกำไรในการดำเนินการ สภาพโดยทั่วไปสำหรับหมู่บ้านบางแห่งจึงขาดการบำรุงรักษาเท่าที่ควร พร้อมทั้งมีการทรุดตัวในโครงสร้างบางส่วน ของสระโดยเฉพาะในหมู่บ้านเมืองทองและหมู่บ้านผาสุก

สำหรับตำแหน่งที่ตั้งขององค์ประกอบนั้น จากการสังเกตสามารถแยกออกได้เป็นสองลักษณะใหญ่ๆคือ ส่วนหนึ่งจะตั้งอยู่บริเวณปากทางเข้าของหมู่บ้านได้แก่หมู่บ้านเมืองทองและหมู่บ้านสัมมากร อีกส่วนหนึ่งจะอยู่บริเวณศูนย์กลางของหมู่บ้านซึ่งได้แก่หมู่บ้านผาสุกและหมู่บ้านพฤษชาติ โดยทั้งหมดสามารถเข้าถึงได้โดยตรงจากถนนสายประธานของหมู่บ้านแต่ละแห่ง ซึ่งจากการศึกษาแนวทางในการกำหนดที่ตั้งสำหรับส่วนบริการด้านนี้จะไม่ระบุถึงตำแหน่งที่แน่นอน แต่มีข้อเสนอแนะกว้าง ๆ ในเรื่องของการเข้าถึงและการมีระยะทางที่เหมาะสม¹ และจากการศึกษาในเรื่องระยะทางเฉลี่ยจากหน่วยพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามไปยังสโมสรและสระว่ายน้ำในโครงการทั้ง 4 แห่งจะได้รายละเอียดของข้อมูลดังนี้

¹ PERRY ได้กำหนดถึงแนวทางในการวางผังอย่างกว้าง ๆ ว่า จะต้องเข้าถึงได้โดยสะดวกและควรอยู่ในระยะทางที่สามารถเดินได้ภายใน 10 นาทีหรือระยะทางประมาณ 792 เมตร (1/2 ไมล์)

	เมืองทอง	ผาสุก	สัมมากร	พฤษชาติ	มาตรฐานและข้อกำหนดทั่วไป
สัดส่วนร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด	1.1	0.9	0.8	1.8	ไม่ระบุ ¹
ระยะทางจากผู้ ² ตอบแบบสอบถาม/ม.	424	457	579	900	ไม่กำหนด
ตำแหน่งที่ตั้ง	ปากทางเข้าหมู่บ้านถอยร่นจากถนนประธาน	บริเวณศูนย์กลางหมู่บ้านติดถนนประธาน	บริเวณปากทางเข้าหมู่บ้านติดถนนสายประธาน	บริเวณศูนย์กลางหมู่บ้านติดถนนประธาน	

ตารางที่ 7 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดของประกอบสโมสรและสระว่ายน้ำ จำแนกตามสัดส่วนการใช้พื้นที่ ระยะทางจากหน่วยพักอาศัยผู้ตอบแบบสอบถาม และตำแหน่งที่ตั้ง


จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นอาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า จะไม่มีความแตกต่างกันมากนักในเรื่องของสัดส่วนการใช้พื้นที่สำหรับส่วนบริการด้านนี้³ โดยส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่สามารถรับรู้และสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกจากถนนสายประธานของหมู่บ้าน และจะรวมอยู่เป็นศูนย์กลางชุมชนร่วมกับองค์ประกอบด้านอื่น ๆ สำหรับระยะทางเฉลี่ยจากหน่วยพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามนั้นพบว่า นอกจากหมู่บ้านพฤษชาติซึ่งมีระยะทางที่ค่อนข้างไกลเนื่องจากมีรูปร่างของผังโครงการที่แคบและยาวแล้ว ทุกหมู่บ้านจะมีระยะทางเฉลี่ยที่สามารถเดินได้จากหน่วยพักอาศัยภายในระยะเวลาไม่ถึง 10 นาทีเมื่อเทียบตามระยะทางตามแนวความคิดของ PERRY (ดูภาพที่ 11, 12)


¹ เป็นส่วนหนึ่งในสัดส่วนร้อยละ 8-18 ที่กำหนดโดยการเคหะฯ ในการใช้ที่ดินเพื่อการใช้งานบริการชุมชน

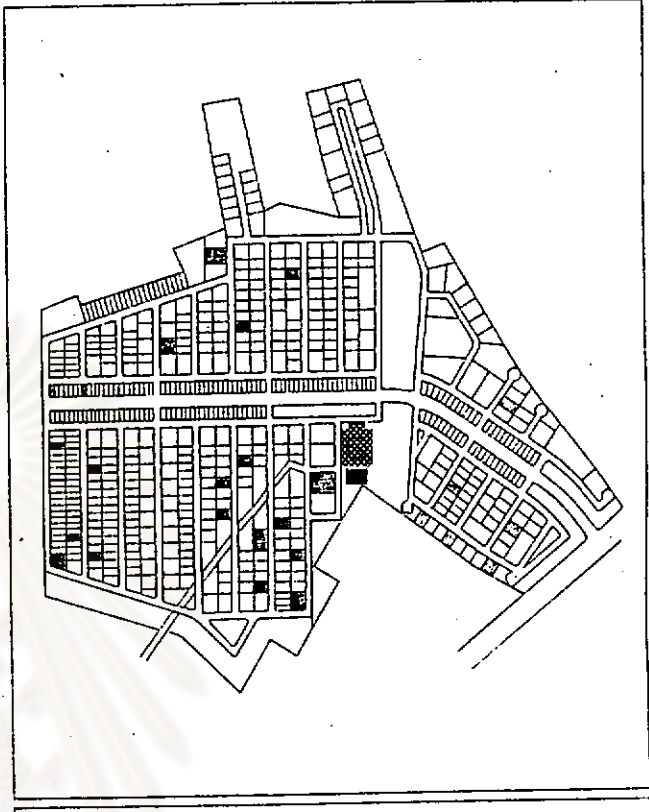
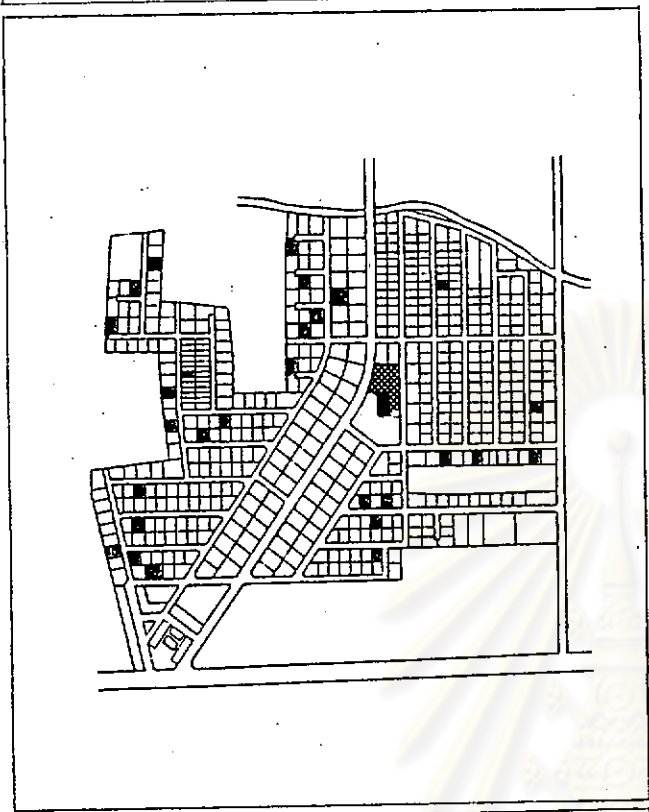
² เป็นระยะทางจากหน่วยพักอาศัยถึงสโมสรและสระว่ายน้ำโดยคำนวณจากเส้นทางคมนาคมที่ใกล้ที่สุด

³ ยกเว้นหมู่บ้านพฤษชาติซึ่งจะใช้พื้นที่เป็นสัดส่วนค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับหมู่บ้านอื่น ๆ ซึ่งความแตกต่างนี้มักขึ้นกับข้อจำกัดด้านการลงทุนของผู้ดำเนินโครงการมากกว่าข้อกำหนดหรือข้อบังคับอื่น ๆ

ภาพที่ 11 ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งของสโมสร-สระว่ายน้ำ ของโครงการที่ทำการศึกษาและตำแหน่งของบ้านที่ตกเป็นตัวอย่าง

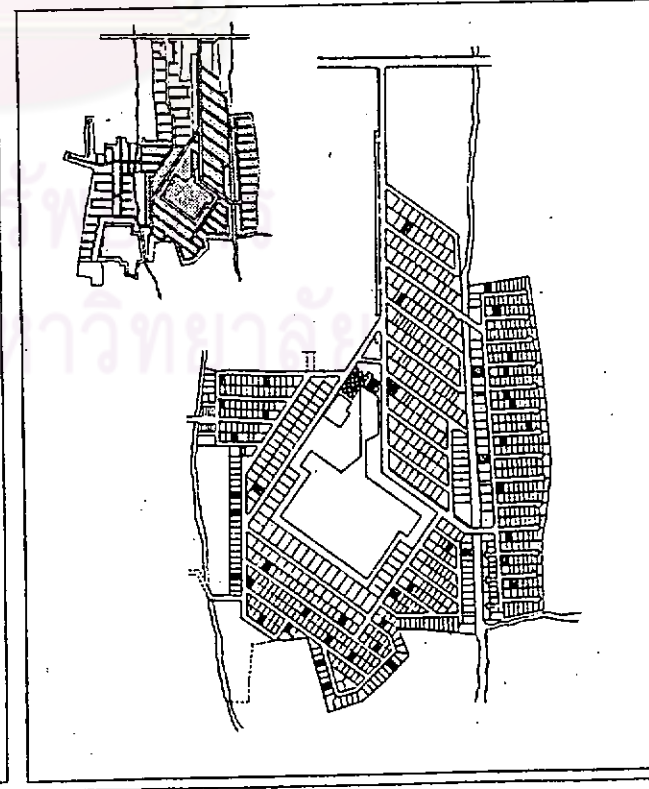
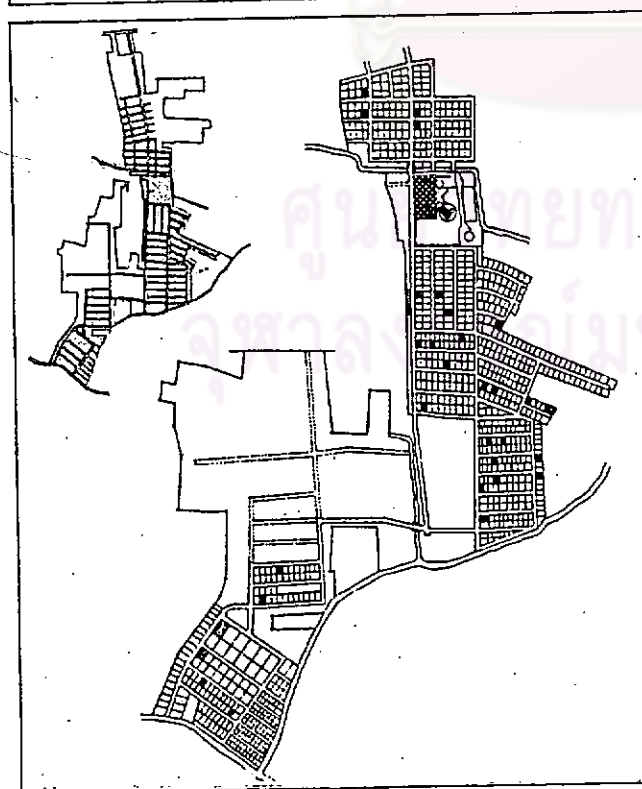
สัญลักษณ์  ตำแหน่งของสโมสร-สระว่ายน้ำ

 ตำแหน่งของบ้านที่ตกเป็นตัวอย่าง



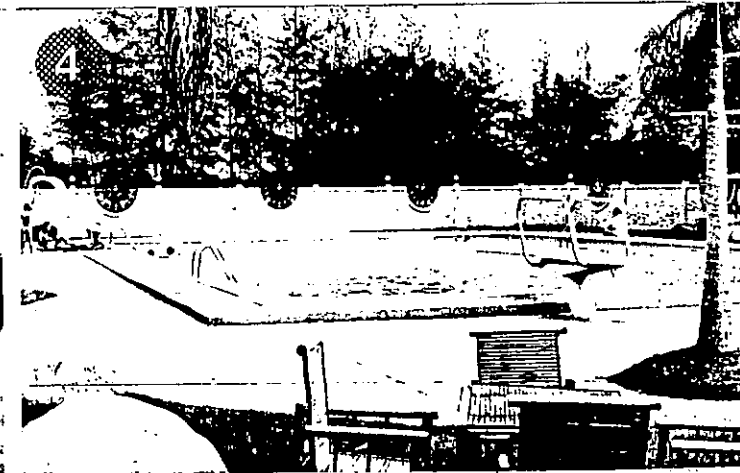
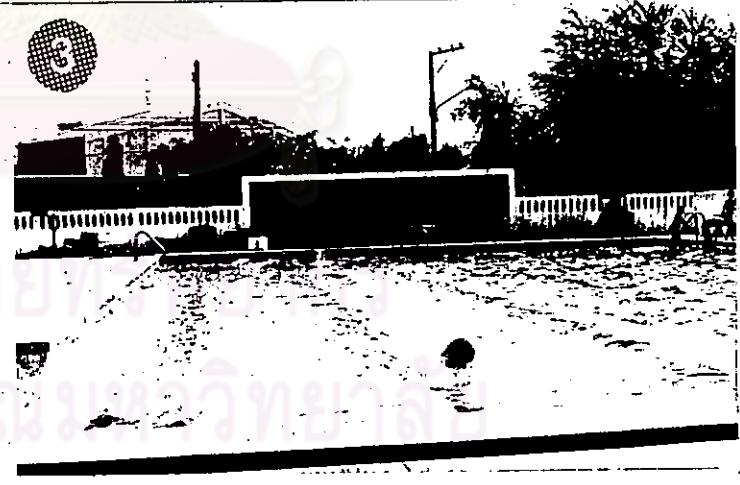
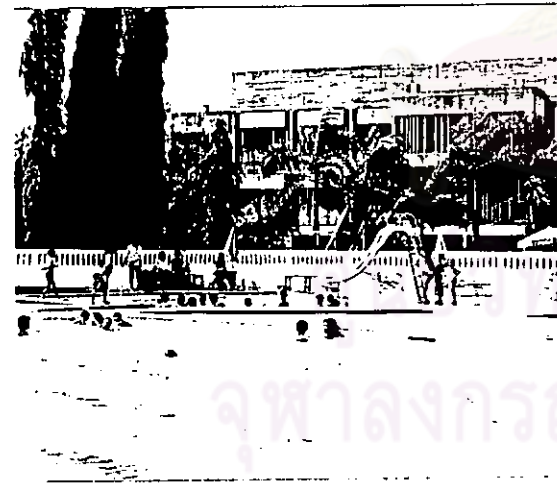
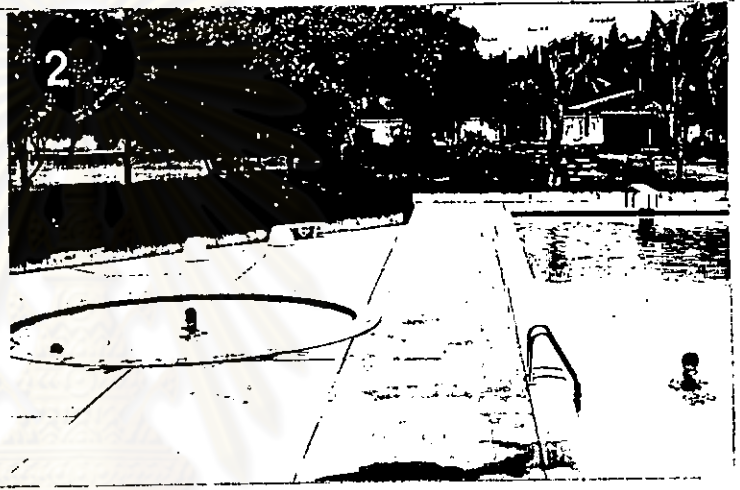
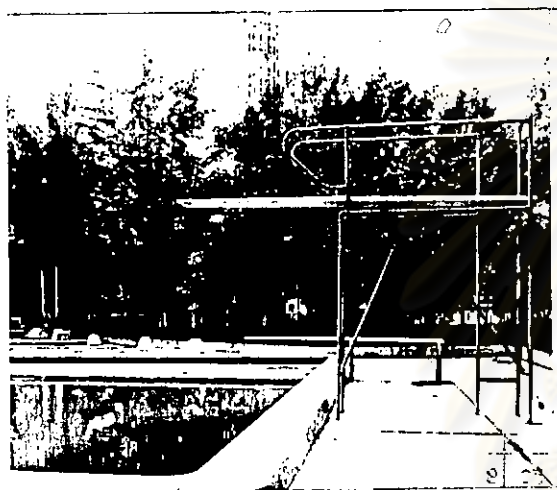
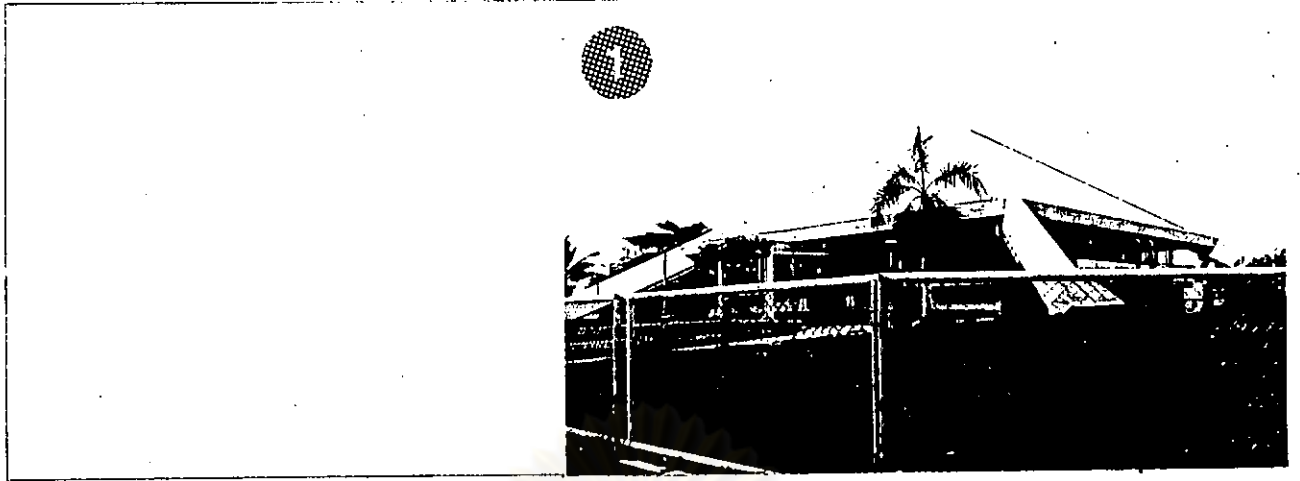
หมู่บ้าน ผาสุก

หมู่บ้าน เมืองทอง



หมู่บ้าน พฤษภวชนิต

หมู่บ้าน สัมมากร



3.2.4 สนามเด็กเล่น

สนามเด็กเล่นซึ่งเป็นส่วนบริการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรที่เตรียมไว้ จะมีสัดส่วนการใช้เนื้อที่แตกต่างกันไปในแต่ละแห่ง โดยหมู่บ้านพฤษชาติจะมีสัดส่วนการใช้พื้นที่สูงสุดรองลงมาจะเท่ากันในหมู่บ้านผาสุกและเมืองทองและต่ำสุดในหมู่บ้านสัมมากร โดยทั่วไปสนามเด็กเล่นจะถูกจัดให้อยู่รวมเป็นส่วนหนึ่งของสวนสาธารณะบริเวณเดียวกับสโมสรและสระว่ายน้ำ ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางชุมชน ยกเว้นหมู่บ้านพฤษชาติซึ่งจัดให้อยู่บริเวณที่ว่างของหมู่บ้านสองแห่งแยกต่างหาก

ในการศึกษาเรื่องระยะทางซึ่งเฉลี่ยตามเส้นทางคมนาคมที่ใกล้ที่สุดของผู้ตอบแบบสอบถามหมู่บ้านพฤษชาติจะมีระยะทางเฉลี่ยใกล้ที่สุดคิดเป็นระยะทาง 286 เมตร สำหรับหมู่บ้านอื่น ๆ จะมีระยะทางใกล้เคียงกันโดยมีระยะทางเฉลี่ยประมาณ 500 เมตร ซึ่งจากการศึกษาในเรื่องระยะทางที่เหมาะสมของ Robin C. More ในการใช้พื้นที่ว่างในชุมชนสำหรับกิจกรรมการเล่นของเด็กพบว่าสถานที่สำหรับการเล่นของเด็กไม่ควรห่างจากบ้านเกิน 100 เมตร โดยเฉพาะบริเวณที่ไม่ถูกรบกวนจากรถยนต์และใกล้บริเวณบ้านพักจะมีเด็กไปใช้มากที่สุด¹

อุปกรณ์ภายในบริเวณโดยทั่วไปส่วนใหญ่จะประกอบไปด้วยกระดานหิน ซิงช้า และอุปกรณ์สำหรับการปีนป่ายอื่น ๆ ทำด้วยโครงเหล็กคัททาสี ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงสภาพทั่วไปในส่วนของอุปกรณ์พบว่าหมู่บ้านสัมมากรและหมู่บ้านเมืองทองอุปกรณ์โดยทั่วไปอยู่ในสภาพที่ดีแตกต่างจากหมู่บ้านพฤษชาติและหมู่บ้านผาสุก ซึ่งนอกจากมีการชำรุดของอุปกรณ์ในบางส่วนแล้วยังต้องการการดูแลอย่างมากในเรื่องสภาพของบริเวณโดยเฉพาะการตัดแต่งหญ้าซึ่งมีระดับสูง เป็นที่น่าสังเกตว่าในองค์ประกอบนี้ทุกหมู่บ้านจะอยู่ริมถนนโดยปราศจากรั้วกันยกเว้นหมู่บ้านสัมมากร ซึ่งมีรั้วตาข่ายสูงประมาณ 1.20 เมตรกั้นอยู่โดยรอบ ในรายละเอียดของข้อมูลที่รวบรวมได้จากการศึกษาจะเป็นดังนี้

¹ David Canter and Terence Lee, Psychology and the Built Environment [London : The Architectural Press, Ltd., 1974]

	เมืองทอง	ผาสุก	สัมมากร	พฤษชาติ	มาตรฐาน และข้อกำหนดทั่วไป
สัดส่วนร้อยละ ของพื้นที่ทั้งหมด	0.3	0.3	0.1	0.4	ไม่ระบุ
ขนาดพื้นที่/ม ²	1,120	960	600	860,940	800/200 หน่วย ¹
ระยะทางจากผู้ ครอบแบบสอบถาม /เมตร	519	457	578	286	PERRY ได้กำหนด ไม่เกิน 1/4 ไมล์ หรือประมาณ 400ม.



ตารางที่ 8 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดของ ที่ประกอบสนามเด็กเล่น จำแนกตามสัดส่วนการใช้พื้นที่ ขนาดพื้นที่ และระยะทางจากหน่วยพักอาศัยผู้ครอบแบบสอบถาม

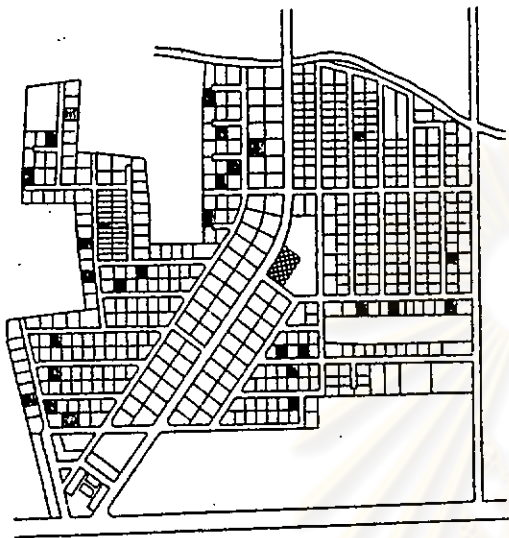
จากการสำรวจสภาพโดยทั่วไปและจากตารางข้อมูลอาจกล่าวได้ว่า พื้นที่สนามเด็กเล่นของหมู่บ้านส่วนใหญ่เมื่อเปรียบเทียบแล้วจะมีขนาดเล็กกว่ามาตรฐาน ที่กำหนดโดยประกาศพ.ฉบบที่ 286 ซึ่งกำหนดไว้ค่อนข้างสูง² โดยมีตำแหน่งที่ตั้งอยู่เป็นส่วนหนึ่งของศูนย์กลางชุมชนติดกับถนนซึ่งสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก สภาพโดยทั่วไปไม่มีการดูแลรักษาดีพอควรสำหรับบางหมู่บ้านทั้งในส่วนของอุปกรณ์และบริเวณ สำหรับการศึกษาในเรื่องระยะทางเฉลี่ยจากหน่วยพักอาศัยของผู้ครอบแบบสอบถามพบว่า จะมีระยะที่ค่อนข้างไกลเมื่อพิจารณาถึงพฤติกรรมการใช้สอยและการ เล่นของเด็ก โดยทั่วไป (ดูภาพที่ 13, 14)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

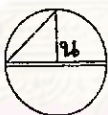
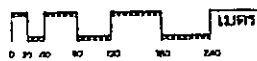
¹ มาตรฐานของประกาศ พ.ฉบบ 286

² อย่างไรก็ตามโดยทั่วไปในสภาพที่เป็นจริง สนามเด็กเล่นมักจะเป็นส่วนหนึ่งของสวนสาธารณะหรือที่โล่ง เพื่อการพักผ่อนโดยปราศจากขอบเขตที่แน่นอน ดังนั้นขนาดของพื้นที่ที่สำรวจได้จึง เป็นการคำนวณจากบริเวณที่มีอุปกรณ์และเกิดกิจกรรมการเล่นขึ้น สำหรับหมู่บ้านแต่ละแห่ง

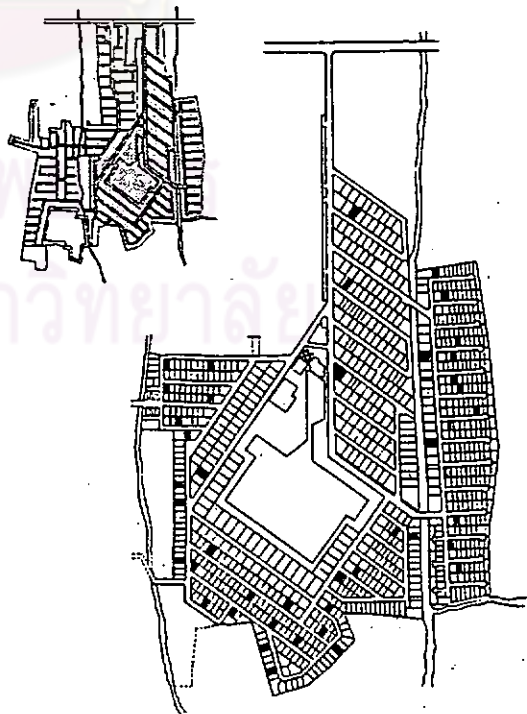
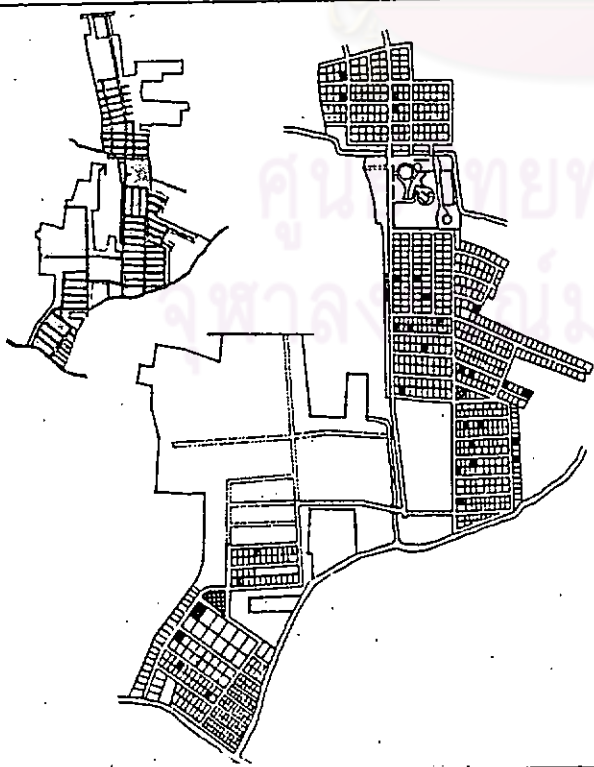
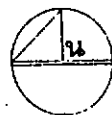
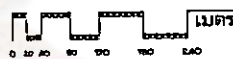
ภาพที่ 13 ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งสนามเด็กเล่น ของโครงการที่ทำการศึกษาและตำแหน่งของ บ้านที่ตกเป็นตัวอย่าง สัญลักษณ์  ตำแหน่งของสนามเด็กเล่น  ตำแหน่งของบ้านที่ตกเป็นตัวอย่าง



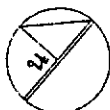
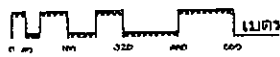
หมู่บ้าน ฆาสุก



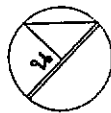
หมู่บ้าน เมืองทอง

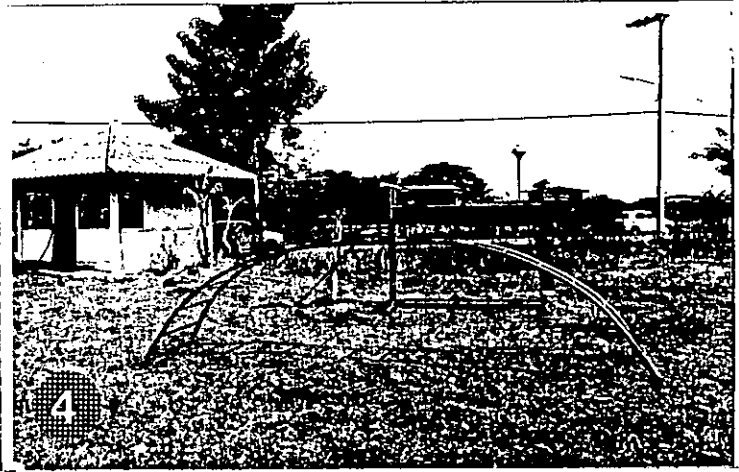
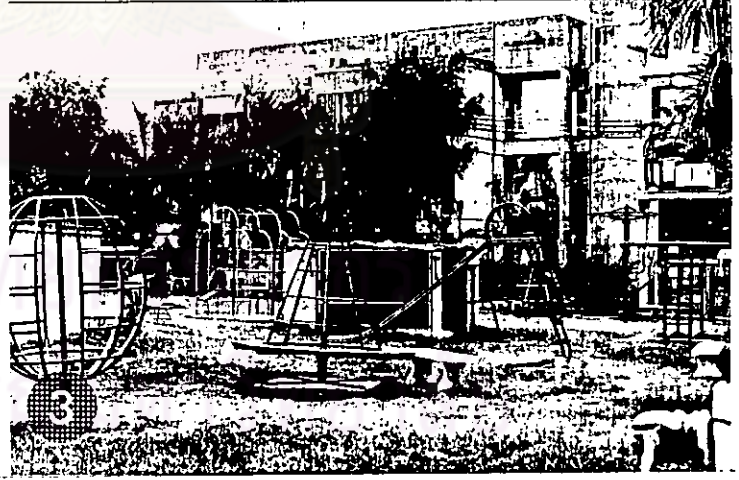
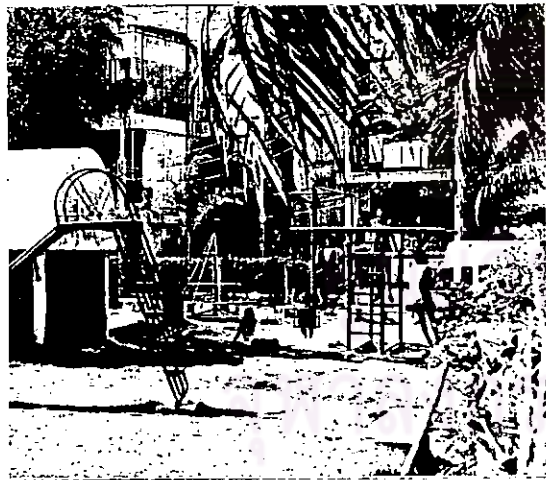
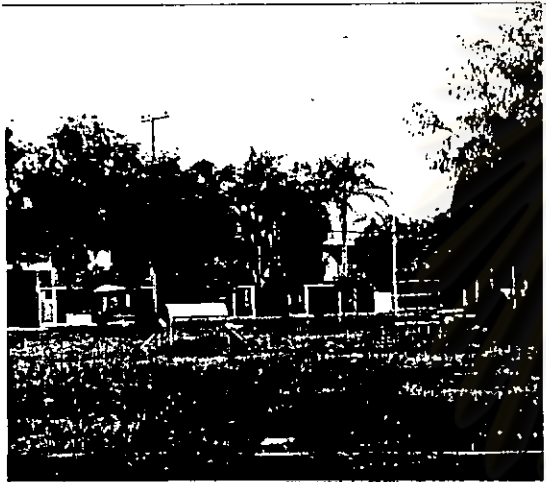
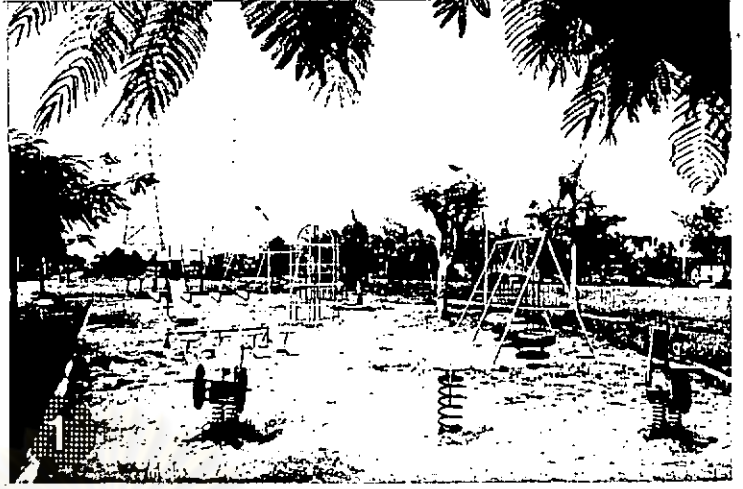


หมู่บ้าน พฤษชาติ



หมู่บ้าน สัมมากร





3.2.5 ที่โล่งและสวนสาธารณะ

การวางผังถนนของหมู่บ้านที่ทำการศึกษานี้ ผู้ออกแบบมักคำนึงถึงประสิทธิภาพในการสัญจรของรถและจำนวนแปลงที่ดินที่จะสามารถจำหน่ายได้เพื่อให้คุ้มกับการลงทุนให้มากที่สุด มากกว่าจะเน้นในเรื่องภูมิทัศน์ของโครงการ ซึ่งผลจากการออกแบบลักษณะนี้ที่โล่งและบริเวณสวนสาธารณะส่วนใหญ่จึงมักมารวมอยู่บริเวณโคบริเวรหนึ่ง ของหมู่บ้านแต่เพียงแห่งเดียว โดยทุกแห่งจะมีการออกแบบให้มารวมอยู่กับส่วนขององค์ประกอบด้านสันหนากการของหมู่บ้าน อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนของที่โล่งประเภทนี้ต่อจำนวนผู้พักอาศัยแล้ว จะพบว่าทุกหมู่บ้านที่ทำการศึกษาเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนของ คน กทม. ทั่วไปแล้วจัดได้ว่าเป็นชุมชนที่มีคุณภาพ โดยหมู่บ้านสัมมากรจะมีสัดส่วนนี้สูงกว่าทุกหมู่บ้าน เนื่องจากพื้นที่โล่งส่วนหนึ่งนั้นขุดเป็นสระน้ำขนาดใหญ่โดยนำดินที่ขุดขึ้นมาใช้ประโยชน์ในการถมบริเวณของหมู่บ้าน

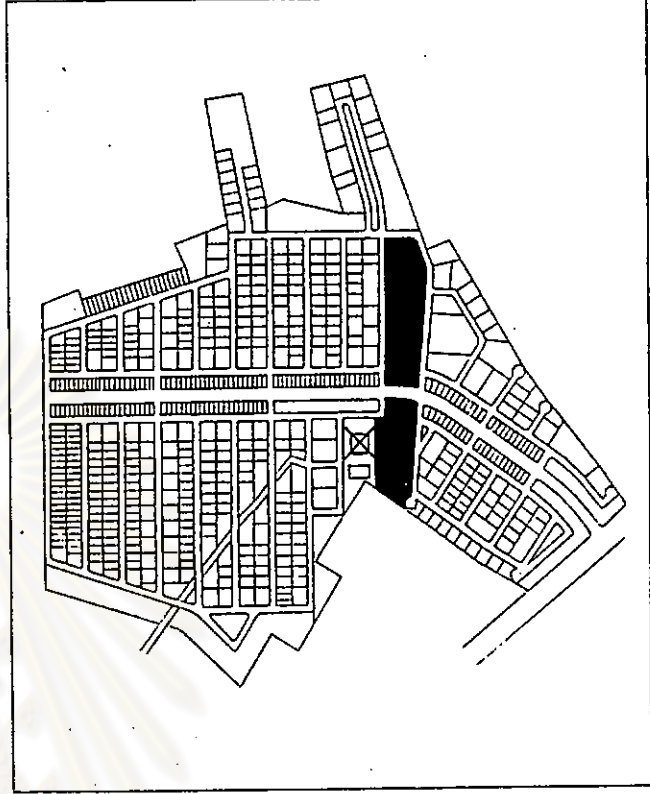
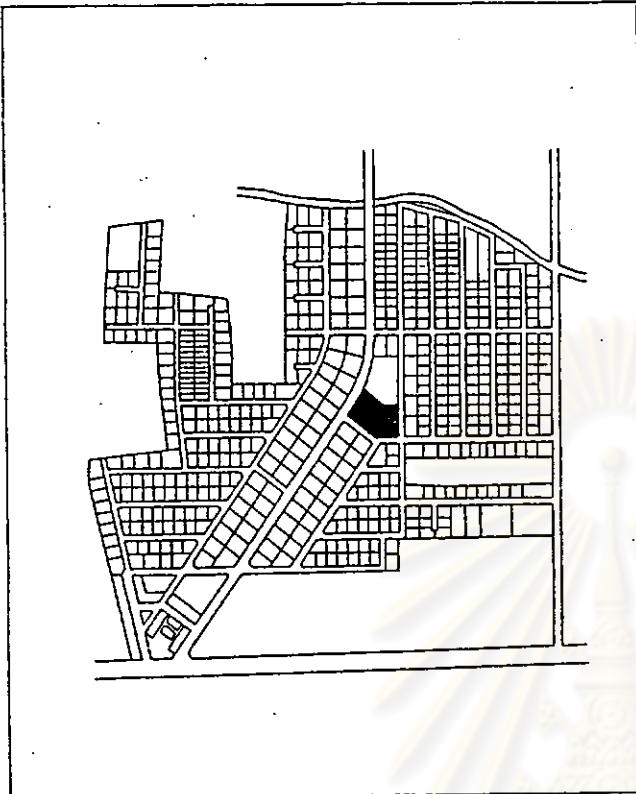
สภาพบริเวณโดยทั่วไป หมู่บ้านเมืองทองจะมีระดับของการดูแลรักษาดีกว่าหมู่บ้านอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปอย่างไม่สม่ำเสมอเท่าที่ควร มีการชำรุดของส่วนประกอบของบริเวณ เช่น ม้านั่ง โดยเฉพาะหมู่บ้านผาสุก สำหรับหมู่บ้านขนาดใหญ่ เช่น สัมมากรและพฤษชาติ นั้นจะสังเกตเห็นได้ว่าความแตกต่างของระดับการดูแลรักษาส่วนหนึ่ง เกิดเนื่องจากการมีบริเวณที่กว้างใหญ่ในการจัดภูมิสถาปัตยกรรม บริเวณเหล่านี้มักต้องการการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง รายละเอียดข้อมูลจากการศึกษาจะเป็นดังนี้

	เมืองทอง	ผาสุก	สัมมากร	พฤษชาติ	มาตรฐาน และข้อกำหนดทั่วไป
สัดส่วนร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด	4.9	2.2	11.3	2.4	10 ¹
พื้นที่ต่อผู้อยู่อาศัย 1 คน - ม ²	2.5	7.9	13.1	4.2	1.8 ²

ตารางที่ 9 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดองค์ประกอบที่โล่งและสวนสาธารณะในชุมชน จำแนกตามสัดส่วนการใช้พื้นที่ของโครงการ และสัดส่วนพื้นที่ต่อคน

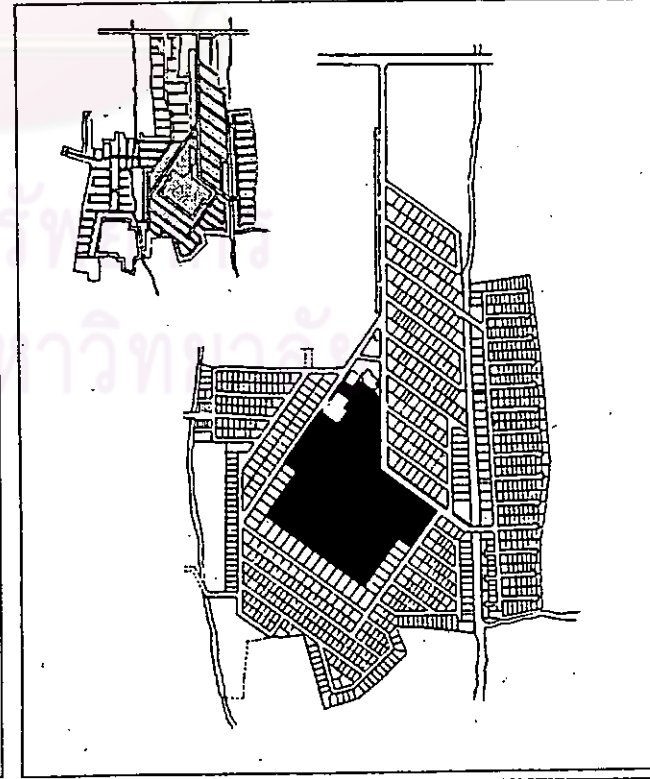
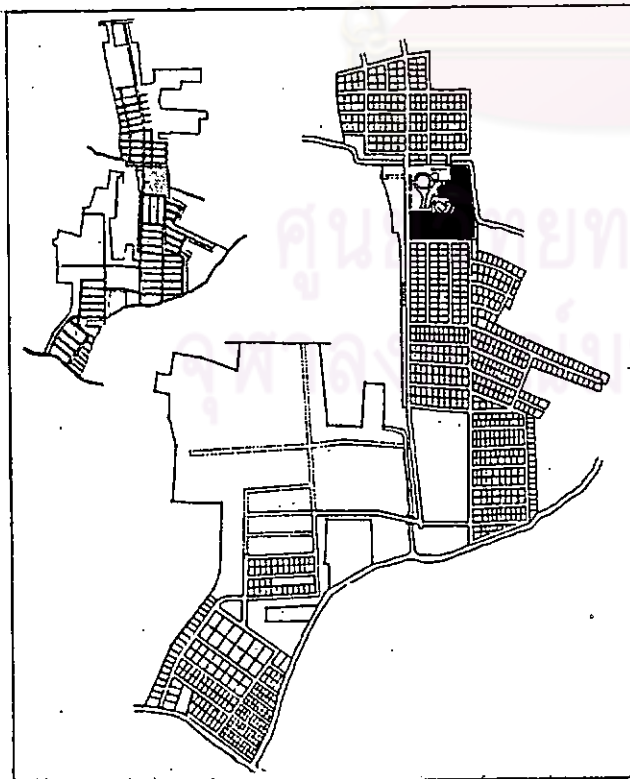
- ¹ PERRY ได้เสนอมาตรฐานของที่โล่งของชุมชนว่าไม่ควรต่ำกว่า 10% ของพื้นที่โครงการ
- ² เป็นมาตรฐานของกองผังเมืองกรุงเทพมหานคร ในขณะที่สภาพจริงของอัตราส่วนสำหรับผู้อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ จากการศึกษานี้ของ คุชฎี หายตะคุ โดยทั่วไปคิดเป็น 0.23 ตารางเมตร/คน

ภาพที่ 15 ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งสวนสาธารณะและที่โล่งเพื่อการพักผ่อน ของโครงการที่
ทำการศึกษา



หมู่บ้าน ฆาสุก
0 50 100 150 200 250 เมตร
น

หมู่บ้าน เมืองทอง
0 50 100 150 200 250 เมตร
น



หมู่บ้าน พฤษภาชธานี
0 50 100 150 200 250 เมตร
น

หมู่บ้าน สัมมากร
0 50 100 150 200 250 เมตร
น

ภาพที่ 16 แสดงภาพถ่ายสภาพทั่วไปของสวนสาธารณะและที่โล่งเพื่อการพักผ่อน โครงการ
ที่ทำการศึกษา

1 หมู่บ้าน เมืองทอง
2 หมู่บ้าน ศาสก

3 หมู่บ้าน สิมมากร
4 หมู่บ้าน พฤษภาทมิฬ



3.3 การดูแลชุมชนและการบริการด้านสาธารณสุขการของชุมชน

เนื่องจากการศึกษานี้เน้นการศึกษาด้านกายภาพของสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ ดังนั้นในส่วนของการดูแลชุมชนและการบริการด้านสาธารณสุขการชุมชนที่จะกล่าวถึง จึงเป็นเพียงการศึกษาโดยสรุปเฉพาะในส่วนที่มีความสัมพันธ์กับการออกแบบสภาพแวดล้อมกายภาพและมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมด้านทัศนคติของผู้อยู่อาศัยเท่านั้น ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ของการศึกษานี้ซึ่งประกอบด้วย

- การดูแลรักษาความสะอาดในชุมชน
- ระบบการรักษาความปลอดภัยในชุมชน
- ระบบน้ำใช้และการป้องกันน้ำท่วม

3.3.1 การดูแลรักษาความสะอาดในชุมชน

การดูแลรักษาความสะอาดตามบริเวณถนนต่างๆตามหน่วยพักอาศัยของหมู่บ้าน โดยทั่วไปอยู่ในเกณฑ์ที่มีการจัดพนักงานดูแลรักษาความสะอาดผลัดเปลี่ยนไปตามบริเวณต่างๆที่หมู่บ้าน อย่างไรก็ตามการดูแลรักษาในเรื่องภูมิสถาปัตยกรรมตามบริเวณสาธารณะในส่วนที่เป็นศูนย์กลางของชุมชนบางแห่งจะขาดการดูแลรักษา เนื่องจากเป็นงานที่ต้องอาศัยการลงทุนด้านทรัพยากรต่างๆอย่างต่อเนื่องค่อนข้างสูง

สำหรับระบบการเก็บขยะในชุมชนแต่ละแห่งจะเป็นการเก็บจากหน่วยพักอาศัย โดยเจ้าหน้าที่ของกรม และพนักงานของหมู่บ้าน ซึ่งไม่มีปัญหาในด้านการรวบรวมสำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรรแต่อย่างใด โดยหมู่บ้านพฤษชาติและหมู่บ้านสัมมาการจะมีเจ้าหน้าที่กรมเก็บรวบรวมจากหน่วยพักอาศัยโดยตรง สำหรับหมู่บ้านเมืองทองและหมู่บ้านผาสุกพนักงานของหมู่บ้านจะเป็นผู้เก็บและนำมารวบรวมไว้ยังบริเวณที่เก็บขยะรวมของหมู่บ้าน เพื่อรอการเก็บของกรุงเทพมหานครต่อไป

3.3.2 ระบบการรักษาความปลอดภัยในชุมชน

ระบบการรักษาความปลอดภัยทั่วไปในหมู่บ้าน จะมีป้อมยามรักษาการณบริเวณทางเข้าออกซึ่งเป็นจุดเชื่อมระหว่างถนนภายในกับภายนอกของหมู่บ้าน พร้อมกับมีการตระเวนโดยรอบหมู่บ้านตลอด 24 ชั่วโมง เมื่อศึกษาถึงจำนวนทางเข้าออกของหมู่บ้านแต่ละแห่งซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับความรู้สึกปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย จะพบว่าหมู่บ้านเมืองทองและหมู่บ้านสัมมาการจะมีทางเข้าออก

ติดต่อกับถนนใหญ่แต่เพียงแห่งเดียว ส่วนหมู่บ้านผาสุกและพฤษชาติจะมีมากกว่าหนึ่งแห่งและยังเป็นทางผ่านไปยังชุมชนข้างเคียงด้วย เป็นที่น่าสังเกตว่าในทุกหมู่บ้านนั้นนอกเหนือจากมีป้อมยามบริเวณทางเข้าออกของหมู่บ้านแล้ว ยังมี การกำหนดจุดจอดของป้อมยามตามบริเวณส่วนที่เป็นขอบเขตของหมู่บ้าน โดยยึดเอาจุดที่คาดว่าจะเป็นที่ตั้งและทางเข้าของผู้ร้ายเป็นหลักอีกด้วย

3.3.3 ระบบน้ำใช้และการป้องกันน้ำท่วม

ระบบน้ำใช้ในหมู่บ้านที่ทำการศึกษามีอยู่ 2 ระบบคือระบบของน้ำบาดาลและระบบน้ำประปา ซึ่งระบบน้ำใช้ทั้ง 2 ระบบนี้ไม่ใช่ทางเลือกของผู้ออกแบบโดยหากน้ำประปาบริการไม่ถึง เช่นหมู่บ้านสัมมากรและหมู่บ้านพฤษชาติก็จำเป็นต้องขุดเจาะน้ำบาดาลขึ้นใช้ในหมู่บ้านแทน แต่ทั้งสองระบบในทุกหมู่บ้านจะจ่ายผ่านท่อไปยังหน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วย

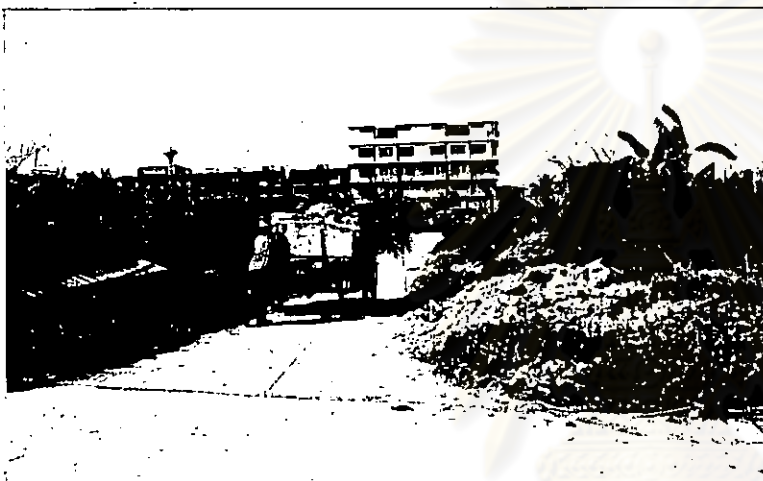
สำหรับระบบการป้องกันน้ำท่วมนั้นหมู่บ้านสัมมากรและหมู่บ้านพฤษชาติ โดยสภาพที่ตั้งแล้วจะไม่ประสบกับปัญหาในเรื่องนี้นัก อย่างไรก็ตามสำหรับหมู่บ้านสัมมากรได้มีการวางแผนป้องกันโดยการขุดบึงเพื่อรองรับน้ำและเพื่อใช้ประโยชน์เป็นที่โล่งของหมู่บ้าน และนำดินมาถมในบริเวณโครงการเพื่อป้องกันในลักษณะของ LAND FILL สำหรับหมู่บ้านเมืองทองและหมู่บ้านผาสุกซึ่งตั้งอยู่ในย่านที่เผชิญกับปัญหาน้ำค่อนข้างรุนแรง จะใช้การป้องกันในระบบของเขื่อนดินคูน้ำ [DITCH & DIKE] และเครื่องสูบน้ำช่วยในการแก้ปัญหาน้ำท่วมในหมู่บ้าน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถานที่ หมู่บ้านเมืองทอง

การดูแลรักษาความสะอาดภายในหมู่บ้าน จะมีการจัดพนักงานรักษาความสะอาด ผลักเปลี่ยนไปตามบริเวณต่างๆที่หมู่บ้าน ตลอดจนทำการตัดแต่งหญ้าในส่วนของภูมิสถาปัตยกรรมบริเวณศูนย์กลางชุมชน



สถานที่ หมู่บ้านผาสุก

การเก็บขยะของชุมชน จะเป็นการเก็บรวบรวมจากหน่วยพักอาศัยโดยพนักงานของหมู่บ้าน นำมารวบรวมไว้บริเวณที่เก็บขยะรวมของหมู่บ้าน เพื่อรอการเก็บของกรุงเทพมหานครต่อไป



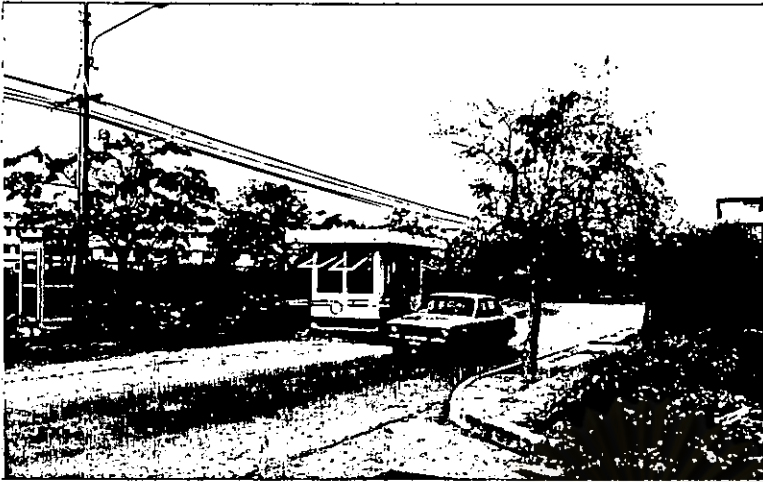
สถานที่ หมู่บ้านสีมมากร

การดูแลรักษาบริเวณที่มีการจัดภูมิสถาปัตยกรรมเป็นบริเวณกว้าง มักต้องอาศัยการลงทุนด้านทรัพยากรต่างอย่างคือเนื้อที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในส่วนที่มีการปลูกหญ้าซึ่งต้องการการตัดแต่งให้ดูสวยงามอยู่เสมอ



สถานที่ หมู่บ้านพฤกษชาติ

พนักงานของหมู่บ้านจะผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนทำความสะอาดและตัดแต่งไม้ประดับตามถนนต่างๆที่หมู่บ้าน



สถานที่ หมู่บ้านศาลก

ป้อมยามรักษาการ ารณ์บริเวณทาง ีเข้าออกซึ่ง เป็นจุดเชื่อมระหว่างถนนภายในกับภายนอกหมู่บ้าน เป็น ส่วนหนึ่งของระบบการรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน นอกเหนือจากการกระเวนโดยรอบชุมชนตลอด 24 ชม.



สถานที่ หมู่บ้านศาลก

นอกจากป้อมยามบริเวณทาง ีเข้าออกแล้ว ยังมีการกำหนดจุดย่อยของป้อมยามบริเวณขอบเขต ของหมู่บ้าน โดยยึดเอาจุดที่คาดว่าจะเป็นที่ทางหนึ่ และทาง ีเข้าของผู้ร่ำยเป็นหลัก



สถานที่ หมู่บ้านพฤษชาติ

ทาง ผ่านไปยังชุมชนข้าง ีเคียง ของหมู่บ้าน พฤษชาติ ทำให้เกิดจุดที่ต้องการการควบคุมดูแล ของหมู่บ้านเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากทาง ีเข้าออกใหญ่



สถานที่ หมู่บ้านศาลก

เป็นหมู่บ้านที่ซึ่ง โดยตำแหน่งที่ตั้ง ตั้งอยู่ใน ย่านที่เผชิญกับปัญหาการท่วมของน้ำค่อนข้างรุนแรง การแก้ปัญหาจะเป็นไปโดยการใช้ระบบของ ีเชื่อมกันคูน- น้ำ (DITCH & DIKE) ตามบริเวณขอบเขตของโครงการ โดยรอบ