

## บทที่ 2

### แนวความคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

“ชุมชน” (Community) หมายถึง<sup>1</sup> กลุ่มคนที่มีชีวิตอยู่ในอาณาเขตบริเวณเดียวกัน มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกัน มีฐานะและอาชีพที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกัน มีลักษณะของการใช้ชีวิตร่วมกัน มีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ผู้ที่อยู่อาศัยใน “ชุมชน” มีความรู้สึกว่าเป็นคนในชุมชนเดียวกัน นอกจากนี้ยังมีการดำรงรักษาและสืบทอดคุณค่ามรดกวัฒนธรรมและศาสนาถ่ายทอดไปยังลูกหลาน

ตามหลักทฤษฎีแล้ว ชุมชนจะดำรงอยู่ได้นั้น จะมีตัวบ่งชี้ดังนี้

(1) จะต้องมีแรงเกาะเกี่ยวภายในอยู่ หรือศัพท์ทางสังคมวิทยาได้ว่า จำต้องมีความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างบุคคลอยู่ ต้องมีทั้งในทางปฏิบัติในชีวิตประจำวันและมีทั้งสถาบัน (Institution) ที่คอยสร้างความสัมพันธ์นี้ให้เกิดใหม่อยู่ตลอดเวลา

(2) ต้องมีความเพียรพอนในแง่ปัจจัยการดำรงชีวิต

(3) ลักษณะการจัดการภายในชุมชน กระบวนการตัดสินใจ จะต้องมีความเป็นอิสระอยู่ ไม่ว่าจะเป็นการจัดการและการตัดสินใจในมิติใดก็ตาม

#### 2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับมหาวิทยาลัยกับชุมชนเมือง

มหาวิทยาลัยในปัจจุบัน นอกจากจะมีหน้าที่โดยตรงด้านการเรียนการสอนแล้ว ยังมีบทบาทในการเป็นแหล่งความรู้ ตลอดจนค้นคว้าวิจัยเพื่อความก้าวหน้าทางด้านวิชาการและให้บริการแก่สังคมแสวงหาวิธีการใหม่ ๆ ที่จะช่วยแก้ปัญหาในสังคมนั้น ๆ การที่มหาวิทยาลัยไปตั้งอยู่ในชุมชนใด ช่อมมีความสัมพันธ์และมีผลต่อความเปลี่ยนแปลงในบริเวณนั้นเช่นเดียวกับ

George Gnash<sup>2</sup> กล่าวถึงความเกี่ยวข้องกันระหว่างมหาวิทยาลัย และชุมชนเมืองโดยมีแนวคิดว่ามหาวิทยาลัยจะเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับชุมชน ได้ 3 ทาง คือ

<sup>1</sup> “การดำรงอยู่ของชุมชน กระบวนการต่อสู้และการพัฒนา,” รายงานการวิจัย. : 1-2.

<sup>2</sup> George Gnash, Woldolf Dan, Robert E. มหาวิทยาลัยกับชุมชนเมือง แปลโดย อภิสร ทริธอันและคนอื่น ๆ . (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์แพรวทิพาคม, 2510)

1. ในฐานะที่เป็นเพื่อนบ้านและพลเมืองผู้หนึ่ง ด้วยการพยายามที่จะสร้างและปรับปรุงบริเวณใกล้เคียงมหาวิทยาลัย
2. ในฐานะที่เป็นผู้ช่วยแก้วิกฤตในตัวเมือง คือการให้บริการต่าง ๆ และงานทางการวิจัย
3. ในฐานะที่ดี คือการทำตนให้เป็นตัวอย่างแก่สังคม

Richard p. Dober<sup>1</sup> มีความคิดว่า มหาวิทยาลัยจะทำให้ชุมชนรอบมหาวิทยาลัยมีการเปลี่ยนแปลง เช่นตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือ เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing) แบบต่าง ๆ อันเป็นผลจากความพอใจและรายได้ของคนทำงานในมหาวิทยาลัย นอกจากนี้คนเหล่านี้จะมาซื้อสินค้าบริการ ซึ่งจะเป็ผลต่อการใช้ที่ดิน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในชุมชน ต่อมาชุมชนนั้นจะขยายตัวในพื้นที่และมีความหนาแน่นขึ้น ถ้าคุณภาพทางการศึกษาสูงขึ้น โดยเฉพาะทางด้านเทคโนโลยีและวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยอาจดึงดูดให้เกิดอุตสาหกรรมใหม่ ๆ และบริการ เฉพาะอย่างที่มีสัมพันธ์กับการวิจัยและพัฒนาภาค เกิดการบริการใหม่ ๆ ขึ้นซึ่งจะกระตุ้นให้บริเวณโดยรอบได้รับการปรับปรุงไปด้วย

จากแนวความคิดดังกล่าวอาจสรุปได้ว่ามหาวิทยาลัยนอกจากมีหน้าที่โดยตรงด้านการเรียนการสอนแล้วยังมีบทบาทเป็นแหล่งความรู้ การค้นคว้าวิจัยเพื่อความก้าวหน้าและการให้บริการแก่สังคมแล้ว ทำให้เกิดผลทางกายภาพต่อชุมชนนั้นด้วย คือ มีการเพิ่มของประชากร มีแหล่งอำนวยความสะดวกและบริการ

## 2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย

Brain Goodal<sup>1</sup> กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย ว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการคือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจ และสังคมเหมือนกับชุมชนของตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้อง

Brain J.L. Bery and Frank E Horton<sup>5</sup> ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3

<sup>1</sup>Richard p. Dober, *Campus planning*. U.S.A. : Washington, 1963

<sup>1</sup>Brain Goodall, *The Economic of Urban Areas*. (Oxford : Pergaman Press, 1972), : 151-161

<sup>5</sup>Brain J. L., Bery and Frank E Horton, (Murphy 1975 : 435). RE., *The American city : an urban geography 2<sup>nd</sup> ed.*, (New york : Mc-Grawhill

ประการ คือ 1. ราคา หรือค่าเช่าที่พักอาศัย 2. ชนิดของที่พักอาศัย 3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

Jay Siegel<sup>6</sup> ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่คั้งนั้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

William Alonso<sup>7</sup> กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมือง ราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่บริเวณราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลง ตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งคือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่าการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย ควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงาน ซึ่งได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ และสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้น ๆ

Wingo<sup>8</sup> ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากได้ศึกษาพบว่า มีครัวเรือนที่ย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก เพราะต้องการความสะดวก และลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จนกระทั่งพบแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับ Godal (1975) ที่มีความเห็นว่า การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟ ซึ่งจะมีความได้เปรียบในด้านการเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้

<sup>6</sup>Hirsch, 1973 : 56-57 อ้างใน ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ. "การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานย่านสีลม" (วิทยานิพนธ์ สาขาเคหการ,จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย). หน้า14

<sup>7</sup>William Alonso, (Murphy 1975 : 435). RE., *The American city : An urban geography 2<sup>nd</sup> ed.* (New York : Mc-Grawhill), 1975.

<sup>8</sup>Lowdow Wingo, *In Transportation and Urban Land*. Washington, D.C., Resource for the Fulfillment. (New York : Praeger), 1969

Needham<sup>9</sup> มีความเห็นว่าเหตุผลในการรวมตัวของย่านพักอาศัยเกิดขึ้นจาก ประการที่หนึ่ง ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ทำให้ย่านพักอาศัย จับตัวตามแนวเส้นทางคมนาคม และกระจายตัวรอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษา ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยภายนอก (External Economics) การจับตัวดังกล่าวมีผลดีทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของการเมืองได้

### 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัย

ธงชัย สวัสดิการ<sup>11</sup> ได้ศึกษาถึงปัจจัยที่ก่อให้เกิดความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเมือง พบว่าสำหรับประเทศไทยแล้ว โดยทั่วไปปัจจัยที่สำคัญที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพความเป็นอยู่โดยทั่วไป คือ ความพอใจต่อสภาพแวดล้อมชุมชน ความพอใจต่อสาธารณูปโภค / สาธารณูปการ ความพอใจต่อที่ตั้ง ความสะดวกในการติดต่อชุมชน ความพอใจต่อสภาพแวดล้อม ในหน่วยที่พักอาศัยและความพอใจต่อเพื่อนบ้าน โดยพบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญที่สุด คือ ความพอใจต่อสภาพแวดล้อมชุมชน รองลงมาได้แก่ ความพอใจต่อสภาพแวดล้อมในหน่วยที่พักอาศัย ที่ตั้ง และความสะดวกในการติดต่อชุมชน บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และความพอใจต่อเพื่อนบ้านตามลำดับ

ธงชัย กล่าวว่า ความพึงพอใจเป็นความรู้สึกของมนุษย์ ซึ่งอาจจะเป็นความรู้สึกชนิดบวก หรือลบก็ได้ โดยความรู้สึกนี้จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีสิ่งเร้า หรือทรัพยากรเป็นปัจจัยสำคัญที่มากระทบ ดังนั้นความพอใจจึงเป็นการตอบรับทางความรู้สึกในทางบวกของมนุษย์ที่มีต่อสภาพแวดล้อม

การวิจัยของโอนิโบคุน<sup>12</sup> ปัจจัยเรื่องสภาพแวดล้อมภายในชุมชน และการวางผังชุมชนมีการวิจัยจำนวนมากที่เห็นความสำคัญของปัจจัยนี้ ซึ่งแบ่งระบบเคหการเป็น 3 ระบบ คือ ระบบหน่วยที่อยู่อาศัย ระบบสภาพแวดล้อมชุมชน และระบบการบริการชุมชนพบว่า ความไม่พอใจของผู้อยู่อาศัยมีสาเหตุมาจากระบบสภาพแวดล้อมชุมชนมากที่สุด

<sup>9</sup>Barrie Needham, *How Cities Work* (London : Pergamon Press. 1977). pp. 101-106

<sup>11</sup>ธงชัย สวัสดิการ, "การศึกษาความพอใจของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเมือง : การเปรียบเทียบระหว่างกรณีประเทศไทย และประเทศญี่ปุ่น" วารสารประชากรศาสตร์ 2 : (2 เดือนมีนาคม 2530).

<sup>12</sup>Onibokun, 1974 อ้างใน กมลสุรินันท์ : 32

จากแนวความคิดดังกล่าว สามารถสรุปได้ว่าสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. ความหนาแน่นภายในที่พัก
2. เสียงรบกวน และมลภาวะทางเสียง
3. ความสะอาด
4. ความเป็นส่วนตัว
5. ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน
6. ความเป็นสังคมและความสัมพันธ์กับเพื่อนร่วมที่พักอาศัย

ในการศึกษาเบื้องต้นถึงการที่มีมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ตั้งขึ้น ภายในบริเวณของโครงการหมู่บ้านจัดสรรทำให้พบประเด็นที่น่าสนใจหลายประการเกิดขึ้นระหว่างกิจกรรม เป็นที่สถานับการศึกษา และชุมชนพักอาศัย อาทิเช่น

- สภาพความเป็นอยู่ของคนในชุมชน อาจถูกรบกวนในลักษณะของความเป็นส่วนตัวในการพักอาศัย เนื่องจากมีปริมาณของนักศึกษา และบุคลากรของมหาวิทยาลัยเข้า-ออกโดยผ่านทางเข้าของหมู่บ้านวันละไม่ต่ำกว่า 10,000 คน ก่อให้เกิดผลภาวะด้านเสียง , ฝุ่น , อากาศ รวมไปถึงการจราจรที่ติดขัดจากปริมาณของรถอันมากมายที่วิ่งเข้าออกตลอดทั้งวัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการจราจรในช่วงที่มีพิธีรับปริญญา ทำให้การจราจรบริเวณหมู่บ้านทั้งหมด ไม่สามารถเข้า หรือออกได้ จนบางครั้งมีผลกระทบไปถึงถนนสาธารณะช่วงที่ผ่านบริเวณหน้าโครงการด้วย เช่นกัน

- เนื่องจากมหาวิทยาลัยเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ มีผู้คนเข้า - ออกมากมายทั้งบุคลากรของมหาวิทยาลัย หรือบุคคลภายนอกทำให้มักประสบปัญหาเกี่ยวกับการปกครอง หรือการรักษาความปลอดภัย ซึ่งอาจเกิดจากการที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ หรือ เจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอ จนบางครั้งส่งผลกระทบต่อผู้อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร เช่น การเมาสุราอาละวาด การทะเลาะวิวาท หรือการที่มีอาชญากรแอบแฝงตัวเข้ามา เพื่อประกอบอาชญากรรมกับคนภายในหมู่บ้าน

- ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนเสียไปในเบื้องต้น โครงการที่ได้รับการออกแบบให้มีความสวยงาม และเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ถูกค้าของโครงการเป็นผู้มีฐานะดี แต่เนื่องจากมหาวิทยาลัยซึ่งเป็นชุมชนใหญ่ ก่อตั้งขึ้นมาภายในโครงการ กลับต้องถูกใช้งานอย่างหนัก ทำให้เกิดการเสียหายชำรุดลงอย่างรวดเร็วก่อนเวลาอันควร อีกทั้งจะเป็นภาระอันหนักหน่วงต่อเจ้าของโครงการในการบำรุง และดูแลรักษาให้สภาพที่ดี ถึงแม้ว่าอาจจะมีการจัดเก็บค่าบำรุงทรัพย์สินส่วนกลางแล้วก็ไม่พอสอดคล้อง การคาดหวังให้ภาครัฐเข้ามาช่วยเหลือก็ไม่สามารถทำได้ เนื่องจากยังมีภาระที่จะต้องพัฒนาโครงการใหม่ขึ้นมาภายหลัง

- ลักษณะและพฤติกรรมของลูกค้าเปลี่ยนไป จากจุดนี้ก็จะเห็นได้ชัดเจน คือ บริเวณ ๗ ที่ตั้ง มหาวิทยาลัยเดิมเป็นบ้านพักอาศัยในลักษณะของบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีบริเวณพอสมควร ได้ถูกคิดแปลง ต่อเติมเพื่อใช้ในการพาณิชย์ เช่น กิจการหอพัก ร้านค้า ร้านอาหาร หรืออื่น ๆ เพื่อรองรับความต้องการของนักศึกษา แม้แต่บางส่วนที่โครงการจัดเตรียมเป็นที่ดินเปล่าเพื่อขายให้ลูกค้า สร้างเป็นบ้านพักก็ถูกเปลี่ยนมือเป็นการสร้างอาคารพาณิชย์แทน โดยมีเป้าหมายดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น กลุ่มลูกค้าซึ่งเดิมซึ่งตั้งเป้าหมายว่าจะเป็นลูกค้ามีระดับหรือฐานะดี ก็เปลี่ยนเป็นพ่อค้า , แม่ค้าอีกกลุ่มหนึ่งแทน การสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ก็ขาดความเป็นระเบียบ และสร้างมุมมองที่ไม่สวยงามต่อโครงการ เนื่องจากผู้ลงทุนคิดว่าต้นทุนราคาของที่ดินมีราคาสูง จึงจะต้องทำกำไรให้ได้สูงสุด จึงขาดการใส่ใจต่อผลกระทบทางด้านทัศนียภาพไป

- เกิดปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่อาจจะไม่เพียงพอ เนื่องจากจำนวนผู้ใช้มีเกินจากที่เตรียมไว้ หรือหากมีการเตรียมตั้งแต่แรก ก็ถือว่าเป็นการลงทุนมูลค่ามหาศาล ซึ่งอาจมีผลทำให้ราคาของที่อยู่อาศัยในโครงการสูงขึ้น ลูกค้าของโครงการอาจจะต้องรับภาระการลงทุนดังกล่าวด้วยก็เป็นได้

- หากมองทางด้านการตลาดแล้ว การที่มีมหาวิทยาลัยภายในโครงการน่าจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่โครงการ เนื่องจากเป็นการนำความเจริญ และคนจำนวนมากเข้ามาสู่โครงการ ซึ่งตัวโครงการเองก็ตั้งอยู่ติดจากถนนวิภาวดีรังสิตถึง 5 กม. แต่ภายหลังที่เกิดมหาวิทยาลัยขึ้นทำให้สามารถขยายโครงการออกไปถึง 9 โครงการภายในเวลาเพียงไม่กี่ปี เป็นจำนวนพื้นที่เกือบ 4,000 ไร่ มูลค่าของที่ดินก็สูงขึ้นตามไปด้วย นอกจากนี้บริเวณรอบ ๆ โครงการก็ได้รับการพัฒนาขึ้นอย่างรวดเร็ว ภายในระยะเวลาอันสั้นเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ลูกค้ากลุ่มหนึ่งของโครงการจะมาจากผู้ปกครอง และนักศึกษารวมถึงบุคลากรของมหาวิทยาลัยเอง เพราะเป็นมหาวิทยาลัยเอกชน ค่าหน่วยกิตมีราคาสูงจึงมักจะเป็นผู้มีฐานะดี มีกำลังซื้อตรงต่อเป้าหมายโครงการ ไม่ว่าจะซื้อให้บุตรหลานพักอาศัยระหว่างศึกษาหรือ เพราะเห็นความน่าอยู่อาศัยของโครงการก็ตาม แต่ส่วนหนึ่งที่โครงการอาจสูญเสียบ้างก็คือ มีการซื้อขายเพื่อเก็งกำไร แต่ก็มีไม่มากนักเพราะลูกค้ากลุ่มแรก ๆ มักจะซื้อโครงการเพื่อการอยู่อาศัยมากกว่าการซื้อเชิงพาณิชย์

- ผลกระทบอีกประการหนึ่งที่ศึกษาพบในเบื้องต้นคือ ทางโครงการ ได้มีการจัดเตรียม และพัฒนาพื้นที่ภายในโครงการส่วนหนึ่งให้เป็น SHOPPING PLAZA (RETAIL SHOP) แต่ปรากฏว่าไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร ทั้งที่บางส่วนจัดให้เป็นสวัสดิการต่อมหาวิทยาลัย ทั้งนี้อาจสืบเนื่องมาจากเอกชนรายย่อยได้พัฒนาโครงการรูปแบบเดียวกันขึ้นมาแข่งขัน โดยมีข้อได้เปรียบที่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมากกว่าก็อาจเป็นไปได้ ซึ่งในระยะแรกทางโครงการได้มีมาตรการขึ้นมาควบคุมเหตุการณ์ดังกล่าว แต่ก็ไม่สามารถควบคุมหรือยับยั้งได้ตามต้องการ

จะเห็นได้ว่าการที่เกิดมหัศจรรย์ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยโดยมีผลดี และผลเสียแตกต่างกันออกไป ซึ่งผลการศึกษาครั้งนี้จะทำให้ทราบถึงข้อมูลต่างๆเหล่านี้ว่า ผู้พักอาศัยรับผลอย่างไรต่อกรณีดังกล่าว