



บทที่ 6

ข้อสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

โครงการพิเศษเอกชนประเภทบ้านจัดสรร นับว่าได้มีส่วนร่วมในการช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย เสริมจากภาครัฐบาลสำหรับผู้มีรายได้น้อยและสูง ซึ่งได้ขยายตัวอย่างมาก ในระหว่างปี 2516-2517 จนถึงปัจจุบัน ในการจัดสร้างนั้นได้มีหน่วยงานของรัฐ เข้ามามีส่วนช่วยควบคุมในการดำเนินงานในเรื่องของระบบมาตรฐานต่างๆ ของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ซึ่งในสภาพความเป็นจริงมักมิได้มีส่วนควบคุมธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรให้ทำตามข้อกำหนดได้ เพราะมักมีการหลีกเลี่ยงอยู่เสมอในทางปฏิบัติ และมักส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยโดยตรง นอกจากปัญหาในด้านนี้แล้ว ในสายตาของนักวิชาการปัจจุบันตลอดจนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการออกแบบ มักมีคำตำหนิอยู่เสมอว่า สภาพแวดล้อมที่ได้กำหนดสำหรับผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้สอยนั้นจะส่งผลกระทบต่อผู้ใช้สอยหรือไม่ เพราะได้ปรากฏให้เห็นในสภาพที่เป็นจริงแล้วว่า การกำหนดสภาพแวดล้อมโดยการตั้งสมมติฐานเองโดยไม่คำนึงถึงผู้ใช้สอยนั้น มักจะไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยและเกิดปัญหาในด้านต่างๆขึ้น ทั้งในรูปของการขาดแคลน ปัญหาด้านคุณภาพตลอดจนปัญหาอื่นอันเป็นผลจากการออกแบบสภาพแวดล้อมนั้น

การดำเนินการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรรจึงนับได้ว่าเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง เมื่อพิจารณาถึงแนวโน้มที่จะยังขยายตัวเป็นจำนวนมากต่อไป การศึกษาเพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ดำเนินการมาในยุคแรกๆ ย่อมจะเป็นประโยชน์สำหรับการนำเอาผลที่ได้ไปปรับปรุงพัฒนาโครงการพิเศษประเภทเดียวกันได้ในอนาคต และในการศึกษาโดยการเลือกเอาพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในแง่ความรู้สึกและทัศนคติมาใช้ประกอบการพิจารณาและประเมินผลโครงการนั้น ผู้ศึกษาเชื่อว่าผลที่ได้จะต้องเป็นข้อมูลที่มีความสำคัญต่อการกำหนดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันในอนาคต ตลอดจนเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่ในปัจจุบันในทางที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น

ในการศึกษาโดยอาศัยความพอใจในสภาพแวดล้อมเป็นเครื่องวัดความสำเร็จของโครงการ และอาศัยความรู้สึกและทัศนคติเป็นเครื่องมือที่จะใช้อธิบายสาเหตุของระดับความพอใจที่ได้นั้น สภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 4 แห่งได้ถูกแบ่งสำหรับการศึกษานี้ออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆคือ สภาพแวดล้อมทางด้านกายภาพภายในชุมชนที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมทางด้านสาธารณูปโภคและการดูแลชุมชน จากการศึกษาซึ่งได้เน้นทางด้านกายภาพภายในชุมชนเป็นสำคัญนั้น สามารถสรุปผลการศึกษา

ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งขึ้นคือ

ข้อสรุปผลที่ได้จากการวิจัย

ในการประเมินผลของโครงการโดยอาศัยความพอใจของผู้อยู่อาศัยซึ่งมีสภาพมูลฐานทางเศรษฐกิจและสังคมที่ใกล้เคียงกันนั้น จากการหาค่ารวมของมัธยเมเลขคณิตของความพอใจทุกองค์ประกอบและจัดลำดับพบว่า หมู่บ้านสัมมากรและหมู่บ้านเมืองทองจะมีความพึงพอใจในชุมชนของตนอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน สูงกว่าหมู่บ้านผาสุกและหมู่บ้านพฤษชาติตามลำดับ ในการเปรียบเทียบและจัดเรียงลำดับองค์ประกอบทางด้านกายภาพ ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้งหมดมีความพอใจในเกณฑ์ "ค่อนข้างพอใจ" ถึง "พอใจมาก" ในองค์ประกอบของชุมชนโดยรวม ถนนและทางเท้าในชุมชน และอาคารพาณิชย์ในชุมชน ซึ่งเป็นองค์ประกอบกายภาพพื้นฐานของชุมชนและองค์ประกอบด้านบริการที่มีความจำเป็นต่อชีวิตประจำวัน มากกว่าองค์ประกอบด้านสิ่งแวดล้อมความสะอาดด้านสันตนาการที่ใช้เป็นเครื่องส่งเสริมการขายของโครงการ อันได้แก่ สโมสรและสระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะและที่โล่งเพื่อการพักผ่อน ซึ่งองค์ประกอบทั้งหมดจะมีคะแนนประเมินความพอใจส่วนใหญ่ในเกณฑ์ "ค่อนข้างไม่พอใจ" ถึง "ไม่พอใจมาก"

ส่วนการศึกษาถึงความรู้สึกและทัศนคติซึ่งใช้อธิบายถึงสาเหตุของระดับความพอใจนั้น ความพอใจในชุมชนโดยรวมจะเกิดจากรู้สึกที่ว่า เป็นชุมชนที่ไม่แออัด มีความเงียบสงบ ร่มรื่นและมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย สำหรับความพอใจในถนนและทางเท้าของชุมชนนั้นจะเกิดจากรู้สึกที่ว่า ถนนในหมู่บ้านส่วนใหญ่กว้างขวางและไม่พลุกพล่าน สภาพของถนนโดยทั่วไปอยู่ในเกณฑ์ที่ดีและมีความปลอดภัยในการใช้สอย ส่วนความพอใจในอาคารพาณิชย์ในชุมชนนั้นจะเกิดจากรู้สึกที่ว่า ร้านค้าเหล่านั้นอยู่ใกล้หน่วยพักอาศัย สามารถไปใช้สอยได้สะดวกและมีจำนวนมากเพียงพอตามลำดับ

สำหรับความรู้สึกและทัศนคติซึ่งใช้อธิบายสาเหตุของระดับความพอใจที่เกิดขึ้นในแง่ลบต่อองค์ประกอบด้านสิ่งแวดล้อมความสะอาดด้านสันตนาการนั้น ส่วนใหญ่จะเกิดจากรู้สึกที่ว่าบรรยากาศไม่น่าใช้สอย ขาดความร่มรื่นของบริเวณ ตลอดจนปราศจากการดูแลรักษาทั้งอุปกรณ์และบริเวณให้อยู่ในสภาพที่อยู่เสมอ

ผลกระทบของสภาพแวดล้อมกายภาพต่อความรู้สึกทัศนคติผู้อยู่อาศัย

ในการศึกษาปัญหาที่เกิดจากการใช้สอยสภาพแวดล้อมกายภาพ ในด้านการออกแบบ และวางผังองค์ประกอบชุมชนโดยอาศัยทัศนคติและความพอใจเป็นเครื่องประกอบการพิจารณา นั้นสามารถสรุปถึงผลกระทบของสภาพกายภาพต่อความรู้สึกจากการศึกษาได้ดังนี้

ทัศนคติต่อผลกระทบในเรื่องปริมาณและขนาดขององค์ประกอบชุมชน

อัตราส่วนการใช้ที่ดินของชุมชนที่ศึกษานั้นผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกในแนวทางที่ดีตรงกันในเรื่องพื้นที่ของส่วนที่เป็นเส้นทางคมนาคม ซึ่งส่วนใหญ่จะถูกให้ความสำคัญโดยมีสัดส่วนการใช้ที่ดินสูงกว่ามาตรฐานสัดส่วนที่กำหนด สำหรับการใช้อำนาจที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะมีความหนาแน่นที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อคิดเทียบเป็นจำนวนครอบครัว/ไร่ ค่าเฉลี่ยที่ได้ 2.7 ครอบครัว/ไร่ สำหรับหมู่บ้านที่นำมาศึกษาผู้อยู่อาศัยต่างมีทัศนคติที่ดีในเรื่องของความเงียบสงบ (\bar{X} รวม = 4.00) และไม่แออัด (\bar{X} รวม = 4.10) ตรงกันอย่างชัดเจนทุกหมู่บ้าน ตามลักษณะของการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรชานเมืองทั่วไปซึ่งมักมีหน่วยพักอาศัยอยู่ห่างกันและมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการปลูกต้นไม้ อาจกล่าวได้ว่าไม่มีปัญหาในเรื่องของความพลุกพล่านหรือแออัดของการอยู่อาศัย เช่นเดียวกับ การอยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรรชานเมืองส่วนใหญ่ทั่วไป

สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อสำหรับเป็นส่วนให้ความสะดวกและบริการชุมชนนั้น เมื่อพิจารณาตามสัดส่วนการใช้ที่ดินที่เป็นอยู่จะเห็นได้ว่าถูกให้ความสำคัญน้อยกว่าในเรื่องของถนนและทางเท้า อย่างไรก็ตามเมื่อศึกษาในรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ที่ได้จัดเตรียมไว้ นั้นผู้ใช้สอยไม่ได้แสดงทัศนคติที่เลวร้ายมากนักสำหรับพื้นที่ที่มีในแต่ละองค์ประกอบ โดยผู้อยู่อาศัยจะมีทัศนคติที่ค่อนข้างดีสำหรับความเพียงพอของร้านค้าในชุมชน และความกว้างขวางของสโมสร สระว่ายน้ำ ส่วนในองค์ประกอบของสนามเด็กเล่นและที่โล่งเพื่อการพักผ่อนนั้นผู้อยู่อาศัยจะมีทัศนคติอยู่ในระดับปานกลางในเกณฑ์ "ยอมรับได้"

ทัศนคติต่อผลกระทบในเรื่องของตำแหน่งที่ตั้งและระยะทาง

ศูนย์กลางของชุมชนที่ประกอบไปด้วย สโมสร สระว่ายน้ำ สวนพักผ่อน และสนามเด็กเล่น นั้น จากสภาพของที่ตั้ง ซึ่งอยู่ริมถนนสายประธานบริเวณปากทางเข้าหมู่บ้านและบริเวณศูนย์กลาง

ของหมู่บ้านทุกแห่ง จะไม่ปรากฏจากผู้ใช้สอยถึงความแตกต่างด้านความรู้สึกที่ว่า มีความสะดวกในการเข้าถึงและความรู้สึกไกล-ใกล้อย่างมีนัยสำคัญทั้ง 4 หมู่บ้าน โดยผู้ใช้อาศัยให้ความรู้สึกในเรื่องของการเข้าถึงว่าเข้าถึงได้สะดวกพอควร (\bar{X} รวม = 2.95) และความรู้สึกในเรื่องของระยะทางที่เป็นอยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 600 เมตรว่า เป็นระยะที่ผู้ใช้สอย "ยอมรับได้" (\bar{X} รวม = 2.90)

อย่างไรก็ตามในการกำหนดตำแหน่งที่ตั้งขององค์ประกอบต่างๆ จำเป็นต้องพิจารณาถึงพฤติกรรมตลอดจนกิจกรรมที่เกิดขึ้นให้สอดคล้องกับสภาพที่เป็นจริงควบคู่กันไป สำหรับที่ตั้งสนามเด็กเล่นของหมู่บ้านที่ส่วนใหญ่ได้กำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของศูนย์กลางชุมชน ซึ่งค่อนข้างไกลจากหน่วยพักอาศัยโดยส่วนรวมนั้น (ระยะทางเฉลี่ยจากผู้ตอบแบบสอบถาม 450 เมตร) อาจไม่เหมาะสมกับความต้องการและพฤติกรรมการเล่นของเด็ก ซึ่งต้องการเล่นเป็นช่วงๆ ไม่นานนักตลอดจนยังต้องการอยู่ในสายตาของผู้ปกครอง จากการศึกษาเด็กจะถูกระบุว่า มักเล่นบนถนนหน้าบ้านของตนรองลงมาจากเล่นอยู่ภายในสนามของบ้าน ส่วนสนามเด็กเล่นของหมู่บ้านนั้นจะถูกระบุว่าเด็กไปใช้น้อยที่สุด ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงระยะทางของจุดที่เกิดกิจกรรมแล้วนับว่าสนับสนุนข้อสรุปของการศึกษาของ Robin C. More ที่ว่า กิจกรรมการเล่นของเด็กและสนามเด็กเล่น ไม่ควรอยู่ห่างจากบ้านเกินกว่า 100 เมตร

เช่นเดียวกันกับการมีพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อนของหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นรูปแบบที่ทุกหน่วยต่างก็มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการปลูกต้นไม้เพื่อสนองกิจกรรมด้านนี้ การพึ่งพาอาศัยบริเวณแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติของหมู่บ้านเพื่อการพักผ่อน อาจเป็นเพียงความต้องการที่ได้จากการมองเห็นมากกว่าการใช้สอยในพื้นที่จริง การรวมตัวกันของพื้นที่ที่กว้างใหญ่อยู่บริเวณศูนย์กลางของชุมชนที่เป็นอยู่แต่เพียงแห่งเดียวอาจมีความเหมาะสมในระดับหนึ่ง แต่การศึกษานี้ได้ชี้ให้เห็นแล้วว่าการที่ไม่สามารถมองเห็นพื้นที่และกิจกรรมบนพื้นที่นั้นจากหน่วยพักอาศัย ทำให้มีความรู้สึกที่มีต่อพื้นที่นั้นไม่สอดคล้องมากนักกับสภาพที่เป็นจริงทั้งในเรื่องปริมาณของพื้นที่และระยะทาง¹ ซึ่งเมื่อวิเคราะห์

¹ ผู้ใช้อาศัยในหมู่บ้านทั้งหมดให้ค่าประเมินเฉลี่ยในเรื่องของระยะทาง $\bar{X} = 2.69$ และความรู้สึกเพียงพอของพื้นที่ $\bar{X} = 2.80$ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับระยะที่สามารถเดินได้ภายใน 10 นาทีตาม NEIGHBORHOOD CONCEPT ของ PERRY และมาตรฐานสัดส่วนของพื้นที่ ซึ่งค่อนข้างจะมีคุณภาพในแต่ละหมู่บ้านแล้ว นับได้ว่าไม่สอดคล้องนักระหว่างความรู้สึกกับสภาพกายภาพ

จากการศึกษาของ Bangs และ Mahler ในเรื่องของการสัมพันธ์ระหว่างการมองเห็นและระยะทางในการปรับปรุงสวนสาธารณะเพื่อให้มีต้นไม้ใช้สอยมากขึ้นแล้ว¹ การกระจายตัวของพื้นที่สีเขียวที่มีขนาดไม่ใหญ่มากตามบริเวณต่างๆ ของหมู่บ้านที่สามารถมองเห็นได้จากหน่วยพักอาศัยมากหน่วยแล้ว น่าจะทำให้ความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยเป็นไปในทางที่ดีขึ้น ทั้งในเรื่องของปริมาณและระยะทาง

เนื่องจากเป็นชุมชนสำหรับพักอาศัย ความจำเป็นในการจับจ่ายใช้สอยของใช้ประจำวัน จึงเกิดขึ้น ตามจุดต่างๆ ของหมู่บ้านที่มีประสิทธิภาพในการเข้าถึงสูง เช่น บนสองข้างของถนนสายประธานในหมู่บ้านเมืองทอง และบริเวณหัวมุมจุดบรรจบของถนนสายย่อยของหมู่บ้านสัมมากร จะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของหน่วยพักอาศัยเป็นพักอาศัยผสมพาณิชย์กรรม ซึ่งถือเป็นร้านค้าย่อยที่เสริมจากตึกแถวที่มีอยู่ ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้ใช้สอยได้แสดงทัศนคติในทางที่ดีต่อปรากฏการณ์ที่ว่า มีความสะดวก เนื่องจากสอดคล้องกับกิจกรรมการใช้สอยที่ต้องการ ความรวดเร็วและสะดวกในการเข้าถึง อย่างไรก็ตามในการพิจารณาเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนในส่วนนั้นๆ จากการศึกษพบว่าสิ่งที่ต้องพิจารณาคงคู่ไปด้วยก็คือ การคำนึงถึงระยะทางที่เหมาะสมสำหรับรัศมีการเดินหรือการใช้จักรยาน ซึ่งเป็นวิธีหลักของการคมนาคมภายในหมู่บ้านจัดสรร

ทัศนคติต่อผลกระทบในสภาพกายภาพทั่วไปในชุมชน

ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบริเวณเป็นเรื่องที่ผู้อยู่อาศัยได้ให้ความสำคัญมากเรื่องหนึ่ง เป็นที่น่าสังเกตว่าในขณะที่บริเวณถนนสายต่างๆ ของชุมชนซึ่งผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกว่าจะอากาศมากนั้น ในองค์ประกอบอื่นๆ เช่นบริเวณสโมสร-สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น และบริเวณที่โล่งเพื่อการพักผ่อนของชุมชน จะมีค่าประเมินในทางที่ไม่ดีนัก ($\bar{x} \approx 2.5$) และจัดได้ว่ามีอิทธิพลต่อความพอใจขององค์ประกอบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งความรู้สึกเหล่านี้ก็สอดคล้องกับความเป็นจริงที่ว่า ส่วนใหญ่จะขาดการดูแลรักษาในองค์ประกอบเหล่านี้ นอกจากนี้ยังพบว่าความรู้สึกสะอาดสกปรกยังมีความสัมพันธ์กับระดับของการซ่อมแซมบำรุงรักษาอุปกรณ์ และการดูแลบริเวณของภูมิสถาปัตยกรรม

¹ ส่วนหนึ่งของการศึกษาในเรื่องของระยะทางพบความสัมพันธ์ที่ว่า ผู้อยู่อาศัยที่อยู่ไกลเกินกว่า 120 เมตรจะมีความรู้สึกในทางลบและไม่นิยมมาใช้สอยพื้นที่นั้น แต่หากมีการจัดให้มองเห็นพื้นที่และกิจกรรมบนพื้นที่นั้น ระยะทางของผู้ที่จะมาใช้ก็จะเป็นเพิ่มห่างออกไป

โดยเฉพาะการดูแลติดตั้งหน้าของบริเวณ ซึ่งมีระดับสูง

ในทัศนคติของ คนทั่วไปมักรู้สึกว่าจะไม่มีความปลอดภัยในทรัพย์สินเท่าที่ควรในการอยู่อาศัย ในหมู่บ้านจัดสรร แต่ในความเป็นจริงผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีความรู้สึกและทัศนคติที่ดีตรงกันใน เรื่องนี้ ว่ามีความปลอดภัยพอสมควรในเรื่องของการปราศจากการประทุษร้ายต่อทรัพย์สินใน เกาะ สถาน (\bar{X} รวม = 3.08) อย่างไรก็ตามพบว่าลักษณะทางกายภาพของขอบเขตชุมชน [BOUNDARY] มีผลกระทบต่อความแตกต่างของความรู้สึกของแต่ละหมู่บ้านเช่นกัน โดยเฉพาะการมีขอบเขตของ พื้นที่โครงการที่ค่อนข้างแคบและยาวของหมู่บ้านพฤษชาติ การขาดลักษณะที่เด่นชัดของขอบเขต โครงการและมีความมรกร้างเป็นต้น การมีจุดเข้าออกที่ต้องการการควบคุมมากจุดก็นับว่ามีผลต่อ ความรู้สึกปลอดภัยเช่นกัน ในหมู่บ้านผาสุกและหมู่บ้านพฤษชาติซึ่งมีจุดที่ต้องควบคุมมากกว่าหนึ่งจุด นั้น ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกที่ทำให้ประสิทธิภาพในการควบคุมดูแลนั้นลดลงและมีผลกระทบต่อ ความรู้สึกปลอดภัย

ความปลอดภัยในการใช้รถใช้ถนนในหมู่บ้านนั้นจัดได้ว่าเป็นความปลอดภัยที่ผู้อยู่อาศัยให้ ค่าประเมินสูงสุดในเรื่องความปลอดภัยทั้งหมดในการอยู่อาศัย (\bar{X} รวม = 3.49) มีเพียงบางจุดใน หมู่บ้านบางแห่งที่เป็นข้อผิดพลาดจากการออกแบบซึ่งผู้อยู่อาศัยระบุว่าอันตราย แต่ก็ไม่อยู่ในชั้น ที่ร้ายแรงนัก ซึ่งความรู้สึกที่ดีเหล่านั้นส่วนใหญ่จะเนื่องจากการที่รถไม่พลุกพล่านมากนักและผู้ใช้สอย มักจะมีความระมัดระวัง

ข้อเสนอแนะผลที่ได้จากการศึกษา

ในการศึกษาถึงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยแบบบ้านจัดสรร โดยอาศัยทัศนคติและความพอใจของผู้อยู่อาศัยนั้น เนื่องจากการศึกษาเฉพาะรายละเอียดที่ได้จึงไม่สามารถใช้เป็นนัยทั่วไปสำหรับ โครงการบ้านจัดสรรทั่วไปได้ แต่ผลจากการศึกษาบางส่วนนับว่าเป็นประโยชน์และสามารถสรุป ประเด็นสำคัญสำหรับเสนอแนะผู้เกี่ยวข้องดังนี้

ข้อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานของรัฐ

ความกว้างของถนน ตามมาตรฐานที่เป็นอยู่ของประกาศ ปว.ฉบับ 286 ควรพิจารณาให้ ลดลง เพราะมาตรฐานปัจจุบันนั้นโดยเฉพาะถนนสายประธานซึ่งกำหนดให้กว้างถึง 17.00 เมตรนับ ว่าค่อนข้างสูง ถึงแม้ว่าความกว้างของถนนเหล่านี้ได้ถูกผ่อนผันลดขนาดลงเพื่อประโยชน์ในทาง เศรษฐ-

กิจและสังคมแล้วก็ตาม ซึ่ง เมื่อพิจารณาจากผลการศึกษาในเรื่องทัศนคติของผู้อยู่อาศัยตลอดจนประ-
 เภทของรถและความเร็วที่ควรจะเป็นแล้ว น่าจะสามารถตกลงอีกได้จากมาตรฐานที่เป็นอยู่และควร
 พิจารณาให้ความสำคัญของคนเดินเท้ามากกว่าความสำคัญของรถ

ข้อเสนอแนะสำหรับการวางแผน

- ในการวางแผนของถนนควรพยายามลดจุดตัดในลักษณะของ 4 แยกแบบตารางให้มากที่สุด
 ซึ่งจะทำให้เกิดความรู้สึกที่ปลอดภัยกว่าสำหรับผู้ใช้สอย โดยการลดจุดตัดนี้อาจเป็นไปในรูปของการ
 ออกแบบถนนแบบวนรอบ [LOOP SYSTEM] หรือพยายามลดการตัดของถนนแบบ 4 แยกให้อยู่ในรูป
 ของสารบรรจบแบบตัว "ที" ["TEE" INTERSECTION]

- ในส่วนของร้านค้าในหมู่บ้าน ควรพิจารณากำหนดให้มีร้านค้ากระจายตัวจากศูนย์กลาง
 นอกเหนือจากบริเวณที่เป็นจุดรวมของการค้าขายของหมู่บ้าน เพราะทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความรู้สึก
 สะดวกต่อการไปใช้สอยเพิ่มขึ้น โดยตำแหน่งที่ตั้งของร้านค้าควรเป็นบริเวณที่มีประสิทธิภาพในการ
 เข้าถึงสูง เช่น ริมถนนสายหลัก, บริเวณจุดตัดหัวมุมถนน โดยรัศมีการให้บริการจะต้องอยู่ในระยะ
 ทางที่เหมาะสมสำหรับการเดินหรือขี่จักรยาน

- ส่วนสาธารณะควรมีการกระจายออกเป็นส่วนย่อยเล็ก ๆ ที่สามารถเสริมสร้างโอกาส
 รับรู้มากที่สุดสำหรับผู้อยู่อาศัย การมีบริเวณพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่และไม่มีต้นไม้ไปขึ้นนั้นนอกจากจะ
 ทำให้เกิดความสิ้นเปลืองในการดูแลรักษาแล้ว ในบางครั้งความรกร้างของบริเวณที่ถูกปล่อยปละ
 ละเลยอาจกลายเป็นพื้นที่อันตรายและก่อให้เกิดผลร้ายเนื่องจากเป็นจุดบอด

- ควรพยายามลดจุดที่ต้องการการควบคุมการเข้าออกให้เหลือน้อยที่สุด ขณะเดียวกัน
 ควรหลีกเลี่ยงลักษณะการเป็นทางผ่านของชุมชนซึ่ง NEWMAN ถือว่าเป็นการทำลายพื้นที่ป้องกันซึ่งมี
 ผลให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกปลอดภัยน้อยลง ในขณะเดียวกันสภาพทางกายภาพของขอบเขตโครงการควร
 จะให้ความสำคัญ การออกแบบถนนให้อยู่ติดและขนานไปกับขอบเขตโครงการโดยปราศจากหน่วย
 พักอาศัยกันอยู่ ทำให้ยากแก่การดูแลป้องกันและบ่อยครั้งมักจะเป็นทางเข้าและทางหนีของผู้ร้าย

- ปัญหาน้ำท่วมนับเป็นปัญหาสำคัญที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรปัจจุบันส่วนใหญ่เผชิญอยู่
 และเป็นสาเหตุหนึ่งในการย้ายของผู้อยู่อาศัย เมื่อมีโอกาส โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน
 ที่มีภูมิประเทศเป็นที่ลุ่มและไม่ได้ทำการป้องกันล่วงหน้า ปัญหานี้ นับเป็นประเด็นสำคัญที่ทุกฝ่ายควร

ให้ความสนใจ โดยเฉพาะผู้ออกแบบควรจะได้มีการวางแผนป้องกันล่วงหน้าควบคู่ไปกับการวางแผนโครงการอย่างระมัดระวัง

ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ดำเนินโครงการและผู้บริหารโครงการ

แนวความคิดถึงผลตอบแทนทางสังคมในด้านการจัดให้มีองค์ประกอบต่าง ๆ ด้านสันตนาการสำหรับผู้ดำเนินโครงการนั้นเป็นสิ่งที่ดี ในขณะที่เดียวกันผู้บริหารภายหลังการเข้าอยู่อาศัยควรจะให้ความสำคัญในเรื่องของการดูแลรักษาบริเวณเหล่านี้ด้วยเช่นกัน จากการศึกษาพบว่าสาเหตุของการมีทัศนคติที่ไม่ดีนักต่อองค์ประกอบเหล่านี้ของผู้ใช้สอย เนื่องมาจากการถูกละเลย ละเลยขาดการดูแลรักษาและการจัดการที่ดีในเรื่องต่างๆ ทั้งในเรื่องสภาพอุปกรณ์และความสะอาดเป็นระเบียบของบริเวณ ซึ่งในสภาพที่เป็นจริงแล้วนับว่าเป็นภาระที่หนักสำหรับกิจการบ้านจัดสรรที่ต้องลดต้นทุนเพื่อการอยู่รอด อย่างไรก็ตามข้อบกพร่องเหล่านี้หากไม่ละเลยจนเกินไปได้รับการแก้ไขให้มีการพัฒนาด้านสุนทรียภาพให้เกิดบรรยากาศที่ส่งเสริมการใช้สอย มีการรักษาบริเวณตลอดจนภูมิสถาปัตยกรรมในบริเวณอย่างสม่ำเสมอ นอกจากจะทำให้เกิดผลดีต่อผู้อยู่อาศัยเองแล้วภาพพจน์ของโครงการที่ดีขึ้น ย่อมส่งผลถึงผู้ดำเนินโครงการในอนาคตอีกด้วย

ข้อมูลและผลสรุปจากการศึกษาที่ผ่านมา ได้ชี้ให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยนั้นมีความพอใจในองค์ประกอบกายภาพต่างๆ ของชุมชนของตนพอสมควร โดยมีความพอใจมากที่สุดต่อสภาพภายในชุมชนที่อยู่อาศัย องค์ประกอบพื้นฐานของชุมชนประเภทถนนและทางเท้าและส่วนบริการที่จำเป็นต่อการใช้สอยในชีวิตประจำวัน สำหรับองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสันตนาการนั้นจะมีความพอใจในระดับหนึ่งที่ไม่สูงนัก สำหรับปัญหาเรื่องน้ำท่วมซึ่งเป็นประเด็นที่ไม่ได้เน้นศึกษาแต่พบว่ามีมีความสำคัญนั้นน่าจะได้รับ ความสนใจแก้ไขจากทุกฝ่าย เนื่องจากมีอิทธิพลและเป็นสาเหตุของการย้ายของผู้อยู่อาศัยมากกว่าสาเหตุจากสภาพแวดล้อมที่ศึกษา อย่างไรก็ตามเมื่อมองโดยรวมแล้วอาจกล่าวได้ว่า การวางแผนขององค์ประกอบกายภาพต่าง ๆ นั้น ผู้เกี่ยวข้องทั้งหมดสามารถสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในระดับที่พึงพอใจ และจากการศึกษากรณีตัวอย่างทั้ง 4 แห่งอาจสรุปได้ว่าผู้เกี่ยวข้องในธุรกิจบ้านจัดสรรประสบความสำเร็จพอสมควรสำหรับการช่วยแก้ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้อ่อนกลางและรายได้สูง

ข้อเสนอแนะในการศึกษาในอนาคต

เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มของการวางผังที่ให้ความสำคัญของสภาพแวดล้อมทั้ง โครงการ โดยการกระจายสวนสาธารณะและที่ว่างในโครงการนั้นได้เพิ่มสูงขึ้น อันเป็นการเน้นด้านระบบภูมิทัศน์มากกว่าส่วนของสโมสรและสระว่ายน้ำซึ่งเคยใช้เป็นเครื่องส่งเสริมการขายที่สำคัญในอดีต และจากการศึกษากรณีตัวอย่างทั้ง 4 หมู่บ้านพบว่าไม่มีปัญหาที่จะส่งผลกระทบต่อความพอใจในเรื่องของขนาดและปริมาณขององค์ประกอบภายในชุมชนที่ศึกษา แต่มีปัญหบางประการในด้านคุณภาพขององค์ประกอบชุมชนอันเป็นผลมาจากการออกแบบและวางผัง ซึ่งข้อเสนอแนะสำหรับแนวทางการศึกษาต่อไปในอนาคตที่เห็นได้ชัดจากประเด็นนี้คือ ควรมีการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างโครงการลักษณะเดียวกันกับกรณีตัวอย่างกับโครงการหมู่บ้านที่เน้นการออกแบบและวางผังด้านภูมิทัศน์ภายในโครงการ ซึ่งโครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา โดยการศึกษาควรเป็นการศึกษาในเชิงเปรียบเทียบว่าแนวความคิดการวางผังบริเวณจะมีอิทธิพลต่อความแตกต่างของความพอใจของผู้อยู่อาศัยประการใดหรือไม่

การประเมินโครงการในลักษณะดังกล่าวนี้ ควรทำในลักษณะที่ต่อเนื่องกันและครอบคลุมกรณีศึกษามากขึ้น เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มของการพัฒนาของผู้ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจบ้านจัดสรรซึ่งได้เห็นความสำคัญของสภาพแวดล้อมที่สำหรับการอยู่อาศัย และพยายามจัดเตรียมให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย