

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม กรณีศึกษา: หมู่บ้าน  
ประชานิเวศน์ 1



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2561  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE LAND USE CHANGES OF HOUSING ESTATE DEVELOPED IN THE FIRST AGE: A CASE  
STUDY OF PHACHANIWET 1



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban and Regional  
Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2018

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม กรณีศึกษา: หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1
โดย	น.ส.ปฐมา ภัยผ่องแผ้ว
สาขาวิชา	การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	อาจารย์ ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัชฐิติ)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	
.....	ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.นพินทร์ ตาปนานนท์)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(อาจารย์ ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์)	
.....	กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.กมลทิพย์ พานิชภัคดี)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤตพร หัวใจเจริญ)	

ปฐมา ภัยพองแผ้ว : การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม กรณีศึกษา: หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1. ( THE LAND USE CHANGES OF HOUSING ESTATE DEVELOPED IN THE FIRST AGE: A CASE STUDY OF PHACHANIWET 1) อ.ที่ปรึกษาหลัก : อ. ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์

งานวิจัยนี้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่มในพื้นที่หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการ วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และวิเคราะห์ผลกระทบที่มีผลต่อการอยู่อาศัย โดยแบ่งวิธีการศึกษาออกเป็น 3 ส่วน คือ นำข้อมูลแผนผังในอดีตมาศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน และนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับผลการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน จากนั้นทำการคัดเลือกพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงกว่าในบริเวณอื่นมาทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และในส่วนสุดท้ายเป็นการสำรวจผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยโดยใช้แบบสอบถาม

ผลการศึกษาพบว่า เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน 3 ประเภทหลัก ได้แก่ การค้าและการบริการ สำนักงานและบริษัท และที่พักอาศัยรวม โดยมีลักษณะการกระจุกและกระจายตัวในรูปแบบที่ต่างกันไป ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม โดยในกลุ่มการค้าและการบริการ พบปัจจัยที่สำคัญได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การถือครองที่ดิน และการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ และในกลุ่มสำนักงานและบริษัท พบปัจจัยที่สำคัญได้แก่ ทำเลที่ตั้ง (ใกล้ตลาด) การถือครองที่ดิน และความสะดวกในการติดต่อกัน

ในประเด็นผลกระทบที่มีผลต่อการอยู่อาศัยของคนในหมู่บ้านพบว่า ระดับของผลกระทบในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง มีบางบริเวณที่ได้รับผลกระทบสูงกว่าค่าเฉลี่ย ได้แก่ เขตที่ 10 ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่า บริเวณดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นประเภทพาณิชย์กรรมทั้งในกลุ่มของการค้าและการบริการและกลุ่มสำนักงานและบริษัท เกิดการขยายพื้นที่ของร้านค้า ร้านอาหารที่ติดกับบริเวณถนนเทศบาลสงเคราะห์เข้ามาในพื้นที่ ส่วนในกลุ่มของสำนักงานและบริษัท เกิดการใช้งานในพื้นที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานขนาดใหญ่ อยู่ติดกับศูนย์กีฬาประชานิเวศน์ และมีการกระจายที่ตั้งของสำนักงานในบริเวณนี้ค่อนข้างมาก จึงทำให้บริเวณนี้ค่อนข้างมีผลกระทบต่ออยู่อาศัยของคนในหมู่บ้านค่อนข้างสูง นอกจากนี้ยังพบว่า ปัญหาส่วนมากที่พบจากแบบสอบถามคือปัญหาการจราจร เนื่องจากถนนภายในหมู่บ้านถูกเชื่อมต่อเป็นส่วนหนึ่งของโครงข่ายระดับเมือง และมีปัญหาเรื่องที่จอดรถในบางบริเวณ ซึ่งเป็นผลมาจากตำแหน่งที่ตั้งของสาธารณูปการและกิจกรรมพาณิชย์กรรมบางส่วน ในขณะที่บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมมากขึ้นนั้น ผู้อยู่อาศัยไม่ได้สะท้อนว่ามีปัญหาในเรื่องของที่จอดรถมากนัก เนื่องจากขนาดถนนภายในหมู่บ้านมีขนาดความกว้างเกินกว่ามาตรฐานของหมู่บ้านจัดสรรทั่วไปในปัจจุบัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา การวางแผนภาคและเมือง  
ปีการศึกษา 2561

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

# # 6073324025 : MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING

KEYWORD: LAND USE CHANGES, HOUSING ESTATE, PHACHANIWET 1

Phathama Paiphongphaew : THE LAND USE CHANGES OF HOUSING ESTATE DEVELOPED IN THE FIRST AGE: A CASE STUDY OF PHACHANIWET 1. Advisor: PORNSAN VICHENPRADIT, Ph.D.

This research aims to study land use changes of housing estate established in the first age through the study case of Prachaniwet 1. Research purposes are to study land use changes which occurred in the project area, to analyze factors effecting such changes and to analyze impacts of changes to the residents. The methods are divided into three parts, namely surveying existing land use and comparing with project map in the past in order to identify land use changes, selecting areas with many changes and interview tenants to find reasons, and lastly surveying impacts of changes by resident questionnaires.

The study indicates that there are land use change patterns in the areas of detached residence i.e. trade and service, office and firm, and apartment building, clustered and dispersed differently. Factors effecting land use changes can be divided into 2 patterns. Firstly location, land ownership, and economic integration were found as necessary factors for transforming a house to trade and service use, and secondly location (closeness to the market), land ownership, and convenience of working communication were found as necessary factors for transforming to office and firm use.

For the impact of changes from residents' view, it is found that level of impact is moderate for overall. There are some specific areas having impact above average. From the survey of land use changes, it was found that District 10, which has the highest impact level, has been found many land use changes from housing type to commercial type either in the trade and service sector or office and firm sector. Expansion of shops and restaurants on Thetsaban Songkhro Road can be found in the district. There is also a large office located next to Prachaniwet Sport Center, and dispersion of offices is easily observed in this district. Besides, it was found that some of the problems most raised from the questionnaires are traffic jam and parking. Since roads in the estate are connected to outside areas as parts of urban road network, and parking problem in some areas emerges because of the location of public facilities and some commercial activities. While some specific districts have been transformed to commercial use, the residents there did not reflect much parking problem. It is considered to be caused of the size of the roads within the estate, which is normally wider than standards of typical housing estate at present.

Field of Study: Urban and Regional Planning

Student's Signature .....

Academic Year: 2018

Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงได้ เนื่องจากได้รับคำแนะนำจากอาจารย์ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์ ที่ได้ให้คำแนะนำ แนวทาง และวิธีการในการศึกษา ตลอดจนสละเวลาอันมีค่าคอยติดตาม ช่วยเหลือ และสนับสนุนการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้แก่ข้าพเจ้า มาโดยตลอด

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.นพนนท์ ตาปานานนท์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทศพิศ พานิชักดิ์ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กฤตพร หัวใจเจริญ ที่ช่วยให้คำแนะนำเพิ่มเติม จนสามารถปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 ชุดที่ 26 พลเอกอัมรินทร์ สุพรรณนพ คุณกมล ขุนภาษี และ คุณริศษฎ์ ชมเชิงแพทย์ ที่ช่วยเหลือในด้านข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ ตลอดจนให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณบิดา มารดา พี่ๆ น้องๆ ที่คอยสนับสนุน ให้กำลังใจ และคำแนะนำต่างๆ ตลอดมา ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณข้าพเจ้าที่เข้มแข็งและมีความอดทนตลอดจนสามารถทำวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ให้ประสบผลสำเร็จได้

ปฐมมา ภัยพองแผ้ว

## สารบัญ

	หน้า
.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	ง
กิตติกรรมประกาศ .....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูปภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนที่.....	ณ
สารบัญแผนภูมิ.....	ต
บทที่ 1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาของการวิจัย .....	1
1.2 คำถามการวิจัย .....	2
1.3 สมมติฐานการวิจัย .....	2
1.4 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.5 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.5.1 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา .....	3
1.5.2 ขอบเขตทางด้านพื้นที่ .....	3
1.6 ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย.....	5
1.7 นิยามศัพท์เฉพาะ .....	5
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย .....	6

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย .....	7
2.1.1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย .....	7
2.1.2 การจัดสรรที่ดินในประเทศไทย .....	10
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	13
2.2.1 ความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	13
2.2.2 ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	13
2.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินทางผังเมือง .....	15
2.2.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงเทพมหานคร.....	17
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	19
2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้ง.....	22
2.5 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับปรากฏการณ์เชิงพื้นที่.....	23
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	24
2.7 การนำแนวคิดและทฤษฎีไปใช้ในงานวิจัย.....	28
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย .....	30
3.1 รูปแบบการวิจัย .....	30
3.2 วิธีการเก็บข้อมูล .....	31
3.3 เครื่องมือการวิเคราะห์และประมวลผล.....	32
3.4 ประชากร.....	32
3.5 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	33
3.6 กรอบในการดำเนินการวิจัย .....	34
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพ .....	35
4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 .....	35
4.1.1 ความเป็นมาของพื้นที่.....	35



4.1.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ .....	37
4.1.3 การบริหารและจัดการพื้นที่.....	39
4.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	44
4.2.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีต .....	44
4.2.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน .....	49
4.3 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงของหมู่บ้านประชาชาิแวนศรึ 1 .....	54
4.3.1 การเปลี่ยนแปลงจำนวนแปลงที่ดิน .....	54
4.3.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	55
4.3.2 การเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคาร.....	69
4.4 สรุปผลการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	72
บทที่ 5 การวิเคราะห์ปัจจัยและผลกระทบ.....	73
5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	73
5.1.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มการค้าและบริการ .....	73
5.1.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มสำนักงานและบริษัท.....	89
5.1.3 อภิปรายปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	100
5.2 ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	104
5.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	105
5.2.2 การวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	109
5.2.3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวทางการบรรเทา ผลกระทบ และข้อเสนอแนะ .....	123
5.3 สรุปปัจจัยและผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	126
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ .....	130
6.1 สรุปผลการวิจัย.....	130
6.1.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	131

6.1.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	132
6.1.3 ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	133
6.2 ทบสมมติฐานของการวิจัย .....	135
6.3 ข้อค้นพบ .....	136
6.4 ข้อเสนอแนะ .....	138
6.5 งานวิจัยในอนาคต.....	139
ภาคผนวก.....	140
บรรณานุกรม.....	145
ประวัติผู้เขียน.....	148



## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 ขนาดของที่ดินจัดสรร .....	11
ตารางที่ 2 หน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 ตามประเภทกิจกรรมต่างๆ .....	42
ตารางที่ 3 การจัดแบ่งแปลงที่ดินบริเวณที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2516 .....	46
ตารางที่ 4 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวมของหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 พ.ศ.2561 ...	49
ตารางที่ 5 การใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 พ.ศ.2561 .....	52
ตารางที่ 6 ตารางเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย .....	54
ตารางที่ 7 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ร้อยละ).....	57
ตารางที่ 8 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (แปลงที่ดิน) .....	58
ตารางที่ 9 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มการค้าและการบริการ .....	86
ตารางที่ 10 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มสำนักงานและบริษัท .....	96
ตารางที่ 11 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม .....	104
ตารางที่ 12 การวิเคราะห์ระดับของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	110
ตารางที่ 13 การวิเคราะห์ระดับของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทการค้าและการบริการ .....	112
ตารางที่ 14 การวิเคราะห์ระดับของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทสำนักงานและบริษัท.....	113
ตารางที่ 15 การวิเคราะห์ระดับของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทที่พักอาศัย.....	114
ตารางที่ 16 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	123
ตารางที่ 17 ความคิดเห็นที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	124
ตารางที่ 18 การเปรียบเทียบขนาดถนนสายหลักสายรองของประชาชนิเวณ 1, 2, และ 3 .....	128

## สารบัญรูปภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 พื้นที่ศึกษา.....	4
ภาพที่ 2 อาคารให้เช่า ซอยรางน้ำ ถนนราชวิถี เริ่มก่อสร้างเมื่อ พ.ศ. 2493 .....	8
ภาพที่ 3 หมู่บ้านมิตรภาพ ในปี พ.ศ. 2509 .....	10
ภาพที่ 4 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2559 .....	15
ภาพที่ 5 การแบ่งเขตการปกครองตามที่ตั้งของกรุงเทพมหานคร .....	19
ภาพที่ 6 กรอบแนวความคิดของการวิจัย.....	29
ภาพที่ 7 กรอบวิธีวิจัย .....	34
ภาพที่ 8 สภาพปัจจุบันของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 .....	37
ภาพที่ 9 ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ .....	38
ภาพที่ 10 การแบ่งเขตเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 .....	40
ภาพที่ 11 โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 .....	41
ภาพที่ 12 กิจกรรมต่างๆ ของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 .....	43
ภาพที่ 13 แสดงโครงการประชานิเวศน์ 1 (พ.ศ. 2516) .....	47
ภาพที่ 14 ลักษณะอาคารที่มากกว่า 2 ชั้น ในพื้นที่ศึกษา .....	70
ภาพที่ 15 วิเคราะห์พื้นที่ด้วยสเปนซินแทกซ์ (Space Syntax).....	101
ภาพที่ 16 บริเวณถนนที่มีการกระจุกตัวของร้านอาหาร .....	126
ภาพที่ 17 รูปเส้นถนนที่มีการจราจรเยอะบนถนน 3 เส้น .....	128
ภาพที่ 18 หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 .....	129
ภาพที่ 19 หมู่บ้านประชานิเวศน์ 2 .....	129
ภาพที่ 20 หมู่บ้านประชานิเวศน์ 3 .....	129

## สารบัญแนที่

	หน้า
แนที่ 1 ตำแหน่งสาธารณูปการและพื้นที่พาณิชยกรรม (พ.ศ. 2561).....	48
แนที่ 2 แพลงที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการสำรวจ .....	53
แนที่ 3 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากประเภทที่อยู่อาศัย (พ.ศ.2561) .....	56
แนที่ 4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทการค้าและการบริการ พ.ศ.2561 .....	61
แนที่ 5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสำนักงานและบริษัท พ.ศ.2561 .....	66
แนที่ 6 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พ.ศ.2561 .....	67
แนที่ 7 การเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคาร พ.ศ.2561.....	71
แนที่ 8 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการกลุ่มการค้าและการบริการ.....	74
แนที่ 9 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการกลุ่มสำนักงานและบริษัท .....	75
แนที่ 10 กลุ่มการค้าและการบริการ .....	76
แนที่ 11 รายชื่อร้านในกลุ่มการค้าและการบริการ.....	77
แนที่ 12 เวลาในการประกอบธุรกิจของกลุ่มการค้าและการบริการ.....	79
แนที่ 13 ช่วงเวลาในการเปิดและปิดร้านเพื่อให้บริการของกลุ่มการค้าและการบริการ .....	80
แนที่ 14 ช่วงอายุของกลุ่มลูกค้าของกลุ่มการค้าและการบริการ .....	82
แนที่ 15 กลุ่มลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการของกลุ่มการค้าและการบริการ .....	83
แนที่ 16 การเดินทางของกลุ่มลูกค้าหลักที่เข้ามาใช้บริการของกลุ่มการค้าและการบริการ .....	84
แนที่ 17 ปัญหาในการประกอบธุรกิจของกลุ่มการค้าและการบริการ.....	85
แนที่ 18 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มการค้าและการบริการ .....	88
แนที่ 19 กลุ่มสำนักงานและบริษัท .....	90
แนที่ 20 รายชื่อสำนักงานและบริษัท.....	91
แนที่ 21 เวลาในการประกอบธุรกิจของกลุ่มสำนักงานและบริษัท .....	92

แผนที่ 22	ช่วงเวลาในการเปิดและปิดการให้บริการของกลุ่มสำนักงานและบริษัท .....	93
แผนที่ 23	กลุ่มลูกค้าหลักที่เข้ามาใช้บริการของกลุ่มสำนักงานและบริษัท .....	94
แผนที่ 24	การเดินทางของกลุ่มลูกค้าหลักที่เข้ามาใช้บริการของกลุ่มสำนักงานและบริษัท.....	95
แผนที่ 25	ปัญหาในการประกอบธุรกิจของกลุ่มสำนักงานและบริษัท .....	97
แผนที่ 26	สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในกลุ่มสำนักงานและบริษัท...	99
แผนที่ 27	การวิเคราะห์ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ภาพรวม).....	111
แผนที่ 28	การวิเคราะห์ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ประเภทการค้าและการบริการ).....	115
แผนที่ 29	การวิเคราะห์ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ประเภทสำนักงานและบริษัท).....	116
แผนที่ 30	การวิเคราะห์ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	117
แผนที่ 31	ผลกระทบในเชิงพื้นที่ .....	120
แผนที่ 32	ผลกระทบในเชิงตำแหน่ง .....	121
แผนที่ 33	ผลกระทบบริเวณเส้นถนน.....	122

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1 สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	55
แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารที่มากกว่า 2 ชั้น.....	69
แผนภูมิที่ 3 จำนวนร้อยละของเพศ.....	105
แผนภูมิที่ 4 จำนวนร้อยละของอายุ.....	105
แผนภูมิที่ 5 จำนวนร้อยละของอาชีพ.....	106
แผนภูมิที่ 6 จำนวนร้อยละของวุฒิการศึกษา.....	106
แผนภูมิที่ 7 จำนวนร้อยละของรายได้.....	107
แผนภูมิที่ 8 จำนวนร้อยละของสถานะ.....	107
แผนภูมิที่ 9 จำนวนร้อยละของกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	108
แผนภูมิที่ 10 จำนวนร้อยละของจำนวนสมาชิกในบ้าน.....	108
แผนภูมิที่ 11 จำนวนร้อยละของสถานที่ทำงาน.....	109
แผนภูมิที่ 12 ประเภทของผลกระทบที่เกิดขึ้น.....	118

## บทที่ 1

### บทนำ

จากหัวข้อการวิจัยเรื่อง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม กรณีศึกษา: หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ในบทนี้จะกล่าวถึงความเป็นมาของการวิจัยที่นำไปสู่คำถาม สมมติฐาน วัตถุประสงค์ ขอบเขตงานวิจัย ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัยชิ้นนี้

#### 1.1 ความเป็นมาของการวิจัย

การพัฒนาที่อยู่อาศัยของไทย เป็นผลมาจากภายหลังสงครามโลกครั้งที่สอง ขณะที่ประเทศไทยกำลังเข้าสู่ช่วงการฟื้นฟูสภาพทางเศรษฐกิจ ซึ่งมีส่วนทำให้การค้าของไทยขยายตัวมากขึ้น เป็นผลให้ประชาชนชนบทหลังไหลเข้าสู่เมืองมากขึ้นเป็นประวัติการณ์ และส่งผลให้ประชาชนมีความต้องการในด้านที่อยู่อาศัย รัฐบาลจึงริเริ่มโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของเมืองและประชากรเมืองที่เพิ่มมากขึ้น

ในยุคแรกเริ่มของการพัฒนาที่อยู่อาศัยของไทย รัฐบาลได้นำร่องปูแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความจำเป็นเร่งด่วน เพื่อบรรเทาภาวะการขาดแคลนที่พักอาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อยตามแหล่งเสื่อมโทรมต่างๆ ต่อมาภายหลังภาคเอกชนได้เล็งเห็นช่องทางและเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเริ่มลงทุนในธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรอย่างเต็มรูปแบบ อาจกล่าวได้ว่ารูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่พบมากในเมืองขนาดใหญ่ของประเทศไทยคือหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีการดำเนินงานโดยทั้งภาครัฐและภาคเอกชน นอกจากนี้การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรยังเป็นกลไกสำคัญในการขยายพื้นที่ของเมืองออกไปสู่พื้นที่โดยรอบ

“การจัดสรรที่ดินในยุคแรกเริ่ม<sup>1</sup>” ที่ภาครัฐได้ดำเนินการพัฒนามีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างไปจากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันที่ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการพัฒนา โดยในช่วงยุคแรกเริ่มของการพัฒนาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ ซึ่งยังไม่มีแนวคิดของการรักษาความปลอดภัย และการสร้างบรรยากาศรวมถึงการควบคุมสิ่งแวดล้อมให้แตกต่างไปจากพื้นที่ภายนอกโครงการ จึงยังไม่มีกรออกแบบวางผังหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นชุมชนล้อมรั้ว (gated

<sup>1</sup> ยุคแรกเริ่ม หมายถึงยุคที่ 1 - 3 ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2488 - 2511 จำแนกตามรายงาน พิพิธภัณฑ์เสมือน (Virtual Museum) การเรียนรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย: การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ตั้งแต่ พ.ศ.2488 ถึงปัจจุบัน



community) อย่างที่คุ้นชินกันในปัจจุบัน จึงทำให้การจัดสรรที่ดินในยุคแรกเริ่มนั้น มีโอกาสเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะส่งผลกระทบต่อเนื้อเมืองโดยตรงได้มากกว่า โครงการส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นในยุคดังกล่าวเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เมืองชั้นในและชั้นกลางในปัจจุบัน ซึ่งพื้นที่โครงการได้เกิดความเปลี่ยนแปลงในเชิงอุปสงค์ กล่าวคือ มีแรงกดดันของการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความหนาแน่นมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงน่าจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินได้โดยง่าย

จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่า มีการศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในมิติต่างๆ และปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นจำนวนมาก แต่ในมิติของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่อยู่อาศัยที่มีการวางแผนมาตั้งแต่ต้น (Planned Community) ซึ่งมีลักษณะเฉพาะแตกต่างจากพื้นที่เมืองที่ถูกพัฒนาขึ้นตามธรรมชาติ รวมถึงการศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ดังกล่าวนั้นยังมีไม่มากนัก จึงเป็นที่มาของงานวิจัยนี้ โดยจะศึกษาประเด็นเรื่องลักษณะการเปลี่ยนแปลง ปัจจัยและผลกระทบที่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ โดยใช้หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ซึ่งเกิดขึ้นในยุคแรกเริ่มเป็นกรณีศึกษา

## 1.2 คำถามการวิจัย

1. ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีตและปัจจุบันของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 เป็นอย่างไร และเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะใด
2. ปัจจัยใดมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1
3. ผลกระทบในเชิงสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 เป็นอย่างไร

## 1.3 สมมติฐานการวิจัย

1. หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีตแตกต่างจากปัจจุบันและเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในบริเวณที่ถูกวางผังให้เป็นที่อยู่อาศัย เฉพาะในบางบริเวณ
2. ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 คือ ทำเลที่ตั้ง ขนาดของแปลงที่ดิน และกรรมสิทธิ์ที่ดิน

3. ผลกระทบในเชิงสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 เป็นไปในเชิงลบ เช่น เกิดการรบกวนกันในบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากมีคนเข้ามาใช้งานในพื้นที่เป็นจำนวนมาก เป็นต้น

#### 1.4 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาและสำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน และวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1
2. วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1
3. วิเคราะห์ผลกระทบต่อการอยู่อาศัยที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1

#### 1.5 ขอบเขตของการวิจัย

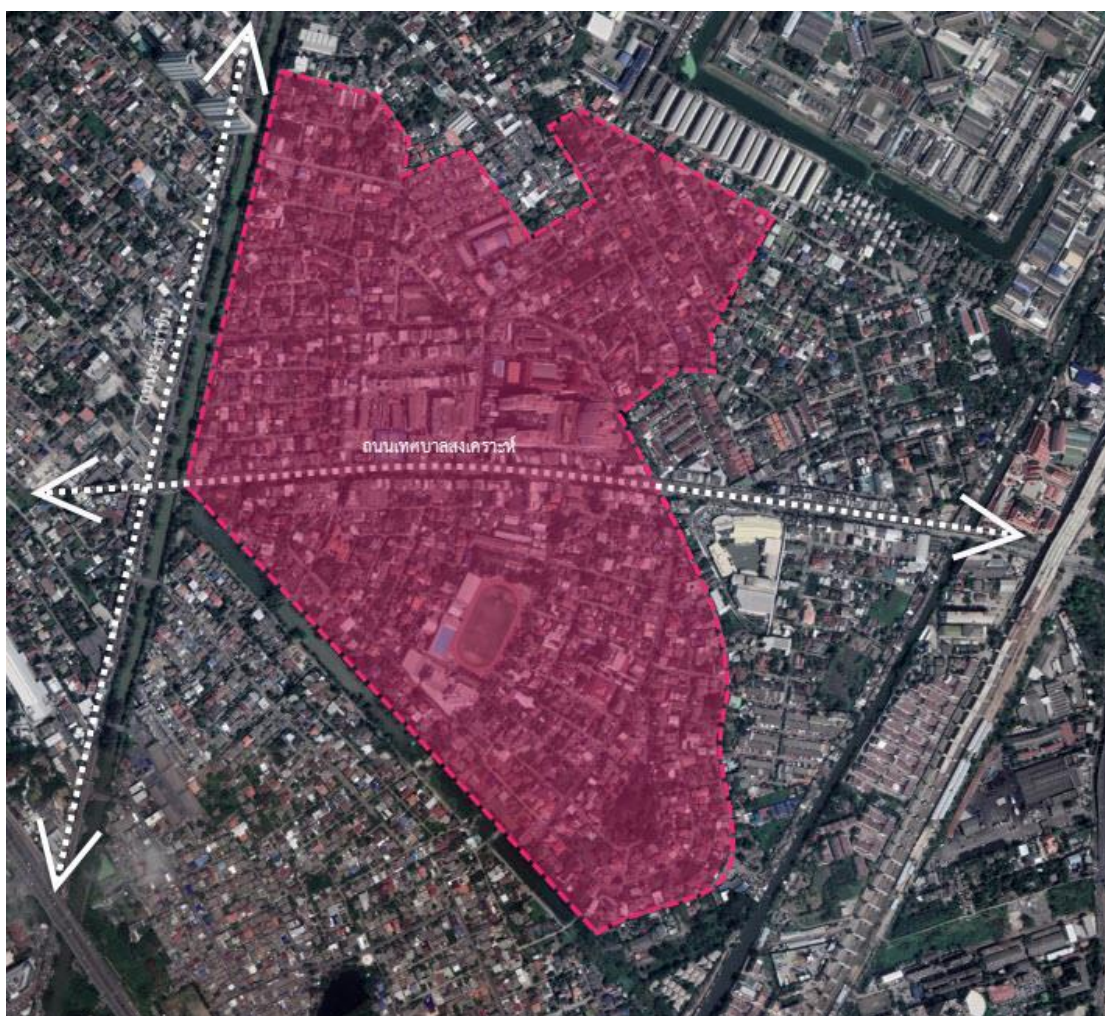
##### 1.5.1 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

1. ศึกษาข้อมูลทั่วไปและสำรวจลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 แบ่งเป็น ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว หอพัก และคอนโดมิเนียม เป็นต้น ประเภทพาณิชยกรรม เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร เป็นต้น ประเภทสาธารณูปการ เช่น โรงเรียน วัด และสวนสาธารณะ เป็นต้น และอื่นๆ โดยนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับผังการจัดสรรที่ดินเดิม
2. วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดแปลงที่ดิน และกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นต้น
3. วิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1
4. สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

##### 1.5.2 ขอบเขตทางด้านพื้นที่

พื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่หมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	ถนนเทศบาลรังสรรค์เหนือ ซอย 10
ทิศใต้	ถนนเทศบาลนิมิตใต้ ซอย เทศบาลรังสรรค์ใต้
ทิศตะวันออก	ถนนเทศบาลนิมิตเหนือ ซอย 24 และถนนเทศบาลนิมิตใต้ ซอย 1
ทิศตะวันตก	ถนนประชาชื่น



ภาพที่ 1 พื้นที่ศึกษา

ที่มา: Google map ดัดแปลงโดยผู้วิจัย

## 1.6 ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย

1. รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารทางวิชาการ เพื่อทบทวนวรรณกรรม แนวคิด ทฤษฎี และศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ ทฤษฎีทำเลที่ตั้ง แนวคิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมไปถึงงานวิจัยในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทอยู่อาศัย และข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา เพื่อสร้างกรอบแนวความคิดในการทำวิจัย
2. เก็บข้อมูลปฐมภูมิ จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเรื่องของจำนวน ประเภท และการกระจายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนำมาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ โดยใช้เครื่องมือวิเคราะห์ด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System: GIS)
3. สัมภาษณ์กลุ่มผู้ประกอบการในพื้นที่ เพื่อหาปัจจัยและวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1
4. สืบค้นข้อมูลโดยแบบสอบถาม ซึ่งประกอบไปด้วยคำถามที่เกี่ยวกับการแสดงทัศนคติของผู้อยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1
5. สรุปผลการวิจัย โดยนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาสรุปและเสนอแนะแนวทางในการบริหารจัดการพื้นที่

## 1.7 นิยามศัพท์เฉพาะ

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการอยู่อาศัย พักผ่อนหลับนอน ตามปกติในชีวิตประจำวัน ที่มีความเงียบสงบ ปลอดภัย มีความเป็นส่วนตัว
2. หมู่บ้านจัดสรร หมายถึง พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยที่มีการจัดแบ่งแปลงที่ดินหรือมีการจัดสร้างบ้านแล้วแบ่งขายโดยมีสาธารณูปโภคส่วนกลาง
3. ยุคแรกเริ่ม หมายถึง ยุคที่ 1 - 3 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2488 – 2511 จำแนกตามรายงานพิพิธภัณฑ์เสมือน (Virtual Museum) การเรียนรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย: การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ตั้งแต่ พ.ศ.2488 ถึงปัจจุบัน และเริ่มต้นดำเนินการพัฒนาโดยภาครัฐ ภายหลังจากเอกชนก็ได้เริ่มเข้ามามีบทบาทในการดำเนินการพัฒนาบางส่วน ซึ่งในขณะนั้นยังไม่มีกฎหมายที่รองรับและควบคุมการพัฒนาอย่างชัดเจน

4. การจัดสรรที่ดิน หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นคำตอบแทน และให้ความหมายรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)

### 1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

1. ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ระบุปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ผลกระทบที่เกิดขึ้น และแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม
2. เป็นแนวทางในการศึกษาในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
3. สามารถนำข้อมูลที่ได้ไปประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการพื้นที่เพื่อป้องกันผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม  
กรณีศึกษา: หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ได้มีการค้นคว้า หลักการ แนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ  
ที่มีประเด็นเกี่ยวกับการศึกษา ดังต่อไปนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย
  - 1) การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
  - 2) การจัดสรรที่ดิน
2. แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน
  - 1) ความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
  - 2) ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
  - 3) การใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงเทพมหานคร
3. แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
4. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้ง
5. ทฤษฎีที่เกี่ยวกับปรากฏการณ์เชิงพื้นที่
6. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
7. สรุปการทบทวนวรรณกรรม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

#### 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

##### 2.1.1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

การพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นผลพวงมาจากหลังสงครามโลกครั้งที่สอง ซึ่งในขณะนั้นอยู่ในช่วง  
รัฐบาลของจอมพล ป. พิบูลสงคราม ไทยได้ส่งทหารเข้าร่วมรบกับสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีส่วนทำให้การค้า  
ของไทยขยายตัวมากขึ้นและก่อให้เกิดการเฟื่องฟูทางด้านเศรษฐกิจ ส่งผลให้อัตราการเพิ่มของ  
ประชากรสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีการย้ายถิ่นฐานจากชนบทเข้าสู่เมืองมากขึ้นเป็นประวัติการณ์ เป็นผล  
ให้ประชากรมีความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น จากปัจจัยเหล่านี้เป็นผลให้รัฐบาลไทยริเริ่ม  
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความจำเป็นเร่งด่วน เพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนเมือง และบรรเทา

ภาวะความขาดแคลนที่พักอาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อยตามแหล่งเสื่อมโทรมต่างๆ  
ทั่วกรุงเทพมหานคร (สำนักงานศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2561)

ในปี พ.ศ.2483 รัฐบาลได้จัดตั้งกองเคหสถานสงเคราะห์ สังกัดกรมประชาสงเคราะห์  
กระทรวงมหาดไทยขึ้น เพื่อดำเนินการสร้างอาคารสงเคราะห์ชนิดบ้านแถวให้เช่าซื้อขึ้นมาเป็นแห่ง  
แรกที่ซอยรางน้ำเมื่อปี พ.ศ. 2493 และแห่งที่สอง คือ ดินแดง ถนนสวรรคตโลก (ยมราช) และห้วย  
ขวาง และดำเนินการสร้างอย่างต่อเนื่อง แต่ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากที่  
อยู่อาศัยนั้นไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน รัฐบาลจึงแก้ปัญหาด้วยการจัดตั้งสำนักงาน  
อาคารสงเคราะห์ขึ้นอีกแห่งในปี พ.ศ. 2494 สังกัดกรมประชาสงเคราะห์ กระทรวงมหาดไทยเช่นเดิม  
โดยดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยได้เช่าอยู่ในราคาถูก และจัดหาบ้านพร้อมที่ดินให้  
ประชาชนได้เช่าซื้อในระยะยาวอีกด้วย แต่ไม่นานปัญหาที่อยู่อาศัยได้ทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น  
รัฐบาลให้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง ในปี พ.ศ.2496  
เพื่อเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจและมีเจตนารมณ์ที่สำคัญคือ เพื่อช่วยเหลือให้ประชาชนได้มีที่อยู่  
อาศัยตามสมควรแก่สภาพ เพื่อส่งเสริมและเพิ่มปริมาณการผลิตอาคารที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน  
ในส่วนที่ต้องการจะสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยไม่ต้องเช่าอาคารสงเคราะห์ของรัฐบาล (สุดารัตน์  
บุญสร้าง และ ไพศิษฐ์ พิพัฒน์กุล, 2552) และนอกจากจะเป็นเพียงสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อในด้านที่  
อยู่อาศัยแล้ว ยังทำหน้าที่เป็น "ผู้จัดสรรบ้านและที่ดิน" ให้แก่ผู้ที่ต้องการอีกด้วย



ภาพที่ 2 อาคารให้เช่า ซอยรางน้ำ ถนนราชวิถี เริ่มก่อสร้างเมื่อ พ.ศ. 2493

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ

การพัฒนาประเทศได้มุ่งสู่ระบบการผลิตทางอุตสาหกรรม กรุงเทพมหานครกลายเป็น ศูนย์กลางของการพัฒนา เช่น ท่าเรือ ท่าอากาศยาน สถานีรถไฟ ถนน และเส้นทางการขนส่ง คมนาคมทุกชนิด เป็นต้น และยังเป็นศูนย์กลางทางการเงิน การบริหาร สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการที่มีคุณภาพที่ดีอีกด้วย จึงเกิดการพัฒนารอบพื้นที่เมือง มีการจ้างงานเพิ่มมากขึ้น ประชากรจึงหลั่งไหลเข้าสู่กรุงเทพมหานครมากยิ่งขึ้น แต่แล้วเศรษฐกิจที่กำลังเฟื่องฟูอยู่ในขณะนั้น กลับเกิดภาวะชะงักงัน เมื่อเกิดวิกฤติน้ำมันครั้งใหญ่ ทำให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าที่ดิน และค่าเช่าบ้านดีดตัวสูงขึ้น รัฐบาลจึงเปลี่ยนมาใช้นโยบายสนับสนุนการก่อสร้างบ้านในราคาถูก แต่ก็ ยังเกิดปัญหาทางสังคมและปัญหาชุมชนของผู้มีรายได้น้อยกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมและแออัด กระจายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รัฐบาลจึงพยายามเร่งแก้ไขบรรเทาปัญหานี้ด้วยการนำรูปแบบอาคาร ที่อยู่อาศัยแบบแฟลต (Flat) เข้ามาใช้แทน เนื่องจากเห็นว่าสามารถประหยัดเนื้อที่ในแนวราบ และ ช่วยลดต้นทุนด้านที่ดิน รองรับผู้พักอาศัยได้มาก มีโครงสร้างที่ทนทาน และผู้อยู่อาศัยไม่สามารถต่อ เต็มแฟลตเป็นโครงสร้างอื่นจนเกิดความไม่เป็นระเบียบขึ้นได้ และนอกจากนั้นประเทศไทยยังต้องตก อยู่ในภาวะชบเซาอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งฐานะทางด้านสังคมและการเมืองกำลังเผชิญกับความสั่นคลอน จึงทำให้มีปัญหาและอุปสรรคหลายอย่างที่จำเป็นจะต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน โดยได้ ปรับเปลี่ยนแนวนโยบายจากการรื้อล้างชุมชนของผู้มีรายได้น้อย มาเป็นการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และการจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการและความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่ อาศัย รวมไปถึงการจัดระเบียบเมือง ดังนั้นรัฐบาลได้จัดตั้งสำนักงานกลางปรับปรุงแหล่งชุมชน สังกัด เทศบาลนครกรุงเทพ ในปี พ.ศ. 2503 เพื่อเป็นหน่วยงานดำเนินงานปรับปรุงแหล่งชุมชนบริเวณหน้า กรมทางหลวงแผ่นดิน ซึ่งเป็นความร่วมมือกันระหว่างเทศบาลนครกรุงเทพและกระทรวงมหาดไทย (สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, 2542)

อย่างไรก็ตาม แม้รัฐบาลได้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาหลายหน่วยงานทำหน้าที่จัดสร้างและดูแล ความเป็นอยู่ของประชาชนในด้านที่อยู่อาศัยแล้วนั้น การดำเนินงานต่างๆ ก็ยังไม่เพียงพอต่อความ ต้องการของประชาชน อีกทั้งยังขาดการประสานงาน การวางแผนงานในระดับต่างๆ เนื่องจากแต่ละ หน่วยงานนั้นไม่ได้ขึ้นตรงในกระทรวงเดียวกัน จึงเกิดเป็นปัญหาในการทำงานระหว่างหน่วยงาน รัฐบาลจึงได้รวมการดำเนินงานมาไว้ร่วมกันภายใต้การดำเนินงานและความรับผิดชอบของ “การเคหะแห่งชาติ<sup>2</sup>” เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2516 ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316

<sup>2</sup> ดำเนินงานภายใต้พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 มีวัตถุประสงค์เพื่อจัด ให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งทางสังคม เศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน แก่ประชาชนที่ประสงค์จะมีเคหะเป็นของตนเอง หรือผู้ที่ประสงค์จะร่วมดำเนินกิจกรรมกับการเคหะแห่งชาติในการจัดให้มีเคหะเพื่อให้



เมื่อภาครัฐได้นำร่องและปูแนวทางเรื่องโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ภาคเอกชนก็เริ่มเล็งเห็นช่องทางและขยับเข้ามามีบทบาทในการดำเนินการด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเริ่มลงทุนในธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรอย่างเต็มรูปแบบแห่งแรกในประเทศไทยคือ โครงการหมู่บ้านมิตรภาพ ในปีพ.ศ. 2509 เป็นบ้านเดี่ยว 800 หลัง โดยบริษัท เซาท์อีสท์เอเชียก่อสร้าง จำกัด (Southeast Asia Construction Co., Ltd.) และได้รับการสนับสนุนเงินกู้จากรัฐบาลสหรัฐอเมริกา สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยให้มีบ้านเป็นของตนเอง สามารถยื่นขอกู้เพื่อนำไปเช่าซื้อบ้าน ในโครงการนี้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ มีระยะเวลาผ่อนชำระคืน 20 ปี ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมาก ธุรกิจการสร้างหมู่บ้านจัดสรรผ่อนส่งระยะยาวของเอกชนนั้นเริ่มมีหนทางที่สดใส จากนั้นเอกชนอีกหลายรายก็เริ่มหันมาจับธุรกิจสร้างบ้านจัดสรรกันมากขึ้น และเริ่มเกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ๆ เช่น ทาวน์เฮ้าส์ ที่สร้างขึ้นมาเพื่อตอบสนองขีดความสามารถในการถือครองบ้านพักของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งเป็นคนกลุ่มใหญ่ในสังคมกรุงเทพมหานครของช่วงนั้นเป็นอย่างมาก และพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ๆ จวบจนปัจจุบัน



ภาพที่ 3 หมู่บ้านมิตรภาพ ในปี พ.ศ. 2509

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ

CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 2.1.2 การจัดสรรที่ดินในประเทศไทย

### 1. ความหมายของการจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดิน หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าว

---

ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ และประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน การปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรม เพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมที่ดีขึ้น (การเคหะแห่งชาติ, 2558)

ที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย (ราชกิจจานุเบกษา, 2543)

ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ แปลงที่ดินขนาดเล็ก แปลงที่ดินขนาดกลาง และแปลงที่ดินขนาดใหญ่ (ตารางที่ 1) ซึ่งแต่ละขนาดจะมีข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินที่แตกต่างกันออกไป

ตารางที่ 1 ขนาดของที่ดินจัดสรร

ขนาดของที่ดินจัดสรร		
ขนาดแปลงที่ดิน	จำนวน (แปลง)	จำนวน (ไร่)
ขนาดใหญ่	ตั้งแต่ 500 แปลง	เกินกว่า 100 ไร่
ขนาดกลาง	ตั้งแต่ 100-499 แปลง	19-100 ไร่
ขนาดเล็ก	ไม่เกิน 99 แปลง	ต่ำกว่า 19 ไร่

ที่มา: ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2560

## 2. ยุคการจัดสรรที่ดิน

จากงานวิจัยเรื่อง “พัฒนาการของที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดิน ที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อน พ.ศ.2500 - 2530” ทำให้ทราบถึงยุคของการจัดสรรที่ดิน โดยแบ่งออกเป็น 3 ยุค ดังนี้ 1) ก่อนปี พ.ศ.2500 2) ปี พ.ศ.2500 - 2515 และ 3) ปี พ.ศ.2516 - 2530 (ยุวดี ศิริ, 2559) โดยจะอธิบายถึงรายละเอียดของแต่ละยุค ดังต่อไปนี้

2.1 ยุคก่อนปี พ.ศ.2500 ในยุคนี้เกิดขึ้นค่อนข้างชัดเจนตั้งแต่ช่วงภายหลังการเปลี่ยนแปลงการปกครอง ในปี พ.ศ.2475 เรื่อยมาจนถึงยุคจอมพล ป.พิบูลสงคราม ซึ่งดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีในขณะนั้น เป็นช่วงเวลาที่จำเป็นต้องมีการฟื้นฟูและพัฒนาประเทศเพื่อหลีกเลี่ยงภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจ ภาครัฐมีการวางแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ คือ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการคมนาคมขนส่งเป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดการพัฒนาที่ดินตามแนวถนนสายหลัก จึงเริ่มมีการค้าที่ดินในลักษณะของที่ดินจัดสรร ซึ่งมีลักษณะเป็นการแบ่งที่ดินเปล่าขายเพียงอย่างเดียว ภายหลังปี พ.ศ.2500 ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นการเริ่มต้นของยุค “การจัดสรรที่ดิน” อย่างแท้จริง เนื่องจากภาคเอกชนเองก็เล็งเห็นช่องทางและโอกาสในการประกอบธุรกิจในด้านที่อยู่อาศัย จึงเข้ามามีบทบาทในการจัดสรรที่ดินในลักษณะของการแบ่งขายที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้าน

ไปด้วยในคราวเดียวกันจากการรวบรวมที่ดินที่ซื้อเป็นแปลงขนาดใหญ่มาแบ่งขายเป็นแปลงย่อย ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวถือเป็นยุคที่เรียกการค้าที่ดินในลักษณะดังกล่าวว่า “ที่ดินจัดสรร”

2.2 ยุคปี พ.ศ. 2500 - 2515 เป็นช่วงที่มีแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 โดยเริ่มต้นแผนการพัฒนาด้านอุตสาหกรรมในประเทศไทย โดยเฉพาะในเขต กรุงเทพมหานคร จึงทำให้ประชากรชนบทหลั่งไหลเข้าสู่เมือง ประกอบกับการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่ได้สะสมมาตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 จึงทำให้เกิดความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยทวีขึ้นอย่างต่อเนื่อง (ชมขวัญ ชำนิประศาสน์, 2538) จึงเกิดการก่อสร้างในลักษณะ “เคหะสงเคราะห์” เพื่อขายบ้านและที่ดินให้กับข้าราชการในสังกัดของหน่วยงานราชการ อันเป็นต้นแบบให้เกิดการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและแบ่งแยกที่ดินเพื่อจัดจำหน่ายให้กับประชาชนทั่วไปจนถึง พ.ศ.2515 อันเป็นช่วงที่เริ่มมีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินขึ้นเป็นครั้งแรก นั่นคือ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286<sup>3</sup> หรือ ปว. 286 ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวถือเป็นยุคที่เรียกว่า “ยุคเริ่มต้นของการจัดสรรที่ดิน”

2.3 ยุคปี พ.ศ. 2516 - 2530 อันเป็นช่วงเวลาของการบังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดินในยุคเริ่มแรก ที่บังคับให้ผู้ประกอบการสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นจำนวนมาก และมีข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาอีกหลายฉบับ ก่อนที่จะเข้าสู่ยุครุ่งเรืองของการจัดสรรที่ดินในปี พ.ศ.2530 และข้อกำหนดที่เกิดขึ้นในปีนั้นเริ่มเข้าสู่การวางแผนผังที่เป็นไปตามมาตรฐานทางวิชาการอันเป็นต้นแบบของการบังคับใช้ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

จากการบังคับของกฎหมายในเรื่องของสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ต้องถูกสร้างขึ้นเป็นจำนวนมากนั้น ส่งผลต่อการกำหนดแผนผังและรูปแบบโครงการจัดสรรที่ดินในขณะนั้น เมื่อต้นทุนในการพัฒนาที่ดินสูงขึ้น ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องกระจายต้นทุนโดยการเพิ่มจำนวนหน่วยขายและเพิ่มแรงจูงใจในการซื้อโดยการจัดเตรียมสาธารณูปการที่ครบครัน เช่น ตลาด ร้านค้า และสถานีตำรวจ เป็นต้น รวมถึงการเจรจาให้มีการจัดเดินรถสาธารณะให้วิ่งมายังโครงการ ทั้งนี้เพื่อเป็นการสร้างจุดขายให้กับโครงการจัดสรรมากยิ่งขึ้น

<sup>3</sup> “โดยปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มียกกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีข้อพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่ไปด้วยเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจสังคมและการผังเมือง”

## 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความหมายและประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงเทพมหานคร

### 2.2.1 ความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดิน หมายถึง ผืนแผ่นดินโดยทั่วไป รวมถึง ภูเขา ห้วย หนองคลอง บึง ลำน้ำ เกาะแก่ง ชายทะเล ที่ดินเป็นทรัพยากรที่ทุกคนมีสิทธิ์ได้รับประโยชน์ร่วมกันและที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลสามารถทำประโยชน์ได้ตามสิทธิ์ที่ครอบครอง (สำนักพัฒนามาตรฐาน, 2549)

การใช้ที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย กิจกรรมทางธุรกิจการค้า การอุตสาหกรรม สถานที่ราชการ โรงเรียน ถนน หรือ สาธารณสถานต่างๆ สามารถแบ่งการใช้ที่ดินออกเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ 2 ประเภท คือ การใช้ที่ดินในชนบท เป็นการใช้ที่ดินเพื่อผลิตผลทางการเกษตร เช่น การเพาะปลูก การเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น และ การใช้ที่ดินในเมือง เนื่องจากกิจกรรมในเมืองมีหลากหลายประเภท ดังนั้นการใช้ที่ดินในเมืองจึงมีมากกว่าการใช้ที่ดินในชนบท (สุรีย์ บุญญานุพงศ์, 2544) เช่น การอยู่อาศัย การทำงานและการประกอบอาชีพ การอนุรักษ์และพักผ่อนหย่อนใจ และการบริการสาธารณะ (ศูนย์ข้อมูล กรุงเทพมหานคร, 2553) การใช้ที่ดินในเมืองมีความหลากหลายตามบทบาทและจำนวนประชากรเมืองขนาดใหญ่ มีจำนวนประชากรมาก การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความหลากหลายซับซ้อนตามกิจกรรมเพื่อการดำรงชีวิตของประชากรในเมือง เช่น เมืองขนาดเล็ก การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่หลากหลายซับซ้อน มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเป็นพื้นฐาน พร้อมบริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน (สำนักพัฒนามาตรฐาน, 2549) และจะต้องมีการกำหนดลงไปว่าจะใช้กี่เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ทั้งหมดในเขตเมืองนั้นๆ (นิพนธ์ วิเชียรน้อย, 2552)

### 2.2.2 ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(กรมพัฒนาที่ดิน, 2561) ได้จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทยออกเป็น 5 ประเภทหลัก คือ 1) พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง (Urban and built-up land) 2) พื้นที่เกษตรกรรม (Agricultural Land) 3) พื้นที่ป่าไม้ (Forest Land) 4) พื้นที่แหล่งน้ำ (Water body) และ 5) พื้นที่เบ็ดเตล็ด (Miscellaneous land)

โดยแสดงรายการนิยามศัพท์ของประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน 5 ประเภทหลัก ดังต่อไปนี้

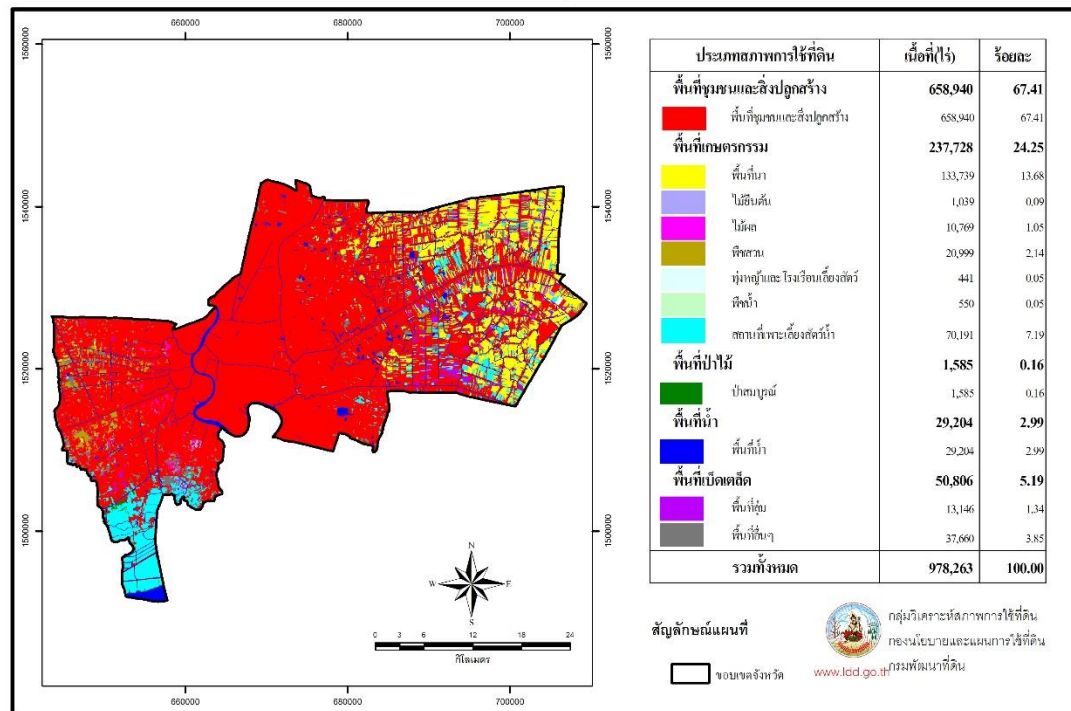
1. พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง (Urban and Built-up land) หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการตั้งถิ่นฐานการอยู่อาศัย การประกอบกิจการและกิจกรรมของมนุษย์ ประกอบด้วย เมืองและย่านการค้า ที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการและสถาบัน สถานีกมนาคม การสื่อสาร สาธารณูปโภค ย่านอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เช่น สถานที่ร้าง สถานที่พักผ่อน หย่อนใจ รีสอร์ท สุสาน ป่าช้า ศูนย์อพยพ สถานีบริการน้ำมัน เป็นต้น

2. พื้นที่เกษตรกรรม (Agricultural land) หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม และการเลี้ยงสัตว์ ประกอบด้วย พื้นที่นา พืชไร่ ไม้ยืนต้น ไม้ผล พืชสวน ไร่นา ไร่หมุนเวียน ทุ่งหญ้าเลี้ยง สัตว์และโรงเรือน พืชน้ำ สถานที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ และเกษตรผสมผสาน

3. พื้นที่ป่าไม้ (Forest land) หมายถึง บริเวณที่มีต้นไม้ขนาดชนิดปกคลุม มีต้นไม้ขนาดต่างๆ ขึ้นอยู่อย่างหนาแน่นและกว้างใหญ่ นอกจากนี้พื้นที่ที่ได้ถูกตัดฟันหรือแผ้วถาง หรือโค่นเผาไม้ลง และมีเป้าหมายที่จะปลูกป่าขึ้นในอนาคต หรือพื้นที่ป่าที่ชุมชนปลูกและ/หรืออนุรักษ์ไว้ ก็นับรวมเป็น พื้นที่ป่าไม้ด้วย ประกอบด้วย ป่าไม่ผลัดใบ (ป่าดิบชื้น ป่าดิบแล้ง ป่าดิบเขา ป่าสนเขา) ป่าผลัดใบ (ป่าเบญจพรรณและป่าเต็งรัง) ป่าชายเลน ป่าพรุ ป่าปลูก วนเกษตร และป่าชายหาด แต่ทั้งนี้มิได้ นับเอาป่าละเมาะ หรือต้นไม้สองข้างทางคมนาคม หรือที่ยืนต้นอยู่ตามหัวไร่ปลายนา หรือที่ขึ้นอยู่ใน สวนสาธารณะให้เป็นป่าด้วย

4. พื้นที่แหล่งน้ำ (Water body) หมายถึง แหล่งน้ำที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ ได้แก่ แม่น้ำ ลำ คลอง หนองน้ำ บึง และทะเลสาบ รวมทั้งแหล่งน้ำที่มนุษย์สร้างขึ้น ได้แก่ อ่างเก็บน้ำ บ่อน้ำในไร่นา คลองชลประทาน เป็นต้น

5. พื้นที่เบ็ดเตล็ด (Miscellaneous land) หมายถึง พื้นที่อื่นๆ นอกเหนือจากพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น ประกอบด้วย ทุ่งหญ้า ธรรมชาติและไม้ละเมาะ พื้นที่ลุ่มชื้นแฉะและพื้นที่น้ำขัง เหมือง และบ่อขุด นาเกลือ หาดทราย ที่ทิ้งขยะ และพื้นที่เบ็ดเตล็ดอื่นๆ เช่น พื้นที่กองวัสดุ พื้นที่ดินถม ที่หินโผล่ พื้นที่ขุดเจาะน้ำมัน พื้นที่ถม เป็นต้น (สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ, 2556)



ภาพที่ 4 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2559

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน

### 2.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินทางผังเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดินทางผังเมืองเป็นการพิจารณาจากการใช้อาคารและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการดำรงชีพของประชาชน (ก้องภพ สุขกิจบำรุง, 2542) ใน 4 ส่วน คือ การอยู่อาศัย การทำงานและการประกอบอาชีพ การอนุรักษ์และพักผ่อนหย่อนใจ และการบริการสาธารณะ โดยมีค่านิยมดังต่อไปนี้

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย แบ่งออกเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (Residential Land Use) แนวความคิดหลักที่ใช้ในการวางผังที่อยู่อาศัยได้แก่ ชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept) เป็นการกระจายความเจริญจากชุมชนหลักออกไปสู่ส่วนต่างๆ ของเมืองให้ประชาชนได้รับการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการโดยทั่วถึงและเท่าเทียมกัน มีการอยู่อาศัยที่ดีและน่าพึงปรารถนา จำแนกย่อยออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ 1) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณศูนย์กลางเมือง (City Core) ที่ประกอบไปด้วย อาคารสำนักงาน ร้านค้าและที่พักอาศัย อาคารสูงเพื่อการพักอาศัย เช่น คอนโดมิเนียม หอพัก เป็นต้น เนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทนี้มีความหนาแน่นสูง จึงทำให้พื้นที่เว้นว่างหรือพื้นที่สีเขียวค่อนข้างเบาบาง และราคาที่ดินค่อนข้างสูง

2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถว ตึกแถว อาคารชุด และอยู่บริเวณต่อเนื่องจากพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากหรือบริเวณพาณิชยกรรมที่เป็นศูนย์กลางระดับรอง

3) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จุดมุ่งหมายเพื่อการอยู่อาศัยที่มีความเงียบสงบ ปลอดภัย มีความเป็นส่วนตัว ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ไม่ควรตั้งอยู่ในบริเวณที่มีโรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภทและควรมีระยะห่างจากย่านธุรกิจและพาณิชยกรรม และ 4) ที่ดินอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย วัตถุประสงค์เพื่อมิให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเป็นประเภทอื่น หรือเป็นการเคารพต่อสถานที่สำคัญ เช่น ศาสนสถานอันศักดิ์สิทธิ์ เป็นต้น มักถูกกำหนดให้มีการใช้ที่ดินเพื่อสร้างที่พักอาศัยเท่านั้น

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการทำงานและการประกอบอาชีพ แบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ 1) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (Commercial Land Use) เป็นบริเวณที่มีการรวมตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เข้มข้น เป็นศูนย์กลางธุรกิจการพาณิชย์และการบริการ ส่วนใหญ่ตั้งกระจายตัวไปตามแนวถนนสายสำคัญหรือรวมกลุ่มร้านค้าปนอยู่กับย่านที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 2 ประเภทย่อย คือ 1. ย่านพาณิชยกรรมขนาดเล็ก ตั้งกระจายอยู่ทั่วไป ได้แก่ ร้านค้าเบ็ดเตล็ดและตลาดสด (Neighborhood & Convenient Stores and Community Markets) ซึ่งเป็นศูนย์กลางระดับชุมชน และ 2. ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง (Central Business District) เป็นศูนย์กลางของการค้าปลีก อาคารสำนักงาน พบทั้งในศูนย์กลางเมืองและชานเมือง ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ต้องพึงพาความสะดวกในการเข้าถึงด้วยระบบโครงข่ายการคมนาคมและบริการพื้นฐานที่สามารถเชื่อมโยงกับบริเวณอื่นได้ และ 2) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (Industrial Land Use) แบ่งออกเป็น 3 ประเภทย่อย คือ 1. อุตสาหกรรมทั่วไป เป็นส่วนบริเวณโรงงานกับบริเวณที่พักอาศัยนอกเขตเมือง และเป็นพื้นที่สีเขียวแนวกันชน (Green Buffer) เพื่อเป็นแนวป้องกันผลกระทบต่อชุมชน 2. อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ซึ่งจะประกอบอุตสาหกรรมเฉพาะอย่างของชุมชนที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ และ 3. คลังสินค้า เป็นบริเวณที่ใช้เก็บสินค้า โรงเก็บพัสดุ โกดัง รวมถึงยุงฉางที่เก็บพืชผลทางการเกษตร ทั้งนี้รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นลานโล่งเพื่อวางพัสดุขนาดใหญ่ (Container Yard) อาจกำหนดเป็นบริเวณเฉพาะแห่งที่มีความสะดวกในการขนส่ง เช่น ท่าเรือ สถานีรถไฟ เป็นต้น หรืออยู่ในบริเวณเฉพาะภายในอาณาเขตสถานประกอบการที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับคมนาคมและขนส่ง

3. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์และพักผ่อนหย่อนใจ แบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ 1) ที่ดินประเภทที่โล่งนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม มีแนวคิดในการเพิ่มพื้นที่สีเขียวของชุมชนเมืองโดยตรง เพื่อให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดี รวมถึงเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและออกกำลังกายของชุมชนเมือง 2) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เพื่อรักษาสภาพแวดล้อม การ สงวนอาชีพ ความเป็นอยู่ วิถีชีวิต ในบริเวณพื้นที่นั้น เพื่อให้มีสภาพที่มั่นคงต่อไป ส่วนใหญ่เป็น

พื้นที่บริเวณที่มีสมรรถนะดินดีเหมาะแก่การเกษตรกรรม 3) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย เพื่อประโยชน์ในการศึกษาค้นคว้า และพัฒนาในเชิงอนุรักษ์ให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งเป็นพื้นที่ที่กรมศิลปากรได้ขึ้นทะเบียนไว้ ตามพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504 เช่น บริเวณโดยรอบกำแพงเมือง คูเมือง พื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ โบราณคดี ศิลปกรรม และสถาปัตยกรรม และ 4) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการประมง เพื่อต้องการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ที่เป็นแหล่งกักเก็บน้ำเพื่อการเกษตร และการประมง ตลอดจนเป็นพื้นที่พักผ่อนของชุมชนเมือง

4. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการบริการสาธารณะ แบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ 1) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ เกี่ยวกับกิจกรรมต่างๆ ของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ ประกอบด้วยศูนย์บริการและที่ทำการของรัฐบาล เช่น การประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ โรงพยาบาล สถานือนามัย และที่สาธารณะประโยชน์ เป็นต้น 2) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา เป็นการใช้ที่ดินเกี่ยวกับการศึกษา ได้แก่ มหาวิทยาลัย สถาบันการศึกษา วิทยาลัย โรงเรียนมัธยม โรงเรียนประถม โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก เป็นต้น 3) ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา เพื่อประกอบกิจกรรมประเพณีทางศาสนาร่วมกันของประชาชน เช่น พื้นที่วัด มัสยิด โบสถ์คริสต์ โบสถ์พราหมณ์ สุสาน เป็นต้น การใช้ที่ดินประเภทนี้มักมีมาแต่เดิมและมีที่ตั้งอยู่ร่วมกับชุมชนในเมือง อีกทั้งเป็นศูนย์กลางในการพบปะของคนในชุมชน 4) ที่ดินประเภทสาธารณูปโภค เป็นการบริการสาธารณะในชุมชน เพื่อให้ประชาชนผู้อยู่อาศัยในเมืองนั้นๆ เกิดความสุขความสะดวกสบาย เป็นการบริการที่รัฐลงทุนจัดบริการหรือให้เอกชนเป็นผู้จัดการบริการในกิจการบางอย่างแทน ซึ่งจะอำนวยความสะดวกในเรื่องความจำเป็นพื้นฐานไปยังผู้ใช้บริการถึงที่อยู่อาศัย เช่น ประปา การบำบัดน้ำเสีย การจัดการขยะมูลฝอย เป็นต้น

การจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามการพิจารณาการใช้อาคารและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการดำรงชีพของประชาชนในพื้นที่เมือง สามารถนำมาเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามช่วงเวลาต่างๆ โดยพิจารณาจากลักษณะของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่นั้นๆ (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2553)

#### 2.2.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 50 เขต และมีการจัดแบ่งเขตเป็น 3 กลุ่มพื้นที่ ตามที่ตั้งของพื้นที่<sup>4</sup> คือ 1) เขตชั้นใน ประกอบด้วย 21 เขตการปกครอง 2) เขตชั้นกลาง

<sup>4</sup> เขตชั้นใน คือ พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก ยานนาวา บางคอแหลม สาทร ดุสิต บางซื่อ ราชเทวี พญาไท ห้วยขวาง คลองเตย จตุจักร ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ดินแดง วัฒนา



ประกอบด้วย 18 เขตการปกครอง และ 3) เขตชั้นนอก ประกอบด้วย 11 เขตการปกครอง (สำนัก ปลัดกรุงเทพมหานคร, 2544)

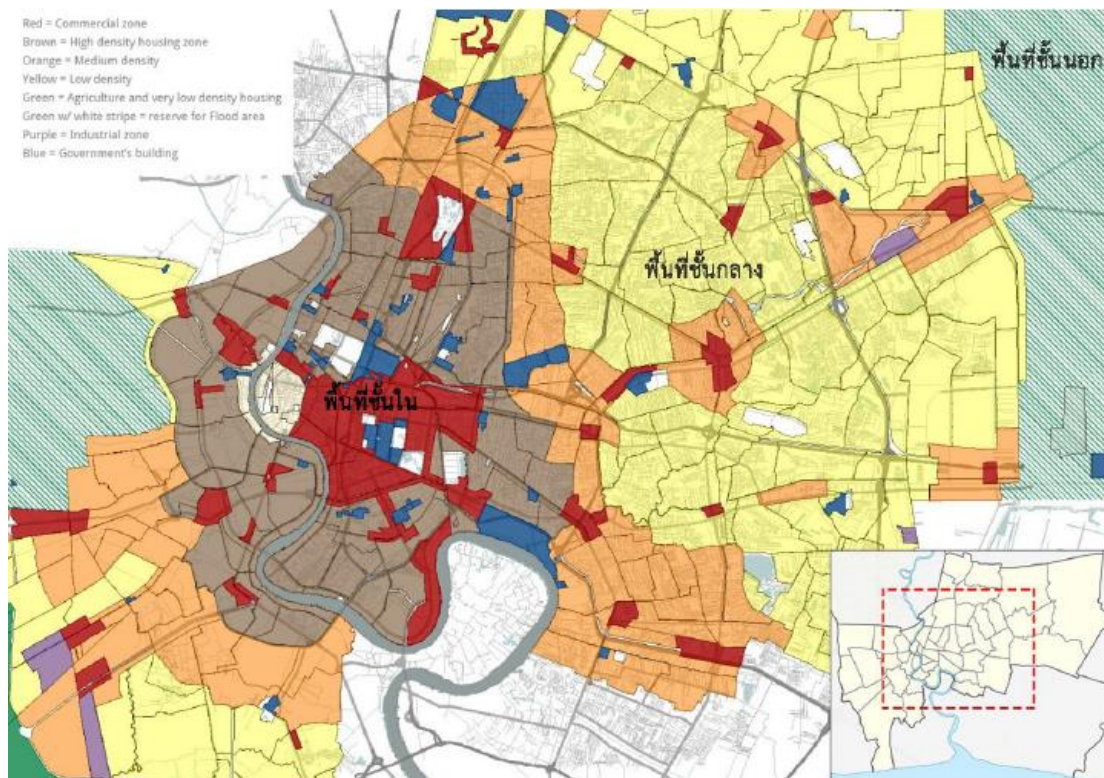
นอกจากนี้ยังได้แบ่งพื้นที่ของกรุงเทพมหานครตามการตั้งถิ่นฐานของชุมชน ที่เริ่มต้นจาก บริเวณเขตเมืองชั้นในและค่อยๆ ขยายพื้นที่ออกไปตามการใช้พื้นที่ และจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น (กาญจนา ตั้งชลทิพย์, 2550) โดยแบ่งเป็น 3 บริเวณหลัก คือ 1) เขตเมืองชั้นใน (Inner City) ประกอบด้วยศูนย์กลางเมืองเดิมและเขตต่างๆ รวม 22 เขต เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนในระยะแรกและพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์ สถานที่ราชการ สถานศึกษา ย่านธุรกิจการค้าหนาแน่น จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรมีแนวโน้มลดลง แต่ความหนาแน่นประชากรในเขตต่างๆ ส่วนใหญ่เกินกว่า 10,000 คน ต่อตารางกิโลเมตร 2) เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง (Urban Fringe) เป็นเขตที่มีการขยายตัวของประชากร กิจกรรมทางการค้าและที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ตั้งอยู่ในรัศมีระหว่าง 10-20 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมือง ซึ่งในปัจจุบันเป็นบริเวณที่มีการพัฒนาเมืองอย่างกระจัดกระจาย (Urban Sprawl) ประกอบด้วย พื้นที่ทางฝั่งตะวันออก 14 เขต และทางฝั่งตะวันตก 8 เขต และ 3) เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง (Suburb) เป็นพื้นที่เขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งยังมีพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมอยู่เป็นส่วนใหญ่ และมีสัดส่วนสูงกว่าพื้นที่พัฒนาแบบเมือง โดยมีลักษณะผสมระหว่างเมืองและชนบท เป็นเขตที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองเกินกว่า 20 กิโลเมตร ทางฝั่งตะวันออก ประกอบด้วย เขตมีนบุรี คลองสามวา หนองจอก ลาดกระบัง และทางฝั่งตะวันตก ได้แก่ เขตบางบอน และเขตบางขุนเทียน (สำนักผังเมือง, 2547)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

---

**เขตชั้นกลาง** คือ พระโขนง ประเวศ บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางพลัด ภาษีเจริญ จอมทอง ราษฎร์บูรณะ สวนหลวง บางนา ทุ่งครุ บางแค วังทองหลาง คันนายาว สะพานสูง สายไหม

**เขตชั้นนอก** คือ มีนบุรี ดอนเมือง หนองจอก ลาดกระบัง ดลิ่งชัน หนองแขม บางขุนเทียน หลักสี่ คลองสามวา บางบอน ทวีวัฒนา



ภาพที่ 5 การแบ่งเขตการปกครองตามที่ตั้งของกรุงเทพมหานคร

ที่มา: Urbanalyse, 2012

## 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงจากประเภทหนึ่งไปยังอีกประเภทหนึ่ง (สุพรรณณี ทักษิณสัมพันธ์, 2547) และสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้ในเวลาที่ต่างกันเพื่อดูการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น (สะไปทอง กันนะ, 2556)

ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง กิจกรรมหรือสาเหตุต่างๆ ที่มีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไปจากเดิม (นิกร ศิริโรจนานนท์, 2555) โดยมีสาเหตุหลากหลายประการ เช่น การเพิ่มจำนวนประชากร การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การขยายตัวหรือการพัฒนาพื้นที่เมือง และขาดการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม เป็นต้น (ยุทธนา ตระบันพฤกษ์, 2540) ซึ่งมีหลายฝ่ายได้ศึกษาถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้แตกต่างกัน ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และพฤติกรรมของเจ้าของที่ดิน ล้วนเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินแทบทั้งสิ้น (รัฐติการ คำบุศย์, 2548)

สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม สามารถพิจารณาได้เป็น 3 ด้านหลักๆ ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยทางด้านสังคม

## 1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ ประกอบด้วย

1.1 ระบบการคมนาคม มีความสำคัญในการเชื่อมต่อระหว่างการใช้ที่ดินและกิจกรรมต่างๆ ของระบบเศรษฐกิจ เป็นตัวนำอาหาร วัตถุดิบ ปัจจัยการผลิตอื่นๆ มาสู่เมือง และกระจายผลผลิตของเมืองไปยังพื้นที่โดยรอบ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงรูปแบบคมนาคมจะส่งผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินด้วย เช่น การปรากฏห้องแถวหรืออาคารขายสินค้าและบริการให้แก่ผู้ที่สัญจรไปมาหลังจากที่มีการตัดถนนขึ้นใหม่

1.2 ระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา การสื่อสารและโทรคมนาคม การขนส่ง เป็นต้น ซึ่งความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค จะเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ลูกค้าเข้าไปซื้อสินค้าและบริการ จะเห็นได้ว่าพื้นที่ใดในเขตเมืองที่มีความพร้อมในเครือข่ายสาธารณูปโภคสูง พื้นที่นั้นจะคับคั่งไปด้วยธุรกิจประเภทต่างๆ ในขณะที่เดียวกันถ้าพื้นที่ใดขาดความพร้อมทางด้านนี้ จะส่งผลให้พื้นที่นั้นด้อยศักยภาพในเชิงพาณิชย์กรรมลงไปและจะส่งผลให้เกิดเป็นมุมอับของพื้นที่ในเขตเมืองไปในที่สุด

1.3 ประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง ซึ่งการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทจะส่งเสริมหรือเป็นอุปสรรคซึ่งกันและกัน โดยทั่วไปแล้วผู้ประกอบการจะเลือกตั้งร้านค้าอยู่ในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินที่ส่งเสริมหรือเอื้อโอกาสทางธุรกิจ และพิจารณาประกอบกับบริเวณข้างเคียง

1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง หมายถึง ความสะดวกของลูกค้าในการเดินทางไปรับบริการยังร้านค้าหรือย่านการค้าของเมือง

1.5 ความเป็นศูนย์กลางเมือง หมายถึง ความสะดวกที่อยู่ใกล้กับใจกลางเมืองหรือระยะที่น้อยที่สุดที่ผู้ใช้บริการทั้งหมดได้ใช้การเดินทางไปยังจุดใดจุดหนึ่งของเมือง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้เกิดย่านการค้าหรือดึงดูดให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ต่อมาเมื่อเมืองมีการขยายตัวการเดินทางไปยังจุดเดียวซึ่งเป็นศูนย์กลางเมืองทำได้ยากขึ้น ย่านการค้าเดิมไม่สามารถรองรับความต้องการใช้บริการของผู้ใช้ได้อย่างทั่วถึง ดังนั้นจึงมีศูนย์กลางทางการค้าแห่งใหม่ในระดับรองเพื่อรองรับประชากร และขณะเดียวกันพบว่า เมืองซึ่งประกอบไปด้วยชุมชนต่างๆ ในแต่ละชุมชนก็จะมีจุดศูนย์กลางการค้าระดับย่อยให้บริการด้วยเช่นกัน

## 2. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วย

2.1 ราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินชี้ให้เห็นถึงสภาพการพัฒนาและแนวโน้มการใช้ที่ดินในพื้นที่นั้น บริเวณที่สะดวกแก่การเข้าถึงจะมีราคาที่ดินในระดับสูง ราคาที่ดินจะมีอัตราค่อนข้างสูง

2.2 ค่าเช่า ร้านค้าทั่วไปต้องการที่จะจ่ายค่าเช่าที่ถูกลงๆ ซึ่งค่าเช่าของร้านค้าจะแตกต่างกันไปมากน้อยตามทำเลที่ตั้งร้านค้านั้น เช่น ร้านค้าที่อยู่ห้วงมณถนนที่มีผู้คนผ่านไปมามากมายจะมีราคาเช่าสูง เนื่องจากเป็นทำเลที่จะสามารถทำกำไรให้ผู้ประกอบการได้สูง

2.3 เงินลงทุน ผู้ประกอบการที่มีเงินลงทุนมากย่อมจะมีบทบาทในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง เช่น การลงทุนกว้านซื้อที่ดินในทำเลที่เหมาะสม และดำเนินการจัดสรรที่ดินโครงการบ้านจัดสรร ศูนย์การค้า คอนโดมิเนียม เป็นต้น

2.4 ความเกี่ยวข้องกันในเชิงแข่งขัน (competitive linkage) ร้านค้าต่างๆ จะอยู่รวมกันเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน โดยจะมีการแบ่งเขตตลาดกันตามพื้นที่ที่เป็นเจ้าของ ทำให้ลูกค้ามีโอกาสเปรียบเทียบสินค้าจนเกิดความพอใจ หรืออาจจะเป็นความเกี่ยวข้องกันเชิงส่งเสริมกัน ในลักษณะที่ช่วยเหลือและพึ่งพาอาศัยกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของการให้บริการกับลูกค้าที่มีความต้องการสินค้าและบริการประเภทเดียวกัน

## 3. ปัจจัยทางด้านสังคม ประกอบด้วย

3.1 จำนวนลูกค้าหรือจำนวนประชากร การเพิ่มจำนวนโดยธรรมชาติและโดยการอพยพของประชากรจะเป็นปัจจัยที่มีผลกับที่ตั้งของกิจกรรมการค้า เพราะในพื้นที่ที่มีประชากรมากจะเอื้อโอกาสในการทำการค้าได้มาก

3.2 ลักษณะของประชากร ลักษณะของประชากรในพื้นที่การค้าจะมีส่วนสำคัญต่อการประกอบกิจกรรมการค้า เช่น ในทำเลที่อยู่ใกล้มหาวิทยาลัยจะเอื้อโอกาสในการขายสินค้าและบริการให้กับนักศึกษา

3.3 ความปลอดภัย ผู้ประกอบการจะคำนึงถึงความปลอดภัยในพื้นที่ที่กิจการจะเข้าไปเปิดดำเนินการ โดยจะมุ่งไปที่ความปลอดภัยจากโจรผู้ร้ายเป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งถ้ากิจการตั้งอยู่ในย่านของผู้มีฐานะดี ความเสี่ยงในเรื่องโจรผู้ร้ายจะมีน้อยกว่าการเข้าไปตั้งอยู่ในย่านสลัม

3.4 กฎหมาย บทบังคับทางกฎหมายจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งการค้าของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ข้อกำหนด และกฎหมายต่างๆ จะมีส่วนสำคัญต่อการควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง เช่นกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น

จากปัจจัยเหล่านี้เป็นปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปัจจัยที่กล่าวมานั้นเป็นปัจจัยที่ได้ศึกษามาจากงานในหลายระดับ ซึ่งการศึกษาปัจจัยอาจจะแตกต่างกันตามแต่ละระดับของงานวิจัย

จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นย่อมก่อให้เกิดผลกระทบในด้านต่างๆ ตามมา (สุวัฒนา คหินทพงศ์, 2548) ก่อให้เกิดปัญหาสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม คือ ปัญหาในการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ เกิดปัญหาการใช้ที่ดินปะปนกัน ก่อให้เกิดความไม่เป็นระเบียบ เกิดความขัดแย้งระหว่างการใช้ที่ดิน และปัญหาด้านเศรษฐกิจ สังคมจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว (สุรรัตน์ ณ นคร, 2526)

## 2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้ง (location) หมายถึง แหล่งที่สามารถประกอบกิจกรรมทางธุรกิจได้ โดยพิจารณาถึงกำไร ค่าใช้จ่าย ความสัมพันธ์กับลูกค้า พนักงาน และปัจจัยสำคัญอื่นๆ หรืออธิบายด้วยทฤษฎีทำเลที่ตั้ง (Location theory) ที่ว่าด้วยทำเลที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ อธิบายถึงเหตุผลที่ว่า เหตุใดกิจกรรมทางเศรษฐกิจเฉพาะประเภทหนึ่งจึงไปตั้งอยู่เฉพาะ ณ ที่แห่งหนึ่ง โดยอาศัยสมมุติฐานที่ว่าผู้ประกอบการทั้งที่เป็นบริษัทและบุคคลทำไปเพื่อผลประโยชน์ของตนเอง จึงได้เลือกทำเลที่ตั้งที่จะทำให้เกิดผลกำไรมากที่สุด นั่นคือ การลดค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคต่างๆ (อาสาสมัครวิกีพีเดีย, 2558) การเลือกทำเลที่ตั้งร้านค้า ถือเป็นเรื่องสำคัญในการดำเนินธุรกิจค้าขาย โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีก เพราะผลการดำเนินงานและผลกำไรจะบรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้หรือไม่นั้น ย่อมได้รับผลกระทบมาจากการเลือกทำเลที่ตั้งด้วยว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ ดังนั้นการเลือกทำเลที่ตั้งจึงเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องใช้ในการพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบ เพื่อให้ธุรกิจนั้นๆ ได้ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีที่สุด เนื่องจากความสำเร็จส่วนหนึ่งของธุรกิจค้าปลีกมาจากการมีทำเลที่ตั้งอันเหมาะสม (วารุณี ดันตวิงศ์วานิช, 2552) ซึ่งหัวใจของธุรกิจค้าปลีกไม่ว่าจะมีขนาดเล็กหรือใหญ่ คือ ทำเลที่ตั้ง เนื่องจากเป็นปัจจัยที่ยากต่อการลอกเลียนแบบ ช่วยสร้างข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน และสถานที่ เป็นสิ่งที่ลูกค้าคำนึงถึงมากที่สุดเวลาเดินทางไปซื้อสินค้า โดยทั่วไปแล้วผู้บริโภคล้วนแต่ต้องการความสะดวกในการซื้อมากที่สุด ซึ่งปัจจัยที่ต้องคำนึงในการวิเคราะห์การเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับธุรกิจค้าปลีกนั้น จะแตกต่างไปจากการเลือกทำเลที่ตั้งของธุรกิจอุตสาหกรรมหรือสำนักงานให้เช่า การค้าปลีก

จะถูกจำแนกโดยพื้นที่การค้าของทำเลนั้นๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะของประชากร การเข้าถึงพื้นที่และการแข่งขันในพื้นที่ใกล้เคียง สามารถจำแนกลักษณะทำเลที่ตั้งของย่านการค้า (Trade Area) ออกเป็น 5 ลักษณะ ดังนี้

1. ย่านธุรกิจการค้า (Business Area) เป็นทำเลที่ตั้งที่มีค่าเช่าราคาสูง จึงไม่เหมาะทำการค้าขนาดเล็ก ทำเลที่ตั้งแบบนี้ควรประกอบธุรกิจชั้นสูงหรือเปิดร้านขายสินค้าที่มีราคาแพง ประเภทที่ลูกค้าต้องใช้เวลาในการตัดสินใจซื้อสินค้า

2. ย่านชุมชนหรือตัวเมือง (Downtown Area) เป็นทำเลที่ตั้งที่มีลูกค้าและการสัญจรไปมาหนาแน่น เหมาะสำหรับการเปิดร้านค้าจำหน่ายสินค้าเลือกซื้อ (shopping product) เช่น ร้านเสื้อผ้า ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านอาหาร เป็นต้น

3. ย่านที่มีคนหนาแน่นรองจากตัวเมือง (Secondary Shopping District) เป็นย่านที่มีผู้คนอาศัยกันเป็นกลุ่มหรือเป็นชุมชน ทำให้มีร้านค้าหลายร้านตั้งอยู่รวมกันเป็นกลุ่มขนาดใหญ่

4. ย่านชานเมือง (Suburban Area) หรือย่านการค้าที่อยู่ใกล้ที่พักอาศัย (Neighborhood Shopping District) เป็นทำเลที่ตั้งเหมาะสำหรับการเปิดร้านที่มีลูกค้าในวงแคบ ร้านค้าขนาดเล็กที่มีลูกค้าเป็นบ้านพักอาศัยในบริเวณนั้น ร้านค้าตั้งอยู่ในซอยในหมู่บ้านจัดสรร และเน้นการจำหน่ายสินค้าราคาทั่วไปหรือราคาถูก ตามแหล่งชุมชนเล็กๆ

5. ย่านการค้าตามแนวถนน (String Street Area) เป็นร้านค้าสองข้างถนนหรือเป็นตึกแถวริมถนนทอดยาวไปถึงตัวเมือง เน้นการจำหน่ายให้กับลูกค้าที่สัญจรผ่านไปมา

CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 2.5 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับปรากฏการณ์เชิงพื้นที่

การอธิบายปรากฏการณ์เชิงพื้นที่ด้วยทฤษฎีการสัญจรอิสระ (The theory of natural movement) ทฤษฎีเศรษฐกิจ (The economy movement) และทฤษฎีกระบวนการเกิดสัณฐานพื้นที่ศูนย์กลาง (The theory of spatial centrality) ที่เสนอโดย Hillier (1996) ซึ่งเป็นชุดทฤษฎีและเทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่ สเปซ ซินแทกซ์ (Space syntax) สำคัญสำคัญของทฤษฎีมีรายละเอียดดังนี้

ทฤษฎีการสัญจรอิสระ (The theory of natural movement) กล่าวถึงคุณสมบัติของสัณฐานกริดหรือโครงข่ายสัญจรว่ามีศักยภาพเป็นจุดเริ่มต้นทำให้เกิดการสัญจรในบางพื้นที่มากกว่าพื้นที่อื่นๆ อันเกิดจากการเชื่อมต่อกันของโครงข่าย และการกระจายการสัญจรอิสระ จะแตกต่างกัน

ไปตามบริเวณต่างๆ อย่างไม่เท่าเทียมกัน ทำให้บางส่วนของพื้นที่คึกคัก บางส่วนเงียบเหงา ส่งผลให้บทบาทการใช้สอยพื้นที่ที่มีความแตกต่างกัน โดยระดับการสัญจรอิสระที่สูงกว่าในบางบริเวณจะดึงดูดกิจกรรมให้มากระจุกตัวกันมากกว่าปกติ เรียกว่า Attractor กิจกรรมต่างๆ เหล่านั้น ก็ยิ่งดึงดูดการสัญจรอิสระให้เข้ามาในพื้นที่มากยิ่งขึ้น เกิดเป็นผลกระทบทวีคูณ (Multiplier effect) อธิบายโดยทฤษฎีเศรษฐกิจ (The economy movement) ซึ่งพื้นที่บริเวณดังกล่าว จะมีกิจกรรมกระจุกตัวหนาแน่นมากกว่าปกติ เกิดเป็นศูนย์กลางที่มีกิจกรรมหลากหลายมีชีวิตชีวา การใช้พื้นที่ที่มีความเข้มข้นของการใช้สอย เกิดการแบ่งซอยโครงข่ายออกเป็นส่วนย่อยที่เล็กลง (Grid intensification) เพื่อเพิ่มพื้นที่ผิวรองรับการสัญจรอิสระและกิจกรรมที่เกิดขึ้น พัฒนาเป็นโครงข่ายสัญจรที่สานกันหนาแน่นมากขึ้น เมื่อเวลาผ่านไปเป็นลักษณะของกระบวนการเกิดสัณฐานพื้นที่ศูนย์กลาง (Centrality as a process) คือ พื้นที่มีขนาดกะทัดรัด หรือบล็อกขนาดเล็ก รูปแบบสี่เหลี่ยมหรือตาราง (grid pattern) มีศักยภาพในการเข้าถึงสูงกว่าพื้นที่บริเวณอื่น ภายในพื้นที่มีระยะทางสั้นเมื่อเทียบกับย่านอื่นๆ และมีทางเลือกของเส้นทางหลากหลายไปยังพื้นที่อื่นๆ ได้มากกว่า การสัญจรกระจายตัวได้อย่างเป็นอิสระ ผู้คนสัญจรจากจุดหนึ่งไปยังจุดหนึ่งในระบบได้อย่างเสรี ทั้งการสัญจรเพื่อผ่านและการสัญจรเพื่อเข้าถึง เกิดการไหลเวียนปะปนของผู้คนที่มิวัตถุประสงค์หลากหลายของชีวิตสาธารณะที่สมบูรณ์

เพื่อให้ได้ทำเลที่ตั้งที่ดีที่สุดนั้น จำเป็นต้องมีแนวทางในการพิจารณา คือ บริเวณพื้นที่ที่มีกิจกรรม (activated generator) เกิดขึ้นมาก หรืออธิบายด้วยกระบวนการเศรษฐกิจ (movement economy process) ที่ว่า การสัญจรที่หนาแน่นแตกต่างกัน โดยระดับการสัญจรอิสระ (natural movement) ที่สูงกว่าในบางบริเวณจะดึงดูดกิจกรรมให้มากระจุกตัวเพิ่มขึ้นมากกว่าปกติ (attractor) เกิดเป็นผลกระทบทวีคูณ (multiplier effect) ส่งผลให้ดึงดูดกิจกรรมอื่นๆ มากระจุกตัวเพิ่มมากขึ้นไปอีก (Hillier B. & J., 1984)

## 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในที่นี้จะแบ่งการอธิบายถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

### 1. งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1

1.1 (อรรณพ ศรีวาน์ติ, 2543) การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนเวศน์

ผลการวิจัยพบว่า สภาพของอาคารโครงการแฟลตประชาชนเวศน์ 1 (เดิม) มีสภาพทรุดโทรม เนื่องจากอายุอาคารมากและขาดการบำรุงดูแลรักษา และเป็นการใช้ที่ดินเป็นจำนวนมากต่อพื้นที่อาคาร เป็นการใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเต็มพื้นที่ เพราะความหนาแน่นของโครงการมีเพียง 16 ครอบครัวต่อไร่ และขั้นตอนในการรื้อย้ายพบว่า ใช้ระยะเวลาในการปฏิบัติจริงมากกว่าระยะเวลาตามแผน 7.5 เดือน เพราะในช่วงเวลาการปฏิบัติการรื้อย้ายจริงประสบปัญหา การไม่ให้ความร่วมมือของผู้ถูกรื้อย้าย มีการเจรจาต่อรองเนื่องจากมีทั้งกลุ่มที่ยอมย้าย และกลุ่มที่ไม่ยอมย้าย ต้องหาแนวทางที่เหมาะสมจึงจะย้ายได้หมดทั้งพื้นที่ โดยใช้หลักการทางนิติศาสตร์และรัฐศาสตร์การปกครอง เพราะในการแก้ปัญหาต้องรักษาไว้ซึ่งโครงสร้างทางสังคม โดยในส่วนรายละเอียดของผู้ถูกรื้อย้าย เมื่อเปรียบเทียบสภาพอาคารที่อยู่อาศัย ที่ทางการเคหะแห่งชาติเตรียมไว้รองรับมีสภาพที่ดีกว่าที่เดิม และลักษณะทางกายภาพ เช่น ขนาดห้องพักอาศัย และรูปทรงอาคารแตกต่างกันเพียงเล็กน้อย ขั้นตอนรายละเอียดการรื้อย้าย กลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายเห็นว่าวิธีการจับฉลากเลือกที่พักอาศัยมีความเหมาะสม รองลงมา คือทำเลที่ตั้ง เพราะระยะทางห่างจากที่เดิมเพียง 6 กิโลเมตร ทำให้ไม่มีสภาพเปลี่ยนแปลงมากนักทางด้านเศรษฐกิจ ส่วนสภาพแวดล้อมทางสังคมมีความเปลี่ยนแปลงพอสมควร เนื่องจากผู้ถูกรื้อย้ายเข้ามาอยู่รวมในชุมชนที่มีขนาดใหญ่ 1,396 หน่วย จากโครงการเดิมที่มีเพียง 240 หน่วย

ในส่วนความเป็นมาและรายละเอียดของโครงการพบว่า เนื่องจากปัจจุบันกรุงเทพมหานครเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ที่ดินในโครงการปัจจุบันมีราคาสูงและทำเลที่ตั้งมีศักยภาพเหมาะสมสำหรับการฟื้นฟู โดยสามารถเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยได้มากถึง 3.5 เท่า เพราะในการจัดทำโครงการฟื้นฟูความหนาแน่นเพิ่มขึ้น 56 ครอบครัวต่อไร่ เป็นการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการพัฒนา เพื่อให้เหมาะสมและคุ้มค่าทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยรายละเอียดของแผนงานที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลา 4 ปี เมื่อการปฏิบัติจริงเป็นเวลา 5 ปี 3 เดือน เพราะถือได้ว่าเป็นโครงการขนาดใหญ่และระยะเวลารื้อถอนเพื่อสร้างใหม่ก็ยาวนานมาก เพราะฉะนั้นแผนที่ที่ดีที่สุดจะเป็นแผนที่ถูกยอมรับในขั้นสุดท้าย และกลุ่มเป้าหมายของโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนเวศน์หลังจัดทำโครงการแล้วเสร็จ ที่เข้ามาพักอาศัยมีลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมค่อนข้างดีส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ปริญญาโท มีรายได้สูงกว่า 55,000 บาทต่อเดือน โดยส่วนใหญ่ที่เข้ามาพักอาศัยในโครงการคิดว่ามีองค์ประกอบที่ดีคือ ทำเลที่ตั้ง รองลงมาคือ มีความมั่นใจเพราะเป็นของรัฐบาล

## 2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.1 (อรุณ ดันคุณะกุล, 2545) การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้าในเคหะชุมชน: กรณีศึกษา เคหะชุมชนสมุทรปราการ 1



ผลการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้าเป็นไปตามสมมติฐาน โดยมีความสอดคล้องของลักษณะการเปลี่ยนแปลง โดยมีรัศมีการบริการของร้านค้าประเภทที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้าอยู่ในช่วงรัศมีไม่เกิน 200 เมตร โดยบริเวณภายในชุมชนที่เหมาะสม ได้แก่ ริมถนน ปลายเปิด และบริเวณหัวมุมถนน โดยเป็นร้านกิจกรรมขนาดเล็ก ซึ่งการจัดทำรูปแบบอาคารและมาตรฐานพื้นที่ประกอบการค้าของอาคารสำหรับร้านค้าในเคหะชุมชนควรมีพื้นที่ประกอบการค้าประมาณ ไม่เกิน 66 ตารางเมตร และประเภทของการค้าที่เหมาะสมในการดำเนินกิจการ คือ ร้านค้าสะดวกซื้อ และร้านตัดผม-เสริมสวย

การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้าในเคหะชุมชนฯ เกิดจากผู้บริโภคที่อยู่อาศัยในชุมชนเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการกระตุ้นให้มีการนำที่อยู่อาศัยมาเป็นร้านค้า โดยทำเลที่ตั้งทางกายภาพมีผลกระทบที่สัมพันธ์กับทางด้านพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ดังนั้นการกำหนดที่ตั้งร้านค้าซึ่งเป็นสภาพแวดล้อมกายภาพต้องสามารถสนองประโยชน์ทางด้านการใช้สอยและสังคมที่เกิดขึ้นเป็นสำคัญ โดยต้องมีการกำหนดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารและที่ดินให้สอดคล้องกัน

2.2 (เบญจวรรณ คงสว่าง, 2534) การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท: กรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิทในอดีตมีรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบชานเมือง และได้เปลี่ยนแปลงมาเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบเมืองใหญ่ในปัจจุบัน โดยยังคงบทบาทของการเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีของกรุงเทพมหานคร การเปลี่ยนแปลงจะเกิดขึ้นในลักษณะของการรื้อเก่า-สร้างใหม่ จากบ้านเดี่ยวในแนวราบเป็นอาคารพักอาศัยในแนวสูงประเภทต่างๆ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ เนื่องจากพื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่เมืองที่มีราคาที่ดินสูง ประกอบกับปัจจุบันความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองมีอยู่อย่างมาก ย่านสุขุมวิทจึงเกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นตามกระแสการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจและสังคม ผลของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก่อให้เกิดผลดีทางเศรษฐกิจ เพราะเป็นการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด แต่ขณะเดียวกันได้ก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสาธารณสุขโรค เนื่องจากหน่วยงานของรัฐไม่อาจขยายขีดความสามารถได้ทันกับการเปลี่ยนแปลง ปัญหาสภาพแวดล้อมจากการบดบังทัศนียภาพ ทิศทางลม และแสงแดดแก่อาคารในแนวราบ รวมทั้งปัญหาจราจรเพิ่มขึ้นของอาคารสูงเป็นจำนวนมากในพื้นที่ แนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ได้เสนอแนะให้นำมาตรการทางด้านต่างๆ มาใช้เพื่อชะลอการเกิดขึ้นของอาคารสูง และเพื่อให้การพัฒนาอาคารสูงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งได้เสนอให้มีการกำหนดบริเวณควบคุมการขยายตัวของอาคารสูงที่อาจก่อให้เกิดปัญหาในย่านสุขุมวิท

2.3 (เจเนการ์ เจเนการ์กิจ, 2547) ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท

ผลการศึกษาพบว่า ย่านสุขุมวิท มีลักษณะการรวมตัวกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภทที่มีความแตกต่างกันทั้งลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโศก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่านเริ่มจากการเป็นพื้นที่เกษตรกรรม เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยจนเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยชานเมืองกรุงเทพมหานคร เมื่อการพัฒนาในแนวราบเต็มพื้นที่ จึงได้มีการพัฒนาอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นการรื้อและสร้างใหม่ ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ ประกอบด้วย ปัจจัยภายใน ได้แก่ ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ การพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ สภาพแวดล้อมของพื้นที่ ความเป็นศูนย์กลางเมือง ราคาที่ดิน กิจกรรมทางเศรษฐกิจ บทบาททางเศรษฐกิจ จำนวนประชากร ลักษณะของประชากร และบริการสาธารณะ ส่วนปัจจัยภายนอก ได้แก่ นโยบายโครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ และค่านิยมที่มีต่อพื้นที่

2.4 (สิทธิพล กุสุมอรุณญา, 2539) แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินในพื้นที่อำเภอบางบัวทองจังหวัดนนทบุรี

ผลการศึกษาพบว่า อำเภอบางบัวทองซึ่งประกอบด้วย ชุมชน 2 กลุ่ม คือ ชุมชนพักอาศัย ชุมชนเกษตร มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว เนื่องจากปัจจัยทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม นโยบายของรัฐบาลที่เหมาะสมต่อการพัฒนาอันมีผลทำให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและมีการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยไปตามเส้นทางคมนาคม โดยเฉพาะตามถนนสายหลักที่สำคัญ ทำให้การพัฒนาการใช้ที่ดิน ไม่มีระเบียบแบบแผน ไม่สามารถควบคุมการพัฒนาได้ ปัญหาที่พบของอำเภอบางบัวทอง คือ ปัญหาการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองไม่เป็นกลุ่มก้อน ปัญหาด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอ ปัญหาสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรมสำหรับปัญหาในชุมชนพักอาศัยจะเป็นปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพชีวิต ส่วนปัญหาในชุมชนเกษตรจะเป็นปัญหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สำคัญ สำหรับแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินในอนาคตของอำเภอบางบัวทอง กำหนดให้ความสำคัญกับชุมชนพักอาศัย แต่ยังอนุรักษ์ชุมชนเกษตรไว้ โดยกำหนดแนวคิดผังการใช้ที่ดินเป็นแบบหลายศูนย์กลาง โดยมีศูนย์กลางหลักอยู่ที่ย่านการค้าเดิมซึ่งอยู่บริเวณตลาดบางบัวทอง ศูนย์กลางรองอยู่ที่บริเวณบางใหญ่ชิตี๋ ตลอดทั้งเสนอแนะโครงข่ายระบบคมนาคมโดยการเพิ่มถนนสายหลัก สายรองและถนนเชื่อมโยง เพิ่มขีดความสามารถในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรและการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ในอนาคต

2.5 (ชานน กิติโสภาคกุล, 2557) ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าที่ทำให้เกิดการพัฒนาคึกคักตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษาพบว่า ลักษณะของแปลงที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดินเป็นหลัก ซึ่งจากการศึกษา แปลงที่ดินที่มีโอกาสเปลี่ยนแปลงสูง คือ แปลงที่ดินมีกรรมสิทธิ์เดียว ทั้งที่เป็นกลุ่มตึกแถว หรืออาคารสำนักงาน หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเดิมที่ติดกับถนนสายหลัก รองลงมา คือ แปลงที่ดินขนาดเล็กที่อยู่ติดกัน 3-4 แปลง โดยเป็นแปลงใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ลำดับต่อมา คือ แปลงที่ดินว่างเปล่าและแปลงที่ดินที่มีทางเข้าจากถนนสายหลักและมีรูปแบบเป็นแนวยาวก็สามารถเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนแปลงที่ดินประเภทราชการมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารภายในแต่ไม่เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ส่วนแปลงที่ดินที่เกิดการเปลี่ยนแปลงยากที่สุด คือ แปลงที่ดินตึกแถวที่มีหลายกรรมสิทธิ์จึงยากแก่การพัฒนา

## 2.7 การนำแนวคิดและทฤษฎีไปใช้ในงานวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมทำให้ทราบถึงลักษณะปรากฏการณ์ของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง จากประเภทที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปเป็นประเภทพาณิชย์กรรม ด้วยปัจจัยทางกายภาพ เช่น ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ระบบคมนาคม ประเภทที่ดินในบริเวณข้างเคียง เป็นต้น ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ เช่น ค่าเช่าที่ ราคาที่ดิน เป็นต้น และปัจจัยทางด้านสังคม เช่น ลักษณะของประชากร จำนวนประชากร เป็นต้น และรวมไปถึงกฎหมายหรือข้อบังคับที่มีส่วนสำคัญในการควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น

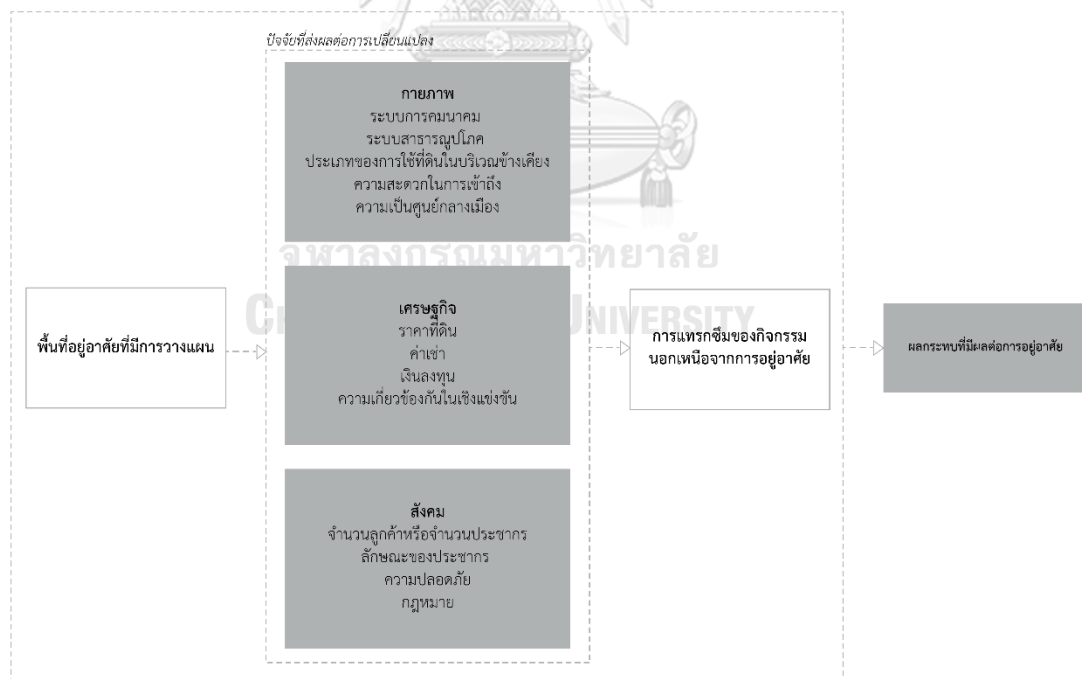
และเมื่อพื้นที่ถูกใช้งานในเชิงพาณิชย์กรรมจะทำให้เกิดการกระจุกตัวกันของกิจกรรมหรือร้านค้า ร้านอาหาร มีความเข้มข้นของการใช้สอยของพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้เกิดระดับการสัญจรในบริเวณนั้นสูงขึ้นกว่าปกติ เป็นผลให้กายภาพของเมืองนั้นเปลี่ยนแปลงไป และเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยอาจกลายเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมากเพิ่มขึ้นไปอีก ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อในด้านต่างๆ ตามมา

เมื่อศึกษาในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยนั้น พบว่า มีงานวิจัยที่ศึกษาในด้านนี้อยู่เพียงเล็กน้อย นั่นคือ โครงการเคหะชุมชนสมุทรปราการ 1 ซึ่งเป็นการศึกษาในรูปแบบของรัฐมีการให้บริการของร้านค้าภายในโครงการ และประเภทของการค้าที่เหมาะสมในการดำเนินกิจการในพื้นที่โครงการดังกล่าว และปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่

อาศัยไปเป็นร้านค้าเพียงอย่างเดียว จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาในเรื่องของปัจจัยและผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยด้วย อีกทั้งตัวตั้งต้นของวิธีการพัฒนาที่ดินก่อนการอยู่อาศัยนั้น มีความแตกต่างกัน อาจส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่แตกต่างกันด้วย

และจากพื้นที่อยู่อาศัยที่มีการวางแผนนั้นเกิดการแทรกซึมของกิจกรรมนอกเหนือจากที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงจำเป็นต้องศึกษาว่า การแทรกซึมมีลักษณะเป็นอย่างไร ปัจจัยอะไรที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง และมีผลกระทบอย่างไร อาจทำให้เกิดผลดีในเรื่องของการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน (mixed-use) มากขึ้น หรืออาจเป็นผลเสียจากการรบกวนกันของกิจกรรม

นำไปสู่การศึกษาของงานวิจัยเรื่อง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม ผ่านกรณีศึกษา หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ว่าปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นนั้นเกิดการเปลี่ยนแปลงได้อย่างไร มีปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างไร และส่งผลกระทบต่ออยู่อาศัยของคนในพื้นที่ในลักษณะใดบ้าง จึงสามารถสรุปและสร้างกรอบแนวคิดในการวิจัยได้ดังนี้



ภาพที่ 6 กรอบแนวความคิดของการวิจัย

ที่มา: การวิเคราะห์ของผู้วิจัย

### บทที่ 3

#### ระเบียบวิธีวิจัย

ในบทนี้จะกล่าวถึงวิธีการดำเนินการวิจัย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม กรณีศึกษา: หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ซึ่งการวิจัยเชิงปรากฏการณ์ (exploratory research) และการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research method) มีวิธีการเก็บข้อมูลเพิ่มเติมนอกจากการสำรวจพื้นที่ด้วยการสัมภาษณ์ (Interview) และแบบสอบถาม (Questionnaire) โดยแบ่งการอธิบายเป็นประเด็น ดังนี้

1. รูปแบบการวิจัย
2. วิธีการเก็บข้อมูล
3. เครื่องมือการวิเคราะห์และประมวลผล
4. ประชากร
5. ข้อจำกัดในการวิจัย
6. กรอบในการดำเนินการวิจัย

#### 3.1 รูปแบบการวิจัย

การวิจัยเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม กรณีศึกษา: หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน คือ 1) การสำรวจและวิเคราะห์เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีตกับปัจจุบัน เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น เป็นการศึกษาเชิงปริมาณ (Quantitative method) 2) การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative method) และ 3) การวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้ทราบถึงทัศนคติเกี่ยวกับผลกระทบที่มีผลต่อการอยู่อาศัยของคนในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 โดยใช้แบบสอบถาม เป็นการศึกษาเชิงปริมาณ (Quantitative method)

### 3.2 วิธีการเก็บข้อมูล

1. ศึกษาและสำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 ทำได้ดังนี้

ศึกษาข้อมูลแผนที่ในอดีตจากแผนผังโครงการฟื้นฟูเมือง บริเวณประชาชนิเวณ 1 ของการเคหะแห่งชาติ (พ.ศ. 2516) ซึ่งเป็นข้อมูลแผนผังที่ย้อนไปในอดีตได้ไกลที่สุดเท่าที่สามารถสืบค้นได้ และนำเข้าข้อมูลให้อยู่ในรูปแบบจำลองของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (geographic information system, GIS) เพื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลแผนที่ในปัจจุบันที่ได้จากการสำรวจพื้นที่ภายในหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1

ศึกษาข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน โดยการสำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 โดยไม่ได้ทำการสำรวจพื้นที่สาธารณูปการและพาณิชยกรรมและนำเข้าข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (geographic information system, GIS) เพื่อวิเคราะห์ประเภทของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น และวิเคราะห์แสดงผลในรูปแบบของแผนที่

2. วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 ทำได้ดังนี้

การสัมภาษณ์ (interviews) กลุ่มผู้ประกอบการในพื้นที่ โดยเน้นเฉพาะในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงกว่าพื้นที่อื่น เพื่อหาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 โดยมีคำถามที่เป็นประเด็นหลักคือ สาเหตุของการเลือกที่ตั้งเพื่อประกอบธุรกิจ

3. วิเคราะห์ผลกระทบต่อการอยู่อาศัยที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 ทำได้ดังนี้

แบบสอบถาม (questionnaire) เป็นคำถามปลายปิดและเปิด โดยเน้นให้แสดงทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในเรื่องของการได้รับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 มีประเด็นหลักคือ 1) ระดับความพึงพอใจที่เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวม และประเภทย่อยของการเปลี่ยนแปลง 2) ประเภทของผลกระทบที่เกิดขึ้น และบริเวณใดที่มีผลกระทบ และ 3) การแสดงความ

คิดเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมไปถึงแนวทางการบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้น และข้อเสนอแนะให้มีการบริหารจัดการพื้นที่อย่างไร ซึ่งในส่วนนี้จะเป็นการอธิบายในเชิงคุณภาพ

### 3.3 เครื่องมือการวิเคราะห์และประมวลผล

1. วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน ด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (geographic information system, GIS) และวิเคราะห์แสดงผลในรูปแบบของแผนที่

2. วิเคราะห์สาเหตุหรือปัจจัยหลักของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเลือกสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในเขตที่มีการกระจุกตัวของกิจการประเภะนั้นๆ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

2.1. กลุ่มการค้าและบริการ มีจำนวนคำถาม 8 ข้อ โดยเน้นในเรื่องของสาเหตุของการเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อประกอบธุรกิจ และมีคำถามอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของแต่ละธุรกิจนั้นๆ เช่น การเดินทาง กลุ่มลูกค้า ผลกระทบ เป็นต้น

2.2. กลุ่มสำนักงานและบริษัท มีจำนวนคำถาม 11 ข้อ โดยเน้นในเรื่องของสาเหตุของการเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อประกอบธุรกิจ และมีคำถามอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของแต่ละธุรกิจนั้นๆ เช่น การเดินทาง กลุ่มลูกค้า ผลกระทบ เป็นต้น

3. วิเคราะห์ผลกระทบต่อการอยู่อาศัยของคนในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบไปด้วย 3 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 9 ข้อ ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบ จำนวน 4 ข้อ และส่วนที่ 3 เป็นการวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพโดยให้แสดงความคิดเห็น แนวทางการบรรเทาผลกระทบ และข้อเสนอแนะ จำนวน 3 ข้อ รวมทั้งสิ้นจำนวน 16 ข้อ

### 3.4 ประชากร

ประชากรในงานวิจัยนี้ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

1. ประชากรของการศึกษาและสำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 คือ แปลงที่ดินเฉพาะบริเวณที่

เป็นที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 และแปลงที่ดินโดยรอบหมู่บ้าน เพื่อดูการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น

2. ประชากรของการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้ประกอบการประเภทการค้าและการบริการ และกลุ่มผู้ประกอบการประเภทสำนักงานและบริษัท ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมประเภทนั้นๆ มากที่สุด

3. ประชากรของการวิเคราะห์ผลกระทบที่มีผลต่อการอยู่อาศัย คือ ผู้ที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 (ครัวเรือน) โดยกำหนดขนาดตัวอย่างของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้เกณฑ์ คือ จำนวนประชากรหลักพัน ใช้กลุ่มตัวอย่าง 10-15%

### 3.5 ข้อจำกัดในการวิจัย

งานวิจัยนี้มุ่งเน้นการศึกษาใน 3 มิติ คือ 1) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน 2) ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลง และ 3) ผลกระทบที่เกิดขึ้น ซึ่งหน่วยการวิเคราะห์ของการวิจัยในแต่ละเรื่องนั้นมีความแตกต่างกันและยากที่จะได้มาซึ่งข้อมูล เพื่อทำการวิเคราะห์ในแต่ละส่วน โดยแบ่งข้อจำกัดของงานวิจัยในครั้งนี้ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

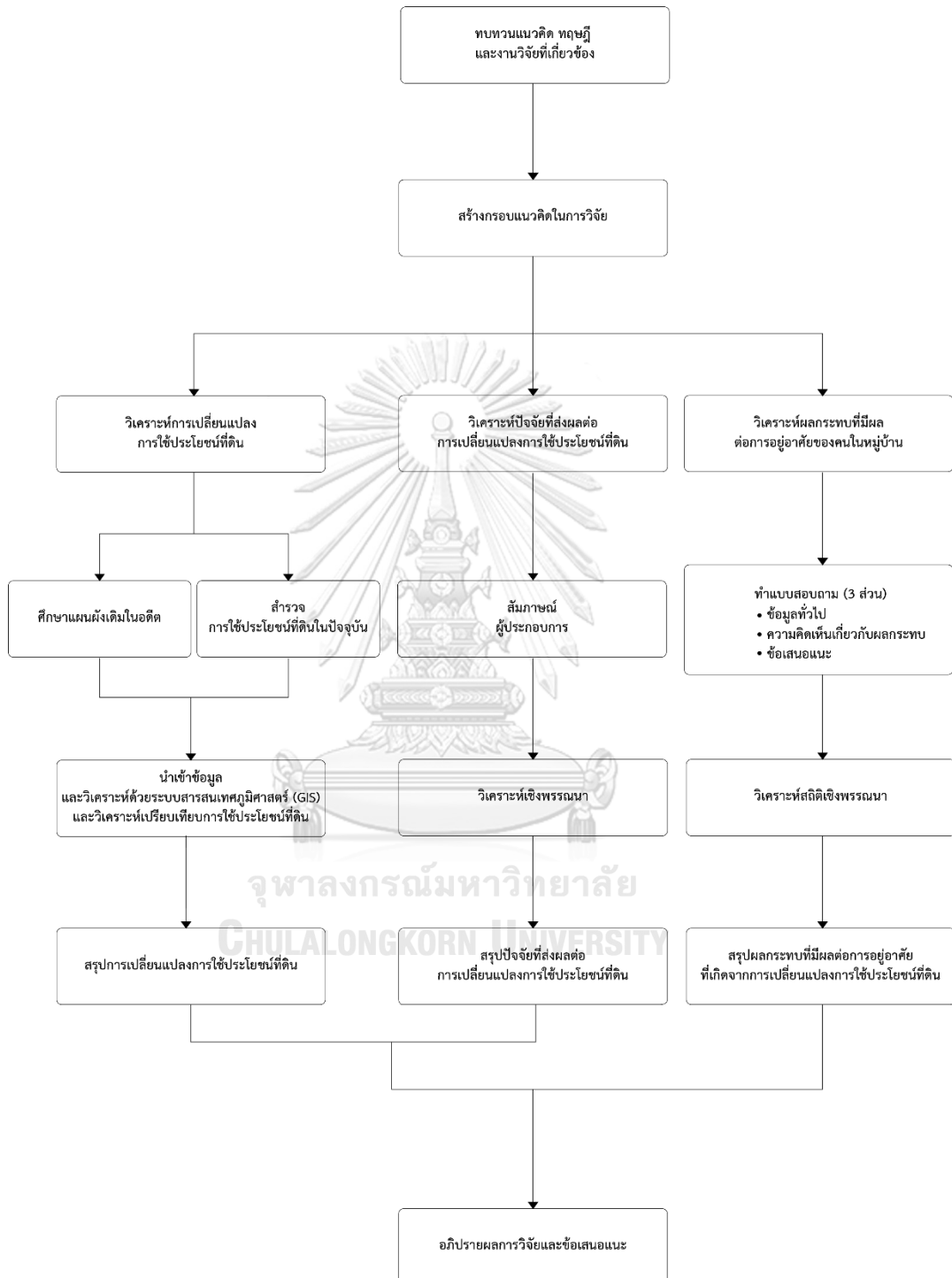
1. การศึกษาแผนผังโครงการประชาชนเวศน์ 1 ในอดีต ข้อมูลที่ได้มาไม่ได้เป็นแผนผังโครงการแรกเริ่มของการจัดสรรที่ดินภายในหมู่บ้านตั้งแต่แรก แต่เป็นการศึกษาแผนผังที่ได้จากการเคหะแห่งชาติ ภายหลังจากได้มีการโอนอำนาจในการจัดการดูแลพื้นที่บางส่วนในหมู่บ้าน และได้มีการศึกษาข้อมูลของหมู่บ้านเพียงบางส่วน จึงนำข้อมูลนั้นมาเป็นตัวตั้งต้นของงานวิจัยในครั้งนี้

2. การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เข้ามาทำธุรกิจภายในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 มีบางส่วนปฏิเสธการสัมภาษณ์ เนื่องจากเป็นเรื่องของเหตุผลและมุมมองทางธุรกิจ จึงไม่ยอมให้ข้อมูลรั่วไหล

3. การทำแบบสอบถาม เนื่องจากบางครัวเรือนไม่สะดวกในการทำแบบสอบถาม และคุณลักษณะของประชากรที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 เป็นประชากรวัยสูงอายุ จึงกลัวที่จะออกจากบ้านมาทำแบบสอบถาม จึงทำให้เกิดข้อจำกัดในการวิจัยครั้งนี้



### 3.6 กรอบในการดำเนินการวิจัย



ภาพที่ 7 กรอบวิธีวิจัย

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพ

บทนี้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น

1. การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1
  - 1.1 ความเป็นมาของพื้นที่
  - 1.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่
  - 1.3 การบริหารจัดการพื้นที่
2. การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1
  - 2.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีต
  - 2.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน
3. การวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
  - 3.1 การเปลี่ยนแปลงจำนวนแปลงที่ดิน
  - 3.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
  - 3.3 การเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคาร

#### 4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่มกรณีศึกษา: หมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 มีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่โดยตรง ดังนั้นเพื่อคุณภาพของการงานวิจัยในครั้งนี้จึงจำเป็นต้องศึกษาเกี่ยวกับสภาพทั่วไปของหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1

##### 4.1.1 ความเป็นมาของพื้นที่

โครงการประชาชนเวศน์ 1 เกิดขึ้นเมื่อปี พ.ศ.2507 โดยกรุงเทพมหานครได้ซื้อที่ดินเขตชานเมืองในขณะนั้น ซึ่งตั้งอยู่บริเวณแขวงลาดยาว เขตจตุจักร รวมเนื้อที่ประมาณ 700 ไร่เศษ และทำการจัดสรรที่ดินออกเป็นแปลงย่อย แปลงละประมาณ 100 ตารางวา โดยจัดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่

ในการออกแบบและการวางผังได้อาศัยเอกสารรายงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2503<sup>5</sup> จึงปรากฏแนวถนนสายหลักที่เป็นแนวถนนผังเมืองกรุงเทพฯอยู่บริเวณกลางพื้นที่โครงการ ซึ่งปัจจุบันคือ ถนนเทศบาลสงเคราะห์ จึงทำให้ถนนเส้นนี้มีความกว้างถึง 30 เมตร ส่วนถนนสายรองในโครงการมีลักษณะเป็นทางโค้งเสียส่วนใหญ่ เพื่อลดความเร็วของพาหนะ และลดอุบัติเหตุที่จะเกิดขึ้นจากทางสี่แยก เป็นผลให้ทางแยกส่วนใหญ่ภายในพื้นที่โครงการเป็นมีลักษณะเป็นสามแยก มีการวางโซนพาณิชยกรรมไว้ตรงกลาง และมีสาธารณูปการกระจายอยู่โดยรอบพื้นที่ มีถนนเทศบาลสงเคราะห์ซึ่งเป็นเส้นแบ่งพื้นที่โครงการออกเป็นสองฝั่งเหนือ-ใต้ ส่วนถนนสายรองหรือซอยย่อยนั้น ใช้ตัวเลขในการเรียงลำดับ ซึ่งพบว่ามีความยุ่งยากและทำให้เกิดความสับสนในการหาทางเข้า-ออกพอสมควร เนื่องจากถนนวนมาบรรจบกันทุกสาย ส่วนการตั้งชื่อหมู่บ้านนั้น ใช้หลักการคือ ใช้สถานที่ตั้งเป็นหลัก และผสมกับความหมายเชิงการอยู่อาศัยเป็นคำประกอบ กล่าวคือ คำนำหน้า หมายถึง “ประชาชน” พร้อมกับชื่อถนนเดิมคือ “ถนนประชาชื่น” คำหลังคือ “นิเวศน์” แปลว่า “ที่อยู่อาศัยหรือบ้าน” จึงกลายเป็น “ประชานิเวศน์ 1” (ริติขุ์ ชมเชิงแพทย์, 2554)

โครงการประชานิเวศน์ 1 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อรองรับการอพยพประชากรที่ถูกหรือย้ายจากการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมหลายแห่งในเขตนครหลวง แต่ขณะนั้นประชาชนที่อพยพมานั้นไม่มีกำลังทรัพย์มากเพียงพอที่จะซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการนี้ ต่อมาภายหลังผู้ที่มีฐานะและข้าราชการ โดยเฉพาะจากกระทรวงมหาดไทยเข้ามาซื้อแปลงที่ดินในพื้นที่โครงการ และจัดสร้างบ้านเรือนขึ้นมาเป็นที่พักอาศัยจนกระทั่งปัจจุบัน

ที่ดินจัดสรรในพื้นที่หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 มีขนาดแปลงที่ดินประมาณ 100 ตารางวา จำนวนประมาณ 1,870 แปลง<sup>6</sup> โดยไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่สาธารณูปการบางส่วน สภาพปัจจุบันของหมู่บ้าน มีลักษณะดังภาพที่ 8 ส่วนสาธารณูปโภคและพื้นที่สาธารณูปการบางส่วน เช่น ถนน สวนสาธารณะ อยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นหน่วยงานในการดูแลพื้นที่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2510<sup>7</sup> ส่วนการจัดกิจกรรมต่างๆ ของหมู่บ้านอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งจัดตั้งขึ้นจากผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านเองตั้งแต่ปี พ.ศ. 2510 โดยจะอธิบายถึงการได้มาซึ่งคณะกรรมการ โครงสร้าง อำนาจ และหน้าที่ในส่วนถัดไป

<sup>5</sup> หมายเหตุ: ผังพระนคร 2533 หรือ Greater Bangkok Plan 2533

<sup>6</sup> จำนวนแปลงที่ดิน คำนวณจากการสำรวจพื้นที่และระบบค้นหาแปลงที่ดิน กรมที่ดิน

<sup>7</sup> ขณะนั้นยังเป็นเทศบาลนครกรุงเทพฯ ซึ่งภายหลังได้รับการจัดตั้งเป็นกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2515 (ซึ่งเป็นช่วงก่อนการบังคับใช้ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งกำหนดให้มีกลไกสำหรับการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร)

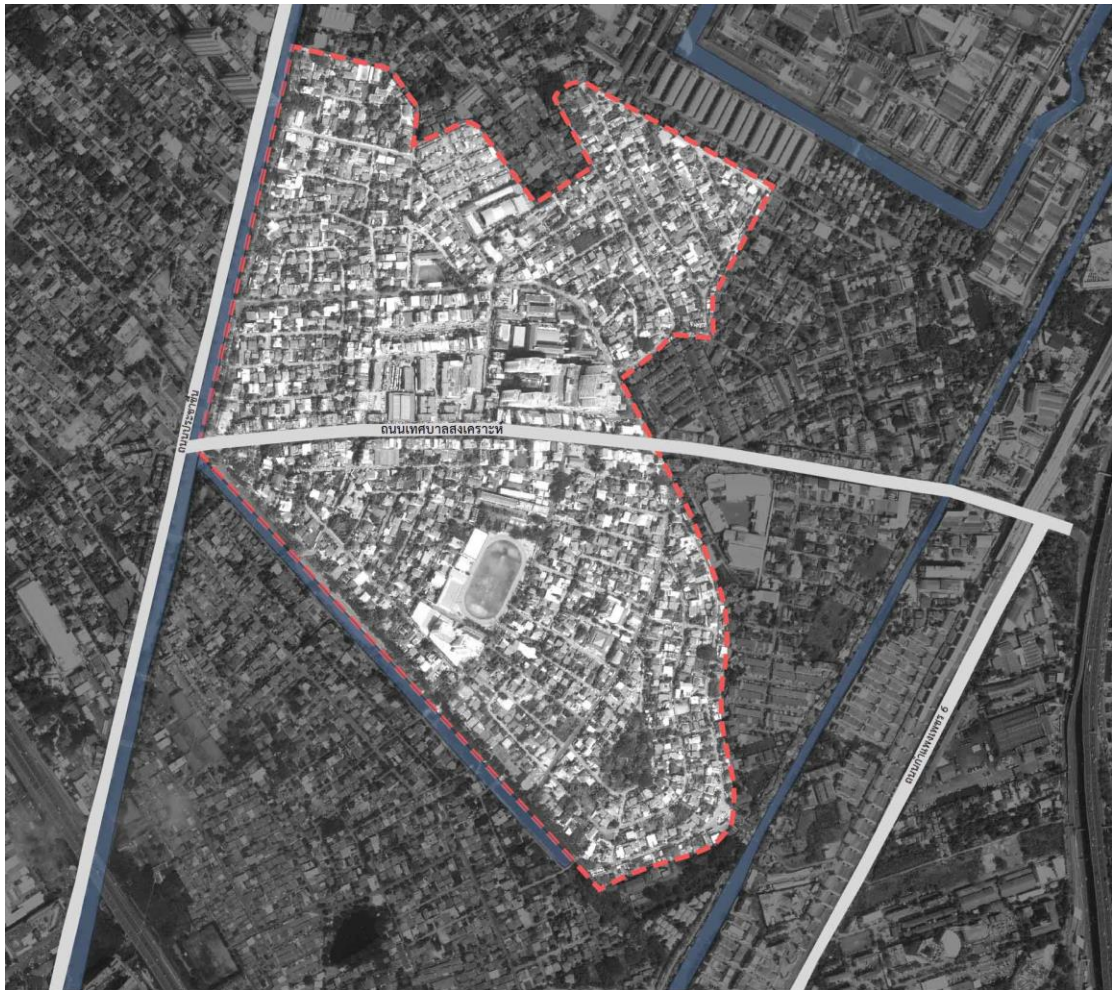


ภาพที่ 8 สภาพปัจจุบันของหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1  
ที่มา: การสำรวจพื้นที่ของผู้ศึกษา

#### 4.1.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่

พื้นที่หมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 ตั้งอยู่ในแขวงลาดยาว เขตจตุจักร มีอาณาเขตในแต่ละด้านติดกับพื้นที่ดังนี้

ทิศเหนือ	ถนนเทศบาลรังสรรค์เหนือ ซอย 10
ทิศใต้	ถนนเทศบาลนิมิตใต้ ซอย เทศบาลรังสรรค์ใต้
ทิศตะวันออก	ถนนเทศบาลนิมิตเหนือ ซอย 24 และถนนเทศบาลนิมิตใต้ ซอย 1
ทิศตะวันตก	ถนนประชาชื่น



ภาพที่ 9 ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ

ที่มา: Google map ตัดแปลงโดยผู้วิจัย

การสัญจรเข้าสู่หมู่บ้านประชาชนิเวณศน์ 1 มี 3 รูปแบบ คือ ระบบขนส่งสาธารณะ ได้แก่ รถประจำทางหลากหลายสาย และระบบขนส่งเสริม (Feeder) เช่น มอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถสองแถว เป็นต้น และการเดินทางโดยใช้รถยนต์ส่วนบุคคลเข้ามายังพื้นที่

### 4.1.3 การบริหารและจัดการพื้นที่

#### 1. การได้มาซึ่งคณะกรรมการ

สืบเนื่องจากการที่หมู่บ้านมีขนาดใหญ่ และมีทางเข้าออกได้หลายทาง เป็นผลมาจากการออกแบบและวางผังโครงการที่ไม่ได้ใช้แนวคิดแบบชุมชนล้อมรั้ว (gated community) เนื่องจากเป็นหมู่บ้านที่เกิดขึ้นช่วงยุคแรกเริ่มของการพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงส่งผลให้เกิดอาชญากรรมในรูปแบบต่างๆ ขึ้นภายในหมู่บ้าน ต่อมาได้มีการรวมตัวกันของคนในชุมชนและลงมติเห็นควรให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อเป็นหน่วยงานในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่างๆ ภายในหมู่บ้าน รวมถึงการส่งเสริมความร่วมมือร่วมใจในการทำกิจกรรมต่างๆ สร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสงบสุข และความเจริญ อีกทั้งดำเนินการในด้านอื่นๆ ให้เกิดประโยชน์แก่ส่วนรวม จึงได้มีการร่างธรรมนูญขึ้นมาให้เป็นผลบังคับใช้ภายในหมู่บ้านเท่านั้น ภายใต้ชื่อ “ธรรมนูญการบริหารหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1” เมื่อปี พ.ศ. 2510 คณะกรรมการหมู่บ้านชุดที่ 1 จึงเกิดขึ้นนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

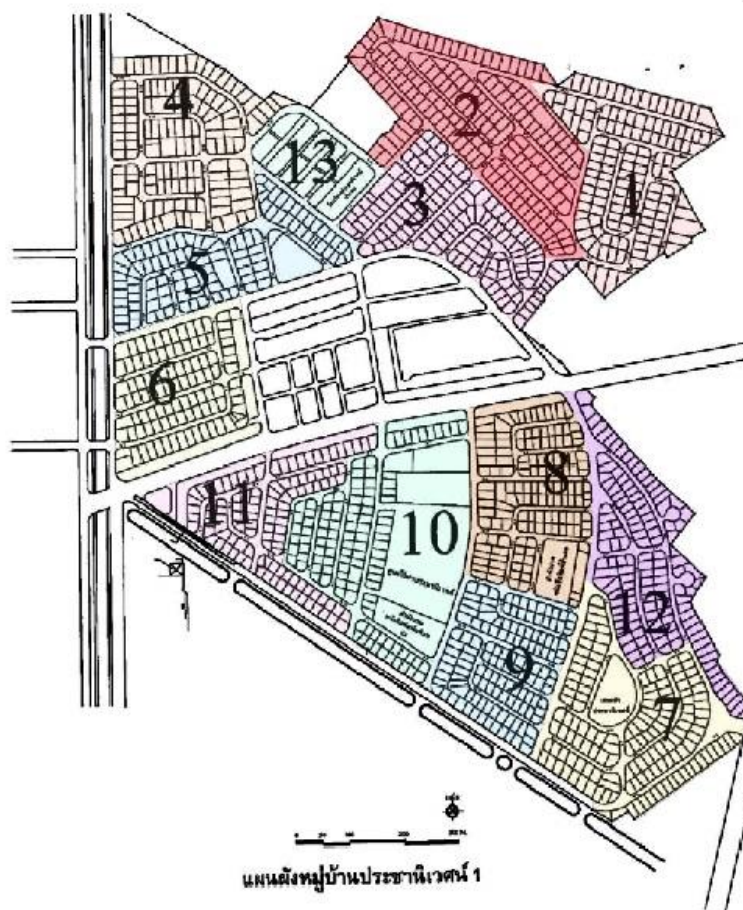
คณะกรรมการหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 มีที่มาจาก การเลือกตั้งตามการแบ่งเขตพื้นที่ของหมู่บ้าน มีจำนวนทั้งหมด 13 เขต โดยใช้วิธีการออกเสียงเลือกตั้งคือ การส่งเอกสารไว้หน้าบ้านแล้วให้ส่งไปรษณีย์กลับมาที่คณะกรรมการที่รับผิดชอบในแต่ละเขตย่อย ซึ่งจากสถิติการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านที่ผ่านมา พบว่า มีการใช้สิทธิในการเลือกตั้งเพียงร้อยละ 10 เป็นผลมาจากในปัจจุบันสมาชิกของหมู่บ้านได้เปลี่ยนแปลงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทำให้สมาชิกใหม่ของหมู่บ้านยังไม่ได้ให้ความร่วมมือในการทำกิจกรรมต่างๆ ของหมู่บ้านเท่าที่ควรนัก<sup>๘</sup>

จากปัญหาทางด้านสังคม ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทำให้เกิดการตระหนักรถึงความปลอดภัยในด้านต่างๆ จึงนำไปสู่วิธีการแก้ปัญหาดังกล่าว ซึ่งส่งผลให้เกิดกลไกการจัดตั้งคณะกรรมการชุดที่ 1 ขึ้นมาบริหารและจัดการดูแลพื้นที่ เพื่อให้สอดคล้องกับบริบทของพื้นที่ และก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนร่วมแก่สมาชิกในหมู่บ้าน ซึ่งถือว่าการสร้างองค์กรเพื่อการบริหารจัดการพื้นที่ด้วยความจำเป็นของสมาชิกในหมู่บ้านเอง โดยไม่ได้อ้างอิงกฎหมายหรือระเบียบของทางราชการใดๆ

<sup>๘</sup> จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านฯ

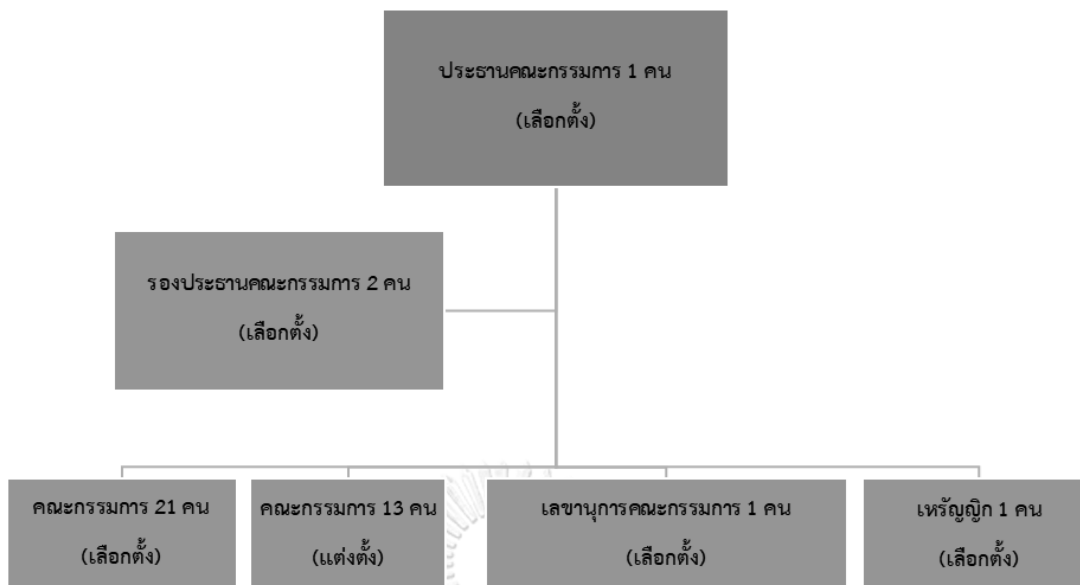
## 2. โครงสร้าง อำนาจ และหน้าที่

คณะกรรมการหมู่บ้านมีจำนวนทั้งหมด 39 คน แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทที่ 1 คือ “คณะกรรมการจากการเลือกตั้ง” ซึ่งได้รับการเลือกตั้งโดยตรงจากสมาชิกหมู่บ้าน จำนวน 26 คน โดยสมาชิกหมู่บ้านที่เป็นเจ้าของบ้านหรือที่ เป็นผู้แทนเจ้าของบ้านเป็นผู้เลือกจากเขตพื้นที่ย่อย จำนวน 13 เขต เขตละ 2 คน ซึ่งคณะกรรมการที่มาจากการเลือกตั้งนี้จะได้รับเลือกให้ดำรงตำแหน่ง ประธานคณะกรรมการ 1 ตำแหน่ง รองประธานคณะกรรมการ 2 ตำแหน่ง เลขานุการคณะกรรมการ 1 ตำแหน่ง และเหรัญญิก 1 ตำแหน่ง และกรรมการในตำแหน่งอื่นตามความจำเป็น ส่วนประเภทที่ 2 คือ “คณะกรรมการจากการแต่งตั้ง” ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยตรงจากคณะกรรมการประเภทที่ 1 จำนวน 13 คน จากสมาชิกหมู่บ้านที่มีความเหมาะสมและสมัครใจที่จะร่วมเป็นคณะกรรมการ ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจะดำรงตำแหน่งครั้งละ 2 ปี แล้วจึงทำการจัดตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ขึ้นมา แทน



ภาพที่ 10 การแบ่งเขตเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านประชาชนีวศน์ 1

ที่มา: ทำเนียบหมู่บ้านประชาชนีวศน์ 1



ภาพที่ 11 โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1

ที่มา: การเรียบเรียงข้อมูลของผู้ศึกษา

คณะกรรมการหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 มีอำนาจและหน้าที่ในดำเนินงานต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของธรรมนูญการบริหารหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 คือ ตรวจสอบ สอดส่อง และติดตามให้มีการแก้ไขสิ่งบกพร่องเกี่ยวกับการสาธารณสุข โภค การรักษาความสะอาด และการสุขาภิบาลในหมู่บ้าน ส่งเสริมกิจกรรมการพัฒนาสุขภาพ เช่น การออกกำลังกายและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น ส่งเสริมความร่วมมือร่วมใจของสมาชิกหมู่บ้านในการทำกิจกรรม สร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสงบสุข และความเจริญ ดำเนินการอื่นๆ ให้เกิดประโยชน์แก่ส่วนรวมของท้องถิ่น อีกทั้งยังมีหน้าที่แต่งตั้งที่ปรึกษา คณะที่ปรึกษา คณะอนุกรรมการหรือคณะทำงาน รวมถึงการกำหนดระเบียบ ข้อบังคับ หรือหลักเกณฑ์ในการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของธรรมนูญการบริหารได้ตามความเหมาะสมและจำเป็น จากธรรมนูญฯ สามารถสรุปหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านที่ได้ดำเนินงานตามประเภทกิจกรรมต่างๆ ได้ดังนี้



ตารางที่ 2 หน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านประชาชนิเวณศน์ 1 ตามประเภทกิจกรรมต่างๆ

ประเภทกิจกรรม	รายการแก้ไขสิ่งบกพร่อง	รายละเอียด
1. สาธารณูปโภค	- โครงการแก้มลิง	- แก้ไขปัญหาน้ำท่วมขังอย่างถาวร ก่อสร้างบ่อสูบน้ำที่ระบายน้ำและติดตั้งเครื่องสูบน้ำ เพื่อช่วยดึงน้ำก่อนปล่อยออกสู่คลองเปรมประชากร
2. สาธารณูปการ	- ปรับปรุงสวนป่าประชาชื่น - ปรับปรุงป้ายสวนป่าประชาชื่น	- ก่อสร้างที่นั่งของพระสงฆ์ เพื่อใช้ในการทำพิธีในเวลาที่มีการจัดงานบุญประเพณีของหมู่บ้าน - ปรับปรุงป้ายสวนป่าประชาชื่น ซึ่งขาดข้อความ “ประชานิเวศน์ 1”
3. การพัฒนาสุขภาพ	- ปรับปรุงพื้นที่ว่างเปล่า - กิจกรรมออกกำลังกาย - กิจกรรมนันทนาการของชมรมผู้สูงอายุ	- สร้างสนามเปตอง ใช้ในการออกกำลังกาย - จัดกิจกรรมทัศนศึกษาต่างจังหวัด สร้างบำรุงขวัญและกำลังใจให้กับสมาชิกชมรมผู้สูงอายุ
4. การรักษาความสะอาดและการสุขาภิบาล	- ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการให้อาหารนกพิราบและแมวจรจัด - การจัดการซากกรรณ	- ปรับทัศนคติต่อผู้ที่นำอาหารมาให้ เนื่องจากการให้อาหารสัตว์ ก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมตามมา และความไม่สะอาด อีกทั้งยังได้ประสานงานกับฝ่ายสิ่งแวดล้อมให้เข้ามาจัดการภายในพื้นที่ - มีซากกรรณตมาจอดทิ้งไว้และเริ่มมีปริมาณมากขึ้น จึงสำรวจดูว่าอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานใดและเร่งทำหนังสือถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้มาดำเนินการจัดการดูแลต่อไป
5. อื่นๆ	- ก่อสร้างสะพานทำน้ำรินบึง - ปลูกหญ้าแฝก	- ใช้เป็นที่นั่งพักผ่อนและเพื่อประโยชน์ในการจัดงานลอยกระทง - เกิดจากช่วงฤดูฝน ทำให้บึงเกิดปัญหาดินสไลด์ จึงได้จัดกิจกรรมปลูกหญ้าแฝกตลอดแนวบึงประชานิเวศน์ ระยะทาง 2,000 เมตร เพื่อช่วยป้องกันการพังทลายของหน้าดินและปรับปรุงสภาพแวดล้อมพื้นที่ให้ดีขึ้น

ที่มา: ประชาชนิเวณศน์สัมพันธ์ พ.ศ.2553 - 2561

ในการดูแลพื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการบางส่วน เช่น ถนน และสวนสาธารณะนั้น อยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานครเป็นหน่วยงานดูแลในเชิงการใช้อำนาจทางกฎหมาย แต่การดำเนินงานแก้ไขสิ่งบกพร่องหรือกิจกรรมต่างๆ ยังคงอยู่ในกรอบความรับผิดชอบของ คณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งยังคงมีอำนาจและหน้าที่ในทางปฏิบัติ โดยมีการติดต่อและประสานงานกับ หน่วยงานภาครัฐ อีกทั้งยังมีการจัดงานประจำปี และงานประเพณีต่างๆ เพื่อสืบสานวัฒนธรรมไทย ให้คงอยู่ เช่น งานวันปีใหม่ งานวันลอยกระทง งานวันแม่ และงานวันพ่อ เป็นต้น



ภาพที่ 12 กิจกรรมต่างๆ ของหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1

ที่มา: ประชาชนิเวณ 1 สัมพันธ์ พ.ศ.2561

CHULALONGKORN UNIVERSITY

### 3. การเงิน

คณะกรรมการหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 มีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนหรืองบประมาณ เพื่อเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในการบริหารจัดการและดูแล โดยได้รับเงินจากการสนับสนุนของสมาชิก ในหมู่บ้านและเงินจากการอุดหนุนของหน่วยงานหรือบริษัทเอกชนต่างๆ ซึ่งสมาชิกในหมู่บ้านได้ให้ การสนับสนุนเงินค่าบำรุงกิจกรรม เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าทำกิจกรรมต่างๆ รวมถึง การบริหารจัดการ และดูแลงานในด้านต่างๆ ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการ หมู่บ้าน โดยผู้มีจิตศรัทธาจะสนับสนุนค่าใช้จ่ายดังกล่าว เดือนละ 100 บาท (รวมทั้งสิ้น 1,200 บาท ต่อปี) อย่างไรก็ตาม การขอรับเงินสนับสนุนจากสมาชิกในหมู่บ้านนั้น ไม่มีความแน่นอนหรือ

หลักประกันใดๆว่าจะได้รับเงินเพื่อนำมาเป็นเงินทุนหรืองบประมาณในการทำกิจกรรมต่างๆของหมู่บ้านอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นการขอบริจาคตามความสมัครใจ ไม่ได้มีการบังคับเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านแต่อย่างใด

ปัจจุบันสถานะทางการเงินของหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถควบคุมได้ เนื่องจากได้รับการสนับสนุนจากสมาชิกในหมู่บ้านเป็นอย่างดี อีกทั้งยังไม่มีค่าใช้จ่ายในเรื่องของเงินประจำตำแหน่ง เนื่องจากการดำรงตำแหน่งคณะกรรมการหมู่บ้านนั้นเป็นการทำงานแบบอาสาสมัคร ไม่มีผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ

## 4.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 ทำการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งในอดีตและปัจจุบัน โดยข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีต ศึกษาจากแผนผังโครงการฟื้นฟูเมืองประชาณีเวศน์ 1 ของการเคหะแห่งชาติ (พ.ศ.2516) ซึ่งเป็นข้อมูลแผนผังที่ย้อนไปในอดีตได้ไกลที่สุดเท่าที่สามารถสืบค้นได้ การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อมโดยรอบของโครงการประกอบไปด้วย ย่านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม สถานที่สำคัญโดยรอบ ได้แก่ ศูนย์สาธารณสุข สถานีตำรวจ ตลาดสด และสถานีตำรวจดับเพลิง สนามกีฬา สวนสาธารณะ และสถาบันการศึกษา (อรรณพ ศรีวานดี, 2543) และการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน ศึกษาโดยการสำรวจพื้นที่ภายในหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 และนำข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งอดีตและปัจจุบันมาวิเคราะห์เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น เฉพาะบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ในเวลาต่อมาการเคหะแห่งชาติได้รับโอนโครงการประชาณีเวศน์ 1 มาจากกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2516) จึงได้มีการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนั้นก่อสร้างแฟลต 3 ชั้น สำหรับครอบครัวพนักงานเทศบาลที่มีรายได้น้อย<sup>9</sup> ต่อมาได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 (เขตที่ 13)

### 4.2.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีต

จากการวิเคราะห์ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 พบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่อยู่อาศัย มีถนนโครงการผังเมือง ซึ่งในปัจจุบัน คือ ถนนเทศบาลสงเคราะห์ เป็นเส้นแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 บริเวณ คือ บริเวณทิศเหนือและทิศใต้ โดยบริเวณทางทิศเหนือนั้นได้กำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมไว้ตรงกลางติดกับถนนสายหลัก (ถนนโครงการผังเมือง) บริเวณตรงกลางของพื้นที่พาณิชยกรรมกำหนดไว้ให้เป็นตลาดสด และรายล้อมไปด้วยอาคารพาณิชย์ที่มีความสูงประมาณ

<sup>9</sup> โครงการเคหะสงเคราะห์ประชาณีเวศน์ 1 การเคหะแห่งชาติ

3 ชั้น การใช้งานด้านล่างเป็นการใช้ประโยชน์ทางการค้า ด้านบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังได้กำหนดพื้นที่สาธารณูปการไว้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการอีกด้วย เช่น สถานีตำรวจ สถาบันทางการศึกษาในระดับต่างๆ เป็นต้น ส่วนบริเวณทางทิศใต้มีการกำหนดพื้นที่สาธารณูปการขนาดใหญ่ไว้ตรงกลางของพื้นที่ คือ สนามกีฬา และนอกจากนี้ยังมีการวางตำแหน่งของพื้นที่สวนสาธารณะให้กระจายอยู่รอบๆ เพื่อใช้เป็นแหล่งนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจ โดยกำหนดตำแหน่งของสาธารณูปการออกเป็น 10 ประเภท ทั้งทั้งโครงการ ดังนี้

1. ศูนย์สาธารณะสุข
2. สถานีตำรวจ
3. ตลาดสดประชาชนิเวศน์
4. โรงเรียนอนุบาล
5. โรงเรียนประถม
6. โรงเรียนมัธยม
7. โรงเรียนอาชีวะ
8. สถานีดับเพลิง
9. สนามกีฬา
10. ที่ดิน กทม.

ในปัจจุบันพื้นที่สาธารณูปการนั้นยังคงปรากฏให้เห็นอยู่ในพื้นที่ของหมู่บ้าน (แผนที่ 1) เพียงแต่แตกต่างกันทางปริมาณและตำแหน่งจากที่วางแผนโครงการเดิม ได้แก่ 1) ตำแหน่งของโรงเรียนอนุบาล จากเดิมได้มีการกำหนดตำแหน่งของโรงเรียนอนุบาลไว้ถึง 3 แห่ง กระจายตัวในเขต 5 เขต 8 และเขต 13 แต่ปัจจุบันปรากฏเพียง 2 แห่ง คือ โรงเรียนอนุบาลพุทธรักษาและโรงเรียนอนุบาลโชติมา อยู่ในเขต 3 และเขต 4 ซึ่งแตกต่างไปจากเดิมที่ถูกวางแผนไว้ตั้งแต่ต้น 2) โรงเรียนประถม จากเดิมได้มีการกำหนดตำแหน่งของโรงเรียนประถมไว้เพียง 1 แห่งเท่านั้น ในบริเวณเขต 1 ปัจจุบันในพื้นที่โครงการมีโรงเรียนประถม 1 แห่ง คือ โรงเรียนประชาชนิเวศน์ ซึ่งตั้งอยู่ในเขต 13 บริเวณที่กำหนดไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลแต่แรกเริ่ม 3) โรงเรียนมัธยม จากเดิมได้มีการกำหนดตำแหน่งของโรงเรียนมัธยม มีจำนวน 2 แห่ง ในบริเวณเขต 5 และ 8 ใกล้เคียงกับตำแหน่งของโรงเรียนอนุบาล ปัจจุบันปรากฏเพียง 1 แห่งเท่านั้น คือ โรงเรียนมัธยมประชาชนิเวศน์ ซึ่งอยู่ติดกับบริเวณตำแหน่งของสถานีตำรวจในผังโครงการเดิม 4) โรงเรียนอาชีวะ จากเดิมได้มีการกำหนดตำแหน่งของโรงเรียนอาชีวะไว้จำนวน 2 แห่ง กระจายตัวในทั้งบริเวณทิศเหนือและทิศใต้ อยู่ในเขต 5 และ 10 แต่ปัจจุบันปรากฏตำแหน่งโรงเรียนอาชีวะเพียง 1 แห่งเท่านั้น ในบริเวณเขต 5 ซึ่งตรงกับตำแหน่งเดิมที่

ได้วางแผนไว้ตั้งแต่ต้น เพียงแต่มีขนาดใหญ่กว่าที่กำหนดซึ่งกินอาณาบริเวณรอบข้างของโรงเรียนอนุบาลและโรงเรียนมัธยมจึงทำให้ทั้ง 2 แห่ง โยกย้ายตำแหน่งไปยังบริเวณเขตอื่น 5) สถานีดับเพลิงจากเดิมได้มีการกำหนดตำแหน่งไว้ถึง 2 แห่ง ในบริเวณทิศใต้เขตที่ 10 แต่ปัจจุบันในพื้นที่โครงการไม่ปรากฏพื้นที่ของสถานีดับ และ 6) ที่ดิน กทม. ซึ่งในปัจจุบันถูกเปลี่ยนเป็นตำแหน่งของโรงเรียนมัธยมประชานิเวศน์

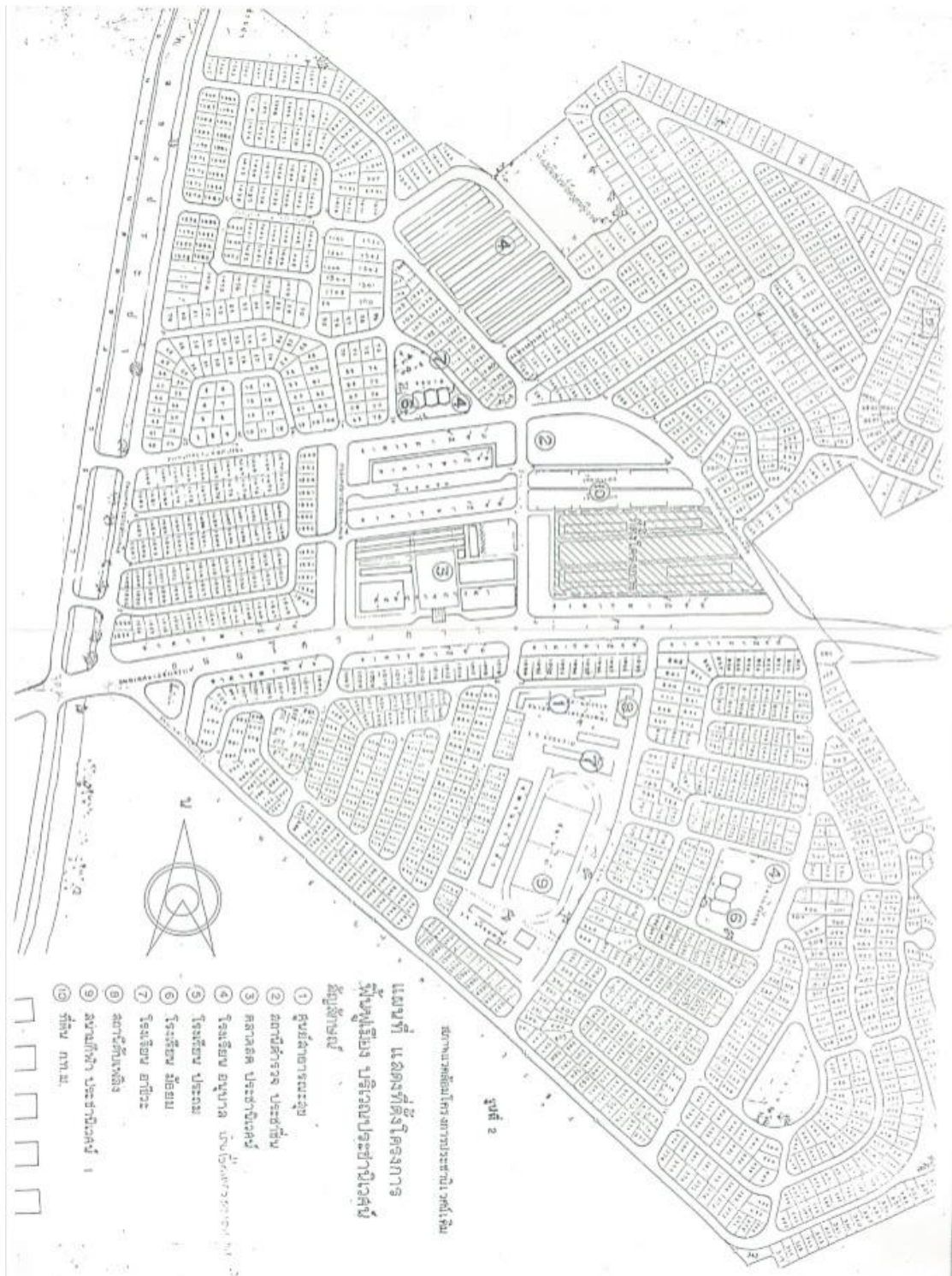
เมื่อทำการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัย<sup>10</sup> พบว่า มีการจัดแบ่งแปลงที่ดินออกเป็นจำนวนทั้งหมด 1,550 แปลง โดยในเขตที่ 2 มีจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุด 168 แปลง คิดเป็นร้อยละ 10.84 ของจำนวนทั้งหมด นอกนั้นในพื้นที่ในเขตอื่นๆ มีสัดส่วนพื้นที่ใกล้เคียงกัน มีค่าเฉลี่ยของพื้นที่ ร้อยละ 8.11 และในบริเวณเขตที่ 13 ไม่ปรากฏจำนวนแปลงที่ดิน เนื่องจากพื้นที่โครงการแรกเริ่มได้วางแผนไว้เป็นพื้นที่สาธารณูปการ ต่อมาภายหลังได้เปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังกล่าวเป็นบ้านเรือนแถวของการเคหะแห่งชาติ จึงถูกผนวกให้เข้ามาอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 นับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา สามารถจำแนกการแบ่งแปลงที่ดินตามรายละเอียดของพื้นที่ดังนี้

ตารางที่ 3 การจัดแบ่งแปลงที่ดินบริเวณที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2516

เขต	จำนวนแปลงที่ดิน	
	แปลง	ร้อยละ
1	138	8.90
2	168	10.84
3	134	8.65
4	146	9.42
5	106	6.84
6	102	6.58
7	140	9.03
8	136	8.77
9	132	8.52
10	113	7.29
11	111	7.16
12	124	8.00
<b>รวม</b>	<b>1,550</b>	<b>100.00</b>

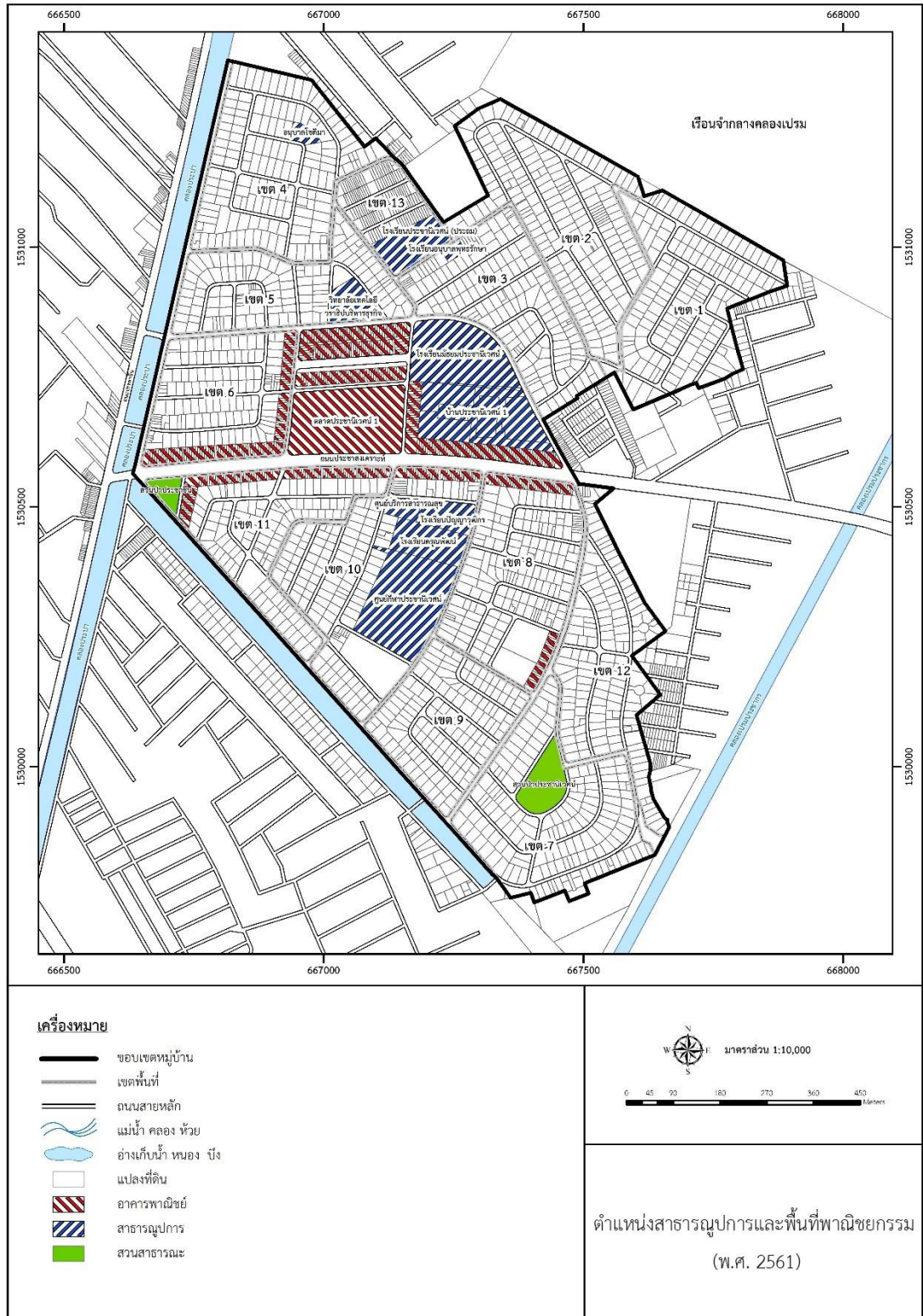
ที่มา: โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ 1

<sup>10</sup> หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 เป็นที่จัดสรร จึงอนุมานได้ว่าพื้นที่บริเวณอื่นที่นอกเหนือจากพื้นที่สาธารณูปการและพาณิชยกรรมที่ได้กำหนดไว้ในแผนผังโครงการฟื้นฟูเมือง ประชานิเวศน์ 1 เป็นบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยที่ถูกวางแผนไว้ตั้งแต่ต้น



ภาพที่ 13 แสดงโครงการประชาชนิเวศน์ 1 (พ.ศ. 2516)

ที่มา: โครงการฟื้นฟูเมือง การเคหะแห่งชาติ



แผนที่ 1 ตำแหน่งสาธารณูปการและพื้นที่พาณิชย์กรรม (พ.ศ. 2561)

#### 4.2.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 พบว่า มีพื้นที่ทั้งหมด 1.13 ตารางกิโลเมตร (คำนวณด้วยระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์) มีแปลงที่ดินทั้งหมด 2,590 แปลง (กรมที่ดิน, 2561) สามารถจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 4 กลุ่ม ประกอบด้วย 1) ที่อยู่อาศัย 2) พื้นที่พาณิชยกรรม 3) พื้นที่สาธารณูปการ ได้แก่ สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา สนามกีฬาและสวนสาธารณะ 4) อื่นๆ คือ ถนน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวมของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 มีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด จำนวนทั้งสิ้น 0.76 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 67.26 รองลงมา คือ พื้นที่อื่นๆ 0.16 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 14.16 พื้นที่สาธารณูปการ 0.12 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 10.62 และพื้นที่พาณิชยกรรม 0.09 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 7.96 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวมของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 พ.ศ.2561

ประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พ.ศ.2561		
	เนื้อที่ (ตร.กม)	แปลงที่ดิน (แปลง)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	0.76	1,870	67.26
พื้นที่พาณิชยกรรม	0.09	699	7.96
พื้นที่สาธารณูปการ	0.12	21	10.62
อื่นๆ	0.16	-	14.16
<b>รวมทั้งรวม</b>	<b>1.13</b>	<b>2,590</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการวิเคราะห์ด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2561

การสำรวจการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดำเนินการโดยไม่ทำการสำรวจพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่สาธารณูปการที่ถูกวางแผนมาตั้งแต่ต้น และนำแปลงที่ดินเฉพาะที่ถูกกำหนดเป็นที่อยู่อาศัยมาทำการสำรวจการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวต่อไป (แผนที่ 2)

จากการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ในภาพรวม พบว่า ในเขต 10 และ 2 มีการใช้พื้นที่มากที่สุด คือ 0.09, 0.09 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 8.23, 8.05 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังพบว่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและประเภทสาธารณูปการที่ไม่ได้อยู่ในเขตพื้นที่ทั้ง 13 เขต มีพื้นที่ทั้งหมด 0.05, 0.05 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 4.35, 4.05 ตามลำดับ และเมื่อวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละเขต (ตารางที่ 5) พบว่า



**เขต 1** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 149 แปลง พื้นี่รวม 0.07 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 6.11 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 149 แปลง ร้อยละ 5.37 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ 0.01 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 0.71

**เขต 2** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 189 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.09 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 8.05 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 189 แปลง ร้อยละ 6.81 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ 0.01 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.80

**เขต 3** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 159 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.08 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 7.35 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 157 แปลง ร้อยละ 5.65 ประเภทสาธารณูปการ จำนวน 2 แปลง ร้อยละ 1.01 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ 0.01 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 0.97

**เขต 4** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 161 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.09 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 7.88 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 158 แปลง ร้อยละ 5.69 ประเภทสาธารณูปการ จำนวน 3 แปลง ร้อยละ 1.52 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ทั้งหมด 0.01 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 0.71

**เขต 5** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 124 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.06 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 5.49 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 123 แปลง ร้อยละ 4.43 ประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ 0.01 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 0.53 และประเภทสาธารณูปการ จำนวน 1 แปลง ร้อยละ 0.51

**เขต 6** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 237 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.07 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 6.46 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 128 แปลง ร้อยละ 4.61 ประเภทพาณิชยกรรม จำนวน 109 แปลง ร้อยละ 1.24 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ทั้งหมด 0.01 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 0.62

**เขต 7** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 155 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.08 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 6.81 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 154 แปลง ร้อยละ 5.55 ประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ทั้งหมด 0.01 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 0.80 ประเภทและสาธารณูปการ จำนวน 1 แปลง ร้อยละ 0.51

**เขต 8** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 233 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.08 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 7.26 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 163 แปลง ร้อยละ 5.87 ประเภทพาณิชยกรรม จำนวน 70 แปลง ร้อยละ 0.80 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ทั้งหมด 0.01 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 0.62

**เขต 9** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 133 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.06 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 5.4 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 133 แปลง ร้อยละ 4.79 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ทั้งหมด 0.01 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.62

**เขต 10** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 178 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.09 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 8.23 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 136 แปลง ร้อยละ 4.90 ประเภทพาณิชยกรรม จำนวน 38 แปลง ร้อยละ 0.43 ประเภทสาธารณูปการ มีจำนวน 4 แปลง ร้อยละ 2.02 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ 0.01 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 0.89

**เขต 11** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 212 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.08 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 6.64 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 111 แปลง ร้อยละ 4.00 ประเภทพาณิชยกรรม จำนวน 100 แปลง ร้อยละ 1.14 ประเภทสาธารณูปการ จำนวน 1 แปลง ร้อยละ 0.51 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ 0.01 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 0.97

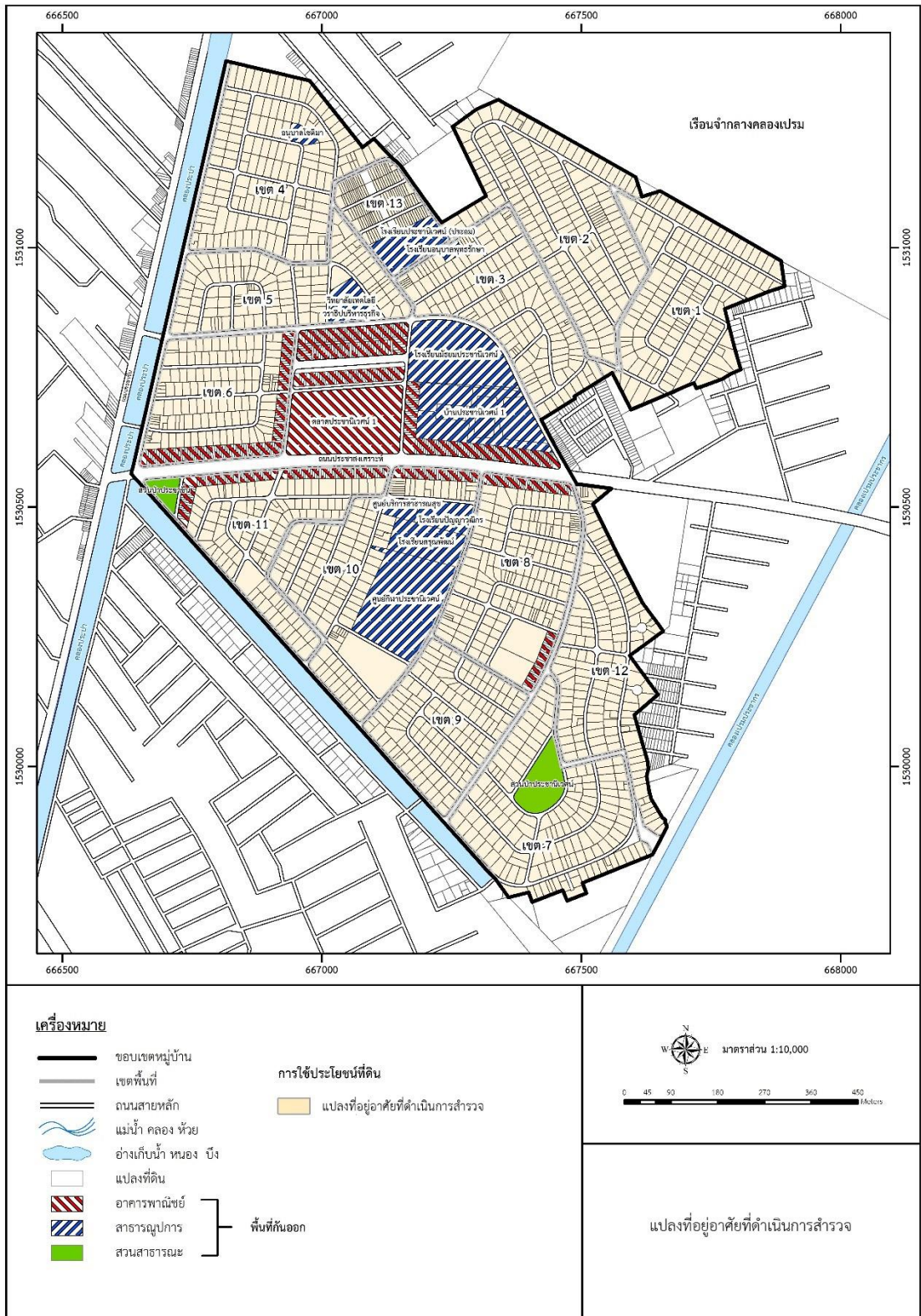
**เขต 12** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 147 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.07 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 6.28 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 147 แปลง ร้อยละ 5.29 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ 0.01 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 0.06

**เขต 13** มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 123 แปลง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 0.06 ตารางกิโลเมตร ร้อยละ 5.31 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 122 ร้อยละ 4.39 ประเภทสาธารณูปการ จำนวน 1 ร้อยละ 0.51 และประเภทอื่นๆ มีพื้นที่ 0.01 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.44

ตารางที่ 5 การใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาสามัคคี 1 พ.ศ.2561

พ.ศ.2561																
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน																
เขต	ที่อยู่อาศัย			พื้นที่พาณิชยกรรม			พื้นที่สาธารณูปการ			อื่นๆ			รวม			
	เนื้อที่		ร้อยละ	เนื้อที่		ร้อยละ	เนื้อที่		ร้อยละ	เนื้อที่		ร้อยละ				
	ตร.กม	แปลง		ตร.กม	แปลง		ตร.กม	แปลง		ตร.กม	แปลง					
1	0.06	149	5.37	0.00	0	0.00	0	0.00	0.01	0	0.00	0.01	0	0.07	149	6.11
2	0.08	189	6.81	0.00	0	0.00	0	0.00	0.01	0	0.00	0.01	0	0.09	189	8.05
3	0.06	157	5.65	0.00	0	0.00	0	0.00	0.01	2	1.01	0.01	0	0.08	159	7.35
4	0.06	158	5.69	0.00	0	0.00	0	0.00	0.02	3	1.52	0.01	0	0.09	161	7.88
5	0.05	123	4.43	0.00	0	0.00	0	0.00	0.01	1	0.51	0.01	0	0.06	124	5.49
6	0.05	128	4.61	0.01	109	1.24	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.01	0	0.07	237	6.46
7	0.06	154	5.55	0.00	0	0.00	0.01	0.51	0.01	1	0.51	0.01	0	0.08	155	6.81
8	0.07	163	5.87	0.01	70	0.80	0.00	0.00	0.01	0	0.00	0.01	0	0.08	233	7.26
9	0.05	133	4.79	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.01	0	0.00	0.01	0	0.06	133	5.40
10	0.06	136	4.90	0.01	38	0.43	0.02	2.02	0.01	4	2.02	0.01	0	0.09	178	8.23
11	0.05	111	4.00	0.01	100	1.14	0.01	0.51	0.01	1	0.51	0.01	0	0.08	212	6.64
12	0.06	147	5.29	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.01	0	0.00	0.01	0	0.07	147	6.28
13	0.05	122	4.39	0.00	0	0.00	0.01	0.51	0.01	1	0.51	0.01	0	0.06	123	5.31
นอกเขต	0.00	0	0.00	0.05	382	4.35	0.05	4.05	0.05	8	4.05	0.05	0	0.15	390	12.83
<b>รวม</b>	<b>0.76</b>	<b>1,870</b>	<b>67.26</b>	<b>0.09</b>	<b>699</b>	<b>7.96</b>	<b>0.12</b>	<b>10.62</b>	<b>0.16</b>	<b>21</b>	<b>10.62</b>	<b>0.16</b>	<b>0</b>	<b>1.13</b>	<b>2,590</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย, 2561



แผนที่ 2 แปลงที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการสำรวจ

#### 4.3 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงของหมู่บ้านประชาชนิเวณศน์ 1

##### 4.3.1 การเปลี่ยนแปลงจำนวนแปลงที่ดิน

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชาชนิเวณศน์ 1 ในบริเวณที่อยู่อาศัย พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงเป็นจำนวนทั้งสิ้น 320 แปลง

ตารางที่ 6 ตารางเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

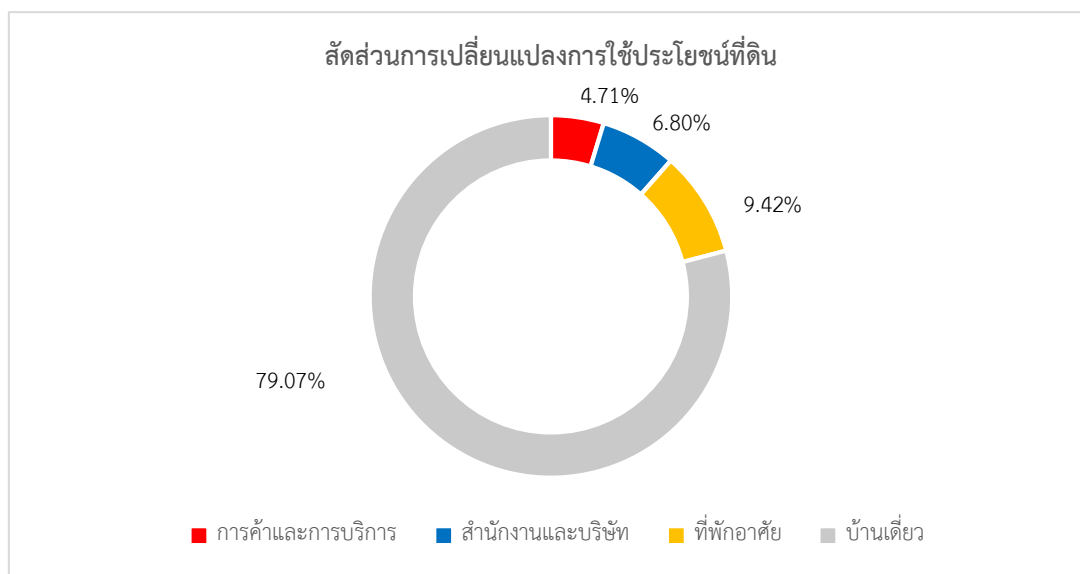
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย			
จำนวนแปลงที่ดิน (แปลง)			
เขต	พ.ศ.2516	พ.ศ.2561	การเปลี่ยนแปลง
1	138	149	11
2	168	189	21
3	134	157	23
4	146	158	12
5	106	123	17
6	102	128	26
7	140	154	14
8	136	163	27
9	132	133	1
10	113	136	23
11	111	111	0
12	124	147	23
13	0	122	122
<b>รวม</b>	<b>1,550</b>	<b>1,870</b>	<b>320</b>

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

จากตารางการเปลี่ยนแปลงจำนวนแปลงที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2516-2561 พบว่า เกือบทุกเขต มีจำนวนแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น สันนิษฐานได้ว่า อาจเกิดการรวมแปลงที่ดินให้ได้พื้นที่ขนาดใหญ่ เพื่อการทำกิจกรรมบางอย่างในพื้นที่

### 4.3.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

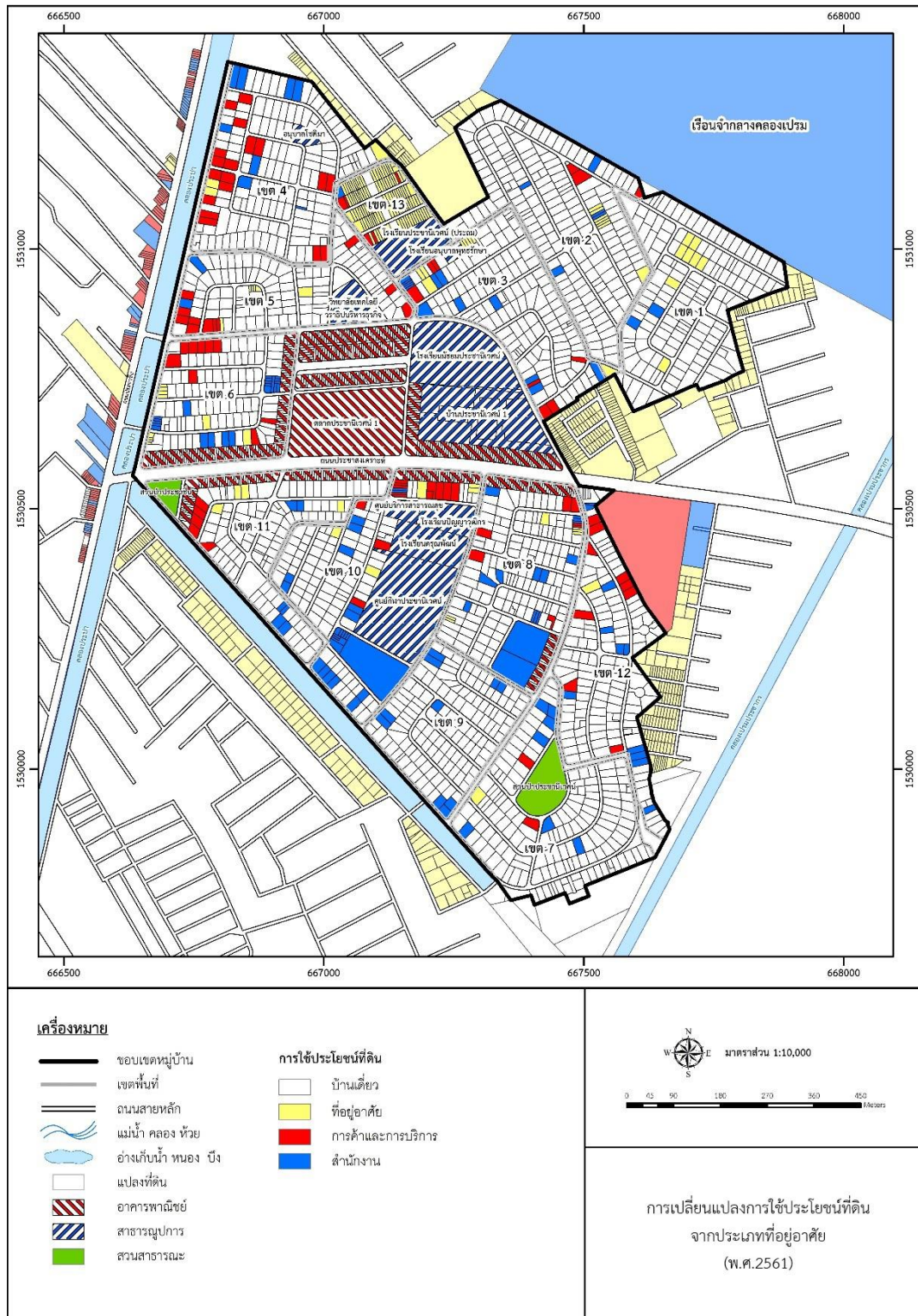
จากการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 โดยใช้วิธีการสำรวจพื้นที่ จากประเภทที่อยู่อาศัย<sup>11</sup> จำนวน 1,870 แปลง แบ่งการสำรวจออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทการค้าและการบริการ ประเภทสำนักงานและบริษัท และประเภทที่พักอาศัย (แผนที่ 3)



แผนภูมิที่ 1 สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผลการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินรวมทั้งหมด ร้อยละ 20.91 โดยการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัย (แผนที่ 2 และแผนที่ 3) ประเภทที่เปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ ประเภทที่พักอาศัย ร้อยละ 9.41 เนื่องจากได้มีการขยายขอบเขตหมู่บ้าน จึงทำให้ประเภทที่พักอาศัยเพิ่มจำนวนมากขึ้นในเขตที่ 13 รองลงมา คือ ประเภทสำนักงานและบริษัท ร้อยละ 6.79 ประเภทการค้าและการบริการ ร้อยละ 4.71 ตามลำดับ และพบว่าอีกร้อยละ 79.09 เป็นพื้นที่ที่ยังไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

<sup>11</sup> เป็นที่ดินที่เกิดจากการจัดสรร ซึ่งอนุมานว่า มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะบ้านเดี่ยวมาตั้งแต่ในอดีต ยกเว้นเขตที่ 13 ที่เป็นบ้านเรือนแถวของการเคหะแห่งชาติ



แผนที่ 3 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากประเภทที่อยู่อาศัย (พ.ศ.2561)

ที่มา: จากการสำรวจของผู้วิจัย

ตารางที่ 7 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ร้อยละ)

การค้าและบริการ	เขต 1	เขต 2	เขต 3	เขต 4	เขต 5	เขต 6	เขต 7	เขต 8	เขต 9	เขต 10	เขต 11	เขต 12	เขต 13	รวม
การค้าบริการ	0.00	0.00	0.64	0.00	1.63	0.00	0.00	2.45	0.00	0.00	0.00	0.68	0.82	4.71
ร้านค้า	0.00	0.53	0.00	3.16	0.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.04	0.00	
ร้านอาหาร	0.00	1.06	3.82	8.23	6.50	7.03	1.30	1.84	0.00	8.82	4.50	3.40	3.28	
<b>รวม</b>	<b>0.00</b>	<b>1.59</b>	<b>4.46</b>	<b>11.39</b>	<b>8.94</b>	<b>7.03</b>	<b>1.30</b>	<b>4.29</b>	<b>0.00</b>	<b>8.82</b>	<b>4.50</b>	<b>6.12</b>	<b>4.10</b>	
<b>สำนักงานและบริษัท</b>	<b>เขต 1</b>	<b>เขต 2</b>	<b>เขต 3</b>	<b>เขต 4</b>	<b>เขต 5</b>	<b>เขต 6</b>	<b>เขต 7</b>	<b>เขต 8</b>	<b>เขต 9</b>	<b>เขต 10</b>	<b>เขต 11</b>	<b>เขต 12</b>	<b>เขต 13</b>	<b>รวม</b>
กฎหมาย	0.00	0.00	0.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.47	0.00	0.00	0.00	6.79
การบริการ	0.00	0.00	1.91	1.90	0.00	2.34	3.25	0.61	3.76	0.00	0.90	1.36	0.82	
การแพทย์	0.67	1.06	0.64	1.27	0.81	0.00	0.00	0.61	0.00	0.00	0.00	0.68	0.00	
จำหน่ายสินค้า	0.00	0.53	1.91	1.27	0.81	10.94	0.65	5.52	2.26	2.94	3.60	3.40	0.00	
ด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี	0.67	0.53	3.82	0.63	0.00	0.00	0.65	1.23	0.00	2.94	0.00	0.68	0.00	
สื่อมวลชน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.13	0.00	1.23	1.50	11.76	0.90	1.36	0.00	
<b>รวม</b>	<b>1.34</b>	<b>2.12</b>	<b>8.92</b>	<b>5.06</b>	<b>1.63</b>	<b>16.41</b>	<b>4.55</b>	<b>9.20</b>	<b>7.52</b>	<b>19.12</b>	<b>5.41</b>	<b>7.48</b>	<b>0.82</b>	
<b>ที่พักอาศัย</b>	<b>เขต 1</b>	<b>เขต 2</b>	<b>เขต 3</b>	<b>เขต 4</b>	<b>เขต 5</b>	<b>เขต 6</b>	<b>เขต 7</b>	<b>เขต 8</b>	<b>เขต 9</b>	<b>เขต 10</b>	<b>เขต 11</b>	<b>เขต 12</b>	<b>เขต 13</b>	<b>รวม</b>
ดีเกอ	0.00	3.17	3.18	0.00	4.07	6.25	0.00	3.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.82	9.41
บ้านเรือนแถวการเคหะ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94.26	
ห้องแถว	2.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.90	0.00	0.00	
อะพาร์ตเมนต์	2.68	0.53	2.55	1.90	0.81	1.56	0.65	0.61	0.00	3.68	2.70	0.68	0.00	
<b>รวม</b>	<b>5.37</b>	<b>3.70</b>	<b>5.73</b>	<b>1.90</b>	<b>4.88</b>	<b>7.81</b>	<b>0.65</b>	<b>3.68</b>	<b>0.00</b>	<b>3.68</b>	<b>3.60</b>	<b>0.68</b>	<b>95.08</b>	
<b>บ้านเดี่ยว</b>	<b>93.29</b>	<b>92.59</b>	<b>80.89</b>	<b>81.65</b>	<b>84.55</b>	<b>68.75</b>	<b>93.51</b>	<b>82.82</b>	<b>92.48</b>	<b>68.38</b>	<b>86.49</b>	<b>85.71</b>	<b>0.00</b>	
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ ตัวเลข คือ จำนวนร้อยละของการสำรวจ



ตารางที่ 8 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (แปลงที่ดิน)

การค้าและบริการ	เขต 1	เขต 2	เขต 3	เขต 4	เขต 5	เขต 6	เขต 7	เขต 8	เขต 9	เขต 10	เขต 11	เขต 12	เขต 13	รวม
การค้าบริการ	0	0	1	0	2	0	0	4	0	0	0	1	1	9
ร้านค้า	0	1	0	5	1	0	0	0	0	0	0	3	0	10
ร้านอาหาร	0	2	6	13	8	9	2	3	0	12	5	5	4	69
รวม	0	3	7	18	11	9	2	7	0	12	5	9	5	88
<b>สำนักงานและบริษัท</b>	<b>เขต 1</b>	<b>เขต 2</b>	<b>เขต 3</b>	<b>เขต 4</b>	<b>เขต 5</b>	<b>เขต 6</b>	<b>เขต 7</b>	<b>เขต 8</b>	<b>เขต 9</b>	<b>เขต 10</b>	<b>เขต 11</b>	<b>เขต 12</b>	<b>เขต 13</b>	<b>รวม</b>
กฎหมาย	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	3
การค้าบริการ	0	0	3	3	0	3	5	1	5	0	1	2	1	24
การแพทย์	1	2	1	2	1	0	0	1	0	0	0	1	0	9
จำหน่ายสินค้า	0	1	3	2	1	14	1	9	3	4	4	5	0	47
ด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี	1	1	6	1	0	0	1	2	0	4	0	1	0	17
สื่อสารมวลชน	0	0	0	0	0	4	0	2	2	16	1	2	0	27
รวม	2	4	14	8	2	21	7	15	10	26	6	11	1	127
<b>ที่พักอาศัย</b>	<b>เขต 1</b>	<b>เขต 2</b>	<b>เขต 3</b>	<b>เขต 4</b>	<b>เขต 5</b>	<b>เขต 6</b>	<b>เขต 7</b>	<b>เขต 8</b>	<b>เขต 9</b>	<b>เขต 10</b>	<b>เขต 11</b>	<b>เขต 12</b>	<b>เขต 13</b>	<b>รวม</b>
ตึกแถว	0	6	5	0	5	8	0	5	0	0	0	0	1	30
บ้านเรือนแถวกลางทะเล	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115	115
ห้องแถว	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	5
อพาร์ทเมนต์	4	1	4	3	1	2	1	1	0	5	3	1	0	26
รวม	8	7	9	3	6	10	1	6	0	5	4	1	116	176
<b>บ้านเดี่ยว</b>	<b>139</b>	<b>175</b>	<b>127</b>	<b>129</b>	<b>104</b>	<b>88</b>	<b>144</b>	<b>135</b>	<b>123</b>	<b>93</b>	<b>96</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>1,479</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>149</b>	<b>189</b>	<b>157</b>	<b>158</b>	<b>123</b>	<b>128</b>	<b>154</b>	<b>163</b>	<b>133</b>	<b>136</b>	<b>111</b>	<b>147</b>	<b>122</b>	<b>1,870</b>

หมายเหตุ ตัวเลข คือ จำนวนแปลงของผลการสำรวจ

จากนั้นจึงวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการสำรวจพื้นที่ โดยแยกตามประเภทในพื้นที่แต่ละเขต ได้ดังนี้ 1) ประเภทการค้าและการบริการ แบ่งประเภทย่อยออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ การบริการ ร้านค้า และร้านอาหาร 2) ประเภทสำนักงานและบริษัท แบ่งประเภทย่อยออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ ด้านกฎหมาย ด้านการบริการ ด้านการแพทย์ การจำหน่ายสินค้า ด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยีและด้านสื่อสารมวลชน 3) ประเภทที่พักอาศัย แบ่งประเภทย่อยออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ ตึกแถว บ้านเรือนแถว ห้องแถว บ้านเดี่ยว และอะพาร์ตเมนต์

## 1. ประเภทการค้าและการบริการ

**เขต 1** ไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทการค้าและการบริการ

**เขต 2** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 3 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.59 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร จำนวน 2 แปลง และการบริการ จำนวน 2 แปลง

**เขต 3** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 7 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.46 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร จำนวน 6 แปลง และร้านค้า จำนวน 1 แปลง

**เขต 4** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 18 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.39 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร จำนวน 13 แปลง และร้านค้า จำนวน 5 แปลง

**เขต 5** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 11 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.94 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 3 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร จำนวน 8 แปลง การบริการ จำนวน 2 แปลง และร้านค้า จำนวน 1 แปลง

**เขต 6** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 9 แปลง คิดเป็นร้อยละ 7.03 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 1 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร จำนวน 9 แปลง

**เขต 7** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 2 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.30 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 1 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร จำนวน 1 แปลง

**เขต 8** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 7 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.29 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ การบริการ จำนวน 4 แปลง และร้านอาหาร จำนวน 3 แปลง

**เขต 9** ไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทการค้าและการบริการ

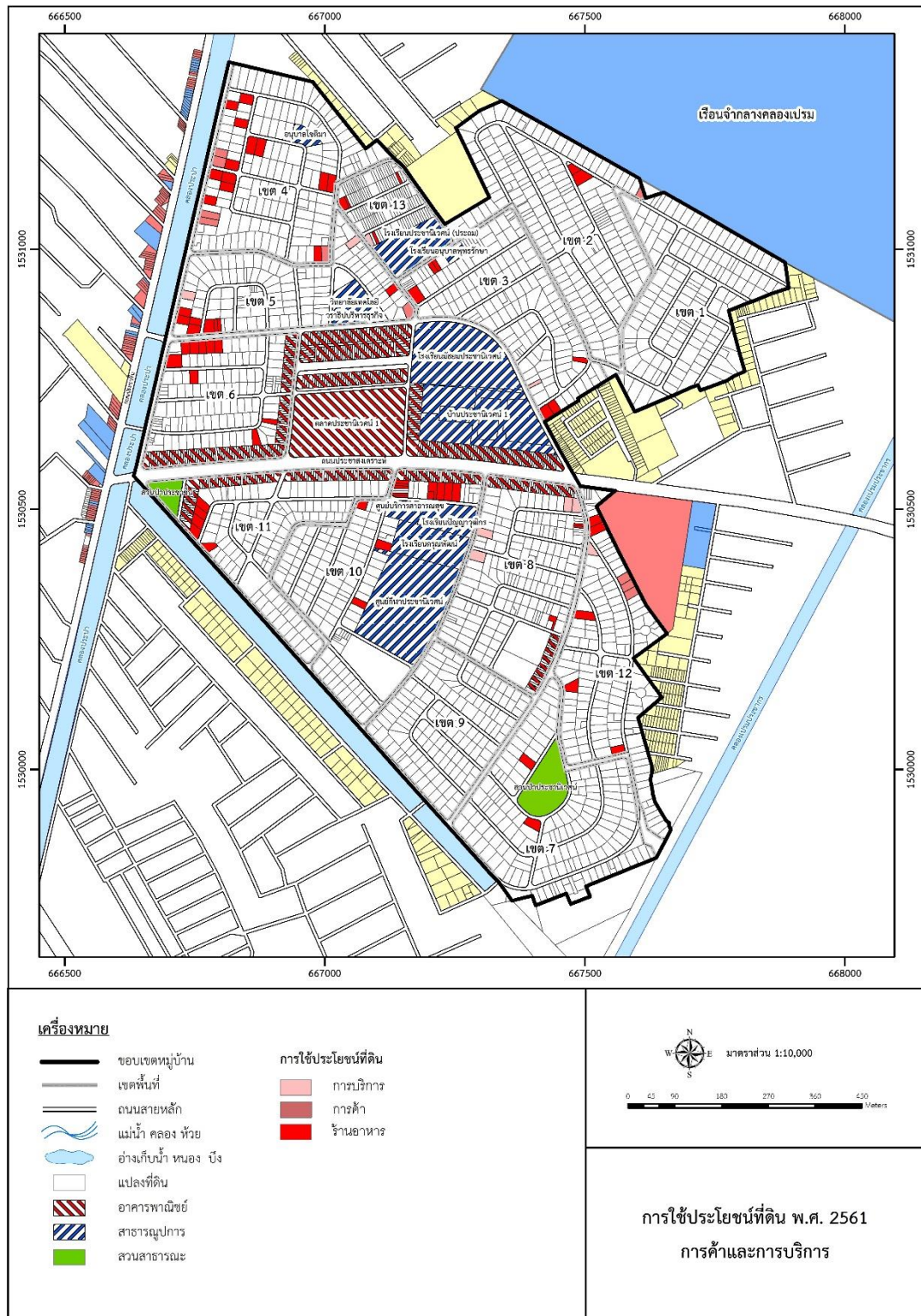
**เขต 10** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 12 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.82 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 1 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร จำนวน 1 แปลง

**เขต 11** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 5 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.50 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 1 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร จำนวน 5 แปลง

**เขต 12** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 9 แปลง คิดเป็นร้อยละ 6.12 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 3 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร จำนวน 5 แปลง ร้านค้า จำนวน 3 แปลง และการบริการ จำนวน 1 แปลง

**เขต 13** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 5 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.10 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทการค้าและการบริการ จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร จำนวน 4 แปลง และการบริการ จำนวน 1 แปลง

จะเห็นได้ว่าเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทการค้าและการบริการ จำนวนทั้งหมด 88 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.71 ของพื้นที่ทั้งหมด และเมื่อพิจารณาตามรายเขตของพื้นที่ พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดในเขต 4 ร้อยละ 11.39 รองลงมาในเขต 5, 10 และ 6 ร้อยละ 8.94, 8.82 และ 7.03 ตามลำดับ



แผนที่ 4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทการค้าและการบริการ พ.ศ.2561

ที่มา: จากการสำรวจ

## 2. ประเภทสำนักงานและบริษัท

**เขต 1** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 2 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.34 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ด้านการแพทย์ จำนวน 1 แปลง และด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี จำนวน 1 แปลง

**เขต 2** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 4 แปลง คิดเป็นร้อยละ 2.12 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 3 ประเภท ได้แก่ ด้านการแพทย์ จำนวน 2 แปลง การจำหน่ายสินค้า จำนวน 1 แปลง และด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี จำนวน 1 แปลง

**เขต 3** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 14 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.92 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 5 ประเภท ได้แก่ ด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี จำนวน 6 แปลง ด้านการบริการ จำนวน 3 แปลง การจำหน่ายสินค้า จำนวน 3 แปลง ด้านกฎหมาย จำนวน 1 แปลง และด้านการแพทย์ จำนวน 1 แปลง

**เขต 4** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 8 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.06 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 4 ประเภท ได้แก่ ด้านการบริการ จำนวน 3 แปลง ด้านการแพทย์ จำนวน 2 แปลง การจำหน่ายสินค้า จำนวน 2 แปลง และด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี จำนวน 1 แปลง

**เขต 5** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 2 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.63 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ด้านการแพทย์ จำนวน 1 แปลง และการจำหน่ายสินค้า จำนวน 1 แปลง

**เขต 6** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 21 แปลง คิดเป็นร้อยละ 16.41 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 3 ประเภท ได้แก่ การจำหน่ายสินค้า จำนวน 14 แปลง ด้านสื่อสารมวลชน จำนวน 4 แปลง และด้านการบริการ จำนวน 3 แปลง

**เขต 7** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 7 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.55 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย

3 ประเภท ได้แก่ ด้านการบริการ จำนวน 5 แปลง การจำหน่ายสินค้า จำนวน 1 แปลง และด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี จำนวน 1 แปลง

**เขต 8** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 15 แปลง คิดเป็นร้อยละ 9.20 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 5 ประเภท ได้แก่ การจำหน่ายสินค้า จำนวน 9 แปลง ด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี จำนวน 2 แปลง และด้านสื่อสารมวลชน จำนวน 2 แปลง ด้านการบริการ จำนวน 1 แปลง และด้านการแพทย์ จำนวน 1 แปลง

**เขต 9** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 10 แปลง คิดเป็นร้อยละ 7.52 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 3 ประเภท ได้แก่ ด้านการบริการ จำนวน 5 แปลง การจำหน่ายสินค้า จำนวน 3 แปลง และด้านสื่อสารมวลชน จำนวน 2 แปลง

**เขต 10** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 26 แปลง คิดเป็นร้อยละ 19.12 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 4 ประเภท ได้แก่ ด้านสื่อสารมวลชน จำนวน 16 แปลง การจำหน่ายสินค้า จำนวน 4 แปลง ด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี จำนวน 4 แปลง และด้านกฎหมาย จำนวน 2 แปลง

**เขต 11** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 6 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.41 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 3 ประเภท ได้แก่ การจำหน่ายสินค้า จำนวน 4 แปลง ด้านสื่อสารมวลชน จำนวน 1 แปลง และด้านการบริการ จำนวน 1 แปลง

**เขต 12** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 11 แปลง คิดเป็นร้อยละ 7.48 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 5 ประเภท ได้แก่ การจำหน่ายสินค้า จำนวน 5 แปลง ด้านการบริการ จำนวน 2 แปลง ด้านสื่อสารมวลชน จำนวน 2 แปลง ด้านการแพทย์ จำนวน 1 แปลง และด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี จำนวน 1 แปลง

**เขต 13** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 1 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.82 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทสำนักงานและบริษัท จำแนกประเภทย่อย 1 ประเภท ได้แก่ ด้านการบริการ จำนวน 1 แปลง

จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทสำนักงานและบริษัท จำนวนทั้งหมด 127 แปลง ร้อยละ 6.79 ของพื้นที่ทั้งหมด และเมื่อพิจารณาตามรายเขตของพื้นที่ พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มากที่สุด ในเขต 10 และ 6 ร้อยละ 19.12 และ 16.41 ตามลำดับ รองลงมาในเขต 8, 3, 9, 12, 11 และ 4 ร้อยละ 9.20, 8.92, 7.52, 7.48, 5.41 และ 5.06 ตามลำดับ

### 3. ที่พักอาศัย

**เขต 1** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 8 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.37 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ห้องแถว จำนวน 4 แปลง และอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 4 แปลง

**เขต 2** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 7 แปลง คิดเป็นร้อยละ 3.70 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ตึกแถว จำนวน 6 แปลง และอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 1 แปลง

**เขต 3** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 9 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.73 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ตึกแถว จำนวน 5 แปลง และอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 4 แปลง

**เขต 4** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 3 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.90 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 1 ประเภท ได้แก่ อะพาร์ตเมนต์ จำนวน 1 แปลง

**เขต 5** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 6 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.88 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ตึกแถว จำนวน 5 แปลง และอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 1 แปลง

**เขต 6** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 10 แปลง คิดเป็นร้อยละ 7.81 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ตึกแถว จำนวน 8 แปลง และอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 2 แปลง

**เขต 7** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 1 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.65 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 1 ประเภท ได้แก่ อะพาร์ตเมนต์ จำนวน 1 แปลง

**เขต 8** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 6 แปลง คิดเป็นร้อยละ 3.68 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ตึกแถว จำนวน 5 แปลง และอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 1 แปลง

**เขต 9** ไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัย

**เขต 10** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด จำนวน 5 แปลง คิดเป็นร้อยละ 3.68 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 1 ประเภท ได้แก่ อะพาร์ตเมนต์ จำนวน 5 แปลง

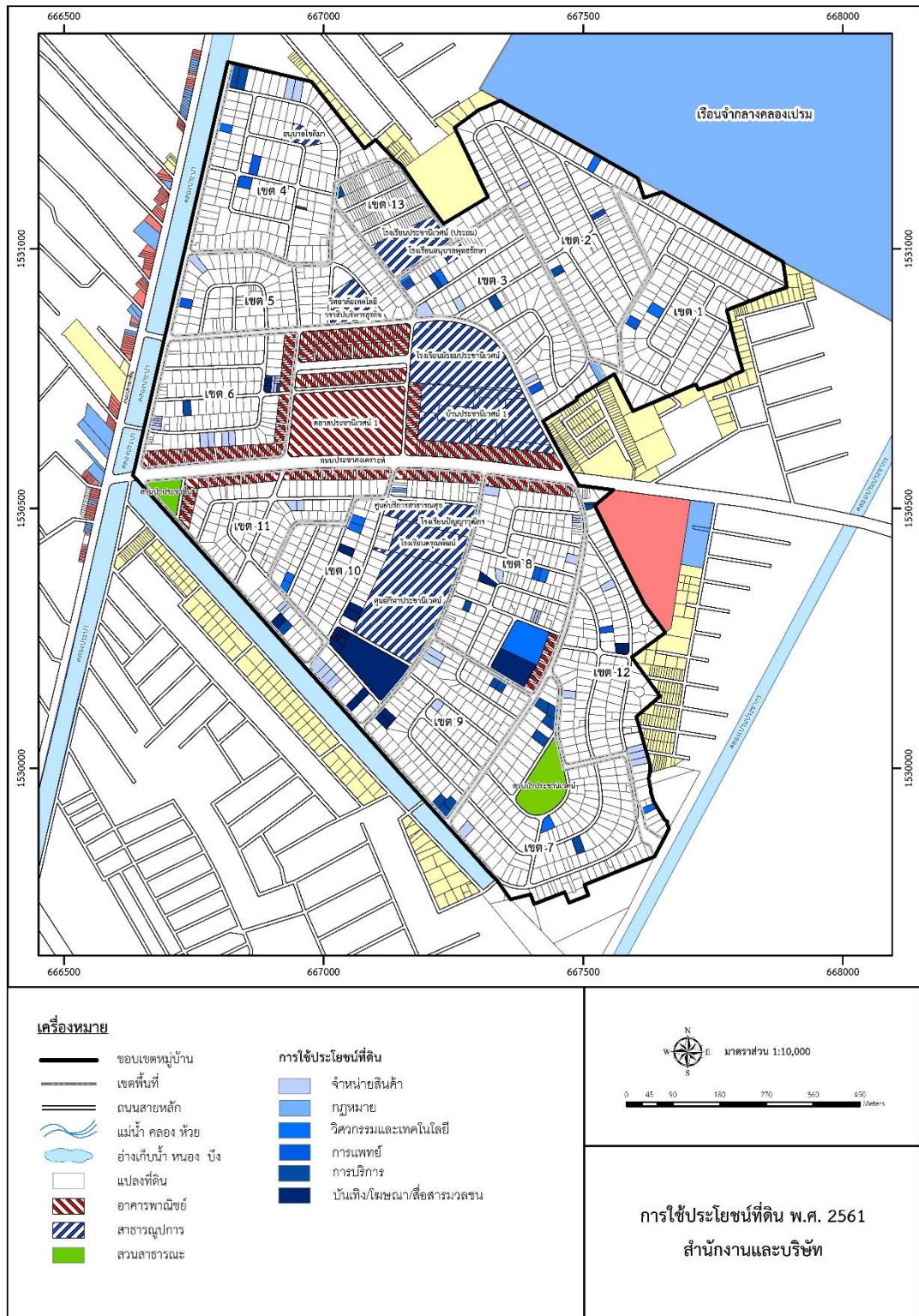
**เขต 11** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 4 แปลง คิดเป็นร้อยละ 3.60 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ห้องแถว จำนวน 3 แปลง และอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 1 แปลง

**เขต 12** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 1 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.68 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 1 ประเภท ได้แก่ อะพาร์ตเมนต์ จำนวน 1 แปลง

**เขต 13** เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดจำนวน 116 แปลง คิดเป็นร้อยละ 95.08 ของพื้นที่ทั้งหมด พบการเปลี่ยนแปลงประเภทที่พักอาศัย จำแนกประเภทย่อย 2 ประเภท ได้แก่ ตึกแถว 1 แปลง และบ้านเรือนแถวของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 115 แปลง

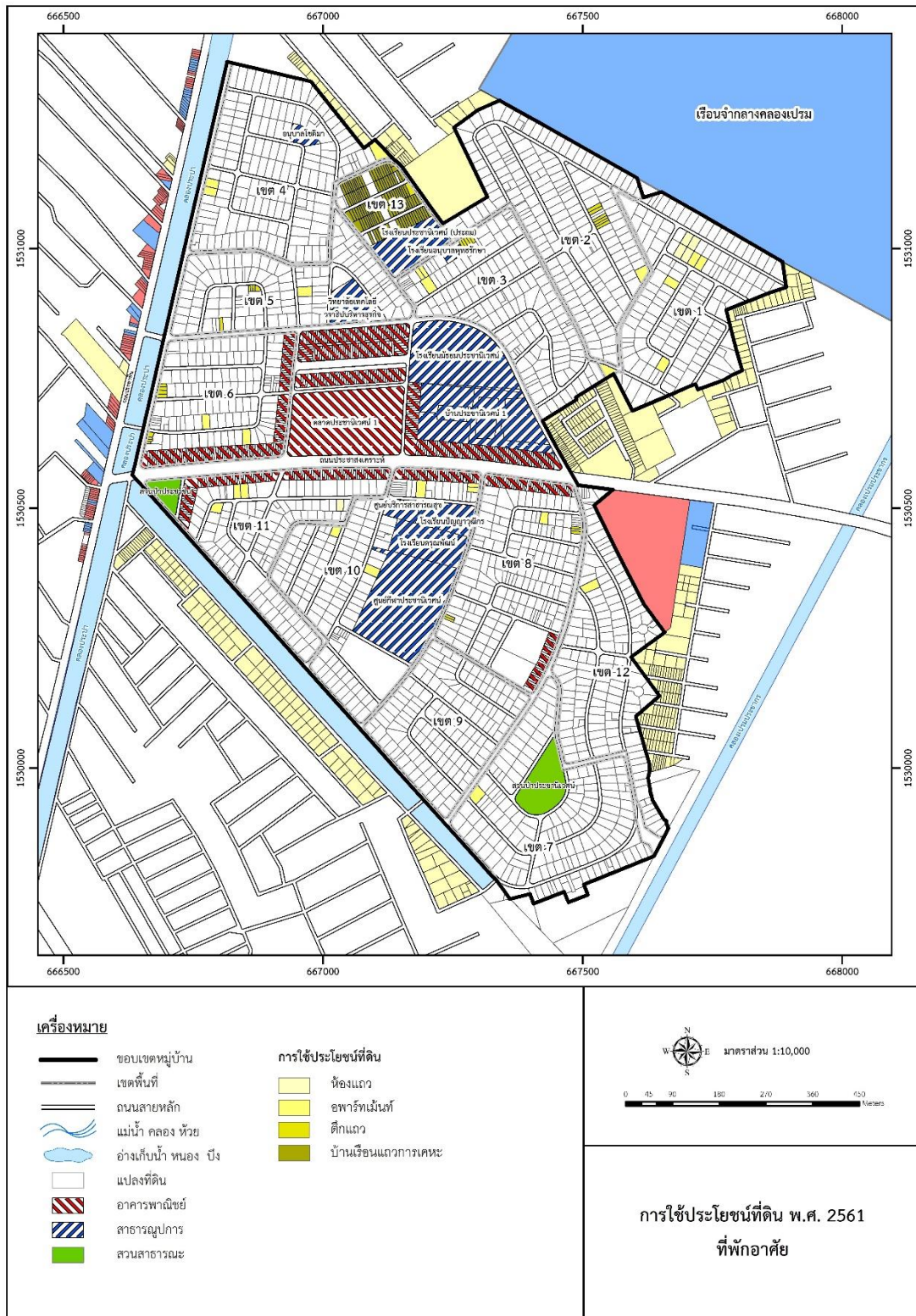
จะเห็นได้ว่าเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทที่พักอาศัย จำนวนทั้งหมด 176 แปลง คิดเป็นร้อยละ 9.71 ของพื้นที่ทั้งหมด และเมื่อพิจารณาตามรายเขตของพื้นที่ (ยกเว้นเขตที่ 13) พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดในเขต 6, 3 และ 1 ร้อยละ 7.81, 5.73 และ 5.37 ตามลำดับ





แผนที่ 5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสำนักงานและบริษัท พ.ศ.2561

ที่มา: จากการสำรวจ



แผนที่ 6 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พ.ศ.2561

ที่มา: จากการสำรวจ

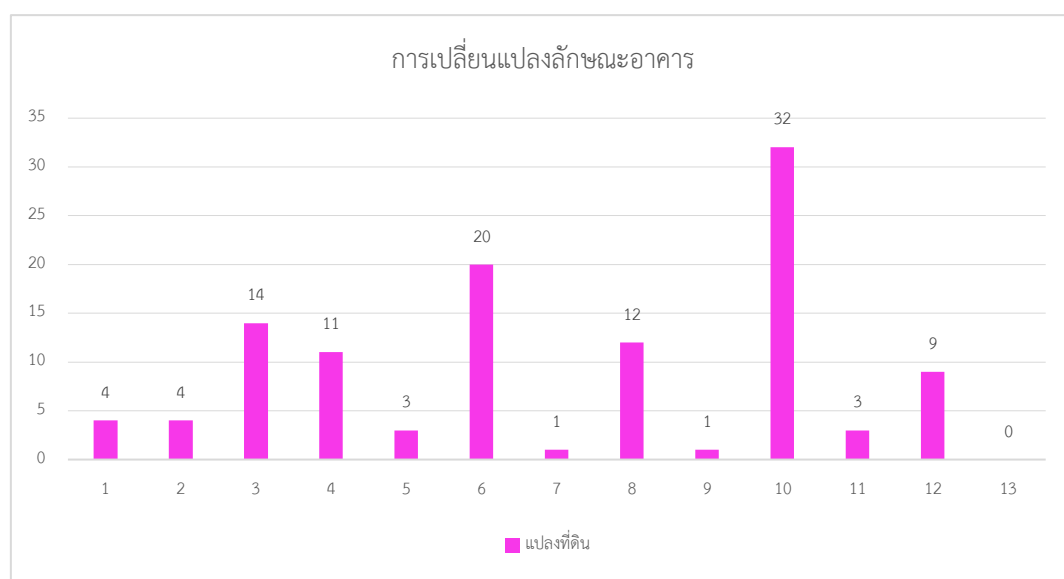
จากการสำรวจพื้นที่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นประเภทพาณิชยกรรม โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. ประเภทการค้าและการบริการ ซึ่งเกิดการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดในเขต 4 จำนวน 18 แปลง (ร้อยละ 11.39) รองลงมาในเขต 10 จำนวน 12 แปลง (ร้อยละ 8.82) เขต 5 จำนวน 11 แปลง (ร้อยละ 8.94) ตามลำดับ ในกลุ่มนี้มีการกระจุกตัวของร้านอาหารตั้งอยู่บนถนน 2 เส้น คือ ถนนเทศบาลรังสรรค์เหนือ (คูขนานริมคลองประปา) และถนนเทศบาลนิมิตเหนือ (ถนนสายรองภายในหมู่บ้าน) และในเขต 10 ซึ่งอยู่บริเวณทางทิศใต้ของหมู่บ้าน เกิดการขยายพื้นที่ของร้านอาหารจากบริเวณริมถนนเทศบาลสงเคราะห์เข้ามายังพื้นที่ในเขตนี้ จึงทำให้มีปริมาณการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก
2. ประเภทสำนักงานและบริษัท ซึ่งเกิดการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดในเขต 10 และ 6 จำนวน 26 แปลง (ร้อยละ 19.12) และ 21 แปลง (ร้อยละ 16.41) ตามลักษณะการกระจายตัวอยู่ทุกพื้นที่โดยไม่มีรูปแบบการกระจายตัวที่ชัดเจน อาจขึ้นอยู่กับปัจจัยในการเลือกที่ตั้งของผู้ประกอบการ ซึ่งจะวิเคราะห์ในบทถัดไป
3. ประเภทที่พักอาศัย ซึ่งเกิดการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดในเขต 13 ร้อยละ 95.08 เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเคยอยู่ในความดูแลของการเคหะแห่งชาติ แต่ภายหลังได้โอนพื้นที่ให้อยู่ภายในเขตหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 และยังพบการเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวไปเป็นที่อาศัยรวม พบมากในเขตที่ 6 มีทั้งตึกแถวและอพาร์ทเมนต์ จำนวน 10 แปลง (ร้อยละ 7.81)

จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 3 ประเภทดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยไปเป็นพาณิชยกรรม นำไปสู่กระบวนการหาปัจจัยหรือสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยคัดเลือกเขตที่มีจำนวนร้อยละของการเปลี่ยนแปลงที่สูงกว่าพื้นที่ในเขตอื่น โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เข้ามาทำธุรกิจ ซึ่งจะกล่าวในบทถัดไป

### 4.3.2 การเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคาร

ลักษณะอาคารภายในหมู่บ้านประชาชนิเวณศน์ 1 มีรูปร่างและขนาดที่แตกต่างกันไป โดยจะแสดงตัวอย่างลักษณะอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปจากบ้านเดี่ยวและลักษณะอาคารที่มากกว่า 2 ชั้นขึ้นไป เนื่องจากเป็นเงื่อนไขในการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านในอดีต<sup>12</sup> โดยแสดงผลการวิเคราะห์ดังนี้

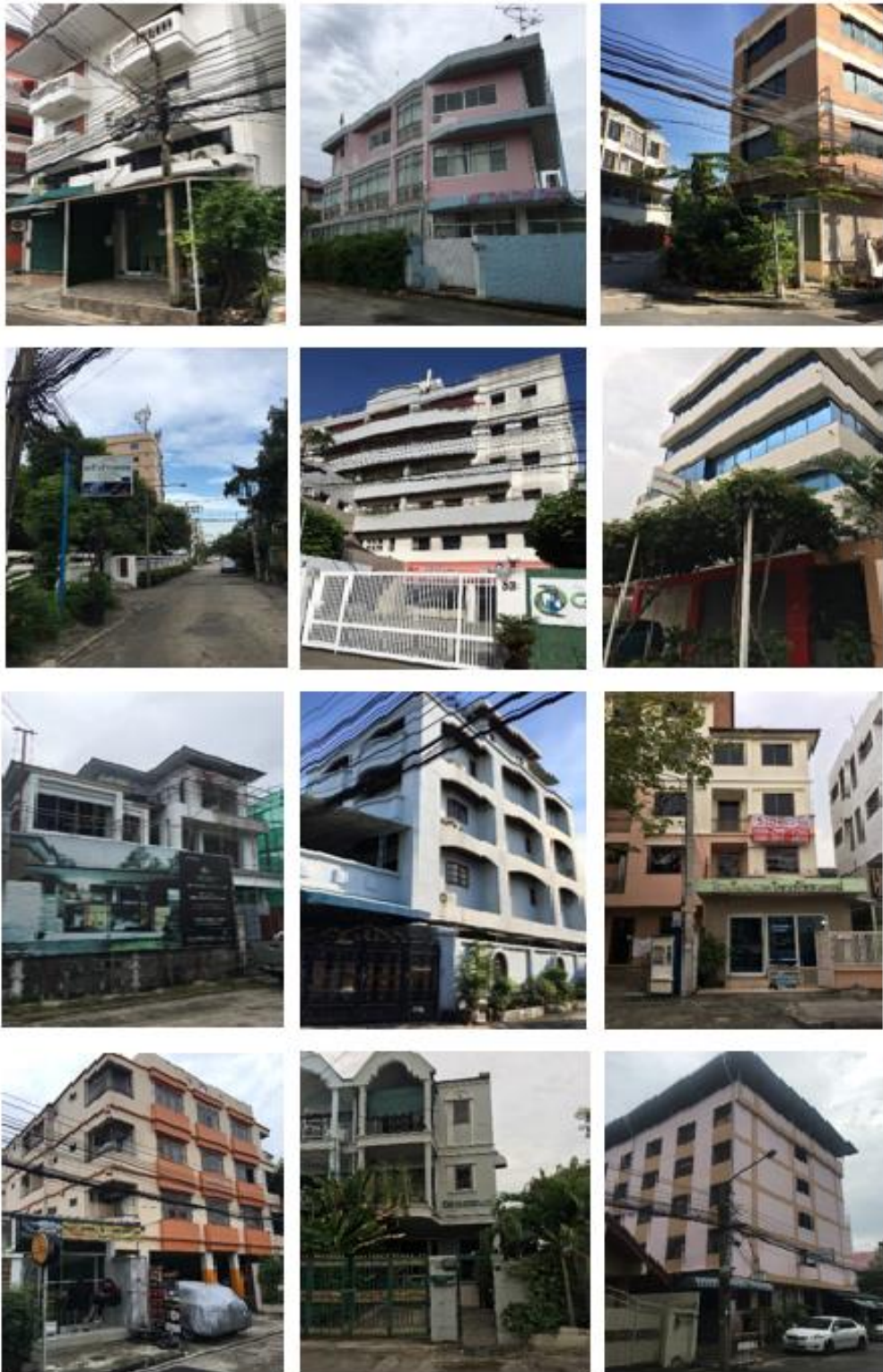


แผนภูมิที่ 2 ลัดส่วนการเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารที่มากกว่า 2 ชั้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

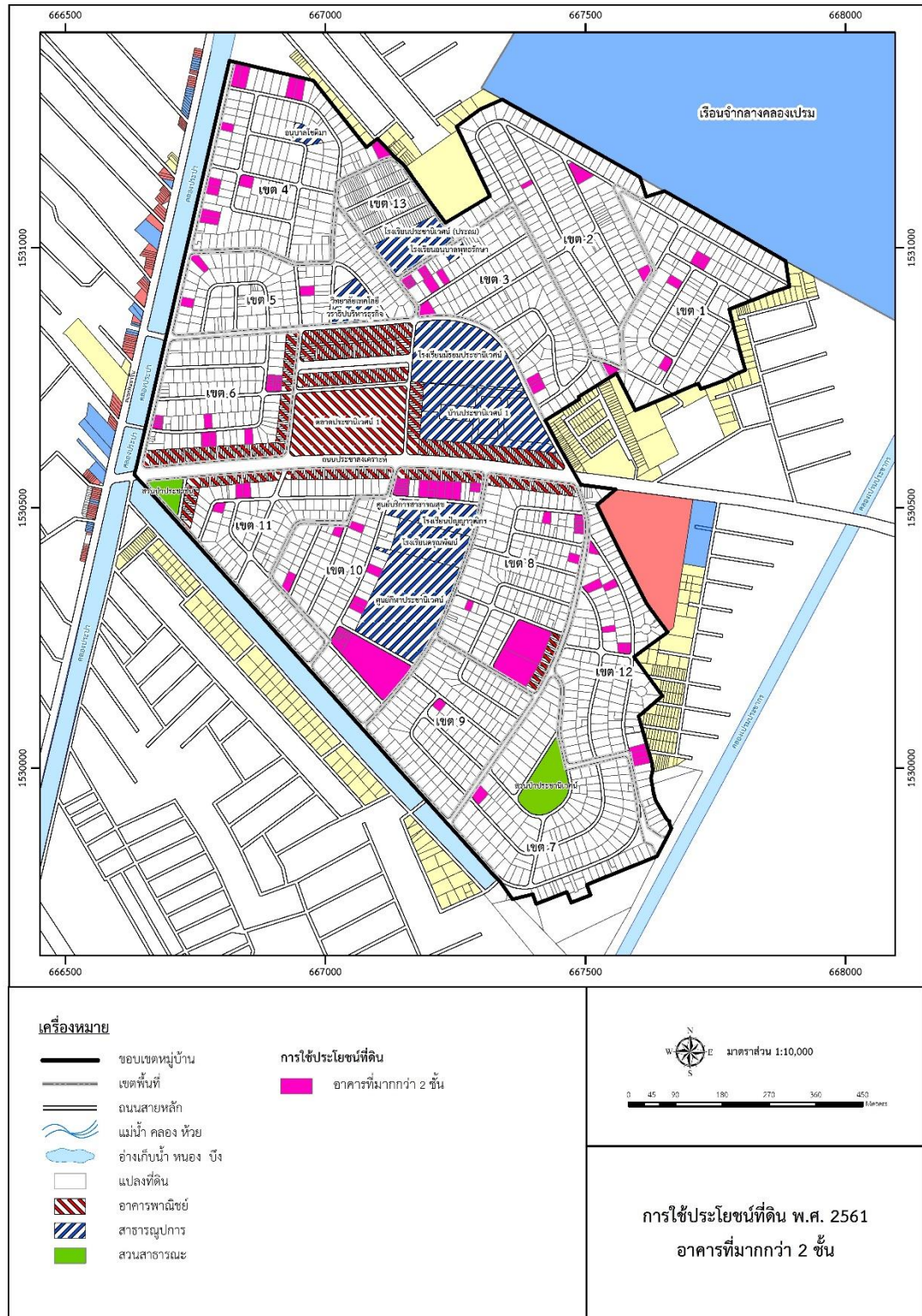
จากการสำรวจจลัษณะอาคารในหมู่บ้านประชาชนิเวณศน์ 1 พบว่า เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารที่มากกว่า 2 ชั้นขึ้นไป ซึ่งเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวไปเป็นการใช้ประโยชน์อาคารประเภทอื่นๆ เช่น อาคารสำนักงาน ตึกแถว อะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น รวมจำนวนทั้งสิ้น 114 แปลง คิดเป็นร้อยละ 6.10 ของพื้นที่ทั้งหมด เขตที่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารมากที่สุด คือ เขต 10, 6, 3, 8 และ 4 ร้อยละ 28.07, 17.55, 12.28, 10.53 และ 9.65 ตามลำดับ (ภาพที่ 14 และแผนที่ 7)

<sup>12</sup> จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านประชาชนิเวณศน์ 1 ชุดที่ 26



ภาพที่ 14 ลักษณะอาคารที่มากกว่า 2 ชั้น ในพื้นที่ศึกษา

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561



แผนที่ 7 การเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคาร พ.ศ.2561

ที่มา: จากการสำรวจ

#### 4.4 สรุปผลการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในบทนี้ได้ทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยได้ดำเนินการเปรียบเทียบแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีตกับการสำรวจในปัจจุบัน และสรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคาร โดยมีผลการศึกษาดังนี้

จากการเปรียบเทียบอดีตและปัจจุบัน พบว่า พื้นที่สาธารณูปการเดิมที่ถูกกำหนดตำแหน่งที่ตั้งไว้มีการเปลี่ยนแปลงในเชิงปริมาณและตำแหน่งที่ตั้งเพียงบางส่วน เช่น โรงเรียนในระดับต่างๆ มีจำนวนลดลงและสลับตำแหน่งที่ตั้งกัน เป็นผลมาจากพื้นที่ถูกพัฒนาทีละส่วน อีกทั้งยังมีการเปลี่ยนถ่ายอำนาจและสิทธิในการพัฒนาพื้นที่ จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขึ้นได้

ในส่วนของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่า พื้นที่ที่อนุमानว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้มีการจัดสร้างบ้านเดี่ยวขึ้นมานั้น มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดร้อยละ 20.91 พบการเปลี่ยนแปลงไปเป็นการค้าและบริการ สำนักงานและบริษัท และที่พักอาศัยรวม อีกทั้งยังพบการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในเขตที่ 13 ซึ่งถูกพัฒนาพื้นที่โดยอยู่ในความดูแลของการเคหะแห่งชาติ ภายหลังได้โอนพื้นที่ดังกล่าวให้กับหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 ต่อไป

ในส่วนของการเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารพบว่า เกิดเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวที่ไปเป็นการใช้ประโยชน์อาคารประเภทอื่นๆ มีจำนวนทั้งสิ้น 114 แปลง คิดเป็นร้อยละ 6.10 เขตที่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารมากที่สุด คือ เขตที่ 10 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่และขนาดเล็กกระจายตัวอยู่ในพื้นที่

สามารถสรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไปเป็นประเภทร้านค้า มีการกระจุกตัวที่ชัดเจน โดยเฉพาะบริเวณใกล้ริมคลองประปา ถนนเทศบาลรังสรรค์เหนือ และถนนเทศบาลนิมิตเหนือ ส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไปเป็นประเภทสำนักงาน มีการกระจุกตัวอยู่เพียงในบริเวณเขตที่ 10 ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งพาณิชย์เดิมที่อยู่ติดกับถนนเทศบาลสงเคราะห์ นอกจากนั้นมักเป็นการกระจายตัวของสำนักงานขนาดเล็กโดยทั่วไป สำหรับการเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารนั้น พบว่า นอกเหนือจากการปรับปรุงบ้านเดี่ยวโดยทั่วไปแล้ว อาคารที่มีการก่อสร้างใหม่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยรวม ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงภายใต้ขนาดแปลงที่ดินที่จำกัด

## บทที่ 5

### การวิเคราะห์ปัจจัยและผลกระทบ

ในบทนี้จะเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยซึ่งเป็นสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการวิเคราะห์ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 โดยแบ่งออกเป็นประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นประเภทพาณิชยกรรม
2. ผลกระทบต่อการอยู่อาศัยที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

#### 5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากข้อสังเกตที่ได้จากการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน พบว่า เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นพาณิชยกรรม โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) กลุ่มการค้าและการบริการ 2) กลุ่มสำนักงานและบริษัท นำไปสู่การตั้งคำถามสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เข้ามาทำธุรกิจภายในพื้นที่หมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 โดยมีคำถามเฉพาะเจาะจงในเรื่องของสาเหตุของการเลือกที่ตั้งสถานประกอบการในบริเวณนั้นๆ ด้วยเหตุผลประการใด

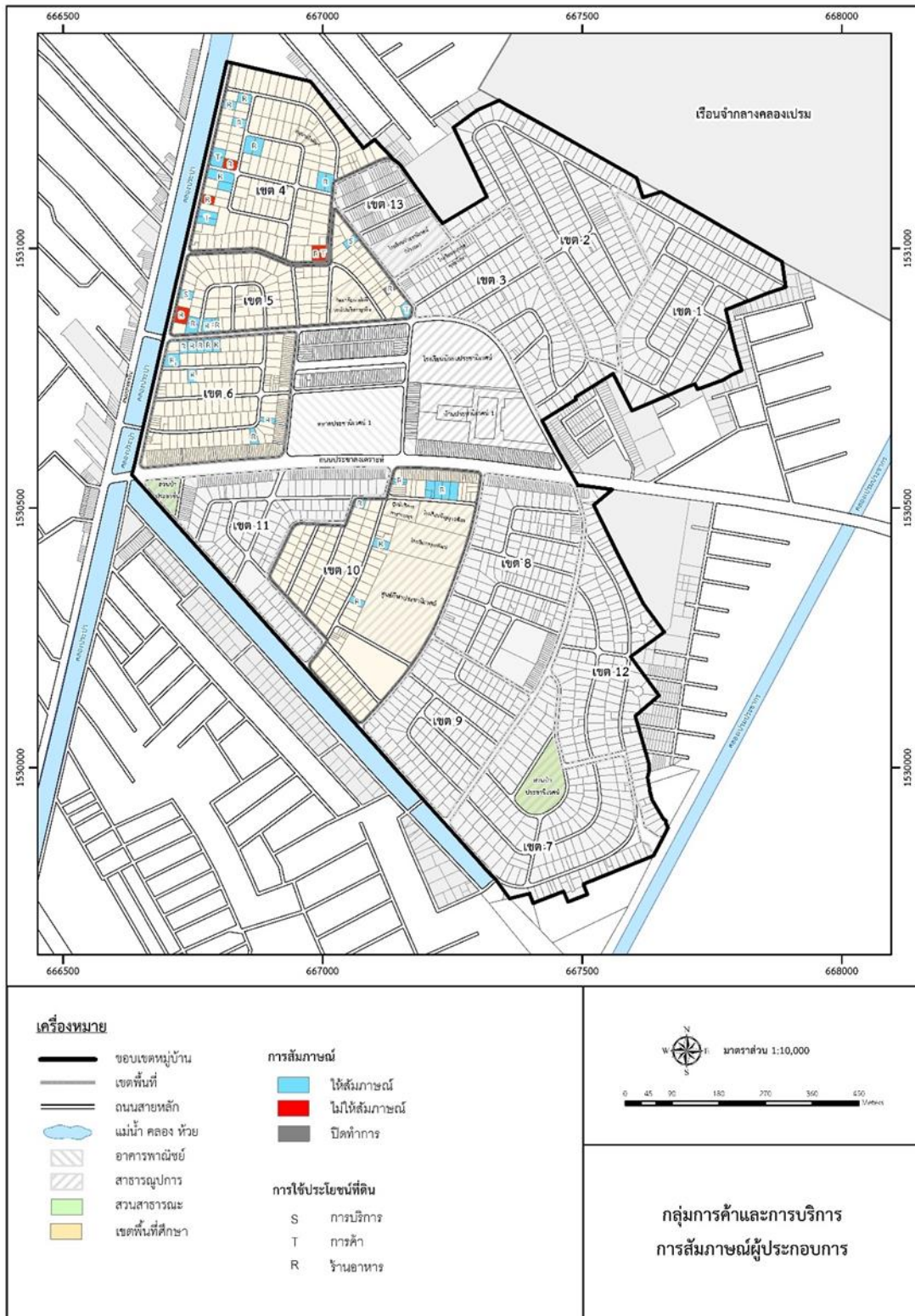
ในกลุ่มการค้าและการบริการ มีจำนวนผู้ประกอบการที่ปฏิเสธการให้สัมภาษณ์ในเรื่องของสาเหตุของการเลือกที่ตั้ง จำนวน 5 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 14.71 ของจำนวนทั้งหมด (แผนที่ 8)

และในกลุ่มสำนักงานและบริษัท มีจำนวนผู้ประกอบการที่ปฏิเสธการให้สัมภาษณ์ในเรื่องของสาเหตุของการเลือกที่ตั้ง จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 19.05 ของจำนวนทั้งหมด (แผนที่ 9)

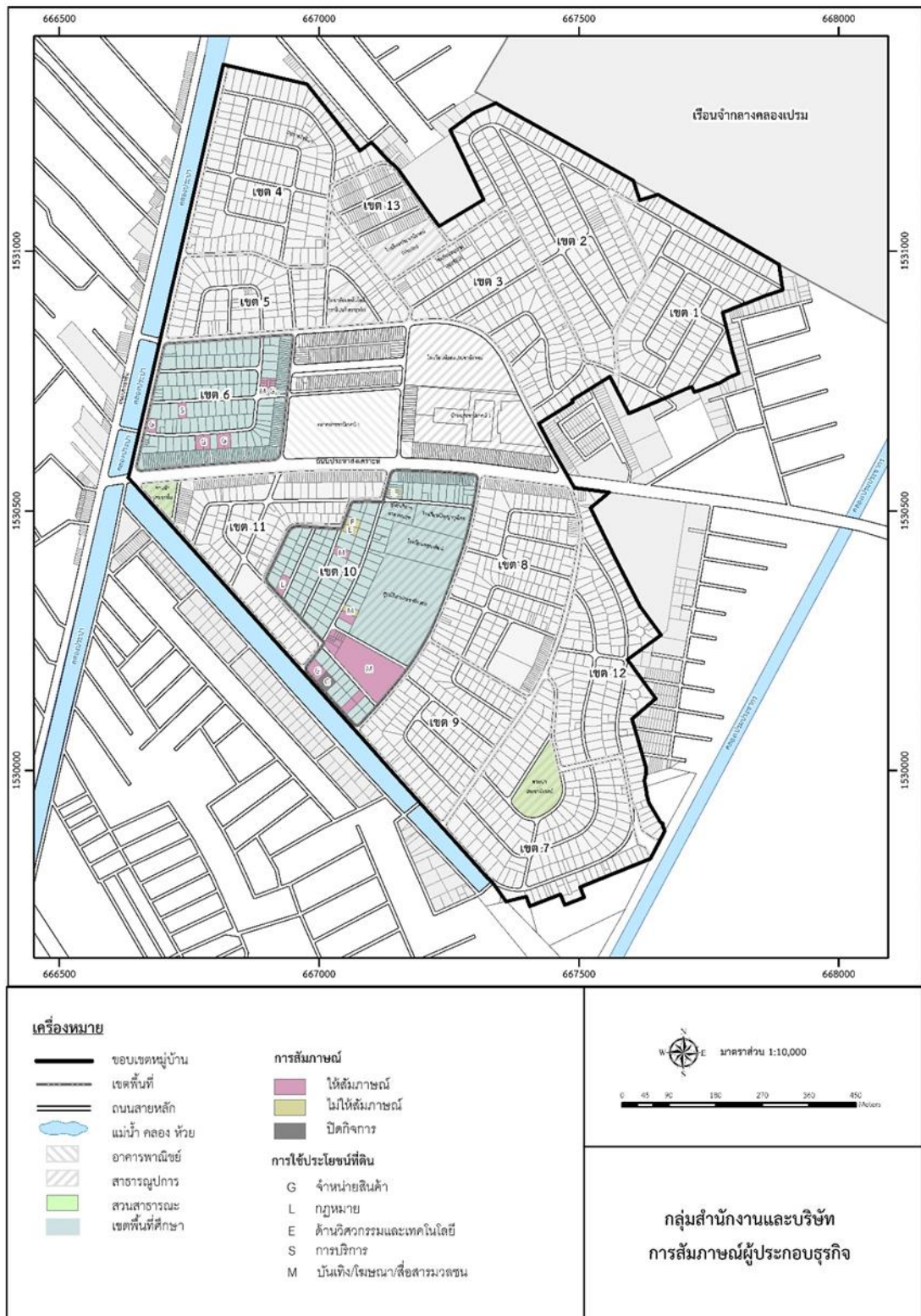
##### 5.1.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มการค้าและการบริการ

กลุ่มการค้าและการบริการ แบ่งการสำรวจออกเป็น 2 บริเวณ ได้แก่ บริเวณที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมการค้าและร้านอาหารในแถบริมคลองประปาอยู่ในพื้นที่เขต 4, 5 และ 6 จำนวน 28 แห่ง และบริเวณที่มีการขยายตัวของกิจการร้านอาหารเข้ามาจากริมถนนเทศบาลสงเคราะห์อยู่ในพื้นที่ เขต 10 จำนวน 5 แห่ง (แผนที่ 10 และ 11) ซึ่งผลจากการสัมภาษณ์เป็นดังนี้

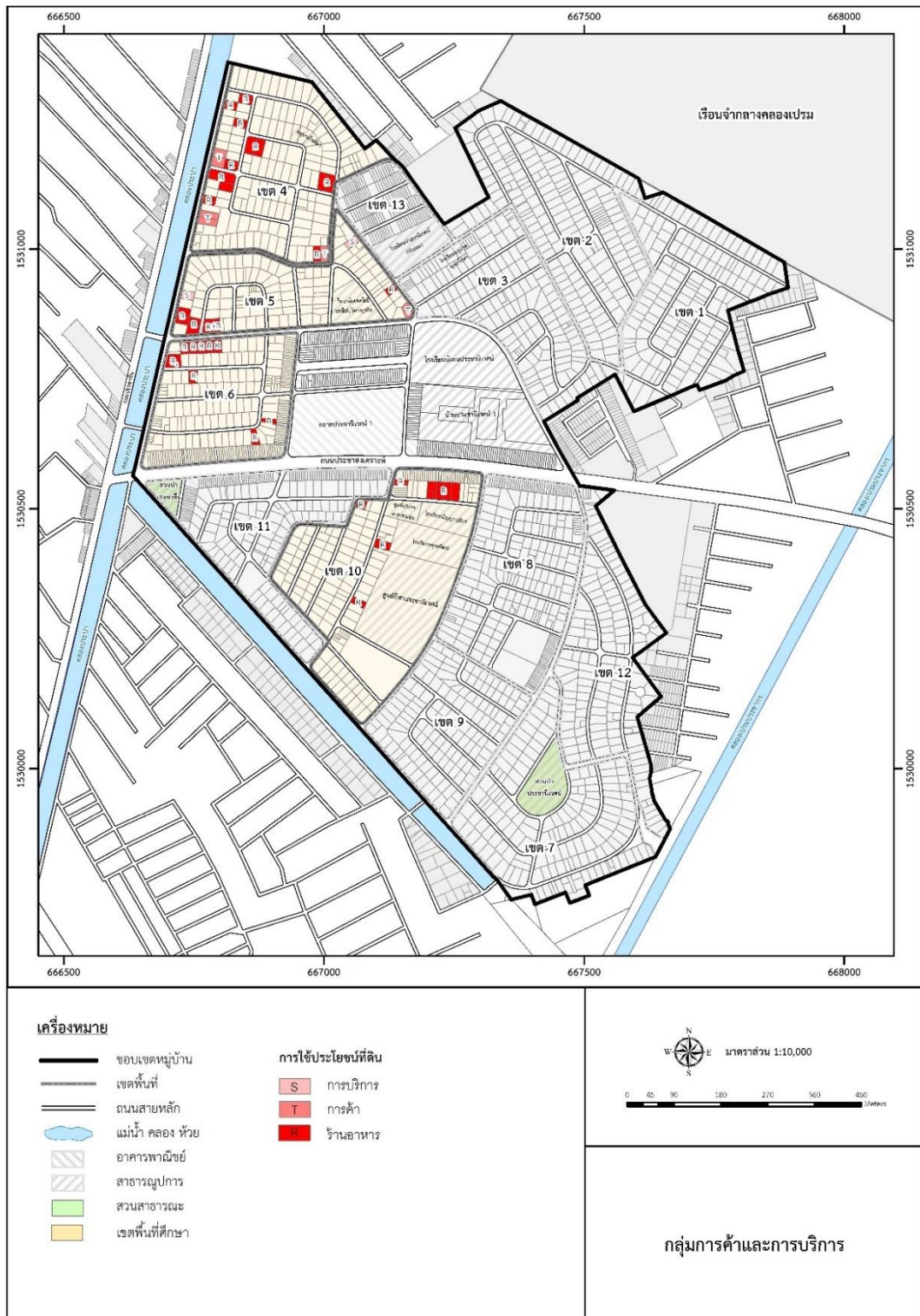




แผนที่ 8 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการกลุ่มการค้าและการบริการ

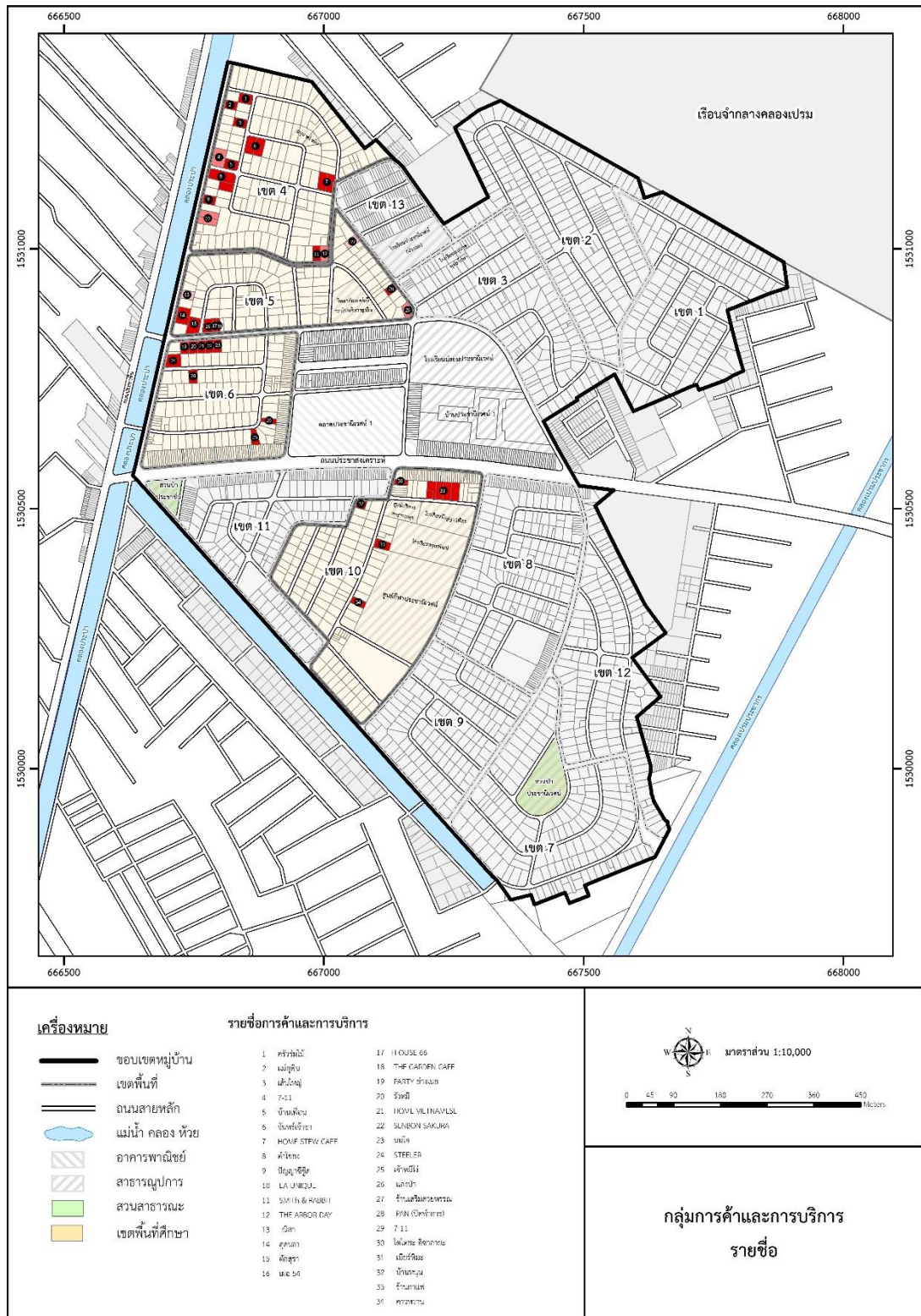


แผนที่ 9 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการกลุ่มสำนักงานและบริษัท



แผนที่ 10 กลุ่มการค้าและการบริการ

ที่มา: จากการสำรวจ



แผนที่ 11 รายชื่อร้านในกลุ่มการค้าและบริการ

ที่มา: จากการสำรวจ

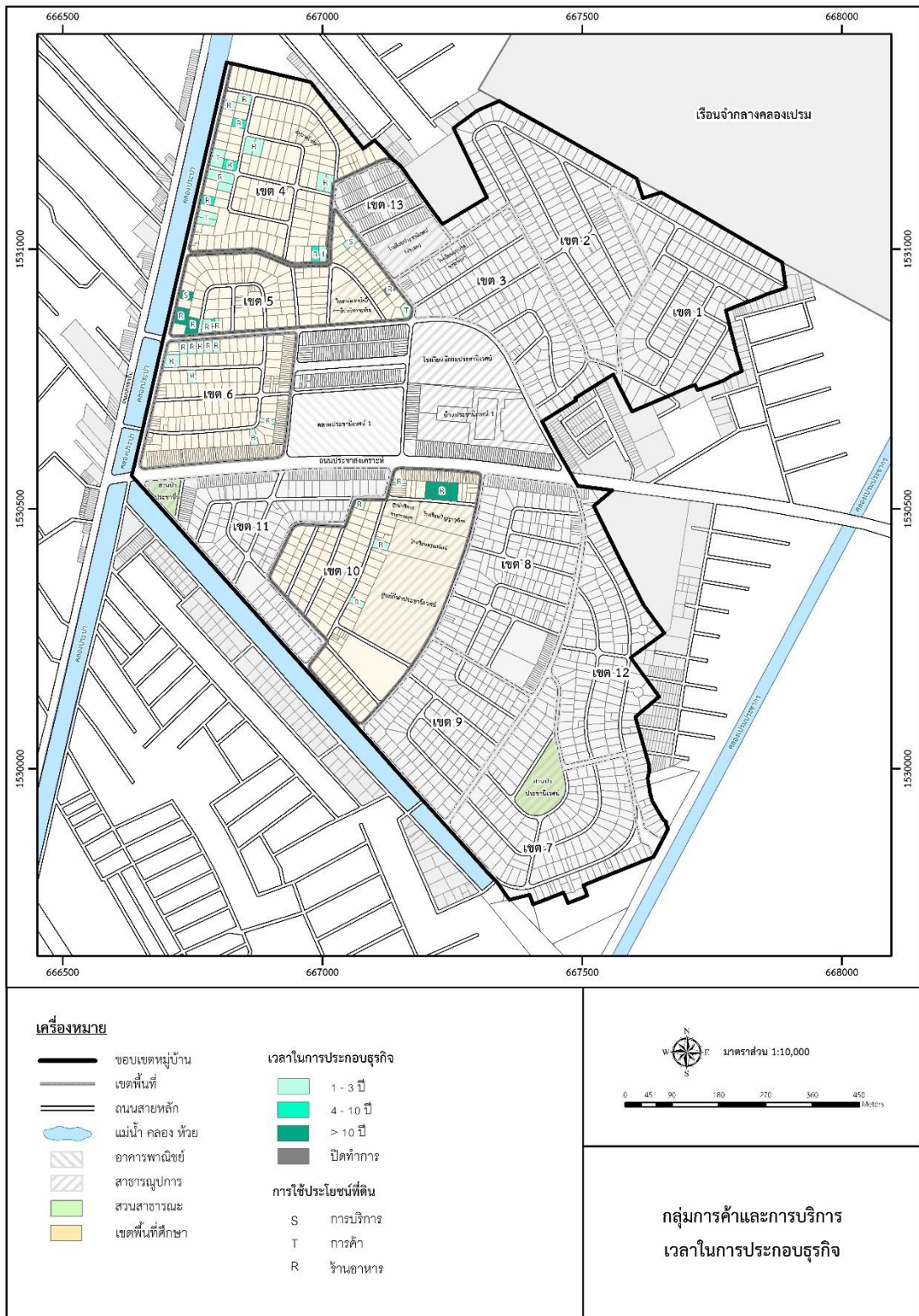
## 1. เวลาในการประกอบธุรกิจ

จากจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด 33 ร้าน แบ่งช่วงเวลาในการประกอบธุรกิจออกเป็น 3 ช่วงเวลา คือ ช่วง 1-3 ปี ช่วง 4-10 ปี และมากกว่า 10 ปี พบว่า มากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมดเป็นการดำเนินธุรกิจในช่วงระยะเวลา 1- 3 ปี จำนวน 24 ร้าน ร้อยละ 72.73 เช่น ร้านร่มไม้ ร้านจันทร์เจ้าขา ร้านดำโขยง ร้านเสริมสวยพรรณ ร้านปาร์ดีอย่างเนย ร้านนมโจ ร้านรังหมี ร้านแกงป่า ร้านเจ้าหมีโง่ ร้านบ้านหนูน ร้านกาแฟ ร้านคาวหวาน เป็นต้น รองลงมาเป็นการดำเนินธุรกิจในช่วง 4-10 ปี จำนวน 5 ร้าน ร้อยละ 15.15 ได้แก่ ร้านเส้นใหญ่ ร้านบ้านเพื่อน ร้านปัญญาซี้ฟู๊ด ร้าน Smith & Rabbit และร้าน House66 และเป็นการดำเนินธุรกิจในระยะเวลาที่มากกว่า 10 กว่าปีขึ้นไป จำนวน 4 ร้าน ร้อยละ 12.12 ได้แก่ ร้านฉิสสา ร้านสุคนธา ร้านตักสุรา และร้านเบียร์หิมะ

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ร้านส่วนใหญ่ที่มีช่วงเวลาในการเปิดธุรกิจในระยะเริ่มต้น (1-3 ปี) เป็นผลมาจากแปลงที่ดินนั้นเป็นการแบ่งให้เช่า เพื่อประกอบกิจการทางด้านการค้าและการบริการ โดยมีสัญญาเช่าระยะสั้น คือ 1-5 ปี ให้ผู้ประกอบการเป็นคนเลือกระยะเวลาของการเช่าแปลงที่ดิน และเนื่องจากร้านที่อยู่ในช่วงนี้บางร้าน ไม่ใช่ร้านที่เพิ่งเปิดธุรกิจเพียงครั้งแรก แต่เป็นการย้ายทำเลที่ตั้งของร้านมาจากที่อื่น จึงทำให้สัดส่วนของร้านในช่วงนี้มีมากเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนร้านทั้งหมด (แผนที่ 12)

## 2. เวลาในการเปิดให้บริการ

แบ่งช่วงเวลาดังแผนที่ 13 ออกเป็น 4 ช่วง คือ ช่วงเช้า เวลา 06.00 - 12.00 น. ช่วงบ่าย 12.00 - 18.00 น. ช่วงเย็น 18.00 - 00.00 น. และช่วงดึก 00.00 - 06.00 น. เมื่อพิจารณาตามเวลาในการเปิด-ปิดร้าน พบว่า จากจำนวนผู้ประกอบการทั้ง 33 ร้าน เปิดให้บริการในเวลาช่วงบ่ายของทุกๆ วัน ร้อยละ 100 รองลงมาเป็นการเปิดให้บริการในช่วงเย็น จำนวน 26 ร้าน ร้อยละ 78.79 เช่น ร้านนมโจ ร้านโตโตยะอิชากายะ ร้านบ้านหนูน ร้านเส้นใหญ่ เป็นต้น ส่วนใหญ่เป็นการให้บริการประเภทร้านอาหาร และร้านที่เปิดให้บริการในช่วงเช้า มีจำนวน 23 ร้าน ร้อยละ 69.70 แบ่งเป็นร้านที่เปิดก่อนเวลาทำงานหรือก่อน 9.00 น. เช่น ร้านร่มไม้ ร้านแกงป่า ร้านเจ้าหมีโง่ ร้านฉิสสา ร้านกาแฟ เป็นต้น นอกนั้นเปิดให้บริการในช่วงสายๆ ประมาณ 10.00 น. และพบร้านที่เปิดให้บริการในช่วงดึก จำนวน 4 ร้าน ร้อยละ 12.12 เช่น ร้านตักสุรา ร้าน House66 เป็นต้น



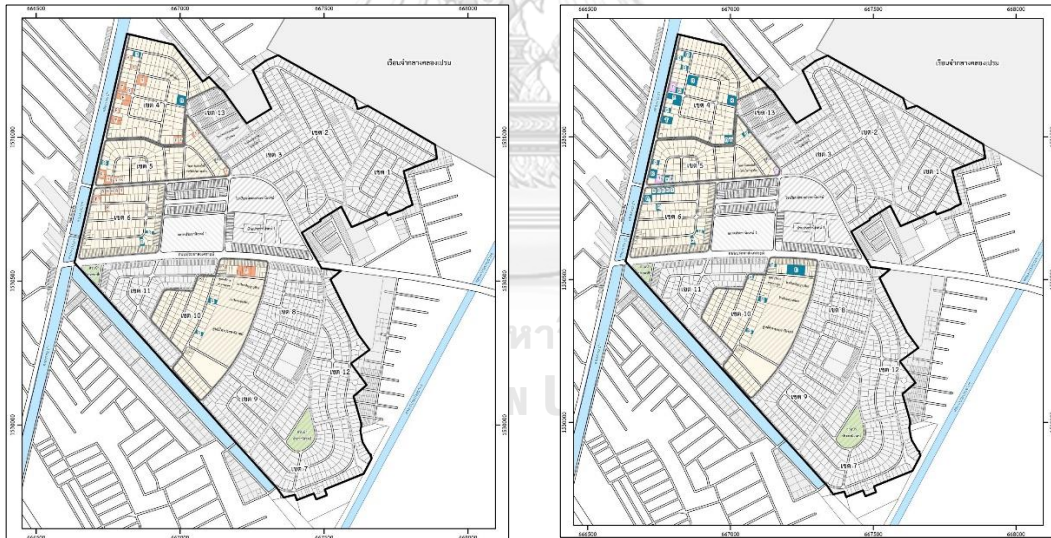
แผนที่ 12 เวลาในการประกอบธุรกิจของกลุ่มการค้าและการบริการ



06:00 น. - 12:00 น.

12:00 น. - 18:00 น.

ยังไม่เปิดให้บริการ



18:00 น. - 00:00 น.

00:00 น. - 06:00 น.

ปิดให้บริการ

ปิดให้บริการ

แผนที่ 13 ช่วงเวลาในการเปิดและปิดร้านเพื่อให้บริการของกลุ่มการค้าและการบริการ

### 3. ช่วงอายุของกลุ่มลูกค้า

เมื่อแบ่งช่วงอายุของกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ ออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ วัยเรียน วัยทำงาน ผู้สูงอายุ และกลุ่มครอบครัวที่มีทุกวัย พบว่า การใช้บริการของกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ ร้อยละ 90.91 อยู่ในช่วงวัยทำงาน รองลงมาเป็นการใช้บริการของกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้สูงอายุ ร้อยละ 45.45 และมีบางร้านที่ให้บริการสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ ได้แก่ ร้านบ้านเพื่อน ร้านเสริมสวยพรรณ และร้านนิสา มีการใช้บริการของกลุ่มลูกค้าในช่วงวัยเรียน ร้อยละ 36.36 เช่นเดียวกันกับกลุ่มลูกค้าที่มาเป็นครอบครัว ร้อยละ 36.36 (แผนที่ 14)

### 4. กลุ่มลูกค้าและการเดินทาง

กลุ่มลูกค้าหลักส่วนใหญ่เป็นคนในหมู่บ้าน ร้อยละ 78.79 คนนอกหมู่บ้าน ร้อยละ 21.21 และการเดินทางของลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ ร้อยละ 100 เป็นการเดินทางโดยรถส่วนบุคคล และมีบางส่วนที่ใช้วิธีการเดินเท้า เนื่องจากเป็นคนในหมู่บ้าน ร้อยละ 18.18 ซึ่งร้านที่มีลูกค้าเดินทางใช้รูปแบบการเดินทางทั้งสองรูปแบบนั้น เช่น ร้าน Home Stew Café ร้าน The Garden Café ร้านเจ้าหมิงไร่ ร้านกาแฟ เป็นต้น (แผนที่ 15 และ 16)

### 5. ปัญหาในการทำธุรกิจ

เกินครึ่งหนึ่งของผู้ประกอบการทั้งหมด ร้อยละ 57.58 ให้สัมภาษณ์ว่า ไม่พบปัญหาอะไรในการทำธุรกิจ และอีกร้อยละ 42.42 พบปัญหาอยู่ 2 รูปแบบ คือ พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ โดยเฉพาะในช่วงวันเสาร์และวันอาทิตย์ ประมาณร้อยละ 36.36 เช่น ร้านเส้นใหญ่ ร้านแกงป่า ร้านนิสา เป็นต้น บางร้านที่มีพื้นที่จอดรถส่วนตัว แต่ก็ยังให้บริการได้ไม่เพียงพอต่อจำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ เช่น ร้าน Steeler เป็นต้น และปัญหาในเรื่องของการจัดการขยะที่ล่าช้ากว่าปกติ ร้อยละ 6.06 คือ ร้านนมใจ และ ร้าน Senbon Sakura (แผนที่ 17)

ผู้ประกอบการประเภทการค้าและการบริการมีจำนวนทั้งหมด 33 ร้าน แบ่งเป็นผู้ประกอบการเป็นเจ้าของแปลงที่ดินเอง จำนวน 7 ร้าน ร้อยละ 20.59 และเป็นการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ จำนวน 21 ร้าน ร้อยละ 61.76 และปฏิเสธการให้สัมภาษณ์ จำนวน 5 ร้าน ร้อยละ 14.71 (แผนที่ 8)





วัยเรียน



วัยทำงาน



ช่วงวัยอื่นๆ



ช่วงวัยอื่นๆ



สูงอายุ



ทุกวัย

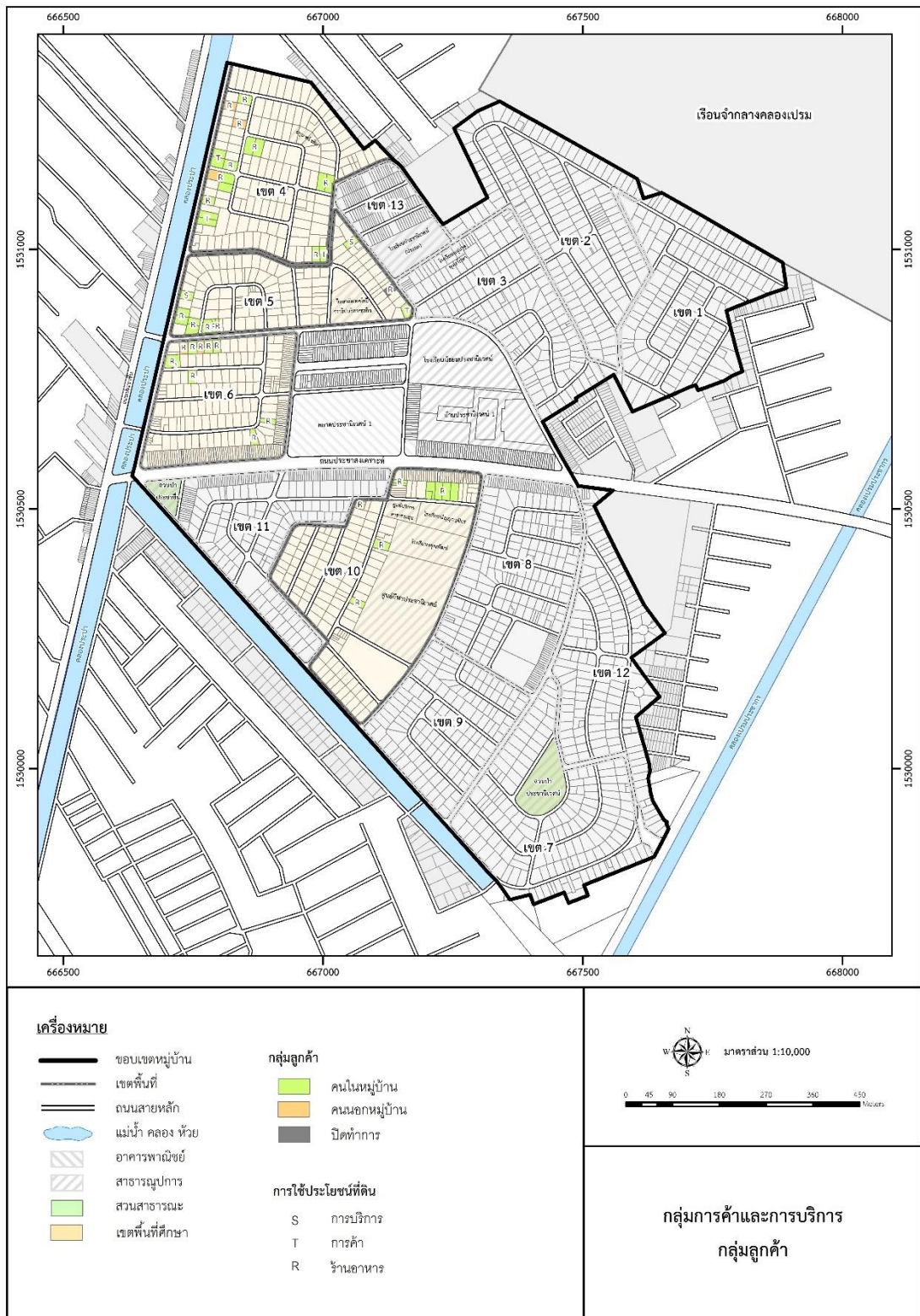


ช่วงวัยอื่นๆ

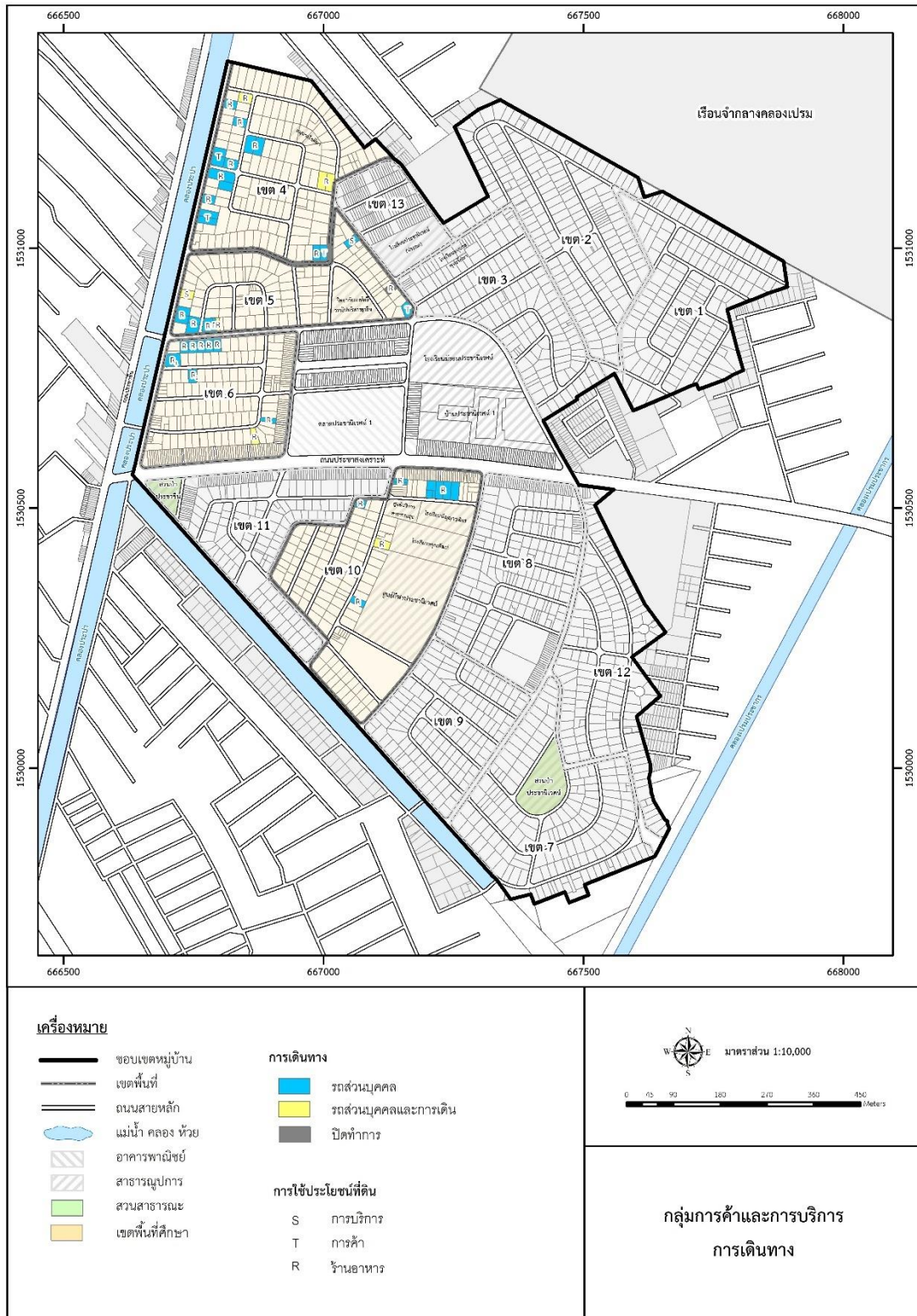


ช่วงวัยอื่นๆ

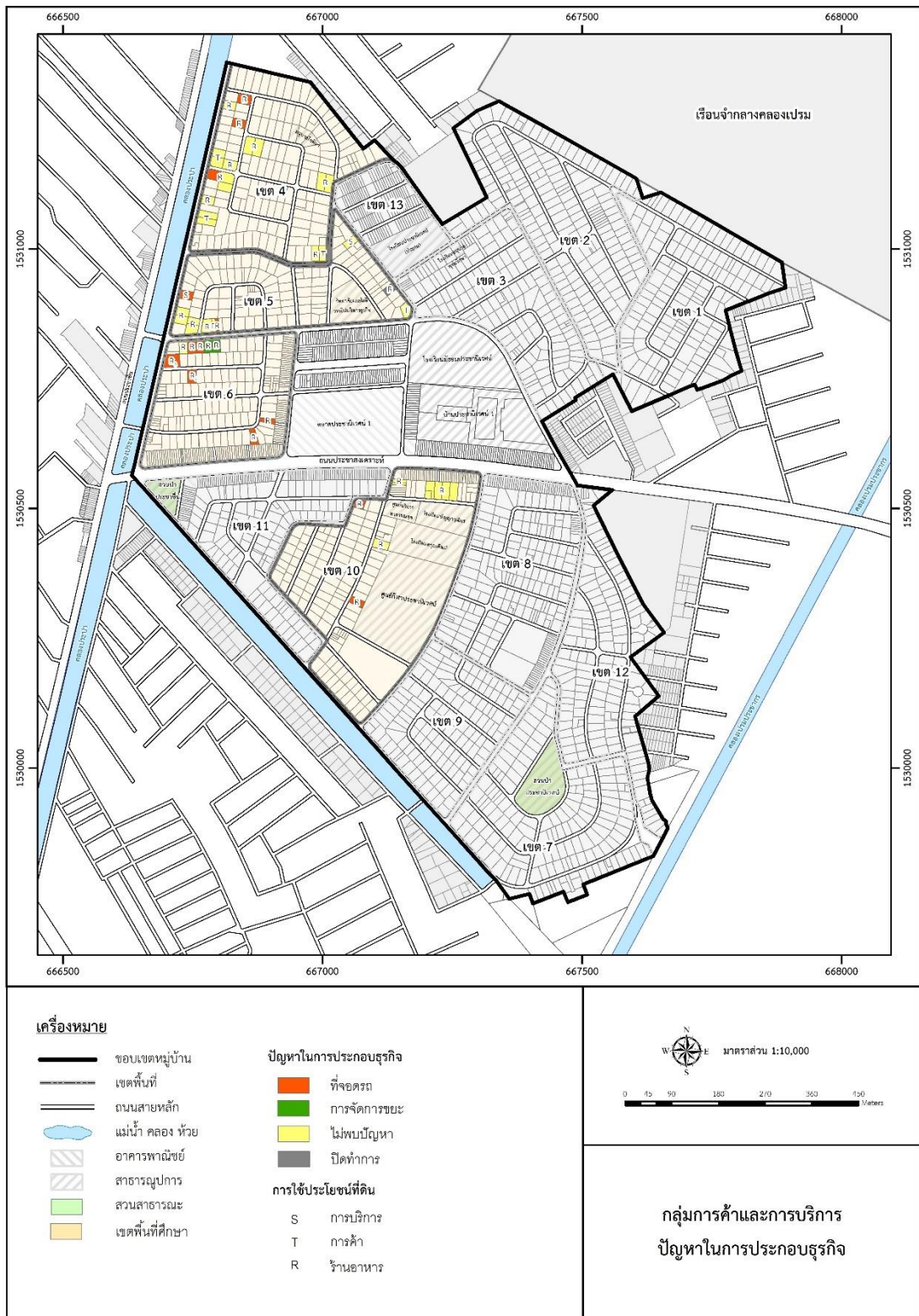
แผนที่ 14 ช่วงอายุของกลุ่มลูกค้าของกลุ่มการค้าและการบริการ



แผนที่ 15 กลุ่มลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการของกลุ่มการค้าและการบริการ



แผนที่ 16 การเดินทางของกลุ่มลูกค้าหลักที่เข้ามาใช้บริการของกลุ่มการค้าและการบริการ



แผนที่ 17 ปัญหาในการประกอบธุรกิจของกลุ่มการค้าและบริการ

โดยมีวิธีการสัมภาษณ์มุ่งเน้นถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และปัจจัยในการเลือกพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว และผลจากการสัมภาษณ์ พบว่า สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยแบ่งเป็นสาเหตุหลักๆ สามารถสรุปปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ประกอบการในกลุ่มการค้าและบริการ ดังแสดงตารางที่ 9 และแผนที่ 18

ตารางที่ 9 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มการค้าและบริการ

ลำดับ	ปัจจัย		จำนวนร้าน	ร้อยละ
1	การถือครองที่ดิน		7	20.59
2	เช่า	ทำเลที่ตั้ง	10	29.41
		การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ	9	26.47
		ใกล้โรงเรียน	1	2.94
		อื่นๆ	1	2.94
ปฏิเสธรสสัมภาษณ์			5	14.71
ปิดทำการ			1	2.94
<b>รวม</b>			<b>34</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

#### 1. ทำเลที่ตั้ง

จากผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 10 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 29.41 ของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด ได้ให้เหตุผลในการเลือกพื้นที่ คือ ทำเลที่ตั้งที่ติดกับถนนเส้นหลักหรือถนนคู่ขนานริมคลองประปา ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณเขตที่ 4 เป็นการเกาะกลุ่มรวมตัวกันของร้านค้าและร้านอาหาร และมีประปรายในบริเวณเขตที่ 5 ซึ่งอยู่แถบริมถนนด้วยเช่นกัน

#### 2. การถือครองที่ดิน

ผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของแปลงที่ดินเองมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วยเหตุผลเฉพาะตัวของแต่ละร้าน เช่น ร้านจันทร์เจ้าขา เป็นการประกอบธุรกิจประเภทร้านอาหารได้ให้เหตุผลว่า ตัวเองเป็นเจ้าของแปลงที่ดิน และบ้านหลังตรงข้ามเป็นบ้านแม่ จึงอยากทำอาหารไปให้ทานได้ทุกๆ วัน เลยเลือกที่จะเปิดธุรกิจเล็กๆ ในบริเวณใกล้เคียง ร้านกาแฟ เป็นการประกอบธุรกิจประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่ม ค่อนข้างมีลูกค้ามากพอสมควร เนื่องจากอยู่ใกล้ศูนย์กีฬา

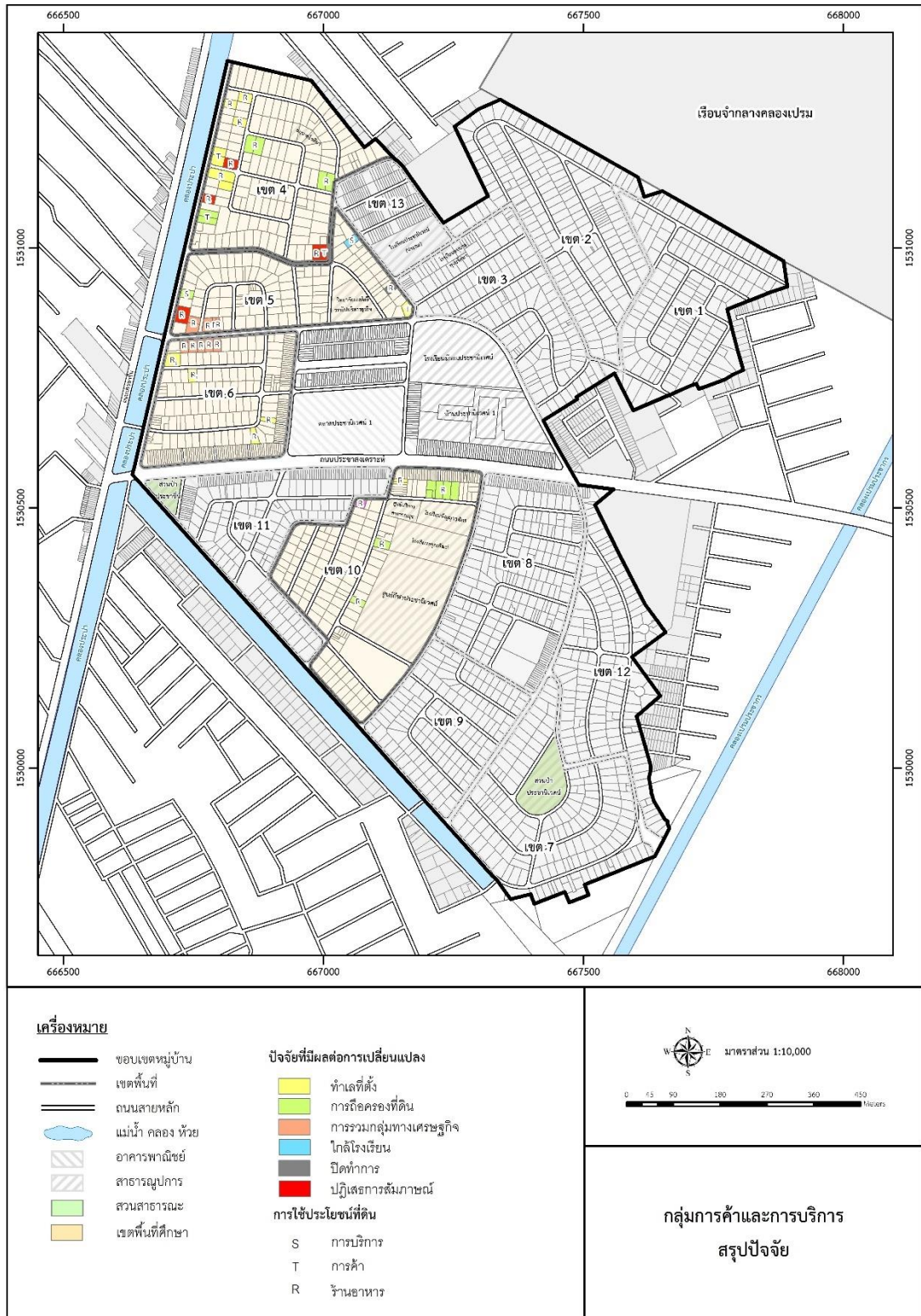
ประชาชนิเวศน์ 1 ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นคนในและนอกพื้นที่ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน ได้ให้เหตุผลว่าตนเป็นเจ้าของแปลงที่ดินและอยากทำธุรกิจเป็นของตัวเอง เป็นการหารายได้เลี้ยงชีพ ซึ่งเปิดมานานกว่า 15 ปี ส่วนร้านคาวหวาน เป็นการประกอบธุรกิจประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งตอนแรกไม่ได้ตั้งใจที่จะประกอบธุรกิจ เพียงแต่ซื้อแปลงที่ดินนี้ไว้ก่อน แต่ตนเองเป็นเจ้าของร้านอาหารตำโขงซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณริมคลองประปา ภายหลังเลยเปิดกิจการเพิ่ม ซึ่งเป็นร้านคาวหวานในปัจจุบัน

ในขณะที่ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ในแปลงที่ดินนั้นก็จะมีตรรกะในการเลือกพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป คือ ทำเลที่ตั้ง ความแตกต่างทางการค้า ใกล้โรงเรียน ใกล้แหล่งชุมชน และการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ ส่วนใหญ่เป็นประเภทร้านอาหารที่มักเลือกพื้นที่แบบเกาะกลุ่มกัน เพื่อดึงดูดลูกค้า ทำให้เกิดการเพิ่มและการกระจายรายได้อย่างทั่วถึง และทำให้เกิดความพิเศษของย่านนั้นๆ เกิดแรงดึงดูดให้คนเข้ามาใช้งานในพื้นที่มากยิ่งขึ้น

### 3. การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ

จากผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 9 ร้าน ร้อยละ 26.47 ของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด ได้ให้เหตุผลในการเลือกพื้นที่ คือ การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ<sup>13</sup> ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณถนนเทศบาลนิมิตเหนือซึ่งเป็นถนนสายรองของหมู่บ้านวังผ่านระหว่างเขตที่ 5 และ 6 มาบรรจบถนนสายหลัก (ถนนเทศบาลสงเคราะห์) จึงทำให้บริเวณนั้นมีปริมาณการสัญจรของรถเข้าออกในพื้นที่ค่อนข้างมาก เป็นผลทำให้เกิดการรวมกลุ่มกันทางเศรษฐกิจ และนอกจากการเลือกพื้นที่ที่มีผู้ประกอบการร้านค้าตั้งอยู่รวมกันเยอะๆ แล้ว ยังมีบางร้านให้เหตุผลอื่นอีกว่าในบริเวณนั้นยังไม่มีบริการของร้านในลักษณะนี้ ซึ่งผู้ประกอบการเปิดเป็นเจ้าแรกๆ ในพื้นที่และอยู่มานานมากกว่า 10 ปี เช่น ร้านตักสุรา เป็นต้น และยังมีเหตุผลอื่นๆ อีก เช่น ในแถบนี้เป็นแหล่งชุมชน และมีสถานศึกษาค่อนข้างเยอะ ดึงดูดคนเข้ามาในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการได้ผลกำไรมากยิ่งขึ้น

<sup>13</sup> หมายถึง เป็นบริเวณที่สินค้าประเภทเดียวกันหรือหลากหลายประเภทมาระจุกจกรวมตัวกันในเชิงพื้นที่ เพื่อสร้างจุดดึงดูดและเพิ่มผลประโยชน์ทางการค้า



แผนที่ 18 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มการค้าและการบริการ

### 5.1.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มสำนักงานและบริษัท

กลุ่มสำนักงานและบริษัท แบ่งออกเป็น 2 บริเวณ ได้แก่ บริเวณที่ 1 อยู่ในพื้นที่เขต 6 จำนวน 12 แห่ง และบริเวณที่ 2 อยู่ในพื้นที่เขต 10 จำนวน 9 แห่ง ซึ่งผลจากการสัมภาษณ์เป็นดังต่อไปนี้ (แผนที่ 19 และ 20)

#### 1. เวลาในการประกอบธุรกิจ

จากจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด 20 แห่ง แบ่งช่วงเวลาในการประกอบธุรกิจออกเป็น 3 ช่วงเวลา คือ ช่วง 1-3 ปี ช่วง 4-10 ปี และมากกว่า 10 ปี พบว่า ครึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมดเป็นการดำเนินธุรกิจที่มีระยะเวลามากกว่า 10 ปีขึ้นไป จำนวน 10 แห่ง ร้อยละ 50 ได้แก่ บริษัทมติชน บริษัทสหระหลวงก่อสร้าง เป็นต้น รองลงมาเป็นการดำเนินธุรกิจ ในช่วง 4-10 ปี จำนวน 5 แห่ง ร้อยละ 10 ได้แก่ บริษัทสุพิเลียรีโนเวชั่นเทคโนโลยี และศูนย์ความคิดสร้างสรรค์ เป็นต้น และเป็นการเริ่มต้นของการดำเนินธุรกิจ ซึ่งเปิดในระยะเวลาไม่ถึง 3 ปี จำนวน 5 แห่ง ร้อยละ 10 ได้แก่ บริษัทสายสีพีพีดีร็กส์ บริษัทกรีนไลฟ์ และบริษัท Brain Navi Thailand เป็นต้น (แผนที่ 21)

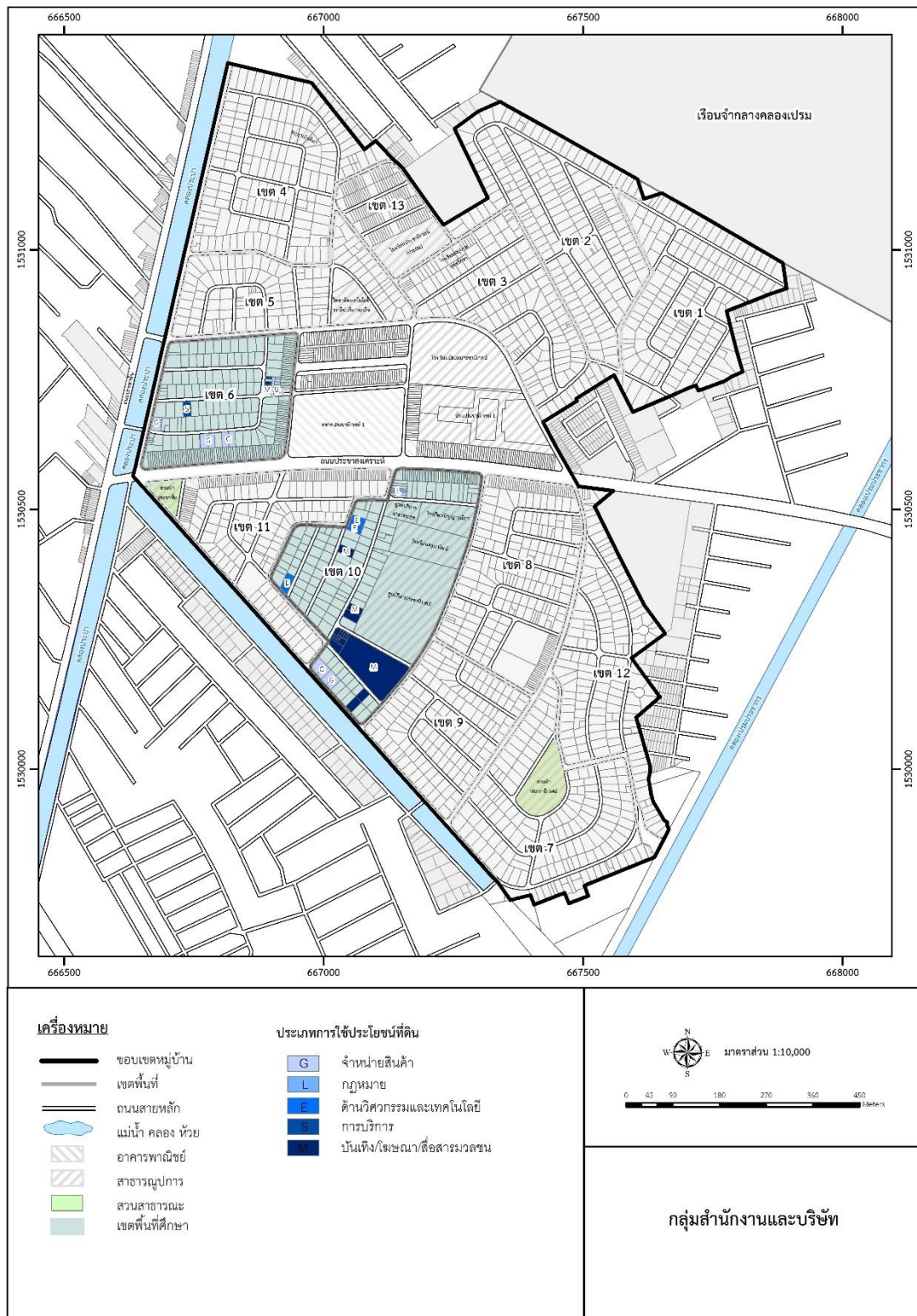
#### 2. เวลาในการเปิดให้บริการ

แบ่งช่วงเวลาดังแผนที่ 22 ออกเป็น 4 ช่วง คือ ช่วงเช้า เวลา 06.00 - 12.00 น. ช่วงบ่าย 12.00 - 18.00 น. ช่วงเย็น 18.00 - 00.00 น. และช่วงดึก 00.00 - 06.00 น. เมื่อพิจารณาตามเวลาในการเปิด-ปิดของบริษัท พบว่า จากจำนวนบริษัททั้งหมด 20 แห่ง มีจำนวน 19 แห่ง ที่เปิดในช่วงเวลาเช้าถึงเย็น ประมาณ 08.00 น. - 18.00 น. ตามเวลาทำงานปกติ และมีบางกลุ่มเปิดในเวลาสายๆ ประมาณ 10.00 น. ได้แก่ บริษัทประเภทงานโฆษณาและภาพยนตร์อยู่ในบริเวณเขตที่ 6 และมีเพียง 1 แห่งเท่านั้น ที่เปิดทำงานล่วงเวลายาวไปถึงช่วง 20.00 น. คือ บริษัทสายสีพีพีดีร็กส์ เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเวชภัณฑ์ทางการแพทย์

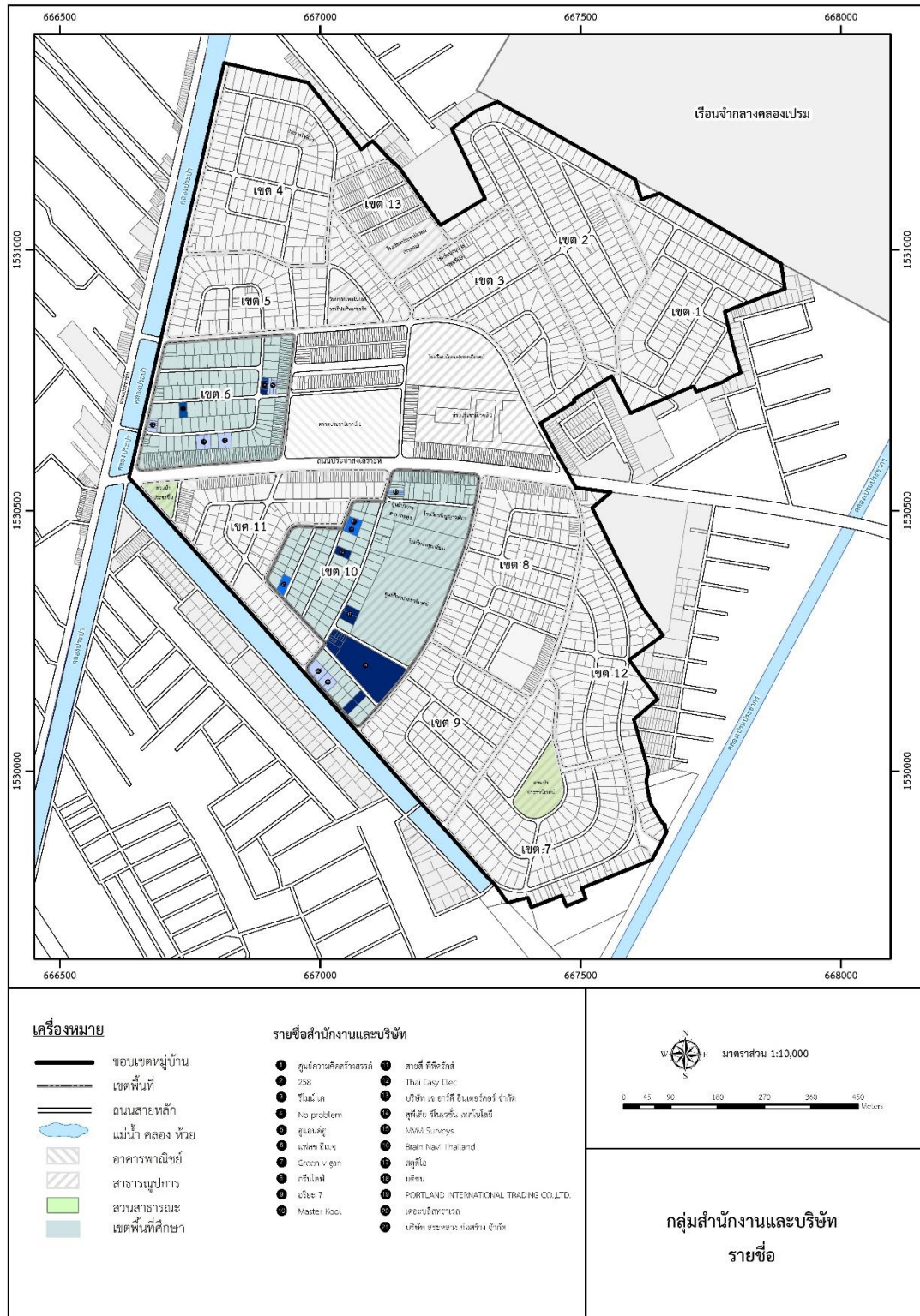
#### 3. กลุ่มลูกค้าและการเดินทาง

กลุ่มลูกค้าหลักส่วนใหญ่เป็นคนนอกหมู่บ้านทั้งหมด 100 เปอร์เซ็นต์ โดยใช้วิธีการติดต่อประสานงานกันนอกพื้นที่เป็นส่วนใหญ่ และมีการเดินทางเข้ามาติดต่องานในพื้นที่อยู่บ้างเล็กน้อย ส่วนการเดินทางของลูกค้า 100 เปอร์เซ็นต์เช่นเดียวกันกับกลุ่มลูกค้าที่เดินทางโดยรถส่วนบุคคล (แผนที่ 23 และ 24)

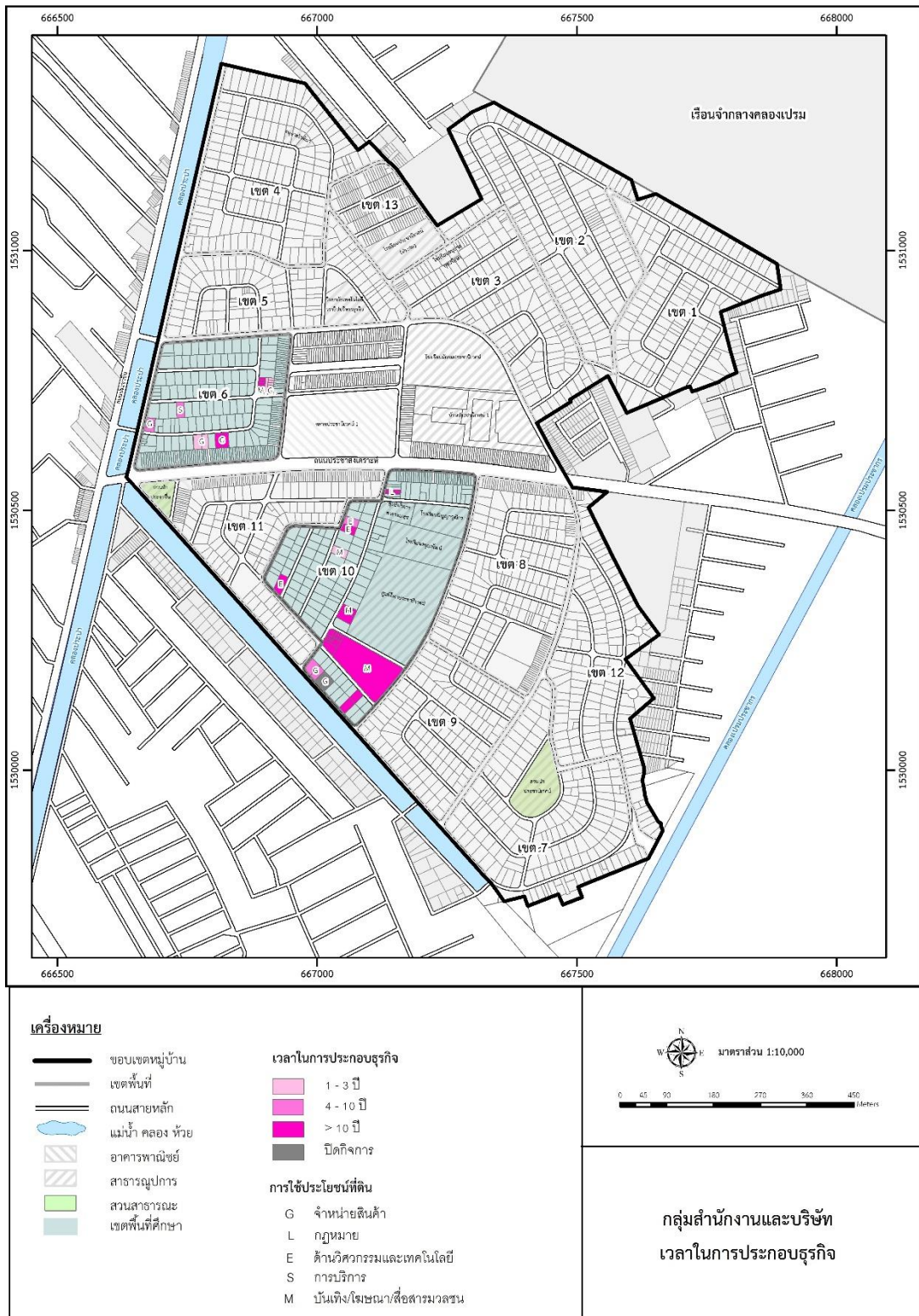




แผนที่ 19 กลุ่มสำนักงานและบริษัท



แผนที่ 20 รายชื่อสำนักงานและบริษัท



แผนที่ 21 เวลาในการประกอบธุรกิจของกลุ่มสำนักงานและบริษัท



06 : 00 น. – 12 : 00 น.

12 : 00 น. – 18 : 00 น.

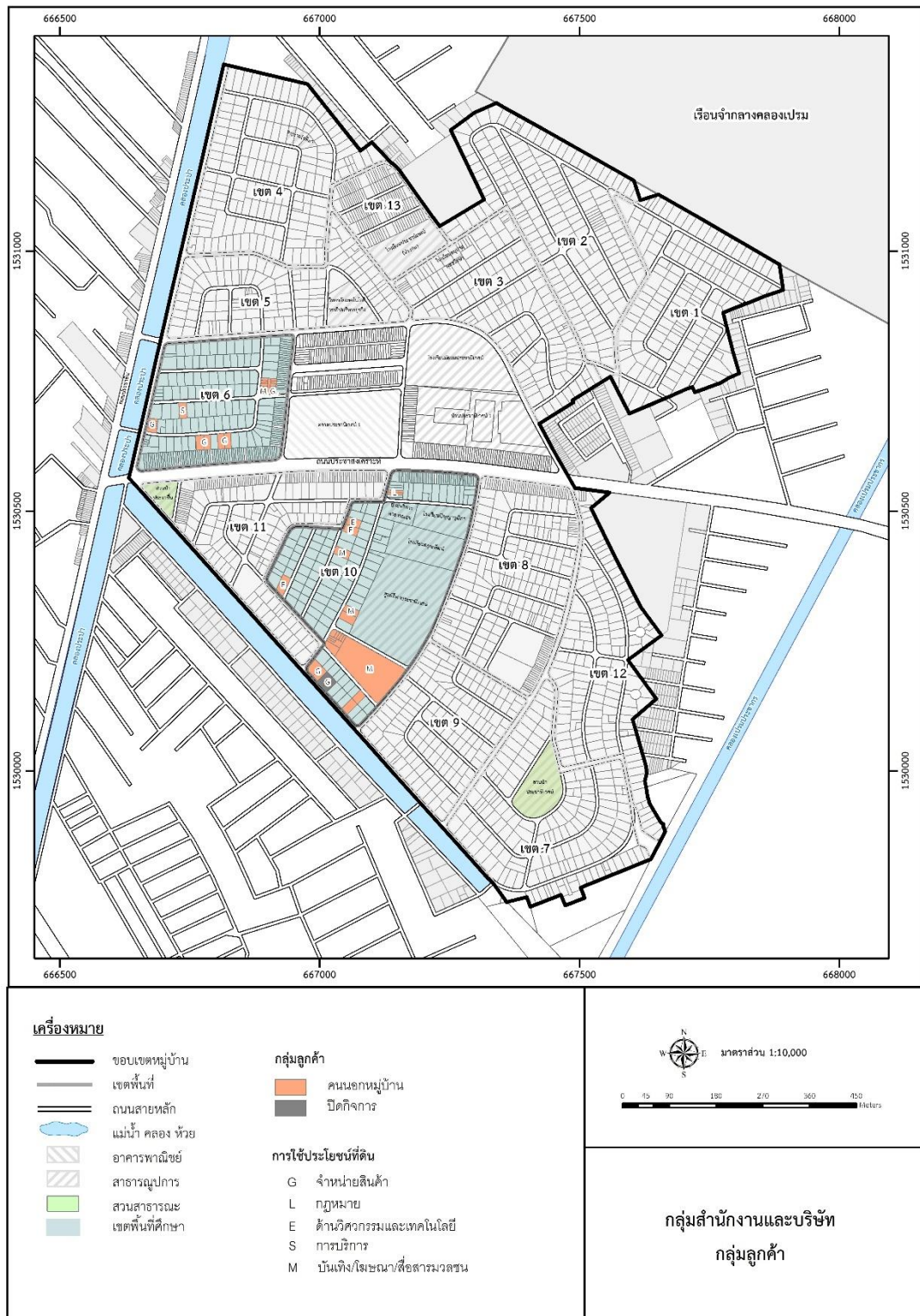


18 : 00 น. – 20 : 00 น.

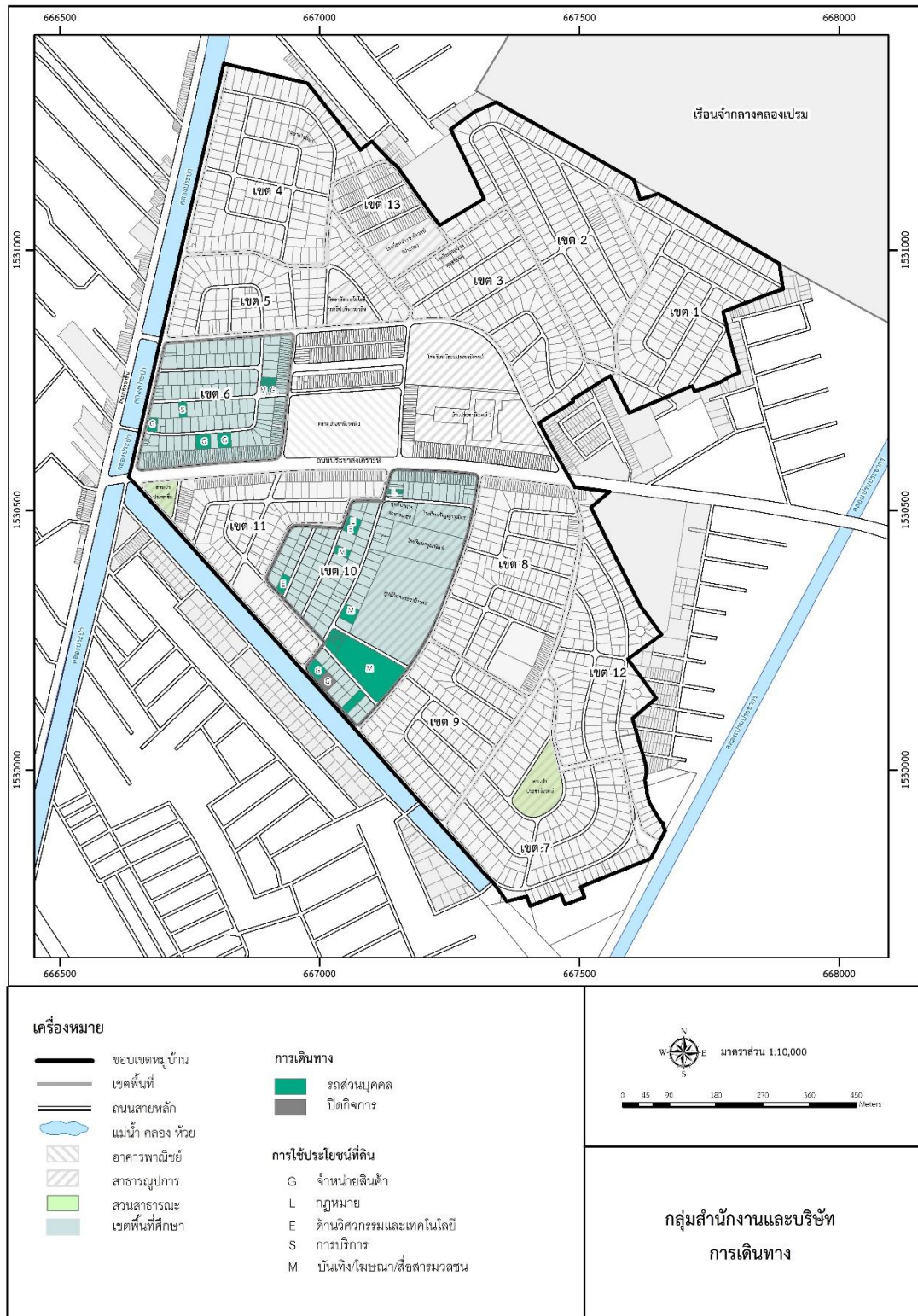
ปิดทำการ

ปิดทำการ

แผนที่ 22 ช่วงเวลาในการเปิดและปิดการให้บริการของกลุ่มสำนักงานและบริษัท



แผนที่ 23 กลุ่มลูกค้าหลักที่เข้ามาใช้บริการของกลุ่มสำนักงานและบริษัท



แผนที่ 24 การเดินทางของกลุ่มลูกค้าหลักที่เข้ามาใช้บริการของกลุ่มสำนักงานและบริษัท

#### 4. ปัญหาในการทำธุรกิจ

ร้อยละ 95 ไม่พบปัญหาอะไรในการทำธุรกิจ แต่มีเพียงร้อยละ 5 ของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด คือ ศูนย์ความคิดสร้างสรรค์ ให้สัมภาษณ์ว่า พบปัญหาในพื้นที่ในเรื่องของการจัดการขยะที่ล้ำซ้ำ ซึ่งส่งผลกระทบต่อทางด้านสิ่งแวดล้อมและมลพิษต่างๆ (แผนที่ 25)

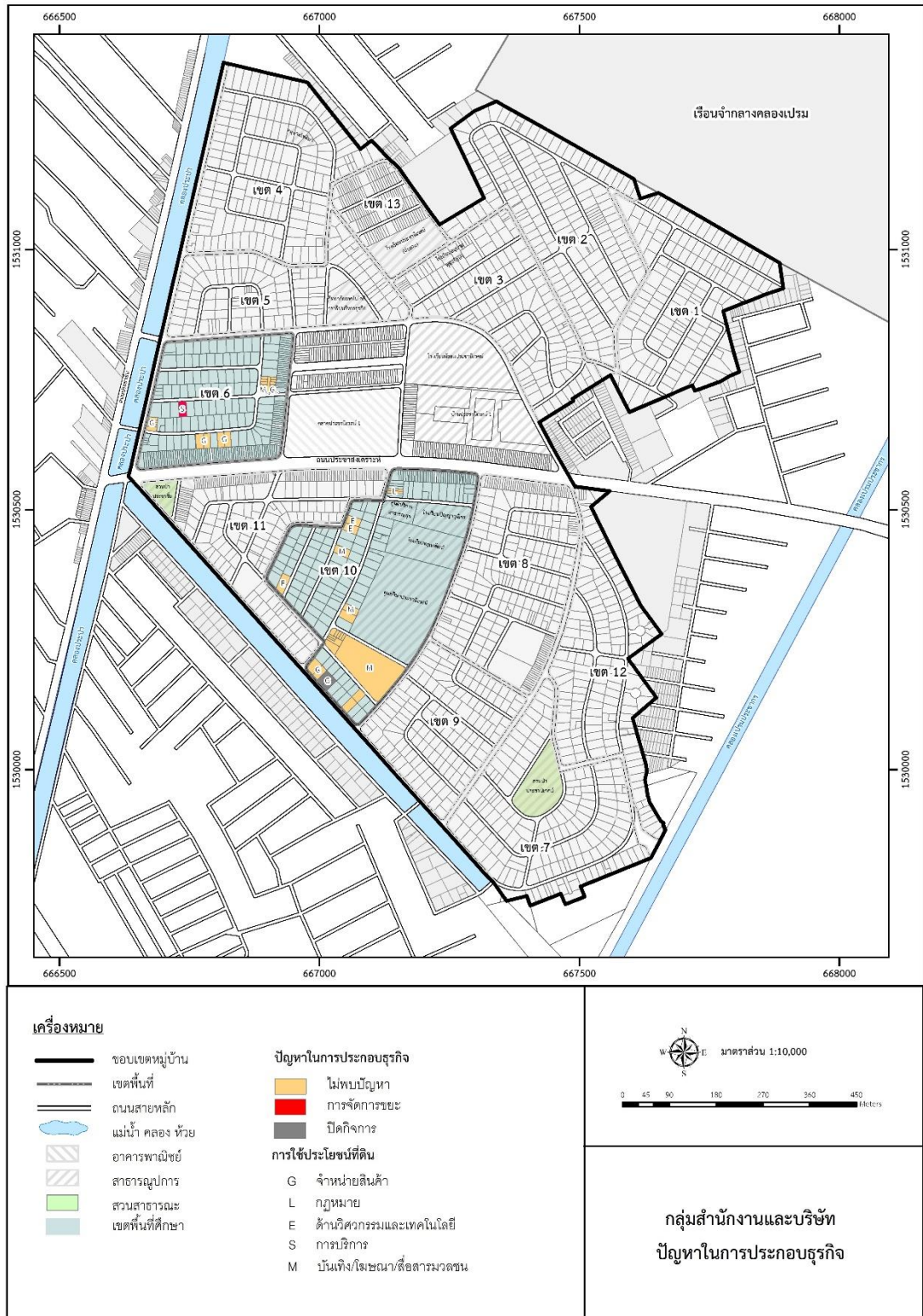
จากผู้ประกอบการประเภทสำนักงานและบริษัทมีจำนวนทั้งหมด 21 แห่ง ปิดทำการ 1 แห่ง ร้อยละ 4.76 มากกว่าครึ่งหนึ่งของผู้ประกอบการทั้งหมดเป็นเจ้าของแปลงที่ดินเอง จำนวน 11 แห่ง ร้อยละ 52.38 และเป็นการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ จำนวน 5 แห่ง ร้อยละ 23.81 และปฏิเสธการให้สัมภาษณ์ จำนวน 4 แห่ง ร้อยละ 19.05 (แผนที่ 9)

โดยมีวิธีการสัมภาษณ์มุ่งเน้นถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และปัจจัยในการเลือกพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว และผลจากการสัมภาษณ์ พบว่า ปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ประกอบการในกลุ่มสำนักงานและบริษัท ดังแสดงตารางที่ 10 และแผนที่ 26

ตารางที่ 10 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มสำนักงานและบริษัท

ลำดับ	ปัจจัย		ผู้ประกอบการ	
			จำนวนร้าน	ร้อยละ
1	การถือครองที่ดิน	การถือครองที่ดิน	6	28.57
		ทำเลที่ตั้ง (ใกล้ตลาด)	5	23.81
2	เช่า	ทำเลที่ตั้ง (ใกล้ตลาด)	3	14.29
		ตามความสะดวกในการติดต่องาน	2	9.52
ปฏิเสธการสัมภาษณ์			4	19.05
ปิดทำการ			1	4.76
<b>รวม</b>			<b>21</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ



แผนที่ 25 ปัญหาในการประกอบธุรกิจของกลุ่มสำนักงานและบริษัท



### 1. ทำเลที่ตั้ง (ใกล้ตลาด)

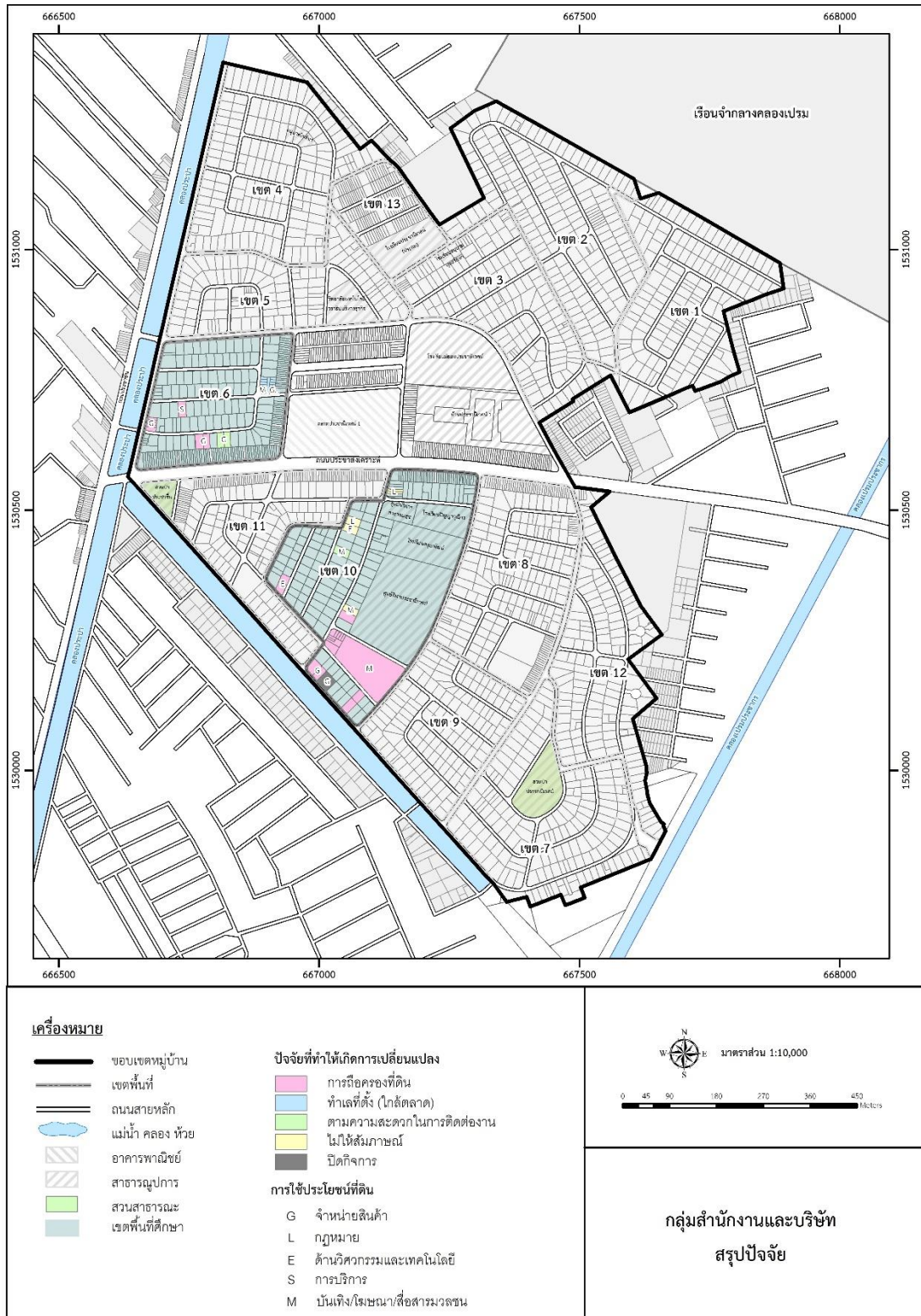
จำนวนเกือบครึ่งหนึ่งของผู้ประกอบการทั้งหมด ร้อยละ 38.10 ให้เหตุผลในการเลือกพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งตลาด เนื่องจากหาของกินได้ง่าย สะดวกต่อการใช้ชีวิตของพนักงานในบริษัท และจำนวน 3 แห่ง ที่ให้เหตุผลนอกจากการเลือกแหล่งที่ตั้งที่ใกล้ตลาดแล้ว ส่วนใหญ่พนักงานในออฟฟิศอาศัยอยู่ในหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 อีกด้วย

### 2. การถือครองที่ดิน

จำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด แบ่งเป็นเจ้าของแปลงที่ดิน จำนวน 11 แห่ง ร้อยละ 52.38 เช่น ศูนย์ความคิดสร้างสรรค์ บริษัทเดอะบลิสทราเวล บริษัทสรรหาลงก่อสร้าง เป็นต้น โดยเปลี่ยนแปลงบ้านเดี่ยวแล้วทำเป็น home office ซึ่งมีจำนวนพนักงานไม่มากนัก ไม่เกิน 10 คน ต่อหนึ่งสำนักงาน จึงไม่ส่งผลกระทบต่อเรื่องของปัญหาทางด้านต่างๆ แต่ในขณะที่ผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าแปลงที่ดิน จำนวน 5 แห่ง ร้อยละ 23.81 จะมีตรรกะในการเลือกพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป เช่น เลือกตามความสะดวกของการติดต่อกานเป็นหลัก เป็นต้น

### 3. ตามความสะดวกในการติดต่อกาน

จากการสัมภาษณ์ พบว่า สำนักงานที่อยู่ในเขตที่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่มากที่สุด ในบริเวณเขตที่ 6 และ 10 เป็นบริษัทที่มีหลายสาขาและตั้งอยู่ภายในหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 แต่อยู่ในเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงน้อย ซึ่งเป็นการเลือกพื้นที่ตามความสะดวกในการติดต่อประสานงาน ลดระยะเวลาการเดินทาง และเพิ่มความสะดวกสบายสำหรับตัวผู้ประกอบการเองอีกด้วย



แผนที่ 26 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในกลุ่มสำนักงานและบริษัท

### 5.1.3 อภิปรายปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการสัมภาษณ์พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นนั้น แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) การค้าและการบริการ พบปัจจัยหลัก ดังนี้ ทำเลที่ตั้ง การถือครองที่ดิน และการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ และ 2) สำนักงานและบริษัท พบปัจจัยหลัก ดังนี้ ทำเลที่ตั้ง (ใกล้ตลาด) การถือครองที่ดิน และตามความสะดวกในการติดต่องาน

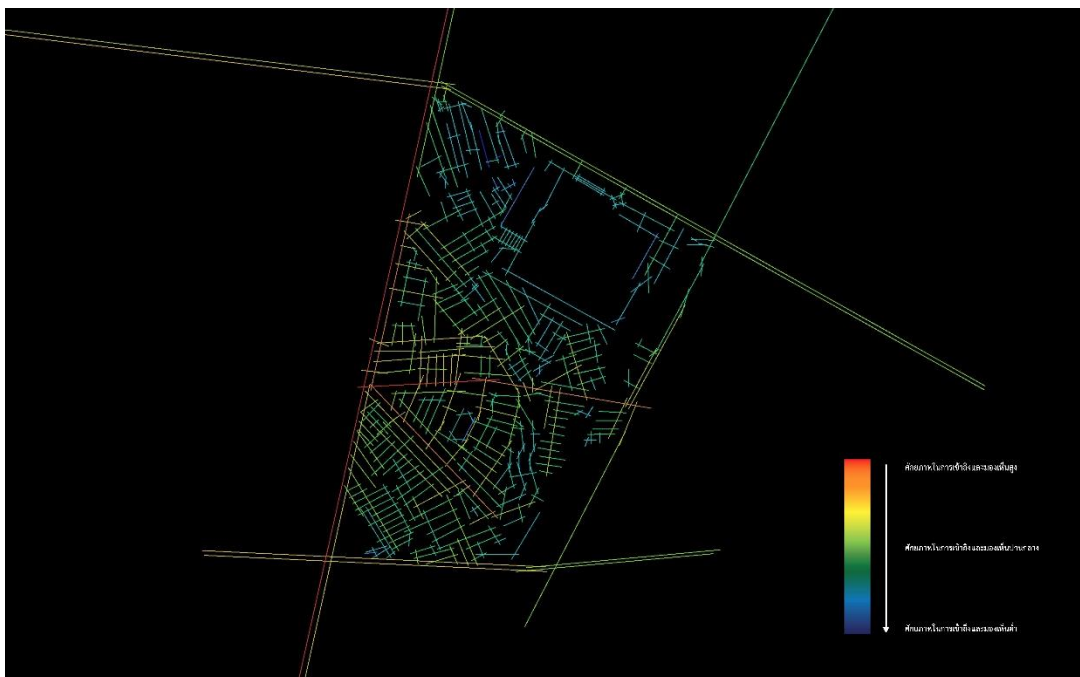
นอกจากนี้ จากการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมีหลายปัจจัย เช่น ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และพฤติกรรมของเจ้าของที่ดิน ล้วนแต่เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินแทบทั้งสิ้น สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม สามารถพิจารณาได้เป็น 3 ด้านหลักๆ ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยทางด้านสังคม จึงนำปัจจัยดังกล่าวที่ได้ศึกษาทบทวนมาร่วมอภิปรายปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในพื้นที่หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ

1.1 ระบบการคมนาคม โดยโครงข่ายถนนภายในพื้นที่หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ถูกเชื่อมต่อกับถนนสายหลักโดยรอบพื้นที่รอบโครงการ และกลายเป็นส่วนหนึ่งของระบบคมนาคมของเมือง โดยเฉพาะบริเวณถนนเส้นหลักเป็นเส้นที่เชื่อมต่อออกสู่ถนนวิภาวดีรังสิต มีปริมาณการสัญจรหนาแน่นตลอดทั้งวัน

เมื่อทำการวิเคราะห์พื้นที่ โดยใช้เทคนิคทางคอมพิวเตอร์ที่สามารถแสดงค่าระดับความสัมพันธ์ระหว่าง “โครงสร้างเชิงสัญญาณของพื้นที่” และ “ลักษณะและระดับการใช้งานของคนในพื้นที่” หรือที่เรียกว่า สเปนซินแทกซ์ (Space Syntax) พบว่า บริเวณที่มีระดับการสัญจรอิสระมาก (โหนดสีร้อน) ซึ่งเป็นเส้นถนนสายหลัก คือ ถนนเทศบาลสงเคราะห์ และยังพบระดับการสัญจรมากในบริเวณใกล้เคียง คือ ถนนเทศบาลนิมิตเหนือ ซึ่งสอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่บริเวณถนนทั้งสองเส้นเป็นบริเวณที่มีปริมาณการสัญจรมากเกือบตลอดทั้งวัน (ภาพที่ 15)

1.2 ระบบสาธารณูปโภค โดยพื้นที่หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 เป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมในเครือข่ายของสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เนื่องจากอยู่ในเขตเมือง จึงไม่น่าเป็นประเด็นที่มีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของผู้ประกอบการ



ภาพที่ 15 วิเคราะห์พื้นที่ด้วยสเปซซินแทกซ์ (Space Syntax)

ที่มา: การวิเคราะห์ของผู้วิจัย

1.3 ประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง หรืออีกนัยหนึ่งคือ การใช้ที่ดินในบริเวณที่มีการส่งเสริมกันหรือเอื้อโอกาสทางธุรกิจ ซึ่งตรงกับปัจจัยในเรื่องของการรวมกลุ่มกันทางเศรษฐกิจ ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผู้ประกอบการจะเลือกประกอบกิจกรรมพาณิชย์กรรม เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าอยู่แล้ว โดยพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทร้านค้าในเขตที่ 4, 5 และ 6 น่าจะเป็นอิทธิพลที่เกิดจากกลุ่มร้านค้าบริเวณถนนประชาชื่นด้วยส่วนหนึ่ง ส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสำนักงานส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากในบริเวณข้างเคียงเป็นพื้นที่ตลาด

1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง การสัญจรเข้าสู่หมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 นั้น มีรูปแบบการเดินทางโดยระบบขนส่งสาธารณะหรือรถประจำที่ผ่านถนนสายหลัก (ถนนเทศบาลสงเคราะห์) เพียงสายเดียว ซึ่งร้านค้าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ห่างจากป้ายรถประจำทางอยู่พอสมควร ประกอบกับผลการสัมภาษณ์พบว่า การเดินทางของลูกค้าส่วนใหญ่เป็นการใช้รถส่วนบุคคล นอกจากนี้การสัญจรเข้าถึงพื้นที่ยังมีระบบขนส่งเสริม (Feeder) เช่น มอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถสองแถว เป็นต้น จึงทำให้ปัจจัยนี้ไม่น่าจะเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีนัยสำคัญนัก

1.5 ความเป็นศูนย์กลางเมือง บริเวณหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 ไม่ใช่พื้นที่ศูนย์กลางเมือง จึงไม่ได้มีแรงกดดันในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สูงมากนัก ดังจะสังเกตได้จากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นมักจะเป็นกิจการที่ให้บริการในระดับย่านและชุมชนเป็นหลัก

## 2. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

2.1 ราคาที่ดิน ราคาขายบ้านพร้อมที่ดินปัจจุบันของหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 อยู่ที่ประมาณตารางวาละ 200,000 ถึง 220,000 บาท<sup>14</sup> ซึ่งเมื่อคำนวณจากขนาดแปลงที่ดินที่มีขนาดมาตรฐานที่ 100 ตารางวาแล้ว พบว่ามีราคาต่อแปลงสูง จึงพบว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นมากกว่าครึ่งหนึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ เช่น การปล่อยให้เช่า หรือการนำที่ดินมาพัฒนาเป็นสำนักงาน เป็นต้น

2.2 ค่าเช่า โดยปกติราคาเช่าเช่ามักจะมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินอยู่แล้ว ซึ่งน่าจะอยู่ในระดับเดียวกันไม่ได้มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนนักในเชิงพื้นที่ภายในหมู่บ้าน ยกเว้นบริเวณถนนสายหลัก (ถนนเทศบาลสงเคราะห์) ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมตั้งแต่แรกเริ่มแล้ว แต่เนื่องจากพื้นที่ภายในหมู่บ้านมีการเข้าถึงที่ไม่สะดวกเท่าบริเวณริมถนนสายสำคัญต่างๆ ของเมือง การเช่าจึงเกิดขึ้นในลักษณะกิจการเฉพาะที่ลูกค้าต้องเข้ามาหาผู้ประกอบการ หรือกิจการที่ต้องการบรรยากาศและพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่พอ เช่น ร้านอาหาร คาเฟ่ เป็นต้น

2.3 เงินลงทุน เป็นปัจจัยที่มีความแตกต่างกันตามผู้ประกอบการ ไม่ส่งผลในเชิงพื้นที่ โดยการลงทุนของผู้ประกอบการส่วนหนึ่งเป็นเจ้าของแปลงที่ดินอยู่แล้ว เป็นการนำเอาบ้านเก่ามาดัดแปลงเพิ่มเติมเพื่อใช้งานในรูปแบบพาณิชย์กรรม ส่วนผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าก็ย่อมต้องมีการลงทุนเบื้องต้นในการปรับปรุงอาคารสถานที่เป็นปกติ

2.4 ความเกี่ยวข้องกันเชิงแข่งขัน มีความคล้ายคลึงกันกับปัจจัยประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ได้กล่าวมาแล้ว ซึ่งกิจกรรมต่างๆ จะอยู่รวมกันเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน อาจจะเป็นความเกี่ยวข้องกันเชิงส่งเสริมในลักษณะที่ช่วยเหลือและพึ่งพาอาศัยกัน ซึ่งสอดคล้องกับปัจจัยการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในกลุ่มของการค้าและการบริการ เช่น ร้านประเภทกินดื่ม ร้านอาหารประเภทครอบครัว รวมกลุ่มกันอยู่บริเวณถนนเทศบาลนิมิตเหนือ เนื่องจากเป็นลูกค้ากลุ่มเดียวกัน หรือเป็นกิจการที่มีความต่อเนื่องในการใช้งาน

<sup>14</sup> จากการสำรวจราคาซื้อขายบ้านพร้อมที่ดินในพื้นที่หมู่บ้านประชาชนิเวณ 1

### 3. ปัจจัยทางด้านสังคม

3.1 จำนวนลูกค้าหรือจำนวนประชากร ในพื้นที่หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ซึ่งเป็นแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัย จึงเป็นพื้นที่ที่มีฐานลูกค้าในระดับชุมชนอยู่แล้ว ประกอบกับการมีถนนสายหลักซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการสัญจรในระดับเมืองพาดผ่านเข้ามาในพื้นที่ จึงทำให้สามารถคาดหวังจำนวนลูกค้าที่มาจากภายนอกพื้นที่หมู่บ้านได้อีกส่วนหนึ่ง

3.2 ลักษณะของประชากร ส่วนใหญ่คนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านเป็นวัยสูงอายุ จึงเป็นผลให้ร้านค้า ร้านอาหารส่วนหนึ่งเน้นการให้บริการแก่กลุ่มคนในวัยนี้ เพื่อเพิ่มโอกาสในการขายสินค้าและบริการ แต่ก็มียุทธศาสตร์บางประเภทที่เน้นการให้บริการกับคนที่มาจากภายนอกพื้นที่หมู่บ้าน

3.3 ความปลอดภัย เป็นปัจจัยที่ไม่ได้มีความแตกต่างกันภายในพื้นที่หมู่บ้าน

3.4 กฎหมาย บริเวณหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน (ย. 5-10) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นดังเช่น การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,000 ตารางเมตร สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร เป็นต้น จึงทำให้มีความยืดหยุ่นในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเดิมที่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (บ้านเดี่ยว) ไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบพาณิชยกรรมอยู่พอสมควร และไม่ใช่ว่าจะสำคัญในการจำกัดกิจกรรมใหม่ๆ ที่เกิดขึ้น

จะเห็นได้ว่าการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมพาณิชยกรรมในรูปแบบต่างๆ ที่เกิดขึ้นใหม่ภายในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 นั้น ส่วนใหญ่แล้วน่าจะเป็นผลจากปัจจัยด้านกายภาพ ในแง่ของทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ดังจะเห็นได้จากผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ที่เป็นการตอบคำถามแบบปลายเปิด ประกอบกับการวิเคราะห์ข้างต้น

## 5.2 ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในส่วนนี้เป็นการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยใช้วิธีการเก็บแบบสอบถามจากผู้ที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 ในทางปฏิบัติไม่สามารถทำการสุ่มตัวอย่างและหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างได้ เนื่องจากมีข้อจำกัดของการเก็บแบบสอบถาม คือ บางครัวเรือนไม่สะดวก และผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้สูงอายุ จึงไม่กล้าที่จะออกจากบ้าน อีกทั้งบางบ้านไม่มีผู้อยู่อาศัย มีเพียงแต่ผู้ดูแล จึงไม่สามารถเป็นประชากรตัวอย่างที่ดีได้ในการตอบแบบสอบถาม ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกวิธีการเก็บแบบสอบถามโดยเลือกประชากรทั้งหมด มีจำนวนประชากรทั้งหมด 1,412 ครัวเรือน<sup>15</sup> ทำการเก็บแบบสอบถามจริงได้ทั้งสิ้นจำนวน 147 ชุด คิดเป็นร้อยละ 10.41 ของจำนวนผู้ที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยมีรายละเอียดของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเขต ดังตารางที่ 11

ตารางที่ 11 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม

เขต	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม		
	บ้าน (หลัง)	คน	ร้อยละ
1	104	6	5.77
2	152	19	12.50
3	122	18	14.75
4	120	11	9.17
5	109	10	9.17
6	93	13	13.98
7	110	13	11.82
8	123	12	9.76
9	97	8	8.25
10	97	10	10.31
11	57	6	10.53
12	95	5	5.26
13	120	15	12.50
ไม่ปรากฏเขต	13	-	0.92
<b>รวม</b>	<b>1,412</b>	<b>147</b>	<b>10.41</b>

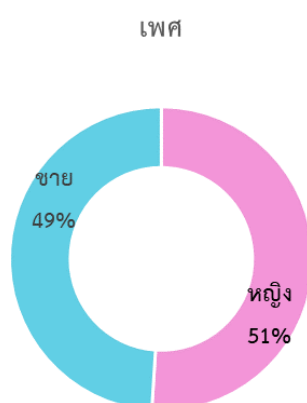
ที่มา: การเก็บแบบสอบถาม, 2561

<sup>15</sup> ที่มา: จากทำเนียบหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านชุดที่ 24 (2557/58)

### 5.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

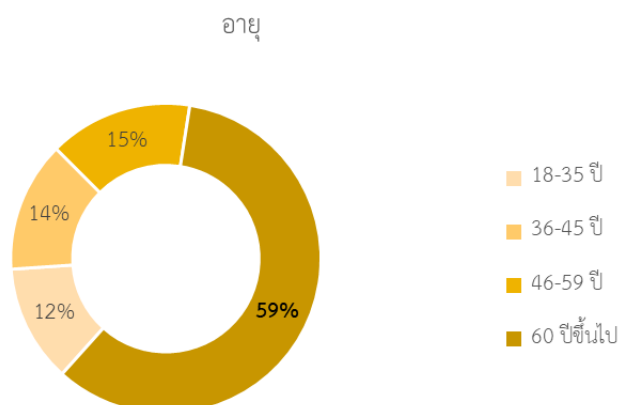
ข้อมูลทั่วไปที่ได้จากแบบสอบถาม มีรายละเอียด คือ เพศ ช่วงอายุ อาชีพ วุฒิกการศึกษา รายได้ สถานะความเป็นเจ้าของบ้าน กรรมสิทธิ์ในที่ดิน สมาชิกในครัวเรือน และสถานที่ทำงานในปัจจุบัน แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

1. เพศ พบว่า มีสัดส่วนอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน โดยเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชายเพียงเล็กน้อย ร้อยละ 51.02 และ ร้อยละ 49.98 ตามลำดับ



แผนภูมิที่ 3 จำนวนร้อยละของเพศ

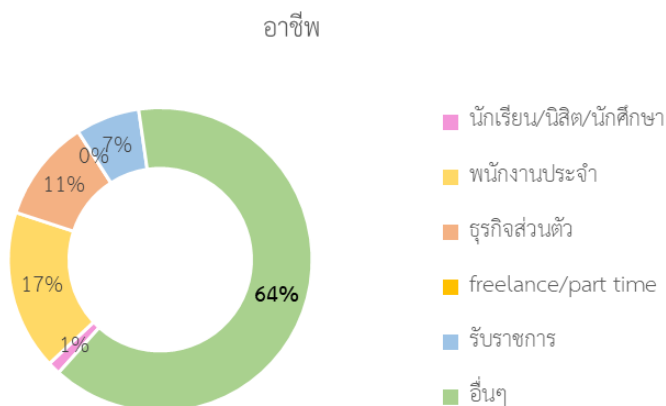
2. อายุ พบว่า ผู้อาศัยส่วนใหญ่มีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป โดยมีจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 59.18 รองลงมาเป็นช่วงอายุ 46-59 ปี ร้อยละ 14.97 ช่วงอายุ 36-45 ปี ร้อยละ 13.61 และช่วงอายุ 18-35 ปี ร้อยละ 12.24



แผนภูมิที่ 4 จำนวนร้อยละของอายุ

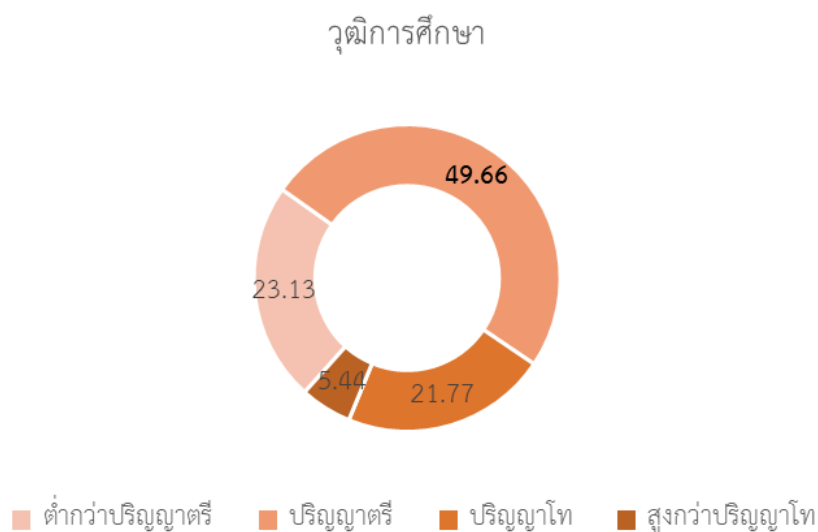


3. อาชีพ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เกินกว่าครึ่งหนึ่งไม่ได้ประกอบอาชีพ เนื่องจากอยู่ในวัยเกษียณอายุงาน โดยมีมากถึงร้อยละ 63.95 ของจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งหมด นอกจากนี้ยังประกอบอาชีพรับราชการอีก ร้อยละ 12.93 ซึ่งจะเห็นแนวโน้มของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษานี้ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ว่าส่วนใหญ่เคยประกอบอาชีพรับราชการ รองลงมาเป็นพนักงานประจำบริษัทต่างๆ ร้อยละ 17.01 และประกอบธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 10.88 ตามลำดับ



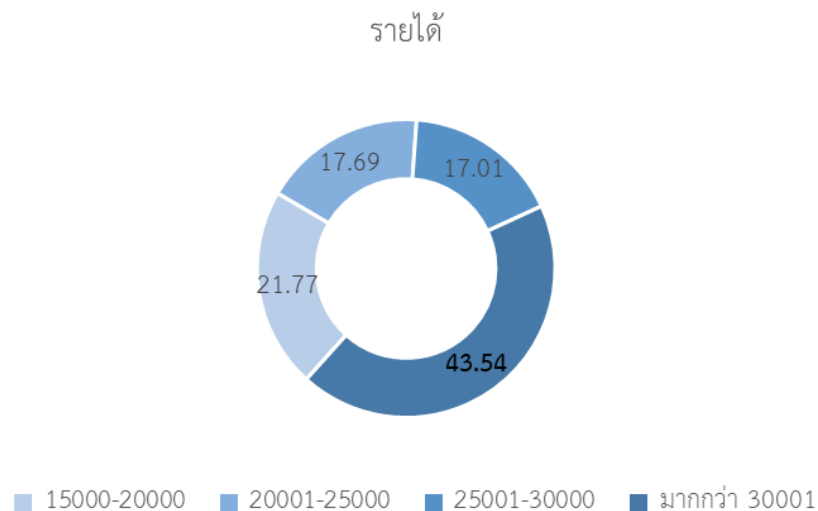
แผนภูมิที่ 5 จำนวนร้อยละของอาชีพ

4. วุฒิกการศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เกือบครึ่งหนึ่งอยู่ในระดับการศึกษาปริญญาตรี ร้อยละ 49.66 รองลงมาต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 23.13 ระดับปริญญาโท ร้อยละ 21.77 และสูงกว่าปริญญาโท ร้อยละ 5.44 ตามลำดับ



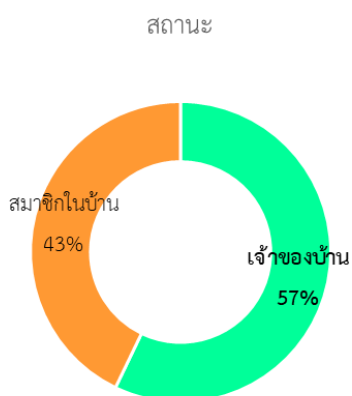
แผนภูมิที่ 6 จำนวนร้อยละของวุฒิกการศึกษา

5. รายได้ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายได้มากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป รองลงมา มีรายได้ระหว่าง 15,000 - 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 43.54 และ 21.77 ตามลำดับ



แผนภูมิที่ 7 จำนวนร้อยละของรายได้

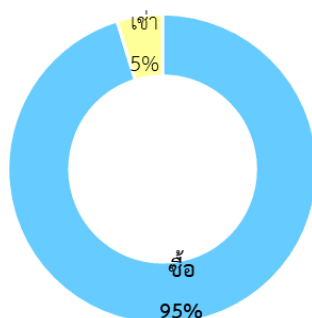
6. สถานะ พบว่า มากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งหมดมีสถานะเป็นเจ้าของบ้าน คิดเป็นร้อยละ 57.14 และอีกร้อยละ 42.86 เป็นสมาชิกภายในบ้าน



แผนภูมิที่ 8 จำนวนร้อยละของสถานะ

7. กรรมสิทธิ์ที่ดิน พบว่า ร้อยละ 95.24 มีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของตัวเอง และอีกเพียงร้อยละ 4.76 เป็นการเช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยพบมากที่สุดในบริเวณเขตที่ 13 ซึ่งเป็นเขตที่เพิ่งถูกรวมให้เข้ามาอยู่ในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ซึ่งแต่เดิมเคยอยู่ในความดูแลของการเคหะแห่งชาติ

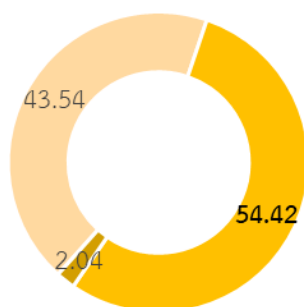
กรรมสิทธิ์ที่ดิน



แผนภูมิที่ 9 จำนวนร้อยละของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

8. จำนวนสมาชิกในบ้าน พบว่า ร้อยละ 54.42 เป็นครอบครัวขนาดกลาง มีจำนวนอยู่ระหว่าง 4 - 6 คน รองลงมาเป็นครอบครัวขนาดเล็ก มีจำนวนสมาชิกอยู่ระหว่าง 1 - 3 คน ร้อยละ 43.54 และอีกร้อยละ 2.04 เป็นครอบครัวขนาดใหญ่ ประมาณ 10 คนขึ้นไป ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา

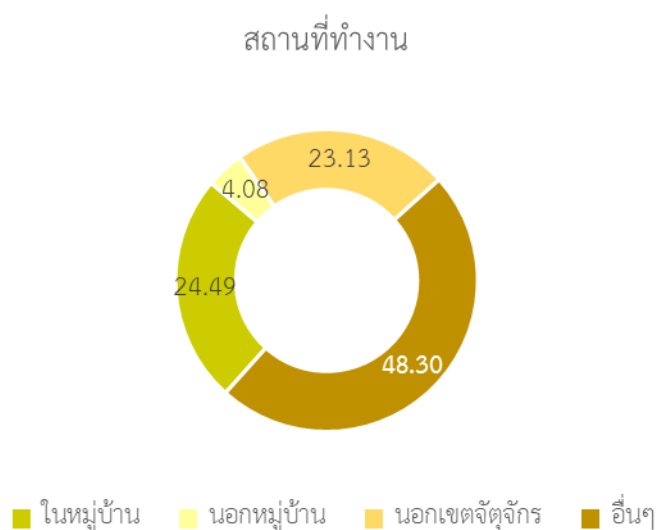
จำนวนสมาชิกในบ้าน



■ 1-3 คน ■ 4-6 คน ■ 10 คนขึ้นไป

แผนภูมิที่ 10 จำนวนร้อยละของจำนวนสมาชิกในบ้าน

9. สถานที่ทำงาน พบว่า เกือบครึ่งหนึ่งของผู้อยู่อาศัยทั้งหมดตอบอื่นๆ เนื่องจากไม่ได้ประกอบอาชีพแต่อย่างใด เพราะเป็น ซึ่งมีความสัมพันธ์กับช่วงอายุ และการประกอบอาชีพ (ข้าราชการเกษียณ) คิดเป็นร้อยละ 48.30 รองลงมาสถานที่ทำงานอยู่ในหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 และอยู่นอกเขตจตุจักร ร้อยละ 24.49 และ 23.13 ตามลำดับ



แผนภูมิที่ 11 จำนวนร้อยละของสถานที่ทำงาน

## 5.2.2 การวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

### 1. ระดับของผลกระทบ

ผู้วิจัยได้ดำเนินการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม และนำผลที่ได้มาหาค่าเฉลี่ย โดยแบ่งค่าระดับการแปลความหมายของผลกระทบออกเป็น 5 ระดับ คือ 1) มีผลกระทบมากที่สุด 2) มีผลกระทบมาก 3) มีผลกระทบปานกลาง 4) มีผลกระทบน้อย และ 5) ไม่มีผลกระทบ โดยกำหนดเกณฑ์การวัดความรู้สึกของผลกระทบ เป็นดังนี้

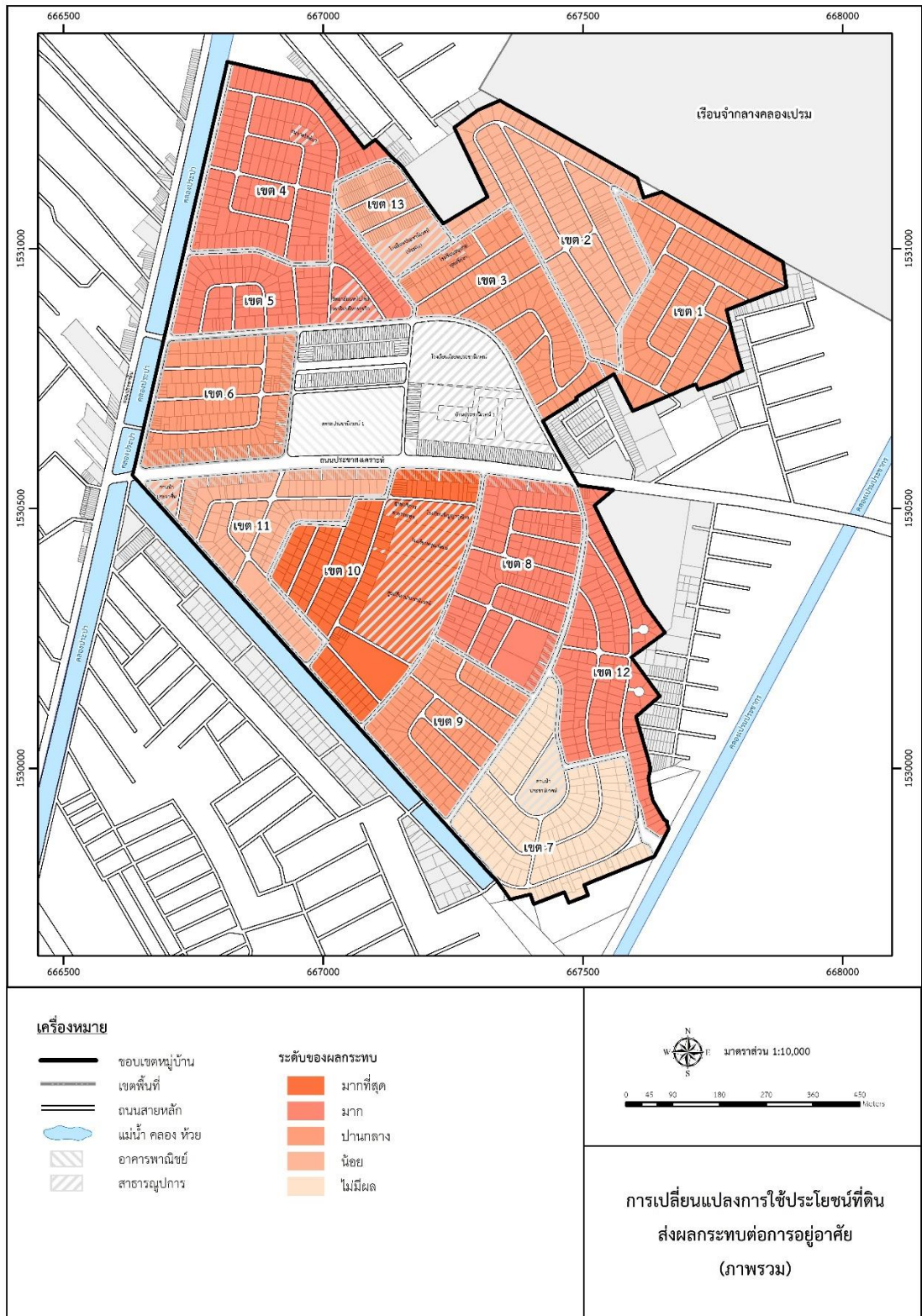
คะแนนเฉลี่ย	4.21 - 5.00	มีผลกระทบมากที่สุด
คะแนนเฉลี่ย	3.41 - 4.20	มีผลกระทบมาก
คะแนนเฉลี่ย	2.61 - 3.40	มีผลกระทบปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย	1.81 - 2.60	มีผลกระทบน้อย
คะแนนเฉลี่ย	1.00 - 1.80	ไม่มีผลกระทบ

เมื่อวิเคราะห์ผลกระทบในภาพรวมทั้งหมดของหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 พบว่า มีค่าเฉลี่ยของผลกระทบเท่ากับ 3.00 ซึ่งเกิดผลกระทบในระดับปานกลาง เมื่อวิเคราะห์แยกตามรายเขตของพื้นที่ พบว่า มีจำนวนเกือบครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมากที่สุด จำนวน 1 เขต คือ เขต 10 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบเท่ากับ 4.30 และได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมาก จำนวน 4 เขต ได้แก่ เขต 12, 8, 5 และ 4 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80, 3.54, 3.50 และ 3.45 ตามลำดับ ดังตารางที่ 12 และแผนที่ 27

ตารางที่ 12 การวิเคราะห์ระดับของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินส่งผลกระทบต่อกรอยู่อาศัย (ภาพรวม)								
เขต	ระดับของผลกระทบ (ร้อยละ)					รวม	ค่าเฉลี่ย	ผลกระทบ
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผล (1)			
1	16.67	33.33	0.00	0.00	50.00	100.00	2.67	ปานกลาง
2	10.53	21.05	10.53	5.26	52.63	100.00	2.32	น้อย
3	27.78	11.11	16.67	0.00	44.44	100.00	2.78	ปานกลาง
4	27.27	9.09	45.45	18.18	0.00	100.00	3.45	มาก
5	30.00	10.00	40.00	20.00	0.00	100.00	3.50	มาก
6	23.08	7.69	15.38	30.77	23.08	100.00	2.77	ปานกลาง
7	38.46	23.08	7.69	7.69	23.08	100.00	1.69	ไม่มีผล
8	23.08	23.08	38.46	15.38	0.00	100.00	3.54	มาก
9	25.00	12.50	50.00	0.00	12.50	100.00	3.38	ปานกลาง
10	50.00	30.00	20.00	0.00	0.00	100.00	4.30	มากที่สุด
11	16.67	16.67	16.67	0.00	50.00	100.00	2.50	น้อย
12	20.00	40.00	40.00	0.00	0.00	100.00	3.80	มาก
13	0.00	26.67	13.33	20.00	40.00	100.00	2.27	น้อย
<b>รวม</b>							<b>3.00</b>	<b>ปานกลาง</b>

ที่มา: การวิเคราะห์ของผู้วิจัย, 2561



แผนที่ 27 การวิเคราะห์ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ภาพรวม)

ประเภทการค้าและการบริการ มีค่าเฉลี่ยของผลกระทบเท่ากับ 2.82 ซึ่งเกิดผลกระทบในระดับปานกลาง เมื่อวิเคราะห์แยกตามรายเขตของพื้นที่ พบว่า ในเขตที่ 10 ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทการค้าและการบริการอยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80 และมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ซึ่งได้รับผลกระทบอยู่ในระดับปานกลาง จำนวน 8 เขต ได้แก่ เขต 5, 4, 8, 3, 6, 7, 12, 11 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.40, 3.18, 3.15, 2.94, 2.85, 2.80 และ 2.67 ตามลำดับ ตารางที่ 13 และแผนที่ 28

ตารางที่ 13 การวิเคราะห์ระดับของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทการค้าและการบริการ

การค้าและการบริการ								
เขต	ระดับของผลกระทบ (ร้อยละ)					รวม	ค่าเฉลี่ย	ผลกระทบ
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผล (1)			
1	16.67	16.67	0.00	16.67	50.00	100.00	2.33	น้อย
2	5.26	15.79	10.53	15.79	52.63	100.00	2.05	น้อย
3	38.89	5.56	11.11	0.00	44.44	100.00	2.94	ปานกลาง
4	9.09	27.3	36.36	27.27	0.00	100.00	3.18	ปานกลาง
5	30.00	10.00	30.00	30.00	0.00	100.00	3.40	ปานกลาง
6	23.08	23.08	7.69	15.38	30.77	100.00	2.92	ปานกลาง
7	15.38	38.46	0.00	7.69	38.46	100.00	2.85	ปานกลาง
8	15.38	15.38	38.46	30.77	0.00	100.00	3.15	ปานกลาง
9	0.00	12.50	50.00	12.50	25.00	100.00	2.50	น้อย
10	30.00	20.00	50.00	0.00	0.00	100.00	3.80	มาก
11	16.67	16.67	16.67	16.67	33.33	100.00	2.67	ปานกลาง
12	0.00	40.00	0.00	60.00	0.00	100.00	2.80	ปานกลาง
13	6.67	6.67	26.67	13.33	46.67	100.00	2.13	น้อย
รวม							2.82	ปานกลาง

ที่มา: การวิเคราะห์ของผู้วิจัย, 2561

ประเภทสำนักงานและบริษัท มีค่าเฉลี่ยของผลกระทบเท่ากับ 2.98 ซึ่งเกิดผลกระทบในระดับปานกลาง เมื่อวิเคราะห์แยกตามรายเขตของพื้นที่ พบว่า มีจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสำนักงานและบริษัท ซึ่งได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมาก จำนวน 3 เขต ได้แก่ เขต 10, 12 และ 9 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.90, 3.80 และ 3.63 และได้รับผลกระทบอยู่ในระดับปานกลาง จำนวน 4 เขต ได้แก่ เขต 8, 5, 7, และ 4 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.31, 3.30, 3.08 และ 3.00 ตามลำดับ ตารางที่ 14 และแผนที่ 29

ตารางที่ 14 การวิเคราะห์ระดับของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทสำนักงานและบริษัท

อาคารสำนักงานและบริษัท								
เขต	ระดับของผลกระทบ (ร้อยละ)					รวม	ค่าเฉลี่ย	ผลกระทบ
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผล (1)			
1	16.67	16.67	0.00	16.67	50.00	100.00	2.33	น้อย
2	0.00	42.11	5.26	15.79	36.84	100.00	2.53	น้อย
3	16.67	16.67	22.22	0.00	44.44	100.00	2.61	ปานกลาง
4	0.00	18.18	63.64	18.18	0.00	100.00	3.00	ปานกลาง
5	30.00	10.00	20.00	40.00	0.00	100.00	3.30	ปานกลาง
6	0.00	30.77	7.68	23.08	38.46	100.00	2.31	น้อย
7	23.08	23.08	15.38	15.38	23.08	100.00	3.08	ปานกลาง
8	7.69	30.77	53.85	0.00	7.69	100.00	3.31	ปานกลาง
9	25.00	37.50	25.00	0.00	12.50	100.00	3.63	มาก
10	40.00	30.00	20.00	0.00	10.00	100.00	3.90	มาก
11	16.67	16.67	16.67	0.00	50.00	100.00	2.50	น้อย
12	20.00	40.00	40.00	0.00	0.00	100.00	3.80	มาก
13	13.33	13.33	20.00	6.67	46.67	100.00	2.40	น้อย
รวม							2.98	ปานกลาง

ที่มา: การวิเคราะห์ของผู้วิจัย, 2561

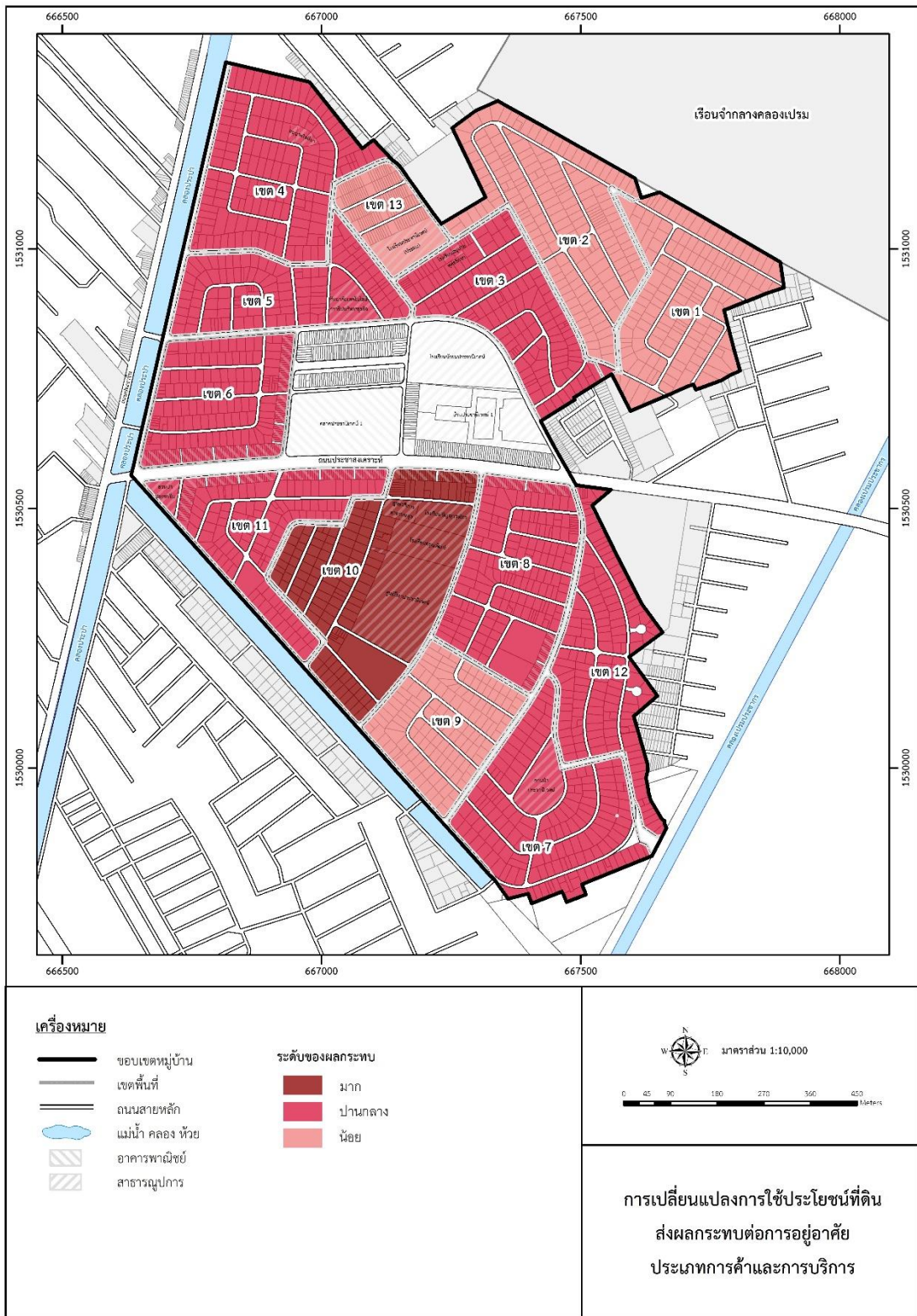


ประเภทที่พื้กอาศัยรวม มีค่าเฉลี่ยของผลกระทบเท่ากับ 2.79 ซึ่งเกิดผลกระทบในระดับปานกลาง เมื่อวิเคราะห์แยกตามรายเขตของพื้นที่ พบว่า มีจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พื้กอาศัยรวม ซึ่งได้รับผลกระทบอยู่ในระดับปานกลางทั้งหมด จำนวน 7 เขต ได้แก่ เขต 5, 1, 10, 12, 8, 3 และ 9 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.40, 3.33, 3.30, 3.08, 3.06 และ 2.88 ตามลำดับ และมีจำนวน 1 เขต ที่ไม่ได้รับผลกระทบ คือ เขต 2 ซึ่งมีค่าเฉลี่ยของผลกระทบอยู่ที่ 1.32 ตารางที่ 15 และแผนทึ 30

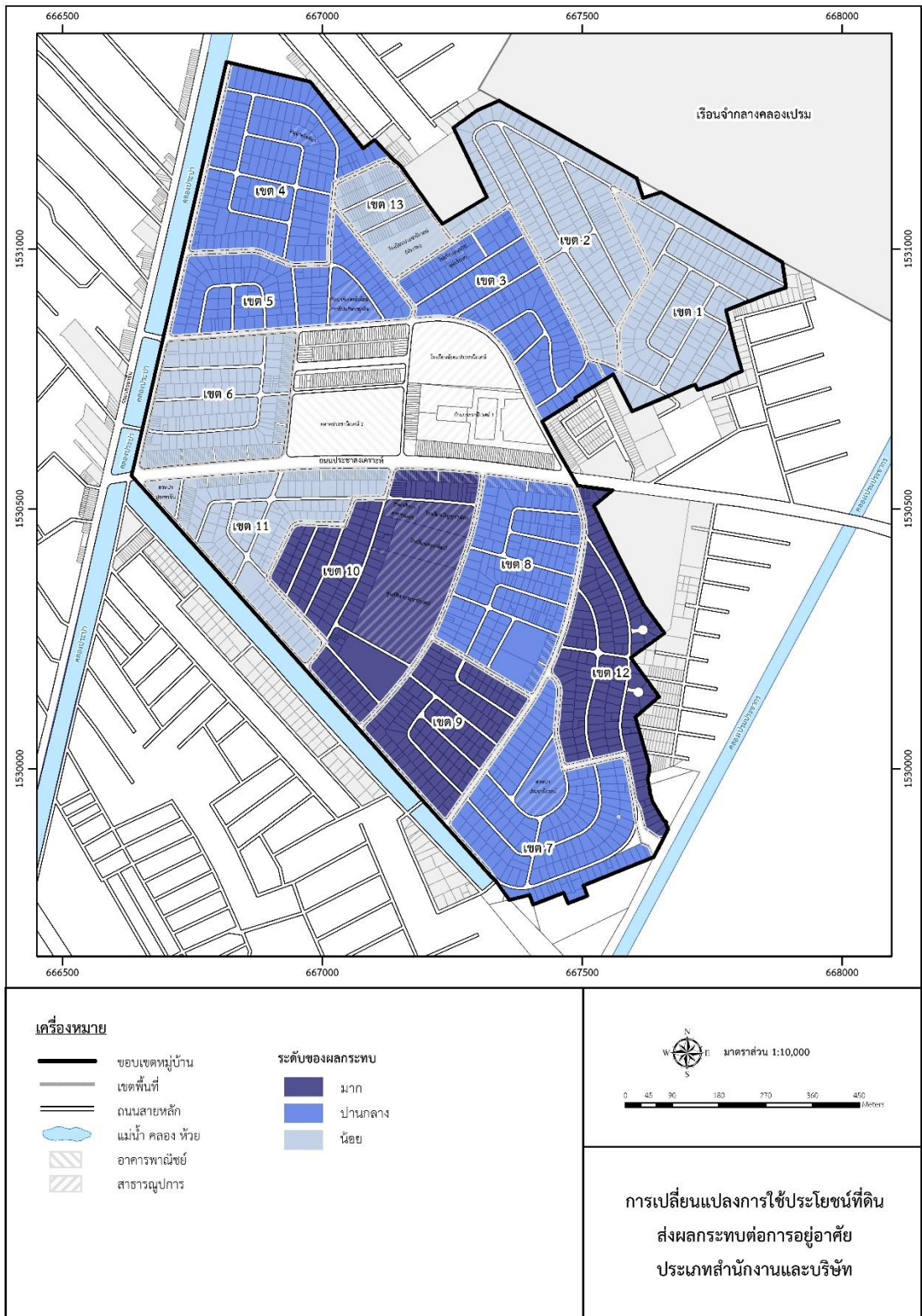
ตารางที่ 15 การวิเคราะห์ระดับของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทที่พื้กอาศัย

ที่พื้กอาศัยรวม								
เขต	ระดับของผลกระทบ (ร้อยละ)					รวม	ค่าเฉลี่ย	ผลกระทบ
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผล (1)			
1	33.33	33.33	0.00	0.00	33.33	100.00	3.33	ปานกลาง
2	0.00	5.26	0.00	15.79	78.95	100.00	1.32	ไม่มีผล
3	33.33	16.67	11.11	0.00	38.89	100.00	3.06	ปานกลาง
4	0.00	9.09	54.55	36.36	0.00	100.00	2.73	ปานกลาง
5	30.00	10.00	30.00	30.00	0.00	100.00	3.40	ปานกลาง
6	0.00	30.77	23.08	15.38	30.77	100.00	2.54	ปานกลาง
7	7.69	30.77	15.38	15.38	30.77	100.00	2.69	ปานกลาง
8	15.38	7.69	53.85	15.38	7.69	100.00	3.08	ปานกลาง
9	12.50	25.00	25.00	12.50	25.00	100.00	2.88	ปานกลาง
10	20.00	20.00	40.00	10.00	10.00	100.00	3.30	ปานกลาง
11	16.67	16.67	16.67	0.00	50.00	100.00	2.50	น้อย
12	0.00	20.00	80.00	0.00	0.00	100.00	3.20	ปานกลาง
13	6.67	6.67	26.67	26.67	33.33	100.00	2.27	น้อย
<b>รวม</b>							<b>2.79</b>	<b>ปานกลาง</b>

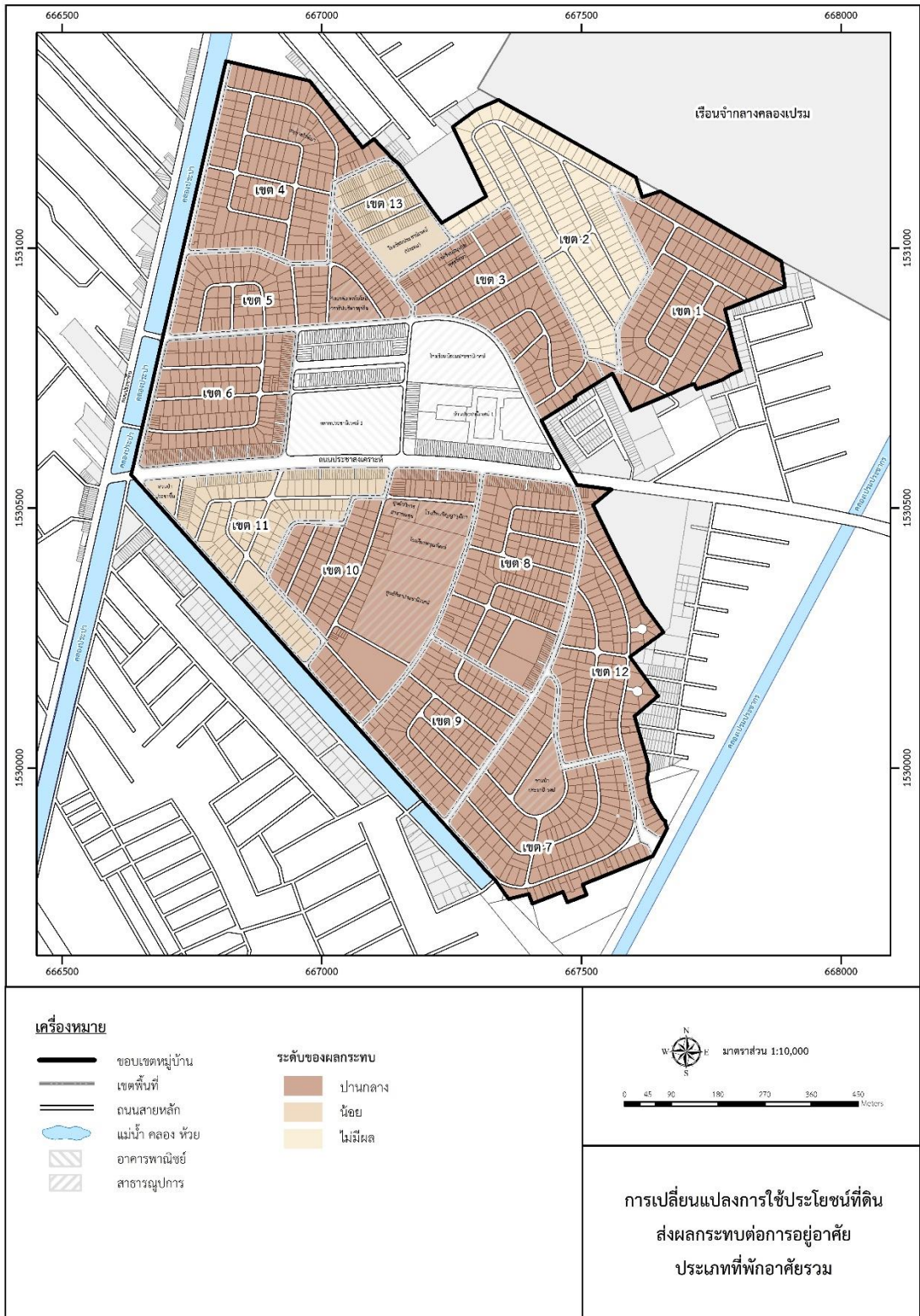
ที่มา: การวิเคราะห์ของผู้วิจัย, 2561



แผนที่ 28 การวิเคราะห์ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
(ประเภทการค้าและบริการ)



แผนที่ 29 การวิเคราะห์ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
(ประเภทสำนักงานและบริษัท)

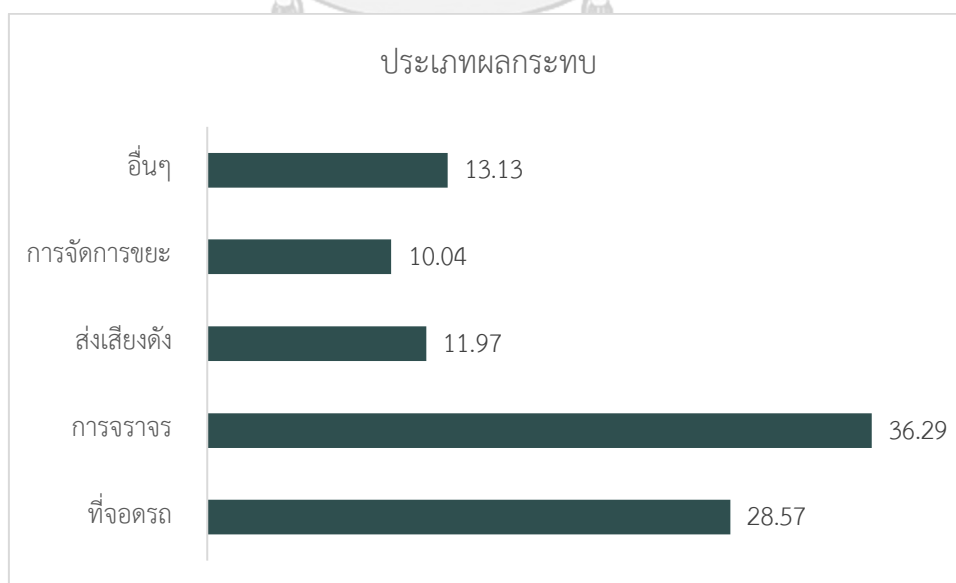


แผนที่ 30 การวิเคราะห์ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (พักอาศัยรวม)

จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นประเภทพาณิชย์กรรมส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อการอยู่อาศัยของคนในพื้นที่ มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อแยกประเภทย่อยของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีผลกระทบนั้น พบว่า ในเขตที่ 10 ได้รับผลกระทบต่อการอยู่อาศัยมากที่สุด ซึ่งได้รับผลกระทบ 2 ใน 3 ของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ ประเภทการค้าและการบริการ และสำนักงานและบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันในบพที่ 4 ที่มีจำนวนของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 2 ประเภทในเขตเดียวกันนี้

## 2. ประเภทของผลกระทบ

จากประเภทของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อการอยู่อาศัยของคนในพื้นที่ และเมื่อพิจารณาประเภทของผลกระทบต่างๆ ได้แก่ ปัญหาเรื่องที่ดินที่จอตรดไม่เพียงพอ การจราจรติดขัด ส่งเสียงดัง หรือการจัดการขยะที่ล่าช้าและไม่ถูกสุขอนามัย และปัญหาอื่นๆ พบว่า จากผู้ที่อยู่อาศัยทั้งหมดได้รับผลกระทบด้านการจราจรมากที่สุด รองลงมาเป็นปัญหาด้านที่ดินที่จอตรดซึ่งไม่เพียงพอต่อการให้บริการ และน้อยที่สุด คือ ปัญหาในเรื่องของการจัดการขยะที่ล่าช้า ซึ่งทำให้เกิดมลพิษต่างๆ ตามมา คิดเป็นร้อยละ 36.29, 28.57 และ 10.04 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีผลกระทบในด้านอื่นๆ อีก เช่น กลิ่นคาวจากร้านอาหาร การบดบังแสงแดดและทิศทางลมจากอาคารสูง เป็นต้น



แผนภูมิที่ 12 ประเภทของผลกระทบที่เกิดขึ้น

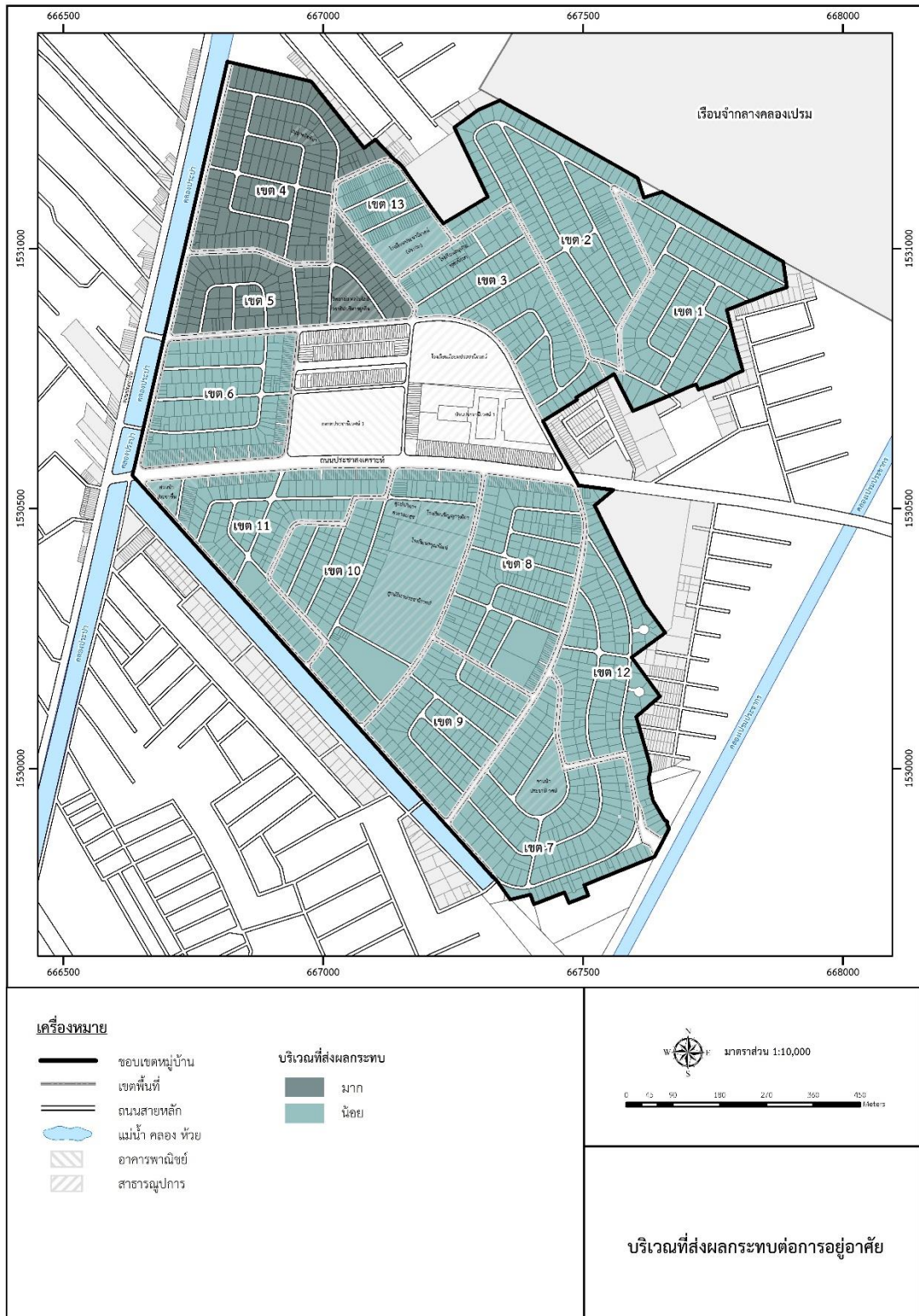
### 3. บริเวณที่ส่งผลกระทบ

จากปัญหาของผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้อยู่อาศัย นำไปสู่การหาแหล่งที่มาของการเกิดผลกระทบในรูปแบบต่างๆ โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามชี้จุดสำคัญหรือบอกเป็นบริเวณที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการอยู่อาศัย และจากการตอบแบบสอบถามดังกล่าว ทำให้สามารถวิเคราะห์ผลกระทบต่อการอยู่อาศัยได้ โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ ผลกระทบในเชิงพื้นที่ ผลกระทบในเชิงตำแหน่ง และผลกระทบของเส้นทาง แสดงผลการวิเคราะห์ของผลกระทบ ได้ดังต่อไปนี้

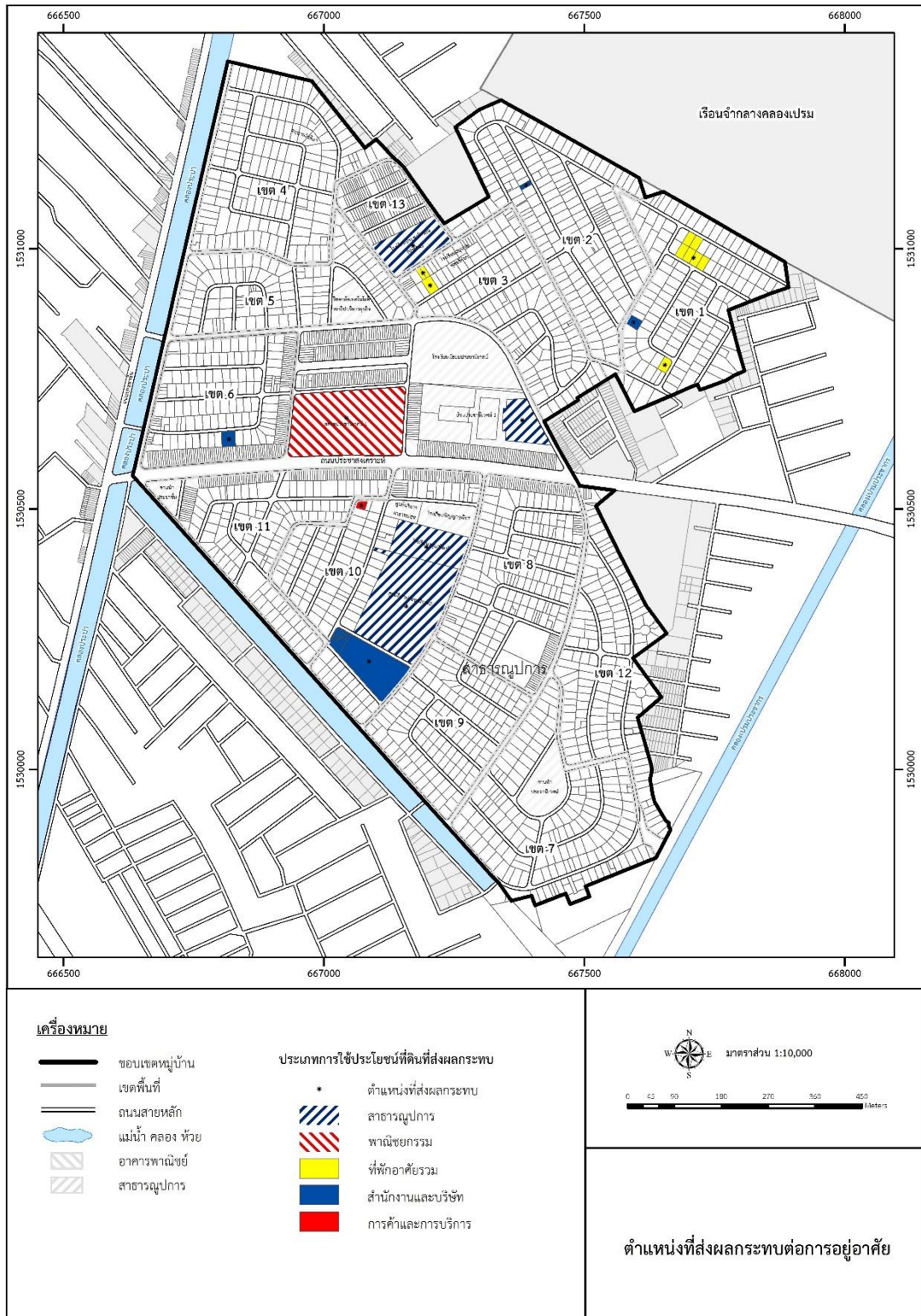
1) ผลกระทบในเชิงพื้นที่ พบปัญหามากที่สุด จำนวน 2 เขต คือ เขต 4 และ 5 รองลงมาเป็นบริเวณเขต 8, 6, 9, 10, 1, 7, 13, 3, 2, 11 และ 12 ตามลำดับ (แผนที่ 31)

2) ผลกระทบในเชิงตำแหน่ง พบว่า โรงเรียนประชานิเวศน์ (ประถม) เป็นสาเหตุหลักที่ก่อให้เกิดผลกระทบ ส่งผลมากที่สุดในบริเวณเขตที่ 2 และ 3 เป็นส่วนใหญ่ และตลาดประชานิเวศน์ เป็นอีกหนึ่งสาเหตุหลักที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการอยู่อาศัยของคนในหมู่บ้านด้วยเช่นกัน เขตที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด คือ เขต 3 นอกจากนี้ในบริเวณทางทิศใต้ ยังพบปัญหาเรื่องของการทำวันเวย์ บริเวณถนนเทศบาลนฤมาล ซึ่งส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในเขตที่ 8 และ 9 ต้องวนรถเข้าบ้านทางถนนเส้นอื่น และในช่วงเช้าวันธรรมดามีผลกระทบทางการจราจรติดขัดบริเวณหน้าโรงเรียนตรุณพัฒน์อีกด้วย อีกทั้งยังมีปัญหาเรื่องของพื้นที่จอดรถของสำนักงานต่างๆ ที่ไม่สามารถให้บริการแก่พนักงานได้อย่างเพียงพอ จึงเป็นการเบียดเบียนพื้นที่หน้าบ้านของผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในระแวกนั้น (แผนที่ 32)

3) ผลกระทบบริเวณเส้นทางแต่ละเส้น พบว่า ถนนเทศบาลสงเคราะห์ มีปริมาณการจราจรค่อนข้างมาก โดยเฉพาะการจราจรติดขัดบริเวณหัวสะพานข้ามถนนประชาชื่นเข้ามายังเส้นถนนภายในหมู่บ้าน และยังพบปริมาณรถค่อนข้างมากในช่วงเช้า บริเวณถนนเทศบาลรังสรรค์เหนือ (คู่ขนานริมคลองประปา) เนื่องจากรถของคนทำงานต่างใช้ถนนเส้นนี้เพื่อหลีกเลี่ยงรถติดบนเส้นถนนหลัก และในช่วงสายๆ ถึงเย็นๆ จะมีรถมาจอดริมถนนเส้นนี้ค่อนข้างมาก เนื่องจากมีบริษัทและร้านอาหารตั้งอยู่เรียงรายตลอดแนวเส้นถนน และบริเวณถนนเทศบาลนิมิตเหนือ จะมีปริมาณรถเยอะในช่วงเย็นๆ เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีร้านค้าและร้านอาหารตั้งอยู่บนถนนเส้นนี้ และเปิดให้บริการในช่วงเวลาบ่ายจนถึงเที่ยงคืน อีกทั้งยังเป็นถนนสายรองของหมู่บ้านเป็นเส้นที่เชื่อมต่อถนนเส้นหลัก คือ ถนนเทศบาลสงเคราะห์ (แผนที่ 33)

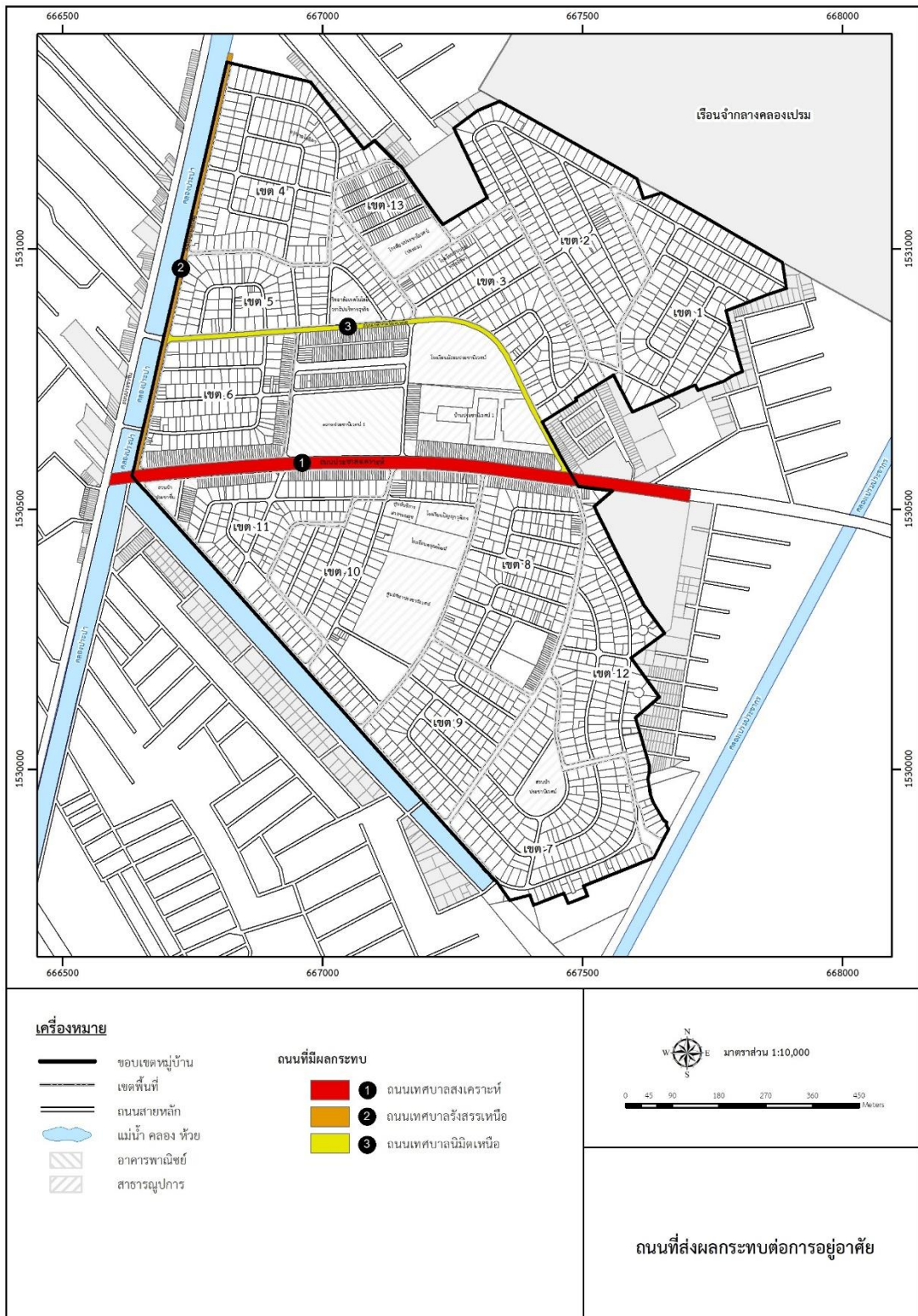


แผนที่ 31 ผลกระทบในเชิงพื้นที่



แผนที่ 32 ผลกระทบในเชิงตำแหน่ง





แผนที่ 33 ผลกระทบบริเวณเส้นถนน

### 5.2.3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวทางการบรรเทาผลกระทบ และข้อเสนอแนะ

#### 1. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เมื่อถามความคิดเห็นในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นภายในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 พบว่า ร้อยละ 40.14 ของผู้อยู่อาศัยลงความคิดเห็นว่า “เห็นด้วยบางส่วนและไม่เห็นด้วยบางส่วน” รองลงมา ร้อยละ 36.05 แสดงความคิดเห็นว่า “ไม่เห็นด้วย” กับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และ “เห็นด้วย” ร้อยละ 23.81 ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด

เมื่อพิจารณาตามรายเขต มีการลงความคิดเห็นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ขึ้นไปของจำนวนทั้งหมด ผู้ที่ไม่เห็นด้วย มีจำนวน 3 เขต คือ เขต 1, 10 และ 7 ร้อยละ 83.33, 80.00 และ 58.33 ตามลำดับ ผู้ที่เห็นด้วยบางส่วนและไม่เห็นด้วยบางส่วน มีจำนวน 5 เขต คือ เขต 4, 8, 11, 12 และ 4 ร้อยละ 72.73, 72.73, 66.67, 60.00 และ 50.00 ตามลำดับ และผู้ที่เห็นด้วย พบมากที่สุด มีจำนวน 2 เขต คือ เขต 2 และ 6 ร้อยละ 47.37 และ 38.46 ตามลำดับ ดังแสดงตารางที่ 16

ตารางที่ 16 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เขต	เห็นด้วย		เห็นด้วย/ไม่เห็น		ไม่เห็นด้วย		รวม	
	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ
1	0	0.00	1	16.67	5	83.33	6	100.00
2	9	47.37	4	21.05	6	31.58	19	100.00
3	4	22.22	9	50.00	5	27.78	18	100.00
4	2	18.18	8	72.73	1	9.09	11	100.00
5	3	30.00	4	40.00	3	30.00	10	100.00
6	5	38.46	4	30.77	4	30.77	13	100.00
7	3	25.00	3	25.00	7	58.33	13	100.00
8	2	18.18	8	72.73	3	27.27	13	100.00
9	0	0.00	4	50.00	4	50.00	8	100.00
10	0	0.00	2	20.00	8	80.00	10	100.00
11	0	0.00	4	66.67	2	33.33	6	100.00
12	2	40.00	3	60.00	0	0.00	5	100.00
13	5	33.33	5	33.33	5	33.33	15	100.00
<b>รวม</b>	<b>35</b>	<b>23.81</b>	<b>59</b>	<b>40.14</b>	<b>53</b>	<b>36.05</b>	<b>147</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: การวิเคราะห์จากแบบสอบถาม, 2561

สามารถสรุปความคิดเห็นที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่เป็นดังต่อไปนี้

ตารางที่ 17 ความคิดเห็นที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เห็นด้วย	เห็นด้วยบางส่วน และไม่เห็นด้วยบางส่วน	ไม่เห็นด้วยบางส่วน
<ul style="list-style-type: none"> <li>- สะดวกสบายต่อการดำรงชีวิต ทำให้ผู้สูงอายุสามารถใช้ชีวิตได้ง่ายขึ้น และมีความเจริญเข้ามาในพื้นที่ ส่งผลให้เกิดการบริหารจัดการพื้นที่ไปในทิศทางที่ดีขึ้นกว่าเดิม</li> <li>- เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคู่กับการพัฒนาเมืองจากความเชื่อมโยงโทรคมนาคม ปรับปรุงและเกิดการพัฒนามีการเข้าถึงและถูกใช้งานได้มากยิ่งขึ้น</li> <li>- เข้าใจถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านต่างๆ เพราะเป็นเรื่องปกติ ซึ่งจะทำให้เกิดการจ้างงานในพื้นที่มากขึ้น และทำให้เศรษฐกิจดีขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การพัฒนาจะส่งผลดีกับผู้อยู่อาศัยในเรื่องของความสะดวกสบาย แต่การพัฒนาหรือก่อสร้างอาคารสูงต่างๆ ในพื้นที่นั้นมันผิดกฎหมายตามเจตนารมณ์ของการวางแผนผังโครงการให้เป็นที่อยู่อาศัย เฉพาะ และจากการพัฒนานั้นจะทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบในด้านต่างๆ ตามมา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผิดเจตนารมณ์ของการวางผังที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่ต้น โดยต้องการให้กลับไปเป็นที่อยู่อาศัยเหมือนในตอนแรก เริ่มวางผังโครงการ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของที่อยู่อาศัย ณ ขณะนั้น</li> <li>- ทำให้เกิดความวุ่นวายและแออัด เนื่องจากมีคนเข้ามาใช้งานในพื้นที่มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อในด้านอื่นๆ ตามมา เช่น การจราจรติดขัด และการจอดรถวางทางเข้าออกบ้าน เป็นต้น</li> </ul>

ที่มา: จากการทำแบบสอบถาม, 2561

## 2. แนวทางการบรรเทาผลกระทบ

- ควรจัดระบบการจราจร เพื่อควบคุมปริมาณการจราจรในพื้นที่ และออกมาตรการการจราจรให้เป็นระเบียบมากยิ่งขึ้น
- ควรมีการจัดระเบียบพื้นที่ โดยการแบ่งเขตที่อยู่อาศัยและเขตพาณิชย์กรรมแยกออกจากกันให้ชัดเจน และออกกฎหมายควบคุมพื้นที่แต่ละเขต
- ควบคุมความสูงของอาคารในพื้นที่ ไม่ให้มีความสูงมากนัก โดยเฉพาะการก่อสร้างที่พักอาศัยรวม เพื่อป้องกันความแออัดที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่
- ควรมีระบบการจัดการขยะที่ดีและสม่ำเสมอมากยิ่งขึ้น
- ให้คณะกรรมการหมู่บ้าน ประสานงานและติดตามการดูแลหน่วยงานที่รับผิดชอบเรื่องสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ยกให้เป็นสาธารณประโยชน์ เพื่อความเป็นอยู่ของสมาชิกภายในหมู่บ้าน
- ออกแบบร้านอาหารให้ทำผนังเก็บเสียง เนื่องจากเสียงเพลงรบกวนผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง
- ให้มีแสงไฟส่องสว่างและพื้นที่รกร้างว่างเปล่าเพราะมีอาชญากรรมเกิดขึ้นบ่อยครั้ง
- จัดระบบวันเวย์ในซอย
- ควรยึดแผนผังเดิมของหมู่บ้าน ที่อยู่อาศัยไม่ควรจัดทำเป็นบริษัท
- เพิ่มพื้นที่รับฝากรถเพื่อลดปัญหาการรถจอดครอข้างถนน โดยเฉพาะสำนักงานและหอพักต่างๆ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 3. ข้อเสนอแนะ

- ควรทำประชาคมติจากสมาชิกหมู่บ้านว่าจะบริหารจัดการพื้นที่หรือแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นมานานต่อไปได้อย่างไร
- ให้รักษาเจตนารมณ์ของที่ดินจัดสรร คือต้องให้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น

### 5.3 สรุปปัจจัยและผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ส่วนมากแล้วเป็นในเรื่องของกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่มาจากเจ้าของบ้าน โดยเปลี่ยนแปลงในกลุ่มสำนักงานและบริษัท ซึ่งไม่มีรูปแบบของการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น กระจายตัวอยู่ในพื้นที่หมู่บ้าน แต่ในส่วนของ การเปลี่ยนแปลงในกลุ่มการค้าและการบริการนั้น มีรูปแบบของการเปลี่ยนแปลงที่สังเกตได้อยู่ 2 ปัจจัย ที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยเจ้าของแปลงที่ดินปล่อยเช่าพื้นที่ คือ ทำเลที่ตั้งซึ่งมีรูปแบบที่กระจุกตัวตามแนวเส้นถนนริมคลองประปา (ถนนเทศบาลรังสรรเหนือ) และบริเวณที่มีการเกาะกลุ่มรวมตัวกันทางเศรษฐกิจ (ถนนเทศบาลนิมิตเหนือ) ซึ่งถนนทั้ง 2 เส้นที่มีการกระจุกตัวของแหล่งพาณิชยกรรมที่เกิดขึ้นนั้นยังเป็นบริเวณที่มีผลกระทบต่อการอยู่อาศัยของคนในพื้นที่ เกิดปัญหาการจราจรติดขัดเนื่องจากมีปริมาณการสัญจรค่อนข้างมากกว่าในบริเวณอื่น



ภาพที่ 16 บริเวณถนนที่มีการกระจุกตัวของร้านอาหาร

ที่มา: ผู้วิจัย, 2562

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ทั้งในเรื่องของระดับ ประเภท และบริเวณที่ส่งผลกระทบ พบว่า ในบริเวณเขตที่ 10 มีระดับของผลกระทบเท่ากับ 4.30 ในภาพรวม 3.80 ของประเภทการค้าและการบริการ และ 3.90 ของประเภทสำนักงานและบริษัท ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของแต่ละประเภทนั้นๆ จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่า บริเวณดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นประเภทพาณิชยกรรมทั้งในกลุ่มของการค้าและการบริการ เกิดการขยายพื้นที่ของร้านค้าร้านอาหารที่ติดกับบริเวณถนนเทศบาลสงเคราะห์เข้ามาในพื้นที่ ในกลุ่มของสำนักงานและบริษัทเกิดการจ้างงานในพื้นที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานขนาดใหญ่ อยู่ติดกับศูนย์กีฬาประชานิเวศน์ และมีการกระจายที่ตั้งของสำนักงานในบริเวณนี้ค่อนข้างมาก และส่วนใหญ่เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารมาดัดแปลงเป็นสำนักงาน จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จึงส่งผลให้บริเวณเขตที่ 10

มีค่าเฉลี่ยของระดับผลกระทบที่สูงกว่าปกติและสูงมากกว่าในบริเวณอื่นๆ ซึ่งส่งผลให้บริเวณนี้เป็นสาเหตุที่ส่งผลกระทบและได้รับผลกระทบด้วยในเวลาเดียวกัน

ส่วนใหญ่ประเภทของผลกระทบที่เกิดขึ้นเป็นในเรื่องของปัญหาการจราจรที่ติดขัด พบมาก 3 เส้นถนน คือ 1) ถนนเทศบาลสงเคราะห์ เนื่องจากเป็นถนนสายหลักที่พาดผ่านกลางพื้นที่หมู่บ้าน มีความกว้างถึง 30 เมตร เชื่อมต่อถนนวิภาวดีรังสิตเข้ากับถนนประชาชื่น จึงทำให้มีผู้ใช้งานบนถนนเส้นนี้ค่อนข้างมาก เพราะเป็นถนนที่สามารถเข้าถึงพื้นที่กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรีได้ จึงทำให้ระดับการสัญจรบริเวณถนนเส้นนี้มีปริมาณค่อนข้างหนาแน่นมากตลอดทั้งวัน เป็นผลให้การจราจรติดขัด 2) ถนนเทศบาลรังสรรเหนือ หรือถนนเลียบริมคลองประปา ซึ่งเป็นถนนที่อยู่ภายในหมู่บ้าน ปริมาณการจราจรของถนนเส้นนี้พบมากเป็นช่วงเวลา โดยเฉพาะวันจันทร์ถึงวันศุกร์ และช่วงเวลาชั่วโมงเร่งด่วน เนื่องจากเป็นเส้นที่มีผู้ใช้งานหลีกเลี่ยงการจราจรบนถนนประชาชื่นที่มุ่งหน้าไปทางแยกประชานุกูล และจะเลี้ยวเข้าถนนเทศบาลสงเคราะห์เพื่อมุ่งหน้าไปออกถนนวิภาวดีรังสิต อีกทั้งในช่วงเย็นพบปริมาณการสัญจรที่มากเช่นเดียวกัน แต่เกิดจากร้านค้าร้านอาหารที่เกาะกลุ่มรวมตัวกันเป็นแนวยาวตามเส้นถนนที่เริ่มเปิดให้บริการในช่วงสายถึงหัวค่ำ และ 3) ถนนเทศบาลนิมิตเหนือ หรือ ถนนสายรองของหมู่บ้าน เป็นเส้นถนนที่ตัดผ่านกลางหมู่บ้าน ในทิศเหนือ เชื่อมถนนเทศบาลรังสรรเหนือ (ตะวันตก) ออกสู่ถนนเทศบาลสงเคราะห์ (ตะวันออก) เป็นการระบายการสัญจรจากฝั่งหนึ่งไปยังอีกฝั่งหนึ่ง แต่ในบริเวณถนนเส้นนี้กลับพบปริมาณการสัญจรที่ค่อนข้างมากเช่นเดียวกัน เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของร้านอาหารในช่วงต้นระยะแรกของเส้นถนน ถัดมาเป็นพื้นที่อาคารพาณิชย์ที่ถูกกำหนดไว้ในผังโครงการตั้งแต่ต้นเรียงตัวยาวตลอดแนวไปจนถึงพื้นที่สาธารณูปการขนาดใหญ่จนสุดเส้นถนนออกสู่ถนนเทศบาลสงเคราะห์ จึงทำให้ถนนบริเวณนี้มีความคึกคักไม่เงียบเหงา

จากปริมาณการสัญจรบนถนนของพื้นที่หมู่บ้าน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากโครงข่ายถนนโดยรอบถูกผนวกเข้ากับโครงข่ายระดับเมือง เนื่องจากหมู่บ้านไม่ได้ถูกล้อมรั้วกลายเป็นส่วนหนึ่งของเนื้อเมืองไปโดยปริยาย จึงทำให้ถนนของหมู่บ้านไม่ได้ถูกใช้งานเฉพาะคนในพื้นที่เพียงอย่างเดียว แต่ถูกใช้งานในระดับเมือง เป็นเส้นเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี จึงทำให้ปริมาณการสัญจรในบริเวณนี้ค่อนข้างสูง เป็นผลให้ตัวพื้นที่นั้นได้รับผลกระทบในเรื่องของปัญหาการจราจรที่ติดขัด ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการอยู่อาศัยของคนในหมู่บ้าน



ภาพที่ 17 รูปเส้นถนนที่มีการจราจรเยอะบนถนน 3 เส้น  
(ถนนเทศบาลสงเคราะห์ ถนนเทศบาลรังสรรค์เหนือ และถนนเทศบาลนิมิตเหนือ)  
ที่มา: ผู้วิจัย, 2562

ส่วนอีกหนึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นในเรื่องของพื้นที่จอดรถที่ไม่เพียงพอ แบ่งการวิเคราะห์ ออกเป็น 2 ประเด็น คือ 1) ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอที่เป็นผลมาจากโรงเรียนประชาณีเวศน์ (ประถม) และตลาดประชาณีเวศน์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ที่อาศัยอยู่ในละแวกใกล้เคียง อย่างไรก็ตาม เป็นเพียงผลกระทบที่เกิดขึ้น ณ ช่วงเวลาหนึ่งของในแต่ละวันเท่านั้น กล่าวคือ ส่งผลกระทบในช่วงเวลาที่ผู้ปกครองมารับมาส่งลูกเข้าโรงเรียนและหลังเลิกเรียน ในวันที่มีการเรียน การสอนแต่เพียงเท่านั้น ซึ่งในช่วงเวลาอื่นจะไม่ส่งผลกระทบดังกล่าว และ 2) ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอที่เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยไปเป็นพาณิชย์กรรมในบริเวณเขตที่ 4 และ 5 ทางทิศเหนือของหมู่บ้าน อย่างไรก็ตามในบริเวณนี้ยังมีเสียงสะท้อนของผู้อยู่อาศัยในเรื่องของปัญหา ที่จอดรถนั้นยังมีไม่มากนัก เนื่องจากขนาดถนนของหมู่บ้านมีความกว้างค่อนข้างมาก และบ้านแต่ละ หลังไม่ได้อยู่ติดกัน มีรั้วเป็นกำแพงยาว เพราะแปลงที่ดินมีขนาดใหญ่ สามารถรองรับปัญหาที่จอดได้ ในระดับหนึ่ง เป็นผลให้ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก เนื่องจากรถไม่ได้จอดขวางประตูเข้าออกหน้าบ้าน เป็นผลมาจากการออกแบบโครงการที่มีมาตรฐานสูง ซึ่งแตกต่างจากโครงการจัดสรรที่ดินที่เกิดขึ้นใน ยุคหลังๆ โดยแสดงการเปรียบเทียบขนาดถนนสายหลักและสายรองของหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1, 2 และ 3 ดังตารางที่ 18 และภาพที่ 18, 19 และ 20

ตารางที่ 18 การเปรียบเทียบขนาดถนนสายหลักสายรองของประชาณีเวศน์ 1, 2, และ 3

ชื่อหมู่บ้าน	ความกว้างของถนน (เมตร)	
	สายหลัก	สายรอง
ประชาณีเวศน์ 1	30	15
ประชาณีเวศน์ 2	9	6
ประชาณีเวศน์ 3	12	6

ที่มา: google map, 2562



ภาพที่ 18 หมู่บ้านประชาชนิเวณ 1

ที่มา: ผู้วิจัย, 2562



ภาพที่ 19 หมู่บ้านประชาชนิเวณ 2

ที่มา: ผู้วิจัย, 2562



ภาพที่ 20 หมู่บ้านประชาชนิเวณ 3

ที่มา: ผู้วิจัย, 2562

และจากการสำรวจผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่ามีผู้เห็นด้วยและไม่เห็นด้วยในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ปรากฏการณ์ดังกล่าวสะท้อนภาพของการอยู่อาศัยร่วมกันในลักษณะชุมชนที่อยู่อาศัยมาเป็นระยะเวลายาวนาน ที่คนส่วนหนึ่งยังคงยึดติดกับบรรยากาศของพื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยมาตั้งแต่ในช่วงเริ่มต้นของการพัฒนาพื้นที่ และยังคงอยากให้คงบรรยากาศเช่นนั้นสืบไป แต่ก็ยังมีกลุ่มคนที่คาดหวังให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปตามการพัฒนาความเจริญของเมือง ซึ่งการมีกลไกการดูแลพื้นที่ของหมู่บ้านประชาชนิเวณดังที่ได้สรุปไว้ในบทที่ 4.1.3 ก็เป็นประเด็นที่น่าสนใจในการจัดการและสร้างสมดุลในการอยู่ร่วมกันต่อไปในอนาคต



## บทที่ 6

### สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

ในบทนี้จะเป็นการสรุปผลการศึกษาและตอบสมมติฐาน รวมไปถึงการอภิปรายข้อค้นพบที่เกิดขึ้น และเรียบเรียงข้อเสนอแนะ ดังนี้

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

โครงการประชานิเวศน์ 1 เกิดขึ้นเมื่อปี พ.ศ.2507 ดำเนินการโดยเทศบาลนครกรุงเทพ จัดสรรที่ดินออกเป็นแปลงย่อย แปลงละประมาณ 100 ตารางวา มีการออกแบบและวางผังโครงการให้เป็นที่อยู่อาศัย มีการกำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมไว้ตรงกลางและกำหนดตำแหน่งของพื้นที่สาธารณูปการต่างๆ ไว้ในบริเวณพื้นที่โครงการเช่นเดียวกัน มีการวางผังถนนโดยกำหนดแนวถนนสายหลักพาดกลางโครงการแบ่งพื้นที่เป็นด้านเหนือและใต้ และมีการวางผังถนนสายรองและสายย่อยกระจายทั่วทั้งโครงการในลักษณะให้วนมาบรรจบกันโดยไม่มีขอยตัน ในช่วงแรกมีการกำหนดเงื่อนไขการปลูกสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยแต่เพียงเท่านั้น โดยกำหนดความสูงของตัวอาคารไม่ให้มากกว่า 2 ชั้น วัตถุประสงค์ของโครงการประชานิเวศน์ 1 แต่เดิมกำหนดไว้เพื่อรองรับการอพยพประชากรที่ถูกรื้อย้ายจากการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมหลายแห่งในเขตนครหลวง แต่ขณะนั้นประชาชนที่อพยพมานั้นไม่มีกำลังทรัพย์มากเพียงพอที่จะซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการนี้ ต่อมาภายหลังผู้ที่มีฐานะและข้าราชการ โดยเฉพาะจากกระทรวงมหาดไทยเข้ามาซื้อแปลงที่ดินในพื้นที่โครงการ และจัดสร้างบ้านเรือนขึ้นมาเป็นที่พักอาศัยจนกระทั่งปัจจุบัน

ปัจจุบัน การดูแลสาธารณูปโภคและพื้นที่สาธารณูปการบางส่วน เช่น ถนน สวนสาธารณะ ภายในโครงการประชานิเวศน์ 1 เป็นภาระหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร แต่ก็มิได้มีกลไกของคณะกรรมการหมู่บ้าน ที่คอยสอดส่องดูแล สิ่งบกพร่อง และจัดกิจกรรมต่างๆ มีการติดต่อและประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐ โดยมีการจัดทำธรรมนูญการบริหารหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 ขึ้นมาใช้เป็นกฎกติกา ปัจจุบันอยู่ภายใต้การดูแลของคณะกรรมการ ชุดที่ 26

### 6.1.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การสำรวจการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้ดำเนินการสำรวจภายในพื้นที่หมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 โดยยกเว้นพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่สาธารณูปการที่ถูกลงแผนมาตั้งแต่ต้น เป็นการสำรวจแปลงที่ดินที่ถูกกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยเมื่อแรกเริ่มโครงการ จำนวนทั้งสิ้น 1,870 แปลง (กรมที่ดิน, 2561) โดยแบ่งการจำแนกออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทการค้าและการบริการ ประเภทสำนักงานและบริษัท และประเภทที่พักอาศัย

ผลการสำรวจ พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่พักอาศัยไปเป็นประเภทอื่นรวมทั้งหมด ร้อยละ 20.91 โดยประเภทที่เปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ ประเภทที่พักอาศัย ร้อยละ 9.41 เนื่องจากได้มีการขยายขอบเขตหมู่บ้าน จึงทำให้ประเภทที่พักอาศัยเพิ่มจำนวนมากขึ้นในเขตที่ 13 รองลงมา คือ ประเภทสำนักงานและบริษัท ร้อยละ 6.79 ประเภทการค้าและการบริการ ร้อยละ 4.71 ตามลำดับ และพบว่าอีกร้อยละ 79.09 เป็นพื้นที่ที่ยังไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เมื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยแยกตามประเภทของแต่ละเขต พบว่า 1) เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทการค้าและการบริการ จำนวนทั้งหมด 88 แปลง ร้อยละ 4.71 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดในเขต 4 ร้อยละ 11.39 รองลงมาในเขต 5, 10 และ 6 ร้อยละ 8.94, 8.82 และ 7.03 ตามลำดับ 2) เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทสำนักงานและบริษัท จำนวนทั้งหมด 127 แปลง ร้อยละ 6.79 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดในเขต 10 และ 6 ร้อยละ 19.12 และ 16.41 ตามลำดับ และ 3) เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทที่พักอาศัย จำนวนทั้งหมด 176 แปลง ร้อยละ 9.71 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดในเขต 13 ร้อยละ 95.08

จากการสำรวจพื้นที่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นประเภทอื่น ทั้ง 3 ประเภท ได้แก่ 1) ประเภทการค้าและการบริการ ในกลุ่มนี้มีการกระจุกตัวของร้านอาหารตั้งอยู่บนถนน 2 เส้น คือ ถนนเทศบาลรังสรรค์เหนือ (คูขนานริมคลองประปา) และถนนเทศบาลนิมิตเหนือ (ถนนสายรองภายในหมู่บ้าน) และในเขต 10 ซึ่งอยู่บริเวณทางทิศใต้ของหมู่บ้าน ซึ่งเกิดการขยายพื้นที่ของร้านอาหารจากบริเวณริมถนนเทศบาลสงเคราะห์เข้ามายังพื้นที่ในเขตนี้ จึงทำให้มีปริมาณการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก 2) ประเภทสำนักงานและบริษัท พบว่า เป็นกระจายตัวของสำนักงานและบริษัทต่างๆ อยู่ทุกพื้นที่โดยไม่มีรูปแบบการกระจายตัวที่ชัดเจน อาจขึ้นอยู่กับปัจจัยในการเลือกที่ตั้งของผู้ประกอบการ และ 3) ประเภทที่พักอาศัย ซึ่งเกิดการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด

ในเขต 13 ร้อยละ 95.08 เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเคยอยู่ในความดูแลของการเคหะแห่งชาติ แต่ภายหลังได้โอนพื้นที่ให้อยู่ภายในเขตหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1

### 6.1.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 3 ประเภทดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ถึง แนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยไปเป็นพาณิชยกรรม โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) กลุ่มการค้าและการบริการ 2) กลุ่มสำนักงานและบริษัท นำไปสู่กระบวนการหาปัจจัยหรือสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยคัดเลือกพื้นที่ที่มีจำนวนร้อยละของการเปลี่ยนแปลงที่สูงกว่าพื้นที่ในเขตอื่น ดำเนินการศึกษาโดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เข้ามาทำธุรกิจ โดยมีคำถาม เฉพาะเจาะจงในเรื่องของสาเหตุของการเลือกที่ตั้งสถานประกอบการในบริเวณนั้นๆ

กลุ่มการค้าและการบริการ สามารถสรุปปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ คือ

1. การถือครองที่ดิน มีจำนวนผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินเองทั้งสิ้น 7 ร้าน ร้อยละ 21.21 ผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของแปลงที่ดินเองมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วยเหตุผลเฉพาะตัวของแต่ละร้าน ในขณะที่ผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าแปลงที่ดินนั้นก็จะมีตรรกะในการเลือกพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป คือ ทำเลที่ตั้ง ความแตกต่างทางการค้า ใกล้โรงเรียน ใกล้แหล่งชุมชน และการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ ส่วนใหญ่เป็นประเภทร้านอาหารที่มักเลือกพื้นที่แบบเกาะกลุ่มกันเพื่อดึงดูดลูกค้า ทำให้เกิดการเพิ่มและการกระจายรายได้อย่างทั่วถึง และทำให้เกิดความพิเศษของย่านนั้นๆ เกิดแรงดึงดูดให้คนเข้ามาใช้งานในพื้นที่มากยิ่งขึ้น

2. ทำเลที่ตั้ง จากผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 11 ร้าน ร้อยละ 33.33 ของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด ได้ให้เหตุผลในการเลือกพื้นที่ คือ ทำเลที่ตั้งที่ติดกับถนนเส้นหลักหรือถนนคู่ขนานริมคลองประปา ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณเขตที่ 4 เป็นการเกาะกลุ่มรวมตัวกันของร้านค้าและร้านอาหาร และมีประปรายในบริเวณเขตที่ 5 ซึ่งอยู่แถบริมถนนด้วยเช่นกัน

3. การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ จากผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ในการประกอบธุรกิจ จำนวน 10 ร้าน ร้อยละ 30.30 ของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด ได้ให้เหตุผลในการเลือกพื้นที่ คือ การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณถนนเทศบาลนิมิตเหนือซึ่งเป็นถนนสายรองของหมู่บ้านวังผ่านระหว่างเขตที่ 5 และ 6 มาบรรจบถนนสายหลัก (ถนนเทศบาลสงเคราะห์) จึงทำให้

บริเวณนั้นมีปริมาณการสัญจรของรถเข้าออกในพื้นที่ค่อนข้างมาก เป็นผลทำให้เกิดการรวมกลุ่มกันทางเศรษฐกิจ

กลุ่มสำนักงานและบริษัท สามารถสรุปปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ประกอบการในกลุ่มนี้

1. ทำเลที่ตั้ง (ใกล้ตลาด) เนื่องจากหาของกินได้ง่าย สะดวกต่อการใช้ชีวิตของพนักงานในบริษัท มีพื้นที่ถือครองที่ดินเองและเป็นผู้เช่า

2. การถือครองที่ดิน จำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด 20 แห่ง แบ่งเป็นเจ้าของแปลงที่ดินจำนวน 10 แห่ง ร้อยละ 50 เปลี่ยนแปลงบ้านเดี่ยวแล้วทำเป็น home office ซึ่งมีจำนวนพนักงานไม่มากนัก ไม่เกิน 10 คนต่อหนึ่งสำนักงาน จึงไม่ส่งผลกระทบต่อเรื่องของปัญหาทางด้านต่างๆ

3. ตามความสะดวกในการติดต่อกัน เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มากที่สุด ในบริเวณเขตที่ 6 และ 10 เป็นบริษัทที่มีหลายสาขาและตั้งอยู่ภายในหมู่บ้านประชาชนิเวศน์ 1 แต่อยู่ในเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงน้อย ซึ่งเป็นการเลือกพื้นที่ตามความสะดวกในการติดต่อประสานงาน ลดระยะการเดินทาง และเพิ่มความสะดวกสบายสำหรับตัวผู้ประกอบการเอง

นอกจากนี้เรื่องของราคาที่ดิน มีราคาต่อแปลงค่อนข้างสูง จึงพบว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นมากกว่าครึ่งหนึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ เช่น การปล่อยให้เช่า หรือการนำที่ดินมาพัฒนาเป็นสำนักงาน เป็นต้น

### จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 6.1.3 ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดำเนินการโดยทำการเก็บแบบสอบถามจากผู้ที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านประชาชนิเวศน์ 1 ซึ่งมีประชากรทั้งหมด 1,412 ครัวเรือน ทำการเก็บแบบสอบถามได้ทั้งสิ้นจำนวน 147 ชุด คิดเป็นร้อยละ 10.41 พบว่า ผลกระทบในภาพรวมทั้งหมดของหมู่บ้านประชาชนิเวศน์ 1 มีค่าเฉลี่ยของผลกระทบเท่ากับ 3.00 เป็นผลกระทบในระดับปานกลาง เมื่อวิเคราะห์แยกตามรายเขตของพื้นที่พบว่า มีจำนวนเกือบครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมากที่สุดจำนวน 1 เขต คือ เขต 10 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบเท่ากับ 4.30 และได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมากที่สุดจำนวน 4 เขต ได้แก่ เขต 12, 8, 5 และ 4 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80, 3.54, 3.50 และ 3.45 ตามลำดับ

เมื่อแบ่งประเภทย่อยของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทการค้าและการบริการ ประเภทสำนักงานและบริษัท และประเภทที่พักอาศัยรวม พบว่า 1) ประเภทการค้าและการบริการ มีค่าเฉลี่ยของผลกระทบเท่ากับ 2.82 ซึ่งเกิดผลกระทบในระดับปานกลาง เมื่อวิเคราะห์แยกตามรายเขตของพื้นที่ พบว่า มีจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทนี้ ซึ่งได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมาก จำนวน 1 เขต ได้แก่ เขต 10 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80 2) ประเภทสำนักงานและบริษัท มีค่าเฉลี่ยของผลกระทบเท่ากับ 2.98 ซึ่งเกิดผลกระทบในระดับปานกลาง เมื่อวิเคราะห์แยกตามรายเขตของพื้นที่ พบว่า มีจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทนี้ ซึ่งได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมาก จำนวน 3 เขต ได้แก่ เขต 10, 12 และ 9 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.90, 3.80 และ 3.63 และ 3) ประเภทที่พักอาศัยรวม มีค่าเฉลี่ยของผลกระทบเท่ากับ 2.79 ซึ่งเกิดผลกระทบในระดับปานกลาง เมื่อวิเคราะห์แยกตามรายเขตของพื้นที่ พบว่า มีจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทนี้ ซึ่งได้รับผลกระทบอยู่ในระดับปานกลางทั้งหมด จำนวน 7 เขต ได้แก่ เขต 5, 1, 10, 12, 8, 3 และ 9 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.40, 3.33, 3.30, 3.08, 3.06 และ 2.88 ตามลำดับ

จะเห็นได้จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นประเภทพาณิชยกรรมส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อการอยู่อาศัยของคนในพื้นที่ โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อแยกประเภทย่อยของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะส่งผลกระทบนั้น พบว่า ในเขตที่ 10 ได้รับกระทบต่อการอยู่อาศัยมากที่สุด ซึ่งได้รับผลกระทบ 2 ใน 3 ของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ ประเภทการค้าและการบริการ และประเภทสำนักงานและบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน ที่มีจำนวนของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 2 ประเภทในเขตเดียวกันนี้เป็นสัดส่วนที่มากกว่าเขตอื่นๆ

จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวซึ่งส่งผลกระทบต่อการอยู่อาศัยของคนในพื้นที่ และเมื่อพิจารณาประเภทของผลกระทบต่างๆ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ได้ระบุถึงปัญหาต่างๆ ได้แก่ ปัญหาเรื่องที่ดินที่จอตลอดไม่เพียงพอ การจราจรติดขัด ส่งเสียงดัง หรือการจัดการขยะที่ล่าช้าและไม่ถูกสุขอนามัย เป็นต้น และพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยทั้งหมดได้รับผลกระทบด้านการจราจรมากที่สุด รองลงมาเป็นปัญหาด้านที่ดินที่จอตลอดไม่เพียงพอต่อให้ให้บริการ และน้อยที่สุด คือ ปัญหาในเรื่องของการจัดการขยะที่ล่าช้า

ส่วนความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นภายในหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 พบว่า ร้อยละ 40.14 ของผู้อยู่อาศัยระบุว่า “เห็นด้วยบางส่วนและไม่เห็นด้วย

บางส่วน” รองลงมา ร้อยละ 36.05 ระบุว่า “ไม่เห็นด้วย” กับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และระบุ “เห็นด้วย” คิดเป็นร้อยละ 23.81 ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด กล่าวคือ มีความเห็นที่ค่อนข้างหลากหลาย โดยมีผู้ไม่เห็นด้วยเป็นสัดส่วนค่อนข้างน้อย

จากการวิเคราะห์สรุปได้ว่า ปัญหาบางส่วนที่ผู้อยู่อาศัยระยะบุนั้น ไม่ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรง เช่น ปัญหาจราจร เกิดขึ้นเนื่องจากถนนภายในหมู่บ้านได้ถูกใช้งานเป็นส่วนหนึ่งของโครงข่ายถนนของเมือง หรือเป็นปัญหาที่เกิดเฉพาะพื้นที่ในบางช่วงเวลา เช่น การจราจรติดขัดบริเวณหน้าโรงเรียน ส่วนปัญหาที่เกิดจากกิจกรรมพาณิชยกรรมที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น พบว่ามีจำนวนน้อย ซึ่งผู้อยู่อาศัยไม่ได้สะท้อนว่าเป็นปัญหามากนัก แต่ก็มีความสัมพันธ์กับพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

## 6.2 ตอบสมมติฐานของการวิจัย

1. หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีตแตกต่างจากปัจจุบัน และเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในบริเวณที่ถูกวางผังให้เป็นที่อยู่อาศัย เฉพาะในบางบริเวณ

ไม่ปฏิเสธสมมติฐาน เพราะ จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 โดยสำรวจเฉพาะที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมกระจายอยู่ทั่วหมู่บ้านและมีการกระจุกตัวในบางบริเวณ โดยจำแนกออกเป็น 3 ประเภทย่อย ได้แก่ 1) ประเภทการค้าและการบริการ 2) ประเภทสำนักงานและบริษัท และ 3) ประเภทที่พักอาศัย โดยเกิดการเปลี่ยนแปลงรวมทั้งสิ้น ร้อยละ 20.91 ของแปลงที่ดินทั้งหมด

2. ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 คือ ทำเลที่ตั้ง ขนาดของแปลงที่ดิน และกรรมสิทธิ์ที่ดิน

สมมติฐานนี้เป็นจริงเพียงบางส่วน เพราะเมื่อพิจารณาปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังกล่าว โดยการสัมภาษณ์แบบเจาะจงของผู้ประกอบการธุรกิจต่างๆ ที่เกิดขึ้นนั้น พบว่า ประเภทการค้าและการบริการ พบปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง คือ 1) การถือครองที่ดิน 2) ทำเลที่ตั้ง และ 3) การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ และประเภทสำนักงานและบริษัท พบปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง คือ 1) ทำเลที่ตั้ง (ใกล้ตลาด) 2) การถือครองที่ดิน และ 3) ความสะดวกในการติดต่องาน

3. ผลกระทบในเชิงสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 เป็นไปในเชิงลบ เช่น เกิดการรบกวนกันในบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากมีคนเข้ามาใช้งานในพื้นที่เป็นจำนวนมาก เป็นต้น

สมมติฐานนี้เป็นจริงเพียงบางส่วน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินส่งผลกระทบต่อการใช้ที่อยู่อาศัยในเชิงลบ แต่เป็นในเรื่องของการจราจรที่ติดขัด และปัญหาทางด้านที่จอดรถ ไม่เพียงพอมากกว่าการรบกวนกันในบริเวณข้างเคียง อีกทั้งยังพบปัญหาในเรื่องของการจัดการขยะที่ล่าช้า ซึ่งจะทำให้เกิดมลพิษต่างๆ ตามมา

**สรุปได้ว่า** การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 นั้น เกิดขึ้นโดยมีปัจจัยด้านกายภาพคือ ทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านเศรษฐกิจคือ เกิดการรวมกลุ่มกันทางเศรษฐกิจหรือความเกี่ยวข้องกันในเชิงแข่งขัน ราคาที่ดิน และบางส่วนเกิดจากความต้องการของผู้ถือครองที่ดินเอง ซึ่งในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ก็พบว่ามีปัญหาในด้านต่างๆ เกิดขึ้นจากการสำรวจความเห็นของผู้อยู่อาศัย แต่ในภาพรวมปัญหาที่เกิดขึ้นก็ไม่ได้รุนแรงมากนัก ความเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในหมู่บ้าน ก็มีความหลากหลาย มีทั้งส่วนที่เห็นด้วยและไม่เห็นด้วย ซึ่งอาจแตกต่างกันตามประสบการณ์และค่านิยมของผู้ตอบแบบสอบถาม

หมู่บ้านประชาชนเวศน์ 1 เป็นพื้นที่ที่มีการวางแผนที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่จุดเริ่มต้นของการพัฒนา แต่การเจริญเติบโตของเมืองก็ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบางส่วน โดยการเปลี่ยนแปลงไปเป็นร้านค้าและบริการเป็นการเปลี่ยนแปลงที่มีการกระจุกตัวที่ชัดเจน และได้รับอิทธิพลจากโครงข่ายการสัญจรระดับเมืองค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ

เนื่องจากเป็นพื้นที่ชุมชนอยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ ถึงแม้ปัจจุบันผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครจะกำหนดให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยความหนาแน่นปานกลางแล้วก็ตาม เป็นที่สังเกตว่าการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนั้นเกิดขึ้นค่อนข้างช้า เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ภายนอกที่ไม่ได้เป็นพื้นที่หมู่บ้านจัดสรร ซึ่งข้อเท็จจริงนี้อาจเป็นข้อดีสำหรับการรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชนที่อยู่อาศัย แต่อาจเป็นข้อจำกัดสำหรับการพัฒนาเมืองให้เกิดการใช้งานอย่างเต็มศักยภาพ

### 6.3 ข้อค้นพบ

จากการศึกษามีข้อค้นพบอื่นๆ 2 ประการ ได้แก่ มาตรฐานการจัดสรรที่ดินของโครงการประชาชนเวศน์ 1 และการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยด้วยกลไกเฉพาะ อภิปรายได้ดังนี้

## 1. มาตรฐานการจัดสรรที่ดินของโครงการประชานิเวศน์ 1

### 1) ขนาดถนน

จากการศึกษาพบว่า ขนาดถนนในพื้นที่โครงการได้รับการออกแบบให้มีเขตทางที่กว้าง โดยกำหนดขนาดถนนสายหลักให้มีกว้างถึง 30 เมตร ขนาดถนนสายรองให้มีความกว้างประมาณ 15 เมตร และสายย่อยให้มีความกว้างประมาณ 6-12 เมตร และเมื่อเปรียบเทียบกับขนาดถนนในพื้นที่โครงการกับขนาดถนนของพื้นที่โครงการหมู่บ้านจัดสรรอื่นๆ โดยเฉพาะการจัดสรรที่ดินโดยภาครัฐ ดังที่ได้ยกมาเปรียบเทียบในบทที่ 5 นั้น พบว่า โครงการจัดสรรรุ่นหลังๆ ได้ลดทอนความกว้างของถนนให้มีขนาดเล็กลง ตามแรงกดดันของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต้องจัดทำที่อยู่อาศัยให้ได้มากขึ้น เป็นผลให้มาตรฐานของขนาดถนนลดลง อย่างไรก็ตามการออกแบบถนนให้มีเขตทางที่กว้างนั้นสามารถช่วยบรรเทาปัญหาในเรื่องพื้นที่จอดรถและการจราจรที่ติดขัดได้ดีในระดับหนึ่ง ดังที่เห็นจากในบริเวณที่มีการกระจุกตัวของร้านอาหารในโครงการประชานิเวศน์ 1 ซึ่งมีการจอดรถบนผิวถนนเป็นจำนวนมาก แต่ก็ไม่ได้เป็นปัญหาสำหรับผู้อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามในปัจจุบันมาตรฐานเช่นนี้อาจประยุกต์ใช้ได้ยากกับพื้นที่กลางเมือง เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง แต่สามารถนำแนวคิดเรื่องมาตรฐานของถนนนี้ไปปรับใช้ในการวางแผนที่อยู่อาศัยและชุมชนขนาดใหญ่ในพื้นที่ชานเมือง หรือพื้นที่ต่างจังหวัดเพื่อความอยู่สบายในอนาคตได้ ซึ่งจะส่งผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดีของคนในที่อยู่อาศัยและชุมชนนั้นๆ

### 2) ขนาดแปลงที่ดิน

จากการศึกษาพบว่า ขนาดแปลงที่ดินมาตรฐานในพื้นที่โครงการมีขนาดใหญ่พอสมควรที่จะส่งเสริมให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แต่เนื่องด้วยราคาที่ดินที่สูง การเปลี่ยนแปลงจึงเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใหญ่มากนัก เช่น การให้เช่าเพื่อทำเป็นร้านอาหาร การปรับปรุงเป็นสำนักงาน หรือการก่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัยรวมที่มีขนาดไม่ใหญ่มากนัก และแม้แต่ในการอยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยวก็ตาม พบว่า มีการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม เป็น 2-3 หลังในที่ดินแปลงเดียวกันอยู่พอสมควร

เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง และอาจมีความต้องการที่อยู่อาศัยภายในเมืองเพิ่มขึ้นในอนาคต จึงมีความเสี่ยงในการรวมแปลงที่ดินและเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยรวมที่มีขนาดใหญ่ขึ้น เช่น อาคารสูง ดังปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นบนถนนสุขุมวิท และซอยอารีย์ อย่างไรก็ตามการที่เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีความเข้มแข็ง มีต้นทุนทางสังคมที่ดี มีกลไกทางสังคมที่มีการบริหารจัดการตัวเอง อาจทำให้การเปลี่ยนแปลงในระดับดังกล่าวเกิดขึ้นช้ากว่าพื้นที่อื่นๆ



## 2. การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยด้วยกลไกเฉพาะ

ความเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยได้มีการรวมกลุ่มการจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารจัดการพื้นที่ด้วยตนเองก่อนจะมีกฎหมายที่เกี่ยวกับองค์กรบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยมารองรับ โดยเป็นองค์กรที่ดำเนินการในลักษณะอาสาสมัคร มีการรวบรวมทรัพยากรทั้งในเชิงบุคลากรและงบประมาณด้วยความสมัครใจเพื่อการบริหารจัดการพื้นที่ของตนเอง ถือเป็นการทำงานร่วมกันทางสังคม (collective action) ที่เกิดขึ้นเองในพื้นที่เมืองที่ถูกพัฒนาขึ้นมาใหม่ในขณะนั้น ซึ่งน่าจะเป็นผลจากการตระหนักถึงปัญหาของชุมชน และความใส่ใจในการส่งเสริมและรักษาสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย และการรักษาผลประโยชน์ของส่วนรวมร่วมกัน ซึ่งอาจเป็นผลจากการที่ผู้อยู่อาศัยส่วนมากที่เป็นข้าราชการ มีฐานะทางสังคมที่ดีขึ้นตามกาลเวลาที่เปลี่ยนไป

ประเด็นที่น่าสนใจอีกประการหนึ่งคือ แม้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะอยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานครในการดูแลรักษาแล้ว แต่คณะกรรมการหมู่บ้านฯ ยังคงมีหน้าที่รักษาผลประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยโดยการสอดส่องดูแลและรับเรื่องร้องเรียนเพื่อประสานงานกับหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซึ่งจากปรากฏการณ์ดังกล่าว สะท้อนให้เห็นถึงจิตสำนึกในการมีส่วนร่วมเป็นเจ้าของ (sense of ownership) ของกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่น่าจะเกิดขึ้นจากความผูกพันที่อยู่อาศัยร่วมกันมาเป็นระยะเวลายาวนาน ที่มีการบริหารจัดการที่ดี ส่งผลให้เกิดสังคมที่ดี และมีคุณภาพชีวิตที่ดี

### 6.4 ข้อเสนอแนะ

ผลจากการศึกษาครั้งนี้จึงนำไปสู่ข้อเสนอแนะที่น่าจะเป็นประโยชน์ต่อแนวทางการวางผังชุมชนที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ในอนาคตต่อไปได้ ดังต่อไปนี้

1. ควรมีการวางผังและออกแบบชุมชนที่อยู่อาศัยให้ได้ตามมาตรฐานที่สูง เนื่องจากจะมีความยืดหยุ่นเพียงพอที่จะรองรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย

2. ควรจัดให้มีกลไกสำหรับการกำหนดมาตรการส่งเสริมและมาตรการควบคุมการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงการจัดแบ่งโซนการพัฒนาพื้นที่เพื่อส่งเสริมด้านพาณิชยกรรมโดยเฉพาะบริเวณ โดยอาจจัดทำเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถพัฒนาตามความต้องการของประชาชนในพื้นที่

3. ควรส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดความร่วมมือและระบบการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยที่เกิดจากคนพื้นที่นั้น เพื่อเป็นกลไกที่ช่วยสนับสนุนภาครัฐในการดูแลสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของคนในพื้นที่เอง

## 6.5 งานวิจัยในอนาคต

งานวิจัยเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่มกรณีศึกษา: หมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 ทำให้ทราบถึง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลง และผลกระทบต่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้เห็นประเด็นที่น่าสนใจในการศึกษาเพิ่มเติมในอนาคต เช่น การเปลี่ยนแปลงในเชิงอำนาจความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ปัจจัยที่ทำให้เกิดชุมชนเข้มแข็งเนื่องจากในพื้นที่มีองค์กรบริหารจัดการที่อยู่อาศัยโดยมาจากคนในพื้นที่เอง เป็นต้น นอกจากนี้การวิจัยในครั้งนี้ มุ่งเน้นการศึกษาภายในพื้นที่หมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1 โดยเฉพาะบริเวณที่ถูกวางแผนไว้ให้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงเท่านั้น ซึ่งมีส่วนที่ไม่ได้ทำการศึกษา จึงเสนอแนะให้มีการศึกษาพื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่สาธารณูปการต่างๆ ภายในหมู่บ้าน และทำการศึกษาริบทโดยรอบภายนอกหมู่บ้านด้วย



## แบบสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1

แสดงรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1

1. แนวขอบเขตของหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1 อยู่ตรงไหน
2. ประวัติการจัดสรรที่ดิน
  - 2.1. ลำดับเวลาและการเปลี่ยนแปลงใหญ่ๆ ที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่หมู่บ้าน
  - 2.2. องค์กรใดเป็นผู้ดำเนินโครงการ (ภาครัฐ/เอกชน) และมีวัตถุประสงค์อย่างไร
3. เมื่อเปรียบเทียบการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังการจัดสรรที่ดินเดิมกับแผนที่จากการสำรวจในปัจจุบัน พบว่า
  - 3.1. ตำแหน่งการใช้ประโยชน์ที่ดินได้เปลี่ยนแปลงไป เช่น บริเวณที่กำหนดเป็นโรงเรียนอนุบาลเปลี่ยนเป็นที่พักอาศัย เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเป็นผลมาจากอะไร
  - 3.2. มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นพาณิชยกรรมสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงคืออะไร และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมีอะไรบ้าง
4. บริเวณใดบ้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของรัฐ และระบบการดูแลรักษาเป็นอย่างไร

ส่วนที่ 2 : คณะกรรมการหมู่บ้านประชาชนิเวณ 1

1. ประวัติการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นอย่างไร
2. คณะกรรมการหมู่บ้านมีอำนาจและหน้าที่อย่างไรบ้าง
3. กิจกรรมที่ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านมีอะไรบ้าง
4. ปัญหาโรงเรียนมีอะไรบ้าง
5. การประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐเพื่อการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเป็นอย่างไร

สัมภาษณ์เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 27 ธันวาคม พ.ศ.2561 ณ ที่ทำการบริเวณสวนป่าประชาชนิเวณ 1 เวลา 15:00 น. และเมื่อวันศุกร์ที่ 18 มกราคม พ.ศ.2562 และเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการหมู่บ้าน เมื่อวันที่ 20 มกราคม พ.ศ.2562

## แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ประเภทการค้าและการบริการ
  - 1.1. ท่านอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้หรือไม่
  - 1.2. ท่านเป็นเจ้าของแปลงที่ดินเอง หรือเป็นสัญญาเช่า
  - 1.3. เริ่มต้นกิจการตั้งแต่ปีไหน และจะทำกิจการต่อถึงปีไหน
  - 1.4. เวลาเปิด-ปิดของการให้บริการ
  - 1.5. สาเหตุที่เลือกพื้นที่ตรงนี้คืออะไร
  - 1.6. กลุ่มลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเป็นประเภทไหน
    - 1.6.1. คนในหมู่บ้าน หรือ คนนอกพื้นที่
    - 1.6.2. ช่วงอายุ (หมายถึง วัยเรียน วัยทำงาน ผู้สูงอายุ)
    - 1.6.3. เพศ
  - 1.7. การเดินทางของลูกค้ามายังไง เช่น รถยนต์ส่วนตัว จักรยานยนต์ เดิน และอื่นๆ
  - 1.8. พบปัญหาอะไรบ้าง (ที่จอดรถ, น้ำเน่าเสีย, น้ำท่วม, เพื่อนบ้านรบกวน และอื่นๆ)
2. สำนักงานและบริษัท
  - 2.1. ท่านอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้หรือไม่
  - 2.2. ท่านเป็นเจ้าของแปลงที่ดินเอง หรือเป็นสัญญาเช่า
  - 2.3. เป็นธุรกิจเกี่ยวกับอะไร มีการธุรกิจเสริมประเภทอื่นอีกหรือไม่
  - 2.4. มีกลุ่มลูกค้าเข้ามาใช้งานในพื้นที่ไหม เฉลี่ยหนึ่งวันประมาณกี่คน
  - 2.5. เริ่มต้นกิจการตั้งแต่ปีไหน และจะทำกิจการต่อถึงปีไหน
  - 2.6. เวลาเปิด-ปิดของสำนักงาน
  - 2.7. จดทะเบียนประเภทของธุรกิจเป็นแบบใด
  - 2.8. สาเหตุที่เลือกพื้นที่ตรงนี้คืออะไร
  - 2.9. พบปัญหาอะไรบ้าง (ที่จอดรถของลูกค้าคนในสำนักงานเพียงพอไหม และอื่นๆ)

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 17 เมษายน พ.ศ.2562 วันพฤหัสบดีที่ 18 เมษายน พ.ศ.2562 และวันศุกร์ที่ 19 เมษายน พ.ศ.2562 อีกทั้งยังได้มีการโทรติดตามการสัมภาษณ์ทางโทรศัพท์ เนื่องจากผู้ประกอบการไม่เข้าประจำที่ร้านหรือบริษัท

### แบบสอบถาม

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม กรณีศึกษา : หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1  
(THE LAND USE CHANGES OF HOUSING ESTATE DEVELOPED IN THE FIRST AGE: A CASE STUDY OF PHACHANIWET 1)

โดย นางสาว ปฐมา ภัยม่วงแก้ว (นิสิตระดับปริญญาโท ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม (9 ข้อ)

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบ (4 ข้อ)

ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะ (3 ข้อ)

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในข้อที่ตรงกับท่านมากที่สุด

#### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

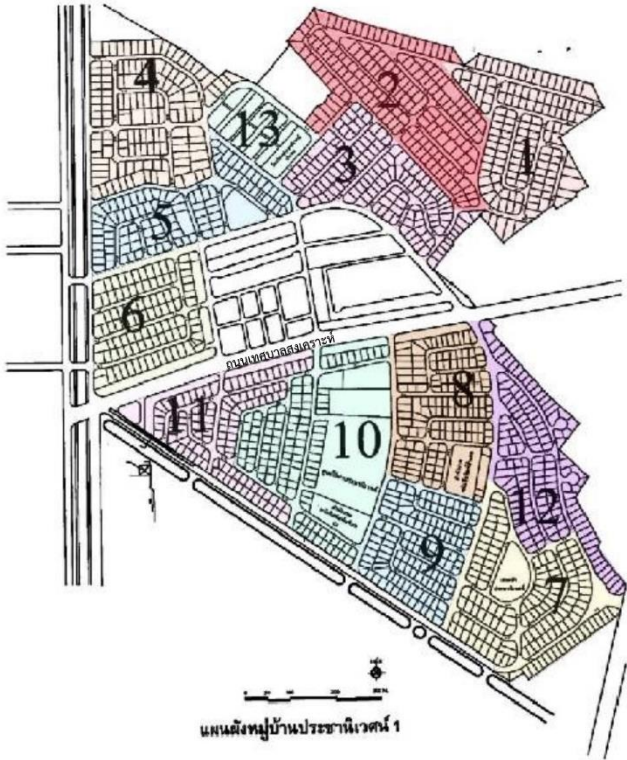
1. เพศ  หญิง  ชาย
2. อายุ ..... ปี
3. อาชีพ  นักเรียน/นิสิต/นักศึกษา  พนักงานประจำ  ธุรกิจส่วนตัว  
 Freelance/Part time  รับราชการ  อื่นๆ .....
4. วุฒิการศึกษา  ต่ำกว่า ป.ตรี  ปริญญาตรี  ปริญญาโท  สูงกว่า ป.โท
5. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน  15,000 – 20,000 บาท  20,001 – 25,000 บาท  
 25,001 – 30,000 บาท  มากกว่า 30,001 บาทขึ้นไป
6. สถานะความเป็นเจ้าของบ้าน  เจ้าของบ้าน  สมาชิกในบ้าน
7. กรรมสิทธิ์ที่ดิน  ซื้อ  เช่า
8. สมาชิกในครัวเรือน ..... คน (รวมผู้ตอบแบบสอบถาม)
9. สถานที่ทำงาน  อยู่ภายในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1  
 อยู่นอกหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 แต่อยู่ในเขตจตุจักร  
 อยู่นอกเขตจตุจักร

#### ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

คำถาม	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	ไม่มีผล
1. ท่านเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในหมู่บ้านจากที่อยู่อาศัยไปเป็นพาณิชยกรรมต่างๆ (ร้านค้า สำนักงาน หอพัก) ส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 มากน้อยเพียงใด					
2. ท่านเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่อไปนี้ส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 มากน้อยเพียงใด					
2.1 การค้าและการบริการ (ร้านค้า ร้านอาหาร การบริการต่างๆ)					
2.2 อาคารสำนักงานและบริษัท					
2.3 ที่พักอาศัยรวม (หอพัก บ้านแถว ตึกแถว)					

3. ท่านคิดว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ 2. ส่งผลกระทบต่อด้านใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
 ที่จอดรถ  การจราจรติดขัด  ส่งเสียงดัง  การจัดการขยะ  อื่นๆ ระบุ .....

4. ท่านคิดว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ 2 ส่งผลกระทบต่อด้านใดมากที่สุด .....  
 และบริเวณไหน เขตที่ ..... (ดูแผนที่ด้านล่าง) ถ้าเป็นไปได้ ระบุชื่อ .....



แผนผังหมู่บ้านประชาชนีเวณ 1

**ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะ**

1. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในหมู่บ้านประชาชนีเวณ 1  
 เห็นด้วย เพราะ .....  
 เห็นด้วยบางส่วนและไม่เห็นด้วยบางส่วน เพราะ.....  
 ไม่เห็นด้วย เพราะ .....

2. จากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในหมู่บ้านประชาชนีเวณ 1 ที่ท่านพบเห็น  
 ท่านคิดว่าควรมีการบริหารจัดการพื้นที่เพื่อบรรเทาผลกระทบนั้นอย่างไร  
 .....  
 .....  
 .....

3. ข้อเสนอแนะอื่นๆ  
 .....  
 .....

## บรรณานุกรม

- Hillier B., & J., H. (1984). *The Social Logic of Space*. Cambridge, New York: Cambridge University Press.
- กรมพัฒนาที่ดิน. (2561). ข้อมูลการใช้ที่ดิน. Retrieved from [http://www.ldd.go.th/www/lek\\_web/web.jsp?id=18907](http://www.ldd.go.th/www/lek_web/web.jsp?id=18907)
- ก้องภพ สุขกิจบำรุง. (2542). ทฤษฎีและความรู้ทางด้านผังเมือง. *ข่าวสารกรมการผังเมือง*, ฉบับที่ 72.
- กาญจนา ตั้งชลทิพย์. (2550). กรุงเทพมหานคร: เมืองโตเดี่ยวตลอดกาลของประเทศไทย.
- เจนการ เจนการกิจ. (2547). ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- ชมขวัญ ชำนิประศาสน์. (2538). ทศนคติของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2535. (เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ชานน กิติโสภาคกุล. (2557). ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าที่ทำให้เกิดการพัฒนาด้านศักยภาพตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- นิกร ศิริโรจนานนท์. (2555). ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ – สังคมที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน: กรณีศึกษา พื้นที่ลุ่มน้ำวัง ท้องที่ตำบลป่าหุง อำเภอพาน จังหวัดเชียงราย.
- นิพันธ์ วิเชียรน้อย. (2552). การผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย. *วารสารกรมโยธาธิการและผังเมือง*, 27-37.
- เบญจวรรณ คงสว่าง. (2534). การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท: กรุงเทพมหานคร. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- บุรณา ตรีบัณฑิตกุล. (2540). ศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตตำบลคลองแห อำเภอกาบัง จังหวัดสงขลา. มหาวิทยาลัยทักษิณ,
- ยุวดี ศิริ. (2559). การพัฒนาของที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดินที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2500-2530. Retrieved from จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย:
- รัฐติการ คำบุศย์. (2548). การท่องเที่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน กรณีศึกษา : เกาะเกร็ด จ.นนทบุรี. สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, กรุงเทพฯ.
- ราชกิจจานุเบกษา. (2543). พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (Vol. เล่ม 117).
- วารุณี ต้นติวังศ์วานิช. (2552). ธุรกิจการค้าปลีก. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา.
- ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร. (2553). ข้อมูลพื้นฐานของจังหวัดกรุงเทพมหานคร. Retrieved from วิทยาลัยสารพัดช่างพระนคร: <http://itcenter.bpc.ac.th/data/province.pdf>



สะไปทอง กันนะ. (2556). ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยว อำเภอสวน  
ผึ้ง จังหวัดราชบุรี. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์,

สำนักงานศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (2561). โครงการจัดทำพิพิธภัณฑ์เสมือน  
(Virtual Museum) การเรียนรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย.

สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ. (2556). ข้อกำหนดข้อมูลภูมิสารสนเทศพื้นฐาน (FGDS).

สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร. (2542). จากเทศบาลสู่กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร.

สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร. (2544). รายงานสถานการณ์คุณภาพสิ่งแวดล้อมของกรุงเทพมหานคร.

สำนักผังเมือง. (2547). ข้อมูลพื้นฐานเพื่อการผังเมือง. กรุงเทพฯ.

สำนักพัฒนามาตรฐาน. (2549). เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม พ.ศ.2549.

สิทธิพล กุสุมอรัญญา. (2539). แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินในพื้นที่อำเภอบางบัวทองจังหวัดนนทบุรี.

สุภารัตน์ บุญสร้าง และ ไพศิษฐ์ พิพัฒน์กุล. (2552). ปัญหาในการบังคับใช้กฎหมาย ตามพระราชบัญญัติการจัดสรร  
ที่ดิน พ.ศ.2543 : กรณีศึกษาว่าด้วยการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต,  
กรุงเทพฯ.

สุพรรณิ ทักษิณสัมพันธ์. (2547). การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการวางแผนจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริเวณลุ่มน้ำโดยรอบเขตอุทยานแห่งชาติภูพาน จังหวัดสกลนคร.  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, กรุงเทพมหานคร.

สุรีย์ บุญญานุพงศ์. (2544). การใช้ที่ดินในเมือง.

สุริรัตน์ ณ นคร. (2526). การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและผลกระทบทางเศรษฐกิจสังคมที่มีต่อเกษตรกร เขต  
หนองแขม กรุงเทพมหานคร. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์,

สุวัฒนา คหิณฑพงศ์. (2548). ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในชุมชน บริเวณพื้นที่  
เกษตรกรรมชานเมือง : กรณีศึกษาบ้านบัว หมู่ที่ 5 ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่.  
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่,

อรณพ ศรีวานิติ. (2543). การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนิเวณคัน. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

อรุณ ดันคุณะกุล. (2545). การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้าในเคหะชุมชน : กรณีศึกษา เคหะชุมชน

สมุทรปราการ 1. (เคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

อาสาสมัครวิกิพีเดีย. (2558). ทฤษฎีทำเลที่ตั้ง. Retrieved from

<https://th.wikipedia.org/wiki/%E0%B8%97%E0%B8%A4%E0%B8%A9%E0%B8%8E%E0%B8%B5%E0%B8%97%E0%B8%B3%E0%B9%80%E0%B8%A5%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%95%E0%B8%B1%E0%B9%89%E0%B8%87>



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ปฐมา ภัยพ่องแผ้ว
วัน เดือน ปี เกิด	14 ธันวาคม 2532
วุฒิการศึกษา	สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมปลายจากโรงเรียนมกุฎเมืองราชวิทยาลัย และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ (ประสานมิตร) และเข้าศึกษาในระดับบัณฑิตศึกษา หลักสูตรการวางแผนภาคและเมือง มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY