



## รายงานผลการวิจัย

เรื่อง

พัฒนาการ วิธีการดำเนินชีวิต การอยู่อาศัย กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ชุมชน ซอยประชาชื่น-นนทบุรี 8

Develop, Life Style, Activities Forms and Land Use  
Of Soi Prachrachen-Nonthaburi 8, Nonthaburi

โดย

อรุณ ศิริจานุสรณ์

มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

รายงานผลวิจัยนี้ได้รับทุนอุดหนุนจากมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

2551

## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาวิจัยฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาและความช่วยเหลือจากบุคคลหลายท่าน โดยผู้ศึกษาวิจัยขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร. อุปถัมภ์ สายแสงจันทร์ คณบดีคณะบริหารธุรกิจ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชนะใจ เตชาวิทยาพร รองคณบดีคณะบริหารธุรกิจ ฝ่ายวิชาการ ให้โอกาสได้ทำการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ รวมทั้ง ดร. จินตนัย ไพโรสถนท์ หัวหน้าภาควิชาการบริหารทรัพยากรมนุษย์ ที่สนับสนุนในการศึกษาวิจัยอีกทางหนึ่งด้วย

ขอขอบพระคุณหน่วยงานต่างๆ ทุกแห่ง ที่ให้ความร่วมมือเอื้อเฟื้อข้อมูลในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ตลอดจนข้าราชการ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต่างๆ และประชาชนในชุมชนกรณีศึกษา ที่ได้รับความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าของผู้ประกอบการทุกๆ ท่านในย่านชุมชน ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8

ท้ายที่สุด ขอกราบขอบพระคุณ คุณวรรณารถ หล่อวานิชรัตน์ ผู้ซึ่งเป็นกำลังใจและให้ความช่วยเหลือในทุกๆ ด้านอย่างเสมอมาโดยตลอดระยะเวลาในการศึกษาวิจัย จนทำให้ข้าพเจ้าประสบความสำเร็จในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้อย่างลุล่วงและเป็นผลสำเร็จได้ด้วยดี

อรุณ ศิริจานุสรณ์  
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต  
พ.ศ. 2551

## สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
บทคัดย่อ	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ (Abstract)	ค
กิตติกรรมประกาศ	ง
สารบัญ	จ
สารบัญตาราง	ช
สารบัญแผนภูมิ	ซ
สารบัญภาพ	ฅ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	11
1.3 สมมติฐานของการวิจัย	11
1.4 ขอบเขตของการวิจัย	11
1.5 วิธีของการดำเนินงานและระเบียบวิธีวิจัย	12
1.6 ประโยชน์ที่ได้รับของการดำเนินงานวิจัย	13
1.7 ระยะเวลาและแผนการดำเนินงานวิจัย	14
<b>บทที่ 2 องค์ประกอบของชุมชน</b>	
2.1 ความสำคัญของชุมชนเมือง	15
2.2 ชุมชนเมืองและกระบวนการกลายเป็นชุมชนเมือง	15
2.3 ปัจจัยที่ก่อให้เกิดชุมชนเมือง	18
2.4 กระบวนการกลายเป็นชุมชนเมือง	18
2.5 วิวัฒนาการของชุมชนเมือง	21
2.6 หน้าที่ของชุมชนเมือง	25
2.7 ประเภทของชุมชนเมือง	25
2.8 การเลือกที่ตั้งกิจกรรมในเขตชุมชนเมือง	27
2.9 ประเภทของการใช้ที่ดิน	29
2.10 ชุมชนที่มีลักษณะเฉพาะทางการประกอบธุรกิจการค้าในกรุงเทพมหานคร	42

## สารบัญ (ต่อ)

เนื้อหา	หน้า
<b>บทที่ 3 แนวความคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
3.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน	52
3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับวิวัฒนาการของชุมชนเมือง	55
3.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง	57
3.4 แนวความคิดเกี่ยวกับระบบกิจกรรมและทำเลที่ตั้ง	60
3.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	63
<b>บทที่ 4 ระเบียบวิธีวิจัย</b>	
4.1 กรอบแนวความคิดในการศึกษาวิจัย	66
4.2 ลำดับขั้นตอนในการศึกษาวิจัย	67
4.3 ประชากร กลุ่มตัวอย่างและเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาวิจัย	69
4.4 การประมวลผลและการวิเคราะห์ข้อมูล	70
<b>บทที่ 5 สภาพเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษาวิจัย</b>	
5.1 ลักษณะทางกายภาพ	71
5.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ	82
<b>บทที่ 6 พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของชุมชน</b>	
6.1 พัฒนาการการตั้งถิ่นฐานของชุมชนกรณีศึกษา	87
6.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนกรณีศึกษา	96
6.3 ลักษณะอาคารและพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา	101
<b>บทที่ 7 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ</b>	
7.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินกิจกรรมของชุมชน	105
7.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาค้างต่อไป	107
บรรณานุกรม	112
ภาคผนวก ก ตัวอย่างแบบสอบถาม	114
ภาคผนวก ข กฎกระทรวง ผังการใช้ที่ดิน จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2549	119
ภาคผนวก ค กฎกระทรวงว่าด้วยสำหรับกิจการหอพัก พ.ศ.2549	131
ภาคผนวก ง การบริหารจัดการพื้นที่ภายในชุมชน ตามนโยบายจัดระเบียบสังคม	147

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
ตารางที่ 1.1. ระยะเวลา และแผนการดำเนินงานทำการวิจัย (Gantt chart)	14
ตารางที่ 5.1. แสดงปริมาณและประเภทของผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา	80
ตารางที่ 5.2. แสดงความหนาแน่นต่อพื้นที่ของผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา	82
ตารางที่ 5.3. แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา	84

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1. แสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของชุมชน	2
แผนภูมิที่ 3.1. แสดงความสัมพันธ์ของแนวความคิดเกี่ยวกับระบบกิจกรรมและทำเลที่ตั้ง	61
แผนภูมิที่ 3.2. แสดงความสัมพันธ์ ทฤษฎีของโกลเลจ และสทิมชัน	62
แผนภูมิที่ 4.1. แสดงกรอบแนวความคิด การศึกษาวิจัย	66
แผนภูมิที่ 4.2. แสดงลำดับขั้นตอนการศึกษาวิจัย	67
แผนภูมิที่ 5.1. แสดงปริมาณและประเภทของผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา	81
แผนภูมิที่ 5.2. แสดงปริมาณความหนาแน่นของผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา	83

## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
ภาพที่ 2.1. แสดงลักษณะของการเริ่มก่อตัวของชุมชนเมือง สมัยกรีกโบราณ	16
ภาพที่ 2.2. แสดงลักษณะของชุมชนเมืองที่มีศาสนสถานเป็นศูนย์กลาง	17
ภาพที่ 2.3. แสดงชุมชนเมืองชาวกรีกโบราณ	20
ภาพที่ 2.4. แสดงชุมชนเมืองชาวเขมรโบราณ	20
ภาพที่ 2.5. แสดงชุมชนเมืองโบราณในประเทศลิเบีย อายุกว่า 3,500 ปี	22
ภาพที่ 2.6. แสดงลักษณะสถาปัตยกรรม เมืองฟลอเรนซ์ ประเทศอิตาลี	23
ภาพที่ 2.7. แสดงลักษณะความหรูหราของสถาปัตยกรรม สมัยยุคกลาง ประเทศอิตาลี	24
ภาพที่ 2.8. แสดงอุทยานประวัติศาสตร์แห่งสำคัญ (มรดกโลก) จังหวัดสุโขทัย	26
ภาพที่ 2.9. แสดงระบบคมนาคมที่สะดวกของกรุงเทพฯ (ศูนย์กลางทั้งหมดของประเทศไทย)	27
ภาพที่ 2.10. แสดงย่านพาณิชยกรรม บริเวณสี่แยกราชประสงค์	30
ภาพที่ 2.11. แสดงย่านพาณิชยกรรม บริเวณถนนเยาวราช	31
ภาพที่ 2.12. แสดงย่านที่อยู่อาศัย ที่ระบบขนส่งมวลชนมีอิทธิพลต่อการกำหนดที่ตั้ง	31
ภาพที่ 2.13. แสดงย่านชุมชนการศึกษา (ท่าพระจันทร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)	32
ภาพที่ 2.14. แสดงย่านชุมชนการศึกษา (สยามสแควร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)	33
ภาพที่ 2.15. แสดงย่านชุมชนประวัติศาสตร์ (ปราสาทหินพนมรุ้ง จังหวัดบุรีรัมย์)	34
ภาพที่ 2.16. แสดงย่านชุมชนบริเวณสถานีรถไฟหัวลำโพง	35
ภาพที่ 2.17. แสดงสวนสาธารณะกลางชุมชนเมือง (สวนลุมพินี)	36
ภาพที่ 2.18. แสดงสวนสาธารณะขนาดใหญ่ (Central Park: USA)	37
ภาพที่ 2.19. แสดงสวนสาธารณะขนาดใหญ่ (สวนหลวง ร.9)	37
ภาพที่ 2.20. แสดงสวนสาธารณะเชิงอนุรักษ์ (พระราชวังสนามจันทร์ จังหวัดนครปฐม)	38
ภาพที่ 2.21. แสดงการสัญจรทางรถไฟ ที่เป็นทางเลือกใหม่ที่ประหยัดเวลาและสะดวก	39
ภาพที่ 2.22. แสดงลักษณะของถนนสายประธาน (ถนนวิภาวดีรังสิต กรุงเทพฯ)	40
ภาพที่ 2.23. แสดงลักษณะของถนนสายรอง (ถนนพญาไท สี่แยกปทุมวัน กรุงเทพฯ)	41
ภาพที่ 2.24. แสดงลักษณะของถนนสายรอง (ถนนพัฒนาการ กรุงเทพฯ)	41
ภาพที่ 2.25. แสดงพื้นที่ชุมชนสำเพ็ง (บริเวณถนนเจริญกรุง)	43
ภาพที่ 2.26. แสดงพื้นที่ชุมชนคลองถม (บริเวณถนนเจริญกรุง)	44
ภาพที่ 2.27. แสดงพื้นที่ชุมชนเยาวราช สมัย พ.ศ.2488 (บริเวณถนนเยาวราช)	45
ภาพที่ 2.28. แสดงพื้นที่ชุมชนประตูน้ำ (บริเวณถนนเพชรบุรี)	46
ภาพที่ 2.29. แสดงพื้นที่ชุมชนสี่แยกราชประสงค์ (บริเวณถนนราชประสงค์)	46
ภาพที่ 2.30. แสดงพื้นที่ชุมชนศูนย์ราชการแห่งใหม่ (บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ)	48

## สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
ภาพที่ 2.31. แสดงพื้นที่ชุมชนพาณิชยกรรม (บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์)	49
ภาพที่ 2.32. แสดงพื้นที่ชุมชนพาณิชยกรรม (บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์)	49
ภาพที่ 2.33. แสดงพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8	50
ภาพที่ 5.1. แสดงทางเข้าหลักพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8	71
ภาพที่ 5.2. แสดงแผนที่ขอบเขตชุมชนกรณีศึกษา ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8	72
ภาพที่ 5.3. แสดงบรรยากาศภายในชุมชนฯ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดั้งเดิม	73
ภาพที่ 5.4. แสดงถนนสายหลักภายในชุมชนฯ	74
ภาพที่ 5.5. แสดงถนนสายย่อย (ซอยย่อยเพ็ชรรัตน์ 1) ภายในชุมชนฯ	75
ภาพที่ 5.6. แสดงถนนสายย่อย (ซอยย่อยเพ็ชรรัตน์ 2) ภายในชุมชนฯ	75
ภาพที่ 5.7. แสดงสะพาน ภายในชุมชนฯ	76
ภาพที่ 5.8. แสดงลักษณะการจอดรถ ภายในชุมชนฯ	79
ภาพที่ 5.9. แสดงศูนย์ประสานงาน Campus Safety Zone ภายในชุมชนฯ	79
ภาพที่ 5.10. แสดงการวางผังهابเร่ ภายในชุมชนฯ	82
ภาพที่ 6.1. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ	93
ภาพที่ 6.2. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ	93
ภาพที่ 6.3. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ	94
ภาพที่ 6.4. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ	94
ภาพที่ 6.5. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ	95
ภาพที่ 6.6. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ	95
ภาพที่ 6.7. แสดงเส้นทางสัญจรชุมชนกรณีศึกษาฯ ที่เชื่อมต่อกับ ซอยฯ 7	98
ภาพที่ 6.8. แสดงเส้นทางสัญจรชุมชนกรณีศึกษาฯ ที่เชื่อมต่อกับ ซอยฯ 8/1	98

**ชื่อเรื่อง :** พัฒนาการ วิธีการดำเนินชีวิต การอยู่อาศัย กิจกรรม  
และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ชุมชนซอยประชาชื่นนนทบุรี 8

**ผู้วิจัย :** อรุณ ศิริจานุสรณ์ **สถาบัน:** มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

**ปีที่พิมพ์ :** พุทธศักราช 2551 **สถานที่พิมพ์:** มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

**แหล่งที่เก็บรายงานการวิจัยฉบับสมบูรณ์ :** ศูนย์วิจัยมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

**จำนวนหน้างานวิจัย :** 150 หน้า

## บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงการ พัฒนาการ และความสัมพันธ์ระหว่าง พัฒนาการ วิธีการดำเนินชีวิต การอยู่อาศัย กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของคนใน ชุมชน ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 ตั้งแต่ช่วงระยะเวลาในอดีต จนกระทั่งถึงช่วงเวลาปัจจุบัน รวมถึงการศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อลักษณะของกิจกรรม และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้สภาพการดำเนินชีวิต และการอยู่อาศัยภายในชุมชน ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 เปลี่ยนแปลงไป โดยแบ่งการศึกษาวิจัย ออกเป็น 4 ช่วงอายุ คือ ยุคก่อตั้งของชุมชนกรณีศึกษา (ช่วงปี พ.ศ. 2475-2500) ยุคพัฒนาการแรกของชุมชนกรณีศึกษา (ช่วงปี พ.ศ. 2501-2530) ยุคพัฒนาการที่สองของชุมชนกรณีศึกษา (ช่วงปี พ.ศ. 2531-2540) และ ยุคพัฒนาการทุนนิยมของชุมชนกรณีศึกษา (ช่วงปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ผลการศึกษา พบว่า ชุมชนซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 มีการพัฒนาการอย่างยาวนาน เดิมเป็นชุมชนที่เน้นการทำอาชีพเกษตรกรรม เนื่องจากมีความอุดมสมบูรณ์ของระบบชลประทาน ส่งผลให้วิธีการดำเนินชีวิตและกิจกรรมผูกพันที่เน้นด้านเกษตรกรรม ทั้งในเรื่องอาคารสิ่งปลูกสร้าง การอยู่อาศัยและประกอบอาชีพ ต่อมาชุมชนได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาการ จากพื้นที่โดยรอบ ทั้งเรื่องการค้าคมนาคม เศรษฐกิจ วัฒนธรรมที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพการดำเนินชีวิต และกิจกรรมภายในชุมชน รวมถึงการขยายตัวเพิ่มขึ้นของประชากรในชุมชนมากขึ้น จึงก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงในด้านวัฒนธรรม ประเพณี และวิถีชีวิต ซึ่งเป็นปัจจัยเหล่านี้ ที่ส่งผลต่อเนื่องทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพการดำเนินชีวิต และกิจกรรม เกิดการเปลี่ยนแปลงไป ด้วยปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ มีอิทธิพลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในชุมชน จากการเพื่อยุอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว มาเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหลากหลาย มีการจัดระบบจัดสรร การเปลี่ยนถ่ายของเจ้าของที่ดิน รูปแบบการพัฒนาที่ดินเพื่อทั้งการอยู่อาศัย ประเภทแบ่งเช่า การพาณิชย์กรรม และสถาบันการศึกษา มากขึ้น

## บทคัดย่อ (ต่อ)

รวมทั้งส่งผลให้กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในชุมชนมีความหลากหลายมากขึ้น นอกจากนี้การใช้ประโยชน์ที่ดิน ก็จะต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ที่ดินและสิ่งแวดล้อมที่มีความเข้มงวดมากขึ้นในปัจจุบัน อีกด้วย ทั้งนี้จากการศึกษาวิจัย ถึงการพัฒนาการ สภาพวิถีการดำเนินชีวิต และวิเคราะห์ ถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุด ต่อการเปลี่ยนแปลง สภาพการดำเนินชีวิต กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภายในชุมชน ได้แก่

1. ปัจจัยด้านกายภาพ
2. ปัจจัยด้านการคมนาคมขนส่ง
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ
4. ปัจจัยด้านสังคมและวัฒนธรรม

อาจจะกล่าวได้ว่า พัฒนาการต่างๆ แต่ช่วงระยะเวลาของชุมชน สามารถสรุปได้ว่า ปัจจัยด้านต่างๆ เหล่านี้ ล้วนมีความสำคัญและปฏิสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกัน โดยไม่สามารถขาดปัจจัยตัวใดตัวหนึ่งได้เลย โดยปัจจัยทุกด้านนี้ จะเอื้ออำนวยให้เกิดการพัฒนาการและเปลี่ยนแปลง สภาพการดำเนินชีวิต กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภายในชุมชน ที่หลากหลาย มีคุณค่ามากขึ้น และตอบรับกับความต้องการของคนภายในชุมชน ได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งสามารถส่งผลที่เป็นข้อดี ที่ทำให้เกิดการพัฒนาการและขยายตัวความเจริญ พร้อมทั้งมูลค่าของที่ดิน ไปยังพื้นที่ชุมชนข้างเคียงได้อีกด้วย

**Research Title:** Develop, Life Style, Activities Forms and Land Use  
Of Soi Prachrachen-Nontaburi 8, Nontaburi

**Name:** Arun Sirijanusorn **Field of study:** Dhurakij Pundit University

**Year:** November 2551 **Field of paper:** Dhurakij Pundit University

**Field of paper research complete:** Dhurakij Pundit University of reserach

**Page:** 150 pp.

### Abstract

This research aims to study variables in Develop, life style, activities forms and land use of soi Prachrachen-Nontaburi 8, Nontaburi. However, most of those the community to city center and education zone. Influencing changes factors in land use, life style and activities of soi Prachrachen-Nontaburi 8, Nontaburi. It develops to past follow up to the present. This research to information about to background, community theories, community design, interview and case study Cover for people: type to fix place and people: type to change place. This research to analysis study 4 parts: 1/ start up community part (1932-1957), 2/ first develops part (1958-1987), second develops part (1988-1997) and modernization develops part (1998-present).

The findings indicate that at Develop, life style, activities forms and land use of soi Prachrachen-Nontaburi 8, Nontaburi. The change at community to part economic and education to very high. The people: type to fix place for main people: Business Company at community or semi people: students for rent an apartment follow up change my lift to lift style and activities. To want follow up to factors to the first. This information analysis to point form case study and interview 2 case people. To concussions to 4 factors, 1/ Physical factors, 2/ Transportation factors 3/ Economic factors and 4/ Social and culture factors in influencing follow to change to in land use, life style and activities to high value. Researchers would like to generate future gratitude to when it may concern on analysis and supporting implementation planning of such guidelines, of which many student and communities within the university will be benefited.

Based on the findings, the following recommendations can be made. First, promotional measures should be devised by the public sector which would give more significance to the Influencing changes factors of community. Follow up to Develop, life style, activities forms and land use to high value to land use and around form area.

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1. ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

##### 1.1.1. ความสัมพันธ์ ของ ชุมชน

เนื่องจากการเพิ่มของพลเมืองทั่วโลกเป็นบรรทัดฐานทำให้ประชากรมีการย้ายถิ่น และเกิดปรากฏการณ์รวมตัวกันอยู่ในเขตชุมชนเพิ่มมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ส่งผลให้ชุมชนที่มีอยู่แล้วมีการขยายจนมีขนาดใหญ่ขึ้น หรืออาจเกิดการสร้างชุมชนใหม่ หากพิจารณาจากรายละเอียดที่ปรากฏ พบว่า กระบวนการเกิดเป็นชุมชนของประเทศไทยนั้น เริ่มขึ้นเมื่อมีการสำรวจพลเมืองในประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2454<sup>1</sup> และหลังจากนั้นก็ได้มีการรายงานแสดงจำนวนพลเมืองที่อาศัยในเขตชุมชนหรือเทศบาลเป็นครั้งแรกในปี พ.ศ. 2490<sup>2</sup> ซึ่งการให้นิยามของคำว่าเขตชุมชน (Urban Place) ในครั้งนั้นอาจจะยังไม่มีควมรัดกุมเพียงพอ และเอกสารบันทึกที่ชัดเจน จึงทำให้การสำรวจดังกล่าวไม่เป็นที่ปรากฏ หรือนำมาใช้อ้างอิงเป็นอย่างทางการมากนัก

คำว่า “ชุมชน” ในหนังสือ Community Structure and Change โดย Nelson Ranson และ Verner ได้ให้ความหมายว่า ชุมชนหมายถึง พื้นที่ทางภูมิศาสตร์หรือกลุ่มปัจเจกชน ซึ่งอาศัยอยู่ในท้องถิ่นนั้นๆ หรือความผูกพันทางใจของผู้ที่อยู่อาศัยกับสื่อศูนย์กลางของพลเมืองในท้องถิ่นนั้น ชุมชนจะเป็นโครงสร้างทางสังคมอีกแบบหนึ่ง มีระบบโครงสร้างของส่วนต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์อย่างชัดเจน

ชุมชนของสิ่งมีชีวิต คือ หน้าที่และโครงสร้างหรือองค์การของสิ่งมีชีวิต ซึ่งเป็นผลมาจากความสัมพันธ์และอิทธิพลระหว่างชีวิตกับชีวิตในพื้นที่แห่งหนึ่ง ลักษณะสำคัญทางสังคมของชุมชนนั้น จึงจะต้องประกอบด้วย

1. ประชากรที่รวมกันอยู่ในพื้นที่จำกัดแห่งหนึ่ง
2. มีความผูกพันกับพื้นที่ที่ครอบครองอยู่
3. ชีวิตแต่ละชีวิตที่อาศัยอยู่ในพื้นที่นั้นมีความสัมพันธ์กัน และมีความปรารถนา ร่วมกันในลักษณะของเงื่อนไขในการดำรงชีวิต ซึ่งมีใช้เงื่อนไขทางสังคม

<sup>1</sup> สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2548, ทิวราชอาณาจักร, หน้า 4.

<sup>2</sup> จดหมายเหตุแห่งชาติ, สารานุกรมประเทศไทย ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 พ.ศ. 2549, หน้า 28.

แต่หากจะแยกให้เห็นถึงองค์ประกอบทางกายภาพของแต่ละชุมชนนั้น ชุมชนจะต้องประกอบไปด้วย

1. ชุมชน ต้องมีสถานที่หรือท้องที่ซึ่งมีการจำกัดแบ่งเขตหรือโซนต่างๆ อย่างชัดเจน
2. แกนศูนย์กลาง ของชุมชน ประกอบด้วย อาคารส่วนบริการ ศูนย์สหนาการ ศูนย์ประชาคม และย่านธุรกิจ ค้าขาย
3. ย่านพักอาศัย มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยภายในของเขตชุมชน เพื่อเป็นสถานที่พักอาศัยของคนในชุมชน รวมไปถึงส่วนที่เกี่ยวข้องโดยตรงซึ่งได้แก่ สถาบันการศึกษา โรงเรียน มหาวิทยาลัย ที่รักษาพยาบาล ศูนย์ชุมชน สถานประกอบพิธีกรรมทางศาสนา ตลอดจนการบริการเล็กๆ น้อยๆ หรือโรงงานขนาดย่อมภายในชุมชน
4. สถานประกอบอาชีพ อันได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดังสินค้า ตลาด หรือโครงสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน สำหรับสนับสนุนการประกอบอาชีพของคนในชุมชน
5. ส่วนนันทนาการ หรือ ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ เช่น โรงมหรสพ ศูนย์นันทนาการ สวนสาธารณะต่างๆ ทั้งขนาดเล็ก และขนาดใหญ่ แล้วเชื่อมต่อชุมชนย่อยโดยรอบด้วยเส้นทางคมนาคม หรือสะพานลอย หรือทางเท้า

ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของชุมชนที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น อาจแบ่งย่อยและแสดงได้ ดังแผนภาพที่ 1.1.



แผนภูมิที่ 1.1. แสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของชุมชน

แต่เมื่อเวลาผ่านไปแต่ละชุมชนย่อมที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงในตัวชุมชน อาจจะถูกเปลี่ยนการครอบครองที่สืบทอดกันไปมา อาทิเช่น พื้นที่แห่งหนึ่งครั้งก่อนอาจจะเป็นป่าดงดิบ แต่ในปัจจุบันได้ถูกเปลี่ยนมือการใช้และการครอบครองหลายสมัยหลายชุมชนจนกลายเป็นลักษณะของชุมชนในปัจจุบัน ซึ่งมีความห่างไกลจากต้นกำเนิดอย่างมาก บางชุมชนอาจจะเกิดปฏิกิริยาต่อต้านความเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น โดยประชากรในชุมชนคาดหวังให้ชุมชนยังคงสภาพดั้งเดิมทั้งทางกายภาพและสังคม ความล่าช้าหรือความรวดเร็วในการพัฒนา (Develop) จำนวนครั้งของการสืบทอด (Secessions) และขั้นตอนของการสืบทอดจะทำให้เห็นวิวัฒนาการตามลำดับขั้นของการใช้ที่ดิน ตลอดจนความหมุนเวียนของชุมชนได้เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตาม อาชีพและแหล่งงานนั้น ก็ยังคงมีส่วนสำคัญและถือเป็นปัจจัยทางสังคมประการหนึ่ง ที่มีการชี้เฉพาะในลักษณะของชุมชนบทบาทหน้าที่ที่แตกต่างกันไป อาชีพจึงเป็นสิ่งที่บุคคลยึดถือเพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้ที่แน่นอน และตนเองก็มีความถนัดเป็นพิเศษในหน้าที่ที่ซึ่งต้องกระทำ อาชีพจึงเป็นพันธนาการระหว่างบุคคลกับระเบียบทางสังคม นั้นหมายถึงสภาพชุมชนหลายแห่งในเขตกรุงเทพฯ อาจไม่ต่างจากชนบท นอกจากจำนวนพลเมืองที่มีจำนวนมากกว่า<sup>3</sup> ซึ่งในเวลานั้นถือได้ว่าเป็นช่วงที่แหล่งชุมชนของไทยมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับชนชาติอื่นๆ โดยเฉพาะในพื้นที่ต่างจังหวัด ขนาดของชุมชนจะยิ่งเล็กกว่าในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ อย่างเห็นได้ชัด แหล่งชุมชนอื่นๆ จึงตกอยู่ภายใต้เงาอิทธิพลของกรุงเทพฯ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม หรืออาจจะเป็นเพราะกรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ที่มีการผูกขาดในกิจกรรมหน้าที่ต่างๆ ทุกๆ ด้าน ตั้งแต่ เป็นเมืองหลวง ศูนย์กลางครอบคลุมทุกๆ ด้าน ทั้งเศรษฐกิจ การบริหารราชการแผ่นดิน อุตสาหกรรม การขนส่ง การค้าขาย การศึกษา การให้บริการ การสื่อสาร เป็นต้น ซึ่งอาจจะกล่าวได้ว่า ผู้คนจากพื้นที่ที่อยู่นั้น ได้หลั่งไหลเข้ามาหาพื้นที่และจับจองเป็นแหล่งงาน รวมทั้งพื้นที่ที่ซึ่งมีความเจริญมากกว่าพื้นที่เดิม เพราะทุกๆ คนที่มีการเคลื่อนย้ายเข้ามานั้น *เข้าใจว่าจะมีรายรับที่เพิ่มสูงขึ้นนั่นเอง*

#### 1.1.2. กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตพื้นที่ ที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อยู่อาศัยจากบ้านหนึ่งไปอีกบ้านหนึ่ง มีผลต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัยทั้งเก่าและที่ใหม่ เขตพื้นที่ที่อยู่อาศัยจึงไม่มีการหยุดนิ่งกับที่ จะต้องแปรเปลี่ยน พัฒนา ไปตามกาลเวลาและความเจริญทางด้านวัตถุ รวมทั้งความหนาแน่นของประชากรต่างๆ ของพื้นที่ โดยรอบ ทั้งทางด้านกายภาพ ถนนหนทาง ทางสังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่นๆ<sup>4</sup>

<sup>3</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 12.

<sup>4</sup> ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, ภูมิศาสตร์เมือง (กรุงเทพฯ:สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2550), หน้า 97-104

สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย เคสสถาน ประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่ และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่ อาจจะขึ้นกับค่านิยมของคนเราเอง หรือเกี่ยวกับวิถีการดำเนินชีวิต สภาพบ้านที่ต้องการ หรือละแวกที่ต้องการอาศัย แม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเรื่องที่วัดทางดัชนีได้ยาก คือ เป็นเรื่องส่วนบุคคลของแต่ละคน แต่ก็มียุทธศาสตร์ของการตัดสินใจแต่ละคน นอกจากนี้ อาจเกี่ยวกับตัวบ้านที่จะค้นหาจะมีพื้นที่ใหญ่หรือเล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ จะต้องมีมูลเหตุแรงจูงใจ มาจาก สิ่งต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเกิดด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ถูกเวนคืน (ภาครัฐ) ตลอดจนไม่สามารถเสียค่าเช่าได้
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น ศึกษาต่อ แต่งงาน หย่าร้างในครอบครัว เสียชีวิต ลงทุนขยายกิจการ หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดครอบครัวและสมาชิกเพิ่มขึ้น
4. เกิดแรงดึงดูดของย่านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด จูงใจ

สำหรับสาเหตุต่างๆ ใน ข้อที่ 1 และ 2 อาจจะเรียกว่าเป็นการย้ายที่อยู่แบบถูกบังคับ (Forced Moves) ส่วนข้อที่ 3 และ 4 เป็นแบบความสมัครใจ (Voluntary Moves) ซึ่งในภาพรวม มูลเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยนั้น จะต้องมีมูลเหตุมาทำให้เจ้าของบ้าน หรือสมาชิกในครอบครัว มีการเอนเอียงหรือแนวโน้มเปลี่ยนแปลงไป โดยมูลเหตุที่ว่านี้ จะเรียกว่า แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

โดยการวิเคราะห์ ศึกษา เพื่อใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการ และศึกษาสภาพวิถีชีวิตของชุมชน ในสถานที่ต่างๆ ตามหลักเกณฑ์อ้างอิงตามหลักวิชาการ พัฒนาชุมชน (Urban Develop) จะแบ่งออกเป็นหัวข้อย่อยๆ ซึ่งทั้งหมด จะเป็นแรงกระตุ้นในการย้ายเคสสถาน เพื่อใช้เป็นแผนรองรับในการเตรียมการพัฒนาออกแบบสภาพชุมชน (Urban Design Develop) ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ต่อไป

### 1.1.3. แรงกระตุ้นอันพึงไม่ปรารถนา

แรงกระตุ้นอันพึงไม่ปรารถนา จะประกอบไปด้วยสาเหตุต่างๆ กัน ที่เป็นแรงดันที่ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัย ไม่มีความต้องการที่จะย้ายถิ่นที่อยู่อาศัย โดยเกิดจากข้อจำกัดต่างๆ ทั้งเรื่องเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อม การคมนาคม จำนวนสมาชิกของครอบครัว โดยแต่ละสาเหตุจะแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับสถานะความจำเป็นของแต่ละบุคคล (Personal Issue) ซึ่งมูลเหตุที่เกี่ยวข้องจากแรงกระตุ้นดังกล่าว สามารถสรุปเป็นประเด็นสำคัญ ดังนี้

- ขนาดของเคหสถาน แร่งกระตุ้น ที่สำคัญอันทำให้คนเราย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจจะเกิดได้ทั้งในวัยการศึกษา วัยเริ่มต้นครอบครัว และวัยชรา โดยวันการศึกษา บางครั้งจะต้องมีการย้ายถิ่นฐาน เพื่อได้เข้าเรียนในสถาบันที่มีชื่อเสียงหรือในเขตชุมชนเมืองใหญ่ ส่วนวัยเริ่มต้นครอบครัว อนาคตสมาชิกครอบครัวอาจจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ได้ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกอาจจะลดน้อยลง จึงต้องมีการปรับเปลี่ยนบ้านให้มีความพอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ขึ้นอยู่กับเจ้าของบ้าน จะมองความต้องการที่เหมาะสมของบ้านหรือที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับครอบครัว เช่น จำนวนพื้นที่หรือจำนวนห้อง เป็นต้น
- ราคาที่อยู่อาศัย ทรัพย์สิน ราคาค่าเช่า ซึ่งรวมทั้งการผ่อนจ่าย คือ จะต้องมีการรวมทั้งหมดทั้งราคาที่อยู่อาศัยและที่ดิน อาจเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านอยู่ ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ได้ ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจจะขยับขยายไปอยู่ในตัวเคหสถานที่มีราคาที่สูงขึ้นได้
- สภาพตัวบ้าน ที่พักและละแวกที่อยู่อาศัย สภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัยจะต้องเกี่ยวพันในแง่การดูแลรักษา ความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบตัวบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงมีความต้องการที่จะหาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้และมีทุนทรัพย์ที่เพียงพอ
- ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุที่สำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ในขณะเดียวกันถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไป เช่น ใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล หรือสถานพักผ่อนต่างๆ รวมทั้งใกล้ที่ทำงาน ก็อาจจะไม่มีความเหมาะสมอีก เพราะอาจจะเป็นแหล่งที่มีสิ่งรบกวน ทั้งยวดยานพาหนะ พลุกพล่าน มลพิษทั้งเรื่องของเสียงและอากาศ ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัจจัยลักษณะของปัญหาสองนัยยะ ซึ่งตามหลักวิชาการ จะถือได้ว่าเป็นในเรื่องของพฤติกรรม (Personal Behavior) หรือเหตุผลส่วนบุคคลมากกว่า
- ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปหมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทิศทางใด เช่น โครงสร้างประชากรในละแวกที่เปลี่ยนไป อาจจะมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามา มักจะมีฐานะที่ลำบากกว่าที่อยู่เดิม หรือสภาพสาธารณสุขโรค

#### 1.1.4. แร่งกระตุ้นอันพึงปรารถนา

แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา จะประกอบไปด้วยสาเหตุต่างๆ กัน ตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่นๆ ซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ผู้นั้นต้องการ หรือไม่ก็มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่

คาดหวัง พบว่าเมื่อมีที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ก็อาจจะมีการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าไปอยู่ก็ได้ ซึ่งสาเหตุที่เกี่ยวข้องจากแรงกระตุ้นดังกล่าว สามารถสรุปเป็นประเด็นสำคัญ ดังนี้

- ความหวังในเรื่องการอยู่ดีกินดี แรงต้านด้านนี้ เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ อพาร์ตเมนต์อันตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจจะถูกใจคนโสด หรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร และในขณะเดียวกันอาจดึงดูดคู่สามีภรรยาที่เข้าสู่วัยชราและไม่มีบุตรเป็นภาระอีกแล้วเช่นกัน ซึ่งการดูแลรักษาบ้านที่มีขนาดใหญ่และการขาดความสะดวกเป็นปัญหาของคนวัยเหล่านี้เป็นอย่างมาก
- ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปในสังคมตะวันตก ก็คือ การมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านช่องก็มีราคาสูงมากและมักจะได้รับ การดึงดูดโฆษณาจากผู้จัดสรรที่ดินว่า เป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือนๆ กัน
- ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่มีความเหมาะสมต่อการเติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า และอุปกรณ์อื่นๆ ซึ่งได้รับการตกแต่งเป็นอย่างดี และเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในพื้นที่ย่านเดียวกัน
- ความหวังเกี่ยวกับชุมชน ซึ่งเรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งประสบความสำเร็จ ถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน ในสังคมตะวันตกจะเห็นได้ชัดจากกลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกันจะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มวัยทำงาน และกลุ่มข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

#### 1.1.5. แรงต้านทางการย้ายที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอก เป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัย ผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมีมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจจะย้ายที่อยู่ได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าวอาจจะระงับการคิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุรอนในการย้ายสูง เมื่อคิดเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงจะได้รับเมื่อมีการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับทุรอนในการย้าย ดังต่อไปนี้

*ลักษณะของการถือครอง* ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตามที โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอาศัยอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ผู้เช่าบ้านอยู่นั้น แนวโน้มผู้ที่เช่าอยู่จะมีโอกาสหรือแนวคิดต่อการโยกย้ายมากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้าน

ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนานๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายที่อยู่อาศัยให้น้อยลง ทั้งนี้อาจจะเนื่องมาจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่อาศัยเดิม ที่ไม่อยากจะมีการปรับตัวหรือย้ายถิ่นฐานใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตต่างๆ ได้

พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่า การอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าว ถูกต้องข้อสงสัย ว่าปัจจัยดังกล่าวสามารถผลักดันให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัยได้หรือไม่ แต่ด้วยเหตุผลนี้ต้องยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจจะต้องอยู่ใกล้ชีวิตญาติพี่น้อง แต่ในกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกัน แทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาท สำคัญทางสังคมที่จะย้ายไปอยู่ที่ใหม่ อาจจะทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็เป็นได้

การปรับสถานะของตนเอง ซึ่งเกี่ยวกับเรื่องนี้ ความจำเป็นจะขึ้นอยู่กับช่วงอายุของแต่ละบุคคล ทั้งเรื่องของวัยการศึกษา วัยเริ่มทำงาน วัยเริ่มมีครอบครัวและวัยชรา โดยความจำเป็นแต่ละวัยก็จะมีมูลเหตุที่ส่งผลกระทบต่อความยากง่ายในการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยได้ เช่น วัยศึกษา ก็อาจจะต้องมีการย้ายที่อยู่อาศัยมาเรียนในตัวจังหวัดหรือเมืองใหญ่ ที่มีระบบการศึกษาที่ดีกว่า ถิ่นที่อยู่อาศัยเดิม ทำให้ต้องจากบ้านแล้วมาพักยังอพาร์ทเมนท์ที่อยู่ใกล้กับสถาบันการศึกษานั้น หรือวัยเริ่มทำงานเนื่องจากไม่มีทางเลือกมากนัก ก็อาจจะต้องเดินทางไปทำงานตามสถานที่ห่างไกลจากบ้าน ทำให้ต้องมีการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัย หรือตามความเจริญเติบโตของหน้าที่การงาน หรือการรับตำแหน่งงานที่สูงขึ้น เป็นต้น

#### 1.1.6. วัฏจักรชีวิต ฐานะทางเศรษฐกิจ สังคม และเชื้อชาติ

จากสาเหตุต่างๆ อันเชื่อว่าทำให้คนเราย้ายที่อยู่หรือคิดจะย้ายที่อยู่ ตลอดจนอุปสรรคต่างๆ ในการขัดขวางมิให้คนเราคิดย้ายที่อยู่ใหม่นั้น จริงๆ แล้ว อาจสรุปได้เพียง 3 สาเหตุ

1. **วัฏจักรชีวิต** ในการศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่นั้น รายงานส่วนมากเห็นความสัมพันธ์ระหว่างจังหวัด หรือวัยแห่งชีวิตกับการย้ายที่อยู่เป็นอย่างดีตั้งแต่เริ่มมีครอบครัว ขยายครอบครัวเจริญจนถึงขั้นอยู่ตัว และแยกย้ายกันมีครอบครัว
2. **ฐานะทางเศรษฐกิจ สังคม** เท่าที่ผลงานการศึกษาวิจัยซึ่งได้มีการเปิดเผยเรื่องนี้ โดยสรุปที่ว่า การย้ายที่อยู่อาศัยในบางครั้ง อาจจะมีความสัมพันธ์กันโดยตรงกับฐานะทางเศรษฐกิจของผู้อาศัยได้
3. **เชื้อชาติ** สำหรับสังคมในสหรัฐอเมริกา หรือยุโรปนั้น มีชนกลุ่มน้อยอาศัยปะปนอยู่กับชนชาวผิวขาว ชนกลุ่มน้อยเหล่านี้มักเช่าบ้านอาศัย มีครอบครัวขนาดใหญ่ และสมาชิกอยู่ในวัยหนุ่มสาวและมักจะเพิ่งอพยพเข้ามาอยู่ในเขตชุมชนองค์กรประกอบต่างๆ เหล่านี้มีส่วนทำให้เขาต้องย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยบ่อย

ฮาร์เลย์ (Hawley)<sup>5</sup> ได้อธิบายว่า การเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัย (Migration) เป็นวิธีการหนึ่งในกระบวนการปรับตัวในการดำรงชีวิตมนุษย์ ต่อสภาวะที่ไม่สมดุล ซึ่งจะมีความสัมพันธ์ส่วนใหญ่มักจะควบคู่กับโอกาสในการทำงาน โดยการจะย้ายจากท้องที่ที่มีโอกาสในการทำงานน้อยกว่า ไปสู่ที่มีโอกาสมากกว่า

บอนด์ (Bongne)<sup>6</sup> ได้อธิบายว่า การย้ายถิ่นฐานเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นสำหรับการปรับตัวของประชากร เพื่อให้เกิดความสมดุลในการดำรงชีวิต ซึ่งอัตราการเกิดของประชากรในแต่ละภูมิภาคจะแตกต่างกันบางแห่ง อัตราการเกิดสูงแต่ในโอกาสในการทำงานมีน้อย เป็นผลทำให้ประชากรที่เกิดมาต้องไปแสวงหาโอกาสในการทำงานในท้องที่ที่มีโอกาสดีกว่า สำหรับในระดับสังคมโดยรวม Bongne สรุปว่า การย้ายถิ่นฐานเป็นกระบวนการที่ทำให้สังคมดำรงอยู่ได้

หลายคนให้ทรรศนะว่า การย้ายถิ่นเป็นกระบวนการ (Process) ของการตัดสินใจที่ไม่อยู่นิ่ง (Dynamic Process) ที่จะต้องประกอบด้วยหลายขั้นตอน อาทิเช่น

อาร์ดอล ซาบากห์ และบัตเตอร์ (Van Arson, Sabagh and Butter)<sup>7</sup> ได้มีการสรุปและแบ่งกระบวนการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัย ออกเป็น 3 ขั้นตอน คือ

1. การเลือกที่จะย้ายถิ่น (Choice to move) เป็นผลจากความไม่พอใจในสภาพความเป็นอยู่ในท้องที่ปัจจุบัน ซึ่งบางคนมีความคิดต้องการย้ายถิ่นไปอยู่ในท้องที่ใหม่ที่มีโอกาสทางเศรษฐกิจและสังคมที่ดีกว่าเดิม
2. การวางแผนที่จะย้ายถิ่น (Plan to move) เป็นขั้นตอนที่จะพิจารณาถึงเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการย้ายถิ่นฐาน เช่น ท้องถิ่นปลายทางที่จะย้ายไป รูปแบบของการย้าย ค่าใช้จ่ายในการขนย้าย เป็นต้น
3. ลักษณะของพฤติกรรมที่จะเกิดตามมา (Subsequent Behavior) คือ การตัดสินใจจะโยกย้ายไปอยู่ในท้องที่อาศัยใหม่ หรืออยู่ที่เดิม

<sup>5</sup> Hawley, Amos, Human Ecology: A Theory of Community Structure (New York: Ronald Press, 1998), pp. 167-168.

<sup>6</sup> Bongne, Donald J. "Identification and Measurement of Spatial Movement" in National Migration Surveys: Guidelines for analysis edited by ESCAP, Bangkok (Survey Manuals, 2004), pp. 74-97.

<sup>7</sup> Van Ardon, Maurice; Sabbath, Georges; and Butter, Edger W., "Retrospective and Subsequent Metropolitan Residential Mobility" Demography 5 (2003), pp 249-267.

สเปียร์ โกลด์สเตรท และไฟร์ (Speare, Goldstein and Frey)<sup>8</sup> กล่าวว่า การย้ายถิ่นฐานเป็นผลมาจากกระบวนการตัดสินใจอย่างต่อเนื่อง (Ongoing decision – making process) โดยแบ่งแยกย่อยออกเป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่

1. ความต้องการที่จะต้องการโยกย้ายที่อยู่อาศัย (Desire to consider moving) เป็นผลมาจากความไม่พอใจสถานการณ์ต่างๆ ในพื้นที่อยู่เดิม เช่น ลักษณะของที่อยู่อาศัย งานที่ทำ เพื่อนบ้านโดยรอบ ตลอดจนสภาพแวดล้อมอื่นๆ และความไม่พอใจในสิ่งต่างๆ เหล่านี้เกินขีดระดับที่แต่ละบุคคลจะสามารถอดทนได้ (Tolerance level or Threshold) จึงเกิดมีความต้องการที่จะย้ายถิ่นที่อยู่อาศัย อาจจะเรียกได้ว่า เป็นแรงกระตุ้นที่ก่อให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย โดยผู้ย้ายจะมีความคาดหวังต่างๆ ดังต่อไปนี้
  - ความคาดหวังในเรื่องการกินดีอยู่ดีที่ดีขึ้น เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่
  - ความคาดหวังของชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อยู่อาศัย
  - ความคาดหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะสภาวะแวดล้อมที่เหมาะสมแก่การเจริญเติบโตของเด็ก
  - ความคาดหวังเกี่ยวกับชุมชน จัดเป็นความเชื่อที่บุคคลจะประสบความสำเร็จ ถ้ามีการติดต่อ พบปะกับบุคคลที่มีฐานะทางสังคมเหมือนๆ กัน
2. การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยใหม่ (Selection of a alternative location) เมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่เดิม โดยทั่วไปผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยมักจะพิจารณาที่อยู่ใหม่ บางคนเลือกพิจารณาที่อยู่อาศัยใหม่มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยจะต้องประเมินถึงผลประโยชน์ต่างๆ ในท้องที่ที่ให้ผลประโยชน์มากที่สุด ซึ่งเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย (Subjective) ที่อาจจะแตกต่างกันไปตามประสบการณ์ ความรู้ และการรับรู้ข่าวสาร ในท้องที่ใหม่ของแต่ละบุคคล
3. การตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ (Decision to move or to stay) ผู้ที่มีความต้องการย้ายที่อยู่อาศัย จะต้องมีการประเมินผลประโยชน์ทั้งในแง่ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน เปรียบเทียบระหว่างท้องที่อยู่อาศัยใหม่กับที่อยู่อาศัยเดิม ตลอดจนพิจารณาจากระยะทาง ค่าใช้จ่าย และความสามารถในการเคลื่อนย้าย การตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัยมักจะเกิดขึ้นเมื่อบุคคลไม่พอใจในที่อยู่เดิม ประกอบกับการมีความคาดหวังในผลประโยชน์ด้านต่างๆ ในท้องที่อยู่อาศัยใหม่และ ความสามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้ กรณีที่ไม่มีความสามารถเสีย

<sup>8</sup> Speared, Alden, Jr.: Goldstein, Sidney: and Frey, William, Residential Mobility, Migration and Metropolitan Change (Cambridge: Ballinger Publishing Company, n.d. 1997), pp 175-183.

ค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้ บุคคลนั้นมักตัดสินใจอยู่อาศัยที่เดิมต่อไป หรือพิจารณาเลือกทำเลของที่อยู่อาศัยใหม่ อาจจะเรียกเป็นแรงต้านของการย้ายที่อยู่อาศัย ซึ่งมีสาเหตุหลักๆ มาจากสิ่งต่างๆ อาทิเช่น

- ลักษณะของการถือครอง ไม่ว่าจะเป็นพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพ ผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยบ่อยเหมือนผู้เช่า
- ระยะเวลาอยู่อาศัย การที่อาศัยอยู่ในที่ใดที่หนึ่งเป็นระยะเวลานานๆ จะลดความต้องการในการย้ายที่อยู่อาศัยน้อยลงไป ทั้งนี้อาจจะเกิดจากความเคยชินกับที่อยู่อาศัยเดิม ไม่มีความต้องการที่อยากจะปรับตัวเข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ๆ
- พลังทางสังคม เคยมีผู้มีความเข้าใจว่าการอยู่ใกล้เพื่อนฝูง ญาติมิตร เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญที่ทำให้บุคคลมีการโยกย้ายถิ่นฐานที่อยู่อาศัยไปอยู่ในทำเลพื้นที่ที่ใกล้กัน แต่ในปัจจุบันประเด็นนี้ขึ้นอยู่กับกลุ่มอายุ เช่น ผู้ที่มีอายุมากต้องการอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง เพื่อความปลอดภัย แต่บางกลุ่มอายุต้องมีการพิจารณาถึงบทบาทของบุคคลนั้น เพื่อประกอบการตัดสินใจ ซึ่งต้องทำให้เกิดความต้องการที่จะโยกย้ายที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

โดยทั่วไปบุคคลจะมีความผูกพันกับที่อยู่อาศัยของตนเอง งานที่ทำ เพื่อบ้าน ญาติพี่น้อง และสังคมนรอบตัว ความผูกพันกับสิ่งเหล่านี้จะแสดงออกในรูปแบบของระดับความพอใจมากน้อยต่างกันในแต่ละบุคคล ส่วนใหญ่แล้วผู้ที่มีความพอใจในที่อยู่ปัจจุบันจะไม่คิดย้ายที่อาศัยอยู่ แม้ว่าบุคคลจะได้รับประโยชน์จากการย้ายที่อยู่อาศัยไปในท้องที่อื่นก็ตาม

อาจกล่าวสรุปได้ว่า ความต้องการในการตัดสินใจโยกย้ายที่อยู่อาศัยจากที่อยู่เดิมไปยังที่อยู่ใหม่นั้น เกิดจากความไม่พอใจในสภาพเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อม ซึ่งด้านสภาพแวดล้อมสามารถแยกได้เป็น ความไม่พอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพและทางสังคม นอกจากนี้การตัดสินใจยังขึ้นอยู่กับวัฏจักรในการดำรงชีวิตด้วย

จากแนวความคิดทั้งหมดข้างต้น ผู้ย้ายที่อยู่อาศัยมีความคาดหวังว่า เมื่อย้ายที่อยู่อาศัยเข้ามาในชุมชนที่มีความเจริญมากกว่าที่อยู่อาศัยเดิมแล้ว จะส่งผลให้ตนเองมีรายรับและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ทำให้แหล่งงานแต่ละแห่งกลายเป็นตลาดแรงงานที่มีความสามารถเฉพาะด้านตามแต่สถานประกอบการจะเกี่ยวข้องกับประกอบการธุรกิจประเภทใด เมื่อชุมชนเกิดการขยายออกผลก็คือ เกิดการปรับปรุงแหล่งชุมชนและพัฒนาการในด้านต่างๆ ควบคู่กันไปกับการเพิ่มของประชากรถิ่นที่อยู่อาศัยมีการปรับเปลี่ยนตามมูลเหตุส่วนบุคคล ทั้งเรื่องของการประกอบอาชีพ การศึกษา สมาชิกครอบครัว วัยของสมาชิก ความสามารถทางรายได้ ซึ่งทั้งหมดนี้จะเป็นเหตุส่งผลต่อการเพิ่มเอกลักษณ์ของชุมชนโดยรอบพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้เขตชุมชนจะต้องมีการพัฒนาการที่สอดคล้องทั้งในแง่ของด้านสังคม วัฒนธรรม ความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่ และธุรกิจแต่ละประเภทรอบด้าน

## 1.2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาพัฒนาการ วิธีการดำเนินชีวิต การอยู่อาศัย กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของชุมชน ของชาวชุมชนที่อยู่อาศัยบริเวณ ซอยประชาชื่น นนทบุรี 8 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี
2. เพื่อใช้เป็นข้อมูลแนวทางวางนโยบายปรับปรุง พัฒนา แก้ไขระดับมหภาคของชุมชน สำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องกับ กำกับดูแลชุมชน ต่อไป
3. เพื่อใช้เป็นกรณีศึกษาตัวอย่าง สำหรับเป็นข้อมูลอ้างอิงของแนวทางการพัฒนาชุมชน ระดับมหภาคของพื้นที่บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ในพื้นที่ส่วนอื่นๆ ต่อไป

## 1.3. สมมติฐานของการวิจัย

1. ผลลัพธ์ที่ได้รับจากการวิจัยและข้อมูลที่ได้ สามารถใช้เป็นแนวทางอ้างอิงหรือต้นแบบในการพัฒนาชุมชนส่วนอื่นๆ โดยรอบมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
2. การที่มหาวิทยาลัยฯ มีส่วนช่วยปรับปรุงสภาพชุมชนของที่อยู่อาศัยนักศึกษาที่ดีขึ้นและมีความปลอดภัยสูง น่าจะมีส่วนช่วยทำให้นักศึกษา มีความรู้สึกปลอดภัยและอบอุ่น ช่วยลดความรู้สึกการจากบ้านมาไกลๆ ซึ่งสามารถส่งผลต่อการเรียนที่ดีของนักศึกษาได้ไม่มากนัก ซึ่งการปรับปรุง ก็จะต้องมีข้อมูลต่างๆ เพื่อใช้ในการประกอบอ้างอิง ทั้งเรื่อง สภาพการอยู่อาศัย กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในชุมชนพื้นที่

## 1.4. ขอบเขตของการวิจัย

1. เป็นการเลือกศึกษาเฉพาะในพื้นที่ ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ ที่มีพัฒนาการ วิธีการดำเนินชีวิต การอยู่อาศัย กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้งนักศึกษา และประชาชนอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ทั้งผู้ที่อาศัยอยู่เดิมและย้ายถิ่นฐานเข้ามาใหม่ ทั้งเพื่อการประกอบธุรกิจและการศึกษา
2. เป็นการศึกษาถึงกรอบแนวทางการปรับปรุง แก้ไข พัฒนา พัฒนาการ วิธีการดำเนินชีวิต การอยู่อาศัย กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของชุมชน พื้นที่กรณีศึกษา โดยครอบคลุมตามหลักทางเคหการ (Hosing) หลักวางแผนชุมชน (Urban Planning) และหลักทางสถาปัตยกรรม (Architecture)

## 1.5. วิธีของการดำเนินงานและระเบียบวิธีวิจัย

### 1.5.1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1. ประชากรเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยภายในชุมชน ทั้งแบบตั้งถิ่นฐานถาวรและแบบการเคลื่อนย้ายถิ่นที่อยู่ของพื้นที่กรณีศึกษา
2. กลุ่มตัวอย่าง จะเป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างเป็น 3 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 กลุ่มผู้ประกอบการในพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา จำนวน 30 ตัวอย่าง ได้แก่

- ผู้ประกอบการ ธุรกิจร้านอาหาร จำนวน 10 ตัวอย่าง
- ผู้ประกอบการ ธุรกิจร้านอินเทอร์เน็ต จำนวน 10 ตัวอย่าง
- ผู้ประกอบการ ธุรกิจจิวเวลรี่ จำนวน 10 ตัวอย่าง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มนักศึกษาในพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา จำนวน 100 ตัวอย่าง ได้แก่

- นักศึกษาชายที่พักอาศัย เขตพื้นที่กรณีศึกษา จำนวน 25 ตัวอย่าง
- นักศึกษาหญิงที่พักอาศัย เขตพื้นที่กรณีศึกษา จำนวน 25 ตัวอย่าง
- นักศึกษาผู้มาเยือน เขตพื้นที่กรณีศึกษา จำนวน 20 ตัวอย่าง
- ประชาชนทั่วไปนอกเหนือจากนักศึกษาที่พักอาศัย เขตพื้นที่กรณีศึกษา

จำนวน 30 ตัวอย่าง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มผู้เชี่ยวชาญในสาขาต่างๆที่เกี่ยวข้อง จำนวน 20 ตัวอย่าง ได้แก่

- ผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมืองและสถาปัตยกรรม
- ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารเมือง (นายกเทศมนตรี และเจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่าทราย)

- ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายควบคุมอาคาร

### 1.5.2. วิธีการศึกษา

1. ทำการศึกษาจากข้อมูลเอกสาร บทความและงานวิจัย รวมทั้งข้อมูลต่างๆ ในเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชนต่างๆ ที่อยู่บริเวณโดยรอบสถานศึกษา
2. ทำการรวบรวมและศึกษาข้อมูล ดังต่อไปนี้
  - ข้อมูลลักษณะทางกายภาพ ของพื้นที่ที่ทำการศึกษา
  - ข้อมูลลักษณะพัฒนาการ วิธีการดำเนินชีวิต การอยู่อาศัย กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของชุมชน
  - กฎหมายด้านผังเมืองและสถาปัตยกรรมพื้นที่ ที่ทำการศึกษา
3. วิเคราะห์ข้อมูล สภาพการอยู่อาศัยและวิธีการดำเนินชีวิตของชาวชุมชนพื้นที่ ที่ทำการศึกษา

4. หาแนวทางวางกรอบแนวทางของกิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากผลการวิเคราะห์ที่ได้ ที่เหมาะสมกับพื้นที่
5. นำแนวทางที่ได้ไปสร้างแบบสอบถาม ดำเนินการสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง แล้วนำข้อมูลที่ได้ไปปรับปรุง หาแนวทางวางกรอบ กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่กรณีศึกษาต่อไป
6. วิเคราะห์ แนวทางวางกรอบกิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของชุมชนพื้นที่ที่ทำการศึกษา
7. สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางการกำหนดกิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ชุมชนพื้นที่ที่ทำการศึกษา

### 1.5.3. เครื่องมือที่ใช้

1. การสัมภาษณ์แบบกึ่งโครงสร้าง
2. แบบสัมภาษณ์แบบคำถามปิด (Close Ended Question)

## 1.6. ประโยชน์ที่ได้รับของการดำเนินงานวิจัย

1. รับทราบถึงพัฒนาการ วิธีการดำเนินชีวิต การอยู่อาศัย กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของชาวชุมชนที่อยู่อาศัยบริเวณ ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ได้
2. รับทราบและเป็นข้อมูลอ้างอิง สำหรับใช้เป็นแนวกำหนดวงนโยบายพัฒนาการ วิธีการดำเนินชีวิต การอยู่อาศัย กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระดับมหภาคของชุมชนสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ได้
3. ข้อมูลรองรับและอ้างอิง สำหรับกรณีศึกษาตัวอย่างของแนวทางการพัฒนาการ วิธีการดำเนินชีวิต การอยู่อาศัย กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระดับมหภาค ส่วนพื้นที่บริเวณโดยรอบต่อไป ของมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

## 1.7. คำสำคัญ (Keywords)

- ชุมชน (Community)
- เขตชุมชน (Urban Place)
- ชุมชนเมือง (City Place)
- ประชากร (People)
- ประชากรแบบตั้งถิ่นฐานถาวร (People: Type to fix place)
- ประชากรแบบย้ายถิ่นฐาน (People: Type to change place)

### 1.8. ระยะเวลาและแผนการดำเนินงานทำการวิจัย (Gantt chart)

ระยะเวลาและแผนการดำเนินงานทำการวิจัยดังกล่าว จะแบ่งออกเป็น 4 ส่วนใหญ่ๆ ได้แก่ การทบทวนเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ประเมินผล และการสรุปและอภิปรายผลการวิจัย ซึ่งจะใช้เวลาทั้งหมด 240 วัน โดยมีรายละเอียด ดังตามตารางที่ 1.1.

ระยะเวลา แผนการดำเนินงาน	ก.ย. 51	ต.ค. 51	พ.ย. 51	ธ.ค. 51	ม.ค. 51	ก.พ. 51	มี.ค. 51	เม.ย. 51
ทบทวนเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	████████████████████							
การรวบรวมข้อมูล			████████████████████					
- จัดสร้างเครื่องมือ (แบบสอบถาม)			██████████					
- ดำเนินการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอความร่วมมือการเก็บรวบรวมข้อมูล				██████████				
- ดำเนินการรวบรวมข้อมูล					██████████			
การวิเคราะห์ประเมินผล							████████████████████	
- ตรวจสอบข้อมูลที่ได้รับ							██████	
- วิเคราะห์ประมวลผล							██████████	
สรุปผล และอภิปรายผล							██████████	

ตารางที่ 1.1. ระยะเวลา และแผนการดำเนินงานทำการวิจัย (Gantt chart)

## บทที่ 2

### องค์ประกอบของชุมชนเมือง

#### 2.1. ความสำคัญของชุมชนเมือง

ชุมชนเมือง<sup>9</sup> เป็นผลงานของมนุษย์มานานนับพันปี แต่ไม่เคยมียุคใดในประวัติศาสตร์ที่มีชุมชนเมืองจำนวนมากขยายตัวอย่างใหญ่หลวงปรากฏขึ้นทั่วโลก ก่อให้เกิดผลกระทบไปทั่วทุกทิศทางเช่นยุคปัจจุบัน อาทิเช่น เมืองโตเกียว เมืองเม็กซิโก หรือเมืองกรุงเทพมหานคร ที่มีแนวโน้มการขยายตัวในอนาคตค่อนข้างสูง

การที่ชุมชนเมืองขยายตัวอย่างใหญ่หลวงอย่างเช่นทุกวันนี้ ส่งผลกระทบต่อมนุษย์ทั้งทางบวกและทางลบ โดยผลทางบวกก็คือ การมีชีวิตที่ดีขึ้น โอกาสงานทำมากขึ้น หารายได้เพิ่ม ได้รับประสบการณ์ทางวัฒนธรรมและอารยธรรมใหม่ๆ ได้รับการศึกษาสูงขึ้น มีแบบแผนชีวิตใหม่ ฯลฯ แต่ผลทางลบ คือ ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นล้วนเป็นปัญหาที่แก้ไขได้ยากทั้งสิ้น อาทิเช่น ที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรมและแออัดขยายตัวมากขึ้น ทั้งปัญหาจราจรติดขัด ปัญหามลพิษทางอากาศ น้ำเสีย ความแปลกแยก ความขัดแย้งและความรุนแรงในสังคม ความคาดหวังแต่ผลสัมฤทธิ์ต่ำ ทำให้ผู้คนเกิดความเครียด ซึ่งเป็นอันตรายอย่างมากต่อความสงบสุขของสังคม ฯลฯ ซึ่งอาจจะกล่าวได้ว่า ปัญหาที่มีความสำคัญของมนุษยชาติในศตวรรษนี้ คือ ปัญหาของชุมชนเมือง โดยเฉพาะปัญหาสิ่งแวดล้อมของชุมชนเมือง ไม่ว่าจะขนาดใหญ่หรือเล็ก ซึ่งนับวันยิ่งทวีความรุนแรงอย่างยิ่งยวดและกระทบชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนจำนวนมาก

#### 2.2. ชุมชนเมืองและกระบวนการกลายเป็นชุมชนเมือง

##### 2.2.1. ความหมายของชุมชนเมือง

ชุมชนเมือง หมายถึง พื้นที่ที่ประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น นักวิชาการสาขาต่างๆ ได้ให้รายละเอียดความหมายของ ชุมชนเมือง เพิ่มเติมแตกต่างกันดังต่อไปนี้

“ชุมชนเมือง” ตามความหมายของ นักวิชาการด้านผังเมือง คือ

- พื้นที่และลักษณะการตั้งถิ่นฐานของประชากรที่อยู่รวมกันหนาแน่นเป็นชุมชน

<sup>9</sup> บุญนาค ตีวกุล, เมืองและสิ่งแวดล้อม (กรุงเทพฯ:สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2548), หน้า 12-15

- อาชีพของประชากรส่วนใหญ่ คือ การค้า การบริการ การอุตสาหกรรม และอื่นๆ ที่มีใช่เป็นลักษณะของการประกอบเกษตรกรรม
- สถานที่ทำงานและสถานที่พักอาศัยจะอยู่ในชุมชนนั้นๆ เพื่อความสะดวกสบายในการติดต่อและการใช้บริการด้านต่างๆ

“ชุมชนเมือง” ตามความหมายของ นักปกครองและการบริหารประเทศ หมายถึง เขตเทศบาลซึ่งเป็นชุมชนที่มีประชากรหนาแน่น สามารถมีการปกครองท้องถิ่นสนองตามความต้องการของประชาชนเทศบาลแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ เทศบาลนคร เทศบาลเมือง และเทศบาลตำบล การกำหนดเทศบาลเป็นประเภทใดนั้น ขึ้นกับจำนวนประชากร ความหนาแน่นของประชากร และรายได้เทศบาล

“ชุมชนเมือง”<sup>10</sup> คือ แหล่งรวบรวมทางกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง ถนน เป็นศูนย์กลางแลกเปลี่ยนสินค้า การศึกษา และบริการ มีขนาดของประชากรแน่นอน เป็นแหล่งรวมอารยธรรม ศิลปะ การศึกษา วัฒนธรรม และเทคนิควิทยาการ ดังภาพที่ 2.1.

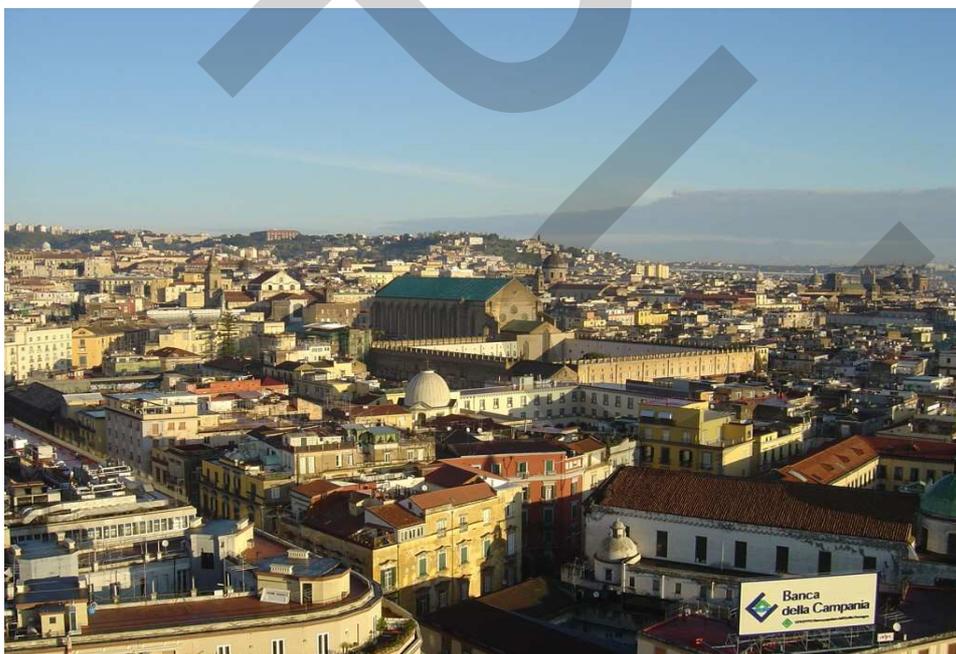


ภาพที่ 2.1. แสดงลักษณะของการเริ่มก่อตัวของชุมชนเมือง สมัยกรีกโบราณ

<sup>10</sup> ยศวัตติ บุญยเกียรติ, เมืองและชุมชน (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543), หน้า 28-32

“ชุมชนเมือง”<sup>11</sup> คือ การตั้งถิ่นฐานขนาดใหญ่ที่ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างถาวร อันได้แก่ อาคารบ้านเรือน มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา บำบัดน้ำเสีย โทรศัพท์ และถนน ทางเท้า เป็นต้น ชุมชนเมืองจึงเสมือนเป็นที่อยู่อาศัยของพลเมืองจำนวนมาก มีความหนาแน่นของประชากรอยู่ในระดับสูง ประชากรของแต่ละชุมชนเมืองประกอบด้วยคนต่างเพศ ต่างวัย ต่างสถานภาพ อาชีพพื้นฐานของประชากรมีใช้เกษตรกรรม ชุมชนเมืองจะมีระบบการบริหารและปกครองเป็นของตนเอง โดยมีลักษณะเด่นที่เห็นได้ชัดอีกประการหนึ่ง คือ ชุมชนเมืองจะประกอบด้วยองค์ประกอบทางสังคมต่างๆ มากมายและยังเป็นศูนย์รวมของขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรมต่างๆ อีกด้วย ดังภาพที่ 2.2.

ชุมชนเมืองที่เห็นได้ในปัจจุบัน คือ ชุมชนเมืองขนาดใหญ่ที่มีอาณาบริเวณครอบคลุมหมู่บ้านหลายหมู่บ้าน มีวัดเป็นศูนย์กลางทางศาสนาและพิธีกรรมของท้องถิ่น มีย่านตลาดร้านค้า มีย่านการศึกษา มีย่านที่พักอาศัยของผู้ประกอบอาชีพต่างๆ และเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจที่สัมพันธ์กันทั้งชุมชนหมู่บ้านที่อยู่อาศัยภายในท้องถิ่นกับชุมชนเมืองอื่นๆ และที่สำคัญคือมีศูนย์กลางการปกครองอันเป็นที่ทำการของบุคคลที่เป็นหัวหน้าหรือเจ้าเมือง การเกิดของชุมชนเมืองจึงเป็นปรากฏการณ์ในด้านพัฒนาการทางสังคมและวัฒนธรรมของมนุษยชาติที่เกิดจากการพัฒนาชุมชนหมู่บ้าน ซึ่งจะมีการพัฒนาการที่เท่าเทียมกันหมด



ภาพที่ 2.2. แสดงลักษณะของชุมชนเมืองที่มีศาสนสถานเป็นศูนย์กลาง

<sup>11</sup> วิไล วงศ์สืบชาติ, การจำแนกความแตกต่างระหว่างเมือง : การศึกษาเปรียบเทียบกรณีประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกา (กรุงเทพฯ: สถาบันประชากรศาสตร์ สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545), หน้า 36-42

ส่วนการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองขนาดใหญ่และขนาดกลาง จะเป็นแหล่งประชากรรวมตัวกันอยู่อย่างถาวรไม่น้อยในเขตพื้นที่หนึ่ง เพื่อความมีมาตรฐานค่าครองชีพที่สูงขึ้น โดยการเปรียบเทียบกับที่อยู่อย่างโดดเดี่ยวตามลำพัง การอยู่ร่วมกันเป็นผลมาจากการแบ่งงานกันทำ ผู้คนที่มีความชำนาญในการประกอบอาชีพเฉพาะอย่าง สินค้าและบริการมีความหลากหลายเกิดขึ้นได้เพราะการรวมตัวของประชากร การรวมตัวประชากรและหน่วยการผลิตส่งเสริมให้เกิดการผลิตเฉพาะมากขึ้น ประสิทธิภาพการผลิตสูงขึ้น ขณะเดียวกันแหล่งประชากรหนาแน่นก็เป็นตลาดให้กับผลผลิตเหล่านั้น จึงมีการเข้าถึงแหล่งจ้างงานได้โดยง่าย หน่วยผลิตในเมืองอาจตั้งอยู่ใกล้หน่วยผลิตอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือต่างอุตสาหกรรมก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์จากความสัมพันธ์เชิงพึ่งพาและการประหยัดเวลาจากภายนอก ขณะเดียวกันการบริโภคก็สามารถเข้าถึงผู้ค้าส่งและผู้ค้าปลีกได้ง่ายเช่นกัน ชุมชนเมืองจึงทำหน้าที่เสมือนพาหนะที่นำผู้ผลิตและผู้บริโภคมาติดต่อกันได้และอำนวยความสะดวกในการแลกเปลี่ยนซื้อสินค้าและบริการต่างๆ ที่อยู่ในเมือง

### 2.3. ปัจจัยที่ก่อให้เกิดชุมชนเมือง

1. ชุมชนเมืองจะก่อตัวในตำแหน่งที่มีความเหมาะสมที่มีความสะดวกในการติดต่อคมนาคม อาทิเช่น ทางน้ำ ทางรถไฟ หรือทางถนน
2. ชุมชนเมืองก่อตัวในตำแหน่งหรือทำเลที่มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพ (เน้นภูมิประเทศ) ที่มีความเหมาะสมและเอื้ออำนวยต่อการดำรงชีวิตของประชากรในชุมชนนั้น เช่น แม่น้ำ ที่ราบลุ่ม ปากอ่าวชายทะเล เป็นต้น
3. ความรู้ ความสามารถทางเทคโนโลยี ทำให้มนุษย์สามารถปรับสภาพธรรมชาติที่ขาดความเหมาะสมให้เป็นสภาพที่เหมาะสมต่อการตั้งถิ่นฐานได้
4. ประชาชนมีความต้องการหรือมีอุปสงค์ (Demand) ในระดับสูงเพียงพอที่จะทำให้เกิดชุมชนเมืองได้
5. มีการรวมกลุ่มผลิตซึ่งเป็นการประหยัดภายนอก ทำให้ต้นทุนในการผลิตต่ำลง
6. มีลักษณะการสะสมและเป็นวัฏจักร กิจกรรมทางเศรษฐกิจมีการสะสมและเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่มีลักษณะใหม่อยู่เสมอ

### 2.4. กระบวนการกลายเป็นชุมชนเมือง (Urbanization)

การเกิดชุมชนเมืองเป็นกระบวนการที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจากชุมชนเกษตรกรรมในอดีต ที่มนุษย์ประกอบอาชีพเพาะปลูก เลี้ยงสัตว์ สร้างอาหารแทนอาหารในธรรมชาติ รู้จักการชลประทาน ทำให้คนเคลื่อนตัวย้ายถิ่นฐานอาศัย จากทุ่งนา ป่าเขา เข้าสู่การเป็นชุมชนเกษตรเมื่อหลายพันปีมาแล้ว

ณ เวลานั้น ชุมชนเกษตรกรรมพัฒนาเป็นชนบทที่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น มีผลผลิตเหลือกินเหลือใช้ จึงเริ่มเข้าสู่ยุคการค้าขายแลกเปลี่ยน มีการต่อสู้ แย่งชิง และป้องกัน ทรัพย์สิน เกิดเครื่องมือ ระบบเงินตรา ข้อกฎหมาย โดยชุมชนเกษตรกรรมมีการเปลี่ยนแปลง เป็นศูนย์กลางการค้าและผลิตสินค้าต่าง ๆ มากขึ้นจนกลายเป็นชุมชนเมือง ประชาชนในชุมชนเมืองนั้น จะเริ่มมีวิถีชีวิตที่มีความแตกต่างไปจากชุมชนเกษตรกรรมโดยสิ้นเชิง ระยะแรกของการเป็นชุมชนเมืองสัดส่วนของประชากรชนบทจะสูงกว่าประชากรเมืองมาก ประเทศในซีกโลกตะวันตกเป็นกลุ่มประเทศที่มีประชากรเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วหลังการปฏิวัติอุตสาหกรรมในศตวรรษที่ 18 ซึ่งเป็นยุคเศรษฐกิจใหม่ที่ประชาชนส่วนใหญ่จะละทิ้งอาชีพเกษตรกรรมหันหน้าเข้าสู่แรงงานการผลิตอุตสาหกรรม

ในประเทศกำลังพัฒนา ชุมชนเมืองต่าง ๆ ในปัจจุบันเป็นที่รองรับประชากรถึงอัตราร้อยละ 60 ของประชากรเมือง จะมีจำนวนที่เพิ่มขึ้นถึง 4.4 พันล้านคน ใน ค.ศ. 2025<sup>12</sup> ส่วนใหญ่เป็นผู้อพยพเข้าสู่เมืองใหญ่ ทำให้ประชากรเมืองเพิ่มมากขึ้นจากอัตราร้อยละ 20 เป็นอัตราร้อยละ 60 ในช่วงเวลาเพียง 25 ปี

500 ปีก่อนคริสตกาล ปรากฏนครรัฐต่าง ๆ ขึ้นที่กรีกและเกาะต่าง ๆ แถบทะเลเมดิเตอร์เรเนียนเริ่มมีการปกครองแบบประชาธิปไตยขึ้นที่เอเธนส์ ประเทศกรีกโบราณ หรือที่ประเทศเขมรโบราณ แถบเอเชียตะวันออกเฉียงของกลุ่มแม่น้ำโขง ซึ่งทั้ง 2 ชุมชนเมืองนี้ มีลักษณะที่คล้าย ๆ กัน ตามองค์ประกอบของชุมชนเมือง ได้แก่ มีสถานที่กลางไว้พบปะทางการเมือง มีสัญลักษณ์ของเมือง มีตลาดย่านธุรกิจการค้าและบริการ มีพื้นที่ว่างใช้สอยร่วมกัน หรือมีจุดศูนย์กลางรวมประชาคมของเมือง เป็นต้น ดังภาพที่ 2.3.

100 ปีก่อนคริสตกาล โรมเป็นเมืองที่มีชุมชนขนาดใหญ่ที่สุดในโลก ณ ช่วงเวลานั้นกรุงโรมดำรงอยู่ได้ด้วยทรัพยากรที่มีการนำมาจากแหล่งอื่นที่ห่างไกล อาทิเช่น ภาคเหนือของทวีปอาฟริกา ซึ่งมีขอบเขตที่กองทัพเรือแผ่ไปถึง กรุงโรมเริ่มเสื่อมโทรมลง เมื่อพื้นที่ป่าไม้และเกษตรกรรมลดจำนวนลง ผนวกกับความอ่อนแอของกองทัพรับจ้างที่ไม่จริงจังในการดูแลแหล่งทรัพยากรอันกว้างใหญ่และจากการถูกรุกราน ชาวเมืองถูกกวาดต้อน บ้างหลบหนีไปอยู่ในชนบท เกิดรูปแบบชุมชนเมืองใหม่ในระบบเจ้าครองที่ดิน ชาวนาในชนบทไม่สามารถคุ้มครองตนเองได้ ต้องพึ่งพาขุนนางที่มีอำนาจและส่งผลผลิตในนาเป็นเครื่องตอบแทน ดังภาพที่ 2.4.

<sup>12</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 40-42.



ภาพที่ 2.3. แสดงชุมชนเมืองชาวกรีกโบราณ



ภาพที่ 2.4. แสดงชุมชนเมืองชาวเขมรโบราณ

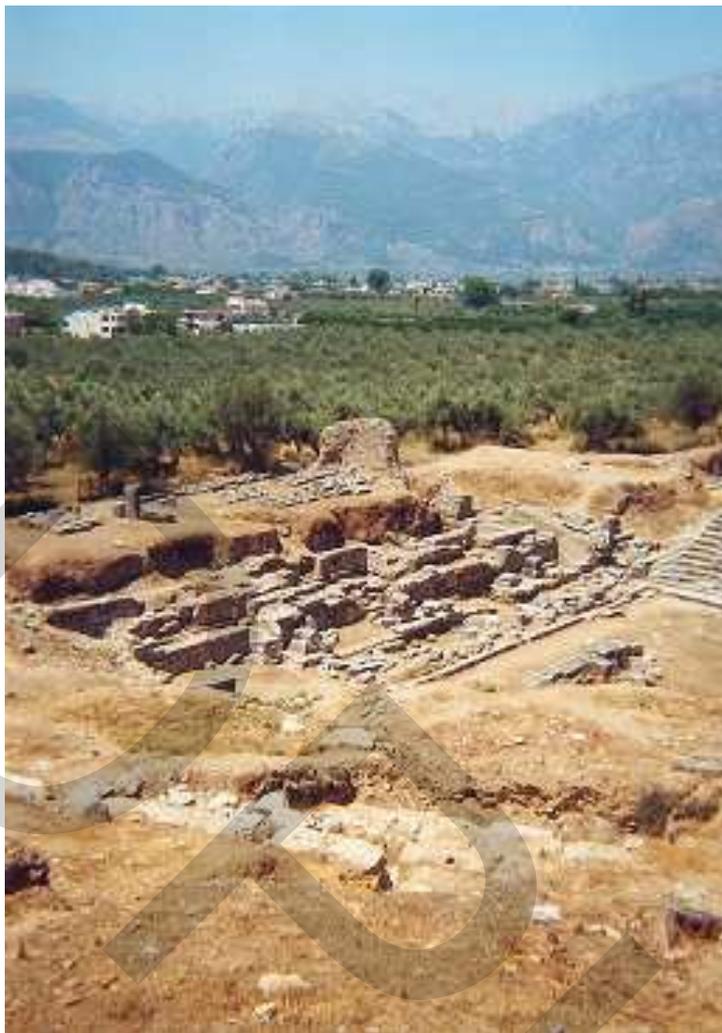
เมื่อไม่มีเมือง ก็ไม่มีแหล่งศูนย์กลางที่ผู้ผลิตจะนำสินค้าไปขาย ทุกคนจึงผลิตสินค้าเพียงต่อการมีชีวิตรอดเท่านั้น ผืนนาแต่ละแห่งกลับกลายเป็นชุมชนที่อยู่ได้ด้วยตนเอง ชาวนาไม่มีสิทธิที่จะออกจากที่นาของตนเอง ศูนย์รวมอารยธรรมในสมัยนั้น คือ ศาสนา ที่มีความสำคัญมากกว่าเมืองหลวงของประเทศ ขุนนางใช้ป้อมปราการเป็นที่อยู่สำหรับป้องกันภัย นอกกำแพงชุมชนเมืองก็มีพ่อค้าบ้าง ชุมชนเมืองทุกแห่งมีการสร้างกำแพงเมืองของชุมชนล้อมรอบทั้งหมด ไม่ว่าชุมชนนั้นจะมีขนาดเล็ก หรือขนาดใหญ่ ส่วนกษัตริย์ ขุนนาง และพระ มีรายได้จากการมีที่ดินยึดครอง ซึ่งอย่างไรก็ตาม กระบวนการเป็นชุมชนเมืองเป็นปรากฏการณ์ที่มีนักวางผังเมืองจะต้องมีการเตรียมการ วางแผนรองรับการหลั่งไหลของคนชุมชนชนบทที่มีการย้ายถิ่นฐานเข้าสู่ชุมชนเมือง ให้มีผลทางบวกมากที่สุด ไม่ใช่เป็นการปล่อยให้เจริญเติบโตที่ไร้ทิศทาง ซึ่งอาจจะส่งผลเสียที่ติดตามมาในอนาคตและยากต่อการปรับแก้ไข

## 2.5. วิวัฒนาการของชุมชนเมือง

การเป็นชุมชนเมืองเป็นกระบวนการที่ต่อเนื่องและยาวนานดังที่กล่าวมาแล้วในหัวข้อที่ 2.4. ชุมชนเมืองเป็นหัวใจของอารยธรรมและความเจริญ ซึ่งมนุษย์เพียรพยายามสร้างชุมชนเมืองให้อาศัยอยู่ได้อย่างมั่นคงและถาวรตามเจตนารมณ์ของตนเอง ข้อได้เปรียบในขั้นเริ่มแรกที่ตั้งชุมชนเมืองอาจจะไม่ได้เป็นพื้นฐานในการเจริญเติบโตของชุมชนเมืองอย่างต่อเนื่องก็ได้ ปัจจุบันเราจึงเห็นชุมชนเมืองหลายแห่งในยุคก่อนเหลือเพียงซากปรักหักพัง *ความเจริญและความเสื่อมของชุมชนเมืองเป็นเรื่องที่ควรศึกษา เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชนเมืองในปัจจุบันให้ก้าวอยู่อย่างยั่งยืน* จะกล่าวถึงวิวัฒนาการของชุมชนเมืองพอสังเขป ดังนี้

### 2.5.1. เมืองในยุคแรก

ชุมชนเมืองเมื่อเริ่มแรกเกิดจากผู้คนที่มีความถนัดในการประกอบอาชีพช่างฝีมือต่างๆ ทะยอยเข้ามาอยู่รวมกัน เช่น ช่างเหล็ก ช่างตัดเสื้อ ช่างตัดผม ฯลฯ เป็นต้น เพื่อให้บริการกับบุคคลที่มาติดต่อ อาชีพเหล่านี้ไม่ต้องอ้างอิงธรรมชาติอีกต่อไป ชุมชนเมืองแห่งนั้น เริ่มเป็นปึกแผ่นมากขึ้นเรื่อยๆ เมื่อมีผู้ที่มารับบริการเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ผู้คนในชุมชนเมืองเปลี่ยนทัศนคติต่อคนแปลกหน้า จากที่ไม่ค่อยยอมรับหรือไม่ไว้วางใจกลายเป็นต้องต้อนรับในฐานะลูกค้าที่จะทำให้เกิดกิจการของตนเองรุ่งเรือง ร้านค้า ตลาด โรงเรียน ฯลฯ เป็นเครื่องมือที่บ่งบอกถึงความ เป็นชุมชนเมือง ชุมชนเริ่มเกาะที่ริมทางหลวง ร้านค้าเพิ่มมากขึ้น มีสินค้าหลากหลายชนิด เกิดเส้นทางรองรับที่นอกเหนือจากถนนสายหลัก ทุ่งนากลายเป็นที่ปลูกบ้านหรือร้านค้า คนจำนวนมากมีการอพยพย้ายถิ่น มีการรับจ้าง จากหมู่บ้านขยายเป็นชุมชนเมืองและมีผู้คนเริ่มเข้ามาอาศัยและประกอบอาชีพหลากหลายเพิ่มมากขึ้น ดังภาพที่ 2.5.



ภาพที่ 2.5. แสดงชุมชนเมืองโบราณในประเทศลิเบีย อายุกว่า 3,500 ปี

### 2.5.2. เมืองในยุคกลาง

กลางคริสตศตวรรษที่ 11 การค้าเริ่มกลับมามีชีวิตชีวาอีกครั้ง เมื่อผู้รุกรานตั้งรกรากถาวรในฝรั่งเศส ชาวยุโรปมีการทำสงครามทางศาสนา (สงครามครูเสด) ต่อต้านชาวมุสลิม หลังสงครามถนนทางเดินทัพและสนามรบตามจุดสำคัญถูกขยายให้กว้างกลายเป็นตลาดและค๋อยๆ กลายเป็นชุมชนเมือง ผู้มาตั้งรกรากใหม่มีอิสระในการเดินทางขายสินค้า ชุมชนเมืองกลายเป็นที่รวมประชาชนที่ต้องการปกป้องสิทธิตนเอง พวกเขาออกกฎหมายกันเอง ผลิตอาวุธผลิตเหรียญเงินเพื่อใช้ในการซื้อขาย กำหนดมาตราชั่ง ตวง วัด และจัดตั้งตำรวจเพื่อคุ้มครองเมือง รวมทั้งชาวบ้านพร้อมที่จะจับอาวุธต่อสู้ผู้รุกราน

เมื่อการค้าในชุมชนเมืองมีความเจริญรุ่งเรือง ชุมชนเมืองต้องมีการขยายออก บางที่ชาวนานำพืชผลมาชุมนุมค้าขายกันนอกประตูเมือง เกิดตลาดใหม่ เกิดการขยายถนน พ่อค้าร่วมกันสร้างลานประชาคม เพื่อไว้ติดต่อศูนย์กลางค้าขายหรือพบปะ ชุมชนเมืองขยายออกจาก

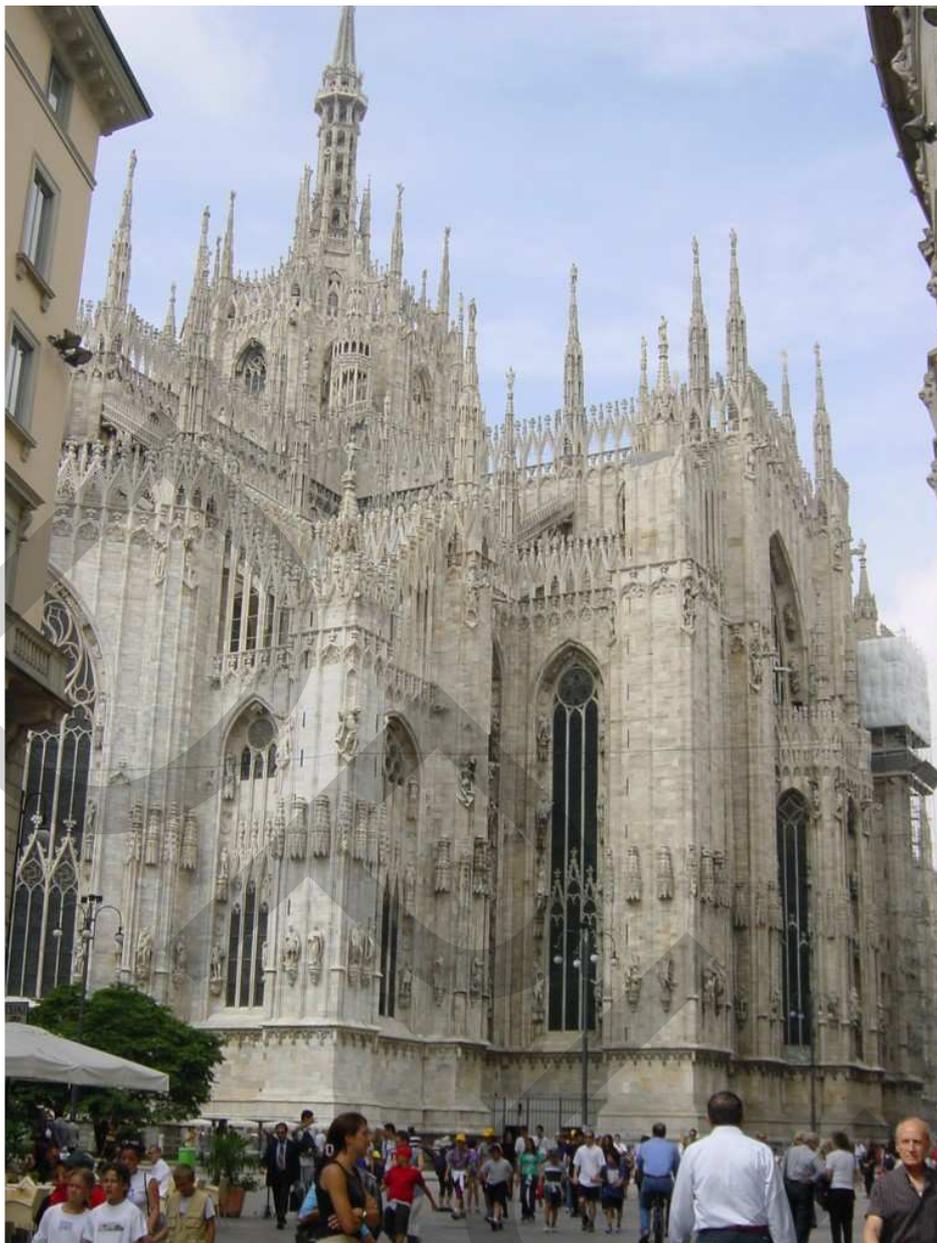
บริเวณประตูเมือง ชาวเมืองออกมาจับจ่ายใช้สอย บางทีมีการสร้างที่พักคนเดินทางเพื่อต้องการมาค้างอ้างแรมนอกเมือง ซึ่งต่อมาวิวัฒนาการมาเป็นโรงแรม เกิดเป็นชุมชนใหม่ ซึ่งบางครั้งเจริญจนมีอิทธิพลเหนือชุมชนเก่าในกำแพงเมือง คนในชุมชนใหม่เริ่มต้องการให้ชุมชนใหม่เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเมือง มีการสร้างอาคารบ้านเรือนใหม่นอกกำแพงเมือง

ยุคเรเนสซอง (Renaissance) ประมาณคริสต์ทศวรรษที่ 13 พวกอนาธิปไตยก็กลับมามีอำนาจอีกครั้งด้วยเทคโนโลยีทางทหาร มีการฟื้นฟูนครให้มีความอลังการขึ้นมาใหม่ เช่น เมืองต่างๆ ของประเทศอิตาลี ความมั่งคั่งจะมาจากความมั่งคั่งทางการแปรการค้าที่เจริญรุ่งเรืองอย่างขีดสุดมาเป็นความมั่งคั่งทางสถาปัตยกรรมและศิลปกรรม ซึ่งทุกเมืองได้มีความประชันขันแข่งเพื่ออวดความรุ่งเรืองทางการค้าและวัฒนธรรม



ภาพที่ 2.6. แสดงลักษณะสถาปัตยกรรม เมืองฟลอเรนซ์ ประเทศอิตาลี

ประเทศสเปน ความมั่งคั่งจากการสะสมทองและเงินที่นำมาจาก การเกิดจักรวรรดิการล่าอาณานิคม ที่สเปนจะมีแสนยานุภาพทางกองทัพเรืออย่างมาก ทั้งแผ่นดินอาฟริกาและอเมริกา ได้ก่อให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจและชุมชนเมืองของประเทศ รวมทั้งยังแผ่ไปยังประเทศอื่นๆ ในยุโรปอีกด้วย โดยมีนครมาดริดเป็นเสมือนศูนย์กลางของลัทธิจักรวรรดินิยม ซึ่งนครอัมสเตอร์ดัม ปารีส และลอนดอน ก็ได้รับอิทธิพลต่อๆ มาในยุคถัดๆ ไป ดังภาพที่ 2.6.



ภาพที่ 2.7. แสดงลักษณะความหรูหราของสถาปัตยกรรม สมัยยุคกลาง ประเทศอิตาลี

ลักษณะของสถาปัตยกรรมและการจัดวางชุมชนเมือง ทั้งที่ประเทศอิตาลี หรือสเปน จะมีศาสนสถานหรือศาลาว่าการประชาคมของชนชั้นสูง เป็นเสมือนจุดศูนย์กลางหลักๆ ด้านของชุมชนเมือง ซึ่งอิทธิพลของงานสถาปัตยกรรมและประติมากรรมจะมีความหรูหรา ฟุ่มเฟือยอย่างมาก ก็เนื่องมาจากการค้า การขายสมัยนั้นมีความเจริญรุ่งเรืองอย่างมาก โดยเฉพาะชนชั้นกษัตริย์และขุนนาง โดยแต่ละเมืองจะมีการก่อสร้างที่บ่งบอกถึงความมั่งคั่ง และแข่งขันกันเพื่อแสดงฐานะข่มชุมชนเมืองรอบข้าง รวมทั้งอาณานิคมต่างๆ ที่อยู่รายล้อมประเทศอีกด้วย ดังภาพที่ 2.7.

### 2.5.3. เมืองในยุคใหม่

นับตั้งแต่คริสต์ศตวรรษที่ 18 เป็นต้นมา เมืองในทวีปยุโรปและอเมริกาขยายตัวอย่างมาก อันเป็นผลมาจากการปฏิวัติอุตสาหกรรม ความเจริญทางการแพทย์ ผู้คนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ผุดขึ้นทุกแห่งหนเพื่อรองรับเครื่องจักรขนาดใหญ่ สังคมได้มีการเปลี่ยนแปลงจากระบบเกษตรกรรมเป็นระบบอุตสาหกรรม มีการแข่งขันเพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดในการพัฒนาเศรษฐกิจ ชวนารายย่อยไม่สามารถทำการผลิตแข่งขันกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่ ต้องอพยพเข้าไปแสวงหางานทำในเมือง คนงานอยู่อาศัยกันอย่างแออัด แม้อาศัยกันในห้องใต้ถุน ชุมชนเมืองขยายตัวอย่างไร้ระเบียบ ไม่มีทิศทาง ส่วนใหญ่จะเกาะไปตามแนวสถานที่สำคัญต่างๆ เช่น ทางหลวงแผ่นดิน ท่าเรือ ศูนย์กลางของชุมชนเมือง มหาวิทยาลัย นอกจากนี้ สิ่งที่ชุมชนเมืองจะได้รับตามมาหลังจากการขยายตัว ก็คือ มลภาวะต่างๆ ที่เต็มไปด้วยหมอกควัน กลายเป็นแหล่งแพร่เชื้อโรคต่างๆ แต่ถึงกระนั้น เพื่อความอยู่รอดและมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นหรือการยกสถานะของตนเอง ไม่ว่าจะเป็ในแง่ระบบเศรษฐกิจหรือการศึกษา จึงทำให้การอพยพเข้าสู่ชุมชนขนาดใหญ่และการเกิดชุมชนขนาดย่อยต่างๆ มีเพิ่มขึ้นอยู่เสมอ

### 2.6. หน้าที่ของชุมชนเมือง

ชุมชนเมืองทุกแห่งในโลกมีภาระหน้าที่หลากหลายอย่างที่สอดคล้องกัน ชุมชนเมืองขนาดใหญ่อาจจะมีภาระหน้าที่เฉพาะเพิ่มมากขึ้น ชุมชนเมืองบางแห่งอาจจะทำหน้าที่ใดหน้าที่หนึ่งอย่างโดดเด่น แต่โดยทั่วไปชุมชนเมืองมักจะมีภาระหน้าที่หลักๆ ดังนี้

1. เป็นศูนย์กลางการบริหารจัดการและปกครอง ชุมชนเมืองขนาดใหญ่ระดับเมืองหลวงประเทศหรือจังหวัด จะเป็นที่ตั้งที่ทำการของศูนย์ราชการ ทั้งระดับจังหวัดและระดับรัฐ ซึ่งทำหน้าที่บริหารและปกครองเมือง
2. เป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรม ศาสนา การเมือง ศิลปะ การศึกษา เป็นต้น
3. เป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่ง เช่น สนามบิน ท่าเรือ
4. ทำหน้าที่ป้องกันภัย
5. เป็นศูนย์กลางการพักผ่อนหย่อนใจ ดากอากาศ
6. เป็นศูนย์กลางของการพักอาศัย

### 2.7. ประเภทของชุมชนเมือง

ดังได้กล่าวมาแล้ว ชุมชนเมืองทุกแห่งทำหน้าที่หลายอย่างสอดคล้องกัน แต่ชุมชนเมืองบางแห่งสามารถทำหน้าที่บางอย่างได้อย่างโดดเด่นเพราะสภาพภูมิศาสตร์หรือทำเลที่ตั้งเอื้ออำนวยหรือมีภูมิหลังทางประวัติศาสตร์มายาวนานหรืออาจจะเป็นนโยบายของรัฐที่ต้องการ

ให้ชุมชนเมืองนั้นๆ ทำหน้าที่อย่างสำคัญ เราจึงสามารถจำแนกได้ตามบทบาทที่เด่นชัดของชุมชนเมือง ได้ดังนี้

1. ชุมชนเมืองบริหาร คือ ชุมชนเมืองที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการบริหารประเทศ เป็นเมืองหลวงประเทศ ซึ่งเป็นที่ตั้งที่ทำการกลางของรัฐบาล เช่น กรุงเทพฯ (ประเทศไทย) วอชิงตัน ดี.ซี. (ประเทศสหรัฐอเมริกา) แคนบอรา (ประเทศออสเตรเลีย) ลอนดอน (ประเทศอังกฤษ)
2. ชุมชนเมืองทหาร คือ ชุมชนเมืองที่เป็นที่ตั้งของฐานทัพต่างๆ เช่น ชลบุรี เป็นที่ตั้งของฐานทัพเรือ ราชบุรี เป็นที่ตั้งของกรมการทหารช่าง นครราชสีมา เป็นที่ตั้งของสนามบินขนาดใหญ่ของกองทัพอากาศ
3. ชุมชนเมืองวัฒนธรรมและการศึกษา คือ ชุมชนเมืองที่เป็นศูนย์กลางทางการศึกษามีทั้งโรงเรียนและมหาวิทยาลัยจัดตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ศูนย์กลางทางศาสนา เช่น นครปฐม (พุทธมณฑล พระปฐมเจดีย์) เมกะ (ศูนย์กลางศาสนาอิสลาม) วาดิกัน (ศูนย์กลางศาสนาคริสต์) ศูนย์กลางทางประวัติศาสตร์และโบราณคดี เช่น สุโขทัย อุทยานประวัติศาสตร์สุโขทัย ศูนย์กลางทางวัฒนธรรมท้องถิ่น เช่น เชียงใหม่ เชียงราย ดังภาพที่ 2.8.



ภาพที่ 2.8. แสดงอุทยานประวัติศาสตร์แห่งสำคัญ (มรดกโลก) จังหวัดสุโขทัย

4. ชุมชนเมืองอุตสาหกรรม คือ ชุมชนเมืองที่เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ จำนวนมากทำการผลิตและแปรรูปสินค้าเป็นหลัก เช่น สมุทรสาคร ระยอง ลำปาง

5. ชุมชนเมืองศูนย์กลางคมนาคม คือ ชุมชนเมืองที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการรวบรวมและแจกจ่ายสินค้าและบริการการเดินทาง เช่น กรุงเทพฯ นครราชสีมา นครสวรรค์ ภูเก็ต ดังภาพที่ 2.9.



ภาพที่ 2.9. แสดงระบบคมนาคมที่สะดวกของกรุงเทพฯ (ศูนย์กลางทั้งหมดของประเทศไทย)

6. ชุมชนเมืองนันทนาการ คือ ชุมชนเมืองที่ทำหน้าที่เป็นที่พักตากอากาศทางทะเล กีฬา การพนัน เช่น พัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ ลาสเวกัส (ประเทศสหรัฐอเมริกา)
7. ชุมชนเมืองที่พักอาศัย คือ ชุมชนเมืองประเภทนี้มักตั้งอยู่ชานเมืองขนาดใหญ่ เป็นแหล่งพักอาศัยของคนทำงานในชุมชนเมืองใหญ่และสามารถเดินทางไปกลับได้อย่างสะดวก เช่น นนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม

## 2.8. การเลือกที่ตั้งกิจกรรมในเขตชุมชนเมือง

หลักทั่วไปในการเลือกที่ตั้งกิจกรรมในเมือง มีอยู่ด้วยกัน 4 ด้าน<sup>13</sup> คือ *ปัจจัยการผลิต* ในท้องถิ่น *อุปสรรคในท้องถิ่น* *ปัจจัยการเคลื่อนย้าย* และ *อุปสงค์ภายนอก* ซึ่งหน้าที่หลักของชุมชนเมือง คือ ช่วยให้ประชากรจำนวนมากสามารถเข้าถึงกิจกรรมได้ง่ายและสะดวกที่สุด ไม่ที่จะเป็นการไปทำงาน ทำธุรกิจ ไปโรงเรียนหรือมหาวิทยาลัย ไปขายหรือซื้อของ และฯลฯ

<sup>13</sup> รวี หาญเผชิญ, เมืองกับการเปลี่ยนแปลงสังคมในประเทศไทย (กรุงเทพฯ: ภาควิชาวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548), หน้า 144-148

เพราะการเคลื่อนย้ายต่างๆ คนที่เสียค่าใช้จ่ายจะสูงกว่าการเคลื่อนย้ายสิ่งอื่นๆ เนื่องจากเวลาเป็นสิ่งที่มีความสำคัญ การเลือกทำเลที่ตั้งกิจกรรมจึงกำหนดโดยการเชื่อมโยงอย่างมีประสิทธิภาพในระยะสั้น และเน้นความรวดเร็ว

การเลือกทำเลที่ตั้งกิจกรรมของชุมชน ส่วนของเขตชั้นในของเมืองนั้น นอกจากปัจจัยที่ระบุในข้างต้นแล้ว ยังต้องคำนึงถึงการพึ่งพากันของกิจกรรมซึ่งตั้งอยู่ใกล้กัน การแข่งขันเพื่อครอบครองที่ว่าง ผลกระทบเพื่อนบ้าน และการประหยัดหรือไม่ประหยัดภายนอกด้วย

ในการสร้างรูปแบบเพื่ออธิบายภาพการกระจายกิจกรรมบนพื้นที่และผู้อาศัยในชุมชนเมืองพบชายโนงพึ่งพากันอย่างมาก อาทิเช่น การเลือกที่ตั้งศูนย์การค้า คำนึงถึงการเข้าถึงอย่างสะดวกของลูกค้าเป็นหลัก เอกชนอยากอยู่ใกล้ที่ทำงาน โรงเรียน มหาวิทยาลัย ศูนย์การค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ผู้อยู่อาศัยจะใช้ในบางโอกาส หน่วยธุรกิจตั้งอยู่ใกล้แหล่งแรงงานและหน่วยผลิตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในการขนส่ง กิจกรรมบางอย่างถูกกีดกันให้อยู่ใกล้กันหรือมีเพื่อนบ้านแบบเดียวกัน เช่น บ้านพักอาศัยคนมีฐานะดีแถบชานเมือง ร้านขายเสื้อผ้า กลุ่มโรงภาพยนตร์ สลัมชุมชนแออัด สถานบันเทิง มหาวิทยาลัย ฯลฯ การรวมกันลักษณะนี้จะไม่ปรากฏในพื้นที่ชุมชนเมืองขนาดเล็ก แต่อาจมีการแบ่งแยกออกเป็นสวน ตามภาษาเคหการ เรียกว่า “ย่าน”<sup>14</sup> ซึ่งเป็นการลงรายละเอียดจำแนกเป็นเฉพาะเจาะจง โดยลักษณะของชุมชนก็จะขึ้นอยู่กับสถานที่ใกล้เคียงหรือลักษณะธุรกิจหรืออาชีพที่คนในชุมชนใช้เป็นวิถีชีวิต เช่น ย่านเยาวราช ย่านตลาดสามย่าน ย่านเดอะมอลล์รามคำแหง ย่านตลาดคลองประปา ย่านตลาดเตาปูน เป็นต้น โดยกิจกรรมบางประเภทอาจจะตั้งอยู่อย่างอิสระได้ด้วยเหตุผลสำคัญ 2 ประการ คือ

- กิจกรรมนั้นถูกกำหนดจากภายนอก เช่น คุณภาพของดินหรือลักษณะของภูมิประเทศ สภาพธรรมชาติ เป็นสิ่งที่มีความสำคัญที่สุดในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง เพราะมีทางเลือกจำกัด เช่น ท่าเรือ สถานตากอากาศ สนามบิน ฯลฯ
- กิจกรรมนั้นต้องการติดต่อกับโลกภายนอก เป็นสถานที่ที่มีความเข้าถึงได้ด้วยการขนส่งที่ดีพอ เช่น ท่าเรือ ชุมทางขนส่ง ท่าอากาศยาน ชุมทางขนส่งขนาดใหญ่จะให้ความประหยัดสูงในการขนถ่ายสินค้าและถือเป็นประตูเมืองที่ติดต่อกับโลกภายนอก เช่น ท่าอากาศยานดอนเมืองหรือสุวรรณภูมิ ท่าเรือคลองเตยหรือแหลมฉบัง สถานีรถไฟหัวลำโพง เป็นต้น

อย่างไรก็ตามกิจกรรมที่สามารถเลือกที่ตั้งได้อย่างอิสระ มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมอื่นๆ ไม่มากนักน้อย บางกิจกรรมสามารถดึงดูดกิจกรรมอื่นๆ ให้เข้ามาตั้งอยู่ใกล้ หากมี

<sup>14</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 67-68.

แรงดึงดูดมากพออาจทำให้เกิดเป็นชุมชนเมืองได้ โดยกิจกรรมแรกเป็นศูนย์กลางของชุมชนเมืองนั้นและสิ่งที่ต้องคำนึงถึงในการเลือกสถานที่ตั้งกิจกรรมของเขตชุมชนเมืองไม่ว่าจะมีขนาดใหญ่หรือเล็กก็ตาม คือ ราคาของที่ดินบริเวณนั้นๆ

## 2.9. ประเภทของการใช้ที่ดิน

### 2.9.1. ย่านพาณิชยกรรม (Commercial land use)

ถ้าเรามองชุมชนเมืองจากบนท้องฟ้า ลักษณะที่นกมองลงมา เราจะเห็นอาคารสูง ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรมขนาดใหญ่ ร้านอาหาร หรือแม้กระทั่งสถานศึกษา รวมตัวกันอยู่ใจกลางเมือง บริเวณนี้คือย่านธุรกิจการค้าหรือย่านพาณิชยกรรม เป็นย่านที่มีผู้คนพลุกพล่านจอแจมากที่สุด ที่รกร้างมีน้อย ที่ดินมีราคาสูงมาก ถัดจากย่านดังกล่าวออกไปโดยรอบอาคารมีขนาดเตี้ยลงและหนาแน่นน้อยลง ดังภาพที่ 2.10.



ภาพที่ 2.10. แสดงย่านพาณิชยกรรม บริเวณสี่แยกราชประสงค์

ย่านพาณิชยกรรมถือเป็นหัวใจของชุมชนเมืองระดับประเทศ พื้นที่ของย่านนี้ประมาณร้อยละ 10<sup>15</sup> ตั้งอยู่ใจกลางของชุมชนเมือง มีถนนสายสำคัญตัดผ่าน ผู้คนทุกมุมเมืองสามารถ

<sup>15</sup> บุญภาค ตีวกุล, ลักษณะของชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม (กรุงเทพฯ: คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2548), หน้า 31-36.

เดินทางเข้าถึงได้ง่าย ชุมชนเมืองขนาดเล็กจะมีย่านพาณิชย์กรรมอยู่เพียงแห่งเดียว เช่น ตามต่างจังหวัดหรือในแต่ละอำเภอ ซึ่งส่วนใหญ่ก็คือตลาดกลางของชุมชน แต่ถ้าเป็นเมืองขนาดใหญ่ เช่น กรุงเทพฯหรือจังหวัดใหญ่ๆ เช่น เชียงใหม่ ภูเก็ต นครราชสีมา จะมีย่านพาณิชย์กรรมหลายแห่ง เช่น ย่านเยาวราช เป็นแหล่งค้าทอง ย่านราชประสงค์ แหล่งศูนย์การค้า ย่านพารุ้ด แหล่งค้าผ้า ย่านบางโพ แหล่งค้าไม้เฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

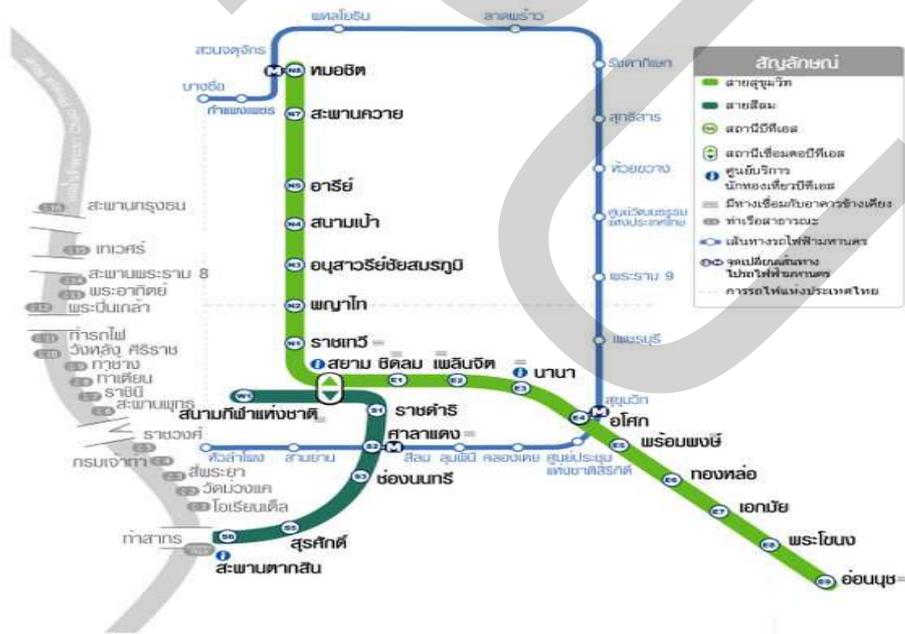


ภาพที่ 2.11. แสดงย่านพาณิชย์กรรม บริเวณถนนเยาวราช

ในเมืองขนาดใหญ่ ปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอาคารในย่านพาณิชย์กรรมค่อนข้างมาก กล่าวคือ แต่เดิมอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวที่ประกอบการค้าชั้นล่าง พักอาศัยชั้นบน ต่อมาเปลี่ยนแปลงเป็นศูนย์การค้าทันสมัย มีกิจกรรมการค้าหลายประเภท เช่น โรงภาพยนตร์ ร้านอาหาร สวนสนุก สระว่ายน้ำ และอื่นๆ เช่น ย่านอนุเสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ย่านสยามสแควร์ ดังภาพที่ 2.11.

2.9.2. ย่านที่อยู่อาศัย (Residential land use)

ย่านที่พักอาศัยเป็นย่านที่ใช้พื้นที่มากที่สุดในชุมชนเมือง คือ ประมาณร้อยละ 30<sup>16</sup> โดยบริเวณที่พักอาศัยจะกระจุกกระจายปะปนกับย่านพาณิชยกรรมหรือย่านสาธารณะ ตั้งแต่อยู่ในเขตชุมชนเมืองชั้นในจนกระทั่งรอบชานชุมชนเมือง ย่านที่พักอาศัยจะประกอบด้วยอาคารหลากหลายแบบ เช่น อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อพาร์ตเมนต์ คอนโดมิเนียม ผู้ที่มีรายได้ปานกลางถึงระดับสูงจะประกอบกิจการค้าภายในตึกแถวเป็นที่พักอาศัยด้วย การเลือกที่อยู่อาศัยของบุคคลใดขึ้นอยู่กับรายได้ ช่วงชีวิต วิธีการดำเนินชีวิตและการเดินทางไปทำงาน ในเขตชุมชนเมืองใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นมาก เพราะที่ดินมีราคาสูง มีการสร้างที่พักอาศัยเป็นอาคารสูง เช่น อพาร์ตเมนต์หรือคอนโดมิเนียม ส่วนผู้ที่มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะอยู่น้อยหนาแน่นในที่อยู่อาศัยคุณภาพต่ำ มีขนาดเล็ก ขาดระบบสาธารณูปโภคที่ดี ที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะอยู่ในใกล้ตลาดหรือโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเป็นแหล่งงานของพวกเขา จะเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางน้อยที่สุด ทำให้เกิดแหล่งสลัมทั่วไปในย่านใกล้ศูนย์การค้าหรือกระจายอยู่ในพื้นที่ของรัฐ เช่น ชุมชนใต้ทางด่วนชอย ราชวิถี 6 หรือชุมชนที่อยู่อาศัยแฟลตดินแดง เป็นต้น ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะหนีสภาพแวดล้อมที่เป็นพิษเช่นนี้ออกไปอยู่ชานเมือง ซึ่งมีพื้นที่กว้างขวาง ที่ดินมีราคาถูกและสามารถขับรถเข้าไปในเมืองได้ แต่เมื่อใดที่สภาพการจราจรเป็นปัญหาคนเหล่านี้อาจจะต้องไปซื้อคอนโดมิเนียมพักในกลางชุมชนเมืองอีกด้วย ดังภาพที่ 2.12.



ภาพที่ 2.12. แสดงย่านที่อยู่อาศัย ที่ระบบขนส่งมวลชนมีอิทธิพลต่อการกำหนดที่ตั้งโครงการ

<sup>16</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 31-36.

### 2.9.3. ย่านส่วนสาธารณะ (Public land use)

พื้นที่ในส่วนนี้มีประมาณ ร้อยละ 15-20 ย่านส่วนสาธารณะจะสามารถแบ่งแยกออกได้เป็นส่วนย่อยได้หลายส่วน ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบแต่ละส่วนของชุมชนเมืองนั้นๆ เช่น ศูนย์ราชการ มหาวิทยาลัย เมืองประวัติศาสตร์ โรงพยาบาล เป็นต้น โดยรายละเอียดจะขอสรุปเป็นแนวทางในแต่ละประเภทของย่านนั้นๆ ดังต่อไปนี้

- ย่านศูนย์ราชการ แต่เดิมในอดีตศูนย์ราชการส่วนใหญ่ จะอยู่บริเวณกลางชุมชนเมือง ต่อมาในปัจจุบัน หน่วยงานต่างๆ ได้มีการขยายตัวและมีจำนวนบุคลากรเพิ่มมากขึ้น ทำให้ทำเลที่ตั้งเดิมมีความคับแคบ จึงก่อให้เกิดการขยายตัวเพื่อหาทำเลที่ตั้งใหม่ และมีการจัดรวมศูนย์ให้อยู่บริเวณใกล้เคียงกัน ซึ่งก่อให้เกิดความสะดวกในการดำเนินงานและความประหยัด ทั้งเรื่องระยะเวลาและระบบสาธารณูปโภคอีกด้วย เช่น ศูนย์ราชการถนนแจ้งวัฒนะ ศูนย์ราชการประจำจังหวัดต่างๆ เป็นต้น
- ย่านมหาวิทยาลัย (ชุมชนการศึกษา) แต่เดิมการสนับสนุนนโยบายทางด้านการศึกษาของประเทศยังไม่ส่งเสริมมากเท่าในปัจจุบัน ทำให้สถาบันการศึกษาส่วนใหญ่ยังไม่มีหลากหลายสถานบันมากนัก ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน แต่เมื่อมีการส่งเสริมและมีนโยบายการกระจายการศึกษามากขึ้น อีกทั้งประชาชนที่อยู่ในชุมชนก็เห็นความสำคัญ ทำให้ในปัจจุบันได้มีการก่อตั้งสถาบันการศึกษาต่างๆ หลายแห่ง ซึ่งการจัดตั้งสถาบันการศึกษาก็เป็นตัวเร่งการกระจายความเจริญไปยังสู่บริเวณนั้นอย่างมาก เพราะในสังคมมหาวิทยาลัย มีกิจกรรมและบุคลากรรวมกันอยู่จำนวนมาก ทำให้บริเวณข้างเคียงมหาวิทยาลัยเหล่านั้น ก็มีการพัฒนาตัวเองไปด้วย เช่น ชุมชนรอบมหาวิทยาลัยนเรศวร จังหวัดพิษณุโลก ชุมชนรอบมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ชุมชนรอบมหาวิทยาลัยรังสิต หรือชุมชนรอบมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ถนนประชาชื่น เป็นต้น ดังภาพที่ 2.14. และ 2.13.



ภาพที่ 2.13. แสดงย่านชุมชนการศึกษา (ท่าพระจันทร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)



ภาพที่ 2.14. แสงย่านชุมชนการศึกษา (สยามสแควร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

- *ย่านเมืองประวัติศาสตร์* การพัฒนาของชุมชนเมืองประวัติศาสตร์ มักจะได้รับผลประโยชน์ได้มากจากธุรกิจการท่องเที่ยวโดยส่วนใหญ่ ทั้งในแง่ของที่พักร้านอาหารหรือการให้บริการต่างๆ แก่ผู้มาเยี่ยมชมสถานที่เหล่านั้น ซึ่งแปรเปลี่ยนจากเดิมที่เป็นลักษณะของการปล่อยทิ้งให้รกร้าง ปัจจุบันเมืองประวัติศาสตร์ต่างๆ ได้มีการปรับปรุง บูรณะให้มีความสวยงาม แต่ยังคงไว้ซึ่งคุณค่าทางประวัติศาสตร์ครบถ้วน บางแห่งอาจมีคุณค่าเป็นถึงมรดกโลก อาทิเช่น ชุมชนเมืองรอบอุทยานประวัติศาสตร์พระนครศรีอยุธยา ชุมชนเมืองรอบอุทยานประวัติศาสตร์ศรีสัชนาลัย จังหวัดสุโขทัย หรือชุมชนเมืองพิมาย จังหวัดนครราชสีมา ชุมชนรอบเมืองพนมรุ้ง จังหวัดบุรีรัมย์ เป็นต้น ดังภาพที่ 2.15.
- *ย่านโรงพยาบาล* ส่วนใหญ่ที่จะสามารถเป็นชุมชนได้ มักจะเป็นโรงพยาบาลของรัฐประจำจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ และมีจำนวนเตียงเกิน 500 เตียง<sup>17</sup> เพราะโรงพยาบาลประเภทดังกล่าวนี้ จะมีบุคลากรมาทำงานจำนวนมาก ประกอบกับสาธารณูปโภครองรับนั้น จะต้องมีประสิทธิภาพอย่างมาก มิเช่นนั้นโรงพยาบาลจะไม่สามารถดำเนินงานได้ จึงทำให้ชุมชนโดยรอบโรงพยาบาลเหล่านี้ มีการขยายตัวพัฒนา และสามารถยั่งยืนได้ในตัวเอง ส่วนใหญ่จะอยู่ตามจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ของประเทศ เช่น ชุมชนโรงพยาบาลสมเด็จพระพุทธพรหม จังหวัดพิษณุโลก

<sup>17</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 71-73.

ชุมชนโรงพยาบาลศรีนครินทร์ จังหวัดขอนแก่น ชุมชนโรงพยาบาลมหาราช  
จังหวัดนครราชสีมา ชุมชนโรงพยาบาลสวรรค์ประชารักษ์ เป็นต้น



ภาพที่ 2.15. แสดงย่านชุมชนประวัติศาสตร์ (ปราสาทหินพนมรุ้ง จังหวัดบุรีรัมย์)

- ย่านสาธารณะอื่นๆ นอกจากย่านสาธารณะที่ระบุไว้ข้างต้น ที่เป็นเสมือนจุดศูนย์กลางการของชุมชนเมืองย่อยขนาดเล็กจนถึงขนาดกลางแล้ว ก็ยังมีชุมชนที่เกิดจากสถานที่สาธารณะต่างๆ ได้อีก ขึ้นอยู่กับความสำคัญของสถานที่เหล่านั้นมีมากน้อยเพียงใด บางสถานที่ก็มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ที่ก่อตัวไปพร้อมกับการเกิดชุมชนเมืองโดยรอบสถานที่เหล่านั้นด้วย เช่น สถานีรถไฟ สถานีขนส่ง ตลาด สนามกีฬา สถานีตำรวจ โรงเรียน เป็นต้น ดังภาพที่ 2.16.



ภาพที่ 2.16. แสดงย่านชุมชนบริเวณสถานีรถไฟหัวลำโพง

#### 2.9.4. ย่านอุตสาหกรรม (Industrial land use)

ชุมชนแต่ละขนาดมีการกำหนดใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในปัจจุบันและอนาคต เช่น โรงไฟฟ้า ประปา โรงงานอุตสาหกรรมหนักหรือเบา นิคมอุตสาหกรรม โดยที่อุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนเมืองส่วนใหญ่ มักจะเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก การจะตั้งโรงงานอุตสาหกรรม ณ จุดใดของเขตชุมชนเมืองจะต้องพิจารณาปัจจัยต่างๆ อยู่ 4 ประการ คือ

- ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ใกล้แหล่งน้ำ วัดฤดูบิพ ตลาดขนส่ง เส้นทางคมนาคมหลัก ขนาดและราคาของที่ดิน
- มลภาวะสภาพแวดล้อมที่อยู่โดยรอบทั้งตั้งโรงงานเหล่านั้น มลภาวะที่ว่า ได้แก่ เสียง น้ำเสีย อากาศเป็นพิษ กลิ่น ที่จะทำความเดือดร้อนให้กับผู้คนที่อยู่โดยรอบ
- ความสะดวกในการเข้าถึงของผู้บริโภค ผู้จัดหาสินค้าและแรงงาน
- ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องต่างๆ เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง (จะต้องสอดคล้องตามผังการใช้ที่ดินแต่ละพื้นที่) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติโรงงาน เทศบัญญัติท้องถิ่น

ชุมชนเมืองในระยะแรกจะมีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งใกล้ศูนย์กลางเมือง ซึ่งเป็นแหล่งงาน การคมนาคมยังไม่ขยายไปยังพื้นที่เขตของชานชุมชนเมือง แต่ในปัจจุบันทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณโดยรอบชุมชนเมือง เพราะถูกกำหนดด้วยข้อกำหนดการใช้พื้นที่ดิน

(พระราชบัญญัติผังเมือง) นอกจากนี้ ราคาที่ดินมีราคาถูก มีพื้นที่กว้างขวาง ผู้คนสามารถเดินทางเข้าถึงได้ง่าย การใช้ที่ดินเพื่อกิจการนี้ ประมาณร้อยละ 10<sup>18</sup> รวมทั้งปัจจุบันก็มีการจัดสรรพื้นที่เพื่อรองรับการผุดเป็นชุมชนเมืองอุตสาหกรรม ที่มีความพร้อมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ใกล้แหล่งขนส่งขนาดใหญ่ ที่มีชื่อเรียกว่า นิคมอุตสาหกรรม อาทิเช่น นิคมอุตสาหกรรมนวนคร นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร เป็นต้น

#### 2.9.5. ที่ว่างและสวนสาธารณะ (Vacant land)

ที่ว่างที่อยู่เขตชุมชนเมืองมีอยู่ 2 รูปแบบ คือ ที่เว้นว่างด้านหน้าอาคารและพื้นที่ล่างของอาคารกับพื้นที่ธรรมชาติที่เป็นลุ่ม หนองน้ำ ท่งหญ้า หรือเปิดโล่ง สวนสาธารณะ พื้นที่ส่วนนี้ของชุมชนเมืองมีประมาณ ร้อยละ 21<sup>19</sup> ที่ว่างในชุมชนเมืองช่วยให้อากาศเคลื่อนไหวและถ่ายเทได้ดี ลดความแออัดในชุมชนเมือง สวนสาธารณะอาจมีพื้นที่ขนาดใหญ่นับร้อยไร่หรือขนาดเล็ก เช่น สวนหย่อมที่สามารถกระจายได้ทั่วชุมชนเมือง โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นจัตุรัสของชุมชนเมือง ทำให้เกิดภูมิทัศน์ที่สวยงาม พื้นที่ส่วนนี้จึงเป็นส่วนตกแต่งชุมชนเมืองหรือใช้เป็นพื้นที่เสริมหรือแต่งเติมรูปทรงของชุมชนเมืองให้สวยงามหรืออาจใช้เป็นพื้นที่สำหรับการขยายตัวของชุมชนเมืองในอนาคต ดังภาพที่ 2.17.



ภาพที่ 2.17. แสดงสวนสาธารณะกลางชุมชนเมือง (สวนลุมพินี)

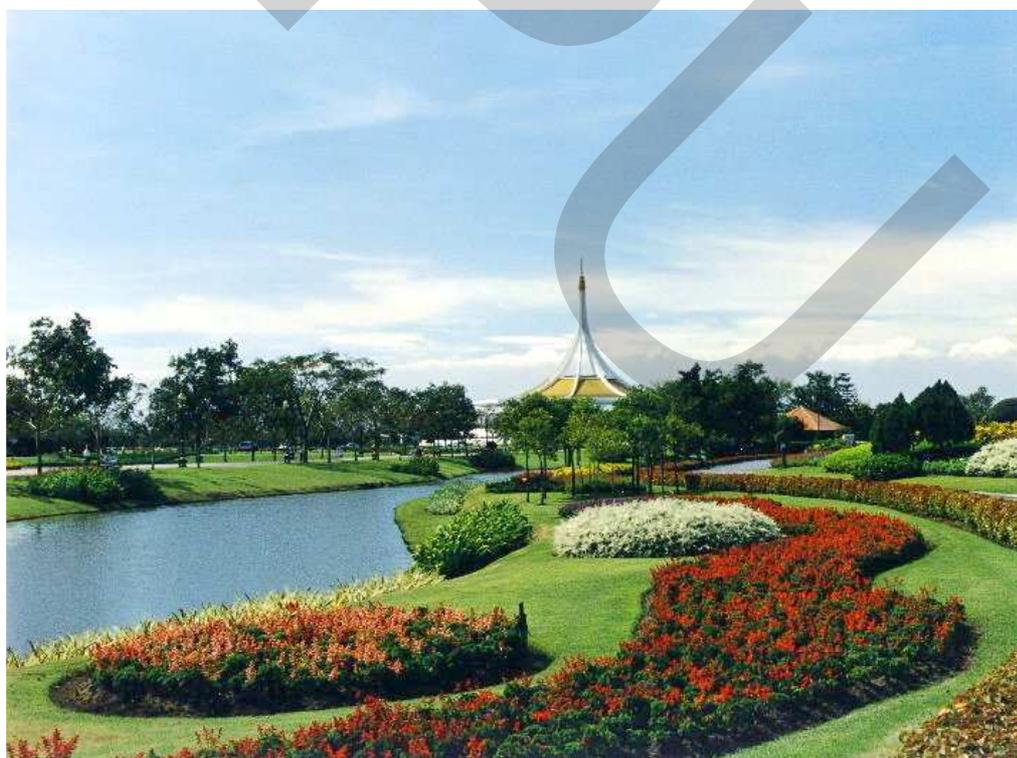
<sup>18</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 31-36.

<sup>19</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 42-48.

ในสังคมไทย พื้นที่ว่างและสวนสาธารณะส่วนหนึ่งมีในวัดทั่วไปและบริเวณพระบรมราชวังต่างๆ ที่มีการบูรณะปรับปรุง อาทิเช่น สวนสาธารณะรอบองค์พระปฐมเจดีย์และพระราชวังสนามจันทร์ เป็นต้น สวนสาธารณะเป็นแหล่งพักผ่อนของชุมชนชาวเมือง ผู้คนสามารถทำกิจกรรมได้หลายรูปแบบ เช่น เดิน วิ่ง ออกกำลังกาย เล่นกีฬา พายเรือ รั้งพักผ่อน ตั้งแคมป์ ขี่จักรยาน ดูนก ดูต้นไม้ ฯลฯ พื้นที่ส่วนนี้ตามมาตรฐานสากลควรมี ขนาด 15 ตารางเมตร ต่อประชากร 1 คน กรุงเทพฯ มีพื้นที่สวนสาธารณะ 1 ตารางเมตรต่อประชากร 1 คน ซึ่งนับว่าน้อยเกินไป ที่โตเกียวมีพื้นที่นี้ 3 ตารางเมตรต่อประชากร 1 คน สัดส่วนนี้แตกต่างกันไปในแต่ละชุมชนเมือง ดังภาพที่ 2.18., 2.19. และ 2.20.



ภาพที่ 2.18. แสดงสวนสาธารณะขนาดใหญ่ (Central Park: USA)



ภาพที่ 2.19. แสดงสวนสาธารณะขนาดใหญ่ (สวนหลวง ร.9)



ภาพที่ 2.20. แสดงสวนสาธารณะชิงนงรุักษ์ (พระราชวังสนามจันทร์ จังหวัดนครปฐม)

#### 2.9.6. ถนนและทางสัญจรอื่นๆ (Road & Highway)

ถนนและเส้นทางสัญจรอื่นๆ รวมทั้งที่จอดรถและสถานีขนส่ง มีพื้นที่เป็นอันดับ 2 ของพื้นที่ใช้สอยของชุมชนเมือง คือร้อยละ 25 พื้นที่ส่วนนี้จำเป็นต่อการขนส่งผู้คน สิ่งของและสินค้าจากที่หนึ่ง โดยเฉพาะการเดินทางของประชาชนที่อยู่โดยรอบ เข้าไปในศูนย์กลางของชุมชนเมือง ซึ่งเป็นแหล่งรวมสินค้า เงินทุนและบริการต่างๆ

การจำแนกที่ดินออกเป็นย่านต่างๆ ตามรูปทรงทางกายภาพและกิจกรรมที่มองเห็นได้ ที่กล่าวมาแล้วในข้างต้นเป็นไปตามหลักการ แต่ในความเป็นจริง โอกาสที่จะพบย่านที่มีลักษณะเฉพาะดังกล่าวอย่างชัดเจนเป็นไปได้ยาก เพราะมีกิจกรรมหลายชนิดผสมผสานกัน แต่เราสามารถจำแนกลักษณะที่แตกต่างของย่านที่สลับซับซ้อน โดยการพิจารณาองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม สภาพภูมิศาสตร์ที่ต่อเนื่อง จุดสังเกต ที่ว่าง ฯลฯ เป็นต้น

ดังนั้น เมืองทุกแห่งจึงมิได้มีลักษณะที่เหมือนกันหมด แต่ละเมืองมีลักษณะภูมิทัศน์เฉพาะที่เกิดจากวิถีชีวิตที่แตกต่างกันของผู้คนในเมือง ลักษณะภูมิประเทศ ลำน้ำที่ไหลผ่านประวัติและหน้าที่โดดเด่นของชุมชนเมืองและนโยบายของรัฐที่ประสงค์ให้ชุมชนนั้นๆ ทำหน้าที่อะไร ชุมชนเมืองที่ตั้งอยู่บนที่ราบมีพื้นที่โดยรอบเป็นพื้นที่โล่ง การขยายตัวของชุมชนเมืองจะ

เป็นไปโดยรอบตัวชุมชนเมืองเดิม เพราะไม่มีสิ่งใดเป็นอุปสรรค ชุมชนเมืองที่ตั้งอยู่ริมลำน้ำขนาดใหญ่และใช้ลำน้ำเป็นทางคมนาคมหลัก ศูนย์ความเจริญจะอยู่ริมลำน้ำและขยายตัวไปตามลำน้ำ ส่วนในปัจจุบัน ก็อาจจะขยายไปตามระบบขนส่งมวลชนระบบใหม่ๆ ที่เกิดขึ้น อาทิเช่น รถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน ดังภาพที่ 2.21.

เส้นทางสัญจรในชุมชนเมืองใหญ่ สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 ประเภท ถนน ทางเท้า ทางจักรยาน ทางรถไฟ และทางเรือ



ภาพที่ 2.21. แสดงการสัญจรทางรถไฟ ที่เป็นทางเลือกใหม่ที่ประหยัดเวลาและสะดวก

ถนน ที่มีการแบ่งประเภทและลักษณะของการใช้สอย ในการใช้งาน ดังนี้

- ถนนสายประธานหรือทางด่วน (Major Arterial or Freeway)

เป็นถนนสายใหญ่เชื่อมระหว่างเมือง รถวิ่งด้วยความเร็วสูง มีการควบคุมจุดเชื่อมต่ออย่างเข้มงวดถึงปานกลางหรือเป็นทางแยกต่างระดับหรือทางข้ามสี่แยก เป็นต้น

- ถนนสายหลัก (Minor Arterial or Primary District)

เป็นถนนสายหลักของเมืองที่มีการตัดผ่านพื้นที่ส่วนใหญ่ของชุมชนเมือง ช่วยเป็นการกระจายการจราจรจากถนนสายประธานไปสู่พื้นที่ต่างๆ ของชุมชนเมือง มีการเชื่อมต่อลักษณะปานกลาง ทำให้ชุมชนเมืองมีการกระจายความเจริญ ทำให้เกิดชุมชนย่านต่างๆ เพิ่มขึ้นต่างๆ มากมาย ดังภาพที่ 2.22.

- ถนนสายรอง (Collector Street)

เป็นถนนแยกจากถนนสายหลัก ความเร็วและปริมาณจราจรค่อนข้างต่ำ เชื่อมโยงและให้บริการต่างๆ ของชุมชนเมือง รวมทั้งเชื่อมโยงกับถนนสายหลักหรือประธาน การควบคุมการจราจรชิดเชื่อมต่อกันมาก นัก ดังภาพที่ 2.23. และ 2.24.

- ถนนสายย่อย (Local Street)

เป็นถนนซอยที่ให้บริการอาคารแต่ละหลังในระดับหมู่บ้านหรือร้านค้า ความเร็วในการจราจรต่ำ ถือเป็นถนนที่มีความจำเป็นที่ทำให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ส่วนย่อยของชุมชนได้ โดยปกติไม่มีการควบคุมการจราจรแต่อย่างใด



ภาพที่ 2.22. แสดงลักษณะของถนนสายประธาน (ถนนวิภาวดีรังสิต กรุงเทพฯ)

ถนนสายหลักและถนนสายรอง มีความสำคัญต่อภูมิทัศน์โดยรวมของชุมชนเมือง เพราะเชื่อมจุดสำคัญหรือสถานที่สำคัญ ซึ่งคนส่วนใหญ่ต้องผ่านไปผ่านมาประจำ จึงเป็นถนนที่สื่อความหมายของชุมชนเมืองให้ผู้คนประทับใจ ถนนเหล่านี้ ต้องอยู่ในสภาพที่ดี มีผิวจราจรราบเรียบ มีขอบทางชัดเจน ทางเท้าสองข้างถนนเป็นระเบียบ สะอาด อาคารสองข้างถนนมีลักษณะกลมกลืน มีการควบคุมขนาดป้ายของร้านค้าและป้ายโฆษณาต่างๆ สิ่งประดับถนน อาทิเช่น ม้านั่ง ที่พักผู้โดยสาร เสาไฟฟ้า ตู้โทรศัพท์ มีการออกแบบและกำหนดที่ตั้งที่เหมาะสม ต้นไม้ตามแนวถนนได้รับการดูแลเอาใจใส่อย่างดี มีการปลูกต้นไม้ใหญ่เพื่อความร่มรื่นบนทางเท้าขนานไปกับถนน ซึ่งในแต่ละประเด็นตามที่กล่าว จะต้องมีการกำหนดรายละเอียดและวางกรอบแนวทางที่ชัดเจน เพื่อก่อให้เกิดความเป็นระเบียบและความสวยงามของชุมชนเมืองนั้นๆ



ภาพที่ 2.23. แสดงลักษณะของถนนสายรอง (ถนนพญาไท สีแยกปทุมวัน กรุงเทพฯ)



ภาพที่ 2.24. แสดงลักษณะของถนนสายรอง (ถนนพัฒนาการ กรุงเทพฯ)

## 2.10. ชุมชนที่มีลักษณะเฉพาะทางการประกอบธุรกิจการค้าในกรุงเทพมหานคร

การแบ่งประเภทของชุมชนออกเป็นประเภทต่างๆ นั้น สามารถแบ่งได้หลายประเภท แตกต่างกันไป ตามแต่ผู้จัดแบ่งจะยึดสิ่งใดเป็นหลัก โดยเมื่อทำการแบ่งลักษณะกิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจ จะสามารถแบ่งได้ดังนี้

- ชุมชนเมืองอุตสาหกรรม
- ชุมชนเมืองธุรกิจการค้า
- ชุมชนเมืองชานา
- ชุมชนเมืองการศึกษา
- ชุมชนเมืองชาวไร่
- ชุมชนเมืองชาวสวน
- ชุมชนเมืองชาวประมง
- ชุมชนเมืองเหมืองแร่

ชุมชนทั้งหมดต่างมีความสำคัญและมีความสัมพันธ์กันในวัฏจักรของสังคม แต่เมื่อเอ่ยถึงชุมชนที่มีความโดดเด่นในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล คงจะหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะกล่าวถึง ชุมชนพาณิชยกรรม (ชุมชนเมืองธุรกิจการค้า) และชุมชนการศึกษา ซึ่งเป็นศูนย์รวมของชุมชนขนาดใหญ่และมีความโดดเด่นเฉพาะตัวในธุรกิจที่มีความสำคัญต่อการดำเนินชีวิต และการสร้างรากฐานการยกสถานะของชีวิต ได้แก่ ธุรกิจเสื้อผ้า ธุรกิจเครื่องประดับ ธุรกิจอาหาร ธุรกิจที่พักอาศัย ธุรกิจการศึกษา ซึ่งต่างๆ เหล่านี้ ในปัจจุบันมักจะทำให้เกิดความสัมพันธ์ต่างๆ ร่วมกัน การดำเนินงานจะต้องมีการสอดประสานหรือดำเนินการต่างๆ ร่วมกัน (Complex City Zone)<sup>20</sup> ซึ่งสามารถพบกรณีศึกษาตามย่านต่างๆ ที่อยู่โดยรอบพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ชุมชนต่างๆ ที่ประกอบธุรกิจพาณิชยกรรมและการศึกษาเหล่านี้ ที่มีการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับแวดวงการค้าการขายและการศึกษาซึ่งเป็นแหล่งงานและแหล่งการศึกษาขนาดใหญ่ และมีชื่อเสียงมานานของประเทศ ประกอบธุรกิจทั้งในรูปแบบปลีกและขายส่ง รวมทั้งการศึกษาก็มีทั้งระดับปริญญาบัณฑิตและมหาบัณฑิต ที่มีคนต้องการย้ายถิ่นเข้ามาในพื้นที่ดังกล่าวนี้เป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง สภาพดำเนินชีวิตภายในชุมชนอยู่เสมอ

<sup>20</sup> กิตติ บรรจงรัตนงาม, การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร, ปริญญาวิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2547 หน้า 45-46.

ประกอบกับการเข้าถึงชุมชนต่างๆ เหล่านี้ ก็สามารถเข้าถึงได้โดยง่าย เพราะมีการคมนาคมสะดวก ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ก็มีการปรับเปลี่ยนให้มีความทันสมัยอยู่ตลอดเวลา ทั้งระบบถนนและระบบราง จึงทำให้ชุมชนต่างๆ ที่จะกล่าวถึงนี้ เป็นเสมือนกรณีตัวอย่างการศึกษาที่ดี เพื่อใช้ในการเป็นข้ออ้างอิงเปรียบเทียบ กับพื้นที่กรณีศึกษาวิจัย คือ *ชอยประชาชื่นนนทบุรี 8* ว่ามีสภาพการดำเนินชีวิตและปัจจัยปัญหาที่จะเกิดขึ้นต่อชุมชนเป็นอย่างไร ซึ่งการศึกษาชุมชนกรณีศึกษาอ้างอิงนั้น จะแบ่งออกเป็น *ชุมชนพาณิชยกรรม* และ *ชุมชนการศึกษา* ดังต่อไปนี้

### 2.10.1. ชุมชนกรณีศึกษาด้านพาณิชยกรรม

#### - ย่านชุมชนสำเพ็ง

*ย่านชุมชนสำเพ็ง* ลักษณะของชุมชน ที่ประกอบธุรกิจค้าขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูปแล้ว ยังมีการประกอบธุรกิจอื่นๆ เข้ามาผสมผสาน เช่น เครื่องประดับตกแต่ง เครื่องเย็บปักถักร้อย ของที่ระลึก เครื่องใช้เบ็ดเตล็ด เป็นต้น ชุมชนสำเพ็ง เป็นชุมชนที่มีความสำคัญและเป็นชุมชนเก่าแก่ มีประวัติศาสตร์ผูกพันมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 3 เป็นแหล่งติดต่อการค้าขายกับต่างประเทศเป็นสำคัญ ปัจจุบันชุมชนดังกล่าว ก็ยังมีความสำคัญอยู่ มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น โดยส่วนใหญ่ ผู้ที่อยู่อาศัยมักจะมาประกอบพาณิชยกรรมช่วงตอนกลางวัน ส่วนตอนกลางคืนก็มีการย้ายถิ่นฐานไปยังนอกพื้นที่ชุมชน อาคารพาณิชย์ภายในชุมชนส่วนใหญ่ มักจะไว้เก็บสินค้า ดังภาพที่ 2.25.



ภาพที่ 2.25. แสดงพื้นที่ชุมชนสำเพ็ง (บริเวณถนนเจริญกรุง)

- ย่านชุมชนคลองถม

ย่านชุมชนคลองถม ลักษณะของชุมชนนั้น จะมีเอกลักษณ์เฉพาะชุมชนที่เน้นการประกอบธุรกิจขายเครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า ท่อน้ำ และปั๊มน้ำ แต่เดิมเป็นคลองเรียกว่า “คลองสำเพ็ง” เมื่อบ้านเมืองมีความเจริญมากขึ้น มีการสร้างถนน ความจำเป็นของคลองจึงลดลง ไม่นานนักก็ได้มีการถมคลองให้เป็นถนน ชาวบ้านก็เรียกตามการถมของคลองในขณะนั้นว่าคลองถม ลักษณะของผู้อยู่อาศัยก็คล้ายๆ ย่านสำเพ็ง คือ มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ ไว้สำหรับขายสินค้า ส่วนชั้นบนสำหรับเก็บสินค้า และพักอาศัยบางส่วน ดังภาพที่ 2.26.



ภาพที่ 2.26. แสดงพื้นที่ชุมชนคลองถม (บริเวณถนนเจริญกรุง)

- ย่านชุมชนเยาวราช

ย่านชุมชนเยาวราช ลักษณะของชุมชนชาวจีนที่มีต้นกำเนิดมาจากชุมชนสำเพ็ง ชุมชนเยาวราชหรือถนนค้ำทองค้ำ มีร้านขายทองตั้งเรียงรายอยู่เต็มสองฟากถนน ถนนสายนี้เริ่มต้นความเจริญมาตั้งแต่เมื่อปี พ.ศ.2434 ปัจจุบันมีร้านทองบริเวณดังกล่าวกว่า 132 ร้าน ส่วนใหญ่ได้รับการกล่าวขานว่า เป็นทองที่มีคุณภาพ ทำให้สามารถตั้งราคาซื้อและขายได้ในราคาสูง มีมาตรฐานการผลิตและการออกแบบลวดลายที่ปราณีต ส่วนลักษณะของผู้อาศัย ก็คล้ายๆ กับย่านชุมชนคลองถม และย่านชุมชนสำเพ็ง สิ่งปลูกสร้างบริเวณดังกล่าว อยู่อย่างหนาแน่น เพราะที่ดินมีราคาที่สูงมาก การจราจรติดขัดและมีมลภาวะค่อนข้างเยอะ ดังภาพที่ 2.27.



ภาพที่ 2.27. แสดงพื้นที่ชุมชนเยาวราช สมัย พ.ศ.2488 (บริเวณถนนเยาวราช)

- ย่านชุมชนปากคลองตลาด

ย่านชุมชนปากคลองตลาด ลักษณะของชุมชนนั้น จะมีเอกลักษณ์เฉพาะชุมชนที่เน้นการประกอบธุรกิจขายดอกไม้สด ดอกไม้แห้ง ไม้ดอกไม้ประดับ เป็นลักษณะของตลาดที่มีประวัติศาสตร์เก่าแก่ มีการเจริญเติบโต แปรเปลี่ยน ตามยุคสมัย มีความหนาแน่นของอาคารพาณิชย์ ผู้อยู่อาศัยหนาแน่น มีการประกอบกิจกรรมหลากหลายประเภท ตั้งแต่ถนนจนถึงซอย จนกระทั่งเจ้าของกิจการ

- ย่านชุมชนประตูน้ำ

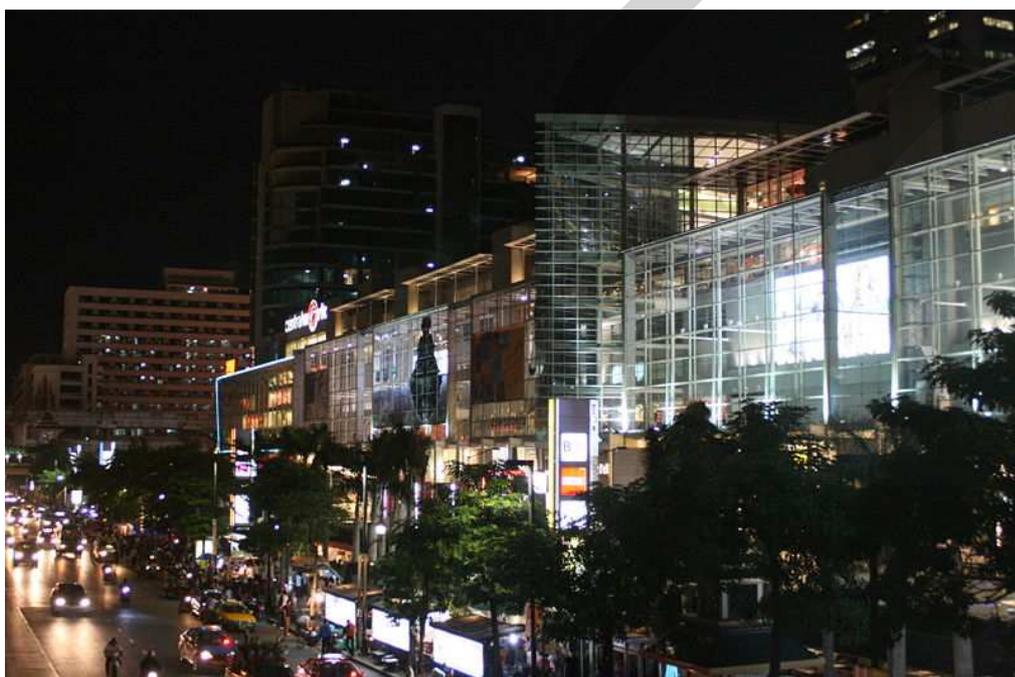
ย่านชุมชนประตูน้ำ ลักษณะของชุมชน จะมีเอกลักษณ์เฉพาะชุมชนที่เน้นการประกอบธุรกิจค้าขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูป รวมทั้งธุรกิจร้านอาหาร ที่เน้นเฉพาะช่วงระยะเวลากลางวัน เป็นย่านชุมชนที่มีความสัมพันธ์อย่างแนบแน่นกับย่านชุมชนสำเพ็ง เพราะเป็นเสมือนการแปรรูปวัตถุดิบสำเร็จรูปมาเป็นสินค้าเพื่อจัดจำหน่าย โดยเน้นไปที่สินค้าจำพวกเสื้อผ้าสำเร็จรูปราคาถูก ขายเป็นลักษณะของขายส่ง เน้นปริมาณมาก มีความหนาแน่นของอาคารพาณิชย์ประกอบการค้าสูง ชั้นล่างเป็นลักษณะของหน้าร้านค้า ชั้นบนจะไม่มีผู้อาศัย เน้นเป็นการเก็บสินค้า ต่อมาในปัจจุบัน ก็มีการสร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่บริเวณดังกล่าว มีการแบ่งห้องให้เช่าเพื่อขาย มีระบบสาธารณูปโภคต่างๆ รองรับ ทำให้มีผู้ที่มาอาศัย เป็นลักษณะชั่วคราวเพื่อประกอบอาชีพช่วงกลางวันมากขึ้น ดังภาพที่ 2.28.



ภาพที่ 2.28. แสดงพื้นที่ชุมชนประตูน้ำ (บริเวณถนนเพชรบุรี)

- ย่านชุมชนสี่แยกราชประสงค์

ย่านชุมชนสี่แยกราชประสงค์ ลักษณะของชุมชน จะมีเอกลักษณ์เฉพาะชุมชนที่เน้นการประกอบธุรกิจศูนย์สรรพสินค้า เนื่องจากอยู่ใจกลางเมืองและมีระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งการเข้าถึงที่สะดวก บริเวณดังกล่าว ส่วนใหญ่จะเป็นแหล่งงาน ไม่เน้นการเป็นที่พักอาศัย ถือเป็นลักษณะของการมาทำงานช่วงกลางวันหรือมาจับจ่ายใช้สอย (อาคารสำนักงานให้เช่า) เท่านั้น ส่วนช่วงกลางคืน ก็มักจะมีการปฏิสัมพันธ์กับย่านประตูน้ำ ซึ่งอยู่ละแวกเดียวกัน ในเรื่องของการมารับประทานอาหารเป็นส่วนใหญ่ สิ่งปลูกสร้างบริเวณนี้สวยงาม ราคาที่ดินสูง และตั้งอยู่กันอย่างหนาแน่น ดังภาพที่ 2.29.



ภาพที่ 2.29. แสดงพื้นที่ชุมชนสี่แยกราชประสงค์ (บริเวณถนนราชประสงค์)

จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินของเขตพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษาที่ยกตัวอย่างด้านพาณิชย์กรรมข้างต้น ที่เป็นลักษณะของการเปรียบเทียบกันระหว่างชุมชนที่มีประวัติศาสตร์ยาวนาน ที่มีอายุของชุมชนประมาณ 70-90 ปี กับชุมชนที่เพิ่งเกิดใหม่ ในช่วงระยะเวลาประมาณ 20-30 ปี โดยส่วนใหญ่ จะอยู่อาศัยกันอย่างหนาแน่น มีการย้ายเข้าย้ายออกค่อนข้างมาก ที่ดินมีราคาสูง การจราจรติดขัด มีเอกลักษณ์ของชุมชนชัดเจน อาทิเช่น ตลาดเสื้อผ้าสำเร็จรูป ตลาดค้าทอง ตลาดค้าเครื่องใช้ไฟฟ้า ในกรณีที่เป็นชุมชนเก่า ส่วนชุมชนใหม่ ก็จะเป็นลักษณะของอาคารที่มีความพร้อมและกิจกรรมหลากหลายในตัวเอง เช่น อาคารประเภทศูนย์การค้า ซึ่งทำให้ชุมชนประเภทดังกล่าวนี้ มีแหล่งของงานทั้งปริมาณบุคลากรและรายได้ค่อนข้างมาก ที่ให้ชุมชนกรณีศึกษาดังกล่าว จะต้องมีการปรับเปลี่ยนลักษณะของชุมชนให้สอดคล้องตามกาลเวลาที่มีการปรับเปลี่ยนตามยุคสมัย

### 2.10.2. ชุมชนกรณีศึกษาด้านการศึกษา

#### - ย่านชุมชนตลาดสามย่าน

ย่านชุมชนสามย่าน ลักษณะของชุมชน จะมีเอกลักษณ์เฉพาะชุมชนที่เน้นการประกอบธุรกิจอาหาร เป็นชุมชนที่ก่อตั้งมาควบคู่กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยทำเลที่ตั้งอยู่บนที่ดินของสถาบันฯ ดังกล่าว มีความสำคัญทั้งเรื่องของการเป็นแหล่งงานและที่พักอาศัย ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ที่มีหน้าที่การใช้ประโยชน์แตกต่างจากแหล่งชุมชนอื่นๆ ทั้งของสำเพ็ง หรือเยาวราช คือ เป็นทั้งแหล่งประกอบอาชีพและที่พักอาศัยอยู่ชั้นบน ซึ่งในปัจจุบัน ก็ยังคงรูปแบบลักษณะของการใช้งานนี้อยู่

#### - ย่านชุมชนตลาดหลังมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ย่านชุมชนตลาดหลังมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ลักษณะของชุมชนที่เกิดขึ้นมาใหม่ ที่มีการเจริญเติบโตมาพร้อมกับสถาบันการศึกษาดังกล่าว มีการย้ายถิ่นเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นพื้นที่โดยรอบมีความหนาแน่นขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้น รูปแบบการดำเนินชีวิต ทั้งเรื่องของสภาพความเป็นอยู่ การประกอบอาชีพ การต้อนรับบุคคลแปลกหน้าเปลี่ยนไป เพื่อรองรับการเจริญเติบโตที่เปลี่ยนแปลงไป

#### - ย่านชุมชนศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ<sup>21</sup>

ย่านชุมชนศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ ลักษณะของชุมชนที่เกิดขึ้นมาใหม่ ที่มีแนวโน้มที่จะเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต เพราะศูนย์ราชการดังกล่าว เป็นสถานที่ที่รวบรวมเอาหน่วยงานราชการและองค์กรมหาชน ทั้งสิ้น 21 หน่วยงาน โดยขอบเขตที่ดินของศูนย์ราชการประมาณ 349 ไร่ มูลค่างานก่อสร้าง 20,000 ล้านบาท และพื้นที่ใช้สอยของอาคารทั้งหมดรวมกันประมาณ 940,000 ตารางเมตร ซึ่งมีหน่วยงานต่างๆ ได้แก่ สำนักงานศาลยุติธรรม กรมธนารักษ์ กรมศุลกากร สำนักงานตำรวจแห่งชาติ เป็นต้น ซึ่งจะมีบุคลากรเข้ามาทำงาน

<sup>21</sup> กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง, สรุปแผนงานก่อสร้าง โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ประจำปีเดือน กันยายน 2551, หน้า 4.

ในศูนย์ราชการนี้ เกือบ 40,000 คน ประกอบกับทำเลที่ตั้งดังกล่าว ก็อยู่ใกล้แหล่งชุมชนขนาดใหญ่ ทั้งมหาวิทยาลัย ศูนย์การค้า ทางด่วน เมืองทองธานี เป็นต้น ทำให้ชุมชนดังกล่าวนี้ ก็เป็นเสมือนแหล่งที่สร้างความเจริญของเมือง และลดความแออัดของเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน รวมทั้งลดค่าใช้จ่ายต่างๆ และเพิ่มความสะดวกในการเดินทางมาติดต่อราชการอีกด้วย สิ่งก่อสร้างภายใน นอกจากจะเป็นอาคารลักษณะสำนักงานขนาดใหญ่แล้ว ยังมีอาคารที่พักอาศัยขนาดต่างๆ เพื่อรองรับการย้ายที่อยู่ของบุคลากรหน่วยงานนั้นๆ ที่จะตามมาในอนาคต ดังภาพที่ 2.30.



ภาพที่ 2.30. แสดงพื้นที่ชุมชนศูนย์ราชการแห่งใหม่ (บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ)

- ย่านชุมชนตลาดหลังมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

ย่านชุมชนตลาดหลังมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ลักษณะของชุมชนที่เกิดขึ้นมาใหม่ พร้อมกับการก่อตั้งมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ซึ่งแต่ละด้านของมหาวิทยาลัยฯ ก็จะเป็นชุมชนต่างๆ ที่มีความหลากหลายรูปแบบแตกต่างกัน ตามลักษณะของความเป็นอยู่เดิมของชุมชนเหล่านั้น ทำให้การบริหารจัดการภายในชุมชนเหล่านั้น ก็จะมี ความแตกต่างกันออกไป ทั้งเรื่องของอาคารสถานที่ ผู้อาศัยที่ ลักษณะการประกอบอาชีพ รวมทั้งระบบระเบียบต่างๆ<sup>22</sup> ที่จะกำกับดูแลให้ชุมชนเหล่านั้น ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ซึ่งเกิดผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมของชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยฯ ดังภาพที่ 2.31., 2.32 และ 2.33.

<sup>22</sup> สำนักกิจการนักศึกษา มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, การจัดระเบียบสังคม ชอย ประชาชน นนทบุรี 8 พ.ศ. 2550, หน้า 8.



ภาพที่ 2.31. แสดงพื้นที่ชุมชนพาณิชยกรรม (บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต)



ภาพที่ 2.32. แสดงพื้นที่ชุมชนพาณิชยกรรม (บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต)



ภาพที่ 2.33. แสดงพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8

จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินของเขตพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษาที่ยกตัวอย่างด้านการศึกษาร้างต้น เป็นลักษณะของการศึกษาที่เปรียบเทียบระหว่างชุมชนที่มีการก่อตั้งมาเป็นระยะเวลานานกับชุมชนที่มีการก่อตั้งช่วง 30 ปีที่ผ่านมา โดยชุมชนด้านการศึกษาทั้งหมด ส่วนใหญ่จะถือกำเนิดมาพร้อมๆ กับการก่อตั้งมหาวิทยาลัย เนื่องจากมีการย้ายถิ่นเข้ามายังบริเวณดังกล่าว จะมีเพิ่มขึ้นเพราะต้องการเข้ามาศึกษาหาความรู้ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการย้ายที่พักอาศัย ซึ่งธุรกิจส่วนใหญ่ ก็จะเป็นการประกอบกิจการเพื่อเอื้อต่อกลุ่มบุคคลที่มาอยู่จำนวนมาก ก็คือ นักศึกษา นั่นเอง อาทิเช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ อพาร์ตเมนต์ คอนโดมิเนียม หรือหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งสถานที่อำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น โรงพยาบาล สถานีดารวจ เป็นต้น แทนที่ของเดิม ซึ่งเป็นการประกอบอาชีพเกษตรกรรมส่วนใหญ่ หรือขายสินค้าประเภทขายปลีก เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนี้เอง ทำให้ชุมชนดังกล่าว จะต้องมีการบริหารจัดการที่ดี เพื่อมิให้ชุมชนเกิดสภาวะเสื่อมโทรม และเจริญเติบโตที่ไร้ทิศทางได้

จากความสำคัญของพื้นที่แต่ละส่วนในย่านการค้าทั้ง 2 ประเภท ที่จะต้องมีความสัมพันธ์ หรือเอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกันโดยส่วนใหญ่ ในปัจจุบัน ทำให้มีผู้ที่มีความสนใจต่อกรณีการย้ายที่อยู่อาศัย เพราะในขณะที่มีความเจริญและราคาที่ดินสูง ก็ทำให้พื้นที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท ลดน้อยลงตามลำดับ ที่พักอาศัยก็จะมักเป็นลักษณะชั้นทางสูง เช่น อาคารประเภทคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ตเมนต์ นอกจากชุมชนด้านพาณิชยกรรมที่มีอิทธิพลต่อการย้ายถิ่นฐานอย่างมากแล้ว ชุมชนด้านการศึกษาก็ยังเป็นอีกตัวแปรหนึ่งในการย้ายถิ่นฐานของผู้

อยู่อาศัยเหมือนกัน เนื่องจากในปัจจุบัน สภาวะสังคมค่อนข้างจะสนับสนุนเรื่องการศึกษาอย่างมาก ทำให้เกิดชุมชนโดยรอบมหาวิทยาลัยต่างๆ เพิ่มมาก ดังที่มีการอ้างอิงตามข้อมูลของกรณีศึกษา

จากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วภายในชุมชนทั้ง 2 ประเภทนั้น ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ย่านชุมชนกรณีศึกษาต่างๆ ทั้งในส่วนของพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมหรือพื้นที่ย่านการศึกษา รวมทั้งพื้นที่กรณีศึกษาวิจัยด้วยนั้น จำเป็นจะต้องมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในการอยู่อาศัย สภาพการดำเนินชีวิต และการประกอบอาชีพ เพื่อให้มีความสอดคล้องกับรูปแบบธุรกิจตัวใหม่ที่จะเข้าสู่ชุมชนและระเบียบวิถีชีวิตของผู้ที่มีการย้ายเข้ามาอาศัยในบริเวณชุมชนนั้น อาทิเช่น คนทำงาน นักเรียน นักศึกษา ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยชุมชนเดิม เกิดการแบ่งเขตพื้นที่ในการประกอบพาณิชยกรรมออกจากกัน หรือมีการย้ายถิ่นฐานออกจากชุมชนเดิม เพื่อเน้นเป็นการประกอบธุรกิจเท่านั้น ส่วนการเพื่ออาศัยจะอยู่บริเวณแหล่งชุมชนอื่นๆ

นอกจากนั้น เมื่อมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรม สภาพของวิถีการดำเนินชีวิต และการประกอบธุรกิจใหม่ ทำให้บริเวณชุมชนเหล่านี้จะต้องมีการกำหนดข้อบังคับหรือระเบียบกฎเกณฑ์ประจำท้องถิ่น เพื่อให้ชุมชนของท้องถิ่นอยู่ร่วมกันอย่างสงบปกติสุข ทั้งในเรื่องของความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน

โดยการกรณีศึกษาวิจัยนี้ จะเน้นศึกษาลงรายละเอียดของ *ชุมชนด้านการศึกษา ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8* ลักษณะของชุมชนตั้งอยู่ที่ใกล้เคียงกับสถาบันการศึกษาขนาดใหญ่ ที่มีผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนประมาณ 7,000 คน<sup>23</sup> มีระเบียบวิถีชีวิตของชุมชนเดิมกับชุมชนใหม่ที่มีความแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง ทำให้ส่งผลกระทบต่อ การปรับเปลี่ยนและการย้ายถิ่นฐานภายในชุมชนเกิดขึ้น ซึ่งขอบเขตการศึกษาเกี่ยวกับเรื่อง ลักษณะทั่วไปของชุมชน สภาพการดำเนินชีวิต ประเภทผู้ที่อยู่อาศัย ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับชุมชน มาตรการเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชน เพื่อใช้เป็นแนวทางสำหรับเป็นข้อมูลอ้างอิง สำหรับใช้กำหนดเป็นเกณฑ์การบริหารจัดการชุมชน รวมทั้งเป็นเสมือนแนวทางของการศึกษาชุมชนอื่นๆ ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกับชุมชนกรณีศึกษาวิจัย ต่อไป

<sup>23</sup> เรื่องเดียวกัน., หน้า 10.

### บทที่ 3

#### แนวความคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษา พัฒนาการ สภาพการอยู่อาศัย และวิถีการดำเนินชีวิตของชาวชุมชนที่อยู่อาศัยบริเวณ ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 จังหวัดนนทบุรี จำเป็นต้องอาศัยการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นฐานในการนำมาประยุกต์สำหรับการศึกษาค้นคว้า โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. แนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน
2. แนวความคิดเกี่ยวกับวิวัฒนาการของชุมชนเมือง
3. แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมือง
4. แนวความคิดเกี่ยวกับระบบกิจกรรมและทำเลที่ตั้ง
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 3.1. แนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร<sup>24</sup> ได้กล่าวว่า การจัดตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ (Settlement) คือ การบุกเบิกและการเข้าอยู่อาศัยครอบครองพื้นที่ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ไม่มีผู้ใดอาศัยมาก่อน โดยมีรูปแบบและขนาดของแหล่งที่ตั้งถิ่นฐานซับซ้อนแตกต่างกัน ตั้งแต่การตั้งถิ่นฐานอยู่ครอบครัวเดี่ยวจนถึงการรวมพื้นที่ของมนุษย์ในรูปของอาคารบ้านเรือน ถนนหนทางและการใช้ที่ดิน ตลอดจนผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ส่วนนักวิชาการต่างประเทศ เช่น ด็อกเซียดิส (Doxiadis)<sup>25</sup> กล่าวว่า การตั้งถิ่นฐานเป็นการกระทำที่มีเป้าหมาย คือ การตั้งถิ่นฐานเป็นการจัดรูปแบบพื้นที่โดยมนุษย์เพื่อมนุษย์ เพื่อความอยู่รอดและยกระดับความเป็นอยู่ของมนุษย์ให้ดียิ่งขึ้น เป็นเสมือนการพัฒนาของมนุษย์ตามมิติของระยะเวลาและสถานที่ ซึ่งมีองค์ประกอบสำคัญอยู่ 5 ประการ ได้แก่

1. มนุษย์ (Man or Anthropos)
2. สังคม (Society)
3. ธรรมชาติ (Nature)
4. ที่อยู่อาศัย หรือ โครงสร้างทางกายภาพ (Shells)
5. โครงข่าย (Networks) เป็นระบบที่เกิดจากธรรมชาติและสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น

<sup>24</sup> ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ ทฤษฎีและแนวทางปฏิบัติ (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536), หน้า 37-42

<sup>25</sup> เรื่องเดียวกัน., หน้า 41-42.

### 3.1.1. ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกระบวนการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมือง

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกระบวนการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมือง ตามหลักวิชาการ สรุปรวบรวมไว้ 6 ปัจจัย ประกอบด้วย

#### - ปัจจัยทางด้านกายภาพ

บริเวณที่จะเกิดชุมชนจะต้องมีทำเลที่ตั้งได้เปรียบ เช่น เป็นเส้นทางสี่แยกตัดกัน บริเวณที่เป็นที่รวมของประชากรต่างวัฒนธรรม เกิดการผสมผสานระหว่างงานฝีมือและความชำนาญของคนต่างถิ่น ซึ่งจะช่วยให้หมู่บ้านกลายเป็นชุมชนขนาดใหญ่และตัวเมือง

#### - ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี

เมื่อมีการพัฒนาเทคโนโลยีใหม่ๆ ในด้านการผลิตอาหาร เช่น เครื่องมือที่ช่วยในการเพิ่มผลผลิตทางการเกษตร จะทำให้ผลผลิตเหลือเฟือ (Surplus) และจะนำไปสู่การรวมกลุ่มกันอยู่เป็นหลักแหล่งและทำการเพาะปลูกตลอดปี คือ เกิดชุมชนเกษตรกรรมขึ้น โดยมีอุปกรณ์ในการไถหว่านที่ทำจากโลหะ มีระบบชลประทานที่ช่วยในการเกษตร รู้จักวิธีเก็บถนอมอาหาร

#### - กระบวนการทางสังคม

เป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการเกิดชุมชนเมือง ซึ่งชุมชนเมืองจะต้องมีการแสดงออกทางสังคมอย่างเด่นชัด เป็นความเปลี่ยนแปลงที่มนุษย์มีต่อเพื่อนมนุษย์ด้วยกัน โดยความแปลกใหม่ของตัวเมืองเกิดจากการก่อตั้งสถาบันใหม่ขึ้นมา เช่น พระราชวัง วัด พร้อมกับการขยายตัวของหน่วยของสังคมและเพิ่มความซับซ้อนขึ้น โดยมีผู้นำ ประมุขและพระสงฆ์ เป็นผู้ที่มิบทบาทต่อชาวเมืองในชุมชนนั้น

#### - กระบวนการแรงงาน

เมื่อสามารถผลิตผลผลิตทางการเกษตรได้อย่างเหลือเฟือ ทำให้มีแรงงานจำนวนหนึ่งหันไปประกอบอาชีพอย่างอื่น เช่น งานฝีมือ รวมถึงการแลกเปลี่ยนสินค้าเกษตรกับสินค้าพิเศษอื่นๆ เช่น เครื่องครัว เครื่องประดับและอาวุธ จึงก่อให้เกิดการแบ่งงานกันทำ ซึ่งถือเป็นอาชีพใหม่ที่เกิดขึ้นภายในชุมชนเมืองแทนการเกษตรเดิม โดยช่างฝีมือและพ่อค้าเป็นกลุ่มที่มีความสำคัญภายในของชุมชนเมือง รูปแบบที่เด่นชัดของชุมชนเมือง เห็นได้จากความหลากหลายของกิจกรรมและอาชีพของผู้คนที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมือง<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Rapoport A., An Companion Encyclopedia of Anthropology: Humamity, Culture and Social Life. (A Spatial Organization and Built Environment, n.d. 1998). New York: Routledge, pp 175-183.

- รูปแบบการใช้ที่ดินภายในชุมชนเมือง

ลักษณะที่เด่นชัดของชุมชนเมือง คือ การใช้ที่ดินที่มีความแตกต่างจากบริเวณรอบนอก ซึ่งเป็นชนบทอย่างชัดเจน กิจกรรมแต่ละอย่างภายในชุมชนเมืองจะมีทำเลเป็นของตัวเอง โดยมีสถานประกอบการและคนงาน จึงทำให้โครงสร้างของชุมชนเมืองผิดไปจากบริเวณอื่นๆ เช่น มีวัดหรือศูนย์พิธีกรรมทางศาสนา พระราชวัง แหล่งเก็บผลผลิตเกษตรกรรม ป้อมปราการ บ่อน้ำ ศูนย์การตลาด สถานศึกษา แหล่งงานฝีมือ และเขตที่อยู่อาศัย

- ความหนาแน่นของประชากร

การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจัดพื้นที่ชุมชนเมือง ทำให้ชาวเมืองเริ่มเข้ามาาร่วมกันหรือติดต่อสัมพันธ์กันมากขึ้น เกิดการรวมตัวของชาวเมืองในหมู่เกษตรกรรม ต่อมาเมื่อชาวเมืองเริ่มหนาแน่นมากขึ้นและมากกว่าเขตเกษตรกรรมรอบนอก จึงส่งผลให้ประชากรเมืองมีความหนาแน่นสูง ซึ่งนักวิชาการสมัยใหม่ได้ทำการสังเคราะห์ถึงมูลเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่ทำให้เกิดชุมชนเมืองในสมัยแรก โดยให้ความสำคัญของผลผลิตส่วนเกิน ซึ่งคือ ผลผลิตทางการเกษตรที่เกินความต้องการของประชากรภายในชุมชนเมือง ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการกระตุ้นให้เกิดชุมชนเมือง

นอกจากนี้ วรรณรินทร์ พัฒนะเนก<sup>27</sup> ยังกล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานไว้ อยู่ 4 ปัจจัย ได้แก่

1. อิทธิพลทางด้านสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ เช่น ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ แหล่งน้ำ สภาพดินและแหล่งทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ
2. อิทธิพลทางด้านคมนาคมขนส่ง เช่น เส้นทางคมนาคมทางน้ำ เส้นทางคมนาคมทางบก และบริเวณชุมทางที่เป็นจุดเปลี่ยนการเดินทาง
3. อิทธิพลทางด้านเศรษฐกิจ เช่น เกษตรกรรม ธุรกิจการค้า หรือพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม
4. อิทธิพลทางด้านสังคมและวัฒนธรรม เช่น การป้องกันศัตรูรุกราน คติความเชื่อ ลัทธิและศาสนา

### 3.1.2. การวางแผนการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร<sup>28</sup> ได้กล่าวถึง การวางแผนในการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ไว้ว่า การวางแผนที่ดี มีประโยชน์ ต้องมีข้อมูลเป็นจำนวนมากเพื่อเลือกเสนอและวิเคราะห์ให้ถูกต้อง โดยควรศึกษาถึงความเปลี่ยนแปลงของแหล่งถิ่นฐานของมนุษย์ ตามตัวแปรต่างๆ 3 ประเภท คือ

<sup>27</sup> วรรณรินทร์ พัฒนะเนก, วิวัฒนาการชุมชนและการผังเมือง City Planning (กรุงเทพฯ:

สำนักพิมพ์สยามสเตรตจันเนอร์ชิพพลายส์, 2543), หน้า 65-67

<sup>28</sup> เรื่องเดียวกัน., 37-42.

1. ตัวแปรด้านกายภาพ ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลฐานทรัพยากร (Resource Base) ข้อมูลด้านการใช้ที่ดิน (Land Use) ข้อมูลด้านโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) และข้อมูลด้านการคมนาคมติดต่อสื่อสาร (Communication) โดยตัวแปรเหล่านี้มีบทบาทในการอธิบายถึงธรรมชาติของแหล่งที่ตั้งถิ่นฐาน ซึ่งต้องนำเสนอในรูปของทำเลที่ตั้ง สภาพ และความสัมพันธ์กัน
2. ตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจ สังคม หมายถึง องค์ประกอบของประชากร ได้แก่ จำนวนความหนาแน่นและการกระจาย อายุ เพศ และฐานทางครอบครัว รวมถึงอัตราการเพิ่มประชากรและการย้ายถิ่นฐาน ส่วนข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ กิจกรรมต่างๆ ที่ทำรายได้หลักให้ชุมชน เช่น ด้านอุตสาหกรรมการผลิต การค้า การบริการ รวมถึงการคมนาคมขนส่ง โดยอาชีพแต่ละประเภทจะมีรูปแบบการใช้ที่ดินอย่างชัดเจน มีจำนวนแรงงานตลอดจนทำเลที่ตั้งโดยเฉพาะและมีความต้องการพื้นที่โครงสร้างพื้นฐานต่างๆ กัน
3. ตัวแปรทางด้านเคหะสถานหรือที่อยู่อาศัย ข้อมูลในด้านนี้จำเป็นต้องพิจารณาคุณภาพของที่อยู่อาศัย ปริมาณ และการมีโอกาที่จะเป็นเจ้าของได้ ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและสภาพต่างๆ ทางด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยนั้นๆ นอกจากนี้ต้องศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับประวัติความเป็นมาของแหล่งที่ตั้งถิ่นฐาน กฎหมายและระเบียบควบคุมอาคาร

### 3.2. แนวความคิดเกี่ยวกับวิวัฒนาการของชุมชนเมือง

ดาร์ณี ถวิลพิพัฒนกุล<sup>29</sup> ได้กล่าวถึง ความหมายของชุมชนเมืองโดยสรุปว่า ชุมชนเป็นสถานที่ ซึ่งคนใช้เป็นที่ตั้งบ้านเรือน ทำมาหากิน เลี้ยงดูบุตรหลาน ศึกษาหาความรู้ และกระทำการกิจกรรมต่างๆ ส่วนใหญ่ในชีวิต

เดนนิส (Dennis)<sup>30</sup> ได้กล่าวสรุปถึง ชุมชนในแง่สังคมวิทยาว่า ชุมชนเมืององค์ประกอบที่สำคัญอยู่ 3 ประการ คือ พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ (Geographical Areas) การปะทะสัมพันธ์ทางสังคม (Social Interaction) และความผูกพันสัมพันธ์ร่วม (Common Ties) นั่นคือ ชุมชนต้องประกอบด้วยบุคคลหลายๆ กลุ่ม ที่มีการประชาสัมพันธ์หรือมีการพูดคุย มีความสัมพันธ์กันระหว่างสังคมในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งและมีความผูกพันสัมพันธ์ร่วมกันสิ่งหนึ่งสิ่งใดในหลายๆ สิ่ง

<sup>29</sup> ดาร์ณี ถวิลพิพัฒนกุล, กระบวนการเป็นเมืองกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมในประเทศกำลังพัฒนา (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550), หน้า 24-28

<sup>30</sup> Dennis E Poplis., Communities: A Survey of Theories and Methods of Research. (The Macmillan Company, n.d. 1989). New York: Routledge, pp 175-183.

ทั้งนี้ ระบบคมนาคมและการสื่อสารที่ทันสมัย รวมถึงอิทธิพลของปัจจัยภายนอกชุมชน เช่น นโยบายและโครงสร้างพัฒนาของรัฐบาลทำให้เกิดการปะทะสัมพันธ์กันของบุคคล จึงไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งเท่านั้น

นอกจากนั้น เดนนิส (Dennis) ยังได้กล่าวเพิ่มเติมเป็นมุมมองที่น่าสนใจเกี่ยวกับสถานะของชุมชน ซึ่งน่าจะกำหนดกรอบใน 3 สถานะ คือ

1. หน่วยของถิ่นที่อยู่อาศัย (*Territorial Unit*) ชุมชนจะเกิดขึ้นในที่ซึ่งมีทรัพยากรธรรมชาติและเส้นทางคมนาคมผ่าน ในขณะที่ลักษณะทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่มีอิทธิพลต่อชีวิตของคนในชุมชน โดยมนุษย์จะปรับและดัดแปลงสภาพทางกายภาพของชุมชนตามความต้องการ ข้อกฎหมาย ความรู้การศึกษา ค่านิยม และกิจกรรมเศรษฐกิจที่เกี่ยวกับการประกอบอาชีพภายในชุมชน
2. หน่วยของการจัดการองค์การทางสังคม (*Unit of Social Organization*) ชุมชนถูกมองว่า เป็นระบบสังคมอันหนึ่ง ซึ่งประกอบด้วยระบบย่อยๆ ซึ่งทำหน้าที่เกี่ยวข้องกับท้องถิ่น ได้แก่ การถ่ายทอดทางวัฒนธรรมให้แก่สมาชิกใหม่ของสังคม (*Socialization*) การควบคุมทางสังคม (*Social Control*) การมีส่วนร่วมในสังคม (*Social Participation*) การช่วยเหลือกัน (*Mutual Support*) การผลิต การบริโภค และการกระจายสินค้า บริการภายในชุมชน (*Production-Consumption-Distribution*)
3. หน่วยทางจิตใจและวัฒนธรรม (*Psychocultural Unit*) ความรู้สึกที่ว่าเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน เป็นความผูกพันร่วมกันของคนที่อยู่อาศัยอยู่ในชุมชนนั้น การที่คนมีความรู้สึกว่าเขาเป็นคนในถิ่นทำให้เกิดความรู้สึกมั่นคง มีที่ยึดเหนี่ยวในชีวิต ซึ่งความรู้สึกนี้ เรียกว่า ความรู้สึกถึงความเป็นชุมชน (*Community Sentiment*) โดยความรู้สึกที่เกิดขึ้นได้ เนื่องจากสมาชิกในชุมชนมีค่านิยม กฎเกณฑ์ทางสังคมและเป้าหมายร่วมกัน หากสังคมใดขาดความรู้สึกถึงความเป็นชุมชน จะทำให้เกิดปัญหาภายในสังคมขึ้นและจะทำให้การควบคุมทางสังคมทำได้ อย่างลำบากขึ้น

### 3.2.1. วิวัฒนาการของชุมชนเมือง

เดนนิส (Dennis) กล่าวว่า เมื่อพิจารณาโครงสร้างของชุมชนเมืองในรูปแบบของระบบถนนและการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่า ชุมชนเมืองมีวิวัฒนาการอยู่ 4 ขั้นตอน

1. ขั้นทารก (*Infantile*) เป็นขั้นเริ่มต้นในการรวมกลุ่มเป็นชุมชนเมืองขนาดเล็ก โดยไม่มีการแบ่งแยกการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชัดเจน
2. ขั้นวัยรุ่น (*Juvenile*) เป็นขั้นที่เริ่มมีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินเป็นบริเวณที่พักอาศัย บริเวณร้านค้า บริเวณการศึกษา และมีอุตสาหกรรมในครัวเรือน

3. ชั้นผู้ใหญ่ (Mature) มีการแบ่งโครงสร้างภายในเมืองเป็นที่พักอาศัย เขตการค้า พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมอย่างเด่นชัด
4. ชั้นชรา (Senile) โครงสร้างต่างๆ ภายในชุมชนเมืองเสื่อมโทรมลง อันเนื่องมาจากการเติบโตของชุมชนเมืองอย่างเต็มที่

ทั้งนี้วิวัฒนาการของชุมชนเมืองทุกเมืองอาจจะไม่เป็นไปตามขั้นตอนดังกล่าว ชุมชนเมืองบางเมืองอาจจะมีวิวัฒนาการเฉพาะขั้นทารกแล้วไม่เจริญต่อ หรือบางชุมชนเมืองก็มีการเจริญเติบโตไปจนกระทั่งถึงขั้นผู้ใหญ่ แต่ไม่ได้มีความเสื่อมโทรม เพราะมีการพัฒนาอยู่ตลอดเวลา

### 3.3. แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง

ในข้อที่ 4 วรรคที่ 1 แห่งกฎกระทรวงของพระราชบัญญัติผังเมืองรวมเฉพาะ เขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ได้นิยามความหมายของ การใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นการใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใดๆ ไม่ว่าจะ กิจการนั้นจะกระทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ในอาคารหรือนอกอาคาร การพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามลักษณะพื้นที่ 4 ประเภท ดังนี้

1. ศูนย์กลางเมือง เป็นบริเวณที่ใช้เป็นย่านการค้า มีกิจกรรมด้านการบริหาร การบริการสังคม เป็นศูนย์กลางที่มีการรวมตัวของกิจกรรมต่างๆ อย่างหนาแน่นและเป็นศูนย์กลางการบริการ ทั้งร้านค้า สำนักงาน มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล ธนาคาร และสถานที่ราชการ
2. ย่านอุตสาหกรรม จะเป็นบริเวณที่ตั้งเพื่อประกอบกิจกรรมอุตสาหกรรมการผลิต และอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่
3. ย่านที่พักอาศัย เป็นบริเวณที่พักอาศัยของประชาชน ซึ่งจะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยแบบต่างๆ และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ รวมอยู่ด้วย เช่น ย่านการค้าท้องถิ่น โรงเรียน สถานีตำรวจและพื้นที่ว่าง
4. ที่ว่าง สาธารณะ ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณที่พักอาศัย พื้นที่โรงเรียน โรงพยาบาล และสถาบันต่างๆ นอกจากนี้ ยังพบที่ว่างในบริเวณแถบชานเมือง เช่น พื้นที่สวน

### 3.3.1. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนเมือง

นุชจรี ท้าวไทยชนะ<sup>31</sup> กล่าวถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนเมืองว่า กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องกำหนดทำเลที่ตั้ง การกำหนดขนาดของพื้นที่และประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความหลากหลายไปตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นต้น ซึ่งสามารถสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมือง ได้ดังนี้

1. **ทางด้านธรรมชาติ** อาทิเช่น ลักษณะของภูมิประเทศ แม่น้ำ ภูเขา โดยลักษณะทางกายภาพเหล่านี้ จะแตกต่างกันไปตามส่วนต่างๆ ของเขตชุมชนเมือง ซึ่งเป็นอุปสรรคหลักต่อการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมือง
2. **ราคาที่ดิน** เป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สำคัญ ทั้งนี้ราคาที่ดินจะแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ เนื่องจากให้ผลตอบแทนที่ต่างกัน โดยราคาที่ดินสูงสุดอยู่บริเวณใจกลางชุมชนเมืองและลดลงไปเรื่อยๆ ตามระยะทางที่ห่างออกไป อีกทั้งราคาที่ดินยังมีความสัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรม รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงมีความเข้มข้นสูงสุดบริเวณศูนย์กลางเมืองและบริเวณจุดตัดของถนน เนื่องจากมีความสะดวกต่อการเข้าออกเมือง ที่ดินที่อยู่ใกล้ถนนจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างจากถนนออกไป ดังนั้น ปัจจัยทางเศรษฐกิจนับว่า เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดในการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมือง
3. **รูปแบบการคมนาคม** นับเป็นลักษณะของการพัฒนาทางเทคโนโลยี กล่าวคือ เมื่อพื้นที่มีโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวกขึ้น มีการตัดถนนใหม่ ย่อมก่อให้เกิดการเก็งกำไรราคาที่ดิน เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่จนเมืองขยายโครงข่ายคมนาคม ซึ่งส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมหนึ่งไปสู่กิจกรรมหนึ่งอย่างเห็นได้ชัด คือ กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินจากภาคเกษตรกรรมเปลี่ยนเป็นภาคอุตสาหกรรม
4. **ลักษณะทางสังคมและวัฒนธรรม** เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะในเขตเมืองใหญ่จะเห็นความแตกต่างของการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชัดเจน เนื่องจากภายในเขตชุมชนเมืองจะมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น อีกทั้งความเชื่อ ค่านิยม และความพึงพอใจเข้ามาเกี่ยวข้อง จึงทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกาะกลุ่มกันตามเชื้อชาติ ศาสนา และวัฒนธรรม
5. **นโยบายการพัฒนาชุมชนเมือง** โดยเฉพาะนโยบายการพัฒนาเมืองที่เน้นการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จึงส่งผลต่อการกำหนดโซนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ และข้อกำหนดของผังเมือง โดยอาจจะไม่สอดคล้องกับสภาพเป็นจริง เนื่องจากการพัฒนาที่ดินของภาคเอกชนเป็นไปอย่างรวดเร็ว

<sup>31</sup> นุชจรี ท้าวไทยชนะ, รูปแบบและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเมืองรอง กรณีศึกษาชุมชนเมืองสุรินทร์ (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2550), หน้า 12-15

มากกว่าแผนนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดิน อีกทั้งกฎหมายบังคับใช้ยังไม่มีความรัดกุม ขาดความเข้มงวดในการปฏิบัติ ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ภายในเขตชุมชนเมืองปะปนอยู่ในพื้นที่เดียวกัน

มานพ พงศ์ทัต<sup>32</sup> กล่าวถึง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเจริญเติบโตของชุมชนเมืองที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย

1. ประชากร (Population) เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมต่างๆ เพิ่มขึ้นตาม เช่น พื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่พักผ่อนและทำงาน ส่งผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีการรองรับการขยายตัวของกิจกรรมนั้นๆ
2. การคมนาคมและการเข้าถึง (Transportation Services and Accessibility) พื้นที่ที่มีเส้นทางการคมนาคมที่สะดวกในการเข้าถึง จะกลายเป็นพื้นที่ศูนย์กลางของชุมชนเมือง ซึ่งทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีอากสขยายตัวมากกว่าบริเวณอื่นๆ
3. นโยบายของภาครัฐ (State Policy) ได้แก่ นโยบายการพัฒนาพื้นที่ นโยบายการใช้ประโยชน์ของที่ดินและการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐ เพื่อกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับแต่ละพื้นที่
4. ราคาที่ดิน (Land Cost) ที่ดินนับเป็นปัจจัยการผลิตเบื้องต้น ราคาที่ดินจึงเป็นตัวกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต โดยราคาที่ดินที่สูงย่อมใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ในทางตรงกันข้าม ถ้าราคาที่ดินต่ำ จะถูกใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้นราคาที่ดินนอกจากจะมีความสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันแล้ว ยังถือเป็นปัจจัยที่สำคัญในการระบุถึงกิจกรรมที่จะใช้ในอนาคต

### 3.3.2. การพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มานพ พงศ์ทัต กล่าวถึง การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่จะต้องพิจารณาเพิ่มเติมจะต้องมีอีก 2 ประเด็นหลัก คือ

1. ความเหมาะสมของที่ดิน ในการพิจารณา ที่ดินควรใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมใดๆ นั้น จึงจะเหมาะสม เกิดผลดีต่อส่วนรวมและไม่ทำให้เกิดความเสื่อมโทรม ควรคำนึงถึงลักษณะภูมิประเทศ ภูมิอากาศและการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันหลัก
2. สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน การกำหนดใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทว่า ควรมีปริมาณและสัดส่วนเท่าใดจึงพอดี ควรคำนึงถึงปัจจัยในด้านระบบเศรษฐกิจและสังคม ระดับความรู้ของประชาชน นโยบายของรัฐและสภาพแวดล้อม

<sup>32</sup> มานพ พงศ์ทัต, รูปแบบการใช้ที่ดิน ระบบโครงสร้างการสัญจรของกรุงเทพมหานคร; การพัฒนาและแนวโน้มในอนาคต (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535), หน้า

### 3.4. แนวความคิดเกี่ยวกับระบบกิจกรรม และทำเลที่ตั้ง

แนวความคิดเรื่องระบบกิจกรรมและทำเลที่ตั้ง เป็นแนวความคิดที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการพิจารณาถึงพฤติกรรมต่างๆ ของมนุษย์ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการใช้พื้นที่และกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในบริเวณนั้น โดยแนวความคิดเกี่ยวกับระบบกิจกรรมและทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ระบบกิจกรรมจะเป็นรูปแบบที่แสดงให้เห็นถึงการใช้อิทธิพลดำเนินชีวิตของประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตชุมชนเมืองหรือตามภูมิภาคต่างๆ ข้อมูลกิจกรรมจะอธิบายในด้านของการเปลี่ยนแปลง เช่น รูปแบบการเดินทางไปสถานที่ต่างๆ ระบบกิจกรรมภายในชุมชนเมืองที่สามารถสังเกตได้ชัดเจนที่สุด คือ การเดินทางไปทำงานยังแหล่งงาน โดยข้อมูลกิจกรรมต่างๆ จะสามารถเก็บข้อมูลได้โดยการสำรวจ การสัมภาษณ์ การสังเกตและการนับจำนวน

นอกจากนั้น รูปแบบการพัฒนาที่ดิน ทั้งในส่วนของปัจจุบันและในอนาคต ต้องได้รับการออกแบบให้เข้าได้กับกิจกรรมของผู้ที่อาศัยอยู่ ระบบกิจกรรมเป็นรูปแบบพฤติกรรมของบุคคล ครอบครัว สถาบันและธุรกิจ ที่จะเกิดขึ้นในรูปแบบของพื้นที่ ซึ่งมีความสำคัญอย่างมากต่อการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยองค์ประกอบของระบบกิจกรรม จะประกอบด้วย

1. แหล่งประกอบกิจกรรม (Activity Agents) คือ ตำแหน่งหรือสถานที่ที่สื่อความหมายทางกายภาพและสร้างความเข้าใจถึงความเป็นมาหรือความสำคัญ
2. ประเภทกิจกรรม (Activity Types) คือ ชนิดของกิจกรรมที่สื่อถึงวิถีชีวิตตามธรรมชาติที่มีความผูกพันอยู่กับชุมชนเป็นหลัก
3. ระบบกิจกรรม (Activity Systems) สิ่งที่ซ่อนในชีวิตหรือพฤติกรรมของแต่ละบุคคล ครอบครัวและสังคมที่มีการสืบทอดกันมา เพื่อให้เข้าใจถึงระบบสังคมของการอยู่ร่วมกันและพึ่งพาอาศัยกัน โดยระบบกิจกรรมนั้นมีขอบเขต แต่จะขึ้นอยู่กับกลุ่มคนที่เข้าไปทำกิจกรรมในช่วงระยะเวลาหนึ่งๆ โดยมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมไปตามกิจกรรมที่ดำเนินการ

ทั้งนี้กิจกรรมแต่ละประเภทประกอบด้วยระบบกิจกรรมหลายๆ ระบบ ทั้งที่มีรูปแบบเฉพาะตัวและอาศัยพื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม ดังนั้นพื้นที่ต่างๆ จึงมีภาระหน้าที่ใช้สอยที่แตกต่างกันออกไปและถูกกำหนดด้วยลักษณะเฉพาะของกิจกรรมที่เกิดขึ้นบนพื้นที่นั้นๆ ที่จะเป็นตัวบ่งบอกให้ทราบถึงลักษณะของการใช้พื้นที่และบทบาทของชุมชนในย่านนั้นๆ

อีกทั้งระบบของกิจกรรมและทำเลที่ตั้งนั้น จะถูกถ่ายทอดโดยตรงมาจากวิถีชีวิตและรากฐานทางวัฒนธรรมของแต่ละชุมชน ทุกๆ กิจกรรมจะเกี่ยวเนื่องกับองค์ประกอบ คือ ตัว

กิจกรรม กิจกรรมจะถูกนำไปใช้อย่างไร กิจกรรมนั้นเกี่ยวข้องกับกิจกรรมอื่นอย่างไรและรวมเป็นระบบกิจกรรม ความหมายของกิจกรรมและสิ่งที่สำคัญ คือ ระบบกิจกรรมจะไม่สามารถเกิดขึ้นโดยปราศจากพื้นที่และระยะเวลา อีกทั้งไม่สามารถมองกิจกรรมเพียงกิจกรรมเดียว แต่ต้องมีการพิจารณาทั้งระบบกิจกรรมอีกด้วย ดังแผนภาพที่ 3.1.

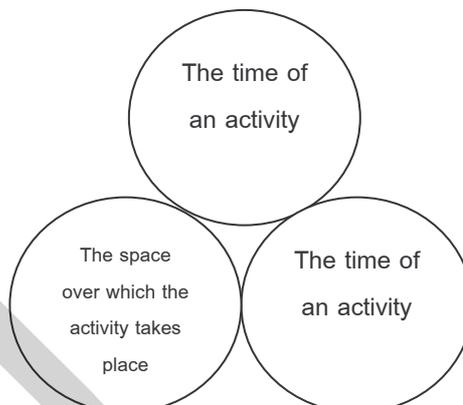


แผนภูมิที่ 3.1. แสดงความสัมพันธ์ของแนวความคิดเกี่ยวกับระบบกิจกรรมและทำเลที่ตั้ง

นอกจากนี้ ยังได้มีการกล่าวถึง เรื่องของทำเลที่ตั้ง (Location Setting) เอาไว้ว่า เป็นการผสมผสานกันของพฤติกรรมที่ตั้ง (Behavior Setting) และบทบาทที่ตั้งที่ตั้ง เป็นสภาพแวดล้อมกับระบบของกิจกรรมที่จะต้องมีความต่อเนื่อง ซึ่งสภาพแวดล้อมและกิจกรรมนั้น จะต้องมีการเชื่อมโยงด้วยกฎเกณฑ์ต่างๆ (Rules) เพื่อทำให้เกิดการเลือกที่ตั้งที่มีความเหมาะสมและตามความต้องการที่คาดหวังไว้ โดยการพิจารณาที่ตั้งร่วมกับระบบภายในของกิจกรรมที่เกิดขึ้นและถูกเชื่อมโยงอย่างเป็นระบบ ซึ่งสิ่งแวดลอมสามารถสร้างแนวความคิดให้กับที่ตั้งและเกี่ยวข้องกับระบบของกิจกรรม โดยที่การจัดสภาพแวดล้อมจะมีผลสร้างแนวความคิดในฐานะที่องค์ประกอบทั้ง 4 ตัวแปร คือ ขนาดพื้นที่ ระยะเวลา ความหมายของกิจกรรม และระบบการติดต่อสื่อสารประสานงานที่เป็นไปตามกิจกรรมที่แปรเปลี่ยนตามตัวแปรดังกล่าว

ทั้งนี้การพิจารณากิจกรรมในทำเลที่ตั้ง เป็นประเด็นสำคัญที่สามารถเข้าใจรูปแบบ (Form Area) ของชุมชนเมือง การเลือกที่อยู่อาศัย (Housing Selection) และการใช้พื้นที่เปิดโล่ง (Open Space Area) ละแวกของชุมชนเมืองได้ นอกจากนี้ ระบบกิจกรรมของมนุษย์ที่จะเกิดบนพื้นที่และระยะเวลาซ้อนทับกันสนิท หมายถึง การให้ความสำคัญทั้งเรื่องของกิจกรรมและการตัดสินใจพร้อมกัน เมื่อเราทราบตำแหน่งที่เกิดกิจกรรมในระยะเวลาหนึ่ง จะสามารถนำไปเชื่อมโยงกับตำแหน่งของกิจกรรมอื่นๆ ในเวลาหนึ่งหรือนำไปเชื่อมโยงกับที่ตั้งในช่วงเวลานั้นได้ โดยที่การศึกษากิจกรรมบนพื้นที่ ทำได้โดยการพิจารณากิจกรรมที่เกิดขึ้นในชีวิตประจำวันจะต้องมีการสัมพันธ์กับระยะเวลาและพื้นที่

โกลเลจ และสทิมซัน (Golledge and Stimson)<sup>33</sup> กล่าวถึง ระบบกิจกรรมว่า มีองค์ประกอบหลัก 3 องค์ประกอบ ที่จะต้องมีความเชื่อมโยงกัน คือ



แผนภูมิที่ 3.2. แสดงความสัมพันธ์ ทฤษฎีของโกลเลจ และสทิมซัน

1. เวลาที่ใช้ทำกิจกรรม (The time of an activity) ซึ่งต้องพิจารณาในเรื่องของระยะเวลาที่ทำกิจกรรมและระยะเวลาที่ทำกิจกรรม
2. พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม (The space over which the activity takes place)
3. ชนิดของกิจกรรม (The time of an activity)

โดยโครงสร้างของรูปแบบกิจกรรมจะเกิดขึ้นได้ ต้องประกอบด้วยปัจจัยในเรื่องของ

1. ระยะเวลาที่ทำกิจกรรมบนพื้นที่ การทำกิจกรรมจะใช้เวลานานขึ้น เมื่อสามารถเข้าถึงพื้นที่ทำกิจกรรมได้ง่ายขึ้นและรวดเร็ว
2. มุมมอง หรือความชอบส่วนตัวของแต่ละบุคคลในเรื่องของการเดินทาง
3. ตำแหน่งที่ตั้งของแต่ละบุคคลว่า อยู่ในสถานที่ใด
4. การเลือกกิจกรรม ซึ่งขึ้นอยู่กับเหตุจูงใจ ความจำเป็น ความต้องการและความสามารถของแต่ละบุคคล
5. ลักษณะของเศรษฐกิจและสังคมของแต่ละบุคคล แต่ละครัวเรือน

<sup>33</sup> Golledge, R.G. and Stimons R.J., Spatial Behavior: A Geographic Perspective. (The Guildford Press, n.d. 1997). New York: pp 142-145.

### 3.5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชญัญ ชีวภรณ์ภักดิ์<sup>34</sup> ได้ทำการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการตั้งถิ่นฐานย่านบางลำพู พบว่า บทบาทของบางลำพูได้เปลี่ยนแปลงจากพื้นที่สำหรับผู้อาศัยที่มีตลาดเป็นศูนย์กลางในอดีต มาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมที่สำคัญและเป็นแหล่งที่พักนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน โดยมีปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน คือ อิทธิพลทางสังคม เศรษฐกิจและการเมือง อิทธิพลทางธรรมชาติของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ อิทธิพลทางเทคโนโลยีและอิทธิพลในอดีต เช่น ลักษณะการตั้งถิ่นฐานแต่ดั้งเดิม วัฒนธรรม ศาสนา ความเชื่อ ค่านิยมและวิถีชีวิต ซึ่งในการศึกษา ได้นำเสนอรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่มีความเหมาะสมสำหรับชุมชนในย่านบางลำพู คือ เป็นลักษณะของอาคารที่มีความสูงน้อย ที่ยังคงเอกลักษณ์ของอาคารดั้งเดิมไว้ โดยมีมาตรการควบคุมพื้นที่ในด้านการใช้ที่ดิน รูปแบบอาคารและความหนาแน่นในการพัฒนา

พามิลา หะราร์ภักษ์<sup>35</sup> ได้ทำการศึกษา วิวัฒนาการและรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนกุฎีจีนและชุมชนวัดกัลยาณ์ กรุงเทพมหานคร พบว่า ชุมชนทั้งสองแห่งมีศาสนสถานเป็นศูนย์กลางการใช้พื้นที่โล่งรอบศาสนสถานเป็นสถานที่ทำกิจกรรมของชุมชน โดยชุมชนกุฎีจีนมีสภาพทางสังคมที่เข้มแข็ง เนื่องจากการสืบทอดของกลุ่มคริสตชนที่อาศัยอยู่มาตั้งแต่บรรพบุรุษ มีการรวมกลุ่มทำกิจกรรมทางสังคมอย่างเป็นระบบ ส่งผลให้การพัฒนาชุมชนทำได้โดยง่าย ในขณะที่ชุมชนวัดกัลยาณ์มีสภาพสังคมที่อ่อนแอ ไม่มีการรวมกลุ่มอย่างเป็นระบบเนื่องจากขาดความต่อเนื่องของประชากรเดิมในพื้นที่ มีการย้ายเข้าออกโดยตลอดเวลา จึงก่อให้เกิดปัญหาด้านสภาพแวดล้อมและปัญหาสังคมตามมา ซึ่งจากการศึกษาได้เสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนทั้งสองแห่งไว้ โดยเน้นการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมปฏิสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชนวัดกัลยาณ์ รวมถึงการอนุรักษ์และบูรณะพื้นที่ โบราณสถานและบ้านโบราณ เพื่อเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมของพื้นที่และส่งเสริมให้คนในชุมชนรักษาวิถีชีวิตความเป็นชุมชนอย่างยั่งยืนไว้

<sup>34</sup> ชญัญ ชีวภรณ์ภักดิ์, ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการตั้งถิ่นฐานย่านบางลำพู (กรุงเทพฯ: วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545), หน้า 122-124

<sup>35</sup> พามิลา หะราร์ภักษ์, วิวัฒนาการและรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนกุฎีจีนและชุมชนวัดกัลยาณ์ กรุงเทพมหานคร (กรุงเทพฯ: วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547), หน้า 134-136

กฤตพร ลาภพิมล<sup>36</sup> ได้ทำการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อบทบาทด้านพาณิชยกรรมของย่านสำเพ็ง กรุงเทพมหานคร พบว่า สำเพ็งเป็นย่านการค้าที่มีความสำคัญที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และเศรษฐกิจ ที่ยังสามารถคงอยู่ได้ตลอดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เนื่องมาจาก 3 ปัจจัย คือ 1. ปัจจัยด้านกายภาพ ได้แก่ การคมนาคม สภาพที่ตั้ง การเข้าถึงพื้นที่และลักษณะของย่าน 2. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ ราคาที่ดิน กิจกรรมทางการค้าและรูปแบบการค้า 3. ปัจจัยด้านสังคม ได้แก่ ประชากร เชื้อชาติและวัฒนธรรม ด้านสาธารณูปโภคและกรรมสิทธิ์ของที่ดิน โดยทุกๆ ปัจจัยมีความสัมพันธ์กันและเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของย่านตลอดมา ซึ่งจากการศึกษาได้เสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และสังคมควบคู่กันไป เพื่อให้มีการครอบคลุมการพัฒนาของย่านในทุกๆ ด้าน

กฤษณา ชมภูหอม<sup>37</sup> ได้ทำการศึกษา พัฒนาการและรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนวัดราชาและชุมชนบ้านญวนสามเสน กรุงเทพมหานคร พบว่า ชุมชนบ้านญวนสามเสนมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับที่พักอาศัย ศาสนสถาน สถานศึกษา พาณิชยกรรม โดยมีเอกลักษณ์ของพื้นที่ในการเป็นย่านพักอาศัย ซึ่งยังดำรงอยู่พร้อมกับความเป็นระบบชุมชน มีความแตกต่างทางด้านวัฒนธรรม ด้านเชื้อชาติ แต่สามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างกลมเกลียว โดยมีความสัมพันธ์ระหว่างวัดกับชุมชนเป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยให้สังคมดำรงอยู่ ซึ่งสภาพแวดล้อมของชุมชนญวนสามเสนยังคงดำรงอยู่ เนื่องจากสังคมยังมีความเข้มแข็ง ทำให้สามารถจัดการพัฒนาชุมชนอย่างเต็มที่ แต่ในปัจจุบันพบว่า ได้เริ่มเกิดปัญหาต่างๆ ขึ้น เช่น ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปัญหาด้านคมนาคม การเข้าถึง และปัญหาด้านสภาพแวดล้อม

ปิยภา ร่มสนธิ<sup>38</sup> ได้ทำการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ กรุงเทพมหานคร พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนา ได้แก่ ปัจจัยทางธรรมชาติ หรือลักษณะทางกายภาพจากการเป็นพื้นที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ปัจจัยในด้านการคมนาคมขนส่งที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้หลายรูปแบบ ปัจจัยทางสังคมที่ช่วยให้การตั้งถิ่นฐานขยายตัวมากขึ้น ปัจจัยสภาพทางเศรษฐกิจที่มีการส่งเสริมให้พื้นที่ย่านเทเวศร์เป็นพื้นที่การค้าและปัจจัยจาก

<sup>36</sup> กฤตพร ลาภพิมล, ปัจจัยที่มีผลต่อบทบาทด้านพาณิชยกรรมของย่านสำเพ็ง กรุงเทพมหานคร (กรุงเทพฯ: วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548), หน้า 132-134

<sup>37</sup> กฤษณา ชมภูหอม, พัฒนาการและรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนวัดราชาและชุมชนบ้านญวนสามเสน (กรุงเทพฯ: วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549), หน้า 141-144

<sup>38</sup> ปิยภา ร่มสนธิ, ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเทเวศร์ กรุงเทพมหานคร (กรุงเทพฯ: วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550), หน้า 160-164

สิ่งแวดล้อมทางด้านกายภาพ โดยมีสถาบันราชการและสถาบันการศึกษาย้ายเข้ามาในพื้นที่ ส่งผลให้การขายสินค้าภายในย่านเจริญเติบโตมากขึ้น แต่เนื่องจากเป็นพื้นที่ปิด ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาขยายตัวในอนาคตได้

จากแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่ได้ทำการศึกษาข้างต้น ประกอบกับการตรวจสอบแนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองควบคู่กับ (บทที่ 2) ทำให้สามารถนำมาสรุปปัจจัยด้านต่างๆ ที่จะมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลง สภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต การใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งการประยุกต์ใช้เพื่อให้ชุมชนมีการพัฒนาและบริหารจัดการที่ยั่งยืน รวมทั้งกิจกรรมของชุมชนย่าน ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 ได้ ดังนี้

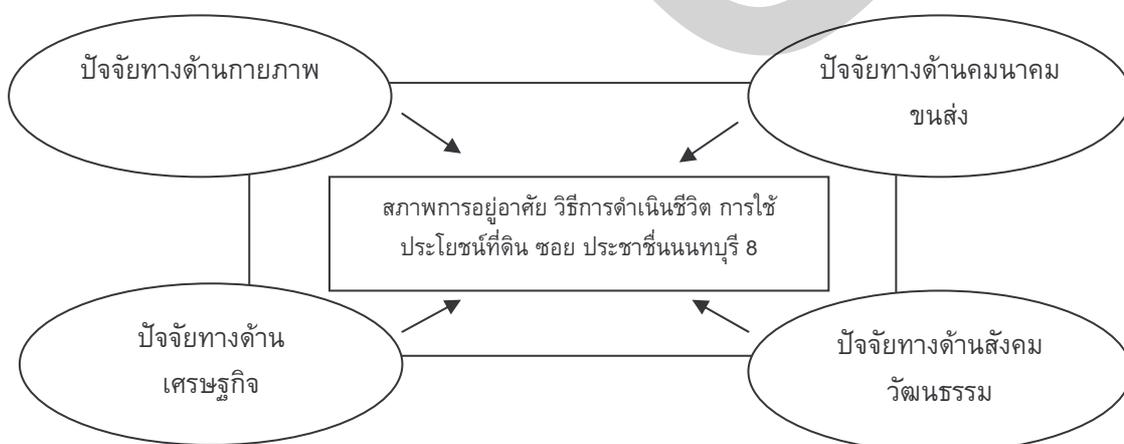
1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ
  - สภาพพื้นที่และลักษณะทางกายภาพ
  - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
  - ข้อกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ปัจจัยทางด้านการคมนาคมขนส่ง
  - การเข้าถึงพื้นที่และรูปแบบการคมนาคม
  - รูปแบบของกิจกรรมการค้า
  - เวลาที่ทำการค้าและบริการ
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ
  - ชนิดของกิจกรรมการค้า
  - รูปแบบของกิจกรรมการค้า
  - เวลาที่ทำการค้าและบริการ
4. ปัจจัยด้านสังคมและวัฒนธรรม
  - ศาสนา ประเพณี วัฒนธรรมและวิถีชีวิต
  - ความหนาแน่นประชากร
  - การบริหารจัดการภายในชุมชน (กิจกรรมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้น)

## บทที่ 4

### ระเบียบวิธีวิจัย

#### 4.1. กรอบแนวความคิดในการศึกษา

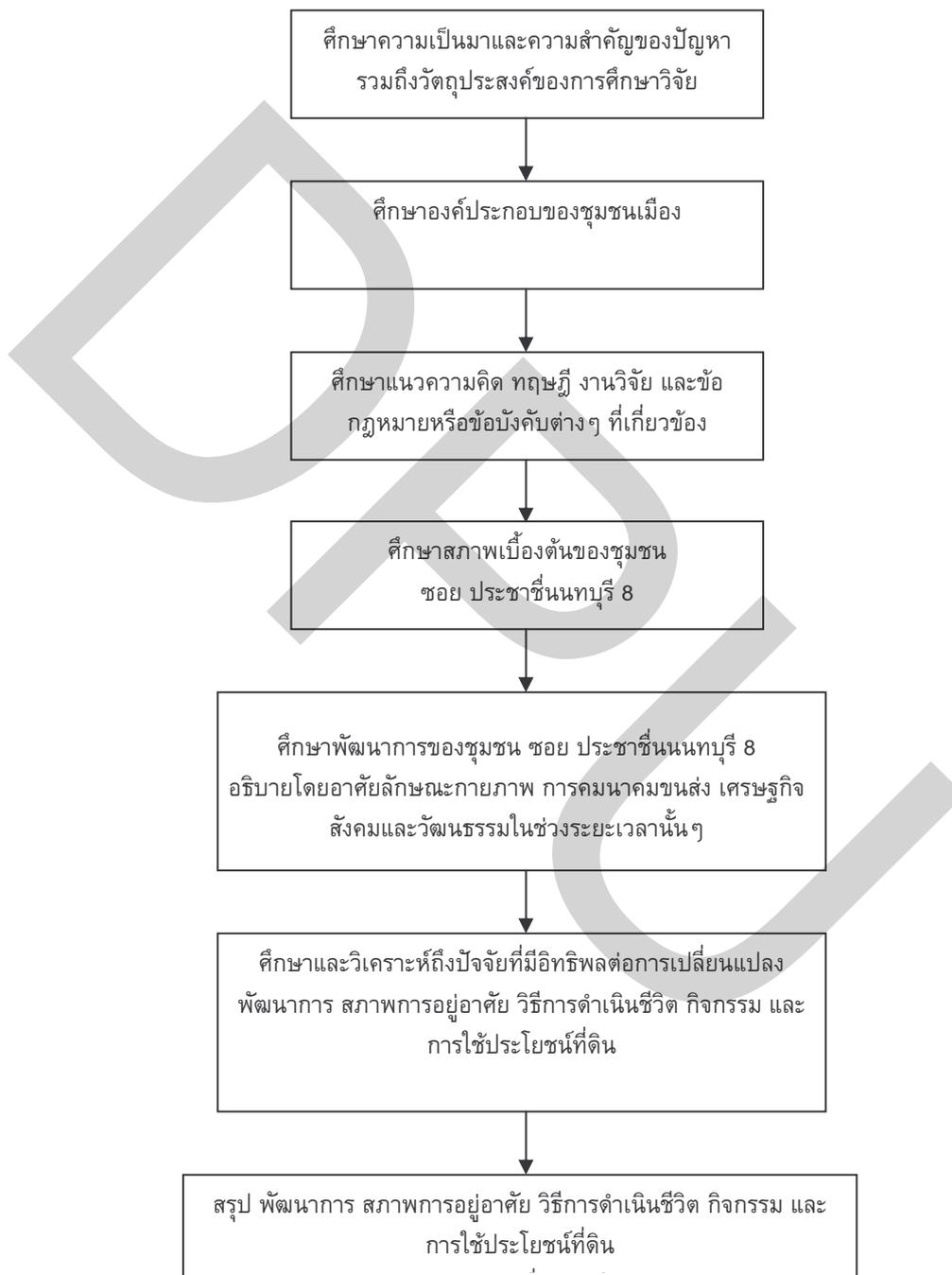
จากองค์ประกอบของชุมชน แนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่ได้ทำการศึกษาจากบทที่ 2 และ 3 นั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งของ วรรณรินทร์ พัฒนะเนก มีการศึกษาอิทธิพลปัจจัยต่อสภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต การใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งการประยุกต์ใช้เพื่อให้ชุมชนมีการพัฒนาและบริหารจัดการที่ยั่งยืน มีอยู่ด้วยกัน 4 ปัจจัย ได้แก่ อิทธิพลทางด้านสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ อิทธิพลทางด้านการคมนาคมขนส่ง อิทธิพลทางด้านเศรษฐกิจและอิทธิพลทางด้านสังคมและวัฒนธรรม และแนวความคิดของนุชจรี ท้าวไทยชนะ ที่กล่าวถึงปัจจัยที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนเมือง 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยทางด้านธรรมชาติ รูปแบบการคมนาคม ลักษณะทางสังคม วัฒนธรรม และนโยบายในการพัฒนาชุมชนเมืองของรัฐ ผู้ศึกษาวิจัยได้นำมารวบรวมและวิเคราะห์ ประยุกต์ใช้ในการสร้างกรอบแนวความคิดในการศึกษาวิจัย แต่ทั้งนี้ แนวความคิดดังกล่าว ยังไม่สามารถอธิบายครอบคลุมเนื้อหาที่จะทำการศึกษาได้ทั้งหมด โดยเฉพาะในเรื่องของกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ผู้ศึกษาจึงได้ทำการปรับปรุงแนวความคิดดังกล่าว โดยผสมแนวคิดของ สจวต เอฟ แชปปิน (Stuart F. Chapin) ในเรื่องระบบกิจกรรมที่เน้นว่ากิจกรรมประกอบด้วยแหล่งกิจกรรม ประเภทกิจกรรม และระบบกิจกรรม รวมถึงแนวคิดของ โกลเลจ และสทิมสัน (Golledge and Stimson) เกี่ยวกับองค์ประกอบของระบบกิจกรรม 3 องค์ประกอบ ได้แก่ เวลา พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม และชนิดของกิจกรรม บุรณาการร่วมกัน เพื่อใช้ในการอธิบายถึงสภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต การใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งการประยุกต์ใช้เพื่อให้ชุมชนมีการพัฒนาและบริหารจัดการที่ยั่งยืน โดยสามารถสรุปเป็นกรอบแนวความคิดในการศึกษา ตามแผนภาพที่ 4.1.



แผนภูมิที่ 4.1. แสดงกรอบแนวความคิด การศึกษาวิจัย

## 4.2. ลำดับขั้นตอนในการศึกษา

จากกรอบแนวความคิดในการศึกษาวิจัย พัฒนาการ สภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 ผู้ศึกษาวิจัยได้กำหนดลำดับขั้นตอนในการศึกษา ตามแผนภาพที่ 4.2.



แผนภูมิที่ 4.2. แสดงลำดับขั้นตอนการศึกษาวิจัย

1. ศึกษาความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา รวมถึงวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย โดยเน้นปัญหาสำคัญ รวมถึงอาศัยวัตถุประสงค์ที่กำหนดขึ้นเป็นแนวทางการศึกษาวิจัย
2. ศึกษาองค์ประกอบของชุมชนเมือง เพื่อทราบถึงองค์ประกอบพื้นฐานโดยทั่วไปที่จะก่อให้เกิดเป็นชุมชนเมือง
3. ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี งานวิจัย และข้อกฎหมายหรือข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการศึกษาวิจัย
4. ศึกษาสภาพเบื้องต้นของชุมชน ชอย ประชาชนชั้นนทบุรี 8 ทั้งลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม โดยอาศัยข้อมูลจากสถาบันราชการ การลงสำรวจพื้นที่ การทำแบบสอบถามและสัมภาษณ์
5. ศึกษาพัฒนาการของชุมชน ชอย ประชาชนชั้นนทบุรี 8 ในแต่ละช่วงเวลา โดยอาศัยการอธิบายถึงสภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต การใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งการประยุกต์ใช้เพื่อให้ชุมชนมีการพัฒนาและบริหารจัดการที่ยั่งยืน เพื่อวิเคราะห์ระบบกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลานั้นๆ
6. ศึกษาและวิเคราะห์ถึง พัฒนาการ สภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต กิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินของ ชอย ประชาชนชั้นนทบุรี 8 ในแต่ละช่วงเวลา เพื่อวิเคราะห์ถึงสาเหตุที่แท้จริงที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการสภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต การใช้ประโยชน์ที่ดิน และกิจกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
7. สรุป พัฒนาการ สภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน โดยอาศัยกรอบแนวความคิดในการศึกษา ทั้งลักษณะทางกายภาพ การคมนาคมขนส่ง เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม

### 4.3. แหล่งที่มาข้อมูล

#### 4.3.1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

เป็นลักษณะของข้อมูลที่ทำกรเก็บรวบรวมใหม่ เพื่อให้ตรงกับเรื่องที่กำลังศึกษา โดยข้อมูลที่ได้จากการศึกษาภาคสนาม แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ การสำรวจ (Survey) การสอบถาม (Questionnaire) และการสัมภาษณ์ (Interview)

#### 4.3.2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

เป็นลักษณะข้อมูลที่มีผู้อื่นได้กระทำการรวบรวมหรือประมวลผลข้อมูลไว้แล้ว ซึ่งผู้ศึกษาวิจัยทำการรวบรวมข้อมูลและนำมาวิเคราะห์ในประเด็นที่ต้องการ โดยข้อมูลทุติยภูมิที่ใช้ในการศึกษา แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

- ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลทางสถิติ ซึ่งได้จากเอกสารของหน่วยงานราชการและสถาบันต่างๆ เช่น หอสมุดแห่งชาติ หอจดหมายเหตุ กรมที่ดิน สำนักงานเขต สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร และห้องสมุดสถาบันการศึกษาต่างๆ
- แผนที่ แผนที่ และภาพถ่ายทางอากาศ จากหน่วยงานราชการต่างๆ เช่น กรมแผนที่ทหารและสำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร

#### 4.4. ประชากร กลุ่มตัวอย่าง และเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาวิจัย

##### 4.4.1. ประชากร

เป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยภายในชุมชน ซอย ประชาชื่นนทบุรี 8 ทั้งแบบตั้งถิ่นฐานถาวรและแบบการเคลื่อนย้ายถิ่นที่อยู่ของพื้นที่กรณีศึกษา ซึ่งสามารถให้ข้อมูลพัฒนาการของพื้นที่ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน รวมถึงสภาพของปัญหาที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ได้

##### 4.4.2. กลุ่มตัวอย่าง

เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง ที่เกี่ยวข้องและมีอิทธิพลต่อการศึกษาพัฒนาการ สภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างเป็น 3 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 กลุ่มผู้ประกอบการในพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา จำนวน 30 ตัวอย่าง ได้แก่

- ผู้ประกอบการ ธุรกิจร้านอาหาร จำนวน 10 ตัวอย่าง
- ผู้ประกอบการ ธุรกิจร้านอินเทอร์เน็ต จำนวน 10 ตัวอย่าง
- ผู้ประกอบการ ธุรกิจจิวเวลรี่ จำนวน 10 ตัวอย่าง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มนักศึกษาในพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา จำนวน 100 ตัวอย่าง ได้แก่

- นักศึกษาชายที่พักอาศัย เขตพื้นที่กรณีศึกษา จำนวน 25 ตัวอย่าง
- นักศึกษาหญิงที่พักอาศัย เขตพื้นที่กรณีศึกษา จำนวน 25 ตัวอย่าง
- นักศึกษาผู้มาเยือน เขตพื้นที่กรณีศึกษา จำนวน 20 ตัวอย่าง
- ประชาชนทั่วไปนอกเหนือจากนักศึกษาที่พักอาศัย เขตพื้นที่กรณีศึกษา

กลุ่มที่ 3 กลุ่มผู้เชี่ยวชาญในสาขาต่างๆที่เกี่ยวข้อง จำนวน 20 ตัวอย่าง ได้แก่

- ผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมืองและสถาปัตยกรรม
- ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารเมือง (นายกเทศมนตรี และเจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่าทราย)
- ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายควบคุมอาคาร

#### 4.4.3. เครื่องมือที่ใช้

- การสัมภาษณ์แบบกึ่งโครงสร้าง
- แบบสัมภาษณ์แบบคำถามปิด (Close Ended Question)

### 4.5. การประมวลผลและการวิเคราะห์ข้อมูล

#### 4.5.1. การประมวลผล

ข้อมูลจากแบบสอบถามจะถูกนำมาตรวจสอบความสมบูรณ์ก่อนประมวลผล โดยดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ เป็นอัตราส่วนร้อยละ (Percentage) และข้อมูลจากการสัมภาษณ์จะนำมาเรียบเรียงแบ่งประเภทของข้อมูล นำเสนอเชิงพรรณนา

#### 4.5.2. การวิเคราะห์ผลข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิที่ทำการรวบรวมและทำการแสดงข้อมูลด้วยการบรรยายเชิงพรรณนา ในรูปของตารางและแผนภูมิ พร้อมเหตุผลประกอบและนำมาเชื่อมโยงความเป็นเหตุเป็นผลกับ ข้อมูลปฐมภูมิ โดยข้อมูลปฐมภูมิที่ได้รวบรวมข้อมูลแล้ว จะทำการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ตามที่ได้กำหนดไว้

1. ข้อมูลพัฒนาการของชุมชน ทั้งข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ แสดงกรอบแนวความคิดในการศึกษาที่วางไว้ ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ การคมนาคมขนส่ง เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม ในการอธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงผ่านการนำเสนอด้วยแผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศและภาพประกอบ
2. รูปแบบการเปลี่ยนแปลง พัฒนาการ สภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน อธิบายโดยการอาศัยข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ ประกอบกับองค์ประกอบของชุมชน แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง โดยการนำเสนอในรูปของเชิงบรรยาย
3. พัฒนาการ สภาพการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน รวมทั้งการประยุกต์ใช้เพื่อให้ชุมชนมีการพัฒนาและบริหารจัดการที่ยั่งยืน และระบบกิจกรรมชุมชนที่วิเคราะห์ตัวแปรหลักที่ส่งผลให้ลักษณะของชุมชนเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม โดยอาศัยข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่มีความเกี่ยวข้องกันและเป็นเหตุเป็นผลเข้ามาช่วยในการวิเคราะห์ต่อไป

## บทที่ 5

### สภาพเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษาวิจัย

#### 5.1. ลักษณะทางกายภาพ

##### 5.1.1. ที่ตั้งและอาณาเขต

ชุมชนกรณีศึกษา ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 ถือเป็นชุมชนที่เกิดขึ้นมาใหม่พร้อมๆ กับการก่อตั้งมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ เมื่อประมาณ พ.ศ. 2520 ซึ่งตั้งอยู่เขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี โดยชุมชนดังกล่าว เป็นชุมชนพื้นเมืองที่มีการสืบทอดมาจากบรรพบุรุษที่มีถิ่นฐานเดิมของจังหวัดนนทบุรีและส่วนที่เหลือจะเป็นจำพวกที่ได้รับเป็นที่ดินจับจองและพระราชทานจากการประกอบคุณงามความดีให้กับประเทศจากพระมหากษัตริย์ การตั้งบ้านเรือนจะรวมกันอยู่ในกลุ่มย่อย ซึ่งเดิมมีคลองที่ไหลเชื่อมต่อภายใน เนื่องจากสมัยดั้งเดิมเป็นแปลงปลูกผักพื้นที่ใหญ่แห่งหนึ่งของพื้นที่ย่านนั้น (ซึ่งปัจจุบันคลองภายในชุมชนดังกล่าวได้มีการถมเป็นพื้นที่ก่อสร้างเป็นอพาร์เม้นต์และที่พักอาศัย) รวมพื้นที่ภายในชุมชน ตามการกำหนดเขตพื้นที่ของสำนักงานเทศบาลนครนนทบุรี ประมาณ 24 ไร่ 2 งาน ดังภาพที่ 5.1.



ภาพที่ 5.1. แสดงทางเข้าหลักพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8

อาณาเขตของพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในเขตพื้นที่พักอาศัยที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.1 ถึงหมายเลข 2.89 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี 2548 (อ้างอิง กฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมนนทบุรี ภาคผนวก ข) ดังภาพที่ 5.2.

- ทิศเหนือ                      ติดต่อ    พื้นที่ส่วนบุคคล และ ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8/1
- ทิศใต้                        ติดต่อ    พื้นที่ส่วนบุคคล และ ซอยประชาชื่นนนทบุรี 7
- ทิศตะวันออก                ติดต่อ    ถนนประชาชื่น และ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์
- ทิศตะวันตก                ติดต่อ    พื้นที่ส่วนบุคคล และ ทางด่วนชั้นที่ 2



ภาพที่ 5.2. แสดงแผนที่ขอบเขตชุมชนกรณีศึกษา ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8

#### 5.1.2. กรรมสิทธิ์ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ที่ดินของชุมชนกรณีศึกษา ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 ส่วนใหญ่ในปัจจุบัน ได้มีการเปลี่ยนถ่ายจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมค่อนข้างมาก จากแต่ก่อนเป็นพื้นที่แปลงปลูกผักสวนครัวเพื่อส่งขายที่ตลาดหัวเมืองใหญ่ทั้งของจังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ของผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่ จากเดิมในอดีต ข้อมูลของกรมที่ดินจังหวัดฯ แจ้งว่า พื้นที่ดินภายในชุมชนกรณีศึกษา ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 มีมูลค่าเพียงตารางวาละ 1,000 บาท (เมื่อปี พ.ศ. 2520) แต่ในปัจจุบัน บริเวณที่ดินพื้นที่กรณีศึกษา ภายในชุมชน ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8

นั้น ที่ดินที่มีทำเลอยู่ติดถนนภายในซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 หรือถนนประชาชื่น จะมีราคาสูง เกือบตารางวาละ 85,000 บาท (เมื่อปี พ.ศ. 2551)

ส่วนพื้นที่กรรมสิทธิ์ ณ ปัจจุบัน จะแบ่งออกเป็น 3 ส่วนใหญ่ๆ คือ เป็นของผู้ที่อยู่อาศัยดั้งเดิม ประมาณร้อยละ 30 และอีกร้อยละ 50 จะเป็นผู้ที่มาประกอบธุรกิจมาจากต่างถิ่นที่มาลงทุนซื้อที่ดิน เพื่อประกอบธุรกิจลักษณะอาคารที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ให้เช่า ทำให้เริ่มมีผู้ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากขึ้น นอกจากนี้อีกร้อยละ 20 เป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตที่มอบให้กับ ชุมชนประชาชื่นนนทบุรี 8 เป็นสถานที่ออกกำลังกายและไว้สำหรับจัดกิจกรรมร่วมกันของนักศึกษา รวมทั้งผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน ดังภาพที่ 5.3.



ภาพที่ 5.3. แสดงบรรยากาศภายในชุมชนฯ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดั้งเดิม

### 5.1.3. การเข้าถึงและการสัญจร

การเข้าถึงและการสัญจรของชุมชนกรณีศึกษา ซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 ส่วนใหญ่เป็นการสัญจรทางบก ซึ่งมีก็จะเป็นการมาประกอบธุรกิจและพักอาศัย เท่านั้น สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

- ถนนสายหลักภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ

ถนนสายหลักภายในชุมชนฯ มีอยู่เพียงสายเดียว ตั้งอยู่กึ่งกลางภายในชุมชนฯ เพื่อแบ่งแยกออกเป็น 2 ด้าน ซึ่งถนนดังกล่าวถูกก่อสร้างตามมาตรฐานหลักวิศวกรรม เมื่อ

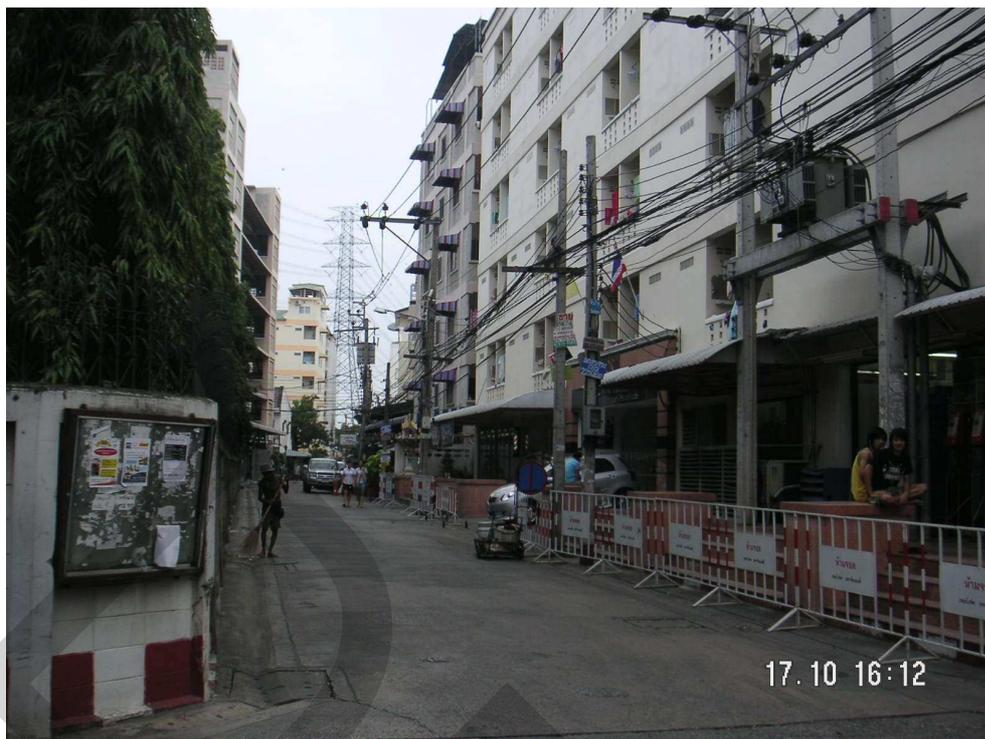
พ.ศ.2535 เป็นถนนที่มีขนาด 2 เลน (กว้างประมาณ 10 เมตร) มีทางเท้าอยู่ 2 ข้างทาง ถนนสายนี้สามารถเดินรถได้ 2 ทิศทาง มีการสัญจรพลุกพล่านในช่วงเวลาเช้าและช่วงเวลายืน นอกจากนั้น ช่วงเวลาค่ำ ประมาณ 20.00-24.00 น. ก็มีการสัญจรพลุกพล่านเช่นกัน แต่ส่วนใหญ่ก็เป็นวัยนักศึกษา ที่ออกมาซื้อของกินตามร้านค้าต่างๆ ภายในชุมชน แต่ก็จะมีเฉพาะในช่วงเวลาที่อยู่ในภาคการศึกษาทั้ง 2 เทอมเท่านั้น ถ้าช่วงปิดภาคการศึกษา ช่วงเวลาดังกล่าว ก็จะมีควมพลุกพล่านของผู้คนน้อยลง ดังภาพที่ 5.4.



ภาพที่ 5.4. แสดงถนนสายหลักภายในชุมชน

- ถนนสายย่อยภายในชุมชนกรณีศึกษา

ถนนสายย่อยภายในชุมชน มีอยู่ทั้งหมด 9 สาย คือ ซอยเพชรรัตน์ 1-9 ซึ่งมี 2 ช่องจราจร แต่เนื่องจากมีรถยนต์จอดบริเวณข้างทาง ทำให้สามารถใช้สัญจรได้เพียง 1 ช่องจราจรเท่านั้น ส่งผลให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดภายในพื้นที่ นอกจากนี้ ภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ ยังสามารถที่จะใช้เป็นทางเดินเท้าขนาดเล็กไปตามบ้านเรือนหรือที่พักอาศัยริม 2 ข้างทาง ดังภาพที่ 5.5. และ 5.6.



ภาพที่ 5.5. แสดงถนนสายย่อย (ซอยย่อยเพ็ชรรัตน์ 1) ภายในชุมชน



ภาพที่ 5.6. แสดงถนนสายย่อย (ซอยย่อยเพ็ชรรัตน์ 2) ภายในชุมชน

- สะพานภายในชุมชนกรณีศึกษา

พื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา นี้ เป็นปัจจัยสำคัญที่จะสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกที่สุด เพราะบริเวณด้านหน้าทางเข้าชุมชน จะมีคลองระบายน้ำเสียของเมืองกันขวางอยู่ ซึ่งเป็นคลองระบายน้ำเสียกว้างประมาณ 10 เมตร ยาวขนานคูคลองประปา เลียบถนนประชาชื่น ซึ่งทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าว (ก่อสร้างเป็นสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กแทนสะพานไม้ เมื่อปี พ.ศ. 2531) ดังภาพที่ 5.7.



ภาพที่ 5.7. แสดงสะพาน ภายในชุมชน

- การเข้าถึงพื้นที่ ภายในชุมชนกรณีศึกษา

สามารถเข้าถึงพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา ได้ 2 วิธี คือ ทางรถยนต์และทางรถประจำทาง

1. การเข้าถึงพื้นที่ทางรถยนต์หรือพาหนะส่วนบุคคล

ซึ่งสามารถเข้าถึงพื้นที่โดยอาศัยการข้ามสะพานด้านหน้าของชุมชนกรณีศึกษา คือ มาจากถนนประชาชื่น ทางด้านทิศตะวันออก ด้านตรงข้ามมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต นอกจากนั้น อีก 2 ทางที่สามารถจะเข้าถึงพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา ได้ คือ ซอย เพ็ชรรัตน์ 1 ที่ทำยซอยเชื่อมติดกับซอยประชาชื่นนทบุรี 8/1 และอีกทาง คือ ซอย เพ็ชรรัตน์ 2 ก็เชื่อมติดกับซอยประชาชื่นนทบุรี 7 ที่อยู่อีกด้านหนึ่ง

## 2. การเข้าถึงพื้นที่ทางรถประจำทาง

รถโดยสารประจำทางที่ผ่านพื้นที่มีทั้ง 3 ประเภท คือ รถโดยสารธรรมดา ได้แก่ สาย 3 16 49 65 และ 110 โดยสาย 3 มีให้บริการ 24 ชั่วโมง สาย 16 49 65 ให้บริการตั้งแต่ 04.00-23.00 น. และ สาย 110 ให้บริการตั้งแต่ 05.00-24.00 น. รถโดยสารประจำทางปรับอากาศ ได้แก่ ปอ.505 ซึ่งให้บริการตั้งแต่ 04.00-21.00 น. และ ปอ.508 ซึ่งให้บริการตั้งแต่ 05.00-22.00 น. นอกจากนี้ ยังมีรถสองแถว ที่เป็นรถประจำทางประจำจังหวัด ซึ่งให้บริการเริ่มต้นตั้งแต่ท่ารถหน้าเดอะมอลล์ สาขานนงามวงศ์วาน ผ่านด้านหน้าพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา จนกระทั่งสุดทางที่ถนนสามัคคี ให้บริการตั้งแต่ 06.00-21.00 น.

### 5.1.4. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

#### - สาธารณูปโภค

การศึกษาประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการชุมชนด้านสาธารณูปโภคของหลักเคหการ (Housing) จะประกอบไปด้วยองค์ประกอบต่างๆ 6 องค์ประกอบ ดังนี้

#### 1. การบริการขั้นพื้นฐาน

โดยเฉพาะการให้บริการระบบประปา ไฟฟ้าและโทรศัพท์ภายในชุมชนที่มีอยู่อย่างทั่วถึง อีกทั้งบริเวณย่านใกล้เคียงในเขตชุมชนเมือง ยังเป็นที่ตั้งของการประปาหรือไฟฟ้านครหลวง สาขาย่อย รวมทั้งธนาคารสาขาย่อยและตู้บริการกดเงินอัตโนมัติ เพื่อคอยให้บริการความสะดวกแก่ประชาชนภายในพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา

#### 2. การจัดเก็บขยะมูลฝอย

การจัดเก็บขยะมูลฝอยภายในชุมชน จะดำเนินงานโดยเทศบาลนครนนทบุรี โดยดำเนินการจัดเก็บทุกๆ วัน วันละ 1 รอบ ในช่วงระยะเวลาประมาณ 18.00 น. ทั้งนี้จากการเข้าถึงพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา ที่มีซอยย่อยหลายซอยและคับแคบ ทำให้ชาวบ้านแต่ละบ้านหรือผู้ที่ดูแลพาร์เมนต์แต่ละแห่งจะนำขยะมาทิ้งไว้ที่ถึงทิ้งขยะสาธารณะที่ทางเทศบาลจัดเตรียมไว้ที่หน้าบ้านหรือพาร์เมนต์ ซึ่งทางเจ้าหน้าที่จะมาดำเนินงานจัดเก็บขยะไปอีกทอดหนึ่งและนำไปกำจัดที่โรงกำจัดขยะแถมถนนบางบัวทอง

#### 3. การป้องกันสาธารณภัย

ภายในพื้นที่มิได้มีสถานีดับเพลิงให้บริการ แต่ที่บริเวณใกล้เคียงมีสถานีดับเพลิงของการประปาหรือไฟฟ้านครหลวงฯ ที่ตั้งอยู่ห่างประมาณ 500 เมตร คอยให้บริการและครอบคลุมพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา รวมถึงยังมีถังดับเพลิงที่ติดตั้งภายในพาร์เมนต์ต่างๆ ที่ทุกสถานที่จะต้องมี เพื่อเป็นการรองรับการจดทะเบียนกิจการหอพักตามพระราชบัญญัติกิจการหอพัก พ.ศ. 2548 (อ้างอิง กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมกิจการหอพัก ภาคผนวก ค) แต่ทั้งนี้จาก

สภาพของถนนภายในชุมชนกรณีศึกษา ที่ค่อนข้างคับแคบ รถขนาดใหญ่ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้และอาคารบ้านเรือนส่วนใหญ่เป็นอพาร์เมนต์และอาคารพาณิชย์กรมปลูกติดกันอย่างแออัด อาจจะเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ดับเพลิงได้

#### 4. การสาธารณสุข

ภายในพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา มีหน่วยงานที่รับผิดชอบทางด้านสาธารณสุข คือ หน่วยงานสาธารณสุขของเทศบาลนครนนทบุรี โดยประชาชนที่มีชื่อในทะเบียนบ้านหรือนักศึกษาที่พักอยู่อาศัย ณ อพาร์เมนต์ ภายในชุมชนกรณีศึกษา และต้องเป็นนักศึกษาของมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ซึ่งทางมหาวิทยาลัยฯ จะทำเรื่องให้ จะทำให้ได้รับสิทธิในการรักษาโครงการ 30 บาทรักษาทุกโรคและโครงการประกันสุขภาพถ้วนหน้า ของกระทรวงสาธารณสุข โดยมีโรงพยาบาลเอกชนขนาดใหญ่ คือ โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ประชาชื่น ที่ห่างไปประมาณ 2 กิโลเมตร คอยให้บริการ อีกทั้งนักศึกษาของมหาวิทยาลัยฯ ยังสามารถไปขอรับรักษาคลินิกภายในมหาวิทยาลัยฯ ที่อยู่ตรงข้ามชุมชนได้ โดยจะเปิดตามเวลาราชการ คือ จันทร์ถึงเสาร์ เวลา 08.30-16.30 น. โดยจะมีแพทย์และเภสัชกรประจำที่คลินิกดังกล่าวเป็นประจำ ตามตารางที่ทางมหาวิทยาลัยฯ จะประกาศติดไว้ที่ด้านหน้าคลินิก ซึ่งถ้าเป็นกรณีนี้ นักศึกษาจะไม่เสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด

#### 5. ที่จอดรถ

ชุมชนกรณีศึกษา จะไม่มีที่จอดรถหลักของชุมชนแต่อย่างใด ส่วนใหญ่จะเป็นการจอดที่ริมถนน ที่ใช้เป็นทางเข้าออกชุมชน ได้แก่ ตามซอยต่าง ๆ ที่ใช้สัญจรภายในชุมชน ซึ่งตามปกติจะมี 2 ช่องจราจร แต่เนื่องจากในชุมชนมีพื้นที่สำหรับจอดอย่างจำกัด และปริมาณรถที่เข้ามาในพื้นที่มากเกินถนนภายในชุมชนกรณีศึกษา จะรองรับได้ ทำให้ต้องไปจอดที่ริมถนน ส่งผลให้ช่องจราจรสามารถใช้สัญจรได้เพียง 1 ช่องจราจรเท่านั้น ปัญหาการจราจรติดขัดในช่วงเร่งด่วน ภายในชุมชนกรณีศึกษา จึงตามมา ดังภาพที่ 5.8.

#### 6. การรักษาความปลอดภัย

เนื่องจากชุมชนกรณีศึกษา เป็นชุมชนที่มีนักศึกษา ซึ่งยังมีวุฒิภาวะทางความคิดและประสบการณ์ในการดำเนินชีวิตที่น้อย รวมทั้งยังสามารถชักจูงต่างๆ ได้โดยง่าย เพื่อเป็นการป้องกันการเกิดเหตุร้ายต่างๆ กับนักศึกษาที่ยังอยู่ในวัยเรียนนั้น ทางมหาวิทยาลัยฯ จึงได้มีการจัดโครงการ Campus Safety Zone (อ้างอิง บทสรุปผู้บริหาร การประเมินการวิจัย เรื่องการจัดระเบียบสังคม บริเวณชุมชนซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 และ 8/1 ภาคผนวก ง) ซึ่งเป็นความร่วมมือประสานงานกันทั้ง 4 ฝ่าย คือ จังหวัดนนทบุรี, เทศบาลนครนนทบุรี, สถานีตำรวจภูธรจังหวัดนนทบุรี และสำนักกิจการนักศึกษา มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ที่มีการจัดตั้งเป็นเสมือนสถานีย่อย (Sub Station) เพื่อช่วยกันวางกรอบนโยบาย สำหรับบริหารจัดการชุมชนกรณีศึกษา ให้มีสภาพเรียบร้อย ปราศจากอบายมุขต่างๆ ที่จะส่งผลต่อ

สวัสดิภาพนักศึกษา ตามนโยบายจัดระเบียบสังคมของภาครัฐ และเพื่อเป็นชุมชนต้นแบบต่อ  
แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ชุมชนอื่นๆ โดยรอบมหาวิทยาลัยต่อไป ดังภาพที่ 5.9.



ภาพที่ 5.8. แสดงลักษณะการจราจร ภายในชุมชนฯ



ภาพที่ 5.9. แสดงศูนย์ประสานงาน Campus Safety Zone ภายในชุมชนฯ

- สาธารณูปการ

การศึกษาประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการชุมชนด้านสาธารณูปการของหลักเคหการ (Housing) จะประกอบไปด้วยองค์ประกอบต่างๆ 3 องค์ประกอบ ดังนี้

1. สถานศึกษา

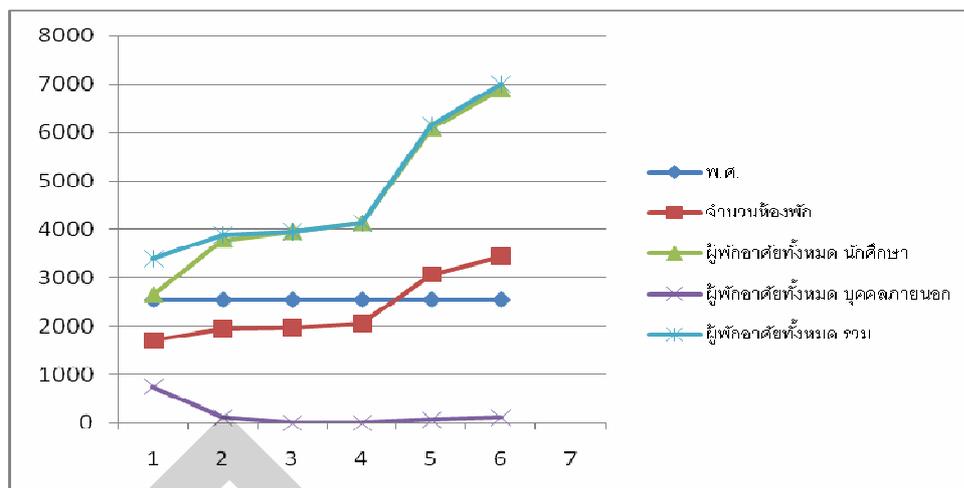
ภายในชุมชนพื้นที่กรณีศึกษาฯ มิได้มีสถานศึกษารองรับอยู่ โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 90 ของนักศึกษาที่พักอาศัยอยู่ในชุมชน จะศึกษาอยู่ที่มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ส่วนที่เหลือจะเป็นเพื่อนที่อยู่ต่างสถาบัน ที่มาเยี่ยมเยียนเป็นบางครั้งคราวเท่านั้น ส่วนผู้อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ภายในชุมชนนั้น นอกจากที่ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินดั้งเดิมแล้ว ก็จะเป็นผู้ที่ทำงานภายในมหาวิทยาลัยฯ หรือละแวกที่ทำงานข้างเคียงเท่านั้น ซึ่งมีปริมาณอยู่แค่เพียง ร้อยละ 5 ส่วนที่เหลือเป็นผู้ที่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ จะเป็นนักศึกษาทั้งหมด ดังตารางที่ 5.1.

พ.ศ.	จำนวน ห้องพัก	ผู้พักอาศัยทั้งหมด		
		นักศึกษา	บุคคลภายนอก	รวม
2545	1,698.00	2,643.00	753.00	3,396.00
2546	1,943.00	3,780.00	106.00	3,886.00
2547	1,975.00	3,950.00	-	3,950.00
2548	2,064.00	4,128.00	-	4,128.00
2549	3,076.00	6,085.00	67.00	6,152.00
2550	3,446.00	6,892.00	105.00	6,997.00

ที่มา: จากการสำรวจ วันที่ 30 กันยายน 2551

ตารางที่ 5.1. แสดงปริมาณและประเภทของผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ

จากตารางที่ 5.1. แสดงปริมาณและประเภทของผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษาฯ ย้อนหลัง 6 ปี ส่วนใหญ่จะเป็นประเภทนักศึกษาเกือบทั้งหมด เนื่องจากต้องการความสะดวกในการเดินทางและนักศึกษาส่วนใหญ่ มาจากต่างจังหวัด ส่วนประเภทคนทำงาน ปัจจุบันลดน้อยลงอย่างมาก จนกระทั่งเกือบจะไม่มีเลย เนื่องจากลักษณะของการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภทแตกต่างกัน และนักศึกษา มักจะนอนดึก ทำให้ผู้อยู่ในวัยทำงานพักผ่อนไม่ได้เต็มที่ ไม่มีความเป็นส่วนตัว จึงทำให้ช่วงหลังมีการย้ายถิ่นออกจากชุมชนดังกล่าวนี้มากขึ้น



แผนภูมิที่ 5.1. แสดงปริมาณและประเภทของผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา

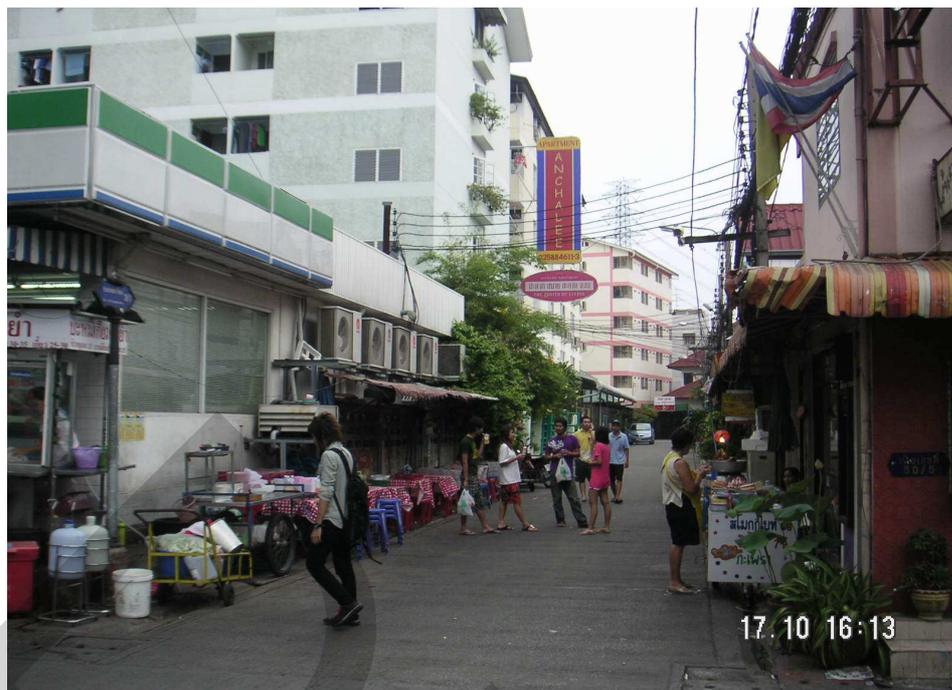
จากแผนภูมิที่ 5.1. แสดงปริมาณและประเภทของผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา พบว่า แนวโน้มของผู้อยู่อาศัยจะมีเฉพาะนักศึกษาเพิ่มมากขึ้น ส่วนผู้อยู่อาศัยประเภทคนทำงาน มีจำนวนลดน้อยลง เนื่องจากสภาพแวดล้อมภายในชุมชนเกิดการเปลี่ยนแปลง ประกอบการขยายตัวของมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต มีการเปิดสาขาต่างๆ เพิ่มมากขึ้น

## 2. ศาสนสถาน

เนื่องจาก ศาสนสถาน ภายในชุมชนกรณีศึกษา ไม่มีอยู่เป็นกิจลักษณะ ส่วนใหญ่จะไปทำการประกอบกิจกรรมที่ศาสนสถานที่ชุมชนทำทวาย ซึ่งเป็นชุมชนเก่าแก่ของจังหวัดนนทบุรี และมีขนาดใหญ่กว่า มีวัดอยู่ 2 แห่ง โดยมีระยะทางห่างประมาณ 300 เมตร หรืออีกทาง คือ ไปประกอบกิจกรรมที่ศาสนสถานภายในมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

## 3. ตลาดสด

ส่วนใหญ่การค้าขายสินค้าภายในชุมชนกรณีศึกษา จะเป็นการตั้งหาบเร่แผงลอยริมถนนภายในชุมชนกรณีศึกษา ซึ่งส่งผลให้การจราจรภายในติดขัด เนื่องจากถนนคับแคบอยู่แล้ว หรือเป็นการเปิดกิจการร้านค้าอยู่ด้านใต้พาร์เมนต์ต่างๆ ที่ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวกับการดำเนินชีวิตความเป็นอยู่ของนักศึกษาเท่านั้น ที่เป็นลักษณะตลาดสดขนานแท้ โดยส่วนใหญ่ผู้คน จะไปประกอบกิจกรรมที่ตลาดสดของชุมชนทำทวาย เช่นเดียวกับกับการประกอบศาสนสถานเหมือนกัน ดังภาพที่ 5.10.



ภาพที่ 5.10. แสดงการวางแผงหาบเร่ ภายในชุมชน

## 5.2. ลักษณะทางเศรษฐกิจ

### 5.2.1. ประชากร

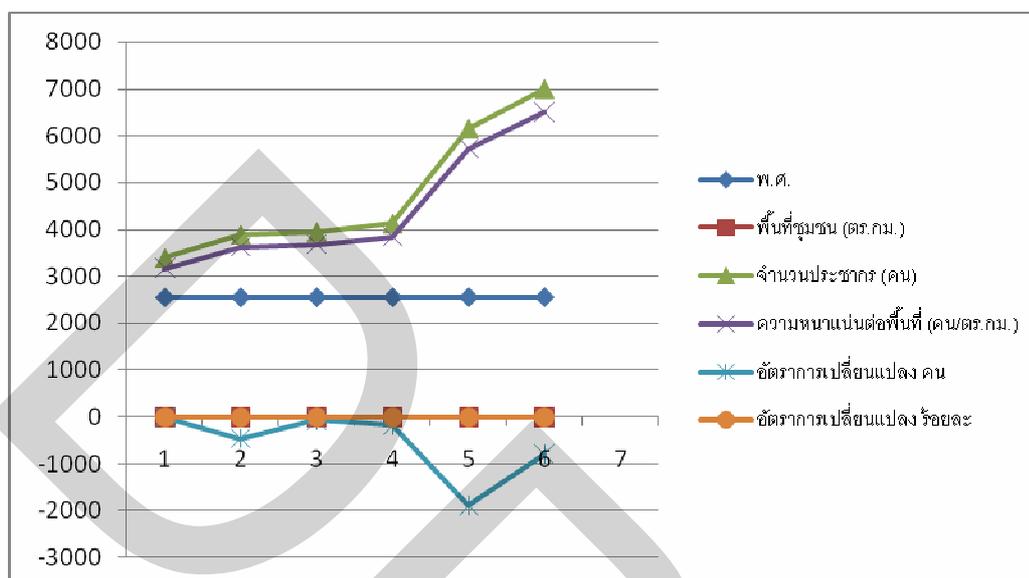
การจัดเก็บสถิติของผู้อยู่อาศัย ฟังจะมีแนวความคิดริเริ่ม เมื่อปี พ.ศ. 2545 ที่ทางมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต มีโครงการ Campus Safety Zone ขึ้น ทำให้มีการรวบรวมสถิติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งในเรื่องของจำนวนผู้อยู่อาศัยหรือประเภทการจดทะเบียนอพาร์ทเมนท์ต่างๆ ภายในชุมชนกรณีศึกษา แต่ยังไม่ได้มีการตรวจสอบเรื่องความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่อาศัย เพื่อนำมาใช้ประยุกต์ต่อการใช้พื้นที่ได้ ดังตารางที่ 5.2.

พ.ศ.	พื้นที่ชุมชน (ตร.กม.)	จำนวนประชากร (คน)	ความหนาแน่นต่อพื้นที่ (คน/ตร.กม.)	อัตราการเปลี่ยนแปลง	
				คน	ร้อยละ
2546	1.074	3,886.00	3,618.25	-456.24	0.87
2547	1.074	3,950.00	3,677.84	-59.59	0.98
2548	1.074	4,128.00	3,843.58	-165.74	0.96
2549	1.074	6,152.00	5,728.12	-1,884.54	0.67
2550	1.074	6,997.00	6,514.90	-786.78	0.88

ที่มา: จากการสำรวจ วันที่ 30 กันยายน 2551

ตารางที่ 5.2. แสดงความหนาแน่นต่อพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา

จากตารางที่ 5.2. แสดงปริมาณจำนวนประชากรของที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ภายในชุมชนกรณีศึกษา ที่มีแนวโน้มของความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากแนวโน้มของการขยายตัวของสถาบันฯ การศึกษาพื้นที่ข้างเคียงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของผู้ที่อยู่อาศัยตามและการบริหารจัดการภายในชุมชนกรณีศึกษา อีกด้วย



แผนภูมิที่ 5.2. แสดงปริมาณความหนาแน่นของผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา

จากแผนภูมิที่ 5.2. แสดงปริมาณความหนาแน่นของผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา พบว่า แนวโน้มของความหนาแน่นจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ทั้งเรื่องของจำนวนที่อยู่อาศัยและจำนวนผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนย่านนั้น ซึ่งการบริหารจัดการภายในพื้นที่จะต้องสอดคล้องการแนวโน้มการเพิ่มความหนาแน่นของประชากรภายในชุมชนกรณีศึกษา ด้วย

#### - การคาดการณ์จำนวนประชากร

จากการนำข้อมูลจำนวนประชากรผู้ที่อยู่อาศัยของชุมชนกรณีศึกษา ที่ได้จากการคำนวณ โดยอาศัยการเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรผู้ที่อยู่อาศัย เมื่อปี พ.ศ. 2545-2550 มาคำนวณเพื่อการคาดการณ์ในอนาคตอีก 20 ปีข้างหน้า พบว่า แนวโน้มของจำนวนประชากรจะมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปี พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2570 จะมีจำนวนประชากร 6,997 คน และ 9,772 คน ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มจำนวนประชากรโดยเฉลี่ยประมาณ 147 คนต่อปี ดังตารางที่ 5.3.

พ.ศ.	จำนวนประชากรคาดคะเน (คน)
2551	6,997.00
2552	7,137.00
2553	7,279.00
2554	7,421.00
2555	7,563.00
2556	7,708.00
2557	7,853.00
2558	7,998.00
2559	8,143.00
2560	8,288.00
2561	8,435.00
2562	8,582.00
2563	8,729.00
2564	8,876.00
2565	9,023.00
2566	9,172.00
2567	9,321.00
2568	9,470.00
2569	9,621.00
2570	9,772.00

ที่มา: คำนวณโดยการใช้สถิติประชากรของชุมชนกรณีศึกษา  
 ตารางที่ 5.3. แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา

จากตารางที่ 5.3. แสดงปริมาณจำนวนประชากรของที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ภายในชุมชนกรณีศึกษา มีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงมากขึ้น แต่เฉพาะผู้อยู่อาศัยประเภทนักศึกษา เนื่องจากสถาบันการศึกษา โดยรอบชุมชนกรณีศึกษา มีแนวโน้มขยายตัวและเน้นการเพิ่มโอกาสทางการศึกษามากขึ้น ส่งผลทำให้ผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้ที่ทำงาน จะเหลือเฉพาะผู้ที่ทำงานบริเวณพื้นที่ข้างเคียงเท่านั้น นอกนั้น มักจะย้ายที่อยู่ออกไปจากชุมชนกรณีศึกษา เพราะต้องการสภาพแวดล้อมที่แตกต่างจากผู้อาศัยที่เป็นนักศึกษา

### 5.2.2. ศาสนา ประเพณีและวัฒนธรรม

ลักษณะทางสังคมที่เกี่ยวข้องกับศาสนา ประเพณี และวัฒนธรรมของประชากรชุมชนกรณีศึกษา มีความสัมพันธ์ทั้งส่วนของศาสนาพุทธ ประมาณ ร้อยละ 70 ศาสนาอิสลาม ประมาณร้อยละ 25 และศาสนาคริสต์ ประมาณร้อยละ 5 (จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 150 คน) จึงทำให้วัฒนธรรมและประเพณีต่างๆ ในบางครั้งมักจะก่อเป็นชุมชนศาสนาอิสลาม ผสมผสานบ้าง เนื่องจากนักศึกษาของมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต จะมาจากท้องถิ่นภาคใต้เกือบร้อยละ 70 ของนักศึกษาทั้งหมด (จากสถิติของฝ่ายการตลาด มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต) ที่เข้ามาเรียนในแต่ละปี

โดยผู้ที่นับถือศาสนาอิสลามจะมีการปฏิบัติศาสนาอย่างเคร่งครัด คือ การละหมาดวันละ 5 ครั้ง รวมทั้งสภาพการดำรงชีวิตและเครื่องอุปโภคบริโภค รวมทั้งอาหารการกินก็จะมีรายละเอียดปลีกย่อยที่แตกต่างจากผู้ที่นับถือศาสนาพุทธ ซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ ทำให้ภายในชุมชนกรณีศึกษา อาจจะมีการแบ่งแยกพื้นที่การอยู่อาศัย คือ จากการสำรวจนั้น นักศึกษาที่นับถือศาสนาอิสลาม จะพักอาศัยรวมกลุ่มกันแถวๆ ซอย เพชรรัตน์ 7 และ 8 ซึ่งอยู่บริเวณท้ายชุมชนกรณีศึกษา

โดยสาเหตุหลักๆ ก็เนื่องจากมีร้านอาหารอิสลาม เจ้าของอพาร์เมนต์เป็นชาวภาคใต้ และสถานประกอบพิธีกรรมศาสนาอิสลามขนาดย่อมใกล้เคียงบริเวณนั้น จึงเสมือนทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนกรณีศึกษา ที่เป็นประเภทนักศึกษา มีการแบ่งแยกทำเลการอยู่อาศัยออกจากกัน แต่ก็ไม่ถึงก่อให้เกิดความขัดแย้งกันของนักศึกษาภายในชุมชนกรณีศึกษาของผู้ที่นับถือต่างศาสนา ที่ก่อให้เกิดเหตุความไม่เรียบร้อยภายในชุมชน

ประเด็นการศึกษาวิจัยของมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ของโครงการ Campus Safety Zone พบว่า ประเด็น เรื่อง การนับถือศาสนาที่แตกต่างกันของนักศึกษาที่พักอาศัยในซอยประชาชื่นนนทบุรี 8 ไม่ใช่ชนวนก่อให้เกิดความไม่เรียบร้อยภายในชุมชนกรณีศึกษา เทียบเท่ายาเสพติด หรือร้านอบายมุขต่างๆ (อ้างอิง รายงานผลงานวิจัย การประเมินโครงการ Campus Safety Zone ของ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ภาคผนวก ง)

### 5.2.3. ความสัมพันธ์ของพื้นที่โดยรอบชุมชนกรณีศึกษา

พื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา (ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8) ตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต สถาน ศูนย์ราชการกรุงเทพฯ เดอะมอลล์งามวงศ์วาน หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ หรือถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนประชาชื่น ถนนแจ้งวัฒนะ อีกทั้งยังตั้งอยู่ใกล้ย่านสำคัญต่างๆ เช่น ชุมชนตลาดท่าทราย ชุมชนวัดบัวขาว ชุมชนหมู่บ้านปูนซีเมนต์ไทย ชุมชนการเคหะ ชุมชนวัดสามัคคี ซึ่งล้วนแล้วแต่มีความสัมพันธ์กับชุมชนกรณีศึกษา คือ คนในชุมชนมักจะเดินทางไปพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อไปใช้บริการสถานที่ต่างๆ โดยส่วนใหญ่มักจะไปจับจ่ายซื้อ

ของชุมชนท่าทราย หรือชุมชนวัดบัวขาว โดยเฉพาะตลาดท่าทราย ซึ่งเป็นตลาดสดที่มีสินค้าหลากหลายและราคาย่อมเยา รวมถึงยังเดินทางไปซื้อของตามสรรพสินค้าต่างๆ เช่น พวกเสื้อผ้าหรือแหล่งบันเทิงต่างๆ ที่มีให้เลือกหลากหลาย นอกจากนี้คนในชุมชนยังนิยมเดินทางไปยังศูนย์กลางของเมืองได้ เพราะการคมนาคมที่สะดวก ทั้งรถโดยสารประจำทางหรือการที่ยานพาหนะส่วนตัว รวมทั้งความสะดวกต่อการเดินทางไปศึกษา เช่น โรงเรียนชุมชนท่าทราย หรือมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากชุมชนกรณีศึกษา มากนัก

จะเห็นได้ว่า ชุมชนกรณีศึกษา มีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ โดยถือเป็นชุมชนศูนย์กลางของการเรียนรู้ของผู้คนที่อยู่อาศัยในละแวกชุมชนใกล้เคียง เพราะภายในชุมชนสามารถที่จะเชื่อมต่อกับสถาบันการศึกษาโดยรอบได้ง่ายและมีความสะดวก ในขณะเดียวกัน คนในชุมชนกรณีศึกษา ก็อาศัยชุมชนอื่นๆ ในละแวกใกล้เคียงเช่นเดียวกัน โดยมักจะเดินทางไปจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้าอุปโภคหรือบริโภคต่างๆ ซึ่งก็ส่งผลดีต่อพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา ทำให้ผู้คนภายในชุมชนได้ปฏิสัมพันธ์กับชุมชนอื่นๆ และทำให้ชุมชนกรณีศึกษา เป็นที่รู้จักจากชุมชนภายนอกมากยิ่งขึ้น

## บทที่ 6

### พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของชุมชน

จากการศึกษาข้อมูลทางประวัติศาสตร์ ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่การศึกษา ที่ได้จากการสำรวจแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ รวมถึงภาพถ่ายทางอากาศ สามารถนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้วิเคราะห์รายละเอียดของพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของชุมชนกรณีศึกษา ดังนี้

- พัฒนาการการตั้งถิ่นฐานของชุมชนกรณีศึกษา
- ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนกรณีศึกษา
- ลักษณะอาคารและพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา

#### 6.1. พัฒนาการการตั้งถิ่นฐานของชุมชนกรณีศึกษา

ชุมชนกรณีศึกษา (ซอย ประชาชื่นนทบุรี 8) เป็นชุมชนที่มีการพัฒนาการ ซึ่งถือว่าไม่นานนัก คือ ประมาณ 30-40 ปี พร้อมๆ กับการย้ายที่ตั้งของมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตด้วย เหตุนี้การศึกษาถึงข้อมูลของการพัฒนาชุมชนกรณีศึกษา จำเป็นต้องอาศัยการศึกษาจากประวัติศาสตร์ของพื้นที่และตำราที่ใช้อ้างอิง เช่น ย่านเก่าในเขตปริมณฑล ของ ปราณี กล้าสม หรือ รูปแบบการเปลี่ยนแปลงบ้านในกรุงเทพฯ ในรอบ 200 ปี ของ ผุสดี ทิพทัส รวมทั้งการนำทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการวิวัฒนาการของชุมชนเมือง ของ เทเลอร์ (Taylor) ดังที่กล่าวไว้ในบทที่ 2 มาใช้ประกอบในการอธิบายถึงพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของชุมชนกรณีศึกษา ซึ่งสามารถแบ่งการพัฒนาการของชุมชนกรณีศึกษา ได้เป็นช่วงๆ ดังนี้

- ช่วงทารก (Infatle)

เป็นช่วงเริ่มต้นของการรวมกลุ่มของชุมชนเมืองขนาดเล็ก โดยไม่มีการแบ่งแยกการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชัดเจน ซึ่งเทียบได้กับช่วงเวลาในยุคก่อตั้งชุมชน ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 7-พ.ศ. 2500 ซึ่งเป็นช่วงที่เริ่มมีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนกรณีศึกษา นี้

- ช่วงวัยรุ่น (Juvenile)

เป็นช่วงที่เริ่มมีการแบ่งแยกการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นบริเวณที่พักอาศัย ร้านค้า และอุตสาหกรรมภายในครัวเรือน ประมาณช่วงปี พ.ศ. 2500-2530 โดยเป็นช่วงที่ชุมชนเริ่มมีการเจริญเติบโตและขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะเมื่อมีการย้ายมาตั้งของมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต และแนวทางด่วนชั้นที่ 2 พาดผ่าน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของการใช้พื้นที่เกิดขึ้น

- ช่วงผู้ใหญ่ (Mature)

มีการแบ่งโครงสร้างภายในชุมชนเมืองเป็นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมอย่างชัดเจน ซึ่งเทียบยุคที่มีการพัฒนาเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น ประมาณปี พ.ศ. 2530-2540 ซึ่งเป็นช่วงเวลา ที่ชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว มาเป็นพื้นที่ เพื่อเป็นที่ตั้งของร้านค้า สถาบันราชการและสถาบันการศึกษา (มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย ส่วนขยาย เรือนเพาะชำและอาคาร 12) ส่งผลให้พื้นที่บริเวณนี้เป็นที่รู้จักกันมากขึ้นและผู้อยู่ อาศัยหนาแน่นเพิ่มขึ้น มีประชาชนจากภายนอกและปริมาณนักศึกษาย้ายเข้ามาอยู่อาศัย ภายในชุมชนและทำให้เกิดกิจกรรมที่หลากหลาย

- ช่วงชรา (Senile)

ตั้งแต่ พ.ศ. 2541 เป็นต้นไป โครงสร้างต่างๆ ภายในชุมชนเมืองเริ่มมีแนวโน้มเสื่อม โทรมลงทั้งในแง่ของระบบกายภาพและสุลักษณะผู้อยู่อาศัย อันเนื่องชุมชนเมืองมีการ เจริญเติบโตที่ไร้ทิศทางและขาดการบริหารจัดการที่ดี ทั้งในเรื่องของสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ รวมทั้งชีวิตความเป็นอยู่ ทำให้ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นภายในชุมชนติดตาม มาภายในพื้นที่ที่ส่งผลต่อการดำรงชีวิตภายในชุมชนกรณีศึกษา ที่ผู้ที่เกี่ยวข้องจำเป็นต้อง หามาตรการมาบริหารจัดการต่อไป

6.1.1. ยุคก่อตั้งของชุมชนกรณีศึกษา (ช่วงปี พ.ศ. 2475-2500)

ชุมชนกรณีศึกษา นั้น จากเดิมไม่มีบุคคลใดเชื่อว่าเป็นชุมชนที่มีการพัฒนาการมา ยาวนานมากนัก แต่หลังจากผู้ศึกษาวิจัยได้ลองมีโอกาสลงไปเก็บข้อมูลต่างๆ กับบุคคลที่อยู่ อาศัยภายในชุมชนที่มีใช้เป็นผู้มาประกอบธุรกิจตามสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป คือ บุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินภายในชุมชนกรณีศึกษา ที่เป็นช่วงแรกของเจ้าของ ที่มีใช้ผู้ที่ได้รับ ช่วงต่อ่นั้น ซึ่งแต่เดิมมีการตั้งเป็นหมู่บ้านที่ยังมีจำนวนผู้คนไม่มากนัก จึงมักเรียกว่า “หมู่บ้าน ท่าคลอง” (อ้างอิง จากบทสัมภาษณ์ผู้สูงอายุภายในชุมชนกรณีศึกษา) แต่เมื่อประเทศมีการ พัฒนามากขึ้น ส่งผลให้หมู่บ้านเกิดการขยายตัว มีประชาชนเข้ามาอยู่อาศัยอย่างหนาแน่นและ พัฒนากลายเป็นตั้งชุมชนกรณีศึกษา ดังเช่นในปัจจุบัน

หมู่บ้านท่าคลอง เดิมมีพื้นที่เป็นลักษณะของที่ราบลุ่ม มีคลองชลประทานขนาดย่อม เพื่อสนับสนุนกับการทำเกษตรกรรม ในสมัยรัชกาลที่ 7 คล้ายๆ พื้นที่ริมคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยมาจากศึกษาข้อมูลทางประวัติศาสตร์ ซึ่งค่อยๆ มีการพัฒนาจากพื้นที่ เกษตรกรรม แล้วมีการโอนถ่ายเป็นลักษณะของพื้นที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย นอกจากนั้น บางส่วนก็มีการเข้ารับราชการ ทั้งฝ่ายทหารและฝ่ายพลเรือน เพื่อทำศึกสงคราม ที่มีอยู่ ก่อนข้างเยาะในช่วงระยเวลานั้น แล้วได้รับความดีความชอบจากการสร้างชาติ จนเป็น

ลักษณะของการได้รับที่ดินพระราชทาน แล้วมีการสืบทอดต่อเนื่องเป็นลักษณะมรดก มีการแปรเปลี่ยน จัดสรรพื้นที่ ตามระยะเวลาที่มีการพัฒนาในช่วงระยะเวลาต่อๆ มา

- สภาพการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในชุมชนกรณีศึกษา

ลักษณะการอยู่อาศัยของชุมชนกรณีศึกษา (หมู่บ้านท่าคลอง) ในอดีตมีอาชีพทำเกษตรกรรมขนาดย่อม เช่น ทำไร่ทำนา ปลูกผักสวนครัวและจับสัตว์น้ำมาค้าขาย เนื่องจากมีคลองชลประทานภายในชุมชน นอกจากนั้น ยังเป็นช่างฝีมือ รับราชการ และการต้มกลั่นสุรา (อ้างอิง วาสาร ราลีประวัติศาสตร์รัตนโกสินทร์ หน้าที่ 65)

ในช่วงระยะเวลานี้ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ของชุมชน เป็นเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวและมีศาสนาเป็นศูนย์กลางรวมจิตใจภายในชุมชน โดยที่ยังไม่มีการแบ่งแยกการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชัดเจน (การจัดสรรที่ดิน) เนื่องจากเป็นช่วงที่เริ่มก่อตั้งชุมชนและยังไม่มีเส้นทางคมนาคมตัดผ่าน (ถนนประชาชื่น ก่อสร้าง พ.ศ. 2528) ดังนั้น คนในพื้นที่จึงนิยมใช้การเดินทางล่องตามคลองชลประทาน หรือเป็นการเดินเท้า หรือรถรางประจำทาง แต่ก็ไม่ยังเป็นที่ยอมรับมากนัก ดังนั้น กิจกรรมที่เกิดขึ้นของพื้นที่ในช่วงเวลานี้จึงยังคงไม่หลากหลายนัก มีเพียงแต่การอยู่อาศัย การประกอบพิธีทางศาสนา และการค้าขายเพียงเล็กน้อย (ส่วนใหญ่การค้าขายเน้นไปที่ชุมชนท่าทราย ซึ่งเป็นชุมชนใกล้เคียงและมีขนาดใหญ่กว่า) เท่านั้น

#### 6.1.2. ยุคพัฒนาการแรกของชุมชนกรณีศึกษา (ช่วงปี พ.ศ. 2501-2530)

หลักมีการกำหนดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รวมทั้งมีการจัดตั้งรูปแบบการปกครองท้องถิ่นลักษณะของเทศบาลขึ้น ส่งผลให้มีการปรับปรุงในด้านต่างๆ ของชุมชน และพื้นที่โดยรอบเกือบทั้งจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ปริมณฑล ทั้งในแง่ของการปกครอง เศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม รวมทั้งการวางแผนพัฒนาระดับจังหวัดและระดับท้องถิ่นที่เป็นรูปธรรมเกิดขึ้น ซึ่งไม่ได้จำกัดเฉพาะเขตเมืองหลวงเท่านั้น โดยมีเขตเมืองจะมีการเชื่อมโยงระหว่างศูนย์กลางการปกครองกับชุมชนต่างๆ ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว รวมทั้งมีการสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการริเริ่มตัดถนนสายสำคัญนอกเขตพื้นที่เมืองหลวง เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก ถนนวิภาวดีรังสิต รวมทั้งถนนประชาชื่น ซึ่งอยู่ในแผนพัฒนาของจังหวัดนนทบุรี แต่ขนาดและสภาพถนนยังไม่ค่อยดีนัก ทำให้การใช้ประโยชน์ยังมีไม่แพร่หลาย เท่ากับรถรางประจำทาง

สำหรับเรื่องของผู้คนที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ พบว่า ชุมชนมีการตั้งถิ่นฐานและขยายตัวออกไปมาก ทำให้พื้นที่รกร้างว่างเปล่าลดน้อยลง นอกจากนั้น กรมที่ดิน เริ่มมีการออกโฉนดที่ดิน ซึ่งเคยเป็นที่ดินพระราชทาน จากการอยู่อาศัยครอบครองพื้นที่มาเป็นระยะเวลานานหรือมรดกจากบรรพบุรุษ ซึ่งการจำหน่ายที่ดินบริเวณดังกล่าว จะกระทำอย่างอื่นอย่างใดมิได้

นอกจากเพื่อการอยู่อาศัย เท่านั้น แต่ก็ยังมีได้มีข้อกำหนดกฎหมายที่ชัดเจนเหมือนในปัจจุบัน ที่มีกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองเฉพาะจังหวัดนนทบุรี (อ้างอิง ภาคผนวก ค.)

- สภาพการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในชุมชนกรณีศึกษา

สภาพโดยรวมของชุมชนกรณีศึกษา ในช่วงเวลานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากยุคก่อตั้งชุมชน กล่าวคือ ในยุคก่อตั้งชุมชน คนในชุมชนยังยึดถือสภาพการดำเนินชีวิตที่เรียบง่าย เน้นระบบเกษตรกรรม มีการค้าขายระหว่างกันกับชุมชนข้างเคียง ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินยังคงใช้เพื่อการอยู่อาศัย ไม่มีการแบ่งแยกการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ชัดเจน แต่ต่อมาพื้นที่ที่มีความเจริญภายนอกเข้ามา ทั้งในแง่ของพื้นที่ข้างเคียง สถาบันการศึกษาขนาดใหญ่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจ ระบบการปกครองส่วนท้องถิ่นที่เน้นการกระจายอำนาจ ทำให้ชุมชนเริ่มมีการพัฒนายิ่งขึ้น ทั้งในแง่ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ วิถีชีวิตและสภาพชุมชนเปลี่ยนแปลงไป แหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากยิ่งขึ้น การคมนาคมที่สะดวกขึ้น มีถนนสายสำคัญผ่านบริเวณชุมชน ทำให้มีจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น รูปแบบและกิจกรรมภายในชุมชนเริ่มมีแนวโน้มที่เปลี่ยนแปลงไป ที่เน้นการค้าขายมากขึ้นกว่าการทำเกษตรกรรม

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในชุมชนกรณีศึกษา ยุคสมัยนี้ ยังคงเน้นเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น แต่ก็มีมีการแบ่งแยกการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความชัดเจนยิ่งขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการเชื่อมต่อกับถนนสายหลักของชุมชนและสายหลักของย่านนั้น คือ ถนนประชาชื่น รวมทั้งมีการก่อสร้างสะพานข้ามคลอง เพื่ออำนวยความสะดวก และเดินทางไปยังศึกษา ณ มหาวิทยาลัย ที่อยู่อยู่ตรงข้ามชุมชนอีกด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดิน เริ่มมีการดำเนินการเพื่อเน้นด้านพาณิชยกรรมเพิ่มมากขึ้น ทั้งในเรื่องของร้านค้าและที่พักอาศัยที่เป็นลักษณะของการให้เช่าอยู่อาศัยเป็นรายเดือน ลักษณะเหมือนโรงแรม เกิดขึ้น 2-3 แห่ง แต่ก็เป็นอาคารไม้ที่มีความสูงประมาณ 2-3 ชั้น มีใช้เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กอย่างเช่นปัจจุบัน ผู้คนเริ่มเดินทางเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทั้งที่เข้ามาพักอาศัยที่เป็นเจ้าของถิ่นฐานเดิมมาซื้อของ หรือย้ายถิ่นฐานเพื่อมาศึกษาระดับอุดมศึกษา ทำให้ชุมชนเกิดการเปลี่ยนแปลง เกิดกิจกรรมใหม่ๆ เพื่อรองรับกลุ่มคนที่มีความหลากหลาย โดยมีการตั้งร้านค้าต่างๆ อย่างชัดเจนมากขึ้น ส่งผลให้ชุมชนมีการพัฒนา มากขึ้นเป็นลำดับ (อรทัย รักอาชีพ, สัมภาษณ์, 10 ตุลาคม 2551)

### 6.1.3. ยุคพัฒนาการที่สองของชุมชนกรณีศึกษา (ช่วงปี พ.ศ. 2531-2540)

ในช่วงเวลานี้ การพัฒนาพื้นที่โดยรอบของชุมชนกรณีศึกษา มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา ชุมชนข้างเคียง ระบบคมนาคมขนส่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อระบบเศรษฐกิจและความสะดวกสบาย นอกจากนั้น สิ่งที่ขยายตัวตามมาก็คือ ความหนาแน่นของผู้ที่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัย มีการแบ่งลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ชัดเจน

ขึ้น มีการขายทอดตลาดของที่ดินภายในชุมชน ส่งต่อไปกลุ่มคนช่วงอายุระดับที่อ่อนเยาว์ลง หรือผู้ที่คิดจะมาประกอบธุรกิจภายในชุมชนกรณีศึกษา มากยิ่งขึ้น มีคนแปลกหน้าเข้ามาอาศัย เยอะมากขึ้น คือ เกือบร้อยละ 60 ของผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนทั้งหมด

กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินยุคนี้ เป็นลักษณะของการพัฒนารูปแบบใหม่ ที่เน้นเพื่อธุรกิจมากกว่าอยู่อาศัยเอง โดยเป็นการพัฒนาเชิงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพัฒนาที่ดินก่อให้เกิดรายได้ต่อเจ้าของที่ดินให้มากที่สุด อาทิเช่น อพาร์ตเมนต์ หรืออาคารเพื่อการค้าอย่างเดียว รูปลักษณะของอาคารก็มีไม่ใช่เป็นเรือนไม้เหมือนอย่างยุคก่อน ก็คือความเสื่อมโทรมของชุมชนกรณีศึกษา เริ่มมีให้เห็น อาทิเช่น มลภาวะ ความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย จราจรติดขัด เป็นต้น ซึ่งเป็นเหตุให้หน่วยงานราชการที่กำกับดูแล จะต้องมีการวางกรอบนโยบายเป็นกิจลักษณะ เพื่อใช้ในการบริหารจัดการภายในชุมชน

#### - สภาพการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในชุมชนกรณีศึกษา

ลักษณะการอยู่อาศัยของผู้คนภายในชุมชนกรณีศึกษา ในเวลานี้ มีการเปลี่ยนแปลงไปจากยุคก่อนๆ เป็นอย่างมาก ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชน ซึ่งค่อนข้างจะลำบากที่จะขอเข้าพบ เนื่องจาก ผู้ที่ถูกสัมภาษณ์ก็อยู่ในวัยที่สูงอายุพอสมควร ทำให้อาจจะไม่ได้รับความสะดวกจากเครือข่ายมากนัก (ภาวดี โสภานิมิตร, สัมภาษณ์, 10 ตุลาคม 2551) โดยวิถีชีวิตของคนในชุมชนกรณีศึกษา พบว่า ส่วนใหญ่ก็จะมีรูปแบบของสภาพการดำเนินชีวิตของกิจกรรมภายในชุมชนที่เปลี่ยนแปลงไป เพราะคนที่อยู่อาศัยนั้น มีผู้ที่ย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่มาก ความเป็นระเบียบเรียบร้อย กฎเกณฑ์ต่างๆ รวมทั้งการถ้อยที่ถ้อยอาศัยกันภายในชุมชนก็จางหายไป ตามกาลเวลา

ส่วนการประกอบอาชีพของคนในชุมชนกรณีศึกษา เริ่มมีความหลากหลายมากขึ้น โดยอาชีพค้าขายและการลงทุนเชิงพัฒนาที่ดิน มีความนิยมมากขึ้น เพื่อรองรับผู้คนจำนวนมากที่เดินทางเข้ามาภายในพื้นที่ โดยเฉพาะร้านขายอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านสะดวกซื้อ และกิจการที่นิยมอีกอย่าง ก็คือ การเปิดเป็นอพาร์ตเมนต์ เพื่อให้นักศึกษาอยู่อาศัย สำหรับมาศึกษาชั้นมหาวิทยาลัย ข้างเคียงชุมชน ซึ่งยุคสมัยนั้น ยังไม่ได้มีการจัดระเบียบสังคม ที่เกี่ยวกับการเปิดกิจการลักษณะดังกล่าวที่เข้มงวดเหมือนในปัจจุบัน ทำให้ก็เป็นแหล่งที่ทำให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อยภายในชุมชนในเวลาต่อมา (บุญวดี จันทร์งาม, สัมภาษณ์, 12 ตุลาคม 2551)

สำหรับกิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ มีความหลากหลายมากขึ้นจากช่วงก่อน เนื่องจาก พื้นที่บริเวณใกล้เคียง มีสถานที่สำคัญต่างๆ เกิดขึ้น ถ้าไม่นับมหาวิทยาลัย ธุรกิจบัณฑิตย ก็ยังมี การประปานครหลวง เมืองทองธานี ศูนย์สรรพสินค้า หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ โรงเรียนเอกชน การปรับขยายของถนนแจ้งวัฒนะ โครงข่ายของทางด่วนชั้นที่ 2 ทำให้มีการแบ่งพื้นที่ของการใช้ที่ดินมีความชัดเจนมาก เริ่มมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบ

ผสมผสาน (Mixed Use) เกิดขึ้น อีกทั้งส่งผลให้ภายในพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา มีกิจกรรมที่มีความหลากหลาย ทั้งการค้าการขายระหว่างกัน สถานศึกษา เพื่อการลงทุน รวมทั้งมีการปฏิสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกชุมชน และมีการย้ายเข้ามาของคนแปลกหน้าที่เพิ่มมากขึ้น

#### 6.1.4. ยุคพัฒนาการทุนนิยมชุมชนกรณีศึกษา (ช่วงปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

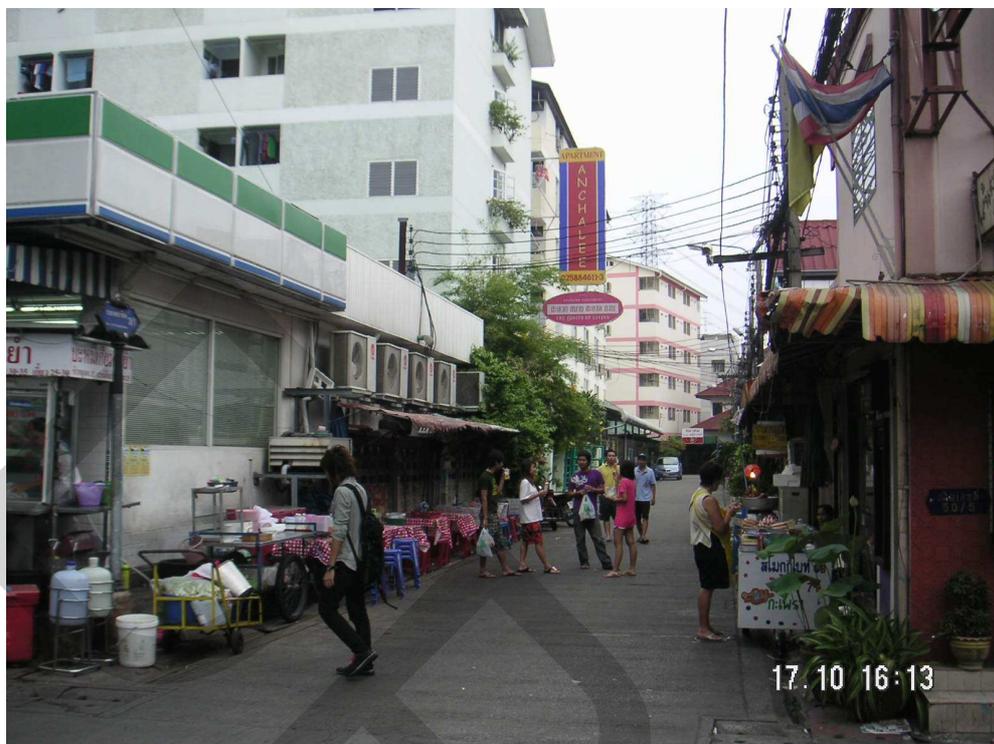
ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2538-2541 กรมผังเมือง ของ จังหวัดนนทบุรี (दनัย ลีพหวงค์, สัมภาษณ์, 6 ตุลาคม 2551) ได้มีการจัดระบบพื้นที่ของชุมชนกรณีศึกษา ได้มีการขยายขยายแบ่งซอยการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้น จนเป็นลักษณะของผังเมืองเชิงเรขาคณิต (Grid line box city) เป็นซอยต่างๆ เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง แล้วก็แบบอย่างจนมาถึงในปัจจุบัน (ซอยเพ็ชรรัตน์ 1-9) ทำให้เกิดการเวรคินที่ดินในบางส่วน ภายในชุมชนกรณีศึกษา บ้าง ซึ่งโครงข่ายการคมนาคมขนส่งที่มีความสะดวก ที่เดินทางเข้ามาในเขตเมือง ได้แก่ ถนนประชาชื่น ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนงามวงศ์วาน สามารถทำได้โดยง่าย ทำให้จำนวนของประชากรภายในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น แต่จากการเพิ่มของจำนวนประชากร ดังกล่าว กลับก่อให้เกิดปัญหาขึ้นในปัจจุบัน เกิดสภาพความแออัดภายในชุมชน สภาพกายภาพและโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของชุมชนเกิดความเสื่อมโทรมไปตามกาลเวลาและเริ่มทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เช่น สภาพแวดล้อมทรุดโทรม ปัญหาการระบายน้ำ ปัญหากำจัดขยะ ปัญหาอาชญากรรมและปัญหาจราจรติดขัด เป็นต้น (อ้างอิง รายงานผลงานวิจัย การประเมินโครงการ Campus Safety Zone ของ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ภาควิชา ก)

##### - สภาพการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในชุมชนกรณีศึกษา

สภาพการอยู่อาศัยในช่วงเวลานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากในยุคก่อน โดยมีสภาพที่ใกล้เคียงกับสภาพของชุมชนในปัจจุบัน โดยมีการสร้างอาคารพาณิชย์และอพาร์ตเมนต์และตามถนนซอยต่างๆ เพิ่มมากขึ้น มีปัญหาน้ำท่วมภายในชุมชนบ่อย ทำให้มีการทำถนนสูงขึ้น โดยลักษณะของที่พักอาศัยในปัจจุบันมีการสร้างอาคารมากขึ้น เพื่อการพาณิชย์กรรมแล้วก็มีการเก็บค่าเช่าประจำเดือน หรือประจำปีของเจ้าของที่ดิน (ศิริวรรณ จงจันทร์, สัมภาษณ์, 20 ตุลาคม 2551) โดยหากมีข้อร้องเรียน ภายในชุมชนเกิดขึ้น ก็สามารถเข้าไปร้องเรียน ยังสถานีตำรวจย่อยภายในชุมชน ตามโครงการความร่วมมือของสถานีตำรวจประจำพื้นที่กับมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตได้

นอกจากนี้เรื่องของการประกอบอาชีพของคนในชุมชนกรณีศึกษา พบว่า ก็มีลักษณะคล้ายๆ กับยุคก่อน กล่าวคือ คนในชุมชนกรณีศึกษา ยังคงเน้นประกอบอาชีพที่หลากหลาย แล้วก็มีการพัฒนาที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านขายของขนาดย่อมต่างๆ และธุรกิจที่สนองความต้องการของนักศึกษา ซึ่งเป็นประเภทของผู้อยู่อาศัยที่เยอะที่สุด และอพาร์ตเมนต์ ซึ่งมีจำนวน ประมาณ 65 แห่ง ในปัจจุบัน (อ้างอิง รายงาน

ผลงานวิจัย การประเมินโครงการ Campus Safety Zone ของ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต  
ภาคผนวก ง) โดยสภาพสิ่งก่อสร้างและลักษณะของธุรกิจที่จะทำ ดังภาพที่ 6.1.-6.6.



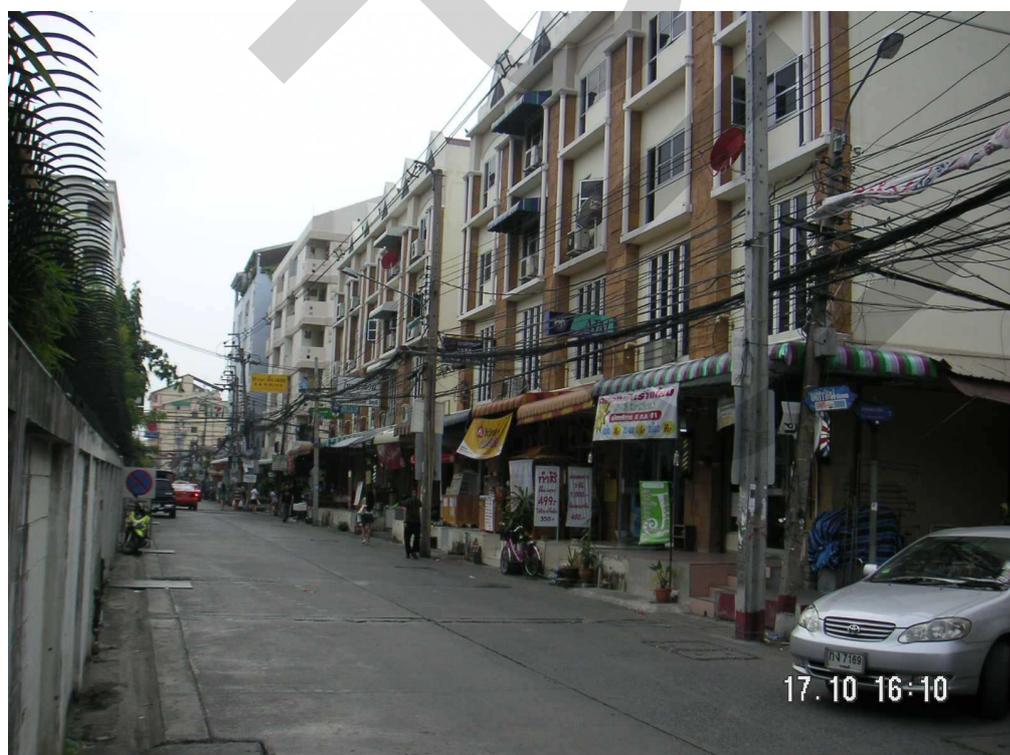
ภาพที่ 6.1. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษา



ภาพที่ 6.2. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษา



ภาพที่ 6.3. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษา



ภาพที่ 6.4. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษา



ภาพที่ 6.5. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษา



ภาพที่ 6.6. แสดงสภาพภายในชุมชนกรณีศึกษา

จากภาพที่ 6.1.-6.6. แสดงภาพภายในชุมชนกรณีศึกษา ทั้งเรื่องของกิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินและการประกอบอาชีพ รวมทั้งประเภทของผู้อยู่อาศัย ที่มีความหนาแน่นมาก ในปัจจุบัน ประเภทของธุรกิจ ทั้งการค้าการขายและการพัฒนาที่ดินภายในชุมชน เช่น อาคารพาณิชย์และอพาร์เมนต์ ที่มีอยู่อย่างหนาแน่นในปัจจุบัน

## 6.2. ลักษณะกิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนกรณีศึกษา

กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนกรณีศึกษา มีความหลากหลาย ทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และการพัฒนาที่ดิน ซึ่งในการศึกษาค้างนี้ ได้ทำการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนกรณีศึกษา โดยอ้างอิงข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่อาศัยหรือแนวทางการบริหารจัดการภายในชุมชนของผู้ที่มีความเกี่ยวข้องต่างๆ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### 6.2.1. กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ยุคก่อตั้งของชุมชน (ช่วงปี พ.ศ. 2500)

จากการศึกษาทั้งเอกสารและบทสัมภาษณ์ผู้ที่เคยอยู่อาศัยในพื้นที่และผู้ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่มีกิจกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเป็นสัดส่วนมากที่สุด โดยพื้นที่รวมยังไม่ปรากฏเป็นลักษณะของชุมชนมากนัก ยังกระจุกตัวกันแบบหลวมๆ และสัดส่วนของพื้นที่เพื่อการค้าขาย ยังมีน้อย ประมาณร้อยละ 10 เท่านั้น ซึ่งโดยรวมการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนกรณีศึกษา ช่วงปี พ.ศ. 2500 ยังพบพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีการพัฒนาอยู่อีกมากและสภาพแวดล้อมโดยรอบยังไม่มีการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคมากนัก

### 6.2.2. กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ยุคพัฒนาการแรกของชุมชน (ช่วงปี พ.ศ. 2530)

ช่วงปี พ.ศ. 2530 พื้นที่ส่วนใหญ่ภายในชุมชนกรณีศึกษา ยังคงเน้นกิจกรรม และการใช้ประโยชน์ของที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอยู่เช่นเดิม แต่มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นอย่างชัดเจน และเกือบจะเต็มพื้นที่ คือ ร้อยละ 70 ที่ว่างเหลือน้อยลง นอกจากนั้น เริ่มมีการกระจุกตัวแน่นก่อให้เกิดเป็นลักษณะของชุมชนที่มีความชัดเจนยิ่งขึ้น เริ่มจะมีความแออัดขึ้น มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานภายในชุมชน ได้แก่ ถนน ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ส่วนกลาง ระบบโทรศัพท์สาธารณะ รูปแบบการใช้ที่ดิน มีแนวโน้มเป็นลักษณะของการพัฒนาเพิ่มมูลค่าของที่ดิน เช่น อาคารพาณิชย์และอพาร์เมนต์ให้เช่า มีการจัดสรรที่ดิน มีการโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินเพื่อการค้าขายที่ดินมากขึ้น คนแปลกหน้าเข้ามาในชุมชนมากขึ้น การขยายตัวพัฒนาไปมาก พร้อมๆ กับการขยายตัวของมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต การเข้าถึง

ภายในชุมชนง่ายขึ้นกว่าเดิม เพราะมีการทำสะพานข้ามคลองระบายน้ำ มีการแบ่งซอยย่อยต่าง ๆ เพื่อความสะดวกในการเข้าถึงและในแง่ของการพัฒนาระบบเศรษฐกิจของชุมชน ลักษณะการจัดสรรที่ดิน

### 6.2.3. กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ยุคพัฒนาการที่สองของชุมชน (ช่วงปี พ.ศ. 2540)

ช่วงปี พ.ศ. 2540 พื้นที่ส่วนใหญ่ภายในชุมชนกรณีศึกษา ยังคงเน้นกิจกรรม และ การใช้ประโยชน์ของที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอยู่และการค้าขายธุรกิจขนาดย่อม ที่เพื่อสนับสนุนรูปแบบชีวิตของนักศึกษา ที่เข้ามาพักอาศัยตามอพาร์ทเมนต์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ภายในชุมชนเกือบร้อยละ 80 ของจำนวนผู้ที่ย้ายถิ่นฐานเข้ามาใหม่ภายในชุมชน อาทิเช่น ร้านอาหาร ร้านอินเทอร์เน็ต ร้านเสริมสวย ร้านสะดวกซื้อ ร้านเช่าภาพยนตร์ เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่จะประกอบกิจการที่ด้านล่างของอพาร์ทเมนต์ หรือทาวเฮาส์หน้าบ้าน หรืออาคารพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ พื้นที่ว่างภายในชุมชนหมดไป การเข้าถึงง่าย พื้นที่ข้างเคียงมีการพัฒนาอย่างมาก การคมนาคมสะดวกมากขึ้น คนเข้ามาอยู่อาศัยเยอะขึ้น เนื่องจากมหาวิทยาลัย มีการขยายตัวทางด้านการศึกษาเพิ่มขึ้น ทำให้แนวโน้มในอนาคต จะมีผู้ที่ย้ายมาอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เจ้าของที่ดินรุ่นเดิมเปลี่ยนแปลงเจ้าของไป ราคาที่ดินสูงมากขึ้น ผู้ที่อยู่อาศัยเดิม มีการย้ายออกไปจากชุมชนเกือบทั้งหมด เหลืออยู่เพียงร้อยละ 20 เท่านั้น (อรทัย รักอาชีพ, สัมภาษณ์, 10 ตุลาคม 2551)

### 6.2.4. กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ยุคพัฒนาการทุนนิยมของชุมชน (ช่วงปัจจุบัน)

ณ ปัจจุบัน แนวทางการพัฒนาพื้นที่ของชุมชนกรณีศึกษา พบว่า ขยายตัวค่อนข้างยาก เพราะพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่ของชุมชนกรณีศึกษา ถูกนำไปพัฒนาและก่อสร้างอาคารเกือบร้อยละ 90 นอกจากเป็นลักษณะของการรื้อของเดิมออกแล้วทำการก่อสร้างใหม่ โดยส่วนใหญ่ จะเป็น กิจกรรม และ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน ประเภทที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรมเป็นจำนวนมากในชุมชน โดยเฉพาะพื้นที่ติดซอยหลักและซอยย่อยของชุมชน แต่ก็ยังเป็นลักษณะกระจุกตัว ที่นักศึกษาสามารถเดินเข้าถึงได้ง่ายและไม่เป็นอันตราย ธุรกิจพาณิชย์ขนาดย่อมขยายตัวอย่างมาก มีผู้คนมาอาศัยเยอะมากขึ้น ส่วนใหญ่เกือบร้อยละ 95 เป็นนักศึกษา คนวัยทำงานที่เคยเช่าอาศัย เริ่มย้ายออกไปจนหมด เหลือแต่คนวัยทำงานที่จบสถาบันการศึกษาเดิม (มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต) ยังคงอยู่อาศัย แนวโน้มการขยายตัวเริ่มกระจายออกไปยังพื้นที่ข้างเคียง เช่น ซอยประชาชื่นนนทบุรี 7 และ 8/1 ที่ปัจจุบัน สามารถเชื่อมต่อกันได้สะดวกและสามารถเดินเท้าถึงได้ ซึ่งจะมีการกระจายไปยังพื้นที่ดังกล่าว เพิ่มมากขึ้น ดังภาพที่ 6.7.-6.8.



ภาพที่ 6.7. แสดงทางสัญจรของชุมชนกรณีศึกษา ที่เชื่อมต่อกับ ชอยย 7



ภาพที่ 6.8. แสดงทางสัญจรของชุมชนกรณีศึกษา ที่เชื่อมต่อกับ ชอยย 8/1

จากภาพที่ 6.7.-6.8. แสดงทางสัญจร (ถนนซอยย่อยภายในชุมชนกรณีศึกษา) ที่ปัจจุบันมีความสะดวกในการเชื่อมต่อกับชุมชนข้างเคียง คือ ซอยประชาชื่นนทบุรี 7 และ 8/1 ทำให้พื้นที่โดยรอบ มีการกระจายตัวและพัฒนามากขึ้น ชุมชนมีแนวโน้มของผู้อยู่อาศัยและพัฒนา ลักษณะเชิงภาพกว้างมากขึ้น เพื่อรองรับการย้ายถิ่น ของผู้ที่ต้องการมาศึกษา

#### 6.2.5. เปรียบเทียบกิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนกรณีศึกษา

จากการเปรียบเทียบ กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนกรณีศึกษา ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน จากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องและบทสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชน ทำให้สามารถสรุปถึงแนวทางการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน โดยแบ่งประเภทต่างๆ ออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

##### - กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

ในภาพรวมของพื้นที่ภายในชุมชนกรณีศึกษา พบว่า กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย ตั้งแต่ในอดีตจนถึงในปัจจุบัน ได้มีแนวโน้มเพิ่มจำนวนสูงขึ้น เนื่องจากผู้คนย้ายเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น การเข้าถึงสะดวกขึ้น พื้นที่โดยรอบชุมชนมีการพัฒนามากขึ้น คนให้ความสนใจเรื่องการศึกษาเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ตามมาด้วย จำนวนบ้านเรือนลักษณะแผ่ขยายเชิงด้านกว้างลดน้อยลง แต่จะเป็นการขยายตัวเชิงสูง เพราะที่ดินมีราคาสูงขึ้น แต่การเพิ่มความสูง ก็ได้ไม่มากนัก เนื่องจากจำกัดด้านข้อกฎหมายผังเมืองรวมของจังหวัดนนทบุรี และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ก็กำหนดแนวทางปฏิบัติ การตั้งถิ่นฐานมีความหนาแน่น และพื้นที่รกร้างลดน้อยลง

##### - กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

ในภาพรวมของพื้นที่ภายในชุมชนกรณีศึกษา พบว่า กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการพาณิชยกรรม ตั้งแต่ในอดีตจนถึงในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่จะเน้นการขยายตัวตามแนวถนนซอยหลักและซอยย่อยภายในชุมชนเท่านั้น เพราะง่ายแต่การเข้าถึง กิจกรรมการค้า จะเป็นลักษณะของธุรกิจที่รองรับประเภทของผู้ที่อาศัย คือ นักศึกษา อาทิ เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านซักรีด ร้านอินเทอร์เน็ต ร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น แต่ถ้าเป็นลักษณะของกาพักผ่อนหย่อนใจ หรือซื้อที่ครั้งละมากๆ ก็มักจะเดินทางไปห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ที่อยู่บริเวณใกล้เคียง บริเวณสี่แยกพงษ์เพชรมากกว่าการซื้อสินค้าจากร้านภายในชุมชน ส่วนถ้าเป็นลักษณะของอาหารสด ก็จะเดินทางไปยังชุมชนตลาดท่าทราย ซึ่งเป็นชุมชนข้างเคียงได้โดยสะดวก ดังนั้น โดยลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทนี้ จะกระจายตัวตามแนวถนนหลักของชุมชน ซึ่งมีการก่อสร้างเป็นอาพาคินิชย์ สูง 3-4 ชั้น และชั้นล่างอพาร์เมนต์ต่างๆ ที่เปิดให้ผู้ที่สนใจ มาขอเช่าพื้นที่เป็นรายเดือนได้

- กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสาธารณะ

ในภาพรวมของพื้นที่ภายในชุมชนกรณีศึกษา พบว่า กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการสาธารณะ ตั้งแต่ในอดีตจนกระทั่งในปัจจุบัน ได้มีพื้นที่เพื่อสันทนาการและเป็นสวนสาธารณะของชุมชนอยู่เพียงแห่งเดียว คือ บริเวณด้านหน้าที่ติดกับถนนประชาชื่น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตได้พัฒนาขึ้น เพื่อให้นักศึกษาและพนักงานของมหาวิทยาลัยฯ ได้พักผ่อนและจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อก่อให้เกิดความสัมพันธ์และใช้เวลาว่างหลังจากการศึกษาหรือทำงานในแต่ละวัน นอกจากนี้ ยังมีการสร้างทางเดินเท้า เพื่อเชื่อมต่อภายในชุมชนกับถนนประชาชื่นและมหาวิทยาลัยฯ เพื่อความปลอดภัยในการสัญจร เพราะถนนทางเข้าชุมชนนั้น ไม่มีทางเดินเท้า ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตรายในการสัญจรได้

### 6.2.6. เปรียบเทียบการย้ายถิ่นฐานผู้อาศัยของชุมชนกรณีศึกษา

จากการเปรียบเทียบ การย้ายถิ่นฐานของผู้อยู่อาศัยของชุมชนกรณีศึกษา ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน จากการศึกษาค้นคว้าที่เกี่ยวข้องและบทสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชน ทำให้สามารถสรุปถึงแนวทางการเปลี่ยนแปลงกิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน โดยแบ่งประเภทต่างๆ ออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

- ผู้อาศัยประเภทเจ้าของที่ดิน

การย้ายถิ่นฐานของผู้อยู่อาศัยของชุมชนกรณีศึกษา ในภาพรวมที่เกี่ยวกับเจ้าของที่ดิน พบว่า เจ้าของที่ดินเดิมที่ได้รับมาส่วนใหญ่ จะมีอยู่ด้วยกัน 2 ประเภท คือ ได้มาลักษณะมรดกตกทอดและการซื้อขายเชิงพาณิชย์ ซึ่งผู้ที่ได้รับมรดกส่วนใหญ่ ในปัจจุบันก็มีการขายให้กับนักลงทุน เพื่อมาก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์และอพาร์เมนต์ เกือบร้อยละ 80 ส่วนที่เหลือที่ยังมิได้ขาย ก็มักจะเก็บไว้อยู่เองในปัจจุบัน ซึ่งบ้านบางหลังก็ได้มีการรื้อถอนและสร้างใหม่จนไม่เหลือเค้าโครงเดิม ส่วนเจ้าของที่ดินรายใหม่ ก็มีบางส่วนร้อยละ 30 ที่อยู่ในชุมชน ส่วนอีกร้อยละ 70 ก็มักจะเป็นผู้มาประกอบธุรกิจในพื้นที่นี้ แต่มิได้พักอาศัยในพื้นที่นี้ เช่น พนักงานร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านอินเทอร์เน็ต หรือเจ้าของอพาร์เมนต์

- ผู้อาศัยประเภทนักศึกษา

การย้ายถิ่นฐานของผู้อยู่อาศัยของชุมชนกรณีศึกษา ในภาพรวมที่เกี่ยวกับประเภทนักศึกษา พบว่า เป็นกลุ่มประเภทที่อาศัยภายในชุมชนนี้สูงที่สุดเกือบประมาณ 7,000 คน และจากการประมาณการอีก 20 ปี อาจะเพิ่มถึง 10,000 คน เนื่องจาก พื้นที่ใกล้เคียง ทั้งสถานศึกษาและสิ่งต่างๆ ที่เกื้อหนุนความเป็นอยู่มีความเจริญขึ้น ทำให้กลุ่มผู้อาศัยประเภทนี้ คือ กลุ่มที่ใหญ่ที่สุด และส่งผลถึงในแง่เศรษฐกิจต่างๆ ของชุมชนมากที่สุด ถ้าขาดกลุ่มคนเหล่านี้ ระบบพาณิชย์กรรมต่างๆ ภายในชุมชนก็ต้องปิดตัวลงไป แต่เมื่อมีผู้คนมาอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น สิ่งต่างๆ ทั้งเรื่องมลภาวะ ความเสื่อมโทรมต่างๆ ก็ตามมา ซึ่งเป็นภาระหน้าที่ผู้ที่

เกี่ยวข้อง จะต้องบริหารจัดการภายในชุมชนให้มีคุณภาพ จึงทำให้เกิดโครงการต่างๆ ที่จะกำกับดูแลพื้นที่เหล่านี้ ให้เกิดความสงบ เรียบร้อยต่อไป อ้างอิง รายงานผลงานวิจัย การประเมินโครงการ Campus Safety Zone ของ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ภาคผนวก ง)

- ผู้อยู่อาศัยประเภทคนวัยทำงาน

การย้ายถิ่นฐานของผู้อยู่อาศัยของชุมชนกรณีศึกษา ในภาพรวมที่เกี่ยวกับประเภทคนวัยทำงาน พบว่า แต่เดิมเมื่อ ประมาณ 10 ปี ที่ผ่านมา กลุ่มคนประเภทนี้ จะอยู่อาศัยเช่าอพาร์ทเมนต์ภายในชุมชนเกือบร้อยละ 30 แต่ในปัจจุบัน เหลือไม่ถึงร้อยละ 5 ซึ่งจากการสัมภาษณ์เจ้าของอพาร์ทเมนต์ต่างๆ ที่เปิดบริการและจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ทำให้รับทราบว่าเป็นเนื่องจาก ลักษณะของรูปแบบชีวิตความเป็นอยู่ที่แตกต่างกัน นักศึกษาส่วนใหญ่ มักจะนอนดึกและเสี่ยงดังค่อนข้างมาก ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยซึ่งเน้นความเป็นส่วนตัวสูง จึงไม่สามารถจะรับสภาพแวดล้อมลักษณะนี้ได้ ทำให้จึงเกิดการย้ายออกไป โดยส่วนใหญ่ที่เหลืออยู่ ก็คือ จะทำงานที่มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์หรือพื้นที่ข้างเคียง เพราะง่ายต่อการเดินทาง และเป็นศิษย์เก่าของมหาวิทยาลัยฯ จึงเกิดความเคยชินกับสภาพแวดล้อมดังกล่าว

### 6.3. ลักษณะอาคาร และพื้นที่ชุมชนกรณีศึกษา

ในการศึกษาถึง ลักษณะอาคาร และพื้นที่ของชุมชนกรณีศึกษา ที่มีการเปลี่ยนแปลงในช่วงระยะเวลาต่างๆ โดยอาศัยจากเอกสารที่เกี่ยวข้องและบทสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน แบ่งออกเป็น 4 ช่วง เวลา คือ พ.ศ. 2500, 2530, 2540 และปัจจุบัน มาทำการเปรียบเทียบ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### 6.3.1. ลักษณะของอาคารและพื้นที่ของชุมชนกรณีศึกษา ยุคก่อตั้งของชุมชน (ช่วงปี พ.ศ. 2500)

จากการศึกษาเอกสารและบทสัมภาษณ์ผู้เฒ่าผู้แก่ ที่เคยอาศัยภายในชุมชน ซึ่งปัจจุบันมิได้อยู่ในพื้นที่นี้แล้ว พบว่า ชุมชนมีสิ่งก่อสร้างกระจายตัวอยู่ทั่วไปภายในพื้นที่ แต่ยังไม่หนาแน่นมากนัก โดยมีการสร้างที่อยู่อาศัยโดยล้อมกับแนวคลองน้ำเดิม ซึ่งปัจจุบันได้มีการถมไปเรียบร้อยแล้ว บ้านเรือนกระจุกตัวกันอย่างหลวมๆ เป็นลักษณะบ้านไม้ ที่เป็นเจ้าของพื้นที่ และมีอาชีพเกษตรกรรม ปลูกผักสวนครัวเพื่อส่งจำหน่ายไปยังปากคลองตลาดและชุมชนท่าทราย มีพื้นที่ว่างภายในชุมชนมาก สภาพแวดล้อมดี การคมนาคมยังไม่สะดวกสบาย ระบบสาธารณูปโภคยังไม่ดี สภาพการดำรงชีวิตส่วนใหญ่ เป็นลักษณะอยู่ด้วยตนเองอิงกับสภาพแวดล้อม

### 6.3.2. ลักษณะของอาคารและพื้นที่ของชุมชนกรณีศึกษา ยุคพัฒนาการแรกของชุมชน (ช่วงปี พ.ศ. 2530)

สภาพของอาคารสิ่งก่อสร้างในยุคต่อมา จากบทสัมภาษณ์ พบว่า มีการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ ทำให้พื้นที่ว่างภายในชุมชนลดลงอย่างเห็นได้ชัด โดยที่อาคารบ้านเรือนมีความหนาแน่นมากขึ้นและกระจายตัวทั่วทั้งพื้นที่ มีการขยายถนนและเพิ่มซอยต่างๆ ภายในชุมชน เพื่อเพิ่มความสะดวกของการสัญจรภายในชุมชน ทำให้ชุมชนมีการกระจายตัวไปยังพื้นที่โดยรอบมากขึ้น ลักษณะของบ้านเรือนที่เป็นไม้โดยร้อยถอน เป็นอาคารพาณิชย์และอพาร์เมนต์ ก่อสร้างเพิ่มเติมเข้ามาแทนที่ ราคาที่ดินสูงขึ้น ระบบสาธารณูปโภคมีการพัฒนา ผู้คนเริ่มย้ายเข้ามาอยู่ภายในชุมชน เพื่อมาศึกษาในระบบมหาวิทยาลัย เพิ่มมากขึ้น เจ้าของที่ดินเดิม มีการจัดสรรที่ดินเพื่อการขาย ทำให้เกิดการประกอบธุรกิจเพื่อการพัฒนาที่ดิน อาทิเช่น ร้านค้าต่างๆ และอพาร์เมนต์ให้เช่ารายเดือน

### 6.3.3. ลักษณะของอาคารและพื้นที่ของชุมชนกรณีศึกษา ยุคพัฒนาการที่สองของชุมชน (ช่วงปี พ.ศ. 2540)

พื้นที่โดยทั่วไปของชุมชนกรณีศึกษา ทั้งหมด มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ทั้งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ภายในชุมชนกรณีศึกษา ส่วนของพื้นที่ที่รกร้างลดน้อยลง ราคาที่ดินสูงเพิ่มขึ้น ผู้คนย้ายเข้ามาอยู่อาศัยภายในชุมชนมากยิ่งขึ้น สัดส่วนของผู้อยู่อาศัยประเภทคนวัยทำงานลดน้อยลง การพัฒนาในด้านต่างๆ มีความก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง อาคารที่เป็นเรือนไม้ถูกรื้อถอนหายไป การพัฒนาพื้นที่ของชุมชน เป็นลักษณะของการลงทุนเชิงอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น เจ้าของที่ดินดั้งเดิมลดน้อยลง ส่วนใหญ่จะเป็นนักลงทุนจากต่างถิ่น ผู้ที่มาทำงานส่วนใหญ่ภายในชุมชน จะเป็นลักษณะไปเช้าเย็นกลับ มีทั้งที่พักภายในชุมชน และพื้นที่ข้างเคียง นอกจากนั้น ก็เกิดมลภาวะต่างๆ ติดตามมา อาทิเช่น การระบายน้ำ ฝุ่นละออง เสียงดัง อาชญากรรม อบายมุข ยาเสพติด ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้เกี่ยวข้องจะต้องดูแล

### 6.3.4. ลักษณะของอาคารและพื้นที่ของชุมชนกรณีศึกษา ยุคพัฒนาการทุนนิยมของชุมชน (ช่วงปัจจุบัน)

ณ ปัจจุบัน การพัฒนาของชุมชนกรณีศึกษา มีอย่างต่อเนื่อง แนวโน้มของผู้อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นตามการพัฒนาของพื้นที่โดยรอบ ซึ่งจากการคาดการณ์อาจจะเกือบถึง 10,000 คน ในอีก 20 ปีข้างหน้า เจ้าของที่ดินภายในชุมชนกรณีศึกษา ดั้งเดิม แทบจะหายไปจากชุมชน เหลือแต่เพียงนักเก็งกำไร เพื่อการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น อพาร์เมนต์ อาคารพาณิชย์ ร้านค้าเพื่อสนับสนุนการดำรงชีวิตนักศึกษา มีการขยายตัวอย่างเพิ่มขึ้น รูปแบบอาคารมีความทันสมัยขึ้น เน้นการใช้สอยเพื่อก่อให้เกิดรายได้ ทำประโยชน์ต่อผู้ลงทุนสูงสุด

แนวโน้มการพัฒนาชุมชนไปยังพื้นที่ข้างเคียง คือ ซอย ประชาชื่นนทบุรี 7 และ 8/1 เนื่องจากมีการคมนาคมที่เข้าถึงสะดวก ทั้งทางรถยนต์และทางเดินเท้า และก็เป็นเรื่องที่ดีอีกประการหนึ่งที่ผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตฯ เจ้าหน้าที่ตำรวจ เทศบาลตำบลท่าทราย มาช่วยกันวางแผนและบริหารจัดการชุมชน ให้เกิดความปลอดภัย มีความสุขสบายต่อผู้ที่มาอยู่อาศัย เพื่อให้คนภายในชุมชนกรณีศึกษา มีสภาพดำเนินชีวิต ที่ปลอดภัยและส่งผลให้นักศึกษาภายในชุมชนกรณีศึกษา มีสภาพจิตใจในการศึกษา เล่าเรียนหนังสือ และมีความสุขสบายที่ต้องจากบ้านมาเรียนหนังสือ

### 6.3.5. การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงลักษณะของอาคารและพื้นที่ของชุมชนกรณีศึกษา

เมื่อทำการตรวจสอบเอกสารและบทสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ของชุมชนกรณีศึกษาครบถ้วน ตั้งแต่ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ยุคเริ่มก่อตั้งชุมชนจนกระทั่งปัจจุบัน มาทำการเปรียบเทียบ เพื่อศึกษาถึงความเปลี่ยนแปลงของลักษณะอาคารและพื้นที่ของชุมชนกรณีศึกษา พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงหลักๆ ดังนี้

- การเปลี่ยนแปลงรูปแบบลักษณะของอาคารในช่วงเริ่มก่อตั้งจนกระทั่งปัจจุบัน

พบว่า อาคารส่วนใหญ่ภายในชุมชนกรณีศึกษา มีการเปลี่ยนแปลง โดยมีการสร้างบ้านเรือนและอาคารใหม่ๆ เพิ่มมากขึ้น บริเวณภายในชุมชนมีการแบ่งซอยย่อยๆ เพื่อความสะดวกในการเข้าถึงและสร้างราคาของที่ดิน รวมทั้งซอยข้างเคียง มีการสร้างปรับปรุงอาคารใหม่จนเต็มพื้นที่ พื้นที่ว่างรกร้างลดน้อยลง ราคาที่ดินสูงขึ้น ชุมชนมีขนาดใหญ่ขึ้น ระบบสาธารณูปโภคภายในชุมชน มีการพัฒนา ทั้งระบบไฟฟ้าแสงสว่างและโทรศัพท์ การสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์และอพาร์ตเมนต์ มีการเพิ่มจำนวนตามปริมาณของผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งแสดงให้เห็นการพัฒนาของชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลาตามยุคสมัย

- การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในช่วงเริ่มก่อตั้งจนกระทั่งปัจจุบัน

พบว่า โดยภาพรวมทางด้านกายภาพของลักษณะภูมิประเทศของชุมชนกรณีศึกษา แทบจะไม่มีเปลี่ยนแปลง นอกจากการถมคลองปลูกผักภายในชุมชนเท่านั้น ขอบเขตของชุมชนยังคงเท่าเดิม มีเพียงแค่การขยายพื้นที่ไปยังพื้นที่ชุมชนข้างเคียง คือ ซอย ประชาชื่นนทบุรี 7 และ 8/1 เนื่องจากการคมนาคมสะดวกและผู้คนที่อยู่อาศัยโดยรอบหนาแน่นมากขึ้น ทำให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการปรับปรุงอาคารใหม่ในพื้นที่เดิม รวมทั้งมีแนวโน้มของประชากรที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้พื้นที่ชุมชนมีความหนาแน่นและพื้นที่ว่างภายในชุมชนลดน้อยลง

จากข้อมูลการพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของชุมชนกรณีศึกษา สามารถสรุปได้ว่า การพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายในแต่ละช่วงเวลาส่งผลต่อพัฒนาการ สภาพการดำเนินชีวิต กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายในชุมชนกรณีศึกษา ซึ่งรายละเอียดข้อมูลดังกล่าว จะสามารถนำมาวิเคราะห์เพื่อการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลง พัฒนาการ สภาพการดำเนินชีวิต กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งกิจกรรมต่างๆ ของชุมชน ได้ตั้งรายละเอียด ในบทต่อไป



## บทที่ 7

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาข้อมูลพัฒนาการและสภาพทั่วไปของชุมชน ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 รวมถึงการศึกษาแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน เอกสารและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบทสัมภาษณ์ ผู้ที่เคยอยู่และอยู่อาศัยในปัจจุบันของชุมชนกรณีศึกษา ที่ได้กล่าวถึงในบทที่ 6 ทำให้ผู้ศึกษาวิจัย สามารถที่จะสรุปถึงลักษณะของ พัฒนาการ สภาพการดำเนินชีวิต ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง กิจกรรม และการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นภายในชุมชนกรณีศึกษา ได้ดังต่อไปนี้

#### 7.1. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพการดำเนินชีวิต กิจกรรม และ การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนกรณีศึกษา

##### 7.1.1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ

ปัจจัยทางด้านกายภาพ ทั้งลักษณะที่ตั้งของชุมชน สภาพพื้นที่และอาคารสิ่งก่อสร้าง ต่างๆ ล้วนถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมของชุมชน โดยการก่อตัวเป็นพื้นที่ ที่ยังไม่ได้ก่อตัวเป็นชุมชน คือ การเกาะกลุ่มกันอย่างหลวมๆ ในช่วงยุคแรกๆ นั้น อาศัยลักษณะทางกายภาพเป็นสำคัญ เนื่องจากพื้นที่ชุมชนที่ตั้งและอาณาเขตติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ส่งผลให้การเดินทาง การเข้าถึงพื้นที่สะดวก ทั้งทางถนนหลักที่อยู่หน้าชุมชน หรือระบบขนส่งมวลชน ด้วยเหตุนี้ ผู้คนที่อาศัยภายในชุมชน จึงต้องพึ่งพาการคมนาคมทางบกเป็นหลัก ในการดำรงชีวิต ทั้งการอยู่อาศัย การประกอบอาชีพค้าขายระหว่างกัน ส่งผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ต่อมาความเจริญต่างๆ ก็เริ่มเข้ามาสู่ชุมชน เนื่องจาก พื้นที่ตั้งอยู่ในเขตปริมณฑล ทำให้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เช่น มีการสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อคนในพื้นที่มากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมของชุมชน รวมทั้งชุมชนก็มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับย่านเศรษฐกิจบริเวณนั้น รวมทั้ง สถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา ชุมชนท่าทราย ชุมชนการเคหะประชานิเวศน์ หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ถนนเส้นทางหลักของเมือง เช่น ถนนงามวงศ์วาน ถนนประชาชื่นและถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งส่งผลให้พื้นที่ภายในชุมชนมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ทำให้ในปัจจุบันเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินแตกต่างจากชุมชนในอดีต ซึ่งเน้นไปด้านเกษตรกรรมส่วนใหญ่ เทียบกับปัจจุบัน ซึ่งเน้นไปทางด้านเพื่อที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และการพัฒนามูลค่าของที่ดิน

จากการศึกษาทฤษฎีและแนวทางการเกิดชุมชน ของ บทที่ 2 และ 3 นั้น ที่เป็นการกล่าวเกี่ยวกับ ลักษณะปัจจัยที่สามารถจะ ส่งผลต่อสภาพการดำเนินชีวิต การใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมภายในชุมชนนั้น พบว่า บริเวณที่เกิดเมืองต้องมีทำเลที่ตั้งที่ได้เปรียบ เช่น เส้นทางสี่แยกตัดกัน บริเวณที่เป็นที่รวมของประเภทต่างวัฒนธรรม ซึ่งช่วยให้หมู่บ้านกลายเป็นชุมชนเมืองขนาดใหญ่และตัวเมือง อีกทั้งลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนเมืองจะแตกต่างจากบริเวณชนบท โดยมีวัด สถานศึกษา สวนสาธารณะ และเขตที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตเมือง โดยมีทำเลที่ตั้งเป็นของตัวเอง ส่งผลต่อการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมือง ซึ่งจากแนวความคิดนี้มีความสอดคล้องกับสภาพของชุมชนเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงตามช่วงเวลา โดยชุมชนกรณีศึกษา มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ใกล้สถานศึกษาขนาดใหญ่ และทางคมนาคมสายหลักในย่านนั้น ซึ่งช่วยในการดำรงชีวิตของคนในชุมชน ที่ต่างพื้นที่และต่างวัฒนธรรมบ้าง คือ คนภาคกลางและคนภาคใต้ ซึ่งบางครั้งก็นับถือคนละศาสนา ทำให้มีการผสมผสานระหว่างวัฒนธรรม เกิดเป็นชุมชนที่มีกิจกรรมที่หลากหลายขึ้น ส่งผลให้เกิดการพัฒนาเป็นชุมชนเมืองขึ้นได้

อีกทั้งข้อมูลจากความคิดเห็นของคนในชุมชนจากแบบสอบถาม ยังพบว่า การที่ชุมชนยังเป็นที่รู้จักของคนทั่วไป มีสาเหตุมาจากการที่เป็นจุดศูนย์รวมที่ใกล้กับแหล่งสถานศึกษาและสถาบันราชการ รวมทั้งย่านเศรษฐกิจที่ตั้งเดิมและเกิดขึ้นมาใหม่ ซึ่งจากข้อมูลที่กล่าวมาในข้างต้น จะพบว่า ปัจจัยทางด้านกายภาพเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้ลักษณะของชุมชนเปลี่ยนแปลงไป สภาพการดำเนินชีวิตเปลี่ยนแปลงไป การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความหลากหลายมากขึ้น จากการพัฒนาของชุมชนโดยรอบและก่อให้เกิดกิจกรรมต่างๆ ที่รองรับการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบต่างๆ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือการลงทุน ก็จะเกิดเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย เช่น บ้านเช่าหรืออพาร์ทเมนต์ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ก็จะเป็นกิจกรรมเกี่ยวกับร้านค้าต่างๆ ที่จะรองรับสภาพการดำเนินชีวิตของประเภทผู้ที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ นักศึกษา เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านอินเทอร์เน็ต ร้านสะดวกซื้อ ร้านที่เกี่ยวกับการเรียนการสอนของนักศึกษา เป็นต้น

### 7.1.2. ปัจจัยทางการคมนาคมขนส่ง

เนื่องจากในช่วงยุคแรกของการก่อตั้งชุมชนกรณีศึกษา ผู้คนมักอาศัยกันอย่างกระจัดกระจาย การคมนาคมยังไม่มีความสะดวกมากนัก เนื่องจากยังไม่มีถนนตัดถนนอย่างเช่นในปัจจุบันผ่านไปยังในพื้นที่ ดังนั้นจึงเป็นเสมือนอุปสรรคทำให้การพัฒนาของชุมชนในบริเวณนั้นยังไม่ขยายตัวมากนัก แต่ก็ยังมีระบบคมนาคมขนส่งระบบรางอยู่บ้าง ภายหลังจึงมีการตัดถนนต่างๆ อาทิเช่น ถนนงามวงศ์วาน ถนนประชาชื่น ถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งเป็นโครงข่ายที่เชื่อมต่อกัน รวมทั้งสะพานข้ามคลองประปา ทำให้การคมนาคมที่จะเข้าถึงไปยังพื้นที่ภายในชุมชนมีความสะดวกมากขึ้น ซึ่งเท่ากับว่าเป็นการเปิดรับผู้ที่จะสัญจร ทำให้เกิดการเยี่ยมชม

ชุมชนของบุคคลแปลกหน้ามากขึ้น ส่งผลให้พื้นที่เกิดการพัฒนา มีการสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการขึ้นในชุมชน รวมถึงคนภายในชุมชนสามารถสัญจรได้อย่างสะดวกขึ้น ทำให้ อาจจะสรุปได้ว่า การตัดถนนโครงข่ายสายหลัก โดยเฉพาะถนนประชาชื่น รวมทั้งมีการ แบ่งเป็นซอยย่อยต่าง ๆ ถึง 9 ซอย เป็นเสมือนจุดเริ่มต้นที่ทำให้คนในชุมชนหันมาตั้งถิ่นฐาน อยู่ริมบริเวณถนนประชาชื่น และซอยย่อยต่าง ๆ มากขึ้น มีความหนาแน่นของผู้อาศัยมากขึ้น มีการสร้างอาคารพาณิชย์มากขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้น แต่ความเจริญต่าง ๆ ก็ส่งผลกระทบต่อสภาพ การดำเนินชีวิตจะต้องเสื่อมโทรมขึ้น ทั้งในแง่มลภาวะ ทัศนียภาพ และกลายเป็นชุมชนที่ มีความแออัดในปัจจุบัน

จากการศึกษาทฤษฎีและแนวทางการเกิดชุมชน ของ บทที่ 2 และ 3 นั้น ที่เป็นการกล่าวเกี่ยวกับ ลักษณะปัจจัยที่สามารถจะ ส่งผลต่อสภาพการดำเนินชีวิต การใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมภายในชุมชนนั้น พบว่า รูปแบบการคมนาคม ซึ่งนับว่าเป็น ลักษณะของการพัฒนาทางเทคโนโลยี ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง เกิดการเปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ เมื่อพื้นที่มีโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวกขึ้น มีการตัดถนน ใหม่ ย่อมเกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่จนเมืองเกิดการขยายตัวตามโครงข่ายการคมนาคม ซึ่ง ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งสภาพการดำเนินชีวิตและกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินจาก กิจกรรมหนึ่งไปสู่กิจกรรมหนึ่งได้อย่างชัดเจน

ดังนั้น ปัจจัยการคมนาคมและการเข้าถึง (Transportation Service & Accessibility) เป็นปัจจัยที่สามารถส่งผลต่อความเจริญเติบโตของชุมชน ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทั้ง สภาพการดำเนินชีวิต การใช้ประโยชน์ที่ดิน และกิจกรรมภายในชุมชน ส่งผลให้ชุมชนมีการ พัฒนาและเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งกิจกรรมอย่างมาก เช่น การตั้งถิ่น ฐานตามแนวถนนหลักและถนนซอยที่เกิดขึ้น จนทำให้เกิดความหลากหลายของกิจกรรมมาก ยิ่งขึ้น การเข้าออกของชุมชนมีความสะดวกขึ้น อีกทั้งการพัฒนาดังกล่าว นอกจากจะส่งผลด้าน การใช้ประโยชน์ของที่ดิน สภาพการดำเนินชีวิตและกิจกรรมต่าง ๆ ยังส่งผลในแง่ของเรื่อง การประกอบอาชีพที่จะต้องมีการปรับเปลี่ยน จากอาชีพเกษตรกรรม มารับราชการ ประกอบธุรกิจ หรือรับจ้างต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับความถนัด รวมทั้งการเปิดรับบุคคลแปลกหน้าเข้ามาสู่ชุมชนมากขึ้น ซึ่งจากที่กล่าวมานี้ สามารถสรุปได้ว่า ปัจจัยทางคมนาคมขนส่งนี้ ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพการดำเนินชีวิต กิจกรรมของชุมชน จากยุคแรกจะเน้นเพื่อการอยู่ อาศัยเพียงอย่างเดียว แต่ปัจจุบัน ก็จะมีทั้งเพื่อการอยู่อาศัย ที่เป็นรูปแบบการเช่า เพื่อการ ประกอบธุรกิจ เพื่อการศึกษา เป็นต้น ทำให้ชุมชนนั้น เกิดสภาพการดำเนินชีวิตและกิจกรรม ภายในชุมชน ที่มีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น

### 7.1.3. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

ชุมชนกรณีศึกษา ในอดีตจะเน้นหนักการประกอบอาชีพเชิงเกษตรกรรมค่อนข้างมาก เพราะมีคลองน้ำและคลองประปาพาดผ่านและอยู่ใกล้เคียงกับชุมชน แต่เมื่อมีการถมคลองและตัดถนนต่างๆ รวมทั้งปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมภายในชุมชน คือ เพิ่มซอยย่อยภายในชุมชน จำนวน 9 ซอย (ซอย เพ็ชรรัตน์ 1-9) ส่งผลให้มีการประกอบกิจกรรมค้าขายมากยิ่งขึ้น จากบทสัมภาษณ์ผู้ที่เคยอยู่อาศัยและอยู่อาศัยในปัจจุบัน ซึ่งรูปแบบของกิจกรรมการค้าเน้นเป็นการค้าปลีกเพื่อขายให้กับผู้คนทั้งภายในและภายนอกชุมชน โดยสินค้าส่วนใหญ่ มักจะเป็นอาหารและข้าวของเครื่องใช้ภายในครัวเรือน เพื่อเป็นการสนับสนุนสภาพการค้าในชีวิตของกลุ่มผู้อยู่อาศัย ที่เป็นประเภทนักศึกษา เป็นส่วนใหญ่มากที่สุด

จากการศึกษาทฤษฎีและแนวทางการเกิดชุมชน ของ บทที่ 2 และ 3 นั้น ที่เป็นการกล่าวเกี่ยวกับ ลักษณะปัจจัยที่สามารถจะ ส่งผลต่อสภาพการค้าในชีวิต การใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมภายในชุมชนนั้น พบว่า องค์ประกอบของระบบกิจกรรม ซึ่งประกอบด้วย แหล่งประกอบกิจ ประเภทกิจกรรม และระบบกิจกรรม อันมีความสำคัญอย่างมากต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพการค้าในชีวิตและกิจกรรมต่างๆ ของชุมชน ซึ่งเป็นตัวบ่งบอกให้ทราบถึงลักษณะของการใช้พื้นที่และบทบาทของย่าน กล่าวคือ ในชุมชนพื้นที่การค้าค้าขายที่ชัดเจนและแน่นอน โดยสถานศึกษาขนาดใหญ่ข้างเคียงเป็นเสมือนเอกลักษณ์ของชุมชน รวมถึงสินค้าประเภทอื่นๆ ภายในชุมชน ถือเป็นลักษณะของการบ่งบอกการใช้พื้นที่ที่ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ จากการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจและการค้าขายที่เกิดขึ้นในชุมชนนี้ ส่งผลให้ในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งสภาพการค้าในชีวิตและกิจกรรมของชุมชนเป็นแบบผสมผสานมากขึ้น คือ ด้านล่างให้เช่าเพื่อทำการค้าขาย ส่วนชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามปกติ ทั้งแบบให้เช่าและเจ้าของอาศัยอยู่ โดยการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนี้ ถือเป็นลักษณะใหม่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

### 7.1.4. ปัจจัยทางด้านสังคมและวัฒนธรรม

#### - ปัจจัยทางด้านศาสนา ประเพณี วัฒนธรรมและวิถีชีวิต

จากการศึกษาประวัติศาสตร์ ความเป็นมาของชุมชน ทั้งจากเอกสารและบทสัมภาษณ์ผู้ที่เคยอยู่อาศัยในชุมชน ที่มีช่วงอายุตั้งแต่ 60 ปี ขึ้นไป ทั้งที่อยู่อาศัยในชุมชน ณ ปัจจุบัน หรือได้มีการย้ายออกไปแล้ว จะไม่ประเด็นในเรื่องของศาสนา ประเพณี วัฒนธรรมและวิถีชีวิตมากนัก ก็เพราะว่า ชุมชนมีขนาดเล็ก และไม่มีข้อแตกต่างที่ชัดเจนเรื่องนี้มากนัก เท่ากับในปัจจุบัน ที่มีการย้ายถิ่นเข้ามาอยู่อาศัยของนักศึกษา เพื่อมาศึกษาหาความรู้เพิ่มเติมระดับอุดมศึกษา ที่อาจจะมาจากท้องถิ่นภาคใต้ ซึ่งอาจจะมีส่วนหนึ่งที่นับถือศาสนาอิสลาม ที่จะต้องมีการประกอบพิธีที่แตกต่างจากคนที่นับถือศาสนาพุทธ ทำให้ภายในชุมชนจึงมีการ

แยกกันรวมกลุ่มอยู่อาศัย เฉพาะคนที่มาจากพื้นที่ภาคใต้อย่างชัดเจน เพื่อประกอบพิธีกรรม และรวมกลุ่มกับคนที่มีสภาพการดำเนินชีวิตและพูดภาษาท้องถิ่นที่คล้ายคลึงกัน แต่ก็ได้ส่งผลกระทบต่อในแง่การใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือสภาพการดำเนินชีวิตและกิจกรรมในภาพรวมมากนัก อาจจะเป็นเพราะว่า ช่วงอายุของคนที่มาอยู่อาศัย อยู่ระหว่าง 18-22 ปี จึงไม่ส่งผลกระทบที่อาจจะเป็นให้เกิดปัจจัยต่อการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในด้านนี้ได้

ดังนั้น ข้อสรุปที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านนี้ ก็เสมือนเป็นปัจจัยที่เป็นอิทธิพลระดับรองลงไป ไม่ส่งผลกระทบต่อที่แท้จริง ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านศาสนสถาน ก็จะเน้นไปที่ชุมชนข้างเคียงคือ ชุมชนตลาดท่าทราย ที่มีทั้งวัด และมัสยิด ที่ก่อตั้งเป็นกิจลักษณะและยาวนานแทน จึงทำให้ในชุมชนกรณีศึกษา ไม่เน้นการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการก่อตั้งศาสนสถาน เหมือนชุมชนอื่นๆ แต่จะเน้นไปในด้านเพื่อที่อยู่อาศัย พัฒนาที่ดินให้เกิดรายได้สูงสุด และการพาณิชย์กรรมที่รองรับสภาพการดำเนินชีวิตของนักศึกษาแทน

#### - ปัจจัยทางด้านประชากร

ปัจจัยทางด้านประชากร ถือเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญและทำให้เกิดชุมชนขึ้นดังเช่นในปัจจุบัน เนื่องจากชุมชนจะมีความเจริญได้ก็จำเป็นต้องมีประชากรเข้ามาอยู่อาศัยและทำให้ชุมชนนั้นเกิดความเจริญ ซึ่งแนวความคิดของ มานพ พงศ์ทัต (2535) ที่กล่าวไว้ว่า ประชากรเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเจริญเติบโตของเมือง ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน กล่าวคือ เมื่อจำนวนประชากรมากขึ้น ความต้องการใช้พื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมต่างๆ ก็จะเพิ่มขึ้นตาม เช่น พื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่พักผ่อน และที่ทำงาน ส่งผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีการขยายตัวเพื่อรองรับกิจกรรมนั้นๆ จากแนวความคิดดังกล่าวมีความสอดคล้องกับสภาพชุมชนกรณีศึกษา กล่าวคือ ในยุคแรกที่เริ่มเข้ามาตั้งถิ่นฐานภายในชุมชนกรณีศึกษา ทำให้ยังไม่มีจำนวนประชากรไม่มากนัก การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก ต่อมาเมื่อคนในชุมชนเริ่มตั้งหลักแหล่งที่มั่นคงขึ้น จึงเริ่มมีการสร้างครอบครัวทำให้มีจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งในช่วงยุคที่มีการพัฒนาพื้นที่โดยรอบ เช่น การสร้างถนนสายหลัก หรือมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ ทำให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงและชุมชนกรณีศึกษา มีการพัฒนาอย่างมาก จำนวนประชากรก็เพิ่มมากขึ้น การพัฒนาที่ดินเปลี่ยนแปลงเป็นเน้นเพื่ออยู่อาศัย รองรับนักศึกษาที่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในชุมชนเพื่อเรียนหนังสือมากขึ้น นอกจากนั้น เมื่อมีนักศึกษามาอยู่เพิ่มขึ้น ทำให้มีผู้ประกอบการที่เน้นเพื่อสนับสนุนชีวิตความเป็นอยู่ของนักศึกษามากขึ้น เกิดเป็นร้านค้ามากขึ้น เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านอินเทอร์เน็ต ร้านซักอบรีด เป็นต้น

### 7.1.5. สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพัฒนาการ สภาพการดำเนินชีวิต กิจกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในชุมชนกรณีศึกษา

#### - ปัจจัยทางด้านกายภาพ

ปัจจัยทางด้านกายภาพ ในแต่ละช่วงระยะเวลาที่มีความเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัด จากเดิมเห็นการประกอบอาชีพเป็นเกษตรกรรม ต่อมาชุมชนมีการพัฒนามากขึ้น ประชากรย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนมากขึ้น ลักษณะของการประกอบอาชีพก็แปรเปลี่ยนเป็นเน้นเพื่อการอยู่อาศัย และการค้าขายมากขึ้น ที่พักอาศัยก็แปรเปลี่ยนจากอาคารไม้เป็นอาคารคอนกรีต จนกระทั่งในปัจจุบันก็เป็นลักษณะของอาคารพาณิชย์ เพื่อประกอบการค้า และพาร์เมนต์ สูง 8 ชั้น เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่จะย้ายเข้ามาอยู่เพิ่มมากขึ้น ระบบสาธารณูปโภคมีการพัฒนา ถนนสายหลักต่างๆ มีการถูกจัดสร้าง มีการขยายซอยย่อยต่างๆ ภายในชุมชน เพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดิน พื้นที่โดยรอบมีการขยายตัวมากขึ้น แนวโน้มของคนภายในชุมชนมีมากขึ้น กิจกรรมภายในชุมชนก็มีความหลากหลาย แต่ส่วนใหญ่ก็เป็นลักษณะของธุรกิจที่สนับสนุนผู้ที่อยู่อาศัยที่มีอยู่จำนวนมากที่สุด ก็คือ นักศึกษา

#### - ปัจจัยทางการคมนาคมขนส่ง

ปัจจัยทางการคมนาคมขนส่ง เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความเจริญเติบโตของชุมชนอย่างมาก เพราะการที่การคมนาคมขนส่งเข้าถึงอย่างสะดวก ทำให้ชุมชนนั้นก่อให้เกิดความเจริญเติบโตอย่างมาก ในแต่ละช่วงเวลา ชุมชนก็มีการพัฒนาความเจริญควบคู่การพัฒนาโครงข่ายของการคมนาคม อาทิเช่น การเกิดของถนนสายหลักที่ต่อเชื่อมกับย่านใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ ได้แก่ ถนนประชาชื่น ถนนงามวงศ์วาน ถนนแจ้งวัฒนะ หรือจะเป็นทางด่วนชั้นที่ 2 นอกจากนี้ ภายในชุมชนเองนั้น ก็มีการสร้างสะพานข้ามคลองระบายน้ำด้านหน้าหรือตัดถนนย่อยภายใน เพื่อให้คนภายในชุมชนเกิดความสะดวกสบายในการสัญจรเพิ่มมากขึ้น และเป็นการต่อยอดการพัฒนาชุมชนในอนาคตต่อไป

#### - ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ จะเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาการ สภาพการดำเนินชีวิต และกิจกรรมของชุมชนอย่างมาก ที่มีความต่อเนื่องและสัมพันธ์กับการพัฒนาชุมชน ทั้งเรื่องของการด้านกายภาพและการคมนาคมขนส่ง ที่มีการแปรเปลี่ยนตามยุคสมัย โดยในช่วงแรกสภาพการดำเนินชีวิตและกิจกรรมภายในชุมชน จะเน้นไปที่ภาคเกษตรกรรม ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับมีการย้ายถิ่นฐานของผู้อยู่อาศัยและมูลค่าที่ดินสูงมากขึ้น ทำให้รูปแบบการสภาพการดำเนินชีวิตและกิจกรรมแปรเปลี่ยนไป การประกอบอาชีพก็เน้นไปที่การค้าขายมากขึ้น มีการพัฒนาที่ดินเพื่อก่อให้เกิดรายได้มากขึ้น เจ้าของที่ดินเปลี่ยนมือไปจากเจ้าของที่ดิน คือ เน้นลักษณะของการจัดสรรที่ดินธุรกิจเพื่อการเช่าที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างรวดเร็ว และมีความหนาแน่นมากในปัจจุบัน

#### - ปัจจัยทางด้านสังคม

ปัจจัยทางด้านสังคม จากข้อมูลการศึกษา พบว่า ปัจจัยด้านนี้ ส่งอิทธิพลค่อนข้างมาก ในปัจจุบัน ต่อสภาพการดำเนินชีวิตและกิจกรรมของคนในชุมชน เพราะในปัจจุบัน มีบุคคล แลกหน้าย้ายเข้ามาอยู่อาศัยมากกว่าในอดีต และประเภทของผู้ที่อยู่อาศัยก็เป็นจำพวก นักศึกษา ที่จะมีผู้ที่เข้ามาบริหารจัดการ กำกับดูแล เพื่อให้อยู่ในกรอบการดำรงชีวิตที่ดี ซึ่งในอดีตปัจจัยด้านนี้จะไม่มีอิทธิพลมากนัก เพราะมีคนอยู่อาศัยจำนวนน้อย และไม่มีความ หลากหลายของกิจกรรมดังเช่นในปัจจุบัน ดังนั้น การบริหารจัดการชุมชนในปัจจุบัน จึงต้อง เกิดความร่วมมือกันทุกๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาคราชการและภาคเอกชน เพื่อให้ชุมชน ที่มี กลุ่มนักศึกษาอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก เพื่อให้มีสวัสดิภาพทั้งทางด้านจิตใจและชีวิตความเป็นอยู่ ให้เกิดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมากที่สุด เพื่อเป็นกำลังสำคัญ ในการพัฒนา ชาติ รวมทั้งศึกษาหาความรู้ กับสถาบันการศึกษาข้างเคียง ให้จบตามวัตถุประสงค์ของผู้มา เรียนและอยู่อาศัยในย่านนี้ ต่อไป

ทั้งนี้อาจจะกล่าวได้ว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพการดำเนินชีวิต และกิจกรรมของชุมชนกรณีศึกษา ทั้งในด้านกายภาพ ด้านการ คมนาคม ด้านเศรษฐกิจและด้านสังคมวัฒนธรรม มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกัน จนไม่สามารถ ขาดปัจจัยตัวหนึ่งตัวใดไปได้ เนื่องจาก ปัจจัยในทุกๆ ด้านเอื้ออำนวยให้เกิดการใช้ประโยชน์ ที่ดินและกิจกรรมที่หลากหลาย และตอบรับกับความต้องการของประชากรที่มีแนวโน้มจะย้าย เข้ามาอยู่ในชุมชนมากขึ้น ซึ่งทำให้ชุมชนกรณีศึกษา มีการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัว ทั้ง เรื่องของที่อยู่อาศัย การค้าขาย สถาบันการศึกษา ที่มีประชากรอาศัยเกือบ 7,000 คน ดังเช่นในปัจจุบัน

#### 7.2. ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารั้งต่อไป

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีขอบเขตการศึกษาถึง พัฒนาการ สภาพการดำเนินชีวิต ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ประโยชน์การใช้ที่ดินและกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในชุมชนกรณีศึกษา เป็น หลัก ในการศึกษาครั้งต่อไป จึงควรมีการศึกษาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจากปัจจัยด้านต่างๆ รวมทั้ง การบริหารจัดการภายในชุมชน หลังการวางกรอบนโยบายจัดระเบียบสังคม (Campus Safety Zone) ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมของชุมชน นั้นอย่างไร รวมถึงควรจัดทำข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นและแนวทางการพัฒนาของชุมชน เพื่อให้คนในชุมชน มีคุณภาพชีวิตที่ดี ไม่ส่งผลกระทบต่อการศึกษา ของผู้ที่มาอยู่อาศัย ซึ่งเป็น กลุ่มนักศึกษาโดยส่วนใหญ่ และชุมชนยังสามารถดำรงอยู่ได้ต่อไปได้

## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

- มานพ พงศ์ทัต, รูปแบบการใช้ที่ดิน ระบบโครงสร้างการสัญจรของกรุงเทพมหานคร และแนวโน้มนการพัฒนาในอนาคต. พิมพ์ครั้งที่ 2. จำนวน 1,000 เล่ม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.
- มานพ พงศ์ทัต, แนวทางการพัฒนาที่ดินเขตเมืองของกรุงเทพมหานคร และแนวโน้มนการพัฒนาและวางแผนการดำเนินงาน. พิมพ์ครั้งที่ 1. จำนวน 1,000 เล่ม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- ศรีเรือน แก้วกังวาล, จิตวิทยาพัฒนาการชีวิตทุกวัย : Lifespan Human Development. พิมพ์ครั้งที่ 6. จำนวน 1,000 เล่ม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรกฎาคม 2538.
- เลอสม สถาปิตานนท์, “แนวความคิดทางด้านสถาปัตยกรรม”, ใน แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม. พิมพ์ครั้งที่ 2. จำนวน 1,000 เล่ม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- จิราภา เต็งไตรรัตน์ และคณะ, จิตวิทยาทั่วไป. พิมพ์ครั้งที่ 1. จำนวน 1,000 เล่ม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542
- สุรศักดิ์ นานานุกุล. การวางแผนโครงการและศึกษาความเป็นไปได้ Project Planning and Feasibility Study. พิมพ์ครั้งที่ 1. จำนวน 1,000 เล่ม. กรุงเทพมหานคร: 2546.
- กฤตพร ลากพิมพ์, ปัจจัยที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชย์กรรมของย่านสำเพ็ง. กรุงเทพฯ: วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 1 มกราคม 2548 (ปรับปรุงครั้งที่ 2 ) ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง.
- อัศวิน พิชญโยธิน. เอกสารประกอบการบรรยาย AR692 เรื่อง CONSTRUCTION MANAGEMENT. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2548.
- อัศวิน พิชญโยธิน. เอกสารประกอบการบรรยาย AR692 เรื่อง การควบคุมการใช้ที่ดิน และการควบคุมการก่อสร้างอาคาร, กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2548.

- บัณฑิต จุลาสัย และคณะ, พัฒนาการ การวางระบบชุมชน. พิมพ์ครั้งที่ 1. จำนวน 1,000 เล่ม.  
กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549
- เสรีชัย โชติพานิช, การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม และชุมชน. พิมพ์ครั้งที่ 1. จำนวน 1,000 เล่ม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550
- เลอสม สถาปิตานนท์, “องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม”, ใน องค์ประกอบเบื้องต้นในการออกแบบสถาปัตยกรรม. พิมพ์ครั้งที่ 2. จำนวน 1,000 เล่ม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

### ภาษาอังกฤษ

- Lynch, Kevin, Site Planning. Cambridge, Massachusetts: M.I.T. Press, 1960.
- Chapin, Stuart F., Urban Land Use Planning. 3 rd Edition. Urbana: University of Illinois Press, 1972.
- Snyder, James C., Introduction of Architecture. New York: McGraw-Hill, 1979.
- Abbott, Derek and Pollit, Kimball, Hill Housing. New York: Witney Library of Design, 1981.
- DeChiara, Joseph and others. Time-Saver Standards for Building Types 3rd Edition. Singapore: McGraw-Hill Press, 1998.
- Neufert, Peter and Ernst. Neufert Architect s'Data Third Edition. Great Britain: The Alden Group Ltd, Oxford and Northampton Press, 2000.
- DeChiara, Joseph and others. Time-Saver Standards for Interior Design and Space Planning Second Edition. New York: McGraw-Hill Press, 2001.
- Berges, Steve. The Complete Guide to Real Estate Finance for Investment Properties. New Jersey: John Wiley & Sons, Ince., Press, 2004.
- Berges, Steve. The Complete Guide to Real Estate Project Management for Investment Properties. New Jersey: John Wiley & Sons, Ince., Press, 2005.

ภาคผนวก ก

ตัวอย่างแบบสอบถาม และสัมภาษณ์  
พัฒนาการ สภาพการการอยู่อาศัย วิธีการดำเนินชีวิต  
และการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ชุมชน ชอยประชาชื่นหนบุรี 8

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง กรุณากรอกข้อความ หรือเครื่องหมายกากบาท (X) ตามความเป็นจริง

1. เพศ           ( ) ชาย           ( ) หญิง
2. ศาสนา       ( ) พุทธ       ( ) คริสต์       ( ) อิสลาม
3. อาชีพ       ( ) นักเรียน นักศึกษา   ( ) ข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ   ( ) ค้าขาย ธุรกิจส่วนตัว  
                  ( ) รับจ้าง                   ( ) อื่นๆ โปรดระบุ.....
4. ภูมิลำเนาเดิมของท่าน.....
5. ท่านอาศัยอยู่ในพื้นที่ชุมชนนี้ เป็นระยะเวลา.....ปี

### ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นของประชากรในพื้นที่

คำชี้แจง กรุณากรอกข้อความ หรือเครื่องหมายกากบาท (X) ตามความเป็นจริง

6. ตามปกติ คนในชุมชนมักจะนัดพบปะและประชุมร่วมกันที่ใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
 ( ) บ้านเรือนคนในชุมชน           ( ) ร้านค้า ร้านอาหารภายในชุมชน  
 ( ) สวนสาธารณะชุมชน           ( ) อื่นๆ โปรดระบุ.....
7. ชุมชนของท่านมีการรวมตัวกันเป็นกลุ่มหรือชมรม หรือไม่  
 ( ) ไม่มี  
 ( ) มี ระบุชื่อกลุ่ม หรือชมรม.....
8. ท่านได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกในกลุ่ม หรือชมรม หรือไม่ ( ) เข้าร่วม ( ) ไม่เข้าร่วม
9. ส่วนใหญ่ กิจกรรมการค้าและบริการ จะเกิดขึ้นในช่วงเวลาเท่าใด.....  
 .....  
 .....
10. ส่วนใหญ่ ร้านค้าในชุมชนจะเปิดค้าขายในช่วงเวลาเท่าใด.....
11. ส่วนใหญ่ ร้านค้าในชุมชนขายสินค้าอะไร.....
12. ส่วนใหญ่ ลูกค้าที่มาเช่าอาศัยหอพัก เป็นประเภทใด.....
13. ท่านคิดว่า การที่ชุมชน เป็นที่รู้จักของคนทั่วไป เป็นผลมาจากสาเหตุใด  
 (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
 ( ) เป็นพื้นที่เก่าแก่ มีประวัติความเป็นมายาวนาน  
 ( ) เป็นที่รวมของสถานศึกษา สถาบันราชการ ศาสนาสถาน สถานที่ราชการ  
 ( ) เดินทางเข้า ออกพื้นที่ได้สะดวก  
 ( ) มีรถประจำทางหลายสายผ่านพื้นที่  
 ( ) ร้านอาหารที่มีชื่อเสียง  
 ( ) อื่นๆ โปรดระบุ.....

14. ส่วนใหญ่ ท่านเดินเข้า ออก ชุมชนฯ โดยใช้พาหนะใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ( ) รถโดยสารประจำทาง  
 ( ) รถโดยสารไม่ประจำทาง เช่น สามล้อ มอเตอร์ไซด์รับจ้าง ฯลฯ  
 ( ) พาหนะส่วนตัว  
 ( ) เดินเท้า  
 ( ) อื่นๆ โปรดระบุ.....

15. ปัจจุบันท่านใช้อาคารของท่าน เพื่อประกอบกิจการใด

- ( ) อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ( ) ค้าขายเพียงอย่างเดียว  
 ( ) อยู่อาศัยชั้นบน ส่วนด้านล่างค้าขาย ( ) ให้เช่า  
 ( ) อื่นๆ โปรดระบุ.....

16. ท่านคิดว่า ชุมชนฯ มีสภาพใดบ้างที่เป็นปัญหา (โปรดระบุปัญหา พร้อมแนวทางแก้ไข)

หัวเรื่อง            เป็นปัญหา            ไม่เป็นปัญหา            โปรดระบุสภาพปัญหา พร้อมแนวทางแก้ไข

คำชี้แจง กรุณากรอกข้อความ หรือเครื่องหมายกากบาท (X) ตามความเป็นจริง

- ลักษณะทาง ( ) ( ) .....

กายภาพ .....

(บ้านเรือน) .....

- ไฟฟ้า ( ) ( ) .....

- ไฟฟ้า ( ) ( ) .....

สาธารณะ .....

- น้ำประปา ( ) ( ) .....

- โทรศัพท์ ( ) ( ) .....

- การระบายน้ำ ( ) ( ) .....

- กำจัดขยะ ( ) ( ) .....

- ป้องกันอัคคีภัย ( ) ( ) .....

- สาธารณสุข ( ) ( ) .....

มูลฐานชุมชนฯ .....

- จราจร ( ) ( ) .....

- อาชญากรรม ( ) ( ) .....

- สวนสาธารณะ ( ) ( ) .....

17. ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

.....  
 .....  
 .....

ขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน ที่ให้ความร่วมมือ

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....อายุ.....ปี  
ประกอบอาชีพ.....สถานะ.....

## ส่วนที่ 2 พัฒนาการของชุมชน ชอยประชาชื่นหนทบุรี 8

### 1. ลักษณะทางกายภาพในอดีตและปัจจุบัน

- ท่านอยู่ในชุมชนตั้งแต่เกิดหรือไม่
- ในสมัยก่อนสภาพอาคาร บ้านเรือนเป็นอย่างไรบ้าง และเมื่อเทียบกับปัจจุบันอย่างไร
- อาคารบ้านเรือนในสมัยก่อนนั้นรวมกลุ่มกันบริเวณใดหรือกระจายตัวตามถนน
- ถนนในสมัยก่อนกับปัจจุบันแตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร
- สมัยก่อน ใครเป็นเจ้าของที่ดินในชุมชน แล้วปัจจุบันใครเป็นเจ้าของที่ดิน
- สมัยก่อนการค้าขายทำกันอย่างไร
- สินค้าใด คือ สินค้าหลักที่ซื้อขายในชุมชน
- ปัจจุบันการค้าขายอย่างไร
- เวลาขนส่งสินค้า สมัยก่อนทำการขนส่งกันอย่างไร แล้วปัจจุบันเป็นอย่างไร
- ถนน ภูเขา สมัยก่อนเป็นอย่างไร แล้วปัจจุบันเป็นอย่างไร
- ใครเป็นคนดูแลเวลาเกิดเหตุเภทภัยต่างๆ ในอดีต ไม่ว่าจะเป็นปัญหาน้ำท่วม ไฟไหม้ โรคภัย แล้วปัจจุบันดำเนินการอย่างไร
- ในชุมชนมีสถานีนอมน้ำที่เป็นของรัฐหรือไม่ อย่างไร
- ข้อกฎหมายมีผลต่อการจัดสรรภายในชุมชนในอดีตและปัจจุบันอย่างไร
- ทางด้านการศึกษา สมัยก่อนคนในชุมชนเรียน ศึกษาที่ไหน อย่างไร แล้วปัจจุบันเป็นอย่างไร และระยะทางของสถานศึกษาใกล้เคียง

### 2. สภาพทางเศรษฐกิจในอดีตและปัจจุบัน

- ในสมัยก่อนมีการค้าขายกันอย่างไร ส่วนใหญ่ร้านค้าปิด เปิดช่วงเวลาไหน แล้วปัจจุบันเป็นอย่างไรบ้าง
- สินค้าที่ขายหรือบริการ เป็นสินค้าอะไร (อาหาร ข้าวของเครื่องใช้ เสริมสวย อินเทอร์เน็ต)
- ร้านค้าส่วนใหญ่ในอดีต ชั้นบนจะเป็นที่อยู่อาศัยหรือเปล่า (ชั้นบนนอน ชั้นล่างขายของ) แล้วปัจจุบันเป็นอย่างไร
- ในชุมชน มีสินค้าใดที่เด่นๆ บ้าง แตกต่างจากปัจจุบัน หรือไม่ อย่างไร
- ในอดีต คนมาซื้อของที่ร้านค้าภายในชุมชนมากแค่ไหน
- ปัจจุบัน ปริมาณคนมาซื้อของที่ร้านค้าภายในชุมชนเพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างไร
- ร้านขายของ ขายเครื่องใช้สอยต่างๆ มีคนมาซื้ออย่างน้อยอย่างไร ทั้งในอดีตและปัจจุบัน
- เมื่อก่อน มีคนมาเช่าบ้านแถบนี้ไหม แล้วปัจจุบันเป็นอย่างไร
- มีคนในพื้นที่ย้ายออกไปอยู่ที่อื่นบ้างหรือไม่ เพราะอะไรถึงย้ายออกไป

### 3. สภาพสังคมและวัฒนธรรมในอดีตและปัจจุบัน

- บ้านเรือนอยู่กันแบบเครือญาติหรือไม่
- มีการรวมตัวทำกิจกรรมภายในชุมชนบ้างไหม ทำกิจกรรมอะไร ความถี่ในการทำกิจกรรม
- ส่วนใหญ่คนพบปะ พูดคุยกันในบริเวณใด
- เวลาคนชุมชนมีปัญหาทะเลาะหรือร้องเรียนปัญหา มีใครคอยไกล่เกลี่ยให้บ้าง
- ในอดีตมีการลักขโมย หรืออาชญากรรม เกิดขึ้นหรือไม่ ลัวปัจจุบันเป็นอย่างไร
- ในอดีตมีเกี่ยวกับยาเสพติด เกิดขึ้นหรือไม่ ลัวปัจจุบันเป็นอย่างไร
- มีปัญหาเรื่องสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำเน่าเสีย อากาศเป็นพิษ ถ้ามี แล้วเกิดบริเวณไหน และมีการแก้ไขปัญหอย่างไร
- ปัจจุบันคนในชุมชนส่วนใหญ่ไปออกกำลังกายที่ไหน
- ปัจจุบันคนในชุมชนส่วนใหญ่ไปศาสนสถานที่ไหน
- ปัจจุบันคนในชุมชนส่วนใหญ่จะไปซื้อของที่ร้านค้าใกล้บ้าน หรือห้างสรรพสินค้ามากกว่ากัน เพราะเหตุใด
- ได้ไปทำธุระ ซื้อของ หรือสนทนากาการ ที่ตลาดท่าทราย เตอะมอลล์งามวงศ์วาน หรือในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพฯ ความถี่บ่อยแค่ไหน
- ความต้องการพื้นฐานที่อยากให้ชุมชนมี

### ส่วนที่ 3 ลักษณะต่าง ๆ ของพื้นที่ในปัจจุบัน

- สภาพของชุมชนฯ ในปัจจุบัน มีอะไรที่เปลี่ยนแปลงจากอดีตหรือไม่
- จากสภาพบ้านเรือนที่เปลี่ยนไป เช่น บ้านไม้กลายเป็นตึก หรือสภาพแวดล้อมชุมชนที่เปลี่ยนไป ทำให้ความสัมพันธ์ของคนในพื้นที่ลดลงหรือไม่
- ชุมชนเกิดปัญหาใดขึ้นหรือไม่ มีอะไรบ้าง
- ข้อคิดเห็นอื่นๆ

ขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ทุกท่าน ที่ให้ความร่วมมือ  
อาจารย์ อรุณ ศิริจานุสรณ์

ภาคผนวก ข

กฎกระทรวง

ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน จังหวัดนนทบุรี

พ.ศ. ๒๕๔๘

## กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี

พ.ศ. ๒๕๔๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดนนทบุรี ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณ แนวเขตตามข้อ ๒ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ ๔ ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงข่ายบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนเมืองให้เป็นศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง และการประกอบพาณิชย์กรรมของจังหวัดนนทบุรี

(๒) ส่งเสริมและพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ให้สอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนและระบบเศรษฐกิจ โดยดำรงรักษาที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไว้ด้วย

(๓) พัฒนาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอนาคต

(๔) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

(๕) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งทำยกกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลืองและเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย

(๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ ถึงหมายเลข ๒.๘๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

(๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๑ ถึงหมายเลข ๓.๕๙ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

(๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๔๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

(๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

(๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๒๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

(๗) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

(๘) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๘.๑ ถึงหมายเลข ๘.๒๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๙) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๙.๑ ถึงหมายเลข ๙.๘๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

(๑๐) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

(๑๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๑.๑ ถึงหมายเลข ๑๑.๑๔๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

(๑๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๒.๑ ถึงหมายเลข ๑๒.๓๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(๑๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง

ข้อ ๗ ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) สิ่งปลูกสร้าง และหรืออาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร

(๗) คลังสินค้า

(๘) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๙) กำจัดมูลฝอย

(๑๐) ซ็อบบี้หรือเก็บเศษวัสดุ

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชนสำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข ๒.๑๑, ๒.๑๒, ๒.๑๕ และ ๒.๑๖ ที่อยู่ในบริเวณที่ ๓ และบริเวณที่ ๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) คลังสินค้า

(๖) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๗) กำจัดมูลฝอย

(๘) ซ็อบบี้เศษวัสดุ

สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข ๒.๔๐ และ ๒.๔๖ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๖) คลังสินค้า

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๘) กำจัดมูลฝอย

(๙) ซื่อขายเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๒ สามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์-บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๐ (บางใหญ่) (ตอนถนนรัตนธิเบศร์) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนตลิ่งชัน - บางบัวทอง) และถนนโครงการบังคับสาย ก ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ข้อ ๙ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการันใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสามสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ โรงงานห้องเย็น ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข ๓.๕, ๓.๖, ๓.๗, ๓.๑๒ และ ๓.๑๕ ที่อยู่ในบริเวณที่ ๓ และบริเวณที่ ๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลียงม่า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๗) คลังสินค้า

(๘) กำจัดมูลฝอย

(๙) ซ้ำขายเศษวัสดุ

สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข ๓.๓๐ และ ๓.๓๔ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลียงม่า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) คลังสินค้า

(๗) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๘) กำจัดมูลฝอย

(๙) ซ้ำขายเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๒ สามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์-บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๐ (บางใหญ่) (ตอนถนนรัตนธิเบศร์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนตลิ่งชัน - บางบัวทอง) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานเขตทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ โรงงานห้องเย็นซึ่งเป็น

กิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ และโรงงาน บำบัดน้ำเสียรวมของชุมชนสำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข ๔.๒ ที่อยู่ในบริเวณที่ ๔ ของ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และ สถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตาม กฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) คลังสินค้า

(๘) สถานีขนส่งสินค้า ที่มีลักษณะเป็นที่ขนถ่ายสินค้าหรือศูนย์กระจายสินค้า

(๙) สถานีขนส่งผู้โดยสาร

(๑๐) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๑๑) กำจัดมูลฝอย

(๑๒) ซื่อขายเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๒ สามแยกมหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์-บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๐ (บางใหญ่) (ตอนถนนรัตนาศิเบิร์ต) ให้ มีที่ว่างตามแนวขนานเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และตามแนวทางพิเศษหมายเลข ๙ ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนตลิ่งชัน - บางบัวทอง) ให้มีที่ว่างตามแนวขนาน เขตทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้มีอัตราส่วนของที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ ยื่นขออนุญาต สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบของที่ดิน ประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๒) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๓) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชย์กรรม

(๕) ประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๖) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก เว้นแต่เป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของโรงงาน

(๗) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(๘) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๙) สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน

(๑๐) โรงพยาบาล

สำหรับที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๓ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิต หรือใช้วัตถุดิบอันตราย หรือโรงงานที่ประกอบกิจการโดยมีน้ำทิ้งจากขบวนการผลิตเกินวันละ ๕ ลูกบาศก์เมตรด้วย

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม หรือการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชนสำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข ๖.๑๓ และ ๖.๑๕ ที่อยู่ในบริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ และบริเวณที่ ๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข ๖.๑๓ และ ๖.๑๕ ที่อยู่ในบริเวณที่ ๒ ของ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถานที่บรรจุก๊าซ และสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข ๖.๑๓ และ ๖.๑๕ ที่อยู่ในบริเวณที่ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายและสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข ๖.๑๓ และ ๖.๑๕ ที่อยู่ในบริเวณที่ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถว

(๙) การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๑๐) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก ถ้ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตาม (๖) และเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถวตาม (๘) ดำเนินการอยู่ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยโครงการเดียวกัน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข ๖.๙ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินและห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดเช่นเดียวกับข้อ ๘ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนบางบัวทอง - ลาดหลุมแก้ว) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตกทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร สำหรับการก่อสร้างอาคารตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนตลิ่งชัน - บางบัวทอง) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๐ แยกทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ (บางบัวทอง)-บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ชัยนาท) (ตอนบางบัวทอง - ต่อเขตแขวงราชการทางสุพรรณบุรีที่ ๒) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตกทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม อุตสาหกรรมเครื่องปั้นดินเผา การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย

ว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

- (๔) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (๕) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (๖) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์กรรม หรือประกอบอุตสาหกรรม
- (๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

- (๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- (๙) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
- (๑๐) กำจัดมูลฝอย เว้นแต่เป็นการดำเนินการของหน่วยงานของรัฐ

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เฉพาะที่เป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้นที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัย เกษตรกรรมหรือเกี่ยวกับเกษตรกรรม การสาธารณสุขปศุสัตว์และสาธารณสุขการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) เลี้ยงสัตว์ทุกชนิด หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า

- (๒) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานหรือฌาปนสถาน
- (๓) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (๔) การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (๕) การอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- (๖) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
- (๗) กำจัดมูลฝอย

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลอง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลองไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณสุขปศุสัตว์

ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๖ ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์โบราณสถาน โบราณคดี และเพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรม การท่องเที่ยว การศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขปศุสัตว์และสาธารณสุขการเท่านั้น ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๘) สถานีขนส่งสินค้าที่มีลักษณะเป็นที่ขนถ่ายสินค้าหรือศูนย์กระจายสินค้า

(๙) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๑๐) สถานีขนส่งผู้โดยสาร

(๑๑) กำจัดมูลฝอย

(๑๒) ซ่อมแซม

ห้ามซ่อมแซม แก้ไข เปลี่ยนแปลง รื้อถอน ต่อเติม ทำลาย เคลื่อนย้าย โบราณสถาน ตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการบดบังทัศนียภาพของโบราณสถานในระยะ ๕๐ เมตร โดยรอบบริเวณของโบราณสถานที่ยื่นทะยานตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้ควบคุมแบบสถาปัตยกรรมอาคารให้สอดคล้องกับเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยหรือท้องถิ่นในระยะ ๕๐ เมตร โดยรอบบริเวณของโบราณสถานที่ยื่นทะยานตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติโดยให้ใช้บังคับเมื่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นได้ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยความเห็นชอบของกรมศิลปากรแล้วเท่านั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๗ ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๘ ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๙ ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างถนนการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เกี่ยวข้อง หรือเกษตรกรรมเท่านั้น

ข้อ ๒๐ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ

อนุญาตให้ขยายพื้นที่โรงงานเฉพาะที่ใช้ในการผลิตได้อีกไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม พื้นที่โรงงานที่ขยายต้องเป็นพื้นที่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันหรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิมความในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับในที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัยบริเวณหมายเลข ๑.๑, ๑.๒, ๑.๓ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ๒.๔๐, ๒.๔๖ และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ๓.๓๐ และ ๓.๓๔

ข้อ ๒๑ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘  
 สุธรรม แสงประทุม  
 รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน  
 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่สมควรกำหนดให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดนนทบุรี เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม และการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง และโดยที่ตามมาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



## กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบกิจการหอพัก

พ.ศ. ๒๕๕๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ มาตรา ๔ (๔) มาตรา ๕ มาตรา ๕ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๒  
วรรคสอง มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ วรรคสอง มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓๑ วรรคสาม  
แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับ  
การจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๕ และมาตรา ๕๐  
ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติ  
แห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ออกกฎกระทรวงไว้  
ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

- (๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๐๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗
- (๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗
- (๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

ข้อ ๒ ในกฎกระทรวงนี้

“สถานศึกษา” หมายความว่า สถานพัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียน ศูนย์การเรียน วิทยาลัย  
สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาหรือหน่วยงานอื่นของรัฐหรือของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่  
หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา

“สถานพัฒนาเด็กปฐมวัย” หมายความว่า ศูนย์เด็กเล็ก ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ศูนย์พัฒนาเด็กก่อนเกณฑ์ของสถาบันศาสนา ศูนย์บริการช่วยเหลือระยะแรกเริ่มของเด็กพิการและเด็กซึ่งมีความต้องการพิเศษ หรือสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น

“โรงเรียน” หมายความว่า โรงเรียนของรัฐ โรงเรียนเอกชน และโรงเรียนที่สังกัดสถาบันพุทธศาสนาหรือศาสนาอื่น

“ศูนย์การเรียนรู้” หมายความว่า สถานที่เรียนที่หน่วยงานจัดการศึกษานอกโรงเรียน บุคคล ครอบครัว ชุมชน องค์กรชุมชน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น องค์กรเอกชน องค์กรวิชาชีพ สถาบันศาสนา สถานประกอบการ โรงพยาบาล สถาบันทางการแพทย์ สถานสงเคราะห์ หรือสถาบันสังคมอื่น เป็นผู้จัด

#### หมวด ๑

#### ลักษณะและสุขลักษณะของหอพัก

ข้อ ๓ ให้ผู้ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาในระดับไม่สูงกว่าปริญญาตรีและอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทนเป็น “ผู้พัก” ตามมาตรา ๓

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ผู้ซึ่งมีอายุเกินยี่สิบห้าปีบริบูรณ์ หรือผู้ซึ่งสมรสแล้วตามกฎหมาย

ข้อ ๔ ให้หอพักของสถานศึกษาที่รับเฉพาะนักเรียน นิสิต นักศึกษาของสถานศึกษานั้นเข้าพักเป็นหอพักตามมาตรา ๔ (๔)

ข้อ ๕ ห้องนอน ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมชม ห้องอาหาร ห้องน้ำ และห้องส้วมของหอพักต้องมีระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศอย่างเพียงพอ และต้องมีสุขลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องนอนต้องมีขนาดความจุอากาศไม่น้อยกว่าเก้าลูกบาศก์เมตรต่อผู้พักหนึ่งคน ผู้พักที่มีอายุต่ำกว่าสิบปีสองคนให้นับเป็นหนึ่งคน

(๒) ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมชมและห้องอาหารต้องมีพื้นที่ให้เพียงพอกับจำนวนผู้พัก

(๓) แบบและจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

## หมวด ๒

## การขออนุญาต การออกใบอนุญาต และการต่ออายุใบอนุญาต

ข้อ ๖ ผู้ใดประสงค์จะตั้งหอพัก ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนตามแบบ พ. ๑-๑ ทำयกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารดังต่อไปนี้

## (๑) บุคคลธรรมดา

(ก) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน

(ข) สำเนาทะเบียนบ้าน

(ค) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของหอพักหรือเอกสารแสดงว่าผู้ขอรับใบอนุญาตมีสิทธิใช้อาคารตั้งหอพัก

(ง) คำรับรองของผู้ขอรับใบอนุญาตแสดงว่าตนมีคุณสมบัติตามมาตรา ๘

(จ) รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๕ x ๖ เซนติเมตร ซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือน จำนวน ๒ รูป

(ฉ) ระเบียบประจำหอพัก

(ช) แผนผังบริเวณและแบบแปลนอาคาร

## (๒) นิติบุคคล

(ก) สำเนาหนังสือรับรองหรือหลักฐานการเป็นนิติบุคคล ซึ่งแสดงรายการเกี่ยวกับชื่อวัตถุประสงค์ ที่ตั้งสำนักงาน และผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล

(ข) หนังสือแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคล

(ค) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้แทนนิติบุคคล

(ง) สำเนาทะเบียนบ้านของผู้แทนนิติบุคคล

(จ) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของหอพักหรือเอกสารแสดงว่าผู้ขอรับใบอนุญาตมีสิทธิใช้อาคารตั้งหอพัก

(ฉ) คำรับรองของผู้แทนนิติบุคคลแสดงว่าตนมีคุณสมบัติตามมาตรา ๘

(ข) รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๕ x ๖ เซนติเมตร ของผู้แทนนิติบุคคล ซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือน จำนวน ๒ รูป

(ช) ระเบียบประจำหอพัก

(ฉ) แผนผังบริเวณและแบบแปลนอาคาร

ข้อ ๓ เมื่อนายทะเบียนได้ตรวจสอบความถูกต้องของคำขอ หลักฐานและเอกสาร และตรวจสอบอาคารที่ใช้เป็นหอพักแล้วเห็นว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๕ ให้ออกใบอนุญาตให้ตั้งหอพักตามแบบ พ. ๑-๒ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ในการตรวจสอบอาคารตามวรรคหนึ่ง นายทะเบียนอาจขอความร่วมมือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ช่วยตรวจสอบตามอำนาจหน้าที่ของตนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วยก็ได้

ข้อ ๔ ผู้ใดประสงค์จะเป็นผู้จัดการหอพัก ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนตามแบบ พ. ๑-๓ ทำยกกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารดังต่อไปนี้

(๑) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน

(๒) สำเนาทะเบียนบ้าน

(๓) หนังสือแต่งตั้งเป็นผู้จัดการหอพัก

(๔) คำรับรองของผู้ขอรับใบอนุญาตแสดงว่าตนมีคุณสมบัติตามมาตรา ๒๐

(๕) รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๕ x ๖ เซนติเมตร ซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือน จำนวน ๒ รูป

ข้อ ๕ เมื่อนายทะเบียนได้ตรวจสอบคำขอ หลักฐานและเอกสารที่ผู้ขอรับใบอนุญาตได้ยื่นไว้ตามข้อ ๔ แล้ว เห็นว่าถูกต้องและครบถ้วน ให้ออกใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักตามแบบ พ. ๑-๔ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๖ ในกรณีที่ตรวจพบในภายหลังว่าได้ออกใบอนุญาตแล้วว่า หลักฐานและเอกสารที่ผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามข้อ ๖ หรือข้อ ๔ ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ผู้ได้รับใบอนุญาตดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องหรือครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนดได้

หากผู้ได้รับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้นายทะเบียนพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๓๓ ต่อไป

ข้อ ๑๑ การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตยื่นคำขอต่อนายทะเบียนตามแบบ พ. ๑-๕ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๒ การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตยื่นคำขอต่อนายทะเบียนตามแบบ พ. ๑-๖ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๓ การขอต่ออายุใบอนุญาตตามข้อ ๑๑ และข้อ ๑๒ เมื่อได้ยื่นคำขอแล้วให้ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการต่อไปได้จนกว่าจะได้รับแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตจากนายทะเบียน

#### หมวด ๓

แบบสมุดทะเบียนผู้พัก และแบบบัตรประจำตัวนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๔ สมุดทะเบียนผู้พักให้เป็นไปตามแบบ พ. ๑-๗ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๕ บัตรประจำตัวนายทะเบียนให้เป็นไปตามแบบ พ. ๑-๘ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๖ บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบ พ. ๑-๙ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๗ รูปถ่ายติดบัตรประจำตัวให้ใช้รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าตรง แต่งเครื่องแบบปฏิบัติราชการหรือเครื่องแบบพิธีการไม่สวมหมวก ขนาด ๒.๕ x ๓ เซนติเมตร ซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอมิบัตรประจำตัว

ข้อ ๑๘ ให้ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นผู้ออกบัตรประจำตัวนายทะเบียนกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแห่งท้องที่ที่หอพักตั้งอยู่เป็นผู้ออกบัตรประจำตัวนายทะเบียนท้องที่นั้น

ข้อ ๑๙ ให้นายทะเบียนแต่ละจังหวัดเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ในแต่ละจังหวัด

ข้อ ๒๐ ให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส คนพิการ และผู้สูงอายุ เป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มีอำนาจปฏิบัติการตามกฎหมายว่าด้วยหอพักได้ทั่วราชอาณาจักร

ข้อ ๒๑ บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้ได้ห้าปีนับแต่วันออกบัตร

## หมวด ๔

## อัตราค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๒ ให้กำหนดค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	ฉบับละ	๒๐๐	บาท
(๒) ใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	ฉบับละ	๑๐๐	บาท
(๓) การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	ครั้งละ	๑๐๐	บาท
(๔) การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	ครั้งละ	๕๐	บาท
(๕) ใบแทนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	ฉบับละ	๒๐	บาท
(๖) ใบแทนใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	ฉบับละ	๒๐	บาท

## บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๓ ถ้าขออนุญาตใด ๆ ที่ได้ยื่นไว้และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของนายทะเบียน ให้ถือว่าเป็นคำขออนุญาตตามกฎหมายนี้โดยอนุโลม ในกรณีที่คำขออนุญาตดังกล่าวมีข้อแตกต่างไปจากคำขออนุญาตตามกฎหมายนี้ ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้แก้ไขเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น เพื่อให้การเป็นไปตามกฎหมายนี้

ข้อ ๒๔ ผู้ใดได้รับใบอนุญาตให้ตั้งหอพักหรือเป็นผู้จัดการหอพักอยู่ก่อนหรือในวันที่ กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ใบอนุญาตดังกล่าวใช้ได้จนถึงวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ

ข้อ ๒๕ หอพักที่ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ ก่อนวันที่ กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๕ (๑) เป็นเวลาสามปีนับแต่วันที่ กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

หอพักที่ได้รับยกเว้นการปฏิบัติตามข้อ ๕ (๑) ตามวรรคหนึ่ง ต้องปฏิบัติตามข้อ ๓ ของกฎหมายนี้ ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๐๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อ ๓ ของกฎหมายนี้ ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๐๘) ออกตามความใน พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ ให้นายทะเบียนมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๓๒ ต่อไปได้

ข้อ ๒๖ บัตรประจำตัวนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ออกตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ ให้คงใช้ได้ต่อไป จนกว่าจะหมดอายุหรือมีบัตรใหม่ตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๕

วัฒนา เมืองสุข

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

### คำขอรับใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก

เขียนที่ .....  
วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

๑. ข้าพเจ้า .....

๑.๑ เป็นบุคคลธรรมดา เกิดวันที่ ..... พ.ศ. ....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... ศาสนา ..... อาชีพ .....  
เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน ..... อยู่ที่บ้านเลขที่ .....  
ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... แขวง/ตำบล .....  
เขต/อำเภอ ..... จังหวัด .....

๑.๒ เป็นผู้แทนนิติบุคคลประเภท .....

ตามกฎหมายของประเทศ ..... จดทะเบียนเมื่อ .....  
เลขทะเบียน ..... มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ .....  
ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... แขวง/ตำบล .....  
เขต/อำเภอ ..... จังหวัด ..... โดยมี .....

เป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล  
ข้าพเจ้าเกิดวันที่ ..... พ.ศ. .... อายุ ..... ปี  
สัญชาติ ..... ศาสนา ..... อาชีพ .....  
เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน ..... อยู่ที่บ้านเลขที่ .....  
ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... แขวง/ตำบล.....  
เขต/อำเภอ ..... จังหวัด ..... ได้รับแต่งตั้งโดยผู้มีอำนาจ  
ลงนามผูกพันนิติบุคคลให้เป็นผู้แทนในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

๒. ข้าพเจ้าขออนุญาตตั้งหอพักประเภท ..... รับผู้พักไม่เกิน ..... คน  
ใช้ชื่อว่า ..... ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่ .....  
ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... แขวง/ตำบล .....  
เขต/อำเภอ ..... จังหวัด .....

๓. พร้อมคำขอนี้ ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ มาด้วย คือ

๓.๑ ในกรณีผู้ขอรับใบอนุญาตให้ตั้งหอพักเป็นบุคคลธรรมดา

- (๑) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- (๒) สำเนาทะเบียนบ้าน
- (๓) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของหอพักหรือเอกสารแสดงว่า

ผู้ขอรับใบอนุญาตมีสิทธิใช้อาคารตั้งหอพัก

- (๔) คำรับรองของผู้ขอรับใบอนุญาตแสดงว่ามีคุณสมบัติตามมาตรา ๘
- (๕) รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๕ x ๖ เซนติเมตร

ซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือน จำนวน ๒ รูป

- (๖) ระเบียบประจำหอพัก
- (๗) แผนผังบริเวณและแบบแปลนอาคาร

๓.๒ ในกรณีผู้ขอรับใบอนุญาตให้ตั้งหอพักเป็นนิติบุคคล

(๑) สำเนาหนังสือรับรองหรือหลักฐานการเป็นนิติบุคคล ซึ่งแสดงรายการเกี่ยวกับชื่อ วัตถุประสงค์ ที่ตั้งสำนักงาน และผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล

- (๒) หนังสือแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคล
- (๓) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้แทนนิติบุคคล
- (๔) สำเนาทะเบียนบ้านของผู้แทนนิติบุคคล
- (๕) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของหอพักหรือเอกสารแสดงว่า

ผู้ขอรับใบอนุญาตมีสิทธิใช้อาคารตั้งหอพัก

- (๖) คำรับรองของผู้ขอรับใบอนุญาตแสดงว่ามีคุณสมบัติตามมาตรา ๘
- (๗) รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๕ x ๖ เซนติเมตร

ซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือน จำนวน ๒ รูป

- (๘) ระเบียบประจำหอพัก
- (๙) แผนผังบริเวณและแบบแปลนอาคาร

ลายมือชื่อ ..... ผู้ยื่นคำขอ

(ครุฑ)

### ใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก

ที่ .....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

นายทะเบียน อนุญาตให้

.....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ ..... จังหวัด .....

ตั้งหอพักประเภท ..... ใช้ชื่อว่า .....

ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ ..... จังหวัด .....

ตามแบบรายละเอียดประกอบใบอนุญาตตั้งแนบ จำนวน ..... แผ่น

ปิดรูปถ่ายขนาด

๕ X ๖ ซม.

(เฉพาะบุคคลธรรมดา)

ออกให้ ณ วันที่ ..... พ.ศ. ....

ลายมือชื่อ .....

นายทะเบียน

คำขอรับใบอนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก

เขียนที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้าพเจ้า .....

เกิดวันที่ ..... พ.ศ. .... อายุ ..... ปี

สัญชาติ ..... ศาสนา ..... อาชีพ .....

เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ ..... จังหวัด .....

ยื่นคำขอต่อนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

ข้าพเจ้าขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพักประเภท .....

ใช้ชื่อว่า ..... ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่ .....

ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ ..... จังหวัด .....

พร้อมคำขอนี้ ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ มาด้วย คือ

- (๑) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- (๒) สำเนาทะเบียนบ้าน
- (๓) หนังสือแต่งตั้งเป็นผู้จัดการหอพัก
- (๔) คำรับรองของผู้ขอรับใบอนุญาตแสดงว่ามีคุณสมบัติตาม

มาตรา ๒๐

- (๕) รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๕ x ๖ เซนติเมตร

ซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือน จำนวน ๒ รูป

ลายมือชื่อ ..... ผู้ยื่นคำขอ

(ครุฑ)

### ใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก

ที่ .....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

นายทะเบียนอนุญาตให้ .....

เกิดวันที่ ..... พ.ศ. .... อายุ ..... ปี สัญชาติ .....

ศาสนา ..... อาชีพ .....

เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ ..... จังหวัด .....

เป็นผู้จัดการหอพักประเภท .....

ใช้ชื่อว่า ..... ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย .....

ถนน ..... แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ ..... จังหวัด .....

ปิดรูปถ่ายขนาด  
๕ X ๖ ซม.

ออกให้ ณ วันที่ ..... พ.ศ. ....

ลายมือชื่อ .....

นายทะเบียน

### คำขอต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก

เขียนที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้าพเจ้า .....

เป็นผู้รับใบอนุญาตให้ตั้งหอพักประเภท ..... ใช้ชื่อว่า .....

ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ ..... จังหวัด .....

ตามใบอนุญาตเลขที่ ..... ออกให้ ณ วันที่ ..... พ.ศ. ....

ยื่นคำขอต่อนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

ด้วยใบอนุญาตให้ตั้งหอพักของข้าพเจ้าจะหมดอายุในวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ....

จึงขอต่ออายุประจำปีตามมาตรา ๑๒

ลายมือชื่อ ..... ผู้ยื่นคำขอ

คำขอต้ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก

เขียนที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี

เป็นผู้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักประเภท ..... ใช้ชื่อว่า .....

ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย .....

ถนน ..... แขวง/ตำบล .....

เขต/อำเภอ ..... จังหวัด .....

ตามใบอนุญาตเลขที่ ..... ออกให้ ณ วันที่ ..... พ.ศ. ....

ยื่นคำขอต่อนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

ด้วยใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักของข้าพเจ้าจะหมดอายุในวันที่ ๓๑ ธันวาคม

พ.ศ. .... จึงขอต้ออายุประจำปีตามมาตรา ๒๒

ลายมือชื่อ ..... ผู้ยื่นคำขอ

สมุดทะเบียนผู้พัก

แบบ พ. ๑-๗

หอพักประเภท ..... ใช้ชื่อว่า .....

ลำดับที่	ชื่อ ที่อยู่ และเลขที่ บัตรประจำตัวประชาชน ของผู้พัก	อายุ (ปี) ของผู้พัก	ชื่อสถานศึกษา ของผู้พัก	ชื่อและที่อยู่ของบิดา มารดาและผู้ปกครอง ของผู้พัก	วันที่เข้าอยู่ ในหอพัก	ลายมือชื่อ ผู้พัก	ลายมือชื่อ ผู้จัดการ หอพัก	วันที่ออกจาก หอพัก	หมายเหตุ
				ชื่อบิดา ..... ที่อยู่ ..... ..... ชื่อมารดา ..... ที่อยู่ ..... ..... ชื่อผู้ปกครอง ..... ที่อยู่ ..... .....					
				ชื่อบิดา ..... ที่อยู่ ..... ..... ชื่อมารดา ..... ที่อยู่ ..... ..... ชื่อผู้ปกครอง ..... ที่อยู่ ..... .....					

แบบบัตรประจำตัวนายทะเบียน  
ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

(ด้านหน้า)

๕.๕ ซม.

(ตราครุฑ)  
บัตรประจำตัวนายทะเบียน  
ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗  
วันออกบัตร ..... / ..... / .....

๘.๕ ซม.

(ด้านหลัง)

๕.๕ ซม.

รูปถ่ายขนาด  
๒.๕ x ๓ ซม.

ชื่อ .....  
ตำแหน่ง .....  
สังกัด ..... ในฐานะ  
นายทะเบียนตามพระราชบัญญัติหอพัก  
พ.ศ. ๒๕๐๗  
ในท้องที่ .....

ลายมือชื่อผู้ถือบัตร

ตำแหน่ง .....  
ผู้ออกบัตร

๘.๕ ซม.

ตรากระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์  
หรือตราจังหวัด แล้วแต่กรณี

แบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่  
ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

(ด้านหน้า)

๕.๕ ซม.	(ตราครุฑ) บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ วันออกบัตร ..... / ..... / ..... บัตรหมดอายุ ..... / ..... / .....
	๘.๕ ซม.

(ด้านหลัง)

๕.๕ ซม.	รูปถ่ายขนาด ๒.๕ x ๓ ซม.	เลขที่ .....
	ลายมือชื่อผู้ถือบัตร	ชื่อ .....
		ตำแหน่ง .....
	สังกัด ..... ในฐานะ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗	ในท้องที่ .....
		ตำแหน่ง .....
		ผู้ถือบัตร
		๘.๕ ซม.

ตราสำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส  
คนพิการ และผู้สูงอายุ หรือตราจังหวัด แล้วแต่กรณี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดลักษณะ และสัญลักษณ์ของหอพัก หลักเกณฑ์และวิธีการขอ การออก และการต่ออายุใบอนุญาต และแบบสมุด ทะเบียนผู้พัก บัตรประจำตัวนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยหอพักใช้บังคับมานานแล้ว ไม่สอดคล้องกับสภาวะการณ์ในปัจจุบัน ประกอบกับหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อปฏิบัติการตามกฎหมายว่าด้วย หอพักได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวงหลายฉบับทำให้ไม่สะดวกในการตรวจสอบและนำไปใช้ในการปฏิบัติ ของพนักงานเจ้าหน้าที่และประชาชนทั่วไป สมควรปรับปรุงการกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้ในฉบับ เดียวกัน จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



ภาคผนวก ค

กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบกิจการหอพัก

พ.ศ. ๒๕๔๙

**กฎกระทรวง**  
**กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบกิจการหอพัก**  
**พ.ศ. ๒๕๔๙**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ มาตรา ๔ (๔) มาตรา ๕ มาตรา ๙ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๒วรรคสอง มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ วรรคสอง มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓๑ วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

**ข้อ ๑ ให้ยกเลิก**

(๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๐๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

(๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

**ข้อ ๒ ในกฎกระทรวงนี้**

“สถานศึกษา” หมายความว่า สถานพัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียน ศูนย์การเรียน วิทยาลัยสถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาหรือหน่วยงานอื่นของรัฐหรือของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา

“สถานพัฒนาเด็กปฐมวัย” หมายความว่า ศูนย์เด็กเล็ก ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ศูนย์พัฒนาเด็กก่อนเกณฑ์ของสถาบันศาสนา ศูนย์บริการช่วยเหลือระยะแรกเริ่มของเด็กพิการและเด็กซึ่งมีความต้องการพิเศษ หรือสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น

“โรงเรียน” หมายความว่า โรงเรียนของรัฐ โรงเรียนเอกชน และโรงเรียนที่สังกัดสถาบันพุทธศาสนาหรือศาสนาอื่น

“ศูนย์การเรียน” หมายความว่า สถานที่เรียนที่หน่วยงานจัดการศึกษานอกโรงเรียน บุคคลครอบครัว ชุมชน องค์กรชุมชน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น องค์กรเอกชน องค์กรวิชาชีพ สถาบันศาสนา สถานประกอบการ โรงพยาบาล สถาบันทางการแพทย์ สถานสงเคราะห์ หรือสถาบันสังคมอื่นเป็นผู้จัด

หมวด ๑ ลักษณะและสุขลักษณะของหอพัก

ข้อ ๓ ให้ผู้ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาระดับไม่สูงกว่าปริญญาตรีและเข้าอยู่ในหอพัก โดยให้ทรัพย์สินตอบแทนเป็น “ผู้พัก” ตามมาตรา ๓ ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ผู้ซึ่งมีอายุเกินยี่สิบห้าปีบริบูรณ์ หรือผู้ซึ่งสมรสแล้วตามกฎหมาย

ข้อ ๔ ให้หอพักของสถานศึกษาที่รับเฉพาะนักเรียน นิสิต นักศึกษาของสถานศึกษา นั้นเข้าพักเป็นหอพักตามมาตรา ๔ (๔)

ข้อ ๕ ห้องนอน ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมเยียน ห้องอาหาร ห้องน้ำ และห้องส้วมของหอพัก ต้องมีระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศอย่างเพียงพอ และต้องมีสุขลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องนอนต้องมีขนาดความจุอากาศไม่น้อยกว่าเก้าลูกบาศก์เมตรต่อผู้พักหนึ่งคน ผู้พักที่มีอายุต่ำกว่าสิบปีสองคนให้นับเป็นหนึ่งคน

(๒) ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมเยียนและห้องอาหารต้องมีพื้นที่ให้เพียงพอกับจำนวนผู้พัก

(๓) แบบและจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

หมวด ๒ การขออนุญาต การออกใบอนุญาต และการต่ออายุใบอนุญาต

ข้อ ๖ ผู้ใดประสงค์จะตั้งหอพัก ให้ยื่นคำขออนุญาตนายทะเบียนตามแบบ พ. ๑-๑ ทำยกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารดังต่อไปนี้

(๑) บุคคลธรรมดา

(ก) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน

(ข) สำเนาทะเบียนบ้าน

(ค) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของหอพักหรือเอกสารแสดงว่าผู้ขอรับใบอนุญาตมีสิทธิใช้อาคารตั้งหอพัก

(ง) คำรับรองของผู้ขอรับใบอนุญาตแสดงว่าตนมีคุณสมบัติตามมาตรา ๘

(จ) รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๕ x ๖ เซนติเมตร ซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือน จำนวน ๒ รูป

(ฉ) ระเบียบประจำหอพัก

(ช) แผนผังบริเวณและแบบแปลนอาคาร

(๒) นิติบุคคล

(ก) สำเนาหนังสือรับรองหรือหลักฐานการเป็นนิติบุคคล ซึ่งแสดงรายการเกี่ยวกับชื่อวัตถุประสงค์ ที่ตั้งสำนักงาน และผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล

(ข) หนังสือแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคล

(ค) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้แทนนิติบุคคล

(ง) สำเนาทะเบียนบ้านของผู้แทนนิติบุคคล

(จ) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของหอพักหรือเอกสารแสดงว่าผู้ขอรับใบอนุญาตมีสิทธิใช้อาคารตั้งหอพัก

(ฉ) คำรับรองของผู้แทนนิติบุคคลแสดงว่าตนมีคุณสมบัติตามมาตรา ๘

(ช) รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าที่ตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๕ x ๖ เซนติเมตร ของผู้แทนนิติบุคคลซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือน จำนวน ๒ รูป

(ซ) ระเบียบประจำหอพัก

(ฌ) แผนผังบริเวณและแบบแปลนอาคาร

ข้อ ๗ เมื่อนายทะเบียนได้ตรวจสอบความถูกต้องของคำขอ หลักฐานและเอกสาร และตรวจสอบอาคารที่ใช้เป็นหอพักแล้วเห็นว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๕ ให้ออกใบอนุญาตให้ตั้งหอพักตามแบบ พ. ๑-๒ ทำยกกฎกระทรวงนี้ในการตรวจสอบอาคารตามวรรคหนึ่ง นายทะเบียนอาจขอความร่วมมือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ช่วยตรวจสอบตามอำนาจหน้าที่ของตนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วยก็ได้

ข้อ ๘ ผู้ใดประสงค์จะเป็นผู้จัดการหอพัก ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนตามแบบ พ. ๑-๓ ทำยกกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารดังต่อไปนี้

(๑) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน

(๒) สำเนาทะเบียนบ้าน

(๓) หนังสือแต่งตั้งเป็นผู้จัดการหอพัก

(๔) คำรับรองของผู้ขอรับใบอนุญาตแสดงว่าตนมีคุณสมบัติตามมาตรา ๒๐

(๕) รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าที่ตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๕ x ๖ เซนติเมตร ซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือน จำนวน ๒ รูป

ข้อ ๙ เมื่อนายทะเบียนได้ตรวจสอบคำขอ หลักฐานและเอกสารที่ผู้ขอรับใบอนุญาตได้ยื่นไว้ตามข้อ ๘ แล้ว เห็นว่าถูกต้องและครบถ้วน ให้ออกใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักตามแบบ พ. ๑-๔ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ตรวจพบในภายหลังว่าได้ออกใบอนุญาตแล้วว่า หลักฐานและเอกสารที่ผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามข้อ ๖ หรือข้อ ๘ ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ผู้ได้รับใบอนุญาตดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องหรือครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนดได้หากผู้ได้รับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้นายทะเบียนพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๓๓ ต่อไป

ข้อ ๑๑ การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตยื่นคำขอต่อนายทะเบียนตามแบบ พ. ๑-๕ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๒ การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตยื่นคำขอต่อนายทะเบียนตามแบบ พ. ๑-๖ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๓ การขอต่ออายุใบอนุญาตตามข้อ ๑๑ และข้อ ๑๒ เมื่อได้ยื่นคำขอแล้วให้ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการต่อไปได้จนกว่าจะได้รับแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตจากนายทะเบียน

หมวด ๓ แบบสมุดทะเบียนผู้พัก และแบบบัตรประจำตัวนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๔ สมุดทะเบียนผู้พักให้เป็นไปตามแบบ พ. ๑-๗ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๕ บัตรประจำตัวนายทะเบียนให้เป็นไปตามแบบ พ. ๑-๘ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๖ บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบ พ. ๑-๙ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๗ รูปถ่ายติดบัตรประจำตัวให้ใช้รูปถ่ายครึ่งตัว หน้าตรง แต่งเครื่องแบบปฏิบัติราชการหรือเครื่องแบบพิธีการไม่สวมหมวก ขนาด ๒.๕ x ๓ เซนติเมตร ซึ่งถ่ายมาแล้วไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอมีบัตรประจำตัว

ข้อ ๑๘ ให้ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นผู้ออกบัตรประจำตัวนายทะเบียนกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแห่งท้องที่ที่หอพักตั้งอยู่เป็นผู้ออกบัตรประจำตัวนายทะเบียนท้องที่นั้น

ข้อ ๑๙ ให้นายทะเบียนแต่ละจังหวัดเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ในแต่ละจังหวัด

ข้อ ๒๐ ให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาสคนพิการ และผู้สูงอายุ เป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มีอำนาจปฏิบัติการตามกฎหมายว่าด้วยหอพักได้ทั่วราชอาณาจักร

ข้อ ๒๑ บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้ได้ห้าปีนับแต่วันออกบัตร

หมวด ๔ อัตราค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๒ ให้กำหนดค่าธรรมเนียม ดังนี้

- (๑) ใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ฉบับละ ๒๐๐ บาท
- (๒) ใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ฉบับละ ๑๐๐ บาท
- (๓) การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ครั้งละ ๑๐๐ บาท
- (๔) การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ครั้งละ ๕๐ บาท
- (๕) ใบแทนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ฉบับละ ๒๐ บาท
- (๖) ใบแทนใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ฉบับละ ๒๐ บาท

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๓ คำขออนุญาตใด ๆ ที่ได้ยื่นไว้และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของนายทะเบียนให้ถือว่าเป็นคำขออนุญาตตามกฎหมายกระทรวงนี้โดยอนุโลม ในกรณีที่คำขออนุญาตดังกล่าวมีข้อแตกต่างไปจากคำขออนุญาตตามกฎหมายกระทรวงนี้ ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้แก้ไขเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามกฎหมายกระทรวงนี้

ข้อ ๒๔ ผู้ใดได้รับใบอนุญาตให้ตั้งหอพักหรือเป็นผู้จัดการหอพักอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎหมายกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ใบอนุญาตดังกล่าวใช้ได้จนถึงวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ

ข้อ ๒๕ หอพักที่ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ ก่อนวันที่

กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๕ (๓) เป็นเวลาสามปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับหอพักที่ได้รับยกเว้นการปฏิบัติตามข้อ ๕ (๓) ตามวรรคหนึ่ง ต้องปฏิบัติตามข้อ ๓ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๐๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อ ๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๐๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ ให้นำทะเบียนมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๓๒ ต่อไปได้

ข้อ ๒๖ บัตรประจำตัวนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ออกตามความในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ ให้คงใช้ได้ต่อไปจนกว่าจะหมดอายุหรือมีบัตรใหม่ตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๙

วัฒนา เมืองสุข

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดลักษณะและสุขลักษณะของหอพัก หลักเกณฑ์และวิธีการขอ การออก และการต่ออายุใบอนุญาต และแบบสมุดทะเบียนผู้พัก บัตรประจำตัวนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยหอพักใช้บังคับมานานแล้วไม่สอดคล้องกับสภาวการณ์ในปัจจุบัน ประกอบกับหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อปฏิบัติการตามกฎหมายว่าด้วยหอพักได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวงหลายฉบับทำให้ไม่สะดวกในการตรวจสอบและนำไปใช้ในการปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่และประชาชนทั่วไป สมควรปรับปรุงการกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้ในฉบับเดียวกัน จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ภาคผนวก ก

การจัดระเบียบสังคม

โครงการ **Campus Safety Zone** ซอย ประชาชื่นหนบุรี 8

มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2550

**บทสรุปผู้บริหาร**  
**การจัดระเบียบสังคม**

**โครงการ Campus Safety Zone ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8**  
**มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์**

คณะทำงานโครงการการจัดระเบียบสังคมฯ ได้ปฏิบัติภารกิจต่างๆ ภายใต้ความเสียสละและความร่วมมือกันเป็นอย่างดี แต่การจะบรรลุวัตถุประสงค์ของการจัดระเบียบสังคมฯ นั้น จำเป็นต้องสร้างความมีส่วนร่วมของผู้อาศัยในพื้นที่เป้าหมายให้มีความเป็นเจ้าของร่วมกัน ต้องการความสงบสุขร่วมกัน และต้องการเพิ่มระดับคุณภาพชีวิตของทุกคนในพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อร่วมกันพัฒนาชุมชนให้น่าอยู่และปลอดภัยอย่างยั่งยืน และเพื่อให้โครงการจัดระเบียบสังคมบริเวณปริมาตรทอมมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ บรรลุวัตถุประสงค์ คณะทำงานจัดระเบียบสังคมฯ เห็นสมควรที่จะเพิ่มความเข้มข้นในการจัดระเบียบสังคมฯ ขึ้นไปอีก จึงกำหนดให้ ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 เป็นพื้นที่ต้นแบบการจัดระเบียบสังคม แบบมีส่วนร่วมจากนักศึกษา ประชาชน และผู้ประกอบการ ภายใต้ชื่อโครงการที่ว่า Campus Safety Zone ดังนั้น เพื่อให้เกิดความร่วมมืออย่างแท้จริง คณะทำงานจัดระเบียบสังคมฯ ได้เชิญประธานชุมชน ผู้ประกอบการหอพัก ร้านค้าจำหน่าย สุรา ยาสูบ สถานประกอบการ สถานบันเทิง ร้านอินเทอร์เน็ต ในซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 เข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงถึงวัตถุประสงค์และเหตุผลของการเปิดโครงการ Campus Safety Zone จนถึงผลประโยชน์ที่ทุกฝ่ายจะได้จากความร่วมมือกันปฏิบัติตามระเบียบ ข้อกฎหมาย อันจะทำให้เกิดความน่าอยู่และปลอดภัยขึ้นในบริเวณชุมชนและบริเวณรอบมหาวิทยาลัยฯ

ซึ่ง Campus Safety Zone ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 นั้น เพื่อให้การดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ คณะทำงานจัดระเบียบสังคมฯ โดยแผนก วินัยและสวัสดิการนักศึกษา สำนักกิจการนักศึกษา มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของคณะทำงาน มีความตั้งใจที่จะทำวิจัย เรื่อง การติดตามประเมินผลและพัฒนาโครงการจัดระเบียบสังคมฯ โดยรอบมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ เป็นพื้นที่ต้นแบบชุมชนน่าอยู่ และปลอดภัย ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 การวิจัยในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อวัดความรู้ ความเข้าใจ และความคิดเห็น ของ ชุมชนภายในซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 ที่มีผลต่อการจัดระเบียบสังคม เพื่อทราบความคิดเห็นของชุมชนซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 ที่มีต่อผลสำเร็จ ตลอดจนปัญหา อุปสรรค ของการจัดระเบียบสังคม เพื่อหาปัจจัยสำคัญว่าจะมีผลกระทบต่อการจัดระเบียบสังคมฯ ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 และเพื่อหารูปแบบการจัดระเบียบสังคมของชุมชนที่เหมาะสม โดยเฉพาะอย่างยิ่งชุมชนที่มีสถานศึกษาตั้งอยู่

คณะผู้วิจัย ได้ใช้วิธีการเก็บข้อมูลจากสถิติที่เกิดขึ้นจริงใน ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 การแจกแบบสอบถาม การสัมภาษณ์ การประชุมกลุ่มย่อย และการสัมภาษณ์ การกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดระเบียบสังคมบริเวณปริณทลมหวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย พื้นที่ต้นแบบชุมชนนำอยู่ และปลอดภัย ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 Campus Safety Zone ประกอบด้วย เจ้าพนักงาน ของรัฐที่เกี่ยวข้อง อาจารย์มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย ผู้ประกอบการหอพักในซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 ประชาชนภายในซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 และนักศึกษาธุรกิจบัณฑิตย ในการวิจัยครั้งนี้ คณะผู้วิจัย ได้กำหนดตัวชี้วัดตามเกณฑ์มาตรฐาน ทั้งสิ้น 6 ประการของพื้นที่ต้นแบบชุมชนนำอยู่และปลอดภัย ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 Campus Safety Zone

1. ทุกๆ หอพักถูกต้องตามกฎหมายและปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507
2. ร้านค้า สถานประกอบการ สถานบริการ ต้องมีใบอนุญาตและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด อย่างเคร่งครัด
3. ร้านค้า สถานบริการ ที่จำหน่ายสุรา ต้องมีใบอนุญาต เปิด ปิด ตามเวลาที่กำหนด
4. ดูแลความประพฤติของนักศึกษา ให้มีคุณภาพชีวิต ภายใต้วงแวดล้อมที่ดี
5. รักษาความปลอดภัยในพื้นที่ และมีระบบการจราจรที่ดี
6. ให้ชุมชนและนักศึกษา มีส่วนร่วมในการบริหารพื้นที่

โดยผลจากการศึกษา คณะผู้วิจัยเห็นว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการจัดระเบียบสังคม ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 คือ การแสวงหาการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดระเบียบสังคมใน ซอย ประชาชื่นนนทบุรี 8 โดยเฉพาะการบูรณาการ การทำงานของหน่วยงานภาครัฐที่มีลักษณะการทำงานที่ซ้ำซ้อน รวมถึงการแก้ไข กฎระเบียบต่างๆ ให้สอดคล้องกับสภาพสังคมปัจจุบัน เพื่อการบริหารจัดการภายในชุมชนให้ยั่งยืน ต่อไป

## ประวัติผู้วิจัย

ชื่อผู้วิจัย	นาย อรุณ ศิริจานุสรณ์
อายุ	30 ปี
สถานภาพ	อาจารย์ประจำ
สังกัด	ภาควิชาการบริหารทรัพยากรสิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์
<b>ประวัติการศึกษา</b>	
ระดับปริญญาบัณฑิต	คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ระดับมหาบัณฑิต	คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนเรศวร
ระดับดุษฎีบัณฑิต	บัณฑิตวิทยาลัย สหสาขาวิชา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (กำลังศึกษา)
ทุนการวิจัย	สถาบันวิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์
<b>ผลงานวิชาการ</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การบริหารจัดการออกแบบและพัฒนาการ สถาบันศาสนา</li> <li>2. การบริหารทรัพยากรกายภาพหนึ่งเปลื่อกนอกอาคารสูง</li> <li>3. ชีตความสามารถทางสังคม สำหรับการพัฒนารูจกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก ชายหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี</li> </ol>	
<b>เอกสารคำสอน</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. PM 303 เล่มที่ 1 กฎหมายและการระงับข้อพิพาทอสังหาริมทรัพย์</li> <li>2. PM 303 เล่มที่ 2 กฎหมายและการระงับข้อพิพาทอสังหาริมทรัพย์</li> <li>3. PM 305 เล่มที่ 1 สถาปัตยกรรมและวิศวกรรมงานระบบเบื้องต้น</li> </ol>	