

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจบ้านจัดสรรในปัจจุบันนี้อยู่ในสถานะที่ซบเซาโครงการต่าง ๆ พยายามหากลยุทธ์หลาย ๆ แนวทางมานำเสนอ บางโครงการเน้นด้านราคา บางโครงการเน้นทำเล บางโครงการเน้นรูปร่างหน้าตาของบ้าน แต่ก็ยังมีบางโครงการที่เน้นทางด้านคุณภาพชีวิตที่ดีและให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม¹ และรวมไปถึงการคำนึงเรื่องระบบนิเวศ ซึ่งยังมีโครงการดังกล่าว ไม่มากนัก หรือบางที่ก็ใช้คำว่าคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมมาโฆษณาให้เป็นจุดเด่น เพื่อให้เกิดผลดีกับการขายโครงการ ซึ่งการพัฒนาแบบบ้านจัดสรรให้ประสบความสำเร็จทั้งทางด้าน คุณภาพชีวิตของการอยู่อาศัยและด้านการตลาดนั้น มีความจำเป็นที่ต้องคำนึงถึงการออกแบบ วางแผนทางกายภาพ โดยนำปัจจัยด้านต่าง ๆ เข้ามาแก้ปัญหาเกี่ยวกับการจัดผืนแผ่นดินและที่ว่าง ซึ่งก็คือ การวางผังบริเวณและการออกแบบทางภูมิสถาปัตยกรรมนั่นเอง และในปัจจุบัน ได้มีโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ พยายามสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นมา เพื่อเป็นจุดขาย และพื้นที่รองรับน้ำหรือพื้นที่รับน้ำในรูปแบบต่าง ๆ นั้น ก็ได้ถูกหยิบยกขึ้นมาเสนอในหลาย ๆ ลักษณะ หลากหลายแนวคิด ไม่ว่าจะเป็นคลอง ทะเลสาบหรือบึงน้ำ และแบบผสมกัน ทั้งแบบมีน้ำติดบ้าน น้ำติดสวน และน้ำติดถนนโครงการ ซึ่งอาจมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันไป

การค้นพบว่า “น้ำ” เป็นแม่เหล็กดึงดูดคนได้นี่เป็นการค้นพบโดยบังเอิญ ในแคลิฟอร์เนียและภาคตะวันตกกลางของสหรัฐฯ ปรากฏว่าจุดขายที่ได้ผลรุนแรงที่สุดคือ “น้ำ” ซึ่งจำเป็นต้องทำเทียมขึ้นมา (เดชา บุญค้ำ, 2532 : 17) “น้ำ” จึงเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญของสภาพแวดล้อมในงานวางผังบริเวณและงานภูมิสถาปัตยกรรม มีความสำคัญต่อการวางผังโครงการในหลากหลายประเด็น และยังมีความสัมพันธ์กับวิถีชีวิตของคน เป็นแหล่งนันทนาการและสถานที่พักผ่อน รวมถึงการใช้แหล่งน้ำเพื่อแก้ปัญหาสภาพแวดล้อม เช่น ป้องกันน้ำท่วม ซึ่งการใช้น้ำในวัตถุประสงค์เหล่านี้กำลังเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว สังเกตได้จากหลาย ๆ โครงการพยายามนำน้ำเข้ามาบิบบาท

อย่างไรก็ดีสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ของหมู่บ้านหรือของโครงการก็มักจะถูกกำหนดขึ้นจากความคิดของเจ้าของโครงการ หรือสถาปนิกผู้ออกแบบแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยมักจะเป็นผู้ตั้งสมมติฐาน และกำหนดสภาพแวดล้อมขึ้นเอง (ประดิษฐ์ ชวชาติ, 2529 : 3) ซึ่งในความเป็นจริงแล้วอาจจะมีปัญหาที่คาดไม่ถึงตามมา หรืออาจจะเป็นแนวทางที่เหมาะสมแล้วก็ได้

ซึ่งประเด็นปัญหาที่น่าสนใจก็คือ แนวความคิดในการมี “น้ำ” ในโครงการบ้านจัดสรร เกิดจากอะไร รูปแบบต่าง ๆ มีวัตถุประสงค์ต่างกันหรือไม่ และมีประโยชน์ในการวางผังและออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมเพียงไร รูปแบบในลักษณะต่าง ๆ นั้นได้มีการวางแผนการใช้แหล่งน้ำที่เหมาะสมแล้วหรือไม่ สามารถช่วยแก้ปัญหาให้กับโครงการและการอยู่อาศัย ได้มากน้อยเพียงไร รวมถึง ทักษะคิดของผู้ประกอบการ ผู้ออกแบบ และผู้อยู่อาศัย ว่ามีความคิดเห็นเหมือนหรือต่างกันอย่างไร ดังนั้นในงานวิจัยนี้ จึงเป็นเรื่องของการศึกษาประโยชน์ของการใช้น้ำ ในการวางผังและออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมในโครงการบ้านจัดสรร เพื่อให้ทราบว่า น้ำมีประโยชน์ในการวางผังและออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมในโครงการบ้านจัดสรรเพียงไร หรือเป็นไปเพียงเพื่อจุดประสงค์ สำหรับเป็นจุดขายของโครงการเท่านั้น และรวมทั้งเพื่อใช้เป็นแนวทางในการนำไปพัฒนาสำหรับการวางผังบริเวณและการออกแบบทางภูมิสถาปัตยกรรมของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในอนาคตต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษาแนวคิดในการนำน้ำมาเป็นองค์ประกอบของวางผังหมู่บ้านจัดสรร
2. ศึกษาประโยชน์ของการใช้น้ำในการวางผัง และออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมโครงการบ้านจัดสรร
3. ศึกษาสภาพปัจจุบันของการใช้พื้นที่รับน้ำในรูปแบบต่างๆของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล
4. สรุปแนวทางการใช้น้ำในการวางผังบริเวณและการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษานี้จะเป็นการศึกษาสภาพปัจจุบันของการใช้พื้นที่รับน้ำในรูปแบบต่าง ๆ ซึ่งใช้กรณีศึกษาบ้านจัดสรรที่มีการวางผังและออกแบบโดยใช้ “น้ำ” ในรูปแบบต่าง ๆ เป็นองค์ประกอบในโครงการ ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวในโครงการขนาดใหญ่ 5 โครงการ โดยการคัดเลือกจากโครงการบ้านจัดสรรที่ออกสำรวจทั้งสิ้น 20 โครงการ ซึ่งอยู่กระจายไปตามโซนต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่ประสบความสำเร็จในการขายโครงการ หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและมีผู้เช่าอยู่อาศัยมากกว่าร้อยละ 40 ตลอดจนศึกษาเปรียบเทียบความคิดเห็นของกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง 3 กลุ่ม ว่ามีความคิดเห็นที่เหมือน หรือแตกต่างกันอย่างไร ได้แก่

1. ผู้ประกอบการ / ผู้ดูแลโครงการ
2. ผู้ออกแบบ
3. ผู้อยู่อาศัย

1.4 วิธีดำเนินการวิจัย

1. กำหนดประเด็นปัญหาการวิจัย
2. กำหนดวัตถุประสงค์ สมมติฐาน และขอบเขตการศึกษา
3. ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น Landscape Architecture , Site Planning , Housing Development , Water , มาตรฐาน ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. หาข้อมูลโครงการต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยดูจากนิตยสาร, หนังสือพิมพ์ , แผ่นพับโฆษณา แล้วออกสำรวจโครงการในโซนต่าง ๆ จากนั้นเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง และกำหนดตัวแปร โดยเลือกโครงการขนาดใหญ่ที่ใช้น้ำเป็นองค์ประกอบที่ประสบผลสำเร็จในการขายโครงการ หรือก่อสร้างเสร็จแล้ว และมีผู้เช่าอยู่มากกว่าร้อยละ 40
5. เครื่องมือการวิจัย
 - 5.1 แบบฟอร์มการสัมภาษณ์เพื่อให้ได้ข้อมูลครบถ้วนในประเด็นต่าง ๆ และเป็นตัวเปรียบเทียบความคิดเห็นของผู้ออกแบบและผู้ประกอบการ/ผู้ดูแลโครงการแต่ละโครงการ ที่เกี่ยวข้องกับ น้ำในโครงการบ้านจัดสรร

- 5.2 ผังโครงการเพื่อใช้สำรวจ และวิเคราะห์
- 5.3 แบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการ ว่ามีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับน้ำในโครงการ
6. การเก็บรวบรวมข้อมูล โดยทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ , แบบสอบถาม และสังเกตการณ์ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์
7. การวิเคราะห์ข้อมูล
 - 7.1 นำทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาเรียบเรียงเป็นหมวดหมู่
 - 7.2 นำผังโครงการมาวิเคราะห์
 - 7.3 วิเคราะห์ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ แบบสอบถาม และสังเกตการณ์
 - 7.4 วิเคราะห์ข้อมูลจากทฤษฎีที่ศึกษาเทียบกับข้อมูลที่ได้มาจากกรณีศึกษา และตีความเพื่อสรุปผล
8. สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ
9. จัดทำรายงานการวิจัย

1.5 คำจำกัดความ

โครงการขนาดใหญ่	หมายถึง โครงการที่มีการแบ่งขนาดที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่
ทางสัญจร	หมายถึง พื้นที่บริเวณถนนหลัก ถนนรอง ถนนย่อย ทางรถจักรยาน ทางเท้า
ถนนหลัก	หมายถึง ทางสัญจรเส้นสำคัญภายในชุมชนที่มีทางสัญจรย่อยแยกออกไปสู่พื้นที่ต่าง ๆ ของชุมชน
ถนนย่อย/ถนนซอย	หมายถึง ทางสัญจรเส้นที่แยกออกจากทางสัญจรหลัก เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ต่าง ๆ ในชุมชน ที่มีการจราจรเบาบาง
ที่โล่งสาธารณะ	หมายถึง บริเวณที่ว่างในชุมชนที่ประชากรของชุมชนสามารถใช้ประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ได้ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ที่ได้จัดเตรียมไว้ เช่น สวนสาธารณะ ถนน ทางสัญจรไปมา และพื้นที่ที่ไม่ได้จัดเตรียมไว้ แต่เอื้ออำนวยให้ประชากรประกอบกิจกรรมได้ เช่น บริเวณที่ว่างเหลือจากการแบ่งแปลง และรวมถึง “น้ำ” ด้วย

นันทนาการ

หมายถึง การกระทำใด ๆ ที่ไม่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานในหน้าที่ โดยบุคคลกระทำในยามว่างเพื่อผ่อนคลายความเคร่งเครียด ก่อให้เกิดความพอใจและรู้สึกสดชื่น โดยกิจกรรมนั้น ๆ ไม่ขัดต่อวัฒนธรรมของสังคมนั้นๆ *บริเวณนันทนาการ* หมายถึง บริเวณสำหรับ กิจกรรมการพักผ่อนหย่อนใจ หรือออกกำลังกาย

“น้ำ”

หมายถึง พื้นที่รับน้ำที่ปรากฏ ทั้งในลักษณะ ทะเลสาบ บึงน้ำ คู คลอง ที่มีการสร้างขึ้นหรือปรับปรุงใหม่โดยฝีมือมนุษย์ ไม่ได้เกิดเองโดยธรรมชาติ

“น้ำ”แบบบึงเส้นยาว (LINEAR) หมายถึง พื้นที่รับน้ำที่ปรากฏ ทั้งในลักษณะทะเลสาบ บึงน้ำ คู คลอง ที่มีการสร้างขึ้นหรือปรับปรุงใหม่โดยฝีมือมนุษย์ไม่ได้เกิดเองโดยธรรมชาติ มองจากแปลนมีรูปร่างเป็นบึงเส้นยาวเลี้ยวคดเคาะไปตามแปลงที่ดิน มีน้ำต่อเนื่องกันทางกายภาพตลอดภายในโครงการ

“น้ำ”แบบบึงเป็นจุด (SPOT) หมายถึง พื้นที่รับน้ำที่ปรากฏ ทั้งในทะเลสาบ บึงน้ำ คู คลอง ที่มีการสร้างขึ้นหรือปรับปรุงใหม่โดยฝีมือมนุษย์ ไม่ได้เกิดเองโดยธรรมชาติ มองจากแปลนมีรูปร่างเป็นบึงเหลี่ยมหรือรูปทรงอิสระ มีขนาดกว้างและยาวพอ ๆ กัน แยกกันเป็นจุด ๆ อาจมีบึงหลายจุดในโครงการ แต่ไม่มีความต่อเนื่องกันทาง กายภาพ แต่อาจต่อกันด้วยท่อในบางจุดที่เหมาะสม และอาจ ต่อเนื่องกันด้วยระบบท่อระบาย

บ้านจัดสรร

หมายถึง ที่อยู่อาศัย (Housing) ของมนุษย์ เป็นธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการลงทุน และการดูแลจัดการ โดยองค์กรหนึ่ง ซึ่งอาจเป็นได้ทั้ง โดยรัฐบาล รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน มีวัตถุประสงค์ เพื่อให้มนุษย์ได้อยู่อาศัยรวมกันเป็นกลุ่ม เป็นชุมชน

ผู้มีรายได้ต่ำ

หมายถึง ผู้มีรายได้ต่ำกว่า 30,000 บาท / ครอบครัว / เดือน

ผู้มีรายได้ปานกลาง

หมายถึง ผู้มีรายได้ 30,000 – 70,000 บาท / ครอบครัว / เดือน

ผู้มีรายได้สูง	หมายถึง ผู้มีรายได้มากกว่า 70,000 บาท / ครอบครัว / เดือน
พื้นที่ว่าง	หมายถึง พื้นที่อันปราศจากหลังคา หรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม เช่น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำหรือที่จอดรถ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น ²
ระดับราคาต่ำ	หมายถึง ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นราคาที่ดินพร้อมอาคาร ที่มีระดับราคาต่ำกว่า 800,000 บาท
ระดับราคาปานกลาง	หมายถึง ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นราคาที่ดินพร้อมอาคาร ที่มีระดับราคาตั้งแต่ 800,000 - 3,000,000 บาท
ระดับราคาสูง	หมายถึง ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นราคาที่ดินพร้อมอาคาร ที่มีระดับราคาตั้งแต่ 3,000,000 บาทขึ้นไป

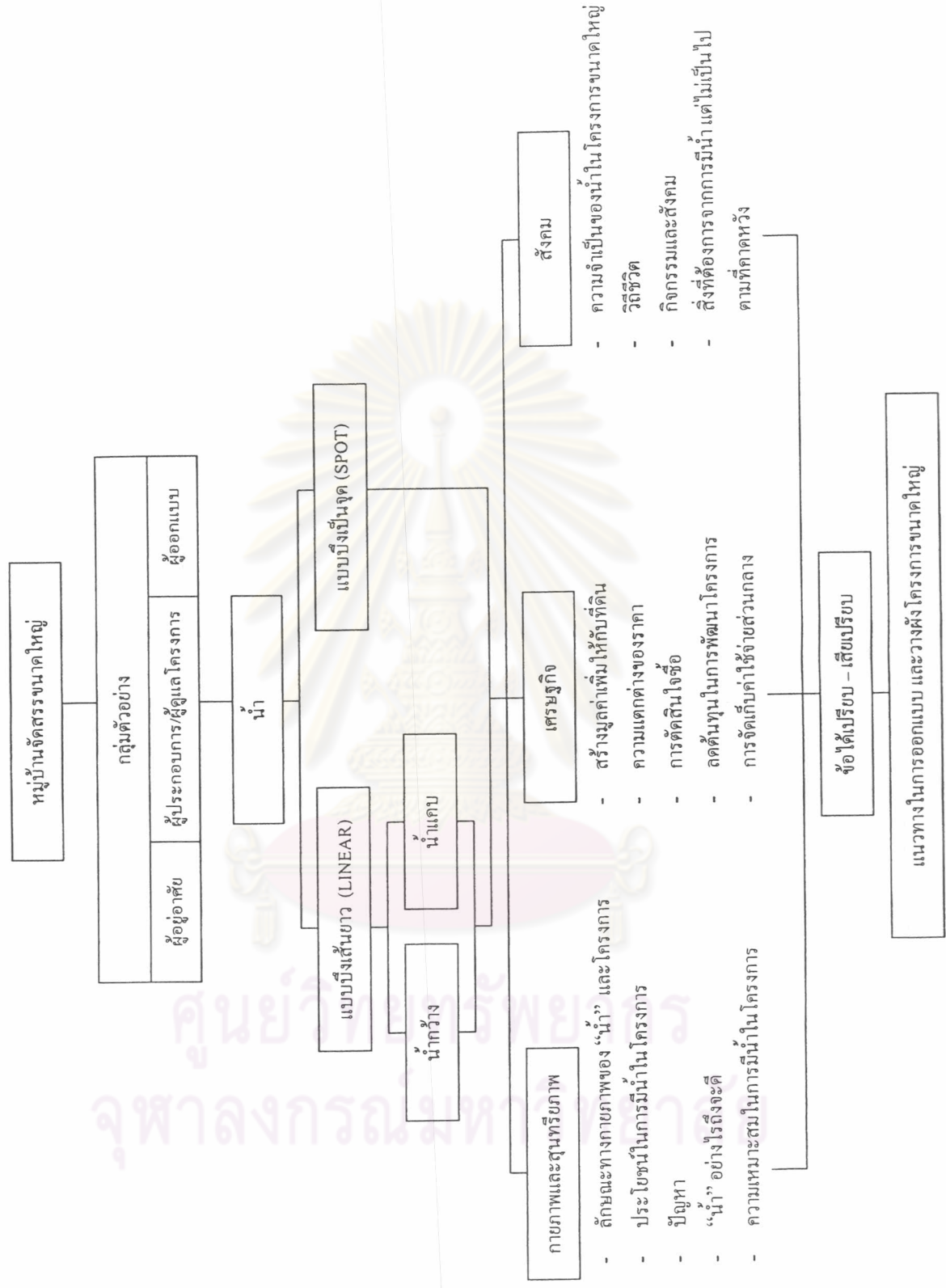
1.6 ประโยชน์ที่จะคาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงเหตุผลของการใช้ “น้ำ” เป็นองค์ประกอบในการวางผังโครงการบ้านจัดสรร
2. ทราบถึงด้านบวก – ด้านลบ และสิ่งที่ควรคำนึงถึง ของการใช้ “น้ำ” และพื้นที่ ริมน้ำในการวางผัง และการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมในโครงการบ้านจัดสรร
3. ทราบถึงสภาพปัจจุบันของบ้าน จัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในโครงการขนาดใหญ่ ว่ามีการใช้ประโยชน์จาก “น้ำ” และพื้นที่ริมน้ำในลักษณะอย่างไรบ้าง
4. ทราบถึงลักษณะ ขนาด รูปร่าง มุมมอง และปริมาตรที่เหมาะสมของพื้นที่รับน้ำ ภายในโครงการบ้านจัดสรรที่ทำการศึกษ
5. สามารถทราบถึงข้อจำกัดและความเหมาะสมที่ใช้ “น้ำ” เป็นองค์ประกอบในการวางผังโครงการบ้านจัดสรรในเขตที่ลุ่มของ กรุงเทพฯ และปริมณฑล

² สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์. กฎหมายอาคาร พ.ศ. 2538. กรุงเทพฯ บริษัท เมฆาเพรส จำกัด, 2535

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงกรอบแนวคิดขั้นตอนและวิธีการวิจัย

ศึกษาข้อมูลทั้งปฐมภูมิและทุติยภูมิ โดยการศึกษาวิจัย, สังเกตการณ์, สัมภาษณ์, แบบสอบถาม และศึกษาเอกสารรวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



น้ำในโครงการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

