

บทที่ 6

บทวิเคราะห์

จากการศึกษาภาพรวม (Macro Framework) การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร และการพัฒนาการที่อยู่อาศัย โดยเน้นเฉพาะหมู่บ้านจัดสรร ทำให้สามารถคัดเลือก พื้นที่ศึกษา ได้แก่ เขตพระโขนง บางกะปิ และเขตบางเขน ได้สอดคล้องและเหมาะสมยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว จะก่อให้เกิดปัญหาในด้านความสัมพันธ์ระหว่าง โครงข่ายของระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการจราจร กับสภาพที่ตั้งของหมู่บ้าน ได้ในที่สุด

เพื่อให้สามารถนำผลการศึกษาวិเคราะห์ ไปสรุปประเด็นปัญหาและสามารถเสนอ ข้อเสนอแนะได้ การวิเคราะห์ที่นี้ได้แยกการพิจารณาหัวข้อออกเป็น

1. การศึกษาวิเคราะห์สภาพด้านการจราจร
2. การศึกษาวิเคราะห์ความพร้อมในการให้บริการและสภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร ที่สัมพันธ์กับโครงข่าย ระบบบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อม
3. การศึกษากฎหมายที่ใช้ควบคุมการขออนุญาตดำเนินการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับรายละเอียดของการศึกษาและวิเคราะห์ในหัวข้อต่าง ๆ มีดังต่อไปนี้

6.1 สภาพการจราจร

จากการศึกษาบทที่ 4 ได้ทราบถึงทิศทางและการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเขต กรุงเทพมหานคร ว่ากระจายตัวอยู่แถบชานเมือง โดยเฉพาะหนาแน่นด้านทิศเหนือ ตะวันออก และตะวันออกเฉียงใต้ ในรัศมีประมาณ 15 กิโลเมตร จากย่านใจกลางเมือง จากความสัมพันธ์ ระหว่างจุดหลัก (Node) ซึ่งเชื่อมโยงเข้าด้วยระบบถนน ก่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายประชากรที่ ต้องการกิจกรรมต่าง ๆ การเคลื่อนย้ายประชากรที่สำคัญในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ การเดินทางระหว่างแหล่งที่อยู่อาศัย (Live Place) กับแหล่งงาน (Work Place) ในขณะที่

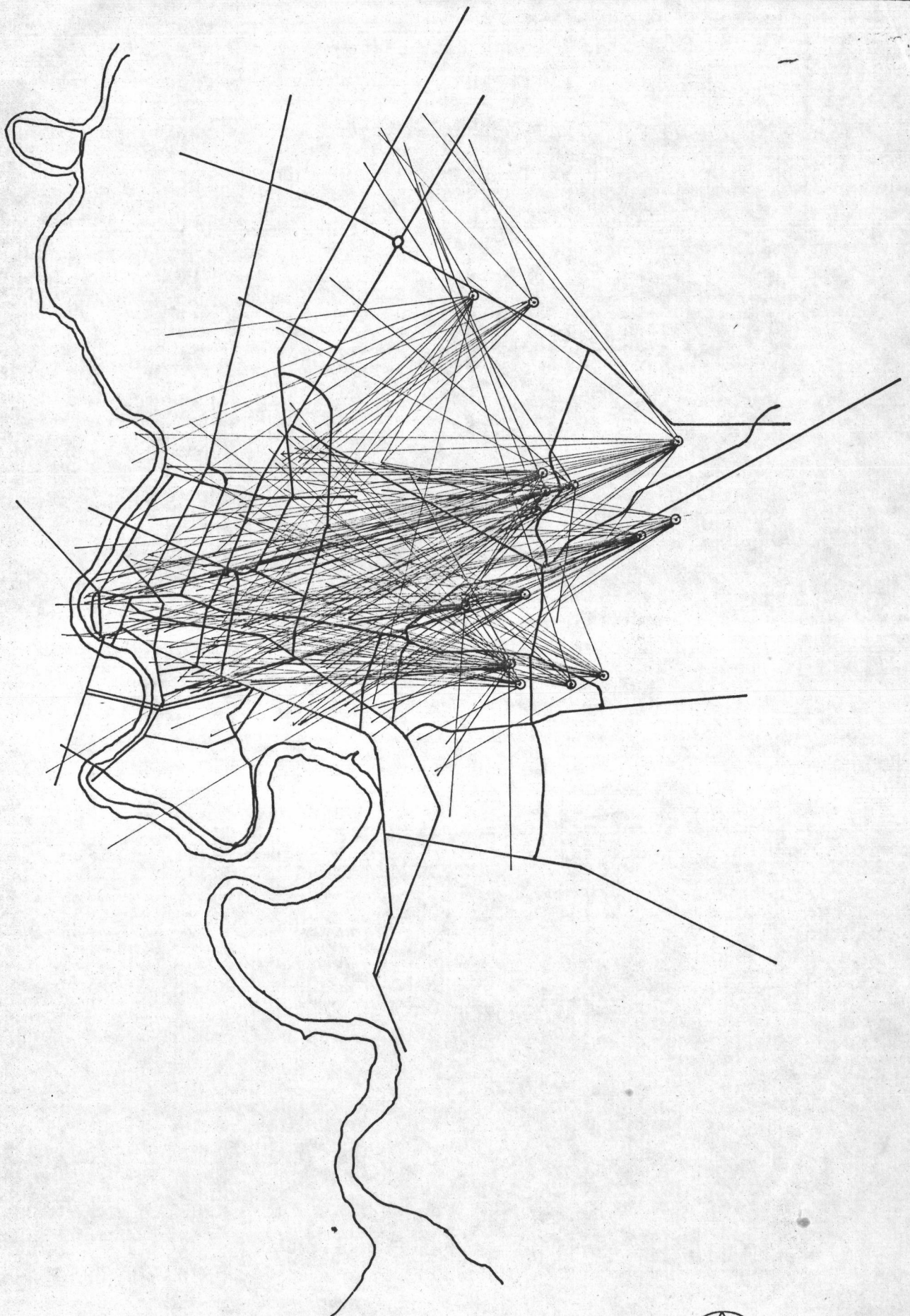
แหล่งงาน ส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานครอยู่ในเขตชั้นใน ประชากรส่วนใหญ่จึงเสียเวลาอย่างมากในการเดินทาง การศึกษาและวิเคราะห์เรื่องสภาพการจราจร อันเนื่องจากจำนวนหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 15 แห่งครั้งนี้ จึงเพียงสรุปให้เห็นถึงทิศทางและความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน ตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง ว่าก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพการจราจรอย่างไรเท่านั้น

6.1.1 แหล่งงาน

จากแผนที่ 6.1 และตาราง 6.1 แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างจุดที่เป็นที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรของแต่ละหมู่บ้านกับจุดที่เป็นแหล่งงาน ว่ามีความสัมพันธ์กันมากในทิศทางด้านตะวันตก และมีความสัมพันธ์กันเพียงเล็กน้อยในด้านเหนือและด้านใต้ เมื่อพิจารณาในรายละเอียด พบว่า จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร 15 หมู่บ้าน ที่เดินทางไปทำงานจำนวน 374 คน เดินทางไปยังแหล่งงานที่อยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ถึงร้อยละ 50.53 เขตชั้นกลางร้อยละ 42.78 เขตชั้นนอกเพียงร้อยละ 0.80 และกระจายอยู่ในเขตปริมณฑลเพียงร้อยละ 2.40

เมื่อพิจารณาจำนวนสถานประกอบการในกรุงเทพมหานคร (ตาราง 6.2) พบว่า เมื่อสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2526 มีจำนวนสถานประกอบการทั้งสิ้น 42,877 แห่ง อยู่ในเขตชั้นในร้อยละ 4.39 จะเห็นได้ว่ามีความสอดคล้องกันในเรื่องที่ตั้งของแหล่งงานที่ได้จากการสุ่มตัวอย่างจากหมู่บ้านจัดสรรกับแหล่งงานจริง

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาอัตราการเพิ่มของพื้นที่ถนนในปี พ.ศ. 2515-2524 ซึ่งเพิ่มเพียงร้อยละ 7.7 (ตาราง 3.7) เปรียบเทียบกับอัตราการเพิ่มของจำนวนรถทุกประเภทในปี พ.ศ. 2521-2524 ซึ่งเพิ่มถึงร้อยละ 9.8 (ตาราง 6.3) อัตราการเพิ่มของจำนวนรถและพื้นที่ถนนที่ไม่เป็นสัดส่วน เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจร และจากการตรวจนับจำนวนรถยนต์ส่วนตัวที่ออกจากหมู่บ้าน ในช่วงเวลาเร่งรัด 06.00 - 08.30 นาฬิกา ซึ่งมีจำนวน 3,065 คัน (ตาราง 6.4) ทำให้สรุปได้ว่าส่วนหนึ่งของปัญหาด้านการจราจรติดขัดในกรุงเทพมหานครโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในทิศทางระหว่างหมู่บ้านจัดสรรและแหล่งงานในเขตชั้นในและชั้นกลางนั้น เกิดจากจำนวนรถในหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ศึกษาด้วย



แสดง: ความสัมพันธ์ของแหล่งงานกับแหล่งที่อยู่อาศัย
๐ ที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร



แผนที่ 6.1

การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง

สถานที่	จำนวน	
	คน	ร้อยละ
<u>เขตชั้นใน</u>	189	50.53
เขตพระนคร	37	9.89
เขตป้อมปราบ ฯ	10	2.67
เขตสัมพันธวงศ์	8	2.14
เขตบางรัก	34	9.09
เขตปทุมวัน	35	9.36
เขตดุสิต	12	3.21
เขตพญาไท	35	9.36
เขตห้วยขวาง	17	4.54
เขตธนบุรี	1	0.27
เขตคลองสาน	-	-
เขตบางกอกใหญ่	-	-
<u>เขตชั้นกลาง</u>	180	42.78
เขตยานนาวา	4	1.07
เขตพระโขนง	59	15.78
เขตบางเขน	30	8.02
เขตบางกะปิ	60	16.04
เขตบางกอกน้อย	5	1.34
เขตราษฎร์บูรณะ	2	0.53
เขตภาษีเจริญ	-	-
<u>เขตชั้นนอก</u>	3	0.80
เขตลาดกระบัง	2	0.53
เขตบางขุนเทียน	1	0.27
เขตตลิ่งชัน	-	-
เขตมีนบุรี	-	-
เขตหนองจอก	-	-
เขตหนองแขม	-	-
ในกรุงเทพแต่ไม่ทราบ เขต	9	2.41
จ. นนทบุรี	8	2.13
จ. สมุทรปราการ	1	0.27
จ. ชลบุรี	2	0.53
จ. นครปฐม	1	0.27
จ. อุบลราชธานี	1	0.27
	374	100.00

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 6.2 แสดงจำนวนสถานที่ประกอบการและลูกจ้างในกรุงเทพมหานคร
นับจกเมื่อ 31 มกราคม 2526

สถานที่	จำนวนสถานประกอบการ (แห่ง)	ร้อยละ	จำนวนลูกจ้าง	ร้อยละ
<u>เขตชั้นใน</u>	26,029	60.71	481,996	57.68
เขตพระนคร	3,473	8.10	44,918	5.37
เขตป้อมปราบ ฯ	2,473	5.19	30,932	3.70
เขตสัมพันธวงศ์	2,353	5.49	18,070	2.16
เขตบางรัก	3,415	7.96	76,436	9.15
เขตปทุมวัน	2,623	6.12	83,384	9.98
เขตดุสิต	3,308	7.72	77,198	9.24
เขตพญาไท	3,134	7.31	93,381	11.17
เขตห้วยขวาง	1,326	3.09	19,598	2.35
เขตธนบุรี	1,536	3.58	14,179	1.70
เขตคลองสาน	1,679	3.92	13,920	1.67
เขตบางกอกใหญ่	958	2.23	9,950	1.19
<u>เขตชั้นกลาง</u>	14,967	34.91	316,079	37.82
เขตยานนาวา	3,005	7.01	58,821	7.04
เขตพระโขนง	4,251	9.91	108,563	12.99
เขตบางเขน	1,163	2.71	50,620	6.06
เขตบางกะปิ	1,593	3.72	30,976	3.71
เขตบางกอกน้อย	2,088	4.87	21,699	2.60
เขตราชบุรีบูรณะ	1,208	2.82	19,955	2.38
เขตภาษีเจริญ	1,659	3.87	25,445	3.04
<u>เขตชั้นนอก</u>	1,881	4.39	37,610	4.50
เขตลาดกระบัง	126	0.29	6,216	0.74
เขตบางขุนเทียน	1,175	2.74	16,438	1.97
เขตคลองขี้	192	0.45	663	0.08
เขตมีนบุรี	119	0.28	7,620	0.91
เขตหนองจอก	60	0.14	586	0.07
เขตหนองแขม	209	0.49	6,087	0.73
รวมทั้งสิ้น	42,877	100.00	835,685	100.00

ที่มา : กองวิชาการและวางแผน กรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย
หมายเหตุ : รวมทั้งลูกจ้างอายุต่ำกว่า 12 ปีด้วย

ตารางที่ 6.3 จำนวนรถแยกตามประเภท ปี พ.ศ. 2521-2524

ประเภท	2521	2522	2523	2524
รถยนต์ส่วนบุคคล	248,846	268,882	297,807	242,861
รถจักรยานยนต์	149,078	146,473	172,008	289,702
รถแท็กซี่	13,768	13,768	13,768	13,768
รถสามล้อ เครื่อง	6,886	6,886	6,942	6,942
รถบรรทุก	65,058	37,931	55,377	93,295
รถโดยสารประจำทาง	10,599	12,262	ไม่มีข้อมูล	7,790
รวม	494,235	486,202	545,902	654,358

ที่มา : กองทะเบียน กรมตำรวจและกรมการขนส่งทางบก

6.1.2 เวลาเดินทาง

การพิจารณาเวลาที่ใช้ในการเดินทางพิจารณาแยกตามพาหนะที่ใช้เดินทางจากการสำรวจได้แยกเป็นรถส่วนตัว และการเดินทางโดยรถโดยสารประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร ดังรายละเอียดของเวลาเดินทางในแต่ละประเภท ดังนี้

6.1.2.1 การเดินทางโดยใช้รถยนต์ส่วนตัว พบว่า ในจำนวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร 374 คน ใน 15 หมู่บ้าน ผู้ใช้รถยนต์ส่วนตัวในการเดินทาง จะใช้เวลาโดยเฉลี่ยทั้ง 15 หมู่บ้าน 54.32 นาที โดยผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเมืองทอง โครงการ 2 ใช้เวลาในการเดินทางน้อยที่สุด เพียง 40.7 นาที ซึ่งน้อยกว่าเวลาเฉลี่ยของทั้ง 15 หมู่บ้าน 13.62 นาที รองลงมาคือ ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน อินทราภิรมย์ เสรี ปรีชา 2 โครงการ 1 และปรีชา 2 โครงการ 2 โดยใช้เวลา 41.56, 44.6, 50, 51.25 นาที ตามลำดับ ซึ่งใช้นเวลาน้อยกว่าเวลาเฉลี่ยของทั้ง 15 หมู่บ้าน 12.76, 9.72, 14.32, 13.07 นาที ตามลำดับ ส่วนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทวีทรัพย์ 2 ใช้เวลาในการเดินทางมากที่สุด ถึง 82.5 นาที (1 ชั่วโมง 22.5 นาที) ซึ่งมากกว่าเวลาเฉลี่ยของทั้ง 15 หมู่บ้านถึง 28.18 นาที (ตาราง 6.5)

6.1.2.2 การเดินทางโดยใช้รถประจำทาง จากแบบสอบถามจำนวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร 374 คน ใน 15 หมู่บ้าน นอกจากจะเดินทางโดยใช้รถยนต์ส่วนตัวแล้ว ยังมีผู้ใช้วิธีการเดินทางโดยรถประจำทางด้วย ซึ่งปรากฏว่า ระยะเวลาโดยเฉลี่ยทั้ง 15 หมู่บ้านใช้ในการเดินทาง 57.91 นาที โดยผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านสัมมากร ใช้เวลาในการเดินทางน้อยที่สุด เพียง 42.5 นาที รองลงมาคือ ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน เมืองทอง 2 โครงการ 2 ผาสุก ทานตะวัน โดยใช้เวลา 47.5, 52.22, 55.37 ตามลำดับ ซึ่งใช้นเวลาน้อยกว่าเวลาเฉลี่ยของทั้ง 15 หมู่บ้าน 10.41, 5.69, 2.54 นาที ตามลำดับ ส่วนผู้ที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านชุมชนพลเทพ ใช้เวลาในการเดินทางมากที่สุดถึง 95.83 นาที (1 ชั่วโมง 35.83 นาที) ซึ่งมากกว่าเวลาเฉลี่ยของทั้ง 15 หมู่บ้าน ถึง 37.92 นาที (ตาราง 6.5)

6.1.3 ระยะทาง

ระยะทางในการเดินทางของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง ระยะทางที่ผู้อยู่อาศัย เริ่มออกเดินทางจากหมู่บ้านที่อาศัยอยู่ไปยังจุดปลายทางซึ่งเป็นแหล่งงาน หรือแหล่งติดต่อธุรกิจ การวัดระยะทางจะคำนวณจากเส้นทางถนนที่เดินทาง

ตารางที่ 6.4 แสดงจำนวนรถยนต์ส่วนตัวที่ออกจากหมู่บ้านในช่วงเวลา 6.00-8.30 น.

หมู่บ้าน	วันเก็บ ข้อมูล	จำนวนรถ (คัน)			รวม
		6.00-7.00	7.00-8.00	8.00-8.30	
ชุมชนพลเทพ	7/3/28	4	13	19	36
ปรีชา 3 โครงการ 6	28/3/28	4	16	12	32
เมืองทอง โครงการ 2	29/3/28	73	222	99	394
ผาสุก	4/3/28	68	128	83	279
เสรี	19/3/28	399	638	201	1,238
เลิศนิมิต	20/3/28	33	29	25	87
ชุมชนชวนชื่น	21/3/28	20	34	17	71
สัมมากร	22/3/28	125	258	93	476
ทานตะวัน	25/3/28	3	11	8	22
ปรีชา 2 โครงการ 1	26/3/28	7	27	16	50
ปรีชา 2 โครงการ 2	27/3/28	19	45	22	86
ทวีทรัพย์ 2	29/3/28	5	28	11	44
อมรพันธ์นคร	10/4/28	24	87	56	167
อินทรารักษ์	11/4/28	18	26	15	59
คงทิรัญ	12/4/28	5	11	8	24
		807	1,573	685	3,065

ที่มา : จากการนับจำนวนรถ ในช่วง 6.00-8.30 น.

ณ ปากทางเข้า-ออก ของหมู่บ้าน

ตารางที่ 6.5 แสดงเวลาที่ใช้ในการเดินทางและระยะทาง

ชื่อหมู่บ้าน	การเดินทางโดยใช้รถยนต์			การเดินทางโดยใช้รถประจำทาง		
	ระยะทาง เฉลี่ย (กม) (1)	เวลาเฉลี่ย (นาที) (2)	คิดเป็นระยะ ทางใน 1 ชม (1) (2)×60	ระยะทาง (กม) (3)	เวลา (นาที) (4)	คิดเป็นระยะ ทางใน 1 ชม (3) (4)×60
ปรีชา 3 โครงการ 6	13.09	63.00	13.04	16.65	67.14	14.88
ชุมชนพลเทพ	8.8	51.6	11.39	13.72	95.83	8.59
เมืองทอง โครงการ 2	14.27	40.7	21.04	13.7	47.5	17.31
ผาสุก	15.0	74.5	12.08	12.27	52.22	14.1
เสรี	18.55	44.6	24.96	-	-	-
เลิศนิมิต	17.7	71.16	14.92	19.95	90.0	13.3
ชุมชนชวนชื่น	20.09	68.18	17.68	15.98	63.33	15.14
สัมมากร	21.0	61.36	20.53	14.82	42.5	20.92
ทานตะวัน	-	-	-	13.84	55.37	15.0
ปรีชา 2 โครงการ 1	18.33	50.0	21.99	18.28	61.6	17.81
ปรีชา 2 โครงการ 2	15.5	51.25	18.15	18.09	68.75	15.79
ทวีทรัพย์ 2	26.5	82.5	19.28	15.93	73.12	13.07
อมรพันธุ์นคร	22.34	53.5	25.05	23.55	76.33	18.51
อินทราภิรักษ์	16.76	41.56	24.19	-	-	-
คงทิริญ	14.08	61.0	13.85	19.27	75.0	15.42
ค่าเฉลี่ย	16.24	54.32	18.44	14.40	57.91	15.37

ที่มา : จากการสำรวจ

6.1.3.1 กลุ่มผู้เดินทางโดยใช้รถยนต์ส่วนตัว จากจำนวนผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร 374 คน ใน 15 หมู่บ้าน พบว่า กลุ่มผู้ใช้รถยนต์ส่วนตัวในการเดินทางจะมีระยะทางในการเดินทางโดยเฉลี่ย 16.24 กิโลเมตร โดยผู้อาศัยในหมู่บ้านทวีทรัพย์ 2 มีระยะทางในการเดินทางยาวที่สุดถึง 26.5 กิโลเมตร มากกว่าระยะทางในการเดินทางโดยเฉลี่ยของ 15 หมู่บ้าน 10.26 กิโลเมตร รองลงมาคือ ระยะทางในการเดินทางของผู้อาศัยในหมู่บ้าน อมรพันธ์นคร ชุมชนชวนชื่น เสรี และปรีชา 2 โครงการ 1 โดยมีระยะทาง 22.34, 20.09, 18.55 และ 18.33 กิโลเมตรตามลำดับ ซึ่งมากกว่าระยะทางในการเดินทางโดยเฉลี่ยของ 15 หมู่บ้าน 6.1, 3.85, 2.31, และ 2.09 กิโลเมตร ตามลำดับ สำหรับผู้อาศัยในหมู่บ้านชุมชนพลเทพ มีระยะทางในการเดินทางสั้นที่สุดเพียง 9.8 กิโลเมตร น้อยกว่าระยะทางโดยเฉลี่ยของทั้ง 15 หมู่บ้าน 6.44 กิโลเมตร (ตาราง 6.5)

6.1.3.2 กลุ่มผู้เดินทางโดยใช้รถประจำทาง ในจำนวนผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร 374 คน ใน 15 หมู่บ้าน พบว่า กลุ่มที่ใช้รถประจำทางหรือรถโรงเรียนในการเดินทาง มีระยะทางในการเดินทางโดยเฉลี่ยทั้ง 15 หมู่บ้าน 14.40 กิโลเมตร และผู้อาศัยในหมู่บ้าน อมรพันธ์นครมีระยะทางในการเดินทางโดยเฉลี่ยยาวที่สุดถึง 23.55 กิโลเมตร ซึ่งมากกว่าระยะทางโดยเฉลี่ยของ 15 หมู่บ้าน 9.15 กิโลเมตร รองลงมาคือ ผู้อาศัยในหมู่บ้าน เลิศนิมิตคงศิริ 2 โครงการ 1 ปรีชา 2 โครงการ 2 โดยมีระยะทางดังนี้ 19.95, 19.27, 18.28, 18.09 กิโลเมตร ตามลำดับ ซึ่งมากกว่าระยะทางโดยเฉลี่ย ของทั้ง 15 หมู่บ้าน 5.55, 4.87, 3.88, 3.69 กิโลเมตร ตามลำดับ ส่วนผู้อาศัยในหมู่บ้านหาสุกมีระยะทางในการเดินทางสั้นที่สุดเพียง 12.27 กิโลเมตร เท่านั้น ซึ่งน้อยกว่าระยะทางเฉลี่ยของ 15 หมู่บ้าน 2.13 กิโลเมตร (ตาราง 6.5)

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างเวลาเดินทางและระยะทางแล้ว พบว่า ความสัมพันธ์ดังกล่าวสามารถใช้เป็นตัวกำหนดสภาพการจราจรว่าติดขัดหรือคล่องตัวเพียงใด จากการศึกษาของกองวิศวกรรมจราจร สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร พบว่า เกณฑ์ที่จะถือว่าการจราจรติดขัดนั้น แยกได้ตามพื้นที่ตามเขตปกครองของกรุงเทพมหานคร คือการจราจรภายในพื้นที่เขตชั้นในถ้าได้ระยะทางต่ำกว่า 20 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ถือได้ว่า การจราจรติดขัด แต่ถ้าเป็นการจราจรจากพื้นที่เขตชั้นกลางเข้าสู่เขตชั้นใน ถ้าได้ระยะทางต่ำกว่า 25 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ถือได้ว่า การจราจรติดขัด

ดังนั้น เมื่อพิจารณาตารางที่ 6.5 โดยแยกตามกลุ่มการใช้รถยนต์รวมตัวกับการใช้รถประจำทางแล้ว จะเห็นสภาพการจราจร ดังนี้

กลุ่มผู้เดินทางโดยใช้รถยนต์ส่วนตัว

จากตาราง 6.5 ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร 374 คน ใน 15 หมู่บ้าน ปรากฏว่ามีการเดินทางโดยใช้รถยนต์ส่วนตัวซึ่งวิ่งได้ความเร็วเฉลี่ย 18.44 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ซึ่งตามเกณฑ์ที่ถือว่า การจราจรจากเขตชั้นกลางเข้าสู่เขตชั้นใน ถ้าได้ระยะทางต่ำกว่า 25 กิโลเมตรต่อชั่วโมงถือว่ารถติด ผู้เดินทางจากหมู่บ้านจัดสรร ใช้รถยนต์ส่วนตัวได้ระยะทางเพียง 18.44 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ได้ระยะทางต่ำกว่าเกณฑ์ 6.56 กิโลเมตรต่อชั่วโมง จึงถือได้ว่า การจราจรติดขัด

ถ้าพิจารณาแยกเป็นรายหมู่บ้าน จะเห็นว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านชุมชนพลเทพเดินทางโดยมีความเร็วรถต่ำสุด คือได้เพียง 11.39 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของความเร็รถทั้ง 15 หมู่บ้าน 7.05 กิโลเมตรต่อชั่วโมง และต่ำกว่าเกณฑ์ที่ถือว่าการจราจรติดขัด 13.61 กิโลเมตรต่อชั่วโมง รองลงมาคือ ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านผาสุก และปรีชา 3 โครงการ 6 โดยมีความเร็วรถ 12.08 และ 13.04 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของความเร็รถทั้ง 15 หมู่บ้าน 6.36 และ 5.4 กิโลเมตรต่อชั่วโมง และต่ำกว่าเกณฑ์ที่ถือว่าการจราจรติดขัด 12.92 และ 11.96 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ตามลำดับ ส่วนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านอมรพันธ์นคร มีการเดินทางที่ได้ความเร็วรถสูงสุด คือ 25.05 กิโลเมตรต่อชั่วโมง สูงกว่าค่าเฉลี่ยของความเร็รถทั้ง 15 หมู่บ้าน 6.61 กิโลเมตรต่อชั่วโมง และสูงได้ระดับที่เกณฑ์ถือว่า การจราจรไม่ติดขัด

กลุ่มผู้เดินทางโดยใช้รถประจำทาง

ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร 15 หมู่บ้าน กลุ่มผู้เดินทางโดยใช้รถประจำทางและรถโรงเรียนเดินทางได้ความเร็วรถเฉลี่ยทั้ง 15 หมู่บ้าน 15.37 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ต่ำกว่าเกณฑ์ที่ถือว่าการจราจรติดขัด 9.63 กิโลเมตรต่อชั่วโมง

เมื่อพิจารณาเป็นรายหมู่บ้าน พบว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านชุมชนพลเทพเดินทางโดยมีความเร็วรถเพียง 8.59 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของความเร็รถทั้ง 15 หมู่บ้าน

16.78 กิโลเมตรต่อชั่วโมง และต่ำกว่าเกณฑ์ที่ถือว่าการจราจรติดขัด 16.41 กิโลเมตรต่อชั่วโมง รองลงมาคือผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ทวีทรัพย์ 2 เลิศนิมิต ผาสุก และปรีชา 3 โครงการ 6 โดยมีความเร็วรถ 13.07, 13.3, 14.1, และ 14.88 ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของความเร็วจรทั้ง 15 หมู่บ้าน 12.3, 2.07, 1.27 และ 10.49 ตามลำดับ และต่ำกว่าเกณฑ์ที่ถือว่าการจราจรติดขัด 11.93, 11.7, 10.9 และ 10.12 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ตามลำดับ ส่วนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านสัมมากร มีการเดินทางที่ได้ความเร็วรถสูงสุด คือ 20.92 กิโลเมตรต่อชั่วโมง สูงกว่าค่าเฉลี่ยของความเร็วจรทั้ง 15 หมู่บ้าน 5.55 กิโลเมตรต่อชั่วโมง แต่ไม่สูงกว่าเกณฑ์ถือว่าการจราจรติดขัด

จากการสอบถามเรื่องการจราจรติดขัด ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 15 หมู่บ้าน พบว่าจุดที่ผู้อาศัยส่วนใหญ่ตอบว่า การจราจรติดขัดมากที่สุด ได้แก่ บริเวณสี่แยกคลองตัน รองลงมาได้แก่ สี่แยกโกสวก รามอินทรา และหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหง สำหรับสาเหตุที่การจราจรติดขัดบริเวณรามอินทรา เนื่องจากบริเวณนั้นกำลังก่อสร้างถนนใหม่

จากการศึกษาสภาพการจราจรในเรื่องแหล่งงาน เวลาเดินทาง และระยะทาง ตลอดจนการสอบถามบริเวณการจราจรติดขัด สามารถสรุปได้ว่า ในปัจจุบันจำนวนรถยนต์ส่วนตัวของหมู่บ้านจัดสรรที่ศึกษาเป็นส่วนหนึ่งที่เสริมให้การจราจรในกรุงเทพมหานครติดขัดมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในทิศทางระหว่างพื้นที่บริเวณด้านตะวันออก ซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยกับพื้นที่บริเวณด้านตะวันตกหรือ เขตชั้นในซึ่งเป็นแหล่งงาน การแก้ไขปัญหาการจราจรติดขัดในกรุงเทพมหานคร นอกจากจะต้องแก้ไขอย่างเป็นระบบแล้ว การลดการใช้รถยนต์ส่วนตัวไปทำงานของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร จะเป็นอีกวิธีหนึ่งที่ช่วยลดการจราจรติดขัดได้

6.2 การจัดลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรร

วัตถุประสงค์ในการพิจารณาจัดลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 15 หมู่บ้านในพื้นที่ศึกษา เพื่อแสดงเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างหมู่บ้านด้วยกันตามค่าปัจจัยที่กำหนดขึ้นมา ซึ่งค่าลำดับที่ได้จะนำไปพิจารณาร่วม (Integrate) กับสภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสรุปรูปแบบความสัมพันธ์และผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อไป

16.2.1 วิธีการศึกษา

การศึกษาเพื่อจัดลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรรได้แยก

พิจารณาโดยการกำหนดตัวปัจจัย และการกำหนดค่าปัจจัย ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

6.2.1.1 ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา

ปัจจัยที่ใช้ พิจารณาจัดลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษามี 8 ตัว ได้แก่

- น้ำใช้
- โทรศัพท์
- ตู้ไปรษณีย์
- สถานพยาบาล
- ตลาด
- สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
- การรักษาความปลอดภัย และปัจจัยสุดท้ายคือ
- การระบายน้ำ

ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวจะกำหนดและพิจารณา เฉพาะปัจจัยที่มีผลกระทบ เฉพาะภายในหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น การพิจารณาตัวปัจจัยได้จากผลการวิจัยและศึกษาของนักวิชาการและผู้เชี่ยวชาญซึ่งกล่าวถึงแล้วในบทที่ 2 นอกจากนี้ยังพิจารณาต่อไปอีกว่าเป็นตัวปัจจัยที่มีผลกระทบ เฉพาะภายในหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น เพื่อต้องการไม่ให้ตัวปัจจัยภายนอกหมู่บ้านมาทำให้ผลการพิจารณา เปรียบ เทียบ เปลี่ยนแปลงไป

6.2.1.2 วิธีการให้ค่าปัจจัย

1. การกำหนดค่าคะแนนของปัจจัย

ได้กำหนดช่วงค่าคะแนนของพวกปัจจัยที่ใช้พิจารณาให้มีค่าอยู่ระหว่าง 0 ถึง 3 โดยมีความหมายว่า ค่า 0 ไม่มีปัจจัยนั้น ๆ และค่าระหว่าง 1-3 แสดงให้เห็นความแตกต่างของค่าปัจจัยจากน้อยไปหามาก ซึ่งจะมีรายละเอียดในการกำหนดค่าของแต่ละตัวปัจจัยดังต่อไปนี้

1.1 น้ำใช้ เป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิตประจำวันของประชากรในชุมชนเมือง จากการพิจารณาข้อมูลที่สำรวจในหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ศึกษา สามารถแบ่งค่าคะแนนได้ดังนี้

หมู่บ้านที่ใช้น้ำประปา ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

หมู่บ้านที่ใช้น้ำบาดาล ให้ค่าคะแนน 2 คะแนน

1.2 โทรศัพท์ เป็นสาธารณูปโภคที่นับว่าเป็นอุปกรณ์สื่อสารที่จำเป็นในการติดต่อ ซึ่งนอกจากจะช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ประชากรในหมู่บ้านจัดสรรแล้วยังจะช่วยลดการจราจรลงได้บ้าง การพิจารณาที่กำหนดค่าคะแนนของโทรศัพท์ มีดังนี้

หมู่บ้านที่ไม่มีโทรศัพท์ ให้ค่าคะแนน 0 คะแนน

หมู่บ้านที่มีโทรศัพท์สาธารณะ ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

หมู่บ้านที่มีโทรศัพท์ในบ้าน (สายพ่วง) ให้ค่าคะแนน 2 คะแนน

หมู่บ้านที่มีโทรศัพท์ในบ้าน (สายตรง) ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

นอกจากนี้ยังได้กำหนดค่าคะแนนย่อยค่าปัจจัยโทรศัพท์สาธารณะและโทรศัพท์ในบ้าน (สายพ่วงและสายตรง) ดังนี้

หมู่บ้านมีโทรศัพท์สาธารณะและมีความสะดวกน้อย ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

หมู่บ้านมีโทรศัพท์สาธารณะและมีความสะดวก ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

สำหรับค่าคะแนนย่อยของโทรศัพท์ในบ้าน ได้แบ่งย่อยออกเป็น

จำนวนผู้ใช้ร้อยละ 1-20 ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

จำนวนผู้ใช้ร้อยละ 21-40 ให้ค่าคะแนน 2 คะแนน

จำนวนผู้ใช้ร้อยละ 41-60 ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

จำนวนผู้ใช้ร้อยละ 61-80 ให้ค่าคะแนน 4 คะแนน

จำนวนผู้ใช้ร้อยละ 81-100 ให้ค่าคะแนน 5 คะแนน

นอกจากนั้นแนวความคิดในการกำหนดความสะดวกน้อยและความสะดวกของโทรศัพท์สาธารณะได้กำหนดโดยประยุกต์จากแนวความคิดของ Neighbourhood โดยกำหนดให้พื้นที่ภายในรัศมี 500 เมตรจากที่ตั้งโทรศัพท์สาธารณะมีความสะดวก และพื้นที่นอกรัศมี 500 เมตร มีความสะดวกน้อยลง เมื่อนำค่าคะแนนตัวปัจจัยย่อยไปคูณกับค่าปัจจัยหลักแล้ว จะได้ค่าคะแนนเนื่องจากค่าปัจจัยเหล่านั้น

1.3 ตู้ไปรษณีย์ สถานพยาบาล และตลาด เป็นสาธารณูปการที่สนองและอำนวยความสะดวกด้านบริการแก่หมู่บ้านจัดสรร บริการดังกล่าวอาจจะทำให้เกิดการกระตุ้นการพัฒนาหรือการพึ่งพาบริการจากหมู่บ้านใกล้เคียงที่มาขอบริการ สำหรับค่าคะแนน: สาธารณูปการที่กล่าวถึงมีดังนี้

ตู้ไปรษณีย์

หมู่บ้านที่มีตู้ไปรษณีย์และมีความสะดวก ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

หมู่บ้านที่มีตู้ไปรษณีย์และมีความสะดวกน้อย ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

สถานพยาบาล

หมู่บ้านที่มีสถานพยาบาลและมีความสะดวก ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

หมู่บ้านที่มีสถานพยาบาลและมีความสะดวกน้อย ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

ตลาด

หมู่บ้านที่มีตลาดและมีความสะดวก ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

หมู่บ้านที่มีตลาดและมีความสะดวกน้อย ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

สำหรับการกำหนดความสะดวกรับได้ประยุกต์จากแนวความคิด Neighbourhood ดังรายละเอียดดังนี้

ตู้ไปรษณีย์

มีความสะดวก ได้แกพื้นที่ภายในรัศมี 500 เมตร ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

มีความสะดวกน้อย ได้แกพื้นที่ภายในรัศมีเกิน 500 เมตร ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

สถานพยาบาล

มีความสะดวก ได้แกพื้นที่ภายในรัศมี 500 เมตร ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

มีความสะดวกน้อย ได้แกพื้นที่ภายในรัศมีเกิน 500 เมตร ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

ตลาด

มีความสะดวก ได้แกพื้นที่ภายในรัศมี 500 เมตร ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

มีความสะดวกน้อย ได้แกพื้นที่ภายในรัศมีเกิน 500 เมตร ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

1.4 สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ พิจารณาในแง่หมู่บ้านจัดสรร

ได้จัดให้มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งได้แก่ สนามฟุตบอล สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน สนามกอล์ฟ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ส่วนสาธารณะและสโมสร การกำหนดค่าคะแนนจึงเกิดจากการพิจารณา จำนวนความแตกต่างของสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

มีจำนวนสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	จำนวนเกินกว่า 5 ประเภท	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
มีจำนวนสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	จำนวน 3 - 5 ประเภท	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน
มีจำนวนสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	จำนวน 1 - 2 ประเภท	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน
ไม่มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ		ให้ค่าคะแนน	0 คะแนน

1.5 การรักษาความปลอดภัย พิจารณาในแง่ของจำนวนวิธี

การรักษาความปลอดภัย ซึ่งจากผลที่ได้จากการศึกษา พบว่า ในหมู่บ้านจัดสรรมีวิธีการรักษาความปลอดภัย 3 วิธี คือ การจัดจุดตรวจหน้าหมู่บ้าน การเดิน-ขี่รถจักรยานตรวจ และการตั้งจุดตรวจในหมู่บ้านเพิ่ม การกำหนดค่าคะแนนจึงพิจารณาจากจำนวนวิธีการรักษาความปลอดภัย ดังค่าคะแนนต่อไปนี้

มีการรักษาความปลอดภัยทั้ง	3 วิธี	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
มีการรักษาความปลอดภัย	2 วิธี	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน
มีการรักษาความปลอดภัย	1 วิธี	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน
ไม่มีการรักษาความปลอดภัย		ให้ค่าคะแนน	0 คะแนน

1.6 การระบายน้ำ เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อหมู่บ้านจัดสรร ท่อ

ระบายน้ำนอกจากจะเป็นทางใช้ระบายน้ำใช้จากบ้านเรือนที่อยู่อาศัยแล้ว ยังเป็นทางใช้ระบายน้ำฝนเพื่อป้องกันน้ำท่วมอีกด้วย การพิจารณาท่อระบายน้ำของหมู่บ้านจัดสรร ได้ใช้ขนาดของเส้นผ่าศูนย์กลางของท่อระบายน้ำ และพิจารณาเฉพาะสายหลักเท่านั้น ดังค่าคะแนนต่อไปนี้

หมู่บ้านจัดสรรที่มีท่อระบายน้ำสายหลักที่มีเส้นผ่าศูนย์กลาง	41 - 60 เซนติเมตร	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านจัดสรรที่มีท่อระบายน้ำสายหลักที่มีเส้นผ่าศูนย์กลาง	21 - 40 เซนติเมตร	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน
หมู่บ้านจัดสรรที่มีท่อระบายน้ำสายหลักที่มีเส้นผ่าศูนย์กลาง	1 - 20 เซนติเมตร	ให้ค่าคะแนน	0 คะแนน

2. การกำหนดค่าน้ำหนัก (Weighting)

การจัดลำดับความพร้อมในการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้ค่าคะแนนที่กำหนดในข้อ 6.2.1.2 นั้น เป็นการให้ค่าน้ำหนักเท่ากัน การกำหนดค่าน้ำหนักที่แตกต่างกันแก่ตัวปัจจัยทั้ง 8 จะเป็นการเปลี่ยนแปลงค่ารวมให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันมากยิ่งขึ้น

สำหรับการศึกษาคั้งนี้ ได้กำหนดให้ค่าน้ำหนักมีค่าระหว่าง 1 ถึง 10 โดยค่า 1 หมายถึงมีความสำคัญน้อยที่สุด ในขณะที่ค่า 10 มีความหมายสำคัญมากที่สุด และค่าน้ำหนักของค่าปัจจัยได้จากการสอบถามนักผังเมือง กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร จำนวน 5 คน และค่าน้ำหนักเฉลี่ยในแต่ละค่าปัจจัยที่ได้มี ดังนี้

ค่าปัจจัยด้านน้ำใช้	มีค่าน้ำหนัก	9.0
ค่าปัจจัยด้านโทรศัพท์	มีค่าน้ำหนัก	6.5
ค่าปัจจัยด้านตู้ไปรษณีย์	มีค่าน้ำหนัก	5.0
ค่าปัจจัยด้านสถานพยาบาล	มีค่าน้ำหนัก	6.5
ค่าปัจจัยด้านตลาด	มีค่าน้ำหนัก	7.5
ค่าปัจจัยด้านสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	มีค่าน้ำหนัก	6.0
ค่าปัจจัยด้านการรักษาความปลอดภัย	มีค่าน้ำหนัก	6.0
ปลอดภัย		
ค่าปัจจัยด้านการระบายน้ำ	มีค่าน้ำหนัก	7.0

6.2.2 ผลการศึกษา

6.2.2.1 การจัดลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรร

จากตารางที่ 6.6 รวมค่าคะแนนของทั้ง 8 ปัจจัยแล้ว สามารถจัดลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษา ได้ดังนี้

ลำดับที่ 1	หมู่บ้าน เมืองทอง	2	โครงการ 2	ได้ค่าคะแนนรวม	149	คะแนน
ลำดับที่ 2	หมู่บ้าน ผาสุก			ได้ค่าคะแนนรวม	143	คะแนน
ลำดับที่ 3	หมู่บ้าน เสรี			ได้ค่าคะแนนรวม	128	คะแนน

ลำดับที่ 4	หมู่บ้านสัมมากร	ได้ค่าคะแนนรวม	122.5	คะแนน
ลำดับที่ 5	หมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 2	ได้ค่าคะแนนรวม	118.5	คะแนน
ลำดับที่ 6	หมู่บ้านอมรพันธ์นคร	ได้ค่าคะแนนรวม	115.5	คะแนน
ลำดับที่ 7	หมู่บ้านทานตะวัน	ได้ค่าคะแนนรวม	106.5	คะแนน
ลำดับที่ 8	หมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 1	ได้ค่าคะแนนรวม	106	คะแนน
ลำดับที่ 9	หมู่บ้านชุมชนพลเทพ	ได้ค่าคะแนนรวม	90.5	คะแนน
ลำดับที่ 10	หมู่บ้านทวีทรัพย์ 2	ได้ค่าคะแนนรวม	89	คะแนน
ลำดับที่ 11	หมู่บ้านปรีชา 3 โครงการ 6	ได้ค่าคะแนนรวม	84	คะแนน
ลำดับที่ 12	หมู่บ้านอินทราภิรักษ์	ได้ค่าคะแนนรวม	83.5	คะแนน
ลำดับที่ 13	หมู่บ้านเลิศนิมิต	ได้ค่าคะแนนรวม	81.5	คะแนน
ลำดับที่ 14	หมู่บ้านชุมชนชวนชื่น	ได้ค่าคะแนนรวม	80	คะแนน
ลำดับที่ 15	หมู่บ้านคงทิริญ	ได้ค่าคะแนนรวม	50.5	คะแนน

6.2.2.2 การแบ่งกลุ่มของหมู่บ้านจัดสรรตามลักษณะความใกล้เคียงของความพร้อมของการให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

จากค่าคะแนนรวมของหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 15 หมู่บ้านที่ได้จากตารางที่ 6.6 เมื่อนำมาจัดทำฮิสโตแกรม เพื่อแบ่งออกเป็นกลุ่มตามลักษณะความใกล้เคียงของความพร้อมของการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เพื่อจำแนกระดับของหมู่บ้านจัดสรร ดังแผนภูมิที่ 6.1 สามารถจัดกลุ่มของหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 15 หมู่บ้าน ออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มหมู่บ้านจัดสรรระดับ 1 เป็นกลุ่มหมู่บ้านที่มีค่าบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในระดับสูง มี 2 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่บ้านเมืองทอง 2 โครงการ 2 และหมู่บ้านผาสุก หมู่บ้านทั้งสองเป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ คือมีจำนวนครัวเรือนที่อยู่อาศัย เกินกว่า 200 ครัวเรือน กลุ่มหมู่บ้านระดับนี้มีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สามารถพึ่งตนเอง และมีจำนวนครบที่จะให้บริการ

กลุ่มหมู่บ้านจัดสรรระดับที่ 2 เป็นกลุ่มหมู่บ้านที่มีค่าบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในระดับกลาง มี 6 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่บ้านเสรี สัมมากร ปรีชา 2 โครงการ 2 อมรพันธ์นคร ทานตะวัน และหมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 1 ในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็น

ตาราง 16.6 แสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ใช้จัดลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรร

		หมู่บ้านขนาดเล็ก					
		ค่าน้ำหนัก	ชุมชนพลเทพ	ชุมชนชวชนัน	ปรีชา 2 โครงการ1	ทานตะวัน	อินทรารักษ์
1.	น้ำใช้	9	3	2	3	3	3
			(27)	(18)	(27)	(27)	(27)
2.	โทรศัพท์	6.5	2	2	1	1	3
3.			(13)	(13)	(6.5)	(6.5)	(19.5)
3.	ตู้ไปรษณีย์	5	2	2	2	2	2
			(10)	(10)	(10)	(10)	(10)
4.	สถานพยาบาล	6.5	3	0	2	3	0
			(19.5)	0	(13)	(19.5)	0
5.	ตลาด	7.5	0	0	3	3	0
			(0)	(0)	(22.5)	(22.5)	0
6.	สถานที่พักผ่อน	6	0	1	0	0	0
	หย่อนใจ		(0)	(6)	(0)	(0)	(0)
7.	การรักษาความปลอดภัย	6	0	2	1	0	1
			(0)	(12)	(6)	(0)	(6)
8.	การระบายน้ำ	7	3	3	3	3	3
			(21)	(21)	(21)	(21)	(21)
	คะแนนรวม		90.5	80	106	106.5	83.5
	ลำดับที่		9	14	8	7	12

ตาราง ๑.๑ (ต่อ)

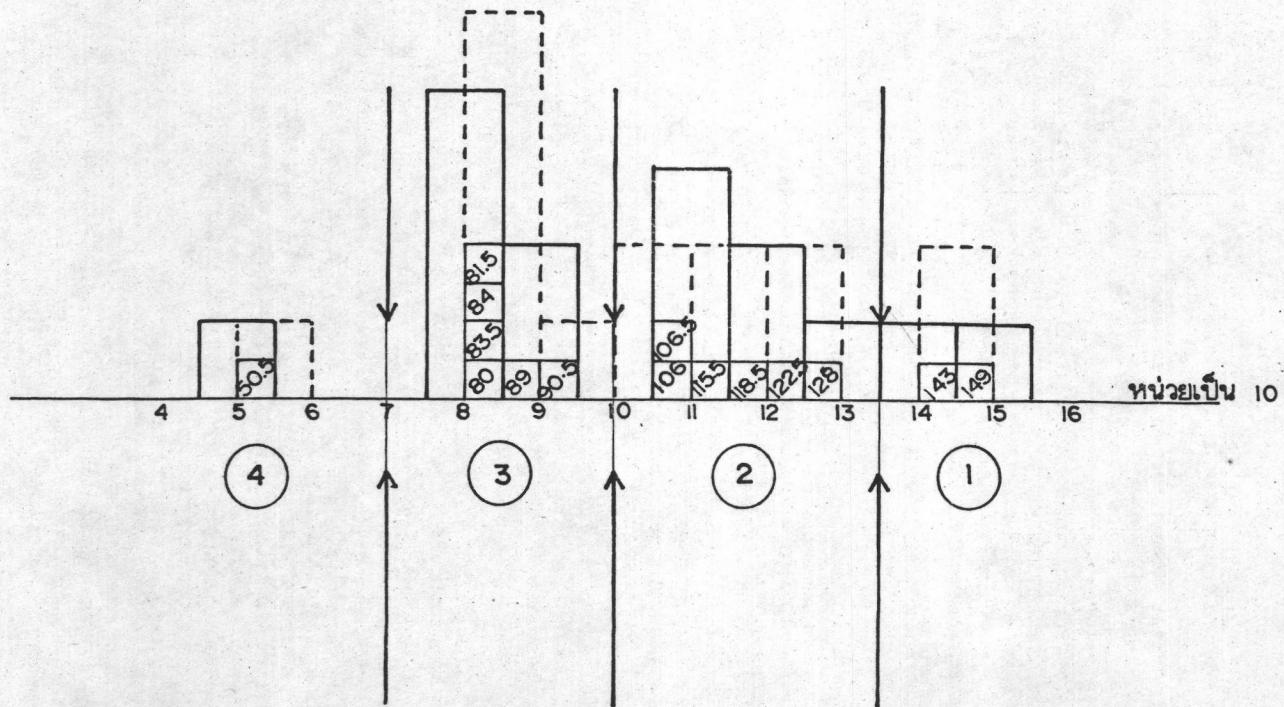
	หมู่บ้านขนาดกลาง				
	ปรีชา 3 โครงการ 6	เลิศนิมิต	ทวิทรัพย์ 2	ปรีชา 2 โครงการ 2	คงศิรัญ
1. น้ำใช้	3 (27)	2 (18)	2 (18)	3 (27)	3 (27)
2. โทรศัพท์	1 (6.5)	3 (19.5)	1 (6.5)	2 (13)	1 (6.5)
3. ตู้ไปรษณีย์	2 (10)	2 (10)	2 (10)	2 (10)	2 (10)
4. สถานพยาบาล	3 (19.5)	2 (13)	2 (13)	2 (13)	0 0
5. ตลาด	0 0	0 0	3 (22.5)	3 (22.5)	0 0
6. สถานที่พักผ่อน หย่อนใจ	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (6)	0 (0)
7. การรักษาความ ปลอดภัย	0 (0)	0 (0)	2 (12)	1 (6)	0 (0)
8. การระบายน้ำ	3 (21)	3 (21)	1 (7)	3 (21)	1 (7)
คะแนนรวม	84	81.5	89	118.5	50.5
ลำดับที่	11	13	10	5	15



ตาราง 6.1 (ต่อ)

	หมู่บ้านขนาดใหญ่				
	ผาลูก	เมืองทอง	เสร์	สัมมากร	อมรพันธ์นคร
1. น้ำใจ	3 (27)	3 (27)	3 (27)	2 (18)	2 (18)
2. โทรศัพท์	2 (13)	2 (13)	3 (19.5)	2 (13)	1 (6.5)
3. ตู้ไปรษณีย์	2 (10)	2 (10)	3 (15)	3 (15)	2 (10)
4. สถานพยาบาล	3 (19.5)	3 (19.5)	3 (19.5)	3 (19.5)	3 (19.5)
5. ตลาด	3 (22.5)	3 (22.5)	2 (15)	0	3 (22.5)
6. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	3 (18)	3 (18)	3 (18)	3 (18)	2 (12)
7. การรักษาความปลอดภัย	2 (12)	3 (18)	0 (0)	3 (18)	1 (6)
8. การระบายน้ำ	3 (21)	3 (21)	2 (14)	3 (21)	3 (21)
คะแนนรวม	143	149	128	122.5	115.5
ลำดับที่	2	1	3	4	6

แผนภูมิ 6.1 แสดงการจัดกลุ่มความพร้อมของการให้บริการ



ที่มา: ตาราง 6.6

หมู่บ้านขนาดใหญ่ มีส่วนน้อยที่เป็นหมู่บ้านขนาดกลางและขนาดเล็ก เมื่อพิจารณาบริการที่หมู่บ้านระดับนี้ได้รับแล้วปรากฏว่าค่อนข้างจะพร้อม เพียงยังขาดแต่การบริการด้านสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การรักษาความปลอดภัย เป็นส่วนใหญ่

กลุ่มหมู่บ้านจัดสรรระดับที่ 3 เป็นกลุ่มหมู่บ้านที่มีค่าบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างต่ำมี 6 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่บ้าน ชุมชนพลเทพ, ทวีทรัพย์ 2, ปรีชา 3 โครงการ 6, อินทราภิรมย์, เลิศนิมิต, และหมู่บ้าน ชุมชนชวนชื่น ในกลุ่มนี้หมู่บ้านจะเป็นขนาดกลางและขนาดเล็กมีจำนวนเท่า ๆ กัน เมื่อพิจารณาการให้บริการของหมู่บ้านในระดับนี้พบว่ามีค่อนข้างน้อย ที่มีก็ไม่สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพต่ำ ซึ่งขาดแคลนบริการด้านสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การรักษาความปลอดภัย ตลาด สถานพยาบาล จึงสรุปได้ว่าหมู่บ้านกลุ่มนี้ค่อนข้างจะมีปัญหาในบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จึงต้องออกไปใช้บริการในส่วนที่ขาดจากชุมชนใกล้เคียง

หมู่บ้านจัดสรรระดับที่ 4 มีหมู่บ้านคงที่รัฐหมู่บ้านเดียว และเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง เมื่อพิจารณาในรายละเอียดของบริการ พบว่ามีบริการน้อยไม่เพียงพอ และยังขาดแคลนอีกด้วย

6.3 การศึกษาสภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร

6.3.1 วิธีการศึกษา

การศึกษาเพื่อหาระดับการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งตามทำเลที่ตั้ง พิจารณาโดยกำหนดปัจจัย และการให้ค่าคะแนนแต่ละปัจจัยดังนี้

6.3.1.1 ปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา ปัจจัยที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วยปัจจัยในด้านสาธารณูปโภค 4 ปัจจัย และปัจจัยด้านสาธารณูปการ 6 ปัจจัย ดังนี้

1. ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

ถนน (ความสะดวกในการเข้าถึง) นักทฤษฎีหลายคนกล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่า ปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งคือความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) นักทฤษฎีดังกล่าวเช่น Brian Goodal ดังได้กล่าวไว้ในบทที่ 2

ประปา น้ำเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับชีวิตประจำวัน และน้ำประปาเป็นน้ำสะอาดที่เหมาะสมสำหรับใช้อุปโภคบริโภค ดังนั้นการเลือกที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นต้องเลือกบริเวณที่มีการให้บริการน้ำประปา เพราะถึงแม้ว่าจะสามารถใช้น้ำบาดาลได้ แต่ก็ไม่สะอาดเท่าน้ำประปา อีกประการหนึ่งการใช้น้ำบาดาลจะก่อให้เกิดปัญหาตามมาภายหลัง เช่น ปัญหาแผ่นดินทรุด

การระบายน้ำ เป็นที่ทราบกันแล้วว่าปัญหาการระบายน้ำทั้งน้ำฝน และน้ำเสียเป็นปัญหาใหญ่ของกรุงเทพมหานคร การตั้งที่อยู่อาศัยบริเวณที่ไม่มีท่อระบายน้ำก็จะมีปัญหาน้ำท่วม และน้ำเสียตามมาซึ่งจะเป็นอันตรายต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัย

การป้องกันน้ำท่วม ปัญหาการระบายน้ำเป็นปัญหาสำคัญ นอกจากจะมีท่อระบายน้ำแล้วถ้าสามารถเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในบริเวณที่น้ำไม่ท่วมได้ก็จะเป็นประโยชน์ยิ่งขึ้น ปัจจุบันได้มีการกำหนดบริเวณป้องกันน้ำท่วมในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนั้นบริเวณป้องกันน้ำท่วมจึงเหมาะที่จะเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าบริเวณอื่น ๆ

2. ปัจจัยด้านสาธารณูปการ ประกอบด้วย

การขนส่งมวลชน ที่อยู่อาศัยควรจะอยู่ในบริเวณที่สะดวกในการเดินทาง นอกจากถนนแล้วสิ่งจำเป็นอีกประการหนึ่งคือ รถประจำทาง เพราะเป็นการเดินทางที่ประหยัดกว่ารถส่วนบุคคล

ตลาดสด ที่อยู่อาศัยที่ดีควรจะอยู่ไม่ห่างไกลจากตลาดมากนัก เพราะผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องซื้อสินค้าเพื่ออุปโภคบริโภค

สถานพยาบาล การรักษาพยาบาลเป็น 1 ในปัจจัย 4 ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยที่ดีไม่ควรจะอยู่ห่างไกลจากสถานพยาบาลมากนัก

สถานศึกษา สถานศึกษาเป็นปัจจัยที่สำคัญสำหรับการอยู่อาศัย เพราะถ้าโรงเรียนอยู่ห่างไกล เด็กนักเรียนเดินทางไปโรงเรียนไม่สะดวก ผู้ปกครองต้องเสียเวลาในการเดินทางรับส่ง และเป็นการเพิ่มปัญหาจราจรด้วย

สถานีตำรวจ ที่อยู่อาศัยควรจะอยู่ในบริเวณที่มีความปลอดภัยจากโจรผู้ร้าย คืออยู่ในบริเวณที่เจ้าหน้าที่สามารถตรวจตราได้ทั่วถึง

ย่านการค้า เช่นเดียวกับตลาดสด เพราะย่านการค้าสามารถ
ตอบสนองความต้องการด้านอุปโภคบริโภค โดยเฉพาะเครื่องอุปโภคที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต
ดังนั้นที่อยู่อาศัยก็ควรจะไม่ห่างจากย่านการค้ามากนัก

ปัจจัยต่าง ๆ ทั้งทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการเหล่านี้
เป็นปัจจัยสำคัญที่นักคิดและนักทฤษฎีหลาย ๆ ท่านกล่าวไว้ใน การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยซึ่งกล่าว
แล้วในบทที่ 2

6.3.1.2 วิธีการให้ค่าปัจจัย

1. การกำหนดค่าคะแนนของแต่ละปัจจัย การกำหนดค่าคะแนน
ของแต่ละปัจจัยมีแนวทางในการให้ค่าคะแนน ดังนี้

1.1 ถนน พิจารณาจากประเภทของถนนและระยะห่างจากถนน

ประเภทของถนน

หมู่บ้านที่อยู่บนถนนขนาด 6 ช่องทาง	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่บนถนนขนาด 4 ช่องทาง	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่บนถนนขนาด 2 ช่องทาง	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน

ระยะห่างจากถนน

หมู่บ้านที่อยู่ในระยะไม่เกิน 300 เมตร	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ในระยะ 301-600 เมตร	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ในระยะมากกว่า 1000 เมตร	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน

1.2 ประปา พิจารณาจากโครงข่ายการให้บริการประปา
ของการประปานครหลวง

หมู่บ้านที่อยู่ในข่ายการให้บริการน้ำประปา	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านที่ไม่อยู่ในข่ายการให้บริการน้ำประปา	ให้ค่าคะแนน	0 คะแนน

1.3 การระบายน้ำ พิจารณาจากประเภทของทางระบายน้ำ
และระยะห่างจากทางระบายน้ำ

ประเภทของทางระบายน้ำ

หมู่บ้านที่อยู่ในบริเวณที่มีท่อระบายน้ำสาธารณะสายหลัก	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ในบริเวณที่มีทางระบายน้ำธรรมชาติ	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน

ระยะห่างจากทางระบายน้ำ

หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากทางระบายน้ำไม่เกิน 400 เมตร	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากทางระบายน้ำ 401-800 เมตร	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากทางระบายน้ำ 801-1,200 เมตร	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน

1.4 การป้องกันน้ำท่วม พิจารณาจากแผนป้องกันน้ำท่วม

เนื่องจากน้ำทวน

หมู่บ้านที่อยู่ในบริเวณป้องกันน้ำท่วม	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ในเขตบรรเทาหน้าท่วม	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน

1.5 ขนส่งมวลชน (รถประจำทาง) พิจารณาจากเส้น

ทางเดินรถประจำทางที่ผ่านหมู่บ้าน

หมู่บ้านที่อยู่บริเวณที่มีรถประจำทางผ่าน 13-14 สาย	ให้ค่าคะแนน	7 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่บริเวณที่มีรถประจำทางผ่าน 11-12 สาย	ให้ค่าคะแนน	6 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่บริเวณที่มีรถประจำทางผ่าน 9+10 สาย	ให้ค่าคะแนน	5 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่บริเวณที่มีรถประจำทางผ่าน 7-8 สาย	ให้ค่าคะแนน	4 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่บริเวณที่มีรถประจำทางผ่าน 5-6 สาย	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่บริเวณที่มีรถประจำทางผ่าน 3-4 สาย	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่บริเวณที่มีรถประจำทางผ่าน 1-2 สาย	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน

1.6 ตลาดสด พิจารณาจากตลาดสดทุกแห่งที่อยู่ในรัศมี

3 กิโลเมตร รอบ ๆ หมู่บ้านจัดสรร โดยแบ่งระดับคะแนนตามระยะห่างของตลาดสดแต่ละแห่ง

หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากตลาดสดไม่เกิน 1 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากตลาดสดระยะ 1-2 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากตลาดสดระยะ 2-3 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากตลาดสดเกิน 3 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	0 คะแนน

1.7 สถานพยาบาล พิจารณาจากประเภทของสถานพยาบาล

และระยะห่างจากสถานพยาบาล โดยให้ค่าความสำคัญของโรงพยาบาล 3 คะแนน และความสำคัญของศูนย์บริการสาธารณสุข 1 คะแนน ดังนี้

หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากศูนย์บริการสาธารณสุขไม่เกิน 3 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากศูนย์บริการสาธารณสุข 3-6 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากศูนย์บริการสาธารณสุข 6-9 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากโรงพยาบาล 0 - 3 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	9 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากโรงพยาบาล 3 - 6 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	6 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากโรงพยาบาล 6 - 9 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน

1.8 สถานศึกษา พิจารณาจากสถานศึกษาระดับประถมศึกษา

ทุกแห่งที่อยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร รอบ ๆ หมู่บ้านจัดสรร โดยให้ค่าคะแนนตามระยะห่างจากโรงเรียน เช่นเดียวกับปัจจัยด้านตลาดสด ดังนี้

หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากโรงเรียนไม่เกิน 1 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	3 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากโรงเรียนระยะ 1-2 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากโรงเรียนระยะ 2-3 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากโรงเรียนเกิน 3 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	0 คะแนน

1.9 สถานีตำรวจและตุ๋ยาม พิจารณาจากที่ตั้งของสถานี

ตำรวจและตุ๋ยามตามระยะห่างของหมู่บ้านจัดสรรกับสถานีตำรวจและรัศมีการให้บริการของตุ๋ยาม โดยให้ค่าคะแนนความสำคัญของสถานีตำรวจ 2 คะแนน และตุ๋ยาม 1 คะแนน ดังนี้

หมู่บ้านที่อยู่ในรัศมี 500 เมตร จากตุ๋ยาม	ให้ค่าคะแนน	1 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากสถานีตำรวจไม่เกิน 3 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	6 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากสถานีตำรวจ 3-6 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	4 คะแนน
หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากสถานีตำรวจ 6-10 กิโลเมตร	ให้ค่าคะแนน	2 คะแนน

1.10 ย่านการค้า พิจารณาจากย่านการค้าทุกแห่งที่อยู่ใน

ระยะ 5 กิโลเมตร จากหมู่บ้านจัดสรร โดยให้ค่าคะแนนตามระยะห่างของย่านการค้า ดังนี้

หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากย่านการค้าไม่เกิน 1 กิโลเมตร ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากย่านการค้าในระยะ 1-3 กิโลเมตร ให้ค่าคะแนน 2 คะแนน

หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากย่านการค้าในระยะ 3-5 กิโลเมตร ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

หลังจากให้ค่าคะแนนแต่ละปัจจัยแล้วนำค่าคะแนนที่ได้มาปรับให้อยู่ในช่วงคะแนนเดียวกันคือ ช่วง 0-3 คะแนน โดยวิธี Normalization ค่าคะแนนที่ได้แสดงในตารางที่ 6.7

2. การกำหนดค่าน้ำหนัก (Weighting) ปัจจัยที่นำมาศึกษา

ทั้งในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จะมีความสำคัญต่อการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรแตกต่างกัน ดังนั้นเพื่อให้การศึกษามีความคลาดเคลื่อนน้อยลง ผู้ศึกษาจึงให้ค่าความสำคัญของแต่ละปัจจัยต่างกัน โดยให้ระดับความสำคัญตามที่เวชยันต์ เสงสุวณิช ได้ศึกษาไว้ดังนี้¹

ถนน (ความสะดวกในการเข้าถึง) ระดับความสำคัญ 9.9

ประปา (ความสะดวกในการเข้าถึง) ระดับความสำคัญ 8.9

การระบายน้ำ (ความสะดวกในการเข้าถึง) ระดับความสำคัญ 8.3

การป้องกันน้ำท่วม (ความสะดวกในการเข้าถึง) ระดับความสำคัญ 5

การขนส่งมวลชน (ความสะดวกในการเข้าถึง) ระดับความสำคัญ 9.3

ตลาด (ความสะดวกในการเข้าถึง) ระดับความสำคัญ 8

สถานพยาบาล (ความสะดวกในการเข้าถึง) ระดับความสำคัญ 6.5

สถานศึกษา (ความสะดวกในการเข้าถึง) ระดับความสำคัญ 6.2

สถานีตำรวจ (ความสะดวกในการเข้าถึง) ระดับความสำคัญ 4

ย่านการค้า (ความสะดวกในการเข้าถึง) ระดับความสำคัญ 14.2

¹ เวชยันต์ เสงสุวณิช , "ศักยภาพของเขตบางเขตในการพัฒนาที่อยู่อาศัย"

(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต แผนกวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528), หน้า 218.

16.3.2 ผลการศึกษา

16.3.2.1 การจัดลำดับสภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร จากการศึกษาระดับการ

ให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการตามสภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งทั้ง 10 บัณฑิตยดังกล่าวเมื่อรวมระดับการให้บริการของแต่ละบัณฑิตยแล้ (ตาราง 16.7) จัดลำดับสภาพที่ตั้งของแต่ละหมู่บ้านได้ดังนี้

ลำดับที่ 1	หมู่บ้าน เลิศนิมิต	ได้ค่าคะแนนรวม	208	คะแนน
ลำดับที่ 2	หมู่บ้าน ทานตะวัน	ได้ค่าคะแนนรวม	175.5	คะแนน
ลำดับที่ 3	หมู่บ้าน ทวีทรัพย์ 2	ได้ค่าคะแนนรวม	170.5	คะแนน
ลำดับที่ 4	หมู่บ้าน ปรีชา 2 โครงการ 2	ได้ค่าคะแนนรวม	169.3	คะแนน
ลำดับที่ 5	หมู่บ้าน เสรี	ได้ค่าคะแนนรวม	158.7	คะแนน
ลำดับที่ 6	หมู่บ้าน ปรีชา 2 โครงการ 1	ได้ค่าคะแนนรวม	145	คะแนน
ลำดับที่ 7	หมู่บ้าน อินทรารักษ์	ได้ค่าคะแนนรวม	125.5	คะแนน
ลำดับที่ 8	หมู่บ้าน ชุมชนพลเทพ	ได้ค่าคะแนนรวม	113.9	คะแนน
ลำดับที่ 9	หมู่บ้าน ปรีชา 3 โครงการ 6	ได้ค่าคะแนนรวม	110.4	คะแนน
ลำดับที่ 10	หมู่บ้าน ผาสุก	ได้ค่าคะแนนรวม	94.2	คะแนน
ลำดับที่ 11	หมู่บ้าน เมืองทอง 2 โครงการ 2	ได้ค่าคะแนนรวม	94.2	คะแนน
ลำดับที่ 12	หมู่บ้าน คงทิริญ	ได้ค่าคะแนนรวม	85.5	คะแนน
ลำดับที่ 13	หมู่บ้าน อมรพันธุ์นคร	ได้ค่าคะแนนรวม	76.9	คะแนน
ลำดับที่ 14	หมู่บ้าน สัมมากร	ได้ค่าคะแนนรวม	49.3	คะแนน
ลำดับที่ 15	หมู่บ้าน ชุมชนชวนชื่น	ได้ค่าคะแนนรวม	45.7	คะแนน

จากลำดับ สภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง จะเห็นว่าหมู่บ้านที่ได้คะแนนสูงสุดคือหมู่บ้าน เลิศนิมิต มีค่าคะแนนรวมถึง 208 คะแนน มากกว่าหมู่บ้านในลำดับสุดท้ายคือหมู่บ้าน ชุมชนชวนชื่น ซึ่งได้คะแนนเพียง 45.7 คะแนน เกือบ 5 เท่า ซึ่งจากผลการศึกษานี้จะได้นำไปหาความสัมพันธ์กับความพร้อมของการให้บริการภายในหมู่บ้านอีกครั้งหนึ่ง

ตารางที่ 6.7 แสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ใช้พิจารณาสภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร

ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	หมู่บ้านขนาดเล็ก				
		ชุมชน พลเทพ	ชุมชน ชวนชื่น	ปรียา 2 โครงการ 1	ทานตะวัน	อินทรีรักษ์
สำราญูปโภค						
1. ถนน	9.9	3	1.5	3	3	3
		(29.7)	(14.9)	(29.7)	(29.7)	(29.7)
2. ประปา	8.9	3	0	3	3	3
		(26.7)	(0)	(26.7)	(26.7)	(26.7)
3. การระบายน้ำ	8.3	0.75	0.5	0.25	3	0.75
		(6.2)	(4.2)	(2.1)	(24.9)	(6.2)
4. การป้องกันน้ำ ท่วม	5	1	1	1	1	1
		(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
สำราญูปการ						
1. การขนส่งมวลชน (รถโดยสารประจำทาง)	9.3	0.9	0.4	1.3	2.1	0.9
		(8.4)	(3.7)	(12.1)	(19.5)	(8.4)
2. ตลาดสด	8	0.5	0	3	3	1.5
		(4)	(0)	(24)	(24)	(12)
3. สถานพยาบาล	6.5	2.3	2	2	2	2
		(15)	(13)	(13)	(13)	(13)
4. สถานศึกษา (ระดับประถมศึกษา)	6.2	2	0	2.3	1.3	1.3
		(12.4)	(0)	(14.3)	(8.1)	(8.1)
5. สถานีตำรวจ	4	0.9	0.9	1.7	3	2.6
		(3.6)	(3.6)	(6.8)	(12)	(10.4)
6. ย่านการค้า	4.2	0.7	0.3	2.7	3	1.3
		(2.9)	(1.3)	(11.3)	(12.6)	(5.5)
คะแนนรวม		113.9	45.7	145	175.5	125
ลำดับที่		8	15	6	2	7

ตารางที่ 6.7 (ต่อ)

ปัจจัย	หมู่บ้านขนาดกลาง				
	ปรัชญา 3 โครงการ 6	เลิศนิมิตร	ทวิทรัพย์ 2	ปรัชญา 2 โครงการ 2	คงศิรัญ
สำราญอุปโภค					
1. ถนน	3 (29.7)	3 (29.7)	3 (29.7)	3 (29.7)	3 (29.7)
2. ประปา	3 (26.7)	3 (26.7)	3 (26.7)	3 (26.7)	0 (0)
3. การระบายน้ำ	.75 6.2	3 (24.9)	3 (24.9)	2.75 (22.8)	0.25 (2.1)
4. การป้องกันน้ำ	1	3	1	1	1
รวม	(5)	(15)	(5)	(5)	(5)
สำราญอุปการ					
1. การขนส่งมวลชน (รถโดยสารประจำทาง)	0.4 (3.7)	3 (27.9)	1.3 (12.1)	1.3 (12.1)	0.9 (8.4)
2. ตลาดสด	0.5 (4)	3 (24)	3 (24)	3 (24)	2 (16)
3. สถานพยาบาล	2.3 (15)	3 (19.5)	2 (13)	2 (13)	1.3 (8.5)
4. สถานศึกษา (ระดับประถมศึกษา)	1 (6.2)	3 (18.6)	3 (18.6)	2.3 (14.3)	0.3 (1.9)
5. สถานีตำรวจ	1.7 (6.8)	2.6 (10.4)	1.7 (6.8)	2.6 (10.4)	1.7 (6.8)
6. ย่านการค้า	1.7 (7.1)	2.7 (11.3)	2.3 (9.7)	2.7 (11.3)	1.7 (7.1)
คะแนนรวม	110.4	208	170.5	169.3	85.5
ลำดับที่	9	1	3	4	12

ตารางที่ 6.7 (ต่อ)

หมู่บ้านขนาดใหญ่

ปัจจัย	ผาลูก	เมืองทอง 2 โครงการ 2	เสรี	สัมมากร	อมรพันธ์นคร
สาธารณูปโภค					
1. ถนน	1.5 (14.9)	1.5 (14.9)	1.5 (14.9)	1.5 (14.9)	1.5 (14.9)
2. ประปา	3 (26.7)	3 (26.7)	3 (26.7)	0 (0)	0 (0)
3. การระบายน้ำ	0.75 (6.2)	0.75 (6.2)	1.5 (12.5)	0.75 (6.2)	0.5 (4.2)
4. การป้องกันน้ำ ท่วม	1 (5)	1 (5)	3 (15)	1 (5)	1 (5)
สาธารณูปการ					
1. การขนส่งมวลชน (รถโดยสารประจำทาง)	0.4 (3.7)	0.4 (3.7)	3 (27.9)	0.4 (3.7)	0.9 (8.4)
2. ตลาดสด	1.5 (12)	1.5 (12)	3 (24)	0 (0)	0.5 (4)
3. สถานพยาบาล	1.3 (8.5)	1.3 (8.5)	2 (13)	2 (13)	2.5 (16.3)
4. สถานศึกษา (ระดับประถมศึกษา)	1 (6.2)	1 (6.2)	0.7 (4.3)	0 (0)	2 (12.4)
5. สถานีตำรวจ	1.7 (6.8)	1.7 (6.8)	3 (12)	1.3 (5.2)	2.6 (10.4)
6. ย่านการค้า	1 (4.2)	1 (4.2)	2 (8.4)	0.3 (1.3)	0.3 (1.3)
คะแนนรวม	94.2	94.2	158.7	49.3	76.9
ลำดับที่	10	10	5	14	13

6.3.2.2 การจัดกลุ่มตามค่าคะแนน จากลำดับคะแนนที่ได้จากการศึกษาดังกล่าว นำมาจัดอิสระโตแกรม (แผนภูมิที่ 6.2) แบ่งกลุ่มระดับ สภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 5 กลุ่ม คือ (แผนที่ 6.2)

1. กลุ่มที่มีระดับคะแนนมากกว่า 190 คะแนน มีหมู่บ้านเดียวคือ หมู่บ้านเลิศนิมิต (ค่าคะแนน 208 คะแนน) กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีระดับสภาพที่ตั้งสูงสุด เนื่องจากอยู่ในตำแหน่งที่มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการค่อนข้างสมบูรณ์ เช่น ตั้งอยู่บนสายหลัก มีการให้บริการประปา มีท่อระบายน้ำอยู่ในบริเวณป้องกันน้ำท่วม มีรถประจำทางผ่านหลายสาย ใกล้ตลาด สถานพยาบาล และสถานศึกษา เป็นต้น

2. กลุ่มที่มีระดับคะแนน 130 - 190 คะแนน มี 5 หมู่บ้าน คือ

หมู่บ้านทานตะวัน	175	คะแนน
หมู่บ้านทวีทรัพย์ 2	170.5	คะแนน
หมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 2	169.3	คะแนน
หมู่บ้านเสรี	158.7	คะแนน
หมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 1	145	คะแนน

หมู่บ้านกลุ่มนี้จัดได้ว่าตั้งอยู่ในบริเวณที่มีระดับการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ค่อนข้างดี คือตั้งอยู่บนถนนสายหลัก มีการให้บริการประปา ใกล้ตลาด ย่านการค้า และอื่น ๆ แต่ขาดแคลนบางประการ เช่น ระบบการระบายน้ำ และสถานศึกษา

3. กลุ่มที่มีระดับคะแนน 100 - 130 คะแนน มี 3 หมู่บ้าน คือ

หมู่บ้านอินทราภิรมย์	125	คะแนน
หมู่บ้านชุมชนพลเทพ	113.9	คะแนน
หมู่บ้านปรีชา 3 โครงการ 6	110.4	คะแนน

หมู่บ้านในกลุ่มนี้จัดได้ว่าตั้งอยู่ในบริเวณที่มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในระดับปานกลาง เมื่อเทียบกับหมู่บ้านอื่น ๆ เช่น อยู่ห่างจากตลาดและย่านการค้าพอสมควร มีรถประจำทางผ่าน 1-2 สาย ไม่มีท่อระบายน้ำสายหลัก แต่ยังมีบริการอื่น ๆ ที่ดี เช่น มีน้ำประปา เป็นต้น

4. กลุ่มที่มีระดับคะแนน 60-100 คะแนน มี 4 หมู่บ้าน คือ

หมู่บ้านผาสุก	94.2	คะแนน
หมู่บ้านเมืองทอง 2 โครงการ 2	94.2	คะแนน
หมู่บ้านคงทิริญ	85.5	คะแนน
หมู่บ้านอมรพันธ์นคร	76.9	คะแนน

หมู่บ้านเหล่านี้จัดได้ว่าตั้งอยู่ในบริเวณที่มีระดับการให้บริการด้านสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการปานกลางค่อนข้างต่ำ คือ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีบริการสาธารณสุขโลก สาธารณูปการที่ไม่สมบูรณ์ เช่น ไม่มีอธิบายน้ำหลัก มีแต่คูคลองธรรมชาติ มีรถประจำทางผ่าน 1-2 สาย ห่างจากย่านการค้าและตลาดสด เป็นต้น

5. กลุ่มที่มีระดับคะแนนต่ำกว่า 60 คะแนน มี 2 หมู่บ้านคือ

หมู่บ้านสัมมากร	49.3	คะแนน
หมู่บ้านชุมชนชวนชื่น	45.7	คะแนน

หมู่บ้านที่อยู่ในกลุ่มนี้จัดได้ว่าตั้งอยู่ในบริเวณที่ค่อนข้างขาดแคลน การให้บริการด้านสาธารณสุขโลก สาธารณูปการ เช่น ไม่มีน้ำประปา ไม่มีท่อระบายน้ำ ห่างจากย่านการค้า ตลาดสด โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น

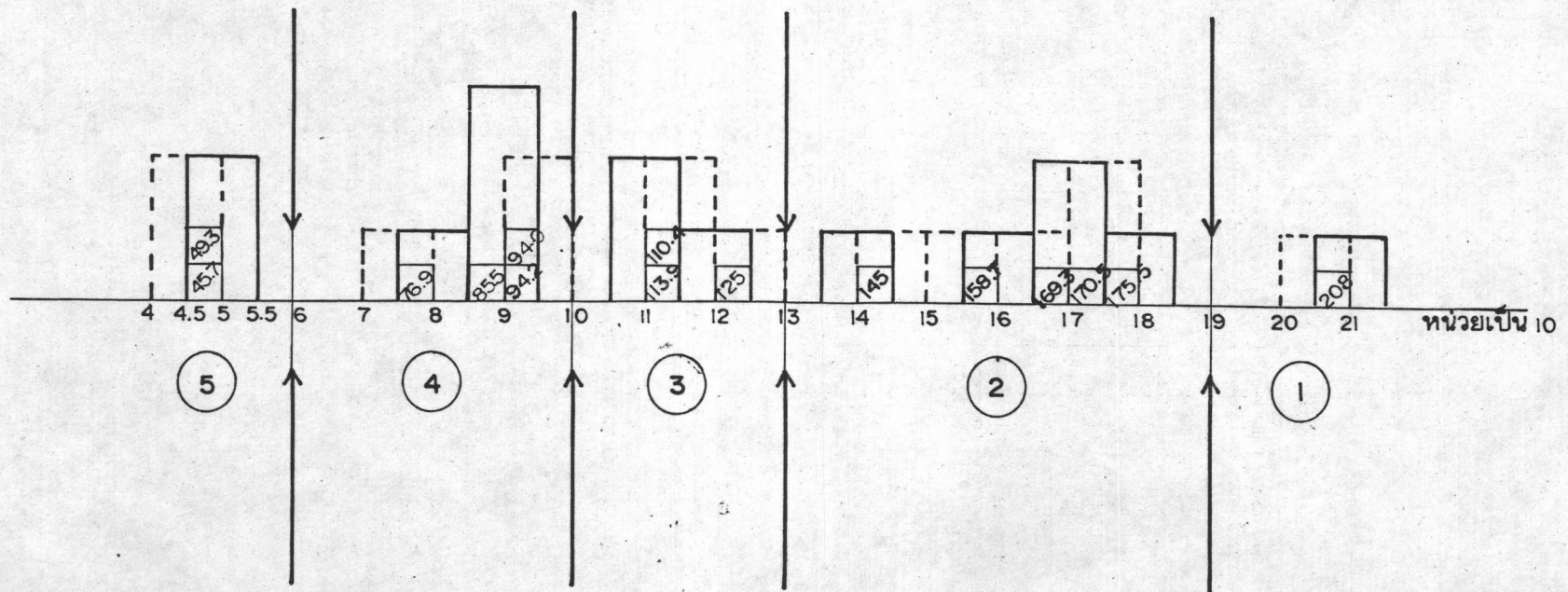
6.4 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพที่ตั้งและลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรร

จากผลการหาสภาพที่ตั้ง กับการจัดลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรร ตัวอย่าง 15 หมู่บ้าน สามารถนำมาแยกพิจารณาได้ดังต่อไปนี้

6.4.1 กลุ่มที่ 1

ได้แก่ กลุ่มหมู่บ้านจัดสรรที่ได้คะแนน สภาพที่ตั้งสูงสุดคือ มีค่าคะแนนตั้งแต่ 190 ขึ้นไป ซึ่งในกลุ่มที่ 1 นี้มีเพียงหมู่บ้านเลิศนิมิต หมู่บ้านเียวเท่านั้นที่อยู่ในกลุ่มดังกล่าว แสดงว่าหมู่บ้านเลิศนิมิต เป็นหมู่บ้านที่มีทำเลที่ได้รับบริการด้านสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการทั้งของรัฐและเอกชนจากภายนอกหมู่บ้านมากที่สุด แต่ถ้าหากพิจารณาค่าคะแนนลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านหมู่บ้านเลิศนิมิตมีคะแนนเพียง 81.5 อยู่ในลำดับที่ 13 แสดงว่าหมู่บ้านนี้ให้บริการสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการภายในหมู่บ้านของตนเองมีประสิทธิภาพต่ำ และบางอย่าง

แผนภูมิ 6.2 แสดงการจัดกลุ่มคุณภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร



ที่มา: ตาราง 6.7

ไม่มีการให้บริการเลยคือ ตลาด, สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ, การรักษาความปลอดภัย เหตุที่เป็นเช่นนี้สาเหตุหนึ่งเนื่องมาจากหมู่บ้านเลิศนิมิตเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง ซึ่งมีจำนวนบ้านทั้งหมดเพียง 180 หลัง อีกสาเหตุคือ หมู่บ้านเลิศนิมิตมีทำเลที่ตั้งที่ดี สะดวกที่จะใช้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจากภายนอกหมู่บ้าน เจ้าของโครงการไม่จำเป็นต้องจัดทำบริการต่าง ๆ มากนัก ผู้ซื้อก็ให้ความสนใจ

ผลจากการวิเคราะห์ทราบได้ว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเลิศนิมิต จะต้องใช้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของรัฐและเอกชนภายนอกหมู่บ้านเป็นหลัก ทำให้เป็นการเพิ่มความต้องการบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่ให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยทั่วไปในบริเวณนั้นด้วย เช่น การใช้ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา และอื่น ๆ โดยเฉพาะ ตลาด และย่านการค้า ซึ่งทางหมู่บ้านไม่มีบริการให้ ตลาดและย่านการค้าและบริการด้านอื่น ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเลิศนิมิตไปใช้บริการกันเป็นหลักคือ บริเวณย่านการค้าบางกะปิ โดยบริเวณนี้มีทั้ง ตลาดสด, ซูเปอร์มาร์เก็ต, โรงพยาบาล, โรงภาพยนตร์ และอื่น ๆ

6.4.2 กลุ่มที่ 2

กลุ่มที่หมู่บ้านจัดสรรได้ค่าคะแนนด้านสภาพที่ตั้งมีค่าคะแนนระหว่าง 190 ถึง 130 รองลงมาจากกลุ่มที่ 1 และได้ค่าคะแนนลำดับความพร้อมของการให้บริการ ตามรายชื่อหมู่บ้านดังต่อไปนี้

	ค่าสภาพที่ตั้ง	ค่าลำดับความพร้อม
หมู่บ้านทานตะวัน	175.5	106.5 (7)
หมู่บ้านทวีทรัพย์ 2	170.5	89 (10)
หมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 2	169.3	118.5 (5)
หมู่บ้านเสรี	158.7	128 (3)
หมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 1	145	106 (8)

จากการเปรียบเทียบค่าคะแนนดังกล่าวจะเห็นได้ว่า กลุ่มดังกล่าวนี้มีทั้งหมู่บ้านขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก มีค่าคะแนนสภาพที่ตั้งใกล้เคียงกัน แต่มีค่าลำดับความพร้อมของการให้บริการแตกต่างกันคือ หมู่บ้านเสรีได้คะแนนสูงสุดในกลุ่มนี้ และหมู่บ้านอื่น ๆ รองลงมา ยกเว้นหมู่บ้านทวีทรัพย์ 2 ซึ่งเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง มีคะแนนต่ำกว่าหมู่บ้านอื่น ๆ ในกลุ่มเดียวกัน คือมีค่าคะแนนเพียง 89

ผลการวิเคราะห์ จะ เห็นได้ว่าหมู่บ้านที่มีค่าลำดับความพร้อมของการให้บริการ สูง แสดงว่ามีบริการให้บริการด้านต่าง ๆ ภายในดี แต่เนื่องจากหมู่บ้านเหล่านี้อยู่ในทำเลที่ดีอีกด้วย การให้บริการด้านสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา การระบายน้ำเข้าถึงสะดวก ส่วนการบริการด้าน สาธารณูปการ เช่น ย่านการค้า ตลาด และบริการด้านต่าง ๆ ภายนอกมีอิทธิพลสูงกว่าการให้บริการ บริเวณหมู่บ้าน ซึ่งเป็นเหตุให้เกิดการขยายตัวของย่านการค้า ตลาด บริการด้านอื่น ๆ ซึ่งจะส่งผล การขยายตัว: ามเมืองในระยะต่อมา เช่น หมู่บ้านเสรี ใช้บริการด้านการค้า ตลาด บริการในย่านการค้า บริเวณปากทางมหาวิทยาลัยรามคำแหง หมู่บ้านทานตะวัน, ปรีชา 2 โครงการ 1, ปรีชา 2 โครงการ 2 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะไปใช้บริการด้านการค้า ตลาด บริการย่านตลาดอินทราภิรมย์ และ ย่านตลาดบางกะปิ ส่วนหมู่บ้านทวีทรัพย์ 2 ซึ่งมีการให้บริการต่าง ๆ ต่ำกว่า ความต้องการใช้บริการ ต่าง ๆ ย่อมมีสูงกว่าหมู่บ้านดังกล่าวมาแล้ว จึงทำให้เกิดการเพิ่มความต้องการบริการด้านย่านการค้า ตลาด และบริการต่าง ๆ สูงขึ้น ในบริเวณย่านตลาดอินทราภิรมย์ และย่านตลาดบางกะปิ ซึ่งอาจ กล่าวได้ว่าการขยายตัวของหมู่บ้านประเภทการให้บริการต่าง ๆ มากกว่า ซึ่งผลต่อการขยายตัว ดังกล่าวจะมีผลต่อการขยายตัวของเมือง ซึ่งจะนำมาสู่ปัญหาต่อไป ถ้าหากไม่มีการวางแผนในการ รองรับการขยายตัวของเมืองดังกล่าว

6.4.3 กลุ่มที่ 3

เป็นกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรที่ได้คะแนนระหว่าง 130 ถึง 100 และค่าลำดับความพร้อมของการให้บริการตามหมู่บ้านดังต่อไปนี้

	ค่าสภาพที่ตั้ง	ค่าลำดับความพร้อม
หมู่บ้านอินทราภิรมย์	130.2	83.5 (12)
หมู่บ้านชุมชนพลเทพ	113.9	90.5 (9)
หมู่บ้านปรีชา 3 โครงการ 6	106.5	84 (11)

จะ เห็นได้ว่า หมู่บ้านที่อยู่ในกลุ่มนี้จะมีทำเลที่ตั้งที่ค่อนข้างจะห่างจากย่านชุมชน การค้า ตลาด และบริการด้านอื่น ๆ เช่น ท่อระบายน้ำ, รถโดยสารประจำทาง และเมื่อพิจารณา ค่าคะแนน ลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจะทราบว่าหมู่บ้านทั้ง 3 มีค่าใกล้เคียง กันคือ มีการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการอยู่ในระดับปานกลาง โดยหมู่บ้านเหล่านี้ไม่มี ตลาด สถานที่พักผ่อนหย่อนใจภายในหมู่บ้าน ทำให้หมู่บ้านเหล่านี้จำเป็นต้องให้บริการด้าน

สาธารณูปการภายนอก เช่น หมู่บ้านอินทราภิรมย์ ส่วนใหญ่จะใช้บริการต่าง ๆ บริเวณตลาดชัยมงคล ตลาดบางบัว โรงพยาบาลภูมิพล ย่านการค้าบริเวณสามแยกเกษตร ส่วนหมู่บ้านปรีชา 3 โครงการ 6 และหมู่บ้านชุมชนพลเทพจะใช้บริการต่าง ๆ บริเวณย่านการค้าสี่แยกคลองตัน และย่านบางกะปิ

ปัญหาที่เกิดจากหมู่บ้านกลุ่มนี้ได้แก่ การระบายน้ำ เนื่องจากบริเวณดังกล่าว เป็นบริเวณที่ไม่มีท่อระบายน้ำสาธารณะ จึงต้องระบายน้ำลงตามคูคลองต่าง ๆ

การขนส่งมวลชน ในบริเวณนี้มีบริการรถโดยสารประจำทางเพียง 2-3 สาย เท่านั้น ทำให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ใช้รถยนต์ส่วนตัว และบริการของเอกชนซึ่งจัดมาเสริม ทำให้เป็นการเพิ่มปริมาณรถบนถนนสายพัฒนาการ และรามอินทรา

การใช้บริการด้านตลาด ย่านการค้า สถานรักษาพยาบาล และอื่น ๆ เนื่องจากบริเวณนี้ค่อนข้างห่างไกลจากบริการดังกล่าว และภายในหมู่บ้านไม่มีบริการเหล่านี้เลยเพียง พอ ทำให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านต้องเดินทางออกไปใช้บริการเป็นระยะทางไกลพอสมควร ซึ่งเป็นการเพิ่มการเดินทางโดยไม่จำเป็น และยังเป็นการเพิ่มความหนาแน่นในการใช้บริการให้กับตลาด และ ย่านการค้าที่ให้บริการในย่านนั้น ๆ

6.4.4 กลุ่มที่ 4

เป็นกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรที่ได้คะแนนด้านสภาพที่ตั้งระหว่าง 100 ถึง 60 และมี ค่าลำดับความพร้อมของการให้บริการแยกตามหมู่บ้านดังต่อไปนี้

	ค่าสภาพที่ตั้ง	ค่าลำดับความพร้อม
หมู่บ้านเมืองทอง 2 โครงการ 2	94.2	149 (1)
หมู่บ้านพาสุก	94.2	143 (2)
หมู่บ้านคงทิรัญ	85.5	505 (15)
หมู่บ้านอมรพันธ์นคร	76.9	115.5 (6)

กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ห่างไกลจากชุมชนเมืองมากยิ่งขึ้น คือลึกเข้าไปตามถนน 2 สาย (ถนนรามอินทรา, ถนนพัฒนาการ) จากกลุ่มหมู่บ้านที่ 3 ซึ่งทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านกลุ่มนี้ได้รับบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการจากภายนอกหมู่บ้านค่อนข้างน้อยคือ ไม่ได้รับบริการน้ำประปา เช่น หมู่บ้านอมรพันธ์นคร การระบายน้ำไม่มีโครงข่ายท่อระบายน้ำสาธารณะไปถึง รถโดยสารประจำทาง

ผ่านเพียง 2-3 สาย ย่านการค้าและตลาดค่อนข้างห่างไกลจากหมู่บ้าน แต่ถ้าหากพิจารณาค่าลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้าน กลุ่มนี้จะพิจารณาได้ว่า หมู่บ้านเมืองทอง 2 โครงการ 2 ได้ค่าสูงสุดในบรรดาหมู่บ้านที่ศึกษาทั้งหมด หมู่บ้านผาสุกอยู่ในอันดับ 2 หมู่บ้านอมรพันธ์นคร รองลงมาคืออยู่อันดับ 6 และหมู่บ้านคงทิวได้ค่าคะแนนต่ำสุดในอันดับท้ายสุดคืออันดับ 15 โดย 3 หมู่บ้านแรกเป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ สามารถให้บริการต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ คือ มีการให้บริการทั้งตลาด สถานพยาบาล น้ำใช้ สถานพักผ่อนหย่อนใจ ตลอดจนการรักษาความปลอดภัย ส่วนหมู่บ้านคงทิวเป็นหมู่บ้านขนาด 100-200 หน่วย มีการให้บริการต่ำ เช่น ไม่มีตลาด, สถานพยาบาล, สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และการรักษาความปลอดภัย ทำให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านคงทิว จำเป็นต้องไปใช้บริการด้านต่าง ๆ จากภายนอกหมู่บ้าน เช่น ย่านตลาดชัยมงคล และย่านตลาดสายเนตร

ผลจากการวิเคราะห์ หมู่บ้านจัดสรรกลุ่มนี้สามารถชี้ประเด็นต่าง ๆ คือหมู่บ้านขนาดใหญ่ทั้ง 3 มีประสิทธิภาพในการให้บริการด้านต่าง ๆ แต่ถ้าอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ไม่ได้รับบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐ ก็ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การระบายน้ำเสียลงคูคลองสาธารณะ การใช้น้ำบาดาลซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญของปัญหาแผ่นดินทรุด ส่วนหมู่บ้านคงทิว ซึ่งเป็นหมู่บ้านขนาด 100-200 หน่วย มีการให้บริการต่ำ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการขยายตัวของเมืองมากกว่าหมู่บ้านขนาดใหญ่ที่มีการจัดบริการต่าง ๆ มีประสิทธิภาพดี คือนอกจากจะก่อปัญหาแบบหมู่บ้านขนาดใหญ่แล้วยังเกิดปัญหาเรื่องให้บริการด้านอื่น ๆ ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเองอีกด้วย เช่น การให้บริการด้านตลาด ย่านการค้า โรงเรียน สถานพยาบาล สถานพักผ่อนหย่อนใจ ฯลฯ ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะโยงไปสู่การเดินทางและการจราจรติดขัด

6.4.5 กลุ่มที่ 5

กลุ่มหมู่บ้านจัดสรรที่ได้คะแนนค่าสภาพที่ตั้งต่ำกว่า 60 และมีค่าลำดับความพร้อมของการให้บริการดังต่อไปนี้

	ค่าสภาพที่ตั้ง	ค่าลำดับความพร้อม
หมู่บ้านสัมมากร	49.3	122.5 (4)
หมู่บ้านชุมชนชวนชื่น	45.7	80 (14)

กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีค่า สภาพที่ดิ่งต่ำสุด คืออยู่ในบริเวณที่ไม่ได้รับบริการด้านน้ำประปา ไม่มีท่อระบายน้ำสาธารณะผ่าน ห่างไกลจากตลาด ย่านการค้า สถานศึกษา มีรถโดยสารประจำทางผ่านเพียง 1 สาย แต่ถ้าพิจารณาค่าลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านแล้ว จะสังเกตได้ว่า หมู่บ้านสัมมากรค่าลำดับความพร้อมของการให้บริการอยู่ในอันดับสูง เนื่องจากเป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่จึงสามารถจัดบริการด้านต่าง ๆ ให้กับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านได้ แม้ว่าในบริเวณที่เป็นบริเวณที่มีค่าสภาพที่ดิ่งต่ำ ส่วนหมู่บ้านชุมชนชวนชื่นมีค่าลำดับความพร้อมของการให้บริการต่ำมาก เนื่องจากเป็นหมู่บ้านขนาดเล็ก การให้บริการด้านต่าง ๆ แก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านมีเพียงบางประเภท และประสิทธิภาพในการให้บริการค่อนข้างต่ำ

ผลต่อการขยายตัวของเมืองจากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในกรณีกลุ่มนี้จะเกิดผลต่อการขยายตัวของเมืองได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากถูกจำกัดโดยการให้บริการด้านสาธารณูปโภคที่จำเป็นคือ น้ำประปา และการระบายน้ำ เกิดการเพิ่มความต้อง (Demand) ในการใช้สาธารณูปการ เช่น ย่านการค้า ตลาด และบริการด้านอื่นๆ ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้ง 2 นี้ส่วนใหญ่จะไปใช้บริการที่ย่านการค้าบางกะปิ ศูนย์การค้าแสปี้แลนด์ ซึ่งเป็นผลต่อการขยายตัวด้านการค้าในบริเวณ โดยเกิดการกระจุกตัวของกิจกรรมในชุมชนนี้ให้หนาแน่นขึ้น

สรุปผลการวิเคราะห์ (จาก 15 หมู่บ้านตัวอย่าง)

1. หมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดเล็กไม่เกิน 100 หน่วย และขนาดกลาง 100-200 หน่วย ส่วนใหญ่มีการให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการค่อนข้างต่ำ
2. หมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดใหญ่เกินกว่า 200 หน่วยขึ้นไป ส่วนใหญ่มีการให้บริการและประสิทธิภาพ ในการให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการค่อนข้างสูง
3. หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลาง กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ 2 อยู่ในทำเลที่มีสภาพที่ตั้งที่มีบริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการภายนอกหมู่บ้านสูง จะมีผลก่อให้เกิดการขยายตัวของย่านการค้าในบริเวณที่หมู่บ้านเหล่านั้นไปใช้บริการ เนื่องจากมีความต้องการในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น เช่น ย่านการค้าบางกะปิ เดิมเป็นตลาดสด และที่ทำการเขตบางกะปิ หลังจากที่มีหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้นทำให้มีผู้ต้องการใช้บริการด้านต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ก่อให้เกิดความหนาแน่น และความหลากหลายของกิจกรรมต่าง ๆ เช่น ธนาคาร คลินิก โรงพยาบาลเอกชน ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ส่งผลให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างขาดระเบียบ การคับคั่งทางด้านจราจร และอีกย่านหนึ่งก็คือย่านตลาดอินทราภิรักษ์ ซึ่งเริ่มมีการขยายตัว และมีกิจกรรมต่าง ๆ

เพิ่มมากขึ้น และมีปัญหาในเรื่องการใช้ที่ดินอย่างขาดระเบียบและเกิดการคับคั่งด้านจราจรเช่นเดียวกัน จากการสำรวจพบว่า บนถนนสุขาภิบาล 1 ในปัจจุบัน (ปี พ.ศ. 2528) มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เช่น ร้านค้า และร้านบริการต่าง ๆ ถึง 306 ราย

14. หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ที่อยู่ในกลุ่มที่ 2 (หมู่บ้านเสรี) อยู่ในทำเลที่มีสภาพที่ตั้งที่มีบริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการภายนอกหมู่บ้านค่อนข้างดี มีผลส่วนหนึ่งที่ก่อให้เกิดการขยายตัวของย่านการค้าบริเวณรามคำแหง (ผลส่วนใหญ่เนื่องมาจากมหาวิทยาลัยรามคำแหงด้วย) แม้ว่าบริเวณหมู่บ้านจะมีบริการด้านตลาดการค้าระดับหมู่บ้านแล้ว แต่อิทธิพลของตลาดภายนอกจะมีสูงกว่า และเนื่องจากตลาดภายนอกนั้นอยู่ใกล้มากคือ ตลาดเสรี และร้านค้าบริเวณปากทางเข้าออกด้านมหาวิทยาลัยรามคำแหง นอกจากนี้ยังมีการขยายตัวของห้างสรรพสินค้าต่างๆ อีกหลายแห่ง ดังนั้นเมื่อมีการกระจุกตัวทำให้มีผลต่อการขยายตัวทางด้านกิจกรรมต่าง ๆ ที่ให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยของชุมชนทั้งที่อยู่อาศัยทั่วไปและหมู่บ้านจัดสรรด้วย ส่วนปัญหาที่เกิดขึ้นคือการขาดการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของผู้ใช้บริการ การคับคั่งของการจราจร

15. หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่มีต่อระบายน้ำสาธารณะทางไกลย่านชุมชน ย่านการค้า มีบริการด้านรถโดยสารประจำทางเพียง 2-3 ราย จะก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านการระบายน้ำเสียลงสู่คูคลองสาธารณะ ส่วนการขยายตัวของย่านการค้า นั้นหมู่บ้านจัดสรรประเภทดังกล่าวจะมีส่วนก่อให้เกิดการขยายตัวของย่านการค้า และการบริการต่าง ๆ บริเวณที่เป็นย่านการค้าเดิม ได้แก่ ย่านการค้าบริเวณทางแยกลาดพร้าว บริเวณสามแยกเกษตร ต่อมาเมื่อมีการเพิ่มปริมาณความต้องการในการใช้บริการด้านการค้า ตลาด และบริการประเภทต่าง ๆ มากขึ้น เนื่องจากมีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรและที่อยู่อาศัยในบริเวณถนนรามอินทรา แต่ระยะทางในการไปใช้บริการด้านสาธารณูปการในย่านชุมชนเดิมค่อนข้างไกล จึงเริ่มมีการขยายการให้บริการย่านการค้า และกิจกรรมต่าง ๆ แห่งใหม่ เพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว เช่น บริเวณศูนย์การค้ารามอินทรา โดยบริเวณนี้จะมีการบริการด้านต่าง ๆ หลายประเภท บริเวณย่านการค้าตลาดกิโลเมตร 8 จากการสำรวจสภาพกิจกรรมของการใช้ที่ดินริม 2 ฟัง ถนนรามอินทราในปัจจุบันจะพบอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีทั้งร้านค้าปลีกและบริการต่าง ๆ เกาะกลุ่มกันเป็นช่วง ๆ เช่น บริเวณย่านการค้า กิโลเมตร 8 บริเวณตลาดชัยมงคล และเมื่อรวมร้านค้าและบริการบนถนนรามอินทราแล้วมีถึง 329 ราย โดยกิจกรรมดังกล่าวมีหลายประเภทมีทั้งตลาด, ร้านอาหาร, ธนาคาร, คลินิก, โรงภาพยนตร์, อื่น ๆ เพื่อที่จะสนองตอบต่อการใช้ชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัยในละแวกนี้ได้

16. หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่อยู่ในทำเลที่มีสภาพที่ตั้งที่มีบริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ค่อนข้างต่ำคือ ขาดแคลนบริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการบางอย่าง เช่น ไม่มีท่อระบายน้ำสาธารณะ การขนส่งมวลชน มีเพียงรถโดยสารประจำทาง 2-3 สาย ห่างไกลย่าน ตลาดและการค้าของชุมชน จะไม่ก่อให้เกิดปัญหาการขยายตัวของเมืองมากนัก เนื่องจากหมู่บ้านขนาดใหญ่เหล่านี้สามารถให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของตน และผู้อยู่อาศัยในละแวกใกล้เคียงได้ ทำให้ความต้องการในการใช้บริการต่าง ๆ ภายนอกหมู่บ้าน เพิ่มขึ้นน้อยกว่ากรณีของหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่มีการให้บริการต่าง ๆ อย่างเพียงพอ แต่อย่างไรก็ตามปัญหาอื่น เนื่องมาจากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรประเภทนี้ยังก่อให้เกิดปัญหาด้านการระบายน้ำเสียลงสู่ คูคลองสาธารณะและพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งปัญหานี้มีความรุนแรงพอสมควร เนื่องจากจำนวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวมีจำนวนมาก เช่น หมู่บ้านเมืองทอง 2 โครงการ 2 จะมีการย้ายการค้า และตลาดใกล้หมู่บ้านให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัย

17. หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่มีการบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ค่อนข้างต่ำ อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ไม่มีการบริการสาธารณูปโภค ด้านน้ำประปา ท่อระบายน้ำ ห่างไกลจาก บริการสาธารณูปการด้าน ย้ายการค้า ตลาด สถานศึกษา และการขนส่งมวลชน มีเพียงรถโดยสารประจำทางเพียงสายเดียว เนื่องจากในบริเวณนี้มีบริการสาธารณูปโภคเพียง ถนน และไฟฟ้า การขยายตัวด้านการค้าและบริการต่าง ๆ ในบริเวณนี้เป็นไปได้ยาก ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านดังกล่าวนี้จึงจำเป็นต้องเข้าไปใช้บริการย้ายการค้าและตลาดในชุมชนที่อยู่ห่างออกไปและสะดวกที่สุด ได้แก่ บริเวณ ย้ายการค้าบางกะปิ ศูนย์การค้าแฮปปี้แลนด์ จึงสามารถกล่าวได้ว่าหมู่บ้านจัดสรรในกรณีอื่น ๆ แต่หมู่บ้านประเภทนี้ก่อให้เกิดปัญหาด้าน การระบายน้ำเสีย การใช้ น้ำบาดาล (ซึ่งเป็นต้นเหตุของปัญหา แผ่นดินทรุด และในปัจจุบันได้มีมาตรการป้องกัน)

18. หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ที่มีการให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการค่อนข้างสูง แต่อยู่ในทำเลที่ไม่มีการบริการด้านสาธารณูปโภค ด้านน้ำประปา ท่อระบายน้ำ ห่างไกลจากบริการ สาธารณูปการด้าน ย้ายการค้า ตลาด สถานศึกษา และการขนส่งมวลชน มีเพียงรถโดยสารประจำทางเพียงสายเดียว ผลของการขยายตัวของหมู่บ้านประเภทนี้ จะไม่ก่อให้เกิดการขยายตัวของเมืองมากนัก (เช่นเดียวกับหมู่บ้านจัดสรรในข้อ 7) นอกจากนี้ภายในหมู่บ้านยังมีบริการด้านต่าง ๆ เช่น สถานพยาบาล สถานที่พักผ่อน การรักษาความปลอดภัย โรงเรียนอนุบาล และอื่น ๆ ซึ่งสามารถสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน โดยไม่ต้องไปใช้บริการภายนอกหมู่บ้านทุกอย่าง

6.5 กฎหมายที่ใช้ควบคุมการดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร

ดังได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 4 เกี่ยวกับวิวัฒนาการของการดำเนินการจัดทำหมู่บ้านจัดสรรที่กลายมาเป็นธุรกิจสำคัญในปัจจุบันซึ่ง เริ่มต้นจาก เอกชนจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่าย และต่อมามีการหลอกลวง ฉ้อฉล ผู้ซื้อที่ดินมากมาย ดังนั้นเพื่อป้องกันกรณีพิพาทและการวางผังโครงการ หรือวิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินที่ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง ทั้งเป็นการควบคุมการจำหน่ายที่ดินของ เอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินได้รับความเป็นธรรม คือให้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินทันทีเมื่อมีการชำระราคา และคุ้มครองผู้ซื้อให้ได้รับบริการต่าง ๆ ตามที่ผู้จัดจำหน่ายให้คำมั่นไว้ในการโฆษณาหรือในการทำสัญญา และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง จอมพลถนอม กิตติขจร ซึ่งเป็นหัวหน้าคณะปฏิวัติอยู่ในขณะนั้น จึงได้ออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินของ เอกชน ซึ่ง เรียกโดยทั่วไปว่า "การจัดสรรที่ดิน"¹

ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 1./ ได้ให้คำนิยามของคำว่า "การจัดสรรที่ดิน" ว่า หมายถึง การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใดโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้น เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือประกอบการอุตสาหกรรม

6.5.1 องค์ประกอบของการจัดสรรที่ดิน

จากคำนิยามดังกล่าวพอสรุปลักษณะและหลักเกณฑ์อันเป็นองค์ประกอบความหมายของการจัดสรรที่ดินได้ดังนี้

6.5.1.1 ได้มีการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายด้วยวิธีใด ๆ โดยจะทำการรังวัดแบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม

6.5.1.2 การจัดจำหน่ายนั้นผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และ

¹ "ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286," ราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม 89 ตอนที่ 182 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2515

6.5.1.3 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม กล่าวคือ

- 1 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เช่น มีการโฆษณาหรือทำสัญญาว่าจะจัดให้มีถนน ไฟฟ้า หรือน้ำประปา เป็นต้น หรือ
- 2 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เช่น ได้มีการวางผัง แบ่งแปลง อันมีลักษณะเป็นทางหรือถนน หรือได้มีการปักเสาไฟฟ้า หรือได้มีการขุดหลุมเพื่อวางท่อประปา หรือท่อระบายน้ำ เป็นต้น หรือ
- 3 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น มีคำมั่นว่าจะจัดให้มีสนามเด็กเล่น ลานสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามกีฬา โรงเรียนอนุบาล หรือจะจัดให้มีหน่วยรักษาความปลอดภัย หรือจะจัดให้มีตลาดสด หรือศูนย์การค้า เป็นต้น หรือ
- 4 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น ได้มีการวางผัง แบ่งแปลงที่ดิน หรือขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินมีขนาดที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ดังนี้ เป็นต้น

6.5.2 ขอบเขตการใช้บังคับ

6.5.2.1 ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 นี้ มุ่งควบคุมการจัดสรรที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ และที่ประกอบการอุตสาหกรรม เท่านั้น มิได้รวมถึงการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการเกษตรกรรมด้วยแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาว่าการจัดจำหน่ายที่ดินรายใดจะเข้าลักษณะการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ก็ต้องพิจารณาจากการวางผังแบ่งแปลงที่ดิน การขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน ขนาดของที่ดินที่แบ่งแยก การให้คำมั่น หรือการโฆษณาของผู้จัดจำหน่าย มิใช่เพียงแต่อ้างว่าจัดจำหน่ายที่ดินเพื่อประกอบการเกษตรกรรมแล้วจะไม่อยู่ในบังคับของหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดิน แต่ต้องพิจารณาหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นประกอบด้วย เช่น อ้างว่าจัดจำหน่ายที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม แต่ปรากฏว่าขนาดของที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งแยกมีเนื้อที่แปลงละ 2-3 ไร่ หรือที่ตั้งของที่ดินไม่อยู่ในท้องที่ที่มีน้ำเพียงพอที่จะใช้เพื่อทำการเกษตร หรือแผนผังที่จัดแบ่งแปลงที่ดินมีคลองลึ่งน้ำให้เข้าถึงที่ดินทุกแปลงแต่อย่างใด เช่นมีก็คงจะถือว่าเป็นการจัดจำหน่ายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมิได้

6.5.2.2 ลักษณะของการจัดจำหน่ายที่ดินซึ่งตกอยู่ในบังคับ การจัดสรรที่ดินนั้นต้องเป็น การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ทั้งนี้ไม่ว่าจะโดยวิธีใด ตามคำนิยามนี้หากจัดจำหน่ายแปลงย่อยไม่ถึง 10 แปลง หรือผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินหลายแปลง ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกัน หากจัดจำหน่ายเป็นแปลงย่อยในแต่ละแปลงไม่ถึงสิบแปลง ก็สามารถทำได้ไม่ว่าจะเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน หรือ ในกรณีที่มีการจัดจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบ แปลงขึ้นไป แต่ปรากฏว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงนั้นติดเขตทางหลวง โดยที่ผู้จำหน่ายมิได้จัดทำ ฝัฒนินให้แต่อย่างใดเช่นนี้ การจัดจำหน่ายในลักษณะนี้ก็ไม่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศ ของคณะปฏิวัติ ฉบับนี้

ในกรณีมีเจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจัดจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อย โดยครั้งแรก แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง ต่อมาได้แบ่งเพิ่มเติมเพื่อจัดจำหน่ายอีก เมื่อรวมกับ การแบ่งในครั้งก่อน ๆ แล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าครั้งหลังจะได้แบ่งเพิ่มเติมภายหลัง จากครั้งแรกเป็นเวลากี่ปีก็ตามก็อยู่ในข่ายของการจัดสรรที่ดินด้วย

6.5.2.3 การจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องควบคุมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 นี้เฉพาะ กรณีที่เอกชนจัดสรรที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงการจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ตาม กฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการ หรือขององค์การ ของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย (ข้อ 2. ป.ว. 286)

6.5.2.4 ในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายที่ดิน และผู้ซื้อหลายรายได้ตกลงถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แปลงนั้นร่วมกัน ภายหลังผู้ซื้อซึ่งได้มีการแบ่งแยกที่ดินที่ซื้อร่วมกันนั้นเป็นแปลงย่อย ๆ ของแต่ละคน ดังที่ก็ไม่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินที่อยู่ในข่ายถูกบังคับแต่อย่างใด แต่ถ้าปรากฏว่าผู้ซื้อ ได้ตกลงเข้าหุ้กันโดยมีเจตนาจะนำไปจำหน่ายเป็นแปลงย่อย ๆ หากว่าไรอีก การแบ่งแยก เป็นแปลงย่อย ๆ เช่นนี้ก็ไม่น่าจะเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน แต่ในกรณีแบ่งมรดกให้แก่ทายาท หรือ ระหว่างทายาทก็ไม่น่าจะเข้าข่ายจัดสรรที่ดินแม้ว่ามีการแบ่ง เป็นแปลงย่อยตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ก็ตาม

อย่างไรก็ตามมีปัญหาว่า ในกรณีเจ้าของที่ดินได้จัดทำแผนผังโครงการ แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย แต่ยังมีที่ดินดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน แล้วดำเนินการจัดจำหน่ายหรือเปิด ให้จอง เป็นแปลง ๆ ไปตามแผนผังนั้นจนได้จำนวนผู้ซื้อพอสมควรแล้วจึงนำไปจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ รวมในโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีเช่นนี้จะถือว่าผู้ซื้อเหล่านั้นเป็นเจ้าของรวมหรือมี

กรรมสิทธิ์รวมในที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1356 หรือไม่ ซึ่งหากถือว่าผู้ซื้อที่ดินเหล่านี้เป็นเจ้าของรวมในที่ดินแล้ว ผลจะมีต่อไปว่าผู้ซื้อและผู้ขายสามารถดำเนินการแบ่งแยกที่ดินได้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมไว้ ออกเป็นแปลงย่อย ๆ ของแต่ละคนต่อไปได้โดยไม่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน แม้ว่าจะมีการแบ่งแยกเกินกว่าสิบแปลงก็ตาม กรณีนี้เห็นว่าการที่จะถือว่าเป็นเจ้าของรวมในทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1356 ได้นั้น จะต้องเป็นกรณีบุคคลหลายคนต่างเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นร่วมกันโดยมิได้แยกเป็นสัดส่วนว่าผู้ใดเป็นเจ้าของส่วนใด¹ กรณีข้างต้นผู้ซื้อและผู้ขายสามารถรู้ได้ว่าตกลงซื้อขายกันในส่วนของที่ดิน ทั้งนี้เนื่องจากมีแผนผังโครงการของที่ดินอยู่แล้ว จึงไม่ใช่กรณีเจ้าของรวม¹ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้ในประเภทกรรมสิทธิ์รวม แต่เป็นกรณีแบ่งขายดังนั้นหากมีการแบ่งขายตามแผนผังตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปก็เข้าข่ายจัดสรรที่ดิน ซึ่งต้องดำเนินการขออนุญาตก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้

การจดทะเบียนที่ดินตามแผนผังโครงการนี้ เจ้าของที่ดินหรือผู้ขายจะทำการโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินก่อนที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะออกใบอนุญาตจัดสรรให้ไม่ได้ หากฝ่าฝืนมีโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ 40 แห่งประกาศคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ 286

6.5.2.5 การจัดสรรที่ดินที่ถูกควบคุมตามประกาศคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ 286 นี้ เฉพาะการจดทะเบียนที่ดินที่มีหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งมีหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิอย่างอื่น เช่น จดจำหน่ายที่ดินที่เป็น น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. ทั้งนี้ถึงแม้ว่าคำนิยามของคำว่า การจัดสรรที่ดินจะไม่ได้บัญญัติว่าจำเป็นต้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิประเภทใดก็ตาม แต่หากพิจารณาข้อ 11 (1) และข้อ 12 ของประกาศคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แล้วจะเห็นได้ว่า ประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติฉบับนี้มีเจตนารมณ์ที่จะควบคุมการจัดสรรที่ดินเฉพาะที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น

¹ บัญญัติ ลู่ฮะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่

4 (กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2514) หน้า 202 - 203.

6.5.2.6 ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 นี้ ไม่ใช้บังคับแก่ผู้ทำการจัดสรรที่ดิน อยู่ก่อนที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็น ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน แต่ทั้งนี้ผู้นั้นจะต้องยื่นรายการและแสดงหลักฐานต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ (ข้อ 32. ป.ว. 286)

6.5.3 องค์การควบคุม

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 3 กำหนดให้คณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักงานผังเมืองเป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง กรรมการซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี แต่เพื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ (ข้อ 4. ป.ว. 286)

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินรวมตลอดถึงการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินการไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต และการเรียกผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด (ข้อ 7. ป.ว. 286) นอกจากนี้จากอำนาจหน้าที่ดังกล่าว คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินยังมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย ซึ่งรวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้การได้ดำเนินการไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต และการเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นตามความในข้อ 7 (3) และ (4) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และปัจจุบันอำนาจดังกล่าว คณะกรรมการได้มีคำสั่งที่ 2/2525 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2525 แต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วยปลัดจังหวัดเป็นประธานคณะอนุกรรมการ ผู้แทนอัยการจังหวัด นายกเทศมนตรีท้องถิ่น (เฉพาะกรณีที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตเทศบาล) นายอำเภอท้องถิ่นหรือ

ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ที่ขออนุญาตทำการตัดสระที่ดิน โยธาธิการจังหวัด (เฉพาะจังหวัดที่มีโยธาธิการจังหวัด) หรือนายช่างเทศบาล (เฉพาะจังหวัดที่ไม่มีโยธาธิการจังหวัด) เป็นอนุกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (เฉพาะกรณีที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา) เป็นอนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ ทั้งนี้ นอกจากจะมีอำนาจหน้าที่ตามข้อ 7(3) และ (4) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แล้ว คณะอนุกรรมการดังกล่าวยังมีอำนาจหน้าที่ตรวจพิจารณาคำขออนุญาต หรือโอนใบอนุญาตทำการตัดสระที่ดินในเขตจังหวัดท้องที่เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการควบคุมการตัดสระที่ดินประกอบการพิจารณาอนุญาต

นอกจากนี้คณะกรรมการควบคุมการตัดสระที่ดินยังได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบการตัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินตัดสระในกรณีที่ยุทธศาสตร์ว่า ได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ขออนุญาตเสร็จแล้วผู้ขอไม่ต้องให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันเกี่ยวกับการตัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวต่อคณะกรรมการควบคุมการตัดสระที่ดินโดยในเขตกรุงเทพมหานครประกอบด้วย ผู้แทนกรุงเทพมหานคร เป็นประธานคณะอนุกรรมการ ผู้แทนการไฟฟ้านครหลวง ผู้แทนการประปานครหลวง เป็นอนุกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ (คำสั่งคณะกรรมการควบคุมการตัดสระที่ดิน ที่ 1/2526 ลงวันที่ 31 มกราคม 2526) สำหรับในท้องที่จังหวัดอื่นนอกเขตกรุงเทพมหานคร คณะอนุกรรมการดังกล่าวประกอบด้วยปลัดจังหวัดหรือผู้แทน เป็นประธานคณะอนุกรรมการ โยธาธิการจังหวัด (เฉพาะจังหวัดที่มีโยธาธิการจังหวัด) หรือนายช่างเทศบาลท้องที่ซึ่งที่ดินตัดสระตั้งอยู่ (เฉพาะจังหวัดที่ไม่มีโยธาธิการจังหวัด) เป็นอนุกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่ซึ่งที่ดินตัดสระตั้งอยู่ แล้วแต่กรณี เป็นอนุกรรมการ และเลขานุการ (คำสั่งคณะกรรมการควบคุมการตัดสระที่ดิน ที่ 2/2526 ลงวันที่ 31 มกราคม 2526)

6.5.4 สารสำคัญเกี่ยวกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 7 (1) ประกอบกับ ข้อ 9 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้วางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2519 ¹

ซึ่งมีสารสำคัญเกี่ยวกับ

1. หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
2. ความกว้างยาวต่ำสุด หรือ เนื้อที่น้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อย ที่ทำการจัดสรร
3. ระบบและมาตรฐานของถนน ทางเดินและทางเท้า
4. ระบบการระบายน้ำ
5. ระบบไฟฟ้า
6. ระบบประปา
7. ระบบโทรศัพท์
8. บริการสาธารณะตามที่จำเป็น

(ดูในภาคผนวก)

¹ "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน."

6.5.5 ข้อผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดไว้นั้น เป็นข้อกำหนดไว้อย่างทั่วไปและมีมาตรฐานสูง ในการดำเนินการจัดสรรที่ดินตามความเป็นจริง แล้วผู้ดำเนินการแต่ละรายอาจตกอยู่ในฐานะที่แตกต่างกันไป ซึ่งอาจจะเป็นความแตกต่างในเรื่องที่ตั้ง ขนาดของที่ดิน หรือเงินทุนก็ได้ ดังนั้นหากนำข้อกำหนดดังกล่าวมาใช้บังคับเช่นเดียวกันหมดทุกรายอาจก่อให้เกิดอุปสรรคในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินได้ เพื่อเป็นการผ่อนคลายความเดือดร้อนแก่ผู้ประกอบการในเรื่องนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจึงได้ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 4 (พ.ศ./2524) ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2524¹ โดยให้เพิ่มความเป็นข้อ 15 ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 16 ธันวาคม 2519 ทั้งนี้ให้อำนาจคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินในการผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้โดยพิจารณา ถึง ความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม ค่าใช้จ่ายที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง ซึ่งต่อมาคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติในการประชุมครั้งที่ 1/2526 เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2526 วางแนวทางการผ่อนผันในการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในกรณีเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคมไว้ (ดูในภาคผนวก)

สรุปได้ว่า กรณีจะเข้าข่ายจัดสรรที่ดินหรือไม่ให้ถือตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0608/ว. 17314 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2524 เรื่องการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (ดูในภาคผนวก) คำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับนี้มีปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการควบคุมการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ทั้งด้านผู้ประกอบการและภาครัฐบาล ด้านผู้ประกอบการเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ต้องปลอดจากภาระผูกพัน การต้องขออนุญาตดำเนินการถึง 2 ครั้ง และการที่ต้องปฏิบัติตามข้อผ่อนผันของข้อกำหนดแล้วก็ตามผู้ประกอบการจะประสบปัญหาในทางเศรษฐกิจ สำหรับปัญหาในด้านภาครัฐบาลอาจกล่าวได้ว่า องค์กรผู้มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติการให้เป็นไปตามตัวบทกฎหมายซึ่งเป็นในรูปของคณะกรรมการนั้นมีทั้งข้อดีและข้อเสีย และอำนาจของคณะกรรมการขาดสภาพบังคับและในคำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ไม่มีบทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืน ตามข้อ 13 ซึ่งเป็นสาระสำคัญของการดำเนินการ ตลอดจนขาดการติดตามผลอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะภายหลังโครงการเสร็จสิ้น อีกประการหนึ่งที่สำคัญคือ มีการศึกษาช่องว่างของกฎหมาย เพื่อหลีกเลี่ยงการจัดทำสำราญอุปโภคและบริการสาธารณะ