

การออกแบบและการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบใหม่ เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน*

Design and Development of a New Housing Estate Model for a Sustainable and Happy Society

ใจสวรรค์ อนันตโสภณ

Jaisawan Anantasopon

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

Graduate School, Mahachulalongkornrajavidyalaya University, Thailand.

Corresponding Author's Email: Jaisawan25@gmail.com



บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาและการดำเนินการโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา 2. เพื่อออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้นวัตกรรม เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน 3. นำเสนอรูปแบบนวัตกรรมโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้การวิจัยเชิงปฏิบัติการ กลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ได้แก่ ประธานโครงการหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการโครงการหมู่บ้านจัดสรร ผู้อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร จำนวนทั้งหมด 25 คน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก และ ชุดปฏิบัติการ การออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน วิเคราะห์ข้อมูลโดยการวิเคราะห์เนื้อหา

ผลการวิจัยพบว่า 1. โครงการหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบในจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีปัญหาหลายด้านที่ต้องการการปรับปรุง เช่น คุณลักษณะของบ้านที่ไม่เหมาะสมกับการใช้งาน ทำเลที่ตั้งที่ไม่สะดวกสำหรับการเดินทาง และสภาพแวดล้อมที่ต้องการการดูแลเพิ่มเติม เช่น การจัดการขยะและการรักษาความสะอาด อีกทั้งยังมีความต้องการในการปรับปรุงด้านการบริการของโครงการเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการของชุมชนได้อย่างเหมาะสมมากขึ้น และในด้านความปลอดภัยและการพักผ่อนหย่อนใจของชุมชนนั้นก็ยังมีปัญหาบางประการ เช่น ความปลอดภัยในพื้นที่ชุมชนที่ต้องการการดูแลเพิ่มเติม และพื้นที่เพื่อการพักผ่อนที่ไม่เพียงพอ ทั้งนี้ต้องการการวางแผนและปรับปรุงเพื่อให้สภาพแวดล้อมและการใช้งานด้านนี้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น 2. ในการออกแบบและพัฒนาโครงการเพื่อสร้างสังคมที่ยั่งยืน มีการวางแผนกิจกรรมที่หลากหลาย เช่น การวางแผนพื้นที่และการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสมกับการใช้งานของชุมชน การจัดกิจกรรมทางวัฒนธรรมและการพักผ่อน เพื่อสนุกสนานและกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ อีกทั้งยังมีการใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและพัฒนาพื้นที่เช่น การใช้ IoT และระบบอินเทอร์เน็ตในการเชื่อมโยงหมู่บ้านกับหน่วยงานราชการ 3. รูปแบบนวัตกรรมของโครงการนี้มุ่งเน้นที่จะสร้างสังคมที่มีความยั่งยืน โดยการจัดการทรัพยากรและการพัฒนาที่ยั่งยืน เช่น การใช้พลังงานทดแทนและเทคโนโลยีใหม่เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการสร้างความร่วมมือของชุมชนในการแก้ไขปัญหาและพัฒนาตนเอง เพื่อให้สามารถดำเนินชีวิตและทำงานได้ดีขึ้นในอนาคต

*Received July 9, 2024; Revised December 23, 2024; Accepted December 29, 2024



คำสำคัญ: โครงการหมู่บ้านจัดสรร; สังคม; ความยั่งยืน

Abstract

The research article consisted of the following objectives: 1) to investigate problems and the operation of a prototype housing estate in Ayutthaya province; 2) to design and develop a housing estate for a sustainable and happy society; and 3) to present a new housing estate model for a sustainable and happy society. The study employed a qualitative research method incorporating action research. The key informants included the chairpersons of housing estates, housing estate project committees, and residents, totaling 25 participants. Data collection tools consisted of in-depth interviews and an action kit. The study focused on the design and development of a new housing estate model for a sustainable and happy society. The data obtained were analyzed using content analysis.

From the study, the following results were found: 1) A prototype housing estate in Ayutthaya province faces several issues that require improvement. These include the design of houses, which are not suitable for practical use, inconvenient transportation access due to the location, and an environment needing better care, such as improved waste management and cleanliness. Additionally, the project's services need enhancement to better meet the community's requirements. In terms of safety and community recreation, there are concerns such as the need for increased safety measures and a lack of sufficient recreational spaces. Furthermore, there is a need to plan environmental improvements to ensure more efficient utilization of resources. 2) In designing and developing a housing estate for a sustainable society, careful planning of various activities is essential. These include spatial planning and the design of common areas suitable for community use, as well as organizing cultural and recreational activities to foster enjoyment and inspire creativity. Additionally, technology can be utilized to enhance the efficiency of area management and development, such as integrating IoT and internet systems to connect villages with government officials. 3) The innovation model of this project aims to create a sustainable society through effective resource management and sustainable development. This includes the use of renewable energy and new technologies to reduce environmental impact, as well as fostering community cooperation to address problems and promote self-development for improving both personal and professional life in the future.

Keywords: Housing Estate; Society; Sustainability

บทนำ

การดำรงชีวิตของมนุษย์นั้นมีปัจจัยที่สำคัญด้วยกันอยู่หลายประการ ได้แก่ อาหาร เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัย ทั้งหมดที่กล่าวมานั้นคือ “ปัจจัย 4” การที่มนุษย์จะมีคุณภาพชีวิตที่ดีได้นั้น จำเป็นที่จะต้องได้รับการตอบสนองความต้องการทั้งทางด้านร่างกายและจิตใจ มีวิถีชีวิตความเป็นอยู่ทั้งการ

รับประทานอาหารที่ดีมีคุณประโยชน์ต่อร่างกาย การมีเสื้อผ้าอาภรณ์สวมใส่ การได้รับการรักษาโรคภัยไข้เจ็บ ด้วยยาที่มีสรรพคุณเหมาะสม โดยจัดการที่พึงให้ผู้อยู่อาศัยให้ความรู้สึกถึงความเป็นบ้าน รวมถึงความรู้สึกเป็นเจ้าของ ความมั่นคงปลอดภัย และความเป็นส่วนตัว ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมยังต้องคำนึงถึงโครงสร้างทางกายภาพของที่อยู่ อาศัยที่มีสุขภาวะ เอื้อต่อสุขภาพทางกาย รวมถึงปกป้องผู้อยู่อาศัยจาก ความชื้นที่มากเกินไป สร้างอุณหภูมิในบ้านที่พอเหมาะและอยู่สบายถูกสุขอนามัย และให้แสงสว่างที่เหมาะสม มีพื้นที่เพียงพอ มีการเชื่อมต่อ กับเชื้อเพลิงหรือไฟฟ้าอย่างปลอดภัย และปกป้องผู้อยู่อาศัยจากสารพิษ หรือของเสีย อันตรายจากการบาดเจ็บเชื้อรา และแมลงต่าง ๆ นอกจากนี้ ที่อยู่อาศัยจะเสริมสร้างสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยหรือไม่นั้น ยังขึ้นอยู่กับ ปัจจัยที่นอกเหนือไปจากโครงสร้างทางกายภาพ โดยขึ้นอยู่กับชุมชน ท้องถิ่นที่ช่วยทำให้เกิดปฏิสัมพันธ์ทางสังคมที่สนับสนุนสุขภาวะ ท้ายที่สุด ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมต้องได้รับการพัฒนาอยู่บน พื้นฐานและเงื่อนไขของ สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยที่ส่งผลโดยตรง และขอบเขตที่ให้การเข้าถึง บริการต่าง ๆ แก่ผู้อยู่อาศัย พื้นที่สีเขียว และทางเลือกในการใช้บริการขนส่งสาธารณะ เช่นเดียวกับการปกป้องผู้อยู่อาศัยจาก ภัยพิบัติ และ ผลกระทบจากภัยพิบัติในรูปแบบต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นภัยที่เกิดจากธรรมชาติหรือมนุษย์

บ้านถือเป็นปัจจัยที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต การเลือกและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค จึงถือเป็นสิ่งสำคัญ จากสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีการชะลอตัว ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องคำนึงถึงปัจจัยหลายด้าน เช่น ราคา คุณภาพ ท่าเลที่ตั้ง ส่วนประสมทางการตลาดอื่น ๆ ความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และที่สำคัญคือเข้าใจพฤติกรรมของผู้บริโภค เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างตรงจุด ก้าวทันสภาพการทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา และให้ธุรกิจได้เปรียบทางการแข่งขันต่อคู่แข่ง นอกจากการที่ที่อยู่อาศัยจะเป็นปัจจัยพื้นฐานที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตแล้ว ยังเป็นเครื่องชี้วัดคุณภาพของชีวิต การออม การลงทุนระยะยาว และสะท้อนสภาพโดยรวมของเศรษฐกิจ (Sahametapat, and Mohprasit, 2021) การที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนับว่าเป็นปัจจัยขั้นพื้นฐานที่ประชาชนทุกคนต้องการ เพราะนอกจากจะช่วยให้ครอบครัวมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยและยังช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของตนให้สูงขึ้นด้วย จึงทำให้เกิดเป็นธุรกิจรับสร้างที่อยู่อาศัย เรียกว่าธุรกิจบ้านจัดสรรมากมายในประเทศไทย การจะดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรให้ประสบความสำเร็จนั้น จะต้องให้ความสำคัญกับการทำตลาดที่เหมาะสมเพื่อให้ได้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ซึ่งจะต้องเกิดจากการวางแผนทางการตลาดที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถที่จะผลิตบ้านจัดสรรได้ตรงตามความต้องการของลูกค้าที่สนใจหาซื้อบ้าน (Thookhammee, 2016) ปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรรมีการพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยให้เกิดขึ้นหลากหลาย รวมถึงการนำเอาเทคโนโลยีใหม่ ๆ เข้ามาช่วยในการก่อสร้างบ้านให้ตรงตามความต้องการของผู้บริโภค เช่น การสร้างบ้านเสร็จทันเวลาพร้อมเข้าอยู่ได้ทันที หรือผู้บริโภคสามารถเลือกวัสดุในการก่อสร้างได้เองตามใจชอบ หรือเลือกที่จะตกแต่งภายในด้วยการเลือกเฟอร์นิเจอร์เอง และผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงสามารถสร้างความไว้วางใจแก่ผู้บริโภคทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรได้อย่างตรงตามความต้องการ (Sricharoen, 2015) ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรแต่ละแห่งต้องนำกลยุทธ์ต่าง ๆ มาใช้ในการดึงดูดลูกค้าให้ได้ ด้านสาธารณูปโภคผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการเลือกระบบความปลอดภัย และปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อเพราะการคมนาคมสะดวกและรวดเร็ว (Aemsa-ad, 2015) นอกจากนั้นยังพบว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับการออกแบบ (Design) บ้านที่ทันสมัยตอบสนองกิจกรรมในครอบครัวและรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค (Hadjri, Faith, and McManus, 2015)

จากการพัฒนาความคิดเรื่องที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปตาม สถานการณ์โลกดังกล่าว หลายประเทศจึงเริ่มให้ความสำคัญ หรือกระทั่ง พัฒนาต่อยอดจากนโยบายเดิมของตน เพื่อปรับปรุงสภาพแวดล้อม ที่อยู่อาศัย

นับเป็นหนึ่งในหัวใจสำคัญของพัฒนาคุณภาพ ชีวิตและสุขภาพของประชาชนในประเทศของชนหมู่บ้าน แบบบอนุรักษสิ่งแวดล้อมจะมีเงื่อนไขที่ทำได้ยาก แต่เราก็อาจใช้แนวคิดการแบ่งปัน ทำอะไรร่วมกันบางอย่าง มาใช้ร่วมกับเพื่อนบ้านในชุมชนทั่วไปของเราได้ในหลายรูปแบบ ถ้าประชาชนมีความรู้ตื่นตัวเรื่องระบบ นิเวศ/สิ่งแวดล้อมมากขึ้น ก็จะสามารถผลักดันการพัฒนาแบบยั่งยืนที่ลดการทำลายระบบนิเวศ/สิ่งแวดล้อม การบริโภคแบบทุนนิยมอุตสาหกรรม สร้างปัญหาวิกฤตสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม และภูมิอากาศแปรปรวน ขนาดหนัก หมู่บ้านแบบอนุรักษระบบนิเวศคือคำตอบ ควรได้รับการดูแลให้มีความยั่งยืนทางระบบนิเวศ หมู่บ้านแบบอนุรักษระบบนิเวศ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยวเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว โครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรองรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มีความสำคัญมากเนื่องจากเป็นจุดศูนย์กลางการเชื่อมต่อและการขนส่งไปยังภาคเหนือและภาคอีสาน โดยมีการพัฒนาที่พื้นที่นี้เป็นมากมาย เช่น โครงการทางพิเศษอุดรรัถยา-พระนครศรีอยุธยา และโครงการรถไฟความเร็วสูงอยุธยา-ออีชี เพื่อส่งเสริมการเดินทางและการขนส่งสินค้า และยังมีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่เป็นที่ตั้งของหลาย ๆ โรงงานในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่นี้อย่างสำคัญ โดยมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมกับรูปแบบการดำเนินชีวิตและนิเวศวิทยาวัฒนธรรมของประชากรในพื้นที่นั้น ๆ ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาที่มีอยู่ในระบบนิเวศ/สิ่งแวดล้อม และการดำเนินชีวิตอย่างยั่งยืนของประชาชนในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

จากการศึกษาสภาพปัญหาและความต้องการของผู้ซื้อบ้านและผู้อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร และศึกษาชุมชนต่าง ๆ ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งผู้วิจัยได้สนใจศึกษาถึงการออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรร โครงการบ้านจัดสรรเติบโตและเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่กลับพบได้น้อยมากที่จะพูดถึงปัจจัยพื้นฐานการใช้พื้นที่ในส่วนของการหมู่บ้านจัดสรรจะคำนึงถึงและให้ความสำคัญของการสร้างความสงบสุขภายในชุมชน เช่น ด้านกายภาพ ด้านจิตใจ ด้านสังคมและการมีส่วนร่วมของชุมชน ผู้วิจัยลงพื้นที่สำรวจโครงการหมู่บ้านจัดสรร และชุมชนในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตลอดจนได้ศึกษาเอกสาร วารสาร และสิ่งตีพิมพ์ที่พบปัญหาและความต้องการของคนที่อยู่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรและในชุมชน ที่หลากหลายและแตกต่างกันไปตามสภาพพื้นที่และการออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีความแตกต่างกัน ดังนั้นจึงเป็นที่มาและความสำคัญของปัญหาในการศึกษา “การออกแบบและการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรแบบเชิงนิเวศสังคมอย่างยั่งยืน” ของผู้วิจัยครั้งนี้ ผลจากการศึกษาวิจัย จะก่อให้เกิดการสร้างความสัมพันธ์อย่างมีคุณภาพระหว่างมนุษย์กับธรรมชาติ และระหว่างมนุษย์ด้วยกัน โดยถือว่า เป้าหมายสูงสุด คือการสร้างสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาสภาพปัญหาและการดำเนินการโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
2. ออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้นวัตกรรม เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน
3. นำเสนอรูปแบบนวัตกรรมโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัย เรื่อง “การออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน” การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยใช้การวิจัยเชิงปฏิบัติการ (Action Research) ในการเก็บข้อมูล มีกระบวนการวิจัย 5 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การศึกษาในเชิงเอกสาร (Documentary Study) ทำการศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง หนังสือ รายงานการวิจัย เอกสารแสดงความสัมพันธ์ที่แสดงให้เห็นถึงแนวคิด หลักการ รูปแบบ ความสัมพันธ์ และองค์ประกอบ เกี่ยวกับการออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน

ขั้นตอนที่ 2 การสร้างเครื่องมือในการวิจัย เป็นการสร้างแบบสัมภาษณ์เชิงลึกและการสนทนากลุ่มกับประธานโครงการหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการสภาโครงการหมู่บ้านจัดสรร ผู้อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อย่างมีโครงสร้าง เกี่ยวกับการออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน

ขั้นตอนที่ 4 การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร งานวิจัย หนังสือ ตำราทางวิชาการ เอกสารตีพิมพ์ ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน นำผลการสัมภาษณ์ การสนทนากลุ่มเฉพาะ มาแยกตามวัตถุประสงค์ว่าผู้ให้ข้อมูลสำคัญได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืนอย่างไร โดยการเชื่อมโยงแนวคิดทฤษฎีเพื่อให้เห็นชุดความรู้ กระบวนการ และแนวทางการสร้างต้นแบบการออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน

ขั้นตอนที่ 4 การสนทนากลุ่มเฉพาะ เพื่อสร้างความสมบูรณ์ของข้อมูล สรุปเป็นชุดความรู้ประกอบการอบรมสัมมนาให้กับประธานโครงการหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการสภาโครงการหมู่บ้านจัดสรร ผู้อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร สรุปการออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน ในประเด็นต่าง ๆ ได้แก่ นิเวศวิทยาวัฒนธรรม การพัฒนาเชิงพื้นที่ การจัดการทางสังคม การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม เทคโนโลยี และเมืองสีเขียว

ขั้นตอนที่ 5 สรุปผล และรายงานผลการวิจัย สรุปและนำเสนอผลการศึกษา โดยนำมาวิเคราะห์ตามประเด็นที่สำคัญ คือ แนวคิด หลักการ รูปแบบ ความสัมพันธ์ และองค์ประกอบ ของปัญหา รูปแบบ และแนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทั้งนี้ เน้นการนำผลการศึกษามาเผยแพร่ให้ภาครัฐ ผู้ประกอบการ ชุมชน ประชาชน และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องได้ทราบ และสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน

ผลการวิจัย

วัตถุประสงค์ที่ 1 สภาพปัญหาและการดำเนินการโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พบว่า

1. การดำเนินการโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

1.1 ด้านคุณลักษณะของบ้าน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยมักมีการเปรียบเทียบสิ่งที่ได้รับจากคุณลักษณะของบ้านในเรื่องของพื้นที่ใช้สอยของบ้านเหมาะสมกับขนาดครอบครัว การออกแบบที่สวยงาม วัสดุและอุปกรณ์รวมถึงคุณภาพในการก่อสร้าง

1.2 ด้านทำเลที่ตั้ง เช่น สภาพแวดล้อมทางสังคม ความปลอดภัย และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกทำเลที่สามารถเข้าถึงโรงเรียนที่มีคุณภาพ ระยะทางที่เกี่ยวกับการเดินทางไปโรงเรียน การจ้างงาน ศูนย์การแพทย์ และการเข้าถึงการคมนาคมขนส่งสาธารณะ ชุมชน ห้างสรรพสินค้า

1.3 ด้านสภาพแวดล้อม สิ่งที่ผู้บริโภครู้สึกว่าสำคัญ คือ มาตรฐานความปลอดภัย ประกอบกับภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมที่สงบร่มรื่น มีลักษณะชุมชนที่น่าอยู่ และบ้านมีวิวที่ดี



1.4 ด้านการบริการของทางโครงการในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านการแก้ไขปัญหารวดเร็วและถูกต้อง การให้บริการอย่างเป็นมิตร สามารถติดต่อได้ง่ายและสะดวก

2. สภาพปัญหาและการดำเนินการโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

2.1 ด้านความปลอดภัย ปัญหาที่พบในหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบ ได้แก่ การรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ การตรวจสอบทางเข้าออกที่หละหลวม พนักงานรักษาความปลอดภัยขาดความเข้มงวด รวมถึงกล้องวงจรปิดและสภาพถนนที่ไม่ได้มาตรฐาน

2.2 ด้านพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ พื้นที่สาธารณะประเภท สวนสาธารณะหรือสนามกีฬา ไม่เพียงพอหรือไม่เป็นไปตามกฎหมาย ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย และลดโอกาสสร้างความสัมพันธ์ในชุมชน

2.3 ด้านสิ่งแวดล้อม สภาพแวดล้อมในโครงการมักตั้งอยู่ในพื้นที่ห่างไกลหรือเป็นที่รกร้าง ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคขาดความตระหนักด้านสิ่งแวดล้อม โครงการจำเป็นต้องเน้นการจัดการทรัพยากรเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย

2.4 ด้านพื้นที่ศาสนสถาน ควรจัดให้มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมทางศาสนาและวัฒนธรรม เช่น การประกอบพิธีกรรมและกิจกรรมในวันสำคัญทางศาสนา เพื่อส่งเสริมคุณค่าทางจิตใจและการมีส่วนร่วมในชุมชน

2.5 ด้านพื้นที่การเรียนรู้ การส่งเสริมการรับรู้ด้านสิ่งแวดล้อมและการพัฒนาที่ยั่งยืนควรเป็นส่วนสำคัญในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อส่วนรวม

2.6 ด้านอค์คิัย ระบบความปลอดภัยด้านอค์คิัย เช่น สายไฟ อุปกรณ์ดับเพลิง ระบบฉีดน้ำอัตโนมัติ และทางหนีไฟ ต้องเป็นไปตามมาตรฐานและได้รับการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ

2.7 ด้านเทคโนโลยี การนำระบบ IoT (Internet of Things) เช่น ระบบกล้องวงจรปิด กลอนประตูดิจิทัล และเครื่องตรวจจับควัน มาใช้ในโครงการช่วยเสริมความปลอดภัยและเพิ่มความสะดวกสบายให้ผู้อยู่อาศัย

2.8 ด้านพื้นที่สีเขียว พื้นที่สีเขียวในโครงการควรมีความหลากหลายและตอบสนองความต้องการของชุมชน เช่น สวนสาธารณะ สนามกีฬา และพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตและสร้างทัศนียภาพที่สวยงาม

2.9 ด้านอื่น ๆ โครงการควรพัฒนากิจกรรมที่ส่งเสริมสุขภาพ วัฒนธรรม และการท่องเที่ยว รวมถึงการพัฒนาศูนย์ด้านความปลอดภัยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อรองรับความต้องการของชุมชนอย่างรอบด้าน

วัตถุประสงค์ที่ 2 ผลศึกษาการออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืนในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พบว่าผู้ให้ข้อมูลสำคัญต้องการให้มีกิจกรรมการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในหลากหลายด้าน รวมทั้งหมด 8 ด้าน ซึ่งครอบคลุมทุกแง่มุมในการสร้างชุมชนที่ดีและยั่งยืน

1. การวางผังบริเวณโครงการหมู่บ้าน ซึ่งรวมถึงการกำหนดตำแหน่งของสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ อย่าง เช่น บ้าน อาคาร ถนน แหล่งน้ำ และพื้นที่สีเขียว การวางผังนี้มีความสำคัญในการกำหนดแนวเส้น Grid line และค่าระดับของตัวบ้าน เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องมีความเข้าใจตรงกันและสามารถก่อสร้างได้ตามแบบ

2. การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งประกอบด้วยการจัดสรรพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ การจัดการขยะ พื้นที่ศาสนสถาน พื้นที่การเรียนรู้ และการป้องกันอค์คิัย รวมถึงการออกแบบและจัดการพื้นที่สีเขียว

ด้วย แนวคิดในการออกแบบได้รับแรงบันดาลใจจากวิถีชีวิตของคนไทยและความต้องการของผู้ใช้งาน เพื่อให้ทุกคนสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางได้อย่างเต็มที่

3. กิจกรรมด้านนันทนาการ ซึ่งรวมถึงกิจกรรมด้านดนตรีและเพลง ศิลปหัตถกรรม กีฬา การตกปลา และการเต้นรำ กิจกรรมเหล่านี้มีความสำคัญในการสร้างความสุขและความสนุกสนานให้กับผู้อยู่อาศัย ช่วยเสริมสร้างสุขภาพทั้งกายและใจ

4. พื้นที่การเรียนรู้ ซึ่งประกอบด้วยห้องสมุด กิจกรรมการท่องอินเทอร์เน็ต และบอร์ดนิทรรศการ การเรียนรู้ไม่จำกัดอยู่แค่ในห้องเรียนเท่านั้น แต่สามารถเกิดขึ้นได้ทุกที่ทุกเวลา ทำให้ทุกพื้นที่ในหมู่บ้านกลายเป็นพื้นที่การเรียนรู้ได้

5. ความปลอดภัยในชุมชน มีการจัดตั้งยามรักษาความปลอดภัย การคัดกรองคนเข้าออกหมู่บ้าน การติดตั้งกล้องวงจรปิดครอบคลุมพื้นที่ การมีตู้แดงตำรวจหน้าหมู่บ้าน และกิจกรรมป้องกันอัคคีภัย ทั้งการอบรม การซ้อมดับเพลิง และการซ้อมหนีไฟ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรู้ขั้นตอนการปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุการณ์เพลิงไหม้

6. ศูนย์ดูแลเด็กเล็ก มีการจัดตั้งศูนย์พัฒนาเด็กก่อนวัยเรียนและเครื่องเล่นนันทนาการสำหรับเด็กเล็ก เพื่อเสริมสร้างพัฒนาการด้านต่าง ๆ ทั้งร่างกายและจิตใจ รวมถึงทักษะการเข้าสังคม

7. การใช้เทคโนโลยีในหมู่บ้าน มีการติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ตครอบคลุมพื้นที่หมู่บ้านและการเชื่อมโยงอินเทอร์เน็ตกับหน่วยงานราชการ เพื่ออำนวยความสะดวกและเพิ่มความปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัย

8. พื้นที่สีเขียว มีการสร้างพื้นที่ป่าหรือต้นไม้ในหมู่บ้าน พื้นที่เพาะปลูก และพื้นที่แหล่งน้ำ เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี ลดมลภาวะด้านสิ่งแวดล้อม และเป็นแหล่งอาหารและแหล่งพักผ่อนหย่อนใจให้กับประชาชน

จากการพัฒนากิจกรรมในแต่ละด้านนี้ ทำให้โครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืนในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีความครบถ้วนทั้งในด้านการออกแบบ การจัดการ และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีและเป็นสังคมที่มีความสุขอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์ที่ 3 รูปแบบนวัตกรรมโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน พบว่า

การพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสร้างสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืนมีความสำคัญและซับซ้อน โดยมีการบริหารจัดการที่ครอบคลุมหลายด้าน เริ่มจากการจัดทำกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อใช้ในหมู่บ้าน ดูแลควบคุมการใช้สิทธิประโยชน์ที่ดิน สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมถึงการแก้ไขข้อขัดแย้งหรือข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้น การวางระบบบำรุงรักษาเชิงป้องกันเพื่อยืดอายุการใช้งานของระบบต่าง ๆ เป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยลดค่าใช้จ่ายในระยะยาวและเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้พักอาศัย

ด้านบุคลากรเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร การคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพและการจัดทำรายงานการปฏิบัติงานอย่างมีระบบเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้พักอาศัย รวมถึงการจัดการเรื่องการเงินและแรงจูงใจจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างราบรื่น

การดูแลรักษาความสะอาดพื้นที่สาธารณะ การจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์เป็นการสร้างสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่และปลอดภัยสำหรับผู้พักอาศัย นอกจากนี้ การดูแลรักษาสโมสรและสระว่ายน้ำให้สะอาดและพร้อมใช้งานอยู่เสมอเป็นการเพิ่มความความสะดวกสบายและความพึงพอใจให้กับสมาชิกของโครงการ

การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้เยี่ยมชม การออกแบบสวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย ถนนภายในโครงการ สโมสร สระ

ว่ายน้ำ และพื้นที่สนามเด็กเล่นต้องสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายเพื่อสร้างความพึงพอใจและเพิ่มโอกาสในการตัดสินใจซื้อ

การใช้พลังงานสีเขียว เช่น พลังงานแสงอาทิตย์ พลังงานลม และพลังงานชีวมวล เป็นการลดการใช้เชื้อเพลิงฟอสซิลที่ก่อให้เกิดมลพิษ การใช้พลังงานสีเขียวช่วยลดภาวะโลกร้อนและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ซึ่งเป็นการใช้พลังงานให้น้อยลงต่อหน่วยผลิตที่เพิ่มขึ้น และลดการสูญเสียในกระบวนการผลิต

การนำเทคโนโลยี Internet of Things (IoT) มาใช้ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นการเชื่อมต่ออุปกรณ์ต่าง ๆ ผ่านระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งช่วยเพิ่มความสะดวกสบายให้กับผู้ใช้งาน เช่น การควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในบ้าน การรักษาความปลอดภัย และการจัดการสาธารณูปโภค และการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนถือเป็นปัจจัยสำคัญในการแก้ไขปัญหาและพัฒนาชุมชนให้เข้มแข็ง การร่วมมือร่วมใจกันในการคิด ทำ และรับผลประโยชน์จากการพัฒนาชุมชนจะช่วยให้ชุมชนสามารถพึ่งตนเองและจัดการตัวเองได้อย่างมีประสิทธิภาพ

องค์ความรู้ใหม่

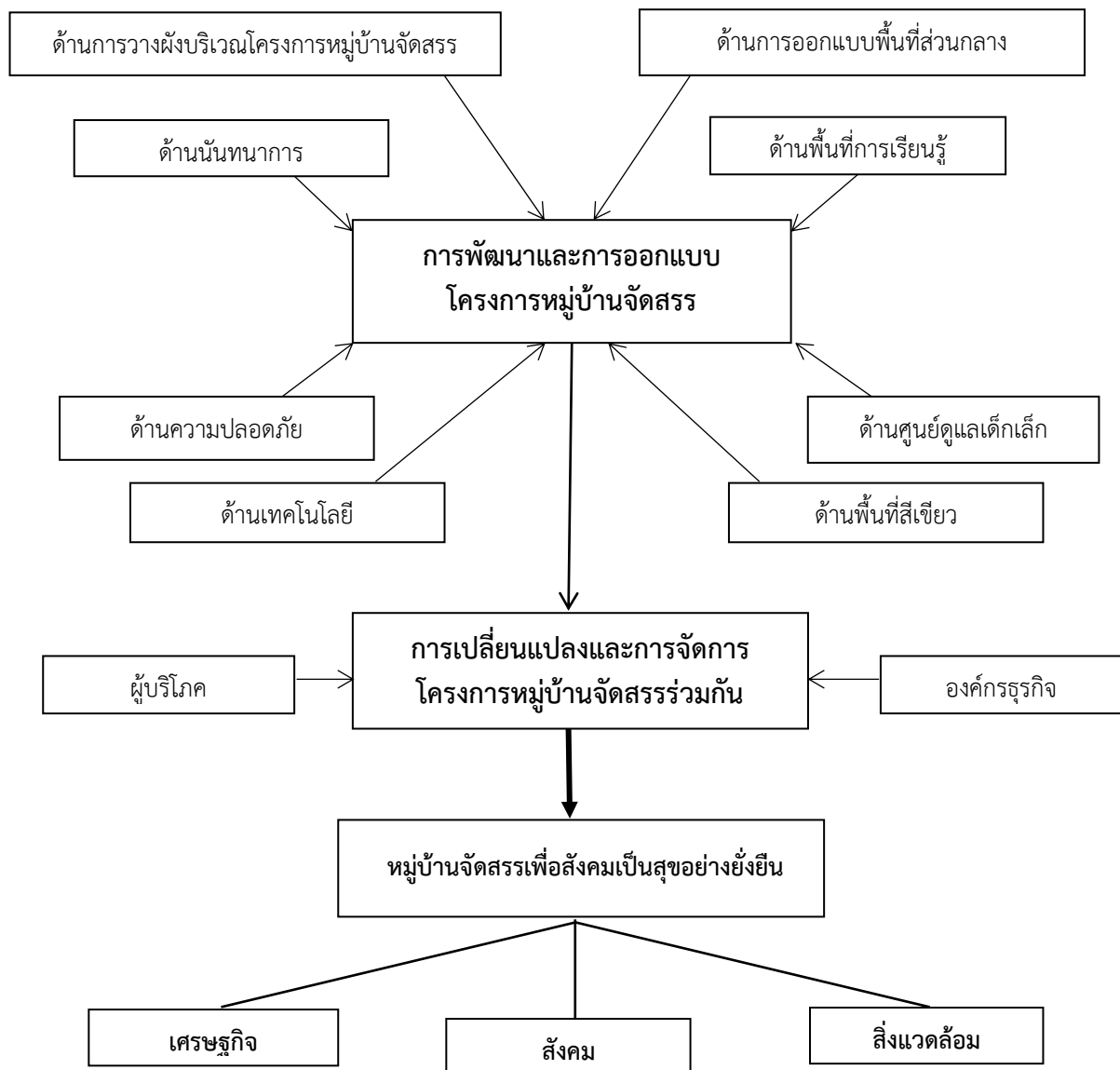


Figure 1: Design and Development of Housing Projects a New Model for a Happy and Sustainable Society

นวัตกรรมโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน จากการศึกษาวิจัย การพัฒนาและออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน ทำให้ได้องค์ความรู้ใหม่ จากการศึกษาวิจัย โดยสรุปออกมาเป็น นวัตกรรมโครงการหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. การวางแผนบริเวณโครงการเป็นขั้นตอนแรกที่สำคัญ งานวางแผนต้องคำนึงถึงการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่าและเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า รวมถึงการจัดวางพื้นที่บ้าน ถนน แหล่งน้ำ พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ พื้นที่ันทนาการ และพื้นที่สีเขียว การวางแผนที่ดีจะช่วยให้การใช้ชีวิตในหมู่บ้านเป็นไปอย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ

2. การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ควรเชื่อมโยงกับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมหลากหลาย เพื่อสร้างบรรยากาศที่มีชีวิตชีวาและสะดวกต่อการเดินทางและการใช้ประโยชน์ พื้นที่ส่วนกลางที่ดีต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ การจัดการขยะ พื้นที่ศาสนสถาน พื้นที่การเรียนรู้ การป้องกันอัคคีภัย และพื้นที่สีเขียว

3. นันทนาการ เป็นกิจกรรมที่ช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตผ่านการใช้เวลาว่างเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ตามความสนใจ นันทนาการช่วยให้เกิดความเพลิดเพลินและสนุกสนาน พร้อมทั้งเป็นการพักผ่อนและการเรียนรู้ที่เกิดประโยชน์ ได้แก่ ดนตรีและเพลง ศิลปหัตถกรรม กีฬา การตกปลา และการเต้นรำ

4. ด้านพื้นที่การเรียนรู้ ควรมีการปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้สอดคล้องกับแนวคิดนวัตกรรมการเรียนรู้ (Learning Vision) การสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีจะช่วยส่งเสริมการเรียนรู้และพัฒนาทักษะต่าง ๆ ได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

5. ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกซื้อบ้านและคอนโด การติดตั้งอุปกรณ์หรือระบบรักษาความปลอดภัย เช่น ยามรักษาความปลอดภัย การคัดกรองคนเข้าออก กล้องวงจรปิด ตู้แดงตำรวจ การป้องกันอัคคีภัย การซ่อมการดับเพลิง และการซ่อมหนีไฟ จะช่วยสร้างความอุ่นใจให้กับผู้อยู่อาศัย

6. ศูนย์ดูแลเด็กเล็ก เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร ศูนย์ดูแลเด็กเล็กทำหน้าที่อบรมเลี้ยงดูเด็กก่อนวัยเรียน ส่งเสริมสุขภาพและพัฒนาการของเด็กให้เหมาะสมตามวัย โดยมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้ปกครอง ชุมชน และสังคม

7. เทคโนโลยีเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ชีวิตในบ้านอัจฉริยะ การพัฒนาเทคโนโลยีบ้านอัจฉริยะ เช่น ระบบอินเทอร์เน็ตครอบคลุมหมู่บ้าน และการเชื่อมโยงอินเทอร์เน็ตกับหน่วยงานราชการ จะช่วยตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยและทำให้การใช้ชีวิตสะดวกสบายขึ้น

8. พื้นที่สีเขียว ช่วยแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อม กรองมลพิษ และเสริมสร้างสุขภาพกายและจิตที่แข็งแรงให้กับคนเมือง การเพิ่มพื้นที่สีเขียวในบริเวณข้างบ้านหรือรอบ ๆ บ้านจะช่วยสร้างบรรยากาศที่ร่มรื่นและสวยงาม พร้อมทั้งช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวและสร้างเอกลักษณ์ให้กับชุมชน

การพัฒนาและออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ดีต้องคำนึงถึงทุกด้านดังที่กล่าวมา เพื่อสร้างสังคมที่สุขยั่งยืนและตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบถ้วน การร่วมมือกันระหว่างผู้บริหารโครงการ และชุมชนจะนำไปสู่การสร้างสังคมที่มีคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทำให้มนุษย์อยู่ร่วมกับธรรมชาติและชุมชนอย่างเกื้อกูลกันและมีความสุขในระยะยาว

อภิปรายผลการวิจัย

ผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ที่ 1 สภาพปัญหาและการดำเนินการโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พบว่า

1. ปัญหาและการดำเนินการโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

1.1 ด้านคุณลักษณะของบ้าน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยมักมีการเปรียบเทียบสิ่งที่ได้รับจากคุณลักษณะของบ้านในเรื่องของพื้นที่ใช้สอยของบ้านเหมาะสมกับขนาดครอบครัว การออกแบบที่สวยงาม วัสดุและอุปกรณ์รวมถึงคุณภาพในการก่อสร้าง

1.2 ด้านทำเลที่ตั้ง เช่น สภาพแวดล้อมทางสังคม ความปลอดภัย และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกทำเลที่สามารถเข้าถึงโรงเรียนที่มีคุณภาพ ระยะทางที่เกี่ยวกับการเดินทางไปโรงเรียน การจ้างงาน ศูนย์การแพทย์ และการเข้าถึงการคมนาคมขนส่งสาธารณะ ชุมชน ห้างสรรพสินค้า

1.3 ด้านสภาพแวดล้อม สิ่งที่มีผู้บริโภครู้สึกให้ความสำคัญ คือ มาตรฐานความปลอดภัย ประกอบกับภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมที่สงบร่มรื่น มีลักษณะชุมชนที่น่าอยู่ และบ้านมีวิวที่ดี

1.4 ด้านการบริการของทางโครงการในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านการแก้ไขปัญหาที่รวดเร็วและถูกต้อง การให้บริการอย่างเป็นมิตร สามารถติดต่อได้ง่ายและสะดวก

การเรียนรู้ในการออกแบบสถาปัตยกรรมเป็นศาสตร์แห่งการเชื่อมโยงองค์ความรู้ในด้านต่าง ๆ อย่างมีระบบ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของ มนุษย์ สภาพแวดล้อม สังคม เศรษฐกิจ ความเชื่อ ประเพณี ศิลปวัฒนธรรม วิทยาศาสตร์ และ เทคโนโลยี ฯลฯ ดังนั้น การออกแบบสถาปัตยกรรมจึงเปรียบเสมือนการบูรณาการองค์ความรู้ในแขนงต่าง ๆ เข้าด้วยกัน ทั้งในเชิงกว้างและเชิงลึก โดยผู้ออกแบบได้พยายามสร้างบทบาทของตัวสถาปัตยกรรม ให้มีปฏิสัมพันธ์กับภูมิทัศน์ พื้นที่ว่าง และ รวมไปถึงกิจกรรม บริบท และพฤติกรรมมนุษย์อย่างมีมิติมากขึ้น (Tongaroon, 2010)

2. สภาพปัญหาและการดำเนินการโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

2.1 ด้านความปลอดภัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร พบว่าปัญหาหลักในโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้นแบบในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาคือการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ เช่น รปภ.ไม่ใส่ใจหน้าที่ และไม่เข้มงวด รวมถึงกล้องวงจรปิดและถนนในหมู่บ้านมีปัญหา การรักษาความปลอดภัยแบ่งออกเป็น การป้องกันภัยจากภายนอกและภายใน โดยการป้องกันภัยจากภายนอกต้องตรวจสอบบุคคลที่เข้ามาภายในหมู่บ้านอย่างละเอียด ส่วนการป้องกันภัยจากภายในต้องมีการตรวจตราความเรียบร้อยของบ้านทุกหลังและตรวจสอบบุคคลภายนอกที่เข้ามาทำงานในหมู่บ้าน

2.2 ด้านพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ ปัญหาพื้นที่สาธารณะบริเวณส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรคือเจ้าของโครงการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนดให้มีสวนสาธารณะหรือสนามกีฬาอย่างน้อย 5% ของพื้นที่จัดสรรทั้งหมด การมีพื้นที่สาธารณะส่วนกลางที่เพียงพอและสะดวกแก่การใช้งานจะช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

2.3 ด้านสิ่งแวดล้อม ปัญหาสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้านจัดสรรคือผู้บริโภครู้สึกยังไม่ตระหนักรู้เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ส่วนใหญ่โครงการตั้งอยู่ห่างไกลจากแหล่งชุมชน การจัดการทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมมีความจำเป็นเพื่อให้อากาศบริสุทธิ์ ปราศจากมลพิษ ซึ่งจะส่งผลต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัย ปัจจุบันการอยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมกำลังเป็นเทรนด์ที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้คนเริ่มให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งเอื้อต่อการอยู่อาศัยแบบยั่งยืน โครงการที่อยู่อาศัยที่มีการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมนั้น จึงได้รับความสนใจมากกว่าโครงการที่อยู่อาศัยทั่วไป โดยตอบรับทั้งการออกแบบที่สร้างสรรค์ และสถาปัตยกรรม

ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สามารถเปลี่ยนสภาพแวดล้อมโดยรอบทั้งภายใน และภายนอกโครงการให้เอื้อต่อการอยู่อาศัยแบบยั่งยืน

2.4 ด้านพื้นที่ศาสนสถาน หมู่บ้านจัดสรรควรมีพื้นที่สำหรับกิจกรรมทางศาสนาและส่งเสริมวัฒนธรรมประเพณีอันดีงาม เช่น วัด โบสถ์ หรือมัสยิด เพื่อให้ชุมชนมีสถานที่ทำกิจกรรมร่วมกัน และเสริมสร้างคุณภาพชีวิต ดังนั้น พื้นที่ศาสนสถานในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ควรเป็นพื้นที่โล่ง พื้นที่ว่างทั้งหมดที่ควบคุมการพัฒนาเพื่อรักษาสภาพแวดล้อม หรือพื้นที่โล่งว่างบริเวณรอบ ๆ หรือระหว่างอาคารที่มีศักยภาพในการพัฒนาให้เป็นพื้นที่เพื่อประโยชน์ในการรักษาสมดุทางธรรมชาติ เพื่อเสริมสร้างภูมิทัศน์ให้เอื้อต่อการพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ สำหรับใช้ประโยชน์และทำกิจกรรมร่วมกันของประชาชน ตลอดจนเป็นสถานที่ให้ความสดชื่นต่อคุณภาพชีวิต เป็นปอดของชุมชนเมือง และ/หรือเสริมสร้างสภาพแวดล้อมของเมือง อันจะทำให้ชุมชนเมืองเป็นพื้นที่สีเขียว และมีความร่มรื่นสวยงามตามธรรมชาติ มีพรรณไม้ขึ้นอย่างยั่งยืน เหมาะสำหรับการทำกิจกรรมทางศาสนา หรือศาสนพิธีอื่น ๆ ตามเทศกาลและประเพณี

2.5 ด้านพื้นที่การเรียนรู้ ควรมีการส่งเสริมการรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับการจัดการสิ่งแวดล้อมและมีการพัฒนาความรู้ความเข้าใจเพิ่มเติมแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโครงการหมู่บ้านจัดสรร การมีพื้นที่การเรียนรู้ที่เหมาะสมจะช่วยเสริมสร้างความรู้และความตระหนักในการรักษาสิ่งแวดล้อมของผู้อยู่อาศัย

คำว่า พื้นที่การเรียนรู้ (Learning Space) มีแนวคิดที่เป็นต้นกำเนิดจากศาสตร์ด้านการศึกษาและการสอน ซึ่งหมายถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพหรือเสมือนจริงที่มีกิจกรรมการเรียนการสอนเกิดขึ้น แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่การเรียนรู้มีการพัฒนาไปตามกาลเวลาเพื่อสร้างหรือออกแบบพื้นที่และสภาพแวดล้อมการเรียนรู้ให้ส่งเสริมแนวทางการศึกษาที่หลากหลายและเป็นพลวัต เมื่อแนวปฏิบัติด้านการศึกษาพัฒนาขึ้น แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่การเรียนรู้ก็มีการพัฒนาขึ้นตามติดมาด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเกิดขึ้นของเทคโนโลยีดิจิทัลและการเรียนรู้ออนไลน์ ส่งผลให้คำว่า “พื้นที่การเรียนรู้” ขยายไปสู่สภาพแวดล้อมเสมือนจริงที่ผู้เรียนสามารถเข้าถึงเนื้อหาและมีส่วนร่วมในกิจกรรมการทำงานร่วมกัน การเปลี่ยนแปลงนี้สะท้อนให้ผู้คนตระหนักว่าการเรียนรู้ไม่ได้ถูกจำกัดอยู่เพียงสถานที่ทางกายภาพที่เฉพาะเจาะจงเท่านั้น แต่พื้นที่การเรียนรู้สามารถเกิดขึ้นได้ในสภาพแวดล้อมและบริบทที่หลากหลายและแตกต่าง (Chalaysap, 2023)

2.6 ด้านอัคคีภัย ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยในหมู่บ้านจัดสรรต้องได้มาตรฐานและมีการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ การลดความเสี่ยงต้องอาศัยความร่วมมือจากสมาชิกหมู่บ้านและมีการจัดทำแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยอย่างชัดเจน (Home Buyers Guide, 2015)

2.7 ด้านเทคโนโลยี การนำระบบ IoT มาใช้ในหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเพิ่มความปลอดภัยและความสะดวกสบาย เช่น ระบบตรวจจับผู้บุกรุก กล้องวงจรปิดเชื่อมต่อกับ wifi กลอนประตูดิจิทัล และระบบตรวจสอบการเข้าออกโครงการ บ้านอัจฉริยะใช้เทคโนโลยี IoT เพื่อควบคุมอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในบ้านผ่านแอปพลิเคชันบนสมาร์ทโฟน ช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย

2.8 ด้านพื้นที่สีเขียวในโครงการหมู่บ้านจัดสรร พื้นที่สีเขียว หมายถึง พื้นที่กลางแจ้งและกึ่งกลางแจ้งที่มีขอบเขตที่ดินทั้งหมดหรือ บางส่วนปกคลุมด้วยพืชพรรณที่ปลูกบนดินที่ชุ่มน้ำได้ โดยที่ดินนั้นอาจมีสิ่งปลูกสร้างหรือพื้นผิวแข็ง ไม่ซึมน้ำรวมอยู่หรือไม่ก็ได้หมายรวมถึงพื้นที่สีเขียว ในเขตเมืองและนอกเมืองอาจเป็นที่สาธารณะ หรือเอกชน ส่วนนี้เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อประชาชนเข้าไปใช้บริการเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ ออกกำลังกาย ในขณะที่เดียวกันยังมีบทบาทในการช่วยเสริมสร้างทัศนียภาพที่สวยงามให้กับเมือง ใน รูปแบบของสวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามกีฬากลางแจ้งลานเมือง สนามเด็กเล่น สวนสัตว์ สวนพฤกษศาสตร์ สวนรุกขชาติ



2.9 ด้านอื่น ๆ เช่น 1) ด้านการพัฒนากิจกรรมและบริการเชิงสุขภาพ มุ่งเน้นกิจกรรมทางพระพุทธศาสนา โดยเฉพาะการนั่งสมาธิ การใช้สมุนไพร 2) ด้านกิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม มุ่งเน้นการพัฒนากิจกรรมตามประเพณีวัฒนธรรมท้องถิ่น การแลกเปลี่ยนเรียนรู้วัฒนธรรม 3) ด้านการพัฒนาบุคลากร ได้แก่ พนักงานให้บริการด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย และระบบความปลอดภัยทั่วไป

ผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ที่ 2 การพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อสร้างสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน จำเป็นต้องมีการดำเนินกิจกรรมในหลายด้านอย่างเป็นระบบและมีความรอบคอบ เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยและสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นให้กับชุมชนอย่างแท้จริง มีดังนี้

1. การวางผังบริเวณโครงการหมู่บ้าน การวางผังพื้นที่บ้าน ถนน แหล่งน้ำ พื้นที่พักผ่อน และพื้นที่สีเขียว ต้องคำนึงถึงกฎหมายและข้อกำหนดเพื่อให้ใช้งานได้สะดวกและปลอดภัย การออกแบบที่เหมาะสมช่วยให้ชุมชนมีพื้นที่ใช้สอยที่ตอบโจทย์และการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ

2. การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนกลางควรสนับสนุนกิจกรรมที่หลากหลาย เช่น ลานกิจกรรม ลานกีฬา และสวนสมุนไพร รวมถึงการจัดการขยะและน้ำเสียที่มีระบบระเบียบ พื้นที่ศาสนสถานและพื้นที่การเรียนรู้ควรได้รับการออกแบบให้เป็นที่ยอมรับและส่งเสริมสุขภาพและภูมิปัญญาท้องถิ่น

3. กิจกรรมด้านนันทนาการ กิจกรรมหลากหลาย เช่น ดนตรี ศิลปหัตถกรรม กีฬา และการเดินร่ำ ช่วยเสริมสร้างความสุขและความสัมพันธ์ในชุมชน การมีพื้นที่ที่เอื้อต่อกิจกรรมเหล่านี้ช่วยเพิ่มความสุขและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

4. กิจกรรมด้านพื้นที่การเรียนรู้ พื้นที่การเรียนรู้ เช่น ห้องสมุดและนิทรรศการ ควรเข้าถึงง่ายและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อส่งเสริมการเรียนรู้และพัฒนาตนเองของชุมชนในระยะยาว

5. กิจกรรมด้านความปลอดภัย มาตรการด้านความปลอดภัย เช่น การรักษาความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และการติดตั้งกล้องวงจรปิด รวมถึงการซ้อมแผนฉุกเฉิน เป็นสิ่งสำคัญในการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้อยู่อาศัย

6. กิจกรรมด้านศูนย์ดูแลเด็กเล็ก ศูนย์ดูแลเด็กเล็กพร้อมอุปกรณ์นันทนาการเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการพัฒนาเด็ก ทั้งด้านร่างกาย จิตใจ และทักษะการเข้าสังคม เพื่อส่งเสริมการเติบโตที่สมบูรณ์

7. กิจกรรมด้านเทคโนโลยี การติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ตครอบคลุมหมู่บ้านและการใช้ IoT ช่วยเพิ่มความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และการเชื่อมโยงข้อมูลกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานีตำรวจและโรงพยาบาล

8. กิจกรรมด้านพื้นที่สีเขียว การพัฒนาพื้นที่สีเขียว เช่น สวนสาธารณะและแหล่งน้ำ ช่วยเสริมสร้างคุณภาพชีวิต ลดมลพิษ และรักษาสมดุลระบบนิเวศ ชุมชนจะได้รับประโยชน์ทั้งด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ

การพัฒนาที่ครอบคลุมทั้งการออกแบบ การจัดการกิจกรรม และการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย เป็นพื้นฐานสำคัญในการสร้างสังคมที่เป็นสุขอย่างยั่งยืนสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ที่ 3 รูปแบบนวัตกรรมโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน พบว่า

1. การจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน การจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมที่สุขยั่งยืนต้องดำเนินงานหลายด้านอย่างมีระบบและประสิทธิภาพ ได้แก่ การบริหารจัดการด้วยกฎระเบียบและการประสานงานกับหน่วยงานราชการ การซ่อมแซมและบำรุงรักษาระบบต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา ดับเพลิง และบำบัดน้ำเสีย การคัดเลือก

และอบรมบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ การออกบิลและจัดเก็บค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบ การดูแลรักษาความสะอาดของพื้นที่บริการสาธารณะและส่วนกลาง การรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง การดูแลสวนและภูมิทัศน์ให้สวยงาม การดูแลสโมสรและสระว่ายน้ำให้พร้อมใช้งาน และการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชนผ่านเจ้าหน้าที่ฝ่ายประชาสัมพันธ์ ทั้งหมดนี้เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยและสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีในระยะยาว สอดคล้องกับงานวิจัยของ Srichan, Thongchua, and Pongborriboon (2011) ที่ได้ทำการวิจัย เรื่อง แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น ผลการศึกษา พบว่า 1. สมาชิกนิติบุคคลมีความรู้ในระดับน้อย เกี่ยวกับพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. 2543 และการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้ง 6 ด้าน มีการบริหารงานอย่าง เหมาะสม 2. แนวทางการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 3 ด้าน ดังนี้ (1) การเตรียมการบริหาร ควรตรวจสอบรายการและ เงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่งตั้งคณะกรรมการ และจัดทำ ระเบียบข้อบังคับของหมู่บ้าน (2) การวางแผนการดำเนินงานและการควบคุม ควรมีการจัดทำ แผนการปฏิบัติงานประจำปี และ (3) การกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของสมาชิกนิติบุคคล และคณะกรรมการนิติบุคคลให้เป็นไปตามระเบียบ

2. การพัฒนาพื้นที่โครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน ดังนี้

ด้วยรูปแบบการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์นั้นแตกต่างจากรูปแบบการลงทุนอื่น ๆ ในกรณีบ้านจัดสรร (Housing Estate) เป็นรูปแบบปกติของการออกแบบที่อยู่อาศัยที่ใช้ในเมืองใหม่ หรือเป็นโครงการที่มีการจัดสรรแบ่งแปลงที่ดินในการลงทุนปลูกสร้างบ้าน โดยรอบบริเวณโครงการจะมีสภาพแวดล้อมที่ใช้ร่วมกัน ซึ่งประกอบด้วย ถนน สวนสาธารณะภายในหมู่บ้าน สระว่ายน้ำเป็นต้น ดังนั้นรูปแบบการเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อจัดสร้างโครงการ จึงมีความแตกต่างกับอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น การเลือกทำเลที่ตั้งเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญซึ่งไม่เพียงแต่เป็นหลักของภูมิศาสตร์ หากแต่ยังเกี่ยวเนื่องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยได้ตอบคำถามเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ตั้งอยู่ที่ไหนและทำไม ทั้งนี้ การจะตอบคำถามเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้นั้นจะต้องมีองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้อง มีหลักการและทฤษฎีที่สามารถอธิบายข้อค้นพบ และหมายรวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง ด้วยเหตุนี้การเลือกดังกล่าวจึงไม่เพียงแต่เป็นรูปแบบที่มีลักษณะเดียวกันแต่ยังมีความแตกต่างกันภายใต้บริบทต่าง ๆ ซึ่งในความแตกต่างนั้นจะมีปัจจัยหลักที่มีความคล้ายและสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการสร้างกลยุทธ์ได้

การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญสำหรับการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน โดยการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรที่ตื้นนั้นจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้เยี่ยมชม ได้แก่ การออกแบบสวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย ลักษณะถนนภายในโครงการ การบำรุงรักษาและค่าบริการส่วนกลาง การออกแบบสโมสรสระว่ายน้ำ และพื้นที่สนามเด็กเล่น โดยผู้ออกแบบจะต้องออกแบบให้ปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ทำให้เกิดความพึงพอใจซึ่งจะทำให้เพิ่มโอกาสที่จะพิจารณาในการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างมีนัยสำคัญ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Wanapongtipakorn (2018) ในเรื่อง “ธุรกิจบ้านจัดสรร: การพัฒนารูปแบบการจัดการธุรกิจบนฐานวัฒนธรรม” ได้สรุปผลการศึกษาว่าการจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรมีความสำคัญในหลายด้าน เริ่มจากการเลือกทำเลที่ตั้งที่สะดวกต่อการเดินทาง เช่นในจังหวัดนครราชสีมาที่มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก และการขยายเส้นทางถนนวงแหวนรอบเขตตัวเมือง ทำให้โครงการบ้านจัดสรรสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง นอกจากนี้ปัญหาการจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรบนฐานวัฒนธรรมพบว่ามีความท้าทายในด้านสถาปัตยกรรมและการลงทุน โครงการต้องมีการวางแผนสำหรับระบบบำบัดน้ำเสีย

และการใช้ระบบสาธารณูปโภคที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยผู้ออกแบบจะต้องคำนึงถึงการวางผังสวนและ
 สโมสรไว้กลางโครงการ รวมถึงการออกแบบพื้นที่หน้าบ้านให้เอื้อต่อการทำกิจกรรมและการปฏิสัมพันธ์
 ระหว่างผู้อยู่อาศัย และการพัฒนารูปแบบการจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรบนฐานวัฒนธรรมยังคงมีความสำคัญ
 ในด้านการจัดการบุคลากร การจัดหาเงินทุน การเลือกวัสดุอุปกรณ์ การวางแผนการดำเนินงาน การตลาด
 และการปฏิบัติตามหลักจริยธรรม การจัดการที่มีประสิทธิภาพในด้านเหล่านี้จะช่วยสร้างความพึงพอใจให้กับ
 ลูกค้าและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับองค์กร

3. เมืองสีเขียว พลังงานลม พลังงานแสงอาทิตย์ พลังงานชีวมวล เป็นต้น เพื่อออกแบบและ พัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน ดังนี้

การจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสร้างสังคมที่สุขยั่งยืนโดยใช้พลังงานสีเขียว (Green Energy)
 ซึ่งรวมถึงพลังงานลม พลังงานแสงอาทิตย์ และพลังงานชีวมวล มีความสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากเป็นพลังงาน
 สะอาดที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษและช่วยลดภาวะโลกร้อน การใช้พลังงานสีเขียวมีข้อดีหลายประการ เช่น การลด
 ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ การรักษาสุขภาพแวดล้อม การส่งเสริมอุตสาหกรรมพลังงานทดแทน และการพัฒนา
 คุณภาพสภาพอากาศ

การพัฒนาเมืองสีเขียวควรร่วมแรงร่วมใจกันระหว่างผู้บริหารเมือง ภาคธุรกิจ และภาคสังคม
 โดยแนวคิดใหม่เน้นการพัฒนาสวนสาธารณะที่เชื่อมโยงกันเป็นเครือข่าย เพื่อสร้างพื้นที่สีเขียวที่มีมิติ
 ทางธรรมชาติและลดมลภาวะ แนวทางนี้เรียกว่า “อุทยานวิถี” (Green Ways) ซึ่งใช้สวนสาธารณะเป็น
 แกนกลางและสร้างเส้นทางสีเขียวที่เชื่อมต่อสวนสาธารณะกับพื้นที่สำคัญของเมือง เช่น ลานสวนสาธารณะ
 ถนน ทางจักรยาน และทางเดินเท้า การจัดการเมืองแบบนี้จะช่วยเพิ่มความสวยงามและสร้างสังคมที่สุขยั่งยืน
 ในระยะยาว

4. เทคโนโลยี และ IOT เป็นต้น เพื่อออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคม เป็นสุขอย่างยั่งยืน ดังนี้

ในยุคปัจจุบันที่เทคโนโลยีมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วและไม่มีที่สิ้นสุด ส่งผลให้การดำเนินชีวิตของเรา
 เปลี่ยนแปลงไปทิศทางที่ดีขึ้นอย่างก้าวกระโดด ถ้าวางสังเกตการใช้ชีวิตของตนเองจะพบว่าไม่กี่สิบปีที่ผ่านมา
 เราใช้ชีวิตในรูปแบบที่มีความแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง จากเมื่อก่อนวิถีชีวิตคนส่วนใหญ่ไม่ได้พึ่งพาเทคโนโลยี
 มาก แต่ในทุกวันนี้หันไปทางไหนก็มีเทคโนโลยีเกิดใหม่ขึ้นมาจนบางครั้งทำให้เรารู้สึกว่าเริ่มตามกระแสของโลก
 ไม่ทัน

การจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสร้างสังคมที่สุขยั่งยืนในยุคปัจจุบันจำเป็นต้องมีการใช้
 เทคโนโลยีและ IoT เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย เทคโนโลยี IoT (Internet
 of Things) ช่วยเชื่อมต่ออุปกรณ์ต่าง ๆ ผ่านอินเทอร์เน็ต ทำให้สามารถควบคุมและตรวจสอบการทำงานได้
 ง่ายขึ้น ตัวอย่างเช่น Smart Home: ใช้เทคโนโลยีเชื่อมต่อระบบอินเทอร์เน็ตกับอุปกรณ์ภายในบ้าน เช่น
 หลอดไฟที่เปิดปิดได้ผ่านโทรศัพท์ หรือระบบความปลอดภัยที่ตรวจสอบได้ตลอดเวลา เป็นต้น

นอกจากนี้ การใช้เทคโนโลยีสีเขียว (Green Technology) ซึ่งเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมก็มีความสำคัญ
 เช่น การใช้วัสดุที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด และการผลิตพลังงานสะอาด เช่น
 แผงโซลาร์เซลล์และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพลังน้ำ ในปี 2021 เทคโนโลยีสีเขียวมีบทบาทมากขึ้นในการอนุรักษ์
 พลังงานและลดการปล่อยมลพิษในอุตสาหกรรม ตัวอย่างเช่น รถยนต์พลังงานไฟฟ้า (Electric Vehicle)
 ที่กำลังได้รับความนิยม ทั้งนี้ การใช้เทคโนโลยีและ IoT ในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร ไม่เพียง
 เพิ่มความสะดวกสบายและความปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัย แต่ยังส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานและเป็นมิตร
 ต่อสิ่งแวดล้อม ทำให้เกิดสังคมที่สุขยั่งยืนในระยะยาว

5. การมีส่วนร่วมของชุมชน ด้านนันทนาการ ด้านกิจกรรมทางศาสนา และด้านกิจกรรมชุมชนเป็นต้น เพื่อออกแบบและพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน ดังนี้

กระบวนการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนถือเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการจัดการปัญหาต่าง ๆ ของชุมชน นั้นหมายถึงว่า ประชาชนในชุมชนมีเป้าหมายเดียวกันที่จะแก้ไขปัญหา ตั้งแต่ร่วมกันคิด ร่วมกันทำ และ ร่วมกันรับผลประโยชน์ จึงให้ร่วมมือร่วมแรงร่วมใจกันในการทำงานเพื่อแก้ไขปัญหา และพัฒนาชุมชนของ ตัวเองให้สามารถพึ่งตนเองนำไปสู่ชุมชนเข้มแข็ง จัดการตัวเองได้

ประชาชนต้องการแก้ไขปัญหาให้กับชุมชน ในการกำหนดกิจกรรมต่าง ๆ ที่ประสบความสำเร็จ ล้วนเป็นกิจกรรมที่ตั้งขึ้นมาจากการรวมตัวของชาวบ้านที่มีวัตถุประสงค์เดียวกัน คือ เพื่อเสริมสร้างความเข้มแข็งให้ชุมชน สามารถพึ่งพาตนเองได้ และขณะที่ประชาชนในชุมชนสร้างการมีส่วนร่วม เจ้าหน้าที่ ของรัฐก็มีหน้าที่สนับสนุนคอยช่วยเหลือในฐานะฝ่ายสนับสนุน สามารถสรุปหลักการมีส่วนร่วมของชุมชนได้ ดังนี้

(1) การเปิดเวทีรับฟังความคิดเห็นของคนในชุมชนเป็นการสร้างโอกาสให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการให้ ข้อมูลที่เป็นข้อเท็จจริงของชุมชน

(2) กระบวนการเรียนรู้ร่วมกันช่วยกันคิด ช่วยกันทำในการแก้ไขปัญหาลองผิดลองถูกในชุมชนกันเอง มีอิสระในการคิด

(3) การสร้างให้คนในชุมชนมีเป้าหมายเดียวกันในการแก้ไขปัญหา

(4) มีการปฏิบัติตามข้อตกลงที่ร่วมกันคิดในชุมชนนั้น ๆ ไปในแนวทางเดียวกัน

(5) หลังจากปฏิบัติแล้วนำสิ่งที่ได้หรือปัญหาที่เกิดขึ้นมาพูดคุยกันและมีการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ร่วมกันเพื่อให้ได้สิ่งที่ดีที่สุดสำหรับการปฏิบัติของชุมชน

ความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรธุรกิจ นับตั้งแต่ความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรธุรกิจ (Corporate Social Responsibility) ได้กลายมาเป็นปัจจัยสำคัญในวาระการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งใน ปัจจุบันผู้นำธุรกิจจะเข้าไปมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อสังคม เมื่อพวกเขายินดีที่จะบูรณาการความกังวล ทางสังคมและสิ่งแวดล้อมเข้ามาไว้ในกลยุทธ์และการปฏิบัติทางธุรกิจด้วยความสมัครใจ เพื่อที่จะช่วยปรับปรุง ความเป็นอยู่ที่ดีของมนุษย์ (Laudal, 2010) ในขณะเดียวกัน ความรับผิดชอบต่อสังคมได้ดึงดูดความสนใจของ นักวิชาการและผู้ปฏิบัติงาน ทำให้มีการศึกษาเชิงประจักษ์จำนวนมากที่มุ่งเน้นศึกษาว่าความรับผิดชอบต่อ สังคม ได้ส่งผลต่อความได้เปรียบในการแข่งขันเชิงธุรกิจอย่างไร สำหรับการศึกษานี้ได้ใช้ความหมายความ รับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งเรียงตามวิวัฒนาการของความรับผิดชอบต่อสังคมที่แสดงให้เห็นการเปลี่ยนแปลง ที่สำคัญในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ได้รวบรวมความหมายและแนวคิดสำคัญ จากนักการศึกษาหลากหลายท่าน โดยเริ่มจาก Bowen (1953) ที่ Carroll (1999) กล่าวว่า เป็นบิดาของการศึกษาเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม ในยุคปัจจุบัน

สรุป

การจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสร้างสังคมที่สุขยั่งยืนต้องมีการดำเนินงานอย่างมีระบบและ ประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการบริหารจัดการ จัดทำกฎระเบียบ ควบคุมการใช้สิทธิประโยชน์ที่ดิน สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึง การประสานงานกับหน่วยงานราชการ การซ่อมแซมและบำรุงรักษา การคัดเลือกบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ และการจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยเป็นสิ่งสำคัญ โดยต้องมีการจัดการความสะอาดพื้นที่สาธารณะ การรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และการดูแล



รักษาสวนและภูมิทัศน์ นอกจากนี้ การใช้พลังงานสีเขียวและเทคโนโลยี IoT ยังช่วยเพิ่มความสะดวกสบายและความปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัย รวมทั้งการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนในการแก้ไขปัญหาและพัฒนาชุมชน จะช่วยให้ชุมชนสามารถพึ่งตนเองและจัดการตัวเองได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสร้างสังคมที่สุขยั่งยืน ต้องมีการวางแผนและบริหารจัดการในหลายด้านอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ดี และสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับชุมชนในระยะยาว

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

1.1 ภาครัฐ ควรกำหนดนโยบายในการพัฒนาและออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

1.2 ผู้บริโภค และองค์กรธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร ควรประสานงานกับหน่วยงานทั้งองค์กรภาครัฐ เอกชน ชุมชน ให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาและออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสังคมเป็นสุขอย่างยั่งยืน

2. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ควรมีการวิจัย การออกแบบและการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร แบบเชิงนิเวศสังคมอย่างยั่งยืน ระดับมหภาคต่อไป

References

- Aemsa-ad, Ch. (2015). Consumer Decision-Making for Purchasing Condominium Housing in Bangkok Metropolitan Area. *The 5th National Panyapiwat Academic Conference: "Thai Industry in the Digital Economy Era"* (pp. A182-A189). Nonthaburi: Panyapiwat Institute of Management.
- Bowen, H. R. (1953). *Social Responsibilities of the Businessman*. New York: Harper and Row.
- Carroll, A. B. (1979). A Three-Dimensional Conceptual Model of Corporate Performance. *The Academy of Management Review*, 4(4), 497-505.
- Chalaysap, S. (2023). *Learning Spaces: Areas that Should Not Be Overlooked*. Retrieved February 8, 2024, from <https://siamrath.co.th/c/477079>
- Hadjri, K., Faith, V., & McManus, M. (2015). Designing Dementia Nursing and Residential Care Homes. *Journal of Integrated Care*, 20(5), 322-340.
- Home Buyers Guide. (2015). Fire Prevention in Housing Estates. Retrieved February 8, 2024, from <https://www.home.co.th/hometips/topic-16084>
- Laudal, T. (2010). An Attempt to Determine the CSR Potential of the International Clothing Business. *Journal of Business Ethics*, 96(1), 63-77.
- Sahametapat, T., & Mohprasit, N. (2021). Factors Affecting the Decision to Buy Residential Property in Muang District, Phichit Province. *National Postgraduate Student Colloquium: NPSC, Nation Conference 2021*. N.P.

- Srichan, S., Thongchua, A., & Pongborriboon, Y. (2011). Guidelines to Managing the Establishment of Juristic Person in Housing Project, Muang Khon Kean, *Khon Kaen University Academic Conference 2011: "Development of Thailand's Rural Future: A Stable Foundation for Sustainable National Development"* (416-421). N.P.
- Sricharoen, V. (2015). *Factors Affecting the Decision to Purchase Homes in Housing Estates of Civil Servants and State Enterprise Employees in Nonthaburi*. (Master's Thesis). Bangkok University. Pathum Thani.
- Thookhammee, O. (2016). *Factors Influencing on Buying Decision Process for Single House at the Price of 3-5 Million Baht in Samutprakarn Province*. (Master's Thesis). Stamford International University. Bangkok.
- Tongaroon, N. (2010). The Relationship between Architecture, Landscape, and Open Space: Qualities of Spatial Transformation, Activities, and Context. *Academic Journal of Architecture*, 2010, 105-118.
- Wanapongtipakorn, J. (2018). *Village Construction Business: The Model Business of Development Based on Culture*. (Doctoral Dissertation). Mahasarakham University. Maha Sarakham.