

การพัฒนาชุมชนเมืองและที่อยู่อาศัยใน เขตการค้าชายแดนไทย – มาเลเซีย

โอบอร์ ชัยสง่างพงษ์^a

บทคัดย่อ

การศึกษาเพื่อการพัฒนาชุมชนเมืองและที่อยู่อาศัยในเขตการค้าชายแดนไทย – มาเลเซีย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์เชิงพื้นที่เกี่ยวกับศักยภาพของพื้นที่และการใช้ที่ดินสำหรับการวางแผนบริหารจัดการพื้นที่ รวมถึงศึกษาแนวทาง รูปแบบ และกระบวนการของการพัฒนาเมืองในมิติของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม โดยมีกระบวนการศึกษาวิจัยแบบผสมผสานบนพื้นฐานของข้อมูลและปฏิบัติการภาคสนาม 4 เทศบาลในเขตการค้าชายแดนไทย – มาเลเซีย เพื่อนำเสนอลักษณะของอาคารหลักให้เหมาะสมกับลักษณะการใช้งานที่ตรงกับความต้องการของประชาชนในชุมชน รวมถึงนำเสนอสัดส่วนของอาคารหลักแต่ละประเภทในพื้นที่ที่คัดเลือกเพื่อเป็นแนวทางการจัดสรรรูปแบบที่ดิน พร้อมนำเสนอข้อเสนอเชิงนโยบายและยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองในภาพรวม

คำสำคัญ การพัฒนาชุมชน เมืองและที่อยู่อาศัย เขตการค้าชายแดน ไทย – มาเลเซีย การออกแบบชุมชน

^aอาจารย์ประจำ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ E-mail: Opor.c@psu.ac.th

วันที่รับบทความ: 20 มิถุนายน 2561 วันที่แก้ไขบทความ: 1 ตุลาคม 2561 และวันตอบรับบทความ: 8 ตุลาคม 2561

Development of Urban Residential Community in Thai-Malaysia Border Area

Opor Chaisangapong^a

Abstract

The study of urban and residential development in Thai-Malaysia Border Area aims to analyze the potential of the area and the use of land for management planning in the area including of a study of the model and process of urban development in the dimension of appropriate housing and providing economic development, residential development and preserving the cultural heritage of the area. It can also be integrated in a consistent way. There are guidelines and goals to develop as a living city in the future by presenting the characteristics of a community plan that is designed to reach the needs of the people in communities and to guideline for the allocation of land. Moreover, there are the preparation of policy proposals and strategies for urban development as a whole.

Keywords: Development of Community, City and Housing, Border Trade, Thai-Malaysia, Community Design

^aLecturer of Faculty of Architecture Prince of Songkla University E-mail: Opor.c@psu.ac.th

Received: 20 June 2018, Revised: 1 October 2018, Accepted: 8 October 2018

บทนำ

ด้วยความสำคัญของการค้าชายแดนตั้งแต่อดีตจวบจนถึงปัจจุบัน ส่งผลให้พื้นที่รอยต่อชายแดนของประเทศไทยกลายเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จำนวนมากและมีพัฒนาการการเปลี่ยนแปลงจากชุมชนชนบทเป็นชุมชนเทศบาลและกลายเป็นชุมชนเมืองอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตการค้าชายแดนไทย – มาเลเซียซึ่งถือเป็นเขตการค้าชายแดนที่สำคัญและมีมูลค่าการส่งออกและนำเข้าสินค้าสูงสุดของประเทศไทย (Department of Foreign Trade, Ministry of Commerce, 2015) อย่างไรก็ตาม ชายแดนไทย – มาเลเซียยังมีจุดอ่อนในเรื่องการบริหารจัดการเพื่อการพัฒนาชุมชนเมืองและที่อยู่อาศัยที่เป็นผลมาจากเศรษฐกิจการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ และผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองใน 2 ประเด็นสำคัญ คือ ขาดแผนรองรับในด้านการขยายตัวที่อยู่อาศัยในเขตเมือง และขาดการวางแผนเพื่อรองรับบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งชี้ให้เห็นว่าการขยายตัวอย่างรวดเร็วของชุมชนเมืองนอกเขตเทศบาล (Peri-urban) จะนำไปสู่ความต้องการที่อยู่อาศัยและบริการสาธารณะที่ได้มาตรฐานระดับเมือง ขณะเดียวกันในพื้นที่ใจกลางเมืองยังต้องบริหารจัดการเพื่อแก้ปัญหามลพิษและความแออัดที่เพิ่มขึ้น จำเป็นต้องอาศัยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ปัญหาเชิงโครงสร้างด้านการบริหารจัดการและระเบียบวิธีบริหารราชการส่วนท้องถิ่นยังถูกควบคุมจากราชการส่วนกลาง รวมถึงในทางปฏิบัติมีปัญหาการจัดการในเขตเมืองที่ครอบคลุมหลายองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อาทิ การจัดทำผังเมือง ระบบขนส่ง และระบบกำจัดขยะ ซึ่งประเด็นปัญหาดังกล่าวย่อมมีผลกระทบโดยตรงและชัดเจนต่อพื้นที่เมือง ชุมชน และที่อยู่อาศัย ในเขตที่มีเศรษฐกิจการค้าและการลงทุนขยายตัวอย่างกรณีพื้นที่ศึกษาบริเวณชายแดนไทย – มาเลเซีย และโดยพบว่า เมืองในเขตการค้าชายแดนบางแห่งที่เกิดขึ้นไม่นานแต่กลับเติบโตของเมืองอย่างรวดเร็ว และขาดองค์ประกอบ (Function) ของเมืองที่จำเป็น อาทิ พื้นที่โล่งเพื่อสันทนาการ สถานศึกษา และสถานพยาบาล

จากประเด็นปัญหาและความสำคัญข้างต้น ประกอบกับความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่เสนอว่า “ต้องมีการศึกษารูปแบบและกลไกการจัดการและให้บริการสาธารณะที่เหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะการขยายตัวของความเมือง” (Office of the National Economics and Social Development Board, 2009) ซึ่งเป็นประเด็นเชื่อมโยงกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย ดังนั้นการศึกษาครั้งนี้มุ่งศึกษาประเด็นดังกล่าวผ่านการคัดเลือกพื้นที่จากมูลค่ารายการสินค้าส่งออก – นำเข้าชายแดนที่มีศักยภาพสูงใน 4 พื้นที่ ได้แก่ เทศบาลเมืองสะเดา เทศบาลเมืองปาดังเบซาร์ เทศบาลตำบลสำนักขาม จังหวัดสงขลา และเทศบาลเมืองเบตง จังหวัดยะลา (Department of Foreign Trade, Ministry of Commerce, 2015) ซึ่งผลการศึกษาที่เกิดขึ้นจะเป็นประโยชน์ทั้งในเชิงวิชาการและเชิงปฏิบัติการแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ส่วนราชการ ภาคธุรกิจเอกชน รวมถึงภาคประชาชนทั้งที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าวและประชาชนพื้นที่อื่นๆ ในประเทศไทย เพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาชุมชนเมืองและที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์

การศึกษาการพัฒนาชุมชนเมืองและที่อยู่อาศัยในเขตการค้าชายแดนไทย-มาเลเซีย มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1) เพื่อศึกษาวิเคราะห์เชิงพื้นที่เกี่ยวกับศักยภาพของพื้นที่และการใช้ที่ดินสำหรับใช้ในการวางแผนบริหารจัดการในพื้นที่ โดยจัดทำข้อมูลสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System หรือ GIS)

2) เพื่อศึกษาแนวทาง รูปแบบ และกระบวนการของการพัฒนาเมืองในมิติของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชายแดนไทย – มาเลเซียที่เหมาะสม เพื่อให้การพัฒนาทางเศรษฐกิจของพื้นที่ การพัฒนาและที่อยู่อาศัย และการรักษาคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมของพื้นที่ สามารถพัฒนาเชิงบูรณาการร่วมกันได้อย่างสอดคล้อง มีแนวทางและเป้าหมายที่เป็นรูปธรรมในเชิงเขตการค้าชายแดนไทย – มาเลเซียเป็นการเป็นเมืองที่น่าอยู่อาศัยในอนาคต

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1. การพัฒนาอย่างยั่งยืนคือการพัฒนาที่ตอบสนองความต้องการของคนในยุคปัจจุบัน โดยไม่ทำให้คนรุ่นหลังต้องขาดแคลนทรัพยากรอันเกิดจากการขาดการวางแผนเพื่ออนาคต เนื่องจากข้อจำกัดของทรัพยากรที่นับวันมีแต่จะลดลง จึงเป็นที่มาของรูปแบบการพัฒนาที่ยั่งยืนได้เพื่อให้เกิดการใช้ทรัพยากรเท่าที่จำเป็น และไม่สร้างหรือปล่อยมลพิษจากการบริโภคทรัพยากรดังกล่าวคืนกลับไปทำลายระบบนิเวศของธรรมชาติอีกครั้ง (World Commission on Environment and Development, 1987) ในด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนในมิติเมือง เป็นการพัฒนาที่คำนึงถึงความสมดุลของการใช้ประโยชน์ระยะยาวจากทรัพยากร และการอนุรักษ์ของเมือง หรือ ชุมชนโบราณซึ่งถือเป็นมรดกทางวัฒนธรรมอันล้ำค่าที่บรรพบุรุษหรือผู้คนในอดีตได้สร้างสรรค์ไว้ และส่งผ่านมาจนถึงคนรุ่นปัจจุบัน จึงต้องรู้จักใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม เพื่อส่งต่อมรดกทางวัฒนธรรมนี้ไปให้ลูกหลาน หรือผู้คนในรุ่นต่อไปในอนาคตด้วย (Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning, n.d.) ทั้งนี้แนวทางที่สำคัญประการหนึ่งที่ทำให้เกิดความยั่งยืนในแนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนเมืองนั่นก็คือ การมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางแผน กล่าวคือ การให้โอกาสและอำนาจแก่ประชาชนให้เข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการอนุรักษ์และพัฒนาเมืองซึ่งเป็นถิ่นฐานบ้านเกิดของตน ทั้งนี้เพื่อให้แนวทางการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนเมืองสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนจากทุกภาคส่วนและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เป็นจริงในพื้นที่ และยังเป็นการสร้างแนวร่วมในการนำไปปฏิบัติจริงโดยภาคประชาชน ทำให้ภาครัฐประหยัดงบประมาณในด้านบุคลากร และยังมีส่วนช่วยให้ประชาชนมีจิตสำนึกในการรักและหวงแหนมรดกทางวัฒนธรรมของชุมชนในฐานะเจ้าของบ้าน อันจะนำไปสู่ความยั่งยืนในอนาคต

2. การวางผังและออกแบบที่พักอาศัยของชุมชน หลักการของการวางผังและออกแบบที่พักอาศัยของชุมชนตามการดำเนินโครงการบ้านมั่นคงของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (สลิตทิพย์ เชียงทอง, อินทิรา วิทยสมบุญ, & สมโรจน์ วนิชวัฒน์, 2009) ประกอบด้วย

2.1) การวิเคราะห์ที่ตั้ง ได้แก่ ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่ดินสภาพทั่วไป เช่น ต้นไม้ ทางน้ำ การถมดิน ระบบสาธารณูปโภค เส้นทางคมนาคมหลัก และสภาพดินฟ้าอากาศ

2.2) การจัดตั้งกลุ่มผู้อยู่อาศัย หรือกระบวนการทางสังคม ได้แก่ ความเป็นเครือญาติ ความผูกพัน กลุ่มสังคม กิจกรรมทางสังคม และการสร้างกลุ่มย่อยเพื่อการจัดการและการอยู่ร่วมกัน

2.3) การวางผังสาธารณูปโภคและกลุ่มอาคารให้สอดคล้องกับ ราคา ความยากง่ายในการก่อสร้าง และการดูแลรักษา

2.4) การออกแบบอาคาร ควรพิจารณาความสามารถในการจ่าย พื้นที่ใช้สอยที่มีความสอดคล้องกับจำนวนสมาชิก สภาพความเป็นอยู่ เอกลักษณะของชุมชน วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รูปแบบอาคาร รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. แนวคิดเมืองแออัด (Compact City) (Jane Jacobs, 1961) จากฐานคิดที่ว่า 1) สร้างชุมชนที่มีความกระชับ โดยการใช้พื้นที่ภายในเมืองอย่างเต็มประสิทธิภาพ พื้นปูย่านกร้าง และเสื่อมโทรมของเมือง ลดพื้นที่เมืองโดยการควบคุมระบบสาธารณูปโภคไม่ให้กระจายออกไปเพื่อรักษาพื้นที่สีเขียว 2) ใช้พื้นที่แบบผสมผสาน สร้างชุมชนที่มีกิจกรรมที่หลากหลาย ทั้งพื้นที่พักอาศัย ธุรกิจร้านค้า และแหล่งงานที่มีความสมดุลกัน และ 3) สนับสนุนระบบขนส่งสาธารณะ การเดินเท้า การใช้รถจักรยาน ทำให้มลภาวะลดลง และช่วยประหยัดพลังงาน ทั้งนี้ต้องมีโครงข่ายคมนาคมที่มีประสิทธิภาพเพื่อส่งเสริมการเดินทางที่สะดวก ทำให้แนวคิดนี้สามารถนำมาใช้กับการผสมผสานพื้นที่ได้เป็นอย่างดี เนื่องจากว่าในแต่ละชุมชนมีการนำพื้นที่ต่าง ๆ มาใช้เพื่อประโยชน์ที่หลากหลาย กล่าวคือ พื้นที่อยู่อาศัย เพื่อการพาณิชย์กรรม ในการสร้างทางเพื่อให้สามารถเชื่อมต่อกับหลากหลายธุรกิจที่อยู่ในชุมชนได้ และพื้นที่ที่ไม่สามารถทำให้เกิดประโยชน์ได้ ก็นำมาเป็นพื้นที่สีเขียวให้กับชุมชน

4. แนวคิดการออกแบบชุมชนเมืองที่อยู่อาศัย (สิทธิพร ภิรมย์ยั่งยืน และคณะ, 2007) ที่ได้เสนอแนะแนวทางสำหรับการออกแบบชุมชนเมืองของประเทศไทยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินและส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ ซึ่งเป็นส่วนที่มีความสอดคล้องกับการจัดการชุมชนในพื้นที่ศึกษาให้มีความน่าอยู่ การออกแบบศูนย์กลางและบริเวณใจกลางเมืองให้กระชับสามารถติดต่อกันได้สะดวก โดยการเดิน ทางจักรยาน หรือใช้ระบบขนส่งมวลชน เป็นการลดความจำเป็นในการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล การพัฒนาส่วนต่าง ๆ ของเมืองตามแนวโครงข่ายและเส้นทางหลักของระบบขนส่งมวลชนเพื่อลดการพัฒนาอย่างกระจัดกระจาย เน้นการพัฒนาที่คำนึงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานแทนการแบ่งแยกอย่างเด็ดขาด สร้างที่อยู่อาศัยทุกระดับให้อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือแหล่งงาน การพัฒนาทางเดินทางทำให้เป็นโครงข่ายและระบบเชื่อมต่อกับจัดและย่านกิจกรรมต่าง ๆ ในเมือง ทั้งในระดับพื้นดิน ใต้ดิน และเหนือดินให้มีความสะดวกและปลอดภัย รวมทั้งการพัฒนาจุดเชื่อมต่อระหว่าง

ระบบขนส่ง จากแนวทางดังกล่าวการออกแบบผังพื้นที่ในชุมชนให้มีความกระชับลดพื้นที่ที่ไม่มี
จำเป็นแล้วเปลี่ยนเป็นพื้นที่ที่สามารถสร้างความสุขกับชุมชนได้

ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษานี้ใช้กระบวนการวิจัยแบบผสมผสาน (Mixed Method) โดยมีการดำเนินงาน ดังนี้

1. การศึกษาข้อมูลภาคเอกสาร: เป็นการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับภูมิหลังทางสังคม
วัฒนธรรม การตั้งถิ่นฐานของประชากร กระบวนการพัฒนาชุมชนและเมือง และทัศนคติในการจัดการ
เพื่อการจัดการเพื่อการพัฒนาเมืองในมิติที่อยู่อาศัยและชุมชนเขตการค้าชายแดนไทย – มาเลเซีย

2. การสัมภาษณ์: ขั้นตอนนี้เป็นการพูดคุยกับผู้มีส่วนร่วมทั้งรายบุคคลและรายกลุ่ม อาทิ
บุคลากรเทศบาล เจ้าหน้าที่ของรัฐ ผู้นำชุมชน นักธุรกิจท้องถิ่น ผู้นำชุมชน นักธุรกิจท้องถิ่น ตัวแทน
ประชาชนจากอาชีพต่างๆ ซึ่งบุคคลและกลุ่มบุคคลต้องมีความรู้และความเชี่ยวชาญด้านผังเมือง การ
จัดการชุมชนและเมือง การพัฒนาชุมชนและเมือง และการจัดการที่อยู่อาศัย โดยแบ่งการสัมภาษณ์เป็น
การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) และการสนทนาแบบกลุ่ม (Focus Group Discussion)
โดยการสนทนากลุ่มเน้นการสนทนากับกลุ่มผู้ที่มีส่วนร่วมของเทศบาลทั้ง 4 แห่ง แห่งละ 15 คน รวม
จำนวน 60 คน ส่วนการสัมภาษณ์เชิงลึกเน้นการสัมภาษณ์รายบุคคลเชิงเดียวกับผู้มีส่วนร่วมของเทศบาล
ทั้ง 4 แห่ง แห่งละ 10 คน รวม 40 คน

3. การศึกษาเชิงพื้นที่เกี่ยวกับศักยภาพของพื้นที่และการใช้ที่ดิน: ขั้นตอนนี้เป็นการเก็บรวบรวม
ข้อมูลเพื่อจัดทำฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System หรือ GIS)

4. การวิเคราะห์ข้อมูล: ขั้นตอนนี้เป็นการนำผลข้อมูลการสัมภาษณ์และข้อมูลการศึกษาเชิงพื้นที่
เกี่ยวกับศักยภาพของพื้นที่และการใช้ที่ดินมาวิเคราะห์ โดยการแปลและซ้อนแผนที่ รวมทั้งการนำเทคนิค
การวิเคราะห์ซีฟปรับปรุง (Modified Sieve Analysis) ซึ่งเป็นตัวแบบมาตรฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์เพื่อ
วางแผนการพัฒนาเมืองให้สอดคล้องกับบริบทด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมวัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม
ของเมือง ซึ่งออกแบบโดยสำนักพัฒนามาตรฐาน กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

5. การจัดทำแผนพัฒนาเมือง: ขั้นตอนนี้เป็นการนำผลการศึกษาที่ได้มาสังเคราะห์ร่วมกับการใช้
กระบวนการมีส่วนร่วมของภาคีที่เกี่ยวข้อง เพื่อบูรณาการแนวทางในการจัดทำร่างแผนพัฒนาเมืองในมิติ
ของที่อยู่อาศัยและชุมชนในพื้นที่เขตการค้าชายแดนไทย – มาเลเซีย

ผลการศึกษา

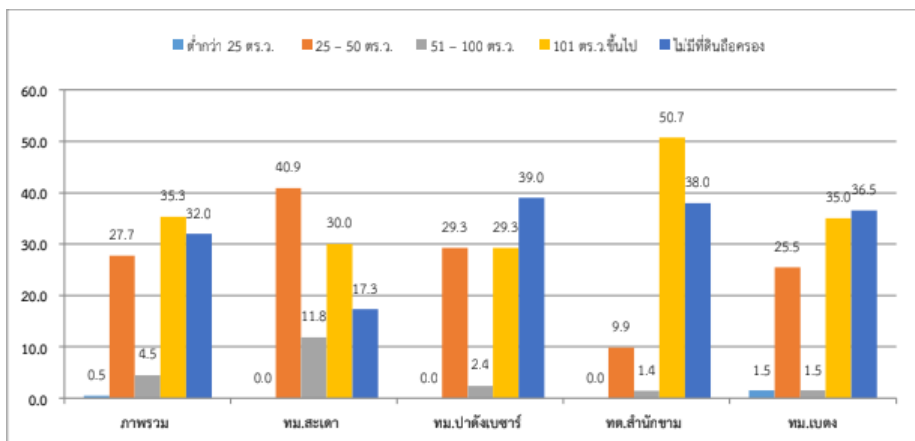
1. การวิเคราะห์ศักยภาพเพื่อการพัฒนาเชิงพื้นที่

ผลการศึกษาภูมิหลังทางสังคม วัฒนธรรม การตั้งถิ่นฐาน และข้อมูลสถานการณ์ปัจจุบันเชิง
กายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม และนโยบายการปกครอง ของทั้ง 4 เทศบาล เพื่อนำมาวิเคราะห์ศักยภาพ
เพื่อการพัฒนาเชิงพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชน เป็นดังนี้

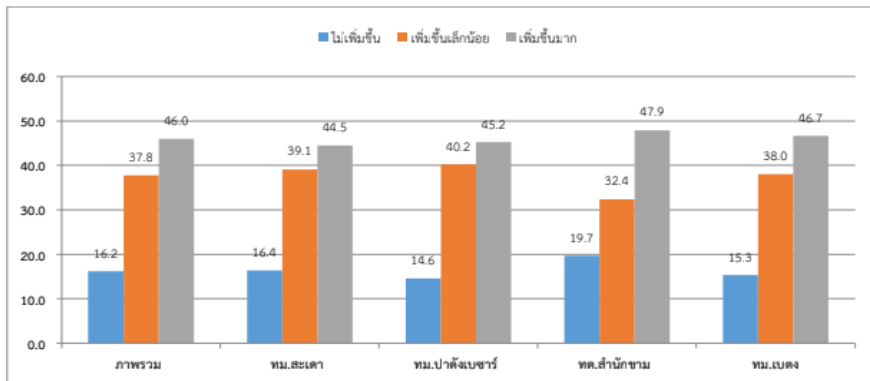
ตารางที่ 1 ผลการศึกษาพื้นที่ในเขตเทศบาลทั้ง 4 เทศบาล (การเคหะแห่งชาติ, 2017)

ด้าน	ทม.สะเตา	ทม.ปาดังเบซาร์	ทต.สำนักขาม	ทม.เบตง
ขนาดเมือง	กลาง	กลาง	เล็ก	กลาง
พื้นที่รับผิดชอบ	47 ตร.กม.	11.22 ตร.กม.	140.06 ตร.กม.	78 ตร.กม.
จำนวนประชากร (ประมาณ)	21,000 คน	16,000 คน	14,000 คน	27,000 คน
ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาวิเคราะห์ศักยภาพเพื่อการพัฒนาพื้นที่				
ทางหลวงแผ่นดิน	✓	✓	✓	✓
ถนนสายหลัก	✓	✓	✓	✓
แหล่งน้ำ	✓	-	✓	-
โรงเรียน	✓	✓	✓	✓
สวนสาธารณะ	✓	✓	-	✓
โรงพยาบาล/รพ.สต.	✓	-	✓	✓
สถานีตำรวจ	✓	✓	✓	✓
สถานีดับเพลิง/ปภ.	✓	✓	✓	✓
สถานีขนส่ง/สถานีรถไฟ	✓	✓	-	-
ตลาด/ศูนย์กลางการค้า	✓	✓	✓	✓

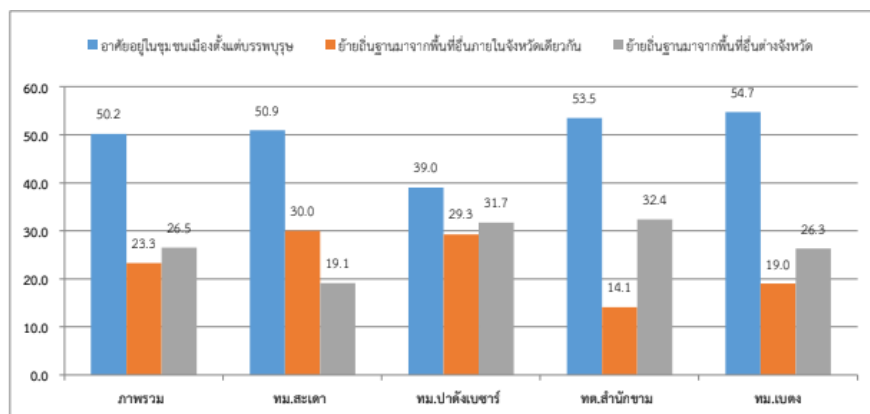
นอกจากการศึกษาตัวแปรเพื่อวิเคราะห์ศักยภาพเพื่อการพัฒนาพื้นที่แล้ว ยังมีสถิติที่น่าสนใจต่อการวิเคราะห์เพื่อการพัฒนาพื้นที่เพิ่มเติม ได้แก่



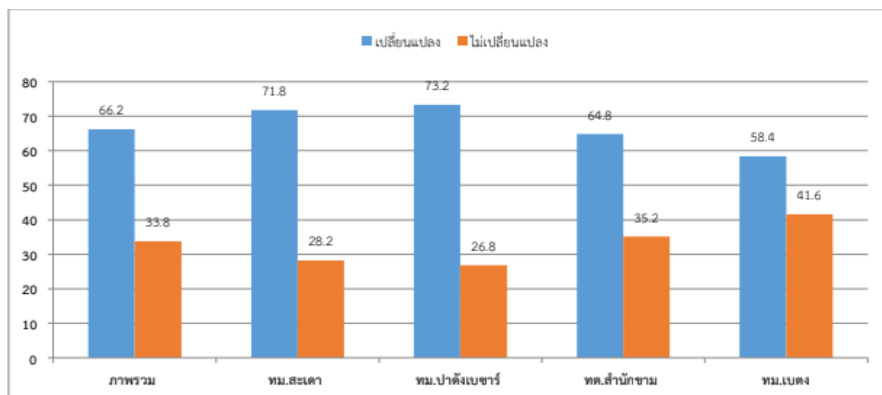
แผนภูมิที่ 1 ข้อมูลการถือครองที่ดิน (ทวนธง ครุฑจ้อน และคณะ, 2017)



แผนภูมิที่ 2 สภาพการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เขตเทศบาลช่วงระยะเวลา 10 ปี
(ทวนธง ครุฑจั่น และคณะ, 2017)



แผนภูมิที่ 3 ข้อมูลสถานภาพการอาศัยอยู่ในเขตเมือง (ทวนธง ครุฑจั่น และคณะ, 2017)

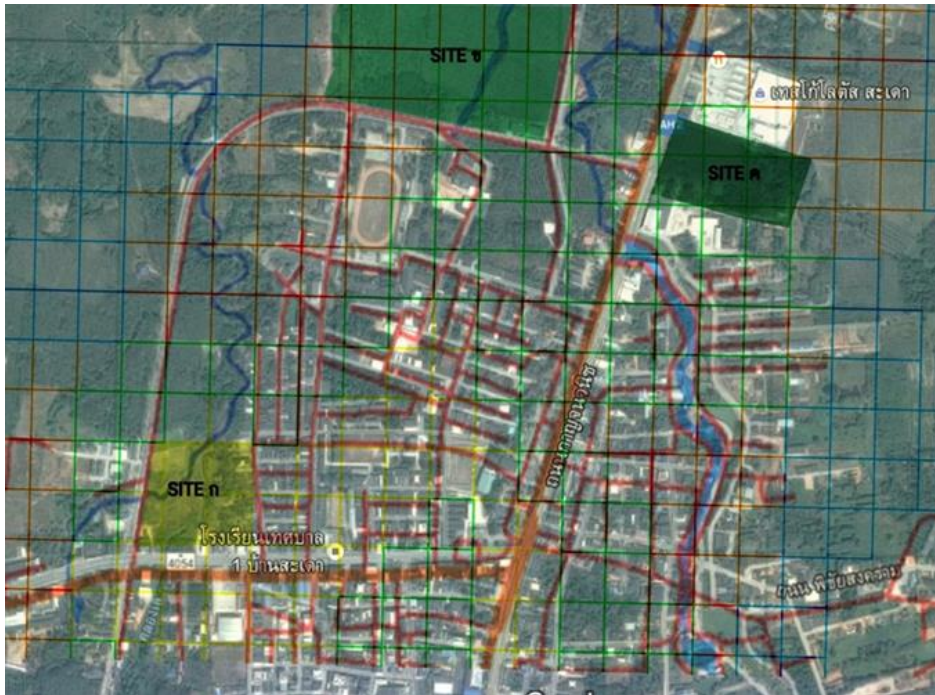


แผนภูมิที่ 4 ข้อมูลการขยายตัวของชุมชนเมืองส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงวิถีท้องถิ่น
(ทวนธง ครุฑจั่น และคณะ, 2017)

2. การเลือกที่ตั้งของโครงการ (Site Selection)

จากการวิเคราะห์ศักยภาพเพื่อการพัฒนาเชิงพื้นที่ข้างต้น ผู้วิจัยได้นำไปสู่การคัดเลือกพื้นที่ในการศึกษาเพื่อเลือกตั้งของโครงการจำนวน 3 พื้นที่หลักต่อหนึ่งเทศบาล โดยใช้ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาวิเคราะห์ศักยภาพเพื่อพัฒนาพื้นที่ทั้ง 4 เทศบาล เป็นข้อมูลหลักในการคัดเลือกพื้นที่ดังกล่าว ผลที่ได้จากการวิเคราะห์จะนำไปสู่การเลือกแปลงที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ดังนี้

2.1) เทศบาลเมืองสะเดา จังหวัดสงขลา



ภาพที่ 1 ที่ตั้งของทั้ง 3 พื้นที่ของโครงการเทศบาลเมืองสะเดา จังหวัดสงขลา

จากทั้ง 3 ที่ตั้งของพื้นที่เทศบาลเมืองสะเดา จังหวัดสงขลา พื้นที่ ข. น่าจะมีความเป็นไปได้และเหมาะสมมากที่สุด เนื่องจากเล็งเห็นแล้วว่า พื้นที่นี้เป็นพื้นที่โล่งกว้าง สามารถขยายพื้นที่โครงการต่อไปได้ในอนาคต การสร้างสาธารณูปโภคทำได้ง่าย จากการที่มีคลองลำรางสาธารณะตัดผ่าน ทั้งยังอยู่ติดห้างค้าปลีกทันสมัยขนาดใหญ่ (Hypermarket) สะดวกต่อการจับจ่ายใช้สอยต่อชีวิตประจำวันของประชาชน นอกจากนี้แล้วยังติดกับถนนใหญ่ สนามกีฬากลาง และโรงเรียน ทำให้มีความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต

2.2) เมืองปาดังเบซาร์ จังหวัดสงขลา



ภาพที่ 2 ที่ตั้งของทั้ง 3 พื้นที่ของโครงการเทศบาลเมืองปาดังเบซาร์ จังหวัดสงขลา

จากทั้ง 3 ที่ตั้งของเทศบาลเมืองปาดังเบซาร์ จังหวัดสงขลา พื้นที่ ก. น่าจะมีความเป็นไปได้ และเหมาะสมมากที่สุด เนื่องจาก เล็งเห็นแล้วว่า พื้นที่นี้เป็นพื้นที่โล่งกว้างเหมาะแก่การขยายตัวในอนาคต ทั้งการสร้างระบบสาธารณูปโภคสามารถทำได้ง่าย และอยู่ใกล้กับแหล่งการค้าหลักของเมือง มีทางสัญจรรอบพื้นที่ดินทำให้เข้าถึงได้ง่าย

2.3) เทศบาลตำบลสำนักขาม จังหวัดสงขลา



ภาพที่ 3 ที่ตั้งของทั้ง 3 พื้นที่ของโครงการเทศบาลสำนักขาม จังหวัดสงขลา

จากทั้ง 3 ที่ตั้งของเทศบาลตำบลสำนักขาม จังหวัดสงขลา พื้นที่ ค. น่าจะมีความเป็นไปได้ และเหมาะสมมากที่สุด เนื่องจาก เล็งเห็นแล้วว่า พื้นที่เป็นพื้นที่โล่งกว้าง สามารถขยายพื้นที่โครงการต่อไปได้ ในอนาคต การสร้างสาธารณูปโภคทำได้ง่าย ซึ่งอยู่ห่างจากใจกลางเมืองไม่มากนัก มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น ตลาด ห้างค้าปลีกทันสมัยขนาดใหญ่ (Hypermarket) เป็นต้น

2.4) เทศบาลเมืองเบตง จังหวัดยะลา



ภาพที่ 4 ที่ตั้งของทั้ง 3 พื้นที่ของโครงการเทศบาลเมืองเบตง จังหวัดยะลา

จากทั้ง 3 ที่ตั้งของเทศบาลเมืองเบตง จังหวัดยะลา พื้นที่ ค. น่าจะมีความเป็นไปได้ และเหมาะสมมากที่สุด เนื่องจากเล็งเห็นแล้วว่า พื้นที่เป็นพื้นที่โล่งกว้าง สามารถขยายพื้นที่โครงการต่อไปได้ ในอนาคต การสร้างสาธารณูปโภคทำได้ง่าย ซึ่งอยู่ห่างจากใจกลางเมืองไม่มากนัก มีความปลอดภัย เนื่องจากอยู่ตรงข้ามกับกองร้อยตำรวจตระเวนชายแดนที่ 455 และเป็นพื้นที่ส่วนพระองค์พระราชทาน ให้ จึงทำให้ไม่จำเป็นต้องทำการเวนคืนที่ดิน

3. แนวทางการออกแบบชุมชนและที่อยู่อาศัยในเขตการค้าชายแดนไทย – มาเลเซีย

จากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2542 นำมาสู่นโยบายในการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน: เมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ เพื่อนำมาจัดการชุมชน ซึ่งประกอบไปด้วย ด้านสังคม การบริหารจัดการ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านกายภาพ และด้านเศรษฐกิจ กับข้อมูลบริบทแวดล้อมและสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ชุมชนและเมืองนั้น จากการศึกษาพบว่า 1) ด้านกายภาพ ผังเมืองของแต่ละเทศบาลมีการวางแผนไว้ อย่างชัดเจน เพื่อการใช้ประโยชน์ มีการจัดวางแผนโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภคต่างๆ ได้เป็นอย่างดี โดยชุมชนในเทศบาลเมืองสะเดาและเทศบาลเมืองปาดังเบซาร์ จังหวัดสงขลา ถือครองที่ดินและใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อการพักอาศัยเป็นหลัก ส่วนเทศบาลตำบลสำนักขาม จังหวัดสงขลา และเทศบาลเมืองเบตง จังหวัดยะลา ใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมเป็นหลัก 2) ด้านสิ่งแวดล้อม ประชาชนทั้ง 4 พื้นที่เห็นว่า เทศบาลยังดำเนินการได้ไม่เต็มที่ ทำให้การออกแบบที่อยู่อาศัยควรออกแบบ

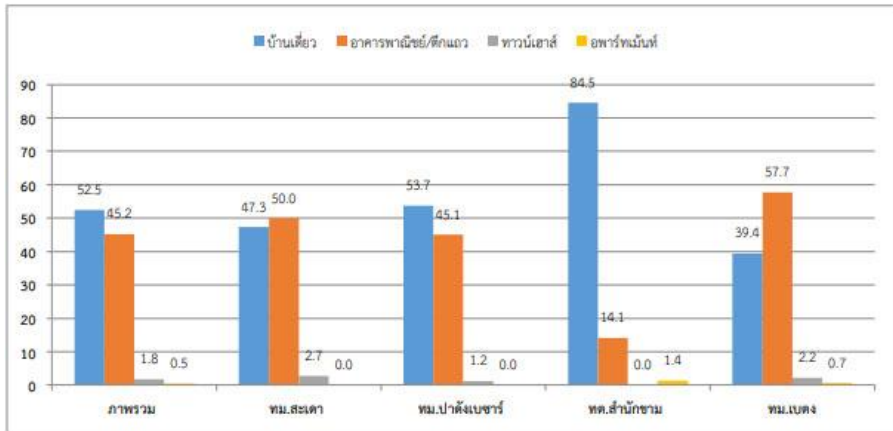
ให้เหมาะสมกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่ และพื้นที่โล่งรอบๆ บ้านทั้ง 4 พื้นที่ ประชาชนเห็นว่า ยังคงมีอยู่ไม่น้อย และประชาชนในชุมชนของเทศบาลเมืองปาดังเบซาร์เห็นว่า ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินยังมีอยู่ไม่น้อย 3) ด้านเศรษฐกิจ อาชีพหลักของคนในชุมชนอำเภอสะเดา และอำเภอปะดังเบซาร์ จะทำธุรกิจส่วนตัว/ค้าขายเป็นหลัก ในขณะที่อำเภอสำนักขาม และเมืองเบตงจะทำเกษตรกรรมเป็นหลัก โดยที่ทั้ง 4 พื้นที่นั้น มีรายได้อยู่ระหว่าง 15,000-30,000 บาท มีรายได้ที่พอดีกับรายจ่าย แต่ส่วนใหญ่ก็มีงาน/รายได้ที่ไม่แน่นอน ประชากรส่วนใหญ่ไม่มีที่อื่น 4) ด้านสังคม คนในพื้นที่ทั้ง 4 พื้นที่นั้นอาศัยอยู่ในชุมชนตั้งแต่บรรพบุรุษ แต่ในอำเภอปาดังเบซาร์ สัดส่วนของคนที่ย้ายถิ่นมาจากพื้นที่อื่นต่างจังหวัด และย้ายถิ่นมาจากพื้นที่อื่นในจังหวัดเองมีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมาก เหตุผลที่เลือกในการอยู่อาศัยในชุมชนของแต่ละพื้นที่ส่วนใหญ่คือ ใกล้ญาติพี่น้อง และใกล้แหล่งงาน แต่อำเภอเบตงจะให้น้ำหนักในการอยู่ใกล้แหล่งงานมากกว่า และ 5) ด้านการบริหาร ในเชิงการจัดบริการสาธารณะของเทศบาลอยู่ในระดับดี แต่สวนสาธารณะและที่โล่ง เพื่อนันทนาการของเมือง เบตงเห็นว่ายังอยู่ในระดับปานกลาง จึงควรพิจารณาในการเพิ่มพื้นที่

เมื่อนำแนวคิดและทฤษฎีที่สำคัญมาประยุกต์ใช้สำหรับการออกแบบชุมชนและที่อยู่อาศัยในเขตการค้าชายแดนไทย – มาเลเซีย พบว่า 1) หากสามารถทำให้แหล่งงานอยู่ใกล้กับชุมชนได้ ก็จะทำให้เกิดความสมดุล เนื่องจากว่าในแต่ละเทศบาลที่นำมาศึกษานั้น ระดับรายได้ของครัวเรือนในชุมชนส่วนใหญ่อยู่ในระดับต่ำ การเดินทางนับเป็นปัจจัยหลัก ซึ่งจะเห็นได้ว่าเทศบาลเมืองเบตงจะให้ความสำคัญกับที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานมากกว่าเทศบาลอื่นๆ ในขณะที่เทศบาลอื่นๆ จะให้ความสำคัญกับใกล้ญาติพี่น้อง ดังนั้นการสร้างแหล่งงานในชุมชน เช่น ร้านค้า ตลาด ก็จะทำให้เกิดแหล่งงานในชุมชนได้ และ 2) การออกแบบชุมชน จะมีศูนย์กลางของชุมชน ในแต่ละชุมชน ไม่ว่าจะเป็นลานกิจกรรม ที่คนในชุมชนสามารถใช้พื้นที่ร่วมกันได้ พบปะสังสรรค์ ซึ่งจะเห็นได้จากผลการวิจัยนั้น ทั้ง 4 พื้นที่ให้ความสำคัญกับการมีปฏิสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านและผู้อาศัยในชุมชน รวมถึงการเลือกที่อยู่อาศัยเพื่อได้อยู่ใกล้ญาติพี่น้อง

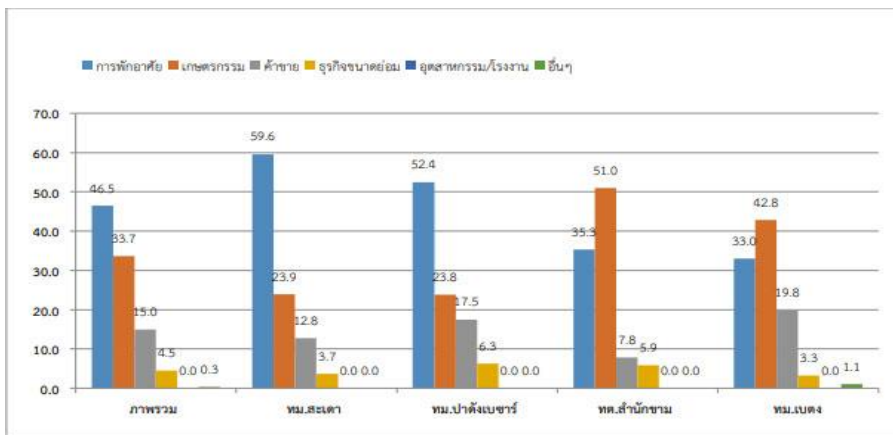
4. แนวคิดในการออกแบบชุมชนในแต่ละพื้นที่

จากหลักการของการวางผังและออกแบบที่พักอาศัยของชุมชนตามการดำเนินโครงการบ้านมั่นคงของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ที่กำหนดหลักคิดสำคัญของการวางผังและออกแบบชุมชน อันประกอบด้วย ที่ตั้ง ความผูกพันทางสังคม การวางผังและการออกแบบเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในชุมชน รวมถึงจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลบริบทแวดล้อมและสถานการณ์ที่อยู่ในพื้นที่เมืองทั้ง 4 เทศบาลสามารถนำเสนอลักษณะของอาคารหลักที่ถูกออกแบบให้เหมาะสมกับลักษณะการใช้งานที่ตรงกับความต้องการของประชาชนในชุมชนตามแผนภูมิที่ 1 ที่แสดงข้อมูลการถือครองที่ดินที่มีขนาดของพื้นที่อยู่ระหว่าง 25-100 ตารางวา โดยเฉลี่ย ทั้งนี้แบบบ้านพักอาศัยทั้งหมดเป็นการนำเสนอแบบที่พักอาศัยที่ได้หลังจากการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจประชาชนในพื้นที่ตามแผนภูมิที่ 5 ที่แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยของประชาชนและแผนภูมิที่ 6 ที่แสดงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่การศึกษาทั้ง 4 เทศบาลเมือง และได้นำเสนอผ่านเวทีประชุมระดมความคิดเห็นเพื่อเผยแพร่สู่สาธารณะที่มีภาคีเครือข่ายและภาคประชาชนเป็นตัวแทนในแต่ละพื้นที่เข้าร่วมให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ โดยแบ่งการออกแบบ

เป็นทั้งหมด 4 ประเภท ตามความต้องการและจากแบบสำรวจของประชาชนในแต่ละพื้นที่ ได้เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ดังนี้

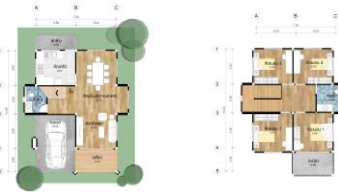


แผนภูมิที่ 5 ข้อมูลลักษณะที่อยู่อาศัย (การเคหะแห่งชาติ, 2017)



แผนภูมิที่ 6 ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน (การเคหะแห่งชาติ, 2017)

4.1) บ้านเดี่ยว เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ประเภท ก. ขนาดของบ้านเดี่ยว 1 หลัง ประกอบไปด้วย 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ส่วนรับแขก และส่วนรับประทานอาหารพร้อมที่จอดรถ 1 คัน โดยมีพื้นที่รวมทั้งหมด 152 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 213 ตารางเมตร หรือ 53 ตารางวา ประเภท ข. ขนาดของบ้านเดี่ยว 1 หลัง ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ส่วนรับแขก และส่วนรับประทานอาหารพร้อมที่จอดรถ 1 คน โดยมีพื้นที่รวมทั้งหมด 152 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 213 ตารางเมตร หรือ 53 ตารางวา



ภาพที่ 5 ทศนียภาพภายนอกของบ้านเดี่ยวและผังพื้นของอาคาร

4.2) บ้านแฝด เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสองชั้น ขนาดของบ้านแฝด 1 หลังประกอบไปด้วย 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ส่วนรับประทานอาหาร และที่จอดรถ 1 คัน โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 102 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 116 ตารางเมตร หรือ 29 ตารางวา



ภาพที่ 6 ทศนียภาพภายนอกของบ้านแฝดและผังพื้นของอาคาร

4.3) ทาวน์โฮม (Townhome) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดของทาวน์โฮม ประกอบไปด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องรับแขก 1 ห้องครัว และส่วนรับประทานอาหาร พร้อมทั้งที่จอดรถ 1 คัน โดยมีพื้นที่ใช้สอย 171 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 80.85 ตารางเมตร หรือ 20.20 ตารางวา



ภาพที่ 7 ทศนียภาพภายนอกของทาวน์โฮมและผังพื้นของอาคาร

4.4) อาคารพาณิชย์ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดของอาคารพาณิชย์ ประกอบไปด้วย 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว และส่วนรับประทานอาหาร โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้น 125.95 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 75.35 ตารางเมตร หรือ 18.8 ตารางวา



ภาพที่ 8 ทศนียภาพภายนอกของอาคารพาณิชย์และผังพื้นของอาคาร

5. แนวทางการจัดสรรรูปที่ดิน

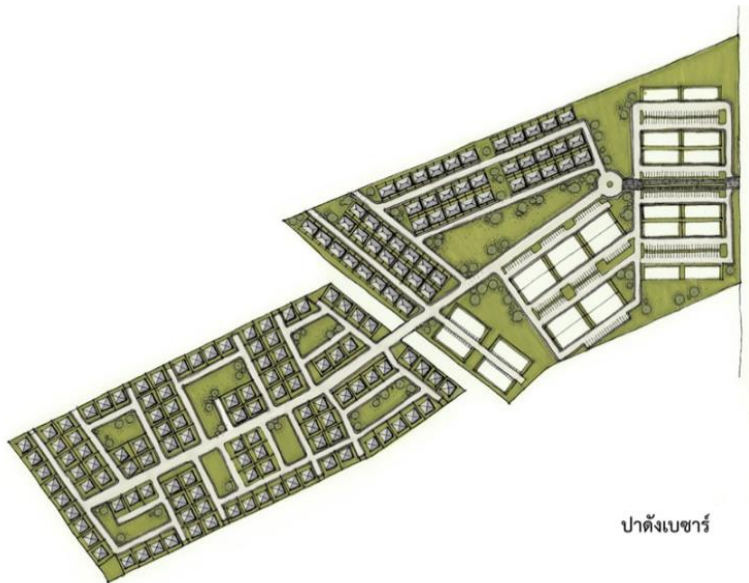
จากการนำแนวคิดเมืองแออัด (Compact City) (Jane Jacobs, 1961) ที่เน้นสร้างชุมชนให้กระชับ ใช้พื้นที่อย่างเต็มประสิทธิภาพ รวมถึงสร้างพื้นที่แบบผสมผสานเพื่อให้เกิดกิจกรรมที่หลากหลายแล้วนั้น ยังใช้แนวคิดการออกแบบชุมชนที่น่าอยู่และยั่งยืน (รองศาสตราจารย์สิทธิพร ภิรมย์ยั่งยืน และคณะ, 2007) มาปรับใช้ในการออกแบบชุมชนของพื้นที่ศึกษาทั้ง 4 เทศบาลเมืองโดยจะมีศูนย์กลางของชุมชนในแต่ละชุมชน ไม่ว่าจะเป็นลานกิจกรรมที่ประชาชนในชุมชนสามารถใช้พื้นที่ร่วมกันได้เพื่อพบปะสังสรรค์ ซึ่งจะเห็นได้ว่า จากข้อมูลบริบทแวดล้อมและสถานการณ์ที่อยู่อาศัยชุมชนและเมืองทั้ง 4 พื้นที่ให้ความสำคัญกับการมีปฏิสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านและผู้อาศัยในชุมชน รวมถึงการเลือกที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้อยู่ใกล้ชััดญาติพี่น้อง โดยแบ่งรายละเอียดออกเป็นแต่ละชุมชน ดังนี้

5.1) เทศบาลเมืองสะเตา จังหวัดสงขลา จากการสัมภาษณ์และลงพื้นที่พบว่าประชาชนในเขตเทศบาลถือครองที่ดินและใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อการพักอาศัยเป็นหลัก แต่ด้วยเป็นเมืองการค้า เศรษฐกิจพิเศษประชาชนส่วนใหญ่จึงประกอบอาชีพค้าขาย รวมทั้งสภาพแวดล้อมบริบทโดยรอบยังขาดพื้นที่สาธารณะ พื้นที่สีเขียวเพื่อชุมชน จึงดำเนินการแก้ปัญหาโดยใช้แนวคิดการออกแบบชุมชนที่น่าอยู่และยั่งยืนดังที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้เกิด ลักษณะการใช้งานหลักของการจัดสรรรูปที่ดินเพื่อใช้เป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ดังนั้นสัดส่วนบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ควรมีสัดส่วนร้อยละ 60.0 และอีกร้อยละ 40.0 เป็นอาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮ้าส์ เพื่อให้สามารถนำมาประกอบธุรกิจ/กิจการได้ จากที่ประชากรจะประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว และควรมีห้องอย่างน้อย 2-3 ห้อง มีพื้นที่โล่งรอบบ้าน และมีการเชื่อมต่อกับเพื่อนบ้านโดยรอบเนื่องจากว่าเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้น โดยส่วนใหญ่ต้องการอยู่ใกล้ชิดกับญาติพี่น้อง



ภาพที่ 9 แผนผังการจัดรูปที่ดินเทศบาลเมืองสะเดา จังหวัดสงขลา

5.2) เทศบาลเมืองปาดังเบซาร์ จังหวัดสงขลา จากการสัมภาษณ์และลงพื้นที่พบว่าประชาชนในเขตเทศบาลมีปัญหาที่คล้ายคลึงกันกับเทศบาลเมืองสะเดา จึงดำเนินการแก้ปัญหาโดยใช้หลักแนวคิดเดียวกัน ทำให้เกิดลักษณะการใช้พื้นที่ที่มีความคล้ายคลึงกับเมืองสะเดา ลักษณะบ้านและสัดส่วนของบ้านมีความใกล้เคียงกัน กล่าวคือ การใช้พื้นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ดังนั้นสัดส่วนบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ควรมีสัดส่วนร้อยละ 60.0 และอีกร้อยละ 40.0 เป็นอาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮ้าส์ เพื่อให้สามารถนำมาประกอบธุรกิจ/กิจการได้ จากที่ประชากรจะประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว และควรมีห้องอย่างน้อย 2-3 ห้อง มีพื้นที่โล่งรอบบ้าน และมีการเชื่อมต่อกับเพื่อนบ้านโดยรอบเนื่องจากว่าเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้น โดยส่วนใหญ่ต้องการอยู่ใกล้ชิดกับญาติพี่น้อง แต่ด้วยสภาพแวดล้อมของอำเภอมีเรื่องมลภาวะจากอากาศ เสี่ยงรบกวน ขยะและสิ่งสกปรก รวมถึงน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ถึงแม้จะอยู่ในระดับน้อยตามความเห็นของคนในชุมชนก็ตาม แต่เมื่อเทียบกับชุมชนอื่นๆ ที่ไม่มีปัญหาเรื่องนี้มากนัก ทำให้การออกแบบผังชุมชนจึงต้องทำให้มลภาวะเหล่านี้ลดลง เช่น การทำทางเดิน/ทางจักรยาน เพื่อลดมลภาวะ และช่วยให้การเดินทางสะดวกมากยิ่งขึ้น เนื่องจากคนในชุมชนที่อยู่อาศัยนั้นเน้นความสะดวกสบายเป็นหลัก และควรมีพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่สีเขียวเพื่อช่วยลดมลภาวะอีกทางหนึ่งด้วย



ภาพที่ 10 แสดงแผนผังการจัดรูปที่ดินเทศบาลเมืองปาดังเบซาร์ จังหวัดสงขลา

5.3) เทศบาลตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา จากการสัมภาษณ์และลงพื้นที่พบว่า ประชาชนในเขตเทศบาลไม่มีพื้นที่ทำกินและอยู่อาศัยเป็นของตนเองมากกว่าเขตเทศบาลเมืองอื่นๆ จึงแก้ปัญหาโดยใช้แนวคิดเมืองแออัด และแนวคิดเมืองนำอยู่มาปรับใช้ในการออกแบบ ทำให้เกิด ลักษณะการใช้พื้นที่ของชุมชนเน้นการเกษตรกรรมมากกว่าร้อยละ 51.0 มีขนาดที่ดินในการถือครอง 101 ตารางวา ขึ้นไปกว่าร้อยละ 51.0 ในขณะที่ร้อยละ 38.0 ที่ไม่มีที่ดินถือครอง ซึ่งพื้นที่ในนี้เน้นเกษตรกรรม และมีการใช้พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย 51-100 ตารางวา ร้อยละ 38.0 ซึ่งมีการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยมากกว่าชุมชนอื่นๆ แสดงให้เห็นว่าคนในชุมชนจำนวนไม่น้อยที่ไม่มีแหล่งที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ที่อยู่อาศัยควรเป็นบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ชั้นเดียว 2-3 ห้อง ควรมีพื้นที่โล่งรอบบ้าน และมีการเชื่อมต่อกับเพื่อนบ้านโดยรอบ เน้นการจัดวางผังไม่ให้นานแน่นจนเกินไป เมื่อเทียบความหนาแน่นกับเพื่อนบ้านโดยรอบ เน้นการจัดวางผังไม่ให้พื้นที่อาศัยเดิมในปัจจุบัน มีการใช้อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยร้อยละ 48.0 และเพื่อการพาณิชย์กรรมร้อยละ 50.0 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยอาศัยหลักมาจากการค้าขายและเกษตรกรรม แต่เนื่องด้วยลักษณะที่อยู่ปัจจุบันนั้นเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 84.0 และอาคารพาณิชย์/ตึกแถว อยู่ร้อยละ 14.0 แสดงให้เห็นว่าคนในชุมชนนิยมอยู่เป็นบ้านเดี่ยวมากกว่าอาคารพาณิชย์ ดังนั้นสัดส่วนจึงควรเป็นบ้านเดี่ยว/บ้านแฝดร้อยละ 70.0 และอาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 30.0 และควรมีพื้นที่บ้านมากกว่าปกติเล็กน้อย



ภาพที่ 11 แผนผังการจัดรูปที่ดินเทศบาลสำนักขาม จังหวัดสงขลา

5.4) เทศบาลเมืองเบตง จังหวัดยะลา จากการสัมภาษณ์และลงพื้นที่พบว่าเหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัยในชุมชนของแต่ละพื้นที่ส่วนใหญ่ คือ ใกล้ญาติพี่น้อง และใกล้แหล่งงาน แต่เทศบาลเมืองเบตงนั้นให้น้ำหนักในการอยู่ใกล้แหล่งงานมากที่สุด ทั้งยังเป็นเมืองการค้าเศรษฐกิจพิเศษประชาชนส่วนใหญ่จึงประกอบอาชีพค้าขายเป็นหลักอีกด้วย จึงแก้ปัญหาโดยใช้แนวคิดการออกแบบชุมชนเมืองแออัดมาใช้เป็นหลักในการออกแบบ ทำให้เกิดลักษณะการใช้พื้นที่เน้นการเกษตรกรรมร้อยละ 43.0 พักอาศัยร้อยละ 33.0 และค้าขายร้อยละ 20.0 ซึ่งพื้นที่สำหรับการพักอาศัยมีขนาดต่ำกว่า 50 ตารางวา คนในเมืองเบตงไม่มีที่ดินในการถือครองกว่าร้อยละ 36.5 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับอำเภอสำนักขาม ควรเป็นบ้านสองชั้นเนื่องจากว่ามีจำนวนห้อง 4-5 ห้อง มีความจำเป็นในการใช้พื้นที่ หรือหากเป็นชั้นเดียวก็จะต้องใช้พื้นที่มากขึ้น เพื่อให้เหมาะกับจำนวนห้อง เนื่องจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นลักษณะอาคารพาณิชย์ร้อยละ 58.0 และบ้านเดี่ยวร้อยละ 39.0 แต่ใช้พื้นที่ในเชิงเกษตรกรรมมากกว่า ดังนั้นสัดส่วนควรเป็นบ้านเดี่ยว/บ้านแฝดร้อยละ 50.0 และอาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 50.0 ควรมีพื้นที่โล่งรอบบ้าน ส่วนของสวนสาธารณะและที่โล่ง เพื่อนันทนาการ ซึ่งเป็นการให้บริการสาธารณะของเทศบาลนั้น คนในชุมชนอำเภอเบตงเห็นว่ายังอยู่ในระดับปานกลาง จึงควรเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง/พื้นที่สีเขียวของชุมชนเข้าไปด้วย



ภาพที่ 12 แผนผังการจัดรูปที่ดินเทศบาลเมืองเบตง จังหวัดยะลา

ข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยเพื่อการพัฒนาชุมชนเมืองและที่อยู่อาศัยในเขตการค้าชายแดนไทย - มาเลเซีย พบว่าเทศบาลควรมีนโยบายและยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองภาพรวมใน 3 ด้าน คือ

1. ควรเร่งกำหนดนโยบายเชิงบูรณาการแผนพัฒนาเมืองในมิติของที่อยู่อาศัยและชุมชนให้เข้ากับแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองของตนเองเพื่อเป็นการรองรับและเตรียมความพร้อมสำหรับการพัฒนาพื้นที่เมืองใหม่และการจัดการโครงสร้างพื้นฐานและการศึกษา

2. ควรกำหนดยุทธศาสตร์เมืองสีเขียว ด้วยการเพิ่มพื้นที่สีเขียว สวนสาธารณะ และพื้นที่โล่งสำหรับนันทนาการ เพื่อให้เป็นปอดของคนเมืองและรองรับการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นในอนาคต

3. ควรเร่งดำเนินนโยบายเกี่ยวกับการส่งเสริมวัฒนธรรมและสังคม เนื่องจากแต่ละเทศบาลมักมีอาคารที่ก่อสร้างเพื่อรองรับนโยบายเกี่ยวกับการส่งเสริมวัฒนธรรมและสังคม แต่ยังดำเนินโครงการหรือกิจกรรมที่เกี่ยวกับการส่งเสริมวัฒนธรรมและสังคมโดยใช้อาคารดังกล่าวเหล่านั้นไม่มากนัก ประชาชนจึงต้องการให้ทางเทศบาลเร่งผลิตโครงการหรือกิจกรรมที่สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่าของอาคารดังกล่าว

4. สนับสนุนและส่งเสริมให้ผู้นำชุมชนเข้ามามีส่วนรวมและแสดงความคิดเห็นรวมถึงรับฟังตั้งแต่การวางโครงสร้างนโยบาย การพัฒนา และเป็นผู้สื่อสารระหว่างหน่วยงานราชการ และภาคประชาชนเพื่อให้เกิดกลไกและแนวทางการพัฒนาชุมชนเขตการค้าชายแดนไทย-มาเลเซีย อันเกิดจากความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในชุมชนอย่างแท้จริง

เอกสารอ้างอิง

- Chiangtong, S. Witthayasomboon, I. & Wanitwatthana, S. (2009). Khoo mue kam chat tam khong kan baan man kong : kan wang pang lae kan oak baep. (In Thai) [“Baan man kong” Project Management Guide: Layout and Design]. Bangkok:Community Organizations Development Institute (Public Organization).
- Department of City Planning.(2008). Trit sa dee lae kwam roo tang dan pang meuang. (In Thai) [Theory and Knowledge in Urban Planning]. Bangkok: Ministry of Interior.
- Department of Foreign Trade. Ministry of Commerce. (2015). Moon la kha karn song oak lae num khao chay daen thai kab tae la pra thes 2555-2557. (In Thai)[The value of export and import along Thailand border with other countries in 2012-2014]. Border Trade Journal, January -March.
- Jacobs, J. (1961). The Death and Life of Great American Cities. New York: A Division of Random House.
- Krutchon, T., Khemakhunasai, P., ชลลดา แสงมณี ศิริสาธิตกิจ, Sirisatidkit, P., เสาวธาร สมานิตย์, ทรงศักดิ์ดา ชยานุเคราะห์, et.al. (2017). Management of Housing and Urban Community Development in the Area along Thailand-Malaysia Border. (Research Report). (In Thai). Songkhla: Thakin University.
- Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning. (n.d.).Phan karn chat tam karn a nu rak lea prap prung sa phap waed lom Meuang kao Phi Mai. [Management Plan for Conservation and Renovation of Phi Mai city]. (In Thai). Bangkok: Ministry of Natural Resources and Environment.
- Office of The National Economics and Social Development Board.(2009). Meuang na yoo chum chon na yoo. [Sustainable Cities and Communities]. (In Thai). Retrieved August 25, 2016 from <http://www.nesdb.go.th>.
- Phiomruen, S. (2007). Kan oak baep chum chon thin na yoo lae yang yeun : Thit sa dee lea pra sop kan. (In Thai). [Urban Design for Sustainable Cities : Theory and Experience]. Bangkok: Faculty of Architecture, Silpakorn University.
- World Commission on Environment and Development. Our Common Future. White Paper, 1987.