

การติดตามผลการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

: กรณีศึกษา โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร



นายศาสตรา ศรีหาภาค

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2556

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

MONITORING A LAND-SHARING PROJECT OF THE CROWN PROPERTY BUREAU
: A CASE STUDY OF THE SAMYOD COMMUNITY DEVELOPMENT PROJECT,
PRANAKORN DISTRICT, BANGKOK



Mr. Sastra Srihabhak

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2013

Copyright of Chulalongkorn University

ศาสตรา ศรีหาภาค : การติดตามผลการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ : กรณีศึกษา โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร. (MONITORING A LAND-SHARING PROJECT OF THE CROWN PROPERTY BUREAU : A CASE STUDY OF THE SAMYOD COMMUNITY DEVELOPMENT PROJECT, PRANAKORN DISTRICT, BANGKOK) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร.กฤษณ ทิพย์ พานิชภัคดี, 148 หน้า.

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้เกิดประโยชน์ที่ยั่งยืนต่อชุมชน โดยมีการนำวิธีการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) มาใช้เพื่อให้สามารถนำที่ดินบางส่วนมาพัฒนาในเชิงพาณิชย์ พร้อมกับการจัดให้มีที่อยู่อาศัยแก่ผู้เช่าเดิมได้ การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้เลือกกรณีโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ซึ่งเป็นโครงการแบ่งปันที่ดินรุ่นแรกของสำนักงานที่มีทั้งการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์และการจัดพักอาศัยให้ผู้เช่าเดิม โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อติดตามผลการดำเนินงาน โดยการวิเคราะห์ นโยบาย วัตถุประสงค์ การวางแผน วิธีการดำเนินงาน และผลการดำเนินงาน เพื่อสรุปบทเรียนและเสนอแนวทางการดำเนินโครงการของสำนักงานทรัพย์สินฯในอนาคต โดยใช้วิธีการศึกษา การวิเคราะห์เอกสาร การสำรวจทางกายภาพ การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และผู้เชี่ยวชาญ การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างจำนวน 70 ตัวอย่าง (ผู้อยู่อาศัย 44 ครั้วเรือน และผู้ประกอบการพาณิชย์ 26 ราย)

ผลการศึกษาพบว่าเดิมพื้นที่โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ 101 ห้อง และบ้านเรือน 230 ครั้วเรือน ต่อมาเกิดเพลิงไหม้บางส่วนทำให้มีผู้บุกรุกเข้าไปอยู่อาศัยจนกลายเป็นชุมชนแออัด ในปี พ.ศ. 2525 สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้เริ่มนำแนวคิดหลักการแบ่งปันที่ดินมาใช้ โดยให้บริษัทเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ และสามารถสร้างห้องพักสำหรับรองรับชุมชนได้ 260 ห้อง อาคารพาณิชย์ 107 ห้อง แผงค้าขายให้เช่า 240 แผง พื้นที่สำหรับจอดรถ และระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานการดำเนินใช้ระยะเวลาถึง 20 ปี ตั้งแต่ พ.ศ.2525 ถึง พ.ศ.2545 เนื่องจาก 1. สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้และการวางแผนการดำเนินงาน 2. ชาวชุมชนไม่ให้ความร่วมมือและไม่ย้ายออก เนื่องจากไม่มีความเชื่อมั่นว่าจะได้กลับเข้ามาอยู่ในโครงการหลังจากดำเนินการแล้วเสร็จหรือไม่ 3. เกิดการร้องเรียนเรื่องความสูงของอาคารที่บดบังทัศนียภาพวัดสุทัศน์ จึงต้องมีการลดจำนวนชั้น และทำให้หน่วยพักอาศัยลดลงเหลือ 182 ห้อง ผลจากการที่ระยะเวลาดำเนินการยาวนาน และจำนวนหน่วยที่ลดลง ทำให้ผู้เช่าเดิมขายสิทธิ์คืนให้สำนักงานทรัพย์สินฯ จนในปัจจุบันเหลือผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมที่อยู่ในโครงการเพียง 29 หน่วย จากการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของโครงการจากชุมชนแนวราบเป็นแนวดิ่ง พบว่าผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมส่วนใหญ่พึงพอใจในสภาพกายภาพของโครงการว่ามีสภาพที่ดีขึ้น แต่เห็นว่าความสัมพันธ์ทางสังคมแย่ลงกว่าเดิม ในส่วนของผู้ประกอบการพาณิชย์พบว่าส่วนใหญ่พึงพอใจต่อลักษณะกายภาพของโครงการ แต่ปรากฏว่าในปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์ว่างอยู่เป็นจำนวนมาก

จากการติดตามผลการดำเนินงาน พบว่าแม้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จะไม่ได้มุ่งผลกำไรสูงสุดทางการเงิน แต่ทุกโครงการควรต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน และมีการวางแผนด้านการเงิน อีกทั้งหากมีเป้าหมายจะให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้อาศัยอยู่ต่อไป จึงควรต้องดำเนินการโดยการมีส่วนร่วม หากให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนและดำเนินการทั้งหมด การพัฒนาจะมุ่งไปสู่ผลตอบแทนของผู้ลงทุนมากกว่าการมีส่วนร่วมกับชาวชุมชน ดังนั้นการที่สำนักงานทรัพย์สินฯ มีนโยบายใหม่ ที่ดำเนินการด้านการมีส่วนร่วมให้กับชาวชุมชนจนตกลงกันได้แล้วก่อน แล้วจึงส่งมอบให้เอกชนดำเนินการต่อ จึงเป็นแนวทางที่เหมาะสม และสำนักงานทรัพย์สินฯ ควรใช้โอกาสที่จะมีสถานีรถไฟฟ้ามาสร้างในพื้นที่ มาทบทวน กำหนดนโยบายและวางแผนการใช้ที่ดินโครงการนี้ใหม่ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้น

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ปีการศึกษา 2556

5573315625 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: LAND SHARING / MONITORING

SASTRA SRIHABHAK: MONITORING A LAND-SHARING PROJECT OF THE CROWN PROPERTY BUREAU : A CASE STUDY OF THE SAMYOD COMMUNITY DEVELOPMENT PROJECT, PRANAKORN DISTRICT, BANGKOK. ADVISOR: ASST. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 148 pp.

The Crown Property Bureau (CPB) has a policy to manage its properties for the sustainable benefit of the community via a land sharing approach. In this way, part of the land can be developed for commercial purposes while also providing housing for existing tenants. The development project selected for this case study is the Samyod Community Development Project, one of the first land sharing projects efforts by the Bureau. The research objective was to monitoring the project by analyzing the policies, objectives, planning, operational methods, and operational results, and to draw conclusions and recommend approaches for the Bureau's future project management. The study methodology analysis of documents, physical surveys, interviews of staff and experts, and interviews of a sample of 70 stakeholders in the project (44 household residents and 26 commercial operators).

The research results revealed the following: The area of the Samyod Community Development Project originally featured 101 commercial units and 230 households. Later, a part of the area was damaged by fire and taken over by squatters, turning it into an overly congested community. In 1982, the Crown Property Bureau introduced a policy of land sharing in the community, with a private company operating the project to build 260 residential units, 107 commercial building units, 240 commercial stalls for rent, parking lots, and standard infrastructure. The project took 20 years to complete over the period from 1983 to 2003 due to the following reasons: 1. The Crown Property Bureau had not conducted a feasibility study and had not prepared an adequate operational plan. 2. People in the community were uncooperative, refusing to move out as they were not confident that they could move back into the project upon completion. 3. Complaints were filed regarding the height of the buildings, which would block the view of Wat Suthat. As a result, the number of floors had to be reduced, lowering the number of residential units to 182. Owing to the reduced number of units coupled with the long operational period, many original tenants decided to sell their rights back to the Crown Property Bureau. At present, only 29 units are occupied by those residents with the original rights. Concerning the physical change from a 'horizontal' community to a 'vertical' one, most residents with original rights were satisfied with the improved physical conditions while admitting that the social relationships among residents had worsened. As for commercial operators, most were satisfied with the physical aspects of the project. However, at present, a large number of commercial facilities for rent remain unoccupied.

The project's performance yielded some lessons for future projects. Eventhough the Crown Property Bureau's property management project did not focus on maximizing profit, it is advisable that a feasibility study be conducted for each project as an investment consideration. Totally left to private companies as investors, development is more likely to be geared towards returns to investors rather than community participation. Therefore, the Crown Property Bureau's policy where people in the community can participate in the development process before handing over the project to private companies for further operations is commendable. In addition, as the underground train system will be extended to the area, the Crown Property Bureau should take the opportunity to review the policies and plans for land use in the area befitting future conditions.

Department: Housing

Field of Study: Real Estate Development

Academic Year: 2013

Student's Signature

Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยการให้ความกรุณา การสนับสนุน ตลอดจนการให้แรงใจ จากบุคคล และองค์กรที่เกี่ยวข้องหลายๆฝ่าย ผู้วิจัยจึงขอขอบพระคุณทุกท่านไว้ ดังนี้

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก และผู้ช่วยศาสตราจารย์ บุชรา โปวาทอง ที่ได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง อีกทั้งยังให้ความเอาใจใส่ ตลอดจนช่วยปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องในด้านต่างๆ ของผู้วิจัยอย่างใกล้ชิด ขอขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิ และคณะกรรมการสอบทุกท่านที่ให้ข้อเสนอแนะ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์

เจ้าหน้าที่จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และการเคหะแห่งชาติ ที่กรุณาสละเวลา และให้โอกาสในการเข้าทำการสัมภาษณ์ และเอื้อเฟื้อข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ ขอขอบคุณผู้อยู่อาศัย และผู้ประกอบการในโครงการสามยอดทุกท่าน ที่กรุณาให้ความอนุเคราะห์ในการสัมภาษณ์ ตลอดจนให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์

คุณจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิประสาทวิชาความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่เข้าศึกษา ซึ่งส่งผลให้ผู้วิจัยมีความรู้ต่างๆ ในการดำเนินการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ตลอดจนขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการทุกท่านที่อำนวยความสะดวกในด้านต่างๆเป็นอย่างดี และขอขอบคุณเพื่อนๆเคหการ รุ่น 25 และรุ่นพี่รุ่นน้องเคหการทุกท่านที่ให้กำลังใจและความช่วยเหลือในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา และครอบครัว ที่ให้การสนับสนุนผู้วิจัยในทุกวิถีทางมาโดยตลอด จนสามารถสำเร็จการศึกษาตามที่มุ่งหวังและตั้งใจทุกประการ

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
สารบัญรูปภาพ	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
1.3 คำจำกัดความ.....	4
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	5
2.1 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	5
2.1.1 แนวคิดด้านการติดตามและประเมินผล	5
2.1.2 แนวคิดการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด.....	10
2.1.3 แนวคิดวิธีการแบ่งปันที่ดิน (Land-Sharing).....	12
2.1.4 แนวคิดการวางแผนอสังหาริมทรัพย์กับการพัฒนาเมือง.....	17
2.1.5 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย	17
2.1.6 แนวคิดเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างระดับการมีส่วนร่วมกับความสำเร็จของโครงการ ...	18
2.1.7 แนวคิดเกี่ยวกับความมั่นคงในที่อยู่อาศัย	22
2.1.8 ทฤษฎีเกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง	23
2.2 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	24
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	37
3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	37
3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น.....	40

3.3 การวางแผนและออกแบบเครื่องมือในงานวิจัย	41
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	42
3.5 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา.....	43
3.6 ขอบเขตการวิจัย.....	45
3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	46
3.8 การสรุปผลและข้อเสนอแนะ.....	47
3.9 ระยะเวลาในการดำเนินงานการวิจัย	47
บทที่ 4 การดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด	51
4.1 ชุมชนสามยอดก่อนเริ่มกระบวนการแบ่งปันที่ดิน.....	51
4.1.1 นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....	51
4.1.2 นโยบายการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	53
4.1.3 ความเป็นมาโครงการแบ่งปันที่ดินสามยอด.....	54
4.2 ชุมชนสามยอดระหว่างดำเนินกระบวนการแบ่งปันที่ดิน	58
4.2.1 นโยบายของโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด	58
4.2.2 แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง	59
4.2.3 ปัจจัยปัญหาและอุปสรรคระหว่างการก่อสร้างโครงการ.....	66
บทที่ 5 ผลการดำเนินงานแบ่งปันที่ดินโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด	71
5.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณชุมชนสามยอด.....	71
5.2.1 สิ่งปลูกสร้าง	73
5.2.2 ข้อมูลผู้เช่า	74
5.2.3 ข้อมูลอัตราเช่า	74
5.3 การประเมินราคาที่ดินบริเวณชุมชนสามยอด.....	76
5.3.1 การประเมินราคาที่ดินบริเวณชุมชนสามยอดก่อนเริ่มกระบวนการแบ่งปันที่ดิน	76
5.3.2 การประเมินราคาที่ดินบริเวณชุมชนสามยอดหลังกระบวนการแบ่งปันที่ดิน	76
5.4 ผลการดำเนินงานด้านผู้เช่าในโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด	77
5.4.1 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	78
5.4.2 ลักษณะครัวเรือนของผู้เช่าโครงการสามยอด	79

5.4.3	ทัศนคติต่อลักษณะกายภาพของโครงการ	96
5.4.4	การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานโครงการชุมชนสามยอด	99
5.4.5	ทัศนคติต่อการดำเนินงาน	100
5.5	สรุปผลที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานด้านผู้เข้าในโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด	103
5.5.1	ผลด้านการพัฒนาสภาพแวดล้อมด้านกายภาพ	103
5.5.2	ผลด้านเศรษฐกิจ-สังคมของผู้อยู่อาศัย และผู้ประกอบการพาณิชย์	104
บทที่ 6	สรุปผล อภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ	105
6.1	การวิเคราะห์ผลกับวัตถุประสงค์ของโครงการ	106
6.2	อภิปรายผลการศึกษา	109
6.3	สรุปข้อดี ข้อเสียของการดำเนินงานโครงการ	114
6.4	สรุปบทเรียนของการดำเนินงานโครงการ	115
6.5	ข้อเสนอแนะ	116
	รายการอ้างอิง	117
	ภาคผนวก	120
	ภาคผนวก ก.	121
	ภาคผนวก ข.	134
	ภาคผนวก ค.	146
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	148

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1 ตารางสรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	34
ตารางที่ 2.2 ตารางสรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	35
ตารางที่ 3.1 ตารางกลุ่มตัวอย่างของงานวิจัย	44
ตารางที่ 3.2 ตารางระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย.....	47
ตารางที่ 3.3 ตารางแนวคิดการสรุปผลและวิเคราะห์ข้อมูล.....	49
ตารางที่ 4.1 ตารางโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	53
ตารางที่ 4.2 ตารางแสดงการใช้ที่ดินชุมชนสามยอด.....	59
ตารางที่ 5.1 ตารางข้อมูลอัตราเช่าของบริษัท อาณาจักรทอง จำกัด	75
ตารางที่ 5.2 ตารางข้อมูลอัตราเช่าของผู้เช่ารายย่อยในอาคารพักอาศัย.....	75
ตารางที่ 5.3 ตารางราคาประเมินที่ดินบริเวณชุมชนสามยอดใน พ.ศ. 2543-2546	76
ตารางที่ 5.4 ตารางราคาประเมินที่ดินบริเวณชุมชนสามยอดใน พ.ศ. 2556	77
ตารางที่ 5.5 ตารางสถานภาพการเช่าพื้นที่ในโครงการ.....	78
ตารางที่ 5.6 ตารางระยะเวลาในการเช่าพื้นที่ในโครงการสามยอด	79
ตารางที่ 5.7 ตารางอายุของผู้ที่อยู่ในโครงการ	80
ตารางที่ 5.8 ตารางจำนวนสมาชิกก่อนและในปัจจุบัน.....	80
ตารางที่ 5.9 ตารางการประกอบอาชีพหลักก่อนและในปัจจุบัน	83
ตารางที่ 5.10 ตารางรายได้เพียงพอต่อรายจ่าย ก่อนและปัจจุบัน	86
ตารางที่ 5.11 ตารางภาระหนี้สินก่อนและหลังโครงการ.....	89
ตารางที่ 5.12 ตารางการรู้จักกับเพื่อนบ้าน.....	92
ตารางที่ 5.13 ตารางความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน.....	95
ตารางที่ 6.1 ตารางวิเคราะห์ผลกับวัตถุประสงค์ของโครงการข้อที่ 1	106
ตารางที่ 6.2 ตารางวิเคราะห์ผลกับวัตถุประสงค์ของโครงการข้อที่ 2	107
ตารางที่ 6.3 ตารางวิเคราะห์ผลกับวัตถุประสงค์ของโครงการข้อที่ 3	108
ตารางที่ 6.4 ตารางการอภิปรายผลเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	111
ตารางที่ 6.5 ตารางข้อดี ข้อเสีย ของการดำเนินโครงการ	114

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 5.1 แผนภูมิการใช้ประโยชน์ที่ดิน ก่อนมีการแบ่งปิ่นที่ดิน (พ.ศ.2525)	71
แผนภูมิที่ 5.2 แผนภูมิการใช้ประโยชน์ที่ดิน หลังมีการแบ่งปิ่นที่ดิน (พ.ศ.2550)	72
แผนภูมิที่ 5.3 แผนภูมิการประกอบอาชีพหลักของผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิเดิม	81
แผนภูมิที่ 5.4 แผนภูมิการประกอบอาชีพหลักของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ	82
แผนภูมิที่ 5.5 แผนภูมิการประกอบอาชีพหลักของผู้ประกอบการพาณิชย์	82
แผนภูมิที่ 5.6 แผนภูมิรายได้ต่อรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม	84
แผนภูมิที่ 5.7 แผนภูมิรายได้ต่อรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ	84
แผนภูมิที่ 5.8 แผนภูมิรายได้ต่อรายจ่ายของผู้ประกอบการพาณิชย์	85
แผนภูมิที่ 5.9 แผนภูมิภาระหนี้สินของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม	87
แผนภูมิที่ 5.10 แผนภูมิภาระหนี้สินของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ	87
แผนภูมิที่ 5.11 แผนภูมิแหล่งกักเก็บเงินของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ	88
แผนภูมิที่ 5.12 แผนภูมิภาระหนี้สินของผู้ประกอบการพาณิชย์	88
แผนภูมิที่ 5.13 แผนภูมิแหล่งกักเก็บเงินของผู้ประกอบการพาณิชย์	89
แผนภูมิที่ 5.14 แผนภูมิการรู้จักกับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม	90
แผนภูมิที่ 5.15 แผนภูมิการรู้จักกับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ	90
แผนภูมิที่ 5.16 แผนภูมิการรู้จักกับร้านค้าข้างเคียงของผู้ประกอบการพาณิชย์	91
แผนภูมิที่ 5.17 แผนภูมิความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม	93
แผนภูมิที่ 5.18 แผนภูมิความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ	93
แผนภูมิที่ 5.19 แผนภูมิความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านของผู้ประกอบการพาณิชย์	94
แผนภูมิที่ 5.20 แผนภูมิทัศนคติต่อลักษณะกายภาพของผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิเดิม	96
แผนภูมิที่ 5.21 แผนภูมิทัศนคติต่อลักษณะกายภาพของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ	97
แผนภูมิที่ 5.22 แผนภูมิทัศนคติต่อลักษณะกายภาพของผู้ประกอบการพาณิชย์	98
แผนภูมิที่ 5.23 แผนภูมิทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานก่อนการสร้างโครงการ	100
แผนภูมิที่ 5.24 แผนภูมิทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานระหว่างการสร้างโครงการ	101
แผนภูมิที่ 5.25 แผนภูมิทัศนคติต่อการดำเนินงานในปัจจุบัน	102

สารบัญรูปภาพ

หน้า

ภาพที่ 2.1 แผนภาพกระบวนการบริหารจัดการองค์กรในภาพรวมตามแนวคิดทฤษฎีระบบ	7
ภาพที่ 3.1 แผนภาพกรอบแนวคิดในการวิจัย	38
ภาพที่ 3.2 แผนภาพขั้นตอนการวิจัย	39
ภาพที่ 3.3 แผนที่ที่ตั้งของชุมชนสามยอด	45
ภาพที่ 4.1 แผนภาพนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	51
ภาพที่ 4.2 ภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนสามยอด ปี พ.ศ. 2530 (หลังเพลิงไหม้ 7 ปี)	55
ภาพที่ 4.3 ภาพถ่ายบริเวณชุมชนสามยอดหลังจากเกิดเพลิงไหม้	56
ภาพที่ 4.4 ผังอาคารต่างๆในพื้นที่ชุมชนสามยอด	57
ภาพที่ 4.5 แผนที่ตั้งโครงการสามยอด	58
ภาพที่ 4.6 ผังโครงการ รูปด้าน รูปตัด โครงการสามยอด (ระยะแรก).....	61
ภาพที่ 4.7 ภาพถ่ายอาคารพาณิชย์-พักอาศัย	62
ภาพที่ 4.8 ภาพถ่ายอาคารพักอาศัย	63
ภาพที่ 4.9 ผังโครงการสามยอด (ระยะหลัง).....	64
ภาพที่ 4.10 ผังอาคารพักอาศัย ชั้นที่ 4-10	65
ภาพที่ 4.11 ภาพถ่ายภายในห้องพัก	65
ภาพที่ 4.12 ภาพถ่ายโถงหน้าห้องพัก และโถงหน้าลิฟต์.....	65
ภาพที่ 4.13 แผนผังบริเวณรอบกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	67
ภาพที่ 4.14 ภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนสามยอด ปี พ.ศ. 2538.....	69
ภาพที่ 4.15 แผนภาพกระบวนการดำเนินงานโครงการสามยอดที่เกิดขึ้นจริง	70
ภาพที่ 5.1 แผนผังบริเวณพื้นที่สามยอด ก่อนมีการแบ่งปันที่ดิน (พ.ศ.2525).....	71
ภาพที่ 5.2 แผนผังบริเวณพื้นที่สามยอด หลังการแบ่งปันที่ดิน (พ.ศ. 2550)	72
ภาพที่ 5.3 ภาพถ่ายอาคารพาณิชย์-พักอาศัยและอาคารพักอาศัยเพื่อรองรับชุมชน.....	73
ภาพที่ 5.4 ภาพถ่ายแผงค้าขายให้เช่า.....	74
ภาพที่ 5.5 ภาพถ่ายที่จอดรถ และห้องพักอาศัย ในอาคารพักอาศัย.....	74

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์¹ เป็นหน่วยงานที่เป็นเจ้าของที่ดินในกรุงเทพมหานครรายใหญ่ คือมีจำนวนไม่ต่ำกว่า 1,060,000 ตารางวา หรือ 2,650 ไร่ โดยทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์² ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเภทที่ดินและประเภทอาคาร ซึ่งได้จัดให้เช่าโดยการทำสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร โดยส่วนหนึ่งเป็นไปในลักษณะการเช่าเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และอีกส่วนหนึ่งเช่า เป็นไปในลักษณะของการเช่าเพื่อการอยู่อาศัยโดยมีที่ดินจำนวนมากเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่สำคัญมาช้านานสำหรับการจัดให้เช่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ ปัจจุบันมีชุมชนที่อาศัยอยู่ทั้งสิ้น 118 ชุมชน (ฝ่ายบริหารงานชุมชนสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2556) โดยสำนักงานทรัพย์สินฯ³ มีการบริหารจัดการทรัพย์สินในความรับผิดชอบเพื่อให้เกิดประโยชน์ที่ยั่งยืนต่อชุมชน ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่และสังคมโดยรวม โดยยึดหลักการพัฒนาอย่างสมดุลผสมผสานพื้นฐานของความพอดี ตามสภาพภูมิสังคมและวัฒนธรรมของชุมชน รวมถึงการสนับสนุนส่งเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อประโยชน์สุขของสังคมอย่างพอเพียงและยั่งยืน

นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้แบ่งออกเป็น 4 ยุค ดังนี้ ยุคแรกสำนักงานทรัพย์สินฯเป็นการเอื้อเฟื้อพื้นที่ ทำให้เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจำนวนมาก ยุคที่สองมีนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ควบคู่กันไปโดยผ่านการพัฒนาพื้นที่ที่เรียกว่า การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) ยุคที่สาม คือการพัฒนาคุณภาพชีวิตในหลายมิติ โดยการใช้โครงการบ้านมั่นคงเข้ามาพัฒนาพื้นที่ชุมชน และยุคสุดท้ายมีการจัดตั้งระบบพัฒนาเชิงสังคม โดยใช้โครงการพัฒนาคุณภาพชีวิตร่วมกับโครงการบ้านมั่นคง โดยสำนักงานทรัพย์สินฯมีความต้องการที่จะทำวิจัยเรื่อง “พัฒนาการในการดำเนินงานด้านการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ชุมชน และที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์” เพื่อศึกษาวิวัฒนาการในการพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัยบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยการติดตามผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชน เพื่อวิเคราะห์ถึงข้อดี ข้อเสีย ปัญหาและอุปสรรค และสรุปเป็นบทเรียนเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชนบนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อไป

¹ ผู้จัดการ, "เปิดชุมชนทรัพย์สินสง.ทรัพย์สินฯ," <http://info.gotomanager.com>.

² พิชิตศักดิ์ มีมาก, "กระบวนการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนที่ถูกเพลิงไหม้ : กรณีศึกษาชุมชนหลังตลาดเก่าวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร " (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548).

³ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, "เกี่ยวกับสำนักงานฯ " www.crownproperty.or.th/ เกี่ยวกับสำนักงานฯ-หน้าหลัก/กระบวนการสู่พันธกิจ.

จากการสอบถามผู้เชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย คุณสมสุข บุญญะบัญชา พบว่าวิธีการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) เป็นแนวทางที่น่าสนใจ และมีชื่อเสียงจนได้รับการประกาศเกียรติคุณจากสหประชาชาติในวันที่อยู่อาศัยโลกในปี พ.ศ. 2535⁴ เป็นแนวทางที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้นำวิธีการนี้มาแก้ไขปัญหาชุมชน เนื่องจากต้องการแบ่งปันที่ดินทั้งเจ้าของที่ดินกับผู้เช่า และต้องการลดความแออัดของพื้นที่ เหตุผลมาจากการขยายตัวของเศรษฐกิจ ทำให้กรุงเทพมหานครต้องรองรับการเข้ามาทำงานทำของประชากรจากต่างจังหวัด ทำให้เกิดปัญหาตามมาในหลายๆด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการบุกรุกที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ในขณะที่เดียวกันเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ต้องการนำที่ดินมาพัฒนาในเชิงธุรกิจทำให้เกิดปัญหาไล่รื้อชุมชนขึ้น วิธีการแบ่งปันที่ดินจึงเป็นวิธีการที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เลือกนำมาใช้เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อทุกฝ่ายมากที่สุด และเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยเดิมเข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินร่วมกัน โดยส่วนหนึ่งจะจัดแบ่งและปลูกสร้างที่อยู่อาศัยให้ชาวชุมชนเช่าอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยมีการปรับผังจัดระเบียบ ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ทำให้ชาวชุมชนมีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยไม่ต้องลำบากโยกย้ายไปไกลแหล่งที่ทำงานเดิม สามารถพัฒนาชุมชนของตนเองต่อไปได้ในระยะยาว ขณะที่อีกส่วนหนึ่งสำนักงานทรัพย์สินฯ จะนำมาจัดประโยชน์ตามความเหมาะสม โดยขณะนี้ได้ดำเนินการไปแล้วในหลายชุมชน เช่น ชุมชนสามยอด เขตพระนคร, ชุมชนเทพประทาน เขตคลองเตย, ชุมชนคลองไผ่สิงโต เขตคลองเตย, และชุมชนพลับพลา เขตวังทองหลาง⁵

การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing)⁶ เป็นการแก้ไขปัญหาอย่างประนีประนอม โดยการแบ่งปันที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและชุมชน โดยเจ้าของที่ดินให้เช่าหรือขายที่ดินให้ชุมชนในราคาถูกเพียงส่วนหนึ่ง แลกกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือ ทำให้ชุมชนมีความมั่นคงในระยะยาว หรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนใหม่ โดยโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการแบ่งปันที่ดินรุ่นแรกของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่มีทั้งการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์และการจัดพักอาศัยให้ผู้เช่าเดิม โดยเป็นโครงการที่ต้องการแก้ไขปัญหา

⁴ จูลี โรจนันครินทร์, "การอยู่อาศัยหลังการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบสู่แนวสูง : กรณีศึกษาชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545).

⁵ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ยั่งยืนด้วยความพอเพียง(กรุงเทพมหานคร: บริษัทดาวฤกษ์ คอมมูนิตี้เซ็นส์ จำกัด, 2549).

⁶ พิเชิตศักดิ์ มีมาก, "กระบวนการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนที่ถูกเพลิงไหม้ : กรณีศึกษาชุมชนหลังตลาดแก้ววัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร ".

ความแออัดของพื้นที่ เนื่องมาจากเดิมพื้นที่บริเวณสามยอดเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ⁷ ที่จัดประโยชน์โดยการให้เช่าอาคารและที่ดินประกอบด้วยอาคารพาณิชย์รอบนอก ส่วนบริเวณชั้นในเป็นบ้านเรือนของประชาชน แต่ในปี 2523 ได้เกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารบริเวณดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าต่างๆสิ้นสุดลง สำนักงานทรัพย์สินฯไม่ได้ดำเนินการแก้ปัญหาโดยเร็วจึงเป็นการสร้างโอกาสให้มีผู้บุกรุกจำนวนมากเข้าไปอยู่อาศัยเพิ่มเติมจนกลายเป็นชุมชนแออัดบุกรุกขนาดใหญ่ ต่อมาในปี พ.ศ. 2525 การเคหะแห่งชาติได้ทำการสำรวจและขอเช่าที่ดินโดยประสานความร่วมมือกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งกว่าจะได้ลงนามในพิธีสารความตกลงร่วมมือพัฒนาชุมชนสามยอด และสรุปแนวทางการก่อสร้างอาคารพักอาศัยสูงให้กับชาว โดยได้นำรูปแบบการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) มาดำเนินการ และมีการคัดเลือกผู้ลงทุนพัฒนาเข้ามาก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับชุมชนได้อยู่อาศัยบนที่ดินเดิม และพื้นที่เหลือให้สำนักงานทรัพย์สินฯนำไปใช้ประโยชน์ทางพาณิชย์

ด้วยลักษณะทำเลที่ตั้งของโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ซึ่งเป็นเขตอนุรักษ์ ย่านการพาณิชย์ แหล่งงาน และเป็นการแบ่งปันทั้งการพาณิชย์ และที่พักอาศัย นับถึงปัจจุบัน โครงการได้ดำเนินการมาร่วม 30 ปีแล้ว ทำให้ผู้วิจัยเกิดคำถามถึงการเปลี่ยนแปลงของโครงการ ว่ายังเป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ มีข้อดีข้อเสียอย่างไร ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาการติดตามผลการดำเนินงานของโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ ผลการศึกษาดังกล่าวจะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯในโครงการต่อไป

⁷ กองโครงการชุมชน ฝ่ายโครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, ข้อมูลสังเขป 7

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นมา นโยบาย แผนและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานของโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. เพื่อศึกษาการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดิน ในโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
3. เพื่อศึกษาผลที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน และวิเคราะห์ข้อดีและข้อเสียของการดำเนินโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด
4. เพื่อสรุปบทเรียน จากการดำเนินงาน เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินในอนาคต

1.3 คำจำกัดความ

การแบ่งปันที่ดิน (Land-Sharing) ซึ่งสามารถสรุปได้ คือ การแบ่งปันที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดิน และผู้อยู่อาศัย โดยเจ้าของที่ดินแบ่งที่ดินบางส่วนให้ผู้อยู่อาศัยเช่าในราคาถูก หรือให้เช่าระยะยาว ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะสามารถจ่ายได้ โดยถือหลักว่าทุกคนรอบครัวจะต้องอยู่ที่เดิม และมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย โดยที่ดินที่เหลือเจ้าของที่ดินสามารถที่จะใช้ที่ดินส่วนที่ต้องการไปทำประโยชน์สูงสุดได้

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ประโยชน์ที่ได้รับทางปฏิบัติ ผลจากการศึกษาจะทำให้ทราบถึงกระบวนการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดิน ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่หน่วยงานที่ดำเนินงาน คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่จะสามารถนำผลที่ได้ไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาและตัดสินใจเชิงนโยบายในการวางแผนแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสม และผลที่ได้ยังสามารถเป็นประโยชน์กับเจ้าของที่ดิน หรือนักพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆที่จะนำไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ให้ตรงกับความต้องการมากขึ้น

ประโยชน์ที่ได้รับทางวิชาการ จากข้อมูลในงานวิจัยนี้จะเป็นประโยชน์ทางวิชาการเพื่อเป็นเอกสารในการค้นคว้าวิจัยเกี่ยวกับการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นความรู้ให้กับผู้ที่จะค้นคว้าวิจัยในครั้งต่อไป

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องการติดตามผลการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ : กรณีศึกษา ชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร นั้น ผู้วิจัยได้มีการดำเนินการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีประเด็นสำคัญในการศึกษา ดังต่อไปนี้

2.1 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวคิดด้านการติดตามและประเมินผล

2.1.2 แนวคิดการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด

2.1.3 แนวคิดวิธีการแบ่งปันที่ดิน (Land-Sharing)

2.1.4 แนวคิดการวางแผนอสังหาริมทรัพย์กับการพัฒนาเมือง

2.1.5 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย

2.1.6 แนวคิดเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างระดับการมีส่วนร่วมกับความสำเร็จของโครงการ

2.1.7 แนวคิดเกี่ยวกับความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

2.1.8 ทฤษฎีเกี่ยวกับทัศนคติต่อสภาพแวดล้อมในชุมชน

2.2 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวคิดด้านการติดตามและประเมินผล

มีผู้อธิบายถึงแนวคิดด้านการติดตามและประเมินผล

Linda G. Morra Imas และ Ray C. Rist⁸ กล่าวว่า การติดตามและประเมินผลมีความจำเป็นในการวัดประสิทธิภาพในการทำงาน การติดตามผลเป็นกระบวนการที่ต่อเนื่องจากการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับตัวชี้วัดที่สำคัญของโครงการ และเปรียบเทียบผลที่เกิดขึ้นจริงกับผลที่คาดว่าจะได้รับ ในนโยบายและแผนการดำเนินงานของโครงการ เป็นกระบวนการที่จะวัดความก้าวหน้าของโครงการได้ชัดเจนทั้งในระยะสั้นจนถึงระยะยาว การติดตามผลนี้จะสามารถรายงานผลของการดำเนินงานนี้กลับไปยังผู้ทำโครงการและสามารถนำข้อดีข้อเสียไปปรับปรุงประสิทธิภาพในการ

⁸ Linda G. Morra Imas and Ray C. Rist, The Road to Results Designing and Conducting Effective Development Evaluations

ดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้น การวัดผลจากการติดตามและประเมินผลอาจต้องอาศัย **ทฤษฎีการเปลี่ยนแปลง (Theory of Change)** โดย Kuset และ Rist (2004) กล่าวว่า ทฤษฎีการเปลี่ยนแปลง จะเป็นแบบที่สามารถนำไปใช้สัมภาษณ์เพื่อให้ได้ผลตามที่ต้องการ โดยมี 5 องค์ประกอบหลัก ดังนี้

1. Inputs คือ แผนการดำเนินงาน หรือนโยบายโครงการ
2. Activities คือ การดำเนินงานของโครงการ
3. Outputs คือ ผลผลิตที่ได้จากการดำเนินงาน
4. Outcomes คือ ผลลัพธ์ที่มาจากผลผลิต
5. Impacts คือ ผลกระทบในระยะยาวที่มาจากผลลัพธ์ของผลผลิตที่เราดำเนินการ

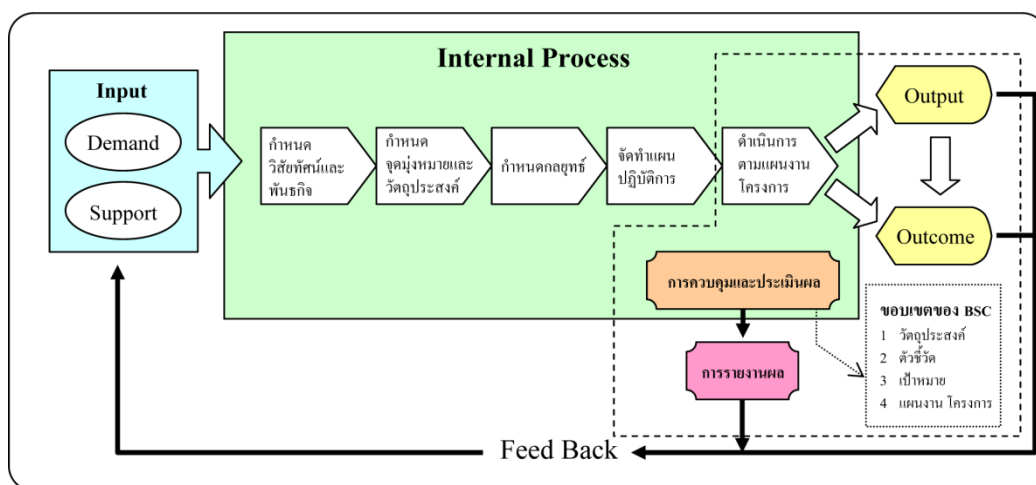
Robert S. Kaplan และ David P. Norton⁹ กล่าวว่า การติดตามและประเมินผล สามารถใช้แนวคิด Balance Scorecard เพื่อใช้ในการวัดผลของกิจการที่จะทำให้ผู้บริหารระดับสูงเห็นภาพรวมขององค์กรได้ชัดเจนขึ้น โดยอาศัยประเด็นต่างๆ ได้แก่

1. วัตถุประสงค์ (Objective) เพื่อเป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ของแต่ละมุมมองที่ต้องการจะชี้วัด
2. ตัวชี้วัด (Performance Indication) คือ ตัวชี้วัดนั้นจะแสดงให้เห็นว่าองค์กรได้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ในแต่ละด้านหรือไม่
3. เป้าหมาย (Target) คือ เป้าหมายหรือค่าตัวเลขที่ตั้งไว้ เพื่อให้องค์กรบรรลุถึงค่านั้นๆ
4. แผนงาน โครงการที่ตั้งใจ (Initiatives) คือ แผนการปฏิบัติงานที่มีการลำดับเป็นขั้นๆ ในการจัดทำกิจกรรม

ซึ่งจากทฤษฎีดังกล่าว สามารถนำมากำหนดเป็นแบบเพื่ออธิบายกระบวนการบริหารจัดการองค์กรในภาพรวม ซึ่งเป็นการผสมผสานระหว่างแนวคิดด้านการบริหารจัดการเชิงกลยุทธ์, วัดผลตามแนวคิดของ Balanced Scorecard ภายใต้ตัวแบบของทฤษฎีระบบได้ดังนี้

⁹ อัญชญา ณ ระนอง, "เอกสารการบรรยาย วิชา รว.701 การจัดการปฏิบัติการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์," http://www.geocities.com/dol_nida/Strategic_07_1.htm.

ภาพที่ 2.1 แผนภาพกระบวนการบริหารจัดการองค์กรในภาพรวมตามแนวคิดทฤษฎีระบบ



จากแผนภาพข้างต้น แสดงให้เห็นถึงกระบวนการในการบริหารจัดการองค์กรโดยจะเริ่มตั้งแต่ปัจจัยนำเข้า (Input) อันประกอบด้วยความต้องการหรือข้อเรียกร้อง (Demand) และแรงสนับสนุน (Support) ที่เป็นเสมือนแรงผลักดันหรือแรงกระตุ้นให้องค์กรเริ่มกระบวนการในการบริหารจัดการ (Internal Process) เพื่อก่อให้เกิดผลผลิต (Output) หรือผลลัพธ์ (Outcome) ที่สามารถสนองตอบต่อความต้องการหรือการสนับสนุนต่างๆ ซึ่งผลผลิตหรือผลลัพธ์ดังกล่าวนี้ จะเป็นผลสะท้อน (Feed Back) กลับมาเป็นปัจจัยนำเข้าอีกครั้งหนึ่ง โดยมีกระบวนการควบคุมและประเมินผลเป็นอีกปัจจัยในการช่วยสะท้อนผลการดำเนินงาน ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของผลลัพธ์และผลผลิต กลับไปสู่กระบวนการบริหารจัดการ เพื่อปรับปรุงผลลัพธ์ พัฒนาการกระบวนการ ปรับปรุงหรือขยายผลการดำเนินงานต่อไป

ประโยชน์ของการติดตามและประเมินผลโครงการ¹⁰ โดยบุคคลทั่วไป มักจะสรุปประโยชน์ของการประเมินโครงการในแง่ประเด็นใหญ่ๆว่า เป็นการบ่งชี้ว่าโครงการดีหรือไม่ดี มีประสิทธิภาพหรือไม่ มี เป็นต้น สำหรับบุคคลที่คุ้นเคยและเกี่ยวข้องกับการประเมินผลโครงการนั้น การประเมินโครงการมีประโยชน์และแง่มุมมองในเชิงรายละเอียดอีกหลายประการ คือ การประเมินผลโครงการนั้น จะช่วยในการตัดสินใจ ก่อนจะเริ่มจัดทำโครงการ ได้แก่ กิจกรรมต่างๆเพื่อค้นหาความต้องการของโครงการ ทดสอบเกี่ยวกับแนวความคิด ด้านเทคนิค และแหล่งทุน และความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการ นอกจากนี้ยังช่วยในการตัดสินใจว่า ควรจะขยาย ดำเนินการต่อ หรือรับรองยุติโครงการ และช่วยในการตัดสินใจเกี่ยวกับการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงโครงการในแง่มุมมองหรือจุดหนึ่งจุดใดในช่วงระยะเวลาที่โครงการกำลังดำเนินอยู่ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ บุคลากร หรือระบบการให้บริการ หรือ

¹⁰ นิศา ชูโต, การประเมินโครงการ(กรุงเทพมหานคร: มาสเตอร์เพรส, 2531).

ตรวจสอบเนื้อหาของโครงการนั้นๆ ฯลฯ และเพื่อเป็นประจักษ์พยาน และเป็นเครื่องมือช่วยในการหา การสนับสนุนเกี่ยวกับโครงการ ทางด้านสาธารณชน การเมือง การเงิน และด้านวิชาชีพ ฯลฯ และ ในทางตรงกันข้ามก็อาจจะเป็นเครื่องช่วยทำให้ถูกโจมตีในเรื่องดังกล่าวได้เช่นกัน การประเมินผลยัง ช่วยส่งเสริมให้เกิดความเข้าใจ และความรู้พื้นฐานในขบวนการพัฒนาสังคมในด้านวิทยาการทางสังคม วิทยา จิตวิทยา และอื่นๆนอกเหนือไปจากการให้ความรู้ข้อเท็จจริงและความเข้าใจเฉพาะที่เกี่ยวกับ โครงการที่ประเมิน

การวางแผนโครงการต้องมีการเตรียมงานประเมินโครงการตั้งแต่แรกเริ่ม เพราะการประเมิน เป็นงานต่อเนื่อง เป็นความพยายามที่จะชี้ให้เห็น ผล (results) และหน้าที่ (function) ของกิจกรรม ต่างๆ ตลอดจนวิธีการ (means) ที่ใช้เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของโครงการ และจะต้องแสดงให้เห็น ประจักษ์ได้ว่า กิจกรรมต่างๆ ที่ได้จัดแทรกแซงเหล่านั้น เมื่อเสร็จสิ้นแล้ว มีผลผลิต (efficacy) ที่ สามารถจะวัดได้ และบ่งถึงขอบเขตอันรวมทั้งประสิทธิผล (effectiveness) และประสิทธิภาพ (efficiency) ของวิธีการทำงานในโครงการนั้นๆ ดังนั้น ผู้วางนโยบาย ผู้บริหารงาน และผู้จัดการ โครงการตลอดจนผู้ร่วมทำงานในโครงการนั้นๆ ดังนั้น ผู้วางนโยบาย ผู้บริหารงาน และผู้จัดการ โครงการตลอดจนผู้ร่วมทำงานในโครงการทุกคนมีส่วนช่วยให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้วัตถุประสงค์และกรประเมินก็เป็นเครื่องมือที่จะชี้ให้ทราบถึงความสำเร็จหรือความล้มเหลว ของโครงการ ดังนั้นการประเมินโครงการจะต้องมีความต่อเนื่องกัน ซึ่งอาจจะแจกแจงได้เป็น 3 ลักษณะใหญ่ ดังมีรายละเอียดดังนี้คือ

1. การประเมินในระหว่างวางแผนและวิเคราะห์โครงการ (Evaluation During Planning and Appraisal หรือ Ex-ante Evaluation) ในช่วงระยะเริ่มแรกของโครงการ เอกสารที่เกี่ยวข้องกับ การประเมิน ได้แก่การเสนอโครงการเค้าโครงแรกเริ่ม และการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Pre-feasibility Study และ feasibility study) ตั้งแต่ด้านเทคนิค เครื่องมือเครื่องใช้ ทุนที่หาได้ (funding) ความต้องการบริการ (needs assessment) ความพร้อมทางสิ่งแวดล้อมและสังคม (environment and social impact) ระบบบริหารงาน (Administration and Managerial) ทั้ง ของโครงการและระดับท้องถิ่น ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ ผลตอบแทนต่อหน่วยค่าใช้จ่าย (Cost-Benefit Study) ผลตอบแทนสุทธิที่คาดว่าจะเกิดต่อสังคม รวมทั้งการวิเคราะห์ทางการเงิน และ ความเป็นไปได้ของแหล่งทุน เป็นต้น ผู้ประเมินโครงการในช่วงนี้ได้แก่เจ้าหน้าที่ในหน่วยงานของรัฐ ผู้ให้ทุน หรือหน่วยงานระหว่างประเทศที่ให้เงินกู้หรือเงินทุนอุดหนุนโครงการ หน่วยงานวางแผน และ บางครั้งก็อาจเป็นบริษัทที่ปรึกษาการทำโครงการ

2. การประเมินในช่วงระหว่างโครงการ (On-going Project Evaluation) ในช่วงระยะเวลา ระหว่างปฏิบัติโครงการนั้น เพื่อเป็นการแน่ใจว่าโครงการได้ดำเนินไปอย่างถูกต้องครบถ้วนตาม ระยะเวลาที่กำหนดและทำงานอย่างมีประสิทธิภาพแก้ไขปัญหาและข้อผิดพลาดได้ทันที่ จึง

สมควรให้มีการประเมินโครงการในช่วงระหว่างโครงการเพื่อเป็นการประเมินความก้าวหน้า ติดตามงาน และควบคุมให้งานดำเนินไปตามแผน งานประเมินในช่วงนี้มีชื่อเรียกต่างๆกันไป เช่น การประเมินเพื่อประมวลและแก้ไขปัญหาในระหว่างโครงการ (Formative Evaluation) การประเมินแผนปฏิบัติและติดตามงาน (Implementation or Monitoring) การประเมินกระบวนการทำงาน (Process Evaluation) ฯลฯ

เอกสารที่ใช้พิจารณาในการประเมิน ได้แก่ รายงานความก้าวหน้า รายงานการก่อสร้าง รายงานของวิศวกร และรายงานด้านเทคนิคอื่นๆ รายงานการเงิน รายงานประจำปีของโครงการที่กำลังดำเนินงานรวมทั้งรายงานการใช้จ่ายเงินอุดหนุนของสถาบันผู้ให้ทุน รวมทั้งแบบบันทึกการให้บริการต่างๆ (Servicing Records)

ผู้ประเมินโครงการในช่วงนี้ส่วนใหญ่ คือ ผู้ที่ร่วมในหน่วยปฏิบัติโครงการในหน่วยงานประเมินภายในโครงการ เพราะจะเป็นผู้คุ้นเคยกับวิธีการปฏิบัติงานและระบบงานเป็นอย่างดีอยู่แล้ว หรืออาจเป็นกลุ่มผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาเฉพาะงาน เช่น กลุ่มผู้เชี่ยวชาญทางตรวจสอบการเงินหรือการจัดการ ฯลฯ บุคคลที่จะได้รับรายงานการประเมิน คือ ผู้บริหารโครงการ ผู้จัดการโครงการ คณะกรรมการบริหาร และผู้ให้ทุนอุดหนุนโครงการ และหน่วยงานที่จัดทำโครงการ เป็นต้น

3. การประเมินหลังจากเสร็จสิ้นโครงการ (Post-Project Evaluation หรือ Summative Evaluation) การประเมินหลังจากเสร็จสิ้นโครงการนั้น เป็นเครื่องแสดงหรือวัดว่าผลของโครงการได้ถึงระดับที่วางไว้หรือไม่ หรือมีปัญหาอะไรเกิดขึ้นที่ทำให้โครงการไม่ประสบผลเท่าที่ควรเมื่อเปรียบเทียบกับทุนที่ใช้ไป

การประเมินผลนี้ เป็นการรวบรวมผลต่างๆ ที่ประเมินไว้ตั้งแต่แรกเริ่มของโครงการ เป็นผลรวมของการวิเคราะห์โครงการทั้งหมด พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะสำหรับโครงการต่อไป ดังนั้น ส่วนประกอบของการประเมินจึงประกอบด้วย การศึกษาถึงวัตถุประสงค์ของโครงการ ทรัพยากรที่ใช้เพื่อประโยชน์ของโครงการ แนวทางเลือกและโอกาสรวมทั้งข้อจำกัดต่างๆในการตัดสินใจ การทำงานทุกๆจุด การวิเคราะห์ผลผลิตส่วนรวมของโครงการทั้งสิ้น และผลกระทบต่างๆของโครงการ ตลอดจนกระทั่งข้อปลีกย่อยต่างๆ ในการวางแผนงานของโครงการ

เอกสารที่เกี่ยวกับการประเมินผลหลังการเสร็จสิ้น จึงเป็นการรวมของเอกสารในส่วนที่ 1 และ 2 พร้อมทั้งการวัดผลการประเมินในระยะสุดท้าย (outcome หรือ impact evaluation) รวมทั้งผลกระทบอันอาจจะเกิดกับสังคมภายหลัง ก็จะต้องมีการประเมินต่อไปอีก เป็นต้น ผู้ประเมินผลสรุปขั้นสุดท้าย (Summative Evaluation) นี้ อาจจะเป็นเจ้าหน้าที่ในโครงการ หรืออาจเป็นผู้เชี่ยวชาญภายนอกซึ่งได้รับการจ้างให้มาประเมินผลก็ได้

ในช่วงเวลาที่โครงการกำลังดำเนินอยู่จะมีรายงานรายละเอียดต่างๆไปจากหน่วยงานประเมิน นั่นคือ หน่วยงานประเมินจะเริ่มทำงานในขณะที่โครงการกำลังดำเนินอยู่เลยทีเดียว ผู้ร่วมงาน

ประเมินจะค่อยๆหาคำตอบ และประมวลคำตอบประเมินผลข้อเสนอแนะและรายละเอียดต่างๆเกี่ยวกับประสิทธิผลของโครงการ และประสิทธิภาพของการดำเนินโครงการ ความสำคัญต่างๆรูปแบบของรายงานต่างๆ ข้อมูลต่างๆซึ่งมีทั้งตัวเลขสถิติ ข้อเขียน รายละเอียดต่างๆ ควรจะรวมเรื่องราวต่อไป คือ

1. วัตถุประสงค์ต่างๆของโครงการอะไรบ้างที่ทำได้จริง และสามารถทำได้สำเร็จ
2. ข้อสมมติและข้อตกลงอะไรบ้าง จากการศึกษาถึงความเป็นไปได้ที่พิสูจน์ได้ว่าเป็นจริง ทำได้จริง และทำไม่ได้
3. ความแตกต่างและความคลาดเคลื่อนของการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายต่อผลตอบแทนต่างๆ ในการลงทุนกับค่าใช้จ่ายที่จ่ายจริงเป็นเท่าไร และสาเหตุเกิดขึ้นภายในหรือภายนอกโครงการ
4. ความแตกต่างและความคลาดเคลื่อนของเวลาทำงาน ค่าใช้จ่ายและงบประมาณรวมทั้งคุณภาพและปริมาณของผลิตผลของโครงการ รวมทั้งสาเหตุต่างๆของความคลาดเคลื่อนเหล่านั้น
5. ผลกระทบของโครงการโดยทั่วไป ผลตอบแทนที่คาดหวัง และผลกระทบอื่นๆ รวมทั้งผลข้างเคียง
6. อธิบายข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ สำหรับโครงการอื่นๆ หรือสำหรับการต่อโครงการ หรือเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในโครงการอื่นๆ หรือสำหรับการยุติกิจกรรมของโครงการ
7. ชี้แนะโอกาสในการลงทุนหรือผลตอบแทนทางอ้อมซึ่งมีส่วนสัมพันธ์ไปในอนาคตข้างหน้า และอดีตหลังสรุปส่วนประกอบ องค์ประกอบที่สำคัญและสามารถนำไปในโครงการอื่นๆ เป็นแนวทางสำหรับโครงการในอนาคตและการเปลี่ยนแปลงนโยบาย
8. สิ่งสำคัญก็คือ การประเมินผล จะต้องตรงตามเวลาที่กำหนด

2.1.2 แนวคิดการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด

ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพฯ¹¹ เริ่มปรากฏตั้งแต่สงครามโลกครั้งที่ 2 เนื่องจากที่อยู่อาศัยบางส่วนถูกทำลายลงและชาวชนบทเริ่มอพยพเข้าเมือง ปัญหาดังกล่าวได้ทวีความรุนแรงขึ้นเรื่อยๆ จนรัฐบาลต้องเข้ามาแก้ไขปัญหาด้วยการตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นในปี 2516 ในระยะแรกการเคหะแห่งชาติแก้ไขปัญหาด้วยการอพยพชาวชุมชนแออัดขึ้นแฟลตที่สร้างให้ใหม่ แต่ปรากฏว่าไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของชาวชุมชนแออัดได้ เพราะแฟลตมีข้อเสียหลายประการ คือ ก่อสร้างขึ้นตามมาตรฐาน เทคโนโลยีและวัสดุก่อสร้างแบบตะวันตก ไม่ว่าจะมีการพยายามลดค่าใช้จ่ายเพียงไร แฟลตก็ยังมีราคาแพง ซึ่งรัฐบาลไม่อยู่ในฐานะที่จะสนับสนุนเงินจำนวน

¹¹ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานมนุษย์, "การปรับปรุงชุมชนวัดลาดบัวขาว โดยการประสานประโยชน์ทางด้านที่ดิน" (การเคหะแห่งชาติ).

นี้ได้ นอกจากค่าก่อสร้างราคาแพงแล้ว ยังสิ้นเปลืองค่าดูแลรักษา และทำให้ค่าเช่าต่อเดือนแพงตามไปด้วย เมื่อค่าเช่าสูงเกินไปสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประกอบกับการชำระเงินเป็นรายเดือน ขณะที่ผู้มีรายได้น้อยมีรายได้เป็นรายวัน การชำระเงินจึงมีปัญหา การอยู่ในแฟลตเปลี่ยนแบบวิถีชีวิตของผู้มีรายได้น้อยหลายประการ ตั้งแต่การอยู่ติดดินมาอยู่ในห้องแคบๆ ในทางสูง กฎเกณฑ์และระเบียบต่างๆ มีผลให้ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเพิ่มขึ้น และต้องอาศัยการปรับตัวให้เข้ากับกฎระเบียบเหล่านั้น การอยู่อาศัยในแฟลตทำให้เสียโอกาสทางเศรษฐกิจ เช่น การค้าขายเล็กๆ น้อยๆ การเก็บเศษขยะขาย เป็นต้น และความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางซึ่งมีฐานะทางเศรษฐกิจดีกว่า ทำให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยยินดีขายสิทธิแฟลตของตน แล้วย้ายกลับลงไปอยู่ในชุมชนแออัดอีก เพราะว่าเงินเป็นปัญหาที่สำคัญกว่าที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐาน และชุมชนแออัดก็เป็นพื้นที่ที่พอจะอยู่อาศัยได้

จากข้อเสียต่างๆ ทำให้มีการพยายามหาแนวทางแก้ไขปัญหาใหม่ คือ การปรับปรุงชุมชนแออัด (Slum Upgrading) ในที่อยู่อาศัยเดิม และโครงการสร้างบางส่วน (Site & Services) ในชุมชนสร้างใหม่ การปรับปรุงชุมชนแออัด สามารถช่วยแก้ปัญหาได้ในระดับหนึ่งแต่มีปัญหา คือ บ้าน และระบบสาธารณูปโภคยังไม่ได้รับการแก้ไข ส่วนใหญ่มักเป็นการปรับปรุงทางด้านสาธารณูปโภคด้านเดียวซึ่งเป็นงานที่คล้ายคลึงกับกรุงเทพมหานคร บางครั้งเจ้าที่ดินไม่ยินยอมให้เข้าไปปรับปรุง หรือบางครั้งปรับปรุงแล้วประโยชน์กลับเป็นเจ้าของที่ดิน เป็นเหตุให้มีการขึ้นค่าเช่าหรือโล่เรือเร็วขึ้น ส่วนปัญหาที่ดินอันเป็นปัญหาที่สัมพันธ์กับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและความมั่นคงในการอยู่อาศัยกลับไม่ได้รับการแก้ไขการปรับปรุงชุมชนแออัดในลักษณะที่เป็นอยู่จึงเป็นการประดังปัญหายิ่งกว่าการแก้ไขปัญหา โดยรัฐเป็นผู้ลงทุนแบบให้เปล่าเป็นค่าปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ บนที่ดินรัฐและเอกชน

สำหรับโครงการสร้างบางส่วน (Sites & Services) ที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการ มักเป็นโครงการขนาดใหญ่ทำให้มีปัญหาในการดูแลรักษาและเนื่องจากที่ดินในเมืองสำหรับทำโครงการขนาดใหญ่หายาก โครงการสร้างบางส่วนจึงมักอยู่ไกลออกไป ผู้อยู่อาศัยก็มาจากที่ต่างๆ กัน ทำให้ต้องใช้เวลาในการปรับตัวเข้าหากัน นอกจากนี้โครงการแบบนี้ยังเป็นโครงการที่เปิดขายทั่วไปในตลาด ผู้มีรายได้น้อยปานกลางจึงมักมีโอกาสเช่าซื้อก่อน บางครั้งเป็นไปเพื่อการเก็งกำไร ทำให้ผู้มีรายได้น้อยที่เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยจริงๆ ไม่ได้รับการช่วยเหลือ

ดังนั้น แม้แนวทางทั้ง 2 แนวทางจะสามารถแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในระดับหนึ่ง แต่ความมั่นคงในการอยู่อาศัยและพัฒนาการทางสังคมของชุมชนยังคงเป็นปัญหาอยู่ เพื่อแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าว จึงมีการนำโครงการฟื้นฟูนครมาใช้ โดยพยายามแก้ปัญหาในชุมชนเดิมที่เดือดร้อนเรื่องที่ดินให้สามารถอาศัยอยู่ต่อไปได้อย่างมั่นคง และสามารถพัฒนาระบบที่อยู่อาศัย ตลอดจนกลุ่มสังคมเดิมต่อไปได้

แนวความคิดสำคัญของโครงการฟื้นฟูคน คือ การให้ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย โดยการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือการเช่าระยะยาว โดยมุ่งไปที่กลุ่มเป้าหมายที่มีปัญหาไม่มั่นคงในการครอบครองที่ดินชุมชนแออัด ทั้งนี้พยายามให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในกระบวนการมากที่สุดและให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในกระบวนการมากที่สุดและให้การเคหะแห่งชาติมีภาระน้อยที่สุด โครงการฟื้นฟูคนประกอบด้วยรูปแบบต่างๆกัน คือ

Slum Reblocking หมายถึง การปรับปรุงทางกายภาพ เช่น ทางเท้า ทางระบายน้ำ ฯลฯ ในที่เดิมให้เป็นระบบขึ้น ในด้านความมั่นคงจะมีการแบ่งแปลงที่ดินใหม่ และให้กรรมสิทธิ์ผู้อยู่อาศัยได้เป็นเจ้าของหรือเช่าในระยะยาว การรื้อย้ายเพื่อปรับผังใหม่จะกระทำน้อยที่สุด

Slum Reconstruction หมายถึง การปรับปรุงโดยการให้อยู่ที่เดิมเช่นกัน แต่เป็นการสร้างใหม่ทั้งหมด คือ รื้ออาคารเดิมแล้วสร้างใหม่ในที่เดิม โดยการจัดผังโครงสร้างทางสาธารณูปโภคใหม่ พร้อมทั้งแบ่งแปลงที่ดินให้กรรมสิทธิ์ผู้อยู่อาศัยได้เป็นเจ้าของ

Slum Relocation หมายถึง การย้ายผู้อยู่อาศัยทั้งหมดไปอยู่ในที่ใหม่ ซึ่งบริเวณใหม่นั้นจะอยู่ใกล้บริเวณเดิมหรือไกลจากเดิมก็ได้ แล้วปรับปรุงโดยการจัดทำแผนผังสาธารณูปโภค สาธารณูปการ แบ่งแปลงที่ดินให้ผู้ที่ย้ายไปอยู่ใหม่สามารถผ่อนส่งราคาที่ดินได้และมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือเช่าระยะยาว

Land Sharing หมายถึง การแบ่งแปลงที่ดินกันใช้ประโยชน์ระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในกรณีที่ดินมีขนาดใหญ่ จำเป็นจะต้องมีการแบ่งให้เจ้าของที่ดินหาประโยชน์จากที่ดินส่วนหนึ่งและให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยเดิมส่วนหนึ่ง แม้ที่ดินจะมีขนาดเล็กลงแต่ต้องพยายามจัดผังให้ทุกครอบครัวจะต้องอยู่ที่เดิมและมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยโดยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเองหรือเช่าได้ในระยะยาว

2.1.3 แนวคิดวิธีการแบ่งปันที่ดิน (Land-Sharing)

การแบ่งปันที่ดิน (Land-Sharing) เป็นการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยวิธีหนึ่ง โดยการประสานประโยชน์การใช้ที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้อยู่อาศัยเดิมบนที่ดินผืนนั้นๆ¹² การแบ่งปันที่ดินหรือการประสานประโยชน์บนที่ดินนี้อาจจะกระทำโดยการขายที่ดินส่วนหนึ่งโดยตรงให้กับผู้อยู่อาศัยในรูปของการผ่อนส่งระยะยาว หรืออาจจะเป็นในรูปของการให้สัญญาเช่าระยะยาวก็ได้ ส่วนที่ดินที่เหลืออีกส่วนหนึ่งนั้นเจ้าของที่ดินก็สามารถที่จะนำไปใช้ประโยชน์ทางการค้าได้ตาม

¹² อรทัย อาจอ่ำ, "ชุมชนแออัด : วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง" (มหาวิทยาลัยมหิดล, 2531).

ต้องการ โดยพื้นที่ที่มีคุณสมบัติที่ใช้การแบ่งปันที่ดินมาพัฒนาพื้นที่¹³ คือ พื้นที่เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นที่มีคุณสมบัติในการพัฒนาเชิงพาณิชย์ แต่ผู้ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายที่จะเกิดจากการเช่าเพื่ออยู่อาศัยได้ จึงเกิดการประนีประนอมให้ได้อยู่อาศัยต่อ โดยการแบ่งพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนขึ้น โดยมีที่ดินเหลือใช้สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์ และหากการพัฒนาสามารถสร้างรายได้ที่มากเพียงพอ ก็จะเป็นส่วนชดเชยให้กับพื้นที่ที่เสียไปสำหรับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพราะฉะนั้นการแบ่งปันที่ดินจึงพัฒนาที่ดินที่ยึดหลักการพัฒนาพื้นที่ในเชิงพาณิชย์ และการพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคู่ไปในพื้นที่เดียวกัน

การแบ่งปันที่ดินในไทย¹⁴ เริ่มจากแนวความคิดพื้นฐานเกิดจากความพยายามประสานประโยชน์ระหว่างการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยมาก่อนโดยไม่มีสิทธิ์ กับการพัฒนาเมืองโดยเปิดโอกาสให้มีการปรับการใช้ที่ดิน และประสานชาวบ้านให้เข้ากับการพัฒนาเมืองได้ คือ ผู้อยู่อาศัยเดิมได้อยู่อาศัยต่อไป ขณะเดียวกันเมืองก็สามารถพัฒนาต่อไปได้ อย่างไรก็ตามการนำวิธีการแบ่งปันที่ดินไปใช้ต้องพิจารณาลักษณะพื้นที่ของแต่ละแห่ง ถ้านำไปใช้โดยไม่พิจารณาอาจจะเป็นการสร้างปัญหา หรือขาดความสมดุลระหว่างผู้อยู่อาศัยเดิม กับการพัฒนาเมือง เช่น อาจเป็นเครื่องมือในการขับไล่ชาวบ้าน หรือเจ้าของที่ดินไม่สามารถพัฒนาที่ดินได้อย่างเต็มที่ โดยการแก้ไขปัญหที่ดินในกรุงเทพฯ แบบวิธีการแบ่งปันที่ดิน เกิดจากหลายเงื่อนไข ดังนี้

1. ปัญหาไล่ที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อย กรุงเทพมหานครมีชุมชนผู้มีรายได้น้อยกระจายอยู่ทั่วไปทั้งในเมือง และนอกเมือง ทั้งชุมชนเก่า และชุมชนใหม่ เมื่อเมืองมีการพัฒนามากขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่ดินสูงขึ้น จึงทำให้พื้นที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนามีปัญหาความต้องการที่จะเปลี่ยนการใช้ที่ดินไปเป็นอย่างอื่นมากขึ้น จึงเกิดกระแสขับไล่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั้งที่เป็นที่ดินของรัฐ และเอกชนสูงมาก

2. การปรับปรุงชุมชนผู้มีรายได้น้อย ประเทศไทยเริ่มมีการปรับปรุงชุมชนผู้มีรายได้น้อยอย่างจริงจังมาตั้งแต่ปี 2519 โดยการเคหะแห่งชาติ และตามด้วยองค์กรอื่นๆ การปรับปรุงชุมชนผู้มีรายได้น้อยนับเป็นการเริ่มต้นการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

3. อิทธิพลของการเมืองในยุคประชาธิปไตย นับตั้งแต่มีการเลือกตั้งในปี พ.ศ. 2522 และการเลือกตั้งครั้งต่อมาในปี พ.ศ. 2526 สภาพการเมืองที่เปิดโอกาสให้กลุ่มบุคคล กลุ่มผลประโยชน์ต่างๆ สามารถแสดงออก และเรียกร้องเพื่อสิทธิของตนเองได้ตามสมควร ทำให้เกิดการปรับกลไกของรัฐ และของสังคมให้มีการรับใช้กลุ่มผลประโยชน์ต่างๆ ได้กว้างขวางขึ้น สิ่งที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ

¹³ Shlomo Angel with Thipparat Chirathamkijkul, "Land for Housing the Poor" (The Thailand Information Center (TIC) Academic Resource Center Chulalongkorn University).

¹⁴ ชัชศรี บุณนาค และสมสุข บุญญะบัญชา, "การพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยการประสานประโยชน์ทางที่ดิน" (2528).

ได้เกิดตัวกลางของการรักษาผลประโยชน์ (agents) อยู่ระหว่างกลไกของรัฐและประชาชนทั่วไป คือนักการเมือง และพรรคการเมืองต่างๆ บทบาทของตัวกลางดังกล่าวได้เกิดผลโดยตรงต่อกระบวนการพัฒนาชุมชนผู้มีรายได้น้อย หลายประการ

4. พลังองค์กรของชาวบ้าน (People Organization) ชุมชนผู้มีรายได้น้อยต่างๆ มักจะมีการจัดตั้งกลุ่มหรือองค์ชาวบ้าน เพื่อการพัฒนาชุมชนในโครงการต่างๆ แทบทั้งสิ้น ความเข้มแข็งของกลุ่มชาวบ้านเป็นพลังสำรองที่มีประสิทธิภาพที่จะสามารถจะนำมาสู่การปรองดองประสานประโยชน์ หรือแก้ไขปัญหาย่างใดอย่างหนึ่ง โดยเฉพาะปัญหาการไล่ที่

5. ปัญหามนุษยธรรม แม้ว่าที่จริงปัญหาชุมชนแออัดจะเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากโครงสร้างและกระบวนการการพัฒนาสังคม แต่อิทธิพลที่ทำให้เกิดการแก้ไขปัญหามนุษยธรรมทั้งแรงสนับสนุนให้เกิดการแก้ไขปัญหามักเกิดขึ้นเนื่องจากแรงผลักดันเชิงมนุษยธรรมมากกว่าความเข้าใจเชิงโครงสร้าง เพราะมนุษยธรรมเป็นสิ่งที่คนไทยทั่วไปสามารถทำความเข้าใจ และยอมรับได้ง่ายกว่า แม้ว่าส่วนใหญ่ของการแก้ปัญหาแบบมนุษยธรรมจะเป็นทัศนคติเชิงสงเคราะห์กึ่งปกป้อง (Paternalistic) หรือผู้ให้ก็ตามแต่การมองเชิงมนุษยธรรมก็สามารถทำให้ปัญหาต่างๆ เกิดสนับสนุนและนำไปสู่การแก้ไขได้มากตามสมควร

จุดเริ่มต้นของแนวทางการแบ่งปันที่ดิน (Land-Sharing) ในเมืองไทยนั้น อาจนับได้ว่าเริ่มต้นขึ้นครั้งแรกในกรณีปัญหาไล่ที่ของชุมชนพระราม 4 (เทพประทาน) ซึ่งเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งชาวบ้านได้เสนอที่จะแบ่งที่ดินของชุมชนให้กับบริษัทสหกรุงเทพพัฒนา เพื่อให้ทำเป็นศูนย์การค้า แต่ตกลงกันไม่ได้จึงได้มีการเสนอให้แบ่งที่ดินกันคนละครึ่งระหว่างชาวบ้านกับบริษัทสหกรุงเทพพัฒนา โดยชาวบ้านจะสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเองด้วยระบบสหกรณ์ในที่ดินครึ่งผืนนั้นแต่คงจำนวนชาวบ้านทั้งสิ้น 778 ครอบครัวให้ได้ แต่ปรากฏว่าบริษัทสหกรุงเทพพัฒนาไม่ยอมรับข้อเสนอนี้ แต่กลับเสนอที่จะสร้างแฟลตให้ชาวบ้านแทน แม้ว่าการเสนอแบ่งที่ดินดังกล่าวมาข้างต้นจะไม่ได้เป็นที่ยอมรับจากฝ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง แต่ความคิดเรื่อง “แบ่งปันกันอยู่” ก็เป็นที่รับรู้โดยทั่วไปส่วนหนึ่งเนื่องจากการที่ชาวบ้านมีความเข้มแข็ง และต่อสู้อย่างจริงจังในเรื่องปัญหาที่อยู่อาศัยของชาวบ้าน ทำให้เกิดการรับรู้ในสังคมโดยกว้างขวาง อันมีผลสำคัญในการกระตุ้นให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ต้องทำการศึกษาค้นคว้าถึงรายละเอียดที่จะนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหาต่อไป

โดยวิธีการแบ่งปันที่ดิน (Land-Sharing)¹⁵ มีหลักการของการก่อสร้างสลัมแบบใหม่ที่สำคัญตามที่ ดร.ชโลโม แองเจล และน.ส.ทิพรัตน์ จิระธรรมกิจกุล ได้เสนอแนวคิด และความเป็นไปได้ในกรณีตัวอย่างชุมชนซอยภาวนาเอาไว้ดังนี้

¹⁵ Shlomo Angel with Thipparat Chirathamkijkul, "Land for Housing the Poor."

1. การแบ่งที่ดินกัน (Land sharing) หลักการคือ ในพื้นที่ที่เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นที่มีคุณสมบัติในการพัฒนาเชิงพาณิชย์ แต่ผู้ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายที่จะเกิดจากการเช่าเพื่ออยู่อาศัยได้ จึงเกิดการประนีประนอมให้ได้อยู่อาศัยต่อ โดยการแบ่งพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนขึ้น โดยมีที่ดินเหลือใช้สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์ และหากการพัฒนาสามารถสร้างรายได้ที่มากเพียงพอ ก็จะเป็นส่วนชดเชยให้กับพื้นที่ที่เสียไปสำหรับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

2. การทำให้อยู่อาศัยหนาแน่นขึ้น (Densification) การที่จะจัดให้ผู้อยู่อาศัยในสลัมทั้งหมดมาอยู่อาศัยในพื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของผืนที่ดิน จะต้องทำให้การอยู่ในที่นั้นเป็นการอยู่อาศัยอยู่อย่างหนาแน่นขึ้น ซึ่งอาจทำได้โดยเอาพื้นที่สาธารณะมาทำให้เป็นที่อยู่อาศัยอีกด้วย หรือจะต้องบูรณะ Reconstruction ที่อยู่อาศัยใหม่

3. การบูรณะที่อยู่อาศัยใหม่ (Rebuilding) การจะทำให้คนอยู่อาศัยได้หนาแน่นขึ้น มักจะต้องมีการรื้อล้างสิ่งก่อสร้างเก่า และสร้างอาคารขึ้นใหม่ที่อำนวยความสะดวกให้คนอยู่อาศัยได้หนาแน่นขึ้น บ่อยครั้งอาจเป็นการสร้างตึกแถว หรืออาคารสูงขึ้นแทนบ้านชั้นเดียว

4. การมีส่วนร่วม (Community Participation) การแปลงสลัมให้เป็นชุมชนที่มีที่อยู่อาศัยเป็นการมั่นคง จำเป็นที่จะต้องมีการมีส่วนร่วมอย่างแข็งขันของประชากรสลัมในการตัดสินใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการติดต่อเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดิน การจัดแบ่งแปลงที่ดิน การรื้อย้ายสิ่งก่อสร้างเดิม และการสร้างอาคารที่อยู่อาศัยขึ้นมาใหม่

5. การคืนทุน (Cost Recovery) ถ้าหากต้องการให้การแบ่งปันที่ดิน เป็นไปได้ในเชิงเศรษฐกิจ ทุนจากภายนอกจะต้องมีน้อยที่สุด และจะต้องใช้ทุนภายในแบบ Cross-subsidy ให้มากที่สุด กล่าวคือ การพัฒนาธุรกิจในส่วนของที่ดินที่ยกให้เจ้าของที่ดินนั้น จะต้องมียกเงินพอสำหรับค่าใช้จ่ายในการซื้อ หรือเช่าที่ดินส่วนที่เอามาให้ชาวสลัมอยู่อาศัย การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ทางระบายน้ำ ฯลฯ ตลอดจนการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย เมื่อชาวสลัมไม่สามารถที่จะหาเงินมาจ่ายในเรื่องเหล่านี้ได้เป็นส่วนมาก

ผลที่ได้รับจากการแบ่งปันที่ดินจากการวิจัยที่ผ่านมา พบว่ามีผลที่ได้รับดังนี้¹⁶

1. ชาวชุมชนรวมทั้งผู้เช่าสามารถอาศัยในพื้นที่ต่อไปได้ โดยมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ชาวชุมชนมีที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น มีการปรับปรุงสิ่งแวดล้อมและสาธารณูปโภคพื้นฐาน และปรับสถานะทางกฎหมายจากชุมชนที่ไม่เป็นทางการมาเป็นชุมชนที่เป็นทางการ ผู้อยู่อาศัยเกิดกระบวนการเรียนรู้ ทำให้ชุมชนเข้มแข็ง ไม่ทำลายชุมชนเดิม กระทบทวิธีชีวิตน้อยกว่าวิธีการอื่นๆ ใกล้เคียงความต้องการของชุมชนมากที่สุด

¹⁶ พิเชตศักดิ์ มีมาก, "กระบวนการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนที่ถูกเพลิงไหม้ : กรณีศึกษาชุมชนหลังตลาดแก้ววัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร "

2. ได้รับผลประโยชน์ทั้งเจ้าของที่ดินนำที่ดินไปพัฒนาตามศักยภาพของที่ดินที่ต้องการ และชาวบ้านที่อยู่เดิมได้อาศัยอยู่ในพื้นที่เดิมและมีที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น

3. เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยการมีส่วนร่วมของชาวบ้านอย่างเต็มที่ ชาวบ้านสามารถเป็นแกนกลางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ด้วยตนเอง

4. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากการเป็นผู้กำหนดรูปแบบและขั้นตอนการพัฒนาทั้งหมดเปลี่ยนแปลงบทบาทเป็นผู้สนับสนุน

5. ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างขึ้นใหม่อาจต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนด แต่เป็นขนาดที่เกิดจากความต้องการที่แท้จริงของชาวบ้านตามสภาพเศรษฐกิจ เป็นการกระตุ้นให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความสนใจกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยมากขึ้น

6. เป็นการแสดงให้เห็นว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมือง และการพัฒนาเมืองสามารถพัฒนาไปด้วยกันได้ ชุมชนผู้มีรายได้น้อยไม่ใช่อุปสรรคในการพัฒนาเมือง และการพัฒนาเมืองอาจไม่จำเป็นต้องไล่ที่ชุมชนเดิมออกไป

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่าขั้นตอนการดำเนินงานของการแบ่งปันที่ดิน สามารถสรุปออกเป็นขั้นตอนดังนี้¹⁷

1. สำรวจชุมชน จำนวนครัวเรือน และรายชื่อของผู้อยู่อาศัย
2. พิจารณาสีทธิของผู้ที่จะได้อยู่ในโครงการหลังการพัฒนาจากสภาพ และระยะเวลาในการอยู่อาศัยจริง ตลอดจนความจำเป็นของแต่ละครอบครัว
3. ตกลงขนาด ราคา และรายละเอียดการซื้อขายที่ดิน หรือการเช่าระยะยาว วางผังการใช้ที่ดินใหม่ พร้อมกำหนดราคาขายหรือเช่า
4. ชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งสหกรณ์เคหะสถาน เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจัดการในเรื่องต่างๆ ทางด้านนิติกรรม รวบรวมเงินจากสมาชิกทุกราย จ่ายให้เจ้าของที่ดินทุกเดือนจนครบกำหนดเวลารวมไปถึงการจัดหาแหล่งเงินกู้
5. กำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ พร้อมพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
6. ชาวชุมชนเข้าใช้พื้นที่ และเป็นผู้บำรุงรักษา สิ่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ในโครงการ

¹⁷ สำนักผังเมือง, "สารานุกรมเกี่ยวกับผังเมือง," http://cpd.bangkok.go.th/sara3_t.html.

2.1.4 แนวคิดการวางแผนอสังหาริมทรัพย์กับการพัฒนาเมือง

การวางแผนอสังหาริมทรัพย์กับการพัฒนาเมือง¹⁸ สามารถทำได้หลายวิธี เช่น การฟื้นฟูพื้นที่เมือง การย้ายหน่วยราชการทหาร การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการก่อสร้างถนน และการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ โดยการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่คล้ายกับการพัฒนาที่ดินตามปกติของผู้ประกอบการภาคเอกชน ที่ซื้อที่ดินจากชาวบ้านแล้วรวมเป็นแปลงเดียว สร้างสาธารณูปโภคแล้วจัดสรรใหม่ ต่างกันแต่ว่ากรณีนี้ชาวบ้านรวมตัวกันเอง หรืออาจมีผู้ช่วยสนับสนุนให้เกิดการรวมตัว เช่น ภาครัฐหรือภาคเอกชนก็ได้ การจัดรูปที่ดินนี้มีข้อดีคือเป็นการปลดข้อจำกัดที่ดินที่แต่เดิมเจ้าของที่ดินอาจไม่ยอมทำอะไร จึงกีดขวางการพัฒนา แต่การจัดรูปที่ดินในบริเวณใด ถ้าเจ้าของที่ดินส่วนน้อยไม่เห็นด้วย ก็ยังสามารถดำเนินการได้

หัวใจสำคัญแห่งความสำเร็จอยู่ที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ทุกฝ่ายได้รับความเป็นธรรม กล่าวคือ ต้องประเมินค่าที่ดินก่อนและหลังแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความเป็นจริงเป็นที่ยอมรับของคนส่วนใหญ่ให้ได้ ชาวบ้านเจ้าของที่ดินอาจไม่ชินกับประเมินแต่ยอมเข้าใจได้ว่าทำอย่างไรจึงจะเป็นธรรม อสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องผลประโยชน์ แต่หากให้เจ้าของที่ดินผู้มีส่วนได้เสียได้มาอภิปรายกันให้ชัดเจน ถึงการแบ่งผลประโยชน์ตามหลักวิชาประเมินแล้ว ความร่วมมือก็จะเกิดขึ้น ความสำเร็จที่ยั่งยืนก็จะตามมา

2.1.5 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย

ปัจจัยเศรษฐกิจการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย มีผู้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านเศรษฐกิจกับปัจจัยการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยมากมาย¹⁹

Park, Burgess และ Mckearie (1920) พบว่าระดับรายได้มีความสัมพันธ์กับการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้ต่ำมักจะเลือกที่อยู่แบบประหยัดใกล้ศูนย์กลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงมักจะเลือกที่อยู่ใกล้ชานเมืองที่มีขนาดใหญ่กว่า ที่ดินมากกว่า ค่อนข้างสอดคล้องกับ Willam Alonso (1960) ซึ่งมีความเห็นว่าราคาที่ดินมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้สูงมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยมากกว่า และมักจะอยู่ในเขตชานเมืองเพื่ออยู่บ้านที่ใหญ่กว่าที่ดินมากกว่า ถึงแม้ว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากกว่า ผู้มีรายได้ซึ่งมักหาที่อยู่อาศัยราคาถูกแอดแต่อยู่ใกล้แหล่งงานในศูนย์กลางเมืองเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง Jay Seigel (1970) ให้ความเห็นทำนองเดียวกันว่างบประมาณ

¹⁸ ดร.โสภณ พรโชคชัย, การบริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย(กรุงเทพมหานคร: ส. วีริชการพิมพ์ (1996), 2555).

¹⁹ หน่วยความร่วมมือเพื่อการพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, "รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการความเชื่อมโยงระหว่างวิถีดำเนินชีวิตกับที่อยู่อาศัยและการใช้ทรัพยากรของชุมชนเมือง : บทวิเคราะห์เพื่อการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนในกรุงเทพมหานคร" (2549).

สำหรับการเลือกที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยที่เข้าถึงได้สะดวกแค่นั้น (accessibility) หรือที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีมีบริการสมบูรณ์ และมีที่ตั้งและขนาดเพื่อสร้างบ้านตามต้องการอย่างไร Harold Cater (1972) กล่าวว่าปัจจัยสำคัญ 2 ประการที่มีผลต่อการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย คือระดับทางสังคมและเศรษฐกิจ ปัจจัยทางเศรษฐกิจคือความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย และสถานะทางสังคมคือสภาพวงจรชีวิตซึ่งได้แก่วัยหรือช่วงอายุของแต่ละบุคคล J.E. Kain (1967) ความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและรายได้ต่ำกว่า คือ ผู้มีรายได้สูงจะมีที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจจะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ ต้องการบ้านที่มีสิ่งแวดล้อมไม่แออัด ผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ในพื้นที่เศรษฐกิจเมืองเพื่อสะดวกในการเดินทางและเข้าถึงระบบบริการพื้นฐานมากกว่าคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย

ปัจจัยด้านกายภาพและสังคม มีผลต่อปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย มีผู้ศึกษาเอาไว้ดังนี้

K.J. Button (1972) กล่าวว่าคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี และความสัมพันธ์ที่ดีของเพื่อนบ้านในกลุ่มรายได้และรสนิยมใกล้เคียงกันเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย London Wingo Jr. (1961) ให้ความสำคัญเรื่องการเดินทางไปทำงานโดยให้ข้อสรุปผลการศึกษาว่า ที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานในเมืองราคาสูงแต่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางลดลง และพบว่ามีการย้ายที่ยังคงย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ จนพบทำเลที่ตั้งที่พอใจ ซึ่งเงินที่ประหยัดจากการเดินทางจะช่วยทดแทนให้ราคาที่ดินลดลงด้วย William H. Clair (1973) อธิบายแนวทางการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ควรตั้งอยู่ในพื้นที่ปลอดภัยจากภัยพิบัติภัยและภัยธรรมชาติ ควรตั้งใกล้แหล่งงานหรือบริการชุมชน ไม่มีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม มีสภาพแวดล้อมที่ดีไม่หนาแน่นแออัดและมีความเป็นส่วนตัว Barrie Needham (1977) อธิบายถึงเหตุผลที่ที่อยู่อาศัยมักจะตั้งรวมกันบริเวณใกล้เคียงกัน ได้แก่ ความสะดวกในการเข้าถึง เช่น ใกล้เส้นทางคมนาคม อยู่ใกล้ศูนย์การค้า ธุรกิจ แหล่งงาน สถานศึกษา บริการชุมชน และความพร้อมของสาธารณูปโภคของเมือง

2.1.6 แนวคิดเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างระดับการมีส่วนร่วมกับความสำเร็จของโครงการ

การมีส่วนร่วม²⁰ หมายถึง กระบวนการที่สมาชิกมีการกระทำออกมาในลักษณะของการทำงานร่วมกันในการที่จะแสดงให้เห็นถึงความต้องการร่วม ความสนใจร่วม และมีความต้องการที่จะบรรลุถึงเป้าหมายร่วมกันทางเศรษฐกิจ สังคม การเมือง หรือการดำเนินการร่วมกันในการเพิ่มอำนาจต่อรองทางการเมือง ทางเศรษฐกิจ ตลอดจนการปรับปรุงสภาพทางสังคมของกลุ่มในชุมชน การมีส่วนร่วมของประชาชน²¹ นับเป็นหัวใจสำคัญในการสร้างความเข้มแข็งของชุมชนและการพัฒนาประเทศ

²⁰ สากล จริยวิทยานนท์, การมีส่วนร่วม(2525).

²¹ สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, "รายงานฉบับสมบูรณ์สำรวจวิจัยและปฏิบัติการสังคมในชุมชนดินแดง," (2544).

เนื่องจากอาจมีโครงการพัฒนาต่างๆ ที่เกิดขึ้นโดยหน่วยงานภาครัฐ มีปัญหาความขัดแย้ง ที่เกิดขึ้น โดยหน่วยงานภาครัฐขาดการมีส่วนร่วมจากประชาชนที่มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง การสร้างการมีส่วนร่วมและเปิดให้ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในโครงการพัฒนาขอรัฐบาลจะช่วยลดและแก้ปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นจากความไม่รู้ไม่เข้าใจต่อกัน ดังนั้น ประชาชนจึงควรต้องเข้ามามีส่วนร่วม และรัฐจะต้องเห็นความสำคัญพร้อมทั้งเปิดโอกาสให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมในทุกกระบวนการของโครงการ ซึ่งการแสดงออกของความคิดเห็นจึงมี 2 แบบ คือ ความคิดเห็นในเชิงบวก (Positive Attitude) และความคิดเห็นในเชิงลบ (Negative Attitude) การแสดงความคิดเห็นของประชาชน โดยเฉพาะการแสดงความคิดเห็นต่อโครงการพัฒนาของรัฐแล้ว ยิ่งเป็นสิ่งสำคัญที่รัฐและประชาชนควรได้รับรู้ซึ่งกันและกัน อันจะนำไปสู่การสร้างความสำเร็จร่วมกันต่อไป

วิธีการแบ่งระดับขั้นการมีส่วนร่วมของประชาชนอาจแบ่งได้หลายวิธี²² ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์และความละเอียดของการแบ่งเป็นสำคัญ การแบ่งระดับขั้น การมีส่วนร่วมของประชาชนอาจแบ่งได้จากระดับต่ำสุดไปหาระดับสูงสุดออกเป็น 7 ระดับ และจำนวนประชาชนที่เข้ามามีส่วนร่วมในแต่ละระดับจะเป็นปฏิภาคกับระดับของการมีส่วนร่วม กล่าวคือ ถ้าระดับการมีส่วนร่วมต่ำ จำนวนประชาชนที่เข้ามามีส่วนร่วมจะมาก และยิ่งระดับการมีส่วนร่วมสูงขึ้นเพียงใด จำนวนประชาชนที่เข้ามามีส่วนร่วมก็จะลดลงตามลำดับ ระดับการมีส่วนร่วมของประชาชนเรียงตามลำดับจากต่ำสุดไปหาสูงสุด ได้แก่

1. ระดับการให้ข้อมูล เป็นระดับที่ต่ำสุด และเป็นวิธีการที่ง่ายที่สุดของการสื่อสารระหว่างผู้วางแผนโครงการกับประชาชน เพื่อให้ข้อมูลแก่ประชาชน แต่ไม่เปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็นหรือเข้ามาเกี่ยวข้องใดๆ วิธีการให้ข้อมูลอาจกระทำได้หลายวิธี ยกตัวอย่างเช่น การแจกใบปลิว การจัดนิทรรศการ หรือการเปิดแถลงข่าว

2. ระดับการเปิดรับความคิดเห็น กล่าวคือ ผู้วางแผนโครงการจะเปิดโอกาสให้ประชาชนได้แสดงความคิดเห็น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่มากขึ้น เพื่อที่จะทำให้มีประเด็นในการประเมินข้อดีข้อเสียที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น ยกตัวอย่างเช่น การให้ประชาชนแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการริเริ่มโครงการต่างๆ หรือการเปิดประชุมเกี่ยวกับโครงการนั้นๆ แล้วขอความร่วมมือประชาชนในการแสดงความคิดเห็น เป็นต้น

3. ระดับการปรึกษาหารือ คือระดับการมีส่วนร่วมเพื่อประเมินการดำเนินงาน หรือระบุประเด็นหรือข้อผิดพลาดต่างๆ เช่น การจัดสัมมนาเชิงปฏิบัติการ การจัดประชุมและการเปิดรับฟังความคิดเห็นในวงกว้าง เป็นต้น

²² ดร.ถวิลวดี บุรีกุล, การมีส่วนร่วม แนวคิด ทฤษฎีและกระบวนการ(กรุงเทพมหานคร: พาณิชยพรนคร, 2535).

4. ระดับการวางแผนร่วมกัน เป็นระดับที่ทำให้การมีส่วนร่วมที่มีขอบเขตกว้างมากขึ้น ทำให้ทุกฝ่ายต้องรับผิดชอบร่วมกันในการวางแผนเตรียมโครงการ และผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานโครงการเหมาะสมหรือไม่ ที่จะใช้สำหรับเป็นประเด็นในการพิจารณาที่มีความยุ่งยากซับซ้อนและมีข้อโต้แย้งมาก เช่น การใช้กลุ่มที่ปรึกษาซึ่งเป็นผู้ทรงวุฒิในสาขาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องการใช้อนุญาตตุลาการเพื่อแก้ปัญหาข้อขัดแย้ง และการเจรจาเพื่อหาทางประนีประนอมกัน เป็นต้น

5. ระดับการร่วมปฏิบัติ เป็นระดับที่ผู้รับผิดชอบโครงการและประชาชนดำเนินงานโครงการร่วมกัน เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ

6. ร่วมติดตามตรวจสอบ ประเมินผล เป็นระดับการมีส่วนร่วมที่มีผู้เข้าร่วมน้อย แต่มีประโยชน์ที่ผู้ที่เกี่ยวข้องหรือได้รับผลกระทบสามารถคอยติดตามการดำเนินกิจกรรมนั้นๆ ได้ รูปแบบของการติดตามตรวจสอบหรือประเมินผลอาจอยู่ในรูปแบบของการจัดตั้งคณะกรรมการที่มาจากหลายฝ่าย การสอบถามประชาชน โดยการทำการสำรวจเพื่อให้ประชาชนประเมิน เป็นต้น

7. ระดับการควบคุมโดยประชาชน เป็นระดับสูงสุดของการมีส่วนร่วมโดยประชาชน เพื่อแก้ปัญหาข้อขัดแย้งที่มีอยู่ทั้งหมด เช่น การลงประชามติ เป็นต้น ข้อสังเกตเกี่ยวกับการลงประชามติมี 2 ประการ คือ ประการแรกการลงประชามติจะสะท้อนถึงความต้องการของประชาชนได้ดีเพียงใดอย่างน้อยขึ้นอยู่กับความชัดเจนของประเด็นที่จะลงประชามติและการกระจายข่าวสารเกี่ยวกับข้อดีข้อเสียของประเด็นดังกล่าวให้ประชาชนเข้าใจอย่างสมบูรณ์และทั่วถึงเพียงใดและประการที่สองในประเทศที่มีการพัฒนาทางการเมืองแล้ว ผลของการลงประชามติจะมีผลบังคับให้รัฐบาลต้องปฏิบัติตาม

การมีส่วนร่วมของประชาชนมีเงื่อนไขอย่างน้อย 3 ประการ คือ²³

1. ประชาชนต้องมีอิสรภาพที่จะมีส่วนร่วม
2. ประชาชนต้องสามารถที่จะมีส่วนร่วม
3. ประชาชนต้องเต็มใจที่จะมีส่วนร่วม

การให้ชาวบ้านกลุ่มคนที่อยู่ในชุมชนได้แสดงทัศนะ และความเห็นของตนเองกับทุกคนที่อยู่ร่วมชุมชนเดียวกันได้รับรู้ถึงปัญหา อุปสรรค และการแก้ไขต่างๆที่เกิดขึ้น ทั้งนี้เพราะผู้ที่รู้เรื่องราวต่างๆ ความต้องการ และเงื่อนไขต่างๆในชุมชนที่ดีที่สุด คือผู้ที่อยู่ในชุมชนตรงนั่นเอง มิใช่จากคนภายนอกที่จะมากำหนดความเป็นอยู่ของคนตรงนั้นได้ ดังนั้นการทำงานใดๆในชุมชนที่อาศัยการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนจึงเป็นการรวมพลัง เป็นการสร้างปฏิสัมพันธ์ให้เกิดขึ้นกับคนในชุมชนนั้นๆ

²³ นิรันดร์ จงวุฒิเวศน์, "กลวิธีแนวทางการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในงานพัฒนาชุมชน" (ศูนย์นโยบายสาธารณสุข มหาวิทยาลัยมหิดล, 2524).

กิจกรรมในลักษณะนี้ ได้แก่ กำหนดให้มีวันกวาดถนน หรือรณรงค์ให้เกิดกิจกรรม เช่น การเก็บขยะกันเถาะ มาทำทางเดินเท้ากันเถาะ หรือมาทำความสะอาดคลองกันเถาะ เป็นต้น การเริ่มต้นที่กิจกรรมเล็กๆ ให้เกิดมีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันทำงานเล็กจนสำเร็จได้ ก็จะสามารถหาหนทางที่จะขยายไปสู่กิจกรรมงานที่ใหญ่ขึ้นได้ เช่น การสร้างบ้าน สร้างที่อยู่อาศัย หรือการสร้างศูนย์รวมของชุมชน เช่นนี้แล้ว จึงจะเห็นได้ว่า กระบวนการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก กระบวนการมักจะเริ่มต้นที่การศึกษาหาข้อมูล เรียนรู้การจัดการในชุมชน ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมทั้งการพิจารณาโอกาสที่จะหาแนวทางการแก้ไขปัญหา ซึ่งทั้งหมดนี้จะนำไปสู่การออกแบบที่อยู่อาศัยให้เพียงพอ และตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัยได้”²⁴

จากความหลากหลายของการมีส่วนร่วม ดังนั้นเทคนิคที่จะใช้เพื่อให้เกิดการมีส่วนร่วมจึงมีหลากหลายวิธี ดังจะยกตัวอย่างเทคนิคที่สามารถนำไปปรับใช้ในการพัฒนาชุมชน ดังนี้²⁵

1. เทคนิคการจัดทำแผนที่ความคิด และสร้างอนาคตร่วมกัน (Mind Map and Future Search Conference) เป็นวิธีการช่วยบันทึกความคิดไว้เพื่อให้ได้เห็นความต่อเนื่องที่เป็นระบบหลากหลาย ทำให้เห็นภาพได้ชัดเจน อย่างเป็นระบบ มีความต่อเนื่อง อีกทั้งเพิ่มความหลากหลายเข้าไปได้ และการสร้างอนาคตร่วมกัน เป็นเทคนิคที่ใช้เพื่อให้คนในองค์กรหรือชุมชนมีส่วนร่วมคิดถึงอดีต วิเคราะห์สภาพปัจจุบัน และร่วมวางแผนงานสำหรับอนาคตขององค์กร/ชุมชนนั้นๆ ให้เป็นไปตามที่คนส่วนใหญ่ต้องการ โดยวิธีการ และข้อควรคำนึงถึงสำหรับเทคนิคการสร้างอนาคตร่วมกัน คือ กระบวนการควรต้องประกอบด้วย การวิเคราะห์เหตุการณ์ในอดีต เพื่อเชื่อมโยงกับสถานการณ์ปัญหา และแนวโน้มในปัจจุบัน วิเคราะห์และสังเคราะห์ สภาพการณ์ในปัจจุบัน เพื่อทราบถึงสภาพปัญหา หรือความพอใจหรือไม่พอใจต่อสิ่งที่เป็นอยู่ สร้างจินตนาการ ถึงอนาคตที่ต้องการ และนำประเด็นที่ได้รับมาคิดวางแผนดำเนินงานต่อไป

2. เทคนิค AIC (เอ.ไอ.ซี.) เทคนิคนี้คือ Appreciation Influence Control และควรนำเทคนิคการทำแผนที่ความคิดและการสร้างอนาคตร่วมกัน มาใช้ร่วมด้วย โดยหลักการ คือ กระตุ้นให้ประชาชนตื่นตัวมีส่วนร่วมในการพัฒนาหมู่บ้านของตน โดยชี้ปัญหา จัดลำดับความสำคัญ และกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาย่างเป็นระบบ โดยกระทำจากตัวแทนชาวบ้านกลุ่มต่างๆ มาร่วมกันวางแผนอย่างจริงจังจึงทำให้มีประสบการณ์ในการค้นหาปัญหาของชุมชนและวางแผนแก้ไขต่อไป เน้นการวางแผนเป้าหมายการพัฒนาแล้ว รวมพลังการพัฒนาในเชิงสร้างสรรค์ และตัวชาวบ้านเองจะมีความรู้สึกเป็นเจ้าของโครงการ และมีพลังในการรวมกลุ่มเพื่อพัฒนา ช่วยทำให้นักพัฒนา หรือวิทยากรจากภาครัฐที่เข้ามาร่วมงาน ได้มีโอกาสใกล้ชิดประชาชนมากขึ้น

²⁴ ปฐมา หุ่นรักวิทย์, "การมีส่วนร่วมของคนในชุมชน" (มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2544).

²⁵ รศ.ดร.นรินทร์ชัย พัฒนพงศา, การมีส่วนร่วม หลักการพื้นฐาน เทคนิค และกรณีตัวอย่าง (กรุงเทพมหานคร2547).

3. เทคนิคการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน โดยหลักการ คือชุมชนต้องมีความผูกพันกัน มีปฏิสัมพันธ์กัน เข้ามามีส่วนร่วมกัน ซึ่งเป็นความจำเป็นที่นักพัฒนาต้องปลูกการมีส่วนร่วมนี้ให้ได้ จากนั้นจึงเกิดความริเริ่มพึ่งตนเอง โดยอาศัยความร่วมมือร่วมใจ และมีความรู้สึกรับผิดชอบที่จะเป็นเจ้าของชุมชน โดยดำเนินการไปตามลำดับ คือ 1). ร่วมกันศึกษาวิเคราะห์ชุมชน 2). ร่วมวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาที่เกิดในชุมชน พร้อมแนวทางแก้ไข 3). ร่วมเลือกวิธีที่เหมาะสมจากแนวทางเลือกต่างๆ แล้ววางแผนแก้ไขปัญหา 4). แบ่งความรับผิดชอบดำเนินการตามแผนที่วางไว้ เพื่อแก้ปัญหาของชุมชน 5). ร่วมติดตามและประเมินผลโครงการที่ดำเนินการ

2.1.7 แนวคิดเกี่ยวกับความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

ความมั่นคงในที่อยู่อาศัยนั้น²⁶ หากวิเคราะห์ในทางกฎหมายแล้ว อาจจำแนกออกเป็น 2 ลักษณะ คือ ความมั่นคงในลักษณะชั่วคราว และความมั่นคงในลักษณะถาวร ซึ่งสามารถจำแนกการอธิบายได้ดังนี้

1. ความมั่นคงในลักษณะชั่วคราว หมายถึง ผู้อยู่อาศัยยังมิได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง แต่พอจะมีหลักประกันที่ตนสามารถจะอยู่อาศัยได้เป็นระยะเวลาอันพอสมควร เช่น ในรูปของสัญญาเช่าระยะยาว เป็นต้น

2. ความมั่นคงในลักษณะถาวร หมายถึง การที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นของตนเอง อันถือเป็นความมั่นคงในที่อยู่อาศัยขั้นสูงสุด

การแก้ไขปัญหาและการฟื้นฟูชุมชนแออัด โดยไม่ให้หลักประกันความมั่นคงในที่อยู่อาศัยนั้น จะไม่อาจก่อผลให้ชาวชุมชนเกิดกำลังใจหรือความกระตือรือร้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม รวมทั้งอาชีพและการรวมกลุ่มอย่างมีประสิทธิภาพต่อไปได้ ดังนั้น การให้ความมั่นคงในที่อยู่อาศัยแก่ชุมชนแออัด ย่อมจะส่งผลให้เกิดการพัฒนาตนเอง ชุมชนและสิ่งแวดล้อม อันถือเป้าหมายสูงสุดของการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด คือ

1. ด้านกายภาพ เมื่อชาวชุมชนมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยแล้ว จะเกิดพลังหรือกำลังใจที่จะดูแลรักษาและปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนให้ดียิ่งขึ้น ทั้งในด้านความสะอาด ความเป็นระเบียบ ความคงทนถาวร เป็นต้น เนื่องจากชาวชุมชนจะรู้สึกว่าเป็นเจ้าของ เพราะเกิดความรู้สึกว่าเมื่อทำให้ดีแล้ว ผลก็จะตกมาสู่ตนเองและลูกหลานต่อไป

²⁶ พิชิตศักดิ์ มีมาก, "กระบวนการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนที่ถูกเพลิงไหม้ : กรณีศึกษาชุมชนหลังตลาดเก่าวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร".

2. ด้านเศรษฐกิจ เมื่อที่อยู่อาศัยมีความมั่นคงโดยไม่ต้องโยกย้าย ระยะเวลาเห็นหรือหวาดหวั่นในการอยู่อาศัยแล้ว ชาวชุมชนจะสามารถแสวงหาอาชีพที่มั่นคงต่อไปได้ การลงทุนค้าขายเล็กๆน้อยๆ อันเป็นอาชีพที่แพร่หลายของชาวชุมชนแออัดก็มีโอกาสที่จะกระทำได้มากขึ้น เป็นต้น

3. ด้านสังคม ก่อให้เกิดการรวมกลุ่มที่เป็นปึกแผ่นในอันที่จะปกครองดูแลช่วยเหลือกันเองของคนในสังคมได้ดียิ่งขึ้น เมื่อขีดความสามารถหรือศักยภาพของชาวชุมชนที่จะช่วยเหลือตัวเองมีสูงขึ้น ก็เท่ากับเป็นการแบ่งเบาภาระของรัฐบาลได้ในอีกส่วนหนึ่งด้วย

2.1.8 ทฤษฎีเกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

ธงชัย สวัสดิสาร²⁷ ได้ศึกษาถึงปัจจัยที่ก่อให้เกิดความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง พบว่าสำหรับประเทศไทยแล้ว โดยทั่วไปปัจจัยที่สำคัญที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยต่อสภาพความเป็นอยู่โดยทั่วไป คือ ความพอใจต่อสภาพแวดล้อมชุมชน ความพอใจต่อสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ความพอใจต่อที่ตั้ง ความสะดวกในการติดต่อชุมชน ความพอใจต่อสภาพแวดล้อม ในหน่วยที่พักอาศัยและความพอใจต่อเพื่อนบ้าน โดยพบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญที่สุด คือ ความพอใจต่อสภาพแวดล้อมชุมชน รองลงมาได้แก่ ความพอใจต่อสภาพแวดล้อมในหน่วยที่พักอาศัย ที่ตั้ง และความสะดวกในการติดต่อชุมชน บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และความพอใจต่อเพื่อนบ้าน ตามลำดับ

มีผู้ที่ศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติต่อสภาพแวดล้อมในชุมชน สรุปได้ว่า²⁸ ลักษณะทางกายภาพเป็นปัจจัยที่เอื้ออำนวยให้เกิดปฏิสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชนที่ชัดเจนการที่ชุมชนมีพื้นที่ทางสังคมมากน้อย และพื้นที่เหล่านี้สามารถรองรับกิจกรรมได้อย่างเหมาะสมเพียงใดย่อมส่งผลถึงปฏิสัมพันธ์ของคนในชุมชนนั้นๆ

การวิจัยของโอนิโบคุน²⁹ ปัจจัยเรื่องสภาพแวดล้อมภายในชุมชน และการวางผังชุมชนมีการวิจัยจำนวนมากที่เห็นความสำคัญของปัจจัยนี้ ซึ่งแบ่งระบบเคหการเป็น 3 ระบบ คือ ระบบหน่วยที่อยู่อาศัย ระบบสภาพแวดล้อมชุมชน และระบบการบริหารชุมชน ความไม่พอใจของผู้อยู่อาศัยมีสาเหตุมาจากระบบสภาพแวดล้อมชุมชนมากที่สุด

²⁷ ธงชัย สวัสดิสาร, "การศึกษาความพอใจกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนเมือง : การเปรียบเทียบระหว่างกรณีประเทศไทย และประเทศญี่ปุ่น" (วารสารประชากรศาสตร์ 2, 2530).

²⁸ หน่วยความร่วมมือเพื่อการพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, "รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการความเชื่อมโยงระหว่างวิถีดำเนินชีวิตกับที่อยู่อาศัยและการใช้ทรัพยากรของชุมชนเมือง : บทวิเคราะห์เพื่อการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนในกรุงเทพมหานคร."

²⁹ Onibokun, Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing: An Application of System Approach.

2.2 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ. การปรับปรุงชุมชนวัดลาดบัวขาว โดยการประสานประโยชน์ทางด้านที่ดิน³⁰

ชุมชนวัดลาดบัวขาวมีขนาดที่ดินประมาณ 10 ไร่ 6 ตารางวา ตั้งอยู่ในซอยวัดลาดบัวขาว เขตบางคอแหลม ชาวบ้านไม่ทราบแน่ชัดว่าที่ดินแปลงนี้เป็นของใคร และมีชาวบ้านอพยพเข้ามาเรื่อยๆ จนเกิดเป็นชุมชนแออัด ต่อมาเมื่อเกิดเหตุการณ์ไฟไหม้ใหญ่ ทำให้เกิดการกระจายของชาวบ้านออกจากที่ดินแปลงนั้น แต่เนื่องจากชาวบ้านส่วนใหญ่ไม่สามารถหาแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ได้ จึงมีการรวมกลุ่มกันร้องเรียนต่อเขตยานนาวา ขอกลับเข้าไปตั้งบ้านเรือนอยู่ชั่วคราว ต่อมาได้มีการขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้ หจก.มหาสิน หจก.มหาสินจึงได้มีการฟ้องร้องและขับไล่ผู้อยู่อาศัยเดิม และมีส่วนน้อยเท่านั้นที่หาอยู่ใหม่ที่มั่นคงได้ และยังมีชาวบ้านบางส่วนไม่ยอมย้ายออกไป จึงได้มีการรวมตัวของชาวบ้าน เพื่อหาแนวทางที่จะอาศัยในที่ดินดังกล่าวอย่างถาวร ในที่สุดจึงได้ขอให้การเคหะแห่งชาติเจรจากับ หจก.มหาสิน และช่วยแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยให้ การเคหะแห่งชาติจึงได้เสนอขอแบ่งซื้อที่ดินส่วนในสุดกับวัดลาดบัวขาว จำนวน 2 ไร่ เพื่อจัดสรรให้กับผู้อยู่อาศัยที่มีปัญหาไร้ที่อยู่จากที่ดินแปลงเดิม วิธีนี้จะสามารถยุติปัญหาการแย่งและไล่รื้อที่ดินซึ่งยึดเยื้อมานาน โดยชาวบ้านและเจ้าของที่ดินสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินร่วมกันตามสมควรแก่ประโยชน์ใช้สอย

เมื่อการเจรจาซื้อขายที่ดินตกลงกันได้เรียบร้อยแล้ว ได้มีการแบ่งหน้าที่รับผิดชอบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ การเคหะฯ เขตยานนาวา และกองทัพภาคที่ 1 โดยมีขั้นตอนต่างๆดังนี้ 1. การแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงใหญ่ 2. การพิจารณารายชื่อผู้มีสิทธิซื้อที่ดิน 3. การถมดินและปรับระดับพื้นที่ 4. การจัดผังแบ่งแปลงและระบบสาธารณูปโภค 5. การทำสัญญาซื้อขายที่ดิน และติดต่อขอกู้เงินจากธอส. 6. การจัดทำทะเบียนบ้านใหม่ 7. การย้ายเข้าไปอยู่ในที่ดิน โดยขั้นตอนต่างๆของการดำเนินโครงการนับว่าสั้นและรวดเร็วมาก เพราะได้ลดขั้นตอน ที่ยึดเยื้อลงทั้งหมด ตั้งแต่การพิจารณาชาวบ้านอย่างกว้างๆ การวางหลักเกณฑ์การพิจารณาสิทธิ การวางผังโครงการ การวางแผนการเงินโครงการขั้นต้น การพิจารณาสิทธิ เป็นต้น โดยใช้เวลาเพียง 7 เดือน เนื่องจากโครงการชุมชนวัดลาดบัวขาว ได้เป็นโครงการที่ดำเนินการแทนโครงการชุมชนซอยเบญจมิตร ซึ่งได้ผ่านตามขั้นตอนการอนุมัติโครงการไปแล้ว (แต่ปัจจุบันปรากฏว่าลักษณะการทำโครงการนี้ต้องมีการพิจารณาเป็นพิเศษอีกครั้งหนึ่ง และยังไม่ผ่านการพิจารณา)

ผลที่เกิดขึ้นจากการทำโครงการชุมชนวัดลาดบัวขาว มีดังนี้ 1. แนวทางการแก้ปัญหาโครงการนี้ถือเป็นจุดเริ่มต้นของการแก้ปัญหาที่สาวถึงเหตุและปรับกระบวนการแก้ปัญหาชุมชนแออัด 2. เห็น

³⁰ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, "การปรับปรุงชุมชนวัดลาดบัวขาว โดยการประสานประโยชน์ทางด้านที่ดินชุมชนวัดลาดบัวขาว โดยการประสานประโยชน์ทางด้านที่ดิน".

ว่าการแก้ปัญหาเป็นสิ่งสำคัญอันควรได้พัฒนาขึ้นเป็นกระบวนการแก้ปัญหาอย่างต่อเนื่องต่อไป 3. เป็นการแก้ไขปัญหาโดยสร้างกระบวนการกลุ่มคนที่อยู่อาศัย สังคม สิ่งแวดล้อม แหล่งงาน สิทธิ ความมั่นคง ปัญหาการเมือง 4. เป็นการประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาร่วมกันทำ ร่วมกันคิด วางแผน โดยมีชาวบ้านมีส่วนร่วม 5. เป็นโครงการที่แสดงว่าเกิดขึ้นได้ เนื่องจากความกล้าในการตัดสินใจที่จะแก้ปัญหาของผู้บริหาร 6. แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการอยู่ร่วมกันในสังคม ในที่นี้หมายถึง ชาวบ้านและเจ้าของที่ดิน ความขัดแย้งหมดไปจากวิธีการประสานประโยชน์ที่ดิน 7. เป็นการแก้ไขปัญหามุขมนตรีให้ชาวบ้านที่มีความเดือดร้อนได้อย่างแท้จริง เนื่องจากเกิดความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน 8. เป็นการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในที่ดิน การแก้ไขปัญหานี้สามารถคงความเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในท้องถิ่นที่มีความต้องการแรงงานและบริการจากกลุ่มบุคคลเหล่านี้ได้ 9. เป็นโครงการที่กระบวนการที่อยู่อาศัยสามารถประสานกับวิวัฒนาการของกระบวนการกลุ่ม และกระบวนการทางสังคมของท้องถิ่นได้เป็นอย่างดีพอสมควร 10. การก่อสร้างบ้านและชุมชนของชาวบ้านนั้น เป็นลักษณะการก่อสร้างเองโดยชาวบ้านและกลุ่มชาวบ้านอย่างแท้จริง 11. เป็นโครงการที่เป็นลักษณะการสร้างที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานตามกฎหมายต่างๆ ทำให้ชาวบ้านจ่ายเงินได้ถูกลง และทำให้ไม่เป็นที่น่าสนใจของคนชั้นกลางหรือคนที่มีฐานะดีกว่า ทำให้ไม่เกิดการเก็งกำไร และการเปลี่ยนสิทธิ 12. เนื่องจากการจัดทำโครงการนี้เป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้ชาวบ้านมีภาระค่าใช้จ่ายเพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยนี้สูง โดยเฉพาะระยะแรกๆ 13. โครงการนี้นับเป็นโครงการที่เกิดขึ้นได้โดยมีส่วนสำคัญส่วนใหญ่ อันเป็นผลมาจากการรวมตัวกันของชาวบ้าน ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการแก้ปัญหา 14. การจัดคนเข้าอยู่ ได้มีการแบ่งกลุ่มชาวบ้านตามผู้นำ และตามลักษณะของกลุ่มชุมชนเดิม เป็นการถ่ายทอดลักษณะกลุ่มทางสังคมสู่ผังทางกายภาพ 15. การดูแลเคหะชุมชน ส่วนใหญ่กระทำโดยชาวบ้าน โดยผู้อยู่อาศัยเห็นพ้องกันว่า การแก้ไขปัญหาดังนี้ เป็นวิธีการที่เหมาะสม เป็นการประสานประโยชน์ที่ดินระหว่างชาวบ้านกับเจ้าของที่ดินในการแบ่งปันที่ดิน ชาวบ้านได้เป็นเจ้าของที่มั่นคง มีโอกาสได้อยู่กับคนที่คุ้นเคยกันมาก่อน ไม่มีปัญหาเรื่องแหล่งงานและการเดินทาง แปลงที่ดินอยู่กันอย่างมีระเบียบ ไม่แออัด แต่ปัญหาที่สำคัญสำหรับชาวบ้าน คือเรื่องการเงิน เพราะการให้ชาวบ้านกู้เงินมาสร้างกันเองกลายเป็นภาระทำให้ต้องเป็นหนี้สินต่อไป นอกจากนี้การที่ชาวบ้านได้เข้ามีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และแก้ไขปัญหาดังแต่แรกจึงมีความรู้สึกเป็นเจ้าของ เป็นพวกเดียวกัน มีความเป็นชุมชนในการทำกิจกรรมร่วมกัน ซึ่งนับว่าเป็นส่วนสำคัญเบื้องต้นในการดูแลตนเองและพัฒนาชุมชนในอนาคต

2.2.2 สหกรณ์ที่อยู่อาศัยชุมชนชอยเซ่งกี และการเคหะแห่งชาติ. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ตัวอย่างโดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดิน ชุมชนชอยเซ่งกี³¹

ชุมชนชอยเซ่งกีเป็นชุมชนเก่าแก่ เป็นแบบฉบับของการตั้งถิ่นฐานผู้มีรายได้น้อยกลางเมือง เริ่มด้วยการเป็นชุมชนที่เช่าซึ่งค่อยๆแออัดขึ้นตามการพัฒนาเมือง ต่อมาได้เกิดไฟไหม้ครั้งใหญ่ทำให้ชาวบ้านเสียสิทธิการเป็นผู้เช่าและการอยู่อาศัย มีผลให้ชุมชนเสื่อมโทรมลง ประกอบกับความต้องการใช้ที่ดินสูงขึ้นมาก เป็นแรงผลักดันให้เกิดการปรับปรุงการใช้ที่ดินบริเวณนี้เสียใหม่ แต่แทนที่ชาวบ้านจะต้องรื้อย้ายออกไปหาที่อยู่ใหม่เช่นเดียวกับสลัมอื่นๆ ได้มีการตกลงที่จะแบ่งที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดินและชาวบ้าน โดยเจ้าของที่ดินจะขายที่ดินบางส่วนให้ผู้อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจะได้ที่ดินส่วนที่มีค่าทางเศรษฐกิจไปพัฒนาตามความต้องการ ขณะที่ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่อาศัยต่อไปได้ในที่เดิมอย่างมั่นคง โดยการรวมตัวกันจัดตั้งเป็นสหกรณ์ เพื่อจัดระเบียบที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคใหม่ให้ดีขึ้น ทำให้ชาวบ้านสามารถทำมาหากินในบริเวณเดิม และพัฒนาชุมชนของตนต่อไปได้โดยไม่หยุดชะงัก วิธีดังกล่าวนี้เรียกว่า การแบ่งปันที่ดิน โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ได้ขอความร่วมมือจากการเคหะแห่งชาติ ช่วยหาแนวทางให้ การเคหะแห่งชาติได้ทำวิจัยเชิงปฏิบัติการเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการแก้ไขปัญหาและเป็นตัวกลางในการเจรจาระหว่างผู้อยู่อาศัยกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์เพื่อหาข้อตกลงในการแบ่งที่ดิน การเคหะฯได้เสนอโครงการนี้ต่อ UNCHS เป็นโครงการตัวอย่างของปีสากล เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย โดยได้รับความช่วยเหลือทางวิชาการร่วมจาก UNDP (United Nation Development Projects) ซึ่งเป็นโอกาสให้สามารถพัฒนาโครงการชอยเซ่งกี โดยมีความยืดหยุ่นกว่าโครงการปกติทั่วไป

การเคหะแห่งชาติได้ร่วมทำงานกับชาวบ้านโดยมีแนวทางให้ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมในการดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆอย่างเต็มที่ ดังนี้ 1. การสำรวจชุมชน 2. การพิจารณาสิทธิ 3. ขนาดและจำนวนสิทธิของผู้อยู่อาศัยกำหนดขนาดแปลงที่ดิน 4. ตกลงขนาดราคาและรายละเอียดการซื้อขายที่ดิน 5. การวางผังแบ่งแปลงกำหนดราคาต่อแปลงและการเลือกแปลงที่ดิน 6. การจัดตั้งสหกรณ์ 7. การซื้อขายที่ดิน 8. ขอกู้เงินจากกองทุนค้ำประกันมาจ่ายค่าที่ดิน 9. การเก็บเงินผ่อนส่งและการจัดการอื่นๆ 10. ตกลงรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ 11. ก่อสร้างที่อยู่อาศัย 12. ก่อสร้างศูนย์ชุมชน 13. ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค โดยใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานทั้งสิ้น 7 ปี 1 เดือน ตั้งเดือนธันวาคม 2528-ธันวาคม 2535

ผลที่ได้รับจากโครงการชอยเซ่งกีมีดังนี้ 1. ชาวบ้านสามารถอยู่อาศัยต่อไปในที่เดิม โดยมีความมั่นคง และคุณภาพชีวิตดีขึ้น 2. เกิดการแบ่งที่ดินได้รับประโยชน์ทั้งชาวบ้านและเจ้าของที่ดิน 3. เกิดการจัดระเบียบและปรับสถานะทางกฎหมายของชุมชนใหม่ 4. เกิดรูปแบบใหม่ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดย

³¹ สหกรณ์ที่อยู่อาศัยชุมชนชอยเซ่งกี และการเคหะแห่งชาติ, "โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างโดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดิน ชุมชนชอยเซ่งกี".

การมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่ โดยการจัดตั้งสหกรณ์เคหะสถานแห่งแรก 5. เกิดกระบวนการพัฒนา ศักยภาพของชาวบ้าน โดยหน่วยงานภายนอกไม่ต้องให้ความช่วยเหลืออีก 6. เป็นรูปธรรมที่แสดงให้เห็น ชุมชนอื่นๆและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเห็นว่าการแบ่งปันที่ดินเป็นไปได้ 7. เป็นบทพิสูจน์ว่าชาวบ้าน สามารถเป็นแกนกลางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ด้วยตนเองได้ 8. เป็นตัวอย่างแสดงว่าเมือง และการ พัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ในเมือง สามารถพัฒนาไปด้วยกันได้ 9. เกิดการเปลี่ยนแปลงใหม่ ของ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มาเป็นผู้สนับสนุน 10. ที่อยู่อาศัยขนาดต่ำกว่ามาตรฐาน แต่เป็นขนาดที่อยู่ อาศัยที่ตั้งอยู่บนข้อเท็จจริงของสภาพเศรษฐกิจ

ปัญหาที่พบในการดำเนินการ คือ 1. ปัญหาการเพิ่มภาระในการจ่ายของชาวบ้าน การเปลี่ยน ระบบที่อยู่อาศัยแบบไม่เป็นทางการ มาเป็นแบบทางการ ทำให้การจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของชาวบ้านต้อง เปลี่ยนเป็นระบบที่เป็นทางการด้วย ขณะที่ระบบเศรษฐกิจของชาวบ้านยังเป็นแบบไม่เป็นทางการ และชาวบ้านก็ไม่มีรายได้เพิ่มขึ้น 2. ปัญหาการขาดแหล่งเงินกู้ เพื่อลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย แม้ ชาวบ้านจะซื้อที่ดินได้ในราคาต่ำกว่าราคาตลาดแต่ชาวบ้านก็ต้องจ่าย ขณะเดียวกันก็ต้องก่อสร้างที่ อยู่อาศัยใหม่ด้วย การก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จำเป็นต้องมีเงินทุนดอกเบี้ยต่ำให้ชาวบ้านกู้ยืมและผ่อน ชำระระยะยาว เพราะชาวบ้านไม่มีเงินออม และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยต้องการเงินลงทุนสูงการขาด เงินลงทุน ดอกเบี้ยต่ำได้สร้างปัญหาให้ชาวบ้านในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ 3. ปัญหามาตรฐานที่อยู่ อาศัยและการแบ่งแปลงที่ดินขนาดที่ดินและที่อยู่อาศัยโครงการนี้ต่ำกว่ามาตรฐานทำให้การขอ อนุญาตก่อสร้างและการแบ่งแปลงที่ดินล่าช้า ทั้งๆที่เกิดจากตามข้อเท็จจริงทางเศรษฐกิจของผู้อยู่ อาศัยในชุมชน 4. ปัญหาด้านภาษี สหกรณ์เคหะสถานจะต้องเสียภาษีตามกฎหมายโดยไม่มีข้อยกเว้น สหกรณ์ฯของชาวบ้านซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อองค์กรหลักในการแก้ไขปัญหาและการพัฒนาจึงต้องเสียภาษี ด้วย ทั้งๆที่เป็นองค์กรที่ไม่มีผลกำไร สหกรณ์ต้องใช้วิธีบวกค่าภาษีลงในค่าที่ดินเป็นการเพิ่มภาระ ให้แก่ชาวบ้านโดยไม่จำเป็น 5. ปัญหาการสร้างกระบวนการกลุ่มของชาวบ้านผ่านขั้นตอน ผลประโยชน์ต่างๆ เช่นการพิจารณาสิทธิ การแบ่งแปลงที่ดิน การกำหนดราคาที่ดิน การเลือกแปลง ฯลฯ 6. ปัญหาการขาดความรู้ความเข้าใจ และการสนับสนุนที่เพียงพอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทำให้ ต้องเสียเวลาทำความเข้าใจและเจรจากับหน่วยงานเหล่านั้น เพื่อให้โครงการดำเนินไปได้

2.2.3 อรทัย อัจฉา. 2531. ชุมชนแข่งกี : วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง
เอกสารทางวิชาการหมายเลข 117 สถาบันวิจัยประชากรและสังคม
มหาวิทยาลัยมหิดล³²

เป็นงานวิจัยที่ศึกษา เรียนรู้และทำความเข้าใจในวิถีการดำรงชีวิตที่เป็นอยู่ของชาวชุมชนแข่งกี เพื่อศึกษาถึงกระบวนการในการสร้างการมีส่วนร่วมและในการทำงานร่วมกัน ระหว่างชุมชนแข่งกีกับ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ เพื่อศึกษาถึงองค์ประกอบและ ปัจจัยที่สำคัญในการจัดตั้งองค์กรเพื่อการพึ่งพาตนเองของชุมชน รวมไปถึงการศึกษาถึงเงื่อนไข ปัญหาและอุปสรรคต่างๆ (ทั้งจากภายในชุมชนและจากภายนอกชุมชน) ที่เกิดขึ้นท่ามกลางความ พยายามที่จะฝ่าคลื่นวัฒนธรรมแบบเมือง และระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมในการจัดตั้งองค์กรเพื่อ การพึ่งพาตนเองของชุมชน เพื่อศึกษาและตรวจสอบผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากกระบวนการ มาตรการ และหรือวิธีการในการพัฒนาชุมชนที่มีต่อวิถีชีวิตแบบเดิมของชาวชุมชน เพื่อสร้างและ ส่งเสริมความรู้ความเข้าใจใหม่ๆ เกี่ยวกับคนยากจนหรือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเมือง เพื่อเสนอแนะ ข้อเสนอจากผลการศึกษาวินิจฉัยให้แก่หน่วยงานและองค์กรต่างๆ ทั้งของรัฐและเอกชนที่ทำงานเกี่ยวข้อง กับการแก้ไขปัญหาให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเมือง โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลใช้วิธีการเชิงคุณภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งวิธีการสังเกตการณ์แบบมีส่วนร่วม (participant observation) และการบันทึก ประจำวัน (diary or memo) จากการศึกษาพบว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเมืองหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ ชาวชุมชนแข่งกี มีศักยภาพและความสามารถในการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมของตนเองให้ดีขึ้นถ้า มี “โอกาส” ต่างๆเปิดให้แก่พวกเขา ซึ่งก็หมายถึงว่าพวกเขามีได้จมปรักอยู่ในวัฒนธรรมแห่งความ ยากจนดังการวิเคราะห์ของนักวิชาการบางท่าน

การศึกษาวินิจฉัยในครั้งนี้อยู่บนแนวคิดที่ว่า ชุมชนมีศักยภาพและขีดความสามารถที่จะแก้ไข ปัญหาพื้นฐานของชุมชนร่วมกัน โดยชาวชุมชนแข่งกีจะต้องมีการรวมตัวกันเป็นองค์กรที่ถูกต้องตาม กฎหมายและทำงานร่วมกับสถาบันสนับสนุนหลัก ซึ่งในที่นี้คือศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่น ฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ รวมทั้งมีการใช้เครื่องมือต่างๆที่จำเป็นเพื่อผลักดันให้เกิดการจัดตั้ง องค์กรของชุมชนเพื่อเป็นองค์กรหลวงในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ เพื่อการแก้ไขปัญหาต่างๆของ ชุมชนตามที่วางเป้าหมายไว้เพื่อบรรลุสู่การพึ่งพาตนเองของชุมชนให้ได้ในระดับหนึ่ง โดยเฉพาะอย่าง ยิ่งในเรื่องที่อยู่อาศัย และจะขยายสู่กิจกรรมอื่นๆที่จำเป็น เช่น การออมทรัพย์หรือกองทุนชุมชน, กอง ทุนการศึกษา, ร้านค้าขายสินค้าราคา เป็นต้น

³² อรทัย อัจฉา, "ชุมชนแข่งกี : วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง."

2.2.4 ธรรมนูญ บัญชีดินนาถ. 2539. การประเมินความพึงพอใจ “โครงการแบ่งปันที่ดินชุมชน
 ช่างเกี” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์
 มหาวิทยาลัย³³

เป็นการวิจัยที่มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในชุมชนช่างเกีหลังจากได้รับ
 การปรับปรุงสภาพทางกายภาพแล้ว ซึ่งจะทำการศึกษาถึง ความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัย ความพึง
 พอใจต่อที่อยู่อาศัย และความพึงพอใจต่อระบบสาธารณูปโภค โดยการสำรวจครั้งนี้จัดทำด้วยการ
 แจกแบบสอบถามต่อผู้อยู่อาศัยในชุมชน

ผลการวิจัยมีสาระสำคัญดังนี้ ความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความ
 พึงพอใจต่อความสะดวกในการไปโรงเรียนของบุตรหลานมากที่สุด รองลงมาคือความเป็นส่วนตัวใน
 การอยู่อาศัย และรายการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ให้คะแนนความพึงพอใจน้อยที่สุดได้แก่ สภาพแวดล้อม
 ในการอยู่อาศัย รองลงมาได้แก่ ความสะอาด/เป็นระเบียบของชุมชน และขนาดของที่ดิน ความพึง
 พอใจต่อที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อความสะดวกในการเดินทางไป
 โรงเรียนของบุตรหลาน รองลงมาได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และรายการที่ผู้อยู่อาศัย
 ส่วนใหญ่ให้คะแนนความพึงพอใจน้อยที่สุดได้แก่ จำนวนห้องนอน รองลงมาได้แก่ รูปทรง/แบบของที่
 อยู่อาศัยและจำนวนห้องน้ำ ความพึงพอใจต่อระบบสาธารณูปโภค พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความ
 พึงพอใจต่อระบบไฟฟ้าประปามากที่สุด รองลงมาได้แก่ ถนนภายในโครงการ และรายการที่ผู้อยู่
 อาศัยให้คะแนนความพึงพอใจน้อยที่สุด ได้แก่ โทรศัพท์ รองลงมาได้แก่ การดำเนินงานของสหกรณ์
 ชุมชน และการจัดเก็บขยะ ระบบระบายน้ำ จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยพบว่า ชาวชุมชนช่างเกีมีความ
 พึงพอใจต่อการอยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ความพึงพอใจต่อระบบสาธารณูปโภค และมีความ
 พึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

³³ ธรรมนูญ บัญชีดินนาถ, "การประเมินความพึงพอใจ “โครงการแบ่งปันที่ดินชุมชนช่างเกี”" (จุฬาลงกรณ์
 มหาวิทยาลัย, 2539).

2.2.5 เมตตา วิชัยพฤกษ์. 2544. การประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) เพื่อการพัฒนาชุมชน : กรณีศึกษาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย³⁴

เป็นงานวิจัยที่ศึกษาความเป็นไปได้ที่จะนำเอาวิธีการปันส่วนที่ดิน เพื่อพัฒนาเมืองมาประยุกต์ใช้ในการวางแผนเพื่อการพัฒนาชุมชนในเขตพื้นที่เมือง โดยใช้พื้นที่ย่านเศรษฐกิจ ที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร คือชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ เป็นกรณีศึกษาพร้อมทั้งเป็นการหาข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวกับการดำเนินการปันส่วนที่ดินเพื่อใช้เป็นแบบอย่างสำหรับการศึกษาและดำเนินการในพื้นที่บริเวณอื่นๆต่อไปในอนาคต โดยอาศัยการวิจัยเชิงวิเคราะห์ (Analysis Research) เนื่องจากต้องการทราบถึงการใช้การปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ชุมชนแออัด เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการนำการปันส่วนที่ดินมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาชุมชนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เมือง โดยใช้เครื่องมือ คือ แบบสัมภาษณ์ ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ แบบสัมภาษณ์สำหรับเจ้าของพื้นที่ และสำหรับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ และแบบสังเกต สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนด้วย เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ละเอียดและเที่ยงตรงมากยิ่งขึ้น

ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ศึกษาดังกล่าวมีปัจจัยและเงื่อนไขอันเกี่ยวข้องกับการใช้การปันส่วนที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อยู่หลายประการได้แก่ แรงกระตุ้นของเจ้าของที่ดินที่ต้องการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า ความเข้าใจกันระหว่างเจ้าของที่ดินและชุมชน ศักยภาพของพื้นที่ซึ่งถูกใช้อย่างมีประสิทธิภาพ ความสัมพันธ์ของชุมชนกับพื้นที่ข้างเคียงในแบบที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน ความร่วมมือและความเข้าใจถึงผลดีของการปันส่วนที่ดินของผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ส่วนใหญ่และความร่วมมือและคำแนะนำจากหน่วยงานของภาครัฐและภาคเอกชนที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่โครงการในด้านต่างๆ ตามความพร้อมของชุมชนเอง ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของโครงการ ผลการศึกษายังปรากฏอีกว่า ไม่มีความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในส่วนที่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ เพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งไปชดเชยค่าใช้จ่ายในส่วนของการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Cross Subsidy) แต่มีความจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงเป้าหมายหลักของการพัฒนาพื้นที่ นั่นคือการกระจายโอกาสการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง โดยในการแก้ปัญหาของสังคมเมืองนั้นมิได้จำกัดอยู่เฉพาะเรื่องความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยและรายได้เท่านั้น หากควรครอบคลุมถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของสังคม และองค์ประกอบของเมืองด้วย มิฉะนั้นในที่สุดแล้วปัญหาชุมชนแออัดในพื้นที่เมืองก็กลายมาเป็นปัญหาของเมืองเช่นเดิม

³⁴ เมตตา วิชัยพฤกษ์, "การประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) เพื่อการพัฒนาชุมชน : กรณีศึกษาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544).

2.2.6 ปริญญา มรรคสิริสุข. 2544. กระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดิน : กรณีศึกษา
ชุมชนเชิงกี วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย³⁵

เป็นงานวิจัยที่ศึกษาการใช้กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในเมืองสำหรับผู้มีรายได้น้อย และผลที่เกิดขึ้น และศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จ และปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการประสานประโยชน์ทางที่ดิน โดยการใช้การสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ดังนั้นจะต้องมีการกำหนดประเด็นในการสัมภาษณ์ เนื่องจากกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเชิงกีมีบุคคลที่เกี่ยวข้องหลายฝ่าย ทั้งจากชาวชุมชนเชิงกี และจากหน่วยงานต่างๆ และแต่ละหน่วยงานได้เข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการ และช่วงเวลาที่ต่างกัน

ผลการศึกษาพบว่ากระบวนการการประสานประโยชน์ที่ดินชุมชนเชิงกีสามารถแบ่งได้เป็น 12 ขั้นตอน มีผู้เกี่ยวข้องหลัก 5 ฝ่าย ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเชิงกี สนง.จัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน การเคหะแห่งชาติ สนง.เขตยานนาวา และกรมส่งเสริมสหกรณ์ นอกจากนี้ยังมีหน่วยงานอื่นๆ เข้ามาสนับสนุนในขั้นตอนต่างๆ เช่น หน่วยงานจากต่างประเทศ กรมที่ดิน และสถาบันการเงิน จากการศึกษาพบว่าปัจจัยสำคัญที่ทำให้การดำเนินการได้รับความสำเร็จ ได้แก่ 1) ความเสียสละของเจ้าของที่ดินโดยยอมขายที่ดินบางส่วนให้ชาวชุมชนในราคาที่ต่ำกว่าท้องตลาด 2) ความร่วมมือกันของทุกฝ่ายโดยมีชาวชุมชน และตัวแทนของชุมชน คือ สหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงกี เป็นผู้ตัดสินใจ รวมทั้งดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละขั้นตอน 3) การได้รับการสนับสนุน และช่วยเหลือจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงาน ได้แก่ กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินในลักษณะที่ทำให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมกันระหว่างชาวชุมชนเจ้าของที่ดิน และหน่วยงานต่างๆ ในลักษณะนี้ยังไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนทำให้ไม่สามารถคาดเดาสถานการณ์ ปัญหาและอุปสรรคที่จะเกิดขึ้นในกระบวนการได้ และความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ เช่น การพิจารณาสิทธิ การเลือกแปลงที่ดิน และการกำหนดราคาที่ดินในแต่ละแปลง เป็นผลให้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการนานกว่าการดำเนินโครงการในลักษณะอื่น ความสำเร็จที่สำคัญของกระบวนการนี้ คือ สามารถทำให้ชาวชุมชนเรียนรู้ และบริหารจัดการเรื่องต่างๆ ภายในชุมชนได้ด้วยตนเอง จึงเป็นการพิสูจน์ว่ากระบวนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในลักษณะนี้น่าจะเป็นแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน สามารถนำไปเป็นกรณีศึกษา และแนวทางในการพิจารณาเพื่อหาวิธีการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองได้ในอนาคตต่อไป

³⁵ ปริญญา มรรคสิริสุข, "กระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดิน : กรณีศึกษาชุมชนเชิงกี" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544).

2.2.7 จุฬี โรจน์นครินทร์. 2545. การอยู่อาศัยหลังจากการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อยจาก
แนวราบสู่แนวสูง : กรณีศึกษา ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย³⁶

เป็นงานวิจัยที่ศึกษาการอยู่อาศัยของชาวชุมชนแออัด ที่ย้ายจากที่อยู่อาศัยตามแนวราบสู่แนว
สูง ศึกษาปัญหาการอยู่อาศัยที่เกิดขึ้น หลังจากการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยจากชุมชนแออัดใน
แนวราบสู่อาคารที่อยู่อาศัยใหม่ในแนวสูง และศึกษากระบวนการออกแบบอาคารที่อยู่อาศัย สำหรับผู้
มีรายได้น้อยที่รื้อย้ายจากแนวราบสู่แนวสูง โดยอาศัยข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจโดยการสังเกต
ถ่ายภาพ สัมภาษณ์ชาวชุมชน พร้อมวาดภาพการใช้พื้นที่ของชาวชุมชนประกอบ และข้อมูลทุติยภูมิ
จากเอกสารข้อมูลและการสัมภาษณ์สำนักงานทรัพย์สินฯ สถาบันวิจัย สถาบันพัฒนา และผู้มีส่วนร่วม
ในการพัฒนาชุมชน

ผลการศึกษาพบปัญหาเกี่ยวกับการออกแบบอาคาร คือ ชาวชุมชนขาดพื้นที่ค้าขาย พื้นที่
เตรียมค้าขาย และพื้นที่เก็บอุปกรณ์ ทำให้มีการปรับปรุงอาคารเพิ่มเติม อีกปัญหาคือชาวชุมชนขาด
พื้นที่พักผ่อน พบปะพูดคุย พื้นที่สำหรับเด็กเล่น และพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมชุมชน ทำให้มีการใช้พื้นที่
ชุมชน อย่างผิดประเภทของการใช้งาน และการที่มีขนาดห้องแตกต่างกันหลายขนาดในแต่ละชั้น ทำ
ให้ชาวชุมชนที่เคยรวมกลุ่มมีความสัมพันธ์กันมาก่อน ไม่สามารถอยู่รวมในชั้นเดียวกันได้ นำไปสู่
ปัญหาการเลือกผู้นำที่เป็นตัวแทนชั้น การออกแบบให้มีจำนวนห้องมากกว่าจำนวนสิทธิ์ของผู้เช่า ทำ
ให้ชาวชุมชนเดิมได้รับสิทธิ์มากกว่า 1 สิทธิ์ ซึ่งนำไปสู่การเช่าช่วง การขายสิทธิ์ เกิดคนภายนอกเข้ามา
อยู่ในชุมชน ปัญหาต่อมาคือปัญหาเกี่ยวกับกระบวนการออกแบบ คือ ชาวชุมชนไม่ได้มีส่วนร่วมใน
กระบวนการออกแบบ ทำให้ต้องมีการปรับปรุง เพิ่มเติมอาคารหลังจากการก่อสร้างอาคารเสร็จ
ปัญหาเกี่ยวกับกระบวนการเตรียมความพร้อมในการย้ายขึ้นอาคารสูง ขาดการจัดการอาคาร ขาด
กฎระเบียบ และมาตรการควบคุม ทำให้ส่วนกลางสกปรก มีการวางทรัพย์สินส่วนตัวที่ส่วนกลาง ใช้
น้ำใช้ไฟส่วนกลางเพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล ขาดการแนะนำการใช้อาคาร และมาตรการควบคุม ทำให้
สภาพอาคารทรุดโทรมกว่าอายุการใช้งานจริง สรุปได้ว่า ควรมีการให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในการ
ออกแบบ และกระบวนการเตรียมความพร้อมในการรื้อย้ายขึ้นอาคารสูงตลอดกระบวนการ ตั้งแต่เริ่ม
เรียนรู้ปัญหาาร่วมกัน เรียนรู้การแก้ไขปัญหาด้วยการพึ่งพาตนเอง ร่วมกันคิดและวางแผน และที่สำคัญ
คือ การสร้างความสัมพันธ์ของชาวชุมชน ให้ชาวชุมชนเป็นหนึ่งเดียวกัน และรู้สึกว่าการเหมือนเป็น
บ้านของตนที่จะต้องดูแลรักษา และช่วยเหลือกันในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เนื่องจากชาวชุมชนเป็น
ผู้ที่รู้ดีที่สุด และต้องรับผิดชอบชุมชนร่วมกันตลอดไป

³⁶ จุฬี โรจน์นครินทร์, "การอยู่อาศัยหลังการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบสู่แนวสูง : กรณีศึกษา
ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร."

2.2.8 ศศิกัญจน์ ศรีโสภณ. 2548. การวางแผนปฏิบัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยและมีส่วนร่วมในชุมชนทำน้สามเสน กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการบริหาร บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย³⁷

เป็นงานวิจัยที่ศึกษากระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนทำน้สามเสน โดยผู้วิจัยได้ร่วมปฏิบัติการกับชาวบ้าน, ผู้เชี่ยวชาญ, หน่วยงานภาครัฐและเอกชน ตามแนวทฤษฎีการวางแผนปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม และศึกษาปัญหา อุปสรรค รวมถึงวิเคราะห์ข้อดี และข้อจำกัดของกระบวนการทำงานเพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะ โดยการดำเนินการวิจัยประกอบด้วยการศึกษาข้อมูลพื้นฐานชุมชนและการลงปฏิบัติการจริงร่วมกับชาวชุมชนเป็นระยะเวลา 7 เดือน โดยผลที่ได้จะแบ่งการปฏิบัติการเพื่อให้ได้ผังชุมชน และรูปแบบการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเบื้องต้นที่มาจากความต้องการและการทำงานของชาวชุมชน โดยพบปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติการ คือ ชาวชุมชนไม่ให้ความร่วมมือเข้าร่วมทำงานเนื่องจากไม่มีความไว้วางใจและเชื่อมั่นในการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน เพราะมีประสบการณ์ในแง่ลบจากการพัฒนาในครั้งก่อน ประกอบกับไม่เข้าใจในกระบวนการการทำงานแบบมีส่วนร่วมมาจากไม่ประสบความสำเร็จร่วมกัน ทำให้ไม่สามารถรวมตัวกันเป็นชุมชนได้อย่างแท้จริง จึงต้องมีการปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานรวมถึงใช้เทคนิคและเครื่องมือในการแก้ปัญหาทำให้สามารถทำงานต่อไปได้ จนในท้ายสุดได้ผังชุมชนปรับใหม่และรูปแบบการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเบื้องต้นที่มาจากชาวชุมชนเอง ผลสรุปจากงานวิจัย คือ ผังชุมชนที่ได้ไม่ใช่เป็นเพียงผังกายภาพที่สะท้อนความต้องการของชาวชุมชนเท่านั้น แต่ยังเป็นเครื่องมือที่ช่วยสร้างความเข้าใจในแนวทางการทำงานแบบมีส่วนร่วม กระตุ้นให้คนในชุมชนมีปฏิริยาตอบสนองต่อการพัฒนา และเรียนรู้การจัดการการแก้ปัญหาต่างๆในชุมชน นอกจากนี้ยังพบว่าชาวชุมชนมีทัศนคติที่ดีต่อสำนักงานทรัพย์สินฯมากขึ้น และเข้าใจแนวทางการทำงานของสถาบันที่ไม่ได้มีบทบาทเป็นเพียงผู้ออกแบบแต่เป็นผู้ร่วมปฏิบัติการ ให้คำปรึกษา และประสานงานให้ชาวชุมชนได้เข้าใจ ซึ่งเป็นการเพิ่มขีดความสามารถของชาวชุมชนในการเรียนรู้ทำการพัฒนาตลอดจนแก้ปัญหาในด้านต่างๆด้วยตนเอง อันสอดคล้องกับเป้าหมายการปฏิบัติการในครั้งนี้อย่างมุ่งหวังให้ชุมชนรู้จักพึ่งพาและช่วยเหลือตนเองอันนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนต่อไป

³⁷ ศศิกัญจน์ ศรีโสภณ, "การวางแผนปฏิบัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยและมีส่วนร่วมในชุมชนทำน้สามเสน กรุงเทพมหานคร" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548).

สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.1 ตารางสรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎี	ประเด็นสำคัญ
แนวคิดด้านการติดตามและประเมินผล	ประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ คือ Inputs Activities Outputs Outcomes Impacts
แนวคิดวิธีการแบ่งปันที่ดิน (Land-Sharing)	มีแนวคิด 4 ประการ คือ การทำให้อยู่ได้หนาแน่นขึ้น การบูรณะที่อยู่อาศัยใหม่ การมีส่วนร่วม และการคืนทุน
แนวคิดการวางแผนอสังหาริมทรัพย์กับการพัฒนาเมือง	การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่เป็นการวางแผนอสังหาริมทรัพย์กับการพัฒนาเมือง รูปแบบหนึ่ง ที่มีหัวใจสำคัญคือการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ ต้องประเมินค่าที่ดินก่อนและหลังแผนการพัฒนาโครงการ
แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย	ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ พบว่ารายได้มีความสัมพันธ์กับการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย และปัจจัยด้านกายภาพและสังคม พบว่าคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี และความสัมพันธ์ที่ดีของเพื่อนบ้าน เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย
แนวคิดเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างระดับการมีส่วนร่วมกับความสำเร็จของโครงการ	มี 7 ระดับ คือ ระดับการให้ข้อมูล ระดับการเปิดรับความคิดเห็น ระดับการปรึกษาหารือ ระดับการวางแผนร่วมกัน ระดับการร่วมปฏิบัติ ร่วมติดตามตรวจสอบ ประเมินผล ระดับการควบคุมโดยประชาชน
แนวคิดเกี่ยวกับความมั่นคงในที่อยู่อาศัย	การให้ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย จะส่งผลให้เกิดการพัฒนาตนเอง ชุมชนและสิ่งแวดล้อม
ทฤษฎีเกี่ยวกับทัศนคติต่อสภาพแวดล้อมในชุมชน	ความพอใจต่อสภาพแวดล้อมชุมชน มีอิทธิพลต่อผู้ที่อยู่อาศัย ภายในชุมชนมากที่สุด

สรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.2 ตารางสรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎี	ประเด็นสำคัญ
การปรับปรุงชุมชนวัดลาดบัวขาว โดยการประสานประโยชน์ที่ดิน	แนวทางการแก้ปัญหาโครงการนี้ถือเป็นจุดเริ่มต้นของการแก้ปัญหาที่คำนึงถึงเหตุ การแก้ปัญหาสร้างกระบวนการกลุ่มคนที่อยู่อาศัย และประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาร่วมกันทำ คิด วางแผน แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการอยู่ร่วมกันในสังคม และเป็นการแก้ปัญหาให้ชาวบ้านที่เดือดร้อนอย่างแท้จริง และเป็นโครงการที่เป็นลักษณะการสร้างที่ต่ำกว่ามาตรฐานกฎหมายกำหนด แต่ชาวบ้านจะสามารถจ่ายได้ถูกลง การรวมตัวของชาวบ้านเป็นส่วนสำคัญในการแก้ปัญหา และการดูแลส่วนใหญ่กระทำโดยชาวบ้าน
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างโดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดิน ชุมชนแข่งกี	ชุมชนแข่งกี เป็นโครงการที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมในขั้นตอนต่างๆ อย่างเต็มที่ เช่น การสำรวจชุมชน การพิจารณาสีทึบ ขนาดและจำนวนสีทึบ การตกลงขนาด ราคา การวางผังแบ่งแปลง การจัดตั้งสหกรณ์ การซื้อขายที่ดิน การขอกู้เงิน การเก็บเงินผ่อนส่ง การก่อสร้างที่อยู่อาศัย
ชุมชนแข่งกี : วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง	ชาวชุมชนแข่งกีมีการรวมตัวกันเป็นองค์กรที่ถูกต้องตามกฎหมายและทำงานร่วมกับสถาบันสนับสนุนหลัก รวมทั้งมีการใช้เครื่องมือต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อผลักดันให้เกิดการจัดตั้งองค์กรของชุมชนเพื่อเป็นองค์กรหลวงในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ เพื่อการแก้ไขปัญหาต่างๆ ของชุมชน
การประเมินความพึงพอใจ “โครงการแบ่งปันที่ดินชุมชนแข่งกี”	ความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อความสะดวกในการไปโรงเรียนของบุตรหลานมากที่สุด รองลงมาคือความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อความสะดวกในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลาน ความพึงพอใจต่อระบบสาธารณูปโภค พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อระบบไฟฟ้าประปามากที่สุด

ตารางที่ 2.2 ตารางสรุปงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

แนวคิดและทฤษฎี	ประเด็นสำคัญ
การประยุกต์ใช้วิธีการ ป็นส่วนที่ดินเพื่อการ พัฒนาชุมชน : กรณีศึกษา ชุมชนพัฒนา ปอนไก่อ	พื้นที่ชุมชนมีปัจจัยและเอื้ออำนวยต่อการใช้การป็นส่วนที่ดินเพื่อการ พัฒนาพื้นที่อยู่หลายประการ ได้แก่ แรงกระตุ้นของเจ้าของที่ดินที่ต้องการ พัฒนาพื้นที่ให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า ความเข้าใจกันระหว่างเจ้าของ ที่ดินและชุมชน ศักยภาพของพื้นที่ซึ่งถูกใช้อย่างมีประสิทธิภาพ ความสัมพันธ์ของชุมชนกับพื้นที่ข้างเคียงในแบบที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกัน และกัน ความร่วมมือและความเข้าใจถึงผลดีของการป็นส่วนที่ดินของผู้มี รายได้น้อย และความร่วมมือและคำแนะนำจากหน่วยงานของภาครัฐและ เอกชนที่เข้ามาลงทุน
กระบวนการประสาน ประโยชน์ทางที่ดิน : กรณีศึกษาชุมชนเชิงกี	ผลที่ได้รับ คือ ชาวชุมชนสามารถอาศัยต่อไปได้ในที่เดิมโดยมีความมั่นคง ในที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น และได้รับประโยชน์ทั้งเจ้าของที่ดิน และผู้อยู่อาศัย เกิดรูปแบบใหม่ของการพัฒนาโดยการมีส่วนร่วมของชาวบ้านอย่างเต็มที่ และชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยแห่งแรก เกิด การเปลี่ยนแปลงบทบาทใหม่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากการเป็นผู้ กำหนดรูปแบบและขั้นตอนการพัฒนาทั้งหมด มาเป็นผู้สนับสนุน ที่อยู่ อาศัยที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่อยู่อาศัย แต่เป็นขนาดที่อยู่อยู่ บนข้อเท็จจริงของสภาพเศรษฐกิจ เป็นตัวอย่างแสดงให้เห็นว่าชุมชน แออัดกับการพัฒนาเมืองสามารถพัฒนาไปด้วยกันได้
การอยู่อาศัยหลังจาก ย้ายชุมชนผู้มีรายได้จาก แนวราบสู่แนวสูง : กรณีศึกษา ชุมชน อาคารทรัพย์สิน 26-7 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	ผลการศึกษาพบว่าปัญหาเกี่ยวกับการออกแบบอาคาร คือ ชาวชุมชนขาด พื้นที่ค้าขาย พื้นที่เตรียมค้าขาย และพื้นที่เก็บอุปกรณ์ อีกปัญหาคือชาว ชุมชนขาดพื้นที่พักผ่อน และจัดกิจกรรมชุมชน ทำให้มีการใช้พื้นที่ผิด ประเภทการใช้งาน และการที่มีขนาดห้องแตกต่างกันหลายขนาดในแต่ละ ชั้น ทำให้ชาวชุมชนที่เคยรวมกลุ่มมีความสัมพันธ์กันมาก่อน ไม่สามารถอยู่ รวมในชั้นเดียวกันได้ และอีกปัญหาคือชาวชุมชนไม่มีส่วนร่วมในการ ออกแบบ ทำให้ต้องมีการปรับปรุง เพิ่มเติมหลังสร้างเสร็จ
การวางแผนปฏิบัติการ พัฒนาที่อยู่อาศัยและมี ส่วนร่วมในชุมชนทำน้ำ สามเสน	ผลสรุปพบว่า ผังชุมชนไม่ใช่เป็นเพียงผังกายภาพ แต่เป็นเครื่องมือที่ช่วย สร้างความเข้าใจในแนวทางการทำงานแบบมีส่วนร่วม และพบว่าชาว ชุมชนมีทัศนคติที่ดีต่อสำนักงานทรัพย์สินฯมากขึ้น และเข้าใจแนวทางการ ทำงานและเรียนรู้และแก้ปัญหาในด้านต่างๆด้วยตนเอง

บทที่ 3

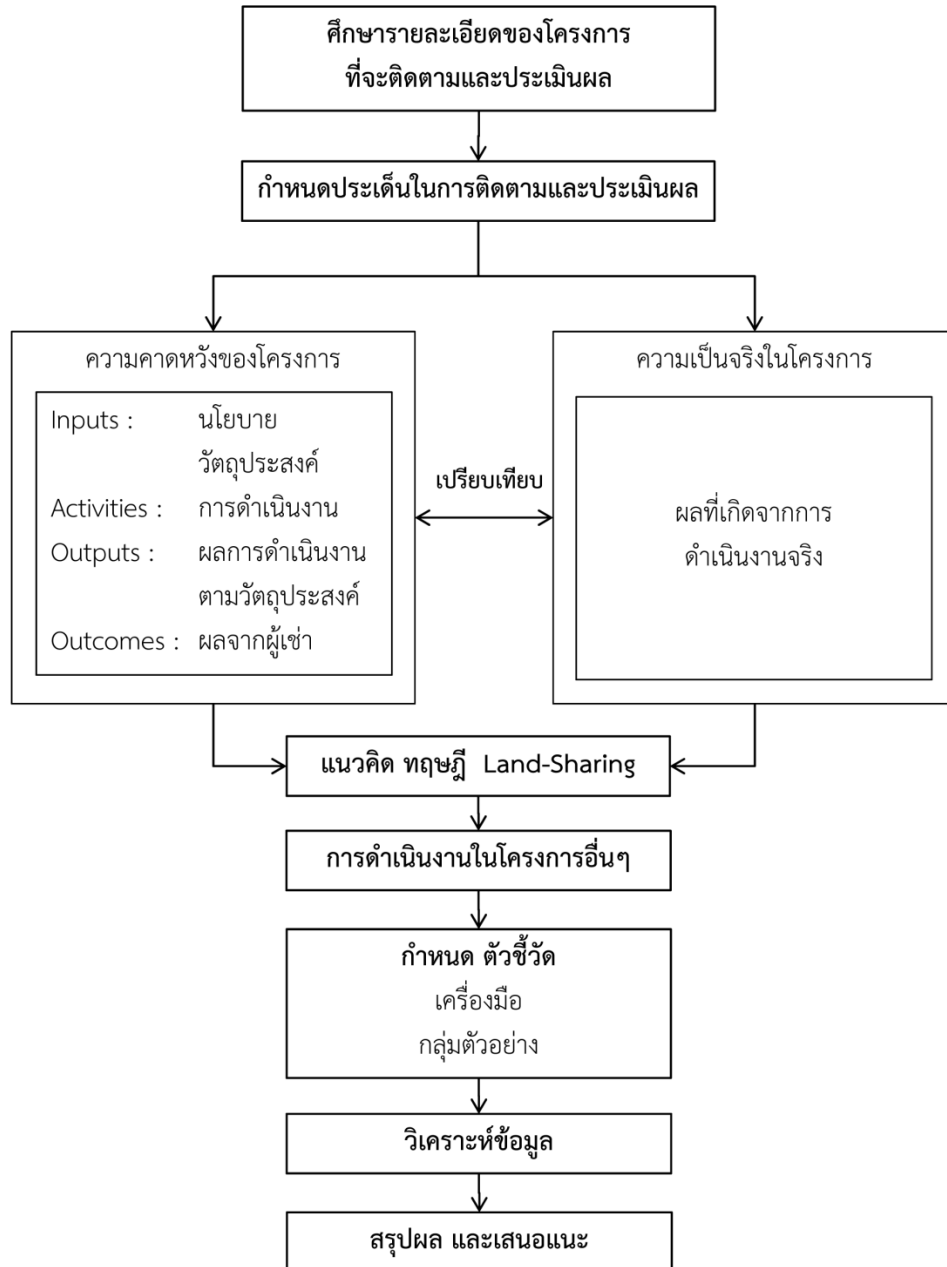
วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาโครงการแบ่งปันที่ดิน ชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร มีขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

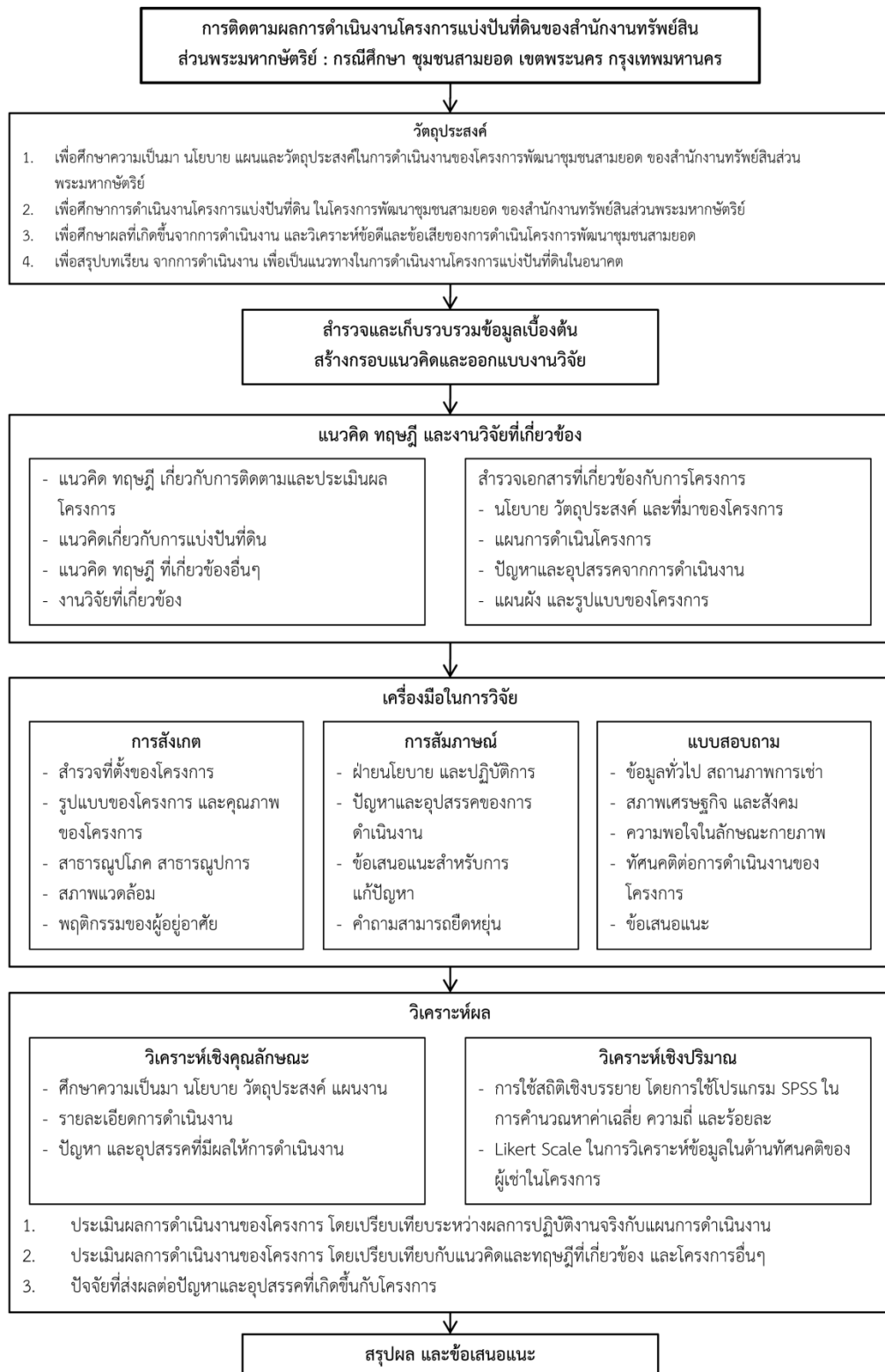
3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และการเคหะแห่งชาติ ได้ร่วมกันพิจารณาหาแนวทางในการพัฒนาชุมชนสามยอด และกำหนดเป็นโครงการ เรียกว่า “โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด” มีเป้าหมายหลักเพื่อทำการก่อสร้างอาคารพักอาศัยใหม่ที่ถูกละทิ้งลักษณะให้แก่ชาวชุมชน โดยใช้รูปแบบการพัฒนาแบบ “Land-Sharing” โดยกำหนดให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นการทำงานร่วมกัน ระหว่างชาวชุมชนสามยอด ผู้มาลงทุนพัฒนา และสำนักงานทรัพย์สินฯ นับตั้งแต่เริ่มสำรวจเพื่อพัฒนาจนถึงปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการมาร่วม 30 ปีแล้ว สภาพปัจจุบัน โครงการได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่ๆ ที่ไม่ใช่ผู้เช่าเดิม และสภาพอาคารพาณิชย์บางห้องถูกปล่อยทิ้งร้าง ดังนั้น การศึกษาข้อมูลโครงการตั้งแต่เริ่มแผนโครงการ ตลอดจนการติดตามการดำเนินงานของโครงการและการประเมินผลของโครงการ รวมถึงศึกษาข้อมูลความพึงพอใจของผู้เช่าในโครงการทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม จะทำให้ทราบข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรคจากผลการดำเนินโครงการแบ่งปันที่ดินบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทั้งในความเห็นของผู้อยู่อาศัย และผู้ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงาน ซึ่งสามารถนำผลที่ได้ไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาและตัดสินใจเชิงนโยบายในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสม ประกอบกับการดำเนินการศึกษาข้อมูลและความคิดเห็นในมุมมองของผู้อยู่อาศัย จะทำให้สามารถเข้าใจความต้องการและปัญหา และนำไปพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ให้ตรงกับความต้องการมากขึ้น

ภาพที่ 3.1 แผนภาพกรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 3.2 แผนภาพขั้นตอนการวิจัย



3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น

จากการดำเนินโครงการแบ่งปันที่ดินบนพื้นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อให้ทราบถึงความเป็นมาของโครงการ นโยบาย วัตถุประสงค์ แผนงาน การดำเนินงานตามแผนงาน ผลการดำเนินงาน ปัญหาและอุปสรรค โดยการสืบค้นข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ซึ่งผู้วิจัยได้ดำเนินการดังนี้

3.2.1 ศึกษาแนวคิดและทฤษฎี งานวิจัย วิทยานิพนธ์ เอกสารที่เกี่ยวข้อง

ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย การแบ่งปันที่ดิน การติดตามและประเมินผลโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยมีแหล่งข้อมูลได้แก่ ห้องสมุดของสถาบันการศึกษาต่างๆ เช่น ห้องสมุดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห้องสมุดการเคหะแห่งชาติ

3.2.2 ศึกษาจากเอกสารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

โดยศึกษาข้อมูลของนโยบายระดับองค์กรของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เช่น วิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร ความเป็นมา วัตถุประสงค์ของการโครงการแบ่งปันที่ดิน แผนการดำเนินงานของโครงการแบ่งปันที่ดิน ปัญหา อุปสรรคการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดิน และการแก้ปัญหาโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ รายงานการประชุมของคณะกรรมการการดำเนินงาน โดยมีแหล่งข้อมูลจากฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และข้อมูลจากระบบออนไลน์ในเว็บไซต์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

3.2.3 สัมภาษณ์โครงการ

เข้าสำรวจโครงการโดยสังเกตและถ่ายภาพสภาพกายภาพของโครงการ ลักษณะความเป็นอยู่ของชุมชน และผู้เช่าเพื่อประกอบการพินิจว่า มีกี่ประเภทอะไรบ้าง เพื่อนำมาออกแบบเครื่องมือในการวิจัย

3.2.4 การสัมภาษณ์

โดยสัมภาษณ์ผู้นำชุมชน ถึงความเป็นมาของโครงการ และปัญหาที่เกิดก่อนโครงการจะแล้วเสร็จ สภาพความเป็นอยู่ในปัจจุบัน โดยสัมภาษณ์จากผู้เชี่ยวชาญ และสัมภาษณ์เพิ่มเติมจากเจ้าหน้าที่ระดับนโยบาย และระดับปฏิบัติการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ สัมภาษณ์โครงการ

3.3 การวางแผนและออกแบบเครื่องมือในงานวิจัย

วางแผนและออกแบบงานวิจัย โดยการพิจารณาสิ่งที่เกี่ยวข้องทั้งหมดของโครงการเพื่อกำหนดประเด็นที่ต้องการติดตามและประเมิน ตัวชี้วัด เครื่องมือและวิธีที่ใช้ในการเก็บข้อมูล ซึ่งตัวชี้วัดดังกล่าวจะทำให้สามารถกำหนดตัวแปรที่ต้องการได้ ซึ่งได้แก่

3.3.1 ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับโครงการ นโยบาย วัตถุประสงค์ หน้าที่ความรับผิดชอบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.3.2 สภาพเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้ ค่าใช้จ่าย การออม หนี้สิน ค่าเช่า ความมั่นคง ก่อนและหลังเข้ามาอยู่ในโครงการ

3.3.3 สภาพสังคม ได้แก่ การมีส่วนร่วม จำนวนสมาชิก ความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือน ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชน ความปลอดภัย ก่อนและหลังเข้ามาอยู่ในโครงการ

3.3.4 สภาพด้านกายภาพ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การตอบสนองต่อพื้นที่ใช้งาน รูปแบบ คุณภาพ ความสวยงาม สภาพแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ก่อนและหลังเข้ามาอยู่ในโครงการ

3.3.5 ขั้นตอนในการดำเนินงาน ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงาน ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน

ในส่วน of ข้อมูลรายละเอียดและข้อเท็จจริงในการจัดทำและดำเนินโครงการ ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินงาน โดยทำการสัมภาษณ์ในเรื่องเกี่ยวกับแผนการจัดทำโครงการ ขั้นตอนการดำเนินงาน ผลการดำเนินงาน ทักษะคิด ความคิดเห็น และอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการดำเนินโครงการ โดยการคัดเลือกผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินงานจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ คือ หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน หัวหน้ากองที่ดูแลชุมชนสามยอด เจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติการ และสัมภาษณ์ตัวแทนของชุมชนเพื่อนำข้อมูลที่ได้มาออกแบบเครื่องมือในงานวิจัยต่อไป

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ซึ่งมีลักษณะของตัวแปรที่แตกต่างกันออกไป ผู้วิจัยจึงต้องใช้วิธีการสังเกต สอบถาม และสัมภาษณ์ ถ่ายภาพในการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมเป็นส่วนใหญ่ และการรวบรวมเอกสารจากหนังสือ ข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เอกสารทางวิชาการ สำหรับการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับแนวความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของโครงการ ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินงานโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นต่อการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดิน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรค และใช้การจดบันทึกและการขออนุญาตบันทึกเสียงสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล

3.4.1 การสังเกต (Observation)

ผู้วิจัยใช้การสังเกตในการสำรวจที่ตั้งของโครงการ รูปแบบของโครงการ ขนาด และคุณภาพ ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ และสภาพแวดล้อมของโครงการ รวมถึงการสังเกตพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในโครงการด้วย และใช้ภาพถ่ายเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลทางกายภาพของโครงการเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิจัย

3.4.2 การสร้างแบบสอบถาม (Questionnaire)

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ กลุ่มเป้าหมายคือผู้เช่าในโครงการจำนวน 225 ราย โดยแบ่งเป็นผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัยจำนวน 145 ราย และผู้เช่าเพื่อประกอบการพาณิชย์จำนวน 80 ราย ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล ซึ่งได้จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้ข้อคำถามที่ครอบคลุมวัตถุประสงค์ที่ต้องการศึกษา โดยแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ สถานภาพเช่าพื้นที่ในโครงการสามยอด วัตถุประสงค์ในการเช่าพื้นที่ ระยะเวลาในการเช่าพื้นที่ โดยผู้เช่าที่ประกอบการพาณิชย์ จะถามเพิ่ม ได้แก่ ลักษณะการเช่า จำนวนคูหาที่เช่า และการใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์คืออะไร

ส่วนที่ 2 ลักษณะครัวเรือนของผู้เช่าในโครงการสามยอด ได้แก่ เพศ อายุ สถานะในครอบครัว สถานภาพสมรส จำนวนสมาชิกภายในครัวเรือน ก่อนและในปัจจุบัน โดยผู้เช่าที่ประกอบการพาณิชย์ จะถามเพิ่ม ได้แก่ สถานภาพการทำงาน

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้ตอบแบบสอบถาม ทั้งก่อนที่จะเข้ามาอยู่ในโครงการ และปัจจุบันที่อยู่ในโครงการแล้ว ได้แก่ การประกอบอาชีพ รายได้ ความเพียงพอต่อรายได้ ภาระหนี้สิน การรู้จักกับเพื่อนบ้าน และความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้าน

ส่วนที่ 4 แบบสอบถามเกี่ยวกับความพอใจในลักษณะทางกายภาพของชุมชน โดยจะถามเปรียบเทียบทั้งก่อนจะมีโครงการ และปัจจุบันที่อยู่ในโครงการ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การตอบสนองต่อพื้นที่ใช้งาน รูปแบบ คุณภาพ ความสวยงาม สภาพแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภค ระบบ

สาธารณูปการ เป็นการสร้างแบบสอบถามแบบลิเคิทสเกล (Likert Scale) เป็นมาตรวัด เกณฑ์การให้คะแนนแบ่งออกเป็น 5 ระดับ คือ ดีมาก (5) ดี (4) พอใช้ (3) แย่ (2) แย่มาก (1)

ส่วนที่ 5 แบบสอบถามเกี่ยวกับทัศนคติต่อการดำเนินงานของโครงการและผลลัพธ์ของโครงการ ได้แก่ การมีส่วนร่วมของชาวชุมชนทั้งก่อนเริ่มโครงการ ระหว่างสร้างโครงการ และหลังเสร็จสิ้นโครงการ เป็นการสร้างแบบสอบถามแบบลิเคิทสเกล (Likert Scale) เป็นมาตรวัด เกณฑ์การให้คะแนนแบ่งออกเป็น 5 ระดับ คือ ดีมาก (5) ดี (4) พอใช้ (3) แย่ (2) แย่มาก (1)

ส่วนที่ 6 เป็นคำถามปลายเปิด เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามแสดงความคิดเห็น ปัญหาและข้อเสนอแนะในส่วนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ

3.4.3 การสร้างแบบสัมภาษณ์ (Interview)

เป็นการสัมภาษณ์รายบุคคล ของผู้ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานของโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยจัดเก็บข้อมูลรายละเอียดที่เกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรครวมทั้งข้อเสนอแนะ และนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์มาประเมินผลการดำเนินงานการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แบบสัมภาษณ์ที่ใช้เป็นแบบไม่มีโครงสร้าง โดยผู้วิจัยเตรียมแนวคำถามสำหรับการใช้สัมภาษณ์ดังนี้

3.4.3.1 สัมภาษณ์เพิ่มเติมจากรายละเอียดโครงการที่ได้ศึกษามาก่อนหน้า ในประเด็นที่เกี่ยวกับปัญหา การแก้ปัญหา และผลจากการแก้ปัญหา ตลอดจนข้อเสนอแนะสำหรับการดำเนินการแก้ปัญหาโครงการต่อไป

3.4.3.2 แนวคำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยสามารถยืดหยุ่นแนวคำถามได้ตามสถานการณ์ และได้ปรับตามความเหมาะสมตามการสัมภาษณ์ในแต่ละครั้ง

3.5 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กลุ่มผู้เช่าภายในโครงการ และกลุ่มของผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

3.5.1 ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ

โดยทำการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ดูแลการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดิน ชุมชนสามยอด ตั้งแต่ผู้บริหารระดับสูง ที่เป็นผู้กำหนดนโยบายและกำหนดแนวทางการพัฒนา จนถึงเจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติการที่เป็นผู้ดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดิน ชุมชนสามยอด

3.5.2 กลุ่มผู้เข้าภายในโครงการ

จำนวนหน่วยให้เข้าทั้งหมด 491 หน่วย แต่มีผู้เข้าทั้งหมด 225 ราย แต่การคำนวณกลุ่มตัวอย่างของ Yamane ค่าความคลาดเคลื่อนที่ 10%

ตารางที่ 3.1 ตารางกลุ่มตัวอย่างของงานวิจัย

	ผู้เข้าเพื่ออยู่อาศัย สิทธิเดิม	เข้าเพื่ออยู่อาศัยที่ ได้รับการโอนสิทธิ	ผู้เข้าเพื่อประกอบการ พาณิชย์	รวม
ประชากร (N)	28	117	80	225
ร้อยละ (%)	12%	52%	36%	100%
กลุ่มตัวอย่าง (n)	8	36	26	70

3.5.3 กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญ

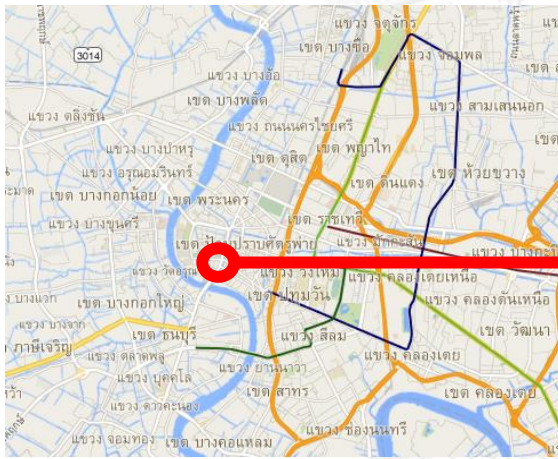
โดยสัมภาษณ์ถึงความคิดเห็นถึงผลที่เกิดขึ้นจากโครงการ คิดว่ามีข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะในการดำเนินงานต่อไปอย่างไร

3.6 ขอบเขตการวิจัย

3.6.1 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

ศึกษาภายในโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ตั้งอยู่บริเวณถนนเจริญกรุง ถนนมหาไชย และ ถนนอุณากรรณ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 9-2-10 ไร่ โดยจะศึกษาเฉพาะ อาคารพาณิชย์-พักอาศัย สูง 3 และ 4 ชั้น อาคารพักอาศัยเพื่อรองรับชุมชน สูง 10 ชั้น และแผนการค้าแบ่งให้เช่า โดยจะทำการศึกษาตั้งแต่เริ่มโครงการ จนถึงช่วงเวลาก่อนโครงการจะมีการเวนคืนพื้นที่เพื่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าเท่านั้น

ภาพที่ 3.3 แผนที่ที่ตั้งของชุมชนสามยอด



3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

งานวิจัยนี้การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งออกเป็น การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณที่เก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม และการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณลักษณะ จากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ

ในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

3.7.1 การใช้สถิติเชิงบรรยาย (Descriptive statistics) โดยการใช้โปรแกรม SPSS ในการคำนวณค่าเฉลี่ย (Mean) ความถี่ (Frequency) และร้อยละของตัวแปรที่ต้องการศึกษา

การใช้ Likert Scale ในการวิเคราะห์ข้อมูลในด้านทัศนคติของผู้เข้าในโครงการ ซึ่งแบ่งระดับของตัวแปรตามความเหมาะสมของการดำเนินโครงการ ออกเป็น 5 ระดับ คือ ดีมาก (5) ดี (4) พอใช้ (3) แย่ (2) แย่มาก (1) โดยใช้เกณฑ์ในการวิเคราะห์ และแปลผลข้อมูล ดังนี้³⁸

คะแนนเฉลี่ย 4.50-5.00	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	พึงพอใจมากที่สุด
คะแนนเฉลี่ย 3.50-4.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	พึงพอใจมาก
คะแนนเฉลี่ย 2.50-3.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	พึงพอใจปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย 1.50-2.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	พึงพอใจน้อย
คะแนนเฉลี่ย 1.00-1.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	พึงพอใจน้อยที่สุด

(ที่มา : การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ SPSS และ AMOS)

3.7.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณลักษณะ ผู้วิจัยใช้แนวทางการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) โดยมีขั้นตอน ดังนี้

3.7.2.1 ศึกษาความเป็นมา นโยบาย วัตถุประสงค์ ของโครงการแบ่งปันที่ดิน ชุมชนสามยอด

3.7.2.2 ศึกษารายละเอียดที่เกี่ยวกับการดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการแบ่งปันที่ดิน และผลการดำเนินงานในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

3.7.2.3 ศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่มีผลให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทำการวิเคราะห์เพื่อสรุปผลการศึกษา จากการรวบรวมข้อมูลเอกสารประกอบกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์และข้อเสนอแนะต่อการดำเนินงานในปัจจุบันของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

³⁸ ธานีรินทร์ ศิลป์จารุ, การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ Spss และ Amos(กรุงเทพมหานคร: เอส.อาร์. พรินติ้ง แมสโปรดักส์, 2555).

3.8 การสรุปผลและข้อเสนอแนะ

ทำการสรุปผลที่ได้จากการศึกษา ได้แก่ วัตถุประสงค์การดำเนินงาน การดำเนินงานโครงการ ผลการดำเนินงาน ผลจากผู้เข้าในโครงการ และปัญหาและอุปสรรค รวมทั้งเสนอข้อเสนอแนะสำหรับการปรับปรุงการดำเนินงานโครงการพัฒนาบัณฑิตของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อไป

3.9 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย

ตารางที่ 3.2 ตารางระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย

รายการ	มิ.ย. 56	ก.ค. 56	ส.ค. 56	ก.ย. 56	ต.ค. 56	พ.ย. 56	ธ.ค. 56	ม.ค. 57	ก.พ. 57	มี.ค. 57
1. เก็บข้อมูล										
1.1 ศึกษาข้อมูลพื้นฐานของโครงการ										
1.2 ศึกษาทฤษฎีและทบทวนวรรณกรรม										
1.3 เตรียมข้อมูลเพื่อการสำรวจ										
2. ลงสำรวจภาคสนาม										
2.1 การลงสำรวจ ทำ Pre-Test										
2.2 ปรับปรุงแบบสัมภาษณ์ แบบสำรวจ										
2.3 ลงพื้นที่สำรวจชุมชนสามยอด										
3. วิเคราะห์ และประเมินผล										
3.1 รวบรวม วิเคราะห์ข้อมูล										
3.2 ทำรูปเล่มวิทยานิพนธ์ฉบับสมบูรณ์										
3.3 เตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอ										

ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัยทั้งสิ้น 10 เดือน ตั้งแต่เริ่มเก็บข้อมูล ในการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของโครงการมีปัญหาในเรื่องการค้นหาเอกสารของโครงการ เนื่องจากโครงการมีระยะเวลาดำเนินงานที่ยาวนานแล้ว ทำให้ต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลพื้นฐานเพิ่ม และการลงพื้นที่สำรวจชุมชนพบปัญหาจากภายนอกในการเก็บข้อมูล ทำให้การเก็บข้อมูลไม่เป็นตามเวลาที่กำหนด จึงทำให้

ขั้นตอนต่างๆล่าช้าตามไปด้วย ทั้งการรวบรวมวิเคราะห์ข้อมูล การทำรูปเล่มวิทยานิพนธ์ และเตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอ

3.10 ข้อจำกัดในการวิจัย

3.10.1 การเข้าถึงข้อมูล

3.10.1.1 ข้อมูลด้านการเงิน เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ และจากวัตถุประสงค์ของการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่มีได้มุ่งเน้นผลตอบแทนทางด้านการเงิน แต่มุ่งเน้นการพัฒนาทางด้านสังคม

3.10.1.2 ข้อมูลด้านแผนการดำเนินงาน เนื่องจากการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินในช่วงพัฒนาโครงการ ไม่มีแผนการดำเนินงานที่ชัดเจน ทำให้ผู้วิจัยไม่สามารถวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวได้

3.10.1.3 การค้นหาเอกสาร และการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการดำเนินโครงการสามยอด ผ่านมาเป็นเวลาเกือบ 30 ปี อาจส่งผลให้ข้อมูล เอกสาร หลักฐาน รายงานต่างๆ บางส่วนอาจสูญหายไป และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันไม่ได้ดำเนินงานโครงการดังกล่าวแล้ว ทำให้เป็นข้อจำกัดในเรื่องการเข้าถึงข้อมูล

3.10.2 กลุ่มตัวอย่าง

เนื่องจากบริษัท อาณาจักรทอง จำกัด ที่เป็นผู้ดูแลโครงการ ไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลบางส่วนได้ ทำให้ผู้วิจัยศึกษาผู้เช่าได้บางกลุ่ม คือ ผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิเดิม ผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ และผู้ประกอบการพาณิชย์ ส่วนผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในความดูแลของบริษัท อาณาจักรทอง จำกัด และพื้นที่ให้เช่าในส่วนนอกเหนือจากนี้ ไม่สามารถนำมาเป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาได้

ตารางที่ 3.3 ตารางแนวคิดการสรุปผลและวิเคราะห์ข้อมูล

วัตถุประสงค์	การเก็บรวบรวมข้อมูล	กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้	วิธีวิเคราะห์
1. เพื่อศึกษาความเป็นมา นโยบาย แผนและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานของโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	- เก็บข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง - สัมภาษณ์ผู้วางนโยบายโครงการ	- รายงานประจำปี สำนักงานทรัพย์สิน - รายงานโครงการ - หัวหน้าฝ่ายบริหารชุมชน - หัวหน้ากองโครงการชุมชน 1	- เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง - แบบสัมภาษณ์	รวบรวมเอกสารที่ได้และผลจากการสัมภาษณ์ มาวิเคราะห์เป็นข้อมูลทางด้านนโยบายและแผนของโครงการ
2. เพื่อศึกษาผลการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดิน ในโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	- เก็บข้อมูลจากเอกสาร - สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติการ - สอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการ	- รายงานการประชุม - รายงานการดำเนินงาน - หัวหน้ากองโครงการชุมชน 1 - เจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติการ - ผู้อยู่ในโครงการ	- ข้อมูลเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง - แบบสัมภาษณ์ - แบบสอบถาม	รวบรวมข้อมูลที่ได้จากแผนมาเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานจริง และทำรายการข้อแตกต่างในการดำเนินงาน

ตารางที่ 3.3 ตารางแนวคิดการสรุปผลและวิเคราะห์ข้อมูล (ต่อ)

วัตถุประสงค์	การเก็บรวบรวมข้อมูล	กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้	วิธีวิเคราะห์
3. เพื่อศึกษาผลที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน และวิเคราะห์ข้อดีและข้อเสียของการดำเนินโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด	<ul style="list-style-type: none"> - สํารวจพื้นที่โครงการ - สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่กองโครงการชุมชน 1 - สอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> - เจ้าหน้าที่กองโครงการชุมชน 1 - ผู้อยู่ในโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> - การสำรวจถ่ายภาพ ลักษณะกายภาพ การอยู่อาศัยของชุมชน - แบบสัมภาษณ์ - แบบสอบถาม 	จำแนกผลที่เกิดขึ้นว่าเป็นผลดีหรือผลเสีย โดยผลที่เกิดขึ้นเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้แต่แรกหรือไม่
4. เพื่อสรุปทเรียนจากการดำเนินงานเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินในอนาคต	วิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดที่ได้จากการวิจัย ด้วยวิธีการทางสถิติ	-	การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ	นำผลที่ได้มาวิเคราะห์ร่วมกับทฤษฎี และแนวคิดที่เกี่ยวข้อง เพื่อสรุปผลในการทำวิจัย และเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาครั้งต่อไป

บทที่ 4

การดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด

การศึกษาครั้งนี้จะศึกษากระบวนการแบ่งปันที่ดิน ชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร โดยจะศึกษาตั้งแต่เริ่มกระบวนการ ระหว่างดำเนินกระบวนการ และหลังการดำเนินกระบวนการจนถึงปัจจุบัน

4.1 ชุมชนสามยอดก่อนเริ่มกระบวนการแบ่งปันที่ดิน

4.1.1 นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์³⁹ มีการบริหารจัดการทรัพย์สินในความรับผิดชอบทั้งประเภทที่ดินและประเภทอาคาร เพื่อให้เกิดประโยชน์ที่ยั่งยืนต่อชุมชน ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่และสังคมโดยรวม โดยยึดหลักการพัฒนาอย่างสมเหตุสมผลบนพื้นฐานของความพอดี ตามสภาพภูมิสังคมและวัฒนธรรมของชุมชน รวมถึงการสนับสนุนส่งเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อประโยชน์สุขของสังคมอย่างพอเพียงและยั่งยืน

ภาพที่ 4.1 แผนภาพนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

(ที่มา : ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)



³⁹ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ยั่งยืนด้วยความพอเพียง.

นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้แบ่งออกเป็น 4 ยุค ดังนี้ ยุคแรกสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นการเอื้อเพื่อพื้นที่ ทำให้เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจำนวนมาก ยุคที่สองมีนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ควบคู่กันไปโดยผ่านการพัฒนาพื้นที่ที่เรียกว่า การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) ยุคที่สาม คือการพัฒนาคุณภาพชีวิตในหลายมิติ โดยการใช้โครงการบ้านมั่นคงเข้ามาพัฒนาพื้นที่ชุมชน และยุคสุดท้ายมีการจัดตั้งระบบพัฒนาเชิงสังคม โดยใช้โครงการพัฒนาคุณภาพชีวิตร่วมกับโครงการบ้านมั่นคง

จากการสอบถามผู้เชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย⁴⁰ คุณสมสุข บุญยะบัญชา พบว่าวิธีการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) เป็นแนวทางที่น่าสนใจ และมีชื่อเสียงจนได้รับการประกาศเกียรติคุณจากสหประชาชาติในวันที่อยู่อาศัยโลกในปี พ.ศ. 2535 เป็นแนวทางที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้นำวิธีการนี้มาแก้ไขปัญหาชุมชน เนื่องจากต้องการประสานประโยชน์ร่วมกันทั้งเจ้าของที่ดินกับผู้เช่า และต้องการลดความแออัดของพื้นที่ เนื่องจากการขยายตัวของเศรษฐกิจ ทำให้กรุงเทพมหานครต้องรองรับการเข้ามาทำงานทำของประชากรจากต่างจังหวัด ทำให้เกิดปัญหาตามมาในหลายด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการบุกรุกที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ในขณะที่ตัวบ้านส่วนใหญ่ต้องการนำที่ดินมาพัฒนาในเชิงธุรกิจ ทำให้เกิดปัญหาไร้ชุมชนขึ้น วิธีการแบ่งปันที่ดินจึงเป็นวิธีการที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เลือกนำมาใช้เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อทุกฝ่ายมากที่สุด และเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยเดิมเข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินร่วมกัน โดยส่วนหนึ่งจะจัดแบ่งและปลูกสร้างที่อยู่อาศัยให้ชาวชุมชนเช่าอย่างถูกต้องตามกฎหมาย มีการปรับผังจัดระเบียบ ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ทำให้ชาวชุมชนมีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยไม่ต้องลำบากโยกย้ายไปไกลแหล่งที่ทำงานเดิม สามารถพัฒนาชุมชนของตนเองต่อไปได้ในระยะยาว ขณะที่อีกส่วนหนึ่งสำนักงานทรัพย์สินฯ จะนำมาจัดประโยชน์ตามความเหมาะสม โดยขณะนี้ได้ดำเนินการไปแล้วในหลายชุมชน เช่น ชุมชนสามยอด เขตพระนคร, ชุมชนเทพประทาน เขตคลองเตย, ชุมชนคลองไผ่สิงโต เขตคลองเตย และชุมชนพลับพลา เขตวังทองหลาง

⁴⁰ จุฬี วิจารณ์ครินทร์, "การอยู่อาศัยหลังการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบสู่แนวสูง : กรณีศึกษาชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร."

4.1.2 นโยบายการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) เป็นการแก้ไขปัญหาอย่างประนีประนอม⁴¹ โดยการประสานประโยชน์การใช้ที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและชุมชน โดยเจ้าของที่ดินให้เช่าหรือขายที่ดินให้ชุมชนในราคาถูกเพียงส่วนหนึ่ง แลกกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือ ทำให้ชุมชนมีความมั่นคงในระยะยาว หรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนใหม่ โดยอาจนับได้ว่าเริ่มต้นขึ้นครั้งแรกในกรณีปัญหาไล่ที่ของชุมชนพระราม 4 (เทพประทาน) ซึ่งเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งชาวบ้านได้เสนอที่จะแบ่งที่ดินของชุมชนให้กับบริษัทสหกรุงเทพพัฒนา เพื่อให้ทำเป็นศูนย์การค้า แต่ตกลงกันไม่ได้จึงได้มีการเสนอให้แบ่งที่ดินกันคนละครึ่งระหว่างชาวบ้านกับบริษัทสหกรุงเทพพัฒนา โดยชาวบ้านจะสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเองด้วยระบบสหกรณ์ในที่ดินครึ่งผืนนั้น แต่คงจำนวนชาวบ้านทั้งสิ้น 778 ครอบครัวให้ได้ แต่ปรากฏว่าบริษัทสหกรุงเทพพัฒนาไม่ยอมรับข้อเสนอนี้ แต่กลับเสนอที่จะสร้างแฟลตให้ชาวบ้านแทน แม้ว่าการเสนอแบ่งที่ดินดังที่กล่าวมาข้างต้นจะไม่ได้เป็นที่ยอมรับจากฝ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง แต่ความคิดเรื่อง “แบ่งปันกันอยู่” ก็เป็นที่รับรู้โดยทั่วไปส่วนหนึ่งเนื่องจากการที่ชาวบ้านมีความเข้มแข็ง และต่อสู้อย่างจริงจังในเรื่องปัญหาที่อยู่อาศัยของชาวบ้าน ทำให้เกิดการรับรู้ในสังคมโดยกว้างขวาง อันมีผลสำคัญในการกระตุ้นให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ต้องทำการศึกษาค้นคว้าถึงรายละเอียดที่จะนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหาต่อไป

ตารางที่ 4.1 ตารางโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

(ที่มา : ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)

	
<p>โครงการสามยอด สี่แยกสามยอด เขตพระนคร</p>	<p>โครงการคลองไผ่สิงโต ถ.พระรามที่ 4 ตัดถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย</p>

⁴¹ พิชิตศักดิ์ มีมาก, "กระบวนการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนที่ถูกเพลิงไหม้ : กรณีศึกษาชุมชนหลังตลาดแก้ววัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร".

ตารางที่ 4.1 ตารางโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ต่อ)
(ที่มา : ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)

	
<p>โครงการเทพประทาน ถ.พระรามที่ 4 ตัดถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย</p>	<p>โครงการพลับพลา ถนนประดิษฐ์มนูธรรม เขตวังทองหลาง</p>

4.1.3 ความเป็นมาโครงการแบ่งปันที่ดินสามยอด

โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด⁴² เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการที่ต้องการแก้ไขปัญหาความแออัดของพื้นที่ เนื่องมาจากเดิมพื้นที่บริเวณสามยอดเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่จัดประโยชน์โดยการให้เช่าอาคารและที่ดินประกอบด้วยอาคารพาณิชย์รอบนอก ส่วนบริเวณชั้นในเป็นบ้านเรือนของประชาชน โดยเป็นย่านพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในชุมชนมาร่วมสามชั่วอายุคน มีผู้อยู่อาศัยบางคนในชุมชนที่ได้อาศัยอยู่ในชุมชนนี้มาแล้วกว่า 70 ปี โดยแต่เดิมนั้นผู้อยู่อาศัยเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ แล้วสร้างบ้านเอง มีเพียงบางส่วนที่เช่าทั้งที่ดินและบ้านโดยตรงจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ต่อมาก็มีการให้เช่าช่วงต่อ และแบ่งห้องให้เช่า แต่ในปี 2523 ได้เกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารบริเวณดังกล่าว โดยมุ่งหวังจะพัฒนาที่ดินแปลงนี้ให้เป็นย่านการค้าโดยสมบูรณ์ ทำให้สัญญาเช่าต่างๆ สิ้นสุดลง สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ได้ดำเนินการแก้ปัญหาโดยเร็วจึงเป็นการสร้างโอกาสให้มีผู้บุกรุกจำนวนมากเข้าไปอยู่อาศัยเพิ่มเติมจนกลายเป็นชุมชนแออัดบุกรุกขนาดใหญ่

ต่อมาในปี พ.ศ.2525⁴³ การเคหะแห่งชาติได้ทำการสำรวจและขอเช่าที่ดินโดยประสานความร่วมมือกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งกว่าจะได้ลงนามในพิธีสารความตกลงร่วมมือพัฒนาชุมชนสามยอด และสรุปแนวทางการก่อสร้างอาคารพักอาศัยสูง 10 ชั้นให้กับชาวชุมชน ก็ผ่านไปจนถึงปี พ.ศ. 2531 โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้นำรูปแบบการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) มาดำเนินการ โดยการทำงานร่วมกันระหว่างผู้ลงทุนพัฒนากับสำนักงานทรัพย์สิน

⁴² กองโครงการชุมชน ฝ่ายโครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, ข้อมูลสังเขป 7 โครงการ.

⁴³ สรุปย่อโครงการสามยอด.

ส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับชุมชนได้อยู่อาศัยบนที่ดินเดิม โดยได้ข้อสรุปว่า ต้องสร้างอาคารรองรับผู้อยู่อาศัยในที่ดินเดิมไม่น้อยกว่า 200 หน่วยๆ ละ 36 ตารางเมตร ตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

ภาพที่ 4.2 ภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนสามยอด ปี พ.ศ. 2530 (หลังเพลิงไหม้ 7 ปี)

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร



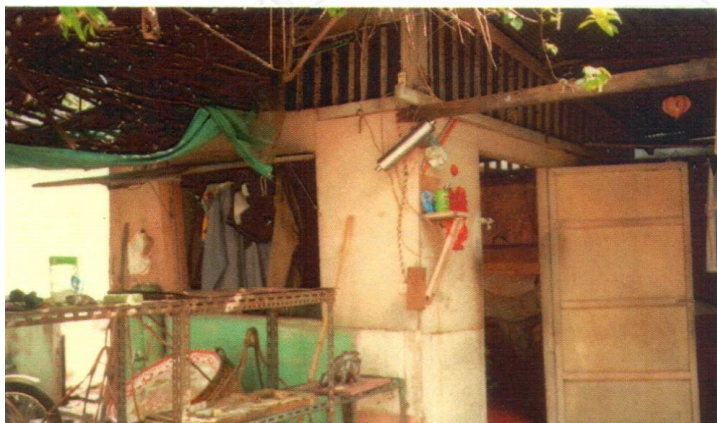
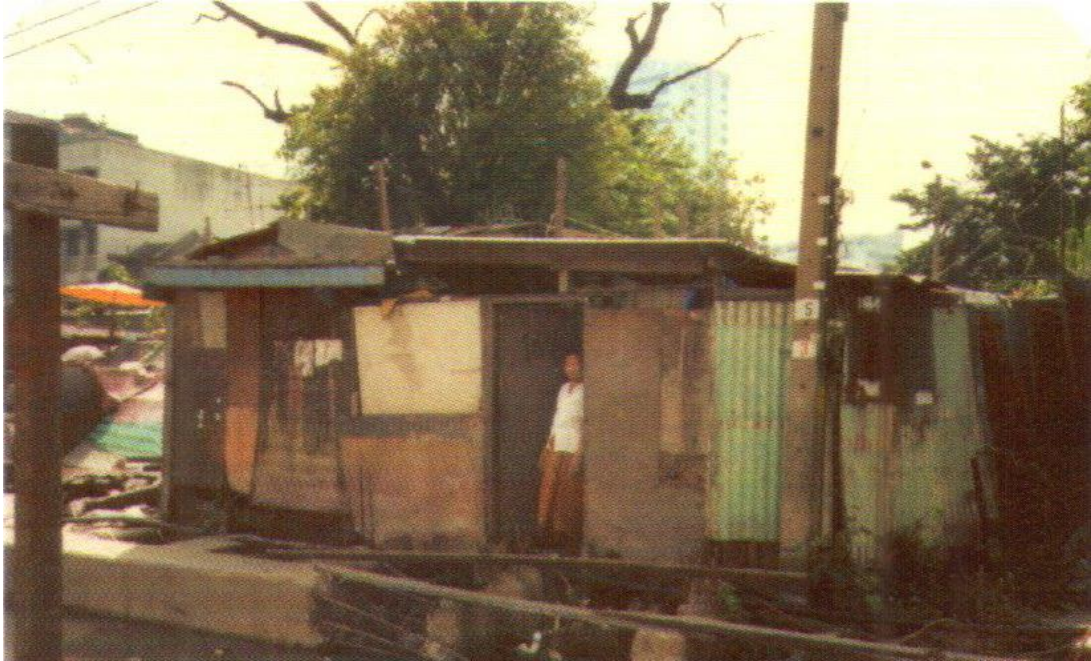
สภาพกายภาพของชุมชนจากการสำรวจในปี พ.ศ. 2525⁴⁴ บริเวณริมถนนใหญ่ เป็นร้านค้า อาคารพาณิชย์ ส่วนพื้นที่ภายในส่วนใหญ่ เป็นบ้านสร้างด้วยเศษวัสดุที่ใช้แล้วอย่างแออัด โดยมีถนน

⁴⁴ การเคหะแห่งชาติ, โครงการบูรณะชุมชนสามยอด.

ชอยเล็กๆ เข้าถึง พื้นที่เป็นดินถมระดับสูงกว่าระดับน้ำท่วมมีทางระบายน้ำลงคลองระบายน้ำราชบพิธ
พื้นที่ส่วนใหญ่มีระบบประปาและไฟฟ้าเข้าถึง

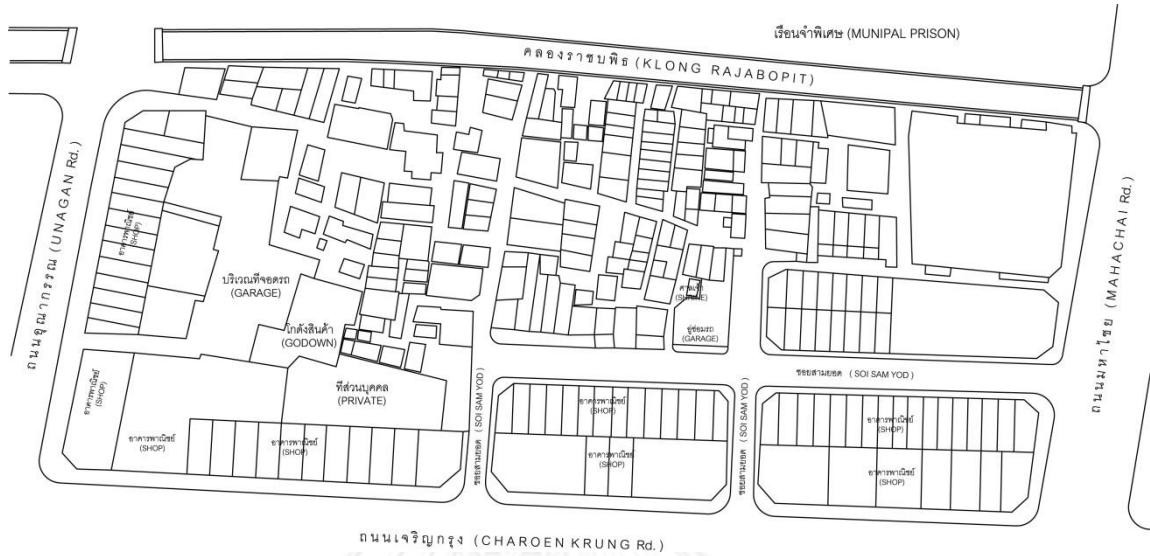
ภาพที่ 4.3 ภาพถ่ายบริเวณชุมชนสามยอดหลังจากเกิดเพลิงไหม้

ที่มา : กองโครงการชุมชน 1 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



ภาพที่ 4.4 ผังอาคารต่างๆในพื้นที่ชุมชนสามยอด

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ



จากการสำรวจรายครอบครัว เมื่อเดือนกันยายน ปี พ.ศ. 2525 มีข้อสรุปได้ดังนี้⁴⁵

จำนวนประชากร	987	คน
ขนาดครัวเรือน	6.25	คน/ครอบครัว
รายได้เฉลี่ยครอบครัวละ	3,751.95	บาท/ครอบครัว
รายได้เฉลี่ยต่อบุคคล	600.31	บาท/เดือน
ประชากรในชุมชนแบ่งเป็น 3 กลุ่มใหญ่ ได้ดังนี้		
1. ผู้มีสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ30		ครอบครัว
2. ผู้เช่าช่วงเดิม	101	ครอบครัว
3. ผู้บุกรุก	27	ครอบครัว
จำนวนรวม	158	ครอบครัว

⁴⁵ เรื่องเดียวกัน.

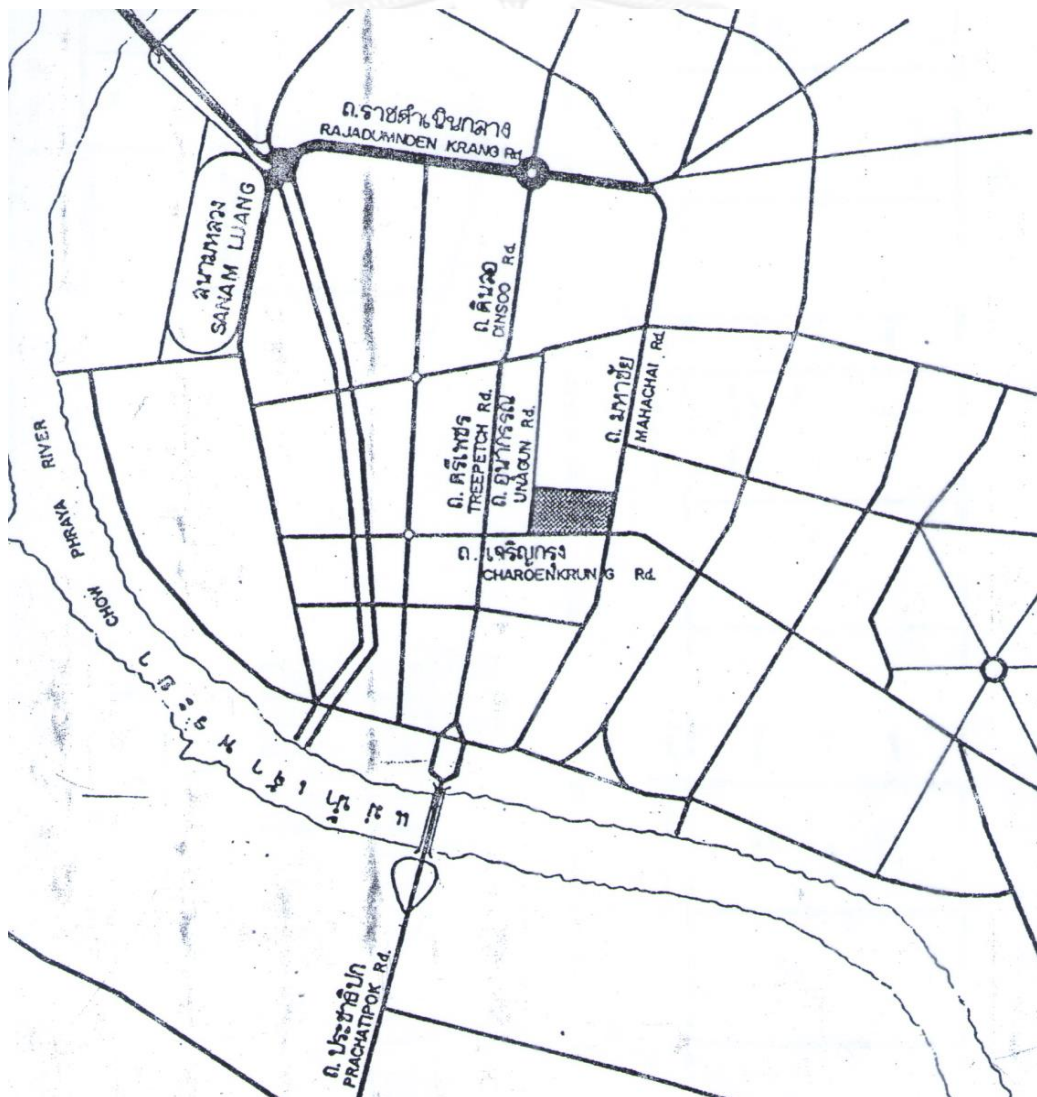
4.2 ชุมชนสามยอดระหว่างดำเนินกระบวนการแบ่งปันที่ดิน

4.2.1 นโยบายของโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด

โครงการสามยอด มีอุดมคติ คือ จัดชุมชนใหม่ไร้การขับไล่ ตั้งอยู่ใจกลางย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งล้อมรอบด้วยถนนอนุสาวรีย์ทางทิศตะวันตก ถนนเจริญกรุงทางทิศใต้ ถนนมหาชัยทางทิศตะวันออก และที่ตั้งอยู่ทางด้านใต้ของเรือนจำพิเศษกรุงเทพมหานคร (ปัจจุบันเป็นสวนรมณีนาถ) โดยมีคลองราชบพิธกั้นขวางอยู่ มีเนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา⁴⁶

ภาพที่ 4.5 แผนที่ตั้งโครงการสามยอด

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ



⁴⁶ ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา
เรื่องเดียวกัน.

โดยวัตถุประสงค์ของโครงการ คือ เป็นโครงการริเริ่มการจัดเคหะชุมชนบนพื้นที่ชุมชนแออัด โดยมีจุดประสงค์ในการที่จะนำหลักการของการจัดรูปแบบการใช้ที่ดินใหม่เป็นกลไกในการพัฒนาที่ดินในชุมชนแออัดให้ผู้เช่าอาศัยพ้นจากสภาพถูกไล่ที่และในขณะเดียวกันก็สามารถที่จะสร้างสภาพชุมชนเป็นชุมชนเมืองโดยประชาชนผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่ในกระบวนการพัฒนาการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการเจรจากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินชุมชนสามยอดว่าจะพัฒนาที่ดินแปลงนี้ซึ่งเป็นชุมชนแออัดในปัจจุบันให้เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์โดยให้ชุมชนนี้มีองค์กรชุมชน ชุมชน และผู้นำชุมชนตามครรลองระบบประชาธิปไตย ซึ่งจะมีส่วนร่วมในการวางแผนและดำเนินการพัฒนาชุมชนและจะจัดหาเงินทุนระยะสั้นสำหรับการก่อสร้างชุมชนและเงินกู้ระยะยาวแก่ผู้อยู่อาศัย การพัฒนาผังการใช้ที่ดินนี้ให้สามารถบรรจุอาคารที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้ครบทุกครอบครัว และในขณะเดียวกันยังมีพื้นที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะสามารถจะพัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรมได้อีกด้วย

4.2.2 แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง

4.2.2.1 แนวความคิดในการออกแบบและวางผังในระยะแรก⁴⁷

1. แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง

พื้นที่ชุมชนทั้งหมดได้รับการจัดสรรการใช้ที่ดินใหม่ทั้งหมดโดยแบ่งเนื้อที่ 3,472 ตารางเมตร ริมคลองราชบพิธ กั้นไว้เป็นแนวถนนเลียบบคลองเขตทางกว้าง 10.00 เมตร พร้อมทั้งจัดแบ่งแปลงที่ดินซึ่งมีความลึกอย่างน้อย 12.00 เมตร เป็นแนวริมถนนเพื่อกันเป็นส่วนที่ดินที่จะจัดสร้างอาคารพาณิชย์โดยเหลือที่ดินภายในเนื้อที่ประมาณ 6,504.6 ตารางเมตร สำหรับจัดสรรเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของประชากรเดิมในชุมชนสามยอด มาตรฐานการวางผังส่วนใหญ่ ยึดตามเทศบัญญัติของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ส่วนใหญ่จัดสำหรับเป็นบริเวณพักอาศัยที่เหลือเป็นถนน ทางเท้า ที่ว่างบางส่วน

ตารางที่ 4.2 ตารางแสดงการใช้ที่ดินชุมชนสามยอด

(ที่มา : การเคหะแห่งชาติ)

ประเภทการใช้ที่ดิน	ตารางเมตร	ร้อยละ
บริเวณที่อยู่อาศัย	4,081.5	62.748
ที่ว่าง ถนน และทางเท้า	2,423.1	37.252
รวม	6,504.6	100

⁴⁷ เรืองเดียวกัน.

มาตรฐานถนนภายในโครงการ กว้าง 6.00 เมตร ผิวจราจร 4 เมตร ทางเท้าข้างละ 1.00 เมตร ผิวถนนเป็น ค.ส.ล. ส่วนถนนสายเมนเขตทางกว้าง 8.00 เมตร ผิวจราจร 6.00 เมตร

2. สาธารณูปโภคในโครงการ

- ระบบระบายน้ำ รางระบายสองข้างถนนมีฝาปิดบางส่วนเป็นท่อระบายน้ำ ระบายลงคลองราชพิธ

- ระบบกำจัดของเสีย บนแปลงที่ดินแต่ละหน่วยจะประกอบด้วยบ่อเกรอะ บ่อกรองแบบแอนแอโรบิก (Septic Anaerobic Filter)

- ระบบไฟฟ้า ดำเนินตามมาตรฐานการไฟฟ้านครหลวง

- ระบบประปา อาคารพักอาศัยหน่วยล่างต่อเชื่อมโดยตรงจากท่อเมนของการประปา นครหลวง สำหรับหน่วยที่พักอาศัยชั้นบน ติดตั้งถังพักน้ำบนดินขนาด $1.2 \times 1.2 \times 1.2$ จุดละ 3 ถึง รวม 5 จุด ใช้เครื่องสูบน้ำขึ้นบนถังพักบนหลังคาขนาด 40 GMP. 70 FT, 3 HP จุดละ 2 ชุด รวม 5 จุด 10 ชุด ติดตั้งถังพักน้ำบนหลังคา 9 จุด แล้วจ่ายลงสู่หน่วยพักอาศัย

3. การออกแบบอาคารพักอาศัย

ขนาดแปลงที่ดิน และลักษณะอาคารพักอาศัย ได้รับการออกแบบ เพื่อให้สามารถบรรจุ จำนวนครอบครัวในชุมชนสามยอดได้ทั้งหมดรวมทั้งสามารถรับภาระการผ่อนชำระได้ด้วย โดยยึด กลุ่มประชากรเป้าหมาย 3 กลุ่มใหญ่ เป็นหลักการออกแบบ

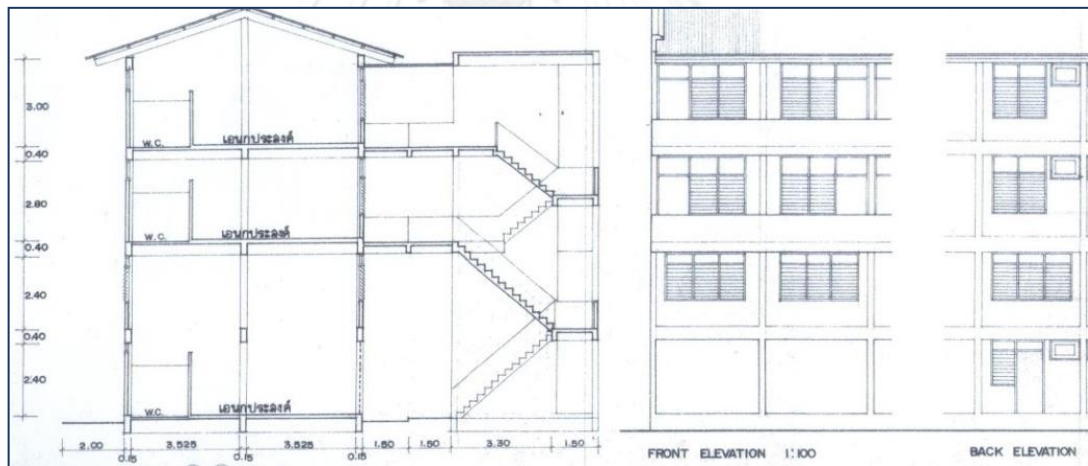
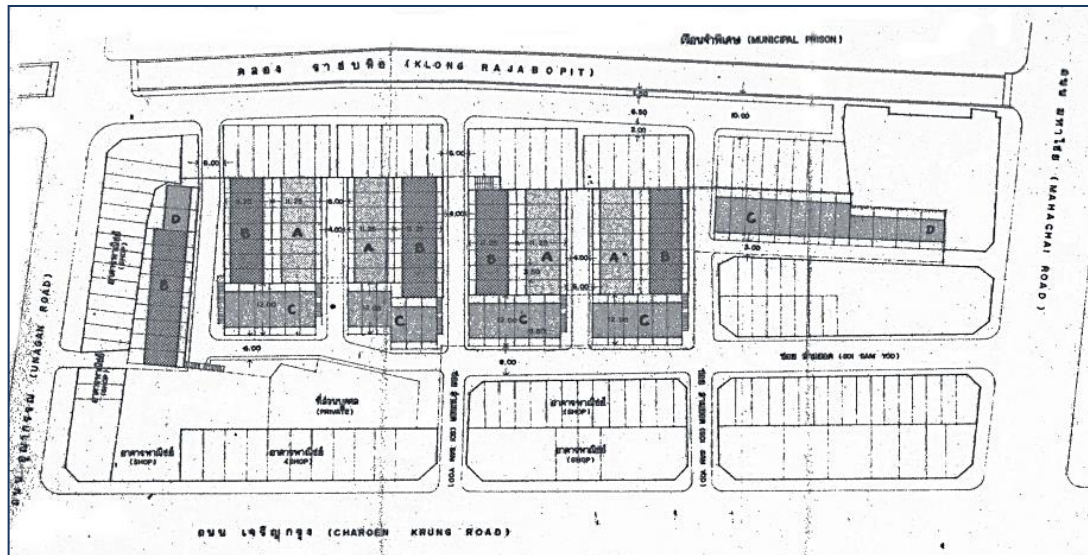
ลักษณะอาคารทั้งหมดแบ่งเป็น

- แบบ A อาคาร 3 ชั้น สำหรับ 3 ครอบครัว หน่วยล่าง 1 ครอบครัว สามารถต่อเติม พื้นเป็น 2 ชั้น อาคารแบบนี้ สำหรับครอบครัวที่เช่าช่วง หน่วยบนชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 ต่อเติมพื้นที่ไม่ได้ อาคารแบบนี้ สำหรับครอบครัวประเภทบูทกรุก หน่วยนี้ มีทางขึ้นชั้นบนโดยใช้บันไดร่วม ขนาดแปลง ที่ดิน มี 2 ทางเลือก คือ 3.50×11.00 เมตร หรือ 38.50 ตารางเมตร และ 4.50×10.00 เมตร หรือ 45 ตารางเมตร

- แบบ B อาคาร 2 ชั้น สำหรับ 2 ครอบครัว ทั้งหน่วยบนและหน่วยล่าง สามารถต่อเติมพื้นที่เป็น 2 ชั้นได้ อาคารแบบนี้ สำหรับครอบครัวประเภทเช่าช่วง ขนาดแปลงที่ดิน 3.50×11.00 เมตร หรือ 38.50 ตารางเมตร

- แบบ C อาคาร 2 ชั้น สำหรับ 1 ครอบครัว แต่ละหน่วยสามารถต่อเติมพื้นที่ชั้น 3 ได้ อาคารแบบนี้สำหรับครอบครัวที่มีสัญญาเช่าโดยตรงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ขนาดแปลงที่ดิน มี 2 ทางเลือก คือ 3.50×11.00 เมตร หรือ 38.50 ตารางเมตร และ 4.50×10.00 เมตร หรือ 45 ตาราง เมตร

ภาพที่ 4.6 ผังโครงการ รูปด้าน รูปตัด โครงการสามยอด (ระยะแรก)
(ที่มา : การเคหะแห่งชาติ)



4.2.2.2 แนวความคิดในการออกแบบและวางผังในระยะหลัง

จากแนวความคิดในการออกแบบและวางผังในระยะแรก ทำให้ทุกฝ่ายทั้งผู้อยู่อาศัย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และผู้ลงทุน ได้เข้าใจว่าโครงการแบ่งปันที่ดินสามารถเกิดขึ้นจริงได้ และภายหลังได้มีการปรับแบบโดยเพิ่มพื้นที่สำหรับประกอบการพาณิชย์ และเปลี่ยนอาคารพักอาศัยเพื่อรองรับชุมชนใหม่ ในโครงการทั้งหมด 7 หลัง แบ่งเป็น⁴⁸

1. อาคารพาณิชย์-พักอาศัย สูง 3 และ 4 ชั้น รวม 6 หลัง
2. อาคารพักอาศัยเพื่อรองรับชุมชน 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง จำนวน 260 ห้อง

ภาพที่ 4.7 ภาพถ่ายอาคารพาณิชย์-พักอาศัย

(ที่มา : ผู้วิจัย)



⁴⁸ กองโครงการชุมชน ฝ่ายโครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, สรุปย่อโครงการสามยอด.

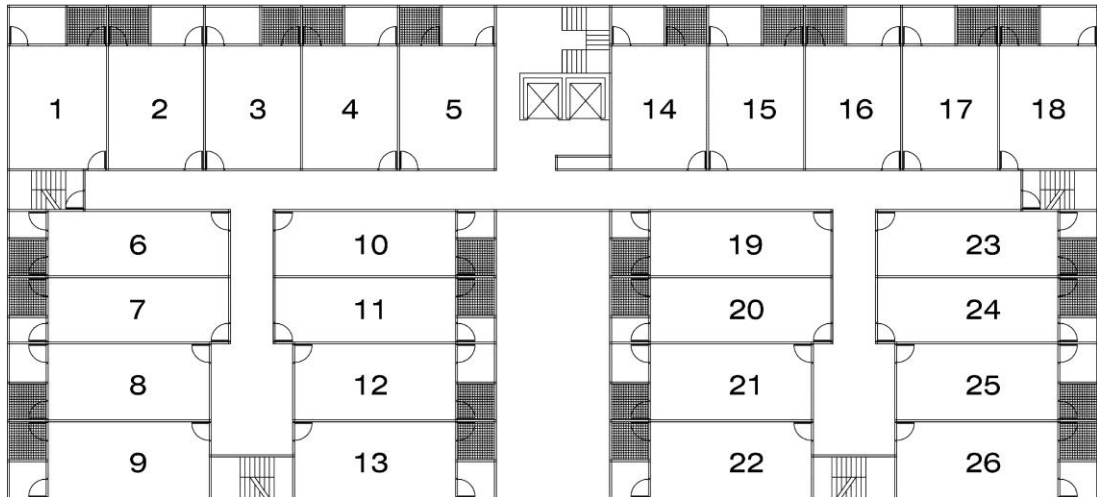
ภาพที่ 4.8 ภาพถ่ายอาคารพักอาศัย
(ที่มา : ผู้วิจัย)



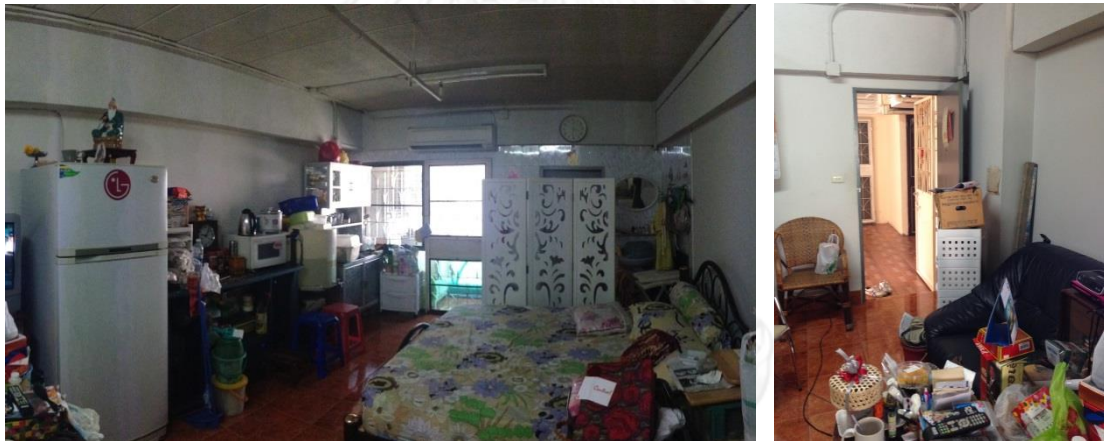
โดยการออกแบบอาคารทั้งหมดผู้ลงทุนคือ บริษัทอาณาจักรทองเป็นผู้ดำเนินงานออกแบบ และก่อสร้างทั้งหมด โดยมีการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ทั้งหมด 9-2-10 ไร่ ดังนี้

- | | | | |
|-----------------|-----------|-------------------|------------|
| 1. อาคารพาณิชย์ | 3-2-9 ไร่ | 2. อาคารพักอาศัย | 0-3-24 ไร่ |
| 3. แผงการค้า | 1-0-0 ไร่ | 4. ถนนและที่จอดรถ | 4-0-77 ไร่ |

ภาพที่ 4.10 ผังอาคารพักอาศัย ชั้นที่ 4-10
(ที่มา : ผู้วิจัย)



ภาพที่ 4.11 ภาพถ่ายภายในห้องพัก



ภาพที่ 4.12 ภาพถ่ายโถงหน้าห้องพัก และโถงหน้าลิฟต์



4.2.3 ปัจจัยปัญหาและอุปสรรคระหว่างการก่อสร้างโครงการ

จากการตกลงร่วมมือกันระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และการเคหะแห่งชาติในการพัฒนาโครงการสามยอด⁴⁹ โดยการดำเนินการต้องให้ผู้อยู่อาศัยย้ายออกไปพักอาศัยที่อื่นเป็นการชั่วคราว ซึ่งเป็นเหตุให้ชาวชุมชนมีความคิดแตกแยกออกเป็น 2 กลุ่ม กลุ่มหนึ่งจำนวน 45 หลังคาเรือน ไม่ยอมย้ายออก ด้วยเหตุผลหลายประการ ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าว คือ สำนักงานทรัพย์สินฯ การเคหะแห่งชาติ และห้างหุ้นส่วนจำกัด ตูลารัตน์ ซึ่งได้รับการคัดเลือกเป็นผู้พัฒนาโครงการได้พยายามเจรจาต่อรองหลายครั้ง แต่ไม่สามารถจะหาข้อยุติได้ในที่สุดต้องนำความฟ้องร้องต่อศาล และศาลได้ตัดสินพิพากษาให้ชาวชุมชนทั้ง 45 ราย เป็นผู้แพคดีและบังคับให้ผู้อาคารบ้านพักอาศัยออกไปจากบริเวณชุมชน ซึ่งเป็นช่วงที่สถานการณ์ทางการเมืองอยู่ในภาวะที่ไม่ค่อยสงบ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงได้พิจารณาลงมติว่าควรชะลอการบังคับคดีไว้ก่อน

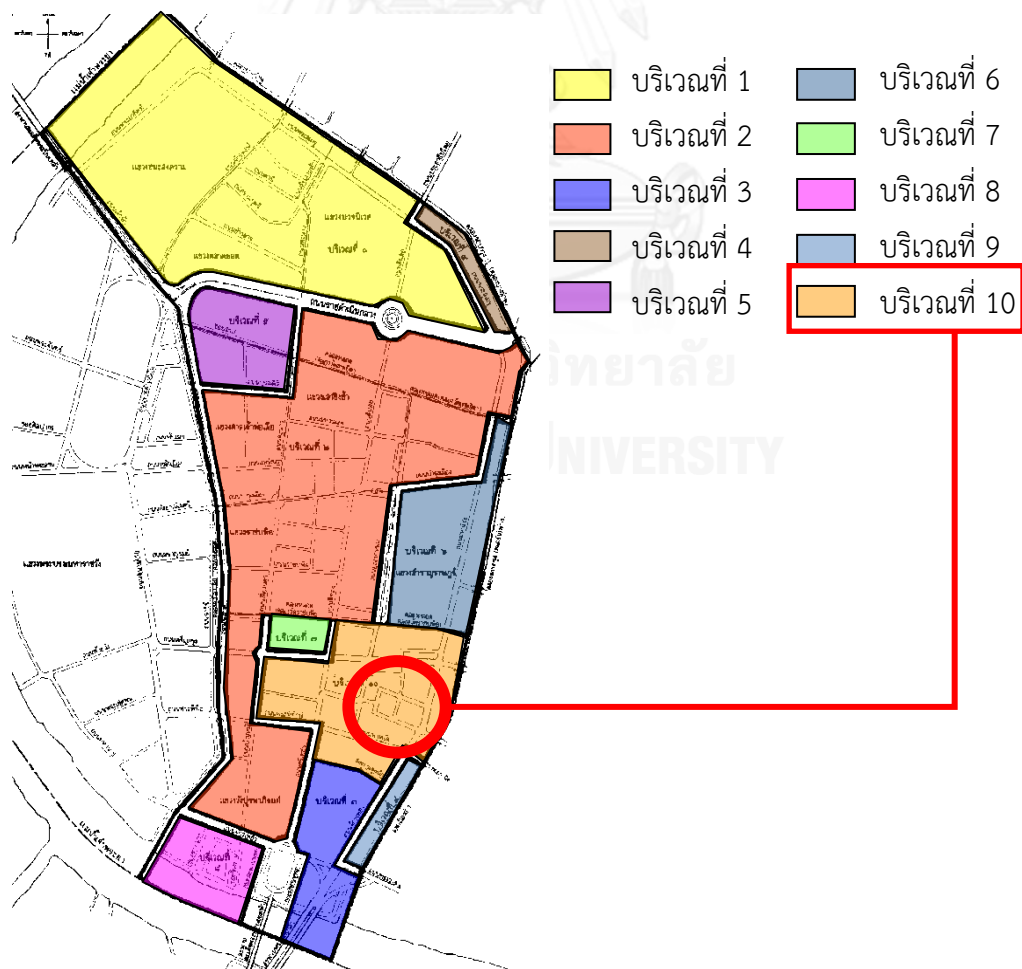
การดำเนินงานยืดเยื้อมาจนถึงปี 2535 หจก.ตูลารัตน์ ได้ขอถอนตัวจากโครงการ เนื่องจากไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้ เพราะผู้อยู่อาศัยจำนวน 45 หลังคาเรือนยังไม่ยอมยุติการต่อต้าน และไม่ยอมส่งมอบพื้นที่ให้ผู้พัฒนาโครงการ แต่เนื่องจากผิดระเบียบปฏิบัติของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่สามารถถอนตัวได้ ดังนั้น จึงต้องจัดหาผู้ร่วมทุนโครงการเพื่อดำเนินการต่อไป โดยได้เชิญผู้บริหารบริษัท อาณาจักรทอง จำกัด เข้าร่วมดำเนินการด้วยการฟ้องขับไล่ผู้ต่อต้านโครงการ

เมื่อบริษัทอาณาจักรทองรื้อย้ายสำเร็จได้เริ่มออกแบบก่อสร้างอาคาร ปรากฏว่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ กลับมีทางสาธารณะผ่ากลางที่ดินโดยไม่มีฝ่ายใดทราบมาก่อนอันเป็นอุปสรรคที่ไม่สามารถก่อสร้างอาคารชุมชนได้ ในขณะที่เริ่มดำเนินการก่อสร้าง ปรากฏว่าได้มีองค์กรต่างๆ เช่น สมาคมสถาปนิกสยาม กลุ่มอนุรักษ์เกาะกรุงรัตนโกสินทร์ กลุ่มบางกอกฟอรั่ม ฯลฯ ได้ออกมาโต้แย้งคัดค้านและต่อต้านการก่อสร้างอาคารโดยอ้างจะทำให้บดบังทัศนียภาพวัดสุทัศนเทพวราราม ซึ่งเป็นอารามหลวง โดยกลุ่มต่างๆรวมทั้งกรุงเทพมหานคร มีความประสงค์จะให้ก่อสร้างสูงไม่เกิน 7 ชั้น จากกระแสดังกล่าวทำให้การก่อสร้างหยุดชะงักลง แม้ว่าจะได้มีการตอกเสาเข็มไปแล้วก็ตาม

⁴⁹ เรื่องเดียวกัน.

จากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในเขตกรุงเทพมหานคร) พบว่าในบริเวณรอบกรุงรัตนโกสินทร์ ชั้นนอก พ.ศ. 2530 ห้ามก่อสร้างอาคารในบริเวณพื้นที่ชุมชนสามยอด ดังนี้ โรงงานอาคารที่ใช้ประกอบการค้า ซึ่งเป็นที่รังเกียจ สถานบริการโรงแรม สถานที่เก็บสินค้าที่มีพื้นที่เกิน 80 ตารางเมตร ภัตตาคาร ตลาด หอประชุม ห้องแถว ตึกแถว ฌาปนสถาน สถานที่เก็บและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง ป้ายที่มีพื้นที่รวมกันเกิน 5 ตารางเมตร เว้นแต่ ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาคารไม่เกิน 400 ตารางเมตร หอประชุมเอกชนที่มีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร และอาคารสำนักงาน สถานเต็นท์ ร้างหรือรอกแจ้ง สถานที่มีอาหาร สุรา น้ำชา เครื่องดื่มอย่างอื่น จำหน่ายหรือจัดให้มีการแสดงอื่นใดเพื่อการบันเทิง สถานกีฬา โรงมหรสพ ห้างสรรพสินค้า ป้ายและอาคารที่สูงเกิน 16 เมตร แต่ต้องสูงไม่เกิน 37 เมตร พบว่าโครงการออกแบบให้มีความสูงถึง 13 ชั้น คือประมาณ 39 เมตร ทำให้เกินกว่าที่ข้อบัญญัติกำหนดเอาไว้

ภาพที่ 4.13 แผนผังบริเวณรอบกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 (ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร)



4.2.4 วิธีการแก้ไข้ปัญหาและอุปสรรคระหว่างการก่อสร้างโครงการ

กระทรวงมหาดไทยได้เข้ามาใกล้เคียง⁵⁰ โดยร่วมประชุมรับฟังปัญหาจากทุกๆฝ่าย ซึ่งสามารถทำความเข้าใจกันได้ เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2535 โดยผู้แทนที่เกี่ยวข้อง คือ กระทรวงมหาดไทย การเคหะแห่งชาติ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำนักงานเขตพระนคร กองบัญชาการตำรวจนครบาล พร้อมด้วยห้างหุ้นส่วนจำกัด ตูลารัตน์ และผู้แทนชาวชุมชนสามยอด ได้ร่วมลงนามในบันทึกข้อตกลงเพื่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการใช้สิทธิหรือประโยชน์จากการดำเนินงานโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด โดยมีเงื่อนไขสรุปว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัดตูลารัตน์ จะพัฒนาให้ความช่วยเหลือชาวชุมชน ดังนี้

4.2.4.1 ให้สิทธิกลับเข้าไปอยู่ในโครงการ จำนวน 45 ราย และให้เงินช่วยเหลือในการรื้อย้าย รายละ 5,000 บาท

4.2.4.2 ผู้ไม่ได้สิทธิกลับเข้าไปอยู่ในโครงการ ให้ผู้แทนชุมชนพิจารณาตรวจสอบและจ่ายค่าตอบแทนให้ในวงเงินไม่เกิน 2,000,000 บาท โดยห้างหุ้นส่วนตูลารัตน์ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

4.2.4.3 ผู้ไม่มีสิทธิเนื่องจากเข้ามาปลูกอาศัยภายหลังไม่เกิน 70 ราย จ่ายเงินช่วยเหลือรายละ 3,000 บาท

4.2.4.4 จัดหาที่พักชั่วคราวให้ที่ซอยเพชรเกษม 69

4.2.4.5 ต้องรื้อย้ายออกภายใน 15 วัน หลังจากวันที่ 7 กันยายน 2535 เป็นต้นไป ซึ่งจากเงื่อนไขโดยสรุปดังกล่าวนี้เป็นที่พอใจของทุกๆฝ่ายที่มีส่วนเกี่ยวข้องและสามารถยุติปัญหาการเจรจาลงได้

⁵⁰ การเคหะแห่งชาติ, "การแก้ไข้ปัญหาที่อยู่อาศัย โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด," (2535).

ภาพที่ 4.14 ภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนสามยอด ปี พ.ศ. 2538
(ที่มา : กรมแผนที่ทหาร)

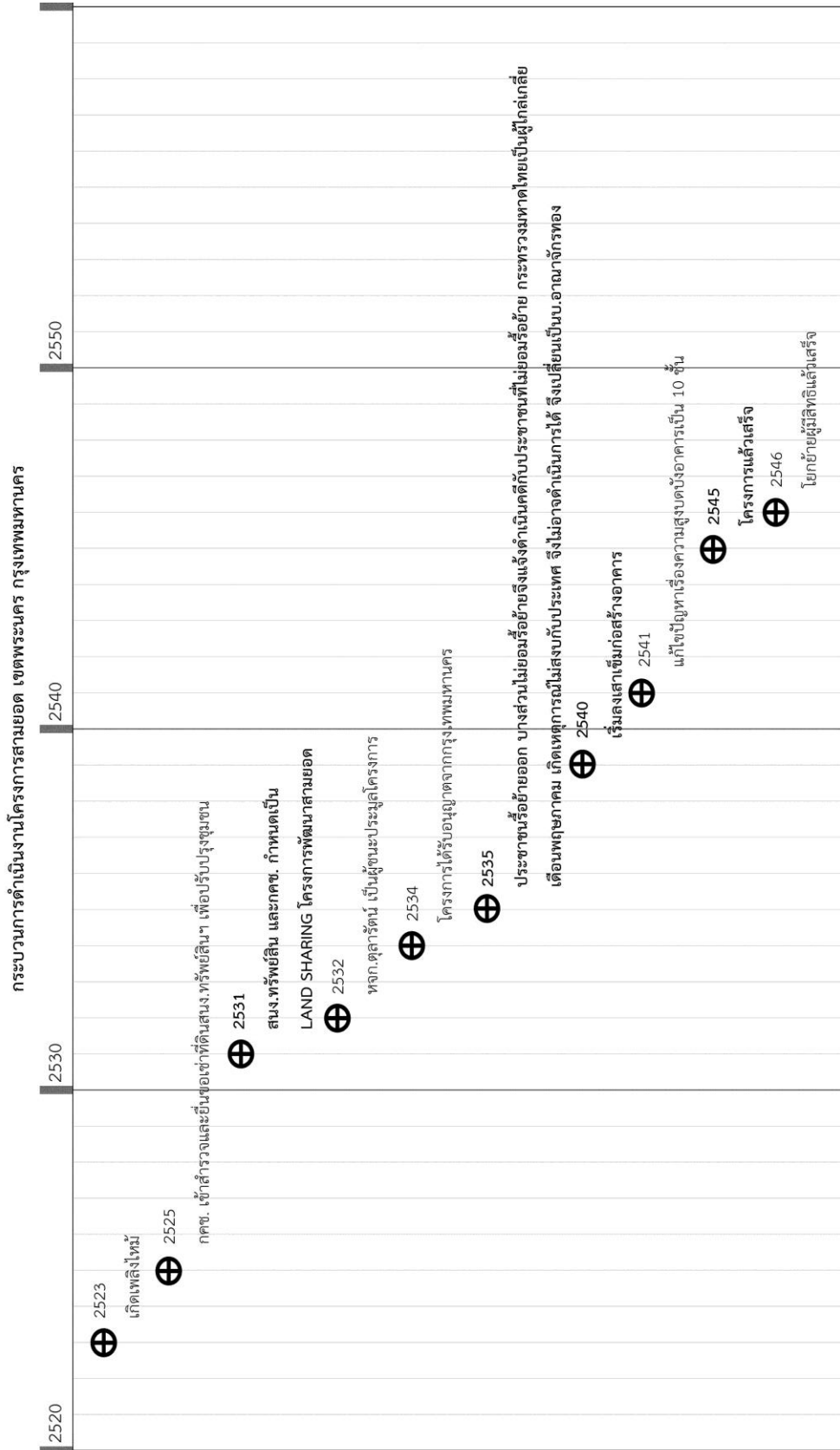


การแก้ไขปัญหาทางสาธารณะบริษัทจึงได้ดำเนินการยื่นขอเช่าที่ดินสาธารณะ⁵¹ เสียค่าใช้จ่ายจำนวนมากและทำให้เสียเวลาล่าช้าออกไปอีกถึง 2 ปีเศษ บริษัทอาณาจักรทองจึงสามารถเช่าที่ดินสาธารณะจากกรุงเทพมหานครได้ แต่ต้องชำระค่าเช่ารายปีไม่ต่ำกว่าปีละ 400,000-500,000 บาท แทนสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และต้องลดความสูงของอาคารลง ในเบื้องต้นเหลือ 10 ชั้น จากจำนวน 3 ชั้นที่จะต้องลดลงไปดังกล่าว จึงจำเป็นที่จะต้องซื้อสิทธิพักอาศัยคืนจากชุมชน ให้ได้ชั้นละ 26 ห้อง คิดเป็นเงิน 78 ล้านบาท

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

⁵¹ กองโครงการชุมชน ฝ่ายโครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, สรุปย่อโครงการสามยอด.

ภาพที่ 4.15 แผนภาพกระบวนการดำเนินงานโครงการสามยอดที่เกิดขึ้นจริง



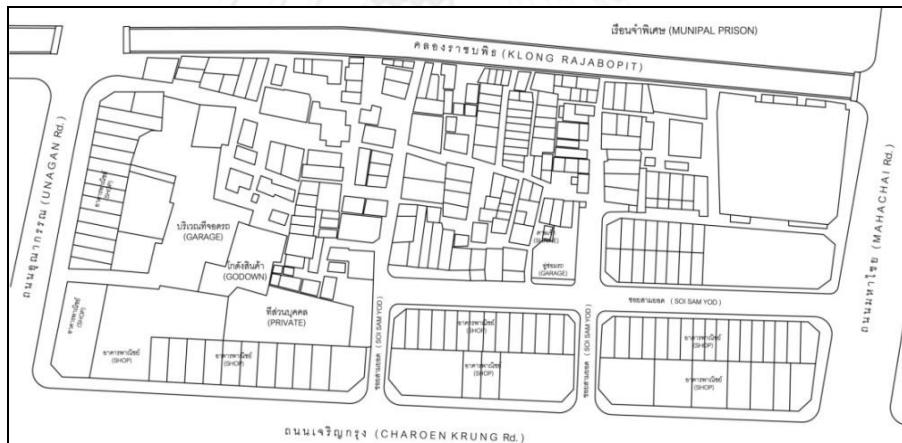
บทที่ 5

ผลการดำเนินงานแบ่งปันที่ดินโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด

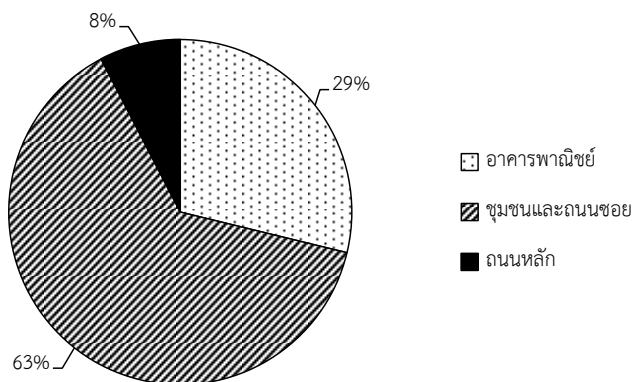
5.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณชุมชนสามยอด

ผลการศึกษาพบว่าเดิมพื้นที่โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ 101 ห้อง และบ้านเรือน 230 ครึ่งเรือน ต่อมาเกิดเพลิงไหม้บางส่วนทำให้มีผู้บุกรุกเข้าไปอยู่อาศัยจนกลายเป็นชุมชนแออัด ในปี พ.ศ. 2525 สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้เริ่มนำแนวคิดหลักการแบ่งปันที่ดินมาใช้ โดยให้บริษัทเอกชนเป็นผู้ดำเนินงาน และสามารถสร้างห้องพักสำหรับรองรับชุมชนได้ 182 ห้อง อาคารพาณิชย์ 107 ห้อง แผงค้าขายให้เช่า 240 แผง พื้นที่สำหรับจอดรถ และระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน

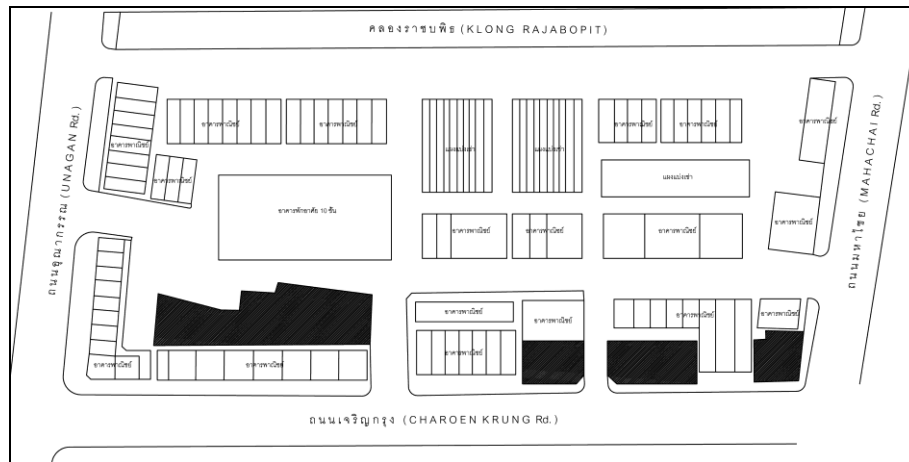
ภาพที่ 5.1 แผนผังบริเวณพื้นที่สามยอด ก่อนมีการแบ่งปันที่ดิน (พ.ศ.2525)



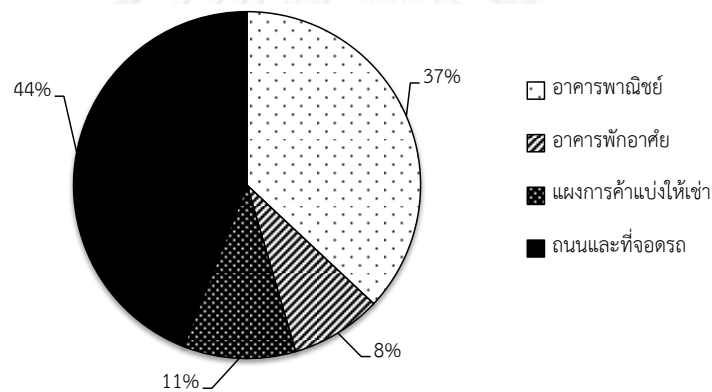
แผนภูมิที่ 5.1 แผนภูมิการใช้ประโยชน์ที่ดิน ก่อนมีการแบ่งปันที่ดิน (พ.ศ.2525)



ภาพที่ 5.2 แผนผังบริเวณพื้นที่สามยอด หลังการแบ่งปันที่ดิน (พ.ศ. 2550)



แผนภูมิที่ 5.2 แผนภูมิการใช้ประโยชน์ที่ดิน หลังมีการแบ่งปันที่ดิน (พ.ศ.2550)



จากการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณชุมชนสามยอด พบว่าโครงการไม่สามารถสร้างห้องพักเพื่อรองรับชาวชุมชนได้ทั้งหมด เนื่องจากปัญหาความสูงของอาคารที่ต้องลดลง ทำให้หน่วยที่พักของอาคารลดลง และโครงการสามารถเพิ่มพื้นที่แผนการค้ำแบ่งให้เช่า และถนนและที่จอดรถที่ได้มาตรฐานมากยิ่งขึ้น

5.2 ข้อมูลการเช่าในโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด

5.2.1 สิ่งปลูกสร้าง

โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ประกอบด้วยอาคารต่างๆ ดังนี้

5.2.1.1. อาคารพาณิชย์-พักอาศัย สูง 3-4 ชั้น รวม 6 หลัง บริษัทอาณาจักรทอง จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดประโยชน์ตามสัญญาเช่า

5.2.1.2 อาคารพักอาศัยเพื่อรองรับชุมชน 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคารหลังนี้ประกอบด้วย

1. ชั้นที่ 1 บริษัทฯ ขอเช่าจากสำนักงานฯ เพื่อจัดประโยชน์เป็นแผงค้าขายให้เช่า
2. ชั้นที่ 2-3 บริษัทฯ ขอเช่าจากสำนักงานฯ เพื่อจัดทำเป็นที่จอดรถ
3. ชั้น 4-10 เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 182 ห้อง ชั้นละ 26 ห้อง จัดให้ผู้ได้สิทธิเช่าอยู่อาศัย

ภาพที่ 5.3 ภาพถ่ายอาคารพาณิชย์-พักอาศัยและอาคารพักอาศัยเพื่อรองรับชุมชน
(ที่มา : ผู้วิจัย)



ภาพที่ 5.4 ภาพถ่ายแผงค้าขายให้เช่า



ภาพที่ 5.5 ภาพถ่ายที่จอดรถ และห้องพักอาศัย ในอาคารพักอาศัย



5.2.2 ข้อมูลผู้เช่า

โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ประกอบด้วยผู้เช่าต่างๆ ดังนี้

5.2.2.1 บริษัท อาณาจักรทอง จำกัด

5.2.2.2 กลุ่มผู้เช่ารายย่อยในบริเวณอาคารพาณิชย์-พักอาศัย (ผู้เช่าช่วงทำการเช่าตรงกับบริษัท)

5.2.2.3 กลุ่มผู้เช่ารายย่อยในบริเวณอาคารพักอาศัยรองรับชุมชน 10 ชั้น

5.2.3 ข้อมูลอัตราเช่า

5.2.3.1 บริษัท อาณาจักรทอง จำกัด

บริษัทฯ เป็นผู้เช่าโครงการพัฒนาชุมชนสามยอดกับสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยเป็นคู่สัญญาในการเช่าโครงการฯ และพื้นที่บนอาคาร จำนวน 4 ฉบับ ดังนี้

ตารางที่ 5.1 ตารางข้อมูลอัตราเช่าของบริษัท อาณาจักรทอง จำกัด
(ที่มา : ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)

ทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลา	การปรับอัตราค่าเช่า	หมายเหตุ
โครงการ	200,00 บาท/ปี	-	-	ไม่มีการปรับขึ้นค่าเช่าตลอดอายุสัญญา
อาคารทรัพย์สิน-พักอาศัยจำนวน 6 หลัง	60,000 บาท/เดือน	5 ระยะเวลา (8:7:5:5:5)	สำนักงานฯ จะพิจารณา ค่าเช่าเมื่อเริ่มในแต่ละระยะใหม่ทุกระยะ	เช่าเพื่อหาประโยชน์
ชั้น 1 อาคารหมายเลข 3	31,200 บาท/เดือน	6 ระยะเวลา ละ 5 ปี	15% ของค่าเช่า	เช่าเพื่อหาประโยชน์
ชั้น 2-3 อาคารหมายเลข 3	62,400 บาท/เดือน	6 ระยะเวลา ละ 5 ปี	15% ของค่าเช่า	เช่าเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ

5.2.3.2 กลุ่มผู้เช่ารายย่อยในบริเวณอาคารพักอาศัยรองรับชุมชน 10 ชั้น จากจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 182 ห้อง มีการจัดทำสัญญาเช่าแล้วจำนวน 145 ห้อง ส่วนที่เหลือ 37 ห้อง อยู่ในสถานะห้องว่าง โดยมีรายละเอียดของกลุ่มผู้เช่าดังนี้

ตารางที่ 5.2 ตารางข้อมูลอัตราเช่าของผู้เช่ารายย่อยในอาคารพักอาศัย
(ที่มา : ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)

ประเภทผู้เช่า	จำนวน (ราย)	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลาการเช่าและการปรับอัตราค่าเช่า	ค่าธรรมเนียมอื่นๆ
1. กลุ่มสิทธิเดิม	28	800 บาท/เดือน	3 ระยะเวลา ละ 10 ปี ปรับขึ้นระยะละ 200 บาท	-
2. กลุ่มสหวัฒน์และตีกรอบใน	27	800 บาท/เดือน	10 ระยะเวลา ละ 3 ปี ปรับขึ้นระยะละ 10% ของอัตราค่าเช่า	ต้องชำระค่าธรรมเนียมต่อสัญญาเช่าในอัตรา 6 เท่าของค่าเช่าสุดท้าย
3. ผู้รับโอนสิทธิจากสิทธิเดิม	117	2,000 บาท/เดือน	10 ระยะเวลา ละ 3 ปี ปรับขึ้นระยะละ 10% ของอัตราค่าเช่า	ต้องชำระค่าธรรมเนียมต่อสัญญาเช่าในอัตรา 6 เท่าของค่าเช่าสุดท้าย

5.3 การประเมินราคาที่ดินบริเวณชุมชนสามยอด

5.3.1 การประเมินราคาที่ดินบริเวณชุมชนสามยอดก่อนเริ่มกระบวนการแบ่งปันที่ดิน

จากราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ในปี พ.ศ. 2518-2521 พบว่าพื้นที่บริเวณชุมชนสามยอด เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา (15,240 ตารางวา) มีราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา คือ 30,000 บาท/ตารางวา

ดังนั้น ราคาที่ดิน 15,240 x 30,000 บาท เท่ากับ 457,200,000 บาท

5.3.2 การประเมินราคาที่ดินบริเวณชุมชนสามยอดหลังกระบวนการแบ่งปันที่ดิน

จากราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ในปี พ.ศ. 2543-2546 พบว่าพื้นที่บริเวณชุมชนสามยอด เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา (15,240 ตารางวา) มีราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา แยกเป็นรายแปลงดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 ตารางราคาประเมินที่ดินบริเวณชุมชนสามยอดใน พ.ศ. 2543-2546

เลขที่โฉนด	หน้าสำรวจ	เลขที่ดิน	ขนาดที่ดิน	ราคาต่อตารางวา
1004	204	317	3 ไร่ 98.4 ตารางวา	100,000
1197	61	321	3 ไร่ 3 งาน 99.4 ตารางวา	100,000
1206	-	74	20 ตารางวา	230,000
1224	216	29	2 งาน 23.8 ตารางวา	100,000
1228	220	24	2 งาน 50.4 ตารางวา	230,000
1239	-	187	2 งาน 32 ตารางวา	230,000

จากตารางข้างต้นพบว่า ราคาที่ดินบริเวณชุมชนสามยอดในปี พ.ศ. 2543-2546 เท่ากับ 1,757,712,000 บาท

จากราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ในปี พ.ศ. 2556 พบว่าพื้นที่บริเวณชุมชนสามยอด เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา (15,240 ตารางวา) มีราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา แยกเป็นรายแปลง ดังตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4 ตารางราคาประเมินที่ดินบริเวณชุมชนสามยอดใน พ.ศ. 2556

เลขที่โฉนด	หน้าสำรวจ	เลขที่ดิน	ขนาดที่ดิน	ราคาต่อตารางวา
1004	204	317	3 ไร่ 98.4 ตารางวา	250,000
1197	61	321	3 ไร่ 3 งาน 99.4 ตารางวา	250,000
1206	-	74	20 ตารางวา	350,000
1224	216	29	2 งาน 23.8 ตารางวา	350,000
1228	220	24	2 งาน 50.4 ตารางวา	350,000
1239	-	187	2 งาน 32 ตารางวา	350,000

จากตารางข้างต้นพบว่า ราคาที่ดินบริเวณชุมชนสามยอดในปี พ.ศ. 2556 เท่ากับ 3,913,620,000 บาท

จากราคาประเมินข้างต้น ในปี พ.ศ. 2518-2521 เท่ากับ 457,200,000 บาท และในปี พ.ศ. 2543-2546 เท่ากับ 1,757,712,000 บาท คือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 384

5.4 ผลการดำเนินงานด้านผู้เช่าในโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด

การศึกษาครั้งนี้ จะศึกษาผลการดำเนินงานโครงการแบ่งที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยผู้วิจัยได้ศึกษาผลการดำเนินงานต่อผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันของโครงการสามยอด โดยใช้แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ถามผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการสามยอด โดยแบ่งเป็น 1. ผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม คือ ผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในพื้นที่มาตั้งแต่เป็นชุมชนก่อนจะได้รับสิทธิเข้ามาอยู่ในโครงการ 2. ผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ คือ ผู้อยู่อาศัยที่เช่าช่วงระยะยาวจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 3. ผู้ประกอบการพาณิชย์ คือ ผู้ที่เช่าเพื่อประกอบการพาณิชย์ ได้แก่ ผู้เช่าอาคารพาณิชย์ และผู้เช่าแผงแบ่งให้เช่า โดยแบ่งผลการศึกษาตามตัวแปรต่างๆ ดังนี้

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย คือ สถานภาพการเช่าพื้นที่โครงการสามยอด ระยะเวลาในการเช่าพื้นที่ในโครงการสามยอด

ลักษณะครัวเรือนของผู้เช่าโครงการสามยอด คือ อายุของผู้อยู่ในโครงการสามยอด จำนวนสมาชิกก่อนและในปัจจุบัน การประกอบอาชีพหลักก่อนและในปัจจุบัน รายได้ต่อรายจ่าย ก่อนและในปัจจุบัน ภาระหนี้สินก่อนและในปัจจุบัน การรู้จักกับเพื่อนบ้าน ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

ทัศนคติต่อลักษณะกายภาพของโครงการ แบ่งออกเป็น

ลักษณะของที่อยู่อาศัย คือ ขนาดของที่พักเพียงพอต่อการใช้งาน รูปแบบของที่พักสอดคล้องกับการใช้สอย ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความมั่นคงแข็งแรง ความสะอาด/การดูแลรักษา ความสวยงามของรูปแบบที่พักอาศัย ความปลอดภัย

สาธารณูปโภค สาธารณูปการ คือ การกำจัดขยะมูลฝอย การระบายน้ำเสียของชุมชน ถนน และการคมนาคมในชุมชน ความสะดวกด้านการบริการน้ำประปา ไฟฟ้า ความสะดวกในการเดินทางไปซื้อของกินของใช้ ไปพบแพทย์

ด้านสภาพแวดล้อมในชุมชน คือ ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน พื้นที่สำหรับพักผ่อนและเล่นกีฬา สภาพแวดล้อมรอบๆชุมชน

การมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน และทัศนคติต่อการดำเนินงานของโครงการสามยอด คือ ก่อนการดำเนินงาน ได้แก่ การพิจารณาสิทธิในการเข้าอยู่อาศัย การเลือกรูปแบบ การร่วมมือออกแบบอาคารพักอาศัย การประชุมความคิดเห็นกลุ่มย่อย ระหว่างการดำเนินงาน ได้แก่ ระยะเวลาในการก่อสร้าง คุณภาพงานก่อสร้าง การสำรวจที่พักระหว่างก่อสร้าง หลังการดำเนินงาน ได้แก่ ขั้นตอนการเข้าอยู่อาศัย ความเชื่อมั่นในการอยู่อาศัยระยะยาว และความพึงพอใจในการดำเนินงานขององค์กรที่ดูแลชุมชน

5.4.1 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

5.4.1.1 สถานภาพการเช่าพื้นที่ในโครงการสามยอด

จากการเก็บแบบสอบถามสถานภาพเช่าพื้นที่ในโครงการสามยอดพบว่า โดยภาพรวมมีผู้เช่าตรงในโครงการร้อยละ 60 และมีผู้เช่าช่วงร้อยละ 40 โดยผู้พักอาศัยที่มีสิทธิเดิม เป็นผู้เช่าตรงร้อยละ 100 แต่ผู้พักอาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิมีผู้เช่าช่วง 2 ราย เพราะเป็นผู้ที่เป็นเจ้าหน้าที่ดูแลโครงการและอยู่อาศัยในโครงการด้วย เนื่องจากโครงการไม่ให้มีการเช่าช่วงแล้ว เนื่องจากเกิดปัญหาผู้เช่าช่วงไม่ดูแลทรัพย์สินภายในโครงการ และผู้ประกอบการพาณิชย์ร้อยละ 100 เป็นผู้เช่าช่วงเนื่องจากเช่าช่วงจากบริษัทอาณาจักรทอง ดังแสดงในตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5 ตารางสถานภาพการเช่าพื้นที่ในโครงการ

สถานภาพ	พักอาศัย (เดิม)		พักอาศัย (ใหม่)		พาณิชย์กรรม		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ผู้เช่าตรง	8	100	34	94.4	0	0	42	60
ผู้เช่าช่วง	0	0	2	5.6	26	100	28	40
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100

5.4.1.2 ระยะเวลาในการเข้าพื้นที่ในโครงการสามยอด

จากการเก็บแบบสอบถามเรื่องระยะเวลาในการเข้าพื้นที่ในโครงการสามยอดพบว่าโดยภาพรวมร้อยละ 50 เข้าพื้นที่ในโครงการ 1-5 ปี โดยผู้พักอาศัยเดิมร้อยละ 100 อยู่ในโครงการ 11-15 ปี ผู้พักอาศัยที่มีได้รับการโอนสิทธิ ร้อยละ 66.7 เข้าพื้นที่ในโครงการ 1-5 ปี เนื่องจากโครงการได้มีนโยบายแก้ปัญหาการเช่าช่วงเข้ามาแก้ปัญหา ทำให้ในระยะหลังมีผู้เข้ามาพักอาศัยในโครงการ ส่วนผู้ประกอบการพาณิชย์พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 50 เข้าพื้นที่ในโครงการ 6-10 ปี เนื่องจากส่วนใหญ่ย้ายจากการเป็นผู้เช่าในบริเวณพาหุรัดที่เกิดไฟไหม้ในระยะเวลาดังกล่าว ดังแสดงในตารางที่ 5.6

ตารางที่ 5.6 ตารางระยะเวลาในการเข้าพื้นที่ในโครงการสามยอด

ระยะเวลา	พักอาศัย (เดิม)		พักอาศัย (ใหม่)		พาณิชย์กรรม		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
1-5 ปี	0	0	24	66.7	11	42.3	35	50
6-10 ปี	0	0	8	22.2	13	50	21	30
11-15 ปี	8	100	4	11.1	2	7.7	14	20
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100

5.4.2 ลักษณะครัวเรือนของผู้เช่าโครงการสามยอด

5.4.2.1 อายุของผู้อยู่ในโครงการสามยอด

จากการเก็บแบบสอบถามอายุของผู้อยู่ในโครงการสามยอดพบว่า ภาพรวมส่วนใหญ่ร้อยละ 37.1 อายุ 50-59 ปี โดยทั้งผู้พักอาศัยสิทธิเดิม ผู้พักอาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ และผู้ประกอบการพาณิชย์ ส่วนใหญ่ร้อยละ 62.5, 33.3 และ 34.8 ตามลำดับ อายุ 50-59 ปี เห็นได้ว่าผู้ที่อยู่ในโครงการส่วนใหญ่มีอายุที่ค่อนข้างสูง ดังแสดงในตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.7 ตารางอายุของผู้ที่อยู่ในโครงการ

อายุ	พักอาศัย (เดิม)		พักอาศัย (ใหม่)		พาณิชย์กรรม		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
20-29 ปี	0	0	2	5.6	1	3.8	3	4.3
30-39 ปี	0	0	5	13.9	2	7.7	7	10
40-49 ปี	1	12.5	8	22.2	8	30.8	17	24.3
50-59 ปี	5	62.5	12	33.3	9	34.8	26	37.1
60 ปีขึ้นไป	2	25	9	25	6	23.1	17	24.3
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100

5.4.2.2 จำนวนสมาชิกก่อนและในปัจจุบัน

จากการเก็บแบบสอบถามพบว่า เดิมผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิเดิมอยู่เป็นครอบครัวใหญ่ ส่วนใหญ่อยู่ครัวเรือนละ 5 คนขึ้นไปร้อยละ 62.5 แต่ในปัจจุบันด้วยลักษณะโครงการเป็นห้องทำให้อยู่ได้จำกัดห้องละ 1-3 คน ทำให้ครัวเรือนในปัจจุบันเล็กลง ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิส่วนใหญ่จำนวนสมาชิกอยู่ที่ 1-3 คนอยู่แล้ว ดังตารางที่ 5.8

ตารางที่ 5.8 ตารางจำนวนสมาชิกก่อนและในปัจจุบัน

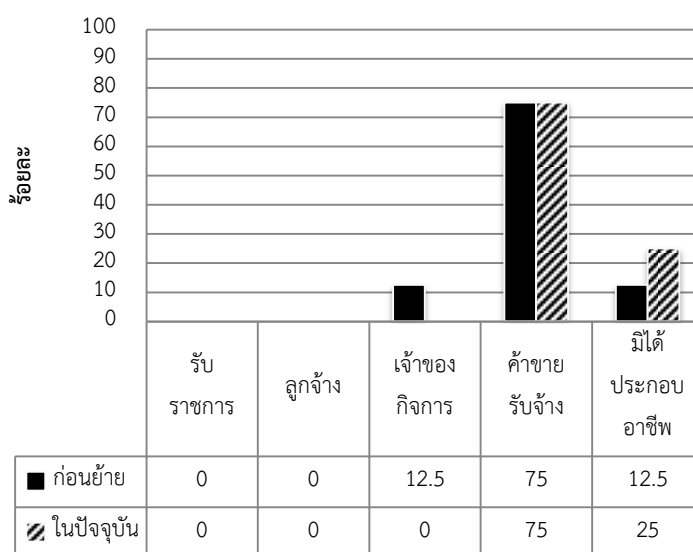
จำนวนสมาชิก	พักอาศัย (เก่า)		พักอาศัย (ใหม่)		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ก่อนมีโครงการ						
1-3 คน	2	25	19	52.8	21	30
4-5 คน	1	12.5	5	13.9	6	8.6
5 คนขึ้นไป	5	62.5	12	33.3	17	24.3
รวม	8	100	36	100	44	62.9*
ในปัจจุบัน						
1-3 คน	8	100	36	100	44	62.9
4-5 คน	0	0	0	0	0	0
5 คนขึ้นไป	0	0	0	0	0	0
รวม	8	100	36	100	44	62.9*

*ไม่รวมพาณิชย์กรรม

5.4.2.3 การประกอบอาชีพหลักก่อนและในปัจจุบัน

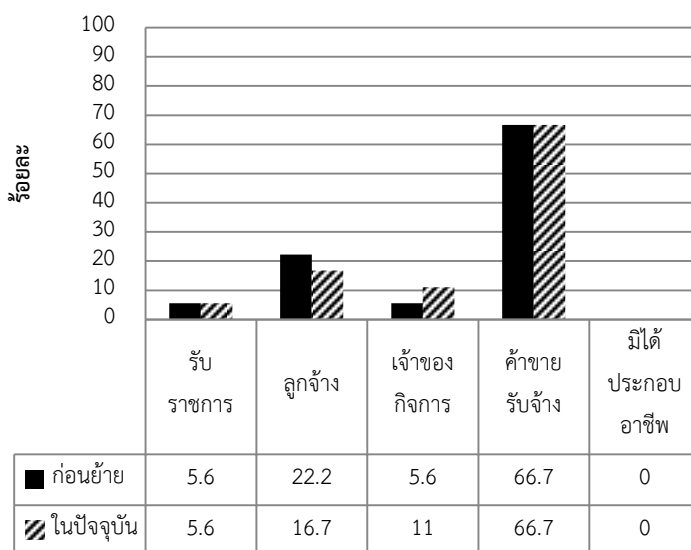
จากการเก็บแบบสอบถามการประกอบอาชีพหลักก่อนและในปัจจุบัน พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิเดิมส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย รับจ้าง ร้อยละ 75 ทั้งก่อนย้ายมาอยู่ในโครงการและในปัจจุบัน แต่โครงการในปัจจุบันมีคนที่มีได้ประกอบอาชีพเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 12.5 เป็นร้อยละ 25 ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ที่อยู่ในโครงการมีอายุที่มากแล้ว จึงมีได้ประกอบอาชีพแต่ยังมีรายได้จากลูกหลานอยู่ ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.3

แผนภูมิที่ 5.3 แผนภูมิการประกอบอาชีพหลักของผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิเดิม



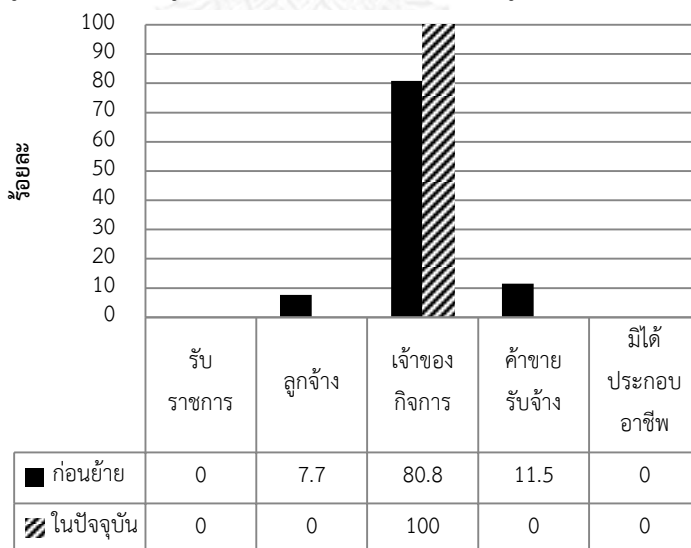
การประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 66.7 ประกอบอาชีพค้าขาย รับจ้าง ทั้งก่อนและในปัจจุบัน และพบว่าก่อนมาอยู่ในโครงการ มีร้อยละของการประกอบอาชีพลูกจ้างลดลง จากร้อยละ 22.2 เป็น 16.7 แต่ร้อยละของการประกอบอาชีพเจ้าของกิจการเพิ่มขึ้น คือจากร้อยละ 5.6 เป็น 11 ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.4

แผนภูมิที่ 5.4 แผนภูมิการประกอบอาชีพหลักของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ



การประกอบอาชีพของผู้ประกอบการพาณิชย์พบว่าส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกิจการเอง โดยก่อนมีโครงการ เป็นเจ้าของกิจการร้อยละ 80.8 มีประกอบอาชีพอื่นๆ คือ ลูกจ้าง และค้าขาย รับจ้าง และในปัจจุบัน ผู้ประกอบการพาณิชย์ในโครงการเป็นเจ้าของกิจการร้อยละ 100 ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.5

แผนภูมิที่ 5.5 แผนภูมิการประกอบอาชีพหลักของผู้ประกอบการพาณิชย์



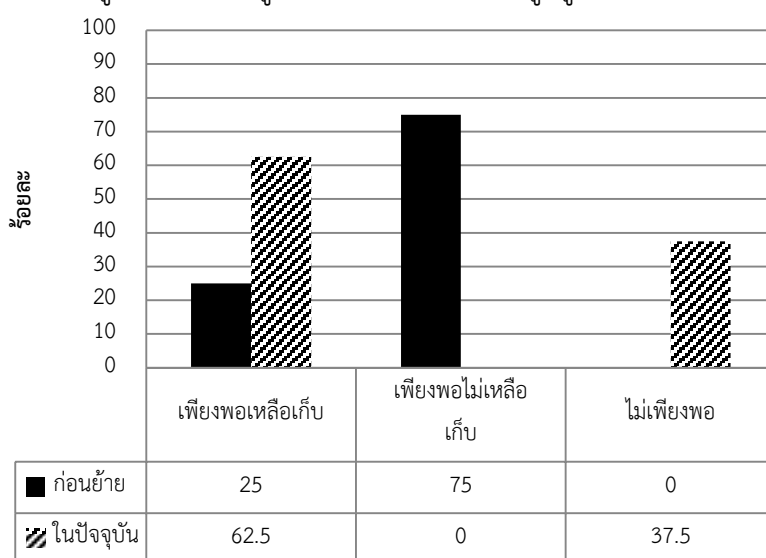
ตารางที่ 5.9 ตารางการประกอบอาชีพหลักก่อนและในปัจจุบัน

การประกอบอาชีพ	พักอาศัย (เดิม)		พักอาศัย (ใหม่)		พาณิชย์กรรม		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ก่อนมีโครงการ								
รับราชการ	0	0	2	5.6	0	0	2	2.9
ลูกจ้าง	0	0	8	22.2	2	7.7	10	14.3
เจ้าของกิจการ	1	12.5	2	5.6	21	80.8	24	34.3
ค้าขาย รับจ้าง	6	75	24	66.7	3	11.5	33	47.1
มิได้ประกอบอาชีพ	1	12.5	0	0	0	0	1	1.4
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100
ในปัจจุบัน								
รับราชการ	0	0	2	5.6	0	0	2	2.9
ลูกจ้าง	0	0	6	16.7	0	0	6	8.6
เจ้าของกิจการ	0	0	4	11	26	100	30	42.9
ค้าขาย รับจ้าง	6	75	24	66.7	0	0	30	41.4
มิได้ประกอบอาชีพ	2	25	0	0	0	0	2	2.9
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100

5.4.2.4 รายได้ต่อรายจ่าย ก่อนและปัจจุบัน

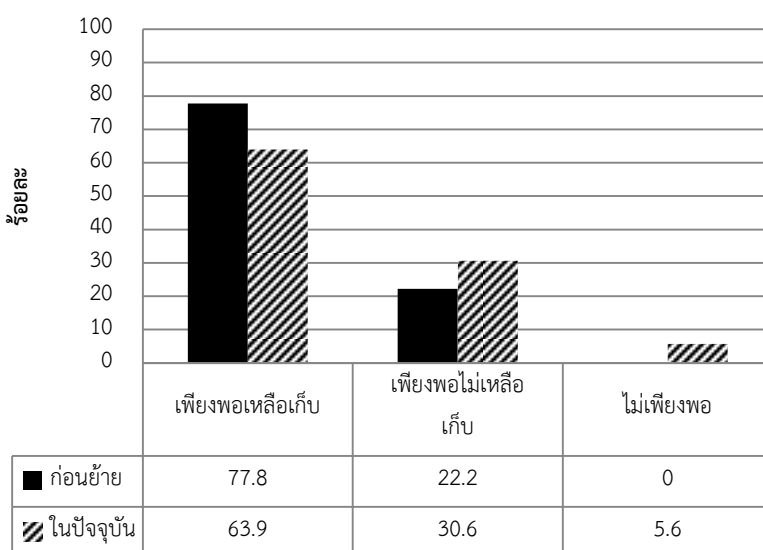
จากการเก็บแบบสอบถามเรื่องรายได้เพียงพอต่อรายจ่ายได้ต่อรายจ่าย พบว่า รายได้ต่อรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมจากเดิมส่วนใหญ่ร้อยละ 75 มีรายได้ต่อรายจ่ายเพียงพอไม่เหลือเก็บ แต่ในปัจจุบันส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอเหลือเก็บมากขึ้นถึงร้อยละ 62.5 แต่มีผู้ที่มีรายได้ต่อรายจ่ายไม่เพียงพออยู่ร้อยละ 37.5 ทั้งนี้เนื่องมาจากมีผู้ที่มีได้ประกอบอาชีพเพิ่มขึ้นในโครงการ และรายจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.6

แผนภูมิที่ 5.6 แผนภูมิรายได้ต่อรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม



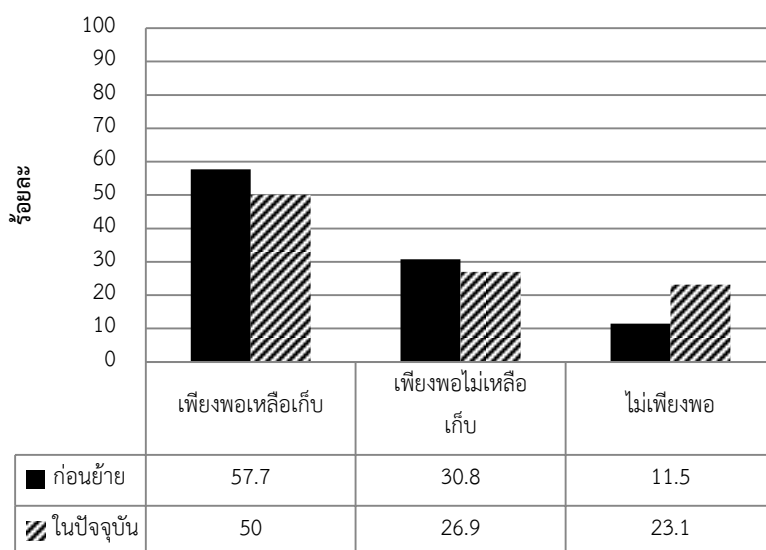
รายได้ต่อรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับสิทธิใหม่ พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้ต่อรายจ่ายเพียงพอเหลือเก็บ โดยก่อนย้ายมีร้อยละ 77.8 แต่ในปัจจุบันแม้รายได้ต่อรายจ่ายเพียงพอเหลือเก็บจะยังเป็นส่วนใหญ่ แต่ว่าเหลือร้อยละ 63.9 เนื่องมาจากรายจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นในปัจจุบัน และมีร้อยละของรายได้ต่อรายจ่ายเพียงพอไม่เหลือเก็บในปัจจุบันที่เพิ่มมากขึ้น ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.7

แผนภูมิที่ 5.7 แผนภูมิรายได้ต่อรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ



รายได้ต่อรายจ่ายของผู้ประกอบการพาณิชย์พบว่าใหม่ ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อรายจ่ายเพียงพอเหลือเก็บ โดยก่อนย้ายมีร้อยละ 57.7 แต่ในปัจจุบันแม้รายได้ต่อรายจ่ายเพียงพอเหลือเก็บจะยังเป็นส่วนใหญ่ แต่ว่าเหลือร้อยละ 50 เนื่องมาจากรายจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นในปัจจุบัน และร้อยละของไม่เพียงพอเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.5 เป็น 23.1 ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.8

แผนภูมิที่ 5.8 แผนภูมิรายได้ต่อรายจ่ายของผู้ประกอบการพาณิชย์



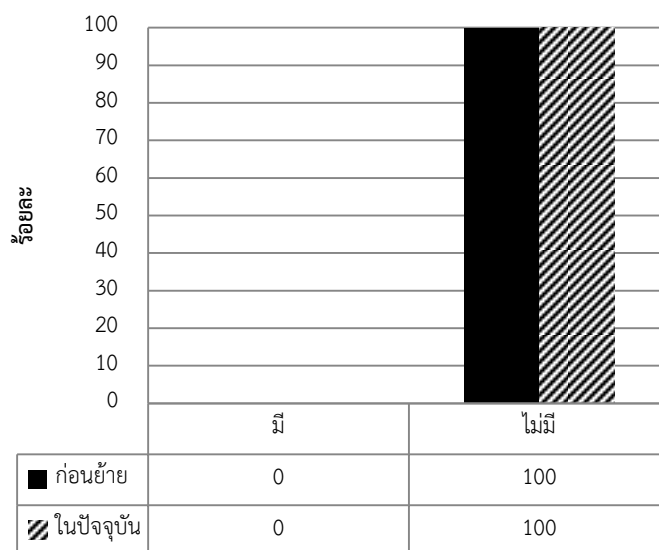
ตารางที่ 5.10 ตารางรายได้เพียงพอต่อรายจ่าย ก่อนและปัจจุบัน

รายได้เพียงพอต่อรายจ่าย	พักอาศัย (เดิม)		พักอาศัย (ใหม่)		พาณิชย์กรรม		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ก่อนมีโครงการ								
เพียงพอเหลือเก็บ	2	25	28	77.8	15	57.7	45	64.3
เพียงพอไม่เหลือเก็บ	6	75	8	22.2	8	30.8	22	31.4
ไม่เพียงพอ	0	0	0	0	3	11.5	3	4.3
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100
ในปัจจุบัน								
เพียงพอเหลือเก็บ	5	62.5	23	63.9	13	50	36	51.4
เพียงพอไม่เหลือเก็บ	0	0	11	30.6	7	26.9	23	32.9
ไม่เพียงพอ	3	37.5	2	5.6	6	23.1	11	15.7
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100

5.4.2.5 ภาระหนี้สินก่อนและปัจจุบัน

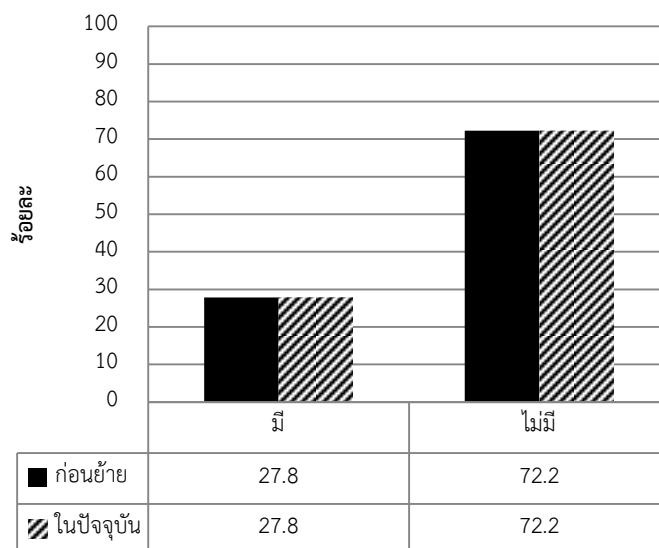
จากแบบสอบถามภาระหนี้สินของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม พบว่า ทั้งก่อนและในปัจจุบัน ผู้ตอบแบบสอบถามไม่มีภาระหนี้สินเลย ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.9

แผนภูมิที่ 5.9 แผนภูมิภาระหนี้สินของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม



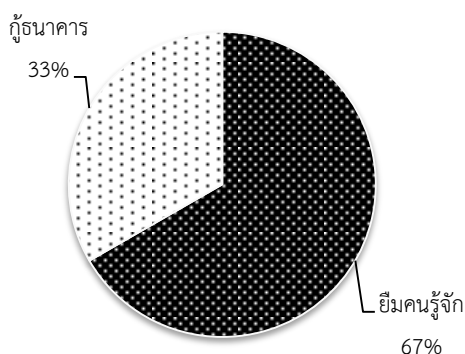
จากแบบสอบถามภาระหนี้สินของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 72.2 ไม่มีหนี้สิน โดยผลเหมือนกันทั้งก่อนและในปัจจุบัน ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.10

แผนภูมิที่ 5.10 แผนภูมิภาระหนี้สินของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ



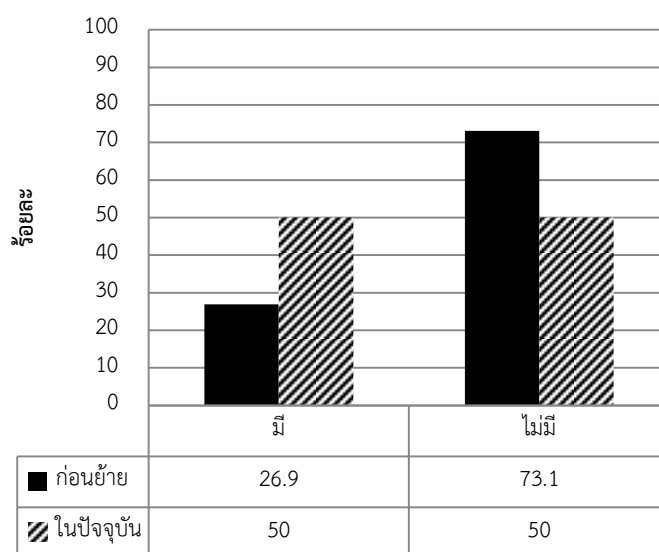
โดยผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิที่มีหนี้สิน ส่วนใหญ่ร้อยละ 67 ยืมคนจากคนรู้จัก และอีกร้อยละ 33 ใช้วิธีการกู้เงินจากธนาคาร ตามแสดงในแผนภูมิที่ 5.11

แผนภูมิที่ 5.11 แผนภูมิแหล่งกั๊ยืมเงินของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ



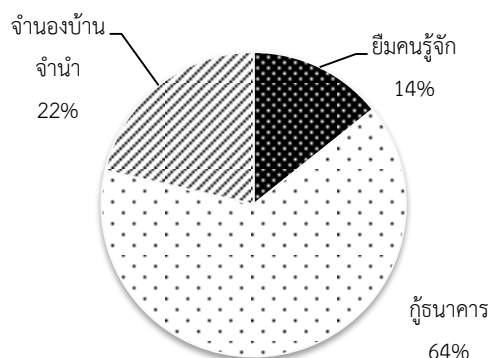
ในส่วนของผู้ประกอบการพาณิชย์ จากแบบสอบถามพบว่าก่อนย้ายเข้ามาโครงการ ส่วนใหญ่ไม่มีหนี้สินร้อยละ 73.1 เมื่อเข้ามาอยู่ในโครงการพบว่า ผู้ประกอบการพาณิชย์มีหนี้สินเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 50 ดังแผนภูมิที่ 5.12

แผนภูมิที่ 5.12 แผนภูมิภาระหนี้สินของผู้ประกอบการพาณิชย์



โดยผู้ประกอบการพาณิชย์ส่วนใหญ่กั๊ยืมเงินจากธนาคารร้อยละ 64 และการจ้่านำจ้านองร้อยละ 22 และหิบบิยืมจากคนรู้จักร้อยละ 14 ตามลำดับ ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.13

แผนภูมิที่ 5.13 แผนภูมิแหล่งกั๊ยืมเงินของผู้ประกอบการพาณิชย์



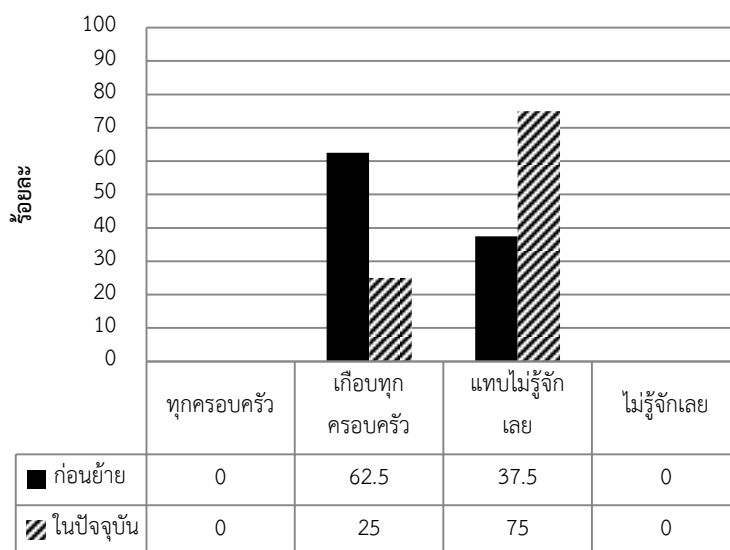
ตารางที่ 5.11 ตารางภาระหนี้สินก่อนและหลังโครงการ

ภาระหนี้สิน	พักอาศัย (เดิม)		พักอาศัย (ใหม่)		พาณิชย์กรรม		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ก่อนมีโครงการ								
มี	0	0	10	27.8	7	26.9	17	24.3
ไม่มี	8	100	26	72.2	19	73.1	53	75.7
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100
ในปัจจุบัน								
มี	0	0	10	27.8	13	50	23	32.9
ไม่มี	8	100	26	72.2	13	50	47	67.1
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100

5.4.2.6 การรู้จักกับเพื่อนบ้าน

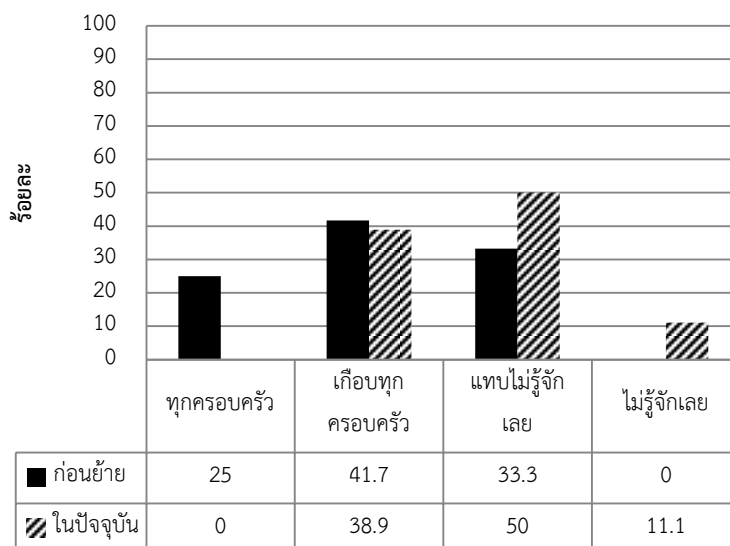
จากแบบสอบถามการรู้จักกับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม พบว่าก่อนเข้าอยู่ในโครงการ ส่วนใหญ่ร้อยละ 62.5 รู้จักเพื่อนบ้านเกือบทุกครอบครัว แต่ในปัจจุบันส่วนใหญ่ร้อยละ 75 พบว่าแทบไม่รู้จักเพื่อนบ้านเลย เนื่องจากสังคมที่เปลี่ยนไป ผู้อยู่อาศัยเดิมเหลือเพียงร้อยละ 12 และมีผู้อยู่อาศัยใหม่เข้ามา ประกอบกับลักษณะการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนจากแนวราบมาเป็นแนวตั้ง ทำให้การอยู่อาศัยต่างคนต่างอยู่ ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ทำให้การรู้จักกับเพื่อนบ้านลดลงไปจากเดิม ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.14

แผนภูมิที่ 5.14 แผนภูมิการรู้จักกับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม



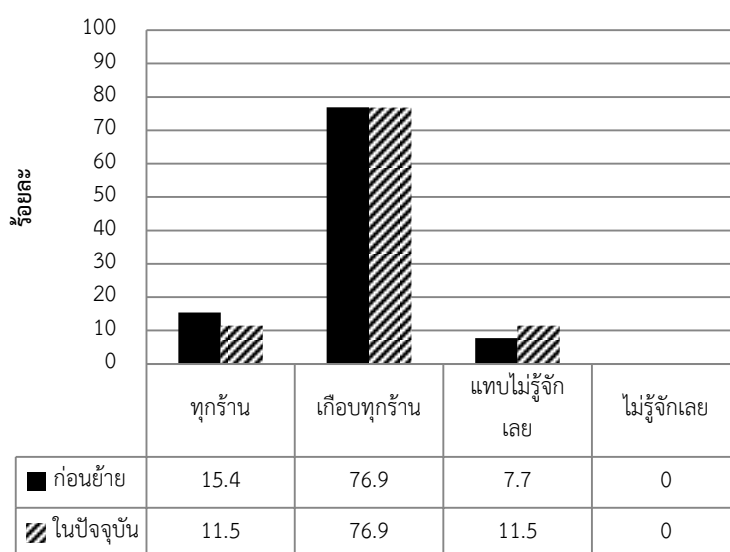
การรู้จักเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ พบว่าก่อนย้ายเข้าอาศัยในโครงการส่วนใหญ่ร้อยละ 41.7 รู้จักเพื่อนบ้านเกือบทุกครอบครัว แต่ในปัจจุบันส่วนใหญ่ร้อยละ 50 แทบไม่รู้จักกับเพื่อนบ้านเลย เนื่องจากผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิมีทัศนคติที่ไม่ดีกับผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม เรื่องการอยู่อาศัยร่วมกัน ทำให้ไม่มีการทำความรู้จักกัน ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.15

แผนภูมิที่ 5.15 แผนภูมิการรู้จักกับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ



การรู้จักกับร้านค้าข้างเคียงของผู้ประกอบการพาณิชย์ พบว่าทั้งก่อนย้ายเข้ามาโครงการ และในปัจจุบันส่วนใหญ่ร้อยละ 76.9 รู้จักเกือบทุกร้าน เนื่องจากการประกอบอาชีพที่ต้องพึ่งพาอาศัยกัน เช่น การฝากร้าน แนะนำลูกค้า ทำให้ผู้ประกอบการพาณิชย์รู้จักกันเกือบทุกร้าน ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.16

แผนภูมิที่ 5.16 แผนภูมิการรู้จักกับร้านค้าข้างเคียงของผู้ประกอบการพาณิชย์



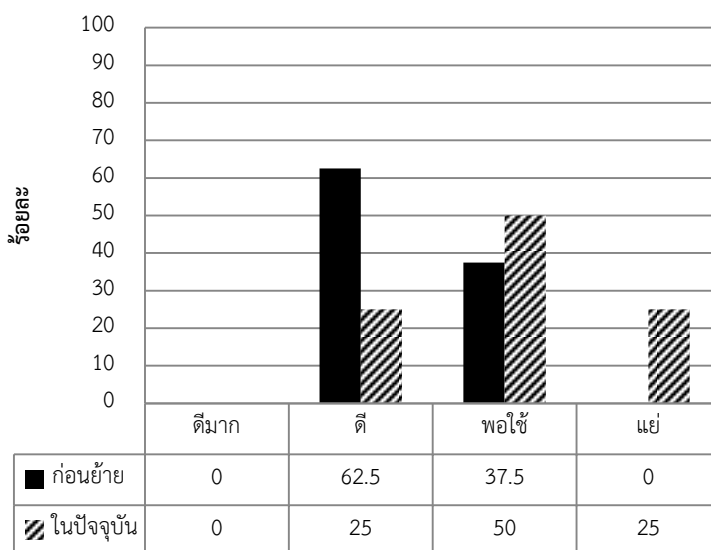
ตารางที่ 5.12 ตารางการรู้จักกับเพื่อนบ้าน

การรู้จักกับเพื่อนบ้าน	พักอาศัย (เดิม)		พักอาศัย (ใหม่)		พาดิษยกรรม		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ก่อนมีโครงการ								
ทุกคนครบถ้วน	0	0	9	25	4	15.4	13	18.6
เกือบทุกคนครบถ้วน	5	62.5	15	41.7	20	76.9	40	57.1
แทบไม่รู้จักเลย	3	37.5	12	33.3	2	7.7	17	24.3
ไม่รู้จักเลย	0	0	0	0	0	0	0	0
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100
ในปัจจุบัน								
ทุกคนครบถ้วน	0	0	0	0	3	11.5	3	4.3
เกือบทุกคนครบถ้วน	2	25	14	38.9	20	76.9	36	51.4
แทบไม่รู้จักเลย	6	75	18	50	3	11.5	27	38.6
ไม่รู้จักเลย	0	0	4	11.1	0	0	4	5.7
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100

5.4.2.7 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

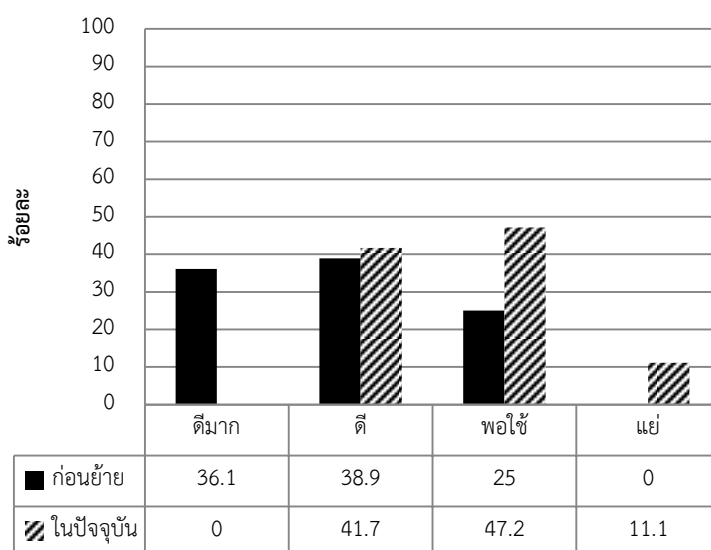
จากแบบสอบถามความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม พบว่าก่อนย้ายมาโครงการ ส่วนใหญ่ร้อยละ 62.5 มีความสัมพันธ์ในระดับดีกับเพื่อนบ้าน แต่ในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ร้อยละ 50 พบว่ามีความสัมพันธ์ในระดับที่พอใช้ และมีความสัมพันธ์ในระดับที่แย่งร้อยละ 25 เนื่องจากสังคมที่เปลี่ยนไป ผู้อยู่อาศัยเดิมเหลือเพียงร้อยละ 12 และมีผู้อยู่อาศัยใหม่เข้ามา ประกอบกับลักษณะการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนจากแนวราบมาเป็นแนวตั้ง ทำให้การอยู่อาศัยต่างคนต่างอยู่ ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ทำให้ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านลดลงไปจากเดิม ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.17

แผนภูมิที่ 5.17 แผนภูมิความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม



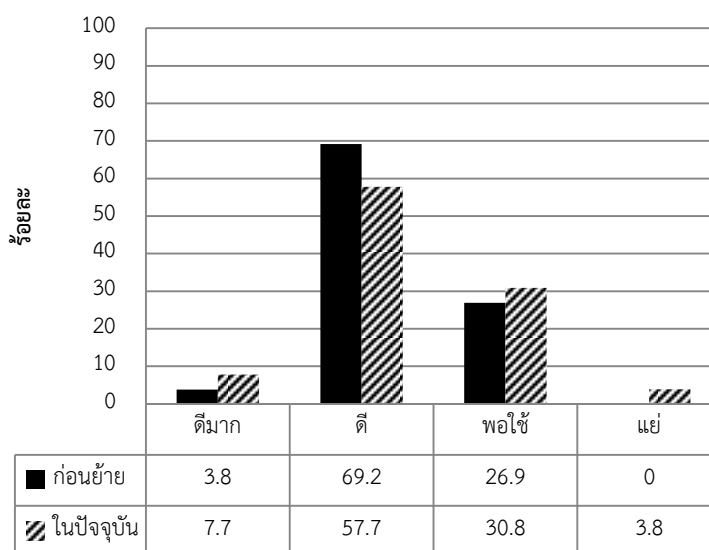
ในส่วนของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ ความสัมพันธ์เพื่อนบ้านพบว่าก่อนย้ายเข้าอยู่ในโครงการ ส่วนใหญ่ร้อยละ 38.9 อยู่ในระดับที่ดี และมีร้อยละ 36.1 อยู่ในระดับดีมาก แต่ในปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 47.2 อยู่ในระดับพอใช้ และมีร้อยละ 11.1 อยู่ในระดับที่แย่ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิมีทัศนคติที่ไม่ดีกับผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม เรื่องการอยู่อาศัยร่วมกัน ทำให้ความสัมพันธ์แย่ ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.18

แผนภูมิที่ 5.18 แผนภูมิความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ



ความสัมพันธ์กับร้านค้าข้างเคียงของผู้ประกอบการพาณิชย์ พบว่าก่อนย้ายเข้าในโครงการ ส่วนใหญ่ร้อยละ 69.2 อยู่ในระดับที่ดี และในปัจจุบันส่วนใหญ่ร้อยละ 57.7 ก็อยู่ในระดับที่ดีเช่นกัน เนื่องจากการประกอบอาชีพที่ต้องพึ่งพาอาศัยกัน เช่น การฝากร้าน แนะนำลูกค้า ทำให้ผู้ประกอบการพาณิชย์รู้จักกันเกือบทุกร้าน ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.19

แผนภูมิที่ 5.19 แผนภูมิความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านของผู้ประกอบการพาณิชย์



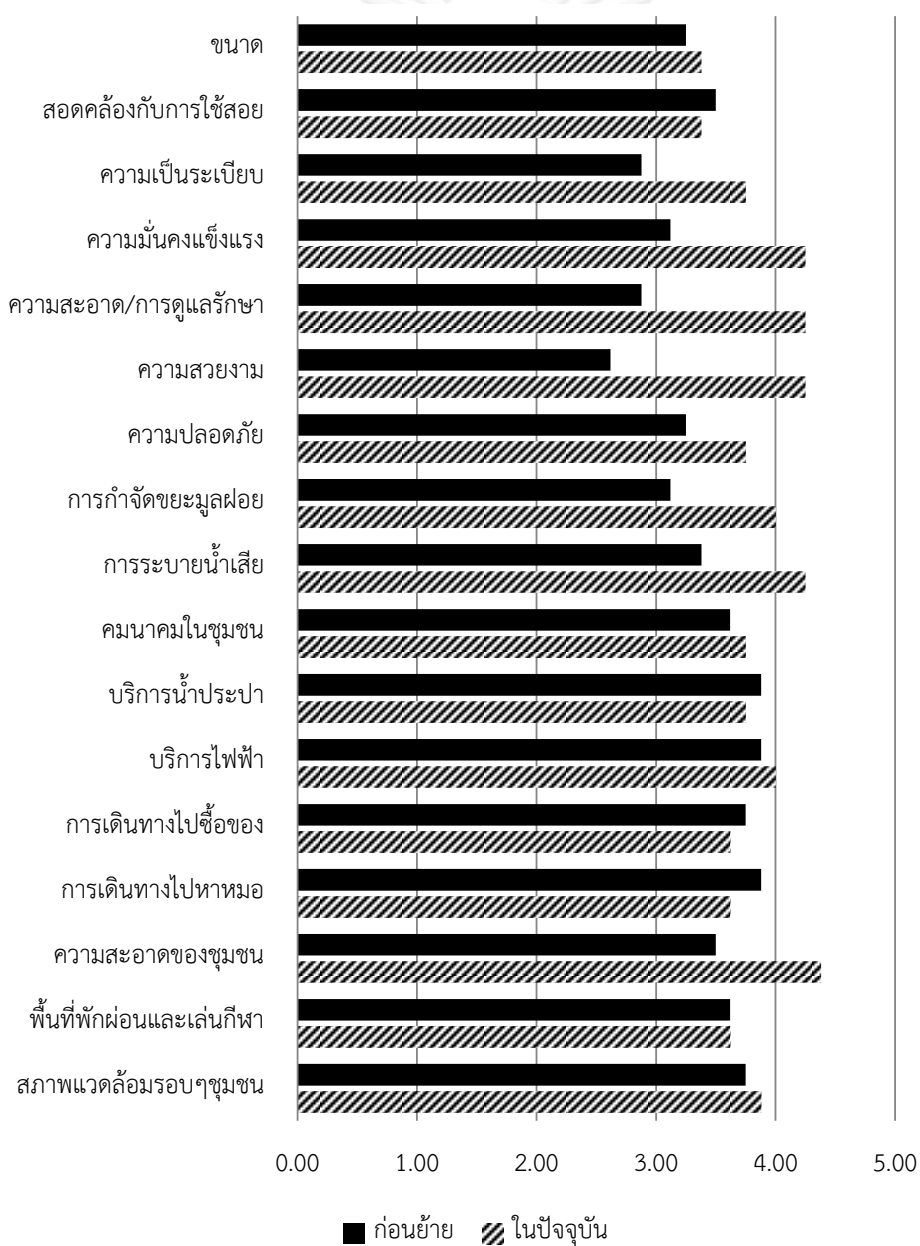
ตารางที่ 5.13 ตารางความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

ความสัมพันธ์ กับเพื่อนบ้าน	พักอาศัย (เดิม)		พักอาศัย (ใหม่)		พาณิชยกรรม		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ก่อนมีโครงการ								
ดีมาก	0	0	13	36.1	1	3.8	14	20
ดี	5	62.5	14	38.9	18	69.2	37	52.9
พอใช้	3	37.5	9	25	7	26.9	19	27.1
แย่มาก	0	0	0	0	0	0	0	0
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100
ในปัจจุบัน								
ดีมาก	0	0	0	0	2	7.7	2	2.9
ดี	2	25	15	41.7	15	57.7	32	45.7
พอใช้	4	50	17	47.2	8	30.8	29	41.4
แย่มาก	2	25	4	11.1	1	3.8	7	10
รวม	8	100	36	100	26	100	70	100

5.4.3 ทศนคติต่อลักษณะกายภาพของโครงการ

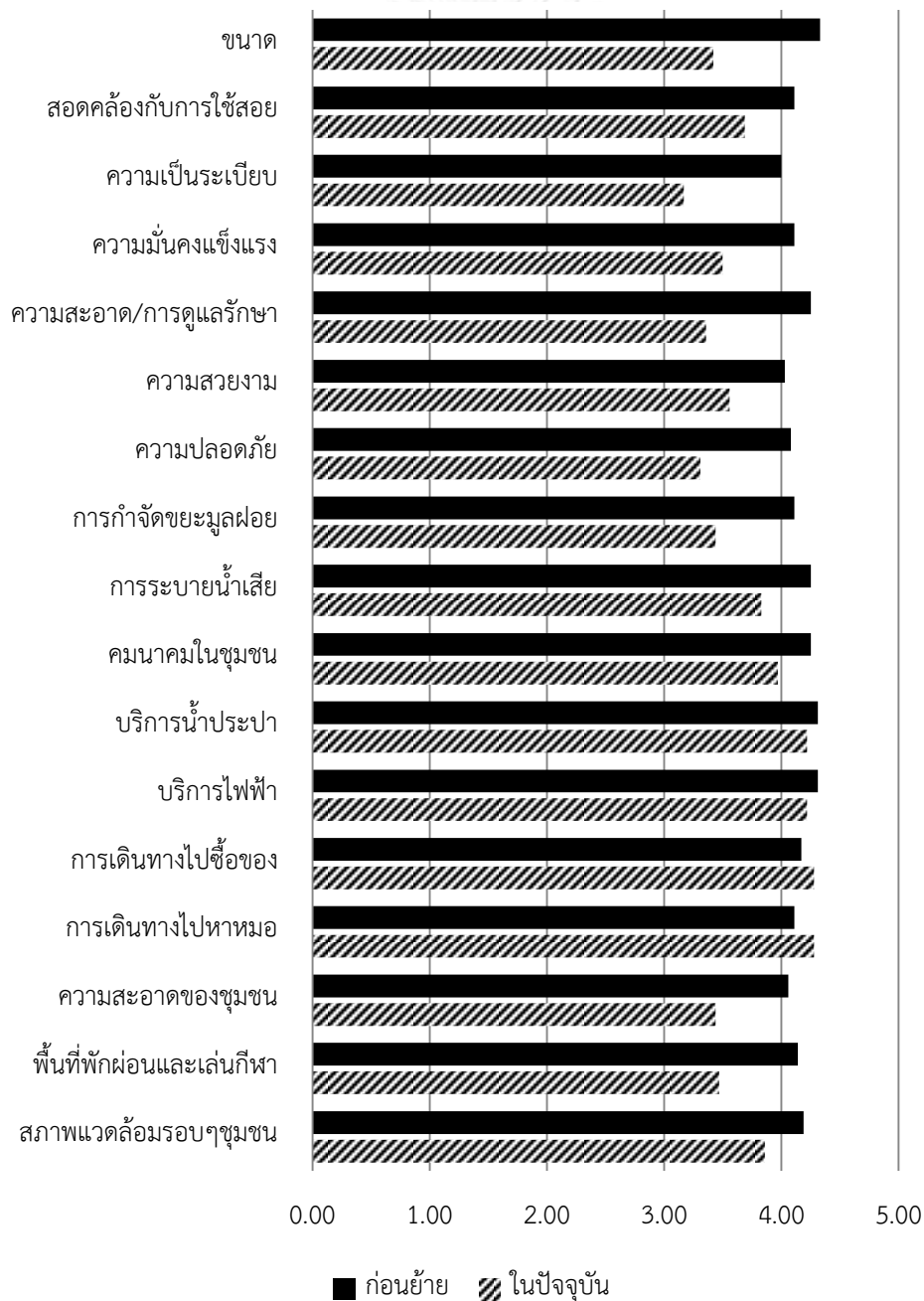
จากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิเดิมพบว่า ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสะอาด/การดูแลรักษา ความมั่นคงแข็งแรง ความสวยงาม ความปลอดภัย สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมรอบๆชุมชน พบว่าอยู่ในระดับพึงพอใจมาก และพึงพอใจมากกว่าที่เคยอยู่เดิม ส่วนในเรื่องความสอดคล้อง กับการใช้สอยและการเดินทางพบว่า กลุ่มผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมมีความพึงพอใจที่ลดลงจากเดิม ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.20

แผนภูมิที่ 5.20 แผนภูมิตศนคติต่อลักษณะกายภาพของผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิเดิม



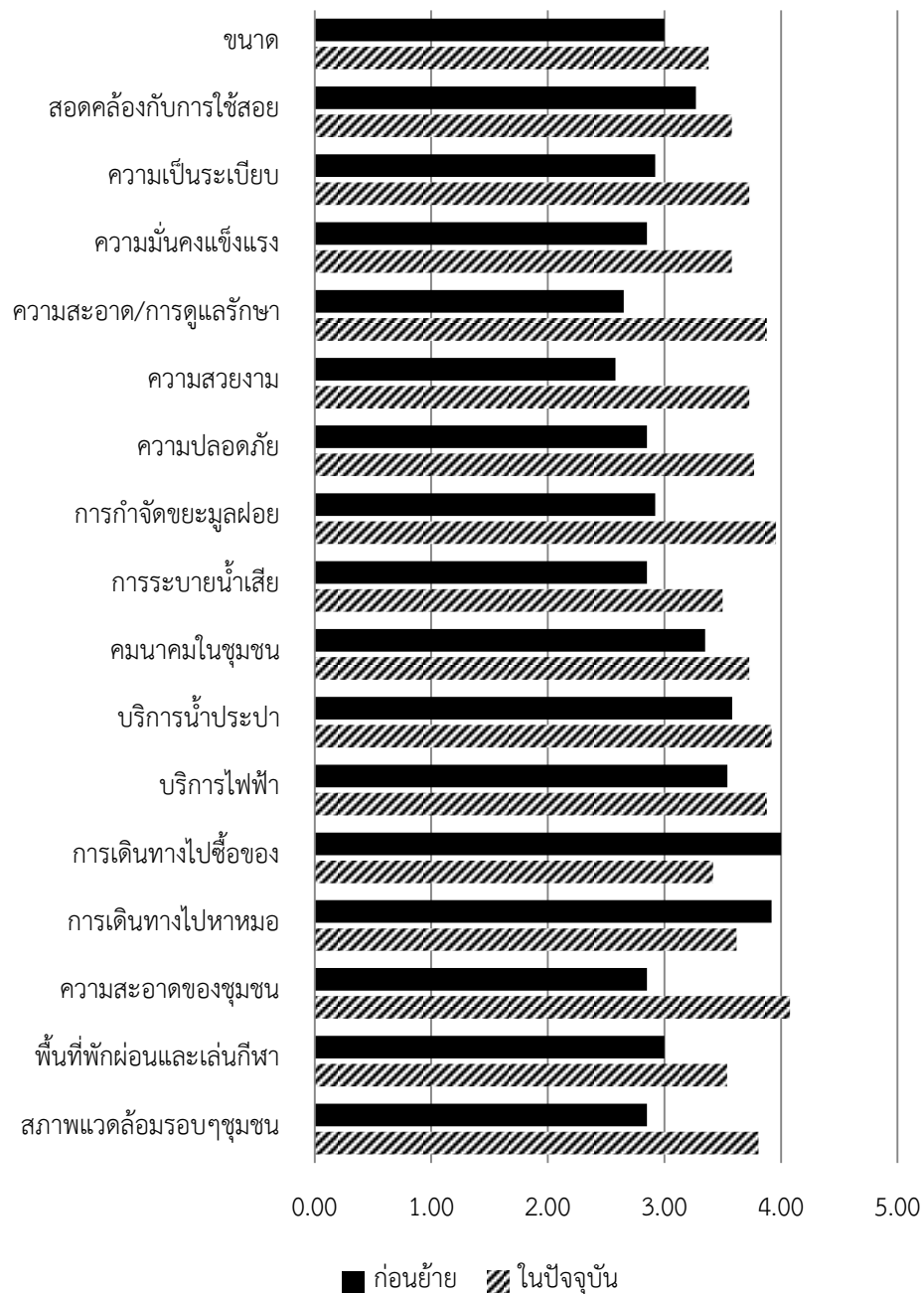
ส่วนผู้อยู่อาศัยที่ได้รับสิทธิใหม่ พบว่า ความสะดวกสบายในการเดินทางอยู่ในระดับความพึงพอใจมาก และมีความพึงพอใจมากกว่าที่เคยอยู่เดิม ส่วนเรื่องความสอดคล้องกับการใช้สอย ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสะอาด/การดูแลรักษา ความมั่นคงแข็งแรง ความสวยงาม ความปลอดภัย สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมรอบๆชุมชน มีความพึงพอใจต่อบัจจัยดังกล่าวอยู่ในระดับที่พึงพอใจปานกลางถึงมาก แต่พึงพอใจน้อยกว่าที่เคยอยู่เดิม ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.21

แผนภูมิที่ 5.21 แผนภูมิทัศนคติต่อลักษณะกายภาพของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ



การสอบถามผู้ประกอบการพาณิชย์ พบว่า ความสอดคล้องกับการใช้สอย ความเป็นระเบียบ เรียบร้อย ความสะอาด/การดูแลรักษา ความมั่นคงแข็งแรง ความสวยงาม ความปลอดภัย สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมรอบๆชุมชน อยู่ในระดับพึงพอใจมาก และพึงพอใจมากกว่าที่เคย อยู่เดิม ส่วนในเรื่องการเดินทางพบว่า มีความพึงพอใจที่ลดลงจากเดิม ดังแผนภูมิที่ 5.22

แผนภูมิที่ 5.22 แผนภูมิที่สนใจทัศนคติต่อลักษณะกายภาพของผู้ประกอบการพาณิชย์



5.4.4 การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานโครงการชุมชนสามยอด

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยเพิ่มเติมเรื่องการมีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการ พบว่ากระบวนการการมีส่วนร่วม ในแต่ละขั้นตอนมีดังนี้

5.4.4.1 การสำรวจผู้อยู่อาศัย

พบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 80 รับรู้ขั้นตอนนี้ และมีร้อยละ 20 ที่นอกจากได้รับรู้แล้ว ยังได้แสดงความคิดเห็นต่อกระบวนการนี้อีกด้วย ส่วนในระดับการวางแผน ปฏิบัติ และตรวจสอบ ชาวชุมชนไม่ได้มีส่วนร่วมในขั้นตอนดังกล่าว

5.4.4.2 การพิจารณาสิทธิ

พบว่าผู้อยู่อาศัยร้อยละ 100 รับรู้ขั้นตอนการพิจารณาสิทธิ แต่ในระดับการแสดงความคิดเห็น พบว่าผู้อยู่อาศัยร้อยละ 50 ได้แสดงความคิดเห็น ส่วนในระดับการวางแผน ปฏิบัติ และตรวจสอบ ชาวชุมชนไม่ได้มีส่วนร่วมในขั้นตอนดังกล่าว

5.4.4.3 การกำหนดราคาค่าเช่า

พบว่า ผู้อยู่อาศัยร้อยละ 100 รับรู้ขั้นตอนการกำหนดราคาค่าเช่า ส่วนในระดับการแสดงความคิดเห็น พบว่าผู้อยู่อาศัยร้อยละ 20 มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น คิดเห็น ส่วนในระดับการวางแผน ปฏิบัติ และตรวจสอบ ชาวชุมชนไม่ได้มีส่วนร่วมในขั้นตอนดังกล่าว

5.4.4.4 งบประมาณการพัฒนา

พบว่า ผู้อยู่อาศัยร้อยละ 20 รับรู้ในขั้นตอนนี้ ส่วนส่วนในระดับการแสดงความคิดเห็น การวางแผน ปฏิบัติ และตรวจสอบ ชาวชุมชนไม่ได้มีส่วนร่วมในขั้นตอนดังกล่าว

5.4.4.5 การวางแผนแบ่งการใช้ประโยชน์

พบว่าผู้อยู่อาศัยร้อยละ 80 รับรู้ในขั้นตอนนี้ ส่วนในระดับการแสดงความคิดเห็น การวางแผน ปฏิบัติ และตรวจสอบ ชาวชุมชนไม่ได้มีส่วนร่วมในขั้นตอนดังกล่าว

5.4.4.6 การออกแบบอาคาร

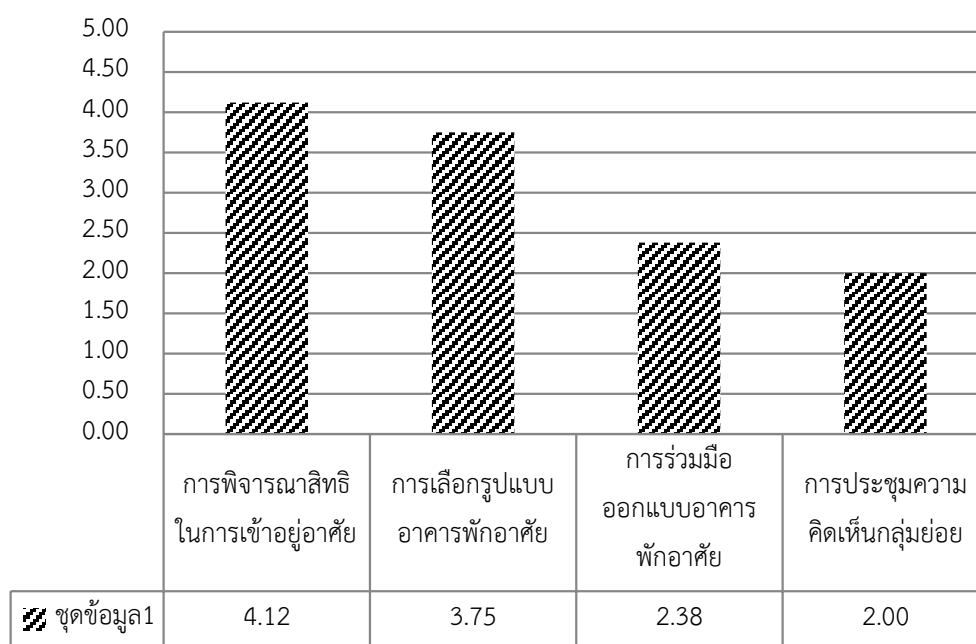
พบว่าผู้อยู่อาศัยร้อยละ 80 รับรู้ในขั้นตอนนี้ ส่วนในระดับการแสดงความคิดเห็น พบว่าผู้อยู่อาศัยร้อยละ 20 มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น ส่วนในระดับการวางแผน ปฏิบัติ และตรวจสอบ ชาวชุมชนไม่ได้มีส่วนร่วมในขั้นตอนดังกล่าว

5.4.5 ทศนคติต่อการดำเนินงาน

5.4.5.1 ทศนคติต่อการดำเนินงานก่อนการก่อสร้างโครงการ

จากแบบสอบถามเรื่องทศนคติต่อการดำเนินงานก่อนการก่อสร้างโครงการ โดยสอบถามจากผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมในโครงการ พบผลดังนี้ ในการพิจารณาสิทธิในการเข้าอยู่อาศัย และการเลือกรูปแบบอาคารพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจมาก ทั้งนี้เนื่องจาก ผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมที่อยู่ในปัจจุบัน ได้รับสิทธิในการอยู่อาศัยในโครงการต่อ และสามารถเช่าต่อได้ในระดับราคาที่รับได้ และรูปแบบอาคารพักอาศัยในปัจจุบันผู้อยู่อาศัยก็สามารถปรับตัวอยู่ได้ และเห็นว่าเป็นระเบียบเรียบร้อยกว่าเดิมที่เป็นชุมชนแออัด ส่วนในเรื่องการร่วมมือออกแบบอาคาร และการประชุมความคิดเห็นกลุ่มย่อย ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจน้อย เพราะผู้อยู่อาศัยไม่มีส่วนร่วมในขั้นตอนดังกล่าวเลย เป็นเพียงส่งผู้นำเพื่อเจรจากับผู้ลงทุนโครงการเท่านั้น ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.23

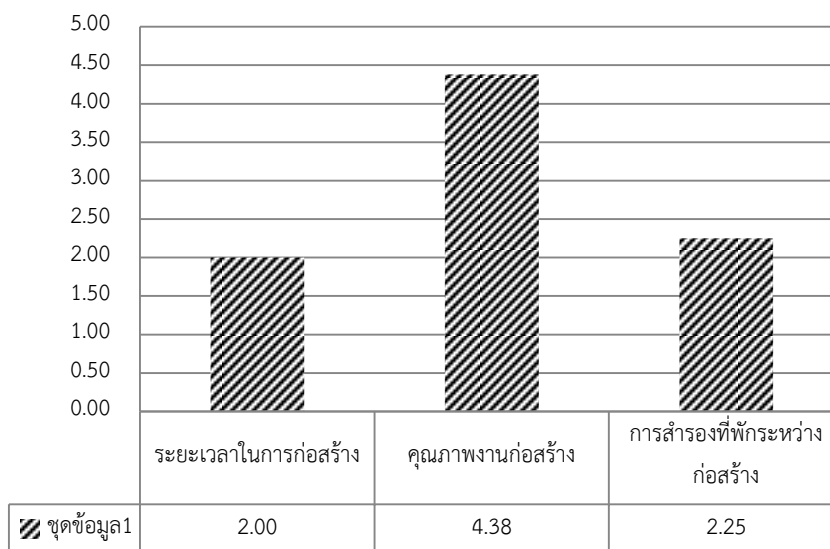
แผนภูมิที่ 5.23 แผนภูมิตศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานก่อนการสร้างโครงการ



5.4.5.2 ทศนคติต่อการดำเนินงานระหว่างการก่อสร้างโครงการ

จากแบบสอบถามเรื่องทศนคติต่อการดำเนินงานก่อนการก่อสร้างโครงการ พบว่าในเรื่องระยะเวลาในการก่อสร้าง ผู้อยู่อาศัยในชุมชนพึงพอใจน้อย เนื่องจากระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้างที่ยาวนานมาก ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องหาที่อยู่สำรอง ถึงแม้ว่าจะมีที่พักสำรองให้แล้ว แต่ก็อยู่ในระดับพึงพอใจน้อย เพราะระยะทางที่ไกลจากแหล่งทำมาหากินและรูปแบบที่พักที่ไม่คงทน วัสดุคือสังกะสีในการก่อสร้าง ทำให้ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยจะหาที่พักที่อื่นที่ไม่ใช่สถานที่ที่จัดเตรียมไว้ให้ ส่วนในเรื่องคุณภาพงานก่อสร้าง พบว่าผู้อยู่อาศัยพึงพอใจมาก ที่ได้ที่พักที่มั่นคงแข็งแรงกว่าเดิม ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.24

แผนภูมิที่ 5.24 แผนภูมิตศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานระหว่างการก่อสร้างโครงการ

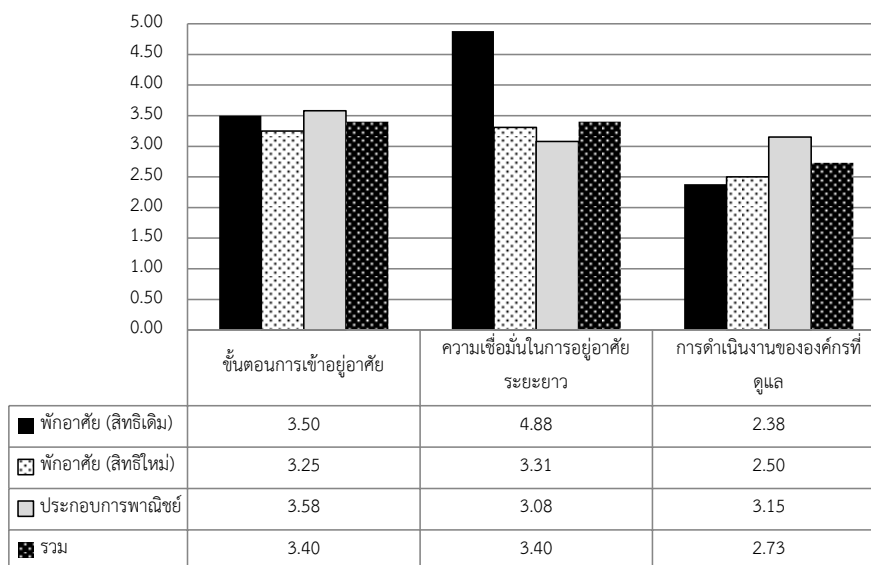


5.4.5.3 ทศนคติต่อการดำเนินงานในปัจจุบัน

จากแบบสอบถามเรื่องทศนคติต่อการดำเนินงานในปัจจุบัน พบว่าขั้นตอนการเข้าอยู่อาศัย ทั้งในกลุ่มของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม ที่ได้รับการโอนสิทธิพึงพอใจน้อย และผู้ประกอบการพาณิชย์พึงพอใจปานกลาง แต่ในเรื่องความเชื่อมั่นในการอยู่อาศัยระยะยาว พบว่าผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมมีระดับความพึงพอใจที่ 4.88 ซึ่งพึงพอใจมากที่สุด เนื่องจากผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมค่อนข้างมั่นใจว่าจะอยู่ในพื้นที่นี้ต่อไปในระยะยาว ซึ่งต่างกับผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ และผู้ประกอบการพาณิชย์ที่พึงพอใจปานกลาง เนื่องจากไม่มีความมั่นใจว่าจะอยู่ในโครงการได้ในระยะยาว จากความคิดเห็นบอกว่าถ้ามีการขึ้นค่าเช่าให้แพงกว่านี้ ก็ไม่สามารถจะรับภาระต่อได้ อาจมีการขยับขยายไปที่อื่น ส่วนในด้านการทำงานขององค์กรที่ดูแลคือบริษัทอาณาจักรทอง พบว่าผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมพึงพอใจน้อย เนื่องจากในช่วงแรกที่บริษัทอาณาจักรทองค่อนข้างเข้มงวดกับผู้อยู่อาศัยเมื่อย้ายจากชุมชนแออัดเข้า

มาอยู่ในอาคารพักอาศัย อาจไม่เคยชินกับการอยู่อาศัยทำให้มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางในการทำกิจกรรมต่างๆ ทำให้บริษัทอาณาจักรทองต้องเข้มงวดกับผู้อยู่อาศัย ทำให้เป็นผลกับทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ส่วนผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิและผู้ประกอบการพาณิชย์พึงพอใจปานกลาง เนื่องจากเคยชินกับการอยู่อาศัยแบบแนวตั้งอยู่แล้ว จึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับบริษัทอาณาจักรทองที่ดูแลโครงการเท่าใดนัก ตามแผนภูมิที่ 5.25

แผนภูมิที่ 5.25 แผนภูมิที่ทัศนคติต่อการดำเนินงานในปัจจุบัน



5.5 สรุปผลที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานด้านผู้เช่าในโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด

5.5.1 ผลด้านการพัฒนาสภาพแวดล้อมด้านกายภาพ

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่จากสำนักงานทรัพย์สินฯ พบผลด้านการพัฒนาสภาพแวดล้อมด้านกายภาพจากการเปลี่ยนวิถีผู้อยู่อาศัยจากแนวราบขึ้นไปแนวสูง คือ ผู้อยู่อาศัยไม่เคยชินกับการอยู่อาศัยในแนวสูง ทำให้มีปัญหาในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัยไม่รู้สึกว่าพื้นที่ส่วนกลางเป็นของตนเองจึงไม่ดูแลรักษา และพื้นที่ส่วนกลางทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องรับภาระในการดูแลรักษาในแต่ละปีเป็นจำนวนเงินที่มาก แต่ในปัจจุบันโครงการค่อนข้างเข้มงวดในกฎระเบียบมากขึ้น และผู้อยู่อาศัยเริ่มเคยชินกับการอยู่บนอาคารสูง ประกอบกับมีผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิเข้ามาอยู่มากขึ้น และพร้อมที่ผู้อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารดังกล่าว ทำให้ปัญหาลดน้อยลง

จากการศึกษาผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถสรุปได้ว่า ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกับโครงการ โดยสามารถแยกวิเคราะห์ออกเป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิมีความพึงพอใจในเรื่องการเดินทางอยู่ในระดับที่พึงพอใจมาก และพึงพอใจมากกว่าที่เคยอยู่เดิม เนื่องจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยได้รับการโอนสิทธิเป็นผู้ที่เคยอยู่นอกพื้นที่มาก่อนและมาอยู่ในโครงการเพราะมีความต้องการหาที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งทำงานของตน แต่กลุ่มผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมและกลุ่มผู้ประกอบการพาณิชย์ถึงแม้จะมีความพึงพอใจเรื่องการเดินทางอยู่ในระดับที่พึงพอใจมากเช่นกัน แต่พึงพอใจน้อยกว่าที่เคยอยู่เดิม เนื่องจากเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดิมนี้อยู่แล้ว แต่มีปัญหาจากภายนอกคือการจราจรโดยรอบทำให้ระดับความพึงพอใจในการเดินทางลดน้อยลง

ในปัจจัยอื่นๆ คือ ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสะอาด/การดูแลรักษา ความมั่นคงแข็งแรง ความสวยงาม ความปลอดภัย สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมรอบๆชุมชน พบว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม และผู้ประกอบการพาณิชย์ อยู่ในระดับพึงพอใจมาก และพึงพอใจมากกว่าที่เคยอยู่เดิม และกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิพบว่ามีความพึงพอใจต่อปัจจัยดังกล่าวอยู่ในระดับที่พึงพอใจปานกลางถึงพึงพอใจมากเช่นกัน แต่พึงพอใจน้อยกว่าที่เคยอยู่เดิม เนื่องจากเลือกในความจำเป็นในทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญในการเข้ามาอยู่ในโครงการ ส่วนในเรื่องความสอดคล้องกับการใช้สอยพบว่า กลุ่มผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมและที่ได้รับการโอนสิทธิ มีความพึงพอใจที่ลดลงจากเดิม ทั้งนี้เนื่องมาจากการเปลี่ยนวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมจากแนวราบเป็นแนวสูงไม่เคยชิน และผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิมีที่อยู่มากกว่า เพียงแต่เข้ามาอยู่ในโครงการเพราะทำเลที่ตั้งที่สะดวกสบายกว่า

5.5.2 ผลด้านเศรษฐกิจ-สังคมของผู้อยู่อาศัย และผู้ประกอบการพาณิชย์

จากการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า โครงการส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอาชีพของผู้อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยประกอบอาชีพค้าขาย รับจ้าง สามารถแยกวิเคราะห์ออกเป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยเดิม ในปัจจุบันมีผู้ที่มีได้ประกอบอาชีพเพิ่มขึ้น เนื่องจากสาเหตุอายุที่เพิ่มขึ้นของผู้อยู่อาศัยทำให้ไม่สามารถประกอบอาชีพได้ แต่มีลูกหลานเลี้ยงดู ส่วนในกลุ่มผู้พักอาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิส่วนใหญ่ ประกอบอาชีพค้าขาย รับจ้าง ในร้อยละเท่าเดิม แต่มีแนวโน้มการเป็นเจ้าของกิจการที่เพิ่มขึ้น และการเป็นลูกจ้างที่ลดลง ในกลุ่มของผู้เช่าเพื่อการพาณิชย์พบว่าเมื่อมาอยู่ในโครงการ ประกอบอาชีพเป็นเจ้าของกิจการทั้งหมด ในขณะที่ก่อนเข้ามาในโครงการมีบางรายที่ประกอบอาชีพค้าขาย รับจ้าง และเป็นลูกจ้าง

รายได้ต่อรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยในโครงการแยกวิเคราะห์ออกเป็น กลุ่มผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม ในปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่รายได้ต่อรายจ่ายเพียงพอเหลือเก็บมากขึ้น เนื่องจากการที่มีอายุมากขึ้น และมีผู้เลี้ยงดูทำให้มีเงินเก็บมากยิ่งขึ้น แต่ในปัจจุบันก็มีผู้ที่รายได้ต่อรายจ่ายไม่เพียงพอ กลุ่มนี้คือ กลุ่มวัยทำงานที่ได้รับสิทธิตกทอดมาจากพ่อแม่ทำให้ต้องมีรายจ่ายที่ยังต้องรับผิดชอบ ส่วนในกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิและกลุ่มของผู้ประกอบการพาณิชย์ในปัจจุบันส่วนใหญ่ มีรายได้ต่อรายจ่ายเพียงพอเหลือเก็บ แต่ที่ไม่เพียงพอเพิ่มมากขึ้นจากก่อนมาอยู่ในโครงการเนื่องจากรายจ่ายที่เพิ่มขึ้นในการประกอบอาชีพ

ลักษณะทางสังคม การรู้จักกับเพื่อนบ้านของผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมก่อนจะมีโครงการพบว่าส่วนใหญ่เกือบทุกคนครบถ้วน แต่ในปัจจุบันส่วนใหญ่แทบไม่รู้จักเลย สำหรับผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิเมื่อย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการพบว่าส่วนใหญ่แทบไม่รู้จักเลย ในขณะที่ผู้เช่าเพื่อประกอบการพาณิชย์ส่วนใหญ่รู้จักเกือบทุกร้าน และในปัจจุบันก็ยังคงรู้จักเกือบทุกร้านเป็นส่วนใหญ่ ในด้านความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน ทั้งกลุ่มผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม และกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิพบว่าในปัจจุบันมีคนตอบความสัมพันธ์ในระดับแย่ ในขณะที่ก่อนมีโครงการส่วนใหญ่อยู่ในระดับ ดีมาก ดี พอใช้ แสดงให้เห็นว่าโครงการทำให้ความเป็นสังคมของผู้อยู่อาศัยแยกลง ในปัจจุบันมีการแบ่งพรรคพวกของกลุ่มผู้อยู่อาศัยเดิม และกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ ไม่ยุ่งเกี่ยวกัน ทำให้ชุมชนไม่เกิดการรวมกลุ่มกัน ทั้งนี้สืบเนื่องจากลักษณะกายภาพของโครงการที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยต่างคนต่างอยู่ ทำให้ความพยายามที่สำนักงานทรัพย์สินฯ จะทำให้เกิดเป็นชุมชนที่จัดการตนเองได้ เป็นไปได้ยาก เพราะความสำเร็จจะต้องเกิดจากการยินยอมพร้อมใจของทุกคน ในด้านของความสัมพันธ์ระหว่างร้านของกลุ่มผู้เช่าประกอบการพาณิชย์ พบว่าส่วนใหญ่อยู่ในระดับที่ดี เนื่องจากต้องมีการเกื้อกูลช่วยเหลือกัน ระหว่างแต่ละร้าน ซึ่งแตกต่างจากกลุ่มผู้พักอาศัย

บทที่ 6

สรุปผล อภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยเรื่อง การติดตามผลการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ : กรณีศึกษา ชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมา นโยบาย แผนและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานของโครงการ ศึกษาการดำเนินงานโครงการ เพื่อศึกษาผลที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน และวิเคราะห์ข้อดีและข้อเสียของการดำเนินโครงการ และสรุปเป็นบทเรียน จากการทำดำเนินงาน เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินในอนาคต โดยผลจากการศึกษาจะทำให้ทราบถึงกระบวนการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดิน ซึ่งจะเป็ประโยชน์แก่หน่วยงานที่ดำเนินงาน คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่จะสามารถนำผลที่ได้ไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาและตัดสินใจเชิงนโยบายในการวางแผนแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสม และผลที่ได้ยังสามารถเป็นประโยชน์กับเจ้าของที่ดิน หรือนักพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆที่จะนำไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ให้ตรงกับความต้องการมากขึ้น โดยสรุปเนื้อหาและผลการวิจัยที่ได้ทำการศึกษา โดยแบ่งเป็นข้อมูลดังนี้ คือ

- 6.1 การวิเคราะห์ผลกับวัตถุประสงค์ของโครงการ
 - 6.2 อภิปรายผลการศึกษา
 - 6.3 สรุปข้อดี ข้อเสียในการดำเนินงานโครงการ
 - 6.4 สรุปบทเรียน ในการดำเนินงานโครงการ
 - 6.5 ข้อเสนอแนะ ในการปรับปรุงแก้ไข และข้อเสนอแนะในการพัฒนาต่อไป
- โดยมีรายละเอียดดังนี้

6.1 การวิเคราะห์ผลกับวัตถุประสงค์ของโครงการ

6.1.1 ผู้อยู่อาศัยพื้นสภาพถูกไล่ที่ และสามารถสร้างเป็นชุมชนเมือง

ตารางที่ 6.1 ตารางวิเคราะห์ผลกับวัตถุประสงค์ของโครงการข้อที่ 1

การดำเนินงาน	ผลการดำเนินงาน
- โครงการได้สร้างหน่วยพักอาศัยเป็นจำนวน 260 ห้อง จากจำนวนผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิม 230 ราย	- เกิดปัญหาความสูงอาคารทำให้ต้องลดจำนวนชั้นลง ทำให้เหลือห้องพัก 182 ห้อง การขายสิทธิคืนให้สนง.ทรัพย์สินฯเนื่องจากระยะเวลาที่ยาวนาน ทำให้ปัจจุบันเหลือกลุ่มคนที่สิทธิเดิมเหลือเพียงร้อยละ 12 ของผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิในการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ
- ระยะเวลาไม่สามารถรื้อย้ายชุมชนได้สำเร็จ บริษัท อาณาจักรทอง และสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้ร่วมมือกับ กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร กองบัญชาการตำรวจนครบาล การเคหะแห่งชาติ เขตพระนคร ใช้การเจรจาโดยวิธีละมุนละม่อม เสียค่าใช้จ่าย ค่าขนย้าย ค่าซื้อสิทธิเพิ่มเติมให้กับชุมชนที่ตกสำรวจ	- ชาวชุมชนส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 75 เห็นด้วยกับโครงการสามยอด ยอมอพยพรื้อย้ายออกไปหาที่อยู่ใหม่ชั่วคราว แต่ชาวบ้านอีกร้อยละ 25 ไม่เห็นด้วย และคัดค้านไม่ยอมรื้อย้ายออกไป จึงมีการฟ้องร้องกับผู้อยู่อาศัยที่ไม่ยอมรื้อย้าย และศาลได้มีคำพิพากษาให้ชาวบ้านรื้อย้าย ซึ่งต้องใช้มาตรการทางกฎหมายเข้าไปจัดการเพื่อให้โครงการประสบความสำเร็จ
- สร้างบ้านพักชั่วคราวที่ ซอยเพชรเกษม 69 เพื่อให้ชาวชุมชนอยู่อาศัยจนกว่าการก่อสร้างจะเสร็จ โดยบริษัทอาณาจักรทองเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย	- ความพึงพอใจการสำรองที่พักชั่วคราวก่อสร้างจากแบบสอบถามพบว่าอยู่ในระดับความพึงพอใจน้อย

เนื่องจากระยะเวลาการดำเนินงานที่ยาวนานทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่มีความเชื่อมั่นว่าโครงการจะเกิดขึ้นได้จริง จึงคืนสิทธิให้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ และปัญหาความสูงอาคารที่ต้องลดจำนวนชั้นลง ทำให้เหลือห้องพัก 182 ห้อง จึงคืนสิทธิให้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยในความเห็นของผู้เชี่ยวชาญบอกว่า โครงการสามารถสร้างเป็นชุมชนเมืองได้ เพียงแต่ผู้อยู่อาศัยเดิมไม่ได้อยู่ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นธรรมชาติของการอยู่อาศัย ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยเมื่อมีความต้องการ

6.1.2 ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน

ตารางที่ 6.2 ตารางวิเคราะห์ผลกับวัตถุประสงค์ของโครงการข้อที่ 2

การดำเนินงาน	ผลการดำเนินงาน
- ใช้วิธีการให้ผู้นำชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินงาน	- ชาวชุมชนรับรู้ในขั้นตอนต่างๆ ในการพัฒนาโครงการ ทั้งการสำรวจ การพิจารณาสิทธิ การกำหนดราคาเช่า การวางผังแบ่งการใช้ประโยชน์ และรูปแบบอาคาร แต่ในระดับแสดงความคิดเห็น การวางแผน การร่วมมือปฏิบัติ และการตรวจสอบในแต่ละขั้นตอน พบว่าส่วนใหญ่ไม่มีส่วนร่วมในการดำเนินงานเลย

โครงการต้องการให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่ในกระบวนการพัฒนา การพัฒนาที่ดินซึ่งเป็นชุมชนแออัดให้เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์โดยให้ชุมชนนี้เมืองค์กรชุมชน ชุมชน และผู้นำชุมชนตามครรลองระบบประชาธิปไตย ซึ่งจะมามีส่วนร่วมในการวางแผนและดำเนินการพัฒนาชุมชนและจะจัดหาเงินทุนระยะสั้นสำหรับการก่อสร้างชุมชนและเงินกู้ระยะยาวแก่ผู้อยู่อาศัย การพัฒนาผังการใช้ที่ดินนี้ให้สามารถบรรจุอาคารที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้ครบทุกครอบครัว โดยจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมในโครงการ พบว่าในกระบวนการมีส่วนร่วม ส่วนใหญ่คนในชุมชน อยู่ในระดับที่รับรู้ในขั้นตอนต่างๆในการพัฒนาโครงการ ทั้งการสำรวจ การพิจารณาสิทธิ การกำหนดราคาเช่า การวางผังแบ่งการใช้ประโยชน์ และรูปแบบของอาคาร แต่ในระดับแสดงความคิดเห็น การวางแผน การร่วมมือปฏิบัติ และการตรวจสอบในแต่ละขั้นตอน พบว่าส่วนใหญ่ไม่มีส่วนร่วมในการดำเนินงานเลย การดำเนินงานจะเป็นการส่งผู้นำชุมชนในขณะนั้นร่วมเจรจา ซึ่งทำให้ชาวชุมชนไม่ได้เรียนรู้ปัญหาพร้อมกันแต่แรกที่จะทำให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็ง ในปัจจุบันกลุ่มคนที่มีสิทธิเดิมเหลือเพียงร้อยละ 10 ของผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิในการอยู่อาศัยในโครงการ และมีผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิเข้ามาทำให้ชุมชนไม่สามารถตั้งเป็นองค์กรชุมชนเพื่อดูแลตนเองได้

6.1.3 การพัฒนาเพื่อประกอบการพาณิชย์

ตารางที่ 6.3 ตารางวิเคราะห์ผลกับวัตถุประสงค์ของโครงการข้อที่ 3

การดำเนินงาน	ผลการดำเนินงาน
- โครงการแบ่งพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์ โดยออกแบบอาคารพาณิชย์-พักอาศัย สูง 3-4 ชั้น 6 จากการสำรวจมีจำนวน 70 หน่วย และมีการจัดประโยชน์เป็นแผงค้าขายให้เช่าจากการสำรวจมีจำนวน 239 หน่วย โดยบริษัท อาณาจักรทองเป็นผู้ดำเนินการจัดประโยชน์	- ปัจจุบันมีผู้เช่า 27 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 39 และแผงค้าขายให้เช่ามีผู้เช่า 53 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22 ทำให้โครงการมีที่ว่างเหลืออีกมาก เนื่องจากสาเหตุโดยรอบโครงการเป็นย่านการพาณิชย์ที่มีอยู่แต่เดิม และโครงการออกแบบอาคารพาณิชย์ปิดล้อมแผงค้าขาย ทำให้โครงการไม่มีจุดสนใจ

นอกจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยแล้ว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต้องการที่จะพัฒนาที่ดินบริเวณนี้เพื่อประกอบการพาณิชย์ จากการสำรวจโครงการผู้วิจัยสามารถแบ่งพื้นที่เช่าเพื่อประกอบการพาณิชย์เป็นสองประเภท ได้แก่ อาคารพาณิชย์ และแผงค้าขายให้เช่า โดยอาคารพาณิชย์ สูง 3-4 ชั้น จากการสำรวจมีจำนวนทั้งสิ้น 70 หน่วย แต่มีผู้เช่า 27 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 39 และแผงค้าขายให้เช่าจากการสำรวจมีจำนวนทั้งสิ้น 239 หน่วย แต่มีผู้เช่า 53 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22 ทำให้โครงการมีที่ว่างเหลืออีกมากในการให้เช่าเพื่อประกอบการพาณิชย์ ทั้งนี้เนื่องจากสาเหตุโดยรอบโครงการเป็นย่านการพาณิชย์ที่มีอยู่แต่เดิมแล้ว และโครงการในการออกแบบที่อาคารพาณิชย์ปิดล้อมแผงค้าขาย ทำให้โครงการไม่มีความน่าสนใจที่จะเป็นทำการพาณิชย์ให้ประสบความสำเร็จได้

6.2 อภิปรายผลการศึกษา

6.2.1 การอภิปรายผลกับแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

6.2.1.1 แนวคิดวิธีการแบ่งปันที่ดิน

จากแนวคิดวิธีการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) ตามที่ ดร.ชโลโม แองเจล และ ทิพย์รัตน์ จิรธรรมกิจกุล ได้เสนอหลักการเอาไว้ดังนี้

1. การแบ่งที่ดินกัน (Land sharing) โครงการมีขนาดที่ดินทั้งหมด 9 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา แบ่งที่ดินสำหรับสร้างที่พักอาศัย 3 งาน 24 ตารางวา และที่เหลือ 9 ไร่ 1 งาน 29 ตารางวา ใช้ประกอบการพาณิชย์ เป็นการแบ่งปันที่ดินกันได้ไปตามแนวคิดที่กล่าวไว้

2. การทำให้อยู่ได้หนาแน่นขึ้น (Densification) โครงการทำให้อยู่อาศัยได้หนาแน่นขึ้นโดยชาวชุมชนเดิมจากแนวราบ ขึ้นมาอาศัยในแนวตั้ง ขนาดเฉลี่ยประมาณห้องละ 30 ตร.ม. โดยแบ่งพื้นที่เหลือใช้ประกอบการพาณิชย์

3. การบูรณะที่อยู่อาศัยใหม่ (Rebuilding) รื้อย้ายและสร้างใหม่ โดยบริษัทอาณาจักรทองเป็นผู้รับผิดชอบการออกแบบและก่อสร้าง โดยมีปัญหาการชาวบ้านไม่ยอมรื้อย้าย ทำให้การดำเนินงานล่าช้าไปจากแผนเดิมมาก

5. การมีส่วนร่วม (Community Participation) ชาวชุมชนมีส่วนใหญ่มีส่วนร่วมในระดับของการรับรู้เท่านั้น แต่ส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น การวางแผน ลงมือปฏิบัติ และการตรวจสอบ มีน้อย การดำเนินงานจะเป็นการส่งผู้นำชุมชนในขณะนั้นร่วมเจรจา ซึ่งทำให้ชาวชุมชนไม่ได้เรียนรู้ปัญหาพร้อมกันแต่แรกที่จะทำให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็ง

6. การคืนทุน (Cost recovery) จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ พบว่าการคืนทุนไม่ใช่นโยบายหลักในการพัฒนาชุมชนของสำนักงานทรัพย์สินฯ ผู้วิจัยจึงให้ผลทางการเงินเป็นข้อจำกัดในการวิจัย

6.1.1.2 แนวคิดการวางแผนอสังหาริมทรัพย์กับการพัฒนาเมือง

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ โดยมีหัวใจสำคัญแห่งความสำเร็จอยู่ที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ทุกฝ่ายได้รับความเป็นธรรม กล่าวคือ ต้องประเมินค่าที่ดินก่อนและหลังแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความเป็นจริงเป็นที่ยอมรับของคนส่วนใหญ่ให้ได้ โดยจากการผลการวิจัยพบว่าโครงการสามารถทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ 384 กล่าวคือ เพิ่มขึ้นจาก 457,200,000 บาท ในปี พ.ศ. 2518-2521 เป็น 1,757,712,000 ในปี พ.ศ. 2543-2546 เมื่อโครงการแล้วเสร็จ

6.1.1.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับทัศนคติต่อสภาพแวดล้อมในชุมชน

ธงชัย สวัสดิสาร พบว่าปัจจัยที่สำคัญที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง คือ ความพอใจต่อสภาพแวดล้อมชุมชน ความพอใจต่อสภาพแวดล้อมในหน่วยที่พักอาศัยที่ตั้ง และความสะดวกในการติดต่อชุมชน บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และความพอใจต่อเพื่อนบ้านตามลำดับ โดยผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนพอใจในสภาพแวดล้อม แบ่งเป็น ผู้ที่อยู่อาศัยเดิมพึงพอใจในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นกว่าเดิม ในระดับที่พึงพอใจมาก ผู้ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิเห็นสภาพแวดล้อมที่เคยอยู่เดิมดีกว่า แต่ยังพึงพอใจในสภาพแวดล้อมในระดับปานกลาง-มาก ผู้เช่าเพื่อประกอบการพาณิชย์พอใจในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นกว่าเดิม ในระดับที่พึงพอใจมาก ส่วนในเรื่องความพอใจต่อสภาพแวดล้อม สามารถสรุปได้ดังนี้ ผู้ที่อยู่อาศัยเดิมพึงพอใจในความสะอาด ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม ความปลอดภัยของหน่วยที่พักอาศัยที่ดีขึ้นกว่าเดิมในระดับพึงพอใจมาก แต่ความสอดคล้องกับการใช้สอยพึงพอใจน้อยกว่าของเดิม ผู้ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิพึงพอใจในเรื่องต่างๆของหน่วยที่พักอาศัยน้อยกว่าที่เคยอยู่เดิม ในระดับความพึงพอใจปานกลาง ผู้เช่าเพื่อประกอบการพาณิชย์พอใจในเรื่องต่างๆของหน่วยให้เช่ามากกว่าที่เคยอยู่เดิม ในระดับพึงพอใจมาก ความพอใจในที่ที่ตั้ง พบผลดังนี้ ผู้ที่อยู่อาศัยเดิมและผู้เช่าเพื่อประกอบการพาณิชย์พึงพอใจในความสะดวกสบายในการเดินทางน้อยกว่าเดิม เนื่องจากทำเลที่ตั้งใจกลางเมือง ทำให้มีการจราจรติดขัดบ้าง ผู้ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิพอใจในทำเลที่ตั้งที่สะดวกสบายในการเดินทางมากกว่าแต่เดิม ความพอใจในการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พบผลดังนี้ ผู้ที่อยู่อาศัยเดิมและผู้เช่าเพื่อประกอบการพาณิชย์พึงพอใจในการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มากกว่าแต่เดิม ผู้ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิพึงพอใจในการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ น้อยกว่าแต่เดิม ความพอใจต่อเพื่อนบ้าน โครงการมีการจัดพื้นที่ให้ชาวชุมชนที่มีสิทธิเดิมอยู่รวมตัวกันในชั้นที่ 4-5 ส่วนที่เหลือจะจัดเป็นห้องสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ พบผลดังนี้ การรู้จักกับเพื่อนบ้านของผู้ที่อยู่อาศัยสิทธิเดิมและผู้ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ การรู้จักเพื่อนบ้านน้อยกว่าแต่เดิมคือแทบไม่รู้จักเลย แต่ผู้ประกอบการพาณิชย์ ส่วนใหญ่รู้จักเกือบทุกร้าน ด้านความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน ทั้งกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยสิทธิเดิม และกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิพบว่าในปัจจุบันมีคนตอบ

ความสัมพันธ์ในระดับแยะ ในขณะที่ก่อนมีโครงการส่วนใหญ่อยู่ในระดับ ดีมาก ดี พอใช้ แสดงให้เห็นว่าโครงการทำให้ความเป็นสังคมของผู้อยู่อาศัยแยะลง ในปัจจุบันมีการแบ่งพรรคพวกของกลุ่มผู้อยู่อาศัยเดิม และกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ ไม่ยุ่งเกี่ยวกับกัน ทำให้ชุมชนไม่เกิดการรวมกลุ่มกัน ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากลักษณะกายภาพของโครงการที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยต่างคนต่างอยู่ ทำให้ความพยายามที่สำนักงานทรัพย์สินฯ จะทำให้เกิดเป็นชุมชนที่จัดการตนเองได้ เป็นไปได้ยาก เพราะความสำเร็จจะต้องเกิดจากการยินยอมพร้อมใจของทุกคน ในด้านของความสัมพันธ์ระหว่างร้านของกลุ่มผู้เช่าประกอบการพาณิชย์ พบว่าส่วนใหญ่อยู่ในระดับที่ดี เนื่องมาจากต้องมีการเกื้อกูลช่วยเหลือกัน ระหว่างแต่ละร้าน ซึ่งแตกต่างจากกลุ่มผู้พักอาศัย

6.2.2 การอภิปรายผลเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 6.4 ตารางการอภิปรายผลเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การปรับปรุงชุมชนวัดลาดบัวขาว	โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด
<p>แนวทางการแก้ปัญหาโครงการนี้ถือเป็นจุดเริ่มต้นของการแก้ปัญหาที่คำนึงถึงเหตุ การแก้ปัญหาที่สร้างกระบวนการกลุ่มคนที่อยู่อาศัย และประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาร่วมกันทำ คิด วางแผน แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการอยู่ร่วมกันในสังคม และเป็นการแก้ปัญหาให้ชาวบ้านที่เดือดร้อนอย่างแท้จริง และเป็นโครงการที่เป็นลักษณะการสร้างที่ดีกว่ามาตรฐานกฎหมายกำหนด แต่ชาวบ้านจะสามารถจ่ายได้ถูกลง การรวมตัวของชาวบ้านเป็นส่วนสำคัญในการแก้ปัญหา และการดูแลส่วนใหญ่กระทำโดยชาวบ้าน</p>	<p>โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ขาดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยโดยสิ้นเชิง ทำให้ไม่เป็นการแก้ปัญหาให้ชาวบ้านที่เดือดร้อนอย่างแท้จริง ซึ่งต่างกับชุมชนวัดลาดบัวขาว ที่เป็นการสร้างกระบวนการกลุ่มคนที่อยู่อาศัย และประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาร่วมกันทำ คิด วางแผน ทำให้ชาวชุมชนสามยอดปัจจุบันไม่เหลือความเป็นชุมชนเดิมเหลืออยู่ ชาวบ้านไม่เห็นความสำคัญของการอยู่ร่วมกันในสังคม</p>

ตารางที่ 6.4 ตารางการอภิปรายผลเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ชุมชนเชิงกึ่ง	โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด
<p>ชุมชนเชิงกึ่ง เป็นโครงการที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมในขั้นตอนต่างๆอย่างเต็มที่ เช่น การสำรวจชุมชน การพิจารณาสิทธิ ขนาดและจำนวนสิทธิ การตกลงขนาด ราคา การวางผังแบ่งแปลง การจัดตั้งสหกรณ์ การซื้อขายที่ดิน การขอกู้เงิน การเก็บเงินผ่อนส่ง การก่อสร้างที่อยู่อาศัย</p>	<p>โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมน้อยมากในขั้นตอนต่างๆ เพื่อเทียบกับชุมชนเชิงกึ่ง การดำเนินงานไม่มีการวางแผนถึงปัญหาที่จะเกิด ทำให้เป็นการแก้ไขปัญหาไปเรื่อยๆ จึงไม่สามารถแบ่งขั้นตอนในการดำเนินงานได้</p>
<p>ชาวชุมชนเชิงกึ่งมีการรวมตัวกันเป็นองค์กรที่ถูกต้องตามกฎหมายและทำงานร่วมกับสถาบันสนับสนุนหลัก รวมทั้งมีการใช้เครื่องมือต่างๆที่จำเป็นเพื่อผลักดันให้เกิดการจัดตั้งองค์กรของชุมชนเพื่อเป็นองค์กรหลวงในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ เพื่อการแก้ไขปัญหาต่างๆของชุมชน</p>	<p>ชาวชุมชนสามยอด ไม่มีการรวมตัวกันเป็นองค์กร ทำให้ในปัจจุบันชาวชุมชนเหมือนเป็นการต่างคนต่างอยู่ ในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ บริษัทผู้ดูแลโครงการจะเป็นผู้จัดการดูแล</p>
<p>ผลที่ได้รับ คือ ชาวชุมชนสามารถอาศัยต่อไปได้ในที่เดิมโดยมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น และได้รับประโยชน์ทั้งเจ้าของที่ดิน และผู้อยู่อาศัย เกิดรูปแบบใหม่ของการพัฒนาโดยการมีส่วนร่วมของชาวบ้านอย่างเต็มที่ และชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยแห่งแรก เกิดการเปลี่ยนแปลงบทบาทใหม่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากการเป็นผู้กำหนดรูปแบบและขั้นตอนการพัฒนาทั้งหมด มาเป็นผู้สนับสนุน ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่อยู่อาศัย แต่เป็นขนาดที่อยู่อยู่บนข้อเท็จจริงของสภาพเศรษฐกิจ เป็นตัวอย่างแสดงให้เห็นว่าชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมืองสามารถพัฒนาไปด้วยกันได้</p>	<p>ชาวชุมชนสามยอดสามารถอาศัยต่อไปในพื้นที่ได้ และมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น แม้ว่าจะเหลือชาวชุมชนเดิมเพียงร้อยละ 12 ก็ตาม และการดำเนินงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังเป็นผู้กำหนดรูปแบบและขั้นตอนการพัฒนา ชาวบ้านไม่มีส่วนร่วมในการดำเนินงาน โดยที่อยู่ใหม่เป็นการสร้างแบบมาตรฐาน ซึ่งเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบเต็มรูปแบบ โดยไม่คำนึงถึงชาวชุมชนเดิม แต่โครงการก็ยังส่งผลต่อการพัฒนาเมืองได้เป็นอย่างดี เพราะมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น ลักษณะกายภาพของโครงการที่ทำให้เมืองสวยงามขึ้น</p>

ตารางที่ 6.4 ตารางการอภิปรายผลเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่	โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด
<p>พื้นที่ชุมชนมีปัจจัยและเงื่อนไขอันเกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่อยู่หลายประการ ได้แก่ แรงกระตุ้นของเจ้าของที่ดินที่ต้องการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า ความเข้าใจกันระหว่างเจ้าของที่ดินและชุมชน ศักยภาพของพื้นที่ซึ่งถูกใช้อย่างมีประสิทธิภาพ ความสัมพันธ์ของชุมชนกับพื้นที่ข้างเคียงในแบบที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน ความร่วมมือและความเข้าใจถึงผลดีของการปันส่วนที่ดินของผู้มีรายได้น้อย และความร่วมมือและคำแนะนำจากหน่วยงานของภาครัฐและเอกชนที่เข้ามาลงทุน</p>	<p>โครงการมีความต้องการที่จะพัฒนาพื้นที่ให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า แต่ยังคงความเข้าใจกันระหว่างเจ้าของที่ดินและชาวชุมชน ทำให้ชาวชุมชนไม่มีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการ และอยู่ในโครงการน้อยลง ศักยภาพของพื้นที่พยายามถูกใช้ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น</p>
ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด
<p>ผลการศึกษาพบว่าปัญหาเกี่ยวกับการออกแบบอาคาร คือ ชาวชุมชนขาดพื้นที่ค้าขาย พื้นที่เตรียมค้าขาย และพื้นที่เก็บอุปกรณ์ อีกปัญหาคือชาวชุมชนขาดพื้นที่พักผ่อน และจัดกิจกรรมชุมชน ทำให้มีการใช้พื้นที่ผิดประเภทการใช้งาน และการที่มีขนาดห้องแตกต่างกันหลายขนาดในแต่ละชั้น ทำให้ชาวชุมชนที่เคยรวมกลุ่มมีความสัมพันธ์กันมาก่อน ไม่สามารถอยู่รวมในชั้นเดียวกันได้ และอีกปัญหาคือชาวชุมชนไม่มีส่วนร่วมในการออกแบบ ทำให้ต้องมีการปรับปรุง เพิ่มเติมหลังสร้างเสร็จ</p>	<p>ผลการศึกษาของโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด พบว่าชาวชุมชนส่วนใหญ่พึงพอใจต่อลักษณะกายภาพที่ดีขึ้นมา ผู้ที่อยู่ในอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่รับการโอนสิทธิใหม่ ทำให้เข้าใจการอยู่ในอาคารสูง แต่ผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมในช่วงแรกยังไม่เคยชินกับการอยู่อาศัยแบบอาคารสูง แต่ในปัจจุบันสามารถอยู่ได้อย่างเป็นระเบียบมากขึ้น แต่ทำให้ความสัมพันธ์ทางสังคมของชาวชุมชนลดลงตามไปด้วย</p>

6.3 สรุปข้อดี ข้อเสียของการดำเนินงานโครงการ

ตารางที่ 6.5 ตารางข้อดี ข้อเสีย ของการดำเนินโครงการ

กรอบแนวคิด	ข้อดี	ข้อเสีย
Inputs	- นโยบาย Land-Sharing - วัตถุประสงค์ของโครงการ	- ขาดแผนการดำเนินงาน - ขาดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
Activities	-	- การดำเนินงานล่าช้าเป็นอย่างมาก - ขาดการสร้าง ความเข้าใจแก่ชุมชนแต่แรก - ไม่มีการบันทึกขั้นตอนการดำเนินงานอย่างเป็นทางการ - การดำเนินงานแบบแก้ไขปัญหาไปเรื่อยๆ
Outputs	- เกิดการ Land-Sharing บนพื้นที่นี้ได้	- ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์โครงการ
Outcomes	- ทักษะคดีด้านกายภาพของโครงการส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจมาก - สามารถเพิ่มมูลค่าที่ดินได้	- ด้านสังคมความสัมพันธ์ลดลง - ทักษะคดีต่อองค์กรที่ดูแลค่อนข้างแย

6.3.1 ข้อดีของการดำเนินงานโครงการ

วัตถุประสงค์ของโครงการที่ต้องการพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์แก่ทั้งตัวเจ้าของที่ดินเอง คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ถือเป็นวัตถุประสงค์ที่ดีที่ให้เกิดการแบ่งปันกัน และในปัจจุบันก็ยังคงเป็นไปตามวัตถุประสงค์หลัก และการพัฒนาด้านกายภาพผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่พึงพอใจมาก

6.3.2 ข้อเสียของการดำเนินงานโครงการ

การดำเนินงานมีความล่าช้าเป็นอย่างมาก คือการดำเนินงานโครงการตั้งแต่เริ่มกำหนดเป้าหมายในการพัฒนาคือ พ.ศ. 2525 จนชาวบ้านเริ่มรื้อย้ายในปี พ.ศ. 2535 ทั้งนี้เกิดจากปัญหาหลักๆคือ ชาวบ้านไม่ยอมรื้อย้ายออก ซึ่งต้องใช้คำสั่งศาลในการหาข้อยุติ และปัญหาบนพื้นที่ที่มีทางสาธารณะผ่ากลางที่ดิน ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างอาคารได้ จึงต้องมีการเช่าที่สาธารณะจากกรุงเทพมหานคร และอีกหนึ่งปัญหา คือการคัดค้านของสมาคมสถาปนิกสยามฯ กลุ่มอนุรักษ์เกาะกรุง

รัตนโกสินทร์ กลุ่มบางกอกฟอรั่ม ฯลฯ ได้ออกมาคัดค้านการก่อสร้างอาคารโดยอ้างว่าจะทำให้บดบัง วัดสุทัศนวราราม ทำให้เสียทัศนียภาพ ทำให้ต้องลดจำนวนชั้นจากเดิม 13 ชั้น เหลือ 10 ชั้น ซึ่งส่งผลให้จำนวนห้องลดลงเหลือ 182 ห้อง ทำให้ไม่สามารถรองรับชุมชนที่มีอยู่เดิมได้หมด ทำให้ระยะเวลาในการดำเนินการที่ยาวนานตั้งแต่ชาวบ้านเริ่มรื้อย้าย คือ ปี 2535 และได้เริ่มสร้างตอนปี 2540 จนกว่าจะแล้วเสร็จในปี 2545 ทำให้ผู้มีสิทธิเดิมขายสิทธิคืนให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ทำให้เหลือชาวชุมชนเพียง 10% จากชาวชุมชนเดิมทั้งหมด ซึ่งจากการศึกษาพบว่าการทำงานของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่เป็นระบบระเบียบทำให้การอนุมัติในเรื่องต่างๆ ล่าช้าตามไปด้วย

ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ ส่วนในด้านผู้เช่าในโครงการ พบว่าความสัมพันธ์ทางสังคมลดลง และทัศนคติต่อองค์กรที่ดูแลโครงการค่อนข้างแย่

6.4 สรุปบทเรียนของการดำเนินงานโครงการ

ข้อค้นพบในการติดตามผลการดำเนินงานโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด พบว่า โครงการมีความล่าช้าในการดำเนินงานมาก โดยใช้ระยะเวลาถึง 20 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2525 ถึง พ.ศ. 2545 ซึ่งเกิดจากปัจจัยที่จะสามารถสรุปเป็นบทเรียนได้ดังนี้

6.4.1 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้และการวางแผนการดำเนินงาน ทำให้พบปัญหาระหว่างการดำเนินงานที่คาดไม่ถึง และแก้ไขปัญหาไปเรื่อยๆ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะโครงการแรกของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่นำแนวคิดการแบ่งปันที่ดินมาใช้ และเป็นโครงการที่ปัจจัยภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้องมาก

6.4.2 ชาวชุมชนไม่ให้ความร่วมมือและไม่ย้ายออก เนื่องจากไม่มีความเชื่อมั่นว่าจะได้กลับเข้ามาอยู่ในโครงการหลังจากดำเนินการแล้วเสร็จหรือไม่ และชาวชุมชนไม่มีส่วนร่วมอย่างเต็มที่ การพัฒนาเป็นไปตามความต้องการของผู้ลงทุน ทำให้ชาวชุมชนไม่ได้พัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง เป็นเหตุผลให้ชาวชุมชนไม่เกิดความรักและความหวงแหนในพื้นที่และเหลืออยู่ในพื้นที่น้อยลง

6.4.3 เกิดการร้องเรียนเรื่องความสูงของอาคารที่บดบังทัศนียภาพวัดสุทัศน์ จึงต้องมีการลดจำนวนชั้น และทำให้หน่วยพักอาศัยลดลงเหลือ 182 ห้อง ผลจากการที่ระยะเวลาดำเนินการยาวนานและจำนวนหน่วยที่ลดลง ทำให้ผู้เช่าเดิมขายสิทธิคืนให้สำนักงานทรัพย์สินฯ จนในปัจจุบันเหลือผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมที่อยู่ในโครงการเพียง 29 หน่วย จากการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของโครงการจากชุมชนแนวราบเป็นแนวตั้ง พบว่าผู้อยู่อาศัยสิทธิเดิมส่วนใหญ่พึงพอใจในสภาพกายภาพของโครงการว่ามีสภาพที่ดีขึ้น แต่เห็นว่าความสัมพันธ์ทางสังคมแย่งกว่าเดิม ในส่วนของผู้ประกอบการพาณิชย์พบว่าส่วนใหญ่พึงพอใจต่อลักษณะกายภาพของโครงการ แต่ปรากฏว่าในปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์ว่างอยู่เป็นจำนวนมาก

6.5 ข้อเสนอแนะ

โครงการพัฒนาสามยอดเป็นโครงการที่สามารถตอบจุดประสงค์ในเรื่องของการแบ่งปันที่ดินได้ เนื่องจากสามารถทำให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับการพัฒนาพาณิชยกรรม แต่ด้วยปัญหาในเรื่องของการดำเนินงานที่ล่าช้าทำให้ไม่สามารถตอบจุดประสงค์ของโครงการที่ต้องการให้ผู้อยู่อาศัยเดิมยังอยู่ในพื้นที่ และเนื่องจากเพราะทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง มีอุปสงค์ในความต้องการที่อยู่อาศัยสูง ทำให้มีผู้คนมากมายต้องการอยู่ในโครงการและมีกำลังที่จะซื้อ ผู้มีสิทธิเดิมจึงขายสิทธิคืนแก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ในปัจจุบันโครงการจึงมีผู้มีสิทธิเดิมน้อยมากเมื่อเทียบกับจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนไปจากเดิม

แม้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินฯจะไม่ได้มุ่งผลกำไรสูงสุดทางการเงิน แต่ทุกโครงการควรต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน และมีการวางแผนด้านการเงิน อีกทั้งควรต้องดำเนินงานโดยการมีส่วนร่วม หากให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนและดำเนินงานทั้งหมด การพัฒนาจะมุ่งไปสู่ผลตอบแทนของผู้ลงทุนมากกว่าการมีส่วนร่วมกับชาวชุมชน ดังนั้นการที่สำนักงานทรัพย์สินฯมีนโยบายใหม่ที่ดำเนินการด้านการมีส่วนร่วมให้กับชาวชุมชนจนตกลงกันได้แล้ว ก่อนแล้วจึงส่งมอบให้เอกชนดำเนินการต่อ จึงเป็นแนวทางที่เหมาะสม และสำนักงานทรัพย์สินฯควรใช้โอกาสที่จะมีสถานีรถไฟฟ้ามาสร้างในพื้นที่ มาทบทวน กำหนดนโยบายและวางแผนการใช้ที่ดินโครงการนี้ใหม่ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้น

รายการอ้างอิง

- Linda G. Morra Imas and Ray C. Rist. *The Road to Results Designing and Conducting Effective Development Evaluations*
- Onibokun. *Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing: An Application of System Approach.*
- Shlomo Angel with Thipparat Chirathamkijkul. "Land for Housing the Poor." The Thailand Information Center (TIC) Academic Resource Center Chulalongkorn University.
- กองโครงการชุมชน ฝ่ายโครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. ข้อมูลสังเขป 7 โครงการ. 2548.
- . *สรุปย่อโครงการสามยอด.*
- การเคหะแห่งชาติ. "การแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย โครงการพัฒนาชุมชนสามยอด." (2535).
- . *โครงการบูรณะชุมชนสามยอด.*
- จุลี่ โรจน์นครินทร์. "การอยู่อาศัยหลังการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบสู่แนวสูง : กรณีศึกษา ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร." *จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2545.
- ซัสศรี บุณนาค และสมสุข บุญญะบัญชา. "การพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยการประสานประโยชน์ ทางที่ดิน." 2528.
- ณัฐพนธ์ บุญขันตินาถ. "การประเมินความพึงพอใจ "โครงการแบ่งปันที่ดินชุมชนเชิงกี"." *จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2539.
- ดร.ถวิลวดี บุรีกุล. *การมีส่วนร่วม แนวคิด ทฤษฎีและกระบวนการ.* กรุงเทพมหานคร: พาณิชพระนคร, 2535.
- ดร.โสภณ พรโชคชัย. *การบริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย.* กรุงเทพมหานคร: ส. วีรัชการพิมพ์ (1996), 2555.
- ธงชัย สวัสดิสาร. "การศึกษาความพอใจกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนเมือง : การเปรียบเทียบระหว่างกรณี ประเทศไทย และประเทศญี่ปุ่น." *วารสารประชากรศาสตร์* 2, 2530.
- ธานินทร์ ศิลป์จารุ. *การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ Spss และ Amos.* กรุงเทพมหานคร: เอส. อาร์. พรินติ้ง แมสโปรดักส์, 2555.
- นิรันดร์ จงวุฒิเวศน์. "กลวิธีแนวทางการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในงานพัฒนาชุมชน." *ศูนย์นโยบายสาธารณสุข มหาวิทยาลัยมหิดล*, 2524.
- นิตา ชูโต. *การประเมินโครงการ.* กรุงเทพมหานคร: มาสเตอร์เพรส, 2531.
- ปฐมมา หรุ่นรักวิทย์. "การมีส่วนร่วมของคนในชุมชน." *มหาวิทยาลัยศิลปากร*, 2544.

ปริญญา มรรคสิริสุข. "กระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดิน : กรณีศึกษาชุมชนเชิงกี." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

ผู้จัดการ. "เปิดชุมชนทรัพย์ที่ดินสง.ทรัพย์สินฯ." <http://info.gotomanager.com>.

พิชิตศักดิ์ มีมาก. "กระบวนการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนที่ถูกเพลิงไหม้ : กรณีศึกษาชุมชนหลังตลาดเก่าวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร ", จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

เมตตา วิชัยพุกษ์. "การประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) เพื่อการพัฒนาชุมชน : กรณีศึกษาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

รศ.ดร.นรินทร์ชัย พัฒนพงศา. การมีส่วนร่วม หลักการพื้นฐาน เทคนิค และกรณีตัวอย่าง.

กรุงเทพมหานคร2547.

ศศิกายุจน์ ศรีโสภณ. "การวางแผนปฏิบัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยและมีส่วนร่วมในชุมชนทำน้ำสามเสน กรุงเทพมหานคร." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ. "การปรับปรุงชุมชนวัดลาดบัวขาว โดยการประสานประโยชน์ทางด้านที่ดินชุมชนวัดลาดบัวขาว โดยการประสานประโยชน์ทางด้านที่ดิน."

ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. "การปรับปรุงชุมชนวัดลาดบัวขาว โดยการประสานประโยชน์ทางด้านที่ดิน." การเคหะแห่งชาติ.

สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. "รายงานฉบับสมบูรณ์สำรวจวิจัยและปฏิบัติการสังคมในชุมชนดินแดง." (2544).

สหกรณ์ที่อยู่อาศัยชุมชนซอยเชิงกี และการเคหะแห่งชาติ. "โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างโดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดิน ชุมชนซอยเชิงกี."

สากล จริยวิธานนท์. การมีส่วนร่วม. 2525.

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. "เกี่ยวกับสำนักงานฯ " www.crownproperty.or.th/เกี่ยวกับสำนักงานฯ-หน้าหลัก/กระบวนการสู่พันธกิจ.

———. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ยั่งยืนด้วยความพอเพียง. กรุงเทพมหานคร: บริษัทดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด, 2549.

สำนักผังเมือง. "สาระน่ารู้เกี่ยวกับผังเมือง." http://cpd.bangkok.go.th/sara3_t.html.

หน่วยความร่วมมือเพื่อการพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. "รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการความเชื่อมโยงระหว่างวิถีดำเนินชีวิตกับที่อยู่อาศัยและการใช้ทรัพยากรของชุมชนเมือง : บทวิเคราะห์เพื่อการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืนในกรุงเทพมหานคร." 2549.

อรทัย อัจฉา. "ชุมชนเชิงกี : วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง." มหาวิทยาลัยมหิดล, 2531.

อัญชณา ณ ระนอง. "เอกสารการบรรยาย วิชา รอ.701 การจัดการปฏิบัติการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์." http://www.geocities.com/dol_nida/Strategic_07_1.htm.



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY





ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาคผนวก ก.

แบบสอบถามเพื่อประเมินทัศนคติของผู้เข้าต่อโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด
สำหรับผู้พักอาศัยที่มีสิทธิเก่า และผู้พักอาศัยที่ได้รับการโอนสิทธิ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

	แบบสัมภาษณ์เพื่อประเมินทัศนคติของผู้เข้าต่อโครงการสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร โดยนายศาสตรา ศรีหาคาศ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
---	--	---

การสัมภาษณ์นี้ ข้อมูลต่างๆ ผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
เป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

คำชี้แจง โปรดพิจารณาข้อความในคำถามและคำตอบต่อไปนี้อย่างละเอียด และคำเครื่องหมาย ลงใน

ชื่อผู้ตอบสัมภาษณ์.....เบอร์โทรติดต่อกลับ.....วันที่สอบถาม.....

ส่วนที่ 1 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	สำหรับเจ้าหน้าที่
1. สถานภาพเช่าพื้นที่ในโครงการสามยอด <input type="checkbox"/> ผู้เช่าตรง <input type="checkbox"/> ผู้เช่าช่วง <input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....	<input type="checkbox"/>
2. วัตถุประสงค์ของการเช่าพื้นที่ในโครงการสามยอด <input type="checkbox"/> เช่าเพื่ออยู่อาศัย <input type="checkbox"/> เช่าเพื่อพาณิชย์กรรม <input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....	<input type="checkbox"/>
3. ระยะเวลาในการเช่าพื้นที่โครงการสามยอด <input type="checkbox"/> 1-5 ปี <input type="checkbox"/> 6-10 ปี <input type="checkbox"/> 11-15 ปี <input type="checkbox"/> 16-20 ปี <input type="checkbox"/> 20 ปีขึ้นไป	<input type="checkbox"/>
ส่วนที่ 2 ลักษณะครัวเรือนของผู้เข้าโครงการสามยอด	สำหรับเจ้าหน้าที่
4. ห้องเลขที่.....	
5. เพศ <input type="checkbox"/> ชาย <input type="checkbox"/> หญิง	<input type="checkbox"/>
6. ท่านมีอายุอยู่ในช่วงใดต่อไปนี้ <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 20 ปี <input type="checkbox"/> 20-29 ปี <input type="checkbox"/> 30-39 ปี <input type="checkbox"/> 40-49 ปี <input type="checkbox"/> 50-59 ปี <input type="checkbox"/> 60 ปีขึ้นไป	<input type="checkbox"/>
7. สถานะของท่านในครอบครัว <input type="checkbox"/> หัวหน้าครอบครัว <input type="checkbox"/> ผู้อยู่อาศัย	<input type="checkbox"/>
8. สถานภาพสมรส <input type="checkbox"/> โสด <input type="checkbox"/> แต่งงานแล้ว <input type="checkbox"/> ม่าย/แยกกันอยู่	<input type="checkbox"/>
9. จำนวนสมาชิกภายในครัวเรือน ก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ (ระบุ).....คน มีใครบ้าง (ระบุ)..... หลังย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ (ระบุ).....คน มีใครบ้าง (ระบุ).....	
ลักษณะด้านเศรษฐกิจ	
10. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านประกอบอาชีพหลักใด <input type="checkbox"/> รับราชการ/ลูกจ้างรัฐบาล <input type="checkbox"/> พนักงานรัฐวิสาหกิจ <input type="checkbox"/> พนักงาน/ลูกจ้าง <input type="checkbox"/> เจ้าของกิจการ/นายจ้าง <input type="checkbox"/> ค่าขายหรือรับจ้าง <input type="checkbox"/> ไม่ได้ประกอบอาชีพ <input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....	<input type="checkbox"/>

<p>ในปัจจุบัน ท่านประกอบอาชีพหลักใด</p> <p><input type="checkbox"/> รับราชการ/ลูกจ้างรัฐบาล <input type="checkbox"/> พนักงานรัฐวิสาหกิจ <input type="checkbox"/> พนักงาน/ลูกจ้าง</p> <p><input type="checkbox"/> เจ้าของกิจการ/นายจ้าง <input type="checkbox"/> ค้าขายหรือรับจ้าง <input type="checkbox"/> ไม่ได้ประกอบอาชีพ</p> <p><input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>11. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ รายได้ต่อเดือนอยู่ในระดับใด</p> <p><input type="checkbox"/> น้อยกว่า 5,000 บาท <input type="checkbox"/> 5,001-10,000 บาท <input type="checkbox"/> 10,001-15,000 บาท</p> <p><input type="checkbox"/> 15,001-20,000 บาท <input type="checkbox"/> 20,001-30,000 บาท <input type="checkbox"/> 30,000 บาทขึ้นไป</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>ในปัจจุบัน รายได้ต่อเดือนท่านอยู่ในระดับใด</p> <p><input type="checkbox"/> น้อยกว่า 5,000 บาท <input type="checkbox"/> 5,001-10,000 บาท <input type="checkbox"/> 10,001-15,000 บาท</p> <p><input type="checkbox"/> 15,001-20,000 บาท <input type="checkbox"/> 20,001-30,000 บาท <input type="checkbox"/> 30,000 บาทขึ้นไป</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>12. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ รายได้ของท่านเพียงพอต่อรายจ่ายหรือไม่</p> <p><input type="checkbox"/> เพียงพอ เหลือเก็บประมาณ..... บาท/เดือน <input type="checkbox"/> เพียงพอ ไม่เหลือเก็บ</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่เพียงพอ และท่านทำอะไร (ระบุ)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>ในปัจจุบัน รายได้ของท่านเพียงพอต่อรายจ่ายหรือไม่</p> <p><input type="checkbox"/> เพียงพอ เหลือเก็บประมาณ..... บาท/เดือน <input type="checkbox"/> เพียงพอ ไม่เหลือเก็บ</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่เพียงพอ และท่านทำอะไร (ระบุ)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>13. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประมาณบาท/เดือน</p> <p>ในปัจจุบัน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประมาณบาท/เดือน</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>14. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ มีการจัดตั้งสหกรณ์ออมทรัพย์หรือไม่</p> <p><input type="checkbox"/> มี <input type="checkbox"/> ไม่มี</p> <p>(ถ้ามี) หน่วยงานใดเข้ามาเกี่ยวข้อง (ระบุ).....</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>ในปัจจุบัน มีการจัดตั้งสหกรณ์ออมทรัพย์หรือไม่</p> <p><input type="checkbox"/> มี <input type="checkbox"/> ไม่มี</p> <p>(ถ้ามี) หน่วยงานใดเข้ามาเกี่ยวข้อง (ระบุ).....</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>15. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านมีภาระหนี้สินหรือไม่</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่มีหนี้สิน <input type="checkbox"/> มีหนี้สิน โดยการกู้ยืมจาก.....</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>ในปัจจุบัน ท่านมีภาระหนี้สินหรือไม่</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่มีหนี้สิน <input type="checkbox"/> มีหนี้สิน โดยการกู้ยืมจาก.....</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>ลักษณะด้านสังคม</p>	
<p>16. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านรู้จักเพื่อนบ้านจำนวนกี่ครอบครัว</p> <p><input type="checkbox"/> ทุกครอบครัว <input type="checkbox"/> เกือบทุกครอบครัว <input type="checkbox"/> แทบไม่รู้จักเลย <input type="checkbox"/> ไม่รู้จักเลย</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>ในปัจจุบัน ท่านรู้จักเพื่อนบ้านจำนวนกี่ครอบครัว</p> <p><input type="checkbox"/> ทุกครอบครัว <input type="checkbox"/> เกือบทุกครอบครัว <input type="checkbox"/> แทบไม่รู้จักเลย <input type="checkbox"/> ไม่รู้จักเลย</p>	<p><input type="checkbox"/></p>

รายการ		ดีมาก	ดี	พอใช้	แย่	แย่มาก	
25.	ความเป็นระเบียบเรียบร้อย	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
26.	ความมั่นคงแข็งแรง	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
27.	ความสะอาด/การดูแลรักษา	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
28.	ความสวยงามของรูปแบบที่พักอาศัย	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
29.	ความปลอดภัย	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
30.	พื้นที่สำหรับพักผ่อนเพียงพอ	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ							
รายการ		ดีมาก	ดี	พอใช้	แย่	แย่มาก	
31.	การกำจัดขยะมูลฝอย	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
32.	การระบายน้ำเสียของชุมชน	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
33.	ถนนและการคมนาคมในชุมชน	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
34.	ความสะอาดด้านการบริการน้ำประปา	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
35.	ความสะอาดด้านการบริการไฟฟ้า	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
36.	ความสะอาดด้านการบริการโทรศัพท์	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
37.	ความสะอาดในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลาน	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
38.	ความสะอาดในการเดินทางไปซื้อของกินของใช้	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
39.	ความสะอาดในการเดินทางไปหาหมอ	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>

ด้านสภาพแวดล้อมในชุมชน							
รายการ		ดีมาก	ดี	พอใช้	แย่	แย่มาก	
40.	ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
41.	พื้นที่สำหรับพักผ่อนและเล่นกีฬา	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
42.	สภาพแวดล้อมรอบๆชุมชน	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน					<input type="checkbox"/>
ส่วนที่ 4 การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานของโครงการสามยอด							สำหรับเจ้าหน้าที่
43. ท่านมีส่วนร่วมในขั้นตอนใดในการสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอด							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ท่านรับรู้การสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นการสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนร่วมในการวางแผนการสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอดหรือไม่ <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนร่วมในการลงปฏิบัติสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านได้ตรวจสอบการสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอดหรือไม่ เพราะสาเหตุใด (ระบุ).....							
44. ท่านมีส่วนร่วมในขั้นตอนใดในการพิจารณาสิทธิผู้อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาสามยอด							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ท่านรับรู้การพิจารณาสิทธิผู้อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นการพิจารณาสิทธิผู้อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนร่วมในการวางแผนการพิจารณาสิทธิผู้อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนร่วมในการลงปฏิบัติพิจารณาสิทธิผู้อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านได้ตรวจสอบการพิจารณาสิทธิผู้อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาสามยอด เพราะสาเหตุใด (ระบุ).....							
45. ท่านมีส่วนร่วมในขั้นตอนใดในการกำหนดขนาดหน่วยที่พักให้เข้าภายในโครงการพัฒนาสามยอด							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ท่านรับรู้การกำหนดขนาดหน่วยที่พักให้เข้าภายในโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นการกำหนดขนาดหน่วยที่พักให้เข้าภายในโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนร่วมในการวางแผนการกำหนดขนาดหน่วยที่พักให้เข้าภายในโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนร่วมในการลงปฏิบัติกำหนดขนาดหน่วยที่พักให้เข้าภายในโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านได้ตรวจสอบการกำหนดขนาดหน่วยที่พักให้เข้าภายในโครงการพัฒนาสามยอด เพราะสาเหตุใด (ระบุ).....							

<p>46. ท่านมีส่วนร่วมในขั้นตอนใดในการกำหนดราคาค่าเช่าในโครงการพัฒนาสามยอดหรือไม่</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านรับรู้การกำหนดราคาค่าเช่าในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการแสดงความคิดเห็นการกำหนดราคาค่าเช่าในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการวางแผนการกำหนดราคาค่าเช่าในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการลงปฏิบัติการกำหนดกำหนดราคาค่าเช่าในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านได้ตรวจสอบการกำหนดขนาดหน่วยที่พักให้เข้าภายในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p>เพราะสาเหตุใด (ระบุ).....</p> <p>.....</p>	<input type="checkbox"/>
<p>47. ท่านมีส่วนร่วมในขั้นตอนใดในเรื่องงบประมาณการพัฒนาโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านรับรู้ในเรื่องงบประมาณการพัฒนาโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการแสดงความคิดเห็นในเรื่องงบประมาณการพัฒนาโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการวางแผนในเรื่องงบประมาณการพัฒนาโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการลงปฏิบัติในเรื่องงบประมาณการพัฒนาโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านได้ตรวจสอบในเรื่องงบประมาณการพัฒนาโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p>เพราะสาเหตุใด (ระบุ).....</p> <p>.....</p>	<input type="checkbox"/>
<p>48. ท่านมีส่วนร่วมในขั้นตอนใดในการวางแผนแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านรับรู้การวางแผนแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการแสดงความคิดเห็นการวางแผนแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการวางแผนการวางแผนแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการลงปฏิบัติการวางแผนแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านได้ตรวจสอบการวางแผนแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p>เพราะสาเหตุใด (ระบุ).....</p> <p>.....</p>	<input type="checkbox"/>
<p>49. ท่านมีส่วนร่วมในขั้นตอนใดในการออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอดหรือไม่</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านรับรู้การออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการแสดงความคิดเห็นการออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการวางแผนการออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการลงปฏิบัติการออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านได้ตรวจสอบการออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p>เพราะสาเหตุใด (ระบุ).....</p> <p>.....</p>	<input type="checkbox"/>

18. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านเคยได้รับความช่วยเหลือจากผู้อื่นในชุมชนหรือไม่							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> เคย <input type="checkbox"/> ไม่เคย							
ในปัจจุบัน ท่านเคยได้รับความช่วยเหลือจากผู้อื่นในชุมชนหรือไม่							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> เคย <input type="checkbox"/> ไม่เคย							
19. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านเคยร่วมกิจกรรมภายในชุมชนหรือไม่							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> เคย <input type="checkbox"/> ไม่เคย							
ในปัจจุบัน ท่านเคยร่วมกิจกรรมภายในชุมชนหรือไม่							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> เคย <input type="checkbox"/> ไม่เคย							
20. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านมีความเห็นอย่างไรกับผู้นำชุมชนของท่าน							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> แย่							
ในปัจจุบัน ท่านมีความเห็นอย่างไรกับผู้นำชุมชนของท่าน							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> แย่							
21. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ มีหน่วยงานใดบ้างที่เกี่ยวข้องในชุมชนของท่าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> สำนักงานเขตพระนคร <input type="checkbox"/> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ <input type="checkbox"/> การเคหะแห่งชาติ							
<input type="checkbox"/> กรุงเทพมหานคร <input type="checkbox"/> กองบัญชาการตำรวจนครบาล <input type="checkbox"/> กระทรวงมหาดไทย							
<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....							
ในปัจจุบัน มีหน่วยงานใดบ้างที่เกี่ยวข้องในชุมชนของท่าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> สำนักงานเขตพระนคร <input type="checkbox"/> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ <input type="checkbox"/> การเคหะแห่งชาติ							
<input type="checkbox"/> กรุงเทพมหานคร <input type="checkbox"/> กองบัญชาการตำรวจนครบาล <input type="checkbox"/> กระทรวงมหาดไทย							
<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....							
22. เมื่อท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านมีความเห็นอย่างไรกับองค์กรที่ดูแลชุมชนของท่าน							<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> แย่							
การประเมินทัศนคติด้านลักษณะของบที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ และสิ่งแวดล้อม							
รายการ		ดีมาก	ดี	พอใช้	แย่	แย่มาก	
23. ขนาดของที่พักเพียงพอต่อการใช้งาน	ชุมชนเดิม						<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
24. รูปแบบของที่พักสอดคล้องกับการใช้สอย	ชุมชนเดิม						<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
25. ความเป็นระเบียบเรียบร้อย	ชุมชนเดิม						<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
26. ความมั่นคงแข็งแรง	ชุมชนเดิม						<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>

รายการ		ดีมาก	ดี	พอใช้	แย่	แย่มาก	สำหรับเจ้าหน้าที่
27.	ความสะอาด/การดูแลรักษา	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
28.	ความสวยงามของรูปแบบที่พักอาศัย	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
29.	ความปลอดภัย	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
30.	พื้นที่สำหรับพักผ่อนเพียงพอ	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
31.	การกำจัดขยะมูลฝอย	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
32.	การระบายน้ำเสียของชุมชน	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
33.	ถนนและการคมนาคมในชุมชน	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
34.	ความสะอาดด้านการบริการน้ำประปา	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
35.	ความสะอาดด้านการบริการไฟฟ้า	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
36.	ความสะอาดด้านการบริการโทรศัพท์	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
37.	ความสะอาดในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลาน	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
38.	ความสะอาดในการเดินทางไปซื้อของกินของใช้	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
39.	ความสะอาดในการเดินทางไปหาหมอ	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
40.	ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
41.	พื้นที่สำหรับพักผ่อนและเล่นกีฬา	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
42.	สภาพแวดล้อมรอบๆชุมชน	ชุมชนเดิม					<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>

ภาคผนวก ข.

แบบสอบถามเพื่อประเมินทัศนคติของผู้เข้าต่อโครงการพัฒนาชุมชนสามยอด
สำหรับผู้ประกอบการพาณิชย์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ลักษณะด้านเศรษฐกิจ		
11. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านประกอบอาชีพหลักใด		
<input type="checkbox"/> รับราชการ/ลูกจ้างรัฐบาล	<input type="checkbox"/> พนักงานรัฐวิสาหกิจ	<input type="checkbox"/> พนักงาน/ลูกจ้าง
<input type="checkbox"/> เจ้าของกิจการ/นายจ้าง	<input type="checkbox"/> ค้าขายหรือรับจ้าง	<input type="checkbox"/> ไม่ได้ประกอบอาชีพ
<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....		
ในปัจจุบัน ท่านประกอบอาชีพหลักใด		
<input type="checkbox"/> รับราชการ/ลูกจ้างรัฐบาล	<input type="checkbox"/> พนักงานรัฐวิสาหกิจ	<input type="checkbox"/> พนักงาน/ลูกจ้าง
<input type="checkbox"/> เจ้าของกิจการ/นายจ้าง	<input type="checkbox"/> ค้าขายหรือรับจ้าง	<input type="checkbox"/> ไม่ได้ประกอบอาชีพ
<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....		
12. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ รายได้ต่อเดือนอยู่ในระดับใด		
<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 5,000 บาท	<input type="checkbox"/> 5,001-10,000 บาท	<input type="checkbox"/> 10,001-15,000 บาท
<input type="checkbox"/> 15,001-20,000 บาท	<input type="checkbox"/> 20,001-30,000 บาท	<input type="checkbox"/> 30,000 บาทขึ้นไป
ในปัจจุบัน รายได้ต่อเดือนท่านอยู่ในระดับใด		
<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 5,000 บาท	<input type="checkbox"/> 5,001-10,000 บาท	<input type="checkbox"/> 10,001-15,000 บาท
<input type="checkbox"/> 15,001-20,000 บาท	<input type="checkbox"/> 20,001-30,000 บาท	<input type="checkbox"/> 30,000 บาทขึ้นไป
13. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ รายได้ของท่านเพียงพอต่อรายจ่ายหรือไม่		
<input type="checkbox"/> เพียงพอ เหลือเก็บประมาณ..... บาท/เดือน	<input type="checkbox"/> เพียงพอ ไม่เหลือเก็บ	
<input type="checkbox"/> ไม่เพียงพอ และท่านทำอะไร (ระบุ)		
ในปัจจุบัน รายได้ของท่านเพียงพอต่อรายจ่ายหรือไม่		
<input type="checkbox"/> เพียงพอ เหลือเก็บประมาณ..... บาท/เดือน	<input type="checkbox"/> เพียงพอ ไม่เหลือเก็บ	
<input type="checkbox"/> ไม่เพียงพอ และท่านทำอะไร (ระบุ)		
14. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประมาณ		บาท/เดือน
ในปัจจุบัน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประมาณ		บาท/เดือน
15. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านมีภาระหนี้สินหรือไม่		
<input type="checkbox"/> ไม่มีหนี้สิน	<input type="checkbox"/> มีหนี้สิน โดยการกู้ยืมจาก.....	
ในปัจจุบัน ท่านมีภาระหนี้สินหรือไม่		
<input type="checkbox"/> ไม่มีหนี้สิน	<input type="checkbox"/> มีหนี้สิน โดยการกู้ยืมจาก.....	
ลักษณะด้านสังคม		
16. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านรู้จักบ้านข้างเคียงจำนวนกี่ครอบครัว		
<input type="checkbox"/> ทุกครอบครัว	<input type="checkbox"/> เกือบทุกครอบครัว	<input type="checkbox"/> แทบไม่รู้จักเลย
<input type="checkbox"/> ไม่รู้จักเลย		
ในปัจจุบัน ท่านรู้จักบ้านข้างเคียงจำนวนกี่ครอบครัว		
<input type="checkbox"/> ทุกครอบครัว	<input type="checkbox"/> เกือบทุกครอบครัว	<input type="checkbox"/> แทบไม่รู้จักเลย
<input type="checkbox"/> ไม่รู้จักเลย		

29.	ถนนและการคมนาคมในชุมชน	ชุมชนเดิม							<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน							<input type="checkbox"/>
30.	ความสะดวกด้านการบริการน้ำประปา	ชุมชนเดิม							<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน							<input type="checkbox"/>
31.	ความสะดวกด้านการบริการไฟฟ้า	ชุมชนเดิม							<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน							<input type="checkbox"/>
32.	ความสะดวกในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลาน	ชุมชนเดิม							<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน							<input type="checkbox"/>
33.	ความสะดวกในการเดินทางไปซื้อของกินของใช้	ชุมชนเดิม							<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน							<input type="checkbox"/>
34.	ความสะดวกในการเดินทางไปหาหมอ	ชุมชนเดิม							<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน							<input type="checkbox"/>
ด้านสภาพแวดล้อมในชุมชน									
รายการ			ดีมาก	ดี	พอใช้	แย่มาก			
35.	ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน	ชุมชนเดิม							<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน							<input type="checkbox"/>
36.	พื้นที่สำหรับพักผ่อนและเล่นกีฬา	ชุมชนเดิม							<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน							<input type="checkbox"/>
37.	สภาพแวดล้อมรอบๆชุมชน	ชุมชนเดิม							<input type="checkbox"/>
		ในปัจจุบัน							<input type="checkbox"/>
ส่วนที่ 4 การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานของโครงการสามยอด									สำหรับเจ้าหน้าที่
38. ท่านมีส่วนร่วมในขั้นตอนใดในการสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอด									
<input type="checkbox"/> ท่านรับรู้การสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการแสดงความคิดเห็นการสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการวางแผนการสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอดหรือไม่ <input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการลงปฏิบัติสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอด <input type="checkbox"/> ท่านได้ตรวจสอบการสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนก่อนจะมีโครงการพัฒนาสามยอดหรือไม่ เพราะสาเหตุใด (ระบุ).....									
									<input type="checkbox"/>

<p>43. ท่านมีส่วนร่วมในขั้นตอนใดในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านรับรู้การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการแสดงความคิดเห็นการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการวางแผนการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการลงปฏิบัติการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านได้ตรวจสอบการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p>เพราะสาเหตุใด (ระบุ).....</p> <p>.....</p>						<input type="checkbox"/>
<p>44. ท่านมีส่วนร่วมในขั้นตอนใดในการออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอดหรือไม่</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านรับรู้การออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการแสดงความคิดเห็นการออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการวางแผนการออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านมีส่วนในการลงปฏิบัติการออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p><input type="checkbox"/> ท่านได้ตรวจสอบการออกแบบอาคารในโครงการพัฒนาสามยอด</p> <p>เพราะสาเหตุใด (ระบุ).....</p> <p>.....</p>						<input type="checkbox"/>
ส่วนที่ 5 ทศนคติต่อการดำเนินงานของโครงการสามยอด						สำหรับเจ้าหน้าที่
รายการ	ดีมาก	ดี	พอใช้	แย่	แย่มาก	
ก่อนการดำเนินงาน						
45. การพิจารณาสิทธิในการเช่า						<input type="checkbox"/>
46. การเลือกรูปแบบอาคารให้เช่า						<input type="checkbox"/>
47. การร่วมมือออกแบบอาคาร						<input type="checkbox"/>
48. ความเหมาะสมของขนาดอาคาร						<input type="checkbox"/>
49. การประชุมความคิดเห็นกลุ่มย่อย						<input type="checkbox"/>
ระหว่างดำเนินงาน						
50. ระยะเวลาในการก่อสร้าง						<input type="checkbox"/>
51. คุณภาพงานก่อสร้าง						<input type="checkbox"/>
52. การสำรองที่พักระหว่างก่อสร้าง						<input type="checkbox"/>
หลังการดำเนินงาน						
53. ขั้นตอนการเข้าอยู่อาศัย						<input type="checkbox"/>
54. ความเชื่อมั่นในการเช่าระยะยาว						<input type="checkbox"/>
55. การดำเนินงานของคณะกรรมการชุมชน						<input type="checkbox"/>



แบบสอบถามเพื่อประเมินทัศนคติของผู้เข้าต่อโครงการสามยอด (อาคารพาณิชย์กรม)

โดยนายศาสตรา ศรีหามาศ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การตอบแบบสอบถามนี้ ข้อมูลต่างๆ ผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม โดยไม่ได้แสดงข้อมูล
ที่เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

คำชี้แจง โปรดพิจารณาข้อความในคำถามและคำตอบต่อไปนี้อย่างละเอียด และคำเครื่องหมาย ลงใน

ชื่อผู้ตอบแบบสอบถาม.....เบอร์โทรติดต่อกลับ.....วันที่สอบถาม.....

1. สถานภาพเข้าพื้นที่ในโครงการสามยอด		สำหรับเจ้าหน้าที่
<input type="checkbox"/> ผู้เช่าตรง	<input type="checkbox"/> ผู้เช่าช่วง	<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....
2. ลักษณะการเช่าของท่านเป็นแบบใด		
<input type="checkbox"/> อาคารพาณิชย์	<input type="checkbox"/> แผงร้านค้าแบ่งเช่า	<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....
3. จำนวนคูหาที่เช่าจำนวนเท่าไร		
<input type="checkbox"/> 1 คูหา	<input type="checkbox"/> 2 คูหา	<input type="checkbox"/> 3 คูหา
		<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....
4. ระยะเวลาในการเช่าพื้นที่โครงการสามยอด		
<input type="checkbox"/> 1-5 ปี	<input type="checkbox"/> 6-10 ปี	<input type="checkbox"/> 11-15 ปี
<input type="checkbox"/> 16-20 ปี	<input type="checkbox"/> 20 ปีขึ้นไป	
5. ท่านอาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์ด้วยหรือไม่		
<input type="checkbox"/> อยู่ เนื่องจาก (ระบุ).....		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ไม่อยู่ เนื่องจาก (ระบุ).....		<input type="checkbox"/>
6. การใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์ของท่านคืออะไร		
<input type="checkbox"/> พักอาศัย	<input type="checkbox"/> ค้าขาย	<input type="checkbox"/> พักอาศัยและค้าขาย
<input type="checkbox"/> แบ่งห้องให้เช่า	<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....	<input type="checkbox"/>
7. ห้องเลขที่.....		
8. เพศ	<input type="checkbox"/> ชาย	<input type="checkbox"/> หญิง
9. ท่านมีอายุอยู่ในช่วงใดต่อไปนี้		
<input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 20 ปี	<input type="checkbox"/> 20-29 ปี	<input type="checkbox"/> 30-39 ปี
	<input type="checkbox"/> 40-49 ปี	<input type="checkbox"/> 50-59 ปี
		<input type="checkbox"/> 60 ปีขึ้นไป
10. สถานภาพการทำงานของท่านเป็นอย่างไร		
<input type="checkbox"/> เจ้าของกิจการ	<input type="checkbox"/> ลูกจ้างประจำ	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ลูกจ้างชั่วคราว	<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....	<input type="checkbox"/>
11. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ท่านประกอบอาชีพหลักใด		
<input type="checkbox"/> รับราชการ/ลูกจ้างรัฐบาล	<input type="checkbox"/> พนักงานรัฐวิสาหกิจ	<input type="checkbox"/> พนักงาน/ลูกจ้าง
<input type="checkbox"/> เจ้าของกิจการ/นายจ้าง	<input type="checkbox"/> ค้าขายหรือรับจ้าง	<input type="checkbox"/> ไม่ได้ประกอบอาชีพ
<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ).....		<input type="checkbox"/>

รายการ		ดีมาก	ดี	พอใช้	แย่	แย่มาก	สำหรับเจ้าหน้าที่
33. ความสะดวกในการเดินทาง ไปซื้อของกินของใช้	ชุมชนเดิม						
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
34. ความสะดวกในการเดินทาง ไปหาหมอ	ชุมชนเดิม						<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
35. ความสะอาดและความเป็น ระเบียบของชุมชน	ชุมชนเดิม						<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
36. พื้นที่สำหรับพักผ่อนและเล่น กีฬา	ชุมชนเดิม						<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
37. สภาพแวดล้อมรอบๆชุมชน	ชุมชนเดิม						<input type="checkbox"/>
	ในปัจจุบัน						<input type="checkbox"/>
การประเมินทัศนคติ							
หลังการดำเนินงาน							
38. ขั้นตอนการเข้าอยู่อาศัย							<input type="checkbox"/>
39. ความเชื่อมั่นในการเช่าระยะยาว							<input type="checkbox"/>
40. การดำเนินงานของคณะกรรมการชุมชน							<input type="checkbox"/>
ท่านคิดว่าการทำงานของโครงการนี้ควรได้รับการปรับปรุงในส่วนใดและอย่างไรบ้าง							
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณทุกท่านที่ได้สละเวลาอันมีค่าของของท่าน ในการให้คำตอบอันมีประโยชน์เป็นอย่างมาก
มา ณ ที่นี้ด้วย

ศาสตรา ศรีหาภาค

นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ค.

แบบสัมภาษณ์ สำหรับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินงานโครงการ
และผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสัมภาษณ์การทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง การติดตามผลการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดินของ
สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ : กรณีศึกษา ชุมชนสามยอด เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
โดย นายศาสตรา ศรีหาคาด ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การสัมภาษณ์นี้ ข้อมูลต่างๆ ผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่
เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคลแต่อย่างใด ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

วันที่สัมภาษณ์.....

ชื่อ-นามสกุลผู้ให้สัมภาษณ์.....

เบอร์โทรติดต่อ.....

1. ท่านมีตำแหน่งหน้าที่ หรือบทบาทรับผิดชอบในการดำเนินงานโครงการแบ่งปันที่ดิน ชุมชนสามยอด
ทั้งในระหว่างดำเนินโครงการ และในปัจจุบันอย่างไร
2. นโยบายในการก่อตั้งโครงการสามยอดคืออะไร และมีวัตถุประสงค์ในการก่อตั้งอย่างไร
3. การถือครองสิทธิ์ ก่อนที่จะมีโครงการเป็นอย่างไร
4. ทำไมถึงต้องใช้แนวคิดการแบ่งปันที่ดินมาใช้กับโครงการสามยอด มีที่มาที่ไปอย่างไร ท่านมีความเห็น
อย่างไรบ้าง
5. การดำเนินงานโครงการชุมชนสามยอดตั้งแต่ก่อนดำเนินโครงการ ระหว่างที่ดำเนินโครงการ และช่วง
หลังดำเนินโครงการจนถึงปัจจุบัน ท่านมีความเห็นอย่างไร
6. เจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการสามยอดมีใครบ้าง
7. ท่านคิดว่าความร่วมมือของผู้นำชุมชน คณะกรรมการชุมชน และผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการเป็นอย่างไร
8. มีปัญหาด้านใดบ้าง ในช่วงก่อนดำเนินโครงการ ระหว่างที่ดำเนินโครงการ และช่วงหลังดำเนิน
โครงการจนถึงปัจจุบัน และคิดว่ามีวิธีการแก้ปัญหาอย่างไร
9. ท่านมีความเห็นอย่างไรต่อผลการดำเนินงานโครงการสามยอด เป็นการพัฒนาเพื่อให้เกิดชุมชนที่
ยั่งยืนหรือไม่
10. ท่านมีความเห็นอย่างไรต่อผลการดำเนินงานโครงการสามยอด คู่กับการลงทุน ประสบความสำเร็จ
หรือไม่
11. ท่านมีข้อเสนอแนะต่อการดำเนินงานโครงการต่อไปอย่างไรบ้าง
12. ในอนาคตท่านมีข้อเสนอแนะต่อโครงการอื่นอย่างไร ในการนำแนวคิดการแบ่งปันที่ดินไปใช้

ขอขอบพระคุณอย่างสูงที่สละเวลาและให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลเพื่อการทำวิทยานิพนธ์

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายศาสตรา ศรีหาภาค เกิดวันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ. 2530 ที่จังหวัดบุรีรัมย์ สำเร็จการศึกษาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ในปีการศึกษา 2552 และได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตร เหน้พัฒนศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2555

การทำงาน ได้เข้าทำงานในบริษัท สำนักงาน โฟร์เอส จำกัด ตำแหน่งสถาปนิก ในปี พ.ศ. 2552 และได้ลาออกเพื่อเข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโท ในปี พ.ศ. 2555



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY