

ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนา  
พื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



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.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2560  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

STAKEHOLDERS' NEEDS TOWARDS THE COMPONENTS OF ZONE B DEVELOPMENT  
PROJECT AS PART OF THE 10-RAI DEVELOPMENT PROJECT ALONG PAI SING TO CANAL  
BELONGING TO THE CROWN PROPERTY BUREAU



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

Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2017

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของ  
การพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่  
คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

โดย

นายจักราวุฒิ รุ่งโรจน์

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(ศาสตราจารย์ ดร. เสริชญ์ โชติพานิช)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุษรา โปหาทอง)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร. วิชัย วรรตกพันธ์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ภาวิณี ธีรสวัสดิ์)

จักรวาล รุ่งโรจน์ : ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (STAKEHOLDERS' NEEDS TOWARDS THE COMPONENTS OF ZONE B DEVELOPMENT PROJECT AS PART OF THE 10-RAI DEVELOPMENT PROJECT ALONG PAI SING TO CANAL BELONGING TO THE CROWN PROPERTY BUREAU) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภัคดี, 161 หน้า.

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีนโยบายในการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยในอดีตยังไม่เคยมีการศึกษา เพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการที่จะพัฒนาสำหรับใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะมาก่อน การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์ ที่จะศึกษาหาแนวทางในการกำหนดองค์ประกอบของโครงการพัฒนาในพื้นที่โซน B ตามนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ ดังกล่าว ด้วยวิธีการศึกษาเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ผู้บริหารของสำนักงานทรัพย์สินฯ การใช้กระบวนการวิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและศึกษาความต้องการในการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะของแต่ละกลุ่ม โดยการสัมภาษณ์ และการจัดทำแบบสอบถาม

ผลการศึกษาจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย พบว่า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ที่เป็นตัวแทนเพื่อตอบประโยชน์สาธารณะ จำแนกได้เป็น 2 กลุ่มคือ 1. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง ประกอบด้วย สำนักงานทรัพย์สินฯ ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยรอบโซน B ได้แก่ อาคาร 26-7 ชั้นและชุมชนข้างเคียง ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นครัวเรือนที่อยู่อาศัยมานาน ไม่มีอาชีพประจำ และมีรายได้น้อย และผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN ที่มีอาชีพประจำและมีรายได้ปานกลาง 2. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อมประกอบด้วย กลุ่มผู้ใช้งานและทำงานโดยรอบพื้นที่ ได้แก่ ในอาคาร FYI CENTER ตลาดสดคลองเตย ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT ที่สถานีที่ใกล้เคียง ประชาชนทั่วไปที่สัญจรผ่านพื้นที่ และเจ้าหน้าที่สำนักงานเขตคลองเตย ในฐานะเป็นตัวแทนความต้องการของประชาชนในเขต

ผลการศึกษาความต้องการในองค์ประกอบการใช้พื้นที่โครงการเพื่อประโยชน์สาธารณะ พบว่า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้ง 2 กลุ่มมีความต้องการที่คล้ายคลึงกันและคล้ายกับที่สำนักงานฯ ต้องการ โดย 1. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงต้องการกิจกรรมเชิงพาณิชย์ ได้แก่ ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร ร้อยละ 69 ซึ่งเป็นทั้งประโยชน์สาธารณะและประโยชน์เชิงพาณิชย์ รองลงมาต้องการกิจกรรมสาธารณูปการ ได้แก่ คลินิกแพทย์/ทันแพทย์ ร้อยละ 65.1 สนามกีฬาในร่มร้อยละ 56.3 สนามเด็กเล่น ร้อยละ 53.2 ศูนย์นันทนาการ ร้อยละ 52.4 ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ ร้อยละ 51 ศูนย์ฝึกอาชีพและสนามกีฬากลางแจ้ง ร้อยละ 50.1 และ พื้นที่จอดรถ(เก็บเงิน) ร้อยละ 56.6 และ 2. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อมต้องการ พื้นที่จอดรถ(เก็บเงิน) สูงสุด ร้อยละ 60.4 รองลงมาต้องการกิจกรรมเชิงพาณิชย์ได้แก่ ร้านอาหาร/ศูนย์อาหารร้อยละ 59.9 และกิจกรรมสาธารณูปการได้แก่ คลินิกแพทย์/ทันแพทย์ ร้อยละ 57.8 โดยความต้องการทั้งสองกลุ่มมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการกับสาธารณะเป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26-7 ชั้น มีวัตถุประสงค์ในการประกอบอาชีพ ในร้านอาหาร/ศูนย์อาหารอันเป็นผลประโยชน์เชิงพาณิชย์อีกด้วย

จากการศึกษามีข้อเสนอแนะว่า ในการกำหนดองค์ประกอบของโครงการเพื่อประโยชน์สาธารณะ สำนักงานทรัพย์สินฯ ควรต้องมีการศึกษาความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เป็นตัวแทนของสาธารณะ โดยในกรณีนี้ควรมีการศึกษาในรายละเอียดเพิ่มเติม อีกทั้งควรมีกระบวนการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง เพื่อนำไปสู่การมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน และดูแลรักษาโครงการเพื่อประโยชน์สาธารณะต่อไป

ภาควิชา เคหการ ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

ปีการศึกษา 2560

# # 5873555125 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: PUBLIC INTEREST / STAKEHOLDER ANALYSIS

JAKRAWOOT RUNGROT: STAKEHOLDERS' NEEDS TOWARDS THE COMPONENTS OF ZONE B DEVELOPMENT PROJECT AS PART OF THE 10-RAI DEVELOPMENT PROJECT ALONG PAI SING TO CANAL BELONGING TO THE CROWN PROPERTY BUREAU. ADVISOR: ASSOC. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 161 pp.

The Crown Property Bureau (CPB) plans to develop the Zone B area of the 10-rai Development Project located along Pai Sing To Canal, Klong Toei District, Bangkok for public purposes. The study to identify the components of the project for public purpose have not been conducted. As a result, the objective of this study was to investigate the guidelines for determining the components of Zone B Development Project according to the policy of the CPB. The study involved a literature review, interviews with the management of the Bureau, the analysis of stakeholders and the needs analysis of each group of stakeholders and the public use. The research instruments included an interview form and a questionnaire.

Regarding stakeholders, they could be divided into two types: direct and indirect stakeholders. The first group included the CPB, those living in the CPB's property, which is around Zone B – Building 26 – 7, those living in surrounding communities and those living in the LPN Project. The community residents have lived there for a long time, do not have regular income and earn moderate and low while those living in the LPN Project are average regular income with regular jobs. The indirect stakeholder groups included those who will use the area and work around the area. They work in the FYI Center Building, Klong Toei Market, Queen Sirikit Convention Center, MRT passengers who get off at nearby stations, those who travel past the area and the staff of Klong Toei District Office representing those living in the district.

As for the component needs, the needs of both groups were similar as follows: the first group would like to have commercial activities such as food shops/centers (69 %) which offer both public and commercial benefits, followed by public assistance activity such as a medical/dental clinic (65.1 %), an indoor sports stadium (56.3 %), a playground (53.2 %), a public health center (52.4%), the elderly development center (51%), an occupational training center and an outdoor sports field (50.1 %) and toll parking lots (56.6 %). The second group would like to have toll parking lots (60.4 %), followed by commercial activities such as food shops/centers (59.9 %), public assistance activities such as a medical/dental clinic (57.8 %). The main purpose of these two groups is to provide services to the public. Those who lived in the Building 26 – 7 also wanted to earn some income from working in the food shops/centers.

According to the findings, it is suggested that the needs of the stakeholders who represent the general public purposes in this project also be investigated and it should be done in Furthermore, with more participation. The stakeholders' direct participation should be taken into consideration so that their direct involvement increase to support better manage the project for genuine public benefit.

Department: Housing Student's Signature .....

Field of Study: Housing and Real Estate Development Advisor's Signature .....

Academic Year: 2017

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยการให้ความกรุณา การสนับสนุนตลอดจนแรงใจ ทั้งจากบุคคล หน่วยงานและองค์กรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการคลองไผ่สิงโตชุมชนอาคาร 26-7 ชั้น ผู้อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัย 8 ชั้น โครงการลุมพินีเพลสพระราม 4 – รัชดาภิเษก และผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง ตลอดจนกลุ่มผู้ใช้งานและทำงานโดยรอบพื้นที่โครงการ รวมถึงหน่วยงานภาครัฐ สำนักงานเขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในการมีส่วนร่วมสนับสนุนข้อมูลและข้อคิดเห็น ทำให้การจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ขึ้นได้

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.กมลทลทิพย์ พานิชภักดิ์ ที่ได้ให้ความกรุณาเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ คอยแนะนำความคิดเห็น ให้คำปรึกษา ใส่ใจดูแล ติดตามความก้าวหน้าและแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ รวมถึงคอยให้กำลังใจ ให้โอกาสและเปิดมุมมองทางความคิดของผู้วิจัยให้กว้างขวางขึ้น อันเป็นประโยชน์แก่การศึกษาในครั้งนี้ ขอขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิ และคณะกรรมการสอบทุกท่าน ที่ให้ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิประสาทวิชาความรู้ให้แก่ผู้วิจัย ตลอดระยะเวลาที่เข้ารับการศึกษาในหลักสูตร ซึ่งส่งผลให้ผู้วิจัยมีความรู้ด้านต่าง ๆ จนสามารถจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ตลอดจนขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่คอยช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ และขอขอบคุณเพื่อน ๆ เคหการรุ่น C28X รุ่นพี่ รุ่นน้อง เคหการทุกท่าน ที่ให้กำลังใจและความช่วยเหลือในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่เป็นผู้ให้การสนับสนุนทุนการศึกษาและดำเนินงานวิจัย ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้งานวิจัยสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี รวมถึงขอขอบพระคุณ คุณสมบูรณ์ ชัยเดชสุริยะ รองผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ คุณวิณา โปราณนท์ หัวหน้าฝ่ายโครงการพิเศษ คุณพิชิตศักดิ์ มีมาก หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน คุณพัชรี จำปาทอง หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 คุณรินทร์ฐิگانต์ เปี่ยมเดชะกุล หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 พี่ ๆ เพื่อน ๆ น้อง ๆ กองโครงการชุมชน 3 ที่คอยให้กำลังใจและสนับสนุนเรื่องข้อมูลในการดำเนินงานวิจัย

สุดท้ายผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณครอบครัวของผู้วิจัย ที่คอยสนับสนุนห่วงใย และเป็นกำลังใจที่สำคัญ ทำให้การศึกษาครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฑ
สารบัญรูปภาพ.....	ณ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	9
1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	9
1.4 ขอบเขตงานวิจัย.....	10
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	11
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	12
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.1.1 แนวคิดการพัฒนาสังหาริมทรัพย์.....	13
2.1.2 แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ.....	15
2.1.3 แนวคิดประโยชน์สาธารณะ.....	17
2.1.4 แนวคิดเรื่องประโยชน์ของสังคม.....	21
2.1.5 แนวคิด การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Analysis).....	23
2.1.6 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่.....	28
2.1.7 แนวคิดเรื่องกิจการเพื่อสังคม.....	29

2.1.8 แนวคิดเรื่ององค์ประกอบของชุมชน .....	30
2.1.8.1 ขนาดของชุมชน .....	30
2.1.8.2 อัตราส่วนการใช้ที่ดิน .....	31
2.1.8.3 องค์ประกอบของชุมชน .....	31
2.1.8.4 สาธารณูปการและมาตรฐาน .....	32
2.1.9 แนวคิด The Neighborhood Unit .....	36
2.2 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง .....	38
2.3 สรุปตัวแปรจากการทบทวนวรรณกรรม .....	41
2.4 สรุปการนำแนวคิดและทฤษฎีมาสร้างเครื่องมือในงานวิจัย .....	42
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย .....	43
3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย .....	43
3.2 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย .....	44
3.3 วิธีการศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ .....	49
3.4 วิธีการศึกษาข้อมูลจากเอกสาร แนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	49
3.4.1 วิธีการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ที่ศึกษา .....	49
3.4.2 วิธีการศึกษาแนวคิดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง .....	50
3.5 การวิเคราะห์และจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย .....	50
3.6 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง .....	53
3.7 การสร้างแบบสอบถาม (Questionnaire) .....	54
3.8 การสร้างแบบสัมภาษณ์ (Interview) .....	55
3.9 การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	56
3.10 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	57
3.11 การสรุปผลและข้อเสนอแนะ .....	58



3.12	ขั้นตอนการวิจัย .....	58
3.13	แผนงานการวิจัย.....	59
3.14	ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	59
บทที่ 4	ลักษณะของแปลงที่ดินโครงการและพื้นที่โดยรอบ .....	61
4.1	ที่ตั้งโครงการและสภาพแวดล้อมโครงการในระดับพื้นที่ .....	61
4.2	รูปร่างแปลงที่ดินและสภาพพื้นที่ศึกษา .....	63
4.3	การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่โดยรอบ.....	66
4.3	โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่โครงการ .....	67
4.3.1	การเข้าถึงพื้นที่ศึกษา (พื้นที่โซน B).....	68
4.4	องค์ประกอบชุมชนและสาธารณูปโภคโดยรอบโครงการ .....	70
4.5	ที่ตั้งโครงการในระดับย่าน.....	73
4.5.1	การใช้ประโยชน์ที่ดินของย่าน .....	73
4.5.2	แนวโน้มการพัฒนาของย่าน.....	75
4.6	แนวทางการพัฒนาที่ดินตามข้อกำหนดของกฎหมาย .....	76
4.6.1	ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน พรบ.ผังเมือง กทม. พ.ศ.2556 .....	76
4.6.2	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2545 .....	77
4.6.3	แนวทางพัฒนาที่ดินตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงตาม พรบ.ควบคุมอาคาร.....	78
บทที่ 5	นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย.....	80
5.1	นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการ.....	80
5.1.1	นโยบายและแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ .....	80
5.1.2	ผลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....	82
5.1.2.1	ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าฝ่ายโครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (นางวิภา โปราณนท์).....	82

5.1.2.2 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (นายพิชิตศักดิ์ มีมาก) .....	84
5.1.2.3 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (นางพัชรี จำปาทอง).....	85
5.1.2.4 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (นางสาวรินทรฐิกานต์ เปี่ยมเตชะกุล).....	86
5.1.3 วิเคราะห์และสรุปผลนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ .....	87
5.2 ผลการศึกษาผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (stakeholder) ของพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต.....	89
5.2.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้รับผิดชอบโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการ.....	89
5.2.2 ผลการจัดประชุมกลุ่มเพื่อระดมสมองในการคัดเลือกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย .....	90
5.2.3 ผลการจำแนกและแยกประเภทผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องกับโครงการ .....	91
5.2.4 ผลการสอบถามความถูกต้อง โดยผู้บริหารระดับนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ ...	92
5.2.5 สรุปผลการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย.....	92
บทที่ 6 ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและองค์ประกอบของการพัฒนา.....	94
6.1 ความต้องการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต.....	95
6.1.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้บริหารสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และผู้ดูแลรับผิดชอบโครงการ .....	95
6.1.1.1 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าฝ่ายโครงการพิเศษ (นางวิณา โปราณนท์) .....	95
6.1.1.2 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (นายพิชิตศักดิ์ มีมาก).....	95
6.1.1.3 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (นางพัชรี จำปาทอง).....	95

6.1.1.4 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (นางสาวรินทรธิฎกานต์ เปี่ยมเตชะกุล).....	95
6.1.2 สรุปผลความต้องการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อการพัฒนา พื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต .....	96
6.2 ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder).....	97
6.2.1 ลักษณะทางสังคมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง .....	97
6.2.1.1 เพศ.....	97
6.2.1.2 อายุ.....	97
6.2.1.3 สถานะภาพการอยู่อาศัย .....	98
6.2.1.4 ช่วงระยะเวลาในการอยู่อาศัย.....	99
6.2.1.5 จำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัว.....	100
6.2.1.6 ระดับการศึกษาสูงสุด .....	101
6.2.2 สภาพทางเศรษฐกิจ .....	102
6.2.2.1 การประกอบอาชีพในปัจจุบัน.....	102
6.2.2.2 รายได้ต่อครัวเรือน .....	103
6.2.2.3 ภาวะด้านเศรษฐกิจในครัวเรือน.....	104
6.2.3 ความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะพื้นที่โซน B โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต .....	105
6.2.3.1 ความต้องการและวัตถุประสงค์เข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม .....	105
6.2.3.2 ความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนา .....	109
6.2.3.3 ทศนคติด้านการดำเนินงานและการดูแลรักษา .....	110
6.2.3.4 ความต้องการในการประกอบอาชีพ .....	113
6.2.3.5 ความสามารถในการจ่ายค่าบริการจัดการพื้นที่ต่อเดือน .....	115
6.3 ความต้องการของกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder).....	117

6.3.1 ลักษณะทางสังคมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม .....	117
6.3.1.1 เพศ .....	117
6.3.1.2 อายุ .....	118
6.3.1.3 กลุ่มผู้ใช้งาน-ทำงานโดยรอบพื้นที่ .....	119
6.3.1.4 ช่วงเวลาที่เริ่มใช้งาน-ทำงาน .....	120
6.3.1.5 ช่วงเวลาที่เลิกใช้งาน-ทำงาน .....	121
6.3.1.6 ระดับการศึกษาสูงสุด .....	122
6.3.2 สภาพเศรษฐกิจ .....	123
6.3.2.1 การประกอบอาชีพในปัจจุบัน .....	123
6.3.2.2 รายได้ต่อเดือน .....	124
6.3.2.3 ภาวะด้านเศรษฐกิจ .....	125
6.3.3 ความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ .....	126
6.3.3.1 ความต้องการและวัตถุประสงค์เข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม .....	126
6.3.4 ความต้องการของหน่วยงานภาคีกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตคลองเตย .....	129
6.3.4.1 ผลการสัมภาษณ์ นายบำรุง สำเนียงงาม .....	129
6.4 การวิเคราะห์และสรุปผลองค์ประกอบของการพัฒนาที่ได้จากความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม .....	130
บทที่ 7 สรุปผลการวิจัยอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ .....	132
7.1 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา .....	132
7.1.1 นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ ในพื้นที่โซน B โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ...	132
7.1.2 การวิเคราะห์กลุ่มและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่ โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต .....	134
7.1.2.1 การจำแนกและแยกประเภทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย .....	134

7.1.2.2 ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่ โซน B ใน โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต .....	135
7.1.3 การอภิปรายผลกับแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	137
7.2 ข้อเสนอแนะ .....	139
รายการอ้างอิง .....	140
ภาคผนวก.....	143
แบบสัมภาษณ์ A 1 .....	144
แบบสอบถาม RS 2.1 .....	146
แบบสอบถาม RS 2.2 .....	151
เอกสารประกอบแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์.....	154
แบบสัมภาษณ์ PS 12.....	157
แบบสัมภาษณ์ RS 2.....	159
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	161

## สารบัญตาราง

ตารางที่ 1	สรุปความหมายของ “ประโยชน์สาธารณะ .....	19
ตารางที่ 2	แสดงลักษณะการใช้ที่ดินโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ .....	31
ตารางที่ 3	แสดงการกำหนดองค์ประกอบชุมชนของการเคหะแห่งชาติ.....	31
ตารางที่ 4	แสดงองค์ประกอบบริเวณพาณิชยกรรม .....	33
ตารางที่ 5	แสดงองค์ประกอบสำนักงานบริการชุมชน.....	33
ตารางที่ 6	แสดงองค์ประกอบบริการสื่อสาร.....	34
ตารางที่ 7	แสดงองค์ประกอบสถานบริการอนามัย .....	35
ตารางที่ 8	แสดงประเด็นที่จะศึกษาและตัวแปรในงานวิจัย .....	41
ตารางที่ 9	แสดงสรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องนำไปสู่การสร้างเครื่องมือในงานวิจัย .....	42
ตารางที่ 10	แสดงระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย .....	44
ตารางที่ 11	แสดงการจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต .....	52
ตารางที่ 12	แสดงที่ตั้งโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต.....	53
ตารางที่ 13	แสดงแผนงานการวิจัย .....	59
ตารางที่ 14	แสดงรายชื่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต .....	91
ตารางที่ 15	แสดงการจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต .....	92
ตารางที่ 16	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามเพศ .....	97
ตารางที่ 17	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามอายุ.....	98
ตารางที่ 18	แสดงสถานะภาพการอยู่อาศัยและระยะเวลาในการอยู่อาศัย.....	99
ตารางที่ 19	แสดงช่วงระยะเวลาในการอยู่อาศัย.....	100
ตารางที่ 20	แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัว.....	101
ตารางที่ 21	แสดงระดับการศึกษาสูงสุด .....	102
ตารางที่ 22	แสดงข้อมูลการประกอบอาชีพในปัจจุบัน .....	103

ตารางที่ 23	แสดงข้อมูลรายได้ต่อครัวเรือน .....	104
ตารางที่ 24	แสดงข้อมูลภาวะด้านเศรษฐกิจในครัวเรือน .....	105
ตารางที่ 25	แสดงข้อมูลความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม.....	107
ตารางที่ 26	แสดงข้อมูลวัตถุประสงค์การเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม .....	108
ตารางที่ 27	แสดงความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนา .....	110
ตารางที่ 28	แสดงความต้องการวิธีการดำเนินงานและการดูแลรักษา .....	113
ตารางที่ 29	แสดงความต้องการในการประกอบอาชีพ.....	114
ตารางที่ 30	แสดงประเภทอาชีพที่ต้องการประกอบในพื้นที่โครงการ .....	115
ตารางที่ 31	แสดงความสามารถในการจ่ายค่าบริการจัดการพื้นที่ต่อเดือน .....	116
ตารางที่ 32	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามเพศ .....	118
ตารางที่ 33	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามอายุ .....	118
ตารางที่ 34	แสดงกลุ่มผู้ใช้งาน-ทำงานโดยรอบ .....	119
ตารางที่ 35	แสดงช่วงเวลาที่เริ่มใช้งาน – ทำงาน .....	120
ตารางที่ 36	แสดงช่วงเวลาที่เลิกใช้งาน – ทำงาน.....	121
ตารางที่ 37	แสดงระดับการศึกษาสูงสุด .....	122
ตารางที่ 38	แสดงการประกอบอาชีพในปัจจุบัน .....	123
ตารางที่ 39	แสดงรายได้ต่อเดือน .....	124
ตารางที่ 40	แสดงรายได้ต่อเดือน .....	125
ตารางที่ 41	แสดงข้อมูลความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม.....	126
ตารางที่ 42	แสดงข้อมูลวัตถุประสงค์การเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม .....	127
ตารางที่ 43	สรุปผลองค์ประกอบของการพัฒนาที่ได้จากความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย .....	130

## สารบัญรูปภาพ

รูปภาพที่ 1 แสดงการถือครองที่ดินและประเภทของผู้เช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ .....	2
รูปภาพที่ 2 แปลงที่ดินขนาดใหญ่ที่มีความสนใจเป็นพิเศษ .....	4
รูปภาพที่ 3 แสดงพื้นที่โครงการ Superblock.....	5
รูปภาพที่ 4 แสดงที่ตั้งโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตและสภาพแวดล้อมแปลงที่ดิน.....	6
รูปภาพที่ 5 แนวคิดและเป้าหมายของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต.....	7
รูปภาพที่ 6 แสดงที่ตั้งและขอบเขตพื้นที่ศึกษา .....	10
รูปภาพที่ 7 แสดงตำแหน่งของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยพิจารณาจากอำนาจและผลประโยชน์และ แนวทางจัดการ.....	26
รูปภาพที่ 8 แสดงแนวคิด The Neighborhood Unit ของ Clarence Perry.....	37
รูปภาพที่ 9 แผนภาพกรอบแนวคิดในการวิจัย.....	43
รูปภาพที่ 10 แสดงขั้นตอนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย .....	50
รูปภาพที่ 11 การลงพื้นที่จัดเก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่าง .....	57
รูปภาพที่ 12 แผนภาพขั้นตอนการวิจัย .....	58
รูปภาพที่ 13 แสดงที่ตั้งพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต.....	61
รูปภาพที่ 14 แสดงรูปแปลงที่ดินและสภาพที่ดิน.....	63
รูปภาพที่ 15 สภาพความเป็นอยู่ของชุมชนและสภาพเศรษฐกิจประชากร.....	64
รูปภาพที่ 16 สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ศึกษา.....	65
รูปภาพที่ 17 การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โดยรอบโครงการ.....	66
รูปภาพที่ 18 แสดงโครงข่ายการสัญจรโดยรอบพื้นที่.....	67
รูปภาพที่ 19 แสดงการเดินทางเข้าถึงพื้นที่.....	68
รูปภาพที่ 20 แสดงสาธารณูปโภคโครงการ.....	70
รูปภาพที่ 21 แสดงองค์ประกอบชุมชนและสาธารณูปโภคโดยรอบ.....	71



รูปภาพที่ 22	แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2556.....	73
รูปภาพที่ 23	แผนที่แสดงแนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาของย่าน .....	75
รูปภาพที่ 24	แสดงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง พรบ.ผังเมือง กทม. พ.ศ. 2556.....	76
รูปภาพที่ 25	แสดงข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง พ.ศ.2547 .....	77
รูปภาพที่ 26	แนวทางการพัฒนาพื้นที่ตามข้อกำหนดของกฎหมาย .....	78
รูปภาพที่ 27	แสดงกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder).....	93
รูปภาพที่ 28	แสดงกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder).....	93



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นองค์กรที่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 , 2484 และ 2491 มีอำนาจหน้าที่ดูแล รักษา และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์<sup>1</sup> [1] โดยบริหารงานในรูปแบบของคณะกรรมการ ซึ่งมีชื่อว่า “คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์” ประกอบด้วยรัฐมนตรีกระทรวงการคลัง เป็นประธานโดยตำแหน่ง และมีคณะกรรมการอื่นอีกไม่น้อยกว่า 4 คน ซึ่งพระมหากษัตริย์จะทรงโปรดเกล้าฯ แต่งตั้ง และในจำนวนนี้จะทรงโปรดเกล้าฯ แต่งตั้งให้เป็นผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 1 คน โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีภารกิจหลัก 2 ด้าน<sup>2</sup> [2] คือ

1. การจัดประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ อันประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกระจายอยู่ในหลายจังหวัดบนทำเลที่มีศักยภาพแตกต่างกัน ทำให้เกิดความหลากหลายของผู้เช่า ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีเจตนารมณ์ในการดูแลผู้เช่าทุกระดับเป็นอย่างดี และเหมาะสมกับสถานภาพของผู้เช่าแต่ละประเภทด้วยความเอาใจใส่

2. การลงทุนในบริษัทขนาดใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2 บริษัท คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ถือครองหุ้นประมาณร้อยละ 23 และ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ประมาณร้อยละ 31 ทั้งสองบริษัทต่างมีอิสระในการดำเนินธุรกิจของตนเอง โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการตามความเหมาะสม กิจกรรมทั้ง 2 แห่ง บริหารจัดการด้วยความรับผิดชอบ โปร่งใส เป็นธรรมกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายตามหลักธรรมาภิบาล (Good Governance) เอาใจใส่ดูแลและตอบสนองสังคมตามหลัก Corporate Social Responsibility (CSR) อันเป็นรากฐานสู่ความยั่งยืน

---

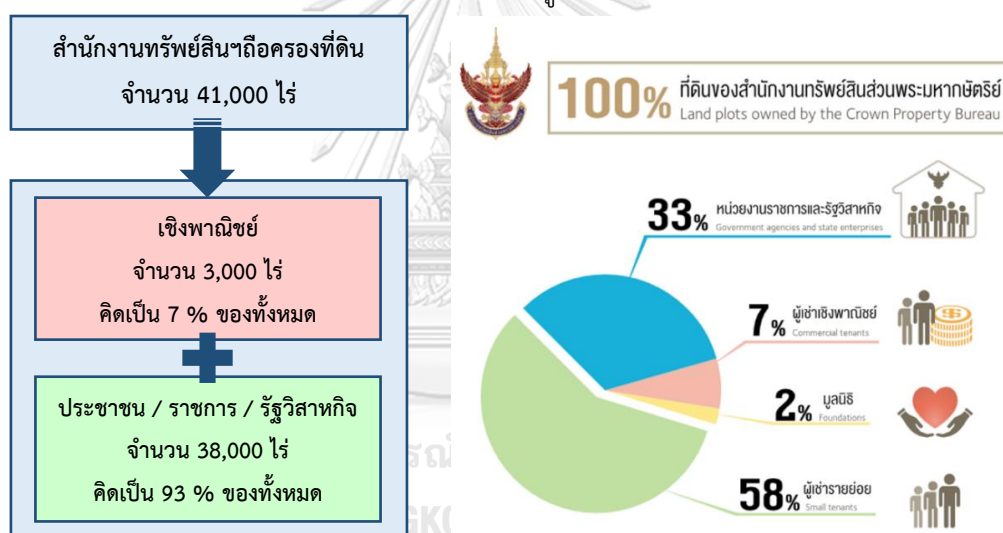
<sup>1</sup> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, ประวัติ[ออนไลน์], 13 ตุลาคม 2559. แหล่งที่มาของข้อมูล <http://www.crownproperty.or.th/post/ประวัติ>

<sup>2</sup> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, การบริหารอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน[ออนไลน์], 13 ตุลาคม 2559. แหล่งที่มาของข้อมูล <http://www.crownproperty.or.th/post/เกี่ยวกับสำนักงานฯ-หน้าหลัก/การบริหารอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน>

นอกจากการดำเนินงานตามภารกิจหลักทั้ง 2 ด้านแล้ว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ยังมีภารกิจเพื่อสังคม ดำเนินการอยู่บนพื้นฐานของการพัฒนาที่คำนึงถึงความสมดุลและยั่งยืนใน 4 มิติ<sup>3</sup> [3] คือ เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และวัฒนธรรม อันเป็นรากฐานแห่งการสร้าง ความมั่นคงทั้งในระดับองค์กรและระดับชาติ เพื่อการพัฒนาประเทศสู่ความยั่งยืน โดยมีการดำเนินงานกิจการด้านสังคม<sup>4</sup> [4] ได้แก่ การสนับสนุนเพื่อการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน การพัฒนาเยาวชนและการกีฬา การพัฒนาชุมชน การส่งเสริมศิลปะ วัฒนธรรมและการอนุรักษ์ ส่งเสริมโครงการทางสังคมอันเนื่องมาจากพระราชดำริ โครงการที่เกี่ยวข้องหรือสนับสนุนสถาบันพระมหากษัตริย์และสถาบันศาสนา การสนับสนุนองค์กรที่ทำดีเพื่อสังคม และงานด้านสังคมอื่น ๆ เป็นต้น

### การถือครองที่ดินและนโยบายการจัดประโยชน์ที่ดิน

รูปภาพที่ 1 แสดงการถือครองที่ดินและประเภทของผู้เช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ



ที่มา : รายงานประจำปี 2557 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ดัดแปลง)

ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีที่ดินอยู่ในความดูแลทั้งในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลและส่วนภูมิภาครวมทั้งสิ้นประมาณ 41,000 ไร่<sup>5</sup> [5] โดยมุ่งบริหารจัดการให้อยู่บนพื้นฐานของการพัฒนาเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ร้อยละ 93 เป็นผู้เช่ารายย่อยที่มี

<sup>3</sup> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2558(กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (หนึ่งในทีมกรุป), 2559). แผ่นแทรก.

<sup>4</sup> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, กิจการเพื่อสังคม[ออนไลน์], 13 ตุลาคม 2559. แหล่งที่มาของข้อมูล <http://www.crownproperty.or.th/กิจการเพื่อสังคม>

<sup>5</sup> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2557(กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (หนึ่งในทีมกรุป), 2558). หน้า 11-12.

รายได้น้อยถึงปานกลาง หน่วยงานราชการรัฐวิสาหกิจและองค์กรเพื่อสาธารณกุศลต่างๆ ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีนโยบายส่งเสริมสนับสนุนการสร้างคุณค่าของพื้นที่เช่า โดยร่วมมือกับผู้เช่าในการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของสถานที่ให้สวยงาม มั่นคง ปลอดภัยอยู่เสมอ ตลอดจนคำนึงถึงการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรม ขณะที่อีกร้อยละ 7 ของพื้นที่ ล้วนตั้งอยู่ในทำเลย่านใจกลางเมืองที่มีศักยภาพการพัฒนาในทางเศรษฐกิจ จึงได้จัดสรรให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ โดยมีนโยบายที่มีได้คำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดเป็นเป้าหมายหลัก หากแต่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่เอื้อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมโดยรอบ

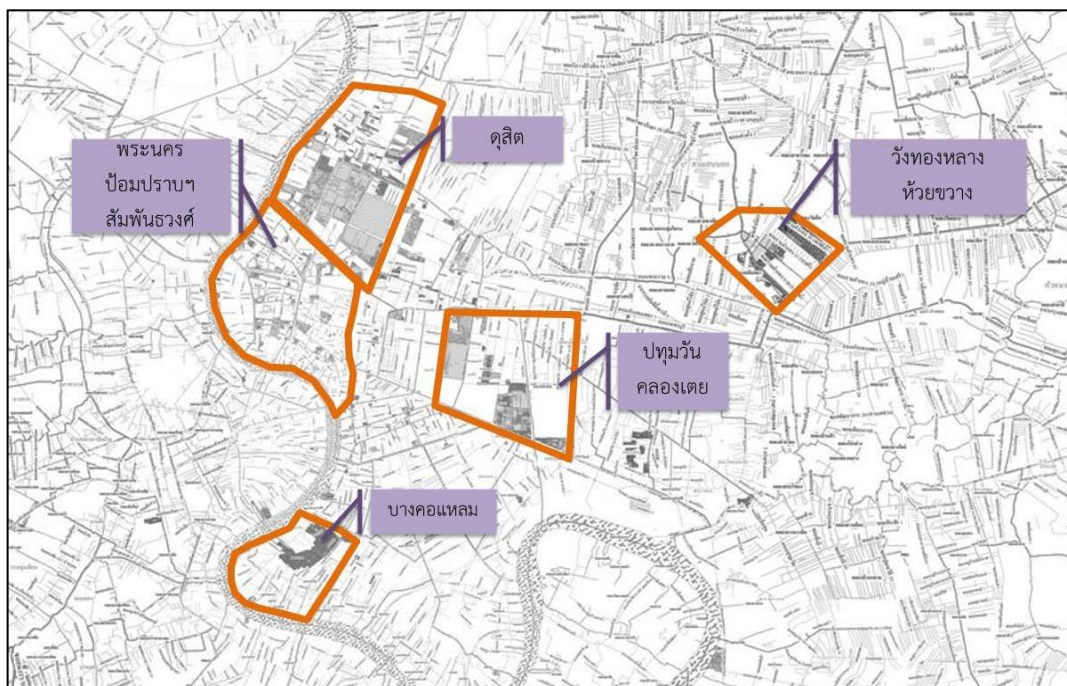
ถือว่าอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีความสำคัญต่อการพัฒนาของเมืองและประชาชนเป็นอย่างมาก เนื่องจากที่ดินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร และการดำเนินนโยบายด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ได้มุ่งเน้นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ผู้เช่าและผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ รวมถึงมีนโยบายด้านการบริหารและพัฒนาชุมชน การมีบทบาทในการจัดสรรที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง การพัฒนาเชิงอนุรักษ์โดยการพัฒนาปรับปรุงฟื้นฟูโบราณสถานและแหล่งสำคัญทางประวัติศาสตร์ วัฒนาอารามที่เกี่ยวข้องกับสถาบันพระมหากษัตริย์ไทย โดยมีที่ดินแปลงใหญ่บริเวณถนนหลังสวน เป็นตัวอย่างการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยแนวคิดการคำนึงถึงประโยชน์ทางสังคมและการพัฒนาเมืองโดยรอบ<sup>6</sup> [6]

“นโยบายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์”<sup>7</sup> [3] ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มุ่งเน้นความสมดุลครอบคลุมในทุกมิติ และให้ความสำคัญกับ “คุณค่า” มากกว่า “มูลค่า” เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวมด้วยแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้เช่า ตลอดจนคัดเลือกผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดูแลสังคมอย่างรอบด้านตามนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ควบคู่กับการยกระดับคุณภาพชีวิตของคนในพื้นที่และสังคมโดยรวมให้ดียิ่งขึ้น

<sup>6</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. พัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. - - กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.

<sup>7</sup> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2558(กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (หนึ่งนันทิมกรุ๊ป), 2559). หน้า 12.

รูปภาพที่ 2 แปลงที่ดินขนาดใหญ่ที่มีความสนใจเป็นพิเศษ



ที่มา : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากผลการศึกษาของ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย [6] พบว่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ที่น่าสนใจเป็นพิเศษใน กรุงเทพมหานครอยู่หลายแปลง ในหลายพื้นที่เขต เท่าที่ได้สำรวจ เป็นจำนวน 5 พื้นที่ คือ 1) บริเวณพื้นที่เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย 2) เขตดุสิต 3) เขตบางคอแหลม 4) บริเวณพื้นที่เขตปทุมวัน เขตคลองเตย และ 5) บริเวณพื้นที่เขตวังทองหลาง เขตห้วยขวาง

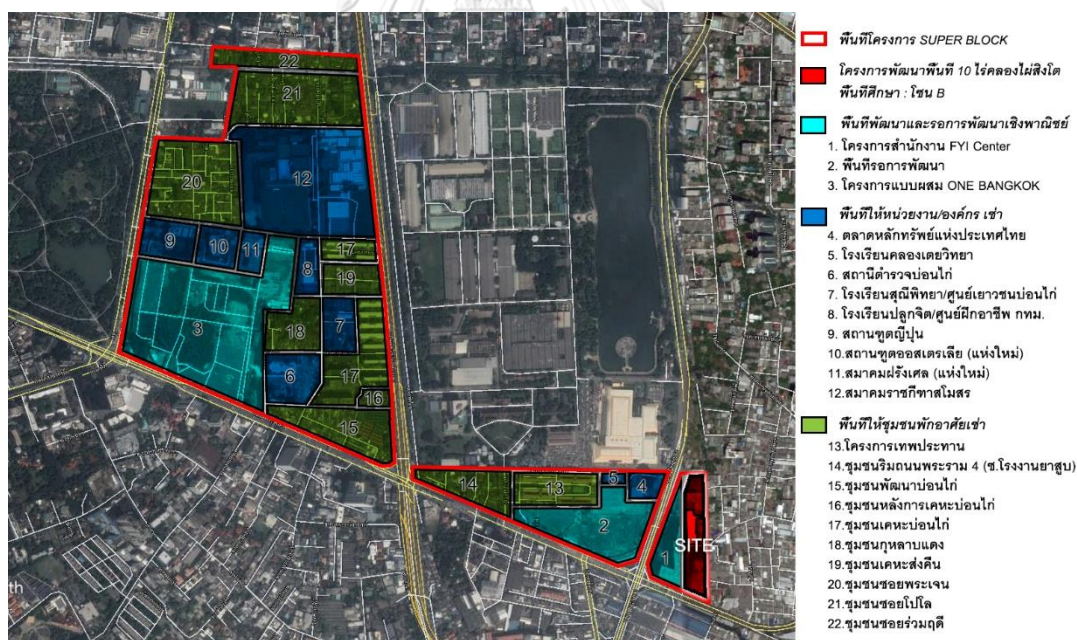
โดยเขตปทุมวันและเขตคลองเตยถือว่าอยู่ในเขตพื้นที่ชั้นกลางของเมืองที่กำลังมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เป็นพื้นที่ที่มีที่ดินที่ถือครองโดยองค์กรรัฐและกึ่งรัฐ ได้แก่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ กรมธนารักษ์ เป็นที่ตั้งของสถานศึกษาขนาดใหญ่ และ เป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าที่ทันสมัยขนาดใหญ่หลายแห่ง ซึ่งที่ดินในความดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตนี้ เป็นแปลงที่ต่อกันเป็นผืนใหญ่ ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่สีแดง เป็นการใช้ประโยชน์ประเภทพาณิชยกรรมอีกส่วนหนึ่งอยู่ใน พื้นที่สีน้ำตาล ประเภทที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูง โดยปัจจุบันมีการพัฒนาแล้ว เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และที่พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงมีแปลงที่กำลังพัฒนาอยู่ 2 แปลงใหญ่ ได้แก่ โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณถนนหลังสวน และโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณโรงเรียนเตรียมทหารเดิมและบริเวณต่อเนื่อง โดยโครงการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการซูเปอร์บล็อก

## พื้นที่โครงการซูเปอร์บล็อก

“ฝ่ายบริหารงานชุมชน” จัดตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2550 มีหน้าที่ในการบริหารจัดการและดูแลผู้เช่าบนพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นชุมชน และเพิ่มการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้เช่าควบคู่กันไป<sup>8</sup> [7] โดยปัจจุบัน ฝ่ายบริหารงานชุมชนแบ่งการดูแลพื้นที่ที่ออกเป็นจำนวน 4 กอง แต่ละกองรับผิดชอบพื้นที่ที่แตกต่างกัน ซึ่งกองโครงการชุมชน 4 มีหน้าที่ส่วนหนึ่งในการรับผิดชอบดูแลชุมชนในพื้นที่ดินแปลงขนาดใหญ่พิเศษโครงการซูเปอร์บล็อก (Superblock) ร่วมกับอีก 2 ฝ่ายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้แก่ ฝ่ายโครงการพิเศษ และฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์

โครงการซูเปอร์บล็อก (Superblock) เป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่จำนวน 3 แปลง อยู่ติดกับบริเวณถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าแก่หน่วยงานราชการและชุมชนพักอาศัยผู้มีรายได้น้อยทั้งที่มีสัญญาเช่าและไม่มีสัญญาเช่า โดยมีพื้นที่กว่า 500 ไร่ (รูปภาพที่ 3) ซึ่งปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อยู่ระหว่างการกำหนดนโยบายเพื่อการพัฒนาให้เกิดประโยชน์ทั้งในเชิงพาณิชย์และเชิงสังคม ในแปลงที่ดินบริเวณดังกล่าว

รูปภาพที่ 3 แสดงพื้นที่โครงการ Superblock



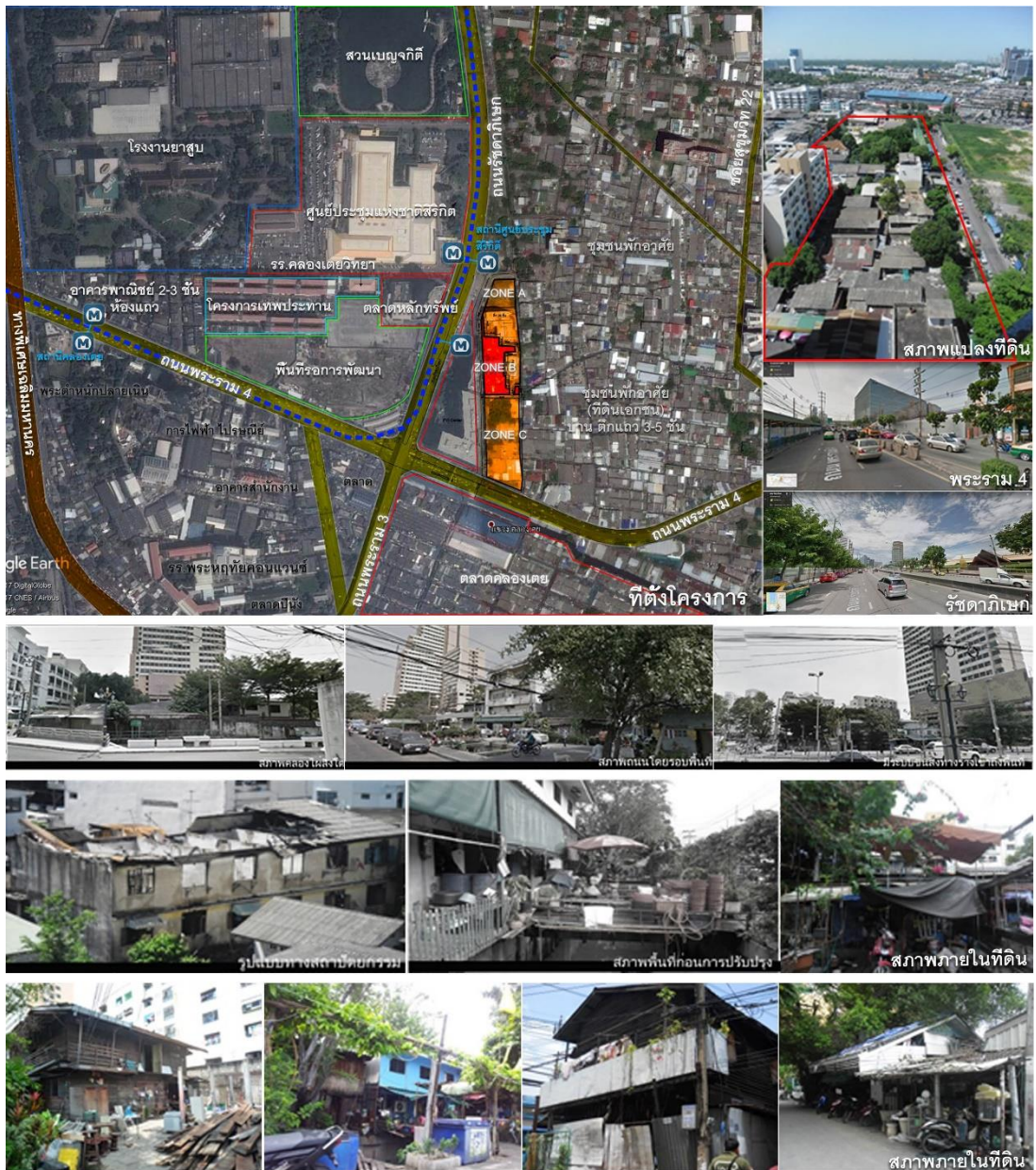
ที่มา : กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

<sup>8</sup> ถิรวัฒน์ พิมพ์เวิน, การประยุกต์แนวคิดโครงการบ้านมั่นคง ในการพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ : กรณีศึกษา ชุมชนในเขตวังทองหลาง, วิทยานิพนธ์ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558

### โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต<sup>9</sup> เป็นพื้นที่บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งตามแนวทางการพัฒนาในโครงการซูเปอร์บล็อก (Superblock) มีเนื้อที่ 10-0-93.51 ไร่ ตั้งอยู่โฉนดเลขที่ 2411 เลขที่ดิน 5746 ซึ่งเป็นพื้นที่ใจกลางเมืองติดถนนพระรามที่ 4 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

รูปภาพที่ 4 แสดงที่ตั้งโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตและสภาพแวดล้อมแปลงที่ดิน



ที่มา : กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

<sup>9</sup> กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สภาพแวดล้อมเดิมของพื้นที่โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตสิงโตนั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้จัดให้ประชาชนเช่าเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยติดต่อกันมาเป็นเวลานาน ซึ่งต่อมาด้วยปัจจัยทางกายภาพ ทำให้สิ่งปลูกสร้างและที่อยู่อาศัยโดยรวมของพื้นที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรมตามกาลเวลา ประกอบกับความแออัดจากการต่อเติมขยายสิ่งปลูกสร้าง ส่งผลสู่ความไม่เป็นระเบียบที่อาจจะก่อให้เกิดภัยพิบัติได้ง่าย ขณะที่พื้นที่โดยรอบโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตส่วนใหญ่ได้รับการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่แล้ว อาทิ โครงการเทพประทาน โครงการคลองไผ่สิงโต (อาคาร 26-7 ชั้น) โครงการลุมพินีเพลส พระราม 4-รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยรายได้น้อย-ปานกลางในพื้นที่ ส่วนอาคารสำนักงาน FYI CENTER ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และพื้นที่รอกการพัฒนา เป็นโครงการที่มีแนวทางการพัฒนาในเชิงพาณิชย์ เพื่อรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจ จากสภาพปัญหาและความจำเป็นรวมถึงแนวโน้มการพัฒนาในข้างต้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงได้กำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าว เพื่อให้โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เป็นการดำเนินงานพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาและความเจริญเติบโตของเมืองในปัจจุบัน ด้วยการคำนึงถึงการปรับปรุงพัฒนาทางกายภาพ และการมุ่งเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นให้กับผู้อยู่อาศัยร่วมกับเมืองบนพื้นฐานของการ “แบ่งปัน พัฒนา และ การเพิ่มศักยภาพสู่สังคม” ยึดถือหลักการพัฒนาที่มุ่งเน้นในเรื่องการใช้ประโยชน์ของที่ดินในแต่ละส่วนอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดการพัฒนาทางด้านกายภาพไปพร้อมกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ บนพื้นฐานของการแบ่งปันและพัฒนาอย่างสมเหตุสมผล ในพื้นที่ดังนี้

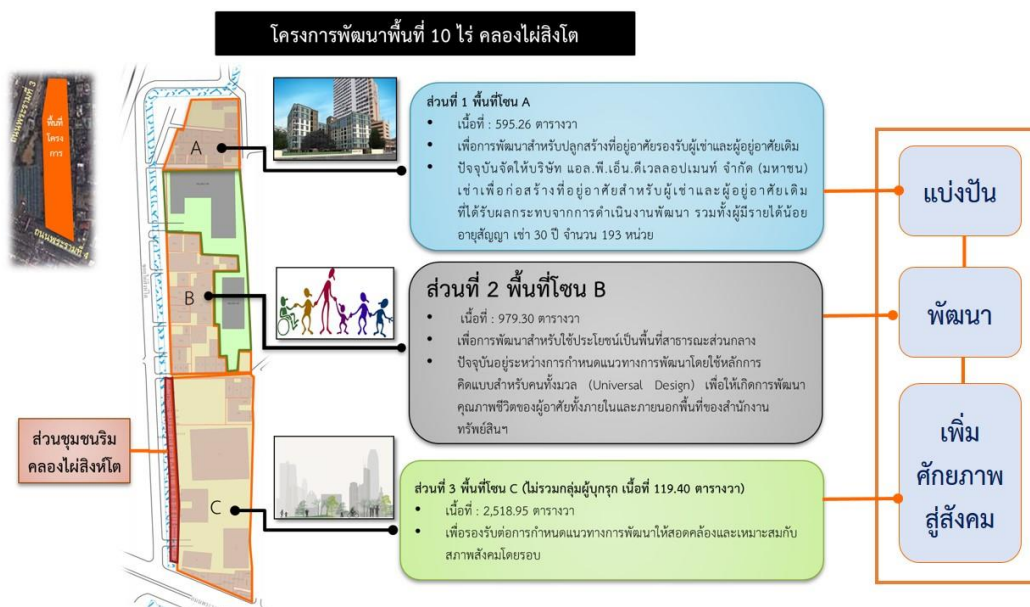
รูปภาพที่ 5 แนวคิดและเป้าหมายของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

## ร่วมสร้างชุมชนและสังคมให้เข้มแข็งอย่างยั่งยืน

### เป้าหมาย







ที่มา : กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาพื้นที่โดยกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่โครงการออกเป็น 3 ส่วนได้แก่<sup>10</sup>

ส่วนที่ 1 : พื้นที่โซน A เพื่อการพัฒนาสำหรับปลูกสร้างที่อยู่อาศัยรองรับเดิม

(ปัจจุบัน : พัฒนาเป็นโครงการ ลุมพินีเพลส โดย บริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด (มหาชน))

ส่วนที่ 2 : พื้นที่โซน B เพื่อการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลาง

(พื้นที่ศึกษาในงานวิจัย)

ส่วนที่ 3 : พื้นที่โซน C เพื่อรองรับต่อการกำหนดแนวทางการพัฒนาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่และสภาพสังคมโดยรวม

จากนโยบายการพัฒนาในเบื้องต้น พบว่า พื้นที่ส่วนที่ 2 : พื้นที่โซน B นั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้กำหนดนโยบายการพัฒนาพื้นที่ที่สอดคล้องกับนโยบายหลักขององค์กร และได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่เพื่อ “ประโยชน์สาธารณะ” ซึ่งในอดีตที่ผ่านมาสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ยังไม่เคยมีการศึกษาเพื่อกำหนดองค์ประกอบของโครงการหรือให้คำจำกัดความต่อการพัฒนาสำหรับใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะมาก่อน

<sup>10</sup> กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ทั้งนี้ จากการทบทวนวรรณกรรม พบว่า “ประโยชน์สาธารณะ” หมายถึง ประโยชน์ที่เกิดแก่ส่วนรวมหรือสังคมนั้น ๆ ไม่ใช่ประโยชน์ของกลุ่มใดหรือคนใดโดยเฉพาะ หรือกิจกรรมอันตอบสนองต่อคนในสังคมหรือคนหมู่มาก ซึ่งเกิดจากความต้องการของแต่ละคนที่ตรงกัน” ดังนั้น การพัฒนาพื้นที่โซน B เพื่อประโยชน์สาธารณะ ในนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงเกี่ยวข้องกับความต้องการของคนในสังคมนั้น ๆ หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับโครงการพัฒนาพื้นที่ อันเป็นที่มาของงานวิจัยนี้ โดยเป็นการศึกษานโยบายการพัฒนาพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ รวมถึงวิเคราะห์และศึกษาความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในโครงการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อเป็นประโยชน์แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เจ้าของที่ดินให้ได้ทราบถึงองค์ประกอบในการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ

ผู้วิจัยจึงคาดหวังว่างานวิจัยนี้ จะเป็นการศึกษาหาแนวทางในการกำหนดองค์ประกอบของโครงการพัฒนาในพื้นที่โซน B ตามนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดังกล่าว โดยการศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องกับโครงการและพื้นที่ศึกษา เพื่อพัฒนาองค์ประกอบของโครงการเพื่อประโยชน์สาธารณะผ่านกระบวนการศึกษาแบบมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่าง ๆ ของโครงการ

## 1.2 คำถามในงานวิจัย

1. ใครคือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต สำหรับใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
2. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีความต้องการในองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่ คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างไร

## 1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ พื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ในปี 2559
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ



## 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.5.1 “ประโยชน์สาธารณะ” หมายถึง ประโยชน์หรือผลประโยชน์ที่เกิดแก่ส่วนรวมหรือสังคมนั้น ๆ ไม่ใช่ประโยชน์ของกลุ่มใดหรือคนใดโดยเฉพาะ หรือกิจกรรมอันตอบสนองต่อสังคมคนในสังคม คนส่วนใหญ่หรือคนหมู่มาก ซึ่งเกิดจากความต้องการของแต่ละคนที่ตรงกัน

1.5.2 “ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย” หมายถึง กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไฟสิงโตซึ่งจำแนกออกเป็น 2 กลุ่มคือ 1) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง และ 2) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม

1.5.3 “กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง” (primary stakeholder) ประกอบไปด้วยกลุ่มคนผู้อยู่อาศัยและหน่วยงานเจ้าของที่ดินผู้ดำเนินการ ได้แก่

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น โครงการคลองไฟสิงโต

ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN

ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง

1.5.4 “กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม” (secondary stakeholder) ประกอบไปด้วยกลุ่มคนผู้ใช้งานพื้นที่โดยรอบและหน่วยงานผู้รับผิดชอบเขตที่พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ ได้แก่

หน่วยงานภาคี กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตคลองเตย

ผู้ทำงาน – ใช้งาน อาคาร FYI Center

ผู้ทำงาน – ใช้งาน ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

ประชาชนทั่วไป และผู้ที่สัญจรในพื้นที่

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 เพื่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เจ้าของที่ดินได้ทราบถึงองค์ประกอบในการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยใช้การวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และเป็นแนวทางให้แก่กระบวนการศึกษาการพัฒนาพื้นที่ที่จะเกิดขึ้นในโครงการต่อไป

1.6.2 เพื่อประโยชน์ทางวิชาการ ด้านการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ในมิติของการพัฒนาเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยกระบวนการศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องกับโครงการและพื้นที่ศึกษา ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีการศึกษาในหัวข้อดังกล่าว



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้วิจัยได้มีการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา โดยมีประเด็นสำหรับการศึกษา ดังนี้

#### 2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

- 2.1.1 แนวคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 2.1.2 แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- 2.1.3 แนวคิดประโยชน์สาธารณะ
- 2.1.4 แนวคิดเรื่องประโยชน์ของสังคม
- 2.1.5 แนวคิดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Analysis)
- 2.1.6 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่
- 2.1.7 แนวคิดเรื่องกิจการเพื่อสังคม (Social Enterprise)
- 2.1.8 แนวคิดเรื่ององค์ประกอบชุมชน
- 2.1.9 แนวคิดเรื่อง The Neighborhood Unit

#### 2.2 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

##### 2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

###### 2.1.1 แนวคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์<sup>11</sup> [6] คือ การลงทุนที่พัฒนาสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดิน ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งในเชิงของการลงทุนระยะสั้นหรือระยะยาวก็ตาม โดยการพัฒนาโครงการแต่ละครั้ง ผู้ลงทุนจะต้องมีการประสานองค์ความรู้ต่าง ๆ เพื่อให้โครงการพัฒนาตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ให้มี

<sup>11</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558), หน้า 2-15 ถึง 2 – 17.

ความสอดคล้องทั้งสภาพแวดล้อม บริบทเมือง ความต้องการเชิงธุรกิจ รวมทั้งความเป็นไปได้ ทั้งในเชิงของการลงทุน และในเชิงลักษณะทางกายภาพ

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ<sup>12</sup> [8] มีดังต่อไปนี้

1) บ้านจัดสรร การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นการลงทุนที่ได้รับผลตอบแทนมากที่สุด เป็นธุรกิจที่มีความต้องการเฉพาะคือนักลงทุนไม่ว่ารายเล็ก หรือรายใหญ่ไม่ต้องแข่งขันกัน เพราะความสนใจของลูกค้าขึ้นอยู่กับทำเลที่ดินที่ต้องการอยู่อาศัย ปัจจัยหลักที่นำลงทุนทำโครงการพัฒนาบ้านที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้าน) คือผลตอบแทนที่มีมูลค่าสูงถึง 30% และไม่ต้องแบกรับภาระในระยะยาว ถ้าขายหมดโครงการก็สามารถปิดตัวโครงการได้เองและมีความเสี่ยงต่ำ

2) คอนโดมิเนียม ปัจจัยรองลงมาคือการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ให้ผลตอบแทน 30 % แต่จะมีส่วนที่เหลือของโครงการที่ขายออกยาก เช่นห้องที่ใกล้กับลิฟต์ และบันได ซึ่งจะมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดที่เข้ามาเนื่องจากขายได้ช้า ผลกำไรจึงลดลงเหลือ 20 - 25 % ข้อดีของการลงทุนในธุรกิจนี้คือ ค่าใช้จ่ายไม่สูง แต่ข้อเสียคือ เปิดจองได้แค่ 40 % แต่ต้องสร้าง 100 %

3) ห้องชุดให้เช่า (Apartment) ธุรกิจทำเพื่อเช่า Service Apartment เกิดขึ้นจากความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เช่าห้องพักอยู่เป็นการชั่วคราวในช่วงเวลาสั้นๆ โดยมีราคาเช่าอยู่ในอัตราเช่าระหว่างโรงแรมกับอพาร์ทเมนท์ที่มีความสะดวกสบายเหมือนโรงแรม แต่ราคาไม่สูงเท่า การบริการก็ไม่แตกต่างกัน ซึ่งตรงจุดนี้ทำให้ธุรกิจ Service Apartment มีแนวการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

4) สำนักงานให้เช่า (Office for Rent) เป็นธุรกิจที่ไม่เสี่ยงกับการลงทุนมากนัก เพราะกลุ่มลูกค้าที่เช่าพื้นที่ทำสำนักงาน เมื่อติดตั้งอุปกรณ์สำนักงานต่างๆ แล้วมักไม่ค่อยย้ายออก ส่วนมากจะเช่าพื้นที่อยู่ระหว่าง 3-5 ปี ข้อดีของธุรกิจนี้ถ้ามีความต้องการของพื้นที่สำนักงานให้เช่ามาก เพดานการขยับราคาเช่าก็จะสูงตามไปด้วย เช่น ราคาก่อนขยับตัวอยู่ที่ 400-500 บาท ต่อตารางเมตร ขึ้นเป็น 750-850 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งถือว่าการขยับตัวของราคาซึ่งมากถึง 50 % Service Office เป็นการนำพื้นที่มาพัฒนาเพื่อเช่า โดยแบ่งกันเป็นห้องๆ และมีบริการเครื่องใช้สำนักงานต่างๆ และเลขานุการ ซึ่งพร้อมทำงานได้ทันที ซึ่งมีผู้เปิดให้บริการน้อย จึงมีส่วนแบ่งของตลาดไม่มากนัก

5) ศูนย์การค้า (Retail) ศูนย์การค้าในประเทศไทยนั้นมีเจ้าของโครงการที่ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าขนาดใหญ่เพียง 2 เจ้าเท่านั้น ซึ่งแตกต่างไปจากต่างประเทศ ซึ่งมีการแข่งขันสูง จากการที่

<sup>12</sup> บริษัท Land & House จำกัด, “การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการวิศวกรรมโครงสร้างและการบริหาร” [ออนไลน์], สืบค้นเมื่อ 18 ตุลาคม 2559. แหล่งที่มา [http://www.pe.eng.ku.ac.th/files/semimar/2005/5\\_L&H/](http://www.pe.eng.ku.ac.th/files/semimar/2005/5_L&H/).

มีความต้องการของลูกค้าที่มากจึงเห็นได้ว่ากลุ่มคน 2 กลุ่มนี้ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก เพื่อดึงดูดลูกค้า และใช้กลยุทธ์การมีร้านค้าย่อยที่หลากหลายภายในมีมากถึง 300,000 - 400,000 ตารางเมตรลงทุนเป็นมูลค่ากว่า 4,000-5,000 ล้านบาท และภายหลังจึงมีนักลงทุนต่างชาติเห็นว่าการมีร้านค้าย่อยให้ลูกค้าเลือกซื้อนั้นประสบความสำเร็จ จึงหันมาลงทุนธุรกิจที่ไม่ต้องลงทุนสูงมากนักเป็นศูนย์การค้า โดยศูนย์การค้าที่ย่อส่วนลงมาแล้วพบว่าประสบความสำเร็จได้ดี และขยายสาขาไปทั่วประเทศอย่างที่พบคือ Lotus เป็นต้น

#### 6) นิคมอุตสาหกรรม เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง แต่ก็ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าพอสมควร

ดังที่กล่าวมาข้างต้น จากการเข้ามาของนักลงทุนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ให้ผลตอบแทนที่ดีและเกิดความเสี่ยงที่คุ้มค่า คือประเภทธุรกิจพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัย ก่อนเกิดภาวะฟองสบู่แตกมีนักลงทุนอยู่ในตลาดทั้งสิ้น 2,000 กว่าราย หลังประสบภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ สถาบันการเงินไม่ปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้า ทำให้นักลงทุนหลายรายต้องปิดโครงการลง ปัจจุบันมีผู้ประกอบการที่คงอยู่ และเป็นรายใหญ่นับจำนวนได้ไม่เกิน 10 ราย ดังนั้นผู้ประกอบการต้องปรับตัวเพื่อป้องกันการสูญเสียเงินลงทุน และต้องได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่า จึงหันหลังกลับมามองเบื้องหลังที่ผ่านมาว่าการใช้ต้นทุนในการพัฒนา เพื่อทำให้เกิดจุดแข็งนั้นได้ข้อสรุปว่า แท้จริงนั้นเกิดจากการพิจารณาถึงความต้องการของกลุ่มผู้ค้าเป็นหลัก และการนำระบบฐานข้อมูลมาใช้ เช่น เมื่อจะลงทุนทำโครงการที่พักอาศัยในพื้นที่เขตรังสิต ข้อมูลกลุ่มลูกค้าแถวรังสิตทั้งหมดต้องนำมาพิจารณา คืออาจจะดูข้อมูลเกี่ยวกับกำลังซื้อของคนในพื้นที่ พฤติกรรมการใช้พื้นที่ของคนเหล่านั้น เป็นต้น

ข้อมูลเหล่านี้เมื่อนำมาประมวลผลทางหลักสถิติแล้ว สามารถตอบคำถามถึงความต้องการของคนในพื้นที่นั้น ๆ ได้ และทำให้ขายโครงการได้ เพราะโครงการเป็นไปตามความต้องการของลูกค้า ทำให้ความเสี่ยงของโครงการลดลง อีกทั้ง การนำระบบบ้านสร้างเสร็จก่อนขายมาให้ลูกค้าได้เลือกซื้อนั้นเป็นความสำเร็จที่เห็นได้ชัดเจน และได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีมียอดขายสูงกว่าเดิมถึง 5 เท่าตัว ซึ่งเป็นผลจากการนำหลักสถิติมาใช้ เพื่อให้ทราบความต้องการของลูกค้าในทุก ๆ ด้าน

### 2.1.2 แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Project Feasibility Study)<sup>13</sup> [9] คือ การศึกษาโครงการในภาพรวมทั้งหมด ทั้งในขอบเขตกว้างที่เรียกว่า มหภาค และในขอบเขตที่มีรายละเอียดลึกลงไปเรียกว่าจุลภาค เพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจและเพื่อให้แน่ใจว่าโครงการสามารถประสบความสำเร็จได้รับผลตอบแทนคุ้มค่างบเงินลงทุนที่เสียไป เพราะในปัจจุบันมีทรัพยากรอยู่อย่างจำกัด

<sup>13</sup> ชัยยศ สันติวงษ์, การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ, พิมพ์ครั้งที่ 3, (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2539).



ในขณะที่มีการแข่งขันสูงและเทคโนโลยีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ตลอดจนความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจและสังคม

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการจะมุ่งเน้นการทำกำไรในเชิงเศรษฐกิจ<sup>14</sup> [6] กล่าวคือ เป็นการวิเคราะห์ 4 ด้าน ได้แก่

1) การวิเคราะห์ด้านการตลาด ได้แก่ พิจารณาอุปสงค์และพฤติกรรมผู้บริโภคและอุปทาน ได้แก่ คู่แข่งแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์และอุปทาน อันเกี่ยวข้องกับภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม เป็นต้น ดังนั้นการวิเคราะห์ด้านการตลาด จึงเป็นการศึกษาหาข้อมูลเพื่อประเมินทางการตลาดที่โครงการจะเสนอสินค้าและบริการ รวมทั้งเป็นการเตรียมการด้านข้อมูลพื้นฐาน ส่งผลถึงการกำหนดนโยบาย ขอบเขต ตลอดจนกลยุทธ์ทางการตลาดเมื่อดำเนินงานตามโครงการในอนาคต

2) การศึกษาด้านเทคนิค<sup>15</sup> ได้แก่ การเลือกที่ตั้ง การวางผังโครงการ การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ และเครื่องมือที่จำเป็นในการขายและการบริการลูกค้า สามารถผลิตสินค้าได้ในปริมาณเพียงพอต่อยอดขาย ได้คุณภาพที่ต้องการและมีต้นทุนต่ำ เพื่อให้โครงการได้รับอัตราตอบแทนที่ดี

3) การวิเคราะห์ด้านการจัดการ<sup>16</sup> [10] มุ่งเน้นถึงบุคลากรที่มีความสามารถในเชิงบริหารที่จะเข้ามารับผิดชอบ ตลอดจนรูปแบบการบริการซึ่งขึ้นอยู่กับชนิดกิจการ ระดับของการบริหารและขอบเขตการดำเนินงาน ตลอดจนอื่นๆ ที่มีผลต่อการจัดรูปแบบการบริหาร การวิเคราะห์ความพร้อมด้านการบริหารเป็นส่วนจำเป็นในการปฏิบัติ เพื่อผลักดันสู่ความสำเร็จ ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์นี้จะถูกนำไปประมาณการถึงค่าใช้จ่ายแรกเริ่มโครงการและค่าใช้จ่ายระหว่างการดำเนินงาน เพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์การเงินต่อไป

4) การวิเคราะห์ด้านการเงิน<sup>17</sup> [11] คือ การวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และการจัดการ มาจัดทำงบประมาณเงินลงทุน เพื่อแสดงถึงการจ่ายเงินลงทุนและผลประโยชน์จากการลงทุนนั้น ๆ ในรูปของกระแสเงินสดส่วนเพิ่มสุทธิตลอดระยะเวลาในการลงทุน

<sup>14</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558), หน้า 2 – 17.

<sup>15</sup> ชนงกรณ์ กุณชลบุตร, การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน, (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550).

<sup>16</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 2-17.

<sup>17</sup> เฉลิมขวัญ คุรุบุญยงค์, การวิเคราะห์รายงานทางการเงิน, (กรุงเทพฯ :ซีเอ็ดดูเคชั่น, 2539).

### 2.1.3 แนวคิดประโยชน์สาธารณะ

คำว่า “ประโยชน์สาธารณะ” ความหมายตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542<sup>18</sup> [12] “ประโยชน์สาธารณะ” สามารถแยกออกเป็นคำว่า “ประโยชน์” หมายถึง สิ่งที่เป็นผลดี หรือเป็นคุณ และ “สาธารณะ” หมายถึง เพื่อประชาชนทั่วไป

จรัส สุวรรณมาลา คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<sup>19</sup> [13] ให้นิยามว่า ประโยชน์สาธารณะ คือสิ่งที่เป็นประโยชน์ของส่วนรวม (ซึ่งต่างจากประโยชน์ของปัจเจกชนแต่ละคน) คือประโยชน์ของสังคมและของสมาชิกในสังคม รวมถึงเป็นผลประโยชน์ของคนส่วนใหญ่ โดยการอธิบายสิ่งที่เป็นผลประโยชน์สาธารณะโดยใช้กรอบความคิด 2 ลักษณะที่แตกต่างกัน ดังนี้

กรอบความคิดที่ 1 : ผลประโยชน์สาธารณะคือผลประโยชน์ของชุมชนหรือของสังคม

ผลประโยชน์สาธารณะตามแนวคิดแรกนี้คือสิ่งที่ชุมชน หรือสังคมจำเป็นต้องมี ต้องทำ ต้องรักษา เพื่อให้คนในชุมชน – ในสังคม “อยู่ร่วมกัน” อย่างมีความสุข มีรากฐานมาจากการเกิดมีชุมชน – สังคมนั้น ๆ ปัจเจกชนแต่ละคนในชุมชน – ในสังคมไม่อาจแสดงความต้องการ ไม่เคยคิดถึงสิ่งนั้น หรืออาจไม่ชอบสิ่งนั้นก็ได้ (เพราะอาจทำให้เขาถูกจำกัดสิทธิ หรือมีทางเลือกที่ในการใช้ชีวิต และการประกอบอาชีพของตนเองน้อยลงไป หรือทำให้เขามีภาระต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของสังคมมากขึ้น) เช่น

(1) การผังเมือง ซึ่งเป็นการจัดระเบียบทางสังคมในเรื่องการตั้งถิ่นฐาน การใช้ประโยชน์จากที่ดิน การก่อสร้าง และแม้กระทั่งการใช้ชีวิตและการประกอบอาชีพของบุคคล เป็นต้น

(2) การรักษาความสงบเรียบร้อย และความยุติธรรมในชุมชน – ในสังคม ซึ่งเป็นเรื่องการเพื่อป้องกันอาชญากรรม การคุ้มครองสิทธิส่วนบุคคล และการป้องกันการบ่อนทำลายความสงบสุข ความเจริญก้าวหน้าของสังคม

(3) การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ซึ่งเป็นการเฝ้าระวังภัย การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการป้องกันภัย การกู้ภัย และการบรรเทาทุกข์แก่ผู้ประสบภัยในชุมชน – ในสังคมส่วนรวม

<sup>18</sup> ราชบัณฑิตยสถาน, พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542(กรุงเทพฯ: นานมีบุ๊คส์พับลิเคชันส์.

<sup>19</sup> จรัส สุวรรณมาลา, “ผลประโยชน์สาธารณะ Public Interest” เอกสารประกอบการสอน ปี 2543.

(ภาวิชารัฐประศาสนศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543)

กรอบแนวคิดที่ 2 : ผลประโยชน์สาธารณะคือผลประโยชน์ของปัจเจกชนผู้เป็นสมาชิกของสังคม

ผลประโยชน์สาธารณะตามแนวความคิดที่ 2 นี้คือสิ่งที่ทำให้ “คนแต่ละคนอยู่ดีมีสุข” ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต จึงมีรากฐานมาจากความต้องการของปัจเจกชนแต่ละคน ผู้ซึ่งเป็นสมาชิกของชุมชน – ของสังคมนั้น ๆ มิใช่ความต้องการของชุมชน หรือของสังคม เพราะ “ชุมชน” หรือ “สังคม” เป็นเพียงสถานะจำลอง หรือสมมุติขึ้น ไม่อาจมีหรือแสดงความต้องการของตนเองที่แปลกแยกหรือไม่ได้เกิดจากการแสดงออกซึ่งความต้องการของปัจเจกชนผู้เป็นสมาชิกของชุมชน – สังคมได้

ปทานุกรมศัพท์รัฐสภาและการเมืองไทย โดย คณิน บุญสุวรรณ<sup>20</sup> [14] ให้นิยาม “ประโยชน์ต่อสาธารณะ หมายถึง ประโยชน์อันเกิดแก่ประชาชนทั้งในระดับชาติและระดับท้องถิ่น”

คณะรัฐศาสตร์และรัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่<sup>21</sup> [14] ให้นิยามว่า ประโยชน์สาธารณะ (Public interest) หรือประโยชน์ส่วนรวมของคนส่วนใหญ่ มิใช่เพื่อประโยชน์ของกลุ่มใดหรือคนใดโดยเฉพาะ เช่น การดูแลความปลอดภัยในชีวิต ทรัพย์สิน การให้การสงเคราะห์ผู้ด้อยโอกาส การจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการดำรงชีวิต ตอบสนองความต้องการของประชาชน เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน การศึกษา การรักษาพยาบาล การปกป้องดูแลทรัพยากรธรรมชาติ แหล่งน้ำ

นันทวัฒน์ บรมานันท์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<sup>22</sup> [15] ให้นิยามว่า พจนานุกรมศัพท์กฎหมายมหาชน (ฝรั่งเศส – ฝรั่งเศส) ของ Philippe Foillard ได้ให้คำจำกัดความของคำว่าประโยชน์สาธารณะ ไว้ว่า ได้แก่ “ข้อพิสูจน์ข้อแรกของกิจกรรมของฝ่ายปกครอง” โดยได้อธิบายไว้ว่า หน้าที่หลักของฝ่ายปกครองคือการจัดทำกิจกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อ “ประโยชน์สาธารณะ” มิใช่เพื่อประโยชน์ของเอกชนรายหนึ่งรายใด กิจกรรมเหล่านี้เรียกว่าบริการสาธารณะ ประโยชน์สาธารณะถือเป็นเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งของกฎหมายปกครองและเป็นสิ่งที่น่าสนใจในการวางกรอบอำนาจหน้าที่ของฝ่ายปกครอง กล่าวคือ กิจกรรมที่ได้ดำเนินการโดยเอกชนไม่สามารถจัดว่าเป็น “บริการสาธารณะ” (service public) หากมิได้จัดทำขึ้นเพื่อสาธารณะชนทั่วไป งานก่อสร้างต่าง ๆ ไม่จัดว่าเป็นงานโยธาสาธารณะหากมิได้ทำขึ้นเพื่อประโยชน์สาธารณะ เมื่อกิจกรรมใดเป็นเรื่องประโยชน์สาธารณะ ก็จะอยู่ภายใต้การบังคับใช้กฎหมายที่มีลักษณะพิเศษที่เป็นสิ่งที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของ ฝ่ายปกครอง นั่นคือ อำนาจฝ่ายเดียวของฝ่ายปกครองในการใช้นิติกรรมฝ่ายเดียวที่มีผล

<sup>20</sup> Phachern Thammasarangkoon, ประโยชน์สาธารณะ[ออนไลน์], 13 ตุลาคม 2559. แหล่งที่มาของข้อมูล <https://www.gotoknow.org/posts/521175>

<sup>21</sup> เรื่องเดียวกัน,

<sup>22</sup> นันทวัฒน์ บรมานันท์, "ความหมายของประโยชน์สาธารณะ." คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย [ออนไลน์], 27 ธันวาคม 2547. <http://www.pub-law.net/publaw/view.aspx?ID=461>

บังคับกับบุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือบุคคลทั่วไป รวมทั้งอำนาจในการแก้ไขสัญญาฝ่ายเดียว หรือการเวนคืน เป็นต้น

คำว่า “ผลประโยชน์สาธารณะ” ซึ่งมีกำกับด้วย ภาษาอังกฤษต่อท้ายว่า “Public interest” คือ “General welfare and general well being of the people” หรือ สวัสดิการและความ เป็นอยู่ทั่วไปของผู้คน

Merriam-Webster<sup>23</sup> [16] ได้ให้ความหมายของ Public interest มีความหมายว่า well – being: the state of being happy, healthy or prosperous: welfare แปลความ ตรงๆ ได้ว่า สุขใจ สุขกาย ร่ำรวย เมื่อพิจารณาแล้ว ใกล้เคียง กับคำอวยพร ซึ่งการที่เราอวยพรผู้อื่นด้วยถ้อยคำเช่นนี้ แสดงให้เห็นว่า สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เป็นยอดปรารถนาของมนุษย์ ฉะนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า ประโยชน์ สาธารณะหรือ General well-being / welfare เป็นสิ่งที่ทำให้ประชาชนส่วนรวมสุขใจ สุขกาย ร่ำรวย

หากพิจารณาตามความหมายนี้ ประโยชน์สาธารณะจะประกอบด้วยองค์ประกอบ 3 ประการ<sup>24</sup> [17] คือ ความสุขใจ สุขกาย และร่ำรวย ดังนั้น การกระทำใด ๆ ก็ตามที่ทำให้ประชาชน สุขใจ สุขกาย และร่ำรวย ถือว่าเป็นการสร้างประโยชน์ให้แก่ สาธารณะทั้งสิ้น

หลักประโยชน์สาธารณะ<sup>25</sup> [18] คือการตอบสนองความต้องการของคนส่วนใหญ่ มิใช่การ ตอบสนองความต้องการของคนใดคนหนึ่ง และไม่ใชการตอบสนองความต้องการของผู้ที่ดำเนินการ นั้นเอง ดังนั้นประโยชน์สาธารณะก็คือ ความต้องการของแต่ละคนที่ตรงกัน และมีจำนวนมากจนเป็น คนหมู่มาก หรือเป็นประโยชน์ของคนส่วนใหญ่ในสังคม ความต้องการของคนส่วนใหญ่นั้นเป็น ประโยชน์สาธารณะ และมีความต่างกับประโยชน์ส่วนบุคคลของเอกชนแต่ละคน

**ตารางที่ 1** สรุปความหมายของ “ประโยชน์สาธารณะ

ที่มา	ความหมาย“ประโยชน์สาธารณะ”	องค์ประกอบ ที่เกี่ยวข้อง	ตัวอย่าง ประโยชน์สาธารณะ
ราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542	“สิ่งที่เป็นผลดีหรือเป็นคุณเพื่อ ประชาชนทั่วไป”	ผลดี ประชาชน	

<sup>23</sup> ความหมายของ “Public interest” , Merriam-Webste, สืบค้นเมื่อ 20 ตุลาคม 2559, <http://www.merriam-webster.com/>

<sup>24</sup> “ประโยชน์สาธารณะ”, นายพิทยาพล จันทนะสาโรจน์, ศูนย์ข้อมูลและวิจัยเศรษฐกิจโทรคมนาคม . สืบค้นเมื่อ 20 ตุลาคม 2559, <https://www.nbtc.go.th/wps/wcm/connect/NBTC/>

<sup>25</sup> มหาวิทยาลัยรามคำแหง, ข้อสอบและแนวคำตอบกระบวนวิชา หลักกฎหมายมหาชน [ออนไลน์], 25 ตุลาคม 2559. แหล่งที่มาของข้อมูล <http://www.phangnga.ru.ac.th/download/LAW/LAW1001.2.56.pdf>

ที่มา	ความหมาย“ประโยชน์สาธารณะ”	องค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง	ตัวอย่างประโยชน์สาธารณะ
จรัส สุวรรณมาลา คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	<u>ความหมายรวม</u> : “สิ่งที่เป็นประโยชน์ของส่วนรวม หรือผลประโยชน์ของสังคม หรือ สมาชิกในสังคม หรือคนส่วนใหญ่”	ผลประโยชน์ ส่วนรวม สังคมหรือ สมาชิกในสังคม หรือคนส่วนใหญ่	
	<u>ความหมายที่ 1</u> : “ผลประโยชน์ของชุมชนหรือของ สังคม” - สิ่งที่ชุมชนหรือสังคมจำเป็นต้องมี	ผลประโยชน์ ชุมชนหรือสังคม	การผังเมือง การรักษาความสงบ เรียบร้อย-ยุติธรรม การป้องกันบรรเทาสา ธารณภัย
	<u>ความหมายที่ 2</u> : “ผลประโยชน์ของปัจเจกชนผู้เป็น สมาชิกของชุมชน-สังคม” - เป็นความต้องการของปัจเจกชน แต่ละคน ผู้ซึ่งเป็นสมาชิกของชุมชน หรือสังคมนั้น ๆ	ผลประโยชน์ ความต้องการ สมาชิกของชุมชน หรือสังคม	
คณิน บุญสุวรรณ ปทานุกรมศัพท์ รัฐสภาและการ เมืองไทย	“ประโยชน์อันเกิดแก่ประชาชนทั้ง ในระดับชาติและระดับท้องถิ่น”	ประโยชน์ ประชาชน ระดับชาติหรือ ท้องถิ่น	
คณะรัฐศาสตร์และ รัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	“ประโยชน์ส่วนรวมของคนส่วนใหญ่ ไม่ใช่เพื่อกลุ่มใดหรือคนใด โดยเฉพาะ”	ประโยชน์ ส่วนรวม คนส่วนใหญ่	-การดูแลความปลอดภัย -การสงเคราะห์ ผู้ด้อยโอกาส -สิ่งอำนวยความสะดวก ประชาชน เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน - การศึกษา - การรักษาพยาบาล - การดูแลทรัพยากร ธรรมชาติ
นันทวัฒน์ พร มานันท์ นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	“ข้อพิสูจน์ข้อแรกของกิจกรรมของ ฝ่ายปกครองเรียกว่า บริการ สาธารณะ” - กิจกรรมของเอกชนไม่จัดว่าเป็น บริการสาธารณะ หากมิได้ทำเพื่อ สาธารณะชนทั่วไป	กิจกรรม บริการสาธารณะ ฝ่ายปกครอง	

ที่มา	ความหมาย“ประโยชน์สาธารณะ”	องค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง	ตัวอย่างประโยชน์สาธารณะ
	- กิจกรรมใดเป็นประโยชน์ สาธารณะก็จะอยู่ภายใต้อำนาจ หน้าที่ฝ่ายปกครอง		
Merriam-Webster	“การกระทำใดก็ตามที่ทำให้ ประชาชน สุขใจ สุขกาย และร่ำรวย ถือว่าเป็นการสร้างประโยชน์ให้แก่ สาธารณะ”	การกระทำ ประชาชน สุขกาย สุขใจ ร่ำรวย	
มหาวิทยาลัย รามคำแหง	การตอบสนองความต้องการของคน ส่วนใหญ่ไม่ใช่คนใดคนหนึ่งหรือเพียง ผู้ดำเนินการเอง ความต้องการของแต่ละคนที่ตรงกัน และมีจำนวนมากจนเป็นคนหมู่มาก	ความต้องการที่ ตรงกัน คนส่วนใหญ่หรือ คนหมู่มาก	
สรุป	- ประโยชน์หรือผลประโยชน์ที่เกิด แก่ส่วนรวมหรือสังคมนั้นๆ ไม่ใช่ ประโยชน์ของกลุ่มใดหรือคนใด โดยเฉพาะ - หรือกิจกรรมอันตอบสนองต่อ สังคม คนในสังคม คนส่วนใหญ่หรือ คนหมู่มาก ซึ่งเกิดจากความ ต้องการของแต่ละคนที่ตรงกัน	(ผล)ประโยชน์ กิจกรรม ความต้องการ (ที่ตรงกัน) ส่วนรวม/สังคม คนส่วนใหญ่ (ประชาชน, สมาชิกในสังคม)	

ที่มา : ผู้วิจัย

จากแนวคิดในข้างต้น ผู้วิจัยจึงสรุปว่า “ประโยชน์สาธารณะ” หมายถึง ประโยชน์หรือผลประโยชน์ที่เกิดแก่ส่วนรวมหรือสังคมนั้นๆ ไม่ใช่ประโยชน์ของกลุ่มใดหรือคนใดโดยเฉพาะ หรือกิจกรรมอันตอบสนองต่อสังคมคนในสังคม คนส่วนใหญ่หรือคนหมู่มาก ซึ่งเกิดจากความต้องการของแต่ละคนที่ตรงกัน

#### 2.1.4 แนวคิดเรื่องประโยชน์ของสังคม

ทฤษฎีวิศวกรรมสังคมของ พาวด์<sup>26</sup> [19] มีการกล่าวถึงปัญหาเกี่ยวกับเรื่องผลประโยชน์ ความหมายของผลประโยชน์ต่าง ๆ ประเภทของผลประโยชน์ รายละเอียดของผลประโยชน์ ซึ่งในประเด็นเหล่านี้ พาวด์ ได้ให้ความหมายของเรื่องผลประโยชน์ว่า “ผลประโยชน์นั้นเป็นเรื่องของข้อเรียกร้อง ความต้องการหรือความปรารถนาที่มนุษย์ต่างยืนยันเพื่อให้ได้มาอย่างแท้จริง เป็นภารกิจที่กฎหมายต้องกระทำเพื่อสิ่งเหล่านี้ เพื่อที่จะให้ผลประโยชน์ดังกล่าวปรากฏเป็นจริง ไม่มีความขัดแย้งกัน” พาวด์ ได้แยกผลประโยชน์ ออกเป็น 3 ประเภท กล่าวคือ

<sup>26</sup> Sittikorn saksang, ทฤษฎีวิศวกรรมสังคมของรอสโค พาวด์ (Roscoe Pound :1870 – 1964). [ออนไลน์], 25 ตุลาคม 2559. แหล่งที่มาของข้อมูล  
[https://web.facebook.com/permalink.php?id=473834066044430&story\\_fbid=480936185334218&\\_rdr](https://web.facebook.com/permalink.php?id=473834066044430&story_fbid=480936185334218&_rdr)

1. ผลประโยชน์ของปัจเจกชน (Individual interests) คือ ข้อเรียกร้อง ความต้องการความปรารถนาและความคาดหวังในการดำรงชีวิตของปัจเจกชน (Individual Life) ซึ่งเกี่ยวข้องกับ

1) ผลประโยชน์ด้านบุคลิกภาพส่วนตัว (Interest in personality) หมายถึง ผลประโยชน์ในร่างกาย เสรีภาพแห่งเจตจำนง เกียรติยศและชื่อเสียง ความมีอิสระส่วนตัวและการเชื่อถือหรือนับถือสิ่งต่าง ๆ

2) ความสัมพันธ์ทางครอบครัว (Domestic relation) อันเกี่ยวข้องกับบิดา มารดา สามี ภรรยาและบุตร

3) ผลประโยชน์ในเรื่องอันเป็นแก่นสาระสำคัญ (Interest of substance) ซึ่งรวมถึง การมีทรัพย์สินส่วนตัว (Private property) เสรีภาพในการประกอบอุตสาหกรรมหรือในการทำสัญญาการได้ประโยชน์ตามคำมั่นสัญญา เสรีภาพในการสมาคมและการจ้างแรงงานอันต่อเนื่อง

2. ผลประโยชน์ของมหาชน (Public interest) คือ ข้อเรียกร้อง ความต้องการหรือความปรารถนาที่ปัจเจกชนยึดมั่นอันเกี่ยวพันหรือเกิดจากจุดยืนในการดำรงชีวิตที่เกี่ยวกับการเมือง (Political Life) ได้แก่ ผลประโยชน์ของรัฐในฐานะที่เป็นนิติบุคคลที่จะครอบครองหรือเวนคืนทรัพย์สิน รวมทั้งผลประโยชน์ของรัฐในฐานะเป็นผู้พิทักษ์ปกป้องผลประโยชน์ของสังคม

3. ผลประโยชน์ของสังคม (Social Interest) คือ ข้อเรียกร้อง ความต้องการหรือความปรารถนาที่พิจารณาจากความคาดหวังในการดำรงชีวิตทางสังคม (Social Life) อันรวมถึง

1) ผลประโยชน์ของสังคมในแง่ความปลอดภัยทั่วไป

2) ผลประโยชน์ของสังคมในแง่ความปลอดภัยของสถาบันทางสังคมต่าง ๆ เช่น สถาบันทางศาสนา สถาบันทางเศรษฐกิจ สถาบันทางการเมือง หรือสถาบันทางครอบครัว

3) ผลประโยชน์ของสังคมในแง่ศีลธรรมทั่วไปซึ่งครอบคลุมถึงกฎหมายต่าง ๆ อันเกี่ยวกับการควบคุมการค้าประเวณี การค้าสุราหรือการพนัน

4) ผลประโยชน์ในการสงวนรักษาทรัพย์ทั้งในแง่ทรัพยากรธรรมชาติและทรัพยากรมนุษย์

5) ผลประโยชน์ของสังคมด้านความก้าวหน้าทั่วไปซึ่งหมายถึง (1) ความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจ อันหมายความว่ารวมถึงเสรีภาพในการใช้และจำหน่ายทรัพย์สิน เสรีภาพในทางการค้า การอุตสาหกรรม การส่งเสริม การประดิษฐ์ด้วยการรับรองสิทธิบัตร (2) ความก้าวหน้าทางการเมือง อันแสดงออกที่การยอมรับนับถือ ต่อเสรีภาพในการพูด การแสดงออกความคิดเห็นและสมาคม (3) ความก้าวหน้าทางวัฒนธรรม ซึ่งปรากฏจากการมีเสรีภาพทางศาสตร์ต่าง ๆ วรรณกรรม ศิลปะ สุนทรียศาสตร์ การส่งเสริมการศึกษาและการเรียนรู้

ข้อสังเกต ผลประโยชน์ทั้ง 3 ประการในทฤษฎีของ พาวด์ จะไม่มีการจัดน้ำหนักประโยชน์ใด ให้มีน้ำหนักมากกว่าผลประโยชน์อื่น ถึงแม้โดยหลักการเราจะมองว่า สังคมนั้นมีความสำคัญอย่างมาก แต่ในทฤษฎีวิศกรมสังคม การมองว่าในกระบวนการออกกฎหมายหรือกระบวนการใช้กฎหมายจะต้อง มีการนำเอาประโยชน์ต่าง ๆ เข้ามา ทั้งผลประโยชน์ของปัจเจกชน ทั้งผลประโยชน์มหาชน ผลประโยชน์ของสังคมหากมีสถานะที่ต้องมีการตรวจสอบความขัดแย้งในการจัดความสมดุลของ ผลประโยชน์ พาวด์ มองว่าผลประโยชน์ทั้งหลายต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่ามีน้ำหนักเป็นกลาง

ผลประโยชน์สังคม (Social Benefits)<sup>27</sup> [20] คือผลประโยชน์ในรูปแบบต่าง ๆ จากการดำเนิน กิจกรรมหรือโครงการใด ๆ ที่ตกแก่บุคคลหรือหน่วยเศรษฐกิจต่าง ๆ ในสังคม ตามความหมายนี้มิได้ รวมเฉพาะผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยตรงกับบุคคลหรือหน่วยผลิตที่เป็นผู้ดำเนินกิจกรรมเท่านั้น แต่ยัง หมายรวมถึงผลประโยชน์ทางอ้อมที่เกิดขึ้นกับบุคคลอื่น ๆ ภายนอกหน่วยเศรษฐกิจนั้นด้วย ดังนั้น ผลประโยชน์สังคมจึงประกอบด้วยผลประโยชน์เอกชน (Private Benefit) และผลประโยชน์ภายนอก (External Benefit)

### 2.1.5 แนวคิด การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Analysis)

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder) หมายถึง กลุ่มคน หน่วยงาน องค์กร ที่เป็นทางการหรือไม่ เป็นทางการ หรือผู้ที่ได้รับผลประโยชน์หรือผลกระทบ หรือผู้ที่มีอำนาจตัดสินใจในสถานการณ์ของ ประเด็นและปัญหาเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ รวมถึงได้มีผู้นิยามว่าหมายถึง บุคคล เดี่ยว กลุ่มบุคคล หน่วยงาน องค์กร หรือใครก็ตามที่มีผลประโยชน์หรือผลกระทบร่วมกันในปัญหา หนึ่ง ๆ หรือผู้มีอิทธิพลโดยตรง<sup>28</sup> [21] ต่อการแก้ไขปัญหาหนึ่ง ๆ ผลประโยชน์หรือผลกระทบโดยตรง ในการวางแผนและการประเมินผลลัพธ์การ<sup>29</sup> [22] ผลประโยชน์หรือผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับความ ขัดแย้งที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพยากร หรือหน้าที่ในการสร้างความกินดีอยู่ดีให้กับชุมชน หรือใคร ก็ตามที่ได้รับผลกระทบเมื่อชีวิตความเป็นอยู่ของชุมชนแย่งลง<sup>30</sup> [23]

<sup>27</sup> รายงานการพัฒนาอุทยานรังสรรค์นวัตกรรมอวกาศ, Revenue/ (Social Benefit) หน้า 5-15[ออนไลน์], สืบค้นเมื่อ 20 ตุลาคม 2559, [skp.gistda.or.th/txp/file\\_download/20/บทที่+5-150308-7-1.pdf](http://skp.gistda.or.th/txp/file_download/20/บทที่+5-150308-7-1.pdf)

<sup>28</sup> Gray, 1989 ; Florece, 1994

<sup>29</sup> Lawrence and Cook, 1982

<sup>30</sup> Covey, 1992



วิลม โรมาและศรีวิภา เลี้ยงพันธุ์สกุล<sup>31</sup> [24] ได้กล่าวว่า การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เป็นเทคนิคที่ใช้ในการระบุคนสำคัญที่จะต้องมีการวางแผนร่วมกัน การมีส่วนได้ส่วนเสียในการสร้าง การสนับสนุนที่ช่วยให้งานประสบความสำเร็จ โดยประโยชน์ของการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

1. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีประสิทธิภาพเป็นคลังปัญญาของโครงการ เราสามารถใช้ความคิดเห็นประสบการณ์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีประสิทธิภาพที่สุด เพื่อออกแบบโครงการของเรา ในระยะแรก ซึ่งจะไม่เพียงทำให้มีแนวโน้มว่า พวกเขาจะสนับสนุนโครงการและยังช่วยพัฒนาคุณภาพ ของโครงการ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีประสิทธิภาพสามารถช่วยให้เราเข้าถึงแหล่งข้อมูลอื่น ๆ อันจะทำให้มีแนวโน้มว่าโครงการจะประสบความสำเร็จ

2. การสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแต่เนิ่น ๆ และบ่อยครั้ง จะทำให้เราสามารถมั่นใจได้ว่า พวกเขาเข้าใจสิ่งที่เรากำลังทำและเข้าใจถึงประโยชน์ของโครงการ หมายความว่าพวกเขาจะสามารถ สนับสนุนอย่างแข็งขันให้เราเมื่อจำเป็น

3. เราสามารถประเมินและคาดหวังผลลัพธ์ได้ โดยดูจากผลการวิเคราะห์

โดยทั่วไปแล้วอาจจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียออกเป็น 2 กลุ่ม<sup>32</sup> [25] คือ

1. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder) คือ กลุ่มผู้ที่ได้รับผลจากโครงการ โดยตรงตามที่กำหนดในวัตถุประสงค์ของโครงการไม่ว่าจะเป็นผลทางบวกหรือผลประโยชน์ (beneficiaries) หรือผลทางลบหรือเสียผลประโยชน์ โครงการส่วนใหญ่จะมีการแบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้ ส่วนเสียโดยตรงตามเพศ ชั้นทางสังคม รายได้ อาชีพ หรือกลุ่มผู้ใช้บริการ

2. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder) คือ กลุ่มที่ได้รับผลกระทบจาก กระบวนการดำเนินการ ซึ่งอาจรวมถึงหน่วยงานรัฐบาล องค์กรและสถาบันต่าง ๆ ซึ่งบ่อยครั้งกลุ่ม เหล่านี้ไม่ได้คิดว่าตนเองเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย แต่คิดว่าเป็นเจ้าของโครงการและเป็นผู้ดำเนินการ เท่านั้น

<sup>31</sup> วิลม โรมาและศรีวิภา เลี้ยงพันธุ์สกุล, การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีผลต่อโครงการ (Stakeholder Analysis) [ออนไลน์], 20 ตุลาคม 2559. แหล่งที่มา :

[https://www.google.co.th/search?q=pdf\\_1987a904da9db2a7275a2671c5247e24.pdf&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:en-US:official&client=firefox-a](https://www.google.co.th/search?q=pdf_1987a904da9db2a7275a2671c5247e24.pdf&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:en-US:official&client=firefox-a)

<sup>32</sup> เสาวคนธ์ สุดสวาท, “การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Analysis)”, วารสาร สังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 30, (มกราคม – เมษายน 2547): 12 – 25.

ในการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมักจะเน้นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก คือ ผู้ที่มีความสำคัญต่อโครงการ กล่าวคือ การสนับสนุนหรือไม่สนับสนุนของเขาเป็นอิทธิพลที่สำคัญยิ่งต่อความสำเร็จของโครงการ โดยทั่วไปแล้วการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดำเนินการในลักษณะดังต่อไปนี้

- มีการระบุและให้คำนิยามคุณลักษณะของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก
- แสดงหรือเน้นผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตามที่ระบุไว้ในวัตถุประสงค์ของโครงการ
- ระบุความขัดแย้งในผลประโยชน์หรือผลประโยชน์ขัดกัน ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อช่วยในการจัดการกับความสัมพันธ์ระหว่างการดำเนินโครงการ
- ระบุความสัมพันธ์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียความเป็นเจ้าของและความร่วมมือร่วมใจ ซึ่งอาจทำให้มีพันธมิตร (coalition) สนับสนุน
- ประเมินศักยภาพของบุคคลและกลุ่มต่าง ๆ ในการเข้าร่วม
- ประเมินชนิดของการมีส่วนร่วมที่เหมาะสมในขั้นตอนต่อเนื่องในวงจรของโครงการ เช่น การให้ข้อมูล (การบอกกล่าว) การปรึกษาหารือ การเป็นหุ้นส่วน ซึ่งมีแบบจำลอง (model) ที่แตกต่างกันไป

กระบวนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย มี 5 ขั้นตอน<sup>33</sup> [25] ได้แก่

ขั้นตอนที่ 1 การระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก วัตถุประสงค์ เพื่อจำกัดขอบเขตหรือขนาดผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้แคบลง เฉพาะเจาะจง ผู้ที่มีแนวโน้มได้รับจากโครงการ แผนงาน โดยใช้วิธีการการระดมสมองจากผู้รู้ โดยทั่วไปอาจดำเนินการดังนี้

ถามความคิดเห็นของผู้ที่อยู่ในวิชาชีพ ถามความคิดเห็นผู้นำ ถามความคิดเห็นของนักการเมือง ถามเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง หรือจากการเก็บรวบรวมข้อมูล

ขั้นตอนที่ 2 พิจารณาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โครงการที่จะจัดทำขึ้นย่อมต้องมีประโยชน์สำหรับคนหนึ่ง ๆ อาจเห็นได้ชัดเจนกว่าของคนบางคน คำว่าประโยชน์อาจยากต่อการให้คำจำกัดความ ทั้งนี้ใช่เป็นแต่เพียงสิ่งที่สามารถมองเห็นและจับต้องได้เท่านั้น เช่น เงิน สิ่งสาธารณูปโภค แต่ยักรวมถึงสิ่งที่เป็นนามธรรม เช่น ความผูกพัน ความกังวลใจ ความหวังใย ศักดิ์ศรีและหน้าตา เป็นต้น

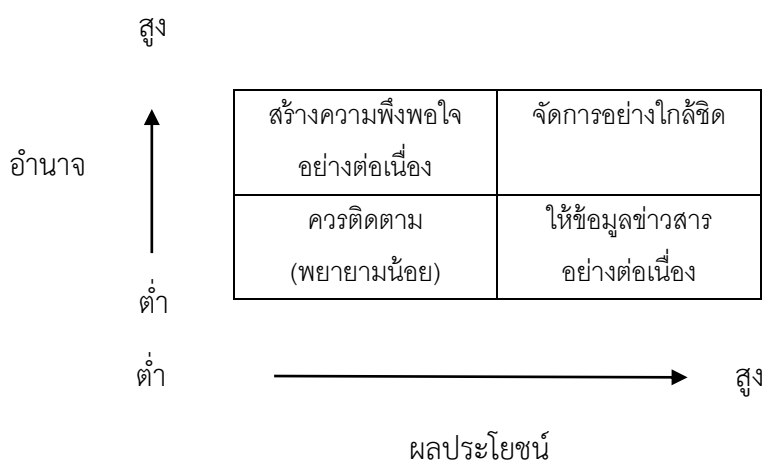
ขั้นตอนที่ 3 พิจารณาอำนาจและอิทธิพลของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยอำนาจหมายถึงความสามารถของบุคคลที่สามารถควบคุม หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจและการกระทำของบุคคลอื่น

<sup>33</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 15-22

อำนาจอาจมาจากลักษณะองค์กรของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมาจากตำแหน่ง สถานภาพของผู้ที่ครองตำแหน่งนั้นในความสัมพันธ์กับบุคคลอื่น การพิจารณาอำนาจและอิทธิพลของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ต้องเชื่อมโยงกับโครงการหรือนโยบายที่จะดำเนินการ นอกจากนี้ควรพิจารณาถึงอำนาจและอิทธิพลของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีต่อกันและกัน นอกจากการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างปัจเจกบุคคลกับโครงการ นโยบาย

ขั้นตอนที่ 4 การจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยพิจารณาจากผลประโยชน์และอำนาจ อิทธิพลที่มีต่อโครงการ ซึ่งการสรุปความสำคัญของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย จะใช้วิธีการจัดทำแผนภาพเพื่อให้ง่ายต่อการพิจารณา

**รูปภาพที่ 7** แสดงตำแหน่งของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยพิจารณาจากอำนาจและผลประโยชน์และแนวทางจัดการ



ที่มา : เสาวคนธ์ สุกสวาท, “การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Analysis)”

ตำแหน่งที่แสดงไว้ใน Grid แสดงนัยดังนี้

- ผู้มีอิทธิพลและผลประโยชน์สูง: เป็นผู้ที่ต้องดำเนินการและใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ เพื่อให้เขาเกิดความพึงพอใจ
- ผู้มีอำนาจมากแต่มีผลประโยชน์น้อย: ให้งานพอเพียงที่จะทำให้เขาพึงพอใจ แต่ต้องไม่มากจนกระทั่งเขารู้สึกเบื่อ

- ผู้มีอำนาจน้อยผลประโยชน์สูง: คอยให้ข้อมูลข่าวสารอย่างพอเพียงแก่พวกเขา และพูดคุยกับเขาเพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่มีปัญหาใด ๆ หรือประเด็นใด ๆ เกิดขึ้นจากโครงการ

- ผู้มีอำนาจและผลประโยชน์น้อย: ต้องคอยติดตาม แต่ต้องไม่让他เกิดการเบื่อต่อการสื่อสารที่มากเกินไป

ขั้นตอนที่ 5 การจัดทำกลยุทธ์การมีส่วนร่วม ในขั้นนี้ต้องมีความรู้เกี่ยวกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมากขึ้น จำเป็นต้องรู้ว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีปฏิกริยาอย่างไรต่อการดำเนินโครงการ จำเป็นต้องรู้ว่าจะให้เขาเกี่ยวข้องกับอะไรในโครงการ และรู้วิธีการสื่อสารที่ดีที่สุดกับเขา

เป้าหมายของการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย คือการวิเคราะห์และเสนอแนะว่า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อโครงการและควรให้เขามีส่วนร่วมในแต่ละขั้นตอนที่แตกต่างกันอย่างไร การวิเคราะห์นี้จะป็นปัจจัยนำเข้าเพื่อการออกแบบกระบวนการมีส่วนร่วมด้วย

ขั้นตอนที่สำคัญของการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย คือ (ก) การระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (ข) ประเมินความสำคัญทางด้านอำนาจและผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และ (ค) จัดทำยุทธศาสตร์การมีส่วนร่วม

ผลของการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต้องบันทึกไว้ในตารางและในแมทริกซ์แผนภาพและควรนำไปใส่ไว้ในแผนการจัดทำแผนโครงการ

ปัญหาที่พบในการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย คือ ความเป็นตัวแทนของผู้ที่เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ส่วนมากมักเป็นเรื่องที่ไม่ครอบคลุมและมีความเป็นตัวแทนต่ำ แต่หากวิเคราะห์อย่างเป็นแบบความตามขั้นตอนที่เสนอ ปัญหาดังกล่าวอาจลดน้อยลงได้

นิตยา เมียนมิตร และคณะ<sup>34</sup> [26] ได้อ้างถึง วิธีการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่นำเสนอใน The International Institute of Rural Reconstruction (1998) โดยขั้นตอนในการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย มี 5 ขั้นตอน ได้แก่

1. ขั้นตอนการประชุมเพื่อคัดเลือกผู้ให้ข้อมูลหลักที่จะเป็นตัวแทนในการนำเสนอรายชื่อกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

2. เมื่อได้กลุ่มผู้ให้ข้อมูลหลัก ทำการระดมความคิดเห็นเพื่อเสนอรายชื่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

<sup>34</sup> นิตยา เมียนมิตร, ปัสลี ประสมสินธ์, วิพัทธ์ จินตนา และสมเกียรติ วันทนะ, “การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกระบวนการวางแผนการจัดการทรัพยากรป่าไม้อย่างมีส่วนร่วม,” ในเรื่องเต็มการประชุมทางวิชาการของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ครั้งที่ 44 : สาขาวิศวกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาการจัดการทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม, (กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ), หน้า 498 – 505

3. ทำการจำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยใช้ผลกระทบหรือผลประโยชน์ของโครงการเป็นเกณฑ์
4. จำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักในกระบวนการวางแผนโครงการ โดยใช้อำนาจในการบริหารจัดการ อิทธิพลของกลุ่มที่มีผลต่อการตัดสินใจ ความรู้ความเข้าใจในการวางแผนและหน้าที่ตามกฎหมาย เป็นเกณฑ์ในการจำแนก และใช้ Pair wise ranking เป็นเครื่องมือในลำดับความสำคัญ
5. นำกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเข้าสู่กระบวนการกำหนดกลยุทธ์หรือวางแผนการจัดการ

### 2.1.6 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่

กฎหมายทั่วไปที่ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทควรตรวจสอบก่อนจะดำเนินการธุรกิจของตนได้แก่ กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น

กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง<sup>35</sup> [27] เป็นกฎหมายที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีกฎหมายหลักคือ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 และในแต่ละเขตพื้นที่ ก็จะมีกฎกระทรวงในการบังคับใช้ผังเมืองรวมเป็นการเฉพาะโดยกำหนดเขตการใช้พื้นที่เป็นสีต่าง ๆ กัน แต่ละเขตก็จะอนุญาตให้ใช้ประโยชน์จากที่ดินได้ต่างกัน เช่น เขตพื้นที่สีเขียวถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม พื้นที่เหล่านี้ก็จะไม่สามารถก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารบางประเภทได้ เป็นต้น กฎกระทรวงการบังคับใช้ผังเมืองรวมแต่ละฉบับมีอายุ 5 ปี แต่ในระหว่างนั้นสามารถแก้ไขปรับปรุงได้ตามความเหมาะสม รวมทั้งหากกฎกระทรวงหมดอายุลงสามารถต่ออายุได้ 2 ครั้งๆ ละ 1 ปี

การบังคับใช้กฎกระทรวง<sup>36</sup> [28] เมื่อมีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวม เว้นแต่กรณีที่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม และประสงค์จะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นใช้ได้เฉพาะเท่าที่มีอยู่ในขณะนั้นเท่านั้น จะใช้ประโยชน์ที่ดินเกินกว่าที่เคยมีมาก่อนไม่ได้

นอกจากนี้กฎกระทรวงจะไม่มีผลใช้บังคับย้อนหลังกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีมาก่อน แต่ถ้าประสงค์จะใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้นจากเดิมต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่ประกาศใช้บังคับในปัจจุบัน

<sup>35</sup> “กฎหมายผังเมืองที่ควรรู้ก่อนซื้อที่ดิน” สืบค้นเมื่อ 20 ตุลาคม 2559 ,<http://www.thaihomeonline.com/article/guide/702/>

<sup>36</sup> ยุวดี ศิริ, ดุ ฟ้า ดิน น้ำ หลักจำข้อกฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน(เอกสารประกอบคำบรรยายหลักสูตรเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ปี 2559) หน้า 14

กฎหมายควบคุมอาคาร<sup>37</sup> [29]คือ กฎหมายที่ต้องการเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ ฯลฯ

### 2.1.7 แนวคิดเรื่องกิจการเพื่อสังคม

Social Enterprise (SE)<sup>38</sup> [6] หรือ กิจการเพื่อสังคมหมายถึงหน่วยงานหรือองค์กรที่ดำเนินงานโดยใช้ยุทธศาสตร์แบบกลไกตลาดเพื่อเป้าหมายทางสังคมหรือสิ่งแวดล้อม และมีแผนธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้เพื่อหล่อเลี้ยงการดำเนินงานและขยายงานให้เต็มศักยภาพได้

**ลักษณะของกิจการเพื่อสังคม (Social Enterprise)** นอกจากดำเนินงานเพื่อผลประโยชน์ทางสังคมหรือสิ่งแวดล้อมโดยทั่วไป กิจการเพื่อสังคมยังมีลักษณะดังต่อไปนี้ คือ

- 1) มีแนวทางการหารายได้ด้วยตนเองเพื่อหล่อเลี้ยงการดำเนินงานอย่างยั่งยืน เช่น รูปแบบการขายผลิตภัณฑ์และหรือบริการการระดมทุนโดยให้ผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน จนถึงการขอรับบริจาค หรือการสนับสนุนทางการเงินแบบให้เปล่าเหมือน องค์กรพัฒนาเอกชน (Non-government Organizations: NGO)
- 2) เน้นการใช้นวัตกรรมเพื่อแก้ไขปัญหา นั่นคือการคิดค้นวิธีการใหม่ๆ ที่สามารถแก้ปัญหาที่เป็นเป้าหมายของการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ได้ผล ยั่งยืน และสามารถต่อยอดผลลัพธ์ได้
- 3) ดำเนินงานแบบอาศัยความร่วมมืออย่างกว้างขวางจากเครือข่าย เพื่อใช้ศักยภาพเฉพาะทางของหน่วยงานนั้นๆ ในการร่วมแก้ไขปัญหาที่ซับซ้อน

### ข้อแตกต่างระหว่าง SE และ CSR<sup>39</sup> [6]

CSR (Corporate Social Responsibility) หมายถึงความรับผิดชอบต่อสังคมเชิงบรรษัท เป็นกิจกรรมหรือโครงการเพื่อสังคมของกิจการหรือธุรกิจที่แสวงหากำไรตามปกติ แต่ SE คือ ตัวธุรกิจเองที่มีเป้าหมายไม่ได้แสวงหากำไรสูงสุดแต่มีเป้าหมายที่จะเป็นวิถีทางหนึ่งในการช่วยแก้ปัญหาทางสังคมหรือสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก

<sup>37</sup> “สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” สืบค้นเมื่อ 20 ตุลาคม 2559, <https://docs.google.com/document/d/>

<sup>38</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์(กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558), หน้า 2 – 8.

<sup>39</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 2-8 ถึง 2-9

แนวคิดของ SE มองเห็นความเป็นจริงว่า สังคมยิ่งเจริญก้าวหน้ามีความใหญ่โตและซับซ้อนมากขึ้นเท่าไร ปัญหาสังคมและสิ่งแวดล้อมก็จะยิ่งเกิดตามมากและทวีความซับซ้อน หลากหลาย และความรุนแรงตามความเจริญนั้นด้วย ยากที่หน่วยงานใดๆ หน่วยงานหนึ่งจะจัดการได้ เช่น จะรอให้ภาครัฐเข้ามาแก้ไขอย่างเดียวคงไม่ทันการณ์ ขณะเดียวกันหน่วยงานเอกชนที่มักดำเนินงานเพื่อผลประโยชน์ของหน่วยงานและผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) โดยตรง เช่น ผู้ถือหุ้นนั้นอาจไม่สามารถเข้ามามีส่วนช่วยจัดการปัญหาได้เพราะอาจขัดกับประโยชน์ที่เป็นเป้าหมายทางธุรกิจ บางครั้งตัวธุรกิจของหน่วยงานนั้นเองก็เป็นเหตุหนึ่งของปัญหาการใช้งบประมาณเพียงส่วนน้อยกับโครงการหรือกิจกรรม CSR จึงไม่เพียงพอและไม่ใช่ว่าคำตอบที่แท้จริง

### 2.1.8 แนวคิดเรื่ององค์ประกอบของชุมชน

การเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม ไว้ดังนี้<sup>40</sup> [30]

#### 2.1.8.1 ขนาดของชุมชน

แบ่งชุมชนออกเป็น 4 ขนาด คือ

##### 1. ชุมชนขนาด “หมู่บ้าน” ประกอบด้วย

- จำนวนที่อยู่อาศัยประมาณ 400 หน่วย (300 หน่วย – 500 หน่วย)
- จำนวนประชากรประมาณ 2,000 คน (1,500 คน – 2,500 คน)

##### 2. ชุมชนขนาด “ตำบล” ประกอบด้วยชุมชนขนาด “หมู่บ้าน” 4 หน่วย

- จำนวนที่อยู่อาศัยประมาณ 1,600 หน่วย (1,200 หน่วย – 2,000 หน่วย)
- จำนวนประชากรประมาณ 8,000 คน (6,000 คน – 10,000 คน)

##### 3. ชุมชนขนาด “อำเภอ” ประกอบด้วยชุมชนขนาด “ตำบล” 3 หน่วย

- จำนวนที่อยู่อาศัยประมาณ 4,800 หน่วย (3,600 หน่วย – 6,000 หน่วย)
- จำนวนประชากรประมาณ 24,000 คน (18,000 คน – 30,000 คน)

##### 4. ชุมชนขนาด “เมือง” ประกอบด้วยชุมชนขนาด “อำเภอ” 3 หน่วย

- จำนวนที่อยู่อาศัยประมาณ 14,000 หน่วย (10,800 หน่วย – 18,000 หน่วย)
- จำนวนประชากรประมาณ 72,000 คน (54,000 คน – 90,000 คน)

<sup>40</sup> การเคหะแห่งชาติ.การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2529.กรุงเทพมหานคร,2529.

### 2.1.8.2 อัตราส่วนการใช้ที่ดิน

เพื่อให้การใช้ที่ดินสำหรับกิจการต่าง ๆ อันจำเป็นต่อชุมชน ให้มีเนื้อที่เพียงพอสำหรับประโยชน์ใช้สอยต่าง ๆ เช่น การแบ่งพื้นที่ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม การศึกษา การสันทนาการ และการสาธารณสุขของชุมชน ตลอดจนการแบ่งย่านสำหรับกิจกรรมส่วนบุคคลและสาธารณะอย่างเหมาะสม อัตราส่วนของการใช้ที่ดินนิยามกำหนดเป็นอัตราร้อยละของที่ดินทั้งแปลงเพื่อสะดวกในการถือปฏิบัติ เพื่อสามารถปรับให้เข้ากับขนาดของที่ดินได้ทุกขนาด ดังนี้

**ตารางที่ 2** แสดงลักษณะการใช้ที่ดินโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

ลักษณะการใช้ที่ดิน	ร้อยละ
- ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยและที่จอดรถ	60 – 70
- ถนน-ทางเท้า สนามเด็กเล่น ที่โล่งสาธารณะ	17 – 22
- องค์กรประกอบอื่น ๆ (บริเวณพาณิชยกรรม, สวนสาธารณะ, สถานศึกษา, สนามกีฬา, ลานจอดรถ, ศูนย์ประกอบอาชีพ ฯลฯ)	8 - 18

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, “การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2529”

โครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติโดยทั่วไป ถือเป็นเกณฑ์รายได้ของผู้อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยให้คล้อยกันในอัตราส่วนดังนี้ ผู้มีรายได้น้อย,ผู้มีรายได้ปานกลาง : ผู้มีรายได้สูง เป็น 70 : 30 โดยใช้เนื้อที่ประมาณร้อยละ 60 – 70 ของที่ดินแปลงเป็นที่อยู่อาศัยตามสัดส่วนการใช้ที่ดินดังกล่าว

### 2.1.8.3 องค์กรประกอบของชุมชน

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดองค์ประกอบของชุมชนตามขนาดของชุมชนโดยมีรายละเอียดดังนี้

**ตารางที่ 3** แสดงการกำหนดองค์ประกอบชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

องค์ประกอบชุมชน	โครงการเคหะชุมชน			
	ชุมชนขนาด “หมู่บ้าน”	ชุมชนขนาด “ตำบล”	ชุมชนขนาด “อำเภอ”	ชุมชนขนาด “เมือง”
จำนวนที่อยู่อาศัย	400 (300-500)	1,600 (1,200-2,000)	4,800 (3,600-6,000)	14,400 (10,800-18,000)
จำนวนประชากร	2,000 (1,500-2,500)	8,000 (6,000-10,000)	24,000 (18,000-30,000)	72,000 (54,000-90,000)



องค์ประกอบ ชุมชน	โครงการเคหะชุมชน			
	ชุมชนขนาด “หมู่บ้าน”	ชุมชนขนาด “ตำบล”	ชุมชนขนาด “อำเภอ”	ชุมชนขนาด “เมือง”
บริเวณพาณิชยกรรม	✓	✓	✓	✓
สถานเลี้ยงเด็ก กลางวัน	-	✓	✓	✓
สำนักงานบริหาร ชุมชน	✓	✓	✓	✓
ศูนย์ชุมชน		✓	✓	✓
สถานบริการอนามัย	✓	✓	✓	✓
บริการสื่อสาร	✓	✓	✓	✓
สวนสาธารณะ		✓	✓	✓
สนามกีฬา สถานพักผ่อน		✓	✓	✓
สถานศึกษา	✓	✓	✓	✓
ศูนย์ประกอบอาชีพ	-	-	✓	✓
บริการขนส่งมวลชน	-	-	✓	✓

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, “การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2529”

หมายเหตุ : ✓ หมายถึงสิ่งที่จัดให้มีในโครงการ

ในกรณีที่ชุมชนอยู่ใกล้เคียงกับบริเวณสาธารณูปการซึ่งสามารถอำนวยความสะดวกแก่ชุมชนได้อย่างพอเพียงและเหมาะสมแล้ว อาจไม่จำเป็นต้องกำหนดสิ่งสาธารณูปการเหล่านั้นได้ แต่ทั้งนี้จะต้องพิจารณาถึงความต้องการในอนาคตด้วย ซึ่งอาจต้องเตรียมที่ดินไว้บางส่วนตามความเหมาะสม

#### 2.1.8.4 สาธารณูปการและมาตรฐาน

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดสิ่งสาธารณูปการที่จำเป็นต้องจัดให้มีในชุมชนได้แก่

(1) บริเวณพาณิชยกรรม

ให้มีพื้นที่การพาณิชยกรรม ประมาณเนื้อที่ 2 ตารางเมตรต่อครอบครัว ประกอบด้วย

**ตารางที่ 4** แสดงองค์ประกอบบริเวณพาณิชยกรรม

องค์ประกอบ	หมู่บ้าน	ตำบล	อำเภอ	เมือง
ร้านค้าย่อย	✓	✓	✓	✓
ตลาดสด	-	✓	✓	✓
ศูนย์การค้า	-	-	✓	✓
สาขาราชการ	-	-	-	✓
รวมเนื้อที่	1/2 ไร่	2 ไร่	6 ไร่	18 ไร่

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, “การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2529”

หมายเหตุ : ✓ หมายถึงสิ่งที่จัดให้มีในโครงการ

ร้านค้าย่อย ได้แก่ ร้านขายอาหาร ร้านขายของชำ สำนักงานแพทย์ ทันตแพทย์  
ร้านขายยา ร้านขายของเบ็ดเตล็ด ฯลฯ

ตลาดสด ได้แก่ บริเวณขายผัก ขายอาหารสด ขายอาหารแห้ง ฯลฯ

ศูนย์การค้า ได้แก่ ที่รวมสินค้าทุกชนิด

สาขาราชการ ได้แก่ ราชการพาณิชย์สาขาต่าง ๆ

(2) สถานเลี้ยงเด็กกลางวัน

ต้องจัดให้มีทุกชุมชนขนาดตำบล ๆ ละ 1 แห่ง สามารถรับเด็กได้ประมาณ 30 คน

(3) สำนักบริการชุมชน

ไม่ต้องกำหนดประมาณเนื้อที่ต่อครอบครัว ประกอบด้วย

**ตารางที่ 5** แสดงองค์ประกอบสำนักงานบริการชุมชน

องค์ประกอบ	หมู่บ้าน	ตำบล	อำเภอ	เมือง
ป้อมยาม	✓	✓	✓	✓
สัญญาณแจ้งอัคคีภัย	-	✓	✓	✓
สำนักงานดูแลชุมชน	-	-	✓	✓
สถานีตำรวจ	-	-	-	✓

องค์ประกอบ	หมู่บ้าน	ตำบล	อำเภอ	เมือง
สถานีดับเพลิง	-	-	✓	✓
หน่วยงานบริหารของ ทางราชการ	-	-	-	✓
รวมเนื้อที่	0.25 ไร่	1/2 ไร่	1 ไร่	5 ไร่

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, “การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2529”

หมายเหตุ : ✓ หมายถึงสิ่งที่จัดให้มีในโครงการ

#### (4) บริการสื่อสาร

โครงการเคหะชุมชนที่อยู่ในรัศมีขององค์การโทรศัพท์ต้องจัดให้มีการติดตั้งโทรศัพท์ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยในทุกขนาดชุมชนด้วย

#### ตารางที่ 6 แสดงองค์ประกอบบริการสื่อสาร

องค์ประกอบ	หมู่บ้าน	ตำบล	อำเภอ	เมือง
โทรศัพท์สาธารณะ	✓	✓	✓	✓
ไปรษณีย์	✓	✓	✓	✓
ที่ทำการไปรษณีย์สาขา	-	-	✓	✓

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, “การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2529”

หมายเหตุ : ✓ หมายถึงสิ่งที่จัดให้มีในโครงการ

#### ที่ทำการไปรษณีย์สาขา

- ชุมชนขนาด “อำเภอ” อาจใช้เนื้อที่บริเวณพาณิชย์ยกรรมได้ โดยใช้เนื้อที่ประมาณ 2 คูหาของอาคารพาณิชย์ หรือประมาณ 80 ตารางเมตร

- ในชุมชนขนาด “เมือง” ต้องใช้เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 1 ไร่

#### (5) ศูนย์ชุมชน

เพื่อการประชุมและงานชุมนุมอื่น ๆ สำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชน เช่น งานแต่งงาน ภายในศูนย์ชุมชนมีห้องสมุด สโมสร และสถาบันวัฒนธรรมอื่น ๆ เป็นต้น

- ในชุมชนขนาด “หมู่บ้าน” อาจรวมอยู่กับสำนักงานบริหารชุมชนได้โดยให้อยู่  
ชั้นล่างหรือชั้นบนของอาคารก็ได้

- ชุมชนขนาด “ตำบล” ขึ้นไป ต้องจัดอาคารสำหรับศูนย์โดยเฉพาะอาจตั้งอยู่ใน  
บริเวณสวนสาธารณะได้

#### (6) สถานบริการอนามัย

ตารางที่ 7 แสดงองค์ประกอบสถานบริการอนามัย

องค์ประกอบ	หมู่บ้าน	ตำบล	อำเภอ	เมือง	หมายเหตุ
สำนักแพทย์	✓	✓	✓	✓	ใช้บริเวณ พณิชยกรรม
ทันตแพทย์	✓	✓	✓	✓	ใช้บริเวณ พณิชยกรรม
ร้านขายยา	✓	✓	✓	✓	ใช้บริเวณ พณิชยกรรม
สถานีอนามัย	-	-	✓	✓	
โรงพยาบาล 50 เตียง	-	-	-	✓	

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, “การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2529”

หมายเหตุ : ✓ หมายถึงสิ่งที่จัดให้มีในโครงการ

- เนื้อที่สำหรับสถานีอนามัย ประมาณ 1 ไร่

- เนื้อที่สำหรับโรงพยาบาล 50 เตียง ประมาณ 6 – 10 ไร่

#### (7) สวนสาธารณะ

ชุมชนขนาด “ตำบล” ขึ้นไปต้องจัดให้มีที่ว่างสำหรับสวนสาธารณะประมาณเนื้อที่

10 ตารางเมตรต่อครอบครัวประกอบด้วย

- ลานจอดรถสาธารณะ

- บริเวณที่พักผ่อนยามว่าง หรือจัดงานรื่นเริงและใช้ประโยชน์อื่นของชุมชน

- สนามเด็กเล่น

- ทางเท้าและถนนติดต่อกันภายในสวนสาธารณะ

(8) สนามกีฬา และสถานพักผ่อนหย่อนใจ

- ชุมชนขนาด “ตำบล” ขึ้นไปต้องจัดให้มีที่ว่างสำหรับสนามกีฬา

- ขนาดของสนามกีฬาประเภทต่าง ๆ ต้องให้ได้ตามมาตรฐานสากล

(9) ศูนย์ประกอบอาชีพ

เพื่อเป็นการส่งเสริมอาชีพของผู้อยู่อาศัยในชุมชน – ชุมชนขนาด “อำเภอ” และขนาด “เมือง” ควรเว้นที่ไว้เพื่อการอุตสาหกรรมเบาประมาณร้อยละ 5 ของที่ดินทั้งหมด ลักษณะของประเภทอุตสาหกรรมที่ควรจัดให้มีขึ้นในชุมชน ได้แก่ อุตสาหกรรมการตัดเย็บ การหัตถกรรม การประดิษฐ์

(10) บริการขนส่งมวลชน

ชุมชนขนาด “อำเภอ” ขึ้นไปควรจัดให้มีระบบการขนส่งมวลชน เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนเอง

### 2.1.9 แนวคิด The Neighborhood Unit

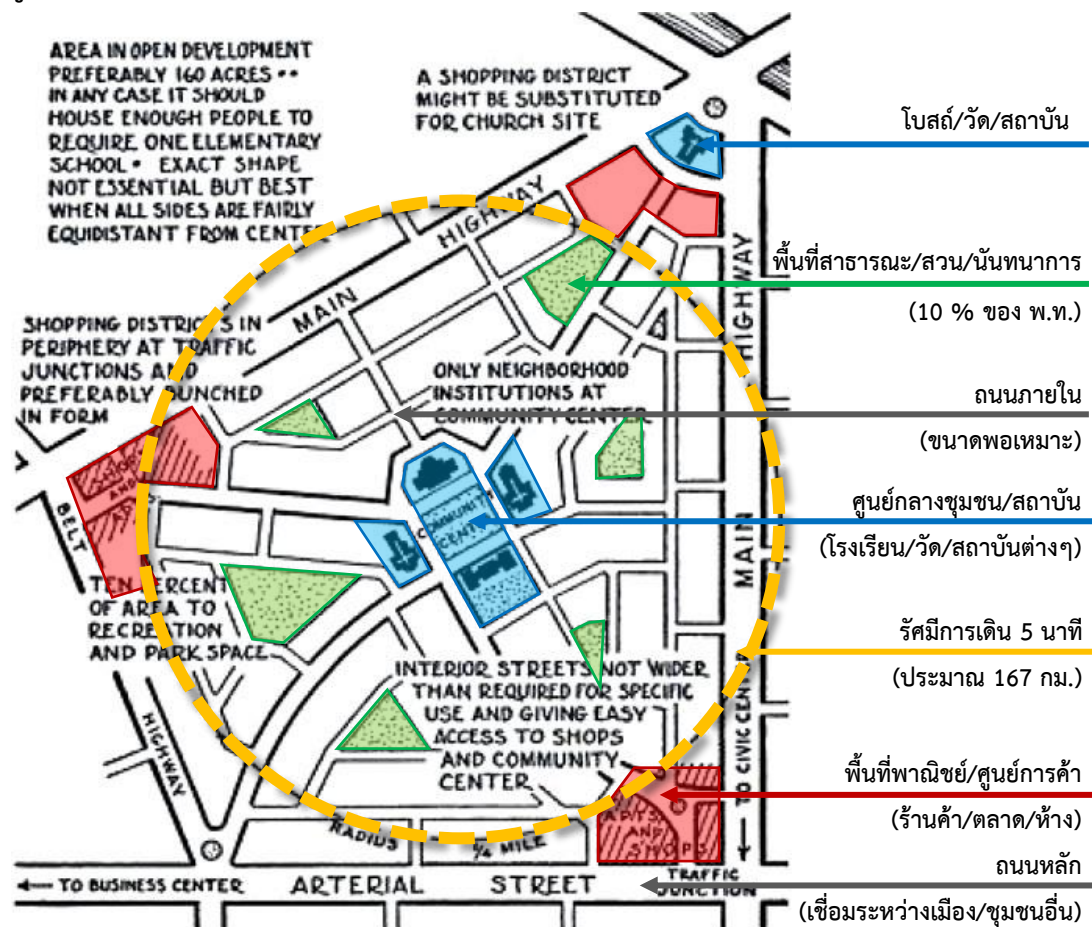
จากบทความออนไลน์ของ TerraBKK.com ได้กล่าวถึงเกี่ยวกับแนวคิด The Neighborhood Unit<sup>41</sup> [31] ว่า ในทางผังเมืองมีทฤษฎีของการออกแบบวางแผน “ละแวกบ้าน” ที่ดี ถูกนำเสนอโดย Clarence Perry มาตั้งแต่ช่วงปี 1920's หรือประมาณเกือบหนึ่งร้อยปีที่แล้ว ในชื่อแนวคิด “The Neighborhood Unit” ซึ่งเป็นหน่วยชุมชนที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุด โดยอยู่ในรัศมีประมาณ 1 ไมล์ หรือ 1.7 กิโลเมตร แนวคิด “Neighborhood Unit” เป็นแนวคิดการออกแบบชุมชนโดยอิงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบเมืองเป็นหลัก โดยจะต้องสามารถเดินไปกลับได้อย่างสะดวก ภายในระยะเวลา 5 นาที (หรือระยะ 1 ไมล์) ซึ่งหมายความว่าแนวคิดนี้มีไว้เพื่อรองรับชุมชนขนาดเล็ก หรือกลุ่มละแวกบ้าน ที่มีองค์ประกอบของชุมชนมากกว่าการเป็นแค่ที่อยู่อาศัย แน่นนอนว่าแนวคิดเริ่มต้นของ Clarence Perry ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ก่อนยุคปฏิวัติอุตสาหกรรมย่อมไม่ได้รองรับการเกิดขึ้นของรถยนต์ ในช่วงปลายยุค 1980's – 1990's จึงเกิดภาวะและแนวคิด Urbanism ขึ้น โดยเมืองเริ่มเติบโตและเมืองค์ประกอบมากขึ้น ทำให้การกระจายศูนย์กลางเริ่มเป็นไปแบบ Suburbanization ที่มีหลายศูนย์กลางย่อย และการออกแบบผังหมู่บ้านจัดสรรในยุคนี้ เริ่มมีรูปแบบของ Cul-de-sacs หรือการที่ปลายสุดของถนนเส้นหลักในชุมชนมีลักษณะเป็นวงกลม บ้านหลายหลังสามารถเข้าถึงได้

Neighborhood Unit คือการที่ละแวกชุมชนมีการประกอบส่วนของ โรงเรียนประถม, ศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือช้อปปิ้งเซ็นเตอร์, สวนสาธารณะ และที่อยู่อาศัย ซึ่งก็เป็นความต้องการ

<sup>41</sup> TerraBKK.com, บทความ, [ออนไลน์], 22 ตุลาคม 2560. แหล่งที่มาของข้อมูล TerraBKK.com - <http://terrabkk.com/news/191164>

พื้นฐานของคุณภาพชีวิตมนุษย์ที่หมายถึง เรียน-เล่น-บริโค-พักผ่อน ซึ่งถนนที่เข้าสู่โซนที่อยู่อาศัยนั้น ในช่วงนั้นนิยมใช้ถนนแบบ Cul-de-sac ส่วนถนนที่เป็น Main Street หรือถนนเส้นหลักของแนวคิดนี้นั้น จะเป็นถนนที่เชื่อมย่านสู่ย่าน ซึ่งจะอยู่บริเวณรอบนอก ถนนภายในจะเป็นถนนเส้นย่อยหรือถนนขนาดเล็ก ที่ไม่เน้นการรองรับรถยนต์ หลังจากที่ยุคสมัยเปลี่ยนผ่าน แนวคิดและรูปแบบของ Neighborhood Unit ก็มีการพัฒนาและปรับเปลี่ยนอีก 2 ครั้ง ในปี 1994 (Duany Plater-Zyberk) และ 2007 (Douglas Farr) แต่จากภาพรวมก็มีลักษณะที่อิงตามเวอร์ชันแรกเป็นหลัก โดยมีปัจจัยคือ โครงข่ายถนน, บริการสาธารณะ, ขนาดประชากร, ขนาดครัวเรือนและความหนาแน่น และการเดินเท้า เพื่อให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ต่างๆ ภายในย่านได้ตามแนวคิด “ภายใน 5 นาที”

รูปภาพที่ 8 แสดงแนวคิด The Neighborhood Unit ของ Clarence Perry



ที่มา : TerraBKK.com - <http://terrabkk.com/news/191164>

## 2.2 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2558)<sup>42</sup> [6] ได้ศึกษาและวิจัย พัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ งานวิจัยฉบับนี้ ทำการศึกษาในภาพรวมของการดำเนินงานในกรุงเทพมหานคร และการศึกษากรณศึกษาศึกษา 6 กรณี โดยวิธีการรวบรวมวิเคราะห์เอกสาร การสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้เชี่ยวชาญ การสร้างแผนภูมิพัฒนาการ โดยใช้ระยะเวลาในศึกษา 1 ปี 5 เดือน ผลการศึกษา สามารถแบ่งพัฒนาการการดำเนินงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ชุมชน และที่อยู่อาศัย ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้เป็น 3 ยุค ได้แก่ ยุคที่ 1 ยุคแห่งการก่อเกิดองค์กร โดยนำวิธีการบริหารองค์กรแบบสมัยใหม่มาใช้ (พ.ศ. 2479 – 2539) ยุคที่ 2 ยุคแห่งวิกฤติเศรษฐกิจและการปฏิรูปแนวคิดองค์กร (พ.ศ. 2540 – 2549) ยุคที่ 3 ยุคแห่งการเตรียมความพร้อมไปสู่อนาคตอย่างยั่งยืน (พ.ศ. 2550 – 2556)

โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้มี

(1) พัฒนาการด้านนโยบายจากในยุคแรกที่ยังไม่มีการประกาศนโยบายอย่างเป็นทางการ พัฒนาเป็นการประกาศนโยบายต่อสาธารณะ ในทศวรรษ 2550

(2) พัฒนาการด้านการแบ่งส่วนบริหาร จากกระยะแรกที่เป็นหน่วยงานระดับกอง ได้พัฒนาจนกระทั่งมีหน่วยงานด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ชุมชน และที่อยู่อาศัย ครบทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพัฒนาโครงการพิเศษ ด้านการพัฒนาเชิงอนุรักษ์ และด้านการบริหารและพัฒนาชุมชน

(3) มีการพัฒนาระบบการเช่า จากการใช้สมุดอัตรา และค่าเช่าที่ผ่อนปรน เป็นการมีระบบการเช่าที่ก้าวหน้าที่สุดในประเทศด้วยระบบฐานข้อมูลผู้เช่า (PCMS) และมีแผนการลดความเหลื่อมล้ำของอัตราค่าเช่า

(4) มีพัฒนาการด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชุมชน และที่อยู่อาศัย จากการจัดประโยชน์ตามสมควรในลักษณะงานประจำ สู่การพัฒนาที่ให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ และเพื่อประโยชน์ต่อสังคม เป็นองค์กรชั้นนำที่ได้รับรางวัลในระดับโลกด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกื้อหนุนผู้มีรายได้น้อย และได้รับรางวัลด้านการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมและศิลปกรรมของชาติ

<sup>42</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนและที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558).

**2.2.2 เมธี เลิศปรีชาภักดี (2555)<sup>43</sup>** [32] ได้ศึกษาแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริเวณ ท่าเตียน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จากการศึกษาพบว่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีนโยบายในการพัฒนาพื้นที่โดยการประสานประโยชน์ ให้ความสำคัญต่อชุมชนและมุ่งสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าบริเวณท่าเตียนมีศักยภาพสูง และมีโอกาสในการพัฒนา ด้านอสังหาริมทรัพย์มาก โดยเฉพาะธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยว ในส่วนของผู้เช่า นั้น มีความต้องการและมีศักยภาพที่จะพัฒนาและเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยว ผู้เช่าแผงค้าในตลาดและผู้เช่าอาคารแถวให้ความสำคัญกับสิทธิในการเช่าพื้นที่ และยินยอมปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจตามนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ นำมาสู่การสังเคราะห์แนวทางในการพัฒนา 3 รูปแบบ คือ

1) แบบ Rehabilitation พื้นฟูอาคารให้กลับมาใช้งานได้ใหม่ ปรับตึกแถวภายในตลาดให้เป็นพื้นที่โล่ง

2) Rehabilitation และ Redevelopment ปรับโรงตลาดและตึกแถวภายในออกเป็นพื้นที่ว่างและสร้างอาคารใหม่ทดแทนบางส่วน

3) Rehabilitation และ Conservation ปรับปรุงโรงตลาดให้กลับสู่สภาพเดิมและปรับตึกแถวในตลาดให้เป็นพื้นที่โล่ง

**2.2.3 ญัฐพร บวบทอง (2553)<sup>44</sup>** [33] ได้ศึกษาการพัฒนาแนวทางการจัดการสวนวชิรเบญจทัศน์โดยการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย การศึกษามีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักต่อการจัดการสวนวชิรเบญจทัศน์ เพื่อศึกษาผลประโยชน์หลักที่สวนสาธารณะเอื้ออำนวยต่อสังคม และเพื่อพัฒนาแนวทางการจัดการสวนวชิรเบญจทัศน์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดสู่ความยั่งยืน โดยใช้เทคนิคการประเมินชุมชนอย่างเร่งด่วนและใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือหลักในการศึกษาที่ประกอบไปด้วยการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย โดยกำหนดขนาดตัวอย่างที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 หลังจากนั้นวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียด้วยเงื่อนไข 4 ประการ ได้แก่ จำนวนผลประโยชน์/ผลกระทบ ระยะเวลาการได้รับผลประโยชน์ ระดับการพึ่งพา และระดับการมีส่วนร่วม ประกอบกับการวิเคราะห์

<sup>43</sup> เมธี เลิศปรีชาภักดี, “แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน กรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555).

<sup>44</sup> ญัฐพร บวบทอง, “การพัฒนาแนวทางการจัดการสวนวชิรเบญจทัศน์โดยการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารทรัพยากรป่าไม้และสิ่งแวดล้อม โครงการสหวิชาการระดับบัณฑิตศึกษา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2553).



ปฏิสัมพันธ์ ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผลประโยชน์/ผลกระทบ และสุดท้ายวิเคราะห์ SWOT เพื่อพัฒนาแนวทางการจัดการสวนวชิรเบญจทัศน์

ผลการศึกษาพบว่าการใช้ประโยชน์สวนวชิรเบญจทัศน์ มีทั้งหมด 16 รูปแบบ ซึ่งผลประโยชน์/ผลกระทบแรก คือ การพักผ่อน/ท่องเที่ยว/นันทนาการ/จัดกิจกรรม ตามลำดับ เมื่อพิจารณาปัจจัยจากค่าของคะแนนถ่วงน้ำหนักเฉลี่ยทั้งหมดของแต่ละผู้มีส่วนได้ส่วนเสียพบว่ามี 3 กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก โดยกลุ่มแรกมาจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เป็นปัจเจกบุคคล ได้แก่กลุ่มค้าขาย และ 2 กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เป็นหน่วยงาน/องค์กร ได้แก่ กลุ่มข้าราชการ/พนักงานรัฐ และกลุ่มรัฐวิสาหกิจ ซึ่งข้าราชการ/พนักงานรัฐ คือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีบทบาทสูงสุดต่อการจัดการสวนวชิรเบญจทัศน์ รองลงมาคือ กลุ่มรัฐวิสาหกิจ และกลุ่มค้าขายตามลำดับ ยิ่งไปกว่านั้นพบว่าแนวทางการจัดการสวนวชิรเบญจทัศน์สู่ความยั่งยืนจำเป็นต้องใช้หลักการในด้านเศรษฐศาสตร์และประยุกต์แนวทางการจัดการอย่างมีส่วนร่วม เช่น รูปแบบการจัดการแบบ “ราษฎร์ช่วยรัฐ”

**2.3.4 สมพจน์ กรรณนุช (2543)<sup>45</sup>** [34] ได้ศึกษาประโยชน์สาธารณะ การจัดการสิ่งแวดล้อม และชุมชนพึ่งตนเอง ซึ่งเป็นงานวิจัยภาคสนาม โดยขอให้บุคคลเป้าหมายของการสำรวจแสดงความคิดเห็นโดยการให้คะแนนความสำคัญของประโยชน์สาธารณะและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติของตนเพื่อให้เกิดประโยชน์สาธารณะ ผลการสำรวจแสดงให้เห็นว่า บุคคลมีความเข้าใจและตระหนักในประโยชน์สาธารณะน้อย เนื่องจากสังคมไม่เห็นความจำเป็นที่จะต้องพึ่งตนเองเพื่อแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่จะกระทบต่อการดำรงชีวิต เนื่องจากมีความคาดหวังที่จะพึ่งพารัฐ การดำรงชีพไม่จำเป็นที่จะพึ่งพาสังคมรอบข้าง และในสังคมที่ปราศจากปัญหาวิกฤติ การพึ่งตนเองยังไม่มีความจำเป็น สังคมไม่ให้ความสำคัญกับการเสียสละทรัพย์สิน เสรีภาพ การจัดระเบียบ เพื่อประโยชน์สาธารณะ หากจำเป็นก็จะเสียสละแรงงานและเวลาบ้างเพื่อกิจกรรมสาธารณะ

<sup>45</sup> สมพจน์ กรรณนุช, “ประโยชน์สาธารณะ การจัดการสิ่งแวดล้อม และชุมชนพึ่งตนเอง,” (วารสารพัฒนบริหารศาสตร์ ปีที่ 42 ฉบับที่ 1,2545).

### 2.3 สรุปตัวแปรจากการทบทวนวรรณกรรม

จากการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องทำให้ผู้วิจัยสามารถกำหนดตัวแปรตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยโดยสรุปได้ตามตารางที่ 8

ตารางที่ 8 แสดงประเด็นที่จะศึกษาและตัวแปรในงานวิจัย

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย	ประเด็นที่จะศึกษา	ตัวแปรในงานวิจัย
1. เพื่อศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ	- นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	- นโยบายหลักขององค์กร - นโยบายด้านการพัฒนาพื้นที่ เพื่อประโยชน์สาธารณะ - การพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ	- ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในระดับต่าง ๆ	- กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย - ระดับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ	- ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย - องค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ	- ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในแต่ละกลุ่ม - องค์ประกอบ-กิจกรรมภายในพื้นที่ - องค์ประกอบและกิจกรรมของบริษัทโดยรอบพื้นที่ - นโยบายของการพัฒนาพื้นที่ - การใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขด้านกฎหมาย

ที่มา : ผู้วิจัย

## 2.4 สรุปการนำแนวคิดและทฤษฎีมาสร้างเครื่องมือในงานวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องนำไปสู่การสร้างเครื่องมือในงานวิจัยโดยสรุปได้ตามตารางที่ 9  
**ตารางที่ 9** แสดงสรุปแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องนำไปสู่การสร้างเครื่องมือในงานวิจัย

แนวคิดและทฤษฎี	เครื่องมือในงานวิจัย
<ul style="list-style-type: none"> <li>- แนวคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ</li> <li>- แนวคิดประโยชน์สาธารณะ</li> <li>- แนวคิดเรื่องประโยชน์ของสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แบบสัมภาษณ์นโยบายผู้บริหารสำนักงานทรัพย์สินฯ</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- แนวคิดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Analysis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แบบสัมภาษณ์ ผู้รับผิดชอบโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงกับการดำเนินงานพัฒนาโครงการ เพื่อนำไปสู่กระบวนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย</li> <li>- แบบสรุปข้อมูลการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- แนวคิดประโยชน์สาธารณะ</li> <li>- แนวคิดเรื่องประโยชน์ของสังคม</li> <li>- กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่</li> <li>- แนวคิดเรื่องกิจการเพื่อสังคม (Social Enterprise)</li> <li>- แนวคิดเรื่ององค์ประกอบชุมชน</li> <li>- แนวคิดเรื่อง The Neighborhood Unit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แบบสัมภาษณ์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเพื่อหาความต้องการของการพัฒนา</li> <li>- แบบสอบถามผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเพื่อหาความต้องการของการพัฒนา</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- แนวคิดเรื่ององค์ประกอบชุมชน</li> <li>- แนวคิดเรื่อง The Neighborhood Unit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การสำรวจ ภาพถ่าย ลักษณะกายภาพ ประเภทของกิจกรรม</li> </ul>

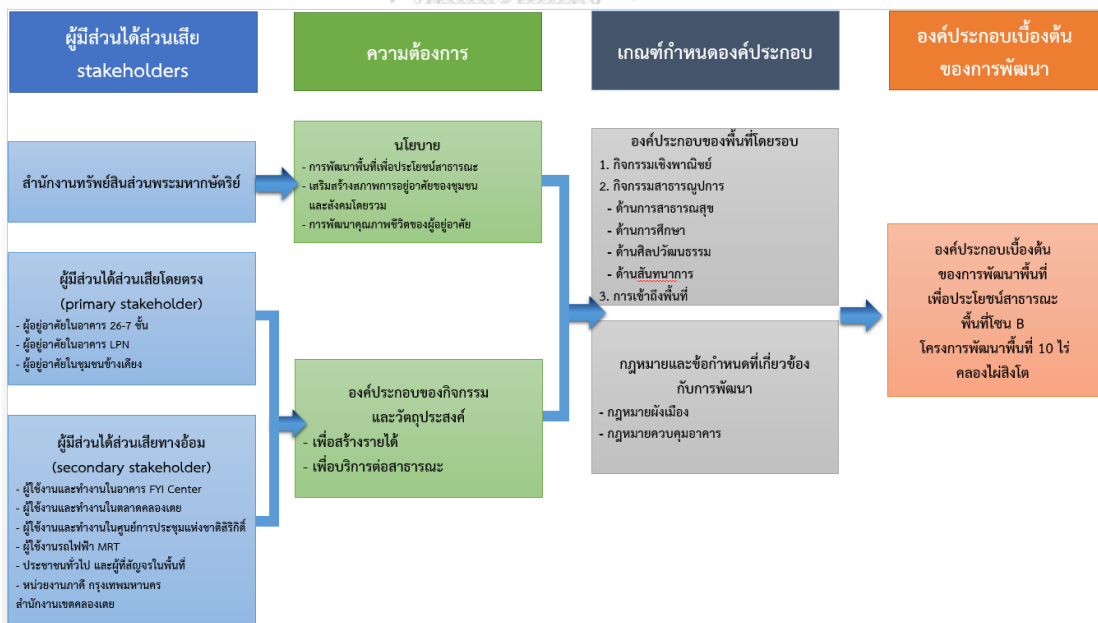
ที่มา : ผู้วิจัย

### บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ ซึ่งผู้วิจัยมุ่งศึกษา หาความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งโดยตรงและทางอ้อม ต่อการพัฒนาพื้นที่โครงการ ด้วยวิธีการศึกษาเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ผู้บริหารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง การใช้กระบวนการวิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและศึกษาความต้องการในการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะของแต่ละกลุ่ม โดยการสัมภาษณ์ และการจัดทำแบบสอบถาม การสำรวจพื้นที่โดยรอบเพื่อทราบองค์ประกอบของกิจกรรม รวมถึงศึกษากฎหมายและข้อกำหนดเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเพื่อสังเคราะห์ข้อมูลนำไปสู่ข้อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยมีขั้นตอนและวิธีในการดำเนินงานวิจัยดังนี้

#### 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

รูปภาพที่ 9 แผนภาพกรอบแนวคิดในการวิจัย



ที่มา : ผู้วิจัย

### 3.2 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

วิธีการศึกษา จะศึกษาตามวัตถุประสงค์ ซึ่งจะมีประเด็นในการศึกษา การเก็บรวบรวมข้อมูล แหล่งข้อมูล และเครื่องมือที่ใช้ สามารถแสดงตามตารางที่ 10 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 10 แสดงระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย



วัตถุประสงค์	ประเด็นที่จะศึกษา	ตัวแปร	ระเบียบวิธีวิจัย	เครื่องมือในการวิจัย	แหล่งข้อมูล	
					ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
วัตถุประสงค์ 1. เพื่อศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ พื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่ คลองไผ่ลิงใต้ ในปี 2559	นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	- นโยบายหลักขององค์กร - นโยบายด้านการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่ คลองไผ่ลิงใต้ - นโยบายด้านการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ	การวิเคราะห์ข้อมูลเอกสาร (document Research)	เอกสารนโยบายและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	- พ.ร.บ.จัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ - นโยบายการดำเนินงาน - แผนงานโครงการ - รายงานประจำปี - งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	- หัวหน้าฝ่ายโครงการพิเศษ (นางวิภา โปราณนท์) - หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (นายพิชิตศักดิ์ มีมาก) - หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (นางพัชรี จาปาทอง) - หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (น.ส.รินทรธิฎกานต์ เปี่ยมตะตะกุล)

วัตถุประสงค์	ประเด็นที่จะศึกษา	ตัวแปร	ระเบียบวิธีวิจัย	เครื่องมือในการวิจัย	แหล่งข้อมูล	
					ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
วัตถุประสงค์ และวิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สีงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ	กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในระดับต่าง ๆ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย</li> <li>- ระดับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย</li> </ul>	<p>ศึกษาเอกสาร</p> <p>การสัมภาษณ์ (interview)</p> <p>การประชุมกลุ่ม (focus group interview)</p>	ข้อมูลเอกสาร แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง <p>แบบสัมภาษณ์ (A 1)</p> <p>แบบสรุปข้อมูล</p>	เอกสารแนวคิดการวิเคราะห์ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย <p>สำนักงานทรัพย์สินฯ ในฐานะเจ้าของที่ดิน และผู้รับผิดชอบโครงการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (นายพิชิตศักดิ์ มีมาก)</li> <li>- หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (นางพัชรี จำปาทอง)</li> <li>- หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (น.ส.รินทรรัฐกานต์ เปี่ยมเตชะกุล)</li> <li>- เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบโครงการ</li> </ul>

วัตถุประสงค์	ประเด็นที่จะศึกษา	ตัวแปร	ระเบียบวิธีวิจัย	เครื่องมือในการวิจัย	แหล่งข้อมูล	
					ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่ชน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ	ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	1. ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง	การสอบถาม (Questionnaire)	แบบสอบถาม (RS 2.1)	ผู้อาศัยในพื้นที่ชุมชนอาคาร 26-7 ชั้น (1,487 คน) - ผู้อาศัยในอาคาร LPN (288 คน) - ผู้อาศัยในชุมชนข้างเคียง	ชุมชนอาคาร 26-7 ชั้น (168 คน) - ผู้อาศัยในอาคาร LPN (33 คน) - ผู้อาศัยในชุมชนข้างเคียง (154 คน) รวม 355 ตัวอย่าง
			การสัมภาษณ์ (interview)	แบบสัมภาษณ์ (PS 12)	เจ้าของที่ดิน ผู้รับผิดชอบโครงการ	- หัวหน้าฝ่ายโครงการพิเศษ (นางวิภา โปราณท์) - หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (นายพิชิตศักดิ์ มีมาก) - หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (นางพัชรี จำปาทอง) - หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (น.ส.รินทรีภูกันต์ เปี่ยมตะตะกุล)



วัตถุประสงค์	ประเด็นที่จะศึกษา	ตัวแปร	ระเบียบวิธีวิจัย	เครื่องมือในการวิจัย	แหล่งข้อมูล	
					ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่ชน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ	ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	2. ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม	การสอบถาม (Questionnaire)	แบบสอบถาม (RS 2.2)	กลุ่มผู้ใช้งานและทำงานโดยรอบพื้นที่ (ไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน) - อาคาร FYI CENTER - ตลาดคลองเตย - ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ - ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT - ประชาชนทั่วไป	กลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยตั้งค่านิยมขนาดของกลุ่มตัวอย่างแบบปัสซัวร์ ไม่ทราบจำนวนประชากร โดยสามารถกำหนดกลุ่มตัวอย่างได้ 323 ตัวอย่าง แต่เก็บได้จริง 187 ตัวอย่าง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 57.90 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่าง
			การสัมภาษณ์ (interview)	แบบสัมภาษณ์ (RS 2)	หน่วยงานภาคี สำนักงานเขตคลองเตย	- หัวหน้าฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม เขตคลองเตย (นายบำรุง สำรัมย์งาม)

### 3.3 วิธีการศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

การวิจัยในครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทั้งในระดับภาพรวมขององค์การ และนโยบายต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต โดยการรวบรวมศึกษาเอกสาร เช่น พระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ นโยบายด้านการดำเนินงานที่มีการเผยแพร่สู่สาธารณะชนให้ได้รับทราบ รายงานประจำปี แผนงานของโครงการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูงและระดับกลางของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยผู้วิจัยได้คัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ ดังนี้

- หัวหน้าฝ่ายโครงการพิเศษ
- หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน
- หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4
- หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11

โดยการคัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ดังกล่าว ผู้วิจัยพิจารณาจากบทบาทและภารกิจตามตำแหน่งหน้าที่ ซึ่งเป็นผู้ที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้มอบหมายให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพิเศษที่สำคัญขนาดใหญ่ขององค์กร รวมถึงเป็นผู้ที่ดูแลรับผิดชอบกำหนดนโยบายในการดำเนินงานของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตโดยตรง

### 3.4 วิธีการศึกษาข้อมูลจากเอกสาร แนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้ทราบข้อมูลต่าง ๆ ตลอดจนแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่มีความเกี่ยวข้องกับการศึกษาในครั้งนี้ โดยผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลทั้งในส่วนที่เป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งมาจากแหล่งข้อมูล หนังสือ ตำราวิชาการ วารสาร เอกสาร ผลงานวิจัย และบทความต่าง ๆ รวมถึงใช้การสังเกต สำหรับใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบงานวิจัย โดยมีข้อมูลที่สามารถสรุปเป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องดังนี้

#### 3.4.1 วิธีการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ที่ศึกษา

ผู้วิจัยใช้การสังเกต (Observation) และทำการศึกษาเกี่ยวกับข้อมูลแผนผังของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร แผนผังเขตคลองเตย ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ตั้งของโครงการ รวมถึงการสำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่โดยรอบ และใช้ภาพถ่ายเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลทางกายภาพของโครงการเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิจัย สำหรับเป็นข้อมูลวิเคราะห์องค์ประกอบในการพัฒนา

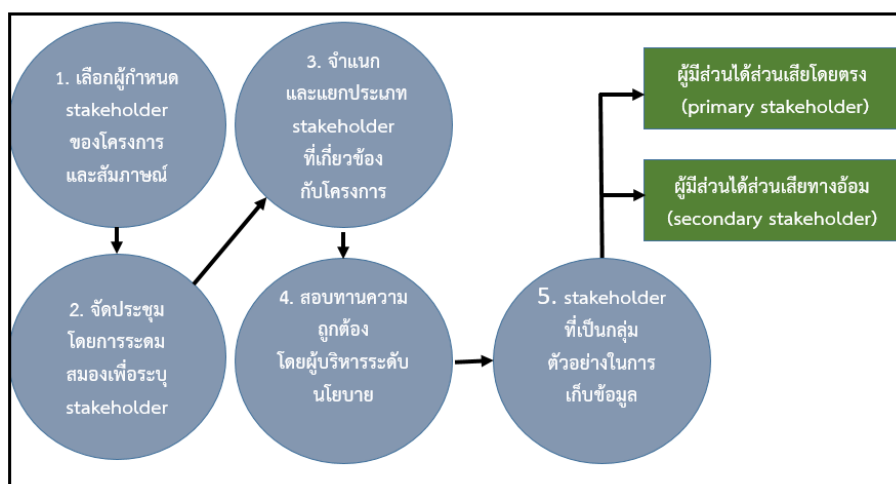
### 3.4.2 วิธีการศึกษาแนวคิดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- แนวคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- แนวคิดประโยชน์สาธารณะ
- แนวคิดเรื่องประโยชน์ของสังคม
- แนวคิดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Analysis)
- กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น
- แนวคิดเรื่อง กิจการเพื่อสังคม (Social Enterprise)
- แนวคิดเรื่ององค์ประกอบชุมชน
- แนวคิดเรื่อง The Neighborhood Unit

### 3.5 การวิเคราะห์และจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ในขั้นตอนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้วิจัยใช้การสัมภาษณ์ (Interview) และการประชุมกลุ่ม (focus group interview) เพื่อระดมสมอง โดยเชิญผู้รับผิดชอบโครงการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทั้งในระดับเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบโครงการ หัวหน้าโครงการ และผู้บริหารระดับนโยบาย เพื่อวิเคราะห์และจำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รูปภาพที่ 10 แสดงขั้นตอนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย



ที่มา : ผู้วิจัย ดัดแปลงจาก เสาวคนธ์ สุตสวาท, นิตยา เมี้ยนมิตร และคณะ

### ขั้นที่ 1 เลือกผู้กำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการและสัมภาษณ์

เพื่อให้การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีความน่าเชื่อถือ ผู้วิจัยได้คัดเลือกผู้กำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย จากการสัมภาษณ์ผู้รับผิดชอบโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงกับการดำเนินงานพัฒนาโครงการ ประกอบไปด้วย

- 1) หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (ผู้บริหารระดับนโยบาย)
- 2) หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (หัวหน้าโครงการ)
- 3) หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (ผู้รับผิดชอบโครงการหลัก)
- 4) เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบโครงการ (ผู้ดูแลโครงการ)

ทำการสัมภาษณ์ (Interview) ผู้กำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยใช้แบบสัมภาษณ์ (A 1) (รายละเอียดแบบสัมภาษณ์ A 1 อยู่ในภาคผนวก) โดยสัมภาษณ์เป็นรายบุคคล เพื่อให้ระบุว่าใครคือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

### ขั้นที่ 2 จัดประชุมกลุ่มเพื่อระดมสมองในการคัดเลือกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

โดยจัดการประชุมกลุ่ม (focus group interview) ผู้กำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้ง 4 ท่าน ประกอบไปด้วย

- 1) หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (ผู้บริหารระดับนโยบาย)
- 2) หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (หัวหน้าโครงการ)
- 3) หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (ผู้รับผิดชอบโครงการหลัก)
- 4) เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบโครงการ (ผู้ดูแลโครงการ)

เพื่อระดมสมอง ความคิดเห็นในการนำเสนอรายชื่อกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย จากข้อมูลสรุปรายชื่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่ได้จากการสัมภาษณ์ โดยจัดประชุมเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ณ กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน

### ขั้นที่ 3 จำแนกและแยกประเภทผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

ในการประชุมระดมสมองของผู้กำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ได้มีการจำแนกและแยกประเภทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยให้ผู้กำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ได้แลกเปลี่ยนข้อคิดเห็น และใช้เกณฑ์ในการจำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ประกอบไปด้วย

- นโยบายหลักของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

- นโยบายในการพัฒนาพื้นที่โซน B โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต
- พิจารณาถึงผลประโยชน์และผลกระทบของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- พิจารณาอำนาจและอิทธิพลของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- การจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

โดยกระบวนการสามารถสรุปกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียออกเป็น 2 กลุ่มดังนี้

- 1) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder)
- 2) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder)

#### ขั้นที่ 4 สอบทานความถูกต้อง โดยผู้บริหารระดับนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ

ผู้วิจัยได้นำผลการจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากขั้นที่ 3 กลับไปสอบถามกับหัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (ผู้บริหารระดับนโยบาย) หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (หัวหน้าโครงการ) หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (ผู้รับผิดชอบโครงการหลัก)

#### ขั้นที่ 5 สรุปผลการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

จากกระบวนการวิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและจากการจำแนกและแยกประเภทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต สามารถสรุปกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียออกเป็น 2 กลุ่มดังนี้ 1) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder) และ 2) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder) ดังแสดงในตารางที่ 12

#### ตารางที่ 11 แสดงการจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

ลำดับ	กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
1.	กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder)	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของที่ดินและ ผู้ดำเนินโครงการ
		ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น
		ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN (โครงการลุมพินีเพลส พระราม 4 – รัชดาภิเษก)
		ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง
2.	กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder)	หน่วยงานภาคี กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตคลองเตย
		ผู้ทำงาน – ใช้งาน อาคาร FYI Center
		ผู้ทำงาน – ใช้งาน ตลาดสดคลองเตย
		ผู้ทำงาน – ใช้งาน ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
		ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT (สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์)
ประชาชนทั่วไป และผู้ที่สัญจรในพื้นที่		

ที่มา : ผู้วิจัย

### 3.6 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาออกเป็น 2 กลุ่ม ซึ่งเป็นผลที่ได้จากขั้นตอนในการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียคือ

- 1) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder) และ
- 2) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder)

ในการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างของกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder) ซึ่งมีจำนวนประชากร 3,141 คน<sup>46</sup> ผู้วิจัยใช้สูตรของทาโร ยามาเน่ (Taro Yamane) ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างจำนวน 355 คน จากนั้นดำเนินการสุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มอย่างง่ายตามสัดส่วน ซึ่งจำแนกได้เป็น 3 กลุ่มย่อยได้แก่

- 1) ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการอาคาร 26-7 ชั้น
- 2) ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการลุมพินีเพลสพระราม 4 – รัชดาภิเษก (LPN)
- 3) ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียงพื้นที่โครงการ

ตารางที่ 12 แสดงที่ตั้งโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง	จำนวนประชากรทั้งหมด	จำนวนที่แจกแบบสอบถาม
ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น	1,487	168
ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN	288	33
ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง	1,371	154
รวม	3,146	355

ที่มา : ผู้วิจัย

ทั้งนี้ กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder) ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ใช้งานและทำงานโดยรอบพื้นที่ ประกอบด้วย

- อาคาร FYI CENTER
- ตลาดคลองเตย
- ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

<sup>46</sup> ข้อมูลจากการสำรวจปี 2559 กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน

- ประชาชนทั่วไป ผู้ที่สัญจรไปมาในพื้นที่
- ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT (สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์)

เนื่องจากไม่ทราบขนาดประชากรที่แน่นอน ผู้วิจัยจึงคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างแบบใช้สูตรไม่ทราบจำนวนประชากร ดังนั้นขนาดตัวอย่าง สามารถคำนวณได้โดยกำหนดระดับค่าความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5<sup>47</sup> [35] ซึ่งจะต้องใช้ขนาดตัวอย่างอย่างน้อย 323 ตัวอย่าง โดยมีความผิดพลาดไม่เกินร้อยละ 5 ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 แต่เนื่องจากการเก็บแบบสอบถามในเบื้องต้น สามารถเก็บแบบสอบถามได้จำนวน 187 ตัวอย่าง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 57.90 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่าง ในทางสถิติถือว่ากลุ่มแบบสอบถามดังกล่าว สามารถอนุมานเป็นตัวแทนของกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder) ได้

### 3.7 การสร้างแบบสอบถาม (Questionnaire)

เพื่อหาความต้องการและวัตถุประสงค์ในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยอาศัยการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้ข้อคำถามที่สอดคล้องและครอบคลุมวัตถุประสงค์ของงานวิจัย โดยแบ่งแบบสอบถามตามประเภทกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

3.7.1 แบบสอบถาม (RS 2.1) สำหรับกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder) จะแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ลักษณะทางสังคมของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานะผู้ตอบแบบสอบถาม กลุ่มผู้อาศัย สถานภาพการอยู่อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัย จำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัว ระดับการศึกษาสูงสุด

ส่วนที่ 2 สภาพเศรษฐกิจ ได้แก่ การประกอบอาชีพ รายได้ครัวเรือน ภาวะด้านเศรษฐกิจในครัวเรือนเป็นอย่างไร

ส่วนที่ 3 ความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ ได้แก่ ความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมด้านใด วัตถุประสงค์ที่ต้องการให้มีกิจกรรมบทบาทของผู้ตอบแบบสอบถามต่อกิจกรรม การลำดับความสำคัญความต้องการขององค์ประกอบ ความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนา วิธีดำเนินงานและการดูแลรักษา ความต้องการในการประกอบอาชีพ ประเภทอาชีพ ความสามารถในการจ่ายค่าบริการจัดการต่อเดือน

<sup>47</sup> กลัยา วาณิชย์บัญชา 2548 : 28

3.7.2 แบบสอบถาม (RS 2.2) สำหรับกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder) จะแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ลักษณะทางสังคมของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานะผู้ตอบแบบสอบถาม กลุ่มผู้ใช้งาน-ทำงานโดยรอบพื้นที่ ช่วงเวลาใช้งาน-ทำงาน ระดับการศึกษาสูงสุด

ส่วนที่ 2 สภาพเศรษฐกิจ ได้แก่ การประกอบอาชีพ รายได้ต่อเดือน ภาวะด้านเศรษฐกิจของผู้ตอบแบบสอบถามเป็นอย่างไร

ส่วนที่ 3 ความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ ได้แก่ ความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมด้านใด วัตถุประสงค์ที่ต้องการให้มีกิจกรรมบทบาทของผู้ตอบแบบสอบถามต่อกิจกรรม การลำดับความสำคัญความต้องการขององค์ประกอบ (รายละเอียดแบบสอบถาม RS 2.1 และ RS 2.2 อยู่ในภาคผนวก)

### 3.8 การสร้างแบบสัมภาษณ์ (Interview)

เป็นการสัมภาษณ์รายบุคคล โดยผู้วิจัยได้สร้างแบบสัมภาษณ์ประกอบด้วยข้อมูลเบื้องต้น และนโยบายการดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

3.8.1 แบบสัมภาษณ์ (PS 12) โดยเป็นการสัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูงและระดับกลางของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยแบ่งเป็นประเด็นการสัมภาษณ์ได้ดังนี้

- นโยบายการดำเนินงานของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ผ่านมากในอดีตและปัจจุบัน
- ข้อคิดเห็น ความต้องการ และข้อเสนอแนะต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

(รายละเอียดแบบสัมภาษณ์ PS 12 อยู่ในภาคผนวก)

3.8.2 แบบสัมภาษณ์ (RS 2) หน่วยงานภาคีสำนักรงานเขตคลองเตย โดยเป็นการสัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม สำนักงานเขตคลองเตย โดยมีหัวข้อการสัมภาษณ์ดังนี้

- ข้อคิดเห็น ความต้องการ และข้อเสนอแนะต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

(รายละเอียดแบบสัมภาษณ์ RS 2 อยู่ในภาคผนวก)



### 3.9 การเก็บรวบรวมข้อมูล

เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างมีความหลากหลาย ผู้วิจัยจึงมีผู้ช่วยวิจัยจำนวน 5 คน ในการสำรวจข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม ทั้งนี้ ผู้วิจัยและผู้ช่วยวิจัยได้ปฏิบัติงานในตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารชุมชนที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงมีความคุ้นเคยกับพื้นที่โครงการและกลุ่มตัวอย่างในระดับหนึ่ง โดยมีขั้นตอนดังนี้

1) จัดประชุมชี้แจงทำความเข้าใจให้กับทีมผู้ช่วยวิจัยจำนวน 5 คน ได้เข้าใจในเนื้อหาวัตถุประสงค์และองค์ประกอบของแบบสอบถามที่จะลงพื้นที่เพื่อสำรวจข้อมูล พร้อมจัดเตรียมอุปกรณ์ ดินสอ ปากกา สมุดจดบันทึก กล้องถ่ายภาพ แผนที่

2) การกำหนดตารางลงสำรวจข้อมูล และจัดเตรียมยานพาหนะในการเดินทาง โดยในวันจันทร์ – ศุกร์ กำหนดช่วงเวลาในการสำรวจระหว่างเวลา 18.00 น. ถึง 22.00 น. วันเสาร์ – อาทิตย์ และวันหยุดราชการ กำหนดช่วงเวลาในการสำรวจระหว่างเวลา 09.00 น. ถึง เวลา 16.00 น. เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่กลุ่มตัวอย่างจะอยู่อาศัยในที่พักอาศัย

3) ประสานงานนัดหมายและประชาสัมพันธ์ให้กลุ่มตัวอย่างได้รับทราบระยะเวลาในการลงพื้นที่เพื่อจัดเก็บข้อมูล พร้อมเชิญชวนให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม โดยการใช้เครื่องกระจายเสียงตามสายของอาคาร 26 - 7 ชั้น โครงการคลองใต้สิงโต รวมถึงการติดประกาศประชาสัมพันธ์ตามจุดและสถานที่ที่มีผู้คนสัญจรไปมา

4) การลงพื้นที่จัดเก็บข้อมูล โดยใช้วิธีการตั้งโต๊ะ และการยื่นแบบสอบถามตามปกติ

5) ในการสำรวจข้อมูลครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ผู้วิจัยใช้วิธีการจัดประชุมรวมกลุ่มของผู้ที่จะตอบแบบสอบถามกลุ่มละ 6 คน โดยให้ผู้ช่วยวิจัยแนะนำและชี้แจงกับผู้ตอบแบบสอบถาม แบบตัวต่อตัว ในขั้นตอนการตอบแบบสอบถาม เพื่อให้ผู้ช่วยวิจัยได้เห็นถึงข้อจำกัดและปัญหาในขั้นตอนการตอบแบบสอบถาม และหาแนวทางในการแก้ไขให้เหมาะสมและสอดคล้องตามสถานการณ์

6) เมื่อเก็บข้อมูลค่อนข้างสมบูรณ์แล้ว ตรวจสอบความครบถ้วนของข้อมูลอีกครั้ง

7) ลงข้อมูลในโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ (Statistical Package) โดยใช้โปรแกรม SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) เพื่อเตรียมประมวลผลต่อไป

รูปภาพที่ 11 การลงพื้นที่จัดเก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่าง



ที่มา : ผู้วิจัย

### 3.10 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้จากการสอบถามกลุ่มตัวอย่างมาวิเคราะห์ ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ (Statistical Package) โดยใช้โปรแกรม SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) โดยประมวลผลข้อมูลทางสถิติ ใช้สถิติมูลฐาน อาทิ ค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage)

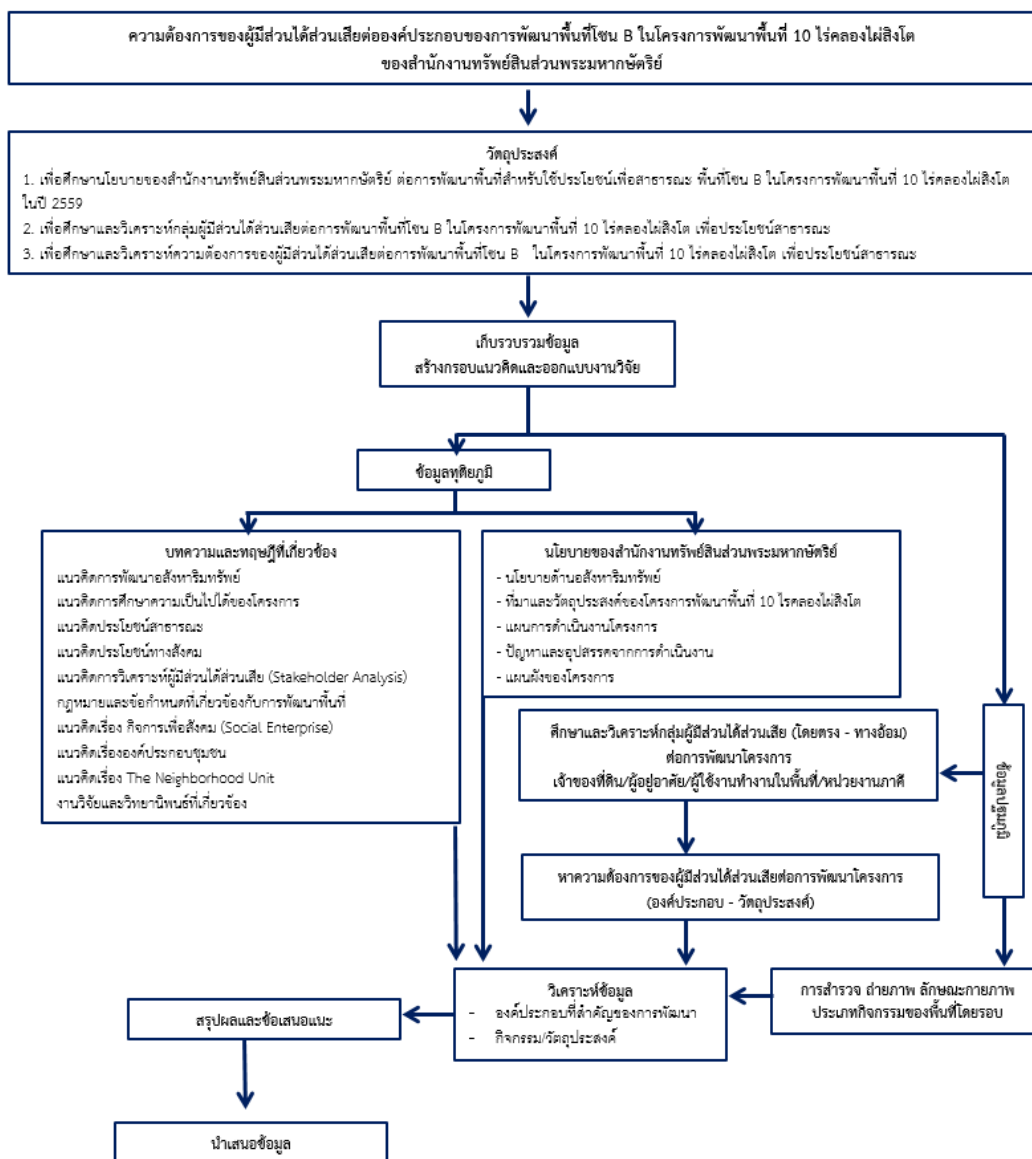
### 3.11 การสรุปผลและข้อเสนอแนะ

ทำการสรุปผลข้อมูลที่ได้จากการศึกษาความต้องการในองค์ประกอบเบื้องต้นของการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตนำไปสู่ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยในครั้งนี้

### 3.12 ขั้นตอนการวิจัย

สามารถสรุปขั้นตอนการดำเนินงานได้ตามแผนภาพขั้นตอนการวิจัยดังแสดงในรูปภาพที่ 10 ดังนี้

รูปภาพที่ 12 แผนภาพขั้นตอนการวิจัย



ที่มา : ผู้วิจัย



ผู้อยู่อาศัยออกจากพื้นที่ ผู้วิจัยจึงต้องใช้ระยะเวลาในการสร้างความไว้วางใจและความเข้าใจให้ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบถึงวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

ในส่วนของกลุ่มตัวอย่าง กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม มีความหลากหลาย และกลุ่มดังกล่าวส่วนใหญ่มีวิถีชีวิตที่เร่งรีบ จึงทำให้ไม่มีเวลาในการให้สัมภาษณ์ อีกทั้ง ในส่วนของผู้ใช้งานและทำงานในอาคาร FYI Center เนื่องจากการบริหารจัดการอาคารมีมาตรการควบคุมในด้านระบบความปลอดภัย ในการเข้าเก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่างในส่วนดังกล่าวนอกจากต้องมีหนังสือขออนุญาตกับผู้จัดการอาคารแล้ว ยังจำเป็นต้องอาศัยความสัมพันธ์และช่องทางอื่น ๆ ในการเข้าเก็บข้อมูล

ผู้วิจัยใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานทั้งสิ้น 19 เดือน นับตั้งแต่การศึกษาเอกสารและนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง การสำรวจสภาพโดยรวมของโครงการ ทั้งนี้ เกิดความล่าช้าในขั้นตอนของการแจกแบบสอบถาม เนื่องจากการเข้าถึงกลุ่มตัวอย่างมีความลำบาก เพราะกิจวัตรประจำวันของคนในชุมชนเมืองมีความเร่งรีบทำให้ไม่มีเวลาในตอบแบบสอบถาม ซึ่งถือเป็นปัจจัยภายนอกที่ยากต่อการควบคุม จึงทำให้การเก็บข้อมูลไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนด ส่งผลให้ขั้นตอนต่าง ๆ ล่าช้าตามไปด้วย ทั้งการรวบรวมวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสรุปผลการศึกษา การจัดทำรูปเล่ม และการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอ

## บทที่ 4

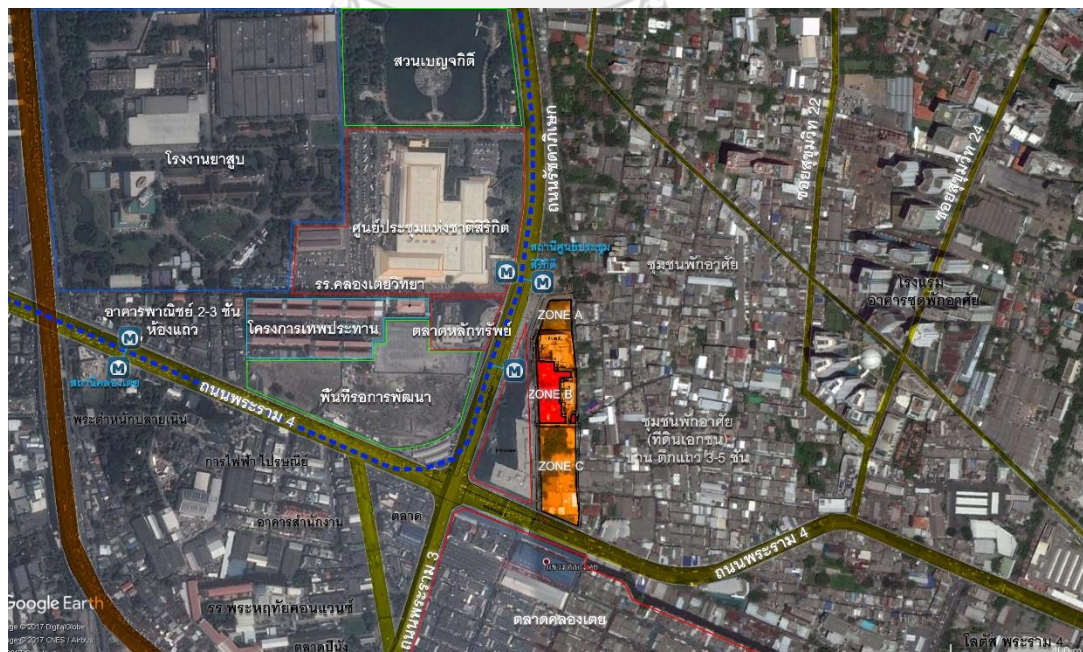
### ลักษณะของแปลงที่ดินโครงการและพื้นที่โดยรอบ

#### 4.1 ที่ตั้งโครงการและสภาพแวดล้อมโครงการในระดับพื้นที่

พื้นที่ศึกษาในงานวิจัยนี้ คือ พื้นที่โซน B เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (พื้นที่ 10-0-93.51 ไร่) ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2411 เลขที่ดิน 5746 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งตามแนวทางการพัฒนาในโครงการชูปเปอร์บล็อก ปัจจุบันพื้นที่โซน B เป็นพื้นที่ว่างเพื่อรอการพัฒนา ตั้งอยู่บริเวณถนนพระรามที่ 4 ใกล้สี่แยก ถนน รัตนอง (พระราม 4-รัชดาฯ) เขตคลองเตย และตั้งอยู่ขนานไปกับซอยไผ่สิงโต โดยโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตมีนโยบายแบ่งพื้นที่พัฒนาออกเป็น 3 พื้นที่ ดังนี้

1. พื้นที่โซน A: เนื้อที่ 595.26 ตารางวา มีนโยบายพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยรองรับผู้เช่าเดิม โดยปัจจุบัน บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เช่าพัฒนาอาคารชุดที่พักอาศัย
2. พื้นที่โซน B: เนื้อที่ 979.30 ตารางวา มีนโยบายพัฒนาเพื่อประโยชน์สาธารณะ
3. พื้นที่โซน C: เนื้อที่ 2,518.95 ตารางวา มีนโยบายพัฒนาเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมและเศรษฐกิจโดยรอบ เพื่อรองรับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ (พัฒนาเชิงพาณิชย์)

รูปภาพที่ 13 แสดงที่ตั้งพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต



ที่มา : กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

### อาณาเขตติดต่อของพื้นที่โซน B

ทิศเหนือ	ติดพื้นที่โซน A – อาคารชุดพักอาศัย 26 ชั้น (อาคารทรัพย์สิน 26-7 ชั้น) และอาคารชุดพักอาศัยโครงการลุมพินีเพลส (พระราม 4-รัชดาภิเษก)
ทิศตะวันออก	ติดพื้นที่โซน A –อาคารชุดพักอาศัย 7 ชั้น (อาคารทรัพย์สิน 26-7 ชั้น)
ทิศใต้	ติดพื้นที่โซน C ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต
ทิศตะวันตก	ติดซอยและคลองไผ่สิงโต อาคารสำนักงานโครงการ FYI

### อาณาเขตติดต่อของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

ทิศเหนือ	ติดซอยไผ่สิงโต, รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย
ทิศตะวันออก	ติดที่ดินเอกชนพักอาศัยและประกอบกิจการ ประเภทบ้านพักอาศัย ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ 2-4 ชั้น และอาคารพักอาศัยรวม 5-6 ชั้น
ทิศใต้	ติดถนนพระราม 4 ตรงข้ามเป็นตลาดตลาดคลองเตย
ทิศตะวันตก	ติดซอยและคลองไผ่สิงโต อาคารสำนักงานโครงการ FYI ถนนรัชดาภิเษก ตรงข้ามเป็นที่ดินทรัพย์สินฯ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

## 4.2 รูปร่างแปลงที่ดินและสภาพพื้นที่ศึกษา

รูปภาพที่ 14 แสดงรูปแปลงที่ดินและสภาพที่ดิน



ที่มา : กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน (ดัดแปลง ; ผู้วิจัย)

พื้นที่โซน B เป็นที่ว่างตั้งอยู่ตรงกลางโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไฟสิงโต ถูกโอบล้อมด้วยอาคาร 26 ชั้น ทางทิศเหนือและอาคาร 7 ชั้น ทางทิศตะวันออก และซอยคอนกรีตกว้าง 4 เมตรที่ชุมชนข้างเคียงใช้สัญจรมาตั้งแต่ดั้งเดิม ด้านหน้าพื้นที่ทางทิศตะวันตกติดซอยไฟสิงห์โต (กว้าง 7 เมตร) และคลองไฟสิงห์โต (กว้าง 8 เมตร) ขนานไปกับซอยความยาว 107.05 เมตร เป็นด้านที่สามารถเปิดทางเข้าออกได้

สภาพแวดล้อมเดิมของพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นบ้านเรือนไม้พักอาศัยค่อนข้างแออัด ปัจจุบันได้มีการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยออกจากพื้นที่ จึงเป็นพื้นที่โล่งเพื่อรอการพัฒนา

จากรูปแปลงที่ดินและสภาพแวดล้อมที่ตั้ง พบว่า ทัศนียภาพของพื้นที่พัฒนาถูกบดบังด้วยอาคารที่อยู่โดยรอบ จึงควรสร้างทัศนียภาพของพื้นที่เอง



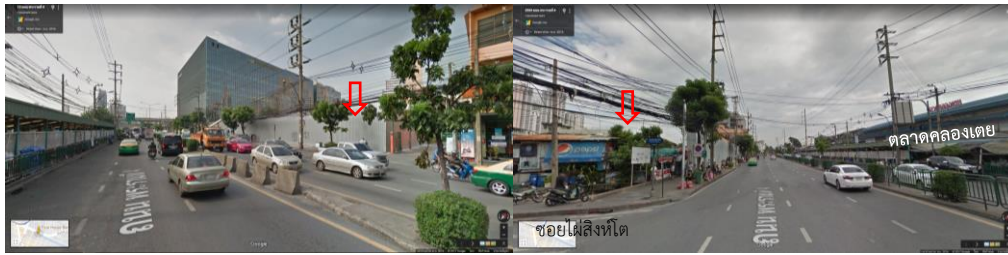
รูปภาพที่ 15 สภาพความเป็นอยู่ของชุมชนและสภาพเศรษฐกิจประชากร



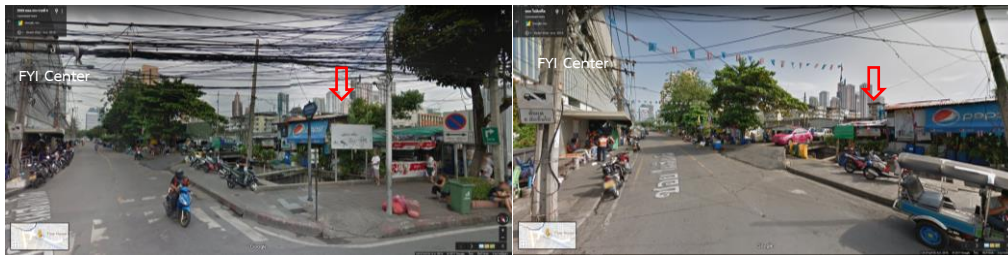
ที่มา : กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์  
 ความเป็นอยู่ของชุมชนที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา (โซน B) มีลักษณะอยู่กันเป็นครอบครัว เนื่องจาก  
 อยู่อาศัยในพื้นที่มาอย่างยาวนาน

สภาพเศรษฐกิจของประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา (โซน B) ส่วนใหญ่ทำงานรับจ้าง  
 ค้าขายในตลาดคลองเตยและบริเวณโดยรอบ

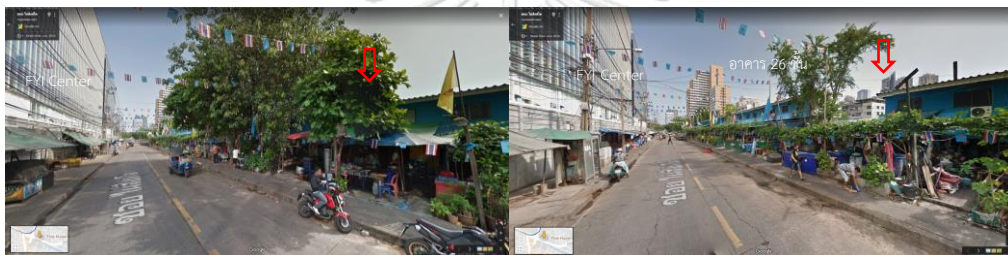
### รูปภาพที่ 16 สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ศึกษา



มุมมองริมถนนพระราม 4



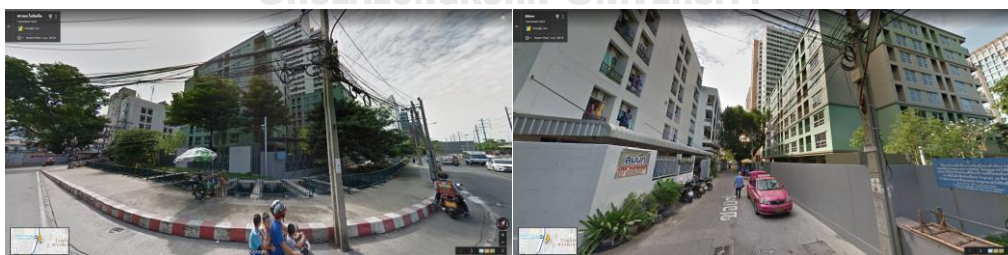
ซอยไผ่สิงห์โต



ซอยไผ่สิงห์โต



ซอยไผ่สิงห์โต



ซอยไผ่สิงห์โต-ด้านหลัง



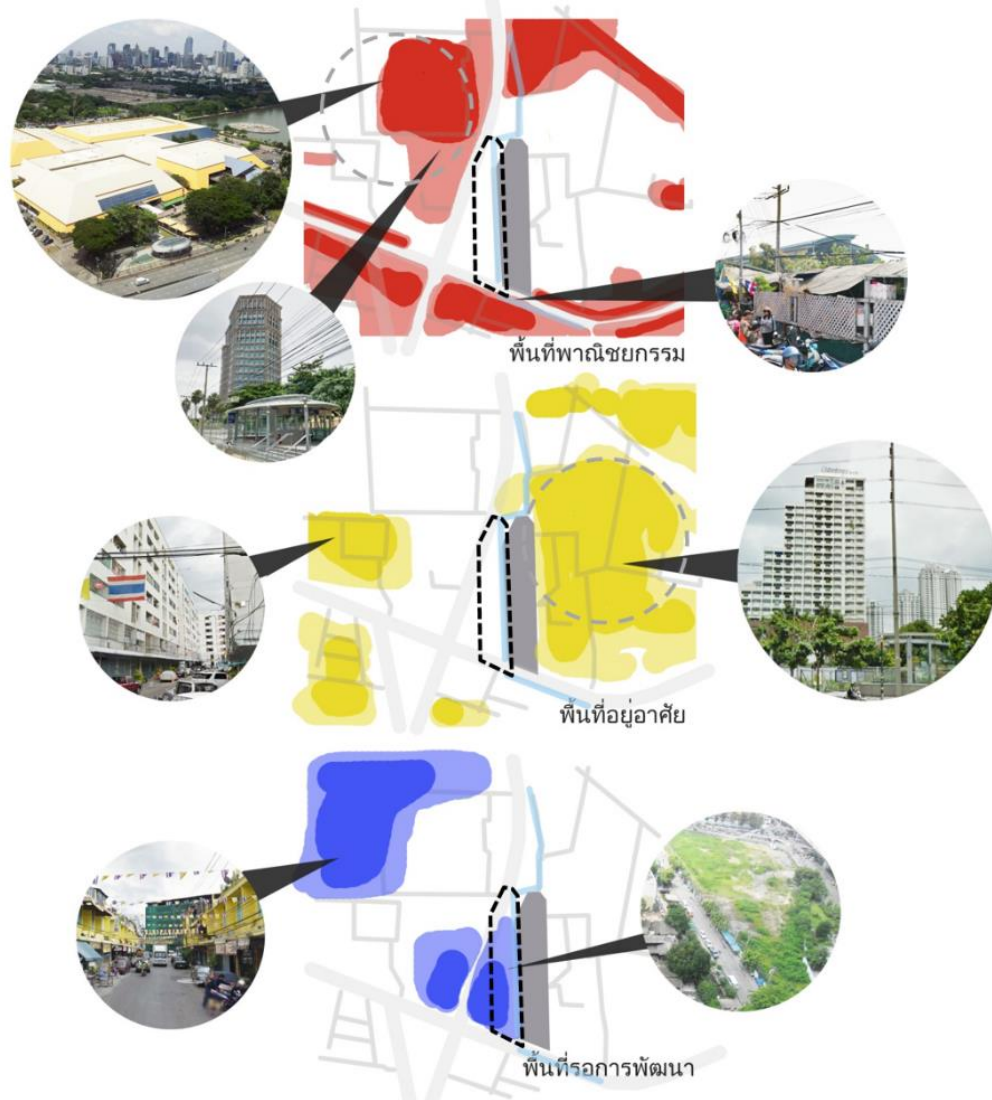
แยก ณ ระนอง

ถนนรัชดาภิเษก

ที่มา : Google earth

### 4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่โดยรอบ

รูปภาพที่ 17 การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โดยรอบโครงการ



ที่มา : ผู้วิจัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่โดยรอบมีการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมมากขึ้นเนื่องจากการขยายตัวของเมือง พื้นที่อยู่อาศัยจากเดิมที่มีความหนาแน่นปานกลางเริ่มมีความหนาแน่นมากเนื่องจากมีระบบขนส่งทางรางเข้าถึงพื้นที่โดยรอบโครงการ โดยมีแนวโน้มเปลี่ยนจากแนวราบเป็นแนวสูง พื้นที่โดยรอบมีศักยภาพในการพัฒนา เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงและรอโอกาสในการพัฒนา เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดทางกฎหมาย



2. โครงข่ายขนส่งมวลชนระบบราง: ทั้ง 4 สาย สามารถเดินทางมายังพื้นที่ศึกษาได้โดยสถานีหลัก คือ สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

- รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) - สถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
- รถไฟฟ้าสายสุขุมวิท (BTS) - เปลี่ยนเข้าสู่ MRT สถานีสุขุมวิท-ศูนย์สิริกิติ์
- รถไฟฟ้าสายสีลม (BTS) - เปลี่ยนเข้าสู่ MRT สถานีสีลม-ศูนย์สิริกิติ์
- รถไฟฟ้า Airport Link - เปลี่ยนเข้าสู่ MRT สถานีเพชรบุรี-ศูนย์สิริกิติ์

3. โครงข่ายขนส่งมวลชนระบบถนน

- รถโดยสารประจำทาง: มีป้ายรถเมล์ด้านหน้าถนนพระราม 4, ฝั่งตลาดคลองเตย, บริเวณสถานี MRT ศูนย์สิริกิติ์

#### 4.3.1 การเข้าถึงพื้นที่ศึกษา (พื้นที่โซน B)

รูปภาพที่ 19 แสดงการเดินทางเข้าถึงพื้นที่



การเข้าถึงจากถนนโดยรถยนต์

การเข้าถึงรถไฟฟ้ามหานครโดยการเดิน

การเข้าถึงของคนโดยการเดินเท้า

การเข้าถึงจากป้ายรถเมล์โดยการเดิน

ที่มา : ผู้วิจัย

การเข้าถึงพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงพื้นที่โซน B ได้ดังนี้

### 1. ทางถนน

- จากถนนพระราม 4, ถนนรัชดาภิเษกและถนนพระราม 3 โดย -> ซอยไผ่สิงห์โต ->พื้นที่โซน B (ดังทิศทางที่แสดงในภาพที่ 19) จึงควรมีการคำนึงถึงปัญหาการจราจรที่อาจจะเกิดขึ้นเนื่องจากซอยไผ่สิงห์โตมีความกว้างเพียง 7 เมตรและเป็นเส้นทางลัดไปถนนสุขุมวิทได้

### 2. ทางรถไฟพ้ามานคร

- โดยการเดินจากสถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติ เข้าทางด้านหลังโครงการ (ผ่านพื้นที่โซน A) จึงควรปรับภูมิทัศน์และจัดให้มีทางเท้าเข้าสู่พื้นที่พัฒนาได้สะดวกขึ้น

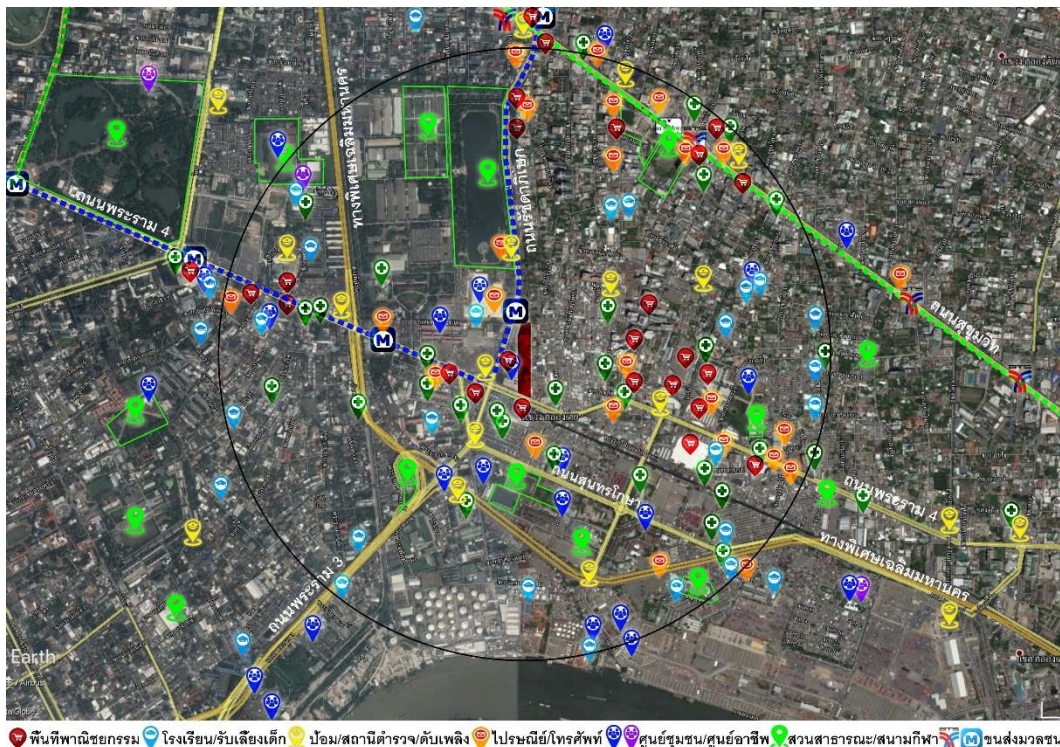
### 3. การเดินเท้าจากทางเท้าและรถโดยสารประจำทาง

- เข้าถึงพื้นที่ได้จากซอยไผ่สิงห์โต จึงควรมีการปรับภูมิทัศน์ซอยและคลองไผ่สิงห์โตควบคู่กับการพัฒนาพื้นที่

- เชื่อมทางเข้ามาจากพื้นที่โซน C จึงควรพัฒนาให้พื้นที่โซน B และ C ให้มีการเชื่อมต่อหรือมีความต่อเนื่องกัน

#### 4.4 องค์ประกอบชุมชนและสาธารณูปโภคโดยรอบโครงการ

รูปภาพที่ 20 แสดงสาธารณูปโภคโครงการ



ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสำรวจ สังเกต และศึกษาเอกสารเกี่ยวกับแผนผังและภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่โดยรอบในระยะการเดิน 5 นาที (1.7 กม.) พบว่ามีองค์ประกอบชุมชนและสาธารณูปโภคทั้ง 10 ประเภทตามแนวคิดทฤษฎีองค์ประกอบชุมชนอย่างครบถ้วนในพื้นที่ ดังนี้

##### 1. กิจกรรมเชิงพาณิชย์ ได้แก่ ร้านค้าย่อย ตลาด ศูนย์การค้าและธนาคาร

- ร้านค้าย่อยและธนาคาร มีกระจายตัวไปตามแหล่งชุมชนบริเวณริมถนนพหลโยธิน
- ตลาด: พื้นที่ตั้งอยู่ใกล้ตลาดขนาดใหญ่ที่สำคัญ ได้แก่ ตลาดสดคลองเตย ตลาดปิ่น
- ศูนย์การค้า เช่น เทสโก้ โลตัส บิ๊กซี (ไฮเปอร์มาร์เก็ต) สวนเพลิน เค วิลเลจ (คอมมูนิตี้มอลล์) เอ็ม คิวเทีย (ห้างสรรพสินค้า)

##### 2. สถานศึกษาและสถานรับเลี้ยงเด็ก

- สถานศึกษา มีหลายแห่งที่สำคัญได้แก่ โรงเรียนคลองเตยวิทยา โรงเรียนสายน้ำผึ้ง-สายน้ำทิพย์ โรงเรียนพระหฤทัยคอนแวนต์ โรงเรียนขจรศึกษา
- สถานรับเลี้ยงเด็ก มีกระจายอยู่ทั่วไปตามแหล่งชุมชน เช่น ชุมชนคลองเตย ช.สุขุมวิท 22, 24

### 3. สำนักบริการชุมชน ได้แก่

- ป้อมและสถานีตำรวจ และสถานีดับ กระจายตัวอยู่ตามแหล่งชุมชน สถานที่สำคัญหรือ บริเวณจุดควบคุมการจราจร เช่นสถานีตำรวจคลองเตย สถานีดับเพลิงบ่อนไก่

- หน่วยงานอื่นๆ ได้แก่ สถานีการไฟฟ้านครหลวงคลองเตย โรงงานยาสูบ สำนักงาน สรรพากรเขตคลองเตย กรมศุลกากร

### 4. บริการสื่อสาร ได้แก่ ไปรษณีย์ โทรศัพท์ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์คลองเตย

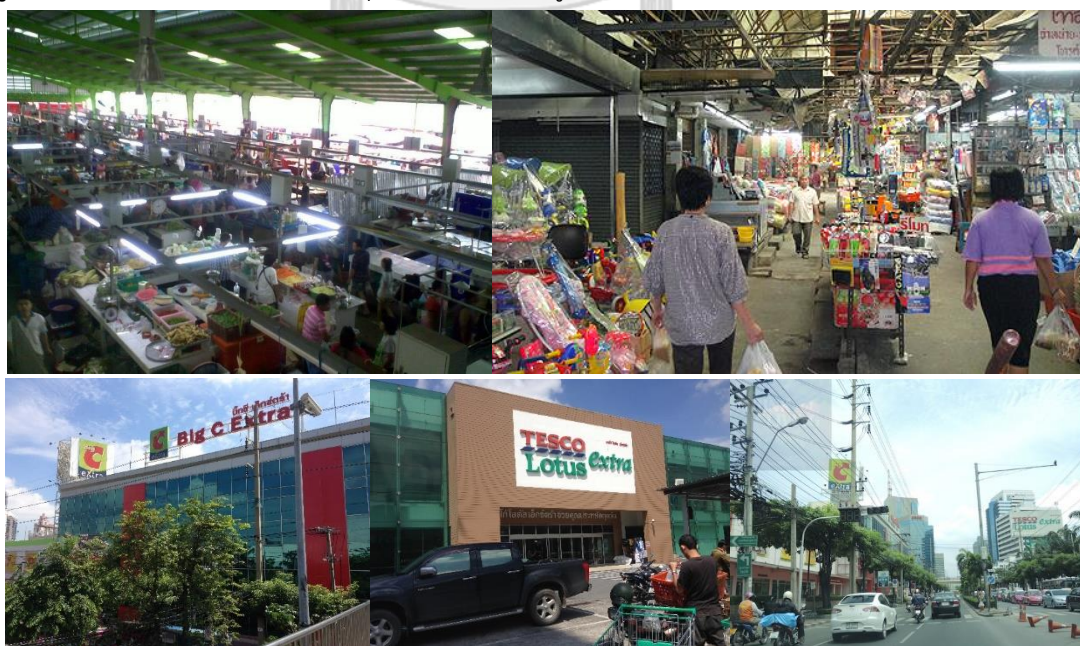
5. ศูนย์ชุมชนและศูนย์ประกอบอาชีพ กระจายอยู่ในพื้นที่แหล่งชุมชน หรือชุมชนแออัด เช่น ศูนย์ชุมชนคลองเตย ศูนย์วิชาชีพ กทม.ในชุมชนบ่อนไก่

6. สถานพยาบาล ส่วนใหญ่เป็นโรงพยาบาลรัฐ เช่น โรงพยาบาลโรงงานยาสูบ สำนักแพทย์ และอนามัย (สหคลินิก) การทำเรือแห่งประเทศไทย ศูนย์บริการสาธารณสุข 41

7. สวนสาธารณะและสนามกีฬา ที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้สวนสาธารณะที่สำคัญของเมืองหลาย แห่ง ได้แก่ สวนเบญจกิติ สวนลุมพินี สวนเบญจศิริ สโมสรการทำเรือ ศูนย์กีฬาเยาวชนชุมชน คลองเตย

8. บริการขนส่งมวลชน ที่สำคัญคือ รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT (สถานีศูนย์สิริกิต์และคลองเตย) รถโดยสารประจำทาง และใกล้สถานีขนส่งเอ็กมัย

รูปภาพที่ 21 แสดงองค์ประกอบชุมชนและสาธารณูปโภคโดยรอบ



กิจกรรมเชิงพาณิชย์





สถานศึกษา



สำนักบริการชุมชน

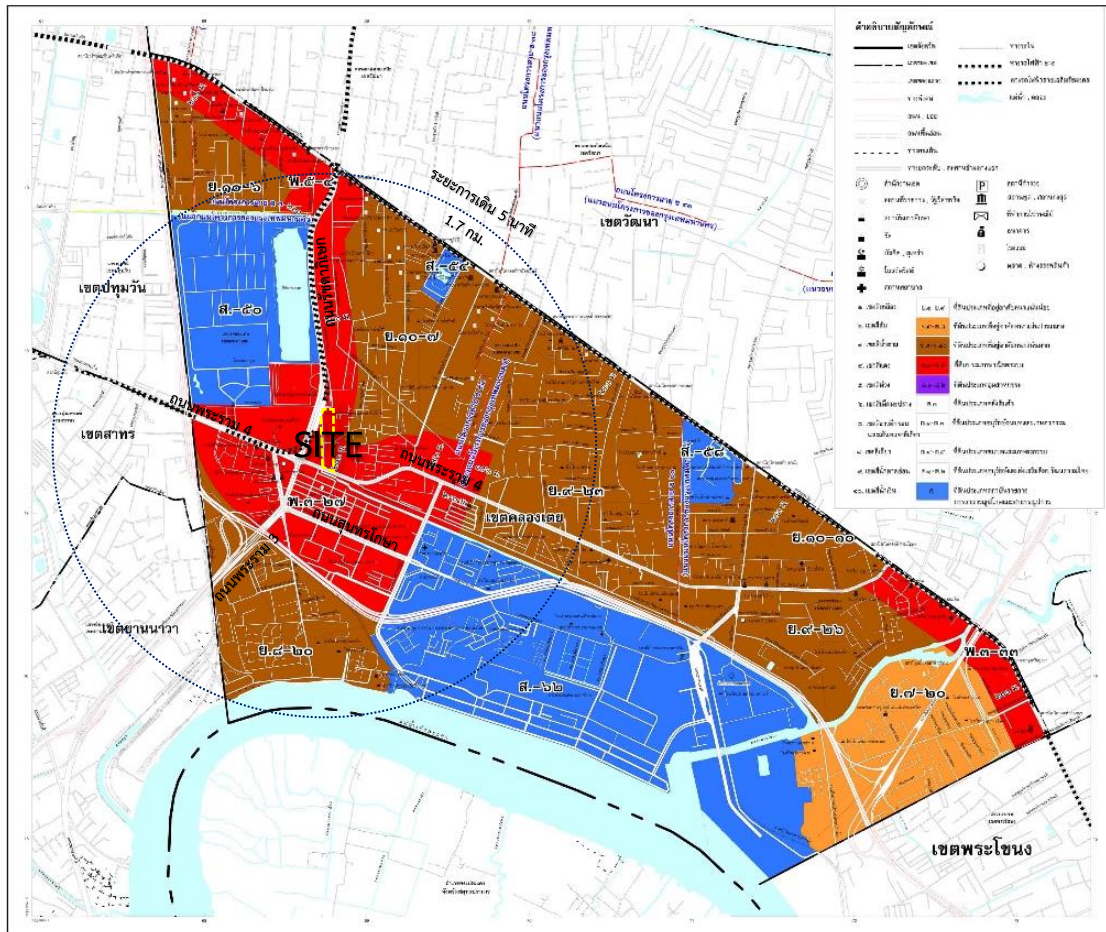


สวนสาธารณะ

## 4.5 ที่ตั้งโครงการในระดับย่าน

### 4.5.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินของย่าน

รูปภาพที่ 22 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2556



CHULALONGKORN UNIVERSITY

ที่มา : กองวางผังพัฒนาเมือง สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร (ดัดแปลง)

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของ “เขตคลองเตย” บริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา แบ่งได้ 3 ประเภทหลัก คือ

1. พื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม: อยู่บริเวณถนนเส้นหลัก ได้แก่

1.1 พื้นที่ริมถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออก - ประกอบด้วยอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์ 3-5 ชั้น

1.2 พื้นที่ริมถนนพระราม 4 ฝั่งเหนือ - ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ 3-5 ชั้น อาคารสำนักงานขนาดกลาง และห้างสรรพสินค้า

1.3 พื้นที่ด้านใต้ของถนนพระราม 4 ถนนสุนทรโกษา และถนนพระราม 3 – ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ 3-5 ชั้นเป็นส่วนใหญ่ และเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางชุมชน อาทิ “ตลาดคลองเตย” สำนักงานการทำเรือ สำนักงานสรรพากร ที่ว่าการเขตฯ การไฟฟ้าเขตฯ ไปรษณีย์ โรงเรียน ฯลฯ

1.4 พื้นที่บริเวณถนนพระราม 4 ฝั่งเหนือตัดถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก – ศูนย์ประชุม แห่งชาติสิริกิติ์ อาคารตลาดหลักทรัพย์ ชุมชนเทพประทาน โรงเรียนคลองเตยและที่ดินรอการพัฒนา ของสำนักงานทรัพย์สินฯ

2. พื้นที่ประเภทสถาบันราชการ: มี 2 พื้นที่หลัก ได้แก่

2.1 พื้นที่การทำเรือแห่งประเทศไทย – ประกอบด้วยพื้นที่พาณิชย์นาวีหลักของกรุงเทพฯ กรมศุลกากร โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์บริการสาธารณสุข และเป็นที่ตั้งของพื้นที่ “ชุมชน คลองเตย”

2.2 พื้นที่โรงงานยาสูบ – ประกอบด้วยที่ตั้งของโรงงานยาสูบ และสวนเบญจกิติ

3. พื้นที่ประเภทที่พักอาศัยหนาแน่น: มี 2 พื้นที่หลัก ได้แก่

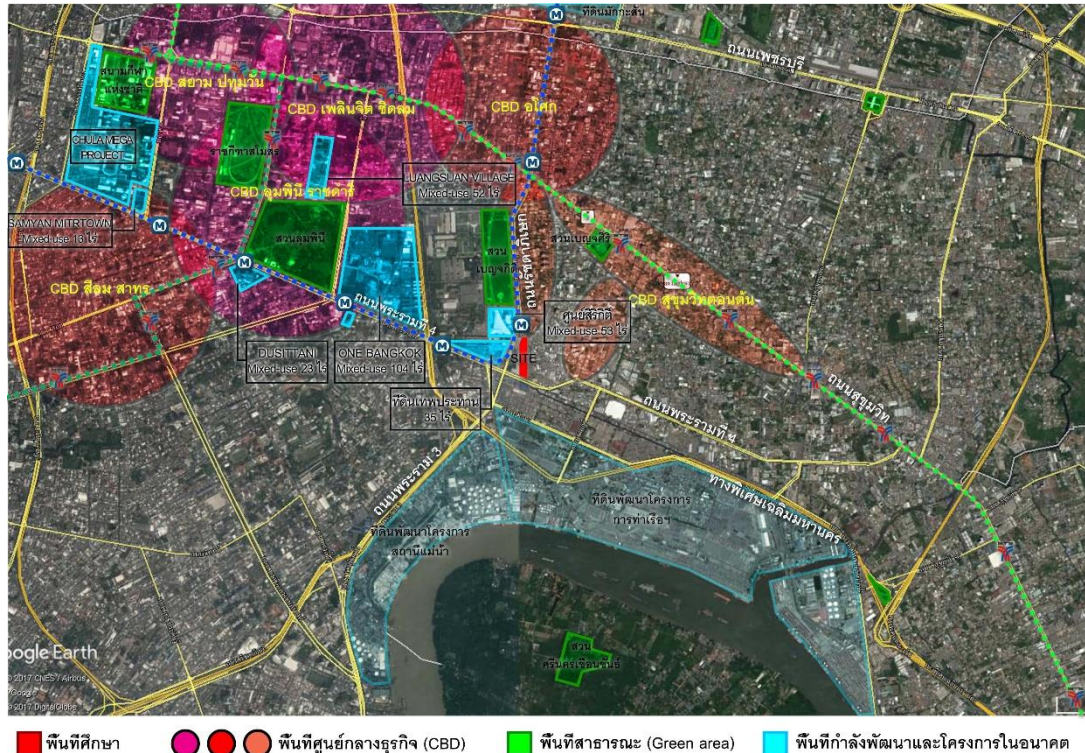
3.1 พื้นที่ ย 8-20 – เป็นที่ตั้งของสำนักงาน คลังสินค้า คลังน้ำมัน วัด โรงเรียนและชุมชน

3.2 พื้นที่ ย 10-7 – เป็นชุมชนพักอาศัยหลายชุมชน ประกอบด้วย บ้านพักอาศัย ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ 3-5 ชั้น อาคารชุดพักอาศัย 5-7 ชั้น

กล่าวโดยสรุปได้ว่า พื้นที่โดยรอบพื้นที่ศึกษา (พื้นที่โซน B) มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ใน 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ 1) เพื่อการพาณิชย์กรรม ซึ่งอยู่บริเวณริมเส้นหลัก ได้แก่ ถนนพระราม 4 และถนนรัชดาภิเษก 2) เพื่อการอยู่อาศัย พื้นที่โดยรอบเป็นย่านชุมชน มีทั้งลักษณะชุมชนพักอาศัย และรูปแบบพักอาศัย-ประกอบกิจการ 3) สถาบันราชการและศูนย์กลางชุมชน เนื่องจากเป็นที่ดิน ราชการมาแต่ดั้งเดิม และสถาบันประเภทศูนย์กลางชุมชนที่ตอบสนองย่านชุมชน

#### 4.5.2 แนวโน้มการพัฒนาของย่าน

รูปภาพที่ 23 แผนที่แสดงแนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาของย่าน



ที่มา : ผู้วิจัย

ปัจจัยและแนวโน้มการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในย่านที่มีผลต่อพื้นที่ศึกษา

- อยู่ใกล้พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญ และมีแนวโน้มการขยายตัวของย่านธุรกิจมายังพื้นที่ศึกษา
- อยู่ใกล้ย่านพาณิชย์นาวีที่สำคัญของประเทศ และอยู่ในพื้นที่เป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่ง (Logistic) การนำเข้า-ส่งออก-เก็บ-กระจายสินค้า
- อยู่ในพื้นที่รองรับของขนส่งมวลชนระบบราง (MRT/BTS)
- มีพื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนาโครงการได้หลายแปลง และเป็นแปลงขนาดค่อนข้างใหญ่
- มีโครงการพัฒนาในเชิงพาณิชย์ โครงการพัฒนาแบบผสม (Mixed-use) ซึ่งเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่และใหญ่พิเศษ ทั้งที่กำลังพัฒนาและเป็นแผนพัฒนา เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะบริเวณถนนพระราม 4 ซึ่งจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะของย่าน
- มีแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ไปควบคู่กับพื้นที่สาธารณะหรือพื้นที่ส่วนกลาง และมีแนวโน้มความต้องการพื้นที่สาธารณะเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ต่างๆในพื้นที่



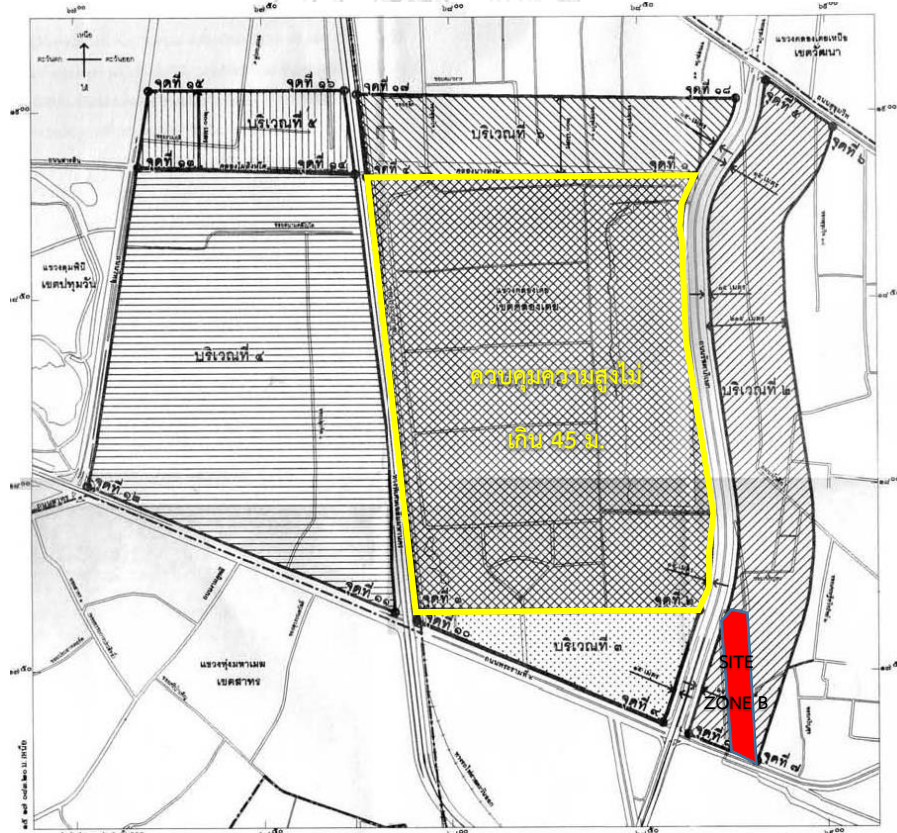
- ตลาดตั้งแต่ 2,500 ตารางเมตร
- คลังน้ำมันเชื้อเพลิง, สถานีก๊าซปิโตรเลียมเหลว
- สนามแข่งรถ, แข่งม้า, ยิงปืน, สวนสัตว์, สงเคราะห์สัตว์
- โรงงาน (เงื่อนไขแนบท้ายกฎกระทรวง)
- สถานที่ซื้อ-ขาย-เก็บเศษวัสดุ, มูลฝอยและสิ่งปฏิกูล, กำจัดวัตถุอันตราย
- โรงฆ่าสัตว์, เก็บผลผลิตทางการเกษตร, เลี้ยงสัตว์, เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ
- ฌาปนสถาน, สุสาน

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 10 : 1 ดังนั้น พื้นที่ดิน 979.30 ตารางวา หรือ 3,917.20 ตารางเมตร จึงสามารถสร้างอาคารได้ 39,172.00 ตารางเมตร

อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 3 หมายความว่า ควรมีพื้นที่ว่างรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1175.16 ตารางเมตร

#### 4.6.2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2545

รูปภาพที่ 25 แสดงข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง พ.ศ.2547

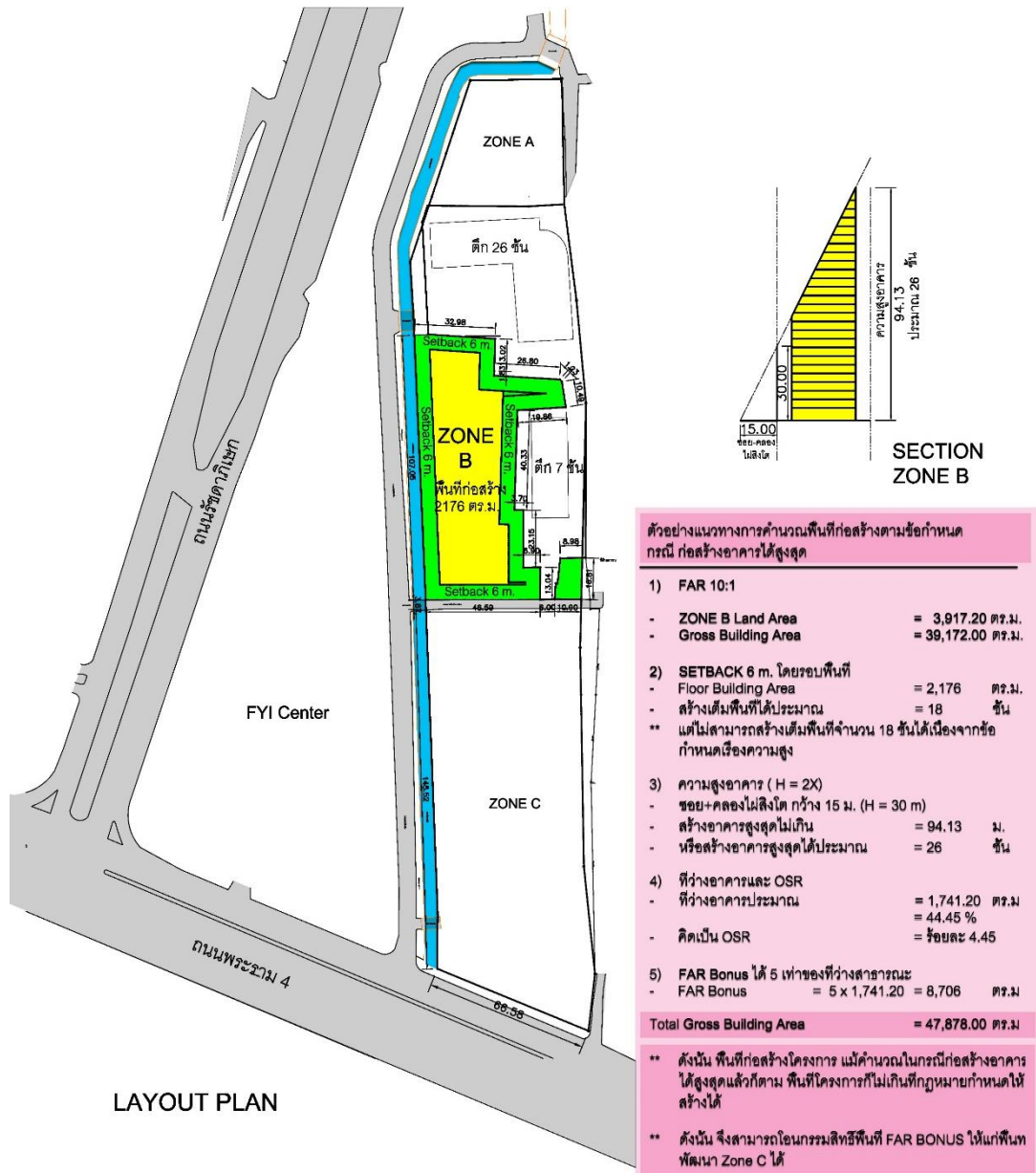


ที่มา : ข้อบัญญัติ กทม.พ.ศ.2547

- เดิมมีการควบคุมความสูงอาคารไม่เกิน 45 เมตร บริเวณรอบสวนเบญจกิติ แต่ได้มียกเลิกบริเวณที่ 2-6 คงเหลือเพียงบริเวณที่ 1 ในปี พ.ศ.2557 พื้นที่ศึกษาจึงสามารถสร้างอาคารสูงได้

4.6.3 แนวทางพัฒนาที่ดินตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงตาม พรบ.ควบคุมอาคาร

รูปภาพที่ 26 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ตามข้อกำหนดของกฎหมาย



ที่มา : ผู้วิจัย

จากการวิเคราะห์ข้อกำหนดกับพื้นที่พัฒนา ในกรณีก่อสร้างพื้นที่อาคารได้สูงสุด สรุปได้ว่า  
สามารถสร้างอาคารได้เต็มพื้นที่และได้พื้นที่สูงสุดตามข้อกำหนดต่างๆ ได้โดยไม่เกินที่กฎหมาย  
กำหนด (พื้นที่ก่อสร้าง < 39,172.00 ตารางเมตร)

ได้รับ FAR BONUS จากการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยไม่จำเป็นต้องใช้ จึง  
สามารถโอนให้พื้นที่พัฒนาโซน C ได้

สร้างได้สูงสุดไม่เกิน 94 เมตร หรือประมาณ 26 ชั้น





## บทที่ 5

### นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

#### 5.1 นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการ

จากการศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทั้งในระดับภาพรวมขององค์กร และนโยบายต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต สามารถสรุปโดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 5.1.1 นโยบายและแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ดร.จิรายุ อิศรางกูล ณ อยุธยา) ได้แถลงนโยบายใหม่ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2557 โดยเปิดเผย<sup>48</sup> [36] แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ว่า ที่ผ่านมาสํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีนโยบายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม มุ่งหวังให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสม และไม่ได้คำนึงรายได้เป็นสำคัญ ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีพื้นที่ที่ถือครองในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด 41,000 ไร่ ซึ่งที่ดินส่วนใหญ่คือ ร้อยละ 93 เป็นพื้นที่ให้เข้ากับประชาชนที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง รวมทั้งหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และองค์กรที่ทำประโยชน์เพื่อสังคม ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าราคาตลาดมาก ส่วนที่เหลือเพียงร้อยละ 7 เท่านั้น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ได้ให้เอกชนเช่าเพื่อพัฒนาเชิงพาณิชย์ ในอัตราค่าเช่าที่เป็นไปตามราคาตลาด

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เน้นให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่ในชุมชนแออัด เพื่อให้ชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวสูง เช่น โครงการเทพประทาน อาคารคลองไผ่สิงโต อาคารโครงการสามยอด และการสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบตามแนวคิดโครงการบ้านมั่นคงของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน องค์กรมหาชน (พอช.) กว่า 39 ชุมชน ชุมชนพลับพลา ชุมชนเกาะกลางที่พระโขนง การพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนได้ผลเป็นที่น่าพอใจ ซึ่งชุมชนหลายแห่งมีความเข้มแข็งจนสามารถเป็นพี่เลี้ยงและเป็นสถานที่ศึกษาดูงานของชุมชนอื่นได้

<sup>48</sup> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, ข่าวอสังหาริมทรัพย์ [ออนไลน์], 13 ตุลาคม 2559. แหล่งที่มาของข้อมูล <http://www.crownproperty.or.th/post/นโยบายและแนวทางใหม่ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์> ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.

นอกจากนั้น ยังได้ปรับปรุงอาคารเก่าที่ทรุดโทรมให้สวยงาม น่าอยู่ และมีความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์จะอนุรักษ์และบูรณะให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ เพื่อรักษาคุณค่าทางสถาปัตยกรรม คุณค่าทางประวัติศาสตร์ และเพื่อประโยชน์เชิงสังคม เช่น อาคารโดยรอบพระบรมหาราชวัง ท่าช้าง ท่าเตียน อาคารนิทรรศน์รัตนโกสินทร์ ซึ่งเป็นแหล่งเรียนรู้ประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมให้กับเยาวชน รวมทั้งปรับปรุงพื้นที่ใจกลางเมืองหลายแห่งเป็นสวนสาธารณะ อาทิ สวนนคราภิรมณ์ สวนปทุมวนารักษ์

สำหรับการพัฒนาที่ดินส่วนน้อย เพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์นั้น ที่ผ่านมาสํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่ได้ดำเนินการเอง ได้มอบหมายให้เอกชนที่ได้รับการคัดเลือกทำหน้าที่ดูแลผู้เช่าเดิมในการส่งคืนพื้นที่ ซึ่งอาจมีข้อจำกัดที่ไม่สามารถยืดหยุ่นเรื่องเวลาและการดูแลช่วยเหลือขุดเซยได้ สํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จึงได้พัฒนาแนวทางใหม่เป็นครั้งแรกในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดูแลผู้เช่าเดิมให้เหมาะสม และเปิดโอกาสให้กลับมาเช่าใหม่ได้ตามต้องการ โดยมีเป้าหมายพัฒนาพื้นที่ให้เป็นโครงการคุณภาพ เน้นการทำประโยชน์และสร้างคุณค่าเพิ่มให้กับสังคม

นอกจากนี้ จากเนื้อหาบางส่วนของรายงานของผู้อํานวยการสํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ดร.จิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา) ในปี 2559<sup>49</sup> [37] ได้ระบุว่าคณะผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของสํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ขอน้อมเกล้าฯน้อมกระหม่อมรำลึกในพระมหากรุณาธิคุณหาที่สุดมิได้ และขอน้อมนำพระราชปณิธาน (ของสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช รัชการที่ 9) ที่พระราชทานแก่ปวงชนชาวไทย “เราจะครองแผ่นดินโดยธรรม เพื่อประโยชน์สุขแห่งมหาชนชาวสยาม” มาเป็นหลักในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจหลังอย่างมุ่งมั่น และปฏิบัติหน้าที่ในฐานะพลเมืองดีของชาติอย่างเต็มภาคภูมิ เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการคิดต่อและทำต่อ เพื่อสร้างประโยชน์องค์รวม ในการสนับสนุนการขับเคลื่อนพัฒนาประเทศให้ครอบคลุมทั้ง 4 มิติ คือ เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และวัฒนธรรม อันเป็นการสร้างสรรค์สมดุล เพื่อสร้างสังคมแห่งความสุขที่ยั่งยืน

และจากข้อมูลในรายงานประจำปี 2559<sup>50</sup> [37] ของสํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ระบุถึงภารกิจหลักที่มุ่งมั่นทำด้วยใจ อย่างสมดุลง มุ่งเน้นการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่าง

<sup>49</sup> สํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2559(กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิตีเซ็นส์ จำกัด (หนึ่งในทีมกรุ๊ป), 2560). หน้า 8.

<sup>50</sup> สํานักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2559(กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิตีเซ็นส์ จำกัด (หนึ่งในทีมกรุ๊ป), 2560). หน้า 16 – หน้า 19.

เหมาะสม เป็นธรรม และคำนึงถึงการ “สร้างประโยชน์แก่ส่วนรวม” มากกว่า “มูลค่า” พัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้เช่าอย่างสมดุล

ที่ผ่านมางานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มิได้จบเพียงแค่การเก็บค่าเช่า แต่ยังหมายรวมถึงการดูแลอาคารให้มีสภาพที่ดี ปลอดภัย มั่นคงเป็นระเบียบเรียบร้อยอยู่เสมอ ขณะเดียวกันหากเป็นอาคารอนุรักษ์ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ สำนักงานทรัพย์สินฯ จะร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมศิลปากร เพื่ออนุรักษ์อาคารผสานการพัฒนา จนเกิดเป็นงานสร้างสรรค์อาคารที่สมประโยชน์แก่ทุกฝ่าย

ขณะที่พื้นที่ไม่น้อยของสำนักงานทรัพย์สินฯ มีการตั้งชุมชนอยู่อาศัยอย่างหนาแน่นเป็นจำนวนมาก สำนักงานทรัพย์สินฯ มิได้นิ่งนอนใจจึงได้ส่งเสริมการดูแลคุณภาพชีวิตของชาวชุมชนให้ดียิ่งขึ้น และเสริมศักยภาพให้สามารถดูแลพึ่งพิงกันได้ และหากบริเวณใดไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสม หรืออาคารที่มีสภาพเสื่อมโทรม ทิ้งร้าง ไม่ปลอดภัย สำนักงานทรัพย์สินฯ จะเข้าดำเนินการจัดผังที่ดินใหม่และให้สิทธิ์ผู้เช่าเดิมได้กลับเข้ามาเป็นรายแรก

สำหรับพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเชิงพาณิชย์ สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้คัดสรรผู้เข้ามาพัฒนาพื้นที่ โดยมีได้คำนึงถึงถึงผลตอบแทนสูงสุดที่สำนักงานทรัพย์สินฯ จะได้รับเป็นหลักใหญ่ หากแต่ต้องเป็นผู้พัฒนาที่สามารถนำที่ดินมูลค่าสูงมาสร้างสรรค์โครงการคุณภาพที่เน้นการสร้างประโยชน์ สร้างคุณค่า แก่สังคมเป็นหลัก และพร้อมก้าวตามเข็มทิศการทำงานของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่มุ่งเน้นการพัฒนาอย่างสมดุล ครอบคลุมใน 4 มิติ คือ เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และวัฒนธรรม เพื่อสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตและความสุขที่ยั่งยืนแก่ชุมชน สังคม และประเทศชาติ

## 5.1.2 ผลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

### 5.1.2.1 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าฝ่ายโครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (นางวิณา โปราณนท์)

วันที่ 24 พฤษภาคม 2560

ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เดิมจะมีมิติในการพัฒนาบนพื้นฐานที่ว่า จะทำอย่างไรให้คนที่อยู่ในพื้นที่สามารถอยู่อาศัยแบบมีคุณภาพชีวิตที่ดีและมีสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นกว่าเดิม เพียงแต่วิธีการในการบริหารจัดการจะเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยและสถานการณ์ที่แตกต่างกันไป โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยในความปลอดภัยจะมีการแยกลักษณะของพื้นที่ออกเป็น 3 ลักษณะ คือ 1. พื้นที่ที่ผู้เช่าเดิมสามารถอยู่ต่อไปในโครงการได้ โดยใช้วิธีการรีโนเวทในการพัฒนา วิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยจะไปค่อยเปลี่ยนแปลง 2. พื้นที่ที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีความจำเป็นต้องนำพื้นที่คืนกลับมาเพื่อใช้ประโยชน์เชิงสังคม ทำให้ผู้เช่าหรือผู้อยู่

อาศัยเดิมไม่สามารถกลับเข้ามาใช้พื้นที่ได้อีก ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้มีแนวทางและมาตรการในการให้ความช่วยเหลือ และ 3. พื้นที่ที่มีศักยภาพด้วยทำเลและที่ตั้ง จะกำหนดให้เป็นการพัฒนาเชิงพาณิชย์ โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีแนวทางการให้ความช่วยเหลือกับผู้อยู่อาศัย และยังเปิดโอกาสให้สามารถกลับเข้ามาในพื้นที่ภายหลังการพัฒนาแล้วเสร็จด้วย

การพัฒนาของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่ได้ถูกตั้งด้วยโจทย์ว่าต้องทำเพื่อสังคมโดยรวม แต่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีหน้าที่ที่ต้องดูแลสถานที่และอสังหาริมทรัพย์ตามภารกิจ โดยสามารถกำหนดวิธีการเพื่อให้ทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องได้ประโยชน์ร่วมกันเกิดความร่วมมือและเอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

ที่ผ่านมาในการพัฒนาพื้นที่ที่เป็นเชิงพาณิชย์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะเปิดประมูลเพื่อให้เกิดความโปร่งใส บนเงื่อนไขของการพัฒนา โดยไม่มีขีดจำกัดว่าผู้พัฒนาจะเสนอโครงการอย่างไร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะได้โอกาสจากข้อเสนอโครงการดังกล่าวว่า พื้นที่ควรพัฒนาในรูปแบบใด ในส่วนของผลตอบแทนนอกจากผู้พัฒนาจะมีผลตอบแทนที่เป็นธรรม ทั้งต่อตัวผู้พัฒนาและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แล้ว โครงการที่เกิดขึ้นยังต้องตอบผลประโยชน์ต่อสังคมโดยรวมด้วย

การพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เนื่องจากในพื้นที่มีผู้อยู่อาศัยเดิมอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัย 26-7 ชั้นเป็นหลัก ซึ่งยังมีปัญหาในเรื่องของการประกอบอาชีพตามวิถีชีวิต ที่เปลี่ยนไปจากอยู่อาศัยแนวราบเป็นการอยู่อาศัยบนตึกสูง ทำให้เราทราบถึงบทเรียนในองค์ประกอบที่ขาดหายไปในการดำเนินชีวิตของการพัฒนา เช่น สถานที่ประกอบอาชีพ ที่จะทำให้สามารถขายให้กับลูกค้าที่มีความหลากหลาย เนื่องจากบริบทโดยรอบของการพัฒนาเริ่มเปลี่ยนไป มีผู้คนเข้ามาใช้งานในพื้นที่และโดยรอบมีความหลากหลาย ทั้งพนักงานออฟฟิศ เจ้าของกิจการ ดังนั้นจึงต้องคำนึงถึงผู้คนในหลายระดับในการเข้ามาใช้งาน โดยคนในชุมชนมีฝีมือการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพมากขึ้น ความต้องการของคนโดยรอบพื้นที่และคนในพื้นที่มีความหลากหลาย ดังนั้น หากเกิดการพัฒนาสถาปัตยกรรมทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต้องทบทวนถึงบทบาทหน้าที่ตามภารกิจหลัก ซึ่งการดำเนินงานในการพัฒนาและดูแลชุมชนก็เป็นหนึ่งในภารกิจที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะต้องดำเนินการ

### 5.1.2.2 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (นายพิชิตศักดิ์ มีมาก)

วันที่ 16 พฤษภาคม 2560

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีนโยบายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม มุ่งหวังให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสม และให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่ในชุมชน เพื่อให้ชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

ในส่วนของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ได้กำหนดหลักการดำเนินงานพัฒนาพื้นที่ เพื่อการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลาง โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาโดยใช้หลักคิดการออกแบบสำหรับคนทั้งหมด (Universal Design) เพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยจัดสร้างเป็นพื้นที่ที่สามารถใช้งานได้หลากหลายให้กับผู้อยู่อาศัยภายในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยเฉพาะโครงการคลองไผ่สิงโตอาคาร 26 และ 7 ชั้น และอาคารพักอาศัย 8 ชั้น ของ LPN รวมถึงแก้ปัญหาคอขวดต่อชุมชนและสังคมโดยรวม โดยยังคงคำนึงถึงองค์ประกอบเพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่ ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อนำพื้นที่กลับมาพัฒนาใหม่ให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ 2) เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่และเอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม และ 3) เพื่อเป็นต้นแบบการพัฒนาบนพื้นฐาน "การแบ่งปัน พัฒนา และเพิ่มศักยภาพสู่สังคม"

การแบ่งปัน การพัฒนาโครงการจะคำนึงถึงการแบ่งปันการใช้ประโยชน์ร่วมของพื้นที่ให้สอดคล้องกับศักยภาพของเมือง ทั้งในทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงรองรับต่อการดำเนินวิถีชีวิตการอยู่อาศัยในพื้นที่

การพัฒนา การพัฒนาโครงการจะดำเนินการควบคู่ไปกับการสร้างคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัย โดยคำนึงถึงปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบสำคัญต่อการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งในด้านเศรษฐกิจ (การดำรงชีวิตในการประกอบอาชีพ) ด้านสังคม (การมีส่วนร่วมใช้ประโยชน์ในพื้นที่ทางสังคม) และด้านสิ่งแวดล้อม (การจัดสภาพแวดล้อมที่สอดคล้องเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่)

การเพิ่มศักยภาพสู่สังคม การพัฒนาโครงการจะคำนึงถึงการเติมเต็มศักยภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ทางสังคมโดยรวม เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับโอกาสในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มขึ้น รวมถึงประชาชนที่อาศัยอยู่โดยรอบได้มีโอกาสร่วมรับประโยชน์จากพื้นที่อันจะเป็นการเสริมสร้างศักยภาพของพื้นที่ให้กับสังคมในเขตปกครองของกรุงเทพมหานคร

### 5.1.2.3 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (นางพัชรี จำปาทอง)

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีภารกิจในการดูแลรักษาและจัดหาประโยชน์ในที่ดินอย่างเป็นธรรมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อไม่ให้พื้นที่กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม หรือก่อให้เกิดปัญหาภัยสังคมโดยรวม โดยการพัฒนาพื้นที่ในแต่ละส่วนจะคำนึงถึงความเหมาะสมกับศักยภาพของแต่ละพื้นที่ เนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีที่ดินที่อยู่ในความดูแลบนทำเลที่ตั้งหลายแห่งอยู่ย่านใจกลางเมือง ที่สามารถพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจได้อย่างมหาศาล ซึ่งพื้นที่อื่น ๆ ที่มีศักยภาพสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้มีแนวนโยบายในการพัฒนา โดยมอบให้ผู้พัฒนา (ผู้เช่าที่ดิน) เป็นผู้ดำเนินการจัดพื้นที่ในอัตราส่วนที่เหมาะสมตอบแทนคืนให้กับสังคมโดยรวม จากการดำเนินงานที่ผ่านมาในอดีต สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีความพยายามในการพัฒนาพื้นที่ที่มีความเสื่อมโทรม โดยได้นำแนวทาง Land Sharing เข้ามาดำเนินการในโครงการคลองไผ่สิงโต เพื่อย้ายผู้อยู่อาศัยจากแนวราบที่มีสภาพการอยู่อาศัยที่ถือว่าเป็นแหล่งเสื่อมโทรมแออัดของเขตคลองเตยในสมัยนั้น ให้มีโอกาสได้อยู่อาศัยในที่ดินเดิม โดยการอยู่อาศัยในอาคารสูง 26 ชั้น ซึ่งการพัฒนาโครงการดังกล่าวในเวลานั้นยังไม่ตอบโจทย์ในเรื่องของอาชีพ พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยเท่าที่ควร

โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ถือว่าเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีศักยภาพใจกลางเมือง มีมูลค่าที่ดินที่สูงมาก ในการพัฒนาจึงได้กำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่ออกเป็น 3 โซน ได้แก่ พื้นที่โซน A เพื่อการพัฒนาสำหรับปลูกสร้างที่อยู่อาศัยรองรับ พื้นที่โซน B เพื่อการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลาง พื้นที่โซน C เพื่อรองรับต่อการกำหนดแนวทางการพัฒนาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่และสภาพสังคมโดยรวม (เชิงพาณิชย์กรรม) ซึ่งการพัฒนาพื้นที่โซน B เป็นการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลางนั้น เรามีความคาดหวังว่าจะก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม ที่ไม่ได้วัดจากมูลค่าทางตัวเลขเพียงอย่างเดียว แต่ต้องเกิดมูลค่าทางสังคม คลอบคลุมทั้ง 4 มิติของการพัฒนา ประกอบด้วย

- (1) มิติทางด้านเศรษฐกิจ : ใช้พื้นที่รองรับการสร้างอาชีพและรายได้ของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องไปกับการเจริญเติบโตของเมือง
- (2) มิติสังคม : ใช้พื้นที่เพื่อเสริมสร้างการพัฒนาให้เหมาะสมกับศักยภาพที่เอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

(3) มิติสิ่งแวดล้อม : ผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่และผู้ที่เกี่ยวข้องในสังคม โดยรอบโครงการมีคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น

(4) มิติวัฒนธรรม : ใช้พื้นที่เพื่อแลกเปลี่ยนเรียนรู้ ค้นหาและสืบสาน วัฒนธรรมอันมีคุณค่าของชุมชนเมือง

นอกจากนั้นการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะดังกล่าว จะต้องตอบ โจทย์การใช้งานของคนทุกช่วงวัย เป็นพื้นที่ที่เปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงสิทธิและสวัสดิการ ด้านต่าง ๆ เกิดการรวมกลุ่มของผู้คน มีพื้นที่ในการแลกเปลี่ยน เรียนรู้ ถ่ายทอด สืบสาน ทาง วัฒนธรรมและภูมิปัญญา คนในพื้นที่เดิมมีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับใช้งานและใช้ชีวิตนอกห้องเพิ่มมากขึ้น เช่น มีพื้นที่สันทนาการ มีพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุมาพบปะพูดคุยแลกเปลี่ยน มีศูนย์สำหรับผู้สูงอายุ มีพื้นที่สำหรับการทำกิจกรรมของเด็กและเยาวชน และประเด็นที่สำคัญ เมื่อเกิดการพัฒนาแล้ว โครงการดังกล่าวต้องมีความยั่งยืนสามารถเลี้ยงดูตัวเองได้

#### 5.1.2.4 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (นางสาวรินทร์ฐิگانต์ เปี่ยมเตชะกุล)

วันที่ 17 พฤษภาคม 2560

โครงการพัฒนาพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เดิมมีผู้เช่าจำนวน 49 สัญญา และ กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ไม่มีสัญญาเช่าจำนวน 44 หลังคาเรือน ปัจจุบันในส่วนของผู้เช่าจำนวน 49 สัญญา ได้ให้ความร่วมมือต่อการดำเนินงานและส่งมอบคืนสถานที่เช่าให้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งส่งผลให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้รับพื้นที่ วางคืนกลับมา เพื่อพัฒนาให้สอดคล้องกับนโยบายและศักยภาพของที่ดิน ซึ่งการดำเนินงานโครงการ ดังกล่าว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีเป้าหมายของการดำเนินงานพัฒนา เพื่อร่วมสร้าง ชุมชนและสังคมให้เข้มแข็งอย่างยั่งยืน ผ่านกระบวนการพัฒนาพื้นที่แบบมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วน เสียต่าง ๆ (Stakeholders) จึงได้กำหนดให้ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนหนึ่ง (พื้นที่โซน B) เพื่อการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลาง

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีความมุ่งหวังว่าหากการพัฒนาเกิดขึ้น โครงการดังกล่าวจะสามารถเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่และเอื้อ ประโยชน์ต่อสังคมโดยรอบ โดยเปิดโอกาสให้ประชาชนโดยทั่วไปสามารถเข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ ภายหลังจากการพัฒนาแล้วเสร็จได้ โดยได้กำหนดกรอบการใช้ประโยชน์ของพื้นที่เพื่อการพัฒนา สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อส่วนรวม ซึ่งจะได้นำรูปแบบของการพัฒนาทางธุรกิจเพื่อสังคมที่ไม่ได้ มุ่งแสวงหาผลกำไรสูงสุดเพียงอย่างเดียวมาประกอบการกำหนดเป็นเป้าหมายเพื่อการออกแบบ

โครงการที่มุ่งเน้นตอบโจทย์หลักคือการออกแบบสำหรับคนทั้งมวล (Universal Design) ให้กับคนทุกช่วงวัย ได้มีส่วนร่วมเข้าถึงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างครอบคลุม

ในฐานะของผู้รับผิดชอบโครงการหลัก มีความต้องการให้การพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลางดังกล่าว เกิดพื้นที่ของทุกคนที่ใครก็สามารถเข้ามาใช้งานได้แน่นอนว่าในเบื้องต้นจะต้องตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก่อน เช่น ผู้อยู่อาศัยในชุมชนอาคาร 26-7 ชั้น เป็นต้น เพราะถือว่าเป็นผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และปัจจุบันคนเหล่านี้บางครอบครัวยังมีปัญหาในเรื่องของการประกอบอาชีพ ส่งผลสู่รายได้ไม่เพียงพอและปัญหาทางสังคมด้านอื่น ๆ ตามมา เช่น ยาเสพติด การรुक้าพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ หรือพื้นที่สาธารณะ เพื่อจับจองในการประกอบอาชีพและหารายได้ ดังนั้น โครงการพัฒนาอาจจะมียุทธศาสตร์ประกอบในเรื่องของอาชีพ เช่น ศูนย์อาหารร้านอาหาร หรือตลาดที่ทันสมัย นอกจากนั้น จะต้องมียุทธศาสตร์ที่เปิดโอกาสให้แก่เด็กและเยาวชน ได้แสดงออกในทางที่ถูกต้อง รวมถึงมีศูนย์เพื่อการพัฒนาศักยภาพผู้สูงอายุ และพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจของผู้คนในสังคม เป็นต้น

### 5.1.3 วิเคราะห์และสรุปผลนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

นโยบายหลักขององค์กรเป็นการดำเนินงานตามภารกิจหลักเพื่อให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ในการดูแล รักษา และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 , 2484 และ 2491 โดยที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีการบริหารจัดการจัดประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กระจายอยู่ในหลายจังหวัดบนทำเลที่มีศักยภาพแตกต่างกัน เป็นการบริหารจัดการตามความรับผิดชอบที่มุ่งเน้น คุณค่า มากกว่า มูลค่า เพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม ซึ่งปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้กำหนดภารกิจสำคัญ คือการพัฒนาอย่างสมดุลและยั่งยืนใน 4 มิติ ประกอบด้วย เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม อันเป็นสิ่งที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เชื่อมั่นว่าจะเป็นรากฐานแห่งการสร้าง ความมั่นคงทั้งในระดับองค์กรและระดับชาติ เพื่อการพัฒนาประเทศสู่ความยั่งยืน โดยการบริหารจัดการดังกล่าว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนต่าง ๆ เป็นภารกิจหลักและมีการพัฒนาผ่านกิจกรรม และโครงการหลากหลาย โดยมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินในความรับผิดชอบเพื่อให้เกิดประโยชน์ที่ยั่งยืนต่อชุมชน ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ และสังคมโดยรวม



จากภาพรวมของนโยบายหลักขององค์กรดังกล่าว จึงส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในการกำหนดนโยบายเพื่อการพัฒนาพื้นที่ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ให้ไปสู่เป้าหมายในการร่วมสร้างชุมชนและสังคมให้เข้มแข็งอย่างยั่งยืน โดยโครงการดังกล่าวสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีนโยบายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม มุ่งหวังให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสม และให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่ในชุมชน เพื่อให้ชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นและประการที่สำคัญคือให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยเฉพาะกับผู้อยู่อาศัยภายในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เอง เช่นในโครงการคลองไผ่สิงโตอาคาร 26 และ 7 ชั้น และอาคารพักอาศัย 8 ชั้น ที่มีบริษัท ลุมพินี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่า รวมถึงยังคาดหวังว่าโครงการดังกล่าวจะสามารถเกื้อกูลประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมโดยรวมได้

โดยโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้กำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่ออกเป็น 3 โซน ได้แก่ พื้นที่โซน A เพื่อการพัฒนาสำหรับปลูกสร้างที่อยู่อาศัยรองรับ พื้นที่โซน B เพื่อการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลาง พื้นที่โซน C เพื่อรองรับต่อการกำหนดแนวทางการพัฒนาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่และสภาพสังคมโดยรวม (เชิงพาณิชย์กรรม) ซึ่งการพัฒนาพื้นที่โซน B เป็นการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลางนั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีความคาดหวังว่าจะก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม ที่ไม่ได้วัดจากมูลค่าทางตัวเลขเพียงอย่างเดียว แต่ต้องเกิดมูลค่าทางสังคม คลอบคลุมทั้ง 4 มิติของการพัฒนา อันได้แก่

- (1) มิติทางด้านเศรษฐกิจ : ใช้พื้นที่รองรับการสร้างอาชีพและรายได้ของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องไปกับการเจริญเติบโตของเมือง
- (2) มิติสังคม : ใช้พื้นที่เพื่อเสริมสร้างการพัฒนาให้เหมาะสมกับศักยภาพที่เอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม
- (3) มิติสิ่งแวดล้อม : ผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่และผู้ที่เกี่ยวข้องในสังคมโดยรอบโครงการมีคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น
- (4) มิติวัฒนธรรม : ใช้พื้นที่เพื่อแลกเปลี่ยนเรียนรู้ ค้นหาและสืบสานวัฒนธรรมอันมีคุณค่าของชุมชนเมือง

และประการที่สำคัญสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีความคาดหวังว่าหากเกิดการพัฒนาโครงการดังกล่าวแล้ว โครงการต้องมีความยั่งยืนและสามารถเลี้ยงดูตัวเองได้

## 5.2 ผลการศึกษาผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (stakeholder) ของพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่ คลองไผ่สิงโต

### 5.2.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้รับผิดชอบโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการ

ผู้รับผิดชอบโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงกับการดำเนินงานพัฒนาโครงการ ประกอบไปด้วย

- 1) หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (ผู้บริหารระดับนโยบาย)
- 2) หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (หัวหน้าโครงการ)
- 3) หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (ผู้รับผิดชอบโครงการหลัก)
- 4) เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบโครงการ (ผู้ดูแลโครงการ)

ซึ่งผู้รับผิดชอบโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ได้ระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต โดยสรุปข้อมูลจากการสัมภาษณ์ได้ดังนี้

ผู้ให้สัมภาษณ์	สรุปข้อมูลผลการสัมภาษณ์
1) หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (ผู้บริหารระดับนโยบาย) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์</li> <li>2. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น (โครงการคลองไผ่สิงโต)</li> <li>3. ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN (โครงการลุมพินีเพลส พระราม 4 – รัชดาภิเษก)</li> <li>4. ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง</li> <li>5. หน่วยงานภาคี</li> <li>6. ผู้ใช้งานในพื้นที่โดยรอบ</li> <li>7. ประชาชนทั่วไป</li> </ol>
2) หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (หัวหน้าโครงการ) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์</li> <li>2. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น (โครงการคลองไผ่สิงโต)</li> <li>3. ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN (โครงการลุมพินีเพลส พระราม 4 – รัชดาภิเษก)</li> <li>4. ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง</li> <li>5. หน่วยงานภาคี เช่น สำนักงานเขตคลองเตย</li> <li>6. ผู้ใช้งานในตลาดสดคลองเตย</li> </ol>

ผู้ให้สัมภาษณ์	สรุปข้อมูลผลการสัมภาษณ์
	7. ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน อาคาร FYI Center 8. ประชาชนทั่วไป และผู้ที่สัญจรในพื้นที่ 9. ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
3) หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (ผู้รับผิดชอบโครงการหลัก) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559	1. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 2. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น (โครงการคลองไผ่สิงโต) 3. อยู่อาศัยในอาคาร LPN (โครงการลุมพินีเพลส พระราม 4 – รัชดาภิเษก) 4. ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง 5. ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน อาคาร FYI Center 6. ผู้ใช้งานในตลาดสดคลองเตย 7. ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT 8. สำนักงานเขตคลองเตย 9. ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
4) เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบโครงการ สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560	1. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 2. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น (โครงการคลองไผ่สิงโต) 3. อยู่อาศัยในอาคาร LPN (โครงการลุมพินีเพลส พระราม 4 – รัชดาภิเษก) 4. ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง 5. ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน อาคาร FYI Center 6. ผู้ใช้งานในตลาดสดคลองเตย 7. ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT 8. ประชาชนทั่วไป และผู้ที่สัญจรในพื้นที่

### 5.2.2 ผลการจัดประชุมกลุ่มเพื่อระดมสมองในการคัดเลือกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

โดยผลจัดการประชุมกลุ่ม (focus group interview) ผู้กำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้ง 4 ท่าน ประกอบไปด้วย

- 1) หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (ผู้บริหารระดับนโยบาย)
- 2) หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (หัวหน้าโครงการ)
- 3) หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (ผู้รับผิดชอบโครงการหลัก)
- 4) เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบโครงการ (ผู้ดูแลโครงการ)

เพื่อระดมสมอง ความคิดเห็นในการนำเสนอรายชื่อกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย จากข้อมูลสรุปรายชื่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่ได้จากการสัมภาษณ์ โดยจัดประชุมเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ณ กองโครงการชุม 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน

ข้อสรุปของที่ประชุมเห็นชอบว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตประกอบไปด้วยกลุ่มคนและหน่วยงานต่าง ๆ จำนวน 10 รายชื่อดังแสดงในตารางที่ 14

ตารางที่ 14 แสดงรายชื่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

ลำดับ	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
1.	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการ
2.	ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น (โครงการคลองไผ่สิงโต)
3.	ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN (โครงการลุมพินีเพลส พระราม 4 – รัชดาภิเษก)
4.	ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง
5.	หน่วยงานภาคี กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตคลองเตย
6.	ผู้ทำงาน – ใช้งาน อาคาร FYI Center
7.	ผู้ทำงาน – ใช้งาน ตลาดสดคลองเตย
8.	ผู้ทำงาน – ใช้งาน ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
9.	ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT (สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์)
10.	ประชาชนทั่วไป และผู้ที่สัญจรในพื้นที่

ที่มา : ผู้วิจัย

### 5.2.3 ผลการจำแนกและแยกประเภทผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

ในการประชุมระดมสมองของผู้กำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ได้มีการจำแนกและแยกประเภทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยให้ผู้กำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ได้แลกเปลี่ยนข้อคิดเห็น และใช้เกณฑ์ในการจำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ประกอบไปด้วย

- นโยบายหลักของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- นโยบายในการพัฒนาพื้นที่โซน B โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต
- พิจารณาถึงผลประโยชน์และผลกระทบของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

- พิจารณาอำนาจและอิทธิพลของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- การจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

โดยกระบวนการสามารถสรุปกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียออกเป็น 2 กลุ่มดังนี้

- 1) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder)
- 2) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder)

#### 5.2.4 ผลการสอบทานความถูกต้อง โดยผู้บริหารระดับนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ

ผู้วิจัยได้นำผลการจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลับไปสอบทานกับหัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (ผู้บริหารระดับนโยบาย) หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (หัวหน้าโครงการ) หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (ผู้รับผิดชอบโครงการหลัก) ซึ่งทั้ง 3 ท่านยืนยันผลข้อมูลที่ได้ตามกระบวนการในข้างต้น

#### 5.2.5 สรุปผลการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

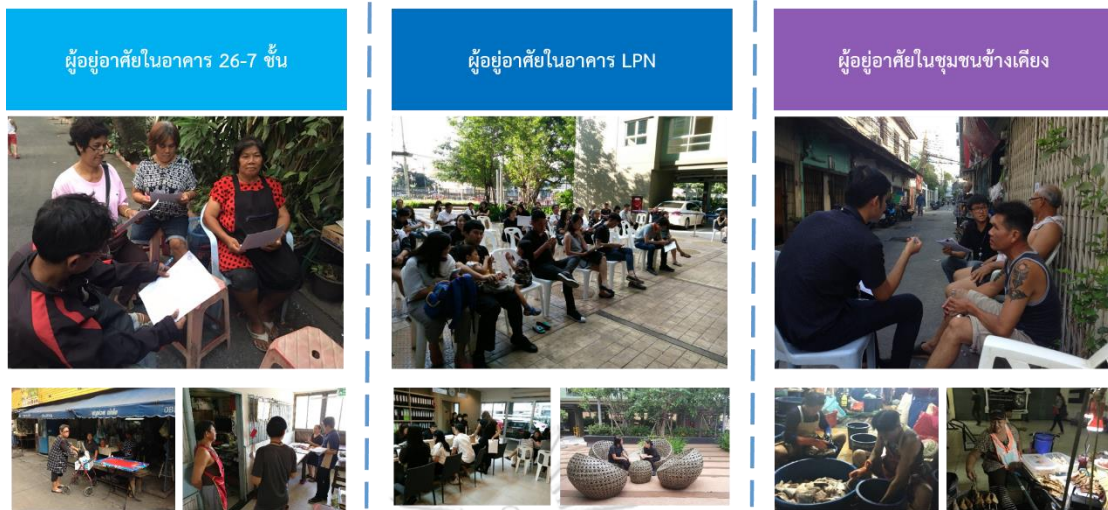
จากกระบวนการวิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและจากการจำแนกและแยกประเภทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต สามารถสรุปกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียออกเป็น 2 กลุ่มดังนี้ 1) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder) และ 2) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder) ดังแสดงในตารางที่ 15

ตารางที่ 15 แสดงการจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

ลำดับ	กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
1.	กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder)	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของที่ดินและ ผู้ดำเนินโครงการ
		ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น
		ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN (โครงการกลุ่มพินิเพลส พระราม 4 – รัชดาภิเษก)
		ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง
2.	กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder)	หน่วยงานภาคี กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตคลองเตย
		ผู้ทำงาน – ใช้งาน อาคาร FYI Center
		ผู้ทำงาน – ใช้งาน ตลาดสดคลองเตย
		ผู้ทำงาน – ใช้งาน ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
		ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT (สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์)
ประชาชนทั่วไป และผู้ที่สัญจรในพื้นที่		

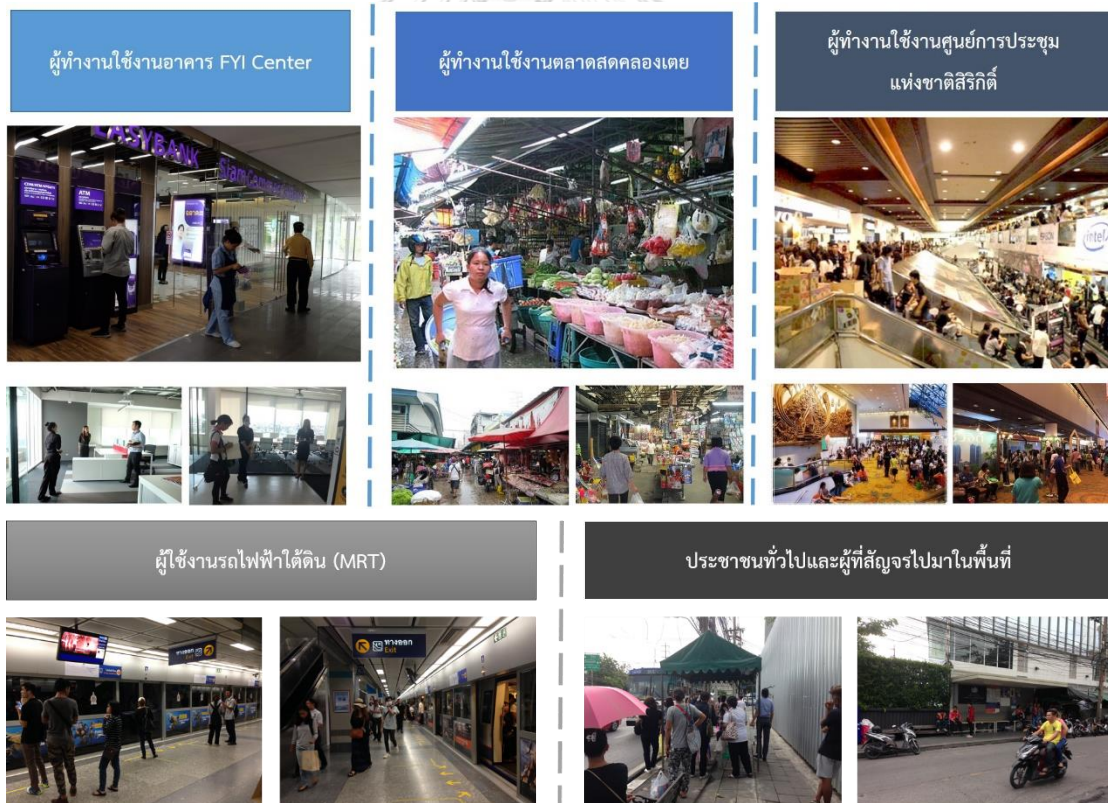
ที่มา : ผู้วิจัย

รูปภาพที่ 27 แสดงกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder)



ที่มา : ผู้วิจัย

รูปภาพที่ 28 แสดงกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder)



ที่มา : ผู้วิจัย

## บทที่ 6

### ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและองค์ประกอบของการพัฒนา

โดยการศึกษาในครั้งนี้ จะศึกษาโดยหาความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยใช้แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ถามผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงและทางอ้อม ซึ่งจากการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทำให้ได้รับทราบว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง ประกอบไปด้วย

- สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการ
- ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น
- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN (โครงการลุมพินีเพลส พระราม 4 – รัชดาภิเษก)
- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง

โดยแบ่งผลการศึกษาเป็น 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ลักษณะทางสังคมของผู้ตอบแบบสอบถาม คือ เพศ อายุ สถานะของผู้ตอบแบบสอบถาม สถานะภาพการอยู่อาศัย ช่วงระยะเวลาในการอยู่อาศัย จำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัว และระดับการศึกษาสูงสุด

ส่วนที่ 2 สภาพเศรษฐกิจ คือ การประกอบอาชีพในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม รายได้ต่อเดือนในครัวเรือน ภาวะด้านเศรษฐกิจ

ส่วนที่ 3 ความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต คือ ความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมด้านใด วัตถุประสงค์ที่ต้องการให้มีกิจกรรม บทบาทของผู้ตอบแบบสอบถามต่อกิจกรรม การลำดับความสำคัญความต้องการขององค์ประกอบ ความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนา วิธีดำเนินงานและการดูแลรักษา ความต้องการในการประกอบอาชีพ ประเภทอาชีพ และความสามารถในการจ่ายค่าบริการจัดการต่อเดือน

## 6.1 ความต้องการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

### 6.1.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้บริหารสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และผู้ดูแลรับผิดชอบโครงการ

#### 6.1.1.1 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าฝ่ายโครงการพิเศษ (นางวิภา โปราณนท์)

เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560: การพัฒนาพื้นที่โครงการควรตอบสนองต่อการประกอบอาชีพตามวิถีชีวิตของ ผู้อยู่อาศัย เช่น สถานที่ประกอบอาชีพ ที่สามารถขายหรือตอบสนองให้กับลูกค้าที่มีความหลากหลาย

#### 6.1.1.2 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าฝ่ายบริหารงานชุมชน (นายพิชิตศักดิ์ มีมาก)

เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2560: เพื่อการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลาง จัดสร้างเป็นพื้นที่ที่สามารถใช้งานได้หลากหลาย โดยตอบสนองต่อกลุ่มผู้อยู่อาศัยในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยเฉพาะโครงการคลองไผ่สิงโตอาคาร 26-7 ชั้น และอาคารพักอาศัย 8 ชั้น ของ LPN

#### 6.1.1.3 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้ากองโครงการชุมชน 4 (นางพัชรี จำปาทอง)

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2560: การพัฒนาต้องตอบโจทย์การใช้งานของคนทุกช่วงวัย เป็นพื้นที่ที่เปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงสิทธิและสวัสดิการด้านต่าง ๆ เกิดการรวมกลุ่มของผู้คน มีพื้นที่ในการแลกเปลี่ยน เรียนรู้ ถ่ายทอด สืบสาน ทางวัฒนธรรมและภูมิปัญญา คนในพื้นที่เดิมมีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับใช้งานและใช้ชีวิตนอกห้องเพิ่มมากขึ้น เช่น มีพื้นที่สันทนาการ มีพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุมาพบปะพูดคุยแลกเปลี่ยน มีศูนย์สำหรับผู้สูงอายุ มีพื้นที่สำหรับการทำกิจกรรมของเด็กและเยาวชน และประเด็นที่สำคัญ เมื่อเกิดการพัฒนาแล้ว โครงการดังกล่าวต้องมีความยั่งยืนสามารถเลี้ยงดูตัวเองได้

#### 6.1.1.4 ผลการสัมภาษณ์ หัวหน้าแผนกโครงการชุมชน 11 (นางสาวรินทร์ฐิกันต์ เปี่ยมเตชะกุล)

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2560: ต้องการให้การพัฒนาเกิดเป็นพื้นที่ของทุกคนที่สามารถเข้ามาใช้งานได้ จะต้องตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เช่น ผู้อยู่อาศัยในชุมชนอาคาร 26-7 ชั้น โครงการพัฒนาควรมีองค์ประกอบในเรื่องของอาชีพ เช่น ศูนย์อาหารร้านอาหาร หรือตลาดที่ทันสมัย และมีพื้นที่สร้างสรรค์ที่เปิดโอกาส



ให้แก่เด็กและเยาวชน ได้แสดงออกในทางที่ถูกต้อง รวมถึงมีศูนย์เพื่อการพัฒนาศักยภาพผู้สูงอายุ และพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจของผู้คนในสังคม เป็นต้น

### 6.1.2 สรุปผลความต้องการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

จากผลการสัมภาษณ์ความต้องการของผู้บริหารสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และผู้ดูแลรับผิดชอบโครงการ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ได้ดังนี้

1. สถานที่ประกอบอาชีพและสร้างรายได้ เช่น ศูนย์อาหาร หรือตลาดที่ทันสมัย
2. พื้นที่ที่ใช้งานได้หลากหลาย
3. พื้นที่ส่วนกลาง
4. พื้นที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้ ค้นหา และสืบสานทางวัฒนธรรมแลภูมิปัญญา
5. ศูนย์สำหรับผู้สูงอายุ / ศูนย์พัฒนาศักยภาพผู้สูงอายุ
6. พื้นที่กิจกรรมของเด็กและเยาวชน
7. พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจของคนทั่วไป

## 6.2 ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder)

### 6.2.1 ลักษณะทางสังคมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง

#### 6.2.1.1 เพศ

จากการเก็บแบบสอบถามจากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 355 คน ซึ่งประกอบด้วย ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน และผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน สรุปได้ว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น เป็นเพศหญิงร้อยละ 63.1 เพศชายร้อยละ 36.9
- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN เป็นเพศหญิง ร้อยละ 60.6 เพศชายร้อยละ 39.4
- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง เป็นเพศหญิงร้อยละ 58.4 เพศชายร้อยละ 41.6
- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงร้อยละ 60.8 และ เพศชายร้อยละ 38.2

ดังแสดงในตารางที่ 16

ตารางที่ 16 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามเพศ

รายการ	จำนวน	เพศ			
		ชาย	ร้อยละ	หญิง	ร้อยละ
ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น	168	62	36.9	106	63.1
ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN	33	13	39.4	20	60.6
ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง	154	64	41.6	90	58.4
รวม 3 กลุ่ม	355	139	39.2	216	60.8

ที่มา : ผู้วิจัย

#### 6.2.1.2 อายุ

จากการเก็บแบบสอบถามอายุของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่มีอายุ 51 – 60 ปี ร้อยละ 28.6 รองลงมาอายุ 41 – 50 ปี ร้อยละ 25.6 และมีอายุ 31 – 40 ปี ร้อยละ 19.6 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ส่วนใหญ่มีอายุ 31 – 40 ปี ร้อยละ 51.5 รองลงมา มีอายุ 41 – 50 ปี ร้อยละ 33.3 และมีอายุ 21 – 30 ปี ร้อยละ 15.2 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่มีอายุ 41 – 50 ปี ร้อยละ 31.2 รองลงมา มีอายุ 31 – 40 ปี ร้อยละ 29.2 และมีอายุ 51 – 60 ปี ร้อยละ 19.5 ตามลำดับ

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่มีอายุ 41 – 50 ปี ร้อยละ 28.7 รองลงมา มีอายุ 31 – 40 ปี ร้อยละ 26.8 และมีอายุ 51 – 60 ปี ร้อยละ 22 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 17

ตารางที่ 17 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามอายุ

อายุ	ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
14-20 ปี	9	5.4	0	0	5	3.2	14	3.9
21-30 ปี	11	6.5	5	15.2	15	9.7	31	8.7
31-40 ปี	33	19.6	17	51.5	45	29.2	95	26.8
41-50 ปี	43	25.6	11	33.3	48	31.2	102	28.7
51-60 ปี	48	28.6	0	0	30	19.5	78	22
61 ปีขึ้นไป	24	14.3	0	0	11	7.1	35	9.9
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.2.1.3 สถานะภาพการอยู่อาศัย

จากการเก็บแบบสอบถามสถานะภาพการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่มีสถานะภาพการอยู่อาศัยเป็นผู้เช่าตรง ร้อยละ 62.5 รองลงมามีสถานะภาพการอยู่อาศัยอื่น ๆ ร้อยละ 23.8 และเป็นผู้เช่าช่วง ร้อยละ 13.7 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ส่วนใหญ่มีสถานะภาพการอยู่อาศัยเป็นผู้เช่าตรง ร้อยละ 60.6 รองลงมาเป็นผู้เช่าช่วง ร้อยละ 33.3 และมีสถานะภาพการอยู่อาศัยอื่น ๆ ร้อยละ 6.1 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่มีสถานะภาพการอยู่อาศัยอื่น ๆ ร้อยละ 82.5 รองลงมาเป็นผู้เช่าตรง ร้อยละ 16.2 และ เป็นผู้เช่าช่วง ร้อยละ 1.3 ตามลำดับ

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่มีสถานะภาพการอยู่อาศัยอื่น ๆ ร้อยละ 47.3 รองลงมาเป็นผู้เช่าตรง ร้อยละ 42.3 เป็นผู้เช่าช่วง ร้อยละ 10.1 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 18

ตารางที่ 18 แสดงสถานะภาพการอยู่อาศัยและระยะเวลาในการอยู่อาศัย

สถานะภาพ	ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้เช่าตรง	105	62.5	20	60.6	25	16.2	150	42.3
ผู้เช่าช่วง	23	13.7	11	33.3	2	1.3	36	10.1
อื่น ๆ	40	23.8	2	6.1	127	82.5	168	47.3
ไม่ตอบ	0	0	0	0	0	0	1	0.3
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

#### 6.2.1.4 ช่วงระยะเวลาในการอยู่อาศัย

จากการเก็บแบบสอบถามช่วงระยะเวลาในการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 16-20 ปี ร้อยละ 45.2 รองลงมาอยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 11-15 ปี ร้อยละ 31 และอยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 6-10 ปี ร้อยละ 13.7 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ทั้งหมดอยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 0-5 ปี ร้อยละ 100 เนื่องจากอาคาร LPN ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2559 และให้ผู้อยู่อาศัยเริ่มเข้าพักอาศัยในปี 2560

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 0-5 ปี ร้อยละ 35.1 รองลงมาอยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 6-10 ปี ร้อยละ 24 และอยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 11-15 ปี ร้อยละ 21.4 ตามลำดับ

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 0-5 ปี ร้อยละ 29.3 รองลงมาอยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 16-20 ปี ร้อยละ 25.9 และอยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 11-15 ปี ร้อยละ 23.9 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 19

ตารางที่ 19 แสดงช่วงระยะเวลาในการอยู่อาศัย

ช่วงระยะเวลาในการอยู่อาศัย	ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
0-5 ปี	17	10.1	33	100	54	35.1	104	29.3
6-10 ปี	23	13.7	0	0	37	24	60	16.9
11-15 ปี	52	31	0	0	33	21.4	85	23.9
16-20 ปี	76	45.2	0	0	16	10.4	92	25.9
21-25 ปี	0	0	0	0	4	2.6	4	1.1
26-30 ปี	0	0	0	0	6	3.9	6	1.7
31 ปีขึ้นไป	0	0	0	0	4	2.6	4	1.1
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

#### 6.2.1.5 จำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัว

จากการเก็บแบบสอบถามสถานภาพการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน และผู้

อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัวสูงสุด 1-3 คน คิดเป็นร้อยละ 73.2 ร้อยละ 100 และ ร้อยละ 76.6 ตามลำดับ โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัวสูงสุด 1-3 คน คิดเป็นร้อยละ 77.2 ดังแสดงในตารางที่ 20

ตารางที่ 20 แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัว

จำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัว	ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1-3 คน	123	73.2	33	100	118	76.6	274	77.2
4-5 คน	33	19.6	0	0	27	17.5	60	16.9
6 คนขึ้นไป	12	7.1	0	0	9	5.8	21	5.9
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

#### 6.2.1.6 ระดับการศึกษาสูงสุด

จากการเก็บแบบสอบถามระดับการศึกษาสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงสุด ในระดับประถมศึกษา (ป.1 – ป.6) ร้อยละ 39.3 รองลงมา ในระดับมัธยมศึกษาตอนต้น (ม.1 - ม.3) ร้อยละ 15.5 และในระดับปริญญาตรี ร้อยละ 14.3 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงสุด ในระดับปริญญาตรี ร้อยละ 57.6 รองลงมา ในระดับ ปวช. – ปวส. และ ในระดับสูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 15.2

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงสุด ในระดับประถมศึกษา (ป.1 – ป.6) ร้อยละ 31.8 รองลงมา ในระดับ ปวช. – ปวส. ร้อยละ 17.5 และในระดับมัธยมศึกษาตอนต้น (ม.1 - ม.3) ร้อยละ 16.9 ตามลำดับ

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงสุด ในระดับประถมศึกษา (ป.1 – ป.6) ร้อยละ 32.7 รองลงมา ในระดับปริญญาตรี ร้อยละ 18 และในระดับ ปวช. – ปวส. ร้อยละ 15.5 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 21

ตารางที่ 21 แสดงระดับการศึกษาสูงสุด

ระดับการศึกษา	ผู้อยู่อาศัยใน อาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยใน อาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยใน ชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ได้ศึกษา	13	7.7	1	3	8	5.2	22	6.2
ประถมศึกษา (ป.1 - ป.6)	66	<b>39.3</b>	1	3	49	<b>31.8</b>	116	<b>32.7</b>
ม.ต้น (ม.1 - ม.3)	26	15.5	0	0	26	16.9	52	14.6
ม.ปลาย (ม.4 - ม.6)	12	7.1	2	6.1	10	6.5	24	6.8
ปวช.-ปวส.	23	13.7	5	15.2	27	17.5	55	15.5
ป.ตรี	24	14.3	19	<b>57.6</b>	21	13.6	64	18
สูงกว่า ป.ตรี	2	1.2	5	15.2	21	13.6	20	5.6
อื่น ๆ	2	1.3	0	0	0	0	2	0.6
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

## 6.2.2 สภาพทางเศรษฐกิจ

### 6.2.2.1 การประกอบอาชีพในปัจจุบัน

จากการเก็บแบบสอบถามการประกอบอาชีพในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย/รับจ้าง ร้อยละ 49.4 รองลงมา ไม่ได้ประกอบอาชีพ ร้อยละ 19 และ เป็นพนักงาน/ลูกจ้าง ร้อยละ 16.7 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ส่วนใหญ่มีอาชีพพนักงาน/ลูกจ้าง ร้อยละ 63.6 รองลงมา รับราชการ/ลูกจ้างรัฐบาล ร้อยละ 12.1 และค้าขาย/รับจ้าง และ เจ้าของกิจการ/นายจ้าง ร้อยละ 9.1 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย/รับจ้าง ร้อยละ 45.5 รองลงมา พนักงาน/ลูกจ้าง ร้อยละ 29.2 และ ไม่ได้ประกอบอาชีพ ร้อยละ 10.4 ตามลำดับ

- โดยในภาพรวมของ 3 จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย/รับจ้าง ร้อยละ 43.9 รองลงมา พนักงาน/ลูกจ้าง ร้อยละ 26.5 และ ไม่ได้ประกอบอาชีพ ร้อยละ 13.5 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 22

ตารางที่ 22 แสดงข้อมูลการประกอบอาชีพในปัจจุบัน

อาชีพ	ผู้อยู่อาศัยใน อาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยใน อาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยใน ชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รับราชการ/ ลูกจ้างรัฐบาล	4	2.4	4	12.1	10	6.5	18	5.1
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	3	1.8	2	6.1	2	1.3	7	2
ค้าขาย/รับจ้าง	83	49.4	3	9.1	70	45.5	156	43.9
พนักงาน/ลูกจ้าง	28	16.7	21	63.6	45	29.2	94	26.5
เจ้าของกิจการ/นายจ้าง	7	4.2	3	9.1	5	3.2	15	4.2
ไม่ได้ประกอบอาชีพ	32	19	0	0	16	10.4	48	13.5
อื่น ๆ	11	6.5	0	0	6	3.9	17	4.8
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

#### 6.2.2.2 รายได้ต่อครัวเรือน

จากการเก็บแบบสอบถามข้อมูลรายได้ต่อครัวเรือนของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อครัวเรือน 30,001 บาทขึ้นไป ร้อยละ 39.3 รองลงมา มีรายได้ต่อครัวเรือน 20,001 – 30,000 บาท ร้อยละ 25.6 และ มีรายได้ต่อครัวเรือน 15,001 – 20,000 บาท ร้อยละ 14.9 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน มีรายได้ต่อครัวเรือน 20,001 – 30,000 บาท และ 30,001 บาท ขึ้นไป ร้อยละ 48.5 รองลงมา มีรายได้ต่อครัวเรือน 15,001 – 20,000 บาท ร้อยละ 3 ตามลำดับ



- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อครัวเรือน 20,001 – 30,000 บาท ร้อยละ 37.7 รองลงมามีรายได้ต่อครัวเรือน 30,001 บาท ขึ้นไป ร้อยละ 34.44 และมีรายได้ต่อครัวเรือน 15,001 – 20,000 บาท ร้อยละ 13 ตามลำดับ

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อครัวเรือน 30,001 บาท ขึ้นไป ร้อยละ 38 รองลงมามีรายได้ต่อครัวเรือน 20,001 – 30,000 บาท ร้อยละ 33 และมีรายได้ต่อครัวเรือน 15,001 – 20,000 บาท ร้อยละ 13 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 23

ตารางที่ 23 แสดงข้อมูลรายได้ต่อครัวเรือน

รายได้ครัวเรือน	ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 5,000 บาท	6	3.6	0	0	1	0.6	7	2
5,001 – 10,000 บาท	9	5.4	0	0	8	5.2	17	4.8
10,001 - 15,000 บาท	19	11.3	0	0	14	9.1	33	9.3
15,001 – 20,000 บาท	25	14.9	1	3	20	13	46	13
20,001 – 30,000 บาท	43	25.6	16	48.5	58	37.7	117	33
30,001 บาท ขึ้นไป	66	39.3	16	48.5	53	34.44	135	38
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.2.2.3 ภาวะด้านเศรษฐกิจในครัวเรือน

จากการเก็บแบบสอบถามภาวะด้านเศรษฐกิจในครัวเรือนของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอรายจ่าย ร้อยละ 41.7 รองลงมา มีหนี้สิน ร้อยละ 28.6 และมีเงินเก็บ ร้อยละ 26.8 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอรายจ่าย ร้อยละ 63.6 รองลงมา มีหนี้สิน ร้อยละ 21.2 และมีเงินเก็บ ร้อยละ 15.2 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน มีรายได้เพียงพอรายจ่าย คิดเป็นร้อยละ 50.6 รองลงมา มีหนี้สิน ร้อยละ 29.9 และ มีเงินเก็บ ร้อยละ 19.5 ตามลำดับ

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอ รายจ่าย ร้อยละ 47.6 รองลงมา มีหนี้สิน ร้อยละ 28.5 และ มีเงินเก็บ ร้อยละ 22.5 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 24

ตารางที่ 24 แสดงข้อมูลภาวะด้านเศรษฐกิจในครัวเรือน

ภาวะด้านเศรษฐกิจ ในครัวเรือน	ผู้อยู่อาศัยใน อาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยใน อาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยใน ชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่มีรายได้	3	1.8	0	0	0	0	3	0.8
รายได้เพียงพอรายจ่าย	70	41.7	21	63.6	78	50.6	169	47.6
มีเงินเก็บ	45	26.8	5	15.2	30	19.5	80	22.5
มีหนี้สิน	48	28.6	7	21.2	46	29.9	101	28.5
อื่น ๆ	2	1.2	0	0	0	0	2	0.6
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

## 6.2.3 ความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะพื้นที่โซน B โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

### 6.2.3.1 ความต้องการและวัตถุประสงค์เข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม

จากการเก็บแบบสอบถามความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมของ  
ผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 - 7 ชั้น จำนวน 168 คน มีความต้องการใน  
กิจกรรมโดยพิจารณาจากค่าร้อยละของการเลือกคำตอบว่า “ต้องการ” ที่มากกว่าหรือเท่ากับคำตอบ  
“ไม่ต้องการ” จำนวน 10 กิจกรรม ประกอบด้วย ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร ร้อยละ 70.8  
มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างรายได้ ร้อยละ 36.9 คลินิก แพทย์ / ทันตแพทย์ ร้อยละ 63.1 มีวัตถุประสงค์  
เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 61.9 ร้านขายยา ร้อยละ 50 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ  
ร้อยละ 48.8 ศูนย์อนามัย ร้อยละ 57.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 57.1  
ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ ร้อยละ 57.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 55.4 ศูนย์ฝึกอาชีพ

ร้อยละ 51.8 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 34.5 สนามเด็กเล่น ร้อยละ 60.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 60.1 สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล ร้อยละ 54.8 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 54.8 สนามกีฬาในร่ม เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย ลานแอโรบิก / โยคะ ร้อยละ 61.9 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 61.3 และพื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน) ร้อยละ 50 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 46.4

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน มีความต้องการในกิจกรรม โดยพิจารณาจากค่าร้อยละของการเลือกคำตอบว่า “ต้องการ” ที่มากกว่าหรือเท่ากับคำตอบ “ไม่ต้องการ” จำนวน 6 กิจกรรม ประกอบด้วย ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร ร้อยละ 66.7 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 36.4 ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community Mall ร้อยละ 78.8 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 57.6 คลินิกแพทย์ / ทันตแพทย์ ร้อยละ 84.8 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 84.8 ร้านขายยา ร้อยละ 51.5 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 39.4 สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล ร้อยละ 63.6 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 51.5 และพื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน) ร้อยละ 81.8 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 45.5

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน มีความต้องการในกิจกรรม โดยพิจารณาจากค่าร้อยละของการเลือกคำตอบว่า “ต้องการ” ที่มากกว่าหรือเท่ากับคำตอบ “ไม่ต้องการ” จำนวน 5 กิจกรรม ประกอบด้วย ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร ร้อยละ 67.5 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 40.9 คลินิก แพทย์ / ทันตแพทย์ ร้อยละ 63 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 62.3 ศูนย์อนามัย ร้อยละ 53.9 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 53.2 สนามกีฬาในร่ม เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย ลานแอโรบิก / โยคะ ร้อยละ 53.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 53.2 และพื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน) ร้อยละ 58.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 53.2

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน มีความต้องการในกิจกรรม โดยพิจารณาจากค่าร้อยละของการเลือกคำตอบว่า “ต้องการ” ที่มากกว่าหรือเท่ากับคำตอบ “ไม่ต้องการ” จำนวน 9 กิจกรรม ประกอบด้วย ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร ร้อยละ 69 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 37.2 คลินิก แพทย์ / ทันตแพทย์ ร้อยละ 65.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 64.2 ศูนย์อนามัย ร้อยละ 52.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 51.1 ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ ร้อยละ 51 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 49 ศูนย์ฝึกอาชีพ ร้อยละ 50.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 37.5 สนามเด็กเล่น ร้อยละ 53.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 53.2 สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล

ซอล ร้อยละ 50.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 47.3 สนามกีฬาในร่ม เช่น พื้นที่  
ออกกำลังกายลานแอโรบิก / โยคะ ร้อยละ 56.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 55.8  
และพื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน) ร้อยละ 56.6 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 49.3

ดังแสดงในตารางที่ 25 และ 26 ตามลำดับ

ตารางที่ 25 แสดงข้อมูลความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม

กิจกรรม	ผู้อยู่อาศัย ในอาคาร 26 - 7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัย ในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัย ในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	ไม่ต้องการ	ต้องการ	ไม่ต้องการ	ต้องการ	ไม่ต้องการ	ต้องการ	ไม่ต้องการ	ต้องการ
ร้านอาหาร/ ศูนย์อาหาร	49 (29.2%)	119 (70.8%)	11 (33.3%)	22 (66.7%)	50 (32.5%)	104 (67.5%)	110 (31%)	245 (69%)
ร้านขายของชำ/เบ็ดเตล็ด	132 (78.6%)	36 (21.4%)	18 (54.5%)	15 (45.5%)	122 (79.2%)	32 (20.8%)	272 (76.6%)	83 (23.4%)
ตลาดสดแบบทันสมัย	135 (80.4%)	33 (19.6%)	24 (72.7)	9 (27.3%)	110 (71.4%)	44 (28.6%)	269 (75.8%)	86 (24.2%)
ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community Mall	126 (75%)	42 (25%)	7 (21.2%)	26 (78.8%)	91 (59.1%)	63 (40.9%)	224 (63.1%)	131 (36.9%)
กิจกรรมเชิงพาณิชย์อื่น ๆ	165 (98.2%)	3 (1.8%)	33 (100%)	0 (0%)	146 (94.8%)	8 (5.2%)	344 (96.9%)	11 (3.1%)
คลินิก แพทย์ / ทันตแพทย์	62 (36.9%)	106 (63.1%)	5 (15.2%)	28 (84.8%)	57 (37%)	97 (63%)	124 (34.9%)	231 (65.1%)
ร้านขายยา	84 (50%)	84 (50%)	16 (48.5%)	17 (51.5%)	79 (51.3%)	75 (48.7%)	179 (50.4%)	176 (49.6%)
ศูนย์นันทรมัย	72 (42.9%)	96 (57.1%)	26 (78.8%)	7 (21.2%)	71 (46.1%)	83 (53.9%)	169 (47.6%)	186 (52.4%)
สถานรับเลี้ยงเด็ก	103 (61.3%)	65 (38.7%)	23 (69.7%)	10 (30.3%)	91 (59.1%)	63 (40.9%)	217 (61.1%)	138 (38.9%)
ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ	72 (42.9%)	96 (57.1%)	18 (54.5%)	15 (45.5%)	84 (54.5%)	70 (45.5%)	174 (49%)	181 (51%)
ศูนย์ฝึกอาชีพ	81 (48.2%)	87 (51.8%)	17 (51.5%)	16 (48.5%)	79 (51.3%)	75 (48.7%)	177 (49.9%)	178 (50.1%)
ห้องสมุดชุมชน	116 (69%)	52 (31%)	28 (84.8%)	5 (15.2%)	120 (77.9%)	34 (22.1%)	264 (74.4%)	91 (25.6%)
ห้องประชุม / ห้องสัมมนา	135 (80.4%)	33 (19.6%)	30 (90.9%)	3 (9.1%)	131 (85.1%)	23 (14.9%)	296 (83.4%)	59 (16.6%)
ลานอเนกประสงค์	89 (53%)	79 (47%)	18 (54.5%)	15 (45.5%)	88 (57.1%)	66 (42.9%)	195 (54.9%)	160 (45.1%)
ลานวัฒนธรรม / ลานกิจกรรม	111 (66.1%)	57 (33.9%)	28 (84.8%)	5 (15.2%)	89 (57.8%)	65 (42.2%)	228 (64.2%)	127 (35.8%)
แกลลอรีชุมชน	144 (85.7%)	24 (14.3%)	30 (90.9%)	3 (9.1%)	139 (90.3%)	15 (9.7%)	313 (88.2%)	42 (11.8%)
สนามเด็กเล่น	67 (39.9%)	101 (60.1%)	19 (57.6%)	14 (42.4%)	80 (51.9%)	74 (48.1%)	166 (46.8%)	189 (53.2%)
สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล	76 (45.2%)	92 (54.8%)	12 (36.4%)	21 (63.6%)	89 (57.8%)	65 (42.2%)	177 (49.9%)	178 (50.1%)
สนามกีฬาในร่มเช่นพื้นที่ออก กำลังกายลานแอโรบิก/โยคะ	64 (38.1%)	104 (61.9%)	19 (57.6%)	14 (42.4%)	72 (46.8%)	82 (53.2%)	155 (43.7%)	200 (56.3%)
สวนสาธารณะ	104	64	24	9	117	37	246	109

กิจกรรม	ผู้อยู่อาศัย ในอาคาร 26 - 7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัย ในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัย ในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	ไม่ต้องการ	ต้องการ	ไม่ต้องการ	ต้องการ	ไม่ต้องการ	ต้องการ	ไม่ต้องการ	ต้องการ
	(61.9%)	(38.1%)	(72.7%)	(27.3%)	(76%)	(24%)	(69.3%)	(30.7%)
พื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน)	84 (50%)	84 (50%)	6 (18.2%)	27 (81.8%)	64 (41.6%)	90 (58.4%)	154 (43.4%)	201 (56.6%)

ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 26 แสดงข้อมูลวัตถุประสงค์การเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม

กิจกรรม	ผู้อยู่อาศัย ในอาคาร 26 - 7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัย ในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัย ในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	เพื่อสร้าง รายได้	เพื่อ บริการ สาธารณะ	เพื่อสร้าง รายได้	เพื่อ บริการ สาธารณะ	เพื่อสร้าง รายได้	เพื่อ บริการ สาธารณะ	เพื่อสร้าง รายได้	เพื่อ บริการ สาธารณะ
ร้านอาหาร/ ศูนย์อาหาร	62 (36.9%)	57 (33.9%)	10 (30.3%)	12 (36.4%)	40 (26%)	63 (40.9%)	112 (31.5%)	132 (37.2%)
ร้านขายของชำ/เบ็ดเตล็ด	15 (8.9%)	19 (11.3%)	3 (9.1%)	12 (36.4%)	7 (4.5%)	23 (14.9%)	25 (7%)	54 (15.2%)
ตลาดสดแบบทันสมัย	13 (7.7%)	19 (11.3%)	2 (6.1%)	6 (18.2%)	10 (6.5%)	27 (17.5%)	25 (7%)	52 (14.6%)
ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community Mall	4 (2.4%)	37 (22%)	8 (24.2%)	19 (57.6%)	0 (%)	63 (40.9%)	12 (3.4%)	119 (33.5%)
กิจกรรมเชิงพาณิชย์อื่น ๆ	1 (0.6%)	2 (1.2%)	0 (0%)	0 (0%)	7 (4.6%)	0 (0%)	2 (0.6%)	2 (0.6%)
คลินิก แพทย์ / ทันตแพทย์	2 (1.2%)	104 (61.9%)	0 (0%)	28 (84.8%)	0 (0%)	96 (62.3%)	2 (0.6%)	228 (64.2%)
ร้านขายยา	0 (0%)	82 (48.8%)	4 (12.1%)	13 (39.4%)	2 (1.3%)	7 (46.1%)	6 (1.7%)	166 (46.8%)
ศูนย์อนามัย	0 (0%)	96 (57.1%)	2 (6.1%)	5 (15.2%)	0 (0%)	82 (53.2%)	2 (0.6%)	183 (51.5%)
สถานรับเลี้ยงเด็ก	2 (1.2%)	63 (37.5%)	0 (0%)	10 (30.3%)	1 (0.6%)	61 (39.6%)	3 (0.8%)	134 (37.7%)
ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ	0 (0%)	93 (55.4%)	0 (0%)	15 (45.5%)	0 (0%)	66 (42.9%)	0 (0%)	174 (49%)
ศูนย์ฝึกอาชีพ	17 (10.1%)	58 (34.5%)	0 (%)	16 (48.5%)	8 (5.2%)	59 (38.3%)	25 (7%)	133 (37.5%)
ห้องสมุดชุมชน	0 (0%)	51 (30.4%)	1 (3%)	4 (12.1%)	1 (0.6%)	32 (20.8%)	2 (0.6%)	87 (24.5%)
ห้องประชุม / ห้องสัมมนา	0 (0%)	33 (19.6%)	0 (0%)	3 (9.1%)	0 (0%)	23 (14.9%)	0 (0%)	59 (16.6%)
ลานอเนกประสงค์	0 (0%)	78 (46.4%)	0 (%)	15 (45.5%)	0 (0%)	65 (42.2%)	0 (0%)	158 (44.5%)
ลานวัฒนธรรม / ลานกิจกรรม	0 (0%)	56 (33.3%)	0 (0%)	5 (15.2%)	0 (0%)	64 (41.6%)	0 (0%)	125 (35.5%)
แกลลอรี่ชุมชน	1 (0.6%)	23 (13.7%)	0 (0%)	3 (9.1%)	0 (0%)	15 (9.7%)	1 (0.3%)	41 (11.5%)
สนามเด็กเล่น	0	101	0	14	0	74	0	189

กิจกรรม	ผู้อยู่อาศัย ในอาคาร 26 – 7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัย ในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัย ในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	เพื่อสร้าง รายได้	เพื่อ บริการ สาธารณะ	เพื่อสร้าง รายได้	เพื่อ บริการ สาธารณะ	เพื่อสร้าง รายได้	เพื่อ บริการ สาธารณะ	เพื่อสร้าง รายได้	เพื่อ บริการ สาธารณะ
	(0%)	(60.1%)	(0%)	(42.4%)	(0%)	(48.1%)	(0%)	(53.2%)
สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล	0 (0%)	92 (54.8%)	4 (12.1%)	17 (51.5%)	6 (3.9%)	59 (38.3%)	10 (2.8%)	168 (47.3%)
สนามกีฬาในร่มเช่นพื้นที่ออกกำลังกาย กำลังภายในเอเธนส์/โยคะ	1 (0.6%)	103 (61.3%)	1 (3.0%)	13 (39.4%)	0 (0%)	82 (53.2%)	2 (0.6%)	198 (55.8%)
สวนสาธารณะ	0 (0%)	63 (37.5%)	2 (6.1%)	7 (21.2%)	3 (1.9%)	34 (23.1%)	5 (1.4%)	104 (29.3%)
พื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน)	7 (4.2%)	78 (46.4%)	12 (36.4%)	15 (45.5%)	11 (7.1%)	82 (53.2%)	30 (8.5%)	175 (49.3%)

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.2.3.2 ความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนา

จากการเก็บแบบสอบถามความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนาของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่มีความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนา เป็นอาคารใช้งานได้หลายหลาย Multifunction ร้อยละ 26.2 รองลงมา ต้องการพื้นที่เปิดโล่ง ร้อยละ 25.6 และ ต้องการพื้นที่สีเขียวร่มรื่น ร้อยละ 18.5 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ส่วนใหญ่มีความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนา ให้มีความทันสมัยรองรับการใช้งานของคนทุกช่วงวัย ร้อยละ 30.3 รองลงมา เป็นอาคารใช้งานได้หลายหลาย Multifunction ร้อยละ 27.3 และ ต้องการพื้นที่สีเขียวร่มรื่น ร้อยละ 21.2 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่มีความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนา เป็นอาคารใช้งานได้หลายหลาย Multifunction ร้อยละ 27.3 รองลงมา ต้องการพื้นที่สีเขียวร่มรื่น ร้อยละ 23.4 และ ให้มีความทันสมัยรองรับการใช้งานของคนทุกช่วงวัย ร้อยละ 18.8 ตามลำดับ

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่มีความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนา เป็นอาคารใช้งานได้หลายหลาย Multifunction ร้อยละ 26.8 รองลงมา ต้องการพื้นที่สีเขียวร่มรื่น ร้อยละ 20.8 และ มีพื้นที่เปิดโล่ง ร้อยละ 19.7 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 26

ตารางที่ 27 แสดงความต้องการลักษณะหรือรูปแบบของการพัฒนา

ความต้องการลักษณะ หรือรูปแบบของ การพัฒนา	ผู้อยู่อาศัยใน อาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยใน อาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยใน ชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีพื้นที่สีเขียวร่มรื่น	31	18.5	7	21.2	36	23.4	74	20.8
อาคารใช้งานได้หลาย หลาย Multifunction	44	26.2	9	27.3	42	27.3	95	26.8
อาคารไม่สูงมาก	30	17.9	4	12.1	22	14.3	56	15.8
มีพื้นที่เปิดโล่ง	43	25.6	3	9.1	24	15.6	70	19.7
ทันสมัยรองรับการใช้ งานของคนทุกช่วงวัย	19	11.3	10	30.3	29	18.8	58	16.3
ไม่ตอบ	1	0.6	0	0	1	0.6	2	0.6
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.2.3.3 ทศนคติด้านการดำเนินงานและการดูแลรักษา

ผู้วิจัยได้แบ่งวิธีการดำเนินงานและการดูแลรักษาออกเป็น 4 ขั้นตอน ได้แก่

- ขั้นตอนที่ 1 การร่วมวางแผนการดำเนินงาน
- ขั้นตอนที่ 2 ผู้ลงทุนโครงการ (การก่อสร้าง)
- ขั้นตอนที่ 3 การร่วมดำเนินกิจการ
- ขั้นตอนที่ 4 การร่วมดูแลรักษา

โดยในแต่ละขั้นตอนจะสอบถามผู้ตอบแบบสอบถามว่า ใครควรเป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินการพัฒนาโครงการที่จะเกิดขึ้น ระหว่าง ตัวผู้ตอบแบบสอบถาม องค์กรชุมชนของผู้ตอบแบบสอบถาม จัดตั้งองค์กรร่วมขึ้นมาใหม่ ภาคเอกชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ หรือ โดยการร่วมทุน

รวมถึงได้มีการสอบถามถึงระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถามในแต่ละขั้นตอนว่า ควรอยู่ในระดับใด ระหว่าง การรับฟังเสนอแนะ การร่วมคิด การร่วมตัดสินใจ หรือ การร่วมลงทุน

จากการเก็บแบบสอบถามการดำเนินงานและการดูแลรักษาของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่มีความต้องการวิธีการดำเนินงานและการดูแลรักษา

ในขั้นตอนที่ 1 การร่วมวางแผนการดำเนินงาน เห็นว่าควรเป็นการร่วมทุน ร้อยละ 48.2 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 36.9

ในขั้นตอนที่ 2 ผู้ลงทุนโครงการ (การก่อสร้าง) เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 53 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 72

ในขั้นตอนที่ 3 การร่วมดำเนินกิจการ เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 50 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 72.6

ในขั้นตอนที่ 4 การร่วมดูแลรักษา เห็นว่าควรเป็นการร่วมทุน ร้อยละ 44.6 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 69.6

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ส่วนใหญ่มีความต้องการวิธีการดำเนินงานและการดูแลรักษา

ในขั้นตอนที่ 1 การร่วมวางแผนการดำเนินงาน เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 69.7 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 93.9

ในขั้นตอนที่ 2 ผู้ลงทุนโครงการ (การก่อสร้าง) เห็นว่าควรให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 42.2 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 100

ในขั้นตอนที่ 3 การร่วมดำเนินกิจการ เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 45.5 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 90.9



ในขั้นตอนที่ 4 การร่วมดูแลรักษา เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 51.5 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 97

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่มีความต้องการวิธีการดำเนินงานและการดูแลรักษา

ในขั้นตอนที่ 1 การร่วมวางแผนการดำเนินงาน เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 56.5 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 85.1

ในขั้นตอนที่ 2 ผู้ลงทุนโครงการ (การก่อสร้าง) เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 56.5 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 83.8

ในขั้นตอนที่ 3 การร่วมดำเนินกิจการ เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 55.8 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 81.2

ในขั้นตอนที่ 4 การร่วมดูแลรักษา เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 55.2 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 81.8

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่มีความต้องการวิธีการดำเนินงานและการดูแลรักษา

ในขั้นตอนที่ 1 การร่วมวางแผนการดำเนินงาน เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 50.4 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 79.4

ในขั้นตอนที่ 2 ผู้ลงทุนโครงการ (การก่อสร้าง) เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 53 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 79.7

ในขั้นตอนที่ 3 การร่วมดำเนินกิจการ เห็นว่าควรให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 52.1 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 78

ในขั้นตอนที่ 4 การรวมดูแลรักษา เห็นว่าควรให้สำนักงาน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการ ร้อยละ 48.7 โดยระดับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบ แบบสอบถาม อยู่ในระดับ การรับฟัง เสนอแนะ ร้อยละ 77.5

ดังแสดงในตารางที่ 28

ตารางที่ 28 แสดงความต้องการวิธีการดำเนินงานและการดูแลรักษา

การดำเนินงาน	ผู้อยู่อาศัย ในอาคาร 26 - 7 ชั้น	ผู้อยู่อาศัย ในอาคาร LPN	ผู้อยู่อาศัย ในชุมชนข้างเคียง	รวม 3 กลุ่ม
ขั้นที่ 1 การร่วมวางแผนดำเนินงาน	การร่วมทุน (48.2%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (69.7%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (56.5%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (50.4%)
ระดับการมีส่วนร่วม ขั้นที่ 1	รับฟังเสนอแนะ (36.9%)	รับฟังเสนอแนะ (93.9%)	รับฟังเสนอแนะ (85.1%)	รับฟังเสนอแนะ (79.4%)
ขั้นที่ 2 ผู้ลงทุนโครงการก่อสร้าง	สำนักงานทรัพย์สินฯ (53%)	ภาคเอกชน (42.2%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (56.5%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (53%)
ระดับการมีส่วนร่วม ขั้นที่ 2	รับฟังเสนอแนะ (72%)	รับฟังเสนอแนะ (100%)	รับฟังเสนอแนะ (83.8%)	รับฟังเสนอแนะ (79.7%)
ขั้นที่ 3 ร่วมดำเนินกิจกรรม	สำนักงานทรัพย์สินฯ (50%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (45.5%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (55.8%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (52.1%)
ระดับการมีส่วนร่วม ขั้นที่ 3	รับฟังเสนอแนะ (72.6%)	รับฟังเสนอแนะ (90.9%)	รับฟังเสนอแนะ (81.2%)	รับฟังเสนอแนะ (78%)
ขั้นที่ 4 ร่วมดูแลรักษา	การร่วมทุน (44.6%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (51.5%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (55.2%)	สำนักงานทรัพย์สินฯ (48.7%)
ระดับการมีส่วนร่วม ขั้นที่ 4	รับฟังเสนอแนะ (69.6%)	รับฟังเสนอแนะ (97%)	รับฟังเสนอแนะ (81.8%)	รับฟังเสนอแนะ (77.5%)

ที่มา : ผู้วิจัย

#### 6.2.3.4 ความต้องการในการประกอบอาชีพ

จากการเก็บแบบสอบถามความต้องการในการประกอบอาชีพของผู้ตอบ แบบสอบถามในพื้นที่โครงการเมื่อมีการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 - 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่ต้องการ ประกอบอาชีพ ร้อยละ 76.8 รองลงมา ไม่ต้องการประกอบอาชีพ ร้อยละ 13.7 และ ไม่แน่ใจ ร้อยละ 9.5 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ส่วนใหญ่ไม่ต้องการประกอบ อาชีพ ร้อยละ 54.5 รองลงมา ต้องการประกอบอาชีพ ร้อยละ 30.3 และ ไม่แน่ใจ ร้อยละ 15.2 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่ต้องการประกอบอาชีพ ร้อยละ 69.5 รองลงมา ไม่ต้องการประกอบอาชีพ ร้อยละ 26.6 และ ไม่แน่ใจ ร้อยละ 3.9 ตามลำดับ

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่ต้องการประกอบอาชีพ ร้อยละ 69.3 รองลงมา ไม่ต้องการประกอบอาชีพ ร้อยละ 23.1 และ ไม่แน่ใจ ร้อยละ 7.6 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 29

ตารางที่ 29 แสดงความต้องการในการประกอบอาชีพ

ความต้องการประกอบอาชีพ	ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต้องการ	129	76.8	10	30.3	107	69.5	246	69.3
ไม่ต้องการ	23	13.7	18	54.5	41	26.6	82	23.1
ไม่แน่ใจ	16	9.5	5	15.2	6	3.9	27	7.6
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

### ประเภทอาชีพที่ต้องการประกอบ

จากการเก็บแบบสอบถามประเภทอาชีพที่ต้องการประกอบของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่โครงการเมื่อมีการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่ต้องการประกอบอาชีพ ขายอาหารตามสั่ง ร้อยละ 44 รองลงมา ต้องการประกอบอาชีพขายของชำและของสด ร้อยละ 10.7 และต้องการประกอบอาชีพขายเสื้อผ้าของใช้ต่าง ๆ ร้อยละ 7.1 ตามลำดับ โดยมีผู้ไม่ตอบ ร้อยละ 26.2

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ส่วนใหญ่ต้องการประกอบอาชีพ ขายเสื้อผ้าของใช้ต่าง ๆ และประกอบอาชีพเจ้าของกิจการ/นายจ้าง ร้อยละ 12.1 รองลงมา ต้องการประกอบอาชีพขายของชำและของสด ร้อยละ 3 ตามลำดับ โดยมีผู้ไม่ตอบ ร้อยละ 36.4

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่ต้องการประกอบอาชีพ ขายอาหารตามสั่ง ร้อยละ 29.9 รองลงมา ต้องการประกอบอาชีพขายของชำและของสด

ร้อยละ 16.2 และต้องการประกอบอาชีพขายเสื้อผ้าของใช้ต่าง ๆ ร้อยละ 11.7 ตามลำดับ โดยมีผู้ไม่ตอบ ร้อยละ 33.1

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่ต้องการประกอบอาชีพ ขายอาหารตามสั่ง ร้อยละ 34.4 รองลงมา ต้องการประกอบอาชีพขายของชำและของสด ร้อยละ 12.4 และต้องการประกอบอาชีพขายเสื้อผ้าของใช้ต่าง ๆ ร้อยละ 9.6 ตามลำดับ โดยมีผู้ไม่ตอบ ร้อยละ 33.2

ดังแสดงในตารางที่ 30

ตารางที่ 30 แสดงประเภทอาชีพที่ต้องการประกอบในพื้นที่โครงการ

ประเภทอาชีพ ที่ต้องการประกอบ	ผู้อยู่อาศัยใน อาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยใน อาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยใน ชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ขายอาหารตามสั่ง	74	44	1	3	46	29.9	121	34.4
ขายเครื่องดื่ม	8	4.8	0	0	10	6.5	18	5.1
ขายของชำและของสด	18	10.7	1	3	25	16.2	44	12.4
ขายเสื้อผ้าของใช้ต่าง ๆ	12	7.1	4	12.1	18	11.7	34	9.6
แม่บ้าน รปภ.	2	1.2	0	0	4	2.6	6	1.7
พนักงาน	4	2.4	0	0	0	0	4	1.1
เจ้าของกิจการ/นายจ้าง	6	3.6	4	12.1	0	0	10	2.8
ไม่ตอบ	44	26.2	12	36.4	51	33.1	118	33.2
รวม	168	100	33	100	154	100	355	100

ที่มา : ผู้วิจัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

#### 6.2.3.5 ความสามารถในการจ่ายค่าบริหารจัดการพื้นที่ต่อเดือน

จากการเก็บแบบสอบถามความสามารถในการจ่ายต่อเดือน สำหรับเป็นค่าบริหารจัดการพื้นที่ของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 – 7 ชั้น จำนวน 168 คน ส่วนใหญ่มีความสามารถในการจ่ายต่อเดือน 1 - 1,500 บาท ร้อยละ 41.7 รองลงมา 1,501 - 3,000 บาท ร้อยละ 38.7 และ 4,501 – 6,000 บาท ร้อยละ 9.5 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN จำนวน 33 คน ส่วนใหญ่มีความสามารถในการจ่ายต่อเดือน 1,501 - 3,000 บาท ร้อยละ 51.5 รองลงมา 3,001 - 4,500 บาท ร้อยละ 36.4 และ 1 - 1,500 บาท ร้อยละ 12.1 ตามลำดับ

- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง จำนวน 154 คน ส่วนใหญ่มีความสามารถในการจ่ายต่อเดือน 1,501 - 3,000 บาท ร้อยละ 41.6 รองลงมา 1 - 1,500 บาท ร้อยละ 31.8 และ 4,501 - 6,000 บาท ร้อยละ 14.3 ตามลำดับ

- โดยในภาพรวมของ 3 กลุ่ม จำนวน 355 คน ส่วนใหญ่มีความสามารถในการจ่ายต่อเดือน 1,501 - 3,000 บาท ร้อยละ 41.1 รองลงมา 1 - 1,500 บาท ร้อยละ 34.6 และ 4,501 - 6,000 บาท ร้อยละ 10.7 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 31

ตารางที่ 31 แสดงความสามารถในการจ่ายค่าบริการจัดการพื้นที่ต่อเดือน

ความสามารถในการจ่ายต่อเดือน	ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26-7 ชั้น		ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN		ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง		รวม 3 กลุ่ม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1 - 1,500 บาท	70	41.7	4	12.1	49	31.8	123	34.6
1,501 - 3,000 บาท	65	38.7	17	51.5	64	41.6	146	41.1
3,001 - 4,500 บาท	6	3.6	12	36.4	13	8.4	31	8.7
4,501 - 6,000 บาท	16	9.5	0	0	22	14.3	38	10.7
6,001 - 7,500 บาท	0	0	0	0	0	0	0	0
7,501 - 9,000 บาท	6	3.6	0	0	5	3.2	11	3.1
9,001 - 10,500 บาท	3	1.8	0	0	1	0.6	4	1.1
10,501 บาทขึ้นไป	2	1.2	0	0	0	0	2	0.6
รวม	168	100.0	33	100.0	154	100.0	355	100.0

### 6.3 ความต้องการของกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder)

การศึกษาในครั้งนี้ จะศึกษาโดยหาความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยใช้แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ถามผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม ซึ่งจากการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทำให้ได้รับทราบว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อมประกอบไปด้วย

- หน่วยงานภาครัฐกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตคลองเตย

- ผู้ที่ทำงานและใช้งาน ในอาคาร FYI Center ผู้ที่ทำงานและใช้งาน ในตลาดสดคลองเตย ผู้ที่ทำงานและใช้งาน ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT (สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์) ประชาชนทั่วไปและผู้ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่

โดยแบ่งผลการศึกษาเป็น 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ลักษณะทางสังคมของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานะผู้ตอบแบบสอบถาม กลุ่มผู้ใช้งาน-ทำงานโดยรอบพื้นที่ ช่วงเวลาใช้งาน-ทำงาน ระดับการศึกษาสูงสุด

ส่วนที่ 2 สภาพเศรษฐกิจ ได้แก่ การประกอบอาชีพในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม รายได้ต่อเดือน ภาวะด้านเศรษฐกิจ

ส่วนที่ 3 ความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ ได้แก่ ความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมด้านใด วัตถุประสงค์ที่ต้องการให้มีกิจกรรม การลำดับความสำคัญความต้องการขององค์ประกอบ

#### 6.3.1 ลักษณะทางสังคมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม

##### 6.3.1.1 เพศ

จากการเก็บแบบสอบถามจากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 187 คน พบว่า เป็นเพศหญิง ร้อยละ 51.3 เป็นเพศชาย ร้อยละ 48.7

ดังแสดงในตารางที่ 32

ตารางที่ 32 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามเพศ

เพศ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	91	48.7
หญิง	96	51.3
รวม	187	100

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.3.1.2 อายุ

จากการเก็บแบบสอบถามอายุของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 187 คน พบว่าส่วนใหญ่มีอายุ 31 – 40 ปี ร้อยละ 28.6 รองลงมาคืออายุ 41 – 50 ปี และ 51 – 60 ปี ร้อยละ 21.4 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 33

ตารางที่ 33 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามอายุ

อายุ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
14 – 20 ปี	8	4.3
21 – 30 ปี	23	12.3
31 – 40 ปี	54	<b>28.9</b>
41 – 50 ปี	40	<b>21.4</b>
51 – 60 ปี	40	<b>21.4</b>
61 ปี ขึ้นไป	22	11.8
รวม	187	100

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.3.1.3 กลุ่มผู้ใช้งาน-ทำงานโดยรอบพื้นที่

จากการเก็บแบบสอบถามสถานะผู้ตอบแบบสอบถาม กลุ่มผู้ใช้งาน-ทำงานโดยรอบพื้นที่ ของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 187 คน พบว่าส่วนใหญ่เป็นประชาชนทั่วไปและผู้ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ ร้อยละ 41.2 รองลงมาเป็นผู้ที่ทำงานและใช้งานในตลาดสดคลองเตย ร้อยละ 19.3 และผู้ที่ทำงานและใช้งานในอาคาร FYI Center ร้อยละ 17.1 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 34

ตารางที่ 34 แสดงกลุ่มผู้ใช้งาน-ทำงานโดยรอบ

กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ผู้ที่ทำงานและใช้งานในอาคาร FYI Center	32	17.1
ผู้ที่ทำงานและใช้งาน ในตลาดสดคลองเตย	36	19.3
ผู้ที่ทำงานและใช้งาน ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	13	7
ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT (สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์)	29	15.5
ประชาชนทั่วไปและผู้ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่	77	<b>41.2</b>
รวม	187	100

ที่มา : ผู้วิจัย



### 6.3.1.4 ช่วงเวลาที่เริ่มใช้งาน-ทำงาน

จากการเก็บแบบสอบถามช่วงเวลาที่เริ่มใช้งาน – ทำงาน ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวนทั้งสิ้น 187 คน พบว่าส่วนใหญ่เริ่มใช้งาน-ทำงานเวลา 06.01 น. – 09.00 น. ร้อยละ 61.5 รองลงมาเริ่มใช้งาน-ทำงานเวลา 09.01 น. – 12.00 น. ร้อยละ 20.9 และเริ่มใช้งาน-ทำงานเวลา 03.00 น. – 06.00 น. ร้อยละ 13.4 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 35

ตารางที่ 35 แสดงช่วงเวลาที่เริ่มใช้งาน – ทำงาน

ช่วงเวลาที่เริ่มใช้งาน-ทำงาน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
03.00 น. – 06.00 น.	25	13.4
06.01 น. – 09.00 น.	115	<b>61.5</b>
09.01 น. – 12.00 น.	39	20.9
12.01 น. – 13.00 น.	3	1.6
13.01 น. – 15.00 น.	0	0
15.01 น. – 18.00 น.	0	0
18.01 น. – 21.00 น.	5	2.7
21.01 น. – 00.00 น.	0	0
00.01 น. – 02.59 น.	0	0
รวม	187	100

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.3.1.5 ช่วงเวลาที่เลิกใช้งาน-ทำงาน

จากการเก็บแบบสอบถามช่วงเวลาที่เลิกใช้งาน - ทำงาน ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวนทั้งสิ้น 187 คน พบว่าส่วนใหญ่เลิกใช้งาน-ทำงานเวลา 15.01 น. - 18.00 น. ร้อยละ 49.7 รองลงมาเลิกใช้งาน-ทำงานเวลา 18.01 น. - 21.00 น. ร้อยละ 27.3 และเลิกใช้งาน-ทำงานเวลา 13.01 น. - 15.00 น. ร้อยละ 9.6 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 36

ตารางที่ 36 แสดงช่วงเวลาที่เลิกใช้งาน - ทำงาน

ช่วงเวลาที่เลิกใช้งาน-ทำงาน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
03.00 น. - 06.00 น.	0	0
06.01 น. - 09.00 น.	4	2.1
09.01 น. - 12.00 น.	1	0.5
12.01 น. - 13.00 น.	0	0
13.01 น. - 15.00 น.	18	9.6
15.01 น. - 18.00 น.	93	49.7
18.01 น. - 21.00 น.	51	27.3
21.01 น. - 00.00 น.	15	8
00.01 น. - 02.59 น.	5	2.7
รวม	187	100

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.3.1.6 ระดับการศึกษาสูงสุด

จากการเก็บแบบสอบถามระดับการศึกษาสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 187 คน พบว่าส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงสุดในระดับปริญญาตรี ร้อยละ 36.4 รองลงมาในระดับประถมศึกษา (ป.1 - ป.6) ร้อยละ 29.9 และ ในระดับสูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 10.7 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 37

ตารางที่ 37 แสดงระดับการศึกษาสูงสุด

ระดับการศึกษาสูงสุด	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ได้ศึกษา	10	5.3
ประถมศึกษา (ป.1 - ป.6)	56	29.9
ม.ต้น (ม.1 - ม.3)	13	7
ม.ปลาย (ม.4 - ม.6)	13	7
ปวช.-ปวส.	7	3.7
ป.ตรี	68	36.4
สูงกว่า ป.ตรี	20	10.7
อื่น ๆ	0	0
รวม	187	100

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.3.2 สภาพเศรษฐกิจ

#### 6.3.2.1 การประกอบอาชีพในปัจจุบัน

จากการเก็บแบบสอบถามการประกอบอาชีพในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 187 คน พบว่าส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย/รับจ้าง ร้อยละ 45.5 รองลงมา เป็นพนักงาน/ลูกจ้างร้อยละ 36.4 และ เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 10.2 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 38

ตารางที่ 38 แสดงการประกอบอาชีพในปัจจุบัน

อาชีพ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
รับราชการ/ลูกจ้างรัฐบาล	3	1.6
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	19	10.2
ค้าขาย/รับจ้าง	85	45.5
พนักงาน/ลูกจ้าง	68	36.4
เจ้าของกิจการ/นายจ้าง	4	2.1
ไม่ได้ประกอบอาชีพ	8	4.3
อื่น ๆ	0	0
รวม	187	100

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.3.2.2. รายได้ต่อเดือน

จากการเก็บแบบสอบถามรายได้ต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 187 คน พบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อครัวเรือน 30,001 บาทขึ้นไป ร้อยละ 26.7 รองลงมา มีรายได้ต่อครัวเรือน 20,001 – 30,000 บาท ร้อยละ 25.1 และมีรายได้ต่อครัวเรือน 10,001 - 15,000 บาท ร้อยละ 19.3 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 39

ตารางที่ 39 แสดงรายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 5,000 บาท	2	1.1
5,001 – 10,000 บาท	29	15.5
10,001 - 15,000 บาท	36	19.3
15,001 – 20,000 บาท	23	12.3
20,001 – 30,000 บาท	47	25.1
30,001 บาท ขึ้นไป	50	<b>26.7</b>
รวม	187	100

### 6.3.2.3 ภาวะด้านเศรษฐกิจ

จากการเก็บแบบสอบถามภาวะด้านเศรษฐกิจของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 187 คน พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอรายจ่ายร้อยละ 65.2 รองลงมา มีหนี้สิน ร้อยละ 16.6 และอื่น ๆ ร้อยละ 8.6 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 40

ตารางที่ 40 แสดงรายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่มีรายได้	4	2.1
รายได้เพียงพอรายจ่าย	122	65.2
มีเงินเก็บ	11	5.9
มีหนี้สิน	31	16.6
อื่น ๆ	16	8.6
ไม่ตอบ	3	1.6
รวม	187	100

### 6.3.3 ความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ

#### 6.3.3.1 ความต้องการและวัตถุประสงค์เข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม

จากการเก็บแบบสอบถามความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 187 คน มีความต้องการในกิจกรรมโดยพิจารณาจากค่าร้อยละของการเลือกคำตอบว่า “ต้องการ” ที่มากกว่าคำตอบ “ไม่ต้องการ” จำนวน 3 กิจกรรม ประกอบด้วย ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร ร้อยละ 59.9 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 31 คลินิก แพทย์ / ทันตแพทย์ ร้อยละ 57.8 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 57.2 และพื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน) ร้อยละ 60.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการต่อสาธารณะ ร้อยละ 48.1

ดังแสดงในตารางที่ 41 และ 42 ตามลำดับ

ตารางที่ 41 แสดงข้อมูลความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม

กิจกรรม	รวม	
	ไม่ต้องการ	ต้องการ
ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร	75 (40.1%)	<b>112 (59.9%)</b>
ร้านขายของชำ/เบ็ดเตล็ด	142 (75.9%)	45 (24.1%)
ตลาดสดแบบทันสมัย	140 (74.9%)	47 (25.1%)
ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community Mall	94 (50.3%)	93 (49.7%)
กิจกรรมเชิงพาณิชย์อื่น ๆ	178 (95.2%)	9 (4.8%)
คลินิก แพทย์ / ทันตแพทย์	79 (42.2%)	<b>108 (57.8%)</b>
ร้านขายยา	120 (64.2%)	67 (35.8%)
ศูนย์อนามัย	109 (58.3%)	78 (41.7%)
สถานรับเลี้ยงเด็ก	123 (65.8%)	64 (34.2%)
ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ	115 (61.5%)	72 (38.5%)
ศูนย์ฝึกอาชีพ	106 (56.7%)	81 (43.3%)
ห้องสมุดชุมชน	144 (77%)	43 (23%)
ห้องประชุม / ห้องสัมมนา	162 (86.6%)	25 (13.4%)

กิจกรรม	รวม	
	ไม่ต้องการ	ต้องการ
ลานอเนกประสงค์	116 (62%)	71 (38%)
ลานวัฒนธรรม / ลานกิจกรรม	134 (71.7%)	53 (28.3)
แกลลอรี่ชุมชน	161 (86.1)	26 (13.9%)
สนามเด็กเล่น	114 (61%)	73 (39%)
สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล	108 (57.8%)	79 (42.2%)
สนามกีฬาในร่ม เช่น พื้นที่ออกกำลังกายลานแอโรบิก / โยคะ	96 (51.3%)	91 (48.7%)
สวนสาธารณะ	130 (69.5%)	56 (29.9%)
พื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน)	74 (39.6%)	<b>113 (60.4%)</b>

ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 42 แสดงข้อมูลวัตถุประสงค์การเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม

กิจกรรม	วัตถุประสงค์	
	เพื่อสร้างรายได้	เพื่อบริการสาธารณะ
ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร	53 (28.3%)	<b>58 (31%)</b>
ร้านขายของชำ/เบ็ดเตล็ด	17 (9.1%)	27 (14.4%)
ตลาดสดแบบทันสมัย	20 (10.7%)	20 (10.7%)
ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community Mall	15 (8%)	79 (42.2%)
กิจกรรมเชิงพาณิชย์อื่น ๆ	2 (1.1%)	1 (0.5%)
คลินิก แพทย์ / ทันตแพทย์	0 (0%)	<b>107 (57.2%)</b>
ร้านขายยา	5 (2.7%)	62 (33.2%)
ศูนย์อนามัย	2 (1.1%)	75 (40.1%)
สถานรับเลี้ยงเด็ก	0 (0%)	63 (33.7%)
ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ	0 (0%)	70 (37.4%)



กิจกรรม	วัตถุประสงค์	
	เพื่อสร้างรายได้	เพื่อบริการสาธารณะ
ศูนย์ฝึกอาชีพ	13 (7%)	64 (34.2%)
ห้องสมุดชุมชน	1 (0.5%)	41 (21.9%)
ห้องประชุม / ห้องสัมมนา	0 (0%)	25 (13.4%)
ลานอเนกประสงค์	0 (0%)	70 (37.4%)
ลานวัฒนธรรม / ลานกิจกรรม	0 (0%)	52 (27.8)
แกลลอรี่ชุมชน	0 (0%)	26 (13.9%)
สนามเด็กเล่น	0 (0%)	73 (39%)
สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล	7 (3.7%)	72 (38.5%)
สนามกีฬาในร่ม เช่น พื้นที่ออกกำลังกายลานแอโรบิก / โยคะ	1 (0.5%)	90 (48.1%)
สวนสาธารณะ	4 (2.1%)	52 (27.8%)
พื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน)	24 (12.8%)	<b>90 (48.1%)</b>

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.3.4 ความต้องการของหน่วยงานภาคีกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตคลองเตย

ในการหาความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder) หน่วยงานภาคีกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตคลองเตย ผู้วิจัยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยในขั้นตอนการสัมภาษณ์ผู้วิจัยสามารถยืดหยุ่นข้อคำถามตามสถานการณ์ และความเหมาะสมตามการสัมภาษณ์ในแต่ละครั้ง ซึ่งผู้วิจัยได้คัดเลือกหัวหน้าฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม สำนักงานเขตคลองเตย ซึ่งเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในฐานะหน่วยงานท้องถิ่น ซึ่งมีหน้าที่ในการดูแลและพัฒนาชุมชนในพื้นที่เขตคลองเตย โดยมีรายละเอียดข้อมูลการสัมภาษณ์ ดังนี้

#### 6.3.4.1 ผลการสัมภาษณ์ นายบำรุง สำเนียงงาม

หัวหน้าฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม

ฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม สำนักงานเขตคลองเตย

วันที่ 2 มิถุนายน 2560

หัวหน้าฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม ได้ให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อการดำเนินงานพัฒนาพื้นที่ ว่าหากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีความต้องการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดประโยชน์สาธารณะต่อส่วนรวม ดังนั้น ควรให้ประชาชนทั่วไปมีโอกาสเข้าไปใช้บริการได้ และด้วยสภาพของที่ตั้งโครงการอยู่กึ่งกลางที่ดินที่จะพัฒนา และถูกล้อมรอบไปด้วยตึกสูง พื้นที่ดังกล่าวอาจจัดทำให้เป็นในรูปแบบสวนสาธารณะ มีพื้นที่ออกกำลังกายคล้ายรูปแบบสวนเบญจกิติย่อส่วนลงมา ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีสวนสาธารณะที่อยู่ติดกับชุมชน หรืออาจมีพื้นที่บางส่วนแบ่งเป็นพื้นที่อเนกประสงค์จัดกิจกรรมหมุนเวียน เช่น การนำของดีของชุมชนในเขตคลองเตยหรือพื้นที่ใกล้เคียงมาแสดงและจำหน่าย เพื่อสร้างอาชีพให้กับชุมชน และเพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นหลัก ซึ่งจากนโยบายการดำเนินงานที่ผ่านมาของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ถือได้ว่าดูแลผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นอย่างดีมาโดยตลอด

#### 6.4 การวิเคราะห์และสรุปผลองค์ประกอบของการพัฒนาที่ได้จากความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม

จากผลการศึกษาการหาความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในองค์ประกอบเบื้องต้นของการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สามารถสรุปได้ว่าความต้องการในองค์ประกอบเบื้องต้นของการพัฒนา จำแนกได้ตามการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียซึ่งแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder) และ 2) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder) มีความต้องการในองค์ประกอบเบื้องต้นของการพัฒนาดังแสดงข้อมูลในตารางที่ 43

ตารางที่ 43 สรุปผลองค์ประกอบของการพัฒนาที่ได้จากความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

กิจกรรม	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง				ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม	สรุปกิจกรรม
	ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 -7 ชั้น	ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN	ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง	รวม 3 กลุ่ม		
1. ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร	119 (70.8%)	22 (66.7%)	104 (67.5%)	245 (69%)	112 (59.9%)	1
2.ร้านขายของชำ/เบ็ดเตล็ด	36 (21.4%)	15 (45.5%)	32 (20.8%)	83 (23.4%)	45 (24.1%)	
3. ตลาดสดแบบทันสมัย	33 (19.6%)	9 (27.3%)	44 (28.6%)	86 (24.2%)	47 (25.1%)	
4. ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community Mall	42 (25%)	26 (78.8%)	63 (40.9%)	131 (36.9%)	93 (49.7%)	2
5. กิจกรรมเชิงพาณิชย์อื่น ๆ	3 (1.8%)	0 (0%)	8 (5.2%)	11 (3.1%)	9 (4.8%)	
6. คลินิก แพทย์ /ทันตแพทย์	106 (63.1%)	28 (84.8%)	97 (63%)	231 (65.1%)	108 (57.8%)	3
7. ร้านขายยา	84 (50%)	17 (51.5%)	75 (48.7%)	176 (49.6%)	67 (35.8%)	4
8. ศูนย์อนามัย	96 (57.1%)	7 (21.2%)	83 (53.9%)	186 (52.4%)	78 (41.7%)	5
9. สถานรับเลี้ยงเด็ก	65 (38.7%)	10 (30.3%)	63 (40.9%)	138 (38.9%)	64 (34.2%)	
10. ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ	96 (57.1%)	15 (45.5%)	70 (45.5%)	181 (51%)	72 (38.5%)	6
11. ศูนย์ฝึกอาชีพ	87 (51.8%)	16 (48.5%)	75 (48.7%)	178 (50.1%)	81 (43.3%)	7
12. ห้องสมุดชุมชน	52 (31%)	5 (15.2%)	34 (22.1%)	91 (25.6%)	43 (23%)	
13.ห้องประชุม/ห้องสัมมนา	33 (19.6%)	3 (9.1%)	23 (14.9%)	59 (16.6%)	25 (13.4%)	
14. ลานอเนกประสงค์	79 (47%)	15 (45.5%)	66 (42.9%)	160 (45.1%)	71 (38%)	
15. ลานวัฒนธรรม/ลานกิจกรรม	57 (33.9%)	5 (15.2%)	65 (42.2%)	127 (35.8%)	53 (28.3%)	
16. แกลลอรี่ชุมชน	24 (14.3%)	3 (9.1%)	15 (9.7%)	42 (11.8%)	26 (13.9%)	
17. สนามเด็กเล่น	101 (60.1%)	14 (42.4%)	74 (48.1%)	189 (53.2%)	73 (39%)	8
18. สนามกีฬาากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล	92 (54.8%)	21 (63.6%)	65 (42.2%)	178 (50.1%)	79 (42.2%)	9
19. สนามกีฬาในร่มเช่นพื้นที่ออกกำลังกายสนามเอบีค/โยคะ	104 (61.9%)	14 (42.4%)	82 (53.2%)	200 (56.3%)	91 (48.7%)	10
20. สวนสาธารณะ	64 (38.1%)	9 (27.3%)	37 (24%)	109 (30.7%)	56 (29.9%)	
21. พื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน)	84 (50%)	27 (81.8%)	90 (58.4%)	201 (56.6%)	113 (60.4%)	11

ที่มา : ผู้วิจัย

จากข้อมูลสรุปผลองค์ประกอบของการพัฒนาที่ได้จากความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในตารางที่ 40 พบว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีความต้องการในองค์ประกอบของโครงการพัฒนาที่สำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต จำนวน 11 กิจกรรมประกอบด้วย

- 1) ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร
- 2) ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community mall
- 3) คลินิกแพทย์/ทันตแพทย์
- 4) ร้านขายยา
- 5) ศูนย์อนามัย
- 6) ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ
- 7) ศูนย์ฝึกอาชีพ
- 8) สนามเด็กเล่น
- 9) สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล
- 10) สนามกีฬาในร่ม เช่น พื้นที่ออกกำลังกายลานแอโรบิก / โยคะ
- 11) พื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน)

โดยจำแนกหมวดกิจกรรมออกได้เป็น 2 หมวดกิจกรรมใหญ่ ๆ ดังนี้

1. กิจกรรมเชิงพาณิชย์ ได้แก่ ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community Mall
2. กิจกรรมสาธารณูปการ
  - 2.1 ด้านการสาธารณสุข ได้แก่ คลินิก แพทย์/ทันตแพทย์ ร้านขายยา และศูนย์อนามัย
  - 2.2 ด้านการศึกษา ได้แก่ ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ ศูนย์ฝึกอาชีพ
  - 2.3 ด้านสันทนาการ ได้แก่ สนามเด็กเล่น สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล สนามกีฬาในร่ม เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย ลานแอโรบิก / โยคะ
  - 2.4 พื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน)

## บทที่ 7

### สรุปผลการวิจัยอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยเรื่อง ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ พื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ในปี 2559 ศึกษาและวิเคราะห์กลุ่มและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยผลจากการศึกษาจะทำให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เจ้าของที่ดินได้ทราบถึงองค์ประกอบในการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยใช้การวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และเป็นทางเลือกต่อการพัฒนาพื้นที่ที่จะเกิดขึ้นจริงในโครงการต่อไป รวมถึงเพื่อประโยชน์ทางวิชาการ ในการวิเคราะห์องค์ประกอบของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผลที่ได้จากงานวิจัยเป็นการขยายความการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในมิติของการพัฒนาเพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีการศึกษาในหัวข้อดังกล่าว โดยสามารถสรุปเนื้อหาและผลการวิจัยที่ได้ทำการศึกษา โดยแบ่งเป็นข้อมูลดังนี้

#### 7.1 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

##### 7.1.1 นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ ในพื้นที่โซน B โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

จากการผลการศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทั้งในระดับภาพรวมขององค์กร และนโยบายต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต พบว่า นโยบายหลักขององค์กรเป็นการดำเนินงานตามภารกิจหลักเพื่อให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ในการดูแล รักษา และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 , 2484 และ 2491 โดยที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีการบริหารจัดการจัดประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ อันประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กระจายอยู่ในหลายจังหวัดบนทำเลที่มีศักยภาพแตกต่างกัน เป็นการบริหารจัดการตามความรับผิดชอบที่มุ่งเน้น คุณค่า มากกว่ามูลค่า เพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม ซึ่งปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้กำหนดภารกิจสำคัญ คือการพัฒนาอย่างสมดุล และยั่งยืนใน 4 มิติ ประกอบด้วย เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและ

วัฒนธรรม อันเป็นสิ่งที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เชื่อมั่นว่าจะเป็นรากฐานแห่งการสร้าง ความมั่นคงทั้งในระดับองค์กร และระดับชาติ เพื่อการพัฒนาประเทศสู่ความยั่งยืน โดยการบริหารจัดการ ดังกล่าว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ทุกฝ่าย โดยทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนต่าง ๆ เป็นภารกิจหลักและมีการ พัฒนาผ่านกิจกรรม และโครงการหลากหลาย โดยมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินในความ รับผิดชอบเพื่อให้เกิดประโยชน์ที่ยั่งยืนต่อชุมชน ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ และสังคมโดยรวม

จากภาพรวมของนโยบายหลักขององค์กรดังกล่าว จึงส่งผลต่อการดำเนินงานในการกำหนด นโยบายเพื่อการพัฒนาพื้นที่ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ให้ไปสู่เป้าหมายในการร่วม สร้างชุมชนและสังคมให้เข้มแข็งอย่างยั่งยืน โดยโครงการดังกล่าว สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ มีนโยบายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม มุ่งหวังให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสม และให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่ในชุมชน เพื่อให้ชุมชนมี คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นและประการที่สำคัญคือให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยทั้งภายในและ ภายนอกพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยเฉพาะกับผู้อยู่อาศัยภายในที่ดินของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เอง เช่นในโครงการคลองไผ่สิงโตอาคาร 26 และ 7 ชั้น และ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น ที่มีบริษัท ลุมพินี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่า รวมถึงยังคาดหวัง ว่าโครงการดังกล่าวจะสามารถเกื้อกูลประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมโดยรวมได้

โดยโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้กำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่ออกเป็น 3 โซน ได้แก่ พื้นที่โซน A เพื่อการพัฒนาสำหรับ ปลุกสร้างที่อยู่อาศัยรองรับ พื้นที่โซน B เพื่อการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะ ส่วนกลาง พื้นที่โซน C เพื่อรองรับต่อการกำหนดแนวทางการพัฒนาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับ ศักยภาพของพื้นที่และสภาพสังคมโดยรวม (เชิงพาณิชย์กรรม) ซึ่งการพัฒนาพื้นที่โซน B เป็นการพัฒนา สำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลางนั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีความ คาดหวังว่าจะก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม ที่ไม่ได้วัดจากมูลค่าทางตัวเลขเพียงอย่างเดียว แต่ต้องเกิดมูลค่า ทางสังคม คลอบคลุมทั้ง 4 มิติของการพัฒนา อันได้แก่

- (1) มิติทางด้านเศรษฐกิจ : ใช้พื้นที่รองรับการสร้างอาชีพและรายได้ของ ผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องไปกับการเจริญเติบโตของเมือง
- (2) มิติสังคม : ใช้พื้นที่เพื่อเสริมสร้างการพัฒนาให้เหมาะสมกับศักยภาพที่ เอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

(3) มิติสิ่งแวดล้อม : ผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่และผู้ที่เกี่ยวข้องในสังคม โดยรอบโครงการมีคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น

(4) มิติวัฒนธรรม : ใช้พื้นที่เพื่อแลกเปลี่ยนเรียนรู้ ค้นหาและสืบสาน วัฒนธรรมอันมีคุณค่าของชุมชนเมือง

และประการที่สำคัญสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีความคาดหวังว่าหากเกิดการ พัฒนาโครงการดังกล่าวแล้ว โครงการต้องมีความยั่งยืนและสามารถเลี้ยงดูตัวเองได้

## 7.1.2 การวิเคราะห์กลุ่มและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่ โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

### 7.1.2.1 การจำแนกและแยกประเภทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ในการกำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่ โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทำให้พบว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตประกอบไปด้วยกลุ่มคนและหน่วยงานต่าง ๆ จำนวน 10 กลุ่ม ได้แก่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการ ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น (โครงการคลองไผ่สิงโต) อยู่อาศัยในอาคาร LPN (โครงการลุมพินีเพลส พระราม 4 – รัชดาภิเษก) ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง หน่วยงานภาคี กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตคลองเตย ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน อาคาร FYI Center ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน ตลาดสดคลองเตย ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT (สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์) ประชาชนทั่วไป และผู้ที่สัญจรในพื้นที่ อีกทั้ง ยังสามารถจำแนกและแยกประเภทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ออกเป็น 2 กลุ่มดังนี้

#### 1) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder)

- สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเจ้าของที่ดิน
- ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ อาคาร 26 – 7 ชั้น (โครงการคลองไผ่สิงโต)
- ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN (โครงการลุมพินีเพลส พระราม 4 – รัชดาภิเษก)
- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง

#### 2) กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder)

- หน่วยงานภาคี กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตคลองเตย
- ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน อาคาร FYI Center

- ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน ตลาดสดคลองเตย
- ผู้ที่ทำงาน – ใช้งาน ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
- ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT (สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์)
- ประชาชนทั่วไป และผู้ที่สัญจรในพื้นที่

#### 7.1.2.2 ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่ โซน B ใน โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

จากผลการศึกษาความต้องการในการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมพบว่า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้ง 2 กลุ่ม (ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม) มีความต้องการที่คล้ายคลึงกันและคล้ายกับที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต้องการ โดย

1. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงต้องการกิจกรรมเชิงพาณิชย์ ได้แก่ ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร ร้อยละ 69 ซึ่งเป็นทั้งประโยชน์สาธารณะและประโยชน์เชิงพาณิชย์ รองลงมาต้องการกิจกรรมสาธารณูปการ ได้แก่ คลินิกแพทย์/ทันตแพทย์ ร้อยละ 65.1 สนามกีฬาในร่มร้อยละ 56.3 สนามเด็กเล่น ร้อยละ 53.2 ศูนย์อนามัย ร้อยละ 52.4 ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ ร้อยละ 51 ศูนย์ฝึกอาชีพและสนามกีฬากลางแจ้ง ร้อยละ 50.1 และ พื้นที่จอดรถ(เก็บเงิน) ร้อยละ 56.6

2. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อมต้องการ พื้นที่จอดรถ(เก็บเงิน) สูงสุด ร้อยละ 60.4 รองลงมาต้องการกิจกรรมเชิงพาณิชย์ได้แก่ ร้านอาหาร/ศูนย์อาหารร้อยละ 59.9 และกิจกรรมสาธารณูปการได้แก่ คลินิกแพทย์/ทันตแพทย์ ร้อยละ 57.8

โดยสรุปผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีความต้องการต่อองค์ประกอบของโครงการพัฒนาที่สำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต จำนวน 11 กิจกรรมประกอบไปด้วย

- 1) ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร
- 2) ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community mall
- 3) คลินิกแพทย์/ทันตแพทย์
- 4) ร้านขายยา
- 5) ศูนย์อนามัย
- 6) ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ



- 7) ศูนย์ฝึกอาชีพ
- 8) สนามเด็กเล่น
- 9) สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล
- 10) สนามกีฬาในร่ม เช่น พื้นที่ออกกำลังกายลานแอโรบิก / โยคะ
- 11) พื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน)

จากการศึกษา พบว่ากลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงในกลุ่มของผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26 - 7 ชั้น ต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหารายได้เพียงกิจกรรมเดียว ในส่วนของกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น ๆ มีวัตถุประสงค์เข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อให้บริการต่อสาธารณะ

ทั้งนี้ สามารถจำแนกหมวดกิจกรรมออกได้เป็น 2 หมวดกิจกรรมใหญ่ ๆ ดังนี้

1. กิจกรรมเชิงพาณิชย์ ได้แก่ ร้านอาหาร/ศูนย์อาหาร ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community Mall
2. กิจกรรมสาธารณูปการ
  - 2.1 ด้านการสาธารณสุข ได้แก่ คลินิก แพทย์/ทันตแพทย์ ร้านขายยา และศูนย์อนามัย
  - 2.2 ด้านการศึกษา ได้แก่ ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ ศูนย์ฝึกอาชีพ
  - 2.3 ด้านสันทนาการ ได้แก่ สนามเด็กเล่น สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล สนามกีฬาในร่ม เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย ลานแอโรบิก / โยคะ
  - 2.4 พื้นที่จอดรถ (เก็บเงิน)

ทั้งนี้ มีข้อสังเกตจากผลการศึกษา ในระดับการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงต่อวิธีการดำเนินงานและการดูแลรักษาโครงการหากเกิดการพัฒนาขึ้นจริง พบว่าระดับการมีส่วนร่วมอยู่ในขั้นรับฟังข้อเสนอแนะ ดังนั้น จึงควรพิจารณาถึงกระบวนการเพื่อนำไปสู่การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานและดูแลรักษาโครงการเพื่อประโยชน์สาธารณะต่อไป

### 7.1.3 การอภิปรายผลกับแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

#### 7.1.3.1 การอภิปรายผลกับแนวคิดทฤษฎี การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

เสาวคนธ์ สุดสวาท<sup>51</sup> ได้กล่าวว่า “โดยทั่วไปแล้วอาจจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder) คือ กลุ่มผู้ที่ได้รับผลจากโครงการโดยตรงตามที่กำหนดในวัตถุประสงค์ของโครงการไม่ว่าจะเป็นผลทางบวกหรือผลประโยชน์ (beneficiaries) หรือผลทางลบหรือเสียผลประโยชน์ โครงการส่วนใหญ่มักมีการแบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงตามเพศ ชั้นทางสังคม รายได้ อาชีพ หรือกลุ่มผู้ใช้บริการ และ 2. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทางอ้อม (secondary stakeholder) คือ กลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากกระบวนการดำเนินการ ซึ่งอาจรวมถึงหน่วยงานรัฐบาล องค์กรและสถาบันต่าง ๆ ซึ่งบ่อยครั้งกลุ่มเหล่านี้ไม่ได้คิดว่าตนเองเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย แต่คิดว่าเป็นเจ้าของโครงการและเป็นผู้ดำเนินการเท่านั้น”

และนิตยา เมียนมิตร และคณะได้อ้างถึง วิธีการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่นำเสนอใน The International Institute of Rural Reconstruction (1998) โดยขั้นตอนในการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย มี 5 ขั้นตอน ได้แก่

1. ขั้นตอนการประชุมเพื่อคัดเลือกผู้ให้ข้อมูลหลักที่จะเป็นตัวแทนในการนำเสนอรายชื่อกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
2. เมื่อได้กลุ่มผู้ให้ข้อมูลหลัก ทำการระดมความคิดเห็นเพื่อเสนอรายชื่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
3. ทำการจำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยใช้ผลกระทบหรือผลประโยชน์ของโครงการเป็นเกณฑ์
4. จำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักในกระบวนการวางแผนโครงการ โดยใช้อำนาจในการบริหารจัดการ อิทธิพลของกลุ่มที่มีผลต่อการตัดสินใจ ความรู้ความเข้าใจในการวางแผน และหน้าที่ตามกฎหมาย เป็นเกณฑ์ในการจำแนก และใช้ Pair wise ranking เป็นเครื่องมือในลำดับความสำคัญ
5. นำกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเข้าสู่กระบวนการกำหนดกลยุทธ์หรือวางแผนการจัดการ

<sup>51</sup> เสาวคนธ์ สุดสวาท, “การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Analysis)”, วารสารสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 30, (มกราคม – เมษายน 2547): 12 – 25.

จากผลสรุปของการศึกษาพบว่า ในขั้นตอนของการศึกษาผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์สามารถจำแนกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียออกได้เป็น 2 กลุ่มซึ่งสอดคล้องตามแนวคิดและทฤษฎีดังกล่าว โดยในขั้นตอนได้ใช้เกณฑ์ในการจำแนกได้แก่ นโยบายหลักของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ นโยบายในการพัฒนาพื้นที่โซน B โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต พิจารณาถึงผลประโยชน์และผลกระทบของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียพิจารณาอำนาจและอิทธิพลของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงการจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งนี้ การศึกษาดังกล่าวมิได้มีการนำกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเข้าสู่กระบวนการกำหนดกลยุทธ์หรือวางแผนการจัดการ เนื่องจากต้องการทราบระดับและกลุ่มของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเพื่อหาความต้องการต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โครงการเท่านั้น

### 7.1.3.2 การอภิปรายผลกับแนวคิดทฤษฎี องค์ประกอบชุมชน และแนวคิด The Neighborhood Unit

การเคหะแห่งชาติ<sup>52</sup> ได้กำหนดองค์ประกอบของชุมชนตามขนาดของชุมชนไว้ 10 รายการได้แก่ บริเวณพาณิชยกรรม สถานเลี้ยงเด็กกลางวัน สำนักงานบริหารชุมชน ศูนย์ชุมชน สถานบริการอนามัย บริการสื่อสาร สวนสาธารณะ สนามกีฬา สถานพักผ่อน สถานศึกษา ศูนย์ประกอบอาชีพ และบริการขนส่งมวลชน

และ Clarence Perry ได้นำเสนอแนวคิด The Neighborhood Unit ซึ่งเป็นหน่วยชุมชนที่อยู่อาศัยที่เล็กที่สุด โดยอยู่ในรัศมีประมาณ 1 ไมล์ หรือ 1.7 กิโลเมตร แนวคิด “Neighborhood Unit” เป็นแนวคิดการออกแบบชุมชนโดยอิงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบเมืองเป็นหลัก โดยจะต้องสามารถเดินไปกลับได้อย่างสะดวก ภายในระยะเวลา 5 นาที (หรือระยะ 1 ไมล์) ซึ่งหมายความว่าแนวคิดนี้มีไว้เพื่อรองรับชุมชนขนาดเล็ก หรือกลุ่มละแวกบ้าน ที่มีองค์ประกอบของชุมชนมากกว่าการเป็นแค่ที่อยู่อาศัย Neighborhood Unit คือการที่ละแวกชุมชนมีการประกอบส่วนของ โรงเรียนประถม, ศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือช้อปปิ้งเซ็นเตอร์, สวนสาธารณะ และที่อยู่อาศัย ซึ่งก็เป็นความต้องการพื้นฐานของคุณภาพชีวิตมนุษย์ที่หมายถึง เรียน-เล่น-บริโภค-พักผ่อน

จากผลสรุปของการศึกษาพบว่า ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มิได้มีความแตกต่างจากผลการสำรวจ สังเกต และศึกษาเอกสารเกี่ยวกับแผนผังและภาพถ่ายทางอากาศ

<sup>52</sup> การเคหะแห่งชาติ. การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2529. กรุงเทพมหานคร, 2529.

พื้นที่โดยรอบในระยะการเดิน 5 นาที (1.7 ก.ม.) ตามแนวคิด The Neighborhood Unit ซึ่งพบว่ามีองค์ประกอบชุมชนและสาธารณูปโภคทั้ง 10 ประการสอดคล้องตามแนวคิดทฤษฎีองค์ประกอบชุมชนอย่างครบถ้วนในพื้นที่แล้ว ทั้งนี้ เนื่องมาจากองค์ประกอบของชุมชนและสาธารณูปโภคในพื้นที่ที่มีอยู่เดิมยากต่อการเข้าถึงหรือการใช้งาน และมีค่าใช้จ่ายในการใช้งาน

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าผลจากการศึกษาความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต จะปรากฏออกมาในรูปของกิจกรรมที่ไม่ได้แตกต่างจากองค์ประกอบของชุมชนที่มีอยู่แล้วโดยรอบรัศมีการใช้งานของพื้นที่โครงการ หากแต่เป็นกิจกรรมที่เกิดจากความต้องการที่สอดคล้องตรงกันของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งถือได้ว่าเป็นตัวแทนที่แสดงความต้องการของสังคม ที่ต้องการให้โครงการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต สามารถตอบสนองต่อผลประโยชน์ที่เกิดแก่ส่วนร่วมหรือสังคมนั้น ๆ ได้ อันสอดคล้องกับคำจำกัดความของประโยชน์สาธารณะในงานวิจัยนี้ ดังนั้น ในขั้นตอนการวางแผนออกแบบโครงการจึงควรให้ความสำคัญกับความแตกต่าง ๆ ต่อการใช้งานในกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นต่อไป

## 7.2 ข้อเสนอแนะ

ในการกำหนดองค์ประกอบของโครงการเพื่อประโยชน์สาธารณะ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ควรต้องมีการศึกษาความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เป็นตัวแทนของสาธารณะ โดยในกรณีนี้ควรมีการศึกษาในรายละเอียดเพิ่มเติม รวมถึงโครงการพัฒนาจะต้องให้ความสำคัญกับกระบวนการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนตามลำดับความสำคัญ เพื่อนำไปสู่การมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน และดูแลรักษาโครงการเพื่อประโยชน์สาธารณะต่อไป และยังคงคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์เพื่อส่วนรวมเพื่อการดูแลคุณภาพชีวิตของคนทุกช่วงวัย Universal Design ตั้งแต่วัยเด็กจนถึงวัยผู้สูงอายุ เพื่อก่อให้เกิดเป็นต้นแบบของการพัฒนาในการสร้างชุมชนและสังคมให้เข้มแข็งอย่างยั่งยืน

รวมถึงควรมีการสำรวจถึงสถานการณ์ทางด้านอาชีพของผู้ที่อยู่อาศัยในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ว่ามีกลุ่มใดที่มีความต้องการในการรับการสนับสนุนและส่งเสริมอาชีพหรือไม่ โดยทำการสำรวจในเชิงลึกด้วยการสัมภาษณ์ รวมถึงทำการสำรวจในด้านการส่งเสริมความสัมพันธ์เชิงสังคมของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ระหว่างผู้สูงอายุกับผู้ที่อยู่ในวัยทำงานและวัยเด็ก เพื่อนำมาระบุองค์ประกอบของการพัฒนาให้สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อไป

## รายการอ้างอิง

1. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, พระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ 2479, 2484 และ 2491.
2. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, การบริหารอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน. 2559.
3. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2558. 2559, กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (หนึ่งในทีมกรุป).
4. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, กิจการเพื่อสังคม. 2559.
5. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2557. 2558, กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (หนึ่งในทีมกรุป).
6. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พัฒนาการในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ชุมชนและที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. 2558, กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
7. ถิรวัฒน์ พิมพ์เวิน, การประยุกต์แนวคิดโครงการบ้านมั่นคง ในการพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ : กรณีศึกษา ชุมชนในเขตวังทองหลาง. 2558, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
8. บริษัท Land & House จำกัด, การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการวิศวกรรมโครงสร้างและการบริหาร. 2559.
9. ชัยยศ สันติวงษ์, การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. 2539, กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.
10. ชนงกรณ์ กุณทลบุตร, การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน. 2550, กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
11. เฉลิมขวัญ ครุฑบุญยงค์, การวิเคราะห์รายงานทางการเงิน. 2539, กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.
12. ราชบัณฑิตยสถาน, พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542. 2542, กรุงเทพฯ: นานมีบุคส์พับลิเคชันส์.
13. จรัส สุวรรณมาลา, ผลประโยชน์สาธารณะ *Public Interest*. 2543, ภาววิชาการรัฐประศาสนศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
14. Phachern Thammasarangkoon, ประโยชน์สาธารณะ 2559.
15. นันทวัฒน์ บรมานันท์, ความหมายของประโยชน์สาธารณะ. 2547: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

16. Merriam-Webste, ความหมายของ “Public interest”. 2559.
17. นายพิทยาพล จันทนะสาโรจน์, “ประโยชน์สาธารณะ”. 2559: ศูนย์ข้อมูลและวิจัยเศรษฐกิจ  
โทรคมนาคม
18. มหาวิทยาลัยรามคำแหง, ข้อสอบและแนวคำตอบกระบวนวิชา หลักกฎหมายมหาชน. 2559.
19. Sittikorn saksang, ทฤษฎีวิศวกรรมสังคมของรอส์โค พาวด์ (Roscoe Pound :1870 – 1964).  
2559.
20. รายงานการพัฒนาอุทยานรังสรรค์นวัตกรรมอวกาศ, in *Revenue/ (Social Benefit)*.  
2559.
21. Gray. 1989.
22. Lawrence and Cook. 1982.
23. Covey. 1992.
24. วิมล โรมาและศรีวิภา เลี้ยงพันธุ์สกุล, การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีผลต่อโครงการ  
(Stakeholder Analysis). 2559.
25. เสาวคนธ์ สุดสวาท, การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Analysis). 2547, วารสาร  
สังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 30: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
26. นิตยา เมี้ยนมิตร, ป.ป., วิพัทธ์ จินตนา และสมเกียรติ วันทนะ,, การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วน  
เสียในกระบวนการวางแผนการจัดการทรัพยากรป่าไม้อย่างมีส่วนร่วม. กรุงเทพฯ:  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
27. กฎหมายผังเมืองที่ควรรู้ก่อนซื้อที่ดิน. 2559.
28. ยุวดี สิริ, ดุ ฟ้า ดิน น้ำ หลักจำข้อกฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน(เอกสารประกอบคำ  
บรรยายหลักสูตรเคหพัฒนาศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2559, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย.
29. สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. 2559.
30. การเคหะแห่งชาติ, การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะ  
แห่งชาติ พ.ศ.2529. 2529, กรุงเทพมหานคร.
31. TerraBKK.com, บทความ. 2560.
32. เมธี เลิศปรีชาภักดี, แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณท่าเตียน กรุงเทพมหานคร.  
2555, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
33. อนุรักษ์ บวบทอง, การพัฒนาแนวทางการจัดการสวนวชิรเบญจทัศน์โดยการวิเคราะห์ผู้มีส่วน  
ได้ส่วนเสีย. 2553, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

34. สมพจน์ กรรณนุช, ประโยชน์สาธารณะ การจัดการสิ่งแวดล้อม และชุมชนพึ่งตนเอง. วารสารพัฒนบริหารศาสตร์ ปีที่ 42 ฉบับที่ 1, 2545.
35. กลัยา วาณิชย์บัญชา. 2548.
36. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, ข่าวอสังหาริมทรัพย์ 2559.
37. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, รายงานประจำปี 2559. 2560, กรุงเทพมหานคร: บริษัท ดาวฤกษ์คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (หนึ่งในทีมกรุป).





ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



### แบบสัมภาษณ์ A 1

สัมภาษณ์ผู้รับผิดชอบโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงกับการดำเนินงานพัฒนาโครงการโดยสัมภาษณ์เป็นรายบุคคล เพื่อให้ทราบว่าใครคือ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

## แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ณ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผู้สัมภาษณ์ นายจักราวุฒิ รุ่งโรจน์

เพื่อประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์ หัวข้อ “ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์”

ผู้ให้สัมภาษณ์.....

ตำแหน่ง.....

โดย นายจักราวุฒิ รุ่งโรจน์ ตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารชุมชน แผนกโครงการชุมชน 11 กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน/นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ สาขาการ พัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ พื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ในปี 2559
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ

### คำถามในการสัมภาษณ์

- ท่านคิดว่า หากจะมีการพัฒนาพื้นที่ โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ใครคือผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholders) ของโครงการพัฒนาดังกล่าว

.....  
 .....

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้ โดยข้อมูลของท่านจะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาคือไป

แบบสอบถาม RS 2.1

กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (primary stakeholder)



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



จุดที่ 001

**แบบสอบถามเพื่อหาความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ  
โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต**

วิทยานิพนธ์เรื่อง ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการ  
พัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สถานที่สัมภาษณ์.....วัน.....เวลา.....น.

โดย นายจักราวุฒิ รุ่งโรจน์ นิลิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ สาขาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวก  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามประกอบด้วยข้อมูล 3 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลพื้นฐาน สภาพเศรษฐกิจ และความต้องการในการกำหนดการใช้  
พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ซึ่งข้อมูลของท่านจะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษา  
ต่อไป ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

**คำชี้แจงโปรดพิจารณาข้อความในคำถามและคำตอบไปให้ดังจะเจียด และทำเครื่องหมาย  ลงใน**

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐาน**

1. เพศ  หญิง  ชาย อายุ.....ปี

2. สถานะของผู้ตอบแบบสอบถาม

**2.1 กลุ่มผู้อยู่อาศัย**

ผู้อยู่อาศัยในอาคาร 26-7 ชั้น  ผู้อยู่อาศัยในอาคาร LPN  
 ผู้อยู่อาศัยในชุมชนริมคลองไผ่สิงโต  ผู้อยู่อาศัยในชุมชนข้างเคียง

2.1.1 สถานะภาพการอยู่อาศัย  ผู้เช่าตรง  ผู้เช่าช่วง  อื่น ๆ โปรดระบุ.....

2.1.2 ระยะเวลาในการอยู่อาศัย.....ปี

2.1.3 จำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัวจำนวน.....คน ประกอบด้วย

ความสัมพันธ์	จำนวน (คน)	การประกอบอาชีพ		รายได้	
		มีอาชีพ	ไม่มีอาชีพ	มี	ไม่มี
<input type="checkbox"/> สามี/ภรรยา					
<input type="checkbox"/> บุตร					
<input type="checkbox"/> บิดา/มารดา					
<input type="checkbox"/> พี่/น้อง					
<input type="checkbox"/> หลาน					
<input type="checkbox"/> ปู่, ย่า, ตา, ยาย					
<input type="checkbox"/> ป้า, น้า, อา					
<input type="checkbox"/> อื่น ๆ					

ชุดที่ 001

## 3. ระดับการศึกษาสูงสุด

- ไม่ได้รับการศึกษา     ระดับประถมศึกษา (ป.1 – ป.6)     มัธยมศึกษาตอนต้น (ม.1 – ม.3)  
 มัธยมศึกษาตอนปลาย (ม.4 – ม.6)     ปวช. – ปวส.    ปริญญาตรี  
 สูงกว่าปริญญาตรี     อื่น ๆ (โปรดระบุ) .....

## ส่วนที่ 2 สภาพเศรษฐกิจ

## 4. ในปัจจุบันท่านประกอบอาชีพหลักใด

- รับราชการ/ลูกจ้างรัฐบาล     พนักงานรัฐวิสาหกิจ     ค้าขายรับจ้าง  
 พนักงาน/ลูกจ้าง     เจ้าของกิจการ/นายจ้าง     ไม่ได้ประกอบอาชีพ  
 อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

## 5. ในปัจจุบันรายได้ต่อเดือนในครัวเรือนของท่านอยู่ในระดับใด

- น้อยกว่า 5,000 บาท     6,001 – 10,000 บาท     10,001 – 15,000 บาท  
 15,001 – 20,000 บาท     20,001 – 30,000 บาท     30,0001 บาทขึ้นไป

## 6. ภาวะด้านเศรษฐกิจในครัวเรือนของท่านเป็นอย่างไร

- ยังไม่มีรายได้     รายได้เพียงพอจ่าย     มีเงินเก็บ ประมาณ.....บาท  
 มีหนี้สิน ประมาณ.....บาท     อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

## ส่วนที่ 3 ความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไม้สิงโต

หมายเหตุ : โปรดดูเอกสารประกอบแบบท้ายแบบสอบถาม

## 7. หากมีการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ ท่านมีความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมด้านใด

## 7.1 องค์ประกอบ

กิจกรรม	วัตถุประสงค์ที่ต้องการให้มีกิจกรรม			ช่วงเวลา ใช้งาน	บทบาทของท่านต่อกิจกรรม		
	เพื่อสร้างรายได้	เพื่อส่งเสริม อาชีพ / จำหน่าย ผลิตภัณฑ์ชุมชน	เพื่อบริการ ต่อสาธารณะ		มี ส่วนร่วม	ไม่มี ส่วนร่วม	ไม่ แน่ใจ
1. กิจกรรมเชิงพาณิชย์							
<input type="checkbox"/> ร้านอาหาร / ศูนย์อาหาร							
<input type="checkbox"/> ร้านขายของชำ / เบ็ดเตล็ด							
<input type="checkbox"/> ตลาดสดแบบทันสมัย							
<input type="checkbox"/> ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community Mall							
<input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ.....							
2. กิจกรรมสาธารณูปการ							
2.1 ด้านการสาธารณสุข							
<input type="checkbox"/> คลินิก แพทย์ / ทันตแพทย์							

ชุดที่ 001

กิจกรรม	วัตถุประสงค์ที่ต้องการให้มีกิจกรรม			ช่วงเวลา ใช้งาน	บทบาทของท่านต่อกิจกรรม		
	เพื่อสร้างรายได้	เพื่อส่งเสริมอาชีพ / จำหน่ายผลิตภัณฑ์ชุมชน	เพื่อบริการต่อสาธารณะ		มีส่วนร่วม	ไม่มีส่วนร่วม	ไม่แน่ใจ
<input type="checkbox"/> ร้านขายยา							
<input type="checkbox"/> ศูนย์อนามัย							
2.2 ด้านการศึกษา							
<input type="checkbox"/> สถานรับเลี้ยงเด็ก							
<input type="checkbox"/> ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ							
<input type="checkbox"/> ศูนย์ฝึกอาชีพ							
<input type="checkbox"/> ห้องสมุดชุมชน							
2.3 ด้านศิลปวัฒนธรรม							
<input type="checkbox"/> ห้องประชุม / ห้องสัมมนา							
<input type="checkbox"/> ลานเอนกประสงค์							
<input type="checkbox"/> ลานวัฒนธรรม / ลานกิจกรรม							
<input type="checkbox"/> แกลลอรี่ชุมชน							
2.4 ด้านสันทนาการ							
<input type="checkbox"/> สนามเด็กเล่น							
<input type="checkbox"/> สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล							
<input type="checkbox"/> สนามกีฬาในร่ม เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย ลานแอโรบิค / โยคะ							
<input type="checkbox"/> สวนสาธารณะ							
2.5 พื้นที่จอดรถ (ที่เก็บเงิน)							
<input type="checkbox"/> จำนวน.....คัน							

## 7.2 ลำดับความสำคัญความต้องการของผู้ประกอบการ

จากองค์ประกอบที่ท่านเลือกในข้อ 8.1 ให้ท่านเรียงลำดับองค์ประกอบที่ท่านต้องการให้มีมากที่สุด 5 ลำดับแรก

ลำดับที่ 1 คือ.....ควรมีเนื้อที่.....% ของพื้นที่ทั้งหมด

ลำดับที่ 2 คือ.....ควรมีเนื้อที่.....% ของพื้นที่ทั้งหมด

ลำดับที่ 3 คือ.....ควรมีเนื้อที่.....% ของพื้นที่ทั้งหมด

ลำดับที่ 4 คือ.....ควรมีเนื้อที่.....% ของพื้นที่ทั้งหมด

ลำดับที่ 5 คือ.....ควรมีเนื้อที่.....% ของพื้นที่ทั้งหมด

ชุดที่ 001

## 7.3 วิธีการดำเนินงานและการดูแลรักษา

	ท่านคิดว่าใครควรเป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง					
	ตัวท่าน	องค์กรชุมชน ของท่าน	จัดตั้ง องค์กรร่วม	ภาคเอกชน	CPB	ร่วมทุน
1. การร่วมวางแผนการดำเนินงาน						
ระดับการมีส่วนร่วม <input type="checkbox"/> รับฟัง เสนอแนะ <input type="checkbox"/> ร่วมคิด <input type="checkbox"/> ร่วมตัดสินใจ <input type="checkbox"/> ร่วมลงทุน						
2. ผู้ลงทุนโครงการ (การก่อสร้าง)						
ระดับการมีส่วนร่วม <input type="checkbox"/> รับฟัง เสนอแนะ <input type="checkbox"/> ร่วมคิด <input type="checkbox"/> ร่วมตัดสินใจ <input type="checkbox"/> ร่วมลงทุน						
3. ร่วมดำเนินกิจการ						
ระดับการมีส่วนร่วม <input type="checkbox"/> รับฟัง เสนอแนะ <input type="checkbox"/> ร่วมคิด <input type="checkbox"/> ร่วมตัดสินใจ <input type="checkbox"/> ร่วมลงทุน						
4. ร่วมดูแลรักษา						
ระดับการมีส่วนร่วม <input type="checkbox"/> รับฟัง เสนอแนะ <input type="checkbox"/> ร่วมคิด <input type="checkbox"/> ร่วมตัดสินใจ <input type="checkbox"/> ร่วมลงทุน						

ข้อมูลเพิ่มเติม (สำหรับผู้สัมภาษณ์).....

.....

.....

8. หากมีการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ ท่านมีความคิดที่จะประกอบอาชีพในพื้นที่หรือไม่

ต้องการ  ไม่ต้องการ  ไม่แน่ใจ

9. อาชีพใดที่ท่านต้องการประกอบในพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะโปรดระบุ

.....

10. ความสามารถในการจ่ายของท่าน สำหรับเป็นค่าบริหารจัดการพื้นที่ต่อเดือนเป็นจำนวนเท่าใด โปรดระบุ

.....

11. ข้อเสนอแนะ.....

.....







จุดที่ B.....

**แบบสอบถามเพื่อหาความต้องการ ในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ  
โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต**

วิทยานิพนธ์เรื่อง ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการ  
พัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สถานที่สัมภาษณ์.....วัน.....เวลา.....น.

โดย นายจักราวุธ ใจโรจน์ นิสิตปริญญาโท ภาควิชานิติศาสตร์ สาขาการพัฒนากฎหมายและอสังหาริมทรัพย์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามประกอบด้วยชื่อชุด 3 ส่วน ได้แก่ วัตถุประสงค์พื้นฐาน สภาพเศรษฐกิจ และความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ  
โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ซึ่งชื่อชุดของท่านจะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาลงไป ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย  
คำชี้แจงโปรดพิจารณาข้อความในคำถามและคำตอบต่อไปนี้ด้วยละเอียด และทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน

**ส่วนที่ 1 ลักษณะทางสังคมของผู้ตอบแบบสอบถาม**

- เพศ  หญิง  ชาย อายุ.....ปี
- สถานะของผู้ตอบแบบสอบถาม  
กลุ่มผู้ใช้งาน – ทำงานโดยรอบพื้นที่  
 ผู้ใช้งาน-ทำงานในอาคาร FYI-CENTER  ผู้ใช้งานรถไฟฟ้า MRT  
 ผู้ใช้งาน-ทำงานในตลาดสดคลองเตย  ผู้ใช้งาน-ทำงานในศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์  
 ประชาชนทั่วไป  อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- ช่วงเวลาที่ท่านใช้งาน – ทำงานโดยรอบพื้นที่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
 เวลา 03.00 น. – 06.00 น.  เวลา 06.01 น. – 09.00 น.  เวลา 09.01 น. – 12.00 น.  
 เวลา 12.01 น. – 13.00 น.  เวลา 13.01 น. – 15.00 น.  เวลา 15.01 น. – 18.00 น.  
 เวลา 18.01 น. – 21.00 น.  เวลา 21.01 น. – 00.00 น.  เวลา 00.01 น. – 02.59 น.
- ระดับการศึกษาสูงสุด  
 ไม่ได้รับการศึกษา  ระดับประถมศึกษา (ป.1 – ป.6)  มัธยมศึกษาตอนต้น (ม.1 – ม.3)  
 มัธยมศึกษาตอนปลาย (ม.4 – ม.6)  ปวช. – ปวส.  ปริญญาตรี  
 สูงกว่าปริญญาตรี  อื่น ๆ (โปรดระบุ) .....

**ส่วนที่ 2 สภาพเศรษฐกิจ**

- ในปัจจุบันท่านประกอบอาชีพหลักใด  
 รับราชการ/ลูกจ้างรัฐบาล  พนักงานรัฐวิสาหกิจ  ค้าขาย/รับจ้าง  
 พนักงานลูกจ้าง  เจ้าของกิจการนายจ้าง  มีได้ประกอบอาชีพอื่น  
 อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
- ในปัจจุบันรายได้ต่อเดือนท่านอยู่ในระดับใด  
 น้อยกว่า 5,000 บาท  6,001 – 10,000 บาท  10,001 – 15,000 บาท  
 15,001 – 20,000 บาท  20,001 – 30,000 บาท  30,001 บาทขึ้นไป
- ภาวะด้านเศรษฐกิจของท่านเป็นอย่างไร  
 ยังไม่มีรายได้  รายได้เพียงพอรายจ่าย  มีเงินเก็บ ประมาณ.....บาท  
 มีหนี้สิน ประมาณ.....บาท  อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

จุดที่ B.....

ส่วนที่ 3 ความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไม้สิงโต

หมายเลข : โปรดดูเอกสารประกอบแนบท้ายแบบสอบถาม

8. หากมีการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ ท่านมีความต้องการเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมด้านใด

## 8.1 ลำดับกิจกรรม

กิจกรรม	วัตถุประสงค์ที่ต้องการให้มีกิจกรรม			ช่วงเวลา ใช้งาน	บทบาทของท่านต่อกิจกรรม		
	เพื่อสร้าง รายได้	เพื่อส่งเสริมอาชีพ / จำหน่ายผลิตภัณฑ์ชุมชน	เพื่อบริการ ต่อสาธารณะ		มี ส่วนร่วม	ไม่มี ส่วนร่วม	ไม่แน่ใจ
<b>1. กิจกรรมเชิงพาณิชย์</b>							
<input type="checkbox"/> ร้านอาหาร / ศูนย์อาหาร							
<input type="checkbox"/> ร้านขายของชำ / เม็ดเล็ด							
<input type="checkbox"/> ตลาดสดแบบทันสมัย							
<input type="checkbox"/> ศูนย์การค้าขนาดเล็ก Community Mall							
<input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ.....							
<b>2. กิจกรรมสาธารณูปการ 2.1 ด้านการสาธารณสุข</b>							
<input type="checkbox"/> คลินิก แพทย์ / ทันตแพทย์							
<input type="checkbox"/> ร้านขายยา							
<input type="checkbox"/> ศูนย์อนามัย							
<b>2.2 ด้านการศึกษา</b>							
<input type="checkbox"/> สถานรับเลี้ยงเด็ก							
<input type="checkbox"/> ศูนย์พัฒนาผู้สูงอายุ							
<input type="checkbox"/> ศูนย์ฝึกอาชีพ							
<input type="checkbox"/> ห้องสมุดชุมชน							
<b>2.3 ด้านศิลปวัฒนธรรม</b>							
<input type="checkbox"/> ห้องประชุม / ห้องสัมมนา							
<input type="checkbox"/> ลานเอนกประสงค์							
<input type="checkbox"/> ลานวัฒนธรรม / ลานกิจกรรม							
<input type="checkbox"/> แกลลอรี่ชุมชน							
<b>2.4 ด้านันทนาการ</b>							
<input type="checkbox"/> สนามเด็กเล่น							
<input type="checkbox"/> สนามกีฬากลางแจ้ง เช่น สนามฟุตบอล							
<input type="checkbox"/> สนามกีฬาในร่ม เช่น ฟันที่ออกกำลังกาย ลานแอโรบิค / โยคะ							
<input type="checkbox"/> สวนสาธารณะ							
<b>2.5 พื้นที่จอดรถ (ที่เก็บเงิน)</b>							
<input type="checkbox"/> จำนวน.....คัน							

## 8.2 ลำดับความสำคัญความต้องการขององค์ประกอบ

จากองค์ประกอบที่ท่านเลือกในข้อ 8.1 ให้ท่านเรียงลำดับองค์ประกอบที่ท่านต้องการให้มีมากที่สุด 5 ลำดับแรก

ลำดับที่ 1 คือ..... ความมีเนื้อที่.....% ของพื้นที่ทั้งหมด

ลำดับที่ 2 คือ..... ความมีเนื้อที่.....% ของพื้นที่ทั้งหมด

ลำดับที่ 3 คือ..... ความมีเนื้อที่.....% ของพื้นที่ทั้งหมด

ลำดับที่ 4 คือ..... ความมีเนื้อที่.....% ของพื้นที่ทั้งหมด

ลำดับที่ 5 คือ..... ความมีเนื้อที่.....% ของพื้นที่ทั้งหมด

9. ชื่อเสนอแนะ.....

.....



เอกสารประกอบแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

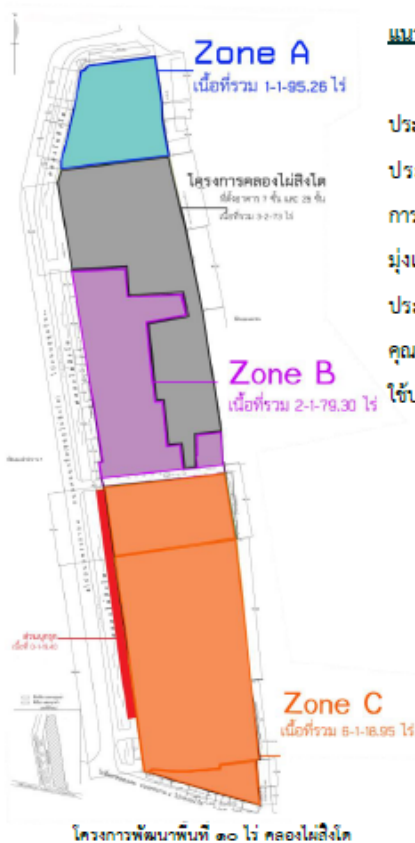
## เอกสารประกอบแบบสอบถามเพื่อหาความต้องการในการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต

วิทยานิพนธ์เรื่อง ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



### ที่ตั้งโครงการ

โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ตั้งอยู่โฉนดเลขที่ 2411 เลขที่ดิน 5746 (โฉนดที่ดินเดิมเลขที่ 5745 เลขที่ดิน 112) บริเวณถนนพระรามที่ 4 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 10-0-93.52 ไร่ เป็นที่ดินในกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



### แนวทางการพัฒนาพื้นที่

การพัฒนาพื้นที่โครงการ 10 ไร่คลองไผ่สิงโตจะพิจารณาถึงการให้ประโยชน์ของที่ดินที่มีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ ของพื้นที่โดยรอบ (Land Use) เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาและความเจริญเติบโตของเมืองในปัจจุบัน โดยยึดถือหลักการพัฒนาที่มุ่งเน้นในเรื่องการใช้ประโยชน์ของที่ดินในแต่ละส่วนอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดการพัฒนาทางด้านกายภาพไปพร้อมกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ โดยกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

- ส่วนที่ 1 พื้นที่โซน A (1-1-95.26 ไร่) เพื่อการพัฒนาสำหรับปลูกสร้างที่อยู่อาศัยรองรับ
- ส่วนที่ 2 พื้นที่โซน B (2-1-79.30 ไร่) เพื่อการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลาง
- ส่วนที่ 3 พื้นที่โซน C (6-1-18.95 ไร่) เพื่อรองรับต่อการกำหนดแนวทางการพัฒนาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่และสภาพสังคมโดยรวม

**พื้นที่โซน B เพื่อการพัฒนาสำหรับใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลาง**

เมื่อพิจารณาลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่โซน B จะเป็นการพัฒนาที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ในฐานะเจ้าของที่ดินไม่ได้กำหนดเป้าหมายหรือผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการพัฒนาในรูปแบบผลตอบแทนที่สูงสุดเพียงอย่างเดียว

- เมื่อการพัฒนาแล้วโครงการแล้วเสร็จ โครงการดังกล่าวจะต้องมีความยั่งยืน สามารถเลี้ยงดูตัวเองได้

- องค์ประกอบของการพัฒนาในเบื้องต้นจะต้องประกอบไปด้วย พื้นที่ส่วนที่สร้างรายได้ และพื้นที่ส่วนที่ไม่ได้สร้างรายได้ให้กับโครงการ

- องค์ประกอบที่สร้างรายได้ให้กับโครงการ จะต้องเพียงพอต่อการบริหารจัดการและการดูแลบำรุงรักษา เพื่อให้เกิดความยั่งยืนของโครงการ (โครงการสามารถเลี้ยงดูตัวเองได้)

แบบสัมภาษณ์ PS 12

ผู้บริหารระดับสูงและระดับกลางของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. ....

## ณ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

## ผู้สัมภาษณ์ นายจักรวณัฐ รุ่งโรจน์

เพื่อประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์หัวข้อ ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....

สถานที่สัมภาษณ์.....

โดย นายจักรวณัฐ รุ่งโรจน์ ตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารชุมชน แผนกโครงการชุมชน 11 กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน / นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ สาขาการพัฒนาศึกษาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ พื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ในปี 2559
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ

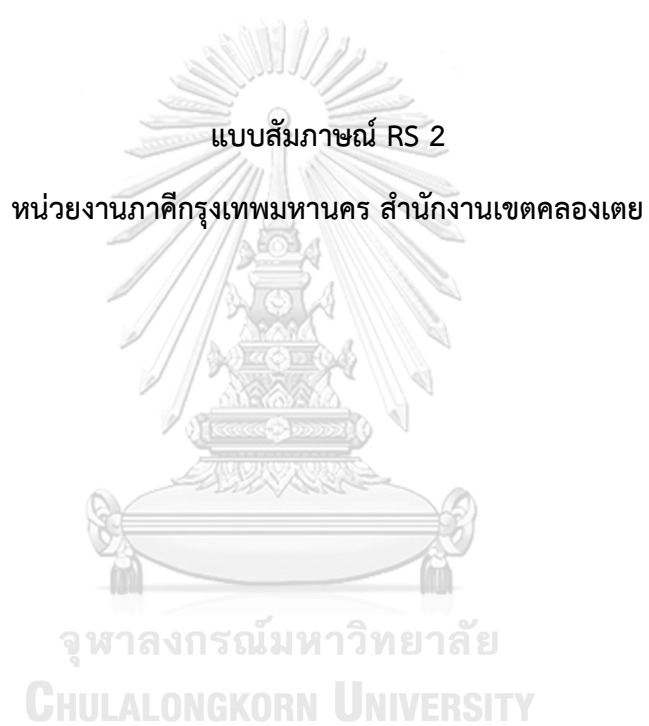
คำถามในการสัมภาษณ์

1. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีนโยบาย ต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต รวมถึงโครงการอื่น ๆ อย่างไรบ้าง

2. ท่านคิดว่า หากจะมีการพัฒนาพื้นที่โซน B โครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ ควรมีทิศทาง รูปแบบ หรือองค์ประกอบในการพัฒนาเพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายและนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อย่างไร

3. ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้ โดยข้อมูลของท่านจะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาต่อไป





## แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สถานที่สัมภาษณ์ ณ.....

### ผู้สัมภาษณ์ นายจักราวุฒิ รุ่งโรจน์

เพื่อประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์ หัวข้อ “ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อองค์ประกอบของการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์”

ผู้ให้สัมภาษณ์.....

ตำแหน่ง.....

โดย นายจักราวุฒิ รุ่งโรจน์ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ สาขาการพัฒนที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษานโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ พื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต ในปี 2559
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ

### คำถามในการสัมภาษณ์

1. ท่านคิดว่า หากจะมีการพัฒนาพื้นที่โซน B ในโครงการพัฒนาพื้นที่ 10 ไร่คลองไผ่สิงโต เพื่อประโยชน์สาธารณะ ควรมีทิศทาง รูปแบบ หรือองค์ประกอบในการพัฒนาอย่างไร

.....

.....

2. ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

.....

.....

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายจักราวุฒิ รุ่งโรจน์ เกิดวันที่ 16 ธันวาคม 2529 ที่จังหวัดอุดรธานี สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรี ปริญญาศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง จากภาควิชา รัฐศาสตร์และรัฐประศาสนศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ในปี 2552 และได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตร ปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ภาควิชาการศึกษาลายปีการศึกษา 2558

ปัจจุบันทำงานในตำแหน่ง เจ้าหน้าที่บริหารชุมชน ระดับบริหาร 2 (บ.2) แผนกโครงการชุมชน 11 กองโครงการชุมชน 4 ฝ่ายบริหารงานชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

