



1.1 ความเป็นมาของปัญหา

กรุงเทพมหานครกำลังเผชิญกับปัญหาชุมชนแออัดอันเป็นสาเหตุมาจากขบวนการพัฒนาความเป็นเมืองที่เป็นไปอย่างรวดเร็ว โดยสามารถบ่งชี้ได้จากความต้องการในการใช้ที่ดินในเมืองเพื่อการพัฒนาทางเศรษฐกิจและราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นประกอบกับการปล่อยปลະละเลยของเจ้าของที่ดิน ขาดการจัดระบบสาธารณูปโภค เป็นผลให้จำนวนชุมชนแออัดเพิ่มมากขึ้นควบคู่กับการไล่รื้อชุมชนที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้น¹ จึงกลายเป็นปัญหาทางสังคมที่จะต้องแก้ไข จำนวนชุมชนแออัดที่ตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐนั้น ปกติจะตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และประมาณ 2 ใน 3 ของชุมชนแออัดดังกล่าวเป็นชุมชนที่อาศัยอยู่บนพื้นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวนทั้งสิ้น 132 ชุมชน

จากสภาพการณ์ในปัจจุบัน การแก้ปัญหาโดยแนวทางการไล่รื้อชุมชน รัฐเริ่มเล็งเห็นแล้วว่ายิ่งแก้ปัญหาโดยการไล่รื้อชุมชนมากเท่าใด จำนวนของการเพิ่มที่บุกรุกใหม่ก็ยิ่งมีมากขึ้น จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงจากการไล่รื้อชุมชนมาเป็นการปรับปรุงชุมชน แต่ก็ต้องเผชิญกับปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย ไม่สามารถปรับปรุงสภาพกายภาพที่ทรุดโทรม เพราะลักษณะการครอบครองที่ดินไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มีโอกาสปรับตัวให้เข้ากับชุมชนเมืองได้ ต่อมาได้มีการโยกย้ายไปตั้งถิ่นฐานใหม่ วิธีการนี้แม้ว่าผู้อยู่อาศัยจะมีความมั่นคงในที่ดิน มีการจัดระบบสาธารณูปโภค แต่ก็ต้องเผชิญกับปัญหาการทำมาหากินจากการย้ายแหล่งที่อยู่อาศัย เป็นการตัดขาดจากอาชีพเดิม และมักจะเป็นการทำลายกระบวนการกลุ่ม การพึ่งพากันอันเป็นปัจจัยสำคัญของผู้มีรายได้น้อย ท้ายที่สุดก็ต้องย้ายกลับมาอยู่ในชุมชนแออัดดั้งเดิม อย่างไรก็ตามนอกเหนือจากการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครดังกล่าวแล้ว แนวความคิดในการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) น่าที่จะเป็นทางเลือกที่สำคัญเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถอาศัยอยู่ในชุมชนเดิมเพื่อธำรงไว้ซึ่งความสัมพันธ์ภายในชุมชนและความสัมพันธ์กับการประกอบกิจกรรมกับพื้นที่เมืองในบริเวณนั้น ๆ

¹ จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติปี พ.ศ.2541

การปันส่วนที่ดินเป็นวิธีการพัฒนาชุมชนที่เจ้าของที่ดินและประชาชนในชุมชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ดินเพื่อให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สนองต่อการลงทุนตามระดับทางเศรษฐกิจของบริเวณนั้น ๆ อีกทั้งยังส่งผลต่อการพัฒนาชุมชนโดยผลตอบแทนจากการลงทุนนั้น ดังนั้นการปันส่วนที่ดินจึงมีผลดีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจแล้วยังก่อให้เกิดการพัฒนาทางด้านสังคมด้วยการดำรงรักษาและพัฒนาปรับปรุงสภาพชุมชนที่มีอยู่ในปัจจุบันให้มีคุณภาพในการอยู่อาศัยและปรับตัวเข้ากับสภาพการพัฒนาของเมืองในบริเวณนั้น ๆ

เพื่อให้การประยุกต์ใช้วิธีปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาชุมชนด้วยหลักการดังกล่าวข้างต้นนี้ปรากฏความชัดเจนในทางปฏิบัติ การดำเนินการศึกษาวิเคราะห์จึงได้อาศัยชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ที่ตั้งอยู่ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นกรณีศึกษา โดยชุมชนดังกล่าวเป็นชุมชนที่มีขนาด 477 ครัวเรือนตั้งอยู่บนที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีพื้นที่ 16 ไร่ 2 งาน 92.244 ตร.วา หรือ 26,770.44 ตร.ม.² และด้วยศักยภาพของการพัฒนาทางเศรษฐกิจของพื้นที่ดังกล่าวประกอบกับความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจและสังคมที่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนดังกล่าวมีต่อบริเวณพื้นที่โดยรอบ ผลจากการศึกษาย่อมจะก่อให้เกิดความชัดเจนต่อความเป็นไปได้ในการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาชุมชนเป็นอย่างยิ่ง

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพพื้นฐานทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และความสัมพันธ์กับกิจกรรมในบริเวณพื้นที่โดยรอบชุมชนพัฒนาบ่อนไก่
2. เพื่อศึกษาปัญหาและความต้องการในการพัฒนาทั้งจากเจ้าของที่ดิน (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) และประชาชนในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่
3. เพื่อศึกษาเงื่อนไขและศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่โดยความสัมพันธ์กับสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินของบริเวณโดยรอบ
4. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้และแนวทางการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land sharing) เพื่อการพัฒนาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

² แหล่งที่มาของข้อมูล การศึกษาชุมชน "การใช้ประโยชน์ที่ดินของชาวบ้าน" มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาชุมชนเมือง(มี.ค.2542)

1.3 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

ชุมชนแออัด หมายถึง บริเวณที่มีสภาพ ไม่ถูกสุขลักษณะ มีน้ำขังอับชื้นหรือสกปรก เป็นอันตรายต่อสุขภาพและความปลอดภัย มีอาคารและที่อยู่อาศัยกันอย่างแออัด จำนวนเกิน 35 หลังในพื้นที่ 1 ไร่ และเป็นแหล่งที่ก่อให้เกิดการกระทำที่ขัดกับกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีงามของประชาชน

ความมั่นคงในการอยู่อาศัย หมายถึง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและที่อยู่อาศัย มีสิทธิ์ในการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือสามารถเช่าในระยะเวลานานพอที่เจ้าของบ้านจะปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเองไม่ให้เกิดเป็นแหล่งเสื่อมโทรม

ชุมชนที่อยู่อาศัยเดิม หมายถึง กลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดพัฒนาบ่อนไก่ในปัจจุบัน หรือเคยอยู่ก่อนและย้ายมาจากการไล่ออ(พระโขนง บางขุนเทียน ฯ)

ชุมชนที่อยู่อาศัยใหม่ หมายถึง กลุ่มผู้ที่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงและจัดสรรที่ดินภายในโครงการ ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายของการศึกษาโครงการ

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ³

1.4 ขอบเขตและพื้นที่ดำเนินการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตของพื้นที่

ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่เป็นชุมชนบุกรุก ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตปทุมวัน ปัจจุบันมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 16 ไร่ 2 งาน 92.6 ตร.วา หรือ 26,770.44 ตร.ม. พื้นที่มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู พื้นที่ชุมชนแบ่งออกเป็น 4 ซอย และจากการสำรวจพบว่าการใช้พื้นที่ประกอบไปด้วยส่วนที่อยู่อาศัย และพื้นที่ส่วนพานิชยกรรม

ทิศเหนือ ติดต่อกับซอยปลูกจิตต์และที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่จัดให้การเคหะแห่งชาติ(กคช.)เช่า

³ NHA ,Proposed Minimum Standards for Permanent Low – Cost Housing and for the Improvement of Existing Substandard Areas,(Town Planning and Environment : New Town Project Department)

- ทิศใต้ ติดต่อกับถนนพระราม 4
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับทางด่วนสายดินแดง
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับซอยปลูกจิตต์และอยู่ ร.ส.พ.

1.4.2 ขอบเขตของเนื้อหา (เอารายละเอียดในแต่ละประเด็นมาใส่)

- ศึกษาสภาพพื้นฐานทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และความสัมพันธ์กับกิจกรรมในบริเวณพื้นที่โดยรอบชุมชนพัฒนาบ่อนไก่
- ศึกษาปัญหาและความต้องการในการพัฒนาทั้งจากเจ้าของที่ดิน (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) และประชาชนในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่
- ศึกษาเงื่อนไขและศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ โดยความสัมพันธ์กับสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินของบริเวณโดยรอบ
- ศึกษาความเป็นไปได้และแนวทางการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land sharing) เพื่อการพัฒนาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

1.5 วิธีการดำเนินการศึกษาและการเก็บข้อมูล

การศึกษาวิจัยในเรื่องการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน เพื่อการพัฒนาชุมชน : กรณีศึกษาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อันนี้ เป็นการวิจัยเชิงวิเคราะห์ (Analysis Research) เนื่องจากต้องการทราบถึงการใช้การปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ชุมชนแออัด เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการนำการปันส่วนที่ดินมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาชุมชนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เมือง คือชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ทั้งนี้เพื่อพิจารณาถึงการให้ที่ดิน ลักษณะพื้นที่ใช้สอย ความสามารถทางการเงิน และความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยใหม่

1.5.1 ขนาดของประชากรที่ใช้ในการศึกษา

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ จำนวนครัวเรือนซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 477 ครัวเรือน ซึ่งรวมบ้านร้างและบ้านที่ไม่ทราบเจ้าของจำนวน 23 ครัวเรือน ในการศึกษาจะใช้ข้อมูลที่มีผู้อยู่อาศัยจริงในแต่ละครัวเรือน ซึ่งเท่ากับ 454 ครัวเรือน⁴

⁴ แหล่งที่มาของข้อมูล การศึกษาชุมชน "การใช้ประโยชน์ที่ดินของชาวบ้าน" มุลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาชุมชนเมือง(มี.ค.2542)

เพื่อให้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวสามารถเป็นตัวแทนประชากรได้อย่างมีประสิทธิภาพในการสำรวจครั้งนี้ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม จึงกำหนดขึ้นตามสูตรการคำนวณขนาดของ Yamane⁵ ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับ 95% โดยที่ค่าประมาณจะคลาดเคลื่อนจากค่าที่เป็นจริงไม่เกิน $\pm 5\%$ สำหรับประชาชนจำนวน 454 ครั้วเรือน คำนวณในขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมเท่ากับ 212 ครั้วเรือน โดยมีรายละเอียดในการคำนวณ ดังนี้

$$N = \frac{n}{1 + nE^2}$$

โดยที่ N คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม
 n คือ จำนวนประชากรที่มีผู้อาศัยอยู่จริงในแต่ละครั้วเรือน
 E คือ ขนาดของความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ยอมรับได้ ซึ่งไม่เกิน $\pm 5\%$

แทนค่าจากสูตร

$$N = \frac{454}{1 + \{454 \times (0.05)^2\}}$$

จำนวนกลุ่มตัวอย่าง = 212 ครั้วเรือน

ในการแจกแบบสอบถามจริง ผู้วิจัยทำการทดสอบแบบสอบถามรวมถึงการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดจากแบบสอบถามที่เสียจากความเข้าใจผิดของผู้ตอบแบบสอบถาม จึงเพิ่มแบบสอบถามจากจำนวนดังกล่าวอีก 15% ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้จึงใช้แบบสอบถามจำนวนทั้งหมด 220 ชุด แต่จะทำการเลือกแบบสอบถามที่สมบูรณ์เท่านั้น จำนวนตัวอย่าง 212 ตัวอย่างทั้งหมดนี้มีขนาดของกลุ่มครั้วเรือนในพื้นที่ 454 ครั้วเรือน โดยมีสัดส่วนครั้วเรือนในพื้นที่ที่ใช้ในการศึกษา ดังนี้

-	พื้นที่ ซอยที่ 1	136 ครั้วเรือน	รวม 63 ชุด (ร้อยละ 30)
-	พื้นที่ ซอยที่ 2	83 ครั้วเรือน	รวม 39 ชุด (ร้อยละ 18)
-	พื้นที่ ซอยที่ 3	176 ครั้วเรือน	รวม 82 ชุด (ร้อยละ 39)
-	พื้นที่ ซอยที่ 4	59 ครั้วเรือน	รวม 28 ชุด (ร้อยละ 13)

⁵ พนิชา สังข์เพชร, "การเขียนวิทยานิพนธ์", เอกสารในการสัมมนาเรื่องการทำวิทยานิพนธ์อย่างมีคุณภาพ เสนอที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่); 5 สิงหาคม 2537, น.29

1.5.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้มีอยู่ 2 ลักษณะ คือ แบบสัมภาษณ์ (Interview) ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก(Indept Interview)⁶ แบ่งเป็น 2 ส่วนคือ แบบสัมภาษณ์สำหรับเจ้าของพื้นที่ และสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ และแบบสังเกต(Observation)⁷ สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนด้วย เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ละเอียดและเที่ยงตรงมากยิ่งขึ้น

1) แบบสัมภาษณ์(Interview) มีทั้งลักษณะคำถามปลายเปิด(Open – Ended) และปลายปิด(Close–Ended) เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามได้สามารถแสดงความคิดเห็นทั้งอย่างอิสระและภายในกรอบที่กำหนด ซึ่งประกอบไปด้วย

- ส่วนที่ 1 เป็นแบบสอบถามที่เกี่ยวกับลักษณะของข้อมูลทั่วไปทางด้านประชากร เศรษฐกิจ ของผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน
- ส่วนที่ 2 เป็นแบบสอบถามที่เกี่ยวกับลักษณะของข้อมูลทางด้านที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม และการบริหารจัดการชุมชน
- ส่วนที่ 3 เป็นแบบสอบถามที่เกี่ยวกับลักษณะของข้อมูลทางด้านโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย

นำแบบสอบถามทำการทดสอบ (Pilot Test) เพื่อตรวจสอบความเหมาะสมและความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามได้สะดวก จากนั้นจึงนำคำถามหรือหัวข้อที่ยังไม่สมบูรณ์ ยากต่อการทำความเข้าใจมาปรับปรุงเพื่อใช้ในการสัมภาษณ์จริง ซึ่งในเบื้องต้นนี้ ได้ทำการทดสอบแบบสอบถามจำนวน 15 ชุด

⁶ สวัสดิ์ สุคนธ์รังสี, ทฤษฎีและหลักวิทยาวิจัยสำหรับนักรัฐศาสตรศาสตร์.โครงการส่งเสริมเอกสารวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, พ.ศ.2525,น. 194-196

⁷ บุญธรรม กิจปรีดาวิสุทธิ, เทคนิคการสร้างเครื่องมือรวบรวมข้อมูลสำหรับการวิจัย กรุงเทพมหานคร,B&B Publishing ; 2537,น.81-82

หลังจากทำแบบสัมภาษณ์เสร็จสิ้นแล้วนำแบบสัมภาษณ์ไปทดสอบกับกลุ่มตัวอย่าง (Pretest) สอบถามผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชน 15 ครอบครัว แล้วนำมาแก้ไข ครั้งที่ 1 และ 2 ตามลำดับ จากนั้นนำมาปรับปรุงให้เกิดความชัดเจนและกระชับเพื่อให้แบบสัมภาษณ์มีความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity)

เพื่อให้ตัวอย่างที่จะถูกเลือกมีโอกาสเท่า ๆ กัน จึงแบ่งวันในสัปดาห์ที่ทำการสัมภาษณ์ คือ

- วันศุกร์ โดยระยะเวลาที่ทำการสัมภาษณ์ คือ ช่วงเย็น
- วันเสาร์ - อาทิตย์ โดยระยะเวลาที่ใช้ในการสัมภาษณ์ คือ ตลอดวัน ทั้งนี้เพื่อให้มีโอกาสได้พบกับหัวหน้าครัวเรือน

หลังจากเก็บรวบรวมแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างเรียบร้อยแล้ว ข้อมูลที่ได้รับจากแบบสอบถามจะได้นำมาวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

1. นำแบบสอบถามที่ได้รับคืนมานั้นตรวจสอบความถูกต้อง โดยการตรวจสอบความถูกต้องของแบบสัมภาษณ์ว่ามีส่วนใดที่มีความบกพร่องหรือไม่ ซึ่งข้อมูลส่วนใหญ่จะมีความสมบูรณ์ แม้ว่าผู้วิจัยไม่ได้ทำการสัมภาษณ์เองทุกฉบับ แต่เนื่องจากชาวบ้านคุ้นเคยในการตอบคำถาม และทราบถึงวัตถุประสงค์ในการดำเนินการวิจัย จึงให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี
2. ลงรหัส (Code) ที่กำหนดไว้ในแบบสอบถามทุกชุด
3. ดำเนินการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับข้อคำถามปลายเปิด
4. วิเคราะห์ทางสถิติ โดยใช้คอมพิวเตอร์โปรแกรม SPSS/WINDOW VERSION 7.5 ในการประมวลข้อมูล สำหรับคำถามปลายเปิดที่ลงรหัสเรียบร้อยแล้ว ซึ่งค่าสถิติที่ใช้ส่วนใหญ่จะประกอบด้วย อัตราส่วนร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าต่ำสุด-ค่าสูงสุด ค่าแจกแจงความถี่ และความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่เกี่ยวข้อง

2) การสังเกตการณ์ (Observation) โดยการสังเกตแบบมีโครงสร้าง (Structure Observation) เพื่อเป็นการรวบรวมข้อมูลทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ของพื้นที่ศึกษา เช่น ลักษณะโครงสร้างประชากร โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง การใช้ที่ดิน และการบริการทางด้านสาธารณสุข-สาธารณูปการต่าง ๆ เป็นต้น

1.5.3 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา

1. **การกำหนดปัญหาที่จะศึกษา** : การศึกษานี้ต้องการศึกษาการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาชุมชน โดยศึกษาเบื้องต้นเกี่ยวกับ แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับชุมชนแออัด และวิธีการปันส่วนที่ดิน เพื่อเป็นแนวทางประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน และได้เลือกชุมชนพัฒนาบ่อนไก่เป็นกรณีตัวอย่างการศึกษา เนื่องจากชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อมีความพร้อมในการพัฒนาโดยการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดินซึ่งประกอบด้วยปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- ทางด้านกายภาพ ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อมีพื้นที่ที่มีความเพียงพอในการจัดทำโครงการ
- จากตำแหน่งที่ตั้งของโครงการที่มีความกดดันให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ เนื่องจากตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร
- จากลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่มีความเก่าแก่ และสัมพันธ์กับพื้นที่เมืองโดยรอบ

ข้อแตกต่างดังกล่าวส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่ ดังนั้นจึงต้องพิจารณา ค้นหาความสำคัญที่เกี่ยวข้องในขั้นต่อไป

2. **การกำหนดเนื้อหาสาระที่ต้องการศึกษา** : ในการศึกษาครั้งนี้ต้องการศึกษาการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาชุมชน โดยพิจารณาร่วมกับแนวความคิดในการปันส่วนที่ดิน และศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการประยุกต์ใช้การปันส่วนที่ดินในพื้นที่ศึกษา

3. **การเก็บข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล** : การศึกษาโดยการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ และทุติยภูมิ ด้ายกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร เพื่อทำการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นทั้งในพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อและพื้นที่ข้างเคียงเพื่อแสดงให้เห็นถึงสภาพทั่วไป ลักษณะการใช้ที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค ปัญหาและความต้องการโดยการสังเกต สัมภาษณ์อย่างเป็นทางการและไม่เป็นทางการ

- การศึกษาอย่างเป็นทางการ โดยศึกษาจากการเข้าร่วมกิจกรรม การประชุมของคณะกรรมการชุมชน การสำรวจร่วมกับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- การศึกษาอย่างไม่เป็นทางการ โดยการพบปะชาวบ้านที่อาศัยอยู่ในชุมชน เพราะเป็นการค้นหาความต้องการและปัญหาของชุมชนได้อย่างแท้จริง

นำข้อมูลที่ได้จากการออกแบบสอบถามและแบบสังเกต มาประมวลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางด้านสถิติประยุกต์ (SPSS VERSION 7.5 FOR WINDOW)

4. การวิเคราะห์ความหมายและการอภิปรายผล : ผลการวิเคราะห์ความหมายพิจารณาจากผลการวิเคราะห์ทางสถิติ โดยการนำผลที่ได้มาอภิปรายผลที่ได้ด้วยการเปรียบเทียบกับทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และสรุปผลการวิเคราะห์ในแต่ละหัวข้อเพื่อนำมาวิเคราะห์หาความเป็นไปได้ ตามศักยภาพของพื้นที่และชุมชน เพื่อวางแผนพัฒนาพื้นที่ ซึ่งประกอบไปด้วย การกำหนดขอบเขตของโครงการ การประเมินราคาที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง สาธารณูปโภคสาธารณูปการ และการกำหนดอัตราส่วนของพื้นที่เพื่อการพัฒนาและการออกแบบผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

5. สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ : สามารถชี้ให้เห็นถึงปัจจัยในการเลือกพื้นที่โดยใช้การปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนา และความเป็นไปได้ในการนำการปันส่วนที่ดินมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาชุมชนในพื้นที่เมือง ตลอดจนเสนอแนะแนวทางในด้านต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุผลต่อโครงการ

1.6 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลหลักที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้เป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ที่เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากภาคสนาม (Field Survey) โดยการออกแบบสอบถาม (Questionare) และมีข้อมูลบางส่วนที่ได้ทำการศึกษาจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ที่ได้มีการรวบรวมไว้ ดังนี้

- ศึกษาจากเอกสารวิชาการ แนวคิดต่าง ๆ และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง กับการรื้อย้ายและการตั้งถิ่นฐานของผู้ที่มีรายได้น้อย
- รายงานการสำรวจชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อ โดยศูนย์วิชาการและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2531 สรุปผลโครงการวิจัยเชิงปฏิบัติการ แก้ไขปัญหาชุมชนบุกรุกพัฒนาบ่อนไก่อ
- รายงานสรุปผลการดำเนินงาน ของคณะกรรมการชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อ ครั้งที่ 1-2-3 พ.ศ. 2540 และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อ
- มูลนิธิสถาบันวิจัย และพัฒนาชุมชนเมือง สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ศูนย์วิชาการและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ

- ศูนย์ข้อมูล สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง กรุงเทพมหานคร
- สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน
- มูลนิธิศุภนิมิตรและสมาคมร่วมกันสร้าง
- ข้อมูลจากชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ (คณะกรรมการชุมชนและชาวบ้าน)
- สำนักงานเขตปทุมวัน
- แผนที่ทางอากาศจากกรมแผนที่ทหาร
- การศึกษาข้อมูลทางด้านกฎหมาย พระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
- ห้องสมุดสถาบันการศึกษาต่าง ๆ

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบข้อเท็จจริงและเรียนรู้ทำความเข้าใจชีวิตชาวชุมชนแออัด เกี่ยวกับสภาพทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพของชุมชน
2. ทราบความสัมพันธ์ของชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ที่มีต่อพื้นที่เมือง และอิทธิพลที่พื้นที่ภายนอกมีต่อชุมชน ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม
3. ทราบแนวความคิด รูปแบบลักษณะ และกระบวนการสำหรับการพัฒนาแบบปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) ที่เหมาะสมในอันที่จะเป็นประโยชน์ต่อชุมชนแออัด เพื่อเป็นการกระจายโอกาสทางสังคมให้เกิดความเสมอภาค
4. เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาชุมชนแออัดอื่น ๆ ภายในพื้นที่เมืองได้ต่อไป