

คณะวัฒน์ ฐิโประการ : แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยบนที่ดินราชพัสดุ
: กรณีศึกษาชุมชนสามัคคีร่วมใจ บางเขน กรุงเทพมหานคร. (DEVELOPMENT
GUIDELINES OF LOW-INCOME HOUSING ALONG BANGBUA CANAL: A CASE
STUDY OF SAMAKEE RUAM JAI COMMUNITY ON STATE PROPERTY, BANG
KHEN DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN AREA) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.ชวลิต
นิตยยะ ,อ.ที่ปรึกษาร่วม : ผศ.ดร.กฤษณ์ทลทิพย์ พานิชภักดิ์, 204 หน้า.

กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดูแลรักษาที่ราชพัสดุ ปัจจุบันมีที่ดินในความดูแลกว่า 12.5 ล้านไร่ กระจายอยู่ทั่วประเทศ เป็นที่ดินจัดให้เช่า 0.167 ล้านไร่ และที่ดินบุกรุกกว่า 0.010 ล้านไร่ มีชุมชนแออัดและชุมชนบุกรุกอยู่มากกว่า 200 ชุมชน ที่ผ่านมารกรมธนารักษ์ขาดแนวทางการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย จนปี พ.ศ.2546 กรมธนารักษ์จึงตระหนักถึงปัญหาชุมชนแออัดและชุมชนบุกรุกโดยมีแนวคิดที่จะพัฒนาให้เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีสภาพดีขึ้น และในปี พ.ศ.2547 ได้คัดเลือก"ชุมชนสามัคคีร่วมใจ" ริมคลองบางบัว กรุงเทพมหานคร มาเป็นชุมชนนำร่องในการดำเนินการ ผู้ศึกษาวิจัยในฐานะที่เป็นสถาปนิกคนหนึ่งของกรมธนารักษ์ จึงสนใจที่จะศึกษากระบวนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยบนที่ราชพัสดุ กรณีศึกษาชุมชนสามัคคีร่วมใจ เพื่อเสนอแนะแนวทางการจัดการและพัฒนาที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

วิธีการศึกษาใช้การรวบรวมเอกสาร การสัมภาษณ์หน่วยงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง การสังเกตการณ์แบบมีส่วนร่วม การบันทึกและถ่ายภาพ ผลการศึกษาพบว่า กรมธนารักษ์ได้กำหนดกระบวนการเป็น 6 ขั้นตอนคือ ขั้นตอนการรับทราบปัญหาและโอกาส โดยการประชุมร่วมกันระหว่างชาวชุมชนและองค์กรต่างๆ และการจัดเวทีชาวบ้าน แบ่งกลุ่มย่อยในการพูดคุยและสร้างความเข้าใจ ขั้นตอนการกำหนดเป้าหมายและรูปแบบการพัฒนา โดยกำหนดว่าจะใช้รูปแบบการพัฒนาแบบบ้านมั่นคง และได้รับการสนับสนุนด้านรูปแบบและเงินสนับสนุนการก่อสร้างจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ขั้นตอนการวางแผนการทำงาน การกำหนดหาความต้องการที่เหมาะสม การจัดระเบียบและคืนสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน โดยกรมธนารักษ์กำหนดหลักการจัดแบ่งการใช้พื้นที่ที่ได้รับการสนับสนุนด้านวิชาการจากมหาวิทยาลัยศรีปทุม ขั้นตอนการปฏิบัติการ เป็นขั้นตอนในการออกแบบและวางแผนการดำเนินงานการก่อสร้าง การรื้อถอน แรงงาน วัสดุก่อสร้าง เงินทุนค่าใช้จ่าย ตลอดจนรูปแบบการเช่าที่ดิน โดยกระบวนการมีส่วนร่วมระหว่างกรมธนารักษ์ ชาวชุมชนสามัคคีร่วมใจ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน และมหาวิทยาลัยศรีปทุม ขั้นตอนดำเนินการก่อสร้าง การก่อสร้างดำเนินการโดยชาวบ้าน ด้วยการสละเวลาของผู้มีความรู้ความสามารถด้านฝีมือช่างและการกำกับดูแลโดยผู้นำชุมชน และมีการถ่ายทอดการทำงานกับผู้สนใจ มีการแบ่งการพัฒนาเป็นระยะตามความพร้อมของกลุ่ม และเมื่อก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ เจ้าของบ้านจะย้ายกลับมาเข้ามาอยู่และดำเนินการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ การดำเนินการโครงการจะต่อเนื่องกันไปจนครบทั้งชุมชน ขั้นตอนสุดท้ายคือขั้นตอนขึ้นทะเบียนและจัดทำสัญญาเช่าในที่ราชพัสดุ ด้วยวิธีกำหนดให้มีการเช่าทั้งแปลงโดยใช้รูปแบบของสหกรณ์ระยะเวลา 30 ปี

พบว่าในส่วนของการดำเนินโครงการตามขั้นตอนดังกล่าวต้องมีการปรับเปลี่ยนแก้ไขปัญหาลักษณะเฉพาะหน้าอยู่ตลอดเวลา การพัฒนาที่ผ่านมายังขาดหน่วยงานสนับสนุนและการทำงานอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัยยังไม่ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยบางกลุ่ม อัตราการจัดเก็บค่าเช่ายังไม่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย ทำให้รัฐต้องอุดหนุนในส่วนค่าเช่าที่ดินมาก ข้อเสนอแนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยบนที่ราชพัสดุควรต้องมีบุคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจรับผิดชอบเข้าร่วมดำเนินงานกับชุมชนอย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และกรมธนารักษ์ควรพิจารณาจัดตั้งหน่วยงานที่รับผิดชอบขึ้น จึงจะสามารถดำเนินการพัฒนาจากชุมชนในลักษณะนี้ที่มีอยู่จำนวนมากได้

4974261625 : MAJOR HOUSING

KEYWORD : STATE PROPERTY / SAMAKEE RUAMJAI COMMUNITY

TANAWAT RUJOPRAKARN : DEVELOPMENT GUIDELINES OF LOW-INCOME HOUSING ALONG BANGBUA CANAL : A CASE STUDY OF SAMAKEE RUAMJAI COMMUNITY ON STATE PROPERTY, BANG KHEN DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN AREA. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. CHAWALIT NITAYA,Ph.D, THESIS CO-ADVISOR : ASST. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI,Ph.D, 204 pp.

The Treasury Department which is in charge of the royal property is now taking care of more than 12.5 million rai of land throughout the country. 0.167 million rai of land has been rented and 0.010 million rai of land has been encroached upon. More than 200 communities are living in these two areas of land. In the past, the Department had no specific guidelines for developing residential areas for low-income earners. In 2003, the Department viewed slums and communities which had encroached upon its land as a problem; as a result, it mapped out a plan to improve these residential areas and in 2004, the Samakee Ruam Jai Community along the Bangbua Canal, Bangkok was chosen as a pilot community. The researcher, an architect working for the Department, was interested in solving the housing problems of the low-income earners living on the royal property. The case study was Samakee Ruam Jai Community along Bangbua Canal, Bangkok. The study aimed to set up guidelines for effectively managing and developing the royal property.

The study was conducted by collecting related documents, interviewing related agencies and individuals, participatory observing, recording and taking photographs. It was found that the Department had set up 6 procedures for development. The first one involved organizing meetings with the community residents and related agencies to be informed of problems. In addition, villager discussions were also organized by dividing the participants into small group discussions to create and enhance understanding. The second involved specifying goals and the development pattern. The pattern followed that of Baan Munkong and the design and construction funds were from the Institute of Community Organization Development. The third was planning and determining the appropriate needs. It also involved setting up rules and regulations for the community and restoring the environment. The Department was responsible for setting up principles for dividing the land according to its functions. This task was academically supported by Sripatum University. The fourth was the operational procedure including designing houses, planning steps of construction and removal, hiring workers, determining types of materials and budget. The Department, the community residents, the Institute of Community Organization Development and Sripatum University participated in deciding the pattern of renting the land. The fifth involved constructing houses. The community residents constructed their houses and were supervised by the community leaders. Skilled workers transferred their knowledge to those interested. The construction was divided into phases according to the readiness of the workers and when the construction was nearly finished. The house owners moved in and finished the construction. The construction of new houses covered the whole community. The last one involved registration and signing the lease contract. The 30-year lease was for the whole community and it was done in the form of cooperatives.

To carry out the project, modifications and problem solving had to be made all the time. There was a lack of supporting agencies and the operations were sometimes discontinued; as a result, the house designs were not in line with some of the owner's needs. The rental fee was not in line with the owners' capacity to pay so the government had to pay most of the rent fee for them. It is suggested that personnel who are knowledgeable and responsible are required to work with the community residents closely and continually. Moreover, the Department should set up an agency to be responsible for this increased development.

