

ในช่วง 18 ปีที่ผ่านมา มีความพยายามในการจัดรูปที่ดินหลายโครงการเพื่อพัฒนาที่ดินตาบอดให้สามารถหาทางเข้าออกได้ โดยดำเนินการเป็นโครงการนำร่องทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและในพื้นที่จังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศ ในด้านกฎหมายมีพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 รองรับ แต่จนถึงปัจจุบันยังไม่มีโครงการใดในกรุงเทพมหานครที่ประสบความสำเร็จในทางปฏิบัติ

การศึกษารั้วนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาแก่นความคิด แรงจูงใจ แรงผลักดันที่ทำให้เจ้าของที่ดินเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน และศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้ไม่เข้าร่วมในโครงการ งานวิจัยนี้มีลักษณะงานวิจัยเชิงคุณภาพด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าของที่ดิน 2 กลุ่มคือ เจ้าของที่ดินที่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ และเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องการเข้าร่วมโครงการ โดยคัดเลือกพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินสองโครงการในกรุงเทพมหานคร เป็นกรณีศึกษา

ผลจากการศึกษาพบว่า แรงจูงใจในการเข้าร่วมโครงการเป็นแรงจูงใจภายในมากกว่าจะเป็นแรงจูงใจภายนอกหรือมูลค่าที่ดินที่จะเพิ่มขึ้น กล่าวคือ ถ้าเจ้าของที่ดินมีทัศนคติที่เห็นถึงความสำคัญของการร่วมมือกันพัฒนาให้แปลงที่ดินมีทางเข้าออกสู่ถนนด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน และตระหนักถึงประโยชน์ต่อสังคมและส่วนรวม ก็จะยอมให้ความร่วมมือโดยการมีส่วนร่วมประชุมเจรจา แสดงความคิดเห็น และตัดสินใจในการแก้ปัญหาต่างๆ ในกระบวนการดำเนินการซึ่งอาจใช้เวลามากได้ และมีแรงผลักดันคือการมีผู้นำในกลุ่มเช่น เป็นเจ้าของที่ดินรายใหญ่หรือนายทุน โดยมีเงินทุนสนับสนุนโครงการและการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีเป็นปัจจัยเอื้อให้โครงการสัมฤทธิ์ผล ในทางกลับกันถ้าเจ้าของที่ดินยังไม่มีแรงจูงใจภายใน แม้จะรับทราบถึงปัญหาการไม่มีถนนเข้าถึงในแปลงที่ดินของตนซึ่งอยู่ในพื้นที่ตาบอด ก็จะไม่เห็นความจำเป็นและไม่สนใจที่จะเข้าร่วมกับโครงการ ในการตัดสินใจไม่เข้าร่วมกับโครงการมีความเห็นว่า อัตราการเสียสละที่ดินที่สูงเป็นอุปสรรคสำคัญในเบื้องต้น รวมทั้งขาดความเชื่อมั่นในการขับเคลื่อนโครงการโดยภาครัฐ และการบริหารจัดการให้โปร่งใสและยุติธรรม จึงต้องการจะขายที่ดินแทนการเข้าร่วมกับโครงการ

Attempts have been made in the past 18 years to carry out LR projects for development of the “blind land” with no road access. Many pilot projects were launched in Bangkok and many provinces in Thailand. Although the project system is secured by the establishment of the 2004 Land Readjustment Act, none LR projects have been successfully implemented in Bangkok so far.

The objective of the research is to examine the motivation of getting landowners participated in LR projects and the obstacles perceived by the opposing landowners. The qualitative method by in-depth interviews sought to examine two groups of informants including landowners who consent to LR projects and who oppose to the projects in two case studies of LR projects in the Bangkok Metropolitan Area.

The study gleans some insight from the findings to provide that intrinsic motivation existed within the landowners who consent to LR projects rather than extrinsic motivation such as rewards like land value increment. They realized the importance of co-operation for road access as well as benefits to local communities and society such that participating in the process of landowners meetings for negotiation and problem-solving which is time-consuming was possible. The leader of local community or the largest landowner was also a drive. Financial support and exemption of all registration fees were viewed as positive enforcement. On the contrary, opposing landowners not driven by intrinsic motivation found it was unnecessary to co-operate although concerning their land problem of no road access. The major disagreement included high rate of land deduction, lack of confidence in project mobilization by local governments and sound managerial skills to achieve transparency and justice. Otherwise, selling their plots would be an option.

Lastly, it is suggested that policy makers and urban planners consider motivating the landowners intrinsically by making intensive effort to persuade them accepting the projects in compliance with creating environment which facilitates landowner involvement. The successful application of the LR method in urban areas of Thailand will help achieve more efficiently and equitably urban development.