บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาการด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการเติบโตและต่อเนื่องมากขึ้น นับตั้งแต่ประเทศไทยใช้พระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาว์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม ที่ดินเปล่า อพาร์เม้นต์ เป็นต้น อย่างไรก็ตามในการพัฒนาดังกล่าวหากพิจารณาตามหลักการด้านอสังหาริมทรัพย์จะพบว่า ที่ดินหากพิจารณาตามนัยมาตรา 139 อสังหาริมทรัพย์มีนัยหลายลักษณะ (ตรีเนตร สาระพงษ์) ได้แก่ ที่ดิน หมายถึง พื้นดินทั่วไปและรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเล ทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หมายถึง ของที่ติดตรึงตราอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ไม่ว่าจะทำโดยการปลูกปักสิ่งนั้น ๆ ลงในที่ดินโดยไม่มีเจตนาจะรื้อถอนไป หรือทรัพย์ที่เกิดขึ้นเอง เช่น ไม้ยืนต้น อาคารบ้านเรือน เจดีย์ อนุสาวรีย์ เป็นต้น ทรัพย์อันประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน หมายถึงวัตถุต่าง ๆ บรรดาที่จะพึงเห็นได้ว่ามีอยู่ในที่ดิน รวมทั้งเนื้อดินนั้นเอง เช่น แร่ ดีบุก เงิน ทอง ซึ่งเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ และทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย หมายถึงสิทธิอันได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิทธิในครองครองในที่ดิน ภารจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน ภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิจำนอง

จากนัยดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ประเทศไทยแม้จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม ที่ดินเปล่า อพาร์ทเม้นต์ มากขึ้นแต่ในความเป็นจริง “ที่ดิน” ที่มีนัยหมายรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเล ยังได้รับการพิจารณาน้อยมาก ทั้งนี้เป็นเพราะประเทศไทยมีการใช้ข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานพื้นที่ที่มีคุณลักษณะดังกล่าว (ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเล) ที่ซ้อนทับกันอยู่

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณา พื้นที่ตามคุณลักษณะข้างต้นจะพบว่า กรุงเทพมหานครเป็นอีกจังหวัดหนึ่งที่มีพื้นที่ในลักษณะดังกล่าวมากพอสมควร โดยในอดีตประชาชนคนไทยมีการตั้งถิ่นฐาน รอบ ๆ คู คลอง รวมไปถึงการคมนาคมและการแลกเปลี่ยนสินค้าจนได้ชื่อเรียกว่า “เมืองเวนิสแห่งตะวันออก” และปัจจุบันการอนุรักษ์ฟื้นฟูสภาพแวดล้อม คู คลอง ก็ได้รับความสนใจมาก

ขึ้นในวงกว้างทั้งภาครัฐ เอกชน และภาคประชาชน การปรับปรุงคลองในกรุงเทพมหานครมีการพัฒนาปรับปรุงคลองมาอย่างต่อเนื่องดังพิจารณาได้จากนโยบายที่ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะโครงการ “10 สวนสวย 10 คลองใส 10 ถนนสะอาด” เพื่อใช้ประโยชน์ในด้านการระบายน้ำ เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม เพื่อการคมนาคม และเพื่อการอุปโภคบริโภค ทั้งนี้ในการพัฒนาแบบยั่งยืน อาจรวมถึงการพัฒนาเชิงพาณิชย์ การท่องเที่ยว สถาปัตยกรรม และการอนุรักษ์กิจกรรมริมคู คลอง ที่เคยมีในอดีต ซึ่งบางพื้นที่ที่มีคูคลอง ได้มีการพัฒนาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์แล้วหลายแหล่ง ในการอนุรักษ์ พัฒนา และฟื้นฟูในเขตเมืองที่เป็นมหานครของประเทศต่าง ๆ นั้นให้ความสำคัญเป็นอย่างมากโดยเฉพาะกลุ่มประเทศทางยุโรป ทั้งนี้เพราะด้วยพื้นที่บางบริเวณของกรุงเทพมหานคร มีความสำคัญด้านการสืบทอดประวัติศาสตร์ ขนบธรรมเนียมประเพณี เอกลักษณ์ของเมือง ตลอดจนคุณภาพชีวิตของประชากรบริเวณมหานครในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามในการที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองในเมืองหลวงให้สามารถเพิ่มมูลค่าให้กับตนเอง ควบคู่ไปกับความเจริญของประเทศ พร้อมกับรักษาสภาพแวดล้อมของพื้นที่นั้นไว้ ภายใต้การซ้อนทับของข้อกำหนดหรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ยังคงเป็นแนวทางที่ต้องหาคำตอบที่ผ่านกระบวนการและขั้นตอนที่เหมาะสม เป็นเหตุเป็นผลเหตุนี้จึงนำมาสู่ความสำคัญและความจำเป็นสำหรับการวิจัยในครั้งนี้

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. วิเคราะห์คุณลักษณะคลองคูเมืองเดิมทั้งในเชิงทฤษฎีและเชิงกายภาพด้วยหลักการพัฒนาแบบยั่งยืนอันจะนำมาสู่การกำหนดแนวทางปรับปรุงกิจกรรมบริเวณคูคลองที่เหมาะสม

2. ศึกษาแนวทางการพัฒนาคลองคูเมืองเดิมของกรุงเทพมหานคร ด้วยการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของความคิดเห็นระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เป็นตัวแทนผู้ให้ข้อมูลจากภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน

3. เสนอและประเมินต้นแบบแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองในกรุงเทพมหานคร ด้วยการตรวจสอบจากผู้ที่เป็นนักวิชาการหรือผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งกรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชย์นาวี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ได้ต้นแบบ

และแนวทางที่สอดรับกับการพัฒนาและส่งเสริมตามนโยบายภาครัฐ รวมไปถึงไม่ลดทอนคุณค่าเชิงวัฒนธรรมในการดำเนินชีวิตของประชาชนคนไทยในบริเวณดังกล่าว

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

กรุงเทพมหานคร ได้ต้นแบบและแนวทางในการวางแผนปรับปรุงบริเวณ คู คลอง ในกรุงเทพมหานคร รวมถึงได้แนวทางในการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณดังกล่าวอย่างสอดรับกับระเบียบ ข้อกำหนด หรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้เทคนิควิธีในการกระตุ้นให้ประชาชนในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวได้ร่วมมือและการมีส่วนร่วมในการพัฒนาปรับปรุงบริเวณคูคลอง อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน รวมถึงการกำหนดกิจกรรมบริเวณ คูคลอง ที่เหมาะสม

ชุมชนรอบคูคลอง ได้แนวทางและเทคนิคการสร้างการมีส่วนร่วมในการร่วมกิจกรรมหรือดำเนินกิจกรรมที่สามารถเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับคูคลองในพื้นที่รอบชุมชนของตนได้ ทำให้ชุมชนเกิดความตระหนักในการรักษ์พื้นที่ที่ตนอาศัยอยู่ และได้แนวทางในการดำเนินกิจกรรมร่วมกันกับภาคีอื่น ๆ ภายนอกชุมชนได้

วงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แผนเชิงกลยุทธ์ในการพัฒนาและเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ (ประเภทที่เป็นคูคลอง) เทคนิคการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงการท่องเที่ยว และได้องค์ความรู้ในเชิงวิชาการเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ระเบียบ กฎเกณฑ์หรือแนวคิดที่มีความซ้อนทับกัน (ทั้งของกรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชย์นาวี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ระเบียบวิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการดำเนินการวิจัยที่เน้นการสำรวจกายภาพและการสัมภาษณ์เชิงลึกเป็นหลัก โดยผู้วิจัยดำเนินการสำรวจพื้นที่ทางกายภาพ ภายใต้ระเบียบกรมชลประทานว่าด้วยการขอใช้และการจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับราชพัสดุ ในการครอบครองของกรมชลประทาน พ.ศ. 2551 และของกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชย์นาวี ตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช 2456 รวมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่รอบบริเวณกรณีศึกษาคลองคูเมืองเดิม ตามนัยของกรุงเทพมหานคร เขตพระนคร ส่วนการสัมภาษณ์ผู้วิจัยมุ่งเน้นการทำความเข้าใจเกี่ยวกับการเพิ่มคุณค่า ผ่านการ

ดำเนินกิจกรรมและแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ก่อนปรับปรุงการเพิ่มมูลค่า (ทั้งการวางแผนงานปรับปรุงเพิ่มมูลค่าคุณภาพคลองคูเมืองเดิม การปรับปรุงคุณภาพน้ำในคลองคูเมืองเดิม การปรับปรุงพื้นที่ข้างคลองคูเมืองเดิม การกำหนดขอบเขตของโครงการพื้นที่ที่จะมีผลเมื่อเพิ่มมูลค่า การวางแผนงานก่อสร้างปรับปรุงเพิ่มมูลค่า การควบคุมและป้องกันงานก่อสร้าง การวางแผนบริหารจัดการโครงการ และการวางแผนด้านการตลาดโครงการ ซึ่งได้ดำเนินการกับผู้ให้ข้อมูล ซึ่งประกอบไปด้วย ผู้เชี่ยวชาญเจ้าหน้าที่กรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชย์นาวี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร ตลอดจนนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ที่ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง)

ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

แบ่งเป็น 4 ขั้นตอนดังนี้

1. การสำรวจกายภาพพื้นที่เน้นการสำรวจตัวแปรเกี่ยวกับ ทำเลที่ตั้ง กิจกรรม คุณลักษณะพื้นที่ ลักษณะโครงสร้างประชากรบริเวณใกล้เคียง

2. การศึกษาและรวบรวมข้อมูลของกฎระเบียบ เทศบัญญัติ ข้อกำหนดต่าง ๆ ของการใช้และหาประโยชน์จากพื้นที่บริเวณคูคลอง

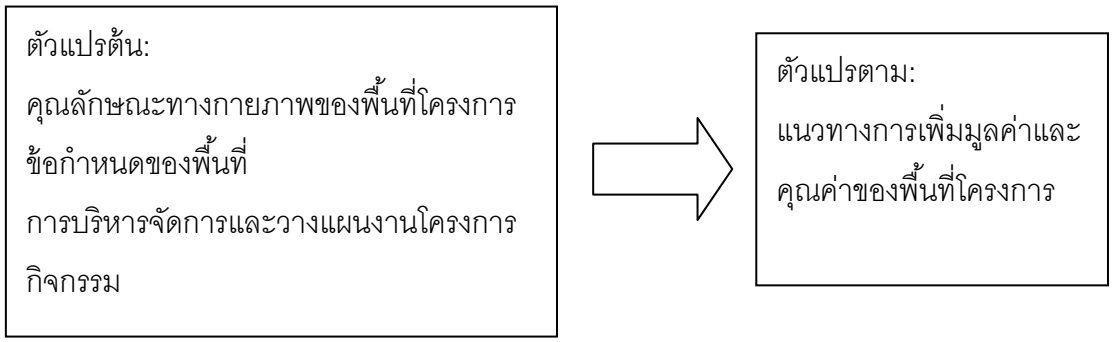
3. การสัมภาษณ์เชิงลึกดำเนินการกับเจ้าหน้าที่กรมชลประทาน กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชย์นาวี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร ตลอดจนนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ที่ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง) ใช้แนวคำถามสำหรับการสัมภาษณ์ระดับลึก ที่สร้างขึ้นจากการสังเคราะห์โครงสร้างตัวแปรที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาซึ่งความเข้าใจในความเป็นไปได้ในการเพิ่มมูลค่าให้กับพื้นที่ดังกล่าวต่อไป

4. การวิเคราะห์ สรุปผลและนำเสนอแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองในกรุงเทพมหานคร

ตัวแปรในการดำเนินการวิจัย

ตัวแปรหลักในการวิจัย (ภาพที่ 1.1) ประกอบด้วย

ภาพที่ 1.1
ตัวแปรหลักในการวิจัย



การวิเคราะห์ประกอบด้วย การวิเคราะห์เนื้อหาและการจัดทำแผนที่ทางความคิดเป็นหลักสถิติที่ใช้จึงมีเพียงจำนวนและร้อยละ

นิยามศัพท์

การเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การทำให้หรือกระบวนการที่ทำให้ค่าของทรัพย์ที่ติดกับที่ เช่นที่ดิน (กฎ) ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย, คู่กับ อสังหาริมทรัพย์.มีค่ามากขึ้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ บริเวณคลองคูเมืองเดิมโดยการลงทุนผ่านกระบวนการออกแบบ บนสมมติฐานของการลงทุน การศึกษาเพื่อลดความเสี่ยง ภายใต้การควบคุมของกฎหมายต่าง ๆ

คลองคูเมืองเดิม หมายถึง คลองที่ขุดลอกคลองด้วยแรงคนในอดีต และขึ้นทะเบียนอนุรักษ์เป็นโบราณสถานกับกรมศิลปากร โดยมีความกว้าง 16.00 เมตร ยาว 1.8 กิโลเมตร เริ่มตั้งแต่ปากคลองตลาด ถึง บริเวณใต้สะพานพระปิ่นเกล้าในปัจจุบัน

คุณค่า หมายถึง สิ่งที่มีประโยชน์ มีค่า ความงาม หรือมีลักษณะความสำคัญที่ควรเก็บรักษาไว้ และไม่สามารถประเมินราคาได้ รวมถึงสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์

มูลค่า หมายถึง สิ่งที่ทำให้มีราคา มีค่า และสามารถประเมินออกมาเป็นราคาได้ รวมถึงสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์