

โอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชน มาใช้ในการฟื้นฟูชุมชนที่อยู่อาศัยของการเคหะ
แห่งชาติ กรมศึกษา เคหะชุมชนคลองจั่น



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2562
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

*OPPORTUNITIES AND LIMITATIONS IN APPLYING COMMUNITY GARDEN CONCEPT FOR
THE HOUSING PROJECTS OF NATIONAL HOUSING AUTHORITY, CASE STUDY: KLONG
CHAN HOUSING COMMUNITY*



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

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	โอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชน มาใช้ ในการฟื้นฟูชุมชนที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษา เคหะชุมชนคลองจั่น
โดย	นายกันติกร มหาโชติกุล
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์นิลุบล คล่องเวสสะ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์จามรี จุฬกะรัตน์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(รองศาสตราจารย์นิลุบล คล่องเวสสะ)

..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.ฉมาวงศ์ สุริยจันทร์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)

กันติกร มหาโชติกุล : โอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชน มาใช้ในการฟื้นฟูชุมชนที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษา เคหะชุมชนคลองจั่น. (OPPORTUNITIES AND LIMITATIONS IN APPLYING COMMUNITY GARDEN CONCEPT FOR THE HOUSING PROJECTS OF NATIONAL HOUSING AUTHORITY, CASE STUDY: KLONG CHAN HOUSING COMMUNITY) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ. ดร.กฤษณชาติ พานิชภักดิ์, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รศ.นิลุบล คล่องเวสสะ

เคหะชุมชนคลองจั่น เป็นโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ มีอายุใช้งานมากกว่า 40 ปี มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เก่าและไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ทำให้คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยไม่ดีเท่าที่ควร และขาดพื้นที่ส่งเสริมการทำกิจกรรมร่วมกันในชุมชน งานวิจัยนี้มุ่งเน้นศึกษาโอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ในการปรับปรุงสภาพแวดล้อมในเคหะชุมชนคลองจั่น โดยศึกษาปัจจัยทางกายภาพ ปัจจัยด้านผู้อยู่อาศัย ปัจจัยด้านการเคหะแห่งชาติ และปัจจัยด้านการบริหารจัดการโครงการ ด้วยวิธีการวิจัยเชิงปฏิบัติการ มุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน และนำผลการศึกษาไปวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาชุมชนเพื่อเป็นข้อเสนอต่อการเคหะแห่งชาติในการพัฒนาและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อการฟื้นฟูชุมชนต่อไป

จากการศึกษาพบว่า เคหะชุมชนคลองจั่น มีทั้งโอกาสและข้อจำกัดในการฟื้นฟู ดังนี้ (1) ปัจจัยทางกายภาพ เป็นโอกาส เนื่องจากมีพื้นที่ที่เอื้ออำนวยต่อการดำเนินการและการเพาะปลูก (2) ปัจจัยด้านผู้อยู่อาศัย เป็นข้อจำกัด โดยพบผู้อยู่อาศัย 2 กลุ่ม ได้แก่ เจ้าของห้อง และผู้เช่า ทั้งสองกลุ่มมีความต้องการในการทำเกษตรในชุมชน แต่พบว่าไม่มีเพียงเจ้าของห้องที่มาเข้าร่วมการประชุมเชิงปฏิบัติการ ซึ่งกลุ่มเจ้าของห้องเป็นผู้สูงอายุ มีจำนวนที่น้อยกว่าผู้เช่า มีรายได้น้อย ขาดความรู้ความเข้าใจเรื่องการทำเกษตรกรรม ทำให้เป็นข้อจำกัดในการบริหารจัดการโครงการด้วย (3) ปัจจัยด้านการเคหะแห่งชาติ เป็นโอกาส สามารถให้การสนับสนุนการใช้พื้นที่ชั่วคราวได้ และเงินลงทุนในเบื้องต้นบางส่วน แต่ต้องการให้คนในชุมชนเข้าร่วมดำเนินการและลงทุน เพื่อสร้างการมีส่วนร่วม ความเป็นเจ้าของชุมชน และเพื่อให้ชุมชนเป็นผู้ดูแลรักษาพื้นที่ จึงสามารถสรุปได้ว่าเคหะชุมชนคลองจั่นมีโอกาสในปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพและปัจจัยด้านการเคหะแห่งชาติ แต่ยังพบข้อจำกัดในปัจจัยด้านผู้อยู่อาศัยและปัจจัยด้านการบริหารจัดการโครงการ

จากผลการวิจัยจึงมีข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในการเปลี่ยนข้อจำกัดให้เป็นโอกาสในการฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน คือ (1) ส่งเสริมการทำกิจกรรมระหว่างผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 กลุ่ม และหน่วยงานต่าง ๆ ที่ให้การสนับสนุน ด้วยกระบวนการมีส่วนร่วมตั้งแต่ต้น เสริมสร้างองค์ความรู้ที่จำเป็นต่อการดำเนินการเกษตรในชุมชน ทั้งในด้านการดูแลรักษาพื้นที่ การบริหารจัดการโครงการ และการลงทุน เพื่อสร้างชุมชนที่เข้มแข็ง และความเป็นเจ้าของชุมชน (2) การเคหะแห่งชาติและชุมชน ควรร่วมมือกันกำหนดวัตถุประสงค์ของการพัฒนาโครงการอย่างชัดเจน เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับการเคหะแห่งชาติและภาคีที่จะให้การสนับสนุน นอกจากนี้หากการทำเกษตรในชุมชนประสบผลสำเร็จ การเคหะแห่งชาติและชุมชนอาจช่วยกันผลักดันให้เคหะชุมชนคลองจั่นเป็นชุมชนตัวอย่าง เพื่อนำผลลัพธ์ที่ได้จากการฟื้นฟูด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนกระจายสู่ชุมชนอื่น ๆ ของการเคหะแห่งชาติต่อไป

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2562	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก
		ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม

6270003925 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Community Learning, Communities Garden, Opportunities, Limitations

Kantikorn Mahachotikul : *OPPORTUNITIES AND LIMITATIONS IN APPLYING COMMUNITY GARDEN CONCEPT FOR THE HOUSING PROJECTS OF NATIONAL HOUSING AUTHORITY, CASE STUDY: KLONG CHAN HOUSING COMMUNITY*. Advisor: Assoc. Prof. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D. Co-advisor: Assoc. Prof. Nilubol Klongvessa

Klong Chan Community is National Housing Authority's (NHA.) housing project, which has been in use for more than 40 years. Currently, the utilization of the space and the environment did not encourage the quality of life for residents. This research studies the opportunities and limitations to improve the environment with the concept of a *Community garden*, concerning the physical environment, the residents, community policies and project management factors provided by Participatory Action Research (PAR) conducted on the residents of the community. These results can be proposed to the National Housing Authority to develop and improve the community development plans.

In summary, this study states that: (1) Physical environment factors are possibly *opportunities* due to the suitability in agricultural development of the project. (2) Resident factors are *limitations*. The residents could be divided into 2 groups, the *owners* and the *tenants*. Both parties need the improvement of the *Community garden*, but only the owners participated in the research. The limitations found after the research are; (a) lack of knowledge and misunderstanding about agriculture and financial management, and (b) The ability to raises fund for the project. (3) Community policies are *opportunities*. The policies allow the temporary usage of the area and provide support with the investment cost. Still, the NHA wants both parties of the residents to participate and invest in the project.

According to the research, the suggestions are as follows: (1) There should be activities to strengthen the knowledge necessary for agricultural operations, management and accountancy of the community between the NHA and the residents. (2) The NHA should promote the participation between the agencies and the community from the early stages of project development in order to strengthen mutual understanding and clearly specify the objectives of the project. Furthermore, if the project is successful, the NHA and the community should use *Klong Chan* as a pilot project to drive similar developments in other communities.

Field of Study: Housing and Real Estate
Development

Student's Signature

Academic Year: 2019

Advisor's Signature

Co-advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้ไม่สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี หากขาดคำแนะนำ กำลังใจ และการช่วยเหลือที่ดีเยี่ยมจากบุคคลหลายท่าน ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณบุคคลและคณะบุคคลดังต่อไปนี้

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชรักษ์ดี อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลักที่คอยดูแล และให้คำปรึกษาตลอดการทำวิทยานิพนธ์เป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์นิลุบล คล่องเวสสะ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ที่ให้คำปรึกษาตลอดการทำวิทยานิพนธ์ และตรวจสอบความถูกต้อง

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เค้นไพบูลย์, ผู้ช่วยศาสตราจารย์บุษรา โปหาทอง และคณะวิจัยในงานวิจัยการสร้างคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุเพื่อลดความเหลื่อมล้ำ

โดยผ่านกระบวนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยในอาคารสูง ที่คอยดูแล สนับสนุนข้อมูลในการวิทยานิพนธ์ ทำให้ข้อมูลในวิทยานิพนธ์เล่มนี้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณพรทิพย์ สุขวัฒนาพร ฝ่ายบริหารชุมชน1 ที่ให้คำแนะนำ ติดตามและให้การสนับสนุนในการดำเนินงานศึกษาเคหะชุมชนคลองจั่น

ขอขอบพระคุณ คณะกรรมการแพลตฟอร์มชุมชนคลองจั่นที่ 22-25 ผู้อยู่อาศัยทุกท่านที่ให้คำแนะนำ ให้ความร่วมมือ พาผู้วิจัยเดินสำรวจพื้นที่ชุมชน ร่วมกันทำกิจกรรม และให้การสนับสนุนวิทยานิพนธ์ให้ประสบผลสำเร็จ

ขอขอบพระคุณ คณะกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ทุกท่าน สำหรับคำแนะนำที่ประโยชน์เพื่อให้เกิดการปรับปรุงเนื้อหาในเล่มวิทยานิพนธ์สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คณาจารย์และเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหะการทุกท่าน ที่คอยสนับสนุน อบรมสั่งสอนให้ผู้วิจัยสามารถทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จ

ขอขอบคุณ นายชยุตม์ วัฒนพงศ์ไพศาล ที่ให้ความช่วยเหลือด้านเทคนิคคอมพิวเตอร์ นายเมธาศิษฐ์ พสุธาเอกสิทธิ์ ที่ให้คำแนะนำการคำนวณด้านการเงินการลงทุน เพื่อนๆ และครอบครัวมหาโชติกุล สำหรับกำลังใจและให้การสนับสนุนในทุกด้านตลอดการศึกษาในระดับบัณฑิตศึกษา

สุดท้ายนี้ ขอขอบคุณ ศิษย์เก่า รุ่นพี่ และเพื่อนๆ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำหรับการช่วยเหลือ เป็นกำลังใจให้กันและกัน ตลอดการศึกษาที่ผ่านมา

กัณฑ์กร มหาโชติกุล

สารบัญ

	หน้า
.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญภาพ.....	1
สารบัญตาราง.....	4
บทที่ 1 บทนำ.....	6
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ.....	6
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	10
1.3 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย.....	10
1.4 นิยามและศัพท์เฉพาะ.....	10
1.4.1 เกษตรในชุมชน.....	10
1.4.2 การฟื้นฟูชุมชน.....	10
1.4.3 โอกาส.....	11
1.4.4 ข้อจำกัด.....	11
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	12
2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเกษตรในชุมชน.....	12
2.1.1 เกษตรในเมือง (Urban Agriculture).....	12

2.1.2	เกษตรอินทรีย์.....	14
2.1.3	ประเภทของการเพาะปลูกเกษตรอินทรีย์.....	16
2.1.4	รูปแบบของการเพาะปลูกผัก.....	18
2.1.6	กรณีศึกษาจากในประเทศและต่างประเทศ.....	19
2.1.7	ปัจจัยในการพิจารณาพื้นที่เพื่อการเพาะปลูก.....	24
2.2	แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูชุมชน.....	25
2.2.1	การศึกษาชุมชน.....	25
2.2.2	การวิจัยเชิงปฏิบัติการ (Participatory Action Research).....	27
2.2.3	การจัดการความรู้ในชุมชน.....	29
2.2.4	การมีส่วนร่วม.....	30
2.2.5	แนวคิดชุมชนที่เข้มแข็ง.....	32
2.2.6	วิสาหกิจชุมชน.....	33
2.3	แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์พื้นที่.....	34
2.3.1	การวิเคราะห์พื้นที่แบบซ้อนทับ.....	34
2.3.2	การวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสม.....	34
2.4	แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	35
2.4.1	การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการที่อยู่อาศัย.....	35
2.4.2	กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	37
2.4.3	แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน.....	39
2.5	วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	42
2.5.1	โอกาสและข้อจำกัดในการนำเกณฑ์ ชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน (Eco Village) มาใช้กับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ (2558).....	42
2.5.2	แนวทางการออกแบบและปรับปรุงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอาคารแฟลต โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ (2558).....	43

2.5.3 พัฒนาการวิธีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ	43
2.6 ข้อเสนอที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม.....	44
2.7 สรุปปัจจัยที่ได้จากการทบทวนแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	44
บทที่ 3 การดำเนินการวิจัย.....	46
3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	46
3.2 ขอบเขตการศึกษา.....	47
3.2.1 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	47
3.2.2 ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	48
3.3 ระเบียบวิธีการวิจัย.....	49
3.4 ขั้นตอนในการวิจัย	50
3.5 เครื่องมือที่ใช้.....	50
3.5.1 การสังเกตการณ์.....	50
3.5.2 การสำรวจพื้นที่	51
3.3 การแจกแบบสอบถาม	51
3.5.4 การสัมภาษณ์	52
3.5.5 การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง	52
3.5.6 การจัดสนทนากลุ่มย่อย.....	52
3.5.7 การจัดเข้าร่วมกิจกรรมอื่น ๆ ที่ทางชุมชนจัดขึ้น.....	54
3.6 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล	54
3.7 ระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย	56
บทที่ 4 ลักษณะทางกายภาพและความต้องการในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ในการฟื้นฟู เคหะชุมชนคลองจั่น	57
4.1 ลักษณะทางกายภาพของกลุ่มอาคารกรณีศึกษา.....	57
4.1.1 ปัจจัยที่มนุษย์สร้าง.....	57

4.1.2	ปัจจัยทางธรรมชาติ	65
4.1.3	สรุปโอกาสและข้อจำกัดจากการศึกษาลักษณะทางกายภาพ	68
4.2	ความต้องการของผู้อยู่อาศัย	69
4.2.1	ลักษณะครัวเรือน.....	69
4.2.2	ความต้องการพื้นที่เพื่อทำเกษตรในชุมชน.....	73
4.2.3	ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติของผู้อาศัยเรื่องเกษตรในชุมชน	76
4.2.4	สรุปโอกาสและข้อจำกัดด้านผู้อยู่อาศัย.....	80
4.3	ความมุ่งหมายของการเคหะแห่งชาติ	81
บทที่ 5	การนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ในการฟื้นฟูชุมชนคลองจั่น	82
5.1	การวางแผนและออกแบบโครงการ.....	82
5.1.1	แนวคิดในการออกแบบโครงการ	83
5.1.2	การบริหารจัดการพื้นที่เกษตรในชุมชน	84
5.1.3	สรุปทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางแผนและออกแบบ	86
5.2	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน	86
5.2.1	ข้อกำหนดในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน.....	87
5.2.2	ทางเลือกในการลงทุน.....	90
5.2.3	ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว	91
5.2.4	สรุปทัศนคติของภาคีเครือข่ายต่อแนวทางในการดำเนินโครงการฯ	92
บทที่ 6	สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ	94
6.1	สรุปผลการศึกษา	94
6.1.4	โอกาสและข้อจำกัดในการสนับสนุนของภาคีเครือข่าย	97
6.1.5	โอกาสและข้อจำกัดในการดำเนินโครงการฯ	97
6.2	การอภิปรายผล.....	98
6.3.1	ข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญเกษตรอินทรีย์ (คุณธันัน รัตนโชติ).....	104

6.3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้อยู่อาศัย.....	105
6.3.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการเคหะแห่งชาติ.....	106
6.3.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป	107
บรรณานุกรม	109
ภาคผนวก ก	111
ภาคผนวก ข	124
ภาคผนวก ค	126
ภาคผนวก ง.....	131
ประวัติผู้เขียน	138



สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 การเข้าถึงและถนนในโครงการ.....	7
ภาพที่ 2 สภาพแวดล้อมรอบอาคารแฟลต.....	8
ภาพที่ 3 สภาพแวดล้อมพื้นที่ติดถนนใหญ่.....	8
ภาพที่ 4 พื้นที่เกษตรในชุมชนของสิงคโปร์.....	9
ภาพที่ 5 ระบบการปลูกแบบน้ำนิ่ง.....	17
ภาพที่ 6 ระบบการปลูกแบบน้ำวน.....	17
ภาพที่ 7 พื้นที่สวนเกษตรผักไร้สารบ้านpunทรัพย์.....	19
ภาพที่ 8 คนในชุมชนและแปลงเพาะปลูกผักสวนกลาง.....	20
ภาพที่ 9 ผลผลิตต้นอ่อนทานตะวันชุมชนวัดไชยทิศ.....	21
ภาพที่ 10 ผังแสดงพื้นที่เช่าแปลงเพาะปลูก.....	22
ภาพที่ 11 บรรยากาศในโครงการ.....	22
ภาพที่ 12 ผังการปลูกพืชผักแต่ละชนิดในแปลงที่ให้เช่าซึ่งกำหนดโดยเกษตรกร.....	23
ภาพที่ 13 บรรยากาศแปลงเกษตร Havana, Cuba.....	24
ภาพที่ 14 ขั้นตอนการศึกษาชุมชน.....	26
ภาพที่ 15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ผู้วิจัย ชุมชน และชาวบ้าน ในการวิจัยเชิงปฏิบัติการ.....	28
ภาพที่ 16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ผู้วิจัย ชุมชน และชาวบ้าน ในการวิจัยเชิงปฏิบัติการ.....	28
ภาพที่ 17 ขั้นตอนการวิจัยปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม.....	29
ภาพที่ 18 วงจรการดำเนินงานของภาครัฐ.....	35
ภาพที่ 19 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	46
ภาพที่ 20 สภาพปัจจุบันของกลุ่มอาคารกรณีศึกษา.....	47
ภาพที่ 21 ขั้นตอนในการวิจัย.....	50
ภาพที่ 22 ผังแสดงที่ตั้งและตำแหน่งของอาคาร และทัศนียภาพของชุมชน.....	57

ภาพที่ 23	ผังแสดงเส้นทางสัญจรของกลุ่มอาคารกรณีศึกษา และทัศนียภาพถนนของชุมชน	58
ภาพที่ 24	รูปตัดของถนนสายหลักในพื้นที่กรณีศึกษา	59
ภาพที่ 25	รูปตัดของถนนรองในพื้นที่กรณีศึกษาทั้ง 5 อาคาร	59
ภาพที่ 26	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษา	60
ภาพที่ 27	ผังการถือครองที่ดินของพื้นที่กรณีศึกษา	61
ภาพที่ 28	ผังการใช้งานอาคารกรณีศึกษา	62
ภาพที่ 29	ทัศนียภาพโถงใต้ถุนอาคาร	63
ภาพที่ 30	ทัศนียภาพทางเดินริมระเบียง	63
ภาพที่ 31	ทัศนียภาพคอร์ทกลางอาคาร	64
ภาพที่ 32	ทัศนียภาพสวนด้านหน้าอาคาร	64
ภาพที่ 33	เงาของอาคารในช่วงฤดูร้อน	65
ภาพที่ 34	เงาของอาคารในช่วงฤดูฝน	65
ภาพที่ 35	เงาของอาคารในช่วงฤดูหนาว	66
ภาพที่ 36	ผังแสดงแหล่งน้ำสาธารณะ : คลองลำพังพวย	67
ภาพที่ 37	ผังแสดงพื้นที่ดินหรือพื้นที่รกร้าง	67
ภาพที่ 38	ผังสรุปโอกาสและข้อจำกัดจากการศึกษาลักษณะทางกายภาพ	68
ภาพที่ 39	การจำแนกพื้นที่ตามลักษณะการใช้ประโยชน์	73
ภาพที่ 40	ทัศนียภาพของพื้นที่ แบ่งตามลักษณะการใช้ประโยชน์อาคาร	74
ภาพที่ 41	ผังสรุปโอกาสและข้อจำกัดด้านผู้อยู่อาศัย	76
ภาพที่ 42	ผังบริเวณปัจจุบัน	82
ภาพที่ 43	ผังจำลองจากความต้องการของคนในชุมชน ออกแบบโดยผู้วิจัย	83
ภาพที่ 44	รูปแบบเกษตรในชุมชนที่เหมาะสมกับพื้นที่	84
ภาพที่ 45	ทัศนียภาพบริเวณพื้นที่เพาะปลูกบนดินด้านหน้าอาคาร	85
ภาพที่ 46	ทัศนียภาพจากชั้น 2 บริเวณคอร์ทกลางอาคาร	85

ภาพที่ 47 ทศนียภาพบริเวณพื้นที่แปลงเพาะปลูกให้เช่า.....	85
ภาพที่ 48 การแบ่งพื้นที่เพื่อกำหนดสมมุติฐานด้านการลงทุน.....	87
ภาพที่ 49 การดำเนินการตั้งแต่ก่อนก่อสร้าง จนถึงดำเนินโครงการฯ.....	88



สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	12
ตารางที่ 2 เปรียบเทียบการเพาะปลูกผักประเภทต่าง ๆ	18
ตารางที่ 3 ระดับของการมีส่วนร่วม.....	31
ตารางที่ 4 ปัจจัยในการวิเคราะห์พื้นที่ทางภูมิสถาปัตยกรรม.....	34
ตารางที่ 5 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	37
ตารางที่ 6 สรุปหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน.....	42
ตารางที่ 7 ระเบียบวิธีการวิจัย.....	49
ตารางที่ 8 การเข้าร่วมสังเกตการณ์ การสัมภาษณ์ และการจัดสนทนากลุ่มเรียงตามเวลา.....	53
ตารางที่ 9 ระยะเวลาที่ใช้ในการวิจัย.....	56
ตารางที่ 10 ลักษณะครัวเรือน - อายุของผู้อยู่อาศัย	69
ตารางที่ 11 ลักษณะครัวเรือน - สถานภาพของผู้อยู่อาศัย	70
ตารางที่ 12 ลักษณะครัวเรือน - อาชีพของผู้อยู่อาศัย.....	70
ตารางที่ 13 ลักษณะครัวเรือน - ระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัย.....	71
ตารางที่ 14 ลักษณะครัวเรือน - รายได้ของผู้อยู่อาศัย.....	71
ตารางที่ 15 ลักษณะครัวเรือน - แหล่งที่มาของรายได้ของผู้อยู่อาศัย.....	72
ตารางที่ 16 ลักษณะครัวเรือน - ความเพียงพอรายได้ของผู้อยู่อาศัย	72
ตารางที่ 17 ลักษณะครัวเรือน - สมาชิกในครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย.....	72
ตารางที่ 18 ความต้องการพื้นที่พื้นที่ จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง	75
ตารางที่ 19 ความรู้ความเข้าใจ และทัศนคติต่อการทำเกษตรในชุมชนของผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง.....	77
ตารางที่ 20 ความยินดีร่วมออกความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง	79
ตารางที่ 21 ความยินดีร่วมลงมือปฏิบัติของผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง	79

ตารางที่ 22	สรุปโอกาสและข้อจำกัดจากการศึกษาความต้องการของผู้อยู่อาศัย.....	80
ตารางที่ 23	สรุปค่าใช้จ่ายในการลงทุน - ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง.....	88
ตารางที่ 24	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อปี.....	89
ตารางที่ 25	ผลตอบแทนจากการเพาะปลูกผักแต่ละชนิดต่อปี	89
ตารางที่ 26	ทางเลือกในการลงทุน.....	90
ตารางที่ 27	สรุปค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการในแต่ละทางเลือก	91
ตารางที่ 28	ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวแต่ละทางเลือก	91
ตารางที่ 29	การพิจารณาความเป็นไปได้ของทางเลือกในการลงทุน	93
ตารางที่ 30	เปรียบเทียบขั้นตอนในการดำเนินการระหว่างเกษตรกรในชุมชนและกระบวนการพัฒนา อสังหาฯ.....	101
ตารางที่ 31	สรุปโอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรกรในชุมชนมาใช้ฟื้นฟูชุมชนคลองจั่น...	103

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ จัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ.2516 ที่มุ่งเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย วัตถุประสงค์ให้มีการจัดเคหะสถานเพื่อประชาชน จัดหาเงินกู้สร้างที่อยู่อาศัยให้ประชาชนทั้งประเภทเช่า และเช่าซื้อ ให้ความช่วยเหลือด้านการเงินแก่บุคคลที่จะสร้างที่อยู่อาศัย ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดสรรที่ดิน รวมทั้งปรับปรุง รื้อย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้ประชาชนมีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคมที่ดียิ่งขึ้น โครงการเคหะชุมชนคลองจั่น เป็นโครงการในแผนพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจ ช่วงที่ 3 ของการเคหะฯ (พ.ศ. 2516-2519) เป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่ก่อสร้างโดยใช้รูปแบบการอยู่อาศัยแบบแฟลตเต็มรูปแบบ เดิมเป็นที่ดินที่ใช้เป็นบ้านพักนักกีฬาเอเชียนเกมส์ ครั้งที่ 5 พ.ศ.2509 ซึ่งมีพื้นที่เหลือจากการก่อสร้างจำนวน 306 ไร่ จึงได้รับการโอนมาจากกรมประชาสัมพันธ์มาดำเนินการก่อสร้างเป็นโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารแฟลต 30 หลัง 5,814 หน่วย แบ่งเป็น (1) แบบ พ1 จำนวน 15 หลัง 3,402 หน่วย เป็นแฟลต หลังคู่ 5 ชั้น ด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัยเพียง 4 ชั้น ได้ถุนโล่ง อีกด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัย 5 ชั้น มี 1ห้องนอน 1 ห้องอเนกประสงค์ 1 ห้องน้ำ และมีพื้นที่ 34.32 ตร.ม./หน่วย และ (2) แบบ พ2 จำนวน 15 หลัง 2,412 หน่วย เป็นแฟลต หลังคู่ 5 ชั้น ด้านหนึ่งได้ถุนโล่ง เป็นที่อยู่อาศัยเพียง 4 ชั้น อีกด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัย 5 ชั้น มี 2 ห้องนอน 1 ห้องอเนกประสงค์ 1 ห้องน้ำ พื้นที่ 45.76 ตร.ม./หน่วย

ภายในชุมชนประกอบด้วย โรงเรียนอนุบาล โรงเรียนประถมและมัธยมศึกษา สถานดูแลเด็กกลางวัน ศูนย์ชุมชนคลองจั่น ธนาคาร ที่ทำการไปรษณีย์ ตลาดการค้า ฯลฯ (ภาพ 1) ซึ่งเป็นโครงการแรกที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางได้อย่างสมบูรณ์ ลักษณะของอาคารมีพื้นที่โล่งอยู่ระหว่างหน่วยพักอาศัย สามารถระบายอากาศและรับแสงสว่างได้มาก และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางได้ถุนอาคาร ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคที่ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม ในช่วงแรกใช้ระบบเช่าซื้อเพียงอย่างเดียว ต่อมาเมื่อมีกฎหมายอาคารชุดการเคหะแห่งชาติจึงแบ่งพื้นที่อันเป็นที่ตั้งอาคารเป็นทรัพย์สินของผู้ซื้อ¹

1 สุชาติ ศิริโนริพันธุ์, "การพัฒนาอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ อดีต ปัจจุบัน และอนาคต," (ธนาคารอาคารสงเคราะห์2555).



ภาพที่ 1 การเข้าถึงและถนนในโครงการ

โดยการเคหะฯ ได้จัดตั้งสำนักงานดูแลกิจการชุมชนขึ้น เพื่อดูแลชุมชนคลองจั่นในด้านความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อย บริการน้ำประปา ระบบไฟฟ้าส่องสว่างทั้งภายในและภายนอกอาคาร นับว่าเป็นโครงการเคหะชุมชนโครงการแรก ๆ ที่มีการบริหารดูแลโดยการเคหะฯ ในด้านการบริหารและการจัดการชุมชน มีการจัดตั้งกรรมการชุมชนขึ้น เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน เพื่อช่วยประสานงานระหว่างผู้อยู่อาศัยและการเคหะฯ ซึ่งในเวลาต่อมาได้มีกรณีพิพาทกรรมสิทธิ์ดูแลอาคารชุดแยกกัน และมีการจัดตั้งแผนกชุมชนสัมพันธ์ ผู้อยู่อาศัยจึงไม่ได้มีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการพัฒนาชุมชนเท่าที่ควร ทำให้การพัฒนาในช่วงแรก เน้นการพัฒนาแต่ทางกายภาพและความสวยงาม โดยไม่ได้คำนึงถึงความต้องการหรือการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน ต่อมาในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2525-2529) ภาครัฐมีนโยบายให้การเคหะแห่งชาติพึ่งพาตนเองทางการเงิน (Self-Finance) โดยการลดเงินอุดหนุนช่วยเหลือจากภาครัฐ โดยจะอุดหนุนเฉพาะค่าก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การเคหะแห่งชาติจึงต้องจัดทำโครงการหารายได้เพิ่มเติม เช่น การให้เช่าพื้นที่ประกอบการค้า แหล่งงาน เป็นต้น เพื่อนำรายได้จากการเก็บค่าเช่ามาปรับปรุงชุมชน และในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) เกิดแนวคิดในการพัฒนาความเข้มแข็งให้แก่ชุมชน ส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการพัฒนาระหว่างผู้อยู่อาศัย ภาคเอกชน ภาครัฐและภาคีที่เกี่ยวข้อง²

² ภาควิชาเคหการ, "รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ ภาพรวม3ทศวรรษ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย," (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2552).



ภาพที่ 2 สภาพแวดล้อมรอบอาคารแฟลต
ถ่ายเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562



ภาพที่ 3 สภาพแวดล้อมพื้นที่ติดถนนใหญ่
ถ่ายเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562

เนื่องจากโครงการเคหะชุมชนคลองจั่นอาคารแฟลตมีอายุการใช้งานแล้วกว่า 40 ปี ทำให้สภาพลักษณะทางกายภาพของเคหะชุมชนคลองจั่นไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย มีสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย³ (ดังภาพที่ 2 และ 3) การเคหะแห่งชาติเล็งเห็นว่าแนวคิดเกษตรในชุมชน (Community Garden) มีส่วนช่วยฟื้นฟูพื้นที่เหล่านั้นให้กลับมาใช้ประโยชน์ได้ สร้างภูมิทัศน์ที่สวยงาม อีกทั้งยังสามารถสร้างรายได้ให้กับชุมชน และเกิดปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันเพื่อลดปัญหาความเหลื่อมล้ำตามแผนนโยบายที่ต้องการฟื้นฟูชุมชน⁴

เกษตรในชุมชน เป็นแนวความคิดการทำเกษตรกรรมหน่วยย่อยของการทำเกษตรในเมือง (Urban Farm) โดยใช้พื้นที่ว่างในเมือง ชุมชน ชนบท หรือพื้นที่เสื่อมโทรม มีการบริหารจัดการโดยคนในชุมชน หรือมีหน่วยงานภายนอกให้การสนับสนุน เกษตรในชุมชนมีรูปแบบที่หลากหลาย ขึ้นอยู่กับความต้องการในการใช้พื้นที่ และประเภทของพืชพรรณที่ต้องการเพาะปลูก เน้นปลูกเพื่อการบริโภค

³ สกาย ศิริสิทธิ์วัฒนา, "แนวทางการออกแบบและปรับปรุงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอาคารแฟลต โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ" (มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558).

⁴ สัมภาษณ์ พรทิพย์ สุขวัฒนาพร, หัวหน้าฝ่ายบริหารชุมชน 1, เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2562

ในครัวเรือนและในชุมชนเป็นหลัก เป็นพื้นที่กิจกรรมของคนในชุมชน สามารถลดรายจ่ายครัวเรือน สำหรับผลผลิตที่เกินมาจากการบริโภคสามารถนำไปจัดจำหน่ายเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับชุมชน⁵



ภาพที่ 4 พื้นที่เกษตรในชุมชนของสิงคโปร์
ที่มา ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์, 2563

แนวคิดการทำเกษตรในเมืองนั้นได้รับความสนใจและมีการปฏิบัติอย่างจริงจังและกว้างขวางทั่วโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวงที่สำคัญ ยกตัวอย่างเช่น นิวยอร์ก ลอนดอน ปารีส โตเกียว ฯลฯ สำหรับประเทศไทยกระแสความนิยมในเรื่องการทำเกษตรในเมืองเริ่มแพร่หลายมากยิ่งขึ้น ซึ่งสามารถพบเห็นได้ในลักษณะของการปลูกผักในกระถางตามคอนโดมิเนียม สวนผักหลังบ้าน สวนผักของหมู่บ้านหรือชุมชน ผู้ที่สนใจทำเกษตรในเมืองนั้นมีทั้งคนเมืองที่สนใจในสุขภาพ ออกมาทำกิจกรรมปลูกผักเป็นงานอดิเรก หรือ เลี้ยงสัตว์ในพื้นที่ว่างของเมือง ซึ่งประโยชน์ของการทำเกษตรในเมืองนั้น ไม่เพียงแต่การสร้างความมั่นคงทางอาหารให้กับคนเมือง แต่ยังช่วยเพิ่มพื้นที่สีเขียว สุขภาวะที่ดีให้กับเมือง นอกจากนี้ยังช่วยสร้างกิจกรรมทางสังคมของคนเมืองให้มีปฏิสัมพันธ์ร่วมกันเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายในการบริโภค⁶ การที่เกษตรในเมืองจะมีบทบาทสำคัญในอนาคตได้นั้น จำเป็นต้องมีการสนับสนุนจากภาครัฐซึ่งอาจจะเป็นในรูปแบบของงบประมาณหรือนโยบายที่ต้องเหมาะสมสอดคล้องกับลักษณะสังคมและเศรษฐกิจของพื้นที่นั้น ๆ⁷

จากการทบทวนวรรณกรรม พบว่ามีการศึกษาการทำเกษตรในเมืองหรือเกษตรในชุมชนในประเด็นของที่มา ความสำคัญ การนำไปใช้ แต่ยังไม่พบการวิจัยที่ศึกษาการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมกายภาพของชุมชนแฝดของการเคหะแห่งชาติในเขตเมืองด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน ผู้วิจัยคาดว่า

⁵ ธนยศ สุมาลัยโรจน์ and ฮานานมุฮิบบะตุตตี นอจิ สุขใสว, "ผู้สูงอายุในโลกแห่งการทำงาน: มุมมองเชิงทฤษฎีทางกายจิตสังคม," วารสารปัญญาภิวัฒน์ 1 (2558).

⁶ พัชรินทร์ พันธุ์แน่น, "การพัฒนาสวนเกษตรชุมชนเมืองกับการเสริมสร้างชุมชนเข้มแข็ง : กรณีศึกษา ชุมชนพูนทรัพย์ เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร," วารสารร่มพฤกษ์ มหาวิทยาลัยเกริก 3 (2561).

⁷ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.หม่อมหลวงวุฒิพงษ์ ทวีวงศ์, "เกษตรกรรมในเมือง : รูปแบบและประสบการณ์จากโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น," (ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์).

การเคหะแห่งชาติหรือผู้ที่สนใจสามารถนำผลวิจัยไปใช้เป็นแนวทางในการฟื้นฟูโครงการที่อยู่อาศัยผ่านการมีส่วนร่วมระหว่าง ผู้วิจัย ผู้อยู่อาศัย องค์กร และภาคี ซึ่งเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการฟื้นฟูชุมชน รวมไปถึงผลการศึกษาและวิเคราะห์ในเรื่องลักษณะทางกายภาพของเคหะชุมชน ความต้องการในการฟื้นฟูพื้นที่ ความรู้ความสามารถในการดูแลรักษาพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย โดยสามารถเป็นแนวทางในการฟื้นฟูชุมชนอื่นของการเคหะแห่งชาติ ภาครัฐและภาคเอกชนได้ในอนาคต

1.2 คำถามในงานวิจัย

การนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาฟื้นฟูโครงการเคหะชุมชนนั้น มีโอกาสและข้อจำกัดใดในการดำเนินการเพื่อให้เกิดความไปได้ในการฟื้นฟู

1.3 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เพื่อการจัดทำเกษตรชุมชน
2. เพื่อศึกษาความต้องการและความสามารถของผู้อยู่อาศัยในการทำเกษตรในชุมชน
3. เพื่อวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาดำเนินการ
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการนำเกษตรในชุมชนมาใช้เพื่อการฟื้นฟูเคหะชุมชน

1.4 นิยามและศัพท์เฉพาะ

1.4.1 เกษตรในชุมชน

การทำเกษตรในพื้นที่ชุมชนเมือง เป็นส่วนประกอบที่สำคัญของระบบเศรษฐกิจ สังคมและระบบนิเวศของพื้นที่เมือง โดยเป็นการรักษาความมั่นคงด้านอาหารให้กับผู้อยู่อาศัย รวมถึงการบรรเทาความยากจน โดยมีการบริหารจัดการในชุมชนเอง ซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบของสหกรณ์ชุมชน หรือมีหน่วยงานภาครัฐคอยสนับสนุนดูแล งานวิจัยเล่มนี้จะกล่าวถึงเพียงการเพาะปลูกผักตามความต้องการของคนในชุมชนเท่านั้น

1.4.2 การฟื้นฟูชุมชน

การพัฒนาพื้นที่เคหะชุมชนเป็นการฟื้นฟูสภาพที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมให้ดีขึ้น โดยมีผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นปัจจัยในการขับเคลื่อนการฟื้นฟูด้วยการตอบสนองความต้องการในปัจจุบัน เพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินได้เต็มศักยภาพมากกว่าเดิม และไม่ทำลายทรัพยากรที่จำเป็นในอนาคต และรองรับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้น เช่น การสร้างรายได้ให้แก่ชุมชนเพื่อลดค่าใช้จ่าย ส่งเสริมการทำกิจกรรมร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัย (ปัญญา เทพสิงห์ และธงพล พรหมสาขา ณ สกลนคร, 2559)

1.4.3 โอกาส

ความเป็นไปได้ในการนำแนวคิดเกษตรในเมืองมาใช้พื้นที่ฟูเคะชุมชน ภายใต้การศึกษาสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการดำเนินการ ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ความต้องการของผู้อยู่อาศัย และต้นทุนทางการเงิน

1.4.4 ข้อจำกัด

อุปสรรคหรือข้อจำกัดที่ไม่สามารถนำแนวคิดเกษตรในเมืองมาใช้พื้นที่ฟูเคะชุมชน ภายใต้การศึกษาสภาพแวดล้อมที่ส่งผลเสียต่อการดำเนินการ ซึ่งข้อจำกัดนี้สามารถถูกแก้ไข หรือพัฒนาให้เหมาะสม เพื่อให้เกิดเป็นโอกาสในการพัฒนาโครงการได้ต่อไป ด้วยวิธีการ แก้ไขปัญหาด้านต่าง ๆ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นแนวทางให้การเคหะแห่งชาติในการนำผลวิจัยไปใช้ออกแบบและพัฒนาพื้นที่ ฟูเคะชุมชนภายใต้แนวคิด “เกษตรในชุมชน” ให้สอดคล้องกับโครงการอื่น ๆ ในอนาคต
2. เพื่อเป็นแนวทางให้แก่ผู้ประกอบการภาครัฐและภาคเอกชนที่ต้องการพัฒนาพื้นที่โครงการที่ อยู่อาศัยภายใต้แนวคิดเกษตรในชุมชน
3. เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการฟูเคะชุมชนและโครงการอื่น ๆ
4. เป็นประโยชน์ต่อนักออกแบบ สถาปนิก ภูมิสถาปนิก และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการออกแบบ พื้นที่เกษตรในชุมชน

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์หาโอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ในพื้นที่นั้น จำเป็นต้องศึกษา (1) แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเกษตรในชุมชน เพื่อทราบถึงรูปแบบของการทำเกษตรในชุมชน ประเภทของพืชพรรณที่ใช้ ปัจจัยที่สามารถนำไปใช้ในการวิเคราะห์ (2) แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูชุมชน เพื่อทราบถึงวิธีการศึกษาชุมชน (3) แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์พื้นที่ (4) แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการที่อยู่อาศัย และ (5) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายละเอียดได้ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

รายการ	รายละเอียด
(1) แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเกษตรในชุมชน	1. เกษตรในเมือง เกษตรในชุมชน 2. การจำแนกพืชผัก 3. ประเภทของการเพาะปลูก 4. ปัจจัยในการวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมแก่การเพาะปลูก 5. กรณีศึกษาจากในและต่างประเทศ
(2) แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูชุมชน	1. การศึกษาชุมชน 2.การจัดการความรู้ 3. วิสาหกิจชุมชน 4.การมีส่วนร่วม 5. แนวคิดชุมชนที่เข้มแข็ง
(3) แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์พื้นที่	1. การวิเคราะห์พื้นที่แบบซ้อนทับ 2. การวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสม
(4) แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ	1. การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการที่อยู่อาศัย 2. กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
(5) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	1. วิทยานิพนธ์

2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเกษตรในชุมชน

2.1.1 เกษตรในเมือง (Urban Agriculture)

เกษตรในเมือง (Urban Agriculture) คือ การปลูกพืชหรือเลี้ยงสัตว์ในเขตพื้นที่เมืองหรือรอบเมือง เป็นการผสมผสานระหว่างนิเวศวิทยาและเศรษฐศาสตร์ของเมือง โดยต้องพึ่งพาแรงงานในเมืองและใช้ทรัพยากรทั่วไปที่พบได้ในเมือง เกษตรในเมืองแต่ละประเภทนั้นมีความแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับปริมาณและลักษณะของพื้นที่นั้น ๆ เนื่องด้วยข้อจำกัดของพื้นที่เมืองที่มีราคาที่ดินแพง จึงมีความจำเป็นอาศัยเทคนิคที่สามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด

โดยแนวคิดเกษตรในเมือง เกิดขึ้นที่ประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อศตวรรษที่ 19 แรบบันดัลใจมาจากคนเมืองต้องการผลิตอาหารกินเอง สร้างความมั่นคงทางอาหาร ต้องการพัฒนาสังคม และสร้างชุมชนผ่านการทำเกษตรกรรม ซึ่งเกษตรในเมืองของประเทศสหรัฐอเมริกา มีตั้งแต่ฟาร์มขนาดเล็ก จนถึงฟาร์มขนาดใหญ่ รวมทั้งเป็นโครงการที่ให้ความรู้ให้เป็นพื้นที่ศึกษาสำหรับนักเรียน หรือผู้ที่สนใจ นอกจากนี้ยังมีส่วนช่วยลดภาวะโลกร้อน การส่งเสริมสุขภาพของสังคม⁸ ต่อมาเกษตรในเมืองได้มีการปรับเปลี่ยนไปยังพื้นที่ต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับพื้นที่ เช่น เกษตรกรรมในโรงเรียน เกษตรละแวกบ้าน (Neighborhood farm) และเกษตรในชุมชน (Community garden)⁹ โดยเปลี่ยนผู้สนับสนุนหรือผู้ผลักดันจากรัฐบาลเป็นชุมชน ช่วยให้คนจนในเมืองสามารถเข้าถึงแหล่งอาหารที่สะอาดและมีคุณภาพ ช่วยประหยัดเงินจากการซื้อผักเพื่อการบริโภค ช่วยให้ได้ออกกำลังกาย ฝึกทักษะ และใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ เห็นได้ว่าการจำแนกเกษตรในเมืองออกมาเป็นประเภทต่าง ๆ มีความเป็นไปได้ยาก เนื่องจากมีความแตกต่างกันในรายละเอียดเชิงลึก จนกระทั่งศาสตราจารย์ Yves Cabannes ผู้เชี่ยวชาญด้านเกษตรในเมือง มหาวิทยาลัยลอนดอน และที่ปรึกษาขององค์กรระหว่างประเทศด้านเกษตรในเมือง (Resource Centres on Urban Agriculture and Food Security, RUAF) ได้แบ่งประเภทของเกษตรในเมืองไว้ดังนี้¹⁰

1. ประเภทที่เน้นพึ่งตนเอง เป็นการทำเกษตรในเมืองที่มุ่งเน้นในเรื่องความมั่นคงทางอาหารระดับครัวเรือน ลดความกีดกันทางสังคม และยกระดับสิทธิทางอาหาร
2. ประเภทที่เน้นการตลาดและการกระจายอาหาร เป็นการทำเกษตรในเมืองที่ช่วยสร้างระบบอาหารในระดับท้องถิ่น สร้างงาน สร้างผู้ประกอบการรายใหม่ และช่วยพัฒนาเศรษฐกิจท้องถิ่น
3. ประเภทที่เน้นสร้างกิจกรรมเพื่อการผ่อนคลาย เป็นการทำเกษตรในเมืองด้วยความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ การเรียนรู้ ส่งเสริมวัฒนธรรม และสุขภาพ
4. ประเภทที่ผสมผสานระหว่างประเภทต่าง ๆ เป็นการทำเกษตรในเมืองที่เชื่อมโยงมิติต่าง ๆ ของเมืองเข้าหากันภายใต้ระบบนิเวศของเมือง

ในขณะเดียวกันยังสามารถแจกแจงประเภทด้วยเกณฑ์ 2 เกณฑ์ดังต่อไปนี้

⁸ พัชรินทร์ พันธุ์แน่น, "การพัฒนาสวนเกษตรชุมชนเมืองกับการเสริมสร้างชุมชนเข้มแข็ง : กรณีศึกษา ชุมชนพูนทรัพย์ เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร," วารสารร่มพฤษ์ มหาวิทยาลัยเกริก 3 (2561).

⁹ Melissa N. Poulsen, Roni A. Neff, and Peter J. Winch, "The Multifunctionality of Urban Farming: Perceived Benefits for Neighbourhood Improvement," (Bloomberg School of Public Health, 2017).

¹⁰ ปิยะพงษ์ บุชบงก์, "ปลูกเมืองปลูกชีวิต แนวคิดและแนวทางการพัฒนาเกษตรในเมือง (โครงการสวนผักคนเมือง มูลนิธิเกษตรกรรมยั่งยืน (ประเทศไทย))."

1. พื้นที่ แบ่งออกเป็น เกษตรในเมืองชั้นใน เป็นการทำเกษตรเพื่อลดค่าใช้จ่าย มีอาหารที่ปลอดภัยบริโภค มุ่งเน้นการพึ่งตนเองเป็นหลัก และเกษตรชานเมือง เป็นการทำเกษตรเพื่อการผลิตและจัดจำหน่ายเป็นหลัก ป้องกันการขยายตัวของเมือง สงวนและรักษาพื้นที่สีเขียวในเมือง
2. การใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ ก) ใช้พื้นที่ส่วนรวม พื้นที่ส่วนกลางของชุมชน ข) พื้นที่ส่วนบุคคล ค) พื้นที่เฉพาะ เช่น พื้นที่ในสวนสาธารณะ พื้นที่ตามทางรถไฟ ง) พื้นที่ที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้หรือพัฒนาเป็นสิ่งปลูกสร้างอื่นได้ และ จ) พื้นที่เอกชน ปล่อยเช่า ผู้ขับเคลื่อนและได้ผลประโยชน์ เป็นไปได้ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน ภาควิชาการ ชุมชน กลุ่มชาวบ้าน ฯลฯ

เกษตรในชุมชน (Community Garden) เป็นการทำเกษตรกรรมในระดับท้องถิ่น หน่วยย่อยของเกษตรในเมือง มุ่งเน้นการพึ่งพาตัวเอง ส่งเสริมเศรษฐกิจที่ดีแก่ชุมชน หมุนเวียนผลผลิตและบริโภคกันเอง ในพื้นที่ส่วนกลางของชุมชน พื้นที่ส่วนบุคคล สวนหลังบ้าน หรือเช่าพื้นที่เอกชนในการประกอบกิจกรรม โดยชุมชนเป็นผู้ริเริ่มกำหนดพื้นที่ ผู้อยู่อาศัยทุกคนสามารถเข้าร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วมกัน มุ่งเน้นการสร้างผลผลิตเพื่อการบริโภคในครัวเรือนและชุมชนเป็นหลัก ผลผลิตที่เกินจากการบริโภคสามารถนำไปบริหารจัดการให้เกิดรายได้¹¹ อาจเป็นโครงการพัฒนาระยะสั้นหรือระยะยาวก็ได้ ชุมชนสามารถขออนุญาตหรือเช่าพื้นที่เอกชน รัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือพื้นที่สาธารณะที่ไม่เหมาะสมในการทำประโยชน์อื่น จากงานวิจัยขององค์การอนามัยโลก (RUAF) พบว่ามาตรฐานปริมาณของผักที่ควรได้รับต่อวัน 400 กรัม โดยสามารถแปลงเป็นพื้นที่พื้นที่เพาะปลูกบนดินโดยเฉลี่ย 7.5 ตารางเมตร/คน

2.1.2 เกษตรอินทรีย์¹²

สำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติ (มกอช.) ให้ความนิยามของเกษตรอินทรีย์ว่า คือ การจัดการด้านเกษตรแบบองค์รวม ที่เกื้อหนุนต่อระบบนิเวศ และความหลากหลายทางชีวภาพ เน้นการใช้วัสดุทางธรรมชาติ หลีกเลี่ยงวัตถุพิษที่ได้จากการสังเคราะห์และไม่ใช้พืช สัตว์ หรือจุลินทรีย์ที่ได้มาจากการดัดแปลงพันธุกรรม (Genetic Modification) หรือ พันธุวิศวกรรม (Genetic Engineering)

¹¹ พัชรินทร์ พันธุ์แน่น, "การพัฒนาสวนเกษตรชุมชนเมืองกับการเสริมสร้างชุมชนเข้มแข็ง : กรณีศึกษา ชุมชนพูนทรัพย์ เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร," วารสารร่มพฤกษ์ มหาวิทยาลัยเกริก 3 (2561).

¹² กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, "ระบบมาตรฐานเกษตรอินทรีย์," (ชุมชนสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด: กระทรวงเกษตรและสหกรณ์,, 2559).

หลักการของเกษตรอินทรีย์ที่ประกอบด้วย 4 มิติ คือ สุขภาพ นิเวศวิทยา ความเป็นธรรม และการดูแลเอาใจใส่ มีรายละเอียดดังนี้

1. ด้านสุขภาพ เกษตรอินทรีย์ควรจะต้องดำรงไว้และสร้างเสริมสุขภาพของดิน พืช สัตว์ มนุษย์ และโลกอย่างเป็นองค์รวม ไม่สามารถแบ่งแยกได้
2. ด้านนิเวศวิทยา เกษตรอินทรีย์ควรตั้งอยู่บนรากฐานของระบบนิเวศและวัฏจักรของสิ่งมีชีวิต โดยการทำงานร่วมกับมัน เลียนแบบวิถีทางธรรมชาติ และช่วยดำรงไว้ซึ่งระบบนิเวศและวัฏจักรที่มีชีวิต
3. ด้านความเป็นธรรม เกษตรอินทรีย์ควรดำรงอยู่บนความสัมพันธ์ที่มีความเป็นธรรมระหว่างสิ่งแวดล้อมโดยทั่วไปและโอกาสในการดำเนินชีวิต
4. ด้านการดูแลเอาใจใส่ การบริหารจัดการเกษตรอินทรีย์ควรจะต้องดำเนินการอย่างระมัดระวังและรับผิดชอบต่อปกป้องสุขภาพและความเป็นอยู่ของผู้คนทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมทั้งสภาพแวดล้อมโดยรวม

2.1.2.1 หลักการทำเกษตรอินทรีย์

1. ห้ามใช้สารเคมีสังเคราะห์ทางการเกษตรทุกชนิด
2. เน้นการปรับปรุงดินด้วยอินทรีย์วัตถุ เช่น ปุ๋ยคอก ปุ๋ยหมัก ตลอดจนการปลูกพืชหมุนเวียนเพื่อให้พืชแข็งแรงและทนต่อแมลง
3. รักษาความสมดุลของธาตุอาหารภายในฟาร์ม โดยใช้ทรัพยากรในท้องถิ่นมาหมุนเวียนให้เกิดประโยชน์สูงสุด
4. ป้องกันมิให้มีการปนเปื้อนของสารเคมีจากภายนอกฟาร์ม
5. ใช้พันธุ์พืชที่มีความทนทาน และหลากหลาย ห้ามใช้พันธุ์พืชที่มีการตัดต่อพันธุกรรม
6. การกำจัดวัชพืช ใช้กำลังหรือแรงงานคนหรือเครื่องกลแทนการใช้สารเคมี
7. ใช้ฮอร์โมนที่ได้จากธรรมชาติ เช่น น้ำสกัดชีวภาพ
8. การเก็บเกี่ยวหรือแปรรูปผลผลิตให้ใช้วิธีธรรมชาติ และประหยัดพลังงาน

2.1.2.2 การวางแผนและการจัดการ การทำเกษตรอินทรีย์ แบ่งเป็น

1. การวางแผนป้องกันสารปนเปื้อนที่ปะปนมาทางดิน น้ำ และอากาศ อาจทำการปลูกพืชเป็นแนวกันชนระหว่างแปลง เพื่อป้องกันสารพิษที่มาจากของเสีย
2. การวางแผนการจัดการแปลงปลูกพืช และระบบการปลูกพืช อาจทำได้โดยใช้พืชพันธุ์ที่ต้านทานศัตรูพืช ปลูกตามฤดูกาล และระบบการปลูกพืชที่เหมาะสม

2.1.3 ประเภทของการเพาะปลูกเกษตรอินทรีย์

การแบ่งประเภทของการเพาะปลูกเกษตรอินทรีย์นั้นมียุ่หลากหลายเกณฑ์ ในงานวิจัยชิ้นนี้ได้ใช้การแบ่งประเภทของการเพาะปลูกด้วยการใช้สารเคมีเป็นเกณฑ์ โดยสามารถจำแนกได้ดังนี้

1. ผักออร์แกนิก (Organics)¹³ ผักที่ปลูกโดยวิธีทางการเกษตรอินทรีย์ ซึ่งเป็นวิธีการปลูกที่มีการควบคุมไม่ให้มีสารเคมีปนเปื้อนในทุกขั้นตอนการผลิต โดยผสมผสานองค์ความรู้พื้นบ้าน นวัตกรรม และความรู้ทางวิทยาศาสตร์ในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม องค์ประกอบที่สำคัญในการเพาะปลูก ได้แก่

- (1) ดินที่ใช้ในการเพาะปลูกต้องเป็นดินที่ดี อุดมสมบูรณ์ด้วยแร่ธาตุ สารอาหาร มีจุลินทรีย์ที่มีประโยชน์อยู่ในดินมาก
- (2) น้ำที่ใช้ต้องเป็นน้ำที่สะอาด ใส ไม่มีสารตกค้าง และ
- (3) ปุ๋ยที่ทำจากธรรมชาติ ไม่ใช้สารเคมีใด ๆ ในการปลูก

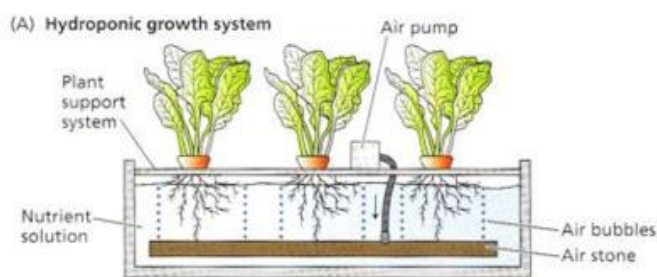
ซึ่งผักออร์แกนิกเป็นมาตรฐานอย่างหนึ่งของการผลิตอาหาร เกิดจากระบบนิเวศที่สมดุล ส่งผลให้เกิดความสมดุลกับสิ่งมีชีวิตในระบบนิเวศ ไม่ว่าจะเป็นพืช แมลง จุลินทรีย์ และสิ่งมีชีวิตอื่น ๆ เมื่อคนเราได้บริโภคจะทำให้กลไกการทำงานของร่างกายเป็นไปได้อย่างสมบูรณ์ ปัจจัยในการบริโภคผักออร์แกนิกอยู่บนพื้นฐานของความใส่ใจสุขภาพที่ดี และการปรับสิ่งแวดล้อมให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ให้กับธรรมชาติ แม้ว่าสินค้าออร์แกนิกจะมีราคาที่สูงกว่าก็ตาม

2. ผักไฮโดรโปนิคส์ (Hydroponics)¹⁴ ผักที่ปลูกโดยการเลียนแบบการปลูกพืชบนดิน แต่ไม่ใช้ดิน แต่ใช้ฟองน้ำ ขี้เลื่อย หรือแกลบ เป็นที่ยึดเกาะของรากแทน และมีการใช้สารละลายเพิ่มธาตุอาหารให้แก่พืชทางราก การปลูกผักด้วยวิธีนี้ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เพราะใช้พื้นที่น้อย เมื่อเทียบกับการปลูกลงดิน ทั้งยังสามารถควบคุมศัตรูพืชได้ โดยมีระบบการปลูก 2 ประเภท (1) ระบบการปลูกแบบน้ำนิ่ง (ภาพที่ 5) มีหลักการทำงานคือการเติมน้ำที่ผสมสารละลายเรียบร้อยแล้วให้ขังอยู่ในแปลงผัก ซึ่งผู้ดูแลต้องคอยดูแล และคอยรักษาระดับน้ำอยู่เสมอ ระบบนี้ไม่จำเป็นต้องใช้ไฟฟ้า สามารถหาอุปกรณ์ได้ง่าย เช่น ตู้ปลา กะลองโฟม และมีราคาต้นทุนที่ถูกกว่าระบบน้ำวน และ (2) ระบบการปลูกแบบน้ำวน (ภาพที่ 6) มีหลักการทำงานคือจะ

¹³ สมศักดิ์ รอดลอย, "รูปแบบการดำเนินชีวิต การรับรู้ข่าวสาร และทัศนคติ ที่ส่งผลต่อพฤติกรรมกรรมการบริโภคผักออร์แกนิกของผู้บริโภคในเขตจังหวัดนนทบุรี" (มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, 2558).

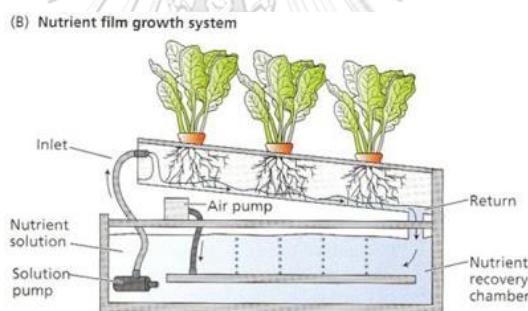
¹⁴ ศุภฤกษ์ เขาวลิตตระกูล, "ระบบปลูกผักสลัดไฮโดรโปนิคส์แบบอัตโนมัติ" (มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, 2560).

ให้น้ำที่ผสมกับสารละลายแร่ธาตุอาหารผ่านราก และมีปั้มน้ำดูดจากแหล่งน้ำด้านล่างขึ้นมายังรากวนกันตลอดเวลา ระบบนี้สามารถดูแลรักษาง่าย เกิดโรคน้อย ผักเจริญเติบโตได้รวดเร็วกว่าระบบแรก แต่มีข้อเสียคือ ราคาต้นทุนที่สูงกว่าระบบน้ำนิ่ง ปลูกได้เฉพาะผักที่ใช้เวลาในการเจริญเติบโตสั้น ใช้เทคนิคค่อนข้างมาก จึงเหมาะแก่การเพาะปลูกแบบฟาร์ม



ภาพที่ 5 ระบบการปลูกแบบน้ำนิ่ง

ที่มา ระบบปลูกผักสลัดไฮโดรโปนิคส์แบบอัตโนมัติ, 2560



ภาพที่ 6 ระบบการปลูกแบบน้ำวน

Ci ที่มา ระบบปลูกผักสลัดไฮโดรโปนิคส์แบบอัตโนมัติ,

- ผักปลอดสารพิษหรือผักปลอดสารเคมี¹⁵ (Pesticide Free) เป็นการปลูกผักที่มีการควบคุมการใช้สารเคมี ปุ๋ยเคมี หรือฮอร์โมนในการเพาะปลูกเพื่อเร่งผลผลิต แต่ไม่มีการใช้สารเคมีในการฆ่าแมลง ซึ่งผลผลิตที่ออกมาจะมีสารเคมีตกค้างไม่เกินปริมาณที่กำหนดไว้จากหน่วยงานที่มีการรองรับมาตรฐานจากกรมวิชาการเกษตร กรมส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์ การปลูกผักปลอดสารพิษช่วยให้เกษตรกรได้รับผลผลิตที่มีคุณภาพ ปลอดภัยต่อผู้บริโภค ช่วยลดต้นทุนในการผลิตของเกษตรกรใน

¹⁵ "ผักเกษตรอินทรีย์ แตกต่างจากผักอื่นอย่างไร," accessed 1 กรกฎาคม, 2562,

<http://resource.thaihealth.or.th/media/knowledge/14744/>.

ด้านค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการซื้อสารเคมีป้องกันและกำจัดศัตรูพืช ลดปริมาณของสารเคมีซึ่งเป็นพิษที่จะปนเปื้อนเข้าไปในดิน ในอากาศ และในน้ำ

4. ผักอนามัยหรือผักกางมุ้ง (Pesticide Safe) เป็นการปลูกผักที่มีการใช้ปุ๋ยเคมี ฮอร์โมน ยาฆ่าแมลง และยาปราบวัชพืช ซึ่งจะมีการหยุดฉีดสารเคมีต่าง ๆ ก่อนการเก็บเกี่ยวผลผลิตตามระยะเวลาที่มีการกำหนดไว้ โดยมีการรองรับมาตรฐานจากกรมวิชาการเกษตร กรมส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์

ตารางที่ 2 เปรียบเทียบการเพาะปลูกผักประเภทต่าง ๆ

กระบวนการผลิต	ปุ๋ยเคมี	ฮอร์โมน	ยาฆ่าแมลง	ยาปราบวัชพืช	การใช้เมล็ดพันธุ์ดัดแปลง
ผักออร์แกนิก	x	x	x	x	x
ผักไฮโดรโปนิกส์	/	/	x	x	ไม่มีการระบุ
ผักปลอดสารพิษ	/	/	x	x	ไม่มีการระบุ
ผักอนามัย	/	/	/	/	ไม่มีการระบุ

2.1.4 รูปแบบของการเพาะปลูกผัก¹⁶

รูปแบบของการเพาะปลูกผักมีอยู่หลากหลายและสามารถประยุกต์ใช้ตามแต่ละบริบทของพื้นที่นั้น ๆ ซึ่งสิ่งแวดล้อมและรูปแบบของการเพาะปลูกมีอิทธิพลต่อการเจริญเติบโตของพืช และคุณภาพของผลผลิต โดยมีรูปแบบดังต่อไปนี้

1. ปลูกผักบนดิน คือการเพาะปลูกลงบนพื้นที่ขนาดใหญ่ มีการลงทุนในการปลูกพืชดำในดินเพาะปลูกมีธาตุอาหารและจุลินทรีย์ที่มีประโยชน์ต่อการเจริญเติบโตของพืช ซึ่งธาตุอาหารหรือปุ๋ยอาจถูกดูดซับในบริเวณกว้าง ทำให้พืชได้รับสารอาหารที่ไม่เพียงพอ เหมาะกับการเป็นพื้นที่เกษตรกรรมมากกว่าพื้นที่เขตเมือง
2. ปลูกผักในภาชนะหรือกระบะ การปลูกพืชผักในภาชนะต่าง ๆ การเลือกภาชนะในการเพาะปลูกควรพิจารณาถึงการเจริญเติบโตของรากของพืชผักชนิดนั้น ๆ ซึ่งวัสดุที่ใช้เป็นภาชนะสามารถเป็นวัสดุที่มีการดัดแปลงจากสิ่งที่ใช้แล้ว เช่น ยางรถยนต์เก่า กะละมังเก่า ปลูกซีเมนต์ ทำได้ง่ายและสะดวกสบาย สามารถควบคุมปริมาณปุ๋ย ดิน หรือวัชพืชได้ง่าย เหมาะแก่การเพาะปลูกในพื้นที่จำกัด
3. ปลูกผักแนวตั้ง การปลูกผักแนวตั้ง เป็นรูปแบบที่เหมาะสมกับพื้นที่ที่ค่อนข้างจำกัด อุปกรณ์ในการเพาะปลูกที่นำมาจัดสวนแนวตั้งได้นั้น ได้แก่ กระจ่าง ขวดน้ำ แก้ว

¹⁶ Porraphat Jutrakul, "พื้นที่น้อยปลูกผักอะไรดี," (สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.)).

กาแฟ หรือภาชนะอื่น ๆ ในบ้านที่นำมาประยุกต์แขวนไว้กับผนังหรือระเบียบได้ แต่ภาชนะที่นำมาประยุกต์ใช้จะต้องเก็บดินได้และน้ำสามารถไหลออกได้

2.1.6 กรณีศึกษาจากในประเทศและต่างประเทศ

2.1.6.1 สวนเกษตรชุมชน “ผักไร้สารบ้านพุนทรัพย์”¹⁷

ชุมชนบ้านพุนทรัพย์ เกิดขึ้นเมื่อปีพ.ศ.2544 คนในชุมชนส่วนใหญ่มาจากชุมชนใต้สะพานทั่วกรุงเทพฯ ที่ถูกไล่รื้อและทยอยมาอยู่ในพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติ คนในชุมชนตระหนักถึงความสำคัญและต้องการอาหารที่มีคุณภาพปลอดภัย ซึ่งมีในช่วงแรกผู้อยู่อาศัยมีการทำเกษตรกรรมในรูปแบบของต่างคนต่างทำ อยู่ก่อนแล้ว ไม่มีการวางแผน และไม่มีใครดูแล ต่อมาจึงมีการรวมกลุ่มและพัฒนาเพาะปลูกผักในพื้นที่ส่วนกลาง

1. จุดเริ่มต้นของโครงการ เกิดจากความต้องการของคนในชุมชนที่ได้รับอิทธิพลจากการขับเคลื่อนปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง เพื่อให้สามารถชีวิตได้อย่างพอเพียงในเมืองที่มีค่าครองชีพสูง ผ่านการทำกิจกรรมทางการเกษตร โดยหวังให้เกิดประโยชน์เพื่อส่วนรวม สร้างความสามัคคีและความเข้มแข็งของคนในชุมชน



ภาพที่ 7 พื้นที่สวนเกษตรผักไร้สารบ้านพุนทรัพย์

(ที่มา thematter.co)

2. ลักษณะของพื้นที่เพาะปลูก พื้นที่เพาะปลูกเพียงแปลงเดียวโดยเป็นส่วนกลาง ขนาดพื้นที่ 50 ตารางวา
3. เป้าหมายของการเพาะปลูก เน้นปลูกเพื่อบริโภคในครัวเรือนและชุมชนเป็นหลัก โดยมีการออกแบบให้เป็นพื้นที่กิจกรรมของผู้สูงอายุ หรือแม่บ้านพ่อบ้าน

¹⁷ พัชรินทร์ พันธุ์แน่น. "การพัฒนาสวนเกษตรชุมชนเมืองกับการเสริมสร้างชุมชนเข้มแข็ง : กรณีศึกษา ชุมชนพุนทรัพย์ เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร," วารสารร่มพญักษ์ มหาวิทยาลัยเกริก 3 (2561).

ที่ไม่ได้ทำงาน ใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ สามารถลดค่าใช้จ่ายในครัวเรือนได้ อีกทั้งยังเพิ่มความสามัคคีให้กับคนในชุมชน ทำให้การวางผังของชุมชนให้ ความสัมพันธ์กับพื้นที่ส่วนกลาง



ภาพที่ 8 คนในชุมชนและแปลงเพาะปลูกผักส่วนกลาง
(ที่มา thematter.co)

4. การบริหารจัดการ เนื่องจากคนในชุมชนมาจากคนได้สะพานที่มีเครือข่ายและช่วยเหลือร่วมกันมาอย่างยาวนานทำให้คนในชุมชนมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน ทำให้ดำเนินการสวนเกษตรชุมชนนั้นประสบความสำเร็จได้รวดเร็ว ซึ่งในอนาคตมีแผนพัฒนาเป็นวิสาหกิจชุมชนและสร้างการออมของคนในชุมชนเพื่อเจรจาซื้อที่จากการเคหะแห่งชาติต่อไป
5. ข้อจำกัดของชุมชนพุนทรัพย์ สภาพดินไม่เหมาะสมต่อการเจริญเติบโตของพืช ขาดงบประมาณในการดำเนินการ และขาดความเชื่อมั่นในตัวแกนนำของชุมชน คนในชุมชนได้ตระหนักถึงปัญหา และต้องการแก้ไขมาโดยตลอด ซึ่งในปัจจุบันได้มีการดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยทีมนักวิจัยของมหาวิทยาลัยเกริก ด้วยกระบวนการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนตั้งแต่ขั้นตอนการร่วมกันวางแผนในตอนต้นจนการประเมินผลสำเร็จในช่วงสิ้นสุดของโครงการ การหาผู้นำชุมชนที่เสียสละและเป็นที่ยอมรับจากคนในชุมชน มีเครือข่ายภาครัฐและเอกชนให้การสนับสนุน และมีเป้าหมายของการเกษตรในชุมชนที่หลากหลาย

2.1..3 สวนชุมชนวัดไชยทิศ กรุงเทพมหานคร

1. จุดเริ่มต้นของโครงการ เกิดจากความต้องการของคนในชุมชน จึงทำการเพาะปลูกจากพื้นที่ในบ้านของตน โดยเริ่มเพาะปลูกจากผักที่คนในชุมชนต้องการบริโภคก่อน ส่งผลให้คนในชุมชนอยากที่จะดูแลรักษา ทำให้เกิดผลผลิต

ที่ดี ผลผลิตที่เหลือจากการบริโภคคนในชุมชนจะนำไปแบ่งปันกัน ทำให้เกิดการชักชวนกันเข้ามาทำสวนเกษตร

2. ลักษณะพื้นที่เพาะปลูก ในช่วงแรกเพาะปลูกบริเวณรอบ ๆ บ้านที่มีพื้นที่อยู่อย่างจำกัด ทำให้ได้ปริมาณผลผลิตของพืชผักที่ไม่เพียงพอต่อการบริโภค ต่อมาจึงมีการขยายพื้นที่ด้วยการขอใช้ที่ดินเปล่าและเพาะปลูกเป็นพื้นที่ส่วนกลาง
3. เป้าหมายของการเพาะปลูก ต้องการบริโภคผักที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ สามารถลดค่าใช้จ่ายในครัวเรือนได้ และขยายเป็นวิสาหกิจชุมชน
4. การบริหารจัดการ โดยกลุ่มวิสาหกิจชุมชนและปันผลกำไรคืนให้สมาชิก
5. ข้อจำกัดของสวนชุมชนวัดไชยทิศ พื้นที่เพาะปลูกที่มีอยู่อย่างจำกัด และสมาชิกต้องการทราบการปันผลกำไร เมื่อมีผลกำไรที่น้อยคนในชุมชนจะไม่มีความต้องการดำเนินการต่อ เพราะไม่คุ้มค่ากับเวลาที่เสียไป หรือสมาชิกที่เข้าร่วมหากมีจำนวนที่มากเงินปันผลก็จะน้อยลง ส่งผลให้ไม่เกิดการชวนหรือขยายผลเพิ่มเติม



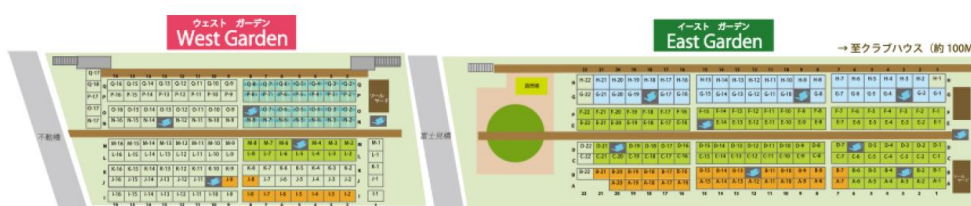
ภาพที่ 9 ผลผลิตต้นอ่อนทานตะวันชุมชนวัดไชยทิศ

(ที่มา <https://www.facebook.com/ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กฯชุมชนวัดไชยทิศ-463796453723450/>)

ปัจจุบันแนวคิดการทำเกษตรในเมืองนั้นได้รับความสนใจและมีการปฏิบัติอย่างจริงจังและกว้างขวางทั่วโลก ดังนั้นผู้วิจัยจึงทำการศึกษารณศึกษาศึกษาจากต่างประเทศที่มีการใช้แนวคิดเกษตรในชุมชนในการฟื้นฟูชุมชน ดังต่อไปนี้

2.1.6.4 Agris Seijo, ญี่ปุ่น

- จุดเริ่มต้นของโครงการ เดิมเป็นพื้นที่ทางรถไฟสายโอตาคิวที่ถูกปรับเปลี่ยนไป ลอดใต้ดินแทน ทำให้พื้นที่ส่วนด้านบนเป็นโครงสร้างหลังคาที่สามารถพัฒนา เป็นพื้นที่สีเขียวได้ แต่ด้วยข้อจำกัดของพื้นที่ที่ไม่มีน้ำหนักรมากและต้องไม่เป็น พื้นที่สาธารณะที่อาจรบกวนชุมชนข้างเคียงได้ จึงเกิดเป็นพื้นที่เกษตรกรรมใน เมือง เพื่อตอบสนองความต้องการของคนเมืองในการทำเกษตรกรรม



ภาพที่ 10 ผังแสดงพื้นที่เช่าแปลงเพาะปลูก
(ที่มา <http://www.agris-seijo.jp>)

- การบริหารจัดการและพื้นที่ที่เพาะปลูก ลักษณะของโครงการมีการแบ่งพื้นที่ ออกเป็นส่วน ๆ เพื่อเปิดโอกาสให้คนเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งชุมชนรอบ ๆ ที่ เป็นผู้มั่งคั่งรายได้สูงเข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อเพาะปลูกผัก โดยใช้ลักษณะของการ สัมครเป็นสมาชิก ประกอบด้วย (1) อาคารคลับเฮ้าส์ (2) พื้นที่จอดรถจักรยาน (3) พื้นที่เช่าแปลงเพาะปลูก โดยแบ่งพื้นที่เช่าเป็นแปลงย่อย ๆ และมีไม้หอม นเป็นตัวแบ่งแปลง และจ่ายค่าเช่ารายเดือน และ (4) พื้นที่ส่วนนั่งพักผ่อน

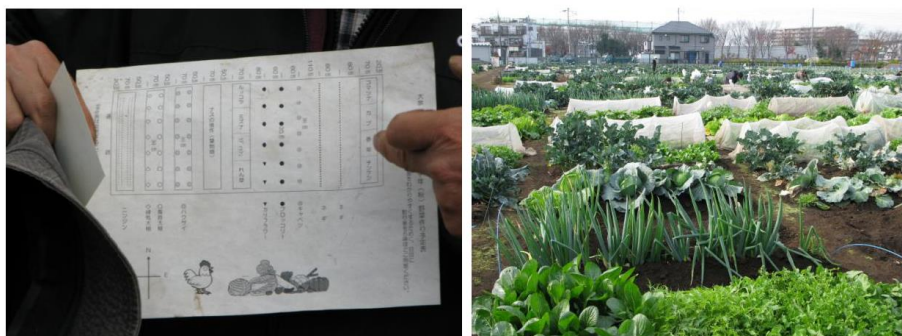
CHULALONGKORN UNIVERSITY



ภาพที่ 11 บรรยากาศในโครงการ
(ที่มา <http://www.agris-seijo.jp>)

2.1.6.5 Nerima, ญี่ปุ่น

1. จุดเริ่มต้นของโครงการ เริ่มจากการขาดแคลนแรงงานภาคเกษตรกรรมของญี่ปุ่น ซึ่งเกษตรกรส่วนใหญ่เป็นผู้สูงอายุ ในขณะที่เดียวกันคนเมืองเกิดความต้องการในการทำเกษตรในชุมชน จึงเกิดการดำเนินโครงการแบบผสมผสานผู้ใช้งาน ระหว่างเกษตรกรสูงอายุที่ขาดแรงงานในการทำเกษตรกับคนเมืองที่ต้องการทำเกษตรกรรมแต่ขาดพื้นที่และความรู้ในการทำเกษตร



ภาพที่ 12 ผังการปลูกพืชผักแต่ละชนิดในแปลงที่ให้เช่าซึ่งกำหนดโดยเกษตรกร

(ที่มา <https://bigushilittlefishes.wordpress.com/2014/06/18/home-sweet-home-nerima-2011/>)

2. ลักษณะพื้นที่และเป้าหมายในการเพาะปลูก เนื่องจากพื้นที่เดิม เป็นแปลงเกษตรอยู่แล้วจึงไม่มีความจำเป็นในการปรับปรุงพื้นที่เพิ่มเติม นอกจากการจัดสรรแบ่งพื้นที่เพื่อทำเกษตรกรรมเดิมออกเป็นส่วน ๆ เพื่อให้คนเมืองมาเช่าพื้นที่รวมถึงการมีเกษตรกรเดิม มาทำหน้าที่สอนเทคนิคในการดูแลต่าง ๆ เปรียบเสมือนคนเมืองเป็นผู้ช่วยเกษตรกรในการปลูกผัก และได้ผลตอบแทนเป็นประสบการณ์และความรู้เทคนิคในการปลูกผัก

2.1.6.6 The Hague and Hampstead Heath, London

เป็นการใช้พื้นที่ว่างเปล่าและไม่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์อื่น ๆ มาพัฒนาเป็นสวนเกษตร มีการสนับสนุนโดยองค์กรระหว่างประเทศด้านเกษตรในเมือง (RUAF) ให้คนเมืองเช่าพื้นที่ของการรถไฟเพื่อทำสวนผักชุมชน มีการรักษาพื้นที่เพื่อถ่ายทอดองค์ความรู้และประวัติศาสตร์ของสวนชุมชนจากรุ่นสู่รุ่น

2.1.6.7 Almere, Netherland

มีการกำหนดแผนนโยบายของเมืองตั้งแต่ต้น ต้องมีระบบนิเวศที่ดี น่าอยู่ และยั่งยืน ตอบโจทย์เศรษฐกิจให้เลี้ยงตัวเองได้ พัฒนาเป็น “เครือข่ายอาหารท้องถิ่นใหม่” ผลิตอาหารและกระจายได้พอเพียงกับคนในชุมชน โดยไม่นำเข้าจากแหล่งอื่น

ทุกภาคส่วนสร้างเจตจำนงร่วมกัน ภาครัฐสนับสนุนให้ใช้ที่ดิน จัดสรรให้เป็นพื้นที่เกษตร

2.1.6.8 Havana, Cuba

จากเดิมคนในชุมชนปลูกอ้อย แต่หลังจากปฏิรูปประเทศ คนเริ่มหันมาเพาะปลูกพืชผักที่ขอรับประทานก่อน โดยรัฐมอบที่ดินให้ประชาชนโดยไม่คิดค่าเช่า ประชาชนเกิดการรวมกลุ่มกันในรูปของเกษตรกร และสหกรณ์ ภาครัฐและภาคเอกชนเปิดบริษัทลงทุนด้านการเกษตรเพื่อช่วยเหลือ



ภาพที่ 13 บรรยากาศแปลงเกษตร Havana, Cuba

(ที่มา www.inhabitat.com)

จากการศึกษากรณีศึกษาจากในประเทศและต่างประเทศ พบว่า (1) การสนับสนุนของภาครัฐ ภาคเอกชน หรือภาคส่วนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความสำคัญและช่วยผลักดันให้การทำเกษตรในชุมชนสามารถเกิดขึ้นได้ และยั่งยืน ไม่ว่าจะ เป็นในเรื่องของการให้พื้นที่ทำเกษตรกรรม การช่วยลงทุนระบบสาธารณูปโภค หรืออุปกรณ์ทางการเกษตร (2) เริ่มจากการปลูกพืชผักที่คนในชุมชนขอรับประทาน เพื่อสร้างจิตสำนึกในการรับผิดชอบ และความคาดหวังผลสำเร็จจากการลงมือปฏิบัติด้วยตนเอง (3) เริ่มจากการทำเกษตรในชุมชนเพื่อการบริโภค เมื่อผลผลิตเกินที่จะสามารถบริโภคได้ จึงเริ่มต่อยอดในเชิงพาณิชย์เพื่อเพิ่มรายรับให้แก่ชุมชน และ (4) นอกจากการสนับสนุนจากภาคส่วนต่าง ๆ เพื่อการทำเกษตรในชุมชนแต่ละแห่งให้ยั่งยืนแล้ว การถ่ายทอดองค์ความรู้ไปสู่ชุมชนอื่น ๆ จะช่วยให้โครงการต้นแบบดำเนินการไปได้อย่างต่อเนื่อง¹⁸

2.1.7 ปัจจัยในการพิจารณาพื้นที่เพื่อการเพาะปลูก¹⁹

ปัจจัยด้านกายภาพที่ส่งผลต่อการเจริญเติบโตของพืชผัก ได้แก่

1. ลักษณะพื้นที่ ควรเป็นพื้นที่สูง น้ำท่วมไม่ถึง สามารถระบายน้ำได้สะดวก และเป็นที่โล่ง

¹⁸ Poulsen, Neff, and Winch, "The Multifunctionality of Urban Farming: Perceived Benefits for Neighbourhood Improvement."

¹⁹ วิเศษชัย คำสุวรรณ, การปลูกพืชผักทั่วไป (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์คส์อินอักษร, 2551).

2. ขนาดของพื้นที่ ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการเพาะปลูก ตัวอย่างเช่น ปลูกผักสวนครัวใช้พื้นที่บริเวณบ้านได้ หากปลูกเพื่อการค้า ปลูกเพื่อส่งโรงงานอุตสาหกรรม มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่มากและต้องมีการวางแผนในการดำเนินการ
3. ภูมิอากาศและแสงแดด เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการเจริญเติบโตของพืช ต้องเลือกชนิดของพืชผักให้เหมาะสมกับภูมิอากาศ ตามแต่ละนิสัยของพืชผักนั้น ๆ เช่น ต้องการแสงแดดตลอดทั้งวัน ต้องการแสงแดดรำไร
4. แหล่งน้ำ พื้นที่เพาะปลูกควรอยู่ใกล้แหล่งน้ำ ซึ่งทำให้สามารถใช้น้ำในการรดน้ำต้นไม้ได้ตลอดเวลา
5. ระบบการปลูกพืช การวางแผนว่าจะปลูกผักอะไร ช่วงเวลาไหน จะช่วยให้ใช้พื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่ช่วยส่งผลให้การเพาะปลูกผักนั้นประสบผลสำเร็จ ได้แก่

1. แรงงาน การเพาะปลูกพืชเป็นกระบวนการที่เห็นผลลัพธ์ช้าและต้องใช้ความรู้เฉพาะทาง ดังนั้นแรงงานคนต้องมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องและเป็นประจำ อีกทั้งบางขั้นตอนของการเพาะปลูกไม่สามารถใช้เครื่องมือเข้ามาช่วยได้ เช่น การเพาะต้นกล้า การเก็บเกี่ยว
2. การคมนาคม พื้นที่ปลูกพืช ควรอยู่ในแหล่งที่คมนาคมสะดวก เพื่อจะได้ขนส่งผลผลิตออกไปจำหน่ายอย่างรวดเร็ว
3. ตลาด เกษตรกรต้องพิจารณาว่าพื้นที่เกษตรกรรมนั้นสามารถเพาะปลูกผักได้ตรงกับความต้องการของตลาดในบริเวณใกล้เคียงได้หรือไม่ ทั้งชนิด ปริมาณ และคุณภาพ
4. เมล็ดพันธุ์ เมล็ดพันธุ์ที่ดีจะทำให้ได้ผลผลิตที่มีคุณภาพ และปริมาณผลผลิตที่สูง

2.2 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูชุมชน

การศึกษาชุมชนเพื่อหาโอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ฟื้นฟูชุมชนนั้น จำเป็นต้องศึกษาสภาพแวดล้อมของชุมชนรอบด้าน ผลการศึกษานี้สามารถเป็นประโยชน์ให้ชุมชนได้เรียนรู้ถึงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย ปัญหาของชุมชน เพื่อให้ชุมชนสามารถปรับเปลี่ยนและพึ่งตนเองได้ หรือช่วยตนเองได้ ทั้งในการคิด ตัดสินใจ และดำเนินการแก้ปัญหา ตลอดจนตอบสนองความต้องการของตนเอง และส่วนรวม²⁰

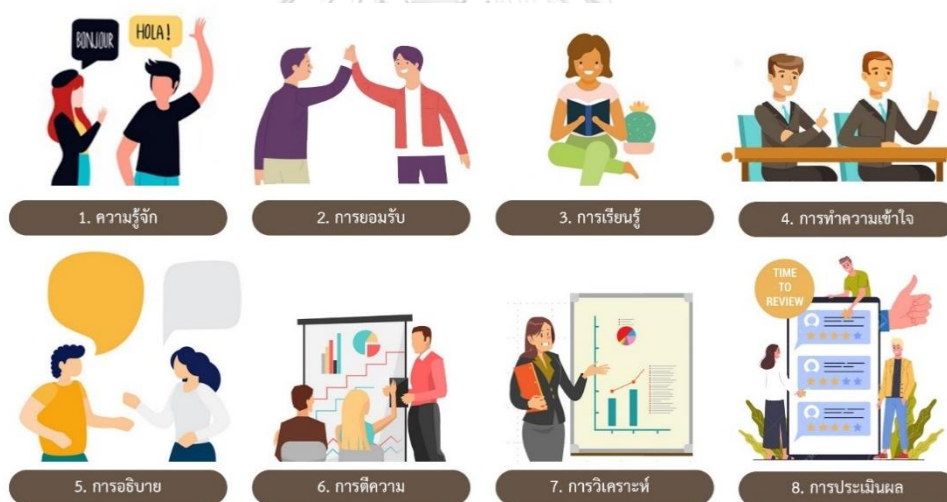
2.2.1 การศึกษาชุมชน

การศึกษาชุมชน คือ การศึกษาชุมชนในด้านต่าง ๆ ทั้งทางกายภาพและชีวภาพ วิถีชีวิตความเป็นอยู่ ระเบียบวิธีคิด การดำเนินงาน ความสัมพันธ์ในด้านเศรษฐกิจ การเมือง สังคม

²⁰ พิสนต์ ประทานชวโน, "การพัฒนาชุมชน," (กรมการพัฒนาชุมชน กระทรวงมหาดไทย2553).

และวัฒนธรรม ตลอดจนปัญหาและปรากฏการณ์ต่าง ๆ การศึกษาชุมชนถือเป็นกิจกรรมร่วมกันระหว่างผู้ศึกษาชุมชน ผู้นำชุมชน และคนในชุมชน เพื่อการวางแผนและพัฒนาชุมชนร่วมกัน ในการศึกษาชุมชนสามารถแยกประเด็นสำคัญได้ดังนี้

- (1) การศึกษานอกชุมชน เป็นการศึกษารวมจากข้อมูลทุติยภูมิ ข้อมูลที่ได้จะต้องมีการผสมกับข้อมูลปฐมภูมิเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น
- (2) การศึกษาภายในชุมชน ผู้ศึกษาเข้าไปเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยตนเอง แต่คนในชุมชนไม่ได้เข้ามามีปฏิสัมพันธ์ด้วย เป็นเพียงผู้ให้ข้อมูล
- (3) การศึกษาชุมชน ผู้ศึกษาเป็นผู้มีบทบาทหลักในการศึกษา คนในชุมชนมีบทบาทเป็นผู้ร่วมในบางขั้นตอนเท่านั้น แต่ได้รับรู้ผลของการศึกษาเหมือนกัน
- (4) การศึกษาเพื่อชุมชน ผู้ศึกษาและคนในชุมชนเป็นผู้มีบทบาทหลักในทุกขั้นตอน
- (5) การศึกษาโดยชุมชนเอง คนในชุมชนเป็นผู้มีบทบาทหลักในการศึกษา ผู้ศึกษามีหน้าที่เหมือนเป็นที่เลี้ยงคอยแนะนำแนวทางให้กับคนในชุมชน



ภาพที่ 14 ขั้นตอนการศึกษาชุมชน
(ที่มา ดัดแปลงจากผู้วิจัย)

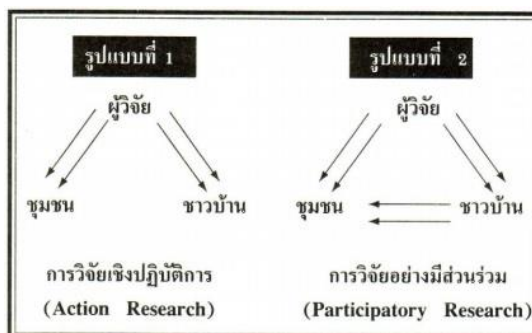
ขั้นตอนในการศึกษาชุมชน มีด้วยกันทั้งสิ้น 8 ขั้นตอน (ภาพ 14) ดังต่อไปนี้

1. การทำความรู้จัก เป็นขั้นตอนแรกของการศึกษา โดยเป็นการทำงาน การทำความรู้จักร่วมกับชุมชน โดยจะส่งผลต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ในการศึกษา
2. การยอมรับ ผู้ศึกษาต้องยอมรับว่าชุมชนที่เข้าไปศึกษานั้น ย่อมมีความแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง

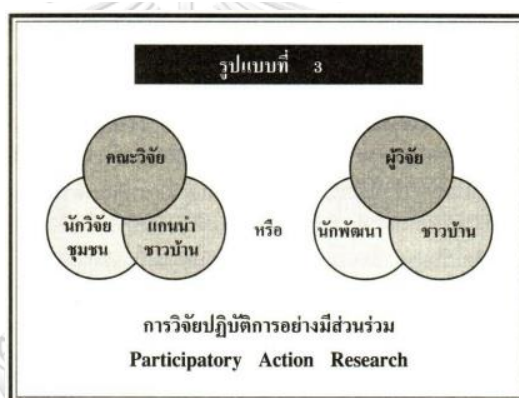
3. การเรียนรู้ เป็นการเรียนรู้ถึงเรื่องราวต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งภายในและภายนอกชุมชน
4. การทำความเข้าใจ เป็นการทำความเข้าใจถึงแบบแผนการดำรงชีวิตของคนในชุมชน การทำความเข้าใจจะเป็นประโยชน์ในการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ในอนาคต
5. การอธิบาย การอธิบายสภาพแวดล้อมว่ามีปัจจัยใดที่เกี่ยวข้องบ้าง แล้วแต่จะปัจจัยส่งผลต่อชุมชนอย่างไร
6. การตีความ เป็นการศึกษารากฐานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจมีนัยยะ ผู้ศึกษาจึงต้องมีความสามารถในการตีความเพื่อทราบถึงสาเหตุแท้จริง
7. การวิเคราะห์ เป็นการนำข้อมูลที่ได้ขึ้นมาวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ในภาพรวม ทั้งบริบทพื้นที่ ปัจจัย สาเหตุและผลกระทบที่เกิดขึ้น
8. การประเมินผล ประเมินผลโครงการหรือกิจกรรมที่ใช้ในการแก้ไขปัญหา ชุมชนว่าประสบความสำเร็จหรือไม่ อะไรที่ต้องดำเนินการต่อ หรืออะไรที่ต้องเปลี่ยนแปลง

2.2.2 การวิจัยเชิงปฏิบัติการ (Participatory Action Research)

การวิจัยปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม มีนักวิชาการได้ให้ความหมายเอาไว้ในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน โดยใช้ศัพท์ภาษาอังกฤษคำว่า “Participatory Action Research (PAR)” แต่ในภาษาไทยใช้คำต่างกัน ได้แก่ การวิจัยปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม การวิจัยเชิงปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม การวิจัยปฏิบัติการอย่างมีส่วนร่วม โดยสามารถสรุปได้ว่า การวิจัยปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม (PAR) คือ การวิจัยที่มุ่งเน้นศึกษาชุมชน โดยเน้นการวิเคราะห์ปัญหา ศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหา ปฏิบัติตามแผน และติดตามประเมินผล โดยมีคนในชุมชนเป็นศูนย์กลางของการวิจัย ช่วยสร้างความตระหนักรู้และความเข้มแข็งให้คนในชุมชน โดยทุกขั้นตอนมีสมาชิกของชุมชนเข้าร่วมด้วย เป็นการหลอมรวมทั้งการวิจัยแบบมีส่วนร่วม (Participatory Research) คือ การศึกษาชุมชนโดยให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการศึกษา และเก็บรวบรวมข้อมูล รวมทั้งเป็นผู้ร่วมวิจัย แต่ไม่มีการปฏิบัติการ ไม่ได้นำผลการวิจัยไปประยุกต์เพื่อแก้ไขปัญหา และการวิจัยเชิงปฏิบัติการ (Action Research) เป็นกระบวนการที่ผู้วิจัยกำหนดกิจกรรมใดกิจกรรมหนึ่งขึ้นมา แล้วนำไปทดลองกับกลุ่มเป้าหมายจนกว่าจะได้ผลที่น่าพึงพอใจของคนในชุมชน เข้าด้วยกัน ดังภาพแสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ผู้วิจัย ชุมชน และชาวบ้าน ดังภาพที่ 15 และ 16



ภาพที่ 15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ผู้วิจัย ชุมชน และชาวบ้าน ในการวิจัยเชิงปฏิบัติการ
(ที่มา อมรวิชัย, 2558)

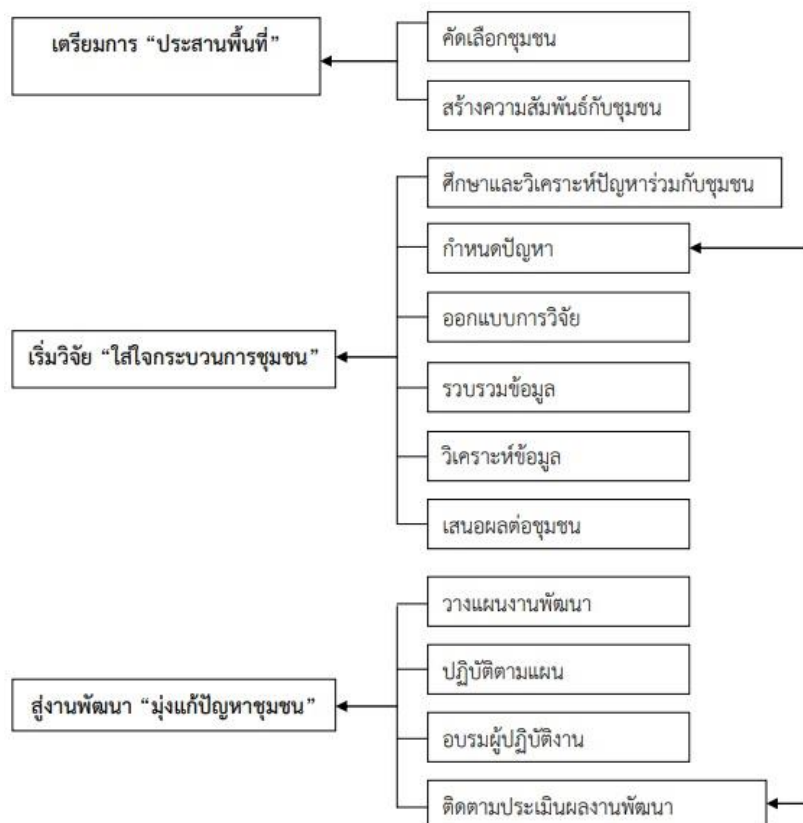


ภาพที่ 16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ผู้วิจัย ชุมชน และชาวบ้าน ในการวิจัยเชิงปฏิบัติการ
(ที่มา อมรวิชัย, 2558)

CHULALONGKORN UNIVERSITY

หลักการสำคัญของการวิจัยปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม คือ (1) การให้ความสำคัญและเคารพต่อภูมิความรู้ของชุมชน (2) ปรับปรุงความสามารถ ศักยภาพ ส่งเสริมยกระดับและพัฒนา ให้คนในชุมชนสามารถวิเคราะห์และสังเคราะห์สถานการณ์ปัญหาด้วยตนเอง (3) ทำความเข้าใจในระดับความสามารถและระบบสังคม เพื่อให้ความรู้ที่เหมาะสมต่อคนในชุมชน (4) สนใจการแสดงความคิดเห็นของคนในชุมชน เพราะการวิจัยโดยปฏิบัติการอย่างมีส่วนร่วมจะช่วยให้ผู้วิจัยสามารถกำหนดแนวคำถามที่ตรงกับสภาพปัญหาของชาวบ้าน และ (5) ปลดปล่อยความคิด การวิจัยโดยปฏิบัติการอย่างมีส่วนร่วมทำให้คนในชุมชนสามารถแสดงความคิดเห็นของตนได้อย่างอิสระเสรี ผ่านการมองสภาพปัญหาและวิเคราะห์ของตนเอง การวิจัยโดยปฏิบัติการอย่างมีส่วนร่วม มีขั้นตอนหลัก 3 ขั้นตอนได้แก่ (1) การ

เตรียมการประสานพื้นที่ (2) ชั้นลงมือวิจัย ใส่ใจกระบวนการชุมชน และ (3) ชั้นมุ่งแก้ปัญหาชุมชน ดังนี้²¹



ภาพที่ 17 ขั้นตอนการวิจัยปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม

(ที่มา อมรวิชัย, 2558)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การวิจัยโดยปฏิบัติการอย่างมีส่วนร่วมประกอบไปด้วยกลุ่มบุคคลที่สำคัญ คือ (1) ผู้วิจัย (2) คนในชุมชนในพื้นที่ศึกษา และ (3) ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งการวิจัยจะประสบความสำเร็จมากน้อยหรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดบทบาทของนักวิจัยและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องว่าสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทได้อย่างเหมาะสมมากน้อยเพียงใด

2.2.3 การจัดการความรู้ในชุมชน²²

การดำเนินการศึกษาชุมชนนั้นเป็นการสร้างองค์ความรู้ใหม่ให้กับชุมชน ดังนั้นผู้ทำการศึกษามีการจัดการและวางแผนความรู้ให้กับคนในชุมชน โดยมีรายละเอียดดังนี้

²¹ อมรวิชัย นาคทรพรพ และ ดวงแก้ว จันทร์สระแก้ว, การวิจัยเชิงปฏิบัติการอย่างมีส่วนร่วม : ข้อคิดแนวทางและประสบการณ์ของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อลิศรา ชูชาติ. (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).

²² อุทัย ปริญญาสุทธีรัตน์, การจัดการชุมชน (สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562); .

1. การสร้างความรู้ (Knowledge creation) เป็นการสร้างปฏิสัมพันธ์ให้กับคนในชุมชน แลกเปลี่ยนความรู้ที่แฝงอยู่ในตัวบุคคลซึ่งกันและกัน โดยนำความรู้ที่มีแสดงออกมาให้เห็นอย่างชัดเจนมากยิ่งขึ้น หรือการบูรณาการความรู้จากตำราหรือเอกสาร
2. การรวบรวมความรู้ (Knowledge storing) การจัดวางความรู้ให้เป็นหมวดหมู่ เพื่อความสะดวกในการเชื่อมโยงความรู้
3. การแบ่งปันความรู้ (Knowledge sharing) เป็นการกระจายความรู้ไปสู่บุคคลอื่นในรูปแบบของสื่อต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น การเล่าเรื่อง การเสวนา การทบทวน
4. การใช้ความรู้ เป็นการประยุกต์ใช้ความรู้ให้เกิดผลทางปฏิบัติ

2.2.4 การมีส่วนร่วม

การมีส่วนร่วม คือ ความร่วมมือของประชาชนไม่ว่าจะเป็นปัจเจกบุคคลหรือกลุ่มคนที่เห็นพ้องต้องกัน และรับผิดชอบหรือเข้าร่วมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมเพื่อดำเนินการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ต้องการ กล่าวคือ การศึกษาชุมชนโดยให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล รวมทั้งเป็นผู้ร่วมวิจัย แต่ไม่มีการปฏิบัติการ ไม่ได้นำผลการวิจัยไปประยุกต์เพื่อแก้ไขปัญหา²³ โดยปัจจัยที่มีผลต่อการมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ได้แก่ (1) ปัจจัยภายในบุคคล เช่น ความรู้สึกรู้สีก ความคิด ความคาดหวังและความต้องการ (2) ปัจจัยภายนอกบุคคล เช่น เศรษฐกิจ สังคม และการกระตุ้นชักชวน

ลักษณะของการมีส่วนร่วม การมีส่วนร่วมเริ่มตั้งแต่ (1) การมีส่วนร่วมในการวางแผน (2) การมีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรม (3) การมีส่วนร่วมในการได้รับผลประโยชน์ และ(4) การมีส่วนร่วมในการประเมินผล สำหรับงานวิจัยชิ้นนี้ คนในชุมชนมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนกิจกรรมในช่วงการวางแผนและการประเมินผล²⁴ จากที่กล่าวมาข้างต้น การมีส่วนร่วมคือการศึกษาระหว่างผู้วิจัยหรือหน่วยงานภายนอก และชุมชน ดังนั้นจึงมีการกำหนดระดับของการมีส่วนร่วมขึ้น เปรียบเสมือนเป็นข้อตกลงระหว่างกัน มีทั้งหมด 5 ระดับ ดังตารางที่ 3

²³ อมรวิรัช นาคทรพรพ and ดวงแก้ว จันทร์สระแก้ว, การวิจัยเชิงปฏิบัติการอย่างมีส่วนร่วม : ข้อคิดแนวทางและประสบการณ์ของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อลิศรา ชูชาติ (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์วิจัยนโยบายการศึกษา คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541).

²⁴ Nabeel Hamdi and Reinhard Goethert, *Action Planning for Cities : A Guide to Community Practice* (Chichester : John Wiley & Sons, 1997).

ตารางที่ 3 ระดับของการมีส่วนร่วม

ระดับการมีส่วนร่วม	บทบาทของชุมชน	บทบาทของหน่วยงานภายนอก
1. ระดับที่ 1 ไม่มีส่วนร่วม	ไม่มีส่วนรับรู้และมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน	เป็นผู้ดำเนินการหลัก ผู้ตัดสินใจ และเป็นตัวแทนชุมชน
2. ระดับที่ 2 มีส่วนร่วมทางอ้อม	มีบทบาททางอ้อม ในการให้สัมภาษณ์ การให้ข้อมูลสอบถาม	
3. ระดับที่ 3 ร่วมปรึกษาหารือ	มีส่วนร่วมและรับรู้ว่าเป็นผู้มีส่วนในผลประโยชน์	เป็นผู้ให้การสนับสนุนชุมชนให้บรรลุผล
4. ระดับที่ 4 ควบคุมร่วมกัน	มีบทบาทในการควบคุมมากขึ้น และมีส่วนได้ส่วนเสียร่วมกับหน่วยงานภายนอกในผลประโยชน์	ลดบทบาทลงโดยทำการบูรณาการดำเนินงาน
5. ระดับที่ 5 ลดและควบคุมอย่างเต็มที่	เป็นผู้ดำเนินการหลักและผู้ตัดสินใจ	เป็นเพียงส่วนหนึ่งของการดำเนินงานที่คอยให้การสนับสนุนช่วยเหลือ

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ²⁵ ได้เสนอว่าการมีส่วนร่วมจะประสบผลสำเร็จได้นั้นประกอบไปด้วยหลัก 5 ประการดังนี้

1. ต้องมีภาวะผู้นำ ที่จะสร้างความเชื่อมั่น ศรัทธาและความร่วมมือร่วมใจในการทำงานที่สอดคล้องกัน ซึ่งต้องมีวิสัยทัศน์ในเชิงกลยุทธ์ ความซื่อสัตย์สุจริตและเสียสละเพื่อประโยชน์ส่วนรวม
 2. การสร้างค่านิยมให้ทำงานกันอย่างเหนียวแน่น จึงจะทำให้เกิดความสัมพันธ์ที่เป็นมิตรภาพอย่างแท้จริง
 3. การพัฒนาปรับปรุงการทำงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการปรับกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่อง
 4. การจัดทำฐานข้อมูลสมาชิกเครือข่ายเพื่อใช้ในการติดต่อประสานงาน และมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างกัน
 5. การสร้างช่องทางในการติดต่อสื่อสาร และแลกเปลี่ยนความรู้ระหว่างกัน
- การให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินงานนั้น จำเป็นต้องคำนึงถึงเงื่อนไขหรือหลักการสำคัญ 3 ประการ คือ (1) การมีส่วนร่วมต้องเกิดจากความเต็มใจและความตั้งใจที่

²⁵ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ พ.ศ.2551-2552, "แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบราชการ," (2552).

จะเข้าร่วม เพราะจะทำให้เกิดความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนในการแก้ไขปัญหาหรือ ตัดสินใจในเรื่องนั้น ๆ (2) การมีส่วนร่วมต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเสมอภาค และขีด ความสามารถของแต่ละบุคคล และ(3) ต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานของเสรีภาพ และอิสรภาพใน การแสดงความคิดเห็น จากที่กล่าวมาข้างต้นจะช่วยให้ชุมชน และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องได้รับ ผลประโยชน์ดังต่อไปนี้²⁶

1. ช่วยให้ได้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจที่ครบถ้วนรอบคอบมากยิ่งขึ้น เป็น การเพิ่มคุณภาพการตัดสินใจและได้รับความยอมรับมากยิ่งขึ้น
2. ช่วยลดระยะเวลาและค่าใช้จ่าย จากการที่คนในชุมชนยอมรับและทราบ ข้อมูลหรือคำอธิบายต่าง ๆ ตั้งแต่ต้น ส่งผลให้การนำโครงการไปสู่การ ปฏิบัติรวดเร็วมากยิ่งขึ้น
3. ลดความขัดแย้งทางสังคมลง เนื่องจากที่ผ่านมามีการกระทำที่ดำเนินการ ตัดสินใจไปก่อน เมื่อชุมชนต่อต้านจึงคอยจัดการมีส่วนร่วมของประชาชน ขึ้นซึ่งช้าไปแล้ว
4. ความรู้สึกการเป็นเจ้าของชุมชน และมีความกระตือรือร้นในการช่วยให้ เกิดผลในทางปฏิบัติ
5. ช่วยสร้างปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารท้องถิ่นกับชุมชน นอกจากความ ใกล้ชิดแล้ว ผู้บริหารท้องถิ่นจะไวต่อความรู้สึกห่วงกังวลของชุมชนและเกิด ความตระหนักในการตอบสนองต่อความกังวลของชุมชน
6. ช่วยพัฒนาความเชี่ยวชาญและความคิดสร้างสรรค์ของสาธารณชน และ เป็นเวทีฝึกผู้นำชุมชน

2.2.5 แนวคิดชุมชนที่เข้มแข็ง

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กล่าวว่า ชุมชนที่ เข้มแข็ง คือ การที่ประชาชนในชุมชนรวมตัวกัน ทำให้เกิดกระบวนการเรียนรู้ในการกระทำที่ มีการติดต่อสื่อสารระหว่างกัน การจัดการและการแก้ไขปัญหาาร่วมกัน ซึ่งก่อให้เกิดการ เปลี่ยนแปลง หรือการพัฒนาภายในชุมชนตลอดจนส่งผลให้ภายนอกชุมชนดียิ่งขึ้น ลักษณะ ของชุมชนเข้มแข็ง ประกอบด้วยลักษณะสำคัญ 4 ประการ ดังนี้

²⁶ อรทัย ก๊กผล, คู่มือ คู่มือ คู่มือการมีส่วนร่วมของประชาชน สำหรับนักบริหารท้องถิ่น (กรุงเทพมหานคร: จริยสนทวงศ์การพิมพ์, 2552).

1. ชุมชนแห่งการเรียนรู้ กล่าวคือ เป็นชุมชนที่มีการเรียนรู้ รู้เท่าทันข่าวทั้งเศรษฐกิจ การเมือง รวมทั้งมีการเพิ่มพูนองค์ความรู้ในด้านต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ
2. ชุมชนที่มีการจัดการตนเอง ด้วยระบบการบริหารจัดการที่สำคัญ คือ การวางแผน การจัดกระบวนการองค์การภายในชุมชน การลงมือปฏิบัติตามแผนงาน และการประเมินผล
3. ชุมชนที่มีจิตวิญญาณ คือ ชุมชนที่มีจิตสำนึก จิตวิญญาณ รู้สึกถึงความเป็นเจ้าของในชุมชน โดยมีสิ่งยึดเหนี่ยวร่วมกัน
4. ชุมชนที่มีสันติภาพ เป็นชุมชนที่มีความสงบสุขและคนในชุมชนมีจิตใจที่โอปอ ออมอารี มีคุณภาพ และมีคุณธรรม

จากการศึกษาแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาชุมชน พบว่า การทำเกษตรในชุมชนนั้น เป็นกิจกรรมที่คนในชุมชนร่วมกันลงมือปฏิบัติเพื่อเกิดการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ซึ่งกันและกัน โดยมีแหล่งผู้รู้ในชุมชน คอยช่วยเหลือ และร่วมสร้างรายได้ให้กับชุมชน เป็นกิจกรรมที่ต้องอาศัยความช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ดังนั้นแล้วการศึกษาเพื่อทำความเข้าใจจึงควรเป็นการศึกษาเพื่อคนในชุมชนมีบทบาทหลักในการกำหนดเป้าหมายในการพัฒนา เข้าใจถึงสภาพปัญหาในชุมชนของตนได้มากยิ่งขึ้น และช่วยสร้างปฏิสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างกัน สร้างชุมชนที่เข้มแข็ง และสามารถถ่ายทอดองค์ความรู้ ประสบการณ์ต่าง ๆ แก่ชุมชนอื่น ๆ ที่ให้ความสนใจในการทำเกษตรในชุมชน เพื่อให้เกิดการเรียนรู้ร่วมกัน และนำความรู้ที่ได้ไปใช้ประโยชน์ในทางปฏิบัติ

2.2.6 วิสาหกิจชุมชน

เป็นเครื่องมือในการจัดการทุนของชุมชน โดยชุมชน และเพื่อชุมชนเอง อีกทั้งยังใกล้เคียงกับกระบวนการของสหกรณ์ซึ่งเป็นกิจกรรมทางธุรกิจของสมาชิก โดยวิสาหกิจชุมชนนั้นไม่ถือเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วิสาหกิจชุมชนนั้นคนในชุมชนเป็นเจ้าของกิจการ คิตรีเริ่มและใช้เงินทุนจากชุมชนเป็นหลัก โดยมีกระบวนการเรียนรู้เป็นฐานคิด ใช้ภูมิปัญญาท้องถิ่นผสมผสานเข้ากับภูมิปัญญาสากล สามารถเชื่อมโยงกับทุกกิจกรรมของชุมชน และต้องพึ่งพาตนเองได้เป็นสำคัญ²⁷

²⁷ พิสนต์ ประทานชวน, "การพัฒนาชุมชน."

2.3 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์พื้นที่

2.3.1 การวิเคราะห์พื้นที่แบบซ้อนทับ²⁸

แนวคิดในวิเคราะห์พื้นที่ทางภูมิสถาปัตยกรรม เป็นการศึกษาปัจจัยของพื้นที่เพื่อหาพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการปรับปรุง พื้นฟู หรือออกแบบ โดยนำข้อมูลแต่ละปัจจัยมาซ้อนทับกัน จากตารางที่ 4 ปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงเมื่อวิเคราะห์พื้นที่โครงการนั้นสามารถแบ่งได้ 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่ ปัจจัยทางธรรมชาติและปัจจัยที่มนุษย์สร้างขึ้น ทั้งสองส่วนนี้เป็นปัจจัยทางกายภาพของโครงการ เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนที่ปัจจุบันมีการใช้งานและมีผู้อาศัยอยู่ จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาปัจจัยด้านความต้องการและปัจจัยด้านเศรษฐกิจของคนในชุมชน การเคหะแห่งชาติ และภาครัฐร่วมเพิ่มเติมอีกด้วย

ตารางที่ 4 ปัจจัยในการวิเคราะห์พื้นที่ทางภูมิสถาปัตยกรรม

ปัจจัยในการพิจารณา	รายละเอียด	การนำไปใช้
1. ปัจจัยทางธรรมชาติ		ทราบถึงปริมาณน้ำ
1.1 สภาพอากาศ	ทิศทางแดด, ลม, ฤดูกาล	สภาพแวดล้อมของพื้นที่ว่ามี
1.2 สภาพพื้นที่	ชนิดของดิน, ทิศทางการไหลของน้ำ, ความลาดชันของพื้นที่, พื้นที่อนุรักษ์	ความเหมาะสมต่อการปลูกพืชหรือไม่ เป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการเลือกชนิดของพืชพรรณ
1.3 สภาพน้ำ	ปริมาณน้ำฝน, แหล่งกักเก็บน้ำ, พื้นที่หนองน้ำ	และประเมินกิจกรรมที่สามารถเกิดขึ้นในพื้นที่ได้ในอนาคต
1.4 พืชพรรณ	ชนิดของพืชพรรณท้องถิ่น, ชนิดพืชพรรณในโครงการ	
2. ปัจจัยที่มนุษย์สร้าง		ทราบถึงกิจกรรม และสิ่ง
2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ตำแหน่งของอาคาร, ขนาดพื้นที่อาคาร, พื้นดินนันทนาการ, ที่อยู่อาศัย, ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ, ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง, พื้นที่อนุรักษ์	อำนวยความสะดวกเพิ่มเติมของพื้นที่ เพื่อเพิ่มเติมหรือปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมต่อการใช้งานในปัจจุบันและอนาคต

2.3.2 การวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสม²⁹

คือ กระบวนการเลือกพื้นที่ หาพื้นที่ที่ต้องการตามสภาพแวดล้อม หรือเงื่อนไขที่กำหนด ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ เช่น การหาพื้นที่ที่เหมาะสม การหาพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม และ

²⁸ Ian McHarg, Design with Nature (Washington D.C.: The Conservation Foundation of Washington D.C., 1967).

²⁹ จรรย์ธร บุญญาภาพ, "การประยุกต์การวิเคราะห์เชิงพื้นที่", ed. มหาวิทยาลัยนเรศวร (คณะเกษตรศาสตร์).

การหาพื้นที่เปราะบางหรือพื้นที่เสี่ยงกระบวนการหาพื้นที่ที่เหมาะสมมักจะต้องใช้ชั้นข้อมูลหลายประเภท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดเงื่อนไขที่แตกต่างกันของแต่ละชั้นข้อมูล จนได้ชั้นข้อมูลสุดท้าย คือ การหาพื้นที่ที่เหมาะสม

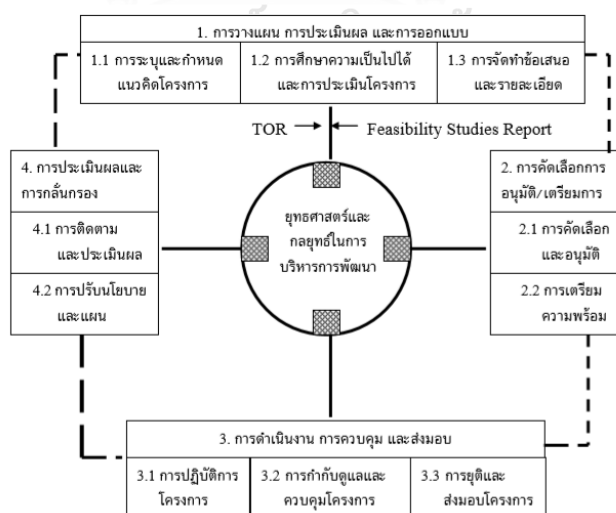
ในการวิเคราะห์พื้นที่ที่สามารถใช้วิธีการทำแผนที่ซ้อนทับ หรือใช้วิธีการทางพีชคณิตเพื่อลดปัญหาความซับซ้อนของข้อมูลมากกว่า 2 ข้อมูลขึ้นไป ด้วยการใช้ระบบฐานสอง (Binary 0 กับ 1) ซึ่งเป็นการแสดงระดับ ความเหมาะสมเพียง 2 ระดับ คือ เหมาะสม กับ ไม่เหมาะสม

2.4 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2.4.1 การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการที่อยู่อาศัย³⁰

การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการที่อยู่อาศัย เป็นแนวคิดการนำเงื่อนไขหรือข้อกำหนดหรือ TOR (Term of Reference) ไปวางแผนเพื่อดำเนินโครงการในเบื้องต้น ซึ่งสามารถดำเนินการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการด้านต่าง ๆ แล้วจึงนำไปประเมินผลว่าควรลงทุนในโครงการต่อไปหรือไม่ หากผลการวิเคราะห์ปรากฏว่า ไม่มีความเป็นไปได้ในการบริหารและจัดการโครงการสำเร็จ ควรที่จะยุติโครงการ

1. เพื่อตรวจสอบวัตถุประสงค์และวิธีการต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในโครงการว่ามีความเป็นไปได้ที่จะประสบผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์หรือไม่
2. เพื่อประเมินว่าโครงการควรลงทุนหรือไม่ มีความคุ้มค่าอย่างไร
3. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางแผนการดำเนินงาน



ภาพที่ 18 วงจรการดำเนินงานของภาครัฐ

³⁰ อนุรักษ์ คุณติกกลกาญจน์, "โอกาสและข้อจำกัดในการนำเกณฑ์ ชุมชนน่าอยู่มาขยายอย่างยั่งยืน (Eco Village) มาใช้กับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558).

(1) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิคหรือด้านวิชาการ

การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนต่าง ๆ ในกระบวนการดำเนินโครงการ และความเป็นไปได้ในเชิงเทคนิคหรือเชิงความรู้อันจำเป็นต่อการทำงานในแต่ละกิจกรรมให้สมบูรณ์

(2) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

การศึกษาความเหมาะสมและความพร้อมด้านองค์กรและการจัดการ ทั้งในเรื่องความสำคัญของโครงการว่าตอบสนองกับนโยบายของภาครัฐหรือไม่ พิจารณากฎเกณฑ์และเงื่อนไขด้านกฎหมาย ระเบียบแบบแผน ที่กำหนดโดยหน่วยงานจากภาครัฐ การวางแผนงานในการจัดการองค์กรอย่างเหมาะสม

(3) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

การศึกษาถึงตลาดของโครงการ ว่ามีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นหรือลดลง โดยสำรวจจากข้อมูลเชิงปริมาณ จากกรณีศึกษา จากแวดวงธุรกิจที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงโครงการเหล่านั้นสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้มากน้อยเพียงใด

(4) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ

การศึกษาถึงขนาดพื้นที่โครงการ สถานที่ตั้ง การจัดวางผังอาคาร รวมทั้งสภาพแวดล้อมรอบโครงการ การใช้พื้นที่ภายในและภายนอกอาคาร ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดการอาคาร

(5) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านสิ่งแวดล้อม

การศึกษาผลกระทบต่อทางสิ่งแวดล้อม ผลกระทบด้านสุขภาพ ผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติของชุมชน ทั้งในปัจจุบันและหลังจากมีการฟื้นฟูแล้ว รวมไปถึงผลประโยชน์ที่ได้จากการฟื้นฟู เช่น คุณภาพชีวิต ของคนในชุมชนที่ดีมากยิ่งขึ้น การกระจายรายได้ของคนในชุมชน

(6) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ

การศึกษามูลค่าโครงการในปัจจุบัน มูลค่าในอนาคต งบประมาณในการลงทุน อัตราผลตอบแทนที่ได้ โดยศึกษาข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยและผู้เชี่ยวชาญจากข้อมูลทางการตลาด ต้นทุนในการสร้างโครงการ กรณีศึกษา รวมทั้งการเคหะแห่งชาติมีส่วนช่วยสนับสนุน หรือส่งเสริมอย่างไร

(7) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

การสรุปผลว่างลงทุนจะเป็นเท่าใด แหล่งเงินทุนมาจากทิศทางใด ดอกเบี้ย รายรับ และกำไร โดยคำนวณจากแย่งสุด และดีที่สุดเพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนและความคุ้มค่าในการลงทุนอย่างละเอียด

(8) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านองค์กร กฎหมาย สังคม การเมือง

การศึกษาถึงแผนนโยบายของการเคหะแห่งชาติ เพื่อหาโอกาสและข้อจำกัดซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงที่ผู้ลงทุนต้องประเมินและดำเนินการตรวจสอบด้วยความรอบคอบ

2.4.2 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์³¹

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Real estate development) คือ การลงทุนที่พัฒนาสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งในเชิงของการลงทุนระยะสั้นหรือระยะยาว โดยการพัฒนาแต่ละครั้ง ผู้ลงทุนจะต้องมีการประสานองค์ความรู้ต่าง ๆ เพื่อให้โครงการได้พัฒนาตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ให้มีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม บริบทของเมือง ความต้องการในเชิงธุรกิจ รวมทั้งความเป็นได้ทั้งในเชิงการลงทุน และในเชิงลักษณะทางกายภาพ

ขั้นตอนการพัฒนาโครงการตามแนวคิดของ Miles, Netherton & Schmitz, 2015 สามารถแบ่งขั้นตอนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ออกเป็น 8 ขั้นตอน (Harpool, 2018) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ช่วง	ขั้นตอน	กระบวนการพัฒนา	ผู้ที่เกี่ยวข้อง	ระยะเวลา
ก่อนก่อสร้าง	ขั้นตอนที่ 1	1.1 การหาตำแหน่งและที่ตั้งของโครงการ 1.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงการตลาดในระดับภาพรวม 1.3 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้นใน 3 ปัจจัย คือ 1) ข้อกำหนด 2) ลักษณะทางกายภาพ และ 3) อัตราผลตอบแทนทางการเงินที่ได้	1. ผู้พัฒนาโครงการ	2-8 เดือน
	ขั้นตอนที่ 2	2.1 การนำข้อมูลความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้นทั้ง 3 ปัจจัยมาพัฒนาผ่านกระบวนการออกแบบโดยลงลึกในรายละเอียดของโครงการมากยิ่งขึ้น เช่น พื้นที่โครงการโดยรวม (Gross area: GFA) หรือพื้นที่ขายหรือทำกำไร (Saleable area ratio: SAR) 2.2 การหาพันธมิตร หรือสถาบันการเงิน เพื่อเป็นทุนในการพัฒนาโครงการ	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. บริษัทออกแบบ 3. สถาบันการเงิน	2-8 เดือน
	ขั้นตอนที่ 3	3.1 การวางกลยุทธ์ทางการตลาด การ	1. ผู้พัฒนาโครงการ	6-10 เดือน

³¹ Mike E. Miles, Laurence M. Netherton, and Adrienne Schmitz, *Real Estate Development - 5th Edition : Principles and Process* (Washington DC, United States: Urban Land Institute,U.S., 2015).

		<p>เปรียบเทียบกลุ่มตลาด และการวิเคราะห์คู่แข่งผ่านทางทฤษฎีทางการตลาด ได้แก่ SWOT, STP หรือ 5-Force</p> <p>3.2 การพัฒนาผลิตภัณฑ์ (Design development)</p> <p>3.3 การศึกษารายละเอียดการจัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายในภาพรวม (Project cost) แบ่งออกเป็น 1) ค่าที่ดิน (Land cost) 2) ค่าพัฒนา (Develop cost) และ 3) ค่าก่อสร้าง (Construction cost)</p> <p>3.4 การวางแผนการพัฒนาบริหารจัดการโครงการ (Process plans)</p>	<p>2. บริษัทออกแบบ</p> <p>3. สถาบันการเงิน</p>	
	ขั้นตอนที่ 4	<p>4.1 การพัฒนาโครงการในขั้นสุดท้าย</p> <p>4.2 การขอวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน</p> <p>4.3 การวางแผนเพื่อการประมูลงาน</p> <p>4.4 การเตรียมยื่นเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องราชการและงานส่วนท้องถิ่น</p>	<p>1. ผู้พัฒนาโครงการ</p> <p>2. บริษัทออกแบบ</p> <p>3. สถาบันการเงิน</p> <p>4. ผู้รับเหมา</p>	
ระหว่างทางการก่อสร้าง	ขั้นตอนที่ 5	<p>5.1 การดำเนินงานในลักษณะของการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ และจัดทำเอกสารสัญญาจ้างคู่ค้ารายย่อย</p> <p>5.2 การวางแผนการบริหารจัดการในส่วนของการจัดซื้อจัดจ้างวัสดุอุปกรณ์</p> <p>5.3 การทำการตลาดและการวางกรอบกลยุทธ์การขายเบื้องต้น (Pre-Sale)</p> <p>5.4 การจัดทำเอกสารเพื่อขอวงเงินประกันความเสี่ยงของโครงการที่จะเกิดขึ้นระหว่างก่อสร้าง (Insurance Agreement)</p>	<p>1. ผู้พัฒนาโครงการ</p> <p>2. ผู้รับเหมา</p>	1-2 ปี
	ขั้นตอนที่ 6	<p>6.1 การบริหารจัดการงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนดของโครงการ</p> <p>6.2 การบริหารจัดการที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ เช่น การปรับเงื่อนไขการก่อสร้าง</p>	<p>1. ผู้พัฒนาโครงการ</p> <p>2. ผู้รับเหมา</p>	
หลังการก่อสร้าง	ขั้นตอนที่ 7	<p>7.1 การส่งมอบอาคารให้ผู้ใช้งาน</p> <p>7.2 การจัดทีมงานเพื่อเข้ามาบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร</p>	<p>1. ผู้พัฒนาโครงการ</p> <p>2. นิติบุคคล</p>	1-6 เดือน

	<p>7.3 การประชาสัมพันธ์เรื่องการใช้อาคาร</p> <p>7.4 การอบรมเจ้าหน้าที่ในการดูแลอุปกรณ์ภายในอาคาร</p> <p>7.5 การจัดทำเอกสารเพื่อรับประกันผลงานการก่อสร้าง</p> <p>7.6 การประสานงานกับผู้รับจ้างก่อสร้างหลักในการสนับสนุนงบประมาณค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด</p>		
ขั้นตอนที่ 8	<p>8.1 การบริหารจัดการอาคาร เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์อาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ</p> <p>8.2 การตั้งผู้ที่เข้ามาบริหารโครงการหรืออาคาร อาคารแต่ละประเภท</p>	<p>1. ผู้พัฒนาโครงการ</p> <p>2. นิติบุคคล</p>	

จากการศึกษากระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ว่างานวิจัยชิ้นนี้อยู่ในขั้นตอนที่ 1 ของกระบวนการพัฒนาซึ่งเป็นการศึกษาตำแหน่งและที่ตั้งของโครงการเดิมที่มีอยู่ การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงการตลาดในระดับภาพรวม การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการฟื้นฟูด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน

2.4.3 แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน โดยมองถึงผลประโยชน์จากการต่อยอดในเชิงธุรกิจ การวิเคราะห์แผนการเงินนั้นแบ่งออกถึงจำนวนกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เกิดขึ้น หรือให้ผลตอบแทนแก่กิจการในช่วงเวลาหนึ่ง (Budgeting) และข้อมูลในงบประมาณนี้จะเป็นตัวช่วยประเมินการตัดสินใจว่า ควรจะตัดสินใจลงทุนหรือไม่ และให้การวิเคราะห์ลงทุนโครงการมีความสมบูรณ์ถูกต้องสามารถให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้บริหาร

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน เป็นกระบวนการในการพิจารณาตัดสินใจที่จะเลือกลงทุนในโครงการดำเนินงานระยะยาว ซึ่งจะต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมากและผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคตนั้นไม่แน่นอน โดยเปรียบเทียบเงินลงทุนหรือค่าใช้จ่าย กับรายได้หรือผลประโยชน์ที่โครงการทำได้ เพื่อแสดงให้เห็นความสามารถของโครงการที่จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ ซึ่งในการวิเคราะห์จะต้องมีเครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมเข้ามา

ช่วยในการคิดและวิเคราะห์โครงการให้บรรลุวัตถุประสงค์ โดยมีขั้นตอนในการวิเคราะห์โครงการลงทุน 5 ขั้นตอน³² ดังนี้

1. ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิ
2. ประมาณความเสี่ยงของเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคต
3. กำหนดค่าของทุนหรือต้นทุนของเงินลงทุน หรือผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ
4. คำนวณจำนวนเงินที่กิจการต้องจ่ายลงทุนครั้งแรก (Initial Investment) เพื่อให้โครงการดังกล่าวสามารถดำเนินงานและให้ผลตอบแทนในรูปแบบของเงินสดสุทธิในแต่ละปี
5. วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนด้วยเทคนิควิธีต่าง ๆ ที่จะกล่าวต่อไป เพื่อพิจารณาว่ากิจการควรตัดสินใจในโครงการลงทุนนั้นๆ หรือไม่

การวิเคราะห์โครงการนั้นสามารถกำหนดสมมติฐานด้านรายรับและรายจ่ายของโครงการได้อย่างแม่นยำ ซึ่งทำให้ตัวเลขที่คาดการณ์นั้นมีความถูกต้องและใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) ให้ค่าที่ถูกต้องและใช้ประโยชน์ได้อย่างสูงที่สุด

2.4.3.1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ³³ คือ การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการจะทำให้ผู้ประเมินโครงการทราบว่า หากมีตัวแปรใดที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ จะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการอย่างไรบ้าง เพื่อที่จะหาแนวทางการควบคุมและป้องกันตัวแปรต่าง ๆ เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ขั้นตอนการประเมินความอ่อนไหว มีปัจจัย 2 ตัวที่ส่งผลกระทบต่อโครงการ คือ

- (1) การเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านผลตอบแทนของโครงการ
- (2) การเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านต้นทุนของโครงการ

2.4.3.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน³⁴

- (1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

³² สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์, การบัญชีบริหาร ฉบับปรับปรุงล่าสุด แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์โครงการลงทุน (ประเทศไทย: แมคกรอฮิล, 2547).

³³ เบญจมาศ อภิสิทธิ์ภิญโญ, การบัญชีบริหาร แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์การลงทุน (กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น, 2546).

³⁴ จุฑารัตน์ เรืองรักษ์, แผนธุรกิจฟาร์มเกษตรอินทรีย์ *Green Mix Organic Farm*, vol. บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี (มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559).

คือ ผลรวมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าของเวลาแล้ว โดยคำนวณจาก การนำผลตอบแทนในรูปของกระแสเงินสดรับ หักออกด้วยกระแสเงินสดจ่ายในแต่ละปี จากนั้นนำมาปรับค่าเวลาให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราส่วนคิดลดที่กำหนด ซึ่งจะได้ผลตอบแทนสุทธิที่เป็นมูลค่าปัจจุบันในแต่ละปี และเมื่อนำมารวมกันจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ โดยมีสูตรคำนวณดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n x \frac{Bt}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n x \frac{Ct}{(1+r)^t}$$

โดยกำหนดให้

Bt	=	ผลตอบแทนในปีที่ t
Ct	=	ต้นทุนในปีที่ t
r	=	อัตราคิดลด
t	=	ปีของโครงการ ซึ่งมีค่าตั้งแต่ 1,2,3, ...n
n	=	จำนวนปีทั้งสิ้นของโครงการ หรืออายุของโครงการ

1. ถ้าผลของ $NPV > 0$ แสดงว่า การลงทุนนี้มีความคุ้มค่า เพราะ ผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่ากระแสเงินสดจ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น
 2. ถ้าผลของ $NPV < 0$ แสดงว่า การลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า เพราะ ผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่ากระแสเงินสดจ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น
 3. ถ้าผลของ $NPV = 0$ แสดงว่า การลงทุนนี้คุ้มค่า เพราะ กระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายของโครงการมีค่าเท่ากันพอดี ผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ก็ได้ให้ผลไม่แตกต่างกัน
- (2) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)

คือ การคำนวณอัตราผลตอบแทนที่กิจการได้รับจากการลงทุนในโครงการหรือสินทรัพย์ โดยอัตราผลตอบแทนที่คำนวณได้ต้องทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิ มีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนโครงการ หรือ อาจกล่าวได้ว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่คำนวณได้ คือ อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการเป็นศูนย์

$$IRR = \frac{\sum CF_t}{(1+r)^n}$$

โดยกำหนดให้

CF	=	กระแสเงินสดในแต่ละปี
----	---	----------------------

r	=	อัตราคิดลด
t	=	ปีของโครงการ ซึ่งมีค่าตั้งแต่ 1,2,3, ...n
n	=	จำนวนปีทั้งสิ้นของโครงการ หรืออายุของโครงการ

1. ถ้าผลของ IRR > ค่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราดอกเบี้ย หรืออัตราค่าเสียโอกาสที่โครงการกำหนด แสดงว่า การลงทุนนี้มีความคุ้มค่า เพราะให้ผลตอบแทนสูงกว่า
2. ถ้าผลของ IRR < ค่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราดอกเบี้ย หรืออัตราค่าเสียโอกาสที่โครงการกำหนด แสดงว่า การลงทุนนี้ไม่มีความคุ้มค่า เพราะให้ผลตอบแทนต่ำกว่า
3. ถ้าผลของ IRR > ค่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราดอกเบี้ย หรืออัตราค่าเสียโอกาสที่โครงการกำหนด แสดงว่า โครงการนี้จะลงทุนหรือไม่ลงทุนก็ได้เนื่องจากให้ผลไม่แตกต่างกัน

(3) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)

คือ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินการมีค่าเท่ากับค่าลงทุนโครงการ (Investment Cost) วิธีนี้จะพิจารณาถึงจำนวนปีที่ได้รับผลตอบแทนคุ้มกับเงินลงทุน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุนเมื่อเริ่มโครงการ}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิต่อปี}}$$

ตารางที่ 6 สรุปหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน

NPV	IRR	ผลตอบแทนจากการลงทุน
1. เป็น +	> อัตราดอกเบี้ย	กำไร
2. เป็น 0	= อัตราดอกเบี้ย	คุ้มทุน
3. เป็นลบ	< อัตราดอกเบี้ย	ไม่คุ้มทุน

2.5 วิชยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 โอกาสและข้อจำกัดในการนำเกณฑ์ ชุมชนน่าอยู่ น่าสบายอย่างยั่งยืน (Eco Village) มาใช้กับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ (2558)

ชื่อผู้วิจัย นายณัฐพล คุณดิลกกาญจน์

วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. การศึกษาองค์ประกอบของเกณฑ์
2. การศึกษาการปรับปรุงแบบทางกายภาพและต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาตามเกณฑ์

3. การวิเคราะห์หาโอกาสและข้อจำกัดมาใช้ และ
 4. เสนอแนะแนวทางเพื่อใช้ในการปรับปรุงเกณฑ์ และวิธีพัฒนาโครงการในอนาคต
- สรุปผลที่ได้ การนำเกณฑ์ ชุมชนนำอยู่น่าสบายอย่างยิ่งย็น มาใช้ในการพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติมีความเป็นไปได้สูง แต่หากต้องมีการปรับปรุงเกณฑ์ให้เหมาะสมกับประเทศไทยมากขึ้น

สิ่งที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้

1. ศึกษาขั้นตอนการวิจัย และศึกษาการวิเคราะห์เพื่อหาโอกาสและข้อจำกัด
2. ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

2.5.2 แนวทางการออกแบบและปรับปรุงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอาคารแฟลต โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ (2558)

ชื่อผู้วิจัย นายสกาย สิริศิริวัฒนา

วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคาร และสภาพแวดล้อมของชุมชน
2. ศึกษาข้อมูลด้านการอยู่อาศัย การทำกิจกรรม การใช้งานพื้นที่ การใช้ชีวิตประจำวัน
3. ศึกษาข้อมูลด้านทัศนคติ ความต้องการในการปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย
4. เสนอแนวทางการออกแบบปรับปรุง

สรุปผลที่ได้

1. ด้านสถาปัตยกรรมควรมีกิจกรรมทางเลือกสำหรับผู้สูงอายุ
2. ควรมีพื้นที่เช่า เพื่อหารายได้ให้กับอาคาร
3. ผู้สูงอายุมีความผูกพันกับที่พักอาศัยเดิม โดยมีระดับความต้องการปรับปรุงอาคาร และการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในระดับมาก
4. มีเพื่อนบ้านเป็นปัจจัยสำคัญ ที่สร้างแรงจูงใจในการทำกิจกรรม จึงควรมีการพัฒนา กิจกรรมทางสังคมเดิมและเพิ่มเติม

สิ่งที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้

1. ศึกษาความต้องการของผู้สูงอายุ
2. ศึกษาแนวความคิดในการปรับปรุงอาคารของเคหะชุมชน
3. ศึกษาแนวความคิดในการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
4. ศึกษากิจกรรมที่เหมาะสมต่อการปรับปรุง

2.5.3 พัฒนาการวิธีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

ชื่อผู้วิจัย นายณพลพัทธ์ เอี้ยวอ่องพัช

วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. ศึกษารวบรวมแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ
2. เพื่อศึกษาข้อดี ข้อจำกัดของวิธีการจัดทำแผนพัฒนาฯ
3. เพื่อวิเคราะห์สรุปบทเรียนการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะ
4. เพื่อเสนอแนวทางการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

สรุปผลที่ได้

1. วิธีการจัดทำแผนและองค์ประกอบของแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันแบ่งได้ 4 ยุค
 2. ในช่วงแผนนโยบาย (Policy Driven) การเคหะแห่งชาติไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายได้
 3. การจัดทำแผนฯตามหลักวิชาการ โดยใช้อุปสงค์และอุปทานเป็นตัวนำ (Demand Driven) เป็นแผนที่มีความสมบูรณ์และประสบความสำเร็จ
- สิ่งที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ ศึกษาแผนและนโยบายที่ใช้ในการดำเนินงานในแต่ละช่วงของการเคหะแห่งชาติ เพื่อทราบถึงแผนเบื้องต้นในการจัดทำเคหะชุมชนคลองจั่น

2.6 ข้อสรุปที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

งานวิจัยชิ้นนี้ เป็นงานวิจัยที่ทำการศึกษาชุมชนเพื่อชุมชน โดยกำหนดว่า เป็นงานวิจัยการปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม โดยคนในชุมชนมีระดับของการมีส่วนร่วมในระดับที่ 3 ร่วมปรึกษาหารือจากการทบทวนวรรณกรรมยังไม่พบว่ามีการศึกษาหรือนำแนวคิดเกษตรในเมืองมาใช้ฟื้นฟูเคหะชุมชนของประเทศไทย ผู้วิจัยจึงเล็งเห็นความสำคัญในการศึกษาแนวคิดเกษตรในเมืองใช้ในการฟื้นฟูชุมชนคลองจั่น นอกจากเป็นการส่งเสริมความมั่นคงทางอาหาร สร้างรายได้ สร้างอาชีพ ยังส่งเสริมให้คนในชุมชนออกมาทำกิจกรรมร่วมกัน ทำให้บทบาททางสังคมของคนในชุมชนดีขึ้น และทำการวิเคราะห์ผ่านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อหาโอกาสและข้อจำกัดในด้านต่าง ๆ ซึ่งอยู่ในกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในขั้นตอนที่ 1 ในช่วงก่อนการก่อสร้าง กล่าวคือ เป็นการวิเคราะห์ชุมชนเพื่อหาตำแหน่งและที่ตั้งที่เหมาะสมต่อการทำเกษตรในชุมชน การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงการตลาดในระดับภาพรวม การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้นในด้านกายภาพ กฎหมาย และการเงินการลงทุน

2.7 สรุปปัจจัยที่ได้จากการทบทวนแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาแนวคิดที่กล่าวมาข้างต้นนั้น ตามที่ได้กำหนดวัตถุประสงค์ในงานวิจัยไว้ว่า เป็นการศึกษาพื้นที่ของเคหะชุมชนคลองจั่นที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยในการทำเกษตร

ในชุมชน ศึกษารูปแบบเกษตรชุมชนที่เหมาะสมกับพื้นที่ เพื่อนำมาวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาฟื้นฟูเกษตรชุมชนคลองจั่น สามารถแบ่งปัจจัยได้ดังนี้

1. ลักษณะทางกายภาพ พิจารณาปัจจัยจากการทบทวนวรรณกรรมที่สามารถนำไปวิเคราะห์หาโอกาสและข้อจำกัดในการฟื้นฟูชุมชนด้วยเกษตรในชุมชน ได้แก่ ปัจจัยทางธรรมชาติและปัจจัยที่มนุษย์สร้าง
2. ผู้อยู่อาศัย เพื่อทราบถึงข้อมูลประชากรของชุมชนและนำไปวิเคราะห์หาโอกาสและข้อจำกัดด้านผู้อยู่อาศัย และทำความเข้าใจต่อระบบสังคม ทัศนคติของคนในชุมชน รวมทั้งความรู้ ความเข้าใจเรื่องเกษตรในชุมชน
3. การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ เพื่อทราบถึงโอกาสและข้อจำกัดในด้านการใช้พื้นที่ชุมชน การสนับสนุนในด้านต่าง ๆ
4. ด้านการดำเนินการ เพื่อทราบถึงโอกาสและข้อจำกัดในด้านการลงทุน การบริหารจัดการ และการสร้างความเป็นชุมชน

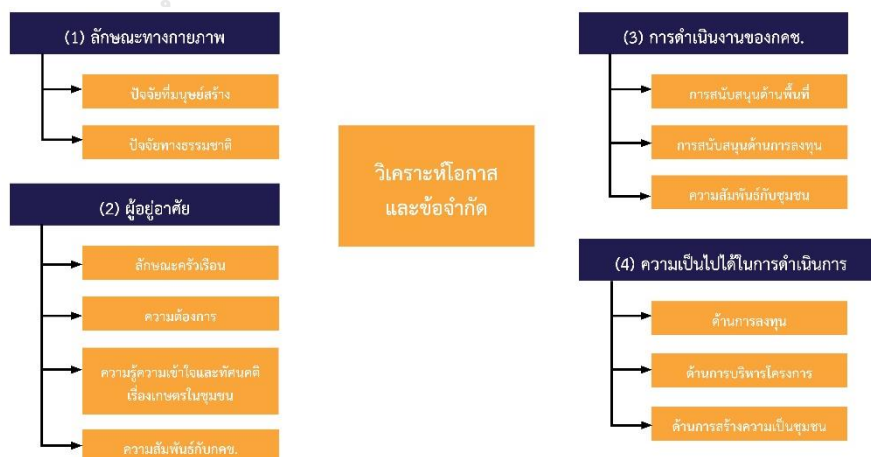


บทที่ 3 การดำเนินการวิจัย

ในบทนี้จะกล่าวถึงวิธีการดำเนินการวิจัย ซึ่งงานวิจัยนี้เป็นการศึกษาชุมชนเพื่อชุมชน กล่าวคือ ผู้วิจัยและคนในชุมชนมีบทบาทหลักและมีส่วนร่วมในการศึกษาทุกขั้นตอน โดยศึกษา ลักษณะทางกายภาพ ความต้องการ ความรู้ความเข้าใจ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน คลองจั่นที่ต้องการฟื้นฟูชุมชนภายใต้แนวความคิดเกษตรในชุมชน โดยใช้ระเบียบวิธีการวิจัยหลายรูปแบบ ได้แก่ (1) การสำรวจ (2) การแจกแบบสอบถาม (3) การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (4) การสัมภาษณ์กับฝ่ายบริหารชุมชน (5) การสังเกตการณ์ (6) การจัดสนทนากลุ่ม และ (7) การเข้าร่วมกิจกรรมอื่น ๆ เพื่อให้เกิดกระบวนการมีส่วนร่วมระหว่างผู้วิจัยและคนในชุมชน และเพื่อให้คนในชุมชนร่วมแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระเสรี ก่อนนำผลการศึกษาไปวิเคราะห์ที่โอกาสและข้อจำกัด โดยมีรายละเอียดวิธีการดำเนินการวิจัยดังนี้

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

เป็นการศึกษาปัจจัยในด้านต่าง ๆ ของเคหะชุมชนคลองจั่นทั้งในด้านลักษณะทางกายภาพ ลักษณะครัวเรือน สภาพสังคม เศรษฐกิจ กฎระเบียบ นโยบายของการเคหะแห่งชาติ ที่ส่งผลต่อการฟื้นฟูด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน ตลอดจนความต้องการมีส่วนร่วมต่อการลงมือปฏิบัติเกษตรในชุมชนในอนาคต นำไปสู่การวิเคราะห์หาโอกาสและข้อจำกัดในการฟื้นฟูของเคหะชุมชนคลองจั่น เพื่อสรุปในรูปแบบของผังจำลองที่ผ่านการแสดงความคิดเห็นของคนในชุมชนร่วมกัน ก่อนนำผลลัพธ์ที่ได้ไปอภิปรายผลและสรุปเป็นข้อเสนอแนะ

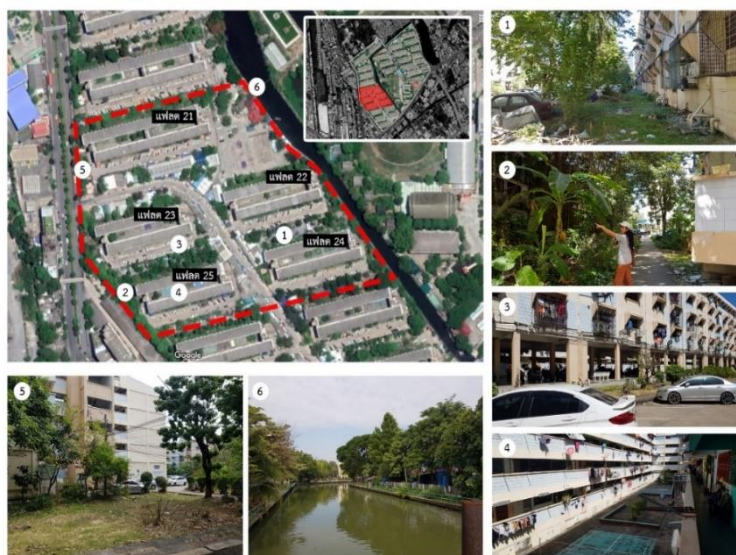


ภาพที่ 19 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

3.2 ขอบเขตการศึกษา

3.2.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

1. พื้นที่ศึกษา โครงการเคหะชุมชนคลองจั่น ถนนเสรีไทย แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ติดกับ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) และการเคหะแห่งชาติ ขนาดพื้นที่ 306 ไร่ จำนวนห้อง 5,814 หน่วย
 - ทิศเหนือ : การเคหะแห่งชาติ
 - ทิศใต้ : ถนนเสรีไทย และสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)
 - ทิศตะวันออก : ถนนศรีบูรพา
 - ทิศตะวันตก : ถนนนวมินทร์
2. กลุ่มอาคารกรณีศึกษามาจากการเข้าร่วมรับฟัง “การสนทนาแบบกลุ่ม (Focus Group)” ซึ่งเป็นกระบวนการหนึ่งในงานวิจัยเรื่อง การสร้างคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุ เพื่อลดความเหลื่อมล้ำโดยผ่านกระบวนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยในอาคารสูง เป็นโครงการวิจัยภายใต้การดูแลของ รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ ได้ข้อสรุปว่า ผู้จัดการอาคารแฟลตที่ 2 4 17 20 และ 25 (ภาพที่ 20) พร้อมให้ความร่วมมือในการศึกษาวิจัยและมีความประสงค์ให้อาคารภายใต้การดูแลของตนเป็นอาคารกลุ่มตัวอย่าง



ภาพที่ 20 สภาพปัจจุบันของกลุ่มอาคารกรณีศึกษา

จากการสังเกตการใช้พื้นที่ของคนในชุมชนพบว่า พื้นที่บริเวณแฟลตที่ 25 นั้น มีพื้นที่โล่งรอบอาคารเป็นบริเวณกว้าง เข้าถึงได้สะดวก และมีลานอเนกประสงค์ที่เปรียบเสมือนกับเป็นจุดศูนย์รวมของคนชุมชน หากทำการฟื้นฟูพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่

แรก มีโอกาสทำให้คนในชุมชนเห็นผลของการฟื้นฟูได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เกิดการศึกษาชุมชนครอบคลุมทั้งด้านกายภาพ ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจ จึงทำการเลือกอาคารกรณีศึกษาเพิ่มเติม โดยเลือกอาคารรอบพื้นที่ลานอเนกประสงค์ดังกล่าว ได้แก่ แพลตที่ 21-25 ดังนั้นผู้วิจัยจึงสังเกตเห็นว่า พื้นที่ในบริเวณอาคารแพลตที่ 21 – 25 นี้มีความเหมาะสมในการเป็นกลุ่มอาคารนำร่องในงานวิจัย

จากการสังเกตการณ์และสำรวจลักษณะทางกายภาพของกลุ่มอาคารกรณีศึกษาพบว่า แพลตที่ 21 ไม่ได้มีตัวแทนหรือผู้จัดการอาคารมาเข้าร่วมทำจัดกิจกรรมกับผู้วิจัย ทำให้ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ครบทั้ง 5 แพลตอาคาร จึงสามารถสรุปได้ว่างานวิจัยนี้ศึกษาเพียงอาคารแพลตที่ 22 – 25 สามารถอ่านรายละเอียดได้ในบทที่ 4

3.2.2 ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาหาโอกาสและข้อจำกัดในพื้นที่โครงการที่อยู่อาศัยนั้น มีความจำเป็นต้องศึกษาข้อมูลจากหน่วยงานหลายภาคส่วนที่เกี่ยวข้องกับชุมชน เพื่อให้ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดได้ครอบคลุม ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัยในชุมชนคลองจั่น
 - 1.1 เจ้าของห้อง
 - 1.2 ผู้เช่าช่วง
2. ตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ
 - 2.1 คุณพรทิพย์ สุขวัฒนาพร หัวหน้าฝ่ายบริหารชุมชน1 ทำการศึกษาภาวะเปียบนโยบาย และการสนับสนุนในด้านต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติ
3. หน่วยงานภายนอกหรือภาคีที่เกี่ยวข้องกับการทำเกษตรในชุมชน
 - 3.1 รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ ผู้ให้คำแนะนำและ ช่วยเหลือการดำเนินการจัดสนทนากลุ่มย่อย
 - 3.2 คุณธนัน รัตนโชติ ประธานบริหารกิจการเพื่อสังคม “PLANT:D” ผู้เชี่ยวชาญเรื่องเกษตรอินทรีย์และกิจการเพื่อสังคม เป็นผู้ให้คำแนะนำและสร้างความเข้าใจการทำเกษตรอินทรีย์ให้กับคนในชุมชน

3.3 ระเบียบวิธีการวิจัย

ตารางที่ 7 ระเบียบวิธีการวิจัย

วัตถุประสงค์	ข้อมูลหลัก	ข้อมูลย่อย	วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูล	ประชากรกลุ่มตัวอย่าง
(1) เพื่อศึกษา ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เพื่อการจัดทำเกษตรชุมชน	(1) ลักษณะทางกายภาพ	(1) ปัจจัยที่มีมนุษย์สร้าง (2) ปัจจัยทางธรรมชาติ	การสำรวจ การสังเกตการณ์	ภาพถ่ายทางอากาศ ผังสำรวจ ผังสำรวจ	-
(2) เพื่อศึกษาความต้องการและความสามารถของผู้อยู่อาศัยในการทำเกษตรในชุมชน	(1) ความต้องการของผู้อยู่อาศัย	(1) ลักษณะครัวเรือนสภาพสังคมและเศรษฐกิจ	แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัยทั้งสองกลุ่ม	กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจำนวน 114 คน ผู้เช่า 91 คน และเจ้าของห้อง 23 คน
		(2) ความต้องการในพื้นที่ชุมชน (3) ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติ	แบบสัมภาษณ์ แบบมีโครงสร้าง	ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้อง	เจ้าของห้อง 23 คน
(3) เพื่อวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาดำเนินการ	(1) ผังการออกแบบพื้นที่เกษตรในชุมชน	(1) รูปแบบของเกษตรในชุมชนที่เหมาะสมกับพื้นที่ (2) ความคิดเห็นของคนในชุมชน การเคหะแห่งชาติต่อการออกแบบ	ทบทวนวรรณกรรม, การจัดสนทนา กลุ่มครั้งที่ 1 และ 2	เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ,เคหะชุมชน คลองจั่น	เจ้าของห้อง 23 คน
	(2) โอกาสด้านการลงทุน	(3) ความคิดเห็นของคนในชุมชนการเคหะแห่งชาติ และผู้เชี่ยวชาญต่อสมมุติฐานด้านการลงทุน	การจัดสนทนา กลุ่มครั้งที่ 3	ตัวแทนผู้อยู่อาศัย ตัวแทนการเคหะแห่งชาติ และ ตัวแทนของภาคีร่วม	-
(4) เพื่อเสนอแนะแนวทางในการนำเกษตรในชุมชนมาใช้เพื่อการฟื้นฟูเกษตรชุมชน					

3.4 ขั้นตอนในการวิจัย



ภาพที่ 21 ขั้นตอนในการวิจัย

เนื่องจากงานวิจัยเป็นการศึกษาชุมชนทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ซึ่งมีขั้นตอนในการศึกษาที่คล้ายคลึงกับการวิจัยเชิงปฏิบัติการ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องใช้ระเบียบวิธีการวิจัยแบบผสมผสานหลายเครื่องมือ และอาศัยการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนเป็นหลัก ส่งผลให้ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษามีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ในงานวิจัยเล่มนี้มีขั้นตอนในการศึกษาจริงทั้งสิ้น 11 ขั้นตอน เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา 7 เครื่องมือ (ภาพที่ 21)

3.5 เครื่องมือที่ใช้

การศึกษาชุมชนให้เข้าใจถึงด้านต่าง ๆ ทั้งทางกายภาพ วิถีชีวิตความเป็นอยู่ ระบบวิถีคิด การดำเนินงาน ความสัมพันธ์ในด้านเศรษฐกิจ การเมือง สังคม และวัฒนธรรม ทำให้มีความจำเป็นต้องใช้ระเบียบวิธีการวิจัยหลายรูปแบบ ได้แก่ (1) การสังเกตการณ์ (2) การสำรวจ (3) การแจกแบบสอบถาม (4) การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (5) การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารชุมชน 1 (6) การจัดสนทนากลุ่มย่อย และ(7) การเข้าร่วมกิจกรรมในชุมชน สามารถแจกแจงรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

3.5.1 การสังเกตการณ์

3.5.1.1 วัตถุประสงค์ เพื่อเข้าร่วมกิจกรรมและสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน

3.5.1.2 เครื่องมือที่ใช้ แบบสังเกตการณ์และการจดบันทึก

3.5.1.3 ประชากร ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องประมาณ 20 - 30 ราย / ครั้ง

3.5.1.4 วิธีการดำเนินการ เข้าร่วมการจัดสนทนากลุ่มในงานวิจัยเรื่อง การสร้างคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุเพื่อลดความเหลื่อมล้ำโดยผ่านกระบวนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย

ในอาคารสูง โดยทำการบันทึกและถอดเนื้อความเฉพาะที่สอดคล้องกับงานวิจัยนี้ รายละเอียดดังตารางที่ 8

3.5.1.5 ผลที่ได้จากการดำเนินการ ผู้อยู่อาศัยที่มาเข้าร่วมกิจกรรมมีการติดตามและเข้าร่วมอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงความเข้มแข็งและความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างเจ้าของห้องด้วยกัน

3.5.2 การสำรวจพื้นที่

3.5.2.1 วัตถุประสงค์ ศึกษาลักษณะทางกายภาพของชุมชนคลองจั่น

3.5.2.2 เครื่องมือที่ใช้ ผังสำรวจชุมชน

3.5.2.3 วิธีการดำเนินการ เดินสำรวจด้วยตนเองและร่วมกับผู้ดูแลอาคารแฟลตที่ 21-25 แล้วบันทึกลงผังสำรวจ

3.3 การแจกแบบสอบถาม

35.3.1 วัตถุประสงค์ ศึกษาลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

35.3.2 เครื่องมือที่ใช้ แบบสอบถามจำนวน 114 ชุด

35.3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง การคำนวณกลุ่มตัวอย่างในการแจกแบบสอบถาม ใช้ระดับความน่าเชื่อถือของแบบสอบถามเป็น 90% ของกลุ่มประชากรทั้งหมด หรือผู้อยู่อาศัย ทั้ง 5 อาคาร จำนวนทั้งสิ้น 1,062 คน

การเก็บแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยจึงใช้แบบสอบถามกับเจ้าของห้อง และผู้เช่า เพื่อให้ผลของการเก็บรวบรวมข้อมูลทราบถึงความต้องการของผู้ใช้งานทุกกลุ่ม โดยจำนวนกลุ่มตัวอย่างของผู้เช่านั้นมาจากการใช้สูตรคำนวณกลุ่มตัวอย่างของทาโร ยามาเน โดยมียรายละเอียดดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

$$\text{จากสูตร } n = \frac{N}{1+N(e)^2}$$

เมื่อ	n	แทน ขนาดของกลุ่มประชากร
	N	แทน ขนาดของประชากร = 1,062 ห้อง
	e	แทน ค่าความคลาดเคลื่อน = 10%

$$\text{ดังนั้น } 91 = \frac{1,062}{1+1,062(0.1)^2}$$

ดังนั้นจำนวนกลุ่มตัวอย่างของการทำแบบสอบถามนั้น ผู้เช่ามีจำนวนทั้งสิ้น 91 คน จากจำนวนผู้อยู่อาศัยที่พบได้ใน 5 อาคาร ในส่วนของเจ้าของห้องนั้น ทำการเก็บ

แบบสอบถามจากตัวแทนผู้อยู่อาศัยที่มาเข้าร่วมการจัดสนทนากลุ่มจำนวน 23 คน รวมจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 114 คน

3.5.3.4 วิธีการดำเนินการ ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มผู้เช่า เลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) โดยลงพื้นที่และสอบถามถึงกรรมสิทธิ์กับผู้อยู่อาศัยว่าเป็นผู้เช่าหรือเจ้าของห้อง ในส่วนของเจ้าของห้อง ได้จากการเข้าร่วมการสังเกตการณ์ในงานวิจัย

3.5.4 การสัมภาษณ์

3.5.4.1 วัตถุประสงค์ ศึกษาการให้การสนับสนุนและความคิดเห็นต่อการฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

3.5.4.2 เครื่องมือที่ใช้ แบบสัมภาษณ์

3.5.4.3 ประชากร สัมภาษณ์ตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ นางสาวพรทิพย์ สุขวัฒนาพร หัวหน้าฝ่ายบริหารชุมชน 1

3.5.5 การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง

3.5.5.1 วัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความต้องการ ความรู้ความสามารถ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้อง

3.5.5.2 เครื่องมือที่ใช้ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ด้านการใช้ประโยชน์พื้นที่ในปัจจุบัน ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติต่อการทำเกษตรในชุมชน

3.5.5.3 กลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากเจ้าของห้องเป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ยาวนาน และเป็นผู้มีสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์พื้นที่และผลักดันให้การฟื้นฟูเกิดขึ้นได้มากกว่าผู้เช่า จึงสัมภาษณ์เฉพาะเจ้าของห้องที่เข้าร่วมกิจกรรมในงานวิจัยในข้อที่ 3.5.1 เป็นจำนวน 23 คน

3.5.5.4 วิธีการดำเนินการ ทำการนัดสัมภาษณ์เจ้าของห้องหลังการจัดสนทนากลุ่ม

3.5.6 การจัดสนทนากลุ่มย่อย

3.5.6.1 การจัดสนทนากลุ่มย่อย ครั้งที่ 1 สรุปผลการศึกษา นำเสนอแนวคิดเกษตรในชุมชน และเก็บแบบสัมภาษณ์ แบบมีโครงสร้างกับผู้อยู่อาศัย

วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 เวลา 10.30 - 11.30 น.

วัตถุประสงค์

1. เพื่อส่งเสริมให้เกิดการพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างผู้อยู่อาศัยกับผู้วิจัย
2. สรุปความต้องการฟื้นฟูชุมชนจากการลงพื้นที่เก็บแบบสอบถามก่อนหน้า
3. คนในชุมชนได้เรียนรู้เรื่องเกษตรในชุมชน
4. เพื่อร่วมกันนำเสนอพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยต้องการใช้ประโยชน์และฟื้นฟู

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1. ผู้อยู่อาศัยได้เรียนรู้และเข้าใจการทำเกษตรในชุมชนมากยิ่งขึ้น

2. สามารถนำข้อคิดเห็นของคนในชุมชนกลับไปวิเคราะห์เป็นผังจำลองได้
3. ประเมินความเข้มแข็ง การให้ความร่วมมือ และการมีส่วนร่วมของคนชุมชน

3.5.6.2 การจัดสนทนากลุ่มย่อย ครั้งที่ 2 การนำเสนอผลงานออกแบบ และนำเสนอกระบวนการบริหารจัดการ

วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 เวลา 11.00 – 12.00 น.

วัตถุประสงค์

1. นำเสนอผังจำลองที่ได้จากการวิเคราะห์ผลการจัดสนทนากลุ่มครั้งที่ 1 ต่อชุมชน
2. เพื่อให้คนในชุมชนทราบถึงขั้นตอนและกระบวนการในการบริหารจัดการและดูแลรักษาพื้นที่เกษตรในชุมชน
3. เพื่อรับฟังความคิดเห็นของคนในชุมชนต่อการปฏิบัติทำเกษตรในชุมชน

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1. ความคิดเห็นต่อผังต้นแบบของคนในชุมชน
2. คนในชุมชนเข้าใจกระบวนการในการบริหารจัดการและดูแลรักษาพื้นที่เกษตรในชุมชน

3.5.6.3 การจัดสนทนากลุ่มย่อย ครั้งที่ 3 การนำเสนอด้านการเงินและการลงทุน

วันที่ 12-15 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าว มีการระบาดของโรคโควิด19 ซึ่งห้ามมีการรวมกลุ่มกันตามพระราชกำหนดในสถานการณ์ฉุกเฉิน ผู้วิจัยจึงมีความจำเป็นต้องสัมภาษณ์รายบุคคลด้วยโทรศัพท์แทน

วัตถุประสงค์

1. นำเสนอเรื่องความเป็นไปได้ในการลงทุนเกษตรในชุมชนว่าทางเลือกใดชุมชนจะได้รับผลประโยชน์และเหมาะสมที่สุด
2. เพื่อให้คนในชุมชนพิจารณาความสามารถในด้านการลงทุนของตนและความเป็นไปได้ในแต่ละแนวทาง
3. เพื่อรับฟังความคิดเห็นของคนในชุมชนต่อการปฏิบัติทำเกษตรในชุมชน

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

ผู้อยู่อาศัยได้เรียนรู้และเข้าใจการทำเกษตรในชุมชนในด้านการลงทุน การเงินมากยิ่งขึ้น

ตารางที่ 8 การเข้าร่วมสังเกตการณ์ การสัมภาษณ์ และการจัดสนทนากลุ่มเรียงตามเวลา

ลำดับ	เนื้อหาของการสังเกตการณ์	การสัมภาษณ์และสนทนากลุ่ม	ผู้เข้าร่วม
ครั้งที่ 1 20 พ.ย. 62	การสนทนากลุ่มร่วมกับผู้จัดการ อาคาร 30 แพลต	คัดเลือกอาคารกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการนำมา ศึกษาในวิทยานิพนธ์	ผู้จัดการแพลตฟอร์ม จำนวน 14 ราย
ครั้งที่ 2 30 พ.ย. 62	การทำแผนที่ทำมือเพื่อระบุปัญหา และความต้องการของชุมชน	ร่วมเดินสำรวจชุมชนกับผู้จัดการแพลตฟอร์มและ คนในชุมชน และสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยด้าน	ผู้จัดการแพลตฟอร์ม และ ผู้อยู่อาศัย

		ความรู้ความเข้าใจ ที่คนคิด	
ครั้งที่ 3 1 ก.พ. 63	การออกแบบพื้นที่เพื่อปรับปรุงสภาพแวดล้อมสำหรับผู้สูงอายุ และการอบรมเรื่องเกษตรอินทรีย์ โดย PLANT:D	สรุปผลการสำรวจและการแบบสอบถาม นำเสนอเรื่องเกษตรในชุมชนกับชาวบ้าน และร่วมออกแบบพื้นที่ชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน	ผู้จัดการแพลตฟอร์ม และ ผู้อยู่อาศัย จำนวน 23 ราย
ครั้งที่ 4 5 ก.พ. 63	การอบรมเรื่องเกษตรอินทรีย์ โดย PLANT:D #1	-	ผู้จัดการแพลตฟอร์ม และ ผู้อยู่อาศัย
ครั้งที่ 5 12 ก.พ. 63	การอบรมเรื่องเกษตรอินทรีย์ โดย PLANT:D #2	การนำเสนอผลงานออกแบบอาคารกลุ่มตัวอย่าง และนำเสนอกระบวนการบริหารจัดการ การเกษตรในชุมชน	ผู้จัดการแพลตฟอร์ม และ ผู้อยู่อาศัย จำนวน 23 ราย
ครั้งที่ 6 19 ก.พ. 63	การอบรมเรื่องเกษตรอินทรีย์ โดย PLANT:D #3	-	ผู้จัดการแพลตฟอร์ม และ ผู้อยู่อาศัย
ครั้งที่ 7 26 ก.พ. 63	การอบรมเรื่องเกษตรอินทรีย์ โดย PLANT:D #4	-	ผู้จัดการแพลตฟอร์ม และ ผู้อยู่อาศัย
ครั้งที่ 8 5 มี.ค. 63	การอบรมเรื่องเกษตรอินทรีย์ โดย PLANT:D #5	-	ผู้จัดการแพลตฟอร์ม และ ผู้อยู่อาศัย
ครั้งที่ 9 12-15 พ.ค. 63	*	การนำเสนอด้านการลงทุน การเงิน และการ จัดตั้งวิสาหกิจชุมชน	ผู้จัดการแพลตฟอร์ม ฝ่าย บริหารชุมชน1 และ ผู้เชี่ยวชาญ

*ยกเลิกอย่างไม่มีการกำหนดเนื่องจากคนในชุมชนติดเชื้อ COVID-19

3.5.7 การจัดเข้าร่วมกิจกรรมอื่น ๆ ที่ทางชุมชนจัดขึ้น

3.3.7.1 วัตถุประสงค์ เพื่อเป็นการศึกษาวัฒนธรรม ประเพณี และความสัมพันธระหว่างคนในชุมชน ได้แก่ การจัดตลาดนัดสัปดาห์ งานทำบุญอาคารแพลตฟอร์มในแต่ละเดือน การจัดกิจกรรมส่งเสริมความรู้ของชุมชน

3.6 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการลงพื้นที่สำรวจ สังเกตการณ์ แจกแบบสอบถาม ฯลฯ ที่กล่าวมาในข้างต้นนั้น มีรายละเอียดดังนี้

1. ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ ผู้วิจัยนำผลการสำรวจมาแสดงในรูปแบบของแผนผังโอกาส และข้อจำกัดโดยการซ้อนทับกันของปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา
2. ข้อมูลที่ได้จากการแจกแบบสอบถามและการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้อยู่อาศัย แปลงข้อมูลที่ได้เป็นเปอร์เซ็นต์ (%) แสดงผลในรูปแบบของตาราง และมาเปรียบเทียบกับระหว่างผลการศึกษาของเจ้าของห้องและผู้เช่า เพื่อนำไปสู่การประเมินศักยภาพของผู้อยู่อาศัยถึงโอกาสและข้อจำกัดของการฟื้นฟูชุมชน

3. การสรุปข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ นำผลการศึกษาที่ได้จากการสำรวจ การแจกแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง นำมาวิเคราะห์สรุปอีกครั้งในรูปแบบของการซ้นทับของผัง แล้วนำผลการวิเคราะห์ไปออกแบบผังจำลองและศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินและการลงทุน



บทที่ 4 ลักษณะทางกายภาพและความต้องการในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ ในการฟื้นฟูชุมชนคลองจั่น

ในการศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษานั้น ผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรมและกำหนดปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ (1) ปัจจัยที่มนุษย์สร้าง ได้แก่ ทำเลที่ตั้งและตำแหน่งของอาคาร เส้นทางสัญจร กรรมสิทธิ์ในที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้งานอาคาร (2) ปัจจัยทางธรรมชาติ ได้แก่ ฤดูกาล แหล่งน้ำ และพื้นที่รกร้าง เพื่อนำผลสำรวจที่ได้มาวิเคราะห์หาโอกาสและข้อจำกัดต่อการฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน

4.1 ลักษณะทางกายภาพของกลุ่มอาคารกรณีศึกษา

การศึกษาลักษณะทางกายภาพนั้นมาจากการร่วมสำรวจพื้นที่กับคนในชุมชน หลังการสังเกตการณ์ในงานวิจัยเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562 โดยมีการจดบันทึกถึงปัญหา และความต้องการในการปรับปรุงพื้นที่ในบางส่วนอีกด้วย นอกจากนี้พื้นที่รอบอาคารแล้ว ยังสำรวจพื้นที่ภายในอาคารเพื่อหาโอกาสและข้อจำกัดด้านกายภาพทั้งหมดของชุมชน โดยมีรายละเอียดและผลของการศึกษาดังนี้

4.1.1 ปัจจัยที่มนุษย์สร้าง

4.1.1.1 ทำเลที่ตั้งและตำแหน่งของอาคาร

กลุ่มอาคารกรณีศึกษาแฟลตที่ 21-25 มีการจัดวางทิศทางของผังที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณทิศตะวันตกของโครงการ ติดกับถนนนวมินทร์และมีซอยชุมชนคลองจั่นคั่นกลางระหว่างอาคารทั้งสองฝั่ง มีขนาดพื้นที่ 38 ไร่ ประกอบไปด้วยห้องพักอาศัยจำนวน 1,062 หน่วย รายละเอียดของขอบเขตศึกษาและมุมมองภายในพื้นที่แสดงในภาพที่ 22



ภาพที่ 22 ผังแสดงที่ตั้งและตำแหน่งของอาคาร และทัศนียภาพของชุมชน

ถ่ายเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562

จากการสำรวจทำเลที่ตั้งของกลุ่มอาคารกรณีศึกษาพบว่า พื้นที่ด้านข้างแฟลตที่ 21 23 และ 25 มีที่ว่างและสามารถมองเห็นได้ง่ายจากภายนอกโครงการ เนื่องจากติดกับถนนนวมินทร์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ และมีจุดจอดรถประจำทางสาธารณะอยู่ในส่วนของแฟลตที่ 22 และ 24 มีที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์เช่นเดียวกัน และติดกับคลองลำพังพวยซึ่งเป็นคลองสาธารณะ

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดต่อการทำเกษตรในชุมชนพบว่า พื้นที่กลุ่มอาคารกรณีศึกษานี้มีความเหมาะสมต่อการฟื้นฟูด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนเนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับพื้นที่สาธารณะ การฟื้นฟูพื้นที่ดังกล่าวนอกจากสร้างความมั่นคงทางอาหารแล้ว ยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับชุมชนและการเคหะแห่งชาติจากมุมมองของคนภายนอก

4.1.1.2 เส้นทางสัญจร

การเข้าถึงพื้นที่กลุ่มอาคารกรณีศึกษาแฟลตที่ 21-25 สามารถเข้าถึงได้จากถนนเสรีไทยทางทิศใต้แล้วเลี้ยวเข้าซอยชุมชนคลองจั่นซึ่งเป็นถนนหลักของโครงการและซอยเชื่อมระหว่างถนนนวมินทร์และถนนเสรีไทย สามารถดูรายละเอียดได้ในภาพที่ 23



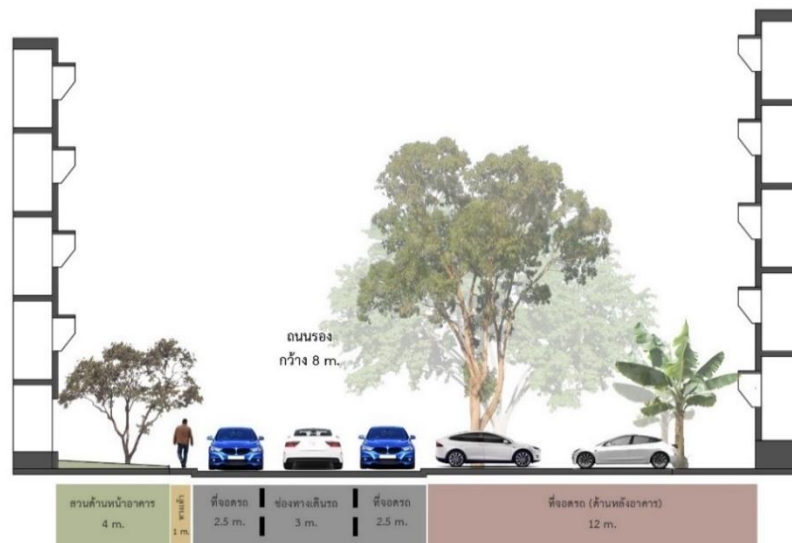
ภาพที่ 23 ผังแสดงเส้นทางสัญจรของกลุ่มอาคารกรณีศึกษา และทัศนียภาพถนนของชุมชน
ถ่ายเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562

จากการสำรวจพบว่า สภาพถนนสายหลักเป็นพื้นคอนกรีตทั้งหมด มีรถยนต์ส่วนบุคคลจอดเรียงรายตลอดแนวและบางคันไม่สามารถใช้งานได้แล้ว การจราจรค่อนข้างหนาแน่นในช่วงเช้าและช่วงเย็นซึ่งเป็นเวลาทำงานของผู้อยู่อาศัย โดยเป็นซอยขนาด 4 ช่องทางจราจร เข้าถึงได้โดยทางรถเท่านั้น ไม่มีรถสาธารณะคอยให้บริการในโครงการตลอดสองฝั่งของถนนสายหลักมีทางเดินเท้าตลอดแนวถนน (ภาพที่ 24) ในส่วนของอาคารแฟลตสามารถเข้าได้จากถนนรอง โดยเป็นเส้นทางขนาด 1 ช่องทางจราจร และทั้งสองฝั่ง

ของถนนรองพบว่าเป็นพื้นที่จอดรถเช่นเดียวกับถนนหลัก อีกทั้งยังพบทางเดินเท้าบริเวณแนวขอบที่ดินโดยเป็นพื้นคอนกรีตเช่นเดียวกัน (ภาพที่ 25)



ภาพที่ 24 รูปตัดของถนนสายหลักในพื้นที่กรณีศึกษา



ภาพที่ 25 รูปตัดของถนนรองในพื้นที่กรณีศึกษาทั้ง 5 อาคาร

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดต่อการทำเกษตรในชุมชนพบว่า พื้นที่กรณีศึกษานั้นมีโอกาสในการฟื้นฟู เนื่องจากติดกับถนนสายหลัก ทำให้สะดวกต่อการเดินทาง ขนส่งสินค้าหรือวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจกรรมเกษตรในชุมชนได้ อีกทั้งยังสามารถเลือกเป็นโครงการต้นแบบในการฟื้นฟูได้ เนื่องจากมีผู้อยู่อาศัยรวมถึงบุคคลภายนอกเข้ามาจับจ่ายใช้สอยในตลาด หรือใช้เส้นทางสัญจรตลอดทั้งวัน ซึ่งสามารถมองเห็นพื้นที่เกษตรได้ง่าย

4.1.1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่กลุ่มอาคารกรณีศึกษานั้นมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลายมากกว่าในพื้นที่อื่น ๆ กล่าวคือ มีพื้นที่ลานอเนกประสงค์ที่สามารถใช้เป็นศูนย์รวมของคนในชุมชน ตลาด สนามกีฬาทุกวันพฤหัสบดี สนามบาส สวนสุขภาพ(ข้าวรด) ร้านค้าของคนในชุมชนและบุคคลภายนอก จากการสำรวจเพื่อศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน สามารถแบ่งลักษณะการใช้ประโยชน์ได้เป็น 6 ประเภท ดังภาพที่ 26 พบว่า

- (1) พื้นที่สีเขียว พื้นที่ดินหรือพื้นที่รกร้างที่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ คิดเป็น 16.44% ของพื้นที่
- (2) พื้นที่สีน้ำเงิน ตำแหน่งของร้านค้า เป็นอาคาร 1 ชั้นโครงสร้างถาวรและไม่ถาวร ตั้งเรียงรายตลอดแนวถนน พบว่า บางร้านค้ามีการต่อเติมพื้นที่เพิ่มเติมรुक้าเข้าไปในเขตที่อยู่อาศัย และบางส่วนล้ำทางเท้า ทำให้เกิดความยากลำบากในการสัญจร คิดเป็น 7.23% ของพื้นที่
- (3) พื้นที่สีส้ม พื้นที่คาดแจ้ง ในอดีตใช้เป็นสวนสุขภาพของชุมชนแต่ปัจจุบันมีสภาพทรุดโทรม ไม่สามารถใช้งานได้ดั้งเดิม คิดเป็น 5.01% ของพื้นที่
- (4) พื้นที่สีแดง พื้นที่คาดแจ้ง เป็นที่จอดรถของผู้อยู่อาศัยในแต่ละแพลตฟอร์ม คิดเป็น 21.97% ของพื้นที่
- (5) พื้นที่สีเหลือง พื้นที่คาดแจ้ง ปัจจุบันใช้เป็นลานอเนกประสงค์ตามที่กล่าวไปในตอนต้น คิดเป็น 5.28% ของพื้นที่
- (6) พื้นที่สีขาว พื้นที่อาคารแพลตฟอร์ม คิดเป็น 36.31% ของพื้นที่

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ขนาดพื้นที่ทั้งหมด 38 ไร่ = 60,800 ตารางเมตร = 100%

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	%
พื้นที่ดิน ดินรกร้างรอบอาคาร	9,997.2	16.44%
พื้นที่คาดแจ้ง สวนสุขภาพ (ข้าวรด)	3050.6	5.01%
พื้นที่คาดแจ้ง เชนรอมที่จอดรถ	13,320	21.97%
พื้นที่คาดแจ้ง สนามบาส ลานอเนกประสงค์	3215.4	5.28%
ร้านค้าให้เช่า	4,398.2	7.23%
อาคารแพลตฟอร์ม	22,077.5	36.31%
ทางสัญจร ระบาย	13,741.1	22.6%

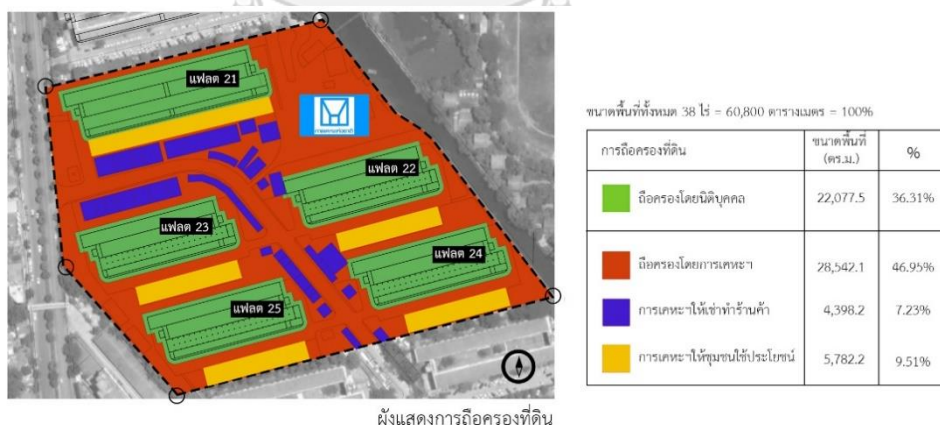
ภาพที่ 26 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษา

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดต่อการทำเกษตรในชุมชนในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่กรณศึกษานั้น พบว่ามีพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการทำเกษตรในชุมชน ดังนี้ (1) พื้นที่สีเขียว (2) พื้นที่สีเหลือง (3) พื้นที่สีส้ม ตามลำดับ ทั้ง 3 พื้นที่ดังกล่าวมีความเหมาะสมต่อการทำเกษตรในชุมชนมากที่สุดเนื่องจากในปัจจุบันไม่ได้มีการใช้งานหรือเป็นพื้นที่อ่อนแอประสงค์ของคนในชุมชน ในส่วนของพื้นที่ที่เหมาะสมรองลงมา คือ พื้นที่สีแดงหรือที่จอดรถในปัจจุบัน และพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมมากที่สุดคือ พื้นที่สีน้ำเงินหรือร้านค้าของคนในชุมชน

4.1.1.4 การถือครองที่ดิน

จากการสำรวจและสอบถามหัวหน้าฝ่ายบริหารชุมชน1 สามารถแบ่งการถือครองที่ดินตามกฎหมายในพื้นที่ศึกษา ออกเป็น 4 ประเภท ดังภาพที่ 27 ได้แก่

- (ก) ถือครองโดยนิติบุคคล (ผู้อยู่อาศัย) คิดเป็นพื้นที่ 36.31% ของพื้นที่กรณศึกษา
 (ข) ถือครองโดยการเคหะแห่งชาติ คิดเป็นพื้นที่ 63.69% แบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่
 1.พื้นที่การเคหะแห่งชาติถือครอง คิดเป็นพื้นที่ 46.95% ของพื้นที่
 2.พื้นที่การเคหะแห่งชาติให้คนในชุมชนและบุคคลภายนอกเช่าพื้นที่ทำร้านค้าคิดเป็นพื้นที่ 7.23% ของพื้นที่กรณศึกษา
 3.พื้นที่ถือครองโดยการเคหะแห่งชาติ และการเคหะแห่งชาติอนุญาตให้ผู้อยู่อาศัย (หรือนิติบุคคล) ได้ใช้ประโยชน์ คิดเป็นพื้นที่ 9.51% ของพื้นที่กรณศึกษา



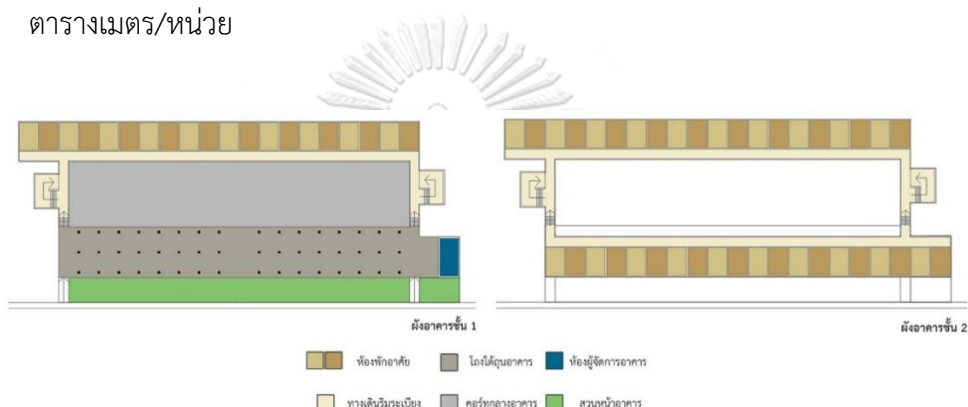
ภาพที่ 27 ผังการถือครองที่ดินของพื้นที่กรณศึกษา

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดต่อการทำเกษตรในชุมชนในด้านการถือครองที่ดินพบว่า มีพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการทำเกษตรในชุมชน คือ พื้นที่ที่ถือครองโดยนิติบุคคล (สี

เขียว ในภาพที่ 27) นอกเหนือจากพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ยังมีความจำเป็นต้องขออนุญาตและสร้างข้อตกลงกับการเคหะแห่งชาติเสียก่อน

4.1.1.5 การใช้งานอาคาร

จากการสำรวจพื้นที่พบว่า ภายในเคหะชุมชนคลองจั่นประกอบไปด้วยห้องพักอาศัย 2 รูปแบบ ได้แก่ พ.1 และ พ.2 โดยอาคารแฟลต 16-30 นั้นหมายถึงกลุ่มอาคารกรณีศึกษาด้วย เป็นรูปแบบ พ.1 ซึ่งเป็นแฟลตหลังคู่ 5 ชั้น ด้านหนึ่งใต้ถุนโล่งเป็นที่อยู่อาศัย 4 ชั้น อีกด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัย 5 ชั้น มี 2 ห้องนอน 1 ห้องอเนกประสงค์ 1 ห้องน้ำ พื้นที่ 45.76 ตารางเมตร/หน่วย



ภาพที่ 28 ผังการใช้งานอาคารกรณีศึกษา

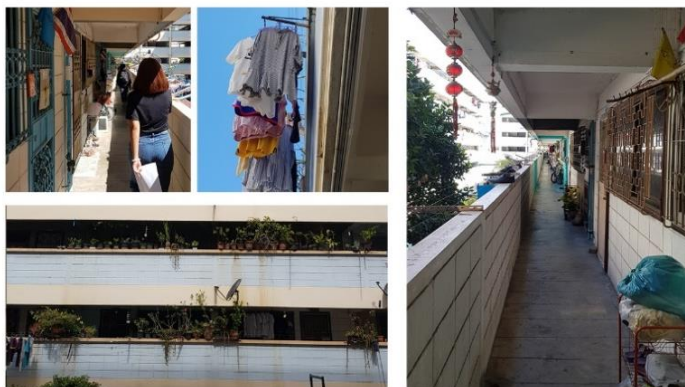
จากการสำรวจผู้วิจัยพบว่า กลุ่มอาคารกรณีศึกษาทั้ง 5 อาคาร มีการใช้งานอาคารที่เหมือนกัน แตกต่างกันเพียงพื้นที่สวนด้านหน้าอาคารของแฟลตที่ 23 โดยผู้วิจัยสามารถแจกแจงรายละเอียดได้ดังภาพที่ 28 ดังนี้

(1) โถงใต้ถุนอาคาร (ภาพที่ 29) ทุกอาคารมีการใช้งานเป็นที่จอดรถจักรยานยนต์ บริการเครื่องซักผ้า บริการตู้ฝากของ จุดนัดพบ ที่วิ่งเล่นของเด็ก จุดนั่งพักผ่อน และที่ทิ้งขยะ ซึ่งไม่มีการแบ่งสัดส่วนที่ชัดเจน และบางอาคารผู้จัดการแฟลตไม่สามารถควบคุมดูแลการใช้งานพื้นที่นี้ได้



ภาพที่ 29 ทักษิณภาพโรงใต้ถุนอาคาร
ถ่ายเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562

(2) ทางเดินริมระเบียง (ภาพที่ 30) ทางเดินริมระเบียงมีขนาดกว้างประมาณ 1.20 เมตร บางห้องมีการทิ้งขยะหรือเป็นจุดรวมขยะประเภทเฟอร์นิเจอร์ ของใช้ภายในห้อง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นของผู้เช่าช่วงที่ทำการย้ายออกจากแฟลต และไม่สามารถขนย้ายลงไปทิ้งได้ บางห้องใช้เป็นที่วางกระถางต้นไม้ หรือแขวนบนผ้าเปาดาน



ภาพที่ 30 ทักษิณภาพทางเดินริมระเบียง
ถ่ายเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562

(3) คอร์ทกลางอาคาร (ภาพที่ 31) เป็นลานอเนกประสงค์กลางอาคาร ที่ตั้งของสนามเด็กเล่น สนามกีฬาขนาดเล็กอย่างฟุตบอลหรือแบดมินตัน และมีการแบ่งพื้นที่เพื่อปลูกต้นไม้ใหญ่และปลูกผักสวนครัวในบริเวณดังกล่าวอีกด้วย



ภาพที่ 31 ทศนิยมภาพคอร์ทกลางอาคาร

ถ่ายเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562

(4) สวนด้านหน้าอาคาร (ภาพที่ 32) ทุกอาคารมีส่วนเป็นพื้นที่สีเขียวด้านหน้าอาคาร ซึ่งจากการสำรวจไม่พบการปลูกไม้ประดับหรือต้นไม้ใหญ่ แต่พบการปลูกพืชที่ไม่เป็นระบบ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยมีอิสระในการปลูกในบริเวณนี้เท่าไรก็ได้ตามความต้องการ ส่วนบริเวณที่ไม่ได้มีการปลูกต้นไม้ได้เว้นเอาไว้เป็นพื้นที่โล่ง ยกเว้นอาคารแฟลตที่ 23 ที่เคยมีปัญหาเรื่องโจรขโมยต้นไม้ และไม่มีใครรับผิดชอบปัญหาดังกล่าว ผู้จัดการอาคารจึงทำการปูพื้นคอนกรีตแทนพื้นที่สีเขียวและไม่ประสงค์ที่จะฟื้นฟูด้วยเกษตรในชุมชนในพื้นที่ดังกล่าว



ภาพที่ 32 ทศนิยมภาพสวนด้านหน้าอาคาร

ถ่ายเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดต่อการทำเกษตรในชุมชนในด้านการใช้งานอาคารพบว่า พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการฟื้นฟูด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนนั้นมีโอกาสเป็นไปได้ในทุกพื้นที่ เนื่องจากพบการทำกิจกรรมที่สามารถนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาส่งเสริม

สภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยภายในอาคารได้ดีมากขึ้น เพียงแต่พบข้อจำกัดในพื้นที่ระเบียงทางเดินในเรื่องของความปลอดภัยในการปลูกไม้แขวน

4.1.2 ปัจจัยทางธรรมชาติ

การศึกษาลักษณะทางกายภาพที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ และส่งผลกระทบต่อการทำเกษตรในชุมชน โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1.2.1 ทิศทางแดดในแต่ละฤดูกาล

ฤดูกาลของประเทศไทยสามารถแบ่งได้เป็น 3 ฤดู คือ ฤดูร้อน (กลางเดือนกุมภาพันธ์ถึงกลางเดือนพฤษภาคม) ฤดูฝน (กลางเดือนพฤษภาคมถึงกลางเดือนตุลาคม) และฤดูหนาว (กลางเดือนตุลาคมถึงกลางเดือนกุมภาพันธ์) จากการสร้างหุ่นจำลองอาคารแพลตฟอร์มมิติในโปรแกรม Sketch Up เพื่อทดสอบทิศทางแดดและการทอดตัวของเงาอาคารในแต่ละช่วงเวลา ได้แก่ เช้า กลางวัน และเย็น ดังภาพ 33-35 พบว่า

(1) ฤดูร้อน ช่วงกลางเดือนกุมภาพันธ์ถึงกลางเดือนพฤษภาคมนั้น ตำแหน่งของดวงอาทิตย์อยู่ในตำแหน่งเหนือหัวมากที่สุด ทำให้มีแดดจัดการทอดตัวของอาคารค่อนข้างสั้น สภาพอากาศร้อนและแห้งแล้ง



ภาพที่ 33 เงาของอาคารในช่วงฤดูร้อน

(2) ฤดูฝน ช่วงกลางเดือนพฤษภาคมถึงกลางเดือนตุลาคม ตำแหน่งของดวงอาทิตย์อยู่ในตำแหน่งที่ต่ำมาจากช่วงฤดูร้อน ทำให้การทอดตัวของอาคารค่อนข้างยาว โดยมีสภาพอากาศชื้นเนื่องจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ได้พัดเข้ามาปกคลุม



ภาพที่ 34 เงาของอาคารในช่วงฤดูฝน

(3) ฤดูหนาว ช่วงกลางเดือนตุลาคมถึงกลางเดือนกุมภาพันธ์ ตำแหน่งของดวงอาทิตย์อยู่ในตำแหน่งต่ำที่สุดใน 3 ฤดู ด้วยความสูงของอาคารแฟลตที่สูงถึง 18 เมตร ทำให้เงาของอาคารทอดตัวค่อนข้างไกลและครอบคลุมพื้นที่บริเวณกว้างตลอดทั้งวัน ทำให้มีสภาพอากาศที่แล้ง



ภาพที่ 35 เงาของอาคารในช่วงฤดูหนาว

เมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดต่อการทำเกษตรในชุมชนจากทิศทางแดดของแต่ละฤดูกาลที่กล่าวมาข้างต้นพบว่า (1) พื้นที่ที่ได้รับแดดช่วงเช้า ได้แก่ พื้นที่บริเวณสวนด้านหน้าอาคาร และพื้นที่นอกอาคารฝั่งทิศตะวันออกเท่านั้น (2) พื้นที่ที่ได้รับแดดในช่วงบ่าย ได้แก่ พื้นที่บริเวณสวนด้านหน้าอาคารและพื้นที่นอกอาคารยกเว้นบริเวณด้านหลังของอาคาร (3) พื้นที่ที่ได้รับแดดตลอดทั้งวัน ได้แก่ พื้นที่บริเวณสวนด้านหน้าอาคารเพียงอย่างเดียว ดังนั้นจึงสามารถสรุปการศึกษาทิศทางแดดได้ว่า พื้นที่ที่มีโอกาสต่อการทำเกษตรในชุมชนและเอื้อต่อการเจริญเติบโตของพืชมากที่สุดคือ พื้นที่สวนด้านหน้าอาคาร

ในส่วนของพื้นที่ด้านหลังอาคารนั้นจำเป็นต้องพิจารณาชนิดของผัก กล่าวคือสามารถปลูกผักได้ทุกชนิดพันธุ์แต่ไม่สามารถเจริญเติบโตได้เต็มที่ หรืออาจไม่ให้ผลผลิตนั่นเอง

4.1.2.2 แหล่งน้ำสาธารณะภายในโครงการ

ปัจจุบันมีคลองลำพังพวย ในภาพที่ 36 เป็นลำคลองสาธารณะภายในโครงการที่สามารถกักเก็บน้ำไว้ใช้รดน้ำในโครงการได้ โดยคลองลำพังพวยนั้นเชื่อมกับบึงลำพังพวย ซึ่งเป็นบึงแก้มลิงสำหรับเก็บน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วมให้กับพื้นที่รอบ ๆ เก็บน้ำได้สูงสุดถึง 4 แสนลูกบาศก์เมตรในสวนนวมินทร์ภิรมย์

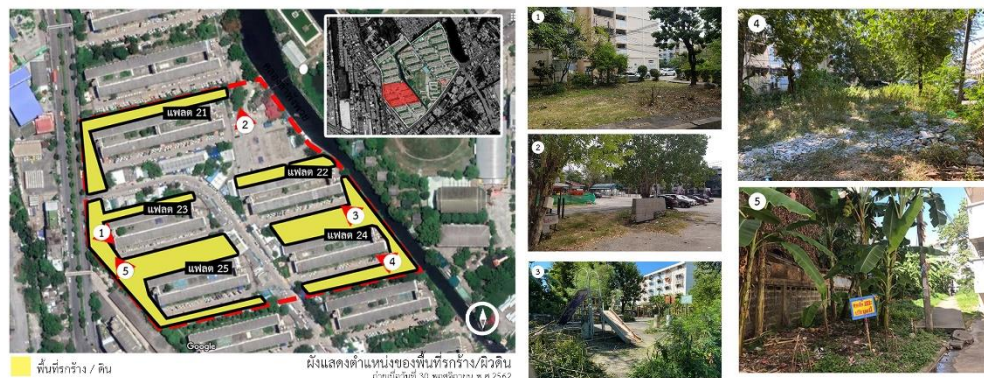
ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดต่อการทำเกษตรในชุมชน พบว่าพื้นที่กลุ่มอาคารกรณีศึกษานี้สามารถใช้ลำคลองสาธารณะในการรดน้ำต้นไม้ได้ เพียงแต่ต้องมีการทำระบบสาธารณูปการเพิ่มเติมเพื่อให้ทุกแฟลตสามารถใช้น้ำจากคลองได้



ภาพที่ 36 ผังแสดงแหล่งน้ำสาธารณะ : คลองลำพังพวย
ถ่ายเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562

4.1.2.3 พื้นดินและพื้นที่รกร้าง

จากการสำรวจพื้นที่พบว่า พื้นที่ดินที่ไม่มีการทำพื้นลาดแข็งนั้นอยู่ตามริมขอบของโครงการและส่วนบริการของอาคาร (สี่เหลี่ยม) ในภาพที่ 37 ซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่รกร้าง ขาดการดูแลรักษา และขาดการจัดการอย่างถูกต้อง โดยเป็นพื้นที่ที่มีหญ้าและต้นไม้ใหญ่ปกคลุมหนาแน่น บางส่วนใช้เป็นที่ทิ้งขยะ มีคนจรจัดแอบเข้ามาพักอาศัย มีอาณาบริเวณที่กว้างและมีลักษณะโอบล้อมกลุ่มอาคารไว้ บางจุดอยู่ติดถนนใหญ่ทำให้มีทัศนียภาพที่ไม่งดงามเมื่อมองจากภายนอก

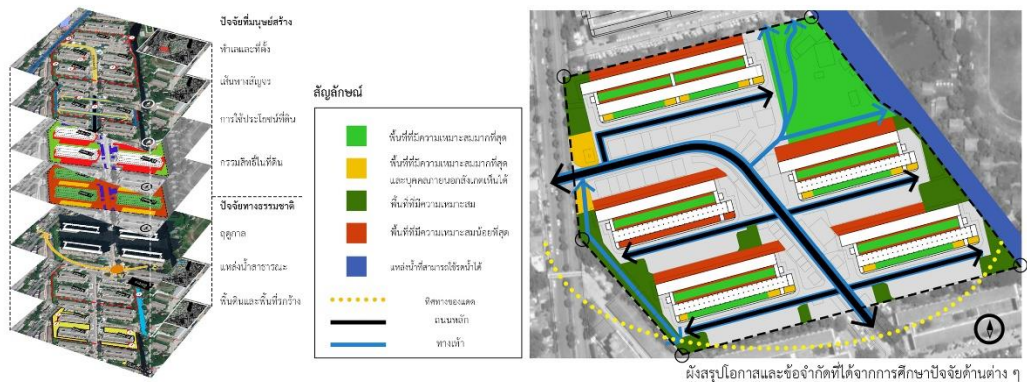


ภาพที่ 37 ผังแสดงพื้นที่ดินหรือพื้นที่รกร้าง
ถ่ายเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2562

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดต่อการทำเกษตรในชุมชน พบว่าพื้นดินหรือพื้นที่รกร้างเหล่านี้มีโอกาสฟื้นฟูด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน เพื่อให้พื้นที่ดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์และมีการดูแลรักษา อีกทั้งยังสร้างทัศนียภาพที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอีกด้วย แต่พบข้อจำกัดของพื้นที่รกร้างซึ่งถือครองโดยการเคหะแห่งชาติ

4.1.3 สรุปโอกาสและข้อจำกัดจากการศึกษาลักษณะทางกายภาพ

จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพที่กล่าวมาทั้งหมดสามารถนำมาสรุปเพื่อหาโอกาสและข้อจำกัดด้านลักษณะทางกายภาพในรูปแบบการซ้อนทับกันของผังในแต่ละปัจจัยซึ่งเป็นเครื่องมือหนึ่งที่ใช้ในการวิเคราะห์พื้นที่เพื่อหาพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการทำเกษตรในชุมชนดังภาพที่ 38 ดังนี้



ภาพที่ 38 ผังสรุปโอกาสและข้อจำกัดจากการศึกษาลักษณะทางกายภาพ

เมื่อนำผลจากการสำรวจมาซ้อนทับกันพบว่าพื้นที่กลุ่มอาคารกรณีศึกษาที่มีความเหมาะสมต่อการฟื้นฟูด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน ทั้งนี้ผู้วิจัยสามารถสรุปพื้นที่ที่เหมาะสมได้ดังต่อไปนี้

- (1) พื้นที่ที่เหมาะสมมากที่สุด คือ พื้นที่สวนด้านหน้าอาคาร (สีเขียว) และพื้นที่ดิน (สีเหลือง) เนื่องมาจากเป็นพื้นที่สามารถเข้าถึง และสังเกตได้ง่ายจากถนนหลักของโครงการและถนนสาธารณะ ในปัจจุบันยังมีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวแค่บางช่วงเวลา อีกทั้งยังได้รับแดดตลอดทั้งวันในทุกฤดูกาล และเป็นพื้นที่ที่สามารถทำการเพาะปลูกได้โดยไม่ต้องพึ่งโครงสร้างหรือกระบะต้นไม้
- (2) พื้นที่ที่มีความเหมาะสม คือ พื้นที่นอกอาคาร (สีเขียวเข้ม) เป็นพื้นที่ตามขอบของโครงการ ซึ่งในปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์แล้วในบริเวณนี้ แต่พบข้อจำกัดในเรื่องทิศทางของแดด ซึ่งได้รับแดดเพียงครึ่งวัน อีกทั้งกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของการเคหะแห่งชาติ
- (3) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมน้อย คือ พื้นที่ด้านหลังของอาคาร (สีแดง) เนื่องมาจากเป็นพื้นที่ที่ไม่โดนแดดในทุกฤดูกาล ซึ่งแดดเป็นปัจจัยสำคัญในการเจริญเติบโตของพืช ดังนั้นหากต้องการปลูกพืชในบริเวณนี้ มีความจำเป็นต้องคำนึงถึงพืชที่ไม่ต้องการแสงแดด

4.2 ความต้องการของผู้อยู่อาศัย

การศึกษาความต้องการของผู้อยู่อาศัย ประกอบไปด้วย 2 ส่วน (1) ลักษณะครัวเรือน ศึกษาโดยเก็บแบบสอบถามจำนวน 114 ชุดจากผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องและผู้เช่า (2) ความต้องการในการฟื้นฟู ความรู้ความเข้าใจ และทัศนคติต่อการทำเกษตรในชุมชน ศึกษาโดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับเจ้าของห้องจำนวน 23 ชุด ดังนี้

4.2.1 ลักษณะครัวเรือน

4.2.1.1 อายุ

จากการทำแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยจำนวน 114 คน (1) กรณีเจ้าของห้อง พบว่าเป็นผู้สูงอายุ โดยรวมมีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไปถึง 68.2% และ (2) กรณีผู้เช่า พบเป็นหนุ่มสาวในวัยทำงานมากกว่าผู้สูงอายุ กล่าวคือ ความสามารถในการดำเนินการเกษตรในชุมชนโดยเจ้าของห้องนั้นอาจพบข้อจำกัดด้านสภาพร่างกายมากกว่าผู้เช่า

ตารางที่ 10 ลักษณะครัวเรือน - อายุของผู้อยู่อาศัย

ลำดับ	อายุ	เจ้าของห้อง		ผู้เช่า		รวม	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1	น้อยกว่า 30 ปี	-	-	25	27.4	25	21.9
2	30 – 39 ปี	-	-	29	31.8	29	25.4
3	40 – 49 ปี	2	8.69	12	13.2	14	12.3
4	50 – 59 ปี	5	21.7	14	15.4	19	16.7
5	60 – 69 ปี	8	24.7	4	4.4	12	10.5
6	70 – 79 ปี	5	21.7	5	5.4	10	8.8
7	80 ปีขึ้นไป	3	13.04	2	2.2	5	4.4
รวม		23		91		114	

4.2.1.2 สถานภาพ

จากการทำแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยจำนวน 114 คน พบว่า 50.9% ของครัวเรือนมีสถานภาพสมรส 38.6% สถานภาพโสด โดยผู้เช่ามีสัดส่วนที่เป็นคนโสดมากกว่าเจ้าของห้อง และพบว่าเจ้าของห้องมีสัดส่วนเป็นหม้าย/หย่าร้างมากกว่าผู้เช่าเช่นกัน

ตารางที่ 11 ลักษณะครัวเรือน - สถานภาพของผู้อยู่อาศัย

ลำดับ	สถานภาพ	เจ้าของห้อง		ผู้เช่า		รวม	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1	โสด	8	24.7	36	39.5	44	38.6
2	สมรส	9	39.1	49	53.8	58	50.9
3	หม้าย/หย่าร้าง	6	26.1	6	6.59	12	10.5
รวม		23		91		114	

4.2.1.3 อาชีพ

จากการทำแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยจำนวน 114 คน พบว่า มีเจ้าของห้อง 56.5% ว่างงาน ประกอบอาชีพค้าขายและธุรกิจส่วนตัว 26.1% ในส่วนของผู้เช่าพบผู้ว่างงานเพียง 21.1% ซึ่งการดำเนินงานเกษตรในชุมชนนั้นจำเป็นต้องใช้เวลาในการดำเนินการเป็นเวลานานดังนั้น เจ้าของห้องจึงมีโอกาสมากกว่าผู้เช่า

ตารางที่ 12 ลักษณะครัวเรือน - อาชีพของผู้อยู่อาศัย

ลำดับ	อาชีพ	เจ้าของห้อง		เช่า		รวม	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1	ค้าขาย	3	13.04	36	39.5	39	34.2
2	รับราชการ	-	-	5	5.4	5	4.4
3	ลูกจ้างเอกชน	4	17.3	27	29.6	31	27.2
4	รัฐวิสาหกิจ	-	-	-	-	-	-
5	ธุรกิจส่วนตัว	3	13.04	7	7.7	10	8.8
6	เกษียณ/บำนาญ	-	-	-	-	-	-
7	ว่างงาน	13	56.5	11	12.1	24	21.1
8	อื่น ๆ	-	-	5	5.4	5	4.4
รวม		23		91		114	

4.2.1.4 ระดับการศึกษา

จากการทำแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยจำนวน 114 คน พบว่า เจ้าของห้องร้อยละ 69.5 มีระดับการศึกษาชั้นประถมศึกษาหรือต่ำกว่า มีเพียง 8.69% เท่านั้นที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ซึ่งมีความแตกต่างกับผู้เช่าที่มีผู้จบระดับการศึกษาปริญญาตรีถึง 36%

ตารางที่ 13 ลักษณะครัวเรือน - ระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัย

ลำดับ	ระดับการศึกษา	เจ้าของห้อง		ผู้เช่า		รวม	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1	ประถมศึกษา/ต่ำกว่า	16	69.5	8	8.8	24	21.1
2	มัธยมศึกษา	5	21.7	23	25.2	28	24.5
3	อนุปริญญา/ปวส.	-	-	17	18.6	17	14.9
4	ปริญญาตรี	2	8.69	39	42.8	41	36
5	สูงกว่าปริญญาตรี	-	-	4	4.3	4	3.5
รวม		23		91		114	

4.2.1.5 รายได้ครัวเรือน

จากการทำแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยจำนวน 114 คน พบว่า เจ้าของห้องโดยส่วนมาก มีรายได้น้อยกว่า 10,000 บาท ถึง 73.84% ในส่วนของผู้เช่ามีรายได้มากกว่า 20,000 ขึ้นไป ถึง 42.8% กล่าวคือ ความสามารถในการลงทุนเพื่อฟื้นฟูของเจ้าของห้องนั้นเป็นข้อจำกัด โดยโอกาสอยู่ที่ผู้เช่านั่นเอง

ตารางที่ 14 ลักษณะครัวเรือน - รายได้ของผู้อยู่อาศัย

ลำดับ	ระดับรายได้ (บาท/เดือน)	เจ้าของห้อง		ผู้เช่า		รวม	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1	ไม่มีรายได้	3	13.04	-	-	3	2.6
2	ต่ำกว่า 5,000	7	30.4	7	7.7	14	12.3
3	5,001 – 10,000	7	30.4	14	15.4	21	18.4
4	10,001 – 15,000	2	8.69	7	7.7	9	7.9
5	15,001 – 20,000	4	17.4	24	26.3	28	24.5
6	มากกว่า 20,001	-	-	39	42.8	39	34.3
รวม		23		91		114	

4.2.1.6 แหล่งที่มาของรายได้

จากการทำแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยจำนวน 114 คน พบว่า รายได้ของผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 กลุ่ม ส่วนใหญ่มาจากการทำงานถึง 78.9%

ตารางที่ 15 ลักษณะครัวเรือน - แหล่งที่มาของรายได้ของผู้อยู่อาศัย

ลำดับ	แหล่งที่มาของรายได้	เจ้าของห้อง		ผู้เช่า		รวม	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1	การทำงาน	11	47.8	79	86.8	90	78.9
2	เงินออมส่วนตัว	-	-	1	1.1	1	0.9
3	สวัสดิการสังคม	3	13.04	1	1.1	4	3.5
4	เงินบำนาญ	-	-	1	1.1	1	0.9
5	จากลูกหลาน	9	39.1	9	9.9	18	15.7
6	เบี้ยยังชีพ	-	-	-	-	-	-
รวม		23		91		114	

4.2.1.7 ความเพียงพอของรายได้

จากการทำแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยจำนวน 114 คน พบว่า เจ้าของห้อง 60.8% มีรายได้ไม่เพียงพอ และผู้เช่ามีรายได้เพียงพอถึง 71.4% กล่าวคือ ผู้เช่ามีฐานะที่มั่นคงมากกว่าเจ้าของห้องซึ่งสอดคล้องกับระดับรายได้ในข้อที่ 5.1.5

ตารางที่ 16 ลักษณะครัวเรือน - ความเพียงพอรายได้ของผู้อยู่อาศัย

ลำดับ	ความเพียงพอรายได้	เจ้าของห้อง		ผู้เช่า		รวม	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1	เพียงพอ	9	39.1	65	71.4	74	63.1
2	ไม่เพียงพอ	14	60.8	26	28.6	40	36.9
รวม		23		91		114	

4.2.1.8 สมาชิกในครัวเรือน

จากการทำแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยจำนวน 114 คน พบว่า กรณีเจ้าของห้อง ส่วนใหญ่อาศัยอยู่คนเดียว 47.8% กรณีผู้เช่าอาศัยอยู่ร่วมกับคู่สมรส 35.1%

ตารางที่ 17 ลักษณะครัวเรือน - สมาชิกในครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

ลำดับ	อาศัยอยู่กับใคร	เจ้าของห้อง		ผู้เช่า		รวม	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1	อยู่คนเดียว	11	47.8	3	3.3	14	12.3
2	อยู่กับคู่สมรส	8	24.7	32	35.1	40	36.9

3	อยู่กับคู่สมรสและบุตรหลาน	-	-	16	17.5	16	14
4	อยู่กับบุตรหลาน	4	17.4	26	28.6	30	26.3
5	อยู่กับเพื่อน	-	-	12	13.1	12	10.5
รวม		23		91		114	

จากการศึกษาที่ผ่านมาสามารถสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องส่วนใหญ่ไม่ได้ประกอบอาชีพ หรือมีกิจกรรมทำเป็นประจำทุกวันจึงมีเวลาดูแลรักษาเกษตรในชุมชนได้มากกว่าผู้เช่า แต่พบข้อจำกัดด้านความสามารถทางร่างกาย ด้วยอายุที่มากประกอบกับการขาดความรู้ความเข้าใจเรื่องเกษตรในชุมชน แม้จะมีเวลาทำเกษตรกรรมแต่ก็ไม่สามารถทำได้อย่างเต็มและทั่วถึงเท่าที่ควร และเจ้าของห้องมีสภาพเศรษฐกิจที่ต่ำกว่าผู้เช่าเป็นอย่างมาก ทำให้การรวบรวมเงินหรือการระดมเงินทุนอาจเป็นปัญหากับผู้อยู่อาศัยในกลุ่มนี้

ในส่วนของผู้เช่าพบโอกาสและข้อจำกัดที่ตรงข้ามกับเจ้าของห้องโดยสิ้นเชิง ผู้เช่าไม่สามารถทำเกษตรกรรมได้ด้วยข้อจำกัดด้านเวลา แต่มีความสามารถทางด้านร่างกายที่สามารถดูแลพื้นที่ได้คล่องแคล่วมากกว่า เนื่องจากมีอายุอยู่ในช่วงวัยทำงานหรือวัยกลางคนเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดต่อการทำเกษตรในชุมชนพบว่าด้านลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยนั้นเป็นข้อจำกัด

4.2.2 ความต้องการพื้นที่เพื่อทำเกษตรในชุมชน

จากการสังเกตการณ์ในการการจัดสนทนากลุ่มพบว่า ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องมีความต้องการที่จะฟื้นฟูสภาพแวดล้อมของชุมชน ซึ่งแสดงความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกันในเรื่องข้อดีข้อเสีย การใช้ประโยชน์ และปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่ และมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในบางพื้นที่โดยผู้จัดการแพลต รายละเอียดดังต่อไปนี้



ภาพที่ 39 การจำแนกพื้นที่ตามลักษณะการใช้ประโยชน์



ภาพที่ 40 ทักษะภาพของพื้นที่ แบ่งตามลักษณะการใช้ประโยชน์อาคาร

- (1) ใต้ถุนอาคารชั้น 1 ปัจจุบันทุกอาคารมีการนำรถจักรยานยนต์เข้ามาจอด ซึ่งเป็นรถจักรยานยนต์ของผู้อยู่อาศัยในอาคารนั้น ๆ ผู้จัดการแฟลตที่ 23 และ 25 ได้ให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม คือ ต้องการให้มีการจัดพื้นที่บริเวณนี้ให้เป็นระเบียบ ป้องกันขโมย และมีพื้นที่ในการนั่งพักผ่อนหรือจุดนัดพบ
- (2) พื้นที่รอบอาคาร พบว่า พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่รกร้างที่ไม่มีความปลอดภัย และสกปรก เป็นที่อยู่อาศัยของคนจรจัด ที่ทิ้งขยะ ควรมีการปรับปรุงพื้นที่เหล่านี้ให้เป็นพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงได้ สว่าง ปลอดภัย และปรับปรุงภูมิทัศน์ให้สวยงามมากขึ้น
- (3) ลานกลางอาคาร เป็นพื้นที่แดดแข็งเปิดโล่ง ทุกอาคารมีการจัดวางพื้นที่เพื่อการออกกำลังกาย การปลูกต้นไม้เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับอาคาร
- (4) สวนด้านหน้าอาคารแฟลต ทั้ง 5 อาคาร มีผู้อยู่อาศัยบางรายที่มีการปลูกพืชผักเพื่อการบริโภคเล็กน้อย แต่สำหรับแฟลตที่ 23 นั้นพบปัญหาเรื่องผลผลิตถูกขโมย จึงมีการถมพื้นที่ดังกล่าวเป็นลานคอนกรีต และไม่มีความสะดวกในการฟื้นฟูพื้นที่สวนด้านหน้าเป็นพื้นที่เกษตรในชุมชน ในส่วนของแฟลตอื่น ๆ ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการให้ปรับปรุงภูมิทัศน์ให้สวยงาม ออกแบบแปลงเพาะปลูกที่มีการจัดการอย่างเป็นระบบ เนื่องจากพื้นที่ส่วนนี้เปรียบเสมือนกับเป็นหน้าตาของอาคารของตน

ผู้วิจัยพบข้อจำกัดจากการสังเกตการณ์ว่า ไม่มีผู้อยู่อาศัยและผู้จัดการแฟลตที่ 21 ในการจัดประชุม โดยผู้อยู่อาศัยจากแฟลตอื่นให้ความเห็นว่าแฟลตนี้ไม่ได้เข้าร่วมทำกิจกรรมใด ๆ ของชุมชนอยู่แล้วดังนั้นการศึกษาในแฟลตที่ 21 อาจไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องจำนวน 23 ราย หลังการสังเกตการณ์ในการจัดสนทนากลุ่มที่กล่าวมาข้างต้น ในเรื่องของการใช้พื้นที่ ปัญหาที่พบ และความต้องการปรับปรุงพื้นที่เพื่อการใช้งานอื่น ๆ พบว่า

ตารางที่ 18 ความต้องการพื้นที่พื้นที่ จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง

ความต้องการพื้นที่พื้นที่	ใต้ถุนอาคาร		พื้นที่รอบอาคาร		ลานกลางอาคาร		สวนหน้าอาคาร	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1. เคยใช้ทำอะไร								
นั่งพักผ่อน / เป็นจุดนัดพบ	16	69.6	-	-	6	26.1	-	-
ปลูกผัก / ต้นไม้	-	-	1	4.3	8	34.8	10	43.5
ออกกำลังกาย / พื้นที่เด็กเล่น	2	8.7	-	-	4	17.4	-	-
จอดรถยนต์ จักรยานยนต์	5	21.7	4	17.4	-	-	-	-
ไม่เคยใช้*	-	-	18	78.3	5	21.7	13	56.5
2. ปัญหาที่พบ								
สภาพอากาศร้อน	-	-	-	-	2	8.7	3	13
ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้	1	4.3	9	39.1	3	13	1	4.3
เปลี่ยว รกและสกปรก ทิ้งขยะ	-	-	7	30.4	-	-	4	17.4
แสงสว่างไม่เพียงพอ	2	8.7	4	17.4	-	-	-	-
โจรขโมย แห่ลงมั่วสุม	1	4.3	2	8.7	-	-	-	-
ไม่พบปัญหา*	19	82.6	1	4.3	18	78.3	15	65.2
3. อยากให้ปรับปรุงเป็นอะไร								
ปรับปรุงภูมิทัศน์	-	-	10	43.5	6	26.1	11	47.8
จัดพื้นที่ให้เป็นระเบียบ	4	17.4	6	26.1	3	13	5	21.7
เพิ่มกิจกรรมให้พื้นที่	-	-	4	17.4	7	30.4	-	-
จัดเป็นที่จอดรถ	5	21.7	1	4.3	-	-	-	-
ไม่จำเป็นต้องปรับปรุง*	14	60.9	2	8.7	7	30.4	7	30.4

1. การใช้งานในปัจจุบัน พบว่า มีการใช้งานในพื้นที่ใต้ถุนอาคาร 69.6% และลานกลางอาคาร 34.8% ในส่วนของพื้นที่ที่ไม่มีการใช้งานมากที่สุดคือ พื้นที่รอบอาคาร 78.3% และสวนหน้าอาคาร 56.5%
2. ปัญหาของพื้นที่ พบว่า 82.6% ของพื้นที่ใต้ถุนอาคาร 78.5% ของพื้นที่ลานกลางอาคาร และ 65.2% ของพื้นที่สวนด้านหน้าอาคาร ไม่พบปัญหาในการใช้พื้นที่ เนื่องจากไม่ได้ใช้งานพื้นที่ดังกล่าวอยู่ก่อนแล้ว แต่สำหรับพื้นที่รอบอาคารพบว่า

39.1% ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ และ 30.4% พื้นที่รอบอาคารเปลี่ยว รก สกปรก และเป็นพื้นที่สำหรับทิ้งขยะ

3. ความต้องการในการปรับปรุง พบว่า ไม่จำเป็นต้องปรับปรุงพื้นที่ใต้ถุนอาคาร 60.9% พื้นที่รอบอาคารและพื้นที่สวนด้านหน้าอาคาร มีความต้องการให้ปรับปรุง ภูมิทัศน์ 43.5% และ 47.8% ตามลำดับ ในส่วนของพื้นที่ลานกลางอาคารนั้นไม่จำเป็นต้องปรับปรุงหรือเพิ่มกิจกรรมให้พื้นที่ 30.4% เท่ากัน

ผลที่ได้จากการสังเกตการณ์และการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยแสดงความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยมีความคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้จัดการแฟลต ซึ่งความคิดเห็นดังกล่าวมีความสอดคล้องกับการวิเคราะห์ทางกายภาพในเรื่องของโอกาสในการฟื้นฟูพื้นที่ และพบข้อจำกัดในงานวิจัยสำหรับอาคารแฟลตที่ 21 ไม่มีความประสงค์จะเข้าร่วมแสดงความคิดเห็นและเข้าร่วมกิจกรรมอื่น ๆ ที่จะเกิดขึ้น รวมทั้งอาคารแฟลตที่ 23 ที่ไม่ต้องการให้ปรับปรุงพื้นที่สวนด้านหน้าอาคารเพื่อการทำเกษตรในชุมชน ผู้วิจัยสามารถสรุปได้ว่าพื้นที่ที่มีโอกาสและสามารถฟื้นฟูเพื่อทำเกษตรในชุมชนได้มากที่สุด ได้แก่ (1) พื้นที่สวนด้านหน้าอาคาร (2) พื้นที่รอบอาคาร (3) พื้นที่ลานกลางอาคาร (4) ใต้ถุนอาคาร ตามลำดับ



ภาพที่ 41 ผังสรุปโอกาสและข้อจำกัดด้านผู้อยู่อาศัย

4.2.3 ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติของผู้อาศัยเรื่องเกษตรในชุมชน

แม้ว่าผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องมีความต้องการที่จะฟื้นฟูสภาพแวดล้อมของชุมชน แต่จากการสังเกตการณ์ในการการจัดสนทนากลุ่ม พบว่า คนในชุมชนยังไม่มีความรู้

ความเข้าใจในการฟื้นฟูชุมชน จึงมีการเสนอแนวคิดทางฟื้นฟูต่าง ๆ ซึ่งหนึ่งในแนวคิดที่มีการเสนอคือ การทำเกษตรในชุมชน ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องมีความคิดเห็นว่าแนวทางนี้มีความเป็นไปได้ และสามารถเสนอได้ว่าพื้นที่ไหนที่มีความเหมาะสมต่อการเพาะปลูก อีกทั้งยังมีความต้องการให้จัดกิจกรรมเรียนรู้เกษตรอินทรีย์ในเชิงปฏิบัติเพื่อเพิ่มพูนองค์ความรู้ ซึ่งในระยะเวลาต่อมาทางชุมชนได้มีการทำกิจกรรมการเรียนรู้เกษตรอินทรีย์โดยบริษัท PLANT:D จำกัด ภายใต้งานวิจัยของอาจารย์ ฉวีวรรณ เต็นไพบูลย์ ทำให้คนในชุมชนมีความเข้าใจในเรื่องการเพาะปลูกผักสวนครัวมากยิ่งขึ้น และได้เลือกพืชผักที่ตนบริโภคเป็นประจำ และอยากทดลองเพาะปลูก ได้แก่ กัลยวี พริกชี้หนู มะกรูด มะนาว กระเพรา โหระพา ฝรั่ง หม่อน ผักกาดหอม มะรุม ข่า ตะไคร้ ผักชี ผักสลัด มะเขือ มะระ และ ตำลึง

ผู้วิจัยได้พบข้อจำกัดจากการสังเกตการณ์ในเรื่องค่าใช้จ่ายในการทำกิจกรรมเรียนรู้เกษตรอินทรีย์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการซื้อดิน ปุ๋ย และเมล็ดพันธุ์เพาะปลูกเฉลี่ยคนละ 20 - 40 บาท ผู้เข้าร่วมกิจกรรมบางรายไม่ต้องการเสียค่าใช้จ่าย และไม่ขอเข้าร่วมกิจกรรมอีก เนื่องจากไม่มีรายได้มาจ่ายในส่วนนี้ สอดคล้องกับผลการศึกษาที่พบว่าผู้อยู่อาศัยนั้นไม่มีรายได้ที่ไม่เพียงพอ และอาจเกิดปัญหาหากต้องระดมทุนเพื่อการลงทุน

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องจำนวน 23 ราย หลังการสังเกตการณ์ในการจัดสนทนากลุ่มที่กล่าวมาข้างต้น เพื่อศึกษาความรู้ความเข้าใจและทัศนคติต่อการทำเกษตรในชุมชน ผลที่ได้นั้นมีความสอดคล้องกับการสังเกตการณ์ ผู้อยู่อาศัยให้ความคิดเห็นตามตารางที่ 19 มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 19 ความรู้ความเข้าใจ และทัศนคติต่อการทำเกษตรในชุมชนของผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง

ความรู้ความเข้าใจ และทัศนคติต่อการทำเกษตรในชุมชน	ระดับของทัศนคติ					รวม
	มากที่สุด	มาก	เฉยๆ	น้อย	น้อยที่สุด	
	จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน
1. ด้านความรู้ ความเข้าใจเรื่องเกษตรในชุมชน						
ความรู้เรื่องการปลูกพืชของคนในชุมชน	-	1	8	9	5	23
ความสามารถของคนในชุมชนในการดูแลรักษา	-	2	6	9	6	
2. ด้านพื้นที่และสภาพแวดล้อมทางกายภาพ						
การใช้พื้นที่ตามระเบียบทางเดิน เพื่อการปลูกพืช	-	1	3	12	7	23
การทำพื้นที่โล่งรอบอาคารแฟลต เพื่อการปลูกพืช	-	13	10	-	-	
การปรับปรุงพื้นที่โล่งใต้ถุนอาคาร เพื่อการปลูกพืช	-	8	3	12	-	
การใช้พื้นที่ระหว่างอาคาร เพื่อทำการปลูกพืช	-	8	-	11	4	
3. ด้านการบริหารและจัดการโครงการฯ						
การดูแลรักษาพื้นที่ปลูกพืชในชุมชนด้วยตนเอง	-	3	5	9	6	23

การจัดตั้งกลุ่ม/สหกรณ์เข้ามาดูแลพื้นที่ปลูกพืช	4	11	7	1	-	
การจัดตั้งกลุ่ม/สหกรณ์เข้ามาบริหารการเงิน	2	6	10	5	-	
การจัดหาผู้นำชุมชนในเรื่องการปลูกพืช	7	12	3	1	-	
4. ด้านการเงิน						
การตั้งสหกรณ์เพื่อออมเงิน ใช้ปรับปรุงพื้นที่	8	8	6	6	-	23
ความสามารถในการรวมเงินเพื่อปรับปรุงพื้นที่	1	5	7	8	2	
5. ด้านความสัมพันธ์ของคนในชุมชน						
ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารแฟลตเดียวกัน	1	12	3	5	2	23
ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น	1	3	1	11	7	
อาสาสมัครจากสถานศึกษาใกล้เคียง	1	9	8	3	2	

(1) ด้านความรู้ความเข้าใจเรื่องเกษตรในชุมชน

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจำนวน 23 คน พบว่า ความเข้าใจเรื่องเกษตรในชุมชน ความรู้เรื่องการปลูกพืชและความสามารถในการดูแลรักษาพื้นที่เกษตรของคนในชุมชนนั้น มีอยู่น้อยมาก โดยมีผู้อยู่อาศัยให้คำตอบในส่วนนี้ถึง 14 คน รายละเอียดในตารางที่ 19

(2) ด้านพื้นที่และสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจำนวน 23 คน พบว่า พื้นที่โล่งใต้ถุนอาคารหรือกลางอาคาร และตามระเบียงทางเดินนั้นมีความเป็นไปได้น้อยในการฟื้นฟู 12 คน แต่สำหรับพื้นที่รอบอาคารนั้นมีความเป็นไปได้มากกว่า และยังได้รับความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันพื้นที่รอบอาคารสร้างปัญหาให้กับชุมชนเป็นอย่างมาก เป็นจุดทิ้งขยะ มีคนจรจัดเข้ามาอาศัย ภูมิทัศน์ที่ทรุดโทรมเป็นจุดลัทธิตา และไม่ปลอดภัย ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการในการฟื้นฟูพื้นที่ รายละเอียดในตารางที่ 19

(3) ด้านการบริหารและการจัดการโครงการฯ

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจำนวน 23 คน พบว่า ด้านการบริหารและการจัดการ การจัดตั้งกลุ่มสหกรณ์หรือวิสาหกิจชุมชนเพื่อมาดูแลและบริหารจัดการทางการเงินของเกษตรในชุมชนเป็นไปได้สูง และมีความจำเป็นในการหาผู้เชี่ยวชาญเข้ามาดูแลโดยเฉพาะ และการให้ความร่วมมือของคนในชุมชนจะมีได้ หากผู้นำชุมชนเข้ามามีบทบาทหลักในการขับเคลื่อนหรือขอความร่วมมือ รายละเอียดในตารางที่ 19

(4) ด้านการเงิน

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจำนวน 23 คน พบว่า ผู้อยู่อาศัยอยากให้มีการตั้งกลุ่มสหกรณ์เข้ามาช่วยดูแลและระดมเงินทุน 16 คน แต่กลับให้ความคิดเห็นที่สวนทางกันในเรื่องการระดมเงินทุนซึ่งไปในทิศทางน้อยถึงน้อยที่สุด 10 คน ซึ่งมีความสอดคล้องกับผลจากการสังเกตการณ์ ผู้อยู่อาศัยได้ให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่าที่ผ่านมารการเก็บค่าส่วนกลางนั้น ไม่ได้

พบการเปลี่ยนแปลง หรือได้รับการดูแลเท่ากับที่ตนเองได้ชำระ และมีมุมมองว่าการพัฒนาต่าง ๆ อาจไม่เกิดขึ้นตามแผนการดำเนินงาน รายละเอียดในตารางที่ 19

(5) ด้านความสัมพันธ์ของคนในชุมชน

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจำนวน 23 คน พบว่า มีผู้อยู่อาศัย 12 คน ให้ความสำคัญเห็นว่า ผู้อยู่อาศัยนั้นมีความสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยรายอื่นในอาคารเดียวกันมากกว่าผู้อยู่อาศัยต่างอาคาร โดยให้เหตุผลที่ว่า อาคารแต่ละอาคารมีการดูแลด้วยกรรมการคนละชุด กิจกรรมที่เคยเกิดขึ้นมักทำโดยผู้อยู่อาศัยในอาคารนั้น ๆ ดังนั้นการให้ความร่วมมือหรือการช่วยกันดูแลรักษาพื้นที่เกษตรกรรมในอาคารจึงทำได้ง่ายมากกว่าพื้นที่เกษตรกรรมส่วนกลาง รายละเอียดในตารางที่ 19

(6) ความยินดีเข้าร่วมออกความคิดเห็น และร่วมลงมือปฏิบัติ

ตารางที่ 20 ความยินดีร่วมออกความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง

ลำดับ	การร่วมออกความคิดเห็น	จำนวนความคิดเห็นเจ้าของห้อง		จำนวนความคิดเห็นผู้เช่า		รวม	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1	ยินดี	18	78.3	54	59.3	72	63.2
2	ไม่ยินดี	5	21.7	37	40.7	42	36.8
รวม		23		91		114	

ตารางที่ 21 ความยินดีร่วมลงมือปฏิบัติของผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง

ลำดับ	การเข้าร่วมลงมือปฏิบัติ	จำนวนความคิดเห็นเจ้าของห้อง		จำนวนความคิดเห็นผู้เช่า		รวม	
		จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1	ยินดี	15	65.2	73	80.2	88	77.2
2	ไม่ยินดี	8	34.8	18	19.8	26	22.8
รวม		23		91		114	

จากการศึกษาที่ผ่านมาสามารถสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยทั้งสองกลุ่มยินดีให้ความมือในการแสดงความคิดเห็น 63.2% และพร้อมร่วมลงมือปฏิบัติ 77.2% โดยมีเจ้าของห้อง 34.8% ที่ไม่ยินดีลงมือปฏิบัตินั้นได้ให้ความคิดเห็นว่า เนื่องจากตนมีสภาพร่างกายที่อ่อนแอทำให้ไม่สามารถรับผิดชอบได้ ในส่วนของผู้เช่านั้น 19.8% ที่ไม่ยินดีร่วมลงมือปฏิบัติเนื่องจากต้องทำงาน

4.2.4 สรุปโอกาสและข้อจำกัดด้านผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษาด้านผู้อยู่อาศัยที่มา ทั้งจากการสังเกตการณ์ในการจัดสนทนากลุ่ม การเก็บแบบสอบถามและการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 กลุ่ม ผู้วิจัยสามารถนำผลลัพธ์ที่ได้มาสรุปผลเพื่อหาโอกาสและข้อจำกัดในด้านต่าง ๆ ก่อนนำไปวิเคราะห์ร่วมกับการออกแบบผัง ดังตารางที่ 22

ตารางที่ 22 สรุปโอกาสและข้อจำกัดจากการศึกษาความต้องการของผู้อยู่อาศัย

ปัจจัยที่ใช้ศึกษาผู้อยู่อาศัย	โอกาส	ข้อจำกัด
ลักษณะครัวเรือน		
1.อายุ		●
2. สถานภาพ	●	
3. อาชีพ	●	
4. ระดับการศึกษา		●
5. รายได้		●
6. แหล่งที่มาของรายได้		●
7. ความเพียงพอของรายได้		●
8. อาศัยอยู่ร่วมกับใคร	●	
ความต้องการในการฟื้นฟูพื้นที่		
1. ได้ดูอาคาร	●	
2. พื้นที่รอบอาคาร	●	
3. ลานกลางอาคาร	●	
4. สวนด้านหน้าอาคาร	●	
ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติของผู้อาศัยเรื่องเกษตรในชุมชน		
1. ด้านความรู้ ความเข้าใจเรื่องเกษตรในชุมชน		●
2. ด้านพื้นที่และสภาพแวดล้อมทางกายภาพ	●	
3. ด้านการบริหารและจัดการโครงการฯ		●
4. ด้านการเงิน		●
5. ด้านความสัมพันธ์ของคนในชุมชน		●
การให้ความร่วมมือของคนในชุมชน		
1. ร่วมออกความคิดเห็น	●	
2. ร่วมลงมือปฏิบัติ ดูแลรักษาพื้นที่โครงการฯ	●	

4.3 ความมุ่งหมายของการเคหะแห่งชาติ

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2562 ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ คุณพรทิพย์ สุขวัฒนาพร หัวหน้าฝ่ายบริหารชุมชน 1 ในเรื่องการสนับสนุนของการเคหะแห่งชาติต่อการทำเกษตรในชุมชน โดยสามารถสรุปโอกาสและข้อจำกัดได้ดังนี้ (รายละเอียดอ่านได้ในภาคผนวก)

(1) การสนับสนุนด้านพื้นที่ พบเป็นข้อจำกัด พื้นที่บางส่วนของ การเคหะแห่งชาติไม่สามารถอนุญาตให้ชุมชนเอาไปทำกิจกรรมอื่น ๆ เพราะเป็นพื้นที่ที่สามารถสร้างประโยชน์ได้ ถ้าหากอนุญาตให้ชุมชนไปทำกิจกรรม อาจเกิดปัญหาในการเวนพื้นที่คืนในภายหลัง แต่สำหรับเกษตรกรในชุมชนนั้น การเคหะแห่งชาติสามารถให้ใช้ได้ แต่อาจไม่ได้มอบให้เป็นการถาวร

(2) การสนับสนุนด้านการลงทุน พบว่าเป็นทั้งโอกาสและข้อจำกัด การเคหะแห่งชาติอาจสนับสนุนงบประมาณในตอนต้นเพียงบางส่วน เช่น ค่าก่อสร้างโครงสร้างไม้เลื้อย กระบะต้นไม้ แต่สามารถของบประมาณได้ครั้งเดียวและช่วยกันดูแลรักษาดำเนินการต่อเองได้ ในช่วงการดำเนินการเกษตรในชุมชน ผลประกอบการที่ได้ไม่สามารถแบ่งคืนกำไรเป็นรายบุคคลได้ เพราะอาจเกิดปัญหาทางสังคม

(3) การให้ความร่วมมือในการทำกิจกรรม พบเป็นข้อจำกัด ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องให้ความร่วมมือในทุกกิจกรรม เพราะทุกกิจกรรมที่เกิดขึ้นชุมชนได้รับประโยชน์โดยตรง มีปัญหาแค่ผู้เช่าที่ไม่ให้ความร่วมมือ ซึ่งการเคหะแห่งชาติไม่สามารถแก้ไขปัญหานั้นได้เพราะไม่ใช่หน้าที่ในการจัดการ อีกทั้งคนในชุมชนอยู่กันเป็นเอกเทศ มีนิติบุคคล 30 ชุด หากนิติฯของอาคารแฟลตใดที่กระตือรือร้นและเข้มแข็งจะมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมความสัมพันธ์ภายในแฟลตตนเองเท่านั้น

บทที่ 5 การนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ในการฟื้นฟูเกษตรชุมชนคลองจั่น

จากผลการศึกษาในบทที่ผ่านมา ผู้วิจัยสามารถนำผลการศึกษาที่ได้มาออกแบบเกษตรในชุมชนในพื้นที่ของเกษตรชุมชนคลองจั่น ในบทนี้จะกล่าวถึงกระบวนการออกแบบและแสดงความคิดเห็นในเรื่องการวางผัง และการลงทุนต่อยอดเกษตรในชุมชนในรูปแบบของวิสาหกิจชุมชนในอนาคต โดยอาศัยการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนในการศึกษา โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1 การวางผังและออกแบบโครงการ

หลังการเข้าร่วมและสังเกตการณ์ในงานวิจัย ผู้วิจัยได้จัดสนทนากลุ่มย่อยครั้งที่ 1 ในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งเป็นกิจกรรมออกแบบผังร่วมกับเจ้าของห้องจำนวน 23 คน โดยให้ระบุว่าในแต่ละพื้นที่ มีความต้องการอยากให้ปรับปรุงเป็นอะไร และต้องการปลูกพืชผักชนิดใดไว้ในบริเวณไหนบ้าง ภายใต้โอกาสและข้อจำกัดด้านกายภาพและด้านผู้อยู่อาศัยที่ได้ศึกษาไปก่อนหน้านี้

จากการจัดสนทนากลุ่มพบว่า เจ้าของห้องมีการถกเถียง แสดงความคิดเห็น และแลกเปลี่ยนความรู้ต่อการคัดเลือกพื้นที่ระหว่างกัน โดยผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจสูงสุดคือผู้จัดการแฟลตของแต่ละอาคาร ทำให้ได้ผังสรุปความต้องการของกลุ่มอาคารกรณีศึกษาในภาพที่ 42 และมีการคัดเลือกพืชผักที่ต้องการเพาะปลูก โดยเลือกพืชผักที่เจ้าของห้องบริโภคเป็นประจำก่อน เพื่อสร้างความอยากดูแลรักษาและได้ผลผลิตที่มีคุณภาพ หากประสบผลสำเร็จจึงต่อยอดปลูกผักชนิดอื่น ๆ ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยและตลาด โดยผู้อยู่อาศัยได้เลือกพืชที่ต้องการบริโภคและเพาะปลูก ได้แก่ กัญชง พริกขี้หนู มะกรูด มะนาว กะเพรา โหระพา ฝรั่ง หม่อน ผักกาดหอม ตะไคร้ ข่า ผักชี ตั้งโอ๋ ผักสลัด มะเขือ มะระ และตำลึง



ภาพที่ 42 ผังบริเวณปัจจุบัน

ที่มา Google Earth

5.1.1 แนวคิดในการออกแบบโครงการ

หลังจากการจัดสนทนากลุ่มครั้งที่ 1 ผู้วิจัยจึงนำผังที่ได้ไปทำการออกแบบและวางผังจำลองต้นแบบเกษตรในชุมชนโดยละเอียดอีกครั้ง โดยมีผังสรุปโอกาสและข้อจำกัดด้านกายภาพและด้านผู้อยู่อาศัยเป็นกรอบแนวคิดในการออกแบบ ดังภาพที่ 43 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 43 ผังจำลองจากความต้องการของคนในชุมชน ออกแบบโดยผู้วิจัย

- (1) ออกแบบให้มีต้นทุนในการก่อสร้างน้อยที่สุด ให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของคนในชุมชน
- (2) ตอบสนองต่อความต้องการและข้อจำกัดของคนในชุมชนเป็นหลัก โดยเน้นการออกแบบพื้นที่ทำเกษตรในชุมชน ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียวและสวนหย่อมของชุมชน
- (3) พื้นที่ทำเกษตรกรรมจะแยกกันดูแลตามข้อจำกัดในด้านความสัมพันธ์ของชุมชน และแยกกรรมสิทธิ์ในการดูแลพื้นที่เกษตรกรรมเช่นเดียวกับการดูแลอาคาร
- (4) เน้นการปลูกพืชแบบหมุนเวียนเพื่อให้ได้มีผลผลิตอยู่ตลอดทั้งปี และมีการตรวจสอบราคากลางในตลาดถึงแนวโน้มราคาที่จะเพิ่มสูงขึ้นหรือลดลง
- (5) น้ำที่ใช้สำหรับการรดน้ำในแปลงเกษตรมาจากการกักเก็บน้ำฝนและน้ำในคลองลำพังพวย ซึ่งอาจต้องทุนค่างานระบบสาธารณูปโภคเพิ่มเติม

5.1.2 การบริหารจัดการพื้นที่เกษตรในชุมชน



ภาพที่ 44 รูปแบบเกษตรในชุมชนที่เหมาะสมกับพื้นที่

- (1) พื้นที่ปลูกพืชบนดิน (สีแดง) ซึ่งเป็นการปลูกพืชลงดินในพื้นที่ที่รกร้างที่ชุมชนต้องการให้ฟื้นฟู เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ถูกรองโดยการเคหะแห่งชาติ จึงหลีกเลี่ยงการทำโครงสร้างถาวร หากมีการเวนพื้นที่คืน และพื้นที่สวนด้านหน้าอาคารที่ปัจจุบันเป็นพื้นดิน ได้รับแสงแดดตลอดวัน ผู้อยู่อาศัยสามารถดูแลรักษาได้สะดวก ได้แก่ กลัวย พริกขี้หนู มะกรูด มะนาว กระเพรา โหระพา ฝรั่ง หม่อน
- (2) พื้นที่ปลูกบนกระบะ (สีน้ำเงิน) ออกแบบให้ใช้พื้นที่ที่ปัจจุบันเป็นพื้นที่ลาดแข็ง เช่น พื้นที่คอร์ทกลางอาคาร โดยออกแบบให้กระบะเพาะปลูกสูงจากพื้นดิน 40 เซนติเมตร ซึ่งสามารถใช้เป็นที่นั่ง เพื่อพบปะพูดคุย และสะดวกต่อผู้สูงอายุในกลุ่มเจ้าของห้อง ที่มีเวลาดูแลรักษาพื้นที่และเป็นผู้สูงอายุ การยกกระบะสูงทำให้ไม่จำเป็นต้องก้มไปรดน้ำต้นไม้ หรือเก็บเกี่ยวผลผลิตมาก ลดการเกิดอุบัติเหตุกับผู้สูงอายุได้ อีกทั้งยังมีอีกหนึ่งพื้นที่ที่มีศักยภาพ นั่นคือ บริเวณใต้ถุนอาคารชั้น 1 ที่ได้รับแสงแดดตลอดวันเช่นเดียวกัน ได้แก่ ผักกาดหอม ตะไคร้ ข่า ผักชี ตั้งโอ๋ ผักสลัด
- (3) พื้นที่ปลูกไม้เลื้อย (สีเหลือง) ออกแบบในพื้นที่ที่ได้รับแดดเต็มวัน แต่ต้องการปลูกพืชที่ต้องการแดดรำไรบนดิน โดยพืชไม้เลื้อย นอกจากจะได้รับผลผลิตมาบริโภคแล้ว ยังสามารถช่วยพรางแสงให้กับพื้นที่ใต้โครงสร้างไม้เลื้อยได้ ผู้วิจัยได้เลือกพื้นที่สวนด้านหน้าอาคารบางส่วน และคอร์ทกลางอาคารบางส่วนเพื่อปลูกไม้เลื้อย ได้แก่ มะเขือ มะระ ตำลึง



ภาพที่ 45 ทักษณียภาพบริเวณพื้นที่เพาะปลูกบนดินด้านหน้าอาคาร



ภาพที่ 46 ทักษณียภาพจากชั้น 2 บริเวณคอร์ทกลางอาคาร

(4) พื้นที่ให้เช่าเพื่อทำการเกษตร พื้นที่สำหรับผู้ที่ต้องการเพาะปลูกบนดินแบบส่วนบุคคล มีการกั้นอาณาบริเวณอย่างชัดเจน ในส่วนนี้สามารถนำรายได้จากการปล่อยเช่ากลับมาบริหารจัดการในส่วนอื่นได้ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภูมิทัศน์ที่ดีให้กับโครงการอีกด้วย



ภาพที่ 47 ทักษณียภาพบริเวณพื้นที่แปลงเพาะปลูกให้เช่า

5.1.3 สรุปทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังและออกแบบ

จากการนำผลงานออกแบบไปจัดสนทนากลุ่มย่อยครั้งที่ 2 ในวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2563 เพื่อสัมภาษณ์ทัศนคติต่อการวางผังและการออกแบบของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องจำนวน 23 คน สามารถสรุปได้ว่า

- (1) ด้านกายภาพ ผังจำลองที่ได้ออกแบบมานั้นมีความเป็นไปได้ในการฟื้นฟู และเข้าใจถึงข้อจำกัดในพื้นที่ที่ตนได้เลือก เนื่องจากเป็นพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติ การเข้าไปปรับปรุงหรือทำการก่อสร้างมีความจำเป็นต้องขออนุญาต หรือสร้างข้อตกลงร่วมกันเสียก่อน
- (2) ด้านความต้องการ ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการในการเข้าถึงอาหารที่มีคุณภาพ และลดค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเพียงเท่านั้น พื้นที่เกษตรในชุมชนเป็นเพียงสวนหย่อมของชุมชน ยังไม่มีความต้องการที่จะต่อยอดเป็นธุรกิจ
- (3) ด้านการบริหารจัดการ โดยผู้จัดการแพลตที่ 25 ได้เสนอความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า อาจมีการแบ่งสัดส่วนการฟื้นฟูไปในแต่ละจุด โดยเริ่มจากจุดเล็ก ๆ อย่างบริเวณห้วมุมของอาคารแพลตที่ถือครองโดยนิติบุคคลก่อน เพื่อเป็นการทดลองว่าโครงการจะประสบผลสำเร็จหรือไม่ และอยากผลักดันให้การออกแบบดังกล่าวเกิดขึ้นจริง โดยในวันอาทิตย์ที่ 15 กุมภาพันธ์ 2563 มีการประชุมใหญ่ประจำปี 2563 ระหว่างผู้จัดการแพลต 30 อาคารและการเคหะแห่งชาติ โดยจะนำผังจำลองนี้ไปเสนอต่อการเคหะแห่งชาติ³⁵ แสดงออกถึงความพร้อมของแพลตตัวอย่างที่มีผู้ผลักดัน และพร้อมที่จะพัฒนา

จากการศึกษาที่ผ่านมาพบว่า เคหะชุมชนคลองจั่นสามารถต่อยอดการทำเกษตรในชุมชนในเชิงธุรกิจหรือวิสาหกิจชุมชนได้ เพื่อให้การฟื้นฟูมีความสอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติที่ต้องการให้ชุมชนสามารถเลี้ยงดูตนเองได้และเป็นชุมชนที่เข้มแข็ง³⁶ โดยเริ่มจากการทำในพื้นที่ขนาดเล็กที่สะดวกต่อการดำเนินงานด้วยคนจำนวนน้อยแล้วจึงขยายผลต่อไปยังพื้นที่อื่น ๆ ผู้วิจัยจึงวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อให้คนในชุมชนและการเคหะแห่งชาติ เข้าใจและเห็นว่าเคหะชุมชนคลองจั่นมีโอกาสที่จะต่อยอดในเชิงธุรกิจ

5.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน พิจารณาจากต้นทุนและผลตอบแทนของการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการดำเนินการเกษตรในชุมชนในรูปแบบพาณิชย์ เป็นเพียงผลวิเคราะห์หากมีการต่อยอดในเชิงธุรกิจ ซึ่งอาจเกิดขึ้นหลังจากที่คนในชุมชนเริ่มสนใจพัฒนาชุมชนของ

³⁵ สัมภาษณ์ ผู้จัดการอาคารแพลตที่ 25, เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2563

³⁶ สัมภาษณ์ พรทิพย์ สุขวัฒนาพร, หัวหน้าฝ่ายบริหารชุมชน 1, เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2562

ตนให้สามารถเลี้ยงดูตนเองได้ มีวิสาหกิจชุมชนคอยกำกับดูแลและบริหารจัดการโครงการ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินนี้จึงเปรียบเสมือนเป็นการคาดคะเนผลประกอบและความเป็นไปได้ในการลงทุนเกษตรในชุมชนของเคหะชุมชนคลองจั่น สำหรับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการลงทุนนั้น ผู้วิจัยได้รับความกรุณาจากผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบความถูกต้องของการวิเคราะห์ ได้แก่ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปพาทอง และอาจารย์ อุไรวรรณ ช่อวิเชียร

5.2.1 ข้อกำหนดในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน

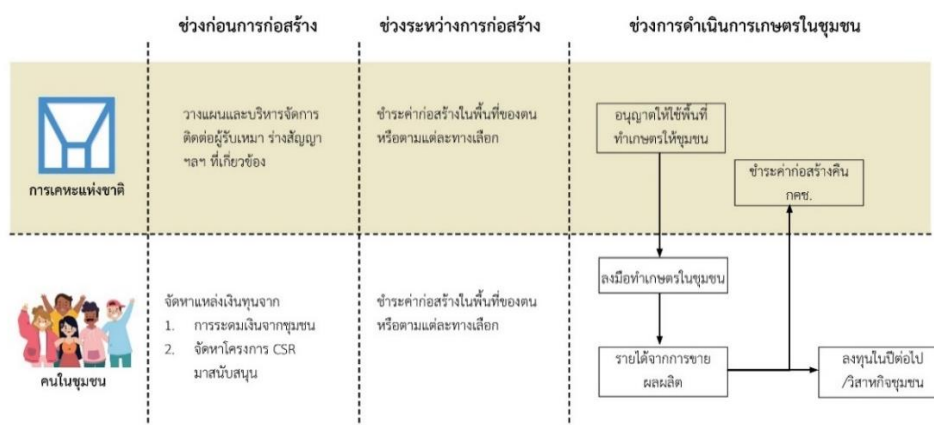
จากการออกแบบผังต้นแบบ สามารถนำมากำหนดแนวคิดในการจัดการพื้นที่วิเคราะห์ และประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการได้ดังนี้

5.2.1.1 แนวคิดในการจัดการพื้นที่เพื่อการลงทุน



ภาพที่ 48 การแบ่งพื้นที่เพื่อกำหนดสมมติฐานด้านการลงทุน

- (1) แบ่งพื้นที่ในการก่อสร้างออกเป็น 2 พื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ถือครองเดิมของชุมชน ได้แก่ พื้นที่ถือครองโดยการเคหะแห่งชาติ และพื้นที่ถือครองโดยนิติบุคคล ดังภาพที่ 50
- (2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Investment Cost) แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง (Hard Cost) เป็น 2 พื้นที่ ได้แก่ 1. พื้นที่ถือครองโดยการเคหะฯ ขนาดพื้นที่ 3,028 ตารางเมตร การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ลงทุนค่าก่อสร้าง 2. พื้นที่ถือครองโดยนิติบุคคล ขนาดพื้นที่ 2,902 ตารางเมตร คนในชุมชนเป็นผู้ระดมเงินทุนค่าก่อสร้างในส่วนของตน และในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Soft Cost) คนในชุมชนเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด
- (3) การระดมทุนเพื่อนำมาเป็นต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างในพื้นที่ของนิติบุคคล อาจได้รับการช่วยเหลือและสนับสนุนจากภาคีหรือโครงการ CSR
- (4) รายได้จากการดำเนินการจะถูกแบ่งเป็นค่าใช้จ่าย 2 ส่วน ได้แก่ 1. ชำระค่าก่อสร้างคืนให้กับการเคหะแห่งชาติ และ 2. ใช้เป็นต้นทุนในการดำเนินการ (Operating Cost) ในปีต่อ ๆ ไป (ภาพที่ 49)



ภาพที่ 49 การดำเนินการตั้งแต่ก่อนก่อสร้าง จนถึงดำเนินโครงการฯ

5.2.1.2 การประมาณต้นทุนของโครงการ จากการศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการลงทุนนั้น สามารถแบ่งต้นทุนออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Investment Cost) แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง (Hard Cost) ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงดิน และค่าก่อสร้างแปลงเพาะปลูก และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Soft Cost) ได้แก่ ค่าบริการออกแบบ ค่าบริหารและการจัดการระหว่างก่อสร้าง ค่าปุ๋ย ค่าเมล็ดพันธุ์ และค่าสาธารณูปการ ดังตารางที่ 23

ตารางที่ 23 สรุปค่าใช้จ่ายในการลงทุน - ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง (Hard Cost)	
1. ค่าปรับปรุงพื้นที่การเคหะแห่งชาติ	24,224
2. ค่าดินปลูกในพื้นที่การเคหะแห่งชาติ	605,600
รวมค่าใช้จ่ายพื้นที่การเคหะแห่งชาติ	629,824
3. ค่าปรับปรุงพื้นที่นิติบุคคล	18,496
4. ค่าดินปลูกในพื้นที่นิติบุคคล	462,400
5. ค่าแปลงเพาะปลูก	400,400
รวมค่าใช้จ่ายพื้นที่นิติบุคคล	881,296
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Soft Cost)	
1. ค่าบริการออกแบบ	110,162
2. ค่าบริหารจัดการ	220,324
3. ค่าเมล็ดพันธุ์เพาะปลูก	19,929
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	350,415
รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุนสุทธิ	1,841,606

2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (Operating Cost) เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่เริ่มโครงการ รายละเอียดดังตารางที่ 24

ตารางที่ 24 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อปี

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
1. ค่าปุ๋ย (ทุก ๆ 6 เดือน)	2,779
2. ค่าน้ำ	2,965
3. ค่าเมล็ดพันธุ์ (ทุก ๆ 2 เดือน)	17,150
4. เงินทุนสำรอง (5% จากการขาย)	167,177
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อปี	311,215

5.2.1.3 การประมาณผลตอบแทนของโครงการ

ผลตอบแทนของโครงการจะอยู่ในรูปแบบของรายได้ที่ได้จากการจัดจำหน่ายพืชผักในแต่ละฤดูกาล ซึ่งราคาของผลผลิตจะเปลี่ยนแปลงไปตามความต้องการของตลาด ซึ่งสามารถประมาณผลตอบแทนในแต่ละปีได้ดังนี้

ตารางที่ 25 ผลตอบแทนจากการเพาะปลูกผักแต่ละชนิดต่อปี

รายการ	ขนาดพื้นที่ เพาะปลูก (ตร.ม.)	จำนวนผลผลิตที่ ได้ (กก.)	ราคากลาง (บาท)	ราคาขายสุทธิ (บาท)
กล้วย	816.00	1,859	8.50	15,801
พริกชี้หู	268.00	58	49.00	2,859
มะกรูด	268.00	677	18.00	12,189
มะนาว	268.00	113	47.00	5,314
กะเพรา	268.00	69	16.00	1,102
โหระพา	268.00	83	18.00	1,487
ฝรั่ง	268.00	760	17.00	12,919
หม่อน	268.00	238	6.00	1,425
ผักกาดหอม	112.00	261	21.00	5,481
ตะไคร้	112.00	54	11.00	595
ข่า	112.00	42	20.00	837
ผักชี	112.00	52	45.00	2,339
ตั้งโอ้	112.00	85	46.00	3,929
ผักสลัด	112.00	441	60.00	26,460

มะเขือ	196.67	132	13.00	1,717
มะระ	196.67	39	10.00	394
ตำลึง	196.67	7	49.00	358
รวม				95,200

5.2.2 ทางเลือกในการลงทุน

เนื่องจากการวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดที่ได้จากการศึกษา เห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยมีข้อจำกัดด้านรายได้ครัวเรือน ความเพียงพอของรายได้ และการระดมเงินทุน ทำให้การศึกษาด้านการเงินและการลงทุน มีความจำเป็นต้องสร้างทางเลือกในการพิจารณา เพื่อเป็นการคาดคะเนสิ่งต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตให้มีความใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด³⁷ โดยกำหนดให้การมีส่วนร่วมของคนในชุมชนเป็นพื้นฐานตั้งต้น คนในชุมชนจำเป็นต้องหา CSR เข้ามาช่วยสนับสนุนด้านการลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 26 ทางเลือกในการลงทุน

	พื้นที่ถือครองของนิติบุคคล	พื้นที่ถือครองของการเคหะแห่งชาติ
ทางเลือกที่ 1	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง CSR 100% • ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ CSR 100% 	
ทางเลือกที่ 2	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง CSR 100% • ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ คนในชุมชนลงทุน 100% 	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง กคช. 100%
ทางเลือกที่ 3	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง CSR 50% คนในชุมชนลงทุน 50% • ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ คนในชุมชนลงทุน 100% 	
ทางเลือกที่ 4	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 	กคช. 100%

³⁷ จุฑารัตน์ เรืองรักษ์, บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต; เภญจมาศ อภิสวัสดิ์ภิญโญ; ; รวี ลงกานี, การประเมินความเป็นไปได้ทางการเงิน (กรุงเทพมหานครฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์, 2563).

จากการประมาณการด้านต้นทุนและการคาดคะเนทางเลือกที่จะเกิดขึ้น สามารถนำมาสรุปค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละทางเลือกได้ดังตารางที่ 27

ตารางที่ 27 สรุปค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการในแต่ละทางเลือก

	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง (กคช.)	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง (นิติบุคคล)	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และค่าเมล็ดพันธุ์
ทางเลือกที่ 1	629,824 บาท	-	-
ทางเลือกที่ 2	629,824 บาท	-	350,415 บาท
ทางเลือกที่ 3	629,824 บาท	440,648 บาท	350,415 บาท
ทางเลือกที่ 4*	629,824 บาท	881,296 บาท	350,415 บาท

* ทางเลือกที่ 4 เป็นทางเลือกที่การเคหะฯเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายให้ทั้งหมด

5.2.3 ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การวิเคราะห์นี้ได้อาศัยเครื่องมือในการวิเคราะห์ความคุ้มค่าการลงทุน ได้แก่ การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) การคิดหาระยะเวลาในการคืนทุน (Payback Period) รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน (Sensitivity Analysis) จากความสามารถของคนในชุมชนในการหาโครงการ CSR เข้ามาช่วยเหลือด้านต้นทุนทางการเงิน

ในช่วงเวลาดำเนินการเกษตรชุมชนระยะเวลา 10 ปี สามารถคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยใช้ต้นทุนทางการเงิน หรือ WACC (Weighted Average Cost of Capital) 5% กระแสเงินสดรับ 426,705 บาท และกระแสเงินสดจ่าย 167,177 บาท จากการคำนวณด้วยสูตรในโปรแกรม Excel ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในแต่ละทางเลือกดังตารางที่ 28 (รายละเอียดของกระแสเงินสดอ่านได้ในภาคผนวก)

ตารางที่ 28 ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวแต่ละทางเลือก

	อัตราผลตอบแทน (IRR)	มูลค่าโครงการสุทธิ (NPV)	ระยะเวลาคืนทุน ค่าก่อสร้างให้ กคช.
ทางเลือกที่ 1	54%	1,573,488 บาท	3 ปี
ทางเลือกที่ 2	27%	1,239,758 บาท	4 ปี
ทางเลือกที่ 3	16%	836,427 บาท	5 ปี
ทางเลือกที่ 4	10%	416,762 บาท	7 ปี

5.2.4 สรุปทัศนคติของภาคีเครือข่ายต่อแนวทางในการดำเนินโครงการฯ

การศึกษาด้านการเงินและการลงทุนผู้วิจัยได้ทำการตั้งสมมุติฐานในการลงทุนจากการออกแบบผังที่กล่าวไปข้างต้น ในวันที่ 12-15 พฤษภาคม พ.ศ.2563 เนื่องจากช่วงวันดังกล่าวมีสถานการณ์โรคระบาดโควิด19ในชุมชน จึงมีความจำเป็นต้องทำการสัมภาษณ์ผ่านทางโทรศัพท์แทนการจัดสนทนากลุ่มครั้งที่ 3 ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ตัวแทนของผู้อยู่อาศัยที่มีความสามารถในการตัดสินใจ ได้แก่ ผู้จัดการแพลตฟอร์มที่ 22-25 จำนวน 4 คน สัมภาษณ์ตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ ฝ่ายบริหารชุมชน1 จำนวน 1 คน และ คุณธนัน รัตนโชติผู้เชี่ยวชาญด้านเกษตรอินทรีย์

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการแพลตฟอร์ม 22-25 ให้ความคิดเห็นว่า ในแต่ละทางเลือกนั้นมีโอกาสในการดำเนินการให้เกิดขึ้นได้ทั้งหมด แต่พบข้อจำกัดในเรื่องจำนวนคนในชุมชนที่สามารถลงมือปฏิบัติได้นั้นมีจำนวนน้อย และยังไม่พร้อมที่จะออกมารับผิดชอบในหน้าที่ต่างๆ ที่ตนจะได้รับมอบหมายในอนาคต ในกรณีที่มี CSR ช่วยสนับสนุนชุมชน จะช่วยให้คนในชุมชนสามารถเห็นผลลัพธ์ของการพัฒนาที่รวดเร็วและชัดเจนมากยิ่งขึ้น แต่ไม่สามารถในส่วนของการบริหารจัดการพื้นที่ คนในชุมชนมีความต้องการที่จะบริหารจัดการพื้นที่ของตนเองมากกว่าบริหารจัดการโดยการเคหะแห่งชาติ³⁸

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารชุมชน ให้ความคิดเห็นว่า คนในชุมชนไม่สามารถหา CSR เพื่อมาลงทุนได้ 100% ต้องพึ่งกคช.ในการติดต่อและประสานงานให้ คนในชุมชนมีความจำเป็นต้องจัดตั้งสหกรณ์หรือวิสาหกิจชุมชนขึ้นมาเพื่อให้ง่ายต่อการดำเนินการตั้งแต่ต้น กลุ่มสหกรณ์และวิสาหกิจดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยคนในชุมชน เพื่อสร้างความเป็นเจ้าของหรือการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน และผลักดันให้ชุมชนสามารถดูแลตนเองให้ได้มากที่สุด ในกรณีที่ไม่สามารถหาได้ โครงการอาจไม่เกิดขึ้น³⁹

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ให้ความคิดเห็นว่า ทางเลือกที่มีการกำหนดค่าใช้จ่ายในการลงทุนน้อยที่สุดและมีสาธารณประโยชน์มากที่สุด จะมีโอกาสในการดำเนินการมากที่สุด ซึ่งการสร้างทางเลือกดังกล่าว อาจต้องมีการกำหนดวัตถุประสงค์ของการจัดสร้างโครงการเพิ่มเติม และคนในชุมชนต้องสร้างความเชื่อมั่นได้ว่าการทำเกษตรในชุมชนนั้นจะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การจัดหา CSR ของคนในชุมชนเป็นไปได้มากยิ่งขึ้น เพราะจะช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีและชื่อเสียงให้กับองค์กรที่ทำ CSR ได้เพิ่มเติม⁴⁰

³⁸ สัมภาษณ์ ผู้จัดการอาคารแพลตฟอร์มที่ 22-25, เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ.2563

³⁹ สัมภาษณ์ พรทิพย์ สุขวัฒนาพร, หัวหน้าฝ่ายบริหารชุมชน 1, เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ.2563

⁴⁰ สัมภาษณ์ ธนัน รัตนโชติ, ประธานบริหารกิจการเพื่อสังคม “PLANT:D”, เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ.2563

ตารางที่ 29 การพิจารณาความเป็นไปได้ของทางเลือกในการลงทุน

	อันดับที่ 1	อันดับที่ 2	อันดับที่ 3	อันดับที่ 4
ตัวแทนผู้อยู่อาศัย (ผู้จัดการแฟลต)	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 3	ทางเลือกที่ 4
ตัวแทนการเคหะ (ฝ่ายบริหารชุมชน)	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 4
คุณธนนัน รัตนโชติ (ผู้เชี่ยวชาญด้าน เกษตรอินทรีย์)	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือก 2	ทางเลือกที่ 3	ทางเลือกที่ 4

จากการตารางที่ 29 สามารถสรุปได้ว่า ในมุมมองของผู้จัดการแฟลตและฝ่ายบริหารชุมชนจากการประเมินความสามารถของชุมชนทางเลือกที่มีโอกาสมากที่สุด คือ ทางเลือกที่ 2 และทางเลือกที่ 1 และทางเลือกที่มีโอกาสน้อยที่สุด คือ ทางเลือกที่ 4 แต่ในมุมมองของผู้เชี่ยวชาญพบว่าทางเลือกที่ 1 มีโอกาสเป็นไปได้มากที่สุด และทางเลือกที่ 2 3 และ 4 มีโอกาสน้อยลงมาตามลำดับ โครงการจะคุ้มค่าต่อการลงทุนในสมมุติฐานนี้จะสำเร็จได้ ขึ้นอยู่กับความสามารถและการให้ความร่วมมือของคนในชุมชน ในการจัดหาโครงการ CSR เข้ามาช่วยสนับสนุนด้านต้นทุน

บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการศึกษา

ในบทนี้เป็นการสรุปผลจากการศึกษาลักษณะทางกายภาพ ความต้องการของคนในชุมชน การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ และภาคีที่เกี่ยวข้อง พบว่ามีโอกาสและข้อจำกัดต่าง ๆ ที่ค้นพบจากการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล ในการศึกษาครั้งนี้ยังได้รับการสนับสนุนและให้ความร่วมมือร่วมกันระหว่างคนในชุมชน และการเคหะแห่งชาติ อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนด้านวิชาการโดยบริษัท PLANT:D จำกัด ที่เข้ามาจัดกิจกรรมส่งเสริมความรู้เรื่องเกษตรอินทรีย์ ซึ่งทำให้คนในชุมชนได้เข้าใจ และช่วยให้การออกความเห็นเกี่ยวกับการทำเกษตรในชุมชนดีมากยิ่งขึ้น ผู้วิจัยสามารถสรุปโอกาสและข้อจำกัดได้ดังนี้

6.1.1 โอกาสและข้อจำกัดด้านกายภาพ

ผลจากการศึกษาลักษณะทางกายภาพพบว่า ปัจจัยที่มนุษย์สร้างและปัจจัยทางธรรมชาตินั้นมีความเหมาะสมต่อการฟื้นฟูด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน ทั้งในแง่ของทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง การใช้งานอาคาร การใช้ประโยชน์ที่ดิน ทิศทางของแดด แหล่งน้ำ สภาพดิน มีความเหมาะสมต่อการทำเกษตรในชุมชน และการเจริญเติบโตของพืชผัก ซึ่งสามารถสรุปเป็นประเด็นศึกษาได้ดังนี้

1. ปัจจัยที่มนุษย์สร้าง

ผลการศึกษาพบว่า เป็นทั้งโอกาสและข้อจำกัด ในส่วนของโอกาส พื้นที่กรณีศึกษาสามารถเข้าถึงได้ง่ายจากถนนใหญ่ สามารถเป็นโครงการตัวอย่างสำหรับผู้สัญจรผ่านไปมาและสามารถเป็นตลาดสำหรับซื้อขายผลผลิตจากการทำเกษตรในชุมชนได้ อีกทั้งในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมีโอกาสในการฟื้นฟูเป็นพื้นที่เพาะปลูกได้ทั้ง 4 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่สวนด้านหน้าอาคาร พื้นที่รอบอาคาร พื้นที่ลานกลางอาคาร และใต้ถุนอาคาร เนื่องจากมีสภาพที่ทรุดโทรม หรือไม่ได้มีการใช้งานอยู่ การทำเกษตรในชุมชนในบริเวณดังกล่าว เป็นการปรับภูมิทัศน์ของสภาพแวดล้อมให้น่าอยู่มากยิ่งขึ้น

ในส่วนของข้อจำกัด ได้แก่ เรื่องกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดิน โดยพื้นที่ที่สามารถใช้ดำเนินโครงการฯมีขนาดพื้นที่ทั้งหมด 5,910 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ถือครองของการเคหะฯ 3,028 ตารางเมตร และพื้นที่ถือครองของนิติบุคคล 2,902 ตารางเมตร ซึ่งการดำเนินโครงการจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีการสร้างข้อตกลงร่วมกัน และให้ความร่วมมือกันระหว่างชุมชนและการเคหะฯ ซึ่งข้อจำกัดดังกล่าวนำไปสู่การ

พิจารณาพื้นที่ออกแบบและพิจารณาด้านการเงินและการลงทุนทั้ง 4 ทางเลือก โดยมีการลงทุนทั้ง 2 พื้นที่

2. ปัจจัยทางธรรมชาติ

พบว่าเป็นโอกาส เนื่องจากทิศทางของแสงอาทิตย์ที่เอื้อต่อการเจริญเติบโตของพืช ทำให้สามารถเพาะปลูกพืชได้หลากหลายชนิด และสามารถปลูกพืชหมุนเวียนเพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของตลาดในและฤดูกาลได้ พื้นที่แดดเต็มวันอย่างสวนด้านหน้าอาคารมีความเหมาะสมแก่การเพาะปลูกผักกินผล เช่น มะเขือเปราะ มะเขือยาว แตงกวา พื้นที่ได้รับแดดครึ่งวันอย่างพื้นที่ด้านรอบอาคารเน้นการปลูกผักกินใบ เช่น ผักกาด ผักสลัด ผักคะน้า พื้นที่ได้รับแดดรำไรอย่างลานกลางอาคารและพื้นที่ใต้ถุนอาคาร เน้นการปลูกผักพื้นบ้าน เช่น กะเพรา ตำลึง โหระพา ตะไคร้

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดแล้วสามารถสรุปได้ว่า ลักษณะทางกายภาพของเคหะชุมชนคลองจั่นนั้นมีโอกาสในการฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน แต่พบข้อจำกัดในเรื่องกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดิน ซึ่งสามารถเปลี่ยนข้อจำกัดดังกล่าวเป็นโอกาสได้โดยต้องมีการดำเนินงานสร้างข้อตกลงระหว่างผู้อยู่อาศัยและการเคหะแห่งชาติ ดังข้อเสนอแนะในหัวข้อต่อไป

6.1.2 โอกาสและข้อจำกัดด้านผู้อยู่อาศัย

1. ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย พบข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- (1) ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องนั้นมีเพียง 30% ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด จำนวนที่เหลือเป็นผู้เช่า และในกระบวนการศึกษาแบบมีส่วนร่วมที่เกิดขึ้นนั้นมีเพียงเจ้าของห้องที่มาร่วมกิจกรรมเสมอและไม่พบผู้เช่ามาร่วม เจ้าของห้องเป็นผู้ที่อยู่อาศัยอย่างถาวร ต่างกับผู้เช่าที่มีจำนวนมากแต่ผลัดเปลี่ยนกันอยู่อาศัย ส่งผลให้ผู้เช่าขาดการมีส่วนร่วมในการปรับปรุงพื้นที่ และไม่สามารถเข้าถึงเจ้าของห้องที่ถือสิทธิ์ในการถือครองจริงในห้องเช่าได้
- (2) ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องนั้นทุกคนที่มาร่วมกิจกรรมมีส่วนร่วมมีอายุมากกว่า 60 ปี ทำให้สมรรถภาพทางร่างกายนั้นไม่แข็งแรง อาจไม่สามารถทำเกษตรในชุมชนได้อย่างคล่องแคล่ว แต่สามารถทำได้ในส่วนที่สมรรถภาพของตนเอื้ออำนวยเท่านั้น เช่น การรดน้ำต้นไม้ด้วยสายยาง การดูแลพื้นที่ไม้เลื้อย เป็นต้น
- (3) รายได้ครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้อง ไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายในปัจจุบัน ดังนั้นจึงเป็นข้อจำกัดในการระดมเงินทุนเพื่อดำเนินโครงการฯ ยกเว้นหาก

มีกระบวนการจัดตั้งกลุ่มสหกรณ์ออมทรัพย์หรือวิสาหกิจชุมชนมาส่งเสริมการออมทรัพย์เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมในการลงทุนให้กับคนในชุมชน

2. ความต้องการฟื้นฟูพื้นที่

พบว่าเป็นโอกาส เพราะผู้อยู่อาศัยทั้งผู้เช่าและกลุ่มเจ้าของห้องมีความต้องการในการฟื้นฟู และต้องการพัฒนาตนเอง ต้องการเรียนรู้เรื่องเกษตรในชุมชน ซึ่งสามารถสังเกตได้จากการเข้าร่วมกิจกรรมเรียนรู้เกษตรอินทรีย์ของกลุ่มที่เป็นเจ้าของห้องที่เข้าร่วมอย่างสม่ำเสมอ แต่ในกลุ่มของผู้เช่านั้น เมื่อถึงเวลาทำกิจกรรมจริงกลับไม่พบผู้อยู่อาศัยในกลุ่มผู้เช่า อีกทั้งคนในชุมชนบางส่วนเริ่มมีการเพาะปลูกพืชผักเพื่อใช้บริโภคอยู่ก่อนแล้ว หากการเคหะแห่งชาติให้การสนับสนุน และต่อยอดกิจกรรมการเพาะปลูกอย่างต่อเนื่องจะช่วยให้เห็นโอกาสได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

3. ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติ

พบว่าเป็นข้อจำกัด เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องขาดความรู้และความสามารถในการทำเกษตรในชุมชน การฟื้นฟูชุมชน และการบริหารจัดการโครงการฯ ด้วยตนเอง ขาดความรู้สึกรับผิดชอบเป็นเจ้าของพื้นที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการทำเกษตรในชุมชนในอนาคตซึ่งเป็นประเด็นสำคัญในการดำเนินโครงการฯ

4. การให้ความร่วมมือ

เป็นทั้งโอกาสและข้อจำกัด โอกาสพบในกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องซึ่งมีความยินดีให้ความร่วมมือในการออกความคิดเห็นและร่วมลงมือร่วมปฏิบัติ หากประเมินจากระดับของการมีส่วนร่วมแล้ว ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องมีส่วนร่วมอยู่ในระดับที่ 3 ในส่วนของข้อจำกัดนั้น พบในกลุ่มของผู้เช่านั้น แม้ผู้เช่ายินดีให้ความร่วมมือในการแสดงออกความคิดเห็นและร่วมลงมือปฏิบัติ แต่ผู้เช่าไม่ได้เข้ามามีส่วนร่วมทำกิจกรรมเนื่องจากไม่มีเวลาว่าง ดังนั้นอาจส่งผลให้การดำเนินการเกษตรในชุมชนขาดความต่อเนื่องได้

5. ความสัมพันธ์กับการเคหะแห่งชาติ

พบว่าเป็นข้อจำกัด แม้ว่าทั้ง 2 ฝ่ายจะมีความต้องการในการพัฒนาชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนที่เหมือนกัน แต่ยังคงขาดความเข้าใจในกระบวนการทำงาน หรือปัญหาที่เกิดขึ้นของทั้งสองฝ่าย

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดแล้วสามารถสรุปได้ว่า ด้านผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนคลองจั่นมีข้อจำกัด ในการฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน ซึ่งมีความจำเป็นต้องดำเนินงานต่อ (สามารถอ่านได้ในส่วนของข้อเสนอแนะ)

6.1.3 โอกาสและข้อจำกัดในการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ

1. การให้การสนับสนุนด้านพื้นที่

พบว่าเป็นโอกาส การเคหะแห่งชาติยินดีให้ผู้อยู่อาศัยใช้พื้นที่ของการเคหะแห่งชาติในการดำเนินการทำเกษตรในชุมชน แต่ต้องมีการสร้างข้อตกลงในการใช้พื้นที่เพียงชั่วคราว ไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์อย่างถาวรได้

2. การให้การสนับสนุนด้านการเงินการลงทุน

พบว่าเป็นทั้งโอกาสและข้อจำกัด การเคหะแห่งชาติไม่สามารถสนับสนุนด้านต้นทุน แต่สามารถช่วยเหลือและสนับสนุนชุมชนในการจัดหาโครงการ CSR เพื่อมาช่วยเหลือด้านต้นทุน การที่การเคหะแห่งชาติไม่มีความประสงค์ในการออกค่าใช้จ่ายด้านต้นทุนให้กับคนในชุมชน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติอยากให้คนในชุมชนเป็นผู้ร่วมรับผิดชอบ เพื่อสร้างความรู้สึกรับผิดชอบเป็นเจ้าของโครงการอย่างแท้จริง ซึ่งจะนำไปสู่ความยั่งยืนให้กับโครงการ

3. ความสัมพันธ์กับการเคหะแห่งชาติ

พบว่าเป็นข้อจำกัด แม้ว่าทั้ง 2 ฝ่ายจะมีความต้องการในการพัฒนาชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนที่เหมือนกัน แต่ยังคงขาดความเข้าใจในกระบวนการทำงาน หรือปัญหาที่เกิดขึ้นของทั้งสองฝ่าย

ดังนั้นเมื่อพิจารณาโอกาสและข้อจำกัดแล้วสามารถสรุปได้ว่า การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติมีทั้งโอกาสและข้อจำกัด ในการฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน ซึ่งข้อจำกัดดังกล่าวมีความจำเป็นต้องดำเนินงานต่อ สามารถอ่านได้ในส่วนของข้อเสนอแนะ

6.1.4 โอกาสและข้อจำกัดในการสนับสนุนของภาคีเครือข่าย

การสนับสนุนของภาคีเครือข่าย

พบเป็นข้อจำกัด เนื่องจากปัจจุบันมีเพียงด้านวิชาการโดยบริษัท PLANT:D แต่ยังไม่มีการสนับสนุนในด้านการลงทุน และการบริหารจัดการ และไม่ได้ช่วยสร้างความสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชน และการเคหะแห่งชาติยังไม่ได้เริ่มดำเนินการช่วยเหลือภาคีมาสนับสนุน

6.1.5 โอกาสและข้อจำกัดในการดำเนินโครงการฯ

ผลจากการศึกษาด้านการลงทุน แม้ว่าผู้วิจัยได้ทำการออกแบบให้มีต้นทุนในการก่อสร้างที่ต่ำแล้ว แต่ค่าใช้จ่ายในด้านการปรับปรุงพื้นที่และปรับปรุงหน้าดินยังมีราคาสูง โดย

สามารถแบ่งค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ต้นทุนในการก่อสร้าง (Hard Cost) และต้นทุนค่าเมล็ดพันธุ์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Soft Cost) โดยต้นทุนในการก่อสร้างในพื้นที่ของการเคหะฯ มีมูลค่าทั้งสิ้น 629,824 บาท พื้นที่ของนิติบุคคล มีมูลค่าทั้งสิ้น 881,296 บาท และต้นทุนค่าเมล็ดพันธุ์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ มีมูลค่าทั้งสิ้น 350,415 บาท ผลจากการศึกษาทางเลือกพบว่า ปัจจุบันคนในชุมชนไม่สามารถระดมเงินทุนเพื่อเป็นต้นทุนในการก่อสร้างในพื้นที่ของนิติบุคคลและต้นทุนค่าเมล็ดพันธุ์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้ หากไม่มีการจัดตั้งระบบออมทรัพย์เพื่อระดมเงินทุนของชุมชน ดังนั้น

1. การลงทุนค่าก่อสร้างและดำเนินการ

พบเป็นข้อจำกัด เนื่องจากการลงทุนค่าก่อสร้างตามความต้องการของคนในชุมชนที่ผู้วิจัยได้ออกแบบมานั้นมีค่าใช้จ่ายที่สูงมากเมื่อเทียบกับรายได้ครัวเรือนของคนในชุมชน ยกเว้นมีการจัดตั้งกลุ่มสหกรณ์ออมทรัพย์หรือวิสาหกิจมาส่งเสริมการออมทรัพย์เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมในการลงทุนให้กับคนในชุมชน

2. ด้านการบริหารโครงการฯ

พบเป็นข้อจำกัด คนในชุมชนยังขาดความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการโครงการฯ และการเคหะแห่งชาติไม่มีความต้องการเข้าไปช่วยเหลือด้านการบริหารจัดการ เนื่องจากอยากให้คนในชุมชนเข้ามาร่วมรับผิดชอบ เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน

3. การสร้างความเป็นชุมชน

พบเป็นข้อจำกัด ความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องและผู้เช่ายังมีน้อยอยู่มาก ซึ่งการทำเกษตรในชุมชนนั้นเป็นโครงการที่มีความจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือร่วมใจระหว่างผู้อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก

6.2 การอภิปรายผล

จากการศึกษาในเรื่องลักษณะทางกายภาพของเคหะชุมชนของจังหวัดที่ตอบสนองต่อความต้องการในการฟื้นฟูพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย มีประเด็นที่คล้ายคลึงกับกรณีศึกษาจากในประเทศและต่างประเทศและสอดคล้องกับงานวิจัยต่าง ๆ ทั้งในแนวคิดเกษตรในชุมชน การศึกษาชุมชนกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยแยกประเด็นได้ดังต่อไปนี้

1. แนวคิดเกษตรในชุมชน

จากการศึกษางานวิจัยเรื่องเกษตรในชุมชน และงานวิจัยของ พัชรินทร์ พันธุ์แน่น แนวคิดนี้เป็นกิจกรรมที่เริ่มจากคนในชุมชนใช้พื้นที่ประกอบการทำกิจกรรมได้รับผลประโยชน์ร่วมกัน มุ่งเน้นการผลิตเพื่อการบริโภคแล้วจึงต่อยอดเป็นการ

สร้างรายได้ ลดค่าใช้จ่ายให้กับคนในชุมชน สามารถพึ่งพาตนเองได้ อีกทั้งเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียว สร้างภูมิทัศน์ที่ดีให้กับชุมชน แต่ไม่สอดคล้องกับโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น การฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนเกิดจากความต้องการของการเคหะแห่งชาติที่คาดหวังว่าการฟื้นฟูด้วยแนวคิดนี้จะสามารถทำให้ชุมชนดูแลตัวเองได้อย่างยั่งยืน คนในชุมชนเกิดวินัย รักสิ่งแวดล้อม รักที่อยู่อาศัยของตน และเกิดชุมชนที่เข้มแข็ง ไม่ได้เกิดขึ้นจากความต้องการของชุมชน

ผลการศึกษาจากการสังเกตการณ์ในกิจกรรมเรียนรู้เกษตรอินทรีย์พบว่า ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องมีความสนใจในการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมของชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน และมีวินัยในการเข้ามาทำกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง เริ่มมีการเพาะปลูกในห้องพักอาศัยของตน เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และความมั่นคงทางอาหารในระดับครัวเรือน แต่ยังไม่คิดที่จะต่อยอดเพื่อทำเป็นธุรกิจ ยังไม่เกิดการเรียนรู้ที่จะพึ่งพาตนเอง ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ที่สำคัญของการทำเกษตรในชุมชน ไม่สอดคล้องกับแนวคิดขององค์การระหว่างประเทศด้านเกษตรในเมือง (RUA) แต่สอดคล้องกับแนวคิดของ Yes Cabannes เรื่องประเภทของเกษตรในชุมชน ประเภทเน้นสร้างกิจกรรมเพื่อความผ่อนคลาย เนื่องจากคนในชุมชนต้องการให้เป็นพื้นที่พักผ่อนหรือสวนหย่อมของชุมชน

2. ด้านการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย

การศึกษาชุมชนร่วมกับผู้อยู่อาศัย ถือเป็นกิจกรรมร่วมกันระหว่างผู้ศึกษาชุมชน ผู้นำชุมชน และคนในชุมชน เพื่อการวางแผนและพัฒนาชุมชนร่วมกัน ซึ่งเป็นหนึ่งในขั้นตอนของการศึกษาชุมชนโดย อุทัย ปริญญาสุทธิ ทำให้ผู้วิจัยและคนในชุมชนได้รับบทเรียนและเกิดการเรียนรู้ร่วมกันและพบว่า กระบวนการวิจัยที่สามารถช่วยให้การฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนสำเร็จผลได้นั้น คือ การมีส่วนร่วมของคนในชุมชน เพราะความร่วมมือเป็นการร่วมมือร่วมใจ ทำให้เกิดการสร้างกิจกรรม และช่วยแก้ข้อจำกัดให้เป็นโอกาส

โดยระดับของการมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมของกลุ่มเจ้าของห้องนั้นอยู่ในระดับที่ 3 กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมและรับทราบถึงผลประโยชน์ที่ตนพึงจะได้รับ ซึ่งต้องมีการผลักดันให้ชุมชนมีส่วนร่วมมากยิ่งขึ้นถึงระดับที่ 5 กล่าวคือ คนในชุมชนสามารถเป็นผู้ดำเนินการหลัก และสามารถตัดสินใจได้ด้วยตนเอง ซึ่งมีความสอดคล้องกับการวิจัยเชิงปฏิบัติการอย่างมีส่วนร่วมของ อมรวิรัช นาครทรรพ และดวงแก้ว จันทร์สระแก้ว ว่าด้วยเรื่องการแบ่งระดับของการมีส่วนร่วมในงานวิจัย

ผลที่ได้จากการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของห้องมีความสอดคล้องกับงานวิจัยของออร์ทัย กักผล และการให้สัมภาษณ์ของธัน รัตนโชติ ในเรื่องประโยชน์ที่ได้จากการมีส่วนร่วมของชุมชน ดังต่อไปนี้ (1) คนในชุมชนสามารถนำประโยชน์จากการทำกิจกรรมที่จัดโดย PLANT:D มาช่วยตัดสินใจแนวทางการฟื้นฟูชุมชนได้ และช่วยให้การแสดงความคิดเห็นและการตัดสินใจของคนในชุมชนนั้นมีความชัดเจนและไปในทิศทางเดียวกันมากยิ่งขึ้น (2) ช่วยเสริมสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนในชุมชน พบว่า มีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็น พูดคุยในเรื่องการเพาะปลูก แลกเปลี่ยนต้นกล้า และสนทนากันมากขึ้น และ (3) การมีภาคีเข้ามาช่วยสนับสนุนโครงการฯ เป็นการผลักดันให้คนในชุมชนตระหนักถึงปัญหาของตนเองมากขึ้น ผู้อยู่อาศัยมีความกล้าในการเสนอปัญหาของตนและหาแนวทางแก้ไขร่วมกัน

3. ด้านการดำเนินโครงการ

ผลจากการศึกษาในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ฟื้นฟูชุมชน พบว่าขั้นตอนในการดำเนินงานของแนวคิดเกษตรเกษตรในชุมชนมีความสอดคล้องกับกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ Miles, Netherton & Schmitz โดยแบ่งขั้นตอนเป็น 3 ช่วง ได้แก่ ก่อนก่อสร้าง ระหว่างก่อสร้าง และหลังก่อสร้าง

การฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนนั้น เป็นกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบหนึ่ง กล่าวคือ แนวคิดเกษตรในชุมชนเป็นการฟื้นฟูที่ดินเพิ่มคุณค่าให้กับที่ดิน และยังช่วยสร้างโอกาสในการลงทุนให้กับพื้นที่นั้น ๆ จากการร่วมมือกันระหว่างคนในชุมชน (ผู้อยู่อาศัย) และการเคหะแห่งชาติ (เจ้าของโครงการ) ซึ่งการทำเกษตรในชุมชนต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านต่าง ๆ ทั้งในด้านกายภาพ ด้านการตลาด ด้านกฎหมาย ด้านการเงิน และด้านการดำเนินงาน ซึ่งเป็นการดำเนินงานในช่วงก่อนก่อสร้างของกระบวนการพัฒนาอสังหาฯ ต่อมา มีการจัดซื้อจัดจ้างวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ การทำโฆษณาเพื่อให้คนในชุมชนรับทราบถึงการฟื้นฟูที่จะเกิดขึ้น เป็นการทำงานในช่วงระหว่างก่อสร้าง และสุดท้ายการดำเนินโครงการฯ โดยคนในชุมชน การซื้อขายผลผลิตต่างๆ เปรียบเสมือนกับการขายในช่วงหลังการก่อสร้างของกระบวนการพัฒนาอสังหาฯ รายละเอียดแสดงการเปรียบเทียบดังตารางที่ 30

ตารางที่ 30 เปรียบเทียบขั้นตอนในการดำเนินการระหว่างเกษตรกรในชุมชนและกระบวนการพัฒนาอสังหาฯ

กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	กระบวนการพัฒนาเกษตรในชุมชน	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง
ก่อนก่อสร้าง	ขั้นตอนที่ 1 - ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	1.วิเคราะห์และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ ด้านกฎหมาย ด้านการลงทุน ด้านการตลาด และด้านเทคนิค	1.ผู้พัฒนาโครงการ 2.ร่วมกันวิเคราะห์และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ ด้านกฎหมาย ด้านการลงทุน ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ความต้องการและศักยภาพของคนในชุมชน	1.ชุมชน ร่วมกับการ เคหะ แห่งชาติ
	ขั้นตอนที่ 2 - การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ	1.นำข้อมูลจากข้อที่ 1 มา กำหนด/ออกแบบโครงการ ในเชิงลึก โดยมุ่งเน้นไปที่ GFA/SAR 2.หาสถาบันการเงิน เพื่อเป็นต้นทุนในการพัฒนา	1.ผู้พัฒนาโครงการ 2.ผู้ออกแบบ 3.สถาบันการเงิน 1.นำข้อมูลจากข้อที่ 1 มาร่วมกำหนด/ออกแบบโครงการในเชิงลึก โดยมุ่งเน้นไปที่จำนวนแปลงเพาะปลูก ประเภทรูปแบบ 2.ร่วมกันหาภาคีเครือข่ายที่เกี่ยวข้อง มาสนับสนุนในด้านวิชาการ ด้านการบริหารจัดการ และการลงทุน	1.ชุมชน ร่วมกับการ เคหะ แห่งชาติ และภาคีที่ เกี่ยวข้อง
	ขั้นตอนที่ 3 - การกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ	1.กำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด เปรียบเทียบ SWOT STP 2.ออกแบบและวางผังโครงการโดยละเอียด 3.จัดทำงบประมาณ 4.วางแผนการพัฒนาบริหารจัดการ	1.ผู้พัฒนาโครงการ 2.ผู้ออกแบบ 3.สถาบันการเงิน 1.จัดตั้งกลุ่มสหกรณ์/วิสาหกิจชุมชน มาบริหารจัดการ 2.กำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด เปรียบเทียบราคาขายผลผลิต รูปแบบการจัดจำหน่าย 3.ออกแบบและวางผังโครงการโดยละเอียด 4.สรุปงบประมาณในการก่อสร้าง	1.วิสาหกิจ ชุมชน (โดย คนในชุมชน) 2.ภาคี
	ขั้นตอนที่ 4 - การเตรียมการก่อสร้าง	1.ปรับเปลี่ยนการออกแบบครั้งสุดท้าย 2.การขอเงินสินเชื่อ 3.การวางแผนเพื่อการประมูลการก่อสร้างโครงการ 4.เตรียมเอกสารขออนุญาตก่อสร้าง	1.ผู้พัฒนาโครงการ 2.ผู้ออกแบบ 3.สถาบันการเงิน 4.ผู้รับเหมา 1.ปรับเปลี่ยนการออกแบบครั้งสุดท้าย 2.การหาสมาชิกเพื่อการดำเนินการ เพาะปลูกและระดมทุนจากสมาชิก 3.เตรียมเอกสารขออนุญาตก่อสร้าง	1.วิสาหกิจ ชุมชน (โดย คนในชุมชน) 2.ภาคี

กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	กระบวนการพัฒนาเกษตรในชุมชน	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง
ระหว่างก่อสร้าง	ขั้นตอนที่ 5 - การทำสัญญาซื้อขายในตอนต้น	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. ผู้รับเหมา	1. การวางแผนการบริการจัดซื้อจัดจ้างอุปกรณ์ 2. ทำการเพาะปลูกในพื้นที่แปลงสาธิต เช่น พื้นที่สวนด้านหน้าอาคาร 3. การทำเอกสารสัญญา เอกสารต่อรองการใช้พื้นที่	1. วิสาหกิจชุมชน (โดยคนในชุมชน) 2. ภาครัฐ 3. การเคหะแห่งชาติ
	ขั้นตอนที่ 6 - บริหารจัดการก่อสร้าง	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. ผู้รับเหมา	1. บริหารจัดการงานก่อสร้างในพื้นที่อื่น ๆ ให้แล้วเสร็จตามกำหนดการ 2. บริหารจัดการที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ	1. วิสาหกิจชุมชน (โดยคนในชุมชน) 2. ภาครัฐ
หลังการก่อสร้าง	ขั้นตอนที่ 7 - การตรวจสอบอาคารและจัดสรรทรัพยากรบุคคล	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. นิติบุคคล	1. การดำเนินการเกษตรในชุมชนแบบครบวงจร 2. การจัดตั้งกลุ่มอาสาสมัคร นักเรียน นักศึกษาที่สนใจ เพื่อปลูกฝังความเป็นชุมชน 3. การประชาสัมพันธ์ด้านการขาย ผลผลิต การบริหารจัดการและการขยายโครงการไปยังอาคารอื่น ๆ	1. วิสาหกิจชุมชน (โดยคนในชุมชน) 2. ภาครัฐ
	ขั้นตอนที่ 8 - เปิดใช้งานโครงการ	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. นิติบุคคล	8.1 การบริหารจัดการอาคาร เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์อาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ 8.2 การตั้งผู้เข้ามาบริหารโครงการหรืออาคาร อาคารแต่ละประเภทจะมีรูปแบบทีมผู้ทำหน้าที่แตกต่างกัน	

จากการสรุปผลการศึกษาและการอภิปรายผลที่กล่าวมา ผู้วิจัยสามารถสรุปโอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ในพื้นที่ชุมชนคลองจั่นได้ ดังตารางที่ 31

ตารางที่ 31 สรุปโอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ในพื้นที่ชุมชนคลองจั่น

	โอกาส	ข้อจำกัด
1. ด้านลักษณะทางกายภาพ		
1. ปัจจัยที่มนุษย์สร้าง	●	●
2. ปัจจัยทางธรรมชาติ	●	
2. ด้านผู้อยู่อาศัย		
1. ลักษณะครัวเรือน		●
2. ความต้องการพื้นที่	●	
3. ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติ		●
4. การให้ความร่วมมือ	●	
5. ความสัมพันธ์กับการเกษตรแห่งชาติ		●
3. ด้านการเกษตรแห่งชาติ		
1. การให้การสนับสนุนด้านพื้นที่	●	
2. การให้การสนับสนุนด้านเงินทุน	●	●
3. ความสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัย		●
4. ด้านภาคีเครือข่าย		
1. การสนับสนุนของภาคีเครือข่าย		●
5. ด้านการดำเนินโครงการ		
1. การลงทุนค่าก่อสร้างและดำเนินการ		●
2. การบริหารโครงการ		●
3. การสร้างความเป็นชุมชน	●	
รวมโอกาสและข้อจำกัด	7	9

จากตารางที่ 31 จะเห็นได้ว่าการนำแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้ในพื้นที่ชุมชนคลองจั่นนั้น มีทั้งโอกาสและข้อจำกัดสัดส่วนที่เท่ากัน แม้ว่าจะพบข้อจำกัดแต่เป็นข้อจำกัดที่สามารถแก้ไข ปรับเปลี่ยนเป็นโอกาสได้ ซึ่งผู้วิจัยขอกล่าวในหัวข้อถัดไป

6.3 ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัด และการอภิปรายผล พบว่า การฟื้นฟูเกษตรชุมชนคลองจั่นด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนนั้น มีโอกาสในการฟื้นฟูพื้นที่ชุมชนอยู่มาก ไม่ว่าจะเป็นด้านลักษณะทางกายภาพ รวมทั้งความต้องการของผู้อยู่อาศัย แต่ยังคงพบข้อจำกัดในการฟื้นฟูซึ่งเป็น

ข้อจำกัดที่สำคัญต่อการดำเนินการโครงการฯ ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านเกษตรอินทรีย์ คุณธนัน รัตนโชติ เพิ่มเติมให้ข้อเสนอแนะในภาพรวมของชุมชนดังนี้

6.3.1 ข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญเกษตรอินทรีย์ (คุณธนัน รัตนโชติ)

1. ในการจัดทำโครงการฯ การเคหะแห่งชาติควรมีการกำหนดวัตถุประสงค์ร่วมกับคนในชุมชนและภาคีในการจัดทำโครงการให้แน่ชัดว่า การจัดตั้งโครงการอยากได้ผลลัพธ์ในทิศทางใดต้องการให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็ง ชุมชนที่มีความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกัน ชุมชนที่สามารถจัดการดูแลและบริหารกันเองได้ เป็นต้น การตั้งวัตถุประสงค์ที่แน่ชัดจะส่งผลให้ผู้ออกแบบ ผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสามารถกำหนดวิธีการบริหารจัดการชุมชนได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น
2. เนื่องจากการทำเกษตรในชุมชนต้องอาศัยการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งวัน หากต้องการพัฒนาไปในเชิงธุรกิจนั้นควรเริ่มจากการพัฒนาในพื้นที่กรณศึกษาเพียงพื้นที่เดียวก่อน เพื่อเป็นการทดลองว่ามีความเป็นไปได้หรือไม่แล้วจึงขยายออก
3. พื้นที่ที่ควรแก่การทำเกษตรในชุมชนในเชิงธุรกิจนั้น อาจเริ่มจากพื้นที่รอบนอกอาคารที่เป็นพื้นที่ถือครองโดยการเคหะแห่งชาติ โดยกำหนดให้เป็นพื้นที่เพาะปลูกเพื่อการบริโภคตั้งแต่ต้น เพื่อให้คนในชุมชนเกิดความรู้จักดูแลรักษา
4. การเคหะแห่งชาติอาจทำการศึกษานโยบายการบริหารจัดการโครงการของภาคเอกชนที่ประสบความสำเร็จในการทำสวนเกษตรบนพื้นที่สวนกลางหรือบนดาดฟ้า หรือโครงการที่มีแนวคิดในการสร้างชุมชนเพิ่มเติม เพื่อนำมาประยุกต์ใช้กับการพัฒนาของตน

ผลจากการศึกษาและข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญ ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมสำหรับผู้อยู่อาศัยและการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้สามารถเปลี่ยนข้อจำกัดเหล่านั้นเป็นโอกาสในการฟื้นฟูโครงการฯ และสามารถดำเนินการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการฯ ตามขั้นตอนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาประยุกต์ใช้กับการฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชน

ในช่วงก่อนก่อสร้าง ควรมีการใช้กระบวนการมีส่วนร่วมระหว่างชุมชนและการเคหะแห่งชาติตั้งแต่ต้น เพื่อสร้างเข้าใจและความสัมพันธ์ระหว่างกัน เริ่มตั้งแต่การกำหนดวัตถุประสงค์ของโครงการ ในปัจจุบันผู้อยู่อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมมีส่วนร่วมได้เริ่มต้นเพาะปลูกเพื่อการบริโภคในระดับครัวเรือนแล้ว การเคหะแห่งชาติมีความจำเป็นต้องช่วยเหลือคนในชุมชนในการจัดกิจกรรมเสริมสร้างความรู้ด้านวิชาการอย่างต่อเนื่องในพื้นที่

เพื่อเป็นการต่อยอดโอกาสที่เกิดขึ้น รวมทั้งที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการฯ จนกระทั่งคนในชุมชนสามารถตั้งกลุ่มสหกรณ์หรือวิสาหกิจชุมชนมาบริหารโครงการได้

ช่วงระหว่างการก่อสร้าง กลุ่มเกษตรกรในชุมชนต้องทำการประเมินผลการดำเนินงานหรือประเมินศักยภาพในการทำงานของสมาชิกที่ผ่านการทำกิจกรรมด้านวิชาการ หากมีการตกลงควรมีการเพิ่มเติมในส่วนนั้น เพื่อให้การดำเนินการในอนาคตเป็นไปด้วยความราบรื่น ซึ่งในช่วงนี้การดำเนินงานของสมาชิกเริ่มเห็นได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น กล้าตัดสินใจ และบริหารจัดการโครงการเองได้ ต้องแบ่งหน้าที่ให้กับสมาชิกทุกคนได้รับผิดชอบ ตามศักยภาพที่สมาชิกพึงจะทำได้ จากนั้นจึงเริ่มเพาะปลูกจากพื้นที่เล็ก ๆ ที่ไม่จำเป็นต้องมีการก่อสร้าง เช่น พื้นที่สวนด้านหน้าอาคารที่มีพื้นดินเดิมอยู่แล้ว เพื่อเป็นการฝึกฝนหรือทดลองการทำเกษตรกรรม และมีการร่างสัญญาระหว่างกันเพื่อเป็นข้อกำหนดในการดำเนินการ โดยการเคหะแห่งชาติต้องติดตามผลการดำเนินงานของกลุ่มเกษตรกรในชุมชน และให้การช่วยเหลือน้อยลง แต่ยังคงทำหน้าที่เหมือนพี่เลี้ยงที่คอยสนับสนุนอยู่ห่าง ๆ

ช่วงหลังการก่อสร้าง สมาชิกกลุ่มวิสาหกิจชุมชนต้องดำเนินการตามหน้าที่ของตน โดยรายได้ที่ได้จากการขายผลผลิต (หักต้นทุนสำรอง) ต้องแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ (1) ใช้สำหรับเป็นต้นทุนในการดำเนินการปีต่อไป (2) ใช้ชำระต้นทุนค่าก่อสร้างให้กับการเคหะแห่งชาติตามสัญญาที่ได้ร่างเอาไว้ระหว่างกัน หากโครงการสามารถดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืนตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดเอาไว้ในตอนต้น ชุมชนและการเคหะแห่งชาติควรมีการปรึกษาหารือเพื่อขยายผลประโยชน์ที่ได้รับจากการฟื้นฟู จัดตั้งกลุ่มอาสาสมัครจากโรงเรียนใกล้เคียงเพื่อปลูกฝังความเป็นชุมชน หรือส่งต่อองค์ความรู้ให้กับชุมชนอื่น ๆ ของการเคหะแห่งชาติ อาจจัดตั้งชุมชนคลองจั่นให้เป็นศูนย์การเรียนรู้เกษตรกรในชุมชน เพื่อเป็นการต่อยอดผลของการดำเนินการ การลงทุน และเป็นการสร้างความภาคภูมิใจให้กับชุมชนในการดำเนินงานต่อไป

จากข้อเสนอแนะในภาพรวมที่ผ่านมาผู้วิจัยได้ทำการจำแนกข้อเสนอแนะสำหรับผู้อยู่อาศัยและการเคหะแห่งชาติในการดำเนินการฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนรายละเอียดดังต่อไปนี้

6.3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้อยู่อาศัย

1. ช่วงก่อนก่อสร้าง

ผู้อยู่อาศัยมีความจำเป็นต้องให้ความร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติ ภาครัฐ ภาคเอกชน หรือภาคีอื่น ๆ ในการเพิ่มพูนองค์ความรู้เรื่องการทำเกษตรในชุมชน เจ้าของห้องควรมีการปรึกษาหารือหรือเสริมสร้างความสัมพันธ์กับผู้เช่า ซึ่งเป็นการแสดงความพร้อมให้การเคหะแห่งชาติและภาคีที่จะเข้ามาสนับสนุนโครงการ CSR

นั้นเห็นถึงความพร้อมต่อการพัฒนาของชุมชน และผู้อยู่อาศัยต้องสร้างการยอมรับร่วมกัน ด้วยการจัดตั้งวิสาหกิจหรือกลุ่มสหกรณ์ เพื่อเป็นต้นทุนในการดำเนินการในอนาคตโดยอาศัยหลักการบริหารจัดการจากการเคหะแห่งชาติ ในการเป็นพี่เลี้ยงคอยแนะนำเพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการโดยคนในชุมชนได้ในระยะยาว อีกทั้งยังช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์และความเข้าใจร่วมกับการเคหะฯ อีกด้วย

2. ช่วงระหว่างการก่อสร้าง

ผู้อยู่อาศัยต้องทำการวางแผนเรื่องการบริการจัดซื้อจัดจ้างวัสดุและอุปกรณ์กับภาคีที่เกี่ยวข้องและเตรียมพร้อมการเพาะปลูกแปลงสาธิต เช่น พื้นที่สวนด้านหน้าอาคาร เพื่อเป็นการทดสอบระบบบริหารจัดการและการดำเนินงานของกลุ่มวิสาหกิจชุมชน

3. ช่วงหลังการก่อสร้าง

หลังจากที่ผู้อยู่อาศัยได้ทำการเพาะปลูกแปลงสาธิตและได้เรียนรู้กระบวนการจริงแล้ว ควรเริ่มฟื้นฟูพื้นที่จากอาคารแฝดหลังแรกเพียงหลังเดียว และเลือกเพาะปลูกผักตามความต้องการบริโภคก่อน หากประสบความสำเร็จจึงขยายไปยังพื้นที่ใกล้เคียงและอาคารอื่น ๆ เพื่อให้ง่ายต่อการบริหารจัดการด้วยคนจำนวนน้อย จากปัญหาด้านสังคมของชุมชนในปัจจุบันที่ผู้อยู่อาศัยต่างอาคารไม่มีความสัมพันธ์ระหว่างกัน ดังนั้นการเป็นพี่เลี้ยงสนับสนุนอาคารแฝดอื่น ๆ ช่วยพัฒนาสังคมของชุมชนได้ และเนื่องจากการทำเกษตรในชุมชนต้องมีการบริหารจัดการ การดูแลรักษา ใช้เวลาลงทุนลงแรงอย่างสม่ำเสมอ

6.3.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการเคหะแห่งชาติ

1. ช่วงก่อนก่อสร้าง

ควรมีการออกแบบผัง กำหนดขอบเขตของที่ดินร่วมกับคนในชุมชนผ่านกระบวนการมีส่วนร่วมตั้งแต่ต้น และยังสามารถติดตามการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนอีกด้วย การเคหะแห่งชาติควรมีการทำกิจกรรมร่วมกับผู้อยู่อาศัยเพื่อสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัย เนื่องจากผู้อยู่อาศัยมีความต้องการให้การเคหะแห่งชาติเข้ามาเรียนรู้และเข้าใจปัญหาของชุมชนเช่นกัน เพื่อให้ปัญหาต่าง ๆ สามารถแก้ไขได้ถูกต้อง การเคหะแห่งชาติและภาคีที่เกี่ยวข้องอาจให้การสนับสนุนชุมชนด้านต้นทุนทางการเงินและด้านวิชาการเพิ่มเติมเพื่อเป็นการต่อยอดจากการเข้าร่วมกิจกรรมของชุมชน อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการได้อย่างยั่งยืน อีกทั้งยังต้องกำหนดวัตถุประสงค์ของการลงทุนให้ชัดเจน เพื่อเป็นการดึงดูด CSR ให้เข้ามาช่วยเหลือชุมชนมากยิ่งขึ้น

2. ช่วงระหว่างการก่อสร้าง

การเคหะแห่งชาติอาจเป็นพี่เลี้ยงเพื่อเข้าไปช่วยเหลือและให้ความรู้แก่ชุมชนในเรื่องการบริหารและการจัดการโครงการฯเพิ่มเติม เพื่อให้คนในชุมชนได้เข้าใจกระบวนการพัฒนาโครงการ แลกเปลี่ยนความรู้หรือปัญหาซึ่งกันและกัน และทำการร่างสัญญาในการใช้พื้นที่และสร้างข้อตกลงเรื่องค่าใช้จ่ายกับชุมชน

3. ช่วงหลังการก่อสร้าง

การเคหะแห่งชาติต้องติดตามผลประกอบการของชุมชน และอาจให้การช่วยเหลือในการจัดหาตลาด หรือการทำบรรจุภัณฑ์ในตอนต้น แล้วค่อย ๆ ให้ชุมชนบริหารจัดการกันเอง เมื่อโครงการฯสามารถบริหารจัดการได้ด้วยตนเองแล้ว การเคหะแห่งชาติอาจปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนของชุมชนเป็นศูนย์การเรียนรู้เกษตรในชุมชน เพื่อให้โครงการที่อยู่อาศัยอื่น ๆ ของการเคหะแห่งชาติเข้ามาศึกษาและนำไปปรับใช้กับโครงการของตน เพื่อให้การลงทุนนั้นเกิดผลประโยชน์กับโครงการอื่น ๆ นอกจากเคหะชุมชนคลองจั่น

จากข้อเสนอแนะดังกล่าว จะเห็นได้ว่าการพัฒนาหรือฟื้นฟูชุมชนนั้น มีความจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากหลายฝ่ายเพื่อให้เกษตรกรในชุมชนเกิดขึ้นได้ และคุ้มค่าต่อการพัฒนาทั้งในเชิงกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจ รวมทั้งความร่วมมือของคนในชุมชนเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่สำคัญ โดยการมีส่วนร่วมตั้งแต่การวางแผน การดำเนินกิจกรรม การใช้ประโยชน์ การได้รับผลประโยชน์ และการประเมินผล ตามหลักทฤษฎีการมีส่วนร่วม นอกจากนี้จะเป็นการศึกษาชุมชนร่วมกันแล้ว ยังเป็นการสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งจะส่งผลให้การพัฒนาหรือฟื้นฟูโครงการอื่น ๆ ประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่ผู้อยู่อาศัยและการเคหะแห่งชาติพึงประสงค์ สิ่งเหล่านี้จะช่วยส่งผลให้ข้อจำกัดเปลี่ยนเป็นโอกาส ทำให้ผู้อยู่อาศัยพร้อมรับการปรับปรุง พัฒนาตนเองและผ่านความเห็นชอบจากการเคหะแห่งชาติอย่างแท้จริง

6.3.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

งานวิจัยชิ้นนี้เป็นงานวิจัยแรกที่ศึกษาแนวคิดเกษตรในชุมชนมาใช้พื้นที่โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ดังนั้นจึงต้องมีการศึกษาปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูที่สามารถพัฒนาต่อจากผลการศึกษาในงานวิจัยชิ้นนี้ โดยงานวิจัยที่สามารถต่อยอดจากการศึกษาโอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดเกษตรในชุมชน มาใช้พื้นที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ มีดังต่อไปนี้

1. หัวข้องานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาการใช้แนวคิดเกษตรในชุมชนกับโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในลักษณะของการวิจัยเชิงปฏิบัติการ (Action Research) เพื่อให้เกิดผลเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น
2. โครงการที่อยู่อาศัยของเคหะแห่งชาติมีโครงการที่อยู่อาศัยอยู่จำนวนมาก ที่มีความพร้อมต่อการฟื้นฟู ดังนั้นสามารถขยายผลการศึกษาดังกล่าวไปศึกษาโครงการอื่น ๆ ได้โดยเฉพาะอย่างยิ่งชุมชนที่มีความเข้มแข็งแล้ว
3. การวิจัยเปรียบเทียบระหว่างโครงการที่อยู่อาศัยของภาครัฐและภาคเอกชนในการดำเนินการเรื่องเกษตรในชุมชนหรือเกษตรในเมือง ในประเด็นการบริหารการจัดการหรือกำหนดแนวคิดในการออกแบบอย่างไร เพื่อสามารถนำมาเป็นแผนหรือแนวทางในการปรับปรุงได้ในอนาคต



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บรรณานุกรม

Hamdi, Nabeel, and Reinhard Goethert. *Action Planning for Cities : A Guide to Community Practice*. Chichester : John Wiley & Sons, 1997.

McHarg, Ian. *Design with Nature*. Washington D.C.: The Conservation Foundation of Washington D.C., 1967.

Miles, Mike E., Laurence M. Netherton, and Adrienne Schmitz. *Real Estate Development - 5th Edition : Principles and Process*. Washington DC, United States: Urban Land Institute,U.S., 2015.

Porrphat Jutrakul. "พื้นที่น้อยปลูกผักอะไรดี." สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.).

Poulsen, Melissa N., Roni A. Neff, and Peter J. Winch. "The Multifunctionality of Urban Farming: Perceived Benefits for Neighbourhood Improvement." Bloomberg School of Public Health, 2017.

เบญจมาศ อภิสิทธิ์ภิญโญ. ระเบียบวิธีบริหาร แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์การลงทุน. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ด ยูเคชั่น, 2546.

กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. "ระบบมาตรฐานเกษตรอินทรีย์." ชุมชนสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด: กระทรวงเกษตรและสหกรณ์,, 2559.

จรัญธร บุญญานุกภาพ. "การประยุกต์การวิเคราะห์เชิงพื้นที่ ", edited by มหาวิทยาลัยนเรศวร. คณะเกษตรศาสตร์.

จุฑารัตน์ เรืองรักษ์. แผนธุรกิจฟาร์มเกษตรอินทรีย์ *Green Mix Organic Farm*. คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี. Vol. บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.

ณัฐพล คุณติกลาภญจน์. "โอกาสและข้อจำกัดในการนำเกณฑ์ ชุมชนน่าอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน (Eco Village) มาใช้กับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.

ธนยศ สุมาลัยโรจน์, and ฮานานมุฮิบบะตุตติน นอจิ สุขใสว. "ผู้สูงอายุในโลกแห่งการทำงาน: มุมมองเชิงทฤษฎีทางกายจิตสังคม." วารสารปัญญาภิวัฒน์ 1 (2558).

ปิยะพงษ์ บุขบงก์. ปลูกเมืองปลูกชีวิต แนวคิดและแนวทางการพัฒนาเกษตรในเมือง. โครงการสวนผักคนเมือง มูลนิธิเกษตรกรรมยั่งยืน (ประเทศไทย).

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.หม่อมหลวงวุฒิพงษ์ ทวีวงศ์. "เกษตรกรรมในเมือง : รูปแบบและประสบการณ์จากโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น." ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์.

- พิสิรินทร์ พันธุ์แน่น. "การพัฒนาสวนเกษตรชุมชนเมืองกับการเสริมสร้างชุมชนเข้มแข็ง : กรณีศึกษา
ชุมชนพูนทรัพย์ เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร." วารสารร่วมพฤษภา มหาวชิราวุธวิทยาลัย 3
(2561).
- พิสันต์ ประทานชวโน. "การพัฒนาชุมชน." กรมการพัฒนาชุมชน กระทรวงมหาดไทย, 2553.
- ภาควิชาเคหการ. "รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ ภาพรวม3ทศวรรษ การพัฒนาที่
อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย." คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย,, 2552.
- รวี ลงกานี. การประเมินความเป็นไปได้ทางการเงิน. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์, 2563.
- วิเชษฐ์ คำสุวรรณ. การปลูกพืชผักทั่วไป. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์คลื่นอักษร, 2551.
- ศุภฤกษ์ เขาวลิตตระกูล. "ระบบปลูกผักสลัดไฮโดรโปนิกส์แบบอัตโนมัติ." มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, 2560.
- สกาย ศิริสิทธิ์วัฒนา. "แนวทางการออกแบบและปรับปรุงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุใน
อาคารแฟลต โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ", มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558.
- สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์. การบัญชีบริหาร ฉบับปรับปรุงล่าสุด แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์โครงการ
ลงทุน. ประเทศไทย: แมคกรอฮิล, 2547.
- สมศักดิ์ รอดลอย. "รูปแบบการดำเนินชีวิต การรับรู้ข่าวสาร และทัศนคติ ที่ส่งผลต่อพฤติกรรม
บริโภคผักกาดก้านขาวของผู้บริโภคในเขตจังหวัดนนทบุรี." มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, 2558.
- "ผักเกษตรอินทรีย์ แตกต่างจากผักอื่นอย่างไร?", accessed 1 กรกฎาคม, 2562,
<http://resource.thaihealth.or.th/media/knowledge/14744/>.
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ พ.ศ.2551-2552. "แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบ
ราชการ." 2552. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- สุชาติ ศิริโนธิพันธุ์. "การพัฒนาอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ อดีต ปัจจุบัน และอนาคต." 81-87.
ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2555.
- อมรวิรัช นาคทรพร, and ดวงแก้ว จันทร์สระแก้ว. การวิจัยเชิงปฏิบัติการอย่างมีส่วนร่วม : ข้อคิด
แนวทางและประสบการณ์ของ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อลิศรา ชูชาติ. กรุงเทพมหานคร:
ศูนย์วิจัยนโยบายการศึกษา คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- อรทัย กักพล. คู่มือ คู่มือการมีส่วนร่วมของประชาชน สำหรับนักบริหารท้องถิ่น. กรุงเทพมหานคร:
เจริญสนิทวงศ์การพิมพ์, 2552.
- อุทัย ปริญาสุทธินันท์. การจัดการชุมชน. สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562.

ภาคผนวก ก
เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาพบรรยากาศการสำรวจอาคารแฟลตที่ 21 - 25









แบบสอบถาม จำนวน 114 ชุด

คำชี้แจง กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงใน หรือเติมคำตอบลงใน.....

อาคารแฟลต หมายเลข..... ชั้น..... ห้องพักเลขที่.....

ชื่อ..... เบอร์ติดต่อ.....

1. เพศ ชาย หญิง
2. อายุ น้อยกว่า 30 ปี 30 – 39 ปี 40 – 49 ปี
 50 – 59 ปี 60 – 69 ปี 70 – 79 ปี
 80 ปีขึ้นไป
3. สถานภาพ โสด สมรส หม้าย/หย่าร้าง
4. อาชีพ ค้าขาย รับราชการ ลูกจ้าง/เอกชน
 รัฐวิสาหกิจ ธุรกิจส่วนตัว เกษียณ/บำนาญ
 ว่างาน อื่น ๆ โปรดระบุ.....
5. ลักษณะการเช่า ผู้เช่า เจ้าของห้อง
6. ระดับการศึกษา ประถมศึกษา/ต่ำกว่า มัธยมศึกษา อนุปริญญา/ปวส.
 ปริญญาตรี สูงกว่าปริญญาตรี
7. ระดับรายได้ต่อเดือน
 ไม่มีรายได้ ต่ำกว่า 5,000 บาท/เดือน
 5,001 – 10,000 บาท/เดือน 10,001 – 15,000 บาท/เดือน
 15,001 – 20,000 บาท/เดือน มากกว่า 20,000 บาท/เดือน
8. แหล่งที่มาของรายได้ การทำงาน เงินออมส่วนตัว สวัสดิการสังคม
 เงินบำนาญ จากลูกหลาน เบี้ยยังชีพ
 อื่น ๆ โปรดระบุ.....
9. ความเพียงพอของรายได้ เพียงพอ ไม่เพียงพอ
10. ท่านอาศัยอยู่กับใคร
 อยู่คนเดียว อยู่กับคู่สมรส
 อยู่กับคู่สมรสและบุตรหลาน อยู่กับบุตรหลาน อยู่กับเพื่อน

13. ท่านยินดีเข้าร่วมรับฟังและให้ข้อเสนอแนะ ในการประชุม “โครงการการนำแนวคิดเกษตรกรชุมชน มาใช้ในการปรับปรุงพื้นที่ในชุมชนคลองจั่น” หรือไม่

ยินดี ไม่ยินดี เพราะ.....

14. หากมีการนำแนวคิดเกษตรชุมชน มาใช้ ในการปรับปรุงพื้นที่ในชุมชนคลองจั่น ท่านพร้อมที่จะร่วมลงมือปฏิบัติหรือไม่ อย่างไร

พร้อม ไม่พร้อม เพราะ.....

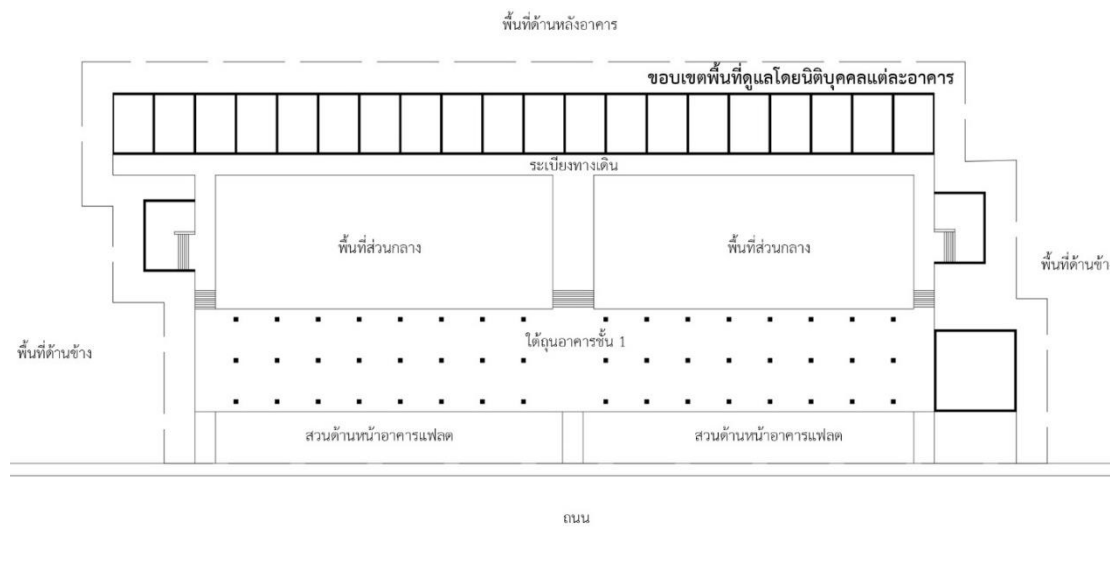


จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง จำนวน 23 ชุด

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านการใช้พื้นที่ส่วนกลางทำกิจกรรม

คำชี้แจง กรุณาระบุตำแหน่งของกิจกรรมที่ท่านเคยทำในแต่ละพื้นที่ในกรอบที่กำหนดให้ โดยอธิบายสั้นๆถึงกิจกรรม ความสะดวกสบาย ปัญหาจากการใช้งาน หรือคำแนะนำในการปรับปรุงพื้นที่นั้น ๆ



พื้นที่	เคยใช้ทำอะไร	ปัญหาที่พบ	อยากให้ปรับปรุงเป็นอะไร
1. ใต้ถุนอาคารชั้น 1			
2. ระเบียบทางเดิน			
3. พื้นที่ส่วนกลาง			
4. พื้นที่ด้านข้างอาคาร			
5. สวนด้านหน้าอาคาร			
6. พื้นที่ด้านหลังอาคาร			

ส่วนที่ 2 ทศนคติต่อโอกาสและข้อจำกัดการทำเกษตรในชุมชน

คำชี้แจง กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงใน ตามระดับความคิดเห็นของท่าน

รายละเอียด	ระดับของความเป็นไปได้				
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	เฉยๆ (3)	น้อย (2)	น้อย ที่สุด (1)
1. ด้านความรู้ ความเข้าใจเรื่องเกษตรในชุมชน					
ความรู้เรื่องการปลูกพืชของคนในชุมชน					
ความสามารถของคนในชุมชนในการดูแลรักษา					
2. ด้านพื้นที่กายภาพและสิ่งแวดล้อม					
การใช้พื้นที่ตามระเบียบทางเดิน เพื่อการปลูกพืช					
การหาพื้นที่โล่งรอบอาคารแฟลต เพื่อการปลูกพืช					
การปรับปรุงพื้นที่โล่งใต้ถุนอาคาร เพื่อการปลูกพืช					
การใช้พื้นที่ระหว่างอาคาร เพื่อทำการปลูกพืชร่วมกัน					
3. ด้านการบริหารและจัดการ					
การดูแลรักษาพื้นที่ปลูกพืชในชุมชนด้วยตนเอง					
การจัดตั้งกลุ่ม/ชมรม/สหกรณ์เข้ามาดูแลพื้นที่ปลูกพืช					
การจัดตั้งกลุ่ม/ชมรม/สหกรณ์เข้ามาบริหารรายได้-รายจ่าย					
การจัดหาผู้นำชุมชนในเรื่องการปลูกพืช					
4. ด้านเศรษฐกิจ					
การจัดสรรเงินเพื่อออมเงิน ใช้ปรับปรุงพื้นที่เพื่อการปลูกพืช					
ความสามารถในการรวมเงินเพื่อปรับปรุงพื้นที่					
5. ด้านสังคม					

การรวบรวมผู้อยู่อาศัยภายในอาคารแฟลต เดียวกันร่วมกันทำกิจกรรม					
การรวบรวมผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชน คลองจั่นร่วมกันทำกิจกรรม					
การรวบรวมอาสาสมัครจากสถานศึกษา ใกล้เคียงเข้ามาช่วยเหลือ					

1. ท่านยินดีและมีความประสงค์เข้าร่วมรับฟัง และให้คำปรึกษาแก่ผู้วิจัยในเรื่องการฟื้นฟูชุมชนด้วย
แนวคิดเกษตรในชุมชนในภายหลัง ยินดี ไม่ยินดี เพราะ

.....

2. หากมีการปรับปรุงชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในชุมชนจริง ท่านพร้อมที่จะลงมือปฏิบัติหรือไม่
 พร้อม ไม่พร้อม เพราะ

.....

บทสัมภาษณ์

ผู้สัมภาษณ์ นายกันตกร มหาโชติกุล

ผู้ให้สัมภาษณ์ นางสาวพรทิพย์ สุขวัฒนาพร ฝ่ายบริหารชุมชน 1

1. แนวทางในการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ในเรื่องการทำเกษตรในชุมชนเป็นอย่างไร

แนวทางในการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาตินั้นมาจากการเขียนแผนดำเนินงานของกลุ่มภาคีต่าง ๆ ที่จะนำมาเสนอต่อการเคหะแห่งชาติ สิ่งที่มีการเคหะแห่งชาติให้ได้คือการสนับสนุนภาคีเพื่อให้โครงการเกิดขึ้นมาได้ ภายใต้เงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติได้ตั้งไว้ เช่น การเคหะแห่งชาติไม่สามารถให้พื้นที่บางส่วนที่สร้างประโยชน์ไปอย่างถาวรได้ เป็นต้น

2. การเคหะแห่งชาติมีนโยบายและแนวคิดต่อการทำเกษตรในชุมชนอย่างไร

การเคหะแห่งชาติมีนโยบายอยู่ ซึ่งตอนนี้ศูนย์พัฒนาชุมชนคลองจั่น กำลังศึกษาและลงมือปฏิบัติ ชุมชนอยากให้การเคหะแห่งชาติอนุญาตให้เอาพื้นที่ที่เป็นพื้นที่รกร้างของการเคหะแห่งชาติกลับมาใช้ประโยชน์และพัฒนาสิ่งแวดล้อม แต่ห้ามปล่อยพื้นที่ไปปล่อยเช่าเป็นแปลงเกษตร เพราะผิดวัตถุประสงค์หลักของการเคหะแห่งชาติ ที่ต้องปล่อยพื้นที่ให้สร้าง แต่ถ้าเป็นพื้นที่สวนหย่อมที่เอาไว้ใช้งานและมีเกษตรในชุมชนเล็ก ๆ เพื่อปรับความสมดุลของสิ่งแวดล้อมให้มีพื้นที่สีเขียวมากขึ้น เอาดินที่เสียประโยชน์ หรือพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์กลับมาใช้งานใหม่แบบนี้ได้ การเลี้ยงสัตว์เกษตรมีความเป็นไปได้เช่นเดียวกัน แต่จะต้องไม่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของผู้อยู่อาศัย มีปลูกพืช เป็นการเกษตรแล้วด้วยบางส่วน ซึ่งหมายความว่าผู้อยู่อาศัยเอง ก็คำนึงถึงการใช้พื้นที่เพื่อทำเกษตรด้วยเช่นกัน

3. การบริหารจัดการชุมชนและการจัดกิจกรรมในเคหะชุมชนคลองจั่น

3.1 หน่วยงานที่รับผิดชอบ

มีหลายหน่วยงานที่ร่วมรับผิดชอบ การเคหะแห่งชาติ สำนักงานเขต และฝ่ายพัฒนาชุมชน เค้ายาวางแผนว่าปีนี้จะทำอะไรกับชุมชนได้บ้าง แล้วเอาแผนนั้นมาเสนอให้กับการเคหะแห่งชาติพิจารณา ยกตัวอย่างเช่น เมื่อปลายเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา มีการจัดกิจกรรม Big Cleaning Day ในพื้นที่ของคลองจั่น โดยได้อาสาสมัครเป็นเด็กนักเรียนภายใต้สังกัดของกระทรวงศึกษาธิการ และมีกิจกรรมของโรงเรียนวัฒนาภิรมย์ ที่การเคหะแห่งชาติได้มอบพื้นที่รกร้างบางส่วนที่ติดกับโรงเรียน มาปลูกต้นไม้และทำการเกษตรเพื่อเป็นพื้นที่ในการศึกษา

3.2 ผู้อยู่อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรม

แล้วแต่แผนว่าจะมีใครเข้ามาบ้าง แต่ส่วนมากเป็นผู้สูงอายุ ที่เข้าซื้อมาตั้งแต่แรก คนเช่าช่วงจะไม่ค่อยมากนัก วันธรรมดาคนเช่าจะออกไปทำงาน วันเสาร์อาทิตย์หรือวันหยุดเค้าก็

อยากอยู่เฉยๆ พักผ่อน อยู่เฉยๆไม่ได้มีปัญหาอะไร และจะมีอาสาสมัครจากหน่วยงานอื่น ๆ เข้ามาบ้าง

3.3 ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยให้ความร่วมมือดีในทุกกิจกรรม เพราะทุกกิจกรรมที่ช่วยส่งเสริมให้ชุมชนสะอาด เป็นระเบียบเรียบร้อย มีปัญหาแค่ผู้เช่าที่ไม่ให้ความร่วมมือ แต่การเคหะแห่งชาติเองก็จัดการอะไรไม่ได้ เพราะไม่ใช่หน้าที่แล้ว

4. โครงการเคหะชุมชนคลองจั่น มีโอกาสและข้อจำกัดด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมอย่างไร ในมุมมองของการเคหะแห่งชาติ

4.1 ด้านพื้นที่และอาคาร

ในด้านพื้นที่มีข้อจำกัด ในเรื่องพื้นที่บางส่วนของโครงการเคหะแห่งชาติ ไม่สามารถอนุญาตให้ชุมชนเอาไปทำกิจกรรมอื่นได้ เพราะเป็นพื้นที่ที่ได้ประโยชน์ ถ้าหากยกพื้นที่ให้ไปทำเกษตรในชุมชน จะเอาพื้นที่คืนมายากมาก จึงมีข้อจำกัดในด้านนี้ เช่น หัวมุมของแฟลตทุกหัวมุม จะมีพื้นที่โล่งอยู่ เป็นพื้นที่ของกคช. ที่อนุญาตให้นิติบุคคลคอยช่วยดูแล แต่ลูกบ้านที่อยู่อาศัยก็เอาขยะมาทิ้ง เทรวมกันซึ่งมักเป็นขยะมูลฝอย เฟอร์นิเจอร์ขนาดใหญ่ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการจ้างแรงงานมาคนขยะทั้ง 30 แฟลตสูงมาก เพราะอย่างนั้นทางการเคหะแห่งชาติต้องมีข้อตกลงร่วมกับชุมชนว่า ถ้าอยากให้การเคหะแห่งชาติช่วยเหลือในเรื่องนี้ก็ต้องมาเข้าร่วมทำกิจกรรมทำความสะอาด ร่วมรับผิดชอบด้วยกัน ช่วยกันดูแล

4.2 ด้านเศรษฐกิจและการเงิน

คนในชุมชนและนิติบุคคลจะมีปัญหาอย่างมาก เนื่องจากค่าส่วนกลางในการบริหารมีกำไรที่น้อย นิติบุคคลเก็บค่าส่วนกลางเฉลี่ยอยู่ที่ 250 บาทต่อเดือน แล้วต้องเอามาจ่ายค่าน้ำ และค่าไฟ โดยเฉพาะในเรื่องของการสูบน้ำ เรื่องขยะ แม่บ้านทำความสะอาด ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค บางอาคารมีการหารายได้เสริมจากการให้เช่าพื้นที่ติดโฆษณา เช่น แฟลตหมายเลข 1 10 และ 12 เพราะทำเลที่ตั้งของอาคารแฟลตสามารถมองเห็นป้ายโฆษณาได้ชัดเจน อาคารอื่น ๆ อาจไม่คุ้มกับการลงทุนติดตั้งโครงสร้างเหล็กหรือตั้งเสาสัญญาณด้วยข้อจำกัดทางด้านอาคารที่เป็นอาคารเก่าอายุมากแล้ว

4.3 ด้านสังคม

คนในชุมชนอยู่กันเป็นเอกเทศ นิติบุคคลแต่ละอาคารก็ดูแลกันเอง บางคนไม่กระตือรือร้นจะทำอะไร บางคนก็จัดกิจกรรมภายในแฟลตบ่อย ๆ อย่างกลุ่มผู้สูงอายุของแฟลต 15 และด้านหลังแฟลต 14 มีกลุ่มปฏิบัติธรรม มีสมาพันธ์ของทั้ง 30 แฟลต ที่จัดกิจกรรมตลาดนัดทุกวันพฤหัสบดี แต่อย่างโครงการห้วยขวาง เค้าเป็นกรรมการนิติชุดเดียว การรวมทำกิจกรรมเลยง่ายมากกว่า ดังนั้นมันจึงเป็นอีกผลหนึ่งที่ไม่สามารถให้พื้นที่ในการทำ

กิจกรรมร่วมกันระหว่างแพลตฟอร์ม เพราะสุดท้ายพื้นที่นี้ก็จะไม่มีใครไปดูแลต่อ หรือพอมีปัญหา ก็จะไม่มีการออกมายอมรับผิดชอบ

4.4 ด้านภาคี

การเคหะแห่งชาติสามารถให้คำแนะนำและจัดหาภาคีได้ในบางส่วน เช่น สำนักงานเขต ฝ่ายพัฒนาชุมชน กระทรวงศึกษา เป็นต้น ทั้งนี้ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติเองก็อยากได้ความร่วมมือในการให้คนในชุมชนช่วยหาภาคีหรือผู้สนับสนุนโครงการต่าง ๆ เพื่อสร้างความเป็นส่วนหนึ่งหรือการมีส่วนร่วมกับกิจกรรมของคนในชุมชน เพื่อให้กิจกรรมต่าง ๆ สามารถดำเนินการต่อไปได้

5. การเคหะแห่งชาติสามารถสนับสนุนชุมชนในด้านใดบ้าง หากมีการนำแนวคิดเกษตรในชุมชน มาฟื้นฟูเคหะชุมชนจริง

ต้องดูว่ากิจกรรมนั้น ๆ ใช้ทำอะไร อย่างเช่น ต้องการใช้พื้นที่ทำสวนหย่อมและมีการเกษตร การเคหะแห่งชาติสามารถให้ใช้ได้ แต่ไม่ได้มอบให้เลย ซึ่งมันอาจเกิดปัญหาถ้าตอนหลังการเคหะแห่งชาติต้องการพื้นที่คืน การตรวจสอบว่าพื้นที่ไหนสามารถใช้งานได้ต้องได้รับการอนุมัติจากฝ่ายกายภาพ แล้วแบ่งหน้าที่ในการดำเนินการ เช่น ทางเขตมีจุลินทรีย์หรือน้ำสะอาด มีปุ๋ย ทางการเคหะแห่งชาติอาจสนับสนุนด้วยงบประมาณ เช่น ช่วยมาทำโครงสร้างไม้เลื้อย การเคหะแห่งชาติก็สามารถให้ได้ แต่ต้องของงบประมาณภายในครั้งเดียวและช่วยกันดูแลรักษาดำเนินการต่อเองได้ ให้ได้เพียงแค่เงินลงทุนในตอนแรก

อย่างการทำเกษตรในชุมชน เงินที่ได้จากการลงทุน ไม่สามารถแบ่งคืนกำไรเป็นรายบุคคลได้ เพราะอาจมีปัญหาในในเรื่องคนนี้ทำน้อย แต่ได้เงินเท่ากับคนทำมาก การตั้งเป็นกลุ่มสหกรณ์ย่อมดีกว่า อาจจัดกลุ่มเป็นแพลตฟอร์ม ผลผลิตมากน้อยก็ต้องกระจายรายได้ตามผลผลิตไป

6. การเคหะแห่งชาติ คาดหวังผลสำเร็จจากการฟื้นฟูชุมชนด้วยแนวคิดเกษตรในเมืองอย่างไร

การเคหะแห่งชาติหวังเพียงแค่ว่าตัวโครงการจะสามารถทำให้ชุมชนดูแลตัวเองได้อย่างยั่งยืน เพราะการเคหะแห่งชาติไม่ได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือหวังว่าผลประโยชน์ต้องให้การเคหะแห่งชาติทำยังไงให้คนในชุมชนเกิดวินัย ทำร่วมกันกับการเคหะแห่งชาติ รักสิ่งแวดล้อม รักสิ่งที่อยู่รอบ ๆ ตัวพวกเขา เพราะจะให้ผู้สูงอายุมาขุดดินทั้งวันมันอาจไม่ได้ อาจต้องเชื่อเชิญคนกลุ่มอื่น ๆ เข้ามาร่วมทำกับผู้สูงอายุนั้นจะเป็นการส่งเสริมให้สังคมในชุมชนดีมากขึ้น



ภาคผนวก ข

เอกสารประกอบการจัดสรรทุนกลุ่ม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

เอกสารประกอบการจัดสวนทากลุ่ม

ตัวอย่างแบบจำลองเกษตรในชุมชนคลองจั่น



สวนเกษตรชุมชนคลองจั่น

พื้นที่ของสวนเกษตรชุมชนคลองจั่นมีพื้นที่รวมประมาณ 10 ไร่เศษ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ปลูกพืชผักสวนครัวประมาณ 5 ไร่ และพื้นที่ปลูกไม้ผลประมาณ 5 ไร่ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมต่างๆ เช่น การอบรม การแข่งขัน การประกวด ฯลฯ



- ต้นทุนในการผลิต?**
1. ค่าเมล็ดพันธุ์
 2. ค่าปุ๋ย ค่ายาฆ่าแมลง
 3. ค่าจ้างแรงงาน
 4. ค่าเช่าพื้นที่
- รายได้ที่คุ้มค่า?**
1. ผลผลิตของตนเอง
 2. รายได้จากผลผลิต
 3. รายได้จากค่าบริการ
 4. รายได้จากค่าเช่าพื้นที่

ปฏิทินปลูกผักประจำปี

ประเภท	ฤดูร้อน	ฤดูฝน	ฤดูหนาว
ผักสวนครัว	มะเขือเทศ, พริก, ผักชี, ผักกาด	มะเขือเทศ, พริก, ผักชี, ผักกาด	มะเขือเทศ, พริก, ผักชี, ผักกาด
ผักสลัด	ผักสลัด, ผักกาด, ผักชี	ผักสลัด, ผักกาด, ผักชี	ผักสลัด, ผักกาด, ผักชี
ผักกินใบ	ผักกาด, ผักชี, ผักกาด	ผักกาด, ผักชี, ผักกาด	ผักกาด, ผักชี, ผักกาด
ผักกินหัว	แครอท, ฟักทอง, ฟักเขียว	แครอท, ฟักทอง, ฟักเขียว	แครอท, ฟักทอง, ฟักเขียว
ผักกินฝัก	แตงกวา, มะเขือ, ฟักเขียว	แตงกวา, มะเขือ, ฟักเขียว	แตงกวา, มะเขือ, ฟักเขียว
ผักกินดอก	ดอกกะหล่ำ, ดอกกะหล่ำ	ดอกกะหล่ำ, ดอกกะหล่ำ	ดอกกะหล่ำ, ดอกกะหล่ำ
ผักกินผล	มะเขือเทศ, มะเขือเทศ	มะเขือเทศ, มะเขือเทศ	มะเขือเทศ, มะเขือเทศ

ฤดูร้อน เป็นช่วงที่อากาศร้อนและแห้งแล้ง ควรเลือกปลูกพืชที่ทนแล้งได้ เช่น ผักกาด, ผักชี, ผักกาด

ฤดูฝน ฤดูฝนเป็นช่วงที่อากาศชื้นแฉะและฝนตกชุก ควรเลือกปลูกพืชที่ทนน้ำได้ดี เช่น ผักกาด, ผักชี, ผักกาด

ฤดูหนาว ฤดูหนาวเป็นช่วงที่อากาศเย็นและแห้งแล้ง ควรเลือกปลูกพืชที่ทนหนาวได้ เช่น ผักกาด, ผักชี, ผักกาด

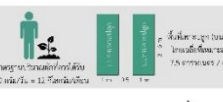


เกษตรในชุมชน (COMMUNITY GARDEN)

เกษตรในชุมชน คืออะไร?



เกษตรในชุมชน คือ การรวมตัวของเกษตรกรในพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพื่อทำเกษตรกรรมร่วมกัน โดยเป็นการทำเกษตรกรรมในรูปแบบของสวนชุมชน ซึ่งเป็นการทำเกษตรกรรมในรูปแบบของสวนชุมชน ซึ่งเป็นการทำเกษตรกรรมในรูปแบบของสวนชุมชน



กรมพัฒนาและส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ศูนย์ส่งเสริมและพัฒนาสวนชุมชน กรมส่งเสริมการเกษตร

ประโยชน์ของไรป่า

- สังคมในชุมชน**
เป็นการทำกิจกรรมร่วมกันภายในชุมชน ซึ่งสามารถช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างสมาชิกในชุมชนได้
- เศรษฐกิจของชุมชน**
เป็นการทำกิจกรรมที่ช่วยเสริมสร้างเศรษฐกิจของชุมชนได้ โดยการนำผลผลิตไปจำหน่ายในตลาดชุมชน
- กายภาพและสิ่งแวดล้อม**
เป็นการทำกิจกรรมที่ช่วยปรับปรุงสภาพแวดล้อมของชุมชนได้ โดยการนำเศษวัสดุทางการเกษตรไปทำปุ๋ยหมัก

เงื่อนไข

สถานที่ที่เหมาะสมสำหรับทำสวนชุมชนควรมีพื้นที่ว่างเปล่าในชุมชน หรือพื้นที่ว่างเปล่าในชุมชน ซึ่งสามารถนำมาใช้ทำสวนชุมชนได้



กรณีศึกษา

ชุมชนบ้านใหม่ หมู่ 10 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

สวนผักชุมชน 7

ชุมชนบ้านใหม่ หมู่ 10 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ได้ริเริ่มทำสวนผักชุมชนขึ้นเมื่อปี 2558 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้เกษตรกรในชุมชนได้รวมตัวกันทำเกษตรกรรมร่วมกัน และเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนเมล็ดพันธุ์และปุ๋ยในชุมชน



สวนผักคนเมืองขอนแก่น

สวนผักคนเมืองขอนแก่น เป็นสวนผักชุมชนที่ริเริ่มโดยกลุ่มเกษตรกรในชุมชนบ้านใหม่ หมู่ 10 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้เกษตรกรในชุมชนได้รวมตัวกันทำเกษตรกรรมร่วมกัน และเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนเมล็ดพันธุ์และปุ๋ยในชุมชน



ข้อดีของการทำเกษตรอินทรีย์คือ

เราได้สุขภาพร่างกายและจิตใจที่ดี ต้นไม้สามารถให้ร่มเงาและลดอุณหภูมิของอากาศได้





ผังจำลองผลงานออกแบบจากกระบวนการมีส่วนร่วม



ทัศนียภาพจากการออกแบบ





จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาคผนวก ง
การวิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เมื่อชุมชนอยากพัฒนาการทำเกษตรในชุมชน เป็นวิสาหกิจของชุมชนการลงทุนจะเป็นอย่างไร?

การวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัด
ด้านการลงทุน

รายงานการวิเคราะห์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์เรื่อง โอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิด "เกษตรในชุมชน" มาใช้ฟื้นฟูที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษา เคหะชุมชนคลองจั่น

นายกันติกร มหาโชติกุล



ผังที่ได้จากการออกแบบร่วมกับคนในชุมชน

ข้อกำหนดของการตั้งสมมติฐาน

*เป็นเพียงการตั้งสมมติฐานของผู้วิจัยไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานจริง



ขนาดพื้นที่ทำเกษตรในชุมชน	
■	พื้นที่ถือครองโดยการเคหะแห่งชาติ 3,028 ตารางเมตร
■	พื้นที่ถือครองโดยนิติบุคคล 2,902 ตารางเมตร

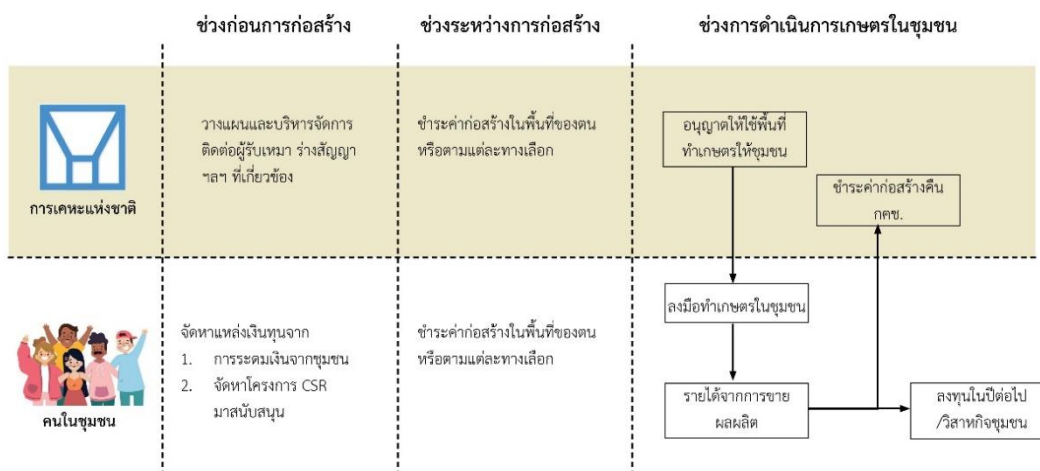
- แบ่งพื้นที่ในการก่อสร้างออกเป็น 2 พื้นที่ได้แก่ พื้นที่ถือครองโดยการเคหะแห่งชาติ (กคช.) และพื้นที่ถือครองโดยนิติบุคคล
- จากการแบ่งพื้นที่ดังกล่าว ทำให้การลงทุนเพื่อทำเกษตรในชุมชนแบ่งต้นทุนค่าก่อสร้างเป็น 2 ส่วน (1) พื้นที่ถือครองของกคช.นั้น กคช.เป็นผู้ลงทุนค่าก่อสร้าง (2) พื้นที่ถือครองโดยนิติบุคคล คนในชุมชนเป็นผู้ระดมเงินลงทุนค่าก่อสร้างในส่วนของตน
- ในการระดมเงินทุนของคนในชุมชนนั้น อาจได้รับการช่วยเหลือจากโครงการ CSR เพื่อลดค่าใช้จ่าย
- ต้นทุนในการดำเนินการทำเกษตรในชุมชนแต่ละปี เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าปุ๋ย คนในชุมชนเป็นคนออกค่าใช้จ่าย
- รายได้จากการขายผลผลิตจะถูกแบ่งจ่ายเป็น (1) ชำระค่าก่อสร้างคืนกคช. (2) ต้นทุนให้กับปีต่อไป

การตั้งสมมติฐาน (Assumption)



ข้อกำหนดของการตั้งสมมติฐาน

แผนการดำเนินการเกษตรในชุมชน



ข้อมูลกระแสเงินสด ช่วงดำเนินการทำเกษตรในชุมชน

ข้อมูลรายจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (Operating cost)		
ค่าปุ๋ย	2,779	บาท/ทุก 6 เดือน
ค่าน้ำ	2,965	บาท/เดือน
ค่าเมล็ดพันธุ์	17,150	บาท/ทุก 2 เดือน
รวม (เงินทุนสำรอง)	167,177	บาท/ปี

ข้อมูลรายรับ

รายรับที่ได้จากการทำเกษตรในชุมชนต่อปี		
รายรับจากการขายผลผลิต	462,705	บาท/ปี
กำไรที่ได้ (รายรับหักค่าใช้จ่ายแต่ละปี)	295,527	บาท/ปี

รายการผลผลิตที่ได้

รายการ	ปริมาณผลผลิต	ราคาผลผลิต	มูลค่าผลผลิต	รายการ	ปริมาณผลผลิต	ราคาผลผลิต	มูลค่าผลผลิต
ผักกาดหอม	290	21.00	5,481	กล้วย	1859	8.50	15,801
ตะไคร้	60	11.00	595	พริกขี้หนู	58	49.00	2,859
ข่า	46	20.00	837	มะกรูด	677	18.00	12,189
ผักชี	58	45.00	2,339	มะนาว	113	47.00	5,314
ต้นข่า	95	46.00	3,924	กระเพรา	69	16.00	1,102
ผักสลัด	490	60.00	26,460	โหระพา	83	18.00	1,487
มะเขือ	147	13.00	1,717	ฝรั่ง	760	17.00	12,919
มะระ	44	10.00	394	หน่อ	238	6.00	1,425
ตำลึง	8	49.00	358				

7



ทางเลือกที่ 01

- ต้นทุนค่าก่อสร้าง พื้นที่ของกคช.กคช.ลงทุน 100%
พื้นที่ของนิติฯ CSR ลงทุนให้ 100%
- ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นๆ CSR ให้การช่วยเหลือ 100%

*ชุมชนไม่เสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ต้องชำระค่าก่อสร้างให้กคช.

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	THB	1,573,488
อัตราผลตอบแทน		46%
ชำระหนี้ภายใน		3 ปี

ข้อมูลกระแสเงินสดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างพื้นที่ของกคช. (Hard Cost)		
พื้นที่ของกคช.	629,824	บาท
พื้นที่ของนิติฯ	-	บาท
รวม	629,824	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Soft Cost)		
ค่าออกแบบ	-	บาท
ค่าบริหารจัดการ	-	บาท
ค่าปุ๋ย และฯลฯ	-	บาท
รวมค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ	629,824	บาท
ต้นทุนรายปี	167,177	บาท

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดจ่าย	-629,824	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177
เงินสะสมต้นงวด	-	-629,824	-334,296	-38,768	256,759	552,286	847,814	1,143,342	1,438,870	1,734,397	2,029,925
กระแสเงินสดรับ	0	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705
รวม	-629,824	-334,296	-38,768	256,759	552,286	847,814	1,143,342	1,438,870	1,734,397	2,029,925	2,325,453

8

ทางเลือกที่ 02

- ต้นทุนค่าก่อสร้าง พื้นที่ของกคช. กคช.ลงทุน 100%
พื้นที่ของนิตา CSR ลงทุนให้ 100%
- ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นๆ คนในชุมชนลงทุน 100%

*ชุมชนเสียค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และต้องชำระค่าก่อสร้างให้กคช.

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	THB	1,239,758
อัตราผลตอบแทน		15%
ชำระหนี้ภายใน		4 ปี

ข้อมูลกระแสเงินสดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างพื้นที่ของกคช. (Hard Cost)		
พื้นที่ของกคช.	629,824	บาท
พื้นที่ของนิตา	-	บาท
รวม	629,824	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Soft Cost)		
ค่าออกแบบ	110,162	บาท
ค่าบริหารจัดการ	220,324	บาท
ค่าปุ๋ย และฯลฯ	19,929	บาท
รวมค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ	980,240	บาท
ต้นทุนรายปี	167,177	บาท

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดจ่าย	-980,240	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177
เงินสะสมต้นงวด	-	-980,240	-684,712	-389,184	-93,656	201,870	497,398	792,926	1,088,453	1,383,981	1,679,509
กระแสเงินสดรับ	0	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705
รวม	-980,240	-684,712	-389,184	-93,656	201,870	497,398	792,926	1,088,453	1,383,981	1,679,509	1,975,037

9



ทางเลือกที่ 03

- ต้นทุนค่าก่อสร้าง พื้นที่ของกคช. กคช.ลงทุน 100%
พื้นที่ของนิตา คนในชุมชนลงทุน 50%
- ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นๆ คนในชุมชนลงทุน 100%

*ชุมชนเสียค่าก่อสร้าง 50% และต้องชำระค่าก่อสร้างให้กคช.

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	THB	836,427
อัตราผลตอบแทน		16%
ชำระหนี้ภายใน		5 ปี

ข้อมูลกระแสเงินสดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างพื้นที่ของกคช. (Hard Cost)		
พื้นที่ของกคช.	629,824	บาท
พื้นที่ของนิตา	440,648	บาท
รวม	1,070,572	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Soft Cost)		
ค่าออกแบบ	110,162	บาท
ค่าบริหารจัดการ	220,324	บาท
ค่าปุ๋ย และฯลฯ	19,929	บาท
รวมค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ	1,403,737	บาท
ต้นทุนรายปี	167,177	บาท

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดจ่าย	-1,403,737	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177	-167,177
เงินสะสมต้นงวด	-	-1,403,737	-1,108,208	-812,682	-517,154	-221,626	73,900	369,428	664,956	960,484	1,256,011
กระแสเงินสดรับ	0	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705	462,705
รวม	-1,403,737	-1,108,208	-812,682	-517,154	-221,626	73,900	369,428	664,956	960,484	1,256,011	1,551,539

10

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	กันติกร มหาโชติกุล
วัน เดือน ปี เกิด	30 มิถุนายน 2538
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานครฯ
วุฒิการศึกษา	- ระดับประถมศึกษา-มัธยมศึกษาตอนปลาย : โรงเรียนเซนต์ดอมินิก - ระดับปริญญาตรี : ภูมิสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2561 - เข้าศึกษา หลักสูตรเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2562
ที่อยู่ปัจจุบัน	47 ซอยเพชรบุรี5 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400