



บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะในการวิจัย

จากการศึกษาเรื่อง การประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) เพื่อการพัฒนาชุมชน : กรณีศึกษาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้และแนวทางการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน เพื่อการพัฒนาชุมชน ที่มีผลในการพัฒนาพื้นที่เมือง ให้เกิดความเหมาะสมตามศักยภาพของพื้นที่นั้น ๆ โดยทำการศึกษาสภาพปัจจุบันทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมของพื้นที่ศึกษา รวมทั้งเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนแออัด โดยการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดินในการพัฒนาพื้นที่

6.1 ความเป็นไปได้ในการนำวิธีการปันส่วนที่ดินมาใช้ในพื้นที่ศึกษา

ผลที่ได้จากการศึกษาที่ผ่านมาพบว่าพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไกมีความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนโดยใช้วิธีการปันส่วนที่ดินในการพัฒนาพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีปัจจัยและเงื่อนไขที่เอื้ออำนวยต่อการใช้การปันส่วนที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งประกอบไปด้วย

6.1.1 ขนาดและศักยภาพของพื้นที่ศึกษา

จากลักษณะของพื้นที่ชุมชนที่มีเนื้อที่ทั้งหมด 16 ไร่ 2 งาน 92.6 ตร.วา หรือ 26,770.44 ตรม. เป็นพื้นที่ที่มีลักษณะไม่เป็นระเบียบและรูปแบบการวางผังที่ไม่ดี ไม่มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ดี ประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ขาดมาตรฐานในการอยู่อาศัย และคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งที่พื้นที่ชุมชนตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง และขนาดที่ดินของพื้นที่ศึกษากจัดอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการพัฒนาพื้นที่โดยวิธีการปันส่วนที่ดินได้

นอกจากนี้ในด้านของศักยภาพภายในพื้นที่ศึกษานั้น ยังพบว่าพื้นที่ศึกษาซึ่งตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ มีความกดดันในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่าทางด้านการเงิน และเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก ได้มีโครงการการปันส่วนที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเกิดขึ้นหลายโครงการ เช่น โครงการชุมชนพระราม 4 วัดลาดบัวขาว คลองเตย ชุมชนเซ่งกี่ และชุมชนคลองไผ่สิงโตฝั่งเทพประทาน(ตรอกปลาเค็ม) ซึ่งโครงการเหล่านี้ก็ตั้งอยู่ในพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน

พระมหากษัตริย์เช่นกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในเขตพื้นที่เมือง และในการพัฒนาพื้นที่ยังส่งผลที่ดีในด้านทัศนียภาพของเมืองที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ มีความสอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐและทำให้แผนพัฒนาเมืองไปในทิศทางเดียวกัน

6.1.2 เจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เห็นชอบและให้ความร่วมมือ

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และชาวชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ต่างให้ความร่วมมือ ในการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวนี้ ทั้งนี้จากการศึกษาพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนได้มีการยื่นเสนอขอเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพราะชาวชุมชนมีความจำเป็นที่จะต้องอาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว เนื่องจากชาวชุมชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในการค้าขาย หาบเร่ แผงลอย และการใช้แรงงาน ซึ่งสถานที่ประกอบอาชีพส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ใกล้ ๆ พื้นที่ชุมชน เช่น สีลม สามย่าน คลองเตย เป็นต้น ทั้งนี้ชาวชุมชนส่วนใหญ่ยังมีทัศนคติที่ดีในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนโดยการปันส่วนที่ดิน ที่จะทำให้ความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของชุมชนดีขึ้น และหากครัวเรือนใดมีพื้นที่อยู่อาศัยเดิมเป็นจำนวนมากก็ต้องจ่ายเงินค่าชดเชยให้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม (Equity Payment)

นอกจากนี้ยังพบว่าชาวชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อมีการพึ่งพาตนเอง(Self-Reliance) ทางด้านต่าง ๆ คือ มีผู้นำชุมชนที่มีความเข้มแข็งในการนำชุมชนไปสู่การพัฒนา และมีความสามารถในการรวมกลุ่ม/องค์กรชุมชน ในด้านการวางแผนงานต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพปัญหาของชุมชน เช่น ได้มีการจัดเตรียมการทางด้านกรออมทรัพย์ เพื่อเป็นทุนในการรื้อย้าย และพัฒนาชุมชนในอนาคต โดยการจัดตั้งสหกรณ์ออมทรัพย์ภายในชุมชน เพื่อให้ชาวบ้านได้มีการฝากออมทรัพย์กับสหกรณ์ ฯ ในด้านงบประมาณ หรือเงินทุน เพื่อเป็นเงินสมทบในการปลูกสร้างบ้านต่อไป และตัวแทนชุมชนก็ยังได้มีการติดต่อประสานงานจากหน่วยงานภายนอกทั้งในองค์กรภาครัฐ และเอกชนเพื่อขอคำแนะนำ ปรีกษาและแก้ไขปัญหของชุมชน ซึ่งในส่วนของชุมชนเองนั้นมีการประสานเครือข่ายระดับเขต จังหวัดและในระดับประเทศ

ดังนั้นในภาพรวมของชุมชน ถือว่าชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อ มีความสัมพันธ์ต่อพื้นที่ข้างเคียงทางสังคม และในด้านอาชีพ เช่นการขายอาหารราคาถูก เป็นแรงงานที่สำคัญในส่วนต่าง ๆ เช่นในพื้นที่คลองเตย ฯลฯ ทางด้านสังคม ช่วยสอดส่องดูแลชุมชนในด้านต่าง ๆ ให้กับภาครัฐ เช่นปัญหายาเสพติด และเป็นเสียงทางการเมืองที่สำคัญ รวมถึงชุมชนยังมีความเข้มแข็งในระดับหนึ่ง

ที่จะเอื้อประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่โดยใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน ซึ่งมีความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการ

6.2 ความเป็นไปได้ในโครงการปันส่วนที่ดินของพื้นที่ศึกษา

โครงการปันส่วนที่ดินชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ มีหลักการ 4 ข้อ คือ ความหนาแน่นของจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น (Densification) การสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ (Rebuilding) การให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในการจัดทำโครงการ (Community Participation) ในด้านต่าง ๆ และ ที่สำคัญเพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการจัดทำโครงการปันส่วนที่ดิน คือ การคืนทุน (Cost Recovery) ซึ่งสามารถสรุปภาพในการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดินในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ได้ดังนี้

การปันส่วนที่ดินในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

เป็นกระบวนการของการแก้ไขปัญหาความไม่เพียงพอในระบบบริการสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ ตลอดจนการใช้ที่ดินที่ไม่เป็นการใช้ที่ดี และมีความเหมาะสมตามศักยภาพของที่ดินในบริเวณที่ตั้งของชุมชนที่อยู่อาศัยในเขตเมือง โดยทำการก่อสร้างอาคารใหม่ให้มีความเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย หรือการใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณนั้น ซึ่งในการดำเนินโครงการมักจะอาศัยกลไกการเปลี่ยนแปลงสิทธิเพื่อจัดสรรประโยชน์ของอาคารที่ก่อสร้างใหม่แก่เจ้าของสิทธิในทรัพย์สินที่ได้เข้าร่วมโครงการ

จากการศึกษาในกรณีตัวอย่างของชุมชนต่าง ๆ ที่ใช้การปันส่วนที่ดินในการพัฒนาพื้นที่พบว่าไม่มีอัตราส่วนที่แน่นอนในการปันส่วนที่ดินทั้งในส่วนของชุมชนและส่วนที่ใช้เป็นธุรกิจเชิงพาณิชย์ แต่ทั้งนี้ขึ้นกับรูปแบบในการพัฒนาที่เกิดจากความต้องการทั้งในส่วนของชุมชนเดิม และเจ้าของโครงการในการพัฒนาพื้นที่ในส่วนตัวรายได้ รวมถึงองค์ประกอบทางด้านต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกชุมชน

ในการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งพื้นที่ในการปันส่วนที่ดิน ดังกล่าวเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกเป็นการสร้างที่พักอาศัยให้แก่ชาวชุมชน ส่วนที่สองใช้เป็นส่วนหารายได้ในเชิงพาณิชย์ที่ให้ค่าตอบแทนที่สูงเท่ากับราคาที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว โดยในโครงการปันส่วนที่ดินชุมชนพัฒนาบ่อนไอนี้ได้

คำนึงถึงการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้กับคนในชุมชนทั้งหมด โดยกำหนดตามระดับความสามารถในการช่วยเหลือตัวเอง เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและส่งเสริมให้รู้จักช่วยเหลือตนเอง

ทั้งนี้พบว่ามีเพียง 1.05% ที่สามารถไปหาที่อยู่แห่งใหม่เองได้ (ในกรณีที่ไม่มีสิทธิในการอยู่อาศัย ซึ่งอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาสิทธิ) และอีก 96.85% ต้องการอาศัยอยู่ในพื้นที่ดินเดิมหรือในบริเวณใกล้เคียงทั้งนี้เนื่องจากครัวเรือนเหล่านี้มีวิถีชีวิตที่สัมพันธ์กับพื้นที่เมืองโดยรอบ นั่นคือการแก้ปัญหาของสังคมเมื่อนั้นมิได้จำกัดอยู่เฉพาะเรื่องลักษณะความเป็นอยู่และรายได้ของผู้อยู่อาศัย คืออยู่ที่ไหน อย่างไรก็ได้ เพียงให้มีลักษณะทางกายภาพที่ดีขึ้นเท่านั้น แต่ควรครอบคลุมถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางสังคมและองค์ประกอบทางด้านต่าง ๆ ของเมืองด้วย

6.2.1 ความหนาแน่น (Densification)

ในโครงการปันส่วนที่ดิน ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่มีผลกระทบที่จะต้องเกิดขึ้น คือการได้อยู่อาศัยในพื้นที่ดินที่เล็กกว่าพื้นที่เดิม เนื่องจากความจำเป็นในการแบ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งเพื่อหารายได้มาช่วยเหลือในส่วนที่อยู่อาศัยของชาวชุมชน ทั้งนี้พื้นที่ที่ใช้วิธีการพัฒนาโดยการปันส่วนที่ดินได้โดยมากต้องเป็นพื้นที่ที่มีมูลค่าสูงในระดับหนึ่งที่จะกระตุ้นให้เกิดการลงทุนต่อนักลงทุน

อย่างไรก็ตามในการพัฒนาพื้นที่ยังคงต้องพิจารณาถึงความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยของชุมชน เพื่อให้โครงการที่แล้วเสร็จนั้นเกิดความสำเร็จ กล่าวคือ สามารถประกอบอาชีพได้ ซึ่งจะช่วยให้ชาวชุมชนไม่ขายสิทธิในการอยู่อาศัย และมีรายได้ในการจ่ายค่าน้ำค่าที่อยู่อาศัย ตามความสามารถของชุมชนที่แท้จริง ทั้งนี้เพื่อป้องกันการแข่งสิทธิอันเนื่องจากสภาพทางกายภาพใหม่นี้ไม่สามารถสอดคล้องกับวิถีในการดำรงชีวิตได้

ดังนั้นโครงการนี้ จึงเป็นลักษณะของอาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น และพื้นที่ในแต่ละหน่วยก็มีขนาดพื้นที่เป็น 28 ตรม 32 ตรม และ 40 ตรม ซึ่งเป็นเกณฑ์ของพื้นที่เฉลี่ยในการอยู่อาศัยเดิมของครัวเรือนซึ่งจากเดิมมีลักษณะเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้น มีพื้นที่อยู่อาศัย 60 ตรม. โดยเฉลี่ยทั้งชุมชน และแปลงที่ดินเฉลี่ยมีขนาด 30 ตรม.¹ หลักในการพิจารณาพื้นที่อยู่อาศัยดังกล่าวนี้

¹ พื้นที่พักอาศัยของชุมชนดังกล่าว ซึ่งหมายรวมการแบ่งห้องเช่าให้บุคคลภายนอกอาศัยอยู่ด้วย (จากการสำรวจพื้นที่ชุมชน พบว่ามีมากกว่า 3 ใน 4 ส่วน)

พิจารณาจากความสามารถในการจ่ายเงินจากรายได้เพื่อที่อยู่อาศัย และจากจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในแต่ละครัวเรือน ซึ่งมีขนาด 2-4 คน ซึ่งโดยมากเป็นครอบครัวเดี่ยว

6.2.2 การสร้างใหม่ (Rebuilding)

การสร้างใหม่นี้ได้วิเคราะห์ถึงศักยภาพของพื้นที่ (Site Potential) ตลอดจนราคาที่ดินที่แตกต่างกันในแต่ละส่วนของตำแหน่งแปลงที่ดิน ทั้งนี้ในหน่วยที่พักอาศัยก็มีความแตกต่างกันตามขนาด และที่ตั้งของหน่วยพักอาศัยนั้น ๆ โดยคำนึงถึงอันตรายที่จะเกิดจากอัคคีภัยเนื่องจากความหนาแน่น การใช้วัสดุกันไฟเนื่องจากถือเป็นหน่วยพักอาศัยเดียวกัน การสร้างส่วนที่ที่พักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการที่พิเศษสำหรับชุมชนผู้มีรายได้น้อย เช่น ความต้องการทางด้านวัฒนธรรมในแนวราบ ซึ่งต้องมีความสัมพันธ์ สอดคล้องต่ออาชีพของชาวชุมชนในแต่ละครัวเรือน โดยในขั้นตอนของการออกแบบรายละเอียดทางด้านสถาปัตยกรรม และการก่อสร้างควรได้รับความเห็นชอบจากชาวชุมชน

6.2.3 การมีส่วนร่วมของชุมชน (Community Participation)

การมีส่วนร่วมของประชากรภายในชุมชน ถือว่าเป็นส่วนประกอบในโครงการบ้านส่วนที่ดินที่มีความสำคัญมากในการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งต้องมีการตกลงกันจนกว่าจะเกิดการตัดสินใจ เพราะถือว่าเป็นขั้นตอนที่ทำให้เกิดความสำเร็จต่อโครงการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ สิ่งที่มีความจำเป็นในขั้นตอนนี้ คือ

- 1) เลือกผู้แทนในการเจรจา และชี้ขาดในประเด็นต่าง ๆ เช่น การเจรจาทกลงกับเจ้าของที่ดิน องค์กรภายนอก หรือการให้สิทธิในการอยู่อาศัยที่แตกต่างกันในแต่ละครัวเรือน
- 2) ตกลงเห็นชอบกับรูปแบบของโครงการที่อยู่อาศัยใหม่
- 3) แบ่งตำแหน่งที่อยู่อาศัยใหม่ในแต่ละครัวเรือน
- 4) การทำสัญญากู้เงิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน และคณะกรรมการชุมชน
- 5) การรื้อย้ายชุมชน และเลือกที่อยู่อาศัยชั่วคราว
- 6) การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะ Self-help House
- 7) ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย
- 8) การบริหารชุมชนหลังโครงการแล้วเสร็จ

จากโครงการที่ผ่านมา พบว่าถ้าในขั้นตอนนี้เกิดความล้มเหลวก็จะส่งผลให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่นอาจเกิดการต่อต้าน มากกว่าการให้ความร่วมมือ

6.2.4 เงินอุดหนุน (Cost Recovery)

การศึกษาครั้งนี้ได้มุ่งประเด็นการศึกษาไปที่ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ในการประยุกต์ใช้ปันส่วนที่ดินชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ซึ่งในการคิดความเป็นไปได้ของโครงการขึ้นอยู่กับหลักของการช่วยเหลือทางการเงิน (Cross Subsidy) จากภายนอกให้น้อยที่สุด แต่ให้เกิดมากที่สุดภายในโครงการ (ทั้งในส่วนหารายได้และในส่วนของชุมชน)

โครงการถูกวิเคราะห์ด้วยความเป็นไปได้ทางการเงิน ภายใต้เงื่อนไขที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนต่าง ๆ ทั้งจากชุมชน และเจ้าของพื้นที่ในการพัฒนา พบว่าพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ไม่มีความเป็นไปได้ทางการเงิน (Project Financial) ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่โครงการตั้งอยู่ใจกลางเมืองที่เป็นเขตย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมชั้นใน ซึ่งราคาที่ดินมีมูลค่าสูงมาก แม้ว่าในการศึกษาครั้งนี้ได้อัตราส่วนพื้นที่โครงการต่อพื้นที่ดิน ในสัดส่วนที่มากที่สุดที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ 10 : 1 แล้วก็ตาม

นอกจากนี้ความไม่แน่นอนเนื่องจากปัจจัยภายนอก ที่ต้องคำนึงถึงที่มีความสำคัญซึ่งอาจจะส่งผลต่อดุลย์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ที่ควรคำนึงถึงเป็นอย่างมาก ได้แก่

- 1) มูลค่าที่ดิน ในการเช่า – ซื้อ ซึ่งเป็นผลมาจากการเจรจากับเจ้าของที่ดิน
- 2) ประเภทของโครงการ ซึ่งขึ้นอยู่กับความต้องการและการตอบสนองทางการตลาด
- 3) ดอกเบี้ยเงินกู้ในการจัดทำโครงการ
- 4) ต้นทุนโครงการจะต้องอยู่ในราคาที่น้อยที่สุด ตลอดจนการออกแบบในรูปแบบที่เหมาะสมกับการก่อสร้าง ระยะเวลา รวมถึงความล่าช้าในการก่อสร้างโครงการควรให้น้อยที่สุด
- 5) องค์กรที่มีผลต่อดอกเบี้ยเงินกู้ และการขายโครงการ

แม้ว่าในการศึกษาในครั้งนี้จะไม่มีความเป็นไปได้ทางการเงินในการพัฒนาพื้นที่เพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งไปชดเชยในการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่ควรต้องคำนึงถึงเป้าหมายหลักในการพัฒนาพื้นที่ นั่นคือเพื่อเป็นการกระจายโอกาสการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นเพียงความพยายามเบื้องต้น ในการประเมินความเป็นไปได้ในการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดินในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ซึ่งขึ้นอยู่กับผังโครงการทางด้านพื้นที่และความเป็นไปได้ทางการตลาด อย่างไรก็ตาม ผังที่มีความแตกต่างที่เกิดจากข้อกำหนดเฉพาะพื้นที่ในการพัฒนา อาจมีความเป็นไปได้ ซึ่งนอกเหนือจากนี้ยังมีความเกี่ยวข้องในเรื่องของระยะเวลา รูปแบบ รายได้ และการมีส่วนร่วมของชุมชนซึ่งหมายถึงการมีสิทธิในการตัดสินใจในด้านต่าง ๆ ของโครงการด้วย

อย่างไรก็ตามความเป็นไปได้ของการปันส่วนที่ดินโดยใช้วิธีการแบบ การจัดที่ตั้งบ้านใหม่ (Infilling)² ก็น่าที่จะนำมาพิจารณา นอกเหนือจากนี้แล้วนั้น ความสำเร็จของผังสำหรับโครงการในรูปแบบ Reconstruction ของชุมชนขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เป็นอย่างมาก ดังนั้นในการเลือกวิธีการปันส่วนที่ดินในการพัฒนาชุมชน ไม่ใช่ในทุกชุมชนที่จะสามารถใช้วิธีการปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ได้ เพราะต้องพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการนำการปันส่วนที่ดินมาใช้ในการพัฒนาพื้นที่(ซึ่งมีปัจจัยหลายอย่างในการพิจารณาดังที่ได้กล่าวไปแล้ว) และต่อมาคือการพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินที่ในแต่ละชุมชนผู้มีรายได้น้อยจะต้องได้รับการประเมินในรายละเอียด ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพเฉพาะของพื้นที่นั้น ๆ อย่างไรก็ตามการแก้ปัญหาของสังคมเมืองนั้นมิได้จำกัดอยู่เฉพาะเรื่องความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยและรายได้เท่านั้น หากควรครอบคลุมถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของสังคมและองค์ประกอบของเมือง เพราะไม่เช่นนั้นในที่สุดแล้วปัญหาชุมชนแออัดในพื้นที่เมืองก็กลายมาเป็นปัญหาของเมืองเช่นเดิม

6.3 ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดินในพื้นที่ศึกษา

6.3.1 ข้อดีในการพัฒนาพื้นที่โดยวิธีการปันส่วนที่ดิน

1) เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยลดความขัดแย้ง

จากเดิมพื้นที่ชุมชนบ่อนไก่พัฒนามีการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ค่อนข้างน้อย ไม่มีความเหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ ทำให้ขาดประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน ดังนั้นเมื่อนำการปันส่วนที่ดินมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษาแล้ว พบว่า การใช้ที่ดินมีประสิทธิภาพขึ้น มีการใช้ที่ดินในหลายกิจกรรมและเป็นสัดส่วน

² กล่าวคือ บ้านส่วนใหญ่มักจะตั้งอยู่ในพื้นที่เดิม และบางหลังจะถูกแทรกไปอยู่ในตำแหน่งใหม่เพื่อให้มีที่ว่างสำหรับทำอาคารพาณิชย์

นอกจากนี้ยังเป็นการลดความขัดแย้งระหว่างผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชน และเจ้าของที่ดิน กล่าวคือ ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนยังสามารถอยู่อาศัยได้ในพื้นที่เดิม และมีกรรมสิทธิในที่ดินได้อย่างถูกต้อง สามารถมีโฉนดที่ดินได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ แม้ว่าลักษณะการอยู่อาศัยและตำแหน่งของที่อยู่อาศัยจะมีการเปลี่ยนแปลงไปก็ตาม ในขณะที่เดียวกันเจ้าของที่ดินก็ได้รับผลประโยชน์ได้มากขึ้นจากการเก็บค่าเช่าซึ่งจากเดิมอาจไม่ได้รับเลย และพื้นที่อีกส่วนหนึ่งยังพัฒนาเพื่อหารายได้ได้เพิ่มขึ้น

2) คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมของพื้นที่ที่ดีขึ้น

ในโครงการบ้านส่วนที่ดินนี้ นอกจากได้รับผลประโยชน์กลับมาในรูปของการใช้ประโยชน์ทางด้านที่ดินได้อย่างคุ้มค่าแล้วยังเป็นการทำให้ชาวชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ 467 คริวเรือน มีมาตรฐานการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น เนื่องจากการมีสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่สมบูรณ์ สภาพแวดล้อมของชุมชนก็มีสภาพที่ดี เพราะมีการจัดระเบียบในการใช้ที่ดิน การวางผังที่มีมาตรฐาน การจัดพื้นที่ภูมิสถาปัตยกรรมในส่วนของพื้นที่ว่าง ที่มีความเหมาะสมและสวยงาม นอกจากนี้ยังช่วยลดปัญหาต่าง ๆ ทางด้านสังคมที่มีผลต่อชุมชนและพื้นที่โดยรอบ

3) ภาครัฐและพื้นที่เมืองโดยรวม

นอกจากภาคเอกชนหรือเจ้าของที่ดิน จะได้รับผลกระทบที่ดีแล้วในส่วนของภาครัฐก็จะได้รับผลที่ดีเช่นกัน กล่าวคือ

- ทางด้านผังเมือง

การบ้านส่วนที่ดิน ทำให้พื้นที่เมืองเกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยมีรูปแบบในการใช้ที่ดิน (Pattern) ที่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาตามศักยภาพของพื้นที่ดิน มีการให้บริการทางด้านโครงสร้างพื้นฐานได้อย่างเป็นสัดส่วน สามารถปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อส่วนรวม รวมถึงทัศนียภาพทางด้านผังเมือง

- เกิดความประหยัดทางด้านงบประมาณ

ช่วยให้รัฐสามารถประหยัดงบประมาณในการจัดหา และก่อสร้างในโครงการบูรณะชุมชน แต่ใช้การสนับสนุน (Cross Subsidy) ที่ได้รับจากส่วนหารายได้ในเชิงพาณิชย์ ซึ่งมีผลตอบแทนทางด้านการลงทุนสูง มาเป็นแรงจูงใจให้ภาคเอกชนเข้ามาลงทุน ในการพัฒนาพื้นที่ นอกจากนี้รัฐยังมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเก็บค่าภาษีที่ดิน ซึ่งนอกจากนี้แล้วยังพบว่าการพัฒนาพื้นที่โดยการบ้านส่วนที่ดิน ยังเป็นทางออกวิธีการหนึ่งในการแก้ปัญหาการไร้รัฐ และช่วยลดภาวะการกักตุนและการเก็งกำไรที่ดิน ที่มีโครงสร้างมาจากปัญหาการจัดการที่ดินที่ยังคงเกิดขึ้นในส่วนต่าง ๆ ของพื้นที่เมือง ได้เป็นอย่างดี

6.3.2 ข้อเสียในการพัฒนาพื้นที่โดยการปันส่วนที่ดิน

ผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ได้รับความเดือดร้อนในการรื้อย้าย เพื่อทำการก่อสร้างโครงการ ไปยังพื้นที่อาศัยชั่วคราวจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ ซึ่งอาจทำให้ขาดความสะดวกสบาย หรือเกิดความขัดแย้งภายในชุมชนได้ นอกจากนี้ ยังทำให้เกิดมลพิษทางด้านสภาพแวดล้อม จากการก่อสร้าง และเสียงรบกวน ในระหว่างทำการก่อสร้างโครงการ อย่างไรก็ตามข้อเสียเหล่านี้จะเกิดขึ้นในระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น หากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ข้อเสียดังกล่าวก็จะหมดไป

6.4 ข้อเสนอแนะในการทำโครงการปันส่วนที่ดิน

แนวทางการพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่เมือง ควรจะต้องพิจารณาถึง

- 1) เพื่อให้บรรลุถึงประโยชน์สูงสุดต้องเริ่มจากการเสริมสร้างสภาพความเป็นอยู่และสภาพจิตใจของประชาชนภายในชุมชนในเบื้องต้น
- 2) ความพยายามในการรักษาคุณภาพระหว่างการแสวงหาโอกาสและการให้โอกาสระหว่างประชาชน และสถาบัน
- 3) ความเปลี่ยนแปลงที่อาจหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นควรมีการเปลี่ยนแปลงให้น้อยที่สุดเพื่อชุมชนจะยอมรับได้ง่าย
- 4) ควรส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น
- 5) การกำหนดแนวนโยบายให้เน้นถึงความต้องการทั้ง 2 ฝ่าย หรือหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้องภายใต้สถานการณ์ที่เป็นไปได้ และพยายามผ่อนปรนให้สามารถใช้ปฏิบัติได้ มิใช่พิจารณาเพียงประโยชน์โดยรวมของประโยชน์โดยรวมสูงสุดของโครงการโดยละเอียดพิจารณาถึงบางฝ่ายที่อาจจะเสียประโยชน์อย่างมาก

6.3.1 ข้อเสนอแนะต่อชุมชน

- 1) ควรมีการเผยแพร่ให้ยอมรับและเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่
- 2) ควรมีการจัดโครงสร้างทางสังคมที่มีอยู่เดิมซึ่งยังคงอยู่ ให้มีความสัมพันธ์กับลักษณะทางด้านกายภาพที่จะสามารถจัดการในที่อยู่อาศัยที่มีการสร้างขึ้นใหม่ได้ โดยไม่ก่อให้เกิดปัญหาในอนาคตโดยดูจากกรณีศึกษาโครงการต่าง ๆ ที่ได้จัดทำแล้ว
- 3) ในการพิจารณาสีทธิควรพิจารณาด้วยความเป็นธรรมไม่คำนึงถึงผลประโยชน์ของฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ควรพิจารณาจากความเป็นจริง และอาศัยความถูกต้องเป็นหลัก
- 4) ควรให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในการตัดสินใจทุกขั้นตอน

5) ต้องมีการคำนึงในด้านการหาผลประโยชน์ในพื้นที่ของคนบางกลุ่ม โดยเฉพาะทำเลของพื้นที่ในปัจจุบันนั้น ถือว่ามีการคมนาคมสะดวก และอยู่ใจกลางเมือง โดยอาจจะต้องมีการตั้งเงื่อนไขที่ป้องกันการหาผลประโยชน์ในการจัดการที่อยู่อาศัยใหม่ด้วย ทั้งนี้มูลค่าสิทธิที่เกิดขึ้นอาจสร้างปัญหาได้ในอนาคต

6) ควรจะมีการอบรมให้ชุมชนเกิดความเข้าใจและมีความพร้อมในการรื้อย้ายในโครงการเพื่อป้องกันเหตุและปัญหาที่จะเกิดจากความขัดแย้งได้

7) สร้างจิตสำนึกต่อผู้อยู่อาศัย ในเรื่องการลงทุนโครงการทางการเงินเพื่อช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อย เพื่อไม่ให้เกิดการแข่งสิทธิแล้วย้ายไปอยู่ในพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งท้ายที่สุดแล้วก็กลับไป

6.3.2 ข้อเสนอแนะต่อโครงการ

จากการศึกษาพบว่า ความเป็นไปได้ของโครงการปันส่วนที่ดินมาใช้ให้เกิดผลอย่างจริงจังนั้น นอกจากจะได้รับความร่วมมือจากคนภายในชุมชนแล้วนั้นจะต้องได้รับความร่วมมือทั้งจากภาครัฐและเอกชนโดยภาครัฐต้องมีความพร้อมในการสนับสนุนทางด้านต่าง ๆ เช่น ด้านกฎหมาย การเผยแพร่ความรู้ในการปันส่วนที่ดิน และการให้ความร่วมมือขณะดำเนินการ ส่วนในภาคเอกชนควรให้ความร่วมมือและมีความพร้อมในการพัฒนาพื้นที่ ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางที่จะเกิดความสอดคล้องของทั้ง 2 ฝ่าย ดังนี้

1) มีนโยบายสนับสนุนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง และการให้ความร่วมมือจากหน่วยงานของภาครัฐ (กรุงเทพมหานคร หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งต้องมีการดำเนินการอย่างจริงจัง ในการให้คำแนะนำในด้านต่าง ๆ แก่องค์กรที่มีความสนใจในเรื่องวิธีการปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่เมือง ทั้งในภาครัฐและเอกชน ทั้งนี้เนื่องจากการปันส่วนที่ดินมีวิธีการในการดำเนินงานที่มีความซับซ้อน ต้องอาศัยความร่วมมือจากหลายฝ่าย รวมถึงการประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินมูลค่าของที่ดินซึ่งจำเป็นต้องอาศัยผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ทางด้านนี้ โดยตรงเพราะโครงการที่สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้จริงนั้นจะต้องมีความเป็นไปได้ที่สูงมาก เนื่องจากรายได้ที่ได้จากการลงทุนโครงการ ส่วนหนึ่งจะต้องนำไปช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อยทางด้านที่อยู่อาศัยหลังการพัฒนาพื้นที่แล้ว หน่วยงานของรัฐควรจะมีการเตรียมการในขั้นนี้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ เพื่อให้มีความเข้าใจที่ถูกต้องในการปันส่วนที่ดิน และผู้ลงทุนเกิดความสนใจในการลงทุน เพราะเมื่อนำไปปฏิบัติแล้วก็จะสามารถดำเนินโครงการให้เป็นไปอย่างราบรื่น

2) โครงสร้างทางกฎหมาย ส่งเสริมและผ่อนปรนข้อกำหนด (FAR) ให้เกิดผังเฉพาะข้อกำหนดที่จะรองรับการพัฒนาพื้นที่ เช่น FAR BONUS ซึ่งไม่อาจยึดตามหลักของกฎหมายอย่างเคร่งครัดจนขาดความยืดหยุ่น และในขั้นตอนการแก้ไขปัญหาก็ต้องผสมผสานแนวคิดที่หลากหลายให้เกิดแนวทางที่มีความเหมาะสมเพื่อใช้แก้ปัญหาตามวัตถุประสงค์ เงื่อนไขเวลา สถานการณ์ ข้อจำกัดในการดำเนินการ และประโยชน์ที่จะได้รับในท้ายที่สุด ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะนักลงทุนในภาคเอกชนที่จะเข้ามาพัฒนาพื้นที่เมือง และต่อเจ้าของที่ดินทั้งในโครงการของภาครัฐและเอกชน เพื่อเกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่ได้มีส่วนช่วยในการพัฒนาพื้นที่เมืองบริเวณดังกล่าวด้วย

3) งบประมาณทางการเงิน จากการศึกษาพบว่าการทำโครงการไม่มีความเป็นไปได้ทางการเงิน เพราะเนื่องจากต้องนำรายได้ส่วนหนึ่งมาสนับสนุนในส่วนที่อยู่อาศัยของชุมชนนั้น ต้องใช้งบประมาณที่มากพอเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนต่าง ๆ ซึ่งปัจจุบันภาครัฐจะเข้ามามีส่วนร่วมสนับสนุนทางการเงินเฉพาะในกรณีที่ภาครัฐจัดทำโครงการเท่านั้น³

ดังเช่นในกรณีของการเคหะแห่งชาติ ที่มีเงินงบประมาณในการจัดทำโครงการเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย ดังแสดงในตารางที่ 6.3.2

ตารางที่ 6.3.2 แสดงจำนวนเงินอุดหนุนต่อปีภายในโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย

ตารางแสดงเงินอุดหนุนจากภาครัฐในโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย (จาก กคช.)						
กลุ่มระดับรายได้ ปี 2544 (กคช.)	รูปแบบในการพักอาศัย (พื้นที่ห้อง 24-60ตรม.)	เงินอุดหนุน / หน่วย / ปี: อัตราการเพิ่มขึ้น 4% ในแต่ละปี				
		ปี 2545	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
4,500-10,000	ห้องอเนกประสงค์	210,000	218,400.00	227,100.00	236,200.00	245,600.00
10,001-15,000	1ห้องนอน	210,000.00	218,400.00	227,100.00	236,200.00	245,600.00
15,001-20,000 ขึ้นไป	2ห้องนอน	90,000.00	93,600.00	97,300.00	101,200.00	105,200.00

กลุ่มเป้าหมายจำแนกตามระดับรายได้ ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 พ.ศ.2545-2549

กลุ่มรายได้ ก. ในปี 2545 คือมีรายได้ประมาณ 6,601-9,200 บาท มีความสามารถเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างเดียว

กลุ่มรายได้ ก. ในปี 2545 คือมีรายได้ประมาณ 14,001-20,500 บาท มีความสามารถเช่า-ซื้อเพื่อที่อยู่อาศัยได้

³ กองนโยบายและวางแผนที่อยู่อาศัย ฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

จะเห็นได้ว่าถ้าในกรณีที่โครงการปันส่วนที่ดินชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ได้รับการลงทุนในภาครัฐโดยการเคหะแห่งชาติจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงทางการเงิน ทั้งนี้เพราะผลตอบแทนการลงทุนขั้นต่ำของการเคหะแห่งชาติต่ำกว่าของเอกชน เนื่องจากแหล่งที่มาของเงินทุนจากงบประมาณของรัฐ(จากตารางที่6.3.2) และการระดมทุนผ่านการออกพันธบัตรมีรัฐบาลค้ำประกันเป็นเงินลงทุนทั้งจำนวน ในขณะที่เดียวกันเอกชนจะมีต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้นรัฐจะต้องส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดภาวะการลงทุน จัดสรรทางการเงินช่วยเหลือให้หน่วยงานที่มีความสนใจในการปันส่วนที่ดินเพื่อช่วยในการพัฒนาเมือง โดยอาจจัดสรรเงินกู้ที่มีระยะปลอดหนี้ หรือการหาแหล่งเงินทุนหรือเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ การจัดตั้งให้เกิดองค์กรหรือนิติบุคคล/การร่วมลงทุนเพื่อดำเนินโครงการและเป็นการกำกับดูแลให้เกิดการช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยเดิมดำเนินโครงการโดยไม่หาประโยชน์ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นไปได้ทั้งในภาครัฐและเอกชน

สำหรับภาคเอกชน หรือนิติบุคคล ที่มีความสนใจในการใช้การปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ ผู้ศึกษามีความเห็นว่าจะต้องมีความพร้อมในการดำเนินการ ซึ่งความพร้อมดังกล่าวที่จะต้องมียู่ก่อน ดังนี้

1) ความสนใจและความกระตือรือร้นของเจ้าของที่ดิน หรือชุมชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่ต้องการพัฒนา อันจะทำให้เกิดความรู้สึกอยากจะมีส่วนร่วมในการพัฒนา แต่ต้องมีความพร้อมอยู่ก่อน เพราะถ้าหากปราศจากความพร้อมดังกล่าวแล้วนั้น การพัฒนาก็จะไม่เกิดขึ้น จึงต้องมีการตกลงเห็นพ้องร่วมกันระหว่างผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่และเจ้าของที่ดิน ในเรื่องของผลประโยชน์ที่ทุกคนจะได้รับจากการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่เป็นพื้นที่เอกชนที่เจ้าของต้องช่วยเหลือในส่วนของชุมชนด้วยแล้วนั้น จำเป็นอย่างยิ่งทุกฝ่ายต้องมีความเห็นใจซึ่งกันและกัน

2) ต้องให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบเพื่อขอความช่วยเหลือในการดำเนินการ เช่น สำนักพัฒนาชุมชนเมืองที่ได้นำการปันส่วนที่ดินมาใช้ในการพัฒนาพื้นที่เมืองตั้งแต่แรกเริ่ม ทั้งนี้เพื่อขอคำแนะนำในการเตรียมการทางด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีการประสานครหลวง และสำนักงานเขตต่าง ๆ เป็นต้น โดยการขอความร่วมมือการติดตั้งสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งส่งเจ้าหน้าที่ร่วมดำเนินการด้วย

ความร่วมมือจากชุมชน การปันส่วนที่ดินจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องนำการมีส่วนร่วมของประชาชน(Public Participation) ในการแสดงความคิดเห็นและการยอมรับจากประชาชนในขั้นตอนต่าง ๆ จึงควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชน เกิดความรู้และเข้าใจ ในการปันส่วนที่ดินมากที่สุด เพราะการยอมรับจากประชาชนเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดปัจจัยหนึ่งต่อความสำเร็จของโครงการ เพราะถ้าหากประชาชนไม่มีความยินยอม การพัฒนาพื้นที่โดยการปันส่วนที่ดินก็ย่อมไม่มีทางเกิดขึ้นได้ โดยเฉพาะในขั้นตอนของการเจรจาต่อรองเพื่อลดความขัดแย้ง ผู้ดำเนินโครงการจะต้องสามารถควบคุมกระบวนการในการเจรจาต่อรอง เข้าใจเนื้อหาของการเจรจาต่อรอง ค้นหาถึงความต้องการของทุกฝ่าย และวิเคราะห์ผลลัพธ์ของทางเลือกที่ดีที่สุดเพื่อการเจรจาที่ตกลงกันได้(Best alternative to a negotiated agreement or BATNA) เพื่อให้กำหนดวิธีที่ดีที่สุดในการสร้างอิทธิพลโน้มน้าวต่อผลของการเจรจาต่อรองที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการ

จากทั้งหมดที่ได้กล่าวมานั้นมีความเห็นว่ามีสำคัญอย่างยิ่งต่อความเป็นไปได้ในการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง ซึ่งเป็นวิธีหนึ่งในการแก้ปัญหาทางด้านผังเมืองที่ไม่เป็นการทำลายวิถีชีวิตของผู้มีรายได้น้อยที่มีความสัมพันธ์ในด้านต่าง ๆ กับพื้นที่เมือง

6.3.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

ในการศึกษานี้เป็นแต่เพียงการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นเท่านั้น จากเหตุปัจจัยเรื่องเวลาการศึกษาและงบประมาณที่มีอยู่อย่างจำกัด รวมถึงไม่สามารถทำการศึกษาละเอียดในหลายประเด็น อาทิ ความเป็นไปได้ทางการตลาด นั่นคือ ประเภทธุรกิจที่อยู่อาศัยหรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสภาวะปัจจุบัน ที่อาจไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการโดยการปันส่วนที่ดิน และในส่วนของชุมชนคือไม่สามารถที่จะนำ รูปแบบโครงการเข้าไปเสนอแนะ และสอบถามถึง ความพอใจต่อผู้อยู่อาศัยในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ได้

ฉะนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปจึงควรนำข้อเสนอดังกล่าวไปสอบถามความคิดเห็นต่อผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน และผู้ที่เกี่ยวข้อง คือผู้ลงทุนโครงการ และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อดำเนินการแก้ไขปรับปรุงและนำไปใช้ในการปฏิบัติต่อไป และการเสนอการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวร่วมกับการเคหะแห่งชาติในการพัฒนาแปลงที่ดินติดกัน (แผนภาพที่ 3) ในลักษณะการร่วมลงทุน รวมถึงการศึกษาในด้านกฎหมาย การเงิน (รวมทั้งการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐศาสตร์)

และการจัดการโครงการให้เกิดความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดการอยู่อาศัยของชาวชุมชนในโครงการบ้านสวนที่ดินได้อย่างแท้จริง ทั้งทางด้านกายภาพที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่เดิมและความต้องการทางด้านจิตใจ

อย่างไรก็ตามในการศึกษาคั้งนี้ได้ชี้ให้เห็นว่า การที่จะพัฒนาหรือแก้ปัญหาชุมชนแออัดในพื้นที่เมืองได้นั้น บางครั้งไม่สามารถนำแนวทางที่มีอยู่จากทฤษฎีไปใช้ได้กับทุกชุมชน เนื่องจากแต่ละชุมชนย่อมมีความแตกต่างกัน ทั้งในเรื่องของกฎระเบียบ หรือแนวทางการปฏิบัติของผู้ที่มีอำนาจในการบริหารจัดการ ซึ่งในคั้งนี้ คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพราะฉะนั้นแนวทางจำเป็นของหน่วยงานนี้ คือ ต้องมีความเมตตาแก่ผู้ยากไร้ ดังนั้นผู้ศึกษาเห็นว่าควรมีการวิจัยชุมชน ที่อยู่ในลักษณะที่แตกต่างกันเพื่อให้เกิดความหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นความแตกต่างทางด้านเจ้าของที่ดิน หรือในลักษณะที่ตั้งชุมชน โดยมีการศึกษาอย่างละเอียด เพื่อจะได้ลักษณะเฉพาะกรณีในแต่ละชุมชน ออกมาใช้เป็นแนวทางแก้ไขปัญหาคั้งละเคั้งคั้งยิ่งขึ้น

6.4 ปัญหาและอุปสรรคที่พบในการศึกษา

- 1) ขาดการให้ความร่วมมือ หรือ ความไว้วางใจ จากชาวชุมชน ดังนั้นในข้อมูลบางส่วนจึงมีความคลาดเคลื่อน ต้องอาศัยการสังเกตเข้ามาวิเคราะห์ในส่วนของชุมชนด้วย
- 2) ขาดบุคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่เมืองโดยการบ้านสวนที่ดิน ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากแหล่งข้อมูลมีน้อย และยังไม่แพร่หลาย อีกทั้งโครงการที่แล้วเสร็จก็มีจำนวนน้อยมากเมื่อเทียบกับวิธีการแก้ปัญหาโดยวิธีการอื่น ซึ่งส่วนใหญ่แล้วโครงการดังกล่าวก็เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงควรมีการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ไปยังกลุ่มต่าง ๆ ทั้งภายในหน่วยงานราชการและภาคเอกชน ตลอดจนการชักชวนให้เจ้าของที่ดินและนักลงทุนผู้สนใจเข้าร่วมโครงการ อันจะเป็นพลังสนับสนุนให้มีการพัฒนาพื้นที่โดยการบ้านสวนที่ดิน ได้อย่างจริงจังและต่อเนื่องต่อไป
- 3) ขาดตัวอย่างที่แท้จริงที่มาจากกระบวนการการบ้านสวนที่ดิน ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อมองทางด้านธุรกิจเชิงพาณิชย์แล้ว ในปัจจุบันไม่มีปัจจัยที่ทำให้เกิดการลงทุน และในกรณีศึกษาอื่น ๆ ที่จะช่วยชี้แนะในภาคเอกชนก็ไม่ชัดเจนและไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร
- 4) ในขั้นตอนของการประยุกต์ใช้การบ้านสวนที่ดินในการพัฒนาเมืองนั้น จำเป็นต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบ ด้านการบริหารโครงการ ด้านกฎหมาย ด้านงบประมาณ และด้านการประสานงาน ระหว่างภาครัฐบาล และเอกชน ซึ่งมีขั้นตอนในการดำเนินงานหลายขั้นตอน ที่มี

ความยุ่งยากและซับซ้อนมาก ได้แก่ การสนับสนุนจากภาครัฐบาล และเงื่อนไขของโครงการ การประกาศชักชวนเจ้าของโครงการให้เข้าร่วมโครงการ การทำสัญญาร่วมโครงการของเจ้าของที่ดิน การจัดตั้งนิติบุคคลประกอบด้วยตัวแทนเจ้าของที่ดิน ผู้แทนหน่วยงานราชการในการพัฒนา และสถาบันทางการเงิน รวมถึงการพิจารณาสิทธิ และความพึงพอใจในรูปแบบการอยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นในส่วนของผู้ชุมชน เพื่อที่จะได้นำไปอธิบายให้ประชาชนในชุมชนเข้าใจและเกิดการยอมรับในรูปแบบของการพัฒนาพื้นที่โดยการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน ที่สัมพันธ์กับความเป็นไปได้ทางด้านการเงินทั้งในภาพรวมของโครงการ ในส่วนของผู้ชุมชน และต่อผู้ลงทุน ซึ่งจะต้องอาศัยความพยายามเป็นอย่างมาก