แนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา

โดย
นางสาวลัดดา จิตรเอียด

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง แผน ข ระดับปริญญามหาบัณฑิต
ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร
ปีการศึกษา 2562
ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

แนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา

โดย
นางสาวลัดดา จิตรเอียด

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง แผน ข ระดับปริญญามหาบัณฑิต
ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร
ปีการศึกษา 2562
ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

GUIDELINES FOR COMMUNITY DEVELOPMENT IN THE AREA OF TALAD KAO SENG AND TALAD ROT FAI, SONGKHLA MUNICIPALITY

By

MISS Ladda JIDEIAD

A Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for Master of Architecture (Urban Design)

Department of Urban Design and Planning

Graduate School, Silpakorn University

Academic Year 2019

Copyright of Graduate School, Silpakorn University

หัวข้อ	แนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา
โดย	ลัดดา จิตรเอียด
สาขาวิชา	การออกแบบชุมชนเมือง แผน ข ระดับปริญญามหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุพักตรา สุทธสุภา

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ได้รับพิจารณาอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.จุไรรัตน์ นันทานิช)

พิจารณาเห็นชอบโดย

.....ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์เกียรติคุณกำธร กุลชล)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุพักตรา สุทธสุภา)

.....ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก
(รองศาสตราจารย์ ดร.กรุณา รักษ์วิณ)

58051205 : การออกแบบชุมชนเมือง แผน ข ระดับปริญญามหาบัณฑิต
คำสำคัญ : การพัฒนาชุมชน, ตลาดเก้าเส้ง, ตลาดรถไฟ, เทศบาลนครสงขลา, ที่ราชพัสดุ, ที่การรถไฟ

นางสาว ลัดดา จิตรเอียด: แนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุพักตรา สุทธสุภา

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอแนะแนวทางการวางแผนออกแบบพัฒนาชุมชนให้ตรงกับความต้องการของผู้ที่ทำกิจกรรมและอาศัยอยู่ในชุมชนที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ บริเวณย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ ในเขตเทศบาลนครสงขลา งานวิจัยชิ้นนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ขอบเขตการศึกษาเน้นพื้นที่ที่ประสบปัญหาการเข้าไปอยู่ในที่ดินของรัฐ บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟที่มีลักษณะเป็นชุมชนแออัด โดยศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน ศึกษากฎหมายนโยบายและแผนงานที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา รวมไปถึงการดำเนินการทำแบบสังเกต นำไปสู่การใช้ตั้งคำถามและดำเนินการทำแบบสอบถาม เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลและเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนได้ตรงกับความต้องการของชุมชนและสอดคล้องกับแผนงานที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ผลการศึกษาสรุปได้ว่า ผู้ที่ทำกิจกรรมและอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ มีความต้องการให้มีการแก้ปัญหาหลักๆ 3 ด้าน ดังนี้ ด้านเศรษฐกิจ ด้านพื้นที่สาธารณะ ด้านที่อยู่อาศัย และมีความต้องการให้มีการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเองในรูปแบบการพัฒนาปรับปรุงในที่ดินเดิม ซึ่งเป็นไปในลักษณะเดียวกันทั้งสองพื้นที่ศึกษา ดังนั้นการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษาจึงแบ่งเป็น 3 ด้าน คือ การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านเศรษฐกิจ และการพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านพื้นที่สาธารณะ

58051205 : Major (Urban Design)
Keyword : guidelines, community development, Talad Kao Seng, Talad Rot Fai, Songkhla Municipality, lands of State Property, lands of State Railway of Thailand

MISS LADDA JIDEIAD : GUIDELINES FOR COMMUNITY DEVELOPMENT IN THE AREA OF TALAD KAO SENG AND TALAD ROT FAI, SONGKHLA MUNICIPALITY THESIS ADVISOR : ASSISTANT PROFESSOR DR. SUPAGTRA SUTHASUPA

This study aims to suggest the guidelines for the community design and planning which respond to the needs of residents in the lands of State Property and State Railway of Thailand, in the areas of Talad Kao Seng and Talad Rot Fai, Songkhla Municipality. It is a qualitative study investigating the areas, slum-like and densely-built, with the problem of land encroachers on the property of State Property and State Railway of Thailand. The principles, concepts, and theories about community development, along with laws, regulations, and projects related to the study areas are examined. The site survey is conducted to set up questions used in the questionnaire given to the residents. The questionnaire responses are then analyzed, and the results are used to suggest the guidelines for the community development which respond to the needs of the residents and the projects related to the study areas. The study outcomes show that the needs of the residents in the study areas are on three issues: economic aspects, public areas, and housing. The residents require a solution for the housing problem, among the urbanites who do not have their own houses, in terms of redevelopment in the existing land. The suggestion for the community development has three aims: to solve the housing problem, to solve the economic problem, and to solve the public area problem.

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาการค้นคว้าอิสระเรื่อง “แนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา" เพื่อเสนอแนะแนวทางการวางแผนออกแบบพัฒนาชุมชนให้ตรงกับความต้องการของผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนและสอดคล้องกับแผนและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี เพราะความกรุณาจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุพักตรา สุทธสุภา ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ผู้ให้คำปรึกษาในการแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่อง กราบขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่ง

ขอขอบพระคุณ คณาจารย์สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมืองทุกท่านที่มอบความรู้ให้แก่ผู้ศึกษา และขอขอบคุณเจ้าหน้าที่สำนักงานของคณะฯ ที่ช่วยประสานงานด้านเอกสารและอื่นๆ ตลอดระยะเวลาการศึกษา

ขอขอบพระคุณ เจ้าหน้าที่หน่วยงานท้องถิ่น ทั้งเทศบาลนครสงขลา สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดสงขลา ที่ให้ความอนุเคราะห์เกี่ยวกับข้อมูลรายละเอียดของพื้นที่ศึกษา

ขอขอบพระคุณ ครอบครัวที่สนับสนุนและเป็นกำลังใจในการศึกษาที่ดีตลอดมา รวมถึงผู้ร่วมศึกษาในสาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง เพื่อนๆ น้องๆ สถาปัตยกรรม ที่คอยให้คำปรึกษาและแลกเปลี่ยนความรู้ในด้านต่างๆ

ผู้ศึกษาจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ผลงานการศึกษาการค้นคว้าอิสระฉบับนี้ อาจเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่ศึกษาและสามารถนำไปต่อยอดด้านการศึกษาต่อไป

ลัดดา จิตรเอียด

มหาวิทยาลัยศิลปากร

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ

กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ

สารบัญ ..... ช

สารบัญตาราง ..... ญ

สารบัญรูปภาพ ..... ฎ

บทที่ 1 1

บทนำ 1

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย 2

1.3 คำถามในการวิจัย 3

1.4 ขอบเขตของการวิจัย 3

1.5 กระบวนการวิจัย 4

1.6 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย 5

1.7 ประโยชน์ของการวิจัย 6

บทที่ 2 7

ทบทวนวรรณกรรม 7

2.1 ความหมาย ความสำคัญ กฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ 7

2.2 ความหมาย ความสำคัญ กฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับที่การรถไฟ 10

2.3 หลักการ แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ 12

2.4 กรณีศึกษาแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ 24

2.5. กรณีศึกษาแนวทางการพัฒนาที่การรถไฟ 28
2.6 กรณีศึกษาการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัย 33
2.7 การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 35
2.8 สรุปการทบทวนวรรณกรรม 38
บทที่ 3 39
การออกแบบวิธีวิจัย 39
3.1 กรอบแนวความคิดและทฤษฎีสำหรับการศึกษา 39
3.2 กรอบกระบวนการศึกษา 42
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล 42
3.4 ประชากรกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา 43
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา 43
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผลการศึกษา 45
3.7 สรุปการออกแบบวิธีวิจัย 46
บทที่ 4 47
สภาพทั่วไปของเมืองสงขลาและพื้นที่ศึกษา 47
4.1 บริบทของเมืองสงขลาและพื้นที่วิจัย 47
4.2 ลักษณะที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในจังหวัดสงขลา 56
4.3 พื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ 58
4.4 นโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษา 62
บทที่ 5 67
การดำเนินการและสรุปผลการศึกษา 67
5.1 การดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสังเกตและสรุปผล 67
5.2 การดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสอบถามและสรุปผล 75
5.3 สรุปการดำเนินการและผลการศึกษา 83

บทที่ 6 84
การอภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ 84
6.1 การอภิปรายผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษา 84
6.3 ข้อจำกัดในการศึกษา 92
6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาต่อไป 92
รายการอ้างอิง 93
ภาคผนวก 95
ประวัติผู้เขียน 99

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 ทะเบียนที่ราชพัสดุประเภททะเบียนทั่วไปแยกตามอำเภอ จังหวัดสงขลา 56

ตารางที่ 2 บันทึกรายการสังเกตในพื้นที่ศึกษา 68

ตารางที่ 3 สรุปผลการสังเกตในพื้นที่ศึกษาที่ 1 ย่านตลาดเก้าเส้ง 68

ตารางที่ 4 สรุปผลการสังเกตในพื้นที่ศึกษาที่ 2 ย่านตลาดรถไฟ..... 69

ตารางที่ 5 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่ศึกษา 75

ตารางที่ 6 ความต้องการด้านการพัฒนาของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา..... 76

ตารางที่ 7 ความต้องรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา 77

ตารางที่ 8 ความต้องการพัฒนาบริเวณพื้นที่ทิ้งร้างของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา..... 78

ตารางที่ 9 ความต้องการพื้นที่สีเขียวสาธารณะภายในเขตเทศบาลนครสงขลา..... 79

ตารางที่ 10 ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา 80

ตารางที่ 11 ความต้องการการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา 81

ตารางที่ 12 ความต้องการการพัฒนาด้านความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา 82

สารบัญรูปภาพ

หน้า

ภาพที่ 1 พื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ 4

ภาพที่ 2 ประเภทที่ดินของแผ่นดิน 8

ภาพที่ 3 มูลค่าของที่ดินและค่าเช่าที่ดินตามสมรรถนะการผลิต 13

ภาพที่ 4 ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 25

ภาพที่ 5 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ 26

ภาพที่ 6 สวนสาธารณะเบญจกิติและสวนป่าเบญจกิติ 27

ภาพที่ 7 สวนศิลป์ ป๋วย อึ๊งภากรณ์ (พิพิธภัณฑ์ชุมชนตลาดน้อย) 27

ภาพที่ 8 โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี 28

ภาพที่ 9 แผนการพัฒนาสถานีกลางบางซื่อ 29

ภาพที่ 10 ที่ตั้งโครงการศูนย์คมนาคมขนส่งพหลโยธิน 31

ภาพที่ 11 แนวทางการพัฒนาที่ดินมักกะสัน 33

ภาพที่ 12 โครงการบ้านมั่นคงโพธิวราราม จังหวัดอุดรธานี 35

ภาพที่ 13 กรอบแนวความคิดและทฤษฎีสำหรับการศึกษา 41

ภาพที่ 14 กรอบกระบวนการวิจัย 42

ภาพที่ 15 ตารางบันทึกการสังเกตในพื้นที่ศึกษา 44

ภาพที่ 16 แบบสอบถามการวิจัย 45

ภาพที่ 17 แผนที่ตั้งเมืองโบราณสงขลา 48

ภาพที่ 18 ประวัติเมืองสงขลา 48

ภาพที่ 19 อาณาเขตติดต่อเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา 49

ภาพที่ 20 บริบทของพื้นที่วิจัย (เทศบาลนครสงขลา) 50

ภาพที่ 21 การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน เขตเทศบาลนครสงขลา จังหวัดสงขลา 52

ภาพที่ 22 การคมนาคมในเขตเทศบาลนครสงขลา จังหวัดสงขลา 53
ภาพที่ 23 ความหนาของแน่นอาคาร (figure-Ground) และพื้นที่เปิดโล่งในเขตเทศบาลนครสงขลา 54
ภาพที่ 24 สถานที่สำคัญในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา 55
ภาพที่ 25 เส้นทางการเดินรถไฟในเขตจังหวัดสงขลา 57
ภาพที่ 26 พื้นที่ศึกษา 1 ย่านตลาดเก้าเส้ง 58
ภาพที่ 27 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา 1 ย่านตลาดเก้าเส้ง 59
ภาพที่ 28 พื้นที่ศึกษา 2 ย่านตลาดรถไฟ 60
ภาพที่ 29 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา 2 ย่านตลาดรถไฟ 61
ภาพที่ 30 เทศบัญญัติกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงการใช้อาคารพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้ง 62
ภาพที่ 31 เทศบัญญัติกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงการใช้อาคารพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟ 63
ภาพที่ 32 ผังบริเวณโครงการศูนย์การเรียนรู้สถานีรถไฟสงขลา 64
ภาพที่ 33 ศูนย์การเรียนรู้สถานีรถไฟสงขลา 64
ภาพที่ 34 ทัศนียภาพจำลอง การปรับปรุงสถานีรถไฟสงขลา ระยะที่ 2 64
ภาพที่ 35 การปรับภูมิทัศน์และซ่อมแซมรางรถไฟ 65
ภาพที่ 36 ผังบริเวณแผนนโยบายก่อสร้างสถานีรถไฟสงขลาแห่งใหม่และพื้นที่โดยรอบ 65
ภาพที่ 37 การใช้พื้นที่บริเวณริมถนนเก้าแสน 70
ภาพที่ 38 ที่อยู่อาศัยบริเวณชุมชนหลังโรงพยาบาลจิตเวชสงขลา 71
ภาพที่ 39 ที่อยู่อาศัยบริเวณชุมชนบ่อนวัวเก่า 71
ภาพที่ 40 อาคารคลังน้ำมันทิ้งร้างของการรถไฟและพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ 72
ภาพที่ 41 ชุมชนตลาดรถไฟ 73
ภาพที่ 42 แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการการพัฒนาของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา 76

ภาพที่ 43 แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา 77

ภาพที่ 44 แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการพัฒนาบริเวณพื้นที่ทิ้งร้างของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา 78

ภาพที่ 45 แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการพื้นที่สีเขียวสาธารณะในเขตเทศบาลนครสงขลา 79

ภาพที่ 46 แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา 80

ภาพที่ 47แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา..... 81

ภาพที่ 48 แผนภูมิร้อยละความต้องการการพัฒนาด้านความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา..... 82

..... ภาพที่ 49 สภาพปัจจุบันพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้ง 88

ภาพที่ 50 การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้ง 88

ภาพที่ 51 สภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟ 90

ภาพที่ 52 การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาย่านตลาดรถไฟ 91

มหาวิทยาลัยศิลปากร

บทที่ 1
บทนำ

ประเทศไทยมีที่ดินของรัฐประเภทที่ราชพัสดุและที่การรถไฟจำนวนมาก พื้นที่บางส่วนมีการปรับปรุงพัฒนาก่อให้เกิดประโยชน์ แต่ก็มีจำนวนไม่น้อยที่ยังไม่มีการพัฒนา ซึ่งอาจส่งผลกระทบกับเมืองและก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นภายหลัง เช่น การบุกรุกหรือความเสื่อมสภาพเสียหายของพื้นที่ในอนาคต พื้นที่ในเขตเทศบาลนครสงขลามีที่ดินของรัฐประเภทที่ราชพัสดุและที่การรถไฟรวมแล้วถึงร้อยละ 70 ของที่ดินทั้งหมด (เทศบาลนครสงขลา, 2560) โดยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยจำนวนมาก ผู้ศึกษาจึงเห็นความสำคัญในการศึกษาประวัติความเป็นมาและความสำคัญของชุมชนที่อยู่ในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ กำหนดกรอบแนวทางและกระบวนการทำงานเพื่อการวิเคราะห์และหาแนวทางการพัฒนาชุมชนในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ โดยเลือกพื้นที่ศึกษาบริเวณย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา จังหวัดสงขลา

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เทศบาลนครสงขลาตั้งอยู่ระหว่างชายฝั่งทะเลอ่าวไทยและทะเลสาบสงขลา ถูกกำหนดให้เป็นศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง การศึกษาและวัฒนธรรม พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินของหน่วยงานราชการ ประสบปัญหาการขาดแคลนแหล่งที่อยู่อาศัย ประชากรมีรายได้น้อย จึงเกิดการย้ายถิ่นฐานเพื่อเข้ามาอยู่ใจกลางเมืองใกล้แหล่งงาน ในที่ดินของรัฐโดยไม่ถูกต้อง ซึ่งขาดการจัดระเบียบและการวางแผนรองรับการเจริญเติบโตของเมือง และไม่มีการควบคุมทางกฎหมายด้านการก่อสร้างหรือประเภทการใช้งาน โดยเฉพาะที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ (เทศบาลนครสงขลา, 2560)

ที่ดินราชพัสดุในเขตเทศบาลนครสงขลามีประมาณ 3,534 ไร่ แรกเริ่มประชาชนได้เข้าไปอาศัยอยู่ในที่ราชพัสดุบริเวณแหลมสนอ่อน ต่อมา จอมพล สฤษดิ์ ธนะรัชต์ นายกรัฐมนตรีในขณะนั้นได้มาตรวจเยี่ยมราชการจึงได้มีคำสั่งให้ประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่บริเวณนั้นย้ายไปอาศัยในพื้นที่ราชพัสดุบริเวณเก้าเส้ง (เทศบาลนครสงขลา, 2560) ต่อมาเกิดการไล่รื้อพื้นที่บริเวณชุมชนเก้าเส้ง ทำให้ชุมชนเริ่มมีการรวมกลุ่มเพื่อหาทางออกในการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย และได้รับการจัดตั้งเป็นชุมชนเก้าเส้งเมื่อปี พ.ศ. 2527 ในสมัยพลเอกเปรม ติณสูลานนท์ เป็นนายกรัฐมนตรี ต่อมาในปี พ.ศ. 2529 มูลนิธิพัฒนาที่อยู่อาศัยองค์กรพัฒนาเอกชนได้สนับสนุนการพัฒนากลุ่มองค์กรชุมชน และในปี พ.ศ. 2530 ได้เริ่มกิจกรรมการออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยความร่วมมือของหน่วยงาน เทศบาลนครสงขลา องค์การยูนิเซฟร่วมกับประชาชนในชุมชนเก้าเส้ง (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, 2551)

ที่ดินการรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา เป็นแนวรางรถไฟเริ่มต้นบริเวณริมคลองสำโรง จนถึงที่ตั้งสถานีบริเวณชุมชนบ่อนวัวเก่า ซึ่งในอดีตเปิดกิจการเป็นบ่อนวัวชน บริเวณรอบๆ มีสภาพเป็นที่รกร้างมีประชาชนบุกรุกเข้ามาสร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัย ต่อมาในปี พ.ศ. 2514 กิจการบ่อนวัวชนหยุดทำการ และในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2521 คณะรัฐมนตรีในสมัยนั้นมีมติให้ยกเลิกการเดินรถไฟสายสงขลา สาเหตุเนื่องจากไม่เป็นที่นิยมของผู้เดินทาง ประชาชนหันไปใช้เส้นทางรถยนต์ที่สะดวกกว่า โดยรัฐบาลให้รักษาเขตทางไว้ นับตั้งแต่นั้นมาทำให้สองข้างทางรถไฟเกิดเป็นพื้นที่รกร้าง อีกทั้งประกอบกับชนบทในเขตลุ่มน้ำทะเลสาบสงขลาประสบกับสภาพวิกฤตทรัพยากรซึ่งเคยอุดมสมบูรณ์ไปด้วยสัตว์น้ำเริ่มหายากขึ้น รัฐบาลจึงได้กำหนดนโยบายอนุรักษ์สัตว์น้ำ ทำให้ประชาชนเดือดร้อนหมดหนทางทำมาหากิน จึงอพยพเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่เขตเมืองเพิ่มมากขึ้นจนกลายเป็นชุมชน ปัจจุบันเส้นทางเดินรถไฟอยู่ในสภาพชำรุดทรุดโทรม มีผู้ปลูกสร้างอาคารบ้านเรือนทับบริเวณเขตทางรถไฟเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะบริเวณตัวเมืองในเขตย่านสถานีรถไฟเก่า จนถึงปัจจุบันนับเป็นเวลานานกว่า 40 ปี (ปรัชญเกียรติ ว่าโจ๊ะ, 2554)

ต่อมาส่วนราชการดำเนินการพัฒนาท้องถิ่นมีนโยบายโครงการต่างๆ สร้างถนนตัดผ่านหมู่บ้าน ทำให้การเดินทางติดต่อระหว่างเมืองกับชนบทสะดวกมากขึ้น ในขณะที่ภาครัฐยังไม่ได้กำหนดนโยบายที่ชัดเจนเพื่อรองรับที่อยู่ของคนในชุมชน ชุมชนบ่อนวัว (ปัจจุบันคือ ชุมชนบ่อนวัวเก่า) จึงเป็นแหล่งหนึ่งของเมืองสงขลาที่เหมาะสมกับคนว่างงานหรือคนมีรายได้น้อยเข้ามาอาศัย การรถไฟฯ จึงได้เข้ามาปิดป้ายแสดงอาณาเขตและเตือนให้ชาวบ้านออกจากพื้นที่ แต่ชาวบ้านก็วางเฉย ภาครัฐจึงทำการสำรวจเขียนหมายเลขบริเวณบ้านและออกข้อกำหนดห้ามต่อเติมบ้านเรือนอีกต่อไป (เทศบาลนครสงขลา, 2560)

ปัจจุบันกรมธนารักษ์และเทศบาลนครสงขลาได้เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการที่ดินบริเวณนี้ซึ่งเป็นทรัพย์สินของเมืองสงขลา แต่ยังไม่ประสบผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ด้วยประเด็นปัญหาดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้หน่วยงานของรัฐไม่สามารถบริหารจัดการที่ดินได้อย่างเต็มที่ การศึกษาหาแนวทางการพัฒนาชุมชนในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการร่วมวางแผนออกแบบพัฒนาคุณภาพของเมืองและคนในเมือง ที่สามารถตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปในอนาคตและเกิดประโยชน์ต่อสาธารณะอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาหลักการแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ

1.2.2 เพื่อเสนอแนะแนวทางการวางแผนออกแบบพัฒนาชุมชนให้ตรงกับความต้องการของผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนและสอดคล้องกับนโยบายและแผนงานที่เกี่ยวข้องในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา

1.3 คำถามในการวิจัย

แนวทางการวางแผนออกแบบพัฒนาชุมชนบริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ ที่สอดคล้องกับความต้องการของชุมชนและนโยบายและแผนงานที่เกี่ยวข้อง มีแนวทางใดบ้าง

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

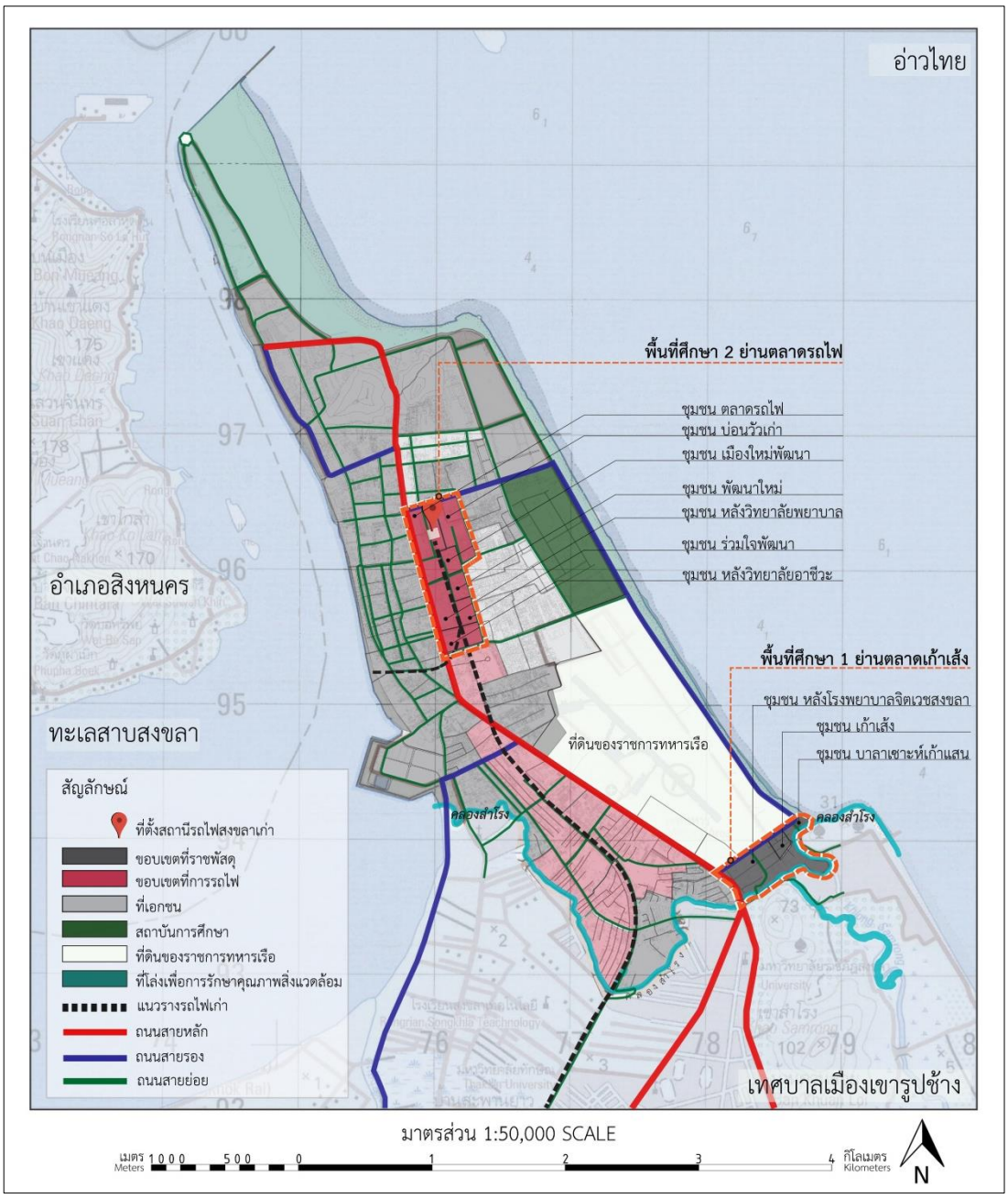
1.4.1.1 ศึกษาหลักการแนวคิดทฤษฎีการพัฒนาเมืองและศึกษากรณีศึกษาการพัฒนาเมืองที่ประสบความสำเร็จในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟทั้งในและต่างประเทศ

1.4.1.2 ศึกษานโยบายและแผนงานที่เกี่ยวข้องของกรมธนารักษ์และการรถไฟแห่งประเทศไทยที่มีผลต่อพื้นที่ศึกษาเพื่อนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการพัฒนา

1.4.1.3 ศึกษากฎหมาย ได้แก่ กฎกระทรวงผังเมืองรวม กฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องของที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ได้แก่ พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ หลักการบริหารจัดการที่ราชพัสดุและแผนวิสาหกิจด้านการบริหารทรัพย์สินที่ดินของการรถไฟ

1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่ศึกษาอยู่ในเขตเทศบาลนครสงขลา ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา เลือกพื้นที่ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ของที่ราชพัสดุ 24 ชุมชน และที่การรถไฟ 18 ชุมชน (สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา, 2560) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินมีหลายรูปแบบ ทั้งด้านราชการ ด้านเศรษฐกิจสังคมและด้านสิ่งแวดล้อม และจากการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิจากหน่วยงานท้องถิ่นด้านข้อมูลชุมชนในเขตเทศบาลนครสงขลา (เทศบาลนครสงขลา, 2561) พบว่าพื้นที่บริเวณย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ ประสบปัญหาการเข้าไปอยู่ในที่ดินของรัฐและมีลักษณะเป็นชุมชนแออัดมากที่สุด ดังนั้นผู้ศึกษาจึงเลือกพื้นที่ตัวอย่างเพื่อเก็บข้อมูล 2 พื้นที่ คือ 1) ย่านตลาดเก้าเส้ง และ 2) ย่านตลาดรถไฟ



ภาพที่ 1 พื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ

ดัดแปลงจาก: แผนที่ดิจิตอล กรมแผนที่ทหาร (2552)

1.5 กระบวนการวิจัย

ประกอบด้วยการทำงาน 6 ขั้นตอน ดังนี้

1.5.1 การกำหนดปัญหา จากองค์ความรู้ประสบการณ์และความสนใจของผู้ทำการวิจัย

1.5.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลและประมวลข้อมูลเบื้องต้นเก็บรวบรวมข้อมูลทางด้านประวัติศาสตร์และความเป็นมาของพื้นที่ในเขตเทศบาลนครสงขลาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน โดยสภาพ

ปัจจุบันจะเก็บรวบรวมข้อมูลด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ตลอดจนศึกษาหลักการแนวคิดทฤษฎี ทบทวนเอกสารผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและกรณีศึกษาการพัฒนาเมืองที่ประสบความสำเร็จทั้งในและต่างประเทศ

1.5.3 การออกแบบวิธีวิจัย กำหนดและสร้างเครื่องมือเพื่อวิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้เครื่องมือในการวิจัย คือแบบสังเกตและแบบสอบถาม

1.5.4 การดำเนินการวิจัย ขั้นตอนการดำเนินการวิจัยประกอบด้วยการศึกษาสภาพทางกายภาพในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลาและใช้เครื่องมือวิจัย ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

1.5.4.1 ใช้แบบสังเกตปฏิบัติการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม ประเมินสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา เช่น ลักษณะที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพแวดล้อม รวมถึงสังเกตพฤติกรรมของคนในพื้นที่ด้วยสายตาพร้อมทั้งจดบันทึกลงในแบบสังเกตและบันทึกภาพ เช่น การทำกิจกรรมในพื้นที่ลักษณะทางกายภาพและระบบโครงสร้างพื้นฐาน

1.5.4.2 ใช้เครื่องมือแบบสอบถามเพื่อปฏิบัติการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม สุ่มกลุ่มประชากรในพื้นที่เพื่อทำแบบสอบถามโดยใช้สูตรของทาโร ยามาเน่ หาขนาดกลุ่มตัวอย่าง ยอมให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ 10% และระดับความเชื่อมั่น 90% จำนวน 200 ชุด

1.5.4.3 รวบรวมผลโดยการจัดระบบแยกหมวดหมู่ข้อมูลที่ได้จากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนามและการทำแบบสอบถาม

1.5.5 การวิเคราะห์

1.5.5.1 วิเคราะห์ข้อมูลจากการศึกษาหลักการแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับพัฒนาเมืองรวมถึงโครงการตัวอย่างเกี่ยวกับการพัฒนาในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟกับพื้นที่ศึกษา ด้วยการประเมินสภาพปัจจุบันของพื้นที่ว่ามีศักยภาพด้านไหนและเหมาะสมกับการพัฒนารูปแบบใดบ้าง

1.5.5.2 วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างจากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม ด้วยการใช้ข้อมูลสถิติเชิงปริมาณ การอธิบายเชิงพรรณนาและการซ้อนทับของแผนที่

1.5.6 การสรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและเสนอแนะ

1.5.6.1 สรุปอภิปรายผลการวิจัยและจัดทำข้อเสนอแนะในการนำผลจากการวิจัยไปใช้พัฒนาชุมชนในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟให้เกิดประโยชน์

1.5.6.2 จัดทำรายงานสรุปผลการศึกษา

1.6 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

1.6.1 พื้นที่ศึกษา หมายถึง 1) ย่านตลาดเก้าเส้งประกอบด้วย ชุมชนเก้าเส้ง ชุมชนบาลาเซาะห์เก้าแสน และชุมชนหลังโรงพยาบาลจิตเวชสงขลา และ 2) ย่านตลาดรถไฟประกอบด้วย ชุมชน

บ่อนวัวเก่า ชุมชนร่วมใจพัฒนา ชุมชนหลังวิทยาลัยอาชีวะ ชุมชนตลาดรถไฟ ชุมชนหลังวิทยาลัยพยาบาล ชุมชนเมืองใหม่พัฒนาและชุมชนพัฒนาใหม่

1.6.2 ที่ดิน หมายถึง ทรัพยากรดินภายในอาณาเขตบริเวณที่กำหนด การเป็นเจ้าของที่ดินจึงเท่ากับมีสิทธิ์อย่างเต็มที่ในการใช้ประโยชน์ทรัพยากรดินบนตำแหน่งที่ตั้งภายในขอบเขตที่ระบุอยู่ในเอกสารสิทธิ ประเภทของที่ดินทางกฎหมาย สามารถแบ่งที่ดินออกได้เป็น 2 ประเภท (รณชัย ศรีสุนทรพินิจ, 2553) คือ

1.6.2.1 ที่ดินของเอกชน หมายถึง ที่ดินซึ่งอาจเป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้วหรืออาจเป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์แต่อาจมีหลักฐานสำหรับที่ดินอื่น เช่น แบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าวนี้กฎหมายถือว่ามีเพียงสิทธิครอบครองที่ดินเท่านั้น

1.6.2.2 ที่ดินของรัฐ หมายถึง ที่ดินที่รัฐหรือหน่วยงานของรัฐเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

1.6.3 ที่ราชพัสดุ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด (กรมธนารักษ์, 2513: 1-2)

1.6.4 ที่การรถไฟ หมายถึง ที่ดินทั้งหลายที่ได้จัดหาหรือเช่าถือไว้ใช้ในการรถไฟโดยชอบด้วยพระราชกำหนดกฎหมาย (พระราชบัญญัติจัดวางการรถไฟและทางหลวง พ.ศ. 2464)

1.6.5 ภาครัฐ หมายถึง หน่วยงานของทางราชการใดก็ได้ที่สามารถเข้าร่วมลงทุนโครงการที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ เช่น กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ฯลฯ (รณชัย ศรีสุนทรพินิจ, 2553)

1.6.6 ภาคเอกชน หมายถึง ผู้ลงทุนจากหน่วยงานเอกชนมีรูปนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดา (รณชัย ศรีสุนทรพินิจ, 2553)

1.6.7 ความร่วมมือ หมายถึง การทำงานร่วมกันกับคนอื่นในทางต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายขององค์การหรือหน่วยงาน (รณชัย ศรีสุนทรพินิจ, 2553)

1.7 ประโยชน์ของการวิจัย

เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนบริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา ได้ตรงตามความต้องการของคนในชุมชนและสอดคล้องกับนโยบายและแผนงานที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ และเป็นส่วนหนึ่งในกระบวนการพัฒนาสังคมท้องถิ่นตามนโยบายของเทศบาลนครสงขลา

บทที่ 2
ทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาแนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ ได้รวบรวมหลักการแนวคิดทฤษฎี ตัวอย่างเกี่ยวกับการพัฒนาเมือง (Urban Development) กรณีศึกษาการพัฒนาที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ โครงการตัวอย่างที่ประสบความสำเร็จในการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัย รวมถึงการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการอธิบายและเป็นพื้นฐานในการวิเคราะห์ข้อมูลการศึกษาโดยแบ่งประเด็นการศึกษา ดังนี้

2.1 ความหมาย ความสำคัญ กฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ

2.2 ความหมาย ความสำคัญ กฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับที่การรถไฟ

2.3 หลักการแนวคิดทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ

2.4 กรณีศึกษาแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ

2.5 กรณีศึกษาแนวทางการพัฒนาที่การรถไฟ

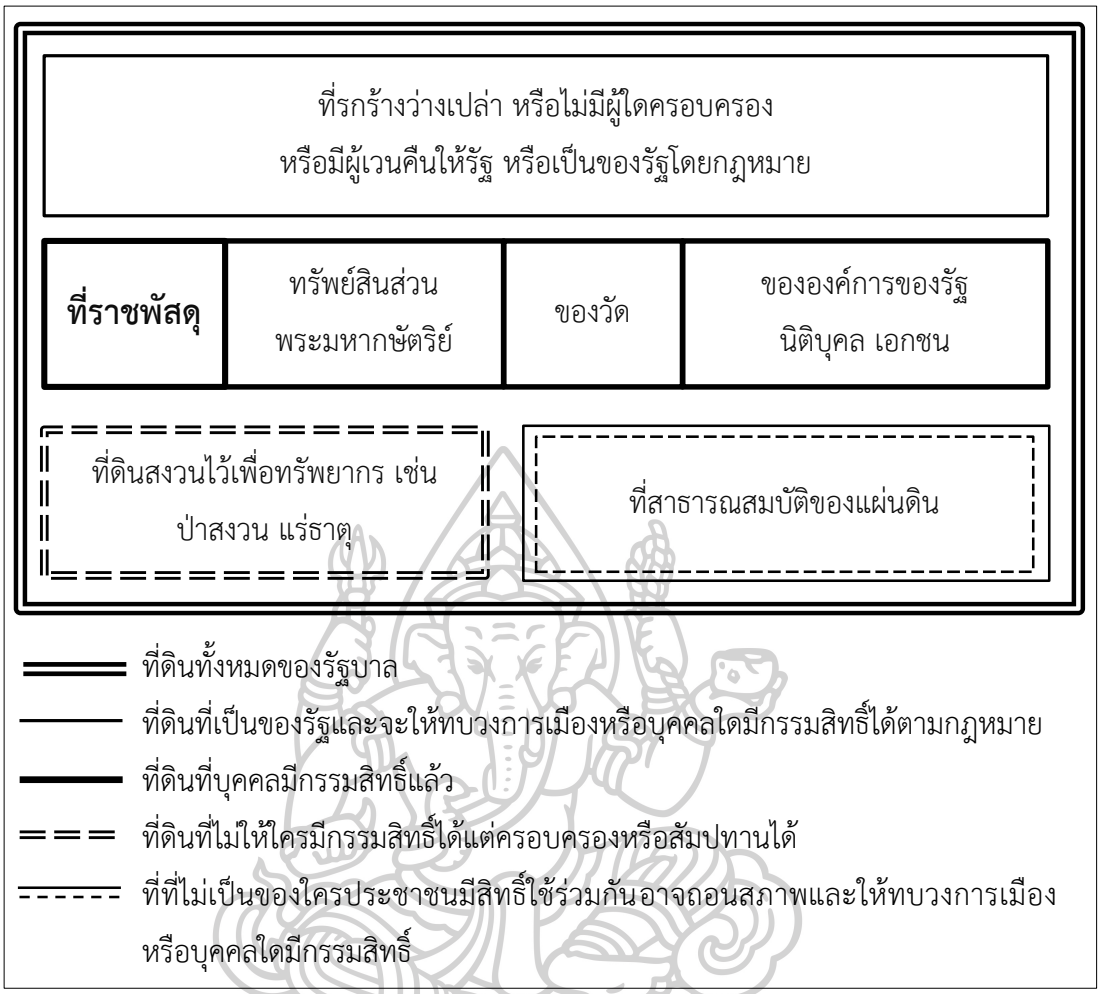
2.6 กรณีศึกษาการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัย

2.7 การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.8 สรุปการทบทวนวรรณกรรม

2.1 ความหมาย ความสำคัญ กฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ

พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ในพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มาตรา 4 ได้นิยามความหมายของคำว่า “ที่ราชพัสดุ” ไว้ว่า อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้ คือ 1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน และ 2) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ ซึ่งที่ราชพัสดุถือกรรมสิทธิ์โดยกระทรวงการคลัง มีคณะกรรมการที่ราชพัสดุ โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเป็นประธานและปลัดกระทรวงการคลังเป็นรองประธาน คณะกรรมการมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายหลักเกณฑ์และวิธีการในการปกครองดูแลบำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ โดยมีลักษณะดังแสดงในภาพประเภทที่ดิน ดังต่อไปนี้ (กรมธนารักษ์, 2513 : 1-2)



ภาพที่ 2 ประเภทที่ดินของแผ่นดิน

ที่มา: กองรักษาที่หลวง กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง. (2513)

จากภาพแสดงประเภทที่ดินของแผ่นดิน สรุปได้ว่าที่ดินทั้งหมดในประเทศไทยเป็นที่ดินของรัฐบาลแบ่งกรรมสิทธ์ให้หน่วยงานต่างๆ ของรัฐทำหน้าที่ดูแล ในส่วนของที่ราชพัสดุจะเป็นเพียงส่วนหนึ่งของที่ดินรัฐบาล กำกับดูแลโดยกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มี 2 ลักษณะ คือ 1) ทรัพย์สินประเภทธรรมดา ไม่ได้ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ได้แก่ ที่นา สวนไร่ ที่ซึ่งไม่ได้สงวนไว้ในราชการและนำไปให้เอกชนเช่าปลูกบ้านอยู่อาศัยหรือทำการค้า 2) สาธารณสมบัติที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะของแผ่นดินโดยเฉพาะ ได้แก่ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งสถานที่ราชการ อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ทางราชการ ต้นไม้ยืนต้น ดิน หิน กรวด และแร่ธาตุในที่ราชพัสดุ

2.1.1 การใช้ประโยชน์ของที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุมีทั้งทรัพย์สินของแผ่นดินชนิดธรรมดาและทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน กรมธนารักษ์มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการที่ราชพัสดุ ตามกฎกระทรวงและระเบียบ

ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 โดยมีคณะกรรมการที่ราชพัสดุเป็นผู้กำหนดนโยบายหลักเกณฑ์วิธีการในการปกครองดูแลบำรุงรักษาและจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุมีไว้ใช้ประโยชน์ในทางราชการของกระทรวง ทบวง กรม ในรัฐบาล แต่ถ้าที่ราชพัสดุแปลงใดไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือไม่ได้สงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการ กรมธนารักษ์สามารถนำมาจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่าหรือโดยวิธีการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าก็ได้ สำหรับการจัดหาประโยชน์ในลักษณะใดขึ้นอยู่กับสภาพทำเลของที่ราชพัสดุ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

การใช้ประโยชน์ของที่ดินราชพัสดุทั้งที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินชนิดธรรมดาและทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน กล่าวโดยสรุปคือ ที่ราชพัสดุนั้นมีไว้เพื่อใช้ในราชการของกระทรวง ทบวง กรม ในรัฐบาล แต่นอกจากจะใช้ราชการแล้ว ถ้าเป็นที่ดินที่ตกมาเป็นของรัฐบาลด้วยเหตุอื่นและรัฐบาลยังมิได้ใช้ราชการแต่อย่างใด ที่ดินประเภทนี้จึงนำไปให้เช่านำรายได้เข้างบประมาณแผ่นดินได้ (กรมธนารักษ์, 2513 : 14-16)

2.1.2 หลักการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานทำหน้าที่ดูแลที่ราชพัสดุ ซึ่งที่ราชพัสดุถือเป็นสินทรัพย์ของรัฐบาลที่สามารถนำที่ดินของที่ราชพัสดุมาจัดหาประโยชน์เพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจ เพื่อพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยเริ่มจากการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กรอบแนวความคิดเพื่อกำหนดยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมอันจะทำให้โครงการพัฒนาใหม่บรรลุตามเป้าประสงค์ ดังนั้นกรมธนารักษ์จึงได้กำหนดเป้าหมายของการบริหารที่ราชพัสดุโดยมุ่งประโยชน์ทั้งในระดับรากหญ้าและระดับมหภาค 4 ข้อ (กรมธนารักษ์, 2559) คือ

2.1.2.1 เพื่อการกระจายความเจริญสู่ท้องถิ่น เนื่องจากที่ราชพัสดุมีกระจายอยู่ทั่วประเทศ กรมธนารักษ์สามารถใช้ที่ดินเพื่อรองรับกลุ่มชุมชนในทุกระดับได้เป็นอย่างดี เช่น จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดภูเก็ตมีศักยภาพสูงมากในฐานะที่เป็นเมืองท่องเที่ยว การใช้ที่ราชพัสดุมาสนับสนุนการลงทุนสร้างศูนย์ประชุมนานาชาติและโรงแรม จะส่งผลให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น มีรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้นและส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ

2.1.2.2 เพื่อสร้างความเข้มแข็งของสังคมในระดับฐานราก หากกรมธนารักษ์จะใช้ที่ดินเพื่อให้เป็นที่ทำกิจกรรมร่วมกันของสังคม เช่น สวนสาธารณะตามแหล่งชุมชนต่างๆ ถือได้ว่ากรมธนารักษ์มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนและสร้างความเข้มแข็งให้กับสังคมในระดับฐานรากหรือการจัดให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ประโยชน์ที่ได้รับมีคุณค่าที่ไม่อาจประเมินเป็นตัวเงินได้

2.1.2.3 เพื่อสนับสนุนการผลิตและการลงทุน ส่วนหนึ่งของปัญหาเศรษฐกิจสาเหตุมาจากขาดการลงทุนของผู้ประกอบการ เนื่องจากต้นทุนที่ดินมีราคาสูงมาก หากกรมธนารักษ์สามารถนำที่ดินมาเป็นปัจจัยสนับสนุนการประกอบธุรกิจได้หลากหลาย เช่น การนำที่ดินมาสร้างศูนย์

กระจายสินค้าจากโรงงาน ตลาด ศูนย์การค้า ท่าเรือ ท่ารถโดยสาร เท่ากับว่ากรมธนารักษ์สามารถใช้ที่ดินสนองนโยบายรัฐบาล อันได้แก่ นโยบายสนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม นโยบายหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ และนโยบายกองทุนหมู่บ้านได้เป็นอย่างดี

2.1.2.4 เพื่อสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐาน โดยเหตุที่ระบบสาธารณูปโภคเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดของการลงทุน จึงควรมีระบบสาธารณูปโภคที่ดีและตอบสนองความต้องการมากพอในราคาที่ต่ำ อันมีผลต่อต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการเป็นอย่างดีซึ่งเป็นเป้าหมายหนึ่งที่กรมธนารักษ์สามารถนำที่ดินมาใช้ประโยชน์สนับสนุนความเจริญของโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ

หลักการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ มี 4 แนวทาง (กรมธนารักษ์, 2559) ดังนี้ 1) การใช้ที่ราชพัสดุทางด้านราชการ 2) การใช้ที่ราชพัสดุทางด้านเศรษฐกิจ 3) การใช้ที่ราชพัสดุทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม และ 4) การพัฒนาที่ราชพัสดุเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สิน

จากการศึกษาหลักการบริหารจัดการที่ราชพัสดุสรุปได้ว่า เป็นการบริหารจัดการที่ราชพัสดุที่ยังไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์หรือปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ของที่ราชพัสดุที่มีอยู่เดิมให้สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ทั้งในทางราชการ เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้กับประเทศ จุดมุ่งหมายของการบริหารจัดการที่ราชพัสดุที่สำคัญคือ นำที่ดินของที่ราชพัสดุมาจัดหาประโยชน์เพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจ เพื่อพัฒนาระบบเศรษฐกิจ ให้ความสำคัญกับที่ราชพัสดุในชนบทที่กระจายอยู่ทั่วประเทศ ให้ความสำคัญกับความเข้มแข็งของสังคมในระดับฐานราก ซึ่งผลตอบแทนอาจประเมินค่าเป็นตัวเงินไม่ได้เป็นการมอบคุณค่าทางสังคมให้มีความเข้มแข็งน่าอยู่ อีกทั้งยังสนับสนุนการผลิตและการลงทุน โดยการนำที่ดินของที่ราชพัสดุให้ผู้ประกอบการสามารถใช้ที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจที่ก่อให้เกิดเป็นประโยชน์กับเมืองสูงสุด

2.2 ความหมาย ความสำคัญ กฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับที่การรถไฟ

พระราชบัญญัติจัดวางการรถไฟและทางหลวง พ.ศ. 2464 ในพระบาทสมเด็จพระรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราวุธ พระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ในมาตรา 3 ได้นิยามคำว่า “ที่ดินรถไฟ” หมายความว่า ที่ดินทั้งหลายที่ได้จัดหาหรือเช่าถือไว้ใช้ในการรถไฟโดยชอบด้วยพระราชกำหนดกฎหมาย คำว่า “ทางรถไฟ” หมายความว่า ถนนหรือทางซึ่งได้วางรางเพื่อการเดินรถ คำว่า “เครื่องประกอบทางรถไฟ” หมายความว่า สถานี สำนักงานที่ทำการ คลังไว้สินค้า เครื่องจักรประจำที่และสรรพสิ่งของทั้งปวงที่ก่อสร้างไว้เพื่อประโยชน์ของรถไฟ

2.2.1 การใช้ประโยชน์ของที่การรถไฟ

ทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยส่วนใหญ่เป็นที่ดิน แบ่งการใช้ประโยชน์ออกเป็น 3 ลักษณะ (สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2549) ได้แก่

2.2.1.1 พื้นที่เขตทางห่างจากศูนย์กลางรางประธานข้างละ 40 เมตร ยกเว้นในบริเวณชุมชนหนาแน่นอาจมีเพียงข้างละ 20-30 เมตร ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวได้สำรองไว้สำหรับการพัฒนาทางในอนาคต โดยมีฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายการเดินรถ ฝ่ายการช่างโยธาและสำนักงานจัดการทรัพย์สินเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแล

2.2.1.2 พื้นที่บริเวณย่านสถานีเป็นพื้นที่ที่มีแนวเขตขยายจากศูนย์กลางรางประธานข้างละ 80 เมตร และมีความยาวนับจากศูนย์กลางตัวอาคารสถานีข้างละ 250 เมตร ไม่รวมพื้นที่บ้านพักและที่ทำการ

2.2.1.3 พื้นที่นอกเขตย่านสถานีเป็นพื้นที่สำรองโครงการในอนาคต

2.2.2 แผนวิสาหกิจด้านการบริหารทรัพย์สินที่ดินของการรถไฟ ปี พ.ศ. 2560–2564

ทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยประกอบด้วย 2 ส่วน คือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก (Core Business) เป็นส่วนของการเดินรถ และทรัพย์สินที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก (Non-Core Business) เป็นส่วนที่เป็นที่ดินของการรถไฟ

งานบริหารทรัพย์สินเป็นงานที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก (Non-Core Business) หมายถึง พื้นที่บริเวณย่านสถานีและพื้นที่นอกย่านสถานีที่เป็นพื้นที่สำรองโครงการในอนาคต มีรายได้จากการบริหารสัญญาเช่าทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยเป็นรายได้จากการเช่าที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (2562) ได้ทำการวิเคราะห์ศักยภาพของการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยการศึกษาแผนวิสาหกิจด้านการบริหารทรัพย์สินที่ดินของการรถไฟ ปี พ.ศ. 2560–2564 พบว่าเป็นองค์กรที่มีทรัพย์สินที่ดินเป็นจำนวนมากและยังมีโอกาสใช้พื้นที่ที่มีศักยภาพเพื่อสร้างรายได้ให้การรถไฟฯ แต่ด้วยกฎระเบียบข้อบังคับทำให้การรถไฟฯ ขาดโอกาสทางธุรกิจ ประกอบกับการที่พนักงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สินที่มีอยู่ไม่ได้ถูกฝึกมาให้เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง คืออีกเหตุผลประการสำคัญที่ทำให้การรถไฟฯ ไม่สามารถดำเนินการด้านการพัฒนาบริหารทรัพย์สินได้โดยลำพังต้องมีการร่วมมือกับภาคเอกชน ซึ่งการรถไฟแห่งประเทศไทยมีเป้าประสงค์ที่สำคัญ คือ การแสวงหาแหล่งรายได้ใหม่ที่ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยการให้เอกชนที่มีความเชี่ยวชาญและมีศักยภาพเข้ามาร่วมดำเนินงาน เนื่องจากการรถไฟฯ มีปัญหาขาดทรัพยากรสนับสนุน รวมไปถึงการแก้ไขกฎระเบียบให้เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาทรัพย์สินจากข้อจำกัดที่ทำให้เอกชนไม่สามารถเข้าร่วมพัฒนาทรัพย์สินร่วมกับการรถไฟฯ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพได้อย่างเต็มที่ เช่น การกำหนดวงเงินตามพระราชบัญญัติร่วมทุน พ.ศ. 2535 (ฉบับปัจจุบันคือ 2562) ที่ต่ำเกินไป ข้อจำกัดด้านระยะเวลาร่วมลงทุนสั้นเกินไป อีกทั้งมีการพัฒนาแหล่งรายได้ใหม่ๆ จากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมเพื่อเพิ่มศักยภาพทางการเงินให้กับการรถไฟฯ โดยการเน้นการพัฒนาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ดิน

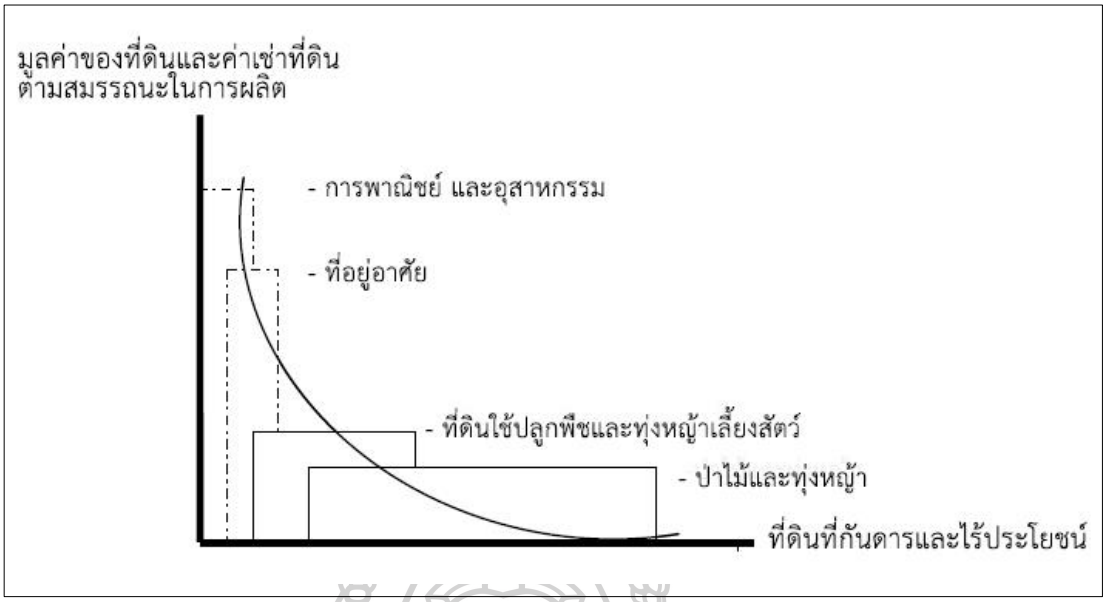
ที่มีศักยภาพมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะสร้างประโยชน์ในทางธุรกิจและเพิ่มความคล่องตัวในการให้เอกชนเข้ามาร่วมลงทุน

2.3 หลักการ แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ

การศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาชุมชนในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ เริ่มต้นศึกษาการบริหารจัดการที่ดินเพื่อให้เกิดประโยชน์และเพิ่มมูลค่าทางสังคมให้กับเมือง การศึกษาหลักการพัฒนาเมืองของหน่วยงานต่างๆ ของรัฐที่มีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา รวมไปถึงศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี ที่คาดว่ามีความเหมาะสมกับการพัฒนาชุมชนที่อยู่ในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา เพื่อสามารถนำมาปรับใช้ให้เกิดความเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดในการพัฒนาเมือง โดยมีหลักการ แนวคิด ทฤษฎี ที่ศึกษาดังต่อไปนี้ 1) หลักการเศรษฐศาสตร์ที่ดิน 2) แนวความคิดเมืองน่าอยู่ 3) หลักการพัฒนาเมืองโดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน 4) หลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ 5) หลักการพัฒนาชุมชนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

2.3.1 หลักการเศรษฐศาสตร์ที่ดิน

คำพล พัวพาณิชย์ (2535) ได้อธิบายเกี่ยวกับหลักการเศรษฐศาสตร์ที่ดินไว้ว่า ทรัพยากรที่ดินนับว่ามีบทบาทสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์เป็นอย่างมาก มนุษย์จึงพยายามแสวงหาผลประโยชน์จากทรัพยากรที่ดินให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ หลักการเศรษฐศาสตร์ที่ดินเป็นการศึกษาถึงอุปสงค์อุปทานในที่ดินที่ใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจของประชากรกับที่ดิน ความต้องการทรัพยากรที่ดิน ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยการผลิตและผลผลิตที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน ตลาดอสังหาริมทรัพย์ การอนุรักษ์ทรัพยากรที่ดิน กรรมสิทธิ์ในทรัพยากรที่ดิน สถาบันเกี่ยวกับที่ดิน หลักการปฏิรูปที่ดิน นโยบายที่ดิน อาจกล่าวได้ว่าเศรษฐศาสตร์ที่ดินคือการจัดสรรทรัพยากรให้มีการใช้อย่างมีประสิทธิภาพหรือศึกษาการเลือกหนทางในการใช้ทรัพยากรให้มีการใช้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากความแตกต่างกันของที่ดิน เนื่องจากความอุดมสมบูรณ์ ที่ตั้ง ภูมิอากาศ ฯลฯ เช่น ที่ดินบางแห่งเหมาะจะใช้ทำการเกษตร ที่อยู่อาศัยหรือย่านการค้า การวัดผลประโยชน์ตอบแทนของการใช้ที่ดินนั้น อาจคำนวณออกมาเป็นตัวเงินหรือมูลค่าทางสังคมหรือต้องรวมทั้งสองเข้าด้วยกัน แนวความคิดในการใช้ที่ดินให้ได้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use) นี้จำเป็นจะต้องนำเอาแนวความคิดเกี่ยวกับสมรรถนะของที่ดินและอุปสงค์ในที่ดินเข้ามาพิจารณาร่วมกัน ในสังคมโดยทั่วไปจะเห็นได้ว่าถ้านำเอาที่ดินไปใช้เพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมจะได้ผลตอบแทนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับการนำเอาไปใช้เพื่อที่อยู่อาศัย การเกษตร ป่าไม้และทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์



ภาพที่ 3 มูลค่าของที่ดินและค่าเช่าที่ดินตามสมรรถนะการผลิต

ที่มา: คำพล พัวพาณิชย์. (2535)

แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด เป็นแนวความคิดการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินเพื่อให้เกิดคุณค่าในการใช้ที่ดินนั้นๆ ให้มากที่สุด เช่นการใช้ที่ดินในตัวเมืองมีปัจจัยสำคัญคือที่ตั้ง (Location) เพราะความเจริญของตัวเมืองจะมีส่วนสัมพันธ์โดยตรงกับการพาณิชย์ที่มีประสิทธิภาพ โดยทั่วไปแล้วตัวเมืองจะตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งวัตถุดิบและใกล้กับผู้บริโภคที่จะใช้ผลผลิต แหล่งที่ตั้งที่มีเครื่องอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ท่าเรือ การขนส่ง หรือสถานที่อำนวยความสะดวกทางด้านพาณิชย์ ทรัพยากรที่มีการแข่งขันในการใช้งาน มีการกำหนดราคา ตลอดจนมีการใช้จ่ายลงทุนในการพัฒนาทรัพยากรที่ดิน ตัวกำหนดที่สำคัญในการใช้ที่ดินคือ ราคามูลค่าของที่ดินและหน่วยงานต่างๆ ของรัฐบาลมีนโยบายที่จะส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาทรัพยากรที่ดินและการปรับปรุงที่ดินที่อาจกระทำได้โดยปรับปรุงกฎหมายกรรมสิทธิ์และการถือครองที่ดินให้เหมาะสม (คำพล พัวพาณิชย์: 2535)

จึงสรุปได้ว่าหลักการเศรษฐศาสตร์ที่ดิน คือ การศึกษาถึงลักษณะของที่ดินทั้งด้านกายภาพ บริบทของพื้นที่อันเป็นปัจจัยในด้านต่างๆ การเลือกหนทางในการใช้ทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่จำกัดเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด การใช้ที่ดินชนิดต่างๆ อาจส่งผลให้มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการพัฒนาไปในทางที่ดีและอาจเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจและสังคมขึ้นในอนาคต

2.3.1.1 ปัจจัยของการใช้ที่ดิน (ไกรสร คือประโคน, 2542) สามารถแบ่งได้ดังนี้

1) ปัจจัยทางธรรมชาติ (Natural Limits on The Land Supply) ทำให้ที่ดินถูกนำมาใช้ในลักษณะแตกต่างกันออกไป เช่น ปัจจัยทางธรรมชาติของที่ดินทำให้ที่ดินชนิดหนึ่งเหมาะสำหรับการทำการเกษตร ปัจจัยทางธรรมชาติ ได้แก่ แสงแดดและอุณหภูมิ ปริมาณน้ำฝนและ

แหล่งน้ำ สภาพภูมิประเทศและการระบายน้ำ ลักษณะของดินและแร่ธาตุในดิน และลักษณะที่ตั้ง ซึ่งการใช้ที่ดินแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสม สำหรับการใช้ที่ดินจะกล่าวถึงบางชนิด ได้แก่

(1) การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร (Agricultural Uses) ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางธรรมชาติหรือลักษณะทางธรรมชาติของที่ดินเป็นสำคัญ

(2) การใช้ที่ดินในย่านที่เจริญแล้วในเมือง (Urban Uses) ขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่ตั้งเป็นส่วนใหญ่ โดยทั่วไปบ้านเมืองจะเจริญขึ้นมาได้ต้องอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งการค้า แหล่งอุตสาหกรรมหรือหน่วยงานของรัฐ

(3) การใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ (Recreation Uses) หมายถึง สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะรวมไปถึงสถานที่สำหรับการออกกำลังกาย เช่น สนามกีฬา สระว่ายน้ำ สนามกอล์ฟ สนามเทนนิส โรงยิมเนเซี่ยม เป็นต้น การใช้ที่ดินดังกล่าวจะช่วยผ่อนคลายความตึงเครียดของคนในการใช้ชีวิตประจำวัน พื้นที่เหล่านี้ส่วนมากจะอยู่ในเขตเมืองและชานเมือง

(4) การใช้ที่ดินเพื่อสร้างสถานที่บริการและการคมนาคมขนส่ง (Service Area and Transportation) สถานที่ให้บริการสาธารณชนซึ่งจัดโดยรัฐหรือเอกชนต้องอยู่ใกล้แหล่งชุมชนในเมืองและที่ดินเพื่อการคมนาคมและขนส่ง เช่น ท่าเรือ สนามบิน ทางรถไฟ ถนน หนทาง ที่ตั้งขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและสามารถอำนวยความสะดวกในด้านการคมนาคมขนส่ง

2) ปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic Factors) ทรัพยากรที่ดินเริ่มมีความหมายทางเศรษฐกิจมากขึ้น เมื่อเริ่มใช้ที่ดินเพื่อทำประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งหรือนำที่ดินมาใช้ประโยชน์หลายๆ อย่าง โดยมีผลตอบแทนต่างกัน เป็นธรรมดาที่จะใช้ที่ดินไปในทางที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าเมื่อที่ดินทำผลประโยชน์ให้มากกว่า ในกรณีที่มีการพัฒนาที่ดินที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ด้านใดด้านหนึ่ง มูลค่าของที่ดินก็จะเพิ่มขึ้นอย่างน้อยก็เท่ากับต้นทุนที่ลงไป อีกเหตุผลสำคัญที่เป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจคือทำเลที่ตั้งของที่ดิน กล่าวคือที่ดินที่ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนที่มีการเข้าถึงพื้นที่ได้ง่ายจะส่งผลให้มีความต้องการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้น

การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรหรือใช้ประโยชน์อย่างอื่นก็ตาม มนุษย์มีแนวโน้มที่จะใช้ที่ดินที่ดีที่สุดไปในทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์มากที่สุด ก่อนที่ดินที่มีคุณภาพต่ำลงมาจะถูกนำไปใช้ในด้านที่ทำให้เกิดประโยชน์น้อยลง กล่าวคือมีอุปสงค์ในสินค้าที่ผลิตจากที่ดินก็ทำให้ยอมสู้ราคาที่สูงขึ้น เมื่อราคาของสินค้าคุ้มกับต้นทุนในการผลิต ผู้ผลิตจะสามารถผลิตสินค้าได้โดยมีกำไรที่ทำให้ผู้ผลิตอยู่ได้ (Positive Profit) ผู้ผลิตก็ยังคงผลิตสินค้าไปเรื่อยๆ และใช้ที่ดินมากขึ้น

3) ปัจจัยทางสถาบัน (Institutional Determinants of Supply) เน้นด้านแนวความคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นโยบายและการดำเนินการของรัฐเกี่ยวกับที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน โดยมีลักษณะดังนี้

(1) แนวความคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีผลต่ออุปทานของที่ดิน การที่เกษตรกรเป็นเจ้าของที่ดิน เกษตรกรมีแนวโน้มที่จะนำที่ดินมาใช้เพื่อการผลิตมากขึ้น เช่น มีปัจจัยการผลิตอื่นๆ พร้อม มีคนที่จะทำ มีเงินลงทุน แต่ที่ดินเป็นแบบที่เช่า (Leased) หรือที่จำนอง (Mortgaged) ซึ่งที่ดินเหล่านี้มักจะนำมาใช้ในการผลิตอย่างไม่เต็มที่ การลงทุนในที่ดินเพื่อทำการปรับปรุงที่ดินให้มีประสิทธิภาพการผลิตสูงก็มีน้อยกว่า

(2) นโยบายและการดำเนินการของรัฐเกี่ยวกับที่ดิน เช่น การจัดสรรที่ป่าบุกรุกเพื่อใช้ในการเกษตร ซึ่งป่าที่ถูกบุกรุกเดิมเป็นป่าสงวน รัฐบาลห้ามราษฎรเข้ามาทำกิน แต่เมื่อราษฎรเข้าไปอาศัยอยู่ได้ถางป่าสงวนเพื่อปลูกพืช เลี้ยงสัตว์ และเข้าไปอยู่อาศัยมากขึ้น ที่ดินป่าซึ่งเคยสงวนไว้ก็กลายเป็นที่ทำการเกษตรไป แม้ว่ากรมป่าไม้จะมีกฎคุ้มครองไม่ให้คนบุกรุกป่าและถือว่าผิดกฎหมาย แต่ในแง่ของมนุษยธรรมรัฐบาลมีหน้าที่ต้องจัดสรรที่ทำกินให้แก่ราษฎรอยู่แล้ว จำเป็นต้องยอมให้ราษฎรอยู่ทำกินต่อไป รัฐบาลจึงจำต้องตระหนักในหน้าที่ของรัฐในการจัดหาสวัสดิการขั้นพื้นฐานให้แก่ราษฎร ในการแก้ปัญหาดังกล่าวรัฐบาลจึงมักยอมจัดสรรแบ่งที่ให้ราษฎรทำกินต่อไป โดยเข้าไปควบคุมจัดระเบียบ เช่น สหกรณ์ที่ดิน กรมประชาสงเคราะห์ สำนักงานปฏิรูปที่ดิน ให้ราษฎรได้สิทธิทำกินบนที่ดินแต่จะไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(3) กฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน เช่น กฎหมายจัดรูปที่ดิน กฎหมายปฏิรูปที่ดิน กฎหมายดังกล่าวได้ทำให้อุปทานของที่ดินเพื่อใช้ในการเกษตรเพิ่มขึ้น มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น การจัดรูปที่ดิน (Land Consolidation) มีความหมายแคบกว่าการปฏิรูปที่ดิน (Land Reform or Agrarian Reform) กล่าวคือ การจัดรูปที่ดินเป็นการพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ในการเกษตร เพื่อให้เกษตรกรใช้ดินและน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นการพัฒนาที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการสำรวจ การวางผังออกแบบ ระบบการชลประธาน การปรับระดับดิน การสร้างถนนหรือทางลำเลียงในไร่นา การวางแผนการผลิต และการจำหน่าย เป็นต้น ส่วนการปฏิรูปที่ดินมีความหมายกว้างกว่า คือ การปฏิรูปที่ดินชนิดสมบูรณ์แบบจะรวมแนวความคิดของการจัดรูปที่ดินและการดำเนินการอื่นๆ เกี่ยวกับสวัสดิการของผู้อยู่อาศัย เช่น จัดให้มีตลาด โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น

4) ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยีหรือวิชาการสมัยใหม่ ทำให้อุปทานของที่ดินเพิ่มขึ้น ตัวอย่างเช่น ในสมัยก่อนหรือในท้องที่ห่างไกลความเจริญ เกษตรกรยังนิยมใช้จอบใช้เสียมเป็นอุปกรณ์ช่วยในการปลูกพืชทำให้ไม่สามารถทำงานให้เร็วได้ ต่อมาก็พัฒนาโดยใช้แรงงานสัตว์ และเริ่มมีการใช้เครื่องจักรเพิ่มขึ้นเป็นเครื่องทุ่นแรงทำให้ที่ดินทำกินถูกบุกเบิกไปได้รวดเร็วยิ่งขึ้น อุปทานของที่ดินเพื่อการเกษตรก็เพิ่มขึ้น เห็นได้ว่าพัฒนาการในด้านเทคโนโลยีการเกษตร ประเภทอุตสาหกรรมมีผลอย่างมากต่อการเพิ่มผลผลิตเพื่อการส่งออก ซึ่งเป็นเป้าหมายหลักอย่างหนึ่งในการพัฒนาประเทศ

2.3.2 แนวความคิดเมืองน่าอยู่

แนวทางการพัฒนาเมืองน่าอยู่ในประเทศไทยเริ่มขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2537 ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 ภายใต้มุมมองด้านสาธารณสุข ของกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุขได้รับการสนับสนุนจากองค์การอนามัยโลกให้ดำเนินโครงการเมืองน่าอยู่ใน 5 เมืองนำร่อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครราชสีมา พะเยา ยะลา และพนัสนิคม (ชุลีรัตน์ เจริญพร, 2560 อ้างอิงจาก ประสิทธิ์ สัจจพงษ์, ไม่ปรากฏปีที่พิมพ์)

องค์การอนามัยโลก (2560) ให้คำนิยามของเมืองน่าอยู่ไว้ว่า เป็นเมืองที่มีการสร้างสรรค์และปรับปรุงสิ่งแวดล้อมทั้งด้านกายภาพและสังคมอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมีการขยายแหล่งทรัพยากรของชุมชนโดยให้ประชาชนในชุมชนมีส่วนร่วมและช่วยเหลือซึ่งกันและกันเกี่ยวกับการดำเนินชีวิตเพื่อให้ได้ศักยภาพหรือคุณภาพชีวิตที่ดีที่สุด เพื่อให้บรรลุเป้าหมายเป็นเมืองน่าอยู่ตามแนวทางดังกล่าว องค์การอนามัยโลกได้กำหนดเกณฑ์ไว้ 11 ประการ ดังนี้

1) การรักษาความสะอาดด้านกายภาพ สิ่งแวดล้อมและที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ

2) ระบบนิเวศน์ที่ยึดโยงการอยู่ร่วมกันระหว่างพืช สัตว์ และสิ่งแวดล้อมที่สามารถอยู่ร่วมกันอย่างสมดุลและยั่งยืนนาน

3) ชุมชนมีความเกื้อกูลและไม่เอารัดเอาเปรียบซึ่งกันและกัน

4) ประชาชนมีส่วนร่วมอย่างกว้างขวางในการกำหนดควบคุมและตัดสินใจเกี่ยวกับเรื่องที่มีผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตสุขภาพอนามัยและความกินดีอยู่ดี

5) การสนองตอบความจำเป็นพื้นฐาน เช่น อาหาร น้ำ ที่พักอาศัย รายได้ ความปลอดภัยและการมีงานทำสำหรับประชาชนในชุมชนเมืองทุกคน

6) กลไกระดมความคิดประสบการณ์และทรัพยากรอันหลากหลายจากการประสานงานการติดต่อและการทำงานร่วมกัน

7) เป็นเมืองที่มีระบบเศรษฐกิจที่หลากหลายมีชีวิตชีวาและมีนวัตกรรม

8) เสริมสร้างการเชื่อมโยงมรดกทางวัฒนธรรมเอกลักษณ์ของชุมชน

9) มีรูปแบบการดำเนินงานที่สามารถขับเคลื่อนโครงการให้บรรลุเป้าหมายโดยใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

10) มีระบบการให้บริการดูแลความเจ็บป่วยที่เหมาะสมสำหรับประชาชน

11) มีสภาวะสุขภาพของประชาชนในระดับดีมาก อัตราการเจ็บป่วยในระดับต่ำ

บุญนาค ตีวกุล (2545 : 50-54) ได้อธิบายเรื่องแนวความคิดเมืองน่าอยู่ว่าต้องมีองค์ประกอบ 5 ประการ ดังนี้

1) ความเป็นระเบียบเมืองดูสวยงามน่าอยู่ ถ้าองค์ประกอบในเมืองได้รับการจัดวางอย่างเป็นระเบียบ สามารถทำกิจกรรมต่างๆ ได้สะดวก ความเป็นระเบียบมาจากส่วนประกอบของเมือง เช่น อาคารต่างๆ มีรูปแบบและการวางตัวที่เป็นระเบียบสะดวกต่อการติดต่อ มีโครงข่ายถนนเชื่อมโยงอย่างมีลำดับ จัดที่ว่าง สถานที่สาธารณะอยู่ในที่สะดวกต่อการเข้าไปใช้บริการ ไม่สับสนวุ่นวายหรือตั้งอยู่ห่างไกล

2) ความสบาย เมืองจะน่าอยู่ได้เพราะมีสภาพแวดล้อมที่ดี ไม่มีฝุ่นควันพิษเสียงรบกวนหรือมีพื้นที่คับแคบแออัด กรณีเมืองที่มีแม่น้ำลำคลองหรือทะเลสาบนับว่าได้เปรียบเสริมภูมิทัศน์เมืองให้สวยงาม การเปิดพื้นที่ริมแม่น้ำ ริมทะเลสาบให้คนมาพักผ่อนเกิดความผูกพันกับท้องถิ่นนั้นได้ถือเป็นต้นทุนทางสังคมในการพัฒนา

3) ภาพลักษณ์ของเมือง การรับรู้สภาพแวดล้อมทางกายภาพและสภาพทั่วไปของเมือง เป็นความทรงจำมากกว่าสิ่งที่มองเห็นด้วยสายตาอย่างเดียว เมืองแต่ละแห่งมีสิ่งพิเศษหลายอย่างแตกต่างกัน การสร้างมโนภาพเมืองจากสภาพกายภาพสัมพันธ์กับส่วนอื่นๆ ที่เป็นประสบการณ์ซ้อนทับและต่อเติมขึ้นในมโนภาพเป็นภาพลักษณ์ของเมือง องค์ประกอบพื้นฐาน 5 ด้านที่ประกอบเป็นโครงสร้างเมืองคือ ทางสัญจร ย่านต่างๆ ขอบเขตหรือจุดสิ้นสุดของแต่ละย่าน จุดสังเกตและจุดศูนย์รวมกิจกรรม

4) เอกลักษณ์ของเมือง เมืองทุกแห่งมีเอกลักษณ์หรือลักษณะเฉพาะด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้าน เช่น ภูมิประเทศสวยงาม มีประวัติศาสตร์ยาวนาน เป็นแหล่งวัฒนธรรม แหล่งอาหาร เป็นต้น เช่น จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นเมืองประวัติศาสตร์ จังหวัดนครปฐมเป็นเมืองศูนย์กลางพุทธศาสนา การท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม จังหวัดสงขลามีร้านอาหารเล็กๆ รสชาติอร่อย บรรยากาศสงบสวยงามเหมาะสมกับสภาพบรรยากาศ

5) ความงาม เมืองที่มีธรรมชาติสวยงาม เช่น แม่น้ำ ลำคลอง ทะเลสาบ เนินเขา อ่าว หรือมีองค์ประกอบเมืองกลมกลืนสัมพันธ์ สนับสนุนกัน เช่น รูปแบบ สีสันอาคารและสิ่งแวดล้อมกลมกลืนหรือตัดกันอย่างเหมาะสมช่วยให้เกิดความสวยงาม มีพื้นที่สีเขียวที่สร้างความร่มรื่นและสวยงาม กิจกรรมของผู้คนในบริเวณนั้นมีส่วนส่งเสริมให้เมืองสวยงาม ผู้คนที่อยู่อาศัยเป็นสุข

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2559) ได้กำหนดกระบวนการพัฒนาเพื่อสร้างให้เมืองมีความน่าอยู่ ประกอบด้วย

1) ปรับการบริหารจัดการเมืองและชุมชน โดยอาศัยกระบวนการมีส่วนร่วมและรากฐานทางสังคมที่เข้มแข็งตั้งแต่ระดับครอบครัว ชุมชน และสังคม รวมพลังพัฒนาเมืองและชุมชนทุกระดับให้น่าอยู่ มีความสงบ สะอาด สะดวก ปลอดภัย เป็นระเบียบเรียบร้อย เคารพกฎกติกา รวมถึงสร้างจิตสำนึกสาธารณะให้มีความรับผิดชอบในการรักษาทรัพย์สินสาธารณะ

2) พัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองและชุมชน โดยการวางแผนผังเมืองในทุกระดับอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดผลในทางปฏิบัติ มีระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดีที่ภาคเอกชนร่วมลงทุนและประชาชนมีส่วนร่วมรับภาระค่าใช้จ่าย มีการฟื้นฟูรักษาเอกลักษณ์ของเมืองและวิถีชีวิตชุมชนตลอดจนยกระดับคุณภาพชีวิตและสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจและสังคมแก่ผู้มีรายได้น้อยและคนยากจนทั้งในเมืองและชนบท

3) พัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจของเมืองและชุมชนให้สอดคล้องกับศักยภาพของแต่ละพื้นที่ โดยเน้นการสร้างสมดุลกับสภาวะแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและการพัฒนาสังคมควบคู่ไปกับการกระจายการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่มีคุณภาพเชื่อมโยงเมือง ชนบทและชุมชนอย่างทั่วถึงและพอเพียง

จากการศึกษาแนวความคิดเมืองน่าอยู่จากแหล่งข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่าเป็นแนวความคิดในการพัฒนาที่มีการสร้างสรรค์ปรับปรุงสิ่งแวดล้อมทั้งด้านกายภาพและสังคม โดยเน้นการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนเป็นหลัก องค์ประกอบของเมืองน่าอยู่ คือ ความเป็นระเบียบ ความสบาย ภาพลักษณ์ของเมือง เอกลักษณ์ของเมืองโดดเด่นและมีความงาม โดยกระบวนการพัฒนาที่จะทำให้เมืองน่าอยู่ คือ การบริหารจัดการเมืองและชุมชน พัฒนาสภาพแวดล้อมของเมือง วางผังเมืองและพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจของเมืองให้สอดคล้องกับศักยภาพของแต่ละพื้นที่ และเนื่องจากพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ มีลักษณะทางกายภาพที่เอื้ออำนวยต่อการใช้แนวความคิดนี้จึงมีความเหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่ให้ดีขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.3.3 หลักการพัฒนาเมืองโดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน

ความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน (Public Private Partnerships) หมายถึง การร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนเพื่อจัดทำโครงการโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะที่เป็นหน้าที่ของรัฐ โดยภาครัฐมอบหมายหน้าที่ให้ภาคเอกชนดำเนินการจัดทำโครงการดังกล่าวแทนผ่านสัญญาร่วมลงทุน (สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ, 2556)

ความหมายของความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนในสากล (สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ, 2556) มีดังนี้

เวิลด์แบงก์ ให้ความหมายไว้ว่า ข้อตกลงที่เป็นการบริการที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของภาครัฐที่ภาคเอกชนทำให้ โดยมีข้อตกลงที่ชัดเจนเพื่อนำส่งการบริการสาธารณะหรือโครงสร้างพื้นฐานของฝ่ายรัฐบาล

ออสเตรเลีย ให้ความหมายไว้ว่า กรรมวิธีการจัดซื้อจัดจ้างโครงสร้างพื้นฐานที่เชื่อถือได้ เพื่อนำส่งโครงสร้างพื้นฐานเหล่านั้นสู่สาธารณชน มีจุดมุ่งหมายคือการนำส่งการให้บริการที่ดีขึ้นและคุณค่าทางการเงินด้วยการโอนความเสี่ยงไปให้ภาคเอกชน

สหราชอาณาจักร ให้ความหมายไว้ว่า การนำส่งการบริการสาธารณะหรือโครงสร้างพื้นฐานของฝ่ายรัฐบาล เอกลักษณ์ของโครงการเหล่านี้คือการทำงานร่วมกันและการแบ่งปันความเสี่ยงระหว่างฝ่ายรัฐบาลและฝ่ายเอกชน

แคนาดา ให้ความหมายไว้ว่า โครงสร้างพื้นฐานของฝ่ายรัฐบาลที่ฝ่ายเอกชนรับผิดชอบเป็นส่วนมาก มีการแบ่งปันทรัพยากรความเสี่ยงและผลรางวัลอย่างเหมาะสม

อินเดีย ให้ความหมายไว้ว่า การเพิ่มความพร้อมในการให้บริการด้านโครงสร้างพื้นฐานของฝ่ายรัฐบาล มีประสิทธิภาพมากกว่าการลงมือของฝ่ายรัฐแบบดั้งเดิม

การใช้ความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน (PPP) ของประเทศต่างๆ มีเหตุผลที่แตกต่างกันแต่มีเหตุผลหลักๆ สามารถสรุปได้ 2 ประการ คือ ภาคเอกชนมีประสิทธิภาพในการทำงานมากกว่าภาครัฐและเพื่อถ่ายการโอนความเสี่ยงให้ภาคเอกชน

2.3.3.1 วัตถุประสงค์ของการร่วมลงทุนระหว่างรัฐบาลและเอกชน

ปัจจุบันประเทศที่พัฒนาและกำลังพัฒนา รัฐบาลจะมีนโยบายให้เอกชนมีส่วนร่วมในการทำงานบริหารจัดการ รวมไปถึงการลงทุนในโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ซึ่งรัฐบาลมีวัตถุประสงค์ (สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ, 2556) ดังนี้

1) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการลงทุนโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค เนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก จึงต้องมีการวางแผนอย่างรอบคอบ เพราะจะเกิดผลกระทบเกี่ยวกับสถานะทางด้านการเงินของประเทศ อีกทั้งรัฐบาลมีข้อจำกัดต่างๆ ในการใช้งบประมาณหรือหากรัฐบาลกู้เงินจากสถาบันการเงินก็จะเกิดหนี้สาธารณะของประเทศ ดังนั้นการให้เอกชนร่วมลงทุนจึงเป็นการนำเงินทุนจากภาคเอกชนมาใช้ในการลงทุนในโครงการของรัฐ ทำให้รัฐบาลมีศักยภาพการลงทุนที่สูงขึ้น เพราะรัฐบาลไม่ต้องแบกรับภาระการลงทุนหรือภาระหนี้ที่จะเกิดขึ้น จึงทำให้การพัฒนาโครงการของรัฐทำได้รวดเร็วและมีข้อจำกัดที่ลดลง

2) เพื่อถ่ายโอนความเสี่ยงให้ภาคเอกชน ความเสี่ยงอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะของโครงการได้ เช่น ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านการก่อสร้าง ความเสี่ยงด้านการพัฒนาโครงการ ความเสี่ยงด้านกฎหมาย ความเสี่ยงด้านเชิงพาณิชย์ และความเสี่ยงเชิงการเมือง เป็นต้น

3) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปว่าการบริหารจัดการของภาคเอกชนนั้นมีประสิทธิภาพมากกว่าการบริหารจัดการของภาครัฐ การให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการโครงการบางส่วนหรือทั้งหมดในรูปแบบต่างๆ ของ PPP จึงเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพให้กับโครงการ แต่การให้เอกชนมีส่วนร่วมอาจจะมีปัญหาในเรื่องคุณภาพของการบริการได้ เพราะภาคเอกชนมีจุดประสงค์คือการแสวงหาผลกำไรสูงสุด ซึ่งอาจจะ

นำมาซึ่งการลดทอนคุณภาพการให้บริการ ดังนั้นการใช้ PPP จะเกิดประโยชน์สูงสุดในกรณีที่รัฐบาลสามารถกำหนดคุณลักษณะและคุณภาพของผลงานที่เอกชนจะต้องทำอย่างชัดเจน

2.3.3.2 พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ

จากการทบทวนพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556 ของสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (2561) หลักการและเหตุผลที่สำคัญคือ เพื่อการพัฒนาประเทศชาติให้มั่นคงและมีขีดความสามารถเพิ่มขึ้น อีกทั้งรัฐยังมีความจำเป็นต้องจัดทำโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะในด้านต่างๆ เพิ่มมากขึ้น แต่รัฐไม่สามารถดำเนินการได้อย่างเพียงพอแก่ความต้องการประชาชน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมอบหมายและสนับสนุนให้เอกชนเข้าร่วมดำเนินการในกิจการของรัฐ โดยประโยชน์ของการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐคือ สามารถเพิ่มขีดความสามารถในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ มีความคุ้มค่าของการลงทุนและการจัดสรรความเสี่ยงระหว่างคู่สัญญา การพัฒนาระดับการให้บริการไปในรูปแบบที่ดีขึ้นรวมถึงสามารถพัฒนาโครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศไทย

การดำเนินโครงการตามพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ (2562) สามารถแบ่งออกเป็น 5 ส่วน คือ การกำหนดแผนยุทธศาสตร์ การเสนอโครงการ การคัดเลือกเอกชน การกำกับดูแลโครงการร่วมลงทุน และการแก้ไขสัญญาร่วมลงทุนและการทำสัญญาใหม่ โดยกระบวนขั้นตอนมีดังนี้

1) การกำหนดแผนยุทธศาสตร์การให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ โดยต้องประกอบด้วยนโยบายการลงทุน ประเภทและลักษณะของกิจการที่สมควรหรือส่งเสริมให้เอกชนมีส่วนร่วมในการลงทุน เป้าหมาย กรอบระยะเวลาการดำเนินการและประมาณการลงทุน

2) การเสนอโครงการให้มีการร่วมลงทุน หน่วยงานเจ้าของโครงการ (กรมธนารักษ์/การรถไฟแห่งประเทศไทย) ต้องจัดทำรายงานการศึกษาและวิเคราะห์โครงการตามรายละเอียดที่คณะกรรมการประกาศกำหนด อย่างน้อยต้องประกอบด้วย ความเป็นมาของโครงการ สาระสำคัญของโครงการ ความพร้อมในการจัดทำและดำเนินโครงการที่แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ ความเสี่ยงของโครงการ ทางเลือกและรูปแบบการร่วมลงทุน ความพร้อมของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ผลการรับฟังความคิดเห็นของภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงทางเลือกในการให้เอกชนร่วมลงทุนในรูปแบบต่างๆ

3) การดำเนินโครงการ ประกาศเชิญชวน ร่างเอกสารสำหรับการคัดเลือกเอกชน เสนอให้ภาคเอกชนเข้าร่วมลงทุน เมื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาผลการคัดเลือกเอกชนแล้วต้องร่างสัญญาร่วมลงทุนซึ่งต้องมีรายละเอียดคือ ระยะเวลาการให้บริการและการดำเนินการของโครงการ ผลประโยชน์ตอบแทนที่เอกชนต้องให้แก่หน่วยงานเจ้าของโครงการ สินทรัพย์ของโครงการ การดำเนินการกรณีเกิดเหตุสุดวิสัย เหตุแห่งการเลิกสัญญา การค้ำประกันและการระงับข้อพิพาท เมื่อ

แล้วเสร็จให้หน่วยงานเจ้าของโครงการดำเนินการลงนามในสัญญาร่วมลงทุนกับเอกชนที่ได้รับการคัดเลือกให้ร่วมลงทุนต่อไป

4) การกำกับดูแลและติดตามผลโดยรัฐมนตรีกระทรวงเจ้าสังกัด (กระทรวงการคลัง/กระทรวงคมนาคม) แต่งตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลและมีอำนาจในการติดตามกำกับดูแลโครงการให้มีการดำเนินงานตามที่กำหนดในสัญญาร่วมลงทุน พิจารณาเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการต่อหน่วยงานเจ้าของโครงการ รวมถึงการรายงานผลการดำเนินงานต่อรัฐมนตรี

5) การแก้ไขสัญญาและการทำสัญญาใหม่ ในกรณีที่ต้องมีการแก้ไขสัญญาร่วมลงทุน ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการเสนอเหตุผลและความจำเป็นในการขอแก้ไขต่อคณะกรรมการกำกับดูแลเพื่อพิจารณา

ดังนั้นหลักการพัฒนาเมืองโดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน เป็นการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน โดยการแปรรูปกรรมสิทธิ์ของรัฐให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการ การแปรรูปกรรมสิทธิ์มีทั้งการโอนกรรมสิทธิ์ให้ทั้งหมดหรือการโอนกรรมสิทธิ์บางส่วน โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือการพัฒนาเมืองให้มีคุณภาพที่ดีขึ้นและสามารถได้รับผลประโยชน์ร่วมกันทั้งสองฝ่าย ซึ่งจะมีระเบียบและข้อกำหนดที่มีการยินยอมกันทุกภาคส่วน และเนื่องจากพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยหน่วยงานของรัฐบาล การศึกษาหลักการพัฒนาเมืองโดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งเพื่อสามารถใช้หลักการนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อพื้นที่ศึกษาได้

2.3.4 หลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

รัฐบาลจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นเพื่อทำหน้าที่ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยตรง เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ดำเนินงานภายใต้พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 มีวิสัยทัศน์ในการพัฒนาคือ พัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนและเมืองเพื่อความมั่นคงและยั่งยืนของสังคมไทย

โดยมีวัตถุประสงค์ คือ การจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย เช่า หรือเช่าซื้อ จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ดูแลปรับปรุงและพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม จัดหาเงินกู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ประชาชนเช่าซื้อ หรือให้ความช่วยเหลือทางด้านการเงินแก่บุคคลที่ประสงค์จะสร้างที่อยู่อาศัย จัดสรรที่ดินและปรับปรุงรื้อหรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัยสิ่งแวดล้อมเศรษฐกิจและสังคมดีขึ้น

ลักษณะแผนงานของการเคหะแห่งชาติ คือ พัฒนาและจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนอย่างยั่งยืน และจากการวิเคราะห์สถานการณ์แวดล้อมในปัจจุบันตาม

แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2560-2564 (การเคหะแห่งชาติ, 2561) ตำแหน่งเชิงยุทธศาสตร์ (Strategic Positioning) การเคหะแห่งชาติจะยังคงต้องมีบทบาทสำคัญในการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย (Housing Development) และเป็นผู้สนับสนุนหลักในภาคการพัฒนาเมือง (Urban Development) ซึ่งเป็นการดำเนินงานตามภารกิจหลักที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมในราคาที่สามารถรับภาระได้ ให้กับประชาชนกลุ่มเป้าหมายได้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมถึงดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดี ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของชาวชุมชน ทั้งนี้เนื่องจากยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก และการเคหะแห่งชาติต้องตอบสนอง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีความสามารถ ในการซื้อที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ซึ่งส่วนใหญ่มีราคาสูงกว่าความสามารถในการรับภาระ (Affordability) ดังนั้นการเคหะแห่งชาติจึงต้องจัดให้มีที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ประชาชนสามารถรับภาระได้ (Affordable Housing) ตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี ของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

จึงสรุปได้ว่า การเคหะแห่งชาติทำหน้าที่ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยตรง โดยมีหลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมถึงการพัฒนาชุมชนและเมืองเพื่อความมั่นคงและยั่งยืน ในพื้นที่ศึกษามีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย การแก้ปัญหาตามหลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ จะทำให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการสิ่งอำนวยความสะดวก พัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งทางสังคมเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม

2.3.5 หลักการพัฒนาชุมชนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์กรมหาชน) เป็นหน่วยงานของรัฐ มีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งตามพระราชบัญญัติองค์การมหาชน พ.ศ. 2542 เป็นการรวมกันระหว่างสองหน่วยงาน คือ สำนักกองทุนพัฒนาชนบทและสำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองภายใต้การกำกับดูแลของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ มีวิสัยทัศน์ คือ เป็นองค์กรของประชาชนที่มุ่งสร้างความเข้มแข็งของสังคมฐานรากด้วยพลังองค์กรชุมชนและประชาสังคม มีวัตถุประสงค์ (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, 2559) ดังนี้

1) สนับสนุนให้ความช่วยเหลือแก่องค์กรชุมชน เครือข่ายองค์กรชุมชนเกี่ยวกับการประกอบอาชีพ การพัฒนาอาชีพ การเพิ่มรายได้ การพัฒนาที่อยู่อาศัย การพัฒนาสิ่งแวดล้อม การพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของสมาชิกชุมชนเมืองและชนบท โดยยึดหลักการพัฒนาที่สมาชิกในชุมชนมีส่วนร่วมเป็นแนวทางสำคัญเพื่อเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชน

2) สนับสนุนและให้ความช่วยเหลือทางด้านการเงินเพื่อการพัฒนาแก่องค์กรชุมชนและเครือข่ายองค์กรชุมชนตลอดจนการประสานสนับสนุนเพื่อให้เกิดการช่วยเหลือจากหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน

3) ส่งเสริมและสนับสนุนการสร้างความร่วมมือขององค์กรชุมชนและเครือข่ายองค์กรชุมชน ในระดับท้องถิ่น ระดับจังหวัดและระดับประเทศ

2.3.5.1 แนวทางสำคัญในการสนับสนุนการทำงานขององค์กรชุมชน

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนดำเนินการเสริมสร้างความเข้มแข็งขององค์กรชุมชนโดยมีหลักการทำงานที่สำคัญคือ การพัฒนาชุมชนเป็นแกนหลัก (Community Driven Development) สนับสนุนให้ชุมชนท้องถิ่นเป็นผู้มีบทบาทหลักในการวางแผนและดำเนินการตามแผนพัฒนาชุมชนภายใต้การสนับสนุนและความร่วมมือกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานส่วนกลางโดยมีประเด็นสำคัญดังนี้

1) สนับสนุนให้ชุมชนเจ้าของปัญหามีบทบาทสำคัญในการกำหนดและวางแผนการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาของตนเอง (Demand Driven) ด้วยทรัพยากรที่มีอยู่ในท้องถิ่นร่วมกับภาคีพัฒนาต่างๆ

2) สนับสนุนการวางแผนพัฒนาที่มีพื้นที่เป้าหมายในแต่ละเรื่องให้เต็มพื้นที่ทั่วประเทศ (Nationwide Development Process) ไม่ใช่ดำเนินการเฉพาะพื้นที่นำร่อง โดยชุมชน ประชาคมและท้องถิ่นเห็นภาพรวมของการแก้ปัญหาและการพัฒนา

3) จัดสรรและกระจายงบประมาณให้องค์กรชุมชนบริหารด้วยตนเอง

4) สนับสนุนการจัดกระบวนการพัฒนาองค์กรชุมชน (Community Organizing) ในรูปแบบต่างๆ โดยใช้สภาองค์กรชุมชนตำบล ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติสภาองค์กรชุมชน พุทธศักราช 2551 เป็นกลไกในการเชื่อมโยงองค์กรชุมชนและภาคีพัฒนาต่างๆ ในท้องถิ่นทั้งภาครัฐ เอกชน สถาบันการศึกษา มาทำงานแก้ไขปัญหาของท้องถิ่นร่วมกัน

2.3.5.2 กิจกรรมและโครงการพัฒนาสำคัญ

กิจกรรมและโครงการพัฒนาต่างๆ เป็นเครื่องมือสำคัญในการเสริมสร้างความเข้มแข็งองค์กรชุมชนซึ่งมีกิจกรรมและโครงการสำคัญดังนี้

1) โครงการบ้านมั่นคง เพื่อสร้างความมั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัดทั่วประเทศ โดยสนับสนุนการสำรวจ การออกแบบผังชุมชน งบประมาณการปรับปรุงสาธารณูปโภคและสินเชื่อเพื่อจัดหาที่ดินและที่อยู่อาศัย กระบวนการทำงานเน้นให้ชุมชนและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีบทบาทหลักในการแก้ปัญหาโดยแก้ปัญหาทั้งเมือง

2) สวัสดิการชุมชน สนับสนุนกองทุนผู้สูงอายุระดับจังหวัดและกองทุนสวัสดิการระดับตำบล/เมือง เพื่อจัดสวัสดิการชุมชนทุกประเภทให้กับคนทุกกลุ่มในชุมชน โดยองค์กร

ชุมชนบริหารจัดการกองทุนด้วยตนเอง เงินกองทุนมาจากเงินสมทบของสมาชิกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น องค์กรชุมชน หน่วยงานที่เกี่ยวข้องและการสบทบจากรัฐบาลส่วนกลาง

3) การแก้ปัญหาที่ดินแนวใหม่และบ้านมั่นคงชนบท โดยสนับสนุนให้องค์กรชุมชนวางแผนแก้ปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินในพื้นที่ชนบทร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง องค์กรชุมชนเป็นผู้จัดทำข้อมูล แผนที่ และสำรวจข้อมูลครัวเรือนที่ประสบปัญหาความเดือดร้อนด้วยตนเองและเสนอให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องแก้ปัญหาตามกระบวนการ บางชุมชนมีการจัดผังชุมชนใหม่ เรียกว่าโครงการบ้านมั่นคงชนบท

4) การพัฒนาเศรษฐกิจและทุนชุมชน สนับสนุนการพัฒนาระบบทุนชุมชนให้เกิดการเชื่อมโยงทุนชุมชน เพื่อพัฒนาชุมชนให้เข้มแข็งจัดการตนเองได้ พัฒนาระบบการบริหารจัดการที่ดีขององค์กรการเงินและทุนชุมชน การแก้ปัญหาหนี้สินโดยองค์กรการเงินชุมชนและการพัฒนาเศรษฐกิจชุมชนในการแก้ปัญหาชุมชนท้องถิ่น

5) สภาองค์กรชุมชน โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน มีอำนาจหน้าที่ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการจัดตั้งและพัฒนากิจการของสภาองค์กรชุมชน รวมทั้งมีอำนาจหน้าที่ในเรื่องอื่นๆ ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติสภาองค์กรชุมชนพุทธศักราช 2551 เพื่อให้องค์กรชุมชนมีความเข้มแข็ง สามารถใช้สภาองค์กรชุมชนตำบลเป็นเครื่องมือในการเชื่อมโยงภาคีพัฒนาต่างๆ ในพื้นที่มาทำงานร่วมกันสู่พื้นที่จัดการตนเอง

จึงสรุปได้ว่าสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน มีวัตถุประสงค์มุ่งเน้นการพัฒนาองค์กรชุมชนเป็นหลักและการให้บริการสินเชื่อแก่องค์กรชุมชนและเครือข่ายองค์กรชุมชน ในพื้นที่ศึกษามีความต้องการด้านการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนให้เข้มแข็ง เพื่อเป็นฐานรากในการพัฒนาสังคม โดยการมีส่วนร่วมจากทุกภาคส่วนโดยเฉพาะจากภาคประชาชน

2.4 กรณีศึกษาแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ

จากการศึกษาหลักการบริหารจัดการที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์ (2559) สามารถนำที่ราชพัสดุไปใช้ประโยชน์ได้ 4 แนวทาง คือ 1) ใช้ที่ราชพัสดุทางด้านราชการ 2) ใช้ที่ราชพัสดุทางด้านเศรษฐกิจ 3) ใช้ที่ราชพัสดุทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม และ 4) การพัฒนาที่ราชพัสดุเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีกรณีศึกษาโครงการพัฒนาดังต่อไปนี้

2.4.1 โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550

ที่ดินราชพัสดุบริเวณถนนแจ้งวัฒนะ จังหวัดนนทบุรี ใช้ประโยชน์ทางราชการกรมธนารักษ์ได้ขอพื้นที่คืนจาก 3 หน่วยงาน คือ การสื่อสารแห่งประเทศไทย บริษัทไปรษณีย์ไทยและกรมทางหลวง มีเนื้อที่รวมประมาณ 450 ไร่ แต่จัดสรรพื้นที่บางส่วนให้กองบัญชาการทหารสูงสุดและกรมการกงสุลใช้เป็นที่ทำการ เหลือพื้นที่ที่ใช้ในโครงการศูนย์ราชการฯ ประมาณ 297 ไร่

คณะรัฐมนตรีในสมัย พ.ศ. 2545 มีมติให้กระทรวงการคลังจัดตั้งบริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ ทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการฯ มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจโดยกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด กำกับดูแลโดยกรมธนารักษ์ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับความต้องการด้านที่ทำการหน่วยงานของรัฐ ให้ส่วนราชการที่มีความจำเป็นมารวมอยู่บนพื้นที่เดียวกัน เพื่อใช้ที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์และมีประสิทธิผลสูงสุดตามศักยภาพของที่ดิน ในการเพิ่มรายได้ให้ภาครัฐ เพิ่มความสะดวกในการติดต่อประสานงานระหว่างหน่วยงานและการให้บริการประชาชน ประหยัดค่าเช่าสำนักงานที่หน่วยงานของรัฐต้องเช่าจากเอกชนและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเป็นของรัฐเมื่อสิ้นสุดโครงการ ก่อนวางผังพื้นที่โครงการศูนย์ราชการฯ กรมธนารักษ์ได้สำรวจความต้องการของส่วนราชการต่างๆ อย่างครบถ้วนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการออกแบบ ลักษณะของโครงการเป็นอาคารสูง ประกอบด้วยหน่วยงานราชการต่างๆ โรงแรมเซ็นทรา ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ รวมไปถึงส่วนบริการร้านอาหารและธนาคาร (ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์, 2561)

ภาพที่ 4 ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550
ที่มา: ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ (2561)

2.4.2 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

ที่ดินราชพัสดุบริเวณถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 53 ไร่ ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุทางด้านเศรษฐกิจ ส่วนนี้ไม่ได้เป็นการสร้างรายได้หรือเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินโดยตรง แต่เพื่อกระตุ้นระบบเศรษฐกิจในพื้นที่บริเวณนั้นให้มีการทำกิจกรรมที่หลากหลาย ส่งผลให้มีรายได้จากนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศเพิ่มขึ้น ภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง รัฐบาลในสมัยพลเอก ชาติชาย ชุณหะวัณ ปี พ.ศ. 2532 มีมติให้ก่อสร้างขึ้น เนื่องจากประเทศไทยได้รับให้เป็นเจ้าภาพในการจัดประชุมประจำปีของธนาคารโลก (World Bank) และกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) โดยกรมธนารักษ์ใช้หลักการให้เอกชนเช่าพื้นที่ราชพัสดุเพื่อการจัดหาประโยชน์สูงสุด ซึ่งจัดเช่าและบริหารโดยบริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวล-ลอปเม้นท์ จำกัด มีสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี และผลประโยชน์ตอบแทนแก่กรมธนารักษ์เป็น

มูลค่าประมาณ 3,000 ล้านบาท เป็นสถานที่สำหรับการประชุมและจัดนิทรรศการระดับนานาชาติ (ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์, 2561)

การประชุมของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2560 เรื่องการต่อสัญญาบริหารและดำเนินกิจการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ระหว่างกรมธนารักษ์ กับบริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้อนุมัติแก้ไขสัญญาการบริหารและดำเนินกิจการปรับระยะสัญญาเช่าเป็น 50 ปี และปรับปรุงการก่อสร้างดัดแปลงอาคารศูนย์ประชุมเดิมให้เพิ่มพื้นที่เพื่อการพาณิชย์และที่จอดรถ โดยขณะนี้อยู่ระหว่างการรวบรวมรูปแบบการก่อสร้างศูนย์ประชุมใหม่เสนอให้กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลังพิจารณา (โพสต์ทูเดย์, 2560)

ภาพที่ 5 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
ที่มา: ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (2561)

2.4.3 สวนสาธารณะเบญจกิติ

ที่ดินราชพัสดุแปลงโรงงานยาสูบเดิม ใช้ประโยชน์ทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เนื้อที่ประมาณ 400 ไร่ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบให้ย้ายโรงงานยาสูบทั้งหมดไปส่วนภูมิภาคและให้พัฒนาพื้นที่เดิมของโรงงานยาสูบเป็นสวนสาธารณะ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลังเป็นหน่วยงานรับผิดชอบร่วมกับสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร จัดทำรายละเอียดแผนแม่บท พื้นที่ 2 ใน 3 บริเวณด้านหน้าสวนสร้างเป็นบึงน้ำขนาดใหญ่ ภายใต้แนวคิดป่ารักษ์น้ำ เพื่อเชื่อมโยงเข้ากับพื้นที่ด้านหลังซึ่งเป็นสวนป่าที่จำลองลักษณะทางธรรมชาติของป่าไม้ในภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย พื้นที่ใช้สอยประกอบด้วย ลานเบญจกิติ ลานองค์พระ ลานการแสดงกลางแจ้ง สวนสุขภาพ สนามเด็กเล่น ทางเดิน ลู่วิ่ง ทางจักรยาน ศาลาพักผ่อนและลานจอดรถ ต่อมาโรงงานยาสูบได้มอบพื้นที่เพิ่มขึ้นอีก 61 ไร่ ทำเป็นสวนป่าเบญจกิติ พื้นที่สวนปลูกไม้ยืนต้นขนาดใหญ่ เพื่อเป็นปอดใจกลางเมือง ส่วนพื้นที่ในอนาคตระยะที่ 2 และ 3 ตามแผนเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2563 (Realist, 2559)

(ก) (ข)

ภาพที่ 6 สวนสาธารณะเบญจกิติและสวนป่าเบญจกิติ

(ก) สวนสาธารณะเบญจกิติและสวนป่าเบญจกิติ บนที่ดินราชพัสดุโรงงานยาสูบเดิม

(ข) แนวความคิดโครงการสวนป่าเบญจกิติบนที่ดินราชพัสดุโรงงานยาสูบเดิม

ที่มา: Realist (2559)

2.4.4 สวนศิลป์ ป๋วย อึ๊งภากรณ์ (พิพิธภัณฑ์ชุมชนตลาดน้อย)

ที่ดินของกรมธนารักษ์บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งอยู่ในชุมชนตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ ขนาดเนื้อที่ประมาณ 214.50 ตารางวา เกิดจากการปรับปรุงอาคารโรงกลึงเก่าและพื้นที่โดยรอบ ซึ่งการพัฒนาพื้นที่แห่งนี้ถูกผลักดันให้เกิดขึ้นด้วยความร่วมมือระหว่างคนในชุมชนที่รวมตัวกันในชื่อ ‘กลุ่มคนรักตลาดน้อย’ ทีมสถาปนิกจากบริษัทสถาปนิกชุมชนและสิ่งแวดล้อมอาศรมศิลป์ สถาบันอาศรมศิลป์ และกรมธนารักษ์ ในฐานะเจ้าของพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ย่านตลาดน้อยมีพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยายาวต่อเนื่องถึง 750 เมตร มีทัศนียภาพที่สวยงาม ร่มรื่น และยังขาดการใช้ประโยชน์ให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ และการพัฒนาของเมือง กรมธนารักษ์จึงมีแนวคิดในการปรับปรุงพื้นที่ริมน้ำย่านนี้ จนเกิดพื้นที่สาธารณะสีเขียวใจกลางย่านตลาดน้อย โดยหวังให้เป็นต้นแบบของการพัฒนาพื้นที่ธนารักษ์ ที่ก่อให้เกิดประโยชน์สาธารณะต่อชุมชนสังคม พลิกฟื้นบรรยากาศชุมชนในพื้นที่ให้กลับมามีชีวิตชีวา และช่วยให้ทุกคนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นและช่วยพัฒนาให้ย่านตลาดน้อยมีอนาคตที่ยืนยาวต่อไป

ภาพที่ 7 สวนศิลป์ ป๋วย อึ๊งภากรณ์ (พิพิธภัณฑ์ชุมชนตลาดน้อย)

ที่มา: ธีรพันธ์ ลีลาวรรณสุข (2562)

2.4.5 โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ให้ภาคเอกชนคือ บริษัท กลอรี่ แมนเนจเมนท์ จำกัด เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียน พบ.261 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโครงการเช่าระยะยาว 30 ปี เนื้อที่ประมาณ 30 ไร่ เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง บริหารจัดการที่ราชพัสดุเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและที่ทำกินสำหรับผู้มีรายได้น้อย ลักษณะเป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 4 เมตร 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เนื้อที่ 16 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 56.70 ตารางเมตร ราคาต่อหน่วยมี 2 แบบ คือ 690,000 บาท และ 710,000 บาท (สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรี, 2561)

ภาพที่ 8 โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
ที่มา: บริษัทกลอรี่ แมเนจเมนท์ จำกัด (2559)

2.5. กรณีศึกษาแนวทางการพัฒนาที่การรถไฟ

2.5.1 ที่ดินของการรถไฟย่านหมอชิต จตุจักร บางซื่อ

จากการศึกษาข้อมูลของบริษัท Realist (2558) และ Terra Bkk Research (2558) ทั้งสองบริษัทได้ศึกษาวิเคราะห์ศักยภาพของย่านหมอชิต จตุจักร บางซื่อ ศูนย์กลางเศรษฐกิจแห่งอนาคต เรื่องการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ของการรถไฟแห่งประเทศไทยและโครงการที่เกี่ยวข้องกับการรถไฟฯ พบว่าเป็นไปในทิศทางเดียวกัน แต่ของบริษัท Terra Bkk Research ศึกษาเพิ่มเติมไปถึงบริเวณโดยรอบพื้นที่ของการรถไฟฯ ด้วย สามารถสรุปประเด็นสำคัญได้ดังนี้ ปัจจุบันภาครัฐเริ่มมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต ส่งผลให้พื้นที่บริเวณย่านหมอชิต จตุจักร บางซื่อ กำลังจะกลายเป็นศูนย์กลางในการเดินทางที่ใหญ่ที่สุดของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ส่วน

ใหญ่มีการพัฒนารูปแบบใหม่ (New Developments) ซึ่งมีที่ดินแปลงขนาดใหญ่ที่สำคัญคือ ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ประมาณ 2,325 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่สถานีกลางบางซื่อ สวนจตุจักร เซ็นทรัลลาดพร้าว พื้นที่โดยรอบและสวนสาธารณะ 3 แห่ง คือ สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ สวนรถไฟและสวนจตุจักร รวมเฉพาะสวนสาธารณะมีพื้นที่ 765 ไร่ โครงการที่สำคัญที่ภาครัฐได้วางแผนไว้คือ ศูนย์คมนาคมขนส่งพหลโยธิน เป็นการร่วมกันระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) กับสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.)

2.5.1.1 ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน แบ่งพื้นที่ (Realist, 2558) ได้ดังนี้

1) พื้นที่ด้านระบบคมนาคมขนส่ง

(1) สถานีกลางบางซื่อ การรถไฟแห่งประเทศไทยร่วมกับสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) วางแผนพัฒนาสถานีกลางบางซื่อให้เป็นศูนย์กลางระบบรถไฟทางไกลและรถไฟชานเมืองแทนสถานีรถไฟกรุงเทพในปัจจุบัน ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทย ตั้งอยู่บริเวณสถานีรถไฟบางซื่อ มีพื้นที่ทั้งหมด 1,172 ไร่ ไม่รวมพื้นที่ขนส่งหมอชิต 2 ที่ประกอบด้วย พื้นที่กิจกรรมที่การรถไฟแห่งประเทศไทยใช้อยู่เดิม 685 ไร่ และนำมาใช้ก่อสร้างสถานีกลางบางซื่อจำนวน 487 ไร่ วางแผนให้เป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งมวลชนระบบรางเป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทางกับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะที่สำคัญอื่นๆ และโดยรอบสถานีกลางบางซื่อจะกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่หลากหลาย

ภาพที่ 9 แผนการพัฒนาสถานีกลางบางซื่อ

ที่มา: Realist (2558)

(2) ทางเชื่อมพลาซ่ารถไฟฟ้าใต้ดินและรถบัสบีอาร์ที (Bus Rapid Transit) มีการออกแบบทางเชื่อมด้วยทางเท้าใต้ดิน ระยะแรกออกแบบการเชื่อมต่อ 3 สถานี คือ สถานีกลางบางซื่อ รถไฟฟ้าใต้ดินสถานีกำแพงเพชรและรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีจตุจักร โดยระยะห่างระหว่างสถานีอยู่ที่ 50 เมตร ถึง 1.5 กิโลเมตร รวมพื้นที่ 127.5 ไร่ รูปแบบของทางเชื่อมพลาซ่าเป็นโครงสร้างใต้ดิน มีทั้งหมด 3 ชั้น ชั้นที่ 1 เป็นชอปปิ้งมอลล์ ชั้นที่ 2 เป็นเอนเตอร์เทนเมนท์ และชั้นที่ 3 เป็นที่จอดรถใต้ดิน ระยะแรกเป็นการสร้างทางเดินเท้าก่อนเนื่องจากลงทุนต่ำและสร้างรายได้จากการเช่าพื้นที่ได้ ระยะต่อไปสร้างระบบขนส่งมวลชนขนาดรองรถด่วนบีอาร์ที เป็นโครงข่ายเชื่อมการเดินทางภายในย่านพหลโยธิน ระยะทางรวม 10.3 กิโลเมตร แนวเส้นทางวิ่งเป็นวงกลมจากสถานีกลางบางซื่อผ่านรถไฟฟ้าที่สถานีหมอชิตและรถไฟฟ้าใต้ดินที่สถานีจตุจักร ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว อาคารเอนเนอร์ยี่คอมเพล็กซ์ โครงการพัฒนาย่าน กม.11 สิ้นสุดที่สถานีจตุจักร

(3) โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายศรีรัชวงแหวนรอบนอก เป็นโครงการภายใต้แผนฟื้นฟูเศรษฐกิจระยะที่ 2 โดยให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนก่อสร้างบริหารและบำรุงรักษาโครงการในรูปแบบ (Build-Transfer Operate) บริหารจัดการก่อสร้างโดยบริษัททางด่วนกรุงเทพ (BECL) แนวเส้นทางโครงการจะวางตัวจากด้านทิศตะวันตกไปทางทิศตะวันออกขนานกับรถไฟชานเมืองสายสีแดง และมีจุดสิ้นสุดโครงการใกล้สถานีขนส่งหมอชิต 2 ระยะทางรวมประมาณ 16.7 กิโลเมตร เปิดให้ใช้บริการเป็นทางยกระดับ 6 ช่องจราจร (Terra BKK Research, 2558)

2) พื้นที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

(1) ศูนย์พลังงานแห่งชาติ โดยกระทรวงพลังงาน ประกอบด้วยบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) และศูนย์เอนเนอร์ยี่คอมเพล็กซ์ พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 233,000 ตารางเมตร

(2) เซ็นทรัลลาดพร้าว การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ต่อสัญญากับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2551 จนถึง พ.ศ. 2571 เนื้อที่ขนาด 78,700 ตารางเมตร เป็นศูนย์การค้าเครือเซ็นทรัลที่มียอดขายมากที่สุดในประเทศไทย

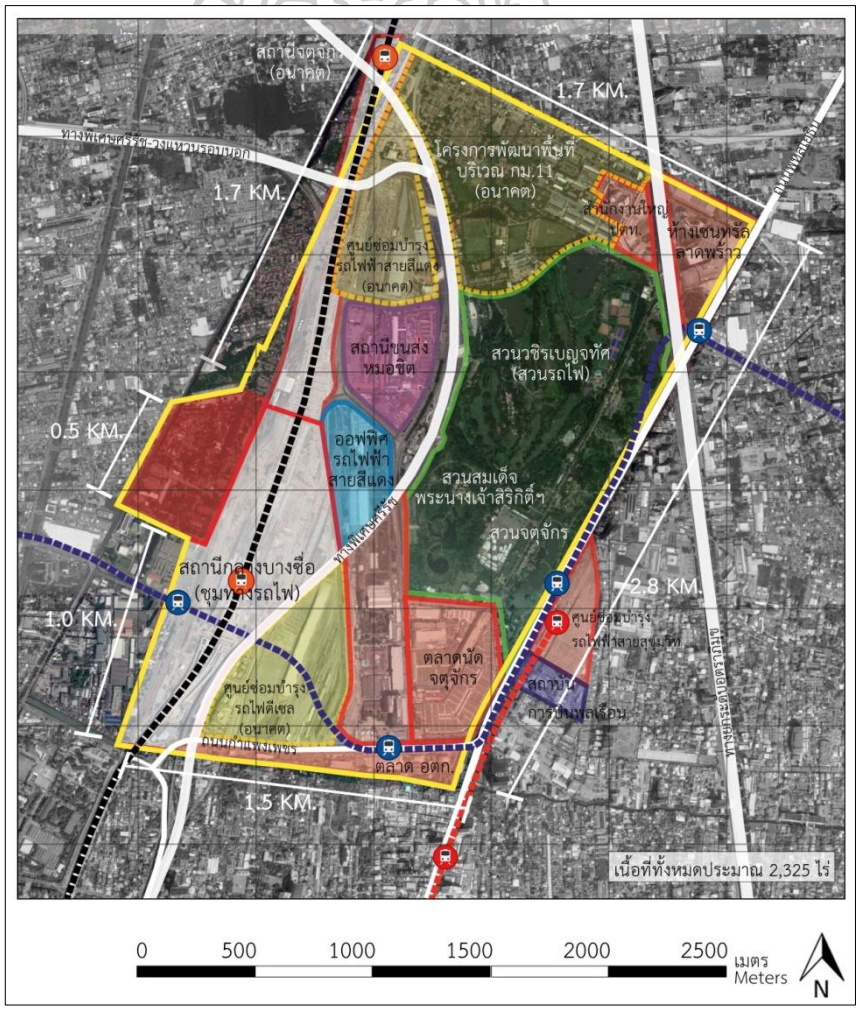
(3) ตลาดนัดจตุจักร ตลาดนัดสุดสัปดาห์ขนาดใหญ่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ขนาด 68 ไร่ เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่การรถไฟแห่งประเทศไทย มีแผงค้ามากกว่า 8,000 แผง แบ่งออกเป็น 27 โครงการ จำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภท

(4) ตลาดสดองค์การตลาดเพื่อเกษตร (ตลาดสด อ.ต.ก.) ตลาดสดต้นแบบมีคุณภาพสะอาดจำหน่ายผลผลิตจากเกษตรกรทั้งในและต่างประเทศ

(5) พื้นที่ 3 โซน รอบสถานีกลางบางซื่อ เนื้อที่ขนาด 218 ไร่ เปิดให้เอกชนพัฒนาเป็นคอมเพล็กซ์ (Complex) ครบวงจร ประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ที่ดิน 3 โซน แบ่งเป็นโซน A เนื้อที่ขนาด 35 ไร่ โซน B เนื้อที่ขนาด 78 ไร่ และโซน C เนื้อที่ขนาด 105 ไร่

(6) พื้นที่ กม.11 เนื้อที่ขนาด 365 ไร่ บริเวณศูนย์คมนาคมพหลโยธิน ด้านทิศเหนือ พัฒนาพื้นที่ด้านธุรกิจ พาณิชยกรรม อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ โรงแรม ร้านค้าและที่พักอาศัยซึ่งจะเชื่อมการคมนาคมขนส่งกับโครงการภายในด้วย

3) พื้นที่กิจกรรมทางสังคมและนันทนาการ ประกอบด้วยสวนสาธารณะขนาดใหญ่ 3 แห่ง รวมพื้นที่ 765 ไร่ ได้แก่ สวนวชิรเบญจทัศน์ (สวนรถไฟ) สวนจตุจักร และสวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ รวมถึงพื้นที่รอบข้างศูนย์คมนาคมพหลโยธินคือ อู่จอดรถไฟฟ้าสายสีเขียวและจุดจอดแล้วจร (Park and Ride) ขนาดพื้นที่ 63 ไร่ ตอนนี้กำลังพัฒนาที่ดินให้เป็นคอมเพล็กซ์ (Complex) บริหารงานโดยบริษัท Bangkok Terminal (BKT) หรือ Sun Estate ได้รับสัมปทาน 30 ปี มีแผนจะพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชย์ พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 712,350 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ชดเชยให้บริษัท ขนส่ง จำกัด (บขส.) ใช้เป็นสถานีขนส่ง 89,600 ตารางเมตร พื้นที่พาณิชย์ 662,750 ตารางเมตร ประกอบด้วย สำนักงาน โรงแรม การบริการ ที่พักและที่จอดรถ



ภาพที่ 10 ที่ตั้งโครงการศูนย์คมนาคมขนส่งพหลโยธิน

ที่มา: Realist (2558) ดัดแปลงจาก: ภาพถ่ายทางอากาศ (2561)

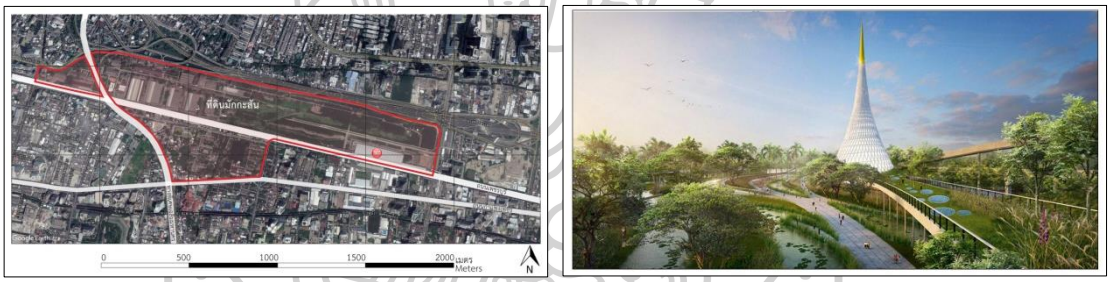
กรณีศึกษาแนวทางการพัฒนาในที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยย่านหมอชิต จตุจักร บางซื่อ ข้อมูลจากบริษัท Realist และ Terra Bkk Research สรุปได้ว่า สามารถแบ่งพื้นที่ได้เป็น 3 พื้นที่ คือ พื้นที่ด้านระบบคมนาคมขนส่ง พื้นที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจและพื้นที่กิจกรรมทางสังคมและนันทนาการ โดยแบ่งการพัฒนาได้เป็น 3 ส่วน ดังนี้ (1) ส่วนที่มีการพัฒนาไปแล้ว คือ โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายศรีรัชวงแหวนรอบนอก ศูนย์พลังงานแห่งชาติ เซ็นทรัลลาดพร้าว ตลาดนัดจตุจักร ตลาดสดองค์การตลาดเพื่อเกษตร (ตลาดสด อ.ต.ก.) และพื้นที่กิจกรรมทางสังคมและนันทนาการที่เป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ 3 แห่ง สวนวชิรเบญจทัศน์ (สวนรถไฟ) สวนจตุจักร และสวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ (2) ส่วนที่กำลังมีการพัฒนา คือ โครงการสถานีกลางบางซื่อ โครงการทางเชื่อมพลาซ่าตรงสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน และ (3) ส่วนที่ยังไม่มีการพัฒนาเป็นแผนนโยบาย คือ ระบบรถด่วนบีอาร์ที (Bus Rapid Transit) โครงข่ายเชื่อมการเดินทางภายในย่านพหลโยธิน พื้นที่ 3 โซน รอบสถานีกลางบางซื่อและพื้นที่ กม.11

แผนการพัฒนาโครงการต่างๆ ในที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยย่านหมอชิต จตุจักร บางซื่อ สามารถตอบสนองต่อเป้าประสงค์ของแผนวิสาหกิจของการรถไฟแห่งประเทศไทยในด้านการแสวงหาแหล่งรายได้ใหม่เพิ่มโอกาสในการใช้พื้นที่ที่มีศักยภาพที่ทำให้การรถไฟแห่งประเทศไทยมีรายได้เพิ่มขึ้น โดยใช้กระบวนการให้เอกชนที่มีความเชี่ยวชาญและมีศักยภาพเข้ามาร่วมดำเนินการกับการรถไฟฯ ให้มีคุณภาพทั้งต่อผู้ใช้และต่อสภาพแวดล้อมของเมือง รวมถึงการสร้างระบบประเมินราคาของทรัพย์สินทำให้สามารถประเมินศักยภาพของพื้นที่ ช่วยให้สามารถออกแบบและพัฒนาพื้นที่ได้ตรงตามศักยภาพของที่ดิน

2.5.2 ที่ดินมักกะสัน

โรงงานมักกะสันมีพื้นที่ประมาณ 500 ไร่ ตั้งอยู่ใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร เป็นโรงงานซ่อมบำรุงรถไฟที่มีประวัติยาวนานกว่า 106 ปี เมื่อการรถไฟแห่งประเทศไทยย้ายหน่วยงานซ่อมบำรุงไปที่จังหวัดสระบุรี โรงงานมักกะสันจึงไม่ได้ใช้งาน และเมื่อการรถไฟฯ ขาดทุนสะสมจึงมีแนวความคิดนำที่ดินเปิดประมูลให้เอกชนมาพัฒนา ระยะเวลาที่ผ่านมามีการรณรงค์ของหลายองค์กรในการเสนอแนวคิดการพัฒนาที่ดินมักกะสันให้เป็นพื้นที่สาธารณะที่ใช้งานได้หลากหลาย ศิวะภาค เจียรวนาลี (2560) ได้อธิบายเรื่องโครงการพัฒนาพื้นที่สีเขียวในที่ดินมักกะสันภายใต้การศึกษาและเสนอแนวความคิดของบริษัทฉมาโซเอ็น จำกัด ร่วมกับสถาบันอาศรมศิลป์ โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือเปลี่ยนที่ดินมักกะสันให้เป็นสวนพักผ่อนใจกลางเมืองแห่งใหม่ ซึ่งองค์ประกอบของพื้นที่มักกะสันล้อมรอบด้วยเขตหมู่บ้านที่มีความหนาแน่น ย่านเศรษฐกิจและติดสถานีรถไฟแอร์พอร์ตเรลลิงก์มักกะสัน ขั้นตอนการพัฒนามักกะสันคือการเชิญชวนกลุ่มคนทุกฝ่ายเข้ามามีส่วนร่วม โดยมีแนวความคิดที่สำคัญในการพัฒนาที่ดินมักกะสันต้องตอบโจทย์ 3 ระดับ คือ ระดับย่าน เช่น มีพื้นที่เล่นกีฬา เวทีการแสดงดนตรีและงานศิลปะที่อยู่ใกล้จุดทางเข้าเพื่อให้มีการเข้าถึงได้ง่าย ระดับเมือง

คือ สร้างพื้นที่เชิงวัฒนธรรม เช่น ตลาดนัด สวนพฤกษศาสตร์และพิพิธภัณฑ์ที่ดัดแปลงจากโกดังเก่า และระดับนานาชาติคือ มีพิพิธภัณฑ์ศิลปะระดับโลก ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าขนาดใหญ่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า มีแลนด์มาร์ก (Landmark) เป็นหอชมวิวสูงในระดับมองเห็นกรุงเทพมหานครทั้งเมือง เพื่อให้สามารถเชื่อมโยงผู้ใช้งานกับเมืองได้มากขึ้น อีกทั้งแนวคิดด้านการรักษาต้นไม้ใหญ่อายุหลายสิบปีที่มีจำนวนมากกลางพื้นที่มักกะสัน โดยมีสวนพฤกษศาสตร์เพื่อส่งเสริมระบบนิเวศของเมือง ส่วนของบึงมักกะสันซึ่งเป็นแหล่งน้ำสำคัญในพื้นที่จะถูกขุดเชื่อมกับบ่อน้ำขุดใหม่หลายแห่งเพื่อป้องกันปัญหาที่อาจจะประสบในอนาคต เช่น ปัญหาน้ำท่วม บึงมักกะสันจะเป็นแก้มลิงก่อนจะระบายลงคลองแสนแสบ ลักษณะอาคารในพื้นที่จะเป็นอาคารย่อยเชื่อมกับพื้นที่เมืองโดยรอบ อาคารในบริเวณเดียวกันเชื่อมต่อด้วยสวนบนหลังคาขนาดใหญ่ทำให้เกิดลานกลางแจ้งภายใต้อาคารและใช้งานได้หลากหลายตลอดปี พื้นที่ด้านบนดาดฟ้าเป็นสวนและแปลงเกษตร (Roof Garden) สามารถช่วยลดแสงสะท้อนที่ปล่อยความร้อนออกมาสร้างมลภาวะกับเมือง มีทางเดินยกระดับเชื่อมระหว่างพื้นที่ในโครงการ (Sky Walk) และสะพานข้ามบึงเชื่อมกับพื้นที่สีเขียวบนดาดฟ้าเพื่อให้สามารถเข้าถึงได้สะดวก เชื่อมสวนกับเมืองและระบบขนส่งสาธารณะ (ศิวะภาค เจียรวนาลี, 2560 : 50-53)



(ก) (ข)

ภาพที่ 11 แนวทางการพัฒนาที่ดินมักกะสัน

(ก) ขอบเขตที่ดินมักกะสัน

ที่มา: ดัดแปลงจากภาพถ่ายทางอากาศ (2561)

(ข) แนวความคิดการออกแบบพื้นที่ที่ดินมักกะสัน

ที่มา: บริษัทฉมาโซเอ็นและสถาบันอาศรมศิลป์ (2558)

2.6 กรณีศึกษาการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัย

2.6.1 กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

พื้นที่ชุมชนดินแดงเป็นที่ดินในกรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์ ถูกจัดให้เป็นบริเวณที่ทิ้งขยะของกรุงเทพมหานคร และมีผู้เข้ามาตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยกันเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนกลายเป็นชุมชนแออัด ในปี พ.ศ. 2503 ภาครัฐมีมติเห็นชอบให้กรมประชาสงเคราะห์ จัดสร้างอาคารสงเคราะห์แบบแฟลต จึงเกิดการเปลี่ยนสู่การเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยชื่อโครงการอาคารสงเคราะห์

ดินแดง ดำเนินโครงการโดยการเคหะแห่งชาติ ก่อสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2506-2517 ประมาณ 5,000 หน่วย (Chantawon.U, 2560)

รูปแบบการก่อสร้างอาคารเป็นอาคารแฟลตสูง 5 ชั้น พักอาศัย 4 ชั้น ชั้นล่างสุดเป็นใต้ถุนโล่ง มีบันไดสองข้างอาคาร มีห้องพักด้านเดียว (Single Loaded Corridor) โดยออกแบบให้ห้องพักอาศัยแต่ละห้องมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 40 ตารางเมตร มีส่วนอเนกประสงค์ ครัว ห้องน้ำและระเบียง มีช่องเปิดสำหรับทิ้งขยะลงปล่อง สามารถรองรับผู้มีรายได้ครัวเรือน ไม่เกิน 1,500 บาทต่อเดือน จ่ายค่าเช่าเพียง 100-125 บาทต่อเดือน เพื่อรองรับการอพยพของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดเดิมบนพื้นที่ทิ้งขยะของกรุงเทพมหานครและกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการที่พักอาศัยในช่วงเวลานั้น

ปัจจุบันอาคารแฟลตดินแดงเดิมทั้งหมดมีสภาพที่ทรุดโทรมและไม่ปลอดภัยแก่การอยู่อาศัย ทางการเคหะแห่งชาติมีเป้าหมายที่จะทำการปรับเปลี่ยนให้คุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยของคนในพื้นที่ โดยตั้งคณะกรรมการขับเคลื่อนเรื่องของการฟื้นฟูชุมชนดินแดง ประสานความร่วมมือจากหลายหน่วยงาน ได้แก่ ภาครัฐ ภาคเอกชน นักวิชาการ เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร มีเป้าหมายในการให้ความรู้ความเข้าใจถึงคุณภาพชีวิตที่ดีและมั่นคงในการอยู่อาศัย ต่อมาทางการเคหะแห่งชาติได้ทำการสำรวจวัดผลจากชาวชุมชนแฟลตดินแดง ระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนมีนาคม 2559 จาก 5,846 หน่วย พบว่ามีผู้อยู่อาศัยเห็นด้วยกับโครงการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนดินแดง 85% และช่วงเดือนเมษายนถึงเดือนมิถุนายน 2559 ผู้อยู่อาศัยเห็นด้วยกับโครงการเพิ่มขึ้นเป็น 97% โดยเริ่มปรับปรุงฟื้นฟูเมื่อธันวาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งเป็นไปตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง พ.ศ.2559-2567 ที่คณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบไว้

ลักษณะโครงการปรับปรุงฟื้นฟูมีแนวคิดในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องในการใช้งานของโครงการโดยออกแบบจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยจริงของโครงการประกอบไปด้วย ผู้สูงอายุและเด็ก ได้แก่ ศูนย์สำหรับดูแลผู้สูงอายุและเด็กเล็ก พื้นที่สำหรับปลูกผักสวนครัวที่ดาดฟ้าอาคาร พื้นที่สีเขียวจัดเป็นสวนพักผ่อนที่บริเวณชั้น 7 และด้านหน้าโครงการ จัดแบ่งพื้นที่สำหรับจอดรถไว้ที่ชั้น 1-6 ของอาคาร สามารถจอดได้ทั้งหมด 160 คัน หรือประมาณ 47% พร้อมลิฟท์โดยสาร ลิฟท์บริการ และมีบันไดหนีไฟ

2.6.2 กรณีศึกษาของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

2.6.2.1 โครงการบ้านมั่นคงโพธิวราราม จังหวัดอุดรธานี

ชุมชนเริ่มขึ้นเมื่อ ปี พ.ศ. 2490 ลักษณะที่ตั้งเดิมเป็นที่นา มีผู้บริจาคที่ดินให้กับวัดประมาณ 7 ไร่ ต่อมาประชาชนที่อยู่บริเวณใกล้เคียงถูกไล่ที่และไม่มีที่อยู่อาศัย จึงขอเช่าที่ดินของวัดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจ่ายค่าเช่าเดือนละ 5-10 บาท และมีชาวบ้านเข้ามาอาศัยอยู่มากขึ้นเรื่อยๆ จึงนำไปสู่การดำเนินโครงการของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (2548) ซึ่งเกิดขึ้นหลังจาก

กรรมการชุมชนได้ชี้แจงทำความเข้าใจกับคนในชุมชนเพื่อนำไปสู่การวางแผนการทำงาน การปรับปรุงผังแปลงที่ดินใหม่โดยพยายามคงโครงสร้างเดิมไว้ (Reblocking) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) การออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยชุมชนพัฒนากลุ่มออมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมให้เป็นการออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

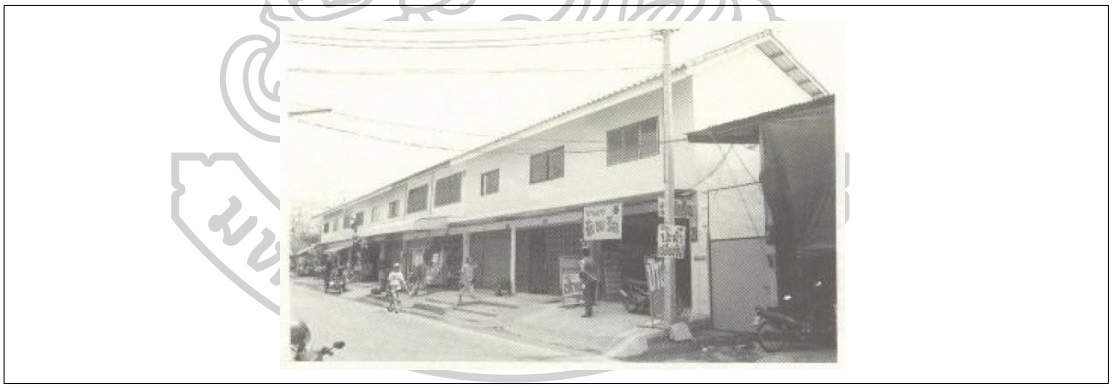
2) การมีส่วนร่วมด้านการจัดระบบดูแลซึ่งกันและกันในชุมชน

3) การสำรวจความต้องการของชุมชนเพื่อนำไปสู่การปรึกษาหารือเรื่องการปรับปรุงพัฒนาชุมชนให้ดีขึ้น

4) การร่วมมือระหว่างเจ้าหน้าที่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน สถาปนิกชุมชนและคนในชุมชน เพื่อทราบถึงปัญหาความต้องการของชุมชนนำไปสู่การวางผังออกแบบ

5) หลังจากดำเนินการออกแบบผังชุมชนเสร็จแล้ว จึงเริ่มการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ซึ่งมีงบสนับสนุนของเทศบาลนครอุดรธานี อำนวยความสะดวกด้านการถมดินและปรับพื้นที่

6) ดำเนินขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 รูปแบบการก่อสร้างบ้านมี 2 ลักษณะ คือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และตึกแถว 2 ชั้น



ภาพที่ 12 โครงการบ้านมั่นคงโพธิวราราม จังหวัดอุดรธานี

ที่มา: สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (2548)

2.7 การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.7.1 โครงการบ้านมั่นคงกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครสงขลา

ดำเนินการโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยมีประเด็นของการศึกษา ดังนี้

2.7.1.1 การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนแออัดในเมืองสงขลา (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, 2551) เทศบาลนครสงขลามีจำนวนประชากร 64,138 คน จำนวนบ้าน 27,270 หลังคา

เรือน มีบ้านรื้อถอนจำนวน 1,285 ครัวเรือน (เทศบาลนครสงขลา, 2561) มีชุมชนแออัดทั้งหมด 32 ชุมชน เป็นชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อยในที่ดินของรัฐ เอกชน วัด จำนวน 27 ชุมชน ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของการรถไฟ 14 ชุมชน ที่ราชพัสดุ 6 ชุมชน ชุมชนหนาแน่นอีก 5 ชุมชน อยู่ในพื้นที่ย่านการค้า ค่ายทหาร

2.7.1.2 สภาพปัญหาและความเดือดร้อนของเมือง เมื่อปี พ.ศ. 2526 เกิดเหตุการณ์ไล่รื้อพื้นที่บริเวณชุมชนเก้าเส้ง ทำให้ชุมชนเริ่มมีการรวมกลุ่มเพื่อหาทางออกในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย โดยในปี พ.ศ. 2529 มูลนิธิพัฒนาที่อยู่อาศัย องค์กรพัฒนาเอกชน ได้สนับสนุนการพัฒนากลุ่มองค์กรชุมชนในพื้นที่ชุมชนเก้าเส้ง ปี พ.ศ. 2530 ชุมชนได้เริ่มกิจกรรมการออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2533 ได้ประสานเชื่อมโยงชุมชนในพื้นที่อีก 9 ชุมชน ดำเนินกิจกรรมการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาชุมชนแออัด และในปี พ.ศ. 2546 โครงการบ้านมั่นคงได้เลือกพื้นที่นำร่องจำนวน 10 โครงการ หนึ่งในนั้นคือ โครงการบ้านมั่นคงชุมชนเก้าเส้ง สาเหตุของการเกิดปัญหาด้านที่อยู่อาศัย คือ ชุมชนขาดความมั่นคงในสิทธิเรื่องที่ดินอยู่อาศัย เนื่องจากการอยู่อาศัยเป็นการเช่าระยะสั้น เช่น ที่วัด ที่ราชพัสดุ รวมทั้งมีการบุกรุกที่ดินการรถไฟ ส่งผลให้ชุมชนมีความแออัดหนาแน่น มีปัญหาเรื่องระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการพื้นฐาน ด้านไฟฟ้า ประปา รวมทั้งปัญหาสภาพแวดล้อม เนื่องจากรถขยะไม่สามารถลำเลียงขยะออกจากชุมชนได้ ไม่มีพื้นที่ที่จะปรับปรุงพื้นที่สีเขียวของชุมชน

2.7.1.3 กระบวนการดำเนินการบ้านมั่นคงของชุมชนในที่ดินการรถไฟ เริ่มจากการสร้างความเข้าใจกับสมาชิกในชุมชนเรื่องที่อยู่อาศัยกับแนวทางในการแก้ไขปัญหาเรื่องที่ดิน ประสานงานกับการรถไฟร่วมกับขบวนชุมชนเมืองทั่วประเทศที่อยู่ในพื้นที่การรถไฟ พัฒนาการออมทรัพย์และทุนชุมชนเพื่อเตรียมความพร้อมของชุมชนในการพัฒนาและแก้ปัญหา ประสานงานให้ข้อมูลเชื่อมโยงขบวนองค์กรชุมชนที่มีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยทั้งเมืองเพื่อการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยร่วมกัน และประสานงานหน่วยงานท้องถิ่นเพื่อจัดทำข้อมูลวางแผนพัฒนาแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยร่วมกันทั้งเมือง

2.7.1.4 แนวทางการปรับปรุงที่ดินในพื้นที่การรถไฟ แนวทางการสร้างความมั่นคงเรื่องที่ดินที่เป็นสิทธิการอยู่อาศัย ชุมชนได้ดำเนินการประสานงานกับการรถไฟฯ เพื่อให้มีการเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ซึ่งมีแนวทางการเช่า 2 ลักษณะ คือ การเช่าระยะสั้น ระยะการอยู่อาศัยห่างจากรัศมีรางรถไฟ 0-15 เมตร เสนอการเช่า 5 ปี ต่อครั้ง และการเช่าระยะยาว ระยะการอยู่อาศัยห่างจากรัศมีรางรถไฟ 15 เมตร ขึ้นไป เสนอการเช่า 30 ปี ต่อครั้ง

2.7.1.5 กระบวนการทำงานและกลไกสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1) คณะกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยเทศบาลนครสงขลา เป็นกลไกสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้ง 27 ชุมชน มีบทบาทในการศึกษา ประมวลข้อมูล ประสานหน่วยงานภาคีวางแผนและเอื้ออำนวยให้มีการดำเนินงานตามแผนภายใต้กระบวนการมีส่วนร่วมของทุกฝ่าย

องค์ประกอบของคณะกรรมการประกอบด้วย ผู้แทนเทศบาลนครสงขลา ผู้แทนชุมชนที่มีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย ผู้แทนสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน โดยมีแผนในการประสานหน่วยงานเจ้าของที่ดินร่วมเป็นคณะกรรมการ

2) คณะกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยเมืองสงขลา (ภาคชุมชน) มีจำนวน 18 คน มีบทบาทในการประสานงานชุมชน คณะกรรมการเมือง เทศบาลและขบวนชุมชนเมือง แบ่งการทำงานเป็น 4 ทีม คือ ทีมสังคม ทีมออมทรัพย์และสินเชื่อ ทีมที่ดิน และทีมช่างชุมชน โดยมีกองเลขานุการทำหน้าที่ประสานงาน

3) คณะทำงานระดับชุมชน มีบทบาทในการสนับสนุนการเตรียมพร้อมในระดับชุมชน แผนการดำเนินงานแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย มี 3 ระยะ คือ

(1) แผนปี 2546-2550 ดำเนินการปรับปรุงที่ดินเดิม 3 ชุมชน คือ ชุมชนเก้าเส้งในที่ราชพัสดุจำนวน 480 ครัวเรือน ชุมชนริมคลองสำโรงในที่ดินกรมขนส่งทางน้ำ จำนวน 69 ครัวเรือน และชุมชนหัวป้อมในที่ดินการรถไฟจำนวน 110 ครัวเรือน

(2) แผนปี 2551 ดำเนินการเตรียมความพร้อมปรับปรุงที่ดินการรถไฟ จำนวน 9 ชุมชน คือ เขารูปช้าง พาณิชย์สำโรง ภราดร มิตรเมืองลุง สมหวัง กุโบร์ ศาลาหัวยาง ร่วมใจพัฒนา บ่อนวัวเก่า รวมจำนวน 2,088 ครัวเรือน

(3) แผนปี 2552-2554 กรณีที่ดินใหม่รองรับผู้เดือดร้อน 7 ชุมชน กรณีการปรับปรุงในที่ดินเดิมจำนวน 15 ชุมชน

พื้นที่ในเขตเทศบาลนครสงขลามีชุมชนที่เข้าสู่กระบวนการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 27 ชุมชน 5,967 ครัวเรือน แยกเป็นชุมชนที่ได้รับการอนุมัติโครงการบ้านมั่นคงแล้ว 12 ชุมชน 2,747 ครัวเรือน ดำเนินการพัฒนาตามที่ได้รับอนุมัติแล้ว 3 ชุมชน ผู้ได้รับประโยชน์ 659 ครัวเรือน (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, 2551)

2.7.1.6 โครงการบ้านมั่นคงในเมืองสงขลาที่ดำเนินการแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2550

1) โครงการบ้านมั่นคงชุมชนเก้าเส้ง ในที่ดินราชพัสดุ ทำสัญญาเช่า 30 ปี ผู้รับประโยชน์ 480 ครัวเรือน พัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบปรับปรุงในที่ดินเดิม ได้รับงบอุดหนุนเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภควงเงิน 10,080,000 บาท เพื่อพัฒนาทางเท้า ระบบระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา จัดสวนริมทะเล และปรับปรุงตลาดชุมชน ได้รับงบสินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยวงเงิน 21,116,000 บาท ผู้รับประโยชน์ 127 ครัวเรือน

2) โครงการบ้านมั่นคงชุมชนหัวป้อม ในที่ดินของการรถไฟ ทำสัญญาเช่า 30 ปี ผู้รับประโยชน์ 110 ครัวเรือน พัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบปรับปรุงในที่ดินเดิม ได้รับงบอุดหนุนเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค 2,887,500 บาท ได้รับงบสินเชื่อที่อยู่อาศัยวงเงิน 4,708,909 บาท ผู้รับประโยชน์ 22 ครัวเรือน

3) โครงการบ้านมั่นคงริมคลองสำโรง ในที่ดินของกรมขนส่งทางน้ำและพาณิชย์นาวี ในเขตเทศบาลนครสงขลาและเขตเทศบาลเขารูปช้าง ผู้รับประโยชน์ 69 ครัวเรือน พัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบปรับปรุงในที่ดินเดิม ได้รับงบอุดหนุนเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภควงเงิน 3,191,250 บาท

จากการศึกษาแผนงานโครงการบ้านมั่นคงกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครสงขลา โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เรื่องการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนแออัดในเมืองสงขลา สรุปได้ว่า โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองสงขลาที่ได้รับการอนุมัติงบประมาณจากโครงการบ้านมั่นคง ระยะที่ 1 ดำเนินการปรับปรุงในที่ดินเดิม 3 ชุมชน คือ ชุมชนเก้าเส้ง ชุมชนริมคลองสำโรง และชุมชนหัวป้อม โดยได้ดำเนินการแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2546 – 2550

จากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนามบริเวณชุมชนเก้าเส้งของผู้ศึกษาเมื่อวันที่ 11 เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 พบว่า ลักษณะชุมชนเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและแออัด ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ภายในชุมชนลักษณะพื้นผิวถนนขรุขระเล็กน้อย การสัญจรภายในชุมชนไม่ค่อยสะดวก การจัดการขยะรถเก็บขยะไม่สามารถเข้าไปลำเลียงออกมาจากในชุมชนได้ และแผนงานโครงการบ้านมั่นคงในระยะที่ 2 แผนปี พ.ศ. 2551 เรื่องการเตรียมความพร้อมเพื่อปรับปรุงในที่ดินการรถไฟจำนวน 9 ชุมชน คือ ชุมชนเขารูปช้าง ชุมชนพาณิชย์สำโรง ชุมชนภราดร ชุมชนมิตรเมืองลุง ชุมชนสมหวัง ชุมชนกุโบร์ ชุมชนศาลาหัวยาง ชุมชนร่วมใจพัฒนา และชุมชนบ่อนวัวเก่า ซึ่งในปัจจุบันจากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนามของผู้ศึกษา มีเพียง 2 ชุมชนที่ได้ดำเนินการตามแผนที่วางไว้ข้างต้น คือ ชุมชนบ่อนวัวเก่าและชุมชนเมืองใหม่พัฒนา และจากการประเมินสภาพปัจจุบันรวมถึงการประเมินผลจากการตอบแบบสอบถามของคนที่อาศัยอยู่ในทั้งสองชุมชน พบว่ายังมีความเป็นชุมชนแออัดอยู่และประชาชนยังมีความต้องการให้แก้ปัญหาด้านต่างๆ อยู่อีกหลายด้าน

2.8 สรุปการทบทวนวรรณกรรม

จากการรวบรวมหลักการ แนวคิด ทฤษฎี ตัวอย่างเกี่ยวกับการพัฒนาเมือง กรณีศึกษาการพัฒนาที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ โครงการตัวอย่างที่ประสบความสำเร็จในการพัฒนาเมือง รวมถึงการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถนำข้อมูลที่ได้มาเป็นกรอบกำหนดขั้นตอนในการศึกษาข้อมูลและลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลภาคสนาม ดำเนินการตามกระบวนการศึกษาต่อไป

บทที่ 3
การออกแบบวิธีวิจัย

การออกแบบวิธีวิจัยเป็นการกำหนดกรอบในการศึกษารวมไปถึงการกำหนดรายละเอียด เพื่อให้การดำเนินการศึกษาเป็นไปตามลำดับขั้นตอนอย่างเหมาะสม โดยแบ่งประเด็นการออกแบบวิธีวิจัยไว้ดังนี้

3.1 กรอบแนวความคิดและทฤษฎีสำหรับการศึกษา

3.2 กรอบกระบวนการศึกษา

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4 ประชากรกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผลการศึกษา

3.7 สรุปการออกแบบวิธีวิจัย

3.1 กรอบแนวความคิดและทฤษฎีสำหรับการศึกษา

จากการศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี ในบททบทวนวรรณกรรม ประกอบด้วยหลักการเศรษฐศาสตร์ที่ดิน แนวความคิดเมืองน่าอยู่ หลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ หลักการพัฒนาชุมชนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน กรณีศึกษาการพัฒนาที่ดินและการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้ศึกษาสามารถสรุปประเด็นสำคัญนำมาประยุกต์เพื่อสร้างเป็นกรอบทฤษฎีและแนวความคิดหลักเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา ได้ดังนี้

3.1.1 หลักการเศรษฐศาสตร์ที่ดิน

เนื่องจากที่ดินแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน ดังนั้นการใช้ทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่จำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุดจึงจำเป็นต้องนำแนวความคิดเกี่ยวกับสมรรถนะของที่ดินและความต้องการในที่ดินเข้ามาพิจารณา รวมถึงการศึกษาลักษณะที่ดินด้านต่างๆ ทั้งด้านกายภาพและบริบทของพื้นที่นั้นๆ ซึ่งการวัดผลประโยชน์ตอบแทนของการใช้ที่ดินอาจคำนวณออกมาเป็นตัวเงินหรือผลตอบแทนทางสังคมหรืออาจรวมทั้งสองส่วนเข้าด้วยกัน (คำพล พัวพาณิชย์, 2535) จากการศึกษาพื้นที่ย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลาพบว่า พื้นที่ทั้งสองมีทำเลที่ตั้งที่มีความแตกต่างกันด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงความต้องการในการใช้พื้นที่และเพื่อให้ที่ดินของรัฐในพื้นที่ศึกษาสามารถใช้ประโยชน์ได้ตรงตามสมรรถนะของที่ดิน จึงมีความจำเป็นต้องนำหลักการ

เศรษฐศาสตร์ที่ดินมาใช้โดยวิธีการประเมินสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา เพื่อให้การพัฒนาสอดคล้องกับสมรรถนะของที่ดินตรงตามหลักการการใช้ประโยชน์ของที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ

3.1.2 แนวความคิดเมืองน่าอยู่

แนวความคิดเมืองน่าอยู่เป็นการพัฒนาปรับปรุงสิ่งแวดล้อมทั้งด้านกายภาพและสังคม โดยเน้นการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนเป็นหลัก องค์ประกอบของเมืองน่าอยู่ คือ ความเป็นระเบียบ ความสบาย ภาพลักษณ์ของเมือง เอกลักษณ์ของเมืองและความงาม (บุญนาค ตีวกุล, 2545) จากการศึกษาพื้นที่ย่านที่ราชพัสดุและย่านที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลาผู้ศึกษามีความคิดเห็นว่ามีองค์ประกอบของเมืองน่าอยู่ 3 ใน 5 ขององค์ประกอบหลัก คือ 1) ภาพลักษณ์ของเมืองที่ดี 2) เอกลักษณ์ของเมืองมีความโดดเด่นคือ มีภูมิประเทศสวยงามพื้นที่ติดทะเล มีประวัติศาสตร์ยาวนานและเป็นแหล่งวัฒนธรรมที่มีความหลากหลาย 3) มีความงามของเมืองที่มีธรรมชาติติดทะเลสาบและพื้นที่สีเขียว จากองค์ประกอบข้างต้นจึงเป็นข้อดีเพื่อต่อยอดการพัฒนาพื้นที่ให้มีองค์ประกอบของเมืองครบตามแนวความคิดเมืองน่าอยู่

3.1.3 หลักการพัฒนาเมืองโดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน

เป็นการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนโดยการแปรรูปกรรมสิทธิ์ของรัฐให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการ เน้นโครงการพัฒนาด้านระบบสาธารณูปโภคที่จัดทำเพื่ออำนวยประโยชน์แก่ประชาชนที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิต มีวัตถุประสงค์หลักคือการพัฒนาเมืองให้มีคุณภาพที่ดีขึ้นและสามารถได้รับผลประโยชน์ร่วมกันทั้งสองฝ่าย เนื่องจากที่ดินในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าสังและย่านตลาดรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลามีการถือกรรมสิทธิ์โดยรัฐบาล ดังนั้นการนำหลักการพัฒนาเมืองโดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน เข้ามาเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการเสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่ศึกษาจึงมีความเหมาะสม

3.1.4 หลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติทำหน้าที่ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย มีวัตถุประสงค์หลักคือ จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการสิ่งอำนวยความสะดวก พัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น รวมไปถึงการจัดหาเงินกู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ประชาชนเช่าซื้อหรือให้ความช่วยเหลือทางด้านการเงินและปรับปรุงรื้อหรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคมดีขึ้น

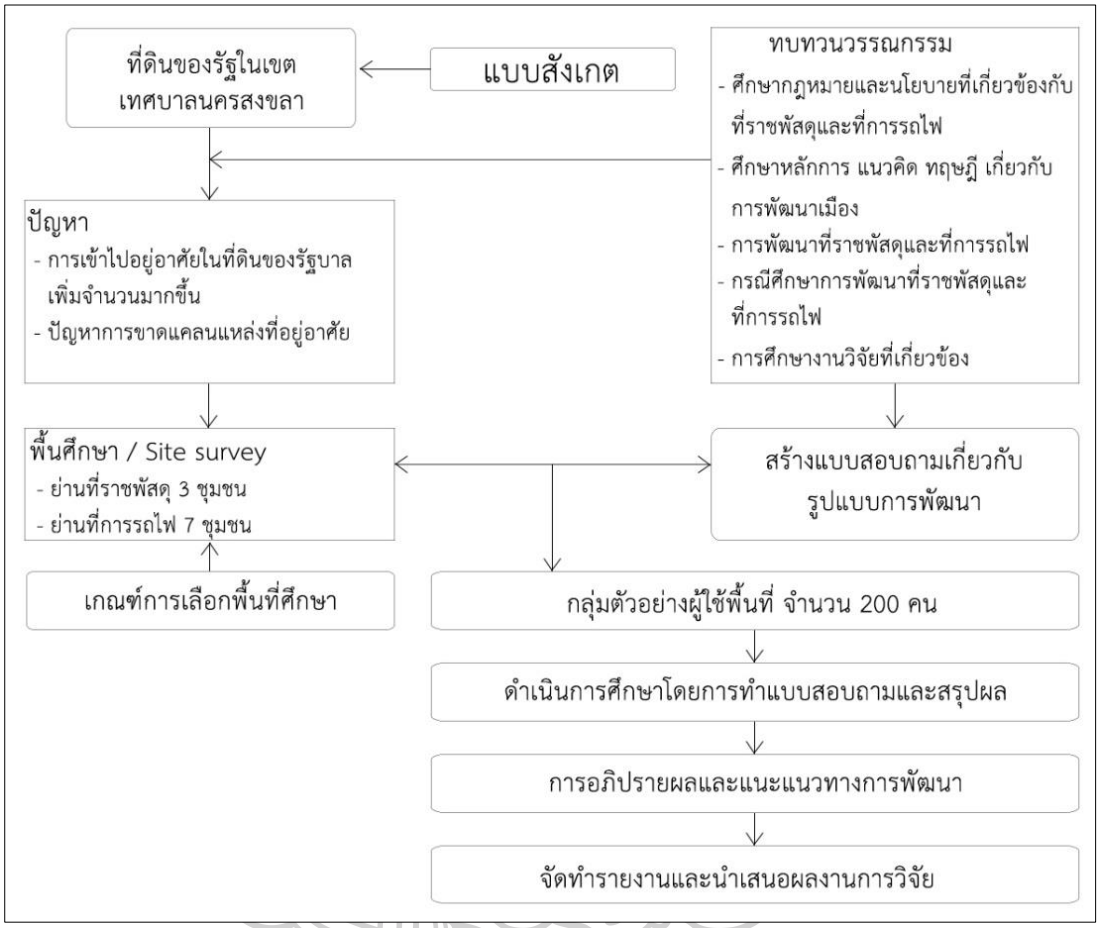
3.1.5 หลักการพัฒนาชุมชนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน มีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาองค์กรชุมชนเป็นหลักและให้บริการสินเชื่อแก่องค์กรชุมชนและเครือข่ายองค์กรชุมชน สนับสนุนการพัฒนาชุมชนให้เข้มแข็ง เป็นฐานรากในการพัฒนาสังคม ประสานงานด้านการพัฒนาชุมชนกับหน่วยงานต่างๆ ที่มีอยู่ให้เข้าถึงชุมชนอย่างแท้จริง เน้นการมีส่วนร่วมจากทุกภาคส่วนโดยเฉพาะจากภาคประชาชน

จากการวางกรอบแนวความคิดและทฤษฎีสำหรับการศึกษา สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษาได้ โดยเสนอแนะรูปแบบและแนวทางการพัฒนาชุมชนตามองค์ประกอบ หลักเกณฑ์ และพิจารณาว่าหลักการแนวความคิดและทฤษฎีใดเหมาะสมกับพื้นที่บริเวณใด ลักษณะการพัฒนาเป็นรูปแบบไหนเพื่อให้การพัฒนาเกิดประโยชน์สูงสุดในพื้นที่ ดังกรอบแนวความคิดนี้ แล้วจึงนำรูปแบบการพัฒนาที่เสนอแนะไปใช้สอบถามความคิดเห็นกับชุมชนต่อไป

ภาพที่ 13 กรอบแนวความคิดและทฤษฎีสำหรับการศึกษา

3.2 กรอบกระบวนการศึกษา



ภาพที่ 14 กรอบกระบวนการวิจัย

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้ศึกษาได้แบ่งกระบวนการเก็บรวบรวมข้อมูลของงานวิจัยไว้ดังต่อไปนี้

3.3.1 เก็บรวมรวมข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ศึกษาหลักการแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการพัฒนาเมือง ได้แก่ หลักการเศรษฐศาสตร์ที่ดิน แนวความคิดเมืองน่าอยู่ หลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติและหลักการพัฒนาชุมชนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

3.3.2 ประเมินข้อมูลปฐมภูมิที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยในพื้นที่ศึกษา เช่น ปัญหาที่มีในชุมชน ลักษณะทางกายภาพ โดยได้เก็บข้อมูลสัมภาษณ์จากผู้เชี่ยวชาญ นายชายแดน เสถียร หัวหน้างานสถาปัตยกรรม สถาปนิกชำนาญการ สำนักงานเทศบาลนครสงขลา ในหัวข้อเรื่องแนวทางและโครงการพัฒนาในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปศึกษาวิเคราะห์และวางแผนการลงพื้นที่เก็บรวบรวมข้อมูลในครั้งถัดไป

3.3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูลสำรวจภาคสนามพื้นที่ศึกษาและทำแบบสังเกต

3.3.4 การเก็บรวบรวบข้อมูลด้วยแบบสอบถาม จำนวน 200 ชุด แจกแบบสอบถามโดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิ โดยเลือกกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม ตามที่อยู่อาศัย คือ บุคคลในเขตเทศบาลและบุคคลนอกเขตเทศบาล แล้วสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญจากสองกลุ่มนี้

3.4 ประชากรกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

ผู้ศึกษาใช้สูตรของทาโร ยามาเน่ หาขนาดกลุ่มตัวอย่างเพื่อประมาณค่าสัดส่วนของประชากร ซึ่งพื้นที่ศึกษามีจำนวนประชากร 6,793 คน (เทศบาลนครสงขลา, 2560) ระดับความเชื่อมั่น 90% และยอมให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ 10% ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการทำแบบสอบถามจึงเท่ากับ 200 คน แบ่งพื้นที่สำรวจออกเป็น 2 ส่วน คือ ย่านชุมชนเก้าเส้ง จำนวน 100 คน และย่านชุมชนตลาดรถไฟ จำนวน 100 คน

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

งานวิจัยชิ้นนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลเพื่อหาคำตอบตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา คือ แบบสังเกตและแบบสอบถาม

3.5.1 แบบสังเกต

ผู้ศึกษาใช้เครื่องมือแบบสังเกตเพื่อปฏิบัติการลงพื้นที่สำรวจภาคสนามและนำผลจากการสังเกตไปเป็นแนวทางในการตั้งคำถาม สอบถามความคิดเห็นด้านการพัฒนาชุมชนของผู้ที่เข้ามาทำกิจกรรมบริเวณพื้นศึกษา โดยการสังเกตอย่างมีระเบียบ มีโครงสร้างกำหนดไว้ล่วงหน้า โดยผู้ศึกษาได้สังเกตการณ์พร้อมทั้งถ่ายภาพและจดบันทึกการสังเกตเพิ่มเติม ซึ่งประเด็นรายการสังเกตมาจากการศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษาและการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องเรื่องโครงการบ้านมั่นคงกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครสงขลา จึงทำแบบสังเกตเพื่อให้ทราบถึงข้อปัญหาและลักษณะเด่นของชุมชน ซึ่งประกอบด้วย 1) ลักษณะทางกายภาพ ที่สามารถสังเกตได้ด้วยตาเปล่า ซึ่งผู้ศึกษาได้กำหนดกรอบการสังเกตลักษณะทางกายภาพออกเป็น 4 เรื่อง คือ พื้นที่ทิ้งร้าง พื้นที่สีเขียวสาธารณะ พื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า 2) ลักษณะด้านโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งผู้ศึกษาได้กำหนดกรอบการสังเกตออกเป็นดังนี้ ระบบคมนาคม ระบบการจัดการน้ำ และระบบการจัดการขยะ ประกอบด้วยข้อย่อยคือ ไฟส่องสว่างบนถนน ทางเดินเท้า ที่จอดรถสาธารณะ ระบบบำบัดน้ำเสีย การจัดการขยะ โดยทำแบบสังเกตตามกระบวนการเพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาในปัจจุบัน และใช้เป็นกรอบแนวทางในการเสนอแนะด้านรูปแบบพัฒนาในพื้นที่ศึกษาให้สอดคล้องกับแผนนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ ดังรายการสังเกตต่อไปนี้

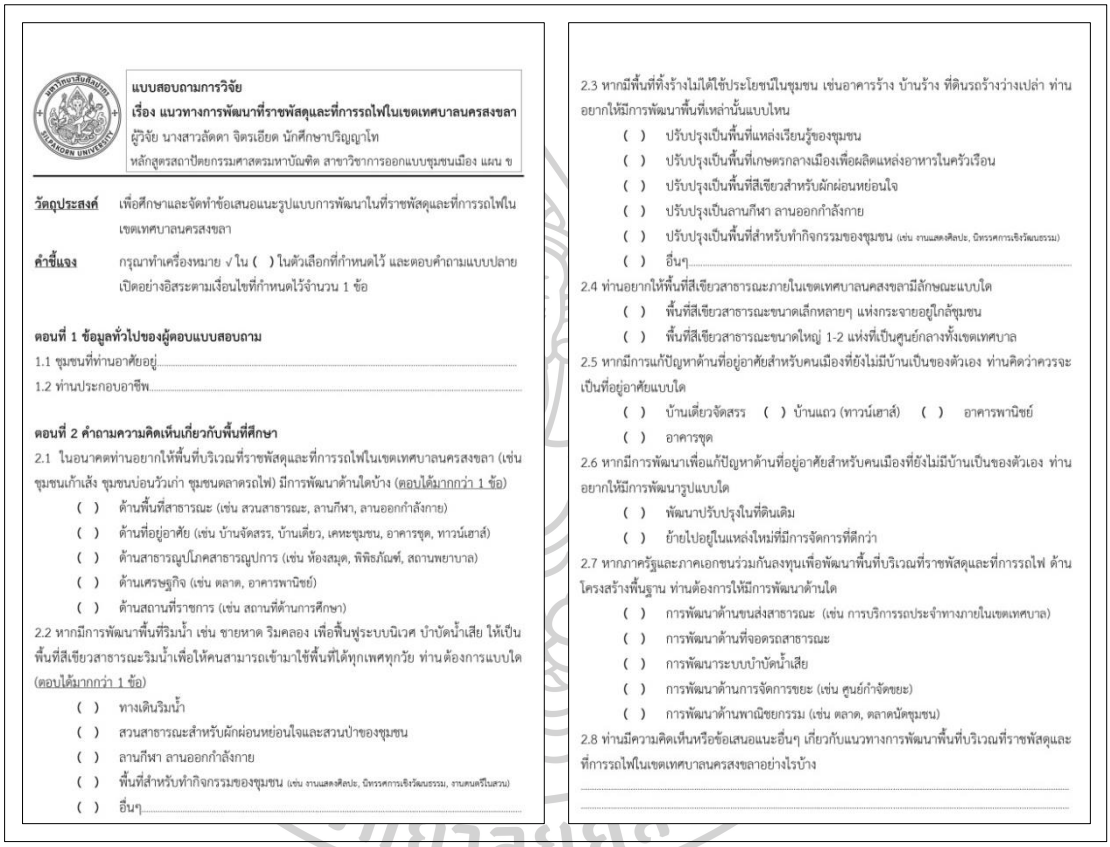
		ที่ราชพัสดุ						ที่การรถไฟ													
		ชุมชนเก้าเส้ง		ชุมชนบางเขาเขียวน้ำเก้าเส้น		ชุมชนหลังโรงพยาบาลจิตเวชสงขลา		ชุมชนบ่อน้ำวัดเก่า		ชุมชนร่วมใจพัฒนา		ชุมชนหลังวิทยาลัยอาชีวะ		ชุมชนตลาดรถไฟ		ชุมชนหลังวิทยาลัยพยาบาล		ชุมชนเมืองใหม่พัฒนา		ชุมชนพัฒนาใหม่	
ข้อ	รายการสังเกต	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี
1	ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่																						
	พื้นที่ทิ้งร้าง																						
	พื้นที่สีเขียวสาธารณะ																						
	พื้นที่เปิดโล่ง																						
	พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า																						
2	โครงสร้างพื้นฐาน																						
	ไฟส่องสว่างบนถนน																						
	ทางเดินเท้า																						
	ที่จอดรถสาธารณะ																						
	ระบบบำบัดน้ำเสีย																						
	การจัดการขยะ																						
3	**บันทึกการสังเกต**																						
	พื้นที่ชุมชน :																						
	วันที่ :																						
	ลักษณะทางด้านกายภาพ :																						
	ลักษณะด้านโครงสร้างพื้นฐาน :																						

ภาพที่ 15 ตารางบันทึกการสังเกตในพื้นที่ศึกษา

3.5.2 แบบสอบถาม

ผู้ศึกษาใช้เครื่องมือแบบสอบถามเพื่อปฏิบัติการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม โดยข้อคำถามในแบบสอบถามได้ถามในบริบทของเทศบาลนครสงขลา ซึ่งคำตอบที่ได้สามารถเลือกมาใช้เป็นข้อเสนอแนะในระดับเทศบาลและระดับพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ โดยแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 2 ตอน คือ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามและคำถามความคิดเห็น ลักษณะคำถามแบบปลายปิดให้ผู้ตอบเลือกตัวเลือกที่กำหนดไว้สามารถตอบได้มากกว่า 1 ข้อ และคำถามแบบปลายเปิดอย่างอิสระตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้จำนวน 1 ข้อ เพื่อสอบถามแนวทางความต้องการตามกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของคนในชุมชน ตามการวิเคราะห์และเงื่อนไขข้อคำถามของผู้ศึกษา โดยมีคำถามคือ ในอนาคตประชาชนมีความต้องการการพัฒนาบริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลาด้านไหนบ้างมากน้อยเพียงใด ประกอบด้วย ด้านพื้นที่สาธารณะ ด้านที่อยู่อาศัย ด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสถานที่ราชการ ซึ่งข้อมูลประกอบการตั้งคำถามมาจากการศึกษาหลักการบริหารจัดการที่ราชพัสดุและแผนวิสาหกิจด้านการ

บริหารทรัพย์สินที่ดินของการรถไฟ เพื่อสอบถามความต้องการด้านรูปแบบพัฒนาใด ส่วนประเด็นการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ พื้นที่ทิ้งร้าง และพื้นที่สีเขียวสาธารณะ มาจากการศึกษาแนวความคิดเมืองน่าอยู่ และประเด็นด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย มาจากการศึกษาหลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติและหลักการพัฒนาชุมชนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน รวมไปถึงกรณีศึกษาแนวทางการพัฒนาชุมชน และการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง นำไปสู่การตั้งคำถามเพื่อให้มีความสอดคล้องกับการศึกษาข้อมูลข้างต้น ดังแสดงในตัวอย่างแบบสอบถามการวิจัย



แบบสอบถามการวิจัย
เรื่อง แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา
ผู้วิจัย นางสาวลัดดา จิตรเอียด นักศึกษาปริญญาโท
หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง แผน ข

วัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาและจัดทำข้อเสนอแนะรูปแบบการพัฒนาในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย √ ใน ( ) ในตัวเลือกที่กำหนดไว้ และตอบคำถามแบบปลายเปิดอย่างอิสระตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้จำนวน 1 ข้อ

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
1.1 ชุมชนที่ท่านอาศัยอยู่.....
1.2 ท่านประกอบอาชีพ.....

ตอนที่ 2 คำถามความคิดเห็นเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา
2.1 ในอนาคตท่านอยากให้พื้นที่บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา (เช่น ชุมชนเก้าเส้ง ชุมชนบ่อนวัวเก่า ชุมชนตลาดรถไฟ) มีการพัฒนาด้านใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
( ) ด้านพื้นที่สาธารณะ (เช่น สวนสาธารณะ, ลานกีฬา, ลานออกกำลังกาย)
( ) ด้านที่อยู่อาศัย (เช่น บ้านจัดสรร, บ้านเดี่ยว, เคหะชุมชน, อาคารชุด, ทาวน์เฮาส์)
( ) ด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ (เช่น ห้องสมุด, พิพิธภัณฑ์, สถานพยาบาล)
( ) ด้านเศรษฐกิจ (เช่น ตลาด, อาคารพาณิชย์)
( ) ด้านสถานที่ราชการ (เช่น สถานที่ด้านการศึกษา)
2.2 หากมีการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ เช่น ชายหาด ริมคลอง เพื่อฟื้นฟูระบบนิเวศ บำบัดน้ำเสีย ให้เป็นพื้นที่สีเขียวสาธารณะริมน้ำเพื่อให้คนสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ได้ทุกเพศทุกวัย ท่านต้องการแบบใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
( ) ทางเดินริมน้ำ
( ) สวนสาธารณะสำหรับผักผ่อนหย่อนใจและสวนป่าของชุมชน
( ) ลานกีฬา ลานออกกำลังกาย
( ) พื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน (เช่น งานแสดงศิลปะ, นิทรรศการเชิงวัฒนธรรม, งานคนครึ่งนสวน)
( ) อื่นๆ.....

2.3 หากมีพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ในชุมชน เช่น อาคารร้าง บ้านร้าง ที่ดินรถร้างว่างเปล่า ท่านอยากให้มีการพัฒนาพื้นที่เหล่านั้นแบบไหน
( ) ปรับปรุงเป็นพื้นที่แหล่งเรียนรู้ของชุมชน
( ) ปรับปรุงเป็นพื้นที่เกษตรกลางเมืองเพื่อผลิตแหล่งอาหารในครัวเรือน
( ) ปรับปรุงเป็นพื้นที่สีเขียวสำหรับผักผ่อนหย่อนใจ
( ) ปรับปรุงเป็นลานกีฬา ลานออกกำลังกาย
( ) ปรับปรุงเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน (เช่น งานแสดงศิลปะ, นิทรรศการเชิงวัฒนธรรม)
( ) อื่นๆ.....
2.4 ท่านอยากให้พื้นที่สีเขียวสาธารณะภายในเขตเทศบาลนครสงขลามีลักษณะแบบใด
( ) พื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดเล็กหลายๆ แห่งกระจายอยู่ใกล้ชุมชน
( ) พื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดใหญ่ 1-2 แห่งที่เป็นศูนย์กลางทั้งเขตเทศบาล
2.5 หากมีการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเอง ท่านคิดว่าควรจะเป็นที่อยู่อาศัยแบบใด
( ) บ้านเดี่ยวจัดสรร ( ) บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ( ) อาคารพาณิชย์
( ) อาคารชุด
2.6 หากมีการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเอง ท่านอยากให้มีการพัฒนารูปแบบใด
( ) พัฒนาปรับปรุงในที่ดินเดิม
( ) ย้ายไปอยู่ในแหล่งใหม่ที่มีการจัดการที่ดีกว่า
2.7 หากภาครัฐและภาคเอกชนร่วมกันลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ท่านต้องการให้มีการพัฒนาด้านใด
( ) การพัฒนาด้านขนส่งสาธารณะ (เช่น การบริการรถประจำทางภายในเขตเทศบาล)
( ) การพัฒนาด้านที่จอดรถสาธารณะ
( ) การพัฒนาระบบบำบัดน้ำเสีย
( ) การพัฒนาด้านการจัดการขยะ (เช่น ศูนย์กำจัดขยะ)
( ) การพัฒนาด้านพาณิชยกรรม (เช่น ตลาด, ตลาดนัดชุมชน)
2.8 ท่านมีความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่นๆ เกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลาอย่างไรบ้าง
.....
.....

ภาพที่ 16 แบบสอบถามการวิจัย

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผลการศึกษา

จากการสำรวจภาคสนามในพื้นที่ศึกษาเพื่อเก็บข้อมูล ทำแบบสอบถาม ร่วมกับศึกษาหลักการแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองต่างๆ ตามกระบวนการ สามารถนำมาวิเคราะห์ผล ซึ่งประกอบด้วยความต้องการการพัฒนาชุมชน โดยวิธีการหาค่าอัตราร้อยละ วิเคราะห์เชิงพรรณนาแยกประเด็นหาข้อสรุปและนำเสนอข้อมูลเพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา ให้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับแผนนโยบายและเกิดประโยชน์สูงสุด

3.7 สรุปการออกแบบวิธีวิจัย

การออกแบบวิธีวิจัยใช้กรอบแนวความคิดและทฤษฎีจากการทบทวนวรรณกรรมเพื่อเป็นแนวทางสำหรับการวิจัย มีกรอบกระบวนการศึกษาเพื่ออธิบายการเก็บรวบรวมข้อมูลซึ่งแบ่งออกเป็น การเก็บรวมรวมข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัย การประเมินข้อมูลปฐมภูมิ การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามด้วยวิธีการสังเกต การเก็บรวบรวบข้อมูลด้วยแบบสอบถาม และเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา คือ แบบสังเกตและแบบสอบถาม นำไปสู่การวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผลการศึกษาเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่การพัฒนาชุมชนต่อไป

บทที่ 4
สภาพทั่วไปของเมืองสงขลาและพื้นที่ศึกษา

การศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพของเมืองสงขลาและพื้นที่ศึกษาบริเวณย่านที่ราชพัสดุและย่านที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา เป็นการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลให้ทราบถึงสภาพปัจจุบันของพื้นที่ เพื่อนำไปใช้รองรับกับการพัฒนาในอนาคต ผู้ศึกษาได้แบ่งรายละเอียดประเด็นการศึกษาดังต่อไปนี้

4.1 บริบทของเมืองสงขลาและพื้นที่วิจัย

4.2 ลักษณะที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในจังหวัดสงขลา

4.3 พื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ

4.4 นโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษา

4.5 สรุปสภาพทั่วไปของเมืองสงขลาและพื้นที่ศึกษา

4.1 บริบทของเมืองสงขลาและพื้นที่วิจัย

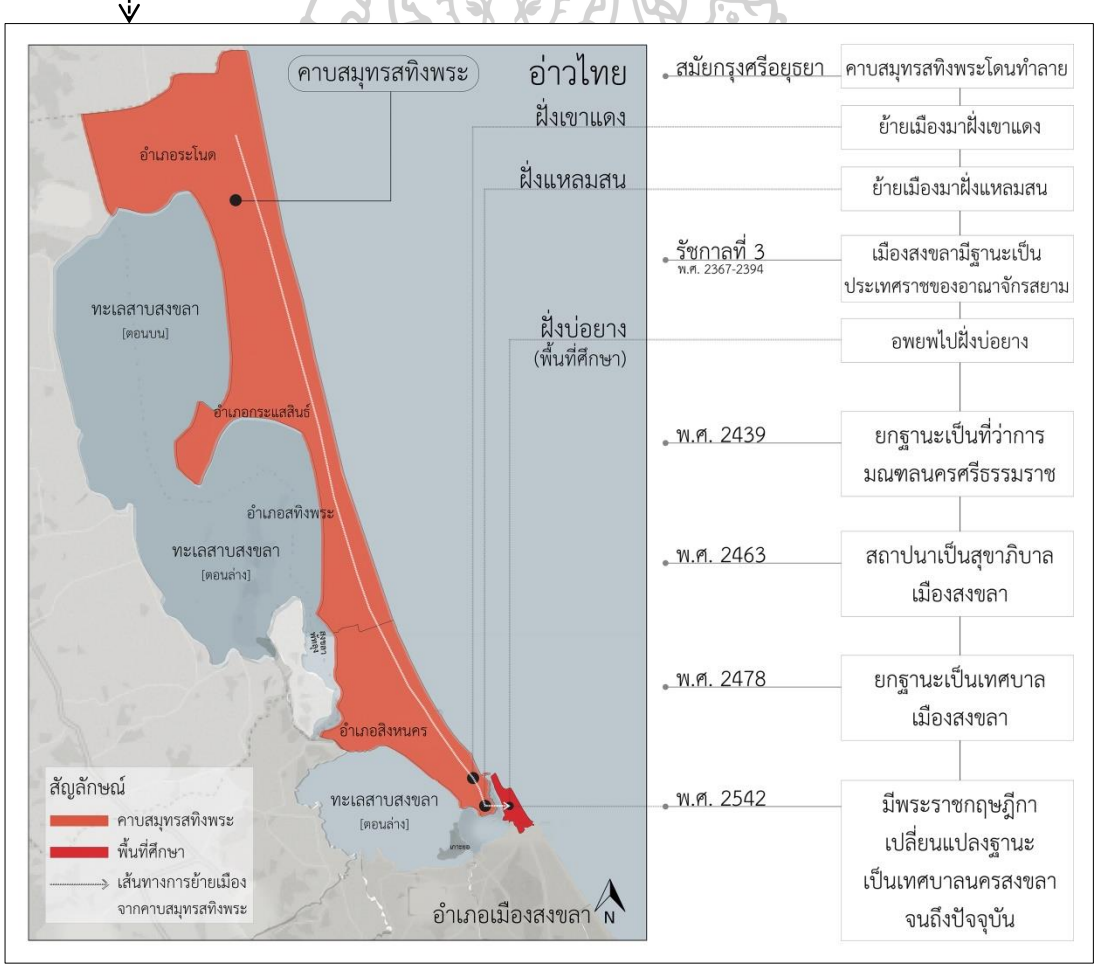
4.1.1 บริบทของเมืองสงขลา

สมัยโบราณเมืองสงขลาเป็นชุมชนประมงบนคาบสมุทรสทิงพระ ต่อมามีพ่อค้าชาวตะวันตกใช้เป็นท่าเรือขนส่งสินค้าชุมชนจึงขยายตัวเป็นเมืองท่า ปรากฏชื่อในประวัติศาสตร์ว่า “Singora” (ซิงกอรา) โดยข้อสันนิษฐานที่เด่นชัดที่สุดคือเมืองสงขลาในสมัยก่อนมีชื่อว่า “สิงขร” เมื่อพ่อค้าชาวตะวันตกเข้ามาจึงได้มีการเรียกตามสำเนียงฝรั่งและเพี้ยนมาเป็นสงขลาในปัจจุบัน

สมัยกรุงศรีอยุธยา สมเด็จพระนารายณ์มหาราชได้ส่งกองทัพมาทำลายเมืองบริเวณคาบสมุทรสทิงพระ จึงมีการย้ายเมืองไปอยู่ฝั่งเขาแดงและต่อมาย้ายไปอยู่ฝั่งแหลมสน เจ้าเมืองมีทั้งชาวพื้นเมือง ชาวจีน ตามยุคตามสมัย ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 3 เมืองสงขลามีฐานะเป็นประเทศราชของอาณาจักรสยามมีความเจริญรุ่งเรืองมากขึ้นประชากรเพิ่มมากขึ้น ทำให้พื้นที่ฝั่งแหลมสนคับแคบประชาชนจึงเริ่มอพยพไปตั้งบ้านเรือนที่ฝั่งบ่อยาง รัชกาลที่ 3 จึงทรงให้สร้างเมืองใหญ่ที่ฝั่งตำบลบ่อยาง ในปี พ.ศ. 2439 เมืองสงขลาได้เป็นที่ว่าการมณฑลนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2463 สถาปนาเป็นสุขาภิบาลเมืองสงขลา พ.ศ. 2478 ยกฐานะเป็นเทศบาลเมืองสงขลา และพ.ศ. 2542 มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงฐานะเป็นเทศบาลนครสงขลาจนถึงปัจจุบัน (เทศบาลนครสงขลา, 2560)

ภาพที่ 17 แผนที่ตั้งเมืองโบราณสงขลา

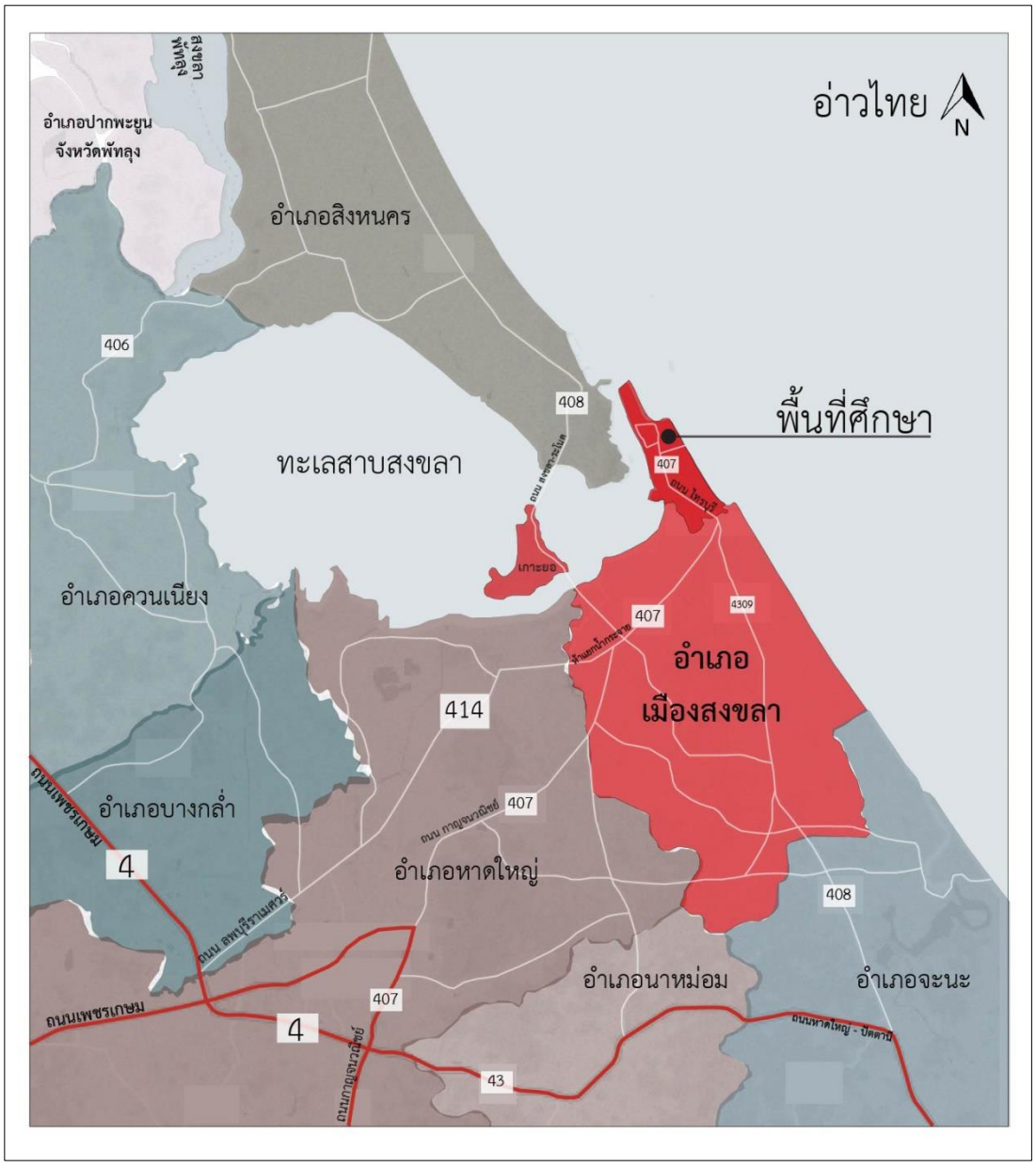
ที่มา: ปางนู BLOG (2552)



ภาพที่ 18 ประวัติเมืองสงขลา

ดัดแปลงจาก: แผนที่ Google map (2561)

เมืองสงขลามีอาณาเขตติดต่อดังนี้ ทิศเหนือ ติดต่อกับอำเภอสิงหนครและอ่าวไทย ทิศใต้ ติดต่อกับอำเภอหาดใหญ่ อำเภอนาหม่อมและอำเภอจะนะ ทิศตะวันออก ติดต่อกับอ่าวไทย ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอหาดใหญ่และทะเลสาบสงขลา



ภาพที่ 19 อาณาเขตติดต่อเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา

ดัดแปลงจาก: แผนที่ Google map (2561)

4.1.2 บริบทพื้นที่วิจัย (เทศบาลนครสงขลา)

4.1.2.1 ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่วิจัย

เทศบาลนครสงขลาอยู่ในเขตพื้นที่ตำบลบ่อยาง มีพื้นที่ 9.27 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 5,793.75 ไร่ อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครตามทางหลวงแผ่นดิน 950

กิโลเมตร ตามเส้นทางรถไฟ 947 กิโลเมตร และทางทะเลประมาณ 725 กิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	เขตเทศบาลเมืองสิงหนครและอ่าวไทย
ทิศใต้	ติดต่อกับ	เขตเทศบาลเมืองเขารูปช้าง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ทะเลอ่าวไทย
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ทะเลสาบสงขลา

ภาพที่ 20 บริบทของพื้นที่วิจัย (เทศบาลนครสงขลา)

ดัดแปลงจาก: ภาพถ่ายทางอากาศจากกรมแผนที่ทหาร (2558)

ลักษณะชุมชนในเขตเทศบาลนครสงขลาแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 4 เขต มีจำนวน 54 ชุมชนการอยู่อาศัยในชุมชนมีทั้งที่เป็นที่ดินของตนเองและทำการเช่าที่ดินจากหน่วยงานของรัฐบาลที่มีกรรมสิทธิ์รับผิดชอบพื้นที่ (เทศบาลนครสงขลา, 2560)

4.1.2.2 ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ

จากผังเมืองรวมเมืองสงขลา (2540) ได้อธิบายถึงลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติของพื้นที่ในเขตเทศบาลนครสงขลาไว้ว่า เป็นที่ราบชายฝั่งทะเล อยู่ระหว่างทะเลอ่าวไทย มีทะเลล้อมรอบทั้งทางด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออกและทิศตะวันตก ทางตอนเหนือมีภูเขา 2 ลูก คือ เขาน้อยและเขาตังกวน ทิศใต้มีแหล่งทรัพยากรน้ำที่สำคัญคือ ลำคลองสำโรง ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตของเทศบาลนครสงขลาและเทศบาลเขารูปช้าง ไหลตามแนวทิศตะวันออกสู่ทิศตะวันตกเชื่อมระหว่างอ่าวไทยและทะเลสาบสงขลา ความยาวประมาณ 5.27 กิโลเมตร ปัจจุบันริมคลองสำโรงทั้งสองฝั่งกลายเป็นที่ตั้งบ้านเรือนของประชาชนที่อพยพมาจากชนบทเข้ามาทำงานในเมืองขยายเป็นชุมชนใหญ่ และมีชายหาดเริ่มจากบริเวณชุมชนบาลาเซาะห์เก้าแสนและชุมชนเก้าเส้งขึ้นไปทางทิศเหนือจนถึงปลายแหลมสนอ่อนความยาวประมาณ 9 กิโลเมตร โดยลักษณะทางกายภาพภายในเขตเทศบาลนครสงขลาแบ่งเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

1) การใช้ประโยชน์ที่ดิน การตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่เกาะกลุ่มกันบริเวณชุมชนเมืองเก่า ซึ่งมีความสำคัญในการติดต่อค้าขายกันในอดีต อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางของหน่วยงานราชการระดับจังหวัด มีการขยายตัวของเมืองอย่างต่อเนื่องไปทางทิศใต้ เนื่องจากเมืองไม่สามารถขยายไปด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกได้ (ผังเมืองรวมเมืองสงขลา, 2561) สามารถแบ่งย่านในเขตเทศบาลนครสงขลาตามการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ดังนี้

(1) ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีพื้นที่กระจายไปตามเส้นทางถนนสายหลัก (ถนนไทรบุรี) ที่ดินประเภทนี้มีประมาณร้อยละ 28.50

(2) ย่านที่อยู่อาศัยและการพาณิชยกรรม ปะปนกันอย่างหนาแน่นบริเวณถนนนครนอก ถนนนครใน ถนนวิเชียรชม ถนนแหล่งพระราม สองฟากของถนนไทรบุรีและถนนทะเลหลวง กระจายอยู่ตามจุดต่างๆ ที่ดินประเภทนี้มีประมาณร้อยละ 13

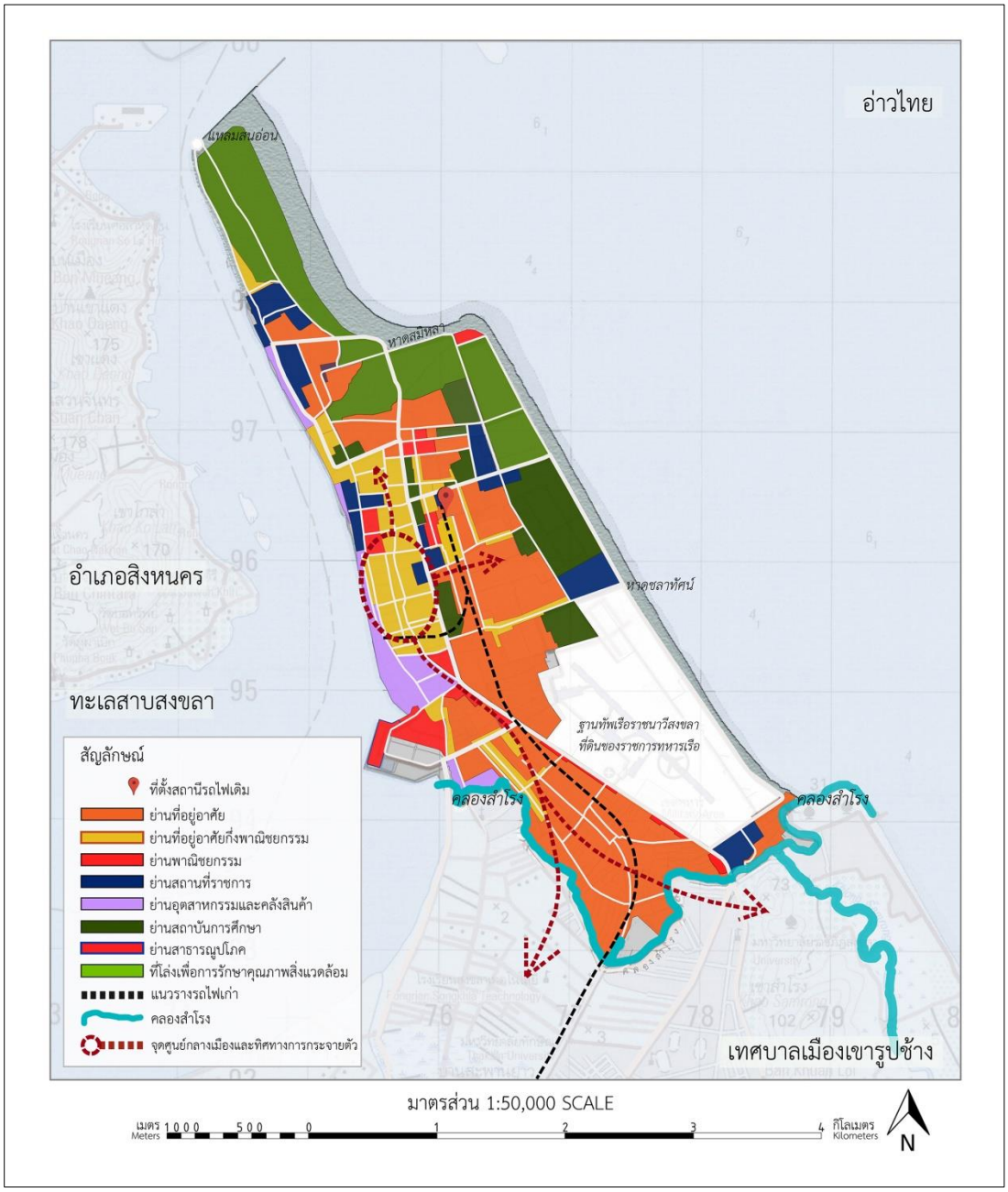
(3) ย่านอุตสาหกรรมพิเศษ ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการแปรรูปผลิตผลจากการประมง เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กในครัวเรือน กระจายอยู่บริเวณท่าเทียบเรือประมงท่าสะอ้านไปทางด้านทิศใต้ ตามแนวถนนเตาหลวง เตาอิฐ ถนนราษฎร์อุทิศ 1 และ บริเวณแนวริมคลองสำโรง ที่ดินประเภทนี้มีประมาณร้อยละ 4.2

(4) ย่านที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพแวดล้อม เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและแหล่งท่องเที่ยวของเมืองอยู่บริเวณชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก เริ่มต้นจากชายหาดชลาทัศน์ ชายหาดสมิหลา ไปจนถึงบริเวณปลายแหลมสนอ่อน ที่ดินประเภทนี้มีประมาณร้อยละ 10

(5) ย่านสถาบันการศึกษา ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกตามแนวถนนรามวิถี และกระจายอยู่ตามชุมชนหนาแน่นมีประมาณร้อยละ 25

(6) สถานที่ราชการ ที่ดินประเภทนี้มีประมาณร้อยละ 15.50

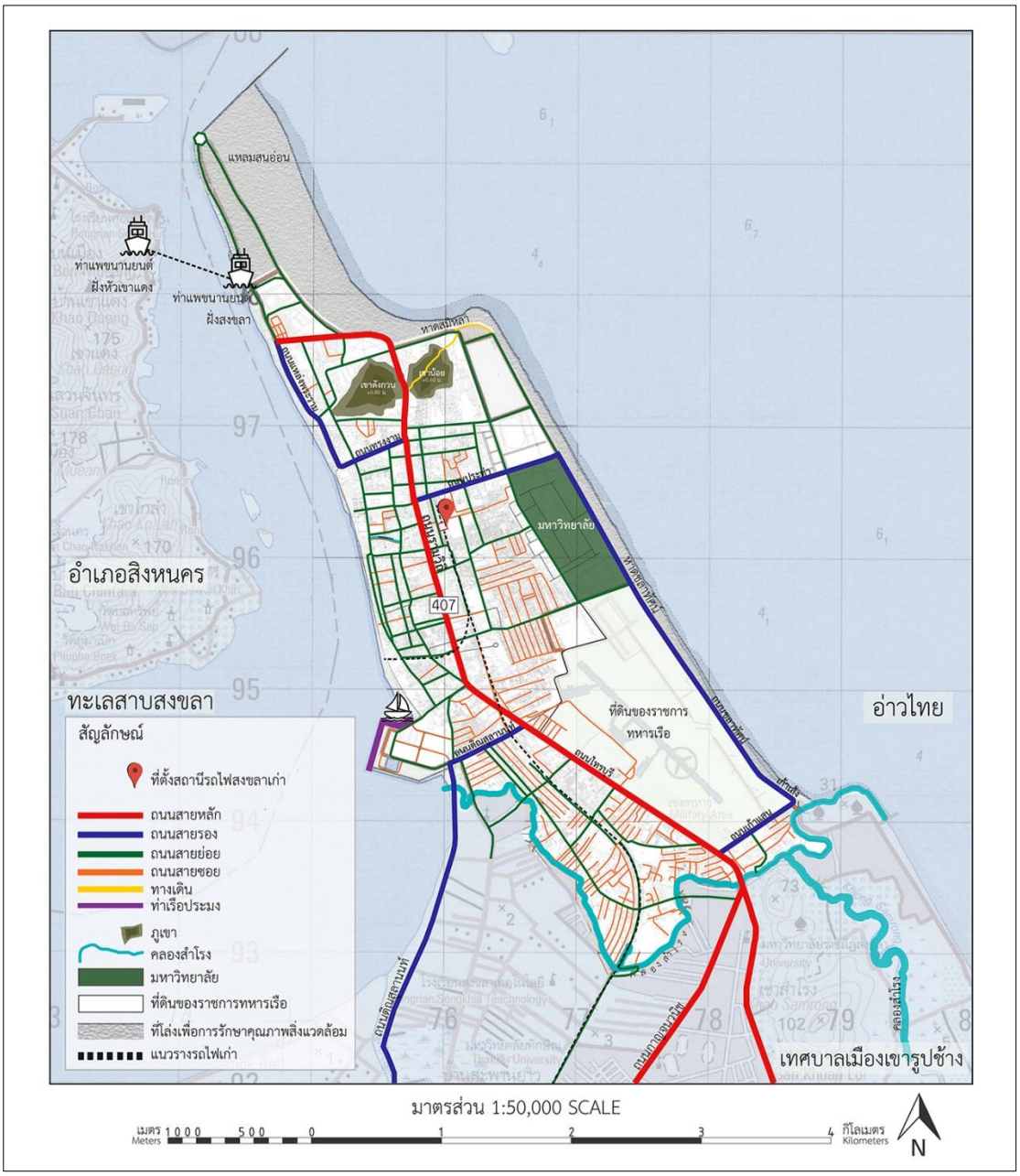
(7) สถาบันศาสนา ที่ดินประเภทนี้มีประมาณร้อยละ 3.80



ภาพที่ 21 การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน เขตเทศบาลนครสงขลา จังหวัดสงขลา

ดัดแปลงจาก: แผนที่ดิจิตอล กรมแผนที่ทหาร (2552)

2) การคมนาคมขนส่ง การคมนาคมทางบกในเขตเทศบาลนครสงขลามีเส้นทางสายหลัก 1 เส้นทาง คือ ทางหลวงหมายเลข 407 ถนนรามวิถี ซึ่งเป็นถนนสายหลักเพื่อเข้าพื้นที่ศึกษาที่ 2 ย่านตลาดรถไฟ เริ่มจากทิศใต้ตรงแนวเขตเทศบาลนครสงขลาบริเวณริมคลองสำโรงไปทางทิศเหนือจรดตรงบริเวณหาดสมิหลา และมีถนนสายรองตัดผ่าน และการเข้าพื้นที่ศึกษาที่ 1 ย่านตลาดเก้าเส้ง ใช้ถนนสายรองคือ ถนนเก้าแสน ซึ่งแยกมาจากทางหลวงถนนไทรบุรีบริเวณด้านข้างโรงพยาบาลจิตเวชสงขลาไปจรดถนนชลาทัศน์



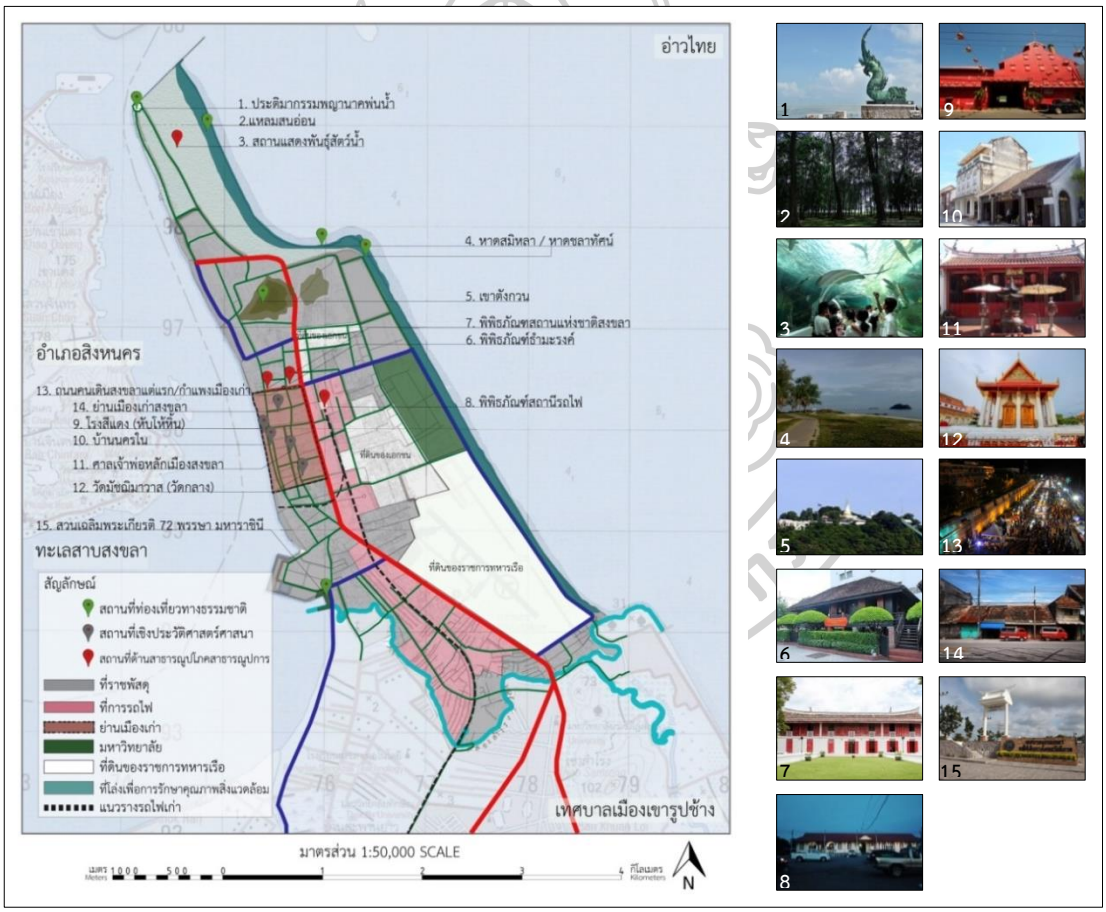
ภาพที่ 22 การคมนาคมในเขตเทศบาลนครสงขลา จังหวัดสงขลา

ดัดแปลงจาก: แผนที่ดิจิตอล กรมแผนที่ทหาร (2552)

3) ความหนาแน่นของอาคารและพื้นที่เปิดโล่ง การกระจุกตัวของอาคารมีความหนาแน่นอยู่ทางด้านทิศตะวันตกเป็นส่วนใหญ่และการกระจายไปตามถนนสายหลักด้วยความหนาแน่นปานกลาง พื้นที่เปิดโล่งจะอยู่บริเวณเลียบริมทะเลอ่าวไทยทางด้านทิศตะวันออก โดยเฉพาะบริเวณปลายแหลมสนอ่อนลงมาจนถึงชุมชนเก้าเส้ง มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้คือที่ดินของราชการทหารเรือ พื้นที่เปิดโล่งในเขตเทศบาลนครสงขลามีประมาณ 450.02 ไร่

ภาพที่ 23 ความหนาของแน่นอาคาร (figure-Ground) และพื้นที่เปิดโล่งในเขตเทศบาลนครสงขลา
ดัดแปลงจาก: แผนที่การใช้ประโยชน์อาคาร, สำนักโยธาธิการและผังเมือง (2560)

4) สถานที่สำคัญในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา สามารถจำแนกได้เป็น 3 ประเภท คือ 1) สถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ ได้แก่ แหลมสนอ่อน หาดสมิหลา หาดชลาทัศน์ และเขาตังกวน 2) สถานที่เชิงประวัติศาสตร์ศาสนา ได้แก่ ประติมากรรมพญานาคพ่นน้ำ พิพิธภัณฑ์ธำมะรงค์ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติสงขลา พิพิธภัณฑ์สถานีรถไฟสงขลา โรงสีแดง (หับ โห้ หิ้น) บ้านนครใน ศาลเจ้าพ่อหลักเมืองสงขลา วัดมัชฌิมาวาส (วัดกลาง) และย่านเมืองเก่า 3) สถานที่ด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ได้แก่ สถานแสดงพันธุ์สัตว์น้ำ ถนนคนเดินสงขลาแต่แรก และสวนเฉลิมพระเกียรติ 72 พรรษา มหาราชินี สามารถนำไปเป็นแบบอย่างในการเสนอแนะแนวทางแผนการพัฒนาในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและตรงกับความต้องการของคนในชุมชน



ภาพที่ 24 สถานที่สำคัญในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา

ดัดแปลงจาก: แผนที่ดิจิตอล กรมแผนที่ทหาร (2552)

4.1.2.3 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ ประชากรในเขตเทศบาลนครสงขลามีจำนวน 64,138 คน เพศชาย 30,858 คน เพศหญิง 33,280 คน กลุ่มประชากรหลักอยู่ในวัยทำงานที่มีอายุระหว่าง 18-60 ปี มีประชากรชายและหญิงในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ประชากรส่วนใหญ่

ประกอบอาชีพค้าขายและธุรกิจส่วนตัว รองลงมาคือประกอบธุรกิจด้านการประมง มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อปี 204,527 บาท รายได้บุคคลเฉลี่ยต่อปี 81,412 บาท และเมื่อคิดรายได้บุคคลเฉลี่ยของทั้งเขตเทศบาลได้ประมาณ 220 บาทต่อวัน (เทศบาลนครสงขลา, 2561) ส่วนพื้นที่ศึกษาทั้ง 10 ชุมชน มีรายได้บุคคลเฉลี่ยต่อวันประมาณ 450 บาท ซึ่งเป็นรายได้เฉลี่ยต่อวันที่สูง ทำให้มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณชุมชนพื้นที่ศึกษา เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งสถานที่ประกอบอาชีพทางทะเลและย่านเศรษฐกิจที่สำคัญของเมือง การขยายตัวของชุมชนจึงเกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา ลักษณะการรวมกลุ่มกันเป็นทั้งแบบชั่วคราวและแบบถาวร ที่อยู่อาศัยในชุมชนทำการเช่าที่ดินจากหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ส่งผลให้พื้นที่ศึกษามีลักษณะเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

4.2 ลักษณะที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในจังหวัดสงขลา

4.2.1 ที่ราชพัสดุ จังหวัดสงขลามีทำเลที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกัน จากการศึกษาหลักการเศรษฐศาสตร์ที่ดินทำให้ผู้ศึกษาทราบว่าสมรรถนะของทำเลที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่างกัน มีผลต่อราคาที่ดิน ดังแสดงในตารางทะเบียนที่ราชพัสดุ

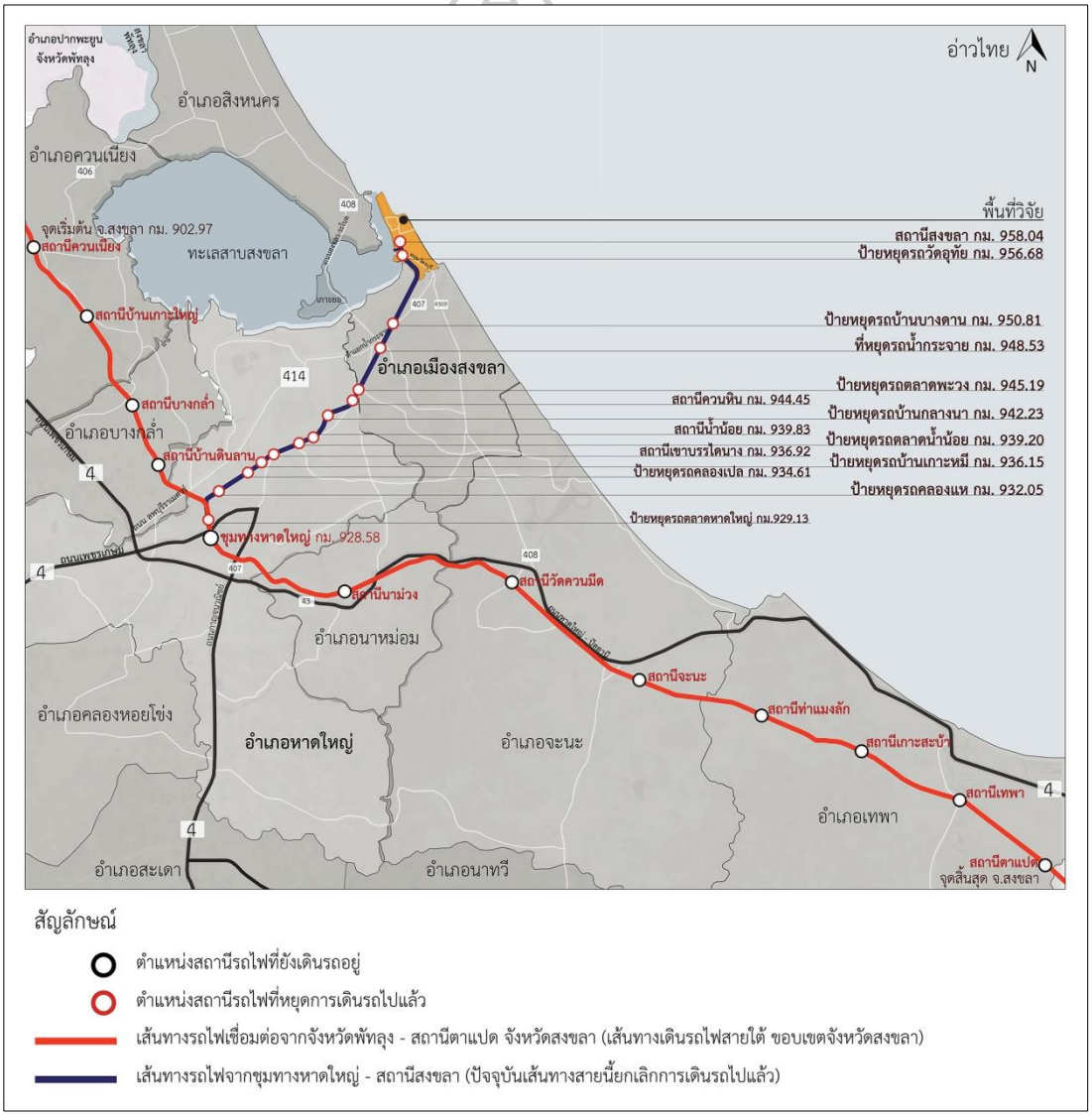
ตารางที่ 1 ทะเบียนที่ราชพัสดุประเภททะเบียนทั่วไปแยกตามอำเภอ จังหวัดสงขลา

อำเภอ	ที่ดิน				
	จำนวน	เนื้อที่	ราคา ณ.วันที่ได้มา	ราคาประเมิน	ราคาประเมินเฉลี่ยต่อไร่
สงขลา	175	6,891	4,629,824,614	14,525,667,545	2,107,918
สทิงพระ	41	273	15,566,365	81,595,835	298,885
จะนะ	93	1,283	64,023,347	205,306,869	160,020
นาทวี	77	2,315	38,570,442	531,738,641	229,692
เทพา	89	954	19,346,591	205,370,967	215,273
สะบ้าย้อย	54	496	20,480,195	78,566,221	158,399
ระโนด	80	707	31,218,111	127,093,703	179,764
กระแสสินธ์	17	189	6,064,556	17,081,047	90,375
รัตภูมิ	70	1,971	38,114,887	324,637,359	164,706
สะเดา	116	2,301	341,215,392	772,912,705	335,902
หาดใหญ่	28	191	270,192,803	1,632,968,900	8,549,575
นาหม่อม	22	144	8,798,570	60,592,975	420,784
ควนเนียง	45	393	5,652,184	70,965,210	180,573
บางกล่ำ	30	313	51,346,825	66,118,375	211,240
สิงหนคร	55	455	53,417,424	185,254,309	407,152
คลองหอยโข่ง	18	3,015	23,155,340	512,631,240	170,026
รวม	**1,203**	**30,418**	**7,618,122,293**	**36,363,567,284**	**13,880,284**

ที่มา: ธนารักษ์พื้นที่สงขลา (2558)

ที่ราชพัสดุในอำเภอเมืองสงขลามีราคาประเมินเฉลี่ยเมื่อแบ่งตามตำบล มีราคาประเมินสูงเป็นอันดับแรก คือ ตำบลบ่อยาง รองลงมาคือ ตำบลเขารูปช้าง ตำบลพะวง ตำบลเกาะยอ ตำบลทุ่งหวัง และตำบลเกาะแต้ว (ธนารักษ์พื้นที่สงขลา, 2558)

4.2.2 ที่การรถไฟ จังหวัดสงขลามีการเข้าถึงพื้นที่โดยรถไฟแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ เส้นทางเดินรถสายหลักคือ รถไฟสายใต้เริ่มต้นจากสถานีรถไฟกรุงเทพฯ ไปสิ้นสุดปลายทางที่สถานีรถไฟสุไหงโก-ลก จังหวัดนราธิวาส และเส้นทางเดินรถสายรองที่แยกตัวจากเส้นทางรถไฟสายใต้บริเวณสถานีชุมทางหาดใหญ่ไปยังสถานีสงขลา (ซึ่งปัจจุบันยกเลิกกิจการเดินรถไปแล้ว) ดังนั้นที่ดินของการรถไฟในจังหวัดสงขลาจึงมีอยู่ในเขตอำเภอควนเนียง อำเภอบางกล่ำ อำเภอหาดใหญ่ อำเภอนาหม่อม อำเภอจะนะ อำเภอเทพา และอำเภอเมืองสงขลา



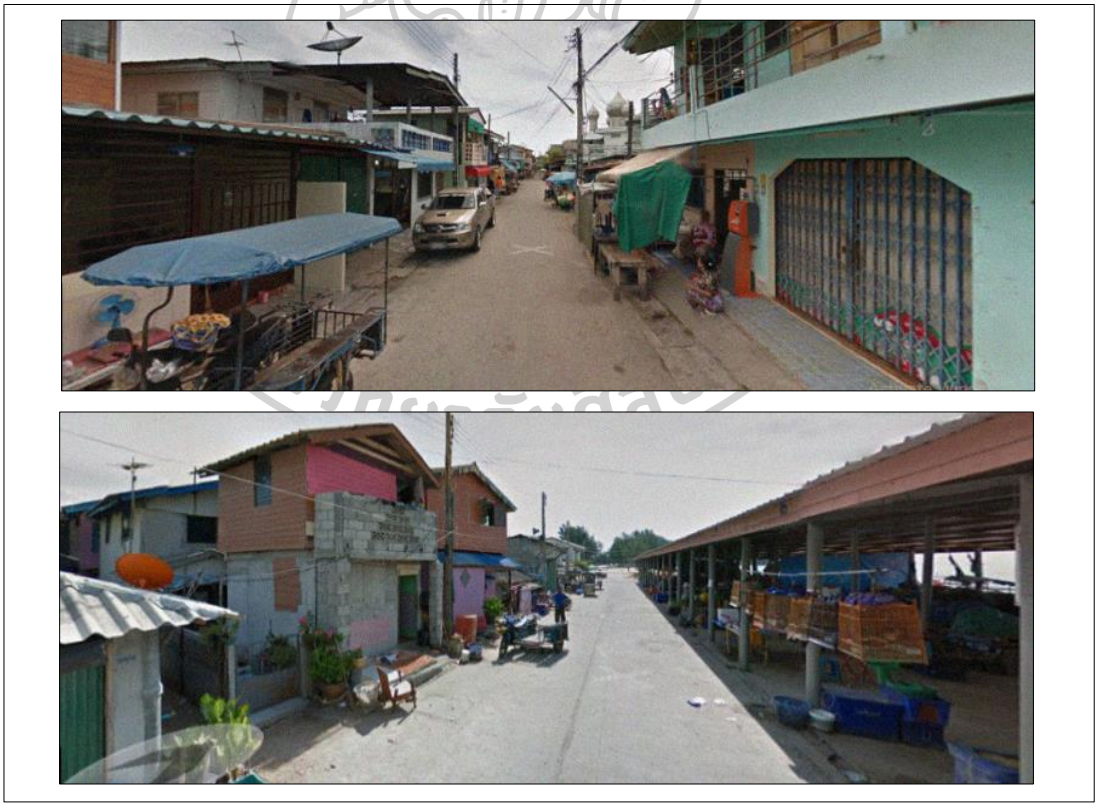
ภาพที่ 25 เส้นทางการเดินรถไฟในเขตจังหวัดสงขลา

ดัดแปลงจาก: แผนที่ Google map (2561), ข้อมูลจาก: การรถไฟแห่งประเทศไทย (2553)

4.3 พื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ

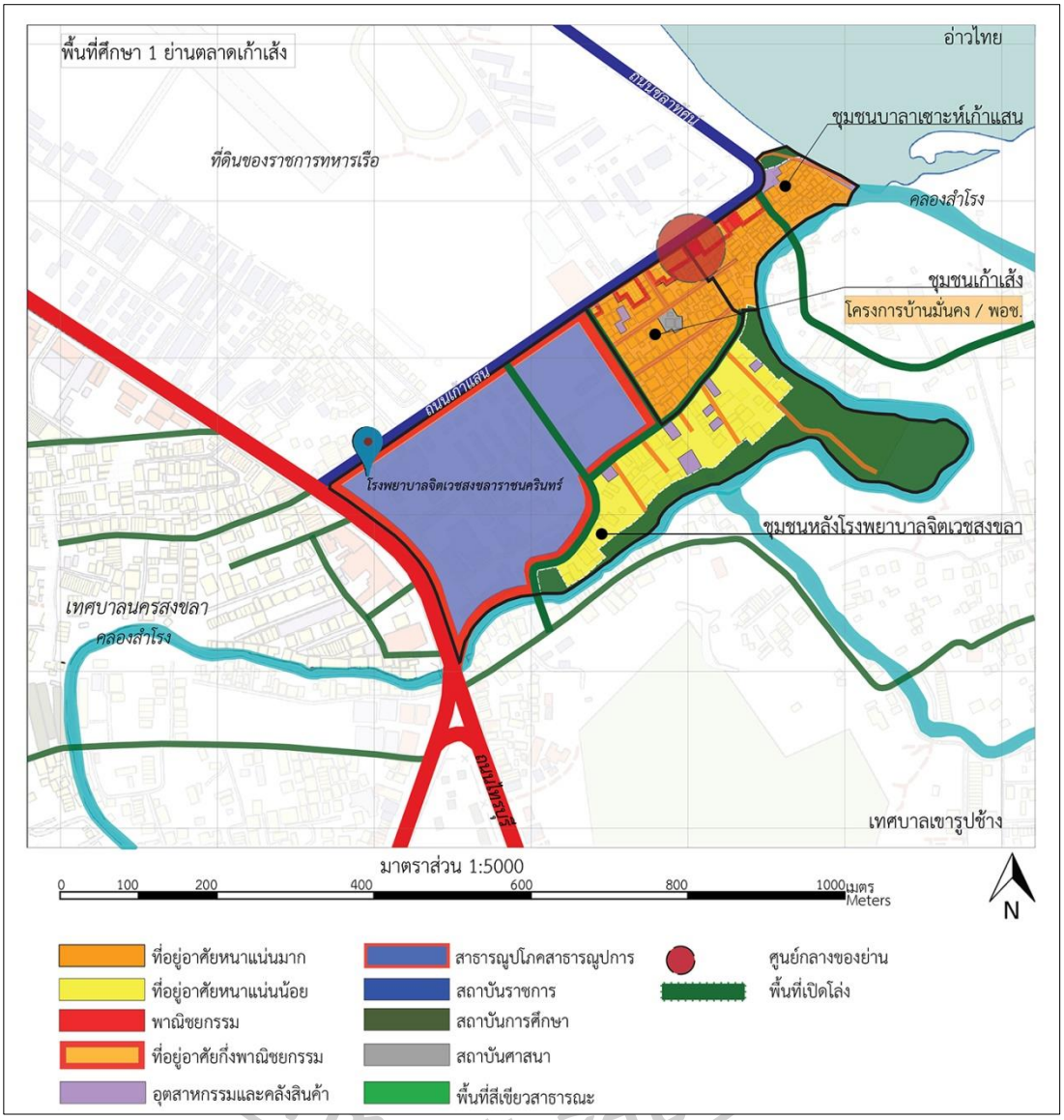
4.3.1 พื้นที่ศึกษาที่ 1 ย่านตลาดเก้าเส้ง

ประกอบด้วยชุมชนเก้าเส้ง ชุมชนบาลาเซาะห์เก้าแสนและชุมชนหลังโรงพยาบาลจิตเวชสงขลา ที่ดินอยู่ในกรรมสิทธิ์ความรับผิดชอบของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลา การเข้าถึงพื้นที่สามารถเข้าได้จากถนนไทรบุรีแยกเข้าถนนเก้าแสน บริเวณข้างโรงพยาบาลจิตเวชสงขลาราชนครินทร์ ทิศเหนือจรดชายหาดเก้าเส้งทะเลอ่าวไทย ทิศตะวันตกจรดถนนเก้าแสนและที่ดินของราชการทหารเรือ ทิศตะวันออกและทิศใต้จรดลำคลองสำโรง ลักษณะชุมชนเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยเฉพาะชุมชนเก้าเส้ง ซึ่งชุมชนเก้าเส้งเคยเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เมื่อปี พ.ศ. 2530 และชุมชนบาลาเซาะห์เก้าแสน ซึ่งมีการขยายตัวรุกล้ำเข้าไปบริเวณชายหาดมากขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากมีความสะดวกต่อการเข้าไปประกอบอาชีพประมงของคนในชุมชน ริมถนนเก้าแสนมีความโดดเด่นด้านพาณิชยกรรมแวดล้อมไปด้วยร้านค้า ร้านอาหาร และมีลักษณะเป็นตลาดขนาดเล็กตลอดเส้นถนน ส่วนชุมชนหลังโรงพยาบาลจิตเวชสงขลามีลักษณะชุมชนเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



ภาพที่ 26 พื้นที่ศึกษา 1 ย่านตลาดเก้าเส้ง

ที่มา: Google Earth (2561)



ภาพที่ 27 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา 1 ย่านตลาดเก้าเส้ง

ดัดแปลงจาก: แผนที่ดิจิตอล กรมแผนที่ทหาร (2552)

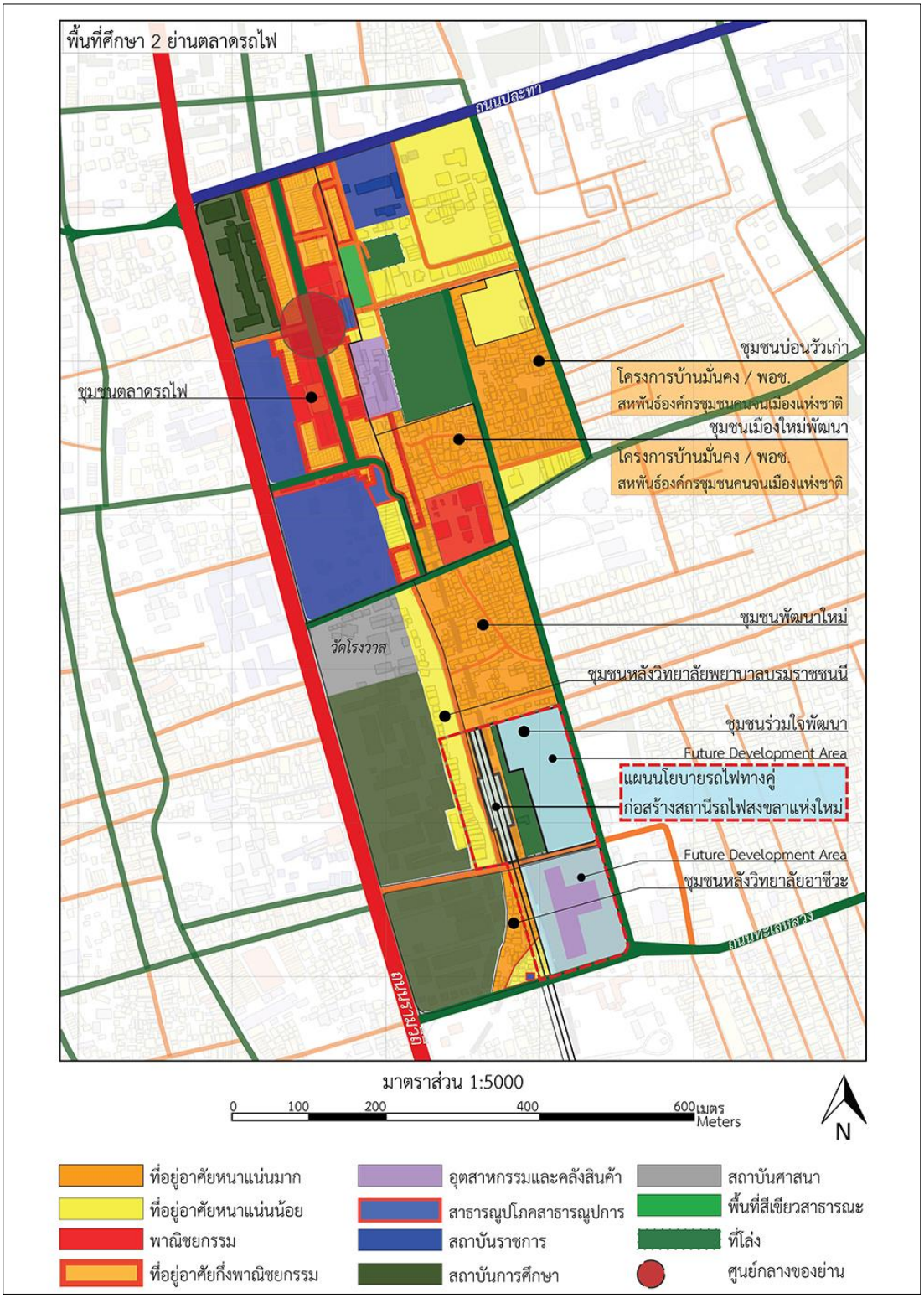
4.3.2 พื้นที่ศึกษาที่ 2 ย่านตลาดรถไฟ

ประกอบด้วยชุมชนบ่อนวัวเก่า ชุมชนร่วมใจพัฒนา ชุมชนหลังวิทยาลัยอาชีวะ ชุมชนตลาดรถไฟ ชุมชนหลังวิทยาลัยพยาบาล ชุมชนเมืองใหม่พัฒนาและชุมชนพัฒนาใหม่ ที่ดินอยู่ในกรรมสิทธิ์ความรับผิดชอบของการรถไฟแห่งประเทศไทย สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้จากถนนรามวิถี พื้นที่ศึกษานี้อยู่ใจกลางเมืองของเขตเทศบาลนครสงขลา ทิศเหนือจรดถนนประท่า ทิศใต้จรดถนนทะเลหลวง ทิศตะวันตกจรดถนนรามวิถี และทิศตะวันออกจรดชุมชนสระเกษและชุมชนวชิรา ลักษณะชุมชนแรกเริ่มเกาะกลุ่มกันอยู่บริเวณชุมชนบ่อนวัวเก่าและกระจายออกไปโดยรอบ เป็นชุมชนหนาแน่นมาก โดยเฉพาะชุมชนบ่อนวัวเก่า ชุมชนเมืองใหม่พัฒนา และชุมชนพัฒนาใหม่ ซึ่งชุมชนเก้ง

และชุมชนเมืองใหม่พัฒนาเคยเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงกลุ่มออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยความร่วมมือของเทศบาลนครสงขลา สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน และสหพันธ์องค์กรชุมชนคนจนเมือง แห่งชาติภาพรวมของย่านมีความโดดเด่นด้านพาณิชยกรรมบริเวณชุมชนตลาดรถไฟ การสัญจรภายในย่านมีการเชื่อมต่อกันของแต่ละชุมชนโดยถนนสายซอย มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ 2 แห่ง คือ บริเวณสถานีรถไฟสงขลา และบริเวณชุมชนร่วมใจพัฒนา

ภาพที่ 28 พื้นที่ศึกษา 2 ย่านตลาดรถไฟ

ที่มา: Google Earth (2561)



ภาพที่ 29 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา 2 ย่านตลาดรถไฟ

ดัดแปลงจาก: แผนที่ดิจิตอล กรมแผนที่ทหาร (2552)

4.4 นโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษา

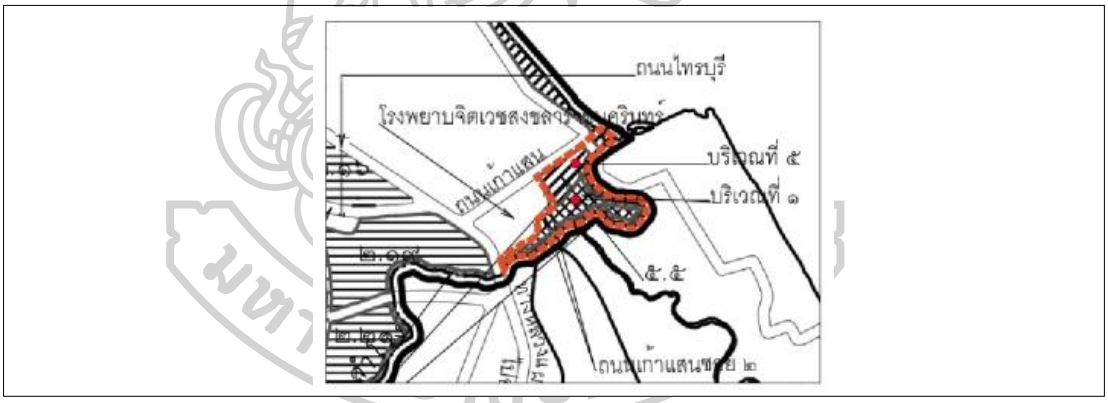
4.4.1 เทศบัญญัติเทศบาลนครสงขลา

เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตเทศบาลนครสงขลา อำเภอเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา พ.ศ. 2556 ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ดังนี้

4.4.1.1 พื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้ง อยู่ในบริเวณที่ 1 และ 5

บริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้ โรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ อาคารคลังวัตถุมีพิษและอาคารคลังวัตถุระเบิดตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย อาคารคลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง อาคารบรรจุก๊าซและอาคารเก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการและร้านจำหน่ายก๊าซ และอาคารกำจัดมูลฝอย

บริเวณที่ 5 ซึ่งกำหนดให้ก่อสร้างอาคารเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

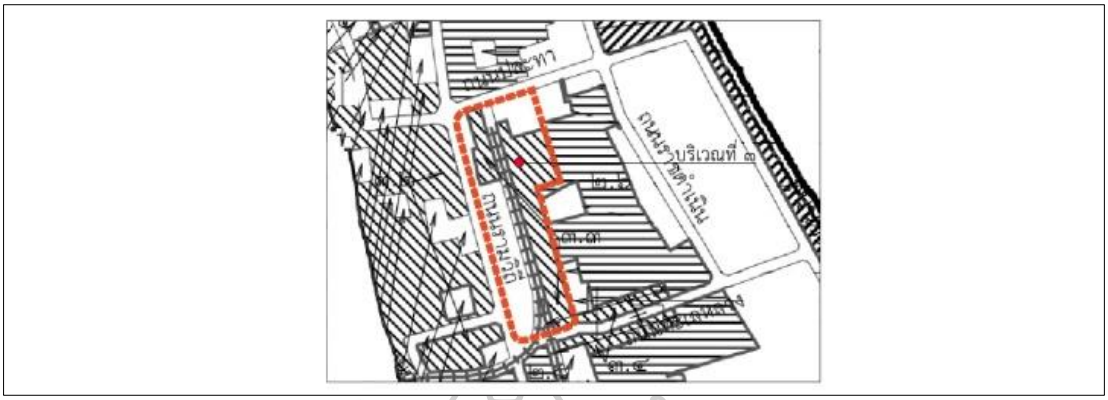


ภาพที่ 30 เทศบัญญัติกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงการใช้อาคารพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้ง
ดัดแปลงจาก: เทศบาลนครสงขลา (2556)

4.4.1.2 พื้นที่ศึกษาย่านตลาดการรถไฟ อยู่ในบริเวณที่ 3

ห้ามก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้ โรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ อาคารคลังวัตถุมีพิษและอาคารคลังวัตถุระเบิดตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย อาคารคลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง อาคารบรรจุก๊าซและอาคารเก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง อาคารเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่หรืองู เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย

ว่าด้วยการสาธารณสุข ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน อาคารกำจัดมูลฝอย และอาคารซื้อขายเศษวัสดุ



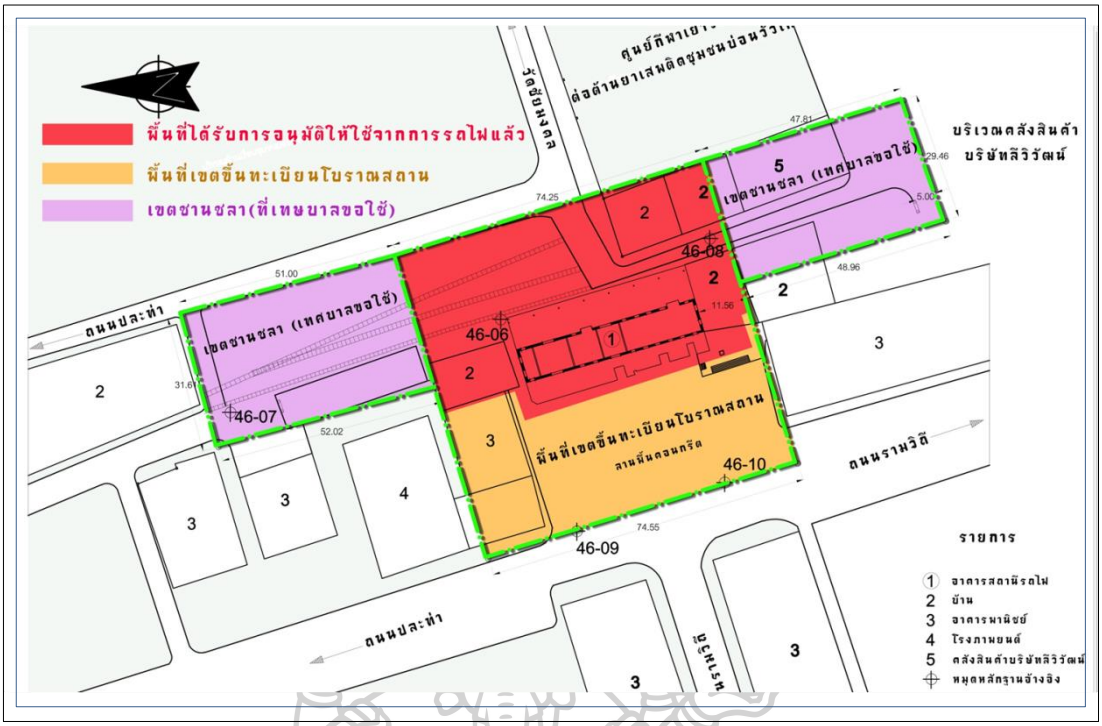
ภาพที่ 31 เทศบัญญัติกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงการใช้อาคารพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟ
ดัดแปลงจาก: เทศบาลนครสงขลา (2556)

4.4.2 นโยบายและแผนงานของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลา

วิสัยทัศน์ของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สงขลาคือ เป็นองค์กรหลักของจังหวัดสงขลาในการบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐด้วยหลักธรรมาภิบาล เพื่อเศรษฐกิจและสังคมที่มั่งคั่งและยั่งยืน มีประเด็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญคือ การบริหารจัดการที่ราชพัสดุของจังหวัดเพื่อประโยชน์ต่อภาครัฐและประชาชน การบริหารจัดการที่ราชพัสดุของจังหวัดให้เกิดมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจและสังคม มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงครอบคลุมและใกล้เคียงราคาตลาด โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือ ใช้ที่ราชพัสดุของจังหวัดอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด นำที่ราชพัสดุมาสนับสนุนโครงการด้านสังคมเพื่อสร้างคุณภาพและสิ่งแวดล้อมที่ดีอย่างยั่งยืน พัฒนาที่ราชพัสดุของจังหวัดให้เกิดมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจอย่างมั่นคง และจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรองรับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

4.4.3 นโยบายและแผนงานของเทศบาลนครสงขลา

โครงการศูนย์การเรียนรู้สถานีรถไฟสงขลา แผนพัฒนาย่านเมืองเก่าสงขลาเพื่อบูรณะซ่อมแซมอาคารสถานีรถไฟสงขลา ดำเนินโครงการโดยเทศบาลนครสงขลาร่วมกับทางสำนักศิลปากรที่ 13 สงขลา โดยการขอพื้นที่จากการรถไฟแห่งประเทศไทย ดำเนินการตรวจสอบสภาพอาคารเดิมที่มีอายุประมาณ 100 ปี เพื่อซ่อมแซมสภาพอาคาร ใช้รูปแบบตามลักษณะอาคารอนุรักษ์และยึดรูปแบบอาคารเดิม ซึ่งโครงการศูนย์การเรียนรู้สถานีรถไฟสงขลา แบ่งเป็น 4 ระยะ คือ ระยะที่ 1 ฟื้นฟูสถานีรถไฟสงขลา ซึ่งเริ่มปรับปรุงไปแล้วบางส่วน ระยะที่ 2 สื่อมัลติมีเดียสถานีรถไฟสงขลา ระยะที่ 3 ปรับภูมิทัศน์และซ่อมแซมรางรถไฟ และระยะที่ 4 ปรับปรับปรุงบ้านพักนายสถานีและปรับภูมิทัศน์โดยรอบ (เทศบาลนครสงขลา, 2561)



ภาพที่ 32 ผังบริเวณโครงการศูนย์การเรียนรู้สถานีรถไฟสงขลา

ที่มา: เทศบาลนครสงขลา (2561)

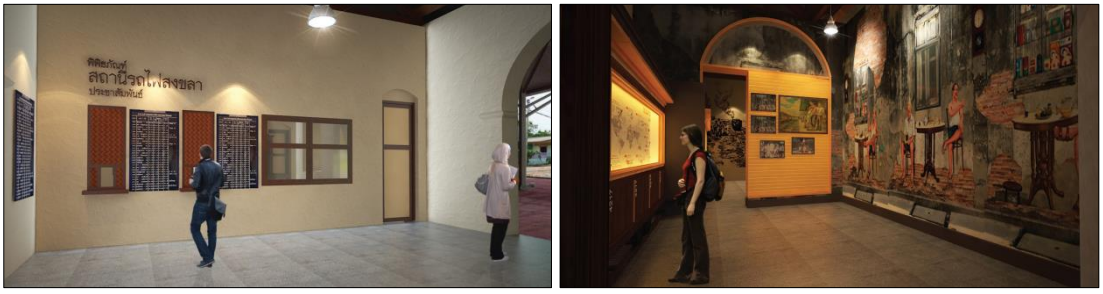
(ก) (ข)

ภาพที่ 33 ศูนย์การเรียนรู้สถานีรถไฟสงขลา

(ก) ทัศนียภาพจำลอง การฟื้นฟูสถานีรถไฟสงขลา ระยะที่ 1

(ข) สภาพปัจจุบันการฟื้นฟูสถานีรถไฟสงขลา ระยะที่ 1

ที่มา: เทศบาลนครสงขลา (2561)



ภาพที่ 34 ทัศนียภาพจำลอง การปรับปรุงสถานีรถไฟสงขลา ระยะที่ 2

ที่มา: เทศบาลนครสงขลา (2561)

(ก) (ข)

ภาพที่ 35 การปรับภูมิทัศน์และซ่อมแซมรางรถไฟ

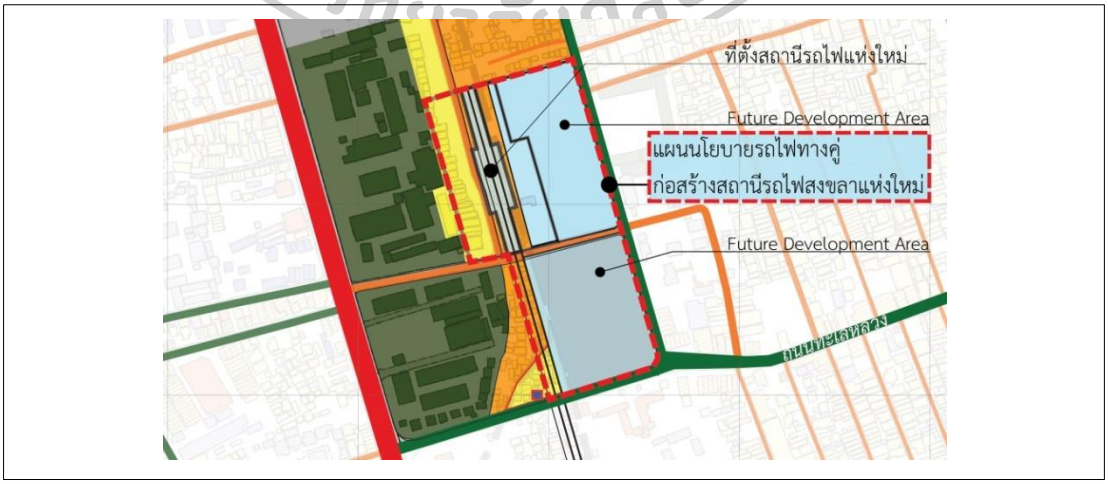
(ก) ทัศนียภาพจำลอง การปรับภูมิทัศน์และซ่อมแซมรางรถไฟ ระยะที่ 3

(ข) ทัศนียภาพจำลอง การปรับปรับปรุงบ้านพักนายสถานี ระยะที่ 4

ที่มา: เทศบาลนครสงขลา (2561)

4.4.4 นโยบายและแผนงานของการรถไฟแห่งประเทศไทย

แผนงานโครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ ช่วงสุราษฎร์ธานีถึงชุมทางหาดใหญ่และสถานีสงขลา มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การพัฒนาโครงข่ายรถไฟทางคู่สอดคล้องกับแนวทางการแก้ปัญหาตามมติของคณะรัฐมนตรีและนโยบายส่งเสริมการลงทุนในโครงข่ายที่สำคัญของประเทศ และเพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายการบริหารจัดการขนส่งมวลชนสินค้าและบริการ ทั้งในพื้นที่ชนบท เมือง ลดระยะเวลาในการเดินทางช่วยประหยัดพลังงานเชื้อเพลิง รวมทั้งเพื่อศักยภาพในการบริการขนส่งสินค้าและการท่องเที่ยวตามสถานที่ที่สำคัญในเขตภาคใต้ รวมระยะทางรถไฟเบื้องต้น ช่วงสุราษฎร์ธานี - ชุมทางหาดใหญ่ - สงขลา 321 กิโลเมตร พื้นที่ศึกษาโครงการครอบคลุมระยะข้างละ 500 เมตร จากแนวกึ่งกลางเส้นทาง โครงการพาดผ่านพื้นที่ 4 จังหวัด คือ สุราษฎร์ธานี นครศรีธรรมราช พัทลุงและสงขลา ช่วงสุราษฎร์ธานี - ชุมทางหาดใหญ่ ระยะทางรวม 292 กิโลเมตร ช่วงชุมทางหาดใหญ่ - สงขลา ระยะทางรวม 29 กิโลเมตร สถานีในแนวเส้นทาง 7 สถานี



ภาพที่ 36 ผังบริเวณแผนนโยบายก่อสร้างสถานีรถไฟสงขลาแห่งใหม่และพื้นที่โดยรอบ

ดัดแปลงมาจาก: การรถไฟแห่งประเทศไทย (2560)

4.5 สรุปสภาพทั่วไปของเมืองสงขลาและพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาข้อมูลสภาพทั่วไปของเมืองสงขลาและพื้นที่ศึกษา บริบทย่านตลาดเก้าเส้ง และย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา สรุปได้ว่าพื้นที่ศึกษาทั้งสองย่านยังประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัด รวมถึงการศึกษานโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษา นำไปสู่การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อดำเนินการและสรุปผลการศึกษา

บทที่ 5
การดำเนินการและสรุปผลการศึกษา

จากการลงภาคสนาม สำรวจพื้นที่ศึกษาเพื่อเก็บข้อมูลโดยการทำแบบสังเกตและแจกแบบสอบถามตามกระบวนการเพื่อสรุปผลการศึกษา โดยแบ่งเป็นประเด็นได้ดังนี้

5.1 การดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสังเกตและสรุปผล

5.2 การดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสอบถามและสรุปผล

5.3 สรุปการดำเนินการและผลการศึกษา

5.1 การดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสังเกตและสรุปผล

5.1.1 การดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสังเกต

การทำแบบสังเกตโดยสำรวจว่าในพื้นที่ศึกษา มีหรือไม่มีองค์ประกอบ ซึ่งแบ่งประเด็นออกเป็น 2 ส่วน คือ

5.1.1.1 ลักษณะทางกายภาพ ได้แก่

1) พื้นที่ทิ้งร้าง เช่น ที่ดินทิ้งร้าง อาคารและบ้านเรือนทิ้งร้าง

2) พื้นที่สีเขียวสาธารณะ เป็นพื้นที่สีเขียวที่ประชาชนสามารถเข้าไปใช้พื้นที่ได้ทุกเพศทุกวัย

3) พื้นที่เปิดโล่ง เป็นพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

4) พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีการทำอุตสาหกรรมรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง

5.1.1.2 โครงสร้างพื้นฐานของพื้นที่ศึกษา ได้แก่

1) ไฟส่องสว่างบนถนน มีไฟส่องสว่างที่เพียงพอ

2) ทางเดินเท้า เป็นทางเดินเท้าที่สามารถใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถเดินได้อย่างต่อและเนื่องไม่มีสิ่งกีดขวาง

3) ที่จอดรถสาธารณะ เป็นที่จอดรถสาธารณะที่ได้กำหนดไว้

4) ระบบบำบัดน้ำเสีย มีการจัดการที่มีประสิทธิภาพ

5) การจัดการขยะ มีระบบการจัดการตั้งแต่ต้นทางจนถึงปลายทาง

ทั้งนี้การประเมินสภาพปัจจุบันสามารถนำผลสังเกตไปเป็นแนวทางสำหรับการตั้งคำถาม สอบถามความคิดเห็นด้านการพัฒนาชุมชน รวมไปถึงการบันทึกภาพประกอบการสำรวจ

ตารางที่ 2 บันทึกรายการสังเกตในพื้นที่ศึกษา

		ที่ราชพัสดุ						ที่การรถไฟ													
		ชุมชนเก้าเส้ง		ชุมชนบาลาเซาะห์เก้าแสน		ชุมชนหลังโรงพยาบาลจิตเวชสงขลา		ชุมชนบ่อน้ำวัวเก่า		ชุมชนร่วมใจพัฒนา		ชุมชนหลังวิทยาลัยอาชีวะ		ชุมชนตลาดรถไฟ		ชุมชนหลังวิทยาลัยพยาบาล		ชุมชนเมืองใหม่พัฒนา		ชุมชนพัฒนาใหม่	
ข้อ	รายการสังเกต	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี
1	ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่																				
	พื้นที่ทิ้งร้าง		/		/		/		/	/		/		/			/		/		/
	พื้นที่สีเขียวสาธารณะ		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
	พื้นที่เปิดโล่ง		/	/			/	/			/	/			/		/		/	/	
	พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	/		/			/	/			/		/		/		/	/			/
2	โครงสร้างพื้นฐาน																				
	ไฟส่องสว่างบนถนน		/		/		/		/		/	/			/		/		/		/
	ทางเดินเท้า		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
	ที่จอดรถสาธารณะ		/		/		/	/			/	/			/		/		/		/
	ระบบบำบัดน้ำเสีย		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/
	การจัดการขยะ		/		/		/		/		/		/		/		/		/		/

ตารางที่ 3 สรุปผลการสังเกตในพื้นที่ศึกษาที่ 1 ย่านตลาดเก้าเส้ง

3	สรุปผลการสังเกต	ปัญหาของชุมชน	ลักษณะเด่นของชุมชน
	1.ชุมชนเก้าเส้ง	เป็นชุมชนแออัด	เป็นชุมชนชาวประมง
		ไม่มีพื้นที่เปิดโล่งและพื้นที่สีเขียว	อยู่ใกล้แหล่งประกอบอาชีพ
		การสัญจรภายในชุมชนไม่สะดวก	ผู้อาศัยส่วนใหญ่นับถือศาสนาอิสลาม
		ไม่สามารถใช้รถลำเลียงขยะออกมาจากชุมชนได้	
	2.ชุมชนบาลาเซาะห์เก้าแสน	เป็นชุมชนแออัด	เป็นชุมชนชาวประมง
		การรุกล้ำพื้นที่บริเวณชายหาด	อยู่ใกล้แหล่งประกอบอาชีพ
		ตั้งแผงขายสินค้าอาหารทะเลสดบนถนน	ผู้อาศัยส่วนใหญ่นับถือศาสนาอิสลาม
		ไม่มีทางสัญจรสำหรับรถ มีทางเดินเท้าขนาดเล็ก	
		ไม่สามารถใช้รถลำเลียงขยะออกมาจากชุมชนได้	
	3. ชุมชนหลังโรงพยาบาล	การเข้าถึงพื้นที่เปิดโล่งริมน้ำไม่สะดวก	มีพื้นที่เปิดโล่งจำนวนมาก
	จิตเวชสงขลา	ลำคลองสำโรงไม่มีการฟื้นฟูระบบนิเวศ	ประกอบอาชีพอุตสาหกรรมแปรรูปอาหารทะเล

ตารางที่ 4 สรุปผลการสังเกตในพื้นที่ศึกษาที่ 2 ย่านตลาดรถไฟ

3	สรุปผลการสังเกต	ปัญหาของชุมชน	ลักษณะเด่นของชุมชน
	4. ชุมชนบ่อนวัวเก่า	เป็นชุมชนแออัด	มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่
		ไม่มีทางสัญจรสำหรับรถ มีทางเดินเท้าขนาดเล็ก	มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ
		ไม่สามารถใช้รถลำเลียงขยะออกมาจากชุมชนได้	
	5. ชุมชนร่วมใจพัฒนา	ไม่มีทางเดินเท้า	มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่
			มีลานออกกำลังกายกลางแจ้ง
	6. ชุมชนหลังวิทยาลัยอาชีวะ	เป็นชุมชนหนาแน่น	มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่
		มีอาคารคลังน้ำมันขนาดใหญ่ทิ้งร้าง	
		ไม่สามารถใช้รถลำเลียงขยะออกมาจากชุมชนได้	
	7. ชุมชนตลาดรถไฟ	การสัญจรไม่เป็นระบบระเบียบ	มีตลาดเป็นแหล่งกระจายสินค้าขนาดใหญ่
		ไม่มีทางเดินเท้า	การใช้พื้นที่แบบผสมผสาน
		ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย	พื้นที่ด้านพาณิชยกรรมที่สำคัญของเทศบาล
		มีการกองขยะไว้แต่ไม่มีภาชนะรองรับ	เป็นย่านสถานศึกษาและแหล่งเรียนรู้
			มีพื้นที่สาธารณะสีเขียว
	8. ชุมชนหลังวิทยาลัยพยาบาล	ไม่มีทางเดินเท้า	_
	9. ชุมชนเมืองใหม่พัฒนา	เป็นที่อยู่อาศัยชุมชนหนาแน่นมาก	_
		การสัญจรภายในชุมชนเข้าได้เฉพาะรถ 2 ล้อ	
		ไม่สามารถใช้รถลำเลียงขยะออกมาจากชุมชนได้	
	10. ชุมชนพัฒนาใหม่	เป็นชุมชนหนาแน่นมาก	มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดเล็กบริเวณกลางชุมชน
		การสัญจรภายในชุมชนเข้าได้เฉพาะรถ 2 ล้อ	
		ไม่สามารถใช้รถลำเลียงขยะออกมาจากชุมชนได้	

5.1.1.1 บันทึกการสังเกตพื้นที่ชุมชนเก้าเส้ง

วันที่ทำการสังเกต 12 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 13.00 น.-15.00 น.

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ภายในชุมชนไม่มีพื้นที่ทิ้งร้าง พื้นที่เปิดโล่งและพื้นที่สีเขียว มีการทำอุตสาหกรรมและแปรรูปอาหารทะเล

ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ภายในชุมชนมีถนนสัญจรหลัก 1 สาย ขนาดกว้างประมาณ 3 เมตร สามารถเชื่อมต่อไปยังชุมชนหลังโรงพยาบาลจิตเวชสงขลาได้ และมีถนนซอยย่อยทางตัน 2 สาย ลักษณะพื้นผิวถนนขรุขระเล็กน้อย การสัญจรภายในชุมชนไม่ค่อยสะดวก ไฟส่องสว่างบนถนนมีไม่เพียงพอ มีทางเดินเท้าริมถนนเก้าแสนแต่มีสิ่งกีดขวางโดยการตั้งของขายไม่สามารถใช้เดินได้ ไม่มีที่สำหรับจอดรถสาธารณะเพื่อรองรับคนมาจับจ่ายซื้อของ ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียและการจัดการขยะยังไม่มีประสิทธิภาพเนื่องจากรถเก็บขยะไม่สามารถเข้าไปในชุมชนได้

ภาพที่ 37 การใช้พื้นที่บริเวณริมถนนเก้าแสน

5.1.1.2 บันทึกการสังเกตพื้นที่ชุมชนบาลาเซาะห์เก้าแสน

วันที่ทำการสังเกต 12 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 13.00 น.-15.00 น.

ลักษณะทางกายภาพ เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและแออัด ไม่มีพื้นที่ทิ้งร้างและพื้นที่สีเขียวสาธารณะ มีพื้นที่เปิดโล่งบริเวณชายหาดเก้าเส้ง มีลักษณะเป็นอุตสาหกรรมและแปรรูปอาหารทะเล

ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ภายในชุมชนมีถนนสัญจรหลักเพียง 1 สาย ขนาดกว้างประมาณ 3 เมตร สามารถเชื่อมต่อไปยังเทศบาลเขารูปช้าง การสัญจรภายในชุมชนไม่ค่อยสะดวก สัญจรโดยเส้นทางเดินเท้า พื้นผิวถนนขรุขระเป็นหลุม ไฟส่องสว่างบนถนนมีไม่เพียงพอ ทางเดินเท้ายังไม่มีประสิทธิภาพ ไม่มีพื้นที่สำหรับจอดรถสาธารณะ ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณลำคลองสำโรงและการจัดการขยะยังไม่มีประสิทธิภาพเนื่องจากรถเก็บขยะไม่สามารถเข้าไปในชุมชนได้

5.1.1.3 บันทึกการสังเกตพื้นที่ชุมชนหลังโรงพยาบาลจิตเวชสงขลา

วันที่ทำการสังเกต 12 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 13.00 น.-15.00 น.

ลักษณะทางกายภาพ มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยปะปนไปด้วยอุตสาหกรรมและแปรรูปอาหารทะเล ไม่มีพื้นที่ทิ้งร้างและพื้นที่สีเขียวสาธารณะ โดยภาพรวมชุมชนมีพื้นที่เปิดโล่งอยู่มาก โดยเฉพาะบริเวณริมคลองสำโรงด้านทิศตะวันออก แต่ไม่สามารถเข้าไปใช้พื้นที่บริเวณนั้นได้

ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ภายในชุมชนมีถนนสัญจรหลักเพียง 1 สาย ขนาดกว้างประมาณ 3 เมตร และมีซอยแยกย่อยตัน การสัญจรภายในชุมชนไม่ค่อยสะดวก พื้นผิวถนนขรุขระเป็นหลุม ไฟส่องสว่างบนถนนมีไม่เพียงพอ ไม่มีทางเดินเท้าและพื้นที่สำหรับจอดรถสาธารณะ ไม่มีการจัดการระบบบำบัดน้ำเสียและไม่มีการฟื้นฟูระบบนิเวศบริเวณริมคลองสำโรง รถเก็บขยะไม่สามารถเข้าไปลำเลียงออกมาจากในชุมชนได้

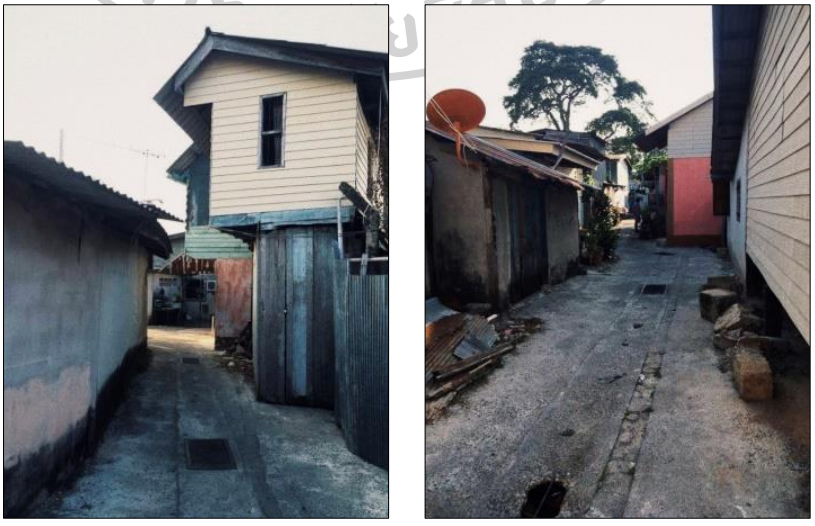
ภาพที่ 38 ที่อยู่อาศัยบริเวณชุมชนหลังโรงพยาบาลจิตเวชสงขลา

5.1.1.4 บันทึกการสังเกตพื้นที่ชุมชนบ่อนวัวเก่า

วันที่ทำการสังเกต 11 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 17.00 น.-19.00 น.

ลักษณะทางกายภาพ ลักษณะเป็นชุมชนหนาแน่นมากและมีที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรมตลอดริมถนนสระเกษ ไม่มีพื้นที่ทิ้งร้างและพื้นที่สีเขียวสาธารณะ มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ ปรับเปลี่ยนเป็นลานจอดรถสำหรับคนมาตลาดในช่วงเช้าถึงบ่ายเฉพาะวันอาทิตย์ มีพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าขนาดใหญ่สำหรับเก็บสินค้าของซุปเปอร์มาเกตลีวิวัฒน์

ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ภายในชุมชนไม่มีทางสัญจรสำหรับรถ มีเพียงทางเดินเท้าขนาดเล็ก ไฟส่องสว่างบนถนนมีไม่เพียงพอ ทางเดินเท้ามีขนาดเล็กที่มีการขับรถจักรยานยนต์เข้าออก และไม่พื้นที่สำหรับจอดรถสาธารณะ ไฟส่องสว่างบนถนนมีไม่เพียงพอ ไม่มีทางเดินเท้าและไม่มีที่จอดรถสาธารณะการจัดการขยะไม่สามารถลำเลียงออกจากชุมชนได้



ภาพที่ 39 ที่อยู่อาศัยบริเวณชุมชนบ่อนวัวเก่า

5.1.1.5 บันทึกการสังเกตพื้นที่ชุมชนร่วมใจพัฒนา

วันที่ทำการสังเกต 11 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 17.00 น.-19.00 น.

ลักษณะทางกายภาพ เป็นที่อยู่อาศัยชุมชนหนาแน่นปานกลาง มีพื้นที่ทิ้งร้าง ไม่มีพื้นที่สีเขียวสาธารณะ มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ทางด้านทิศตะวันออก มีลานติดตั้งเครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง พื้นที่บางส่วนถูกปรับเปลี่ยนให้เป็นที่จอดรถ ไม่มีพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ภายในชุมชนมีถนนสัญจรหลัก 1 สาย ที่ใช้ร่วมกันกับชุมชนหลังวิทยาลัยพยาบาลกว้างประมาณ 3 เมตร รถยนต์สามารถขับผ่านได้ และมีซอยแยกย่อยเป็นซอยตัน พื้นผิวถนนอยู่ในสภาพดี การสัญจรภายในชุมชนสะดวก ไฟส่องสว่างบนถนนมีไม่เพียงพอ ไม่มีทางเดินเท้าและไม่มีที่จอดรถสาธารณะจอดได้เฉพาะบุคลากรแบบชั่วคราว

5.1.1.6 บันทึกการสังเกตพื้นที่ชุมชนหลังวิทยาลัยอาชีวะ

วันที่ทำการสังเกต 11 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 14.00 น.-15.00 น.

ลักษณะทางกายภาพ เป็นชุมชนหนาแน่น มีที่อยู่อาศัยเป็นหลัก มีร้านค้าร้านอาหารแบบชั่วคราวบริเวณริมถนนทะเลหลวงและถนนเพชร-ชัยมงคล มีอาคารคลังน้ำมันของการรถไฟถูกทิ้งร้างไม่มีการใช้งาน ไม่มีพื้นที่สีเขียวสาธารณะ มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ทางด้านทิศตะวันออกของชุมชน

ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ภายในชุมชนมีถนนสัญจรหลัก 1 สาย ขนาดกว้างประมาณ 2.5 เมตร ลักษณะพื้นผิวถนนขรุขระ หากมีรถจอดบนถนน การสัญจรภายในชุมชนจะไม่สะดวก เข้าได้เฉพาะรถสองล้อ ไฟส่องสว่างบนถนนมีไม่เพียงพอ ไม่มีทางเดินเท้าและไม่มีที่จอดรถสาธารณะ ไม่มีการจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย การจัดการขยะไม่สามารถลำเลียงออกจากชุมชนได้

ภาพที่ 40 อาคารคลังน้ำมันทิ้งร้างของการรถไฟและพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่

5.1.1.7 บันทึกการสังเกตพื้นที่ชุมชนตลาดรถไฟ

วันที่ทำการสังเกต 9 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 17.00 น.-19.00 น. และ 10 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 08.00 น.-12.00 น.

ลักษณะทางกายภาพ มีการใช้พื้นที่ด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรมเป็นหลัก รองลงมาคือสถานที่ราชการและสถานศึกษา มีพื้นที่เพื่อการเรียนรู้คือพิพิธภัณฑ์รถไฟ ในพื้นที่มีตลาดสดเปิดทุกวันในช่วงเวลา 03.00 น.-21.00 น. ตลาดสดแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ แบบแผงมีหลังคาปกคลุมและบริเวณกลางแจ้งแบ่งถนนครึ่งหนึ่งบริเวณหน้าร้านค้าซุปเปอร์มาเกตลีวิวัฒน์ และในทุกวันอาทิตย์มีตลาดนัดอาทิตย์ในช่วงเวลา 6.00 น.-14.00 น. ขายสินค้าสไตล์วินเทจ สินค้ามือสอง เช่น เสื้อผ้า รองเท้า หมวกและของใช้อื่นๆ มีพื้นที่อาคารทิ้งร้างไม่มีผนังกั้น แต่มีการเข้ามาทำกิจกรรมในตัวอาคารคือการขายอาหารแบบรถเข็น ในช่วงเวลา 17.00 น.-01.00 น. บริเวณหลังพิพิธภัณฑ์รถไฟมีพื้นที่สีเขียวสาธารณะที่ได้รับการปรับปรุงตามแผนพัฒนาย่านเมืองเก่าสงขลาเพื่อบูรณะซ่อมแซมอาคารสถานีรถไฟสงขลา โดยการปรับภูมิทัศน์และซ่อมแซมรางรถไฟ

ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ถนนในย่านตลาดรถไฟ บริเวณหน้าพิพิธภัณฑ์รถไฟมีลานกว้างขวางใช้เป็นที่จอดรถสำหรับคนที่เข้ามาใช้งาน เนื่องจากเป็นการใช้พื้นที่แบบผสมผสานไม่ได้แบ่งแยกการใช้งานอย่างชัดเจน และมีตลาดสดกลางแจ้งอยู่บนถนนครึ่งหนึ่ง การสัญจรในบริเวณนี้จึงไม่เป็นระเบียบ ปรับเปลี่ยนเป็นที่จอดรถกลางของถนนในช่วงที่ไม่มีตลาด ไม่มีทางเดินเท้า ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย ไม่มีการจัดการขยะ มีการกองขยะไว้ในจุดที่กำหนด ไม่มีภาชนะรองรับ มีกลิ่นเหม็น

ภาพที่ 41 ชุมชนตลาดรถไฟ

5.1.1.8 บันทึกการสังเกตพื้นที่ชุมชนหลังวิทยาลัยพยาบาล

วันที่ทำการสังเกต 11 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 14.00 น.-15.00 น.

ลักษณะทางกายภาพ เป็นที่อยู่อาศัย ชุมชนหนาแน่นปานกลาง ไม่มีพื้นที่ทิ้งร้าง พื้นที่สีเขียวสาธารณะ พื้นที่เปิดโล่ง และพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ด้านโครงสร้างพื้นฐาน มีถนนสัญจรหลัก 1 สาย ที่ใช้ร่วมกันกับชุมชนร่วมใจพัฒนา กว้างประมาณ 3 เมตร รถยนต์สามารถขับผ่านได้ พื้นผิวถนนอยู่ในสภาพดี การสัญจรภายในชุมชนสะดวก ไฟส่องสว่างบนถนนมีไม่เพียงพอ ไม่มีทางเดินเท้าและไม่มีที่จอดรถสาธารณะ มีปัญหาการทิ้งขยะลงคูน้ำ เนื่องจากการจัดการขยะและระบบบำบัดน้ำเสียไม่มีประสิทธิภาพ

5.1.1.9 บันทึกการสังเกตพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่พัฒนา

วันที่ทำการสังเกต 11 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 14.00 น.-15.00 น.

ลักษณะทางกายภาพ เป็นที่อยู่อาศัย ชุมชนหนาแน่นมาก มีที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรมเล็กน้อยบริเวณด้านทิศตะวันตกที่เชื่อมต่อกับชุมชนตลาดรถไฟ มีพื้นที่พาณิชยกรรมขนาดใหญ่บริเวณทิศใต้ของชุมชนคือ บริษัทขนส่งสินค้าริมถนนชัยมงคล ไม่มีพื้นที่ทิ้งร้าง พื้นที่สีเขียวสาธารณะ และพื้นที่เปิดโล่ง มีพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าขนาดใหญ่บริเวณทิศใต้ของชุมชน

ด้านโครงสร้างพื้นฐาน มีถนนเป็นทางสัญจรหลัก 1 สาย กว้างประมาณ 2.5 เมตร มีซอยย่อยเป็นทางเดินเท้า ลักษณะพื้นผิวถนนขรุขระเป็นหลุมเล็กน้อย การสัญจรภายในชุมชนเข้าได้เฉพาะรถ 2 ล้อ ไฟส่องสว่างบนถนนมีไม่เพียงพอ ไม่มีที่จอดรถสาธารณะ การจัดการขยะไม่สามารถใช้รถลำเลียงขยะออกมาจากชุมชนได้

5.1.1.10 บันทึกการสังเกตพื้นที่ชุมชนพัฒนาใหม่

วันที่ทำการสังเกต 11 กุมภาพันธ์ 2562 ช่วงเวลา 14.00 น.-15.00 น.

ลักษณะทางกายภาพ เป็นที่อยู่อาศัย ชุมชนหนาแน่นมาก มีที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรมขนาดเล็ก ไม่มีพื้นที่ทิ้งร้างและพื้นที่สีเขียวสาธารณะ มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดเล็กบริเวณกลางชุมชน มีพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าคือ โรงงานผลิตน้ำแข็งขนาดเล็ก 1 แห่ง

ด้านโครงสร้างพื้นฐาน มีถนนเป็นทางสัญจรหลัก 1 สาย กว้างประมาณ 2.5 เมตร และมีซอยย่อยเป็นทางเดินเท้า ลักษณะพื้นผิวถนนขรุขระเป็นหลุมปานกลาง การสัญจรภายในชุมชนเข้าได้เฉพาะรถ 2 ล้อ ไฟส่องสว่างบนถนนมีไม่เพียงพอ ไม่มีที่จอดรถสาธารณะ การจัดการขยะไม่สามารถใช้รถลำเลียงขยะออกมาจากชุมชนได้

5.1.2 สรุปผลการสังเกต

จากการดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสังเกต สรุปได้ว่าพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งโดยภาพรวมมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ศูนย์กลางของย่านคือ ตลาดเก้าเส้ง คนในชุมชนประกอบอาชีพประมง ค้าขาย และทำอุตสาหกรรมแปรรูปวัตถุดิบทางทะเลในระดับครัวเรือน ส่งผลให้บริเวณพื้นที่ชุมชนมีกลิ่นเหม็น มีพื้นที่เปิดโล่งบริเวณชายหาดและตลอดริมลำคลองสำโรง แต่ยังไม่มีการจัดการที่ดี ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยตรง และยังไม่มีพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่สาธารณะด้านโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ทางเดินเท้าและไฟส่องสว่าง ที่จอดรถสาธารณะ รวมไปถึงการจัดการขยะและระบบบำบัดน้ำเสีย ยังพบปัญหาอยู่มาก

พื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟโดยภาพรวมมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณชุมชนบ่อนวัวเก่า ชุมชนเมืองใหม่พัฒนา ชุมชนพัฒนาใหม่ และที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม บริเวณชุมชนตลาดรถไฟ ศูนย์กลางของย่านคือ ตลาดรถไฟ โดยเป็นจุดกระจายสินค้าด้านอาหารที่หลากหลาย คนในชุมชนประกอบอาชีพค้าขายเป็นหลัก มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่บริเวณชุมชนบ่อน

วัวเก่า ชุมชนหลังวิทยาลัยอาชีวะที่ยังรอการพัฒนา และชุมชนร่วมใจพัฒนาซึ่งมีแผนนโยบายรถไฟทางคู่เพื่อก่อสร้างสถานีรถไฟสงขลาแห่งใหม่ ส่วนด้านพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่สาธารณะยังไม่มีการจัดการและประสิทธิภาพที่ดี ด้านโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ทางเดินเท้าและไฟส่องสว่าง ที่จอดรถสาธารณะ รวมไปถึงการจัดการขยะและระบบบำบัดน้ำเสียยังพบปัญหาอยู่มาก

5.2 การดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสอบถามและสรุปผล

วัตถุประสงค์เพื่อสอบถามความคิดเห็น ความต้องการด้านการพัฒนาชุมชนของผู้ที่อยู่อาศัยหรือเข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่ศึกษา เพื่อจัดทำข้อเสนอแนะรูปแบบการพัฒนาชุมชนบริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา โดยผู้ศึกษาได้กำหนดกรอบการออกแบบสอบถามเป็นขอบเขตพื้นที่ทั้งหมดของเทศบาลนครสงขลา แต่ขั้นตอนการอภิปรายผลการศึกษาทำในระดับย่านชุมชน ส่งผลให้ไม่สามารถนำผลจากการทำแบบสอบถามมาเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนได้ทุกประเด็น ซึ่งสามารถสรุปผลจากแบบสอบถามได้ดังนี้

5.2.1 แบบสอบถามตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่ศึกษา

กลุ่มตัวอย่างที่เข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้ง แบ่งเป็นบุคคลที่อาศัยอยู่ภายในเขตเทศบาลนครสงขลามี 80% บุคคลที่อาศัยอยู่ภายนอกเขตเทศบาลนครสงขลามี 20% และผู้ตอบแบบสอบถามประกอบอาชีพ รับจ้าง ค้าขาย ประมง แม่บ้าน และลูกจ้าง

กลุ่มตัวอย่างที่เข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟ แบ่งเป็นบุคคลที่อาศัยอยู่ภายในเขตเทศบาลนครสงขลามี 92% บุคคลที่อาศัยอยู่ภายนอกเขตเทศบาลนครสงขลามี 8% และผู้ตอบแบบสอบถามประกอบอาชีพ รับจ้าง ค้าขาย ประมง แม่บ้าน และนักศึกษา

ตารางที่ 5 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษา	**บุคคลในเขตเทศบาล** (คน)	**บุคคลนอกเขตเทศบาล** (คน)	**รวม** (คน)
1. ย่านตลาดเก้าเส้ง	80 (80%)	20 (20%)	100
2. ย่านตลาดรถไฟ	92 (92%)	8 (8%)	100
รวม	172	28	200

5.2.2 แบบสอบถามตอนที่ 2 คำถามความคิดเห็นเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา

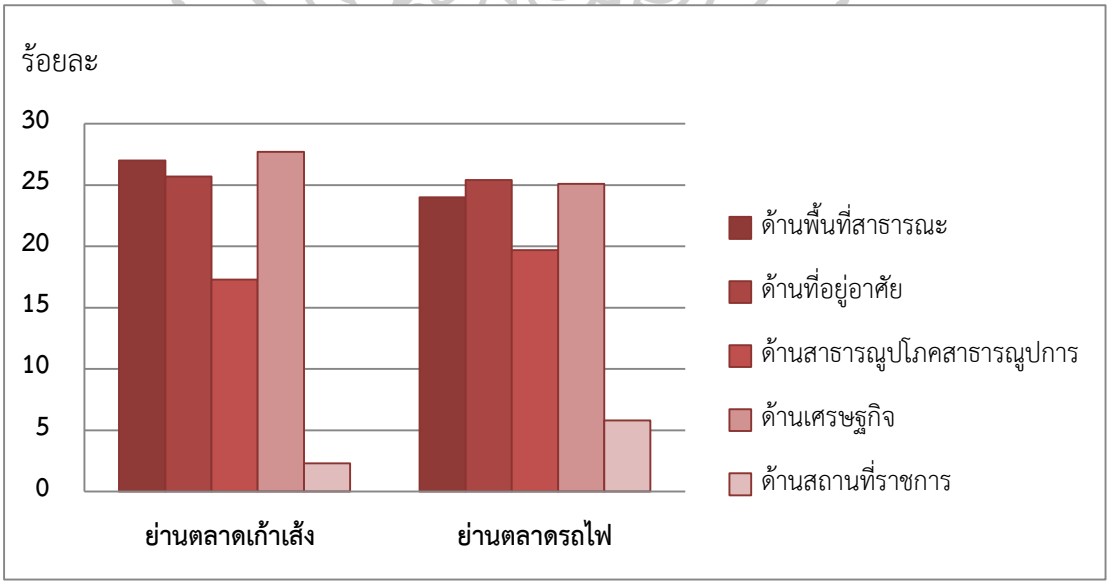
5.2.2.1 ในอนาคตท่านอยากให้พื้นที่บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลามีการพัฒนาด้านใดบ้าง เป็นกรณีที่สามารถตอบได้มากกว่าหนึ่งข้อ สรุปได้ว่า

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งต้องการให้พัฒนาด้านเศรษฐกิจมากที่สุด 27.70% รองลงมาพัฒนาด้านพื้นที่สาธารณะ 27% พัฒนาด้านที่อยู่อาศัย 25.70% พัฒนาด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ 17.30% และพัฒนาด้านสถานที่ราชการ 2.30%

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟต้องการให้พัฒนาด้านที่อยู่อาศัยมากที่สุด 25.40% รองลงมาพัฒนาด้านเศรษฐกิจ 25.10% พัฒนาด้านพื้นที่สาธารณะ 24% พัฒนาด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ 19.70% และพัฒนาด้านสถานที่ราชการ 5.80%

ตารางที่ 6 ความต้องการด้านการพัฒนาของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา

การพัฒนา	ย่านตลาดเก้าเส้ง		ย่านตลาดรถไฟ	
	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
ด้านพื้นที่สาธารณะ	81	27.00%	83	24.00%
ด้านที่อยู่อาศัย	77	25.70%	88	25.40%
ด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ	52	17.30%	68	19.70%
ด้านเศรษฐกิจ	83	27.70%	87	25.10%
ด้านสถานที่ราชการ	7	2.30%	20	5.80%
รวม	300	100%	346	100%



ภาพที่ 42 แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการการพัฒนาของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา

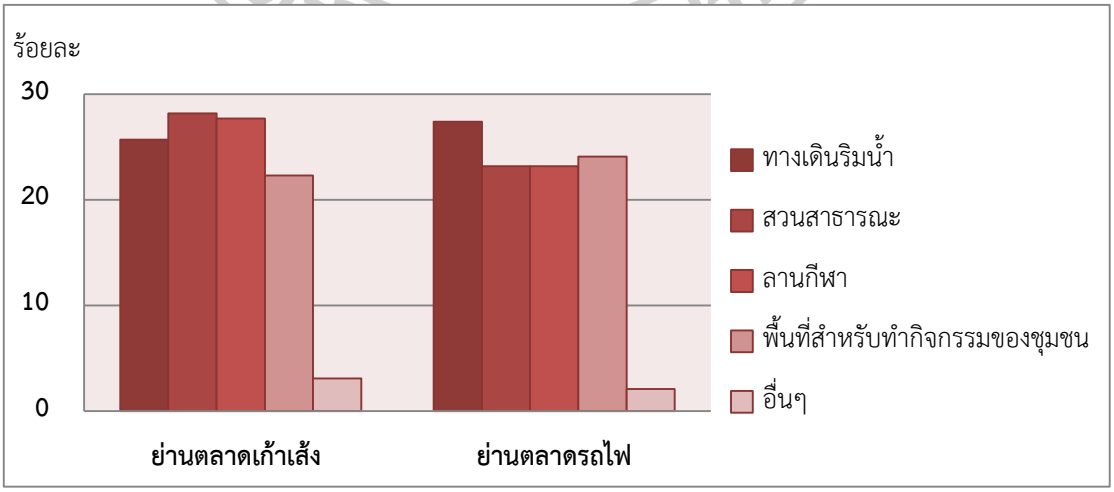
5.2.2.2 หากมีการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ เช่น ชายหาด ริมคลอง เพื่อฟื้นฟูระบบนิเวศบำบัดน้ำเสีย ให้เป็นพื้นที่สีเขียวสาธารณะริมน้ำเพื่อให้สามารถเข้ามาใช้พื้นที่ได้ทุกเพศทุกวัย ท่านต้องการแบบใด เป็นกรณีที่สามารถตอบได้มากกว่าหนึ่งข้อ สรุปได้ว่า

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งต้องการให้พัฒนาเป็นสวนสาธารณะมากที่สุด 28.20% รองลงมาพัฒนาเป็นทางเดินริมน้ำ 25.70% พัฒนาเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน 22.30% พัฒนาเป็นลานกีฬา 20.70% และพัฒนาลักษณะอื่นๆ 3.10% เช่น พัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวมีจุดชมวิว มีร้านอาหารริมน้ำและมีเรือนำเที่ยว

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟต้องการให้พัฒนาเป็นทางเดินริมน้ำมากที่สุด 27.40% รองลงมาพัฒนาเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน 24.10% พัฒนาเป็นลานกีฬา 23.20% พัฒนาเป็นสวนสาธารณะ 23.20% และพัฒนาลักษณะอื่นๆ 2.10%

ตารางที่ 7 ความต้องรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา

รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ	**ย่านตลาดเก้าเส้ง**		**ย่านตลาดรถไฟ**	
	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
ทางเดินริมน้ำ	82	25.70%	92	27.40%
สวนสาธารณะ	90	28.20%	78	23.20%
ลานกีฬา	66	20.70%	78	23.20%
พื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน	71	22.30%	81	24.10%
อื่นๆ	10	3.10%	7	2.10%
รวม	319	100%	336	100%



ภาพที่ 43 แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา

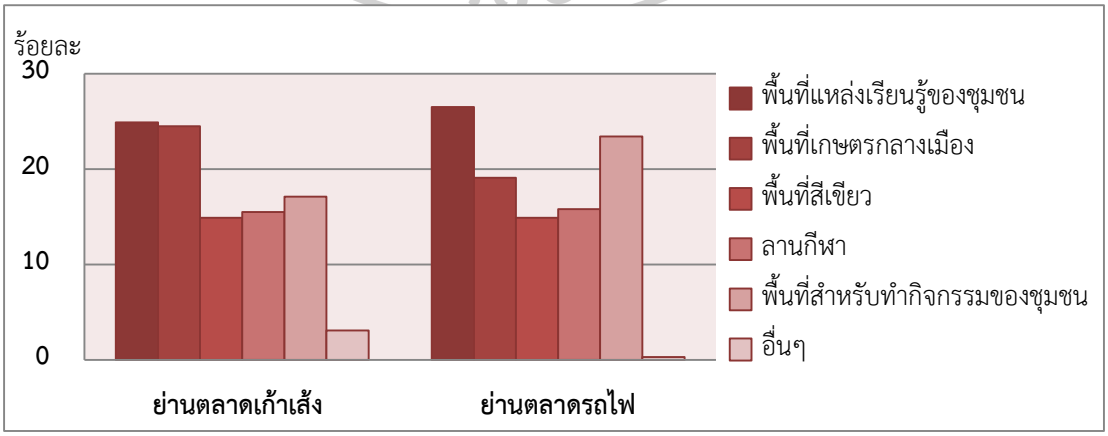
5.2.2.3 หากมีพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ในชุมชน เช่นอาคารร้าง ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ท่านอยากให้มีการพัฒนาพื้นที่เหล่านั้นแบบไหน เป็นกรณีที่สามารถตอบได้มากกว่าหนึ่งข้อ สรุปได้ว่า

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งต้องการให้พัฒนาพื้นที่ทิ้งร้างปรับปรุงเป็นพื้นที่แหล่งเรียนรู้ของชุมชนมากที่สุด 24.90% รองลงมาปรับปรุงเป็นพื้นที่เกษตรกลางเมือง 24.50% ปรับปรุงเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของคนในชุมชน 17.10% ปรับปรุงเป็นลานกีฬา 15.50% ปรับปรุงเป็นพื้นที่สีเขียว 14.90% และปรับปรุงเป็นลักษณะอื่นๆ 3.10%

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟต้องการให้พัฒนาพื้นที่ทิ้งร้างปรับปรุงเป็นพื้นที่แหล่งเรียนรู้ของชุมชนมากที่สุด 26.50% รองลงมาปรับปรุงเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของคนในชุมชน 23.40% ปรับปรุงเป็นพื้นที่เกษตรกลางเมือง 19.10% ปรับปรุงเป็นลานกีฬา 15.80% ปรับปรุงเป็นพื้นที่สีเขียว 14.90% และปรับปรุงเป็นลักษณะอื่นๆ 0.30%

ตารางที่ 8 ความต้องการพัฒนาบริเวณพื้นที่ทิ้งร้างของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา

รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ทิ้งร้าง	**ย่านตลาดเก้าเส้ง**		**ย่านตลาดรถไฟ**	
	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
พื้นที่แหล่งเรียนรู้ของชุมชน	80	24.90%	94	26.50%
พื้นที่เกษตรกลางเมือง	79	24.50%	68	19.10%
พื้นที่สีเขียว	48	14.90%	53	14.90%
ลานกีฬา	50	15.50%	56	15.80%
พื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน	55	17.10%	83	23.40%
อื่นๆ	10	3.10%	1	0.30%
รวม	322	100%	355	100%



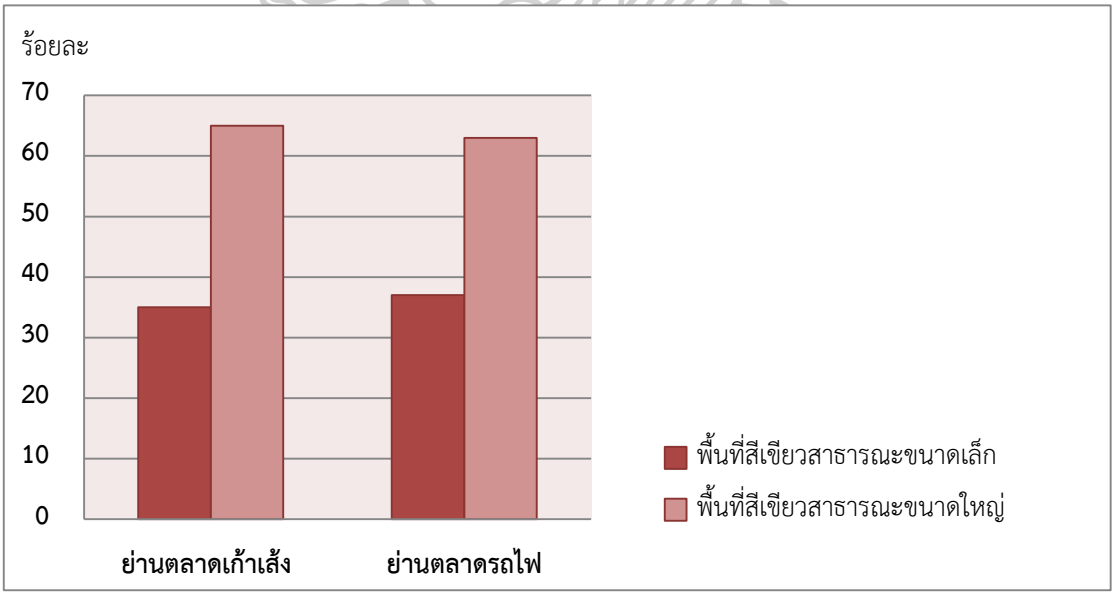
ภาพที่ 44 แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการพัฒนาบริเวณพื้นที่ทิ้งร้างของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา

5.2.2.4 ท่านอยากให้พื้นที่สีเขียวสาธารณะภายในเขตเทศบาลนครสงขลามีลักษณะแบบใด (ด้านขนาดพื้นที่) สรุปได้ว่า

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ มีความต้องการพื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดใหญ่ 1-2 แห่งเป็นศูนย์กลางทั้งเขตเทศบาลมากกว่าพื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดเล็กหลายๆ แห่งกระจายอยู่ใกล้ชุมชน กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งมีความต้องการพื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดใหญ่ 65% พื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดเล็ก 35% กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟมีความต้องการพื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดใหญ่ 63% พื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดเล็ก 37%

ตารางที่ 9 ความต้องการพื้นที่สีเขียวสาธารณะภายในเขตเทศบาลนครสงขลา

รูปแบบพื้นที่สีเขียวสาธารณะ	**ย่านตลาดเก้าเส้ง**		**ย่านตลาดรถไฟ**	
	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
พื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดเล็ก	35	35%	37	37%
พื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดใหญ่	65	65%	63	63%
รวม	100	100%	100	100%



ภาพที่ 45 แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการพื้นที่สีเขียวสาธารณะในเขตเทศบาลนครสงขลา

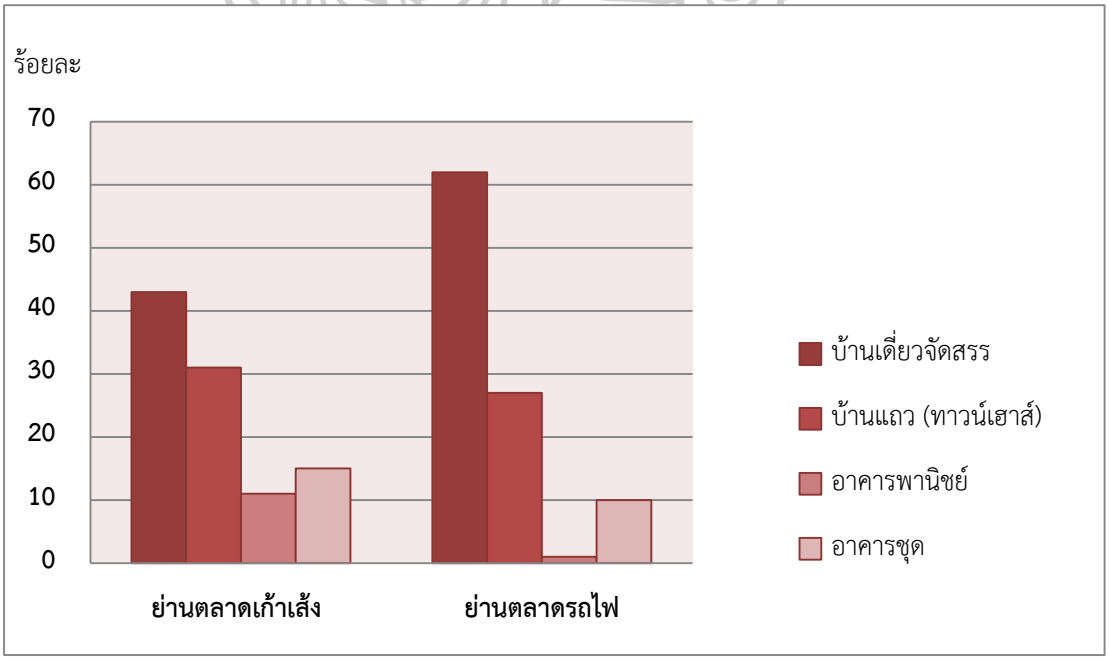
5.2.2.5 หากมีการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเอง ท่านคิดว่าควรจะเป็นที่อยู่อาศัยแบบใด (ด้านรูปแบบที่อยู่อาศัย) สรุปได้ว่า

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งต้องการให้มีการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเองในลักษณะบ้านเดี่ยวจัดสรรมากที่สุด 43% รองลงมาคือบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 31% อาคารชุด 15% และอาคารพานิชย์ 11%

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟต้องการให้มีการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเองในลักษณะบ้านเดี่ยวจัดสรรมากที่สุด 62% รองลงมาคือบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) 27% อาคารชุด 10% และอาคารพานิชย์ 1%

ตารางที่ 10 ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา

รูปแบบที่อยู่อาศัย	**ย่านตลาดเก้าเส้ง**		**ย่านตลาดรถไฟ**	
	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวจัดสรร	43	43%	62	62%
บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	31	31%	27	27%
อาคารพานิชย์	11	11%	1	1%
อาคารชุด	15	15%	10	10%
รวม	100	100%	100	100%



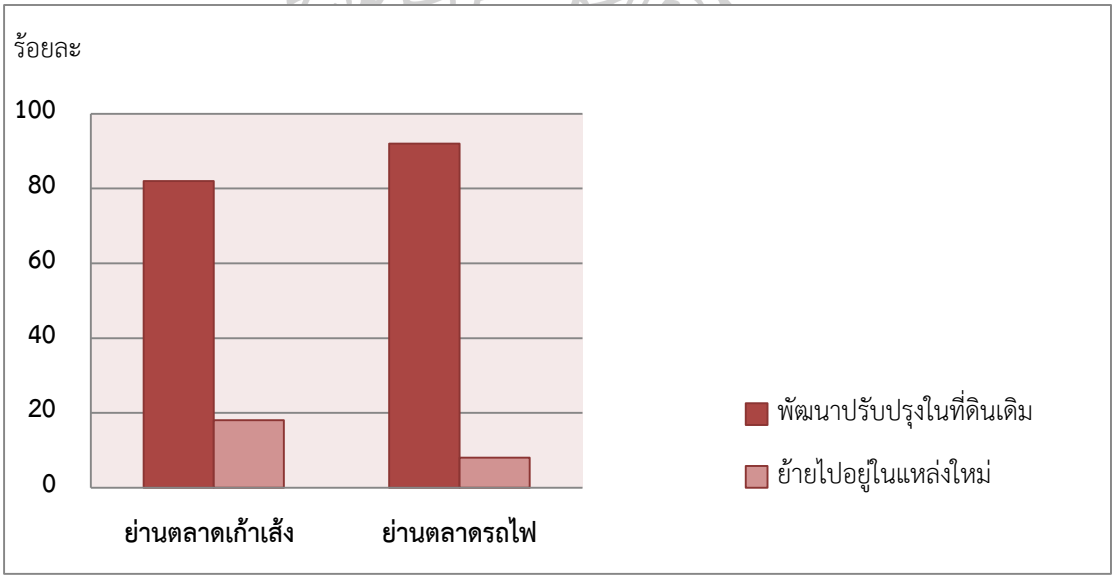
ภาพที่ 46 แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา

5.2.2.6 หากมีการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเอง ท่านอยากให้มีการพัฒนารูปแบบใด (ด้านรูปแบบการแก้ปัญหา) สรุปได้ว่า

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟต้องการให้มีการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเองในรูปแบบการพัฒนาปรับปรุงในที่ดินเดิมมากกว่าย้ายไปอยู่ในแหล่งใหม่ กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งมีความต้องการอยู่ในที่ดินเดิม 82% ต้องการย้ายไปอยู่ในแหล่งใหม่ 18% กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟมีความต้องการอยู่ในที่ดินเดิม 92% ต้องการย้ายไปอยู่ในแหล่งใหม่ 8%

ตารางที่ 11 ความต้องการการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา

รูปแบบการแก้ปัญหา	ย่านตลาดเก้าเส้ง		ย่านตลาดรถไฟ	
	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
พัฒนาในที่ดินเดิม	82	82%	92	92%
ย้ายไปอยู่ในแหล่งใหม่	18	18%	8	8%
รวม	100	100%	100	100%



ภาพที่ 47แผนภูมิอัตราร้อยละความต้องการการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา

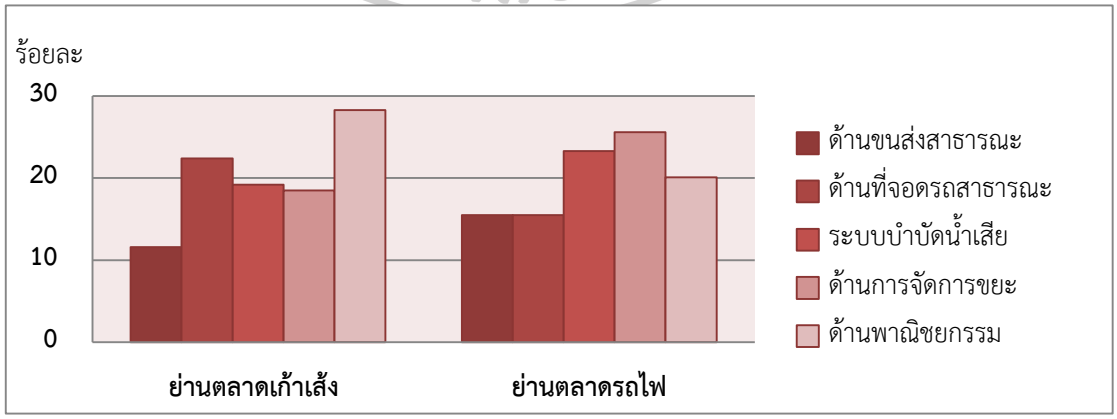
5.2.2.7 หากภาครัฐและภาคเอกชนร่วมกันลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ท่านต้องการให้มีการพัฒนาด้านใด เป็นกรณีที่สามารถตอบได้มากกว่าหนึ่งข้อ สรุปได้ว่า

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งมีความต้องการการพัฒนาด้านความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนด้านพาณิชยกรรมมากที่สุด 28.30% รองลงมาด้านที่จอดรถสาธารณะ 22.40% ด้านการจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย 19.20% ด้านการจัดการขยะ 18.50% และด้านระบบขนส่งสาธารณะ 11.60%

กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟมีความต้องการการพัฒนาด้านความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนด้านการจัดการขยะมากที่สุด 25.60% รองลงมาด้านการจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย 23.30% ด้านพาณิชยกรรม 20.10% ด้านระบบขนส่งสาธารณะ 15.50% และด้านที่จอดรถสาธารณะ 15.50%

ตารางที่ 12 ความต้องการการพัฒนาด้านความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา

รูปแบบการพัฒนา PPP	ย่านตลาดเก้าเส้ง		ย่านตลาดรถไฟ	
	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
ด้านระบบขนส่งสาธารณะ	33	11.60%	47	15.50%
ด้านที่จอดรถสาธารณะ	64	22.40%	47	15.50%
ด้านการจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย	55	19.20%	71	23.30%
ด้านการจัดการขยะ	53	18.50%	78	25.60%
ด้านพาณิชยกรรม	81	28.30%	61	20.10%
รวม	286	100%	304	100%



ภาพที่ 48 แผนภูมิร้อยละความต้องการการพัฒนาด้านความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนของกลุ่มตัวอย่างในที่พื้นที่ศึกษา

5.2.2.8 ท่านมีความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่นๆ เกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลาอย่างไรบ้าง

1) ส่งเสริมการเรียนรู้และพัฒนาด้านการประกอบอาชีพของคนในชุมชน

2) จัดระเบียบริมถนนเก้าแสนบริเวณตลาดเก้าเส้งให้สวยงาม พัฒนาให้เป็นตลาดชุมชน สะอาดและปลอดภัย

3) จัดระเบียบที่จอดรถถนนและทางเท้าบริเวณชุมชนเก้าเส้ง

4) พัฒนาพื้นที่ให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวมีจุดชมวิวบริเวณชายหาด

5) ต้องการอาศัยอยู่ในพื้นที่เดิมและมีการเช่าพื้นที่อย่างถูกต้อง

6) ต้องการให้มีแหล่งเรียนรู้และศูนย์ฝึกอาชีพของชุมชน

7) ต้องการให้ภาครัฐเข้ามาให้ข้อมูลเรื่องการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงบริเวณที่ดินของการรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา

5.3 สรุปการดำเนินการและผลการศึกษา

จากการดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสังเกตในการลงพื้นที่ภาคสนามเพื่อสำรวจสภาพปัจจุบันและสภาพปัญหาของชุมชน ประกอบกับการศึกษาการทบทวนวรรณกรรม นำมาซึ่งแนวทางในการตั้งคำถาม เพื่อสอบถามแนวทางความต้องการตามกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของคนในชุมชน ซึ่งสรุปผลจากการทำแบบสอบถามได้ว่า กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งต้องการให้มีการพัฒนาด้านเศรษฐกิจมากที่สุด โดยเฉพาะบริเวณตลาดเก้าเส้ง ส่วนกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟต้องการให้มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยมากที่สุด และกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาทั้งสองมีความต้องการให้มีการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเองในรูปแบบการพัฒนาปรับปรุงในที่ดินเดิม และจากการศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษา รวมไปถึงการศึกษานโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษา สามารถนำผลการศึกษามาวิเคราะห์ อภิปรายผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษา เพื่อนำไปใช้รองรับกับการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลาต่อไป

บทที่ 6
การอภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการดำเนินการและสรุปผลการศึกษา จึงนำมาสู่การอภิปรายผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษา รวมไปถึงข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป โดยมีรายละเอียดแบ่งตามประเด็นดังนี้

6.1 การอภิปรายผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษา

6.2 ข้อจำกัดในการศึกษา

6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาต่อไป

6.1 การอภิปรายผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนในพื้นที่ศึกษา

ปัญหาหลักที่พบในย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟคือ ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม ประชาชนเกินกว่าครึ่งหนึ่งไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง และอยู่ในแหล่งชุมชนที่เสี่ยงต่อการเกิดเป็นชุมชนเสื่อมโทรมในอนาคต จากการศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี และกรณีศึกษาการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัย ซึ่งมีกรอบแนวความคิดและทฤษฎีสำหรับการศึกษา คือ การประเมินสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา นำผลการประเมินสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษามาวิเคราะห์เพื่อบริหารจัดการพัฒนาสภาพแวดล้อมตามกระบวนการแนวความคิดเมืองน่าอยู่ จัดหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพให้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี สร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัด โดยการสำรวจข้อมูลครัวเรือนที่ประสบปัญหาความเดือดร้อน เน้นการมีส่วนร่วมระหว่างชุมชนและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อตอบสนองคนเมืองที่ยังขาดแคลนแหล่งที่อยู่อาศัย ตามหลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติและหลักการพัฒนาชุมชนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน รวมไปถึงการศึกษานโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาในพื้นที่ศึกษา ซึ่งประกอบไปด้วย เทศบัญญัตินครสงขลา นโยบายและแผนงานของเทศบาลนครสงขลา เรื่องโครงการศูนย์การเรียนรู้สถานีรถไฟสงขลา นโยบายและแผนงานของการรถไฟแห่งประเทศไทย เรื่องแผนงานโครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ ช่วงสุราษฎร์ธานี – ชุมทางหาดใหญ่ - สถานีสงขลา ซึ่งได้วางขอบเขตการก่อสร้างสถานีรถไฟแห่งใหม่อยู่บริเวณทิศใต้ของพื้นที่ศึกษาที่ 2 ย่านตลาดรถไฟ จากการศึกษาข้อมูลข้างต้น รวมไปถึงการดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสอบถามและสรุปผล สรุปประเด็นจากการสอบถามได้ดังนี้

ประเด็นที่ 1 ความต้องการด้านการพัฒนาพื้นที่บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ในเขตเทศบาลนครสงขลา ซึ่งข้อคำถามนี้มีขอบเขตพื้นที่ทั้งหมดของเขตเทศบาล จึงไม่สามารถนำไปเสนอแนะแนวทางในพื้นที่ศึกษาทั้ง 2 ย่าน ได้ครบทุกประเด็น จากการทำแบบสอบถามบริเวณย่านตลาดเก้าเส้ง กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการให้มีการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาด้านเศรษฐกิจมากที่สุด

รองลงมาด้านพื้นที่สาธารณะและด้านที่อยู่อาศัย และจากการทำแบบสอบถามบริเวณย่านตลาดรถไฟ กลุ่มตัวอย่างต้องการให้มีการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมาด้านเศรษฐกิจ และด้านพื้นที่สาธารณะ

ประเด็นที่ 2 การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ เช่น ชายหาด ริมคลอง เพื่อฟื้นฟูระบบนิเวศและบำบัดน้ำเสีย เพื่อให้เป็นพื้นที่สีเขียวสาธารณะ ซึ่งข้อคำถามนี้อยู่ในบริบทของเขตเทศบาลนครสงขลา จึงไม่สามารถนำผลจากแบบสอบถามไปเสนอแนะแนวทางการพัฒนาเฉพาะในพื้นที่ศึกษาทั้ง 2 ย่าน ได้ครบทุกประเด็น สรุปได้ว่า ผลจากแบบสอบถามบริเวณย่านตลาดเก้าเส้งต้องการให้พัฒนาเป็นสวนสาธารณะมากที่สุด รองลงมาต้องการให้พัฒนาเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน ซึ่งมีความสอดคล้องกับสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้ง และการทำแบบสอบถามบริเวณย่านตลาดรถไฟ กลุ่มตัวอย่างต้องการให้พัฒนาเป็นทางเดินริมน้ำมากที่สุด แต่ประเด็นการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ ไม่สามารถนำไปใช้กับพื้นที่ย่านตลาดรถไฟ เนื่องจากพื้นที่ศึกษานี้ไม่มีพื้นที่ริมน้ำ

ประเด็นที่ 3 การพัฒนาพื้นทิ้งร้าง ได้แก่ อาคารบ้านเรือนทิ้งร้างและที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งข้อคำถามอยู่ในบริบทของพื้นที่ศึกษา สรุปได้ว่า บริเวณย่านตลาดเก้าเส้ง กลุ่มตัวอย่างต้องการให้พัฒนาพื้นที่ทิ้งร้างเป็นแหล่งเรียนรู้ของชุมชนมากที่สุด รองลงมาปรับปรุงเป็นพื้นที่เกษตรกลางเมือง และบริเวณย่านตลาดตลาดรถไฟ กลุ่มตัวอย่างต้องการให้พัฒนาพื้นที่ทิ้งร้างเป็นแหล่งเรียนรู้ของชุมชนมากที่สุด

ประเด็นที่ 4 ด้านการพัฒนาพื้นที่สีเขียวสาธารณะ ซึ่งข้อคำถามนี้อยู่ในบริบทของเขตเทศบาลนครสงขลา จึงไม่สามารถนำผลจากแบบสอบถามไปเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ศึกษาทั้ง 2 ย่าน ได้ครบทุกประเด็น จากการทำแบบสอบถามในพื้นที่ศึกษาทั้ง 2 ย่าน สรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการพื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดใหญ่เป็นศูนย์กลางภายในเขตเทศบาลนครสงขลา

ประเด็นที่ 5 การแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย (ด้านรูปแบบที่อยู่อาศัย) ซึ่งข้อคำถามนี้อยู่ในบริบทของพื้นที่ศึกษา สรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาทั้ง 2 ย่าน มีความต้องการให้แก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองในลักษณะบ้านเดี่ยวจัดสรรมากที่สุด รองลงมา คือ บ้านแถว และอาคารชุด ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

ประเด็นที่ 6 การพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย (ด้านรูปแบบการแก้ปัญหา) ซึ่งข้อคำถามนี้อยู่ในบริบทของพื้นที่ศึกษา สรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษาทั้ง 2 ย่าน มีความต้องการให้แก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในรูปแบบการพัฒนาปรับปรุงในที่ดินเดิมมากกว่าการย้ายไปอยู่ในแหล่งใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา เรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครสงขลา

ประเด็นที่ 7 การใช้หลักการความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งข้อคำถามนี้อยู่ในบริบทของเขตเทศบาลนครสงขลา อาจนำไปเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาในระดับเทศบาลต่อไป

จากการกล่าวมาข้างต้น สามารถอภิปรายผลจากข้อคำถามการศึกษา คือ *"แนวทางการวางแผนออกแบบพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ ที่สอดคล้องกับความต้องการของชุมชนและนโยบายและแผนงานที่เกี่ยวข้อง มีแนวทางใดบ้าง"* จึงนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟได้ 3 ด้าน ดังต่อไปนี้ 1) การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย 2) การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านเศรษฐกิจ และ 3) การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านพื้นที่สาธารณะ ซึ่งแบ่งการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนออกเป็น 2 ย่าน ดังนี้

6.1.1 การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้ง

จากเทศบัญญัติเทศบาลนครสงขลา พื้นที่ชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งอยู่ในบริเวณที่ 1 คือ ห้ามก่อสร้างอาคารโรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ และบริเวณที่ 5 ซึ่งกำหนดให้ก่อสร้างอาคารเพื่อนันทนาการหรือรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น จึงนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้งโดยแบ่งการพัฒนาออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

6.1.1.1 การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

บริเวณทิศใต้หลังโรงพยาบาลจิตเวชสงขลาราชนครินทร์ อยู่ในข้อกำหนดของเทศบัญญัติบริเวณที่ 1 ลักษณะการใช้พื้นที่ด้านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เป็นชุมชนอุตสาหกรรมและแปรรูปอาหารทางทะเลระดับครัวเรือน ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับการจัดการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ด้านการประกอบอาชีพ การจัดการขยะและระบบบำบัดน้ำเสีย รวมไปถึงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเป็นชุมชนแออัดในอนาคต กรณีพัฒนาปรับปรุงในที่ดินเดิมครอบคลุมไปถึงการพัฒนาชุมชน ส่งเสริมให้มีการขยายตัวในทิศทางแนวดิ่งเพื่อเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยของแต่ละครัวเรือนและเพิ่มพื้นที่เปิดโล่งโดยรอบ จัดพื้นที่สาธารณะของส่วนกลางเพื่อให้คนในชุมชนสามารถเข้ามาทำกิจกรรมร่วมกันได้ ดำเนินการโดยการสนับสนุนเงินอุดหนุนจากรัฐบาล เงินกู้เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือให้เอกชนเช่าที่ดินระยะยาวก่อสร้างที่อยู่อาศัย ตามกรณีศึกษาโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี การสนับสนุนด้านกฎหมาย นโยบายการให้สิทธิการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย รัฐบาลจะต้องร่วมมือกับประชาชนในการพัฒนาและเป็นผู้รับผิดชอบ ให้เป็นไปตามกระบวนการหลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติและหลักการพัฒนาชุมชนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน โดยการให้ความสำคัญและสร้างเอกลักษณ์ให้กับชุมชนให้ได้มาตรฐาน เพื่อพัฒนาและยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

6.1.1.2 การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านเศรษฐกิจ

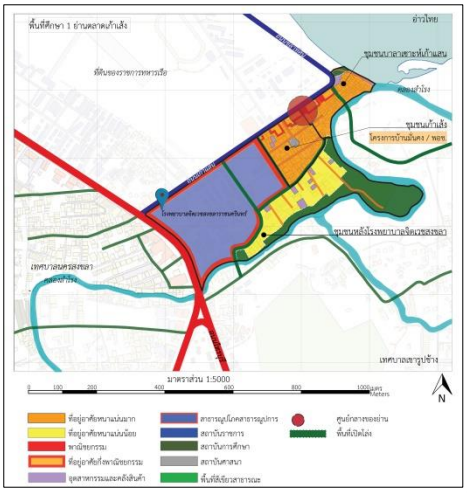
บริเวณทิศเหนือริมถนนเก้าแสน การใช้งานพื้นที่ด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม อยู่ในข้อกำหนดของเทศบัญญัติบริเวณที่ 5 และจากการทำแบบสอบถามสรุปผลได้ว่า ผู้ใช้พื้นที่บริเวณนี้ต้องการให้มีการพัฒนาปรับปรุงบริเวณตลาดเก้าเส้งและพื้นที่โดยรอบ ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านเศรษฐกิจรวมไปถึงการจัดการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ให้จัดตั้งปรับปรุงพัฒนาในลักษณะตลาดนัดชุมชนขนาดเล็ก โดยมีพื้นที่สำหรับจอดรถสาธารณะรวมไปถึงระบบการจัดการด้านขยะและการบำบัดน้ำเสียอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ เพิ่มให้เป็นพื้นที่ที่สามารถทำกิจกรรมได้หลากหลายเพื่อกระตุ้นระบบเศรษฐกิจให้มีรายได้เพิ่มมากขึ้น

6.1.1.3 การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านพื้นที่สาธารณะ

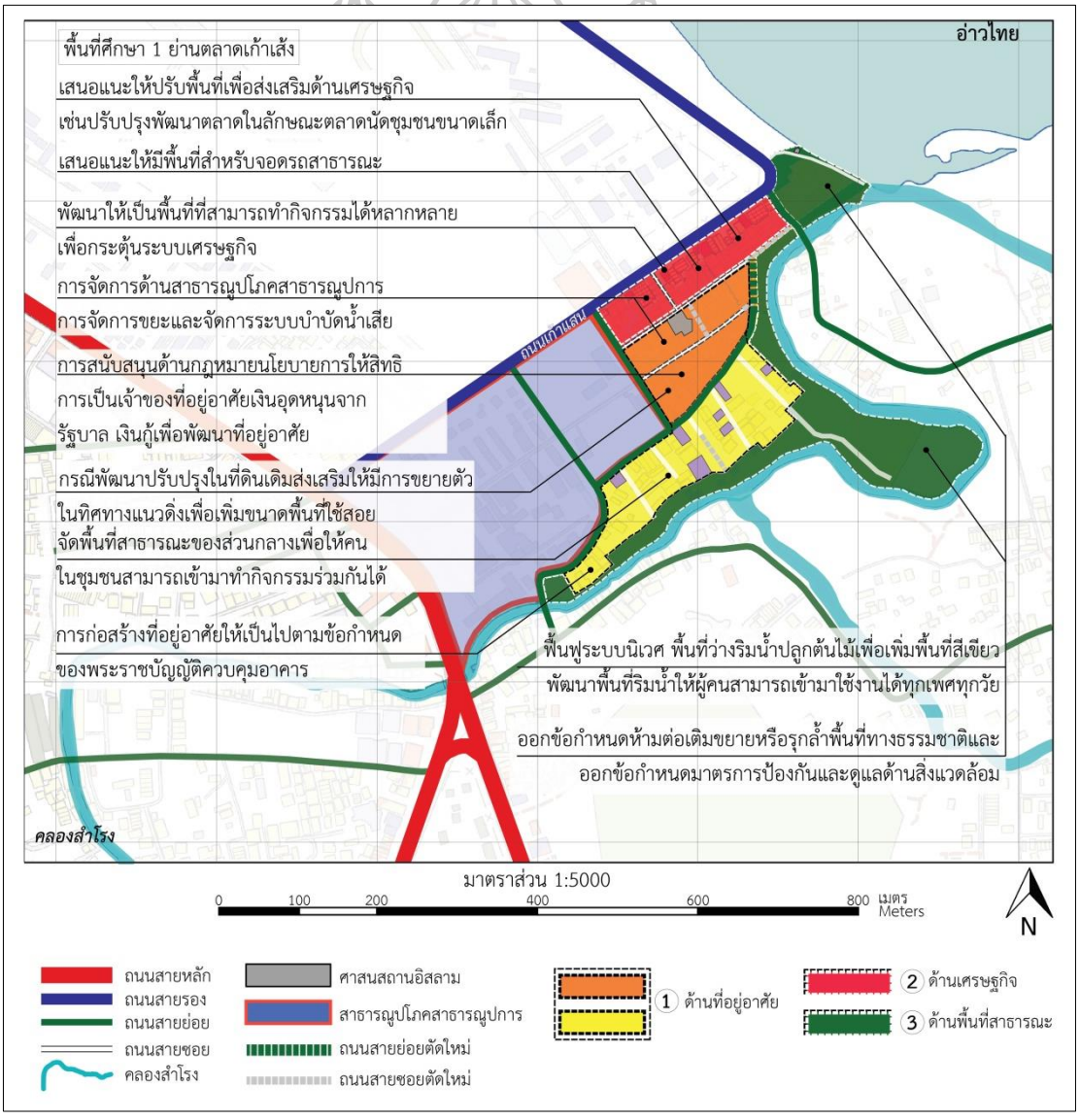
บริเวณชุมชนแออัดไม่มีพื้นที่เปิดโล่ง ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านพื้นที่สาธารณะเป็นหลัก ในส่วนของพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ในชุมชนเสนอแนะให้มีการพัฒนาลักษณะเช่น ปรับเป็นพื้นที่เกษตรกลางเมือง ปรับปรุงเป็นลานกีฬา ปรับปรุงเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของคนในชุมชน ปรับปรุงเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดเล็กในบริเวณบ้านของตัวเอง

บริเวณทิศตะวันออกติดกับชาดหาดและลำคลองสำโรง การใช้งานพื้นที่ด้านที่อยู่อาศัยมีลักษณะเป็นชุมชนแออัดและมีลักษณะเป็นชุมชนอุตสาหกรรมและแปรรูปอาหารทางทะเลขนาดย่อม ข้อกำหนดของเทศบัญญัติในบริเวณที่ 5 กำหนดให้ก่อสร้างอาคารเพื่อนันทนาการหรือรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก โดยใช้แนวความคิดเมืองน่าอยู่ให้พัฒนาปรับปรุงพื้นที่บริเวณนี้ให้ครบตามองค์ประกอบเมืองน่าอยู่ สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นชุมชนอุตสาหกรรมและแปรรูปอาหารทางทะเลขนาดย่อมในบริเวณนี้ ควรออกข้อกำหนดห้ามต่อเติมขยายหรือรุกล้ำพื้นที่ทางธรรมชาติและออกข้อกำหนดมาตรการป้องกันและดูแลด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อป้องกันไม่ให้พื้นที่บริเวณนี้เกิดเป็นแหล่งเสื่อมโทรมที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของเมืองในอนาคต

บริเวณทิศใต้ตลอดริมลำคลองสำโรง อยู่ในข้อกำหนดของเทศบัญญัติในบริเวณที่ 1 ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านพื้นที่สาธารณะเป็นหลัก โดยใช้หลักการเมืองน่าอยู่ฟื้นฟูระบบนิเวศ สำหรับที่ดินว่างริมน้ำดำเนินการปลูกต้นไม้เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับเมือง พัฒนาพื้นที่ริมน้ำให้ผู้คนสามารถเข้ามาใช้งานได้ทุกเพศทุกวัย ลักษณะโครงการพัฒนา เช่น พัฒนาเป็นสวนสาธารณะที่มีทางเดินริมน้ำ ลานกีฬา พัฒนาเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน ตัวอย่างเช่น งานแสดงศิลปะ นิทรรศการเชิงวัฒนธรรม งานดนตรีในสวนและพัฒนาลักษณะอื่นๆ เช่น พัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวและมีเรือนำเที่ยว ตามตัวอย่าง เช่น กรณีศึกษาโครงสวนสาธารณะเบญจกิติและกรณีศึกษาสวนศิลป์ ป่วย อึ้งภากรณ์ (พิพิธภัณฑ์ชุมชนตลาดน้อย)



ภาพที่ 49 สภาพปัจจุบันพื้นที่ศึกษาย่านตลาดเก้าเส้ง



ภาพที่ 50 การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้ง

6.1.2 การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดรถไฟ

จากเทศบัญญัติเทศบาลนครสงขลา พื้นที่ชุมชนย่านตลาดรถไฟอยู่ในบริเวณที่ 3 ห้ามก่อสร้างอาคารโรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ รวมไปถึงการดำเนินการศึกษาโดยการทำแบบสอบถามและสรุปผล นำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาในพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟโดยแบ่งการพัฒนาออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

6.1.2.1 การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

บริเวณทิศตะวันออกบริเวณสองฝั่งของถนนเพชร-ชัยมงคล การใช้พื้นที่ด้านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากมีลักษณะเป็นชุมชนแออัด และบริเวณทิศใต้หลังวิทยาลัยอาชีวะ เป็นที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรมบริเวณริมถนนทะเลหลวง ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเองเป็นหลัก รวมไปถึงการจัดการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ใช้หลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติและหลักการพัฒนาชุมชนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน โดยการออมทรัพย์เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยหรือให้เอกชนเช่าที่ดินระยะยาวก่อสร้างที่อยู่อาศัย ตามกรณีศึกษาโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ในลักษณะบ้านเดี่ยวจัดสรร บ้านแถว หรืออาคารชุดที่มีการขยายตัวไปในทิศทางแนวดิ่งเพื่อเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยของแต่ละครัวเรือนและเพิ่มพื้นที่เปิดโล่งโดยรอบ เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดิมครอบคลุมไปถึงการพัฒนาชุมชน โดยการนำแนวความคิดพื้นที่เปิดโล่งเชื่อมระหว่างอาณาเขตระหว่างเขตชุมชน 2 หรือ 3 ชุมชน เพื่อปรับปรุงพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ในอนาคต ส่วนการพัฒนาบริเวณริมถนนทะเลหลวงควรออกข้อกำหนดมาตรการควบคุมระบบการจัดการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ เช่น การจัดการขยะและของเสีย เพราะถนนเส้นนี้เป็นย่านเศรษฐกิจที่สำคัญด้านการขายอาหารประเภทรถเข็นตลอดเส้นทาง

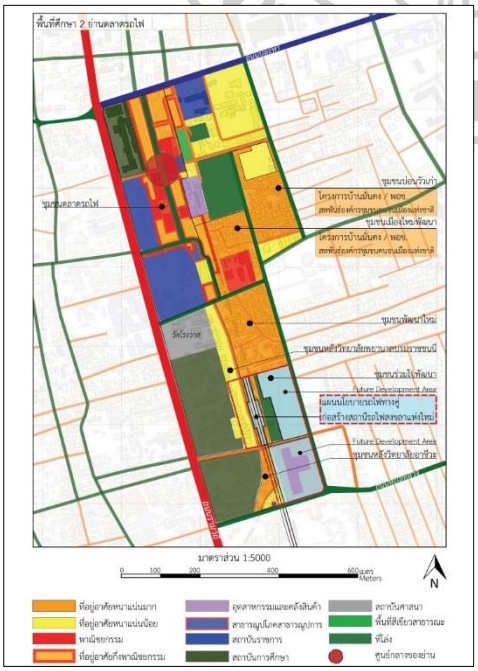
6.1.2.2 การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านเศรษฐกิจ

บริเวณทิศเหนือริมถนนปละท่าลงมาจนถึงสำนักงานบริหารพื้นที่อนุรักษ์ 6 (ป่าไม้) การใช้งานพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมที่สำคัญของเทศบาลนครสงขลา ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านเศรษฐกิจเป็นหลักรวมไปถึงการจัดการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ พัฒนาปรับปรุงตลาดในพื้นที่เดิมโดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถสาธารณะรวมไปถึงระบบการจัดการด้านขยะและการบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ สำหรับอาคารโรงหนังเก่าที่ทิ้งร้างเสนอให้ทำกิจกรรมในตัวอาคารขายอาหารแบบรถเข็นในช่วงเวลาตอนเย็นถึงดึก ควรเพิ่มมาตรการข้อกำหนดระบบการจัดการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ เช่น การจัดการด้านขยะและของเสีย ปรับปรุงพื้นที่บางส่วนให้เป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของคนในชุมชน เช่น การฝึกอบรมด้านการประกอบอาชีพสำหรับบุคคลที่ว่างงาน

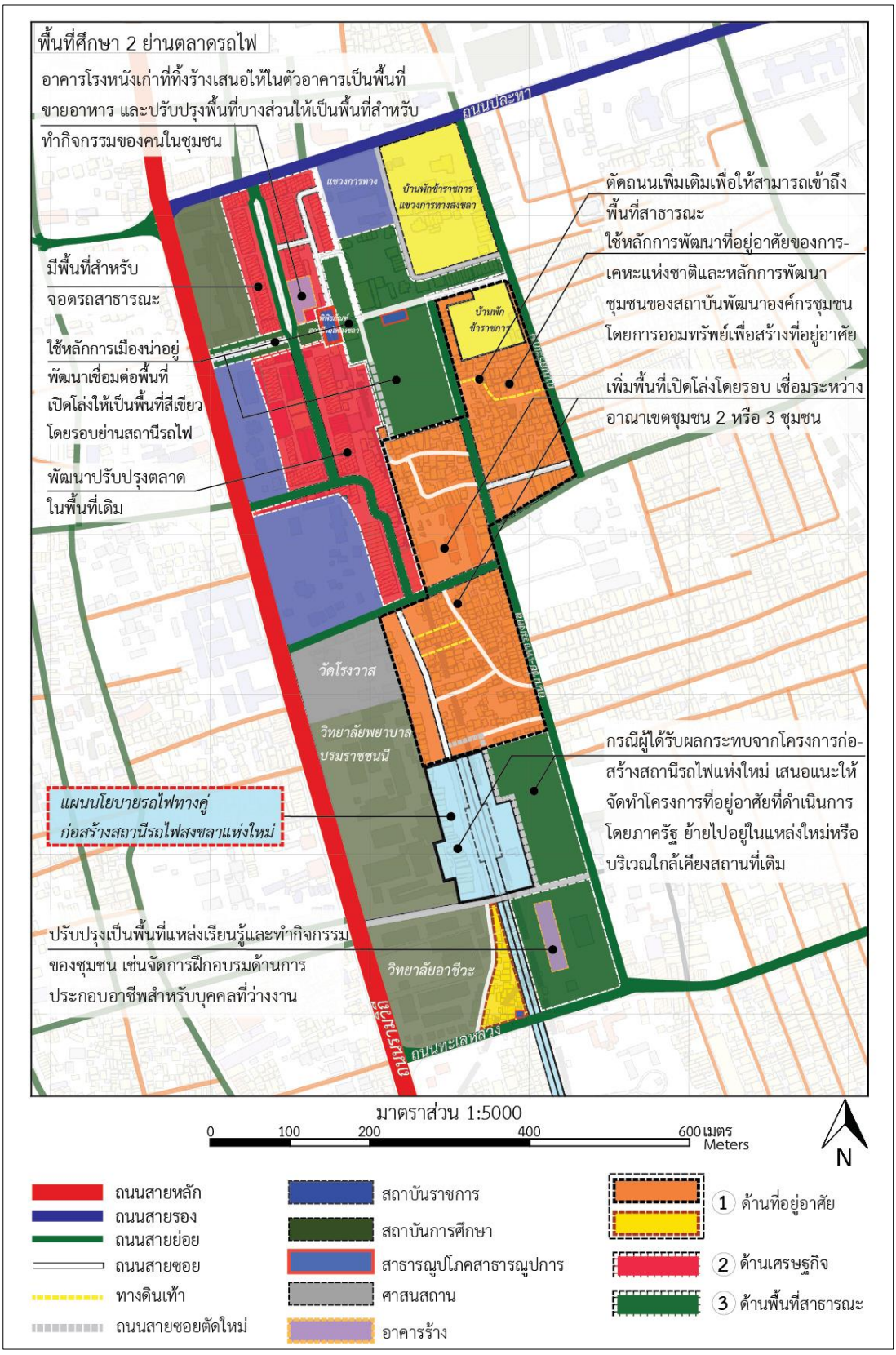
6.1.2.3 การพัฒนาชุมชนเพื่อแก้ปัญหาด้านพื้นที่สาธารณะ

พื้นที่เชื่อมต่อระหว่างย่านเศรษฐกิจและย่านที่อยู่อาศัย เป็นพื้นที่มีลักษณะเป็นที่โล่งแจ้งมีถนนสายย่อยตัดผ่านแต่ยังขาดการเชื่อมต่อ ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านพื้นที่สาธารณะเป็นหลัก โดยใช้หลักการเมืองน่าอยู่ พัฒนาเชื่อมต่อพื้นที่เปิดโล่งให้เป็นพื้นที่สีเขียวโดยรอบย่านสถานีรถไฟ เป็นพื้นที่สาธารณะศูนย์กลางขนาดใหญ่ภายในเขตเทศบาล ลักษณะโครงการพัฒนาคือเพิ่มแนวเส้นทางสีเขียว (Green Corridor) จากถนนสายหลัก (ถนนรามวิถี) เพื่อเข้าสู่พิพิธภัณฑ์สถานีรถไฟสงขลาให้สามารถมีมุมมองการมองเห็นที่ชัดเจนสวยงามมากขึ้น และเชื่อมต่อไปยังถนนสระเกษบริเวณชุมชนบ่อนวัวเก่า พัฒนาเป็นสวนสาธารณะที่มีลานสำหรับเล่นกีฬา มีพื้นที่สำหรับจอดรถสาธารณะ พัฒนาเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน เช่น งานจัดแสดงศิลปะประจำท้องถิ่น นิทรรศการเชิงวัฒนธรรม งานดนตรีในสวน เป็นต้น ตัวอย่างกรณีศึกษาแนวความคิดการออกแบบพื้นที่ที่ดินมักกะสัน

บริเวณทิศใต้ของพื้นที่ศึกษาตามแนวถนนชัย-เพชรมงคล พื้นที่มีลักษณะเป็นที่โลงแจง มีแผนนโยบายรถไฟทางคู่เพื่อก่อสร้างสถานีรถไฟสงขลาแห่งใหม่บริเวณนี้ มีอาคารคลังน้ำมันเก่าของการรถไฟถูกทิ้งร้าง ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านพื้นที่สาธารณะเป็นหลัก โดยใช้หลักการเมืองน่าอยู่เช่น พัฒนาเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่มีพื้นที่สำหรับเล่นกีฬา ลานออกกำลังกาย สำหรับอาคารรางคลังน้ำมันเก่า เสนอให้ปรับปรุงเป็นพื้นที่แหล่งเรียนรู้ของชุมชนสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม โดยจัดให้มีการฝึกอบรมด้านการประกอบอาชีพสำหรับบุคคลที่ว่างงาน ปรับปรุงเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของคนในชุมชนตัวอย่างเช่น จัดแสดงงานศิลปะประจำทองถิ่น จัดแสดงนิทรรศการเชิงวัฒนธรรม



ภาพที่ 51 สภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษาย่านตลาดรถไฟ



ภาพที่ 52 การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาย่านตลาดรถไฟ

6.3 ข้อจำกัดในการศึกษา

6.3.1 ขั้นตอนการออกแบบสอบถาม ผู้ศึกษาใช้กรอบเนื้อหาด้านพื้นที่ในขอบเขตเทศบาลนครสงขลา แต่ขั้นตอนการอภิปรายผล ใช้ขอบเขตพื้นที่ในระดับย่าน จึงทำให้ผลของแบบสอบถามไม่สามารถนำไปเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนได้ทุกประเด็น

6.3.2 จากการดำเนินการทำแบบสอบถาม ผู้ศึกษาใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิ โดยเลือกกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม ตามที่อยู่อาศัย คือ บุคคลในเขตเทศบาลและบุคคลนอกเขตเทศบาล แล้วสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญจากสองกลุ่มนี้ จึงทำให้กลุ่มประชากรตัวอย่างอาจไม่กระจายเท่าที่ควร ทั้งด้านเพศ วัย และการประกอบอาชีพ

6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาต่อไป

จากผลการศึกษาจึงมีการเสนอแนะเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการทำงานวิจัยดังต่อไปนี้

6.4.1 ควรดำเนินการศึกษาวิจัยผลกระทบจากโครงการก่อสร้างโครงการรถไฟทางคู่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในอนาคต

6.4.2 ควรดำเนินการศึกษาโดยใช้กลุ่มตัวอย่างจำนวนมากขึ้น

6.4.3 ในขั้นตอนการออกแบบสอบถาม ควรนำแบบสอบถามไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยเพื่อหาคุณภาพแบบสอบถาม ก่อนดำเนินการลงพื้นที่เพื่อดำเนินการทำแบบสอบถามจริง

มหาวิทยาลัยศิลปากร

รายการอ้างอิง

Realist. "หมอชิต-บางซื่อ ศูนย์กลางเศรษฐกิจแห่งอนาคต เข้าถึงเมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2560. เข้าถึงได้จาก Http://Www.Realist.Co.Th/Blog/หมอชิต-บางซื่อ/ ". (2558).

SLBKB : Songkhla Lake Basin Knowledge Bank. "คลังข้อมูลลุ่มน้ำทะเลสาบสงขลา. เข้าถึงเมื่อ 7 มีนาคม 2561. เข้าถึงได้จาก Http://Slbkb.Psu.Ac.Th/Xmlui/Handle/2558/773." (2551).

Terra Bkk Research. "เจาะลึกทำเล หมอชิต-จตุจักร ศูนย์กลางธุรกิจแห่งอนาคต.เข้าถึงเมื่อ 7 มีนาคม 2561. เข้าถึงได้จาก Https://Www.Terrabkk.Com/News/50707/." (2558).

กองรักษาที่หลวง กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง. ราชพัสดุว่าด้วยที่ราชพัสดุ. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์กรมสรรพสามิต, 2513.

กองส่งเสริมการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ. "การให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ ตามพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556. เข้าถึงเมื่อ 7 ตุลาคม 2560. เข้าถึงได้จาก Http://Www.Ppp.Sepo.Go.Th/Assets/Document/File/Slide.Pdf." (2556).

การเคหะแห่งชาติ. "แผนงานที่สำคัญของการเคหะแห่งชาติ. เข้าถึงเมื่อ 17 ตุลาคม 2560. เข้าถึงได้จาก Https://Www.Nha.Co.Th/View/1/แผนงานที่สำคัญ." (2560).

———. "รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมประจำปี 2558. เข้าถึงเมื่อ 17 ตุลาคม 2560. เข้าถึงได้จาก Https://Www.Nha.Co.Th/Assets/Portals/1/Files/Csr%20report1(1).Pdf." (2558).

การรถไฟแห่งประเทศไทย. "สรุปผลการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 1 โครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ ช่วงสุราษฎร์ธานี-ชุมทางหาดใหญ่-สงขลา. เข้าถึงเมื่อ 11 มิถุนายน 2562. เข้าถึงได้จาก Http://Www.Songkhlastation.Com/Pdf/Surathatyaisongkhla/Conclusion-Meeting-1.Pdf." (2558).

———. "สรุปผลการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 3 โครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ ช่วงสุราษฎร์ธานี-ชุมทางหาดใหญ่-สงขลา. เข้าถึงเมื่อ 11 มิถุนายน 2562. เข้าถึงได้จาก Http://Www.Surat-Hatyai-Songkhlarailway.Com." (2559).

ไกรสร คือประโคน. เศรษฐศาสตร์ที่ดิน *Land Economics*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2542.

คำพล พัวพาณิชย์. เศรษฐศาสตร์ที่ดินเบื้องต้น. กรุงเทพฯ: ที.พี.พริ้นท์, 2535.

เทศบาลนครสงขลา. "โครงการอนุรักษ์และศูนย์การเรียนรู้ชุมชน สถานีรถไฟสงขลา. เข้าถึงเมื่อ 19 พฤศจิกายน 2562. เข้าถึงได้จาก Https://Www.Songkhlacity.Go.Th/Project/Detail/15 ". (2561).

ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. "ที่ดินหมอชิต เข้าถึงเมื่อ 23 มีนาคม 2560. เข้าถึงได้จาก Http://Www.Matichon.Co.Th/News/281721." (2559).

ปางนู BLOG. "เที่ยวป้อมกำแพงเก่าเมืองสงขลาและหาดทรายที่อำเภอสิงหนคร เข้าถึงเมื่อ 18 กรกฎาคม 2561 2561.เข้าถึงได้จาก https://Www.Bloggang.Com/Mainblog.Php?Id=Daynight&Month=10-09-2009&Group=7&Gblog=10." (2552).

วิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี. "ทางรถไฟสายสงขลา. เข้าถึงเมื่อ 10 กรกฎาคม 2561. เข้าถึงได้จาก Http://Www.Wikiwand.Com/Th/ทางรถไฟสายสงขลา." (2511).

ศิวะภาค เจียรวนาลี. โครงการความหวังในการพัฒนาพื้นที่สีเขียวชื่อมักกะสัน. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ตะวันออก จำกัด (มหาชน), 2560.

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. "โครงการทบทวนแผนวิสาหกิจ พ.ศ. 2550- 2554 จัดทำแผนวิสาหกิจ พ.ศ. 2555-2559 และแผนปฏิบัติการประจำปี พ.ศ. 2555 ของการรถไฟแห่งประเทศไทย. เข้าถึงเมื่อ 16 มิถุนายน 2560. เข้าถึงได้จาก Https://Www.Slideshare.Net/Lemoncheeseeee/2555-2559-16432962." (2555).

———. "แผนวิสาหกิจ พ.ศ. 2550-2554. เข้าถึงเมื่อ 15 มิถุนายน 2560. เข้าถึงได้จาก Http://Tdri.Or.Th/Wp-Content/Uploads/2013/01/H110.Pdf." (2549).

องค์การอนามัยโลก. "เมืองน่าอยู่." เข้าถึงเมื่อ *06* มิถุนายน *2560.* เข้าถึงได้จาก *https://sites.google.com/a/thaiubonstay.com/www/*เมืองน่าอยู่*?pli=1* (2560).

อาคม ใจแก้ว. การบริหารการพัฒนาเมือง : แนวคิด ทฤษฎีและปรากฏการณ์. สงขลา: แม็กซ์มีเดีย วาย 2 เค เพรส, 2551.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม เรื่อง แนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา

แบบสอบถามการวิจัย เรื่อง แนวทางการพัฒนาชุมชนย่านตลาดเก้าเส้งและย่านตลาดรถไฟ เขตเทศบาลนครสงขลา

ผู้วิจัย นางสาวลัดดา จิตรเอียด นักศึกษาปริญญาโท
หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง แผน ข

<u>วัตถุประสงค์</u> เพื่อศึกษาและจัดทำข้อเสนอแนะรูปแบบการพัฒนาในที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา

<u>คำชี้แจง</u> กรุณาทำเครื่องหมาย √ ใน **( )** ในตัวเลือกที่กำหนดไว้ และตอบคำถามแบบปลายเปิดอย่างอิสระตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้จำนวน 1 ข้อ

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1.1 ชุมชนที่ท่านอาศัยอยู่.....

1.2 ท่านประกอบอาชีพ.....

ตอนที่ 2 คำถามความคิดเห็นเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา

2.1 ในอนาคตท่านอยากให้พื้นที่บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลา (เช่น ชุมชนเก้าเส้ง ชุมชนบ่อนวัวเก่า ชุมชนตลาดรถไฟ) มีการพัฒนาด้านใดบ้าง (<u>ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ</u>)

- **( )** ด้านพื้นที่สาธารณะ (เช่น สวนสาธารณะ, ลานกีฬา, ลานออกกำลังกาย)
- **( )** ด้านที่อยู่อาศัย (เช่น บ้านจัดสรร, บ้านเดี่ยว, เคหะชุมชน, อาคารชุด, ทาวน์เฮาส์)
- **( )** ด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ (เช่น ห้องสมุด, พิพิธภัณฑ์, สถานพยาบาล)
- **( )** ด้านเศรษฐกิจ (เช่น ตลาด, อาคารพานิชย์)
- **( )** ด้านสถานที่ราชการ (เช่น สถานที่ด้านการศึกษา)

2.2 หากมีการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ เช่น ชายหาด ริมคลอง เพื่อฟื้นฟูระบบนิเวศ บำบัดน้ำเสีย ให้เป็นพื้นที่สีเขียวสาธารณะริมน้ำเพื่อให้คนสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ได้ทุกเพศทุกวัย ท่านต้องการแบบใด (<u>ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ</u>)

- **( )** ทางเดินริมน้ำ
- **( )** สวนสาธารณะสำหรับผักผ่อนหย่อนใจและสวนป่าของชุมชน
- **( )** ลานกีฬา ลานออกกำลังกาย
- **( )** พื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน (เช่น งานแสดงศิลปะ, นิทรรศการเชิงวัฒนธรรม, งานดนตรีในสวน)
- **( )** อื่นๆ.....

2.3 หากมีพื้นที่ทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ในชุมชน เช่นอาคารร้าง บ้านร้าง ที่ดินรถร้างว่างเปล่า ท่านอยากให้มีการพัฒนาพื้นที่เหล่านั้นแบบไหน

( ) ปรับปรุงเป็นพื้นที่แหล่งเรียนรู้ของชุมชน

( ) ปรับปรุงเป็นพื้นที่เกษตรกลางเมืองเพื่อผลิตแหล่งอาหารในครัวเรือน

( ) ปรับปรุงเป็นพื้นที่สีเขียวสำหรับผักผ่อนหย่อนใจ

( ) ปรับปรุงเป็นลานกีฬา ลานออกกำลังกาย

( ) ปรับปรุงเป็นพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมของชุมชน (เช่น งานแสดงศิลปะ, นิทรรศการเชิงวัฒนธรรม)

( ) อื่นๆ.....

2.4 ท่านอยากให้พื้นที่สีเขียวสาธารณะภายในเขตเทศบาลนครสงขลามีลักษณะแบบใด

( ) พื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดเล็กหลายๆ แห่งกระจายอยู่ใกล้ชุมชน

( ) พื้นที่สีเขียวสาธารณะขนาดใหญ่ 1-2 แห่งที่เป็นศูนย์กลางทั้งเขตเทศบาล

2.5 หากมีการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเอง ท่านคิดว่าควรจะเป็นที่อยู่อาศัยแบบใด

( ) บ้านเดี่ยวจัดสรร ( ) บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)

( ) อาคารพานิชย์ ( ) อาคารชุด

2.6 หากมีการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเอง ท่านอยากให้มีการพัฒนารูปแบบใด

( ) พัฒนาปรับปรุงในที่ดินเดิม

( ) ย้ายไปอยู่ในแหล่งใหม่ที่มีการจัดการที่ดีกว่า

2.7 หากภาครัฐและภาคเอกชนร่วมกันลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟ ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ท่านต้องการให้มีการพัฒนาด้านใด

( ) การพัฒนาด้านขนส่งสาธารณะ (เช่น การบริการรถประจำทางภายในเขตเทศบาล)

( ) การพัฒนาด้านที่จอดรถสาธารณะ

( ) การพัฒนาระบบบำบัดน้ำเสีย

( ) การพัฒนาด้านการจัดการขยะ (เช่น ศูนย์กำจัดขยะ)

( ) การพัฒนาด้านพาณิชยกรรม (เช่น ตลาด, ตลาดนัดชุมชน)

2.8 ท่านมีความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่นๆ เกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณที่ราชพัสดุและที่การรถไฟในเขตเทศบาลนครสงขลาอย่างไรบ้าง

.....

.....

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ลัดดา จิตรเอียด
วัน เดือน ปี เกิด	6 มีนาคม 2535
สถานที่เกิด	สตูล
วุฒิการศึกษา	พ.ศ. 2558 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลศรีวิชัย พ.ศ. 2562 ศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการออกแบบชุมชนเมือง ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง มหาวิทยาลัยศิลปากร
ที่อยู่ปัจจุบัน	4 หมู่ 7 ตำบลน้ำผุด อำเภอละงู จังหวัดสตูล 91110

มหาวิทยาลัยศิลปากร