

แนวทางการพัฒนาเกณฑ์ประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
GUIDELINES FOR DEVELOPING LAND POTENTIAL ASSESSMENT CRITERIA FOR
HOUSING DEVELOPMENT FOR LOW-INCOME PEOPLE

ชญญรัตน์ นิธิธีรพัชร^{1*} และ วรณิศานาวาลอง²

Chunyarat Nititerapad^{1*} and Wannisa Nawalong²

¹อาจารย์ประจำ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

²คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

¹Instructor, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

² Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

E-mail : chunyarat.ap.tu@gmail.com

Received Nov 22, 2022 & Revise Dec 11, 2022 & Accepted Dec 14, 2022

บทคัดย่อ

ที่ผ่านมาภาครัฐทำการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพื่อลดปัญหาความแออัดและการรुकล้ำพื้นที่ แต่ยังคงพบปัญหาหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเลือกที่ดินที่พัฒนาโครงการที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากไม่มีการประเมินศักยภาพที่ดินสำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยก่อนพัฒนาโครงการ ทำให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินขาดประสิทธิภาพ การวิจัยเชิงคุณภาพนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเกณฑ์ประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทำการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชนแออัด จำนวน 5 ราย จากชุมชนแออัดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 5 แห่ง จากนั้นทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา ผลการวิจัยพบว่า คุณลักษณะของที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประกอบด้วย 1) ที่ดินควรอยู่ห่างจากถนนสายหลักในระยะไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร และควรมีแหล่งงานประเภทย่านการค้า รวมถึงมีวินมอเตอร์ไซค์รับจ้าง ศูนย์เด็กเล็ก ตลาดชุมชน/ร้านสะดวกซื้อ โรงเรียนของรัฐ และโรงพยาบาลของรัฐ ในระยะรัศมีไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร 2) ควรมีแหล่งงานประเภทโรงงานอุตสาหกรรม รวมถึงมีท่าเรือขนส่งสินค้า และสวนสาธารณะ ในระยะรัศมี 1.01-2.00 กิโลเมตร 3) ควรมีแหล่งงานประเภทศูนย์ราชการ รวมถึง มีท่าเรือโดยสาร และแหล่งเรียนรู้/ศูนย์นันทนาการ ในระยะรัศมี 2.01-5.00 กิโลเมตร 4) ควรมีแหล่งงานประเภทอาคารสำนักงาน ในระยะ 5.01-10.00 กิโลเมตร อย่างไรก็ตาม สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส เอ็มอาร์ที แอร์พอร์ตเรลลิงค์ ไม่จำเป็นต้องอยู่ในระยะรัศมี 10.00 กิโลเมตร ทั้งนี้ จากเกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จำนวน 16 ข้อ กรณีที่ดินมีคุณลักษณะตรงตามที่กำหนดไว้

จะมีค่าคะแนนเท่ากับข้อละ 1 คะแนน โดยมีคะแนนรวมเท่ากับ 16 คะแนน ซึ่งหากคะแนนรวมต่ำกว่าร้อยละ 60 (ไม่ถึง 10 ข้อ จาก 16 ข้อ) ถือว่าที่ดินไม่มีศักยภาพ และหากคะแนนรวมอยู่ระหว่างร้อยละ 80-100 (13-16 ข้อ จาก 16 ข้อ) ถือว่าที่ดินมีศักยภาพสูงมาก

คำสำคัญ: การพัฒนาเกณฑ์การประเมิน, การพัฒนาที่อยู่อาศัย, ผู้มีรายได้น้อย, ศักยภาพที่ดิน

Abstract

In the past, the government has developed housing projects for low-income people to reduce congestion and trespass but still encountered many problems, in particular, the selection of land for project development that is not compatible with the needs and lifestyles of low-income people, as there is no assessment of the land's potential before the project development, resulting in inefficient land use. This qualitative research aimed to develop criteria for assessing the potential of land for housing development for low-income people by interviewed 5 slum community leaders from 5 slum communities in Bangkok area, then analyzed the data by content analysis. The results showed that the characteristics of land with potential for housing development for low-income people consisted of 1) Land should be located within 1.00 kilometer from the main road and there should be a source of work in a type of commercial area including a motorcycle taxi, child care center, community market/convenience store, public school, and government hospitals within a radius of not more than 1.00 kilometer 2) there should be an a source of work in a type of industry including a shipping port and park within a radius of 1.01-2.00 kilometers 3) there should be an a source of work in a type of government center including a passenger port and park within a radius of 2.01-5.00 kilometers 4) there should be an a source of work in a type of office building within a radius of 5.01-10.00 kilometers. However, the BTS station, MRT station, and Airport Rail Link station doesn't have to be within a radius of 10.00 kilometers. Based on 16 criteria for assessing land potential for low-income housing development, if the land meets the specified characteristics, there will be a score of 1 point per item, with a total score of 16 points from 16 characteristics. According to the Land Potential Assessment Criteria, which if the total score is less than 60 percent (less than 10 items from 16 items), it is considered that the land has no potential. and if the total score is

between 80-100 percent (13-16 items from 16 items), it is considered a very high potential land.

Keywords: Developing assessment, Housing development, Low-income people, Potential of land

บทนำ

ปัญหาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ที่อยู่อาศัยไม่ได้มาตรฐาน การขาดกรรมสิทธิ์ครอบครองที่อยู่อาศัย ล้วนเป็นปัญหาสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงและการพัฒนาประเทศโดยปัญหาหลัก ทั้งนี้ จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย นำไปสู่ปัญหาชุมชนแออัดและชุมชนบุกรุกที่กระจายอยู่ทั่วตัวเมือง โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดหลักในทุกภูมิภาคทั่วประเทศ (จันทวร อุดมลาภประสิทธิ์, 2562)

ที่ผ่านมารัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนอุปทานที่อยู่อาศัย โดยจัดตั้งการเคหะแห่งชาติให้เป็นองค์กรหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ตั้งแต่การสร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่แพง โดยมีเงื่อนไขที่เอื้อให้ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น นอกจากนี้ รัฐบาลได้มอบหมายให้องค์กรของรัฐ เช่น สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เป็นต้น ทำการพัฒนาและช่วยเหลือชุมชนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยโดยจัดสร้างบ้านที่เหมาะสมกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย รวมถึงออกมาตรการสนับสนุนและช่วยเหลือทางการเงินแก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย เช่น โครงการบ้านประชารัฐ โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านมั่นคง เป็นต้น ซึ่งมีจุดมุ่งหมายเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานทั้งในเมืองหลัก เมืองรอง และส่วนภูมิภาค ให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของรัฐสามารถมีที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถรับภาระได้ โดยมีรัฐบาลเป็นผู้อุดหนุนเงินส่วนที่เกินกำลังซื้อของผู้มีรายได้น้อย และกระทรวงการคลังให้การสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำให้แก่การเคหะแห่งชาติ เพื่อมุ่งเน้นการแก้ปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัยและสร้างโอกาสในการพัฒนาชุมชนแออัดโดยให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วม (จันทวร อุดมลาภประสิทธิ์, 2562)

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมา มีงานวิจัยเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยหลายงาน เช่น งานวิจัยของธนิดา กาญจนวิไล (2562) ที่ศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยภาคเอกชน กรณีศึกษา ชุมชนคลองเตย งานวิจัยของวิษณุวิสิฐ พรหมตา, อีราพร ทองปัญญา และ ชลิตา บัณฑุงศ์ (2563) ที่ศึกษาผลกระทบจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง กรณีศึกษา ชุมชนริมคลองถนนฝั่งตะวันตก กรุงเทพมหานคร เป็นต้น จะเห็นว่างานวิจัยส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นศึกษารูปแบบ

การพัฒนาโครงการและผลกระทบจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่ยังไม่พบงานวิจัย ที่ทำการศึกษาการประเมินศักยภาพที่ดินหรือพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย

ทั้งนี้ จากผลการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นจากผู้มีรายได้น้อยซึ่งอาศัยอยู่ในชุมชนแออัดในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร พบว่าแม้ว่าภาครัฐพยายามที่จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพื่อลด ปัญหาความแออัดและการรुक้าพื้นที่ แต่การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ผ่านมายังคงพบปัญหาหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเลือกที่ดินที่พัฒนาโครงการที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิต ของผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากไม่มีการประเมินศักยภาพที่ดินสำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ก่อนพัฒนาโครงการ ทำให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินขาดประสิทธิภาพ ส่งผลให้การดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร นำไปสู่การไม่สามารถพัฒนาชุมชนได้ อย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

การทบทวนวรรณกรรมและแนวคิด

ที่ผ่านมา มีงานวิจัยที่ทำการศึกษาค้นคว้าเลือกทำเลที่ตั้ง เช่น

สกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล (2564) ได้รวบรวมและสรุปหลักการหรือเกณฑ์การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งโดย คำนึงปัจจัยทางกายภาพ (PACET Model) ซึ่งมีหลักในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ ประกอบด้วย 1) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Public Utilities: P) ทำเลที่ตั้งโครงการควรมีสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบสื่อสาร เป็นต้น ครบครันและมีคุณภาพเพียงพอสม่ำเสมอหรือมีระบบสำรอง 2) การเข้าสู่ พื้นที่ตั้งโครงการ (Accessibility: A) การเข้าถึงพื้นที่โครงการเป็นปัจจัยแรก ๆ ที่ผู้พัฒนาโครงการพิจารณา ในการเลือกทำเลที่ตั้ง โดยการเข้าออกจะมีปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องคือ การเข้าออกตามกฎหมาย และคุณภาพ ของการเข้าออก (การุณย์ เดชพันธุ์, 2557; สกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล, อิศเรศ วีระประจักษ์ และ การุณย์ เดชพันธุ์, 2559) 3) ชุมชนบริเวณรอบที่ดินที่พัฒนาโครงการ (Community: C) ชุมชนบริเวณรอบข้างอย่างไร ปัจจัยนี้ เป็นปัจจัยด้านสังคม (Social) กล่าวคือ พิจารณาคุณภาพของชุมชนรอบข้างว่ามีลักษณะพื้นฐาน (Characteristics) อย่างไร เช่น กลุ่มอายุ กลุ่ม Generation ชุมชนศาสนา เชื้อชาติ เป็นต้น 4) สิ่งแวดล้อม (Environment: E) หมายถึง สภาพของกายภาพในบริเวณรอบ โครงการ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจะต้องพิจารณา ถึงสภาพทางภูมิศาสตร์และภูมิอากาศของที่ดินที่ตั้งโครงการ รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนหน้าที่จะ ตั้งโครงการด้วย และ 5) การคมนาคมขนส่ง (Transportation: T) ไม่ว่าจะ เป็นระบบราง รถประจำทาง เรือ ทางท่อ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม มีความจำเป็นด้านการ

ขนส่งวัตถุดิบ ผลิตภัณฑ์ สินค้า จากผู้ผลิตมายังโครงการ ส่วนโครงการประเภทที่อยู่อาศัย มีความจำเป็นด้านความสะดวกสบายในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งงาน หรือแหล่งบริการต่าง ๆ (ขจรศักดิ์ ไชยวงศ์, 2560)

วรรณิศา นาวาล่อง (2564) ได้ทำการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชนแออัดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 5 ราย เพื่อศึกษาศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร พบว่าเกณฑ์ลำดับที่ 1 คือ อยู่ใกล้กับแหล่งงาน เพราะคนจนเมืองส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ย้ายถิ่นฐานเข้ามาประกอบอาชีพในเมือง จึงเลือกที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงานเพื่อลดภาระค่าเดินทาง เกณฑ์ลำดับที่ 2 คือ สามารถเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้หลากหลาย เนื่องจากส่งผลกระทบต่อค่าครองชีพของผู้มีรายได้น้อยในการเดินทางไปประกอบอาชีพหรือจับจ่ายใช้สอย และเกณฑ์ลำดับที่ 3 คือ อยู่ใกล้สาธารณูปการขั้นพื้นฐาน เช่น โรงพยาบาลของรัฐ โรงเรียนของรัฐ ศูนย์เด็กเล็ก เป็นต้น เนื่องจากส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของผู้มีรายได้น้อยและลดภาระค่าเดินทาง

นอกจากนี้ ยังมีนักวิชาการหลายท่านที่ได้มีการนำเสนอปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ดังเช่น Alonso (1964, cited in Blei et al., 2018) ที่ได้กล่าวว่าการเลือกที่อยู่อาศัยจะพิจารณาจาก 1) ความสัมพันธ์ระหว่างราคาของที่อยู่อาศัยกับ รายได้ของผู้อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย 2) รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย และ 3) ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับสภาพแวดล้อมโดยรอบและระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน Berry, Horton, & Abiodun (1970, cited in Ahmadipour & Tabar, 2018) ที่ได้กล่าวว่าการเลือกหรือค่าเช่าที่พักอาศัย ชนิดของที่พักอาศัย และที่ตั้งของที่พักอาศัย รวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชนโดยรอบและที่ตั้งของแหล่งงาน ส่งผลต่อการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล Goodall (1972, cited in Kisiala & Racka, 2021) ที่ได้กล่าวว่าการเลือกที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยว่าประกอบด้วย รายได้และการเข้าถึงแหล่งงาน รวมถึงปัจจัยทางสังคม ได้แก่ สภาพครอบครัวและการแบ่งระดับชั้น ทางสังคม โดยหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยได้แก่ ลักษณะของบ้าน ลักษณะของชุมชน และความสัมพันธ์ของที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับพื้นที่โดยรอบ และHirsch et al. (1975, cited in Gutman, Moran-McCabe, & Burris, 2019) ที่ได้กล่าวว่าการเลือกที่อยู่อาศัยต้องพิจารณาถึงความสะดวกสบายในการเข้าถึง คุณภาพของสิ่งแวดล้อม ลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกบ้าน ร่วมกับทำเลที่ตั้งงบประมาณที่ต้องจ่าย รวมถึงสถานะทางสังคมและสภาพครอบครัวของผู้อยู่อาศัย

จากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับเกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดินสามารถกล่าวโดยสรุปได้ว่าในการประเมินศักยภาพมีหลักเกณฑ์ที่เหมือนและแตกต่างกันออกไป ในการวิจัยครั้งนี้ทำการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากที่ผ่านมายังไม่พบงานวิจัยที่ทำการศึกษาศักยภาพที่ดินหรือพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่จะช่วยให้สามารถเลือกที่ดินที่พัฒนาโครงการได้อย่างสอดคล้องกับความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งสนับสนุนให้การดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ภาครัฐมีประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น โดยทำการศึกษาจากเกณฑ์ศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของวรรณิตา นาวาล่อง (2564) รวม 3 ด้าน ประกอบด้วย ด้านรูปแบบแหล่งงาน ด้านรูปแบบระบบขนส่งสาธารณะ และด้านรูปแบบสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ทำการสำรวจความต้องการคุณลักษณะของเกณฑ์ศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละเกณฑ์ ประกอบด้วย เกณฑ์ด้านรูปแบบแหล่งงาน เกณฑ์ด้านรูปแบบระบบขนส่งสาธารณะ และเกณฑ์ด้านรูปแบบสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน จากผู้นำชุมชนแออัด จำนวน 5 ราย จากชุมชนแออัดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 5 แห่ง โดยใช้แบบตรวจสอบรายการ (Checklist) จากนั้นทำการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสรุปเกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยใช้เกณฑ์ผู้นำชุมชนแออัดเห็นด้วยอย่างน้อย 3 ราย จาก 5 ราย เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกที่ดินในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยต่อไป

ผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจความต้องการคุณลักษณะของเกณฑ์ศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละเกณฑ์ที่ได้จากการศึกษาศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร ของวรรณิตา นาวาล่อง (2564) รวม 3 ด้าน ประกอบด้วย เกณฑ์ด้านรูปแบบแหล่งงาน เกณฑ์ด้านรูปแบบระบบขนส่งสาธารณะ และเกณฑ์ด้านรูปแบบสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน โดยทำการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชนแออัด จำนวน 5 ราย จากชุมชนแออัดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 5 แห่ง เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกที่ดินในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย สามารถแสดงผลการศึกษาได้ดังตารางที่ 1 ถึงตารางที่ 3

คุณลักษณะของเกณฑ์ศักยภาพที่ดิน	ความคิดเห็นของผู้นำชุมชน				
	รายที่ 1	รายที่ 2	รายที่ 3	รายที่ 4	รายที่ 5
1. อาคารสำนักงาน					
1.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร					
1.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร					
1.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร		✓	✓		
1.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร	✓			✓	✓
1.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					

คุณลักษณะของเกณฑ์ศักยภาพที่ดิน	ความคิดเห็นของผู้นำชุมชน				
	รายชื่อที่ 1	รายชื่อที่ 2	รายชื่อที่ 3	รายชื่อที่ 4	รายชื่อที่ 5
2. โรงงานอุตสาหกรรม					
2.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓			✓	
2.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร		✓	✓		✓
2.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
2.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
2.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
3. ย่านการค้า เช่น ตลาด ศูนย์การค้า เป็นต้น					
3.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓	✓			✓
3.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร			✓	✓	
3.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
3.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
3.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
4. ย่านการค้า เช่น ตลาด ศูนย์การค้า เป็นต้น					
3.6 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓	✓			✓
3.7 1.01 – 2.00 กิโลเมตร			✓	✓	
3.8 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
3.9 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
3.10มากกว่า 10 กิโลเมตร					
5. ท่าเรือขนส่งสินค้า					
4.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร					
4.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร		✓	✓		
4.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร	✓			✓	✓
4.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
4.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
6. ย่านการค้า เช่น ตลาด ศูนย์การค้า เป็นต้น					
3.11ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓	✓			✓
3.121.01 – 2.00 กิโลเมตร			✓	✓	
3.132.01 – 5.00 กิโลเมตร					
3.145.01 – 10.00 กิโลเมตร					
3.15มากกว่า 10 กิโลเมตร					

คุณลักษณะของเกณฑ์ศักยภาพที่ดิน	ความคิดเห็นของผู้นำชุมชน				
	รายชื่อ 1	รายชื่อ 2	รายชื่อ 3	รายชื่อ 4	รายชื่อ 5
7. ย่านการค้า เช่น ตลาด ศูนย์การค้า เป็นต้น					
3.16 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓	✓			✓
3.17 1.01 – 2.00 กิโลเมตร			✓	✓	
3.18 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
3.19 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
3.20 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
8. ท่าเรือขนส่งสินค้า					
4.6 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร					
4.7 1.01 – 2.00 กิโลเมตร		✓	✓		
4.8 2.01 – 5.00 กิโลเมตร	✓			✓	✓
4.9 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
4.10 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
9. ศูนย์ราชการ					
5.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร					
5.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร					
5.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร	✓		✓		✓
5.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร		✓		✓	
5.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					

หมายเหตุ: ✓ คือ เห็นด้วยว่าเป็นคุณลักษณะของที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและสอดคล้องกับความต้องการของผู้มีรายได้น้อย

ตารางที่ 1 ความต้องการรูปแบบแหล่งงานและระยะห่างจากที่พักอาศัย

จากตารางที่ 1 จะเห็นได้ว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ต้องการให้ที่พักอาศัยอยู่ใกล้แหล่งงานที่เป็นย่านการค้า เช่น ตลาด ศูนย์การค้า เป็นต้น มากที่สุด โดยอยู่ในระยะรัศมีไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร รองลงมาคือ โรงงานอุตสาหกรรม โดยอยู่ในระยะรัศมี 1.01-2.00 กิโลเมตร ท่าเรือขนส่งสินค้าและศูนย์ราชการ โดยอยู่ในระยะรัศมี 2.01-5.00 กิโลเมตร และต้องการให้ที่พักอาศัยอยู่ใกล้แหล่งงานที่เป็นอาคารสำนักงานน้อยที่สุด โดยอยู่ในระยะรัศมี 5.01-10.00 กิโลเมตร

คุณลักษณะของเกณฑ์ศักยภาพที่ดิน	ความคิดเห็นของผู้นำชุมชน				
	รายชื่อ 1	รายชื่อ 2	รายชื่อ 3	รายชื่อ 4	รายชื่อ 5
1. BTS/MRT/Airport Rail Link					
1.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร					
1.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร					
1.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
1.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร	✓				✓
1.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร		✓	✓	✓	
2. รถโดยสารประจำทาง					
2.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓	✓	✓	✓	✓
2.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร					
2.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
2.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
2.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
3. รถตู้โดยสารประจำทาง					
3.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓	✓	✓	✓	✓
3.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร					
3.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
3.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
3.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
4. วินมอเตอร์ไซด์รับจ้าง					
4.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓	✓	✓	✓	✓
4.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร					
4.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
4.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
4.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
5. ท่าเรือ					
5.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร					
5.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร	✓	✓	✓		
5.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร				✓	✓
5.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
5.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					

หมายเหตุ: ✓ คือ เห็นด้วยว่าเป็นคุณลักษณะของที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและสอดคล้องกับความต้องการของผู้มีรายได้น้อย

ตารางที่ 2 ความต้องการรูปแบบระบบขนส่งสาธารณะและระยะห่างจากที่พักอาศัย

จากตารางที่ 2 จะเห็นได้ว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ต้องการให้ที่พักอาศัยอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะที่เป็นรถโดยสารประจำทาง รถตู้โดยสารประจำทาง และวินมอเตอร์ไซค์รับจ้างมากที่สุด โดยอยู่ในระยะรัศมีไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร รองลงมาคือ ท่าเรือ โดยอยู่ในระยะรัศมี 1.01 – 2.00 กิโลเมตร และต้องการให้ที่พักอาศัยอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะที่เป็น BTS/MRT/Airport Rail Link น้อยที่สุด โดยอยู่ในระยะรัศมีมากกว่า 10.00 กิโลเมตร

คุณลักษณะของเกณฑ์ศักยภาพที่ดิน	ความคิดเห็นของผู้นำชุมชน				
	รายชื่อ 1	รายชื่อ 2	รายชื่อ 3	รายชื่อ 4	รายชื่อ 5
1. ศูนย์เด็กเล็ก					
1.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓	✓	✓	✓	✓
1.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร					
1.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
1.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
1.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
2. โรงเรียนของรัฐ					
2.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓	✓	✓	✓	
2.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร					✓
2.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
2.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
2.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
3. โรงพยาบาลของรัฐ					
3.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร		✓	✓		✓
3.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร	✓			✓	
3.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
3.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
3.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
4. ตลาดชุมชน/ร้านสะดวกซื้อ					
4.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร	✓	✓	✓	✓	✓
4.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร					
4.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร					
4.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร					
4.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					

คุณลักษณะของเกณฑ์ศักยภาพที่ดิน	ความคิดเห็นของผู้นำชุมชน				
	รายชื่อที่ 1	รายชื่อที่ 2	รายชื่อที่ 3	รายชื่อที่ 4	รายชื่อที่ 5
5. สวนสาธารณะ					
5.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร					
5.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร	✓		✓		✓
5.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร		✓			
5.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร				✓	
5.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					
6. แหล่งเรียนรู้/ศูนย์นันทนาการ					
6.1 ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร					
6.2 1.01 – 2.00 กิโลเมตร					
6.3 2.01 – 5.00 กิโลเมตร	✓		✓		✓
6.4 5.01 – 10.00 กิโลเมตร		✓		✓	
6.5 มากกว่า 10 กิโลเมตร					

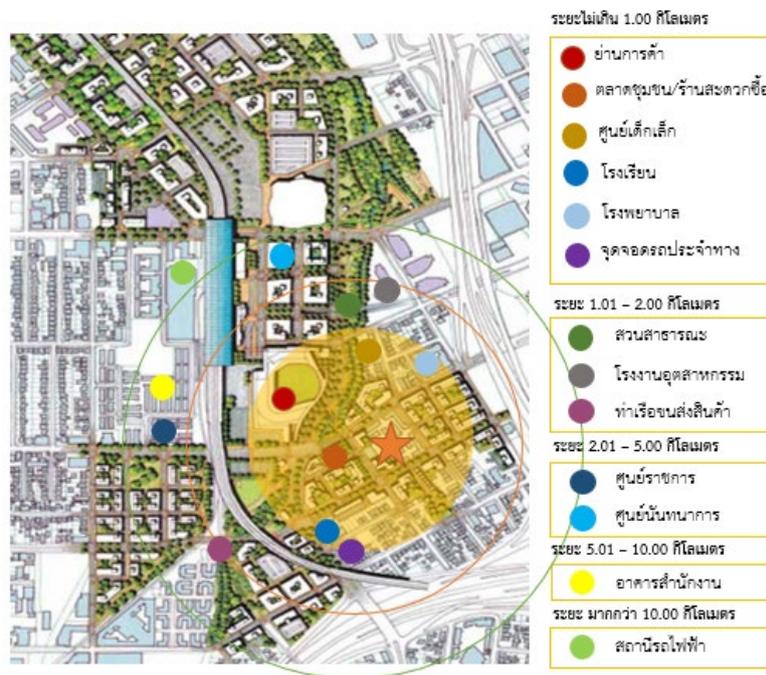
หมายเหตุ: ✓ คือ เห็นด้วยว่าเป็นคุณลักษณะของที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและสอดคล้องกับความต้องการของผู้มีรายได้น้อย

ตารางที่ 3 ความต้องการรูปแบบสาธารณูปการขั้นพื้นฐานและระยะห่างจากที่พักอาศัย

จากตารางที่ 3 จะเห็นว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ต้องการให้ที่พักอาศัยอยู่ใกล้สาธารณูปการขั้นพื้นฐานที่เป็นศูนย์เด็กเล็ก ตลาดชุมชน/ร้านสะดวกซื้อ โรงเรียนของรัฐ และโรงพยาบาลของรัฐมากที่สุด โดยอยู่ในระยะรัศมีไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร รองลงมาคือ สวนสาธารณะ โดยอยู่ในระยะรัศมี 1.01-2.00 กิโลเมตร และต้องการให้ที่พักอาศัยอยู่ใกล้สาธารณูปการขั้นพื้นฐานที่เป็นแหล่งเรียนรู้/ศูนย์นันทนาการน้อยที่สุด โดยอยู่ในระยะรัศมี 2.01-5.00 กิโลเมตร

เมื่อพิจารณาความต้องการคุณลักษณะของเกณฑ์ศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละเกณฑ์ที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชน พบว่าที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยควรมีองค์ประกอบต่าง ๆ (ภาพที่ 1) ประกอบด้วย 1) ที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยควรอยู่ห่างจากถนนสายหลักในระยะไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถเดินทางโดยรถโดยสารประจำทางและรถตู้โดยสารประจำทางได้สะดวก โดยในระยะรัศมีไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร ควรมีแหล่งงานประเภทย่านการค้า เช่น ตลาด ศูนย์การค้า เป็นต้น รวมถึงมีวินมอเตอร์ไซค์รับจ้าง ศูนย์เด็กเล็ก ตลาดชุมชน/ร้านสะดวกซื้อ โรงเรียนของรัฐ และโรงพยาบาลของรัฐ 2) ในระยะ 1.01-2.00 กิโลเมตร ควรมีแหล่งงานประเภทโรงงานอุตสาหกรรม และท่าเรือขนส่งสินค้า รวมถึงมีสวนสาธารณะ 3) ในระยะ 2.01-5.00 กิโลเมตร ควรมีแหล่งงานประเภทศูนย์ราชการ รวมถึงมีท่าเรือโดยสาร และแหล่งเรียนรู้/

ศูนย์นันทนาการ 4) ในระยะ 5.01-10.00 กิโลเมตร ครมมีแหล่งงานประเภทอาคารสำนักงาน และ 5) สถานีรถไฟฟ้า BTS/MRT/Airport Rail Link อยู่ในระยะมากกว่า 10.00 กิโลเมตร



ภาพที่ 1 สรุปเกณฑ์การคัดเลือกที่ดิน

ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการออกแบบแบบตรวจสอบรายการแบบตรวจสอบรายการ (Checklist) ในการประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย สามารถแสดงได้ดังตารางที่ 4 และเกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย สามารถแสดงได้ดังตารางที่ 5

เกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดิน	คุณลักษณะ	มี	ไม่มี
เกณฑ์ด้านรูปแบบแหล่งงาน			
ย่านการค้า เช่น ตลาด ศูนย์การค้า เป็นต้น	ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร		
โรงงานอุตสาหกรรม	1.01 – 2.00 กิโลเมตร		
ท่าเรือขนส่งสินค้า	2.01 – 5.00 กิโลเมตร		
ศูนย์ราชการ	2.01 – 5.00 กิโลเมตร		
อาคารสำนักงาน	5.01 – 10.00 กิโลเมตร		
เกณฑ์ด้านรูปแบบระบบขนส่งสาธารณะ			
BTS/MRT/Airport Rail Link	มากกว่า 10.00 กิโลเมตร		
รถโดยสารประจำทาง	ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร		

เกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดิน	คุณลักษณะ	มี	ไม่มี
รถตู้โดยสารประจำทาง	ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร		
วินมอเตอร์ไซด์	ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร		
ท่าเรือ	1.01 – 2.00 กิโลเมตร		
เกณฑ์ด้านรูปแบบสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน			
ศูนย์เด็กเล็ก	ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร		
โรงเรียนของรัฐ	ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร		
โรงพยาบาลของรัฐ	ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร		
ตลาดชุมชน/ร้านสะดวกซื้อ	ไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร		
สวนสาธารณะ	1.01 – 2.00 กิโลเมตร		
แหล่งเรียนรู้/ศูนย์นันทนาการ	2.01 – 5.00 กิโลเมตร		
รวม			

ตารางที่ 4 แบบตรวจสอบรายการในการประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ศักยภาพที่ดิน	เกณฑ์การตัดสินใจ
ศักยภาพสูง	ร้อยละ 80 – 100 (13-16 ข้อ จาก 16 ข้อ)
ศักยภาพพอใช้	ร้อยละ 60 – 79 (10-12 ข้อ จาก 16 ข้อ)
ไม่มีศักยภาพ	ต่ำกว่าร้อยละ 60 (ไม่ถึง 10 ข้อ จาก 16 ข้อ)

ตารางที่ 5 การประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ทั้งนี้ ในการประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หากที่ดินมีคุณลักษณะตรงตามที่กำหนดไว้ จะมีค่าคะแนนเท่ากับข้อละ 1 คะแนน โดยมีคะแนนรวมเท่ากับ 16 คะแนน จากคุณลักษณะตามเกณฑ์ประเมินศักยภาพที่ดิน จำนวน 16 ข้อ ซึ่งหากคะแนนรวมต่ำกว่าร้อยละ 60 (ไม่ถึง 10 ข้อ จาก 16 ข้อ) ถือว่าที่ดินไม่มีศักยภาพ หากคะแนนรวมอยู่ระหว่างร้อยละ 60-79 (10-12 ข้อ จาก 16 ข้อ) ถือว่าที่ดินมีศักยภาพพอใช้ และหากคะแนนรวมอยู่ระหว่างร้อยละ 80-100 (13-16 ข้อ จาก 16 ข้อ) ถือว่าที่ดินมีศักยภาพสูง (เสรี ราชโรจน์, 2537, อ้างถึงใน ลักษณะ ทรัพย์สมบูรณ์, 2551)

อภิปรายผล

ผลการศึกษา พบว่าที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยควรอยู่ห่างจากถนนสายหลักในระยะไม่เกิน 1.00 กิโลเมตร เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถเดินทางโดยรถโดยสารประจำทางและรถตู้โดยสารประจำทางได้สะดวก ทั้งนี้ ในระยะรัศมีไม่เกิน 2.00 กิโลเมตร ควรมีแหล่งงานประเภทย่านการค้า เช่น ตลาด ศูนย์การค้า เป็นต้น โรงงานอุตสาหกรรม และท่าเรือขนส่งสินค้า รวมถึงมีวินมอเตอร์ไซค์รับจ้าง ศูนย์เด็กเล็ก ตลาดชุมชน/ร้านสะดวกซื้อ โรงเรียนของรัฐ โรงพยาบาลของรัฐ และสวนสาธารณะ โดยสถานีรถไฟฟ้า BTS/MRT/Airport Rail Link ไม่จำเป็นต้องอยู่ในระยะ 10.00 กิโลเมตร สอดคล้องกับสกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล (2564) ที่กล่าวว่าเกณฑ์การเลือกทำเลที่ตั้ง (PACET model) ซึ่งมีเกณฑ์ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และเกณฑ์ด้านการคมนาคมขนส่ง กัญจกร อุ๋อัน และคณะ (2559) ที่กล่าวว่าสิ่งที่ทำได้ยากที่สุดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสีเขียวของชุมชนคลองหนึ่งพัฒนา คือ การจับจองที่ดินที่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนและแหล่งบริการชุมชนและที่ดินที่มีความสมบูรณ์ทางธรรมชาติ Alonso (1964, cited in Blei et al., 2018) ที่กล่าวว่าความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับสภาพแวดล้อม โดยรอบและระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย Berry, Horton, & Abiodun (1970, cited in Ahmadipour & Tabar, 2018) ที่กล่าวว่าสภาพแวดล้อมของชุมชนโดยรอบและที่ตั้งของแหล่งงานเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่พำนักของแต่ละบุคคล Goodall (1972, cited in Kisiala & Racka, 2021) ที่กล่าวว่าความสัมพันธ์ของที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับพื้นที่โดยรอบเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย และ Hirsch et al. (1975, cited in Gutman, Moran-McCabe, & Burris, 2019) ที่กล่าวว่าความสะดวกสบายในการเข้าถึงและทำเลที่ตั้งเป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะสำหรับปฏิบัติ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยภาครัฐที่ผ่านมายังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร เนื่องจากไม่มีการประเมินศักยภาพที่ดินสำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยก่อนพัฒนาโครงการ ทำให้การเลือกที่ดินที่พัฒนาโครงการที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจึงควรให้ความสำคัญกับการสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะการเลือกที่ดินที่พัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้มีรายได้น้อย เพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน โดยเฉพาะทำเลและระยะทางจากที่พัก-ที่ทำงานซึ่งเป็นแหล่งรายได้ของครัวเรือนที่สามารถเข้าไปอยู่อาศัยได้โดยไม่ขัดสน มีเงินเพียงพอที่จะจ่ายเกี่ยวกับค่าครองชีพและการเดินทางไปรับบริการสาธารณะ

2. ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยต่อไป

2.1 ผู้สนใจศึกษาควรทำการศึกษาแนวทางและความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แนวทางการบริหารพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และแนวทางการบริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

2.2 ผู้สนใจศึกษาควรทำการศึกษาต่อยอดจากงานวิจัยนี้ โดยทำการศึกษาแนวทางการกำหนดค่าน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รวมถึงเกณฑ์การประเมินศักยภาพที่ดินรวม เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจเลือกที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอย่างมีประสิทธิภาพ

เอกสารอ้างอิง

- กัณฐกร อุ๋อัน และ ปรีชญา โรจน์ฤดากร. (2559). “แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสีเขียวชุมชนคลองหนึ่งพัฒนา.” วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สจล. 23(2), 42-57.
- การุณย์ เดชพันธุ์. (2559). โครงสร้างมูลค่าที่ดินในพื้นที่คลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี. (การค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- ขจรศักดิ์ ไชยวงศ์. (2560). แนวทางการเลือกทำเลที่ตั้งสาขาของศูนย์การค้ามอลล์สินค้า. (วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- จันทวร อุดมลาภ ประสิทธิ์. (2562). การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย. สืบค้นจาก <https://thinkofliving.com/article/การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย-316302>.
- ธนิดา กาญจนวิไล. (2562). แนวทางการพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยภาคเอกชนกรณีศึกษา ชุมชนคลองเตย. (วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- ลักษณะ ทรัพย์สมบูรณ์. (2551). พฤติกรรมการดูแลตนเองของผู้ป่วยโรคเบาหวานในอำเภออัมพวา จังหวัด สมุทรสงคราม. (วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, สาขาวิชาสุขศึกษา.
- วรรณิศา นาวาล่อง. (2564). การประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- วิษณุวิสิฐ พรหมดา, อีราพร ทองปัญญา และ ชลิตา บัณฑวงศ์. (2563). “ผลกระทบจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง กรณีศึกษา ชุมชนริมคลองถนนฝั่งตะวันตก กรุงเทพมหานคร.” วารสารรามคำแหง ฉบับมนุษยศาสตร์. 39(1), 73-88.
- สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล, อิศเรศ วีระประจักษ์ และการุณย์ เดชพันธุ์. (2559). “การพยากรณ์มูลค่าที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี.” วารสารสำนักบัณฑิตอาสาสมัคร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 12(2), 111-132.
- สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล. (2564). วิธีการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับนักพัฒนามือใหม่. สืบค้นจาก <https://www.terrabkk.com/articles/199427>.
- Ahmadipour, Zahra & Tabar, Meysam Mirzaei. (2018). “Urban geopolitics and explaining the concept of rivalry.” *Geography and Environmental Planning*. 29(2), 13-34.

- Blei, Alejandro M. et al. (2018). Urban expansion in a global sample of cities, 1990 – 2014. Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.
- Gutman, Abraham, Moran-McCabe, Katie, & Burris, Scott. (2019). “Health, housing, and the law.” *Northeastern University Law Review*. 11(1), 251-314.
- Kisiala, Wojciech, & Racka, Izabela. (2021). “Spatial and statistical analysis of urban poverty for sustainable city development.” *Sustainability*. 13(858), 1-18.