

การศึกษาแนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง
กรณีศึกษา : ทศนคติของเจ้าของที่ดินในเขตอำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

THE STUDY OF LAND READJUSTMENT CASE STUDY: ATTITUDES OF
LANDOWNERS IN AMPHOR SAMPRAN NAKORNPATOM



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2541

ISBN 974-622-268-6

เลขที่.....
เลขทะเบียน..... 31388
....., เดือน, ปี 20 ต.ค. 2541

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**THE STUDY OF LAND READJUSTMENT CASE STUDY:
ATTITUDES OF LANDOWNERS IN AMPHOR SAMPRAN
NAKORNPATOM**



**A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF
THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING IN
URBAN AND ENVIRONMENTAL PLANNING
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES
KINGMONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

1998

ISBN ISBN 974-622-268-6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 1998

SCHOOL OF GRADUATE STUDIES

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาแนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

กรณีศึกษา :ทัศนคติของเจ้าของที่ดินในเขต

อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

นักศึกษา

นางสาวรัชดาพร อัมราลิขิต

อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์

ผศ. ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ

หลักสูตร

การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชา

การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ.

2541

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาทัศนคติของเจ้าของที่ดินต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความคิดเห็น อันได้แก่ ลักษณะของเจ้าของที่ดินและลักษณะของแปลงที่ดิน เพื่อให้ทราบถึงคุณลักษณะของเจ้าของที่ดินที่มีต่อแนวความคิดรูปแบบและขั้นตอนวิธีการในการจัดรูปที่ดินที่ประกอบไปด้วยการสละที่ดินเพื่อสาธารณะประโยชน์ การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การปรับย้ายแปลงที่ดิน หน่วยงานที่รับผิดชอบในการดำเนินงาน สัดส่วนของเจ้าของที่ดินในการริเริ่มโครงการ และการประเมินราคาที่ดิน

ในการศึกษาค้นคว้านี้ได้ทำการสำรวจข้อมูล โดยใช้แบบสอบถามกับประชากรเป้าหมายคือกลุ่มเจ้าของที่ดิน โดยสุ่มตัวอย่างจากเจ้าของที่ดินในเขตอำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ซึ่งจากแบบสอบถามข้อมูลที่ได้เป็นข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของเจ้าของที่ดิน และลักษณะของแปลงที่ดิน รวมทั้งทัศนคติของเจ้าของที่ดินที่มีต่อวิธีการจัดรูปที่ดิน และในการวิเคราะห์ข้อมูลจะใช้วิธีทางสถิติโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS/FW

ผลการศึกษาพบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ให้ความสนใจกับการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน ซึ่งระดับความสนใจของเจ้าของที่ดินนั้นขึ้นอยู่กับศักยภาพของแปลงที่ดิน กล่าวคือหากแปลงใดไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ไม่ติดถนน ไม่มีน้ำประปา ไม่มีโทรศัพท์ เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้จะมี ความสนใจต่อการพัฒนาสูง และเป็นที่น่าสังเกตว่าในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองหลักสำคัญคือ การสละที่ดินเพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์ พบว่า เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสละที่ดิน

เพื่อเป็นพื้นที่ถนอมอยู่ในระดับสูง แต่มีเจ้าของที่ดินเพียงไม่ถึงครึ่งหนึ่งที่เห็นด้วยกับการสละที่ดิน เพื่อเป็นพื้นที่สงวนไว้เพื่อขาย และการสละที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะมีเจ้าของที่ดินเพียงส่วนน้อยที่เห็นด้วย

ในการปรับปรุงร่างแปลงที่ดินใหม่เพื่อให้ที่ดินทุกแปลงได้รับระบบสาธารณูปโภค ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนต้องมีการปรับย้ายที่ตั้งและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบางส่วน จากการศึกษาพบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ยอมรับการปรับย้ายที่ตั้งบางส่วนของการแปลงที่ดิน โดยเฉพาะเจ้าของที่ดินแปลงที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มเจ้าของที่ดินแปลงที่ยังไม่มีการเข้าถึงมีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยสูง นอกจากนั้นยังพบว่ากลุ่มผู้มีการศึกษาสูง มีอาชีพรับจ้าง/รับราชการ และเจ้าของที่ดินแปลงขนาดเล็ก มีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยสูงกับการรื้อถอนสิ่งปลูก โดยได้รับค่าชดเชยตอบแทนจากโครงการ

ในการริเริ่มโครงการจัดรูปที่ดินควรเกิดจากเจ้าของที่ดินทุกแปลงในโครงการเห็นด้วยจึงสามารถดำเนินการได้ เป็นความคิดเห็นส่วนใหญ่ที่สะท้อนจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งขัดกับร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองที่กำหนดให้เจ้าของที่ดิน 2 ใน 3 จากเจ้าของที่ดินทั้งหมดเห็นด้วยจึงดำเนินการได้

ส่วนในการพิจารณาผังโครงการก่อนดำเนินงานส่วนใหญ่เจ้าของที่ดินเห็นว่าควรให้พิจารณาร่วมกันระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการ โดยเฉพาะเจ้าของที่ดินที่มีรายได้สูง อายุ น้อย และเจ้าของแปลงที่ดินที่ไม่มีเส้นทางเข้าถึง นอกจากนั้นยังพบว่าเจ้าของที่ดินต้องการให้ผู้เข้ามาดำเนินงานบริหารโครงการเกิดจากความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่การพัฒนา ส่วนในการประเมินราคาที่ดินพบว่าเจ้าของที่ดินต้องการให้ประเมินด้วยราคาคตลาด และหากมีการดำเนินการจัดรูปที่ดินในพื้นที่จริงพบว่าเจ้าของที่ดินในสัดส่วนสูงมากที่ต้องการเข้าร่วมกับการจัดรูปที่ดิน กล่าวคือเจ้าของที่ดินที่มีการศึกษาสูง และกลุ่มเจ้าของแปลงที่ดินไม่ติดถนน ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะให้ความสนใจสูงมากที่ต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

จากผลการสรุปข้อศึกษาข้างต้นทำให้สามารถเสนอแนะได้ว่า พื้นที่ที่มีความเหมาะสมสำหรับการจัดรูปที่ดินควรเป็นพื้นที่ที่ขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค มีถนนเข้าถึงน้อย ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินรกร้าง ซึ่งเจ้าของที่ดินแปลงที่ประสบปัญหาดังกล่าวนี้จะให้ความร่วมมือในการพัฒนาเป็นอย่างดี นอกจากนั้นรัฐควรเร่งให้ความรู้เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน ทั้งแนวคิด วิธีการ และการนำไปปฏิบัติ รวมทั้งสิทธิในการมีส่วนร่วมการจัดรูปที่ดิน รวมทั้งควรมีการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่เห็นด้วยกับโครงการว่าควรเป็นเจ้าของที่ดินทั้งหมด หรือเจ้าของที่ดิน 2 ใน 3 จากเจ้าของที่ดินทั้งหมด

Thesis Title	Land readjustment Case studies: Attitudes of Landowners Amphor Sampran Nakornpatom
Student	Miss Ratchadaporn Ammaralikhit
Thesis Advisor	Assistant Prof. Shanvit Pongquan
Level of Study	Master of Urban and Regional Planning in Urban and Environment Planning
Department	Urban and Regional Planning Faculty of Architecture King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang
Year	1998

ABSTRACT

The ultimate objectives of this research is to examine the land owners' attitudes toward land readjustment, which are determined by three factors. They are the land owners' socioeconomic attributes, the distinctive features of land, and the mandates dictated by the nature of land readjustment itself for example, the contribution of parcels of land for public utilization, the demolition of certain structures in the project, the shifting of land plots, the administrative authority responsible for the project activities, the proportion of land ownership required to participate in the program, and the measures under which land value will be assessed.

Data were collected by means of formal interview from a group of land owners in Sampran District, Nakorn Prathom Province, which is the area under studied. This research applied a stratified sampling method to draw a proportional number of sample respondents to cover two types of land attribute: the adjacency of land to the street and the different size of plots. Query for data included owners' attributes, physical characteristics of plots, and the owners' attitudes toward participation in a land readjustment program. SPSS statistical program for Windows was used to quantify and tabulate data.

The study found that a large portion of land owners are interested in land readjustment program as a mean of urban development. The extent to which land owners' are interested varied according to the potentiality of their plots. In other words, owners whose plots are unused, not adjacent to street, not yet furnished with public utilities such as telephone and water supplies tends to be aware of the significance of urban development. However, less than half of the respondents approve of funding urban services by means of selling private parcels. Further, very few respondents subscribe to the idea of contributing private land for public use such as park. In terms of plot shifting to allow even urban services to all parcels, the study found that most owners of unused land and those who are not yet served with utilities tend to agree to have their land shifted. In addition, those who are well educated, engaged in formal employment/government services and small plot owners tend to accept the idea of compensated structure demolition if needed.

Most respondents also discern that a land readjustment program must be started under the consent of all land owners involved, which reflects a contradictory idea with the existing Royal Decrees citing only two-third of the owners are needed. The reviewing of project plan prior to the implementation must involve both developers and land owners, especially those who are relatively young, have high income, and whose plots are not accessible. Most respondents demanded that developer must incorporate both public and private sector for the sole benefit of urban development not any individuals. Most land owners choose to apply the existing market price as the means to assess their land.

It can be concluded from the study that there is a high potentially and consensus of land owners toward the success of a land readjustment program if the majority of plots have yet found served with public utilities, are not accessible, and their owners are relatively well educated. The study also recommends that parcels befitting for a land readjustment program should be in the areas where shortage of utilities, and problems of accessibility and unused land are prevailed. Such issues will eventually trigger the awareness of land owners toward the needs of applying land readjustment as a means of urban development. Besides, the government sector should educate the public regarding the concept, methodology, and practices of land readjustment. In this light, the participatory roles of the public in the decision making process must be a significant issue to be accentuated.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงได้ด้วยคำแนะนำจากท่าน ผ.ศ. ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ซึ่งให้คำปรึกษา แนะนำและข้อคิดต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์มาโดยตลอดอย่างยิ่ง ท่านคณะกรรมการคุมสอบวิทยานิพนธ์ ดร.นันทนา นันทประภาศิริ ที่ได้ให้คำแนะนำในการแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ และ ดร. นพดล สหชัยเสรี ที่ชี้แนะในการปรับปรุงให้ผลงานมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น รวมทั้งบทคัดย่อภาษาอังกฤษ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณอย่างสูง

ขอขอบคุณท่านเจ้าของที่ดินที่ให้ความร่วมมือในการดอบแบบสอบถามที่เป็นประโยชน์แก่การวิจัยครั้งนี้เป็นอย่างมาก รวมทั้งเพื่อน ๆ ภาควิชาภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เพื่อน ๆ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่คอยให้กำลังใจ แนะนำ และช่วยเหลือในการเก็บข้อมูล

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณ พ่อ แม่ และพี่ ๆ ของผู้วิจัยที่คอยเป็นกำลังใจ ให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนการศึกษาของผู้วิจัยในทุก ๆ ด้าน อย่างดียิ่งมาโดยตลอด และหากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถเป็นประโยชน์แก่สังคมและการศึกษาต่อไป ผู้วิจัยขอขอบคุณประ โยชน์แก่ผู้มีพระคุณทุกท่าน

รัชดาพร อัมราลิขิต

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	IX
สารบัญภาพ	XII
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	2
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	2
1.5 คำจำกัดความศัพท์เฉพาะ.....	3
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม.....	4
2.1 การจัดรูปที่ดินที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	4
2.2 แนวคิดหลักในการจัดรูปที่ดิน.....	7
2.3 การมีส่วนร่วมของประชาชน.....	13
2.4 ทศนคติของประชาชนต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	14
2.5 กรอบแนวความคิด.....	19
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	20
3.1 ประชากรเป้าหมาย.....	20
3.2 พื้นที่ที่ศึกษา.....	20
3.3 การสุ่มตัวอย่าง.....	24
3.4 ขนาดประชากรตัวอย่าง.....	26
3.5 ลักษณะของตัวแปร.....	27
3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	28
3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล	29

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

บทที่ 4.. บทวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อทัศนคติในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	30
4.1 การวิเคราะห์คุณลักษณะของเจ้าของที่ดินและแปลงที่ดิน.....	30
4.2 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปร.....	33
4.2.1 ด้านการจัดการสาธารณูปโภค.....	33
4.2.1.1 ความสนใจในการพัฒนาเมืองเพื่อให้มีระบบสาธารณูปโภค.....	34
4.2.1.2 ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ถนน.....	41
4.2.1.3 ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเป็นสวนสาธารณะ.....	50
4.2.1.4 ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเป็นพื้นที่กองกลางเพื่อนำไปขาย.....	55
4.2.2 ด้านการวางผังบริเวณ.....	57
4.2.2.1 ความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่.....	57
4.2.2.2 ความเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง.....	61
4.2.3 ด้านการบริหารการจัดรูปที่ดิน.....	68
4.2.3.1 ความคิดเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบในการพิจารณาผังโครงการก่อนการนำผังไปปฏิบัติ.....	69
4.2.3.2 ความเห็นต่อสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่เห็นชอบกับการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	74
4.2.3.3 ความคิดเห็นต่อหน่วยงานที่เข้ามารับผิดชอบในการดำเนินงาน.....	76
4.2.3.4 ความคิดเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน.....	80
4.2.3.5 ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	84
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	91
5.1 บทสรุป.....	91
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	96
บรรณานุกรม.....	98
ภาคผนวก.....	101
ภาคผนวก ก. แสดงตารางความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ.....	102

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

ภาคผนวก ข. แสดงตารางความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม.....	119
ภาคผนวก ค. แบบสอบถาม.....	122
ประวัติผู้เขียน.....	130



สารบัญตาราง

ตารางที่

หน้า

3.1 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินกับขนาดแปลงที่ดิน.....	25
4.1 แสดงลักษณะของประชากร.....	31
4.2 แสดงลักษณะของแปลงที่ดิน.....	32
4.3 แสดงทัศนคติเกี่ยวกับความสนใจในการพัฒนาเมือง.....	34
4.4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพเจ้าของที่ดินต่อความสนใจในการพัฒนาเมือง.....	35
4.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้แปลงที่ดินกับความสนใจต่อการพัฒนาเมือง.....	36
4.6 แสดงความสัมพันธ์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินกับความสนใจต่อการพัฒนาเมือง.....	37
4.7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างน้ำประปากับความสนใจในการพัฒนาเมือง.....	38
4.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้โทรศัพท์กับความสนใจในการพัฒนาเมือง.....	39
4.9 แสดงความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ถนน.....	41
4.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน.....	42
4.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่ถนน.....	43
4.12 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดแปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินมาเป็นพื้นที่ถนน.....	44
4.13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพต่อความคิดเห็นกับการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน.....	45
4.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน.....	46
4.15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้แปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินมาเป็นพื้นที่ถนน.....	47
4.16 แสดงความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเป็นสวนสาธารณะ.....	50
4.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ.....	51

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่

หน้า

4.18 แสดงความสัมพันธ์ของการศึกษาและความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วน ให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ.....	52
4.19 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ.....	53
4.20 แสดงความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่กึ่งกลาง.....	55
4.21 ความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินและความคิดเห็นต่อการสละที่ดิน บางส่วนให้เป็นพื้นที่กึ่งกลางเพื่อนำไปขาย.....	56
4.22 แสดงความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่.....	57
4.23 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับความคิดเห็นต่อการยอมรับ การย้ายแปลงที่ดินใหม่.....	58
4.24 ความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการยอมรับการย้าย แปลงที่ดินใหม่.....	59
4.25 แสดงความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง.....	61
4.26 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษาและความคิดเห็นต่อการรื้อถอน สิ่งปลูกสร้าง.....	62
4.27 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง.....	63
4.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับความคิดเห็นต่อการรื้อ ถอนสิ่งปลูกสร้าง.....	64
4.29 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดแปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการรื้อถอน สิ่งปลูกสร้าง.....	65
4.30 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง.....	66
4.31 แสดงความเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบในการพิจารณาผังก่อนการนำผังไปปฏิบัติ.....	69
4.32 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็น ต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำผังไปปฏิบัติ.....	70

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่

หน้า

4.33 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างถนนและความเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำผังไปปฏิบัติ...	71
4.34 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำผังไปปฏิบัติ.....	72
4.35 แสดงความเห็นต่อสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่ควรเห็นชอบ.....	74
4.36 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อสัดส่วนของผู้ที่ควรเห็นชอบต่อการจัดรูปที่ดิน.....	75
4.37 แสดงความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบ.....	76
4.38 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบ โครงการ.....	77
4.39 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการ.....	78
4.40 แสดงความเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน.....	80
4.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินกับความคิดเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน.....	81
4.42 แสดงความสัมพันธ์ของรายได้ของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน.....	82
4.43 แสดงความเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน.....	84
4.44 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	85
4.45 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	86
4.46 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	87
4.47 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษากับความเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	88

สารบัญภาพ

ภาพที่

หน้า

2.1 แสดงกระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	8
2.2 แสดงขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	10
2.3 แสดงกรอบแนวความคิดในการศึกษา.....	19
3.1 แสดงพื้นที่ศึกษาจังหวัดนครปฐมและพื้นที่ศึกษา.....	21
3.2 แสดงรูปร่างแปลงที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	23
3.3 แสดงการสุ่มตัวอย่าง.....	26
5.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	97



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของปัญหา

จากสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะถดถอย อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศในปี พ.ศ. 2540 อยู่ระหว่างร้อยละ 0-0.6 และคาดว่าในปี พ.ศ. 2541 จะมีอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจร้อยละ 0.0 จากปัจจัยพื้นฐานในด้านต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจ ยังผลให้ประเทศไทยต้องเสนอขอรับความช่วยเหลือทางวิชาการและการเงินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ โดยจัดทำแผนฟื้นฟูเศรษฐกิจและรับพันธกรณีที่จะต้องปฏิบัติตาม รัฐบาลต้องรักษาวินัยทางการคลังอย่างเข้มงวด ต้องทำการปรับลดงบประมาณให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจ อันหมายถึงการประหยัดรายจ่ายของภาครัฐในทุกด้าน รวมทั้งการปรับลดโครงการที่ไม่มีความจำเป็นเร่งด่วน (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ, 2540) ส่งผลให้รัฐบาลนำเงินงบประมาณมาใช้ในการพัฒนาประเทศด้านโครงสร้างพื้นฐานได้อย่างจำกัด จึงเกิดผลกระทบต่อเขตพื้นที่ชานเมืองซึ่งเป็นเขตรองรับการขยายตัวของเมืองอันเป็นผลจากการพัฒนาในช่วงที่มีการขยายตัวของเศรษฐกิจสูง เมืองถูกขยายตัวออกตามแนวถนนอย่างรวดเร็วสู่เส้นทางสายต่าง ๆ ที่ออกสู่พื้นที่แถบชานเมือง ทำให้พื้นที่ที่อยู่ด้านหลังของถนนสายต่าง ๆ เหล่านั้นมีแนวโน้มว่าจะถูกปล่อยทิ้งไว้ในลักษณะของที่ดินที่ไม่ได้พัฒนาเพราะว่าไม่สะดวกในการเข้าถึงและขาดระบบสาธารณูปโภค พื้นที่เหล่านี้ประสบปัญหาการขาดแคลนโครงสร้างพื้นฐาน เนื่องจากการเร่งขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว โดยไม่มีการวางแผนส่งผลให้เกิดปัญหาในด้านต่าง ๆ

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (Land Readjustment) เป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่ไม่จำเป็นต้องใช้งบประมาณของรัฐในการดำเนินงาน เพียงแต่เจ้าของที่ดินในพื้นที่ที่มีความต้องการการพัฒนาและร่วมมือกัน โดยมีลักษณะเป็น โครงการพัฒนาจัดระบบบริการขั้นพื้นฐาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น ถนน น้ำประปา ทางระบายน้ำและปรับปรุงสภาพแวดล้อมในชุมชนให้มีส่วนสาธารณะ ซึ่งเป็นเทคนิคของการพัฒนาพื้นที่ในเขตเมืองที่หลายประเทศนิยมนำมาพัฒนาพื้นที่จนเป็นผลสำเร็จ อาทิเช่น ประเทศเยอรมันนี ประเทศออสเตรเลีย ประเทศเกาหลี ประเทศญี่ปุ่น และไต้หวัน โดยนำเอาการจัดรูปที่ดินไปแก้ไขปัญหาพื้นที่ที่ไม่มีทางออก ขาดแคลนสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ปรับปรุงพื้นที่เมือง และพัฒนาพื้นที่ชานเมืองที่สุกงามมีความพร้อมที่จะรองรับการขยาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ขออนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวของเมืองให้สามารถรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยประชากร โดยการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่นั้นประชาชนที่ต้องการให้มีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองร่วมกันเพื่อสละที่ดินบางส่วนตามสัดส่วนออกมาเป็นพื้นที่ส่วนกลาง โดยรัฐบาลหรือเอกชนสามารถเป็นผู้เข้ามาดำเนินการได้โดยการพัฒนาที่อยู่บนพื้นฐานของความร่วมมือ ในการรับภาระและประโยชน์ส่วนรวมร่วมกันทั้งในส่วนบุคคลและส่วนรวม โดยการจัดรูปที่ดินสามารถสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาได้ตามผังเมืองรวมอันเป็นผังแม่บทที่กำหนดนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองได้ การจัดรูปที่ดินจึงเป็นกลยุทธ์เพื่อการจัดการบริการขั้นพื้นฐานที่พัฒนาได้ด้วยตนเอง

วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองนี้เป็นเทคนิคที่จะทำให้เกิดการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อแก้ไขปัญหาของชุมชน ในการดำเนินงานเห็นได้ว่าความร่วมมือจากเจ้าของที่ดินเป็นปัจจัยหลักที่จะก่อให้เกิดโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองขึ้น ดังนั้น ความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ผืนดิน ผู้ซึ่งมีสิทธิ์ขาดในการตัดสินใจว่าจะให้ความร่วมมือในการพัฒนาหรือไม่จึงมีบทบาทสำคัญต่อความเป็นไปได้ของโครงการหากเจ้าของที่ดินมีความต้องการให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ขึ้น โดยให้ความร่วมมือยอมทำให้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศไทยสามารถพัฒนาต่อไปได้

1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาทัศนคติของประชาชนต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความคิดเห็น อันได้แก่ ลักษณะของเจ้าของที่ดินและลักษณะของแปลงที่ดิน เพื่อให้ทราบถึงคุณลักษณะของเจ้าของที่ดินที่มีต่อแนวความคิดรูปแบบและขั้นตอนวิธีการในการจัดรูปที่ดินที่ประกอบไปด้วยการสละที่ดินเพื่อสาธารณะประโยชน์ การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การปรับย้ายแปลงที่ดิน หน่วยงานที่รับผิดชอบ สัดส่วนของเจ้าของที่ดิน และการประเมินราคาที่ดิน

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. การศึกษาครั้งนี้มุ่งที่จะศึกษาในด้านทัศนคติ ความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินในพื้นที่ศึกษาเพื่อหาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความคิดเห็นของเจ้าของที่ดิน ไม่รวมถึงการวางหรือออกแบบแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตรวมทั้งการออกแบบแผนผังรูปร่างแปลงที่ดินใหม่
2. เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านระยะเวลาในการศึกษาที่มีจำกัด ดังนั้นการศึกษานี้จึงมุ่งเน้นศึกษาในเชิงปริมาณ

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับรูปแบบการจัดรูปที่ดิน
2. ทำให้ทราบถึงแนวทางในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
3. ทำให้ทราบทัศนคติของประชาชนต่อการจัดรูปที่ดิน
4. ทำให้ทราบถึงมูลเหตุในการยอมรับต่อรูปแบบของการจัดรูปที่ดินจากเจ้าของที่ดินในพื้นที่ศึกษา
5. ผลของการวิจัยสามารถเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในการวางรูปแบบการจัดรูปที่ดินต่อไปในอนาคต

1.5 คำจำกัดความศัพท์เฉพาะ

การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Land Replotting) หมายถึงวิธีการแบ่งแปลงที่ดินใหม่ หลังจากได้ทำการตกลงว่าทุกคนจะต้องสละปันส่วนที่ดินเท่าใด และจะต้องมีพื้นที่สาธารณะเท่าใด โดยในการแบ่งแปลงที่ดินจะต้องให้เจ้าของที่ดินทุกคนได้รับผลดีผลเสียจากการพัฒนานี้เท่าเทียมกัน

การสละปันส่วนที่ดิน (Land Contribute) หมายถึงการที่เจ้าของที่ดินจะต้องให้ความร่วมมือด้วยการสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำที่ดินมาสร้างเป็นสิ่งบริการพื้นฐานและใช้เป็นที่ดินจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการ

ที่ดินจัดหาประโยชน์ (Reserve Land) หมายถึงที่ดินที่ได้มาจากการสละปันส่วนของเจ้าของที่ดินในโครงการ โดยที่ที่ดินส่วนนี้จะนำไปขายให้แก่นักลงทุนที่เข้ามาซื้อ และนำเงินส่วนนี้มาเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการการจัดรูปที่ดิน

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรม

ในการศึกษาแนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ได้ศึกษาวรรณกรรม ทฤษฎี แนวคิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน ตามที่ได้มีผู้วิจัยต่าง ๆ ทำการศึกษา ทดลอง และนำเอาการจัดรูปที่ดินไปปฏิบัติ จึงได้แบ่งออกเป็นส่วนต่าง ๆ อันประกอบไปด้วย การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง แนวคิดหลักในการจัดรูปที่ดิน การมีส่วนร่วมของประชาชน และทัศนคติต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง รวมทั้งได้กำหนดกรอบแนวความคิดในการศึกษา ดังต่อไปนี้

2.1 การจัดรูปที่ดินที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (Land readjustment)

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง หมายความว่า การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนเป็นส่วนรวม และดำรงรักษากรมสิทธิในทรัพย์สินของประชาชนด้วยการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม เพื่อวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ โดยให้ถือว่าที่ดินที่มีอยู่ก่อนการพัฒนาและที่ดินที่ได้รับภายหลังการพัฒนาแล้ว เป็นที่ดินแปลงเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน (ร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง, 2537)

การจัดรูปที่ดินเป็นวิธีการที่ง่ายสามารถทำได้โดยภาครัฐบาล หรือเอกชนที่ทำให้เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมโดยตรงในกระบวนการพัฒนาพื้นที่ให้กลายเป็นพื้นที่เมือง โดยเป็นการแบ่งผลประโยชน์ร่วมกัน เป็นแนวความคิดที่ง่าย ๆ โดยศึกษาว่าพื้นที่ใดมีความสูงกลมพร้อมที่จะพัฒนาให้เป็นเมืองก็ประกาศให้จัดการจัดรูปที่ดิน โดยในการเตรียมวางผังสามารถทำได้โดยเทศบาล การสละแปลงที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ถนน โรงเรียน สวนสาธารณะ ตามความเหมาะสมของแต่ละแปลงที่ดิน โดยวัดพื้นที่ทั้งหมดออกมาเป็นตารางเมตรเพื่อมาเปรียบเทียบว่าพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อสาธารณะประโยชน์เพียงพอหรือไม่ โดยนำตัวเลขทั้งสองนี้มาเปรียบเทียบกัน และมีพื้นที่ส่วนหนึ่งที่น่ามาจัดหาประโยชน์ เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการโครงการ (Doebele A.W., 1982)

การจัดรูปที่ดินเป็นเทคนิคการจัดการทั้งการบริหารและทางการเงินสำหรับเจ้าของที่ดิน รายย่อยเพื่อการวางแผนพัฒนาเมือง ในด้านการบริการ โครงสร้างพื้นฐาน เป็นการร่วมมือกันของเจ้าของที่ดินในการจัดรูปที่ดินโดยสละแบ่งที่ดินหรือเงินเพื่อนำมาปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ (R.W. Archer, 1987)

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นโครงการที่สนับสนุนให้มีการบริการสาธารณะ ประโยชน์ในพื้นที่เมืองโดยการปรับรูปร่างและสภาพของแปลงที่ดินใหม่โดยการสละที่ดินบาง ส่วนออกมาเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์ซึ่งอาจมีผลต่อการเปลี่ยนที่ตั้งแปลงใหม่ ซึ่งเพิ่มให้มี โครงสร้างของสิ่งอำนวยความสะดวกต่อสาธารณชนสามารถปรับปรุงให้มีบริการสาธารณะ ประโยชน์อย่างทั่วถึง จึงทำให้ราคาที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มสูงขึ้นและในการวางแผน พัฒนาเมืองหากใช้วิธีการจัดรูปที่ดินในการปฏิบัติงานจะทำให้มีถนน สวนสาธารณะ และสิ่ง อำนวยความสะดวกในด้านอื่น ๆ รวมทั้งยังทำให้แปลงที่ดินมีลักษณะที่ดีขึ้น (Nagamine, 1986)

การจัดรูปที่ดินนั้นเป็นโครงการที่มีลักษณะการพัฒนาที่ดินแปลงใหญ่ ๆ แห่งใดแห่งหนึ่ง ในบริเวณเมืองหรือชนบทก็ได้ ซึ่งอาจจะเป็นบริเวณที่มีปัญหาในเรื่องของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ ไม่คุ้มกับราคาที่ดิน หรือเป็นบริเวณที่มีปัญหาด้านกายภาพหรือสิ่งแวดล้อม เช่น บริเวณที่มีปัญหา เกี่ยวกับการระบายน้ำ ซึ่งในการจัดรูปที่ดินจะประกอบด้วยสิ่งสำคัญที่จะต้องจัดทำในโครงการจัด รูปที่ดิน ได้แก่ ถนน สวนสาธารณะและระบบการบำบัดน้ำเสีย ประปา โรงเรียนหรือสถานที่รับ เลี้ยงเด็ก อาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์กรรม สำหรับในกรณีที่จะเริ่มจัดทำโครงการจัดรูปที่ดิน เป็นครั้งแรกนั้นสมควรคัดเลือกบริเวณที่มีปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินน้อยที่สุด บริเวณที่มีการเข้า ถึงได้ไม่สะดวก บริเวณที่เป็นที่ว่างหรือมีอาคารที่อยู่อาศัยน้อย เพื่อความสะดวกในการพัฒนาและ สามารถจัดทำโครงการให้สำเร็จภายในระยะเวลาอันสั้นเพื่อเป็นตัวอย่างของการพัฒนา (รังสฤษฎ์ งามสิริ, 2536)

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองจะนำมาใช้ในการพัฒนาพื้นที่ โดยมีรูปแบบการพัฒนา ดัง ต่อไปนี้ (Nagano, 1994)

1. การพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีทางออก

ลักษณะพิเศษที่พบเห็นได้โดยทั่วไปของรูปแบบการพัฒนาเมืองไทย คือการพัฒนาตาม ความยาวเป็นการขยายตัวของเมืองใหญ่ที่กำลังขยายออกไปตามถนนสายต่าง ๆ ที่เข้าสู่พื้นที่แถบ ชานเมือง พื้นที่ที่อยู่ด้านหลังของถนนสายต่าง ๆ เหล่านี้มีแนวโน้มว่าจะถูกปล่อยทิ้งไว้ใน ลักษณะของที่ดินที่ไม่ได้พัฒนา เพราะที่ไม่สะดวกในการเข้าถึง จึงมีความเหมาะสมที่จะนำ โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมาใช้กับพื้นที่เหล่านั้น

2. การก่อสร้างสิ่งบริการพื้นฐาน

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองทำให้เกิดการก่อสร้างบริการพื้นฐานหลักเพื่อสาธารณประโยชน์ เช่น ถนนขนาดมาตรฐาน ระบบท่อระบายของเสีย ระบบการขนส่งมวลชนต่าง ๆ และสวนสาธารณะขนาดใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการก่อสร้างถนนโดยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองจะเป็นสิ่งที่ช่วยแก้ไขปัญหาการจราจรได้เป็นอย่างดี

3. การจัดสรรพื้นที่อยู่อาศัย

เพื่อเป็นการแก้ปัญหาการเพิ่มจำนวนประชากรในเมือง การเตรียมพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยอย่างพอเพียงเป็นสิ่งที่สำคัญมาก การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ รัฐบาลเป็นต้องซื้อกรรมสิทธิ์ของที่ดินทั้งหมดเพื่อการพัฒนา ซึ่งในอนาคตอันใกล้จะไม่สามารถกระทำได้ง่าย เพราะเหตุว่าการเวนคืนกรรมสิทธิ์ที่ดินผืนใหญ่จะเป็นเรื่องที่ลำบากขึ้น การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถทำให้การพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่เต็มรูปแบบ ในแถบชานเมืองสำเร็จได้ เพราะฉะนั้นพื้นที่ที่จัดสรรให้เป็นที่พักอาศัยจำนวนมากควบคู่ไปกับสิ่งแวดล้อมที่ดี ก็สามารถดำเนินการได้ด้วยวิธีนี้

4. การปรับปรุงเมือง

มีเมืองใหญ่ที่ต้องประสบกับการขาดแคลนการบริการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถที่จะนำมาใช้ในการดำเนินการปรับปรุงเมืองใหม่ในพื้นที่เหล่านั้น มีโครงการต่าง ๆ ทางด้านขนส่งมวลชนหลายโครงการที่กำลังวางแผนอยู่ในขณะนี้ เพื่อจะแก้ปัญหการจราจรติดขัดในกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตามอาจจะเป็นการไร้ประโยชน์ถ้าหากว่าถนนเครือข่ายเชื่อมโยงของสถานีขนส่งมวลชนที่หวังกันไว้ว่าจะรองรับผู้โดยสารเป็นจำนวนมากยังไม่เพียงพอต่อการให้บริการ โครงการจัดรูปที่ดินไม่เพียงแต่จะสามารถให้ที่ดินแก่ระบบการขนส่งมวลชนเท่านั้น แต่ยังให้เครือข่ายเชื่อมโยงและสิ่งสาธารณูปโภคที่จำเป็นอื่น ๆ รอบสถานีเพื่อสนับสนุนระบบการขนส่งภายในเมือง

การจัดรูปที่ดินเป็นเทคนิคของการพัฒนาพื้นที่ในเขตเมืองและในรูปแบบที่นิยามได้ว่า “โครงการพัฒนาโครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการปรับปรุงทรงและกำหนดตำแหน่งที่ดินขึ้นใหม่ เพื่อการสร้าง และขยายเมือง โดยมีลักษณะเฉพาะดังต่อไปนี้ (สำนักผังเมือง, 2533)

1. เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่ โครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และจัดให้มีที่ดิน เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยหรือกิจกรรมอื่น

2. ในโครงการจัดรูปที่ดินใหม่ ไม่มีการเวนคืนที่ดินจากเจ้าของ เพื่อใช้ในการก่อสร้างถนนหรือระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่ดินที่ต้องการใช้ในกิจกรรมดังกล่าวได้มาจากการแบ่งปันที่ดินจากที่ดินในโครงการก่อนคืนกลับสู่เจ้าของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. เป็นโครงการที่เงินทุนได้จากการดำเนินของโครงการเอง ด้วยการนำที่ดินเป็นบางส่วนที่เรียกว่า ที่ดินจัดหาประโยชน์ ออกขายต่อสาธารณชนแล้วนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินนั้นใช้คืนเงินลงทุนที่ใช้ไปก่อนหน้านี้

4. มีลักษณะแตกต่างจากการตัดถนนแบบที่เป็นอยู่ในการพัฒนาพื้นที่ปัจจุบัน กล่าวคือ พื้นที่โดยรอบโครงการพลอยได้ประโยชน์จากการตัดถนนและสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของโครงการไปด้วยกัน

5. บรรดาผู้เป็นเจ้าของและผู้อยู่อาศัยในที่ดินบนโครงการยังอยู่อาศัยได้ต่อไปในบริเวณเดิม คุณลักษณะของการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ซึ่งกล่าวมาแล้วนี้ ส่วนที่เป็นประโยชน์โดยตรงต่อสาธารณะจึงได้แก่

1. เป็นการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ ชักนำให้มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่มีประสิทธิภาพต่อพื้นที่

2. ใช้วงเงินงบประมาณไม่มาก จึงไม่จำเป็นต้องได้รับเงินอุดหนุนมากจากรัฐ

3. สิ่งแวดล้อมสำหรับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

4. มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตัวสูงขึ้นเป็นสัดส่วนกับการพัฒนา การปรับรูปที่ดินใหม่

2.2 แนวคิดหลักในการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินจะนำเอาที่ดินจากเจ้าของที่ดินต่าง ๆ ที่เต็มใจและยินดีจะเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินนั้นมารวมกัน แล้วทำการแบ่งและกำหนดขนาดที่ตั้งของแปลงที่ดินใหม่ ให้สอดคล้องกับแผนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ตามที่ได้วางแผนเอาไว้ การแบ่งและกำหนดแปลงที่ดินใหม่นั้นต้องมีความถูกต้องและยุติธรรมโดยเฉพาะในเรื่องของการประเมินมูลค่าของที่ดินทั้งก่อนและหลังโครงการจัดรูปที่ดิน และในเรื่องของการจ่ายเงินชดเชยแก่เจ้าของที่ดิน ลักษณะเฉพาะของการจัดรูปที่ดิน คือ- สิทธิของเจ้าของ หรือสิทธิอื่น ๆ ของผู้ครอบครองที่ดินที่มีอยู่เดิม จะได้รับความคุ้มครองและจะไม่มีผลกระทบใด ๆ ทั้งสิ้น

ขั้นตอนการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (สำนักผังเมือง, 2537)

ขั้นที่ 1 เตรียมโครงการ

1. ตรวจสอบความคิดเห็นในโครงการ
2. กำหนดเขตโครงการ

ขั้นที่ 2 การวางผังแม่บทโครงสร้าง

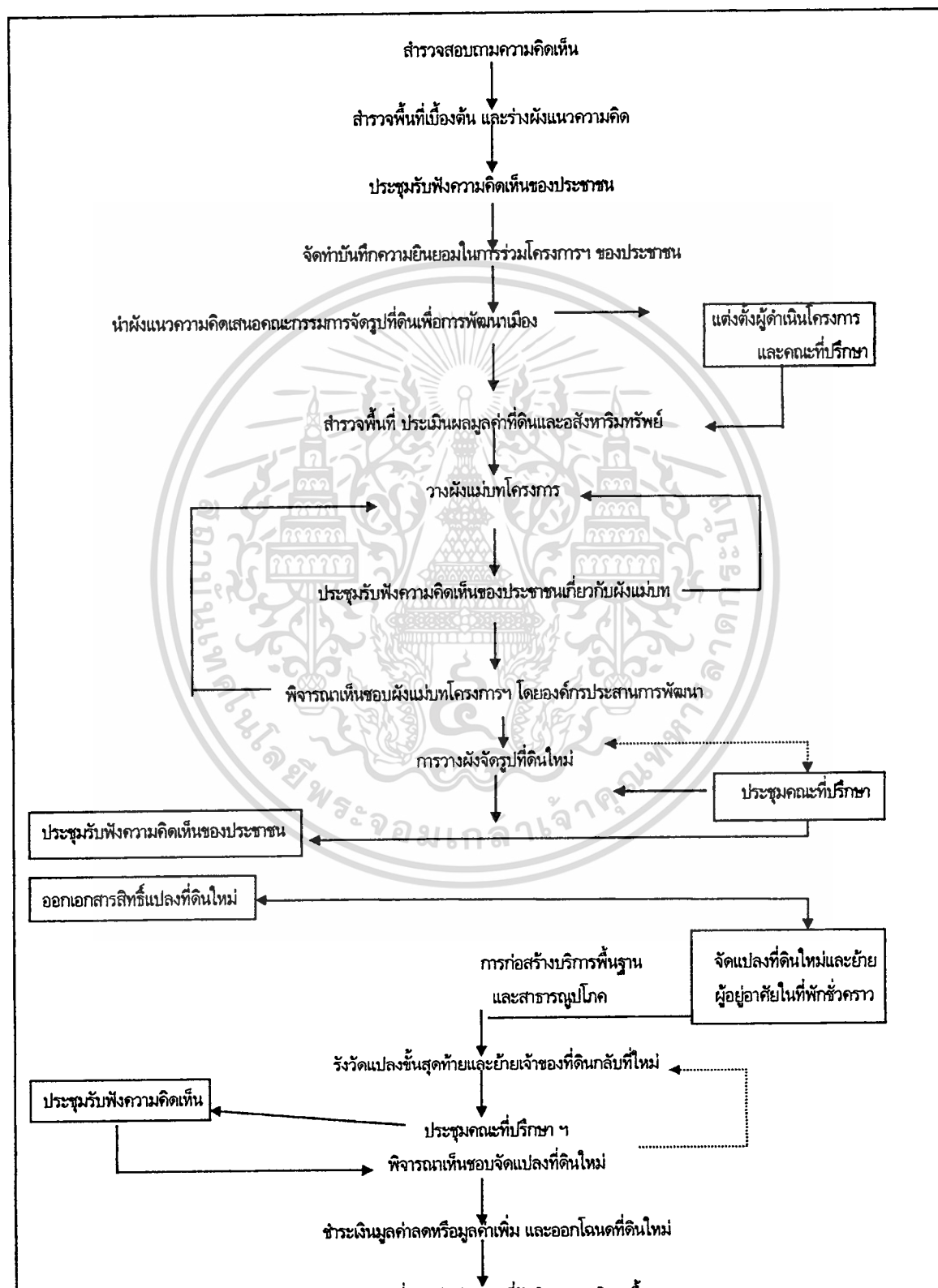
3. วางผังแม่บท
4. แต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการ
5. วางผังจัดแปลงที่ดินใหม่
6. กำหนดแปลงที่ดินใหม่

ขั้นที่ 3 การก่อสร้างโครงการ

1. ก่อสร้างบริการพื้นฐาน ย้ายอาคารสิ่งก่อสร้างและจ่ายค่าชดเชย
2. จัดเลขที่แปลง ตั้งชื่อถนน ซอย พร้อมทั้งเรียงเลขที่บ้านอย่างเป็นระเบียบ
3. รับฟังความคิดเห็นของประชาชน
4. กำหนดการจัดแปลงที่ดินใหม่ (ขั้นสุดท้าย)
5. จัดทะเบียนทำนิติกรรม
6. ชำระเงินมูลค่าลดและมูลค่าเพิ่ม



ภาพที่ 2.2 แสดงขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่สามารถนำข้อมูลไปใช้ซ้ำได้ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลายประเทศที่ใช้แนวทางการพัฒนาแบบนี้พบว่า เป็นแนวทางที่ได้รับการยอมรับจากประชาชนมากกว่าวิธีอื่น เนื่องจากสามารถลดปัญหาการโยกย้ายออกจากพื้นที่ที่มีักจะเป็นอุปสรรค ขัดขวางการพัฒนาสาธารณูปโภคในหลาย ๆ ประเทศ ขณะเดียวกันที่ดินซึ่งได้รับคืนมาหลังจากหัก ส่วนลดที่ยกให้เป็นที่ดินสำหรับส่วนสาธารณะแล้ว ก็ทวีมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างมาก ดังนั้นจึงได้มี โครงการพัฒนาตามแนวคิดนี้เกิดขึ้นในหลาย ๆ ประเทศ (สำนักผังเมือง, 2532)

เมือง Frankfurt-am-Main ประเทศเยอรมัน ได้นำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้ครั้งแรก เมื่อปี ค.ศ. 1920 โดยใช้กับการพัฒนาพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม ต่อมาประเทศญี่ปุ่นได้นำเอาเทคนิคนี้มา ใช้ในการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่เมือง และในประเทศต่าง ๆ ได้นำมาใช้โดย เรียกแตกต่างกันไป ว่า Land Readjustment, Land Pooling, Kuka-Ku-Seiri และ Land Repotting ที่ใช้กันอยู่ในประเทศคานาดา เยอรมันนี ออสเตรเลีย เกาหลี ไต้หวัน

ประเทศญี่ปุ่นได้นำวิธีการจัดรูปที่ดินในเมืองของเยอรมันนี้มาใช้โดยระยะแรกเป็นการจัดรูป เพื่อการเกษตร ต่อมานำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ในเมืองนาโงย่าขึ้นเป็นครั้งแรก โดยเป็นที่รู้จักกันในชื่อ “Kukaku-Seiri” และในประเทศญี่ปุ่นถือว่าการจัดรูปที่ดินเป็นต้นแบบของการพัฒนา เมืองดังคำขวัญที่ว่า “Kukaku-Seiri is the Mother of Urban Planning” เนื่องจากความจำเป็นต้อง พื้นฟูประเทศจากผลของสงครามโลกครั้งที่ 2 ในช่วงเวลา 70 ปี ญี่ปุ่นดำเนินการจัดรูปที่ดินไป แล้วกว่า 8,000 โครงการ มีพื้นที่รวมมากกว่า 2 ล้านไร่ ซึ่งรวมถึงการฟื้นฟูเมืองโตเกียว การสร้าง เมืองใหม่ทางวิทยาศาสตร์ซึบิยะ และเมืองทามะซึ่งเป็นเมืองใหม่ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของประเทศ

ประเทศเกาหลีเป็นอีกประเทศหนึ่งที่มีการจัดรูปที่ดินในเมือง กรุงโซลเป็นเมืองแรกๆที่ดำเนินการ เนื่องจากประสบภัยพิบัติจากสงครามเกาหลี รัฐบาลฯคงงบประมาณในการพัฒนาเมือง ได้มี กฎหมายการจัดรูปที่ดินในเมือง ดำเนินการตัดถนนสายสำคัญในกรุงโซล ตลอดจนการสร้างเมือง ใหม่ รวมทั้งสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน เป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จ

ประเทศต่าง ๆ ได้นำวิธีการจัดรูปที่ดินในเมืองมาใช้ในการดำเนินการพัฒนาเมือง โดยในแต่ละ ประเทศก็จะพบปัญหาที่แตกต่างกัน ไปตามรายละเอียดของวิธีการ ซึ่งในแต่ละที่ก็จะพบข้อดี และข้อเสียที่แตกต่างกัน ไปด้วยดังนี้

ข้อดีของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

1. ทำให้แปลงที่ดินที่กระจัดกระจายมารวมกันเป็นที่ดินขนาดใหญ่ ทำให้สะดวกต่อการวางแผน การให้บริการและการออกแบบแผนผังต่าง ๆ ทำให้ดีขึ้นทั้งในด้านการวางผังบริเวณและ วิศวกรรม

2. เป็นวิธีการที่ช่วยให้สามารถจัดหาบริการสาธารณสุขโลก สาธารณูปการ ให้กับพื้นที่นั้นอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปอย่างมีลำดับขั้นตอน โดยหน่วยงานของรัฐไม่สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายแต่อย่างใดและถ้าโครงการการจัดรูปที่ดินจัดทำในพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่มาก ก็จะสามารถช่วยให้การจัดหาบริการสาธารณะให้แก่พื้นที่นั้นเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับราคาที่ดินที่ต้องเสียเงิน

3. สามารถแก้ปัญหาในการให้บริการสาธารณะที่ไม่ทั่วถึงทุกแปลงที่ดิน ให้สามารถบริการได้อย่างทั่วถึงขึ้น

4. เมื่อระบบการบริหารงานมีประสิทธิภาพและได้รับประสิทธิผลแล้วจะทำให้เกิดความเท่าเทียมกันขึ้น ในการที่จะเสียค่าใช้จ่ายและผลที่จะได้รับกลับคืนมาจากการแบ่งที่ดิน

5. การจัดรูปที่ดินเป็นการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน ในพื้นที่ให้มีความสะดวกและมีสิ่งแวดล้อมที่ดี ดังนั้นจึงส่งผลให้ราคาที่ดินในโครงการมีราคาเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รัฐสามารถเก็บภาษีในส่วนของมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นได้ด้วย

6. การจัดรูปที่ดินทำให้การถือครองที่ดินพื้นที่ในแถบชานเมืองมีความเหมาะสมในการที่จะพัฒนาเมือง โดยทำให้การขยายตัวออกมามีการวางแผนและทำให้ไม่มีปัญหาในเรื่องของการเผชิญหน้าในการตัดถนนซึ่งจะสร้างความเดือดร้อนให้กับประชาชน การจัดรูปที่ดินเป็นยุทธวิธีที่ช่วยให้สามารถพัฒนาเมืองได้ตามทิศทางที่วางแผนไว้

7. การจัดรูปที่ดินสามารถรักษาและคุ้มครองสิทธิของบุคคลโดยเคร่งครัด ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์สำคัญของการจัดรูปที่ดิน พื้นที่ที่ได้มาเพื่อสาธารณะประโยชน์ต่าง ๆ จะต้องเคารพต่อสิทธิของบุคคลด้วย การลดขนาดของแปลงที่ดินลงตามผลประโยชน์ที่ได้รับเพิ่มตามหลักเกณฑ์นี้ถ้าบุคคลใดได้ผลประโยชน์ลดลงเนื่องจากการจัดทำโครงการดังกล่าวจะได้รับการชดเชยด้วยเงิน

8. การจัดรูปที่ดินสามารถที่จะนำไปคัดแปลงใช้กับโครงการการพัฒนาเมืองได้เกือบทุกโครงการ และจัดทำได้ในเกือบทุกพื้นที่ เช่น การพัฒนาพื้นที่เมืองปัจจุบัน พื้นที่ในเขตชานเมืองที่กำลังสูงงอมพร้อมที่จะขยายตัว หรือพื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นเมืองใหม่ในอนาคต เป็นต้น (Sarker, 1986)

ข้อดีของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

1. ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองนั้นเป็นบริการสาธารณสุขโลก และสาธารณูปการ โดยการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่แต่ไม่รวมถึงการควบคุมกิจกรรมที่เกี่ยวกับการพัฒนาอื่น ๆ ดังนั้นโครงสร้างของอาคารสิ่งปลูกสร้างหลังการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ ไม่สามารถควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ได้จึงทำให้เกิดปัญหาตามมาในภายหลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนลิขสิทธิ์เพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. เจ้าของที่ดินที่มีฐานะดีมักมีอิทธิพลสามารถผลักดันให้เกิดการพัฒนาที่ดินได้แม้ว่าพื้นที่ดังกล่าวจะมีศักยภาพไม่เพียงพอ
3. ในประเทศกำลังพัฒนา เช่น ไทย และฟิลิปปินส์ หน่วยงานบริหารส่วนท้องถิ่นมีข้อจำกัดในการรับผิดชอบในการวางแผน ซึ่งถูกกดดันโดยหน่วยงานระดับสูง และการขาดเงินทุนสำรอง
4. ในกรณีที่ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อขาย (Reserve Land) ขายไม่ได้ต้นทุนทางการเงินและภาระดอกเบี้ยต่าง ๆ จะตกอยู่กับผู้บริหารจัดทำโครงการ ซึ่งอาจจะเป็นเทศบาลหรือเจ้าของที่ดิน ก็ได้
5. ลักษณะของโครงการจะเปลี่ยนไป ตามขนาดของพื้นที่ดินในโครงการ ซึ่งเป็นข้อจำกัดที่ทำให้การพัฒนาไม่มีความสอดคล้องกัน หากพื้นที่ดังกล่าวขาดการวางแผนแม่บทเป็นเครื่องชี้แนวทางที่เหมาะสม
6. ประโยชน์ที่เกิดจากการพัฒนาโดยการจัดรูปที่ดินนั้นมีขอบเขตจำกัดเพียงแต่ภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น จึงเกิดความไม่เท่าเทียมกันระหว่างพื้นที่ในโครงการและนอกโครงการ (Misra and Pachon, 1984)

2.3 การมีส่วนร่วมของประชาชน

จากเหตุที่การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจำเป็นต้องได้รับความร่วมมือจากเจ้าของที่ดินในโครงการ จึงสามารถดำเนินงานได้ ดังนั้นการมีส่วนร่วมของเจ้าของที่ดินในการพัฒนาจึงเป็นปัจจัยสำคัญในการนำไปสู่ความสำเร็จ อันจะทำให้โครงการจัดรูปที่ดินสามารถบรรลุผลตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ ดังนั้นเพื่อให้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของประชาชนจึงได้ศึกษาโดยการทบทวนวรรณกรรมดังนี้

การมีส่วนร่วมคือการพิจารณาถึงการมีส่วนร่วมช่วยเหลือโดยสมัครใจของประชาชนต่อโครงการใดโครงการหนึ่งในโครงการสาธารณะต่าง ๆ ที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อพัฒนาชาติแต่ไม่ได้หวังจะให้ประชาชนเปลี่ยนแปลงโครงการหรือวิจารณ์เนื้อหาโครงการและการมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนานั้นอาจเข้าใจอย่างกว้าง ๆ ได้ว่าเป็นการที่ประชาชนได้เข้าร่วม อย่างแข็งขันในกระบวนการตัดสินใจต่าง ๆ ในเรื่องที่จะมีผลกระทบต่อเขาโดยพวกเขาจะมีทั้ง สิทธิ และหน้าที่ที่จะเข้าร่วมในการแก้ปัญหา (โกลดี, 1983)

การมีส่วนร่วมของประชาชนอยู่ในขั้นตอนของการวางแผนที่สำคัญ คือก่อนที่จะมีการสรุปสภาพปัญหาและความต้องการในปัจจุบันจะต้องเริ่มรวบรวมความคิดเห็นจากบุคคลต่าง ๆ คือเจ้าหน้าที่ ประชาชนในย่านที่วางแผน กลุ่มคนที่ให้ความสนใจ ผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งทีมงานวางแผน ซึ่งเมื่อบุคคลเหล่านี้ได้แสดงความคิดเห็นแล้วจึงนำไปสู่ขั้นตอนต่าง ๆ ของการวางแผน นอกจากนี้

นั้นยังมีการเสนอให้มีการรวบรวมความคิดเห็นจากบุคคลหลายฝ่ายในขั้นตอนการประเมินแผนและผัง ที่ฝ่ายวางแผนได้เป็นผู้ออกแบบ โดยให้เจ้าหน้าที่ ผู้เชี่ยวชาญ และประชาชน ได้มีส่วนร่วมรับฟังรายละเอียดและแสดงความคิดเห็น (Cutler, 1982)

การจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่นการมีส่วนร่วมของประชาชนจะมีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามาเนื่องจากกฎหมายได้กำหนดไว้ ในขั้นตอนของแผนการปรับเปลี่ยนแปลงที่ดิน ที่ประชาชนจะเข้ามามีโอกาสในการออกความคิดเห็น ซึ่งในความเป็นจริงแล้วขั้นตอนนี้แทบจะไม่ใช่ประโยชน์เนื่องจากในแผนการปรับเปลี่ยนแปลงที่ดินจะต้องถูกนำเอาไปปฏิบัติก่อนที่จะมีการเริ่มโครงการ ดังนั้นจึงเป็นการนำไปปฏิบัติก่อนที่จะตามมาด้วยการนำมาแสดงเพื่อรับความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดิน และเมื่อเจ้าของที่ดินเข้ามามีส่วนร่วมในแผนการปรับเปลี่ยนแปลงที่ดินแล้ว จะต้องมีการชี้ให้เห็นถึงที่ตั้งแปลงใหม่ที่แน่นอน รวมไปถึงอัตราค่าเช่าที่ดิน และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อเจ้าของแปลงที่ดิน (Satoh, 1986)

Arnstein ได้เสนอให้เห็นถึงลำดับขั้นของรูปแบบในการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยได้จำแนกออกเป็น 8 ระดับด้วยกัน 1. การปฏิบัติ (Manipulation) 2. การรักษา (Therapy) ในขั้นตอนสองขั้นนี้เป็นระดับที่ยังไม่มีการมีส่วนร่วม และด้วยวัตถุประสงค์ที่แท้จริงแล้วยังไม่สามารถให้ประชาชนเข้ามามีส่วนในการวางแผนหรือควบคุมโครงการ แต่เป็นการให้ความรู้แก่ผู้เข้ามามีส่วนร่วม 3. การประชาสัมพันธ์ (Informing) 4. การปรึกษาหารือ (Consultation) ในสองขั้นตอนนี้เป็นการให้ประชาชนมีอำนาจของการเป็นผู้ถือครองสามารถรับรู้รับฟังแต่ไม่สามารถวิจารณ์ 5. Placation อยู่ในระดับที่มีสิทธิสามารถตัดสินใจในการเป็นผู้ถือครองได้ แต่ไม่สามารถแนะนำ 6. การมีส่วนร่วมด้วย (Partnership) อยู่ในระดับที่สามารถต่อรองได้ 7. อำนาจของผู้แทน (Delegated Power) 8. การควบคุมด้วยประชาชน (Citizen Control) ในสองขั้นสุดท้ายนี้เป็นระดับที่ประชาชนมีอำนาจเต็มที่ในการจัดการ

2.4 ทศนคติของประชาชนต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ความคิดเห็น ความรู้สึก ของประชาชนที่มีต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ในการที่จะยอมรับหรือปฏิเสธต่อรูปแบบการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง อันมีผลทำให้ประชาชนนั้นพร้อมที่จะแสดงปฏิกิริยาตอบสนองความคิดเห็นด้วยพฤติกรรมในลักษณะเดียวกัน โดยความรู้สึกนึกคิดจะขึ้นอยู่กับ การตั้งสมประสงค์ การเรียนรู้ รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่เข้ามาเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดความรู้สึกมีผลต่อความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงได้จำแนกทัศนคติเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินออกมาเป็น ความสนใจในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ความคิดเห็นต่อการ

สละที่ดินเพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์ การปรับย้ายแปลงที่ดินใหม่ การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การตัดสินใจเห็นชอบในโครงการ สักส่วนของเจ้าของที่ดินที่เห็นชอบ การประเมินราคาที่ดิน และการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน โดยได้ศึกษาวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. ความสนใจในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ในการริเริ่มโครงการจัดรูปที่ดินขึ้นนั้นส่วนหนึ่งต้องมาจากการที่เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่แสดงความต้องการในการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ซึ่งความต้องการจากคนในพื้นที่นี้จะเป็แรงขับให้เกิดการดำเนินการต่อไปได้ (Larsson, 1993)

ความสำเร็จของการจัดรูปที่ดินใน Nagoya สิ่งหนึ่งมาจากประชาชนเจ้าของที่ดินจะมีความผูกพันกับพื้นที่อย่างมากเพราะที่ดินเหล่านี้พวกเขาได้รับเป็นมรดกตกทอดมาจากบรรพบุรุษและพวกเขาต้องการให้ที่ดินนี้สืบทอดต่อไปยังลูกหลานรุ่นต่อไป รวมทั้งส่วนมากเจ้าของที่ดินในแถบนี้มีอาชีพเกษตรกรรมดังนั้นความเป็นอยู่ของประชาชนจึงขึ้นอยู่กับประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นอย่างเต็มที่ (Hayashi, 1982) และจากการศึกษาในประเทศอินโดนีเซียพบว่าในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรเจ้าของที่ดินจะมีความรู้สึกพึงพอใจในการจัดรูปที่ดินมากกว่าเจ้าของที่ดินอาชีพอื่น (Ibrahim, 1987) โดยในการจัดรูปที่ดินนี้เป็นวิธีการที่ช่วยให้เจ้าของที่ดินที่ไม่ได้รับบริการสาธารณูปโภคด้านใด ด้านหนึ่ง ได้รับการบริการอย่างสมบูรณ์ เพราะการจัดรูปที่ดินจะเข้ามาช่วยแก้ปัญหาการขาดโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับเมืองได้เป็นอย่างมาก ซึ่งเจ้าของที่ดินในพื้นที่ที่ขาดแคลนสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้จะให้ความร่วมมือกับการพัฒนาเป็นอย่างดี (Kagano, 1994) รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่มองการณ์ไกล และเข้าใจถึงรูปแบบโครงการจะเล็งเห็นถึงประโยชน์ที่เกิดขึ้นหลังจากการจัดรูปที่ดินเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งจะทำให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ และสิ่งที่ตามมาคือที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้นจากเดิมทำให้เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้มีความสนใจต่อการจัดรูปที่ดิน (Doebale A.W. ,1982)

2. ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์

ในการพัฒนาพื้นที่นั้นมีวิธีดำเนินการพัฒนาโดยรัฐไม่จำเป็นต้องเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยการเวนคืน แต่วิธีดำเนินการนี้ต้องการการสละที่ดินจากเจ้าของที่ดินในพื้นที่นั้น ๆ ซึ่งที่ดินที่ได้รับจากการสละจะกลายเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์ และที่ดินสงวนเอาไว้ขายเพื่อเป็นเงินทุนใช้จ่ายของโครงการ วิธีการพัฒนานี้คือการจัดรูปที่ดินใหม่ อันเป็นวิธีดำเนินการที่นิยมกระทำกันมากที่สุด (Kagano, 1994)

หลังจากการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ (Replotting plan) แล้วแปลงที่ดินที่ได้ออกมาจะถูกลดขนาดพื้นที่ลง ดังนั้นแปลงขนาดเล็กก็จะถูกลดลงตามความคิดพื้นฐานที่อยู่บนความเท่าเทียมกันจากการวิจัยในประเทศอินโดนีเซียพบว่า กลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีแปลงขนาดเล็กเห็นว่าเมื่อพวกเขาที่มีที่ดินขนาดเล็กเพราะฉะนั้นขนาดแปลงที่ดินของพวกเขาหลังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่จะมีผลทำให้ที่ดินของพวกเขาที่มีขนาดเล็กลงไปอีก ดังนั้นคนที่มียี่ที่ดินน้อยไม่ควรที่จะต้องปฏิบัติแบบผู้ที่มีที่ดินมากและที่ดินของพวกเขาจะต้องได้รับการยกเว้นจากข้อกฎหมายด้วย (Ibrahim, 1987) ในส่วนของประเทศบังกลาเทศ พบว่าผู้ที่เป็นเจ้าของพื้นที่แปลงขนาดเล็กยินดีที่จะจ่ายเงินมากกว่าการสละส่วนที่ดิน ส่วนเจ้าของที่ดินแปลงขนาดใหญ่มีความพร้อมที่จะสนับสนุนและสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองด้วยความเต็มใจมากกว่าเจ้าของที่ดินที่มีแปลงที่ดินขนาดเล็ก (Mowla,1994) ในประเทศบังกลาเทศพบว่าเจ้าของที่ดินที่ไม่มีระบบสาธารณูปโภคเข้าไปยังพื้นที่ของตนมีความเต็มใจต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปขายเป็นเงินกองทุนสำหรับการพัฒนา ด้วยความเต็มใจ (Yasmin, 1988)

3. การปรับย้ายแปลงที่ดินใหม่

ในการจัดรูปที่ดินจำเป็นต้องมีการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ให้ที่ดินทุกแปลงได้มีถนนเข้าถึงและมีระบบสาธารณูปโภคในด้านต่าง ๆ ดังนั้นเมื่อทำการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่จะทำให้ที่ดินทุกแปลงหลังการจัดรูปที่ดินจะได้รับการบริการขั้นพื้นฐานอย่างสมบูรณ์ (Nakamura, 1986) ในการวางผังแปลงที่ดินใหม่นั้นจำเป็นต้องมีการปรับรูปร่างแปลงที่ดินใหม่เพื่อให้แปลงที่ดินมีรูปร่างที่ดีขึ้นและจะทำให้ที่ดินที่มีมีสิ่งบริการขั้นพื้นฐาน ในทุกพื้นที่ซึ่งเจ้าของที่ดินจะมีความพึงพอใจกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นอย่างมาก (Doebele A.W, 1982) จากการศึกษาในประเทศอินโดนีเซียพบว่าเจ้าของที่ดินที่มีความรู้สึกไม่พอใจกับโครงการส่วนหนึ่งมาจากการที่พวกเขาไม่ต้องการย้ายที่ตั้งแปลงที่ดินใหม่และพวกเขาต้องการให้ที่ดินของพวกเขาตั้งอยู่ที่เดิมโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลง (Ibrahim, 1987)

4. การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเจ้าของที่ดินจะได้รับค่าชดเชยจากโครงการซึ่งพบว่ากลุ่มเจ้าของที่ดินในไต้หวันที่มีความรู้สึกไม่พอใจกับโครงการจัดรูปที่ดินเนื่องมาจากเงินค่าชดเชยที่มีให้น้อยกว่าที่เจ้าของที่ดินต้องการ (Ying-shu, 1988) เช่นเดียวกันกับในประเทศอินโดนีเซียมีเจ้าของที่ดินที่มีความรู้สึกไม่พอใจต่อโครงการเนื่องจากการรื้อย้ายอาคารนั้นได้รับเงินค่าชดเชยไม่พอเพียงกับความ ต้องการ และพบว่าเจ้าของที่ดินในพื้นที่ที่ทำการศึกษามีระดับการศึกษาต่ำนั้นยากที่จะสื่อสารทำเอกสารเป็นเอกสารที่ส่งวนเวียนสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความเข้าใจระหว่างเจ้าหน้าที่กับเจ้าของที่ดิน ทำให้พวกเขาไม่เข้าใจแนวคิดและเทคนิคในการจัดรูปที่ดิน (Ibrahim, 1987) เนื่องจากระดับการศึกษาจะช่วยให้บุคคลตระหนักถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่เกิดขึ้นได้ดีกว่า และสามารถรับรู้เข้าใจและใช้การเรียนรู้ในอดีตมาใช้ในการปฏิบัติ (ผ่องศรี มรกต , 2532)

5. ผู้ตัดสินใจเห็นชอบในการพิจารณาผังโครงการ

เจ้าของที่ดินมีสิทธิ์ในการมีส่วนร่วมเพื่อออกความคิดเห็นต่อแผนและผังโครงการเหมือนกับเป็นหุ้นส่วน ซึ่งโดยปกติสถานะจะนำมาเป็นข้อถกเถียงกันเมื่อได้รับข้อโต้แย้งจากเจ้าของที่ดิน และในขั้นสุดท้ายเจ้าของที่ดินจะต้องเป็นผู้ตรวจสอบ (Archer, 1982)

แผนการแบ่งแยกแปลงที่ดิน และการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่เป็นโครงสร้างหลักของโครงการ ซึ่งจะถูกลงแผนโดยผู้ดำเนินโครงการเป็นผู้จัดทำ ในแผนการจัดรูปร่างแปลงใหม่จะประกอบด้วยรูปแบบถนนและผังของสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะต่าง ๆ ทั้ง ขนาดจำนวนและที่ตั้ง โดยสิ่งเหล่านี้จะต้องถูกกำหนดโดยผังเมืองรวม ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นบริการภายในชุมชนผู้ดำเนินงานจะเป็นผู้จัดทำ โดยจะมีเจ้าของที่ดินและผู้เช่าสามารถเข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจในโครงการทั้งแผนโครงการและแผนการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ (Chou and Shen, 1989:p99)

ในการตัดสินใจบุคคลผู้มีรายได้สูงสามารถยอมรับนวัตกรรม การเปลี่ยนแปลง การร่วมมือกันได้ดีกว่าผู้มีรายได้น้อยและผู้ที่มีอายุน้อยสามารถยอมรับความคิดเห็นของผู้อื่น และสามารถแสดงความคิดเห็นได้ดีกว่าผู้ที่มีอายุมาก (ชุตินา อึ้งภากรณ์, 2539)

6. สัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่ให้ความเห็นชอบต่อโครงการ

การเริ่มโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจะมีส่วนมาจากความสนใจของเจ้าของที่ดินเป็นอันดับแรก ซึ่งไม่ว่าการเริ่มโครงการจะเป็นเอกชนหรือรัฐบาลก็ตามต้องแน่ใจว่าจะได้รับการสนับสนุนจากเจ้าของที่ดิน สำหรับการจัดรูปที่ดินโดยเอกชนกฎหมายในประเทศญี่ปุ่นบังคับให้มีเจ้าของที่ดินไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 จากเจ้าของที่ดินทั้งหมดหรือเจ้าของที่ดินที่มีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามจึงสามารถดำเนินการได้ (Larsson, 1993)

จากร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง มาตราที่ 39 ระบุว่าในการดำเนินการโครงการต้องให้เจ้าของที่ดิน 2 ใน 3 จากเจ้าของที่ดินทั้งหมดโครงการ หรือเจ้าของที่ดินที่มีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินบริเวณนั้น มีความเห็นชอบกับการดำเนินการจึงสามารถเสนอให้มีการดำเนินการได้ (ร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง, 2537)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไปว่ากรณียุติงานสิ่ง ลึกซึ้งหัวข้อนี้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. หน่วยงานที่เข้ามาดำเนินการรับผิดชอบ

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองนั้นจะมีหน่วยงานที่เข้ามารับผิดชอบ เป็นผู้ดำเนินงานซึ่งจะมี 3 ลักษณะด้วยกัน (Minerbi, 1986: p.252)

1. สมาคมเจ้าของที่ดินเอกชน ซึ่งในการปฏิบัติแล้วจะต้องมีเจ้าของที่ดินเห็นด้วยกับการดำเนินการ 2 ใน 3 ของเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ดินทั้งหมด
2. รัฐบาล ในการดำเนินการโดยรัฐบาลต้องมีการตั้งสภาการจัดรูปที่ดินเพื่อรักษาสิทธิของเจ้าของที่ดินในการออกความคิดเห็นต่อแผนการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่
3. บริษัทสาธารณะชน ในการดำเนินงานจะดำเนินงานในรูปแบบของบริษัท

ในการปฏิบัติงานของภาครัฐจะมีความแน่นอนและมั่นคง ไม่มีการเอาเปรียบจากประชาชน หากแต่รัฐมีขั้นตอนในการดำเนินการมากจึงทำให้มีความล่าช้า ในขณะที่เอกชนดำเนินการอย่างรวดเร็ว แต่ไม่มีความมั่นคง และส่วนใหญ่เป็นนักพัฒนาที่ดินที่ต้องการพัฒนาที่ดินให้มีผลกำไร ดังนั้นหากทั้งสองฝ่ายร่วมมือกันจะทำให้ลดข้อด้อยของทั้งสองฝ่าย (Sthapit, 1992)

8. ความคิดเห็นต่อการประเมินราคาที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินมีเป้าหมายเพื่อเป็นการสร้างฐานสำหรับการคำนวณขนาดการปรับปรุงแปลงเพื่อคำนวณขนาดของที่ดินจัดหาประโยชน์ที่ต้องเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของโครงการ และเพื่อคำนวณเงินค่าชดเชยสำหรับมูลค่าที่ดินที่ลดลง โดยการสละที่ดินจะต้องใช้มูลค่าที่ดินเป็นตัวชี้วัดอัตราส่วนเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกัน และหลังจากรังแปลงที่ดินใหม่จำเป็นต้องมีมูลค่าที่ดินมาเป็นตัววัดราคาที่ดินในทุกแปลงว่าจะต้องมีมูลค่าสูงขึ้น ซึ่งการประเมินราคาที่ดินจะใช้วิธีการประเมินมูลค่าจากสภาพถนนเนื่องจากเป็นมูลค่าที่ดินที่ไม่ได้แสดงถึงมูลค่าของเงินตราแต่เป็นดัชนีตัวเลขที่ชี้ถึงมูลค่า (The Street Value Evaluation Method) (Nakamura, 1986: p.112)

การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นราคาประมาณที่สูงที่สุด ซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายมีความเต็มใจในราคาคงกล่าว โดยอยู่ภายใต้ภาวะการแข่งขันของตลาด (Ring, 1986)

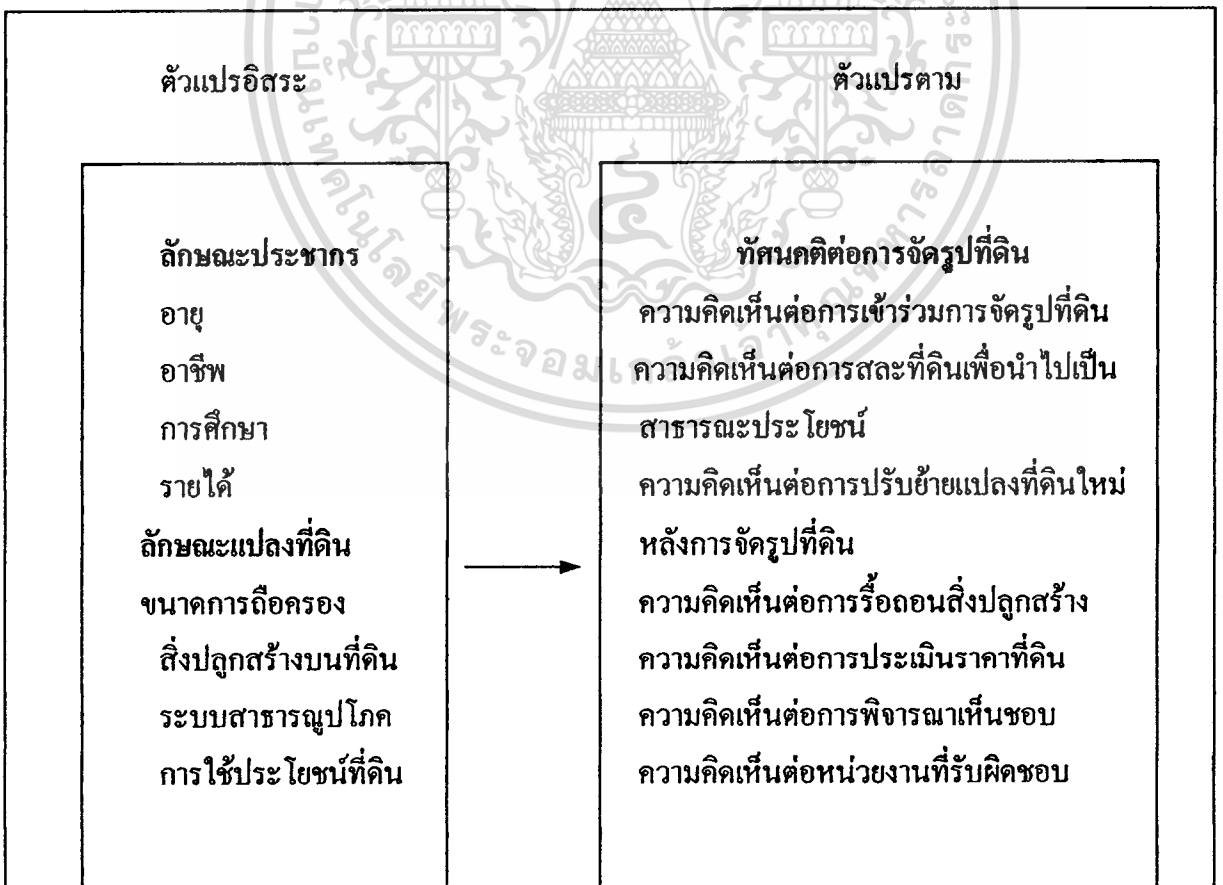
9. ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินใหม่เป็นการทำให้พื้นที่สามารถเตรียมพร้อมสำหรับการพัฒนาในอนาคตโดยโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถเข้ามาแก้ปัญหาโครงข่ายถนน การบริการสาธารณะที่ไม่เพียงพอโดยเฉพาะในเขตพื้นที่ชานเมือง (Archer, 1985) ในประเทศเนปาลพบว่าเจ้าของที่ดินกลุ่มที่ไม่มีที่ดินเข้าถึงแปลงที่ดินมีความสนใจมากที่จะให้ที่ดินของตนสามารถเชื่อมต่อกับระบบเอกสารเป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไมอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สาธารณูปโภคได้ โดยพวกเขาเต็มใจที่จะสละที่ดินเพื่อเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน (Onta, 1996) และจากการศึกษาในประเทศบังคลาเทศ พบว่าเจ้าของที่ดินที่มีระดับรายได้สูงมีความพร้อมในการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง รวมทั้งมีความเต็มใจในการสละที่ดินเพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์ที่ทำให้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถดำเนินการสำเร็จลงได้ ซึ่งระดับการศึกษาของเจ้าของที่ดินเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ชี้ให้เห็นถึงความแตกต่างของระดับในการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินที่มีระดับการศึกษาสูงมีความต้องการเข้าร่วมสูงกว่าผู้มีการศึกษาค่ำกว่า ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าในประเทศต่าง ๆ ที่นำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้พัฒนาพื้นที่จนเป็นผลสำเร็จ ส่วนใหญ่เป็นประเทศที่ประชาชนมีการศึกษาระดับสูง (Mowla, 1994)

2.5 กรอบแนวความคิด

ภาพที่ 2.3 แสดงกรอบแนวความคิดในการศึกษา



บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

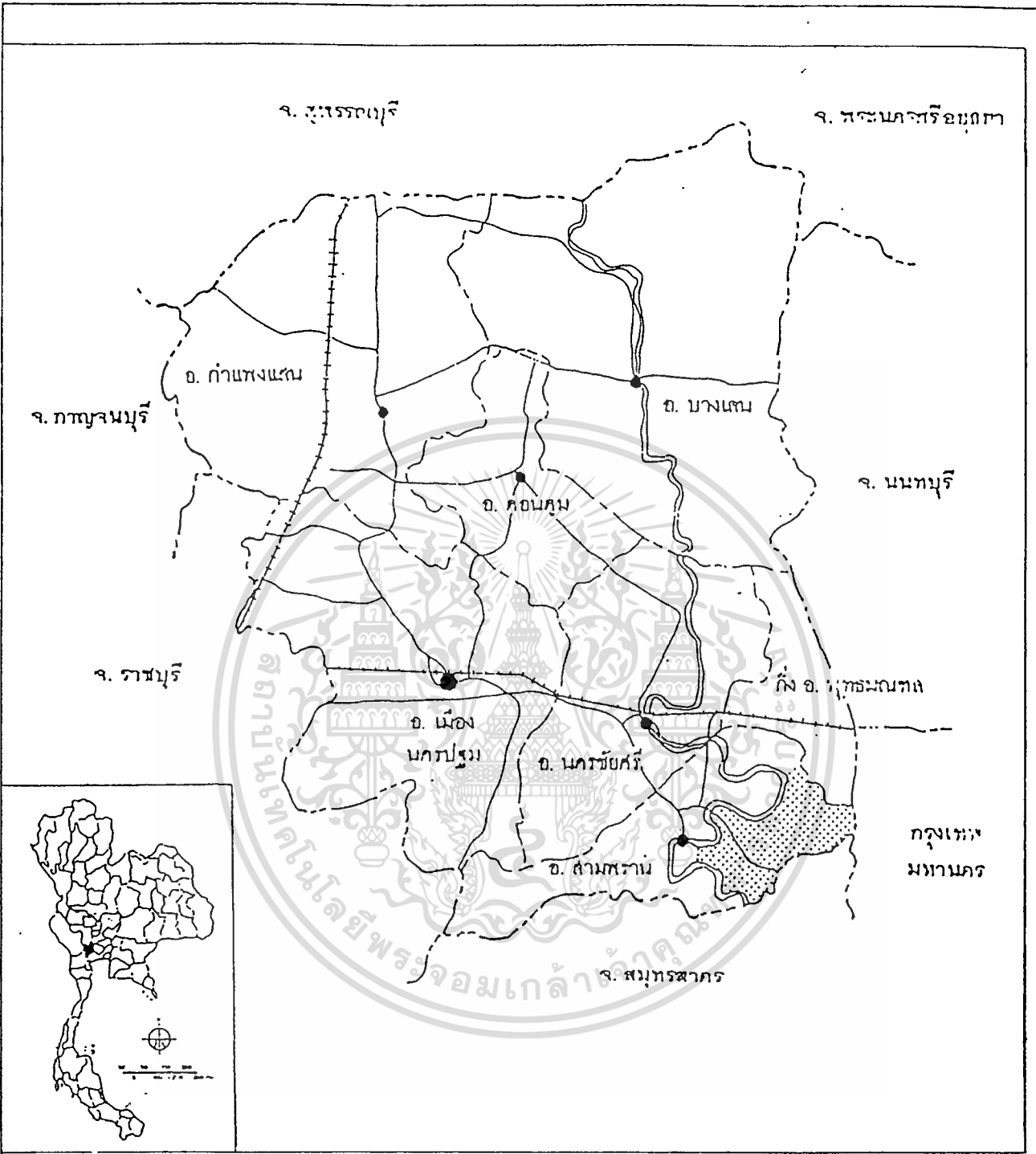
ระเบียบวิธีวิจัยเป็นวิธีการที่ทำให้การศึกษารวบรวมวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยจึงได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการศึกษิตตามระเบียบวิธีวิจัยที่มีลำดับขั้นตอนในการปฏิบัติคือ การกำหนดประชากรเป้าหมาย การกำหนดพื้นที่ศึกษา การสุ่มตัวอย่าง การกำหนดลักษณะของตัวแปร การเก็บรวบรวมข้อมูล และวิธีการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อให้ได้ผลการศึกษิตตามแนวทางที่กำหนดไว้ดังนี้

3.1 ประชากรเป้าหมาย

ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดให้ประชากรเป้าหมายคือกลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีแปลงที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่ศึกษา เนื่องจากเจ้าของที่ดินนั้นเป็นผู้ที่มีสิทธิในการตัดสินใจในการดำเนินการบนแปลงที่ดิน ซึ่งมีความสำคัญต่อความเป็นไปได้ในการจัดรูปที่ดิน โดยได้ทำการคัดลอกรายชื่อเจ้าของที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาจากสำนักงานที่ดินอำเภอสามพราน เพื่อให้ได้รายชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดินในพื้นที่ศึกษาที่แน่นอน

3.2 พื้นที่ที่ศึกษา

คุณสมบัติที่เหมาะสมของพื้นที่ที่นำมาใช้เป็นกรณีศึกษาควรเป็นพื้นที่ที่มีปัญหาการขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งจากลักษณะดังกล่าวนี้จะมีความชัดเจนมากในพื้นที่เขตชานเมือง ที่เป็นรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท นอกจากนั้นตัวอย่างพื้นที่ศึกษาควรเป็นพื้นที่ที่ไม่เป็นย่านชุมชนหนาแน่น หรือมีสิ่งปลูกสร้างมากนัก เนื่องจากพื้นที่ที่มีลักษณะดังกล่าวจะได้รับการพัฒนาไปในระดับหนึ่งซึ่งจะส่งผลให้เจ้าของที่ดินในบริเวณนั้นมีความรู้สึกรู้สึกที่เอนเอียงไปในทางไม่เห็นด้วยกับการพัฒนาด้วยการจัดรูปที่ดินใหม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงมุ่งศึกษาเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ในเขตชานเมืองและประสบปัญหาการขาดแคลนโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นมาเป็นกรณีตัวอย่าง



ภาพที่ 3.1 แสดงพื้นที่จังหวัดนครปฐมและพื้นที่ศึกษา

- | | | | | | | |
|-----------|--|----------------|--|----------|--|--------------|
| สัญลักษณ์ | | พื้นที่ศึกษา | | เขตอำเภอ | | ที่ตั้งอำเภอ |
| | | ที่ตั้งจังหวัด | | ทางรถไฟ | | แม่น้ำ |



การศึกษาแนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง กรณีศึกษา ทิศนคติของประชาชน ในเขตอำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการศึกษาคั้งนี้ได้เลือกพื้นที่บริเวณเขตอำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐมเป็นตัวแทนของพื้นที่ศึกษาตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น พื้นที่บริเวณดังกล่าวนี้เป็นเขตติดต่อกะหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดนครปฐม ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกด้านทิศตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ติดกับเขตตลิ่งชัน และเนื่องจากเหตุที่อำเภอสามพรานเป็นเขตปริมณฑลทำให้พื้นที่บริเวณนี้กลายเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ทั้งทางด้านอุตสาหกรรมและที่พักอาศัย เพราะพื้นที่ดังกล่าวมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกด้วยถนนสายหลักที่เป็นเสมือนประตูสู่ภาคตะวันตกอันได้แก่ถนนเพชรเกษม และถนนปิ่นเกล้านครชัยศรี ด้วยเหตุนี้จึงยิ่งส่งเสริมให้การขยายตัวของชุมชนในพื้นที่เป็นไปอย่างรวดเร็วโดยการขยายตัวของเมืองส่วนใหญ่มีลักษณะแบบการพัฒนาตามแนวถนนที่สิ่งปลูกสร้างจะเกิดขึ้นเรียงตัวตามแนวถนน จึงทำให้ส่วนพื้นที่ด้านในที่ไม่ติดถนนไม่ได้รับการพัฒนาสาธารณูปโภค รวมทั้งการพัฒนาที่เกิดขึ้นนี้ไม่มีการวางแผนล่วงหน้า เป็นการพัฒนาไปตามยถากรรม ซึ่งจะเห็นได้ว่าในเขตอำเภอสามพรานนี้ยังมีพื้นที่ที่ถูกปิดกั้นการพัฒนาทำให้ขาดระบบสาธารณูปโภคอยู่มาก จึงมีความเหมาะสมที่จะนำมาเป็นกรณีศึกษาได้

3.2.1 การเลือกพื้นที่ที่เป็นกรณีศึกษา

เพื่อให้ได้พื้นที่ศึกษามีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้และจากการทบทวนวรรณกรรม จึงได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาเพื่อเลือกพื้นที่ศึกษาคั้งนี้

1. พื้นที่บริเวณดังกล่าวต้องมีพื้นที่แปลงขนาดใหญ่และแปลงขนาดเล็กรวมกันอยู่ในพื้นที่เดียวกัน
2. พื้นที่บริเวณดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ที่มีถนนสาธารณะตัดผ่านในพื้นที่
3. เป็นเขตพื้นที่ที่ผู้วิจัยสามารถเข้าถึงกลุ่มประชากรเป้าหมาย อันได้แก่ เจ้าของที่ดินได้โดยสะดวก ดังนั้นในพื้นที่ดังกล่าวผู้วิจัยต้องมีความคุ้นเคย เพื่อให้สามารถหากกลุ่มประชากรเป้าหมายได้พบในการออกแบบสอบถาม

จากเกณฑ์ในการพิจารณาข้างต้น ผู้วิจัยจึงได้รุ่มหาพื้นที่ซึ่งมีเกณฑ์ในการพิจารณาครบทั้ง 3 ข้อ โดยได้เลือกจากแผนที่โฉนดแปลงที่ดินของสำนักงานที่ดินอำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม จึงพบว่าพื้นที่ใน เลขระวาง 3ค 13อ และ 3ค 14อ เป็นพื้นที่ที่มีแปลงที่ดินตามเกณฑ์การพิจารณาข้างต้นครบสมบูรณ์ ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมดมี 405 แปลง ครอบคลุมเขต ต.บางกระพิก ต.บางเคอ และ ต.วัดไร่จิง ทั้ง 3 ตำบลนี้อยู่ในเขตอำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม



เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 การสุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ดำเนินการสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ (Stratified Sampling) ซึ่งการสุ่มตัวอย่างโดยวิธีนี้เป็นวิธีการสุ่มตัวอย่างที่มีประสิทธิภาพสูง คือใช้ขนาดตัวอย่างน้อยแต่ให้ค่าความถูกต้องมากกว่าโดยได้นำตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมบางตัวมาใช้เป็นตัวแปรจำแนก (Classification Variable) ซึ่งในการศึกษานี้ได้นำมาเฉพาะตัวแปรทางด้านกายภาพที่สามารถระบุกลุ่มตัวอย่างได้อย่างชัดเจน และได้ทำการคัดลอกแผนที่แปลงโฉนดที่ดินจากสำนักงานที่ดินอำเภอมาเป็นแผนที่หลักในการสุ่มตัวอย่าง เนื่องจากเป็นแผนที่ที่สามารถบอกรายละเอียดของแปลงที่ดินได้มากที่สุด จากนั้นจึงได้ทำการสุ่มตัวอย่างโดยใช้การเข้าถึงแปลงที่ดินและขนาดการถือครองที่ดินเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเพื่อแบ่งชั้นภูมิในการสุ่มตัวอย่าง กล่าวคือ

- การเข้าถึงแปลงที่ดิน เป็นเกณฑ์ที่หนึ่งในการพิจารณาเนื่องจากถนนเป็นตัวบ่งชี้สำคัญในการแสดงถึงการได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกันในแต่ละแปลงที่ดิน สำหรับการศึกษาครั้งนี้ได้พิจารณาเฉพาะถนนสาธารณะ ไม่รวมถึงถนนส่วนบุคคลที่ตัดเข้ายังพื้นที่โดยส่วนตัวของเจ้าของที่ดินเพราะเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ในส่วนของแปลงที่ดินได้แบ่งออกเป็นแปลงที่ดินถนนและแปลงที่ไม่ติดถนน โดยแปลงที่ดินที่นำมาศึกษาทั้งสองประเภทได้จากการสุ่มเลือกจากแผนที่โฉนดแปลงที่ดิน

- ขนาดการถือครองที่ดิน เป็นเกณฑ์ที่สองในการพิจารณา เนื่องจากขนาดการถือครองที่ดินแต่ละแปลงที่มีขนาดแตกต่างกัน ความคิดเห็นของเจ้าของย่อมมีผลต่างกันต่อการจัดรูปที่ดิน จึงทำการแบ่งขนาดที่ดินโดยนำจำนวนขนาดการถือครองที่ดินมาแบ่งช่วงขนาดที่ดิน กำหนดให้แบ่งขนาดที่ดินออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ แปลงที่ดินขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ที่ดินขนาดแปลงเล็กมักใช้เพื่อการพักอาศัยเป็นหลัก ส่วนแปลงขนาดกลางและขนาดใหญ่เป็นที่ดินที่สามารถทำประโยชน์อื่นที่นอกเหนือจากการพักอาศัย ในการพิจารณากำหนดแปลงขนาดเล็กได้อาศัยเกณฑ์กำหนดการลดหย่อนการเก็บภาษีบำรุงท้องที่ในกรณีที่เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองที่มีสิทธิได้รับการลดหย่อนโดยไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ สำหรับที่ดินที่มีขนาดต่ำกว่า 5 ไร่ (สมคิด บางโพ, 2539) ดังนั้นในการแบ่งช่วงขนาดแปลงที่ดินสำหรับการศึกษาครั้งนี้ จึงได้ทำการสุ่มตัวอย่างที่ดินที่มีขนาดต่ำกว่า 5 ไร่ เพื่อหาแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็ก ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย โดยได้ทำการสุ่มแบบโควตา (Quota Sampling) ซึ่งกำหนดให้มีขนาดตัวอย่าง 20 แปลง

1. แปลงขนาดต่ำกว่า 1ไร่ 5 แปลง
2. แปลงขนาด มากกว่า 1ไร่ - 2 ไร่ 5 แปลง
3. แปลงขนาดมากกว่า 2 ไร่ - 3 ไร่ 5 แปลง
4. แปลงขนาดมากกว่า 3 ไร่ - 4 ไร่ 5 แปลง
5. แปลงขนาดมากกว่า 4 ไร่ - 5ไร่ 5 แปลง

จากการพิจารณาพบว่าแปลงที่มีขนาดต่ำกว่า 1 ไร่ ทุกแปลงใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย แปลงที่ดินที่มีขนาดระหว่าง 1-2 ไร่ เป็นที่ดินที่ใช้เพื่อพักอาศัย 4 แปลงและปล่อยว่าง 1 แปลง โดยที่ดินขนาด มากกว่า 2 - 3 ไร่ เป็นขนาดที่ดินที่ใช้เพื่อทำการเกษตร 4 แปลงและปล่อยว่าง 1 แปลง แปลงที่ดินที่มีขนาด มากกว่า 3 ไร่ - 4 ไร่ 3 แปลงใช้เพื่อทำการเกษตร อีก 2 แปลงเป็นที่ดิน ปล่อยว่าง และแปลงที่ดินที่มีขนาด มากกว่า 4 ไร่ - 5 ไร่ ใช้เพื่อทำการเกษตร 3 แปลง และเป็นโรงงานอุตสาหกรรม 2 แปลง ดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินกับขนาดแปลงที่ดิน

ขนาดแปลงที่ดิน (ไร่)	รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน			
	พักอาศัย	โรงงาน	เกษตร	ปล่อยว่าง
ต่ำกว่า 1 ไร่	5	-	-	-
1-2 ไร่	4	-	-	1
มากกว่า 2-3 ไร่			4	1
มากกว่า 3-4 ไร่			3	2
มากกว่า 4-5 ไร่		2	3	

จากการจำแนกขนาดที่ดินตามผลที่ได้จากการสุ่มตัวอย่าง ซึ่งพบว่า ที่ดินที่ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย อยู่ในระดับขนาดที่ดินที่มีขนาดต่ำกว่า 2 ไร่ ส่วนแปลงที่ดินขนาดกลางและใหญ่ ได้ดำเนินการแบ่งกลุ่มโดยกำหนดจากค่ามัธยฐานของแปลงที่ดินที่มากกว่า 2 ไร่ของที่ดินทั้งหมด สรุปแล้วสามารถแบ่งขนาดแปลงที่ดินได้ดังนี้

1. แปลงขนาดเล็ก คือแปลงที่ดินที่น้อยกว่า 2 ไร่
2. แปลงขนาดกลาง คือแปลงที่ดินที่มากกว่า 2 ไร่ - 10 ไร่
3. แปลงขนาดใหญ่ คือแปลงที่ดินที่มากกว่า 10 ไร่

3.4 ขนาดประชากรตัวอย่าง

ในการศึกษาได้ใช้การสุ่มตัวอย่าง โดยคำนวณจากสูตร

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2} \quad (\text{Yamane, 1973})$$

n = จำนวนตัวอย่างของประชากร

N = จำนวนแปลงที่ดินทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา

e = ค่าความคลาดเคลื่อน

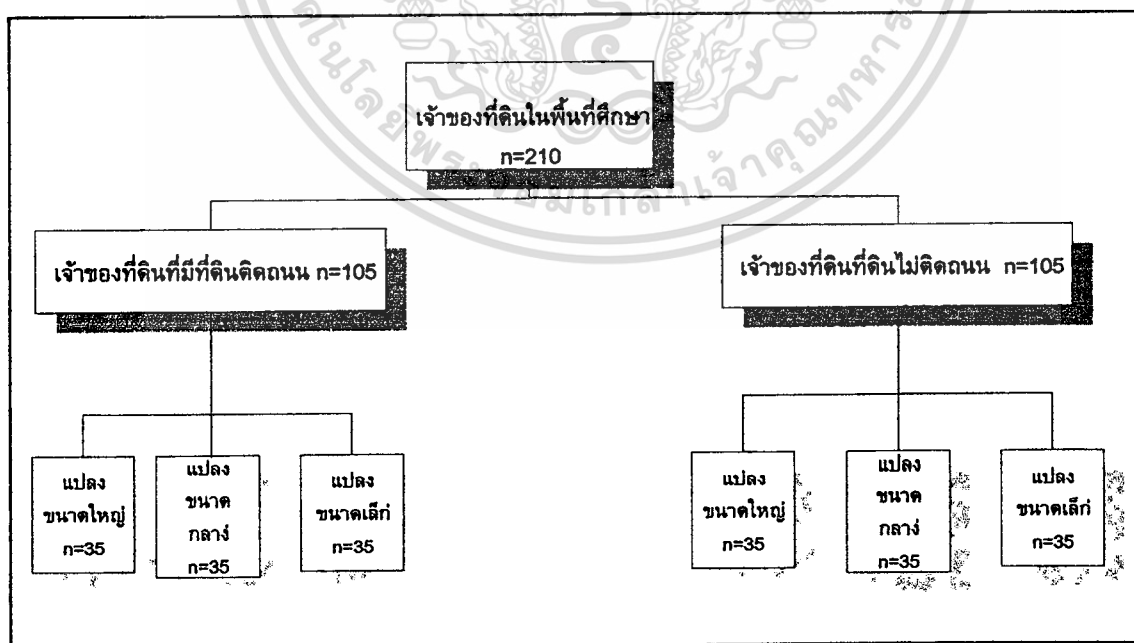
ดังนั้นในการศึกษานี้จะได้ขนาดตัวอย่างประชากรคือ

$$n = \frac{405}{1 + 405(0.05)^2}$$

$$n = 201$$

เพื่อสำรวจการผิดพลาดของข้อมูลจากแบบสอบถาม จึงได้กำหนดที่จะเก็บตัวอย่างเพิ่มขึ้นอีกประมาณร้อยละ 5 เป็นตัวอย่างทั้งหมด 210 ชุด

ภาพที่ 3.3 แสดงการสุ่มตัวอย่าง



8.5 ลักษณะของตัวแปร

ตัวแปรที่นำมาใช้ในการศึกษา ได้แก่

3.5.1 ตัวแปรตาม (Dependent Variable)

-ทัศนคติที่มีต่อการจัดรูปที่ดิน

1. ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการ จัดรูปที่ดิน
2. ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นสาธารณะประโยชน์
3. ความคิดเห็นต่อการปรับย้ายแปลงที่ดินใหม่หลังการจัดรูปที่ดิน
4. ความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง
5. ความคิดเห็นต่อผู้ดำเนินการ
6. ความคิดเห็นของการพิจารณาเห็นชอบ
7. ความคิดเห็นต่อการประเมินราคาที่ดิน

3.5.2 ตัวแปรอิสระ (Independent Variable)

-ลักษณะของประชากร

- อายุ
- อาชีพ
- การศึกษา
- รายได้

-ลักษณะของแปลงที่ดิน

- ขนาดการถือครองที่ดิน
- ระบบสาธารณูปโภค
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ลักษณะสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน

3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.6.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

รวบรวมข้อมูลจากหนังสือ เอกสารและสิ่งพิมพ์จากหน่วยงานต่าง ๆ ได้แก่

- สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- สำนักงานสถิติ จังหวัดนครปฐม
- กรมการผังเมืองผังเมือง
- ผังเมืองจังหวัดนครปฐม
- สำนักงานที่ดินอำเภอสามพราน
- ห้องสมุดต่าง ๆ

3.6.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ข้อมูลปฐมภูมิได้จากการสำรวจสภาพพื้นที่และทำการสัมภาษณ์โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaires) ที่ถูกสร้างขึ้นมาเพื่อเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล ตามกรอบของวัตถุประสงค์ในการศึกษาโดยแบ่งเนื้อหาของแบบสอบถามออกเป็น 3 ส่วน

1. ข้อมูลทั่วไปทางประชากร ได้แก่ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้
2. ลักษณะของที่ดิน ได้แก่ ขนาดการถือครองที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค สิ่งปลูกสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดิน
3. ความคิดเห็น ทศนคติที่มีต่อรูปแบบการจัดรูปที่ดินของเจ้าของที่ดิน

ในการเก็บรวบรวมแบบสอบถามได้ออกเก็บแบบสอบถาม 2 วิธีด้วยกันดังนี้

1. การส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ (Mailed Questionnaire) เป็นวิธีการส่งแบบสอบถามให้เจ้าของที่ดินทางไปรษณีย์แล้วขอให้ตอบส่งคืนตามที่ได้แนบซองจดหมายและที่อยู่เพื่อตอบกลับ ซึ่งรายชื่อเจ้าของที่ดินได้มาจากสำนักงานที่ดินอำเภอสามพราน ปรากฏผลว่ามีอัตราการตอบกลับประมาณร้อยละ 25

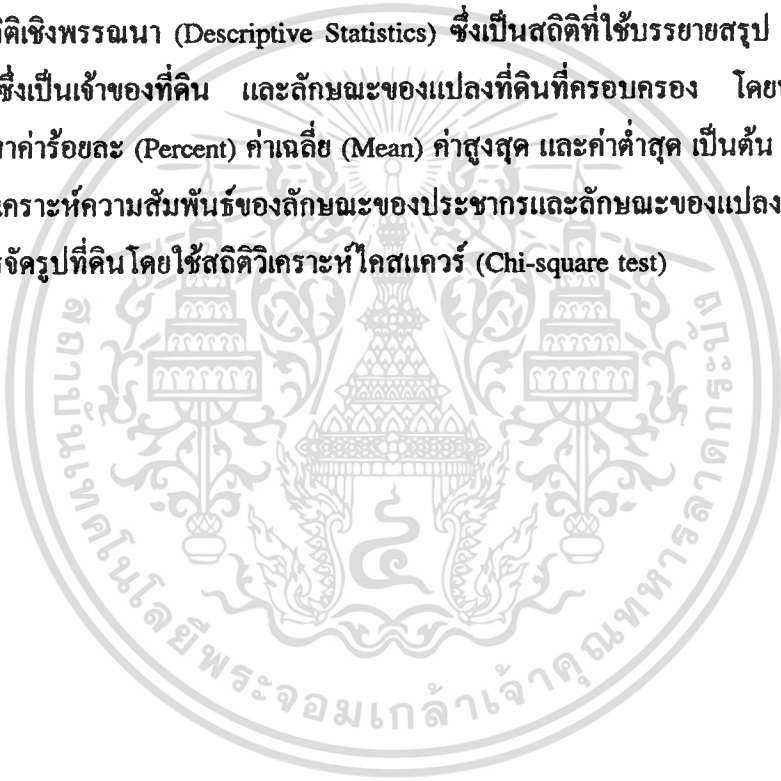
2. การสัมภาษณ์โดยใช้แบบสอบถาม (Interviewing) โดยออกสนามเพื่อเก็บแบบสอบถามจากเจ้าของที่ดินในพื้นที่ศึกษา ตามที่ได้กำหนดไว้ในการสุ่มตัวอย่างประชากร

3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการรวบรวมแบบสอบถามที่ได้ออกไปสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างแล้ว มาทำการวิเคราะห์ โดยต้องรวบรวมคำตอบที่ได้จากแบบสอบถามที่ผ่านการลงทะเบียน และนำมาประมวลผลด้วยเครื่อง ไมโครคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS/FW (Statistical Package for Windows) ในส่วนของการวิเคราะห์ข้อมูลจะใช้สถิติเชิงพรรณนาและการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ กล่าวคือ

3.7.1 สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ซึ่งเป็นสถิติที่ใช้บรรยายสรุป ลักษณะทั่วไปของประชากรซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน และลักษณะของแปลงที่ดินที่ครอบครอง โดยนำข้อมูลมา แจกแจงความถี่ หาค่าร้อยละ (Percent) ค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าสูงสุด และค่าต่ำสุด เป็นต้น

3.7.2 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของลักษณะของประชากรและลักษณะของแปลงที่ดินที่มีผล ต่อทัศนคติในการจัดรูปที่ดินโดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (Chi-square test)



บทที่ 4

บทวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อทัศนคติในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ในบทนี้ได้ทำการวิเคราะห์เพื่อหาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อทัศนคติในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง หลังจากออกแบบสอบถามเจ้าของที่ดิน ได้นำข้อมูลดังกล่าวมาดำเนินโดยวิธีการทางสถิติ และได้แปลความหมายผลการวิเคราะห์ข้อมูล โดยผู้ศึกษาได้เสนอผลการศึกษาออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกคือการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับกลุ่มตัวอย่างที่ประกอบด้วยลักษณะของเจ้าของที่ดินและลักษณะของแปลงที่ดิน สำหรับส่วนที่สองเป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรซึ่งได้แยกออกเป็นสามด้านด้วยกันกล่าวคือในด้านสาธรรูปโภค ด้านการวางผังบริเวณ และในด้านการบริหารการจัดรูปที่ดิน

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับกลุ่มตัวอย่าง

4.1.1 ลักษณะของเจ้าของที่ดิน

จากการพิจารณาถึงปัจจัยที่เป็นลักษณะของเจ้าของที่ดิน อันได้แก่ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา และรายได้ พบว่าเจ้าของที่ดินมีอายุอยู่ในช่วงอายุต่ำกว่า 40 ปี ระหว่าง 41-50 ปี และอายุมากกว่า 50 ปี มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 33.3, 34.3 และ 32.4 ตามลำดับ) เจ้าของที่ดินมีการศึกษาในระดับประถมมากกว่าครึ่งหนึ่งจากเจ้าของที่ดินทั้งหมด รองมาเป็นระดับปริญญาตรี และ ระดับมัธยมหรืออาชีวศึกษามีสัดส่วนน้อยที่สุด (ร้อยละ 51.9, 31.9 และ 16.2 ตามลำดับ) โดยส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง และค้าขาย (ร้อยละ 34.8 และ 30.0) รองลงมาได้แก่อาชีพเกษตรกร และพ่อบ้านแม่บ้าน (ร้อยละ 18.1 และ 17.1 ตามลำดับ) โดยมีระดับรายได้มากที่สุดในช่วง มากกว่า 18,000 บาท ร้อยละ 39.1 รองมาได้แก่ระดับรายได้ 9,001 - 18,000 บาท และระดับรายได้ ต่ำกว่า 9,000 บาท มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกัน คิดเป็นร้อยละ 31.5 และ 29.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.1 แสดงลักษณะของประชากร

ลักษณะ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
อายุ		
ต่ำกว่า 40 ปี	70	33.3
41-50	72	34.3
มากกว่า 50ปี	68	32.4
รวม	210	100.0
การศึกษา		
ประถมศึกษา	109	51.9
มัธยม/อาชีวะ	34	16.2
ปริญญาตรีหรือสูงกว่า	67	31.9
รวม	210	100.0
อาชีพ		
รับจ้าง	73	34.8
ค้าขาย	63	30.0
เกษตรกร	38	18.1
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	36	17.1
รวม	210	100.0
รายได้		
ต่ำกว่า 9,000	54	29.3
9,001-18,000	58	31.5
มากกว่า 18,000	72	39.1
รวม	184	100.0

4.1.2 ลักษณะของแปลงที่ดิน

จากที่ได้กำหนดการสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ เพื่อให้ได้ความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินที่มีความแตกต่างกัน ในลักษณะของแปลงที่ดินที่ครอบครองในด้านขนาดที่ดินและการเข้าถึงแปลงที่ดิน ทำให้กลุ่มตัวอย่างนี้มีการกระจายตัวของแปลงที่ดินขนาดเล็ก (ขนาดต่ำกว่า 2 ไร่) ขนาดกลาง (ขนาดมากกว่า 2 ไร่ - 10 ไร่) และขนาดใหญ่ (ขนาดมากกว่า 10 ไร่) เท่ากันคือกลุ่มละ 70 ราย คิดเป็นการคำนวณว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ร้อยละ 33.3 เท่ากัน และมีการกระจายในด้านการเข้าถึงแปลงที่ดินกลุ่มละ 105 ราย คิดเป็นร้อยละ 50.0

ในกลุ่มตัวอย่างนี้พบว่า มีระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังนี้ ที่ดินทุกแปลงมีระบบไฟฟ้าผ่าน มีน้ำประปา ร้อยละ 88.1 และร้อยละ 73.8 มีโทรศัพท์ โดยพบว่าที่ดินส่วนมากใช้ประโยชน์เพื่อทำการเกษตร (ร้อยละ 28.6) รองลงมาได้แก่ ให้เช่า พักอาศัย ค้าขายและปล่อยว่าง (ร้อยละ 22.4, 19.5, 15.2 และ 14.3 ตามลำดับ) และแปลงที่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารไม้ 1-2 ชั้น แปลงไม่มีสิ่งปลูกสร้างและแปลงที่มีบ้านตึก 1-4 ชั้น มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันประมาณ 1 ใน 3 (ร้อยละ 34.6, 32.7 และ 32.7)

ตารางที่ 4.2 แสดงลักษณะของแปลงที่ดิน

ลักษณะ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
การเข้าถึงแปลงที่ดิน		
ติดถนน	105	50.0
ไม่ติดถนน	105	50.0
ขนาดการถือครองที่ดิน		
≤ 2 ไร่	70	33.3
มากกว่า 2 ไร่ - 10 ไร่	70	33.3
มากกว่า 10 ไร่	70	33.3
น้ำประปา		
มี	185	88.1
ไม่มี	25	11.9
โทรศัพท์		
มี	155	73.8
ไม่มี	55	26.2
รวม	210	100.0
สิ่งปลูกสร้าง		
ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	68	32.7
อาคารไม้ 1-2 ชั้น	72	34.6
อาคารตึก 1-4 ชั้น	68	32.7
รวม	208	100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ได้โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 (ต่อ) แสดงลักษณะของแปลงที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดิน		
ที่พักอาศัย	41	19.5
ทำการเกษตร	60	16.7
ค้าขาย	32	15.2
ให้เช่า	47	22.4
ปล่อยว่าง	30	14.3
รวม	210	100.0

4.2 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปร

เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อทัศนคติในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองของเจ้าของที่ดิน จึงได้นำตัวแปรต่าง ๆ ตามที่ได้มีการทบทวนวรรณกรรมมาศึกษาเพื่อวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของตัวแปรในเชิงเหตุและผลตามกรอบแนวความคิดที่ได้กำหนดไว้ โดยได้แบ่งโครงสร้างของการจัดรูปที่ดินออกเป็น ด้านการจัดการสาธารณูปโภค การวางผังบริเวณ และการบริหารการจัดการ

4.2.1 ด้านการจัดการสาธารณูปโภค

ความต้องการบริการสาธารณูปโภคเป็นเหตุผลเบื้องต้นที่ทำให้เกิดการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เพื่อให้ที่ดินแต่ละแปลงได้รับการบริการขั้นพื้นฐาน โดยในการศึกษานี้มุ่งที่จะหาการยอมรับในโครงการและความเป็นไปได้ในการจัดรูปที่ดิน ซึ่งสามารถแยกส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการด้านสาธารณูปโภคดังนี้

4.2.1.1 ความสนใจในการพัฒนาเมืองเพื่อให้มีระบบสาธารณูปโภค

4.2.1.2 ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ถนน

4.2.1.3 ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเป็นสวนสาธารณะ

4.2.1.4 ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเป็นพื้นที่กองกลางเพื่อนำไปขาย

4.2.1.1 ความสนใจการพัฒนาเมืองเพื่อให้มีระบบสาธารณูปโภค

ความสนใจของเจ้าของที่ดินที่ต้องการการพัฒนาเมืองเพื่อให้มีระบบสาธารณูปโภคโดยการเข้าร่วมมือกับเจ้าของที่ดินรายอื่นในละแวกใกล้เคียง พบว่าเจ้าของที่ดินจำนวนสามในสี่ของเจ้าของที่ดินทั้งหมดมีความสนใจต้องการพัฒนาเมืองเพื่อให้พื้นที่ของตนมีความเจริญได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ โดยในการศึกษาครั้งนี้พบว่าเจ้าของที่ดินบางรายไม่แสดงความคิดเห็นในทัศนคติที่มีต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ดังนั้นจึงไม่นำเอาผู้ที่ไม่แสดงความคิดเห็นเข้าร่วมในการวิเคราะห์

ตารางที่ 4.3 แสดงทัศนคติเกี่ยวกับความสนใจในการพัฒนาเมือง

ความสนใจต่อการพัฒนาเมือง	จำนวน(คน)	ร้อยละ
สนใจ	156	75.4
ไม่สนใจ	51	24.6
รวม	207*	100.0

*ไม่แสดงความคิดเห็น 3 คน

เมื่อนำข้อมูลข้างต้นมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพลพบว่ามี อาชีพของเจ้าของที่ดิน การมีน้ำประปา การมีโทรศัพท์ และการเข้าถึงแปลงที่ดิน รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีความสัมพันธ์กับความสนใจต่อการปรับปรุงพัฒนาเมือง ดังนี้

ตารางที่ 4.4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพเจ้าของที่ดินต่อความสนใจในการพัฒนาเมือง

อาชีพเจ้าของที่ดิน (% Row)	ความสนใจต่อการพัฒนาเมือง		
	สนใจ (% Col)	ไม่สนใจ	รวม
รับจ้าง	62 84.9% 39.7%	11 15.1% 21.6%	73 100.0% 35.3%
ค้าขาย	45 71.4% 28.8%	18 28.6% 35.3%	63 100.0% 30.4%
เกษตรกร	31 88.6% 19.9%	4 11.4% 7.8%	35 100.0% 16.9%
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	18 50.0% 11.5%	18 50.0% 35.3%	36 100.0% 17.4%
รวม	156 75.4% 100.0%	51 24.6% 100.0%	207 100.0% 100.0%

$$\lambda^2 = 19.886$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.000$$

$$C = .296$$

ในกลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีอาชีพค้าขาย รับจ้าง และเกษตรกร จะมีสัดส่วนผู้สนใจต่อการพัฒนาเมืองสูงกว่าผู้ที่ไม่สนใจอย่างชัดเจน (ร้อยละ 71.4, 84.9 และ 88.6) ในขณะที่กลุ่มพ่อบ้านแม่บ้านมีเพียงครั้งหนึ่งที่แสดงความสนใจในการพัฒนาเมือง (ร้อยละ 50.0) ซึ่งทำให้พบว่าเมื่อมีการทดสอบความสัมพันธ์พบว่า อาชีพของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความสนใจต่อการพัฒนาเมือง ($\lambda^2 = 22.941$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.316

ตารางที่ 4.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินกับความสนใจต่อการพัฒนาเมือง

การเข้าถึงแปลงที่ดิน (% Row)	ความสนใจต่อการพัฒนาเมือง		
	สนใจ	ไม่สนใจ	รวม
คิดถนน	67 63.8%	38 36.2%	105 100.0%
	42.9%	74.5%	50.7%
ไม่คิดถนน	89 87.3%	13 12.7%	102 100.0%
	57.1%	25.5%	49.3%
รวม	156 75.4%	51 24.6%	207 100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=15.317$ $p < 0.05$ Sig. = 0.000 C = .262

จากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่าเจ้าของที่ดินในแปลงที่คิดถนนและไม่คิดถนนมีความสัมพันธ์กับความสนใจในการพัฒนาเมือง ($\lambda^2=15.317$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.262 โดยพบว่าลักษณะความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน กล่าวคือ เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่มีความสนใจการพัฒนาเมือง โดยเจ้าของที่ดินแปลงที่ไม่คิดถนนมีความสนใจในการพัฒนาเมืองในสัดส่วนที่สูง (ร้อยละ 87.3) ส่วนเจ้าของที่ดินแปลงที่คิดถนนมีความสนใจในการพัฒนาเมืองในสัดส่วนที่น้อยกว่า (ร้อยละ 63.8)

ตารางที่ 4.6 แสดงความสัมพันธ์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินกับความสนใจต่อการพัฒนาเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน (% Row) (% Col.)	ความสนใจต่อการพัฒนาเมือง		
	สนใจ	ไม่สนใจ	รวม
พักอาศัย	29	12	41
	70.7%	29.3%	100.0%
	18.6%	23.5%	19.8%
ทำการเกษตร	44	13	57
	77.2%	22.8%	100.0%
	28.2%	25.5%	27.5%
ค้าขาย	21	11	32
	65.6%	34.4%	100.0%
	13.5%	21.6%	15.5%
ให้เช่า	33	14	47
	70.2%	29.8%	100.0%
	21.2%	27.5%	22.7%
ปล่อยว่าง	29	1	30
	96.7%	3.3%	100.0%
	18.6%	2.0%	14.5%
รวม	156	51	207
	75.4%	24.6%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2 = 10.215$ $p < 0.05$ Sig. = 0.037 C = 0.217

จากตารางพบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินของเจ้าของที่ดินในทุกประเภทส่วนใหญ่มีความสนใจต่อการพัฒนาเมือง กล่าวคือ กลุ่มเจ้าของที่ดินในแปลงที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเป็นที่ดินปล่อยว่างมีความสนใจต่อการพัฒนาเมืองมากที่สุด (ร้อยละ 96.7) รองลงมาเป็นกลุ่มผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร พักอาศัย ให้เช่า และการค้าขาย มีความสนใจ คิดเป็นร้อยละ 77.2, 70.7, 70.2 การค้าขายไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และ 65.5 ตามลำดับ และพบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความสัมพันธ์กับความสนใจต่อการพัฒนาเมือง ($\lambda^2=10.215$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.217

ตารางที่ 4.7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างน้ำประปากับความสนใจในการพัฒนาเมือง

การมีน้ำประปา (% Row)	ความสนใจต่อการพัฒนาเมือง		
	สนใจ (% Col)	ไม่สนใจ	รวม
มี	132 72.5%	50 27.5%	182 100.0%
	84.6%	98.0%	87.9%
ไม่มี	24 96.0%	1 4.0%	25 100.0%
	15.4%	2.0%	12.1%
รวม	156 75.4%	51 24.6%	207 100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=6.5227$ $p < 0.05$ Sig. = 0.011 C = .175

เจ้าของที่ดินที่มีน้ำประปาในแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับความสนใจต่อการพัฒนาเมือง ($\lambda^2=6.5227$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.175 พบว่าเจ้าของที่ดินในแปลงที่มีน้ำประปาและไม่มีน้ำประปาส่วนใหญ่มีความสนใจต่อการพัฒนาเมือง โดยเจ้าของที่ดินแปลงที่มีน้ำประปามีความต้องการพัฒนาเมืองคิดเป็นร้อยละ 84.5 และเจ้าของที่ดินที่ไม่มีน้ำประปามีความสนใจในการพัฒนาเมืองอยู่ในระดับสูง คิดเป็นร้อยละ 96.0

ตารางที่ 4.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการมีโทรศัพท์กับความสนใจในการพัฒนาเมือง

การมีโทรศัพท์ (% Row) (% Col)	ความสนใจต่อการพัฒนาเมือง		
	สนใจ	ไม่สนใจ	รวม
มี	110	45	155
	71.0%	29.0%	100.0%
	70.5%	88.2%	74.9%
ไม่มี	46	6	52
	88.5%	11.5%	100.0%
	29.5%	11.8%	25.1%
รวม	156	51	207
	75.4%	24.6%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2 = 6.418$ $p < 0.05$ Sig. = 0.011 C = .173

ในการทดสอบความสัมพันธ์พบว่า เจ้าของที่ดินที่มีโทรศัพท์ในแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับความสนใจในการพัฒนาเมือง ($\lambda^2 = 6.4183$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.173 ลักษณะความสัมพันธ์ของที่ดินที่มีโทรศัพท์กับความสนใจในการพัฒนาเมืองเป็นไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือส่วนมากมีความสนใจในการพัฒนาเมือง โดยเจ้าของที่ดินที่มีโทรศัพท์ให้ความสนใจต่อการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ร้อยละ 71.0 ในขณะที่เจ้าของที่ดินที่ไม่มีโทรศัพท์มีความสนใจในการพัฒนาเมืองมีสัดส่วนที่สูงกว่าคือร้อยละ 88.5

การวิเคราะห์จากตารางข้างต้นทำให้พบว่าตัวแปรคุณลักษณะด้านประชากร เศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อความสนใจในการพัฒนาเมือง ได้แก่อาชีพของเจ้าของที่ดิน กล่าวคือเจ้าของที่ดินที่มีอาชีพเกษตรกรเป็นกลุ่มคนที่ให้ความสนใจในการพัฒนาเมืองสูงสุด (ร้อยละ 88.6) สอดคล้องกับการศึกษาใน Nagoya พบว่าความสำเร็จในการจัดรูปที่ดินสิ่งหนึ่งมาจากประชาชนเจ้าของที่ดินที่มีอาชีพเกษตรกรจะมีความผูกพันกับพื้นที่อย่างมาก ที่ดินเหล่านี้พวกเขาได้รับเป็นมรดกจากบรรพบุรุษและพวกเขาต้องการให้ที่ดินนี้สืบทอดไปยังลูกหลานดังนั้นความเป็นอยู่ของประชาชนจึงขึ้นอยู่กับประโยชน์ที่ได้จากบริการสาธารณะที่จะเกิดขึ้น (Hayashi, 1982) และเป็นที่น่าสนใจกว่าเจ้าของที่ดินอาชีพเกษตรกรมีสัดส่วนของแปลงที่ดินไม่คิดถนนมากที่สุด (ร้อยละ 68.4 ภาคผนวกตารางที่ 5) จึงเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้ให้ความสนใจต่อการพัฒนาสูง ส่วนในกลุ่มผู้ที่มีอาชีพพ่อบ้าน แม่บ้าน ให้ความสนใจในการพัฒนาเมืองต่ำกว่าผู้ที่ประกอบอาชีพอื่น โดยมีสัดส่วนของผู้ที่สนใจและไม่สนใจในสัดส่วนที่เท่ากัน (ร้อยละ 50) ในภาคผนวกตารางที่ 5 ซึ่งให้เห็นว่าเจ้าของที่ดินในกลุ่มอาชีพพ่อบ้าน แม่บ้านมีที่ดินที่คิดและไม่คิดถนนในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกัน คือ ร้อยละ 47.2 และ 52.8 ดังนั้นเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้จึงให้ความสนใจต่อการพัฒนาเมืองเท่ากัน เนื่องจากที่ดินของพวกเขาคิดและไม่คิดถนนในสัดส่วนที่ไม่ต่างกัน

ในส่วนของกลุ่มตัวแปรด้านโครงสร้างพื้นฐานพบว่าผู้มีอิทธิพลต่อความสนใจในการพัฒนาเมือง อันได้แก่ การเข้าถึงแปลงที่ดิน การมีน้ำประปา และการมีโทรศัพท์ พบว่า เจ้าของที่ดินกลุ่มแปลงไม่คิดถนน ไม่มีน้ำประปา และไม่มีโทรศัพท์ มีความสนใจในการพัฒนาสูงกว่ากลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีโครงสร้างพื้นฐานอยู่แล้ว ซึ่งสอดคล้องกับ Kagano กล่าวไว้ว่าเจ้าของที่ดินกลุ่มที่ไม่ได้รับการบริการสาธารณูปโภคในด้านใด ด้านหนึ่ง เมื่อมีการจัดรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้จะให้ความร่วมมือในการพัฒนาเป็นอย่างมาก และจากการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างระบบโครงสร้างพื้นฐานทั้งสาม พบว่า ที่ดินที่ไม่คิดถนนส่วนมากเป็นที่ดินที่ไม่มีน้ำประปา (ร้อยละ 96.0 ภาคผนวกตารางที่ 6) ไม่มีโทรศัพท์คิดเป็นร้อยละ 83.6 (ภาคผนวกตารางที่ 7) นอกจากนี้ยังพบว่าที่ดินที่ไม่มีน้ำประปาทุกแปลงจะไม่มีโทรศัพท์ (ภาคผนวกตารางที่ 8) อาจกล่าวได้ว่าหากที่ดินแปลงใดไม่คิดถนนสัดส่วนของการมีโครงสร้างพื้นฐานในด้านอื่น ๆ ย่อมลดลง

นอกจากนี้ยังพบว่าเจ้าของที่ดินแปลงที่ไม่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินว่างเปล่า มีความสนใจต่อการพัฒนาเมืองในระดับสูง (ตารางที่ 4.6) เนื่องจากเจ้าของที่ดินเล็งเห็นว่าหากมีการพัฒนาเมือง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ตามมาย่อมทำให้ที่ดินของพวกเขามีคุณค่าสูงขึ้น (Doebale A.W., 1982)

4.2.1.2 ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ถนน

ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง การสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นที่สาธารณะประโยชน์ เป็นแนวคิดหลักของการจัดรูปที่ดิน ดังนั้นจึงได้ทำการสอบถามเจ้าของที่ดินเกี่ยวกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ถนน พบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่มีความเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ถนน (ร้อยละ 69.8)

ตารางที่ 4.9 แสดงความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ถนน

ความเห็นต่อการสละที่ดินเป็นพื้นที่ถนน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เห็นด้วย	141	69.8
ไม่เห็นด้วย	61	30.2
รวม	202*	100.0

*ไม่แสดงความคิดเห็น 8 คน

เมื่อนำมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพล พบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ขนาดการถือครอง อาชีพของเจ้าของที่ดิน รัศมีรายได้ และการเข้าถึงแปลงที่ดิน มีความสัมพันธ์กับทัศนคติในการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ถนนดังนี้

ตารางที่ 4.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน

การใช้ประโยชน์ที่ดิน (% Row)	ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน		
	เห็นด้วย (% Col)	ไม่เห็นด้วย	รวม
พักอาศัย	26	15	41
	63.4%	36.6%	100.0%
	18.4%	24.6%	20.3%
ทำการเกษตร	43	12	55
	78.2%	21.8%	100.0%
	30.5%	19.7%	27.2%
ค้าขาย	15	15	30
	50.0%	50.0%	100.0%
	10.6%	24.6%	14.9%
ให้เช่า	30	17	47
	63.8%	36.2%	100.0%
	21.3%	27.9%	23.3%
ปล่อยว่าง	27	2	29
	93.1%	6.9%	100.0%
	19.1%	3.3%	14.4%
รวม	141	51	202
	69.8%	30.2%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2 = 16.472$ $p < 0.05$ $\text{Sig.} = 0.002$ $C = .275$

เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่มีความเห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อไปเป็นพื้นที่ถนน โดยกลุ่มที่เห็น
 ด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนนมากที่สุดคือกลุ่มเจ้าของที่ดินที่ยังไม่มีการใช้
 ประโยชน์เป็นที่ดินเป็นที่ดินปล่อยว่าง (ร้อยละ 93.1) รองมาได้แก่เจ้าของที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อ
 การเกษตร ให้เช่า และพักอาศัย (ร้อยละ 78.2, 63.8 และ 63.4 ตามลำดับ) ส่วนกลุ่มผู้ใช้ประโยชน์
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ดินเพื่อการค้าขาย มีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยและไม่เห็นด้วยเท่ากัน (ร้อยละ 50) ซึ่งเมื่อทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินและความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนนด้วย χ^2 พบว่าตัวแปรทั้งสองมีความสัมพันธ์กัน ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.275

ตารางที่ 4.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่ถนน

สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อเป็นพื้นที่ถนน		
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	รวม
อาคารไม้ 1-2 ชั้น	39	31	70
	55.7%	44.3%	100.0%
	28.1%	50.8%	35.0%
อาคารตึก 1-4 ชั้น	45	18	63
	71.4%	28.6%	100.0%
	32.4%	29.5%	31.5%
ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	55	12	67
	82.1%	17.9%	100.0%
	39.6%	19.7%	33.5%
รวม	139	61	200
	69.5%	30.5%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\chi^2=11.396$ $p < 0.05$ Sig. = 0.003 C = .232

ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อเป็นพื้นที่ถนนมีความสัมพันธ์กับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ($\chi^2=10.407$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.222 จากตารางความสัมพันธ์พบว่า ลักษณะสิ่งปลูกสร้างและความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ถนนมีความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน โดยส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการเอกสารเป็นเอกสารทั้งสองไว้สำหรับการเช่าเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาได้เห็นว่าใบเขียวระเบียนด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ถนน ในกลุ่มเจ้าของที่ดินแปลงไม่มีสิ่งปลูกสร้างมีผู้เห็นด้วยมากที่สุด (ร้อยละ 82.1) รองลงมาคือกลุ่มเจ้าของที่ดินแปลงที่มีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารตึก 1-4 ชั้น และอาคารไม้ 1-2 ชั้น (ร้อยละ 71.4 และ 55.7 ตามลำดับ)

ตารางที่ 4.12 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดแปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินมาเป็นพื้นที่ถนน

ขนาดแปลงที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน		
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	รวม
≤ 2 ไร่	37	28	65
	56.9%	43.1%	100.0%
	26.2%	45.9%	32.2%
มากกว่า 2 - 10 ไร่	58	12	70
	82.9%	17.1%	100.0%
	41.1%	19.7%	34.7%
มากกว่า 10 ไร่ขึ้นไป	46	21	67
	68.7%	31.3%	100.0%
	32.6%	34.4%	33.2%
รวม	141	61	202
	69.8%	30.2%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=10.816$

$p < 0.05$

Sig. = 0.004

C = 0.225

พบว่าเจ้าของที่ดินในทุกขนาดแปลงที่ดินมีความเห็นด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนนเป็นส่วนใหญ่ โดยเจ้าของที่ดินแปลงขนาดมากกว่า 2 ไร่ - 10 ไร่ มีความเห็นด้วยอยู่ในระดับสูง คิดเป็นร้อยละ 82.9 ในขณะที่กลุ่มเจ้าของแปลงที่ดินขนาดมากกว่า 10 ไร่ และขนาดต่ำกว่า 2 ไร่ มีสัดส่วนของผู้ที่เห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 68.7 และ 56.9 โดยความคิดเห็นต่อการสละที่

ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่ถนนมีความสัมพันธ์กับขนาดแปลงที่ดิน ($\lambda^2=7.275$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.225

ตารางที่ 4.18 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพต่อความคิดเห็นกับการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน

อาชีพของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col.)	ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วน ให้เป็นพื้นที่ถนน		
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	รวม
รับจ้าง /รับราชการ	56 77.8% 39.7%	16 22.2% 26.2%	72 100.0% 35.6%
ค้าขาย	39 66.1% 27.7%	20 33.9% 32.8%	59 100.0% 29.2%
เกษตรกร	27 77.4% 19.1%	8 22.9% 13.1%	35 100.0% 17.3%
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	19 52.8% 13.5%	17 47.2% 27.9%	36 100.0% 17.8%
รวม	141 69.8% 100.0%	61 30.2% 100.0%	207 100.0% 100.0%

$\lambda^2=8.401$

$p < 0.05$

Sig. = 0.038

C =0.200

ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนนมีความสัมพันธ์กับอาชีพของเจ้าของที่ดิน ($\lambda^2=8.401$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.200 พบว่าอาชีพของเจ้าของที่ดินและการสละที่ดินเพื่อเป็นถนนมีลักษณะความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน ในกลุ่มเจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้มีอาชีพเป็นเกษตรกร และรับจ้าง/รับราชการ มีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนนอยู่ในระดับสูงโดยมีสัดส่วนที่ไม่ต่างกัน (ร้อยละ 77.1 และ 77.8 ตามลำดับ) รองมาคือกลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีอาชีพค้าขาย และพ่อบ้านแม่บ้าน (ร้อยละ 66.9 และ 52.8 ตามลำดับ)

ตารางที่ 4.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน

รายได้ของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน		
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	รวม
น้อยกว่า 9,000 บาท ต่อเดือน	30 55.6%	24 44.4%	54 100.0%
	24.6%	44.4%	30.7%
90,001-18,000 บาท ต่อเดือน	37 72.5%	14 24.5%	51 100.0%
	30.3%	25.9%	29.0%
มากกว่า 18,000 บาท ต่อเดือน	55 77.5%	16 22.5%	71 100.0%
	45.1%	29.6%	40.3%
รวม	122 69.3%	54 30.7%	176 100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$$\lambda^2 = 7.275$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.026$$

$$C = .199$$

จากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่า รายได้ของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่ถนน ($\lambda^2 = 7.275$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.026 พบว่าความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกันโดยเจ้าของที่ดินในทุกระดับรายได้ส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน ซึ่งเจ้าของที่ดินที่มีเอกสารเป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระดับรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 18,000 บาท มีความเห็นด้วยอยู่ในระดับสูง (ร้อยละ 77.5) รองมาได้แก่เจ้าของที่ดินที่มีระดับรายได้ต่อเดือน 9,001 - 18,000 บาท และ ระดับรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 9,000 บาท (ร้อยละ 72.5 และ 55.6 ตามลำดับ)

ตารางที่ 4.15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินมาเป็นพื้นที่ถนน

การเข้าถึงแปลงที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน		
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	รวม
คิดถนน	66 63.5%	38 36.5%	104 100.0%
ไม่คิดถนน	75 76.5%	23 23.5%	98 100.0%
รวม	141 69.8%	61 30.2%	202 100.0%
	46.8%	62.3%	51.5%
	53.2%	37.7%	48.5%
	100.0%	100.0%	100.0%

$$\lambda^2 = 4.088$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.043$$

$$C = 0.141$$

จากข้อมูลข้างต้นพบว่าเจ้าของที่ดินแปลงที่ดินที่คิดถนนและไม่คิดถนนส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่ถนน กล่าวคือเจ้าของที่ดินแปลงที่ไม่คิดถนนมีความเห็นด้วยอยู่ในระดับสูง คิดเป็นร้อยละ 76.5 ส่วนกลุ่มเจ้าของที่ดินที่คิดถนนมีความเห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 63.5 ซึ่งความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่ถนนมีความสัมพันธ์กับการเข้าถึงแปลงที่ดิน ($\lambda^2 = 4.088$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.141

เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยลักษณะแปลงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน และ ลักษณะประชากรกับความคิดเห็นในการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน พบว่ากลุ่มเจ้าของที่ดินที่ไม่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินว่างเปล่าทุกแปลงเป็นพื้นที่ที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง (ร้อยละ 100 ภาคผนวกตารางที่ 11) โดยพบว่าเจ้าของที่ดินแปลงปล่อยว่างและเจ้าของที่ดินแปลงไม่มีสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่มีความเห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อให้เป็นพื้นที่ถนนอยู่ในระดับสูง (ตารางที่ 4.10 และ 4.11 ตามลำดับ) เนื่องจากเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้ต้องการการพัฒนาเพื่อให้มีถนนและเจ้าของที่ดินจะมีความเต็มใจในการสละที่ดินของตน เพราะทำให้ที่ดินของเขามีถนนเข้าถึงและจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างอื่นตามมา ซึ่งเป็นผลให้ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าสูงขึ้น (Doebler A.W. ,1982) ส่วนกลุ่มผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้ามีสัดส่วนของผู้ที่เห็นด้วยและไม่เห็นด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่ถนน เท่ากัน (ร้อยละ 50) เนื่องจากเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มีที่ดินติดถนนในสัดส่วนที่สูง คิดเป็นร้อยละ 84.4 (ภาคผนวกตารางที่ 12) ซึ่งมีความสะดวกอยู่แล้วจึงทำให้เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้มีความเห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ถนนต่ำกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านอื่น

ในส่วนของผู้ที่แปลงที่ดินที่มีแปลงที่ดินขนาดต่ำกว่า 2 ไร่ ซึ่งเป็นแปลงขนาดเล็กมีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ถนนอยู่ในระดับต่ำ (ร้อยละ 56.9 ตารางที่ 4.12) ส่วนใหญ่เป็นที่ดินใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย (ร้อยละ 41.4 ภาคผนวกตารางที่ 10) ดังนั้นหากต้องมีการสละที่ดินบางส่วนเพื่อไปเป็นถนน ย่อมทำให้เจ้าของที่ดินคาดว่าที่ดินของตนที่มีขนาดเล็กนั้นต้องเล็กลงไปอีก สอดคล้องกับการศึกษาของ Sjahrul Ibrahim พบว่าเจ้าของที่ดินที่มีขนาดแปลงเล็กส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการจัดรูปที่ดินที่มีผลทำให้แปลงที่ดินของพวกเขาลดลงและพวกเขาต้องการให้สัดส่วนในการสละที่ดินของแปลงขนาดใหญ่และขนาดเล็กมีอัตราการสละที่ดินที่ต่างกัน นอกจากนี้เจ้าของที่ดินที่มีขนาดแปลงเล็กยังเต็มใจที่จะสละเงินแทนการสละที่ดินมากกว่า (Mowla, 1994) ส่วนที่ดินที่มีขนาดมากกว่า 10 ไร่ และขนาดมากกว่า 2 ไร่ - 10 ไร่ มีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 68.7 และ 82.9 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าผลการวิจัยสอดคล้องกับการศึกษาของ Quazi Sirajul Mowla ที่กล่าวไว้ว่าเจ้าของที่ดินแปลงขนาดใหญ่มีความพร้อมในการสนับสนุนในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมากกว่าเจ้าของที่ดินแปลงขนาดเล็ก และยังพบอีกว่าที่ดินแปลงขนาดกลางมีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยมากที่สุดซึ่งเป็นขนาดแปลงที่ส่วนใหญ่มีการทำการเกษตร (ร้อยละ 50 ภาคผนวกตารางที่ 10)

ลักษณะประชากรอันได้แก่ อาชีพ และรายได้ พบว่าเจ้าของที่ดินในกลุ่มอาชีพรับจ้าง/รับราชการ และเกษตรกร เป็นอาชีพที่มีความเห็นด้วยกับการสละที่ดินให้เป็นพื้นที่ถนนอยู่ในระดับสูง ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 77.8 และ 77.4 ตามลำดับ ตารางที่ 4.13) เนื่องมาจากอาชีพรับจ้าง/เกษตรกรเป็นอาชีพที่ส่งเงินไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญตาหันไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รับราชการ เป็นกลุ่มคนที่มีความรู้มีระดับการศึกษาสูง (ร้อยละ 65.8 ภาคผนวกตารางที่ 4) ทำให้มีความพร้อมในการร่วมมือในการพัฒนา เช่นเดียวกับในหลายประเทศที่นำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในการพัฒนาแล้วประสบความสำเร็จส่วนใหญ่ประเทศเหล่านี้ประชาชนมีการศึกษาดี (Ibrahim, 1987) ส่วนเกษตรกรเป็นกลุ่มผู้ใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่ในพื้นที่ ดังนั้นหากมีการพัฒนาเพื่อให้เกิดถนนซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมหลักในการขนส่ง จะทำให้พวกเขาได้ประโยชน์จากการพัฒนาเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ยังเป็นที่น่าสังเกตว่าผู้มีอาชีพเกษตรกรส่วนใหญ่มีสัดส่วนของที่ดินที่ไม่คิดถนนมากที่สุด (ร้อยละ 68.4 ภาคผนวกตารางที่ 5) ในขณะที่ผู้ที่มิอาชีพรับราชการ/รับจ้าง ส่วนมากไม่มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (ร้อยละ 42.3 ภาคผนวกตารางที่ 14) จึงเป็นเหตุให้คนทั้งสองกลุ่มอาชีพนี้มีความเห็นด้วยกับการสละที่ดินให้เป็นพื้นที่ถนนสูงกว่ากลุ่มอาชีพอื่น ในส่วนของรายได้ของเจ้าของที่ดิน พบว่าเมื่อระดับรายได้ของเจ้าของสูงขึ้น สัดส่วนของความคิดสนับสนุนของเจ้าของที่ดินก็มีมากขึ้นตาม แสดงให้เห็นว่าเมื่อเจ้าของที่ดินมีระดับรายได้สูงขึ้นย่อมมีความพร้อมในการสละที่ดินเพื่อให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทำให้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถพัฒนาดำเนินการสำเร็จลงได้ (Mowla, 1994) และยังพบว่ากลุ่มผู้ที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่ปล่อยว่างส่วนมากเป็นผู้มีรายได้สูง (ร้อยละ 59.3 ภาคผนวกตารางที่ 9) จึงเป็นเหตุสนับสนุนให้กลุ่มผู้มีรายได้สูงเห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ถนน

ถนนเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญในการเข้าถึงแปลงที่ดิน จากตารางข้างต้นพบว่าเจ้าของที่ดินแปลงไม่คิดถนนมีความเห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ถนนสูง ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าแปลงที่ดินที่ไม่คิดถนนส่วนใหญ่จะมีโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ ในระดับต่ำ (ภาคผนวกตารางที่ 6 และ 7) เนื่องจากถนนเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สามารถทำให้เกิดโครงสร้างระบบสาธารณูปโภคในด้านอื่น ๆ ตาม ดังนั้นเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้มีความเห็นด้วยกับการสละที่ดินเป็นพื้นที่ถนนสูง (Nakamura, 1986)

4.2.1.3 ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเป็นสวนสาธารณะ

ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมีแนวคิดที่ต้องการปรับสภาพแวดล้อมชุมชนให้มีสภาพดีขึ้น เพื่อให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี สวนสาธารณะจึงเป็นหนึ่งในระบบสาธารณูปการที่จำเป็นสำหรับชุมชน ดังนั้นในการศึกษาคั้งนี้จึงได้สอบถามความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินที่มีต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเป็นสวนสาธารณะ โดยพบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการนำพื้นที่ดังกล่าวไปเป็นสวนสาธารณะคิดเป็นร้อยละ 62.9 และเห็นด้วยกับการนำพื้นที่ดังกล่าวไปเป็นสวนสาธารณะคิดเป็นร้อยละ 38.1

ตารางที่ 4.16 แสดงความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเป็นสวนสาธารณะ

ความเห็นต่อการสละที่ดินเป็นสวน สาธารณะ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เห็นด้วย	77	38.1
ไม่เห็นด้วย	125	62.9
รวม	202	100.0

ไม่แสดงความคิดเห็น 8 คน

ดังนั้นเมื่อนำมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพลพบวาระดับรายได้ของเจ้าของที่ดิน ระดับการศึกษา และการเข้าถึงแปลงที่ดิน มีความสัมพันธ์กับความเห็นในการสละที่ดินให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะดังนี้

ตารางที่ 4.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ

รายได้ของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ		
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	รวม
น้อยกว่า 9,000 บาท ต่อเดือน	23 42.6%	31 57.4%	54 100.0%
90,001-18,000 บาท ต่อเดือน	11 21.6%	40 78.4%	51 100.0%
มากกว่า 18,000 บาท ต่อเดือน	33 46.5%	38 53.5%	71 100.0%
รวม	67 38.1%	109 61.9%	176 100.0%
	34.3%	28.4%	30.7%
	16.4%	36.7%	29.0%
	49.3%	34.9%	40.3%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2 = 8.488$ $p < 0.05$ Sig. = 0.014 C = .214

ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะมีความสัมพันธ์กับรายได้ต่อเดือนของเจ้าของที่ดิน ($\lambda^2 = 8.488$) ที่ระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์ 0.014 พบว่าลักษณะความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน โดยเจ้าของที่ดินในทุกระดับรายได้ส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการนำพื้นที่บางส่วนไปเป็นสวนสาธารณะ กล่าวคือ เจ้าของที่ดินในระดับรายได้ 9,001-18,000 บาท มีผู้ที่ไม่เห็นด้วยในระดับสูง (ร้อยละ 78.4) รองมาได้แก่เจ้าของที่ดินในระดับรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 9,000 บาท และสูงกว่า 18,000 บาท (ร้อยละ 57.4 และ 53.5 ตามลำดับ)

ตารางที่ 4.18 แสดงความสัมพันธ์ของการศึกษาและความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ

ระดับการศึกษา	ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ		
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	รวม
(% Row)			
(% Col)			
ประถมศึกษา	31 29.2%	75 70.8%	106 100.0%
	40.3%	60.0%	52.5%
มัธยมศึกษา / อาชีวศึกษา	17 56.7%	13 43.3%	30 100.0%
	22.1%	10.4%	14.9%
ปริญญาตรีหรือสูง กว่า	29 43.9%	37 56.1%	66 100.0%
	37.7%	29.6%	32.7%
รวม	77 38.1%	125 61.9%	202 100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$$\lambda^2 = 8.862$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.012$$

$$C = 0.205$$

ระดับการศึกษาของเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ ($\lambda^2 = 8.862$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.205 จากตารางความสัมพันธ์พบว่าลักษณะความสัมพันธ์สามารถแบ่งออกได้ 2 กลุ่ม โดยกลุ่มแรกได้แก่เจ้าของที่ดินที่มีการศึกษาในระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าและระดับประถมส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการสละพื้นที่บางส่วนไปเป็นสวนสาธารณะ (ร้อยละ 56.1 และ 70.8 ตามลำดับ) ส่วนกลุ่มที่สองคือผู้มีการศึกษาระดับมัธยมหรืออาชีวศึกษา ส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นสวนสาธารณะ (ร้อยละ 56.7)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.19 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ

การเข้าถึงแปลงที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่สวน สาธารณะ		
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	รวม
คิดถนน	30 28.8%	74 71.2%	104 100.0%
ไม่คิดถนน	47 48.0%	51 52.0%	98 100.0%
รวม	77 38.1%	125 61.9%	202 100.0%
	39.0%	59.2%	51.5%
	61.0%	40.8%	48.5%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=7.814$ $p < 0.05$ Sig. = 0.005 C = 0.193

จากตารางความสัมพันธ์พบว่าความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะมีความสัมพันธ์กับการเข้าถึงแปลงที่ดิน ($\lambda^2=7.814$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.193 พบว่าลักษณะความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน โดยเจ้าของที่ดินแปลงที่คิดถนนและไม่คิดถนนส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการนำที่ดินบางส่วนไปเป็นสวนสาธารณะ กลุ่มเจ้าของที่ดินไม่คิดถนนไม่เห็นด้วยเพียงร้อยละ 52.0 ในขณะที่กลุ่มเจ้าของที่ดินคิดถนนไม่เห็นด้วยอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 71.2

จากการพิจารณาปัจจัยด้านลักษณะของประชากร และโครงสร้างพื้นฐาน ที่มีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ พบว่าลักษณะของประชากรได้แก่ ระดับรายได้ และระดับการศึกษา กล่าวคือเจ้าของที่ดินผู้ที่มีการศึกษาระดับประถมส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะมากที่สุด (ร้อยละ 70.8) และเจ้าของที่ดินในระดับรายได้ปานกลางส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ (ร้อยละ 78.4 ตารางที่ 4.17) ในส่วนของโครงสร้างพื้นฐานซึ่งมีการเข้าถึงแปลงที่ดินเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ พบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนเพื่อเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ โดยเจ้าของที่ดินที่มีพื้นที่ติดถนนมีความไม่เห็นด้วยอยู่ในระดับสูง (ร้อยละ 71.2) เนื่องจากเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้อยู่ในบริเวณชานเมืองรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท พื้นที่ดังกล่าวนี้จึงยังมีพื้นที่เปิดโล่งและสภาพแวดล้อมที่ค่อนข้างดี ทำให้คนในแถบนี้เห็นว่าการพัฒนาโครงสร้างขั้นพื้นฐานต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับเมืองนั้น สวนสาธารณะยังไม่ใช่อะไรสำคัญมากนัก ทั้งนี้อาจเป็นเพราะที่ตั้งของบ้านเป็นปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและกิจกรรมการใช้เวลาว่าง คนในชนบทมีโอกาสในการใช้เวลาว่างเป็นกิจกรรมกลางแจ้งมากกว่าคนในเมืองเนื่องจากชนบทมีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีพื้นที่เปิดโล่งมาก (Bammel, 1992)

4.2.1.4 ทักษะคิดของประชาชนต่อการสละที่ดินเป็นพื้นที่กองกลางเพื่อนำไปขาย

ความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินที่มีต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเป็นพื้นที่สำรองเพื่อขาย โดยนำเงินดังกล่าวนำมาเป็นกองทุนในการจัดการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ซึ่งจากการสอบถามความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินพบว่าประชากรศึกษาส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่กองกลางเพื่อนำไปขาย คิดเป็นร้อยละ 53.8 และในผู้ที่เห็นด้วยมีสัดส่วนที่ต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 46.2

ตารางที่ 4.20 แสดงความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อนำไปเป็นพื้นที่กองกลาง

ความเห็นต่อการสละที่ดินเป็นพื้นที่กองกลางเพื่อนำไปขาย	จำนวน(คน)	ร้อยละ
เห็นด้วย	90	46.2
ไม่เห็นด้วย	105	53.8
รวม	195*	100.0

*ไม่แสดงความคิดเห็น 15 คน

ดังนั้นเมื่อนำมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพลพบว่า ถนน มีความสัมพันธ์
ดังนี้

ตารางที่ 4.21 ความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินและความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่กองกลางเพื่อนำไปขาย

การเข้าถึงแปลงที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินบางส่วนให้เป็นพื้นที่กองกลางเพื่อนำไปขาย		
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	รวม
คิดถนน	38 36.9% 42.2%	65 63.1% 61.9%	103 100.0% 52.8%
ไม่คิดถนน	52 56.5% 57.8%	40 43.5% 38.1%	92 100.0% 47.2%
รวม	90 46.2% 100.0%	105 53.8% 100.0%	195 100.0% 100.0%

$$\lambda^2 = 7.543$$

$$p < 0.05$$

$$\text{Sig.} = 0.006$$

$$C = 0.193$$

การเข้าถึงแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นในการนำพื้นที่กองกลางไปขายเพื่อเป็นกองทุนในการดำเนินงาน ($\lambda^2 = 7.543$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.193 จากตารางความสัมพันธ์พบว่า มีลักษณะความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางกลับกัน โดยผู้ที่มีที่ดินคิดถนนส่วนใหญ่เห็นว่าไม่ควรนำที่ดินดังกล่าวไปขาย (ร้อยละ 63.1) ในขณะที่ผู้ที่มีที่ดินไม่คิดถนนส่วนใหญ่เห็นว่าควรขายที่ดินดังกล่าวไป (ร้อยละ 56.5) เนื่องจากเจ้าของที่ดินที่คิดถนนได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกพอเพียงแล้วจึงเห็นว่า การนำเอาพื้นที่กองกลางไปขายไม่เป็นประโยชน์ ในขณะที่ผู้ที่มีที่ดินไม่คิดถนน มีความต้องการพัฒนาให้ที่ดินของคนคิดถนน ซึ่งจำเป็นต้องมีเงินทุนในการดำเนินการ สอดคล้องกับการศึกษาของ Masuda Yasmin กล่าวว่า เจ้าของที่ดินที่ไม่มีโครงสร้างพื้นฐาน มีความเต็มใจในการสละที่ดินของตนให้เป็นกองทุนเพื่อนำเงินดังกล่าวกลับมาพัฒนา

4.2.2 ด้านการวางผังบริเวณ

การวางผังบริเวณ ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้การจัดรูปแปลงแปลงที่ดินสามารถประสบความสำเร็จ ซึ่งจำเป็นต้องได้รับความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดิน สำหรับการสำรวจทัศนคติต่อจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจึงได้แยกการเสนอผลการวิเคราะห์ดังนี้

4.2.2.1 ความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่

4.2.2.2 ความเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

ความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินต่อการปรับย้ายแปลงที่ดินใหม่เมื่อมีการวางผังก่อนการจัดรูปที่ดินซึ่งในบางส่วนจำเป็นต้องมีการปรับรูปแปลงที่ดินรวมทั้งการเปลี่ยนบริเวณพื้นที่จากเดิมเพื่อความเหมาะสม ซึ่งมีแนวความคิดว่าหากต้องมีที่จัดรูปแปลงใหม่ต้องเป็นบริเวณที่ใกล้เคียงกับที่เดิม เพื่อให้มีความเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด โดยพบว่าเจ้าของที่ดินที่มีความเห็นยอมรับการย้ายแปลงที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 61.6 และผู้ที่ไม่ยอมรับการย้ายแปลงที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 38.4

ตารางที่ 4.22 แสดงความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่

ความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ได้	117	61.6
ไม่ได้	73	38.4
รวม	190*	100.0

*ไม่แสดงความคิดเห็น 20 คน

ดังนั้นเมื่อนำมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพล พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินและถนนมีความสัมพันธ์ดังนี้

ตารางที่ 4.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่

การใช้ประโยชน์ที่ดิน (% Row)	ความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่		
	ยอมรับ	ไม่ยอมรับ	รวม
พักอาศัย	23 60.5%	15 39.5%	38 100.0%
ทำการเกษตร	34 66.7%	17 33.3%	51 100.0%
ค้าขาย	12 40.0%	18 60.0%	30 100.0%
ให้เช่า	24 55.8%	19 44.2%	43 100.0%
ปล่อยว่าง	24 85.7%	4 14.3%	28 100.0%
รวม	117 61.6%	73 38.4%	190 100.0%

$\lambda^2=19.978$ $p < 0.05$ Sig. = 0.007 C = .262

จากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่า เจ้าของที่ดินที่ยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่อยู่ในระดับสูง คือกลุ่มเจ้าของที่ดินแปลงที่ปล่อยว่าง (ร้อยละ 85.7) รองมาคือกลุ่มผู้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร พักอาศัย ให้เช่า (ร้อยละ 66.7 60.5 และ 55.8) ในทางกลับกันกลุ่มผู้ใช้ประโยชน์ไม่ว่ากรรมใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ดินเพื่อการค้า ส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยการย้ายแปลงที่ดินใหม่ (ร้อยละ 60.0) การใช้ประโยชน์ที่ดิน มีความสัมพันธ์กับความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่ ($\lambda^2=19.978$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.262

ตารางที่ 4.24 ความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินกับความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่

การเข้าถึงแปลงที่ดิน (% Row) (% Col.)	ความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่		
	ยอมรับ	ไม่ยอมรับ	รวม
ติดถนน	52 53.1%	46 46.9%	98 100.0%
ไม่ติดถนน	65 70.7%	27 29.3%	92 100.0%
รวม	117 61.6%	105 38.4%	195 100.0%
	44.4%	63.0%	51.6%
	55.6%	37.0%	48.4%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=6.206$

$p < 0.05$

Sig. = 0.006

C = 0.193

การเข้าถึงแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่ ($\lambda^2=6.206$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.193 มีลักษณะความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน โดยพบว่าเจ้าของที่ดินติดถนนและไม่ติดถนนส่วนใหญ่เห็นด้วยหากมีการย้ายแปลงที่ดินใหม่ โดยต้องมีการเปลี่ยนที่ตั้งแปลงที่ดินใหม่ให้ดีขึ้นมีรูปร่างแปลงที่ดี ซึ่งเจ้าของที่ดินที่มีที่ดินติดถนนเห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 53.1 ในขณะที่เจ้าของที่ดินที่มีที่ดินไม่ติดถนนมีความเห็นด้วยอยู่ในระดับสูง (ร้อยละ 70.7)

ในการพิจารณาถึงทัศนคติของเจ้าของที่ดินต่อความเห็นในการปรับย้ายแปลงที่ดินใหม่พบว่า มีปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสัมพันธ์ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการเข้าถึงแปลงที่ดิน โดยใน ส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าเจ้าของที่ดินแปลงปล่อยว่างไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการย้ายแปลงที่ดินใหม่ เพราะการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่จะทำให้ที่ดินแต่ละแปลงได้รับโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับเมืองย่อมทำให้ที่ดินทุกแปลงหลังการจัดรูปที่ดินได้รับการบริการขั้นพื้นฐานอย่างสมบูรณ์ (Nakamura, 1986) ส่วนกลุ่มเจ้าของที่ดินในกลุ่มผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อค้าขายส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการย้ายที่ตั้งแปลงใหม่ (ร้อยละ 60.0) เนื่องจากกลุ่มที่ใช้ที่ดินเพื่อการค้าขายส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ติดถนนสามารถเข้าถึงได้สะดวก (ร้อยละ 84.4 ภาคผนวกตารางที่ 12) มีการปลูกสร้างอาคารที่ถาวรลงในพื้นที่สูง (ร้อยละ 75.0 ภาคผนวกตารางที่ 11) ดังนั้นจึงมีระบบสาธารณูปโภคพร้อม หากมีการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ต้องเปลี่ยนย้ายที่ตั้งแปลงที่ดินใหม่ ย่อมส่งผลกระทบต่อการค้าขาย และยังพบว่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าส่วนใหญ่มีที่ดินขนาดแปลงเล็ก

สำหรับในส่วนของเจ้าของที่ดินแปลงไม่ติดถนนส่วนใหญ่สามารถยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่ได้อยู่ในระดับสูง เนื่องจากในการจัดรูปที่ดิน เมื่อทำการวางผังต้องมีการปรับรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ย่อมทำให้แปลงที่ดินต้องมีการปรับย้ายในบางส่วนแต่เจ้าของที่ดินสามารถได้รับสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค จะทำให้เจ้าของที่ดินที่ไม่มีถนน หรือสิ่งบริการขั้นพื้นฐานในด้านต่าง ๆ มีความพึงพอใจกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมาก (Doebele A.W. ,1982)

4.2.2.2 ความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

ในการจัดรูปที่ดินใหม่ในบางส่วนจำเป็นต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้นจึงได้ทำการสำรวจทัศนคติของประชาชนที่มีต่อความคิดเห็นในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง พบว่า เจ้าของที่ดินที่ยินยอมให้รื้อถอนแต่ต้องได้รับค่าชดเชย คิดเป็นร้อยละ 53.4 ส่วนเจ้าของที่ดินที่ไม่ให้รื้อถอนโดยให้เปลี่ยนแนวทางการก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 46.6

ตารางที่ 4.25 แสดงความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

ความเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ให้รื้อถอนโดยได้รับค่าชดเชย	110	53.4
ไม่ให้รื้อถอนโดยเปลี่ยนแนวทางการก่อสร้าง	96	46.6
รวม	206*	100.0

*ไม่แสดงความคิดเห็น 4 คน

เมื่อนำมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพลพบว่ามี การศึกษาของเจ้าของที่ดิน รายได้ อาชีพ การใช้ประโยชน์ที่ดิน และขนาดการถือครอง ดังนี้

ตารางที่ 4.26 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษาและความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

ระดับการศึกษา (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง		
	ให้รื้อถอนโดยได้ รับค่าชดเชย	ไม่ให้รื้อถอนโดยให้ เปลี่ยนแนวผังก่อสร้าง	รวม
ประถมศึกษา	41	66	107
	38.8%	61.7%	100.0%
	37.3%	68.8%	51.9%
มัธยมศึกษา อาชีวศึกษา	23	11	34
	67.6%	32.4%	100.0%
	20.9%	11.5%	16.5%
ปริญญาตรีหรือสูง กว่า	46	19	65
	70.8%	29.2%	100.0%
	41.8%	19.8%	31.6%
รวม	110	96	206
	53.4%	46.6%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=20.435$ Sig. = 0.000 P > 0.05 C = .300

การศึกษาของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ($\lambda^2=20.435$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.300 พบว่าเจ้าของที่ดินที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกันมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง คือกลุ่มผู้มีการศึกษาระดับประถมเห็นว่าไม่ควรให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างแต่ให้เปลี่ยนแนวผังก่อสร้างแทนเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 61.7) ในทางกลับกันผู้มีการศึกษาสูงกว่าได้แก่ระดับมัธยมศึกษาหรืออาชีวศึกษาและระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าส่วนใหญ่เห็นว่าควรให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยได้รับค่าชดเชย (ร้อยละ 67.6 และ 70.8 ตามลำดับ)

ตารางที่ 4.27 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

รายได้ของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง		
	ให้รื้อถอนโดยได้รับค่าชดเชย	ไม่ให้รื้อถอนโดยไม่เปลี่ยนแนวผังก่อสร้าง	รวม
น้อยกว่า 9,000 บาทต่อเดือน	16	38	54
	29.6%	70.4%	100.0%
	17.2%	42.7%	29.7%
90,001-18,000 บาทต่อเดือน	38	20	58
	65.5%	34.5%	100.0%
	40.9%	22.5%	31.9%
มากกว่า 18,000 บาทต่อเดือน	39	31	70
	55.7%	44.3%	100.0%
	41.9%	34.8%	38.5%
รวม	93	89	182
	51.1%	48.9%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2 = 15.383$ $p < 0.05$ Sig. = 0.000 C = .279

ระดับรายได้ของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ($\lambda^2 = 15.383$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.279 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง สามารถแบ่งออกได้สองลักษณะด้วยกัน ได้แก่ กลุ่มระดับรายได้น้อยกว่า 9,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่ไม่ให้ออกสิ่งปลูกสร้าง (ร้อยละ 70.4) ส่วนกลุ่มผู้ที่มีระดับรายได้ 9,001-18,000 บาทต่อเดือน และระดับรายได้สูงกว่า 18,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่ให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยได้รับค่าชดเชย (ร้อยละ 65.5 และ 55.7 ตามลำดับ)

ตารางที่ 4.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง		
	ให้รื้อถอนโดยได้รับค่าชดเชย	ไม่ให้รื้อถอนโดยให้เปลี่ยนแนวผังก่อสร้าง	รวม
พักอาศัย	27 69.2% 24.5%	12 30.8% 12.5%	38 100.0% 18.9%
ทำการเกษตร	27 46.6% 24.5%	31 53.4% 32.3%	58 100.0% 28.2%
ค้าขาย	12 37.5% 10.9%	20 62.5% 20.8%	32 100.0% 15.5%
ให้เช่า	24 51.1% 21.8%	23 48.9% 24.0%	47 100.0% 22.8%
ปล่อยว่าง	20 66.7% 18.2%	10 33.3% 10.4%	30 100.0% 14.6%
รวม	110 53.4% 100.0%	96 46.6% 100.0%	206 100.0% 100.0%

$\lambda^2 = 19.978$ $p < 0.05$ Sig. = 0.007 C = .262

เจ้าของที่ดินที่มีความต้องการให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยได้รับค่าชดเชยเป็นส่วนใหญ่ได้แก่
 เจ้าของที่ดินที่มีใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้เช่า พักอาศัย และปล่อยว่าง (ร้อยละ 51.1, 69.2 และ 66.7
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตามลำดับ) ส่วนกลุ่มใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรและค้าขายส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยต้องการให้เปลี่ยนแนวผังการก่อสร้าง (ร้อยละ 53.4 และ 62.5 ตามลำดับ) ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ ($\lambda^2=19.978$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.262

ตารางที่ 4.29 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดแปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

ขนาดแปลงที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง		
	ให้รื้อถอนโดยได้ รับค่าชดเชย	ไม่ให้รื้อถอนโดย ให้เปลี่ยนแนวผังก่อสร้าง	รวม
ต่ำกว่า 2 ไร่	41 60.3% 37.3%	27 39.7% 28.1%	68 100.0% 33.0%
มากกว่า 2 ไร่ - 10 ไร่	44 62.9% 40.0%	26 37.1% 27.1%	70 100.0% 33.0%
มากกว่า 10 ไร่	25 36.8% 22.7%	43 63.2% 44.8%	68 100.0% 33.0%
รวม	110 53.4% 100.0%	96 46.6% 100.0%	206 100.0% 100.0%

$\lambda^2=11.377$ $p < 0.05$ Sig. = 0.003 C = 0.229

จากตารางความสัมพันธ์พบว่าเจ้าของที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินแตกต่างกันมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ($\lambda^2=11.377$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.229 ผลของความสัมพันธ์พบว่ามีลักษณะความสัมพันธ์แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม เอกสารเป็นเอกสารสิ่งแวดล้อมสำหรับพิจารณาเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนผู้ใดเห็นไปใช้ประโยชน์ที่ดินการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ได้แก่กลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีขนาดต่ำกว่า 2 ไร่ และขนาด 2 ไร่ - 10 ไร่ ส่วนใหญ่เห็นว่าควรให้รื้อถอนโดยได้รับค่าชดเชยตอบแทน (ร้อยละ 60.3 และ 62.9) ส่วนกลุ่มที่สองได้แก่กลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีดินมากกว่า 10 ไร่ ส่วนใหญ่เห็นว่าไม่ควรให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ร้อยละ 63.2)

ตารางที่ 4.30 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

อาชีพของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง		
	ให้รื้อถอนโดยได้รับค่าชดเชย	ไม่ให้รื้อถอนโดยให้เปลี่ยนแนวผังก่อสร้าง	รวม
รับราชการ/ รับจ้าง	47 64.4%	26 35.6%	73 100.0%
ค้าขาย	42.7%	27.1%	35.4%
เกษตกร	34 57.6%	25 42.4%	59 100.0%
ทอผ้า/แม่บ้าน	30.9%	26.0%	28.6%
รวม	14 36.8%	24 63.2%	38 100.0%
	12.7%	25.0%	18.4%
รวม	15 41.7%	21 58.3%	36 100.0%
	13.6%	21.9%	17.5%
รวม	110 53.4%	61 46.6%	206 100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=10.141$ $p < 0.05$ Sig. = 0.017 C = .217

อาชีพของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ($\lambda^2=10.141$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.217 พบว่าลักษณะความไม่เท่าเทียมกันของอาชีพและความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่เท่ากันอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สัมพันธ์ระหว่างอาชีพของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างสามารถแบ่งออกได้ สองลักษณะด้วยกันคือกลุ่มเจ้าของที่ดินในกลุ่มที่มีอาชีพ รับจ้าง และค้าขาย ส่วนใหญ่เห็นว่าควรให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ร้อยละ 64.4 และ 57.6 ตามลำดับ) ส่วนกลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีอาชีพเกษตรกรและพ่อบ้านแม่บ้านสวนใหญ่เห็นว่าไม่ควรให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ร้อยละ 63.2 และ 58.3 ตามลำดับ)

เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทั้งด้านลักษณะของประชากร และลักษณะแปลงที่ดินที่มีผลต่อความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง พบว่าเมื่อเจ้าของที่ดินมีการศึกษาสูงสัดส่วนของผู้ที่เห็นด้วยกับการให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยได้รับค่าชดเชยสูงขึ้นตาม ในทางกลับกัน เมื่อเจ้าของที่ดินมีการศึกษาน้อยสัดส่วนของผู้ที่ไม่ต้องการให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างแต่ให้เปลี่ยนแนวผังก่อสร้าง กลับมีสัดส่วนที่สูงขึ้น แสดงให้เห็นว่าเมื่อเจ้าของที่ดินมีการศึกษาสูงขึ้นสามารถยอมรับการรื้อถอนได้มากขึ้นทั้งนี้เพราะระดับการศึกษาจะช่วยให้บุคคลตระหนักถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่เกิดขึ้นได้ดีกว่า รวมทั้งสามารถรับรู้ เข้าใจและใช้การเรียนรู้ในอดีต มาใช้ในการนำมาปฏิบัติ (พงษ์ศรี ศรีมรกต, 2532) จึงทำให้ผู้มีการศึกษาสูงเล็งเห็นถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นได้ดีกว่าผู้มีการศึกษาน้อย

นอกจากนั้นยังพบว่า เจ้าของที่ดินที่มีระดับรายได้ต่ำกว่า 9,000 บาทต่อเดือนเป็นกลุ่มที่ส่วนใหญ่ไม่ยอมให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างซึ่งอาจเนื่องมาจากเกรงว่าได้รับค่าชดเชยจากโครงการไม่พอเพียงกับความต้องการเช่นเดียวกับกลุ่มเจ้าของที่ดินใน ได้หวันที่มีความรู้สึกไม่พอใจกับโครงการจัดรูปที่ดินเนื่องจากค่าชดเชยที่ได้รับไม่เพียงพอ (Ying-shu, 1988) สำหรับกลุ่มผู้มีระดับรายได้ปานกลางส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยได้รับค่าชดเชยอยู่ในระดับสูง อาจเนื่องจากเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้ส่วนมากเป็นผู้มีอาชีพรับจ้าง (ร้อยละ 44.8 ภาคผนวกตารางที่ 3) และกลุ่มผู้ที่มีอาชีพรับจ้างส่วนใหญ่เป็นผู้มีการศึกษาสูง (ร้อยละ 71.6 ภาคผนวกตารางที่ 4) ดังนั้นเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้จึงมีความเห็นด้วยสูง ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าในหลายประเทศที่นำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้ในการพัฒนาเมืองจนเป็นผลสำเร็จส่วนมากเป็นประเทศที่ประชาชนมีการศึกษาดี (Ibrahim, 1986)

สำหรับลักษณะแปลงที่ดินอันได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินและขนาดแปลงที่ดิน มีความสัมพันธ์กับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ตารางที่ 4.28 และ 4.29) พบว่ากลุ่มผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้า ส่วนใหญ่เห็นว่าไม่ควรให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ร้อยละ 62.5) เพราะหากมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างจะส่งผลกระทบต่อตรงกับการค้า ทำให้ไม่สามารถมีการซื้อขายได้ จึงเป็นผลให้คนกลุ่มนี้ไม่เห็นด้วยอยู่ในระดับสูง ในขณะที่ผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพักอาศัยส่วนใหญ่เห็นว่าควรให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นที่ดินแปลงขนาดเล็ก (ร้อยละ 70.7) ซึ่งที่ดินขนาดเล็กมีเอกสารเป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เนื้อที่จำกัดทำให้ไม่สามารถเปลี่ยนแนวทางการวางผังได้เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้จึงเห็นว่าควรให้รื้อถอนแต่ได้รับค่าชดเชย ส่วนเจ้าของที่ดินแปลงขนาดใหญ่สามารถเสนอให้การพิจารณาผังปรับเปลี่ยนแนวให้ไม่เกิดการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างแต่เปลี่ยนแนวทางการก่อสร้างได้ เนื่องจากที่ดินแปลงขนาดใหญ่มีพื้นที่ให้เลือกเพื่อไม่ต้องมีการรื้อถอนได้มากกว่า

นอกจากนี้ยังพบว่าผู้มีอาชีพรับจ้างและค้าขายส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากเป็นอาชีพที่มีโอกาสในการพบปะผู้คนทำให้มีโอกาสในการเปิดโลกทรรศน์ ความคิดเห็นต่าง ๆ กลุ่มคนอาชีพนี้จึงมีความคิดเห็นในแง่ดีต่อการเข้าร่วมการดำเนินการหรือปฏิบัติการกิจกรรมต่าง ๆ เห็นได้ว่าคนกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จึงเห็นว่าควรให้รื้อถอนแต่ได้รับค่าชดเชยเพื่อให้การดำเนินการของโครงการสามารถดำเนินงานไปได้คล่องตัว เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้ที่มีอาชีพรับจ้างส่วนใหญ่เป็นผู้มีการศึกษาสูง (ร้อยละ 71.6 ภาคผนวกตารางที่ 4) ที่ดินส่วนใหญ่ถูกปล่อยว่าง (ร้อยละ 66.7 ภาคผนวกตารางที่ 4.13) ส่วนเจ้าของที่ดินที่มีอาชีพเกษตรกรจำเป็นต้องใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทุนทรัพย์ในการประกอบอาชีพ หากมีการรื้อถอนอาจทำให้พืชผลของเขาเสียหาย เกษตรกรส่วนใหญ่จึงเห็นว่าไม่ควรให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งกลุ่มพ่อบ้านแม่บ้านเป็นอีกกลุ่มหนึ่งที่เห็นว่าไม่ควรให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย (ร้อยละ 72.7 ภาคผนวกตารางที่ 3) จึงเกรงว่าแม้จะมีค่าชดเชยให้ แต่หากมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างจะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในด้านต่าง ๆ ตามมาจึงไม่ยอมให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และเลือกที่จะให้มีการเปลี่ยนแนวผังการก่อสร้างแทน

4.2.3 การบริหารการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินจำเป็นต้องมีการจัดระบบการบริหารการดำเนินการ เพื่อการดูแลโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ดังนั้นจึงได้แยกเสนอการวิเคราะห์ข้อมูลออกดังนี้

4.2.3.1 ความคิดเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบในการพิจารณาผังโครงการก่อนการนำผังไปปฏิบัติ

4.2.3.2 ความเห็นต่อสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่เห็นชอบกับการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

4.2.3.3 ความคิดเห็นต่อหน่วยงานที่เข้ามารับผิดชอบในการดำเนินงาน

4.2.3.4 ความคิดเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน

4.2.3.5 ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

4.2.3.1 ความคิดเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบในการพิจารณาผังโครงการก่อนการนำผังไปปฏิบัติ

ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เมื่อได้มีการออกแบบผังกายภาพของแปลงที่ดินแล้ว ต้องมีผู้เห็นชอบกับผังดังกล่าวก่อนการดำเนินงาน ดังนั้นจึงได้สำรวจความคิดเห็นของเจ้าของที่ดิน พบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ เห็นว่าควรให้เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการพิจารณาร่วมกันก่อน ดำเนินงานคิดเป็นร้อยละ 58.6 รองมาได้แก่ผู้ที่เห็นว่าควรให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้พิจารณาคิดเป็นร้อยละ 31.9 และมีผู้ที่เห็นว่าควรให้คณะผู้ดำเนินโครงการเป็นผู้พิจารณาอยู่ในระดับต่ำคิดเป็นร้อยละ 9.5

ตารางที่ 4.31 แสดงความเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบในการพิจารณาผังก่อนการนำผังไปปฏิบัติ

ความเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
เจ้าของที่ดินเป็นผู้พิจารณา	67	31.9
คณะผู้ดำเนินโครงการเป็นผู้พิจารณา	20	9.5
เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการพิจารณา ร่วมกัน	123	58.6
รวม	210	100.0

ดังนั้นเมื่อนำมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพลพบว่า ระดับรายได้ของเจ้าของที่ดิน การเข้าถึงแปลงที่ดิน และอายุของเจ้าของที่ดิน มีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นผู้ตัดสินใจเห็นชอบผังก่อนการดำเนินโครงการ

ตารางที่ 4.32 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำส่งไปปฏิบัติ

รายได้ของ เจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	ความเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำส่งไปปฏิบัติ			
	เจ้าของที่ดิน เป็น ผู้พิจารณา	ผู้ดำเนิน โครงการเป็น ผู้พิจารณา	เจ้าของที่ดินและผู้ ดำเนินโครงการ เป็นผู้พิจารณาร่วม กัน	รวม
น้อยกว่า 9,000 บาทต่อเดือน	21 38.9%	13 24.1%	20 37.0%	54 100.0%
	36.8%	68.4%	18.5%	29.3%
9,001-18,000 บาทต่อเดือน	21 36.2%	5 8.6%	32 55.2%	58 100.0%
	36.8%	26.3%	29.6%	31.5%
มากกว่า 18,000 บาทต่อเดือน	15 20.8%	1 1.4%	56 77.8%	72 100.0%
	26.3%	5.3%	51.9%	39.1%
รวม	57 31.0%	19 10.3%	108 58.7%	184 100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=28.516$ $p < 0.05$ Sig. = 0.000 C = .366

ระดับรายได้ของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำส่งไปปฏิบัติ ($\lambda^2=28.516$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.366 ลักษณะความสัมพันธ์สามารถแบ่งออกได้ 2 ลักษณะ กลุ่มแรกคือผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า 9,000 บาทต่อเดือน มีการกระจายตัวโดยเห็นว่าเจ้าของที่ดินควรเป็นผู้พิจารณา (ร้อยละ 38.9) รองมามีความเห็นว่า เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการเป็นผู้พิจารณาร่วมกัน และ ผู้ดำเนินโครงการเป็นผู้พิจารณา (ร้อยละ 37.0 และ 24.1 ตามลำดับ) และกลุ่มที่สอง ส่วนใหญ่เห็นว่าควรให้เจ้าของที่ดิน

และผู้ดำเนินโครงการพิจารณาด้วยกัน ได้แก่ ผู้มีรายได้ 9,001 -18,000 บาท และ สูงกว่า 18,000 บาท (ร้อยละ 55.2 และ 77.8 ตามลำดับ)

ตารางที่ 4.98 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างถนนและความเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำผังไปปฏิบัติ

การเข้าถึง แปลงที่ดิน (% Row) (% Col)	ความเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำผังไปปฏิบัติ			
	เจ้าของที่ดินเป็น ผู้พิจารณา	ผู้ดำเนิน โครงการเป็น ผู้พิจารณา	เจ้าของที่ดินและผู้ ดำเนินโครงการ เป็นผู้พิจารณาร่วม กัน	รวม
คิดถนน	44 41.9% 65.7%	5 4.8% 25.0%	56 53.5% 45.5%	105 100.0% 50.0%
ไม่คิดถนน	23 21.9% 34.3%	15 14.3% 75.0%	67 63.8% 54.5%	105 100.0% 50.0%
รวม	67 31.9% 100.0%	20 9.5% 100.0%	123 58.6% 100.0%	210 100.0% 100.0%

$\lambda^2=12.566$ $p < 0.05$ Sig. = 0.002 C =0.238

เจ้าของที่ดินแปลงที่คิดถนนและไม่คิดถนนส่วนใหญ่เห็นว่าควรให้เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการพิจารณาร่วมกัน กล่าวคือผู้ที่มีที่ดินคิดถนนเห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 53.5 ส่วนผู้ที่มีที่ดินไม่คิดถนนเห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 63.8 และพบว่าที่ดินคิดถนนมีความสัมพันธ์กับความเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำผังไปปฏิบัติ ($\lambda^2=12.566$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.238

ตารางที่ 4.34 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำส่งไปปฏิบัติ

อายุของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	ความเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำส่งไปปฏิบัติ			
	เจ้าของที่ดิน เป็นผู้พิจารณา	ผู้ดำเนิน โครงการเป็นผู้ พิจารณา	เจ้าของที่ดินและผู้ ดำเนินโครงการ เป็นผู้พิจารณาร่วม กัน	รวม
น้อยกว่า 40 ปี	15	4	51	70
	21.4%	5.7%	72.9%	100.0%
	22.4%	20.0%	41.5%	33.3%
41-50 ปี	26	10	36	72
	36.1%	13.9%	50.0%	100.0%
	38.8%	50.0%	29.3%	34.3%
มากกว่า 50 ปี	26	6	36	68
	38.2%	8.8%	52.9%	100.0%
	38.8%	30.0%	29.3%	32.4%
รวม	67	20	123	210
	31.9%	9.5%	58.6%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=9.914$

$p < 0.05$

Sig. = 0.042

C = .212

อายุของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำส่งไปปฏิบัติ ($\lambda^2=9.914$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.212 จากตารางพบว่าคุณสมบัติความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน คือในทุกกลุ่มอายุส่วนใหญ่เห็นว่าเจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการควรเป็นผู้พิจารณาร่วมกัน โดยผู้มีอายุ 41-50 ปี และผู้มีอายุมากกว่า 50 ปี เห็นด้วยในระดับปานกลาง (ร้อยละ 50.0 และ 52.9 ตามลำดับ) ส่วนผู้มีอายุน้อยกว่า 40 ปี เห็นด้วยในระดับสูง (ร้อยละ 72.9)

จากตารางข้างต้นพบว่า ระดับรายได้ของเจ้าของที่ดิน การเข้าถึงแปลงที่ดิน และ อายุของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อผู้ตัดสินใจเห็นชอบในการพิจารณาผังโครงการ กล่าวคือ เจ้าของที่ดินผู้มีรายได้ต่ำกว่า 9,000 บาทต่อเดือน มีความคิดเห็นที่กระจายในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้ 9,001-18,000 บาทต่อเดือน และมากกว่า 18,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่เห็นว่าควรให้เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการเป็นผู้พิจารณาร่วมกัน (ร้อยละ 55.2 และ 77.8 ตามลำดับ) อาจกล่าวได้ว่าเมื่อเจ้าของที่ดินมีรายได้สูงขึ้น สัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่เห็นว่าควรให้เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการเป็นผู้พิจารณาร่วมกันนั้นมีสัดส่วนสูงตามเช่นกัน เนื่องจากผู้มีรายได้สูงนั้นเล็งเห็นถึงประโยชน์ที่เกิดจากความร่วมมือกันในการตัดสินใจก่อนการนำผังไปปฏิบัติ บุคคลที่มีรายได้สูงสามารถยอมรับนวัตกรรม การเปลี่ยนแปลง การร่วมมือกันได้ดีกว่าผู้มีรายได้น้อย (ชุตินา อึ้งภากรณ์, 2539) และเป็นที่น่าสังเกตว่าเจ้าของที่ดินที่มีอายุน้อยกว่า 40 ปี ส่วนมากมีระดับรายได้สูง คิดเป็นร้อยละ 43.8 (ภาคผนวกตารางที่ 2) ซึ่งเป็นกลุ่มที่เห็นว่าควรให้เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการพิจารณาร่วมกัน และยังพบว่าในระดับอายุของเจ้าของที่ดินน้อยลง มีสัดส่วนของความเห็นด้วยต่อการที่เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการร่วมกันตัดสินใจเห็นชอบก่อนการนำผังไปปฏิบัติสูงขึ้น เนื่องจากผู้ที่มีอายุน้อยสามารถยอมรับความคิดเห็นของผู้อื่น รวมทั้งสามารถแสดงความคิดเห็นได้ดีกว่าผู้ที่มีอายุมาก (ดิเรก ฤกษ์หรั่ง, 2522)

ในส่วนของการเข้าถึงแปลงที่ดินพบว่าส่วนใหญ่ผู้มีที่ดินไม่คิดตนต้องการมีส่วนร่วมในการพิจารณาร่วมกับผู้ดำเนินโครงการ (ร้อยละ 63.8) เป็นเพราะต้องการให้ตนสามารถเข้ามามีส่วนในการพิจารณาร่วมกับผู้ดำเนินโครงการเพื่อให้ที่ดินของตนสามารถมีถนนเข้าถึงได้ ในขณะที่เจ้าของที่ดินแปลงคิดตนมีสัดส่วนของการให้เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการพิจารณาร่วมกัน เพียงร้อยละ 53.5 และรองลงมาต้องการให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้พิจารณาแต่ฝ่ายเดียว คิดเป็นร้อยละ 41.9 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างมาก เนื่องจากเจ้าของที่ดินคิดตนต้องการเป็นผู้พิจารณาผังเพื่อไม่ให้มีการเสียเปรียบ เพราะเป็นกลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีถนนผ่านที่ดินของตนอยู่แล้ว

4.2.3.2 ความเห็นต่อสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่เห็นชอบกับการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ในการศึกษาเจ้าของที่ดินที่มีความคิดเห็นต่อสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่ควรเห็นชอบต่อโครงการการจัดรูปที่ดิน พบว่า เจ้าของที่ดินที่คิดว่าควรมีเจ้าของที่ดินครึ่งหนึ่งของทั้งหมด เห็นด้วยก็สามารถดำเนินการได้ คิดเป็นร้อยละ 10.5 ส่วนเจ้าของที่ดินที่เห็นว่าควรมีจำนวนเจ้าของที่ดิน 2 ใน 3 ของเจ้าของที่ดินทั้งโครงการ จึงสามารถดำเนินการได้ คิดเป็นร้อยละ 36.7 และเจ้าของที่ดินที่คิดว่าควรให้เจ้าของที่ดินทั้งหมดทุกแปลงเห็นด้วยจึงสามารถดำเนินการได้ คิดเป็นร้อยละ 52.9

ตารางที่ 4.35 แสดงความเห็นต่อสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่ควรเห็นชอบ

ความเห็นต่อสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่ควรเห็นชอบ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ครึ่งหนึ่งของเจ้าของที่ดินทั้งโครงการ	22	10.5
2ใน3 ของเจ้าของที่ดินทั้งโครงการ	77	36.7
เจ้าของที่ดินทั้งหมดโครงการ	111	52.9
รวม	210	100

เมื่อนำมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพล พบว่ามีอายุของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่เห็นชอบกับการดำเนินการ โครงการจัดรูปที่ดิน

ตารางที่ 4.36 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อสัดส่วนของผู้ที่ควรเห็นชอบต่อการจัดรูปที่ดิน

อายุของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่ควรเห็นชอบ			
	ครึ่งหนึ่งของเจ้าของที่ดินทั้งหมด	2 ใน 3 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด	เจ้าของที่ดินทั้งหมด	รวม
	รวม	รวม	รวม	
น้อยกว่า 40 ปี	8 11.4% 36.4%	33 47.1% 42.9%	29 41.4% 26.1%	70 100.0% 33.3%
41-50 ปี	5 6.9% 22.7%	18 25.0% 23.4%	49 68.1% 44.1%	72 100.0% 34.3%
มากกว่า 50 ปี	9 13.2% 40.9%	26 38.2% 33.8%	33 48.5% 29.7%	68 100.0% 32.4%
รวม	22 10.5% 100.0%	77 36.7% 100.0%	111 52.9% 100.0%	210 100.0% 100.0%

$\lambda^2=11.343$ $p < 0.05$ Sig. = 0.023 C = .226

ความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินต่อสัดส่วนของผู้เห็นชอบในการดำเนินการจัดรูปที่ดินกับอายุของเจ้าของที่ดิน ($\lambda^2=11.343$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.226 ความสัมพันธ์พบว่าลักษณะความสัมพันธ์สามารถแบ่งออกได้ 2 ลักษณะด้วยกัน โดยกลุ่มแรกได้แก่กลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีอายุน้อยกว่า 40 ปี ส่วนใหญ่เห็นว่าควรให้เจ้าของที่ดินในโครงการเห็นชอบ ในสัดส่วน 2 ใน 3 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด (ร้อยละ 47.1) ซึ่งสอดคล้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง มาตรา 39 ที่ว่าการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองตามพระราชบัญญัติต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินไม่น้อยกว่าสองในสามของเจ้าของที่ดินทั้งหมด

เอกลำเรียนเป็นเอกลำเรียนในเวลาหรือการเขียนเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใดเห็นไปใช้จะเขียนดำเนินการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมด และเป็นเจ้าของที่ดินที่มีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินในบริเวณนั้น จึงเสนอ
 ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองได้ (ร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง, 2537)
 ส่วนกลุ่มอายุ มากกว่า 40 ปี - 50 ปี และอายุ มากกว่า 50 ปี ส่วนใหญ่เห็นว่าเจ้าของที่ดินทั้งหมด
 ในพื้นที่โครงการต้องเห็นด้วยทั้งหมดทุกแปลงจึงสามารถดำเนินการได้ (ร้อยละ 68.1 และ 48.5
 ตามลำดับ) ซึ่งไม่สอดคล้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

4.2.3.3 ความคิดเห็นต่อหน่วยงานที่เข้ามารับผิดชอบในการดำเนินงาน

ในการศึกษาทัศนคติของเจ้าของที่ดินต่อหน่วยงานที่ควรเข้ามารับผิดชอบโครงการ พบว่ามีเจ้า
 ของที่ดินเห็นว่าควรให้เอกชนเข้ามาดำเนินการ คิดเป็นร้อยละ 11.9 ส่วนผู้เห็นควรให้รัฐบาลเข้ามา
 ดำเนินการคิดเป็นร้อยละ 27.6 และมีผู้เห็นว่าควรให้เอกชนและรัฐบาลร่วมมือกัน คิดเป็นร้อยละ
 60.5

ตารางที่ 4.37 แสดงความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ความเห็นต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
เอกชน	25	11.9
รัฐบาล	58	27.6
ร่วมกันระหว่างรัฐบาลและเอกชน	127	60.5
รวม	210	100.0

เมื่อนำมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพล พบว่ามี รายได้ และอายุของเจ้าของที่
 ดิน มีความสัมพันธ์กับความเห็นต่อหน่วยงานที่ควรเป็นผู้เข้ามารับผิดชอบโครงการ

ตารางที่ 4.88 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการ

รายได้ของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col.)	ความเห็นต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการ			
	เอกชน	รัฐบาล	ร่วมกันระหว่าง รัฐบาลและเอกชน	รวม
น้อยกว่า 9,000บาท ต่อเดือน	10 18.5% 41.7%	27 50.0% 51.9%	17 31.5% 15.7%	54 100.0% 29.3%
90,001-18,000 บาท ต่อเดือน	7 12.1% 29.2%	19 32.8% 36.5%	32 55.2% 29.6%	58 100.0% 31.5%
มากกว่า 18,000 บาท ต่อเดือน	7 9.7% 29.2%	6 8.3% 11.5%	59 81.9% 54.6%	72 100.0% 39.1%
รวม	24 13.0% 100.0%	52 28.3% 100.0%	108 58.7% 100.0%	184 100.0% 100.0%

$\lambda^2=35.021$ $p < 0.05$ Sig. = 0.000 C = .400

พบว่าเจ้าของที่ดินในกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำกว่า 9,000 บาทต่อเดือน มีสัดส่วนของผู้ที่เห็นว่ารัฐบาลควรเป็นผู้ดำเนินงานสูง (ร้อยละ 50) ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้ 9,000-18,000 บาท และมากกว่า 18,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่เห็นว่าควรเป็นการดำเนินงานร่วมกันระหว่างรัฐบาลและเอกชน คิดเป็นร้อยละ 55.2 และ 81.9 ตามลำดับ โดยเมื่อทดสอบความสัมพันธ์พบว่าระดับรายได้ของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการตัดสินใจเห็นชอบต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบในการดำเนินการ ($\lambda^2=35.021$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.400

ตารางที่ 4.99 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการ

อายุของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	ความเห็นต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการ			
	เอกชน	รัฐบาล	ร่วมกันระหว่าง รัฐบาลและเอกชน	รวม
น้อยกว่า 40 ปี	8 11.4% 32.0%	13 18.6% 22.4%	49 70.0% 38.6%	70 100.0% 33.3%
41-50 ปี	15 20.8% 60.0%	23 31.9% 39.7%	34 47.2% 26.8%	72 100.0% 34.3%
มากกว่า 50 ปี	2 2.9% 8.0%	22 32.4% 37.9%	44 64.7% 34.6%	68 100.0% 32.4%
รวม	25 11.9% 100.0%	58 27.6% 100.0%	127 60.5% 100.0%	210 100.0% 100.0%

$\lambda^2=15.881$ $p < 0.05$ Sig. = 0.003 C = .265

จากตารางข้างต้นพบว่าเจ้าของที่ดินในทุกระดับอายุเห็นว่าควรให้เอกชนและรัฐบาลร่วมกันดำเนินการ (ร้อยละ 60.5) รองลงมาได้แก่ รัฐบาล และเอกชน (ร้อยละ 27.6 และ 11.9 ตามลำดับ) โดยในระดับอายุน้อยกว่า 40 ปี มีสัดส่วนของผู้ที่เห็นว่าควรให้รัฐบาลและเอกชนร่วมมือกันรับผิดชอบดำเนินการอยู่ในระดับสูง (ร้อยละ 70.0) ซึ่งพบว่าอายุของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อหน่วยงานที่เข้ามารับผิดชอบโครงการ ($\lambda^2=15.881$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.265

จากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความคิดเห็นของหน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินโครงการ ลักษณะของประชากรอันประกอบไปด้วย ระดับรายได้ และอายุนั้น พบว่ากลุ่มเจ้าของที่ดินผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า 9,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่เห็นว่ารัฐบาลควรเป็นผู้ดำเนินโครงการเพียงผู้เดียว ซึ่งจากตารางภาคผนวกที่ 1 พบว่าผู้ที่มีรายได้น้อยส่วนใหญ่มีการศึกษาในระดับประถม (ร้อยละ 79.6) จึงทำให้เจ้าของที่ดินกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยส่วนใหญ่ไม่สนใจรายละเอียดในการดำเนินการ กลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยมีความเชื่อมั่นต่อรัฐบาลในการดำเนินการ เนื่องจากหากรัฐบาลเป็นผู้ดำเนินโครงการดำเนินการงานของรัฐย่อมเป็นการทำประโยชน์เพื่อประชาชน โดยเน้นให้ประชาชนได้รับประโยชน์สูงสุด

ในขณะที่กลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยมีสัดส่วนของความต้องการให้รัฐบาลและเอกชนร่วมกันดำเนินการมากขึ้น ซึ่งผู้ที่มีอายุน้อยกว่า 40 ปี ส่วนใหญ่เป็นระดับรายได้สูง (ร้อยละ 43.8 ภาคผนวกตารางที่ 2) และผู้ที่มีรายได้น้อยส่วนมากมีการศึกษาสูง (ร้อยละ 54.2 ภาคผนวกตารางที่ 1) ทำให้เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่สามารถเข้าใจในรายละเอียดของการดำเนินการรวมทั้งรายละเอียดในด้านนิติกรรมต่าง ๆ ได้ดีกว่าจึงมีความมั่นใจต่อการดำเนินการร่วมระหว่างรัฐบาลและเอกชน นอกจากนี้เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้ยังเห็นว่าหากดำเนินการโดยรัฐบาลจะทำให้มีความมั่นคงและไม่มีการเอาเปรียบจากเจ้าของที่ดิน หากแต่รัฐเป็นผู้ดำเนินการจะมีความล่าช้าในขั้นตอนต่าง ๆ ในขณะที่เอกชนเป็นผู้ดำเนินการมีความรวดเร็วแต่ไม่มั่นคง ส่วนใหญ่จะเป็นนักพัฒนาที่ดินที่เล็งเห็นกำไรที่จะได้เกิดจากโครงการ ดังนั้นหากให้รัฐและเอกชนดำเนินการร่วมกันจะทำให้ลดข้อขัดข้องของแต่ละฝ่ายลงเจ้าของที่ดินจึงได้รับประโยชน์จากโครงการ (Sthapit, 1992)

4.2.3.4 ความคิดเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน

ความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินที่มีต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน พบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เห็นว่าควรใช้วิธีการประเมินราคาโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด คิดเป็นร้อยละ 65.7 ส่วนวิธีการประเมินมูลค่าจากสภาพถนน คิดเป็นร้อยละ 22.7 และการประเมินราคาที่ดินจากราคาประเมินจากกรมที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 11.6

ตารางที่ 4.40 แสดงความคิดเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน

ความเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน	จำนวน(คน)	ร้อยละ
วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด	136	65.7
วิธีการประเมินมูลค่าจากสภาพถนน	47	22.7
ราคาประเมินจากกรมที่ดิน	24	11.6
รวม	207	100.0

*ไม่แสดงความคิดเห็น 3 คน

ดังนั้นเมื่อนำมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพล พบว่า สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน และ รายได้ของเจ้าของที่ดิน มีความสัมพันธ์กับความเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน ดังนี้

ตารางที่ 4.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินกับความเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน

สิ่งปลูกสร้าง (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน			
	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด	วิธีประเมินมูลค่าจากสภาพถนน	ราคาประเมินจากกรมที่ดิน	รวม
อาคารไม้ 1-2 ชั้น	44	14	14	72
	61.1%	19.4%	19.4%	100.0%
	32.8%	29.8%	58.3%	35.1%
อาคารตึก 1-4 ชั้น	49	11	5	65
	75.4%	16.9%	7.7%	100.0%
	36.6%	23.4%	20.8%	33.2%
ไม่มีสิ่งปลูก สร้าง	41	22	5	68
	60.3%	32.4%	7.4%	100.0%
	30.60%	46.8%	20.8%	33.2%
รวม	134	47	24	205
	65.4%	22.9%	11.7%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=11.181$ $p < 0.05$ Sig. = 0.025 C = 0.227

สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมีความสัมพันธ์กับความเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน ($\lambda^2=11.181$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.227 ลักษณะความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน โดยส่วนใหญ่เห็นว่าควรใช้วิธีการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งเจ้าของที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารตึก 1-4 ชั้น เห็นว่าควรใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดในระดับสูง (ร้อยละ 75.4) รองมาคือกลุ่มเจ้าของที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง และมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารไม้ 1-2 ชั้น (ร้อยละ 60.3 และ 61.1)

ตารางที่ 4.42 แสดงความสัมพันธ์ของรายได้ของเจ้าของที่ดินกับความคิดเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน

รายได้ของ เจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน			
	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด	วิธีประเมินมูลค่าจากสภาพถนน	ราคาประเมินจากกรมที่ดิน	รวม
น้อยกว่า 9,000 บาทต่อเดือน	41 78.8%	5 9.6%	6 11.5%	52 100.0%
	34.2%	11.9%	31.6%	28.7%
90,001-18,000 บาทต่อเดือน	36 63.2%	19 33.3%	2 3.5%	57 100.0%
	30.0%	45.2%	10.5%	31.5%
มากกว่า 18,000 บาทต่อเดือน	43 59.7%	18 25.0%	11 15.3%	72 100.0%
	35.8%	42.9%	57.9%	39.8%
รวม	120 66.3%	42 23.2%	19 10.5%	181 100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$$\lambda^2 = 12.821 \quad p < 0.05 \quad \text{Sig.} = 0.012 \quad C = .257$$

เจ้าของที่ดินในทุกระดับรายได้ส่วนใหญ่เห็นว่าควรใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด กล่าวคือ เจ้าของที่ดินในระดับรายได้ต่ำกว่า 9,000 บาทต่อเดือน มีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยกับการประเมินราคาที่ดินโดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด อยู่ในระดับสูง (ร้อยละ 78.8) ส่วนเจ้าของที่ดินที่มีระดับรายได้มากกว่า 18,000 บาทต่อเดือน และระดับรายได้ 9,001-18,000 บาทต่อเดือนมีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 59.7 และ 63.2 ตามลำดับ ซึ่งจากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่ารายได้ของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน ($\lambda^2 = 12.821$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.257

เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลพบว่า ระดับรายได้และ สิ่งปลูกสร้าง มีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินต่อวิธีการประเมินราคาที่ดิน กล่าวคือเมื่อเจ้าของที่ดินมีระดับรายได้น้อยส่วนใหญ่เห็นว่าควรใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดสูงเนื่องจากราคาตลาดเป็นราคาประมาณที่สูงที่สุด ผู้ซื้อและผู้ขายมีความเต็มใจในราคาดังกล่าวซึ่งอยู่ในภายใต้สถานการณ์การแข่งขันของตลาด (Ring, 1986) นอกจากนี้ในการประเมินราคาที่ดินหากมีสิ่งปลูกสร้างจะต้องประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วย พบว่ากลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีอาคารศิก 1-4 ชั้นนั้นมีมูลค่าสูงกว่าสิ่งปลูกสร้างแบบอื่น ดังนั้นเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้จึงต้องการวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีการประเมินราคาที่มีมูลค่าสูง จึงเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินเห็นด้วยกับวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด แต่ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจะใช้วิธีการประเมินจากมูลค่าถนนซึ่งมีหน้าที่เป็นดัชนีตัวเลขที่ชี้ถึงมูลค่าของที่ดินเพื่อนำราคาดังกล่าวมาเป็นตัวคำนวณอัตราส่วนการสละที่ดิน และประเมินมูลค่าที่ดินก่อนและหลังโครงการจัดรูปที่ดิน (Nakamura, 1986: p.112)



4.2.3.5 ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ในการศึกษาครั้งนี้พบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ต้องการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง คิดเป็นร้อยละ 81.3 ส่วนผู้ที่ไม่ต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินคิดเป็นร้อยละ 18.8 แสดงว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ต้องการได้รับการพัฒนาเพื่อให้ที่ดินของพวกเขา มีระบบสาธารณูปโภคทุกด้าน เพื่อให้ที่ดินดังกล่าวมี ศักยภาพเพียงพอ และความพร้อมที่จะได้รับการพัฒนา

ตารางที่ 4.48 ตารางแสดงความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน

ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน	จำนวน(คน)	ร้อยละ
เข้าร่วม	169	81.3
ไม่เข้าร่วม	39	18.8
รวม	208	100.0

ไม่แสดงความคิดเห็น 2 คน

เมื่อนำมาหาความสัมพันธ์กับปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพล พบว่ามี การเข้าถึงแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน อาชีพของเจ้าของที่ดิน และระดับการศึกษา มีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นในการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ดังนี้

ตารางที่ 4.44 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินกับความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

การเข้าถึงแปลงที่ดิน (% Row)	ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง		
	เข้าร่วม	ไม่เข้าร่วม	รวม
คิดถนน	72	33	105
	68.6%	31.4%	100.0%
	42.6%	84.6%	50.5%
ไม่คิดถนน	97	5	103
	94.2%	5.8%	100.0%
	57.4%	15.4%	49.5%
รวม	169	39	208
	81.3%	18.8%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=22.373$ $p < 0.05$ Sig. = 0.000 C = 0.312

จากตารางพบว่าการเข้าถึงแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ($\lambda^2=22.373$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.312 จากผลของความสัมพันธ์พบว่าเจ้าของที่ดินแปลงไม่คิดถนนมีสัดส่วนของความต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองอยู่ในระดับสูง (ร้อยละ 94.2) ส่วนเจ้าของที่ดินแปลงที่ดินคิดถนนต้องการเข้าร่วมในสัดส่วนที่น้อยกว่าคิดเป็นร้อยละ 68.6

ตารางที่ 4.45 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน (% Row)	ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง		
	เข้าร่วม	ไม่เข้าร่วม	รวม
พักอาศัย	36 87.8% 21.3%	5 12.2% 12.8%	41 100.0% 19.7%
ทำการเกษตร	46 79.3% 27.2%	12 20.7% 30.8%	58 100.0% 27.9%
ค้าขาย	20 62.5% 11.8%	12 37.5% 100.0%	32 100.0% 15.4%
ให้เช่า	37 78.7% 21.9%	10 21.3% 30.8%	32 100.0% 15.4%
ปล่อยว่าง	30 100.0% 21.9%	0 0% 0%	30 100.0% 14.4%
รวม	169 81.3% 100.0%	39 18.8% 100.0%	208 100.0% 100.0%

$$\lambda^2=15.804 \quad p < 0.05 \quad \text{Sig.} = 0.003 \quad C = 0.266$$

การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ($\lambda^2=15.804$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.266 จากตารางความสัมพันธ์พบว่า ลักษณะความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน โดยส่วนใหญ่ต้องการเข้าร่วมการดำเนินการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง กล่าวคือ พื้นที่ที่ปล่อยว่างทั้งหมดมีความเห็นว่าการเข้าร่วมโครงการ (ร้อยละ 100) รองลงมาคือกลุ่มผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพักอาศัย ทำการเกษตร ให้เช่า ค้าขาย (ร้อยละ 87.8, 79.3, 78.7 และ 62.5 ตามลำดับ)

ตารางที่ 4.46 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

อาชีพของเจ้าของที่ดิน (% Row)	ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง		
	เข้าร่วม	ไม่เข้าร่วม	รวม
รับจ้าง	65	8	73
รับราชการ	89.0%	11.0%	100.0%
	38.5%	20.5%	35.1%
ค้าขาย	53	10	63
	84.1%	15.9%	100.0%
	31.4%	25.6%	30.3%
เกษตรกร	26	10	36
	72.2%	27.8%	100.0%
	15.4%	25.6%	17.0%
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	25	11	36
	69.4%	30.6%	100.0%
	14.8%	28.2%	17.3%
รวม	169	39	208
	81.3%	18.8%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2 = 8.470$ $p < 0.05$ Sig. = 0.37 C = 0.198

จากตารางความสัมพันธ์พบว่า ลักษณะความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน โดยส่วนใหญ่ เห็นว่าต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยกลุ่มอาชีพที่ต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินมากที่สุด คือผู้ที่มียาชีพ รับจ้างหรือรับราชการ (ร้อยละ 89.0) รองมาคือกลุ่มเจ้าของที่ดินในอาชีพค้าขาย เกษตรกร และพ่อบ้านแม่บ้าน (ร้อยละ 84.1, 72.2 และ 69.4) ซึ่งพบว่าความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมีความสัมพันธ์กับอาชีพของเจ้าของที่ดิน ($\lambda^2=12.9268$)ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์ 0.24189

ตารางที่ 4.47 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษากับความเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ระดับการศึกษา (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง		
	เข้าร่วม	ไม่เข้าร่วม	รวม
ประถมศึกษา	79 73.8% 46.7%	28 26.2% 71.8%	107 100.0% 51.4%
มัธยมศึกษา / อาชีวศึกษา	30 88.2% 17.8%	4 11.8% 10.3%	34 100.0% 16.3%
ปริญญาตรีหรือสูง กว่า	60 89.6% 35.5%	7 10.4% 17.9%	67 100.0% 32.2%
รวม	169 81.3% 100.0%	39 18.8% 100.0%	208 100.0% 100.0%

$\lambda^2=7.985$ Sig. = 0.018 C = .192

ระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับความเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ($\lambda^2=7.985$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.192 จากตาราง

ความสัมพันธ์พบว่าลักษณะความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกันคือ ในทุกระดับการศึกษาเห็นว่าการค้าไม่ว่าการณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ควรเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยผู้ที่มีการศึกษาระดับ ประถม และมัธยม มีความต้องการเข้าร่วมการจัดรูป คิดเป็นร้อยละ 73.8 และ 88.2 ตามลำดับ) ส่วนผู้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี หรือสูงกว่า มีความต้องการเข้าร่วมอยู่ในระดับสูง (ร้อยละ 89.6)

ปัจจัยด้านลักษณะประชากรและลักษณะที่ดินที่มีอิทธิพลต่อความต้องการเข้าร่วมจัดรูปที่ดิน พบว่าในส่วนของการเข้าถึงแปลงที่ดินเจ้าของที่ดินทั้งที่คิดและไม่คิดคนส่วนใหญ่ต้องการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยแปลงที่ดินไม่คิดคนมีสัดส่วนความต้องการสูง เนื่องจากถนนเป็นโครงสร้างพื้นฐานสำคัญสำหรับเมือง และเป็นรากฐานของระบบสาธารณูปโภคในด้านอื่น ๆ ด้วย ในการตัดสินใจจำเป็นต้องได้รับความร่วมมือจากแปลงที่ดินบริเวณใกล้เคียงไม่สามารถทำได้เพียงลำพัง ดังนั้นวิธีการจัดรูปที่ดินสามารถสนองตอบปัญหาการขาดแคลนโครงสร้างพื้นฐานได้เป็นอย่างดี ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาในประเทศเนปาลพบว่าเจ้าของที่ดินกลุ่มที่ไม่มีถนนเข้าถึงแปลงที่ดินมีความสนใจมากที่จะให้ที่ดินของตนสามารถเชื่อมต่อกับระบบสาธารณูปโภคได้ โดยพวกเขายังเต็มใจที่จะสละที่ดินเพื่อเข้าร่วม โครงการจัดรูปที่ดิน (Onta, 1996)

ลักษณะประชากร ซึ่งประกอบด้วย การศึกษา และอาชีพ พบว่าเจ้าของที่ดินที่มีระดับการศึกษาสูงขึ้น สัดส่วนความต้องการการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินก็มีสัดส่วนที่สูงขึ้นตามด้วย เนื่องจากผู้ที่มีการศึกษาสูงสามารถเข้าใจกับวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองได้มากกว่า ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Quazi Sirajul Mowla พบว่าเจ้าของที่ดินที่มีการศึกษาสูงจะให้การสนับสนุนเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมากกว่าผู้ที่มีการศึกษาน้อย และผู้ที่มีอาชีพรับจ้าง/รับราชการมีความต้องการร่วมในการจัดรูปที่ดินมากที่สุด เนื่องจากผู้ที่อยู่ในอาชีพนี้เป็กลุ่มผู้ที่มีระดับการศึกษาและยังเป็นกลุ่มคนที่สนใจในข่าวสาร ดังนั้นจึงทำให้เจ้าของที่ดินดังกล่าว ต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินสูง นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาสูงส่วนมากเป็นผู้ที่มีอาชีพรับจ้าง (ร้อยละ 71.6 ภาคผนวกตารางที่ 4) และยังเป็นกลุ่มคนที่สนใจในข่าวสาร ดังนั้นจึงทำให้เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้มีความเข้าใจ รวมทั้งสามารถเห็นประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดรูปที่ดินมากกว่า

เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของตัวแปรตามที่น่าจะมีผลต่อความต้องการในการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน พบว่าการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการปรับย้ายที่ตั้งแปลงใหม่เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินผู้ไม่ต้องการเข้าร่วมส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้ที่ไม่ต้องการให้เกิดการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการปรับย้ายที่ตั้งแปลงใหม่ (ตารางภาคผนวก ค) ในทางกลับกันกลุ่มเจ้าของที่ดินที่เห็นด้วยกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการปรับย้ายที่ตั้งแปลงใหม่ เป็นกลุ่มเจ้าของที่ดินที่ต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน ดังนั้นจึงเป็นข้อสนับสนุนที่น่าสังเกตว่ากลุ่มผู้ที่ยอมรับในวิธีการจัดรูปที่ดินต้องการเข้าร่วมกับการจัดรูปที่ดิน ซึ่งอาจมีความเกี่ยวเนื่องกับเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินกล่าวคือในกลุ่มผู้ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นกลุ่มที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างตั้งนั้นในเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้จึงให้ความยอมรับในขั้นตอนทั้งสองอย่างได้มากเนื่องจากไม่เสียประโยชน์จากการดำเนินการทั้งสองอย่าง ส่งผลให้ในกลุ่มผู้มีแปลงที่ดินปล่อยว่างทั้งหมดต้องการได้รับการพัฒนาทุกแปลง เพื่อให้แปลงที่ดินดังกล่าวได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่เพื่อให้สามารถเตรียมพร้อมสำหรับการพัฒนาในอนาคต โดยโครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถเข้ามาแก้ปัญหาโครงข่ายถนน การบริการสาธารณะที่ไม่เพียงพอโดยเฉพาะในพื้นที่เขตชานเมือง (Archer, 1985)



บทที่ 5

สรุปผลการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิเคราะห์

จากกรณีวิเคราะห์ที่ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อทัศนคติของเจ้าของที่ดินต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองพบว่า มีลักษณะของประชากรและลักษณะของที่ดินที่มีอิทธิพลต่อความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินในการจัดรูปที่ดิน โดยสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ที่ข้อมูลออกเป็น การจัดการด้านสาธารณูปโภค การวางผังบริเวณ การบริหาร การจัดการ ดังนี้

1. การจัดการด้านสาธารณูปโภค

ความสนใจในการพัฒนาพื้นที่ให้มีระบบสาธารณูปโภคโดยการเข้าร่วมมือกับเจ้าของที่ดินในละแวกใกล้เคียงของเจ้าของที่ดินมีความสำคัญต่อการริเริ่มให้เกิดโครงการจัดรูปที่ดินเป็นอย่างมาก ในการศึกษาพบว่าเจ้าของที่ดินให้ความสนใจในสัดส่วนที่สูงถึงสามในสี่จากเจ้าของที่ดินทั้งหมด ซึ่งเจ้าของที่ดินที่มีอาชีพเกษตรกรรมมีความสนใจต่อการพัฒนาเมืองอยู่ในระดับสูง สอดคล้องกับการศึกษาที่นาโงย่า ประเทศญี่ปุ่นพบว่าความสำเร็จในการจัดรูปที่ดินส่วนหนึ่งมาจากเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมและมีความผูกพันกับพื้นที่ดังนั้นการพัฒนาให้มีการบริการสาธารณะประโยชน์ที่เกิดขึ้นจะทำให้ความเป็นอยู่ของพวกเขาดีขึ้น (Hayashi, 1989) นอกจากนี้ยังพบว่าเกษตรกรส่วนใหญ่มีที่ดินไม่ติดถนน ซึ่งการพัฒนาดังกล่าวจะสามารถเข้ามาแก้ปัญหาการเข้าถึงแปลงที่ดินของพวกเขาได้ ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคพบว่าเจ้าของที่ดินแปลงที่ไม่มีระบบสาธารณูปโภคให้ความสนใจต่อการพัฒนาเมือง โดยเจ้าของที่ดินในแปลงไม่ติดถนน ไม่มีน้ำประปา และไม่มีโทรศัพท์ ให้ความสนใจต่อการพัฒนาสูงมากเนื่องจากเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้ไม่ได้รับการบริการสาธารณูปโภค ดังนั้นเมื่อมีการจัดรูปที่ดินเพื่อให้ที่ดินทุกแปลงได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้จึงให้ความสนใจมาก ส่วนการให้ประโยชน์ที่ดินพบว่าเจ้าของที่ดินแปลงไม่มีการทำประโยชน์เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าให้ความสนใจต่อการพัฒนาเมืองสูง เพราะในการพัฒนาเมืองจะทำให้ที่ดินของเขาได้รับการบริการสาธารณูปโภค เป็นการเพิ่มศักยภาพให้พื้นที่ โดยเห็นว่าในการพัฒนานี้จะมีผลทำให้ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น (Doebele, 1982)

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองนั้นประเด็นสำคัญคือการสละที่ดินบางส่วนจากเจ้าของที่ดินในโครงการมาเป็นสาธารณะประโยชน์ อันได้แก่ ถนน สวนสาธารณะ และพื้นที่สงวนไว้เพื่อขาย โดยพบว่าสัดส่วนของเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ถนนมากที่สุด รองมาเป็นพื้นที่สงวนไว้เพื่อขาย และมีผู้เห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่สวนสาธารณะในสัดส่วนน้อยที่สุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การสละที่ดินบางส่วนเพื่อเป็นถนนมีเจ้าของที่ดินเห็นด้วยเป็นสัดส่วนสูงโดยเฉพาะในกลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีพื้นที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งแปลงที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ทุกแปลงไม่มีสิ่งปลูกสร้างดังนั้นพื้นที่ดังกล่าวย่อมพร้อมและต้องการที่จะพัฒนาเพื่อให้มีถนนซึ่งเจ้าของที่ดินจะมีความเต็มใจสละที่ดินของตนเพราะเมื่อถนนเข้าถึง จะมีผลทำให้ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น (Doebale A.W., 1982) ส่วนเจ้าของที่ดินแปลงขนาดใหญ่และขนาดกลางมีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยกับการสละที่ดินบางส่วนเป็นพื้นที่ถนนในระดับสูง เนื่องจากขนาดที่ดินมีขนาดใหญ่หากสละที่ดินเพียงบางส่วนเพื่อให้ได้ถนนเข้าถึงพื้นที่จะทำให้เกิดประโยชน์ต่อพื้นที่ที่เหลือเป็นอย่างมาก ในขณะที่เจ้าของที่ดินแปลงขนาดเล็กกลับมีสัดส่วนผู้เห็นด้วยต่ำกว่า เพราะขนาดแปลงที่ดินที่มีขนาดจำกัดนั้น หากต้องสละที่ดินออกไปเพื่อเป็นถนนย่อมทำให้แปลงที่มีขนาดเล็กต้องมีขนาดเล็กลงไปอีก และจากการศึกษาในบังคลาเทศพบว่าเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้มีความต้องการสละเงินแทนการสละที่ดินเพื่อให้ที่ดินของเขาไม่ลดลงไปจากเดิม (Mowla, 1994) และเจ้าของที่ดินในกลุ่มอาชีพรับจ้าง/รับราชการและเกษตรกรมีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ถนนอยู่ในระดับสูง เนื่องจากผู้ที่มีอาชีพรับจ้าง/รับราชการส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงจึงสามารถเข้าใจและรับทราบถึงข้อดีที่เกิดจากการสละที่ดินได้มาก รวมทั้งผู้ที่มีอาชีพรับจ้าง/รับราชการส่วนใหญ่บนที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ส่วนเกษตรกรเป็นกลุ่มผู้ใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่ในพื้นที่หากมีการพัฒนาให้พื้นที่ได้รับความสะดวกมากขึ้นย่อมทำให้เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้มีความเต็มใจเข้าร่วมมือ เช่นเดียวกับเจ้าของที่ดินที่มีรายได้สูงมีความเห็นด้วยกับการสละที่ดินเป็นพื้นที่ถนนสูง เนื่องจากเจ้าของที่ดินที่มีรายได้สูงมีความพร้อมที่จะสละประโยชน์ส่วนตนได้มาก (Mowla, 1994) และยังพบว่าเจ้าของที่ดินที่มีระดับรายได้สูงส่วนมากที่ดินไม่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่รกร้างว่างเปล่า

เจ้าของที่ดินแปลงไม่ติดถนนมีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยกับการสละที่ดินเป็นพื้นที่ถนนสูง ซึ่งให้เห็นได้อย่างชัดเจนว่าเมื่อที่ดินแปลงใดไม่ติดถนนเจ้าของที่ดินแปลงนั้นย่อมมีความต้องการให้ที่ดินของตนมีถนนเข้าถึง เพราะนอกจากถนนจะเป็นเส้นทางหลักที่ทำให้แปลงที่ดินสามารถติดต่อกับพื้นที่อื่นได้แล้ว ถนนยังเป็นโครงสร้างหลักที่ทำให้ระบบสาธารณูปโภคอย่างอื่นสามารถเข้าสู่พื้นที่ได้ (Nakamura, 1986) โดยในการศึกษาครั้งนี้พบว่าแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนนส่วนใหญ่จะไม่มีโทรศัพท์และไม่มีน้ำประปา

ในการสละที่ดินเป็นที่ดินจัดหาประโยชน์เพื่อนำไปขายพบว่ามีสัดส่วนเจ้าของที่ดินเห็นด้วยและไม่เห็นด้วยไม่ต่างกันมากนัก โดยเจ้าของที่ดินแปลงติดถนนไม่เห็นด้วยสูง ส่วนเจ้าของที่ดินแปลงที่ไม่ติดถนนส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสละที่ดินเป็นที่ดินจัดหาประโยชน์เพื่อนำไปขาย เนื่องจากที่ดินจัดหาประโยชน์นั้นนำไปขายเพื่อให้ได้เงินกองกลางมาเป็นเงินทุนในการพัฒนา จึงทำให้เจ้าของที่ดินแปลงไม่ติดถนนซึ่งเป็นผู้ที่ต้องการพัฒนามีความเต็มใจต่อการสละที่ดินเพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการได้ สอดคล้องกับการศึกษาของ Yasmin ที่พบว่าเจ้าของที่ดินที่ไม่มีระบบโครงสร้างพื้นฐานมีความเต็มใจในการสละที่ดินเพื่อเป็นกองทุนในการพัฒนา

สำหรับการสละที่ดินบางส่วนเพื่อเป็นสวนสาธารณะเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยโดยพบว่าเจ้าของที่ดินกลุ่มที่มีการศึกษาน้อยและเจ้าของที่ดินที่มีรายได้ระดับปานกลางส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะในสัดส่วนที่สูง เนื่องจากเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้อยู่ในเขตชานเมืองซึ่งยังมีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีพื้นที่เปิดโล่งมากจึงทำให้คนกลุ่มนี้มีโอกาสในกิจกรรมกลางแจ้งมาก (Bammel, 1992) จึงทำให้ไม่เห็นว่าเป็นสวนสาธารณะมีความจำเป็น รวมทั้งเจ้าของที่ดินแปลงติดถนนไม่เห็นด้วยกับการสละที่ดินเป็นสวนสาธารณะในระดับสูงเพราะที่ดินแปลงติดถนนมีมูลค่าสูงจึงทำให้เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้เห็นว่าการสละที่ดินดังกล่าวจะทำให้ที่ดินที่มีราคาถูกกลายเป็นพื้นที่ที่ไม่ให้คุณค่าทางเศรษฐกิจโดยพวกเขาจะไม่ได้รับค่าผลตอบแทนจากการสละที่ดินนั้น

2. การวางผังบริเวณ

ในการจัดรูปที่ดินเป็นการพัฒนาเมืองเพื่อให้ที่ดินทุกแปลงได้รับการโครงสร้างพื้นฐานอย่างทั่วถึง ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการวางผังบริเวณใหม่ด้วยการปรับปรุงแปลงที่ดิน อันทำให้ต้องมีการปรับย้ายแปลงที่ดินในบางส่วนเพื่อให้สิ่งอำนวยความสะดวกสามารถเข้าถึงแปลงที่ดินทุกแปลงในโครงการ โดยพบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ยอมรับการปรับย้ายแปลงที่ดินใหม่ได้และเจ้าของที่ดินแปลงที่ไม่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินปล่อยว่างเห็นด้วยกับการปรับย้ายแปลงที่ดินใหม่ในสัดส่วนสูง เนื่องจากเป็นที่ดินที่ไม่มีการทำประโยชน์นั้นเป็นแปลงที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างจึงมีความสะดวกต่อการปรับย้ายแปลงที่ดินใหม่ และการปรับย้ายแปลงที่ดินทำให้ที่ดินทุกแปลงได้รับการบริการสาธารณูปโภครวมทั้งทำให้แปลงที่ดินมีรูปร่างดีขึ้น (Nakamura, 1986) ในส่วนของการเข้าถึงแปลงที่ดินพบว่าเจ้าของที่ดินแปลงที่ไม่ติดถนนส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการปรับย้ายแปลงใหม่เพื่อให้ที่ดินสามารถได้รับสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค โดยเจ้าของที่ดินที่ไม่ติดถนนจะมีความพึงพอใจกับการจัดรูปที่ดินเป็นอย่างมาก (Doebbele, 1982)

ในการวางผังบริเวณจะมีผลกระทบต่อเจ้าของที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่มีการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานทำให้บางส่วนของอาคารอาจต้องมีการรื้อถอน โดยผลการศึกษาค้นพบว่าเจ้าของที่ดินส่วนมากเห็นด้วยกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยได้รับค่าชดเชยและมีสัดส่วนสูงมากขึ้นเมื่อเจ้าของที่ดินมีการศึกษาสูง ในขณะที่เจ้าของที่ดินที่มีการศึกษาน้อยและกลุ่มผู้มียาได้ต่ำไม่เห็นด้วยกับการรื้อถอน เนื่องจากเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้เห็นว่าหากต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างขึ้นจะทำให้เกิดรายจ่ายและเกรงว่าเงินค่าชดเชยที่ได้รับจะไม่พอเพียงสำหรับการรื้อถอนที่เกิดขึ้นเช่นเดียวกับเจ้าของที่ดินในไต้หวันมีความรู้สึกไม่พอใจกับการจัดรูปที่ดินเนื่องจากเงินที่ได้รับจากค่าชดเชยไม่เพียงพอ (Ying-shu, 1988) ส่วนเจ้าของแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นที่ดินขนาดเล็กมีสัดส่วนของผู้เห็นด้วยกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างสูง เนื่องจากที่ดินแปลงขนาดเล็กไม่สามารถเปลี่ยนแนวทางการวางผังได้ ในขณะที่เจ้าของที่ดินขนาดแปลงใหญ่ส่วนมากเห็นด้วยกับการเปลี่ยนแนวทางการวางผังโดยไม่ให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพราะมีพื้นที่ที่สามารถให้ปรับเปลี่ยนแนวทางการวางผังได้โดยไม่ต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เช่นเดียวกับเจ้าของที่ดินผู้มีอาชีพเป็นเกษตรกรที่ไม่

เอกลีกรุ่นเป็นเอกลีกรุ่นที่สร้างในเวลาดังกล่าวขึ้นเพื่อการพักผ่อนเท่านั้น เมื่อผู้สูงวัยเห็นประโยชน์ในการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต้องการให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพราะเกษตรกรต้องใช้ที่ดินเป็นทุนทรัพย์ในการประกอบอาชีพ การรื้อถอนจะส่งผลให้เกิดความเสียหายโดยตรงต่อผลิตผล รวมทั้งส่วนมากเกษตรกรมีที่ดินแปลงขนาดกลางจึงทำให้มีพื้นที่ให้เปลี่ยนแนวการวางแผน ส่วนเจ้าของที่ดินในกลุ่มผู้มีอาชีพรับจ้าง/รับราชการและค้าขายส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากเป็นกลุ่มอาชีพที่มีโอกาสในการพบปะผู้คนทำให้มีโอกาสในการเปิดโลกทัศน์ มีความคิดเห็นในแง่ดีต่อการดำเนินการ และยังพบว่าเจ้าของที่ดินผู้มีอาชีพรับจ้างส่วนมากที่ดินไม่มีการใช้ประโยชน์ปล่อยว่างและเป็นผู้มีการศึกษาสูงจึงทำให้สามารถเข้าใจในการดำเนินการได้ดี

3. การบริหารการจัดรูปที่ดิน

ในการจัดรูปที่ดินนั้นการบริหารโครงการเป็นสิ่งจำเป็นเนื่องจากการจัดรูปที่ดินต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินงาน และเจ้าของที่ดินทั้งโครงการต้องมีส่วนร่วมร่วมกับโครงการซึ่งการดำเนินงานในบางส่วนนั้นต้องขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยในการพิจารณาผังโครงการก่อนการนำไปปฏิบัติเป็นขั้นตอนที่เจ้าของที่ดินมีส่วนในการตัดสินใจ จากการศึกษาครั้งนี้พบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ต้องการให้เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการร่วมกันพิจารณา โดยพบว่าเจ้าของที่ดินที่มีรายได้สูงและเจ้าของที่ดินที่มีอายุน้อยมีสัดส่วนของผู้ต้องการให้เกิดความร่วมมือกันระหว่างทั้งสองฝ่ายในระดับสูง และเจ้าของที่ดินที่มีอายุน้อยส่วนมากมีรายได้สูง ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าผู้มีอายุน้อยสามารถยอมรับความคิดเห็นของผู้อื่น รวมทั้งสามารถแสดงความคิดเห็นได้ดีกว่าผู้มีอายุมาก ในส่วนของเจ้าของที่ดินแปลงไม่ติดถนนส่วนใหญ่ต้องการให้ทั้งเจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการพิจารณาร่วมกัน เนื่องจากเจ้าของที่ดินเห็นว่าในการดำเนินการหากได้ข้อคิดเห็นจากผู้ดำเนินโครงการซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญโดยตรงจะทำให้เกิดประโยชน์ต่อการวางแผน แต่ในขณะเดียวกันเจ้าของที่ดินก็ต้องการให้พวกเขาสามารถออกความคิดเห็นและมีส่วนในการวางแผนเพื่อรักษาสีเขียวในที่ดินของเขา ดังนั้นวิธีการที่ให้ทั้งสองฝ่ายร่วมกันพิจารณาผังโครงการย่อมเป็นทางที่จะทำให้เกิดประโยชน์แก่โครงการมากที่สุด ซึ่งต่างจากเจ้าของที่ดินแปลงติดถนนที่มีสัดส่วนของความต้องการให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้พิจารณาผังโครงการฝ่ายเดียวสูง เพราะแปลงที่ดินที่ได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่แล้วหากเจ้าของที่ดินเป็นผู้พิจารณาฝ่ายเดียวย่อมทำให้เจ้าของกลุ่มนี้สามารถปกป้องผลประโยชน์ได้มาก

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจะสามารถดำเนินการได้ขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ตัดสินใจต่อการเข้าร่วมโครงการ ดังนั้นสัดส่วนของเจ้าของที่ดินในโครงการที่มีความเห็นชอบต่อดำเนินงานมีผลต่อการริเริ่มให้โครงการเกิดขึ้น ซึ่งจากการศึกษาพบว่าเจ้าของที่ดินส่วนมากต้องการให้เจ้าของที่ดินทั้งหมดเห็นชอบกับโครงการจึงสามารถดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินได้ซึ่งขัดแย้งกับร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองที่กำหนดให้เจ้าของที่ดิน 2 ใน 3 จากเจ้าของที่ดินทั้งหมดเห็นชอบจึงสามารถดำเนินการได้

ในการดำเนินงานโครงการเจ้าของที่ดินส่วนมากต้องการให้ออกชนและรัฐบาลร่วมมือกันเข้ามาเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งส่วนมากเป็นกลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีระดับรายได้สูง เนื่องจากในการดำเนินการโดยรัฐบาลมีความมั่นคงและแน่นอนแต่ล่าช้าในการปฏิบัติงาน ในขณะที่หากดำเนินการโดยเอกชน จะมีความรวดเร็วแต่เอกชน

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต้องคำนึงถึงกำไรที่เกิดจากโครงการ ซึ่งหากทั้งสองฝ่ายเข้ามาร่วมมือกันจะทำให้สามารถเข้ามาทดแทนข้อด้อยที่เกิดจากทั้งสองด้านได้ดี (Sthapit, 1992)

ในการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่จำเป็นต้องนำเอาวิธีการประเมินราคาที่ดินมาใช้เพื่อพิจารณาถึงมูลค่าที่ดินก่อนและหลังโครงการซึ่งจะต้องมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหลังจากการจัดรูปที่ดิน โดยพบว่าเจ้าของที่ดินส่วนมากต้องการให้มีการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบราคาตลาด เนื่องจากในการประเมินราคาหากใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดจะทำให้ที่ดินมีราคาสูงมากกว่าการประเมินราคาด้วยวิธีอื่น ซึ่งเจ้าของที่ดินเห็นว่าหากประเมินราคาก่อนและหลังโครงการจัดรูปที่ดินนั้นหากได้ราคาที่สูงจะทำให้พวกเขาได้รับผลประโยชน์ที่มากขึ้น แต่ในการจัดรูปที่ดินใช้วิธีการประเมินจากมูลค่าถนัดเพื่อให้เป็นดัชนีตัวเลขมากกว่าเป็นการแสดงถึงราคาของที่ดิน (Nakamura, 1986)

หากมีการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองขึ้นจริงในพื้นที่พบว่ามิเจ้าของที่ดินในสัดส่วนสูงมากที่ต้องการเข้าร่วมโครงการ ซึ่งชี้ให้เห็นถึงความต้องการการพัฒนาแม้ในรายละเอียดบางส่วนของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเจ้าของที่ดินจะไม่เห็นด้วย เช่นการสละที่ดินเป็นสวนสาธารณะ แต่เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้เห็นว่าหากมีการดำเนินการจริงก็มีความต้องการในการเข้าร่วมมือกับโครงการเพื่อให้มีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยพบว่าปัจจัยที่มีขนาดความสัมพันธ์สูงสุดคือการเข้าถึงแปลงที่ดิน ทั้งในแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนนและติดถนนส่วนใหญ่มีความต้องการเข้าร่วมจัดรูปที่ดินแต่ในแปลงไม่ติดถนนมีความต้องการสูงมากกว่า เนื่องจากการจัดรูปที่ดินสามารถตอบสนองปัญหาการขาดแคลนโครงสร้างพื้นฐานโดยเฉพาะถนนซึ่งเป็นรากฐานที่สำคัญของระบบสาธารณูปโภค ดังนั้นกลุ่มเจ้าของที่ดินที่ไม่ติดถนนจึงมีความต้องการให้ที่ดินของตนสามารถเชื่อมต่อกับระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้และมีความเต็มใจในการสละที่ดินเพื่อเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินมาก (Onta, 1996) และเจ้าของที่ดินแปลงปล่อยว่างทั้งหมดต้องการเข้าร่วมโครงการเพื่อให้ที่ดินของตนมีศักยภาพมากขึ้นและสามารถเตรียมพร้อมสำหรับการพัฒนาในอนาคต (Archer, 1985) ส่วนเจ้าของที่ดินที่มีอาชีพรับจ้าง/รับราชการมีความต้องการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินในสัดส่วนสูงซึ่งคนกลุ่มนี้ส่วนมากเป็นผู้มีการศึกษาสูง โดยกลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีการศึกษาสูงมีความต้องการเข้าร่วมโครงการในสัดส่วนที่สูงเช่นกัน เนื่องจากผู้ที่มีการศึกษาสูงจะสามารถเข้าใจในรูปแบบและขั้นตอนต่าง ๆ ได้มาก เช่นเดียวกับในหลายประเทศที่นำเอาการจัดรูปที่ดินไปเป็นเทคนิคในการพัฒนาจนเป็นผลสำเร็จ ส่วนมากประชาชนเป็นผู้มีการศึกษา (Ibrahim, 1989)

5.2 ข้อเสนอแนะ

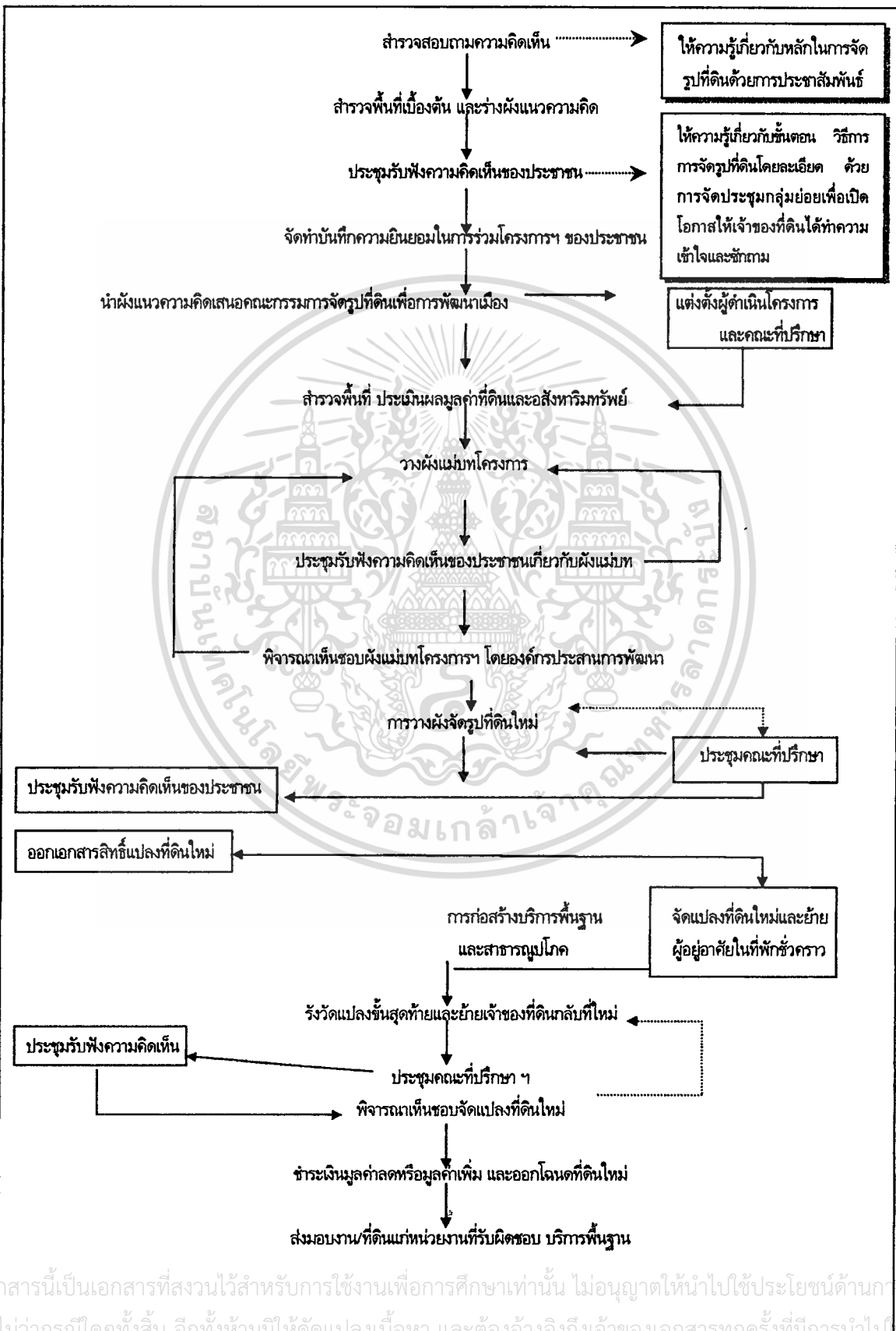
1. ในการเลือกพื้นที่ที่จะนำมาจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองควรพิจารณาเลือกพื้นที่ที่ประสบปัญหาการขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค มีที่ดินไม่ติดถนนเป็นส่วนมาก และควรเป็นพื้นที่ที่ไม่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินรกร้าง พื้นที่มีลักษณะดังกล่าวนี้จะมีความเหมาะสมสำหรับการจัดรูปที่ดินมากที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากข้อสรุปพบว่าเจ้าของที่ดินในแปลงที่ติดถนนและมีระบบสาธารณูปโภคจะมีความสนใจและเห็นด้วยกับการจัดรูปที่ดินน้อยกว่าเจ้าของที่ดินที่ไม่ติดถนน นอกจากนี้เจ้าของที่ดินแปลงที่ดินที่ไม่มีการใช้ประโยชน์จะสนับสนุนให้เกิดการจัดรูปที่ดินสูง เนื่องจากสิ่งสาธารณูปโภคเหล่านั้นแสดงถึงความพร้อมในระดับหนึ่งของพื้นที่

2. ก่อนการจัดรูปที่ดินควรมีการอธิบายทำความเข้าใจ ในขั้นตอนและรายละเอียดรวมทั้งสิทธิในการมีส่วนร่วมของประชาชนต่อการจัดรูปที่ดินอย่างละเอียด เพื่อให้ประชาชนเข้าใจในหลักการและแนวคิดในการสละที่ดิน (ภาพที่ 5.1) โดยเฉพาะจะต้องทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินต่อความจำเป็นของสวนสาธารณะ เมื่อพื้นที่เมืองเกิดมากขึ้น มีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่นมากขึ้น พื้นที่โล่ง สวนสาธารณะจะเป็นสิ่งสำคัญสำหรับคนเมือง ทั้งนี้เนื่องจากในเขตชานเมืองความหนาแน่นของสิ่งปลูกสร้างไม่มากนัก ดังนั้นเจ้าของที่ดินกลุ่มนี้จึงยังไม่เห็นถึงสภาพปัญหาและความจำเป็นของสวนสาธารณะเมื่อเมืองมีการขยายตัวอย่างเต็มที่

3. จากบทสรุปพบว่าเจ้าของที่ดินมีความต้องการให้เจ้าของที่ดินทั้งหมดทุกแปลงเห็นด้วยกับโครงการจัดรูปที่ดินจึงสามารถดำเนินการได้ ซึ่งขัดแย้งกับร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ในมาตรา 39 ที่ได้กำหนดให้เจ้าของที่ดิน 2 ใน 3 จากเจ้าของที่ดินทั้งหมดเห็นด้วยกับโครงการจึงดำเนินการได้ ดังนั้นจึงควรเร่งให้มีการศึกษาเพื่อหาสัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่เหมาะสม สำหรับการนำมาใช้ในประเทศไทย

4. ควรส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน เจ้าของที่ดินและผู้ดำเนินโครงการ ในการพิจารณาผังโครงการและการดำเนินงาน เนื่องจากความร่วมมือดังกล่าวจะเป็นที่มาของความสำเร็จในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเพราะการจัดรูปที่ดินต้องได้รับความร่วมมือจากทุกฝ่ายเป็นอย่างดีจึงจะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการพัฒนา และควรให้มีการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาที่ดินว่าวิธีใดมีความเหมาะสม ระหว่างการประเมินราคาจากสภาพถนน และการประเมินด้วยราคาตลาด เพื่อให้ได้วิธีการประเมินราคาที่เป็นประโยชน์ต่อการจัดรูปที่ดินมากที่สุด

ภาพที่ 5.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง



บรรณานุกรม

- กรมการผังเมือง. ร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง พ.ศ. 2538, 2538
- ดิเรก ฤกษ์หว่าย. การนำการเปลี่ยนแปลง : เน้นกระบวนการแพร่กระจายนวัตกรรม, กรุงเทพฯ :
- โครงการตำราพัฒนาชนบท มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2528
- นรินทร์ชัย พัฒนพงศา. แนวทางในการให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาชนบท, สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, 2533
- ประคอง กรรณสูต. สถิติเพื่อการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538
- ประภาเพ็ญ สุวรรณ. ทัศนคติ การวัด การเปลี่ยนแปลง และพฤติกรรมอนามัย, กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์โอเดียนสโตร์, 2526
- พัฒนาเมือง, สำนักงาน. กรมการปกครอง, กระทรวงมหาดไทย, คู่มือแนะนำการวางแผนสาขาการพัฒนากายภาพและสิ่งแวดล้อม, ศูนย์ว่าด้วยเรื่องการจัดถิ่นฐานของมนุษย์แห่งสหประชาชาติ, สำนักงานโครงการพัฒนาแห่งสหประชาชาติ, 2531
- เขวลักษณ์ บุญภักดี. ความรู้และทัศนคติต่อนโยบายสีเขียวของผู้อยู่อาศัยในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร : วิทยานิพนธ์ สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล, 2527
- ถัดดา กิตติวิภาค. ทัศนคติทางสังคมศาสตร์เบื้องต้น, กรุงเทพฯ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2532
- วิเชียร เกตุสิงห์. สถิติวิเคราะห์สำหรับการวิจัย, กรุงเทพฯ : สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาแห่งชาติ, 2528.
- สมคิด บางโพ. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา, กรุงเทพฯ : วิทยพัฒน์, 2538
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. ทิศทางการปรับแผนพัฒนาฉบับที่ 8 : เอกสารประกอบการสัมมนา, 2540
- สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง. โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง : เอกสารประกอบการสัมมนา, สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2537
- สำนักผังเมือง. การจัดรูปที่ดินในเมือง ครั้งที่ 1 : เอกสารประกอบการสัมมนา, 2532
- อุทุมพร จามรมาน. การสุ่มตัวอย่างทางการศึกษา, กรุงเทพฯ : ฟินนี่พับบลิชซิ่ง, 2537
- โอดลีย์,ปีเตอร์, เควิด มาร์สเคน แนวทางในการให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาชนบท. แปลจาก Approaches to Participation in Rural Development โดยนรินทร์ชัย พัฒนพงศา. กรุงเทพฯ : สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, 2538

- Archer R.W. Land Pooling By Local Government For Planned Urban Development In Perth, Canberra : AFUS Publication, 1980.
- _____. The Use Of Land Pooling/ Readjustment To Improve Urban Development And Land Supply In Asian Countries , HSD Working Paper NO. 14, AIT, Bangkok, 1983.
- _____. The Possible Use Of Urban Land Pooling/Readjustment For The Planned Development Of Bangkok, HSD Working Paper NO. 17, AIT, Bangkok, 1985.
- _____. Transferring the urban land pooling/readjustment technique to the developing countries of asia, HSD Working Paper NO. 24, AIT, Bangkok, 1987.
- _____. The Prospect for urban land pooling/readjustment in thailand 2nd, HSD Working Paper NO. 28, AIT, Bangkok, 1988.
- Bammcl, Genc, Lei Lanc Burrus-Bammcl, Leisure And Human Behavior, Madison : Browned & Benchmark, 1996
- Cutler, Luarence Stephan. Recycling cities for people Boston, M.A. : CBI Publishing, 1982
- Doebele, W.A. and others, Land Readjustment, A Different Approach To Financing Urbanization, Massachusetts : Lcxington Books, D.C. Hcath & Company, 1982
- Japan International Cooperation Agency. The Study On Application Scheme Of Land Readjustment In National Urban Development Thrust : Final Report, Yachiyi Engineering Co., Ltd. 1993
- Larsson, Gerhard. Land Readjustment : A Modern Approach To Urbanization, British Libra Cataloguing In Publication, 1993
- Li-Jane, Shen. Land Pooling/Readjustment In Taipei, Taiwan, R.O.C. , Unpublished Master 's Thesis, Bangkok : Ait, 1986
- Ibrahim, Sjahrul. Landpooling/Readjustment For Urban development In Bandung : A Cade Study Of Babakan Surabaya Project , Unpublished Master 's Thesis , Bangkok : AIT, 1987
- M.J. Maroney Cox And Wymon Ltd, A Pelican Orginal Facts From Figures. M.J. Maroney Cox And Wy Mon Ltd., London, 1951
- Minerbi, Luciano and others. Land Readjustment The Japanese System : A Reconnaissance And A Digest, A Lincoln Institute Of Land Policy Book, Oelgesschlager, Gunn & Hain : U.S.A., 1986

- Mowla, Quazi Sirajul. The Feasibility Of The Land Readjustment Technique As A Tool To Improve Urban Development And Land Supply In Dhaka, Bangladesh, Unpublished Master 's Thesis, Bangkok : Ait, 1994
- Nagamine, Huro, ed. Urban development policies and programs: focus on land management. Nagoya: United Nations Center for Regional Development, 1986
- Nagano, Kei. Land Readjustment Implementation Manual, JICA Expert, Department of Town and Country Planning, 1994
- Okita, Saburo. Transferability Of Development Experience : Case Studies On Japan , United Nations Center For Regional Development Nagoya Japan, 1984
- Onta, Kosh Rah. Improving Urban Land Development In The Katmandu Valley : Experience And Lesson Of The Gongabu Land Pooling Project. Unpublished Master 's Thesis , Bangkok : AIT, 1996
- Ring, Alfred.A. James H. Boykin, The Valuation Of Real Estate. Englewood Cliffs, N.J. : prentice-Hall, 1986
- Sarker, Rafiqul Islam. A Draft Scheme For A Cooperative Land Pooling/Readjustment Project In Rajshahi, Bangladesh, Unpublished Master 's Thesis, Bangkok : Ait, 1986
- Sthapi, Gyanendra R. Strengthening The Guided Land Development Program In Greater Kathmandu With Special Reference To The Land Pooling/Readjustment Technique , Unpublished Master 's Thesis , Bangkok : AIT, 1992
- Wisitsinee Klinsukont. A Land Readjustment Scheme For Urban Development At Laem Chabang, Thailand, Unpublished Master 's Thesis , Bangkok : AIT, 1988
- Yasmin, Masuda. Development Of Urban Fringe Land In Dhaka Using The Land Pooling / Readjustment Technique, Unpublished Master 's Thesis, Bangkok : AIT, 1988
- Ying-shy, Lai. The Use Of The Land Consolidation/Readjustment Technique For Urban Redevelopment : A Case Study Of The Tenth Stage Project In Kaoshiung, Taiwan, Unpublished Master 's Thesis , Bangkok : AIT, 1988



ภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก แสดงตารางความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ



ตารางที่ 1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษาระดับมัธยมศึกษาและระดับรายได้

การศึกษา (% Row) (% Col)	รายได้			
	ต่ำกว่า 9000 บาท	9001-18000 บาท	มากกว่า 18000 บาท	รวม
ประถม	43 47.8% 79.6%	24 26.7% 41.4%	23 25.60% 31.9%	90 100.0% 48.9%
มัธยม อาชีวศึกษา	10 33.3% 18.5%	10 33.3% 17.2%	10 33.3% 13.9%	30 100.0% 16.3%
ปริญญาตรีหรือสูงกว่า	1 1.6% 1.9%	24 37.5% 41.4%	39 60.9% 54.2%	64 100.0% 34.8%
รวม	54 29.3% 100.0%	58 31.5% 100.0%	72 39.1% 100.0%	184 100.0% 100.0%

$$\lambda^2=41.118.05$$

$$P>0.05 \text{ Sig.} = 0.000 \quad C = .427$$

ระดับการศึกษาของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของเจ้าของที่ดิน ($\lambda^2=41.118$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.427 พบว่าเจ้าของที่ดินที่มีระดับรายได้ต่ำส่วนมากเป็นผู้มีการศึกษาระดับประถม (ร้อยละ 79.6) และผู้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่า ส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ในระดับสูงกว่า 18000 บาท (ร้อยละ 60.9) สำหรับผู้มีการศึกษาในระดับมัธยมหรืออาชีวศึกษามีสัดส่วนของรายได้ในทุกระดับเท่ากัน (ร้อยละ 33.3)

ตารางที่ 2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุของเจ้าของที่ดินกับระดับรายได้

อายุของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	รายได้			
	ต่ำกว่า 9000 บาท	9001-18000 บาท	มากกว่า 18000 บาท	รวม
น้อยกว่า 40 ปี	13	23	28	64
	20.3%	35.9%	43.8%	100.0%
	24.1%	39.7%	38.9%	34.8%
41-50 ปี	21	29	20	70
	30.0%	41.4%	28.6%	100.0%
	38.9%	50.0%	27.8%	38.0%
มากกว่า 51 ปี	20	6	24	50
	40.0%	12.0%	48.0%	100.0%
	37.0%	10.3%	33.3%	27.2%
รวม	54	58	72	184
	29.3%	31.5%	39.1%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=15.693$ $p < 0.05$ Sig. = 0.003 C = .280

อายุของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของเจ้าของที่ดิน ($\lambda^2=15.693$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.280 จากตารางพบว่าเจ้าของที่ดินที่มีระดับรายได้สูงส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีอายุน้อยกว่า 40 ปี (ร้อยละ 38.9) ส่วนเจ้าของที่ดินที่มีอายุมากกว่า 51 ปี ส่วนใหญ่มีระดับรายได้สูงกว่า 18000 บาท (ร้อยละ 48.0) และ กลุ่มเจ้าของที่ดินผู้มีรายได้ระดับปานกลางส่วนใหญ่มีอายุ 41-50 ปี (ร้อยละ 50)

ตารางที่ 3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและรายได้

อาชีพของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	รายได้			
	ต่ำกว่า 9000 บาท	9001-18000 บาท	มากกว่า 18000 บาท	รวม
รับราชการ/ รับจ้าง	14	26	28	68
	20.6%	38.2%	41.20%	100.0%
	25.9%	44.8%	38.9%	37.0%
ค้าขาย	8	19	33	60
	13.3%	31.7%	55.0%	100.0%
	14.8%	32.8%	45.8%	32.6%
เกษตรกร	16	10	8	34
	47.1%	29.4%	23.5%	100.0%
	29.6%	17.2%	11.1%	18.5%
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	16	3	3	22
	72.7%	13.6%	13.6%	100.0%
	29.6%	5.2%	4.2%	12.0%
รวม	54	58	72	184
	29.3%	31.5%	39.1%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$$\lambda^2=37.718 \quad p < 0.05 \text{ Sig.} = 0.000 \quad C = .412$$

อาชีพมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ ($\lambda^2=37.718$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.412 พบว่าผู้ที่มีอาชีพเป็นพ่อบ้าน แม่บ้านส่วนใหญ่มีระดับรายได้ต่ำกว่า 9000 บาท (ร้อยละ 72.7) และผู้ที่มีระดับรายได้สูงกว่า 18000 บาท ส่วนใหญ่มีอาชีพ ค้าขาย (ร้อยละ 45.8) ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง 9001-18000 บาท ส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง

ตารางที่ 4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและการศึกษา

อาชีพของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col)	การศึกษา			
	ระดับประถม	มัธยม/ อาชีวศึกษา	ปริญญาตรี หรือสูงกว่า	รวม
รับราชการ/รับจ้าง	11	14	48	73
	15.1%	19.2%	65.8%	100.0%
	10.1%	41.2%	71.6%	34.8%
ค้าขาย	35	12	16	63
	55.6%	19.0%	25.4%	100.0%
	32.1%	35.3%	23.9%	30.0%
เกษตรกร	35	1	2	38
	92.1%	2.6%	5.3%	100.0%
	32.4%	2.9%	3.0%	18.1%
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	28	7	1	36
	77.8%	19.4%	1.5%	100.0%
	25.7%	20.6%	2.8%	17.1%
รวม	109	34	67	210
	51.9%	16.2%	31.9%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=86.068$ $p < 0.05$ Sig. = 0.000 C = .539

อาชีพมีความสัมพันธ์กับระดับการศึกษา ($\lambda^2=86.068$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.539 พบว่าเจ้าของที่ดินในกลุ่มอาชีพเกษตรกร มีสัดส่วนของผู้การศึกษาระดับประถมเป็นสูง (ร้อยละ 77.8) รองมาได้คือ พ่อบ้านแม่บ้าน และค้าขาย (ร้อยละ 77.8 และ 55.6 ตามลำดับ) ส่วนกลุ่มเจ้าของที่ดินผู้มีการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่า ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีอาชีพรับจ้าง รับราชการ (ร้อยละ 71.6)

ตารางที่ 5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพของเจ้าของที่ดินกับการเข้าถึงแปลงที่ดิน

อาชีพเจ้าของที่ดิน (% Row)	การเข้าถึงแปลงที่ดิน		
	คิดถนน	ไม่คิดถนน	รวม
รับจ้าง	36 49.3 34.3%	37 50.7% 35.2%	73 100.0% 34.8%
ค้าขาย	40 63.5% 38.1%	23 36.5% 21.9%	63 100.0% 30.0%
เกษตรกร	12 31.6% 11.4%	26 68.4% 24.8%	38 100.0% 18.1%
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	17 47.2% 16.2%	19 52.8% 18.1%	36 100.0% 17.4%
รวม	105 50.0% 100.0%	105 50.0% 100.0%	210 100.0% 100.0%

$$\lambda^2=9.870$$

$$p < 0.05 \text{ Sig.} = 0.020$$

$$C = 0.212$$

จากตารางพบว่าในกลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีอาชีพค้าขายจะมีสัดส่วนของแปลงที่ดินคิดถนนสูง (ร้อยละ 63.5) ในขณะที่เจ้าของที่ดินกลุ่มอาชีพเกษตรกร พ่อบ้านแม่บ้าน และ รับจ้าง ส่วนใหญ่มีที่ดินไม่คิดถนน (ร้อยละ 68.4 52.8 และ 50.7 ตามลำดับ) ซึ่งจากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่าอาชีพของเจ้าของที่ดินมีความสัมพันธ์กับการเข้าถึงแปลงที่ดิน ($\lambda^2=9.870$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.212

ตารางที่ 6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างน้ำประปากับการเข้าถึงแปลงที่ดิน

การเข้าถึงแปลงที่ดิน (% Row)	น้ำประปา		
	มี	ไม่มี	รวม
คิดถนน	104 99.0% 56.2%	1 1.0% 4.0%	105 100.0% 50.0%
ไม่คิดถนน	81 77.1% 43.8%	24 22.9% 96.0%	105 100.0% 50.0%
รวม	185 88.1% 100.0%	25 11.9% 100.0%	210 100.0% 100.0%

$\lambda^2=24.019$ $p < 0.05$ Sig. = 0.000 $C = 0.320$

เมื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินกับการมีน้ำประปา พบว่าที่ดินส่วนใหญ่เป็นแปลงที่ดินมีน้ำประปาเข้าถึง คือร้อยละ 88.1 แต่สัดส่วนการมีน้ำประปาของแปลงที่ดินที่คิดถนนและไม่คิดถนนมีความแตกต่างกัน กล่าวคือแปลงที่ดินที่คิดถนนเกือบทั้งหมดเป็นแปลงที่ดินที่มีน้ำประปาคิดเป็นร้อยละ 99.0 ส่วนแปลงที่ดินที่ไม่คิดถนนมีน้ำประปาคิดเป็นร้อยละ 77.1 และเมื่อทดสอบความสัมพันธ์พบว่าการมีน้ำประปามีความสัมพันธ์กับการเข้าถึงแปลงที่ดิน ($\lambda^2=24.019$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.320

ตารางที่ 7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงแปลงที่ดินกับการมีโทรศัพท์

การเข้าถึงแปลงที่ดิน (% Row)	การมีโทรศัพท์		
	มี	ไม่มี	รวม
คิดถนน	96	9	105
	91.4%	8.6%	100.0%
	61.9%	16.4%	50.0%
ไม่คิดถนน	59	46	105
	56.2%	43.8%	100.0%
	38.1%	83.6%	50.0%
รวม	155	55	210
	73.8%	26.2%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=33.723$ $p < 0.05$ Sig. = 0.000 $C = 0.372$

การเข้าถึงแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับการมีโทรศัพท์ ($\lambda^2=33.723$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.372 ที่ดินส่วนใหญ่มีโทรศัพท์ที่เข้าถึงที่ดินและพบว่าแปลงที่ดินที่คิดถนนเป็นแปลงที่ดินที่มีโทรศัพท์มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 91.4 ในขณะที่แปลงที่ดินที่ไม่คิดถนนมีโทรศัพท์ในสัดส่วนที่น้อยคือเพียงร้อยละ 56.2

ตารางที่ 8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการมีโทรศัพท์กับการมีน้ำประปา

การมีโทรศัพท์ (% Row)	การมีน้ำประปา		
	มี	ไม่มี	รวม
มี	155 100.0%	0 0%	155 100.0%
ไม่มี	30 54.5%	25 45.5%	55 100.0%
รวม	185 88.1%	25 11.9%	210 100.0%

$$\lambda^2=79.975 \quad p < 0.05 \text{ Sig.} = 0.000 \quad C = 0.525$$

จากการวิเคราะห์พบว่าสัดส่วนผู้ที่มีโทรศัพท์ในกลุ่มผู้ที่มีและไม่มีน้ำประปาแตกต่างกันอย่างมากคือในกลุ่มผู้ที่ไม่ มีน้ำประปา ไม่มีแปลงใดที่มีโทรศัพท์ ในขณะที่กลุ่มที่มีน้ำประปามีแปลงที่ดินที่มีโทรศัพท์สูงคิดเป็นร้อยละ 83.8 และเมื่อทำการทดสอบความสัมพันธ์พบว่าแปลงที่ดินที่มีโทรศัพท์มีความสัมพันธ์กับแปลงที่ดินที่มีน้ำประปา ($\lambda^2=79.975$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.525

ตารางที่ 9 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับระดับรายได้ของเจ้าของที่ดิน

การใช้ประโยชน์ ที่ดิน (% Row) (% Col)	รายได้			
	ต่ำกว่า 9000	9001-18000	มากกว่า 18000	รวม
	บาท	บาท	บาท	
พักอาศัย	10	9	14	33
	30.3%	27.3%	42.4%	100.0%
	18.5%	15.5%	19.4%	17.9%
ทำการเกษตร	22	17	16	55
	40.0%	30.9%	29.1%	100.0%
	40.7%	29.3%	22.2%	29.9%
ค้าขาย	6	14	10	30
	20.0%	46.7%	33.3%	100.0%
	11.1%	24.1%	13.9%	16.3%
ให้เช่า	15	8	16	47
	38.5%	20.5%	41.0%	100.0%
	27.8%	13.8%	22.2%	21.2%
ปล่อยว่าง	1	10	16	27
	3.7%	37.0%	59.3%	100.0%
	1.9%	17.2%	22.2%	14.7%
รวม	54	58	72	184
	29.3%	31.5%	39.1%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$$\lambda^2=18.920 \quad p < 0.05 \text{ Sig.} = 0.015 \quad C = .305$$

การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ ($\lambda^2=18.920$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.305 พบว่าที่ดินที่ปล่อยว่าง และให้เช่า ส่วนใหญ่เป็นของเจ้าของที่
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดินที่มีระดับรายได้สูง (ร้อยละ 59.3 และ 41.0) และผู้ที่มีระดับรายได้ต่ำกว่า 9000 บาท ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร (ร้อยละ 40.7)

ตารางที่ 10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับขนาดแปลงที่ดิน

การใช้ประโยชน์ ที่ดิน (% Row) (% Col)	ขนาดแปลงที่ดิน			
	ต่ำกว่า 2 ไร่	2 ไร่ -10 ไร่	มากกว่า 10 ไร่	รวม
พักอาศัย	29	12	0	41
	70.7%	29.3%	0%	100.0%
	41.4%	17.1%	0%	19.5%
ทำการเกษตร	11	30	19	60
	18.3%	50.0%	31.7%	100.0%
	15.7%	42.9%	27.1%	28.6%
ค้าขาย	14	8	10	32
	43.8%	25.0%	31.3%	100.0%
	20.0%	11.4%	14.3%	15.2%
ให้เช่า	4	12	31	47
	8.5%	25.5%	66.0%	100.0%
	5.7%	17.1%	44.3%	22.4%
ปล่อยว่าง	12	8	10	30
	40.0%	26.7%	33.3%	100.0%
	17.1%	11.4%	14.3%	14.3%
รวม	70	70	70	210
	33.3%	33.3%	33.3%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$$\lambda^2=61.276 \quad p < 0.05 \text{ Sig.} = 0.000 \quad C = .493$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พบว่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กกว่า 2 ไร่ (ร้อยละ 70.7) และที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อทำการเกษตรส่วนใหญ่เป็นที่ดินขนาดแปลงกลาง 2 ไร่ - 10 ไร่ (ร้อยละ 50.0) ส่วนที่ดินขนาดแปลงใหญ่ มากกว่า 10 ไร่ ส่วนใหญ่เป็นที่ดินให้เช่า (ร้อยละ 44.3) นอกจากนี้ยังพบว่าที่ดินที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินปล่อยว่างนั้นส่วนมากมีขนาดต่ำกว่า 2 ไร่ (ร้อยละ 40.0) ซึ่งทำให้พบว่าเมื่อนำมาทดสอบความสัมพันธ์ การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความสัมพันธ์กับขนาดแปลงที่ดิน ($\lambda^2=61.276$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.493



ตารางที่ 11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับสิ่งปลูกสร้าง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน (% Row) (% Col)	สิ่งปลูกสร้าง			
	อาคารไม้ 1-2 ชั้น	อาคารตึก 1-4 ชั้น	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	รวม
พักอาศัย	20	21	0	41
	48.8%	51.2%	0%	100.0%
	27.8%	30.9%	0%	19.7%
ทำการเกษตร	32	16	12	60
	53.3%	26.7%	20.0%	100.0%
	44.4%	23.5%	17.6%	28.8%
ค้าขาย	8	24	0	32
	25.0%	75.0%	0%	100.0%
	11.1%	35.5%	0%	15.4%
ให้เช่า	12	7	28	47
	25.5%	14.9%	59.6%	100.0%
	16.4%	10.3%	41.2%	22.6%
ปล่อยว่าง	0	0	28	28
	0%	0%	100.0%	100.0%
	0%	0%	41.2%	13.5%
รวม	72	68	68	208
	34.6%	32.7%	32.7%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$$\chi^2=132.329 \quad p < 0.05 \text{ Sig.} = 0.000 \quad C = .624$$

การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความสัมพันธ์กับสิ่งปลูกสร้าง ($\chi^2=132.329$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.624 พบว่าที่ดินแปลงที่ไม่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินว่างเปล่า นั้นทั้งหมดทุกแปลงไม่มีสิ่งปลูกสร้าง (ร้อยละ 100) ที่ดินที่ให้ประโยชน์เพื่อการค้า ส่วนใหญ่เป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารตึก 1-4 ชั้น (ร้อยละ 75.0) และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารไม้ 1- 2 ชั้นส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ใช้
เพื่อทำการเกษตร (ร้อยละ 44.4)

ตารางที่ 12 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับการเข้าถึงแปลงที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดิน (% Row)	การเข้าถึงแปลงที่ดิน		
	คิดถนน	ไม่คิดถนน	รวม
พักอาศัย	18 43.9%	23 56.1%	41 100.0%
ทำการเกษตร	17 25.7%	21 31.4%	38 100.0%
ค้าขาย	27 84.4%	5 15.6%	32 100.0%
ให้เช่า	18 38.3%	29 61.7%	47 100.0%
ปล่อยว่าง	15 50.0%	15 50.0%	30 100.0%
รวม	105 50.0%	105 50.0%	210 100.0%

$\chi^2=18.909$ $p < 0.05$ Sig. = 0.001 C = .287

พบว่ากลุ่มแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ดินที่คิดถนน (ร้อยละ 84.4)

และที่ดินที่ไม่คิดถนนส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อเช่า และทำการเกษตร (ร้อยละ 27.6

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนลิขสิทธิ์หรือการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และ 31.4 ตามลำดับ) โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความสัมพันธ์กับการเข้าถึงแปลงที่ดิน ($\lambda^2=18.909$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.287

ตารางที่ 13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับระดับการศึกษา

การใช้ประโยชน์ ที่ดิน (% Row) (% Col)	ระดับการศึกษา			
	ระดับประถม	มัธยม/ อาชีวศึกษา	ปริญญาตรีหรือ สูงกว่า	รวม
พักอาศัย	15	12	14	41
	36.6%	29.3%	34.1%	100.0%
	13.8%	35.3%	20.9%	19.5%
ทำการเกษตร	37	9	14	60
	61.7%	15.0%	23.3%	100.0%
	33.9%	26.5%	20.9%	28.6%
ค้าขาย โรงงาน	18	8	62	32
	56.3%	23.5%	18.80%	100.0%
	16.5%	25.0%	9.0%	15.2%
ให้เช่า	30	4	13	47
	63.8%	8.5%	19.4%	100.0%
	27.5%	11.8%	27.7%	22.4%
ปล่อยว่าง	9	1	20	30
	30.0%	3.3%	66.7%	100.0%
	8.3%	2.9%	29.9%	14.3%
รวม	109	34	67	210
	51.9%	16.2%	31.9%	100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$\lambda^2=32.635$ $p < 0.05$ Sig. = 0.000 C = .367

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แปลงที่ดินที่ปล่อยว่างส่วนใหญ่เป็นกลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่า (ร้อยละ 66.7) และเจ้าของที่ดินที่มีการศึกษาระดับประถมส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร (ร้อยละ 33.9) และเมื่อทดสอบความสัมพันธ์พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความสัมพันธ์กับระดับการศึกษา ($\chi^2=32.635$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.367

ตารางที่ 14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับสิ่งปลูกสร้าง

อาชีพของเจ้าของที่ดิน (% Row) (% Col.)	สิ่งปลูกสร้าง			รวม
	อาคารไม้ 1-2 ชั้น	อาคารตึก 1-4 ชั้น	ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	
รับจ้าง	22 31.0%	19 26.8%	30 42.3%	71 100.0%
	30.6%	27.9%	44.1%	34.1%
ค้าขาย	15 23.8%	28 44.4%	20 31.7%	63 100.0%
	20.8%	41.2%	29.4%	30.3%
เกษตรกร	24 63.2%	7 18.4%	7 18.4%	38 100.0%
	33.3%	10.3%	10.3%	18.3%
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	11 30.6%	14 38.9%	11 30.6%	36 100.0%
	15.3%	20.6%	16.2%	17.3%
รวม	72 34.6%	68 32.7%	68 32.7%	208 100.0%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$\chi^2=22.146$ $p < 0.05$ Sig. = 0.001 C = 0.310

พบว่าเจ้าของที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีอาชีพ รับจ้าง (ร้อยละ 44.1) ส่วนเจ้าของที่ดินที่มีอาชีพเกษตรกร ส่วนใหญ่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารไม้ 1-2 ชั้น (ร้อยละ 63.2) เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

63.2) และแปลงที่ดินที่มีอาคารตึก 1-4 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นผู้มีอาชีพค้าขาย (ร้อยละ 41.2) โดยจากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมีความสัมพันธ์กับอาชีพของเจ้าของที่ดิน ($\lambda^2=22.146$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.310



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข แสดงตารางความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม



ตารางที่ 1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง และความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อ การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (% Row) (% Col)	ความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง		
	ให้รื้อถอนโดยได้ รับค่าชดเชย	ไม่ให้รื้อถอนโดยให้ เปลี่ยนแนวผังก่อสร้าง	รวม
เข้าร่วม	103 62.4% 93.6%	62 37.6% 66.0%	165 100.0% 80.9%
ไม่เข้าร่วม	7 17.9% 6.4%	32 82.1% 34.0%	39 100.0% 19.1%
รวม	110 53.9% 100.0%	94 46.1% 100.0%	204 100.0% 100.0%

 $\lambda^2=25.113$

Sig. = 0.000

P > 0.05

C = 0.331

ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนที่ตั้งแปลงใหม่ ($\lambda^2=25.113$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.331 จากตารางพบว่าเจ้าของที่ดินแปลงที่ต้องการเข้าร่วมกับการจัดรูปที่ดินส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ร้อยละ 62.4) ในทางกลับกัน เจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นร้อยละ 82.1

ตารางที่ 2 ความสัมพันธ์ระหว่างความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองกับ
ความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนที่ดั่งแปลงที่ดินใหม่

ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อ การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (% Row) (% Col.)	ความเห็นต่อการยอมรับการย้ายแปลงที่ดินใหม่		
	ยอมรับ	ไม่ยอมรับ	รวม
เข้าร่วม	110 71.4% 94.0%	44 28.6% 62.0%	154 100.0% 81.9%
ไม่เข้าร่วม	7 20.6% 6.0%	27 79.4% 38.0%	34 100.0% 18.1%
รวม	117 62.2% 100.0%	71 37.8% 100.0%	188 100.0% 100.0%

$$\lambda^2=30.629 \quad p < 0.05 \text{ Sig.} = 0.000 \quad C = 0.374$$

ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ($\lambda^2=30.629$) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.374 พบว่าเจ้าของที่ดินที่มีความต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินส่วนใหญ่ยอมรับการย้ายที่ดั่งแปลงที่ดินใหม่ได้ คิดเป็นร้อยละ 71.4 ส่วนเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินส่วนใหญ่ไม่ยอมรับการย้ายที่ดั่งแปลงที่ดินใหม่คิดเป็นร้อยละ 79.4



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

เรียน ท่านเจ้าของที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถาม, ของจดหมาย

ด้วยข้าพเจ้านางสาวรัชดาพร อัมราลิขิต นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ใฝ่ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง กรณีศึกษาทัศนคติของประชาชนต่อการจัดรูปที่ดินใน อ.สามพราน จ.นครปฐม” โดยได้ทำการสุ่มชื่อของท่านจากสำนักงานที่ดินอำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

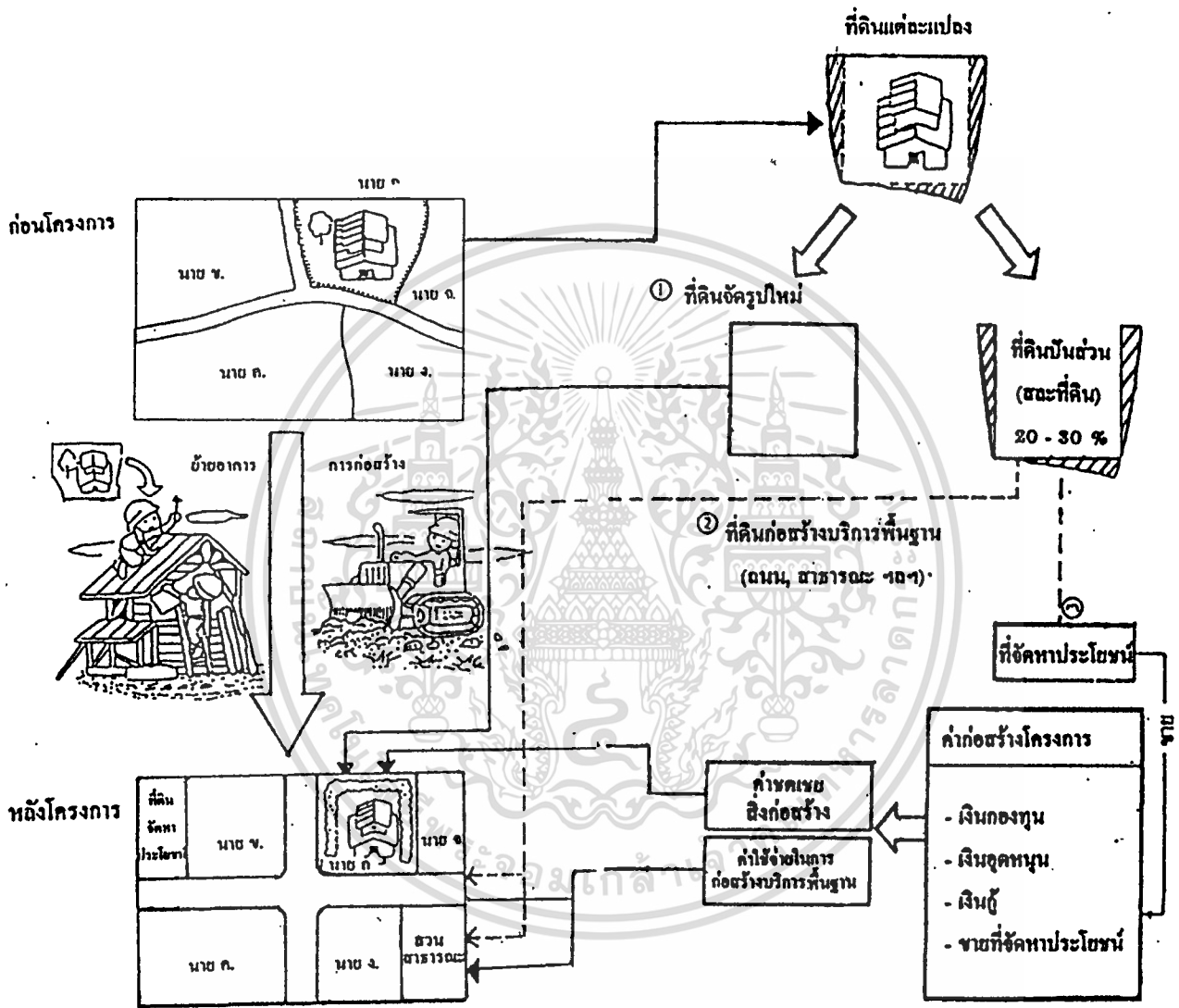
จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถาม และขอให้ท่านช่วยส่งแบบสอบถามกลับมาที่ผู้วิจัย โดยสอดแบบสอบถามลงในซองจดหมายที่ได้จัดเตรียมไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย และขอรับรองว่าข้อมูลที่ท่านให้มาครั้งนี้จะนำมาใช้เพื่อประกอบการศึกษาเท่านั้น ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวรัชดาพร อัมราลิขิต)

แบบสอบถาม
การศึกษารูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

1. เพศ หญิง ชาย
2. อายุ ปี
3. การศึกษา
- ประถม มัธยมศึกษา
- อาชีวฯ ปริญญาตรีหรือสูงกว่า
4. อาชีพ
- รับจ้าง รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ
- ค้าขาย เกษตรกร
- อื่น ๆ
5. รายได้ต่อเดือนของท่าน บาท
6. ปัจจุบัน ท่านมีที่ดินในเขตอำเภอสามพราน ทั้งหมด.....แปลง.....ไร่
เฉพาะแปลงที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษา ท่านมีอยู่ไร่
7. ราคาที่ดิน ไร่ละประมาณ
- ต่ำกว่า 1,000,000 บาท 1,000,001-2,000,000 บาท
- 2,000,001 - 3,000,000 บาท 3,000,001 - 4,000,000 บาท
- มากกว่า 4,000,000 บาทขึ้นไป
8. ลักษณะรูปแปลงที่ดินของท่าน
- มีลักษณะเป็นรูปเหลี่ยม มีลักษณะเป็นแปลงเว้าแหว่ง
- อื่น ๆ



หลักการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9. ที่ดินของท่านมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้หรือไม่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | | |
|--------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 9.1 ไฟฟ้า | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 9.2 น้ำประปา | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 9.3 โทรศัพท์ | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 9.4 ระบบระบายน้ำ | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 9.5 ถนน | <input type="checkbox"/> คิด | <input type="checkbox"/> ไม่คิด |
| 9.6 แม่น้ำ, ลำคลอง | <input type="checkbox"/> คิด | <input type="checkbox"/> ไม่คิด |

10. ขณะนี้บนที่ดินของท่านประกอบการอะไร

- ประกอบการเอง (หากประกอบการเอง โปรดระบุในข้อย่อยต่อไปนี้)
- ที่พักอาศัย
 - ทำการเกษตร
 - ค้าขาย
 - โรงงานอุตสาหกรรม
 - อื่น (โปรดระบุ.....)
- ให้เช่า
- ปล่อยให้ว่าง

11. ขณะนี้บนพื้นที่ดินของท่านมีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

- มีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารประเภทใด (หากมี โปรดระบุในข้อย่อยต่อไปนี้)
- บ้านไม้ 1-2 ชั้น
 - บ้านตึก 1-4 ชั้น
 - ร้านค้า 1 ชั้น
 - อาคารพาณิชย์ 2-4 ชั้น
 - โรงงาน
 - เเพงเก็บของ
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ
- ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

12. ถ้ามีการเชิญชวนให้ท่านเข้าร่วมมือกับเจ้าของที่ดินรายอื่นในละแวกใกล้เคียงเพื่อปรับปรุงให้ที่ดินของท่าน มีสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค (ถนน ไฟฟ้า) ท่านคิดว่าโครงการดังกล่าวมีความน่าสนใจหรือไม่

- สนใจ ไม่สนใจ ไม่แสดงความคิดเห็น

13. การให้ความร่วมมือท่านต้องสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ ถนน ในโครงการ ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น

14. การให้ความร่วมมือท่านต้องสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวนสาธารณะ ในโครงการท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น

15. การให้ความร่วมมือท่านต้องสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ส่วนกลางสำหรับการขาย เพื่อนำเงินมา เป็นกองทุนใช้ในโครงการ ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น

16. ในการดำเนินการต้องมีการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ โดยที่ท่านได้รูปร่างแปลงใหม่ในพื้นที่เดิมหรือใกล้เคียงกับที่เดิมของท่าน ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น

17. ถ้าในที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งมีสิ่งก่อสร้างบนพื้นที่แล้วอาจต้องมีการรื้อถอนท่านคิดว่าควรทำอย่างไร

- ให้รื้อถอนโดยได้รับค่าชดเชยตอบแทน
 ไม่ให้รื้อถอน โดยให้เปลี่ยนแนวการก่อสร้างใหม่

18. ในการพิจารณาวางแผนโครงการท่านเจ้าของที่ดินจะต้องมีส่วนในการพิจารณาเห็นชอบก่อนการดำเนินการท่านคิดว่าผู้ตัดสินใจเห็นชอบควรเป็นฝ่ายใด

- เจ้าของที่ดินเป็นผู้พิจารณา
- คณะผู้ดำเนินโครงการเป็นผู้พิจารณา
- เจ้าของที่ดินและคณะผู้ดำเนินโครงการพิจารณาร่วมกัน

19. ท่านคิดว่าการจัดรูปที่ดินจะดำเนินการได้เมื่อเจ้าของที่ดินทั้งโครงการต้องเห็นชอบในอัตราส่วนเท่าใด

- ครึ่งหนึ่งของเจ้าของที่ดินทั้งโครงการ
- 2ใน3 ของเจ้าของที่ดินทั้งโครงการ
- เจ้าของที่ดินทั้งหมดในโครงการ

20. ในการดำเนินงานพัฒนาพื้นที่ต้องมีหน่วยงานรับผิดชอบท่านคิดว่าควรเป็นหน่วยงานของเอกชนหรือรัฐบาล

- เอกชน
- รัฐบาล
- ร่วมกันระหว่างรัฐบาลและเอกชน

21. ท่านคิดว่าก่อนการจัดรูปที่ดินต้องมีการประเมินราคาที่ดินเพื่อนำราคาดังกล่าวมาทำการจัดสัดส่วนการสละที่ดินแต่ละแปลงให้มีความเท่าเทียมกันท่านคิดว่าควรใช้การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีใด

- ประเมินราคาที่ดินที่ใช้การเปรียบเทียบราคาตลาด
- การประเมินมูลค่าจากสภาพถนน
- ราคาประเมินจากกรมที่ดิน

22. ท่านคิดว่าหลังจากการจัดรูปที่ดินแล้วท่านคิดว่าท่านจะทำอย่างไรต่อไปกับที่ดินดังกล่าว

- ขาย
- ที่อยู่อาศัย
- ให้เช่า
- ทำร้านค้า
- อื่น ๆ โปรดระบุ.....

23. หากมีเชิญชวนท่านให้เข้าร่วมใน โครงการจัดรูปที่ดินบนที่ดินของท่านจริง ท่านคิดว่า
ท่านจะเข้าร่วมโครงการหรือไม่

เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน

ไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน



ประวัติผู้เขียน

นางสาวรัชดาพร อัมราลิขิต เกิดเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2515 ที่จังหวัดนครปฐม สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีศิลปศาสตรบัณฑิต จากภาควิชาภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ในปีการศึกษา 2536 และเข้าศึกษาต่อในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ในปีการศึกษา 2536

