



กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยโดยการมีส่วนร่วม: กรณีศึกษา โครงการที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซิง (Co-housing) และโครงการบ้านมั่นคง

The residential real estate development process through participation: case study of Co-housing project and Baan Mankong project

อิรวัดน์ พิมพ์วิน¹
Tirawat Pimwern¹

Received: 2018-08-10

Revised: 2019-05-08

Accepted: 2018-09-28

บทคัดย่อ

อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏมากที่สุด มีสัดส่วนประมาณ 2 ใน 3 ของมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่ช่วงอัมตัมมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่พัฒนาสู่ตลาดให้ผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อได้เลือกสรรตามความพึงพอใจ แต่กลับพบว่า รูปแบบการพัฒนาเป็นการมุ่งให้เกิดการตอบสนองการผลิตแบบอุตสาหกรรม (mass product) และไม่ได้ส่งเสริมให้เกิดการสร้างความสัมพันธ์ในชุมชนใหม่ที่เท่าที่ควร ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว รากฐานวัฒนธรรมของชุมชนสังคมไทยคือการมีวิถีชีวิตที่พึ่งพากัน และใช้พื้นที่ทางสังคมของชุมชนร่วมกัน นอกจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการโดยภาครัฐแล้ว ยังมีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งได้มีความพยายามในการสร้างความเป็นชุมชนในโครงการของตน โดยการเพิ่มกระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนา บทความฉบับนี้ ศึกษากระบวนการมีส่วนร่วมที่เกิดขึ้นทั้งในกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยกระบวนการมีส่วนร่วม

¹ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
(Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University)
ผู้เขียนหลัก (corresponding author) Email: tirawat@ap.tu.ac.th

ที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการภาคเอกชน และภาครัฐบาล เพื่อหาแนวทางในการนำกระบวนการมีส่วนร่วมไปประยุกต์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในอนาคต โดยใช้วิธีการทบทวนวรรณกรรมในการศึกษาผ่าน 2 โครงการกรณีศึกษา คือ โครงการบ้านเดียวกัน 2 (โค-เฮาส์ซิ่ง) และโครงการบ้านมั่นคง ชุมชนรุ่งมณีพัฒนา

คำสำคัญ: กระบวนการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย กระบวนการมีส่วนร่วม บ้านมั่นคง

Abstract

Residential is one of the largest sectors that has highest value in Thailand's real estate market. When the market reached saturated predicament, real estate companies developed new projects trying to capture new market segmentation. In contrary, some real estate development types mainly focus on a production returns (mass product) rather than encouraging a sense of community to residents. In fact, cultural foundation of Thai community are community-based culture and community social area. Apart from the real estate projects developed by the Thai Government, a number of developers tried to create the sense of community in housing projects through extensive participatory process. This article aims to study the participatory process in real estate development project comparing between government and private developers to examine lessons learned in applying participation into the residential real estate development process in the future. The research was conducted on two case studies, which are co-housing project (Bandiaokan 2 project) and Baan Mankong project (Rung Manee Pattana Community).

Keywords: development process, real estate, residential, participatory, Baan Mankong

บทนำ

อสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารของโครงการ โดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ 1) ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีความหมายต่อการดำรงชีวิต (necessity) 2) สินค้าอุปโภค (consumer goods) เป็นสินค้าใช้สอยเมื่อใช้แล้วเก่าไป และ 3) สินค้าเพื่อการลงทุน (investment goods) เมื่อซื้อหาไว้จะมีมูลค่าเพิ่ม และให้ผลตอบแทนต่อทุนที่ลงไป (Patcharasurabordee, 2002)

อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ถือเป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏมากที่สุด โดยมีสัดส่วนประมาณ 2 ใน 3 ของมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (Klinchuancheun, 2017) เพราะที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิต มีไว้เพื่อเป็นสถานที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ อีกทั้งเป็นสถานที่ที่รวมความเป็นครอบครัวให้เป็นหนึ่งเดียว ที่อยู่อาศัยยังถูกจัดว่าเป็นสถานที่ที่สร้างความปลอดภัยให้กับชีวิตและทรัพย์สิน

เมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยกำลังเข้าสู่ช่วงอึมครึม มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่พัฒนาสู่ตลาดให้ผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อได้เลือกสรรตามความพึงพอใจอย่างมากมาย แต่กลับพบว่า รูปแบบการพัฒนาเป็นการมุ่งเน้นให้เกิดการตอบสนองการผลิตแบบอุตสาหกรรม (mass product) เห็นได้จากยอดการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว (Sahatsathamrungsri, 2009) การผลิตแบบอุตสาหกรรมสามารถควบคุมต้นทุนการผลิต อัตราการผลิต และสามารถควบคุมผลกำไรได้ จึงมีการแข่งขันกันในอุตสาหกรรมพัฒนาสินค้าที่สูง เพื่อตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานของกลุ่มใหญ่ในตลาดเป็นหลัก ทำให้ไม่มีการส่งเสริมการสร้างความสัมพันธ์ในชุมชนใหม่เท่าที่ควร ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว รากฐานวัฒนธรรมของชุมชนสังคมไทย โดยเฉพาะสังคมชนบทที่ยังคงรักษาวินัยชีวิตที่พึ่งพาอาศัยกันใช้พื้นที่ทางสังคมของชุมชนร่วมกันเป็นชุมชน บางชุมชนสามารถขยายไปสู่การสร้างระบบเศรษฐกิจชุมชนที่เข้มแข็ง ในขณะเดียวกันสังคมที่เกิดจากการอยู่อาศัยในโครงการของผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการเป็นอุตสาหกรรมได้สะสมปัญหาในมิติที่ขาดหายไป เช่น มิติด้านสิ่งแวดล้อม มิติด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย มิติด้านการอนุรักษ์พลังงาน (Chaipanyalert, 2009)

ประเวศ วะสี (Wasi, 1997) อธิบายถึงประชาคมว่าเป็นการสร้างความเป็นชุมชน ซึ่งหมายถึง การที่ประชาชนจำนวนหนึ่งมีวัตถุประสงค์ร่วมกัน มีอุดมคติร่วมกัน หรือมีความเชื่อมั่นในบางเรื่อง มีการติดต่อสื่อสารร่วมกันหรือมีการรวมกลุ่มกันหรือจะอยู่ห่างกันก็ได้ มีความเอื้ออาทรต่อกัน มีเรื่องจิตใจเข้ามาาร่วมด้วย มีความรัก มีมิตรภาพ มีการเรียนรู้ร่วมกันในการกระทำในการปฏิบัติบางสิ่งบางอย่างโดยจะเป็นเรื่องใดก็ได้ ซึ่งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่ได้มีความพยายามในการสร้างความเป็นชุมชน มีความโดดเด่น และเป็นที่ยอมรับในระดับสากล คือ โครงการบ้านมั่นคง ที่เป็นโครงการพัฒนาและแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยโดยกระบวนการมีส่วนร่วม ซึ่งดำเนินงาน โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. สังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ที่ต้องการขยายผลการสร้างโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย เพื่อนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน

นอกจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการโดยภาครัฐแล้ว บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายบริษัท ได้มีความพยายามในการสร้างความเป็นชุมชนในโครงการของตนและเพิ่มกระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนา ภายใต้แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยรวมกลุ่มกันพัฒนาเป็นชุมชนที่ตั้งใจอยู่ร่วมกัน (intentional community) หลายรูปแบบ ซึ่งหนึ่งในนั้นคือโครงการที่อยู่อาศัย โค-เฮาส์ซิง (Co-housing) ที่สมาชิกชุมชนจะมีบทบาทในการมีส่วนร่วมในทุกกระบวนการ ตั้งแต่การเลือกผู้ที่จะมาอยู่อาศัยร่วมกัน การเลือกทำเล การจัดหาที่ดิน การกำหนดรูปแบบบ้าน การกำหนดสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยร่วมกัน ตลอดจนการวางแผนจัดการภายในชุมชนตั้งแต่เริ่มต้น

ปัจจุบันแนวคิดการมีส่วนร่วมในงานพัฒนา ได้รับการยอมรับและได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการพัฒนาชุมชน กระบวนการมีส่วนร่วมไม่ได้ขึ้นอยู่กับภาครัฐในการริเริ่ม วางแผน และดำเนินการเท่านั้น แต่รูปแบบกระบวนการจะขึ้นอยู่กับประชาชนหรือผู้อยู่อาศัยในชุมชนเป็นหลัก คือ ประชาชนในชุมชนต้องเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการอย่างเป็นอิสระ โดยเน้นการทำงานในกลุ่มหรือองค์กรในชุมชนที่มีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน พลังกลุ่มจะเป็นตัวการสำคัญที่ทำให้การพัฒนาต่างๆ บรรลุเป้าหมาย นอกจากนี้การพัฒนาในรูปแบบการมีส่วนร่วม จำเป็นต้องมีภาคีหรือเครือข่าย ได้แก่ ภาครัฐ ภาคเอกชน องค์กรพัฒนาเอกชน นักวิชาการ และประชาชน เพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาของท้องถิ่น บทความฉบับนี้จึงต้องการศึกษากระบวนการมีส่วนร่วมที่เกิดขึ้นทั้งในกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยโดยกระบวนการมีส่วนร่วมที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการเอกชน และรัฐบาล เพื่อหาแนวทางในการนำกระบวนการมีส่วนร่วมไปประยุกต์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในอนาคต

วัตถุประสงค์ของบทความ

1. เพื่อศึกษากระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษากระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โค-เฮาส์ซิง (Co-housing)
3. เพื่อศึกษากระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง
4. เพื่อวิเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางในการประยุกต์ใช้กระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อการมีสังคมและชุมชนที่มีคุณภาพ

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. โครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย หมายถึง โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการอยู่อาศัย สามารถแบ่งออกเป็น ที่อยู่อาศัยแนวราบ และที่อยู่อาศัยแนวสูง
2. ชุมชน หมายถึง ผู้อยู่อาศัยในชุมชนร่วมพัฒนา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
3. CODI. / พอช. หมายถึง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
4. CPB / สำนักงานทรัพย์สินฯ หมายถึง สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
5. สอช. หมายถึง สหพันธ์พัฒนาองค์กรชุมชนคนจนเมืองแห่งชาติ
6. คพชส. หมายถึง เครือข่ายองค์กรชุมชน บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
7. ระดับการมีส่วนร่วม หมายถึง ระดับการมีส่วนร่วมระหว่างผู้อยู่อาศัยกับผู้พัฒนาโครงการ

ระเบียบวิธีการศึกษา

บทความฉบับนี้ใช้วิธีการทบทวนวรรณกรรม งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถแบ่งออกเป็น 4 ขั้นตอน ได้แก่ 1) ทบทวนวรรณกรรมเรื่องแนวคิดกระบวนการมีส่วนร่วม และกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการตั้งกรอบการศึกษา 2) ศึกษากระบวนการพัฒนาโครงการจำนวน 2 กรณีศึกษา ประกอบด้วย 1) โครงการบ้านเดียวกัน (โครงการ Co-housing) และ 2) ชุมชนรุ่งมณีพัฒนา (โครงการบ้านมั่นคง) 3) ทำการวิเคราะห์และอภิปรายผลความเหมือนและความแตกต่างของกระบวนการพัฒนาภายใต้กรอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการมีส่วนร่วม และ 4) เสนอแนะแนวทางในการนำกระบวนการมีส่วนร่วมไปประยุกต์ใช้ในกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

การทบทวนวรรณกรรม

1. แนวคิดการมีส่วนร่วม (participation)

การมีส่วนร่วม (participation) เป็นกระบวนการที่นำมาใช้ในการศึกษาเพื่อพัฒนาชุมชน ซึ่งเป็นกระบวนการที่สนับสนุนให้เกิดปฏิสัมพันธ์ (interaction) นำไปสู่การแลกเปลี่ยนและสร้างความเข้าใจร่วมกันของผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดการส่งผลกระทบต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่มีความหลากหลายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยให้เกิดการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดได้อย่างเหมาะสม โดยทุกคนต้องมีส่วนร่วมในกระบวนการพัฒนาขั้นตอนอย่างเสรี (Prasittichok, 2011)

ปัจจุบันแนวคิดการมีส่วนร่วมในงานพัฒนา ได้รับการยอมรับและได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการพัฒนาชุมชน กระบวนการมีส่วนร่วมไม่ได้ขึ้นอยู่กับภาครัฐในการริเริ่ม วางแผน แต่กระบวนการขึ้นอยู่กับประชาชนในชุมชนเป็นหลัก คือ ประชาชนในชุมชนต้องเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการอย่างเป็นอิสระ โดยเน้นการทำงานในกลุ่มหรือองค์กรชุมชนที่มีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน พลังกลุ่มจะเป็นตัวการสำคัญที่ทำให้การพัฒนาต่างๆ บรรลุเป้าหมาย นอกจากนี้การพัฒนาในรูปแบบการมีส่วนร่วม จำเป็นต้องมีภาคีหรือเครือข่ายที่หลากหลาย ยกตัวอย่างเช่น ภาครัฐ ภาคเอกชน องค์กรพัฒนาเอกชน นักวิชาการ บริษัทผู้พัฒนา และประชาชน เพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหา

การมีส่วนร่วมของประชาชน มีใช้การบังคับ การขอร้อง การขู่เข็ญ หรือการเสียสละ และแตกต่างจากการให้ความร่วมมือ (Rapeepat, 1982) โดยทั่วไป การมีส่วนร่วมของประชาชน อาจแบ่งออกได้เป็น 5 ระดับ โดยคนใน คือ ผู้อยู่อาศัย และคนนอก คือ ผู้พัฒนาโครงการ ดังนี้

1. ประชาชนมีส่วนร่วมในการค้นหาปัญหาและความต้องการของชุมชน เรียงลำดับความสำคัญของปัญหาร่วมกับผู้ปฏิบัติงานร่วมในขณะนั้น ซึ่งคนนอกมีบทบาทเป็นผู้นำ ไม่ว่าจะเป็นการคิด แสดงความคิดเห็น และการลงมือทำ

2. ประชาชนมีส่วนร่วมในการวิเคราะห์หาสาเหตุ ปัญหา และแนวทางการแก้ไข โดยที่คนในชุมชนมีบทบาทมากขึ้น

3. ประชาชนมีส่วนร่วมในการพิจารณาแนวทางและวิธีการที่จะใช้ในการแก้ไขปัญหา และวางแผน เพื่อแก้ปัญหาร่วมกันกับผู้ปฏิบัติงานร่วมในขณะนั้น ซึ่งถือว่าคนในมีบทบาทมากขึ้นอย่างชัดเจน โดยเฉพาะ ด้านการแสดงความคิดเห็น

4. ประชาชนมีส่วนร่วมในการดำเนินงานตามแผนเพื่อแก้ปัญหา ในระดับนี้เองที่แสดงให้เห็นว่า คนในได้ผันตัวมาเป็นมากกว่าผู้ดำเนินการและลงมือด้วยตนเอง เพื่อสามารถขับเคลื่อนกระบวนการพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5. ประชาชนมีส่วนร่วมในการติดตามผลการปฏิบัติงานร่วมกับผู้ปฏิบัติงาน ซึ่งถือเป็นระดับขั้นสูงสุดของการมีส่วนร่วม เพราะประชาชนสามารถเข้ามามีส่วนร่วมในการประเมินผลกระบวนการที่ผู้อยู่อาศัยคิด ซึ่งเป็นการดำเนินการด้วยตนเอง

โดยทั่วไปในกระบวนการมีส่วนร่วม ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในระดับที่ 4 เท่านั้น ยกเว้นในระดับที่ 5 เนื่องจากชาวชุมชนไม่สามารถทำการประเมินผลกระบวนการได้ด้วยตนเองหากปราศจากการให้คำแนะนำอย่างใกล้ชิดของหน่วยงานสนับสนุนภาคส่วนต่างๆ ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว กระบวนการขั้นที่ 1 - 4 ถือว่าเป็นหัวใจของกระบวนการมีส่วนร่วม เพราะการที่ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการค้นหาปัญหา วิเคราะห์สาเหตุ รวมถึงขั้นตอนกันเลือกสรรวิธี ตลอดจนการวางแผนในการแก้ปัญหา เป็นสิ่งที่สำคัญที่จะทำให้ประชาชนในชุมชนสามารถพึ่งพาตนเองได้

Nabeel Hamdi ผู้เชี่ยวชาญด้านกระบวนการมีส่วนร่วม ได้เตือนให้นักวางแผนตระหนักว่า นักวางแผนเป็น “คนนอก” และความยั่งยืนของแผนขึ้นอยู่กับระดับความมีส่วนร่วมของ “คนใน” ชุมชน หาก “คนใน” มีส่วนร่วมในระดับมากขึ้นเท่าไร ย่อมทำให้กระบวนการวางแผนมีความยั่งยืน และมีการนำไปสู่การปฏิบัติได้มากขึ้นเท่านั้น (Hamdi, 1996)

Level of Participation	Community Roles		Outsider Roles
None			 Surrogate
Indirect			 Surrogate
Consultative	Interest Group		 Advocate
Shared Control	Stakeholder		 Stakeholder
Full Control	Principle		 Resource

ภาพที่ 1 แสดงระดับการมีส่วนร่วมในการวางแผนปฏิบัติการพัฒนาชุมชน

ที่มา: Nabeel Hamdi (1997)

2. กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (real estate development) คือ การลงทุนที่พัฒนาสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดิน ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งในเชิงของการลงทุนระยะสั้นหรือระยะยาว โดยการพัฒนาโครงการแต่ละครั้ง ผู้ลงทุนจะต้องมีการประสานองค์ความรู้ต่างๆ เพื่อให้โครงการได้พัฒนาตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ให้มีความสอดคล้องทั้งสภาพแวดล้อม บริบทของเมือง ความต้องการในเชิงธุรกิจ รวมทั้งความเป็นไปได้ ทั้งในเชิงของการลงทุน (investment) และในเชิงของลักษณะกายภาพ (physical)

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

ตารางที่ 1 แสดงขั้นตอนและกระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ช่วง	ขั้นตอน	กระบวนการพัฒนา	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	ระยะเวลา
ก่อนการก่อสร้าง	ขั้นตอนที่ 1	1.1 การหาตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ (location) 1.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงการตลาดในระดับภาพรวม 1.3 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้น ใน 3 ปัจจัย คือ 1) ข้อกฎหมาย 2) ลักษณะกายภาพ และ 3) อัตราผลตอบแทนทางการเงิน	1. ผู้พัฒนาโครงการ	2 - 8 เดือน
	ขั้นตอนที่ 2	2.1 การนำข้อมูลความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้น ทั้ง 3 ปัจจัยมาพัฒนาผ่านกระบวนการออกแบบโดยสลิกในรายละเอียดของโครงการมากยิ่งขึ้น เช่น พื้นที่โครงการโดยรวม (Gross Area Ratio: GFA) หรือพื้นที่ขายหรือทำกำไร (Saleable Area Ratio: SAR) 2.2 การสรรหาพันธมิตร หรือสถาบันการเงิน เพื่อเป็นทุนในการพัฒนาโครงการ	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. บริษัทผู้ออกแบบ 3. สถาบันการเงิน	2 - 8 เดือน
	ขั้นตอนที่ 3	3.1 การวางกลยุทธ์ทางการตลาด การเปรียบเทียบกลุ่มตลาด และการวิเคราะห์คู่แข่งผ่านทฤษฎีทางการตลาด ได้แก่ SWOT, STP หรือ 5-Force 3.2 การพัฒนาผลิตภัณฑ์ (design development) 3.3 การศึกษารายละเอียดการจัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายในภาพรวม (project cost) แบ่งออกเป็น 1) ค่าที่ดิน (land cost) 2) ค่าพัฒนา (develop cost) และ 3) ค่าก่อสร้าง (construction cost) 3.4 การวางแผนการพัฒนาบริหารจัดการโครงการ (processes plans)	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. บริษัทผู้ออกแบบ 3. สถาบันการเงิน	6 - 10 เดือน
	ขั้นตอนที่ 4	4.1 การพัฒนาแบบโครงการในขั้นสุดท้าย (final design) 4.2 การขอเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน 4.3 การวางแผนเพื่อการประมูลงานของโครงการ เช่น การสรรหาผู้รับจ้างก่อสร้างหลัก ผู้ควบคุมงานและตรวจสอบปริมาณ 4.4 การเตรียมยื่นเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับราชการและท้องถิ่น	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. บริษัทผู้ออกแบบ 3. สถาบันการเงิน 4. ผู้รับเหมา	

ตารางที่ 1 แสดงขั้นตอนและกระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ช่วง	ขั้นตอน	กระบวนการพัฒนา	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	ระยะเวลา
ระหว่างการก่อสร้าง	ขั้นตอนที่ 5	5.1 การดำเนินงานในลักษณะของการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ และจัดทำเอกสารสัญญาจ้างคู่ค้ารายย่อย (sub-contractor) 5.2 การวางแผนการบริหารจัดการในส่วนของการจัดซื้อจัดจ้างวัสดุอุปกรณ์ 5.3 การทำการตลาดและการวางกรอบกลยุทธ์การขายเบื้องต้น Presale 5.4 การจัดทำเอกสารเพื่อขอวงเงินประกันภัยความเสี่ยงของโครงการที่เกิดจากงานก่อสร้าง (insurance agreement)	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. ผู้รับเหมา	1 - 2 ปี
	ขั้นตอนที่ 6	6.1 การบริหารจัดการงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนดของโครงการ 6.2 การบริหารจัดการที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ เช่น การปรับตามเงื่อนไขการก่อสร้าง	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. ผู้รับเหมา	
หลังการก่อสร้าง	ขั้นตอนที่ 7	7.1 การส่งมอบอาคารให้กับผู้ใช้งาน 7.2 การจัดทีมงานเพื่อเข้ามาบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร building and facility management) 7.3 การประชาสัมพันธ์เรื่องการใช้อาคาร 7.4 การอบรมเจ้าหน้าที่ในการที่ดูแลอุปกรณ์ภายในอาคาร 7.5 การจัดทำเอกสารเพื่อรับประกันผลงานการก่อสร้าง 7.6 การประสานงานกับผู้รับจ้างก่อสร้างหลัก (general contractor) ในการสรุปงบประมาณค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด (final account)	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. นิติบุคคล	1 - 6 เดือน
	ขั้นตอนที่ 8	8.1 การบริหารจัดการอาคารเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์อาคารได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ 8.2 การจัดตั้งผู้ที่เข้ามาบริหารโครงการหรืออาคารอาคารแต่ละประเภทจะมีรูปแบบทีมผู้ทำหน้าที่ที่แตกต่างกัน ได้แก่ ทีมบริหารสินทรัพย์ (property management team) ในการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอยู่อาศัย ทีมบริหารทรัพยากรอาคาร (facility management team) ในโครงการประเภทเช่า หรือต้องการหาผลประโยชน์อย่างต่อเนื่องในเชิงประสิทธิภาพของการใช้ประโยชน์ด้านกายภาพของอาคาร และทีมจัดการสินทรัพย์ (asset management team) จัดการในเชิงประสิทธิภาพของการใช้ประโยชน์ด้านการเงินหรือเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน	1. ผู้พัฒนาโครงการ 2. นิติบุคคล	

กรณีศึกษา โครงการบ้านเดียวกัน (โครงการ Co-housing) กรุงเทพมหานคร

1. แนวคิดโครงการโค-เฮาส์ซิง

ปัจจุบันมีการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับ Co-housing community โดยนักวิชาการและผู้ที่มีส่วนร่วมมากมายรวมถึงงานวิจัยของ Graham Meltzer ที่ปรากฏในหนังสือ “Sustainable community: learning from the Cohousing model” (Meltzer, 2005) ซึ่งได้กล่าวถึงแนวคิด Co-housing ไว้ดังนี้ แนวคิด Co-housing community มีลักษณะพิเศษทางด้านสถาปัตยกรรม และการวางผังโดยสร้างตามวัตถุประสงค์เป็นการผสมผสานเป็นหนึ่งเดียวกันระหว่างที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค และส่วนสันทนาการร่วมกัน เช่น ห้องครัว ห้องอาหาร ห้องปฏิบัติการ และพื้นที่เด็กเล่น เป็นต้น จำนวนครัวเรือนมีขนาดตั้งแต่ 6 ครัวเรือนจนถึงมากกว่า 100 ครัวเรือน แต่โดยมากจะอยู่ระหว่าง 20 - 40 ครัวเรือน Co-housing จึงเป็นการตอบปัญหาทางสังคมในช่วงปลายศตวรรษที่ 20 ซึ่งชุมชนมีความเห็นต่างและกระจัดกระจายกัน สมาชิกแสวงหาการสร้างความสัมพันธ์และเกื้อกูลที่แน่นแฟ้น ตลอดจนการใช้ประโยชน์จากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน เพื่อให้เกิดชุมชนที่มีความสมบูรณ์ เกิดสังคมที่มีชีวิตชีวา ผ่านการจัดกิจกรรมนันทนาการ ส่งเสริมวัฒนธรรม ประเพณีภายในชุมชน โดยลักษณะทั่วไปของ Co-housing มีลักษณะพิเศษ 6 ข้อ (The Cohousing Association of the United States, 2018) ดังต่อไปนี้

1.1 กระบวนการมีส่วนร่วม (participatory process) สมาชิกควรจะมีส่วนร่วมตั้งแต่การออกแบบชุมชน ตลอดจนรูปแบบการอยู่อาศัยในแต่ละวัน มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องต่างๆ โดยมีการพูดคุยเพื่อบอกความต้องการของตน

1.2 การออกแบบชุมชนละแวกบ้าน (neighbourhood design) การออกแบบความเป็นเพื่อนบ้านส่วนมากขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของที่ตั้งและมีบรรยากาศของวิถีการอยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กันของชุมชนอย่างแน่นแฟ้น สะท้อนความต้องการของการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างครบถ้วน และรองรับสมาชิกทุกกลุ่มวัย

1.3 สิ่งอำนวยความสะดวกร่วม (common facility) การมีกิจกรรมร่วมกันของสมาชิกถือเป็นหัวใจสำคัญ จึงมีการจัดพื้นที่ใช้สอยเพื่อทำกิจกรรมความสัมพันธ์ร่วมกัน และมีการใช้สอยพื้นที่ร่วมกันเป็นกิจวัตรประจำวัน

1.4 การบริหารจัดการตนเอง (self-management) เป็นการแลกเปลี่ยนข่าวสารและแก้ไขปัญหาทำความเข้าใจระหว่างกัน มีการแบ่งความรับผิดชอบในการดำเนินงานส่วนกลาง ส่วนใหญ่เป็นการพบปะกันเดือนละ 1 ครั้ง

1.5 มีความเสมอภาค (no hierarchal structure) ไม่มีลำดับชั้นในการปกครองระหว่างสมาชิกในการอยู่อาศัยสมาชิกต้องมีความเข้าใจในสิทธิ์ของตนเอง และเคารพในสิทธิ์ของสมาชิกท่านอื่น แต่ละคนมีโอกาสนำที่ และความรับผิดชอบในกระบวนการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน

1.6 มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน (separate income sources) สมาชิกแต่ละคนควรมีฐานะที่มั่นคง และความแตกต่างทางการเงิน มีหนทางในการหารายได้แยกกัน และไม่สามารถนำรายได้มารวมกัน หรือไม่มีผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างสมาชิก ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงของโครงการ

2. กระบวนการพัฒนาโครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้านสวนอิงคลอง (Co-housing)

โครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้านสวนอิงคลอง ตั้งอยู่บริเวณใกล้กับโรงเรียนรุ่งอรุณ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื่องจากสมาชิกส่วนใหญ่มีอาชีพครู และมีบุตรศึกษาอยู่ที่โรงเรียนรุ่งอรุณ มีสมาชิกทั้งหมด 7 ครัวเรือน เป็นโครงการที่เกิดจากแนวคิดร่วมกันของหลายภาคส่วนเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เน้นการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยและผู้พัฒนาโครงการ (Panusittikorn, 2012) ประกอบด้วย 1) ผู้พัฒนาโครงการ 2) ผู้ออกแบบ 3) เจ้าของที่ดิน และ 4) ผู้อยู่อาศัยในนามของบริษัท บ้านเดียวกัน จำกัด โครงการบ้านเดียวกันถือว่าเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดำเนินการโดยบริษัทผู้พัฒนาเอกชนที่มีความพยายามในการนำกระบวนการมีส่วนร่วมมาใช้ในการพัฒนาโครงการ



ภาพที่ 2 แสดงกระบวนการพัฒนาโครงการบ้านเดียวกัน 2
ที่มา: <http://www.arsomsilp.ac.th/co-living-co-housing/>



ภาพที่ 3 แสดงบรรยากาศภายในโครงการบ้านเดียวกัน 2
ที่มา: <http://www.arsomsilp.ac.th/co-living-co-housing/>

จากการศึกษาทำให้สามารถสรุปกระบวนการพัฒนา Co-housing โครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้าน
สวนอิงคลอง ได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2 แสดงกระบวนการพัฒนาโครงการบ้านเดียวกัน 2 (Co-housing)

ช่วง	ขั้นตอนการดำเนินงาน	กระบวนการมีส่วนร่วม	เป้าหมาย	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	ระดับการมีส่วนร่วม
ก่อนการก่อสร้าง	1. การรวมกลุ่มสมาชิกของโครงการ	1.1 รวมกลุ่มผู้ที่มีความสนใจเดียวกัน ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นอาจารย์สถาบันอาศรมศิลป์ และมีการศึกษาอยู่โรงเรียนรุ่งอรุณ 1.2 สมาชิกชักชวนเพื่อนที่สนใจมาเข้าร่วมโครงการ	1. เพื่อรวบรวมและสร้างกลุ่มผู้ที่มีความสนใจและเป้าหมายเดียวกัน	1. ผู้อยู่อาศัย	ระดับ: 3 ระยะเวลา: 3 เดือน
	2. การเลือกทำเลที่ตั้ง	2.1 ร่วมกันจัดหาที่ดินติดโรงเรียนรุ่งอรุณ 2.2 ทำการคำนวณงบประมาณเบื้องต้นเพื่อพัฒนาโครงการ	1. หาที่ตั้งโครงการที่มีความสอดคล้องกับแนวคิดโครงการและมีตำแหน่งที่ตั้งใกล้โรงเรียนรุ่งอรุณ	1. ผู้อยู่อาศัย 2. ผู้พัฒนา	ระดับ: 3 ระยะเวลา: 3 เดือน
	3. ช่วงจัดเตรียมแผน	3.1 ทำ Workshop เพื่อทำความเข้าใจกัน แลกเปลี่ยนความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัย 3.2 ร่วมกระบวนการออกแบบบ้านและชุมชน ร่วมกับบริษัทอาศรมศิลป์	1. สังเกตบทบาทของสมาชิกแต่ละคนตามความรู้และความสนใจ 2. เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นในการพัฒนาโครงการ	1. ผู้อยู่อาศัย 2. ผู้พัฒนา	ระดับ: 3 ระยะเวลา: 3 เดือน
	4. ช่วงการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง	4.1 ใช้กระบวนการมีส่วนร่วมกำหนดพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการใช้ร่วมกัน เช่น ศาลา 4.2 ออกแบบรายละเอียดรายหลังคำนวณราคาเพื่อดูความเป็นไปได้ทางการเงิน และหาแนวทางในการขอสินเชื่อ 4.3 ร่วมรับฟังและออกแบบเพื่อลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม 4.4 จัด Workshop เพื่อลดความขัดแย้งภายในกลุ่มโดยศิลปะบำบัด เรื่องการอยู่ร่วมกันในความแตกต่าง 4.5 ร่วมกันพัฒนาแบบบ้านและผังชุมชน โดยการร่วมกันทำหุ่นจำลอง 4.6 ร่วมหารือเรื่องการปรับแบบเพื่อรับมือกับน้ำท่วมและภัยธรรมชาติ 4.7 การหาสมาชิกทดแทนเนื่องจากบางครอบครัวมีปัญหาภายใน	1. ออกแบบและพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง หน่วยพักอาศัย และผังชุมชน 2. ดูความเป็นไปได้ทางการเงิน 3. ร่วมทำความเข้าใจความสำคัญของสิ่งแวดล้อม ผลกระทบ และแนวทางป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อม 4. ลดความขัดแย้ง ความไม่เข้าใจกันระหว่างกระบวนการ เช่น เรื่องที่จอดรถรวม ทางเดินเข้าบ้านเวลาฝนตก 5. แก้ปัญหาจำนวนสมาชิกที่ลดลงเพื่อให้โครงการสามารถดำเนินต่อไปได้	1. ผู้อยู่อาศัย 2. ผู้พัฒนา 3. ธนาคาร	ระดับ: 4 ระยะเวลา: 1 ปี 2 เดือน

ตารางที่ 2 แสดงกระบวนการพัฒนาโครงการบ้านเดียวกัน 2 (Co-housing) (ต่อ)

ช่วง	ขั้นตอนการดำเนินงาน	กระบวนการมีส่วนร่วม	เป้าหมาย	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	ระดับการมีส่วนร่วม
ระหว่างทำการก่อสร้าง	5. ช่วงการก่อสร้าง	5.1 ผู้พัฒนาว่าจ้างบริษัทแปลน เอสเตทในการก่อสร้าง ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมค่อนข้างน้อย 5.2 สมาชิกยื่นขอสินเชื่อ และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบ้านเดี่ยว บ้านแถว และพื้นที่ส่วนกลาง ตามลำดับ พร้อมทั้งดำเนินการจัดภูมิทัศน์	โอนย้ายกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของตามกฎหมาย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถดำเนินการในการตกแต่งบ้านในขั้นต่อไปได้	1. ผู้อยู่อาศัย 2. ผู้พัฒนา 3. ผู้รับเหมา	ระดับ: 3 ระยะเวลา: 10 เดือน
หลังทำการก่อสร้าง	6. ร่างบันทึกข้อตกลงการอยู่อาศัยร่วมกัน	6.1 ผู้อยู่อาศัยร่วมกันร่างข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกัน ประกอบด้วย วัตถุประสงค์ของข้อตกลง ระเบียบข้อบังคับ และสิทธิ์ในการอยู่อาศัย	1. เพื่อแลกเปลี่ยน หรือ นำไปสู่ออกแบบข้อตกลง ที่เป็นที่ยอมรับของสมาชิกทุกคน 2. เพื่อให้เกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วมกัน 3. เพื่อแจ้งให้สมาชิกทราบเรื่องระเบียบ กฎ และข้อตกลง	1. ผู้อยู่อาศัย 2. ผู้พัฒนา	ระดับ: 3 ระยะเวลา: 1 เดือน

กรณีศึกษา ชุมชนรุ่งมณีพัฒนา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

1. แนวคิดโครงการบ้านมั่นคง

นโยบายของรัฐบาล กับการแก้ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมืองอย่างบูรณาการ ภายใต้ “โครงการบ้านมั่นคง” ที่ผ่านมารัฐบาลได้ให้ความสำคัญ และมุ่งเน้นให้เกิดการแก้ไขปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัยของชุมชนแออัดและชุมชนบุกรุก ภายใต้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ดำเนินงานโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.)

เนื่องจากแนวทางในการดำเนินโครงการ “บ้านมั่นคง” เป็นแนวทางการแก้ไขปัญหาโดยเน้นการมีส่วนร่วมของชุมชน และท้องถิ่นอย่างแท้จริงในทุกกระบวนการ โดยชุมชนที่เป็นเจ้าของปัญหาเป็นผู้นำ และเป็นแกนหลักในการพัฒนา โดยชุมชนและท้องถิ่นจะร่วมมือกัน พร้อมทั้งเชื่อมโยงกับหน่วยงาน/ภาคีพัฒนาต่าง ๆ ให้เกิดการแก้ไขปัญหาอย่างเป็นระบบ ครอบคลุมในแต่ละพื้นที่เมือง/เขต ถือเป็นการพัฒนาอย่างบูรณาการที่คำนึงถึงมิติการพัฒนาอย่างรอบด้านทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เป็นการจัดระบบสวัสดิการของชุมชนให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เกิดระบบการดูแลทุกคนในชุมชน ในการดำเนินโครงการมุ่งให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และเป็นกระบวนการในการสร้างองค์ความรู้ เชื่อมโยงการเรียนรู้อย่างกว้างขวางทั่วประเทศ เพื่อสร้างกำลังความสามารถและความพร้อมในการแก้ปัญหาและการพัฒนาโดยชุมชนและท้องถิ่นในแต่ละพื้นที่

2. กระบวนการพัฒนาชุมชนรุ่งมณีพัฒนา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 4 แสดงชุมชนรุ่งมณีพัฒนา ก่อนการพัฒนา



ภาพที่ 5 แสดงชุมชนรุ่งมณีพัฒนา หลังการพัฒนา

ชุมชนรุ่งมณีพัฒนา เป็นชุมชนในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีพื้นที่ตั้งแต่ ซอยรามคำแหง 39 แยก 2 - 8 เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร มีประชากรรวมทั้งสิ้น 1,500 คน มีจำนวนครัวเรือนทั้งหมด 450 หลังคาเรือน และ 350 ครัวเรือน เดิมเป็นชุมชนแออัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในเขตวังทองหลาง อาคารอยู่อาศัยใช้วัสดุที่หาได้ง่ายและมีราคาถูก ส่งผลให้มีการต่อเติมอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานและขนาดครอบครัวที่มีขนาดเพิ่มขึ้น ระหว่าง พ.ศ.2544 - 2548 สำนักงานทรัพย์สินฯ มีนโยบายในการจัดการทรัพย์สิน กำหนดประเภทผู้เช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ให้มีความเหมาะสมและเป็นธรรม ขณะเดียวกันในปี พ.ศ.2548 สำนักงานทรัพย์สินฯ ทำความร่วมมือกับสถาบันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (พอช.) ในการใช้แนวคิดบ้านมั่นคงในการพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัย ส่งผลให้สำนักงานทรัพย์สินฯ เลือกชุมชนรุ่งมณีพัฒนาเป็นชุมชนนำร่อง และเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนรุ่งมณีพัฒนาดังแต่ต้นจนถึงสิ้นสุดกระบวนการ โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3 กระบวนการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง

ช่วง	ขั้นตอนการดำเนินงาน	กระบวนการมีส่วนร่วม	เป้าหมาย	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	ระดับการมีส่วนร่วม
ก่อนการก่อสร้าง	1. การสร้างความเข้าใจ	1.1 เข้าร่วมประชุมรับฟังแผนการพัฒนาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 1.2 ร่วมแลกเปลี่ยน เสนอแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนของตนเอง 1.3 ผู้นำชุมชน ผู้มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการเงิน เป็นผู้สร้างความเข้าใจในเรื่องระบบออมทรัพย์แก่สมาชิกในชุมชน	สร้างความเข้าใจที่ตรงกันของคนในชุมชนทุกคน เพราะบ้านมั่นคงชาวชุมชนต้องร่วมแรงร่วมใจกันทำงานในทุกขั้นตอน โดยพร้อมเพรียงกัน	1. ผู้อยู่อาศัย 2. CPB 3. CODI 4. พม. 5. สอช.	ระดับ: 3 ระยะเวลา: 10 ปี
	2. การตั้งกลุ่มออมทรัพย์	2.1 แกนนำชุมชนบางส่วน จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยชุมชน โดยที่ชาวชุมชนเข้าร่วมเป็นสมาชิก และจัดตั้งคณะกรรมการกลุ่มออมทรัพย์โดยการจัดการเลือกตั้ง 2.2 เข้าร่วมรับฟังการรายงานผลการดำเนินงานกลุ่มออมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ 2.3 คณะกรรมการกลุ่มออมทรัพย์เข้าร่วมการดำเนินงานด้านการบริหารจัดการกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนที่ประสบผลสำเร็จ	ใช้เป็นฐานการเงินของชุมชนสู่การสร้างบ้าน ทั้งยังเป็นหลักประกันในการใช้สินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) หรือสถาบันการเงินอื่นๆ โดยชุมชนสามารถขอคำแนะนำจากองค์กรที่มีเครือข่ายทั่วไป หรือหากชุมชนมีกลุ่มออมทรัพย์อยู่แล้วสามารถใช้เป็นโอกาสในการปรับปรุงระบบการออมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น	1. ผู้อยู่อาศัย 2. CPB	ระดับ: 3 ระยะเวลา: 1 ปี
	3. การจัดตั้งคณะกรรมการบ้านมั่นคง	3.1 ชาวชุมชนร่วมลงคะแนนเสียงเพื่อทำการเลือกตั้งคณะกรรมการบ้านมั่นคง	ทำหน้าที่รับผิดชอบตามความเหมาะสมของแต่ละชุมชน โดยแบ่งความรับผิดชอบออกเป็นกลุ่มๆ หัวหน้ากลุ่มจะแบ่งเบารภาระในทุกๆ เรื่องจากคณะกรรมการบ้านมั่นคง	1. ผู้อยู่อาศัย 2. CPB 3. CODI	ระดับ: 3 ระยะเวลา: 6 เดือน
	4. การสำรวจข้อมูลชุมชน	4.1 คณะกรรมการชุมชนเข้าร่วมการสำรวจชุมชน ร่วมกับสถาปนิกสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และ พอช. 4.2 ชาวชุมชนที่เป็นเจ้าของบ้านให้ข้อมูลเพิ่มเติมด้านต่างๆ ที่มีความสำคัญในการนำไปจัดทำแผนที่ชุมชน	1. ใช้ในการวางแผนสร้างบ้านมั่นคง และใช้ในการพิจารณาสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม รวมถึงใช้ในการวางแผนพัฒนารายครัวเรือนที่อาจมีขึ้นในอนาคตต่อไป 2. ทำแผนที่ชุมชน และประเมินสภาพที่อยู่อาศัยเป็น 2 ประเภท คือ 1) ปรับปรุง 2) รื้อและสร้างใหม่ 3. สรุปรายชื่อครัวเรือนเพื่อทราบจำนวนผู้อยู่อาศัยจริงภายในชุมชน	1. ผู้อยู่อาศัย 2. CPB 3. CODI	ระดับ: 4 ระยะเวลา: 8 ปี

ตารางที่ 3 กระบวนการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง (ต่อ)

ช่วง	ขั้นตอนการดำเนินงาน	กระบวนการมีส่วนร่วม	เป้าหมาย	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	ระดับการมีส่วนร่วม
ก่อนการก่อสร้าง	5. การจัดระบบสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	5.1 ชาวชุมชนร่วมออกแบบและกำหนดเงื่อนไขการพิจารณาสิทธิ์โดยมีเงื่อนไขในการพิจารณาสิทธิ์อยู่ 9 ข้อ เช่น ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในชุมชน เป็นต้น 5.2 คณะกรรมการบ้านมั่นคงประกาศสิทธิ์โดยผู้ที่ได้สิทธิ์ คิดเป็น 60% ของประชากรทั้งหมดของชุมชน	สร้างความเอื้อเพื่อ ความเข้าใจกันของคนในชุมชน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยทุกรูปแบบ ทั้งในแบบเช่าพื้นที่ เช้าบ้าน เช้าห้อง เช้าบ้านเดิม ผู้เข้ามาอยู่ใหม่ ผู้เช่าช่วง ครอบครัวขยาย ได้รับสิทธิ์อย่างถูกต้องเป็นธรรม	1. ผู้อยู่อาศัย 2. CPB 3. CODI 4. สอช. 5. สนง. เขต	ระดับ: 4 ระยะเวลา: 3 ปี
	6. การวางแผนชุมชนและการออกแบบที่อยู่อาศัย	6.1 เจ้าของบ้านและสมาชิกร่วมแสดงความต้องการในรูปแบบที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว รวมทั้งสามารถเลือกรูปแบบการใช้งานได้ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย หรือปล่อยให้เช่า โดยอัตราค่าเช่าของการใช้งานแต่ละประเภทจะมีความแตกต่างกัน 6.2 สถาปนิกสำนักงานทรัพย์สินฯ นำความต้องการของผู้อยู่อาศัยไปออกแบบ และนำกลับมาให้ผู้อยู่อาศัยเลือกรูปแบบที่ตนเองชอบจากทั้งหมด 30 แบบ 6.3 ชาวชุมชนร่วมจัดผังชุมชนกับสถาปนิกเพื่อให้ตอบรับกับตำแหน่งที่อยู่อาศัยที่ได้มีการออกแบบแล้ว	1. เพิ่มการร่วมตัดสินใจ นำไปสู่ความพึงพอใจทั้งในเรื่องการจัดพื้นที่ เส้นทางคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และความสามารถในการจ่ายของชุมชน 2. จัดวางตำแหน่งที่อยู่อาศัย เพื่อให้ชาวชุมชนเห็นภาพว่าหลังจากมีการพัฒนาแล้ว ชุมชนจะมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร โดยสถาปนิกนำเสนอโดยการให้ทุนจำลองเพื่อสร้างความเข้าใจให้กับชาวชุมชน	1. ผู้อยู่อาศัย 2. CPB 3. CODI 4. ผู้รับเหมา	ระดับ: 4 ระยะเวลา: 5 ปี
	7. การขอสินเชื่อ	7.1 คณะกรรมการบ้านมั่นคงเตรียมเอกสารเพื่อใช้ในการขอสินเชื่อ 7.2 ชาวชุมชนจ่ายค่าแรกเข้ากลุ่มออมทรัพย์ เพื่อนำรายได้ดังกล่าวมาเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ ในช่วงได้รับการอนุมัติสินเชื่อ 7.3 คณะกรรมการบ้านมั่นคงนำเสนอโครงการเพื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเอง รวมทั้งเป็นผู้ทำการปรับแก้ในกรณีที่ได้รับข้อเสนอแนะ	คณะกรรมการบ้านมั่นคงสามารถบริหารจัดการ วางแผน รวบรวมเอกสาร และการนำเสนอด้วยตนเอง โดยที่เจ้าของที่ดินทำหน้าที่เป็นเพียงที่เลี้ยงเท่านั้น	1. ผู้อยู่อาศัย 2. CPB	ระดับ: 5 ระยะเวลา: 12 ปี

ตารางที่ 3 กระบวนการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง (ต่อ)

ช่วง	ขั้นตอนการดำเนินงาน	กระบวนการมีส่วนร่วม	เป้าหมาย	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	ระดับการมีส่วนร่วม
ระหว่างทำการก่อสร้าง	8. การจัดหาผู้รับเหมา และการขออนุญาตก่อสร้าง	8.1 คณะกรรมการชุมชนเป็นผู้ประกาศหาผู้รับเหมา และทำการประมูลด้วยตนเอง 8.2 ชาวชุมชนสามารถเลือกรูปแบบการก่อสร้างด้วยตนเอง โดยมีทางเลือก 3 รูปแบบ คือ 1) ใช้ผู้รับเหมาที่ทางชุมชนจัดหาให้ 2) เจ้าของบ้านทำการจัดหาผู้รับเหมาเอง และ 3) เจ้าของบ้านเป็นผู้รับเหมาและทำการก่อสร้างบ้านเอง 8.3 คณะกรรมการชุมชนเป็นผู้เตรียมเอกสารในการขออนุญาตก่อสร้าง โดยผู้นำชุมชนเป็นผู้ยื่นขออนุญาต 8.4 ผู้รับเหมาทำหน้าที่จัดทำแผนงานหลัก แผนงบประมาณโครงการ และแผนการจัดหาวัสดุ เพื่อประกอบในการลงนามสัญญา โดยแผนต้องผ่านการอนุมัติจากเครือข่ายองค์กรชุมชนบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (คพชส.) ก่อนการลงนามสัญญา	1. การที่ชาวชุมชนสามารถเลือกรูปแบบของผู้รับเหมาได้ เพื่อให้สามารถลดต้นทุนในการสร้างบ้านของตนเองและกลุ่มออมทรัพย์ได้ และเพื่อสามารถควบคุมคุณภาพของงานก่อสร้างไปพร้อมๆ กัน 2. เครือข่ายองค์กรชุมชน บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (คพชส.) เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาแผนการก่อสร้าง ก่อนการลงนามสัญญา	1. ผู้อยู่อาศัย 2. CPB 3. ผู้รับเหมา 4. คพชส.	ระดับ: 4 ระยะเวลา: 5 ปี
	9. การสร้างระบบสาธารณูปโภค และการสร้างบ้าน	9.1 ตัวแทนชุมชน และ คพชส. เป็นผู้ตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง โดยมีแบบฟอร์มในการตรวจสอบคุณภาพงานที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้ออกแบบ ก่อนที่จะมีการเบิกจ่าย	สร้างความรู้สึกรับความเป็นเจ้าของ อีกทั้งยังเป็นการดึงศักยภาพของชาวชุมชนทั้งในด้านความสามารถในเชิงช่าง และความสามารถในการบริหารจัดการ	1. ผู้อยู่อาศัย 2. CPB 3. ผู้รับเหมา 4. คพชส.	ระดับ: 3 ระยะเวลา: 5 ปี
หลังทำการก่อสร้าง	10. การสร้างระบบดูแลซึ่งกันและกันในชุมชน	10.1 ชาวชุมชนที่เป็นผู้สูงอายุและเด็ก เข้าร่วมกลุ่มในการทำกิจกรรม 10.2 กลุ่มผู้สูงอายุ ได้จัดกิจกรรมออกกำลังกายโดยมีผู้นำในการออกกำลังกายคือผู้สูงอายุในชุมชนเอง 10.3 ชาวชุมชนเข้าร่วมดูงานของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไม่ว่าจะเป็นงานเกี่ยวกับการอนุรักษ์ บูรณะ และซ่อมแซมวัดวาอาราม 10.4 ชาวชุมชนร่วมจัดตั้งกลุ่มอาชีพในการผลิตและจำหน่ายน้ำยาล้างจาน	ออกแบบกิจกรรมเพื่อให้คนในชุมชนสามารถทำร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มวัยเดียวกันหรือกลุ่มต่างวัย อาจจะเป็นกิจกรรมที่สร้างความสัมพันธ์สร้างอาชีพ จนนำไปสู่การสร้างรายได้	1. ผู้อยู่อาศัย 2. CPB	ระดับ: 4 ระยะเวลา: 15 ปี

อภิปรายผลการศึกษา

เป้าหมายของการจัดทำโครงการ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงการบ้านเดียวกันเป็นการพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการซื้อของผู้อยู่อาศัย (demand) เป็นหลัก ในขณะที่โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการที่ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาแก้ปัญหา เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และสร้างความเข้มแข็งภายในชุมชนไปพร้อมๆ กัน

ผู้พัฒนาโครงการ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงการบ้านเดียวกันเป็นการพัฒนาโดยบริษัทเอกชน แต่โครงการบ้านมั่นคงพัฒนาโดยชาวชุมชนซึ่งมีภาคีภาครัฐบาลสนับสนุนและเป็นพี่เลี้ยง ทำให้เป้าหมายในการพัฒนาโครงการมีความแตกต่างกัน โดยเฉพาะในเรื่องการเสริมสร้างความเข้มแข็งและการดึงศักยภาพของชาวชุมชนออกมาเพื่อขับเคลื่อนให้เกิดการพัฒนาตลอดกระบวนการ ขณะที่โครงการบ้านเดียวกันพยายามสอดแทรกกระบวนการมีส่วนร่วมในบางกระบวนการ

กระบวนการพัฒนา ทั้ง 3 รูปแบบ มีการแบ่งช่วงเวลาในการพัฒนาออกเป็น 3 ช่วง ได้แก่ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง แต่ในรายละเอียด พบว่า การพัฒนาโครงการบ้านเดียวกันและโครงการบ้านมั่นคงมีความพยายามในการออกแบบกระบวนการ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในทุกกระบวนการ เพราะมีการรวมกลุ่มผู้ที่มีจุดมุ่งหมายเดียวกัน ทำให้มีระดับความเข้มข้นของกระบวนการมีส่วนร่วมที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ในขณะที่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปเป็นการพัฒนาเพื่อตอบสนองผลการศึกษาด้านการตลาดเป็นหลัก ผู้อยู่อาศัยจะมีส่วนร่วมในโครงการหลังจากที่มีการโอนสิทธิ์จากเจ้าของโครงการในการจัดตั้งคณะกรรมการในระดับลูกบ้าน กระบวนการมีความแตกต่างกันนั้น เป็นผลมาจากความแตกต่างของกลุ่มเป้าหมาย ระดับรายได้ ระดับการศึกษา ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก

ระยะเวลาในการพัฒนา ทั้ง 3 รูปแบบมีระยะเวลาที่แตกต่างกัน โดยเฉพาะในโครงการบ้านมั่นคงที่ใช้เวลาพัฒนามากกว่า 15 ปี เนื่องจากเป็นการพัฒนาและแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยโดยกระบวนการมีส่วนร่วมที่จำเป็นต้องใช้เวลาในการสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการ อีกทั้งข้อจำกัดด้านอื่นๆ เช่น ความสามารถในการจ่าย ความไม่เอื้อด้วยกฎหมาย ทำให้ต้องปรับกระบวนการให้เป็นไปตามสถานการณ์และข้อจำกัดที่พบ ในขณะที่โครงการบ้านเดียวกัน ใช้กระบวนการมีส่วนร่วมในบางกระบวนการ ทำให้สามารถบริหารจัดการโครงการให้แล้วเสร็จในระยะเวลา 2 ปี 11 เดือน ซึ่งตรงกับผลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมเรื่องระยะเวลาในกระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เวลาในการพัฒนาระหว่าง 2 ปี 1 เดือน – 4 ปี 8 เดือน ซึ่งมีปัจจัยที่สำคัญอีกปัจจัยหนึ่ง คือ ลักษณะของสมาชิกที่มีความพร้อมในการพัฒนาทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นความเข้าใจในกระบวนการ ระดับการศึกษา ระดับรายได้ และความสามารถในการจ่าย

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ทั้ง 3 รูปแบบมีผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการจำนวนมาก แต่โครงการบ้านมั่นคงมีผู้เกี่ยวข้องในรูปแบบของผู้สนับสนุนและให้คำปรึกษา เช่น สำนักงานทรัพย์สินฯ (เจ้าของที่ดิน) พอช. (เจ้าของแนวคิดบ้านมั่นคง) และ สอช. (ที่ปรึกษาด้านการพัฒนาและแก้ปัญหาชุมชน) ในขณะที่โครงการบ้านเดียวกันและแนวคิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหลัก 3 ส่วน คือ ผู้พัฒนาโครงการผู้ออกแบบ และผู้รับเหมา แต่โครงการบ้านเดียวกันมีการปรับกระบวนการให้แตกต่างโดยเพิ่มกระบวนการมี

ส่วนร่วมระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้พัฒนาในทุกกระบวนการ และยังมีลักษณะที่โดดเด่นคือ ทุกภาคส่วนมีความรู้ความเข้าใจในกระบวนการพัฒนา และกระบวนการมีส่วนร่วมเป็นอย่างดี

รูปแบบการมีส่วนร่วม ทั้ง 3 รูปแบบมีกระบวนการมีส่วนร่วมระหว่างผู้พัฒนากับผู้อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน ดังตารางที่ 4 มีเฉพาะเรื่องการจัดตั้งคณะกรรมการโครงการที่เหมือนกัน แม้อยู่ในช่วงการพัฒนาที่ต่างกัน เช่น โครงการบ้านมั่นคงและโครงการบ้านเดียวกันจัดตั้งคณะกรรมการตั้งแต่เริ่มดำเนินการ ขณะที่ผลการทบทวนวรรณกรรมระบุการจัดตั้งคณะกรรมการในโครงการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงหลังการก่อสร้างเพื่อสรรหาตัวแทนลูกบ้านในการบริหารจัดการโครงการร่วมกับนิติบุคคล

ระดับการมีส่วนร่วม ในบทความนี้ได้นิยาม “การมีส่วนร่วม” คือ การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยกับผู้พัฒนาโครงการ ทำให้ชุมชนมีระดับการมีส่วนร่วมเฉลี่ยมากที่สุดในระดับ 4 โดยสะท้อนจากกระบวนการที่พยายามให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในทุกกระบวนการ ในขณะที่โครงการบ้านเดียวกันมีระดับการมีส่วนร่วมรองลงมาอยู่ในระดับ 3 เป็นผลอันเนื่องมาจากการเกิดกระบวนการมีส่วนร่วมในช่วงก่อนและหลังการก่อสร้าง แต่ไม่ปรากฏการมีส่วนร่วมในช่วงระหว่างการพัฒนา และจากการทบทวนวรรณกรรมเรื่องกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่า มีระดับการมีส่วนร่วมน้อยมากที่สุด มีเฉพาะช่วงหลังจัดตั้งคณะกรรมการหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว

ประโยชน์ที่เกิดจากการมีส่วนร่วม จากการศึกษากระบวนการและเป้าหมายของการมีส่วนร่วมทั้ง 2 กรณีศึกษา สามารถสรุปประโยชน์ที่เกิดจากกระบวนการมีส่วนร่วมได้ ดังนี้

1. ด้านบ้านและชุมชน รูปแบบและองค์ประกอบของที่อยู่อาศัยและชุมชน ไม่ว่าจะเป็นสาธารณูปการ พื้นที่สาธารณะที่เกิดขึ้น สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างสูงสุด ไม่ว่าจะเป็นด้านลักษณะ ขนาด และการใช้งานที่เกิดขึ้น อีกทั้งเป็นการลดความเสี่ยงของพื้นที่ที่จะไม่เกิดการใช้งานในอนาคต นอกจากนั้นยังเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัยในเรื่องของเพื่อนบ้าน ทำให้สามารถสร้างและเพิ่มความพึงพอใจในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยได้อย่างสูงสุด ทั้งผู้อยู่อาศัยยังสามารถออกแบบที่อยู่อาศัยและชุมชนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย ลดปัญหาหนี้สิน

2. ด้านผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยมีความเข้าใจสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของตนเอง ไม่ว่าจะเป็นมิติด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมวัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม และสามารถเข้าใจกระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของตนเองผ่านการเรียนรู้ร่วมกัน นอกจากนั้นผู้อยู่อาศัยยังมีบทบาทหน้าที่ในกระบวนการ ทำให้เกิดความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโดยสามารถร่วมแสดงความคิดเห็นและตัดสินใจในทุกกระบวนการ ซึ่งสามารถนำไปสู่การสร้างความรู้สึกความเป็นเจ้าของร่วมกัน และนำไปสู่การช่วยกันดูแล ปรับปรุง และพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนของตนในอนาคต อีกทั้งส่งเสริมให้เกิดความเสมอภาค และเพิ่มการดึงศักยภาพที่ตนมีออกมาอย่างเต็มที่

ข้อจำกัดของกระบวนการมีส่วนร่วม แม้ว่าการมีส่วนร่วมสามารถให้ผลลัพธ์ที่ดีแล้ว แต่ยังมีข้อจำกัดในหลายๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็น 1) ความเข้าใจของผู้พัฒนาและผู้อยู่อาศัยต่อกระบวนการมีส่วนร่วม เพื่อสามารถนำไปสู่การออกแบบกระบวนการที่มีประสิทธิภาพ 2) ความยากของการออกแบบวิธีการและเครื่องมือที่ใช้ในกระบวนการ เช่น วิธีการร่วมกันเก็บข้อมูลความต้องการ สำรวจพื้นที่ และการออกแบบ

ที่อยู่อาศัยร่วมกัน และ 3) ระยะเวลาในการพัฒนาที่ต้องการมากกว่าการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป เนื่องจากแต่ละกระบวนการมีรายละเอียดที่จำเป็นต้องให้ความสำคัญ เช่น ให้ความสำคัญกับกระบวนการสร้างความเข้าใจร่วมกันของผู้ร่วมกระบวนการ ซึ่งใช้เวลาพอสมควรกว่าที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในโครงการจะเข้าใจตรงกัน และมองเห็นทิศทางในการพัฒนาที่ตรงกัน ทั้งนี้ผู้พัฒนาสามารถวางกลยุทธ์ และกำหนดระดับของกระบวนการมีส่วนร่วม เพื่อให้ตรงกับประเภทโครงการ แนวทางการพัฒนา และลักษณะของผู้อยู่อาศัยได้ตามความเหมาะสม

ข้อเสนอแนะ

หากผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย สามารถจับกลุ่มรวบรวมลูกค้าที่มีความเฉพาะ หรือกลุ่มที่มีความสนใจและเป้าหมายเดียวกัน (niche market) เป็นกลุ่มเป้าหมายหลักในการพัฒนา ผู้พัฒนาจะสามารถเพิ่มกระบวนการมีส่วนร่วมในทุกกระบวนการการพัฒนาได้ ซึ่งนำไปสู่ 1) ความสามารถในการศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียดลึกซึ้ง 2) ออกแบบที่อยู่อาศัยและวางแผนโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด 3) สามารถบริหารจัดการและส่งเสริมการมีคุณภาพชีวิตที่ดีและเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็น ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม และ 4) สามารถเพิ่มมูลค่าโครงการให้สูงขึ้นเมื่อเทียบกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั่วไป

ตารางที่ 4 สรุปผลการศึกษา

ช่วง	แนวคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ระยะเวลา	กระบวนการพัฒนาโครงการ											
			โค-เฮาส์ซิง: โครงการบ้านเดียวกัน				ระยะเวลา	บ้านมั่นคง: ชุมชนร่วมถิ่นพัฒนา				ระยะเวลา		
ก่อนการก่อสร้าง	1.1 การวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้ง	2-8 เดือน	1.1 รวบรวมกลุ่มผู้สนใจ	3 เดือน				1.1 เข้าร่วมประชุมรับฟังแผนการพัฒนา	10 ปี					
	1.2 การวิเคราะห์ภาพรวมการตลาด		1.2 สมาชิกชักชวนเพื่อที่สนใจ					1.2 ร่วมแลกเปลี่ยน เสนอแนวทางการพัฒนา						
	1.3 การศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น		2.1 ร่วมกันจัดหาที่ดิน	3 เดือน				1.3 ผู้ที่มีความสามารถในชุมชนเป็นผู้ให้ความรู้						
	2.1 การพัฒนาผ่านการออกแบบ	4-8 เดือน	2.2 คำนวณงบประมาณเบื้องต้น	3 เดือน				2.1 จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์	1 ปี					
	2.2 การหาสถาบันการเงิน		3.1 ทำ Workshop เพื่อทำความเข้าใจกัน	3 เดือน				2.2 เข้าร่วมฟังผลการดำเนินงานกลุ่มออมทรัพย์						
	3.1 การวางกลยุทธ์การตลาด		3.2 ร่วมกระบวนการออกแบบบ้าน	1 ปี				2.3 คณะกรรมการกลุ่มออมทรัพย์ร่วมศึกษาดูงาน						
	3.2 การพัฒนาผลิตภัณฑ์	6-10 เดือน	4.1 กำหนดพื้นที่ส่วนกลางโดยกระบวนการมีส่วนร่วม	1 ปี				3.1 ลงคะแนนเสียงเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน	6 เดือน					
	3.3 การจัดทำงบประมาณ		4.2 ออกแบบรายละเอียดบ้านแต่ละหลัง คำนวณค่าใช้จ่าย	2 เดือน				4.1 คณะกรรมการฯ ร่วมสำรวจชุมชน	8 ปี					
	3.4 การวางแผนบริหารจัดการโครงการ		4.3 รับฟังและออกแบบเพื่อลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม					4.2 เข้าขอบ้านให้ข้อมูลครัวเรือนเพิ่มเติม						
	4.1 การพัฒนาแบบโครงการ		4.4 จัด Workshop เพื่อลดความขัดแย้งภายในกลุ่ม					5.1 ออกแบบเงินใช้พิจารณาสิทธิ	3 ปี					
	4.2 การขอเงินสินเชื่อ		4.5 ร่วมพัฒนาแบบบ้านและผังชุมชน					5.2 ประกาศผู้ได้รับสิทธิ						
	4.3 การวางแผนเพื่อประมวลโครงการ		4.6 ร่วมหารือเรื่องการปรับแบบเพื่อรับมือน้ำท่วม					6.1 ร่วมแสดงความเห็นต่อการเรื่องที่อยู่อาศัยของตนเอง	5 ปี					
			4.7 หาสมาชิกแทนสมาชิกที่มีปัญหาในครอบครัว					6.2 สถาปนิกออกแบบแล้วกลับมาให้เลือก						
								6.3 ชาวชุมชนจัดตั้งชุมชนร่วมกับสถาบัน						
								7.1 คณะกรรมการเตรียมเอกสารขอสินเชื่อ	12 ปี					
								7.2 ชาวชุมชนจ่ายค่าเข้ากลุ่มเป็นเงินสำหรับดำเนินการ						
								7.3 คณะกรรมการฯ นำเสนอขอสินเชื่อและปรับแก้เอง						
ระหว่างก่อสร้าง	5.1 เจริญต่อรอง sub-contractor	1-2 ปี	5.1 ว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมา	10 เดือน				8.1 คณะกรรมการฯ ประกาศหาผู้รับเหมา	5 ปี					
	5.2 การวางแผนจัดซื้อจัดจ้าง		5.2 สมาชิกยื่นขอสินเชื่อ					8.2 เลือกรูปแบบการก่อสร้าง						
	5.3 ทำการตลาดและวางกลยุทธ์การตลาด							8.3 คณะกรรมการฯ เตรียมเอกสารขออนุญาตก่อสร้าง						
	5.4 การขอเงินประกันภัย							8.4 ผู้รับเหมาจัดทำแผนงาน						
	6.1 การบริหารงานก่อสร้าง							9.1 ผู้อยู่อาศัยตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้างและส่งมอบ	5 ปี					
	6.2 การบริการจัดการปัญหาที่													
หลังการก่อสร้าง	7.1 การส่งมอบอาคาร	1-6 เดือน	6.1 ร่วมร่างข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกัน	1 เดือน				10.1 ชาวชุมชนเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ						
	7.2 จัดทีมบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร							10.2 ชาวชุมชนร่วมดูงานในโครงการ CPB						
	7.3 ประชาสัมพันธ์เปิดอาคาร							10.3 ชาวชุมชนจัดตั้งกลุ่มอาชีพ						
	7.4 อบรมเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการใช้อุปกรณ์													
	7.5 จัดทำเอกสารประกันผลงาน													
	7.6 สรุปค่าใช้จ่ายกับผู้รับเหมา													
ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ	ก่อน	ระหว่าง	หลัง	รวม	ก่อน	ระหว่าง	หลัง	รวม	ก่อน	ระหว่าง	หลัง	รวม		
	1-2 ปี	1-2 ปี	1-6 เดือน	2.1-4.8 ปี	2 ปี	10 เดือน	1 เดือน	2 ปี 11 เดือน	9 ปี	4 ปี	2 ปี	15 ปี 15		
ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	1. ผู้พัฒนาโครงการ			1. สมาชิกผู้อยู่อาศัย จำนวน 7 ครอบครัว					1. ชาวชุมชนร่วมพัฒนา					
	2. บริษัทผู้ออกแบบ			2. บริษัท แป้น เอสเตท จำกัด (ผู้พัฒนาโครงการ และรับเหมา)					2. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (เจ้าของที่ดิน)					
	3. สถาบันการเงิน			3. อาศรมสถาบันเพื่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม (ผู้ออกแบบ)					3. สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) (ผู้พัฒนา)					
	4. ผู้รับเหมา			4. โรงเรียนรุ่งอรุณ (เจ้าของที่ดิน)					4. สหพันธ์พัฒนาองค์กรชุมชนคนจนเมืองแห่งชาติ (สอช.)					
	5. นิติบุคคล								5. ผู้รับเหมา					
									6. เครือข่ายองค์กรชุมชน บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ(คพช.)					
ระดับการมีส่วนร่วม					ระดับ 3 ประชาชนมีส่วนร่วมในการพิจารณาแนวทาง และวิธีการที่จะใช้ในการแก้ไขปัญหา และวางแผน					ระดับ 4 ประชาชนมีส่วนร่วมในการพิจารณาแนวทาง และวิธีการที่จะใช้ในการแก้ไขปัญหา วางแผน และร่วมดำเนินงานตามแผนเพื่อแก้ปัญหา				
จำนวนครัวเรือน	ไม่ระบุ				7 ครัวเรือน					350 ครัวเรือน				
พื้นที่โครงการ					1.5 ไร่, ความหนาแน่น 342 ตร.ม./ครัวเรือน					31 ไร่ 2 งาน 18 ตารางวา, ความหนาแน่น 141 ตร.ม./ครัวเรือน				
ประเภทการถือครอง	1. เจ้าของที่อยู่อาศัย				1. เจ้าของที่อยู่อาศัย					1. สัญญาเช่า				
										2. บางส่วนบุกรุก/ ไม่มีสัญญาเช่า				
รูปแบบการมีส่วนร่วม					1. ร่วมจัดตั้งคณะกรรมการ (ลูกบ้าน, บ้านมั่นคง, สมาชิกในโครงการ) และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการ					1. ร่วมจัดตั้งคณะกรรมการ (ลูกบ้าน, บ้านมั่นคง, สมาชิกในโครงการ) และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการ				
					2. ร่วมรับรู้ แลกเปลี่ยน และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับกระบวนการพัฒนาโครงการ					2. ร่วมรับรู้ แลกเปลี่ยน และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับกระบวนการพัฒนาโครงการ				
					3. ร่วมแสดงความต้องการในรูปแบบที่อยู่อาศัย องค์ประกอบชุมชน สาธารณูปโภค และพื้นที่สาธารณะในชุมชน					3. ร่วมแสดงความต้องการในรูปแบบที่อยู่อาศัย องค์ประกอบชุมชน สาธารณูปโภค และพื้นที่สาธารณะในชุมชน				
					4. ร่วมวางแผนและออกแบบที่อยู่อาศัยและชุมชน					4. ร่วมวางแผนและออกแบบที่อยู่อาศัยและชุมชน				
										5. ร่วมจัดตั้งและเข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ เพื่อขอสินเชื่อ				
										6. ร่วมตัดสินใจเรื่องรูปแบบการก่อสร้างและตรวจสอบคุณภาพ				
										7. ร่วมออกแบบและเข้าร่วมกิจกรรมหลังการก่อสร้าง				

เอกสารอ้างอิง

- Arsomsilp Institute of the Arts. (2018). **Khrongkarn Bandiaokan co-living + co-housing** (In Thai) [Bandiao kan project: co-living + co-housing]. Retrieved August 2, 2018, from <http://www.arsomsilp.ac.th/co-living-co-housing/>
- Chaipanyalert, C. (2009). **Karn pattana khrongkarn teeyu-asai co-housing nai prathed Thai koranee sueksa khrongkarn Ten Bangkok**. (In Thai) [The development of co-housing project in Thailand: a case study of the Ten Bangkok project] (Master's thesis). Bangkok: Chulalongkorn University.
- Hamdi, N. (1996). **Educating for real: the training of professionals for development practice**. London: Intermediate technology publications.
- Harpool, J. (2018). **Overview of the real estate development process**. Retrieved August 3, 2018, from <https://www.marc.org/Regional-Planning/Creating-Sustainable-Places/assets/MARCDDevProcessCommittee9-21-12.aspx>
- Klinchuancheun, P. (2017). **Naewnom thurakit utsahakam thurakit teeyu-asai nai Krungthep lae parimonthon** (In Thai) [Business and industrial trend of housing market in Bangkok and suburb]. Retrieved August 5, 2018, from https://www.krungsri.com/bank/getmedia/4dda41fa-1db0-4b97-bca2-591cc99537d2/IO_Housing_181115_TH_EX.aspx
- Meltzer, G. (2005). **Sustainable community: learning from the cohousing model**. Bloomington, Indiana: Trafford Publishing.
- Miles, E. M., Netherton, M. L. & Schmitz, A. (2015). **Real estate development - 5th edition: principles and process**. United States: Urban Land Institute.
- Panusittikorn, P. (2012). **Karn pattana teeyu-asai bab co-housing: koranee sueksa khrongkarn Bandiao kan**. (In Thai) [co-housing development: a case study of Bandiaokan project] (Master's thesis). Bangkok: Chulalongkorn University.
- Patcharasurabordee, P. (2002). **Karn borihan chatkarn sue khosana thurakit asangharimsub**. (In Thai) [Management of media for real estate business] (Master's thesis). Pathum Thani: Thammasat University.
- Prasittichok, K. (2011). **Neawtang karn oakbab yang mee suanruam khong tee phak asai samrab nak sueksa nai sathabankarsueksa suan phumiphak: koranee sueksa mahawitthayalai Mahidon witthayakhet Nakhonsawan**. (In Thai) [A guideline for participatory design of accommodation and community planning for regional university students: a case study of Mahidol University, Nakhon-Sawan campus] (Master's thesis). Pathum Thani: Thammasat University.

- Rapeepat, A. (1982). *Karn mee suanruam khong chumchon nai boribot nai sangkhom lae wattanatham Thai*. (In Thai) [Participation of rural communities in Thai social and cultural conditions]. Bangkok: Sak So Pah Press.
- Sahatsathamrungsri, S. (2009, September 6). *Thurakit asangharimsub* (In Thai) [Real estate business]. Prachachatthurakit Newspaper. P.23.
- The Cohousing Association of the United States. (2018). *Co-Housing Characteristic*. Retrieved August 2, 2018, from <https://www.slideserve.com/pascal/newer-housing-options-for-older-adults>
- Wasi, P. (1997). *Saksi haeng kwam pen khon sakkayaphab haeng kwam sangsan*. (In Thai) [The dignity of man the potential of creativity]. Bangkok: Mo-chao-Ban Publishing House.

