

50058310 : สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

คำสำคัญ : ความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนในการพัฒนาเมือง

นายรณชัย ศรีสุนทรพิณิต : การศึกษาความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่ดิน  
แปลงใหญ่ : กรณีศึกษาบริเวณองค์การสะพานปลากรุงเทพมหานคร. อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้า  
อิสระ : ผศ.วิชัย บุญวาศ. 125 หน้า

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางการพัฒนาภายในกรุงเทพมหานครที่มีศักยภาพ  
เฉพาะคือพื้นที่ขนาดใหญ่ พื้นที่ริมน้ำเปิดโล่ง ใกล้แหล่งธุรกิจการค้าการลงทุน มีสาธารณูปโภค และ  
สาธารณูปการรองรับ โดยนำ แนวคิดการพัฒนาเมืองโดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐ เอกชน และ  
เจ้าของที่ดินมาเป็นกรอบแนวคิดในการทำวิจัยครั้งนี้

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยการสัมภาษณ์แนวคิดเฉพาะผู้เชี่ยวชาญ (Delphi)  
กลุ่มตัวอย่างเลือกด้วย แบบเฉพาะเจาะจง มีจำนวน 6 คนแบ่ง 3 ประเภทเท่าๆกัน ได้แก่(1)นักวิชาการ  
ทางด้านผังเมือง(2)นักวิชาการทางด้านออกแบบการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (3)จากสำนักงาน  
ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การเก็บรวบรวมข้อมูลตั้งแต่วันที่ 11 ก.พ.54 ถึง วันที่ 8 มี.ค.54การ  
วิเคราะห์ข้อมูลคือเทคนิคแบบDelphi Technique เป็นวิธีการทางวิทยาศาสตร์ทำการเก็บรวบรวม  
ข้อมูล2รอบ รอบแรกเพื่อให้กลุ่มผู้เชี่ยวชาญแสดงความคิดเห็นและสรุปความคิดเห็นของแต่ละท่าน  
รอบสองนำความคิดเห็นมาสรุปหาแนวโน้มของคำตอบงานวิจัยนำกลับไปถามซ้ำเพื่อให้ยืนยันความ  
คิดเห็นนั้นนำมาเป็นผลลัพธ์ของงานวิจัย

ผลการวิจัยพบว่า โครงการที่ประกอบด้วยกิจการใช้สอยที่นำไปสู่การคืนทุนให้แก่ผู้ร่วมลงทุน  
และเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ สังคมโดยรวมของกรุงเทพมหานคร แม้ว่าประเภทกิจการใช้สอยนั้นมีผล  
ทำให้การคืนทุนล่าช้าไปก็ตาม เพื่อให้เกิดโครงการที่เป็นประโยชน์ของกรุงเทพมหานครอย่างกว้างขวาง  
ภาครัฐควรเข้าไปสนับสนุนให้ภาคเอกชนและเจ้าของที่ดินร่วมมือกันลงทุนธุรกิจโครงการก่อสร้างอาคาร  
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้า ศูนย์บริการการท่องเที่ยวทางน้ำ ท่าเทียบเรือ พื้นที่ทางเดินริมน้ำ  
เจ้าพระยา พื้นที่โล่ง ลานสีเขียว ลานกิจกรรมชานน้ำ การผลักดันสนับสนุนของภาครัฐ ดังนี้ (1)จัดทำเป็น  
นโยบายแห่งรัฐวางผังพัฒนาพื้นที่เฉพาะ(2)ประสานความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และ  
เจ้าของที่ดิน (3)จัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานเพื่อชี้้นำการพัฒนา (4)นำมาตรการลดหย่อนภาษีโครงการ  
พัฒนา กรุงเทพมหานคร มอบหมายให้บริษัทกรุงเทพนครคม ดำเนินโครงการ จึงจะทำให้การพัฒนา  
บริเวณองค์การสะพานปลากรุงเทพมหานคร ประสบผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

ภาควิชา การออกแบบและวางผังชุมชนเมือง      บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ปีการศึกษา 2553  
ลายมือชื่อนักศึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ.....

50058310 : MAJOR : URBAN AND ENVIRONMENTAL PLANNING

KEY WORD : PUBLIC AND PRIVATE PARTICIPATION IN LAND DEVELOPMENT

RONNACHAI SRISOONTHORNINIT : PUBLIC AND PRIVATE PARTICIPATION IN LAND DEVELOPMENT : A CASE STUDY OF FISH MARKET ORGANIZATION AREA, BANGKOK.

INDEPENDENT STUDY ADVISORS : ASSIT. PROF.VICHAJ BOONVART. 125 pp.

The objective of this research was to study alternative urban development strategies for the land development of prime waterfront areas in Bangkok. There are many waterfront areas that have high potential for redevelopment. These are large extended area with busy commercial activities and excellent infrastructure systems. The research adapted the public-private partnership in urban development as the framework in analyzing strategies for the Fish Marketing Organization area of Bangkok. The Fish Marketing Organization and its surrounding community occupy the land and buildings that belongs to the Crown Property Bureau.

A group of six experts were interviewed twice for their expert opinions to be analyzed using Delphi technique. Six of the experts include 2 urban planning academic, 2 expert real estate consultants, and 2 management-level personnels from the Crown Property Bureau. The interviews were conducted during the period from 11th February to 8th March, 2011. After the first round of the interview, the experts' opinions were analyzed and summarized for the second interview to find the consensus on the strategy for the development of the Fish Marketing Organization area. The confirmation of the consensus of the experts' opinions from the second interview concluded the analysis.

The findings show that the development of the Fish Marketing Organization area must consider extensive benefits to co-investors, community's economy and general public all together even if the time to the full return of investment takes longer. This is to make the development of the area to generate wide impacts to the larger Bangkok. Bangkok Metropolitan Administration (BMA) should guide investors and developers and the Crown Property Bureau (the owner of the land) to develop convention and exposition center, water-based tourism service center, docks and piers, broad walk along the riverfront, green open space, and waterfront public space.

The BMA can develop policy to 1) create a specific urban development plan as a public policy; 2) coordinate public-private partnership among public authorities, private investors, and the Crown Property Bureau; 3) improve infrastructure systems to guide the development; 4) offer tax breaks for developments that follow the specific urban development plan. To ensure the success of the development of the Fish Marketing Organization area, the BMA must authorizes the Krungthep Thanakom Co., Ltd. to manage the development as a private venture.

---

Department of Urban Design Planning Graduate School, Silpakorn University Academic Year 2010

Student's signature .....

Independent Study Advisor's signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระในเรื่องการศึกษาความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่ดินแปลงใหญ่ : กรณีศึกษาบริเวณองค์การสะพานปลากรุงเทพมหานคร ครั้งนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาและการอุทิศเวลาชี้แนะและแก้ไขจากท่านคณาจารย์ ซึ่งประกอบด้วย รศ.สิทธิพร ภิรมย์รัตน์ ที่สอนวิธีการคิด การเขียนงานวิจัย และยังช่วยประสานให้เข้าถึงผู้เชี่ยวชาญหลายท่านได้อย่างราบรื่น รวมทั้งการปรับปรุงชี้แนะรายละเอียดที่ผู้วิจัยขาดตกบกพร่อง เช่นเดียวกับ ผศ.พรพจน์ สุขเกษม ซึ่งเป็นประธานกรรมการตรวจงานวิจัยในครั้งนี้ที่ได้ให้ความช่วยเหลือคำปรึกษาและตรวจงานวิจัย ตลอดจนความรู้อันดีตั้งแต่เข้ามารับการศึกษาร่วมมหาวิทยาลัยศิลปากร ขอขอบพระคุณ ดร.ธนะ จีระพิวัฒน์ ที่ให้คำปรึกษาช่วยเหลือทางด้านเทคนิคต่างๆกับผู้วิจัยตลอดมา ขอขอบพระคุณ อาจารย์ที่ปรึกษา ผศ.วิชัย บุญवास ที่เสียสละเวลา ทูมเท ผลักดัน และไม่เคยปฏิเสธ อย่างดีเยี่ยม ขอขอบคุณผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่เสียสละเวลา ให้ความรู้ซึ่งเป็นประโยชน์แก่ผู้วิจัย ขอกราบขอขอบพระคุณบิดา มารดา และครอบครัว เป็นผู้ให้กำเนิดและเป็นกำลังใจให้มาตลอด

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณ มหาวิทยาลัยศิลปากร และคณาจารย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมทุกท่าน ที่ประสิทธิ์ประสาทความรู้ ทั้งจากทฤษฎีและประสบการณ์ การพัฒนาความคิดและวิสัยทัศน์จนทำให้รู้จัก คำว่า “ความสวยงามของบ้านเมืองควรมีลักษณะเป็นอย่างไร” ให้กับนักศึกษา ตลอดระยะเวลาของการเป็นนักศึกษา ณ สถาบันแห่งนี้