

## บทที่ 6

### การกำหนดแผนยุทธศาสตร์การพัฒนา

#### 6.1 เงื่อนไขและทรศนะเบื้องต้นสำหรับการวางแผน

##### 6.1.1 นโยบายรัฐเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

รัฐบาลไทยมีนโยบายที่ชัดเจนในการดำเนินการ โครงการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่ รัฐบาลก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และภาคเอกชนร่วมกันพัฒนาและใช้ประโยชน์จากแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ คูเหมือนว่านโยบายของรัฐบาลเช่นนี้ถูกนำมาปรับใช้กับการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบิินได้เป็นอย่างดี ตามร่างกฎหมายสำหรับการจัดตั้งเมืองศูนย์กลางการบิิน แนวคิดเกี่ยวกับเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone) จะมีการริเริ่มและนำมาประยุกต์ใช้เป็นที่ครั้งแรกกับพื้นที่ทั้งหมดของเมืองศูนย์กลางการบิิน และผังเมืองเฉพาะจะถูกนำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ทั้งหมดของเขตเศรษฐกิจพิเศษอย่างกว้างขวาง ด้วยการดำเนินการเช่นนี้ โครงสร้างพื้นฐานทั้งหมดที่กำหนดเอาไว้ในผังเมืองเฉพาะ (Specific Plan) จะถูกสร้างขึ้นโดยภาครัฐ และที่ดินทั้งหมดจะถูกนำไปใช้ประโยชน์โดยภาคเอกชน เพื่อบรรลุเป้าหมายการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดอยู่ในผังเมืองเฉพาะ

##### 6.1.2 ทรศนะสำหรับการกำหนดแผนยุทธศาสตร์การพัฒนา

นโยบายที่กล่าวข้างต้นของรัฐบาลไทยมีเหตุผลที่ดี และควรได้รับการยอมรับเมื่อคำนึงถึงการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง อย่างไรก็ตาม กระบวนการทางการเมืองสำหรับการประกาศใช้กฎหมายเขตเศรษฐกิจพิเศษ และการได้รับมอบอำนาจสำหรับผังเมืองเฉพาะที่ตามมาจะกินเวลายาวนานมาก ในขณะที่การเปิดสนามบิินแห่งใหม่และทางรถไฟใหม่เชื่อมกับสนามบิินใกล้เคียงเสร็จแล้ว กรุงเทพมหานครจำเป็นต้องเริ่มดำเนินการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังโดยไม่ต้องอาศัยกรอบด้านกฎหมายใหม่ในเวลานี้

จากประเด็นที่กล่าวข้างต้น ทรศนะสำหรับการกำหนดแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาสำหรับการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังจึงถูกกำหนดดังนี้

- ใช้ประโยชน์จากมาตรการสำหรับการพัฒนา/การบริหารจัดการเมืองที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งสามารถประยุกต์ใช้และควบคุมได้ง่ายโดยกรุงเทพมหานคร และ
- กำหนดรูปแบบโครงการที่สอดคล้องกับกรอบด้านกฎหมายใหม่ เพื่อกำหนดเป็นแนวทางการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบิินทั้งหมดในอนาคต

## 6.2 ข้อพิจารณามาตรการในการพัฒนาและการจัดการเมืองที่เหมาะสม

### 6.2.1 มาตรการที่เป็นทางเลือกของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

วิธีการพัฒนา/จัดการเมืองที่เป็นทางเลือกของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน แบ่งโดยสังเขปเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ดังนี้

#### (1) มาตรการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละอย่าง

การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน/สาธารณูปโภค ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของงานประจำที่ภาครัฐทำอยู่แล้ว ซึ่งดำเนินการโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สิ่งเหล่านี้มีทั้งถนน โครงสร้างพื้นฐานของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ลักษณะของวิธีการนี้สรุปได้ดังนี้

- การก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป้าหมายแต่ละอย่างต้องก่อให้เกิดประโยชน์ที่แน่นอน
- ผู้ใช้เป้าหมายต้องเป็นกลุ่มคนทั่วไปและไม่ระบุชัดเจน

#### (2) มาตรการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่

มีบ่อยครั้งที่พบว่ามาตรการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ (super block development) มักถูกนำมาใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการโดยสมบูรณ์ กับการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เช่น การพัฒนาเมืองใหม่ นิคมอุตสาหกรรม และศูนย์ชุมชนย่อยใหม่ๆ ที่พบได้ทั่วโลก ลักษณะสำคัญมีดังต่อไปนี้

- ครอบคลุมการก่อสร้างสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ซึ่งมีผู้ใช้บริการในวงจำกัดค่อนข้างมาก เนื่องจากพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่พุ่งเป้าไปที่การใช้ที่ดินทั้งหมดอย่างมีประสิทธิภาพ
- องค์กรดำเนินงานอาจแตกต่างกันตามวัตถุประสงค์และเงื่อนไขของที่ตั้งโครงการ

การพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่แบ่งได้เป็นสองประเภท ได้แก่ วิธีการเวนคืนที่ดิน (land acquisition) และวิธีการปรับเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (property right adjustment) วิธีที่สองรวมถึงวิธีการจัดรูปที่ดิน (land readjustment) ด้วย หัวข้อย่อยต่อไปนี้จะกล่าวถึงวิธีการเหล่านี้

#### (3) มาตรการควบคุมและการสร้างแรงจูงใจ

มาตรการควบคุมและการสร้างแรงจูงใจมุ่งโน้มนำให้นักพัฒนาที่ดินและผู้ใช้ที่ดินเฉพาะรายบรรลุเป้าหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนที่กำหนดไว้ รัฐบาลเสนอมาตรการสร้างแรงจูงใจหลายอย่างเพื่อส่งเสริมการลงทุนของภาคเอกชนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างอาคาร ขณะที่กำหนดเป็นกฎระเบียบต่างๆ เพื่อควบคุมการก่อสร้างในระดับเท่าที่จำเป็น

ลักษณะสำคัญของวิธีการนี้มีดังต่อไปนี้

- มุ่งบรรลุเป้าหมายที่มีกรอบเวลายาวนานมากอย่างค่อยเป็นค่อยไป
- องค์กรดำเนินงานเป็นภาคเอกชนเฉพาะราย รัฐบาลเป็นผู้ให้คำแนะนำและการบริการเพื่ออำนวยความสะดวกเท่านั้น

## 6.2.2 การคัดเลือกสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จะดำเนินการโดยภาครัฐ (กรุงเทพมหานคร)

ถึงแม้ว่าโดยพื้นฐาน การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคเป็นความรับผิดชอบของภาครัฐ มีหลายกรณีที่ภาคเอกชนมีบทบาทสำคัญในช่วงของการวางแผน การก่อสร้าง และการดำเนินงานสาธารณูปโภคสาธารณูปการเหล่านั้น ในกรณีของการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง แน่นอนว่า การดำเนินงานเกี่ยวกับสาธารณูปโภคสาธารณูปการหลายๆอย่างเป็นหน้าที่ของภาครัฐ ในขณะที่สาธารณูปโภคสาธารณูปการขนาดเล็กอาจให้ผู้ดำเนินงาน โครงการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่รับผิดชอบ เนื่องจากผู้ใช้บริการในพื้นที่พัฒนาดังกล่าวเป็นเฉพาะกลุ่มบุคคลตารางที่ต่อไปนี้จะแจกแจงหลักการแบ่งสรรความรับผิดชอบในการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ตามแผนการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง

ตารางที่ 6.1 สาธารณูปโภคสาธารณูปการสำคัญและองค์กรดำเนินงาน (ชั่วคราว)

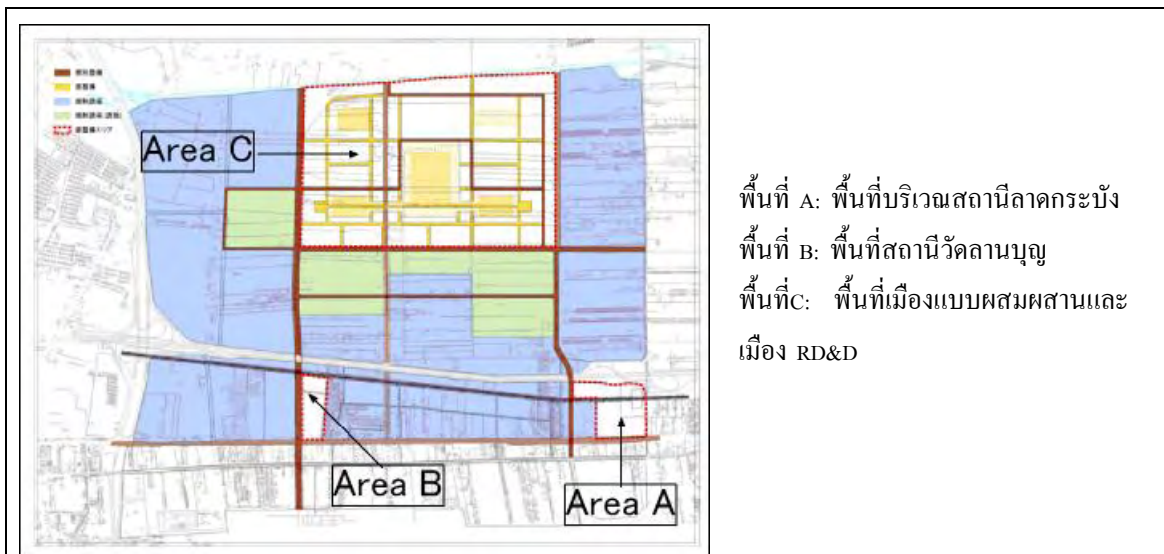
รายการ	องค์กรที่รับผิดชอบในการดำเนินงาน	เหตุผล
ก) ถนนสายหลัก	รัฐบาล	มีเป้าหมายเพื่อรองรับปริมาณการจราจรจำนวนมากที่ผ่านไปมา
ข) ถนนสายรอง	รัฐบาล/บริษัทพัฒนา	ครอบคลุมพื้นที่บริการขนาดใหญ่ แต่ผู้ใช้มักจำกัดเพียงประชาชนบางกลุ่ม โดยถนนแบบนี้ได้รับการวางแผนอย่างดีเพื่อหลีกเลี่ยงการจราจรที่เป็นทางผ่าน
ค) ถนนภายในพื้นที่	บริษัทพัฒนา	ให้บริการแต่เพียงเจ้าของ/ผู้ใช้ของแปลงที่ดินที่อยู่ตามแนวถนน
ง) สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง	รัฐบาล/บริษัทพัฒนา	สวนสาธารณะขนาดใหญ่ได้รับการวางแผนให้บริการผู้อยู่อาศัยทั้งเมือง ขณะที่สวนสาธารณะอื่นบริการเฉพาะประชาชนในพื้นที่เท่านั้น
จ) คลอง	รัฐบาล	ป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่ดินน้ำ มากกว่าพื้นที่ศูนย์ชุมชนย่อย
ฉ) บึงกักเก็บน้ำ	บริษัทพัฒนา	มีเป้าหมายเพื่อลดปริมาณน้ำฝนสูงสุดที่ไหลบ่าท่วมในพื้นที่รับผิดชอบ

### 6.2.3 การคัดเลือกพื้นที่ที่จะทำเป็นพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ด้วยการพัฒนารูปแบบใหม่

โดยทั่วไป การคัดเลือกบล็อกที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ พิจารณาลักษณะดังต่อไปนี้

- พื้นที่ที่มีเจ้าของที่ดินจำนวนไม่มากนัก
- พื้นที่ที่มีที่ดินค่อนข้างรกร้างว่างเปล่า
- พื้นที่ที่ค่อนข้างสะดวกในการเชื่อมโยงกับ โครงสร้างพื้นฐานหลักที่มีอยู่เดิม
- พื้นที่ที่คาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์กับสาธารณชนอย่างใหญ่หลวง หากพัฒนาด้วยโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นทั้งหมดในลักษณะบูรณาการ เช่น ศูนย์เปลี่ยนถ่ายการเดินทาง (Inter-modal cores)

ลักษณะเหล่านี้ทั้งหมดได้รับการบูรณาการให้สอดคล้องกับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งได้อธิบายในบทที่ 4 สำหรับพื้นที่ 3 บริเวณประเภทที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยตามผังมีความสำคัญอย่างยิ่งในแง่ของบทบาทหน้าที่ของศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง ดังนั้น จึงมีความเหมาะสมที่จะเลือกให้เป็นที่ตั้งโครงการสำหรับการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ พื้นที่ที่คัดเลือกแสดงอยู่ในภาพต่อไปนี้ ข้อ 6.3 ในรายงานนี้จะนำเสนอการวิเคราะห์อย่างละเอียดต่อไป



ภาพที่ 6.1 พื้นที่ที่ได้รับคัดเลือกสำหรับการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ด้วยการพัฒนารูปแบบใหม่

### 6.2.4 พื้นที่ที่อยู่ภายใต้มาตรการควบคุมและการสร้างแรงจูงใจ

พื้นที่ที่ไม่อยู่ในพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ดังกล่าว จะอยู่ภายใต้มาตรการควบคุมและการสร้างแรงจูงใจเพื่อบรรลุเป้าหมายการใช้ประโยชน์ที่ดินและการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น ผู้ที่มีบทบาทสำคัญในพื้นที่เหล่านี้คือเจ้าของที่ดิน แต่อาจจะมึนักพัฒนาที่ดินเพื่อทำเป็นหมู่บ้านจัดสรรด้วย ดังนั้น

การใช้เทคนิคต่างๆ เพื่อส่งเสริมการลงทุนของภาคเอกชนจึงเป็นสิ่งสำคัญ ข้อ 6.4 อธิบายแนวคิดบางประการที่ใช้ส่งเสริมการลงทุนของภาคเอกชน

### 6.3 การวิเคราะห์วิธีดำเนินโครงการที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่พัฒนารูปแบบใหม่

#### 6.3.1 ข้อคิดเห็นสำหรับการวิเคราะห์

การพัฒนารูปแบบใหม่ทั้งหมดที่ได้รับการคัดเลือกในข้อย่อย 6.2.3 มุ่งเปลี่ยนแนวโน้มการเติบโตของกรุงเทพฯ ในปัจจุบัน ด้วยการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐาน และใส่บทบาทหน้าที่ที่มีความเป็นเมืองสูงในพื้นที่ ซึ่งหมายความว่า รัฐบาลจำเป็นต้องมีการริเริ่มอย่างจริงจังเพื่อบรรลุเป้าหมายนี้ เนื่องจากยังไม่มีแนวโน้มนี้อาจเกิดขึ้นในแวดวงภาคเอกชนเลย ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า โดยพื้นฐาน โครงการพัฒนารูปแบบใหม่เหล่านี้เป็นความรับผิดชอบของภาครัฐ ครั้นการริเริ่มของรัฐบาลเริ่มบังเกิดผลที่ชัดเจน ซึ่งมีผลเพียงพอที่จะโน้มน้าวภาคเอกชนแล้ว จากนั้นการเพิ่มบทบาทหน้าที่เมืองที่เป็นเป้าหมายก็อาจจะเกิดขึ้นตามมา มีโอกาสที่จะกำหนดแนวทางยุทธศาสตร์แห่งความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนตั้งแต่ระยะแรกของโครงการ หากรัฐบาลแสดงพันธกรณีเชิงนโยบายที่จริงจังสำหรับการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง และการพยายามแลกเปลี่ยนแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ด้วยวิธีการเวนคืนที่ดินกับนักพัฒนาที่ดินที่มีประสบการณ์บางราย เป็นสิ่งคุ้มค่าแน่นอน

ยิ่งไปกว่านั้น วิธีการจัดรูปที่ดินได้กลายเป็นเครื่องมือหนึ่งที่สำคัญมากที่สุดสำหรับการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ภายหลังจากการประกาศใช้กฎหมายจัดรูปที่ดินเมื่อปลายเดือนธันวาคม 2547 จึงขอแนะนำให้พิจารณาประยุกต์ใช้วิธีการนี้ เนื่องจากกฎหมายก่อให้เกิดข้อได้เปรียบหลายประการ และเปิดโอกาสให้นักพัฒนาที่ดินเข้าร่วมในโครงการ หากจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินให้เป็นองค์กรดำเนินโครงการ

จากข้อพิจารณาข้างต้น ทรรศนะต่อไปนี้จะยังเป็นพื้นฐานสำหรับการวิเคราะห์ต่อไป

- 1) รูปแบบพื้นฐานของโครงการนี้จัดเป็นประเภทการเวนคืนที่ดิน ซึ่งกรุงเทพมหานครจะเป็นผู้ดำเนินการ
- 2) ระบบการจัดรูปที่ดินจะถูกนำมาใช้ตามความเหมาะสม
- 3) การสร้างความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (public-private partnership) จะได้รับการส่งเสริมอย่างเต็มที่เท่าที่จะเป็นไปได้

หัวข้อต่อไปนี้จะวิเคราะห์ความเหมาะสมของวิธีการจัดรูปที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ในแต่ละพื้นที่ เมื่อผลการวิเคราะห์ออกมาในแง่ลบ คณะผู้ศึกษาแนะนำให้แสวงหา

ภารกิจร่วมของภาครัฐและภาคเอกชนที่ดีที่สุด  
ประยุกต์ใช้วิธีการจัดรูปที่ดิน

โดยคำนึงถึงบทเรียนที่ได้รับจากการทดลอง

### 6.3.2 เงื่อนไขสำหรับการวิเคราะห์

มีการตั้งสมมติฐานหลายข้อเพื่อดำเนินการวิเคราะห์สำหรับการประเมินความเหมาะสมของวิธีการจัดรูปที่ดิน ดังนี้

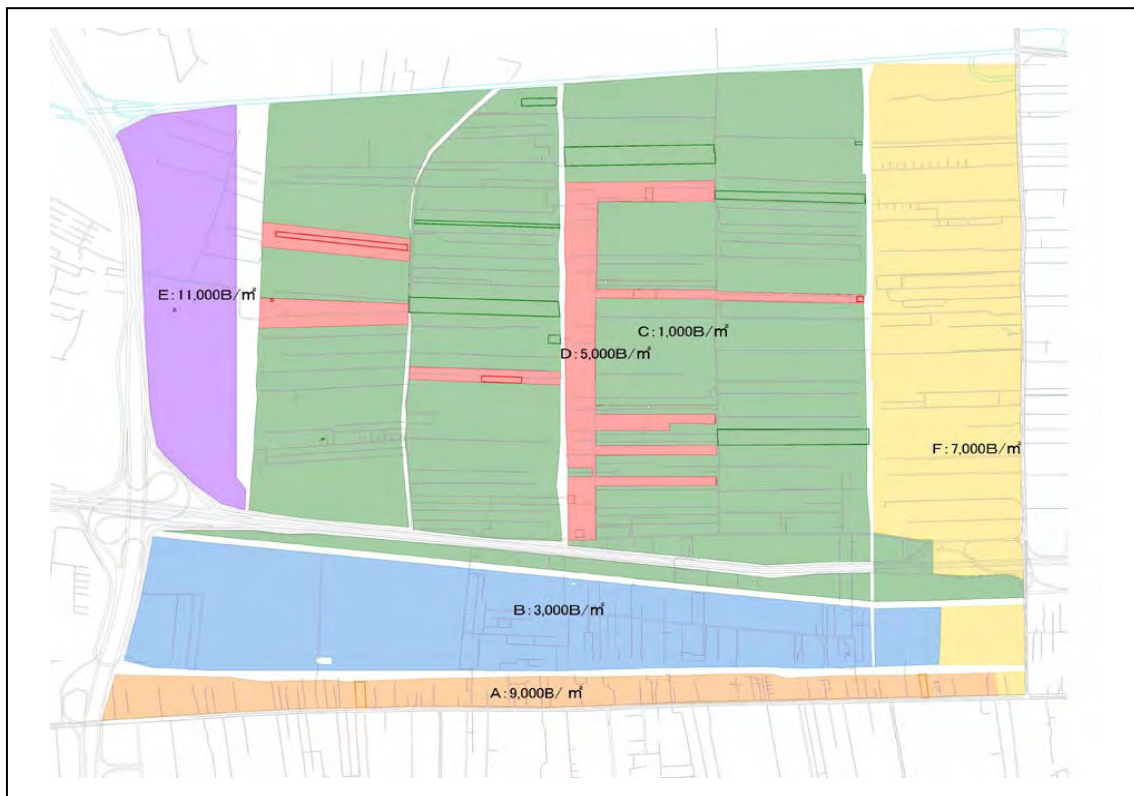
#### (1) สมมติฐานเกี่ยวกับความสมบูรณ์ของการพัฒนา

เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ทั้ง 3 บริเวณนั้นมีใช้เพื่อการอยู่อาศัย ฉะนั้นรูปแบบของการพัฒนาจึงไม่น่าจะมีการก่อสร้างบ้านเดี่ยว ประกอบกับจำนวนถนนมีไม่มากเท่าไรนัก โดยพื้นฐานโครงข่ายถนนที่กำหนดในผังการใช้ประโยชน์ที่ดินก็เพียงพอสำหรับวัตถุประสงค์นี้ อย่างไรก็ตาม ในบล็อกที่ดินบางแห่งที่กำหนดเป็นที่อยู่อาศัยทางตอนใต้ของพื้นที่ 3 จำเป็นต้องดำเนินการพัฒนาขั้นที่ 2 เพื่อก่อสร้างถนนภายในพื้นที่ สำหรับแปลงบ้านเดี่ยว ภายหลังจากโครงการจัดรูปที่ดินเสร็จสมบูรณ์ เช่นเดียวกัน ก็คาดหมายได้ว่าจะมีการก่อสร้างบึงกักเก็บน้ำเพิ่มเติมในบล็อกที่อยู่อาศัยเหล่านี้

ในส่วนของงานดิน คาดว่าจะไม่มีการนำดินมาจากแหล่งอื่น การก่อสร้างบึงกักเก็บน้ำจำนวนมาก รวมทั้งดินขุดตกค้างที่เกิดจากการสร้างถนนสายสำคัญ จะมีปริมาณดินมากพอสำหรับการถมแปลงที่ดินในบริเวณนี้ อย่างไรก็ตาม คาดว่าจะมีงานปรับพื้นที่เพิ่มเติมภายหลังจากการจัดรูปที่ดินเสร็จเรียบร้อย

#### (2) สมมติฐานเกี่ยวกับราคาที่ดิน

เพื่อศึกษาการจัดรูปที่ดิน ได้มีการสำรวจเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินระหว่างการจัดทำการศึกษาี้ จากผลการสำรวจที่สรุปอยู่ในตารางที่ 6.3.1 การกระจายของราคาที่ดินในปัจจุบันถูกกำหนดขึ้นมาตามที่ระบุในรูปที่ 6.3.1 การสำรวจครอบคลุมการประเมินราคาที่ดินตัวอย่าง ซึ่งตั้งอยู่นอกพื้นที่ศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง เพื่อประเมินราคาหลังจากโครงการเสร็จสิ้น ตารางที่ 6.3.3 แสดงผลการสำรวจแปลงตัวอย่าง ซึ่งปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เหมือนกับที่ดินประเภทต่างๆ ที่กำหนดเอาไว้ในผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในการศึกษาี้ สรุปราคาที่คาดคะเนหลังจากโครงการเสร็จสิ้นปรากฏอยู่ในตารางที่ 6.3.2 โดยจำแนกตามประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน



ภาพที่ 6.2 สมมติฐานช่วงราคาที่ดินในปัจจุบันในพื้นที่ศึกษา

ตารางที่ 6.2 สรุปผลการสำรวจการประเมินราคาที่ดิน (ตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา)

รหัส SMG	คะแนนของที่ตั้ง			มูลค่าตลาด (บาท/ตร.ม.)	พื้นที่		การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาด	ชื่อถนน	ประเภทคุณค่า
					(w2)	(ตร.ม.)				
1	1	d	1	7,800	2,049	8,196	C&V	กลาง	ลาดกระบัง	A
1	1	d	2	10,140	1,036	4,144	C	กลาง		
3	1	c	R	9,809	100	400	V	เล็ก		
ราคาเฉลี่ย				9,000						
6	2	b		2,704	783	3,132	I	กลาง	ลาดกระบัง	B
6	3	b	1	4,225	48	192	R	เล็ก		
ราคาเฉลี่ย				3,000						
1	3	a	A	2,028	16,588	66,352	A	ใหญ่	คูขนานเลียบริมถนนมอเตอร์เวย์	C
2	1	a	A	1,196	18,220	72,880	A	ใหญ่		
2	2	a		1,196	20,280	81,120	I	ใหญ่		
2	4	b		1,196	11,035	44,140	A	ใหญ่		
2	1	e	A	1,196	3,961	15,844	A	กลาง		
4	2	d		897	1,731	6,924	A	กลาง		
4	1	b	R	1,794	641	2,564	R	กลาง		
6	1	e	R	887	200	800	V	เล็ก		
6	5	a		1,099	8,684	34,736	V	ใหญ่		

รหัส SMG	คะแนนของที่ตั้ง			มูลค่าตลาด (บาท/ตร.ม.)	พื้นที่		การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาด	ชื่อถนน	ประเภทคุณค่า
					(w2)	(ตร.ม.)				
6	3	b	4	2,155	48	192	R	เล็ก		
6	1	a	R	2,535	58	232	R	เล็ก		
ราคาเฉลี่ย				1,000						
2	5	b		3,128	1,079	4,316	V	กลาง	ถนนคู่ขนานเลียบบอเตอร์เวย์	D
2	1	d	4	4,600	496	1,984	R	กลาง		
3	4	a		3,751	4,451	17,804	A	กลาง		
3	2	c		3,751	661	2,644	R	กลาง		
3	1	b	A	4,905	1,864	7,456	A	กลาง		
3	3	c	2	4,905	219	876	R	กลาง		
3	3	a	R	7,357	461	1,844	R	M		
3	3	c	1	8,655	75	300	V	เล็ก		
ราคาเฉลี่ย				5,000						
6	3	b	2	10,563	94	376	R	เล็ก	วงแหวนรอบนอก	E
ราคาเฉลี่ย				11,000						
1	1	c	A	6,006	38,374	153,496	V	ใหญ่	ร่วมเกล้า	F
1	1	d	3	8,580	1,612	6,448	I	กลาง		
6	3	b	3	6,338	40	160	R	เล็ก		
ราคาเฉลี่ย				7,000						

ตารางที่ 6.3 สมมติฐานราคาที่ดินหลังจากโครงการเสร็จสิ้น จำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ราคาที่ดิน (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
(1)	บ้านเดี่ยว	11,000	
(2)	อพาร์ทเมนท์	8,000	
(3)	ชุมชน/พาณิชย์กรรม	17,000	
(4)	พาณิชย์กรรม/ธุรกิจ	85,000	สมมติเท่ากับ 70 % ของย่านศูนย์กลางธุรกิจในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพฯ
(5)	อุตสาหกรรม/R&D	7,000	



ตารางที่ 6.4 สรุปผลการสำรวจการประเมินราคาที่ดิน (ตัวอย่างอยู่นอกพื้นที่ศึกษา)

เลขที่	มูลค่าตลาด (บาท/ตร.ม.)	พื้นที่		การใช้ ประโยชน์ ที่ดิน	หมายเหตุ	
		(w <sup>2</sup> )	(ตร.ม.)			
1	(3)	15,600	4,930	19,720	C	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่
3		19,500	135	540	C	อาคารสำนักงานขนาดกลางตั้งอยู่ริมถนน
4		19,500	135	540	C	อาคารสำนักงานขนาดกลางตั้งอยู่ริมถนน
7		19,500	80	320	C	ร้านสะดวกซื้อ
8		23,400	19	76	C	อาคารสำนักงานขนาดกลางตั้งอยู่ริมถนน
2		5,070	74	296	C	อาคารสำนักงานขนาดกลาง
ราคาเฉลี่ย		17,000				
10	(5)	9,360	4,480	17,920	I	โรงงาน/สำนักงานตั้งอยู่ริมถนน
9		5,493	1,600	6,400	I	โรงงาน/สำนักงานตั้งอยู่ริมถนน
ราคาเฉลี่ย		7,000				
12	(1)	11,100	82	328	R	หมู่บ้านจัดสรรบ้านเดี่ยวคุณภาพดี
ราคาเฉลี่ย		11,000				
11	(2)	7,690	9,917	39,668	R	อพาร์ทเมนท์ประเภทอาคารสูง
ราคาเฉลี่ย		8,000				
6	(4)	132,600	4,500	18,000	C	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ
5		109,824	44,000	176,000	V	ที่ดินว่างเปล่าในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง
ราคาเฉลี่ย		121,000				

### 6.3.3 การวิเคราะห์การประยุกต์ใช้วิธีการจัดรูปที่ดินในการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่

#### (1) พื้นที่ A: พื้นที่บริเวณสถานีลาดกระบัง

##### 1) สาระสำคัญของกรณีศึกษา

วัตถุประสงค์ของการพัฒนาพื้นที่บริเวณสถานีลาดกระบังมีดังนี้

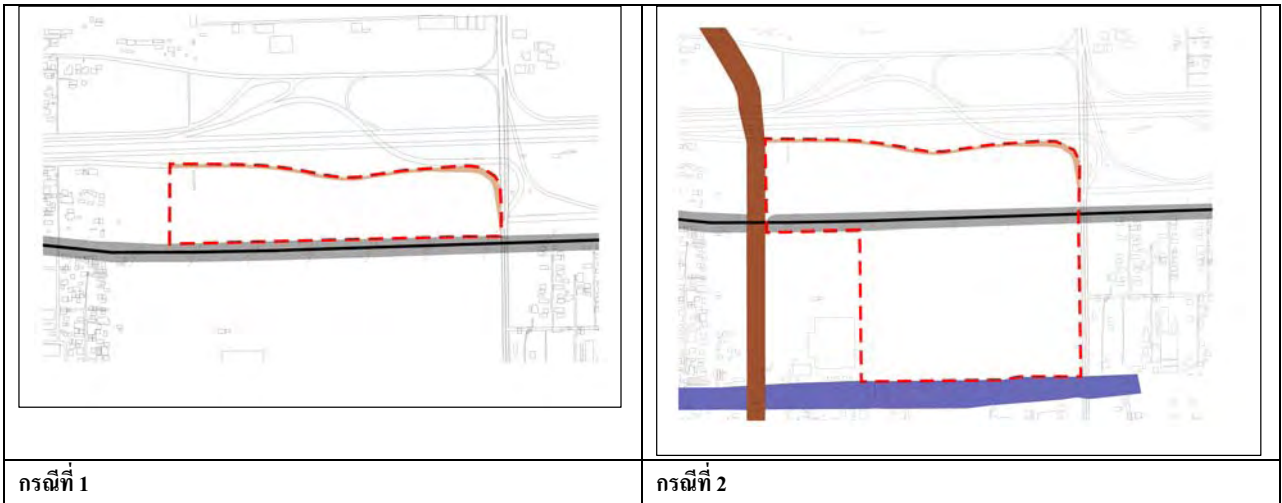
- สร้างบทบาทหน้าที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทางที่จำเป็น ต่อการเชื่อมโยงกันอย่างมีประสิทธิภาพของทางรถไฟเชื่อมสนามบินด้วยระบบขนส่งระดับรอง ซึ่งประกอบด้วยเส้นทางที่เชื่อมโยงกับพื้นที่เมืองแบบผสมผสาน
- พัฒนาแปลงที่ดินด้วยโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอ เพื่อรองรับการกำหนดให้เป็นทำเลที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ และธุรกิจในระยะแรกของการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง เพื่อให้เข้าใจข้อกำหนดเหล่านี้ได้อย่างถ่องแท้ จึงได้กำหนดทางเลือกสองกรณีตามคำอธิบายด้านล่าง แผนภาพแสดงผังการพัฒนาแสดงอยู่ในภาพที่ 6.3.2 และสรุปลักษณะสำคัญของโครงการแสดงอยู่ในตารางที่ 6.3.4

### กรณีที่ 1

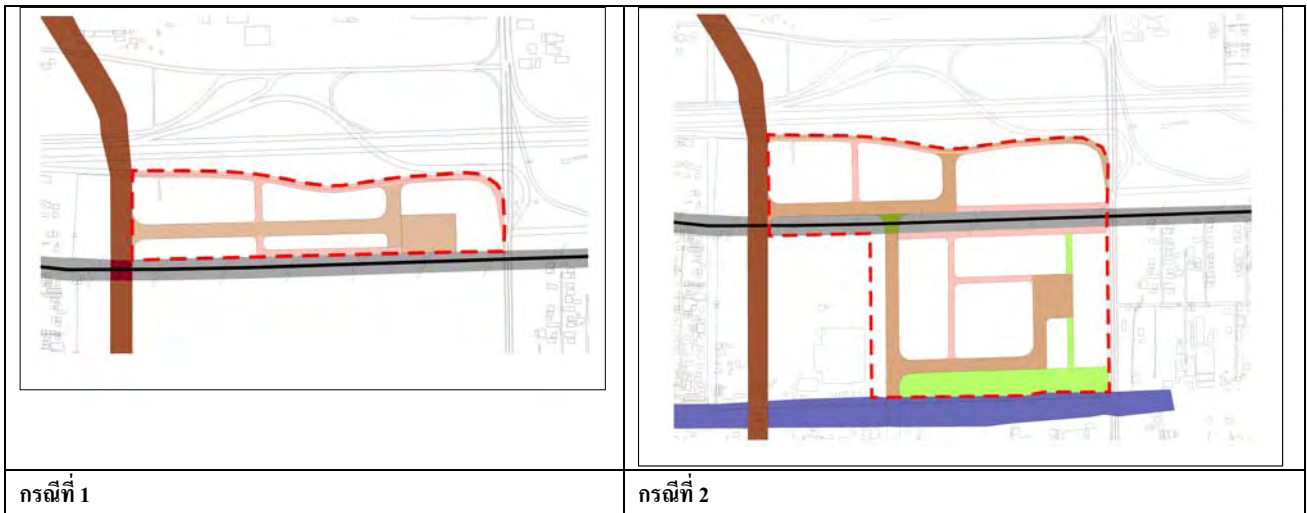
ทางเลือกนี้ได้กำหนดพื้นที่เพื่อดำเนินการให้สำเร็จในพื้นที่ทางด้านเหนือของเขตทาง (right of way) ของรฟท. ในปัจจุบัน เพื่อลดเงินลงทุนในโครงการให้น้อยที่สุด สิ่งอำนวยความสะดวก ณ จุดเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (inter-modal facilities) เช่น สถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร และถนนภายในพื้นที่ อาจสร้างขึ้นภายในพื้นที่ขนาดเล็กนี้ได้ อย่างไรก็ตาม การเข้าถึงสถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (station plaza) ต้องอาศัยถนนสาย NS-2 ที่วางแผนเอาไว้แล้วเพียงสายเดียว ฉะนั้น ความสำเร็จตามของแผนนี้จึงขึ้นอยู่กับกรอบเวลาของการจัดสรรงบประมาณในการก่อสร้างถนนสาย NS-2

### กรณีที่ 2

ทางเลือกนี้ได้กำหนดพื้นที่เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดจากการสร้างสถานีรถไฟแอร์พอร์ตลิงก์พื้นที่จะขยายออกไปทางทิศใต้ของเขตทางของรฟท. แต่จะเฉียงที่ตั้งของสถานีสูบน้ำที่มีอยู่เดิมตามแผน คาดว่าจะก่อสร้างสถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (station plaza) ทางทิศใต้ เพื่อให้เข้าถึงได้จากถนนอ่อนนุชในช่วงระยะแรก การเข้าถึงจากถนนสาย NS-2 จะได้รับการพัฒนาหลังจากสร้างถนนเสร็จแล้ว



ภาพที่ 6.3 พื้นที่โครงการของกรณีศึกษา (พื้นที่บริเวณสถานีลาดกระบัง)



ภาพที่ 6.4 ผังการพัฒนาพื้นที่กรณีศึกษา (พื้นที่บริเวณสถานีลาดกระบัง)

ตารางที่ 6.5 สรุปผลลัพธ์ของกรณีศึกษาสำหรับพื้นที่บริเวณสถานีลาดกระบัง

รายการ		กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
พื้นที่		98,900	279,800
ที่สาธารณะ (ตร.ม.)	ก่อนโครงการ	6,200	30,300
	หลังโครงการ	36,500	111,200
สัดส่วนที่ดินที่ยังคงเป็นที่สาธารณะหลังโครงการ (%)		36.9	39.7
ราคาที่ดินเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ก่อนโครงการ	1,000	5,000
	หลังโครงการ	12,000	23,000
อัตราส่วนราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น		12.00	4.60
องค์ประกอบของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	ถนนสายหลักภายในพื้นที่ (ม.)	610	1,270
	ถนนภายในพื้นที่ (ม.)	1,150	2,050
	สถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (ตร.ม.)	7,000	7,000
	สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง(ตร.ม.)	0	22,800
	ทางรถไฟ (ตร.ม.)	0	24,100
ค่าก่อสร้าง (หน่วย: 1,000 บาท)	ถนนสายหลักภายในพื้นที่ (ม.)	22,369	46,572
	ถนนภายในพื้นที่ (ม.)	20,808	37,093
	สวนสาธารณะที่สถานี	19,600	19,600
	สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง		63,840
	บึงกักเก็บน้ำ		
	น้ำประปา	5,924	11,174
	การระบายน้ำ	11,459	21,615
	ไฟฟ้า	5,544	20,282
	การสื่อสาร	96,456	10,458
	ค่าชดเชยสิ่งปลูกสร้าง		
	รวม	182,160	230,634
ค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อพื้นที่ (บาท/ตร.ม.)		1,842	824
จำนวนที่ดิน (หน่วย: 1,000 บาท)	ที่ดินทั้งหมด	92,700	1,247,500
	สาธารณูปการ	30,300	404,500
อัตราการปันส่วนที่ดิน (%)	ที่ดินสาธารณะ	32.7%	32.4%
	พื้นที่จัดหาประโยชน์	8.7%	4.0%
	รวม	41.4%	36.4%

## 2) ข้อพิจารณา

ในแต่ละกรณี การดำเนินโครงการมีความเป็นไปได้ในแง่โครงสร้างทางการเงิน ซึ่งได้รับจากราคาที่ดินเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นอย่างมหาศาล อย่างไรก็ตาม ทั้งสองกรณีสูงเกินกว่าเกณฑ์ปกติของเป้าหมาย อัตราการปันส่วนที่ดินรวม (aggregated contribution ratio) จะอยู่ที่ร้อยละ 30 ฉะนั้น การประยุกต์ใช้วิธีการจัดรูปที่ดินจึงขึ้นอยู่กับการบรรลุข้อตกลงกับผู้ถือกรรมสิทธิ์

ในกรณีที่ 1 การบรรลุข้อตกลงเป็นสิ่งที่ยากกว่าเสียอีก เนื่องจากอัตราการบินส่วนที่ดินรวมคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 41.1 เพื่อดำเนินการจัดรูปที่ดิน ดูเหมือนว่าการสนับสนุนทางการเงินจากรัฐบาลจึงเป็นสิ่งจำเป็น

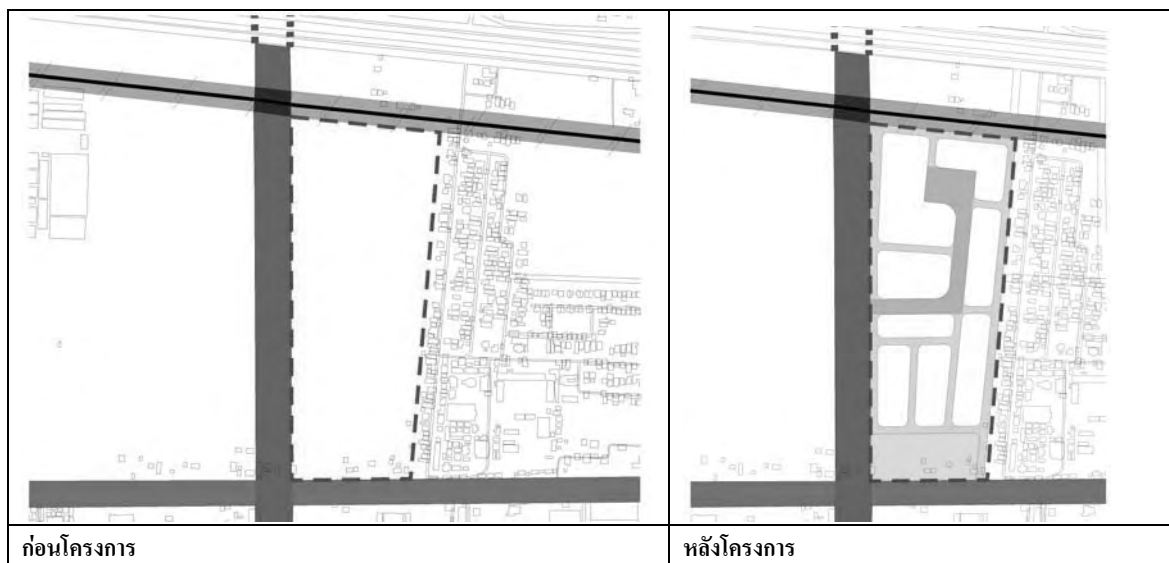
ในทางกลับกัน ในกรณีที่ 2 ดูเหมือนว่าการปรับลดอัตราการบินส่วนที่ดินรวมให้ลงมาอยู่ที่ร้อยละ 30 ก็มีทางเป็นไปได้ ด้วยการปรับโครงสร้างถนนเพื่อลดอัตราการบินส่วนที่ดินสาธารณะ และด้วยการให้เงินอุดหนุนเป็นค่าก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานบางอย่าง เช่น สถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (station plaza) และถนนเข้าถึงสถานี อย่างไรก็ตาม ดูเหมือนว่าแปลงที่ดินด้านเหนือจำเป็นต้องถูกจัดรูปแปลงใหม่ไปอยู่ทางด้านใต้ ด้วยเหตุนี้ การบรรลุข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินจะเป็นเรื่องที่ย่างยากเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

โดยสรุป กรณีที่ 2 เป็นไปได้มากและเหมาะสมที่จะประยุกต์ใช้วิธีการจัดรูปที่ดินมากกว่า

(2) พื้นที่ B: พื้นที่บริเวณสถานีวัดลานบุญ

1) สาระสำคัญของกรณีศึกษา

วัตถุประสงค์ของการพัฒนาพื้นที่บริเวณสถานีวัดลานบุญ คือ เพื่อก่อสร้างจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทาง (Inter-model function) และส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพโดยรอบบริเวณสถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (station plaza) และพื้นที่ใกล้เคียง อย่างไรก็ตาม ความเร่งด่วนของโครงการนี้จัดอยู่ในลำดับต่ำกว่าพื้นที่บริเวณสถานีลาดกระบังมาก เนื่องจากการก่อสร้างสายสีแดงของรถไฟฟ้ายังคงขาดความชัดเจนอยู่ ผังการพัฒนาแสดงอยู่ในภาพที่ 6.5 และผลสรุปของการวิเคราะห์ทางการเงินปรากฏอยู่ในตารางที่ 6.6



ภาพที่ 6.5 พื้นที่โครงการและผังการพัฒนาพื้นที่ B (พื้นที่บริเวณสถานีวัดลานบุญ)

ตารางที่ 6.6 สรุปผลลัพธ์ของกรณีศึกษาสำหรับพื้นที่สถานีวัดลานบุญ

พื้นที่ (ตร.ม.)		132,100
ที่สาธารณะ (ตร.ม.)	ก่อน โครงการ	0
	หลัง โครงการ	57,000
องค์ประกอบของที่สาธารณะหลัง โครงการ (%)		43.10
ราคาที่ดินเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ก่อน โครงการ	3,000
	หลัง โครงการ	13,000
อัตราส่วนราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น		4.33
องค์ประกอบของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	ถนนหลักภายในพื้นที่ (ม.)	330
	ถนนภายในพื้นที่ (ม.)	2,430
	สถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (ตร.ม.)	5,000
	สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง(ตร.ม.)	14,500
	ทางรถไฟ (ตร.ม.)	0
ค่าก่อสร้าง (หน่วย: 1,000 บาท)	ถนนหลักภายในพื้นที่	12,101
	ถนนภายในพื้นที่	43,968
	สวนสาธารณะที่สถานี	14,000
	สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง	40,600
	บึงกักเก็บน้ำ	
	น้ำประปา	9,289
	การระบายน้ำ	17,969
	ไฟฟ้า	16,861
	การสื่อสาร	8,694
	ค่าชดเชยสิ่งปลูกสร้าง	
	รวม	163,482
ค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อพื้นที่ (บาท/ตร.ม.)		1,238
ค่าเวนคืนที่ดิน (หน่วย: 1,000 บาท)	ที่ดินทั้งหมด	396,300
	สาธารณูปการ	171,000
อัตราการบินส่วนที่ดิน (%)	ที่ดินสาธารณะ	43.10
	พื้นที่จัดหาประโยชน์	9.50
	รวม	52.70

## 2) ข้อพิจารณา

อัตราการปันส่วนที่ดินรวมเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 50 ซึ่งเกินกว่าเกณฑ์ปกติมาก ถึงแม้ว่า ในทางทฤษฎี โครงการสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องใช้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล อัตราการบินส่วนที่ดินเพื่อสาธารณะสูงถึงร้อยละ 40 สะท้อนถึงสถานการณ์ปัจจุบันที่ยังไม่มีการก่อสร้างถนนเลย นอกจากนี้ ยังมีการวางแผนสร้างสวนสาธารณะขนาดใหญ่เพื่อให้เป็นจุดหมายปลายทางของเส้นทางเดินเท้าสำหรับนักท่องเที่ยวแบบวันเดียว ซึ่งเริ่มจากพื้นที่บริเวณสถานีลาดกระบัง

มีความเป็นไปได้ที่จะลดอัตราการป็นส่วนที่ดินให้อยู่ในระดับประมาณร้อยละ 30 ด้วยการเวนคืนที่ดินล่วงหน้าราว 10,000 ตร.ม. เพิ่มเติมจากยอดเงินอุดหนุนสำหรับค่าก่อสร้างทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ภายใต้อาณาเขตที่คิดค่าเวนคืนที่ดินนั้น การเวนคืนที่ดินจะดำเนินการโดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นเรื่องยาก เพราะว่าการประเมินผลประโยชน์ทั้งหมดจากการก่อสร้างสถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (station plaza) ไม่ใช่เรื่องง่าย เนื่องจากโครงการสายสีแดงยังไม่มีความชัดเจน

โดยสรุป การที่รัฐบาลจะลงมือก่อสร้างสถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร (station plaza) และถนนทางเข้าพื้นที่แยกเป็นคนละโครงการ ขณะที่การส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่โดยรอบจากนักพัฒนาที่ดิน มีโอกาสเกิดขึ้นมากกว่า

### (3) พื้นที่ C: พื้นที่เมืองแบบผสมผสานย่าน RD&D

#### 1) สาระสำคัญของกรณีศึกษา

พื้นที่เมืองแบบผสมผสานย่าน RD&D มีขนาดพื้นที่ประมาณ 4,592,600 ตร.ม. จัดเป็นพื้นที่ศูนย์กลางของศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง พื้นที่นี้จะประกอบด้วยที่ดินค่อนข้างใหญ่หลายแปลง เช่น ที่ดินสำหรับใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และการวิจัยพัฒนาและการออกแบบ นอกจากนี้ ยังมีบทบาทเชิงสัญลักษณ์อีกด้วย เช่น สวนสาธารณะใจกลางเมือง และย่านเปลี่ยนถ่ายการเดินทาง เพื่อที่จะรองรับหน้าที่พิเศษเหล่านี้ จึงมีทางเลือกหลายกรณีเพื่อพิจารณาดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 คือ ครอบคลุมอาณาบริเวณของพื้นที่โครงการเป็นผืนเดียวกันทั้งหมด เป็นที่แน่ชัดว่าการบรรลุข้อตกลงสำหรับการจัดรูปที่ดินจะยุ่งยากมาก แต่ก็มีทางเลือกหลายทาง ดังนี้

- เป็นไปได้ที่ผู้อยู่อาศัยเดิมจะอาศัยในพื้นที่โครงการต่อไป ด้วยการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ในพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่กำหนดไว้แถบตอนใต้ของพื้นที่โครงการ และ
- รวมโครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่กำลังดำเนินการอยู่สำหรับชุมชนแออัดที่อยู่บริเวณริมคลองเข้าไปอยู่ในโครงการนี้ ตัวอย่างเช่น โครงการจัดรูปที่ดินจะจัดหาที่ดินว่างเปล่าเป็นพื้นที่จัดหาผลประโยชน์ ซึ่งองค์กรที่เกี่ยวข้องจะใช้สร้างที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการอพยพของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดโดยจะมีสิทธิตามกฎหมายในการที่จะซื้อสิทธิในทรัพย์สินด้วยเงินชดเชยที่ได้รับจากโครงการที่เกี่ยวข้อง

กรณีที่ 2 คือ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 บล็อกให้มีขนาดเล็กลง ด้วยการจัดรวมกลุ่มตามหน้าที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมือนกัน และวิเคราะห์การประยุกต์ใช้วิธีการจัดรูปที่ดิน ถึงแม้ว่า ในทางทฤษฎี สามารถที่จะอยู่อาศัยต่อไปได้ โดยการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ข้ามบล็อก แต่ในการวิเคราะห์

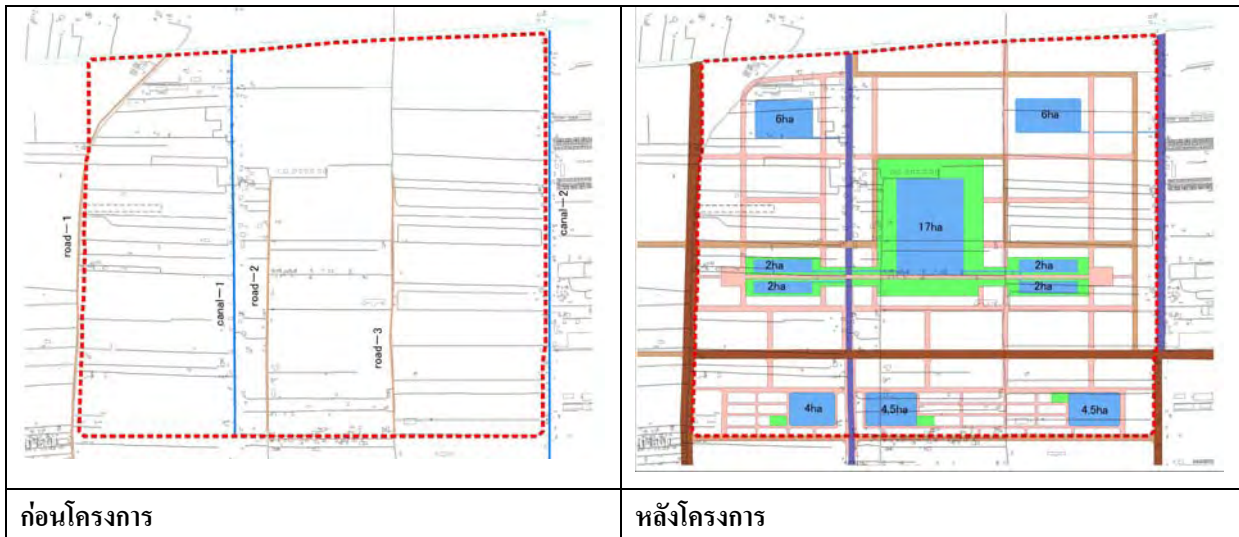
นี่จะยังไม่มี การดำเนินการตามวิธีการนี้ เนื่องจากไม่มีโอกาสเป็นจริงได้เลยภายใต้การดำเนินการปกติของการจัดรูปที่ดิน

กรณีที่ 3 คือ แบ่งบล็อกที่ดินด้านทิศเหนือเพิ่มเติม เพื่อให้การจัดรูปที่ดินมีความลงตัวมากขึ้นตามผลการวิเคราะห์ของกรณีที่ 2

2) ข้อพิจารณา

กรณีที่ 1

อัตราการใช้ที่ดินรวมสูงเกือบร้อยละ 40 โดยมีอัตราการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณะเพียงอย่างเดียวร้อยละ 32.1 ดังนั้น เงินอุดหนุนสำหรับค่าก่อสร้างอาจไม่เพียงพอสำหรับการบรรลุข้อตกลงกับเจ้าของที่ดิน ภาพที่ 6.3.5 แสดงให้เห็นโครงร่างของการพัฒนา และตารางที่ 6.3.6 แสดงข้อมูลสรุปลักษณะต่างๆ ของโครงการ



ภาพที่ 6.6 พื้นที่โครงการและผังการพัฒนาพื้นที่ C (กรณีที่ 1)

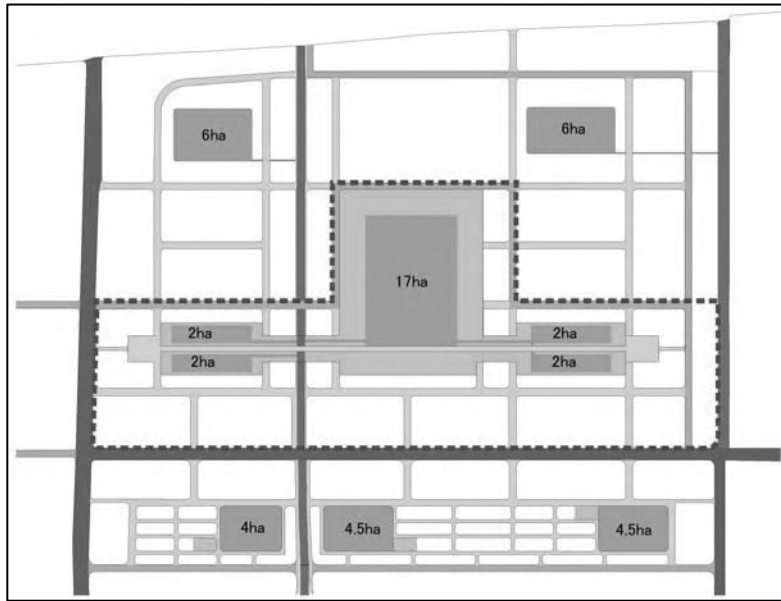


ตารางที่ 6.7 สรุปผลลัพธ์ของกรณีศึกษาสำหรับพื้นที่ C (กรณีที่ 1)

พื้นที่ (ตร.ม.)		4,592,600
ที่สาธารณะ (ตร.ม.)	ก่อนโครงการ	40,300
	หลังโครงการ	1,501,400
องค์ประกอบของที่สาธารณะหลังโครงการ (%)		32.7
ราคาที่ดินเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ก่อนโครงการ	
	หลังโครงการ	10,500
อัตราส่วนราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น		
องค์ประกอบของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	ถนนหลักภายในพื้นที่ (ม.)	6,500
	ถนนภายในพื้นที่ (ม.)	23,000
	ที่จอดรถบริเวณสถานี (ตร.ม.)	25,000
	สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง (ตร.ม.)	303,800
	ทางรถไฟ (ตร.ม.)	0
ค่าก่อสร้าง (หน่วย: 1,000 บาท)	ถนนหลักภายในพื้นที่	246,800
	ถนนภายในพื้นที่	714,000
	สวนสาธารณะที่สถานี	70,000
	สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง	850,600
	บึงกักเก็บน้ำ	37,500
	น้ำประปา	99,300
	การระบายน้ำ	192,100
	ไฟฟ้า	180,200
	การสื่อสาร	92,900
	ค่าชดเชยสิ่งปลูกสร้าง	1,010,600
	รวม	3,494,000
ค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อพื้นที่ (บาท/ตร.ม.)		761
อัตราการใช้ที่ดิน (%)	พื้นที่สาธารณะ	32.1
	พื้นที่จัดหาประโยชน์	7.3
	รวม	39.4

## กรณีที่ 2

เพื่อให้บรรลุข้อตกลงกับเจ้าของที่ดิน ได้ใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด และแยกแยะบทบาทเชิงสัญลักษณ์บางอย่างออกจากบทบาทที่ค่อนข้างปกติ พื้นที่จึงถูกแบ่งออกเป็นสามบล็อกที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเหมือนกัน ได้แก่ 1) ด้านทิศเหนือ 2) ด้านตอนกลาง และ 3) ด้านทิศใต้ โครงร่างของผังพัฒนาแสดงอยู่ในภาพที่ 6.3.6 และสรุปลักษณะของโครงการปรากฏอยู่ในตารางที่ 6.3.7



ภาพที่ 6.7 พื้นที่โครงการและผังการพัฒนาพื้นที่ C (กรณีที่ 2)

ตารางที่ 6.8 สรุปผลลัพธ์ของกรณีศึกษาสำหรับพื้นที่ C (กรณีที่ 2)

บล็อกที่ดิน		1) ด้านเหนือ	2) ตอนกลาง	3) ด้านใต้	รวม
พื้นที่		2,023,700	1,631,400	937,500	4,592,600
พื้นที่สาธารณะ	ก่อนโครงการ (ตร.ม.)	9,100	21,120	10,080	40,300
	หลังโครงการ (ตร.ม.)	353,100	847,700	300,600	1,501,400
พื้นที่สาธารณะหลังโครงการ (%)		17	52	32	33
องค์ประกอบของสิ่งก่อสร้าง	ถนน (กม.)	9.0	11.1	9.4k	29.5
	ที่จอดรถ	0	25,000	0	25,000
	สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง	0	290,000	13,800	303,800
	บึงกักเก็บน้ำ (ตร.ม.)	120,000	250,000	130,000	500,000
ค่าก่อสร้าง (หน่วย: 1,000 บาท)		1,027,300	1,841,800	624,900	3,494,000
ค่าก่อสร้างต่อหน่วยต่อพื้นที่ (ตร.ม.)		508	1,129	667	761
อัตราการใช้ที่ดิน (%)	พื้นที่สาธารณะ	17.10	51.30	31.30	32.10
	พื้นที่จัดหาประโยชน์	7.30	5.90	7.90	7.30
	รวม	24.40	57.20	39.20	39.40
ราคาที่ดินเฉลี่ยก่อนโครงการ (บาท/ตร.ม.)		7,000	19,400	8,500	10,500
ส่วนแบ่งของค่าใช้จ่ายในโครงการ (%)		29	53	18	100

### บล็อกด้านทิศเหนือ

เมื่อพิจารณาว่าบล็อกนี้ถูกกำหนดสำหรับทำหน้าที่ RD&D คาดคะเนได้เลยว่าต้องใช้แปลงที่ดินผืนใหญ่ และด้วยเหตุนี้ พื้นที่ถนนจึงถูกจำกัดเพียงร้อยละ 17 อัตราการใช้ที่ดินรวมคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 24.4 ถึงแม้ว่าจะมีเงื่อนไขทางการเงินที่น่าสนใจเช่นนี้ เจ้าของที่ดินอาจไม่ค่อยยินดีเข้าร่วมโครงการ เพราะว่บล็อกด้านทิศเหนือทั้งหมดถูกกำหนดเป็นพื้นที่ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยทุกคน

ในปัจจุบันจะต้องย้ายออกไปหาที่อยู่ใหม่ เจ้าของที่ดินอาจยังครอบครองที่ดินที่อยู่ในบล็อกนี้แต่พวกเขาจะต้องตัดสินใจว่าจะขาย มอบหมายให้ผู้อื่นดูแลแทน หรือแสวงหาผลประโยชน์เอง เพื่อให้สอดคล้องกับจุดมุ่งหมายด้านการวิจัยพัฒนาและการออกแบบ

โดยสรุป พื้นที่ส่วนใหญ่ของบล็อกด้านทิศเหนือไม่เหมาะกับการประยุกต์ใช้วิธีการจัดรูปที่ดิน ถึงแม้ดูเหมือนว่ามีบล็อกย่อยที่เหมาะสมกว่าตั้งอยู่ในพื้นที่ก็ตาม กรณีที่ 3 จะถูกวิเคราะห์อย่างละเอียดมากขึ้น เพื่อเสาะหาพื้นที่บล็อกย่อยที่เหมาะสมที่สุดสำหรับวิธีการจัดรูปที่ดินนี้

### บล็อกตอนกลาง

บล็อกตอนกลางใช้ค่าใช้จ่ายเกือบครึ่งหนึ่งของงบโครงการทั้งหมด รวมทั้งพื้นที่เกือบครึ่งหนึ่งของที่สาธารณะ เนื่องจากบล็อกนี้ใช้เป็นพื้นที่เชิงสัญลักษณ์ของศูนย์ชุมชนย่อยแห่งนี้ ดังนั้นจึงไม่เหมาะสมที่จะคาดหวังการปันส่วนที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยควรจะเป็นโครงการที่ดำเนินการโดยภาครัฐ (กรุงเทพมหานคร) ซึ่งวิธีที่อาจเป็นไปได้มากที่สุดคือ วิธีการเวนคืนที่ดิน

### บล็อกด้านทิศใต้

แต่เดิมมีแผนที่จะจัดให้บล็อกด้านทิศใต้ เป็นแนวกันชนระหว่างพื้นที่ศูนย์ชุมชนย่อยที่มีกิจกรรมมากมายและพื้นที่อยู่อาศัยอุทยานชานเมืองอันเงียบสงบ ตามแผนจะมีบล็อกที่อยู่อาศัยบางบล็อกตั้งอยู่ในบล็อกด้านทิศใต้ ซึ่งจะส่งผลให้อ่างประกอบของที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพิ่มขึ้น ดังนั้น อัตราการปันส่วนที่ดินสาธารณะจะสูงกว่าร้อยละ 30 เมื่อพิจารณาว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นอยู่อาศัย การดึงเงินทุนและความเชี่ยวชาญจากนักพัฒนาที่ดินที่เพียบพร้อมด้วยประสบการณ์จากภาคเอกชนจะมีความเหมาะสมมากกว่า

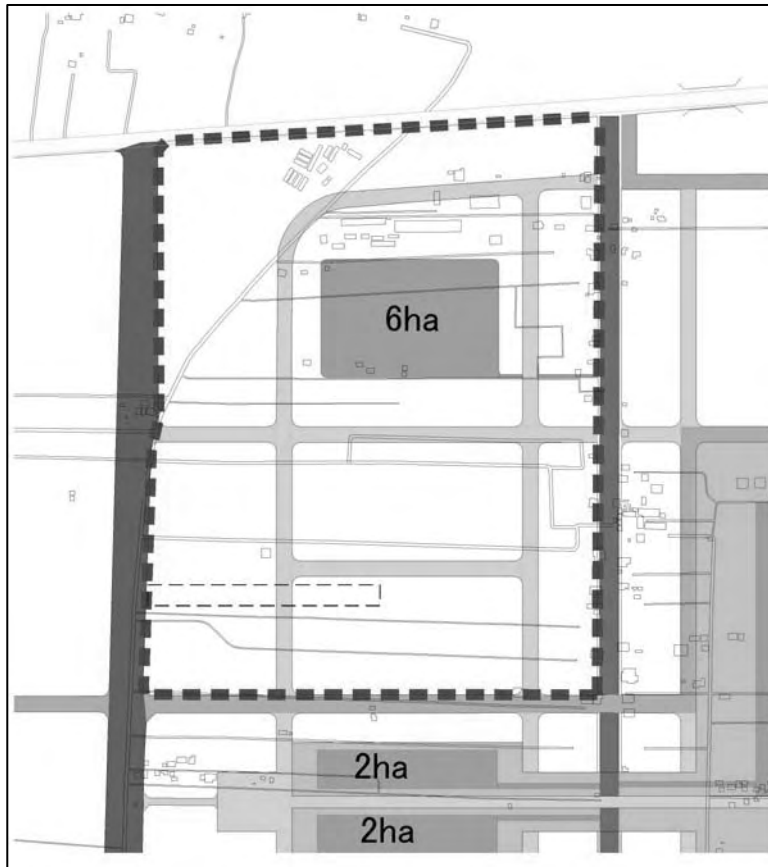
### กรณีที่ 3

ผลวิเคราะห์ของกรณีที่ 2 แสดงให้เห็นว่า โครงสร้างทางการเงินสำหรับบล็อกด้านทิศเหนือมีลักษณะที่เหมาะสมต่อการประยุกต์ใช้วิธีการจัดรูปที่ดิน ต่อไปนี้จะเป็นการตรวจสอบพื้นที่ฝั่งตะวันตกของบล็อกด้านทิศเหนือ เพราะว่าบล็อกย่อยดังกล่าวมีลักษณะดังต่อไปนี้

- แปลงที่ดินถูกซอายเป็นแปลงขนาดค่อนข้างเล็กแล้ว เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ส่วนอื่น
- อาคารอุตสาหกรรมขนาดใหญ่บางแห่งเพิ่งสร้างเมื่อไม่นานนี้
- ถนนโค้งที่ตั้งอยู่ในบล็อกย่อยก่อให้เกิดแปลงที่ดินที่มีรูปร่างไม่เหมาะสมต่อการพัฒนา
- คลองที่มีอยู่ในปัจจุบันเป็นแนวแบ่งเขตสำหรับชุมชน

องค์ประกอบของที่ดินสาธารณะมีมากกว่าพื้นที่ส่วนอื่นที่เหลือ เนื่องจากแปลงที่ดินในบล็อกย่อยนี้มีขนาดเล็กกว่า ฉะนั้น อัตราการปันส่วนที่ดินทั้งที่ดินสาธารณะและพื้นที่จัดหาประโยชน์จะสูงกว่า อัตราการปันส่วนที่ดินรวมคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 32 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์ปกติเล็กน้อย ยังพอมีโอกาสที่จะลดอัตราการปันส่วนที่ดินนี้ เช่น ปรับเปลี่ยนแนวถนน และให้เงินอุดหนุนเพื่อพัฒนาบึงกักเก็บน้ำและบริเวณโดยรอบ

โดยสรุป การประยุกต์ใช้วิธีการจัดรูปที่ดินกับบล็อกในกรณีที่ 3 จึงคุ้มค่าดำเนินการ



ภาพที่ 6.8 พื้นที่โครงการและผังการพัฒนาพื้นที่ C (กรณีที่ 3)

ตารางที่ 6.9 สรุปผลลัพธ์ของกรณีศึกษาสำหรับพื้นที่ C (กรณีที่ 3)

พื้นที่ (ตร.ม.)		713,900
ที่สาธารณะ (ตร.ม.)	ก่อน โครงการ	9,100
	หลัง โครงการ	145,700
องค์ประกอบของที่สาธารณะหลัง โครงการ (%)		20.40
ราคาที่ดินเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ก่อน โครงการ	1,000
	หลัง โครงการ	7,000
อัตราส่วนราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น		7
องค์ประกอบของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	ถนนหลักภายในพื้นที่ (ม.)	0
	ถนนภายในพื้นที่ (ม.)	0
	ที่จอดรถบริเวณสถานี (ตร.ม.)	0
	สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง (ตร.ม.)	
	ทางรถไฟ (ตร.ม.)	
ค่าก่อสร้าง (หน่วย: 1,000 บาท)	ถนนหลักภายในพื้นที่	0
	ถนนภายในพื้นที่	121,000
	สวนสาธารณะที่สถานี	
	สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง	
	บึงกักเก็บน้ำ	4,500
	น้ำประปา	11,100
	การระบายน้ำ	21,500
	ไฟฟ้า	20,200
	การสื่อสาร	10,400
	ค่าชดเชยสิ่งปลูกสร้าง	435,000
	รวม	623,700
	ค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อพื้นที่ (บาท/ตร.ม.)	
จำนวนคืนที่ดิน (หน่วย: 1,000 บาท)	ที่ดินทั้งหมด	704,800
	สาธารณูปการ	136,600
อัตราการปันส่วนที่ดิน (%)	ที่ดินสาธารณะ	19.40
	พื้นที่จัดหาประโยชน์	12.60
	รวม	32.00

**กรณีที่ 4 รูปแบบทางเลือกสำหรับการพัฒนาเมืองการวิจัย พัฒนา และออกแบบ (RD&D)**

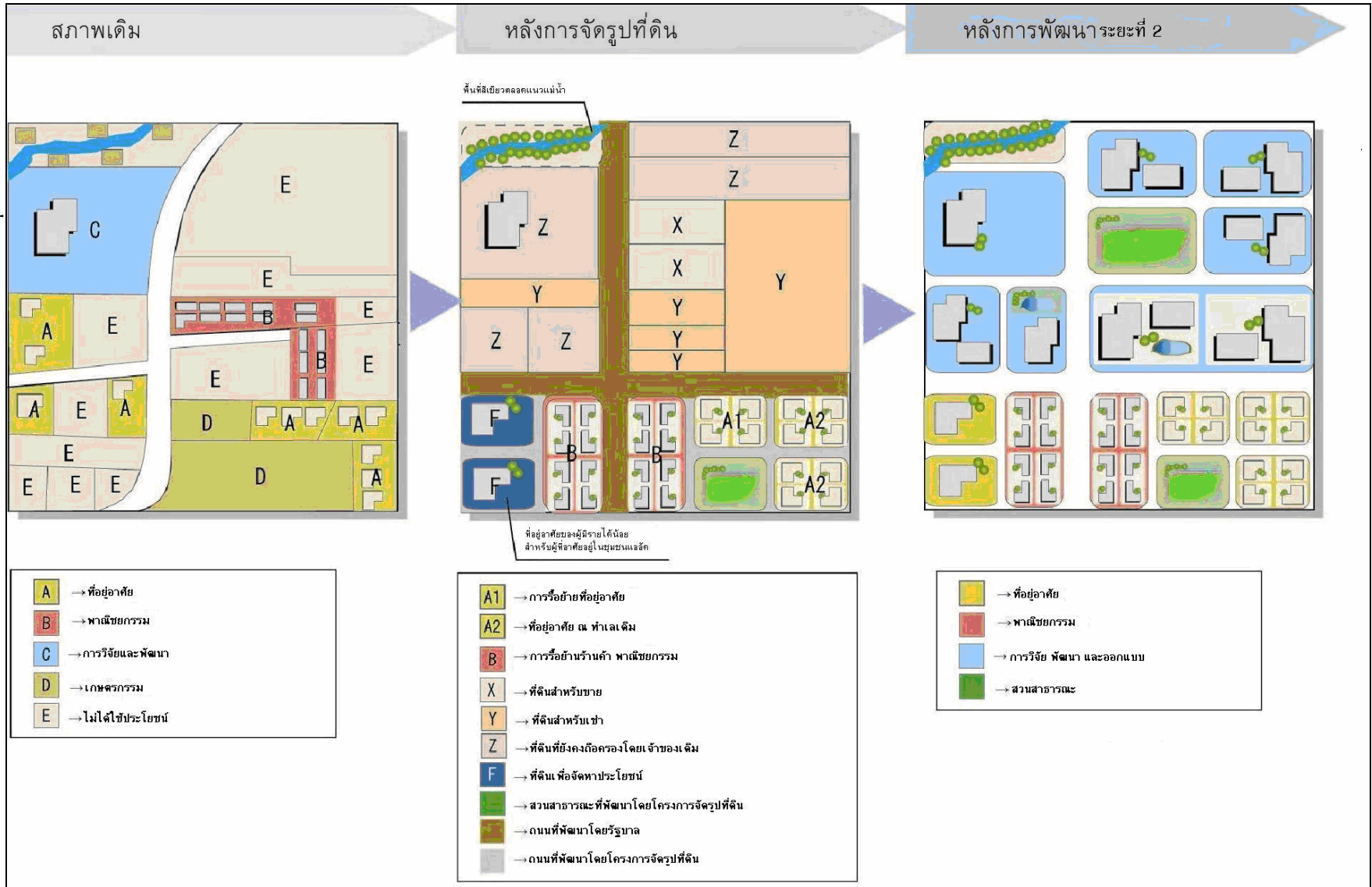
มีการคิดค้นแบบแผนที่เน้นการระดมทุนจากภาคเอกชนมากขึ้น โดยอาศัยข้อได้เปรียบของวิธีการจัดรูปที่ดิน สรุปลักษณะที่สำคัญที่สุดของรูปแบบทางเลือกนี้มีดังนี้

- 1) แนวทางการพัฒนาสองขั้นตอน เพื่อแยกสิ่งปลูกสร้างและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานออกจากการพัฒนาที่ดิน

- 2) การจัดหาที่ดินว่างเปล่าด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน ด้วยการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่สำหรับแปลงที่ดินของประชาชนที่ยินดีจะอาศัยอยู่ต่อไป และ/หรือทำมาหากินกับที่ดินในพื้นที่ C ให้ไปอยู่ในพื้นที่ที่กำหนดไว้ทางตอนใต้ของพื้นที่ ส่วนที่ดินของเจ้าของรายอื่นอาจถูกจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้ไปอยู่ทางตอนเหนือแทน และพวกเขาจะได้รับอนุญาตให้เลือกว่าจะขาย จะเช่าระยะยาว หรือจะแลกเปลี่ยน ฯลฯ ซึ่งในการดำเนินการตามวิธีนี้จำเป็นต้องมีหน่วยงานมาเป็นผู้ทำหน้าที่ดำเนินการในฐานะคนกลางระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ซื้อ หรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น
- 3) การจัดรูปที่ดินควรให้มีการก่อสร้างน้อยที่สุด ด้วยการจำกัดการพัฒนาที่ดินให้เป็นของหมู่บ้านจัดสรรสำหรับผู้อยู่อาศัยที่อาศัยบนแปลงที่ดินที่ผ่านการจัดรูปแปลงที่ใหม่นั้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายและอัตราการปันส่วนที่ดินให้เห็นอย่างชัดเจน

ภาพต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นแนวความคิดของทางเลือกสำหรับการพัฒนาเมืองย่าน RD&D

ภาพที่ 6.9 ภาพแนวคิดของทางเลือกสำหรับการพัฒนาเมืองย่าน RD&D



ภาพต่อไปนี้จะแสดงรูปแบบการจัดรูปที่ดินสำหรับขั้นตอนแรก ซึ่งมีการริเริ่มการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เพื่อแยกการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างและโครงสร้างพื้นฐานออกจากการพัฒนาที่ดิน ด้วยการประยุกต์ใช้รูปแบบนี้ ดัชนีที่แสดงความเป็นไปได้ของโครงการคำนวณออกมาได้ดังนี้

ที่ดินเอกชน	ที่ดินเอกชนหลังการดำเนินงาน		ที่ดินที่ปันส่วน			อัตราส่วนปันส่วนที่ดิน		
	รวมพื้นที่จัดหาประโยชน์	ไม่รวมพื้นที่จัดหาประโยชน์	พื้นที่สาธารณะ	พื้นที่จัดหาประโยชน์	รวม	พื้นที่สาธารณะ	พื้นที่จัดหาประโยชน์	รวม
ก่อนการดำเนินงาน								
ตร.ม.	ตร.ม.	ตร.ม.	ตร.ม.	ตร.ม.	ตร.ม.	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
3,785,700	3,662,000	3,588,000	123,700	74,000	197,700	3.27	1.95	5.22

รวมมูลค่าที่ดิน		มูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น	ราคาที่ดินต่อหน่วยหลังโครงการ	จำนวนพื้นที่จัดหาประโยชน์สูงสุด (R)	จำนวนพื้นที่จัดหาประโยชน์ตามแผน (Rmax)	R / Rmax	ราคาที่ดินต่อหน่วยก่อนโครงการ
ก่อน	หลัง						
1,000 บาท	1,000 บาท	1,000 บาท	บาท/ตร.ม.	ตร.ม.	ตร.ม.	ร้อยละ	บาท/ตร.ม.
7,571,400	8,422,600	851,200	2,300	370,086.96	74,000.00	20.00	2,000

หลังจากผ่านขั้นตอนแรกของการจัดรูปที่ดิน ที่ดินจะถูกจัดรูปแปลงที่ดินใหม่เป็นแปลงขนาดใหญ่ที่มีความซับซ้อนของกรรมสิทธิ์ที่ดินชัดเจนขึ้น การพัฒนาสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคสาธารณูปการอาจริเริ่มขึ้นในที่ดินที่ผ่านการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่แล้วในตอนเหนือ และด้วยการเลือกวิธีขาย การเช่าระยะยาว การแลกเปลี่ยน ฯลฯ โดยองค์กรพัฒนาเมืองย่าน RD&D ที่ตั้งขึ้นโดยกรุงเทพมหานคร ข้อดีของรูปแบบทางเลือกนี้คือ สามารถประยุกต์ใช้วิธีการจัดรูปที่ดินในวงกว้างในย่าน RD&D ผลกระทบทางสังคมกับประชาชนที่ประสงค์จะอาศัยอยู่ในพื้นที่จะลดลง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยสามารถอาศัยในที่ดินที่ผ่านการจัดรูปแปลงที่ดินแล้วต่อไปได้ รูปแบบนี้สามารถจัดทำได้ด้วยอัตราการปันส่วนที่ดินที่ต่ำ และการบรรลุข้อตกลงกับผู้มีส่วนได้เสียสำหรับการจัดรูปที่ดินสามารถกระทำได้ถึงแม้ว่ามีเจ้าของที่ดินจำนวนมาก หากผู้มีส่วนได้เสียมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการพัฒนาอย่างเพียงพอ ดังนั้น ในการศึกษาี้ ทางเลือกนี้จึงได้ผ่านความเห็นชอบ

#### 6.3.4 แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาจำแนกตามประเภทของพื้นที่และสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

จากการวิเคราะห์ และความชัดเจนเกี่ยวกับสาธารณูปโภคสาธารณูปการและพื้นที่ย่อยที่เป็นองค์ประกอบของพื้นที่ศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง แผนการจำแนกพื้นที่และประเภทของสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ได้ถูกกำหนดขึ้น ประเภทของพื้นที่และสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ซึ่งประกอบขึ้นเป็นแผนยุทธศาสตร์การพัฒนา มีดังต่อไปนี้



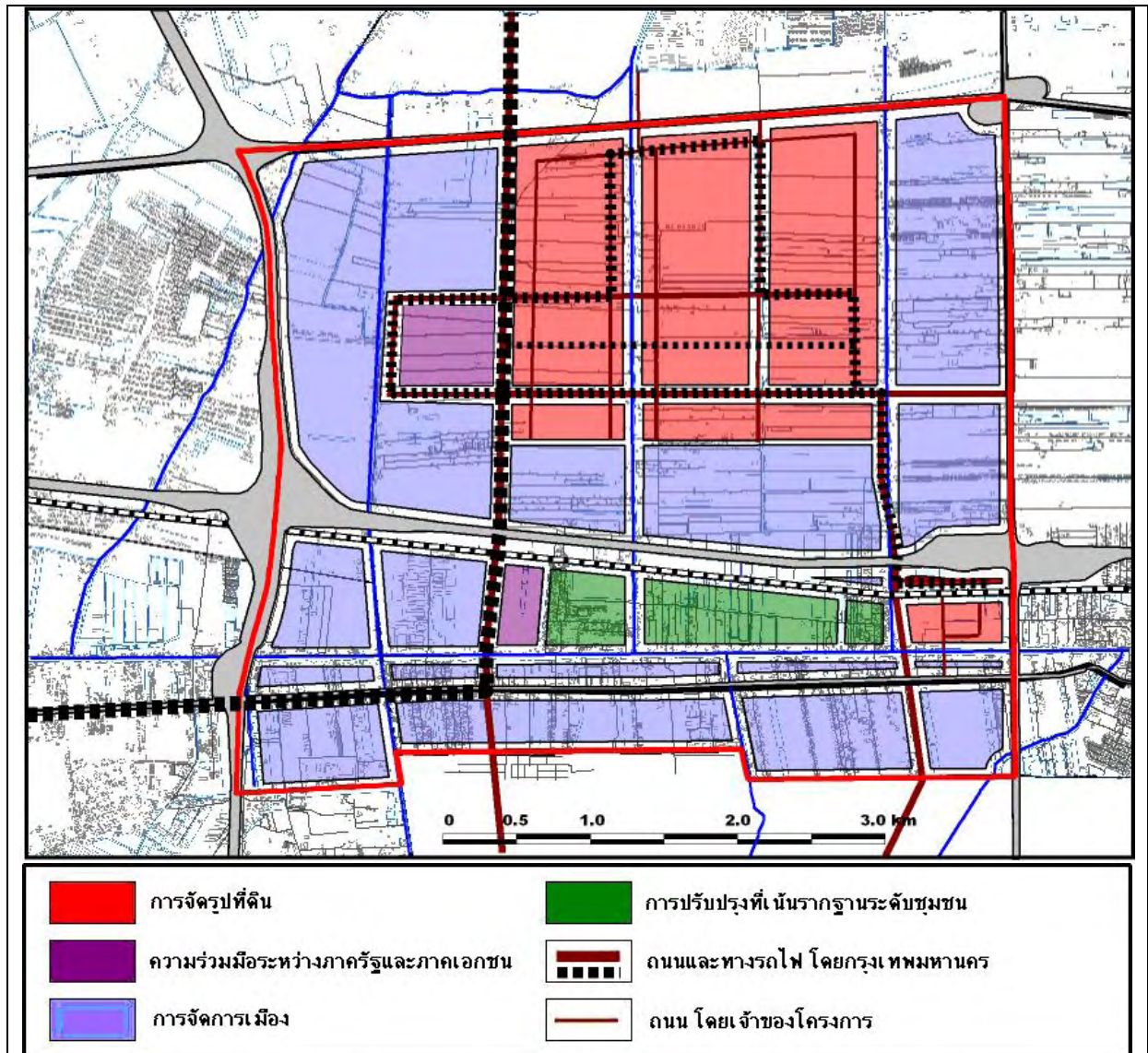
(1) ประเภทของพื้นที่

- พื้นที่ที่พัฒนาด้วยแผนการจัดรูปที่ดิน เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่แบบบูรณาการมีความสำคัญและความเหมาะสมเชิงยุทธศาสตร์สำหรับแผนการจัดรูปที่ดิน พื้นที่เหล่านี้ประกอบด้วยพื้นที่เมืองย่าน RD&D และพื้นที่ที่จะพัฒนาบริเวณสถานีลาดกระบัง
- พื้นที่ที่พัฒนาด้วยความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน เนื่องจากต้องการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ แต่ไม่เหมาะสำหรับการจัดตั้งด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน พื้นที่เหล่านี้ประกอบด้วยพื้นที่ที่จะพัฒนาบริเวณสถานีวัดลานบุญและศูนย์เพิ่มมูลค่า (Value creation center)
- พื้นที่ที่มีมาตรการควบคุม และการสร้างแรงจูงใจที่มีอยู่ในระบบการวางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีแนวโน้มที่มีบทบาทสำคัญในพื้นที่เหล่านี้จะเป็นนักพัฒนาที่ดินขนาดเล็กและกลุ่มครัวญาติเรือนที่สนใจลงทุน พื้นที่ลักษณะนี้ครอบคลุมพื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่ศึกษา
- พื้นที่ที่จัดการด้วยการผสมผสานระหว่างระบบการจัดการเมืองและแผนการพัฒนาชุมชนของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากพื้นที่เหล่านี้มีความสำคัญเชิงยุทธศาสตร์ แต่มีประชาชนอาศัยอยู่หนาแน่นแล้ว พื้นที่ลักษณะนี้ได้รับการกำหนดเพื่อสนับสนุนการดำเนินการพัฒนาที่ริเริ่มโดยประชาชนในพื้นที่

(2) ประเภทสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

- สาธารณูปโภคสาธารณูปการที่พัฒนาโดยหน่วยงานของภาครัฐ เนื่องจากสาธารณูปโภคสาธารณูปการเหล่านี้ มีจุดมุ่งหมายเพื่อการเชื่อมโยงถึงกันระหว่างพื้นที่สาธารณูปโภคสาธารณูปการเหล่านี้ประกอบด้วยระบบการขนส่งทางรถไฟที่เชื่อมโยงย่านใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานครกับหลายบริเวณในพื้นที่ศึกษา
- สาธารณูปโภคสาธารณูปการที่พัฒนาโดยกรุงเทพมหานคร ภายใต้โครงการตามงบประมาณประจำปี เนื่องจากสาธารณูปโภคสาธารณูปการเหล่านี้จำเป็นต้องสนับสนุนบทบาทหน้าที่ทั้งหมดของศูนย์ชุมชนย่อย และอาจดำเนินการโดยส่วนงานด้านโยธาในพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร สาธารณูปโภคสาธารณูปการทั่วไปประกอบด้วยถนน คลอง และโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ
- สาธารณูปโภคสาธารณูปการที่พัฒนาโดยองค์กรดำเนินงานสำหรับการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ เนื่องจากจำนวนผู้ใช้บริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการเหล่านี้ส่วนใหญ่จำกัดเฉพาะแรงงานและผู้มาติดต่อในพื้นที่พัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่เท่านั้น

ภาพต่อไปนี้จะแสดงแผนยุทธศาสตร์การพัฒนา จำแนกตามประเภทของพื้นที่และสาธารณูปโภค  
สาธารณูปการดังที่กล่าวข้างต้น

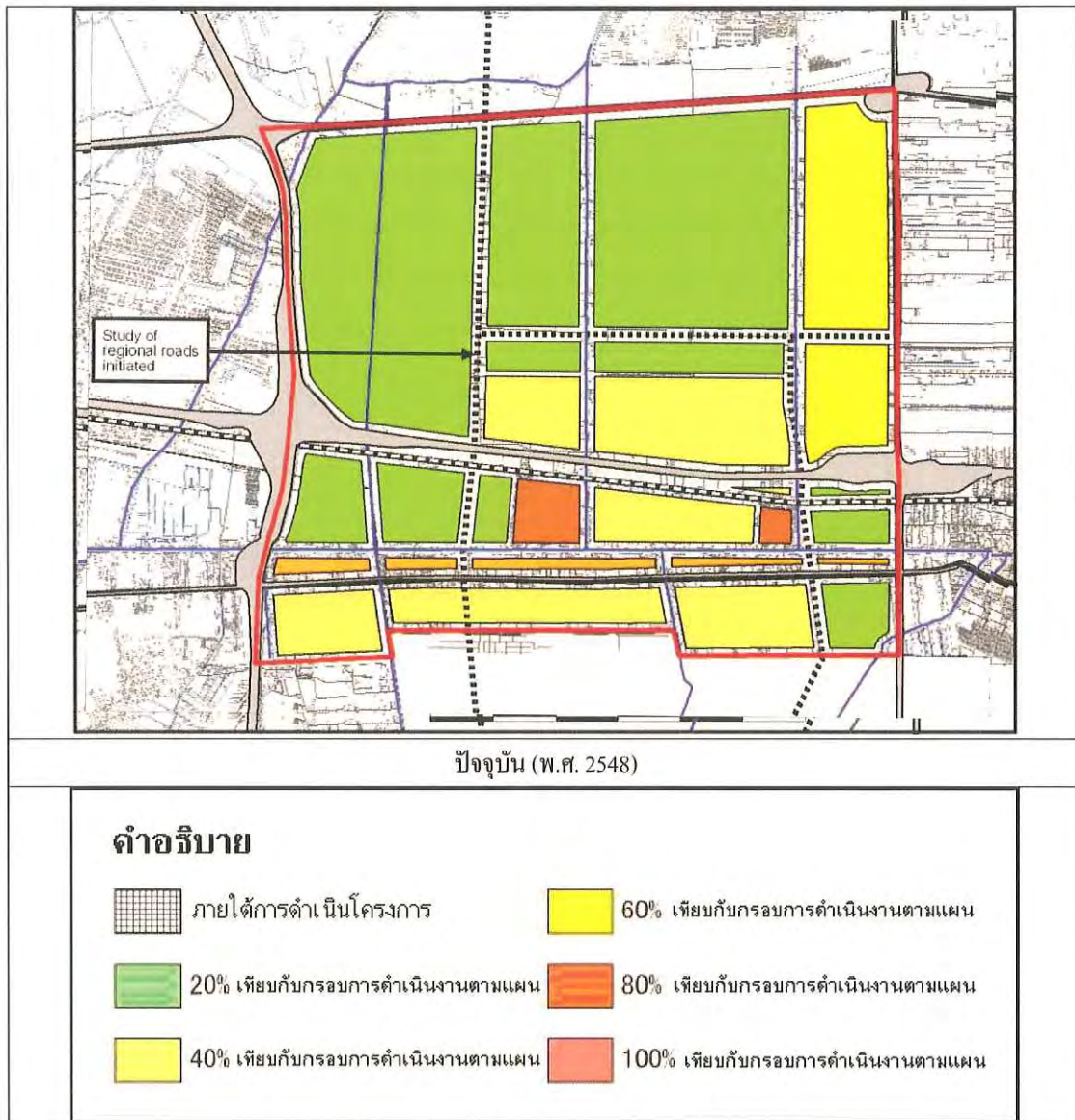


ภาพที่ 6.10 แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาจำแนกตามประเภทของพื้นที่และสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

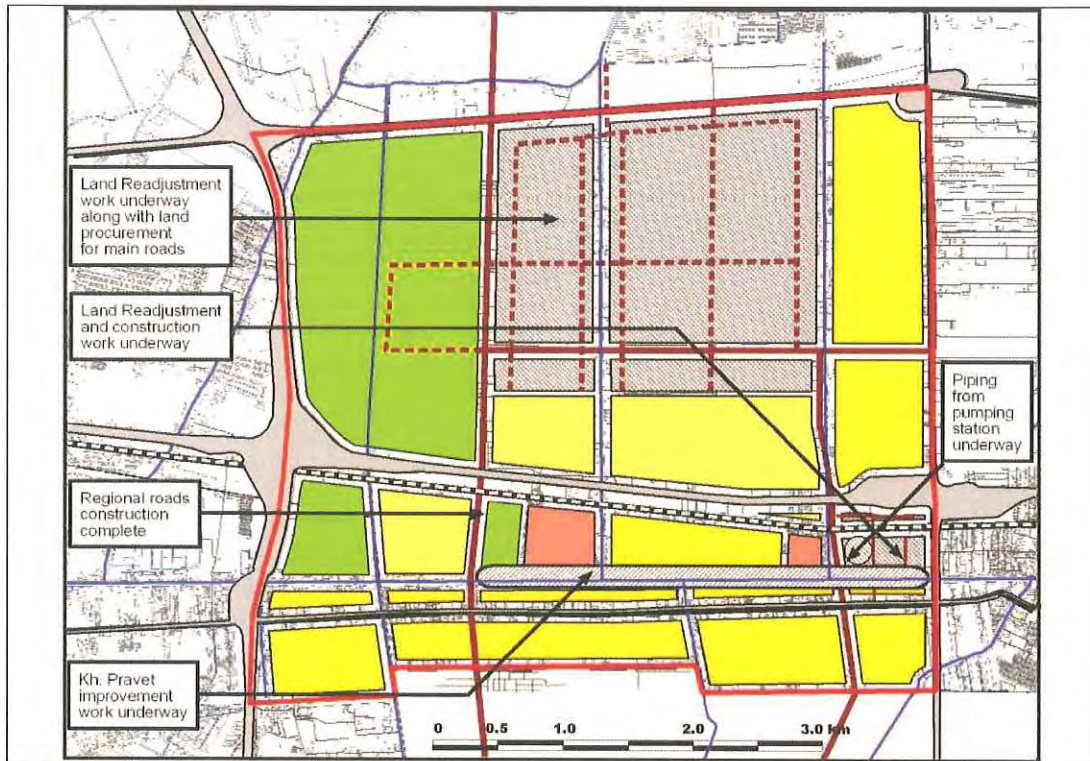
#### 6.4 ช่วงระยะของการพัฒนา

การพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ มีกำหนดเวลาที่สอดคล้องกับการเติบโตของเขตเมือง  
ภายใต้มาตรการควบคุมและการสร้างแรงจูงใจ ภาพต่อไปนี้จะแสดงความก้าวหน้าเป็นระยะๆ ที่

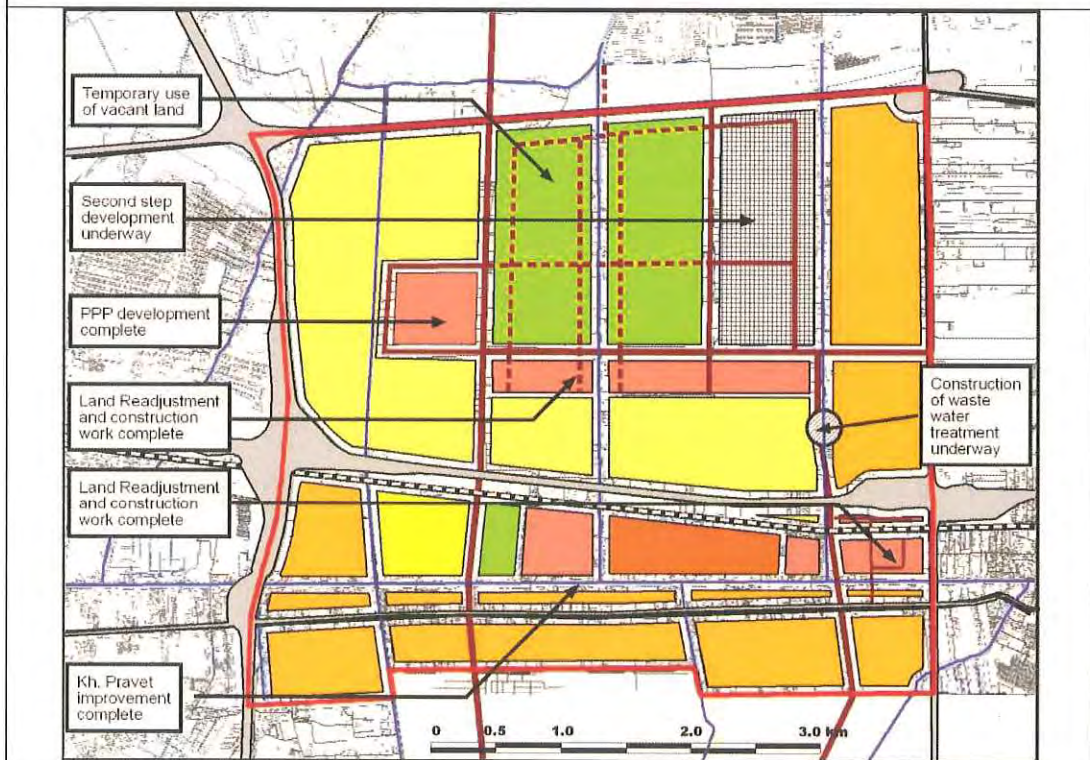
คาดการณ์ของการพัฒนาในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ซึ่งระบุเป้าหมายเวลาเทียบกับกรอบการพัฒนาตามแผน ซึ่งส่วนใหญ่มุ่งเน้นประชากรภาคกลางคืนและกลางวัน นอกจากนี้ สาธารณูปโภคสาธารณูปการสำคัญบางอย่าง เช่น โรงบำบัดน้ำเสีย ระบบขนส่งมวลชน (MRT) ระบบรถไฟสายรอง (feeder rail system) ก็มีการกำหนดกรอบเวลาที่สอดคล้องกับข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม และทำให้การดำเนินงานไปอย่างราบรื่นและมั่นคง



ภาพที่ 6.11 การเติบโตและการพัฒนาตามกำหนดการ

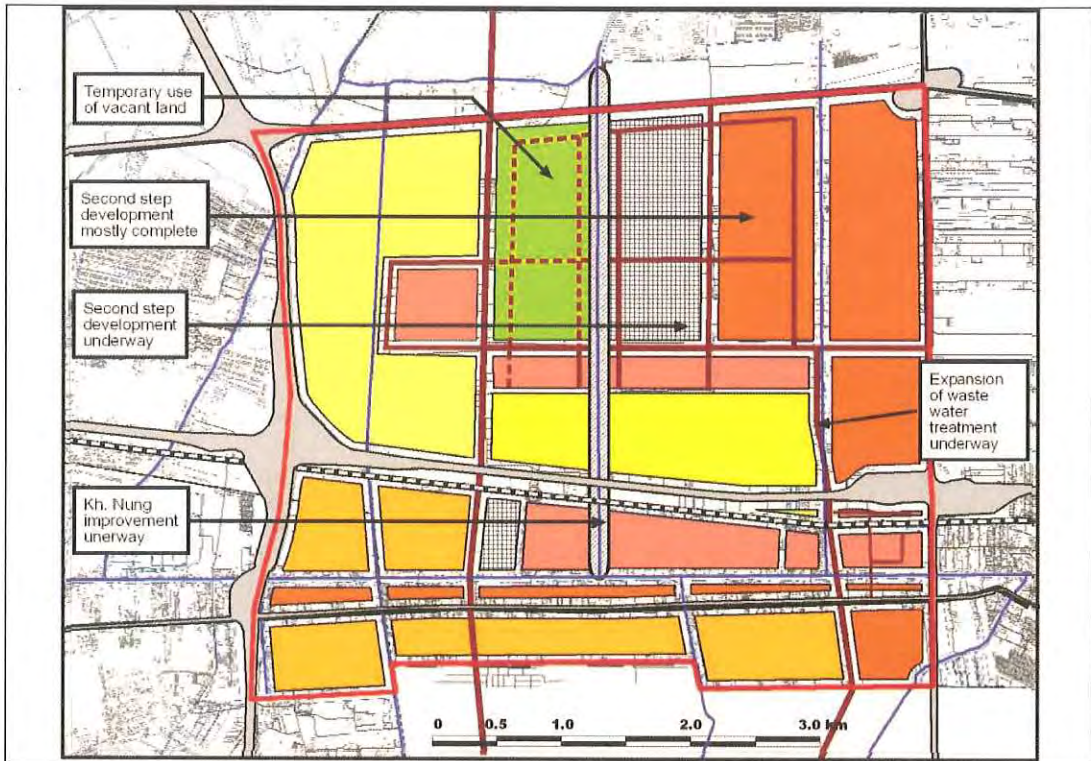


พ.ศ. 2549-2553

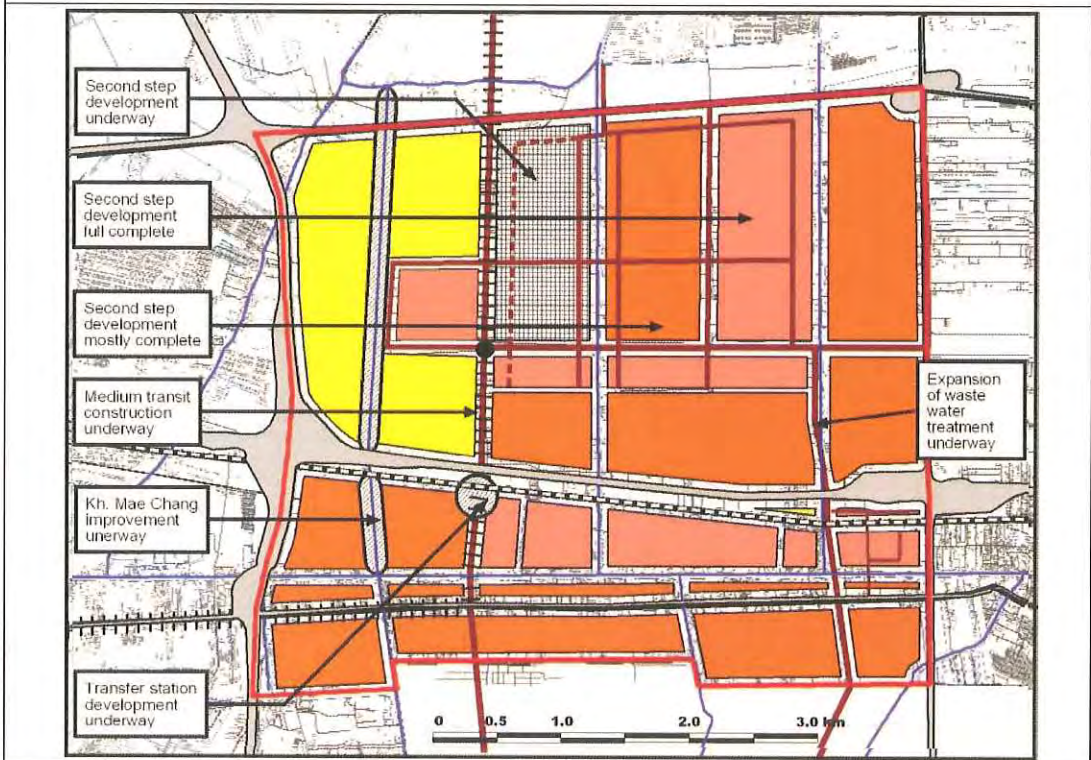


พ.ศ. 2554-2558

ภาพที่ 6.11 การเติบโตและการพัฒนาตามกำหนดการ (ต่อ)

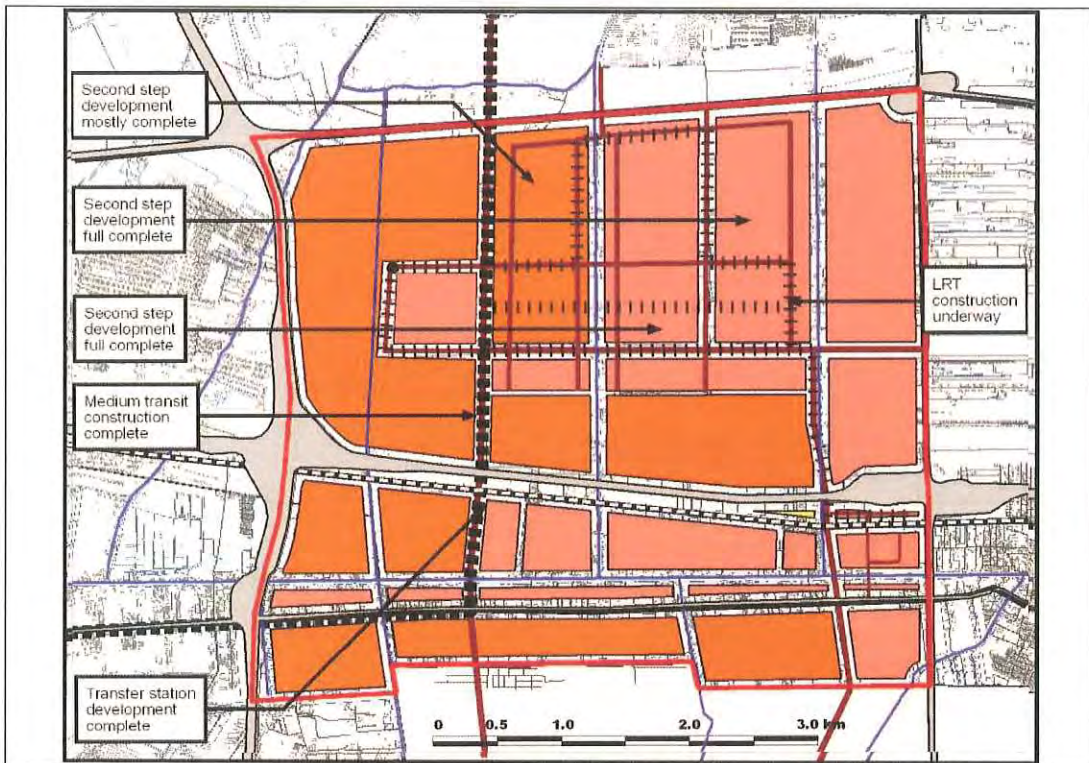


พ.ศ. 2559-2563

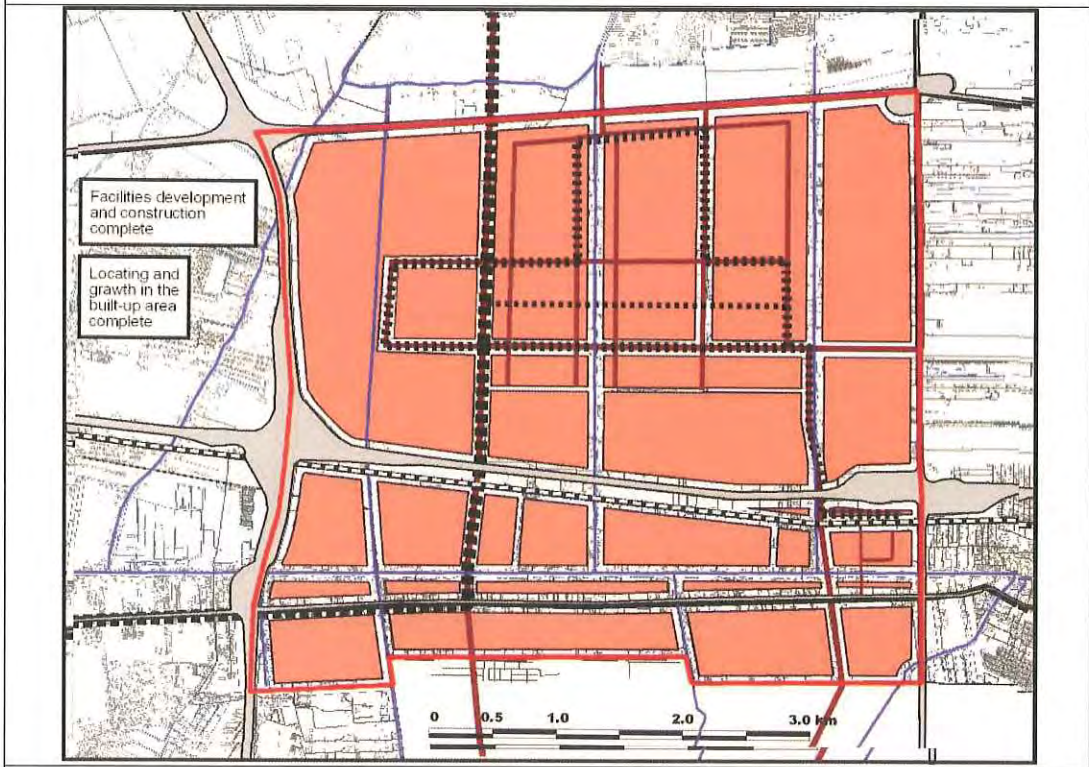


พ.ศ. 2564-2568

ภาพที่ 6.11 การเติบโตและการพัฒนาตามกำหนดการ (ต่อ)



พ.ศ. 2569-2573



พ.ศ. 2574-2578

ภาพที่ 6.11 การเติบโตและการพัฒนาตามกำหนดการ (ต่อ)

## 6.5 ข้อพิจารณาสำหรับการดำเนินงาน

เนื่องจากกำหนดวันที่เปิดให้บริการของท่าอากาศยานสากลแห่งใหม่กำลังใกล้เข้ามา จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องเริ่มกำหนดแผนการดำเนินงานในระยะนี้ เนื่องจากนโยบายดังกล่าวของรัฐบาลยังต้องอาศัยความพยายามอีกมากเพื่อก่อให้เกิดฉันทมติ ดังนั้นการพิจารณาการใช้ประโยชน์สูงสุดจากวิธีการพัฒนาเมืองที่มีขนาดใหญ่เช่นนี้จะคุ้มค่ากับการเสียเวลา

สำหรับศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง โครงการนี้ต้องใช้พื้นที่ราว 3,750 ไร่ (600 เฮกตาร์) เพื่อรองรับบทบาทของศูนย์ชุมชนย่อย/ประตูสนามบิน (airgate) ดังที่ได้กล่าวในบทที่แล้ว ที่ดินเหล่านี้จะถูกพัฒนาเป็นรูปเป็นร่างโดยสมบูรณ์ เช่น อาคารพาณิชย์ สำนักงานให้เช่า และสำนักงานที่เป็นของบริษัทขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในมือของนักพัฒนาที่ดินและ/หรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้นเงื่อนไขที่ต้องทำก่อนคือ ที่ดินควรถูกโอนอย่างราบรื่นจากเจ้าของที่ดินเดิมไปยังองค์กรใดก็ตามสำหรับการใช้เป็นศูนย์ชุมชนย่อย เพื่อสนับสนุนให้การจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังสัมฤทธิ์ผล

ถึงแม้ว่า ทำเลของที่ดินที่ใช้จัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยจะอยู่อย่างกระจัดกระจายภายในอาณาบริเวณของพื้นที่ศึกษา แต่ก็ควรคำนึงถึงบทบาทของศูนย์ชุมชนย่อยที่ควรกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ที่ใช้สำหรับบทบาทที่ไม่ใช่ที่พักอาศัยจากมุมมองเชิงหน้าที่ เศรษฐกิจ และสัญลักษณ์ ก็เป็นสิ่งที่สมเหตุสมผล แนวคิดนี้จะก่อให้เกิดศูนย์ชุมชนย่อยที่มีความกะทัดรัดและมีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพมากกว่า

เพื่อดำเนินการ โครงการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ดังเช่นศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง การจัดทำแผนที่ที่มีประสิทธิภาพสำหรับเรื่องต่อไปนี้ถือว่าเป็นสิ่งสำคัญมาก

- หน่วยงานดำเนินงาน
- การเวนคืนที่ดิน
- การจัดหาเงินทุน
- โครงการความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (Public Private Partnership Program – PPP)

สิ่งเหล่านี้ต่างมีความสัมพันธ์โยงถึงกันและกัน ตัวอย่างเช่น ประเด็นเรื่ององค์กรดำเนินงานก็ขึ้นอยู่กับวิธีการจัดหาที่ดินอย่างรวดเร็ว และวิธีการจัดหาเงินทุนที่จำเป็น ในกรณีของการพัฒนาในไทย โดยมากโครงสร้างพื้นฐานถูกพัฒนาขึ้นโดยภาครัฐ และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกือบทั้งหมดดำเนินงานโดยภาคเอกชน กรณีแบบนี้ปกติก็พบในประเทศอื่นเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ไม่ปกติของโครงการพัฒนาพื้นที่ขนาดมหึมา เช่น ขนาด 12,500 ไร่ (2,000 เฮกตาร์) การเฝ้ารอให้เมืองที่

วางแผนไว้ผูกขึ้นเองตามการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้คงเป็นเรื่องยากมาก ภาวะผู้นำที่เข้มแข็ง และพันธกรณีของภาครัฐเป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่ง

### 6.5.1 หน่วยงานดำเนินงาน

ในการจินตนาการภาพสถานการณ์ของการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง เราอาจสันนิษฐานว่ามีอยู่ 2 แนวทางหลัก ดังนี้ 1) รัฐบาลมีพันธกรณีและคำแนะนำเชิงบวก (ทางเลือกที่ 1 และทางเลือกที่ 3) 2) รัฐบาลไม่มีพันธกรณีและคำแนะนำเชิงบวก (ทางเลือกที่ 2)

นอกจากนั้น สมมติว่าแนวทางแรกมีทางเลือกสองทาง ดังนี้ 1) ดำเนินการโดยกรุงเทพมหานคร (ทางเลือกที่ 1) 2) กรุงเทพมหานครไม่ได้ดำเนินการเพียงฝ่ายเดียว แต่แสวงหาประโยชน์จากการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิที่เป็นความคิดริเริ่มของภาครัฐ (ทางเลือกที่ 3)

ตารางที่ 6.10 สรุปลักษณะของรูปแบบการดำเนินงานที่มีความเป็นไปได้

ทางเลือก	หน่วยงานวางแผน	หน่วยงานพัฒนา	องค์กรบริหาร/จัดการสำหรับการเวนคืนที่ดิน การพัฒนาที่ดินและการส่งเสริมรูปแบบต่างๆ และการให้คำแนะนำและแนวทาง ดำเนินการ โดยรูปแบบต่างๆ	โครงการพัฒนาแต่ละโครงการ ดำเนินการโดย
ทางเลือกที่ 1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	บริษัทโฮลดิ้งเพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง	นักพัฒนาที่ดิน, สมาคมจัดรูปที่ดิน, กิจกรรมร่วมทุน
ทางเลือกที่ 2	กรุงเทพมหานคร	ไม่มี	ไม่มีหน่วยงานรับผิดชอบเป็นทางการ ขึ้นอยู่กับกลไกตลาด	นักพัฒนาที่ดิน, สมาคมจัดรูปที่ดิน
ทางเลือกที่ 3	กรุงเทพมหานคร	องค์กรพัฒนาเมือง ศูนย์กลางการบิน สุวรรณภูมิ	บริษัทโฮลดิ้งเพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง	นักพัฒนาที่ดิน

#### (1) หน่วยงานดำเนินงาน

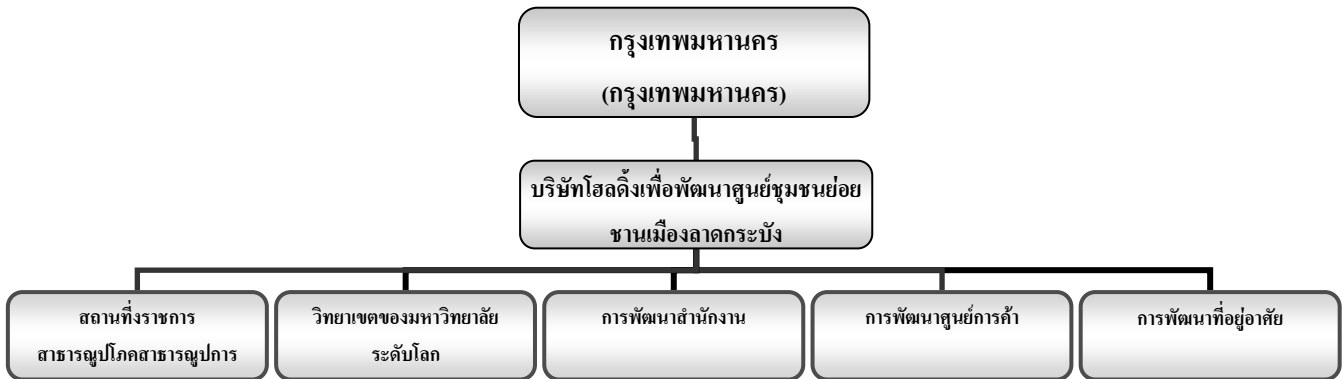
มีทางเลือกสามทางที่เป็นไปได้เพื่อดำเนินกิจกรรมพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง (LKS)

##### ทางเลือกที่ 1

กรุงเทพมหานครจะรับผิดชอบกิจกรรมการวางแผนระดับท้องถิ่น สำหรับพื้นที่ทั้งหมดของศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง และบังคับใช้แผนผังและแนวทางปฏิบัติต่างๆ ด้วยการประกาศเป็นกฎหมาย หลังจากนั้น กรุงเทพมหานครจะจัดตั้งบริษัทโฮลดิ้งเพื่อดำเนินโครงการพัฒนาของศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง โดยตรงภายใต้กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานครจะควบคุมและแนะนำการพัฒนา ศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง ผ่านบริษัทโฮลดิ้ง โดยกรุงเทพมหานครจะสามารถรักษาบทบาทในการควบคุมการพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังอย่างเข้มแข็ง ซึ่งบริษัทโฮลดิ้งจะเป็น “ศูนย์รวมการบริการ



อย่างเบ็ดเสร็จ ณ จุดเดียว” สำหรับผู้อยู่อาศัย ผู้เช่า และนักพัฒนาที่ดินที่เกี่ยวข้อง กรุงเทพมหานครจะมีบทบาทในเชิงบวก แม้หลังจากการออกกฎหมายบังคับใช้ในการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว ทั้งในแง่ของการส่งเสริม การจัดการ และการควบคุมกิจกรรมการพัฒนาของเอกชนผ่านบริษัทโฮลดิ้ง ที่ดินบางแปลงจะถูกซื้อ/เช่า/จัดรูปแปลงที่ดินโดยบริษัทโฮลดิ้ง ส่วนที่ดินผืนอื่นจะถูกซื้อและพัฒนาโดยนักพัฒนาที่ดิน อย่างไรก็ตาม บริษัทโฮลดิ้งจะทำหน้าที่ติดตามและควบคุมกิจกรรมการพัฒนาแต่ละอย่าง



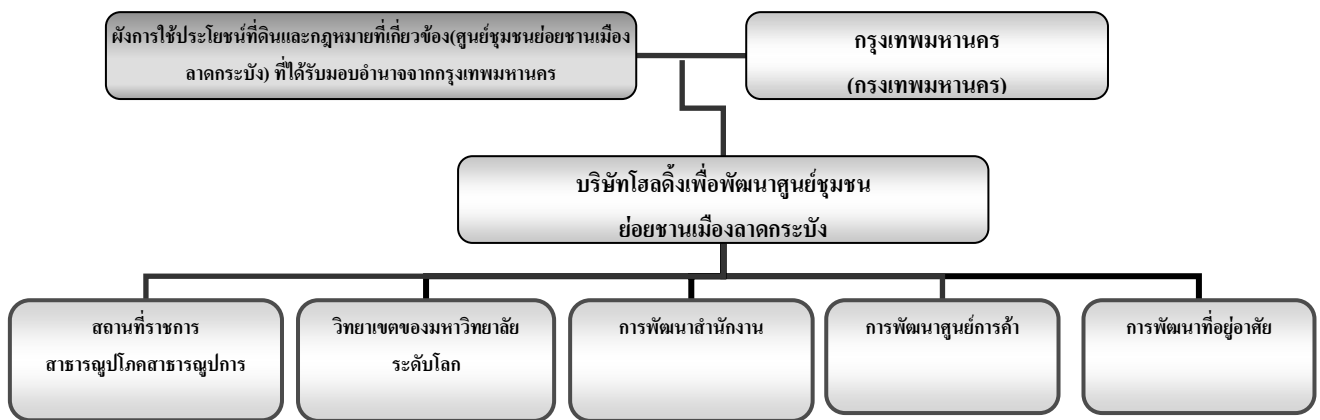
ภาพที่ 6.12 โครงสร้างองค์กรภายใต้การริเริ่มที่จริงจังของกรุงเทพมหานคร (ทางเลือกที่ 1)

ทางเลือกที่ 2

สำหรับทางเลือกนี้ เช่นเดียวกัน กรุงเทพมหานครจะรับผิดชอบกิจกรรมการวางผังระดับท้องถิ่น อย่างไรก็ตาม กรุงเทพมหานครจะไม่จัดตั้งบริษัทโฮลดิ้งเพื่อดำเนินการ แต่กรุงเทพมหานครจะเป็นผู้จัดเตรียมเห็นชอบ และมีอำนาจในการออกกฎหมายเพื่อใช้บังคับในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดิน/แผนธุรกิจ การใช้ประโยชน์ที่ดินจะถูกควบคุมและกำกับดูแลให้เป็นไปตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นักพัฒนาที่ดินที่สนใจศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง จะซื้อที่ดินที่จำเป็นและดำเนินกิจกรรมการพัฒนาตามปกติ หรือมีส่วนร่วมในสมาคมจัดรูปที่ดินที่ดำเนินการตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน หลังจากทีออกกฎหมายเกี่ยวกับการวางผังเมืองระดับท้องถิ่น พันธกรณีของกรุงเทพมหานครจะเป็นในเชิงรับและไม่เข้มแข็งพอ ทางเลือกนี้จึงขึ้นอยู่กับนักพัฒนาที่ดินอย่างมาก เพื่อให้แน่ใจว่าศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง จะได้รับการพัฒนาตามกำหนดเวลาและตามแผนทุกอย่าง โดยปกติ ในโครงการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ระดับพื้นที่ 12,000 ไร่ (2,000 เฮกตาร์) ดูเหมือนว่าการริเริ่ม การส่งเสริม และการดำเนินงานอย่างร่วมแรงร่วมใจกันของภาครัฐมีความสำคัญอย่างเช่น ในญี่ปุ่น เกาหลีใต้ สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา เยอรมนี ฝรั่งเศส อังกฤษ ฯลฯ กรณีในมาเลเซีย มีโครงการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่สองโครงการที่เริ่มดำเนินการในช่วงคริสต์ทศวรรษที่ 1990 ได้แก่ ปูตราจายา (การโยกย้ายหน่วยงานของรัฐบาลกลาง) และไซเบอร์จายา (เมืองไอที) ทั้งสองเมืองนี้มี

ความคืบหน้าภายใต้พันธกรณี และการริเริ่มที่จริงจังของรัฐบาลผ่านการจัดตั้งองค์กรพัฒนาของรัฐ และบริษัทพัฒนาเมืองที่รับผิดชอบการดำเนินงาน การจัดทำโครงการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองขนาดใหญ่ โดยไม่มีการจัดตั้งองค์กรดำเนินงานเช่นนี้เป็นสิ่งที่ทำได้ยากมาก ในกรณีของโครงการปรับปรุงพัฒนาเมืองชุกิใหม่ในฟิลิปปินส์ หน่วยงานของรัฐถูกจัดตั้งขึ้น โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อพัฒนาที่ดินบริเวณฐานทัพที่ได้รับมอบคืนจากสหรัฐอเมริกา

กรุงเทพมหานครมีบริษัทของตนเองชื่อ บริษัท กรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถดำเนินกิจการพัฒนาเมืองได้ บทบาทนี้อาจแปรเปลี่ยนไปอยู่ภายใต้บริษัทโฮลดิ้ง หรือบริษัทโฮลดิ้งอาจถูกจัดตั้งแบบแยกตัวออกมาต่างหาก โดยยังรับการอุดหนุนจากบริษัท กรุงเทพมหานคร

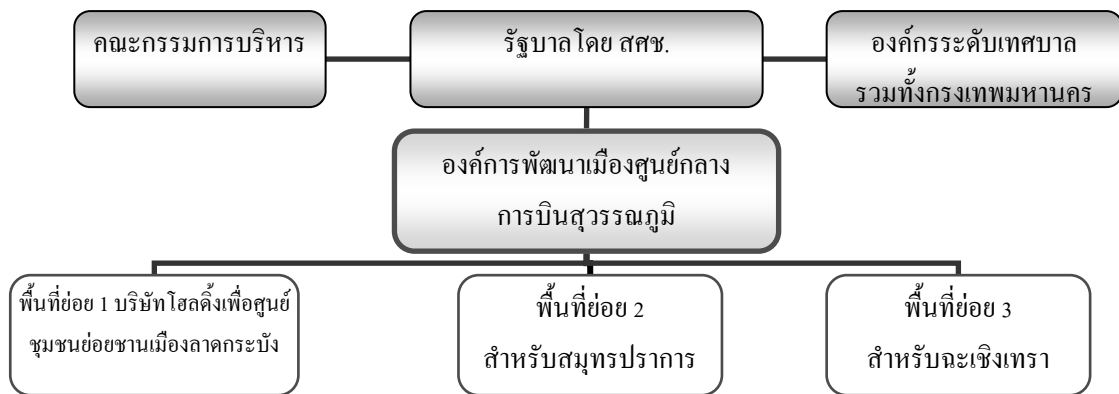


ภาพที่ 6.13 ทางเลือกที่ 3 ขึ้นอยู่กับความสนใจของนักพัฒนาที่ดินภายใต้กลไกตลาด ซึ่งถูกควบคุมด้วยผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและกฎหมายต่างๆ โดยไม่มีองค์กรพัฒนาอย่างเป็นทางการ (ทางเลือกที่ 2)

**ทางเลือกที่ 3**

ทางเลือกนี้ขึ้นอยู่กับความคืบหน้าของโครงการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ ถ้าโครงการของภาครัฐนี้รู้คหน้าต่อไปอย่างรวดเร็วภายใต้ภาวะผู้นำที่เข้มแข็งของรัฐบาล กรุงเทพมหานครอาจเลือกที่จะแสวงหาประโยชน์จากพันธกรณีและการริเริ่มระดับของรัฐบาล และร่วมดำเนินการพัฒนากับรัฐบาลอย่างปรองดอง ตามความคาดหมายเกี่ยวกับร่างกฎหมาย รัฐบาลจะประกาศเขตเศรษฐกิจพิเศษซ้อนทับลงไปบนพื้นที่ทั้งหมดของเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ ซึ่งครอบคลุมศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง และมี การจัดตั้งองค์กรพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิด้วย (Suvarnabhumi Aerotropolis Development Authority – SADA) โดยนายกรัฐมนตรีจะเป็นประธานของคณะกรรมการบริหารขององค์กรพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ และคณะกรรมการบริหารจะประกอบด้วยตัวแทนจากสศช. กรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรปราการ และฉะเชิงเทรา

๔๗๑ เนื่องจากพื้นที่ทั้งหมดของเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิมีขนาดใหญ่มีมา บริษัทโฮลดิ้งหลายบริษัทจะถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินกิจกรรมการพัฒนา 13 พื้นที่ย่อยแต่ละพื้นที่ตามจุดมุ่งหมายหนึ่งในบริษัทโฮลดิ้งจะถูกจัดตั้งโดยกรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง หลังจากการตรากฎหมายดังกล่าว การซื้อขายที่ดินและกิจกรรมพัฒนาใดๆ จะต้องหยุดชะงัก คาดว่าเจ้าของ/นักพัฒนาที่ดินจะยื่นใบสมัครการพัฒนาที่ดินกับบริษัทโฮลดิ้ง ซึ่งการอนุมัติหรือปฏิเสธใบสมัครจะอ้างอิงกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง



ภาพที่ 6.14 โครงสร้างองค์กรภายใต้การให้อำนาจระดับชาติขององค์กรพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิที่มีการจัดตั้งบริษัทโฮลดิ้ง (ทางเลือกที่ 3)

### 6.5.2 การเวนคืนที่ดิน

ไม่ว่าเป็นทางเลือกใด ที่ดินสำหรับโครงสร้างพื้นฐานต้องถูกจัดหา/จัดซื้อโดยภาครัฐ อย่างไรก็ตาม การเวนคืนที่ดิน (land acquisition) สำหรับการพัฒนาลังปลูกสร้างจะแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับองค์การดำเนินงาน วิธีการพัฒนา สถานการณ์เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน และระยะเวลาในการเตรียมงาน

ในทางเลือกที่ 1 บริษัทโฮลดิ้งที่จัดตั้งโดยกรุงเทพมหานครจะจัดการเวนคืนที่ดินบางบล็อก และประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินกับบล็อกอื่น ในบางกรณี บริษัทโฮลดิ้งจะกำหนดรูปแบบเป็นกิจการร่วมทุน (joint venture – JV) กับนักพัฒนาที่ดิน และกิจการร่วมทุนจะดำเนินการเวนคืนที่ดิน

ในทางเลือกที่ 2 ทั้งกรุงเทพมหานครและหน่วยงานรัฐอื่นจะไม่จัดตั้งหน่วยงานดำเนินงาน หลังจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเสร็จแล้ว ทำเลบางแห่งจะถูกจัดซื้อ/จัดหาและพัฒนาโดยนักพัฒนาที่ดิน ส่วนทำเลอื่นจะผ่านกระบวนการจัดรูปที่ดิน

ในทางเลือกที่ 3 ภายใต้มาตรการสร้างแรงจูงใจระดับชาติ บริษัทโฮลดิ้งที่จัดตั้งโดยกรุงเทพมหานครจะดำเนินการเวนคืนที่ดินด้วยวิธีการซื้อ เช่น การจัดรูปที่ดิน ๔๗๑ สำหรับในพื้นที่พัฒนาที่กำหนดเป็นระยะการพัฒนา ให้ดำเนินการแต่ละพื้นที่ตามช่วงระยะเวลา ที่ดินบางผืนจะถูกพัฒนาโดยนักพัฒนาที่ดินภายใต้แนวทางและผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จัดทำโดยกรุงเทพมหานคร

พิจารณาได้ว่ามีความเหมาะสมที่จะเลือกทางเลือกที่ 2 เนื่องจากการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองเป็นนโยบายที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร สำหรับการสร้างโครงสร้างเมืองแบบหลายศูนย์กลางในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และการขยายบริการของเมืองออกไปยังฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ในขณะที่รัฐบาลกำลังริเริ่มที่จะพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิบริเวณรอบๆ สนามบินใหม่ ซึ่งการพัฒนาของกรุงเทพมหานครจะต้องสอดคล้องประสานกับการริเริ่มนี้ด้วย

### 6.5.3 การจัดหาเงินทุน

ในส่วนของโซนันทนาการที่เป็นสวนสาธารณะและพื้นที่โล่งที่มีกิจกรรมสบายอื่นๆ (Passive) เช่น อ่างเก็บน้ำ และหนองน้ำ และโซนบริการสาธารณะที่มีสถาบันราชการ สถานศึกษา โรงพยาบาล สนามกีฬาในร่ม ฯลฯ ภาครัฐจะต้องจัดสรรงบประมาณสำหรับการเตรียมที่ดินและการก่อสร้างอาคารที่เป็นสาธารณูปการเหล่านี้

ในทางเลือกที่ 1 และทางเลือกที่ 3 บริษัทโฮลดิ้งจะรับผิดชอบงานเตรียมบล็อกราคาที่ดิน การก่อสร้างอาคารที่เป็นสาธารณูปการ และโครงสร้างพื้นฐานทั้งหมด เป็นลักษณะการดำเนินงานแบบเบ็ดเสร็จ จุดเดียว เพื่อให้การพัฒนามีความกลมกลืนและรวดเร็วอย่างมั่นคง

ในทางเลือกที่ 2 โครงสร้างพื้นฐานและอาคารที่เป็นสาธารณูปการจะดำเนินการแยกกันโดยบริษัทพัฒนาเมือง เทศบาล และรัฐบาล นักพัฒนาที่ดินจะรับผิดชอบการพัฒนาโซนที่อยู่อาศัย โซนพาณิชยกรรม และโซนวิสาหกิจ ตั้งแต่การจัดหา/จัดซื้อที่ดิน การเตรียมพื้นที่ ไปจนถึงการก่อสร้างอาคาร

ในทางเลือกที่ 1 กรุงเทพมหานครจะเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการจัดหาเงินทุนที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการพัฒนา กรุงเทพมหานครอาจเชิญนักพัฒนาที่ดินให้เข้าร่วมจัดตั้งกิจการร่วมทุนของบริษัทโฮลดิ้ง ในกรณีของกิจการร่วมทุน การจัดหาทุนจะเป็นการดำเนินการร่วมกัน

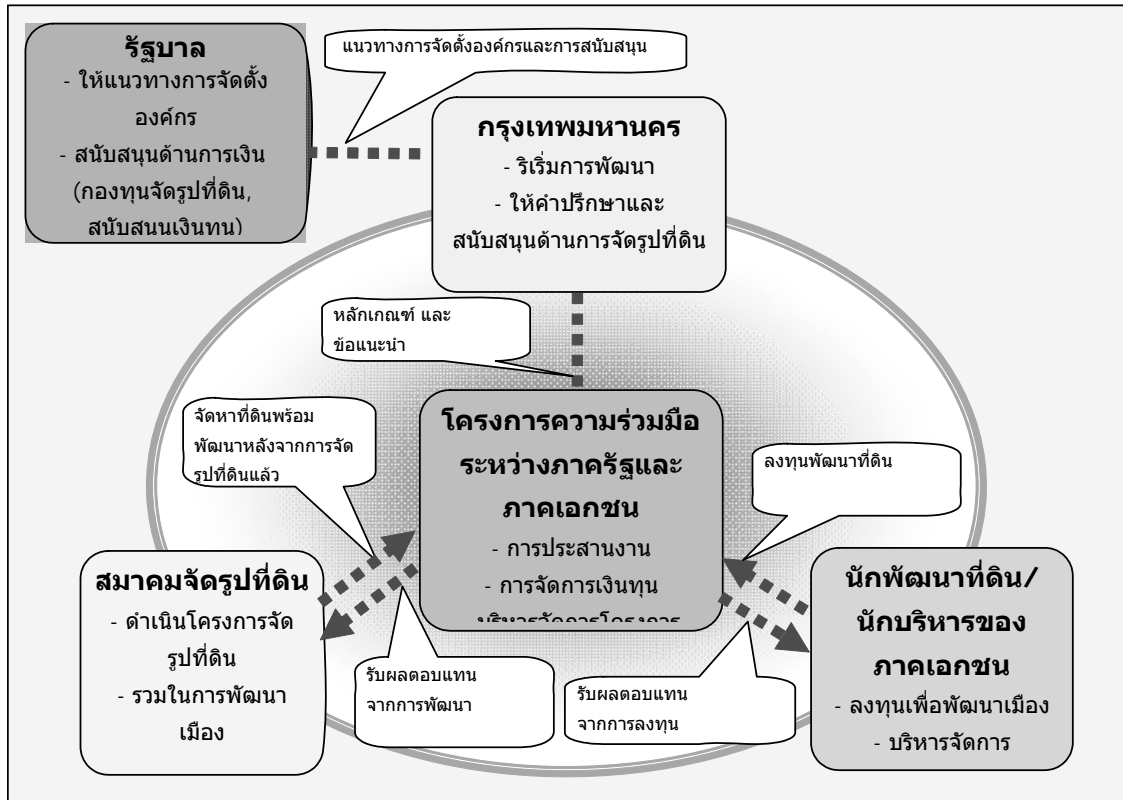
ในทางเลือกที่ 2 หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างพื้นฐานจะจัดสรรงบประมาณของตนเพื่อก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ไม่มีสถาบันเฉพาะแห่งใดที่จะจัดหาเงินทุนที่ต้องการทั้งหมด กรุงเทพมหานครจำเป็นต้องทำงานประสานกับหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง และกรุงเทพมหานครจะต้องจัดตั้งสำนักงานโครงการภายในกรุงเทพมหานครด้วย อย่างไรก็ตาม ดูเหมือนว่าการประสานความร่วมมือเช่นนี้คงไม่ใช่เรื่องง่ายนักสำหรับสำนักงานโครงการที่อยู่ภายใต้กรุงเทพมหานคร

ในทางเลือกที่ 3 การจัดหาเงินทุนสำหรับการเวนคืนที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน และการเตรียมพื้นที่จะดำเนินการโดยกรุงเทพมหานครเพียงฝ่ายเดียว หรือดำเนินการร่วมกันระหว่างกรุงเทพมหานครและรัฐบาล นอกจากนี้ นักพัฒนาที่ดินอาจได้รับเชิญให้เข้าร่วมในกิจการร่วมทุนด้วย

#### 6.5.4 โครงการความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน

เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่เมืองขนาดใหญ่เช่นนี้ จำเป็นต้องอาศัยการตลาดและการบริหารจัดการที่ภาคเอกชนมีความเชี่ยวชาญและทักษะการจัดการที่ดีกว่า คณะผู้ศึกษาแนะนำให้แสวงหาประโยชน์จากความรู้ความชำนาญและแหล่งเงินทุนของภาคเอกชน โดยอาศัยพลังแห่งความร่วมมือแรงร่วมใจภายใต้โครงการความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน (PPP หรือ PPPP)

รูปแบบพื้นฐานของ PPP แสดงอยู่ในภาพด้านล่าง



ภาพที่ 6.15 โครงการความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนสำหรับการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อย

## บทที่ 7

### การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์

#### 7.1 ขอบเขตของการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์

จุดมุ่งหมายของการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ในการศึกษานี้คือ เพื่อบรรลุการจัดสรรทรัพยากรที่นำไปสู่การเสริมสร้างรายได้สำหรับการลงทุนและการบริโภค การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์จะเป็นเครื่องมือในการบ่งชี้ การถ่วงดุลของคุณสมบัติ และการประเมินวัตถุประสงค์และเป้าหมายของโครงการจากทรศนะของวัตถุประสงค์ของการศึกษา การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์จะตัดสินได้ว่า การจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง ขนาดประมาณ 12,190 ไร่ (1,950 เฮกตาร์) จะสามารถดำเนินการได้อย่างคุ้มค่าทางเศรษฐกิจและยั่งยืนหรือไม่ เนื่องจากศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังมีระดับการลงทุนจำนวนมาก การประเมินผลกระทบกับเศรษฐกิจของไทยก็มีความสำคัญเช่นกัน

การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ต่างจากการวิเคราะห์ทางการเงิน การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์พยายามประเมินผลกระทบโดยรวมของโครงการในการยกระดับสภาพความเป็นอยู่ทางเศรษฐกิจของประชาชนไทย ในขณะที่การวิเคราะห์ทางการเงินจัดทำเพื่อคาดการณ์ผลกำไรสะสมจากองค์การบริหารโครงการหรือผู้มีส่วนร่วมในโครงการ การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ประเมินโครงการในบริบทของเศรษฐกิจในระดับชาติของไทย มากกว่าเพื่อสนองความต้องการของผู้มีส่วนร่วมในโครงการหรือองค์การบริหารโครงการ

ในบริบทนี้ ขอบเขตของการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ประกอบด้วยรายการต่อไปนี้

- การศึกษาผลกระทบทางเศรษฐกิจด้วยการวิเคราะห์การเชื่อมโยงระหว่างอุตสาหกรรมที่สัมพันธ์กัน (inter-industry linkage analysis) ----- การวิเคราะห์ผลกระทบการไหลเข้าของเงิน (flow effect)
- การวิเคราะห์อัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) -----การวิเคราะห์ผลกระทบเงินคงคลัง (Stock effect)
- อัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (Economic Internal Rate of Return – EIRR)

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value - NPV)
- อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit/Cost Ratio – B/C ratio)
- การวิเคราะห์ความเสี่ยงและความอ่อนไหว (risk and sensitivity analysis)
- ผลกระทบที่วัดเป็นเชิงปริมาณไม่ได้

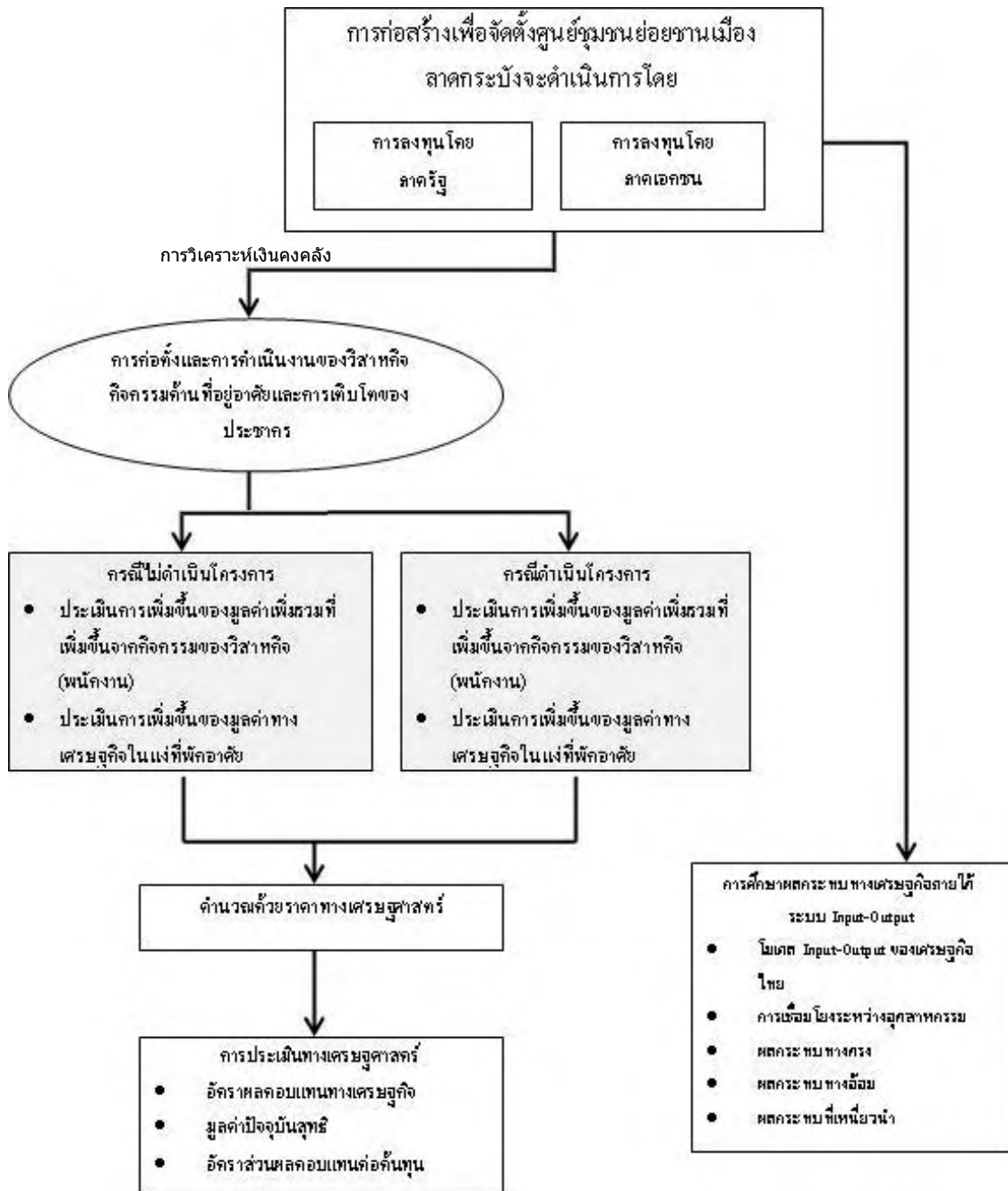
การศึกษาผลกระทบทางเศรษฐกิจด้วยการวิเคราะห์การเชื่อมโยง ระหว่างอุตสาหกรรมที่สัมพันธ์กัน จัดทำโดยใช้ตารางที่ได้จากการวิเคราะห์หลายตารางที่ ซึ่งคำนวณจากตารางที่ธุรกรรมปัจจัยที่ใช้ในการผลิต-ผลผลิต (input-output transaction table) ของไทย

อัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR) เป็นอัตราส่วนลดที่มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนและมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน โดยใช้ต้นทุนค่าเสียโอกาส (opportunity cost) ของเงินทุนเป็นอัตราส่วนลด ทั้งนี้ เมื่อ EIRR เท่ากับต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินทุน NPV จะเท่ากับศูนย์

อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เป็นผลลัพธ์ที่ได้จากการหารมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน

ขั้นตอนของการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์มีดังต่อไปนี้



ที่มา: คณะผู้ศึกษาของ JICA

ภาพที่ 7.1 ขั้นตอนการประเมินทางเศรษฐกิจ



## 7.2 สมมติฐาน “กรณีไม่ดำเนินการ”

เพื่อชี้ชัดต้นทุนและผลตอบแทน สถานการณ์ภายใต้กรณีสมมติ “ไม่ดำเนินโครงการ” ถูกเปรียบเทียบกับสถานการณ์ “ดำเนินโครงการ” ในกรณีไม่ดำเนินโครงการ การจ้างงานและประชากรอาจไม่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเท่ากับกรณีดำเนินโครงการ อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ไม่ดำเนินโครงการไม่เหมือนกับสถานการณ์ก่อนเริ่มโครงการ ถึงแม้ไม่มีการก่อสร้างศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง ขณะนี้การก่อสร้างท่าอากาศยานสากลแห่งใหม่ก็กำลังดำเนินอยู่ เนื่องจากลาดกระบังมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาทางเศรษฐกิจ การขยายเมืองอย่างไร้ทิศทางตามแนวถนนจะเกิดขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้อยู่แล้ว สนามบินแห่งใหม่จะสร้างตำแหน่งงานและเป็นปัจจัยกระตุ้นให้เกิดกิจกรรมการก่อสร้างที่อยู่อาศัย การเปรียบเทียบกรณีดำเนินและไม่ดำเนินโครงการมีความสำคัญอย่างยิ่งในการประเมินผลตอบแทนสุทธิของโครงการ

ทุกเมืองจำเป็นต้องใช้ระยะเวลายาวนานเพื่อพัฒนาอย่างเต็มรูปแบบและเจริญเติบโตเต็มที่ คาดว่าการก่อสร้างศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังจะกินเวลานานถึง 30 ปีกว่าจะเสร็จสมบูรณ์ เงินลงทุนสำหรับการก่อสร้างศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังตลอดระยะเวลา 30 ปีจนถึงปี พ.ศ. 2578 จะสูงถึงราว 232,000 ล้านบาท ดังที่กล่าวข้างต้น แม้เป็นกรณีไม่ดำเนินโครงการ ถึงกระนั้น คาดว่าอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับสนามบินก็จะเติบโตในเขตลาดกระบัง และประชากรจะเติบโตในระดับหนึ่งด้วย ทว่าอัตราการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจจะไม่รวดเร็วเท่ากับกรณีดำเนินโครงการ คาดว่าการลงทุนในกรณีไม่ดำเนินโครงการตลอดระยะเวลา 30 ปีอยู่ที่ 36,000 ล้านบาท ผลต่างระหว่างกรณีดำเนินและไม่ดำเนินโครงการมีโดยรวมประมาณ 196,000 ล้านบาทตลอดระยะเวลา 30 ปี

- 1) กรณีไม่ดำเนินโครงการ: ได้จัดทำแผนแม่บททางกายภาพในการศึกษานี้แล้ว
- 2) กรณีดำเนินโครงการ:
  - การขยายเขตเมืองอย่างไร้ทิศทางของย่านที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้น
  - จะมีการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานบางอย่าง เนื่องจากการก่อสร้างสนามบินแห่งใหม่เป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดความจำเป็นในการก่อสร้างอยู่แล้ว
  - อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับสนามบินจำนวนหนึ่งจะถูกก่อตั้งขึ้นมา

สมมติฐาน “กรณีไม่ดำเนินโครงการ” ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการคาดการณ์สถานการณ์เศรษฐกิจ-สังคมของ “แผนการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิในรายงานฉบับสมบูรณ์” แผนนี้คาดการณ์การ

พัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมในพื้นที่ใกล้เคียงกับสนามบินแห่งใหม่ รวมเขตลาดกระบังด้วย ในช่วงปี พ.ศ. 2546-2578 คาดว่าเขตลาดกระบังจะมีอัตราการเติบโตของประชากรอยู่ที่ร้อยละ 2.7 ต่อปีในช่วงเวลาดังกล่าว ในกรณี “สร้างสนามบินใหม่” (แต่หากเป็นกรณี “ไม่สร้างสนามบินใหม่” อัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 0.6)

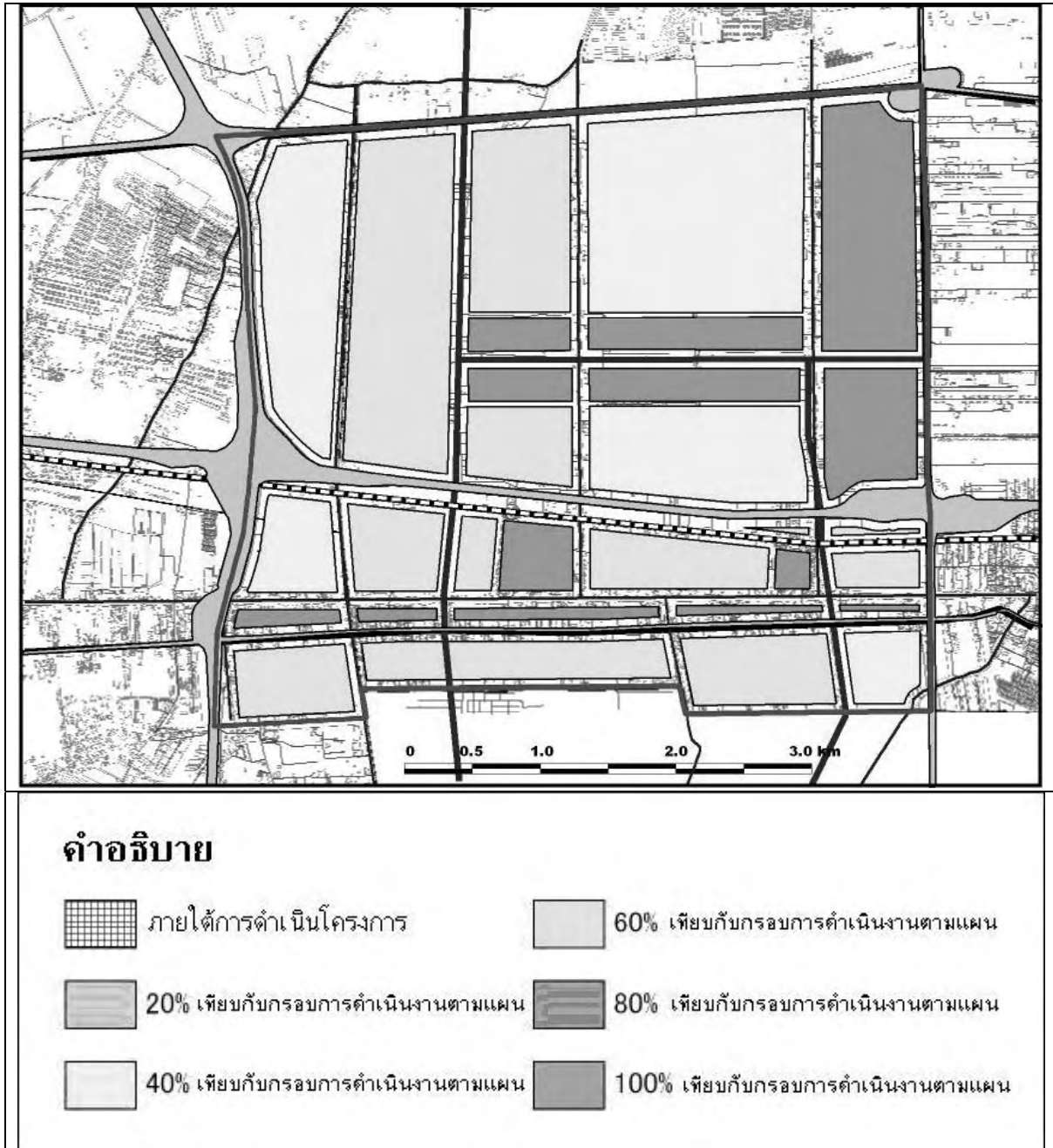
คณะผู้ศึกษาของ JICA จะคาดคะเนการจ้างงานในศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังด้วยการประเมินจากสถิติการจ้างงาน โดยตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราส่วนการจ้างงาน (อัตราส่วนของจำนวนคนงานในที่อยู่อาศัย/ประชากร) และอัตราส่วน W/R (อัตราส่วนของจำนวนคนงานในสถานประกอบการ/จำนวนคนงานในที่อยู่อาศัย) สำหรับทั้งกรณี ดำเนินโครงการและไม่ดำเนินโครงการ

ตารางที่ 7.1 การคาดการณ์จำนวนประชากรและจำนวนลูกจ้างในสถานประกอบการในพื้นที่ศึกษาในลาดกระบัง  
ขนาด 12,190 ไร่ (1,950 เฮกตาร์) ภายใต้กรณีดำเนินและไม่ดำเนินโครงการ

	2548	2578
จำนวนประชากร กรณีดำเนินโครงการ	30,000	168,000
จำนวนประชากร กรณีไม่ดำเนินโครงการ	30,000	67,000
จำนวนคนงาน กรณีดำเนินโครงการ	3,000	102,000
จำนวนคนงาน กรณีไม่ดำเนินโครงการ	3,000	30,000

ที่มา: คณะผู้ศึกษาของ JICA

สมมติฐานของกรณีไม่ดำเนินโครงการในส่วนของสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ. 2578 แสดงอยู่ในภาพต่อไปนี้



ภาพที่ 7.2 สมมติฐานของสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน/ความก้าวหน้าของการพัฒนาในปี พ.ศ.2578

ภายใต้ข้อสมมติฐานกรณี “ดำเนินโครงการ” และ “ไม่ดำเนินโครงการ” เงินลงทุนในแต่ละกรณีและผลต่างได้รับการพยากรณ์ดังต่อไปนี้ (ตัวเลขประมาณการโดยละเอียดอธิบายในอีกบทหนึ่ง)

ตารางที่ 7.2 เงินลงทุนในค่าก่อสร้างและค่าบริหารโครงการ

หน่วย: ล้านบาท

	กรณีดำเนินโครงการ		กรณีไม่ดำเนินโครงการ		ผลต่าง	
	ค่าก่อสร้าง	ค่าบริหาร	ค่าก่อสร้าง	ค่าบริหาร	ค่าก่อสร้าง	ค่าบริหาร
2549	3,940	394	305	31	3,635	363
2550	4,750	473	353	35	4,397	438
2551	5,951	590	358	35	5,593	555
2552	6,724	664	354	35	6,3270	629
2553	8,350	823	370	36	7,980	787
2554	8,324	816	928	91	7,397	724
2555	8,652	844	513	49	8,139	795
2556	8,827	857	516	49	8,312	808
2557	9,259	895	520	49	8,740	846
2558	9,179	882	550	52	8,630	830
2559	5,771	536	601	57	5,170	480
2560	6,248	581	790	75	5,459	506
2561	7,166	670	820	78	6,346	592
2562	7,836	733	857	81	6,979	652
2563	7,985	744	902	85	7,083	659
2564	6,037	545	1,037	98	5,000	447
2565	5,875	526	1,028	96	4,849	429
2566	6,791	614	1,082	101	5,709	513
2567	6,493	581	1,149	107	5,344	474
2568	8,099	737	1,221	114	6,878	623
2569	7,298	653	1,390	130	5,908	523
2570	7,537	673	1,259	116	6,278	557
2571	7,882	703	1,361	125	6,521	578
2572	8,017	712	1,475	136	6,542	577
2573	8,339	737	1,601	148	6,737	590
2574	5,851	484	1,875	173	3,976	310
2575	6,050	501	2,036	189	4,014	312
2576	6,257	519	2,217	205	4,040	313
2577	6,476	537	2,424	225	4,052	312
2578	6,661	557	2,660	247	4,001	309
Total	212,629	19,581	32,553	3,049	180,076	16,532

เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปี (ผลต่างระหว่างกรณีดำเนินและไม่ดำเนินโครงการ) ตลอดระยะเวลา 30 ปี คาดว่าอยู่ที่ประมาณ 6,550 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายสำหรับงานก่อสร้าง และการบริหารโครงการ และกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ประมาณการค่าก่อสร้างและค่าบริหารอยู่ที่ 6,000 ล้านบาทและ 550 ล้านบาท ตามลำดับ

ตารางที่ 7.3 เงินลงทุนในค่าก่อสร้างและค่าบริหารโครงการเฉลี่ยต่อปี

หน่วย: ล้านบาท

ช่วงเวลา	กรณีดำเนินโครงการ		กรณีไม่ดำเนินโครงการ		ผลต่าง	
	ค่าก่อสร้าง	ค่าบริหาร	ค่าก่อสร้าง	ค่าบริหาร	ค่าก่อสร้าง	ค่าบริหาร
2549-2558	7,396	724	477	46	6,919	678
2559-2568	6,830	627	949	89	5,882	538
2569-2578	7,037	608	1,830	170	5,207	438
รวม (2549-2578)	7,088	653	1,085	102	6,003	551

### 7.3 การศึกษาผลกระทบทางเศรษฐศาสตร์ ----- การไหลเข้าของเงิน (flow effect) จากการลงทุนก่อสร้าง

การพัฒนาเมืองเชิงยุทธศาสตร์สำคัญอย่างยิ่งกับการเติบโตของเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะในแง่การสนับสนุนและการขยายตัวของกิจกรรมที่มีอยู่เดิม หรือการดึงดูดกิจกรรมใหม่ๆ การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับวิสัยทัศน์ทางยุทธศาสตร์สำหรับการพัฒนาเมือง การลงทุนเชิงยุทธศาสตร์ในโครงการพัฒนาเมืองที่สำคัญ และโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นจะตั้งสมโครงสร้างพื้นฐานของเศรษฐกิจและการดำเนินการดังกล่าวจำเป็นสำหรับการพัฒนาเศรษฐกิจและการเติบโตทางเศรษฐกิจในไทย

โครงการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง (LKSD) มีบทบาทสำคัญในการลงทุนเพื่อพัฒนาเมืองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โครงการฯ มุ่งที่จะดำเนินกิจกรรมจำนวนมากเพื่อเสริมสร้างโครงข่ายความเป็นเมืองในกรุงเทพมหานคร สำหรับในแง่เศรษฐกิจ กิจกรรมเบื้องต้นของโครงการฯ คือการก่อสร้างเมืองใหม่และโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ความมุ่งมั่นด้านอื่นของโครงการฯ เกี่ยวพันกับกิจกรรมความเป็นเมืองอันหลากหลายที่ออกแบบ เพื่อส่งเสริมบทบาทของเมือง และกิจกรรมสนับสนุนหน่วยราชการระดับท้องถิ่น รวมทั้งกิจกรรมอื่นๆ อีกมากมาย

บนพื้นฐานของความสัมพันธ์ของอุตสาหกรรมไทยที่มีความซับซ้อน ผลกระทบทางตรงที่มีต่อภาคการก่อสร้างอาจสืบย้อนกลับไปถึงผลกระทบที่เชื่อมโยงกันระหว่างซัพพลายเออร์ในอุตสาหกรรมก่อสร้าง นอกจากนี้ ซัพพลายเออร์เหล่านี้ (ซัพพลายเออร์ระดับสอง – second-tier supplier) ก็จะสร้างอุปสงค์

เพิ่มขึ้นอีกด้วย ผลกระทบทั้งหลายทั้งปวงเหล่านี้ผ่านการเชื่อมโยงระหว่างอุตสาหกรรมที่สัมพันธ์กันนี้จะกลายเป็นผลกระทบทางอ้อม

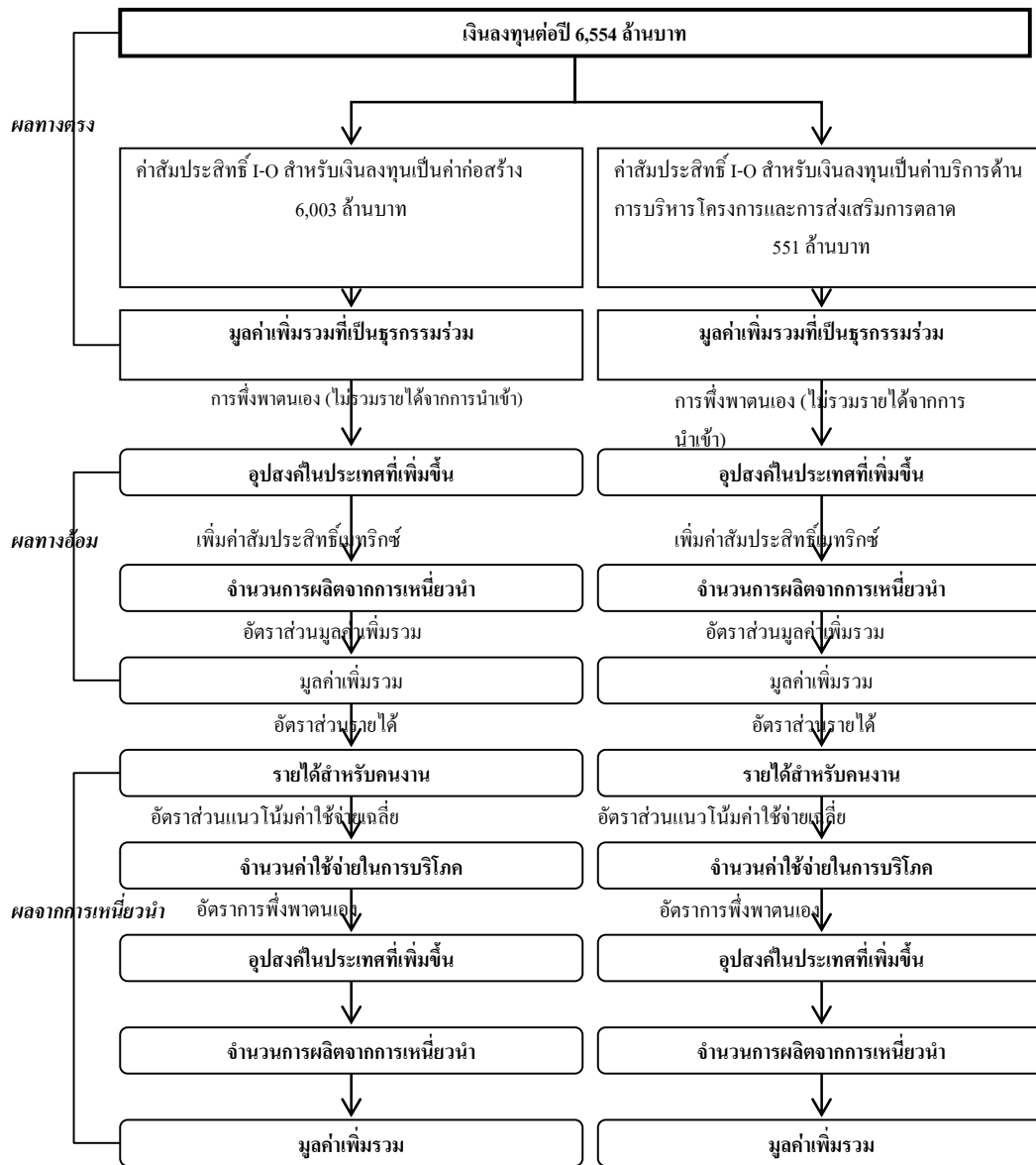
นอกจากผลกระทบทางตรงและทางอ้อมที่ประจักษ์ได้เหล่านี้ ซึ่งอาศัยความสัมพันธ์ระหว่างอุตสาหกรรมที่เชื่อมโยงถึงกันที่ชัดเจนในเศรษฐกิจไทย ยังมีผลกระทบจากอีกทางหนึ่ง ส่วนหนึ่งของการจ้างงานและรายได้ที่เป็นค่าจ้างแรงงานที่เกี่ยวข้องของธุรกิจ เป็นผลมาจากผลกระทบทางตรงและผลกระทบทางอ้อม เกิดจากการใช้จ่ายเงินในของการก่อสร้างศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง

- ผลกระทบทางตรง: ค่าใช้จ่ายของ โครงการฯ ที่อัดฉีดเข้าไปในเศรษฐกิจไทยโดยตรง
- ผลกระทบทางอ้อม: ผลข้างเคียงที่มีอิทธิพลกับอุตสาหกรรมอื่นเป็นลูกโซ่ตามโมเดล input-output (IO model) ของความสัมพันธ์ของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องถึงกัน
- ผลกระทบจากการชักนำ (induced impact): ผลกระทบกับค่าใช้จ่ายของครัวเรือนจากรายได้จากการทำงานทั้งทางตรงและทางอ้อม

โดยพื้นฐาน การวิเคราะห์การเชื่อมโยงของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (inter-industry linkage analysis) มีลักษณะเป็นการวิเคราะห์แบบสถิต (static analysis) ไม่ใช่แบบพลวัต เมื่อเวลาผ่านไป โครงสร้างอุตสาหกรรมของเศรษฐกิจของประเทศจะเปลี่ยนแปลงแบบไม่หยุดนิ่ง ดังนั้น จึงควรประเมินผลกระทบทางเศรษฐกิจในช่วงเวลาสั้นๆ ไม่ใช่ช่วงเวลายาวนานมากอย่าง 30 ปี เมื่อเป็นเช่นนี้ เราจะวิเคราะห์ผลกระทบทางเศรษฐศาสตร์รายปีที่เกิดจากเงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีของโครงการลาดกระบัง

เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีสำหรับการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังประมาณ 6,554 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าก่อสร้าง 6,003 ล้านบาทและค่าบริหารโครงการและการตลาด 551 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางตรง 6,554 ล้านบาทจะก่อให้เกิดผลกระทบทางอ้อมกับผลผลิตมูลค่า 3,794 ล้านบาท ในแง่มูลค่ารวมที่เพิ่มขึ้นในแง่ของบัญชีทางเศรษฐกิจแห่งชาติ จะเกิดผลกระทบทางอ้อมมูลค่า 1,629 ล้านบาท เช่นเดียวกัน ตัวเลขนี้วัดผลกระทบกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในธุรกิจที่เกี่ยวกับการจัดหาวัสดุและผลิตภัณฑ์ให้แก่ภาคการก่อสร้างของไทย นอกจากนี้ การใช้จ่ายเงินทั้งทางตรงและทางอ้อมจะก่อให้เกิดผลกระทบจากการชักนำกับผลผลิตมูลค่า 1,185 ล้านบาท ในจำนวนนี้ 530 ล้านบาทจะเป็นยอดรวมที่เพิ่มขึ้น และส่วนที่เหลือ 655 ล้านบาทจะเป็นธุรกรรมร่วม (intermediate transaction) ภาพต่อไปนี้จะแสดงขั้นตอนในการคำนวณ



ที่มา: จัดทำโดยคณะผู้ศึกษา JICA

ภาพที่ 7.3 กลไกผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง

ตารางที่ต่อไปนี้จะแสดงการวิเคราะห์แยกประเภทของผลกระทบทางอ้อมและผลกระทบจากการชักนำ  
จำแนกตามภาคการผลิต/บริการของเศรษฐกิจไทย

ตารางที่ 7.4 ผลกระทบทางเศรษฐกิจที่วัดเชิงปริมาณจำแนกตามภาคการผลิต/บริการ อันเนื่องมาจากการจัดตั้งศูนย์  
ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง คำนวณเป็นมูลค่าเฉลี่ยต่อปี

หน่วย: ล้านบาท

ภาค/ภาคย่อย	ผลกระทบทางเศรษฐกิจ (มูลค่าเฉลี่ยต่อปี)							
	ผลผลิต				มูลค่าเพิ่ม			
เกษตรกรรม		45	113	158		30	74	104
เหมืองแร่		334	-	334		230	-	230
อาหาร		47	254	301		15	79	94
สิ่งทอ		12	177	189		4	57	61
โรงเลื่อย		159	14	174		69	6	76
กระดาษ		22	17	39		9	7	16
ยางพารา		258	84	342		96	31	127
วัสดุไม้ใช้โลหะ		1,215	2	1,218		535	1	536
โลหะ		1,198	92	1,290		367	28	395
การผลิตอื่นๆ		17	72	89		6	25	31
สาธารณสุขโลก		24	33	56		10	14	24
การก่อสร้าง	6,003	7	1	6,010	2,157	2	-	2,160
การค้า		-	1	1		-	1	1
คมนาคมขนส่ง		225	74	299		99	33	132
การบริการ	551	224	251	1,025	382	155	174	710
ประเภทอื่นๆ		7	1	8		2	-	2
รวม	6,554	3,794	1,185	11,533	2,539	1,629	530	4,698

ที่มา: คำนวณและจัดทำโดยคณะผู้ศึกษาของ JICA โดยอ้างอิงจากข้อมูล Input Output ของไทย (พ.ศ. 2539)

ยอดรวมของผลกระทบทางตรง ผลกระทบทางอ้อม และผลกระทบจากการเหนี่ยวนำเผยแพร่ผลกระทบ  
โดยรวมกับผลผลิตทางเศรษฐกิจมูลค่า 11,533 ล้านบาท ส่วนบนพื้นฐานของมูลค่าเพิ่มรวม ยอด  
ผลกระทบสูงถึง 4,698 ล้านบาท



ต่อไปนี้เป็นตารางที่สรุปผลกระทบทางเศรษฐกิจ

**ตารางที่ 7.5 ผลกระทบทางเศรษฐกิจรายปีที่เกิดจากการลงทุนเฉลี่ยต่อปี**

(คำนวณจากฐานผลผลิต) หน่วย: ล้านบาท

ช่วงเวลา	ผลกระทบทางเศรษฐกิจ			
	ผลทางตรง	ผลทางอ้อม	ผลจากการเหนี่ยวนำ	รวม
ค่าก่อสร้าง	6,003	3,611	994	10,608
ค่าบริหารโครงการ	551	183	191	925
รวม	6,554	3,794	1,185	11,533

(คำนวณจากฐานมูลค่าเพิ่ม) หน่วย: ล้านบาท

ช่วงเวลา	ผลกระทบทางเศรษฐกิจ			
	ผลทางตรง	ผลทางอ้อม	ผลจากการเหนี่ยวนำ	รวม
ค่าก่อสร้าง	2,157	1,544	445	4,146
ค่าบริหารโครงการ	382	85	85	552
รวม	2,539	1,629	530	4,698

ที่มา: คำนวณและจัดทำโดยคณะผู้ศึกษาของ JICA โดยอ้างอิงจากข้อมูล Input Output ของไทย (พ.ศ. 2539)

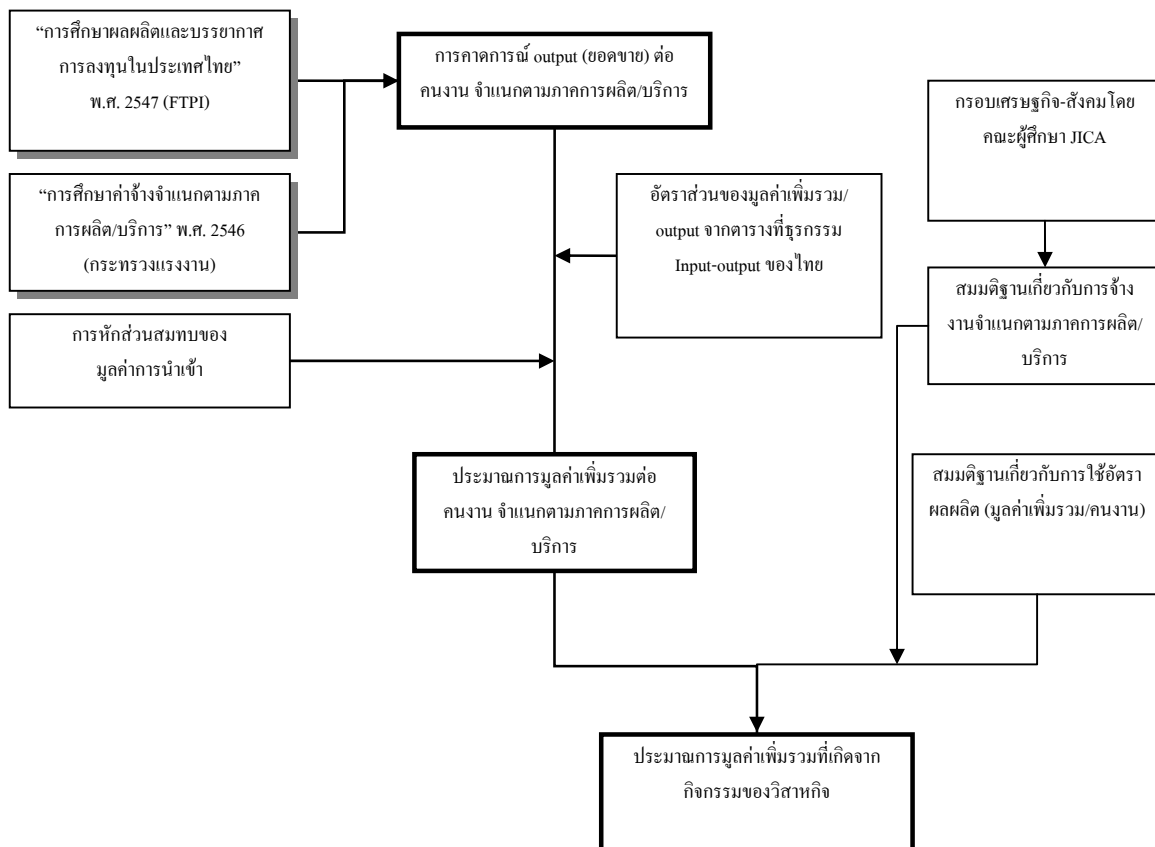
**7.4 การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ด้วย EIRR, NPV, และ B/C ---- ผลกระทบระยะยาว  
(การวิเคราะห์ ผลกระทบเงินคงคลัง)**

**7.4.1 การวิเคราะห์อัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), และอัตราส่วนผลตอบแทนจากต้นทุน (B/C)**

ตารางที่นี้แสดงประมาณการของต้นทุน และผลตอบแทนของโครงการที่ได้จากการคำนวณอัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), และอัตราส่วนผลตอบแทนจากต้นทุน (B/C) การคำนวณอัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ได้จากการเปรียบเทียบผลตอบแทนและต้นทุนของโครงการ มูลค่าทั้งสองแสดงเป็นราคาทางเศรษฐกิจตลอดอายุของโครงการ หากเป็นวิธีการปกติอัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), และอัตราส่วนผลตอบแทนจากต้นทุน (B/C) จะคำนวณแต่เพียงผลกระทบกับเงินคงคลัง (ผลกระทบระยะยาวที่เป็นส่วนเกินทางเศรษฐกิจอันเกิดจากการพัฒนาพื้นที่ว่างในเขตเมือง) และ ไม่รวมผลกระทบการไหลเข้าของเงิน (ผลกระทบระยะสั้นจากการลงทุนก่อสร้าง) ดังนั้น การประมาณผลตอบแทนจึงจำกัดแต่เพียงมูลค่าเพิ่มที่เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจของวิสาหกิจ และมูลค่าส่วนเกินทางเศรษฐกิจอันเกิดจากการตอบสนองต่อการเติบโตของประชากร ผลกระทบทางเศรษฐกิจที่

หลากหลายอันเกิดจากการจัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบัง จะมีมากกว่าการกระตุ้นเศรษฐกิจไทยโดยตรงเพียงเท่านั้น อาทิ ความน่าสนใจของพื้นที่ใหม่ในเขตเมือง ลดค่าเดินทางและเวลาเดินทางไป-กลับจากที่ทำงานลง อันเนื่องจากการกระจายความเป็นเมืองออกจากศูนย์กลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ผลกระทบกับการจัดเก็บรายได้ภาษีอากร ฯลฯ อย่างไรก็ตาม ผลกระทบทางเศรษฐกิจเหล่านี้มีความหลากหลายมากและยากในการวัด ตามวัตถุประสงค์ของโครงการ การคำนวณผลตอบแทนจะจำกัดแต่ผลประโยชน์ที่ผู้ใช้ได้รับโดยตรง วิสาหกิจ (พนักงาน) และผู้อยู่อาศัย (ประชากร)

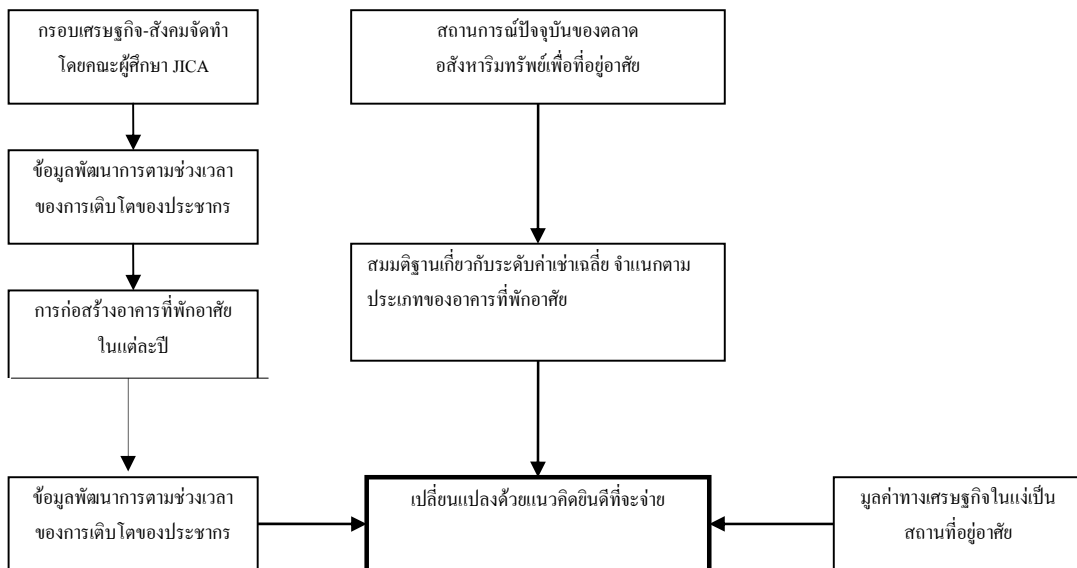
การคำนวณผลตอบแทนประการแรก เกี่ยวพันกับการคาดการณ์การเพิ่มขึ้นของแรงงานในสถานประกอบการและการเพิ่มขึ้นของมูลค่าเพิ่มอันเกิดจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจของวิสาหกิจ ส่วนธุรกรรมร่วมถูกหักออกจาก output (ยอดขาย) เพื่อหลีกเลี่ยงการนับซ้ำในภาคอุตสาหกรรมหลากหลายประเภท



ที่มา: จัดทำโดยคณะผู้ศึกษาของ JICA

ภาพที่ 7.4 ขั้นตอนการคำนวณผลตอบแทนที่เกิดจากวิสาหกิจ (แรงงาน) ในการก่อตั้งสำนักงานและดำเนินกิจการ

การคำนวณผลตอบแทนประการที่สองเกี่ยวพันกับการกลายของประชากร เมื่อเวลาผ่านไป ศูนย์ชุมชนย่อยจะเป็นสถานที่ที่ที่พักอาศัยเพื่อดำรงชีวิต การเพิ่มขึ้นของรายได้/ค่าใช้จ่ายของประชากรที่อาศัยในเขตลาดกระบังไม่สามารถวัดได้ง่ายนัก ถึงแม้ว่าโครงการจะไม่ได้ดำเนินไปตามแผน ประชากรก็ยังคงอยู่ในประเทศ ดังนั้น รายได้/ค่าใช้จ่ายของประชากรที่อาศัยในศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังจะไม่ถูกนำมารวมอยู่ในผลตอบแทนของโครงการ เพื่อวัดมูลค่าส่วนเกินทางเศรษฐกิจของโครงการในฐานะเป็นสถานที่อยู่อาศัยในการดำรงชีวิต เราจะประเมินมูลค่าส่วนเกินทางเศรษฐกิจของสถานที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่ (การเลือกสถานที่อยู่อาศัย) ด้วยการคำนวณค่าเช่าอาคารที่ที่พักอาศัยที่เสร็จสมบูรณ์ ลองสมมติว่า รายได้จากค่าเช่าของอาคารที่ที่พักอาศัยจะถือว่าเป็นการยืมเงินของผู้เช่า ซึ่งจะพิจารณาเป็นผลตอบแทนของโครงการในส่วนของสถานที่อยู่อาศัยจากมุมมองทางเศรษฐกิจระดับชาติ



ภาพที่ 7.5 ขั้นตอนการคำนวณผลตอบแทนจากกิจกรรมของครัวเรือนและการเติบโตของประชากร โดยพิจารณาว่าเป็นมูลค่าทางเศรษฐกิจของสถานที่อยู่อาศัย

เนื่องจากภาษีและเงินอุดหนุนเป็นรายการที่ได้รับ โอนมาภายใต้ขอบเขตของเศรษฐกิจไทย แต่สัดส่วนของเงินจำนวนนี้ถูกหักออกไป การพึ่งพาตนเองได้ภายในกรอบเศรษฐกิจไทยสะท้อนจากการคำนวณด้วยการหักจากสัดส่วนของการนำเข้าออกไป

ในส่วน of อัตราส่วนลด เราใช้อัตราร้อยละ 10 ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราส่วนผลตอบแทนจากต้นทุน (B/C) ธนาคารเพื่อความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น (Japan Bank of International Cooperation – JBIC) ใช้อัตราร้อยละ 10 เป็นเกณฑ์มาตรฐานสำหรับโครงการทุก

ประเทศ ธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชีย (Asian Development Bank – ADB) ก็ใช้อัตราร้อยละ 10-12 เช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจแตกต่างกันมากพอสมควรระหว่างแต่ละภาคการผลิต/บริการและแต่ละประเทศ และแต่ละประเทศก็มีขีดความสามารถในการชำระหนี้ต่างประเทศที่ต่างกัน บางครั้งจึงควรพิจารณาอัตราส่วนลดที่เหมาะสมสำหรับแต่ละโครงการของแต่ละประเทศ โดยเปรียบเทียบกับวิธีการปฏิบัติในปัจจุบัน มีหลายวิธีที่จะคำนวณอัตราส่วนลด ซึ่งขึ้นอยู่กับแต่ละทฤษฎี เนื่องจากเงินลงทุนสำหรับศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังถูกระดมมาจากแหล่งเงินทุนทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน การคำนวณอัตราส่วนลดจะพิจารณาจากต้นทุนแท้จริงของการกู้ยืมภายในประเทศ ในบริบทนี้ เราจะใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอัตราส่วนลดสองอัตรา ได้แก่ อัตราผลตอบแทนระยะยาวของพันธบัตรรัฐบาลไทย และอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมระหว่างธนาคาร (Bangkok Inter-Bank Offered Rate – BIRR)

อัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR) ของโครงการเท่ากับร้อยละ 26.6 บ่งชี้ว่าโครงการนี้เป็นโครงการที่พอเลี้ยงตัวเองได้ ถ้าอัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR) เกินร้อยละ 10 JBIC จะประเมินว่าโครงการคุ้มค่าสำหรับการลงทุน ส่วน ADB ใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 10-12 เป็นเกณฑ์ และพิจารณาว่าอัตราระหว่างร้อยละ 10-12 สำคัญมาก ดังนั้นอัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR) (ร้อยละ 26.6) ของโครงการนี้เกินร้อยละ 10 มากทีเดียว

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราส่วนผลตอบแทนจากต้นทุน (B/C) ของโครงการมีดังนี้

- กรณีใช้เกณฑ์ปฏิบัติทั่วไปของ JBIC/ ADB

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราส่วนผลตอบแทนจากต้นทุน (B/C) @ ร้อยละ 10 เท่ากับ 79,000 ล้านบาท และ 1.97 ตามลำดับ

- กรณีใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพันธบัตรของรัฐบาลไทยและอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมระหว่างธนาคาร

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราส่วนผลตอบแทนจากต้นทุน (B/C) @ ร้อยละ 5.3 เท่ากับ 192,000 ล้านบาท และ 2.94 ตามลำดับ

ตารางที่ 7.6 ดัชนีสำหรับการประเมินทางเศรษฐกิจ

EIRR	NPV @10%	B/C @ 10%	NPV @ 5.3%	B/C@5.3%
26.3%	79,000 ล้านบาท	2.2	191,000 ล้านบาท	2.92

ที่มา: คำนวณและจัดทำโดยคณะผู้ศึกษาของ JICA

กรณีฐาน (base case) ของ EIRR, NPV และ B/C นี้ต้องผ่านการประเมินด้วยการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (sensitivity analysis) เพื่อชี้ชัดว่าค่าเหล่านี้มั่นคงเพียงใดและความเสี่ยงของโครงการอยู่ตรงไหน

#### 7.4.2 การวิเคราะห์ความเสี่ยงและการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Risk and sensitivity analysis)

ผลตอบแทนและต้นทุนที่เกิดขึ้นจากโครงการได้รับผลมาจากปัจจัยมากมาย ซึ่งอาจแตกต่างกันไปตามกรณีฐานที่ได้วิเคราะห์ไปแล้วในข้อที่แล้ว การวิเคราะห์ความเสี่ยงและการวิเคราะห์ความอ่อนไหวบ่งชี้ระดับของการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR) และ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการเมื่อตัวแปรสำคัญเปลี่ยนไป การวิเคราะห์มุ่งเน้นสมมติฐานที่มีทางเลือกที่อาจก่อให้เกิดผลลัพธ์ที่ไม่พึงประสงค์ของโครงการ

ในกรณีของโครงการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่ส่วนมาก มีความไม่แน่นอนกับราคาก่อสร้างในอนาคต ซึ่งส่งผลให้เงินลงทุนมีโอกาสเพิ่มขึ้นได้ ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 20 ก็เป็นไปได้

นอกจากนี้ ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของการจัดตั้ง/ดำเนินงานของวิสาหกิจในเขตลาดกระบัง ซึ่งจะมีผลโดยตรงกับประมาณการจำนวนแรงงานที่นับได้ “ในสถานประกอบการ” นอกจากนี้ ยังมีความเป็นไปได้ที่อัตราผลผลิตต่อแรงงานอาจพุ่งสูงขึ้น หรือโครงสร้างอุตสาหกรรมได้รับการเสริมสร้างความแข็งแกร่ง ในทางกลับกันก็มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการเติบโตของที่อยู่อาศัยในเขตเมือง มีความเป็นไปได้ที่ประชากรในเขตลาดกระบังอาจไม่เพิ่มเท่ากับที่ประมาณการเอาไว้เป็นที่ทราบดีว่าอาจเกิดความล่าช้าในการบรรลุเป้าหมายที่ให้ทุกคนมีงานทำ (ประชากร/การจ้างงานในสถานประกอบการ) ภายหลังโครงการพัฒนาเมืองหลายแห่งเสร็จสมบูรณ์แล้ว เนื่องจากไม่สามารถชักนำผู้เช่าได้ เศรษฐกิจตกต่ำ และ/หรือสภาพแวดล้อมทางธุรกิจไม่น่าสนใจพอ ในบริบทนี้ ผลตอบแทนของโครงการจากการเพิ่มขึ้นของประชากร หรือแรงงานจะถูกปรับลดแต่ละรายการและแต่ละหมวดในอัตรา ร้อยละ 20

ตารางที่ 7.7 ผลลัพธ์ของการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (sensitivity analysis)

รายการ	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	EIRR (ร้อยละ)	NPV @ อัตรา ส่วนลดร้อยละ 10 (พันล้าน บาท)	B/C Ratio @ อัตราส่วนลด ร้อยละ 10	ดัชนีความ อ่อนไหว Sensitivity Indicator (SI)	Switching Value (SV) (ร้อยละ)
กรณีฐาน		26.3	79	2.2	N.A.	N.A.
เงินลงทุน	20	21.7	66	1.83	0.84	119.5
มูลค่าเพิ่มจาก วิสาหกิจ (แรงงาน)	20	21.7	54	1.82	1.59	63.1
การเติบโตของ ประชากร	20	25.4	75	2.14	0.25	N.A.
ผลตอบแทน ทั้งสอง	20	20.8	50	1.76	1.84	54.4

ที่มา: คำนวณโดยคณะผู้ศึกษาของ JICA

ผลลัพธ์ของการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (sensitivity analysis) ตามปัจจัยผลตอบแทนและต้นทุนปรากฏอยู่ในตารางที่ด้านบน จากการสังเกตค่า SV ในแต่ละกรณี เพื่อให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับศูนย์ จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมากในส่วนของปัจจัยที่ไม่เอื้อประโยชน์ เช่น เงินลงทุนต้องเพิ่มขึ้น 120% เพื่อให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับศูนย์ ภายใต้สถานการณ์ที่อัตราส่วนลดเท่ากับร้อยละ 10

ในขณะที่ศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองลาดกระบังจะพยายามสร้างพื้นฐานที่แข็งแกร่งสำหรับเศรษฐกิจใหม่และกิจกรรมที่เพิ่มมูลค่าให้สูงขึ้น เรื่องที่ว่าโครงการจะประสบความสำเร็จในการโน้มน้าวให้บริษัทที่มีชื่อเสียงจากทั่วโลกให้ตัดสินใจมาจัดตั้งสำนักงานและเปิดสำนักงานใหญ่ระดับภูมิภาค หน่วยงานวิจัยและพัฒนา ฯลฯ หรือไม่ เป็นประเด็นที่มีผลต่อความสำเร็จอย่างมาก การเพิ่มจำนวนประชากรไม่เป็นปัจจัยที่สำคัญเท่ากับการเพิ่มขึ้นของจำนวนแรงงานและอัตราผลผลิตต่อแรงงาน เรื่องนี้ทำให้เราประจักษ์ว่า เพราะเหตุใดดัชนีความอ่อนไหว SI ในกรณีของมูลค่าเพิ่มจากแรงงานจึงสูงกว่าดัชนีความอ่อนไหว SI ในกรณีของการเพิ่มประชากรมากขึ้น ความน่าสนใจในแง่ยุทธศาสตร์สำหรับบริษัทชั้นนำของโลกถือว่าเป็นประเด็นที่สำคัญอย่างยิ่ง