

**EFFECTIVENESS OF THE WATERSIDE HOUSING
DEVELOPMENT PROJECT**

Matulee Yokee

**A Dissertation Submitted in Partial
Fulfillment of the Requirements for the Degree of
Doctor of Public Administration
School of Public Administration
National Institute of Development Administration
2021**

**EFFECTIVENESS OF THE WATERSIDE HOUSING
DEVELOPMENT PROJECT**

Matulee Yokee

School of Public Administration

..... Major Advisor
(Associate Professor Prapon Sahapattana, Ph.D.)

The Examining Committee Approved This Dissertation Submitted in Partial
Fulfillment of Requirements for the Degree of Doctor of Public Administration.

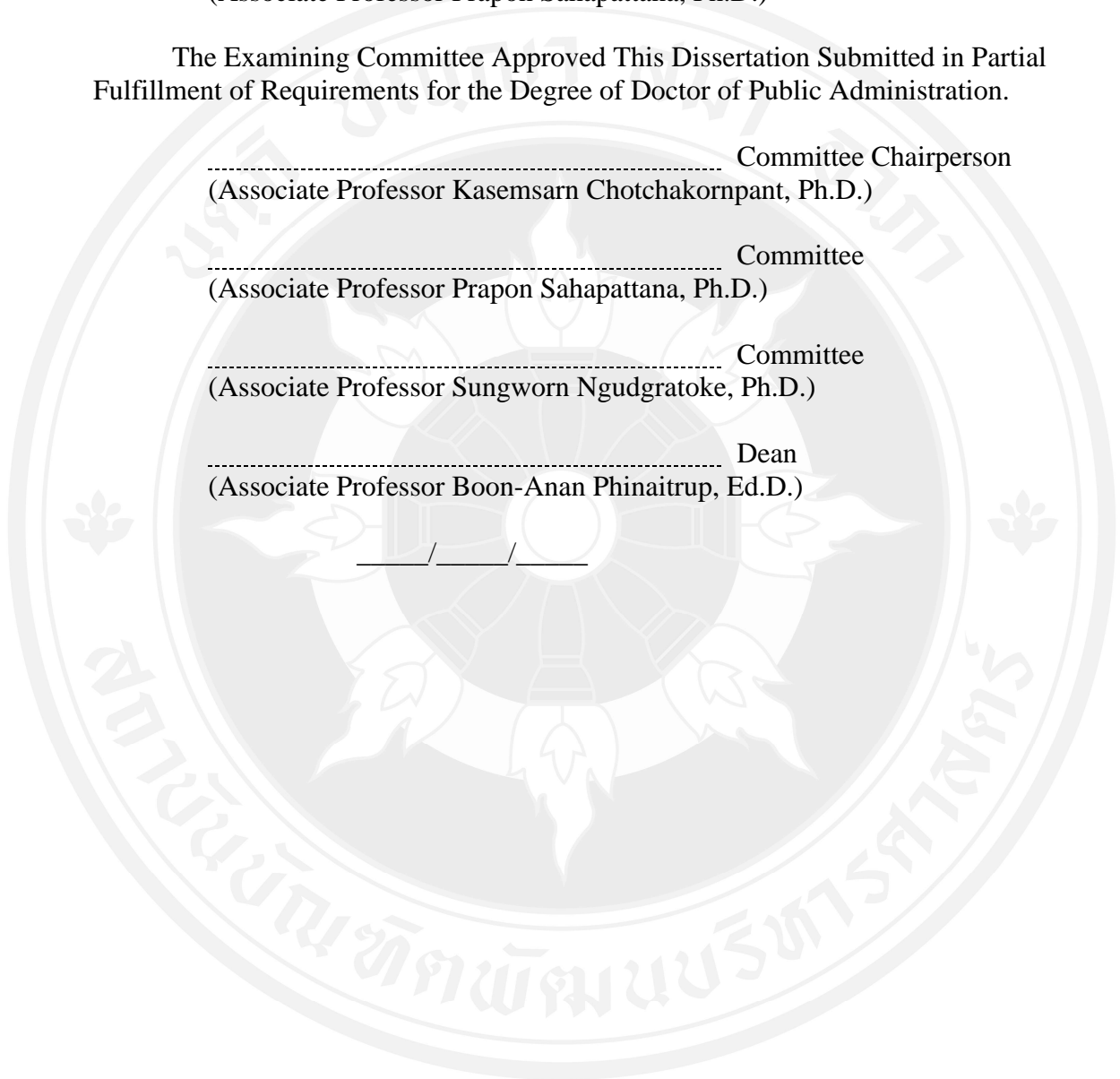
..... Committee Chairperson
(Associate Professor Kasemsarn Chotchakornpant, Ph.D.)

..... Committee
(Associate Professor Prapon Sahapattana, Ph.D.)

..... Committee
(Associate Professor Sungworn Ngudgratoke, Ph.D.)

..... Dean
(Associate Professor Boon-Anan Phinaitrup, Ed.D.)

____ / ____ / ____



ABSTRACT

Title of Dissertation	EFFECTIVENESS OF THE WATERSIDE HOUSING DEVELOPMENT PROJECT
Author	Matulee Yokee
Degree	Doctor of Public Administration
Year	2021

This research aimed to 1) study the processing of the Waterside Housing Development Project of Bangkok, Thailand, 2) evaluate the effectiveness of the Project, 3) study the factors affecting the effectiveness of the Project, and 4) propose a model for resolving the encroachment problems of the public areas. The methodology used in this research was mixed methods, and the sampling are 960 participating households and 31 community leaders.

The research found that the project could not entirely solve the canal encroachment problem. Only 42.37% of the target households participated in the project. Most participating households had the stability and right to occupy the land and housing, as well as improve the quality of life in terms of housing quality and environmental management. On the other hand, the housing size of most of the participating households had decreased from the past. Furthermore, the participating communities had no increased income from occupational development because none of the communities had developed an action plan to drive the community's economy. For the community's strength, the participating communities had the ability to solve problems by themselves, had confidence in the community's management, had intimacy and generosity of the people in the community, and preserved the environment of the people in the community. Additionally, the strength of most communities in terms of co-operation in the community's activities and happy cohabitation were at a moderate to quite high level.

For the factors affecting the effectiveness of the Waterside Housing Development Project, the research found that leadership skills, sufficient and appropriate resources, and follow-up and evaluation affected improving the quality of life of the participating households in the same direction, which was statistically

significant at a level of 0.01. On the other hand, the rapid management of the community and the number of households in the community affected improving the quality of life of the participating households in the opposite direction, which was statistically significant at a level of 0.01 and 0.05, respectively. The factors affecting the community's strength consisting of leadership skills, participation of the people in the community, rapidity of the management, sufficient and appropriate resources, and follow-up and evaluation were found to be in the same direction, which was statistically significant at a level of 0.01.

The researcher offered the following recommendations for the effectiveness of the project: 1) relevant agencies should expedite visits in the field to create acceptance and clarity about the Project's implementation, including acceleration of the removal of housing along canal, 2) relevant agencies should pay more attention to the policy, 3) the committee at the policy level should conduct ongoing evaluation to know the progress and problems of the project, including finding solutions, 4) the project should be supported with adequate and appropriate resources, 5) government agencies should raise the skills and leadership of the community leaders, 6) government agencies and community leaders should coordinate together to build understanding among the participants, 7) understanding and acceptance should be generated to cooperate together in solving problems that would be a better solution than strict law enforcement, 8) government agencies should be mentors in providing knowledge and advice to communities, 9) management should consider the balance of the working time, quality of work, and the budget, 10) the Project's implementation should determine the appropriate number of households for easy management and the actual participation, 11) relevant agencies should pay close attention to the audit and quality control of the accounting of the cooperatives and provide recommendations on the financial status of the cooperatives, and 12) government agencies should regularly monitor and evaluate the project-driven results through the participation processes of the community to provide advice and assistance.

Moreover, the researcher presented seven main processes in the implementation for solving the encroachment problem of public areas to be effective.

ACKNOWLEDGEMENTS

Throughout the writing of this dissertation, I have received great support and assistance.

First of all, I would like to offer my sincere gratitude to my advisor, Associate Professor Prapon Sahapattana (Ph.D.), who provided exemplary advice and boundless support throughout the whole process of this dissertation. Your feedback encouraged me to sharpen my thinking and raised my work to a higher level.

Acknowledgment is also given to Associate Professor Sungworn Ngudgratoke (Ph.D.) for his encouragement even though I was not your student and we had never met before. Your feedback was very useful, especially in terms of quantitative research.

Thank you to Associate Professor Kasemsarn Chochakornpant (Ph.D.) who accepted to be a member of the committee for both the dissertation proposal examination and the dissertation defense examination.

In addition, I would like to thank my parents for their endearing and ongoing support and sacrifice. Finally, I could not have completed this dissertation without the support of my colleagues who assisted me in collecting the data and working in the field during the COVID-19 pandemic.

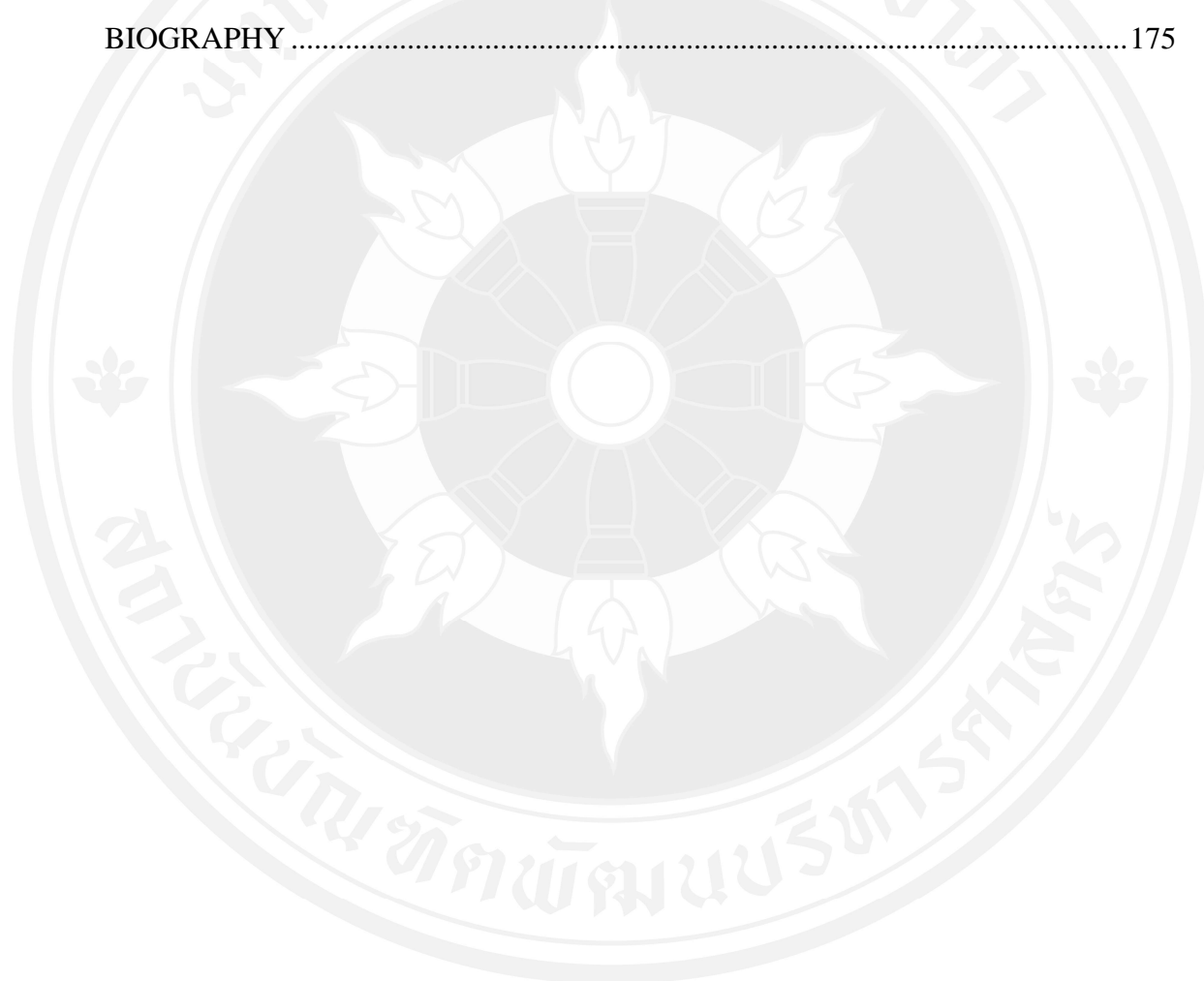
Matulee Yokee
September 2021

TABLE OF CONTENTS

	Page
ABSTRACT.....	iii
ACKNOWLEDGEMENTS.....	v
TABLE OF CONTENTS.....	vi
LIST OF TABLES.....	ix
LIST OF FIGURES.....	1
CHAPTER 1 INTRODUCTION.....	1
1.1 Research Background.....	1
1.2 Research Objectives.....	3
1.3 Research Questions.....	4
1.4 Scope of the Research.....	4
1.5 Expected Benefits.....	5
CHAPTER 2 THEORIES, LITERATURE REVIEW, AND THE CONCEPTUAL FRAMEWORK.....	6
2.1 Theories and Concepts of Public Policy.....	6
2.1.1 Definition of Public Policy.....	6
2.1.2 Public Policy Process.....	6
2.2 Theories and Concepts of Policy Implementation.....	8
2.2.1 Factors Influencing Policy Implementation.....	8
2.2.2 Policy Implementation Models.....	10
2.3 Theories and Concepts of Policy Evaluation.....	11
2.3.1 Definition and Objectives of Policy Evaluation.....	11
2.3.2 Types of Policy Evaluation.....	12
2.3.3 Policy Evaluation Models.....	14
2.3.4 Policy Evaluation Criteria.....	15
2.4 Effectiveness Evaluation.....	15
2.5 The Waterside Housing Development Project.....	17

2.6 Quality of Life and Quality-of-Life Development	23
2.7 Community Strength	25
2.8 Waterside Communities in Bangkok.....	27
2.9 Housing Policy	28
2.10 Research Related to Factors That Affect the Success of Housing Development.....	30
2.11 Research Conceptual Framework.....	36
CHAPTER 3 RESEARCH METHODOLOGY	50
3.1 Research Methodology	51
3.2 Population and Sample	56
3.3 Data Collection.....	57
3.4 Data Analysis and Data Processing.....	57
CHAPTER 4 RESEARCH RESULTS	59
4.1 The Effectiveness of the Waterside Housing Development Project	60
4.2 Factors Affecting the Effectiveness of the Waterside Housing Development Project	81
4.2.1 Null Model Analysis	81
4.2.2 Hypothetical Model Analysis.....	83
4.2.3 Calculating the Explanatory Power of the Independent Variables to the	
Dependent Variables (R-square)	90
4.3 Risks or Obstacles in the Implementation of the Waterside Housing	
Development Project	92
CHAPTER 5 SUMMARY, DISCUSSION, AND RECOMMENDATIONS.....	99
5.1 Research Summary.....	99
5.1.1 Effectiveness of the Waterside Housing Development Project in each field ..	99
5.1.2 The Factors Affecting the Effectiveness of the Waterside Housing Development	
Project in Improving the Quality of Life and Building the Community's	
Strength	101
5.1.3 Risks or Obstacles in the Implementation of the Waterside Housing	
Development Project	102
5.2 Research Discussion.....	102
5.3 Research Recommendations.....	108

5.4 Recommendation for Future Research	114
BIBLIOGRAPHY	116
APPENDICES	123
Appendix A Detail of the Waterside Housing Development Project	124
Appendix B The Participating Households Questionnaire	158
Appendix C The Community Leader Questionnaire	165
Appendix D The Executives and Officials Questionnaire	170
Appendix E The Executives and Officials Questionnaire	173
BIOGRAPHY	175



LIST OF TABLES

	Page
Table 2.1 Target of the Waterside Housing Development Project	18
Table 2.2 The Factors Affecting the Success of Housing Development and the Factors Affecting the Public Participation from the Literature Review	34
Table 2.3 Indicators of the Objective's Achievement of the Waterside Housing Development Project.....	37
Table 4.1 Details of the Ability to Pay the Housing Costs of the Sample Group.....	67
Table 4.2 Improving the Quality of Life of the Sample Households in each area	68
Table 4.3 Community's Strength in each area.....	77
Table 4.4 Null Model Analysis on Improving the Quality of Life (QUAL).	81
Table 4.5 Null Model Analysis on Building the Community's Strength (STRG_COM).	82
Table 4.6 Hypothetical Model Analysis on Improving the Quality of Life (QUAL). 83	
Table 4.7 Hypothetical Model Analysis on Building the Community's Strength (STRG_COM).....	84

LIST OF FIGURES

	Page
Figure 2.1 Public Policy Analysis.....	7
Figure 2.2 Goal-attainment evaluation.	16
Figure 2.3 Process of the Waterside Housing Development Project.....	19
Figure 2.4 The Conceptual Framework to Find the Factors that would Support the Effectiveness of the Waterside Housing Development Project.....	48
Figure 4.1 San Chao Por Sombon 54 Community before the Waterside Housing Development Project.....	61
Figure 4.2 San Chao Por Sombon 54 Community after the Waterside Housing Development Project.....	62
Figure 4.3 Phermsin Ruamjai Community before the Waterside Housing Development Project.....	63
Figure 4.4 Phermsin Ruamjai Community after the Waterside Housing Development Project.	64
Figure 4.5 Comparison of the Surroundings of the Participating Community before and after this Project.	65
Figure 4.6 The New Environment of the Participating Community.....	66
Figure 4.7 Former and New Houses of the Participating Households.	69
Figure 4.8 Waste Water Treatment System of the Community.....	70
Figure 4.9 Phon Phara Ruang Community is on New Land, which is further from the other Communities.....	71
Figure 4.10 Distance from the Porn Phara Ruang Community to the Prachanukun Community.	71
Figure 4.11 Comparison of the Housing of the Non-Participating and Participating Households.....	72
Figure 4.12 Phermsin Ruamjai Community was before the Waterside Housing Development Project.....	73
Figure 4.13 Phermsin Ruamjai Community after the Waterside Housing Development Project.	74
Figure 4.14 The Activity of the Liap Khlong Song Phatthana Community.	75
Figure 4.15 The Quality of Life of the Non-Participating Community.....	76
Figure 4.16 The environment surrounding the Wat Bang Bua Community	79
Figure 4.18 The Environment Surrounding the Lang Krom Witthayasat Community	93
Figure 4.19 Quality construction problems.	97

CHAPTER 1

INTRODUCTION

1.1 Research Background

The Waterside Housing Development Project is a development that evolved from solving the problem of housing encroachment along Bangkok's canals, which narrowed the waterways and reduced their drainage efficiency until becoming a significant cause why the city experienced flooding in 2011 Roachanakanan (2014). On June 5, 2012, the Cabinet approved the proposal of the Committee for Water Resources and Flood, which assigned the Ministry of Interior and the Bangkok Metropolitan Administration to coordinate together by taking legal action against the people who encroached on the public waterways. Simultaneously, the Ministry of Social Development and Human Security provided permanent shelters for those encroachers, which assisted the relevant agencies to construct concrete dams and floodgates that could increase the drainage efficiency of the canals. At the Cabinet meeting on March 3, 2015, the Prime Minister (Gen. Prayut Chan-o-cha) ordered the Ministry of Social Development and Human Security, Ministry of the Interior, Bangkok Metropolitan Administration, and the Office of the National Economic and Social Development Council to define the measures for organizing and solving the problems of the slum communities and housing encroachment along the canals, as well as the drainage paths, including the urgency for managing new housing. Then, on March 8, 2016, the Cabinet approved the resolution of the Ministry of Social Development and Human Security by assigning the Community Organizations Development Institute to implement the Waterside Housing Development Project B.E. 2559-2561 (2016-2018) for 74 communities and 11,004 households under the budget of 4,061.44 million Thai Baht (Community Organizations Development Institute, 2017). The Project's objectives were to:

1) Solve the encroachment problems of communities along canals, and develop new houses by having appropriate and good infrastructure, utilities, and environment in accordance with the way of life and the spending ability of the people in the community, including building stability and the right to occupy the land and housing of the community.

2) Build relationships and establish a system for the people in new communities, which would lead to strong communities and self-management.

3) Support the creation of the plans and directions for the community's development with an integrated process by linking with the development of the economy, society, welfare, physical, and environment, including having savings to create the communities' capital and develop new knowledge to be exchanged among the communities, civil society, and local organizations.

4) Support the quality of life development of the people along the canals according to the traditional way of the Thai people along the waterways.

Therefore, the Waterside Housing Development Project would be a development, which would revert the area of the canals to the Bangkok Metropolitan Administration in order to build drainage systems. Simultaneously, people living along the canals would receive developed housing that would be stable and legal under a good environment, have a better quality of life, and a strong community by focusing on community participation, including the integration of the relevant agencies.

At present, many houses and buildings have encroached on the rivers and canals, especially in the urban areas of each province. This is one of the main causes, which has affected the inefficiency of the drainage system resulting in flooding and subsequent economic consequences. Sometimes, this had also caused social impacts if the encroachment of the rivers and canals had expanded until the area became a slum or the source of illegal activities. Thus, this would make the living of the people in the community unhygienic and have a low quality of life. The causes of house and building encroachment comprise the intention to break the law by the encroacher, lack of land of the people, or neglect of the law enforcement of government officials until this problem had accumulated over a long period of time that it became difficult to resolve. Moreover, solving problems using only jurisprudence had been impossible

due to the conflicts between the government and the general public. To solve this problem successfully, it would be necessary to apply the principles of public administration, which would integrate knowledge from various related sciences. Therefore, the Waterside Housing Development Project would be an example of solving the problems by applying the principles of public administration, which would focus on the participation process of the affected people in order to produce the acceptance of change and the integration of the relevant agencies in order to solve the problem successfully.

The researcher considered that studying the operational guidelines, related agencies, and the allocation of the responsibilities of this project would help to understand the operational methodologies and the integration of the related agencies in operation. The evaluation on the effectiveness of this project would help to know the level of achievement of the policy. Additionally, a study on the factors contributing to the achievement of this project would help to know what factors would have an effect to achieve the defined objectives. In addition, a study of the risks or problems in the Project's implementation would lead to the guidelines for the Project's operational improvement. Then, the results of all the studies would be analyzed and synthesized to be a model, which could be applied in solving other waterside encroachment problems or resolving the encroachment problems of other public areas that had similar characteristics; such as, forest areas, areas along the railways, and areas under the expressways, effectively and efficiently.

1.2 Research Objectives

This research aimed to develop the Waterside Housing Development Project as a model for solving the problem of the encroachment of public areas by defining four research objectives as follows:

- 1) To study the operational guidelines, relevant agencies, classification of responsibilities, and the problems and obstacles in the implementation of the Waterside Housing Development Project.

2) To evaluate the effectiveness of the Project in terms of solving the encroachment problems, building strong communities, creating an integrated process of participation, and improving the people's quality of life.

3) To study the factors affecting the effectiveness of the Project.

4) To propose a model for resolving the problem of the encroachment of public areas.

1.3 Research Questions

In order to achieve the aims of this research, the researcher established five research questions as follows:

1) What would be the risks or obstacles in the implementation of the Waterside Housing Development Project?

2) Would the Project be effective in each field or not?

3) What factors would affect the effectiveness of the Project?

4) What additional measures and policies would support the implementation of the Project?

5) Which model would be appropriate for solving the problem of the encroachment of public areas?

1.4 Scope of the Research

This research evaluated the effectiveness of the Waterside Housing Development Project on September 30, 2020, at the output and outcome levels in which the target canal areas were Khlong Lat Phrao and Khlong Prem Prachakon in Sai Mai District, Don Mueang District, Lak Si District, Bang Khen District, Chatuchak District, Huai Khwang District, and Wang Thonglang District in Bangkok, Thailand to resolve the problem of waterway encroachment, build security and occupancy rights in housing, build a strong community, create an integrated participation process, and develop the people's quality of life. The factors affecting the achievement of the Waterside

Housing Development Project only focused on developing the people's quality of life and building a strong community, including studying the operation's guidelines, relevant agencies, classification of responsibilities, and risks or obstacles occurring in the implementation in order to consider with the factors that would contribute to the Project's achievement leading to the analysis and synthesis of being a model for solving the problem of the encroachment of public areas by collecting data between April-August 2021.

1.5 Expected Benefits

From this research, the researcher would know the risks or obstacles in the implementation of the Waterside Housing Development Project, the effectiveness of the Project in solving the problem of waterway encroachment, building security and occupancy rights in housing, building a strong community, creating an integrated participation process, and developing the people's quality of life, including the factors affecting the achievement of the Project leading to the improvement of the Project's guidelines and the additional measures or policies to support the implementation of the Project by considering the risks or obstacles along with the factors that would contribute to the Project's achievement. In addition, this research would present a model that could be used to solve encroachment problems of other public areas in the future.

CHAPTER 2

THEORIES, LITERATURE REVIEW, AND THE CONCEPTUAL FRAMEWORK

2.1 Theories and Concepts of Public Policy

2.1.1 Definition of Public Policy

Dye (1984) defined that public policy is whatever governments choose to do or not to do. Similarly, Anderson (2015) stated that public policy is a purposive course of action followed by an actor or set of actors in dealing with a problem or matter of concern, which is developed by governmental bodies and officials. Therefore, a government relates to its environment by passing public policy.

Public policy is an important mechanism in the operations of a government and government agencies. This is because the policy is "activities that the government has created" or "plans or projects" or "guidelines established by the government or government agencies" for the purpose of resolving problems both short term and long term. However, the supporting and driving of the government to achieve the objectives of the policies, plans, or projects has been reduced. In addition, the failures have had unclear causes. As a result, the policies, plans, or projects would be eventually abolished, thus causing wasted budget and other resources in vain (Chantarasorn, 2011).

2.1.2 Public Policy Process

Public policy analysis is the framework of the relationship between the four processes: policy formulation, policy implementation, policy evaluation and policy feedback analysis (Nagel, 1984) (Figure 2.1).

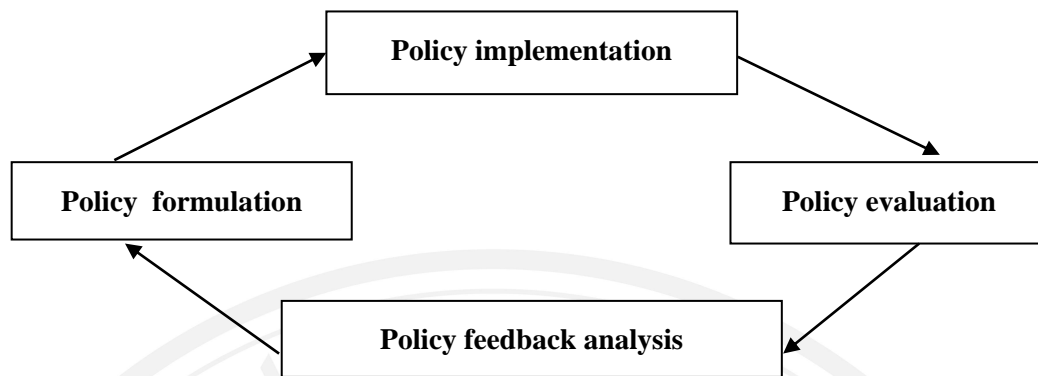


Figure 2.1 Public Policy Analysis.

Source: Nagel (1984)

Policy formulation is the process to consider public problems, which would affect the development of the country and must be solved by the government as soon as possible. At this stage, when policy issues are defined, there must be alternative solutions, results, and the consequences of each solution, including the objectives of the policies and responsible agencies, so that the policymaker would make the decision to formulate the appropriate policies (Thamrongthanyawong, 2015).

Policy implementation is the process to implement policies that have been set up to be effective for the target groups. Although the policy may be well-defined, if the policy implementation was inappropriate, then this would make the policy not achieve the goals like the policymaker would expect (Thamrongthanyawong, 2015).

Policy evaluation is the process to assess the level of success or failure of the policy implementation and identify the problems, inputs, processes, organization, outputs, outcomes, impacts, and environment of the policy (Thamrongthanyawong, 2015).

Policy feedback analysis is a process, which the policymaker decides whether the policy should be continued, abolished, or improved (Chantarasorn, 2011).

2.2 Theories and Concepts of Policy Implementation

2.2.1 Factors Influencing Policy Implementation

The success or failure of a policy depends on many factors; such as, the ability of the leader, leadership, the clarity of the policy's objectives, cooperation of the relevant agencies, support by the stakeholders and relevant agencies, etc. Thamrongthanyawong (2015) discussed some factors which influence policy implementation as follows:

1) Source of the policy is an important factor. This is because the policy implementation would be unsuccessful if the source of the policy conflicts and does not support the policy implementation, which would lead to wasted resources and not resolve the problems of the target groups.

2) Clarity of the policy is an important factor in the success of the policy implementation because the practitioners could understand the purpose of the policy without any interpretation.

3) Support for the policy of the stakeholders and relevant agencies in terms of budget allocation and the necessary resources for the policy implementation, and political support would contribute to the effectiveness of the policy implementation.

4) Complexity of administration is a factor, which is related to the structure of the organization's administration. If the relevant agencies' administration is more complex, the policy implementation process would also be more complicated.

5) Incentives for the implementers is a factor which may result in successful policy implementation. If the practitioner has a commitment and motivation to work, this would result in more opportunities for the policy to succeed. Therefore, the creation of the management incentives for practitioners would be one of the factors that would be important for the success of policy implementation.

6) Resource allocation is a very important factor in the success of policy implementation. As a result of policy implementation, this would require resources; such as, capital, time, personnel, technology, and equipment that would be necessary for the operation. The resources would be limited, so using the right

resources appropriately would be important to ensure the effectiveness of the policy implementation.

Chantarasorn (2011) analyzed important factors influencing the implementation of economic and social policies from six cases as follows:

1) Goals and objectives factors are the clarity of the goals and objectives of the policy, have appropriate theories for support, conform to the needs of the target group, comply with the national policy and with the environment, as well as determine clear indicators and standards for achieving the goals and objectives.

2) Factors of the conversion of the policy are programs, projects, methods, and operational processes, i.e., the procedures are clear, the project's design complies with the policy goals and objectives, is easy to understand the operation methods, regulation penalties and awards, and has the allocation of authority and clear responsibilities.

3) The organizational structure factors, i.e., the complexity within the organization, flexibility of the operation process, structure of the implemented organization, the number of personnel, and the rules and regulations in the operation of the organization.

4) Resource factors, i.e., adequate budget, and sufficiency in equipment, tools, and places.

5) Administrative factors, i.e., leadership of the administrators, skills and understanding on administration, authority, support of the political and legal departments in the policy implementation, a consistent operation with the policy, the complexity of the decision-making process, and the ability to conduct troubleshooting.

6) Human resource factors, i.e., attitude toward the policy, knowledge and ability of the officers, level of acceptance in the policy's goals and objectives, the willingness to work, loyalty to the organization, adapting to changes caused by the policies, and ability to learn from experience.

7) Environmental factors, i.e., impacts from the economic, social, political and technological conditions, the impact from the opposition of various parties, and the impact on the morals of society.

8) Factors of the policy's target group, i.e., attitude toward the policy, and understanding of the advantages and disadvantages.

9) Cooperation and coordination factors, i.e., the ability to coordinate among various agencies, the number of the related agencies, and cooperation among the related agencies.

10) Public relations and communication factors, i.e., media used in public relations to the target groups and related agencies, and the impact of public relations on the operation.

11) Control and evaluation factors, i.e., effectiveness in controlling the operations, how to supervise and evaluate performance, promotion measures, and impact on the officers.

2.2.2 Policy Implementation Models

From the study and review of the literature related to the policy implementation model, it was found that there were numerous studies about the policy implementation model, such as:

1) The intergovernmental policy implementation model developed by Van Horn and Van Meter (1977) considered important factors consisting of standards and policy, communication, law enforcement, features of the operational unit, political conditions, social and economic conditions, and attitude of the practitioners.

2) The interactions factor model developed by Edwards (1980) considered important factors consisting of communication, resources, practitioners' attitudes, and bureaucratic structures.

3) The rational model, developed by Chantarasorn (2011) considered important factors consisting of setting the objectives, mission assignment, clear job assignments, setting the operational standards, having a performance measurement system, and reward and penalty systems.

4) The management model developed by Chantarasorn (2011) focused on organizational performance by examining the important factors consisting of the appropriate organizational structure, competent personnel, budget, location, materials, and equipment and tools that are adequate and appropriate.

5) The organization development model developed by Chantarasorn (2011) considered important factors consisting of motivation, appropriate leadership, teamwork, creating engagement, and acceptance of the people in the organization, including the participation of the people in the organization.

6) The political model developed by Chantarasorn (2011) considered important factors consisting of the bargain ability that depends on knowledge, ability, status, power, resources of the organization, and support from various related sectors, including the number of agencies, which would be involved in the policy implementation.

In addition, there were many models of policy implementation for the researcher to apply in accordance with the research.

2.3 Theories and Concepts of Policy Evaluation

2.3.1 Definition and Objectives of Policy Evaluation

Evaluation is a systematic collection of data about the activities, features, and results of a project to compare the actual results with the expected results (Kerdkaew, 1994). This would result in finding ways to reduce any uncertainty, improve the effectiveness of the project, and take into account the consequences (Patton, 1986). Moreover, policy evaluation would assess the value and appropriateness of the policy, plan, or project in order to improve the organization and operation, follow and consider the consistency of the project with the policy framework, laws, and standards of practice, and to develop new knowledge (Mark et al., 2000 as cited in Pathranarakul, 2014).

With regard to the policy evaluation process, the evaluator must know what the goals or objectives of the policy are, how to achieve the goals, and what the consequences of the policy are (Anderson, 2015), know what changes have been made in society after the policy has been implemented (Dunn, 2018), and what are the consequences, problems, and obstacles in the implementation (Kerdruang, 2018) so that the policy decision-maker could use as information for consideration to continue, improve, or abolish the policy (Thamrongthanyawong, 2015). Good assessments would help to manage the policies, plans, and projects to achieve long-term success

which would lead to the improvement of management in terms of good governance (Kerdruang, 2018). Therefore, the evaluation of public policy has two main functions: 1) A policy analysis tool to obtain information about the performance, both the process and results, and 2) a step in the policy cycle to report information back to the policy-makers (Wollmann, 2007).

Evaluation has many functions in policy analysis. First, evaluation contributes to reliable and reasonable information about the policy's performance, as well as discloses the achievements of the goals and objectives. Second, evaluation provides the clarification and critique of the values on the selection of the goals and objectives, which would depend on the values of the relevant person. Third, evaluation may contribute to the utilization of other policy methods, including problem structuring and remedy. Furthermore, evaluation can provide new or revised policy alternatives by presenting that a previous policy alternative should be abandoned or replaced with another one (Dunn, 2004).

Policy evaluation assesses the effectiveness of a public policy in terms of its perceived intentions and results (Gerston, 2004). After a policy has been evaluated, the problem and solutions it involves may be rethought completely, in which case, the cycle may revert back to agenda-setting or some other stage of the cycle, or the status quo may be maintained. Reconceptualization may consist of minor changes or fundamental reformulation of the problem, including terminating the policy altogether (deLeon, 1983).

Therefore, policy evaluation means gathering information to compare the policy's results and the expected results, analyze the problems or limitations that cause the policy implementation not to achieve the objectives or goals, and find solutions to improve the policy implementation to achieve the objectives or goals.

2.3.2 Types of Policy Evaluation

Kerdruang (2018) commented that policy evaluation must be done before proceeding, during, and after the operation to verify whether the policies, plans, or projects are implemented correctly, efficiently, and effectively in the operation, what are the obstacles in the operation, and is there a deviation from the policy set from the beginning? And, why? Policy evaluation is to find solutions in order to improve the

operation process to be suitable for the situation and existing environment. There are three types of processes of policy evaluation (Rit-jaroon, 2012) as follows:

1) Preliminary evaluation is an assessment for the responsible person to have sufficient information to make policy decisions by doing: (1) A needs assessment to know the problems, cause of the problems, and the real need for the policy setting, which would suit and serve the needs of the target group. (2) A feasibility study to examine the advantages and disadvantages of the policy implementation, the benefits or values of the policy implementation, and the methods for the policy achievement.

2) Formative evaluation is an assessment for executives to know whether the policy implementation is in accordance with the plan, what the obstacles are in order to improve the operations, and solve problems and obstacles in a timely manner by doing: (1) A status survey to review the operations and reflect the operational conditions. (2) Process monitoring to follow the policy's activities to be in accordance with the plan and to study the various causes of any delays and inconsistencies. (3) A problem survey to find the solutions of the problems and to adjust the operation appropriately.

3) Summative evaluation is an assessment for executives to know whether the outcome is in accordance with the objectives, what the consequences would be, whether the outputs of that policy would have value, and which is important information for the decision-making of the executives about the future of the policy in order to continue or abolish the policy by doing: (1) A follow-up study that is an assessment of the policy's progress and checking the policy's output. (2) Policy achievement judging that is an assessment, which reflects the success of the policy by considering the effectiveness (goal achievement) and efficiency (using resources with cost-effectiveness to maximize the results) of the policy implementation, including satisfaction of the policy implementation. (3) Evaluation is to obtain information for decision-making, improving, and developing the policy, including canceling or expanding the results of future policies.

That is policy evaluation can be carried out before, during, and at the end of the policy implementation. This would depend on the objective of the evaluation.

2.3.3 Policy Evaluation Models

From the study and literature review relating to the public policy evaluation model, it was found that there were a large number of public policy evaluation models. In this case, the researcher exemplified the 10 policy evaluation models of Vedung (1997) as follows: 1) goal-attainment model, which measures the success level as the project's goals, 2) side effects model, which measures the main effects and side effects of the project that are beyond the project's target, 3) goal-free evaluation, which is an assessment that examines the linkage of the project and the results by paying attention to evaluating all the results from the project, 4) comprehensive evaluation model, which is an assessment that covers all elements of the system since the preliminary proceedings, while in process, and the results of the operation, 5) client-oriented model, which is an evaluation of what the target group receives compared to the purpose, expectations, interests, or needs of the target group, 6) stakeholder model, which is an assessment of the main benefits that stakeholders are interested and examines the reasons, processes, and intentional and unintentional results, as well as the participation of the stakeholders, 7) ad hoc policy commissions, which is an assessment that sets up ad hoc public policy commissions to report the evolution of the policies, identify the problems, the scope of the problems, optional evaluating, and offer alternatives and advice, 8) productivity model, which is an evaluation of the proportion of the outputs and inputs that can be evaluated as cost productivity and work productivity, 9) efficiency model, which is a comparison of the costs and benefits that are calculated in monetary terms, or comparing the costs and effectiveness in which the costs are calculated in monetary terms, but the effectiveness is expressed in a concrete form as a result of the impact on the client or society, and 10) peer review, which is an evaluation of the policy implementation, outputs, and results of the policy by professionals with professional standards.

In the public policy evaluation, the evaluator or researcher must choose to use the evaluation model, which would be the most appropriate for the evaluated subject matter and in accordance with the objectives of the evaluation.

2.3.4 Policy Evaluation Criteria

From the study and literature review related to the policy evaluation criteria, it was found that there were numerous and varied policy evaluation criteria; such as, Vedung (1997) divided the policy evaluation criteria into seven items, Dunn (2004) divided the criteria into six items, Pathranarakul (2014) divided the policy evaluation criteria in the open system into eight items, and Kerdruang (2018) divided the policy evaluation criteria into 11 items.

Examples of the policy evaluation criteria, include Effectiveness Measurement that takes into consideration whether the results of the policy can achieve the specified objectives, Efficiency Measurement that is a measure of the proportion between the output and input factors or Cost-Benefit Analysis, Adequacy Measurement takes into consideration whether the result of the policy is sufficient for the needs of the people, Equity Measurement takes into consideration whether the result of the policy is fairly distributed to different groups, and Public Participation Measurement takes into consideration the level of public participation in the policy.

The selection of the policy evaluation criteria would depend on the matter which is being assessed. Therefore, the evaluators or researchers must choose the evaluation criteria to be used in accordance with the objectives of the evaluation.

2.4 Effectiveness Evaluation

Effectiveness evaluation is an assessment of the context, output, and outcome of the project which does not take into account the project implementation process (Vedung, 1997), as well as emphasizes giving the opinion whether the project's output meets the needs of those who use it or not, including whether the project's outcome has been continuously effective or not (Sirisukodom, 2007).

The goal attainment model is an effectiveness model which evaluates the project's result from the operation of the organization or projects (Hansen, 2005) by evaluating the end of the policy implementation, which is called summative evaluation.

The goal attainment model also focuses on measuring the success or failure level of the project according to the project's objectives (Schulberg & Baker, 1968). Vedung (1997) said that the goal attainment model does not only measure whether the project's goal is achieved or not, but attempts to discover whether the project can help achieve the goal or not, including exploring the causes and problems that would result in the project not meeting the target (Sirisukodom, 2007) (Figure 2.2).

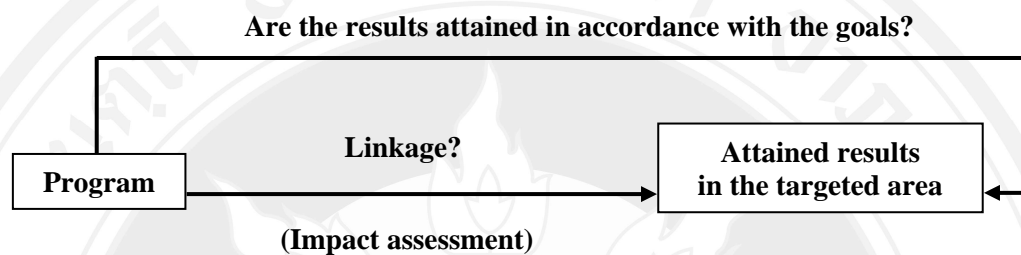


Figure 2.2 Goal-attainment evaluation.

Source: Vedung (1997)

Sirisukodom (2007) stated that goal attainment evaluation divides the consideration into 1) the direct benefit evaluation, which is the output of the project, and 2) the indirect benefit, which is the advantage relating to the success of the project, or the result of the output, or the outcome.

Fitzpatrick, Sanders, and Worthen (2004) summarized the goal attainment evaluation steps of Tyler as follows: 1) Determine the wide goals or objectives of evaluation, 2) classify the goals or objectives, 3) identify the behavioral objectives of the situation that the project has achieved, 4) develop or select the tools for evaluation, 5) collect data, and 6) analyze and compare the collected data with the objectives.

In the goal attainment evaluation, the evaluator must be clear in the objective of the evaluation in order to analyze the success of the project based on the results by using indicators (Kanchanawasi, 2004). The characteristics of a good indicator are as follows: 1) accurate and reliable - can measure what needs to be measured, 2) precise - provide the same analysis results, no matter when the situation is measured, 3) relevant

- in accordance with the project's objectives, 4) sensitive - able to identify changes in studying the issues, 5) specific - consistent with the data to be studied, 6) cost-effective, and 7) timely - use to collect data in time.

2.5 The Waterside Housing Development Project

The Waterside Housing Development Project was created to organize and solve the problems of slum communities and housing, which encroached on canals and drainage paths, so that the relevant agencies could construct concrete dams and floodgates that would increase the efficient drainage of the canals. On March 8, 2016, the Cabinet approved the resolution of the Ministry of Social Development and Human Security by assigning the Community Organizations Development Institute to implement the Waterside Housing Development Project B.E. 2559-2561 (2016-2018) (Community Organizations Development Institute, 2017). This project's objectives were to solve the encroachment problems of the canal communities, to build new homes with good infrastructure, utilities, and environment in accordance with the way of life and the spending ability of the people in the community, create stability and the right of occupancy of the land and housing of the community to build relationships and lay the system of new communities leading to self-management communities, to encourage the creation of plans and directions for community development by an integrated participation process which would be linked with the development of the economy, society, welfare, and physical environment, to support the savings for the creation of community funds, to develop new knowledge to exchange with other communities and local organizations, and to support the quality-of-life development of the people along the canals that was consistent with the traditional ways of the Thai people along the canals (Appendix A).

The target groups of this project were the Khlong Lat Phrao Community and Khlong Prem Prachakorn Community that had a total of 74 communities and 11,004 households. The expected total number of beneficiaries was 64,869 persons (Table 2.1).

Table 2.1 Target of the Waterside Housing Development Project

Year	Name of the Canal	District	Number of Communities	Number of Households	Number of Beneficiaries
2016	Lat Phrao / Prem Prachakon	Chatuchak, Lak Si, Don Mueang, Sai Mai, Huai Khwang	26	3,810	22,460
2017		Chatuchak, Lak Si, Don Mueang, Sai Mai, Bang Khen, Wang Thonglang	28	4,696	27,683
2018		Chatuchak, Lak Si	20	2,498	14,726
Total	2 canals	7 districts	74	11,004	64,869

Source : Community Organizations Development Institute (2017)

The Waterside Housing Development Project received budget allocation during 2016-2018, totaling 4,061.44 million Thai Baht that was divided as follows: 1) Budget for the development of utility systems, housing development subsidies, and community improvement management amounting to 880.32 million Thai Baht, which each household received financial support for the development of the physical community and infrastructure of not more than 50,000 Thai Baht, for home repairs and improvements, or reducing the housing debt burden not exceeding 25,000 Thai Baht, and the community received funds for management of not less than 50,000 Thai Baht but not more than 500,000 Thai Baht. 2) Budget for assistance of affected persons amounting to 880.32 million Thai Baht, which each household received financial support for expenditure that was for temporary accommodation construction costs, accommodation rental fees, demolition costs, relocation expenses, transportation costs for materials, foundation construction costs, and sewer construction costs of no more than 72,000 Thai Baht, 3) Budget for housing loans amounting to 2,200.80 million Thai Baht, which each household received a loan to improve and build a house on the same land of no more than 330,000 Thai Baht or a loan to buy land and build a house of no more than 360,000 Thai Baht. 4) Budget for the survey and database preparation to develop and follow-up the villagers organization amounting to 100 million Thai Baht (Community Organizations Development Institute, 2017).

The Project's implementation emphasized the co-management of the communities in the form of cooperatives by using the housing development models that were divided as follows: 1) Reconstruction, which relocated the community from one location to another and provided a long-term lease. 2) Relocation, which the people were moved to build a new community on new land in the radius of 5-10 kilometers from the old community by renting or buying land from the Asset Management Corporation, Ministry of Finance. 3) Leasing buildings, which rented existing buildings; such as, the Baan Aur-arthorn Project, a development of the Asset Management Corporation. The process of this project was divided into 12 steps as shown in Figure 2.3.



Figure 2.3 Process of the Waterside Housing Development Project

Source: Community Organizations Development Institute (2017)

1) Creating understanding focused on building understanding for the community members and the related agencies regarding the Project's implementation and government's objectives by establishing the Mass Community Relations Operation Team, which consisted of officers of the Bangkok Metropolitan Administration, Community Organizations Development Institute, Royal Thai Army, Royal Thai Police, the Treasury Department, Royal Irrigation Department, and National Council for Peace and Order (NCPO) to create knowledge and understanding for the people and affected community members.

2) The community survey compiled the overall data of the community in order to be used in the operational planning. The survey data comprised the number of houses/households, residential security status, land possession, infrastructure system, community organizations, saving groups, housing development mechanism, etc.

3) Savings group systematization and cooperative establishment allowed community members to gather money in the form of savings groups in order to help each other in terms of career capital or welfare for the members. For members with housing needs, they were grouped together to establish and register as "housing cooperatives".

4) Eligibility was organized and managed for the housing rights by establishing rules that were mutually acceptable and appointed the Rights Consideration Working Group to proceed according to the rules.

5) Land management (rent or buy land) provided land for construction by considering the context and reality of each community whether it should improve housing on the former land, or find new land for housing construction, or lease existing buildings.

6) Community layout design determined the format, character, and way of cohabitation by the process which people in the community participated in the creation, thinking, and decision-making in the project development. This was conducted so that the housing design would depend on the needs, ability to repay the debt of the households, and the appropriateness of the area.

7) Proposal of the projects to obtain funding support/loans, which the community acted as the "Project owner" and the Community Organizations Development Institute considered supporting the budget for the preparation of the utilities and providing credit for the community.

8) Preparation of house relocation/construction was where community members moved to temporary shelters during the construction of the new residence.

9) Contracting juristic act was where the community had to make a contract with the Community Organizations Development Institute to obtain the budget support and credit from the project and proceed according to the conditions specified by the Community Organizations Development Institute with the fixed interest rate of 4% per year, and a payment period within 15 or 20 years, which the group/cooperative

could add 2-3% on the interest rate for expenses or the welfare of the group/cooperative. The credit of this project was a mutual loan of the group/cooperative. The loan was guaranteed by property or land, or a lease contract and the group/cooperative committee together.

10) Withdrawal and disbursement were where the group/cooperative had to draft a document for budget disbursement according to the form specified by the Community Organizations Development Institute in order to use in the Project's implementation for the activity plan and the specific period.

11) Construction management provided contractors, procured materials and equipment, created a finance and accounting system, and controlled and inspected the construction work by emphasizing the participation of the community members in the construction management.

12) Quality of life development resolved the slum community problems by improving the physical and social environment, which would help improve the quality of life of the community members. Furthermore, the Community Organizations Development Institute oversaw the community's economy after completion of the housing development project in which each community proposed a plan for driving the economy. After that, the Community Organizations Development Institute created cooperation with the relevant agencies to find ways to support the community's economic drive for the canal community members.

The implementation of the Waterside Housing Development Project involved the integration of many agencies by establishing four working groups, except the Mass Community Relations Operation Team. These were as follows:

1) Committee of the Management of the Constructions Encroaching on Public Waterways and Subcommittees of the Management of the Constructions Encroaching on Public Waterways that had the duties to prepare the data of the canal data, research and develop the housing styles of the canal communities and public area use patterns along the canal, create the policy, plan, and measures, coordinate with the relevant parties and announce the national agenda policy on community development along the canal, coordinate the areas, create temporary accommodation, procure land and prepare a memorandum of understanding with the relevant agencies,

and establish the administration for the development of residential communities along the canal and the Chao Phraya River.

2) Committee of Implementing and Reforming Security, Reducing Inequality, Agriculture, Natural Resources and the Environment had the duties to suggest the policies, measures, operational guidelines, and problem solutions, supervise and monitor the operations of the related agencies which solved the public waterway encroachment problems, coordinate between the government agencies with the related agencies, arrange meetings, and make operational reports.

3) Waterside Housing Solution Action Team, which consisted of the Bangkok Metropolitan Administration, Community Organizations Development Institute, Royal Thai Army, Royal Thai Police, the Treasury Department, and Cooperative Promotion Department, had the duties to design, plan, and provide housing for the affected people by considering the use of royal property that had not yet been utilized for other purposes to create housing projects for low-income people living along the canal where the project would be operated. The Community Organizations Development Institute set up the Waterside Housing Development Operation Center to be a command center to drive the integration of the work, supervise and monitor policy, and coordinate among the agencies.

4) Subcommittee of Waterside Housing Development consisted of the Director of the Community Organizations Development Institute, experts, representatives of the relevant agencies, community representatives, Director of the Waterside Housing Development Operation Center, and Manager of the Fund and Loan Office that had the duties to monitor the Project's performance in order to support the implementation of four missions; namely: 1) support the utilities development and housing subsidies, 2) help the affected and underprivileged people, 3) support the housing loan, and 4) support the development and operation of surveys, database creation, research, community organization development, management follow-up, and evaluation.

2.6 Quality of Life and Quality-of-Life Development

The quality of life is humans living at an appropriate level according to the basic needs; namely, sufficient food, appropriate clothing and housing, good physical and mental health, getting basic education, safety in life and property, including receiving basic services that are necessary for people's occupation and livelihood (Office of the Nation Economic and Social Development Council, 1987 as cited in Decharin, 1991).

The quality of life is concerned in a sense of well-being, which means people are granted the basic necessities of life comprising adequate food, housing, and other material goods, including intangible values that are a sense of achievement in work, a feeling of identification with the community, and a sense of fulfillment of potential. For the country to aspire to material wealth, the experience of life must be stimulating, rewarding, and secure, including well-being (Campbell, Converse, & Rodgers, 1976).

The Organization for Economic Co-operation and Development (2011) divided the elements of individual well-being into the quality of life (health and sanitation, work and life balance, education and skills, social connections, citizens' participation and good governance, environmental quality, personal safety, and well-being) and material living conditions (income and wealth, jobs and income, and housing). Housing infers a quality of housing that meets the basic needs and has personal security, privacy, and personal space. In addition, environmental quality is defined as the quality of the living environment, which affects health; furthermore, this includes the security for a good life that is personal security. Moreover, the OECD stated that the sustainability of well-being requires preserving four types of capital that is natural capital, economic capital, human capital, and social capital.

The European Statistical Office (n.d.-a) classified the quality of life measurement into nine dimensions as follows: 1) Material living conditions (European Statistical Office, n.d.-b), 2) productive or main activity, 3) health, 4) education, 5) leisure and social interactions, 6) economic and physical safety, 7) governance and basic rights, 8) natural and living environment (European Statistical

Office, n.d.-c), and 9) overall experience of life. The material living conditions should not be considered in terms of money, but should be considered in terms of individual well-being; such as, life satisfaction, happiness, and having a meaning for life. Simultaneously, crime could cause harm to an individual's physical safety, which may lead to feelings of insecurity. Moreover, the living conditions not only refers to the environmental conditions, which affect human health and well-being, but also the conditions that affect ecosystems, the biodiversity, or even more extreme consequences; such as, natural disasters.

The World Health Organization (1998) divided the elements of the quality of life into four domains, namely:

1) Physical domain is the recognition of the physical condition of a person; such as, the physical integrity, strength in life, independence, and ability to work.

2) Psychological domain is the perception of one's own mental condition; such as, feeling self-esteem, self-confidence, ability to learn, and deal with various issues.

3) Social relationships domain is recognition of one's own relationships with other people in society; such as, helping others in society, getting help from other people in society, etc.

4) Environment domain is awareness about the environment that affects life; such as, independent life, safety and security in life, and being in a good physical environment without pollution.

The Thai Health Promotion Foundation (2010) stated that the quality of life index consists of health, education, personal activities, having political rights and good governance, social networks, environmental conditions, personal insecurity, and economic instability. The environmental conditions affect the quality of life and human health. In addition, personal insecurity is an external factor that causes individual risks; such as, crime, natural disasters, etc.

Kennedy, Northcott, and Kinzel (1978) divided the dimensions that were important to health; namely, economic, living standard, and financial status, health, housing and safety, family life and relationship with the neighbors, relaxation, and child's education assessment.

Andrews and Inglehart (1979) divided the structure of health into eight dimensions; namely, income, housing and family, neighborhood, health, job, leisure, transportation, and relations.

Campbell et al. (1976) measured the quality of Americans by using the term of satisfaction with the domain of life. This was expressed by an individual's evaluations or assessments of various attributes of each domain. In this research, the domain of life consisted of the standard of living, savings, housing, amount of education, neighborhood, community, country, health, usefulness of education, job, nonwork, housework, family life, marriage, and friendships.

Pongchinarit (1997) measured the levels of the quality of life in seven dimensions comprising health, family life, economic security, working life, intellectual use, physical environment, and community life. This research studied factors that were related to the quality of life of people along both sides of Khlong San Saep in Bangkok. The results found that factors affecting the quality of life were divided into internal factors: occupation, health affecting risky behavior, rate of dependence, household size, and external factors: characteristics of the community and living in the community supported by external organizations. However, the community leader did not have an impact on the quality of life. This was because the study area was an urban community, which had many agencies or organizations that people could contact for help, so the community leader did not have a major role.

2.7 Community Strength

Community strength means a strong community that has a high potential for self-reliance and learning, an organization in the community, a changing leader group, strong community development network partner, harmonious, caring, and peaceful coexistence, and continually preserving the values of traditions, culture, and wisdom that are unique to the community/locality, or the Thai identity (Thewthanom, 2014). These are as follows:

- 1) A self-reliant community is one that is firmly integrated and able to rely primarily on the economy, resources, and wisdom of the community. There are leadership groups, community organizations, and community learning processes, or

development network partners in order to continuously increase the capacity and capabilities of the community as measured by the strength of the community's organization and continuous learning to solve common problems.

2) A supportive community has love, generosity, unity, and a sense of mutual appreciation for the community as measured by the community's welfare.

The community's strength consists of 1) members of the community that rely on and cooperate in various activities, 2) the community has a high level of self-reliance, 3) the community is able to control and deal with the problems that arise by themselves, and 4) the community continuously develops its potential (Dullayakasem & Ngamwittayaphong, 1997).

The strength of the community means that people come together with a common consciousness, have a role and capacity to manage matters relating to one's lifestyle on the basis of common rights, equality, and self-reliance through horizontal organizations and networks, including a variety of mechanisms, processes, and activities organized by community groups as a partnership with love, reconciliation, and generosity toward one another (Secretariat of the House of Representatives, 2015).

Palipongphan and Santiponwut (2003) divided the strength of the community into three dimensions:

1) Economy consists of sufficient income and expenditure, having savings, planning spending for the future, having an additional career, satisfaction with income, and financial satisfaction.

2) Society consists of the education level, community participation, public utilities, and community issues.

3) Environment consists of the environment in the community, community water, community weather conditions, and community sound environment.

Additionally, the Chonburi Provincial Office (n.d.) divided the strength of community organizations into 1) the organization is stable measured by its financial stability, has risk management, transparency and dissemination of information to members, and good governance of the committee, 2) the organization creates outcomes for the community measured by creating benefits for people in the community; such

as, reducing debt, increasing income, and dividing the benefits that meet the members' needs, and 3) the power of integration measured by the number of increasing members, increasing capital, listening to the opinions of members, and democracy.

2.8 Waterside Communities in Bangkok

In the past, the canal was an important transportation route for the general public due to the inconvenience of land transport. Many people built their houses nearby the canals for the benefit of transport and consumption, thus forming to be communities along the canal.

Khlong-Khud" in Bangkok has existed since the Ayutthaya period and is divided into three types: canals around the city or Khlong Khu-mueang, which is a canal that was excavated to prevent enemy invasions, Khlong-Lad is a canal that was excavated to facilitate transportation for the people, and canals connecting to the river, which were canals that were excavated to facilitate travel for the people as well.

In the Rattanakosin period, the canals were used for strategy and transport. They were also used as a zoning line in urban planning to be proportionate and orderly leading to the wasteland development to be a farm, having a landholding, and making land more valuable. In the reign of King Rama V the Great (1868-1910), the government's policy emphasized on canal excavation around Bangkok with the purpose of cultivation and transportation. The canals were divided into three types: new canals, repaired canals, and water supply canals, which aimed to provide clean water for the people to consume and use. Furthermore, the government focused on solving problems that arose with the canal whether this was the problem of canal encroachment or the problem of dirty and shallow canals, which affected the drainage capacity of the canal (Bunnakom, Noppakhun, & Thadaniti, 1982).

As a result of the country's economic development since 1961, Bangkok has grown and changed in various aspects; such as, population, transportation, and urban expansion causing many problems, including population, traffic, drainage, flooding, etc.

According to the statistical data of the Department of Provincial Administration, the population of Bangkok in 2019 was approximately 5.67 million people resulting in a population density of up to 5,625 people/square kilometer (National Statistical Office, 2019). Furthermore, the data of (National Housing Authority, 2017) found that in 2017, Bangkok had about 822 slum communities with more than 300,000 residents. Most of the land tenure characteristics of the slums in Bangkok are land lease and/or land encroachment (National Housing Authority, 2017).

The survey results of nine main canals in Bangkok; namely, Khlong Lat Phrao, Khlong Prem Prachakon, Khlong Bang Sue, Khlong Bang Khen, Khlong Lat Bua Khao, Khlong Prawet Buri Rom, Khlong Phra Khanong, Khlong Phraya Ratchamontri, and Khlong Sam Wa found that there were 23,500 households with a total of 94,000 people (Community Organizations Development Institute, 2017), which some people had lived there for more than 50 years. Many canal communities have built houses close to the canal or encroached on the canal making it narrowed as well as littered resulting in the decreased drainage efficiency of the canal.

2.9 Housing Policy

In the past, the economic development of Thailand focused on the industrial and service sectors causing the city to expand rapidly. Therefore, people in rural areas who experienced problems in agriculture came to live in the city to find work. These people wanted to have a place near their work area to commute easily; such as, renting a house or room, or squatting to build a simple shelter until it became a degenerated area that many people call "slums", which is the housing of the impoverished people in the city. Slums have also been seen as a drug and crime source, so the government resolved the housing problem of the poor in the city by constructing flats and moving the community to the outer suburbs. However, this solution was not in line with the needs of the poor working in the city, and the poor in the slums did not have any involvement in the government's decision. Therefore, the government and the people in the slums have always had a

conflict regarding housing development. For Thailand, there are two major housing development projects as follows:

1) Baan Aua Arthorn Project focuses on people with low incomes who want to have security in housing. This project has the concept that if people have stable housing, they would have encouragement in their careers to earn income to make the repayments. Moreover, a better living environment would help improve the well-being of those people by using the principle of urban development, determining the target group survey, cooperating with the private sector in mass production to reduce the costs, including searching for alliances in the provision of construction materials and decorations to reduce housing costs for the purchasing of houses by low-income people (Secretariat of the Prime Minister, 2016).

2) Baan Munkong Project focuses on poor people living in urban slums to have stability in their homes and a better quality of life, as well as systematically solving urban slum problems by emphasizing that people in the community are the core in solving their problems and managing themselves with support from the government and local authorities.

For the housing development policies of other countries; such as, Sweden (Husbanken, 2018), Australia (Government of Western Australia, n.d.), Malaysia (Fallahi, 2017), the Philippines (World Bank, 2016), England (Stephens, Whitehead, & Munro, 2005), Oman (Al Nasiri, 2015), and Nigeria (Ibem & Amole, 2010), it was found that the main purpose of the housing development was the people would have suitable and safe housing to improve their quality of life, including have stability with the right to occupy the residence, as well as create participation in society leading to a community that would result in employment and participation in the economic and social life of the people in the community by using financial and legal instruments, providing information, and creating participation.

2.10 Research Related to Factors That Affect the Success of Housing Development

The results of Suwatmekin (2018) study of the Baan Mankong Project in Nakhon Pathom city showed that the factors resulting in the successful operations consisted of the following: 1) Process factors; namely, understanding the creation of the community, management of the rights system of the residents that corresponded to reality, and participation in the planning and preparation of housing patterns. 2) Physical factors; namely, the size of the community, housing patterns that corresponded to the status of the residents, and suitable location. 3) Social factors; namely, participation in the operation and organizing activities of the community, having community leaders with knowledge, ability, morality, and a public service mind. 4) Financial factors; namely, the knowledge and capability of the financial responsible person, transparency in financial management, and financial discipline and ability to pay for the housing.

Thepsupa (2017) studied the Baan Mankong Project in the Tambon Bang Prong Community of Samut Prakan province in which the results showed the community was strengthened because the Project helped improve the quality of life of the participating members. Furthermore, this study still found that the inputs of the Project were appropriate and sufficient for the Project's operation, the operation and coordination of the agency could operate at very high, as well as the participation in the activities and satisfaction in participating in the Project's activities were also very high. Moreover, the resolutions from the members' meetings were good practices, while members could save punctually and strictly.

Saeung (2012) conducted a comparative study of the Baan Eau-Arthorn and Baan Mankong Projects, and found that the Baan Eau-Arthorn Project had clear goals and objectives in the housing for low-income people, but set the construction goal at a high volume under a limited time. Furthermore, the Baan Eau-Arthorn Project lacked a feasibility study and did not facilitate the actual needs of the residents, which affected the quality and standard of housing. The activities for community development also could not encourage the community members to participate and could not create strong community leaders, which resulted in poor quality of life development. On the other hand, the Baan Mankong Project had clear goals and

objectives in creating stable housing. This project arose from real needs; therefore, the community members associated and participated in the Project with savings mechanisms as an important tool that drove the group movement, including had a strong community leader that led the community to have stable housing and a better quality of life. The researcher suggested that the government should encourage the people to participate by realizing the real needs of the community, encourage the community leaders to be strong, and encourage the people to participate in the housing development policy in order to make the policy successful. For theoretical suggestions, the researcher suggested that the participation of civil society in policy formulation and policy management would be important to make the policy successful.

Na Suwan (n.d.) assessed the risk of housing cooperatives, which occurred under the Baan Mankong Project by classifying them as follows: 1) Internal environment-Structure: Housing cooperatives had restrictions on capital, thus making them unable to hire staff with knowledge and skills to perform various positions as needed. This affected the lack of financial information to be used in the decision-making in timely operations. Management: Directors who did administrative duties lacked knowledge and understanding about the cooperative system or the power of management in which one of the directors or any group affected the confidence of the members and outsiders. 2) External environment - Government policy: If the government lacked political stability, this would result in discrete policy implementation, providing credit, or delaying payments, thus affecting a lack of financial liquidity in the housing cooperatives. Economy: Economic fluctuations would increase construction costs, which would result in the construction of the housing may not be as successful as the objective. Society: Some cooperatives were formed from government policies, thus members had different family backgrounds together with the lack of financial discipline of the members, which caused members not to repay the loan or hire purchase installments within the specified period. This resulted in a lack of financial liquidity in the housing cooperatives. Market competitors: If the community is not strong, not self-reliant, not help each other, or the administration by the management team lacks credibility, this would cause members not to trust the administration of the cooperative committee and resign to

join the Baan Eua Arthorn Project instead. However, if a lot of members resigned, this would lead to the risk of the existence of the housing cooperative.

Phetchana (2015) studied the self-management strategies of the Baan Mankong - Suan Phlu Community in the Sathorn area of Bangkok. The study found that the Community had a self-management process in the formulation of community regulations, community management, community security, and supporting groups in the community resulting in community participation in solving problems together, arising in love and unity in the community, including collaborating together to manage the community to be strong, stable, reduce dependency on external agencies, and be self-sustaining.

Kulnitipaiboon (2009) studied the operational process of the Baan Mankong Project of the Bon Kai Development Community, Bangkok. The study found that the key success factors of the Project's operation were acceptance and understanding of the Project's objectives, communication and coordination of consistent cooperation, monitoring, and placing solutions to the problems in each process systematically and continuously.

Usavagovitwong, Jirawatthavee, and Chairattananondha (2013) found that the key success factors of the implementation on a settlement upgrading plan were as follows: 1) Land ownership agencies factors; namely, the clarification of the objectives, operational framework, and project's goals, the participation in surveying, collecting data, and preparing community improvement plans, and rental management in community areas. 2) Residential factors; namely, strong community leaders, priority and participation in various stages of the community, and ability to pay to improve the members' housing. 3) Operational method factors; namely, supporting the participation process of the community members at every step, and organizing extra activities in the community's improvement process. 4) Physical factors; namely, land use and residential conditions, utilities, and facilities.

Yamim (2018) found that the factors that should be considered in policy implementation or project implementation comprised: 1) Resource factors: resource adequacy and efficient resource allocation. 2) Responsible agency factors: flexibility of the operations and communication, and sufficient number of personnel. 3) Environmental factors: economic, social, political, and technological conditions, including unexpected effects; such as, policy opposition, and objections from the victims. 4) Target groups and population factors: participation of the target groups at every step. 5) Coordination

and cooperation factors: communication among the related agencies. 6) Progress monitoring and evaluation factors: monitoring of transparency in the operations.

Based on the literature review relating to housing development and community management, the researcher selected the success factors of the housing development used by three or more researchers. In summary, the factors that would be taken into consideration in this study were sufficient and appropriate resources (Chantarasorn (2011) Thamrongthanyawong (2015) Thepsupa (2017) Yamim (2018)), integration of the agencies (Chantarasorn (2011) Kulnitipai boon (2009) Thamrongthanyawong (2015) Thepsupa (2017) Yamim (2018)), follow-up and evaluation (Chantarasorn (2011) Kulnitipai boon (2009) Yamim (2018)), knowledge and ability of the community leaders (Na Suwan (n.d.) Saeung (2012) Suwatekin (2018) Usavagovitwong et al. (2013)), moral and public mind of the community leaders (Saeung (2012) Suwatekin (2018) Usavagovitwong et al. (2013)), knowledge and understanding of the people in the community (Chantarasorn (2011) Kulnitipai boon (2009) Suwatekin (2018) Usavagovitwong et al. (2013)), participation of the people in the community (Phetchana (2015) Saeung (2012) Suwatekin (2018) Thepsupa (2017) Usavagovitwong et al. (2013) Yamim (2018)), and efficient community management (Na Suwan (n.d.) Phetchana (2015) Suwatekin (2018)), The details are shown in Table 2.2.

From Table 2.2, the researcher selected the factors that were expected to affect the success of the Waterside Housing Development Project as follows:

1) Sufficiency and appropriateness of resources: The assumption was if the implementation of the Project was allocated sufficient and appropriate resources, this would result in the effectiveness of the waterside housing development.

2) Integration of agencies: The assumption was if the implementation of the Project had integrated coordination of the relevant departments, this would result in the effectiveness of the waterside housing development.

3) Follow-up and evaluation: The assumption was if the implementation of the Project had continuous monitoring and evaluation from the responsible agency in order to resolve any obstacles during the implementation of the project, this would result in the effectiveness of the waterside housing development.

4) Knowledge, ability, morality and public mind of the community leaders: The assumption was if the community leaders, who were key players in driving the Project, had the skills of community leaders, this would result in the effectiveness of the waterside housing development.

5) Knowledge and understanding of the people in the community: The assumption was if people in the community had knowledge and understanding on the smooth implementation of the Project, this would result in the effectiveness of the waterside housing development.

6) Participation of the people in the community: The assumption was if people in the community participated in the Project this would result in the effectiveness of the waterside housing development.

7) Community management of the community's committee, which the researcher divided into fast and timely community management and knowledgeable community management: The assumption was if the committee had fast and timely community management and knowledgeable community management, this would result in the effectiveness of the waterside housing development.

2.11 Research Conceptual Framework

This research was an effectiveness evaluation of the Waterside Housing Development Project, which an assessment of whether the implementation of the aforementioned project would achieve the objectives of solving the encroachment problems, build stability and the right to occupy the land and housing of the community, improve the quality of life, and build the community's strength or not. The researcher chose to use the goal-attainment model of Vedung (1997), which was the evaluation by applying the Project's objectives to be the criteria in assessing the achievement of the operation. For the criteria used in the effectiveness evaluation of the Waterside Housing Development Project, the researcher chose the effectiveness criteria or goal criteria, which were the conversion of the objective into a clear and measurable objective, and the consideration of the level of the objective's achievement by examining the results from the operations and changes of the target group.

The aim of this project was reverting the waterside areas to build a drainage dam. Simultaneously, people living in the communities along the canals would be developed in terms of housing to ensure stability and legality under a good environment, good quality of life, and strong community.

The researcher divided the evaluation of the effectiveness of the Waterside Housing Development Project into four parts as follows: 1) Solving the waterside encroachment problems, 2) building stability and the right to occupy the land and housing, 3) improving the quality of life, and 4) building the community's strength. The researcher presented the results in the form of descriptive statistics, then analyzed the factors affecting the success of the Project in the area of improving the quality of life and building the community's strength, which was a quantitative research. For the indicators of the objective's achievement of the Project, the researcher has defined these in Table 2.3.

Table 2.3 Indicators of the Objective's Achievement of the Waterside Housing Development Project

Objective	Criteria
Obj. 1 To solve the waterside encroachment problems.	1.1 Percentage of the communities' and households' participation compared to the total target communities and households.
Obj. 2 To build stability and the right to occupy the land and housing.	2.1 Percentage of the ability to pay the housing costs of the participating households.
Obj. 3 To improve the quality of life.	3.1 Degree of change in the housing size of the participating households.
	3.2 Degree of change in the housing quality of the participating households (structure and materials).
	3.3 Degree of change in the utilities of the participating households (water supply and electricity).
	3.4 Degree of change in the distance from the new residence to the workplace.
	3.5 Degree of change in the environmental quality of the community (garbage and waste water management).
	3.6 Degree of change in the income of the participating households from the implementation of the community's economic driving program.
Obj. 4 To build the community's strength.	4.1 Degree of the community's financial strength (common fee and welfare fee).
	4.2 Degree of the ability to solve problems within the community by themselves.
	4.3 Degree of the household's confidence in

Objective	Criteria
	<p>community management.</p> <p>4.4 Degree of the familiarity or kindness of the people in the community.</p> <p>4.5 Degree of the happy cohabitation within the community.</p> <p>4.6 Degree of the household's environmental preservation in the community.</p> <p>4.7 Degree of the household's participation in the activities of the community.</p>

Source : Adapted from the social indicators both within Thailand and abroad which was gathered by the Social Situation Analysis Center, Office of the Permanent Secretary, Ministry of Social Development and Human Security.

From Table 2.3, the Waterside Housing Development Project had four objectives, which the researcher divided the criteria of these objectives into 15 items. In the determination of each criterion, the researcher conducted a review of the relevant literature in order to find the meaning and aim of each project's objective in the context of housing development. Then, the researcher discussed the set criteria with the executive of the responsible agency of the Project to ensure that the criteria set out were consistent with the objectives of the Waterside Housing Development Project and could be used as the measure of the Project's achievement. The criteria that were established are as follows:

Objective 1. To solve the waterside encroachment problems.

Solving the waterside encroachment problems would happen when the target community and household had participated in the Project and removed the existing housing that encroached the canal to reorganize the housing. Therefore, the researcher classified the achievement criteria in Objective 1 into the criterion as the percentage of communities and households' participation compared to the total target communities and households. This criterion was defined to measure the achievement of solving the waterside encroachment problems from targeting 50 communities and

7,069 households. The researcher took this into consideration from the number of communities and households participating in the Project. This resulted in the demolition of existing housing that encroached on the canal and the housing reorganization, which solved the problem of encroachment of the waterside communities.

Objective 2. To build the stability and the right to occupy the land and housing.

The Ministry of Social Development and Human Security formulated the 10-year Residential Development Strategic Plan B.E. 2559-2568 (2016-2025). The objective of this plan was to promote housing security and improve the quality of life by focusing on the low-income people of 2.7 million households, who do not yet own housing. Subsequently, a 20-year Residential Development Strategic Plan B.E. 2560-2579 (2017-2036) was formulated to serve as a framework for long-term housing development and to strengthen the housing stability of all target groups and all dimensions in order to achieve the vision that was defined as "All Thai people have comprehensive housing and have a good quality of life in 2036 (Housing for All)" by referring to "stability" as security at all levels and in all dimensions (Ministry of Social Development and Human Security, n.d.).

Housing stability means having the right to possess stable housing, sufficient basic utilities, a good environment, including a convenient entrance and exit (Nakhon Pathom City Municipality, 2009)

The Basic Data Collection Handbook 2014-2016 defined the meaning of the indicators as "The household has housing stability and durable housing condition." This refers to a house to live without having to worry about it being relocated or dismissed, and the house is permanently in good condition (Community Development Department, 2013).

Therefore, the stability and right to occupy the land and housing would occur when the household had completed the full payment for the housing construction and received the right to occupy the housing from the cooperative. For the stability of the land occupation rights, it was found that the construction of a residence on the original land was a long-term lease of land from a government agency, while the construction of new houses was done on new purchased land. Therefore, in both cases, the participants had the security of the land occupation rights. In this regard, the researcher classified the criteria

of the achievement of Objective 2 into a criterion as the percentage of ability to pay the housing costs of the participating households. This criterion was defined to evaluate the effectiveness of building the stability and right to occupy the land and housing of the community under the Waterside Housing Development Project. Each household had to pay the housing costs to the Community Organizations Development Institute through the community's cooperatives. When each household had paid for the housing cost according to the schedule, the residents would have the right to completely occupy the land and housing. During the period of this current research, the installment period had still not ended yet. Thus, the researcher considered the completeness of the installment payment for the housing cost of each household instead, which it could be used to predict the tendency that the households would have the security of the land and residential rights.

Objective 3. To improve the quality of life.

Quality of life is a matter of well-being that means people would receive the basic necessities of life that is adequate food, shelter, and other belongings, as well as intangible items; such as, a sense of success in work, a sense of presence in the community, and a sense of fulfilling potential. For countries that desire material wealth, people would have a better well-being whenever life experiences would be motivated, rewarding, and safe (Campbell et al., 1976).

The OECD (2011) divided the components of individual well-being into quality of life (health, work and life balance, education and skills, social connections, civic engagement and good governance, environmental quality, personal safety and well-being) and material living conditions (income and wealth, work and income, and housing). In this definition, "housing" refers to the quality of housing that meets the basic necessities, security, and privacy; in addition to, "environmental quality" that means the quality of the living environment affecting the people's health, which the living environment must be safe for a good life. Furthermore, the OECD stated that well-being would be sustainable if the following four issues were maintained: natural capital, economic capital, human capital, and social capital.

Din, Shalaby, Farouh, and Elariane (2013) described the quality of life on the environment as fresh air, clean water, non-toxic soil, energy-saving, green space, including proper waste management and control. The physical quality of life is a

suitable residence, which has basic amenities, safety and wide corridor, open area, and roads.

The strategy of the Waterside Housing Development Project not only had housing development, but also wanted to develop environmental matters, career development opportunities, and community income. Therefore, the researcher classified the criteria of achievement of Objective 3 into six criteria that considered the residential aspect: 1) Housing size, 2) housing quality, 3) utilities system, and 4) distance from the new residence to the workplace; the environmental aspect was considered from 5) the environmental quality in the community, which was garbage and waste water; career development and income aspect was considered from 6) households income changing from the implementation of the community's economic drive program. These criteria collected data at the household level in order to assess the improvement of the quality of life. The criteria of this objective were divided into six items as follows:

Criteria 1. Degree of change in the housing size of the participating households.

To evaluate the effectiveness of the quality of life improvement, the housing size was one indicator that could measure the quality of life that had changed from the housing development by being divided into three levels that were smaller, the same, and larger.

Criteria 2. Degree of change in the housing quality of the participating households.

To evaluate the effectiveness of the quality of life improvement, the housing quality that comprised the structure and material of the house were the indicators that could measure the quality of life that had changed from the housing development by being divided into three levels that were worse, the same, and better.

Criteria 3. Degree of change in the utilities of the participating households.

To evaluate the effectiveness of the quality of life improvement, the change in utilities that was the water supply and electricity were the indicators that could measure the quality of life that had changed from the housing development by being divided into three levels that were worse, the same, and better.

Criteria 4. Degree of change in the distance from the new residence to the workplace.

To evaluate the effectiveness of the quality of life improvement, the change in distance from the new residence to the workplace was an indicator that could measure the quality of life that had changed from the housing development by being divided into three levels that were farther, the same, and closer.

Criteria 5. Degree of change in the environmental quality of the community.

To evaluate the effectiveness of the quality of life improvement, the change in the environmental quality of the community that was garbage and waste water management were the indicators that could measure the quality of life that had changed from the housing development by being divided into three levels that were worse, the same, and better.

Criteria 6. Degree of change in the income of the participating households from the implementation of the community's economic driving program

To evaluate the effectiveness of the quality of life improvement, the change in the income of the participating households from the implementation of the community's economic driving program was an indicator that could measure the quality of life that had changed from the housing development by being divided into three levels that were worse, the same, and better.

Objective 4. To build the community's strength.

A strong community means a community having unity, having a high potential for self-reliance and learning, having a leader group in changing, having network partners in the development of the community's strength, including having a harmonious, caring, peaceful coexistence, and continually preserving the values of traditions, culture, and wisdom that are unique to the community/local or the Thai identity (Thewthanom, 2014) as follows:

- 1) A self-reliant community is one that has solid integration and is able to self-depend on the economy, resources, and wisdom of the community, has a leading group, community organization, and learning process of the community or development of network partners to continuously increase the capacity and potential

of the community as measured by the strength of the community's organization and continuous learning to solve common problems.

2) A supportive community is one that has love, generosity, unity, and mutual consciousness on their community as measured by the community welfare.

Dullayakasem and Ngamwittayaphong (1997) stated that a strong community consists of 1) the members of the community cooperate and rely on activities, 2) the community has high self-reliance, 3) the community is able to control and manage any problems by themselves, and 4) the community has continuously developed its own potential.

In addition, the Secretariat of the House of Representatives (2015) defined that a strong community is one where the people aggregate with common sense, have a role and capacity to manage matters by themselves on the basis of common rights, equality, and self-reliance through horizontal organizations and networks. Moreover, there is a variety of mechanisms, processes, and activities organized by the community. Palipongphan and Santiponwut (2003) divided the community strength into three dimensions as follows:

1) Economy consists of sufficiency on income and expenses, having savings, spending plan for the future, having a part-time career, and satisfaction in income and finance.

2) Society consists of the education level, community participation, public utilities, and community issues.

3) Environment consists of the environment, water condition, air condition, and sound condition of the community.

The Chonburi Provincial Office (n.d.) divided the strength of the community organization as follows: 1) The organization is stable, which is measured by the financial stability, risk management, transparency, dissemination of information to members, and good governance of the committee. 2) The organization creates the community's outcome, which is measured by the creation of benefits for the people in the community; such as, reducing debt, increasing income, having dividends, and creating benefits that meet the members' needs. 3) The power of integration, which is measured by the increasing number of members, increasing capital, listening to the members' opinions, and democracy.

Therefore, the researcher classified the criteria for Objective 4 into seven criteria that were the financial security of the community considered from 1) the financial strength of the community (common fee and welfare fee); the ability to solve the problems of the community considered from 2) the ability to solve problems within the community by themselves, and 3) household's confidence in management within the community; happy cohabitation was considered from 4) intimacy/generosity of the people in the community, 5) happy coexistence within the community, 6) environment preservation of the people in the community, and 7) in community activities. These criteria collected data at the household level in order to assess the community's strength. The criteria of this objective were divided into seven items as follows:

Criteria 1. Degree of the community's financial strength (common fee and welfare fee).

To evaluate the effectiveness of the community's strength, the financial strength that was the common fee and welfare fee were the factors that could reflect the strength of the community. They were classified into five levels, which were very poor, poor, fair, good, and excellent.

Criteria 2. Degree of the ability to solve problems within the community by themselves.

To evaluate the effectiveness of the community's strength, the capacity in self problem-solving within the community was a factor that could reflect the strength of the community. This was classified into five levels, which were very poor, poor, fair, good, and excellent.

Criteria 3. Degree of the household's confidence in the community management.

To evaluate the effectiveness of the community's strength, the household's confidence in the community management was a factor that could reflect the strength of the community. This was classified into five levels, which were very poor, poor, fair, good, and excellent.

Criteria 4. Degree of the familiarity or kindness of the people in the community.

To evaluate the effectiveness of the community's strength, the familiarity or kindness of the people in the community was a factor that could reflect the strength of the

community. This was classified into five levels, which were very poor, poor, fair, good, and excellent.

Criteria 5. Degree of the happy cohabitation within the community.

To evaluate the effectiveness of the community's strength, happy cohabitation within the community was a factor that could reflect the strength of the community. This was classified into five levels, which were very poor, poor, fair, good, and excellent.

Criteria 6. Degree of the household's environmental preservation in the community.

To evaluate the effectiveness of the community's strength, the household's environmental preservation in the community was a factor that could reflect the strength of the community. This was classified into five levels, which were very poor, poor, fair, good, and excellent.

Criteria 7. Degree of the household's participation in the activities of the community.

To evaluate the effectiveness of the community's strength, the household's participation in the activities of the community was a factor that could reflect the strength of the community. This was classified into five levels, which were very poor, poor, fair, good, and excellent.

For a study of the factors affecting the success of the Waterside Housing Development Project, which focused on the area of improving the quality of life and building the community's strength, the researcher reviewed the literature relating to residential development and found that the expected factors which affected the achievement of the Project consisted of sufficient and appropriate resources, integration of the agencies, follow-up and evaluation, leadership skills, knowledge and understanding of the people in the community, participation of the people in the community, and community management. The details of each factor were considered as follows:

Sufficient and appropriate resources of this project were 1) the funding for improving the community and infrastructure, 2) funding for home repairment and improvement, or reducing the burden of the liabilities for housing, 3) funding for the community's management, 4) funding for various expenses; such as, temporary housing rental fees, transport fees, and costs for preparing a waste water treatment

pond, and 5) loans for buying, renovating, and building a house. Therefore, the "sufficient and appropriate resources" were measured by the adequacy and appropriateness of the subsidy in the various areas that comprised 1) improving the community and infrastructure, 2) home repairment and improvement, or reducing the burden of the liabilities for housing, 3) community's management, 4) various expenses, and 5) housing loan.

Integration of the agencies inferred that many agencies would brainstorm and coordinate together to make the most benefit of being people-centered (Shinawatra T., 2004 as cited in Office of the Public Sector Development Commission, 2013). Hence, the "integration of the agencies" was measured by the consistency of the work plan of the relevant agencies that included the Metropolitan Electricity Authority, Metropolitan Waterworks Authority, Bangkok Metropolitan Administration, Department of Public Works and Town and Country Planning, Treasury Department, and Cooperative Promotion Department.

Follow-up and evaluation was the process of monitoring the Project's progress and evaluation to contribute to the development and improvement of the Project's implementation (Secretariat of the House of Representatives, 2015). Therefore, the "follow-up and evaluation" was measured by the frequency and format of the monitoring and evaluation of the organization.

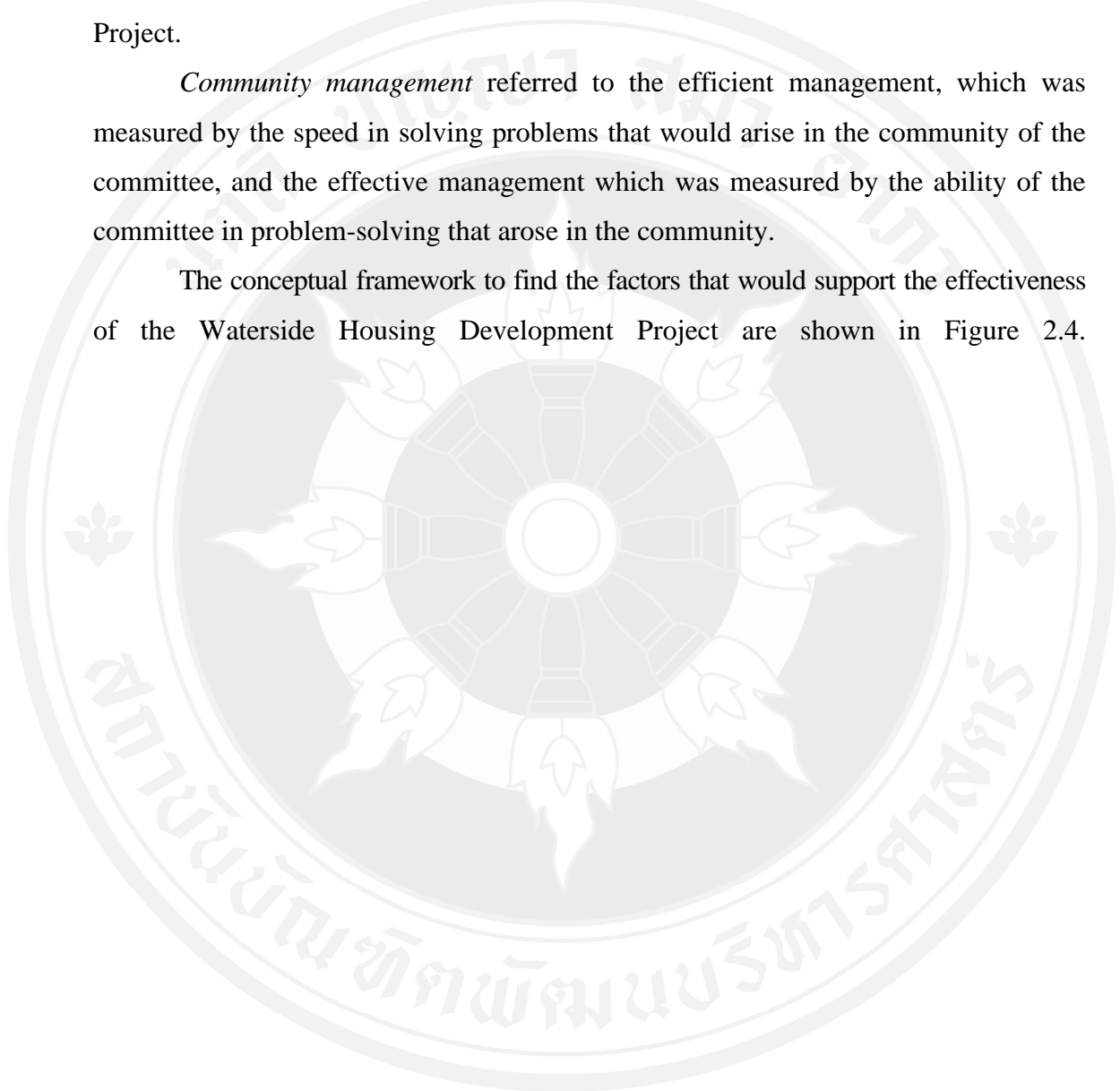
Leadership skills inferred that performance competences of the leader for the group's success. The leadership skills selected to use in this research were knowledge, courage in decision-making, creativity, cooperative building ability, transparency, morality, and sacrifice. Therefore, the "leadership skills" were measured by 1) knowledge, 2) courage in decision-making, 3) creativity, 4) cooperative building ability, 5) transparency, 6) morality, and 7) sacrifice.

Knowledge and understanding of the people in the community referred to the accurate knowledge and understanding of the target group about the Project. This would lead to cooperation and support of the project, thus leading to achieving the Project's success. Nevertheless, if the target group lacked the knowledge and understanding about the project, this could cause resistance until the Project was unable to achieve success. Therefore, the "knowledge and understanding of the people in the community" was measured by the understanding of the Project's objectives.

Participation of the people in the community was the people in the community participate in expressing their opinions and make decisions on the matters to be carried out until the project reached success, which the participation was measured by 1) the reflection of the housing problems, 2) proposing of the solutions, 3) selection of the solutions, 4) actions to solve problems, and 5) monitoring and evaluation of the Project.

Community management referred to the efficient management, which was measured by the speed in solving problems that would arise in the community of the committee, and the effective management which was measured by the ability of the committee in problem-solving that arose in the community.

The conceptual framework to find the factors that would support the effectiveness of the Waterside Housing Development Project are shown in Figure 2.4.



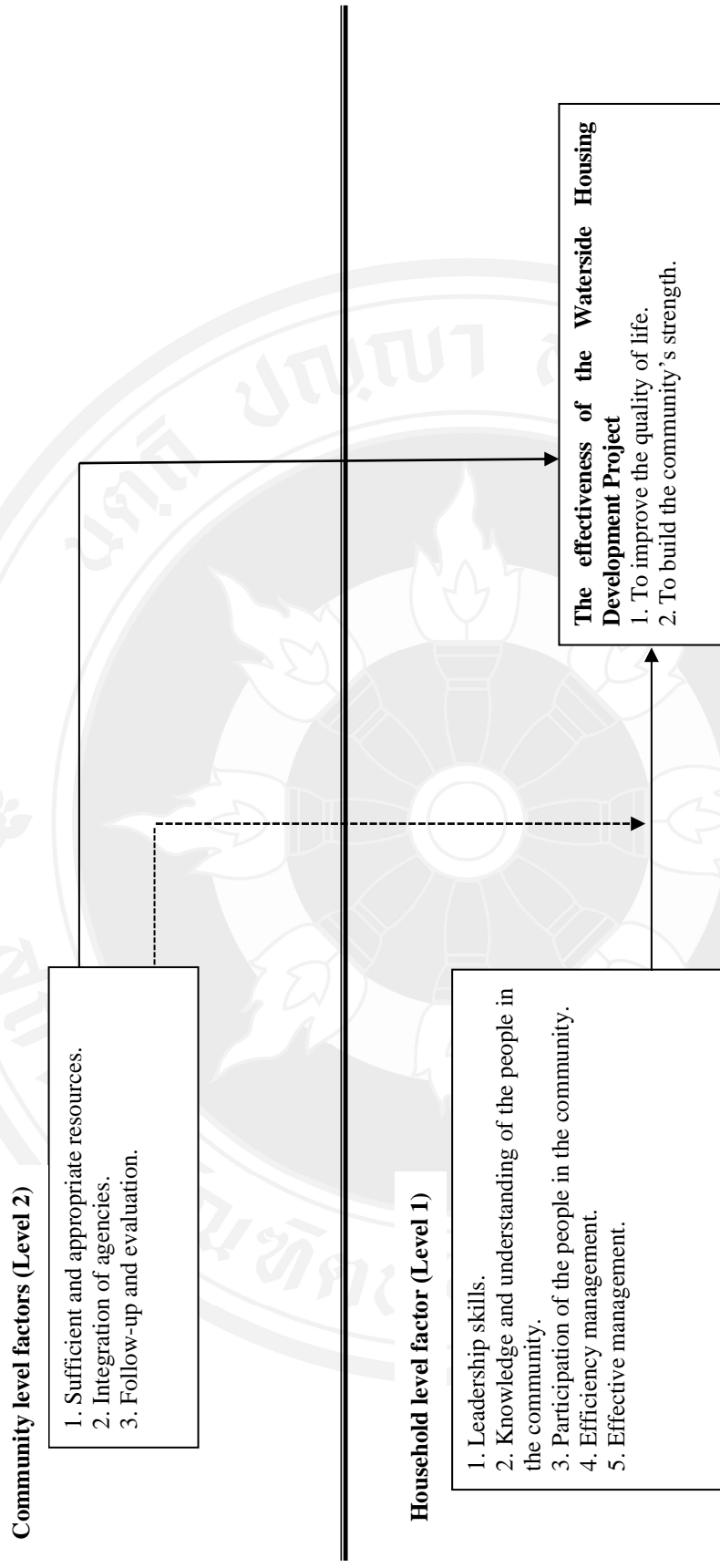
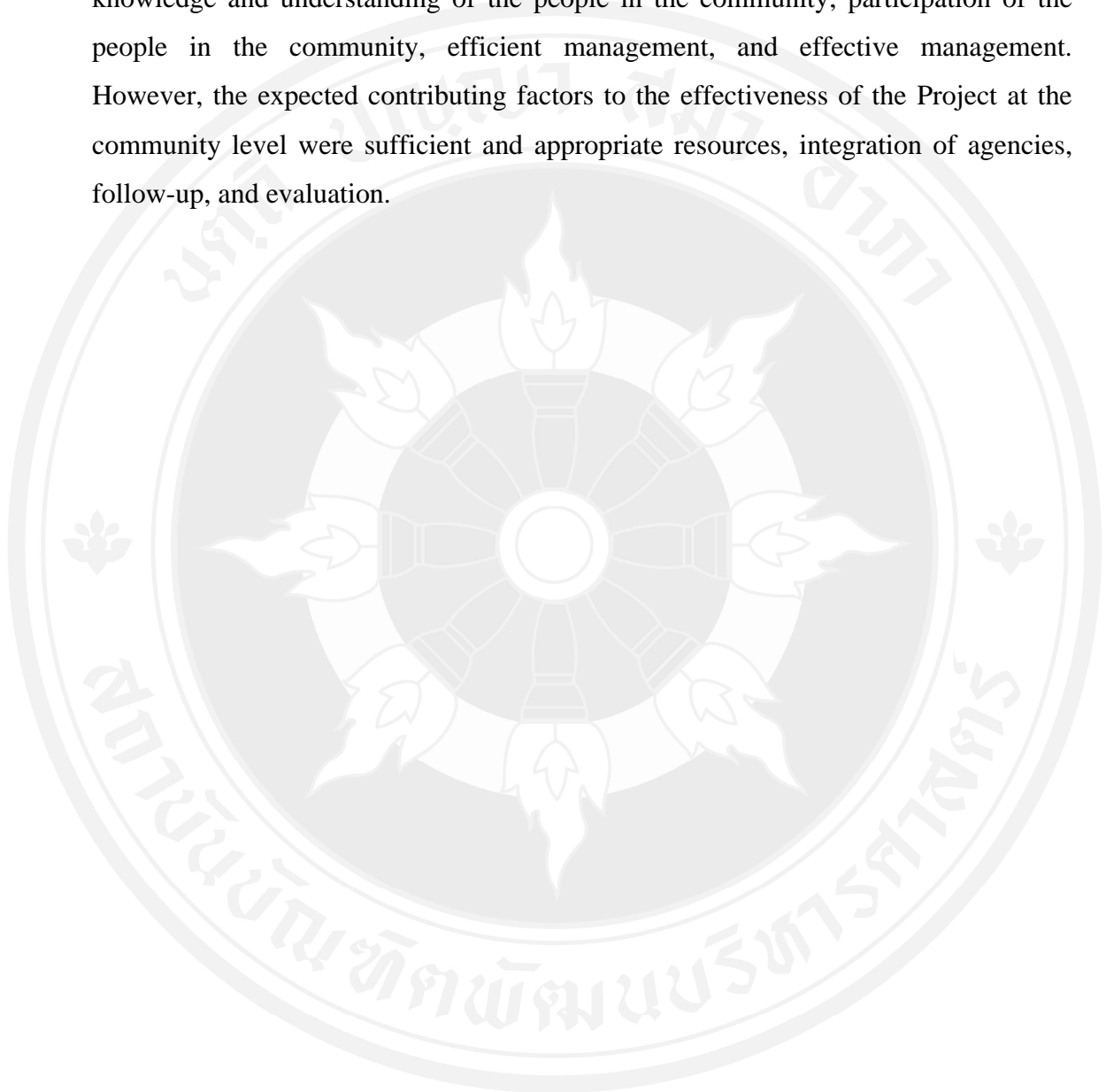


Figure 2.4 The Conceptual Framework to Find the Factors that would Support the Effectiveness of the Waterside Housing Development Project

From Figure 2.4, the searching for the factors contributing to the effectiveness of the Waterside Housing Development Project was divided into two levels as the household level and community level. The expected contributing factors to the effectiveness of the Project at the household level were the leadership skills, knowledge and understanding of the people in the community, participation of the people in the community, efficient management, and effective management. However, the expected contributing factors to the effectiveness of the Project at the community level were sufficient and appropriate resources, integration of agencies, follow-up, and evaluation.



CHAPTER 3

RESEARCH METHODOLOGY

This study was a mixed methods research design, which consisted of both qualitative research and quantitative research in order to achieve the research's objectives as follows:

- 1) To evaluate the effectiveness of the Waterside Housing Development Project in terms of solving the waterside encroachment problems, building stability and the right to occupy the land and housing, improving the quality of life, and building the community's strength.
- 2) To study the factors affecting the effectiveness of the Project by focusing on the area of improving the quality of life and building the community's strength.
- 3) To study the risks or obstacles in the implementation of the Project.
- 4) To propose a model for resolving the encroachment problems.

This research utilized quantitative research to assess the effectiveness of the Waterside Housing Development Project and to search the factors contributing to the effectiveness of the Project. On the other hand, qualitative research was used to describe the results of the Project in each area and to explain the risks or obstacles in the implementation of the Project, which affected the achievement of its success.

After the researcher knew the results of the evaluation, the factors contributing to the effectiveness of the Project, and the risks or obstacles in the implementation, the researcher synthesized the results and created a procedure in solving the problem of the encroachment of public areas. The researcher determined the research methods, sampling methods, methodology for data collecting, and data analysis as follows:

3.1 Research Methodology

The first research objective was to evaluate the effectiveness of the Waterside Housing Development Project in four areas: Solving the waterside encroachment problems, building stability and the right to occupy the land and housing, improving the quality of life, and building the community's strength. The researcher conducted a questionnaire and interviewed the participating households and the community leaders participating in the Project to collect the data on the changes in the various areas according to the established indicators. After that, the researcher would discuss the research results in the form of descriptive statistics.

The second research objective was to study the factors affecting the effectiveness of the Waterside Housing Development Project, which the researcher conducted a study on the factors affecting the effectiveness of the Project by specifically focusing only on improving the quality of life and community's strength. Because the study on the effectiveness of this project was to solve the encroachment problems, the researcher collected data in communities, which did not participate in the Project. Nonetheless, this project experienced a lot of conflict between those who participated in the Project and those that did not. Therefore, this section was removed from the study scope for the safety of the researcher. However, the researcher reflected on such issues in terms of the problems and obstacles in the implementation of the Project instead. For factors affecting the stability and right to occupy the housing, the researcher collected data on the income, expenditure, and savings to determine the financial and fiscal discipline of each household. Nevertheless, the data were considered not to be credible because sometimes the informer did not know about the information of other members in the household or did not remember the details. Moreover, the data collection period was during the COVID-19 pandemic situation, which saw a difference in the household income from a normal situation, so the information was also considered not to be credible. Therefore, the researcher eliminated the analysis of the factors contributing to the stability and right to occupy the land and housing from the scope of this research's objectives.

Although the study on the effectiveness of this research consisted of four areas: Solving the waterside encroachment problems, building the stability and right to occupy the land and housing, improving the quality of life, and building the community's strength, in the quantitative analysis, some dependent variables had problems collecting the data as stated above. In order to achieve the reliability of the research results, the researcher therefore studied the factors affecting the effectiveness of the Waterside Housing Development Project in only two areas that were improving the quality of life and building the community's strength. The researcher determined the research approach and used the quantitative research method as follows:

1) *Documentary research*: The researcher studied and reviewed the concepts, theories, literature, and relevant documents to search the factors contributing to the effectiveness of the Waterside Housing Development Project in order to determine the variables used in the research, which were divided as follows:

(1) The independent variables were factors contributing to the effectiveness of the Project that were sufficient and appropriate resources, integration of the agencies, follow-up and evaluation. leadership skills. knowledge and understanding of the people in the community, participation of the people in the community, efficient management, and effective management.

(2) The dependent variables were the effectiveness of the Project that was the good quality of life and the community's strength.

2) *Formulating hypotheses*: The researcher reviewed the literature and formulated the research hypotheses as follows:

Household Level

Hypothesis 1. Leadership skills contribute to the effectiveness of the project.

Hypothesis 1.1. Leadership skills contribute to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 1.2. Leadership skills contribute to the community's strength in the same direction.

Hypothesis 2. Knowledge and understanding of the people in the community contribute to the effectiveness of the Project.

Hypothesis 2.1. Knowledge and understanding of the people in the community contribute to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 2.2. Knowledge and understanding of the people in the community contribute to the community's strength in the same direction.

Hypothesis 3. Participation of the people in the community contributes to the effectiveness of the Project.

Hypothesis 3.1. Participation of the people in the community contributes to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 3.2. Participation of the people in the community contributes to the community's strength in the same direction.

Hypothesis 4. Efficient management contributes to the effectiveness of the Project.

Hypothesis 4.1. Efficient management contributes to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 4.2. Efficient management contributes contribute to the community's strength in the same direction.

Hypothesis 5. Effective management contributes to the effectiveness of the Project.

Hypothesis 5.1. Effective management contributes to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 5.2. Effective management contributes to the community's strength in the same direction.

Community Level

Hypothesis 6. Sufficient and appropriate resources contribute to the effectiveness of the Project.

Hypothesis 6.1. Sufficient and appropriate resources contribute to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 6.2. Sufficient and appropriate resources contribute to the community's strength in the same direction.

Hypothesis 7. Integration of the agencies contributes to the effectiveness of the Project.

Hypothesis 7.1. Integration of the agencies contributes to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 7.2. Integration of the agencies contributes to the community's strength in the same direction.

Hypothesis 8. Follow-up and evaluation contribute to the effectiveness of the Project.

Hypothesis 8.1. Follow-up and evaluation contribute to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 8.2. Follow-up and evaluation contribute to the community's strength in the same direction.

3) *Producing the research tool*: The researcher developed close-ended questionnaires to assess the achievement of the Project and to collect data on various factors that contributed to the effectiveness of the Project. For preparing the questionnaires, the researcher used the criteria obtained from the literature review as mentioned in Section 2.11 to define the questions for the effectiveness evaluation. The details are shown in Appendix B and Appendix C.

The questionnaire that was developed for this research was tested for the quality of the tool and to verify the content validity by the thesis advisor. In addition, the questionnaires used in this research were considered by the Ethics Committee in Human Research.

4) *Data collection*: The researcher applied the tools that were established to collect the data through interviewing the community leaders and community representatives participating in the Waterside Housing Development Project by coordinating through the Community Organization Development Institute, which was responsible for this project in order to assist in contacting and making the appointments with the community leaders. Then, the researcher proceeded to contact the community leaders in order to introduce and explain the purpose of the research before asking the community leaders to inform the participating households in the community to know the schedule of the researcher's visit for collecting the data by face-to-face interview.

For the third research objective to study the risks or obstacles in the implementation of the Project, the researcher used qualitative research, which the details are as follows:

1) *Documentary research*: The researcher reviewed the literature and relevant documents to comprehend the risks or obstacles in the implementation of the Project in order to be used in creating the research tools.

2) *Producing the research tools*: The researcher developed an open-ended questionnaire that defined the structure of the questions about the risks or obstacles in the operation to collect qualitative data, and the respondents freely expressed their opinions.

3) *In-depth interview*: The researcher used the developed questionnaire to collect data by interviewing the executives and officials of the relevant agencies comprising the Community Organizations Development Institute, Bangkok Metropolitan Administration, Royal Thai Army, Royal Thai Police, the Treasury Department, and the Cooperative Promotion Department as the Waterside Housing Solution Action Team, as well as community leaders with face-to-face interviews, telephone interviews, and delivery of questionnaires to the respondents because the data collection period was during the COVID-19 pandemic situation; however, the staff of the relevant agencies sometimes had to work from home. The details of the questionnaire used for the executives and officials of the relevant agencies' interviews are shown in Appendix D.

The questionnaire that was developed for this research was tested for the quality of the tool and to verify the content validity by the thesis advisor. In addition, the questionnaires used in this research were considered by the Ethics Committee in Human Research.

For the fourth objective to propose the processes or steps to resolve the encroachment problems of public areas, the researcher synthesized the important factors affecting the achievement of the Waterside Housing Development Project and the key obstacles in the implementation of the Project to present the processes or steps that would help solve the problem of public area encroachment to government agencies.

3.2 Population and Sample

The evaluation of the effectiveness of the Waterside Housing Development Project and finding the factors that affected the achievement of the Project were determined from the level of achievement of the Project's goals, participation level of the community members, and satisfaction level of the community members toward the Project by using data from the community leaders and community members supported by the Project in 2016-2020 as the population of the research.

1) The population of this research was the community and the community members participating in the Waterside Housing Development Project in 2016-2018, or a total of 35 communities and 2,995 households.

2) For the sample group used in the research, the researcher conducted the following:

(1) This research was divided into two levels: the community level and the household level. Due to the small number of the community level population, the researcher opted to use the simple rule of multilevel analysis, which was called "Rule 30/30" (Kreft, (1996) as cited in Mass & Hox, n.d.). This rule defines the number of the sample group to have at least 30 groups, and each group would have a sample of at least 30 members, which was a necessary condition. As such, the researcher randomized the sampling in the community level to total 31 communities and the household level to total 34 households in each community. With the exception of the community with less than 30 households, all households were sampled. Finally, the total sampling in the household level was 960 households.

(2) This research used multistage sampling by randomizing the communities participating in the Waterside Housing Development Project and randomizing the households according to the proportion of the sample size as described in Item (1) by accidental sampling.

3.3 Data Collection

The researcher collected data as follows:

1) Requested a letter from the Faculty of Public Administration, National Institute of Development Administration to require assistance in collecting data from the executives and staff of relevant agencies of the Waterside Housing Development Project and Subcommittee of the Waterside Housing Development Project that was selected as samples.

2) Data collection was conducted by appointment, interviews, and asking for answering the questionnaires.

3) The questionnaires were checked for the completeness before being analyzed and processed.

3.4 Data Analysis and Data Processing

The data analysis and data processing were divided into two parts as follows:

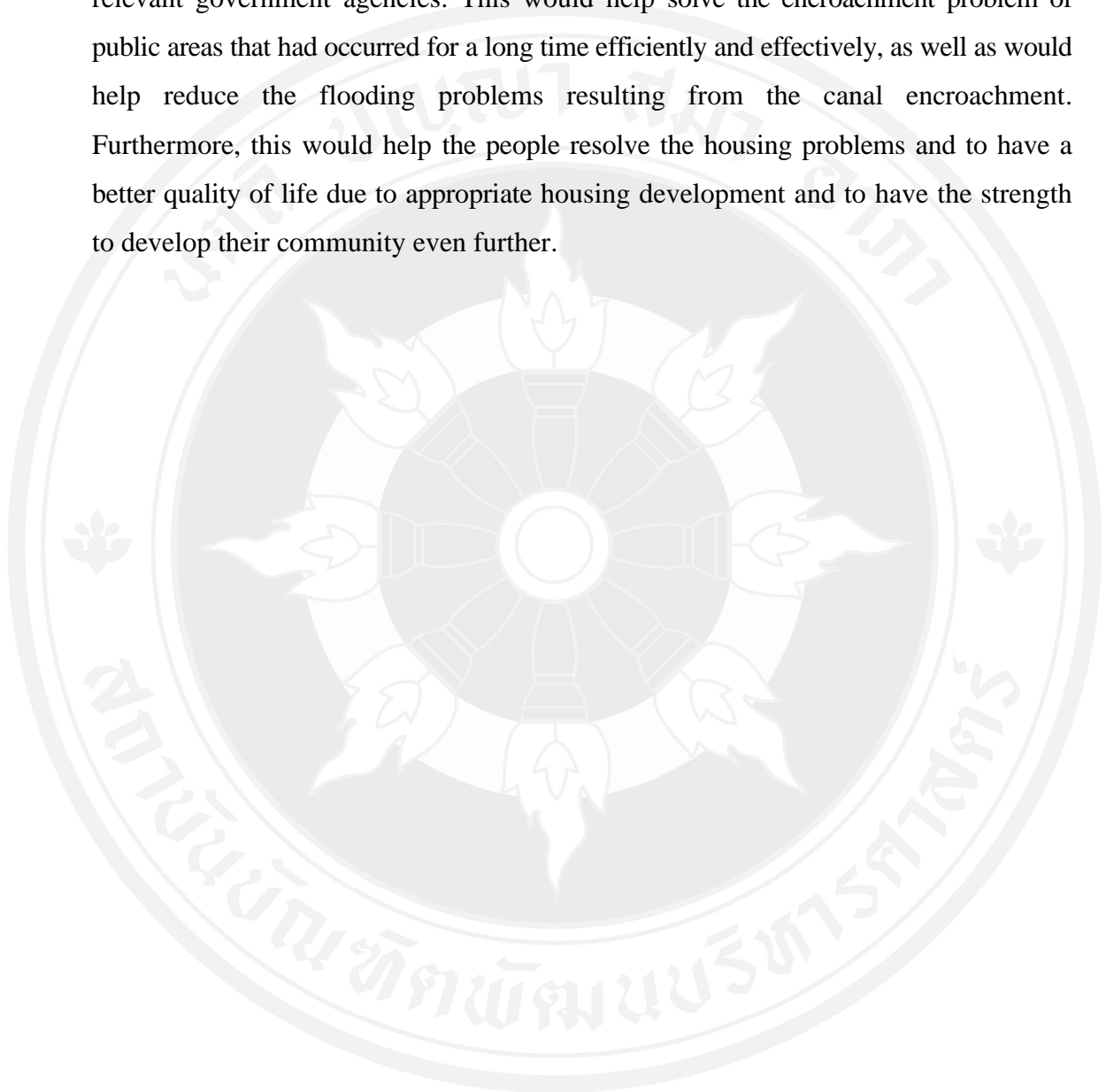
Part 1. Evaluation of the effectiveness of the Waterside Housing Development Project and study the factors that contributed to the achievement of this project.

The achievement of the Project was processed from the questionnaire answered by the samples, and the results were presented in terms of descriptive statistics. The factors that contributed to the achievement of this project were studied to find the relationship of the independent variables and dependent variables by using the Hierarchical Linear Model (HLM), which was multiple-level analysis.

Part 2. Problems and obstacles in the operation of the Waterside Housing Development Project.

The analysis in this section was the result of the in-depth interviews with the executives and staff of the relevant agencies that were selected as a sample and the community leaders. Details of the interview comprised the classification of the responsibilities, the Project's implementation, and the major obstacles that affected the operation of this project. Then, the results were analyzed by using descriptive statistics.

When the data analysis of Parts 1 and 2 had been completed, the results of the research were synthesized to understand what important factors contributed to the achievement of the Waterside Housing Development Project, and what the key obstacles were in the implementation of this project to present the model to the relevant government agencies. This would help solve the encroachment problem of public areas that had occurred for a long time efficiently and effectively, as well as would help reduce the flooding problems resulting from the canal encroachment. Furthermore, this would help the people resolve the housing problems and to have a better quality of life due to appropriate housing development and to have the strength to develop their community even further.



CHAPTER 4

RESEARCH RESULTS

This research had four objectives as follows:

- 1) To study the operational guidelines, relevant agencies, classification of responsibilities, and the problems and obstacles in the implementation of the Waterside Housing Development Project.
- 2) To evaluate the effectiveness of the Project in terms of solving the encroachment problems, building strong communities, creating an integrated process of participation, and improving the people's quality of life.
- 3) To study the factors affecting the effectiveness of the Project.
- 4) To propose a model for resolving the problem of the encroachment of public areas.

In this regard, to effectively collect the data of the Waterside Housing Development Project, the researcher conducted interviews with 31 community leaders that comprised 17 males (54.84%), and 14 females (45.16%). With regard to their age, one person was under 30 years old (3.23%), 14 people were aged between 31-50 years (45.16%), and 16 people aged between 51-70 years (51.61%). The details of the 31 communities that were the sample groups are shown in Appendix E.

The sample household members who were interviewed consisted of 960 people comprising 245 males (25.52%) and 715 females (74.48%). Households with one-two members totaled 201 people (20.94%), between three-five members totaled 608 people (63.33%), between six-eight members totaled 136 people (14.17%), and more than eight members totaled 15 people (1.56%). For the residential period in the waterside community by the sample household, those who had lived there for less than 11 years totaled 9 people (0.94%), between 11-30 years totaled 203 people (21.15%), between 31-50

years totaled 452 people (47.08%), and more than 50 years totaled 296 people (30.83%).

The researcher presented the results of this research by classifying each question, which the details are presented in the following sections.

4.1 The Effectiveness of the Waterside Housing Development Project

From the objectives of the Waterside Housing Development Project, the researcher evaluated the effectiveness of the Project in four dimensions: Solving the encroachment problems, building stability and the right to occupy the land and housing, improving the quality of life, and building the community's strength. The results of each dimension are as follows:

1. Solving the Encroachment Problems

From the collected data of the Community Organizations Development Institute on September 30, 2020, it was found that the output of the Waterside Housing Development Project was able to develop residential communities along Khlong Lat Phrao, which helped to solve the encroachment problem for 38 communities and 2,995 households from the target of 50 communities and 7,069 households or 76% of the target community and 42.37% of the target households. Among these outputs, all members of the four communities participated in the Project; namely, Kor Sor Bor Moo 5 community, San Chao Por Sombon 54 community, Bang Bua Ruamjai Phatthana community (Cherng Saphan Mai 1), and Bang Bua Kong Kan Phap community. In addition, it was found that Lang Wo Kho Chandrakasem community, Phermsin Ruamjai community, and Rim Khlong Lat Phrao Pracha Uthit community were communities which almost all members participated in the Project. There were only a total of seven 3, 3 and 1 households respectively that did not participate in the Project.

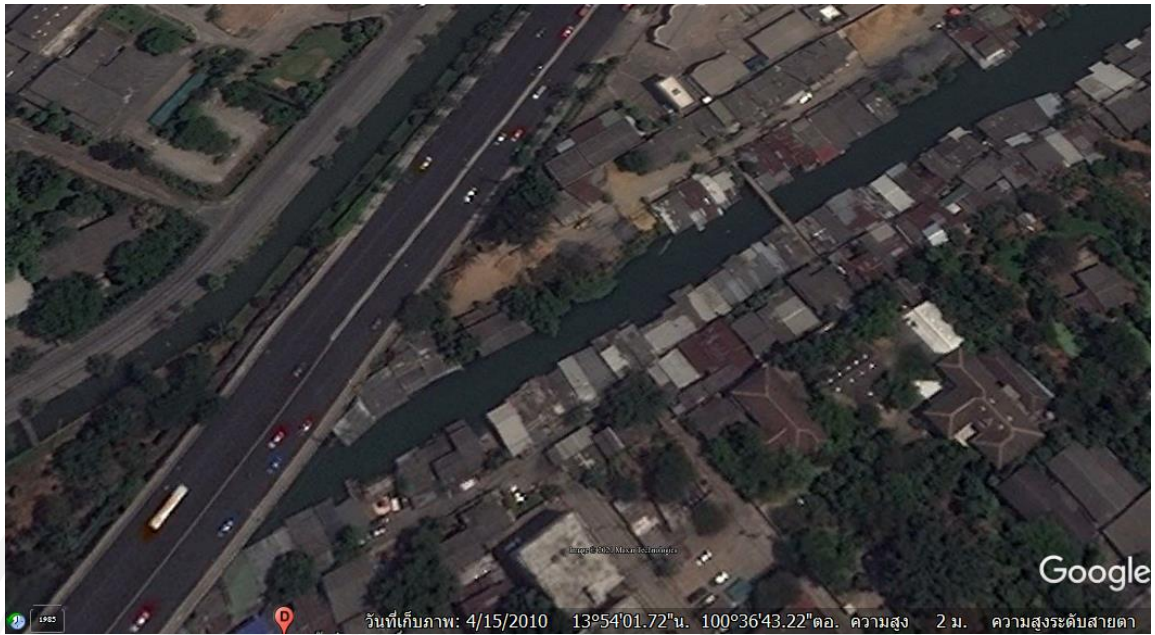


Figure 4.1 San Chao Por Sombon 54 Community before the Waterside Housing Development Project.

Source: Google Earth (2021g).

Figure 4.1, an aerial photograph of the San Chao Por Sombon 54 Community taken in April 2010, shows the construction of houses encroaching on Khlong Lat Phrao, which narrowed the canal.



Figure 4.2 San Chao Por Sombon 54 Community after the Waterside Housing Development Project.

Source: Google Earth (2021h).

Figure 4.2, an aerial photograph of San Chao Por Sombon 54 Community taken in March 2020, which shows the demolition of buildings that encroached on Khlong Lat Phrao and the renovation of new houses as specified by the Project.



Figure 4.3 Phermsin Ruamjai Community before the Waterside Housing Development Project.

Source: Google Earth (2021e).

Figure 4.3, an aerial photograph of Phermsin Ruamjai Community taken in January 2016, shows the houses that had encroached on Khlong Lat Phrao making the canal narrower.



Figure 4.4 Phermisin Ruamjai Community after the Waterside Housing Development Project.

Source: Google Earth (2021d).

Figure 4.4, a photograph of Phermisin Ruamjai Community taken in April 2020, shows the demolition of buildings that encroached on Khlong Lat Phrao, and the renovation of new houses as specified by the Project.



Figure 4.5 Comparison of the Surroundings of the Participating Community before and after this Project.

Source: Google Earth (2021a).

Figure 4.5, the aerial photographs show the changes in the Lang Wo Kho Chandrakasem Community, which were taken in November 2016 and 2020, respectively.



Figure 4.6 The New Environment of the Participating Community.

Source: Lang Wo Kho Chandrakasem Community

Figure 4.6, the Waterside Housing Development Project has cleaned up the Lang Wo Kho Chandrakasem Community, and Khlong Lat Phrao is also clean and wide.

The outcome of this project was assessed from the sample groups at the household level and community level to assess the effectiveness of the Waterside Housing Development Project in building stability and the right to occupy the land and housing, improving the quality of life, and building a strong community. The details are as follows:

2. Building Stability and the Right to Occupy the Land and Housing

For the outcome of the Waterside Housing Development Project in building stability and the right to occupy the land and housing, the researcher assessed the ability to pay the housing costs by the participating households by interviewing 960 sample households who had participated in the Project. The details of the ability to pay the housing costs are shown in Table 4.1.

Table 4.1 Details of the Ability to Pay the Housing Costs of the Sample Group

Ability to Pay the Housing Costs	Number of (Percentage)
Not yet start to pay.	44 (4.58%)
Paid all the installments.	750 (78.12%)
One overdue installment.	33 (3.44%)
Two overdue installments.	34 (3.54%)
Three overdue installments.	23 (2.40%)
More than three overdue installments.	76 (7.92%)
Total	960 (100%)

Table 4.1 presents that the ability to pay the housing costs of the total sample group of 960 households. This consisted of 44 households that had not yet started to pay (4.58%), 750 households that had paid all the installments (78.12%), 33 households that had one overdue installment (3.44%), 34 households that had two overdue installments (3.54%), 23 households that had three overdue installments (2.40%), and 76 households that had more than three overdue installments (7.92%).

If adhering to the credit of the financial institutions, loans which had more than three outstanding installment payments or nonperforming loans (NPL) would be considered to be "bad debt". Therefore, it could be said that 76 households that participated in the Project representing 7.92% of the sample group did not have housing security due to overdue housing construction costs of more than three installments.

Therefore, it could be seen that the majority of the target group had stable housing, except the aforementioned 76 households.

3. Improving the quality of life

The researcher assessed the outcome of the Waterside Housing Development Project on the quality-of-life development from changing various aspects that comprised the size of the residence, house quality, electricity, water supply, distance from the residence to the workplace, and waste water management. Based on interviewing the 960 sample households about improving the quality of life in each area, the results are shown in Table 4.2.

Table 4.2 Improving the Quality of Life of the Sample Households in each area

Aspects of Change	Number of Households (Percentage)			
	Better	Same	Better	Totals
Size of the residence	257 (26.77%)	Size of the residence	257 (26.77%)	Size of the residence
House quality	781 (81.35%)	House quality	781 (81.35%)	House quality
Electricity	170 (17.71%)	Electricity	170 (17.71%)	Electricity
Water supply	198 (20.63%)	Water supply	198 (20.63%)	Water supply
Distance from the residence to the workplace	0 (0%)	Distance from the residence to the workplace	0 (0%)	Distance from the residence to the workplace
Waste water management	924 (96.25%)	Waste water management	924 (96.25%)	Waste water management

From Table 4.2, 781 of the sample households (81.35%) had better housing quality that was because most of the houses before participating in the Project were built of wood and cement. However, the houses of the Project were built by

mainly using cement, which made them stronger, more stable, and more durable than the old residence. Only a small number of households had a residence prior to participating in the Project, which was built by cement.



Figure 4.7 Former and New Houses of the Participating Households.

Source: Ruam Mit Raeng Sattha Community

Figure 4.7, the former house of the participating households were made of wood, while the housing of this project was constructed by cement.

The waste water management of the 924 sample households (96.25%) was considered to be better than before joining this project, which the waste water was discharged directly into the canal without prior treatment. On the other hand, houses of this project had a septic tank, and the community would have a complete waste water treatment system. Therefore, the household waste water would be treated before being released into the public waterway.



Figure 4.8 Waste Water Treatment System of the Community.

Source: San Chao Por Sombon 54 Community

Most of the sample households, comprising 765 and 735 of the sample households, or 79.69% and 76.56% of the sample, respectively, stated that they had used electricity and water supply from a permanent meter before joining this project, as the unit cost was cheaper than a temporary meter; thus, the quality of life in utilities was not different from the past. For households which the quality of life in utilities was better before joining this project, they had used electricity and water supply from a temporary meter or a connection from their neighbors, which the unit cost was more expensive than the permanent meters. When participating in the Project, which the housing development was legal, they could request to use a permanent electricity and water supply meter, thus making the electricity and water supply cost cheaper than before.

In terms of distance from the residence to the workplace, 154 sample households (16.04%) had to travel further than in the past because the new residences were developed on new land, which was further away from the original residence and the office because they had to buy land under the limited budget. In contrast, 806 sample households developed residences on the original land, so there was no change in the distance.



Figure 4.9 Phon Phara Ruang Community is on New Land, which is further from the other Communities.

Source: Porn Phara Ruang Community

Figure 4.9, Phon Phara Ruang community brought the participating households who wanted to purchase new land for a residential construction together. The new land was further from the other communities because of the issue of the land price that was suitable with the credit from the Community Organizations Development Institute.

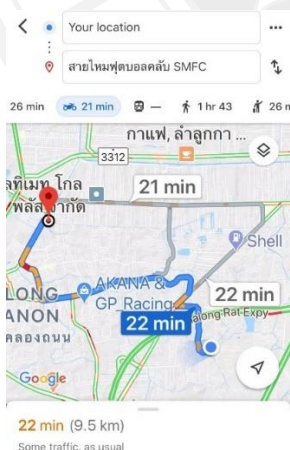


Figure 4.10 Distance from the Porn Phara Ruang Community to the Prachanukun Community.

Source: Google Map (2020)

The distance from the Porn Phara Ruang Community to the Prachanukun Community, which was the original community of the sample households participating in this project, is about 9.5 kilometers.

On the other hand, 527 households (54.90%) of the sample group said that the size of the residence in the Waterside Housing Development Project was smaller than their original residences. Because the area on the land that could be developed for housing under this project was limited, the people in the community who lived on the land had to share their land with those who used to encroach on the canal, which might have had a wider area and larger house.



Figure 4.11 Comparison of the Housing of the Non-Participating and Participating Households.

Source: Chai Khlong Bang Bua Community

Figure 4.11, the non-participating households, which had a large residence, did not want to reduce their residence size to share land with others in the community; therefore, they did not participate in this project. However, the housing of the Project was a two-story house with the dimensions of only 4x8 meters.

In addition, interviewing the community leaders of the 31 sample communities found that the quality of life in waste management of the 16 sample communities (51.61%) was improved. This was because the housing development under this project provided easy access for the garbage trucks to the community, so they could collect the waste more conveniently and more frequently. The remaining 15 sample communities (48.39%) had no change in the quality of life in waste management.

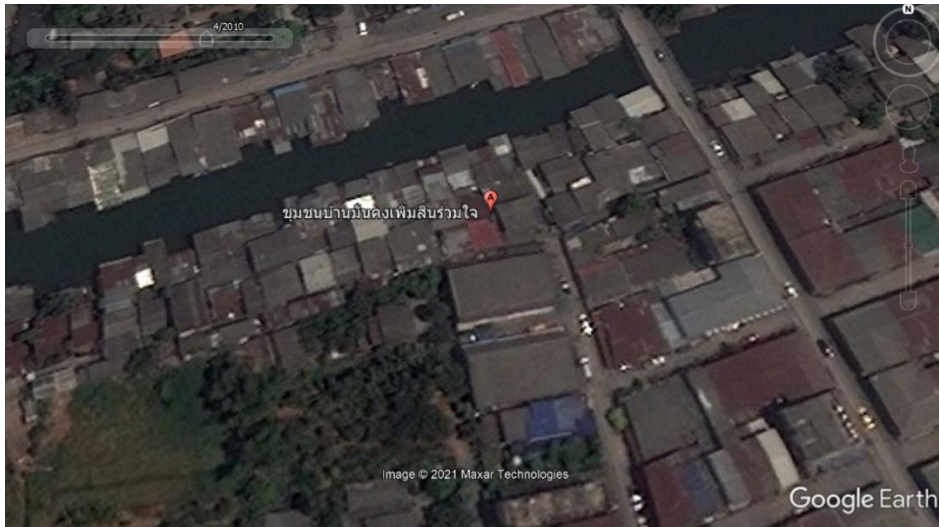


Figure 4.12 Phersin Ruamjai Community was before the Waterside Housing Development Project.

Source: Google Earth (2021b).

Figure 4.12, the Phersin Ruamjai Community in 2010 had crowded residences, which garbage trucks could not enter to collect the garbage by land. Therefore, the district office had to only collect garbage by boat, which was only collected one-two times per week.



Figure 4.13 Phersin Ruamjai Community after the Waterside Housing Development Project.

Source: Google Earth (2021c)

Figure 4.13, the Phersin Ruamjai community in 2020, which the residences reduced the over crowdedness after participating in this project. The dwellings were organized, and walkways were built along the canal, which made it easy to collect the garbage via land; therefore, the frequency of the waste collection per week was increased.

Furthermore, this project expected the participating households to have increased income, which would make their quality of life be improved by the definition that the participated communities could develop a community economy development plan in order to develop careers and increase the income of the households in the community after the completion of the Waterside Housing Development Project. However, from the collected data found that the quality of life of the households with regard to the increased income from the implementation of the community's economic driving program after the completion of this project did not change because no community had developed an action plan, so households in the community did not have any additional income from occupational development.

In conclusion, most participating households had a better quality of life in each area, except the size of the residence was smaller than the original house, and

no community had developed a career development action plan to drive the community's economy in order to increase the household income in the community.



Figure 4.14 The Activity of the Liap Khlong Song Phatthana Community.

Source: Liap Khlong Song Phatthana Community

Figure 4.14, the “Chumchon Rim Khlong Na Mong Na Yu Project” was a joint operation between the Community Organizations Development Institute, Thai Health Promotion Foundation, and Phranakhon Rajabhat University to support the quality- of-life development of the people along the canals in various areas. Nevertheless, no community had developed an action plan to drive the community's economy in order to increase the household income in the community after the completion of the Waterside Housing Development Project.

For the 15 communities, which did not participate in the Project out of the target of 50 communities, or 30.00%, it was found that their housing encroached on the public areas. Their housing had overcrowded conditions, and some households were wooden or galvanized housing structures.

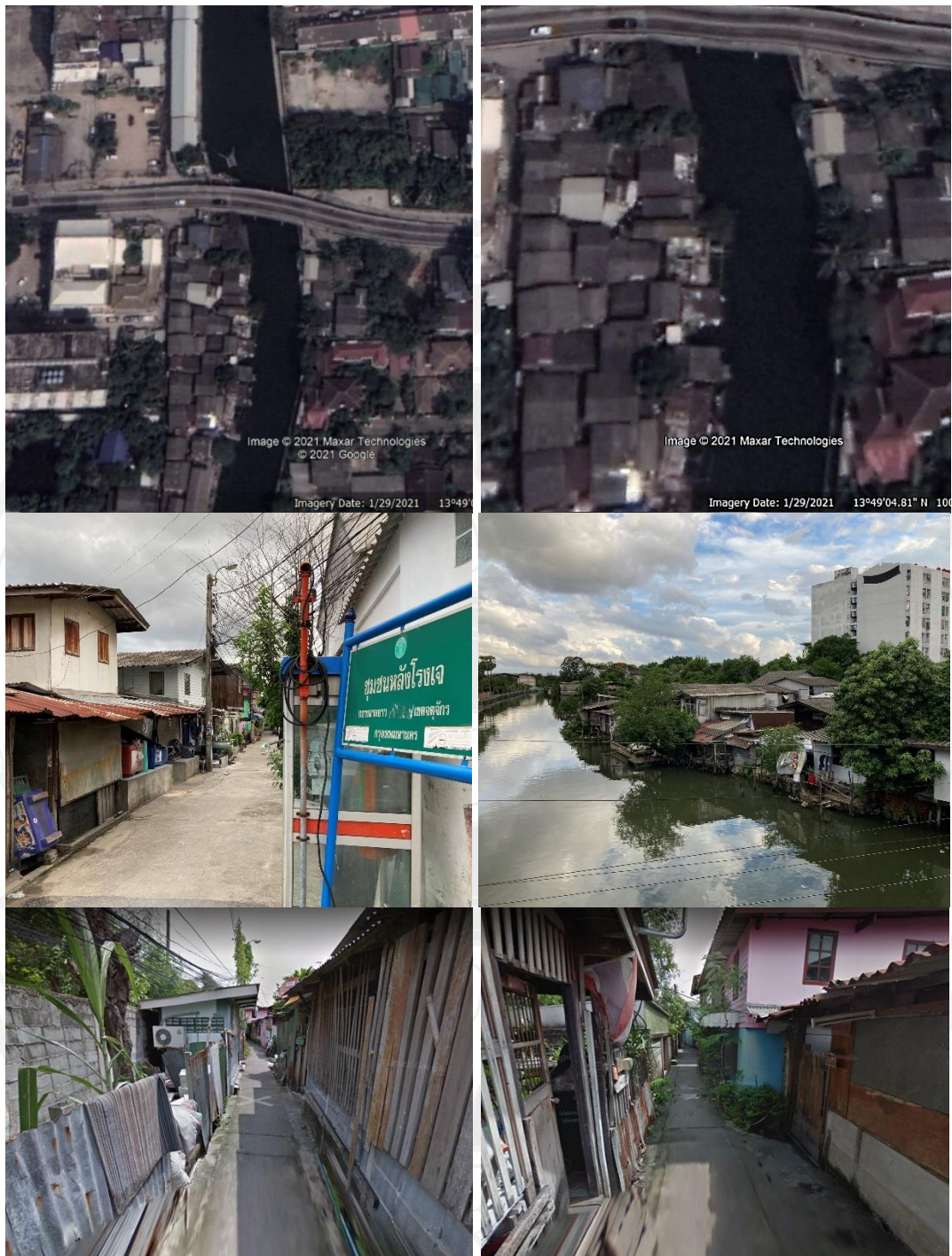


Figure 4.15 The Quality of Life of the Non-Participating Community.

Source: Google Earth (2021f) and the Rong Jay Community

Figure 4.15, one example of a community, which did not participate in the Waterside Housing Development Project. Their housing still encroached onto Khlong Lat Phrao, and it had overcrowded conditions and some households had wooden or galvanized housing structures.

4. Building the Community's Strength.

The researcher assessed the outcome of the Waterside Housing Development Project in building the community's strength from various areas that was the ability to solve problems within the community by themselves, having confidence in the management within the community, having intimacy and generosity of the people in the community, preserving the environment of the people in the community, and working together in the activities of the people in the community. This was done by interviewing the sample of 940 households participating in the Project, where it was found that the communities had strength in various areas (Table 4.3).

Table 4.3 Community's Strength in each area.

Areas of the Community's Strength	Number of Households					Total s
	(Percentage)					
	Excel lent	Good	Fair	Poor	Very Poor	
Ability to solve problems within the community by themselves.	220 (23.40%)	471 (50.11%)	218 (23.19%)	28 (2.98%)	3 (0.32%)	940 (100%)
Confidence in the management within the community.	364 (38.72%)	392 (41.70%)	106 (11.28%)	53 (5.64%)	25 (2.66%)	940 (100%)
Intimacy and generosity of the people in the community.	124 (13.19%)	440 (46.81%)	331 (35.21%)	38 (4.04%)	7 (0.75%)	940 (100%)
Preservation of the environment of the people in the community.	188 (20.00%)	446 (47.45%)	270 (28.72%)	31 (3.30%)	5 (0.53%)	940 (100%)
Working together in the activities of the people in the community	94 (10.00%)	293 (31.17%)	446 (47.45%)	94 (10.00%)	13 (1.38%)	940 (100%)

Table 4.3 presents that the sample communities were very strong in areas of the community's problem-solving ability, management within the community, intimacy and generosity of the people in the community, and preserving the environment of the people in the community. The 691, 756, 564, and 634 households, respectively from the 940 sample households said that the community had the ability to solve problems, had confidence in the management within the community, had intimacy and generosity of the people in the community, and preserved the environment of the people in the community, as 73.51%, 80.43%, 60%, and 67.45% of the sample, respectively. In contrast, 833 households from the 940 sample households (88.62%) said that the community's strength in terms of co-operation was relatively moderate.

In addition, from interviewing the community leaders from the sample of 31 communities, it was found that one community lived together happily at a very good level, 12 communities were at a good level, 11 communities were at a moderate level, three communities were at a poor level, four communities were at a very poor level, or 3.23%, 38.71%, 35.48%, 9.68%, and 12.90 of the sample, respectively. The community living together happily at a very good level by coexisting with happiness with no quarrels was the Kor Sor Bor Moo 5 Community. The communities living together at a very poor level and had frequent quarrels were the Wat Bang Bua Community, Ruam Mit Raeng Sattha Community, Phatthana Moo 1 Community, and the Samakkhi Ruamchai Community. The main causes of the quarreling was between the participating households and non-participating households in the Project, which made the community development be unable to be completed as expected, and the lack of transparency and unclear operations of the community's committee caused doubt among the participating households.



Figure 4.16 The environment surrounding the Wat Bang Bua Community

Source: Wat Bang Bua Community

Figure 4.16, there were both those who joined the Project and those that did not in the community, which resulted in the development not being fully implemented. The community still lived in conditions with garbage scattered around various areas within the community.



Figure 4.17 The environment surrounding the Ruam Mit Raeng Sattha Community.
Source: Ruam Mit Raeng Sattha Community

Figure 4.17, Ruam Mit Raeng Sattha community has a small number of participating Detail: The Ruam Mit Raeng Sattha Community had a small number of participating households, which made the residential development in the community unable to be completed and with unlivable conditions as expected.

Therefore, it could be seen that the majority of communities had strength in all the areas that were assessed. Most of the households discussed that the community had the ability to solve the problems within the community by themselves at a higher level. Most of the households had a higher level of confidence in the

management of the community. Most households had a higher level of intimacy and hospitality. Most households discussed that people in the community helped to take care of the environment at a higher level, and households participated in the community's activities at a moderate level and above.

4.2 Factors Affecting the Effectiveness of the Waterside Housing Development Project

Based on the research limitations mentioned in Section 3.1, this research studied the factors which affected the effectiveness of the Waterside Housing Development Project, which were improving the quality of life and building the community's strength by defining the eight hypotheses as stated in Section 3.1. The researcher analyzed the correlation between the independent variables and dependent variables at two levels: the community level and household level. The statistics used in the analysis were the Hierarchical Linear Model (HLM), which was a multilevel analysis. The analysis was divided into two steps: the Null Model Analysis and Hypothetical Model Analysis, which the results are as follows:

4.2.1 Null Model Analysis

Null Model Analysis examined whether the dependent variable had sufficient variance for multilevel analysis. The results of the null model analysis are as follows:

Table 4.4 Null Model Analysis on Improving the Quality of Life (QUAL).

Fixed Effect	Coefficient	Standard Error	<i>t</i> -ratio	Approx. <i>d.f.</i>	<i>p</i> -value
For INTRCPT1, β_0					
INTRCPT2, γ_{00}	19.580391	0.225429	86.858	29	<0.001
Random Effect	Standard Deviation	Variance Component	<i>d.f.</i>	χ^2	<i>p</i> -value
INTRCPT1, u_0	1.23085	1.51499	29	749.25013	<0.001
level-1, r	1.35441	1.83443			

Table 4.4 shows the result of the null model. The results of the fixed effect showed that the overall mean of improving the quality of life (β_{0j}) was 19.580391 with a significance level of .01 ($t = 86.858$; $d.f.=29$, $p<0.001$). The result of the variance of the random effect by using a chi-square (χ^2) found that the variance component of the overall mean of improving the quality of life (β_{0j}) was 1.51499 with a significance level of .01 ($\chi^2=749.25013$; $d.f. = 29$, $p < 0.001$). The Intraclass Correlation Coefficient (ICC) was 0.45, which presented that improving the quality of life had a between-group variance. Therefore, the variables at the household level and community level had to be analyzed to examine if any independent variables affected the difference of the participants' improving the quality of life in each community.

Table 4.5 Null Model Analysis on Building the Community's Strength (STRG_COM).

Fixed Effect	Coefficient	Standard Error	t-ratio	Approx. d.f.	p-value
For INTRCPT1, β_0					
INTRCPT2, γ_{00}	18.840805	0.412375	45.689	29	<0.001
Random Effect	Standard Deviation	Variance Component	d.f.	χ^2	p-value
INTRCPT1, u_0	2.25780	5.09768	29	767.90990	<0.001
level-1, r	2.30351	5.30617			

Table 4.5 shows the result of the null model. The results of the fixed effect showed that the overall mean of building the community's strength (β_{0j}) was 18.840805 with a significance level of .01 ($t = 45.689$; $d.f.=29$, $p<0.001$). The result of the variance of the random effect by using a chi-square (χ^2) found that the variance component of the overall mean of building the community's strength (β_{0j}) was 5.09768 with a significance level of .01 ($\chi^2=767.90990$; $d.f. = 29$, $p < 0.001$). The ICC was 0.49, which presented that building the community's strength had between-group variance. Therefore, the variables at the household level and community level had to be analyzed to examine if any independent variables affected the difference of the participants' quality of life in each community.

4.2.2 Hypothetical Model Analysis

Hypothetical Model Analysis examined what independent variables at the household level and community level had an influence to improving the quality of life (QUAL), building the community's strength (STRG_COM), the regression coefficient of leadership skills (LEADER), knowledge and understanding of the people in the community (KNW_COM), participation of the people in the community (PAR_COM), rapidity of management (FAST), and capabilities in the management of the committee (CAP). The independent variables at the community level consisted of sufficient and appropriate resources (SUFF_RES), integration of the agencies (INTG), follow-up and evaluation (EVAL), and the number of households in the community (NUMBER). The results of the hypothetical model analysis are as follows:

Table 4.6 Hypothetical Model Analysis on Improving the Quality of Life (QUAL).

Fixed Effect	Coefficient	Standard Error	<i>t</i> -ratio	Approx. <i>d.f.</i>	<i>p</i> -value
For INTRCPT1, β_0					
INTRCPT2, γ_{00}	13.998469	0.889848	15.731	25	<0.001
SUFF_RES, γ_{01}	3.732795	0.286731	13.018	25	<0.001
INTG, γ_{02}	-0.114294	0.086823	-1.316	25	0.200
EVAL, γ_{03}	0.608832	0.157410	3.868	25	<0.001
NUMBER, γ_{04}	-0.002518	0.001113	-2.262	25	0.033
For LEADER slope, β_1					
INTRCPT2, γ_{10}	0.040061	0.011699	3.424	905	<0.001
For KNW_COM slope, β_2					
INTRCPT2, γ_{20}	-0.032726	0.055487	-0.590	905	0.555
For PAR_COM slope, β_3					
INTRCPT2, γ_{30}	-0.054976	0.059906	-0.918	905	0.359
For FAST slope, β_4					

Fixed Effect	Coefficient	Standard Error	t-ratio	Approx. d.f.	p-value	
INTRCPT2, γ_{40}	-0.276648	0.099619	-2.777	905	0.006	
For CAP slope, β_5						
INTRCPT2, γ_{50}	0.099507	0.102217	0.973	905	0.331	
Random Effect		Standard Deviation	Variance Component	d.f.	χ^2	p-value
INTRCPT1, u_0		0.76110	0.57928	25	275.39610	<0.001
level-1, r		1.34673	1.81369			

Table 4.6 shows the results of the hypothetical model, which were the influence of the independent variables at the household level and community level on improving the quality of life (QUAL). The results found that sufficient and appropriate resources (SUFF_RES), follow-up and evaluation (EVAL), and leadership skills (LEADER) had a positive influence on improving the quality of life with a significance level of .01 ($b = 3.732795, 0.608832, \text{ and } 0.040061$, respectively; $t = 13.018, 3.868, \text{ and } 3.424$, respectively; $p < 0.001$). The number of households in the community (NUMBER) had a negative influence on improving the quality of life with a significance level of .05 ($b = -0.002518, t = -2.262, \text{ and } p = 0.033$). Simultaneously, the result of the variance of random effect found that the mean of improving the quality of life of each community had variance with a significance level of .01 ($\chi^2 = 275.39610; d.f. = 25, p < 0.001$).

Table 4.7 Hypothetical Model Analysis on Building the Community's Strength (STRG_COM).

Fixed Effect	Coefficient	Standard Error	t-ratio	Approx. d.f.	p-value
For INTRCPT1, β_0					
INTRCPT2, γ_{00}	9.858675	2.434041	4.050	25	<0.001
SUFF_RES, γ_{01}	4.842914	0.587419	8.244	25	<0.001
INTG, γ_{02}	-0.163713	0.244322	-0.670	25	0.509
EVAL, γ_{03}	1.221626	0.390992	3.124	25	0.004
NUMBER, γ_{04}	-0.004834	0.002415	-2.001	25	0.056

Fixed Effect	Coefficient	Standard Error	<i>t</i> -ratio	Approx. <i>d.f.</i>	<i>p</i> -value	
For LEADER						
slope, β_1						
INTRCPT2, γ_{10}	0.150409	0.028328	5.309	905	<0.001	
For KNW_COM						
slope, β_2						
INTRCPT2, γ_{20}	-0.002843	0.133383	-0.021	905	0.983	
For PAR_COM						
slope, β_3						
INTRCPT2, γ_{30}	0.352488	0.100457	3.509	905	<0.001	
For FAST slope, β_4						
INTRCPT2, γ_{40}	0.854211	0.150812	5.664	905	<0.001	
For CAP slope, β_5						
INTRCPT2, γ_{50}	0.150184	0.184780	0.813	905	0.417	
Random Effect		Standard Deviation	Variance Component	<i>d.f.</i>	χ^2	<i>p</i> -value
INTRCPT1, u_0		1.83195	3.35603	25	651.16971	<0.001
level-1, r		1.88220	3.54267			

Table 4.7 shows the results of the hypothetical model, which were the influence of the independent variables at the household level and community level on building the community's strength (STRG_COM). The results found that sufficient and appropriate resources (SUFF_RES), follow-up and evaluation (EVAL), leadership skills (LEADER), participation of the people in the community (PAR_COM), and rapidity of management (FAST) had a positive influence on building the community's strength with a significance level of .01 ($b = 4.842914, 1.221626, 0.150409, 0.352488, \text{ and } 0.854211$, respectively; $t = 8.244, 3.124, 5.309, 3.509, \text{ and } 5.664$ respectively; $p < 0.01$). Simultaneously, the result of the variance of random effect found that the mean of building the community's strength of each community had variance with a significance level of .01 ($\chi^2 = 651.16971$; $d.f. = 25, p < 0.001$).

From the above research results, the answer according to the hypotheses were summarized as follows:

Household Level

Hypothesis 1 Leadership skills contribute to the effectiveness of the project.

Hypothesis 1.1 Leadership skills contribute to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 1.2 Leadership skills contribute to community strength in the same direction.

This research found that leadership skills contributed to improving the quality of life and building the community's strength of the participating households in the same direction with a significance level of .01. It could be implied that if the leaders of the community had leadership skills in terms of knowledge and ability, courage to make decisions, had creativity, and the ability to build cooperation, transparency, and morality, they would also increase improving the quality of life of the households and building the community's strength of the participating communities in the Waterside Housing Development Project.

Therefore, the research results accepted Hypotheses 1.1 and 1.2.

Hypothesis 2 Knowledge and understanding of the people in the community contribute to the effectiveness of the project.

Hypothesis 2.1 Knowledge and understanding of people in the community contribute to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 2.2 Knowledge and understanding of people in the community contribute to the community's strength in the same direction.

This research found that knowledge and understanding of the people in the community did not contribute to improving the quality of life and building the community's strength of the participating households. It could be implied that if the households in the community had more knowledge and understanding about this project, it would not affect improving their quality of life and building the community's strength.

Therefore, the research results rejected Hypotheses 2.1 and 2.2.

Hypothesis 3 Participation of the people in the community contributes to the effectiveness of the project.

Hypothesis 3.1 Participation of the people in the community contributes to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 3.2 Participation of the people in the community contributes to the community's strength in the same direction.

This research found that the participation of the people in the community did not contribute to improving the quality of life, but it contributed to building the community's strength of the participating households in the same direction with a significance level of .01. It could be implied that if the people in the community had more or less participated in this project, it would not affect improving their quality of life. As a consequence, if more people in the community had participated in this project, this would contribute to increasing the building of their community's strength.

Therefore, the research results rejected Hypothesis 3.1 and accepted Hypothesis 3.2.

Hypothesis 4 Efficient management contributes to the effectiveness of the project.

Hypothesis 4.1 Efficient management contributes to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 4.2 Efficient management contributes to the community's strength in the same direction.

This research found that the rapidity of the management of the community's committee contributed to improving the quality of life and building the community's strength with a significance level of .01. The rapidity of the management affected improving the quality of life in the opposite direction, while it affected building the community's strength in the same direction. It could be implied that if the community's committee had more rapid management, this would affect the decrease of improving the quality of life. On the other hand, if the community's committee had more rapid management, this would affect the increase of building the community's strength.

Therefore, the research results rejected Hypothesis 4.1 and accepted Hypothesis 4.2.

Hypothesis 5 Effective management contributes to the effectiveness of the project.

Hypothesis 5.1 Effective management contributes to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 5.2 Effective management contributes to the community's strength in the same direction.

This research found that capabilities in the management of the community's committee did not contribute to improving the quality of life and building the community's strength. It could be implied that if the community's committee had more or less capabilities in management, this would not affect improving the quality of life and building the community's strength.

Therefore, the research results rejected Hypotheses 5.1 and 5.2.

Community Level

Hypothesis 6 Sufficient and appropriate resources contribute to the effectiveness of the project.

Hypothesis 6.1 Sufficient and appropriate resources contribute to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 6.2 Sufficient and appropriate resources contribute to community strength in the same direction.

This research found that sufficient and appropriate resources contributed to improving the quality of life and building the community's strength in the same direction with a significance level of .01. It could be implied that if the community had more sufficient and appropriate resources, this would also affect the increase of improving the quality of life and building the community's strength.

Therefore, the research results accepted Hypotheses 6.1 and 6.2.

Hypothesis 7 Integration of the agencies contributes to the effectiveness of the project.

Hypothesis 7.1 Integration of the agencies contributes to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 7.2 Integration of the agencies contributes to the community's strength in the same direction.

This research found that the integration of the relevant agencies did not contribute to improving the quality of life and building the community's strength of the Waterside Housing Development Project. It could be implied that although the

relevant agencies had integrated implementation, this would not affect improving the quality of life and building the community's strength of this project.

Therefore, the results rejected Hypotheses 7.1 and 7.2.

Hypothesis 8 Follow-up and evaluation contribute to the effectiveness of the project.

Hypothesis 8.1 Follow-up and evaluation contribute to improving the quality of life in the same direction.

Hypothesis 8.2 Follow-up and evaluation contribute to the community's strength in the same direction.

This research found that follow-up and evaluation contributed to improving the quality of life and building the community's strength in the same direction with a significance level of .01. It could be implied that if the Community Organizations Development Institute had more follow-up and evaluation, this would also affect the increase of improving the quality of life and building the community's strength.

Therefore, the research results accepted Hypotheses 8.1 and 8.2.

In addition, the researcher added another independent variable to study the influence of this independent variable to the effectiveness of the project. The independent variables added to the study were the number of households in the community (NUMBER) that caused an increase in the hypothesis that was:

Hypothesis 9 The number of households in the community that contributes to the effectiveness of the project.

Hypothesis 9.1 The number of households in the community that contributes to improving the quality of life in the opposite direction.

Hypothesis 9.2 The number of households in the community that contributes to the community's strength in the opposite direction.

This research found that the number of households in the community that contributed to improving the quality of life in the opposite direction had a significance level of .05. It could be implied that if the community had a larger number of households, this would also affect the decrease of improving the quality of life. Moreover, the number of households in the community that contributed to the community's strength in the opposite direction had a significance level of .10. It could

be implied that if the number of households in the community participating in the project increased, the quality of life of the households participating in the project would decrease. If the number of households in the community participating in the project increased, the community's strength of the households participating in the project would decrease.

4.2.3 Calculating the Explanatory Power of the Independent Variables to the Dependent Variables (R-square)

The researcher calculated the R^2 , which reflected the explanatory power of the independent variables to the dependent variables by using the calculation method proposed by Snijders (1999). The details are as follows:

$$R_1^2 = 1 - (\sigma^2(full) + \tau_0^2(full)) / (\sigma^2(null) + \tau_0^2(null))$$

Calculating R^2 of the quality of life:

$$\begin{aligned} R_1^2 &= 1 - \frac{(1.81 + 0.58)}{(1.83 + 1.52)} \\ &= 1 - \frac{2.39}{3.35} \\ &= 1 - 0.71 \\ &= 0.29 \end{aligned}$$

It could be implied that the explanatory power of the independent variables at the household level to the dependent variable, which was the quality of life, was 29%.

$$\begin{aligned} R_2^2 &= 1 - \frac{(1.81/31) + 0.58}{(1.83/31) + 1.52} \\ &= 1 - \frac{0.06 + 0.58}{0.06 + 1.52} \\ &= 1 - \frac{0.64}{1.58} \\ &= 0.59 \end{aligned}$$

It could be implied that the explanatory power of the independent variables at the community level to the dependent variable, which was the quality of life, was 59%.

$$\begin{aligned} R_1^2 &= 1 - \frac{(3.54 + 3.36)}{(5.31 + 5.10)} \\ &= 1 - \frac{6.90}{10.41} \end{aligned}$$

$$= 1 - 0.66$$

$$= 0.34$$

It could be implied that the explanatory power of the independent variables at the household level to the dependent variable, which was the community strength, was 34%.

$$R_2^2 = 1 - \frac{(3.54/31)+3.36}{(5.31/31)+5.10}$$

$$= 1 - \frac{0.11+3.36}{0.17+5.10}$$

$$= 1 - \frac{3.47}{5.27}$$

$$= 0.34$$

It could be implied that the explanatory power of the independent variables at the community level to the dependent variable, which was the community strength, was 34%.

From the above data, it showed that a low R^2 on the independent variables at the household level had the explanatory power on the quality of life at only 29%, and the independent variables at the household level had the explanatory power on the community strength at 34%. The independent variables at the community level had the explanatory power on the quality of life at 59%, while the independent variables at the community level had the explanatory power on the community strength at 34%.

Moksony (1999) stated that if the research was a test of the theory, which aimed to search for a causal relationship, the low R^2 would merely be an indicator that the dependent variable would be more affected by other factors than the factors considered in this research. Nevertheless, this did not affect the relationship of the variables. If the P-value was statistically significant, this did not change the relationship of the variables (Frost, n.d.).

4.3 Risks or Obstacles in the Implementation of the Waterside Housing Development Project

From the interviews with the 12 officers of various relevant agencies comprising the Community Organizations Development Institute, district offices, the Metropolitan Police Office, Treasury Department, and Cooperative Promotion Department as the Waterside Housing Solution Action Team, it was found that the main obstacles in the implementation of the Waterside Housing Development Project were as follows:

1) Resistance and not participating in this project of some households of the community were because of the following reasons:

(1) Exploitation of their own rental houses and dormitories: The officers of the Don Mueang District Office, Huai Khwang District Office, Bang Khen District Office, the Cooperative Promotion Department, and the Treasury Department informed that some encroachers had a large number of rental houses. They did not want to participate in this project because they would lose the benefit of rental income. This information conformed with that of the Roikrong Community leader who stated that the community was close to Phranakhon Rajabhat University, so there were a lot of housing and dormitory businesses in this community. The person who operated a housing rental and dormitory business did not participate in the Waterside Housing Development Project, and continued to operate the business in the same area. Currently, this community could only develop 90 households out of 155 households or 58.06% of the total households.

(2) No desire to share land with other residents who settled along the canal: The officer of the Don Mueang District Office informed that some encroachers had more land and larger dwellings than the housing of this project. If they participated in this project, their housing would be resized to be smaller than the existing house. This information complied with the observation of the researcher in Lang Krom Witthayasat Community, which found many large houses on land; therefore, there were only a few people participating in this project with only 36 households out of 121 households, or 29.75% of the total households.



Figure 4.17 The Environment Surrounding the Lang Krom Witthayasat Community
Source: Lang Krom Witthayasat Community

The Lang Krom Witthayasat Community had many large houses on land. There were only a few people participating in this project due to many households did not want to share their land with others.

(3) From the interviews of the community leaders, it was found that many households decided not to participate in this project because they were general employees, who had uncertain and very little revenue. They did not want to be in a long-term debt, as there would be a burden to pay for the housing construction.

2) Political interference with the incitement of politicians and the requirement of more compensation from the demolition of housing.

When a policy leads to change, there are usually both those who agree and disagree with it. This is a gap for those who want to seek for political benefits. They incite the people in the waterside community to not accept the Waterside Housing Development Project by taking the benefits of the matter; that is a greater amount of demolition compensation, as a tool to motivate the people in the waterside community to oppose the policy. From interviews with the staff of the Waterside Housing Solution Action Team, it was found that some politicians had incited the households which were located in the waterside communities not to participate in this project through the issue of requesting for more compensation from the demolition of the housing or waiting for the policy to change; for example, Lat Phrao 45 Community was one of those communities that did not participate in this project.

3) Law enforcement processes against those who oppose and do not participate in the Project consume a long period of time with no serious action from the government agencies.

The officers of Sai Mai District Office and Don Mueang District Office informed that the relevant agencies had filed a lawsuit against a few households who opposed and did not participate in the Project. This aimed to bring the judgment to publicize those who opposed and did not participate in the Project in order to change their minds to join. Nonetheless, the prosecution process would take a long time; thus, the people who opposed and did not participate in the Project lived in the community without paying any land rental and not owing the housing construction cost. Moreover, they still ridiculed the participating households in the project, thus resulting in an issue of quarrels within the community in spite of the fact that people in the waterside community had no problems with each other in the past.

In this regard, the Announcement of the Revolutionary Council No. 44 authorized the provincial governor to issue an order to the owner or occupant of the building encroaching on the canal to proceed with the building demolition within 15 days. If there was no action within the specified time, the competent official could immediately demolish the building encroaching on the canal. In fact, if Bangkok took this announcement seriously, there would be a lot of opposition. As such, the agency was unsure about the government's current policy about the required action to deal with any opposition or person who did not participate in the Project.

4) Ambiguity of the policy

From the above issues, the relevant agencies have not yet taken action against all the opposition and non-participating households, as the Waterside Housing Development Policy was enacted and enforced only during 2016-2018. All the relevant agencies visited the area to create understanding among the residents of the waterside communities and to proceed with the demolition of some buildings that encroached on the canals. In addition, the committees and subcommittees under this project also monitored the policy implementation closely and continuously; thus, various problems were solved quickly. However, after the elections in 2019, the implementation of the Lat Phrao Waterside Housing Development Policy became under the responsibility of the Community Organizations Development Institute. The relevant agencies, committees, and

subcommittees under this project had less involvement in the policy implementation than before. When operating problems arose, the relevant agencies were uncertain what action they should take with the opposition or any person who did not participate in the Project. As a consequence, this reflects the ambiguity of the Waterside Housing Development Policy at the present time.

5) Delay of the embankment protection dam construction of the Bangkok Metropolitan Administration

From interviews with the officer of the Department of Drainage and Sewerage, Bangkok Metropolitan Administration, it was found that the construction contract expired on April 22, 2020, but the contractor could only drive 23,322 meters of piles out of the total length of 45,300 meters. The cause was divided into 2 parts: (1) The Bangkok Metropolitan Administration was slow in informing the contractor about the area of the work. The length of the area was supposed to be 26,008 meters, but the contractor could only drive 23,322 meters of piles. (2) The length of the area that the Bangkok Metropolitan Administration could not supply was approximately 19,292 meters because the encroachers did not participate in this project.

From interviews with the staff of the Waterside Housing Solution Action Team, it was found that the implementation of this project was delayed. This created uncertainty among the households who were interested in participating in the Project whether this project would actually be implemented in their community. In addition, the opposition or people who did not participate in the Project could still live in the same area as usual without paying any land rental. As such, this affected the decision to not join this project by many households.

Furthermore, from interviews with the 31 community leaders, the researcher received information on the main obstacles of the Waterside Housing Development Project aside from the above. These were as follows:

- 1) The housing cooperatives did not have clear measures to take action against the members who had overdue payments for the housing construction cost. This caused the participating households who regularly paid to worry about such problems. This also led to risks to the stability and persistence of the cooperatives.

From the data of the Community Organizations Development Institute on September 30, 2020, this showed that there were 10 out of 31 saving groups and housing

cooperatives that had to have restructured debt under the Waterside Housing Development Project, or 32.26% of the total number, thus reflecting the payment backlog problem of the housing construction cost.

2) Non-transparency or corruption of the involved person; for example, in the Samakkhi Ruamchai 1 Community, the person who was responsible for collecting the monthly installment payment from the participating households did not send the collected money to the housing cooperative. Additionally, in the Lang Rongrian Thai-Yipun Community, a former savings group committee took the money of the members to use in their personal business instead of installing water and electricity meters of the community members. This caused a conflict in the community and created a problem for the participating households.

3) Some participating households had a lack of understanding about their duties to manage and control their housing construction. They misunderstood and pushed these duties to be the burden of the community leaders, community's committees, or government officers. If the construction had quality problems, conflict between the participating households and community's committee occurred. For example, in Phatthana Moo 1 Community, the participating households informed that the construction quality was so poor. They did not control the construction process of their houses while being built, and found the a problem with the quality when they examined their finished house. This was another cause of conflict in the community.



Figure 4.18 Quality construction problems.

Source: Phattana Moo 1 Community

Stairs made from a steel frame, which the construction was not attractive and neat. The ceiling in the living room and the bathroom were not attractive and neat. The exterior of the building had cracks, and some repairs of cracks were not attractive and neat.

The above problems and obstacles all affected the achievement of the Waterside Housing Development Project. Because if there were still people who opposed and did not join the project, this would cause the canal encroachment problem to continue, and the government would not be able to improve the housing and quality of life of all the people in the waterside community. The delay of the embankment protection dam construction also affected the quality of life of the

households in the community, as the unfinished area became littered with garbage and a danger for children and people in the community. Furthermore, the large amount of the overdue payments for the housing construction cost affected the security and tenure of the land and house to proceed in the form of a cooperative. Non-transparency, corruption, and lack of understanding of some participants about the duties to manage and control their housing construction also affected the quality of the residential construction, including the community's strength from the conflicts of the people in the community.

From the interviews with the participating households, it was found that most of them wanted strong law enforcement to be taken against those people who opposed and did not want to participate in the Project in order to achieve the residential development of the waterside communities, which would lead to improvements in the environment and landscape, as well as provide a community economy development plan in order to develop careers and increase the income of the households in the community, including ask for the embankment protection dam construction to be completed as soon as possible for the safety of the people and children in the community.

CHAPTER 5

SUMMARY, DISCUSSION, AND RECOMMENDATIONS

This research study had four objectives: (1) To evaluate the effectiveness of the Waterside Housing Development Project in terms of solving the encroachment problems, building stability and the right to occupy the land and housing, improving the quality of life, and building the community's strength. (2) To study the factors affecting the effectiveness of the Project in the area of improving the quality of life and building the community's strength. (3) To study the risks or obstacles in the implementation of the Project. (4) To propose a model for resolving the encroachment problems of public areas.

5.1 Research Summary

5.1.1 Effectiveness of the Waterside Housing Development Project in each field

1) Solving the canal encroachment problem: This project could operate in small numbers that was only 2,995 households from the target of 7,069 households (42.37%), but there were 4,074 non-participating households, or 57.63% of the target households. The main causes that households did not participate in this project was the revenue loss from owning rental houses and dormitories, sharing the land with other residents who lived along the canal, having long-term debt, and the incitement of politicians and the requirement of more compensation from the demolition of the houses, including the delay of the embankment protection dam construction that affected the uncertainty of the households whether this project would actually be implemented in their community.

2) Building stability and the right to occupy the land and housing: This research found that the majority of the target group had a stable residence. From the sample group of 960 households, it was found that 750 sample households (78.12%) had the ability to pay all the installments, 33 households (3.44%) had one overdue installment, 34 households (3.54%) had two overdue installments, and 23 households (2.40%) had three overdue installments. Furthermore, 76 sample households (7.92%) did not have a stable residence because they had more than three overdue installments, which had to be negotiated or prosecuted in court.

3) Improving the quality of life: The researcher assessed the changes in various areas comprising the housing size, housing quality, utilities system, distance from the new residence to the workplace, garbage and waste water management, and households' income, which changed from the implementation of the community's economic driving program. From the interviews with the 960 sample households, it was found that 781 households (81.35%) had a better quality of life in terms of housing quality 781 households or 81.35%, and 924 households (96.25%) had waste water management, while garbage management was improved in 16 communities (51.61%). The remaining 15 communities (48.39%) were not changed from the original situation. For the quality of life in the utilities systems of both the electricity and water supply, most of the participants stated that they were not different from the original number of 765 and 735 households, or 79.69% and 76.56%, respectively. Simultaneously, 154 households (16.04%) stated that the quality of life in terms of the distance from the new residence to the workplace decreased that inferred the distance from their new residences to the workplace was further from the original location, and 527 households (54.90%) stated that the quality of life in terms of housing size decreased that meant the housing size was smaller than the original house. In the part of the increased income from the implementation of the community economic driving program after the completion of this project, it was found that no community had yet developed an action plan to drive the community's economy, thus causing households in the community to have no increased income from occupational development.

4) Building the community's strength: The researcher evaluated various matters, which consisted of the ability of the people to solve problems within the community by themselves, household's confidence in the management within the

community, intimacy and generosity of the people in the community, preservation of the environment of the people in the community in the community's activities. From the interviews of the 960 sample households, it was found that the community was very strong in the ability to solve problems within the community by themselves, household's confidence in management within the community, intimacy and generosity of the people in the community, and preservation of the environment of the people in the community. The strength of the community in terms of co-operation in community activities was also at a moderate to quite high level. In addition, the interview with the sample group of 31 community leaders about the happy cohabitation found that only one community (3.23%) had an excellent level, 12 communities (38.71%) had a good level, 11 communities (35.48%) had a moderate level, three communities (9.68%) had a poor level, and four communities (12.90%) had a very poor level.

5.1.2 The Factors Affecting the Effectiveness of the Waterside Housing Development Project in Improving the Quality of Life and Building the Community's Strength

The results of the research on the factors that supported the Waterside Housing Development Project to achieve the quality-of-life development found that leadership skills, sufficient and appropriate resources, and follow-up and evaluation affected the improvement of the quality of life of the participating households in the same direction that was statistically significant at the level of 0.01. On the other hand, the rapid management of the community and the number of households in the community affected the improvement of the quality of life of the participating households in the opposite direction that was statistically significant at levels of 0.01 and 0.05, respectively.

For the results of the research on the factors that supported the Waterside Housing Development Project to achieve building the community's strength, it was found that leadership skills, the participation of the people in the community, rapidity of management, sufficient and appropriate resources, and follow-up and evaluation affected the strength of the communities participating in this project in the same direction that was statistically significant at the level of 0.01.

5.1.3 Risks or Obstacles in the Implementation of the Waterside Housing Development Project

The results of the research found that the major obstacles affecting the achievement of the implementation of the Waterside Housing Development Project were as follows: 1) Resistance and non-participation in this project by some households of the community, as they did not want to lose income from the rental fee of the houses and dormitories, did not want to share land with other residents who lived along the canal, and did not want to have long-term debt. 2) Political interference with the incitement of politicians and the requirement of more compensation for the demolition of houses. 3) Law enforcement processes against those people who opposed and did not participate in the Project that consumed a long period of time with no serious action from the government agencies. 4) Ambiguity of the policy, and 5) delay of the embankment protection dam construction of the Bangkok Metropolitan Administration.

In addition, there were problems that people in the community were concerned about in the Waterside Housing Development Project, which were: 1) the overdue payment for the housing construction cost, which led to risks to the stability and persistence of the cooperatives, 2) lack of transparency and the corruption of the involved people, which led to conflict in the community and caused distress for the participating households, and 3) lack of understanding of some participants about the duties to manage and control their housing construction, which led to conflict between the participating households and the community's committee. These problems affected the stability and strength of the community.

5.2 Research Discussion

From the research results, it was found that the Waterside Housing Development Project was only able to solve a minor part of the problem of canal encroachment with 2,995 households from the target of 7,069 households or 42.37% of the target households. Most of the participating households had stability and the

right to occupy the land and housing because this project allowed the communities to lease state land for long-term residence.

For the installment payment, 916 participating households from the 960 sample households had already begun the payment of the housing costs. It was also found that 840 households (91.70%) had stability and the right to occupy the land and housing, as they had no more than three overdue installments of the payment, which was not subject to negotiation or legal action.

From the assessment of the effectiveness of the Waterside Housing Development Project in improving the quality of life, it was found that most of the participating households had better housing quality and environmental management in both waste water and garbage management in the community. Moreover, most of the participating households had a decrease in the quality of life in terms of distance from the new residence to the workplace and housing size. For the utilities system of both electricity and water supply, most participating households stated that the situation was no different from the past. Likewise, for the quality of life of the households in terms of increased income after the housing development was completed, it was found that no community had yet developed an action plan to drive the community's economy, thus causing households in the community to not have any additional income from occupational development.

During the assessment of the effectiveness of this project in building the community's strength, it was found that most of the community was strong in terms of the ability to solve problems within the community by themselves, the household's confidence in the management within the community, intimacy and generosity of the people in the community, and preservation of the environment of the people in the community. Nonetheless, the co-operation in community activities was at a moderate to quite high level. In addition, from the interviews with the sample group of 31 community leaders about the happy cohabitation, it was found that 24 communities (77.42%) had happy cohabitation at a moderate to quite high level.

For the research results on the factors affecting the effectiveness of the Waterside Housing Development Project in improving the quality of life and building the community's strength, it was found that leadership skills, sufficient and appropriate resources, and follow-up and evaluation affected the improvement of the

quality of life of the participating households in the same direction both in terms of improving the quality of life and building the community's strength. That is, the community leader who had leadership skills; namely, knowledge, courage in decision-making, creativity, cooperative building ability, transparency, morality, and sacrifice was able to persuade households in community to cooperate in the successful implementation of the Project, which led to improving the quality of life of the households in the community and building the community's strength. This was consistent with the research of Watakapat and Gerdmoli (2018) on transformational leadership and the success of the stable home project in the Bang Bua Community, Bang Khen, Bangkok. It was found that transformational leadership positively correlated with the success of the project. Bunyaratphan, Kuayngern, and Katainoi (2009) also stated that the community leader was one of the factors affecting the strength of the community; likewise, Suksomkasem (2016) found that the community leader was a factor strengthening the communities in Pak Kret Municipality, Nonthaburi province. Moreover, Nanjundeswaraswamy and Swamy (2012) found that leaders influenced followers in their actions to achieve their goals. Additionally, Ricketts (2005) found that leaders were important at the community level by developing the relationships of the people in the community, establishing communication, and giving directions in various matters to the community. Simultaneously, Udensi, Udoh, Gibson, and Igbara (2012) and Rami, Abdullah, and Simin (2017) found that community leaders played an important role in the development of the community. Cleveland and Cleveland (2018) also stated that leaders had an important role in unifying and strengthening communities. Furthermore, leader behavior was positively related to the quality of work life (Barzegar, Afzal, Tabibi, Delgoshaei, & Koochakyazdi, 2012). Idid, Salim, and Sholihah (2004) defined that state policies aimed to improve the quality of life would be difficult to implement if there was no real leader who would put the policies into action.

From the research results, it was found that sufficient and appropriate resources affected the achievement of the Waterside Housing Development Project, both in improving the quality of life and building the community's strength in the same direction; that is, allocation of sufficient resources to carry out the project would

provide suitable housing and having a sufficient quality for living, which as a result, the quality of life of the participating households was improved and the community became stronger. This was consistent with Suksomkasem (2016) who found that budget allocation of the municipality was one of the factors affecting the strengthening of communities in the Pak Kret Municipality. Similarly, Gacheru (2012) and Oyebanji, Liyanage, and Akintoye (2017) found that the funding used in the housing development influenced the success of the residential development. In addition, Parsons, Gokey, and Thornton (2013) stated that the failure of the Project's implementation was due to a lack of resources and unexpected problems, so the necessary resources must be allocated in the right place and at the right time. Majeed (2019) also explained that if resources are managed efficiently, half of the work would be completed.

For the results, it was found that the follow-up and evaluation affected the effectiveness of this project, both in the quality-of-life development and building the community's strength in the same direction; that is, if the project was monitored and evaluated to improve the implementation or solve the problems of the project, this would make the project be more successful, which would affect improving the quality of life and building the community's strength. This was consistent with the United Nations Office for Disaster Risk Reduction (2015), which explained that monitoring and evaluation would improve the operations to achieve the performance. Additionally, the International Federation of Red Cross and Red Crescent Societies (2002) stated that follow-up is a daily task of gathering and reviewing the data that shows how various related issues are performed and what areas need to be addressed, while evaluation is an implementation assessment of the projects or policies, which are in progress or have already completed the design, implementation, and results according to the objective systematically, which would contribute to improving the implementation of the projects or policies in order to achieve the defined objectives. Likewise, the International Labour Organization (2012) stated that the aim of evaluation was to support the improvement of programs and policies.

The participation of the people in the community was a factor, which was positively related to the effectiveness of this project in building the community's strength; that is, participation in the project of the people in the community

contributed to the strength of the community by working together to brainstorm the housing problems and find solutions, co-operate together in this project in the community, receive the benefits from the operation together, and monitor and audit the operation for accuracy and transparency. This would help the community to become more unified, stronger, and self-reliant. This was consistent with Gacheru (2012), who found that the participation of the stakeholders in residential development influenced the success of residential development. In addition, Howard-Grabman, Miltenburg, Marston, and Portela (2017) found that community participation was a process, which assisted in strengthening the community. Similarly, Talò, Mannarini, and Rochira (2014) found that the participation of the community positively correlated with the strength of the community. If most people in the community were interested in community development, this would accelerate the community's development (Udensi et al., 2012). Engage East Midlands (2001) mentioned that the benefits of the participation of the people in the community would assist in making better decisions, providing services effectively, developing a better community, developing people in the community to be more knowledgeable and competent, having democracy in the community, and increasing the opportunities to access resources.

The rapidity of the management was a factor, which was negatively correlated with the effectiveness of this project in improving the quality of life; that is, the rapid community management would worsen the quality of life of the people in the canal community. This was consistent with the Project Management Triangle Theory (Atkinson, 1999), which addressed the three factors that would have to be managed in the project's implementation; namely, time, quality, and cost. Therefore, it would be impossible to manage the three factors effectively, but the project could only be efficiently managed because of two factors. If choosing a quick, complete job and low cost, there would be no quality. If choosing a quick, complete job with quality, this would be expensive. If choosing a low cost with quality, this would result in a delayed job. In the case of the Water Housing Development Project, the rapid management under a limited budget caused worse construction quality; as a result, the quality of life of the people in the waterside community declined because of the poor housing quality. Simultaneously, the rapidity of management was a factor, which was

positively correlated with the effectiveness of this project in building the community's strength. This was consistent with Suksomkasem (2016), who found that clear management was one of the factors affecting the strengthening of communities in Pak Kret Municipality. Bunyaratphan et al. (2009) also stated that good management was one of the factors affecting the strength of the community.

Thus, the number of households in the community affected the effectiveness of this project, both in improving the quality of life and building the community's strength in the opposite direction; that is, if the community had a small number of households, it would be easier to manage and create participation than a community with a large number of households. This could be due to most community leaders were natural leaders who lived in the community and took the lead in various operations under this project. Hence, having a suitable number of households, which were not too much, would will assist in the management, coordination, and create the community's participation to be successful more easier than having a large number of households in the community. This was consistent with the experimental results of Bavelas (1950) on group communication of various patterns, which were measured by the speed and accuracy of communication. It was found that the group which communicated in the form of a wheel-shaped communication network being a centralized communication was the most efficient communication group. In this case, if the community leader was a natural leader, he/she should communicate with the appropriate number of members. This would result in the efficiency of communication, which would lead to successful management and participation in the community.

In addition, the results of the research found that the project faced obstacles from the resistance and non-participation in this project by some households of the community, political interference with the incitement of politicians, law enforcement processes against those people who opposed and did not participate in the project that consumed a long period time with no serious action from the government agencies, and delay of the embankment protection dam construction. These obstacles stemmed from the relevant agencies who were uncertain about the policy. Therefore, they were not executed with the people who opposed and did not participate in the project, or the law was still not seriously enforced; as a result, the implementation of the project was

prolonged, which could not complete the process and caused a conflict among the households within the community. This was consistent with Thamrongthanyawong (2015), who explained that the clarity of the policy was one of the factors influencing the policy implementation. Even though the policy had clear objectives, if the measures in action were not clear, this would cause the operating units to exercise discretion and have problems in practice. This resulted in the failure of the policy implementation. Chantarasorn (2011) stated that clear assignments, as one of the key factors, affected policy implementation.

Furthermore, the participating households lacked understanding of how to participate in all stages of the project's implementation; thus, they did not manage and control the housing construction, including monitoring and auditing the operation of the involved people. This was caused by the government officials who only focused on public relations and building knowledge and understanding about the project to persuade people in the community to participate and to participate during the survey and design of the community plan and house layout. However, they did not focus on building the knowledge and understanding of the participants to be involved in all the processes of the project.

5.3 Research Recommendations

The Waterside Housing Development Project is an initiative that supports people in waterside communities to have stability in their homes without encroaching on public areas like in the past. It also helps to improve the waste and waste water management of the community, including improve a better living environment. In the first phase of this project's implementation, various agencies were seriously involved in driving the Project in response to urgent government policies, both in terms of public relations in the form of visiting the area to create understanding with the people in the waterside community and cooperation to rapidly solve problems that arose during the implementation, so that the Project could be driven further. During that time, some encroachers, both those who participated in the Project and those that did not participate demolished their houses. As a result, the construction of concrete dams

and floodgates could be undertaken. This reflected that if the government took serious action, it could resolve the encroachment problem of the public areas. In addition, allocation of adequate and appropriate resources were another factor that contributed to the effectiveness of the Waterside Housing Development Project, which could improve the living conditions and quality of life for the people in waterside communities.

For building the strength of the community, this project supported the participants to form groups, analyze problems, find solutions, and solve the housing problems, which resulted in stronger communities. However, some participants lacked understanding about taking action to resolve the problem, which caused passing the burden onto the community committee or the cooperative committee. Furthermore, some people in the waterside communities did not join the project. In this regard, if the government agencies generated more knowledge and understanding of the people in the waterside communities about the Project's implementation and the operating participation, this would encourage more people to accept and join the Project. As a result, the conflict between the Project participants and the non-participants would be eliminated. These waterside communities were also stronger and had better living conditions the same as the community participating in the Project.

From the research results, it was found that the factors affecting the effectiveness of the Waterside Housing Development Project in the area of improving the quality of life and building the community's strength consisted of leadership skills, sufficient and appropriate resources, follow-up and evaluation, participation of the people in the community, rapidity of the management, and the number of households in the community. When these were synthesized with the problems and obstacles of the Project's implementation, the researcher was able to offer the following recommendations for the implementation of the Project to be successful.

- 1) Relevant agencies should expedite the creation of acceptance and clarity about the Project's implementation, including accelerating the removal of housing of the waterside encroachers, so that the construction of concrete dams and floodgates could be completed. This would also encourage more people, who were interested in participating to be more confident and decide to join the Project.

2) All relevant agencies should pay more attention to this policy, which is an urgent policy of the government, and fully take action of their roles and duties. In addition, they should strictly control their operations in accordance with the planned time frame to make the continuity of the planned work and in accordance with the schedule.

3) The committee of the management of the construction, which had encroached on the public waterways, which was the committee at the policy level, has to conduct an ongoing evaluation to know the progress of the Project and the obstacles that would affect the progress or success of the Project, as well as find solutions for any problems that arose. In addition, the operating units would have to recognize the problems that could not be solved at the organizational or area level in order to bring those problems that arose to the policy level to find solutions.

4) The Project should be supported to have adequate and appropriate resources. Resources do not mean only the budget or credit fund, but also include all the officials who come to proceed and provide knowledge, which would support the Project's implementation and promote the realization and strength of the participatory process.

5) Government agencies should raise the skills and leadership of the community leaders, especially the knowledge about contract management and control to be an important force in the administration and development of the community to be strengthened.

6) Government agencies and community leaders should work together to build understanding among the participants about each process of the Project, which would lead to understanding of their duties and responsibilities, including focusing on building more participation of the community in each stage by the community leaders to coordinate cooperation between the government and the community in order to strengthen the community.

7) Understanding and acceptance should be initiated to listen to each other's opinions, and build cooperation in solving problems that would arise in society by adhering to common interests rather than personal interests, which ought to be a better solution than strict law enforcement. In case, the government attempts to implement various policies to address the public problems that would arise by

listening to the opinions of the people and attempting to help distressed people with the aim for people in society to live together happily and have good living conditions, but the offenders do not cooperate, the government has to seriously enforce the existing laws, so that the problems that could arise in society would be solved and all of society would benefit. However, if the government neglects to enforce the law, the problems that could arise in society would remain and intensify, thus becoming more complex and difficult to solve. Furthermore, law enforcement has to bring about fairness in society by avoiding problems or conflicts.

8) Government agencies should be mentors in providing knowledge and advice to communities that lack knowledge in contract management, accounting, and construction work, which would require specialized skills, knowledge, and experience in order for the communities to learn and increase their experience until being able to take care of themselves.

9) Management within groups or communities should not focus solely on the rapidity of operations regardless of the quality of work or the effectiveness of the performance. Therefore, the management should consider the balance of the working time, quality of the work, and the budget.

10) The Project's implementation should determine the appropriate number of households for the easy management and actual participation in the cooperation in each process from everyone in the community.

11) Relevant agencies should pay close attention to the audit and quality control of the accounting of the cooperatives to be accurate, transparent, and in accordance with the standards, as well as provide recommendations on the financial status of the cooperatives. Moreover, they should not release the long overdue problems until they are difficult to solve. They should act as a coach and give advice about the accounting method and the financial and accounting management for the cooperatives and savings groups.

12) Government agencies have to regularly monitor and evaluate the project-driven results of the participation processes of the community to provide advice and assistance, which would support the project implementation to be more efficient leading to the achievement of the expectations.

Thailand has faced a large amount of encroachment on public areas of government agencies for housing and arable land. For solving the encroachment problem of public areas to be effective, the researcher would present the main processes/steps in the implementation obtained from the analysis and synthesis of the research results. The details are as follows:

Step 1: Public relations, perceptive and understanding about building, listening of problems, and recommendations.

This is a step that government agencies have to take very seriously and perform with all the stakeholders to receive the information on all aspects from all parties in order to determine the details of the policy. Stakeholders would perceive and understand the execution that would be correct and consistent, or appropriate information awareness in order not to be easily incited by others. At this step, the listening of problems and recommendations should be heard from all parties, so to consider and find appropriate solutions according to the facts. The government officials who are responsible for promoting awareness and understanding have to have good skills and be capable of communicating with the community. In addition, they have to have understanding and a positive attitude toward the project.

Step 2: Data survey for possessive consideration.

This is a step that government agencies would have to go in the field to measure the areas and survey the intrusion of public land for each household by making a map. The surveyed data should at least consist of the number of households and household members, size of the holding areas, occupational characteristics, living conditions and sizes, existing utility systems, household income and expenditure for operational planning, and careful eligible consideration in accordance with the reality of the government agencies. In so doing, government officials should cooperate with the community leaders and encroachers by measuring the areas and surveying the data of the encroachment of public land to achieve the acceptance and correctness of the information.

Step 3: Meeting for determining the criteria.

This is a step that government agencies would have to determine the criteria for the possessive consideration, which would be consistent and suitable with the areas by collaborating with the community people and stakeholders. This would be an

important step, which should obtain participation from all parties for understanding, recognition of the problem, and acceptance of solving problems together. In this step, the government agencies would have to encourage communities to form savings groups, so that people in the community could begin to save money for the housing construction or renting of arable land.

Step 4: Meeting for land procurement, design, and considering the rights together

This is a step that government agencies and community leaders would have to organize meetings that would contribute to the maximum possible participation from the community people and stakeholders to jointly consider suitable land for the construction of a new residence or renting of new arable land, including to design or allocate the plot of land within the specified budget and in accordance with the criteria for the determination of the rights that have been jointly determined.

Step 5: Project proposals for budget and credit support.

This is a step that communities would have to make project proposals to obtain funding and credit from government agencies. There must be an estimation of the land price and expenses that would be necessary for the development of the area. People in the community should acknowledge the various costs that would occur in the housing development and the amount of budget and credit support in order to create understanding, transparency, and accountability which would help reduce conflicts and corruption problems. Therefore, the budget and credit support, which would be adequate and appropriate, would be essential for making the project practical and successful. The operating agency should take into account the incurred costs according and appropriate to the situation, and should not support the budget that is too much. Moreover, the target group should participate in the payment as appropriate and in accordance with the available income.

Step 6: Preparation of a mortgage loan contract for a residence or arable land.

This is a step that the project participants would have to do a contract to apply for a loan for housing or arable land. In the case they operate in the form of a cooperative, the relevant government agencies would be required to educate the cooperatives and their members on the preparation of the contract documents; such as, the details of the principal and interest repayment, fines in case of overdue payments,

preparation of residential installment payment receipts, and other necessary documents for transparency, accountability, and clarity.

Step 7: Hiring for housing construction or land development, and contract management.

This is a step that the people in community would have to jointly decide on the selection of contractors and make a residential construction or land development contract. The duties of the contract management should be allocated to everyone in the community. They should at least have the duty to control and inspect their own housing construction or land development work. Furthermore, the duties should be allocated clearly for the savings group committee and cooperative committee by making in a written form.

The important factors in the implementation of each step are the participation of all parties and the community leader who would act as a good link between the government and the people in the community. In addition, community leader skills are one important part that would lead to the success of the performance. Therefore, government agencies should focus on building and developing the skills of the community leaders in terms of communication, operations, management, monitoring, and evaluation. In addition, government agencies should perform their duties seriously and fully support the operations of other agencies in order to complete the operation according to the target goals.

Furthermore, the research findings still supported the operation in the appropriate amount of target groups for the management of the community leaders and groups in order to truly achieve efficiency and effectiveness in the operations.

5.4 Recommendation for Future Research

The low R^2 on the independent variables at the household level, which had the explanatory power of the quality of life was only 29%, independent variables at the household level, which had the explanatory power of the community's strength was 34%, and independent variables at the community level, which had the explanatory power of the community's strength was 34%. As stated in Section 4.2.3, this was

caused by other factors that had an influence on the dependent variable besides the factors mentioned in this research. Therefore, the researcher had recommendations for those people who were interested in doing research on a subject similar to this study in the future. Other researchers could consider other factors, which could be expected to affect the quality of life and community's strength besides the factors in this research.



BIBLIOGRAPHY

- Al Nasiri, N. K. M. A. N. (2015). *Planning, policy and performance: An evaluation of the effectiveness of the social housing policy of Oman* (doctoral dissertation). The University of Queensland, ST. Lucia.
- Anderson, J. E. (2015). *Public policymaking : An introduction* (8th ed.): Australia: Wadsworth.
- Andrews, F. M., & Inglehart, R. F. (1979). The structure of subjective well-being in nine western societies. *Social Indicators Research*, 6(1), 73-90. doi:<https://doi.org/10.1007/BF00305437>
- Atkinson, R. (1999). Project management: cost, time and quality, two best guesses and a phenomenon, its time to accept other success criteria. *International Journal of Project Management* 17(6), 337-342.
- Barzegar, M., Afzal, E., Tabibi, S., Delgoshaei, B., & Koochakyazdi, S. (2012). Relationship between Leadership Behavior, Quality of Work Life and Human Resources Productivity: Data from Iran. *International Journal of Hospital Research*, 1(1), 1-14. Retrieved from <https://www.semanticscholar.org/paper/Relationship-between-Leadership-Behavior%2C-Quality-Barzegar-Afzal/a687e6629813972f9dcecd54c3a558f4faaad4a>
- Bavelas, A. (1950). Communication patterns in task-oriented groups. *Journal of the Acoustical Society of America*, 22(6), 725-730.
- Bunnakom, P., Noppakhun, D., & Thadaniti, S. (1982). *Canal in Bangkok: History, Changes and their impact (1782 A.D. - 1982 A.D.)*. Bangkok: Chulalongkorn University.
- Bunyaratphan, P., Kuayngern, B., & Katainoi, P. (2009). *Strengthening the community*. Phitsanulok: Community Strengthening Institute, Naresuan University.
- Campbell, A., Converse, P. E., & Rodgers, W. L. (1976). *The quality of American life : perceptions, evaluations, and satisfactions*. New York: Russell Sage Foundation.
- Chantarasorn, W. (2011). *An integrated theory of public policy implementation* (5th ed.). Bangkok: The Association of Researcher of Thailand's University.
- Chonburi Provincial Office. (n.d.). *Questionnaire on the strength and potential of villages and sub-districts Thai Niyom Project of Chonburi Province*. Retrieved from www.chonburi.go.th/website/official_letter/download/950
- Cleveland, M., & Cleveland, S. (2018). Building Engaged Communities – A Collaborative Leadership Approach. *Smart Cities*, 1, 155-162. Retrieved from <https://doi.org/10.3390/smartcities1010009>
- Community Development Department. (2013). *Handbook of Basic Data Storage 2014 - 2016*. Bangkok: Community Development Department
- Community Organizations Development Institute. (2017). *Handbook of waterside housing development project*. Bangkok: Community Organizations Development Institute.
- Decharin, P. (1991). *Rural Thailand: Future variations after development*. Bangkok: P.A. living Company, Ltd.
- deLeon, P. (1983). Policy evaluation and program termination. *Review of Policy Research*, 2(4), 631-647. doi:10.1111/j.1541-1338.1983.tb00793.x
- Din, H. S. E., Shalaby, A., Farouh, H. E., & Elariane, S. A. (2013). Principles of urban

- quality of life for a neighborhood. *Housing and Building National Research Center*, 9, 86-92.
- Dullayakasem, U., & Ngamwittayaphong, O. (1997). *Educational system with the community: Conceptual frameworks and recommendations for research*. Bangkok: Bangkok :Thailand Science Research and Innovation.
- Dunn, W. N. (2004). *Public policy analysis : an introduction* (3rd ed.). Upper Saddle River, N.J.: Pearson/Prentice Hall.
- Dunn, W. N. (2018). *Public policy analysis : an integrated approach* (6th ed.). New York: Routledge, Taylor & Francis Group.
- Dye, T. R. (1984). *Understanding public policy* (5th ed.). Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.
- Edwards, G. C. (1980). *Implementing public policy*. Washington, D.C.: Congressional Quarterly Press.
- Engage East Midlands. (2001). *Community Participation: A Self Assessment Toolkit for Partnerships*. Nottingham Nottingham Voluntary Action Centre.
- European Statistical Office. (n.d.-a). Quality of life indicators. Retrieved from https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Quality_of_life_indicators&oldid=400108
- European Statistical Office. (n.d.-b). Quality of life indicators-material living conditions. Retrieved from https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Quality_of_life_indicators_-_material_living_conditions&oldid=420999
- European Statistical Office. (n.d.-c). Quality of life indicators-natural and living environment. Retrieved from https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Quality_of_life_indicators_-_natural_and_living_environment&oldid=421668
- Fallahi, B. (2017). Evaluation of National Policy toward Providing Low Cost Housing in Malaysia. *International Journal of Social Sciences*, 6(1), 9-19. doi:10.20472/SS2017.6.1.002
- Fitzpatrick, J. L., Sanders, J. R., & Worthen, B. R. (2004). *Program evaluation: Alternative approaches and practical guidelines* (3rd ed.). Boston, MA.: Pearsons Allyn & Bacon.
- Frost, J. (n.d.). How to interpret regression models that have significant variables but a low R-squared.
- Gacheru, N. A. (2012). *Factors influencing the implemenatation of government housing projects for Kenya Police Service in Nairobi Country, Kenya* (master's thesis). University of Nairobi, Nairobi.
- Gerston, L. N. (2004). *Public policy making : process and principles* (2nd ed.). New York: M.E. Sharpe.
- Google Earth. (2021a). Lang Wo Kho Chandrakasem Community in November 2016 and 2020. Retrieved from <https://earth.google.com/web/>
- Google Earth. (2021b). Phermsin Ruamjai Community in 2010. Retrieved from <https://earth.google.com/web/>
- Google Earth. (2021c). Phermsin Ruamjai Community in 2020. Retrieved from <https://earth.google.com/web/>
- Google Earth. (2021d). Phermsin Ruamjai Community in April 2020. Retrieved from <https://earth.google.com/web/>

- Google Earth. (2021e). Phermsin Ruamjai Community in January 2016. Retrieved from <https://earth.google.com/web/>
- Google Earth. (2021f). Rong Jay Community in 2021. Retrieved from <https://earth.google.com/web/>
- Google Earth. (2021g). San Chao Por Sombon 54 Community in April 2010. Retrieved from <https://earth.google.com/web/>
- Google Earth. (2021h). San Chao Por Sombon 54 Community in March 2020. Retrieved from <https://earth.google.com/web/>
- Google Map. (2020). Distance from the Porn Phara Ruang Community to the Prachnukun Community. Retrieved from <https://www.google.com/maps>
- Government of Western Australia. (n.d.). *Affordable Housing Action Plan 2017-2018 to 2019-2020*. Retrieved from http://www.housing.wa.gov.au/HousingDocuments/Affordable_Housing_Action_Plan_2017_2018_2019_2020.pdf
- Hansen, H. F. (2005). Choosing Evaluation Models: A Discussion on Evaluation Design. *Evaluation*, 11(4), 447-462. doi:10.1177/1356389005060265
- Howard-Grabman, L., Miltenburg, A. S., Marston, C., & Portela, A. (2017). Factors affecting effective community participation in maternal and newborn helath programme planning, implementation and quality of care interventions. *BMC Pregnancy Childbirth*, 17(268), 1-18. Retrieved from <https://doi.org/10.1186/s12884-017-1443-0>
- Husbanken. (2018). Adequate and secure housing for all. Retrieved from <https://www.husbanken.no/english/norwegian-housing-policy/>
- Ibem, E. O., & Amole, O. O. (2010). Evaluation of public housing programmes in Nigeria: A theoretical and conceptual approach. *The Built & Human Environment Review*, 3, 88-117.
- Idid, S. Z. A., Salim, S., & Sholihah, A. B. (2004). Achieving Quality of Life through Urban Design. *11th Leadership Seminar (SEACM11) on challenges of urban living for quality of life and community development*. Retrieved from https://www.academia.edu/1325431/ACHIEVING_QUALITY_OF_LIFE_THROUGH_URBAN_DESIGN
- International Federation of Red Cross and Red Crescent Societies. (2002). *Handbook for monitoring and evaluation* (1st ed.). Switzerland: International Federation of Red Cross and Red Crescent Societies.
- International Labour Organization. (2012). *ILO policy guidelines for results based evaluation: Principles, rationale, planning and managing for evaluations* (1st ed.). Italy: International Labour Organization.
- Kanchanawasi, S. (2004). *Evaluation theory* (4 ed.). Bangkok: Chulapress.
- Kennedy, L. W., Northcott, H. C., & Kinzel, C. (1978). Subjective evaluation of well-being: Problems and prospects. *Social Indicators Research*, 5(4), 457-474. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/27521879>
- Kerdkaew, S. (1994). *Project management : following, controlling, and evaluation*. Bangkok: Graduate School of Public Administration, National Institute of Development Administration.
- Kerdrung, A. (2018). *Principle of public policy evaluation* (1 ed.). Bangkok: Bangkok : Chulapress.
- Kulnitipaiboon, P. (2009). *The analysis operational process of Banmunkong Housing*

- Project: A case study of Bon Kai Development Community, Bangkok Metropolis* (master's thesis). Srinakharinwirot University, Bangkok. Retrieved from http://thesis.swu.ac.th/swuthesis/Pub_Pol/Phudit_K.pdf
- Majeed, M. (2019). Importance of resource allocation and time management in project management. Retrieved from <https://project-management.com/importance-of-resource-allocation-and-time-management-in-project-management/>
- Mass, C. J. M., & Hox, J. J. (n.d.). Robustness of multilevel parameter estimates against small sample sizes. Retrieved from <http://joophox.net/papers/p090101.pdf>
- Ministry of Social Development and Human Security. (n.d.). *20-Year Housing Development Strategy (2017 - 2036)*. Bangkok: Ministry of Social Development and Human Security.
- Moksony, F. (1999). Small is beautiful. The use and interpretation of R^2 in social research. *Szociologiai Szemle*(special), 130-138.
- Na Suwan, S. (n.d.). Strengthening service cooperatives (Housing cooperatives) under the current economic conditions. Retrieved from https://www.cad.go.th/ewt_news.php?nid=4592&filename=01
- Nagel, S. S. (1984). *Public policy : goals, means, and methods*. New York: St Martin's Press.
- Nakhon Pathom City Municipality. (2009). *Meaning explanation and importance of the Sustainable Municipality Indicators on 2009*. Nakhon Pathom: Nakhon Pathom City Municipality. Retrieved from www.nakhonpathomcity.go.th/admin/picture_upload/banner/userfiles/file/%E0%A1%B3%D1%B4.pdf
- Nanjundeswaraswamy, T. S., & Swamy, D. R. (2012). Quality of work life and leadership styles: an overview: International Conference on challenges and opportunities in mechanical engineering, Industrial engineering and management studies. Retrieved from www.researchgate.net/publication/328137814_Quality_of_Work_Life_and_Leadership_Styles_An_Overview
- National Housing Authority. (2017). *Community information for low income people*. Retrieved from <https://housingkc.nha.co.th/files/article/attachments/90a0cc4aa77df344b52300cbd3a022c3.pdf>
- National Statistical Office. (2019). *The latent population in Thailand 2018*. Bangkok: Ministry of Digital Economy and Society.
- OECD. (2011). *How's Life?: Measuring Well-being*. Paris: OECD Publishing.
- Office of the Public Sector Development Commission. (2013). *Strategic plan for the development of Thai bureaucracy (2013-2018)* (1 ed.). Bangkok: S. Charoen Printing.
- Oyebanji, A. O., Liyanage, C., & Akintoye, A. (2017). Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH). *International Journal of Sustainable Built Environment*, 6, 216-227.
- Palipongphan, J., & Santiponwut, S. (2003). Analysis of the strength of communities according to sustainable development guidelines. *Economics journal, Kasetsart University*, 10(1-2), 1-10.
- Parsons, J., Gokey, C., & Thornton, M. (2013). Indicators of Inputs, Activities, Outputs, Outcomes and Impacts in Security and Justice Programming. Retrieved from

- https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/304626/Indicators.pdf
- Pathranarakul, P. (2014). Teaching document PA. 7800 : Project planning management and evaluation. In *Project planning management and evaluation*. Bangkok: Graduate School of Public Administration, National Institute of Development Administration.
- Patton, M. Q. (1986). *Utilization-focused evaluation* (2nd ed.). Beverly Hills: Sage.
- Phetchana, S. (2015). *Self-management strategies of Baan Munkong-Suangplu community, Sathorn, Bangkok* (master's thesis). Thammasart University, Retrieved from http://ethesisarchive.library.tu.ac.th/thesis/2015/TU_2015_5705036076_4919_3712.pdf
- Pongchinarit, W. (1997). *The quality of life of people along both sides of San Saeb Canal* (master's thesis). National Institute of Development Administration, Bangkok.
- Rami, A. A. M., Abdullah, R., & Simin, M. H. A. (2017). Influence of leadership in rural community development in the State of Terengganu, Malaysia. *Asian Journal for Poverty Studies*, 3(1), 47-52. Retrieved from <https://core.ac.uk/download/pdf/297680486.pdf>
- Ricketts, K. G. (2005). *The importance of community leadership to successful rural communities in Florida* (doctoral dissertation). Graduate School of the University of Florida, Retrieved from http://etd.fcla.edu/UF/UFE0009802/ricketts_k.pdf
- Rit-jaroon, P. (2012). *Project evaluation techniques*. Bangkok: House of Kermit Company, Ltd.
- Roachanakanan, T. (2014). *Articles in planning: Review of town and country planning in Thailand*. Paper presented at the The Asia infrastructure summit 2011, Sarawak, Malaysia.
- Saeung, O. (2012). The implementation of the development of public housing policy for low income group: a comparative study of Baan Eau-Arthorn and Baan Mankong Projects. *Journal of Public and Private Management*, 19(2), 21-43. Retrieved from <https://www.tci-thaijo.org/index.php/ppmjournal/article/download/23330/19916/>
- Schulberg, H., & Baker, F. (1968). *Program evaluation models and the implementation of research findings* (Vol. 58).
- Secretariat of the House of Representatives. (2015). *National reform council reform Agenda 28: System to promote strong community*: publishing house Secretariat of the House of Representatives.
- Secretariat of the Prime Minister. (2016). *Guidelines for Follow-up Assessment*. Bangkok: Parliamentary Budget Office.
- Sirisukodom, K. (2007). *Project evaluation*. Bangkok: Office of Agricultural Economics.
- Snijders, T. A. B. a. B., R.J. (1999). *Multilevel analysis: An introduction to basic and advanced multilevel modeling*. London: SAGE Publications.
- Stephens, M., Whitehead, C., & Munro, M. (2005). *Lessons from the past, challenges for the future. An evaluation of English housing policy 1975-2000*. London: Office of the Deputy Prime Minister.

- Suksomkasem, R. (2016). *Factors Affecting Community Strengthening, Case study of communities in Pak Kret Municipality Nonthaburi Province* (master's thesis). Thammasart University, Bangkok.
- Suwatmekin, M. (2018). Key success factors in Baan Mankong Project: a case study of Baan Mankong Project in Nakhonpathom city area. *Sarasatr*, 4(1), 698-708.
- Talò, C., Mannarini, T., & Rochira, A. (2014). Sense of community and community participation: A meta-analytic review. *Soc Indic Res*, 117(1), 1-28. Retrieved from <https://doi.org/10.1007/s11205-013-0347-2>
- Thai Health Promotion Foundation. (2010). *How can we measure the quality of life that goes beyond GDP?* Bangkok: Suan Nguen Mee Ma Company, Ltd.
- Thamrongthanyawong, S. (2015). *Public policy : concepts, analysis, and process* (28 ed.). Bangkok: Sema Tham Publishing.
- Thepsupa, P. (2017). *Evaluation of Bann Mankong Project: a case study of Tambon Bang Prong Community, Muang District, Samutprakarn Province* (master's thesis). National Institute of Development Administration, Bangkok.
- Thewthanom, A. (2014). Index of well-being in Thai society. *Economic and Social Journal*, 51(2), 6-14. Retrieved from https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=4754&filename=economic_magazine
- Udendi, L. O., Udoh, O. S., Gibson, L. K., & Igbara, F. N. (2012). Community leadership and the challenges of community development in Nigeria: The case of Boki local government area, Cross River State. *International Journal of Development and Sustainability Online*, 1(3), 912-923.
- United Nations Office for Disaster Risk Reduction. (2015). Monitoring and evaluation framework. Retrieved from <https://www.undrr.org/publication/monitoring-and-evaluation-framework>
- Usavagovitwong, N., Jirawatthavee, M., & Chairattananondha, P. (2013). Making informal settlement upgrading plan to action: a comparative analysis of slow-changing community. *Journal of Architectural/Planning Research and Studies*, 10(1), 107-122. Retrieved from <https://www.spu.ac.th/architecture/files/2014/07/making-informal-settlement-upgrading-plan-to-action.pdf>
- Van Horn, C. E., & Van Meter, D. S. (1977). *The implementation of intergovernmental policy* (S. S. Nagel Ed. Vol. 1). New York: SAGE Publications.
- Vedung, E. (1997). *Public policy and program evaluation*. New Brunswick, N.J.: Transaction Publishers.
- Watakapat, S., & Gerdmoli, C. (2018). *Transformational Leadership and the Success of the Project Stable Home: A Case Study of the Project Stable Home of Community Bangbua, Bang Khen, Bangkok*. (master's thesis). Krirk University,
- WHO. (1998). *Development of the World Health Organization WHOQOL-BREF Quality of Life Assessment*. London: Psychological medicine, Cambridge University Press.
- Wollmann, H. (2007). Policy evaluation and evaluation research. In F. Fischer, G. J. Miller, & M. S. Sidney (Eds.), *Handbook of public policy analysis: theory, politics, and methods*. New York: CRC Press.
- World Bank. (2016). *Closing the gap in affordable housing in the Philippines: policy paper for the National Summit on Housing and Urban Development*.

Washington: The Office of the Publisher.

Yamim, S. (2018). Public policy partnership on canal rehabilitation management of the Bangkok Metropolitan administration. *Academic Journal Phranakhon Rajabhat University*, 9(2), 153-167. Retrieved from <https://www.tci-thaijo.org/index.php/AJPU/article/download/115738/116933/>





APPENDICES



โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง

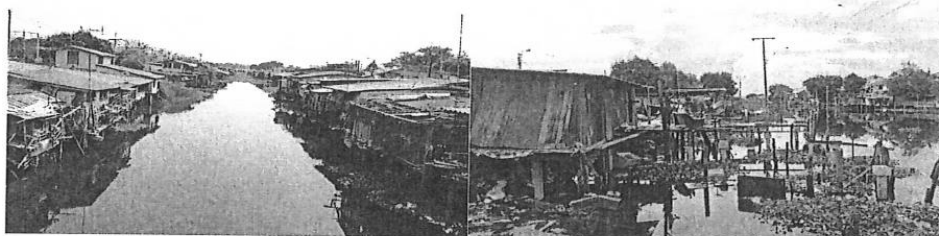
① สถานการณ์ปัญหาและการก่อเกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง

สถานการณ์อุทกภัยในปี 2554 มีผลกระทบต่อประเทศไทยอย่างรุนแรงกว้างขวาง ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงชีวิตทรัพย์สินและความเป็นอยู่ของประชาชน มีครัวเรือนที่ได้รับผลกระทบเป็นจำนวนมาก เกิดความเสียหายที่ประเมินโดยธนาคารโลกคิดเป็นมูลค่าหลายล้านล้านบาท¹ ซึ่งสาเหตุของอุทกภัยที่เกิดขึ้นมีหลายประการ เช่น ไม่สามารถควบคุมหรือบังคับใช้ผังเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ ขาดหน่วยงานหลักในการดำเนินการบริหารจัดการน้ำอย่างเป็นเอกภาพ ขาดการประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งในระดับนโยบายและระดับปฏิบัติ



สำหรับกรุงเทพมหานคร เป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในครั้งนั้น โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและปริมณฑล เช่น ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ สาเหตุส่วนหนึ่งพบว่า บางพื้นที่เกิดจากการมีบ้านเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นรุกล้ำแนวคลอง ทำให้ขนาดคลองแคบลง จนเป็นอุปสรรคต่อการไหลของน้ำ

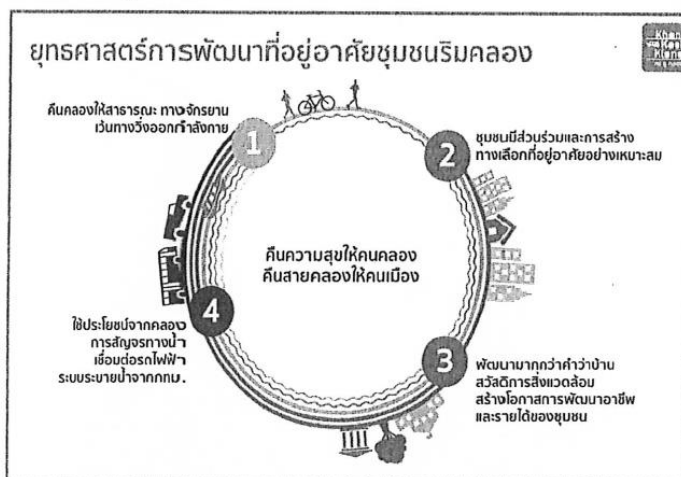
ประกอบกับ กรุงเทพมหานครมีลักษณะเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ มีแนวทางน้ำไหลตามธรรมชาติลงสู่ทะเล 3 ช่องทางคือ ไหลผ่านแม่น้ำบางปะกง แม่น้ำเจ้าพระยา และแม่น้ำท่าจีน ซึ่งน้ำจะต้องไหลผ่านคูคลองต่างๆ ในพื้นที่กรุงเทพมหานครก่อนลงสู่แม่น้ำ การมีสิ่งปลูกสร้างรุกล้ำลำน้ำหรือคูคลองจึงเป็นการกีดขวางและทำให้การระบายน้ำลดลง



¹ อุทกภัยในประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ. 2554 เป็นอุทกภัยครั้งรุนแรงที่ส่งผลกระทบต่อบริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาและลุ่มน้ำโขง เริ่มตั้งแต่ปลายเดือนกรกฎาคมและสิ้นสุดเมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2555 มีประชาชนได้รับผลกระทบกว่า 12.8 ล้านคน ธนาคารโลกประเมินมูลค่าความเสียหายสูงถึง 1.44 ล้านล้านบาท เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2554 และจัดให้เป็นภัยพิบัติครั้งที่มีมูลค่าความเสียหายมากที่สุดในอันดับ 4 ของโลก (ที่มา: https://th.wikipedia.org/wiki/อุทกภัยในประเทศไทย_พ.ศ._2554)

จากการสำรวจคลองสายหลักในกรุงเทพฯ จำนวน 9 คลอง คือ คลองลาดพร้าว คลองเปรมประชากร คลองบางซื่อ คลองบางเขน คลองลาดบัวขาว คลองประเวศบุรีรมย์ คลองพระโขนง คลองพระยาราชนนตรี และ คลองสามวา พบว่ามีคูคลองถูกรุกล้ำทั้งหมด 1,161 คลอง จากผู้รุกล้ำ 23,500 ครัวเรือน ประชากรประมาณ 94,000 คน ซึ่งบ้านเรือนที่รุกล้ำคลองนี้ ทำให้ประสิทธิภาพ ในการระบายน้ำลดน้อยลง ดังนั้น จึงต้องรื้อย้าย บ้านเรือนที่รุกล้ำคลองเพื่อไม่ให้ขวางทางเดินของน้ำและป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาซ้ำ โดยการสร้างเขื่อน คอนกรีตและประตูระบายน้ำ สอดคล้องกับมติ ครม. เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2555 เห็นชอบตามที่ คณะกรรมการบริหารจัดการน้ำและอุทกภัย (กบอ.) เสนอให้กระทรวงมหาดไทย และกรุงเทพมหานครร่วมกัน ดำเนินการตามกฎหมายกับผู้บุกรุกล้ำน้ำสาธารณะ โดยให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของ มนุษย์ พิจารณาจัดท่างที่พักอาศัยถาวรให้กับผู้บุกรุกล้ำน้ำสาธารณะ

เพื่อนำไปสู่การแก้ปัญหาตามแนวทางดังกล่าว นายกรัฐมนตรี จึงได้มีข้อสั่งการในการประชุม คณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2558 ตามที่คณะรักษาความสงบแห่งชาติได้มีมติ (เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2557) ให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร และ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กำหนดมาตรการจัดระเบียบและแก้ไขปัญหา ชุมชนแออัดและการสร้างที่อยู่อาศัยรูกล้ำแนวคลองและทางระบายน้ำ การจัดการที่อยู่อาศัยใหม่และเร่ง ดำเนินการให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว และเนื่องจากเป็นนโยบายที่สำคัญและเร่งด่วนที่ต้องเห็นรูปธรรมการแก้ไขปัญหา อย่างชัดเจนภายในระยะเวลาที่จำกัด คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2559 เห็นชอบให้กระทรวง การพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง (พ.ศ. 2559 - 2561) มีเป้าหมาย 11,004 ครัวเรือน งบประมาณ 4,061.44 ล้านบาท โดยกระทรวงการพัฒนาสังคมและ ความมั่นคงของมนุษย์ ได้มอบหมายให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. เป็น หน่วยงานหลักดำเนินการโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่แก่ผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณชุมชนริมคลองเพื่อสนับสนุน นโยบายของรัฐบาลดังกล่าว



ภาพจาก Facebook Khon-Kool-Klong

ที่เน้นการมีส่วนร่วมของชุมชน รวมถึงมีการบูรณาการงานของ หน่วยงาน เพื่อช่วยเหลือผู้เดือดร้อน และยังเป็น การแก้ปัญหาความเหลื่อมล้ำ เหล่านี้ถือเป็นการทำงาน ร่วมกันในรูปแบบประชารัฐที่ทั้งชุมชนและหน่วยงานร่วมกันดำเนินการเพื่อให้ได้เป้าหมายร่วมกันคือ “คืนความสุขให้คนคลอง คืนสายคลองให้คนเมือง”

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชนริมคลอง จึงนับเป็นการคืน พื้นที่คลองให้กรุงเทพมหานคร สามารถสร้างเขื่อนระบายน้ำได้ ขณะเดียวกันประชาชนที่อาศัย อยู่ในชุมชนริมคลองจะได้รับการ พัฒนาให้มีความมั่นคงในการอยู่ อาศัยและถูกต้องตามกฎหมาย ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ดีมี คุณภาพชีวิตดีขึ้น ชุมชนเข้มแข็ง ส่งผลด้านภาพลักษณ์ต่อ นโยบายการแก้ไขปัญหาของ รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

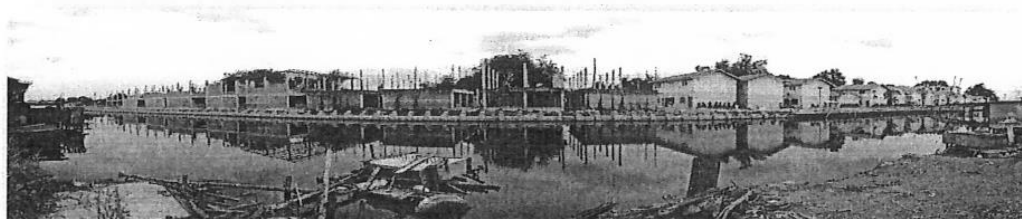
② วัตถุประสงค์ของโครงการ

1. เพื่อแก้ไขปัญหาการรुक้าของชุมชนริมคลองและพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ โดยมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งแวดล้อมที่ดี มีรูปแบบที่เหมาะสมสอดคล้องกับวิถีชีวิตและความสามารถในการใช้จ่ายของคนในชุมชน สร้างความมั่นคงและสิทธิการครอบครองที่ดินและที่อยู่อาศัยของชุมชน
2. เพื่อสร้างความสัมพันธ์และวางระบบของคนในชุมชนใหม่ นำไปสู่ชุมชนเข้มแข็ง จัดการตนเองได้
3. เพื่อสนับสนุนให้เกิดแผนและทิศทางการพัฒนาชุมชนด้วยกระบวนการมีส่วนร่วมอย่างบูรณาการ โดยเชื่อมโยงกับการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สวัสดิการ ภายภาพ สิ่งแวดล้อม มีการออมทรัพย์เพื่อการสร้างทุนของชุมชน และการพัฒนาองค์ความรู้ใหม่ๆ เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ระหว่างชุมชน ประชาสังคม และองค์กรท้องถิ่นอย่างกว้างขวาง
4. เพื่อสนับสนุนการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนริมคลองที่สอดคล้องกับการพัฒนาคลองตามวิถีดั้งเดิมของคนไทยริมคลอง

③ เป้าหมายการดำเนินงาน

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองตามโครงการบ้านมั่นคง มีระยะเวลาดำเนินการ 3 ปี (พ.ศ. 2559 - 2561) เป้าหมายรวม 74 ชุมชน 11,004 ครัวเรือน ซึ่ง พอช. ได้กำหนดพื้นที่เป้าหมายดำเนินการโครงการ 2 คลอง คือ คลองลาดพร้าว และคลองเปรมประชากร รวมมีผู้รับผลประโยชน์ทั้งสิ้น 64,869 คน ตามรายละเอียด ดังนี้

ปี	คลอง	เขต	ชุมชน	ครัวเรือน	ประชากร
2559	ลาดพร้าว/ เปรมประชากร	จตุจักร หลักสี่ ดอนเมือง สายไหม ห้วยขวาง	26	3,810	22,460
2560		หลักสี่ จตุจักร ดอนเมือง บางเขน สายไหม วังทองหลาง	28	4,696	27,683
2561		หลักสี่ จตุจักร	20	2,498	14,726
รวม	2 คลอง	7 เขต	74	11,004	64,896



④ กลไกการดำเนินงาน

ในการดำเนินงานตามโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองได้มีการจัดกลไกการทำงานแบ่งออกเป็น 2 ระดับ ประกอบด้วย กลไกระดับนโยบาย และกลไกระดับพื้นที่ ดังนี้

1. ระดับนโยบาย โดยการจัดตั้งกลไกคณะกรรมการระดับชาติ คือ

1.1 คณะกรรมการอำนวยการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการสิ่งก่อสร้างรุกล้ำลำน้ำสาธารณะ และคณะกรรมการขับเคลื่อนเพื่อบริหารจัดการสิ่งก่อสร้างรุกล้ำลำน้ำสาธารณะคณะต่างๆ โดยมีหน้าที่ในการจัดทำข้อมูลคลองให้เป็นปัจจุบัน ศึกษาวิจัยและพัฒนารูปแบบการอยู่อาศัยของชุมชนริมคลองที่เหมาะสม รวมถึงรูปแบบการใช้พื้นที่สาธารณะริมคลอง ระบบสัญจรทางน้ำและจัดทำนโยบายแผนงานมาตรการ ประสานผู้เกี่ยวข้องและประกาศนโยบายวาระแห่งชาติเรื่องการพัฒนาชุมชนริมคลอง ประสานการดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการระดับกระทรวง ระดับกรุงเทพมหานคร และระดับพื้นที่เขต ประสานพื้นที่สร้างที่พักชั่วคราว จัดหาที่ดินเพื่อรองรับชุมชนใหม่และจัดทำบันทึกความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้จัดตั้งกองอำนวยการร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง และริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา (กอร.ขค.) เพื่อขับเคลื่อนงานตามนโยบายและบูรณาการทำงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



ภาพจาก Facebook Khon-Kool-Klong

1.2 คณะกรรมการขับเคลื่อนและปฏิรูปด้านความมั่นคง ลดความเหลื่อมล้ำ การเกษตร ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และเรื่องที่เป็นวาระเร่งด่วนและการแก้ไขปัญหาการดำเนินการตามพันธกรณีระหว่างประเทศ คณะที่ 5 (กขป.5) โดยมีหน้าที่ เสนอแนะนโยบาย มาตรการ และแนวทางการดำเนินการ ตลอดจนแนวทางการแก้ไขปัญหา พร้อมทั้งกำกับ ดูแล และติดตามการดำเนินการของส่วนราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขับเคลื่อนการแก้ปัญหาการรุกล้ำลำน้ำสาธารณะ (คลองลาดพร้าว) และประสานความร่วมมือจากส่วนราชการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดประชุมและรายงานผลการปฏิบัติงานเพื่อรับทราบสถานการณ์ได้อย่างต่อเนื่อง

2. ระดับพื้นที่ ประกอบด้วยสองส่วนหลักสำคัญ คือ ทีมปฏิบัติการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง และกลไกคณะกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง

♦ **ชุดปฏิบัติการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง:** มีหน้าที่ทำแผนและจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้ได้รับผลกระทบ ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร พอช. กองทัพบก สำนักงานตำรวจแห่งชาติ กรมธนารักษ์ และกรมส่งเสริมสหกรณ์ โดยร่วมกันทำงานเป็น “ชุดปฏิบัติการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับชุมชนริมคลอง” ภายใต้**แผนปฏิบัติการร่วม (Action Plan)** เพื่อสนับสนุนการพัฒนาความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัยของชุมชนริมคลองในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่ได้รับผลกระทบจากการสร้างเขื่อน มีบทบาทในการพิจารณาการใช้ที่ดินราชพัสดุที่ยังมีได้ใช้ประโยชน์อื่น มาจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ริมคลองในพื้นที่ที่จะดำเนินโครงการ ร่วมจัดกระบวนการและจัดทำโครงการพัฒนาชุมชนริมคลอง ทั้งด้านความมั่นคงในการอยู่อาศัย การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ซึ่ง พอช.ได้จัดตั้ง “ศูนย์ปฏิบัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชน

พ.ม. เปิดศูนย์ปฏิบัติการที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง พื้นที่ 5

พร้อมลงพื้นที่ตรวจเยี่ยมชุมชนริมคลองลาดพร้าวประชารัฐ



พลตำรวจเอก อุดมย์ สมลงสิงห์
รองอธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์

ริมคลอง” เพื่อเป็นศูนย์บัญชาการในการขับเคลื่อนงานการบูรณาการกำกับดูแล ติดตาม การขับเคลื่อนนโยบายและประสานความร่วมมือหลายหน่วยงานในการปฏิบัติการร่วมในระดับพื้นที่ ประกอบด้วย พื้นที่ 1 เขตสายไหม พื้นที่ 2 เขตหลักสี่/ดอนเมือง พื้นที่ 3 เขตบางเขน พื้นที่ 4 เขตจตุจักร พื้นที่ 5 เขตห้วยขวาง/วังทองหลาง เพื่อให้เกิดความรวดเร็วคล่องตัว สามารถคลี่คลายปัญหาในระดับพื้นที่ได้ทันต่อสถานการณ์ และเร่งรัดการดำเนินงานให้เป็นไปตาม

เป้าหมาย ซึ่งจะทำให้การจัดระเบียบและสร้างที่อยู่อาศัยของประชาชนริมคลองเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ขณะที่ผู้อำนวยการเขต (สำนักเขตลาดพร้าว สายไหม หลักสี่ ดอนเมือง บางเขน จตุจักร ห้วยขวาง และวังทองหลาง) เป็นประธานคณะทำงานเพื่อสนับสนุนโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมาย ทั้งนี้ กรมธนารักษ์ พอช. และกรุงเทพมหานคร ได้ลงนามบันทึกความร่วมมือ (MOU) ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนริมคลอง เพื่อรองรับนโยบายรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาการรุกล้ำลำน้ำสาธารณะด้วย

♦ **กลไกคณะกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง:** มีบทบาทในการกำกับติดตามการดำเนินงานเพื่อให้เป็นไปตามโครงการ โดยมีผู้อำนวยการ พอช. เป็นประธาน มีอนุกรรมการ รวม 18 คน ซึ่งมีองค์ประกอบมาจากผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (สำนักงานเขต สำนักงานพัฒนาสังคม กทม.) ผู้แทนชุมชน (ชุมชนริมคลอง สอช. ผู้แทนชุมชนในอนุกรรมการสินเชื่อ) มีผู้อำนวยการศูนย์ปฏิบัติการที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง และผู้จัดการสำนักงานกองทุนและสินเชื่อ เป็นอนุกรรมการและเลขานุการร่วม เพื่อสนับสนุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง ภายใต้ 4 ภารกิจหลัก ได้แก่

- (1) สนับสนุนการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและอุดหนุนที่อยู่อาศัย
- (2) ช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบและเสียโอกาส
- (3) สนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- (4) สนับสนุนการพัฒนาและดำเนินงานสำรวจ จัดทำฐานข้อมูล วิจัย พัฒนาองค์กรชุมชน ติดตาม

ประเมินผลการบริหารจัดการ

๕ ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง

ภายใต้มาตรการจัดระเบียบเพื่อแก้ปัญหาชุมชนแออัดและการสร้างที่อยู่อาศัยรुकล้ำแนวคลองและทางระบายน้ำของรัฐบาล กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้มอบหมายให้ พอช. ดำเนินการเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่แก่ผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณชุมชนริมคลอง เพื่อสนับสนุนการสร้างเขื่อนคอนกรีตป้องกันน้ำดำเนินไปอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องกับแนวทางการจัดระบบสาธารณูปโภคและผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ดังนั้น คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2559 เห็นชอบให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง (พ.ศ. 2559 - 2561) เป้าหมาย 11,004 ครัวเรือน งบประมาณ 4,061.44 ล้านบาท โดยการดำเนินงานในปี พ.ศ. 2559 ให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) นำเงินที่ได้รับจัดสรรจากโครงการบ้านมั่นคงมาใช้จ่ายในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง และการสนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ใช้จากเงินทุนหมุนเวียนของ พอช. ตามความจำเป็นเร่งด่วน

(2) การสนับสนุนเงินช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบและเสียโอกาส เฉลี่ยครัวเรือนละ 80,000 บาท เนื่องจากนโยบายการจัดระเบียบชุมชนริมคลองเป็นนโยบายที่สำคัญและเร่งด่วน ที่ต้องเห็นรูปธรรมการแก้ไขปัญหาอย่างชัดเจนภายในระยะเวลาที่จำกัด และชุมชนมีข้อจำกัดในการเตรียมความพร้อมเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งต้องรับภาระ จึงจำเป็นต้องมีการช่วยเหลือเพื่อแบ่งเบาภาระ พร้อมทั้งให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รับความเห็นของสำนักงบประมาณและสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติไปพิจารณาดำเนินการด้วย

ภารกิจหลักด้านที่อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง ตามการมอบหมายของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ครั้งนี้ พอช. ได้ใช้ประสบการณ์ในการทำงาน “โครงการบ้านมั่นคง” ที่ได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2546 เป็นแนวทางหลักในการดำเนินงาน ด้วยการเน้นให้คนในชุมชนเป็นหลักในการจัดการตนเองด้านที่อยู่อาศัย และพัฒนาคุณภาพชีวิตร่วมกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับความร่วมมือของชุมชนที่แตกต่างกันตามบริบทและความเป็นจริงของแต่ละแห่งพื้นที่

ในการพัฒนาชุมชนและแก้ไขปัญหาการรुकล้ำริมคลอง ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง นอกจากจะเป็นภารกิจของสถาบันเพื่อรองรับนโยบายการแก้ไขปัญหาการรुकล้ำลำน้ำสาธารณะแล้ว ยังมุ่งเน้นการสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนในการจัดการแก้ไขปัญหาาร่วมกัน เกิดการแบ่งปันพื้นที่เพื่อรองรับสมาชิกที่รुकล้ำริมคลองและการกันพื้นที่ส่วนกลางเป็นสาธารณะที่ชุมชนสามารถใช้ร่วมกัน เปลี่ยนการพัฒนาจากชุมชนผู้รुकล้ำเป็นผู้เช่า โดยการใชัสิทธิของชุมชนในการเช่าพื้นที่ราชพัสดุจากกรมธนารักษ์นำไปสู่การจัดระบบระเบียบการอยู่อาศัยโดยชุมชน สร้างสังคมและความสัมพันธ์ของคนในชุมชน ทำให้เกิดระบบการดูแล ระบบสาธารณูปโภคและคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น คนในชุมชนมีสถานภาพเป็นที่ยอมรับของชุมชนรอบข้างมากยิ่งขึ้น เรียกศักดิ์ศรีของคนในชุมชนกลับคืนมา มีการทำงานแก้ไขปัญหาและพัฒนาชุมชนร่วมกับหน่วยงานท้องถิ่นและผู้ที่เกี่ยวข้อง

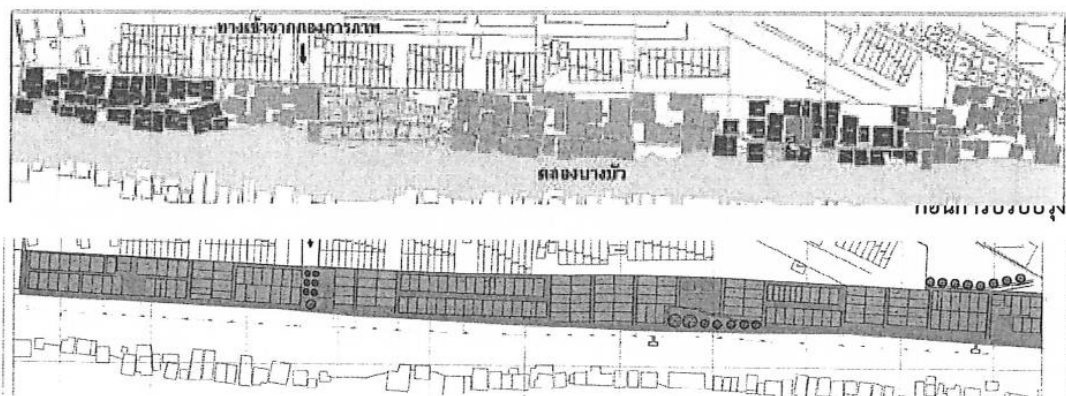
รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง มีรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เน้นหลักการสำคัญ คือ “การจัดการร่วมกันของชุมชนในรูปแบบของสหกรณ์” มีการขยับบ้านเรือน/ครัวเรือนที่รูก้ำลำคลองขึ้นมาจัดระเบียบร่วมกัน ตามรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย ได้แก่

1. การก่อสร้างรูปแบบใหม่ในที่เดิม (Reconstruction)

เป็นการรื้อย้ายชุมชนจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่ง แล้วให้สัญญาเช่าระยะยาว เมื่อชุมชนมีโอกาสมีความมั่นคง ชาวบ้านก็พร้อมที่จะลงทุน กรณีนี้ชาวบ้านที่ปลูกสร้างบ้านเรือนริมคลองต้องรื้อย้ายบ้านเรือนออกจากแนวคลองและจัดผังชุมชนใหม่ มีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสภาพแวดล้อมในชุมชนใหม่ ซึ่งทุกครัวเรือนสามารถสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ได้ทั้งหมด โดยยังคงรูปแบบและอาศัยอยู่ในบริเวณชุมชนเดิมได้โดยไม่ต้องปรับตัวมาก บนที่ดินที่ชุมชนร่วมกันจัดหามาได้ด้วยการซื้อ/หรือเช่าระยะยาว ทั้งนี้ เพื่อจัดระเบียบการอยู่อาศัยใหม่เพื่อรองรับครัวเรือนที่มีสิ่งปลูกสร้างรูก้ำคูคลองและทางระบายน้ำ

(ตัวอย่าง) ชุมชนบางบัวหลังกองการภาพ



หลังการปรับปรุง

2. การรื้อย้ายไปอยู่ที่ใหม่ (Relocation)

เป็นการรื้อย้ายชุมชนที่ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยรูก้ำลำคลองและทางระบายน้ำออกไปจากแนวคลอง โดยไม่อาจอยู่ในที่ดินเดิมได้ ซึ่งต้องย้ายไปสร้างชุมชนในที่ใหม่ โดยการซื้อหรือเช่าที่ดินใหม่ การรื้อย้ายชุมชนริมคลองออกไปอยู่ในที่ใหม่ มีข้อดีในเรื่องความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัย แต่ทำให้ต้องอยู่ไกลจากชุมชนเดิม ไกลจากแหล่งงาน สถานศึกษา เกิดภาระค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงในการซื้อที่ดินและก่อสร้างบ้าน อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง ตามมาตรการหรือนโยบายของรัฐบาลครั้งนี้ มักจัดหาที่ดินใหม่ที่อยู่ในรัศมี 5-10 กิโลเมตรจากชุมชนเดิม เพื่อความสะดวกต่อการทำงาน หรือสถานศึกษาของบุตรหลาน โดยใช้วิธีการขอเช่าหรือซื้อที่ดินจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ กระทรวงการคลัง

3. การเช่าซื้ออาคารในโครงการที่มีอยู่แล้ว (Leasing buildings) เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ของกระทรวงการคลัง เป็นต้น

๗ งบประมาณโครงการ

งบดำเนินการปี 2559 – 2561 รวม 4,061.44 ล้านบาท แบ่งเป็นงบประมาณในการดำเนินการ ดังนี้

ประเภท	จำนวนเงิน
งบประมาณสนับสนุนการพัฒนาาระบบสาธารณสุขปโคและอุดหนุนที่อยู่อาศัย	880.32 ล้านบาท
งบประมาณช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบและเสียโอกาส	880.32 ล้านบาท
งบประมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	2,200.80 ล้านบาท
งบประมาณเพื่อสำรวจและจัดทำฐานข้อมูลเพื่อพัฒนาองค์กรชาวบ้านและติดตามประเมินผล	100.00 ล้านบาท

หมายเหตุ : งบประมาณดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองปี 2559 – 2561 ดังนี้
 -ปีงบประมาณ 2559 ใช้งบประมาณโครงการบ้านมั่นคง (พอช.) วงเงิน 609.60 ล้านบาท
 -ปีงบประมาณ 2560 ได้รับงบสนับสนุนจากรัฐบาล วงเงิน 751.36 ล้านบาท
 -ปีงบประมาณ 2561 ได้รับงบสนับสนุนจากรัฐบาล วงเงิน 399.68 ล้านบาท

๘ ประเภทงบประมาณ

๑ งบพัฒนาระบบสาธารณสุขปโค เฉลี่ยครัวเรือนละไม่เกิน 50,000 บาท เป็นงบสนับสนุนเพื่อใช้ในการพัฒนาปรับปรุงชุมชน ซึ่งครอบคลุมการพัฒนาด้านกายภาพ โครงสร้างพื้นฐานในชุมชน มีฐานการสนับสนุนสำหรับชุมชนที่ปรับปรุงในที่เดิมหรือใกล้ที่เดิม หรือย้ายไปที่ดินใหม่ ได้แก่ งานถนน ไฟฟ้า ประปา ถมดิน และสาธารณสุขปโคอื่นในโครงการ

๒ งบอุดหนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัย เฉลี่ยครัวเรือนละไม่เกิน 25,000 บาท เพื่อใช้ในการซ่อมแซมและปรับปรุงบ้าน หรือลดภาระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของชุมชน

๓ งบการบริหารจัดการปรับปรุงชุมชน (5%) เป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาด้านต่างๆ เช่น การพัฒนา กลุ่มและสหกรณ์ การวางแผน การออกแบบ การบริหารงานก่อสร้าง การประชุมสัมมนา และการประสานงานของหน่วยงาน รวมถึงค่าตอบแทนบุคคลภายนอก ผู้เชี่ยวชาญ หน่วยงานที่ช่วยให้การสนับสนุน และให้คำปรึกษาในการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชน โดยจะได้รับอนุมัติงบประมาณร้อยละ 5 จากงบพัฒนาระบบสาธารณสุขปโค ซึ่งจะสนับสนุนชุมชน 2.5% และสนับสนุนเครือข่ายภาคีร่วมกับชุมชน 2.5% โดยมีเกณฑ์ขั้นต่ำ ไม่ต่ำกว่า 50,000 บาท และไม่เกิน 500,000 บาท

๔ งบช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบ เฉลี่ยครัวเรือนละไม่เกิน 72,000 บาท เพื่อช่วยเหลือแบ่งเบาภาระผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการสร้างเขื่อนริมคลอง ซึ่งครอบคลุมค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าสร้างที่ปักชั่วคราว ค่าเช่าที่ปัก ค่ารถถอน ค่าขนย้ายสิ่งของ ค่าขนส่งวัสดุเข้าพื้นที่ ค่าก่อสร้างฐานรากเพิ่ม งบจัดทำบ่อบำบัดน้ำเสีย และงบช่วยเหลือลดภาระหนี้สินซื้อที่ดินหรือสร้างบ้าน

๕ งบสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเดิมและหรือจัดซื้อที่ดินใหม่ในนามสหกรณ์เคหสถานแต่ละสหกรณ์ ดังนี้

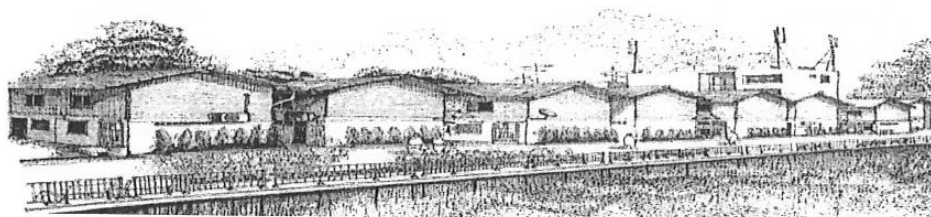
1. สินเชื่อเพื่อปรับปรุงและสร้างบ้านในที่ดินเดิม ในวงเงินครัวเรือนละไม่เกิน 330,000 บาท
2. สินเชื่อซื้อที่ดินและสร้างบ้าน ในวงเงินครัวเรือนละไม่เกิน 360,000 บาท

๑) หลักเกณฑ์การสนับสนุนงบประมาณโครงการ

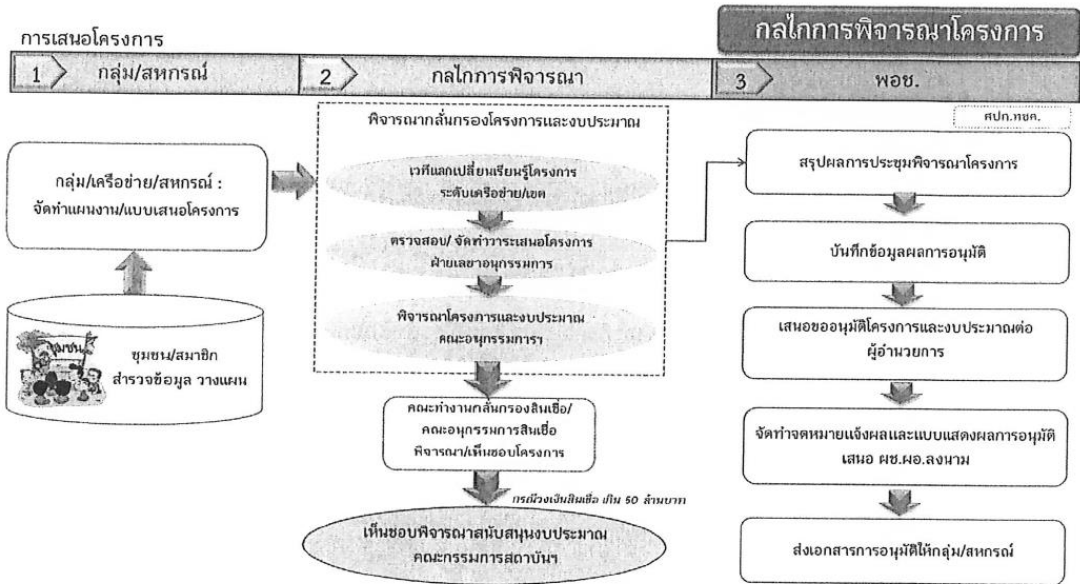
พอช. สนับสนุนงบประมาณโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง 5 ประเภท ดังนี้

ประเภท*	จำนวนเงิน
1. งบประมาณเพื่อพัฒนาระบบสาธารณูปโภค	ครัวเรือนละไม่เกิน 50,000 บาท
2. งบประมาณเพื่ออุดหนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัย	ครัวเรือนละไม่เกิน 25,000 บาท
3. งบประมาณเพื่อช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่ได้รับผลกระทบจากการสร้างเขื่อนริมคลอง	ครัวเรือนละไม่เกิน 72,000 บาท
4. งบประมาณสนับสนุนการทำงานและการบริหารจัดการของชุมชน หน่วยงานภาคี	ชุมชนละ ตั้งแต่ 50,000 บาท แต่ไม่เกิน 500,000 บาท
5. งบประมาณสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย	
-สินเชื่อเพื่อปรับปรุงและสร้างบ้านในที่ดินเดิม	ครัวเรือนละไม่เกิน 330,000 บาท
-สินเชื่อซื้อที่ดินและสร้างบ้าน	ครัวเรือนละไม่เกิน 360,000 บาท

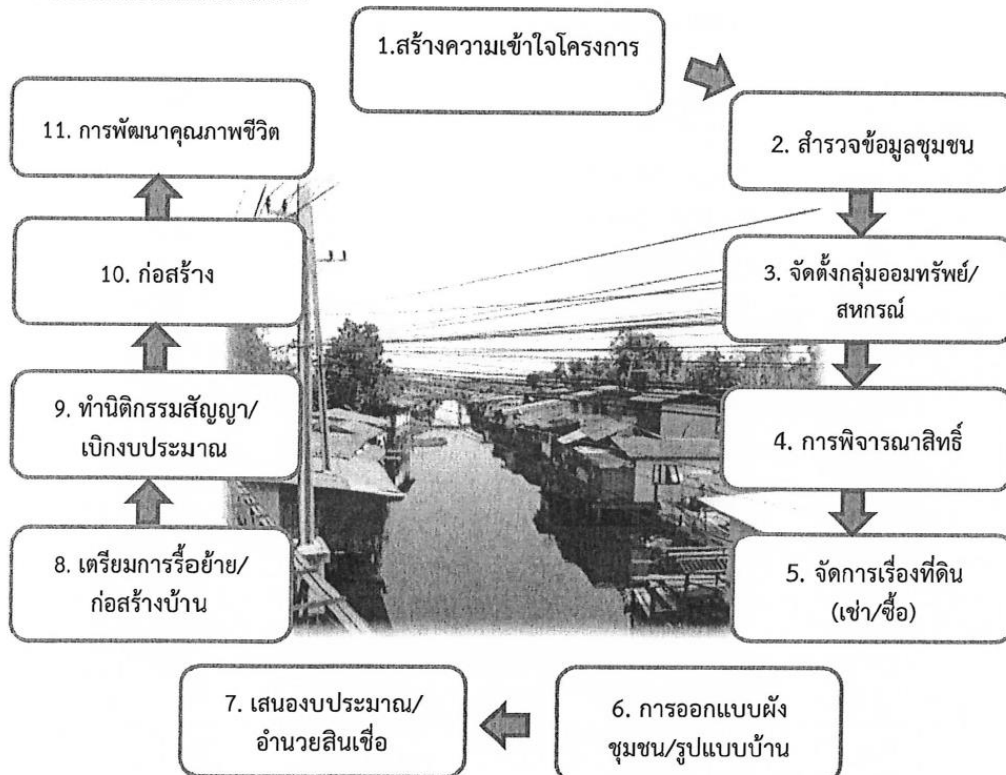
หมายเหตุ : รายละเอียดหลักเกณฑ์การเบิกจ่าย ระบุในระเบียบสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ว่าด้วยหลักเกณฑ์การสนับสนุนงบประมาณการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง พ.ศ. 2559 (ในภาคผนวก)



๑๐ กลไกการพิจารณาโครงการ



ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ



1

การสร้างความเข้าใจ

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองเป็นโครงการอันเนื่องมาจากมาตรการจัดระเบียบและแก้ไข ปัญหาชุมชนแออัด และการสร้างที่อยู่อาศัยรुकกล้าแนวลำคลองและทางระบายน้ำของรัฐบาล ซึ่งในการ ดำเนินการตามแผนงานโครงการอาจมีอุปสรรคในการสร้างการรับรู้ให้กับประชาชนกลุ่มเป้าหมายที่ อาศัยอยู่ในชุมชนริมคลองเกี่ยวกับการก่อสร้างเขื่อนและการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ ประกอบกับหลายหน่วยงาน มีภารกิจที่ต่างกัน อาจทำให้ประชาชนกลุ่มดังกล่าวไม่เข้าใจในแนวทางการดำเนินงานของโครงการและ วัตถุประสงค์ของรัฐบาล จึงจำเป็นต้องอาศัยการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพเป็นไปในทิศทางเดียวกัน เพื่อสร้าง การรับรู้และทำความเข้าใจแก่ประชาชน ชุมชน หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จึงได้มีการจัดตั้ง “ชุดปฏิบัติการ มวลชนสัมพันธ์ชุมชนริมคลอง” ที่ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ จากกรุงเทพมหานคร พอช. กองทัพบก สำนักงานตำรวจ แห่งชาติ กรมธนารักษ์ และกรมชลประทาน รวมถึงกอง กำลักรักษาความสงบเรียบร้อย ร่วมกันลงพื้นที่เพื่อสร้างการ รับรู้และความเข้าใจร่วมกันของประชาชนทั่วไปและชาว ชุมชนที่ได้รับผลกระทบ เพื่อให้สามารถเริ่มดำเนินการก่อสร้างได้ในระยะเริ่มต้น



ส่วนในรายละเอียดของการทำงานพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการชุมชนของ พอช. จะเป็นผู้ชี้แจงแนวทางปฏิบัติตามขั้นตอนแก่ชาวชุมชนตลอดโครงการ ซึ่ง พอช. ได้นำประสบการณ์ ทำงานในรูปแบบ “โครงการบ้านมั่นคง” มาปรับใช้ในการทำงานตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง เริ่มจากสำรวจชุมชน การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์/สหกรณ์เคหสถาน การพิจารณาสิทธิในที่อยู่อาศัย การออกแบบวางผังชุมชน การขอสันับสนุนงบประมาณเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค การขอเช่าที่ดินราชพัสดุ/ ซื้อที่ดิน การสำรวจรังวัดพื้นที่ การรื้อย้าย/ก่อสร้าง กระทั่ง สร้างบ้านเสร็จ อย่างไรก็ตาม ในการสร้างความเข้าใจ เป็น ขั้นตอนการสื่อสารที่จำเป็นในการกระตุ้นให้ประชาชน กลุ่มเป้าหมายเห็นความสำคัญที่จะร่วมมือกันทำงานตาม ขั้นตอนโครงการ เพื่อให้เกิดผลประโยชน์ที่เป็นความมั่นคงใน ที่อยู่อาศัยใหม่และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ขณะเดียวกันก็ สอดคล้องกับแนวทางการจัดระบบสาธารณูปโภคและผังเมือง ตามนโยบายของรัฐบาลด้วย



2

การสำรวจข้อมูลชุมชน

การสำรวจข้อมูลชุมชน เป็นการสำรวจข้อมูลภาพรวมทุกประเด็นสำคัญของชุมชน เพื่อให้ได้ผลสรุปรวมและนำไปสู่การวางแผนของชุมชน ข้อมูลชุมชนที่สำรวจในขั้นนี้ประกอบด้วย ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนบ้าน/ครอบครัว สถานภาพความมั่นคงในการอยู่อาศัย การครอบครองที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค องค์กรชุมชน กลุ่มออมทรัพย์ กลไกการพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นต้น ข้อมูลชุมชนที่สำรวจได้เหล่านี้ จะเป็นข้อมูลพื้นฐานสำคัญนำมาใช้วางแผนการทำงานในขั้นตอนอื่นๆ ดังนั้น ข้อมูลนี้จึงควรมีการรับรอง ตรวจสอบ อย่างรอบคอบร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ส่วนการสำรวจชุมชนโดย พอช. จะเน้นทำการสำรวจข้อมูลชุมชนในรูปแบบที่ใช้ในโครงการบ้านมั่นคง เพื่อให้ได้ข้อมูลสำคัญสำหรับใช้วางแผนการสร้างบ้าน ประกอบไปด้วยข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนครัวเรือน และความต้องการในเรื่องรูปแบบที่อยู่อาศัยของชาวชุมชนซึ่งต้องสอดคล้องกับจำนวนผู้อาศัยและขนาดของพื้นที่

ขั้นตอนที่สำคัญเริ่มแรกก็คือ การสำรวจชุมชนร่วมกันซึ่งต้อง สำรวจทั้งเชิงกายภาพและสังคม เพื่อให้รู้ถึงลักษณะชุมชน ศักยภาพและข้อจำกัดในการปรับปรุงชุมชนทั้งหมด

1. สำรวจเชิงกายภาพ

▪ การรังวัดชุมชน

ทำการวัดขนาดแปลงที่ดิน ขนาดแปลงบ้าน รวมถึงทางเดินในชุมชน การรังวัดทำได้ง่าย ๆ โดยการใช้สายวัดขนาดยาว 20-50 เมตร วัดไปพร้อมกับสเกตซ์รูปร่างคร่าว ๆ ของที่ดิน วัดขนาดแปลงบ้านแต่ละหลัง ด้วยการวัดขอบเขต กว้าง x ยาว จากนั้นเขียนแปลงที่ดินชุมชน วัดขอบเขตของที่ดินชุมชนทั้งหมดแล้วนำมาเขียนแบบ ลงมาตราส่วน ระบุตำแหน่งลงในแผนที่

▪ การสำรวจและการประเมินสภาพอาคารปัจจุบัน

การสำรวจวัสดุที่ใช้สร้างอาคารในปัจจุบัน เช่น วัสดุหลังคา วัสดุผนัง วงกบ ประตู เพื่อศึกษาความสามารถในการนำวัสดุเหล่านี้กลับมาใช้ใหม่ การสำรวจจำนวนชั้นอาคาร เป็นต้น

▪ การทำแผนที่ชุมชน

นำขนาดขอบเขตและรูปร่างที่ดินที่วัดได้ การวัดแปลงที่ดินของแต่ละบ้าน การวัดขนาด ความกว้าง และรูปร่างของทางเดินภายในชุมชนมาเขียนเป็นแผนที่ เพื่อให้เห็นลักษณะการอยู่อาศัยของชุมชนตามสภาพปัจจุบัน รวมถึงเส้นทางระบายน้ำ ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น

สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร ได้ร่วมกับกรมธนารักษ์และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทำการสำรวจระยะห่างจากแนวคลองและที่ดินบริเวณที่ตั้งชุมชนเป้าหมาย เพื่อที่ชุมชนแต่ละแห่งจะได้ดำเนินการในขั้นตอนขอเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์หรือหน่วยงานที่เป็นผู้ดูแลการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นได้ต่อไป

2. สำรวจทางสังคม

นอกจากการสำรวจในเชิงกายภาพชุมชนแล้ว สภาพสังคมดั้งเดิม และลักษณะความสัมพันธ์ของคนในชุมชนย่อมมีผลต่อการออกแบบวางผังชุมชน ข้อมูลเหล่านี้เป็นข้อมูลพื้นฐานของชุมชนที่ควรเก็บบันทึกไว้ได้แก่

- **สำรวจจำนวนและลักษณะประชากรในชุมชน**
ระบุว่าใครบ้างที่นับว่าเป็นคนในชุมชน และใครที่ไม่นับว่าเป็นคนในชุมชน โดยพิจารณาจากระยะเวลาการอยู่อาศัยในชุมชน ความคุ้นเคยของสมาชิก เป็นต้น
- **สำรวจการถือครองที่ดินในชุมชน**
สำรวจว่าใครบ้างในชุมชนที่เช่าอยู่หรือเป็นผู้อยู่อาศัยจริง แต่ละกลุ่มมีจำนวนเท่าไร จากนั้นให้นำมาลงในแผนที่ชุมชนที่ได้จัดทำไว้แล้ว
- **สำรวจอาชีพพื้นฐานและรายได้ของคนในชุมชน**
สำรวจอาชีพพื้นฐานและรายได้ของคนในชุมชนเพื่อนำไปสู่การประเมินความสามารถในการผ่อนชำระของสมาชิกในชุมชนแต่ละครัวเรือน หากต้องใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงการจัดออกแบบที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับลักษณะการประกอบอาชีพของแต่ละครัวเรือน
- **ลักษณะความสัมพันธ์ทางเครือญาติหรือกลุ่มเพื่อนบ้าน**
การสำรวจข้อมูลนี้ เพื่อนำไปสู่การจัดสรรพื้นที่กายภาพที่สอดคล้องกับความสัมพันธ์ทางสังคม

“ประโยชน์ที่ได้จากการทำแผนที่อย่างน้อย 2 ประการ คือ ประการแรก ทำให้รู้ว่าขนาดที่ดินมีเท่าไร มีสภาพเป็นอย่างไร เพื่อทำเรื่องขอเช่าที่ดินได้ถูกต้อง และประการที่สอง ทำให้เห็นแนวทางความเป็นไปได้ ข้อจำกัด และทางเลือกในการปรับปรุงสภาพกายภาพของชุมชน

ภาพผังที่ได้จะเป็นเครื่องมือหนึ่ง ที่ช่วยในการสำรวจชุมชนให้มีประสิทธิภาพ และเข้าใจชุมชนมากขึ้น โดยข้อมูลต่าง ๆ ของชุมชนจะถูกนำมาบันทึกในรูปของแผนที่ เช่น การทำแผนที่จำนวนสมาชิกในครัวเรือน การทำแผนที่รายได้ของคนในชุมชน การทำแผนที่ออมทรัพย์ เป็นต้น”

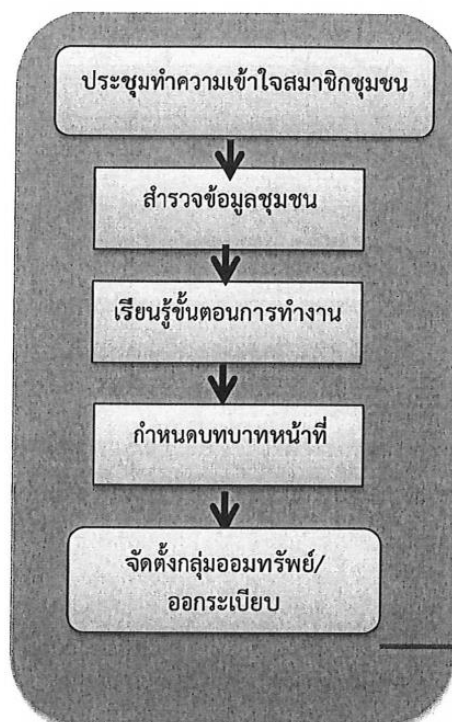


3

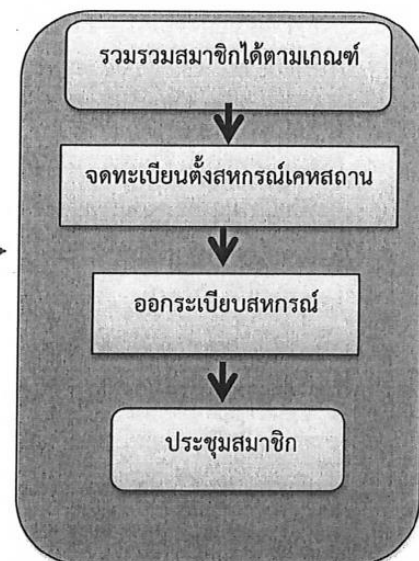
การจัดระบบกลุ่มออมทรัพย์ และการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถาน

ความจำเป็นในการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์เกิดจากการมีรายได้น้อย การออมน้อย เงินทุนน้อย การผลิตต่ำ รายได้ไม่พอจ่าย มีหนี้สิน ดังนั้น สมาชิกในชุมชนจึงนำเงินมารวมกันเป็นทุนในรูปกลุ่มออมทรัพย์เพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ในด้านเงินทุนประกอบอาชีพหรือการจัดสวัสดิการให้แก่สมาชิก การตั้งกลุ่มออมทรัพย์จึงเน้นการหาทางออกของปัญหาต่างๆ ร่วมกัน ส่วนสหกรณ์เคหสถานคือการรวมกลุ่มของประชาชนที่มีความต้องการเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย โดยมีการจัดตั้งและจดทะเบียนตามกฎหมาย (รายละเอียดในภาคผนวก)

จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์



จัดตั้งสหกรณ์เคหสถาน



ขั้นตอนการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์และการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถาน

- 1) **ประชุมทำความเข้าใจกับสมาชิก:**
เริ่มต้นประชุมทำความเข้าใจกับสมาชิกให้เห็นความสำคัญของการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ เป้าหมายวัตถุประสงค์ สิทธิที่สมาชิกจะได้รับและการใช้กลุ่มออมทรัพย์เพื่อสร้างทุนภายในต่อการรับการสนับสนุนทุนจากภายนอก
- 2) **การสำรวจข้อมูลชุมชน:**
อาจเป็นการนำข้อมูลที่ได้ทำการสำรวจมาแล้วในการสำรวจทั้งชุมชน โดยคัดเลือกเฉพาะข้อมูลสำคัญที่จะนำมาใช้เพื่อการบริหารจัดการกลุ่มออมทรัพย์ เช่น จำนวนสมาชิกในชุมชน จำนวนบ้านเช่า จำนวนครอบครัวขยาย ข้อมูลอาชีพ รายได้ เป็นต้น
- 3) **การเรียนรู้ขั้นตอนการทำงาน:**
เจ้าหน้าที่ พอช. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องลงพื้นที่ให้ความรู้ในรายละเอียดวิธีการบริหารจัดการกลุ่มออมทรัพย์ หรืออาจจัดอบรมการบริหารจัดการกลุ่มออมทรัพย์ หรือศึกษาดูงานในกลุ่มออมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ
- 4) **การกำหนดบทบาทหน้าที่:**
กำหนดโครงสร้างการทำงานของกลุ่มออมทรัพย์บทบาทหน้าที่ของกรรมการและบทบาทหน้าที่ของกลุ่มย่อย
- 5) **จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์/ออกระเบียบ:**
ออกระเบียบกลุ่มออมทรัพย์ โดยให้สมาชิกมีส่วนร่วมในการเสนอระเบียบซึ่งอาจจะเชิญหน่วยงานภาคีที่เกี่ยวข้องเข้าร่วม เพื่อขอความเห็นชอบ การแก้ไข ปรับปรุง และประกาศใช้อย่างเป็นทางการ
- 6) **รวบรวมสมาชิกให้ได้ตามเกณฑ์เพื่อขอจดทะเบียนจัดตั้งสหกรณ์เคหสถาน:**
สหกรณ์เคหสถาน คือ การรวมกลุ่มของประชาชนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย โดยมีการจัดตั้งและจดทะเบียนตามกฎหมายที่กำหนดไว้ โดยสามารถดำเนินการจดทะเบียนสหกรณ์ได้ที่สหกรณ์พื้นที่ หรือสำนักงานส่งเสริมสหกรณ์ กลุ่มส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจสหกรณ์ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
- 7) **ออกระเบียบสหกรณ์:**
สหกรณ์เคหสถานจะต้องจัดทำระเบียบข้อบังคับของสหกรณ์ขึ้น โดยหลักการประกอบด้วย การประกอบกิจการ บริหารให้สมาชิกมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามอัตภาพ และให้สมาชิกสะสมเงินเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การจัดหาอุปกรณ์แก่การอยู่อาศัย จัดหาที่ดิน ต่อเติม ซ่อมแซม รับฝากเงินจากสมาชิก จัดให้มีเงินกู้สำหรับสมาชิก เป็นต้น
- 8) **ประชุมสมาชิก:** มีการจัดประชุมสมาชิกอย่างน้อยทุกเดือน เพื่อให้สมาชิกได้รับทราบผลการบริหารจัดการงบประมาณ และมีส่วนร่วมตัดสินใจในการดำเนินงานของกลุ่มหรือสหกรณ์

4

การพิจารณาสิทธิ

แนวคิดการพิจารณาสิทธิในที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง

- เป็นการจัดแบ่งแปลงและการจัดการสิทธิการอยู่อาศัย โดยย้ายบ้านที่ปลูกสร้างรุกล้ำออกจากคลองและปรับผังใหม่ โดยสามารถอยู่อาศัยในที่ดินได้ทั้งหมด รวมทั้งผู้ที่อยู่อาศัยบ้านเช่า
- เนื่องจากการจัดสิทธิในที่ดินตามผังชุมชนใหม่จะมีทั้งผู้ที่ได้ประโยชน์เพิ่มขึ้น และผู้เสียประโยชน์ เช่น เจ้าของบ้านเช่า ห้องเช่า ผู้ที่มีบริเวณพื้นที่อาศัยเดิมกว้าง ฯลฯ การจัดการสิทธิในที่ดินจึงเป็นขั้นตอนที่ต้องอาศัยการปรึกษาหารือกัน ในการแบ่งปันที่ดิน สร้างหลักเกณฑ์กติกาให้เป็นที่ยอมรับร่วมกัน และยึดตามกติกาที่ตกลงร่วมกันแล้วอย่างจริงจัง พร้อมกับแต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาสิทธิ
- การประชุมพิจารณาสิทธิ ประกอบไปด้วยสมาชิกในชุมชนทั้งหมด คณะทำงานพิจารณาสิทธิหน่วยงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยนำเกณฑ์กลางในการพิจารณาสิทธิ ที่ได้จากสมาชิกในชุมชนทั้งหมดเป็นตัวตั้ง ซึ่งมีแนวทางการพิจารณา ดังนี้
 - นำเสนอภาพรวมผลการจัดทำข้อมูล (ข้อมูลรายครัวเรือน ข้อมูลชุมชน ผัง)
 - นำเสนอข้อมูลผู้เดือดร้อนแต่ละราย
 - ลงมติรับรองโดยการยกมือทั้งคณะทำงานฯ และสมาชิกในที่ประชุม

เกณฑ์การพิจารณาสิทธิในโครงการบ้านมั่นคง

- 1) การพิจารณาให้บ้านละ 1 สิทธิ โดยต้องผ่านกระบวนการรับรองสิทธิจากหน่วยงาน 5 ฝ่าย ประกอบด้วย พอช. สำนักงานเขต ทหาร ตำรวจ และผู้นำชุมชน
- 2) กรณีบ้านที่มีผู้อยู่อาศัยมากกว่า 5 คนขึ้นไป และมีความแออัด พิจารณาให้สิทธิเพิ่มเติมได้แต่ไม่เกิน 1 สิทธิ
- 3) การพิจารณาเพิ่มสิทธิให้กับบ้านที่อยู่อาศัยกันอย่างแออัด ให้พิจารณาเรื่องราวได้ รายจ่ายประกอบด้วย โดยบ้านที่ได้รับสิทธิเพิ่มต้องเป็นครอบครัวที่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายได้ และการได้สิทธิเพิ่มจะไม่ส่งผลให้พ่อแม่หรือผู้สูงอายุในบ้านต้องถูกทอดทิ้ง
- 4) กรณีกลุ่มบ้านเช่า ต้องเป็นผู้อาศัยอยู่จริง และมีระยะเวลาการอยู่อาศัยในชุมชนต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 5 ปี ยกเว้นผู้เช่าที่ย้ายที่อยู่ในท้องถิ่นเดียวกัน ให้คณะกรรมการชุมชนพิจารณาเป็นรายกรณีไป ผู้ที่จะได้รับสิทธิต้องอยู่อาศัยในชุมชนไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 5) บ้านหลังหนึ่งสามารถรับสิทธิได้เพียงโครงการเดียว
- 6) กรณีการย้ายไปสร้างชุมชนในที่ดินใหม่ หากเป็นเจ้าของบ้านเช่า แต่เจ้าของไม่ได้อยู่อาศัยจริงในชุมชน และต้องการที่ดินในชุมชนใหม่เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยจริงของตนเองและบุตรหลาน ไม่สามารถให้สิทธิได้

5

การจัดการที่ดิน (ที่ดินเช่า/ซื้อ)

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง เน้นให้คนในชุมชนเป็นหลักในการจัดการตนเองด้านที่อยู่อาศัย และพัฒนาคุณภาพชีวิตร่วมกันของคนในชุมชน ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับความร่วมมือของชุมชนที่ต่างกันตามบริบทและความเป็นจริงของแต่ละแห่ง เช่น

1) **ปรับปรุงในที่ดินเดิม** โดยการเช่าที่ดินเพื่อจัดระเบียบการอยู่อาศัย รองรับครอบครัวที่รูกล้ำคลอง กรณีนี้ ชาวบ้านหรือย้ายบ้านเรือนออกจากแนวคลองและอาศัยอยู่ในชุมชนเดิมได้ แต่จะต้องมีการจัดผังชุมชนใหม่เพื่อให้ทุกครัวเรือนสามารถสร้างบ้านใหม่ได้

2) **ไม่อาจอยู่ในที่ดินเดิมได้** ต้องย้ายไปสร้างชุมชนในที่ใหม่ โดยการซื้อหรือเช่าที่ดิน กรณีนี้ มักเกิดจากที่ดินเดิมไม่เพียงพอจะต้องจัดหาที่ดินใหม่ในรัศมี 5-10 กิโลเมตรจากชุมชนเดิม เพื่อความสะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน หรือสถานศึกษาของบุตรหลาน โดยใช้วิธีการขอเช่าหรือซื้อที่ดินจากเอกชนทั่วไปหรือที่ดินจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (บสภ.)

3) **การเช่าซื้ออาคารในโครงการที่มีอยู่แล้ว** เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการเคหะชุมชน โครงการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ของกระทรวงการคลัง เป็นต้น

กรมธนารักษ์ และพอช. เป็นหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบด้านการจัดหาที่ดินและที่อยู่อาศัยในพื้นที่ริมคลอง เพื่อให้ชาวชุมชนสามารถอาศัยอยู่ในที่ดินเดิมได้ เกิดความมั่นใจที่จะสามารถมีที่ดินและที่อยู่อาศัยอย่างมั่นคง ถูกกฎหมายและมีศักดิ์ศรี โดยไม่ต้องกลัวว่าจะถูกไล่หรืออีกต่อไป หลังจากการมีการรื้อย้ายสิ่งปลูกสร้างที่รูกล้ำออกจากลำคลอง โดยกรมธนารักษ์ได้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

- พิจารณาการใช้ที่ดินราชพัสดุที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์อื่นมาจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ริมคลองที่มีความจำเป็นและมีฐานะยากจน โดยให้ประชาชนเช่าผ่านสหกรณ์ในระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี

- พิจารณาปรับกฎเกณฑ์การพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ยืดหยุ่น เพื่อให้เอื้ออำนวยและสอดคล้องกับวิถีชีวิตรายได้ของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนริมคลอง ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยในอัตราผ่อนปรน ซึ่งได้กำหนดอัตราเช่าที่ดิน ร้อยละ 50 ของราคาปกติ โดยมีราคาตั้งแต่ 1.50 บาท 1.75 บาท และ 4บาท/ตารางวา/เดือน หรือดูตามราคาประเมินเป็นหลักตามสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่นั้นๆ

- ให้การสนับสนุนการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานของชุมชน เพื่อเข้าเป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ประสานความร่วมมือกับ **พอช.** ในการจัดหาที่อยู่ให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ริมคลองที่มีความจำเป็นและมีฐานะยากจนในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนริมคลองเพื่อรองรับนโยบายรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาการรูกล้ำน้ำสาธารณะ

“กรมธนารักษ์ สำนักงาน
ระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร
และ พอช. ได้ลงนามบันทึก
ความร่วมมือด้านการพัฒนาที่
อยู่อาศัยของชุมชนริมคลอง
เพื่อรองรับนโยบายรัฐบาล
ในการแก้ไขปัญหาการรูกล้ำ
น้ำสาธารณะ เพื่อสนับสนุนการ
ดำเนินงานตามแผนพัฒนาที่อยู่
อาศัยชุมชนริมคลอง ด้วยนะ!”



6

การออกแบบผังชุมชน/ รูปแบบบ้าน

เนื่องจากชุมชนต้องสร้างที่อยู่อาศัย และระบบสาธารณูปโภคชุมชนขึ้นมาใหม่ทั้งหมด ดังนั้น การกำหนดรูปแบบลักษณะและวิธีการอยู่อาศัยร่วมกันจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง ในการที่ทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งชุมชนสามารถสร้างสรรค์ขึ้นได้โดยการออกแบบร่วมกัน โดยสมาชิกทั้งชุมชน

แนวความคิดการออกแบบวางผังชุมชน

▪ ใช้การออกแบบแบบมีส่วนร่วมทั้งชุมชน

การออกแบบวางผังชุมชน ควรออกแบบร่วมกันโดยพร้อมเพรียงของสมาชิกทั้งหมด โดยสมาชิกแต่ละครัวเรือนอาจส่งตัวแทนมาเพื่อกำหนดผังชุมชนร่วมกัน ได้แก่ การกำหนดขนาดแปลงที่ดินที่เหมาะสมต่อความต้องการใช้สอยพื้นที่ และความสามารถในการผ่อนชำระหรือเช่า การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง การกำหนดทางเข้าและขนาดทางสัญจรในชุมชน เป็นต้น การออกแบบร่วมกันทั้งชุมชน ช่วยให้สามารถสรุปความเห็นของสมาชิก ต่อการออกแบบวางผังชุมชนที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และคนในชุมชนมีความเห็นขัดแย้งกันน้อยที่สุด

▪ การเจรจาขอแบ่งปันที่ดิน

สำหรับการจัดระเบียบการอยู่อาศัยในที่ดินเดิม จากการที่ครัวเรือนที่ถูกสร้างบ้านรुकล้าริมคลองต้องรื้อย้ายบ้านเรือนออกจากแนวคลอง และจัดผังชุมชนใหม่ โดยร่นระยะพื้นที่ก่อสร้างตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น อาจส่งผลให้ขนาดของพื้นที่ที่ใช้รองรับการปลูกสร้างบ้านเรือนใหม่ของสมาชิกทั้งหมด มีไม่เพียงพอ จำเป็นต้องมีการประชุมหาหรือร่วมกันของคนในชุมชนถึงแนวการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางของชุมชนเพิ่มขึ้น อาทิ ศูนย์ชุมชน สวนสาธารณะ ทางเดินเท้า รวมถึงการปรับปรุงระบบ สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมในชุมชนใหม่ โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้และข้อจำกัด ซึ่งอาจจะต้องเจรจาขอแบ่งปันที่ดินให้ชาวชุมชนบางส่วนเสียสละที่ดิน เพื่อความมีระเบียบเรียบร้อยของชุมชน

การออกแบบวางผังชุมชนร่วมกัน มีข้อดี คือ เกิดฉันทามติร่วมกันอย่างชัดเจน เกิดผังชุมชนที่สมาชิกทุกคนในชุมชนมีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็นและแก้ไข ภาพรวมของผังชุมชนที่ทุกคนมีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็น ย่อมเกิดความเป็นเอกภาพ

วิธีการออกแบบวางผังในโครงการบ้านมั่นคงชุมชนริมคลอง

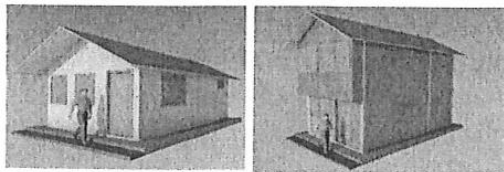
การออกแบบวางผังในโครงการบ้านมั่นคงชุมชนริมคลอง ต้องเกิดจากกระบวนการที่คนในชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดทำ ร่วมคิด ร่วมตัดสินใจและมีความเห็นพ้องต้องกันในการพัฒนาโครงการ ส่วนการออกแบบบ้านจะขึ้นอยู่กับความต้องการ ความสามารถในการชำระหนี้ของครัวเรือนนั้นๆ รวมถึงความเหมาะสมของขอบเขตพื้นที่ตามผังชุมชนที่ได้ร่วมกันออกแบบไว้แล้ว

เริ่มจากนำผังมาดูพร้อมกันทั้งชุมชน โดยสมาชิกจะมีการพูดคุยเพื่อกำหนดตำแหน่งพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ได้แก่ การวางแนวถนน ขนาดถนน ตำแหน่งและประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่ชุมชนต้องการ เช่น ลานกีฬา ศูนย์ชุมชน สวนหย่อม เป็นต้น จากนั้นสมาชิกแต่ละคนเลือกตำแหน่งของการสร้างบ้านที่เท่ากับขนาดแปลงที่ดินของตน โดยการนำกระดาษตารางมาตราส่วนที่เท่ากับขนาดแปลงที่ดินที่ดินกำหนดวางลงในแปลงที่ดิน โดยมีหลักคิดในการออกแบบชุมชน ดังนี้

1. การวิเคราะห์ที่ตั้ง/ลักษณะเชิงกายภาพ
 - ลักษณะแปลงที่ดินและสภาพทั่วไป เช่น ต้นไม้ ทางน้ำ
 - ระบบสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า น้ำประปา ทางระบายน้ำ)
 - เส้นทางคมนาคมหลัก ทางเข้า-ออก
 - ทิศทางลม ฝน แดด สภาพอากาศ
2. การจัดกลุ่มอยู่อาศัย
 - ความเป็นเครือญาติ ความผูกพัน กลุ่มสังคมที่มีอยู่
 - การมีกิจกรรมร่วมกัน
 - การสร้างกลุ่มย่อยเพื่อการจัดการและการอยู่ร่วมกัน
3. การวางผังสาธารณูปโภคและกลุ่มอาคารให้สอดคล้องกัน
 - การจัดกลุ่มอยู่อาศัย โดยกระบวนการสังคม ความเป็นเครือญาติ ความผูกพัน
 - สอดคล้องกับราคา ความยากง่ายในการก่อสร้างและการดูแลรักษา
4. การออกแบบบ้าน
 - พื้นที่ใช้สอยสอดคล้องกับจำนวนสมาชิก อาชีพ ศาสนา อายุ พฤติกรรม
 - พิจารณาความสามารถในการจ่าย
 - วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง
 - รูปร่าง รูปแบบบ้าน
 - เอกลักษณ์ของชุมชน
 - ราคาก่อสร้าง

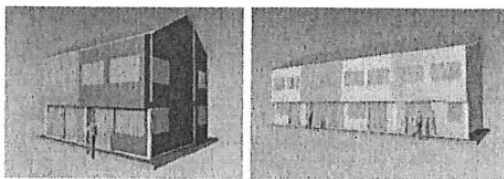
หมายเหตุ ในการรับรองผังและแบบบ้านต่างๆ ทางสถาปนิกหรือวิศวกรของชุมชน (ถ้ามี) จะเป็นผู้รับรอง

หลักคิดการออกแบบวางผัง และออกแบบบ้านโครงการบ้านมั่นคงชุมชนริมคลอง



บ้านเดี่ยว 1 ชั้น

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น



บ้านแฝด 2 ชั้น

บ้านแถว

- คี้นคลองกว้าง 38.00 เมตร ตามนโยบายรัฐบาล
- แบ่งปันพื้นที่ให้แก่เพื่อนบ้าน ตามข้อตกลงร่วมกัน
- จัดกลุ่มที่อยู่อาศัยตามเครือญาติและกลุ่มที่อยู่เดิม
- ออกแบบบ้านตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยและเหมาะสมกับกำลังทรัพย์
- ออกแบบพื้นที่สาธารณะเพื่อใช้งานร่วมกันในชุมชน
- เว้นระยะร่นริมคลองตามที่กฎหมายกำหนด

สถาปนิก พอช. มีบทบาทการทำงานที่สำคัญในขั้นตอนนี้ ได้แก่

1. **ออกแบบ:** ให้คำแนะนำที่เหมาะสมในการออกแบบที่เกิดขึ้นจากกระบวนการพูดคุยกับชุมชนโดยออกแบบวางชุมชน ออกแบบบ้าน ออกแบบโครงสร้าง ประมาณราคา
2. **ประสานงาน:** ทำงานเชื่อมโยงกับชุมชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ในการเจรจา ประสาน ให้ความรู้ และเอื้ออำนวยให้เกิดการเรียนรู้ รวมถึงให้คำแนะนำในการจัดการต่างๆ ได้แก่ การขออนุญาตก่อสร้าง การช่วยเหลือเรื่องงบประมาณสนับสนุนด้านอื่นๆ เป็นต้น
3. **สร้างกระบวนการเรียนรู้ร่วมกัน:** อบรมช่างชุมชน ให้ความรู้เบื้องต้นในการทำบ้านมั่นคง การวางผัง ออกแบบและการก่อสร้าง สร้างกระบวนการเรียนรู้ร่วมกันจนเกิดทีมทำงาน
4. **วางแผน:** รวบรวมข้อมูล สร้างการมีส่วนร่วมกับชุมชน วิเคราะห์ วางแผน ประเมินผล
5. **สร้างกลไกการทำงาน:** สร้างความสัมพันธ์ของกลุ่มคนในการทำงาน สร้างพื้นที่ให้กลุ่มคนได้มีส่วนร่วม



7

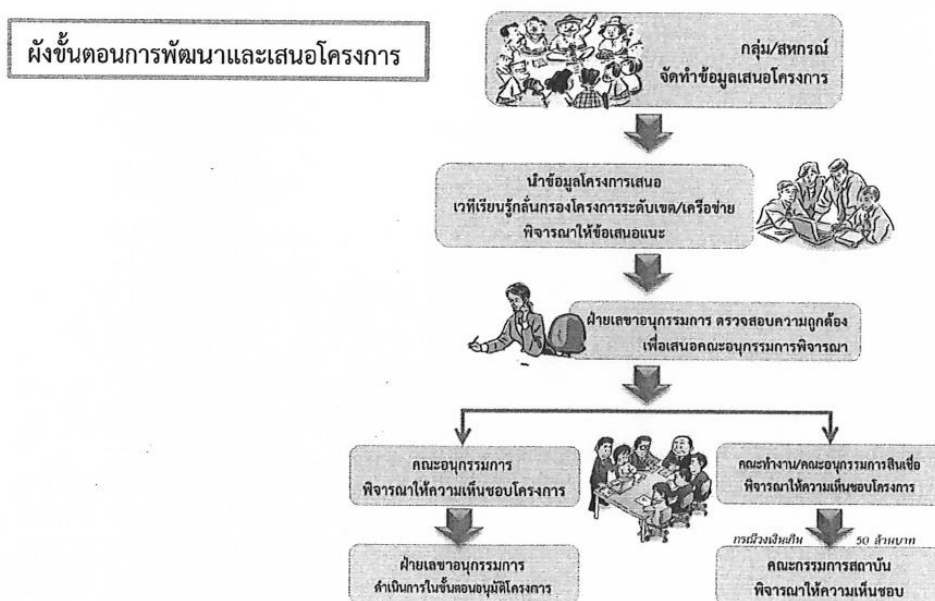
การเสนอโครงการและงบประมาณ/ อำนวนยสินเชื่อ

ในการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง ซึ่งเป็นงานนโยบายเร่งด่วนของรัฐบาลให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ พอข. ให้การสนับสนุนงบประมาณทั้งในส่วนของการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค การอุดหนุนที่อยู่อาศัย การช่วยเหลือแบ่งเบาภาระของผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่ได้รับผลกระทบ รวมถึงการสนับสนุนกระบวนการทำงานและการบริหารจัดการ หลักการสำคัญในการเสนอของงบประมาณดังกล่าว ต้องดำเนินการโดยชุมชนเป็นหลักในฐานะ “เป็นเจ้าของโครงการ” ในการจัดทำระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบถนน ระบบระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า-น้ำประปา พอข. ได้ให้การสนับสนุนด้านสินเชื่อแก่ชุมชนโดยคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4 บาท/ปี ผ่อนชำระคืนภายใน 15 ปี หรือ 20 ปี ส่วนเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อแก่สมาชิกนั้น จะดูจากเงื่อนไขต่างๆ เช่น การประเมินวัสดุก่อสร้างที่จะนำกลับมาใช้ได้หลังจากการรื้อถอนบ้าน ประวัติการออมทรัพย์ของสมาชิก การเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน ความสามารถในการผ่อนชำระคืน ฯลฯ

อัตราก่อสร้างและการผ่อนชำระแล้วแต่ขนาดของบ้าน ตัวอย่าง เช่น

แบบบ้าน	ขนาด	ราคาการก่อสร้าง	ผ่อนชำระ/เดือน	ระยะเวลา
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	4 x 6 ม.	186,910 บาท	1,287 บาท	15 ปี
บ้านแถว 2 ชั้น	4 x 6 ม.	257,586 บาท	1,854 บาท	15 ปี
บ้านแถว 2 ชั้น	6 x 6 ม.	369,142 บาท	2,537 บาท	15 ปี

สำหรับแนวทางขั้นตอนการพัฒนาและเสนอโครงการ รวมถึงขั้นตอนการเบิกจ่ายงบประมาณที่สมาชิกในชุมชน/องค์กรชุมชนต้องปฏิบัติ มีแนวทางดังนี้

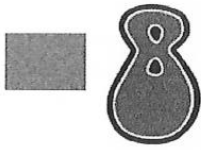


ขั้นตอนการพัฒนาและเสนอโครงการ

1. องค์กรชุมชนผู้เสนอโครงการ มีการรวมกลุ่มจัดทำโครงการและเสนอโครงการ
2. นำเสนอเวทีแลกเปลี่ยนเรียนรู้ เวทีเครือข่ายคลองระดับเขต นำเสนอเวทีกลั่นกรอง คณะกรรมการระดับเขต เพื่อให้ความเห็นและเสนอแนะโครงการ นำเสนอเวทีแลกเปลี่ยนเรียนรู้เครือข่ายคลองระดับเขตที่รับผิดชอบ เพื่อให้ความเห็นและเสนอแนะโครงการพัฒนาระบบสาธารณสุขปึก และโครงการสินเชื่อซื้อที่ดินหรือปลูกสร้างบ้าน
3. ฝ่ายเลขานุการอนุกรรมการ ตรวจสอบข้อมูลเสนอโครงการ และจัดทำวาระเสนอคณะอนุกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบ
4. นำเสนอเวทีกลาง โดยคณะอนุกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการงบประมาณด้านการพัฒนาระบบสาธารณสุขปึก งบอุดหนุนที่อยู่อาศัย งบช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบ พร้อมทั้งให้ความเห็นและข้อเสนอแนะในการดำเนินงาน โดยฝ่ายเลขานุการอนุกรรมการจะดำเนินการในขั้นตอนการอนุมัติโครงการ สำหรับสินเชื่อซื้อที่ดินหรือปลูกสร้างบ้าน คณะอนุกรรมการผ่านความเห็นชอบ นำเสนอไปยังเวทีคณะทำงาน/อนุกรรมการสินเชื่อพิจารณาตามวงเงินอนุมัติต่อไป
5. คณะทำงาน/คณะอนุกรรมการสินเชื่อ พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการ สินเชื่อที่ดินและปลูกสร้างบ้านตามวงเงินอนุมัติ หากวงเงินขอใช้สินเชื่อดังกล่าว มีวงเงินเกิน 50 ล้านบาท (ห้าสิบล้านบาท) จึงนำเสนอคณะกรรมการสถาบันฯ พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อไป



“องค์กรที่สามารถเสนอขอรับการสนับสนุนงบประมาณตามโครงการบ้านมั่นคง คือ องค์กรชุมชนที่เป็นการรวมตัวกัน มีระบบการจัดการที่สมาชิกของชุมชนจัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยร่วมกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม โดยโครงการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากสมาชิกภายในชุมชน”



เตรียมการรื้อย้าย/ก่อสร้างบ้าน

กระบวนการรื้อย้าย/ก่อสร้างบ้าน นับเป็นกระบวนการทางสังคมของสมาชิกในชุมชน ที่มีการพึ่งพาช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ดังนั้น ในการรื้อย้าย/ก่อสร้างบ้าน สมาชิกในชุมชนจะต้องช่วยกันทำ เกิดการจ้างงานในชุมชนและเกิดการเอาแรงช่วยเหลือกันระหว่างเครือญาติ ซึ่งเป็นวิธีการก่อสร้างที่ถูกต้องที่สุด และจะทำให้เกิดการช่วยเหลือและเกิดความร่วมมือของคนในชุมชนได้อย่างกว้างขวาง

สำหรับแนวปฏิบัติทั่วไปของการก่อสร้าง มีกระบวนการสำคัญ ได้แก่ การเตรียมการก่อสร้าง ที่ครอบคลุมการสรุปเนื้องานก่อสร้างทั้งหมดและงบประมาณ การบริหารงานก่อสร้างที่ประกอบด้วย การวางแผนก่อสร้าง มีการแบ่งหน้าที่/สำรวจแหล่งวัสดุ ระบบการเงิน/บัญชี การเบิกจ่ายวัสดุ การตรวจรับงาน เป็นต้น โดยส่วนใหญ่ชาวชุมชนจะแบ่งทีมทำงานออกเป็น 4 ฝ่าย คือ

- | | |
|--------------|--------------------|
| 1) ทีมช่าง | 2) ทีมสังคม |
| 3) ทีมข้อมูล | 4) ทีมบริหารจัดการ |



“ส่วนใหญ่ชุมชนจะบริหารจัดการงานก่อสร้างจากฐานกลุ่มออมทรัพย์หรือสหกรณ์เคหสถาน ซึ่งจะมีการตั้งคณะกรรมการขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทั้งทางด้านการออมเงิน การกู้เงิน การชำระคืนเงินกู้ รวมถึงการบริหารงานก่อสร้าง เช่น งานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและการสร้างบ้าน การจัดการเหล่านี้จำเป็นต้องมีการแต่งตั้งคณะกรรมการฝ่ายต่างๆ ที่มีการแบ่งบทบาทหน้าที่และแบ่งงานกันทำอย่างชัดเจน”

ในระหว่างที่ทำการก่อสร้างจะแบ่งการทำงานออกไปอีก เช่น มี ทีมสาธารณูปโภค ทีมจัดซื้อ ทีมตรวจรับวัสดุ ทีมตรวจงานก่อสร้าง ฯลฯ นอกจากนี้ ขณะก่อสร้าง จะได้มีการตรวจสอบเนื้องาน/ตรวจรับงวดงาน โดยให้เจ้าของบ้าน ตัวแทนกลุ่มย่อย ทีมช่างชุมชน และทีมช่างเครือข่ายฯ เข้ามาร่วมตรวจสอบ

ก่อนถึงขั้นตอนการรื้อย้ายบ้านและระหว่างที่ก่อสร้างบ้านใหม่ ควรได้มีการวางแผนสำหรับที่พักอาศัยชั่วคราวไว้ด้วย โดยชุมชนอาจลงมติร่วมกันใช้วัสดุเดิมที่ได้จากการรื้อบ้านที่ยังมีสภาพใช้งานได้มาร่วมกันเพื่อสร้างเป็นที่พักอาศัยหรือที่เก็บของชั่วคราวซึ่งเป็นส่วนกลางซึ่งคนในชุมชนสามารถมาใช้ร่วมกันได้ขณะก่อสร้างบ้านใหม่ ซึ่ง พอข. ได้จัดสรรงบประมาณเพื่อช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบและเสียโอกาสไว้ในกรณีนี้ด้วยแล้ว !!

ทีมจัดการงานก่อสร้าง

- **กรรมการสืบราคากลาง** ทำหน้าที่ในการสำรวจราคาค่าแรงของช่างในการก่อสร้างบ้านและระบบสาธารณูปโภค/สำรวจค่าวัสดุก่อสร้าง รวมถึงคุณภาพของวัสดุก่อสร้าง โดยการดำเนินการสำรวจควรสำรวจร่วมกับเจ้าของบ้านและคนในชุมชน จากนั้นรวบรวมข้อมูลแจ้งต่อที่ประชุมรับทราบโดยร่วมกัน และควรสืบราคาจากร้านจำหน่ายวัสดุหลายๆ ร้าน เพื่อให้สามารถซื้อวัสดุได้ในราคาถูกและมีคุณภาพ
- **กรรมการจัดซื้อจัดจ้าง** ทำหน้าที่สั่งซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้าน ระบบสาธารณูปโภคของชุมชน และรวบรวมจัดทำรายงานใบสั่งซื้อวัสดุของบ้านแต่ละหลังร่วมกับเจ้าของบ้าน/จัดจ้างช่างรับเหมาร่วมกับเจ้าของบ้าน โดยในการสั่งซื้อวัสดุนั้น ช่างจะต้องคำนวณวัสดุที่ต้องการใช้ แล้วแจ้งให้คณะกรรมการทราบ เพื่อจะได้รู้ว่าต้องการวัสดุประเภทใดบ้าง จำนวนเท่าใด ซึ่งการสั่งซื้อควรมีกระบวนการรับรู้ราคาและร้านค้าวัสดุร่วมกัน เพื่อความโปร่งใส
- **กรรมการควบคุมวัสดุ** (ในกรณีที่มีการเก็บส่วนกลาง) ทำหน้าที่ควบคุมการเบิก-จ่ายวัสดุก่อสร้าง ทำบัญชีรายการวัสดุและบัญชีการเบิก-จ่ายของบ้านแต่ละหลังร่วมกับเจ้าของบ้าน เพื่อสามารถทราบปริมาณวัสดุที่ใช้และเงินที่เหลือตามวงเงินสินเชื่อของตนเอง ส่วนการจัดเก็บวัสดุก่อสร้างสามารถทำได้หลายวิธี เช่น หาสถานที่เก็บวัสดุร่วมกัน แล้วเจ้าของบ้านมาเบิกจ่ายกับคณะกรรมการควบคุม หรือกรณีที่มีปัญหาเรื่องสถานที่เก็บวัสดุก่อสร้าง อาจใช้วิธีการสั่งจากร้านค้าวัสดุ และนำไปส่งที่บ้านแต่ละหลังโดยไม่มีเก็บวัสดุไว้ที่ส่วนกลางก็ได้
- **กรรมการควบคุมงาน** ทำหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้าง ให้เป็นไปตามแบบและรายการประกอบแบบ โดยถูกต้องตามหลักวิชาช่างที่ดี มีคุณภาพภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าของบ้านทุกหลังควรต้องมีส่วนร่วมในการควบคุมและการบริหารจัดการบ้านตนเอง ทำหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างบ้านให้เป็นไปตามแบบและสัญญาจ้าง
- **กรรมการตรวจรับงานก่อสร้าง** ทำหน้าที่ในการตรวจงานระหว่างการก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแผน/รายการประกอบแบบและตรวจรับงานก่อสร้างในแต่ละงวดที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างรวมถึงการบริหารสัญญาจ้าง หากการตรวจรับงานพบว่ามีข้อบกพร่อง หรือมีข้อผิดพลาดไม่เป็นไปตามแบบควรแจ้งให้ผู้รับเหมาหรือช่างชุมชนดำเนินการแก้ไขปรับปรุงให้เรียบร้อย แล้วจึงทำการตรวจรับงานใหม่อีกครั้ง
- **ฝ่ายการเงินและบัญชี** ทำหน้าที่เบิก-จ่ายเงินค่าวัสดุให้แก่ร้านค้า รวมถึงการเบิก-จ่ายค่าแรงให้กับช่างรับเหมาและจัดทำบัญชีการเบิกจ่ายเงินของบ้านแต่ละหลังร่วมกับเจ้าของบ้าน

ทั้งนี้ คณะทำงาน/ทีมงานในการจัดการก่อสร้างเหล่านี้ ควรได้รับความเห็นชอบจากสมาชิกในชุมชนด้วย

การจัดทำแผนงานก่อสร้าง

เป็นรายละเอียดแผนการดำเนินงานก่อสร้างโดยมีรายละเอียดของงานที่ต้องดำเนินการและระยะเวลาที่ใช้ในแต่ละงาน โดยแผนงานจะเป็นตัวกำหนด การดำเนินงานในส่วนต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การสั่งซื้อวัสดุ เป็นต้น ซึ่งในการวางแผนงาน ควรต้องศึกษารายละเอียดของงานและขอบเขตงานก่อสร้าง พิจารณาเลือกใช้เทคนิคในการก่อสร้างเพื่อประเมินความต้องการด้านการจัดหาทรัพยากรในการก่อสร้าง รวมถึงเงื่อนงำงวดการจ่ายเงินหรือความสามารถชำระเงินได้ตามงบประมาณด้วย

การเตรียมงบประมาณในการก่อสร้าง

ควรมีการวางแผนในการออมและขอสินเชื่อให้พร้อม โดย พอช. ให้การสนับสนุนงบประมาณโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง 5 ประเภท (รายละเอียดในหัวข้อ หลักเกณฑ์การสนับสนุนงบประมาณการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง)

การจัดการผู้รับจ้าง/ผู้รับเหมา/ช่างรับเหมา

ในงานก่อสร้างบ้านมั่นคงชุมชนริมคลอง ส่วนใหญ่จะใช้ช่าง 2 ลักษณะ คือ ช่างที่เป็น “ผู้รับเหมา” และ “ช่างชุมชน” กรณีการตกลงราคาว่าจ้างผู้รับเหมาต้องคำนึงถึงความชำนาญ ความรับผิดชอบ สิ่งสำคัญ คือ ควรมีการตรวจสอบผลงานที่ผ่านมา และตรวจสอบความรับผิดชอบจากผู้จ้างรายก่อนๆ

เตรียมเอกสาร

ในแต่ละขั้นตอนต่างๆ จะมีรายละเอียดของเอกสาร เช่น เอกสารที่แสดงรายละเอียดในเนื้องานที่ต้องดำเนินการ (ผังและแบบแปลน ใบเสนอราคา สัญญาจ้าง ใบตรวจรับงาน ฯลฯ) เอกสารหลักฐานการเบิกจ่ายงบประมาณต่างๆ ของโครงการ เป็นต้น จึงควรเตรียมความพร้อมในส่วนนี้ให้ครบถ้วนถูกต้อง

“การบริหารงานก่อสร้าง คนที่มีบทบาทสำคัญที่สุด คือเจ้าของบ้าน ซึ่งมีหน้าที่ในโครงการทั้งหมดจะต้องรับผิดชอบ และมีส่วนร่วมในขั้นตอนต่างๆ”



9

การทำนิติกรรมสัญญา

ชุมชน เครือข่าย หรือสหกรณ์ ได้รับการอนุมัติโครงการจากสถาบัน ในส่วนแรกจะเป็นการสนับสนุนงบประมาณพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และบงช่วยเหลือจากรัฐบาล ซึ่งเป็นงบอุดหนุนให้เปล่า ที่ชุมชนต้องดำเนินการตามขั้นตอนการเสนอโครงการและการเบิกจ่ายงบประมาณของสถาบัน ส่วนที่ 2 เป็นการสนับสนุนงบประมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีกลไกคณะทำงานพิจารณาอนุมัติ และดำเนินการในขั้นตอนทำนิติกรรมสัญญา

หลักเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สหกรณ์สามารถเสนอขอใช้สินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินและปลูกสร้างบ้าน โดยมีหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการเสนอใช้สินเชื่อ ดังนี้

1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในนามสหกรณ์เคหสถาน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ระยะเวลากู้ไม่เกิน 20 ปี ประกอบด้วย สินเชื่อเพื่อปรับปรุงและปลูกสร้างในที่เดิมเดิม คร่าวเรือนละไม่เกิน 330,000 บาท และสินเชื่อซื้อที่ดินและปลูกสร้างบ้าน คร่าวเรือนละไม่เกิน 360,000 บาท อย่างไรก็ตามวงเงินกู้ควรสัมพันธ์กับความสามารถในการจ่ายของสมาชิกแต่ละราย ดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 4 เป็นดอกเบี้ยซึ่งสถาบันฯ ให้กับกลุ่ม/สหกรณ์ฯ โดยทั่วไปสามารถบวกส่วนต่าง 2 – 3% เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายหรือสวัสดิการ (ทำให้สมาชิกจ่ายประมาณร้อยละ 6 – 7%)

2. เป็นสินเชื่อที่ให้องค์กรชุมชนหรือกลุ่มเป็นผู้กู้ร่วมกัน ไม่ใช่สินเชื่อรายบุคคลเหมือนสินเชื่อทั่วไป ชุมชนต้องมีองค์กรที่มีระบบจัดการ มีการทำงานต่อเนื่อง และกู้เงินในนามของสมาชิกในชุมชนร่วมกัน โดยอาจจดทะเบียนในรูปสหกรณ์ที่อยู่อาศัยหรือรูปแบบอื่นๆ

3. การค้ำประกันเงินกู้ใช้ทรัพย์สินหรือที่ดินหรือสัญญาเช่า และกรรมการกลุ่ม/สหกรณ์ฯ ค้ำประกันร่วมกันและแทนกัน ในกรณีที่เป็นที่ดินเช่าอาจใช้สิทธิการเช่าค้ำประกัน ในบางกรณีที่มีการแบ่งกันทำงานเป็นกลุ่มย่อยในชุมชน และกลุ่มย่อยอาจค้ำประกันร่วมกันในแต่ละกลุ่มของตน

4. การออมทรัพย์ถือเป็นสำคัญ เพราะนอกจากชาวบ้านจะได้ฝึกการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยและการพัฒนาอื่นๆ ของครอบครัว เพื่อเตรียมให้สามารถที่จะจัดระบบการเงินให้จ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่มั่นคงได้อย่างสม่ำเสมอ แล้วยังเป็นการสร้างความสามารถให้กับกลุ่มหรือองค์กรชุมชนในการบริหาร จัดการเงิน เพื่อที่จะบริหารสินเชื่อได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ กลุ่มออมทรัพย์ชุมชนยังทำหน้าที่เป็นฐานการเงินกลางของชุมชนสำหรับการพัฒนาของสมาชิกในชุมชนด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง

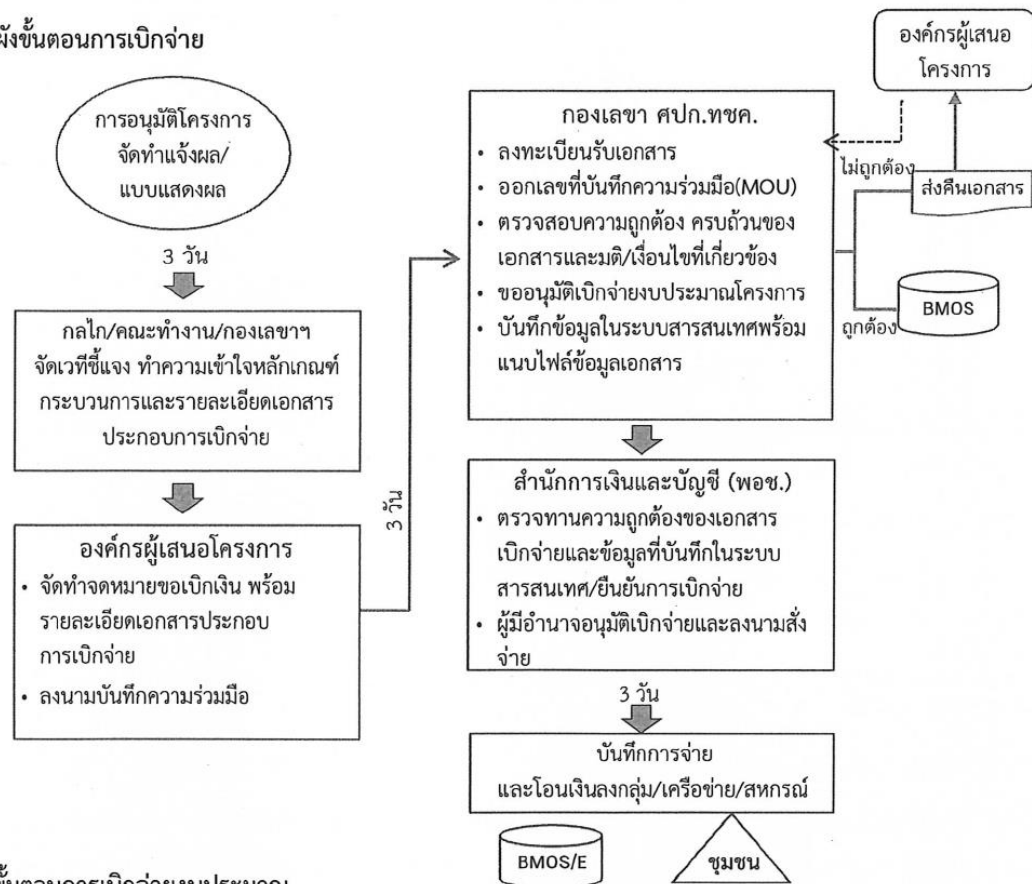
5. การเสนอใช้สินเชื่อ ชุมชนต้องเสนอเป็นโครงการพัฒนาร่วมกันทั้งชุมชน มีผัง แบบแปลน ราคา และระบบการเงินการจัดการที่สัมพันธ์กันระหว่างสมาชิกกับกลุ่มองค์กรในการใช้สินเชื่อเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย ชุมชนอาจตัดสินใจก่อสร้างได้หลายรูปแบบขึ้นกับการตัดสินใจร่วมกันของสมาชิก เพื่อให้การก่อสร้างใหม่มีความประหยัด มีความมั่นคง ชาวบ้านรู้สึกเป็นเจ้าของ และสอดคล้องกับวิถีของชุมชนให้มากขึ้น

10

การตั้งเบิกและการเบิกจ่ายงบประมาณ

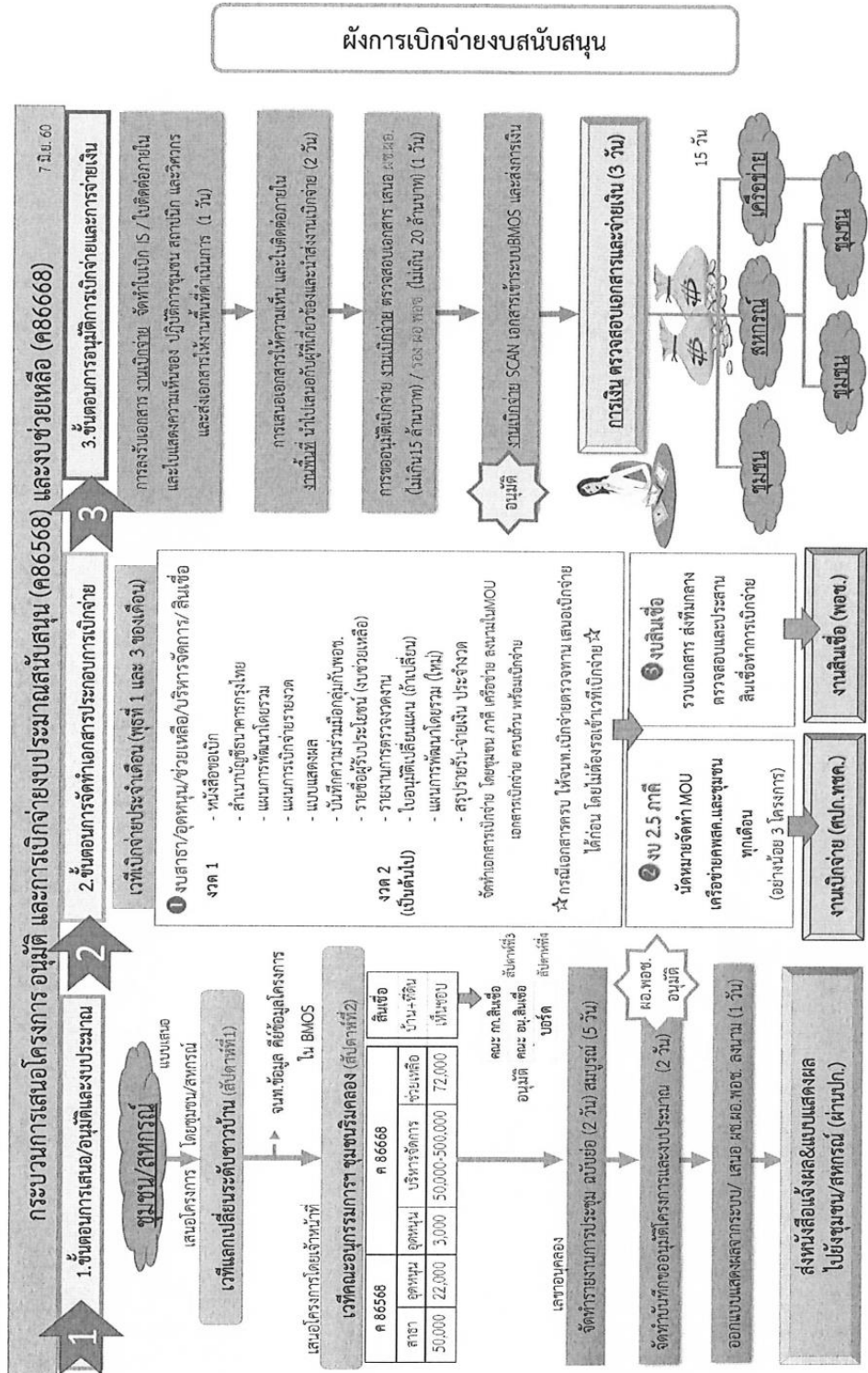
กระบวนการเบิกจ่ายงบประมาณ หมายถึง การนำโครงการที่ได้รับการอนุมัติแล้ว ดำเนินการเบิกจ่ายงบประมาณ เพื่อดำเนินงานตามแผนกิจกรรมและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการเบิกจ่ายงบประมาณโครงการของสถาบันฯ

ผังขั้นตอนการเบิกจ่าย

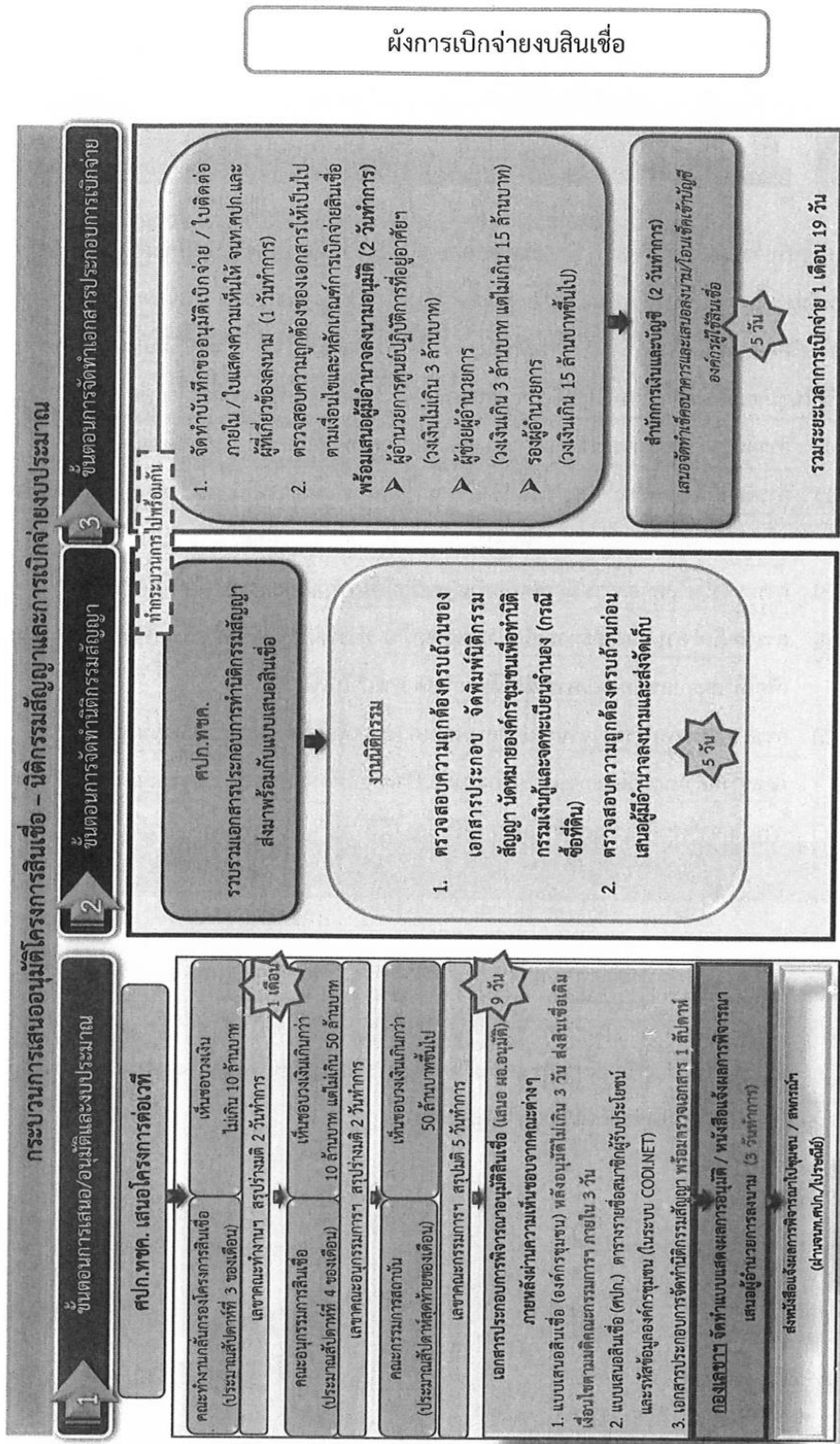


ขั้นตอนการเบิกจ่ายงบประมาณ

1. องค์กรชุมชนจัดทำเอกสารเบิกจ่ายตามแบบฟอร์มของพอช.
2. ส่งเอกสารให้ทีมเบิกจ่าย กองเลขา กลไกการทำงานของชุมชน ที่รับผิดชอบด้านการเบิกจ่าย ตรวจสอบเอกสารเบิกจ่าย จัดทำบันทึกความร่วมมือ ส่งให้ เลขา ศปก.ทชค.
3. เลขา ศปก.ทชค. ตรวจสอบเอกสารประกอบการเบิกจ่าย ถูกต้องครบถ้วน ขออนุมัติการเบิกจ่ายงบประมาณ และนำส่งฝ่ายการเงิน พอช.
4. สำนักการเงินตรวจสอบเอกสารการเบิกจ่าย ความถูกต้องครบถ้วน พร้อมดำเนินการเบิกจ่ายและโอนเงินงบประมาณลงกลุ่ม/เครือข่าย/สหกรณ์



ผังการเบิกจ่ายงบประมาณ



ผังการเบิกจ่ายงบสินเชื่อ

11

การจัดการงานก่อสร้าง

การบริหารจัดการงานก่อสร้าง มักจะแบ่งงานออกเป็น 3 ช่วง คือ ช่วงเตรียมการก่อสร้าง ช่วงก่อสร้าง และช่วงหลังการก่อสร้าง ซึ่งจะมีความเกี่ยวข้องตั้งแต่การจัดทำงบประมาณโครงการ การจัดหาผู้รับเหมา การจัดซื้อจัดจ้างวัสดุอุปกรณ์ การจัดทำระบบการเงินบัญชี การควบคุมและตรวจรับ เป็นต้น ที่เน้นการมีส่วนร่วมของสมาชิกในชุมชนอย่างมาก การบริหารจัดการงานก่อสร้าง ประกอบด้วยขั้นตอนที่สำคัญ คือ

- 1) การสืบราคาวัสดุ/การตรวจสอบราคา เพื่อให้ได้ราคาที่ใกล้เคียงกับการก่อสร้างจริงในพื้นที่
- 2) การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ โดยการสืบราคาตามท้องตลาดและมีการยื่นเสนอราคาจากห้างร้านต่างๆ เพื่อให้ได้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพและมีราคาที่เหมาะสมกับการใช้งานจริง
- 3) การตรวจรับวัสดุก่อสร้าง มีการตรวจรับวัสดุเพื่อให้ตรงตามรายการที่สั่งซื้อ
- 4) การจัดเก็บ ควบคุม และการดูรักษาวัสดุก่อสร้าง ควรจัดเก็บอุปกรณ์ในที่ร่มป้องกันแดดและฝน เพื่อให้วัสดุอุปกรณ์คงคุณภาพเดิมให้มากที่สุด การนำไปใช้ในการก่อสร้าง
- 5) การควบคุมและการตรวจรับงานก่อสร้างการควบคุมเพื่อให้ได้คุณภาพตรงตามมาตรฐานงานก่อสร้างที่กำหนดไว้และการตรวจรับงานก่อสร้างเพื่อให้ตรงตามงวดงานและระยะเวลาที่กำหนด
- 6) การเบิกจ่ายเงินค่าแรงและค่าวัสดุของผู้รับจ้าง (ผู้รับเหมาและช่างชุมชน) ควรมีโอกาสประกอบการในการเบิกจ่ายค่าแรงและค่าวัสดุเพื่อสามารถตรวจสอบที่มาของการเบิกจ่ายได้

วิธีการบริหารจัดการงานก่อสร้างมีหลายวิธี อย่างไรก็ตาม เรื่องหลักๆ ที่ชุมชนต้องบริหารจัดการคือ การจัดการวัสดุก่อสร้าง การจัดการด้านแรงงานก่อสร้าง โดยวิธีการบริหารจัดการงานก่อสร้างโครงสร้างบ้านมั่นคงที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองใช้รูปแบบ “ชุมชนบริหารจัดการวัสดุร่วมกันโดยจัดจ้างช่างเหมาค่าแรงงาน และเจ้าของบ้านสร้างบ้านเองร่วมกับใช้แรงงานในชุมชน



สะพานไม้ 2

แนวทางการคัดเลือกผู้รับเหมา

คุณสมบัติ

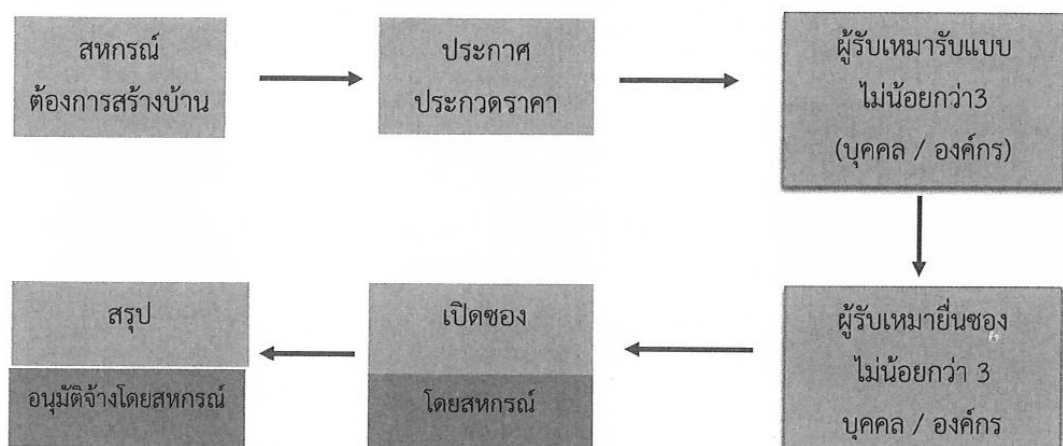
- มีที่อยู่เป็นหลักแหล่ง ควรมีสำนักงานตั้ง จดทะเบียนถูกต้องสามารถตรวจสอบได้
- สถานะผู้รับจ้าง

- กรณีรับเหมาทั้งวัสดุและค่าแรงน้อยกว่า 10 unit อาจใช้บุคคลธรรมดา
- กรณีรับเหมาทั้งวัสดุและค่าแรงมากกว่า 10 unit ควรมีสถานะเป็นนิติบุคคล
 - ผู้รับเหมาต้องมีทีมงานพร้อม เช่น มีวิศวกร มีสถาปนิก
 - ผู้รับเหมาต้องมีผู้ควบคุมงานโดย สถาปนิกและวิศวกร
 - ไม่เคยทิ้งงานราชการ
 - มีผลงานที่ผ่านมา ที่มีมูลค่างานและประเภทงานใกล้เคียงกัน

เอกสารประกอบการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมา

- เอกสาร บริษัท/เอกสารประจำตัว
- ผลงานที่ผ่านมา พร้อมบุคคลอ้างอิง
- แผนการทำงาน
- แผนการบริหารเงิน
- แผนกำลังคน

การเข้ามารับงานในโครงการบ้านประชารัฐริมคลอง

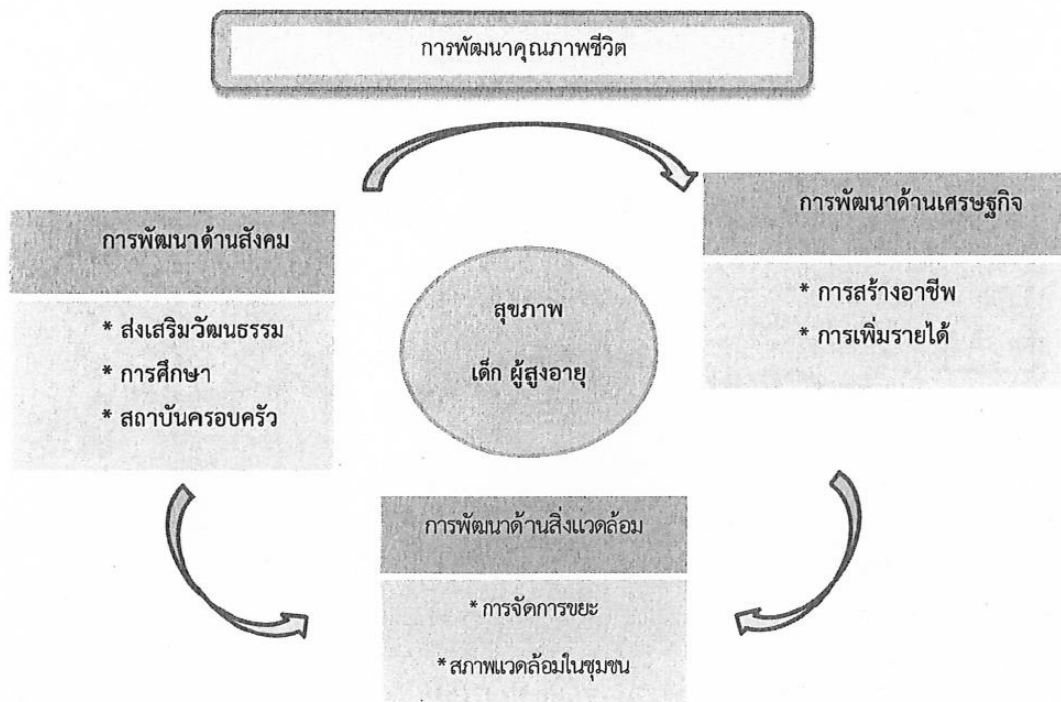


12

การพัฒนาคุณภาพชีวิต

เมื่อบ้านเรือนที่เคยปลูกสร้างอยู่ในที่ดินราชพัสดุหรือมีการปลูกสร้างรุกล้ำลำคลอง ได้รับการพัฒนาให้มีความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัย พร้อมสำหรับให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ตามนโยบายในการจัดระเบียบและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดและการสร้างที่อยู่อาศัยรุกล้ำแนวลำคลองและทางระบายน้ำแล้ว รัฐบาลยังมีแนวทางปรับปรุงให้มีสิ่งแวดล้อมทางกายภาพและสังคมที่ดีขึ้น โดยมีเจตนารมณ์ในการส่งเสริมการพัฒนาคุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยของชุมชนริมคลองผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ในที่ดินราชพัสดุ อันที่จะส่งผลต่อการพัฒนาสังคมโดยรวม เนื่องจากที่ผ่านมาประชาชนอยู่อาศัยอย่างไม่ถูกต้อง และอยู่มาหลายสิบปี จึงมีความผูกพันกับชุมชนเดิม แต่หากมีการปรับปรุงสิ่งแวดล้อมทางกายภาพและสังคมที่ดีขึ้นก็จะทำให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทำให้ คลองสวย น้ำใสสะอาดและง่ายต่อการสัญจรทางน้ำมากขึ้นด้วย

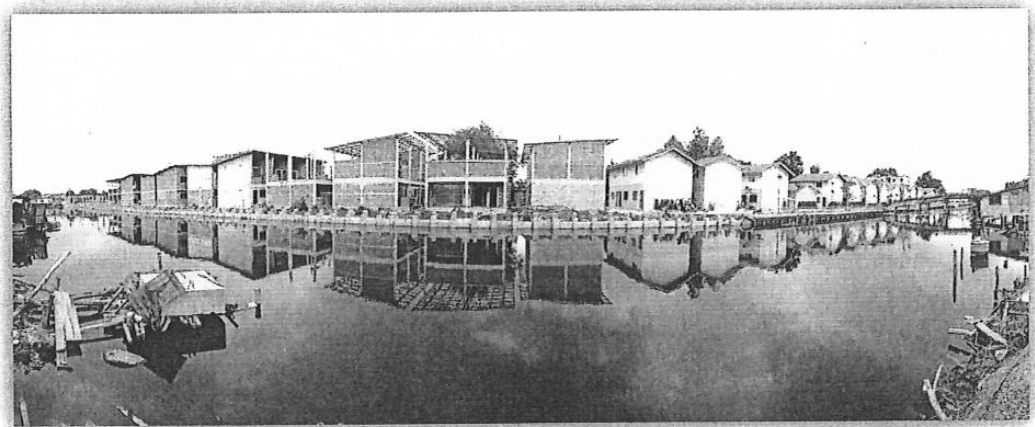
มีหลายแนวคิดเกิดขึ้นเพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่องภายใต้มาตรการจัดระเบียบและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดและการสร้างที่อยู่อาศัยรุกล้ำแนวลำคลองในครั้งนี้ อาทิ



แนวคิดขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชน หลังจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยดำเนินการเสร็จสิ้น แต่ละชุมชน มีการเสนอแผนงานขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชนตามนโยบายประชารัฐของรัฐบาล ที่แตกต่างกันออกไป เช่น

- เครือข่ายชุมชนริมคลองลาดพร้าวเขตห้วยขวางได้เสนอแผนงานการพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน ประกอบด้วย การท่องเที่ยวชุมชนทางเรือ การสร้างตลาดน้ำบริเวณชุมชนร่วมใจพิบูล 2 และการเดินเรือในคลองลาดพร้าวจากสะพานสองหรือวัดลาดพร้าวไปในคลองบางซื่อ เพื่อเชื่อมกับรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีรัชดาภิเษก หรือเดินเรือเชื่อมระหว่างคลองลาดพร้าวกับคลองแสนแสบ
- บางชุมชนเสนอแผนการจัดตั้งร้านค้าชุมชน หรือร้านค้าสหกรณ์เคหสถานบ้านมั่นคง เพื่อจำหน่ายสินค้าจำเป็นในชีวิตประจำวัน เช่น ข้าวสาร น้ำมัน น้ำดื่ม ยาสีฟัน ผงซักฟอก แล้วนำผลกำไรมาพัฒนาชุมชน ขณะที่บางชุมชน เสนอแผนการผลิตโซลาร์เซลล์เพื่อจำหน่ายเป็นรายได้ของคนในชุมชน

สำหรับการสนับสนุนแนวคิดขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชน เป็นบทบาทของ พอช. ที่ต้องให้การสนับสนุน และส่งเสริมเศรษฐกิจฐานรากตามนโยบายประชารัฐของรัฐบาล กรณีพี่น้องชาวชุมชนริมคลอง พอช. จึงมีแนวทางที่จะสร้างความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อหาแนวทางสนับสนุนการขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชน สำหรับชาวชุมชนริมคลองให้เป็นจริงได้ต่อไป





Appendix B
The Participating Households Questionnaire

แบบสัมภาษณ์ประชาชนกลุ่มเป้าหมาย	
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง ของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	
วัตถุประสงค์ เพื่อทราบถึง	
<ol style="list-style-type: none"> 1. ความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่ได้รับการสนับสนุนเกี่ยวกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง 2. ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย และการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง 3. ความเข้มแข็งของสมาชิกในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง 4. การมีส่วนร่วมของประชาชนในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง 5. การบูรณาการและการติดตามผลของหน่วยงานรัฐเกี่ยวกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง 6. ปัญหาและอุปสรรคของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง รวมถึงความคิดเห็นอื่นๆ เพิ่มเติม 	
แหล่งข้อมูล: ประชาชนที่ได้รับการสนับสนุนจากโครงการ	

ชื่อ-สกุล.....เบอร์โทรศัพท์.....

ชื่อชุมชน.....บ้านเลขที่.....แขวง.....เขต.....

ผู้สัมภาษณ์.....วันที่.....

1. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน.....คน (รวมตนเอง)
2. ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในชุมชนนี้.....ปี (พ.ศ.)
3. เหตุผลที่ชุมชนของท่านมีการรวมกลุ่มกันเป็นสหกรณ์ คือ

<input type="checkbox"/> เพื่อรับการสนับสนุนจากรัฐ	<input type="checkbox"/> เพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน
<input type="checkbox"/> อื่น ๆ ระบุ.....	

ความรู้ความเข้าใจของครัวเรือน

4. ท่านเข้าใจว่าโครงการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่ออะไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

<input type="checkbox"/> รัฐต้องการที่ริมคลองคืน	<input type="checkbox"/> รัฐต้องการสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม
<input type="checkbox"/> รัฐต้องการพัฒนาที่อยู่อาศัย	<input type="checkbox"/> รัฐต้องการสร้างการมีส่วนร่วมของชุมชน
<input type="checkbox"/> รัฐต้องการให้คนในชุมชนมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง	

การประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสาร

5. ท่านเคยได้รับการประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโครงการหรือไม่ อย่างไร

<input type="checkbox"/> ไม่เคย	<input type="checkbox"/> เคย ข้อมูลที่ได้รับการประชาสัมพันธ์ ได้แก่ <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="radio"/> ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ</td> <td style="width: 33%;"><input type="radio"/> การสำรวจข้อมูลชุมชน</td> <td style="width: 33%;"><input type="radio"/> การตั้งกลุ่มสหกรณ์</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/> การพิจารณาสีที</td> <td><input type="radio"/> การออกแบบผังชุมชนและรูปแบบบ้าน</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/> ความคืบหน้าในการก่อสร้าง</td> <td><input type="radio"/> การเสนอแผนงานขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชน</td> <td></td> </tr> </table>	<input type="radio"/> ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ	<input type="radio"/> การสำรวจข้อมูลชุมชน	<input type="radio"/> การตั้งกลุ่มสหกรณ์	<input type="radio"/> การพิจารณาสีที	<input type="radio"/> การออกแบบผังชุมชนและรูปแบบบ้าน		<input type="radio"/> ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	<input type="radio"/> การเสนอแผนงานขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชน	
<input type="radio"/> ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ	<input type="radio"/> การสำรวจข้อมูลชุมชน	<input type="radio"/> การตั้งกลุ่มสหกรณ์								
<input type="radio"/> การพิจารณาสีที	<input type="radio"/> การออกแบบผังชุมชนและรูปแบบบ้าน									
<input type="radio"/> ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	<input type="radio"/> การเสนอแผนงานขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชน									

ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

6. ระยะเวลาผ่อนชำระ.....ปี จำนวนที่ผ่อนชำระ.....บาท/เดือน
7. ท่านผ่อนชำระค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยครบทุกงวดหรือไม่ อย่างไร
- ครบทุกงวด ค้าง 1 งวด ค้าง 2 งวด ค้าง 3 งวด ค้างมากกว่า 3 งวด
- เหตุผลที่ค้างชำระ เพราะ.....

ความเพียงพอเหมาะสมของทรัพยากร

8. ท่านต้องจ่ายเงินค่าพัฒนาสาธารณูปโภคเพิ่มเติมจากที่ได้รับการสนับสนุน (50,000 บาท) หรือไม่ อย่างไร
- ไม่ต้อง เพิ่ม 1-5% เพิ่ม 6-10% เพิ่ม 11-15% เพิ่มมากกว่า 15%
9. ท่านต้องจ่ายเงินค่าซ่อมแซมและปรับปรุงบ้านหรือลดภาระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยชุมชนเพิ่มเติมจากที่ได้รับการสนับสนุน (25,000 บาท) หรือไม่ อย่างไร
- ไม่ต้อง เพิ่ม 1-5% เพิ่ม 6-10% เพิ่ม 11-15% เพิ่มมากกว่า 15%
10. ท่านต้องจ่ายเงินค่าเช่าที่อยู่อาศัยชั่วคราว, ค่าขนย้าย, ค่าจัดทำบำบัดน้ำเสียเพิ่มเติมจากที่ได้รับการสนับสนุน (72,000 บาท) หรือไม่ อย่างไร
- ไม่ต้อง เพิ่ม 1-5% เพิ่ม 6-10% เพิ่ม 11-15% เพิ่มมากกว่า 15%
11. ท่านต้องจ่ายเงินค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมจากที่ได้รับการสนับสนุน (330,000-360,000 บาท) หรือไม่ อย่างไร
- ไม่ต้อง เพิ่ม 1-5% เพิ่ม 6-10% เพิ่ม 11-15% เพิ่มมากกว่า 15%

คุณภาพชีวิต

12. ท่านคิดว่าโครงการนี้ช่วยพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของท่านในเรื่องใดบ้าง
- ที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภค สิ่งแวดล้อม
- ความปลอดภัย ส่งเสริมอาชีพ อื่น ๆ.....
13. ระยะทางจากที่อยู่อาศัยถึงที่ทำงานของท่านเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่ อย่างไร
- ใกล้กว่าเดิมมากกว่า 3 กม. ใกล้กว่าเดิม 1-3 กม. ไม่เปลี่ยนแปลง
- ไกลกว่าเดิม 1-3 กม. ไกลกว่าเดิมมากกว่า 3 กม.
14. ขนาดของที่อยู่อาศัยเดิม.....ตร.ม. ปัจจุบัน.....ตร.ม.
- กว้างขึ้นมากกว่า 10% กว้างขึ้นไม่เกิน 10% เท่าเดิม
- แคบลงไม่เกิน 10% แคบลงเกิน 10%

15. โครงสร้างที่อยู่อาศัยเดิม.....ปัจจุบัน.....ดีขึ้นกว่าเดิมเพียงใด
- มาก เท่าเดิม น้อย
16. วัสดุของที่อยู่อาศัย (ประตู, หน้าต่าง) เดิม.....ปัจจุบัน.....ดีขึ้นกว่าเดิมเพียงใด
- มาก เท่าเดิม น้อย
17. ปัจจุบันค่าไฟฟ้าต่อหน่วย ลดลง เท่าเดิม
18. ปัจจุบันค่าน้ำประปาต่อหน่วย ลดลง เท่าเดิม
19. การจัดการน้ำเสียของครัวเรือนในอดีต
- มีถังบำบัดน้ำเสีย ทิ้งลงทางระบายน้ำโดยตรง ทิ้งลงคลองโดยตรง
20. การจัดการน้ำเสียของครัวเรือนในปัจจุบัน
- มีถังบำบัดน้ำเสีย ทิ้งลงทางระบายน้ำโดยตรง ทิ้งลงคลองโดยตรง
21. เมื่อเปรียบเทียบกับก่อนมีโครงการ ปัจจุบันปัญหาการลักทรัพย์ภายในชุมชนเป็นอย่างไร
- ลดลง เท่าเดิม เพิ่มขึ้น
22. เมื่อเปรียบเทียบกับก่อนมีโครงการ ปัจจุบันปัญหาเสียดิตภายในชุมชนเป็นอย่างไร
- ลดลง เท่าเดิม เพิ่มขึ้น
23. ชุมชนของท่านจัดทำแผนงานขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชนเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับสมาชิกในชุมชนหรือไม่ อย่างไร
- ไม่จัดทำ จัดทำ ชื่อ.....
- ครัวเรือนของท่านมีส่วนร่วมในการดำเนินการหรือไม่ อย่างไร
- ไม่มี มี โดยทำหน้าที่.....
- ครัวเรือนของท่านมีรายได้เพิ่มขึ้นหรือไม่ อย่างไร
- เพิ่มขึ้น.....บาท เท่าเดิม ลดลง.....บาท

ชุมชนเข้มแข็ง

24. ท่านคิดว่าชุมชนของท่านมีความสามารถในการแก้ไขปัญหาภายในชุมชนมากน้อยเพียงใด
- มากที่สุด โดยทุกครั้งสมาชิกในชุมชนสามารถร่วมกันแก้ไขปัญหาได้เอง
- มาก โดยส่วนใหญ่สมาชิกในชุมชนสามารถร่วมกันแก้ไขปัญหาของชุมชน
- ปานกลาง โดยส่วนใหญ่ผู้นำชุมชน/กรรมการดำเนินการแก้ไขปัญหา
- น้อย โดยส่วนใหญ่ชุมชนไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้เอง ต้องรอให้หน่วยงานภายนอกเข้ามาดำเนินการแก้ไข
- น้อยที่สุด โดยทุกครั้งชุมชนไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้เอง ต้องรอให้หน่วยงานภายนอกเข้ามาดำเนินการแก้ไข

25. ท่านมีความเชื่อมั่นในการบริหารจัดการชุมชนของผู้นำชุมชน/คณะกรรมการมากน้อยเพียงใด

- มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด

26. ท่านรู้จักสนิทสนมกับครัวเรือนในชุมชนมากน้อยเพียงใด

- 0-10% 11-20% 21-30% 31-40% 41% ขึ้นไป

การเปิดโอกาสให้คนในชุมชนมีส่วนร่วม

27. ชุมชนของท่านเปิดโอกาสให้ใครมีส่วนร่วมในการสะท้อนปัญหาของชุมชน

- ผู้นำชุมชน กรรมการ สมาชิกบางส่วน สมาชิกทุกคน

28. ชุมชนของท่านเปิดโอกาสให้ใครมีส่วนร่วมในการเสนอแนวทางแก้ปัญหาของชุมชน

- ผู้นำชุมชน กรรมการ สมาชิกบางส่วน สมาชิกทุกคน

29. ชุมชนของท่านเปิดโอกาสให้ใครมีส่วนร่วมในการเลือกแนวทางแก้ปัญหาของชุมชน

- ผู้นำชุมชน กรรมการ สมาชิกบางส่วน สมาชิกทุกคน

30. ชุมชนของท่านเปิดโอกาสให้ใครมีส่วนร่วมในการดำเนินการแก้ปัญหาของชุมชน

- ผู้นำชุมชน กรรมการ สมาชิกบางส่วน สมาชิกทุกคน

31. ชุมชนของท่านเปิดโอกาสให้ใครมีส่วนร่วมในการติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานของชุมชน

- ผู้นำชุมชน กรรมการ สมาชิกบางส่วน สมาชิกทุกคน

การมีส่วนร่วมของครัวเรือน

32. ท่านมีส่วนร่วมในการสะท้อนปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด

- ไม่เคยมีส่วนร่วม มีส่วนร่วมบางครั้ง มีส่วนร่วมทุกครั้ง

33. ท่านมีส่วนร่วมในการเสนอแนวทางแก้ไขปัญหเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด

- ไม่เคยมีส่วนร่วม มีส่วนร่วมบางครั้ง มีส่วนร่วมทุกครั้ง

34. ท่านมีส่วนร่วมในการเลือกแนวทางแก้ไขปัญหเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด

- ไม่เคยมีส่วนร่วม มีส่วนร่วมบางครั้ง มีส่วนร่วมทุกครั้ง

35. ท่านมีส่วนร่วมในการดำเนินการแก้ไขปัญหเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด

- ไม่เคยมีส่วนร่วม มีส่วนร่วมบางครั้ง มีส่วนร่วมทุกครั้ง

36. ท่านมีส่วนร่วมในการติดตามและตรวจสอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด

- ไม่เคยมีส่วนร่วม มีส่วนร่วมบางครั้ง มีส่วนร่วมทุกครั้ง

การบริหารจัดการชุมชนที่มีประสิทธิภาพ

37. เมื่อเกิดปัญหาขึ้นในชุมชนของท่าน ส่วนใหญ่ได้รับการแก้ไขรวดเร็วเพียงใด

- ภายในเวลา 1-3 วัน ภายในเวลา 4-7 วัน มากกว่า 1 อาทิตย์

38. ชุมชนของท่านมีความเข้มงวดในการบังคับใช้กฎระเบียบของชุมชนมากน้อยเพียงใด

- เข้มงวดมาก ผ่อนปรนบางครั้ง ไม่เข้มงวดเลย

ภาวะผู้นำ

39. ผู้นำชุมชนของท่านเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถที่จะแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนหรือไม่ อย่างไร (ความรู้ความสามารถ)

- ไม่มี มี ในระดับ มาก ปานกลาง น้อย

40. ผู้นำชุมชนของท่านกล้าตัดสินใจในการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนหรือไม่ อย่างไร (กล้าตัดสินใจ)

- ไม่กล้า กล้า ในระดับ มาก ปานกลาง น้อย

41. ผู้นำชุมชนของท่านมีการริเริ่มสิ่งใหม่ ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนหรือไม่ อย่างไร (ความคิดริเริ่มสร้างสรรค์)

- ไม่มี บางครั้ง เป็นประจำ

42. ผู้นำชุมชนของท่านสามารถสร้างความร่วมมือหรือโน้มน้าวใจสมาชิกในชุมชนได้มากน้อยเพียงใด

- ไม่สามารถทำได้ สามารถทำได้ ในระดับ มาก ปานกลาง น้อย

43. ผู้นำชุมชนของท่านมีการแจกแจงรายละเอียดและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการหรือไม่ อย่างไร (ความโปร่งใส)

- ไม่มี บางครั้ง เป็นประจำ

44. ผู้นำชุมชนของท่านมีความเท่าเทียมในการดำเนินการเรื่องต่าง ๆ มากน้อยเพียงใด (คุณธรรม)

- ไม่เท่าเทียมทุกครั้ง ไม่เท่าเทียมในบางครั้ง เท่าเทียมกันทุกครั้ง

เพราะ.....

45. ผู้นำชุมชนของท่านให้ความสำคัญกับปัญหาของชุมชนก่อนปัญหาของตนเองมากน้อยเพียงใด (เสียสละ)

- ไม่เท่าเทียมทุกครั้ง ไม่เท่าเทียมในบางครั้ง เท่าเทียมกันทุกครั้ง

วินัยทางการเงิน

46. คร่าวเรือนของท่านมีรายได้เฉลี่ยเดือนละ.....บาท

47. คร่าวเรือนของท่านมีรายจ่ายเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

48. คร่าวเรือนของท่านมีหนี้สินเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

49. คร่าวเรือนของท่านมีการออมเงินเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

50. ความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง

.....

.....

.....

.....





Appendix C
The Community Leader Questionnaire

แบบสัมภาษณ์ผู้นำชุมชน

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง ของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

วัตถุประสงค์ เพื่อทราบถึง

1. การได้รับการสนับสนุนของชุมชน และความเพียงพอของทรัพยากรที่ชุมชนได้รับการสนับสนุน
2. การพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง
3. ความเข้มแข็งของสมาชิกในชุมชนที่เข้าร่วมโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง
4. การมีส่วนร่วมของสมาชิกในชุมชนต่อโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง
5. การบูรณาการและการติดตามผลของหน่วยงานรัฐเกี่ยวกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง
6. ปัญหาและอุปสรรคของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง รวมถึงความคิดเห็นอื่นๆ เพิ่มเติม

แหล่งข้อมูล: ผู้นำชุมชนที่ได้รับการสนับสนุนจากโครงการ

ชื่อ-สกุล.....เบอร์โทรศัพท์.....

ชื่อชุมชน.....บ้านเลขที่.....แขวง.....เขต.....

ผู้สัมภาษณ์.....วันที่.....

1. จำนวนสมาชิกในชุมชน.....ครัวเรือน
2. เหตุผลที่ชุมชนของท่านมีการรวมกลุ่มกัน คือ
 - เพื่อรับการสนับสนุนจากรัฐ
 - เพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน
 - อื่น ๆ ระบุ.....
3. พื้นที่ที่ดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง พื้นที่เดิม พื้นที่ใหม่ ห่างจากที่เดิม.....กม.
4. ชุมชนของท่านเข้าร่วมโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองตั้งแต่ปี พ.ศ.
5. ชุมชนของท่านได้รับการสนับสนุนภายใต้โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย เรื่องใดบ้าง
 - สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน.....บาท (กรณีที่ดินเดิมไม่เกิน 330,000 บาท กรณีที่ดินใหม่ไม่เกิน 360,000 บาท)
 - เงินค่าพัฒนาระบบสาธารณูปโภค/โครงสร้างพื้นฐาน จำนวน.....บาท (ไม่เกิน 50,000 บาท)
 - เงินค่าซ่อมแซมและปรับปรุงบ้าน/ลดภาระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยชุมชน จำนวน.....บาท (ไม่เกิน 25,000 บาท)
 - เงินค่าบริหารจัดการ จำนวน.....บาท (ไม่ต่ำกว่า 50,000 บาท แต่ไม่เกิน 500,000 บาท)
 - เงินสนับสนุนเพื่อนำไปใช้เป็นค่าสร้างที่พักชั่วคราว ค่าเช่าที่พัก ค่ารถอื้ออน ค่าขนย้ายสิ่งของ ค่าขนส่งวัสดุเข้าพื้นที่ ค่าก่อสร้างฐานรากเพิ่ม ค่าจัดทำบ่อบำบัดน้ำเสีย จำนวน.....บาท (ไม่เกิน 72,000 บาท)
 - เงินค่าสำรวจและจัดทำฐานข้อมูล รวมทั้งติดตามประเมินผล จำนวน.....บาท

ความเพียงพอเหมาะสมของทรัพยากร

6. เงินสนับสนุนเพื่อการบริหารจัดการของชุมชน (ประมาณ 50,000-500,000 บาท) ที่ได้รับเพียงพอหรือไม่ อย่างไร

- เพียงพอ ไม่เพียงพอ ต้องจ่ายเพิ่มกว่าที่ได้รับการสนับสนุน
- 1-5% 6-10% เพิ่ม 11-15% เพิ่มมากกว่า 15%

คุณภาพชีวิต

7. การจัดการขยะของชุมชนในอดีต

- มีถังรวม โดย มีฝาปิดมิดชิด ไม่มีฝาปิดมิดชิด
- ต่างคนต่างทิ้ง โดย มีฝาปิดมิดชิด ไม่มีฝาปิดมิดชิด

8. การจัดการขยะของชุมชนในปัจจุบัน

- มีถังรวม โดย มีฝาปิดมิดชิด ไม่มีฝาปิดมิดชิด
- ต่างคนต่างทิ้ง โดย มีฝาปิดมิดชิด ไม่มีฝาปิดมิดชิด

9. ชุมชนของท่านจัดทำแผนงานขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชนเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับสมาชิกในชุมชนหรือไม่ อย่างไร

- ไม่จัดทำ
- จัดทำ ชื่อ.....

ครัวเรือนในชุมชนของท่านมีส่วนร่วมในการดำเนินการหรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี มี ร้อยละ.....ของครัวเรือนทั้งหมดในชุมชน

ชุมชนเข้มแข็ง

10. ชุมชนของท่านมีการกำหนดกฎระเบียบในการอยู่อาศัยหรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี
- มี โดยกฎระเบียบที่สำคัญของชุมชน คือ.....

11. ความถี่ของการไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบของครัวเรือนในชุมชน.....ครั้ง/เดือน

12. ชุมชนของท่านมีการเก็บเงินค่าส่วนกลางเพื่อใช้ในการบริหารจัดการภายในชุมชนหรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี มี เก็บมาก่อนมีโครงการ เก็บตั้งแต่มีโครงการ

13. ครัวเรือนในชุมชนจ่ายเงินค่าส่วนกลางครบถ้วนหรือไม่ อย่างไร

- ครบ ค้าง 1-10% 11-20% 21-30% มากกว่า 30%

14. ชุมชนของท่านมีการเก็บเงินสมาชิกเพื่อเป็นสวัสดิการภายในชุมชนหรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี มี เก็บมาก่อนมีโครงการ เก็บตั้งแต่มีโครงการ

15. คริวเรือนในชุมชนจ่ายเงินค่าสวัสดิการครบถ้วนหรือไม่ อย่างไร
- ครบ ค้าง 1-10% 11-20% 21-30% มากกว่า 30%
16. กรณีที่สมาชิกในชุมชนไม่มีความสามารถในการชำระคืนเงินค่าก่อสร้าง ชุมชนของท่านมีการกำหนดแนวทางในการให้ความช่วยเหลือหรือไม่ อย่างไร
- ไม่มี มี โดย.....
17. ชุมชนของท่านมีปัญหาในการอยู่ร่วมกันหรือไม่ มากน้อยเพียงใด
- ไม่มี มี น้อย ปานกลาง มาก

การบูรณาการของหน่วยงาน

18. ชุมชนของท่านมีปัญหาในการขออนุญาตก่อสร้างจากสำนักงานเขตหรือไม่ อย่างไร
- ไม่มี มี ปัญหาคือ.....
19. การจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานของกรมส่งเสริมสหกรณ์ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อใด
- ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง ส่งผลกระทบคือ.....
- หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่งผลกระทบคือ.....
20. การติดตั้งเสาไฟและสายไฟดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อใด
- ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง ส่งผลกระทบคือ.....
- หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่งผลกระทบคือ.....
21. การติดตั้งระบบประปาดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อใด
- ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง ส่งผลกระทบคือ.....
- หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่งผลกระทบคือ.....
22. การก่อสร้างเขื่อนป้องกันตลิ่งของกรุงเทพมหานครดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อใด
- ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง ส่งผลกระทบคือ.....
- หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่งผลกระทบคือ.....

การติดตามประเมินผล

23. สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) มีการติดตามประเมินผลการดำเนินโครงการหรือไม่ อย่างไร
- ไม่ได้ติดตามประเมินผล
- ติดตามประเมินผล ความถี่ ทุกสัปดาห์ เดือนละ 2 ครั้ง เดือนละครั้ง
- 2-3 เดือน/ครั้ง อื่น ๆ ระบุ.....

24. รูปแบบในการเข้ามาติดตามประเมินผลการดำเนินโครงการของ พอช. เป็นอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ติดตามความก้าวหน้าของการดำเนินโครงการ
- สอบถามปัญหาอุปสรรคในการดำเนินโครงการ
- ให้คำแนะนำเพื่อให้ชุมชนดำเนินการแก้ไขเอง
- ร่วมแก้ไขปัญหากับชุมชนเพียงช่วงเวลาหนึ่ง
- ร่วมแก้ไขปัญหากับชุมชนจนกระทั่งปัญหาคลี่คลาย

25. ความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง

.....

.....

.....

.....

.....





Appendix D
The Executives and Officials Questionnaire

**แบบสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง ของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)**

วัตถุประสงค์ เพื่อทราบถึง

1. ภารกิจและหน้าที่ของหน่วยงานภายใต้โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง
2. ผลการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง
3. การบูรณาการและการติดตามผลของหน่วยงานภายใต้โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง
4. ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง รวมถึงความคิดเห็นอื่นๆ เพิ่มเติม

แหล่งข้อมูล: เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ชื่อ-สกุล.....เบอร์โทรศัพท์.....

ตำแหน่ง.....หน่วยงาน.....กระทรวง.....

ผู้สัมภาษณ์.....วันที่.....

1. ภารกิจและหน้าที่ของหน่วยงานท่านที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง คือ

.....

.....

.....

2. หน่วยงานท่านมีหน้าที่ใดในฐานะ “ชุดปฏิบัติการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง”

.....

.....

.....

3. หน่วยงานท่านทำงานร่วมกับหน่วยงานใดบ้างภายใต้โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> พอช. | <input type="checkbox"/> กรุงเทพมหานคร | <input type="checkbox"/> กรมธนารักษ์ |
| <input type="checkbox"/> กองทัพบก | <input type="checkbox"/> สำนักงานตำรวจแห่งชาติ | <input type="checkbox"/> กรมส่งเสริมสหกรณ์ |
| <input type="checkbox"/> อื่น ๆ ระบุ..... | | |

4. ผลผลิตที่หน่วยงานท่านดำเนินการภายใต้โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง คือ

.....

.....

.....



Appendix E
The Executives and Officials Questionnaire

No.	Name of Sample Community	Total of Households	Number of Participating Households	Number of Sample Households
1	Wat Bang Bua Community	124	79	34
2	Chai Khlong Senanikom 2 Community	152	56	34
3	Lang Wo Kho Chandrakasem Community 1	83	83	34
4	Lang Wo Kho Chandrakasem Community 2	40	40	34
5	Phaholyothin 32 Community	174	37	34
6	Wanghin Community	91	34	34
7	Rim Khlong Lat Phrao Pracha Uthit Community	106	106	34
8	Lang Rong Rien Thai-Yipun Community	73	24	24
9	Bang Bua Ruamjai Phatthana (Choeng Saphan Mai 2) Community	202	184	34
10	Bang Bua Ruamjai Phatthana (Cherng Saphan Mai 1) Community	106	106	34
11	Chai Khlong Bang Bua Community	390	184	34
12	Run Mai Phatthana Community	210	181	34
13	Bang Bua Kong Kan Phap Community	229	229	34
14	Roikrong Community	155	90	34
15	Ruam Mit Raeng Satttha Community	370	36	34
16	San Chao Por Sombon 54 Community	73	73	34
17	Kor Sor Bor Moo 5 Community	39	39	34
18	Kor Sor Bor Samakkhi Ruamjai Community	29	29	29
19	Kor Sor Bor Phatthana Community	56	56	34
20	Phermsin Ruamjai Community	42	42	34
21	Rim Khlong Phatthana Community	112	112	34
22	Phatthana Moo 1 Community	55	27	27
23	Prachanukun Community	111	15	15
24	Lat Phrao 80 Community	143	38	34
25	Sanam Muai Tho Phatthana Community	34	28	28
26	Liap Khlong Song Phatthana Community	280	280	34
27	Porn Phara Ruang Community	130	130	34
28	PhakWan Community	356	356	34
29	Khlong BangKhen Community	55	20	20
30	Lang Krom Wit Community	121	11	11
31	Samakkhi Ruamjai Community	34	25	24
Totals		4,175	2,750	690

BIOGRAPHY

- Name-Surname** Matulee Yokee
- Academic Background**
- Bachelor of Economics
Thammasart University, Bangkok, Thailand in 1998
 - Master's Degree in Economics
National Institute of Development Administration,
Bangkok, Thailand in 2003
- Experience**
- Auditor, Senior Professional Level
State Audit Office of the Kingdom of Thailand
 - Participating in the Transregional Capacity Building
Programme for Performance Audit of Environmental
issues in Forestry in 2009
 - Participating in the ASOSAI 3i Cooperative Audit
Programme on Audit of Disaster Management in 2015
 - Participating in the IDI-ASOSAI Blended Learning
Specialist
Certification Programme in 2017
 - Participating in the SAI Young Leaders & SAI Young
Leader Coaches International Interaction in 2018
 - Participating in the Audit of Transparency,
Accountability and
Inclusiveness of the use of emergency funding for
COVID-19
(TAI Audits) in 2021