



# ภาคที่ 3

## ต้นไม้ ป่าและน้ำ สมดุลธรรมชาติ ที่ควรรักษาและการอนุรักษ์

### 3.1 รักษาป่าและที่สาธารณะ

เราต้องช่วยกันรักษาป่าให้ดี จะเอาผืนป่ามาทำเป็นเมือง ทำให้ น้ำขาดที่รองรับคงเป็นสิ่งที่ไม่สมควรเป็นอย่างยิ่ง เราจึงต้องรณรงค์รักษา ป่า

1. ป่าเสื่อมโทรมนั้น ไม่ควรให้ใครไปอ้างสิทธิ์เอาแผ่นดินของส่วน รวมไปครอบครองเป็นส่วนตัวอย่างเด็ดขาด จะอ้างความจนมาเอาแผ่นดิน ไม่ได้ เราควรเอาป่าเสื่อมโทรมมาปลูกป่าในเชิงพาณิชย์เพื่ออนาคตของ ประเทศชาติในอีก 50-100 ปีข้างหน้า ไม่ใช่มา ‘แบ่งเค้ก’ กันไปโดยคนที่

อยู่ใกล้ ๆ ถ้าปลูกป่าแล้วมีคนบุกรุก หรือทุกวันนี้มีคนพยายามทำลายป่า สมบูรณ์ให้กลายเป็นป่าเสื่อมโทรม ก็ต้องป้องปราม ไม่ใช่ “ยกประโยชน์ ให้จำเลยไป” หรือกลับไปคิดให้คนบุกรุกดูแลป่า ซึ่งเท่ากับ “ฝากปลาไว้ กับแมว”

2. คนจนในพื้นที่ป่าเสื่อมโทรม ไม่ควรทำไร่-นา เพราะไม่มีระบบชลประทาน น้ำทำก็ไม่สมบูรณ์ ปกติคนชนบทส่วนมากก็มีรายได้จากเกษตรกรรมเป็นรอง รายได้นอกภาคเกษตรกรรมเป็นหลักอยู่แล้ว การให้แต่ละครอบครัวครอบครองกันคนละ 5-30 ไร่ ขึ้นอยู่กับการจับจองตามอำเภอใจ คงเป็นสิ่งที่ไม่สมควร ทุกวันนี้ บ้านชนบท ก็ไม่ค่อยได้ประกอบการอะไรมาก อยู่แต่เด็กและคนแก่เป็นจำนวนมาก และกลายเป็นเสมือน “รีสอร์ท” ให้ญาติพี่น้องที่มาทำงานตามเมืองใหญ่ กลับไป “ชาร์จแบตเตอรี่” เป็นครั้งคราวอยู่แล้ว

3. ถ้าคนในพื้นที่ป่าเสื่อมโทรม ไม่ค่อยมีรายได้และยากจน รัฐบาลก็ควรหาทางสร้างงานทางอื่น ไม่ใช่ปล่อยให้ไปครอบครองที่ดินกันครอบครัวละมากบ้างน้อยบ้าง ซึ่งอาจเป็นงานในภาคอุตสาหกรรม ภาคบริการ และอื่น ๆ จะสงวนให้พวกเขาอยู่ตามอัตภาพเช่นนี้ในสภาพที่ไม่





เหมาะสมและเป็นการไม่ควร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น โรงเรียน ประถม สถานือนามัย ก็ต้องขยายออกไปอย่างไม่สิ้นสุด สิ้นเปลืองทรัพยากร เพราะคนใช้บริการก็น้อย สมมติให้ครอบครัวหนึ่งหาของป่าออกมาได้ 200 บาทต่อครัวเรือน และหากนับรวมค่ากินอยู่จากสิ่งที่หาได้ในป่าแล้ว เป็นเงินครัวเรือนละ 5,000 บาท หรือปีละ 60,000 บาท หากชุมชนชาวเขาหนึ่งมี 50 หลังคาเรือน ก็จะเป็นเงิน 3 ล้านบาท เชื่อว่าในปีหนึ่ง ๆ ความสูญเสียของป่าไม้เพื่อการยังชีพของพวกเขาคงมหาศาลกว่านี้ หากจ้างให้พวกเขาอยู่เฉย ๆ ไม่ทำลายป่า คงเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมกว่านี้

4. **กรณีชาวเขา** ที่มีคนมาอ้างว่าไม่ได้ทำลายป่าจากการปลูกไร่เลื่อนลอย (หมิ่นเวียน) นั้น คงเป็นชาวเขากลุ่มเล็ก ๆ แต่เดี๋ยวนี้อาณาเขตมีมากมาย ป่าไม้คงไม่พอให้พวกเขาหาเลี้ยงชีพ คนชาวเขาจำนวนมากก็ทำงานในเมือง เช่นคนชนบททั่วไป ชาวเขาที่หาของป่า จับสัตว์ป่ามาขาย ควรหรือที่จะทำเช่นนี้ และนี่หรือคือคนที่จะพิทักษ์ป่า บางทีการจ้างให้พวกเขาอยู่เฉย ๆ ไม่ให้บุกรุกป่า และทำหน้าที่ช่วยรักษาป่า ยังดีกว่าปล่อยให้พวกเขาบุกรุกป่าเช่นนี้

5. **กรณีป่าสงวนออกมาทับซ้อนกับที่ดินของผู้ที่ครอบครองไว้ก่อน** ก็เป็นปัญหาที่ไม่เหลือปากว่าแรงที่จะแก้ไข จะถือมาเป็นข้ออ้างเพื่อสมให้ดูว่ามีปัญหามากมาย เพื่อจะได้ออกกฎหมายป่าชุมชน เป็นสิ่งที่ต้องทบทวน ถือเป็นเล่ห์เพทุบายที่ไม่ตรงไปตรงมา สำหรับคนที่อยู่ป่ามาก่อน ประกาศเป็นเขตป่า รัฐบาลก็ยื่นตื้อออกเอกสารสิทธิให้ที่อยู่แล้ว หรือสามารถต่อสู้เรียกร้องเพื่อความเป็นธรรมได้ แต่ผู้ที่มาบุกรุกภายหลัง ถือว่าเป็นผู้บุกรุก ไม่ควรให้อยู่ หากใครต่อใครก็จะมาอ้างสิทธิไม่สิ้นสุด

เมื่อ 50 ปีที่แล้ว แทบไม่มีหมู่บ้านชาวเขาอยู่บนเขาเลย แต่เดี๋ยวนี้อาณาเขตมีมากมาย



นี่มีมากมาย บุกรุกกันเพิ่มแทบทุกวัน ทุกเดือน ทุกปี จึงคงเป็นไปได้ที่จะให้ขยายตัวอย่างนี้ บางแห่งกลายเป็น อบต. กลายเป็นเมืองไปแล้ว อย่างนี้จะบอกว่าชาวเขาอยู่อย่างพอเพียงไม่ขยายตัวได้อย่างไร เราจึงควรจัดหาที่อยู่ให้ใหม่ ในเวียดนามเมื่อปลายเดือนกันยายน 2552 ก็อพยพย้ายคนนับแสน ๆ เพื่อหนีพายุ คนนับล้านที่อาจต้องย้ายออกจากป่า ถ้าทำแบบค่อยเป็นค่อยไป ไม่ต้องรีบร้อนแบบหนีพายุ ก็น่าจะสามารถทำได้ เชื่อว่าในจีน ลาว เขมร เวียดนาม หรือมาเลเซีย เขาคงไม่ปล่อยให้มีการบุกรุกป่ากันตามอำเภอใจเช่นนี้อยู่ตลอดเวลา เราอาจต้องไปดูงานการจัดการป่าไม้ของประเทศเพื่อนบ้านมากกว่าไปดูงานที่ยุโรปและอเมริกาเสียแล้ว

ในท้ายที่สุดนี้ ขอยกความเห็นของผู้ตระหนักถึงคุณค่าของป่าไม้มา



ว่า “เลิกอ้างความยากจนบังหน้า” หัดเคารพตนเองบ้าง หัดเคารพตนเองที่ไม่โลภอยากจะได้ของของใคร หัดเคารพตนเองที่จะไม่โลภ บุกริษที่ป่ามาเป็นของตน

- คนที่เคารพตนเองนั้น ขนาดกล้วยไม้ในป่าก็ต้องไม่ไปเอามันออกมา ต้องปล่อยให้มันอยู่ของมัน
- คนที่เคารพตนเอง ต้องไม่ยิงแม่ไก่ ต้องไม่ยิงลิงหรือยิงหมียิงแม่เสือเพื่อที่จะเอาลูกของมันมาขาย
- คนที่เคารพตนเอง ต้องรังเกียจ การค้าสัตว์ป่า หรือแม้กระทั่งการกินอาหารป่า ไม่ว่าจะเอามาทำเป็นยาบ่าบอคอแตกอะไรทั้งสิ้น
- คนที่เคารพตนเอง ถ้าจะเอาต้นไม้ในป่ามาใช้ ก็ต้องเลือกเอาเฉพาะกิ่งที่มันหักโค่นเท่านั้น ไม่ใช่ไปลักตัดต้นไม้ในป่า

• คนที่เคารพตนเอง ต้องไม่เผาป่าเพื่อบุกรุกหรือต้องไม่แผ้วถางป่าเพื่อบุกรุก

ทุกคนสามารถที่จะเคารพตนเองได้ ไม่ว่าจะเขาเหล่านั้นจะยากดีมีจนอย่างไร และพึงระลึกเสมอว่า ความยากจนนั้นสามารถที่จะแก้ไขให้หายยากจนได้ ถ้าหากมีความพยายาม หมั่นเพียร ไม่ตั้งในความประมาท นั่นคือไม่ตั้งอยู่ในสิ่งที่ผิดกฎหมายและผิดศีลธรรม ไม่เคยมีคนขยันและเอาจริงที่อดตาย และที่สำคัญที่สุด ต้องให้ทุกคนอยู่ภายใต้กฎหมายเดียวกัน ไม่มีข้อยกเว้น และต้องมีกฎหมายที่ควบคุมการผูกขาด และกฎหมายที่ควบคุมไม่ให้มีการถือครองที่ดินที่มากเกินไป นั่นคือระดับร้อยไร่ มันก็น่าที่จะพอแล้ว

### 3.2 รักษาป่ากับชาวเขา

การรักษาป่าเป็นสิ่งสำคัญสำหรับประเทศไทยของเรา กรณีศึกษานี้เป็นหมู่บ้านปกากญอ (กะเหรี่ยง หรือ karen) แห่งหนึ่งที่อำเภอเวียงป่าเป้า จังหวัดเชียงราย ได้เรียนรู้เกี่ยวกับป่าชุมชนและความร่วมมือของชาวเขาในการรักษาป่า ซึ่งนับเป็นความพยายามที่ดี แต่การจะรักษาป่าให้ดีขึ้น บางทีเราก็ควรทบทวนเหมือนกัน

หมู่บ้านที่ไปเยี่ยมมีชาวเขาราว 100 คนใน 20 หลังคาเรือน ชาวเขาเหล่านี้ร่วมกันรักษาป่า โดยทำ “แนวกันไฟ” บนสันเขาด้วยการถางป่ากว้าง 6 เมตรยาวนับสิบกิโลเมตรแล้วคอยปิดกวาดไฟไปไม้เพื่อควบคุมไฟป่า เมื่อใดที่เกิดไฟป่า ชาวบ้านจะร่วมกันดับไฟ และในยามค้าคืนก็ยังมีอาสาสมัครในหมู่บ้านคอยเฝ้าระวังไฟป่า

หมู่บ้านนี้ดูแลป่าถึง 10,000 ไร่ และหากรวมหมู่บ้านอื่นที่อยู่ใกล้เคียงกันอีก 6 หมู่บ้าน ก็จะมีพื้นที่ที่ชาวเขาเหล่านี้ดูแลถึง 60,000 ไร่ (96 ตารางกิโลเมตร) ซึ่งนับว่ากว้างพอสมควรเพราะเทียบได้ถึง 1 ใน 16 ของขนาดของกรุงเทพมหานคร และนอกจากจะป้องกันไฟป่าแล้ว ชาวเขาเหล่านี้ยังคอยระวังไม่ให้บุคคลภายนอกเข้ามาหาของป่าในพื้นที่ที่ตนเองดูแลอยู่ด้วย

ในพื้นที่ 10,000 ไร่ของชาวเขา 20 หลังคาเรือนนี้ การถางป่าเป็นไร่นาประมาณ 600 ไร่เศษ โดยที่ราบเชิงเขาปลูกข้าวนาปี ส่วนพื้นที่ลาดชันไหล่เขาทำไร่-นาแบบหมุนเวียน คือจะหมุนเวียนกลับมาทำกินใหม่ทุกรอบ 7 ปี (ไม่ใช่ไร่เลื่อนลอย ดังนั้นจึงไม่ทำให้ดินเสื่อมโทรม) ซึ่งนับเป็นแนวทางที่สร้างสรรค์ของชาวเขาเผ่านี้

ป่าที่ดูแล้วยสมบูรณ์นี้ ความจริงแทบไม่มีอะไรเหลือแล้ว ชาวบ้านเล่าว่า ก่อนหน้าการยกเลิกสัมปทานตัดไม้เมื่อปี 2532 นั้น ปรากฏว่ามีคนงานถึง 50 คนพร้อมเลื่อยยนต์และช่างมากมายเข้ามาตัดไม้กันทั้งวัน ทั้งคืนนานหลายปี ตัดต้นไม้ใหญ่ล้มลงหนึ่งต้น ก็ทำให้ต้นไม้ขนาดเล็กกว่าที่อยู่ใกล้เคียงล้มอีก 4-5 ต้น มาถึงวันนี้ทางราชการคงไม่คิดให้สัมปทานทำไม้อีก แต่หากสมมติว่าให้ ก็เชื่อว่าจะมีผู้สนใจ เพราะไม่คุ้มทุนอีกต่อไป ต้นไม้ใหญ่ที่มีค่าเชิงพาณิชย์ส่วนใหญ่ได้ถูกตัดโค่นไปแล้ว

ยิ่งกว่านั้นป่าก็ไม่ได้รับการปรับปรุง ตั้งแต่ยกเลิกสัมปทานทำไม้ ชาวเขาก็ไม่ได้ปลูกป่าเพิ่มเติมแต่อย่างใด เพียงแต่พอเวลาผ่านไประยะหนึ่ง ต้นไม้เล็กขึ้นแซมต้นไม้ใหญ่ที่ยังพอมียู้อยู่บ้าง จึงทำให้ดูคล้ายกับว่าป่ายังสมบูรณ์อยู่ แม้แต่สัตว์ป่าก็ไม่กลับมา ชาวบ้านเล่าว่า สัตว์ป่าที่มีอยู่มากมายในช่วงก่อนให้สัมปทานป่าไม้ก็หายไปแทบหมดแล้ว เพราะป่าไม้ถูกตัดโค่นมากมาย ดังนั้นจึงเป็นข้อสงสัยว่า ยังมีป่าอันอุดมใดให้ชาวเขารักษาอีกหรือ



www.thongthailand.com

การที่ชาวเขารอบครองป่านับหมื่นไร่ ใช้ทำมาหากินกันเฉพาะคน 20 หลังคาเรือนนั้นมากไปหรือไม่ ชาวเขาทำตนเป็นอภิสิทธิ์ชนหรือไม่ เพราะถ้าเป็นการปฏิรูปที่ดิน แต่ละครอบครัวจะได้เพียง 15 ไร่ รวมแล้วทั้งหมู่บ้านก็คงมีที่ทำกินไม่เกิน 300 ไร่เท่านั้น ถ้าบอกว่าชาวเขาเป็นแรงงานราคาถูกที่ช่วยรักษาป่า ก็คงต้องถามกันต่อว่า คนอื่นจะมาอยู่แทนบ้างได้ไหม

1. ถ้ามีชาวบ้าน ชาวปกากญอกลุ่มอื่น หรือชนเผ่าอื่นจะขอสิทธิอันนี้บ้างโดยขอเช่าประกวาดอยู่แทนชาวเขากลุ่มนี้ (เพราะถือเป็นคนไทยเหมือนกัน เพียงแต่ไม่ได้มาบุกกรุกอยู่ป่าเท่านั้น) จะได้หรือไม่

2. ถ้าชาวบ้านกลุ่มอื่นบอกว่าจะยินดีจ่ายภาษีมากกว่าชาวเขากลุ่มนี้ซึ่งไม่ได้เสียภาษีโดยตรงอยู่แล้ว จะคิดอย่างไร

3. ยิ่งถ้าธุรกิจเอกชนยินดีจะขอเช่าป่า (และรักษาให้อยู่ในสภาพเดิม รวมทั้งปลูกป่าถาวรให้หนาแน่นยิ่งขึ้น) เพื่อทำธุรกิจท่องเที่ยวเชิงนิเวศ (คล้ายกับที่ชาวเขาทำ “โฮมสเตย์” ในปัจจุบัน) และยินดีจ่ายภาษี (อย่างงาม) ให้กับทางราชการเพื่อนำไปทำนุบำรุงประเทศและประชาชน จะได้หรือไม่

เราแน่ใจหรือว่า การที่ชาวเขาเผ่านี้จะดูแลได้ดีกว่าคนอื่นในประเทศนี้ ชาวเขาอาจอ้างว่าพวกตนอยู่มาก่อนนับร้อยปีแล้ว น่าจะเป็น



เจ้าของทรัพยากร เรื่องนี้คงต้องทำความเข้าใจใหม่ว่า การเป็นเจ้าของคงหมายถึงเฉพาะถึงการอยู่ในหมู่บ้านของตน แต่การ “ดู” เอาพื้นที่นับหมื่นไร่ไปใช้เสียเอง น่าจะมากเกินไป การที่เราจะอนุญาตให้ชนกลุ่มใดมา “ถูกหวย” ได้ทรัพยากรมากกว่าประชาชนกลุ่มอื่น อาจเป็นแนวคิดแบบ “มือใครยาวสาวได้สาวเอา” ที่ต้องทบทวน อย่างไรก็ตามหลายคนอาจคิดเพียงง่าย ๆ ว่าพวกเขาจน จึง “ยกประโยชน์ให้จำเลย” ไป โดยถือเสียว่าดีกว่าให้นักการเมืองหรือข้าราชการใหญ่โกงไป ทั้งที่ก็ต่างเป็นการโกงเหมือนกัน

ทรัพยากรที่ดิน-ป่าไม้เป็นของส่วนรวม เป็นของทุกคนที่รวมกันเป็นประเทศชาติ ใครครอบครอง ใครได้ประโยชน์ต้องเสียภาษี ซึ่งเป็นการตอบแทนสังคมในรูปแบบหนึ่ง การที่รัฐบาลในฐานะกลไกของประเทศชาติขาดประสิทธิภาพในการจัดการทรัพยากร เราก็ต้องแก้ไขที่ต้นตอ ไม่ใช่หันหลังให้รัฐแล้วเข้าช่วงชิงทรัพยากรกันเพื่อผลประโยชน์เฉพาะกลุ่ม (ในนามของ “คนจน”) แนวคิดเช่นนี้อาจต้องทบทวนให้ดีเพราะจะเป็นการสร้างปัญหา และผูกปมปัญหาให้ซับซ้อนยิ่งขึ้นก็ได้

การปฏิเสธรัฐเป็นแนวคิดที่อันตราย การส่งเสริมให้ชาวเขาหรือชาวบ้านไม่ยอมรับรัฐ สร้างกระแสต่อต้านรัฐในรูปแบบต่าง ๆ โดยไม่นำพาที่จะพัฒนาองคาพยพของรัฐให้มีประสิทธิภาพในระยะยาว อาจถือเป็นวาระซ่อนเร้น หรือเป็นความพยายามบั่นทอนเสถียรภาพของประเทศชาติ

และทำร้ายประชาชนคนไทยโดยรวม เพราะยิ่งเราหันหลังให้รัฐ ก็ยิ่งเหมือนเราเปิดช่องให้เกิดการโกงกินกันมากยิ่งขึ้นหรือไม่

การทำงานเพื่อประชาชนแบบนอกระบบนี้ อาจไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้จริง เพราะสังคมและประเทศชาติไม่อาจปราศจากกลไกรัฐ ไม่ว่าจะเป็นการปกครองโดยใครหรือระบอบใดก็ตาม ในทางตรงกันข้ามจะสังเกตได้ว่าผลของการเคลื่อนไหวในขบวนการนอกระบบนั้นผู้ที่ได้ประโยชน์จริงมักเป็นผู้นำนอกระบบ ที่ได้ทั้งเงินทั้งกล่องในมิติของการเมืองในระบบ เช่น ได้เป็น ส.ส. หรือ ส.ว. เป็นต้น

ป่าชุมชนเป็นเรื่องที่ซับซ้อน ละเอียดอ่อน ในการจัดการปัญหานั้น เราคงต้องศึกษาวิจัยให้ละเอียด ให้มากและให้จริงจังกว่านี้ เพื่อร่วมกันหาทางออกที่ดีกว่าที่ผ่านมา เราเพิ่งทบทวนว่าในขณะที่เรากำลังทำงานเพื่อประชาชนผู้ยากไร้ทุกวันนี้ มันอาจกลับกลายเป็นการบั่นทอนเสถียรภาพของชาติไทยและประชาชนไทยอย่างน่าใจหายอยู่หรือไม่



• แม่น้ำท่าจีน

### 3.3 แก้สิ่งแวดล้อมตัวอย่างจากแม่น้ำท่าจีน

สิ่งแวดล้อมเป็นปัญหาที่ทำลายกัตกร่อนประเทศไทย และรูปธรรมที่เห็นชัดก็คือ มูลค่าของทรัพย์สิน รวมทั้งคุณค่าของชีวิตของเราเองก็จะด้อยค่าลงเรื่อยหากสิ่งแวดล้อมถูกทำลาย มีแต่การรื้อระบบอุปถัมภ์ที่เป็นบ่อเกิดของการทุจริตประพฤติมิชอบ จึงจะแก้ไขปัญหาสีสิ่งแวดล้อมได้จริงจัง

ต่อปัญหาสีสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่น ชาวบ้านได้ดำเนินการแก้ไขปัญหามาตามภูมิปัญญาของชาวบ้านเองในช่วงที่ผ่านมา เช่น

1. พอมมีปัญหาผักตบชวาลอยเต็มแม่น้ำราว 2 กิโลเมตร ชาวบ้านก็จัดการเตะตะกร้อโชว์ มีโทรทัศน์มาทำข่าวกันครึกโครม ทำให้รัฐมนตรีถึง 3 ท่านมาดูแล และสุดท้ายหน่วยราชการทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาคต่างระดมกำลังกันแก้ปัญหาได้เสร็จสิ้นใน 10 วัน

2. ชาวบ้านร่วมใจกันจนประสบความสำเร็จในการปิดท่าเรือแห่งหนึ่งที่ยกถ่ายถ่านหิน โดยความพยายามนี้ชาวบ้านได้ผลักดันจนได้รับความสนใจจากคณะกรรมการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมวุฒิสภา

3. ชาวบ้านยังได้รับการสนับสนุนในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เช่น ชมรมเรารักแม่น้ำท่าจีนมีงบประมาณปีละประมาณ 0.5 ล้านบาท สภากลุ่มน้ำท่าจีน นครปฐม ได้รับเงินสนับสนุนปีละประมาณ 1.8 ล้านบาท ส่วนมูลนิธิลุ่มน้ำท่าจีน นครปฐม ได้รับเงินสนับสนุนปีละประมาณ 1.5 ล้านบาท เป็นต้น

ชื่อเสียงและแบบจำลองการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ของแม่น้ำท่าจีนได้รับการกล่าวขวัญไปถึงในระดับประเทศเลยทีเดียว

อย่างไรก็ตามทุกวันนี้ปัญหาหลัก ๆ ด้านสิ่งแวดล้อมในชุมชนริมแม่น้ำท่าจีนก็ยังคงอยู่ ได้แก่ :

1. โรงงานยังคงปล่อยน้ำเสีย โดยในวันที่ไปดูงานซึ่งเป็นช่วงหน้าฝน ก็ยังมีปรากฏการณ์ “แม่น้ำสองสี” คือสีน้ำพุ่งขึ้นจากโรงงาน กับสีของน้ำตามปกติ

2. กลิ่นคับพิษเหม็นคุ้งจากโรงงานหลายแห่งยังปรากฏอยู่ทั่วไป

3. เรือบรรทุกขนาดใหญ่ก็ยังจอดเรียงหน้ากระดานขวางลำแม่น้ำจนบางครั้งแทบไม่มีทางน้ำให้สัญจร

4. ผักตบชวาที่ยังมีให้เห็นอยู่มากมาย

5. ชาวบ้านยังคงปลูกบ้านรูกำที่สาธารณะอยู่ทุกวัน

6. แพขายอาหารของคนท้องถิ่นตนเอง ก็ต่อออกมารูกำแม่น้ำ

7. พ่อค้าที่ขายปลาทุ ปลาตะเพียนต้มเค็มจนกระดูกป่น ต่างก็ยังแห่น้ำเสียลงสู่น้ำทุกวัน

8. เกษตรกรปลูกผักบุ้งก็ยังใส่ยาฆ่าแมลงให้สารพิษไหลลงแม่น้ำ โดยใช้คนงานพม่าดำเนินการเพื่อว่าตัวเองจะไม่รับพิษ ส่วนผักที่ปลูกไว้กินเองกลับลงทุนทางมุ้งให้เติบโต แปลงผักบุ้งขนาดใหญ่ที่ใช้ไม่ได้แล้ว ก็ปล่อยให้ลอยเป็นแพไปอย่างไร้รับผิดชอบ แทนที่จะลากขึ้นฝั่งเพื่อทำลาย

จะเห็นได้ว่าปัญหาสิ่งแวดล้อมหลัก ๆ ในพื้นที่ก็ยังคงอยู่ เหมือนเมื่อครั้งยังไม่มีขมรม มูลนิธิหรือสภาลุ่มน้ำทำเงินแต่อย่างใด แทบจะไม่มีมืออะไรแก้ไขในเชิงโครงสร้างแต่อย่างใด

#### แล้วพบปัญหาอยู่ที่ไหน

ผู้นำชุมชนบอกว่า หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ตรวจสอบการก่อสร้างรูกำแม่น้ำ และตรวจสอบการปล่อยมลพิษของโรงงาน แต่ก็ยังมีการทำผิดกฎหมาย ค่าปรับก็เป็นเงินไม่มาก องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ไม่จัดการกับชาวบ้านที่สร้างมลพิษทำลายลำน้ำด้วยอ้างว่าเห็นใจการทำกินที่สุจริต และคงกลัวเสียคะแนนเสียง ดังนั้นปัญหาจึงอยู่ที่การไม่ได้บังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัดและเสมอหน้าทั้งต่อทุกภาคส่วน

ส่วนสาเหตุที่ส่วนราชการไม่ (ตั้งใจ) ทำงาน หรือขาดแผนระยะยาวในการแก้ไขปัญหาที่ไม่ยากจะแก้ไข แต่กลับแก้ปัญหาแบบ “ไฟไหม้ฟาง” ก็คงเป็นเพราะข้าราชการไม่ได้เจริญด้วยการวัดผลการทำงาน-ทำดี แต่เจริญด้วยระบบเส้นสายและการได้เด้ากับศูนย์อำนาจส่วนกลาง ยิ่งกว่านั้นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังถูกรอกรงำโดยผู้มีอิทธิพล แทนที่จะเป็นตัวแทนของประชาชนอย่างแท้จริง

ถ้าสิ่งแวดล้อมเสียหายรุนแรง สิ่งที่จะเป็นปัญหาตามมาสำหรับอสังหาริมทรัพย์ก็คือ

1. บ้านเรือนเป็นจำนวนมากจะด้อยค่าลง เพราะไม่สามารถอยู่อาศัยได้อย่างเป็นปกติสุข

2. ถ้าบ้านเรือนมีอันต้องเสียหาย ทำให้ประชากรย้ายออกไปการค้าต่าง ๆ ในพื้นที่ก็จะลดลงตามลำดับ ทำให้อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ไม่ว่าจะเป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ได้รับผลกระทบไปด้วย

3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน เช่น โรงแรม โฮมสเตย์ รีสอร์ทที่ใช้แม่น้ำเป็นจุดดึงดูดความสนใจก็จะขาดกิจกรรมไป

4. แม้แต่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีมลพิษ มากก็มีต้นทุนสูงขึ้น อาจต้องย้ายออกเนื่องจากกำลังแรงงานไม่สามารถอยู่ในพื้นที่ การเปิดกิจการใหม่ก็อาจได้รับการจำกัด ทำให้ศักยภาพของทำเลลดลง

5. ราคาที่ดินโดยรวมก็จะลดลงไปด้วย เพราะศักยภาพในการพัฒนาเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ก็จะลดน้อยถอยลงไปตามลำดับ

ปัญหาสิ่งแวดล้อมจึงมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์โดยตรง และควรได้รับการแก้ไขก่อนที่สิ่งต่าง ๆ จะสายเกินไป

แนวทางการแก้ไขจึงอยู่ที่การทำกฎหมายให้ศักดิ์สิทธิ์ ปัญหาต่าง ๆ ดูเหมือนแก้ไขไม่ได้ก็เพราะความเห็นแก่พวกพ้อง กฎหมิ่นตนเอง ประเด็นสำคัญจึงอยู่ที่การทำกฎหมายให้ศักดิ์สิทธิ์ มีการบังคับใช้กฎหมายให้เสมอหน้ากันโดยไม่เลือกปฏิบัติ ซึ่งเป็นเรื่องที่ (แทบ) เป็นไปไม่ได้เพราะหากในชุมชนนี้ดำเนินการ แต่ชุมชนอื่น อำเภออื่น จังหวัดอื่น ไม่เอาด้วย ก็ไร้ผลหรือได้ผลแค่ระดับ “จุดพลุ” ดังนั้นจึงต้องอาศัยอำนาจจากฝ่ายบริหารประเทศให้มีการบังคับใช้กฎหมายโดยเคร่งครัด

แต่การบังคับใช้กฎหมายโดยเคร่งครัด ย่อมทำให้อภิสถิธิชนกลุ่มต่าง ๆ เสียหาย อภิสถิธิและความได้เปรียบที่เคยได้ก็จะมลายหายไป ฝ่ายบริหารประเทศที่คิดจะบังคับใช้กฎหมายโดยเคร่งครัด ก็คงอาจอยู่ได้ไม่นาน ข้าราชการระดับเล็ก ๆ ที่คิดจะบังคับใช้กฎหมาย ก็อาจถูกถั่นแก้งหรือขึ้นถึงฆาต เช่นเดียวกับชาวบ้านที่คัดค้านถ่านหินหรือการบุกรุกทำลายป่าของนายทุนใหญ่ เป็นต้น

โดยสรุปแล้ว ระบบการทุจริตที่ยังรากลึกจนยากแก้ไข ก็เพราะคนรับราชการยังไม่ได้เติบโตเพราะการวัดผลจากการทำงาน-ทำดี แต่เติบโตเพราะการ “ตบเท้า” อวยพรวันเกิดคนใหญ่คนโตกันอย่างตะพึดตะพือ ดังนั้นบ่อเกิดของการทุจริตก็จะยังไม่เหือดแห้ง ด้วยเหตุนี้ ประเทศไทยจึงคงต้องสังคายนาระบบอุปถัมภ์ ปฏิวัติสังคมด้วยการบังคับใช้กฎหมายให้ศักดิ์สิทธิ์เพื่อปราบปรามการทุจริตที่เป็นต้นตอปัญหาสิ่งแวดล้อม

แต่สงสัยอยู่ว่าพิธีปลูกเสกอาจเป็นวิธีสุดท้ายที่จะทำให้กฎหมายศักดิ์สิทธิ์!!

### 3.4 สร้างสมดุลกับเมืองไม่ให้รุกชนบท

แนวคิดสำคัญสำหรับการวางผังเมืองแนวใหม่ ให้สมดุลกับธรรมชาติก็คือ ต้องทำเมืองให้แน่น หนทางที่เสนอนี้อาจตรงข้ามกับคนอื่น เช่น ข้าราชการและอาจารย์มหาวิทยาลัยชื่อดังหลายคนทำงานเกี่ยวกับการวางผังเมืองและเป็นทั้งเพื่อนทั้งรุ่นพี่ ท่านเหล่านั้นมักบอกว่าเราต้องทำกรุงเทพมหานครให้หลวมไว้ต่อไปจะได้เหลือที่ดินไว้ให้ลูกหลาน แนวคิดทำเมืองให้หลวมเป็นผลดีต่อเมือง และต่อลูกหลานจริงหรือ

**การคิดทำเมืองให้หลวม** ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงหรือทาว์นเฮาส์ สร้างปัญหาแก่ทุกฝ่าย คนรุ่นเราก็เดือดร้อนต้องไปอยู่ไกลๆ โดยเฉพาะคนส่วนใหญ่ที่เป็นคนชั้นกลางและผู้มีรายได้น้อย ที่แทบไม่สามารถซื้อทาว์นเฮาส์หรือบ้านราคาย่อมเยาในเขตกรุงเทพมหานครได้ การคิดอย่างนี้ยังเป็นการผลักภาระไปให้จังหวัดใกล้เคียง และยังทำให้ต้องขยายสาธารณูปโภคออกไปไกล ๆ อย่างไม่สิ้นสุด ที่สำคัญคือต้องเสียต้นทุนเพิ่มขึ้นอย่างมหาศาล

การคิดทำให้เมืองหลวมยังเป็นการคิดที่ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง มองสถานการณ์ต่าง ๆ อย่างหยุดนิ่งและด้านเดียว เราอาจจำไม่ได้ว่าแพลตฟอร์มตึกสูง 5 ชั้นในวันนี้ก็มาจากการรื้ออาคารสงเคราะห์ที่ทำด้วยไม้สูงเพียง 1-2 ชั้นเมื่อเกือบ 50 ปีก่อน ดังนั้น ในวันนี้หน้าเราควรสร้างเป็นอาคาร 20-40 ชั้นตามความหนาแน่นของประชากรที่เพิ่มขึ้น

บางท่านอาจกลัวว่าเราจะอยู่กันหนาแน่นจนเกินไป เราก็ลองนึกถึงนครนิวยอร์ก กรุงโตเกียว เกาสิงคโปร์ หรือเกาส่งกง เขาก็อยู่กันได้ดี ประเด็นอยู่ที่การจัดภูมิทัศน์ให้สวยงามเพื่อลดทอนความหนาแน่นและการจัดการอย่างไรให้เหมาะสมต่างหาก

เราควรคิดวางแผนบริหารนครของเราให้น่าอยู่ ไม่ใช่แก้ (เขี่ย) ปัญหาด้วยการทำเมืองให้หลวม เขตเมืองของกรุงเทพมหานครลามไปถึงนนทบุรี ปทุมธานี อยุธยา ฉะเชิงเทรา สมุทรสงคราม และนครปฐมแล้วที่ปักกิ่ง ทางกรมไม่อนุญาตให้สร้างบ้านแนวราบมากนัก เพราะจะทำให้เมืองขยายตัวไม่มีที่สิ้นสุด ลองคิดว่าถ้าประเทศจีนอนุญาตให้สร้างบ้านแนวราบกันประอะไปหมด ความวิตกกังวลจะน้อยลงแน่นอน การปล่อยให้เมืองลามออกไปเรื่อย ๆ ก็เหมือนการแพร่ของเชื้อ “มะเร็ง” นั่นเอง

สิ่งที่เราควรทำก็คือ เราต้องระดมกันพัฒนาที่ดินในเมืองให้มากขึ้น ที่ดินของทางราชการทั้งที่เป็นเขตทหารและส่วนราชการที่ควรย้ายออกแล้วจัดประมูลให้สร้างเป็นเมืองใหม่ในใจกลางเมืองเดิม กรณีอย่างนี้กรุง



• สิงคโปร์



• เซี่ยงไฮ้





• โอจิมินท์



มะนิลาและนครโอจิมินท์ที่กำลังดำเนินการ ที่ดินภาคเอกชนที่ปล่อยไว่ว่างเปล่าก็ควรซื้อหรือเวนคืนมาทำประโยชน์ ที่ดินตาบอดในเมืองก็ควรได้รับการจัดรูปที่ดินหรือเวนคืนมาเลย จะได้ไม่ปล่อยให้เสียเปล่า

ถ้าคิดจะทำรถไฟฟ้าก็ทำในเขตเมือง บางบริเวณหนาแน่นนัก ก็อาจเป็นรถไฟฟ้ารางเล็ก/เบา อย่างที่ทำในสิงคโปร์ การสร้างรถไฟฟ้าในเขตเมืองจะเป็นกำลังผลักดันให้เกิดการพัฒนาที่ดินตามมา เคยมีการศึกษาพบว่าราคาที่ดินริมเส้นทางรถไฟฟ้าโดยเฉพาะบริเวณใกล้ตัวสถานีจะเพิ่มค่าประมาณ 7-8% มากกว่าที่ดินที่ไม่มีรถไฟฟ้าผ่าน ซึ่งเพิ่มขึ้นเพียงปีละ 4-5%

การที่รถไฟฟ้าช่วยเพิ่มมูลค่าที่ดิน เราจึงควรเวนคืน ซื้อที่ดินหรือจัดรูปที่ดินบริเวณใกล้เคียงให้มีประสิทธิภาพ เราอาจใช้มูลค่าที่เพิ่มขึ้นมาชดเชยการขาดทุนจากการให้บริการรถไฟฟ้าในฐานะสาธารณูปโภคเพื่อมวลชน

ในแง่กฎหมาย เราก็ควรพิจารณาแก้ไข โดยเฉพาะการแก้ไข พ.ร.บ.ผังเมืองทุกผังในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ให้อำนวยความสะดวกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง (อย่างปลอดภัย) เรายังควรแก้กฎหมายการเวนคืนเพื่อให้สามารถเวนคืนที่ดินมาพัฒนาเชิงพาณิชย์ให้เป็นประโยชน์แก่สังคมส่วนรวม อย่างไรก็ตาม พอพูดถึงการแก้ไขกฎหมายก็อาจดูเหมือนการเข็นครกขึ้นภูเขา เราเพิ่งคิดว่าประเทศอารยะอื่นทำได้ ไทยเราก็ควรทำได้ คนเป็นผู้กำหนดกฎหมาย ไม่ใช่กฎหมายที่ไม่เหมาะสมกลับมากำหนดชีวิตเราจนเปลี่ยนแปลงอะไรไม่ได้

มีอยู่คนหนึ่งเรากำหนดว่าพื้นที่แถวสาทร วิทยุ และเพลินจิต ห้ามสร้างสูงเกินกว่า 4 เท่าของที่ดิน ในขณะที่เขตอื่น ๆ สร้างได้เป็นสิบเท่า นั่นว่าเพราะพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่อยู่อาศัย แต่ในความเป็นจริงเป็นพื้นที่ใจกลางเมือง เขตศูนย์กลางธุรกิจ การนี้เชื่อว่าเป็นการออกกฎหมายเพื่อเอื้อต่อเจ้าของที่ดินรายใหญ่ส่วนน้อยในเมือง มากกว่าที่จะคำนึงถึงประโยชน์ของประเทศชาติโดยรวม

ถ้าเราคิดทำเพื่อลูกหลานของเราจริง เราต้องทำให้เมืองแน่นอย่างมหานครสำคัญทั้งหลายของโลก เมื่อเมืองหนาแน่น รอบนอกไม่ค่อยมีใครไปอยู่ พื้นที่รอบนอกก็อาจกลายเป็นพื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่สีเขียวไปโดยปริยายโดยไม่ต้องบังคับเขาเช่นที่เป็นอยู่ในขณะนี้ กรุงเทพมหานครก็จะน่าอยู่ มีระเบียบมีประสิทธิภาพ ลูกหลานในวันหน้าก็จะได้มีโอกาสพัฒนากรุงเทพมหานครให้ดียิ่งขึ้นไป



ภาพโดย : MM

• กรุงเทพมหานคร

อย่างไรก็ตาม ในร่างผังเมืองใหม่ของกรุงเทพมหานคร มีความไม่สอดคล้องกับความเป็นจริงและเป็นอันตรายอย่างยิ่งต่อการพัฒนาเมือง และไม่มีการป้องกันน้ำท่วม ประเด็นสำคัญที่เจ้าของที่ดินและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไม่ทราบในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่นี้ก็คือ ในพื้นที่อยู่อาศัย ย1 (ตลิ่งชัน ทวีวัฒนา และบางแคบางส่วน) และ ย2 (สายไหม คลองสามวาบางส่วน มีนบุรีบางส่วน สะพานสูงบางส่วน และหนองจอกบางส่วน) ปัจจุบันกำหนดให้สร้างที่อยู่อาศัยสูงไม่เกิน 23 เมตร แต่ในร่างใหม่กำหนดให้สร้างไม่เกิน 12 เมตร ส่วนในพื้นที่อยู่อาศัยเขตต่อเมือง (Intermediate Area) หรือ ย3 ต่อไปห้ามสร้างอาคารที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่เกินกว่า 2,000 ตารางเมตร ส่วนในพื้นที่ ย4 (วังทองหลาง

ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางเขน และเขตอื่น) ในร่างผังเมืองกำหนดให้การก่อสร้างอาคารขนาด 2,000-4,999 ตารางเมตร ต้องตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางเกินกว่า 16 เมตร ทั้งที่ปัจจุบันกำหนดไว้เพียง 10 เมตร อาคารขนาดใหญ่กว่านี้ห้ามสร้างไปเลย

เจ้าของที่ดินในพื้นที่สีส้ม (ย5 และ ย6) อาจไม่ทราบว่า โดยที่พื้นที่นี้อยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง แต่เดิมในผังเมืองกำหนดให้สามารถสร้างอาคารได้ 5,000 – 9,999 ตารางเมตรได้ บนที่ดินที่อยู่ติดถนนที่มีความกว้างเพียง 6 เมตร ส่วนอาคารเกินกว่า 10,000 ตารางเมตรจะไม่สามารถสร้างได้เลยในพื้นที่ ย5 ทั้งที่แต่เดิมสร้างได้หากตั้งอยู่บนถนนที่กว้างเกิน 30 เมตร ยิ่งกว่านั้นในเขตที่อยู่อาศัยหนา

แน่นมากใจกลางเมือง (ย8 ย9 และ ย10) ร่างผังเมืองรวมกำหนดไว้ว่า ถ้าจะสร้างอาคารเกิน 10,000 ตารางเมตรได้ต้องอยู่บนถนนซอยที่มีความกว้างเกิน 16 เมตร ทั้งที่ในปัจจุบันกำหนดให้สร้างได้หากที่ดินแปลงนั้นติดถนนที่มีความกว้างเพียง 6 เมตรเท่านั้น

ในร่างผังเมืองนี้และผังเมืองปัจจุบันแม้มีการกำหนดให้เพิ่มพื้นที่ก่อสร้างได้ไม่เกิน 20% ถ้ามีการจัดที่จอดรถให้สาธารณชนจอดฟรี หรือมีที่โล่งให้สาธารณชนได้ใช้ประโยชน์ แต่การกำหนดเช่นนี้ ก็เป็นเพียงในเชิงทฤษฎี ในทางปฏิบัติตลอดช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ไม่มีผลในทางปฏิบัติ ทั้งนี้คงเป็นเพราะยากต่อการปฏิบัติจริง อัตราส่วนสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างต่อพื้นที่ดิน เช่น สร้างได้ 4 : 1 ของขนาดที่ดิน ควรเพิ่มให้เป็น 6 : 1 หรือ 8 : 1 เพื่อให้เมืองมีการพัฒนาในแนวสูง แทนที่จะไล่ให้การพัฒนาออกนอกเมือง ซึ่งสวนทางกับความเป็นจริง ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมนอกเมืองได้รับการบุกรุกเพิ่มขึ้น

ดังนั้นหากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไม่ได้มีโอกาสศึกษาผังเมืองให้ดี และผังเมืองนี้ประกาศใช้ ก็แทบจะคล้ายกับว่าใจกลางเมือง แทบจะสร้างอะไรไม่ได้เลย และการพัฒนาจะต้องออกไปสู่นอกเมือง ทำให้การจราจรติดขัดมากยิ่งขึ้นเพราะแทนที่จะส่งเสริมให้ประชาชนอยู่ในเมือง เพื่อที่สาธารณูปโภคจะไม่ขยายตัวเกินขอบเขต ก็จะกลับทำให้เมืองขยายไปอย่างไม่สิ้นสุด

ที่สำคัญผังเมืองนี้ยังไม่ได้มีการวางแผนที่เกี่ยวข้องกับน้ำท่วม การสร้างเขื่อนกันน้ำท่วม การสร้างพื้นที่น้ำหลาก การสร้างแม่น้ำเจ้าพระยาแห่งใหม่ การขยายคูคลอง ฯลฯ ซึ่งต้องอาศัยการเวนคืนอีกเป็นอย่างมาก นอกจากนั้นผังเมืองนี้ยังไม่ได้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาสาธารณูปโภคของกิจการไฟฟ้า ประปา ทางด่วน ระบบขนส่งมวลชน ระบบรถโดยสารประจำทาง เป็นต้น และที่สำคัญที่สุดร่างผังเมืองกรุงเทพมหานครและผังเมืองปริมณฑลก็ไม่ได้สอดคล้องต้องกันเลย ดังนั้นรัฐบาลและกรุงเทพมหานครจึงควรร่วมกันวางผังเมืองใหม่ให้เหมาะสมกว่าที่กำลังร่าง โดยกรุงเทพมหานครฝ่ายเดียว

เราควรจะคิดเหมือนมหานครที่เจริญแล้วอื่น ๆ เช่น สิงคโปร์ ที่มีขนาดที่ดินเพียงหนึ่งในสามของกรุงเทพมหานคร แต่สามารถพัฒนาให้หนาแน่นแต่ไม่แออัดจนกลายเป็น Garden City มหานครนิวยอร์ก เชียงไฮ้ ฯลฯ ก็เช่นกัน ต่างเน้นการพัฒนาในแนวตั้ง เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในใจกลางเมืองเกิดประโยชน์สูงสุด และรักษาพื้นที่รอบนอกไว้เป็นเสมือนปราการสีเขียว (Green Belt) เก็บไว้ให้ลูกหลานในอนาคต

เราควรวางผังเมืองเชิงรุก แนวคิดในการวางผังเมืองเชิงรุกเกิดขึ้นทั่วไป ในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา มะนิลา ได้แปลงค่ายทหารใจกลางเมืองมา

เป็นศูนย์การค้า เพราะรัฐบาลพลเรือนไม่ต้องใช้ทหารคอยค้ำอำนาจเช่นมากอสในอดีต การนำที่ดินใจกลางเมืองแปลงใหญ่ ๆ เช่น ท่าเรือคลองเตย ค่ายทหารเกียกกาย สนามม้า ฯลฯ มาพัฒนาในเชิงพาณิชย์ จะสามารถสร้างเป็นใจกลางเมืองใหม่ New CBD (Central Business District) ได้ เช่น ที่ดินแถวสนามเป้าขนาด 900 ไร่ หากใช้พื้นที่ 60% มาก่อสร้าง ก็จะสามารถสร้างอาคารขนาดธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่สี่ลถึง 60 ตึก แล้วยังสามารถนำรถไฟฟ้ายักษ์เข้ามาเป็น Light Rail แบบสิงคโปร์ หรือเชื่อมทางพิเศษกับทางยกระดับอุดรภิรมย์ (ดอนเมืองโทลล์เวย์) ได้อีกด้วย

ในอีกฟากหนึ่งของมหานครเช่นหนอกจอก ก็อาจสร้างเมืองใหม่โดยการเวนคืนนาสัก 50 ตารางกิโลเมตรหรือ 30,000 ไร่เศษ ๆ มาสร้างเป็นเมืองบริวาร ให้เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครด้วยทางยกระดับหรือรถไฟฟ้ายักษ์ โดยห้ามการเชื่อมทาง เพื่อป้องกันปัญหาการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ขีดจำกัด ซึ่งเท่ากับการทำลายสิ่งแวดล้อมอยู่ทุกเมื่อเชื่อวัน

วางผังเมืองให้ดี จึงจะช่วยการรุกของเมืองเข้าหาชนบท ทำให้เมืองไม่ไปทำลายสิ่งแวดล้อมที่ดี เมืองและประชากรก็จะสามารถอยู่ร่วมกับธรรมชาติ โดยไม่ทำลายธรรมชาติ

### 3.4 การสร้างแบรนด์เพื่อด้านน้ำท่วม

การรักษาและการสร้างแบรนด์ต่อสิ่งทรมิตรภัยในช่วงน้ำท่วมเป็นสิ่งสำคัญ ในช่วงน้ำท่วมนั้น ลูกบ้านในโครงการจัดสรรต่าง ๆ มีปัญหาเกี่ยวกับโครงการหลายแห่ง บางแห่งบ้านในโครงการจัดสรรเพิ่งขายหมดไป เมื่อเกิดน้ำท่วมก็ไม่ได้ดำเนินการแก้ไขให้ หรืออาจจะเข้ามาสำรวจดำเนินการก็ใช้เวลานาน จนสร้างความไม่พอใจให้กับผู้ซื้อที่อยู่ในโครงการจัดสรรปัญหานี้ อาจก่อให้เกิดภาพลักษณ์ที่ไม่ดีทำให้แบรนด์ของบริษัทพัฒนาที่ดินด้อยลงได้ แต่ขณะเดียวกันหากสามารถพลิกวิกฤติเป็นโอกาส ก็สามารถสร้างแบรนด์ได้เช่นกัน

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาและข้อขัดข้องจากทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้าน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อ การสร้างและรักษาแบรนด์หรือยี่ห้อของบริษัทพัฒนาที่ดิน

โดยต่อกรณีน้ำท่วมใหญ่ในปีนี้เป็นสิ่งที่ไม่คาดคิดมาก่อน และมีโอกาสป้องกันได้ยาก โดยเฉพาะโครงการในย่านชานเมือง น้ำท่วมจึงแทบจะหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตามปัญหาของผู้อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ ก็คือความรู้สึกว่าผู้ประกอบการไม่ค่อยรับผิดชอบ หรือตอบสนองปัญหาได้ค่อนข้างช้า ซึ่งทำให้ผู้ซื้อบ้านเกิด

ความไม่พอใจในระดับที่แตกต่างกัน

ในโอกาสเช่นนี้ หากผู้ประกอบการลงไปทำงาน “มวลชนสัมพันธ์” ที่ดีกับลูกบ้าน บางส่วนอาจจำเป็นต้องให้การสนับสนุนทางการเงิน บุคลากรที่ลงไปช่วยบรรเทาปัญหา หรือเครื่องมือ เช่น เครื่องสูบน้ำ ซึ่งก็คงมีราคาไม่มากนัก แต่หลายแห่งอาจต้องการกำลังใจหรือความเอื้ออาทร เห็นอกเห็นใจ รวมทั้งการให้คำปรึกษาในการป้องกันหรือการฟื้นฟูหลังน้ำท่วม ซึ่งผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินน่าจะมีทักษะในการให้คำปรึกษาได้เป็นอย่างดีอยู่แล้ว

การที่ผู้ประกอบการตอบสนองต่อปัญหาได้ไวและแสดงความช่วยเหลือต่าง ๆ นี้ จะเป็นหนทางในการสร้างแบรนด์ได้เป็นอย่างดี ทำให้ลูกค้าจะได้ “บอกต่อ” (Word of Mouth) เพื่อให้ได้ลูกค้าใหม่ในอนาคต โดยใช้เงินเพื่อการนี้ไม่มากนัก แต่ได้ผลคุ้มค่า กลายเป็นการสร้างผลประโยชน์ที่ชัดเจนให้กับผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินโดยตรง โดยลงทุนเพื่อการนี้ไม่มากนักเมื่อเทียบกับค่าโฆษณาผ่านสื่อต่าง ๆ

นอกจากนี้ผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินยังอาจทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่อง เช่น การ “แลกบ้าน” เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อบ้านในทำเลอื่นแทน และนำบ้านที่ขายโดยลูกค้ามาปรับปรุงเพื่อขายใหม่ ซึ่งน่าจะ สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ประกอบการ รวมทั้งธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งในปัจจุบันบริษัทพัฒนาที่ดินหันมาดำเนินการเองใน



ภาพจาก : พีดีเอส

โครงการในเครือของตนเองมากขึ้น

กิจกรรมเหล่านี้คือความรับผิดชอบต่อสังคมของวิสาหกิจ (Corporate Social Responsibility : CSR) ที่ไม่ใช่การลูบหน้าปะจมูก แจกของหรือ ‘จิตอาสา’ แต่อย่างไร แต่เป็นการสร้างแบรนด์ จากการบำเพ็ญประโยชน์ต่อผู้ซื้อบ้านในโครงการซึ่งเป็นลูกค้าที่ใกล้ชิดของผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน กิจกรรมเช่นนี้ถือเป็นการสร้าง Internal Branding จากลูกค้าของเราโดยตรง เพื่อหาลูกค้าจากภายนอก

นอกจากนี้หากสามารถระดมพนักงานรวมทั้งสมาชิกครอบครัวของพนักงานในบริษัทมาร่วมกิจกรรมร่วมแก้ปัญหาที่ร่วมกับลูกบ้านเช่นนี้ได้ ก็ถือว่าเป็นกิจกรรมสร้าง Internal Branding สำหรับพนักงานและครอบครัว ซึ่งทั้งลูกจ้างและลูกค้าใกล้ชิดเราจะต่าง “บอกต่อ” สินค้าและบริการของเราให้ลูกค้ารายอื่น ๆ ต่อไป ทั้งนี้ความสำเร็จจะมาจากฉันทาคติของพนักงาน ครอบครัวและลูกค้าผู้ซื้อบ้านนั่นเอง

### 3.5 กลยุทธ์การสร้างแบรนด์เพื่อความยั่งยืน

อาจกล่าวได้ว่า ยี่ห้อที่มีชัยไปกว่าครึ่ง เพราะมีบุญเก่าที่สร้างขึ้นของ “no name” ย่อมเป็นที่สงสัยของผู้บริโภคเป็นธรรมดา ยี่ห้อ หรือ “brand” ซึ่งมีความสำคัญต่อการทำธุรกิจ หากสามารถสร้างสินค้าให้มี brand ได้ ก็จะเป็นประโยชน์อย่างใหญ่หลวงต่อเจ้าของกิจการ

ยี่ห้อสินค้า หรือ “brand” ประกอบด้วย ความน่าเชื่อถือของสินค้า ความมั่นใจในสินค้า ความคุ้นเคยต่อสินค้า การมีประสบการณ์ต่อสินค้า การมีปฏิสัมพันธ์ทางการค้า การมีสถานภาพที่แน่ชัดในตลาด และการมีบุคลิกภาพของทั้งตัวสินค้า และผู้ให้บริการสินค้านั้น ๆ การสร้างยี่ห้อจึงหมายถึงการสร้างองค์ประกอบข้างต้นนี้ให้กับสินค้าและบริการ

พื้นฐานสำคัญของการมียี่ห้อที่ดีก็คือ การมีความเชื่อถือที่ดี มีความมั่นใจ มีหลักประกันต่อสินค้านั้น ๆ และเมื่อสินค้ามีหลักประกันเท่าเทียมกัน ความได้เปรียบเรื่องยี่ห้อ ก็จะเคลื่อนไปอีกระดับหนึ่ง เป็นระดับของความคุ้นเคยต่อสินค้า ซึ่งจะสร้างความจงรักภักดีต่อยี่ห้อ ส่วนในระดับสุดท้ายคือระดับการแสดงความภักดีและบุคลิกภาพของทั้งตัวสินค้าและผู้ให้บริการสินค้านั้น ๆ ถือเป็นศักดิ์เป็นศรีแก่ผู้ใช้และผู้ให้บริการ

ทรัพย์สินในโลกนี้อาจแบ่งเป็นทรัพย์สินที่จับต้องได้และที่จับต้องไม่ได้ ทรัพย์สินที่เราคุ้นเคยคือทรัพย์สินที่จับต้องได้ อันได้แก่ “สังหาริมทรัพย์” และ “อสังหาริมทรัพย์” รถยนต์ เสื้อผ้า หนังสือเป็นตัวอย่างของ “สังหาริมทรัพย์” คือทรัพย์สินที่เรานำเคลื่อนที่ไปไหนมาไหนได้ ส่วน “อสังหาริมทรัพย์” ก็ได้แก่ ที่ดิน อาคาร ทั้ง บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ห้องชุด โรงงาน โรงนาและ



สิ่งติดตรึงกับที่ดินทั้งหลาย เช่น ป้ายโฆษณา รั้ว ฯลฯ

ในส่วนของทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้ เช่น ยี่ห้อ ลิขสิทธิ์ ลิขสิทธิ์ เครื่องหมายการค้า ความสามารถในการเชิงบริหาร ล้วนเป็นสิ่งที่จับต้องไม่ได้ทั้งสิ้น ทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้นี้เรียกว่า “goodwill” ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น “เฉพาะส่วนบุคคล” หรือ personal goodwill และที่เป็น “ขององค์กร” หรือ corporate goodwill ตัวอย่างเช่น กิจการร้านก๋วยเตี๋ยวหนึ่ง อาจรุ่งเรื่องด้วยฝีมือการทำอาหารของแม่ครัว หรือการต้อนรับขับสู้ที่ดีของเจ้าของร้าน เป็น personal goodwill

ธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์จะต้องยึดติดตรึงกับที่ และไม่มีใครสามารถครอบงำตลาดได้ จึงอาจไม่มีมูลค่าเท่าสินค้า ประเภท “สังหาริมทรัพย์” อย่างไรก็ตาม ยี่ห้อของอสังหาริมทรัพย์ก็มีมูลค่าเหมือนกันและบริษัทพัฒนาที่ดินก็ควรเร่งสร้างยี่ห้อ เพราะ

1. เป็นการพัฒนาคุณภาพของสินค้า ผู้ซื้อรู้สึกภูมิใจและดีใจที่ได้ซื้อสินค้าอสังหาริมทรัพย์ของวิสาหกิจที่มี “ยี่ห้อ” น่าเชื่อถือ

2. ทำให้สามารถขายได้ดีขึ้น ยี่ห้อบางแห่งอย่าง “เอ็น.ซี.” “พฤกษา” “บ้านกานดา” ลูกค้าน่าจะมากมาจากการ “บอกต่อ” ซึ่งแสดงว่ายี่ห้อดี คนให้ความเชื่อถือ ทำให้ขายคล่องขึ้นกว่าปกติ

3. ทำให้สามารถต่อรองกับคู่ค้า (supplier) โดยเฉพาะพวกวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ได้มากขึ้น ซึ่งจะทำให้นักพัฒนาที่ดินที่มี “ยี่ห้อ” ประหยัดต้นทุนลงได้

ในทางทฤษฎีมีแนวทางการวิเคราะห์มูลค่าของยี่ห้อได้มากมายหลายแนวทาง แต่ในที่นี้ขออนุญาตยกมาเพียงแนวทางเดียวก็คือ วิธีต้นทุนจากการสร้างแบรนด์ โดยสมมติว่าวิสาหกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่รายใหม่รายหนึ่งที่มีรายได้ปีละ 5,000 ล้านบาท

1. อาจต้องลงโฆษณาประจำเพื่อให้คนติด “ยี่ห้อ” โดยในที่นี้ประมาณว่าใช้เงินงบประมาณเท่ากับการลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ไทยรัฐหน้าหลัง (หน้าละ 600,000 บาท เป็นเวลา 180 วันหรือครึ่งปี) ซึ่งเป็นเงิน 108 ล้านบาท

2. ประมาณการว่า วิสาหกิจนั้นต้องจ่ายเงินเพื่อการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (corporate social responsibility หรือ CSR) เช่น การป้องกันน้ำท่วม การรับประกันเงินดาวน์ (escrow account) การใช้สัญญามาตรฐานและการมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า เป็นเงิน 3% ของมูลค่าโครงการต่อปี ซึ่งจะเป็นเงินประมาณ 150 ล้านบาท ที่กำหนดไว้ 3%



www.pruksa.com



## หมายเหตุ

- <1> อ่านรายละเอียด Aral Sea ได้ที่ <http://unimaps.com/aral-sea/print.html>
- <2> ข้อมูลพายุลูกกรมอุตุนิยมวิทยา ที่ [www.tmd.go.th/programs/uploads/cyclones/track-56y.pdf](http://www.tmd.go.th/programs/uploads/cyclones/track-56y.pdf) และข้อมูลอุณหภูมิเฉลี่ยต่อเดือนจาก [http://service.nso.go.th/nso/nso\\_center/project/table/files/1100400/2549/000/00\\_1100400\\_2549\\_000\\_000000\\_00500.xls](http://service.nso.go.th/nso/nso_center/project/table/files/1100400/2549/000/00_1100400_2549_000_000000_00500.xls)
- <3> ข่าว “อัล กอร์ มั่ว น้ำทะเลอ่าวไทยลดลงทุกปี” ไทยรัฐ 17 ตุลาคม 2550 [www.thairath.com/news.php?section=society03&content=64807](http://www.thairath.com/news.php?section=society03&content=64807) และข่าว “อย่าตระหนก โลกร้อนไม่ทำให้กรุงเทพจมบาดาล” <http://www.tei.or.th/hotnews/071116-globalwarming1-manager.htm>
- <4> โปรดดูได้ที่เว็บไซต์วัดขุนสมุทรสมุทรปราการ <http://www.khunsamut.com>
- <5> ปรากฏการณ์เอลนีโญและลานีญา โปรดศึกษาเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกรมอุตุนิยมวิทยา <http://www.tmd.go.th/info/info.php?FileID=17>
- <6> โปรดดูรายละเอียดในตารางต่อไปนี้ : EMBED Excel.Sheet.8
- <7> โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในบทความ ดร.โสภณ พรโชคชัย เรื่อง “CSR คือหน้าที่โซอาสา” วารสาร ThaiAppraisal ปีที่ 5 ฉบับที่ 5 กันยายน-ตุลาคม 2549

คิดจากว่าถ้าเป็นประชาชนทั่วไปในปีหนึ่ง ๆ ยังบ่าเพ็ดตนเป็นคนดี ทำประโยชน์ และแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมประมาณ 2.68% หรือ 3% <6>

3. ดังนั้นในปีหนึ่ง ๆ จึงต้องใช้เงินเพื่อการสร้างยี่ห้อประมาณ 258 ล้านบาท และหากสมมติให้อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่าของทรัพย์สินเป็น 20% โดยประมาณ ทั้งนี้จากอัตราดอกเบี้ย 5% + ความเสี่ยงในฐานะทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้อีก 15%

4. ดังนั้นมูลค่ายี่ห้อจึงเป็นเงิน 258 ล้าน หาดด้วย 20% ตามสูตรมูลค่า = รายได้ / อัตราผลตอบแทน เป็นเงิน 1,290 ล้านบาท

เมื่อเราคำนวณได้แล้ว เราก็ต้องมาพิจารณาว่า เป็นราคาที่จะมีผู้ซื้อไหม เช่น ถ้ายี่ห้อของ “แลนด์แอนด์เฮาส์” ราคาเท่านั้น เราเอาเงิน 1,290 ล้านบาทมาสร้างทดแทนดีหรือเราซื้อยี่ห้อดังกล่าวมาบริหารต่อดี ประเด็นนี้ก็คงต้องมาอภิปรายผลในรายละเอียดต่อไป ทั้งนี้อาจสมมติว่าคุณอนันต์ อัครวิฑิตินลาออกจากแลนด์แอนด์เฮาส์ แล้วพาขุนพลของท่านไปตั้งบริษัทใหม่ บริษัทแลนด์ฯจะมีค่าลดลงไหม (อาจลดเพราะคณะผู้บริหารไม่อยู่เสียแล้ว) และบริษัทใหม่นั้นจะมีค่าเท่ากับบริษัท no name หนึ่งหรือไม่ (คงไม่เพราะผู้บริหารชุดนี้มีฝีมือน่าเชื่อถือยิ่ง)

การมียี่ห้อที่ดีก็คือการมีความรับผิดชอบต่อสังคม (corporate social responsibility หรือ CSR) ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งหลาย ทั้งผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า (supplier) และชุมชนโดยรอบหรือสังคมโดยรวม การแสดงความรับผิดชอบต่อเหล่านี้ถือเป็นหน้าที่ และพันธกิจที่ต้องดำเนินการเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้มีส่วนได้เสีย การหลีกเลี่ยงอาจถือเป็นสิ่งผิดหรือหมิ่นเหม่ต่อกฎหมาย <7>

การพัฒนาที่ยั่งยืนต้องสร้างยี่ห้อหรือแบรนด์ ซึ่งจะสามารถยืนหยัดต้านทานน้ำท่วม ถ้าเรามีความรับผิดชอบต่อสังคม เมื่อน้ำไป ฝุ่นจาง ลูกค้าก็จะวิ่งเข้าหาเราในฐานะที่เราเป็นผู้ประกอบการที่น่าเชื่อถือ วางใจได้ หรือมียี่ห้อที่ตนเอง