

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

ความพร้อมด้านการบริหารจัดการเพื่อรองรับการขยายตัว
ภาคอสังหาริมทรัพย์ ของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่
สาขาหางดง และสาขาคอยสะเก็ด

ผู้เขียน

นางสาวชยานันท์ ไชยพนิตนันท์

ปริญญา

รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

อาจารย์ ดร.อลงกรณ์ กูตระกูล

บทคัดย่อ

การศึกษา เรื่อง “ความพร้อมด้านการบริหารจัดการเพื่อรองรับการขยายตัวภาคอสังหาริมทรัพย์ ของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาหางดง และ สาขาคอยสะเก็ด” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยองค์ประกอบความพร้อมภายใน การมีส่วนร่วมของพนักงานเจ้าหน้าที่และคณะทำงานร่วมระหว่างภาครัฐ ภาคประชาสังคม และปัจจัยเงื่อนไขภายนอกที่ส่งผลต่อความพร้อมในการบริหารจัดการของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาหางดง และสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาคอยสะเก็ด เพื่อรองรับการขยายตัวภาคอสังหาริมทรัพย์

การศึกษาใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Rresearch Methodology) โดยใช้วิธีการศึกษา (Case Study) ข้อมูลที่ใช้ในศึกษามาจากการสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องจำนวน 3 กลุ่ม ได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขา จำนวน 2 คน หัวหน้าฝ่ายทุกฝ่าย จำนวน 6 คน ข้าราชการ/เจ้าหน้าที่ ที่ปฏิบัติงาน ณ สำนักงานที่ดินแห่งนั้น ๆ จำนวน 6 คน และ คณะทำงานร่วมระหว่างภาครัฐ ภาคประชาสังคม 6 คน รวมทั้งสิ้นจำนวน 20 คน และจากการศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ผลการศึกษาสามารถสรุปได้ดังนี้

ปัจจัยองค์ประกอบความพร้อมภายในองค์กร ได้แก่ ทรัพยากรองค์กร วัฒนธรรมองค์กร โครงสร้างองค์กร นโยบายและขั้นตอน และการบริหารงานที่ผ่านมาในอดีต การเปลี่ยนแปลงเพื่อความพร้อมขององค์กรจะแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับการให้ความสำคัญของผู้นำ และสมาชิกในองค์กรและวิธีการที่สมาชิกจะปฏิบัติร่วมกัน ทั้งนี้ปัจจัยเหล่านี้สามารถควบคุมและบริหารจัดการได้ สำหรับความพร้อมด้านทรัพยากรองค์กรของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาหางดง มีความพร้อมด้านการบริหารจัดการมากที่สุด รองลงมาตามลำดับ คือด้านวัสดุอุปกรณ์ และด้านบุคลากร มีความพร้อมด้านงบประมาณน้อยที่สุด โดยคะแนนจากการประเมินความพร้อม คิดเป็นร้อยละ 70 ในส่วนของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาคอยสะเก็ด มีความพร้อมด้านการบริหารจัดการมากที่สุด รองลงมาตามลำดับ คือด้านบุคลากรและด้านวัสดุอุปกรณ์ มีความพร้อมด้านงบประมาณน้อยที่สุด โดยคะแนนจากการประเมินความพร้อม คิดเป็นร้อยละ 73 สำหรับการมีส่วนร่วมของพนักงานเจ้าหน้าที่และคณะทำงานร่วมระหว่างภาครัฐ ภาคประชาสังคม ของทั้ง 2 แห่ง ยังเป็นไปอย่างไม่เป็นทางการและไม่ค่อยมีส่วนร่วมสนับสนุนการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายตัวภาคอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ควร สำหรับ ปัจจัยองค์ประกอบความพร้อมภายนอกองค์กร ได้แก่ นโยบายรัฐบาล งบประมาณที่ได้รับการสนับสนุน และบริบทด้านพื้นที่และจำนวนประชากร ล้วนส่งผลต่อความพร้อมในการบริหารจัดการเพื่อรองรับการขยายตัวภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้เพราะเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมและบริหารจัดการได้

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา 1) กรมที่ดินและกระทรวงมหาดไทย ต้องเป็นหลักในการเป็นผู้บริหารและควบคุมปัจจัยองค์ประกอบภายในให้มีความเพียงพอและเหมาะสมต่อความพร้อมในการบริหารจัดการของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาฯ 2) ต้องมีการหาวิธีการกระตุ้นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีส่วนร่วมคิด ร่วมการวางแผน การทำงาน ร่วมในการบริหารจัดการ และร่วมกันรับผิดชอบ อย่างเป็นรูปธรรม ในขณะที่คณะทำงานร่วมระหว่างภาครัฐ ภาคประชาสังคม ควรส่งเสริมและสนับสนุนให้มีส่วนร่วมอย่างเป็นทางการ

Independent Study Title Administrative Readiness of Chiang Mai Land Office, Hangdong Branch and Doisaket Branch in Supporting the Expansion Real Estate Sector

Author Miss Chayakhwan Chaipanitnan

Degree Master of Public Administration

Independent Study Advisor Lect. Dr. Alongkorn Khutrakun

ABSTRACT

The study “Administrative Readiness of Chiang Mai Land Office, Hangdong Branch and Doisaket Branch in Supporting the Expansion Real Estate Sector” aimed to 1) study the internal readiness factors 2) study the employee participation and joint working group between government and civil society and 3) study the external condition factors affecting a readiness of administration between Chiang Mai provincial land office, Hangdong branch and Doisaket branch in supporting the expansion real estate sector.

The study was done as a qualitative research methodology using case study by the in-depth interview on relevant groups. Recipients used in this research projects were 3 groups of 20 people as 2 persons of Chiang Mai provincial land officer, 6 persons of division supervisor, and 6 persons of government officer or employee of land office and 6 persons of joint working group between government and civil society

From the research, it was found that the internal readiness factors were organization resource, organizational culture, organization structure, policy and process and previous administrative experience. Changes for readiness of organization would be different. It depended on important factors as leader, staff member and group work procedure; however, these factors could control and manage. In term of the most readiness of organization resource of Chiang Mai provincial land office, Hangdong branch was the administration. The second was office supplies

and personnel respectively. The budget was the lowest readiness. Readiness assessment score was 70 percentages. Chiang Mai provincial land office, Doisaket branch, the administration was the most readiness of organization resource. The second was office supplies and personnel respectively. The budget was the lowest readiness. Readiness assessment score was 73 percentages. In addition, the employee participation and joint working group between government and civil society of both branches were unofficially and not helped arranging readiness in supporting the expansion real estate sector as expected. Furthermore, the external readiness factors were government policy, supporting budget, context of area and population number. All affected readiness of administration in supporting the expansion real estate sector because these factors could not control and management.

For the suggestions of a comparative study of readiness of administration between Chiang Mai land office, Hangdong branch and Doisaket branch in supporting the expansion real estate sector, 1) Department of Lands, Ministry of Interior; therefore, to control internal factors of Department of Lands, Ministry of Interior should be administrative principle and appropriately enough control internal factors for readiness in administration of Chiang Mai Provincial Land Office. 2) Employee participation in administration should motivate employees to share thinking, work planning, administration, and responsibility actually. The joint working group between government and civil society should officially promote and support participation.