

การอยู่อาศัยหลังจากการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบสู่แนวสูง
: กรณีศึกษา ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร



นางสาวจุลี โรจน์นครินทร์

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2545

ISBN 974-17-2052-1

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LIVING PATTERN AFTER SLUM RELOCATION TO A HIGH RISE FLAT
: A CASE STUDY OF SUB-SIN 26-7 COMMUNITY BUILDING,
KLONG TOEY, BANGKOK.



Miss Julie Rojnakarint

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2002
ISBN 974-17-2052-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การอยู่อาศัยหลังจากการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบ สู่แนวสูง: กรณีศึกษา ชุมชนอาคารทรัพย์สิน26-7 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
โดย	นางสาวจุลี โรจน์นครินทร์
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภาคี
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(อาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(อาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภาคี)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

..... กรรมการ
(อาจารย์ รัชมี ไชยนันท์)

..... กรรมการ
(นายทรงวุฒิ อู๋ชัยพัฒน์)

จุลี โจนันครินทร์: การอยู่อาศัยหลังจากการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบสู่แนวสูง : กรณีศึกษา ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร. (LIVING PATTERN AFTER SLUM RELOCATION TO A HIGH RISE FLAT : A CASE STUDY OF SUB-SIN 26-7 COMMUNITY BUILDING, KLONG TOEY, BANGKOK.) อาจารย์ที่ปรึกษา : ดร.กฤษณ์พิทย พานิชักดิ์, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : รศ.ดร.ชวลิต นิตยะ, 229 หน้า. ISBN 974-17-2052-1

การประสานประโยชน์ที่ดิน (Land Sharing) เป็นแนวทางการพัฒนาชุมชนแออัดที่ได้รับความนิยมในปัจจุบัน โดยมีหลายชุมชนได้ใช้วิธีการนี้ แต่ในปัจจุบัน ชุมชนแรกและชุมชนเดียวที่ใช้วิธีการนี้ในการรื้อย้ายชุมชนขึ้นอาคารสูง คือ ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 และเป็นการท้าทายแนวความคิดที่ว่า ชาวชุมชนผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถอยู่อาศัยบนอาคารสูง ซึ่งชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เป็นอาคารของสำนักงานทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 26 ชั้น 1 หลัง และอาคารพาณิชย์สูง 7 ชั้น 1 หลัง ที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับการรื้อย้ายจาก 2 ชุมชนคือ ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม)

ดังนั้น การอยู่อาศัยหลังจากการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบสู่แนวสูง: กรณีศึกษาชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1.ศึกษาการอยู่อาศัยของชาวชุมชน ที่ย้ายจากที่อยู่อาศัยตามแนวราบสู่แนวสูง 2.ศึกษาปัญหาการอยู่อาศัยที่เกิดขึ้น หลังจากการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยจากแนวราบสู่แนวสูง และ3.ศึกษากระบวนการออกแบบอาคารสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่รื้อย้ายจากแนวราบสู่แนวสูง เพื่อเป็นข้อเสนอแนะสำหรับการออกแบบอาคารในลักษณะเดียวกันต่อไป โดยอาศัยข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจโดยการสังเกต ถ่ายภาพ สัมภาษณ์ชาวชุมชน พร้อมวาดภาพการใช้พื้นที่ของชาวชุมชนประกอบ และข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารข้อมูลและการสัมภาษณ์สำนักงานทรัพย์สินฯ สถาบันวิจัย สถาบันพัฒนา และผู้มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน

จากการศึกษาพบว่า ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 มีจำนวน 380 ห้อง มีประชากรจำนวนกว่า 1,500 คน ชาวชุมชนส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย และรับจ้างทั่วไป ลักษณะสังคมแบบเครือญาติ และพบปัญหาดังนี้ 1.ปัญหาเกี่ยวกับการออกแบบอาคาร 1.1ชาวชุมชนขาดพื้นที่ค้าขาย พื้นที่เตรียมค้าขาย และพื้นที่เก็บอุปกรณ์ ทำให้มีการเพิ่มเติม ปรับปรุงอาคาร 1.2ชาวชุมชนขาดพื้นที่พักผ่อน พบปะพูดคุย พื้นที่สำหรับเด็กเล่น และพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมชุมชน ทำให้มีการใช้พื้นที่ชุมชน อย่างผิดประเภทของการทำงานพื้นที่ 1.3มีขนาดห้องแตกต่างกันหลายขนาดในแต่ละชั้น ทำให้ชาวชุมชนที่เคยรวมกลุ่มมีความสัมพันธ์กันมาก่อน ไม่สามารถอยู่รวมในชั้นเดียวกันได้นำไปสู่ปัญหาการเลือกผู้นำที่เป็นตัวแทนชั้น 1.4การออกแบบให้มีจำนวนห้องมากกว่าจำนวนสิทธิ์ของผู้เช่า ทำให้ชาวชุมชนเดิมได้รับสิทธิ์มากกว่า 1 สิทธิ์ ซึ่งนำไปสู่การเช่าช่วง การขายสิทธิ์ เกิดคนภายนอกเข้ามาอยู่ในชุมชน 2.ปัญหาเกี่ยวกับกระบวนการออกแบบ 2.1 ชาวชุมชนไม่ได้มีส่วนร่วมในกระบวนการออกแบบ ทำให้ต้องมีการปรับปรุง เพิ่มเติมอาคารหลังจากการก่อสร้างอาคารเสร็จ 3.ปัญหาเกี่ยวกับกระบวนการเตรียมความพร้อมในการย้ายขึ้นอาคารสูง 3.1ขาดการจัดการอาคาร ขาดกฎระเบียบ และมาตรการควบคุม ทำให้ส่วนกลางสับสน มีการวางทรัพย์สินส่วนตัวที่ส่วนกลาง ใช้น้ำใช้ไฟส่วนกลางเพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล 3.2ขาดการแนะนำการใช้อาคาร และ มาตรการควบคุม ทำให้สภาพอาคารทรุดโทรมกว่าอายุการใช้งานจริง

สรุปได้ว่า ควรมีการให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในกระบวนการออกแบบ และกระบวนการเตรียมความพร้อมในการรื้อย้ายขึ้นอาคารสูงตลอดกระบวนการ ตั้งแต่เริ่มเรียนรู้ปัญหาร่วมกัน เรียนรู้การแก้ไขปัญหาด้วยการพึ่งพาตนเอง ร่วมกันคิดและวางแผน และที่สำคัญคือ การสร้างความสัมพันธ์ของชาวชุมชน ให้ชาวชุมชนเป็นหนึ่งเดียวกัน และรู้สึกว่าอาคารเหมือนเป็นบ้านของตนเองที่ต้องดูแลรักษา และช่วยเหลือกันในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เนื่องจากชาวชุมชนเป็นผู้ที่รู้ดีที่สุด และต้องรับผิดชอบชุมชนร่วมกันตลอดไป

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติ.....
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
 ปีการศึกษา.....2545.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4474124925 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : LIVING PATTERN / HIGH RISE FLAT / SUB-SIN COMMUNITY

JULIE ROJNAKARINT : LIVING PATTERN AFTER SLUM RELOCATION TO A HIGH RISE FLAT : A CASE STUDY OF SUB-SIN 26-7 COMMUNITY BUILDING, KLONG TOEY, BANGKOK. THESIS ADVISOR : KUNDOLDIBYA

PANITCHPAKDI , Ph.D.THESIS CO-ADVISOR : ASSOC.PROF.CHAWALIT NITAYA,Ph.D. 229 pp.ISBN 974-17-2052-1

Land sharing is a popular approach in developing slum communities. A number of communities have used this approach. However, so far the first and only community to practice the approach by relocating to a high rise flat is the community in Sub-sin 26-7 Buildings. It is challenging the belief that low-income community members cannot live in a high rise. Sub-sin 26-7 Buildings, which belong to the Crown Property Bureau, is a 26-story building and a 7-story commercial building respectively. They were built to support the relocation of two communities: West Ratchadaphisek Community (Trok Plakem) and Ruamjai Trok Phaisingtoe Community (Samliam).

This research, Living Pattern after Slum Relocation to a High Rise Flat: a Case Study of Sub-sin 26-7 Community Building, Klong Toey, Bangkok, has the objectives 1.to study the living patterns of the community members who have relocated to the high rise, 2. to study the problems that result after relocation to the high rise, 3.to study the process of designing buildings for low-income people relocation to a high rise so recommendations could be made regarding future designs of buildings of similar nature. Primary data was gathered from a survey by observation and photography, interviews, and drawings of area use by community members. Secondary data includes documents and interviews of the Crown Property Bureau, research and development institutes, and those who have taken part in the community development.

According to the study, there are 380 units in Sub-sin 26-7 Community Building, accommodating over 1,500 people. Most members deal in general trade and service. The social structure is mainly one of a large extended family nature. The following problems have been identified: 1.Problems regarding building design 1.1Community members lacks the space for their trade, for trade preparation, and for storage of tools and equipment. This results in additions to and modifications of the building. 1.2Community members lack the space for recreational purposes, social gathering, children's play, and community activities. As a result, some areas have been misused. 1.3Units on each floor is of different sizes. Those members who might have clustered with each other before can no longer live on the same floor. This makes it difficult in electing a floor representative. 1.4With the number of units higher than the number of tenants, the original community members have thus been granted a right to more than one unit, leading to sub-letting and right selling. Consequently, outsiders have moved into the community. 2.Problems regarding design process 2.1Community members did not participate in the design process, resulting in additional modifications to the building after the construction was completed. 3.Problems regarding preparation for relocation to the high rise flat 3.1There are a lack of building management, building rules and regulations, and control measures. As a result, the communal area has become dirty. Public areas have been used to keep personal belongings and water and electricity provided in public areas has been used for personal benefit. 3.2Due to a lack of advice regarding building use and control measures, the building has run down at a faster pace than it should be considering its number of years in use.

In conclusion, it is recommended that community members participate in the design and preparation for relocation to a high rise throughout the processes. They should start learning about the problems together, how to solve problems in a self-reliant manner, and how to help think and plan. Most of all, community members should aim towards community relations and unity among the people. In this way, they will feel that the building is like their own home in that they need to take care of it and help each other solve common problems. After all, it's the community members who know best and always have to be responsible for the community.

Department.....Housing..... Student's signature.....

Field of study.....Housing..... Advisor's signature.....

Academic year.....2002..... Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความเมตตา และความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ คือ อ.ดร.กฤษทลทิพย์ พานิชภักดิ์ และ รศ.ดร.ชวลิต นิตยะ ซึ่งท่านทั้งสองได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ ในการทำวิจัยมาด้วยดีตลอด ขอขอบพระคุณ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่กรุณาให้คำแนะนำ ตลอดจนข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยอย่างยิ่ง

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และพี่สาวที่เป็นกำลังใจเสมอมา

ขอขอบคุณนายวิรัตน์ วุฒิกุลเจริญวงศ์ และชมรม IT.GOD คริสตจักรร่วมเย็น ที่เอื้อเฟื้ออุปการณ์ และสถานที่ในการทำวิจัยครั้งนี้

นอกจากนี้ขอขอบคุณ พี่น้องในพระคริสต์ทุกท่านที่เป็นแรงใจ ช่วยอธิษฐานเพื่อเสมอมา

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณ “พระเจ้า” ที่ทำให้มีวันนี้ “God is good All the time”

จุลี โจนันครินทร์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญภาพ	ฏ
สารบัญแผนที่	ท
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	5
1.3 ขอบเขตการวิจัย	5
1.4 วิธีดำเนินการวิจัย	6
1.5 คำจำกัดความของศัพท์	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	8
2.1.1 ความหมายของสลัม Slum	8
2.1.2 ประเภทของชุมชนแออัด	8
2.1.3 พัฒนาการแนวความคิดการแก้ไขปัญหาชุมชน	10
2.1.4 แนวคิดการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง.....	14
2.1.5 แนวคิดวิธีการ LAND SHARING	19
2.1.6 ขั้นตอนการดำเนินการ Land Sharing	20
2.1.7 แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน	22
2.1.8 กระบวนการมีส่วนร่วมและกรณีตัวอย่าง	23
2.1.9 แนวคิดการพัฒนาที่ดิน และกรอบแนวคิดในการดำเนินการของสำนักงานทรัพย์สิน	28
2.1.10 มาตรฐานการใช้พื้นที่.....	28

2.1.11	กระบวนการออกแบบอาคาร	29
2.2	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	29
บทที่ 3	วิธีดำเนินการวิจัย	
3.1	การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	33
3.2	การศึกษาชั้นรายละเอียด	36
3.3	ขอบเขตพื้นที่ศึกษา	39
3.4	ขอบเขตทางด้านเนื้อหา	39
3.5	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	39
3.6	การทดลองเครื่องมือ	40
3.7	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	41
3.8	ข้อจำกัดของการวิจัย	42
3.9	การวิเคราะห์ข้อมูล	42
3.10	สรุปวิธีดำเนินการวิจัย	43
บทที่ 4	ความเป็นมาและกระบวนการรื้อย้ายชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	
4.1	ความเป็นมาของชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	44
4.1.1	ประวัติของชุมชน	44
4.1.2	ลักษณะทางกายภาพของชุมชนเดิม	47
4.1.3	ลักษณะทางเศรษฐกิจของชุมชนเดิม	50
4.1.4	ลักษณะทางสังคมของชุมชนเดิม	51
4.1.5	สถานภาพของชุมชนเดิม	51
4.2	กระบวนการรื้อย้ายชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	52
4.2.1	กระบวนการรื้อย้ายของสำนักงานทรัพย์สินฯ	52
4.2.2	ปัญหาที่เกิดขึ้นจากกระบวนการรื้อย้าย	63
4.2.3	วิเคราะห์ประเด็นเรื่องกระบวนการรื้อย้าย	63

บทที่ 5	กระบวนการออกแบบชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	
5.1	การสำรวจรายละเอียดผู้ใช้อาคาร	66
5.2	การออกแบบอาคารเบื้องต้น	66
5.3	การปรับปรุงแบบอาคาร	67
5.4	การสรุปแบบอาคาร	67
5.4.1	พื้นที่ในชุมชน	67
5.4.2	พื้นที่ภายในอาคาร	69
5.4.3	พื้นที่ห้องพักอาศัย	72
5.5	การก่อสร้างอาคาร	75
5.6	การปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานหลังสร้างอาคาร	77
5.7	สรุปกระบวนการและระยะเวลาการออกแบบ	79
5.8	ปัญหากระบวนการออกแบบอาคาร	80
5.8.1	สถานที่ประกอบอาชีพ	80
5.8.2	ขนาดห้องพักอาศัย	80
5.8.3	การสำรวจและการออกแบบ	80
5.9	วิเคราะห์กระบวนการออกแบบ	80
5.9.1	แบบอาคาร	80
5.9.2	การประสานงาน	81
5.10	การเปรียบเทียบกฎเทศบัญญัติกับรูปแบบอาคาร	82
บทที่ 6	การอยู่อาศัยของชาวชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	84
6.1	ข้อมูลเบื้องต้นของชุมชนหลังการรื้อย้าย	87
6.1.1	ด้านสังคม	87
6.1.2	ด้านเศรษฐกิจ	94
6.1.3	ด้านกายภาพ	100
6.2	ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย	139
6.2.1	ด้านเศรษฐกิจและสังคม	139
6.2.2	ด้านกายภาพ.....	140

สารบัญ (ต่อ)

ญ

หน้า

6.3 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยจากแนวราบสู่แนวสูง	141
6.3.1 การอยู่อาศัยต่อการออกแบบอาคาร	141
6.3.2 การอยู่อาศัยต่อพฤติกรรมการใช้พื้นที่	142
6.3.3 การอยู่อาศัยต่อลักษณะทางเศรษฐกิจ	143
6.3.4 การอยู่อาศัยต่อลักษณะทางสังคม	144
6.3.5 การจัดการต่อลักษณะการอยู่อาศัย	144
บทที่ 7 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	
7.1 สรุปผลการศึกษา	146
7.2 อภิปรายผลการศึกษา	150
7.3 ข้อเสนอแนะ	153
7.4 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป	161
รายการอ้างอิง	162
ภาคผนวก	165
ภาคผนวก ก รายละเอียดการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับ การพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7.....	166
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์	206
ภาคผนวก ค ตัวอย่างห้องพักอาศัยแบ่งตามขนาด	212
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	229

สารบัญตาราง

ฎ

หน้า

ตารางที่ 3.1	แสดงการสรุปการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	36
ตารางที่ 3.2	แสดงการสรุปการศึกษาขั้นรายละเอียด	38
ตารางที่ 3.3	แสดงกลุ่มประชากร ประชากรเป้าหมายและกลุ่มตัวอย่าง	41
ตารางที่ 4.1	แสดงข้อมูลตามบันทึกข้อตกลงในปี พ.ศ.2534	55
ตารางที่ 4.2	แสดงข้อมูลสิทธิ์ตามบันทึกข้อตกลงในปีพ.ศ.2540	58
ตารางที่ 4.3	แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นช่วงกระบวนการวิจัย	63
ตารางที่ 5.1	แสดงเปอร์เซ็นต์การใช้พื้นที่ชุมชน	68
ตารางที่ 5.2	แสดงจำนวนห้องพักอาศัยแบ่งตามขนาดห้อง	71
ตารางที่ 5.3	แสดงเปอร์เซ็นต์การใช้พื้นที่ภายในอาคาร	72
ตารางที่ 5.4	แสดงแบบห้องแบ่งตามขนาดห้องพักอาศัย.....	73
ตารางที่ 5.5	แสดงข้อเสนอการชี้แจงจากกองโครงการพิเศษ เรื่องข้อเสนอจากคณะกรรมการสหกรณ์	77
ตารางที่ 5.6	แสดงกระบวนการออกแบบ	79
ตารางที่ 5.7	แสดงการเปรียบเทียบกฎเทศบัญญัติกับอาคาร	82
ตารางที่ 5.8	แสดงการเปรียบเทียบข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครกับรูปแบบอาคาร	83
ตารางที่ 6.1	แสดงเปอร์เซ็นต์ห้องพักที่มีการขาย และเช่าต่อ	84
ตารางที่ 6.2	แสดงจำนวนห้องพักที่ทำการสัมภาษณ์	86
ตารางที่ 6.3	แสดงสภาพภาพของผู้ให้สัมภาษณ์	86
ตารางที่ 6.4	แสดงช่วงอายุผู้ให้สัมภาษณ์	86
ตารางที่ 6.5	แสดงจำนวนเพื่อนบ้านที่รู้จัก	88
ตารางที่ 6.6	แสดงความสัมพันธ์และความช่วยเหลือระหว่างเพื่อนบ้าน	88
ตารางที่ 6.7	แสดงการมีส่วนร่วมในกิจกรรม	90
ตารางที่ 6.8	แสดงการมีส่วนร่วมในการเลือกตั้ง	90
ตารางที่ 6.9	แสดงบทบาทในชุมชน	90
ตารางที่ 6.10	แสดงบทบาทในชุมชนกับการมีส่วนร่วมในกิจกรรม	90
ตารางที่ 6.11	แสดงบทบาทในชุมชนกับการมีส่วนร่วมในการเลือกตั้ง	90
ตารางที่ 6.12	แสดงผู้ให้คำปรึกษาเมื่อเกิดปัญหา	91
ตารางที่ 6.13	แสดงความสัมพันธ์ในครัวเรือน	91

สารบัญตาราง

ฎ

หน้า

ตารางที่ 6.14	แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับความสัมพันธ์ในครัวเรือน	92
ตารางที่ 6.15	แสดงจำนวนเด็กในครัวเรือน	92
ตารางที่ 6.16	แสดงสถานที่พบบปะเพื่อนบ้าน	93
ตารางที่ 6.17	แสดงสถานที่พบบปะกลุ่มวัยเด็ก	94
ตารางที่ 6.18	แสดงแหล่งที่มาของรายได้ชาวชุมชน	95
ตารางที่ 6.19	แสดงจำนวนรายได้ต่อครัวเรือน	96
ตารางที่ 6.20	แสดงค่าเฉลี่ยจำนวนรายได้ต่อจำนวนผู้มีรายได้ในครัวเรือน	96
ตารางที่ 6.21	แสดงทรัพย์สินในครัวเรือน	97
ตารางที่ 6.22	แสดงรายจ่ายต่อครัวเรือน	97
ตารางที่ 6.23	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับรายจ่าย	98
ตารางที่ 6.24	แสดงจำนวนผู้มีเงินออม	99
ตารางที่ 6.25	แสดงจำนวนผู้มีหนี้สิน	99
ตารางที่ 6.26	แสดงจำนวนผู้มีเงินออมกับผู้มีหนี้สิน	99
ตารางที่ 6.27	แสดงปัจจัยการกู้ยืม	99
ตารางที่ 6.28	แสดงแหล่งกู้ยืม	100
ตารางที่ 6.29	แสดงการใช้งานห้องประกอบการพาณิชย์	106
ตารางที่ 6.30	แสดงการใช้งานพื้นที่ประกอบการพาณิชย์ชั้น 3	108
ตารางที่ 6.31	แสดงจำนวนห้องที่สัมภาษณ์ตามแบบและขนาดห้องพักอาศัย	116
ตารางที่ 6.32	แสดงการซ้อนทับพื้นที่ส่วนนอน	117
ตารางที่ 6.33	แสดงการซ้อนทับพื้นที่พักผ่อน รับแขก และทำงาน	119
ตารางที่ 6.34	แสดงการซ้อนทับพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร	121
ตารางที่ 6.35	แสดงการซ้อนทับพื้นที่ส่วนครัว	123
ตารางที่ 6.36	แสดงการซ้อนทับพื้นที่ส่วนซักล้าง	125
ตารางที่ 6.37	แสดงสภาพห้องแบ่งตามขนาดห้อง	136
ตารางที่ 6.38	แสดงจำนวนผู้ใช้วัสดุแยกตามประเภท	137
ตารางที่ 6.39	แสดงการแบ่งส่วนนอน	138
ตารางที่ 6.40	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดห้องกับการแบ่งส่วนนอน	138
ตารางที่ 6.41	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกกับจำนวนส่วนนอน	138

สารบัญตาราง

จ
๘

	หน้า
ตารางที่ 6.42 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นด้านกายภาพ	140
ตารางที่ 6.43 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย	140
ตารางที่ 7.1 แสดงสัดส่วนแต่ละประเภทของการจัดห้อง	148



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

๗

หน้า

ภาพที่ 2.1	แสดงพัฒนาการของการแก้ไขปัญหามุขมนตรีแออัด-บุกรุก ในช่วงปี พ.ศ.2500-พ.ศ.2519	11
ภาพที่ 2.2	แสดงพัฒนาการของการแก้ไขปัญหามุขมนตรีแออัด-บุกรุก ในช่วงปี พ.ศ.2520-พ.ศ.2529	12
ภาพที่ 2.3	แสดงพัฒนาการของการแก้ไขปัญหามุขมนตรีแออัด-บุกรุก ในช่วงปี พ.ศ.2530-พ.ศ.2542	14
ภาพที่ 4.1	แสดงผังชุมชนรัศมีดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม)	48
ภาพที่ 4.2	แสดงสภาพบ้านที่แบ่งเช่าบางส่วน	48
ภาพที่ 4.3	แสดงสภาพบ้านเช่าทั้งหลัง.....	48
ภาพที่ 4.4	แสดงสภาพบ้านพักพนักงานองค์การ.....	48
ภาพที่ 4.5	แสดงบ้านเจ้าของพัก	48
ภาพที่ 4.6	แสดงผังชุมชนร่วมใจตรอกไฟสิงโต (สามเหลี่ยม)	49
ภาพที่ 4.7	แสดงสภาพบ้านชุมชน.	49
ภาพที่ 4.8	แสดงตึกแถวองค์การพอกหนึ่ง	49
ภาพที่ 4.9	แสดงตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สิน.....	50
ภาพที่ 4.10	แสดงสภาพบ้านพักอาศัย.....	50
ภาพที่ 4.11	แสดงการประกอบอาชีพ	50
ภาพที่ 4.12	แสดงการประกอบอุตสาหกรรมย่อย	50
ภาพที่ 4.13	แสดงอาชีพค้าขาย	50
ภาพที่ 4.14	แสดงอาชีพในชุมชน	50
ภาพที่ 4.15	แสดงสภาพบ้านพักชั่วคราว	57
ภาพที่ 4.16	แสดงภายในห้องพักบ้านพักชั่วคราว	57
ภาพที่ 4.17	แสดงบรรยากาศการเลือกตั้ง	62
ภาพที่ 4.18	แสดงการขานคะแนน	62
ภาพที่ 4.19	แสดงกระดานคะแนนการเลือกตั้ง	62
ภาพที่ 4.20	แสดงที่มกรวมการชุมชน	62
ภาพที่ 5.1	แสดงอาคาร 26 ชั้น และอาคาร 7 ชั้น	68
ภาพที่ 5.2	แสดงทัศนียภาพชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	68

สารบัญภาพ

ผ

		หน้า
ภาพที่ 5.3	แสดงผังอาคารพาณิชย์ชั้น 1 และชั้น 2	69
ภาพที่ 5.4	แสดงผังลานจอดรถชั้น 3-8	70
ภาพที่ 5.5	แสดงตำแหน่งลิฟต์และบันไดหนีไฟ	70
ภาพที่ 5.6	แสดงผังอาคารชั้น 9.-18	71
ภาพที่ 5.7	แสดงผังอาคารชั้น 19-22	71
ภาพที่ 5.8	แสดงผังอาคารชั้น 19-26	72
ภาพที่ 5.9	แสดงผังห้องน้ำแบบที่ 1	73
ภาพที่ 5.10	แสดงผังห้องน้ำแบบที่ 2	73
ภาพที่ 5.11	แสดงการก่อสร้างอาคาร 26 ชั้น(1)	75
ภาพที่ 5.12	แสดงการก่อสร้างอาคาร 26 ชั้น(2)	75
ภาพที่ 5.13	แสดงการก่อสร้างอาคาร 7ชั้น(1)	75
ภาพที่ 5.14	แสดงการก่อสร้างอาคาร 7ชั้น(2)	75
ภาพที่ 5.15	แสดงการตรวจและส่งมอบอาคาร(1)	76
ภาพที่ 5.16	แสดงการตรวจและส่งมอบอาคาร (2)	76
ภาพที่ 5.17	แสดงอาคารจอดรถอาคาร 26 ชั้น	76
ภาพที่ 5.18	แสดงบริเวณโถงลิฟต์ อาคาร 26 ชั้น	76
ภาพที่ 5.19	แสดงห้องประกอบการพาณิชย์	76
ภาพที่ 5.20	แสดงห้องน้ำภายในห้องพัก	76
ภาพที่ 5.21	แสดงห้องพักอาศัย	77
ภาพที่ 5.22	แสดงห้องน้ำพร้อมระเบียง	77
ภาพที่ 6.1	แสดงห้องพักที่ทำการปรับปรุงเพื่อการเช่าต่อ	85
ภาพที่ 6.2	แสดงการพบปะพูดคุยที่หน้าบ้าน	93
ภาพที่ 6.3	แสดงการพบปะพูดคุยที่ถนน	93
ภาพที่ 6.4	แสดงการพบปะพูดคุยที่ทางเดิน	94
ภาพที่ 6.5	แสดงการวิ่งเล่นหน้าลิฟต์	94
ภาพที่ 6.6	แสดงการวิ่งเล่นที่ลานจอดรถ	94
ภาพที่ 6.7	แสดงผังลานจอดรถหน้าอาคาร 26 ชั้น	100
ภาพที่ 6.8	แสดงรถ 6 ล้อรับจ้างทั่วไป (1)	100

สารบัญภาพ

ณ

		หน้า
ภาพที่ 6.9	แสดงสภาพลานจอดรถชั้น 1(2)	100
ภาพที่ 6.10	แสดงผังชุมชนแสดงการใช้พื้นที่ชุมชน	101
ภาพที่ 6.11	แสดงผังขยายส่วนเตรียมล้างผลไม้	101
ภาพที่ 6.12	แสดงขยะบริเวณลานล้างผลไม้ (1)	102
ภาพที่ 6.13	แสดงก๊อกสำหรับล้างผลไม้ (2)	102
ภาพที่ 6.14	แสดงลานล้างผลไม้ (3)	102
ภาพที่ 6.15	แสดงพื้นที่วางรถเข็นผลไม้ (4)	102
ภาพที่ 6.16	แสดงใต้ถุนอาคาร 26 ชั้น (5)	102
ภาพที่ 6.17	แสดงที่เก็บของและเตรียมผลไม้ (5)	102
ภาพที่ 6.18	แสดงผังขยายส่วนร้านค้า	103
ภาพที่ 6.19	แสดงพื้นที่ร้านค้า (1)	103
ภาพที่ 6.20	แสดงพื้นที่ร้านค้า (2)	103
ภาพที่ 6.21	แสดงร้านค้าด้านหน้าชุมชน (3)	103
ภาพที่ 6.22	แสดงร้านค้าใกล้อาคาร 7 ชั้น (4)	103
ภาพที่ 6.23	แสดงผังขยายส่วนเก็บอุปกรณ์	104
ภาพที่ 6.24	แสดงทรงเหล็กเก็บอุปกรณ์	104
ภาพที่ 6.25	แสดงทางเดินหลังอาคาร 7 ชั้น (2)	104
ภาพที่ 6.26	แสดงด้านข้างอาคาร 7 ชั้น (3)	104
ภาพที่ 6.27	แสดงมุมมองจากบนอาคาร (4)	104
ภาพที่ 6.28	แสดงผังขยายพื้นที่เช่าทำกิจการ	105
ภาพที่ 6.29	แสดงพื้นที่เช่าใกล้ทางเข้าออกรอง (1)	105
ภาพที่ 6.30	แสดงพื้นที่เพื่อจอดรถ (2)	105
ภาพที่ 6.31	แสดงผังขยายพื้นที่ศาลเจ้า	105
ภาพที่ 6.32	แสดงศาลเจ้าแม่จันทร์เทวี (1)	105
ภาพที่ 6.33	แสดงผังการใช้พื้นที่ห้องประกอบการพาณิชย์	107
ภาพที่ 6.34	แสดงที่ทำการบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด (1)	107
ภาพที่ 6.35	แสดงที่ทำการศูนย์พัฒนาเด็ก (2)	107
ภาพที่ 6.36	แสดงที่ทำการศูนย์สุขภาพ (3)	107

สารบัญภาพ

ด

		หน้า
ภาพที่ 6.37	แสดงที่ทำการคณะกรรมการชุมชน (4)	107
ภาพที่ 6.38	แสดงห้องเก็บวัสดุอุปกรณ์ (5)	107
ภาพที่ 6.39	แสดงที่ทำการศูนย์เยาวชน (6)	107
ภาพที่ 6.40	แสดงที่ทำการคณะกรรมการสหกรณ์ฯ (7)	108
ภาพที่ 6.41	แสดงผังลานจอดรถชั้น 3	109
ภาพที่ 6.42	แสดงสภาพลานจอดรถ (1)	109
ภาพที่ 6.43	แสดงลิ้อคทำรองเท้า (2)	109
ภาพที่ 6.44	แสดงสภาพด้านหน้าลิ้อค (3)	109
ภาพที่ 6.45	แสดงสภาพด้านหลังลิ้อค (4)	109
ภาพที่ 6.46	แสดงลิ้อคชายของชำ (5)	109
ภาพที่ 6.47	แสดงลิ้อคกันเพื่อทำกิน (6)	109
ภาพที่ 6.48	แสดงผังการกันที่จอดรถจักรยานยนต์	110
ภาพที่ 6.49	แสดงลานจอดรถจักรยานยนต์ชั้น 4	110
ภาพที่ 6.50	แสดงผังอาคารจอดรถ ชั้น 5-6	110
ภาพที่ 6.51	แสดงสภาพอาคารจอดรถ (1)	111
ภาพที่ 6.52	แสดงลานจอดรถหน้าบ้านไคหนีไฟ (2)	111
ภาพที่ 6.53	แสดงลานจอดรถชั้น 8 (3)	111
ภาพที่ 6.54	แสดงลานจอดรถชั้น 8 (4)	111
ภาพที่ 6.55	แสดงผังตำแหน่งลิฟต์และบันไดหนีไฟ	111
ภาพที่ 6.56	แสดงหน้าลิฟต์ชั้น 18 (1)	112
ภาพที่ 6.57	แสดงภายในลิฟต์	112
ภาพที่ 6.58	แสดงสภาพภายในลิฟต์	112
ภาพที่ 6.59	แสดงภายในลิฟต์ที่อุปกรณ์ชำรุด	112
ภาพที่ 6.60	แสดงบันไดหนีไฟ (2)	112
ภาพที่ 6.61	แสดงแสดงบันไดหนีไฟ	112
ภาพที่ 6.62	แสดงไฟฉุกเฉิน (1)	113
ภาพที่ 6.63	แสดงไฟฉุกเฉิน (2)	113
ภาพที่ 6.64	แสดงไฟฉุกเฉิน (3)	113

สารบัญภาพ

ต

	หน้า
ภาพที่ 6.65 แสดงกระจกแตกร้าว	113
ภาพที่ 6.66 แสดงผังการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	114
ภาพที่ 6.67 แสดงผังการวางเฟอร์นิเจอร์ในห้อง (1)	114
ภาพที่ 6.68 แสดงการตากผ้าส่วนกลาง (2)	114
ภาพที่ 6.69 แสดงกรงนกบริเวณคาดฟ้า (3)	114
ภาพที่ 6.70 แสดงการวางทรัพย์สินบนคาดฟ้า (4)	114
ภาพที่ 6.71 แสดงการวางจักรยานในห้อง (5)	115
ภาพที่ 6.72 แสดงการวางรถเข็นทางเดิน (6)	115
ภาพที่ 6.73 แสดงการวางโต๊ะบริเวณโถงลิฟต์ (7)	115
ภาพที่ 6.74 แสดงการกั้นกรงในห้องพัก (8)	115
ภาพที่ 6.75 แสดงการวางเฟอร์นิเจอร์ในห้อง (9)	115
ภาพที่ 6.76 แสดงการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (10)	115
ภาพที่ 6.77 แสดงระเบียบกั้นกรงเหล็ก	116
ภาพที่ 6.78 แสดงกรงเหล็กหน้าต่าง	116
ภาพที่ 6.79 แสดงกรงเหล็กที่ประตูหน้าต่าง	116
ภาพที่ 6.80 แสดงกุญแจล็อคที่ประตู	116
ภาพที่ 6.81 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 32 ตารางเมตร แบบAและแบบB	127
ภาพที่ 6.82 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 43 ตารางเมตร แบบC	128
ภาพที่ 6.83 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 48 ตารางเมตร แบบDและแบบE	129
ภาพที่ 6.84 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 48 ตารางเมตร แบบF.....	129
ภาพที่ 6.85 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 48 ตารางเมตร แบบGและแบบH	130
ภาพที่ 6.86 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 63 ตารางเมตร แบบIและแบบJ	131
ภาพที่ 6.87 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 66 ตารางเมตร แบบL	132
ภาพที่ 6.88 แสดงผังการจัดห้องแบบเปิดโล่ง	133
ภาพที่ 6.89 แสดงห้องแบบเปิดโล่ง (1)	133
ภาพที่ 6.90 แสดงห้องแบบเปิดโล่ง (2)	133
ภาพที่ 6.91 แสดงห้องแบบเปิดโล่ง (3)	133
ภาพที่ 6.92 แสดงผังการจัดห้องแบบเฟอร์นิเจอร์กั้น	134

	หน้า
ภาพที่ 6.93 แสดงห้องแบบเฟอร์นิเจอร์กัน (1)	134
ภาพที่ 6.94 แสดงห้องแบบเฟอร์นิเจอร์กัน (2)	134
ภาพที่ 6.95 แสดงห้องแบบเฟอร์นิเจอร์กัน (3)	134
ภาพที่ 6.96 แสดงผังการจัดห้องแบบใช้วัสดุกัน	135
ภาพที่ 6.97 แสดงห้องแบบใช้วัสดุกัน (1)	135
ภาพที่ 6.98 แสดงห้องแบบใช้วัสดุกัน (2)	135
ภาพที่ 6.99 แสดงห้องแบบใช้วัสดุกัน (3)	135
ภาพที่ 6.100 แสดงการใช้พื้นที่ระเบียงรับจ้างซักผ้า	139
ภาพที่ 6.101 แสดงการใช้พื้นที่ห้องค้าขาย	139
ภาพที่ 7.1 แสดงสภาพการจัดห้อง	147
ภาพที่ 7.2 แสดงการแบ่งส่วนการใช้พื้นที่	148
ภาพที่ 7.3 แสดงรูปแบบห้องและการแบ่งส่วนการใช้พื้นที่	155
ภาพที่ 7.4 แสดงพื้นที่รองรับการค้าขาย	158
ภาพที่ 7.5 แสดงพื้นที่รองรับการจอดรถ 6 ล้อ	158
ภาพที่ 7.6 แสดงพื้นที่เก็บทรัพย์สินส่วนบุคคล	158
ภาพที่ 7.7 แสดงพื้นที่กิจกรรมชุมชนและรองรับการพัฒนาชุมชน	159
ภาพที่ 7.8 แสดงการติดตั้งมิเตอร์น้ำ	160
ภาพที่ 7.9 แสดงระดับความสูงระเบียง	160
ภาพที่ 7.10 แสดงขนาดท่อน้ำ	160

สารบัญแนที่

ท

หน้า

แนที่ 1.1	แสดงตำแหน่งชุมชนเดิมทั้ง 2 ชุมชน	3
แนที่ 1.2	แสดงตำแหน่งชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	4
แนที่ 4.1	แสดงที่ตั้งชุมชนเขตคลองเตย	44
แนที่ 4.2	แสดงที่ตั้งชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	45
แนที่ 4.3	แสดงชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตกและชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต	46
แนที่ 4.4	แสดงชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	47
แนที่ 4.5	แสดงตำแหน่งชุมชนที่มีการย้ายเข้าบ้านพักชั่วคราว	56
แนที่ 4.6	แสดงตำแหน่งชุมชนที่มีการย้ายขึ้นอาคาร	59
แนที่ 4.7	แสดงตำแหน่งครัว 103 เรือนที่ถูเวนคืนเพื่อก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน	60



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร เริ่มเกิดขึ้นในช่วงสมัยสงครามโลกครั้งที่ 2 (พ.ศ.2493-พ.ศ.2503) โดยมีชุมชนแออัดเปรมประชาซึ่งเป็นที่พักอาศัยของคนงานก่อสร้างโรงงานปูนซีเมนต์ไทย เป็นชุมชนแออัดแห่งแรก¹ ต่อมาความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกของผู้อพยพเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น เกิดเป็นชุมชนแออัดเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ภาครัฐได้ให้ความสนใจในการแก้ไขปัญหานี้ตลอดมา ในปีพ.ศ.2516 ได้มีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น เพื่อการแก้ไขปัญหาชุมชน ในช่วงต้นเน้นแนวทางการพัฒนาแบบการรื้อล้าง และสร้างแฟลตให้อยู่ (Slum clearance and conventional public housing)²

ต่อมาในปีพ.ศ.2519 ธนาคารโลกได้เสนอแนะแนวทางการพัฒนาแบบใหม่ คือการทำโครงการบ้านสร้างบางส่วน (Sites and services) และได้เกิดแนวทางต่างๆตามมา เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามความเหมาะสมของแต่ละลักษณะชุมชน จนถึงปัจจุบันมี 7 วิธีการคือ

1. การรื้อย้ายชุมชนแออัด และการสร้างโครงการเคหะสงเคราะห์ (Slum clearance and conventional public housing)
2. การปรับปรุงยกระดับชุมชนแออัด (Slum upgrading or improvement)
3. การย้ายชุมชนแออัดออกจากที่เดิม (Slum relocation)
4. การจัดทำโครงการที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค (Sites and services)
5. การประสานประโยชน์ที่ดิน (Land sharing)
6. การสร้างที่อยู่ใหม่ (Slum reconstruction)
7. การจัดระเบียบแปลงที่ดินใหม่ (Slum reblocking)³

¹ นลินี ตันถวนิตย์ และคณะ, วิวัฒนาการชุมชนแออัดและองค์กรชุมชนแออัดในเมือง กรุงเทพมหานคร, (กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ท), 2541), หน้า 191.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 193.

³ กองวิชาการและแผนงาน สำนักพัฒนาชุมชน , 2545: 5.

ในจำนวนนี้มีแนวทางหนึ่งที่ได้รับความสนใจ และมีชื่อเสียงจนได้รับประกาศเกียรติคุณจากสหประชาชาติในวันที่อยู่อาศัยโลกในปีพ.ศ.2535 คือ แนวทางการประสานประโยชน์ที่ดิน (Land sharing)

การประสานประโยชน์ที่ดิน (Land sharing) เป็นการจัดแบ่งปันที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้อยู่อาศัย โดยที่เจ้าของที่ดินสามารถนำที่ดินส่วนหนึ่งไปขาย หรือพัฒนาธุรกิจเพื่อให้เกิดผลประโยชน์ ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยก็มีโอกาสได้พื้นที่ส่วนหนึ่ง โดยการเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อจากเจ้าของที่ดิน เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานเดิมของตน รวมถึงสามารถจัดให้มีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้สภาพแวดล้อม การอยู่อาศัยดีขึ้น อันจะนำไปสู่การพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคม และความเป็นอยู่ที่ยั่งยืน⁴

แนวทางการประสานประโยชน์ที่ดิน ต้องเริ่มต้นจาก เจ้าของที่ดินได้ตกลงยินยอมแบ่งปันที่ดินก่อน แล้วต้องประกอบด้วยวิธีปฏิบัติอีก 4 ประการ จึงจะประสบผลสำเร็จ คือ 1.การทำให้อยู่ได้หนาแน่นขึ้น (Densification) 2.การบูรณะที่อยู่อาศัยใหม่ (Reconstruction) 3.การมีส่วนร่วม (Participation) 4. การใช้ทุนแบบเกื้อหนุนกันระหว่างกลุ่ม (Cross-subsidy)⁵

สำหรับกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นแหล่งที่มีชุมชนแออัดจำนวนมาก ได้มีหลายชุมชนนำแนวทางการประสานประโยชน์ที่ดินมาใช้แก้ไขปัญหา เช่น: ชุมชนคลองเตย70ไร่ ชุมชนเทพประทาน ชุมชนวัดลาดบัวขาว ชุมชนซอยเซ็งกี เป็นต้น จะเห็นได้ว่า ผลจากการแก้ไขโดยใช้แนวทางนี้ รูปแบบอาคารที่จัดสร้างสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมขึ้นใหม่มักจะเป็นอาคารในแนวราบ แต่ปัจจุบันได้มี ชุมชนร่วมใจคลองไผ่สิงโต ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เป็นโครงการแรก และโครงการเดียวที่ใช้วิธีแนวทางการประสานประโยชน์ที่ดิน โดยมีการสร้างอาคารใหม่ สำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นอาคารตามแนวสูงถึง 26 ชั้น ซึ่งท้าทายแนวความคิดเดิมที่ว่า ผู้มีรายได้น้อยในเมืองไม่สามารถอยู่อาศัยในอาคารสูงได้

ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ได้รับการรับรองจากเขตคลองเตยเมื่อวันที่ 10 มีนาคม พ.ศ.2545 เกิดจากการรื้อย้ายมาอยู่รวมกันของ 2 ชุมชน คือชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) ซึ่งเดิม 2 ชุมชนนี้เป็นที่อยู่อาศัยของชาวชุมชน 350 ครอบครัว บนพื้นที่ 14 ไร่เศษ ตั้งอยู่ในซอยไผ่สิงโต ถ.พระราม 4 คลองเตย อยู่มาเป็นระยะเวลา 30 ปี พื้นที่บางส่วนในพื้นที่ 14 ไร่เศษนี้ องค์การฟอกหนังได้เช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วน

⁴ กองวิชาการและแผนงาน สำนักพัฒนาชุมชน, 2545: 3.

⁵ อคิน รพีพัฒน์ ม.ร.ว., ภาพรวมโครงการวิจัยและปฏิบัติการเรื่อง วิวัฒนาการชุมชนแออัดและองค์กรชุมชนแออัดในเมือง (กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ท), 2541), หน้า 263.

พระมหากษัตริย์ เพื่อเป็นที่พักของพนักงานองค์การพอกหนึ่งส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งได้แบ่งให้เอกชนเช่าช่วงต่อ ในปีพ.ศ.2523 สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้มีการยกเลิกสัญญาเช่า และมีแผนตัดถนนรัชดาภิเษกผ่านพื้นที่ดังกล่าว ในปี พ.ศ.2524 เกิดเพลิงไหม้ในชุมชน ชาวบ้านจึงปลูกสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ด้วยตัวเอง ประกอบกับมีผู้อยู่อาศัยใหม่ย้ายเข้ามาปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่ม ทำให้สภาพชุมชนมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนกลายเป็นชุมชนแออัด⁶

กระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างชาวชุมชน และสำนักงานทรัพย์สินฯ ดำเนินอยู่ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2524-พ.ศ.2531 รวมระยะเวลา 7 ปี จนในปีพ.ศ.2531 สำนักงานทรัพย์สินฯ มีนโยบายพัฒนาชุมชนแออัดโดยใช้แนวทางการประสานประโยชน์ที่ดิน โดยได้จัดตั้งโครงการสร้างสรรค์และพัฒนาชุมชนขึ้น เพื่อเป็นตัวกลางประสานระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับผู้อยู่อาศัยในชุมชน มีการเจรจาทำความเข้าใจกับชาวบ้านถึงแนวทางที่จะพัฒนา



⁶ สถาบันวิจัยชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ , 2545 : 2.

ในปีพ.ศ.2537 6 ปีต่อมา สำนักงานทรัพย์สินฯจึงตัดสินใจสร้างอาคารที่พักอาศัยสำหรับชาวชุมชน คือ ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 จนแล้วเสร็จ ในปีพ.ศ.2539 ประกอบด้วยอาคารที่พักอาศัย 26 ชั้น 1 หลัง และอาคารพาณิชย์ 7 ชั้น 1 หลัง ตั้งอยู่บนพื้นที่ 3 ไร่ 2 งาน 8.06 ตารางวา แขวงปทุมวัน เขตคลองเตย มีจำนวนห้องพักอาศัยรวม 380 หน่วย ชาวชุมชนได้ย้ายขึ้นอาคาร ในปีพ.ศ.2541 จนถึงปัจจุบัน รวม 5 ปี⁷



แผนที่ 1.2 แสดงตำแหน่งชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7
ที่มา : ภาพถ่าย วันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ.2545 ผังจากสำนักงานทรัพย์สินฯ

⁷ สถาบันวิจัยชุมชน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545 : 3.

ตามที่กล่าวแล้วว่า การใช้แนวทางการประสานประโยชน์ที่ดิน เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย มักใช้การสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในแนวราบให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิม เนื่องจากแนวคิดที่ว่าการอยู่อาศัยในอาคารสูงไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้มีรายได้น้อย ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เป็นชุมชนแรกและชุมชนเดียวในปัจจุบันที่เป็นการรื้อย้ายชาวชุมชนขึ้นอาคารสูงถึง 26 ชั้น ความเป็นอยู่ของชาวชุมชนต้องเปลี่ยนแปลงไป ทั้งการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัย การประกอบอาชีพ และการดำเนินชีวิต ผู้วิจัยจึงเกิดความสนใจที่จะศึกษา ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ในแง่ของการอยู่อาศัยหลังจากย้ายชุมชนแออัดตามแนวราบขึ้นอาคารในแนวสูง ทั้งนี้เพื่อเป็นประโยชน์กับชาวชุมชน และหน่วยงานที่รับผิดชอบในการพัฒนาชุมชนอื่นต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาการอยู่อาศัยของชาวชุมชนแออัด ที่ย้ายจากที่อยู่อาศัยตามแนวราบสู่แนวสูง
2. ศึกษาปัญหาการอยู่อาศัยที่เกิดขึ้น หลังจากการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยจากชุมชนแออัดในแนวราบสู่อาคารที่อยู่อาศัยใหม่ในแนวสูง
3. ศึกษากระบวนการออกแบบอาคารที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยที่รื้อย้ายจากแนวราบสู่แนวสูง

1.3 ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตพื้นที่ศึกษาทั้งหมด คือ ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ซอยไผ่สิงโต เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร พื้นที่ชุมชน 3 ไร่ 2 งาน 80.6 ตารางวา แบ่งเป็นอาคารที่พักอาศัย 26 ชั้น 1 หลัง และอาคารพาณิชย์ 7 ชั้น 1 หลัง มีผู้ได้สิทธิเช่า จำนวน 380 ราย มีผู้อยู่อาศัยกว่า 1,500 คน ซึ่งรื้อย้ายมาจากชุมชน 2 ชุมชน คือ ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม)

การศึกษาคั้งนี้จะศึกษาเฉพาะอาคารสูง ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ คือ อาคารที่พักอาศัย 26 ชั้น 1 หลัง มีจำนวน 284 ครั้วเรือน เฉพาะห้องที่ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิ์ และให้ความร่วมมือในการตอบ ซึ่งประกอบด้วย

- ห้องพักขนาด 32 ตารางเมตร จำนวน 110 ครั้วเรือน
- ห้องพักขนาด 43 ตารางเมตร จำนวน 18 ครั้วเรือน

- ห้องพักขนาด 48 ตารางเมตร จำนวน 125 ครั้วเรือน
- ห้องพักขนาด 56 ตารางเมตร จำนวน 1 ครั้วเรือน
- ห้องพักขนาด 63 ตารางเมตร จำนวน 12 ครั้วเรือน
- ห้องพักขนาด 66 ตารางเมตร จำนวน 18 ครั้วเรือน

รวมจำนวน 284 ครั้วเรือน

การศึกษา ผู้วิจัยจะสัมภาษณ์จากผู้อยู่อาศัยในอาคาร ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ครั้วเรือนละ 1 คน หรือมากกว่านั้น เฉพาะเจาะจงผู้ที่เคยอยู่อาศัยในชุมชนเดิมมาก่อนปีพ.ศ.2531

1.4 วิธีดำเนินการวิจัย

แบ่งเป็นสองช่วงคือ ช่วงข้อมูลเบื้องต้น และช่วงขั้นตอนการดำเนินการวิจัย (ดูรายละเอียดในบทที่ 3)

1. ข้อมูลเบื้องต้น (Pre-study)
 - 1.1 ศึกษาแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2 เก็บข้อมูลจากเอกสาร และการสัมภาษณ์ สำนักงานทรัพย์สินฯ ชาวชุมชน และผู้เกี่ยวข้อง
 - 1.3 สัมภาษณ์ชุมชน โดยการสังเกต ถ่ายภาพ พร้อมสัมภาษณ์ชาวชุมชน และวาดภาพประกอบ
 - 1.4 รวบรวมข้อมูลทั้งหมดที่ได้จากทั้งเอกสาร การสำรวจ และการสัมภาษณ์ (โดยการถอดเทป)
2. ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย (Research)
 - 2.1 กำหนดวัตถุประสงค์
 - 2.2 กำหนดตัวแปร ด้านกายภาพ โดยมีด้านเศรษฐกิจ และสังคมเป็นส่วนประกอบ
 - 2.3 ออกแบบสัมภาษณ์ พร้อมทั้งทดสอบแบบสัมภาษณ์
 - 2.4 ลงสัมภาษณ์ชาวชุมชน พร้อมสังเกต บันทึกผล และถ่ายภาพประกอบ
 - 2.5 รวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูล
 - 2.6 ประมวลผล และสรุปผลพร้อมข้อเสนอแนะ

1.5 คำจำกัดความของศัพท์

การอยู่อาศัยในแนวราบ หมายถึง การอยู่อาศัยเดิมบริเวณชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตอรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตอรอกไฟสิงโต (สามเหลี่ยม) ก่อนที่จะมีการย้ายไปอยู่ในชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

การอยู่อาศัยในแนวสูง หมายถึง การอยู่อาศัยในชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ซึ่งเป็นอาคารสูง 26 ชั้น

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ข้อเสนอแนะรูปแบบอาคาร ที่สอดคล้องกับลักษณะความเป็นอยู่ของชาวชุมชน
2. ข้อเสนอแนะกระบวนการออกแบบเพื่อผู้มีรายได้น้อยให้เหมาะสมสอดคล้องกับลักษณะความเป็นอยู่ และการใช้พื้นที่มากขึ้น
3. ข้อเสนอแนะกระบวนการเตรียมความพร้อมในการรื้อย้ายชุมชน จากที่อยู่อาศัยตามแนวราบขึ้นสู่แนวสูง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 ความหมายของสลัม (Slum)¹

การแบ่งประเภทของสลัมอาจจะแบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ ชุมชนประเภทที่เช่าที่ปลูกบ้านอย่าง Slum และชุมชนบุกรุกผิดกฎหมาย (Squatter settlement) การแบ่งข้างต้นนี้ถือลักษณะตามกฎหมายเป็นสำคัญ

Slum ที่ว่าตามกฎหมายก็มองเฉพาะด้านการเช่าที่ปลูกบ้าน หรือได้อนุญาตให้เข้าอยู่อาศัยในอาคาร บนที่ดินจากเจ้าของบ้าน/ที่ดินอย่างถูกต้อง (โดยจะมีสัญญาถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ก็ตาม)

1. ชุมชนเช่าที่ปลูกบ้าน (Land-rented slum)²

ชุมชนเช่าที่ปลูกบ้าน คือชุมชนถูกกฎหมายในแง่ที่มีการเช่าที่ดินหรือได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของเจ้าของที่ดินอย่างถูกต้อง ลักษณะชุมชนเช่นนี้เป็นส่วนใหญ่ที่สุดในจำนวนชุมชนประเภทต่างๆ

2. บ้านพักของทหารราชการที่เสื่อมโทรมลง (Rundown institutional housing)

บ้านพักของทหารราชการที่เสื่อมโทรมลง คือการเช่าบ้านพักของการรถไฟแห่งประเทศไทยบางส่วนที่เสื่อมโทรมลง ทั้งยังมีการต่อเติมเพิ่มขึ้น ซึ่งกลายเป็นสลัมที่มีความแออัด ไม่เป็นระเบียบ และความเสื่อมโทรมของอาคารเป็นเกณฑ์สำคัญ

3. อาคารสงเคราะห์ที่เสื่อมโทรมลง (Rundown public housing)

อาคารสงเคราะห์ที่เสื่อมโทรมลง ไม่รวมถึงแฟลตสูงๆ แต่หมายถึงถึงอาคารสงเคราะห์ชั้นเดียว หรือ 1 ชั้นที่สร้างไว้แต่ 30-40 ปีก่อนหน้านี้ อาคารเหล่านี้

¹ โสภณ พงษ์ชัย, 1020. (กรุงเทพมหานคร: พิสิกซ์เซ็นเตอร์, 2528), หน้า 5.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 5-6.

หากขาดการดูแลรักษาที่ดี ก็จะกลายเป็นสภาพเป็นสลัมไปได้ นอกจากนี้ยังมีการต่อเติมกันเอง ทำให้เกิดความเสื่อมโทรมลงได้ เช่น อาคารสงเคราะห์ใกล้สนามม้านางเลิ้ง และแถวถนนดินแดง

4. อาคารเก่าแก่ในเขตใจกลางเมือง (Inner-city slum)

อาคารเก่าแก่ในเขตใจกลางเมือง คืออาคารชั้นเดียว หรือ 2 ชั้นเป็นกลุ่มๆ แล้วให้คนเช่ามานานจนเสื่อมโทรมลง อย่างเห็นได้ชัดเจน เช่น แถวตลาดน้อย (ตรอกวานิช 2) บ้างก็เป็นอาคารหลายชั้น ซึ่งแต่เดิมเป็นอาคารธุรกิจ เช่น โรงน้ำชา โรงหนัง แต่ต่อมาเลิกกิจการแล้วให้คนเข้าไปเช่าอาศัย (พบมากแถวเยาวราช) พวกนี้จะมี ความเสื่อมโทรมของอาคารสูงมาก และอยู่กันอย่างแออัด

Squatter settlement หมายถึง ชุมชนที่มีการครอบครองที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดิน) ลักษณะการบุกรุกเช่นนี้มีอยู่ทั่วไป แม้จะไม่ใช้ส่วนใหญ่ก็ตาม

2.1.2 ประเภทของชุมชนแออัด

ชุมชนแออัดสามารถแบ่งประเภท ตามลักษณะการตั้งถิ่นฐานได้เป็น 4 ประเภท³

1. ชุมชนดั้งเดิม หมายถึง ชุมชนเก่าที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมานานแล้วตั้งแต่ก่อนหรือพร้อมๆ กับเมืองที่พัฒนาขึ้น การเคหะแห่งชาติถือเอาชุมชนที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมานานกว่า 15 ปี เป็นชุมชนแออัดที่อยู่ในประเภทนี้
2. ชุมชนใหม่ หมายถึง ชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ที่มีอายุการตั้งชุมชนต่ำกว่า 15 ปี และเป็นชุมชนที่มีการจัดตั้งโดยไม่มีระเบียบ และมีความเสื่อมโทรม หรือมีแนวโน้มที่จะมีความเสื่อมโทรมในอนาคต
3. ชุมชนประเภทบุกรุก หมายถึง ชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยเข้าไปครอบครองปลูกสร้างอาคารโดยไม่ได้รับคำยินยอม หรือการรับรู้ใดๆ จากเจ้าของที่ดิน หรืออยู่ระหว่างการไล่ที่จากเจ้าของที่ดิน หรือชุมชนที่เข้าไปตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็น

³ การเคหะแห่งชาติ, แผนงานโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2527-2529, (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2527), หน้า 10.

บริเวณสาธารณะประโยชน์ เช่น ชุมชนที่เข้าไปตั้งอยู่ในบริเวณไฟไหม้ ชุมชนริมคลอง ชุมชนเรียบยาวริมทางรถไฟ เป็นต้น

4. ชุมชนที่ต้องรื้อล้าง หมายถึง ชุมชนที่ถูกกำหนดว่าจะต้องรื้อล้าง หรือมีแนวโน้มจะต้องพัฒนาเป็นอย่างอื่น เช่น ชุมชนที่อยู่ในเส้นทางของแผนการสร้างทางหลวงหรือแนวเวนคืน เพื่อไปใช้ทำสาธารณะประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือบริเวณที่มีแนวโน้มที่จะเป็นบริเวณพาณิชยกรรมเนื่องจากการขยายตัวของเมืองเข้ามาถึงชุมชน

2.1.3 พัฒนาการแนวคิดการแก้ไขปัญหาชุมชน

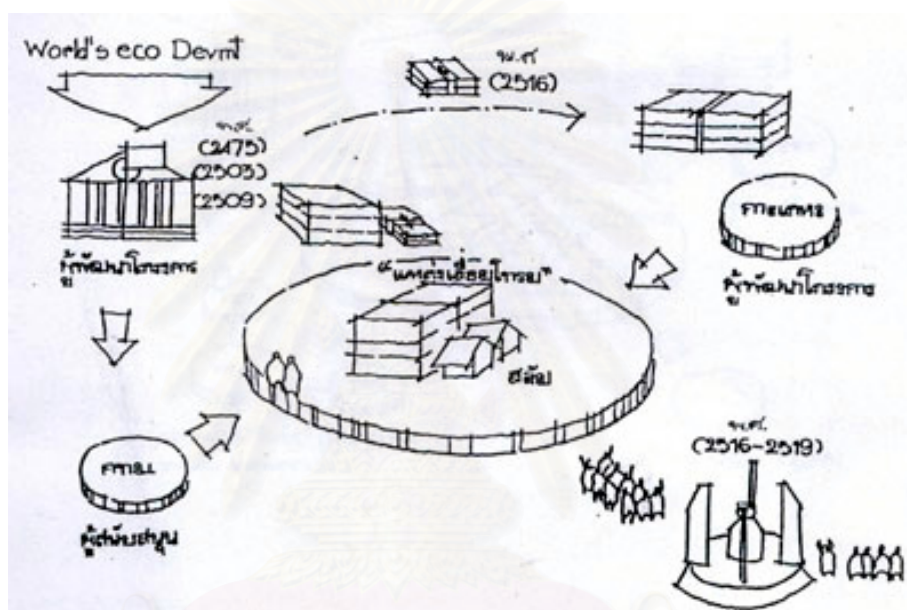
พัฒนาการของการดำเนินการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด-บุกรุกของกรุงเทพมหานครจากอดีตถึงปัจจุบันแบ่งออกได้เป็น 3 ยุค ได้แก่⁴

ยุคที่ 1 (พ.ศ. 2503-พ.ศ.2519) ถือว่า ชุมชนบุกรุกเป็นแหล่งเสื่อมโทรมที่ต้องได้รับการรื้อล้างและแก้ไขให้หมดไป (Slum Clearance) รัฐบาลแก้ปัญหาโดยเป็นนักพัฒนาด้านกายภาพ (Physical Developer) ก่อสร้างแฟลตรองรับชุมชนที่ถูกไล่รื้อ มีกองเคหะสถานกรมประชาสัมพันธ์ และคณะกรรมการกำจัดอาคารผิดสุขลักษณะ และรกรุงรัง เป็นหน่วยงานสำคัญ และต่อมาในปีพ.ศ. 2516 ได้มีการก่อตั้งการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหลักในการแก้ไขปัญหา

กรุงเทพมหานครเอง มีบทบาทในการแก้ไขปัญหา และมีพัฒนาการของการแก้ไขปัญหามาก ตั้งแต่ในยุคแรก พ.ศ.2503 เทศบาลนครกรุงเทพได้มีบทบาทในการจัดการ แหล่งเสื่อมโทรมบริเวณหน้ากรมทางหลวง ภายใต้สำนักงานกลางปรับปรุงชุมชนของคณะกรรมการพิจารณากำจัดอาคารผิดสุขลักษณะและรกรุงรัง โดยการรื้อล้างและต่อมาได้ปรับแนวทางการดำเนินงานให้ประชาชนมีส่วนร่วมมากขึ้น ในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมบ่อนโกในปี พ.ศ.2509 โดยมีภารกิจที่พักรื้อครวระหว่งการรื้อย้าย มีการพัฒนาอาชีพและให้กู้วัสดุก่อสร้าง

⁴ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, งานสำรวจและศึกษาแนวทางการจัดการที่อยู่อาศัยแก่ผู้ประสบปัญหาที่อยู่อาศัยตามโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย. (กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาเคหการ, (ม.ป.ป)), หน้า 1-50 - 1-52.

หลังจากจัดรูปการปกครองใหม่เป็นกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2515 และออกพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2518 ได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมและจัดการที่อยู่อาศัย โดยมีกองสังคมสงเคราะห์ สำนักสวัสดิการสังคมเป็นผู้รับผิดชอบ กรุงเทพมหานครได้เข้าร่วมกับการเคหะแห่งชาติในการแก้ไขปัญหาชุมชนคลองเตย ในปีพ.ศ.2518 และจัดทำโครงการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมในเขตกรุงเทพมหานคร ร่วมกันโดยกรุงเทพมหานครได้บรรจุไว้ในแผนพัฒนาฉบับที่ 1 (พ.ศ.2520-พ.ศ.2524) ด้วย



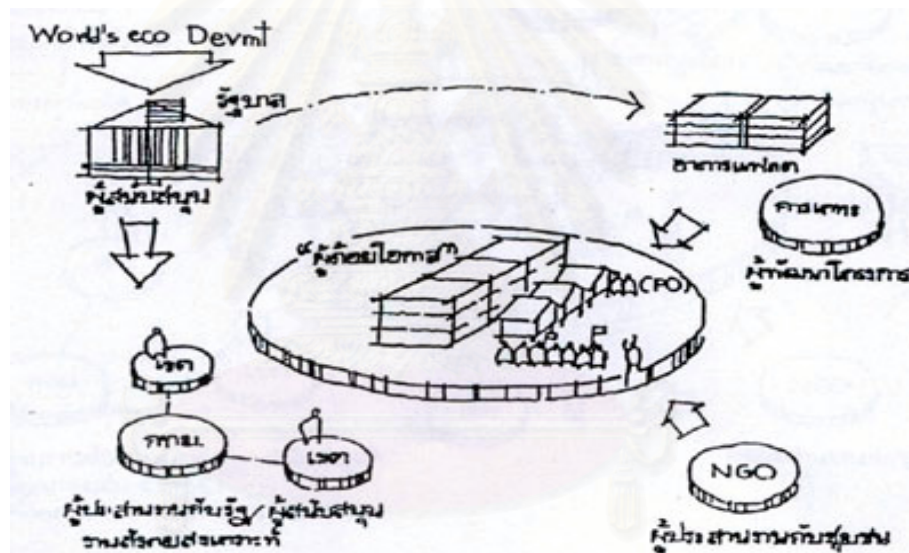
ภาพที่ 2.1 แสดงพัฒนาการของการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด-บุกรุกในช่วงปี พ.ศ.2500-พ.ศ.2519
ที่มา : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในช่วง 2 ทศวรรษนี้ ชุมชนแออัด-บุกรุกได้รับการนิยามว่าเป็นแหล่งเสื่อมโทรมของเมืองที่ควรได้รับการรื้อถอนและปรับปรุง รัฐบาลกลางเป็นผู้แก้ไขปัญหาของชุมชนเป็นหลัก มีบทบาทในฐานะที่เป็นผู้พัฒนาโครงการจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยให้แก่ชุมชน ในขณะที่กรุงเทพมหานครมีบทบาทในฐานะที่เป็นผู้สนับสนุนโครงการ และในปีพ.ศ.2516 รัฐบาลก็ได้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่พัฒนาจัดสร้างที่พักอาศัย เพื่อแก้ปัญหาให้กับผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการรื้อย้าย และการพัฒนาเมือง

ยุคที่ 2 (พ.ศ.2520-พ.ศ.2530) หลังจากวิกฤตการณ์เมืองเดือนตุลาคม พ.ศ.2516 และ พ.ศ.2519 องค์การพัฒนาเอกชนเข้ามามีบทบาทในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยมากขึ้น และได้ทำให้นิยามชุมชนแออัดเปลี่ยนไปจาก “ผู้ก่อความ

เด็กร้อนร่ำคาญ” ไปเป็น “ผู้ด้อยโอกาส” ในยุคนี้เป็นยุคที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รุ่งเรือง เกิดจากโลว์หรือชุมชนบุกรุกอย่างรุนแรงเป็นจำนวนมาก องค์กรเอกชนใช้วิธีการส่งเสริมการรวมกลุ่มชาวบ้านเพื่อกดดันและเรียกร้องรัฐบาล จนแนวทางการแก้ไขปัญหาก็ได้ถูกปรับเปลี่ยนไป มีการตั้งคณะกรรมการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมขึ้น และให้ความสำคัญกับการแก้ไขปัญหาด้านเศรษฐกิจและสังคมไปพร้อมๆกับด้านกายภาพ

ในยุคนี้ กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการโดยใช้วิธีการ “ยกระดับความเป็นอยู่” ร่วมกับการเคหะแห่งชาติ เริ่มกำหนดเป้าหมายในการพัฒนาชุมชนแออัดไว้ 20 ชุมชน หรือ 2,000 ครอบครัว/ปี ในแผนพัฒนาฉบับที่ 2 (พ.ศ.2525-พ.ศ.2529) โดยใช้ความจำเป็นพื้นฐานเป็นตัวชี้วัดระดับการพัฒนา นอกจากนั้นยังมีการให้คำนิยามชุมชนแออัดร่วมกับการเคหะแห่งชาติ



ภาพที่ 2.2 แสดงพัฒนาการของการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด-บุกรุกในช่วงปี พ.ศ.2520-พ.ศ.2529
ที่มา : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

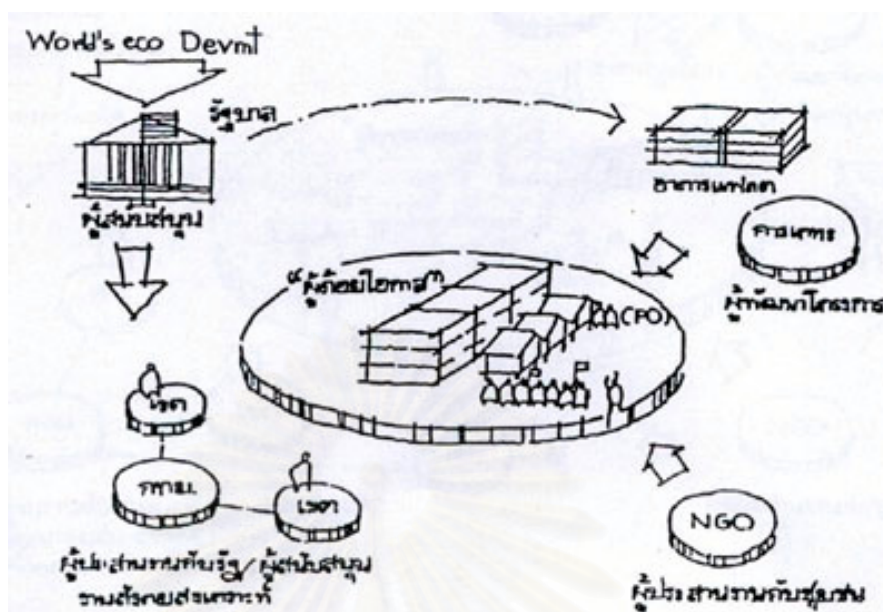
ในช่วงทศวรรษนี้ ชุมชนแออัด-บุกรุกได้รับการนิยามว่าเป็นผู้ด้อยโอกาสที่ควรได้รับการช่วยเหลือและสงเคราะห์ รัฐบาลจะมีบทบาทในฐานะที่เป็นเพียงผู้สนับสนุนปัจจัยและทรัพยากรต่างๆ การเคหะแห่งชาติจะเป็นหน่วยงานหลักที่ดำเนินบทบาทในฐานะที่เป็นผู้พัฒนาโครงการจัดสร้างที่พักอาศัย เพื่อแก้ปัญหาชุมชน ในปีพ.ศ.2524 กรุงเทพมหานครได้มีนักพัฒนาชุมชนสังกัดกับฝ่ายปกครอง ทำงานสังคมสงเคราะห์และดำเนินบทบาทในฐานะที่เป็นผู้สนับสนุนโครงการ ในปีพ.ศ.2523 ได้เกิดกลุ่มองค์กร NGOs ขึ้น กลุ่มเหล่านี้ได้ดำเนินบทบาทในฐานะที่เป็นผู้ประสานงานให้กับชุมชน และ

เรียกร้องให้รัฐบาลเห็นความสำคัญในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ยากไร้ และผู้ด้อยโอกาส

ยุคที่ 3 (พ.ศ.2530-ปัจจุบัน) ตอนต้นทศวรรษ กระแสการพัฒนาเศรษฐกิจไปสู่ทุนนิยมเสรีรุ่งเรืองอยู่ ราคาที่ดินสูงเป็นประวัติการณ์เกิดการไล่รื้อเป็นจำนวนมาก เกิดพัฒนาการของแนวทางการแก้ไขปัญหา โดยการรวมกลุ่มและสร้างเครือข่ายองค์กรชาวบ้าน เพื่อการพึ่งพาตนเองมากขึ้น ในปีพ.ศ.2535 มีการจัดตั้งสำนักพัฒนาชุมชนเมืองเป็นนิติบุคคลภายใต้การกำกับดูแลของการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานที่มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนส่งเสริมการรวมกลุ่มจัดตั้งสหกรณ์ชุมชน สนับสนุนการตั้งกองทุนชุมชนกว่า 60 แห่ง ในช่วง พ.ศ.2532-พ.ศ.2536 และตั้งกองทุนชุมชนกรุงเทพมหานคร เพื่อสนับสนุนกลุ่มที่ทดลองตั้งสหกรณ์ออมทรัพย์ ในปลายทศวรรษยังมีกองทุนต่างๆมากขึ้น จากการดำเนินการดังกล่าว ทำให้เกิดองค์กรประชาชน และเครือข่าย (People Organization, PO & Network) ซึ่งมีเป้าหมายในการทำงานต่างจากองค์กรพัฒนาเอกชน (NGOs) ขึ้น

ในยุคนี้กรุงเทพมหานครได้กำหนดนิยาม และประเภทของชุมชนแบ่งออกเป็น ชุมชนชานเมือง, เคหะชุมชน, ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ชุมชนในเมือง และชุมชนแออัด รวมถึงยกฐานะฝ่ายพัฒนาชุมชนเป็นสำนักพัฒนาชุมชนกรุงเทพมหานคร ในแผนพัฒนาฉบับที่ 4 (พ.ศ.2535-พ.ศ.2539) ให้ความสำคัญกับความมั่นคงในการอยู่อาศัยและการมีส่วนร่วม กำหนดแนวทางในการดำเนินการ 5 แนวทาง ได้แก่ การปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม (Slum Upgrading) การจัดหาที่ดินรองรับชุมชนบุกรุก (Slum relocation) การสนับสนุนองค์กรพัฒนาเอกชนในการพัฒนาชุมชน การขยายบทบาทขององค์กรชุมชนในรูปแบบสหกรณ์ และสนับสนุนการตั้งกองทุนชุมชน

ในระหว่างปีพ.ศ.2532-พ.ศ.2536 กรุงเทพมหานคร ร่วมกับสหกรณ์เครดิตยูเนียนแห่งประเทศไทยตั้งกองทุนชุมชนกว่า 60 แห่ง และในปีพ.ศ.2539 ได้ตั้งกองทุนกรุงเทพมหานครให้เงินจูงใจ (Incentive) แก่กลุ่มบุคคลที่ต้องการทดลองตั้งกองทุนชุมชนหรือสหกรณ์ออมทรัพย์ และต่อมาในปีพ.ศ.2541 ได้ออกข้อบัญญัติกองทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานคร เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย และผู้ที่ถูกรื้อย้ายในการพัฒนาที่อยู่อาศัย



ภาพที่ 2.3 แสดงพัฒนาการของการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด-บุกรุกในปี พ.ศ.2530-พ.ศ.2542
ที่มา : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในช่วงทศวรรษนี้ ชุมชนแออัด-บุกรุก รัฐบาลมีบทบาทในฐานะที่เป็นผู้สนับสนุนนโยบาย และกำหนดทิศทางในการกระจายอำนาจ ส่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรุงเทพมหานคร ส่วนการเคหะแห่งชาติก็ดำเนินบทบาททั้งในฐานะที่เป็นผู้พัฒนาโครงการจัดสร้างที่พักอาศัย และเป็นผู้สนับสนุนสาธารณูปโภค กรุงเทพมหานครจัดตั้งฝ่ายพัฒนาชุมชนตามเขตต่างๆในปีพ.ศ.2531 และจัดตั้งหน่วยงานกลางขึ้นเป็นสำนักพัฒนาชุมชนในปีพ.ศ.2535 ดำเนินบทบาทในฐานะที่เป็นผู้ประสานงานระหว่างหน่วยงานรัฐกับชุมชน และขยายขอบเขตงานพัฒนาชุมชนในเรื่องการศึกษา การฝึกอาชีพ และสิ่งแวดล้อม ฯลฯ ในทศวรรษนี้ นอกจากกลุ่มองค์กร NGOs จะทำงานประสานกับชุมชน และเรียกร้องรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยแล้ว ยังทำงานร่วมกับหน่วยงานรัฐ และกรุงเทพมหานคร และผลักดันนโยบายสาธารณะ ในช่วงกลางทศวรรษ เกิดกลุ่มองค์กรชาวบ้าน (POs) ดำเนินบทบาทในฐานะที่เป็นผู้จัดการงานชุมชนในพื้นที่ของตนเอง ในช่วงเดียวกันนี้ เกิดหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนทางการเงิน ส่งเสริมการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์และให้สินเชื่อแก่ชุมชน เพื่อให้ชุมชนได้พัฒนาตนเอง

2.1.4 แนวคิดการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง

การดำเนินงานเพื่อให้มีการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง เป็นวิธีการย้ายประชาชนในชุมชนที่ประสบปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยจากที่ดิน

เดิมไปยังที่ใหม่ ซึ่งอาจจะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินเดิมหรือย้ายออกไปจากบริเวณเดิมหรือชุมชน หรือปรับปรุงในที่ดินเดิม วิธีการเพื่อการดังกล่าวข้างต้นมีดังนี้⁵

1. การรื้อย้ายชุมชนแออัด และการสร้างโครงการเคหะสงเคราะห์ (Slum clearance and conventional public housing)

วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ประเทศต่างๆ ได้ใช้เป็นยุคแรกของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยการรื้อล้างที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเสื่อมโทรมทางกายภาพ แล้วสร้างอาคารสงเคราะห์ให้อยู่โดยเสียค่าเช่าในราคาถูกลง วิธีการเช่นนี้ต้องใช้งบประมาณในการดำเนินงานมาก เพราะต้องการสร้างอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่จะสร้างในใจกลางเมือง เพื่อสนองความต้องการของผู้ที่ถูกรื้อถอนที่ต้องการอยู่ใกล้แหล่งงาน และเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางของผู้มีรายได้น้อย ข้อจำกัดของการดำเนินงานตามวิธีการนี้คือ การลงทุนในการจัดซื้อที่ดินในเมืองซึ่งมีราคาสูง ประกอบกับที่ดินหายาก

2. การปรับปรุงยกระดับชุมชนแออัด (Slum upgrading or improvement)

เป็นวิธีการที่ประหยัดและเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในทุกๆ ด้าน มิใช่เป็นการพัฒนาเฉพาะกายภาพเท่านั้น การปรับปรุงวิธีนี้ไม่มีการเรียกเก็บเงินคืนจากรัฐ โดยที่การปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิมเป็นวิธีการหนึ่งที่กรุงเทพมหานคร ได้นำมาใช้เป็นการพัฒนาชุมชน

2.1 การปรับปรุงยกระดับชุมชนแออัด หมายถึง การปรับปรุงสภาพการอยู่อาศัยของประชาชนในชุมชนนั้นๆ ให้ดีขึ้นแทนการรื้อล้าง ทั้งนี้เพื่อคงจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้วให้ยังคงใช้เป็นที่อยู่อาศัยต่อไปได้

2.2 หลักการสำคัญของการปรับปรุงยกระดับชุมชนแออัด คือ การที่ประชาชนในชุมชนนั้นๆ ได้อยู่อาศัยในที่ดินเดิม แต่มีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น โดยการปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น โดยการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ทางเศรษฐกิจ และทางสังคม สำหรับอาคารที่อยู่อาศัยนั้นประชาชนจะเป็นผู้ปรับปรุงด้วยตนเองต่อไป

⁵ กองวิชาการและแผนงาน สำนักพัฒนาชุมชน, 2545: 1-5.

2.3 วัตถุประสงค์ของการปรับปรุงยกระดับชุมชนแออัด มีดังนี้

- เพื่อให้ประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย มีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น
- เพื่อชะลอการขาดแคลนที่อยู่อาศัย เพราะความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ส่วนหนึ่งมาจากบริเวณชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เลว และมีความเชื่อเบื้องต้นว่าการปรับปรุงสภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภคที่จำเป็นจะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ลดลง
- เพื่อให้ประชาชนได้เกิดการรวมกลุ่มกัน พัฒนาชุมชนของตนเองต่อไป

2.4 หลักเกณฑ์ในการพิจารณาชุมชนที่จะปรับปรุง จะต้องเป็นบริเวณชุมชนที่มีความเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ขัดต่อผังเมืองรวม และไม่เป็นที่ชุมชนบุกรุกแต่มีความเดือดร้อน เนื่องจากสภาพแวดล้อมของชุมชน ขาดระบบสาธารณูปโภคหลัก เช่น ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ฯลฯ และเจ้าของที่ดินยินยอมให้เข้าดำเนินการปรับปรุงได้ โดยไม่มีเงื่อนไข

2.5 แนวทางการปรับปรุง ประกอบด้วย

- การปรับปรุงด้านกายภาพ ได้แก่ การปรับปรุงทางเท้า ประปา ไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย การจัดระบบกำจัดขยะและการป้องกันอัคคีภัย การจัดระบบขยะและสิ่งปฏิกูลภายในชุมชน การพัฒนาสิ่งแวดล้อมในชุมชนและศูนย์ชุมชน เป็นต้น
- การปรับปรุงด้านเศรษฐกิจและสังคม ได้แก่ การยกระดับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้ดีขึ้น โดยการจัดโครงการต่างๆ เช่น โครงการฝึกอาชีพ โครงการพัฒนาเด็กก่อนวัยเรียน การพัฒนาผู้นำชุมชน การจัดกองทุน การจัดกิจกรรมในวันสำคัญและตามประเพณีทางศาสนา เป็นต้น

3. การย้ายชุมชนแออัดออกจากที่เดิม (Slum relocation)

3.1 การย้ายชุมชนแออัดออกจากที่เดิม หมายถึง การปรับปรุงด้วยวิธีย้ายประชาชนในชุมชนจากที่เดิมไปยังที่พื้นใหม่ โดยจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ตามความจำเป็นและเหมาะสม และมีที่ตั้งที่สะดวกแก่การเดินทางไปยังแหล่งงาน โดยแบ่งที่ดินให้ผู้ที่ต้องรื้อย้ายเข้าปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง สำหรับกรุงเทพมหานคร ได้ดำเนินการใน 2 ลักษณะคือ

- ลักษณะที่หนึ่ง เป็นการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้บุกรุกที่สาธารณะหรือบุกรุกคูดลองที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร และกรุงเทพมหานครจำเป็นต้องใช้ที่ดินดังกล่าว เพื่อสาธารณะประโยชน์
- ลักษณะที่สอง เป็นการประสานความร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน โดยสนับสนุนในเรื่องการรื้อย้ายชุมชน ทั้งในด้านการกำหนดแผนร่วมกัน และการอำนวยความสะดวกในฐานะหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ ซึ่งการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในด้านการจัดหาที่ดิน การจัดวางผังที่ดิน ตลอดจนการจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการและการสร้างที่อยู่อาศัย

3.2 วัตถุประสงค์ของการย้ายชุมชนแออัดออกจากที่เดิม

- เพื่อบำบัดความเดือดร้อนของประชาชนอันเกิดจากความจำเป็นต้องย้ายจากชุมชนที่เดิม ด้วยการจัดหาที่ดินผืนใหม่ให้ประชาชนเหล่านั้นได้ตั้งถิ่นฐาน
- เพื่อให้ประชาชนที่จะย้ายจากชุมชนเดิมได้มีที่ดินเป็นของตนเอง หรือสามารถเช่าอยู่อาศัยได้ในระยะยาว
- เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตโดยให้โอกาสที่ประชาชนต้องย้ายเข้าตั้งถิ่นฐาน ณ ที่แห่งใหม่ มีโอกาสพัฒนาที่อยู่อาศัย สภาพสังคม และเศรษฐกิจให้มีมาตรฐานที่ดีกว่าเดิม
- เพื่อป้องกันมิให้ประชาชนที่ต้องย้ายออกจากที่ดินเดิมเดิมไปสร้าง หรือขยายชุมชนแออัด ณ ที่ใหม่
- เพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เป็นที่ตั้งเดิมของชุมชนแออัดให้ได้ประโยชน์เป็นต้นว่าใช้เพื่อขยายระบบสาธารณูปโภคของเมือง

4. การจัดทำโครงการที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค (Sites and services) ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการดำเนินงานดังนี้คือ

- 4.1 ที่ดิน (Sites) รัฐจัดหาที่ดินให้โดยผู้อยู่อาศัยมีหน้าที่ในการผ่อนชำระราคาที่ดิน
- 4.2 บริการขั้นพื้นฐานต่างๆ (Services) รัฐจัดบริการใหม่ เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา สนามเด็กเล่น โรงเรียน สถานเอนามัย (ศูนย์บริการสาธารณสุข) ถนน ท่อระบายน้ำ เป็นต้น

- 4.3 แหล่งงาน หากที่ตั้งของโครงการอยู่ห่างไกลจากแหล่งงาน จำเป็นต้องจัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งไว้สำหรับเป็นย่านพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนนั้นมีที่ประกอบอาชีพอันจะเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปแหล่งงานนอกชุมชน
- 4.4 เงินทุน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนซื้อที่ดิน และกู้ยืมมาปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตน ซึ่งรัฐจะต้องหาแหล่งเงินทุนให้
- 4.5 จัดให้บริการด้านการคมนาคม และการสื่อสารต่างๆ เช่น รถประจำทางไปรษณีย์ โทรศัพท์ เป็นต้น

ข้อจำกัดของวิธีการนี้คือ เนื่องจากต้องมีการจ่ายคืนให้รัฐ ผู้เข้าร่วมโครงการจึงถูกจำกัดให้เป็นกลุ่มเป้าหมาย บางกลุ่มที่มีความสามารถในการผ่อนชำระ นอกจากนี้ขนาด และที่ตั้งของโครงการจะต้องใช้บริเวณที่ดินผืนใหญ่ ซึ่งหาได้ยากในทำเลที่เหมาะสม

5. การประสานประโยชน์ที่ดิน (Land sharing)

การประสานประโยชน์ที่ดิน เป็นการแบ่งปันที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดิน และผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยของพื้นที่ โดยมีหน่วยงานภาครัฐเป็นผู้แทนเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินให้แบ่งที่ดินบางส่วนของชุมชนขายให้ผู้อยู่อาศัยเดิมในราคาถูก หรือให้เช่าระยะยาว เพื่อเจ้าของที่ดินจะได้ใช้ที่ดินส่วนที่ต้องการไปทำการพัฒนาได้ จากนั้นหน่วยงานของรัฐผู้รับผิดชอบจะนำที่ดินมาจัดผัง แบ่งแปลงให้ผู้อยู่อาศัยได้เป็นกรรมสิทธิ์หรือเช่าระยะยาว โดยการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการมีการสร้างที่อยู่อาศัย มีการพัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคม และให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระที่ดินกับหน่วยงานรัฐ หรือสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการขั้นตอนต่อไป

6. การสร้างที่อยู่ใหม่ (Slum reconstruction)

เป็นการปรับปรุงสภาพชุมชนที่เสื่อมโทรม โดยการรื้อล้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้น ในพื้นที่เดิม ทั้งนี้โดยแบ่งที่ดินในชุมชนออกเป็นสองส่วน คือ ส่วนที่หนึ่งให้ผู้มีรายได้น้อยอาศัยอยู่ อีกส่วนหนึ่งสร้างบ้านพักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์เพื่อขายแล้วนำเงินมาชดเชยให้แก่เจ้าของที่ดิน การดำเนินงานตามลักษณะ ดังกล่าวข้างต้นเป็นการเพิ่มความหนาแน่นให้กับที่ดินส่วนที่หนึ่ง ทั้งนี้เนื่องจากต้องโยกย้ายผู้อยู่อาศัยในบริเวณส่วนที่สองมาไว้ในส่วนที่หนึ่ง

นอกจากนี้ การดำเนินงานในวิธีการนี้จะมีความสัมพันธ์กับแนวคิด และแนวทางการประสานประโยชน์ที่ดิน หรือการแบ่งปันที่ดิน Land sharing เงื่อนไขที่สำคัญของการรื้อและสร้างใหม่ในที่ดินเดิม คือ ต้องการร่วมมือระหว่างคนในชุมชน คือผู้อยู่อาศัยทุกคนจะต้องเห็นด้วย และพร้อมที่จะให้ความร่วมมือ และจะต้องมีการคืนทุน Cost recovery คือการลงทุนไปเท่าไรก็ต้องเก็บคืนเท่านั้น

7. การจัดระเบียบแปลงที่ดินใหม่ (Slum reblocking)

การดำเนินงานตามวิธีการนี้จะเน้นในชุมชนที่มีปัญหาการครอบครองที่ดิน หรือต้องการปรับสภาพการณ์ใช้ที่ดินของชุมชนใหม่ ทั้งนี้ให้ความสำคัญในเรื่องของความมั่นคงในที่ดิน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกว่าเป็นเจ้าของ (Sense of belonging) โดยการดำเนินการดังนี้

- จัดแบ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ผู้อยู่อาศัย โดยพิจารณาตามความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่ดินในระยะยาว
- จัดระบบโครงสร้างของชุมชนให้เป็นระเบียบ มีความปลอดภัยและเพียงพอต่อความต้องการ ทั้งนี้รวมถึงผังบริเวณที่ผู้อยู่อาศัย และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- ให้ความช่วยเหลือด้านเงินกู้เพื่อซ่อมแซมบ้านที่ผู้อยู่อาศัยในสภาพทรุดโทรม
- การดำเนินงานตามวิธีการนี้จะต้องได้รับความร่วมมือจากประชาชน เพราะจะต้องมีการจัดโครงสร้างของชุมชนใหม่ บ้านบางหลังอาจอยู่ในแนวของการตัดถนนในชุมชนจะต้องรื้อถอนไปปลูกสร้างใหม่ภายในชุมชน และการปรับปรุงทางด้านเศรษฐกิจและสังคม จะต้องดำเนินการควบคู่กันไปด้วย

2.1.5 แนวคิดวิธีการ Land sharing

แนวคิดที่แท้จริงของแนวทางการประสานประโยชน์ที่ดิน คือ เจ้าของที่ดินต้องยินยอมให้มีการแบ่งปันที่ดินก่อน แล้วจึงเกิดวิธีการปฏิบัติ

วิธีการ Land sharing มีหลักการปฏิบัติอยู่ 4 ประการคือ⁶

⁶ อคิน รพีพัฒน์ มร., ภาพรวมโครงการวิจัยและปฏิบัติการเรื่อง วิวัฒนาการชุมชนแออัดและองค์กรชุมชนแออัดในเมือง. (กรุงเทพมหานคร : (ม.ป.ท), 2541), หน้า 263.

1. การทำให้อยู่อาศัยหนาแน่นขึ้น (Densification) การที่จะจัดให้ผู้อยู่อาศัยในสลัมทั้งหมดมาอยู่อาศัยในพื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของผืนที่ดิน จะต้องทำให้การอยู่ในที่นั้นเป็นการอยู่อาศัยอยู่อย่างหนาแน่นขึ้น ซึ่งอาจทำได้โดยเอาพื้นที่สาธารณะมาทำให้เป็นที่อยู่อาศัยอีกด้วย หรือจะต้องบูรณะ Reconstruction ที่อยู่อาศัยใหม่
2. การบูรณะที่อยู่อาศัยใหม่ (Reconstruction) การจะทำให้คนอยู่อาศัยได้หนาแน่นขึ้น มักจะต้องมีการรื้อล้างสิ่งก่อสร้างเก่า และสร้างอาคารขึ้นใหม่ที่อำนวยความสะดวกให้คนอยู่อาศัยได้หนาแน่นขึ้น บ่อยครั้งอาจเป็นการสร้างตึกแถว หรืออาคารสูงขึ้นแทนบ้านชั้นเดียว
3. การมีส่วนร่วม (Participation) การแปลงสลัมให้เป็นชุมชนที่มีที่อยู่อาศัยเป็นการมั่นคง จำเป็นที่จะต้องมีการมีส่วนร่วมอย่างแท้จริงของประชากรสลัมในการตัดสินใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการติดต่อเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดิน การจัดแบ่งแปลงที่ดิน การรื้อล้างสิ่งก่อสร้างเดิม และการสร้างอาคารที่อยู่อาศัยขึ้นมาใหม่
4. การใช้ทุนแบบ (Cross-subsidy) ถ้าหากต้องการให้การแบ่งปันที่ดิน Land sharing เป็นไปได้ในเชิงเศรษฐกิจ ทุนจากภายนอกจะต้องมีน้อยที่สุด และจะต้องใช้ทุนภายในแบบ Cross-subsidy ให้มากที่สุด กล่าวคือ การพัฒนาธุรกิจในส่วนหนึ่งของที่ดินที่ยกให้เจ้าของที่ดินนั้น จะต้องมียกเพื่อสำหรับค่าใช้จ่ายในการซื้อ หรือเช่าที่ดินส่วนที่เอามาให้ชาวสลัมอยู่อาศัย การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ทางระบายน้ำ ฯลฯ ตลอดจนการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในเมื่อชาวสลัมไม่สามารถที่จะหาเงินมาจ่ายในเรื่องเหล่านี้ได้เป็นส่วนมาก

2.1.6 ขั้นตอนการดำเนินการ Land Sharing ⁷

1. การสำรวจชุมชน ทำการสำรวจพื้นที่ชุมชนในด้านจำนวนครัวเรือน และรายชื่อของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่

⁷ กองวิชาการและแผนงาน สำนักพัฒนาชุมชน, 2545: 3.

2. การพิจารณาสิทธิของผู้ที่จะได้อยู่ในโครงการหลังจากพัฒนา จะพิจารณาจากสภาพ และระยะเวลาในการอยู่อาศัยจริงในพื้นที่ ตลอดจนความจำเป็นของแต่ละครอบครัว
3. ตกลงขนาด ราคา และรายละเอียดการซื้อขายที่ดิน หรือการเช่าระยะยาว โดยเจ้าของที่ดิน หน่วยงานภาครัฐ และตัวแทนชุมชน ร่วมตกลงแบ่งแปลงที่ดินที่จะขายหรือให้เช่าระยะยาว
4. วางแผนการใช้ที่ดินใหม่ พร้อมกำหนดราคาขายหรือเช่าระยะยาว
5. จัดตั้งสหกรณ์ โดยชาวบ้านได้รวมตัวกันจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนจำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจัดการเรื่องต่างๆ ทางด้านนิติกรรม รวมทั้งทำหน้าที่รวบรวมเงินจากสมาชิกทุกราย จ่ายให้เจ้าของที่ดินทุกเดือนจนครบกำหนดระยะเวลา รวมถึงการจัดการจัดหาแหล่งเงินกู้เพื่อดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัย
6. การจะซื้อขายที่ดิน สหกรณ์เคหสถานชุมชนจะเป็นผู้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน โดยชาวบ้านได้ออมเงินไว้ล่วงหน้าประมาณ 20% ของราคาที่ดินเพื่อเป็นค้ำมัดจำ ส่วนที่เหลือพร้อมดอกเบี้ยของชาวชุมชนจะผ่อนชำระให้เจ้าของที่ดิน หรือสถาบันการเงินที่ปล่อยกู้ผ่านทางสหกรณ์เคหสถานชุมชน
7. จัดหาสถาบันการเงิน หรือแหล่งเงินกู้มาจ่ายค่าที่ดิน
8. พิจารณารูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ พร้อมระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
9. พัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ พร้อมการปลูกสร้างอาคาร และที่อยู่อาศัย
10. ชาวชุมชนเข้าใช้พื้นที่พร้อมทำการบำรุง ดูแล รักษา สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในโครงการ

2.1.7 แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน

“การให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการสำรวจปัญหา และคิดวิธีการที่จะแก้ปัญหา ด้วยตนเอง ทำให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนของตน อันจะนำไปสู่การพึ่งตนเองได้ในที่สุด”⁸

“คนจนในสลัมมีพลังการรวมกลุ่ม และปัญหาของคนสลัมจะต้องถูกแก้ไขด้วยคนสลัมเอง”⁹

“แนวความคิดเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของประชาชนในกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนนั้นได้บังเกิดขึ้นในชุมชนต่างๆ ได้พัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของมนุษย์ในครอบครัว และในสังคมให้เจริญก้าวหน้า และผาสุกเรื่อยมา การมีส่วนร่วมเกิดจากแนวความคิดสำคัญ 3 ประการ คือ

1. ความสนใจและความห่วงกังวลร่วมกัน เป็นความสนใจและความห่วงกังวลส่วนบุคคล ซึ่งบังเอิญพ้องต้องกัน กลายเป็นความสนใจ และความห่วงกังวลร่วมกันของส่วนรวม
2. ความเดือดร้อน และความไม่พึงพอใจร่วมกัน ที่มาต่อสถานการณ์ที่เป็นอยู่นั้น ผลักดันให้พุ่งไปสู่ การรวมกลุ่มวางแผน และลงมือกระทำการร่วมกัน
3. การตกลงใจร่วมกันที่จะเปลี่ยนแปลงกลุ่ม หรือชุมชนไปในทิศทางที่พึงปรารถนา การตัดสินใจร่วมกันนี้ จะต้องรุนแรงมากพอที่จะทำให้เกิดความริเริ่ม การกระทำที่สนองตอบความเห็นของคนส่วนใหญ่ ที่เกี่ยวข้อง กับกิจกรรมนั้น

⁸ สิริลักษณ์ , แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน, (กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ท), 2532), หน้า 142-143, อ้างถึงใน นลินี ตันธวานิตย์ และคณะ, วิวัฒนาการชุมชนแออัดและองค์กรชุมชนแออัดในเมือง กรณีศึกษา กรุงเทพมหานคร, (กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ท), 2541), หน้า 230.

⁹ มานพ ประทุมทอง , แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน, (กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ท), 2531), หน้า 68-69 ,อ้างถึงใน นลินี ตันธวานิตย์ และคณะ, วิวัฒนาการชุมชนแออัดและองค์กรชุมชนแออัดในเมือง กรณีศึกษา กรุงเทพมหานคร, (กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ท), 2541), หน้า 230.

การมีส่วนร่วมของประชาชนยังมีเงื่อนไขอย่างน้อย 3 ประการคือ

1. ประชาชนต้องมีอิสรภาพที่จะมีส่วนร่วม
2. ประชาชนต้องสามารถที่จะมีส่วนร่วม
3. ประชาชนต้องเต็มใจที่จะมีส่วนร่วม “¹⁰

“การให้ชาวบ้านกลุ่มคนที่อยู่ในชุมชนได้แสดงทัศนะ และความเห็นของตนเอง กับทุกคนที่อยู่ร่วมชุมชนเดียวกันได้รับรู้ถึงปัญหา อุปสรรค และการแก้ไขต่างๆที่เกิดขึ้น ทั้งนี้เพราะผู้ที่รู้เรื่องราวต่างๆ ความต้องการ และเงื่อนไขต่างๆในชุมชนที่ดีที่สุดคือผู้ที่อยู่ในชุมชนตรงนั่นเอง มิใช่คนจากภายนอกที่จะมากำหนดความเป็นอยู่ของคนตรงนั้นได้ ดังนั้นการทำงานใดๆ ในชุมชนที่อาศัยการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนจึงเป็นการรวมพลัง เป็นการสร้างปฏิสัมพันธ์ให้เกิดขึ้นกับคนในชุมชนนั้นๆ

กิจกรรมในลักษณะนี้ได้แก่ กำหนดให้มีวันกวาดถนน หรือรณรงค์ให้เกิดกิจกรรม เช่น การเก็บขยะกันเถอะ มาทำทางเดินเท้ากันเถอะ หรือมาทำความสะอาดคลองกันเถอะ เป็นต้น การเริ่มต้นที่กิจกรรมเล็กๆ ให้เกิดมีค่าน้ำหนึ่งใจเดียวกันทำงานเล็กจนสำเร็จได้ ก็จะสามารถหาหนทางที่จะขยายไปสู่กิจกรรมงานที่ใหญ่ขึ้นได้ เช่น การสร้างบ้าน สร้างที่อยู่อาศัย หรือการสร้างศูนย์รวมของชุมชน เช่นนี้แล้วจึงจะเห็นได้ว่า กระบวนการเป็นสิ่งสำคัญมาก “¹¹

2.1.8 กระบวนการมีส่วนร่วม และกรณีตัวอย่าง

กระบวนการมักจะเริ่มต้นที่การศึกษาหาข้อมูล เรียนรู้การจัดการในชุมชน ปัญหา และอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมทั้งการพิจารณาโอกาสที่จะหาแนวทางการแก้ไขปัญหา ซึ่งทั้งหมดนี้จะนำไปสู่การออกแบบที่อยู่อาศัยให้เพียงพอ และตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัยได้¹²

¹⁰ นีรันดร์ จงวุฒิเวศน์, กลวิธี แนวทาง วิธีการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในงานพัฒนาชุมชน, อ้างถึงใน ทวีทอง หงษ์วิวัฒน์, การมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนา, (กรุงเทพมหานคร: ศักดิ์โสภณการพิมพ์, 2527), หน้า 182.

¹¹ ปฐมมา หุ่นรักวิทย์, การมีส่วนร่วมของคนในชุมชน, (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2544), หน้า 3.

¹² เรื่องเดียวกัน, หน้า 4.

กรณีตัวอย่าง ชุมชนสันติธรรม เชียงใหม่¹³

ความเป็นมา ชุมชนสันติธรรม เป็นชุมชนเล็กๆในเขตเมืองเชียงใหม่ ชาวชุมชนเป็นผู้มีรายได้น้อย (ประมาณ 1,500 บาทต่อเดือน)เช่าที่ดินจากมัสยิดและสร้างบ้านด้วยตนเอง อยู่อาศัยมานานกว่า 25 ปี ในปีพ.ศ.2538 มีข่าวว่าจะมีการตัดถนนของเทศบาลผ่านชุมชน เจ้าของที่ดินยกเลิกสัญญาเช่า และให้ชาวชุมชนย้ายออกไป ชาวชุมชน 64 ครอบครัวไม่ยอมย้ายออก โดยบอกว่า เขาอยากจนจนไม่สามารถหาที่ดินอยู่อาศัยได้ และไม่มีที่จะไปเลย

หลังจากดิ้นรน และต่อรอง ชาวชุมชนสันติธรรมก็สามารถเจรจาให้การเคหะแห่งชาติจัดหาที่ดินที่ชาวชุมชนเอง เป็นผู้เลือกเพื่อรองรับการย้าย ค่าประกันเงินกู้ให้ และถ้าชุมชนต้องการ สำนักพัฒนาชุมชนเมือง อันเป็นหน่วยงานหนึ่งของการเคหะแห่งชาติ ก็จะให้เงินกู้สร้างบ้าน โดยมีเงื่อนไขให้ชาวชุมชนออมทรัพย์ และยื่นกู้เป็นกลุ่ม นอกจากนั้นการเคหะแห่งชาติยังจะพัฒนาที่ดินแห่งใหม่ จำนวนประมาณ 30 ไร่ ที่ตั้งอยู่ชานเมือง แบ่งเป็น 120 แปลง (สำหรับทั้งชาวชุมชนสันติธรรม และชุมชนอื่นๆที่ถูกละทิ้ง) ก่อสร้างถนน ไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ แต่ครอบครัวจะได้เป็นเจ้าของที่ดิน เมื่อจ่ายค่าเช่าซื้อ ประมาณ 700 บาทต่อเดือน เป็นเวลา 15 ปี ส่วนตัวบ้านนั้น ชาวชุมชนต้องเป็นผู้ก่อสร้างเอง

ต้นปีพ.ศ.2539 นางสาวปฐมา หุ่นรักวิทย์ ได้รับมอบหมายให้ช่วยชาวชุมชนสันติธรรม ในการออกแบบ และก่อสร้างบ้าน โดยเริ่มต้นด้วยการเข้าไปพูดคุยกับชาวบ้าน เพื่อให้ทราบว่า เดิมเขาอยู่อาศัยกันอย่างไร เขามีความต้องการอย่างไร และเขามีทรัพยากรอะไรอยู่บ้าน พบว่า ชาวบ้านมีความคิดเฉียบแหลมในการวางแผน บ้านและชุมชนแห่งใหม่ของเขาดีมากเพียงพอ แต่ไม่มั่นใจว่าจะสามารถสร้างบ้านในพื้นที่ 6*14 ตารางเมตรได้อย่างไร เพราะมันเล็กกว่าที่ดินเดิมที่เขาเช่าอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีขนาดประมาณ 200 ตารางเมตร

งานนี้ดูเหมือนเป็นงานที่สนุกสำหรับสถาปนิก ที่เมื่อทราบข้อมูลความต้องการนี้แล้วก็สามารถไปออกแบบ “บ้านมาตรฐาน” ที่ตรงกับผลของการวิจัย และความสามารถในการจ่ายของชุมชน แล้วทำหุ่นจำลองสวยๆได้เลย แต่”บ้านมาตรฐาน” ในลักษณะนี้ คน

¹³ ปฐมา หุ่นรักวิทย์, การประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อการออกแบบบ้าน ตามแนวทางการวางแผนปฏิบัติการ, (กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542), หน้า 8-12.

จนมักอยู่ไม่ได้ เนื่องจาก คนจนเหล่านี้นอกจากจะมีความสามารถ และประสบการณ์ในการสร้างบ้านด้วยตนเอง รู้ซึ่งถึงความต้องการของตนเองดีแล้ว เขายังรู้ดีว่าบ้านแบบใดที่เหมาะสมกับครอบครัวของเขา หรือกล่าวอีกอย่างได้ว่า เขามี“เทคโนโลยีที่เหมาะสม”(กับตัวเขา) มากกว่าผู้ใด

ในช่วงต้นของกระบวนการต่อรองของชุมชนสันติธรรม สำนักงานสถาปนิกในกรุงเทพมหานคร ได้ช่วยออกแบบ “บ้านมาตรฐาน” ให้แก่ชาวชุมชน 2 แบบ ทั้งสองแบบดูดีทีเดียว แต่ชาวชุมชนกลับไม่อยากใช้ และต้องการที่จะออกแบบบ้านด้วยตัวของเขาเอง นางสาวปฐมา หรุ่นรักวิทย์ จึงได้คิดหา “การพบกันครึ่งทาง” ระหว่างชาวชุมชน และสถาปนิก ให้ร่วมกันออกแบบโดยอาศัยความรู้ และประสบการณ์ที่ทั้งสองกลุ่มมี มาใช้ร่วมกัน โดยจัด“การประชุมปฏิบัติการตอนเย็น” ขึ้นในชุมชนสันติธรรม

การเริ่มต้น การประชุมปฏิบัติการครั้งแรก เริ่มต้นด้วย การทำความเข้าใจกัน พูดคุยกันในเรื่องทั่วไปของชุมชนของเขา แต่สังเกตเห็นว่า ชาวบ้านยังอายุ ไม่กล้าแสดงออก ซึ่งเป็นลักษณะคนเหนือ จึงเปลี่ยนเรื่องคุยไป เป็นเรื่องความยากลำบากของผู้มีรายได้น้อยที่จะหาที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยในเมือง เล่าว่าพวกเขาทำอย่างไร เขาใช้บ้านของเขาอย่างไร ส่วนไหนของบ้านที่สำคัญบ้าง เขาปรับเปลี่ยนบ้านของเขากันอย่างใดเมื่อเวลาผ่านไป นางสาวปฐมา หรุ่นรักวิทย์ พยายามเชื่อมโยงเรื่องที่เล่า ไปสู่ประเด็นเรื่องพื้นที่ และประโยชน์ใช้สอยของบ้านที่ชาวชุมชนสันติธรรมอยู่ในปัจจุบัน หลังจากนั้นได้ขอให้ชาวบ้านช่วยเขียนรูปบ้านที่เขาอยู่ในปัจจุบัน พร้อมทั้งให้แสดงความคิดเห็นเรื่องการใช้พื้นที่ และประโยชน์ใช้สอยของบ้านเขาเองด้วย ตอนนี้องที่ทุกคนเริ่มคิดถึงบ้านของตนเองในเชิงพื้นที่ และพินิจพิจารณาว่าพื้นที่เหล่านั้นสามารถตอบสนองความต้องการการใช้ในชีวิตประจำวันของครอบครัวเขาอย่างไร และเขาก็เริ่มเกิดความคิดว่า บ้านหลังใหม่ของเขา ควรเปลี่ยนอะไรจากเดิมบ้าง หรือควรมีอะไรที่เหมือนเดิมบ้าง

บ้านในฝัน การประชุมครั้งที่สอง เป็นการให้ชาวบ้านวาดรูป “บ้านในฝัน” ของแต่ละคน โดยไม่ต้องใส่ใจเรื่องงบประมาณ หรือขนาดที่ดินเลย ซึ่งพบว่า ทั้งๆที่เปิดโอกาสให้เต็มที่เช่นนี้ ชาวบ้านส่วนใหญ่ก็พยายามบีบความต้องการให้อยู่ในพื้นที่เล็ก และงบประมาณน้อยอยู่ดี เมื่อนำรูป “บ้านในฝัน” ทั้งหมดติดขึ้นฝาแล้ว เห็นว่าบ้านส่วนใหญ่จะเรียบง่าย เพียงเป็นการแสดงความต้องการพื้นฐานจริงๆ ของครัวเรือนออกมาในรูปแบบสามมิติเท่านั้น ไม่มีรูปประสาทราวังใดๆเลย มีเพียงสองหลังเท่านั้นที่มีสระว่ายน้ำ และโฮมเธียเตอร์ ทำให้เกิดความเข้าใจอย่างกระจ่างแจ้งว่า แค่บ้านธรรมดาๆก็เป็น “บ้านใน

ฝัน” ของเขาแล้ว นางสาวปฐมา หรุ่นรักวิทย์ จึงขอให้ผู้สมัครใจสองสามคน ช่วยเล่าบ้านในฝันของเขาให้กลุ่มฟัง และเปิดโอกาสให้คนอื่นๆถามคำถามได้ นางสาวปฐมา หรุ่นรักวิทย์ รู้สึกว่า ทุกคนสนุกที่ได้วิพากษ์วิจารณ์บ้านของกันและกัน

ทำให้เป็นจริง ขั้นต่อไปคือการทำ “บ้านในฝัน” ให้ใกล้ความจริงขึ้น โดยใส่ข้อจำกัดต่างๆลงไป มีการให้กระดาษที่มีตาราง และเฟอร์นิเจอร์ที่ย่อส่วนอย่างถูกต้องแก่ทุกคน เฟอร์นิเจอร์ย่อย่อส่วนนี้ เป็นเครื่องมือช่วยให้ชาวบ้านสามารถกะขนาดของห้องได้ และรู้ว่าการออกแบบพื้นที่ของเขาพอหรือไม่ ทีมได้ใช้ความกว้างยาวจริงของศูนย์ชุมชนซึ่งใช้เป็นที่พักชุมปฏิบัติกร เป็นตัวแสดงมาตราส่วนเท่าของจริง เพื่อให้ชาวบ้านทราบขนาดจริงของบ้านที่เขาออกแบบ เริ่มต้นด้วยการวาดแปลงที่ดิน 6*14 เมตร ที่แต่ละบ้านจะสร้างที่อยู่ใหม่ลงบนกระดาษตาราง ชาวบ้านต้องพยายามอย่างยิ่งในการบีบ “บ้านในฝัน” วาดลงในพื้นที่นั้น หลังจากนั้นแต่ละคนก็จะทำหุ่นจำลองบ้านที่วาดด้วยกระดาษแข็งขณะนั้น ได้เกิดบรรยากาศของความเป็นเพื่อน ที่พยายามทำงานแข่งกัน พยายามให้งานของตนดูดีกว่าคนอื่น

ความตระหนักเรื่องชุมชน เมื่อแบบจำลองของทุกบ้านเสร็จ เราทำผังขนาดใหญ่ ครอบคลุมพื้นที่โครงการทั้งหมดในมาตราส่วนเดียวกับหุ่นจำลองบ้าน วางกลงบนพื้นแล้วให้แต่ละคนนำหุ่นจำลองบ้านของตนมาวางลงบนผัง เราได้เห็นแบบจำลองชุมชนที่จะเกิดขึ้นใหม่แล้วไม่น่าดูเลย เพราะแต่ละคนพยายามทำบ้านของตนให้ได้พื้นที่มากที่สุด บ้านจึงเต็มแน่นพื้นที่ หลังคาชนกันจนน้ำฝนจากบ้านหนึ่งจะไปลงหลังคาของอีกบ้านหนึ่ง ไม่มีที่ว่างที่จะปลูกต้นไม้เลย นางสาวปฐมา หรุ่นรักวิทย์ จึงถามชาวบ้านว่าอยากอยู่ในชุมชนแบบนี้หรือเปล่า มีเสียงดังตอบว่า “ไม่” และเริ่มพูดคุยว่า ชุมชนใหม่ของเขาควรเป็นอย่างไร โดยไม่ต้องมีการแนะนำ ไม่ต้องบรรยาย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความหนาแน่นของชุมชน พื้นที่เปิดโล่งในชุมชน หรือระยะถอยร่นอาคาร ชาวบ้านทุกคนเข้าใจ และเห็นพ้องกันในการเปิดให้มีที่ว่างในแต่ละแปลงมากขึ้น และต่างกลับไปปรับเปลี่ยนแบบบ้านของตน

ความเสียด ในการประชุมอีกครั้งหนึ่ง ทีมขอให้ชาวบ้านแบ่งเป็นกลุ่ม ตามขนาดของครอบครัวและงบประมาณที่มี เพื่อให้ชาวบ้านที่มีข้อจำกัดคล้ายกัน ได้แลกเปลี่ยนความคิด และปรับแบบบ้านของตนให้เหมาะสมมากขึ้น ก่อนมาทำงานที่ชุมชนนี้ นางสาวปฐมา หรุ่นรักวิทย์ เคยมีประสบการณ์ในการทำงานลักษณะนี้กับชุมชนในจังหวัดสงขลามาก่อน และไม่พบปัญหาในขั้นตอนรวมกลุ่มนี้เลย เธอจึงไม่คิดว่าจะมี

ปัญหา แต่ปรากฏว่าชุมชนในภาคเหนือนี้ แตกต่างจากชาวชุมชนภาคใต้ ชาวชุมชนไม่สามารถทำงานเป็นกลุ่มได้ เนื่องจากสมาชิกแต่ละคนไม่ยอมรับสิ่งที่คนอื่นคิด มักคิดว่าความคิดของตนดีที่สุด นอกจากนั้น งบประมาณที่หลายคนนำมาใช้ในการคิดแบบบ้านก็สูงกว่าความสามารถในการจ่ายจริงของเขา เพราะเขาเกรงว่า ถ้าเขาตั้งงบประมาณที่จะสร้างบ้านน้อย คนในกลุ่มก็จะรู้ว่าเขายากจน เธอจึงได้พบว่า ความเสี่ยงในวิธีการของการวางแผนปฏิบัติการ ความเสี่ยงนี้หมายถึง สิ่งที่เราคาดไม่ถึงที่มักจะเกิดขึ้นเสมอในกระบวนการ ไม่ว่าจะระมัดระวังอย่างไร ดังนั้นสิ่งที่ทำได้คือ การเตรียมรับสิ่งที่ไม่คาดคิดว่าต้องเกิดขึ้นแน่ นางสาวปฐมา หุ่นรักวิทย์ จึงใจเย็น และถามชาวบ้านว่า เราควรจะทำอย่างไรต่อไปดี เรามีสถาปนิกเพียง 2-3 คน แต่มีบ้านที่ต้องออกแบบถึง 25 หลัง ในที่สุดชาวบ้านก็ให้ความคิดที่ทุกคนควรเริ่มต้นด้วย “โครงสร้างร่วม แบบเดียว” แล้วแต่ละครอบครัวจึงแต่งเติมให้แตกต่าง “ตามประโยชน์ใช้สอยที่ต่างกัน” ด้วยตนเอง สำหรับทีมของนางสาวปฐมา หุ่นรักวิทย์ แล้ว ข้อเสนอนี้เป็นแนวคิดเรื่อง “ระบบพิกัด” (Modular System)

ในการประชุมครั้งแรก เรามีกันประมาณ 40 คน หลังจากทำการประชุมไป ینگนับวันยังมีผู้ชายมาร่วมประชุมน้อยลงไปเรื่อยๆ อาจจะเป็นไปได้ว่า ผู้ชายคิดว่า เรื่องบ้านเป็นเรื่องจุกจิก ไม่สำคัญ และง่ายเกินไปสำหรับผู้ชาย

ผลที่ได้ ทีมสถาปนิกสามคนกลับมาที่ที่ทำงาน พร้อมกับแบบที่ชาวบ้านเขียนตั้งใหญ่ จากแบบเรา พบว่าห้องที่ใหญ่ที่สุดที่ชาวบ้านเขียนมีขนาดเฉลี่ย 9-10 ตารางเมตร ซึ่งเท่ากับพิกัด 3*3 เมตร ซึ่งพอเหมาะกับ โครงสร้างและการสร้างด้วยไม้ไผ่ ซึ่งเป็นวัสดุที่หาได้ง่าย และราคาถูกในเชียงใหม่ ดังนั้น เราจึงเริ่มตัดกล่องเล็กๆ ตามมาตราส่วน 3*3*2.5 เมตร เป็นร้อยๆกล่อง แต่ละกล่องเป็นพิกัดเล็กสุดของ “โครงสร้างร่วม แบบเดียว” และเราจะปล่อยให้เป็นที่ของชาวบ้านที่จะนำกล่องอื่นมาต่อกันเพื่อให้ได้ “ตามประโยชน์ใช้สอยที่ต่างกัน” ด้วยตัวของเขาเอง

ชาวบ้านได้ใช้กล่องเล็กๆเหล่านั้นทำเป็นบ้านออกมาหลายแบบ แต่ละแบบมีขนาด และรูปทรงต่างๆกัน บางหลังมีชั้นเดียว บางหลังมีสองชั้น บางหลังใหญ่ บางหลังเล็ก ชาวบ้านต่างพอใจที่มีการปรับแบบบ้านจากความคิดของเขา และสามารถอธิบายบ้านหุ่นจำลองของตนให้คนในกลุ่มใหญ่ฟังได้ เรานำหุ่นจำลองบ้าน แบบต่างๆมาวางลงบนแผนผังชุมชนอีกครั้ง ในครั้งนี้มีพื้นที่ว่างโล่งมากขึ้น ชักมองเห็นภาพของความน่าอยู่เกิดขึ้น ชาวชุมชนเกิดความพอใจที่ได้สร้าง “ความเป็นชุมชนที่น่าอยู่ขึ้น”

2.1.9 แนวความคิดในการพัฒนาที่ดินและกรอบแนวคิดในการดำเนินการของสำนักงานทรัพย์สินฯ

แนวคิดวิธีในการพัฒนาที่ดินดังนี้ คือ พัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยทั้งแปลง (Residential zone) พัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งจัดหาประโยชน์ (Land sharing) และพัฒนาในเชิงธุรกิจตลอดทั้งแปลง (Commercial zone)

กรอบแนวคิดในการดำเนินการของสำนักงานทรัพย์สินฯ สำหรับชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 คือ

1. ปัญหาชุมชนแออัดและคนจนในเมือง จำเป็นต้องเร่งแก้ไขให้สำเร็จลุล่วงไปอย่างถาวรและยั่งยืนในระยะยาว มิใช่เป็นเพียงการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า โดยถือว่าเป็นปัญหาระดับชาติที่ทุกฝ่าย รวมทั้งชาวชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 จะต้องหันมาร่วมมือกันแก้ไขปัญหาอย่างมีประสิทธิภาพ มีเอกภาพ และมีบูรณาการเพื่อช่วยให้ชาวชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีการพัฒนาด้วยตนเองอย่างต่อเนื่อง และสามารถอยู่ร่วมกันกับคนกลุ่มอื่นๆได้อย่างราบรื่น
2. กระบวนการ และวิธีการแก้ไขปัญหาชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ควรเป็นแบบผสมผสานในลักษณะร่วมกันคิดร่วมกันแก้ปัญหา โดยยึดหลักการที่ว่า เจ้าของปัญหาต้องเป็นผู้แก้ไขปัญหา และมุ่งเน้นการส่งเสริมบทบาทให้ชาวชุมชน และองค์กรชุมชนเป็นแกนหลักในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับความต้องการของชาวชุมชน

2.1.10 มาตรฐานการใช้พื้นที่

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องจัดให้มีส่วนพักอาศัยอย่างน้อย 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวันโดยจะต้องมี¹⁴

1. ส่วนมิดชิด เพื่อใช้สำหรับหลับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
2. ส่วนเอนกประสงค์ เพื่อใช้สำหรับแขก พักผ่อน และประกอบอาหาร

¹⁴ การเคหะแห่งชาติ, กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ, (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2545), หน้า 18-19.

2.1.11 กระบวนการออกแบบอาคาร¹⁵

พื้นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ที่จะมีการพัฒนาโดยการสร้างอาคารสูง จะต้องมีการยึดหยุ่น บริษัท (ผู้มีส่วนรับผิดชอบ) ต้องมีการติดต่อพูดคุยกับผู้มีรายได้น้อย เพื่อนำพื้นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมาสร้างอาคารสูง ซึ่งไม่เหมือนการออกแบบอาคารสำหรับคนทั่วไป

โครงการนั้น ผู้ออกแบบต้องมีการเข้าร่วม เข้าใจผู้มีรายได้น้อยในจุดต่างๆ ในการออกแบบ เพื่อเป็นการเบิกทาง การเข้าร่วมในชุมชนอย่างนี้ ต้องเข้าถึงชุมชน การออกแบบ การก่อสร้าง การจัดการ ต้องมีกลุ่มคนที่เข้าไปพัฒนาในส่วนนี้ เพื่อที่จะเข้าไปสนับสนุนโครงการ

อย่างไรก็ตาม การวางแผนโครงการนี้จะต้องปรับปรุง อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทที่จัดการ ต้องได้รับการตอบรับจากผู้อยู่อาศัย ต้องคิดถึงงานที่จะจัดการหน้าที่ และ การที่จะมีส่วนร่วมในการพูดคุยกันแบบเป็นส่วนตัว ระหว่างผู้ที่เข้าไปพัฒนากับชาวชุมชน

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กนกพร แสงแก้ว¹⁶ ได้ทำการวิจัยเรื่อง การเปลี่ยนแปลงชุมชนหลังการรื้อย้าย : ชุมชนหมู่บ้านพัฒนา 70 ไร่ คลองเตย สรุปได้ว่า สภาพด้านกายภาพ เศรษฐกิจ ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนดีขึ้น หลังจากรื้อย้ายชุมชน ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการที่ตั้งไว้ แต่ยังมีปัญหาเสถียรภาพที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่าเป็นปัญหาสังคมที่สำคัญของชุมชน

ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการของชุมชนเป็นไปตาม มาตรฐานการอยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ยังขาดแต่การดูแลสาธารณูปการที่ดี ทำให้สภาพชุมชนยังไม่เป็นระเบียบ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่พอใจกับสาธารณูปโภคที่ดีขึ้น แต่ยังคงขาดความรู้สึกมั่นคงในที่อยู่อาศัยบ้าง เนื่องจากพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่เช่า พร้อมทั้งมีทัศนคติว่า ชุมชนของตนเองมีสภาพโดยรวมค่อนข้างดีไปไหนมาไหนสะดวก และไม่คิดจะย้ายออกจากชุมชนนี้

¹⁵ A. Bruce Etherington, *Street in the sky*. (Bangkok : AIT, 1983), P51.

¹⁶ กนกพร แสงแก้ว, “การเปลี่ยนแปลงชุมชนหลังจากการรื้อย้าย : ชุมชนหมู่บ้านพัฒนา 70 ไร่ คลองเตย” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.)

ดังนั้น การปรับปรุงชุมชนแออัดโดยการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่ใหม่ควรให้ความสำคัญต่อการดูแลชุมชนหลังการรื้อย้าย และปัญหาด้านสังคมที่จะเกิดขึ้นในชุมชนด้วย พร้อมทั้งความจริงใจในการทำงานของเจ้าหน้าที่ทุกฝ่าย เพื่อให้การปรับปรุงชุมชนแออัดประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในทุกประการ

อรรถัย อัจฉา¹⁷ ได้ทำวิจัยเรื่อง ชุมชนเซ่งกี : วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง สรุปได้ว่าโครงการการพัฒนาและการสร้างที่อยู่อาศัยในชุมชนชอยเซ่งกีเป็นโครงการที่คำนึงถึงความสำคัญและเนื้อหาของการมีส่วนร่วมของชาวชุมชน เพื่อจัดตั้งองค์กรเพื่อการปกครองและการพึ่งพาตนเองในระดับชุมชนในกรณีนี้การจัดตั้งองค์กรเพื่อการปกครองและการพึ่งพาตนเองของชุมชนไม่สามารถเกิดขึ้นได้โดยปราศจากการกระตุ้น (Mobilizing) และการให้คำปรึกษาหารือ (Advising) จากองค์กรภายนอก ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นปัญหาพื้นฐานของชาวชุมชนเซ่งกีนั้นเป็นปัญหาที่ซับซ้อนและเป็นเรื่องของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่ายและหลายสถานะ การที่จะสามารถทำให้ชุมชนสร้างที่อยู่อาศัยร่วมกันได้สำเร็จและเป็นรากฐานสำหรับการแก้ไขปัญหาอื่น ๆ ภายในชุมชน และระหว่างชุมชนกับเจ้าของที่ดินเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง การรวมตัวกันของชุมชนเพื่อจัดตั้งเป็นองค์กรที่ถูกต้องตามกฎหมายซึ่งในที่นี่คือสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี เพื่อที่จะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายและสามารถกระทำการนิติกรรมสัญญาใดๆ ต่อไปในอนาคตได้นั้นประกอบไปด้วยขั้นตอนต่าง ๆ มากมาย ชาวชุมชนต้องการคำปรึกษาหารือ และใช้ความรู้ทางวิชาการประกอบ การรวมตัวกันของชาวบ้านหรือชาวชุมชนเมืองเพื่อการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ของชุมชนยังคงเป็นไปอย่างหลวม ๆ

การดำเนินงานสหกรณ์นั้นเป็นสิ่งใหม่สำหรับชาวชุมชนและมีใช้เป็นเรื่องที่ง่าย การเตรียมการต่างๆ จึงเป็นสิ่งจำเป็นโดยเฉพาะอย่างยิ่งการอบรมความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินการ สหกรณ์ให้กับชาวชุมชน เพื่อเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติงานต่อไปนั้น เป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่ง การแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมืองบนที่ดินผืนเดิม โดยการใช่วิธีการประสานประโยชน์ในที่ดิน (land sharing) และดำเนินการผ่านองค์กรของชุมชนหรือในที่นี่คือสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี (Sengki Housing Cooperative) ซึ่งได้รับการกระตุ้นและสนับสนุนให้จัดตั้งโดยองค์กรภายนอกชุมชนนับว่าเป็นโครงการแรกที่ดำเนินการอย่างครบวงจร และเป็นโครงการแรกที่ชาวชุมชนมีโอกาสเข้ามามีส่วนร่วมและมีบทบาทในทุกขั้นตอน ตั้งแต่การเจรจาต่อรองเรื่องที่ดิน การเลือกตั้งตัวแทนของชุมชน การเข้าร่วมในการพิจารณาสิทธิในที่ดิน การ

¹⁷ อรรถัย อัจฉา, “ชุมชนเซ่งกี: วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง,” (เอกสารทางวิชาการหมายเลข 117 สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล, 2531.)

พิจารณาจัดวางผังชุมชนใหม่ การพิจารณาเรื่องแปลนบ้าน การเลือกตั้งกรรมการสหกรณ์ ตลอดจนการวางแผนในเรื่องอื่นๆ ดังนั้น โครงการนี้จึงได้รับการยอมรับให้เป็นโครงการตัวอย่าง (Demonstration Project) ของการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมือง ในสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัย ในปีพ.ศ.2530 (International Years of Shelter for the Homeless) ขององค์การสหประชาชาติ หรือ United Nations Center for Human Settlements ด้วย

ปริญญา มรรคสิริสุข¹⁸ ได้ทำวิจัยเรื่อง กระบวนการประสานประโยชน์ที่ดิน : กรณีศึกษาชุมชนช่งเกี สรุปลไว้ว่ากระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนช่งเกีสามารถแบ่งได้เป็น 12 ขั้นตอน มีผู้เกี่ยวข้องหลัก 5 ฝ่าย ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนช่งเกี สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน การเคหะแห่งชาติ สำนักงานเขตยานนาวา และกรมส่งเสริมสหกรณ์ นอกจากนี้ยังมีหน่วยงานอื่นๆ เข้ามาสนับสนุนใน ขั้นตอนต่างๆ เช่น หน่วยงานจากต่างประเทศ กรมที่ดิน และสถาบันการเงิน จากการศึกษาพบว่าปัจจัยสำคัญที่ทำให้การดำเนินการได้ประสบความสำเร็จ ได้แก่ 1.ความเสียสละของเจ้าของที่ดินโดยยอมขายที่ดินบางส่วนให้ชาวชุมชนในราคาที่ต่ำกว่าท้องตลาด 2.ความร่วมมือกันของทุกฝ่ายโดยมีชาวชุมชน และตัวแทนของชุมชน คือสหกรณ์เคหสถานชุมชนช่งเกี เป็นผู้ตัดสินใจ รวมทั้งดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละขั้นตอน และ 3.การได้รับความสนับสนุน และช่วยเหลือจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงาน ได้แก่ 1.กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินในลักษณะที่ให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมเป็นแกนหลักในการตัดสินใจ และดำเนินงานในทุกขั้นตอน โดยหน่วยงานของรัฐมีบทบาทเป็นผู้สนับสนุน ตลอดจนลักษณะของการทำงานร่วมกันระหว่างชาวชุมชน เจ้าของที่ดิน และหน่วยงานต่างๆ ในลักษณะนี้ยังไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนทำให้ไม่สามารถคาดเดาสถานการณ์ ปัญหา และอุปสรรคที่จะเกิดขึ้นในกระบวนการได้ 2.ความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในขั้นตอนที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ เช่น การพิจารณาสีทธิ การเลือกแปลงที่ดิน และการกำหนดราคาที่ดินในแต่ละแปลง เป็นผลให้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการนานกว่าการดำเนินโครงการในลักษณะอื่น

ผลสำเร็จที่สำคัญของกระบวนการนี้ คือ สามารถทำให้ชาวชุมชนเรียนรู้ และบริหารจัดการเรื่องต่างๆ ภายในชุมชนได้ด้วยตนเอง จึงเป็นการพิสูจน์ว่ากระบวนการการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย

¹⁸ ปริญญา มรรคสิริสุข, “กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน : กรณีศึกษาชุมชนช่งเกี” (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.)

ผู้มีรายได้น้อยในลักษณะนี้น่าจะเป็นแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน สามารถนำไปเป็นกรณีศึกษา และแนวทางในการพิจารณาเพื่อหาวิธีการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมืองได้ในอนาคตต่อไป

2.3 สรุปเพื่อนำไปใช้

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในเรื่อง การให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในกระบวนการออกแบบ และกระบวนการรื้อย้าย มาตรฐานการใช้พื้นที่ในการจัดแบ่งส่วนเพื่อการใช้งาน รวมถึงสิ่งที่สำคัญในกระบวนการออกแบบ เพื่อนำไปใช้วิเคราะห์หลังจากการศึกษา เรื่องกระบวนการออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับชาวชุมชน การอยู่อาศัยและปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากรื้อย้ายชาวชุมชนชั้นอาคารสูง คือชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น (Pre-study)

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิดทฤษฎีจากเอกสาร สัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องพร้อมทั้งใช้วิธีการสำรวจโดยการสังเกต และถ่ายภาพประกอบ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

มกราคม พ.ศ.2545 ต้นเดือน ผู้วิจัยเริ่มติดต่อขอข้อมูลจากทางสำนักงานวิจัยชุมชนของสำนักงานทรัพย์สินฯ ใช้ระยะเวลาประมาณ 1 เดือน จึงได้ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติความเป็นมาของชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ซึ่งในเวลานั้นยังคงใช้ชื่อ ชุมชนร่วมใจคลองไผ่สิงโต ได้มีโอกาสพูดคุยเกี่ยวกับความเป็นมาของชุมชน กับผู้ที่เคยมีส่วนเกี่ยวข้องในการพัฒนาชุมชน พบว่า น.ส.มณฑม อัจฉริยกุล และนางปรีดา คงแป้น เป็นสองคนแรกที่เข้าไปในพื้นที่ชุมชนในการพัฒนาชุมชน จึงได้ติดต่อเพื่อขอเข้าสัมภาษณ์

วันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545 ผู้วิจัยเข้าสำรวจชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เป็นครั้งแรก ได้สังเกตสภาพอาคาร ลักษณะความเป็นอยู่ของชาวชุมชน และถ่ายภาพประกอบ พร้อมทั้งได้มีโอกาสสัมภาษณ์กรรมการชุมชนในขณะนั้น คือ นายทองเล็ก ล้วนโกศล เกี่ยวกับความเป็นอยู่ และปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากย้ายขึ้นอาคาร วันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545 ได้เข้าสัมภาษณ์ นายจรัล วงทอง (ประธานชุมชนจากการเลือกตั้งครั้งที่ 1) และ น.ส.อุษณา ศิริทรัพย์ (กรรมการชุมชน) ได้ทราบความเป็นมาของชุมชนเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งความเป็นอยู่ของชาวชุมชน กิจกรรมที่เกิดขึ้นของชาวชุมชนในปัจจุบัน รวมทั้งความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในช่วงของการรื้อย้าย ที่ส่งผลต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้น

วันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้เข้าสัมภาษณ์ นางสาวมณฑม อัจฉริยกุล ซึ่งในขณะนั้นทำงานภาคสนามชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) ได้ทราบถึงรายละเอียดของชุมชนเพิ่มมากขึ้นในช่วงก่อนการรื้อย้ายขึ้นอาคารสูง ซึ่งนางสาวมณฑม อัจฉริยกุลเป็นผู้ที่ลงไปเพื่อทำให้ชาวชุมชนเห็นด้วยกับการย้าย เป็นการเตรียมความพร้อมของชาวชุมชน มีการให้จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ ให้มีการเลือกตั้งเป็นต้น

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้เข้าสัมภาษณ์นายจรัล วงทอง (ประธานชุมชนขณะนั้น) อีกครั้ง ซึ่งคราวนี้ได้มีโอกาสเข้าสัมภาษณ์ในห้องพักอาศัย ได้รับความร่วมมืออย่างมาก

โดยได้รับเอกสารเกี่ยวกับชุมชน รวมทั้งผังชุมชนเดิม พร้อมทั้งได้ให้สัมภาษณ์ความเป็นมาอย่างละเอียด ทำให้ผู้วิจัยได้เข้าใจมากยิ่งขึ้นเกี่ยวกับชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

วันที่ 10 มีนาคม พ.ศ.2545 ทางชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ได้มีการจัดการเลือกตั้งขึ้น ผู้วิจัยได้มีโอกาสเข้าไปสังเกตการ พร้อมทั้งถ่ายภาพและบันทึกเทป ซึ่งในครั้งนี้เป็นารเลือกตั้งครั้งแรกที่ชุมชนจะได้รับการรับรองให้ชุมชนได้เป็นชุมชนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และเป็นครั้งที่สองของการมีกรรมการชุมชนตั้งแต่ย้ายขึ้นอาศัยในชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 และวันเดียวกันนี้ได้มีโอกาสพูดคุยกับ นายจรัล วงทอง เกี่ยวกับถ้ามีโอกาสเป็นกรรมการชุมชนต่อ จะมีแผนการดำเนินการแก้ไขปัญหาชุมชน และพัฒนาชุมชนอย่างไร

วันที่ 12 มีนาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้ติดต่อขอข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนในเขตคลองเตย และแนวทางการพัฒนาชุมชน ของกองวิชาการ และแผนงานสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับความช่วยเหลือในด้านข้อมูลอย่างมาก

วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้ลงชุมชน ซึ่งได้ทำการนัดไว้ก่อนล่วงหน้าแล้ว กับนายอภิชาติ นันทรังษี และนางมะลิ ทองมณี (กรรมการสหกรณ์ชุมชน) ซึ่งได้สัมภาษณ์เกี่ยวกับความเป็นมาของชุมชน และความเป็นมาของสหกรณ์ชุมชนตั้งแต่แรกจนในปัจจุบัน และได้ทำการนัดหมายโดยผ่านทางนางมะลิ ทองมณี ขอให้ช่วยเหลือในการนัดแนะกับชาวชุมชนในการขอสัมภาษณ์แบบรวมกลุ่ม ซึ่งในวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ.2545 ได้มีการรวมกลุ่มชาวชุมชน ครั้งละ 5-6 คนในการสัมภาษณ์ความเป็นมา และปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน รวมถึงในช่วงระหว่างการรื้อย้าย

วันที่ 21 มีนาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้ติดต่อขอแผนที่จากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับความช่วยเหลืออย่างมาก โดยได้รับแผนที่คลองเตยในปีพ.ศ.2530 และปีพ.ศ.2540

วันที่ 22 มีนาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยลงสัมภาษณ์เจาะจงกับชาวชุมชนอีกครั้ง คราวนี้ได้ใช้การสัมภาษณ์แบบเจาะจง ในด้านกายภาพของที่พักอาศัยในชุมชนเดิม บ้านพักชั่วคราว และที่พักอาศัยในปัจจุบัน ทำให้ทราบถึงความลำบากในการสื่อสารกัน เกี่ยวกับรั้วบ้าน ตั้วบ้าน และความจำของผู้ให้สัมภาษณ์เกี่ยวกับบ้านพักอาศัยเดิม ทำให้ผู้วิจัยต้องคิดหาวิธี โดยต้องหาภาพถ่ายเดิมช่วยในการทำความเข้าใจ และฟื้นความจำของผู้ถูกสัมภาษณ์

ช่วงเดือนมีนาคม และเมษายน พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลทั้งหมดที่ได้ ทั้งจากเอกสารการสัมภาษณ์(ถอดเทป) การสังเกต ภาพถ่าย และได้พบสิ่งที่จะต้องศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม ทั้งในด้านภาพถ่ายชุมชนเดิม การออกแบบก่อสร้างอาคาร และรายละเอียดเกี่ยวกับชุมชนในปัจจุบัน จึงเริ่มติดต่อกับทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

วันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้รับการติดต่อกลับมาเพื่อให้เข้าสัมภาษณ์ นายราชนัน บัวปลอด (พนักงานกองโครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินฯ) ซึ่งได้รับข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ รวมถึงงานการออกแบบอาคารสูง ทั้งเอกสารและภาพถ่ายจำนวนมาก และยังให้ความช่วยเหลืออย่างมากในการช่วยติดต่อกับ นายวราพงษ์ สุคันธะ (หัวหน้าแผนกบริหารโครงการฯ2) ซึ่งจะสามารถเล่าถึงแนวความคิดในการออกแบบก่อสร้างอาคารชุมชนทรัพย์สิน 26-7 พร้อมกันนี้ นายราชนัน บัวปลอด ยังให้ความกรุณา พาสำรวจชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 โดยนัดลงในวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ.2545

วันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้รับการติดต่อกลับมาเพื่อให้เข้าสัมภาษณ์ นายสมชาย พูลพิทยากร (รองผู้จัดการ สถาบันพัฒนาชุมชนเมือง สำนักงานทรัพย์สินฯ) ซึ่งได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน ข้อมูลเอกสารชุมชน และภาพถ่ายชุมชนเดิม รวมทั้งผังอาคารบ้านพักชั่วคราว และผังชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

วันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยเข้าชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 กับนายราชนัน บัวปลอด ได้เข้าไปที่บริษัททรัพย์สินร่วมใจ ซึ่งอยู่ชั้น 2 ของอาคารพักอาศัย 26 ชั้น ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการบริหารงานแทนสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยหุ้กับสหกรณ์เคหะสถานชุมชนฯ ครั้งนี้ไม่ได้พบกับผู้จัดการบริษัททรัพย์สินร่วมใจ จึงได้ขออนุญาตเพื่อขอสัมภาษณ์ในครั้งต่อไป พร้อมทั้งได้ขอข้อมูลรายชื่อผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง 26 ชั้น พร้อมทั้งห้องที่มีการขายสิทธิเช่าสิทธิอย่างไม่เป็นทางการ

วันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้รับการติดต่อกลับมาให้สามารถเข้าสัมภาษณ์ นายวราพงษ์ สุคันธะ (หัวหน้าแผนกบริหารโครงการฯ2) ได้ จึงได้ทราบถึงแนวความคิดของทางสำนักงานทรัพย์สินฯ เกี่ยวกับการออกแบบอาคารสูง 26 ชั้นของชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 และความคิดเห็นส่วนตัวในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากการพัฒนาชุมชนในโครงการนี้

วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้รับการติดต่อกับมาเพื่อให้เข้าสัมภาษณ์ นางปรีดา คงแป้น (ผู้จัดการภาคสนาม) เกี่ยวกับความคิดเห็นในช่วงการรื้อย้ายชาวชุมชนขึ้นอาคารในช่วงของการเตรียมความพร้อมในการย้ายชุมชน

สรุปการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ใช้ระยะเวลารวม 6 เดือน ดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงการสรุปการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ปีพ.ศ.2545 เดือน...							
	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม	เมษายน	พฤษภาคม	มิถุนายน	กรกฎาคม	สิงหาคม
1. ขอข้อมูลจากสำนักงาน ทรัพย์สินฯ	■							
2. เข้าสำรวจชุมชน		■			■			
3. เข้าสัมภาษณ์ชาวชุมชน		■						
4. เข้าสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง		■			■			■
5. ขอข้อมูลกับเขตคลองเตย			■					
6. ขอแผนที่จากผังเมือง			■					
7. รวบรวมข้อมูล			■	■	■			

3.2 การศึกษาขั้นรายละเอียด (Research)

ช่วงสิงหาคม-กันยายน พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลทั้งหมด เขียนโครงร่างวิทยานิพนธ์ เพื่อการนำเสนอ หลังจากนั้นได้มีการออกแบบสัมภาษณ์ขึ้น โดยมีการลงทดสอบแบบสัมภาษณ์ กับชาวชุมชน 5 ชุม และได้มีการปรับปรุงแก้ไขแบบสัมภาษณ์ก่อนลงสัมภาษณ์อีก 5 ชุม ก่อนทำการสัมภาษณ์จริง เนื่องจากภาษาที่ใช้ในการสื่อสาร ระหว่างผู้วิจัยกับผู้ตอบ ยังไม่ชัดเจน และในช่วงนั้นมีการนัดสัมภาษณ์ เพิ่มเติมกับประธานชุมชนคนปัจจุบัน ที่มีการเลือกตั้งไปในวันที่ 10 มีนาคม พ.ศ.2545 ที่ผ่านมา ได้สัมภาษณ์เกี่ยวกับการทำงานของกรรมการชุดใหม่ กฎระเบียบ ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงการรื้อย้าย และที่สำคัญคือปัญหาภายในชุมชน ทั้งส่วนพักอาศัย ส่วนจอดรถที่ทำเป็นสถานประกอบการ ส่วนล้างผัก และส่วนร้านค้า เป็นต้น

ตุลาคม - พฤศจิกายน พ.ศ.2545 ระยะเวลา 2 เดือนเต็ม ได้มีการลงสัมภาษณ์ชาวชุมชนตามห้องพักอาศัยในชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 อาคารสูง 26 ชั้น 1 หลัง ซึ่งมีจำนวนห้องพักอาศัย 284 ห้อง โดยเข้าสัมภาษณ์ตามชั้น เริ่มจากห้องที่เปิดประตู แล้วใช้วิธีขอให้ห้องที่ผู้วิจัยเข้าสัมภาษณ์นั้นแนะนำห้องที่ตนเองรู้จักต่อไป การสัมภาษณ์นั้นจะสัมภาษณ์เฉพาะผู้พักอาศัยที่ย้าย

มาจากชุมชนเดิม (คือยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงสิทธิ์การเช่า) สัมภาษณ์ตามแบบสัมภาษณ์ พร้อมทั้งวาดภาพการจัดเฟอร์นิเจอร์ สังเกตการใช้พื้นที่ของห้องพักอาศัย บางห้องทางผู้วิจัยก็ได้รับอนุญาตให้สามารถถ่ายภาพได้ การสัมภาษณ์แต่ละห้องใช้ระยะเวลาประมาณ 35-50 นาที ในระยะเวลา 2 เดือนที่กำหนดไว้สามารถทำได้ 85 ชุด ซึ่งพบว่าเป็น 39.35 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องพักอาศัยภายในอาคารสูง ซึ่งในการสัมภาษณ์ครั้งนี้มีข้อจำกัดหลายประการ (รายละเอียดในหัวข้อที่ 3.8)

วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยได้ลงสัมภาษณ์ตามโครงร่างกับชาวชุมชน และได้มีโอกาสสัมภาษณ์ นายจีระ ล้วนโกสน (ประธานกรรมการชุมชน) เรื่องความเป็นอยู่ของชาวชุมชน อาคารทรัพย์สิน 26-7 ในปัจจุบัน หลังจากที่มีการเลือกตั้งเป็นครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 10 มีนาคม พ.ศ.2545

วันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ.2545 ได้สัมภาษณ์ นายมานพ วัฒนาสิริกุล (กรรมการชุมชน) เกี่ยวกับปัญหาของชุมชน และความคิดเห็นส่วนตัวสำหรับการรื้อย้ายชุมชน และในวันเดียวกันนี้ ได้มีโอกาสเข้าสัมภาษณ์ พ.อ.วัฒนนะ ถาวรสุข (ผู้จัดการบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด) เกี่ยวกับการทำงานในชุมชน ปัญหาที่เกิดขึ้น และแนวทางการแก้ไขปัญหาของบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด รวมทั้งได้ขอรายชื่อผู้มีสิทธิในการค้าขาย ผู้มีสิทธิในพื้นที่ส่วนล่าง พื้นที่ประกอบการที่อาคารจอดรถชั้น 3 รวมทั้งรายชื่อเพิ่มเติมของผู้ที่ขายสิทธิเช่า และห้องที่มีปัญหา(สิ่งเสพติด การพนัน)

ธันวาคม พ.ศ.2545 ได้มีการสัมภาษณ์เพิ่มเติมกับชาวชุมชนที่ได้มีการสัมภาษณ์ไปแล้ว ในจำนวน 85 ชุด ได้มีการคัดเลือกเพื่อเข้าสัมภาษณ์อีกครั้งถึงลักษณะการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยในชุมชนเดิม โดยได้มีการคัดเลือกโดยเลือกบ้านในลักษณะแตกต่างกัน สามประเภท คือ บ้านที่มีขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก กลุ่มละประมาณ 3-5 หลัง แล้วทำการนัดเพื่อเข้าไปสัมภาษณ์เพิ่ม โดยได้รับความช่วยเหลืออย่างยิ่งจากกรรมการชุมชนคือ น.ส. อุษณา ศิริทรัพย์ ในการนัดหมายชาวชุมชน ซึ่งการสัมภาษณ์ครั้งนี้ มีปัญหาในเรื่องความคลาดเคลื่อนบ้างเนื่องจากได้ย้ายจากบ้านเดิมมานานเกือบ 5ปี แม้ว่าจะเลือกบ้านที่มีภาพถ่ายเก่าประกอบก็ตาม จากการสัมภาษณ์สามารถบอกได้ถึงความแตกต่างของบ้าน ชุมชน ระหว่างแบบเดิมกับปัจจุบัน ในการใช้พื้นที่ในบ้าน แต่ไม่สามารถบอกขนาดพื้นที่ หรือการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ได้ชัดเจนเท่าที่ควร

ธันวาคม พ.ศ.2545 ผู้วิจัยนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ มาประมวลผล วิเคราะห์ในเชิงสถิติ และข้อมูลจากการวาดภาพ ภาพถ่ายมาทำการซ้อนทับ เพื่อทราบถึงการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยของชาวชุมชน

3.3 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ตั้งอยู่บริเวณซอยคลองไผ่สิงโต ถนนพระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร พื้นที่ 3 ไร่ 2 งาน 80.6 ตารางวา เฉพาะอาคาร 26 ชั้น 1 หลัง

3.4 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

กรณีศึกษาคือ ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เดิมใช้ชื่อว่า ชุมชนร่วมใจคลองไผ่สิงโต เป็นโครงการที่ดำเนินการพัฒนาชุมชนโดยแนวทางการประสานประโยชน์ที่ดิน ในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2531-พ.ศ.2541 โดยมีสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นเจ้าของที่ดิน เป็นผู้ดำเนินการ โดยประกอบด้วยหน่วยงานหลายฝ่ายร่วมในการดำเนินการ

การศึกษาชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 นั้น จะศึกษาเฉพาะผู้อยู่อาศัยที่รื้อย้ายจากชุมชนเดิม บนอาคาร 26 ชั้น 1 หลัง โดยศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพของชุมชน สภาพความเป็นอยู่ และการใช้พื้นที่ในอาคารสูงในปัจจุบัน

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยได้เลือกใช้เครื่องมือ ซึ่งประกอบด้วย การสัมภาษณ์ การสังเกต การถ่ายภาพ การใช้แผนที่กรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดการเลือกใช้เครื่องมือ ดังนี้

1. การสัมภาษณ์ ผู้วิจัยขอแบ่งการสัมภาษณ์เป็น 2 กลุ่มดังนี้

1.1 การสัมภาษณ์ (โดยการถอดเทป) กับผู้ที่เกี่ยวข้องกับชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ในช่วงแรก สัมภาษณ์ความเป็นมาของชุมชน กระบวนการรื้อย้าย กับกรรมการชุมชน กรรมการสหกรณ์ และผู้ปฏิบัติการพัฒนาชุมชน สำนักงานทรัพย์สินฯ ช่วงที่สอง สัมภาษณ์การอยู่อาศัย และปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 การออกแบบอาคาร รวมถึงความคิดเห็นเกี่ยวกับการย้ายชุมชนจากแนวราบขึ้นสู่แนวสูง กับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ กรรมการชุมชน และชาวชุมชน

1.2 การสัมภาษณ์กึ่งโครงสร้าง ผู้วิจัยเลือกใช้การสัมภาษณ์ เพราะสามารถอธิบาย และทำความเข้าใจกับกลุ่มตัวอย่างในด้านเนื้อหาได้ และยังสามารถสังเกตการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยได้ ผู้วิจัยเลือกใช้การสัมภาษณ์แบบกึ่ง

โครงสร้าง โดยมีแบบสัมภาษณ์ไว้เรียบร้อยแล้ว ตามไปตามลำดับ เพื่อไม่ให้เกิดความสับสน รวมระยะเวลาลงสัมภาษณ์ 2 เดือน

2. การสังเกต ผู้วิจัยใช้การสังเกตมาประกอบด้วย เนื่องจากข้อมูลบางข้อมูลอาจไม่ได้รับคำตอบโดยตรงจากการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยจึงใช้การสังเกต การดำเนินชีวิตประจำวัน การใช้พื้นที่ในแต่ละส่วน ทั้งภายใน และภายนอกห้องพักอาศัย เช่น การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก การใช้พื้นที่ส่วนกลาง การใช้พื้นที่ส่วนค้าขาย การใช้พื้นที่ส่วนล้างผลไม้ พร้อมวาดภาพประกอบ ปัญหาที่พบคือ การสังเกตการจัดวางเฟอร์นิเจอร์บางห้อง ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่อนุญาตให้เข้าไป เนื่องจากมีความรู้สึกหวง ห้องพักเป็นที่ส่วนตัว ผู้วิจัยต้องพยายามเพื่อจะได้มาซึ่งข้อมูล ต้องพยายามซักถามเด็ก ให้วาดการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ภายในห้อง รวมถึงการใช้สอยพื้นที่ในแต่ละส่วน จนในที่สุดผู้ให้สัมภาษณ์ ยอมให้ผู้วิจัยเข้าไปดูภายในห้องได้ ด้วยความเห็นใจ

3. การถ่ายภาพ ผู้วิจัยใช้เพื่อบันทึกเก็บรายละเอียดในส่วนต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกห้องพักอาศัย รวมประมาณ 500 ภาพ ซึ่งการถ่ายภาพภายในห้องพักอาศัยนั้นจะขึ้นกับการอนุญาตของเจ้าของห้องพักในแต่ละห้อง

4. แผนที่และผัง ผู้วิจัยได้ใช้แผนที่เขตคลองเตยจากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครในปี พ.ศ.2530 และปีพ.ศ.2540 ในการเปรียบเทียบก่อนการรื้อย้ายชุมชน และหลังการรื้อย้ายชุมชน ส่วนผังชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) ผังชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) ผังชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ผังบ้านพักชั่วคราว ได้จากสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยได้ทำการแปลงเข้าคอมพิวเตอร์ เพื่อสะดวกในการใช้งาน

3.6 การทดลองเครื่องมือ

ผู้วิจัยได้นำแบบสัมภาษณ์ไปทดลองใช้กับประธานชุมชน และชาวชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 จำนวน 5 ชุด ในช่วงต้นเดือนตุลาคม พ.ศ.2545 เพื่อตรวจสอบความเข้าใจในด้านเนื้อหา และการสื่อสารระหว่างผู้วิจัย กับผู้ตอบ จากการทดสอบแบบสัมภาษณ์ครั้งแรกพบว่าแบบสัมภาษณ์ยังมีคำถามที่ทำให้ผู้ตอบเกิดความเข้าใจไม่ตรงกับคำตอบที่ผู้วิจัยต้องการ บางคำถามไม่จำเป็นต้องถาม เนื่องจากมีคำตอบในตัวเองเมื่อใช้คำถามอีกข้อหนึ่ง จึงได้นำแบบสัมภาษณ์มาปรับปรุงเพิ่มเติมเนื้อหาให้ชัดเจน และครอบคลุมมากขึ้น เพื่อให้สะดวกทั้งผู้วิจัยในการสัมภาษณ์ และกับผู้ตอบ ตลอดจนเรียนรู้การใช้ภาษาในการถามชาวชุมชน เพื่อให้เข้าใจตรงกันมากขึ้นด้วย

และได้นำไปทดลองอีกครั้งจำนวน 5 ชุด จากการทดสอบครั้งนี้พบว่าผู้วิจัยกับผู้ตอบมีความเข้าใจตรงกัน จึงจัดทำแบบสัมภาษณ์จริง

ผู้วิจัยได้ทำการลงสัมภาษณ์ชาวชุมชนเอง ตามห้องพักอาศัย พร้อมทั้งวาดภาพ และถ่ายภาพประกอบ (เฉพาะห้องที่อนุญาตให้ถ่าย) รวมระยะเวลา 2 เดือน ได้รวม 85 ชุด คิดเป็น 39.35 เปอร์เซ็นต์

3.7 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ประกอบด้วย สองอาคารคือ

- อาคารสูง 26 ชั้นหนึ่งหลัง มีจำนวนห้องพักอาศัย 284 ห้อง (ชั้น 9-26) และห้องเพื่อประกอบการพาณิชย์ 20 ห้อง (ชั้น1-2)
- อาคารสูง 7 ชั้นหนึ่งหลัง มีจำนวนห้องพักอาศัย 80 ห้อง (ชั้น 3-7) และห้องเพื่อประกอบการ 16 ห้อง (ชั้น1-2)

กลุ่มประชากร คือ ชาวชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เฉพาะผู้อยู่อาศัยบนอาคารสูง 26 ชั้น ในส่วนห้องพักอาศัย ตั้งแต่ชั้นที่ 9 ถึงชั้นที่ 26 จำนวนรวม 284 ครัวเรือน ตามขนาดห้องพักอาศัย

ประชากรเป้าหมายคือ กลุ่มประชากรที่เป็นกลุ่มผู้เช่าเดิม ซึ่งมีจำนวน 216 ครัวเรือน

กลุ่มตัวอย่างที่ทำการสัมภาษณ์นั้น พยายามกระจายตัวอย่างออกไปตามความมากน้อยของกลุ่มประชากรในแต่ละขนาดห้อง เมื่อครบ 2 เดือน พบว่าสามารถทำได้รวม 39.35 เปอร์เซ็นต์

สรุปกลุ่มประชากร กลุ่มประชากรเป้าหมาย และกลุ่มตัวอย่างได้ ดังนี้

ตารางที่ 3.3 แสดงกลุ่มประชากร ประชากรเป้าหมาย และกลุ่มตัวอย่าง

รายละเอียด	ขนาดห้อง (ตารางเมตร)						
	32	43	48	54	63	66	รวม
กลุ่มประชากร	110	18	125	1	12	18	284
กลุ่มประชากรเป้าหมาย	84	14	99	0	7	12	216
กลุ่มตัวอย่าง	31 (36.90%)	5 (35.71%)	36 (36.36%)	-	6 (85.91%)	7 (58.33%)	85 (39.35%)

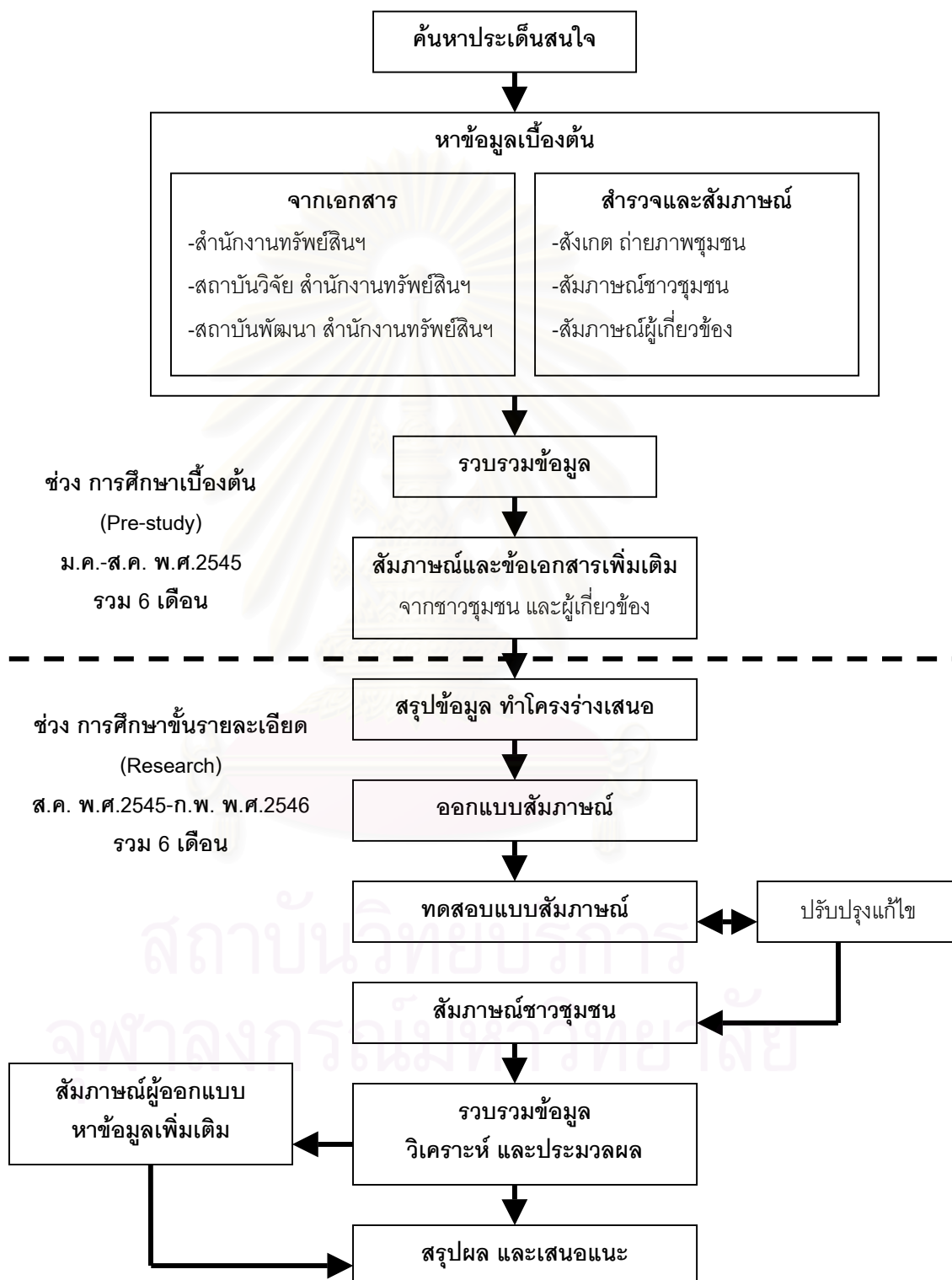
3.8 ข้อจำกัดของการวิจัย

1. เนื่องจากสภาพอาคาร มีลักษณะเป็นห้องพัก พฤติกรรมการอยู่อาศัยได้เปลี่ยนไปจากที่เคยอยู่ในชุมชนแออัดคือ ชาวชุมชนส่วนใหญ่จะปิดห้อง เพื่อการพักผ่อนและความเป็นส่วนตัว จึงทำให้ยากในการเข้าถึงในการสัมภาษณ์ แม้จะใช้วิธีการให้ผู้ถูกสัมภาษณ์แนะนำเพื่อนบ้านต่อก็ตาม
2. เนื่องจากชุมชนนี้ มีปัญหาในเรื่องยาเสพติด การพนัน ความไม่ปลอดภัยในด้านทรัพย์สินฯ ทำให้ผู้วิจัยไม่สามารถอยู่สัมภาษณ์ชาวชุมชนได้ในเวลาค่ำ ถึงเช้ามืด และไม่สามารถเคาะเพื่อเข้าสัมภาษณ์ตามห้องที่ปิดประตูได้ เนื่องจากความไม่ปลอดภัยดังกล่าวมา
3. เนื่องจากเคยมีคนแอบอ้างในการนำข้อมูลไปใช้ในทางที่ไม่ถูกต้อง จึงทำให้บางห้องไม่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ บางห้องไม่ให้บันทึกภาพ
4. ข้อจำกัดของการสัมภาษณ์ในบางประเด็น เช่น ความสัมพันธ์ในชุมชน ปัญหาในชุมชน ซึ่งข้อมูลนี้อาจมีความลำเอียงเนื่องด้วย ในชุมชนมีสองกลุ่ม ผู้วิจัยพยายามสร้างความสนิทสนมกับทั้งสองฝ่าย เพื่อให้ได้ข้อค้นพบที่ใกล้เคียงกับสภาพที่เป็นจริงมากที่สุด

3.9 การวิเคราะห์ข้อมูล

- การวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีการบรรยายเชิงคุณภาพ โดยนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ การสังเกตประชากรเป้าหมาย และการสัมภาษณ์หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานทรัพย์สินฯ สถาบันพัฒนาชุมชน กรรมการชุมชน เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการในช่วงการรื้อย้าย เป็นต้น มาอ้างอิงในการวิเคราะห์เชิงบรรยาย
- การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ วิเคราะห์โดยนำเสนอข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัย สภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยใช้ค่าความถี่ และค่าร้อยละ
- การวิเคราะห์ข้อมูลจากการซ้อนทับของผังการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย

3.10 สรุปวิธีดำเนินการวิจัย



บทที่ 4

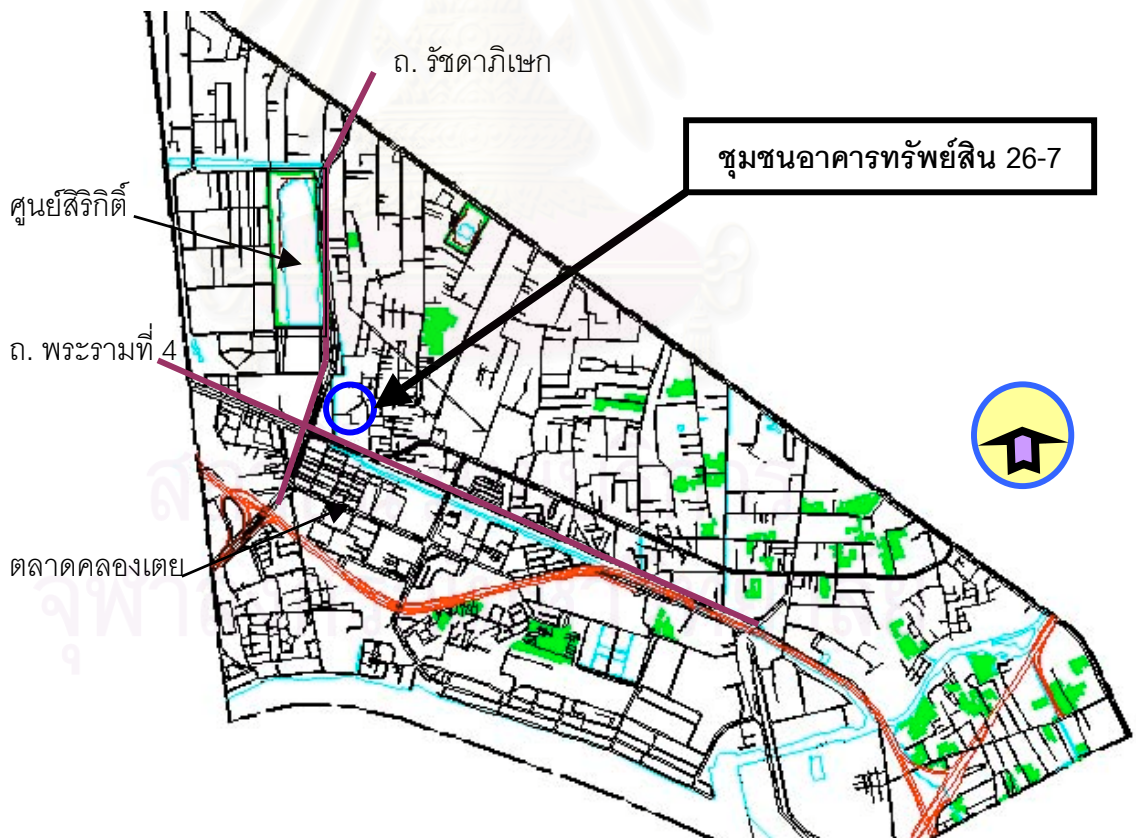
ความเป็นมาและกระบวนการรื้อย้ายชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

4.1 ความเป็นมาของชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

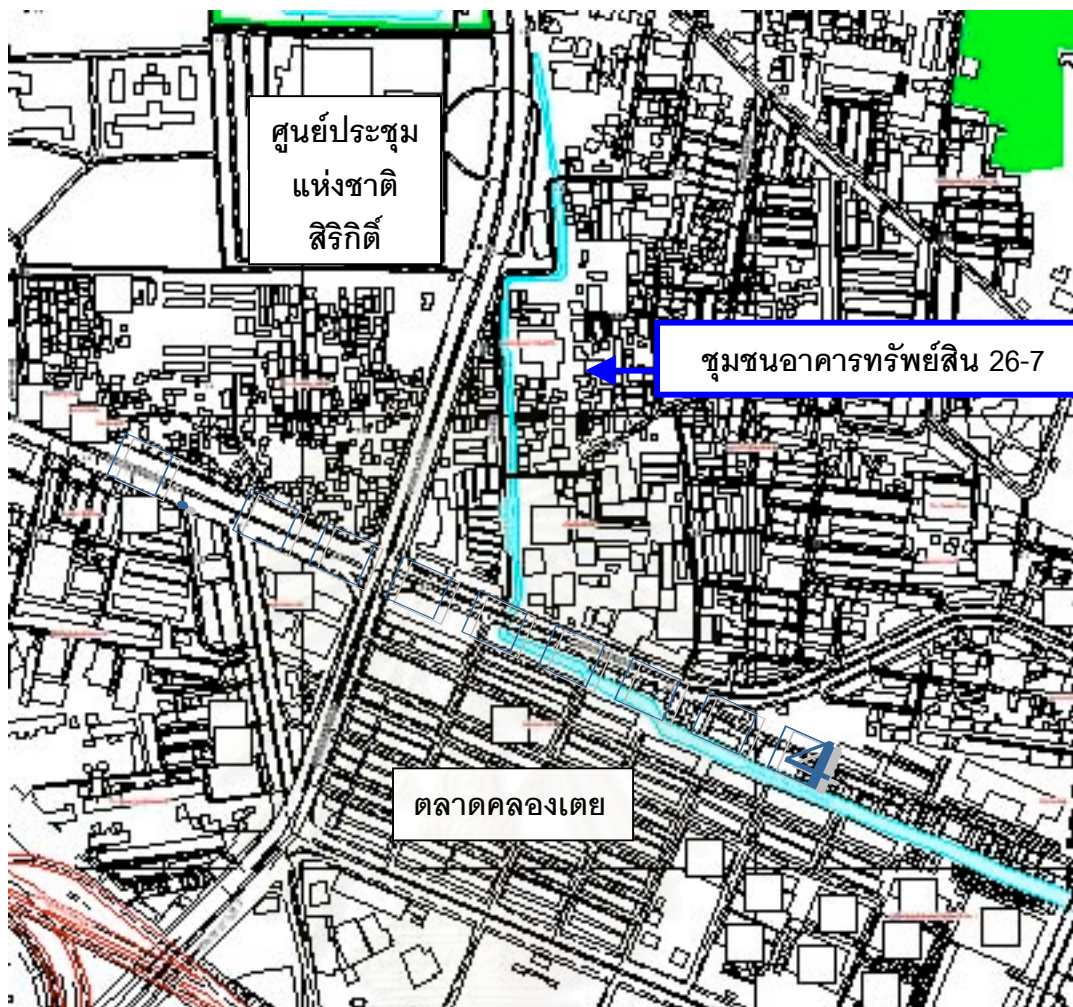
4.1.1 ประวัติของชุมชน

ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เป็นชุมชนที่ตั้งอยู่บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ซอยคลองไผ่สิงโต ถนนพระรามที่ 4 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร มีขนาดที่ดิน 1,433 ตารางวา (3 ไร่ 2 งาน 8.06 ตารางวา)

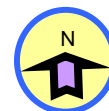
สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยประมาณ 380 ครอบครัว มีผู้อยู่อาศัยกว่า 1,500 คน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เกือบทั้งหมด เป็นชาวชุมชนที่ย้ายมาจากชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) ซึ่งเป็นชุมชนที่ตั้งอยู่บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ



แผนที่ 4.1 แสดงที่ตั้งชุมชนเขตคลองเตย
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 4.2 แสดงที่ตั้งชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เป็นชุมชนที่มีประวัติความเป็นมาเป็นระยะเวลายาวนาน ตั้งแต่ในปีพ.ศ.2508

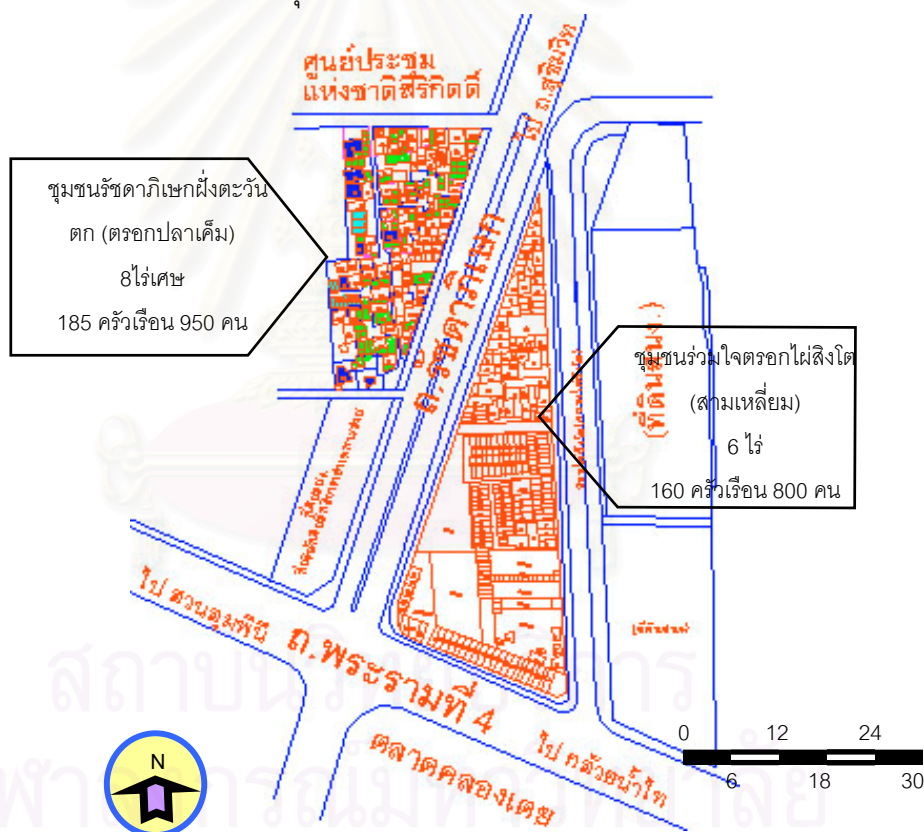
วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2508 องค์การฟอกหนังได้ทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อทำเป็นที่พักพนักงานองค์การฟอกหนัง และแบ่งบางส่วนให้เอกชนเช่าช่วงที่ดินต่อ

ต่อมา เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2523 สำนักงานทรัพย์สินฯได้บอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินทุกแปลง เนื่องจากกรุงเทพมหานครจะตัดถนนรัชดาภิเษก

ในปีพ.ศ.2524 ได้มีการเวนคืนที่ดิน เพื่อตัดถนนรัชดาภิเษก จึงทำให้พื้นที่ชุมชนขนาด 14 ไร่เศษมีชาวชุมชนประมาณ 350 ครอบครัว ถูกแบ่งออกเป็น 2 ชุมชน คือ ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม)

ระยะเวลาต่อมาเกิดการขยายตัวของชุมชน มีผู้เข้าไปอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ประกอบด้วยผู้เช่าเดิม ผู้เช่าช่วง และผู้บุกรุก ก่อให้เกิดความแออัด และไม่เป็นระเบียบ ทั้งที่ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์ร่วมกันมานาน แต่ไม่สามารถปรับปรุงสภาพที่ทรุดโทรมได้¹

ในปีพ.ศ.2531 สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงมีนโยบายพัฒนาชุมชนแออัด โดยใช้หลักการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) เพื่อสร้างกระบวนการ และจัดที่อยู่อาศัยใหม่ จากนโยบายดังกล่าว จึงมีการรื้อย้ายชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) เข้าอยู่อาศัยใหม่ในอาคาร ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ซึ่งประกอบด้วยที่พักอาศัย สูง 7 ชั้น 1 หลัง และ 26 ชั้น 1 หลัง โดยดำเนินการสร้างเสร็จเมื่อปีพ.ศ.2539 และได้มีการโยกย้ายผู้ได้สิทธิ์เข้ามาอยู่อาศัยในอาคาร ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ตั้งแต่เดือนตุลาคม พ.ศ.2541²

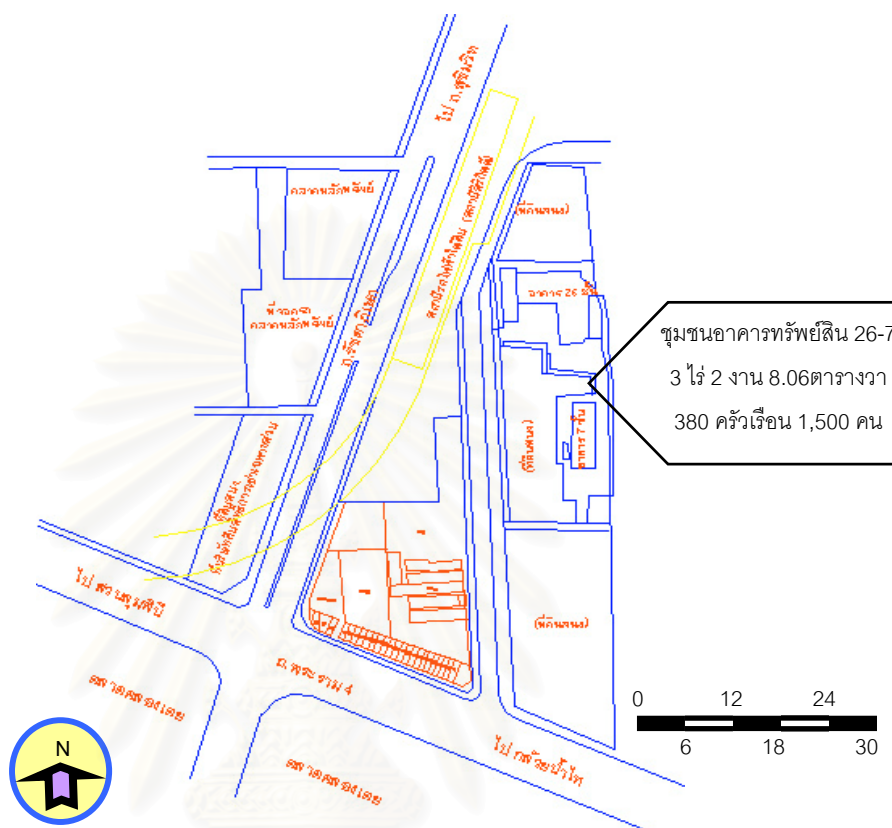


แผนที่ 4.3 แสดงชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตกและชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

¹ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545: หน้า 2.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 3.

สรุปว่า ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่นี้มาตั้งแต่ปีพ.ศ.2508 และเริ่มมีกระบวนการรื้อย้ายตั้งแต่ปีพ.ศ.2531 และใช้ระยะเวลารวม 10 ปีจึงได้รื้อย้ายชาวชุมชนเสร็จเรียบร้อยแล้ว



แผนที่ 4.4 แสดงชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

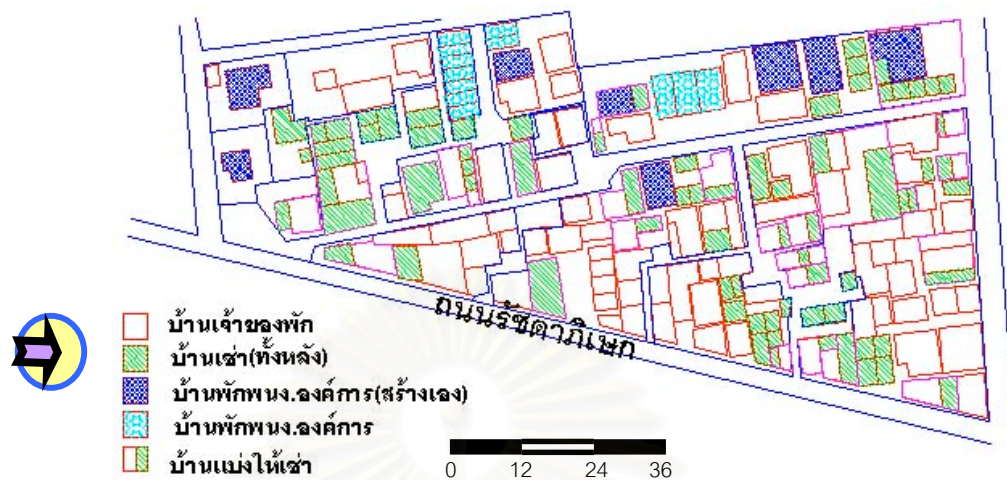
4.1.2 ลักษณะทางกายภาพของชุมชนเดิม

ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) มีพื้นที่รวม 14 ไร่เศษ มีรายละเอียดดังนี้

ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) มีพื้นที่ 6 ไร่เศษ มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู

ด้านทิศตะวันตกเป็นที่พักอาศัยของพนักงานองค์การฟอกหนังเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีทั้งปลูกสร้างเอง และองค์การฟอกหนังสร้างสำหรับพนักงานองค์การฟอกหนัง ส่วนบริเวณด้านทิศตะวันออกติดกับถนนรัชดาภิเษก มีบ้านพักอาศัยหลายประเภท ประกอบด้วยบ้านพักเจ้าของ บ้านเจ้าของแบ่งให้เช่าบางส่วน บ้านพักพนักงานองค์การที่สร้างขึ้นเอง

และบ้านเช่าทั้งหลาย รวมมีที่อยู่อาศัย 128 หลังคาเรือน 185 ครอบครัว จำนวนประชากร 950 คน³



ภาพที่ 4.1 แสดงผังชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม)
 ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.2 แสดงสภาพบ้านที่แบ่งเช่าบางส่วน
 ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.3 แสดงสภาพบ้านเช่าทั้งหลาย
 ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.4 แสดงสภาพบ้านพักพนักงานองค์การ
 ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.5 แสดงบ้านเจ้าของพัก
 ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

³ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545: หน้า 4.

ชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) มีพื้นที่ 8 ไร่เศษ มีลักษณะเป็นรูปสามเหลี่ยมมุมฉาก

ด้านที่มีลักษณะเป็นฐานของสามเหลี่ยม อยู่ทางทิศใต้ติดกับถนนพระรามที่ 4 เป็นตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่เอกชนเช่าทำกิจการค้า ติดกับโรงงานเบะแซ และอยู่ช่อมรด ด้านทิศตะวันตกติดกับถนนรัชดาภิเษก ที่ทำมุมฉากกับถนนพระรามที่ 4 อีกด้านหนึ่งติดกับถนนซอยคลองไผ่สิงโต ทิศเหนือของชุมชนมีบ้านพักอาศัยอยู่กันอย่างหนาแน่น ส่วนบริเวณกลางชุมชนเป็นตึกแถวขององค์การฟอกหนัง จำนวน 73 คูหา รวมมีที่อยู่อาศัย 148 หลังคาเรือน 160 ครอบครัว จำนวนประชากร 800 คน ⁴



ภาพที่ 4.6 แสดงผังชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม)
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.7 แสดงสภาพบ้านชุมชน
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.8 แสดงตึกแถวองค์การฟอกหนัง
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

⁴ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545: หน้า 5.



ภาพที่ 4.9 แสดงตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินฯ
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.10 แสดงสภาพบ้านพักอาศัย
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

4.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของชุมชนเดิม

ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) ชาวชุมชนประกอบอาชีพค้าขายค้าขาย รับจ้างทั่วไป และพนักงานขององค์การฟอกหนัง โดยส่วนใหญ่ คนในชุมชนจะประกอบอาชีพค้าขาย มีทั้งค้าขายภายในชุมชน และภายนอกชุมชน

ชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) ชาวชุมชนประกอบอาชีพค้าขายหาบเร่แผงลอย รับจ้างทั่วไป ประกอบอุตสาหกรรมย่อยที่บ้าน และเป็นพนักงานขององค์การฟอกหนัง⁵



ภาพที่ 4.11 แสดงการประกอบอาชีพ
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.12 แสดงการประกอบอุตสาหกรรมย่อย
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.13 แสดงอาชีพค้าขาย
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.14 แสดงอาชีพในชุมชน
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

⁵ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545: หน้า 8.

4.1.4 ลักษณะทางสังคมของชุมชน

ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) เป็นชุมชนที่ประกอบด้วยชาวจีนและชาวชนบทที่อพยพโยกย้ายเข้ามาเพื่อประกอบอาชีพบริเวณตลาดคลองเตย และทำเรือคลองเตย รวมทั้งพนักงานขององค์การพอกหนัง ซึ่งมีความสัมพันธ์กันมาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน สามารถพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันในการฝากบ้าน ฝากดูแลลูกหลาน เป็นต้น

ชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) เป็นครอบครัวของพนักงานองค์การพอกหนังที่อยู่อาศัยกันมานาน อีกส่วนเป็นชาวชนบทที่อพยพเข้ามาหาในช่วงหลัง มีการช่วยเหลือกันในกลุ่มบ้านใกล้เคียง

4.1.5 สถานภาพของชุมชนเดิม

วิถีชีวิตในการอยู่อาศัยของชาวชุมชนเริ่มมีการเปลี่ยนแปลง ในปีพ.ศ.2523 เมื่อสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ยกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากจะมีการตัดถนนรัชดาภิเษก

ในปีพ.ศ.2524 ชุมชนถูกแบ่งออกเป็น 2 ฝั่งของถนน ได้แก่ ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) ชุมชนจากเดิมเป็นชุมชนเดียว กลายเป็น 2 ชุมชน จากผลของการตัดถนนทำให้สภาพชุมชนเริ่มหนาแน่นขึ้น เนื่องจากบ้านที่โดนการเวนคืนนั้น ต้องย้ายเข้าไปอยู่อาศัยรวมกันในพื้นที่ที่เหลือ

ในปีต่อมา มีเหตุการณ์ไฟไหม้เกิดขึ้น ทำให้มีการก่อสร้างบ้านขึ้นแทนที่บ้านเดิมที่เคยอยู่ และเกิดผู้อาศัยใหม่ที่เข้ามาจับจองพื้นที่หลังเหตุการณ์ไฟไหม้ ประกอบกับสถานการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เจริญขึ้น ทำให้แหล่งชุมชนนี้เป็นแหล่งงาน เป็นที่สะดวกต่อการประกอบอาชีพ ทำให้ชุมชนหนาแน่นขึ้น จึงมีสภาพทรุดโทรมลง ถึงแม้ว่าผู้อาศัยเดิมส่วนใหญ่จะมีความสัมพันธ์ร่วมกันมานาน แต่ไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสภาพทรุดโทรมที่เกิดขึ้นได้⁶

สาเหตุที่ชาวชุมชนต้องย้าย จากพื้นที่เดิมไปอยู่ในอาคาร เนื่องจากในปีพ.ศ.2531 ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องการพื้นที่ดินจำนวน 14 ไร่เศษของทั้ง 2 สองชุมชน เพื่อนำไปพัฒนาประโยชน์ในเชิงธุรกิจ จึงได้จัดให้มีโครงการร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้น เพื่อเป็นโครงการนำร่องแรกของสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยได้ใช้แนวคิดวิธีในการพัฒนาที่ดิน คือ พัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งจัดหาประโยชน์ (Land Sharing)

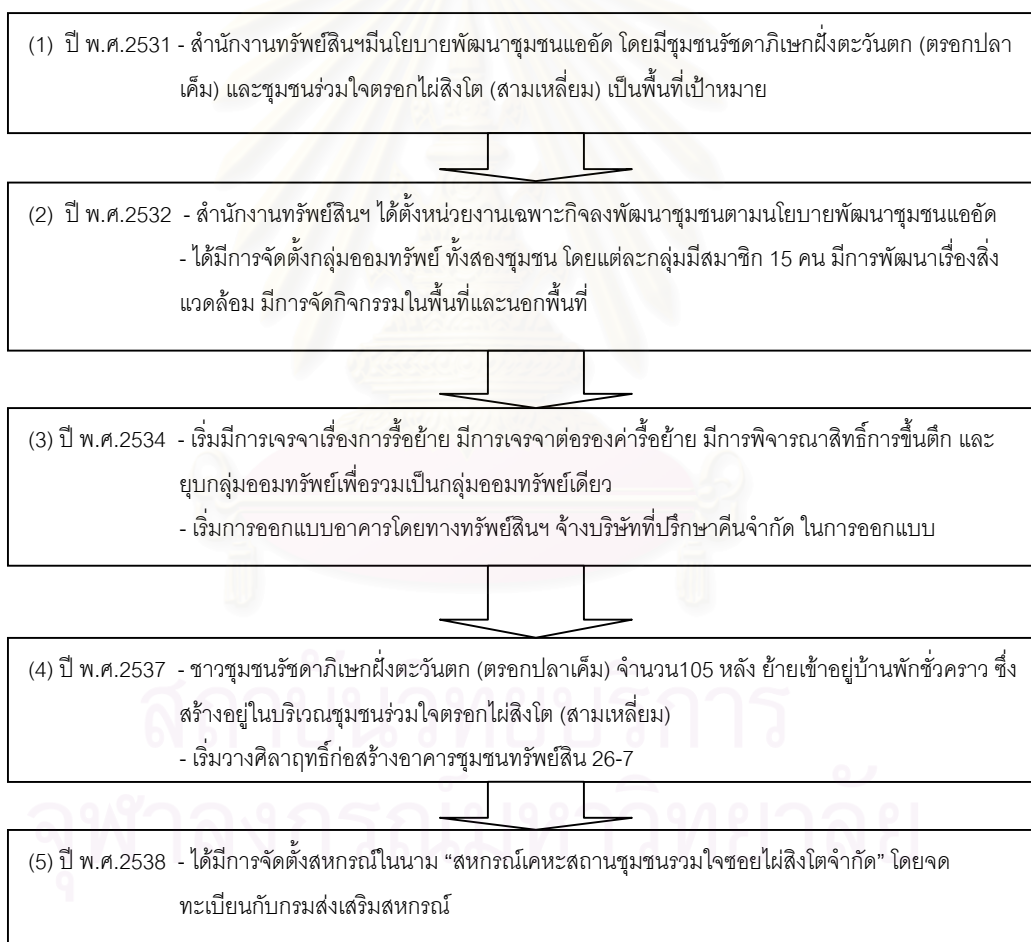
⁶ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545: หน้า 10.

โดยได้จัดส่งเจ้าหน้าที่ หน่วยงานเฉพาะกิจของสำนักงานทรัพย์สินฯ เข้าปฏิบัติการพัฒนาชุมชน เพื่อให้ชาวชุมชนเห็นด้วยกับการที่จะตั้งรื้อย้าย เมื่อชาวชุมชนรู้ว่าจะต้องย้ายไปที่แห่งใหม่ ชาวบ้านไม่เห็นด้วย โดยบอกว่ามีปัญหาเรื่องอาชีพ⁷

ต่อมาเมื่อสำนักงานทรัพย์สินฯ ตกลงจะมีการสร้างอาคารขึ้นเป็นที่อยู่อาศัยของชาวชุมชนในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อรองรับการรื้อย้ายของชาวชุมชน ก็เกิดประเด็นการขัดแย้งในเรื่องต่างๆตามมา ประกอบด้วยเรื่อง สิทธิเรื่องขนาดห้อง เรื่องการต่อรองค่าเช่า ค่ารื้อย้าย เรื่องบ้านพักชั่วคราว และเรื่องการออมทรัพย์⁸

4.2 กระบวนการรื้อย้าย พร้อมกระบวนการออกแบบชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

4.2.1 กระบวนการรื้อย้าย และกระบวนการออกแบบของ สำนักงานทรัพย์สินฯ



⁷ สัมภาษณ์ มณฑล อัจฉริยกุล, ผู้จัดการภาคสนาม สำนักงานทรัพย์สินฯ, 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545.

⁸ เรื่องเดียวกัน.

(6) ปี พ.ศ.2539 - ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 สร้างเสร็จเรียบร้อย มีการพิจารณาสิทธิ์เป็นครั้งที่ 2
- โครงการพิเศษได้มีการนัดหมายตัวแทนชาวบ้าน และคณะกรรมการสหกรณ์เยี่ยมชมอาคาร



(7) ปี พ.ศ.2540 - มีการส่งมอบอาคารทั้งสองหลังอย่างเป็นทางการ
- ทำบันทึกตกลงรับสิทธิ์กับทางสำนักงานทรัพย์สินฯ



(8) ปี พ.ศ.2541 - 8 ก.พ. ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้จัดให้มีการจับสลากเลือกชั้น พร้อมทั้งแจกกุญแจห้องกับชาวชุมชน
- สำนักงานทรัพย์สินฯ แต่งตั้งคณะทำงานเฉพาะชั้นเพื่อการรื้อย้าย มีการเจรจากับชาวชุมชน รัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) ที่เหลืออยู่ 23 หลังในการรื้อย้ายขึ้นอาคาร
- วันที่ 24-27 มีนาคม ทุกกลุ่มย้ายขึ้นอาคาร ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7
- วันที่ 25 มิถุนายน ได้มีการจัดตั้งบริษัททรัพย์สินรวมใจจำกัด
- มีการเจรจาต่อเรื่องสัญญาเช่า



(9) ปี พ.ศ.2542 - วันที่ 12 พฤษภาคม มีการประชุมตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อจัดการเลือกตั้ง
- วันที่ 4 กรกฎาคม มีการเลือกตั้งกรรมการชุมชนครั้งที่ 1 โดยมีกรรมการชุมชนได้ 15 คน



(10) ปี พ.ศ.2543 - วันที่ 1 ตุลาคม เริ่มนับสัญญาเช่ากับผู้ได้รับสิทธิ์



(11) ปี พ.ศ.2545 - วันที่ 10 มีนาคม มีการเลือกตั้งกรรมการชุมชนครั้งที่ 2 โดยมีกรรมการชุมชนได้ 19 คนที่ปรึกษา 1 คน โดยได้รับการจัดตั้งจากสำนักงานเขตให้เป็นชุมชนที่ถูกต้องตามกฎหมาย
- วันที่ 8 พฤษภาคม มีการขอเปลี่ยนชื่อชุมชน จาก ชุมชนร่วมใจคลองไผ่สิงโต เป็น "ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7"

(1) ในปีพ.ศ.2531 สำนักงานทรัพย์สินฯมีนโยบายในการพัฒนาที่ดิน โดยวิธีการพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่งและอีกส่วนหนึ่งจัดหาประโยชน์ (Land Sharing) โดยได้กำหนดชุมชนทั้ง 2 ชุมชนเป็นพื้นที่เป้าหมายในการดำเนินการ เพื่อสร้างกระบวนการ และการจัดที่อยู่อาศัยใหม่ โดยการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยตามนโยบายการพัฒนาชุมชนของสำนักงานทรัพย์สินฯ

(2) ในปีพ.ศ.2532 ได้จัดส่งเจ้าหน้าที่โครงการสร้างสรรค์ ซึ่งเป็นหน่วยงานเฉพาะกิจของสำนักงานทรัพย์สินฯ ลงปฏิบัติการพัฒนาชุมชน โดยส่งนางปริดา คงแป้น ลงชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) ก่อน ในเวลาต่อมาได้ส่งเจ้าหน้าที่อีกคนคือ นางสาวมณฑม อัจฉริยกุล ลงชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม)

เพื่อลงสำรวจ และศึกษาข้อมูลร่วมกับผู้อยู่อาศัย โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ชาวชุมชนเห็นด้วยกับการปรับปรุงรูปแบบที่อยู่อาศัย และสามารถที่จะพึ่งพาตนเองได้ในอนาคต มีการจัดการชุมชน มีการทำกิจกรรมทั้งใน และนอกพื้นที่ มีการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ มีการพัฒนาสิ่งแวดล้อม เรื่องการจัดขยะ จนเกิดกระบวนการพัฒนาของกลุ่ม⁹ โดยการใช้ปฏิบัติการพัฒนาชุมชนของเจ้าหน้าที่โครงการสร้างสรรค์ ใช้ระยะเวลาประมาณ 2 ปี

(3) ในปีพ.ศ.2534 เริ่มมีการเจรจาเรื่องการรื้อย้าย เนื่องจากทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องเอาที่ดินจากชาวชุมชนเพื่อสร้างตลาดหลักทรัพย์ และรถไฟฟ้าใต้ดิน ประกอบกับเป็นช่วงที่มีการประชุมธนาคารโลกที่ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ซึ่งรัฐบาลต้องการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนแออัดใกล้บริเวณศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้เสนอ 2 ทางเลือกให้กับชาวชุมชน คือ 1. ย้ายออกจากชุมชน โดยจะได้อยู่ในที่ดินแห่งใหม่ที่อยู่ไกลออกไปนอกเมือง ซึ่งจะได้พื้นที่ที่กว้างกว่าเดิม คือแถวรัชพล เขตบางเขน 2. อาศัยอยู่ในบริเวณเดิม โดยจะได้พื้นที่แคบลงและต้องขึ้นอาศัยบนอาคารสูง

วิธีสัมมนากับชาวชุมชน คือ การคุยกับชาวบ้านหลายครั้ง สุดท้ายได้ข้อสรุปว่า เขาเป็นคนจนที่ต้องการที่ทำมาหากินแถวคลองเตย ต้องประกอบอาชีพบริเวณนี้ ชาวชุมชนจึงเลือกที่จะอาศัยอยู่ในบริเวณเดิม พื้นที่แคบลงบนอาคารสูง¹⁰

เริ่มกระบวนการทำงาน การเลือกสิทธิ์ มีการเก็บข้อมูลร่วมกัน สำรวจบ้านทุกหลังโดยให้ชาวบ้านร่วมในการสำรวจ สำรวจทั้งขนาดบ้าน จำนวนผู้อยู่อาศัย และสถานภาพการอยู่อาศัยอย่างละเอียด มีการวางแผนการจัดการสิทธิ์ โดยชาวชุมชนมีส่วนร่วม มีการติดประกาศผู้รับสิทธิ์หน่วยพักอาศัย เพื่อให้มีการคัดค้านหรือเพิ่มเติมสิทธิ์ มีการพูดคุยกันของชาวชุมชนตลอดกระบวนการพิจารณาสิทธิ์¹¹

⁹ สัมภาษณ์ ปริดา คงแป้น, ผู้จัดการภาคสนาม สำนักงานทรัพย์สินฯ, 20 สิงหาคม พ.ศ.2545.

¹⁰ เรื่องเดียวกัน.

¹¹ เรื่องเดียวกัน.

มีการยุบกลุ่มออมทรัพย์ รวมเป็นกลุ่มออมทรัพย์เดียว เพื่อเตรียมพร้อมในการจัดตั้งสหกรณ์ของชุมชนเมื่อย้ายขึ้นชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 และผู้ที่ได้สิทธิ์ในการย้ายขึ้นอาคารทุกคนต้องสมัครเป็นสมาชิกของกลุ่มออมทรัพย์

ช่วงการรวมกลุ่มออมทรัพย์ เกิดความขัดแย้งขึ้นระหว่างกลุ่มผู้นำทั้งสองกลุ่ม เนื่องจากการยุบกลุ่ม ต้องมีการเลือกผู้นำกลุ่มขึ้นใหม่ หลังจากการรวมเป็นกลุ่มออมทรัพย์เดียวเรียบร้อยแล้ว¹²

วันที่ 6-9 สิงหาคม ได้ทำการตกลงทำบันทึกการรับสิทธิ์หน่วยพักอาศัย ในจำนวนหน่วยที่พักอาศัย 347 สิทธิ์ แบ่งออกเป็นสิทธิ์หน่วยพักอาศัย 3 ขนาด คือ 24, 32 และ 48 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ความสำคัญต่อสถานภาพการอยู่อาศัย และจำนวนสมาชิกในครอบครัวเป็นองค์ประกอบการพิจารณาสิทธิ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงข้อมูลสิทธิ์ตามบันทึกข้อตกลงในปีพ.ศ.2534

สถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัยก่อนย้าย	ขนาดห้องที่ทรัพย์สินจัดให้ในโครงการใหม่ (ตารางเมตร)			รวม
	24	32	48	
1. ผู้เช่าบ้านทั่วไป	83	8	-	91
2. บริวาร/ครอบครัวขยาย	53	12	-	65
3. เจ้าของบ้าน	12	115	64	191
รวม	148	135	64	347

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

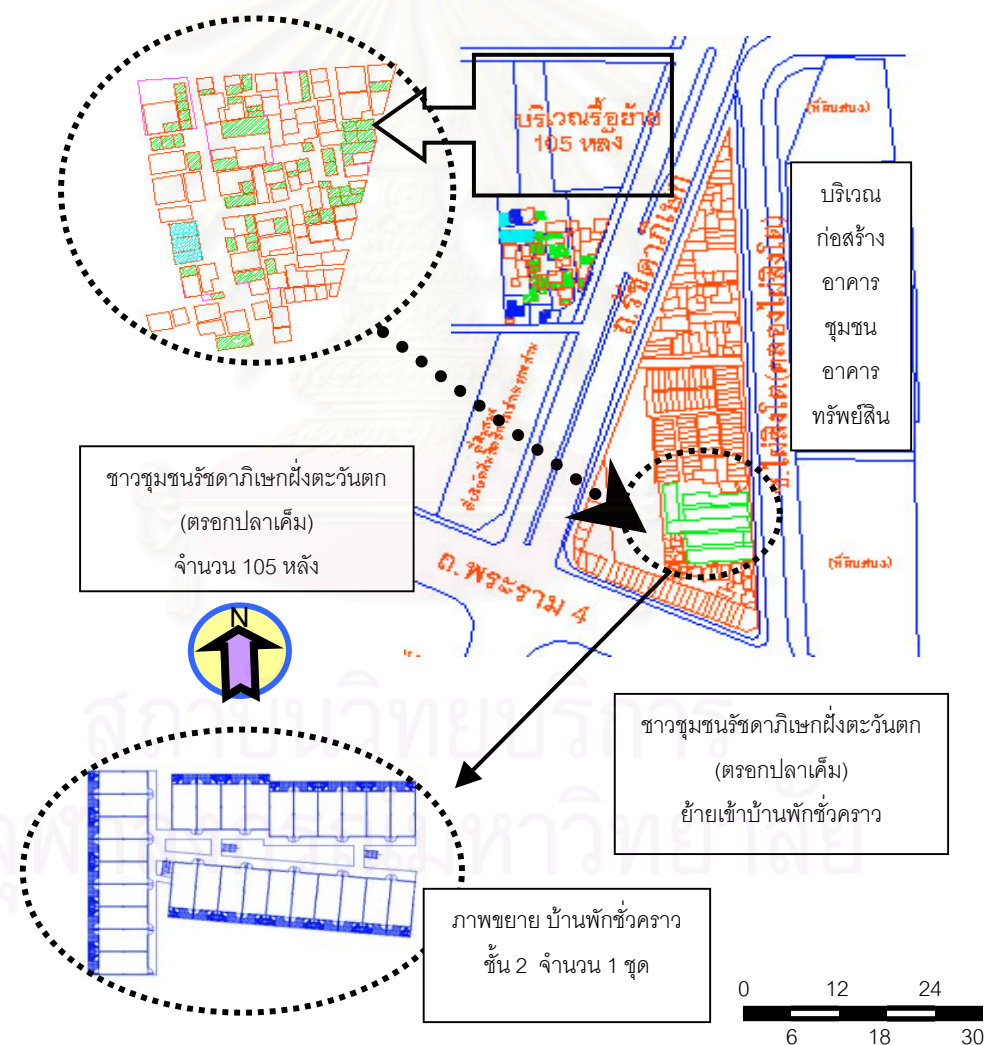
ทางสำนักงานทรัพย์สินฯได้เริ่มว่าจ้าง บริษัทที่ปรึกษาคืนจำกัด ในการออกแบบอาคาร “ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7” โดยรายละเอียดขอก่อสร้างในบทต่อไป

- (4) ในปีพ.ศ.2537 ทางอาคารตลาดหลักทรัพย์ต้องการพื้นที่ เพื่อการก่อสร้างตลาดหลักทรัพย์ ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้มีการเจรจากับชาวชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก(ตรอกปลาเค็ม) จำนวน 105 หลัง จากจำนวน 128 หลังที่อยู่บริเวณพื้นที่ที่จะใช้สร้างอาคารตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้รื้อย้ายออกจากพื้นที่ จนกว่าอาคาร ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 จะสร้างแล้วเสร็จ

¹² สัมภาษณ์ อภิชาติ นันทรังษี, ประธานสหกรณ์ชุมชน, 15 มีนาคม พ.ศ.2545.

โดยได้สำนักงานทรัพย์สินฯได้ให้ข้อเสนอกับชาวชุมชน 2 ทางเลือกคือ 1. ย้ายออกไปเช่าบ้านอยู่เอง โดยทางสำนักงานทรัพย์สินฯจะจ่ายค่าเช่าให้ตามอัตราที่กำหนด 2. ย้ายเข้าบ้านพักชั่วคราว ซึ่งทางสำนักงานทรัพย์สินฯจะจัดสร้างบ้านพักชั่วคราวขึ้นบริเวณที่จอดรถ ของอู่รถ ในชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม)

บ้านพักชั่วคราว เป็นอาคารตึกแถว 2 ชั้น มีจำนวน 2 ชุด แต่ละชุดประกอบด้วยอาคาร3หลัง ที่มีทางเชื่อมต่อกัน มีห้องพักจำนวนอาคารละ 18-20 ห้อง ห้องมีขนาด 3.50*7.50 ตารางเมตร มีห้องน้ำภายในห้องขนาด 1.50*1.50 ตารางเมตร และระเบียงขนาด 1.50*3.50 ตารางเมตร



แผนที่ 4.5 แสดงตำแหน่งชุมชนที่มีการย้ายเข้าบ้านพักชั่วคราว
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.15 แสดงสภาพบ้านพักชั่วคราว
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 4.16 แสดงภายในห้องพักบ้านพักชั่วคราว
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

วันที่ 7 มีนาคม ได้มีการวางศิลาฤกษ์ก่อสร้างอาคาร “ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7” โดยมีบริษัทวิศวกรที่ปรึกษาต่อตระกูล ยมนาและคณะจำกัด เป็นที่ปรึกษาบริหารโครงการ บริษัทที่ปรึกษาเทวา-สยามจำกัดเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้าง และบริษัทอินทรัชย์คอนสตรัคชั่นจำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยมีมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา 252,000,000 บาท (ราคาตารางเมตรละ 6,972 บาท)

(5) ในปีพ.ศ.2538 มีการจัดตั้งสหกรณ์อย่างเป็นทางการ ใช้ชื่อว่า “สหกรณ์เคหะสถานชุมชนรวมใจชอยไผ่สิงโตจำกัด” โดยจดทะเบียนเป็นสหกรณ์กับกรมส่งเสริมสหกรณ์ มีเงินทุนจดทะเบียน 3 ล้านบาทเศษ สมาชิกสหกรณ์ประมาณ 400 คน ตามกฎระเบียบที่ว่า “ผู้ที่ เป็นสมาชิกสหกรณ์เท่านั้น จึงจะมีสิทธิ์ในการรื้อย้ายเข้าอยู่อาศัยในชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7” จึงทำให้ชาวชุมชนทั้ง 2 ชุมชน จึงสมัครเป็นสมาชิกของสหกรณ์ฯ อย่างน้อย คราวเรือนละ 1 คน เพื่อการได้สิทธิ์เข้าอยู่อาศัยในอาคาร

(6) ในวันที่ 19 เมษายน พ.ศ.2539 อาคาร “ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7” ได้ก่อสร้างเสร็จ ประกอบด้วยอาคาร 26 ชั้น 1 หลัง และอาคาร 7 ชั้น 1 หลัง บนพื้นที่ขนาด 3 ไร่ 2 งาน 8.06 ตารางวา มีห้องพักอาศัยจำนวน 380 ห้อง มีขนาดห้องตั้งแต่ 24-66 ตารางเมตร ห้องพักอาศัยมีจำนวนมากกว่าการพิจารณาสิทธิ์ครั้งแรก จึงมีการให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการพัฒนาชุมชนเข้าร่วมกับกับชาวชุมชน จัดการพิจารณาสัญญาเช่า เป็นครั้งที่ 2

ในพิจารณาสิทธิครั้งที่ 2 นี้มีระยะเวลาห่างจากการพิจารณาสิทธิในครั้งที่ 1 ถึง 5 ปี จึงเกิดปัญหาเรื่องสิทธิของครอบครัวขยาย การปรับสิทธิครั้งนี้ทางเจ้าหน้าที่โครงการพิเศษ ได้ทำร่วมกับผู้นำแต่ละชั้น ทำทีละกลุ่ม โดยใช้ระยะเวลาประมาณ 2 เดือนในการพิจารณาสิทธิ¹³

โครงการพิเศษได้มีการนัดหมายตัวแทนชาวบ้าน และคณะกรรมการสหกรณ์เพื่อเยี่ยมชมอาคาร หลังจากการเยี่ยมชมอาคาร คณะกรรมการสหกรณ์และตัวแทนชาวบ้าน ได้ยื่นเรื่องขอเสนอในการปรับปรุงอาคาร กับหัวหน้าโครงการพิเศษ ซึ่งจะขอกล่าวถึงรายละเอียดในบทต่อไป

(7) ในปีพ.ศ.2540 ได้มีการส่งมอบอาคาร “ชุมชนทรัพย์สิน 26-7” อย่างเป็นทางการ

วันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ.2540 ชาวชุมชนได้ทำการบันทึกตกลงรับสิทธิ กับสำนักงานทรัพย์สินฯ และมีการประกาศแจ้ง เพื่อให้มีการติดต่อร้องเรียนด้วยตนเองกับทางสถาบันวิจัยและพัฒนาชุมชนเมือง ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ภายในวันที่ 14-20 ตุลาคม ซึ่งมีรายละเอียดผู้ได้รับสิทธิดังนี้ โดยแบ่งตามสภาพการครอบครองที่อยู่อาศัยก่อนการรื้อย้าย

ตารางที่ 4.2 แสดงข้อมูลสิทธิตามบันทึกข้อตกลงในปีพ.ศ.2540

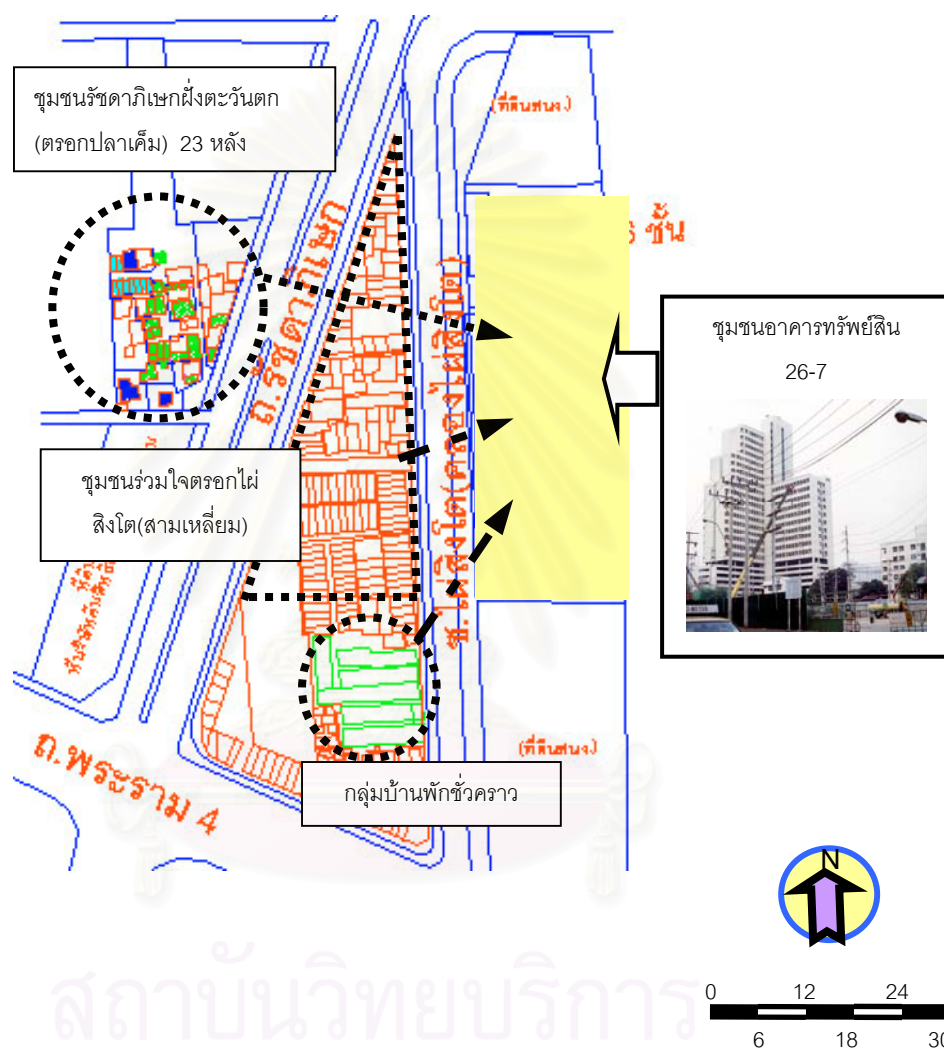
สถานภาพการครอบครอง ที่อยู่อาศัยก่อนย้าย	ขนาดห้องที่ทรัพย์สินจัดให้ในโครงการใหม่ (ตารางเมตร)								รวม
	24	32	43	44	48	56	63	66	
1. ผู้เช่าทั่วไป	76	101	8	-	-	-	-	-	185
2. บริวาร/ครอบครัวขยาย	1	1	10	-	21	-	2	3	38
3. เจ้าของบ้าน	3	8	-	16	104	1	10	15	157
รวม	80	110	18	16	125	1	12	18	380

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

ชาวชุมชนยังคงยืนยันจะไม่มีกรรื้อย้ายขึ้นอาคาร เนื่องจากชาวชุมชนยังไม่พอใจในเรื่องค่ารื้อย้าย จนทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้แต่งตั้งคณะทำงานเฉพาะขึ้นเพื่อการรื้อย้าย มีการเจรจากับกลุ่มผู้นำชาวชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) ที่เหลืออยู่

¹³ สัมภาษณ์ มณฑล อัจฉริยกุล, ผู้จัดการภาคสนาม สำนักงานทรัพย์สินฯ, 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545.

จำนวน 23 หลัง ให้ช่วยเหลือในการนำกลุ่มชาวบ้านย้ายขึ้นอาคารให้เสร็จก่อนวันที่ 27 มีนาคม เนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องคืนที่ดินให้กับ บริษัทสหกรุงเทพพัฒนา จำกัด เพื่อทำที่จอดรถตลาดหลักทรัพย์สินฯ ให้ได้ตามกำหนด มิเช่นนั้นทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องเสียค่าปรับให้กับทางบริษัทสหกรุงเทพพัฒนาจำกัด¹⁴



แผนที่ 4.6 แสดงตำแหน่งชุมชนที่มีการย้ายขึ้นอาคาร
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

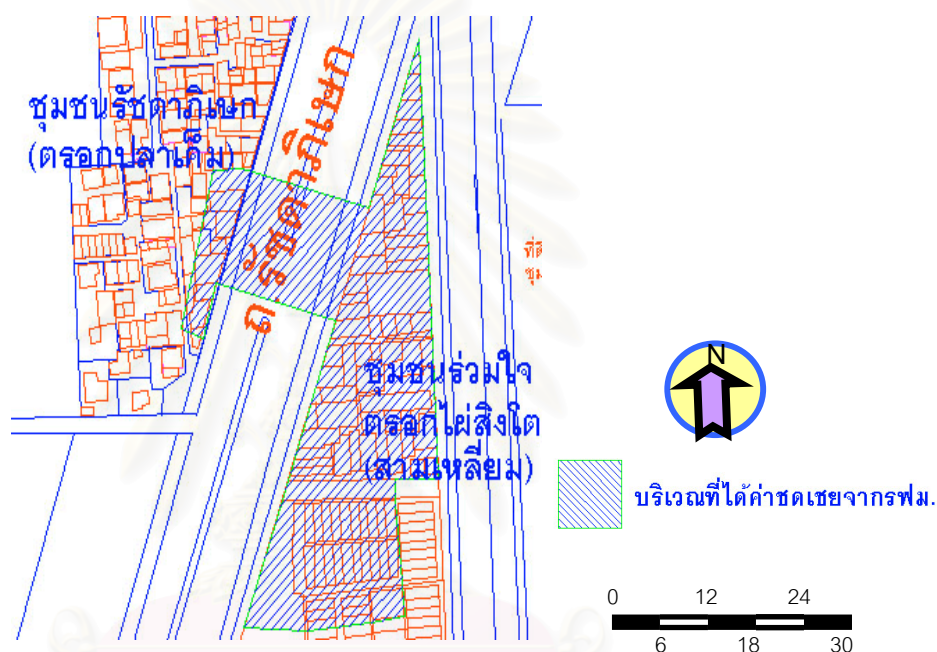
วันที่ 24 มีนาคม พ.ศ.2541 ชาวชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตروقปลาเค็ม) จำนวน 23 หลัง ได้ย้ายขึ้นอาคารพร้อมกันหมดทุกหลัง¹⁵ แล้วหลังจากนั้น ผู้อาศัยอยู่

¹⁴ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545: หน้า 9.

¹⁵ สัมภาษณ์ มะลิ ทองมณี, กรรมการสหกรณ์ชุมชนอาคารทรัพย์สิน26-7, 15 มีนาคม พ.ศ.2545.

บ้านพักชั่วคราว และชาวชุมชนร่วมใจตรอกปลาเค็ม (สามเหลี่ยม) ก็ย้ายตามกันขึ้นอาคารในช่วง 3-5 วัน อย่างไกลהל โดยที่ไม่มีมีการตกลงกันในเรื่องการจัดระเบียบ หรือเรื่องสัญญาเลย¹⁶

เนื่องจากบริษัทสหกรุงเทพพัฒนาจำกัด ต้องการที่จะเคลียร์พื้นที่ ในส่วนของชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) จำนวน 103 หลัง เพื่อก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน ทางทรัพย์สินฯ จึงให้ชาวชุมชนย้ายขึ้นอาคารชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 โดยที่ยังไม่มีการทำสัญญาเช่า¹⁷



แผนที่ 4.7 แสดงตำแหน่ง 103 ครัวเรือนที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ.2541 มีการจัดตั้งบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด ขึ้นเพื่อบริหารอาคารแบบนิติบุคคลร่วมระหว่างนิติบุคคลที่ 1 ซึ่งมาจากตัวแทนของสำนักงานทรัพย์สินฯ และนิติบุคคลที่ 2 ซึ่งมาจากองค์กรชุมชน ซึ่งหมายถึงสหกรณ์เคหะสถานชุมชนรวมใจซอยไผ่สิงโตจำกัด โดยที่บริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด เป็นผู้เช่าอาคาร รวมทั้งพื้นที่ว่างเปล่าทั้งหมดจากสำนักงานทรัพย์สินฯ และให้ผู้ได้สิทธิ์เป็นผู้เช่ารายย่อย ทำสัญญากับบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด¹⁸

¹⁶ สัมภาษณ์ จรัส วงทอง, กรรมการชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7, 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545.

¹⁷ เรื่องเดียวกัน.

¹⁸ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545: หน้า 12.

หลังจากการย้ายขึ้นอาคารเรียบบร้อย มีการเจรจาต่อรองในเรื่องสัญญาเช่า กับทางสำนักงานทรัพย์สินฯ อันเนื่องมาจากสาเหตุที่ชาวชุมชนบางส่วนไม่มั่นใจการบริหารของบริษัททรัพย์สินฯ ใจจำกัด จากค่าเช่าที่สัญญากันไว้ ตารางเมตรละ 20 บาท จะเก็บตารางเมตรละ 40 บาท จึงมีการเจรจาต่อรอง จนในที่สุดทางสำนักงานทรัพย์สินฯ สรุปค่าส่วนกลาง ตารางเมตรละ 10 บาท และค่าเช่าห้องตารางเมตรละ 10 บาท¹⁹

จากผลของการจัดตั้งบริษัททรัพย์สินฯ ใจจำกัด ทำให้เกิดความไม่ไว้วางใจในพฤติกรรมของสหกรณ์ฯ ชาวชุมชนจึงได้พากันถอนเงิน ปิดบัญชี ลาออกจากการเป็นสมาชิกจำนวนมาก รวมทั้งไม่ยอมรับบทบาทของสหกรณ์ฯ ในการเป็นองค์กรตัวแทนชุมชนในเรื่องเกี่ยวกับการพักอาศัย และการบริหารดูแลอาคาร

นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ ประสงค์จะให้ผู้เช่าได้ปกครอง และดูแลกันเอง แต่ปรากฏว่ามีความแตกแยกกันในชุมชน และไม่ชำระค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าส่วนกลาง ซึ่งเป็นภาระของสำนักงานทรัพย์สินฯ ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้พยายามเข้าเจรจาทำความตกลงกัน แต่ไม่สามารถหาตัวแทนผู้เช่าที่มีอำนาจในการเจรจาตกลงได้ จึงต้องหาวิธีในการหาตัวแทนชุมชน โดยได้ส่งข้อมูลชุมชนแล้วเห็นควรว่า ควรให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชนขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนชุมชนในการเจรจาเรื่องต่างๆ รวมทั้งประสานการทำงานเรื่องการบริหารอาคาร

(9) วันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ.2542 สำนักงานทรัพย์สินฯ จัดให้มีการประชุมตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจขึ้น เพื่อการจัดการเลือกตั้ง

การเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชนครั้งแรก มีขึ้นในวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ.2542 ณ.ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 โดยผู้ที่ได้รับสิทธิ์ในการลงคะแนนเลือกตั้ง มีเพียง 380 ราย เนื่องจากให้ 1 ห้องมีสิทธิ์เพียง 1 เสียงเท่านั้น ใช้การหย่อนบัตรเลือกตั้ง และการเลือกตั้งครั้งนี้จะมีกรรมการชุมชนได้ 15 คน การเลือกตั้งครั้งนี้สรุปว่า นายจรัญ วงทอง ได้เป็นประธานกรรมการชุมชน²⁰

(10) วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2543 บริษัททรัพย์สินฯ ใจจำกัด เริ่มนับสัญญาเช่ากับทางสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยมีหลักการเก็บค่าเช่ากับผู้ได้รับสิทธิ์ ดังนี้ คิดค่าเช่าห้อง ตารางเมตรละ 10 บาทต่อเดือน และค่าส่วนกลางตารางเมตรละ 10 บาทต่อเดือน และ

¹⁹ สัมภาษณ์ จรัล วงทอง, กรรมการชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7, 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545.

²⁰ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545: หน้า 8.

ค่าธรรมเนียม 4 เท่าของค่าเช่า โดยมีอายุสัญญาเช่า 30 ปี ซึ่งทางบริษัทจะได้รับค่าจ้างจากสำนักงานทรัพย์สินฯ เดือนละ 145,000 บาท รวมค่ายามรักษาความปลอดภัย²¹

(11)ในปีพ.ศ.2545 ได้มีการทำเรื่องขอจัดตั้งเป็นชุมชนกับสำนักงานเขต เพื่อจะได้มีกรรมการชุมชนที่ถูกต้องตามกฎหมาย และระบอบประชาธิปไตย

วันที่ 10 มีนาคม พ.ศ.2545 จึงได้มีการเลือกตั้งกรรมการชุมชน เป็นครั้งที่ 2 หลังจากย้ายชาวชุมชนขึ้นอยู่อาศัยในอาคาร โดยที่สำนักงานเขตคลองเตยจัดการเลือกตั้งโดยใช้เกณฑ์การเลือกตั้งตามกฎหมาย คือผู้มีสิทธิเลือกตั้งต้องอายุ 18ปีขึ้นไป

การเลือกตั้งครั้งนี้จัดให้มีกรรมการชุมชน 19 คน ที่ปรึกษา 1 คน ผลการเลือกตั้งครั้งนี้ นายจีระ ล้วนโกศล ได้รับเลือกเป็นประธานกรรมการชุมชน ซึ่งเป็นกลุ่มคณะกรรมการชุมชนชุดเดิมกับการเลือกตั้งครั้งที่ 1



ภาพที่ 4.17 แสดงบรรยากาศการเลือกตั้ง



ภาพที่ 4.18 แสดงการขานคะแนน



ภาพที่ 4.19 แสดงกระดานคะแนนการเลือกตั้ง



ภาพที่ 4.20 แสดงทีมกรรมการชุมชน

วันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ.2545 ได้มีการยื่นเรื่องแจ้งขอเปลี่ยนชื่อชุมชนกับผู้อำนวยการเขตคลองเตย จากเดิมชื่อ “ชุมชนร่วมใจคลองไผ่สิงโต” เป็น “ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

²¹สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545: หน้า 12.

4.2.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นจากกระบวนการรื้อย้าย

ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงเกิดกระบวนการรื้อย้าย ในความคิดเห็นของชาวชุมชน พบว่าส่วนใหญ่ ร้อยละ 41.2 ของทั้งหมด มีความคิดเห็นว่าเป็นเรื่องการย้ายขึ้นอาคาร รองลงมา ร้อยละ 25.9 ของทั้งหมด มีความคิดเห็นว่าเป็นเรื่องการจัดการอาคาร และร้อยละ 12.9 ของทั้งหมด มีความคิดเห็นว่าเป็นเรื่องความไม่เข้าใจกันระหว่างชาวชุมชนด้วยกัน

ตารางที่ 4.3 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นช่วงกระบวนการรื้อย้าย

ปัญหาที่เกิดขึ้นช่วงกระบวนการรื้อย้าย	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
การย้ายขึ้นอาคาร	35	41.2
การจัดการอาคาร	22	25.9
ความไม่เข้าใจกันระหว่างชุมชนด้วยกัน	11	12.9
ความไม่เข้าใจระหว่างชาวชุมชนกับผู้รื้อย้าย	8	9.4
การจัดสิทธิ	7	8.2
การเลือกตั้ง	1	1.2
การออมทรัพย์	1	1.2
รวม	85	100.0

4.2.3 วิเคราะห์ประเด็นเรื่องกระบวนการรื้อย้าย

4.2.3.1 เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานพัฒนาชุมชน

การจัดส่งเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานพัฒนาชุมชน 2 คน เพื่อแยกกองปฏิบัติการพัฒนาชุมชนใน 2 พื้นที่ และมีการแยกกันในการจัดกิจกรรมชุมชน การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ รวมถึงการพิจารณาสิทธิ ทำให้เกิดเกิดปัญหาตามมาคือ

- ชาวบ้านเกิดการเปรียบเทียบการปฏิบัติงานของนักพัฒนาชุมชนทั้ง 2 ว่าทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบในเรื่องการพิจารณาสิทธิ การเข้าอยู่อาศัยในชุมชนอาคารชุมชนทรัพย์สิน 26-7
- ความขัดแย้งของ 2 กลุ่มผู้นำ ในช่วงการรวมกลุ่มออมทรัพย์ 2 กลุ่มให้เป็นกลุ่มออมทรัพย์เดียว

4.2.3.2 การพิจารณาสิทธิชาวชุมชน

การพิจารณาสิทธิเกิดขึ้น 2 ครั้ง เหตุเนื่องจาก แบบอาคารมีการเปลี่ยนแปลง และเกิดครอบครัวขยายขึ้น อันเนื่องจากการพิจารณาครั้งที่ 2 มีระยะเวลาห่างจากการพิจารณาสิทธิครั้งที่ 1 เกือบ 5 ปี

4.2.3.3 การเจรจาซื้อขาย

การเจรจาซื้อขาย ในช่วงแรกเป็นการเจรจาซื้อขาย เพื่อการย้ายขึ้นอาคาร ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เนื่องจากอาคารยังไม่สามารถสร้างเสร็จ แต่ถึงกำหนดที่ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องเวนคืนที่ดินชุมชนส่วนหนึ่ง เพื่อให้

บริษัทสหกรุงเทพพัฒนาจำกัด ตามที่ได้ตกลงกันไว้ล่วงหน้า ทำให้ต้องมีการเจรจาซื้อขายอีกครั้ง กับชาวชุมชนในส่วนที่ต้องย้ายเข้าบ้านพักชั่วคราว

4.2.3.4 แผนงานที่กำหนดไว้กับการปฏิบัติงานจริง

แผนงานที่กำหนดไว้กับการปฏิบัติงาน มีความคาดเคลื่อน หรือไม่เกิดขึ้นตามแผนงานที่วางไว้ ในเรื่องต่างๆดังต่อไปนี้

- การทำสัญญาเช่า เดิมมีการวางแผนให้ผู้มีสิทธิ์ทำสัญญาเช่าให้เรียบร้อย ก่อนการย้ายขึ้นอาคาร แต่ผลปรากฏว่า การปฏิบัติงานจริง ไม่ได้ทำตามแผนที่วางไว้ ทำให้เกิดปัญหาขึ้น คือ ปัจจุบันยังคงมีบางรายไม่ได้ทำสัญญาเช่ากับทางบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด²² ทำให้ชาวชุมชนไม่ให้ความสำคัญกับสัญญาเช่า ส่งผลให้เกิดการเรียกร้องลดค่าเช่า และค่าส่วนกลางหลังจากย้ายขึ้นอาคารเรียบร้อยแล้ว และส่งผลถึงการจ่ายค่าเช่า และค่าส่วนกลาง ที่ในปัจจุบันบางรายยังคงไม่จ่ายค่าเช่า และค่าส่วนกลาง
- การจัดการอบรมการใช้อาคาร เดิมมีการวางแผนให้มีการอบรมชาวชุมชนก่อนการย้ายขึ้นอาคาร แต่ผลคือ มีแต่การอบรมสัมมนาของกลุ่มออมทรัพย์นอก

²² สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2545: หน้า 8.

สถานที่เท่านั้น ซึ่งผู้ที่เข้าร่วมมิได้กลับมาสื่อให้ชาวชุมชนได้เท่าที่ควร ชาวชุมชน จึงไม่มีความเข้าใจ การอยู่ร่วมกันบนอาคารสูง²³

- สัญญาการอยู่อาศัยบ้านพักชั่วคราว เดิมมีการตกลงกันว่า จะอยู่อาศัยบ้านพักชั่วคราวเป็นเวลาประมาณ 1 ปีกว่า แต่ปรากฏว่า การก่อสร้างอาคารมีระยะเวลาประมาณ 2 ปี และหลังจากการก่อสร้างเสร็จก็ยังคงไม่มีการย้ายขึ้นอาคาร รวมระยะเวลาอยู่อาศัยในบ้านพักชั่วคราว เกือบ 4 ปี
- การย้ายขึ้นอาคารของชาวชุมชน เดิมมีการเตรียมแผนการในการจัดวันในการขึ้นอาคาร เพื่อความเป็นระเบียบ และสะดวกในการขนย้ายทรัพย์สินขึ้นอาคาร แต่ผลปรากฏว่า มีการย้ายขึ้นอาคารพร้อมกันอย่างสุดมุน และไม่มีการตกลงในเรื่องกฎระเบียบของการใช้อาคารร่วมกัน ส่งผลต่อปัญหาการบริหารจัดการอาคารในปัจจุบัน
- นโยบายของทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่มีการเปลี่ยนแปลง ทำให้ชาวชุมชนเกิดความไม่พอใจ ซึ่งนางปรีดา คงแป้น ได้ให้ความเห็นว่า เป็นเรื่องที่สำคัญมากกับชาวชุมชน²⁴ เรื่องสัญญาบันทึกการรื้อย้ายในข้อที่ 5 ที่ว่า “ผู้ได้สิทธิ์จะต้องทำสัญญาเช่าตรงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ” แต่ต่อมามีการเปลี่ยนแปลง โดยจัดตั้งบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด ขึ้นเพื่อบริหารอาคารแทนสำนักงานทรัพย์สินฯ ทำให้ชาวชุมชนต้องทำสัญญาเช่ากับบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด ความไม่ชัดเจนในเรื่องนี้ทำให้เกิดปัญหาขึ้น คือ ชาวชุมชนไม่ยอมจ่ายค่าเช่า ค่าส่วนกลาง

การดำเนินการปฏิบัติการพัฒนาชุมชน ได้ยุติบทบาทลง เมื่อชาวชุมชนย้ายเข้าอยู่อาศัยในอาคาร ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เรียบร้อย

หลังจากที่มีการรื้อย้าย สมาชิกในชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนรวมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) มาอาศัยร่วมกันในชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ส่งผลให้รูปแบบการอยู่อาศัยของสมาชิกชุมชนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งลักษณะการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป มีผลมาจาก ลักษณะทางกายภาพของอาคาร ที่มีอิทธิพลต่อการอยู่อาศัยของสมาชิกในชุมชน ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ดังจะกล่าวต่อไปในบทที่ 6 ซึ่งลักษณะทางกายภาพของอาคาร มีอิทธิพลต่อการอยู่อาศัยของสมาชิกในชุมชนนั้น เป็นผลสืบเนื่องมาจาก กระบวนการออกแบบ อาคารทรัพย์สิน 26-7 ที่จะกล่าวต่อไป

²³ สัมภาษณ์ มะลิ ทองมณี, กรรมการสหกรณ์ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7, 15 มีนาคม พ.ศ.2545.

²⁴ สัมภาษณ์ ปรีดา คงแป้น, ผู้จัดการภาคสนาม สำนักงานทรัพย์สินฯ, 20 สิงหาคม พ.ศ.2545.

กระบวนการออกแบบอาคารชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

สำนักงานทรัพย์สินฯ มีนโยบายในการพัฒนาที่ดิน โดยวิธีการพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัย ส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งจัดหาประโยชน์ (Land Sharing) โดยได้กำหนดให้ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่ง ตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตรอกไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม) เป็นพื้นที่เป้าหมาย

จากนโยบายในการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงมีการกันพื้นที่ส่วนหนึ่งเพื่อ เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับชาวชุมชน จากเดิมที่อาศัยอยู่แนวราบ ก็ต้องมีการเปลี่ยนแปลงโดยการซ้อน ขึ้นมาเป็นอาคารสูง

5.1 การสำรวจรายละเอียดผู้ใช้อาคาร

สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะกิจขึ้น คือโครงการสร้างสรรค์ เพื่อจัดส่ง พนักงานปฏิบัติการพัฒนาชุมชน สำรวจจำนวนผู้อยู่อาศัยจริง พร้อมทั้งสถานภาพการครอบครอง ในพื้นที่ทั้ง 2 ชุมชน เพื่อจะกำหนดขนาดห้องให้เหมาะสมสำหรับชาวชุมชน

คือ พื้นที่ 24 ตารางเมตร สำหรับครอบครัวขนาดเล็ก ห้องนอน 1 ห้อง ห้องอเนกประสงค์ 1 ห้อง และมีห้องน้ำ 1 ห้อง¹

จากการสัมภาษณ์ นายวราพงษ์ สุคันธะ (หัวหน้าแผนกบริหารโครงการ2) พบว่า ในช่วง การสำรวจนั้น มีผู้อยู่อาศัยจริงในพื้นที่ประมาณ 100 กว่าครัวเรือนที่จะขึ้นอาศัยบนตึกสูง²

5.2 การออกแบบอาคารเบื้องต้น

สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้จัดสรรพื้นที่ จำนวน 3 ไร่ 2 งาน 8.06 ตารางวา เพื่อสร้างอาคาร สำหรับชาวชุมชน

โดยมีแนวความคิดในการออกแบบอาคาร คือ ออกแบบอาคารให้รองรับความต้องการ ของคนชาวชุมชน ความต้องการหมายถึง พื้นที่ด้านที่อยู่อาศัย โครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาสินจำกัด เพื่อออกแบบอาคาร โดยทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ให้

¹ สัมภาษณ์ ทรงวุฒิ อุทัยพัฒน์, ผู้จัดการโครงการ, 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2546.

² สัมภาษณ์ วราพงษ์ สุคันธะ, หัวหน้าแผนกบริหารโครงการ2, 5 สิงหาคม พ.ศ.2545.

รายละเอียดกับทางบริษัทว่าต้องการพื้นที่ใช้สอย จำนวนกี่ยูนิต ขนาดที่ตารางเมตร บนพื้นที่ 3 ไร่ 2 งาน 8.06 ตารางวา³ ต้องการสร้างอาคารบนพื้นที่ 3 ไร่ 2 งาน 8.06 ตารางวาสำหรับชาวชุมชน มีผู้พักอาศัยประมาณ 100 กว่าครัวเรือน

จากการสัมภาษณ์ นายทรงวุฒิ อุทัยพัฒน์ (ผู้จัดการโครงการ) พบว่า การยื่นขออนุญาต และการสำรวจจำนวนผู้อยู่อาศัย มีการทำคู่กัน ไม่ได้ทำตามกัน จึงใช้การประมาณการ แต่ละขนาดจะมีจำนวนเท่าไร ก็ยื่นแบบไป ต้องมีการออกแบบคู่กันไป ซึ่งจะเกิดความคาดเคลื่อนเล็กน้อย⁴

บริษัทที่ปรึกษาคิน และทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้คุยรายละเอียดกัน ในเรื่องการออกแบบอาคาร เพื่อให้คุ้มค่างับราคาที่ดิน ผลสรุปสุดท้ายคือ การออกแบบห้องพักอาศัยประมาณ 400 ยูนิต บนพื้นที่ 3 ไร่ 2 งาน 8.06 ตารางวา⁵

5.3 การปรับปรุงแบบอาคาร

บริษัทที่ปรึกษาคินจำกัด ได้ออกแบบอาคารสูงตามรายละเอียดข้างต้น และได้เสนอแบบกับทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้มีการแก้ไขปรับปรุงแบบอาคารหลายครั้ง ในช่วงปีพ.ศ.2534-พ.ศ.2536 จากการแก้ไขแบบอาคารจนเป็นที่พอใจของทางสำนักงานทรัพย์สินฯ สรุปที่จำนวนห้อง 380 ยูนิต

5.4 การสรุปแบบอาคาร

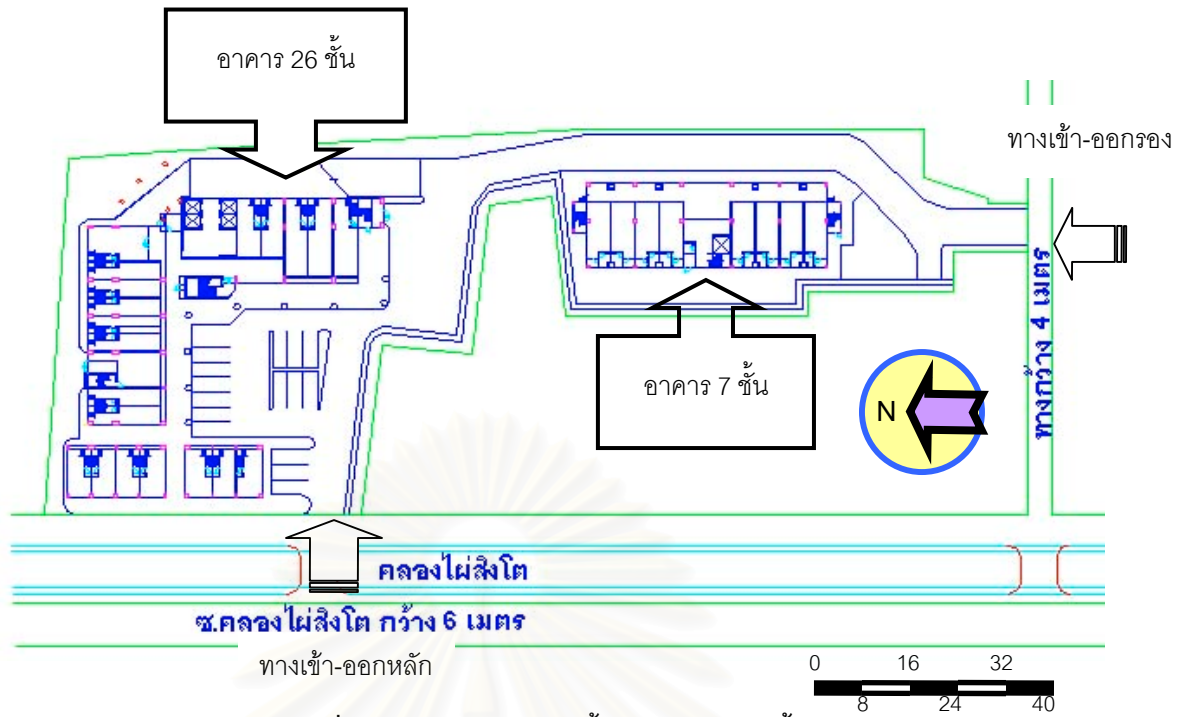
5.4.1 พื้นที่ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 สร้างบนที่ดินขนาด 3 ไร่ 2 งาน 8.06 ตารางวา (1,433 ตารางวา หรือ 5,732 ตารางเมตร) ประกอบด้วยอาคาร 26 ชั้น 1 หลัง และอาคาร 7 ชั้น 1 หลัง ซึ่งมีทางเข้าออกสองทาง ทางเข้า-ออกหลัก คือซอยไผ่สิงโต ถนนกว้าง 6 เมตร ส่วนทางเข้า-ออกรอง คือ ถนนด้านทิศใต้ เป็นถนนกว้าง 4 เมตร

³ สัมภาษณ์ ทรงวุฒิ อุทัยพัฒน์, ผู้จัดการโครงการ, 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2546.

⁴ เรื่องเดียวกัน.

⁵ สัมภาษณ์ วราพงษ์ สุคันธะ, หัวหน้าแผนกบริหารโครงการ2, 5 สิงหาคม พ.ศ.2545.



ภาพที่ 5.1 แสดงอาคาร 26 ชั้นและ อาคาร 7 ชั้น
 ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

ตารางที่ 5.1 แสดงเปอร์เซ็นต์การใช้พื้นที่ชุมชน

รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)	เปอร์เซ็นต์
อาคารพักอาศัย 26 ชั้น 1 หลัง	1,574	27.46
อาคารพักอาศัย 7 ชั้น 1 หลัง	592	10.33
พื้นที่จอดรถ 22 คัน	330	5.76
พื้นที่ว่าง	3,236	56.45
รวมพื้นที่	5,732	100

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.2 แสดงทัศนียภาพชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7
 ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

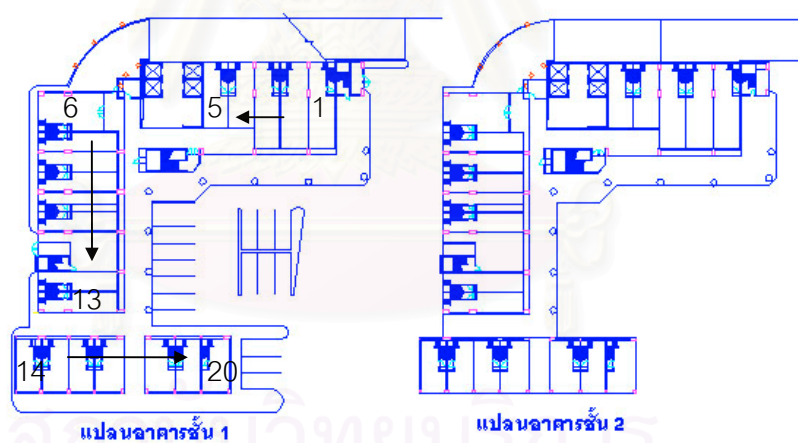
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม 36,146.35 ตารางเมตร มีมูลค่าตามสัญญาก่อสร้าง 252,000,000 บาท ประกอบด้วย พื้นที่อาคารที่พักอาศัย 26 ชั้น 1 หลังรวม 30,834.25 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่พักอาศัย 7 ชั้น 1 หลังรวม 5,312.10 ตารางเมตร

5.4.2 พื้นที่ภายในอาคาร

การวิจัยครั้งนี้จะศึกษาเฉพาะ อาคาร 26 ชั้น ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

อาคาร 26 ชั้น 1 หลัง ประกอบด้วย ห้องประกอบการพาณิชย์ จำนวน 20 ห้อง ชั้น 1-2 ,ลานจอดรถ จำนวน 219คัน ตั้งแต่ชั้น 3-8 ,ลิฟต์ 4 ชุด ,ห้องพักอาศัยจำนวน 284 ห้อง ตั้งแต่ชั้น 9-26 และระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า สื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลมอัดอากาศบันไดหนีไฟ ระบบสายอากาศรวม

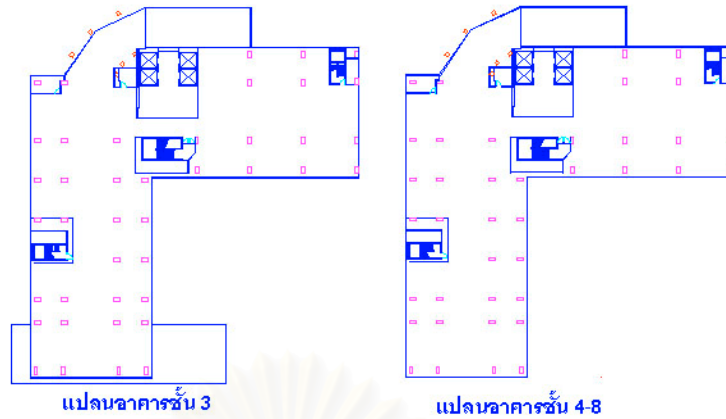
- ห้องประกอบการพาณิชย์ จำนวน 20 ห้อง แต่ละห้องจะประกอบด้วยชั้น 1 และชั้น 2 ความสูงชั้นที่ 1 มีความสูง 3.20 เมตร และชั้นที่ 2 มีความสูง 2.70 เมตร



ภาพที่ 5.3 แสดงผังอาคารพาณิชย์ ชั้น 1 และ 2

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

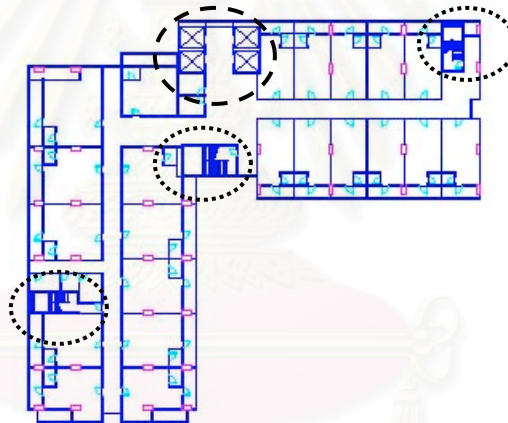
- ลานจอดรถ จำนวน 219 คัน ตั้งแต่ชั้น 3-8 ที่จอดรถยนต์ชั้นที่ 3-7 จอดรถได้ ชั้นละ 36 คัน มีความสูง 2.50 เมตร ที่จอดรถยนต์ชั้นที่ 8 จอดรถได้ 39 คัน มีความสูง 4.00 เมตร



ภาพที่ 5.4 แสดงผังลานจอดรถชั้น 3-8

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

- ลิฟต์ จำนวน 4 ชุด พร้อมบันไดหนีไฟ 3 จุด



ภาพที่ 5.5 แสดงตำแหน่งลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

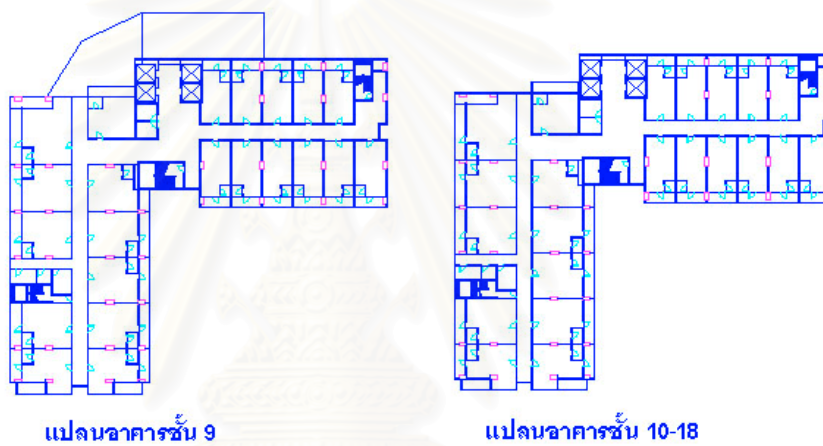
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

- อาคารพักอาศัย จำนวน 284 ห้อง ตั้งแต่ชั้น 9-26 มีพื้นที่ขนาดห้องแตกต่างกัน ชั้นที่ 9-18 เป็นห้องพักอาศัย 10 ชั้น ชั้นละ 22-23 ห้อง รวม 220 ห้อง มีความสูงชั้นละ 3.19 เมตร ชั้นที่ 19-22 เป็นห้องพักอาศัย 4 ชั้น ชั้นละ 9 ห้อง รวม 36 ห้อง มีความสูงชั้นละ 3.20 เมตร และชั้นที่ 23-26 เป็นห้องพักอาศัย 4 ชั้น ชั้นละ 7 ห้อง รวม 28 ห้อง มีความสูงชั้นละ 3.20 เมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนห้องพักอาศัยแบ่งตามขนาดห้อง

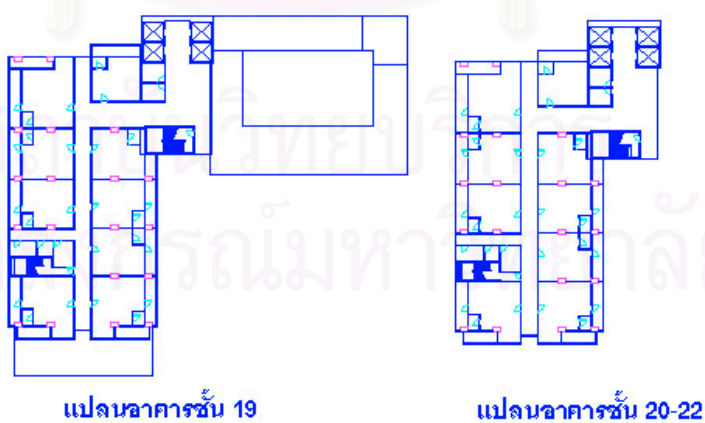
ขนาดห้อง (ตร.ม)	ชั้น 9-18(10 ชั้น)		ชั้น 19-22(4ชั้น)		ชั้น 23-26(4ชั้น)		รวม(ห้อง)
	จำนวน หน่วย/ชั้น	รวม	จำนวน หน่วย/ชั้น	รวม	จำนวน หน่วย/ชั้น	รวม	
32	11	110	-	-	-	-	110
43	1	10	1	4	1	4	18
48	8-9	89	5	20	4	16	125
56	1	1	-	-	-	-	1
63	-	-	2	8	1	4	12
66	1	10	1	4	1	4	18
รวม	24	220	9	36	7	28	284

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



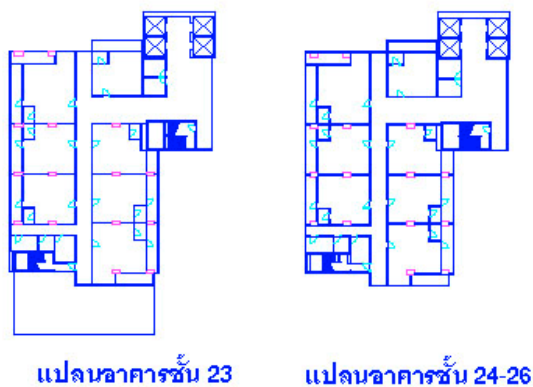
ภาพที่ 5.6 แสดงผังอาคารชั้น 9-18

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.7 แสดงผังอาคารชั้น 19-22

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.8 แสดงผังอาคารชั้น 19-26

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

ตารางที่ 5.3 แสดงเปอร์เซ็นต์การใช้พื้นที่ภายในอาคาร

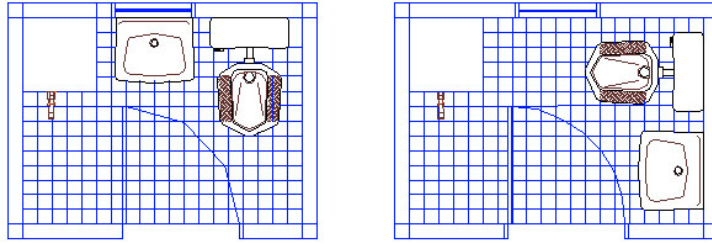
รายละเอียด	ชั้น	พื้นที่ (ตรม.)	เปอร์เซ็นต์ของอาคารรวม
พื้นที่ห้องพักอาศัย	9-26	12,284.80	39.84
พื้นที่ห้องประกอบการพาณิชย์	1-2	1,633.21	5.30
พื้นที่ลิฟต์ บันไดหนีไฟ	-	44.88	0.15
พื้นที่ส่วนกลาง	-	8,885.36	28.82
พื้นที่จอดรถ	3-8	7,956.00	25.80
พื้นที่อาคารรวม	-	30,834.25	100

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

พื้นที่ห้องพักอาศัยตั้งแต่ชั้น 9-26 รวม 12,284.80 ตรม. คิดเป็น 39.84 เปอร์เซ็นต์ พื้นที่ส่วนกลาง รวม 8,885.36 ตรม. คิดเป็น 28.82 เปอร์เซ็นต์ และพื้นที่ห้องประกอบการพาณิชย์ รวม 1,633.21 ตรม. คิดเป็น 5.30 เปอร์เซ็นต์

5.4.3 พื้นที่ห้องพักอาศัย

พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย แบ่งได้ทั้งหมด 6 ขนาด คือ 32, 43, 48, 56, 63 และ 66 ตารางเมตร โดยแต่ละขนาดห้อง มีลักษณะเปิดโล่ง มีห้องน้ำภายในห้องพักอาศัยขนาดห้องน้ำเท่ากัน คือ 1.50*2.00 ตรม. แต่มีการจัดวางสุขภัณฑ์ 2 แบบ ระเบียงจะมีขนาด 1.50* ขนาดความกว้างของห้อง ซึ่งมีการเดินท่อน้ำไว้หลังห้องน้ำ และระแนงกันลมข้างบริเวณระเบียงฝั่งเดียวกับห้องน้ำ



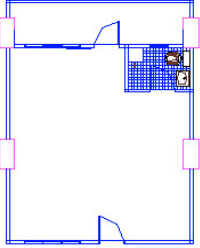
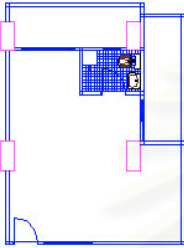
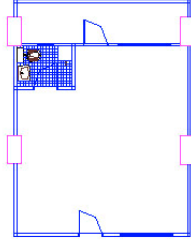
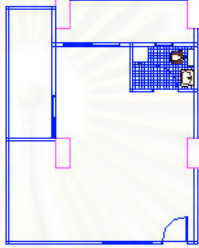
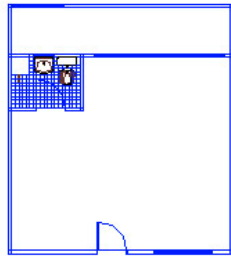
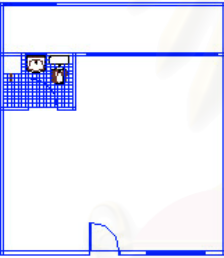
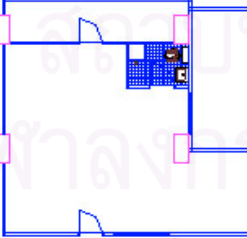
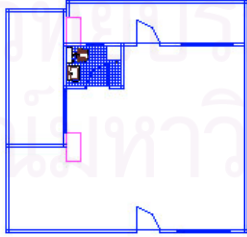
ภาพที่ 5.9 แสดงผังห้องน้ำแบบที่ 1
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

ภาพที่ 5.10 แสดงผังห้องน้ำแบบที่ 2
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

ห้องพักอาศัยชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ตามการออกแบบ พบว่า นอกจากจะมีขนาดถึง 6 ขนาดแล้ว แต่ละขนาดห้องยังมีความแตกต่างกันของแบบ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.4 แสดงแบบห้องแบ่งตามขนาดห้องพักอาศัย

ขนาด ห้อง	แบบห้องแบ่งตามขนาด		รวม
	0 4 8	2 6	
32 ตารางเมตร	<p>แบบ A ขนาด 4*8 ตร.ม. จำนวน 55 ห้อง</p>	<p>แบบ B ขนาด 4*8 ตร.ม. จำนวน 55 ห้อง</p>	2 แบบ 110 ห้อง
43 ตารางเมตร	<p>แบบ C ขนาด 5.4*8 ตร.ม. จำนวน 18 ห้อง</p>		1 แบบ 18 ห้อง

<p>48</p> <p>ตาราง เมตร</p>	 <p>แบบ D ขนาด6*8ตร.ม. จำนวน 46 ห้อง</p>  <p>แบบ G ขนาด6*8ตร.ม. จำนวน 10 ห้อง</p>	 <p>แบบ E ขนาด6*8ตร.ม. จำนวน 42 ห้อง</p>  <p>แบบ H ขนาด6*8ตร.ม. จำนวน 10 ห้อง</p>	 <p>แบบ F ขนาด6*8ตร.ม. จำนวน 17 ห้อง</p>	<p>5 แบบ</p> <p>125 ห้อง</p>
<p>56</p> <p>ตาราง เมตร</p>	 <p>แบบ I ขนาด7*8ตร.ม. จำนวน 1 ห้อง</p>			<p>1 แบบ</p> <p>1 ห้อง</p>
<p>63</p> <p>ตาราง เมตร</p>	 <p>แบบ J ขนาด7.8*8ตร.ม. จำนวน 6 ห้อง</p>	 <p>แบบ K ขนาด7.8*8ตร.ม. จำนวน 6 ห้อง</p>		<p>2 แบบ</p> <p>12 ห้อง</p>

66 ตาราง เมตร	 <p style="text-align: center;">แบบ L ขนาด 8.2*8 ตร.ม. จำนวน 18 ห้อง</p>		1 แบบ 18 ห้อง
---------------------	---	--	-------------------------

5.5 การก่อสร้างอาคาร

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ได้ว่าจ้างให้ บริษัทวิศวกรที่ปรึกษาต่อตระกูลยมขนาดและคณะจำกัด เป็นที่ปรึกษาบริหารโครงการ บริษัท ที่ปรึกษาเทวา-สยาม จำกัด เป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้าง และบริษัท อินทชัย คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง

การก่อสร้างชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เริ่มตั้งแต่ปีพ.ศ.2537



ภาพที่ 5.11 แสดงการก่อสร้างอาคาร 26 ชั้น(1) ภาพที่ 5.12 แสดงการก่อสร้างอาคาร 26 ชั้น(2)
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.13 แสดงการก่อสร้างอาคาร 7 ชั้น(1)
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

ภาพที่ 5.14 แสดงการก่อสร้างอาคาร 7 ชั้น(2)
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

จนในปีพ.ศ.2539 วันที่ 19 เมษายน อาคารชุมชนทรัพย์สิน 26-7 ได้ก่อสร้างเสร็จ ในช่วงเดือนเมษายน พ.ศ.2539-เมษายน พ.ศ.2540 มีการตรวจ และส่งมอบอาคาร 7 ชั้น เดือนมีนาคม พ.ศ.2540-เมษายน พ.ศ.2540 มีการตรวจและส่งมอบอาคาร 26 ชั้น



ภาพที่ 5.15 แสดงการตรวจและส่งมอบอาคาร(1)
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.16 แสดงการตรวจและส่งมอบอาคาร(2)
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.17 แสดงอาคารจอดรถอาคาร 26 ชั้น
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.18 แสดงบริเวณโถงลิฟต์ อาคาร 26 ชั้น
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.19 แสดงห้องประกอบการพาณิชย์
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.20 แสดงห้องน้ำภายในห้องพัก
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.21 แสดงห้องพักอาศัย
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ



ภาพที่ 5.22 แสดงห้องน้ำพร้อมระเบียง
ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

5.6 การปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานหลังสร้างอาคาร

วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ.2539 โครงการพิเศษได้นัดหมายคณะกรรมการสหกรณ์และตัวแทนชาวบ้านชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ขึ้นไปเยี่ยมชมตัวอย่างห้องพักอาศัยในส่วนที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว ซึ่งหลังการเยี่ยมชม คณะกรรมการสหกรณ์ และตัวแทนชาวบ้านได้ประชุมร่วมกัน

วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ.2539 ทางสหกรณ์เคหะสถานชุมชนรวมใจซอยไผ่สิงโตจำกัด ได้ยื่นเรื่องข้อเสนอในการปรับปรุงอาคารที่อยู่อาศัย กับทางหัวหน้าโครงการพิเศษ (ผ่านผู้จัดการโครงการสร้างสรรค์) ซึ่งมีเรื่องที่เสนอไป 3 เรื่องใหญ่คือ 1.การปรับปรุงอาคารที่อยู่อาศัย 2.การเตรียมการเพื่อสนับสนุนกิจกรรม พัฒนาคุณภาพชีวิต และ3.การคืนสิทธิ์ก่อนขึ้นอยู่อาศัย

วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ.2539 ทางกองโครงการพิเศษได้ชี้แจงข้อเสนอ ที่ทางคณะกรรมการสหกรณ์ยื่นมาเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ.2539 มีรายละเอียดดังนี้

ตาราง 5.5 แสดงข้อเสนอการชี้แจงจากกองโครงการพิเศษ เรื่องข้อเสนอจากคณะกรรมการสหกรณ์

ข้อเสนอจาก คณะกรรมการสหกรณ์	ชี้แจงข้อเสนอจากกองโครงการพิเศษ		หมายเหตุ
	พิจารณา ดำเนินการ	ไม่สามารถ เปลี่ยนแปลง	
1. การปรับปรุงอาคารที่อยู่อาศัย 1.1 การปรับเปลี่ยนทางเดินของลม และแสง บริเวณสุดทางเดินใกล้ กับช่องทิ้งขยะ		✓	<ul style="list-style-type: none"> - เทศบัญญัติการใช้อาคาร ห้ามแก้ไขแบบแปลน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากทางทกม. เพราะเป็นส่วนที่สามารถมองเห็นได้ชัดจากภายนอก - ทำให้เกิดปัญหาเรื่องสัญญากับผู้รับเหมา ซึ่งจะส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงัก ทำให้การก่อสร้างโดยรวมเสียไปด้วย - ความเห็นของผู้ออกแบบ ได้ออกแบบเตรียมไว้สำหรับระบายอากาศและกลิ่นได้ถึงร้อยละ 50 ของช่องว่างนี้

			- ผู้ออกแบบได้ออกแบบไว้เพื่อป้องกันการใช้บริเวณนี้เพื่อประโยชน์ส่วนตัว หากทำให้สามารถมองเห็นวิวหรือแสงที่เข้ามาในส่วนของทางเดินกลาง จะทำให้เกิดกิจกรรมส่วนตัวบริเวณนี้มากขึ้น ทำให้เกิดความรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในห้องพักได้
1.2 การติดตั้งเหล็กดัดประตู หน้าต่างที่อยู่ด้านหน้าห้องพัก	✓		- สำนักงานฯจะจัดทำให้พร้อมมุ้งลวด
1.3 กันรั้ว ก่อกำแพงบริเวณอาณาเขตที่อยู่เพื่อความเป็นส่วนตัว	✓		
1.4 การติดตั้งก๊อกน้ำบริเวณระเบียงหลังห้อง	✓		- สำนักงานฯได้จัดเตรียมท่อน้ำไว้ให้แล้ว เพื่อให้ชาวชุมชนติดตั้งก๊อกเองตามประโยชน์ใช้สอย เนื่องจากแต่ละห้องจะมีการใช้ประโยชน์ที่แตกต่างกัน เช่น เครื่องซักผ้า หรืออื่นๆ
1.5 ปรับเปลี่ยนลูกบิดประตู		✓	- ไม่สามารถเปลี่ยนให้ได้ เนื่องจากของเดิมที่ติดตั้งไว้ดีที่สุดแล้ว
1.6 จัดสร้างโรงเก็บรถเข็นและจักรยานยนต์	✓		
1.7 จัดสถานที่เตรียมประกอบอาชีพภายนอก	✓		
1.8 จัดสร้างศาลพระภูมิและศาลเจ้า	✓		
1.9 จัดสร้างป้อมยามรักษาความปลอดภัย	✓		
2. การเตรียมการเพื่อสนับสนุนกิจกรรมการพัฒนาคุณภาพชีวิตได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - ที่ทำการสหกรณ์ - ที่ทำการคณะกรรมการบริหารอาคาร - จัดสร้างห้องเอนกประสงค์ - จัดสร้างศูนย์เด็กวัยก่อนเรียน 	✓		
3. การปรับอัตราค่าการคืนสิทธิ์ก่อนขึ้นอยู่อาศัย	•••••		- จะนำเสนอคณะกรรมการของสำนักงานฯเพื่อพิจารณาต่อไป

ที่มา: สำนักงานทรัพย์สินฯ

5.7 สรุปกระบวนการ และระยะเวลาการออกแบบ

กระบวนการออกแบบ ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เริ่มต้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2532 ที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้จัดส่งเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการลงพัฒนาชุมชน เพื่อสำรวจจำนวนประชากร และสภาพการครอบครองสิทธิ์ รวมถึงการให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในกระบวนการออกแบบที่อยู่อาศัย ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาชาวชุมชนรวม 2 ปี หลังจากนั้นทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาคนจำกัด ในการออกแบบ โดยใช้ระยะเวลาการออกแบบพร้อมแก้ไข รวม 3 ปี ก่อนที่จะมีการก่อสร้างอาคาร โดยการออกแบบมีการออกแบบที่เน้นความทันสมัย ออกแบบตามมาตรฐานการอยู่อาศัยอาคารสูง และเน้นให้คุ้มค่าที่ดิน โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงความคิดเห็นของชาวชุมชนในเรื่อง การใช้สอยพื้นที่มาร่วมในการพิจารณาการออกแบบ

หลังจากการออกแบบเสร็จสิ้น ได้เริ่มการก่อสร้างอาคารในปีพ.ศ.2537 โดยใช้ระยะเวลา 2 ปีในการก่อสร้าง หลังจากการก่อสร้างเสร็จสิ้น สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ให้ตัวแทนชาวชุมชนเข้าเยี่ยมชมอาคาร หลังจากการเยี่ยมชม ตัวแทนชาวชุมชนได้เรียกร้องขอเพิ่มเติม ปรับปรุงอาคาร เช่น การขอให้สำนักงานทรัพย์สินฯสร้าง พื้นที่เพื่อการประกอบอาชีพ ป้อมยาม ศาลพระภูมิ และพื้นที่เพื่อสนับสนุนกิจกรรมการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชาวชุมชน

ในปีพ.ศ.2541 ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้มีการเข้าเจรจากับตัวแทนชุมชนฝั่งตรอกปลาเค็ม การเจรจาประสบความสำเร็จ ชาวชุมชนตรอกปลาเค็มได้ย้ายขึ้นอาคาร พร้อมทั้งชาวชุมชนส่วนอื่นๆด้วย เนื่องจากชาวชุมชนส่วนอื่น กว่าจะเสียสิทธิ์ในอาคาร ทำให้การย้ายขึ้นอาคารเป็นไปอย่างชุลมุน รวมระยะเวลาการก่อสร้างอาคารเสร็จ ถึงชาวชุมชนย้ายขึ้นอาคารรวม 2 ปี

สรุปการกระบวนการออกแบบ รวมระยะเวลา 10 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5.6 แสดงการกระบวนการออกแบบ

	พ.ศ. 2532	พ.ศ. 2533	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2535	พ.ศ. 2536	พ.ศ. 2537	พ.ศ. 2538	พ.ศ. 2539	พ.ศ. 2540	พ.ศ. 2541
1. ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในการออกแบบ	██████████									
2. เริ่มการออกแบบอาคาร			██████████████████							
3. เริ่มการก่อสร้างอาคาร						██████████████████				
4. ชาวชุมชนขอเพิ่มเติมอาคาร								██		
5. ชาวชุมชนต่อรองค่ารั้อย้าย								██████████████████		

5.8 ปัญหากระบวนการออกแบบอาคาร

5.8.1 สถานที่ประกอบอาชีพ

จากการสัมภาษณ์ นายทรงวุฒิ อุทัยพัฒน์ พบว่า ไม่มีแผนการในการออกแบบสร้างส่วนประกอบธุรกิจของชาวชุมชน มีการเรียกร้องขอเพิ่มเติมภายหลังจากการสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว⁶

5.8.2 ขนาดห้องพักอาศัย

ขนาดห้องพักอาศัย มีทั้งหมด 6 ขนาด ตั้งแต่ ขนาดพื้นที่ 32 ตารางเมตร ถึง 66 ตารางเมตร ซึ่งเกิดปัญหาในการออกแบบอาคาร ที่จะต้องมีหลากหลายขนาดในอาคาร

เหตุเนื่องจากการสำรวจคน พบว่ามีขนาดครอบครัว หลากหลาย ซึ่งทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้พยายามจัดให้มีการออกแบบขนาดพื้นที่ให้เหมาะสม กับขนาดครอบครัวที่หลากหลายมากที่สุด⁷

5.8.3 การสำรวจและการออกแบบ

การสำรวจและการออกแบบ มีการดำเนินการไปพร้อมๆกัน ทำให้ต้องเป็นมีการกะขนาดพื้นที่ห้องและจำนวนห้อง

5.9 วิเคราะห์กระบวนการออกแบบ

5.9.1 แบบอาคาร

- ขนาดพื้นที่สำหรับรองรับลักษณะทางสังคมของชาวชุมชน เช่น พื้นที่พักผ่อน พบปะและทำกิจกรรมของชาวชุมชน รวมถึงที่สำหรับเด็กเล่น
- ขนาดห้องพักที่มีหลายขนาด ส่งผลต่อการรวมกลุ่มในการเลือกชั้นของชาวชุมชน เนื่องจากชาวชุมชนที่มาจากที่เดียวกัน เป็นเพื่อนบ้าน หรือญาติสนิทกัน ต้องการห้องพักในชั้นเดียวกัน แต่ขนาดห้องของผู้ได้สิทธิ์จะเป็นตัวกำหนดในการจัดกลุ่ม เนื่องจากแต่ละชั้นมีขนาดห้องที่แตกต่างกันไป หลากหลายขนาด ทำให้การรวมกลุ่มเพื่อให้ได้อยู่ในชั้นเดียวกัน ไม่สามารถทำได้เท่าที่ควร

⁶ สัมภาษณ์ ทรงวุฒิ อุทัยพัฒน์, ผู้จัดการโครงการ, 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2546.

⁷ เรื่องเดียวกัน.

5.9.2 การประสานงาน

- การประสานงานระหว่าง โครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินฯ (จัดการการออกแบบอาคาร) และโครงการสร้างสรรค์ สำนักงานทรัพย์สินฯ (ปฏิบัติการพัฒนาชุมชน) ในเรื่องสถานภาพการครอบครอง ขนาด และการมีส่วนร่วมในการออกแบบของชาวชุมชน มีรายละเอียดดังนี้

1. สถานภาพการครอบครอง และขนาดห้องพักอาศัย

จากกระบวนการวิจัย พบว่า การจัดพิจารณาสิทธิผู้เช่า ครั้งที่ 1 มีขนาดพื้นที่ห้อง 3 ขนาด แต่การพิจารณาสิทธิครั้งที่ 2 มีขนาดพื้นที่ห้อง 6 ขนาด ผู้วิจัยเห็นว่า อาจเนื่องจากขาดการประสานงานที่ดีของ 2 ฝ่าย จึงเกิดความคาดเคลื่อนของข้อมูล หรือเนื่องจากการทำงานทั้งสองฝ่าย ต้องทำไปในเวลาเดียวกันทางโครงการพิเศษ จึงได้ประมาณห้อง และขนาดคร่าวๆไป

2. การมีส่วนร่วมในการออกแบบอาคารชุมชน

เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการพัฒนาชุมชน พยายามให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในการออกแบบอาคาร แต่ผลสุดท้าย ทางโครงการพิเศษ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา คำนึงจำกัดในการออกแบบอาคาร โดยที่ไม่ได้นำผลของการมีส่วนร่วมในการออกแบบจากชาวชุมชน ร่วมในแนวความคิดในการออกแบบอาคาร

จากการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่โครงการสร้างสรรค์ คือ นางปรีดา คงแป้น⁸ และนางสาวมณฑล อัจฉริยกุล⁹ ได้ให้ความเห็นตรงกันว่า ดูเหมือนชาวชุมชนจะมีส่วนร่วมในการออกแบบ แต่เอาจริงสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ได้ให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในการออกแบบอาคาร

ผู้วิจัย พบว่าเป็นการขาดการประสานงาน ของ 2 ฝ่าย หรือเนื่องจากแนวความคิดในการพัฒนาแตกต่างกัน

⁸ สัมภาษณ์ ปรีดา คงแป้น, ผู้จัดการภาคสนาม สำนักงานทรัพย์สินฯ, 20 สิงหาคม พ.ศ.2545.

⁹ สัมภาษณ์ มณฑล อัจฉริยกุล, ผู้จัดการภาคสนาม สำนักงานทรัพย์สินฯ, 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545.

5.10 การเปรียบเทียบกฎเทศบัญญัติกับรูปแบบอาคาร

การวิเคราะห์การออกแบบชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 โดยการตรวจสอบความถูกต้องกับกฎเทศบัญญัติฉบับที่ 33 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5.7 แสดงการเปรียบเทียบกฎเทศบัญญัติกับรูปแบบอาคาร

เรื่อง	เกณฑ์การพิจารณา	ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	สรุปผล		หมายเหตุ
			ผ่าน	ไม่ผ่าน	
1. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ	(ข้อ 1) พื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป	พื้นที่รวมทั้ง 2 อาคารเท่ากับ 36,146.35 ตารางเมตร	☆		ใช้เกณฑ์อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
2. ความยาวของที่ดิน	(หมวด 1 ข้อ 2) อาคารใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร	 45.50 เมตร 23.20 เมตร	☆		ด้านที่สั้นที่สุดยาวกว่าเกณฑ์ที่กำหนด
3. ถนนหรือที่ว่างปราศสิ่งปกคลุม	(หมวด 1 ข้อ 3) ถนนหรือที่ว่างโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ให้รวมเขตห้ามก่อสร้างอาคาร	ภายในบริเวณไม่ถึง 6 เมตร แต่เมื่อคิดระยะรวมเขตห้ามก่อสร้าง ถนนหน้าโครงการแล้วถึงตามเกณฑ์	☆		ตามเกณฑ์
4. ระยะห่างและระยะรั้ว	(หมวด 1 ข้อ 4) พื้นหรือผนังของอาคาร ต้องห่างเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร	พื้นหรือผนังอาคาร ห่างจากเขตที่ดินและถนนสาธารณะทุกด้านเกิน 6 เมตร	☆		ตามเกณฑ์
5. FAR	(หมวด 1 ข้อ 5) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังในที่ดินแปลงเดียวกันไม่เกิน 10 : 1	36,146.35 : 5,732 6.31 : 1	☆		พื้นที่อาคารรวมทุกชั้นน้อยกว่าเกณฑ์
6. ที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม	(หมวด 1 ข้อ 6) ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน	พื้นที่ว่างเท่ากับ 3,236 ตารางเมตร คิดเป็น 56.45 ของพื้นที่ดิน	☆		พื้นที่ว่างมากกว่าที่กำหนด

7.บันไดหนีไฟ	(หมวด 2 ข้อ 22) บันไดหนีไฟ ต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน		☆		ระยะห่าง บันไดสองตัว อยู่ระหว่าง 30-40 เมตร
8.ระบบป้องกันเพลิงไหม้	(หมวด 2 ข้อ 18,26,27) ต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ,บันไดหนีไฟอยู่ในอาคาร ต้องมีผนังกันไฟโดยรอบ และประตูต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ		☆		มีระบบป้องกันเพลิงไหม้ในอาคาร
9.ดาดฟ้า	(หมวด 2 ข้อ 29) พื้นที่บนดาดฟ้า ขนาดกว้าง ยาวด้านละไม่น้อยกว่า 6 เมตร		☆		ดาดฟ้าทุกตำแหน่งมีความยาวเกิน 6 เมตร
10.ลิฟต์	(หมวดที่ 6 ข้อ 43) มีขนาดมวลบรรทุกไม่น้อยกว่า 630 กิโลกรัม		☆		ขนาดมวลบรรทุกทุกแต่ละตัวมากกว่า 630 กิโลกรัม

ที่มา: กฎเทศบัญญัติฉบับที่ 33 และ สำนักงานทรัพย์สินฯ

ตารางที่ 5.8 แสดงการเปรียบเทียบข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครกับรูปแบบอาคาร

เรื่อง	เกณฑ์การพิจารณา	ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7	สรุปผล		หมายเหตุ
			ผ่าน	ไม่ผ่าน	
1.ที่จอดรถ	(พ.ศ.2521 ข้อ 13) ระยะตั้งระหว่างพื้นดินส่วนต่ำสุดของคานหรือเพดาน ไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร		☆		แต่ละชั้นมีความสูง 2.50 เมตร และ 4.00 เมตร
2.ห้องพัก	(พ.ศ.2522 หมวด 5 ข้อ 35) ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานหรือยอดผนังของอาคารตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร		☆		แต่ละชั้นมีความสูง 3.20 เมตร

ที่มา: ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และ สำนักงานทรัพย์สินฯ

จากเกณฑ์การพิจารณาในรายละเอียดรวม 12 เรื่อง พบว่า อาคารชุมชนทรัพย์สิน 26-7 เป็นอาคารที่ออกแบบและก่อสร้าง ถูกต้องตามกฎหมายบัญญัติและข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร

บทที่ 6

การอยู่อาศัยของชาวชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

กลุ่มประชากรที่ศึกษาทั้งสิ้น คือ จำนวน 284 ครัวเรือน บนอาคาร 26 ชั้น ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 เป็นชุมชนที่รื้อย้ายมาจากชุมชนเดิม 2 ชุมชน คือ ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจคลองไผ่สิงโต (สามเหลี่ยม)

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจ สัมภาษณ์กับบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด เกี่ยวกับสภาพการครอบครองสิทธิ์ เกี่ยวกับการขาย/เช่าสิทธิ์ภายในอาคาร 26 ชั้น อย่างไม่เป็นทางการ รวมถึงการสอบถามเพิ่มเติมกับผู้นำชุมชน ประกอบกับการสอบถามเพิ่มเติมจากเพื่อนบ้านภายในชั้นเดียวกัน และบางครั้งผู้วิจัยได้พบกับผู้ที่มาซื้อ หรือเช่าห้องด้วยตนเอง ทำให้สามารถสรุปผลได้ดังนี้

ห้องที่เจ้าของสิทธิ์ ได้ขายต่อ หรือให้เช่าต่ออย่างไม่เป็นทางการ มีจำนวนถึง 68 ห้องคิดเป็น 23.94 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องทั้งหมด 284 ห้อง

ตารางที่ 6.1 แสดงเปอร์เซ็นต์ห้องพักที่มีการขาย และเช่าต่อ

ขนาดห้อง (ตารางเมตร)	จำนวนห้องตามขนาด (ห้อง)	จำนวนห้องที่ขาย/ เช่า (ห้อง)	คิดเป็น (%) ของห้อง ทั้งหมด
32	110	26	9.15
43	18	4	1.41
48	125	26	9.15
56	1	1	0.35
63	12	5	1.76
66	18	6	2.11
รวม	284	68	23.94

ที่มา: บริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด

จากการสัมภาษณ์ถึงการให้เช่าห้อง หรือขายห้องพักอาศัย อย่างไม่เป็นทางการ มีปัจจัยดังต่อไปนี้

1. จากการการกู้ยืมเงินจากนายทุน โดยนำห้องพักไปค้ำประกัน เมื่อไม่มีเงินคืนก็โดนยึดห้อง โดยนายทุนนำห้องพักให้เช่าต่อ

2. จากการที่สภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ถูกปลดจากงาน ประกอบกับอายุมากขึ้น ย่างเข้าวัยปลดเกษียณ และมีบ้านพักอยู่ต่างจังหวัด ก็มีการขายต่อ เพื่อกลับไปอยู่บ้านในต่างจังหวัด
3. จากการที่ได้สิทธิ์ในพื้นที่ประกอบการชั้น 3 ผู้ได้สิทธิ์ได้นำห้องพักที่ได้สิทธิ์ให้เช่าหรือขายต่อ แล้วตนเองใช้พื้นที่ประกอบการชั้น 3 เป็นที่พักอาศัย พร้อมประกอบการ
4. จากการจัดสิทธิ์ครอบครัวขยายในการพิจารณาสิทธิ์ครั้งที่ 2 ทำให้บางครอบครัวที่ได้สิทธิ์ในห้องพัก จำนวนมากกว่า 1 ห้อง จึงเกิดการนำห้องพักอาศัยที่มีขนาดเล็ก ปล่อยให้เช่า แล้วรวมกันอยู่ในห้องเดียวกันที่มีขนาดห้องพักที่ใหญ่กว่า เพื่อเป็นรายได้สำหรับใช้จ่ายภายในครัวเรือน จากการสำรวจพบว่า ห้องพักที่มีขนาดเล็กจะมีการขายหรือให้เช่าจำนวนมากกว่าห้องพักที่มีขนาดใหญ่



ภาพที่ 6.1 แสดงห้องพักที่ทำการปรับปรุงเพื่อการเช่าต่อ

เมื่อทราบจำนวนห้องพักที่ได้มีการขายสิทธิ์หรือให้เช่าต่อแล้ว ผู้วิจัยได้เริ่มทำการสัมภาษณ์ชาวชุมชนตามห้องพักที่ยังคงเป็นเจ้าของสิทธิ์เดิม ที่เหลืออยู่จำนวน 216 ห้อง บนอาคาร 26 ชั้น ที่ทำสัญญากับทางบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด

การสัมภาษณ์ได้กำหนดระยะเวลาไว้ 2 เดือน จากการสัมภาษณ์ตามโครงร่าง พบว่า ใช้เวลาประมาณ 35-50 นาที ในการสัมภาษณ์ พร้อมการวาดภาพการใช้พื้นที่ในห้องประกอบ หลังจาก 2 เดือนสามารถสัมภาษณ์ได้ รวมจำนวน 85 ห้อง คิดเป็น 39.95 เปอร์เซ็นต์ โดยการสัมภาษณ์ ได้พยายามกระจายให้ครอบคลุมทุกห้องทุกชั้น ตามความมากน้อยของจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมด

ห้องขนาด 56 ตรม. มีเพียงห้องเดียว ไม่สามารถสัมภาษณ์ได้ เนื่องจากเจ้าของสิทธิ์ไม่ใช้พักอาศัยเองได้ให้เช่าต่อ ส่วนห้องขนาด 63 และ 66 ตรม. สัมภาษณ์ได้ตามสัดส่วนของจำนวน

ห้องพักทั้งหมดในแต่ละขนาด ผู้สัมภาษณ์ได้พยายามเข้าสัมภาษณ์ให้มากที่สุด แต่เนื่องจากห้องขนาดใหญ่ขึ้น ผู้วิจัยไม่ค่อยได้รับให้ความร่วมมือในการให้เข้าสัมภาษณ์จึงสามารถสัมภาษณ์ได้ตามจำนวน รายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 6.2 แสดงจำนวนห้องพักที่ทำการสัมภาษณ์

ขนาดห้อง (ตารางเมตร)	จำนวนผู้อยู่อาศัยสิทธิ์ เดิม (ห้อง)	จำนวนห้องที่สัมภาษณ์ (ห้อง)	คิดเป็น % ต่อจำนวน ห้องพักสิทธิ์เดิม
32	84	31	36.90
43	14	5	35.71
48	99	36	36.36
56	-	-	-
63	7	6	85.91
66	12	7	58.33
รวม	216	85	39.35

การสัมภาษณ์ครั้งนี้ ได้สัมภาษณ์รวมจำนวน 85 ครอบครัว เจ้าของห้องผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ ร้อยละ 53 ของทั้งหมด รองลงมาผู้ให้สัมภาษณ์เป็น สามี หรือภรรยาของเจ้าของห้อง ร้อยละ 28 ของทั้งหมด

ผู้ที่ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีอายุในช่วง 46-55ปี ซึ่งเป็นช่วงอายุที่มีส่วนร่วมในกระบวนการพัฒนาชุมชน คิดเป็น 27.1 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคืออายุในช่วง 36-45 ปี คิดเป็น 20 เปอร์เซ็นต์ และ ช่วงอายุ 26-35ปี คิดเป็น 17.6 เปอร์เซ็นต์ ข้อมูลที่ได้ในการสัมภาษณ์จึงมีความน่าเชื่อถือได้

ตารางที่ 6.3 แสดงสถานภาพของผู้ให้สัมภาษณ์

สถานภาพ	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น(เปอร์เซ็นต์)
เจ้าของ	45	52.9
สามี/ภรรยาของเจ้าของ	24	28.2
แม่/พี่น้องเจ้าของ	11	12.9
ลูกหลานเจ้าของ	5	5.9
รวม	85	100.0

ตารางที่ 6.4 แสดงช่วงอายุผู้ให้สัมภาษณ์

ช่วงอายุผู้ให้สัมภาษณ์	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
46-55ปี	23	27.1
36-45ปี	17	20.0
26-35ปี	15	17.6

66-75ปี	11	12.9
56-65ปี	10	11.8
15-25ปี	9	10.6
รวม	85	100.0

6.1 ข้อมูลเบื้องต้นของชุมชนหลังการรื้อย้าย

6.1.1 ด้านสังคม

6.1.1.1 ลักษณะสังคมในชุมชน

- โครงสร้างอายุของคนในชุมชน จากการสัมภาษณ์ 85 ครั้วเรือนพบว่า จำนวนประชากรรวม 355 คน วัยเด็ก ตั้งแต่อายุ 0-12 ปีมีจำนวน 81 คน คิดเป็นร้อยละ 22.81 ของทั้งหมด วัยทำงาน ตั้งแต่อายุ 13-65 ปี มีจำนวน 266 คน คิดเป็น ร้อยละ 74.93 ของทั้งหมด และวัยสูงอายุ จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 1.41 ของทั้งหมด จะเห็นได้ชัดว่า วัยทำงานจะมีจำนวนมากที่สุด รองลงมาเป็นวัยเด็ก ซึ่งวัยเด็ก สามารถแบ่งออกเป็น 2 ช่วงอายุ คือ ตั้งแต่อายุ 0-7 ปี มีจำนวน 56 คน และตั้งแต่อายุ 7-12 ปี มีจำนวน 25 คน
- ความสัมพันธ์ในชุมชน จากการสัมภาษณ์พบว่า ความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านดีขึ้น อันเนื่องมาจาก 2 ปัจจัยคือ 1. เกิดจากการรวม 2 ชุมชนเข้าด้วยกัน ทำให้รู้จักเพื่อนมากขึ้น 2. กิจกรรมที่เกิดขึ้น ตั้งแต่กระบวนการรื้อย้าย ที่มีการจับกลุ่มเพื่อเลือกชั้น และกิจกรรมภายในชุมชนในปัจจุบัน เช่น: งานวันเด็ก การเดินแอโรบิค เป็นต้น แต่ความสัมพันธ์ที่พบ เป็นความสัมพันธ์แบบผิวเผิน

จำนวนเพื่อนบ้านที่รู้จัก จากการสัมภาษณ์ พบว่าส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านประมาณ 1-3 ครอบครัว มีจำนวน 23 ห้องคิดเป็น 27.1 เปอร์เซ็นต์ รองลงมารู้จักเกือบทั้งชุมชน มีจำนวน 21 ห้องคิดเป็น 24.7 เปอร์เซ็นต์ และรู้จักเกือบทั้งชั้นจำนวน 23.5 เปอร์เซ็นต์ พบว่า มีเปอร์เซ็นต์ใกล้เคียงกัน ผู้ให้สัมภาษณ์ว่ารู้จักเพื่อนบ้าน 1-3 ครอบครัว จะเป็นผู้ที่ทำงานนอกบ้านทั้งครอบครัว และส่วนใหญ่จะใช้เวลากับครอบครัว ส่วนผู้ให้สัมภาษณ์ว่ารู้จักเกือบทั้งชุมชน พบว่าส่วนใหญ่เป็นผู้นำชุมชน และผู้ให้สัมภาษณ์ว่ารู้จักเกือบทั้งชั้น พบว่าเป็นความสัมพันธ์ของสมาชิกในชั้น ที่มี

ความสัมพันธ์กันมาตั้งแต่เมื่ออยู่ในชุมชนเดิม ซึ่งมีการจับกลุ่มกันในการเลือกเข้าพักในชั้นเดียวกัน ตั้งแต่แรกย้ายเข้าชุมชน

ความช่วยเหลือจากเพื่อนบ้าน เห็นว่า ส่วนใหญ่แบบต่างคนต่างอยู่ เนื่องจากพบว่า เป็นลักษณะทางกายภาพที่เกิดขึ้นของห้องพัก ที่มีลักษณะปิด ต่างจากในชุมชนเดิม รองลงมาเป็นการได้รับความช่วยเหลือในเรื่องฝากบ้าน ซึ่งพบว่าเกิดขึ้นกับบางชั้น ที่มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน สามารถฝากบ้าน ฝากร้าน แบ่งปันอาหารกัน

ตารางที่ 6.5 แสดงจำนวนเพื่อนบ้านที่รู้จัก

จำนวน.เพื่อนบ้านที่รู้จัก	จำนวน(ห้อง)	คิดเป็น (%)
1-3 ครอบครัว	23	27.1
เกือบทั้งชุมชน	21	24.7
เกือบทั้งชั้น	20	23.5
บางห้องบางชั้น	12	14.1
ไม่รู้จักเลย	5	5.9
4-6ครอบครัว	4	4.7
รวม	85	100.0

ตารางที่ 6.6 แสดงความสัมพันธ์และความช่วยเหลือระหว่างเพื่อนบ้าน

		ความช่วยเหลือจากเพื่อนบ้าน						รวม (ห้อง)	คิดเป็น (%)
		ฝากบ้าน	ฝากร้านค้า	ฝากดูแลลูกหลาน	เงิน	อาหาร	ต่างคนต่างอยู่		
ความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้าน	ดีขึ้น	15	4	5	4	1	18	47	55.3
	เหมือนเดิม	9	1	2		1	22	35	41.2
	แย่ลง	-	2	-	-	-	1	3	3.5
รวม (ห้อง)		24	7	7	4	2	41	85	100
คิดเป็น (%)		(28.2)	(8.2)	(8.2)	(4.7)	(2.4)	(48.2)		

- กิจกรรมของชุมชน จะประกอบไปด้วย การทำบุญ การทำความสะอาดชุมชน งานเลี้ยงสังสรรค์ ในเทศกาลต่างๆเช่น งานวันพ่อ งานวันแม่ งานวันปีใหม่ และงานวันเด็ก โดยเฉพาะวันเด็ก กลุ่มกรรมการชุมชน และกลุ่มกรรมการสหกรณ์ฯ ได้มีการจัด

งานกันทุกปี แต่จะมีปัญหาในเรื่องการไม่ได้ประสานงานกัน ทำให้มีการจัดงานซ้ำซ้อนกัน
เพิ่มความขัดแย้งของ 2 กลุ่มมากขึ้น

กิจกรรมของชุมชน มีรายละเอียดดังนี้คือ

1. การทำความสะอาดชุมชน ในวันสำคัญ มีการจัดให้รวมตัวกันร่วมกันทำ
ความสะอาดทั้งภายในชุมชน และด้านหน้าชุมชน
 2. การจัดกิจกรรมวันเด็ก จะมีการจัดกันที่ลานจอดรถชั้น 1 และบางปีจะมีการ
จัดออกไปชมสถานที่ต่างๆ
 3. การจัดงานบุญ โดยการนิมนต์พระเข้ามาในชุมชน จะจัดงานที่ลานจอดรถชั้น
1 หรือ มีการจัดรถทัวร์ออกไปวัดเพื่อทำบุญ
 4. การเลือกตั้งกรรมการชุมชน จะใช้บริเวณลานจอดรถชั้น 1 การเดินแอโรบิค มี
การจัดขึ้นในช่วงปีพ.ศ.2545 ได้จัดที่ลานจอดรถชั้น 8
- จากการสัมภาษณ์ชาวชุมชน 85 คน ถึงการมีส่วนร่วมในกิจกรรมชุมชน พบว่า
ชาวชุมชนที่มีส่วนร่วมในกิจกรรมชุมชนบ่อยคิดเป็น 48.2 เปอร์เซ็นต์ และมีส่วนร่วม
ในกิจกรรมการเลือกตั้งบ่อย คิดเป็น 72.9 เปอร์เซ็นต์

การมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมในชุมชน โดยเป็นผู้ร่วมในการทำกิจกรรม คิดเป็น
78.8 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือเป็นผู้นำในการทำกิจกรรมคิดเป็น 16.5 เปอร์เซ็นต์

เมื่อนำมาเปรียบเทียบความสัมพันธ์กันระหว่างบทบาทหน้าที่ในชุมชน และความ
มีส่วนร่วมใน กิจกรรมชุมชน พบว่า มี 29 รายที่เป็นผู้ร่วมกิจกรรม และมีส่วนร่วมในกิจ
กรรมบ่อย และมี 32 คนที่เป็นผู้ร่วม และมีส่วนร่วมบ้างในกิจกรรมชุมชน ส่วนความ
สัมพันธ์ระหว่างบทบาทหน้าที่ในชุมชน และความมีส่วนร่วมในการเลือกตั้งชุมชน พบว่า
มี 49 รายที่มีบทบาทหน้าที่เป็นผู้ร่วมกิจกรรม และมีส่วนร่วมบ่อย

จากสถิติข้างต้น เห็นได้ว่า การเลือกตั้งกรรมการชุมชน ชาวชุมชนจะให้ความสำคัญ
สำคัญมากกว่า กิจกรรมชุมชน อันเนื่องจากกิจกรรมชุมชนมีหลากหลาย แล้วแต่ความ
พร้อมในแต่ละครั้งในการร่วมกิจกรรม โดยส่วนใหญ่กิจกรรมที่ได้รับความสนใจและมีผู้เข้า
ร่วมมากที่สุด จากการสัมภาษณ์ผู้จัดกิจกรรมคือ กิจกรรมวันเด็ก

ตารางที่ 6.7 แสดงการมีส่วนร่วมในกิจกรรม

การมีส่วนร่วมในกิจกรรม	จำนวน(ห้อง)	คิดเป็น(เปอร์เซ็นต์)
ร่วมบ่อย	41	48.2
ร่วมบ้าง	35	41.2
ไม่ร่วม	9	10.6
รวม	85	100.0

ตารางที่ 6.8 แสดงการมีส่วนร่วมในการเลือกตั้ง

การมีส่วนร่วมในการเลือกตั้ง	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
ร่วมบ่อย	62	72.9
ร่วมบ้าง	17	20.0
ไม่ร่วม	6	7.1
รวม	85	100.0

ตารางที่ 6.9 แสดงบทบาทในชุมชน

บทบาทในชุมชน	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
ผู้ร่วม	67	78.8
ผู้นำ	14	16.5
ผู้ไม่ร่วม	4	4.7
รวม	85	100.0

ตารางที่ 6.10 แสดงบทบาทในชุมชนกับการมีส่วนร่วมในกิจกรรม

บทบาทในชุมชน	มีส่วนร่วมในกิจกรรมชุมชน			รวม(ห้อง)
	มีบ่อย	มีบ้าง	ไม่มี	
ผู้ร่วม	29	32	6	67
ผู้นำ	12	2	-	14
ผู้ไม่ร่วม	-	1	3	4
รวม	41	35	9	85

ตารางที่ 6.11 แสดงบทบาทในชุมชนกับการมีส่วนร่วมในการเลือกตั้ง

บทบาทในชุมชน	ส่วนร่วมในการเลือกตั้ง			รวม(ห้อง)
	มีบ่อย	มีบ้าง	ไม่มี	
ผู้ร่วม	49	16	2	67
ผู้นำ	13	1	-	14
ผู้ไม่ร่วม	-	-	4	4
รวม	62	17	6	85

- การปรึกษาหารือเมื่อเกิดปัญหาขึ้นของชาวชุมชน ส่วนใหญ่จะปรึกษากันเองระหว่างสามีและภรรยา ก่อน จะนำเรื่องนั้นไปปรึกษากับผู้นำชุมชน พบว่า ลักษณะทางสังคมในชุมชนปัจจุบัน ต่างจากเดิมก่อนการมีกระบวนการพัฒนาชุมชน ซึ่งเป็นแบบไม่ต้องมีการพึ่งพาผู้นำ ปัจจุบันสังคมของชาวชุมชนใหญ่ขึ้น มีลักษณะสังคมของกลุ่มคนหลากหลาย จึงเริ่มให้ความสำคัญกับกลุ่มผู้นำมากขึ้น ในการที่จะช่วยเหลือในการต่อรอง เจรจากับทั้งภายในชาวชุมชน และภายนอกชุมชน

ตารางที่ 6.12 แสดงผู้ให้คำปรึกษาเมื่อเกิดปัญหา

เมื่อมีปัญหาปรึกษา	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
สามีภรรยา	23	27.1
ผู้นำชุมชน	21	24.7
ญาติพี่น้อง	18	21.2
เพื่อนบ้าน	13	15.3
ปล่อยให้ผ่านไป	10	11.8
รวม	85	100.0

6.1.1.2 ลักษณะสังคมในบ้าน

- ความสัมพันธ์ในครัวเรือน สามารถแบ่งออกเป็นหลายประเภท คือ ความสัมพันธ์แบบครอบครัว , ญาติ , สามีภรรยา, พี่น้อง และอยู่แบบคนเดียว

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ส่วนใหญ่ชาวชุมชนจะอยู่อาศัยแบบครอบครัว หมายถึง มีพ่อ แม่ และลูก คิดเป็น 69.4 เปอร์เซ็นต์ โดยมีสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 3-5 คน รองลงมาเป็นการอยู่อาศัยกันแบบญาติ หมายถึง ลักษณะครอบครัวแบบขยาย ที่มีครอบครัวอยู่ร่วมกันมากกว่า 1 ครอบครัว โดยมีสมาชิกในครัวเรือนจำนวน คิดเป็น 15.3 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 6.13 แสดงความสัมพันธ์ในครัวเรือน

ความสัมพันธ์ในครัวเรือน	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
ครอบครัว	59	69.4
ญาติ	13	15.3
สามีภรรยา	6	7.1
คนเดียว	4	4.7

พี่น้อง	3	3.5
รวม	85	100.0

ตารางที่ 6.14 แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับความสัมพันธ์ในครัวเรือน

		ความสัมพันธ์ในครอบครัว					รวม (ห้อง)
		ญาติ	ครอบครัว	สามีภรรยา	คนเดียว	พี่น้อง	
จำนวนสมาชิกใน ครัวเรือน (คน)	1	-	-	3	4	-	7
	2	2	1	3	-	3	9
	3	3	16	-	-	-	19
	4	3	15	-	-	-	18
	5	3	12	-	-	-	15
	6	2	3	-	-	-	5
	7	-	8	-	-	-	8
	8	-	2	-	-	-	2
	9	-	1	-	-	-	1
	13	-	1	-	-	-	1
รวม	13	59	6	4	3	85	

- โครงสร้างอายุในครัวเรือน จากการวิจัยพบว่า ส่วนใหญ่ภายในครัวเรือนไม่มีเด็ก (หมายถึงอายุตั้งแต่ 0-12 ปี) คิดเป็น 44.7 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาจะมีเด็กอาศัยในครัวเรือน 2 คนคิดเป็น 25.9 เปอร์เซ็นต์ และเด็กอาศัยในครัวเรือน 1 คนคิดเป็น 24.7 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 6.15 แสดงจำนวนเด็กในครัวเรือน

จำนวนเด็ก (คน)	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
ไม่มี	38	44.7
2	22	25.9
1	21	24.7
3	2	2.4
4	1	1.2
6	1	1.2
รวม	85	100.0

6.1.1.3 ลักษณะสังคมที่สัมพันธ์กับการใช้พื้นที่

- ลักษณะสังคมของชุมชน มีผลต่อการใช้พื้นที่ ในการพบปะพูดคุยกับเพื่อนบ้าน จากการสัมภาษณ์พบว่า สถานที่พบปะพูดคุยระหว่างเพื่อนบ้าน ส่วนใหญ่เป็นการพบปะกันภายในบ้าน คิดเป็น 24.7 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาเป็นการพบปะพูดคุยกันที่ถนน คิดเป็น 22.4 เปอร์เซ็นต์ และ 18.8 เปอร์เซ็นต์เป็นการพบปะพูดคุยกันหน้าบ้าน

ลักษณะสังคมของชาวชุมชน ยังเป็นลักษณะเครือญาติ ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่จึงเป็นแบบพบปะพูดคุยในบ้าน ส่วนการพบปะที่ถนน เป็นการพบปะเป็นกลุ่มๆ ในเวลาเช้า เวลากลางวัน สำหรับกลุ่มแม่บ้าน และเด็กๆ รวมทั้งวัยทำงาน ก่อนและหลังการทำงาน และการพบปะเพื่อนบ้านบริเวณหน้าบ้าน (ทางเดิน) คือกลุ่มแม่บ้านที่มานั่งคุยกันหน้าบ้าน กลุ่มวัยรุ่นรวมกลุ่มกันนั่งคุยบริเวณหน้าบ้านไดโนไฟ

ตารางที่ 6.16 แสดงสถานที่พบปะเพื่อนบ้าน

สถานที่พบปะเพื่อนบ้าน	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
บ้าน	21	24.7
ถนน(ลานจอดรถชั้น1)	19	22.4
หน้าบ้าน(ทางเดิน)	16	18.8
ที่ทำการชุมชน	12	14.1
ที่ประกอบการ	10	11.8
ศูนย์สุขภาพ	4	4.7
บ้านเพื่อน	2	2.4
ที่จอดรถ	1	1.2
รวม	85	100.0



ภาพที่ 6.2 แสดงการพบปะพูดคุยที่หน้าบ้าน



ภาพที่ 6.3 แสดงการพบปะพูดคุยที่ถนน



ภาพที่ 6.4 แสดงการพบปะพูดคุยที่ทางเดิน

- ลักษณะสังคมวัยเด็กต่อการใช้พื้นที่ มี 2 กลุ่ม คือ กลุ่มวัยเด็กอายุตั้งแต่ 0-7 ปี (เด็กเล็ก) จะเล่นในบ้าน หน้าบ้าน หน้าลิฟต์ในชั้นที่พักอาศัย เพื่ออยู่ในสายตาของผู้ปกครอง เด็กจะเล่นหนังยาง วิ่งซ่อหนา เล่นขายของ เป็นต้น ส่วนกลุ่มวัยเด็กอายุตั้งแต่ 8-12 ปี จะเล่นกันตามถนน ที่จอดรถบนอาคาร ส่วนใหญ่เด็กในวัยนี้จะวิ่งเล่น เล่นฟุตบอล เป็นต้น

ตารางที่ 6.17 แสดงสถานที่พบปะกลุ่มวัยเด็ก

สถานที่พบปะวัยเด็ก	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
ถนน (ชั้น1)	28	32.9
บ้าน	26	30.6
หน้าบ้าน(ทางเดิน)	12	14.1
หน้าลิฟต์	10	11.8
ลานจอดรถ	8	9.4
ที่ประกอบการ	1	1.2
รวม	85	100.0



ภาพที่ 6.5 แสดงการวิ่งเล่นหน้าลิฟต์



ภาพที่ 6.6 แสดงการวิ่งเล่นที่ลานจอดรถ

6.1.2 ด้านเศรษฐกิจ

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ชาวชุมชนมีรายได้จากการประกอบอาชีพ จากเงินบำเหน็จ บำนาญ และจากการเลี้ยงดูจากลูกหลาน

การประกอบอาชีพชาวชุมชนนั้นมีหลายประเภท คือ ผู้ที่ประกอบอาชีพค้าขาย คือ การวางขายของตามถนน/ห้าง การเข็นรถขายผลไม้ตามแหล่งธุรกิจ ขายของที่ตลาด, ผู้ที่ทำงานรับจ้างทั่วไปคือ ผู้ที่ขับรถแท็กซี่ ขับรถรับจ้างทั่วไป รับจ้างเข็นรถที่ตลาด รับจ้างขายของตามร้านขายของชำ รับจ้างขับรถจักรยานยนต์ ซึ่งผู้ทำงานขับรถรับจ้าง ใช้พื้นที่ในชุมชนในการจอดรถ ซึ่งมีตั้งแต่รถ 4-6 ล้อ และผู้ที่ขับรถจักรยานยนต์รับจ้างมีบางส่วนที่จอดรับจ้างในชุมชน, ผู้ที่ประกอบอาชีพในบ้าน/ในชุมชน คือผู้ที่ทำการค้าขายที่ส่วนร้านค้าในชุมชน เด็ดพริก กระจุกในห้องพัก รับซักผ้าในชุมชน เพาะต้นไม้ขาย , ผู้ที่ทำงานบริษัท และผู้ที่ทำงานรับราชการ

ตารางที่ 6.18 แสดงแหล่งที่มาของรายได้ชาวชุมชน

แหล่งที่มาของรายได้	จำนวน(ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
ค้าขาย	26	30.6
รับจ้างทั่วไป	24	28.2
อาชีพในบ้าน/ในชุมชน	13	15.3
ทำงานบริษัท	10	11.8
ลูก/พ่อแม่ส่งให้	8	9.4
เงินบำเหน็จ บำนาญ	3	3.5
รับราชการ	1	1.2
รวม	85	100.0

จากการสัมภาษณ์การประกอบอาชีพในชุมชนเดิม นำมาเปรียบเทียบกับประกอบอาชีพในปัจจุบัน พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงจากเดิม คือ ผู้ที่เคยประกอบอาชีพในชุมชนเดิม เช่น การค้าขายในชุมชน ปัจจุบันบางรายได้ไม่ทำ เนื่องจากการค้าขายในชุมชนปัจจุบันมีผู้ใช้บริการน้อยลง ทำให้รายรับไม่คุ้มทุน , ผู้ที่เคยประกอบอาชีพส่วนตัว รับราชการ ทำงานบริษัท ถูกปลดเกษียณ ส่วนผู้ที่รับจ้างทั่วไป เมื่ออายุมากขึ้นได้เลิกทำอาชีพ บางรายกลับต่างจังหวัด และผู้ที่ประกอบอาชีพอุตสาหกรรมย่อย บางรายสามารถทำต่อได้ บางรายต้องหาที่ประกอบอุตสาหกรรมแห่งใหม่ หรือมีการเปลี่ยนแปลงอาชีพ เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้อาคาร

รายได้ต่อครัวเรือน ส่วนใหญ่รายได้ในช่วง 5,001-10,000บาท คิดเป็น 31.8 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือ รายได้ในช่วง 10,001-15,000 บาท คิดเป็น 21.2 เปอร์เซ็นต์ และรายได้ในช่วง 15,001-20,000 บาท คิดเป็น 20.0 เปอร์เซ็นต์

รายได้ครัวเรือนต่อเดือนเฉลี่ยของทั้งชุมชนเท่ากับ 16,375.29 บาท โดยมีความแตกต่างตามจำนวนผู้มีรายได้ในครัวเรือน หากมีผู้มีรายได้ในครัวเรือนเพียงคนเดียวจะมีรายได้ครอบครัวเฉลี่ย 13,435.90 บาท จะเพิ่มขึ้นตามจำนวนผู้มีรายได้ในครัวเรือน แต่จำนวนผู้มีรายได้ในครัวเรือน 4คนจะมีรายได้เฉลี่ยลดลงเล็กน้อย อันเนื่องมาจากผู้มีรายได้บุคคลที่ 4 ส่วนใหญ่จะเป็นรายได้จากการประกอบอาชีพเป็นครั้งคราว

ตารางที่ 6.19 แสดงจำนวนรายได้ต่อครัวเรือน

รายได้ต่อครัวเรือน	จำนวน(ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
0-5000	2	2.4
5001-10000	27	31.8
10001-15000	18	21.2
15001-20000	17	20.0
20001-25000	9	10.6
25001-30000	10	11.8
30001ขึ้นไป	2	2.4
รวม	85	100.0

ตารางที่ 6.20 แสดงค่าเฉลี่ยจำนวนรายได้ต่อจำนวนผู้มีรายได้ในครัวเรือน

ผู้มีรายได้ในครัวเรือน (คน)	จำนวน (ห้อง)	ค่าเฉลี่ย (บาท)
1	39	13435.90
2	32	16000.00
3	12	25491.67
4	2	25000.00
รวม	85	16375.29

จากการสัมภาษณ์พบว่า ชาวชุมชนส่วนใหญ่มีฐานะค่อนข้างดี กล่าวคือ เกือบครึ่งมีรถยนต์ และอีกเกือบ 40 เปอร์เซ็นต์มีจักรยานยนต์ ผู้วิจัยพบว่าอันเนื่องมาจากอาชีพรับรถบรรทุกจ้าง และจักรยานยนต์รับจ้าง

ชาวชุมชนส่วนใหญ่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้าน โดยเฉพาะพัดลม หม้อหุงข้าว โทรทัศน์ วิทยุ เต้าแก๊ส และเครื่องซักผ้า

ตารางที่ 6.21 แสดงทรัพย์สินในครัวเรือน

ทรัพย์สินในครัวเรือน	มีในครอบครอง		ไม่มีในครอบครอง	
	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (%)	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (%)
พัดลม	85	100.0	-	-
หม้อหุงข้าว	84	98.8	1	1.2
โทรทัศน์	84	98.8	1	1.2
วิทยุ	76	89.4	9	10.6
เต้าแก๊ส	74	87.1	11	12.9
เครื่องซักผ้า	57	67.1	28	32.9
รถยนต์	38	44.7	47	55.3
รถจักรยานยนต์	33	38.8	52	61.2
เต้าไฟฟ้า	18	21.2	67	78.8
เต้าถ่าน	14	16.5	71	83.5
รถเข็น	11	12.9	74	87.1
คอมพิวเตอร์	6	7.1	79	92.9
เครื่องปรับอากาศ	4	4.7	81	95.3

รายจ่ายครัวเรือนต่อเดือนเฉลี่ยของทั้งชุมชนเท่ากับ 9,818.82 บาท การใช้จ่ายส่วนใหญ่สำหรับชาวชุมชน คือ เพื่อการซื้ออาหาร ค่าห้องค่าส่วนกลาง และค่าน้ำค่าไฟ

จากการตรวจสอบข้อมูลเรื่องรายได้ และรายจ่ายพบว่า ข้อมูลที่ได้เป็นที่น่าเชื่อถือ อันเนื่องจากมีความสัมพันธ์กันระหว่างรายได้และรายจ่าย

ตารางที่ 6.22 แสดงรายจ่ายต่อครัวเรือน

รายจ่ายต่อครัวเรือน (บาท)	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
0-5,000	21	24.7
5,001-10,000	32	37.6
10,001-15,000	22	25.9
15,001-20,000	9	10.6
20,001-25,000	1	1.2
รวม	85	100.0

ตารางที่ 6.23 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับรายจ่าย

รายได้ (บาท)		รายจ่าย (บาท)					รวม
		0-5,000	5,001-10,000	10,001-15,000	15,001-20,000	20,001-25,000	
0-5,000	Count	2					2
	% of Total	2.4%					2.4%
5,001-10,000	Count	17	10				27
	% of Total	20.0%	11.8%				31.8%
10,001-15,000	Count	2	15	1			18
	% of Total	2.4%	17.6%	1.2%			21.2%
15001-20,000	Count		6	9	2		17
	% of Total		7.1%	10.6%	2.4%		20.0%
20,001-25,000	Count			6	3		9
	% of Total			7.1%	3.5%		10.6%
25,001-30,000	Count		1	5	3	1	10
	% of Total		1.2%	5.9%	3.5%	1.2%	11.8%
30,001ขึ้นไป	Count			1	1		2
	% of Total			1.2%	1.2%		2.4%
รวม	Count	21	32	22	9	1	85
รวม	% of Total	24.7%	37.6%	25.9%	10.6%	1.2%	100.0%

จำนวนเงินออมของชาวชุมชน พบว่า กว่าครึ่งมีเงินออม และเกือบครึ่งมีหนี้สิน เมื่อนำมาเปรียบเทียบกัน เห็นว่าบางครัวเรือนมีทั้งเงินออมและหนี้สิน เนื่องจากการออมทรัพย์กับทางสหกรณ์คณะสถานชุมชนรวมใจชอยไม่สิ่งใดจำกัด แล้วทำการกู้ยืมจากทางสหกรณ์ฯ ในเวลาที่ต้องการเงินในระยะสั้น เช่น: เพื่อการศึกษาบุตรหลาน เพื่อการรักษาโรค และเพื่อการประกอบอาชีพ

หนี้สินของชาวชุมชน ส่วนใหญ่เกิดจากการกู้เงินเพื่อหมุนเวียนในการประกอบอาชีพค้าขาย คิดเป็น 17.6 ของทั้งหมด รองลงมาเพื่อการศึกษาของบุตรหลาน คิดเป็น 9.4 ของทั้งหมด และเพื่ออาหาร คิดเป็นร้อยละ 5.9 ของทั้งหมด

แหล่งกู้ยืมของชาวชุมชน พบว่า ส่วนใหญ่กู้ยืมจากธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 14.1 ของทั้งหมด รองลงมากู้ยืมจากนายทุน ทั้งภายในชุมชนและภายนอกชุมชน คิดเป็นร้อยละ 11.8 ของทั้งหมด ซึ่งการกู้ยืมจากนายทุน จะมีอัตราดอกเบี้ยสูงมาก ร้อยละ 20 ต่อวัน เป็นเหตุปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนสิทธิ์การครอบครองห้องพักอาศัย และกู้ยืมจากเพื่อน คิดเป็นร้อยละ 10.6 ของทั้งหมด ซึ่งการเป็นการกู้เพื่อใช้จ่ายในยามฉุกเฉิน เช่น: ค่าหมอ ค่าอาหาร เป็นต้น

ตารางที่ 6.24 แสดงจำนวนผู้มีเงินออม

จำนวนผู้มีเงินออม	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
มี	45	52.9
ไม่มี	40	47.1
รวม	85	100.0

ตารางที่ 6.25 แสดงจำนวนผู้มีหนี้สิน

จำนวนผู้มีหนี้สิน	จำนวน(ห้อง)	คิดเป็น(เปอร์เซ็นต์)
มี	38	44.7
ไม่มี	47	55.3
Total	85	100.0

ตารางที่ 6.26 แสดงจำนวนผู้มีเงินออมกับผู้มีหนี้สิน

เงินออม		หนี้สิน		รวม
		มี	ไม่มี	
มี	Count	11	34	45
	% of Total	12.9%	40.0%	52.9%
ไม่มี	Count	27	13	40
	% of Total	31.8%	15.3%	47.1%
Total	Count	38	47	85
	% of Total	44.7%	55.3%	100.0%

ตารางที่ 6.27 แสดงปัจจัยการกู้ยืม

ปัจจัยการกู้ยืม	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
ไม่ได้กู้	47	55.3
หมุนเวียน	15	17.6
การศึกษา	8	9.4
อาหาร	5	5.9
ผ่อนบ้าน	3	3.5
รักษาโรค	3	3.5
ผ่อนรถ	3	3.5
ผ่อนที่ดิน	1	1.2
รวม	85	100.0

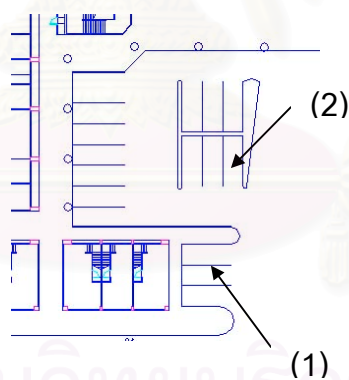
ตารางที่ 6.28 แสดงแหล่งกักขังเงิน

แหล่งกักขัง	จำนวน(ห้อง)	คิดเป็น(เปอร์เซ็นต์)
ไม่ได้กัก	47	55.3
ธนาคาร	12	14.1
นายทุน	10	11.8
เพื่อน	9	10.6
สหกรณ์	4	4.7
ญาติ	3	3.5
รวม	85	100.0

6.1.3 ด้านกายภาพ

6.1.3.1 การใช้พื้นที่ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

การใช้พื้นที่บริเวณลานจอดรถ ชั้น 1 หน้าอาคารชุมชนทรัพย์สิน 26-7 ส่วนใหญ่ใช้จอดรถหกล้อเป็นหลัก เนื่องจากชาวชุมชนมีอาชีพขับรถรับจ้าง ส่วนใหญ่เป็นรถหกล้อไม่สามารถขึ้นจอดบนอาคารได้ เพราะความสูงของอาคารจอดรถ



ภาพที่ 6.7 แสดงผังลานจอดรถหน้าอาคาร 26 ชั้น



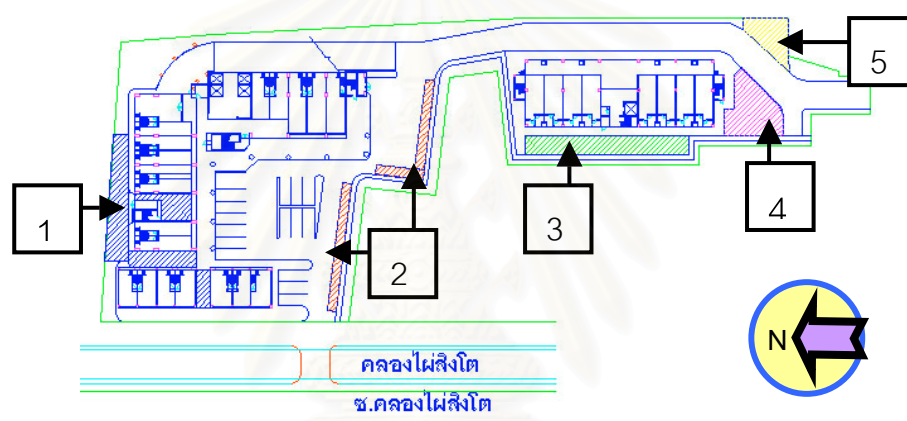
ภาพที่ 6.8 แสดงรถ 6 ล้อรับจ้างทั่วไป (1)



ภาพที่ 6.9 แสดงสภาพลานจอดรถชั้น 1 (2)

จากการสำรวจการใช้พื้นที่ชุมชน ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากการออกแบบอาคารของบริษัทที่ปรึกษาคนจำกัด โดยมีการก่อสร้างเพิ่มเติมปรับปรุงอาคาร ทั้งจากการยื่นข้อเสนขอเพิ่มเติมจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ในช่วงก่อนย้ายขึ้นอาคาร และการขอเพิ่มเติมหลังจากย้ายขึ้นอาคาร

การใช้พื้นที่ชุมชนในปัจจุบัน สามารถแบ่งเป็นพื้นที่ในแต่ละส่วน ดังนี้ 1.พื้นที่เตรียม/ล้างผลไม้ 2.พื้นที่ร้านค้า 3.พื้นที่เก็บอุปกรณ์ 4.พื้นที่เช่าทำกิจการ 5.พื้นที่ศาลเจ้าแม่จันทร์เทวี ดังรายละเอียดต่อไปนี้



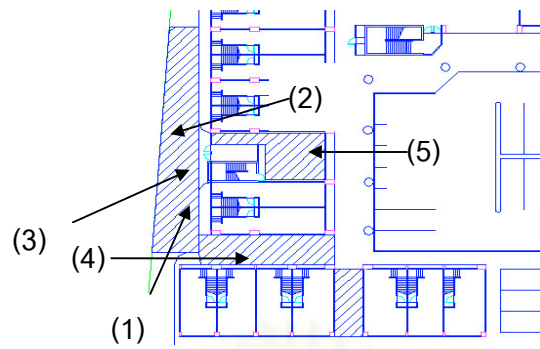
ภาพที่ 6.10 แสดงผังชุมชนแสดงการใช้พื้นที่ชุมชน

1 พื้นที่ส่วนเตรียมล้างผลไม้

พื้นที่ส่วนเตรียมล้างผลไม้ ประกอบด้วย พื้นที่ริมกำแพงด้านทิศเหนือ สำหรับเตรียม ล้างผลไม้ มีก๊อกน้ำที่ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้จัดสร้างให้รวมจำนวน 14 ก๊อก แต่แต่ละก๊อกจะมีเจ้าของ และมีกุญแจส่วนตัวสำหรับเปิดก๊อกน้ำเมื่อต้องการใช้งาน รวมทั้งพื้นที่บริเวณใกล้เคียง ได้อาคาร 26 ชั้น สำหรับเก็บอุปกรณ์ และจอดรถเข็น

การจ่ายค่าน้ำ จะคิดอัตราตามมิเตอร์น้ำ โดยจ่ายให้กับทางบริษัททรัพย์สินร่วมใจ จำกัด ปัจจุบันจากการสอบถามบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด พบว่า ก๊อกน้ำยังไม่มีเจ้าของจำนวน 3 ราย¹

¹ สัมภาษณ์ วัฒนะ ถาวรสุข, ผู้จัดการบริษัททรัพย์สินร่วมใจ, 14 ตุลาคม พ.ศ.2545.



ภาพที่ 6.11 แสดงผังขยายส่วนเตรียมล้างผลไม้



ภาพที่ 6.12 แสดงขอบบริเวณลานล้างผลไม้ (1)



ภาพที่ 6.13 แสดงก๊อกสำหรับล้างผลไม้ (2)



ภาพที่ 6.14 แสดงลานล้างผลไม้ (3)



ภาพที่ 6.15 แสดงพื้นที่วางรถเข็นผลไม้ (4)



ภาพที่ 6.16 แสดงใต้ถุนอาคาร 26 ชั้น



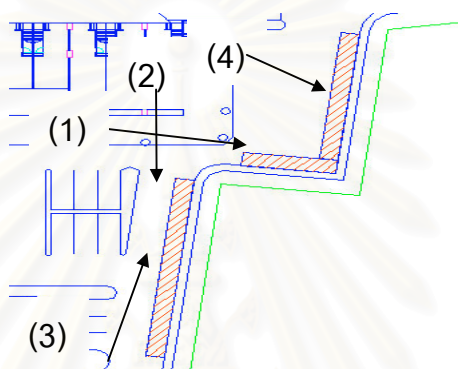
ภาพที่ 6.17 แสดงที่เก็บของและเตรียมผลไม้

2

พื้นที่ส่วนร้านค้า

พื้นที่ส่วนร้านค้าอยู่หน้าทางเข้าโครงการ ตลอดแนวรั้วไปถึงอาคาร 7 ชั้น ได้แบ่งพื้นที่เป็นล็อต จำนวน 26 ล็อต ขนาด 6 ตารางเมตร เจ้าของร้านค้าต้องชำระค่าเช่าเดือนละ 200 บาท และค่าธรรมเนียมล็อตละ 10 บาทต่อปี กับทางบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด

ปัจจุบันมีร้านค้าที่ยังคงเปิดบริการอยู่เพียงไม่กี่ราย เนื่องจากรายเดิมที่มีสิทธิ์ไม่ได้ใช้สิทธิ์ และผู้ที่ต้องการใช้สิทธิ์ไม่สามารถเข้าแทนที่สิทธิ์เดิม ทางบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด จึงมีการเปิดให้ลงสิทธิ์ร้านค้าชั้นใหม่ พร้อมทั้งจะมีการปรับปรุงร้านค้าให้มีสภาพดีขึ้น²



ภาพที่ 6.18 แสดงผังขยายส่วนร้านค้า



ภาพที่ 6.19 แสดงพื้นที่ร้านค้า (1)



ภาพที่ 6.20 แสดงพื้นที่ร้านค้า (2)



ภาพที่ 6.21 แสดงร้านค้าด้านหน้าชุมชน (3)

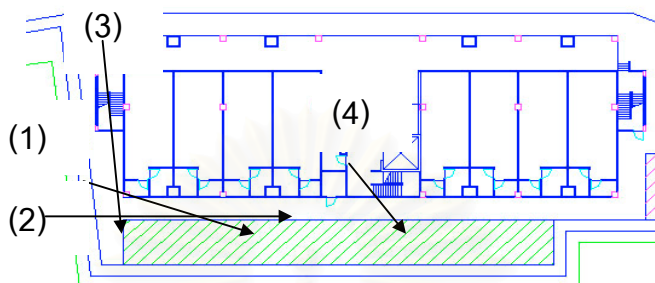


ภาพที่ 6.22 แสดงร้านค้าใกล้อาคาร 7 ชั้น (4)

² สัมภาษณ์ วัฒนธ ถาวรสุข, ผู้จัดการบริษัททรัพย์สินร่วมใจ, 14 ตุลาคม พ.ศ.2545.

3 พื้นที่เก็บอุปกรณ์ หลังอาคาร 7 ชั้น

พื้นที่เก็บอุปกรณ์ อยู่บริเวณด้านหลังอาคาร 7 ชั้นเป็นพื้นที่ที่ชาวชุมชน ซึ่งอาศัยอยู่ ชั้น 1 อาคาร 7 ชั้น ได้สร้างขึ้น เพื่อการเก็บอุปกรณ์ส่วนตัว โดยไม่มีการเสียค่าใช้จ่าย



ภาพที่ 6.23 แสดงผังขยายส่วนเก็บอุปกรณ์เพื่อประกอบอาชีพ



ภาพที่ 6.24 แสดงสร้างกรงเหล็กเก็บอุปกรณ์ (1)



ภาพที่ 6.25 แสดงทางเดินหลังอาคาร 7 ชั้น (2)



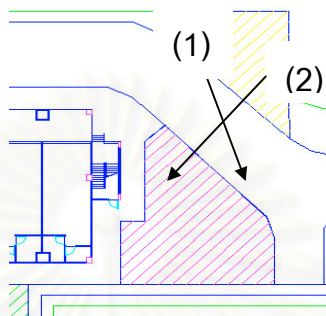
ภาพที่ 6.26 แสดงด้านข้างอาคาร 7 ชั้น (3)



ภาพที่ 6.27 แสดงมุมมองจากบนของอาคาร (4)

4 พื้นที่เช่าทำกิจการ

พื้นที่เช่าจอดรถบรรทุก และสถานที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมรถ 450 บาทต่อเดือน จะอยู่บริเวณด้านข้างของอาคาร 7 ชั้น ใกล้เคียงบริเวณทางเข้า-ออกของโครงการ ด้านทิศใต้ โดยชำระค่าเช่าให้บริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด



ภาพที่ 6.28 แสดงผังขยายพื้นที่เช่าทำกิจการ



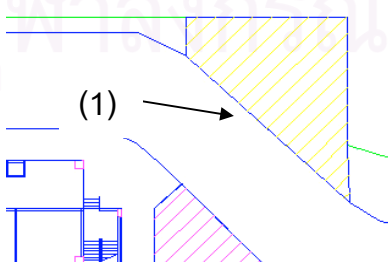
ภาพที่ 6.29 แสดงพื้นที่เช่าใกล้ทางเข้า-ออก (1)



ภาพที่ 6.30 แสดงพื้นที่เพื่อจอดรถ (2)

5 พื้นที่ศาลเจ้าแม่จันทร์เทวี

พื้นที่ศาลเจ้าแม่จันทร์เทวี อยู่บริเวณด้านทิศใต้ใกล้ทางเข้า-ออกของชุมชน ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้จัดสร้างให้ ตามที่กรรมการสหกรณ์ได้ยื่นข้อเสนอ ขอปรับปรุงเพิ่มเติมก่อนการย้ายขึ้นอาคาร



ภาพที่ 6.31 แสดงผังขยายพื้นที่ศาลเจ้า



ภาพที่ 6.32 แสดงศาลเจ้าแม่จันทร์เทวี (1)

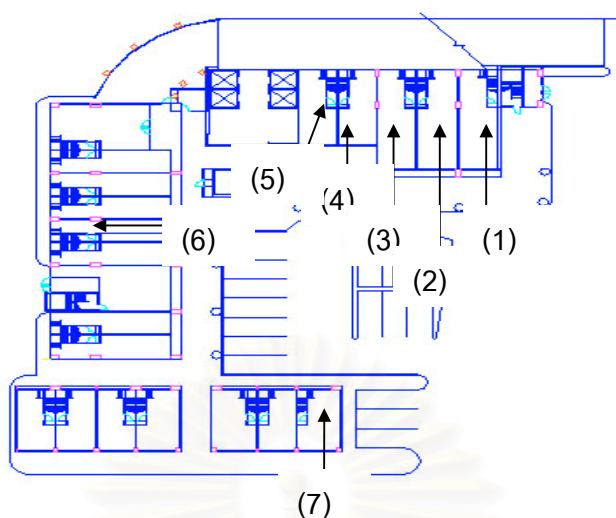
6.1.3.1 การใช้พื้นที่ภายในอาคาร 26 ชั้น

จากการสำรวจการใช้พื้นที่ภายในอาคาร 26 ชั้น พบว่า

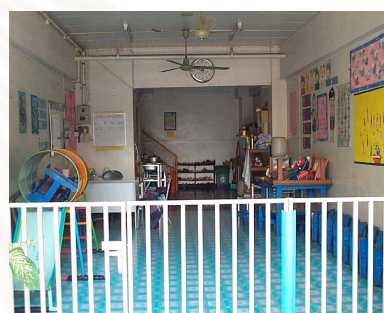
- ชั้นที่ 1-2 คือห้องประกอบการพาณิชย์ สำนักงานทรัพย์สินฯมีแผนให้ผู้ที่อยู่อาศัยที่ติดแถวของทรัพย์สินฯ ที่ประกอบการค้าด้านหน้าถนนพระรามที่ 4 เข้าอยู่ แต่การเจรจาไม่ประสบความสำเร็จ ผู้ประกอบการค้าทั้งหมดยังไม่ยินยอม ในการรื้อย้ายเข้าอยู่ ปัจจุบันจากการสำรวจพบว่า ห้องประกอบการพาณิชย์ ได้ถูกใช้สอยพื้นที่ เพื่อสนับสนุนกิจกรรมการพัฒนาคุณภาพชีวิต ตามข้อเสนอที่สหกรณ์ฯ ได้ยื่นขอเสนอจากทาง สำนักงานทรัพย์สินฯ ก่อนการย้ายขึ้นอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 6.29 แสดงการใช้งานห้องประกอบการพาณิชย์

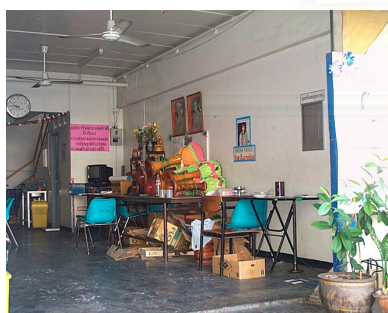
หมายเลขห้อง	พื้นที่ (ตรม.)	จำนวน (ห้อง)	พื้นที่รวม (ตรม.)	การใช้พื้นที่ (ปีพ.ศ.2545)
190/001	102.31	1	102.31	ที่ทำการบริษัททรัพย์สินฯรวมใจ จำกัด
190/002	100.81	1	100.81	ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กก่อนวัยเรียน
190/003	100.75	1	100.75	ศูนย์สุขภาพ
190/004	91.27	1	91.27	ที่ทำการคณะกรรมการชุมชน
190/005	88.12	1	88.12	เก็บวัสดุอุปกรณ์ของบริษัทฯ
190/006	120.13	1	120.13	ที่พักอาศัยของพนักงาน รปภ.
190/007-190/010	74.19	4	296.76	ห้องว่าง
190/011	108.87	1	108.87	ศูนย์เยาวชน (ไม่ได้เปิดทำการ)
190/012	97.61	1	97.61	ห้องว่าง
190/013	80.34	1	80.34	ห้องว่าง
190/014	66.36	1	66.36	ห้องว่าง
190/015	64.66	1	64.66	ห้องว่าง
190/016	64.88	1	64.88	ห้องว่าง
190/017	74.24	1	74.24	ห้องว่าง
190/018	72.68	1	72.68	ห้องว่าง
190/019	63.54	1	63.54	ห้องว่าง
190/020	69.88	1	69.88	ที่ทำการคณะกรรมการสหกรณ์



ภาพที่ 6.33 แสดงผังการไหลของน้ำที่ห้องประกอบการพาณิชย์



ภาพที่ 6.34 แสดงที่ทำการบจ.ทรัพย์ร่วมใจ (1) ภาพที่ 6.35 แสดงที่ทำการศูนย์พัฒนาเด็ก (2)



ภาพที่ 6.36 แสดงที่ทำการศูนย์สุขภาพ (3) ภาพที่ 6.37 ที่ทำการคณะกรรมการชุมชน (4)



ภาพที่ 6.38 แสดงห้องเก็บวัสดุอุปกรณ์ (5) ภาพที่ 6.39 แสดงที่ทำการศูนย์เยาวชน (6)



ภาพที่ 6.40 แสดงที่ทำการคณะกรรมการสหกรณ์ (7)

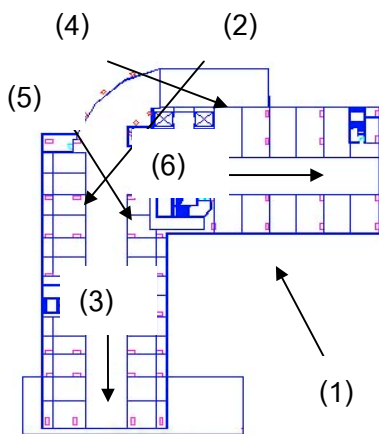
- ชั้นที่ 3-8 เป็นลานจอดรถตามกรอบนอกแบบก่อสร้าง จากการสำรวจการใช้สอยพื้นที่ลานจอดรถในปัจจุบัน พบว่า

ชั้น 3 สภาพเดิมสำนักงานฯ ได้มีนโยบายจัดให้เป็นที่จอดรถของผู้เช่า แต่เมื่อผู้เช่าได้เช่าอยู่ มีผู้เช่าบางรายได้ร้องเรียนว่าไม่มีที่ทำกิน ทางบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด จึงจัดสร้างล๊อคขายสินค้าให้จำนวน 33 ล๊อค เพื่อให้เป็นที่ทำกิน

สภาพปัจจุบันลานจอดรถชั้น 3 มีการวางของเกะกะสกปรก และผู้เช่าไม่ได้ทำตามสัญญาที่แจ้งไว้ คือมีการใช้พื้นที่ขายสินค้า เป็นพื้นที่พักอาศัย ดังรายละเอียดข้างล่างนี้

ตารางที่ 6.30 แสดงการใช้งานพื้นที่ประกอบการพาณิชย์ชั้น 3

บ้านเลขที่	พื้นที่ (ตรม.)	การใช้สอยพื้นที่
190/032	26.25	คนอื่นมาพัก
190/218	20.7	ทำรองเท้า
194/58	20.7	พักอาศัย
190/206	20.7	ทำรองเท้า
190/207	20.7	พักและเก็บของ
190/217	20.7	ทำรองเท้า
190/217	20.7	ทำรองเท้า
190/217	20.7	ทำรองเท้า
194/016	26.91	เก็บของ
190/049	17.94	เก็บของ
190/036	17.94	เก็บของ
190/251	22.77	เก็บของ
190/285	26.91	เก็บของ
190/262	26.91	เก็บของ
194/010	26.91	เก็บของ
190/217	20.7	ทำรองเท้า
190/083	20.7	ทำน้ำเต้าหู้
190/231	20.7	ทำกุยช่าย
190/055	20.7	เก็บของ
190/117	20.7	ขายของ
190/245	20.7	เก็บของ
194/005	7.29	ว่าง
190/028	14.58	ทำขนมขาย
190/229	7.29	เก็บของ
190/202	18.09	ขนมขาย
190/161	18.09	เก็บของ
190/062	18.09	ขนมขาย
190/201	18.09	เก็บของ
190/236	18.09	เก็บของ
190/045	18.09	ว่าง
190/299	27.2	ขนมขาย
190/299	18.36	ขนมขาย
190/072	18.36	พักอาศัย
190/229	18.36	เก็บของ

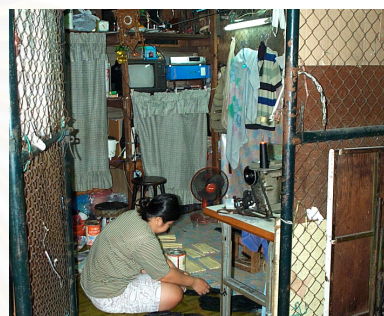


แปลนอาคารชั้น 3

ภาพที่ 6.41 แสดงผังลานจอดรถชั้น3



ภาพที่ 6.42 แสดงสภาพลานจอดรถ (1)



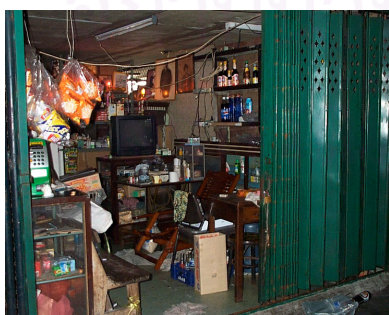
ภาพที่ 6.43 แสดงลิ้นคทำรองเท้า (2)



ภาพที่ 6.44 แสดงสภาพด้านหน้าลิ้นค (3)



ภาพที่ 6.45 แสดงสภาพด้านหลังลิ้นค (4)



ภาพที่ 6.46 แสดงลิ้นคชายของชำ (5)

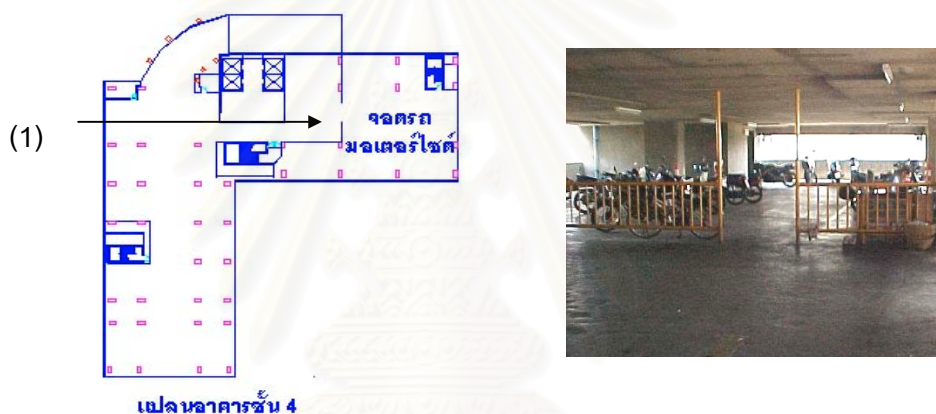


ภาพที่ 6.47 แสดงลิ้นคกันเพื่อทำกิน (6)

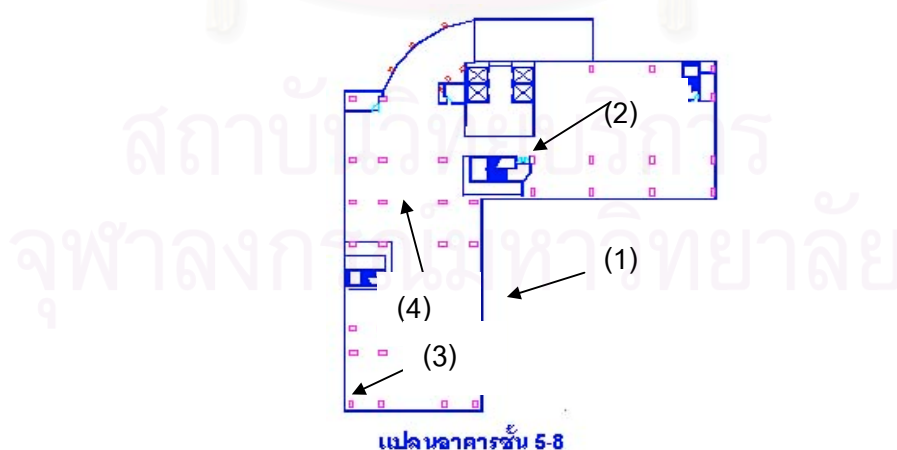
- อาคารจอดรถชั้น 4-8 ใช้พื้นที่ในการจอดรถ ลานจอดรถชั้น 4 ด้านทิศใต้มีการกั้นส่วนหนึ่ง เพื่อการจอดรถจักรยานยนต์

นอกจากนี้พบว่า เด็กมักจะใช้เป็นลานจอดรถเพื่อวิ่งเล่น เตະฟุตบอล และชาวชุมชนจะใช้เป็นที่ประชุมชาวชุมชน ตากพริก ต้นแอโรบิคโดยเฉพาะชั้น 5 และชั้น 7 เนื่องจากไม่ค่อยมีรถยนต์ขึ้นมาจอด และพบว่าลานจอดรถในเวลากลางคืน จะเป็นที่มีผู้สูบบุหรี่ดมกาว โดยเฉพาะตามมุมอับของอาคาร

บริษัทโทเทิล แอ็คเซ็ส คอมมูนิเคชั่นจำกัด(มหาชน) ได้ทำการเช่าพื้นที่ขนาด 4*6 เมตร บนชั้น 8 รวมถึงพื้นที่ของลานจอดรถ เพื่อติดตั้งเสาดำอากาศ และอุปกรณ์รับส่งสัญญาณวิทยุคมนาคม โดยชำระค่าเช่า 20,000 บาทต่อเดือน ปรับขึ้นร้อยละ 5 ของทุกปี



ภาพที่ 6.48 แสดงผังการกั้นที่จอดรถจักรยานยนต์ ภาพที่ 6.49 แสดงลานจอดรถจักรยานยนต์ชั้น 4



ภาพที่ 6.50 แสดงผังอาคารจอดรถ ชั้น5-8



ภาพที่ 6.51 แสดงสภาพอาคารจอดรถ (1)



ภาพที่ 6.52 แสดงลานจอดหน้าบันไดหนีไฟ (2)



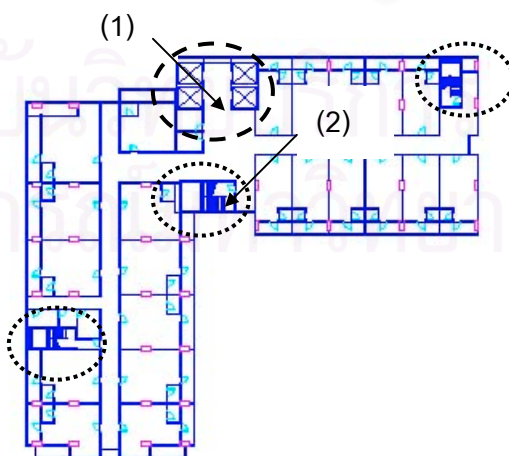
ภาพที่ 6.53 แสดงลานจอดรถชั้น 8 (3)



ภาพที่ 6.54 แสดงลานจอดรถ ชั้น 8 (4)

- ลิฟต์ บันไดหนีไฟ และอุปกรณ์ฉุกเฉิน

ลิฟต์ อาคาร 26 ชั้นจะมี 4 ชุด ปัจจุบันมีภาพทรุดโทรมมาก อุปกรณ์ในลิฟต์ถูกไฟเผา ชำรุด และลิฟต์ไม่สามารถใช้งานได้สมบูรณ์ จะเกิดอาการลิฟต์ค้าง ลิฟต์เสียบ่อยมาก



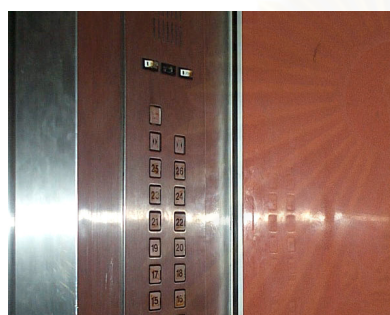
ภาพที่ 6.55 แสดงผังตำแหน่งลิฟต์และบันไดหนีไฟ



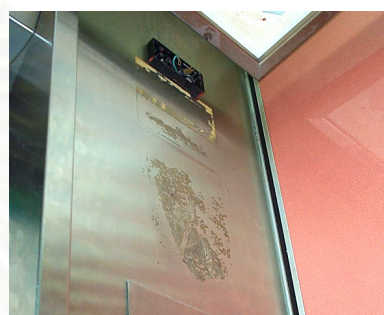
ภาพที่ 6.56 แสดงหน้าลิฟต์ชั้น 18 (1)



ภาพที่ 6.57 แสดงภายในลิฟต์



ภาพที่ 6.58 แสดงสภาพภายในลิฟต์

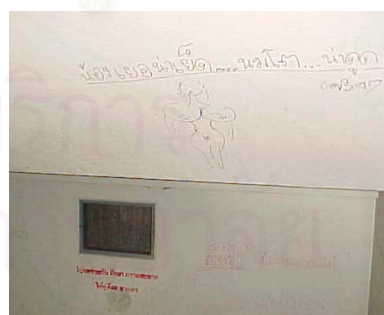


ภาพที่ 6.59 แสดงภายในลิฟต์ที่อุปกรณ์ชำรุด

- บันไดหนีไฟ จะมีทั้งหมด 3 ตำแหน่ง ปัจจุบันมีสภาพทรุดโทรม มีการขีดเขียน วาดภาพ และที่สำคัญคือ บันไดหนีไฟตำแหน่งปีกด้านซ้ายจะมีดมาก ทำให้เป็นที่มั่วสุมเสพยา ดมกาว ปัจจุบันบันไดหนีไฟบางชั้นมีกุญแจล็อก เนื่องจากชาวชุมชนห้องใกล้เคียง บันไดหนีไฟ ไม่ต้องการให้มีการเปิดใช้ กลัวพวกเขา เข้ามาภายในอาคาร



ภาพที่ 6.60 แสดงบันไดหนีไฟ (2)



ภาพที่ 6.61 แสดงบันไดหนีไฟ

- อุปกรณ์ฉุกเฉิน ไฟฉุกเฉินในอาคารมีพร้อมในช่วงอาคารก่อสร้างเสร็จ แต่ปัจจุบันมีสภาพชำรุด เหลือน้อยมากที่จะสามารถใช้งานได้ตามปกติ



ภาพที่ 6.62 แสดงไฟฉุกเฉิน (1)

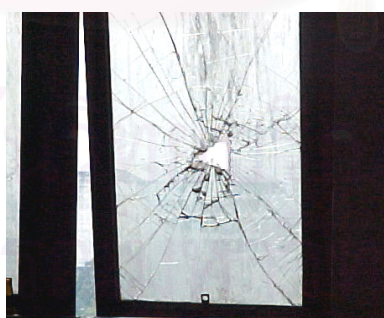


ภาพที่ 6.63 แสดงอุปกรณ์ฉุกเฉิน (2)



ภาพที่ 6.64 แสดงไฟฉุกเฉิน (3)

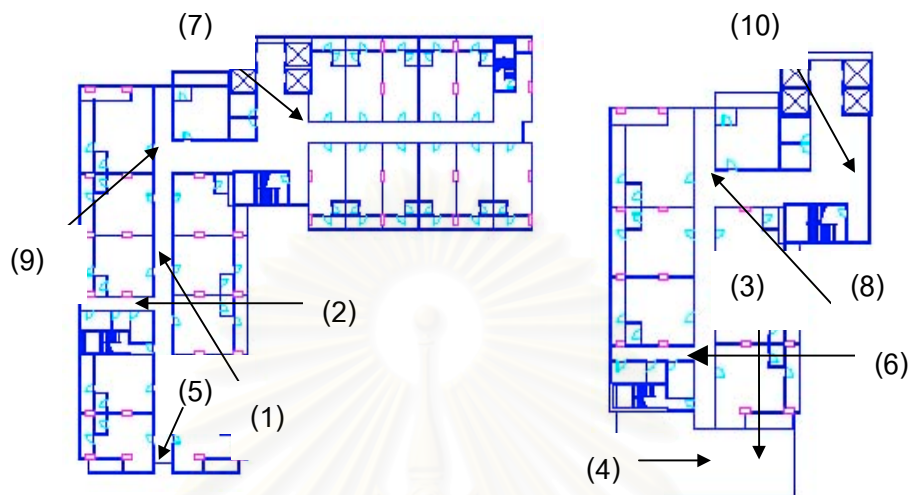
- กระจกอาคาร แตกร้าว กรอบคิ้วของกระจกหาย ซึ่งชาวบ้านเล่าว่า มีการขโมยไปตั้งแต่เริ่มขึ้นมีการย้ายชั้นอาคาร



ภาพที่ 6.65 แสดงกระจกแตกร้าว

- ชั้นที่ 9-26 เป็นห้องพักอาศัย การใช้พื้นที่ส่วนกลางแต่ละชั้นจะแตกต่างกันไป บางชั้นจะวางชั้นวางรองเท้าหน้าห้องตรงบริเวณทางเดิน วางโซฟา วางโถ่ง จักรยาน รถเข็น โดยเฉพาะห้องที่ติดริมจะมีพื้นที่เหลือมาก วางทรัพย์สินหน้าห้องเหมือนเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล บางห้องมีการกั้นกรงเหล็กในพื้นที่ส่วนกลางหน้าห้องตนเอง เพื่อเก็บของส่วนตัว

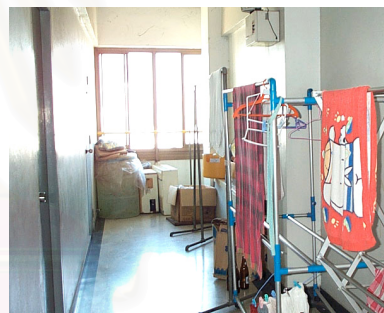
โถงหน้าลิฟต์บางชั้นจะวางต้นไม้ เก้าอี้ ราวตากผ้า และบางชั้นที่มีส่วนดาดฟ้า จะใช้ส่วนนั้นในการตากผ้า นั่งเล่น เลี้ยงนก เป็นต้น



ภาพที่ 6.66 แสดงผังการใช้พื้นที่ส่วนกลาง



ภาพที่ 6.67 แสดงการวางเฟอร์นิเจอร์หน้าห้อง (1)



ภาพที่ 6.68 แสดงการตากผ้าส่วนกลาง (2)



ภาพที่ 6.69 แสดงกรงนกบริเวณดาดฟ้า (3)



ภาพที่ 6.70 แสดงการวางทรัพย์สินบนดาดฟ้า (4)



ภาพที่ 6.71 แสดงการวางจักรยานหน้าห้อง(5)



ภาพที่ 6.72 แสดงทางเดินที่จอดรถเข็น (6)



ภาพที่ 6.73 แสดงโต๊ะบริเวณโถงลิฟต์ (7)



ภาพที่ 6.74 แสดงการกั้นกรงหน้าห้องพัก (8)



ภาพที่ 6.75 แสดงการวางเฟอร์นิเจอร์หน้าห้อง (9)



ภาพที่ 6.76 แสดงการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (10)

6.1.3.2 การใช้พื้นที่ห้องพักอาศัย

- สภาพภายนอกห้องพักอาศัย มีการติดเหล็กดัดเพิ่มเติมที่ระเบียง หลังจากการก่อสร้างอาคารเสร็จ เพื่อป้องกันเด็กตกอาคาร และที่หน้าต่างหน้าห้อง เพื่อป้องกันขโมย ทุกห้องพักอาศัย (หลังจากคณะกรรมการชุมชนได้ยื่นข้อเสนอกับทางสำนักงานทรัพย์สินฯ) ส่วนกรงเหล็กประตูมีการติดตั้งเพิ่มเติมเมื่อเข้าอยู่อาศัย ตามความต้องการของแต่ละห้องพัก

จากการสำรวจพบว่า มีการติดตั้งกรงเหล็กประตู 226 ห้อง จาก 284 ห้อง คิดเป็น 79.58 เปอร์เซ็นต์ของห้องทั้งหมด และห้องที่ไม่ได้ทำกรงเหล็กที่ประตู ก็จะทำที่ล๊อคประตูขึ้นพิเศษ เพื่อป้องกันขโมย



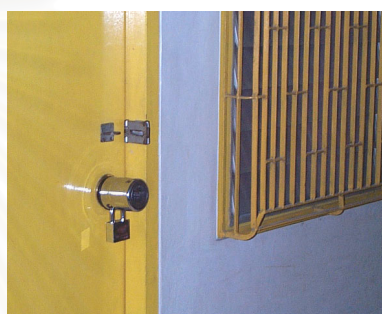
ภาพที่ 6.77 แสดงระเบียบกันกรงเหล็ก



ภาพที่ 6.78 แสดงกรงเหล็กหน้าต่าง



ภาพที่ 6.79 แสดงกรงเหล็กที่ประตูหน้าต่าง



ภาพที่ 6.80 แสดงกุญแจล็อคที่ประตู

ห้องพักอาศัยมีขนาด 32,43, 48, 53, 63, และ 66 ซึ่งแต่ละขนาด มีแบบที่แตกต่างกันรวมทั้งหมด 12 แบบ จากการลงสัมภาษณ์ตามห้องพักอาศัย มีขนาดห้องพัก และแบบห้องที่แตกต่างกันดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6.31 แสดงจำนวนห้องที่สัมภาษณ์ตามแบบและขนาดห้องพักอาศัย

	ขนาดห้องพัก (ตารางเมตร)											
	32		43	48				53	63		66	
แบบ	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
จน.ห้องที่สัมภาษณ์	10	21	5	13	16	3	3	2	0	3	2	7
รวม	31		5	37				0	5		7	

หมายเหตุ: ห้องขนาด 53 ตารางเมตร 1 ห้อง ไม่สามารถสัมภาษณ์ได้เนื่องจากเจ้าของสิทธิ์ให้เช่าต่อ

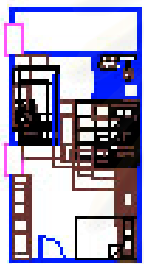
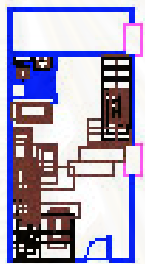
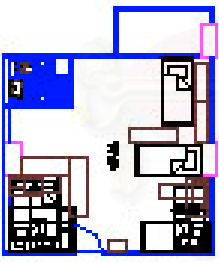
- การใช้พื้นที่ห้องพักอาศัย โดยการวางเฟอร์นิเจอร์



ผู้วิจัยได้นำการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย มาทำการซ้อนทับกัน ตามการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ เพื่อแสดงความถี่ของการใช้พื้นที่ประเภทเดียวกัน ในบริเวณนี้ หรือบริเวณใกล้เคียงกัน ฉะนั้นบริเวณที่มีการซ้อนทับมากจะสีเข้มมากขึ้น โดยแบ่งกลุ่มตามขนาด

และแบบห้อง ในการซ้อนทับนั้นจะซ้อนทับ แยกตามประเภทการใช้พื้นที่ คือ พื้นที่ส่วนนอน พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร พื้นที่ส่วนครัว และพื้นที่ส่วนซักล้าง

1. การซ้อนทับพื้นที่ ส่วนนอน

ตารางที่ 6.32 แสดงการซ้อนทับพื้นที่ส่วนนอน

ขนาดห้อง	0 4 8 2 6 แบบห้องแบ่งตามขนาด		รวม
32 ตารางเมตร ขนาด 4*8 ตร.ม.			2 แบบ 31ห้อง
43 ตารางเมตร ขนาด 5.4*8ตร.ม.			1 แบบ 5ห้อง

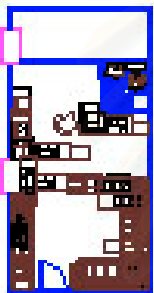
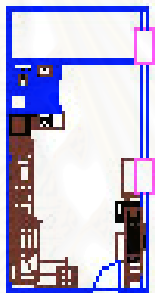
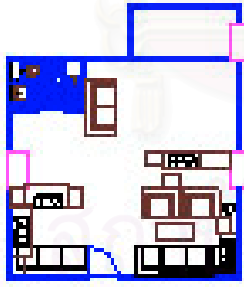
<p>48</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 6*8ตร.ม.</p>	 <p>แบบ D มีการซ้อนทับกัน 13 ห้อง</p>  <p>แบบ G. มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	 <p>แบบ E มีการซ้อนทับกัน 16 ห้อง</p>  <p>แบบ H มีการซ้อนทับกัน 2 ห้อง</p>	 <p>แบบ F มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	<p>5 แบบ 27ห้อง</p>
<p>63</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 7.8*8ตร. ม.</p>	 <p>แบบ J มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	 <p>แบบ K มีการซ้อนทับกัน 2 ห้อง</p>		<p>2 แบบ 5 ห้อง</p>
<p>66</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 8.2*8ตร. ม.</p>	 <p>แบบ L มีการซ้อนทับกัน 7 ห้อง</p>			<p>1 แบบ 7ห้อง</p>

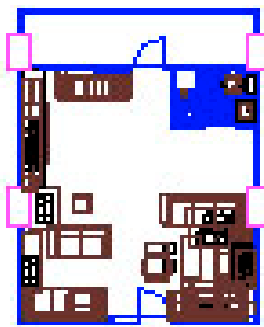
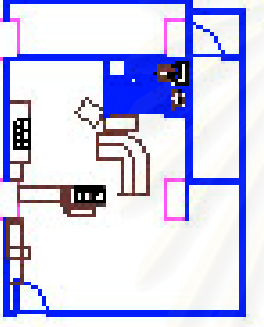
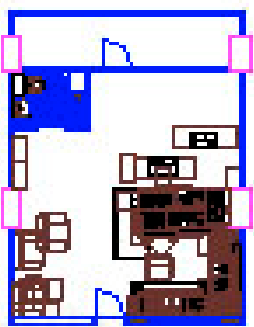
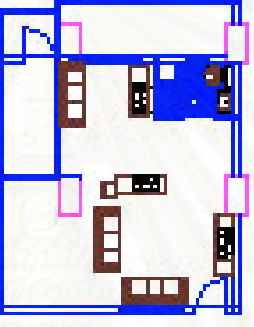
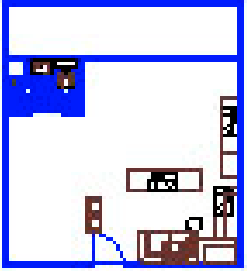



จากการซ้อนทับกันของส่วนนอน พบว่า การวางส่วนนอนมีทั้งส่วนด้านหน้า ด้านหลัง มีการซ้อนทับใกล้เคียงกัน แต่ด้านหน้าการวางส่วนพัก มักเป็นแบบไม่ถาวร คือใช้ร่วมกับการใช้งานประเภทอื่น ส่วนด้านหลังจะเป็นแบบส่วนนอนถาวร คือเพื่อการนอนเพียงอย่างเดียว

การวางเตียงนอนจะวางชิดผนัง ทั้งแบบขนานและตั้งฉาก และการวางส่วนนอน ขนาดห้องที่ใหญ่ขึ้นจะมีการวางส่วนนอนที่กระจายมากขึ้น รวมทั้งห้องขนาดใหญ่จะเห็น ได้ชัดว่าการเปิดประตูก็มีผลกับการวางส่วนนอน ด้านหลังประตูจะมีการวางส่วนนอนมากกว่า ด้านหน้าประตู

2. การซ้อนทับพื้นที่ ส่วนพักผ่อน รับแขก และทำงาน (ส่วนอเนกประสงค์)

ตารางที่ 6.33 แสดงการซ้อนทับพื้นที่ส่วนพักผ่อน รับแขก ทำงาน


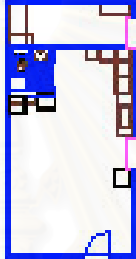
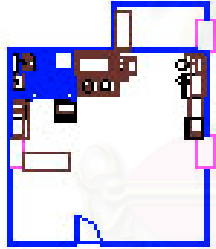
ขนาด ห้อง	0 4 8 2 6	แบบห้องแบ่งตามขนาด	รวม
32 ตาราง เมตร ขนาด 4*8 ตร. ม.			2 แบบ 31ห้อง
43 ตาราง เมตร ขนาด 5.4*8ตร. ม.			1 แบบ 5ห้อง

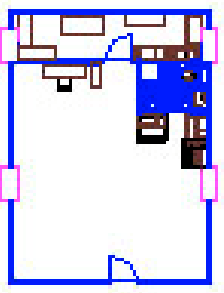

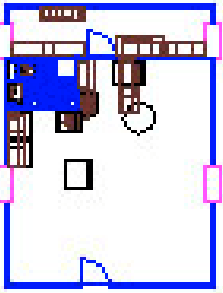
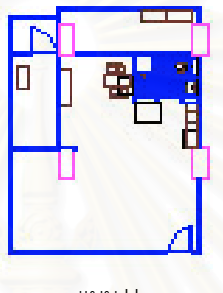
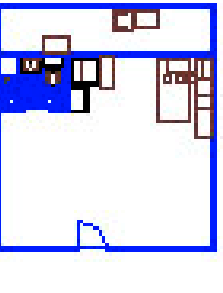



<p>48</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 6*8ตร.ม.</p>	 <p>แบบ D มีการซ้อนทับกัน 13 ห้อง</p>  <p>แบบ G มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	 <p>แบบ E มีการซ้อนทับกัน 16 ห้อง</p>  <p>แบบ H มีการซ้อนทับกัน 2 ห้อง</p>	 <p>แบบ F มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	<p>5 แบบ</p> <p>27ห้อง</p>
<p>63</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 7.8*8ตร. ม.</p>	 <p>แบบ J มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	 <p>แบบ K มีการซ้อนทับกัน 2 ห้อง</p>		<p>2 แบบ</p> <p>5 ห้อง</p>
<p>66</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 8.2*8ตร. ม.</p>	 <p>แบบ L มีการซ้อนทับกัน 7 ห้อง</p>			<p>1 แบบ</p> <p>7ห้อง</p>

จากการซ้อนทับพื้นที่ส่วนพักผ่อน รับแขก ทำงาน (ส่วนอเนกประสงค์) พบว่า การใช้พื้นที่ส่วนพักผ่อน รับแขก ทำงาน จะใช้ส่วนหน้าของห้องพักเป็นส่วนใหญ่ ทั้งด้านซ้ายและด้านขวาของห้อง มีการซ้อนทับใกล้เคียงกัน ขึ้นกับพื้นที่ห้องในแต่ละข้าง

3. การซ้อนทับพื้นที่ รับประทานอาหาร (เก็บของ)

ตารางที่ 6.34 แสดงการซ้อนทับพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

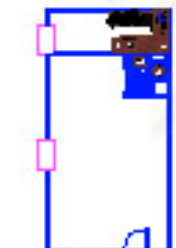
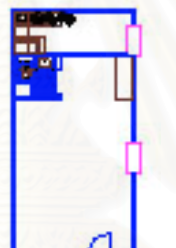
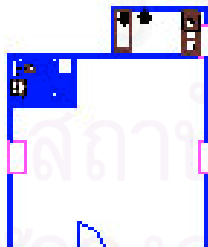
0 ชม ห้อง	4 2	8 6	แบบห้องแบ่งตามขนาด	รวม
32 ตาราง เมตร ขนาด 4*8 ตร. ม.			แบบ A มีการซ้อนทับกัน 10 ห้อง	2 แบบ 31ห้อง
43 ตาราง เมตร ขนาด 5.4*8ตร. ม.			แบบ C มีการซ้อนทับกัน 5 ห้อง	1 แบบ 5ห้อง

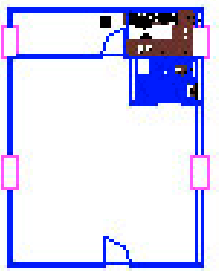

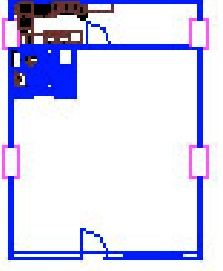
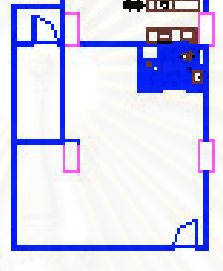
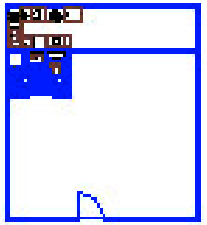

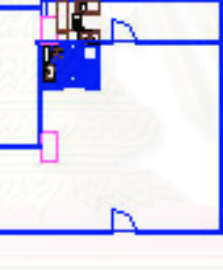

<p>48</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 6*8ตร.ม.</p>	 <p>แบบ D มีการซ้อนทับกัน 13 ห้อง</p>  <p>แบบ G มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	 <p>แบบ E มีการซ้อนทับกัน 16 ห้อง</p>  <p>แบบ H มีการซ้อนทับกัน 2 ห้อง</p>	 <p>แบบ F มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	<p>5 แบบ</p> <p>27ห้อง</p>
<p>63</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 7.8*8ตร. ม.</p>	 <p>แบบ J มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	 <p>แบบ K มีการซ้อนทับกัน 2 ห้อง</p>		<p>2 แบบ</p> <p>5 ห้อง</p>
<p>66</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 8.2*8ตร. ม.</p>	 <p>แบบ L มีการซ้อนทับกัน 7 ห้อง</p>			<p>1 แบบ</p> <p>7ห้อง</p>

จากการซ้อนทับพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร (เก็บของ) พบว่า การใช้พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร จะใช้ส่วนหลังของห้อง โถงห้องน้ำเนื่องจากการใช้พื้นที่ส่วนนี้ไม่มากนัก มักจะใช้กับห้องที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ขึ้นหรือมีพื้นที่มุมเหมาะสำหรับรับประทานอาหาร การวางโต๊ะรับประทานอาหาร ในห้องขนาดเล็กจะไม่มี จะใช้ส่วนนอกประสงค์ เป็นที่รับประทานอาหาร ด้วยการใช้โต๊ะเล็กที่สามารถพับเก็บได้ ส่วนห้องขนาดเล็ก พื้นที่ส่วนนี้อาจใช้เป็นที่เก็บของแทน การรับประทานอาหาร

4. การซ้อนทับพื้นที่ ส่วนครัว

ตารางที่ 6.35 แสดงการซ้อนทับพื้นที่ส่วนครัว



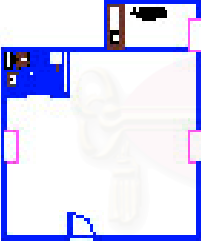
ขนาดห้อง	0 4 8 2 6	แบบห้องแบ่งตามขนาด		รวม
32 ตารางเมตร ขนาด 4*8 ตร.ม.				2 แบบ 31ห้อง
43 ตารางเมตร ขนาด 5.4*8ตร.ม.				1 แบบ 5ห้อง

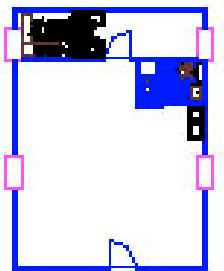
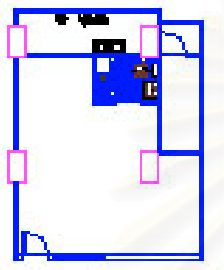
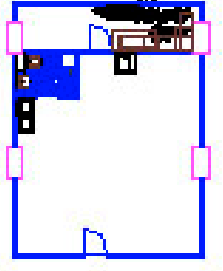
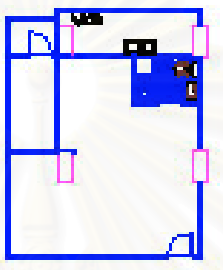
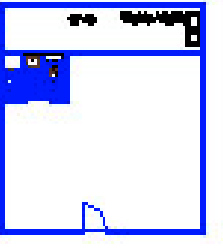



<p>48</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 6*8ตร.ม.</p>	 <p>แบบ D มีการซ้อนทับกัน 13 ห้อง</p>  <p>แบบ G มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	 <p>แบบ E มีการซ้อนทับกัน 16 ห้อง</p>  <p>แบบ H มีการซ้อนทับกัน 2 ห้อง</p>	 <p>แบบ F มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	<p>5 แบบ</p> <p>27ห้อง</p>
<p>63</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 7.8*8ตร. ม.</p>	 <p>แบบ J มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	 <p>แบบ K มีการซ้อนทับกัน 2 ห้อง</p>		<p>2 แบบ</p> <p>5 ห้อง</p>
<p>66</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 8.2*8ตร. ม.</p>	 <p>แบบ L มีการซ้อนทับกัน 7 ห้อง</p>			<p>1 แบบ</p> <p>7ห้อง</p>

จากการซ้อนทับพื้นที่ส่วนครัว พบว่า การใช้พื้นที่ส่วนครัว จะใช้บริเวณระเบียง ฝั่งห้องน้ำ เนื่องจากการออกแบบอาคาร จัดให้ส่วนนี้มีก๊อกน้ำ มีส่วนกันลม ทำให้ชาวชุมชนส่วนใหญ่จึงใช้บริเวณนี้ในการทำครัว

5. การซ้อนทับพื้นที่ ส่วนซักล้าง

ตารางที่ 6.36 แสดงการซ้อนทับพื้นที่ส่วนซักล้าง

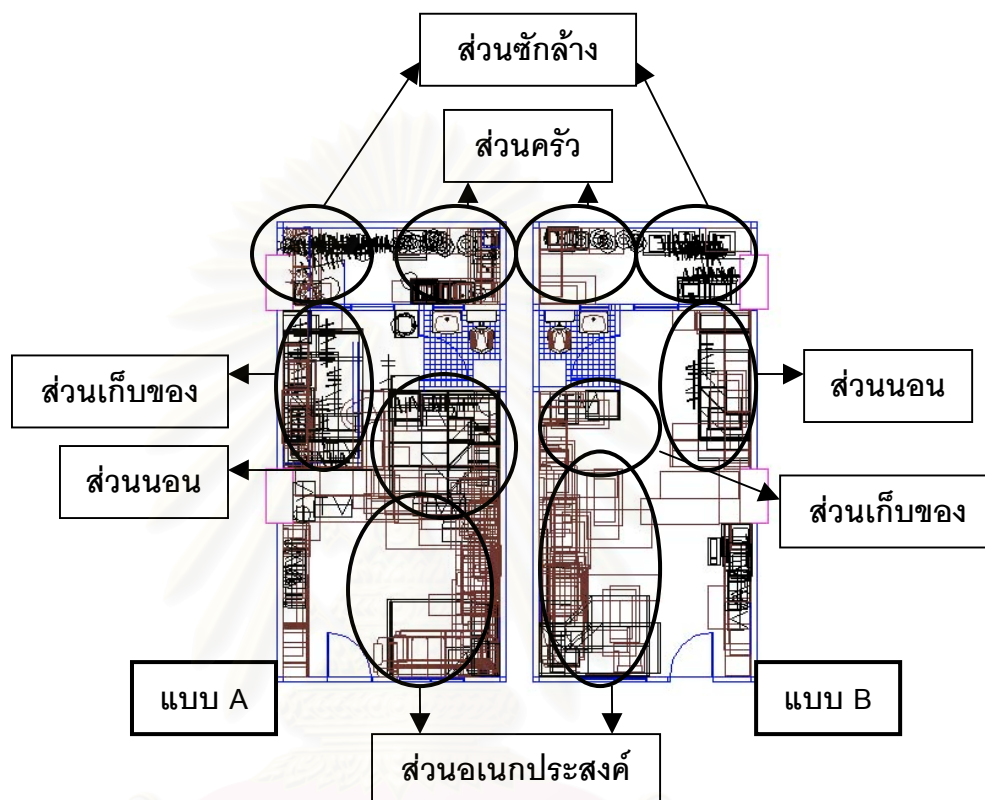
ขนาดห้อง	0 4 8 2 6		แบบห้องแบ่งตามขนาด	รวม
	แบบห้องแบ่งตามขนาด			
32 ตารางเมตร ขนาด 4*8 ตร.ม.				2 แบบ 31ห้อง
	แบบ A มีการซ้อนทับกัน 10 ห้อง	แบบ B มีการซ้อนทับกัน 21 ห้อง		
43 ตารางเมตร ขนาด 5.4*8 ตร.ม.				1 แบบ 5ห้อง
	แบบ C มีการซ้อนทับกัน 5 ห้อง			

<p>48</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 6*8ตร.ม.</p>	 <p>แบบ D มีการซ้อนทับกัน 13 ห้อง</p>  <p>แบบ G มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	 <p>แบบ E มีการซ้อนทับกัน 16 ห้อง</p>  <p>แบบ H มีการซ้อนทับกัน 2 ห้อง</p>	 <p>แบบ F มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	<p>5 แบบ</p> <p>27ห้อง</p>
<p>63</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 7.8*8ตร. ม.</p>	 <p>แบบ J มีการซ้อนทับกัน 3 ห้อง</p>	 <p>แบบ K มีการซ้อนทับกัน 2 ห้อง</p>		<p>2 แบบ</p> <p>5 ห้อง</p>
<p>66</p> <p>ตาราง เมตร ขนาด 8.2*8ตร. ม.</p>	 <p>แบบ L มีการซ้อนทับกัน 7 ห้อง</p>			<p>1 แบบ</p> <p>7ห้อง</p>

จากการซ้อนทับพื้นที่ส่วนซักล้าง พบว่า การใช้พื้นที่ส่วนซักล้าง ส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่บริเวณระเบียงคนละฝั่งกับส่วนครัว และบางห้องจะวางเครื่องซักผ้าไว้ในห้องบริเวณหน้าห้องน้ำ

สรุปการใช้พื้นที่ของห้องสำหรับชาวชุมชน ตามแบบห้อง โดยการซ้อนทับ เฟอร์นิเจอร์ ดังนี้

1. การใช้พื้นที่ห้องขนาด 32 ตารางเมตร กว้าง 4 เมตร * ยาว 8 เมตร



ภาพที่ 6.81 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 32 ตารางเมตร แบบ A และแบบ B

การใช้พื้นที่ห้องขนาด 32 ตารางเมตร ขนาด กว้าง 4 เมตร * ยาว 8 เมตร

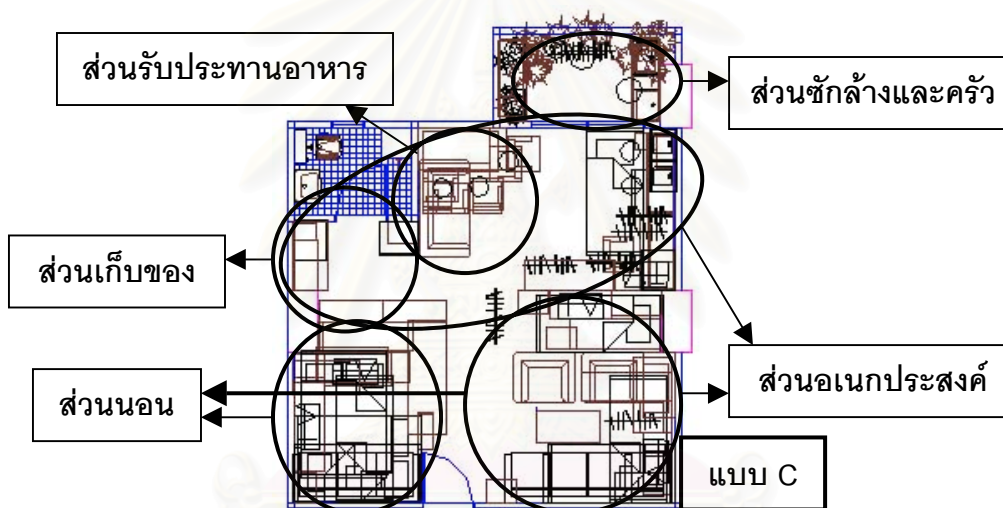
แบบ A พบว่า การใช้พื้นที่ ส่วนหน้าเป็นส่วนอเนกประสงค์ ห้องขนาดนี้ส่วนใหญ่ ส่วนหน้าจะใช้เป็นที่นอนแบบใช้เตียงวาง ติดข้างผนัง และใช้เป็นที่รับแขก นั่งเล่นไปในตัว ส่วนหลังต่อจากส่วนอเนกประสงค์จะเป็นส่วนนอนหลัก คือมีการวางเตียงนอน บางห้อง ใช้ตู้เสื้อผ้ากันเพื่อแบ่งเป็นส่วนนอนอย่างเป็นสัดส่วน หน้าห้องน้ำใกล้ระเบียบเป็นส่วนเก็บของ(รับประทานอาหาร) บางห้องจัดเป็นที่นอน สำหรับห้องที่มีสมาชิกหลายคน แต่ส่วนใหญ่จะใช้เพื่อทานอาหาร วางตู้กับข้าว เสื้อผ้าสำหรับเตรียมซัก ส่วนระเบียบหลังห้องน้ำ ใช้เป็นส่วนครัว และอีกฝั่งจะใช้เป็นส่วนชักร้าง ตากผ้า

แบบB พบว่า ส่วนหน้าถึงส่วนหลังหน้าห้องน้ำ จะเป็นพื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ โดยส่วน ใหญ่ห้องขนาดนี้จะมีวางเตียงนอนด้านหน้าชิดผนังตามแนวกว้างของห้องเพื่อใช้เป็นที่นอน

มีโซฟาสำหรับนั่งเล่น ส่วนหลังจะมีการปูผ่านอนบ้าง วางตู้เก็บของ ผ้าม่านเตรียมซัก ส่วนด้านหลังห้องโถงระเบียบังใช้เป็นสวนนอนหลัก ระเบียบังหน้าห้องน้ำเป็นครัว และอีกฝั่งเป็นส่วนซักล้าง

ผู้วิจัยพบว่า ห้องสองแบบ มีการจัดใกล้เคียงกัน ต่างกันในการวางสวนนอนหลัก ซึ่งแตกต่างกันไปตามความชอบของผู้อยู่อาศัย แบบ A ผู้ใช้สวนนอนหลักตำแหน่งต่อจากสวนอเนกประสงค์ จะเป็นการวางเตียงขนาดใหญ่ หรือมีจำนวนผู้ใช้จำนวนมากกว่า 2 คน แบบ B สวนนอนหลักตำแหน่งโถงระเบียบังจะเป็นการวางเตียงขนาดเล็ก นอนไม่เกินสองคน และห้องขนาดนี้ยังไม่มีการแบ่งพื้นที่รับประทานอาหารอย่างชัดเจน

2. การใช้พื้นที่ห้องขนาด 43 ตารางเมตร กว้าง 5.4 เมตร * ยาว 8 เมตร



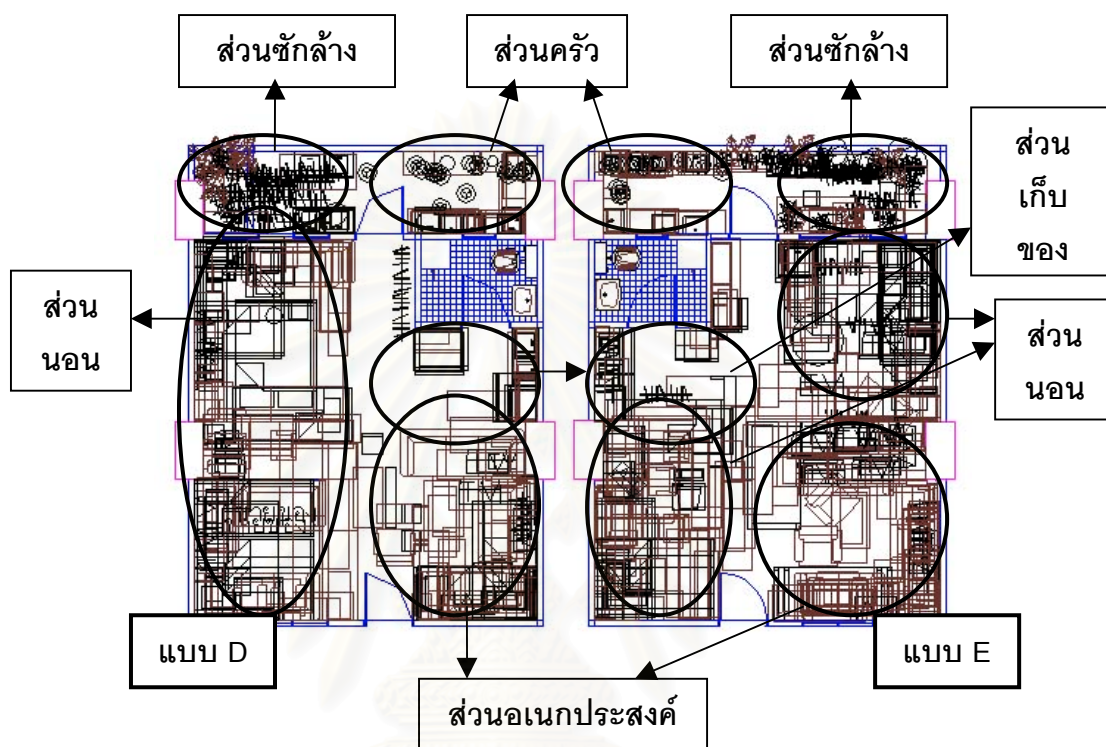
ภาพที่ 6.82 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 43 ตารางเมตร แบบ C

การใช้พื้นที่ห้องขนาด 43 ตารางเมตร ขนาด กว้าง 5.4 เมตร * ยาว 8 เมตร

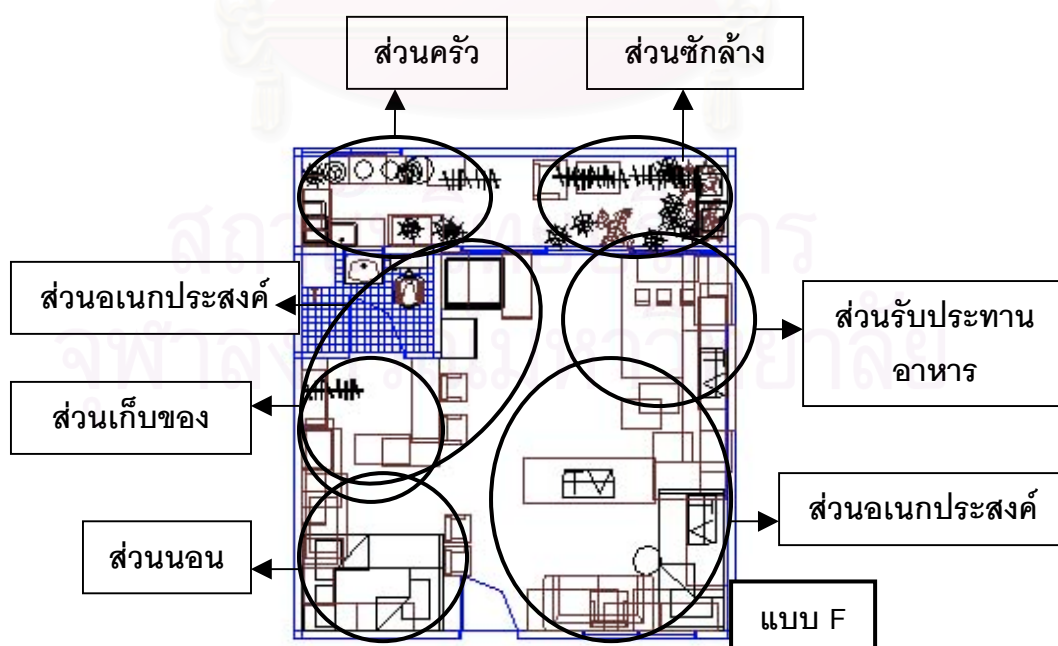
แบบ C พบว่า การใช้พื้นที่ ส่วนหน้าด้านขวาเป็นส่วนอเนกประสงค์ ส่วนหน้าด้านซ้ายเป็นส่วนนอนแบบถาวร ส่วนหลังเป็นส่วนอเนกประสงค์ แต่สังเกตเห็นได้ชัดว่า แบบนี้จะมีโต๊ะรับประทานอาหารวางอยู่ติดห้องน้ำโถงระเบียบัง บางห้องจะใช้ส่วนหน้าด้านขวาเป็นส่วนนอน โดยการกันเป็นส่วนนอน แล้วใช้ส่วนหลังเป็นส่วนอเนกประสงค์แทน ขึ้นกับจำนวนความต้องการสวนนอนว่ามากน้อยเพียงใด ส่วนระเบียบังจะใช้เป็นส่วนซักล้างและครัว แต่เนื่องจากระเบียบังแคบ เป็นเพียงครึ่งหนึ่งของระเบียบังห้องขนาดอื่นๆ เนื่องจากติดกับบันไดหนีไฟ ระเบียบังส่วนนี้ผู้ใช้ส่วนใหญ่

จะใช้เพื่อการซักล้าง ส่วนการทำอาหาร บางห้องใช้เตาไฟฟ้าทำในห้อง บางห้องทำบ้านญาติ บางห้องซื้อรับประทาน ส่วนน้อยมากที่จะใช้ส่วนระเบียงนี้ในการประกอบอาหาร

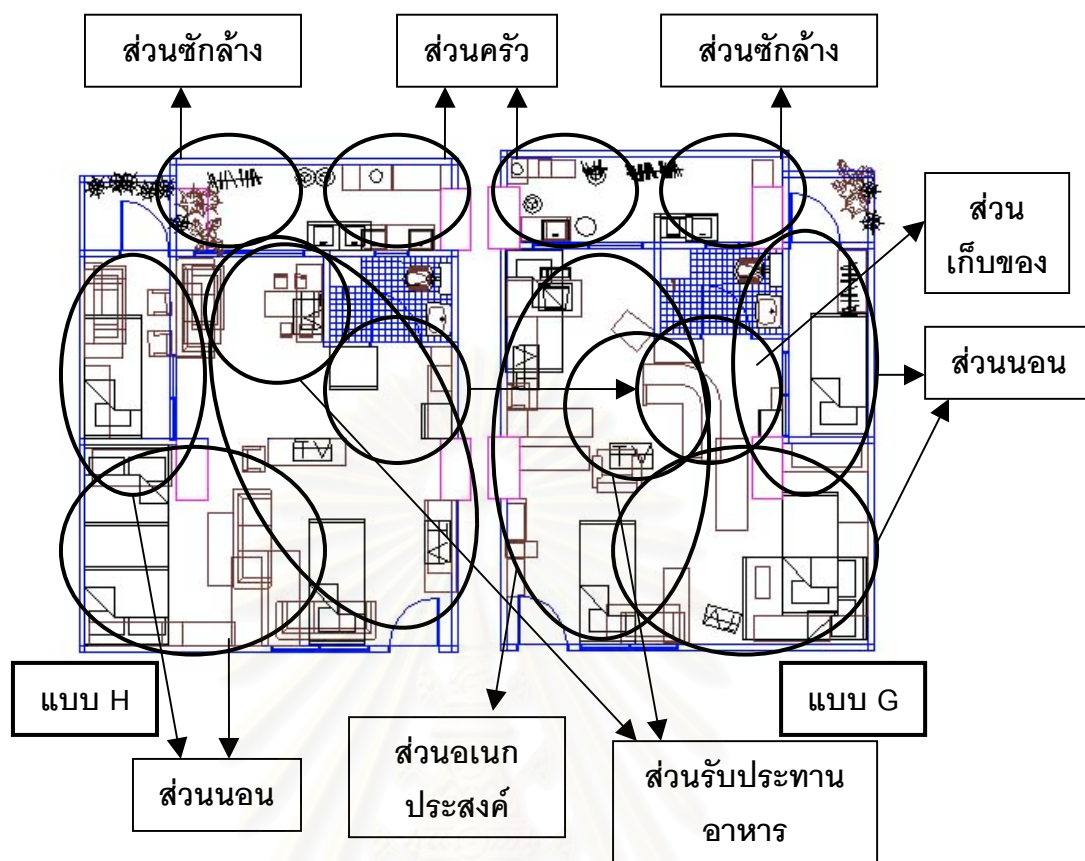
3. การใช้พื้นที่ห้องขนาด 48 ตารางเมตร กว้าง 6 เมตร * ยาว 8 เมตร



ภาพที่ 6.83 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 48 ตารางเมตร แบบ D และแบบ E



ภาพที่ 6.84 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 48 ตารางเมตร แบบ F



ภาพที่ 6.85 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 48 ตารางเมตร แบบ G และแบบ F

การใช้พื้นที่ห้องขนาด 48 ตารางเมตร ขนาด กว้าง 6 เมตร * ยาว 8 เมตร

แบบ D พบว่า การใช้พื้นที่ ส่วนด้านซ้ายตั้งแต่ด้านหน้าถึงด้านหลังเป็นส่วนนอน ส่วนใหญ่ด้านหน้าจะเป็นส่วนนอนแบบถาวร ด้านหน้าบางห้องใช้จัดเป็นส่วนขายของชำ บางห้องใช้เป็นส่วนนอน ส่วนด้านขวาส่วนหน้าจะเป็นส่วนอเนกประสงค์ยาวถึงหน้าห้องน้ำ

แบบ E พบว่า การใช้พื้นที่ ส่วนด้านหน้าซ้าย และด้านหลังขวา จะใช้เป็นส่วนนอนถาวร ส่วนด้านหน้าขวาจะเป็นส่วนอเนกประสงค์กับส่วนหลังซ้ายหน้าห้องน้ำ

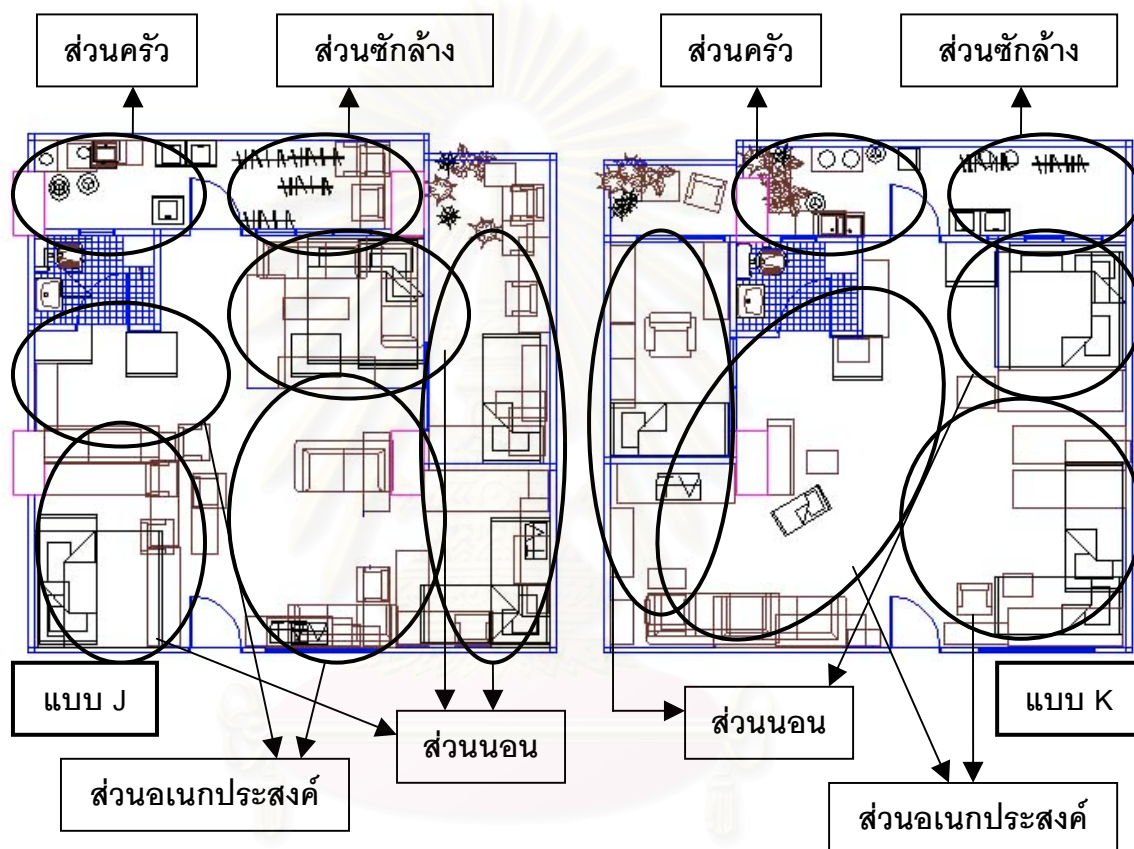
แบบ F พบว่า การใช้พื้นที่ ส่วนขวาหน้าและส่วนซ้ายหลังใช้เป็นส่วนอเนกประสงค์ ส่วนหน้าซ้ายและด้านหลังขวาจะเป็นส่วนนอน

แบบ G พบว่า การใช้พื้นที่ ส่วนขวาหน้า ยาวไปถึงห้องส่วนหลังขวาใช้เป็นส่วนนอน ด้านซ้ายใช้เป็นส่วนอเนกประสงค์

แบบ H พบว่า การใช้พื้นที่ ส่วนซ้ายด้านหน้าถึงส่วนห้องจะใช้เป็นส่วนนอนถาวร ส่วนด้านขวาหน้า กับด้านหลังขวาดั้งระเบียบจะใช้เป็นส่วนอเนกประสงค์

ผู้วิจัยพบว่า ปัจจัยของตำแหน่งประตูมีผลกับการใช้พื้นที่ ด้านหลังประตูส่วนใหญ่จะใช้เพื่อจัดเป็นส่วนนอน เพราะมีความรู้สึกมิดชิด เป็นส่วนตัว ด้านหน้าประตูจะใช้เป็นส่วนอเนกประสงค์ เพราะสะดวกในการเข้าถึง ทั้ง 5 แบบจะจัดส่วนครัวไว้ด้านหลังห้องน้ำ และส่วนซักล้างไว้อีกฝั่งของระเบียบ

4. การใช้พื้นที่ห้องขนาด 63 ตารางเมตร กว้าง 7.8 เมตร * ยาว 8 เมตร



ภาพที่ 6.86 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 63 ตารางเมตร แบบ J และแบบ K

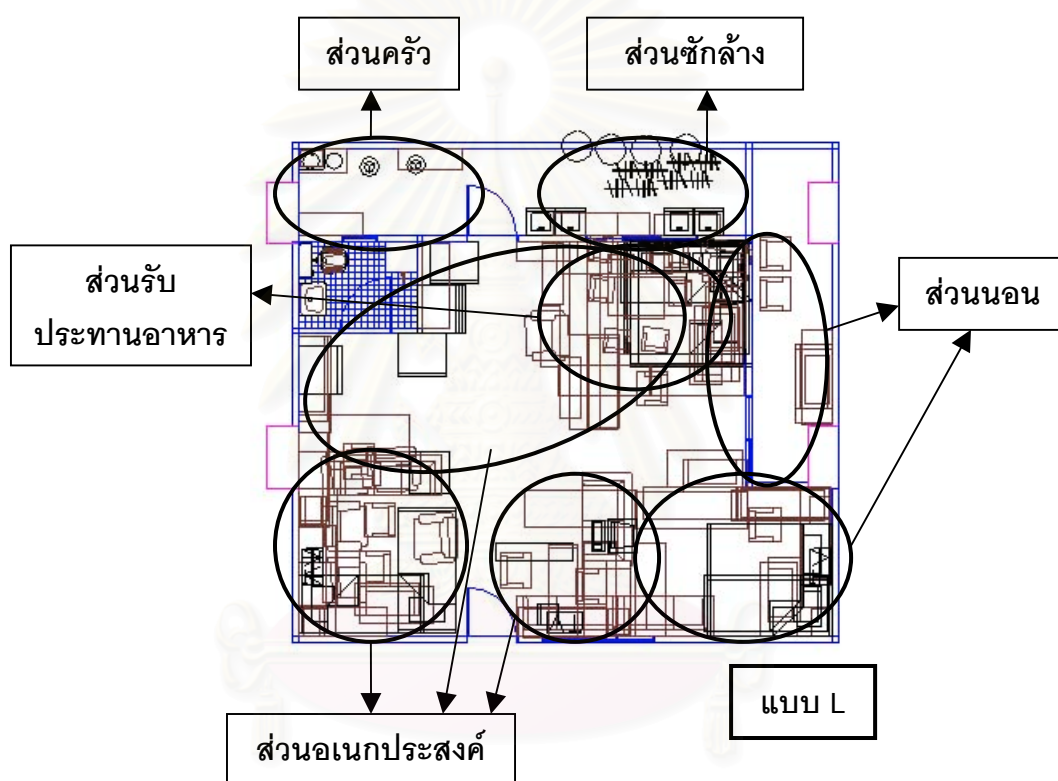
การใช้พื้นที่ห้องขนาด 48 ตารางเมตร ขนาด กว้าง 7.8 เมตร * ยาว 8 เมตร

แบบ J พบว่า การใช้พื้นที่ ส่วนด้านส่วนหน้าซ้ายหลังประตู ด้านหลังใกล้ระเบียบ และในห้องกับด้านหน้าขวาเป็นส่วนนอน โดยเฉพาะในห้อง และส่วนหน้าซ้ายจะเป็นเป็นส่วนนอนถาวร ส่วนอเนกประสงค์จะเป็นส่วนหน้า ด้านหน้าประตู และส่วนหลังหน้าห้องน้ำ

แบบ K พบว่า การใช้พื้นที่ ส่วนนอนถาวรจะเป็นส่วนในห้อง และด้านหลังใกล้ระเบียบ ส่วนหน้าขวาจะเป็นส่วนนอน ด้านหน้าซ้าย ถึงหน้าห้องน้ำ จะเป็นส่วนอเนกประสงค์

ผู้วิจัยพบว่า การใช้พื้นที่สองแบบมีความใกล้เคียงกัน ต่างบ้างที่ขนาดพื้นที่ที่ต้องการใช้งาน และความชอบในการจัดวาง เห็นได้ว่า พื้นที่ห้องที่มีขนาดใหญ่ขึ้นการจัดวางก็สามารถจัดได้หลากหลายมากขึ้น ไม่ถูกขนาดพื้นที่กำหนดการจัดวาง การใช้พื้นที่ส่วนครัวจะเป็นด้านหลังห้องน้ำ และส่วนซักล้างจะเป็นส่วนระเบียบผังตรงข้ามส่วนครัว ส่วนรับประทานอาหารขนาดนี้ บางแบบจะเห็นได้ตำแหน่งได้ชัด บางแบบ และบางห้องใช้พื้นที่ร่วม ไม่ได้แยกออกอย่างชัดเจน

5. การใช้พื้นที่ห้องขนาด 66 ตารางเมตร กว้าง 8.2 เมตร * ยาว 8 เมตร



ภาพที่ 6.87 แสดงการใช้พื้นที่ห้องขนาด 66 ตารางเมตร แบบ L

การใช้พื้นที่ห้องขนาด 66 ตารางเมตร ขนาด กว้าง 8.2 เมตร * ยาว 8 เมตร

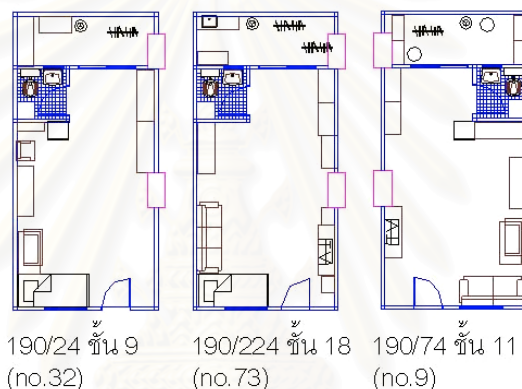
แบบ L พบว่า การใช้พื้นที่ ส่วนอเนกประสงค์มีมากขึ้น เนื่องจากพื้นที่ที่กว้างขึ้น ทำให้การใช้พื้นที่ของแต่ละห้อง มีความแตกต่างกันไป การซ้อนทับไม่สามารถระบุได้ชัดเจนถึงการใช้พื้นที่ แต่พบว่า การใช้งานแต่ละห้อง จะแยกการใช้พื้นที่ได้ชัดเจนมากขึ้น มีส่วนรับประทานอาหาร เป็นโต๊ะรับประทานอาหารอย่างเป็นทางการเป็นส่วน และส่วนนอนก็สามารถกั้นพื้นที่อย่างเป็นทางการมากยิ่งขึ้นกว่าห้องขนาดอื่นที่เล็กกว่า

- สภาพการจัดห้อง

สภาพการจัดห้องพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ และการวาดภาพการใช้พื้นที่ห้อง ร่วมกับการบันทึกสถิติ ผู้วิจัยพบว่า สภาพการจัดห้องสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือ แบบเปิดโล่ง แบบใช้เฟอร์นิเจอร์กัน และแบบใช้วัสดุกัน รายละเอียดดังนี้

1. แบบเปิดโล่ง

แบบที่มีการจัดวางเฟอร์นิเจอร์อยู่ชิดผนังห้อง ซึ่งแบบนี้จะทำให้ห้องมีลักษณะโล่ง มีพื้นที่ในการใช้งานมากกว่าการจัดห้องแบบอื่น การจัดแบบเปิดโล่งนิยมจัดกับห้องขนาด 32 ตรม. เนื่องจากห้องมีขนาดเล็ก



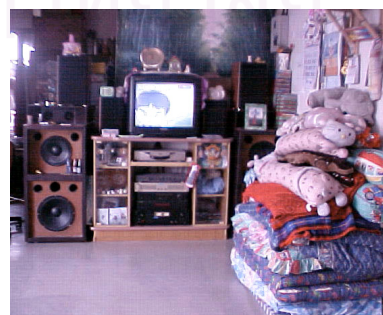
ภาพที่ 6.88 แสดงผังการจัดห้องแบบเปิดโล่ง



ภาพที่ 6.89 แสดงห้องแบบเปิดโล่ง (1)



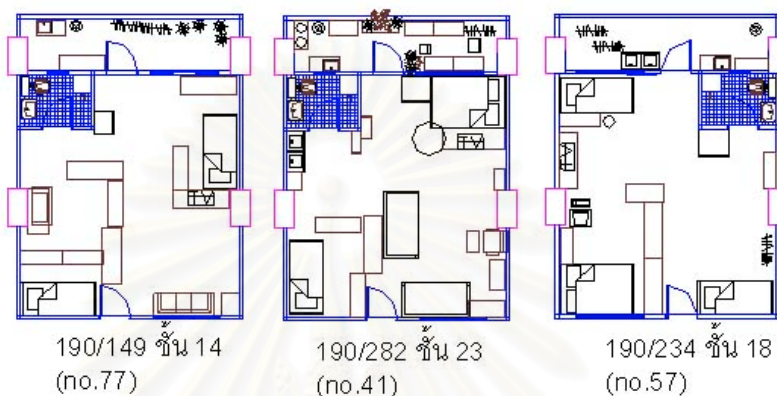
ภาพที่ 6.90 แสดงห้องแบบเปิดโล่ง (2)



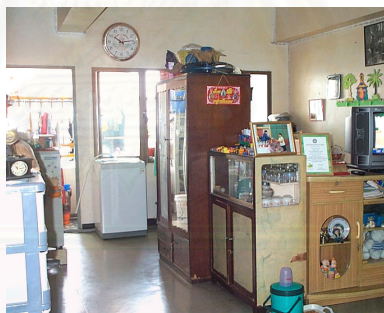
ภาพที่ 6.91 แสดงห้องแบบเปิดโล่ง (3)

2. แบบเฟอร์นิเจอร์กัน

แบบที่นำเอาเฟอร์นิเจอร์มากันเป็นสัดส่วนในการใช้งาน โดยเฉพาะการกันเพื่อเป็นส่วนนอน จากการสัมภาษณ์ ชาวชุมชนนิยมแบบนี้ เนื่องจากสามารถเปลี่ยนแปลงตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์ เพื่อเปลี่ยนทัศนียภาพใหม่



ภาพที่ 6.92 แสดงผังการจัดห้องแบบเฟอร์นิเจอร์กัน



ภาพที่ 6.93 แสดงห้องแบบเฟอร์นิเจอร์กัน (1)



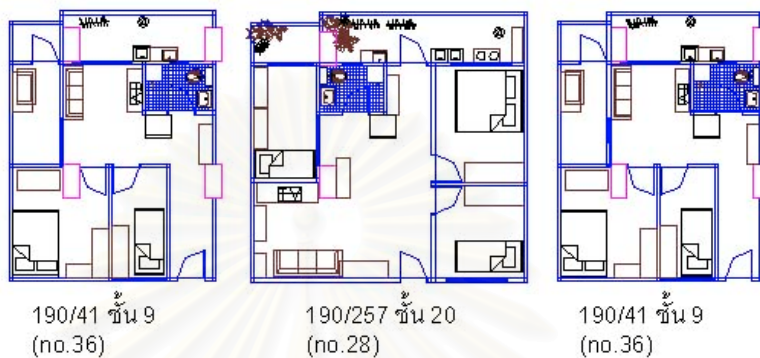
ภาพที่ 6.94 แสดงห้องแบบเฟอร์นิเจอร์กัน (2)



ภาพที่ 6.95 แสดงห้องแบบเฟอร์นิเจอร์กัน (3)

3. แบบใช้วัสดุกันห้อง

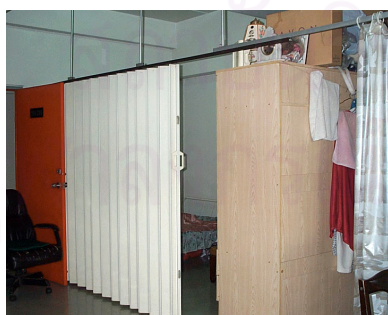
เป็นแบบที่ใช้วัสดุ เช่น: แผ่นยิปซัม ไม้ ฉาก หรือม่าน ในการกัน เพื่อแบ่งพื้นที่อย่างชัดเจน จากการสัมภาษณ์ พบว่า ชาวชุมชนนิยมแบบนี้ เนื่องจากมีความเป็นสัดส่วน และเป็นส่วนตัวมากขึ้น โดยเฉพาะห้องที่มีสมาชิกในครัวเรือนมากกว่า 1 ครอบครัว



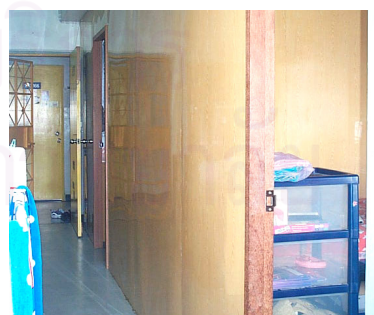
ภาพที่ 6.96 แสดงผังการจัดห้องแบบใช้วัสดุกัน



ภาพที่ 6.97 แสดงห้องแบบใช้วัสดุกัน (1)



ภาพที่ 6.98 แสดงห้องแบบใช้วัสดุกัน (2)



ภาพที่ 6.99 แสดงห้องแบบใช้วัสดุกัน (3)

สภาพการจัดห้องจากการลงสำรวจ ประกอบการสัมภาษณ์แบบบันทึกสถิติ พบว่า

1. ห้องที่มีขนาดเล็กจะใช้พื้นที่แบบเปิดโล่งมากที่สุด เพราะทำให้มีพื้นที่ใช้งานได้ทุกตารางเมตร อย่างคุ้มค่าที่สุด สามารถใช้พื้นที่บริเวณเดียวกัน ในการใช้งานหลากหลายประเภท เช่น กลางวันใช้พื้นที่ส่วนหน้าในการเด็ดพริก เย็นใช้พื้นที่ส่วนเดียวกันในการนั่งเล่นกับครอบครัว รับประทานอาหาร และเวลาเย็น ใช้พื้นที่ในการหลับนอน เป็นต้น
2. ห้องที่มีขนาดพื้นที่มากขึ้น มักนิยมใช้พื้นที่แบบเฟอร์นิเจอร์กั้น และแบบใช้วัสดุกั้น เพื่อความเป็นสัดส่วนในการใช้พื้นที่ แต่ยังคงพบว่า ยังมีการใช้พื้นที่บริเวณเดียวกัน ในการใช้งานมากกว่าหนึ่งประเภท เช่น: พื้นที่รับแขก นั่งเล่น มีการใช้เป็นที่นอนในเวลาากลางคืน
3. จากการสังเกต และจดสถิติ พบว่า สภาพห้องพักอาศัยแบบใช้เฟอร์นิเจอร์กั้น มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็น 50.6 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาสภาพห้องพักอาศัยแบบการใช้วัสดุกั้นคิดเป็น 31.8 เปอร์เซ็นต์ และสภาพห้องพักอาศัยแบบเปิดโล่ง คิดเป็น 17.6 เปอร์เซ็นต์
4. สภาพห้องแบบใช้วัสดุกั้น พบว่า ส่วนใหญ่ชาวบ้านใช้แผ่นยิปซัมในการกั้นห้อง คิดเป็น 70.37 เปอร์เซ็นต์ เนื่องจากเป็นกฎระเบียบอาคาร แต่ก็ยังมีชาวชุมชนบางส่วนที่นำวัสดุอื่นมาใช้ โดยเฉพาะไม้ ซึ่งเป็นวัสดุไวต่อการติดไฟ คิดเป็น 18.52 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 6.37 แสดงสภาพห้องแบ่งตามขนาดห้อง

สภาพห้อง	ขนาดห้องพักอาศัย (ตารางเมตร)					จำนวนรวม (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
	32	43	48	63	66		
แบบเปิดโล่ง	10	1	1	1	2	15	17.6
แบบเฟอร์นิเจอร์กั้น	18	1	21	3	-	43	50.6
แบบใช้วัสดุกั้น	3	3	14	2	5	27	31.8

ตารางที่ 6.38 แสดงจำนวนผู้ใช้วัสดุแยกตามประเภท

วัสดุกันห้อง	จำนวนผู้ใช้ (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
แผ่นยิปซัม	19	70.37
ไม้	5	18.52
คอนกรีตเสริมเหล็ก	2	7.41
แบบม่านหรือฉากกัน	1	3.70
รวม	27	100.0

5. การใช้พื้นที่เพื่อการนอน จากการสำรวจพบว่า การจัดพื้นที่เพื่อการนอน มีทั้งแบบนอนบนเตียงขนาดเล็ก เตียงขนาดใหญ่ และการปูผ้านอน จากการสัมภาษณ์พบว่า แต่ละห้องจะมีการแบ่งส่วนการนอน ตามความเหมาะสม ซึ่งมีตั้งแต่ 1 ส่วน ถึง 4 ส่วน

- 1 ส่วน หมายถึง มีส่วนนอนอยู่ 1 ตำแหน่ง
- 2 ส่วน หมายถึง มีส่วนนอนอยู่ 2 ตำแหน่ง
- 3 ส่วน หมายถึง มีส่วนนอนอยู่ 3 ตำแหน่ง
- 4 ส่วน หมายถึง มีส่วนนอนอยู่ 4 ตำแหน่ง

ส่วนนอนแต่ละส่วน ไม่ได้หมายความว่า มีจำนวนผู้ใช้พื้นที่เพื่อการนอน 1 คนเท่านั้น อาจมีจำนวนผู้ใช้มากกว่า 1 คนได้

ส่วนนอนที่เป็นแบบปูผ้าอนนั้น ส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่นั้นเป็นพื้นที่อเนกประสงค์ คือมีการใช้งานมากกว่า 1 ประเภทขึ้นไป และพบว่า ส่วนใหญ่จะมี 1 เตียงนอนในห้อง ซึ่งไม่ได้ หมายถึงไม่มีเตียงนอน แต่หมายถึง การประหยัดพื้นที่ในการใช้งาน บางห้องใช้ฟูกอย่างเดียว เพื่อสะดวกในการยกขึ้นเมื่อไม่ต้องการใช้งาน

6. การเปรียบเทียบความสัมพันธ์การแบ่งส่วนนอนกับจำนวนคนในห้อง พบว่าจำนวนสมาชิกในห้อง ยังมีจำนวนมาก การแบ่งพื้นที่ส่วนนอนจะมากขึ้นด้วย และการเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างการแบ่งส่วนนอนกับขนาดห้อง พบว่า ส่วนขนาดห้องนั้น ขนาดห้องเล็กส่วนใหญ่จะแบ่งที่นอนเป็น 1 ส่วน ขนาดห้องที่ใหญ่ขึ้นจะสามารถแบ่งส่วนนอนได้มากขึ้น แต่ห้องส่วนใหญ่จะแบ่งพื้นที่เพื่อเป็นส่วนนอน 2 ส่วนเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็น 42.4 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาเป็นการแบ่งส่วนนอนเป็น 1 ส่วน คิดเป็น 25.9 เปอร์เซ็นต์ และแบ่งส่วนนอนเป็น 3 ส่วนคิดเป็น 22.4 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 6.39 แสดงการแบ่งส่วนนอน

ส่วนนอน(ส่วน)	จำนวนห้อง(ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
1	22	25.9
2	36	42.4
3	19	22.4
4	8	9.4
รวม	85	100.0

ตารางที่ 6.40 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดห้องกับการแบ่งส่วนนอน

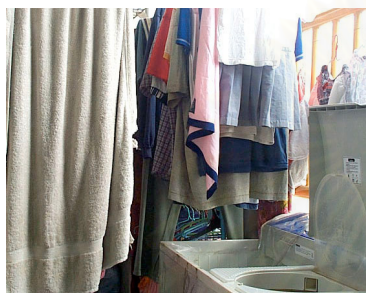
		จำนวนส่วนนอน(ส่วน)				รวม
		1 ส่วน	2 ส่วน	3 ส่วน	4 ส่วน	
ขนาดห้องพัก	32 ตารางเมตร	10	16	5	-	31
	43 ตารางเมตร	2	-	-	3	5
	48 ตารางเมตร	6	18	9	3	36
	63 ตารางเมตร	2	-	2	2	6
	66 ตารางเมตร	2	2	3	-	7
รวมจำนวนส่วนนอนในห้องพัก		22	36	19	8	85

ตารางที่ 6.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกกับจำนวนส่วนนอน

		จำนวนส่วนนอน				รวม
		1 ส่วน	2 ส่วน	3 ส่วน	4 ส่วน	
สมาชิกในครัวเรือน (คน)	1	7				7
	2	6	3			9
	3	5	14			19
	4	1	13	4		18
	5	1	5	7	2	15
	6			5		5
	7	1	1	3	3	8
	8	1			1	2
	9				1	1
13				1	1	
รวม		22	36	19	8	85

7. ห้องพักอาศัยในอาคาร 26 ชั้น นอกจากจะใช้เพื่อการพักอาศัยแล้ว ยังมีบางห้องใช้พื้นที่ในการประกอบอาชีพ จากการสำรวจ และสอบถาม พบว่ามีการประกอบอาชีพ 2 ประเภทคือ

1. การรับจ้างซักผ้า ซึ่งจะมีเพื่อนบ้านมาใช้บริการ จากการสัมภาษณ์ทั้งหมดจำนวน 85 ห้อง มีผู้ที่รับจ้างซักผ้า จำนวน 2 ห้อง โดยการใช้พื้นที่ห้องพักในส่วนพักผ่อน และส่วนระเบียบในการประกอบอาชีพ
2. การค้าขายของชำในห้องพักจำนวน 3 ห้อง โดยใช้พื้นที่ภายในห้องส่วนหน้าด้านซ้ายเป็นร้านค้า ผู้ใช้บริการคือ ผู้ที่พักอาศัยในอาคาร



ภาพที่ 6.100 แสดงการใช้พื้นที่ระเบียบรับจ้างซักผ้า ภาพที่ 6.101 แสดงการใช้พื้นที่ห้องค้าขาย

6.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย

6.2.1 ด้านเศรษฐกิจและสังคม

จากการสัมภาษณ์ชาวชุมชนเรื่องปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน พบว่า ปัญหายาเสพติดเป็นปัญหาใหญ่ สำหรับชาวชุมชน คิดเป็น 68.2 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาปัญหาขโมยคิดเป็น 10.6 เปอร์เซ็นต์ และปัญหาไฟไหม้ คิดเป็น 8.2 เปอร์เซ็นต์

จากเรื่องยาเสพติด เป็นปัญหาใหญ่ที่ทางบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด ได้พยายามร่วมกับกองปราบปราม ในการป้องกัน เนื่องจากปัญหายาเสพติดเป็นปัญหาใหญ่ที่นำมาซึ่งความไม่ปลอดภัยของชาวชุมชน โดยเฉพาะกับผู้หญิงในชุมชน และเกี่ยวเนื่องถึงปัญหาขโมยด้วย

ส่วนปัญหาไฟไหม้ ชาวชุมชนบอกจะเกิดไฟไหม้บ่อยในช่วงการย้ายขึ้นชุมชนใหม่ เนื่องจากเตาแก๊ส หรือการจุดไฟทิ้งไว้ โดยที่ชาวชุมชนไม่ได้ระมัดระวังประกอบกับลมที่แรงบนอาคาร ทำให้เกิดไฟไหม้ได้ง่าย

ปัญหาเรื่องค่าเช่า ค่าส่วนกลาง ที่ทางบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด ไม่สามารถเก็บได้ อันเนื่องจากหลายสาเหตุ 1.จากการไม่มีจ่ายของชาวชุมชน (มีบ้างเล็กน้อย) 2.จากการ

ที่เห็นคนอื่นไม่จ่ายเราก็ไม่จ่ายด้วยทั้งที่มีเงินพอสำหรับการจ่าย 3.มีการขายหรือเช่าช่วงต่อ แล้วไม่ยอมจ่าย ทั้งที่ได้รับค่าเช่าจากการปล่อยห้องให้เช่า 4.ไม่มีมาตรการ หรือกฎระเบียบที่จะบังคับกับชาวชุมชนได้

ปัญหาของตกล้นจากชั้นบน เกิดจากการที่ชาวบ้านตากผ้า หรือวางต้นไม้กลางแจ้งในห้อง เมื่อมีลมพัดแรง ทำให้เกิดปัญหาการตกล้นลงมาชั้นล่าง และที่สำคัญบางครั้งเป็นการโยนของลงมาของผู้อยู่อาศัยที่เมา ทำความเสียหายให้กับทรัพย์สิน และคนที่เดินผ่านไปมา รวมถึงเด็กที่เล่นฟุตบอลบนอาคารจอดรถ

ตารางที่ 6.42 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
ยาเสพติด	58	68.2
ขโมย	9	10.6
ไฟไหม้	7	8.2
ค่าเช่าค่าส่วนกลางแพง	4	4.7
ของตกล้นจากชั้นบน	3	3.5
การทะเลาะวิวาท	2	2.4
การพนัน	2	2.4
รวม	85	100.0

6.2.2 ด้านกายภาพ

จากการสัมภาษณ์ชาวชุมชน พบว่า ปัญหาพื้นที่ส่วนกลาง เป็นปัญหาของชาวชุมชนส่วนใหญ่ คิดเป็น 50.6 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาเป็นปัญหาพื้นที่ห้อง คิดเป็น 15.3 เปอร์เซ็นต์ และพื้นที่ประกอบการ คิดเป็น 15.3 เปอร์เซ็นต์

ตารางที่ 6.43 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นด้านกายภาพ

ปัญหาที่เกิดขึ้น (ด้านกายภาพ)	จำนวน (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
พื้นที่ส่วนกลาง	43	50.6
พื้นที่ห้อง	13	15.3
พื้นที่ประกอบการอาชีพ	13	15.3
พื้นที่เก็บของ	8	9.4
พื้นที่จอดรถ	5	5.9
พื้นที่ล่าง	3	3.5
รวม	85	100.0

- ปัญหาที่เกิดขึ้น จากการสัมภาษณ์เพิ่มเติม ปัญหาการอยู่อาศัยในชุมชน ดังนี้
 1. ขาดพื้นที่สำหรับเด็กเล่น พื้นที่พบปะพูดคุยชาวชุมชน และสถานที่จัดกิจกรรมชุมชน ปัจจุบันต้องใช้พื้นที่ว่างตามโถงลิฟต์ หน้าห้อง ลานจอดรถ อาคารจอดรถ ประกอบกิจกรรม
 2. ขาดพื้นที่ในการเก็บอุปกรณ์ และเครื่องใช้ส่วนตัว ชาวชุมชนต้องใช้พื้นที่ส่วนกลางในการกันเป็นพื้นที่ส่วนตัวในการเก็บอุปกรณ์ เครื่องใช้ส่วนตัว
 3. ลิฟต์ อยู่ในสภาพทรุดโทรม ต้องมีการซ่อมแซมอยู่ตลอด และอุปกรณ์ฉุกเฉิน อยู่ในสภาพชำรุด ส่วนใหญ่ไม่สามารถใช้งานได้
 4. อาคารจอดรถ ที่รถขนาด 6 ล้อไม่สามารถขึ้นไปจอดได้ ทำให้ต้องจอดลานจอดรถชั้นล่าง ทำให้ด้านล่างมีสภาพแออัด ไม่สามารถใช้ทำกิจกรรมชุมชน หรือเพื่อการพักผ่อนของชาวชุมชน
- ปัญหาที่เกิดขึ้น จากการสัมภาษณ์เพิ่มเติม ปัญหาการอยู่อาศัยในห้อง ดังนี้
 1. มิเตอร์น้ำ ที่ติดตั้งในห้องพักอาศัย ทำให้เกิดปัญหาขึ้นในการจดมิเตอร์น้ำ ทำให้ไม่สามารถเก็บค่าน้ำได้ตามอัตรามิเตอร์จริง
 2. ท่อน้ำที่ระเบียง ในการออกแบบท่อน้ำที่ระเบียงเพื่อการระบายน้ำฝน แต่เนื่องจากระเบียงชาวชุมชนใช้ในการทำครัว จึงทำให้มีการอุดตันเกิดขึ้นจากปัญหาที่เกิดขึ้นคือ ท่อน้ำอุดตันต้องทำการตัดท่อทิ้งตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 2

6.3 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยจากแนวราบสู่แนวสูง

6.3.1 การอยู่อาศัยต่อการออกแบบอาคาร

การออกแบบอาคาร โดยไม่ได้คำนึงถึงการใช้งานพื้นที่ และการอยู่อาศัยของชาวชุมชน ทำให้เกิดปัญหาในเรื่องต่างๆ ดังนี้

6.3.1.1 ภายในชุมชน

1. ทำให้ต้องมีการ เพิ่มเติม ดัดแปลงเกิดขึ้นในส่วนของอาคารจอดรถ ซึ่งมีการกันเพื่อใช้ในการประกอบการพาณิชย์ เช่น: อุตสาหกรรมทำรองเท้า เตรียมน้ำ เต้าหู้ขาย ขายของชำ ฯลฯ ซึ่งการดัดแปลงส่วนจอดรถ นอกจากผิดต่อ

กฎระเบียบของกรุงเทพมหานคร ยังทำให้เกิดปัญหาตามมา เช่น: 1. เหตุเพลิงไหม้ จากการสัมภาษณ์พบว่า เหตุเนื่องจากใช้เตาถ่าน ที่ผู้ใช้ขาดความระมัดระวัง ประกอบกับบนอาคารจอดรถชั้น 3 มีลมแรงกว่าชั้นล่าง ทำให้เกิดการติดไฟได้ง่าย 2. การใช้พื้นที่ผิดจุดประสงค์ โดยใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทั้งที่ได้สิทธิห้องพัก กับนำห้องพักที่ได้สิทธิ์ไปให้เช่า แล้วนำพื้นที่ชั้น 3 มาเป็นที่พักอาศัยพร้อมประกอบกร

2. ลานจอดรถหน้าอาคารชั้น 1 ปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถของรถรับจ้างหกล้ออย่างถาวร เนื่องจากไม่สามารถขึ้นบนอาคารได้ ผลจากการออกแบบไม่ได้มีการคำนึงถึงอาชีพการรับรถรับจ้างของผู้ใช้อาคาร ทั้งนี้อาคารจอดรถยังมีพื้นที่มากพอสำหรับการจอดรถของคนในชุมชน

6.3.1.2 ภายในห้องพักอาศัย

1. การออกแบบส่วนมิเตอร์น้ำ พบว่า มีการออกแบบไว้ภายในห้องพัก ทำให้เกิดปัญหาขึ้นในการจดค่ามิเตอร์น้ำ จากการสัมภาษณ์ นายทรงวุฒิ อุทัยพัฒน์ พบว่า การออกแบบมีการคิดในเรื่องมิเตอร์น้ำ ควรว่าภายนอกห้องหรือภายในห้องในที่สุดสรุปว่าควรไว้ภายในห้องเพื่อป้องกันการขโมยตัดมิเตอร์³
2. การออกแบบขนาดห้องพัก มีหลายขนาด ทำให้ลำบากในการจัดห้องให้เหมาะสมกับและไม่เกิดข้อได้เปรียบ เสียเปรียบกับผู้ได้สิทธิ์
3. การออกแบบส่วนผนังระเบียงเตี้ย ทำให้ต้องมีการต่อเติมเหล็กเพิ่มที่ระเบียง ทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการก่อสร้าง เหตุจากพฤติกรรมของชาวชุมชนในแนวราบ ไม่ชินกับการอยู่บนที่สูง ทำให้มีความกลัวเหตุอันเกิดจากระเบียงที่มีระดับต่ำกว่าเอว

6.3.2 การอยู่อาศัยต่อพฤติกรรมการใช้พื้นที่

6.3.2.1 พื้นที่ในการอยู่อาศัยเดิมมีขนาดใหญ่กว่าในปัจจุบัน ทำให้ชาวชุมชนไม่สามารถจัดการเฟอร์นิเจอร์ของตนเองได้ โดยต้องมีการบุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งบริเวณ ทางเดิน พื้นที่ว่าง ในชุมชนเพื่อวางเฟอร์นิเจอร์ไม่

³ สัมภาษณ์ ทรงวุฒิ อุทัยพัฒน์, ผู้จัดการโครงการ, 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2546.

ว่าจะเป็นเครื่องอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน หรืออุปกรณ์ในการประกอบอาชีพ

6.3.2.2 พื้นที่การใช้งานมีลักษณะแตกต่างไปจากเดิม จากแนวราบเปลี่ยนเป็นแนวสูง แต่พบว่าพฤติกรรมการใช้ของชาวชุมชนยังคงเหมือนเดิม เช่น: การนำรถจักรยานยนต์ หรือรถเข็น ขึ้นไปไว้ในห้องพักอาศัย หรือหน้าห้องพัก เช่นเดียวกันเมื่ออยู่อาศัยในแนวราบ

6.3.2.3 การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก พบว่า พื้นที่บริเวณระเบียงมีปัญหาเรื่อง ท่อน้ำทิ้ง เนื่องจากพฤติกรรมการใช้ของชาวชุมชนที่เดิม อาศัยในแนวราบ เศษอาหารทิ้งลงทางระบายน้ำโดยตรง แต่ปัจจุบันเมื่ออยู่บนอาคาร ชาวชุมชนก็ยังได้ทำเหมือนเดิม ทำให้เกิดปัญหากับท่อระบายน้ำที่ระเบียงห้อง ซึ่งจากการสัมภาษณ์พบว่า มีการตัดท่อระบายน้ำชั้น 1 และชั้น 2 ออกไป 1 ครั้ง เพราะเศษอาหารติดอยู่ในท่อ น้ำไม่สามารถระบายได้

6.3.3 การอยู่อาศัยต่อลักษณะทางเศรษฐกิจ

6.3.3.1 การอยู่อาศัยบนอาคารสูง มีผลต่อลักษณะทางเศรษฐกิจของชุมชน ในเรื่องค่าเช่า ค่าส่วนกลาง เนื่องจากแต่เดิมอยู่อาศัยในแนวราบ ไม่มีการเสียค่าส่วนกลาง แต่ปัจจุบันเมื่อมาอยู่อาศัย ใช้พื้นที่ร่วมกันในอาคารสูง ต้องมีการรับผิดชอบในการจ่ายค่าส่วนกลาง ทำให้ค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น

6.3.3.2 การอยู่อาศัยจากแนวราบสู่แนวสูง ทำให้ลักษณะอาชีพมีการเปลี่ยนแปลง ชาวชุมชนส่วนใหญ่สามารถประกอบอาชีพค้าขายหน้าบ้าน ก็ไม่สามารถทำได้ เช่น: เคยประกอบอาชีพอุตสาหกรรมย่อยในบ้าน เมื่อย้ายขึ้นอาคารไม่สามารถใช้ห้องพักในการทำได้ ต้องมีการไปเช่าพื้นที่อื่นในการประกอบอาชีพแทน หรือต้องเปลี่ยนแปลงอาชีพ เพื่อให้สอดคล้องกับการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

6.3.3.3 ผู้ได้สิทธิ์บางรายเมื่ออาศัยในชุมชนเดิม มีรายได้จากการแบ่งห้องให้เช่า แต่เมื่อย้ายขึ้นอาคาร ได้เพียงหนึ่งสิทธิ์ ทำให้ขาดรายได้ในส่วนนี้ไป แต่บางรายได้สิทธิ์ผู้เช่าจำนวนหลายห้อง ก็ทำให้มีรายได้เพิ่มมากขึ้น จากการขายหรือ แบ่งบางห้องเพื่อให้เช่าต่อ

6.3.4 การอยู่อาศัยต่อลักษณะทางสังคม

- 6.3.4.1 การอยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป ทำให้ลักษณะทางสังคมเปลี่ยนไป ในเรื่อง การพบปะพูดคุย การช่วยเหลือระหว่างเพื่อนบ้าน เนื่องจากการอยู่อาศัยอาคารสูง ห้องพักอาศัยจะเป็นส่วนตัวมากกว่าเดิม ส่งผลให้การพูดคุยกัน และการช่วยเหลือซึ่งกันและกันลดน้อยลง
- 6.3.4.2 การอยู่อาศัยในชุมชน มีลักษณะทางสังคมขนาดใหญ่ ที่มีผู้นำชุมชนที่จะช่วยเหลือ และเป็นกำลังกับชาวชุมชนในการแก้ไขปัญหา ต่างจากในชุมชนเดิมก่อนมีกระบวนการพัฒนาชุมชน ที่ไม่มีผู้นำชุมชน
- 6.3.4.3 เมื่อมีการอยู่อาศัยบนอาคารสูง เด็กที่เล่นกันตามถนน ปัจจุบันไม่มีพื้นที่สำหรับเล่น เนื่องจากไม่มีการออกแบบส่วนเด็กเล่น และประกอบกับถนนก็ใช้เป็นที่จอดรถบรรทุกทุกหลั้อ ทำให้เด็กมีการเปลี่ยนแปลงที่เล่นเป็นตามอาคารจอดรถแทน

6.3.5 การจัดการต่อลักษณะการอยู่อาศัย

บริษัททรัพย์รวมใจจำกัด เป็นผู้บริหารจัดการอาคาร การจัดการอาคาร มีปัญหาตั้งแต่เริ่มต้น ในเรื่องค่าเช่า ค่าส่วนกลาง และเรื่องกฎระเบียบที่ได้วางไว้ แต่ขาดการนำมาปฏิบัติ ทำให้เกิดปัญหาตามมา

การจัดการอาคาร มีผลต่อลักษณะการอยู่อาศัยของชาวชุมชนมากมาย ดังนี้

6.3.5.1 กฎในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ไม่ทำลาย และไม่ใช้พื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ส่วนตัว ก็ไม่มีการปฏิบัติตาม ทำให้เกิดผลเสียตามมา ไม่ว่าจะเป็นความสกปรก ทรัพย์สินถูกทำลาย (ลิฟต์, ไฟฉุกเฉิน) ส่งผลต่อค่าใช้จ่ายที่จะต้องบำรุง

6.3.5.2 การไม่ร่วมมือในการจ่ายค่าเช่า ค่าส่วนกลาง ทำให้ไม่มีเงินมาบำรุงอาคาร

6.3.5.3 การจัดการเรื่องการเข้าออกของบุคคลภายนอก ทำให้เกิดปัญหาตามมา คือ การมีวุ่นวาย และปัญหาการขโมยของตามมา

6.3.5.4 เหตุปัจจัยในการจัดการอาคารที่ไม่ได้ผล ส่งผลต่อ สำนักงานทรัพย์สินฯ ที่เป็นเจ้าของอาคาร ต้องจ่ายค่าบำรุงรักษาอาคารอยู่ทุกเดือน เพื่อช่วยเหลือน้ำใช้จ่ายที่เกิดขึ้นของอาคาร กับทางบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัดทุกเดือน เป็นจำนวนหลักแสน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การประสานประโยชน์ที่ดิน (Land Sharing) เป็นแนวทางการพัฒนาชุมชนแออัดที่ได้รับ ความนิยมในปัจจุบัน โดยมีหลายชุมชนได้ใช้วิธีนี้ แต่มีเพียงชุมชนแรกและชุมชนเดียวในปัจจุบันที่ เป็นการรื้อย้ายชุมชนขึ้นอาคารสูง คือ ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 นี้เป็นอาคารของสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นอาคารพักอาศัยสูง 26 ชั้น 1 หลังและอาคารพาณิชย์สูง 7 ชั้น 1 หลัง

ประชากรที่ศึกษา คือชาวชุมชนที่รื้อย้ายมาจาก 2 ชุมชนคือ ชุมชนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ตรอกปลาเค็ม) และชุมชนร่วมใจตรอกไฟสิงโต (สามเหลี่ยม) อาศัยอยู่อาคาร 26 ชั้น ในชุมชน อาคารทรัพย์สิน 26-7 จำนวน 284 ครัวเรือน

ดังนั้น การอยู่อาศัยหลังจากการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบสู่แนวสูง: กรณี ศึกษาชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1.ศึกษาการอยู่อาศัยของชาวชุมชน ที่ย้าย จากที่อยู่อาศัยตามแนวราบสู่แนวสูง 2.ศึกษาปัญหาการอยู่อาศัยที่เกิดขึ้น หลังจากการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยจากแนวราบสู่แนวสูง และ 3.ศึกษากระบวนการออกแบบอาคาร สำหรับผู้มีราย ได้น้อยที่รื้อย้ายจากแนวราบสู่แนวสูง โดยอาศัยข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจโดยการสังเกต ถ่าย ภาพ สัมภาษณ์ชาวชุมชน พร้อมวาดภาพการใช้พื้นที่ของชาวชุมชนประกอบ และข้อมูลทุติยภูมิ จากเอกสารข้อมูลและการสัมภาษณ์สำนักงานทรัพย์สินฯ สถาบันวิจัย สถาบันพัฒนา ผู้มีส่วนร่วม ในการพัฒนาชุมชน จากทฤษฎีทางด้านการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การมีส่วนร่วม ของประชาชน การออกแบบอาคารให้สอดคล้องกับความเป็นอยู่ของผู้มีรายได้น้อย ที่เกี่ยวข้อง เลือกรณีศึกษา คือ ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

7.1 สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษา การอยู่อาศัยหลังจากการรื้อย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบสู่แนว สูง ของชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 พบว่า

เรื่องที่ 1. การออกแบบ

1.1 ภายในชุมชน

1.1.1 ชาวชุมชนขาดพื้นที่ในการประกอบการพาณิชย์

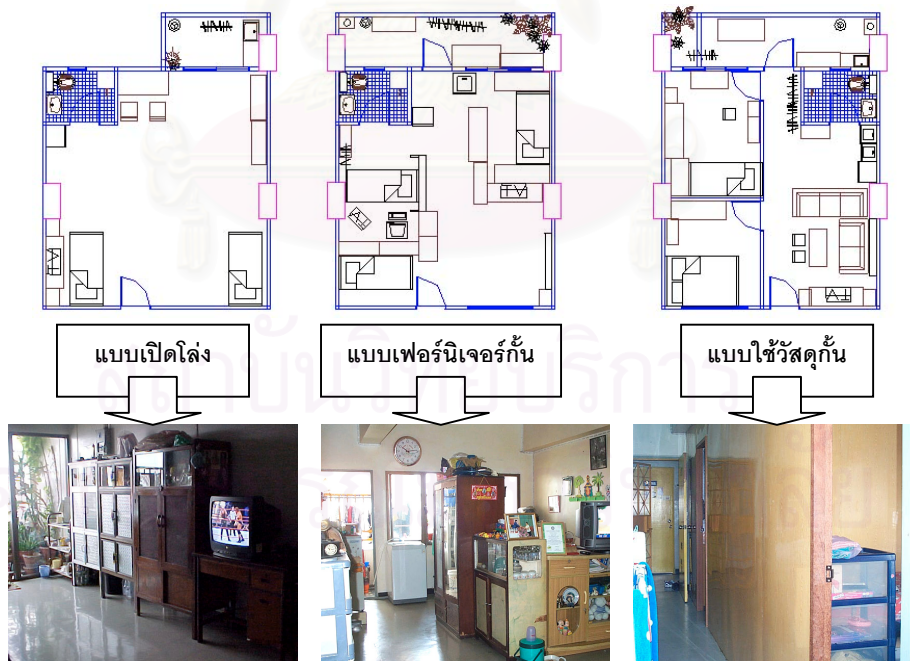
ชาวชุมชนขาดพื้นที่ในการค้าขาย พื้นที่เตรียมขาย และพื้นที่เก็บอุปกรณ์ในการประกอบอาชีพ เช่น: รถเข็น หม้อ เตารีด รถ 6 ล้อ และรถจักรยานยนต์

1.1.2 ขาดพื้นที่ในการประกอบกิจกรรมของชาวชุมชน

ชาวชุมชน ไม่มีพื้นที่เฉพาะในการประกอบกิจกรรมชุมชน เช่น: การประชุมชาวชุมชน การเดินแอโรบิค การจัดงานวันสำคัญ การพบปะพูดคุยของชาวชุมชน รวมถึงการเล่นของเด็กในชุมชน ต้องใช้พื้นที่ถนนบริเวณลานจอดรถ อาคารจอดรถ ส่วนทางเดิน และหน้าลิฟต์ ในการประกอบกิจกรรมแทน

2.1 ภายในห้องพัก

2.1.1 สภาพการจัดห้อง แบ่งออกได้เป็น 3 แบบ คือ แบบเปิดโล่ง แบบเฟอร์นิเจอร์กัน และแบบใช้วัสดุกัน



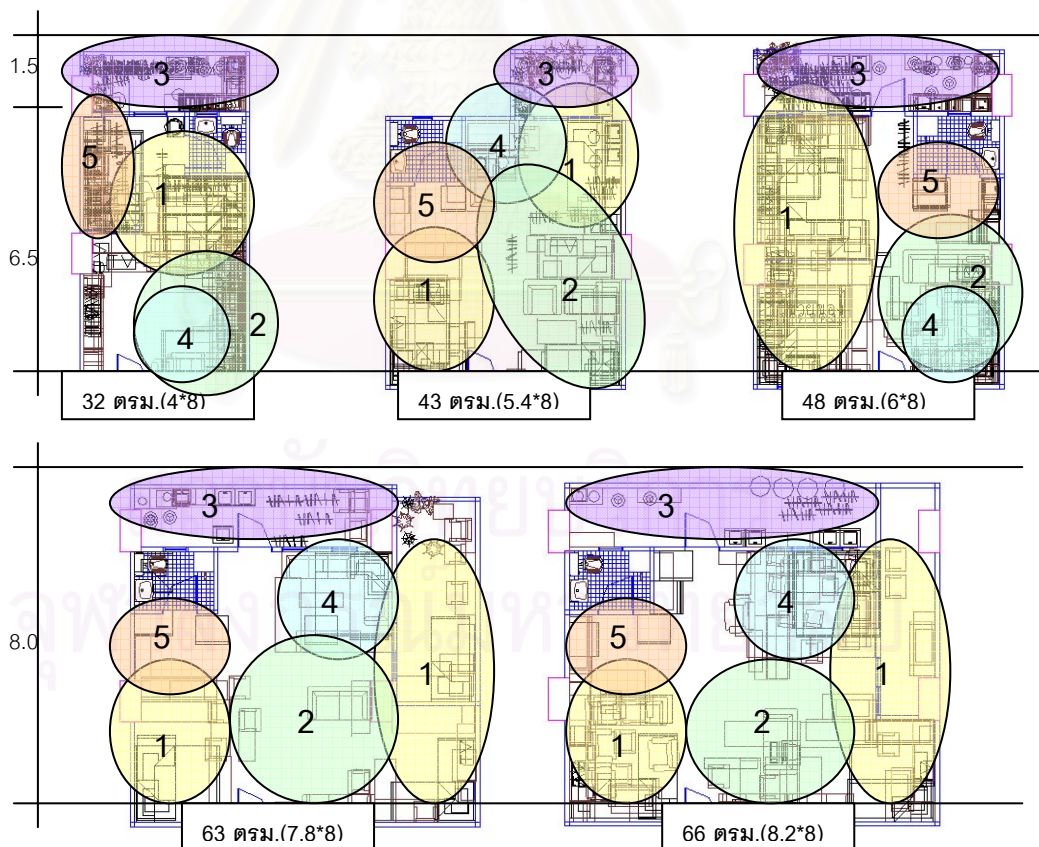
ภาพที่ 7.1 แสดงสภาพการจัดห้อง

สภาพการจัดห้อง แบบที่นิยมมากที่สุด จะเป็นแบบเฟอร์นิเจอร์กัน คิดเป็น 50.6 เปอร์เซ็นต์ โดยสัดส่วนแต่ละประเภทของการจัดห้อง มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 7.1 แสดงสัดส่วนแต่ละประเภทของการจัดห้อง

สภาพห้อง	ขนาดห้องพักอาศัย (ตารางเมตร)					จำนวนรวม (ห้อง)	คิดเป็น (เปอร์เซ็นต์)
	32	43	48	63	66		
แบบเปิดโล่ง	10	1	1	1	2	15	17.6
แบบเฟอร์นิเจอร์กัน	18	1	21	3	-	43	50.6
แบบใช้วัสดุกัน	3	3	14	2	5	27	31.8

- 2.1.2 หลังการก่อสร้าง มีการต่อเติมเหล็กดัดที่ระเบียง เพื่อป้องกันเด็กตก มีการติดเหล็กดัดที่กระจกบานเกล็ดด้านหน้าห้อง ป้องกันขโมย
- 2.1.3 ท่อน้ำอุดตัน เนื่องจากท่อน้ำมีขนาดเล็ก ทำเพื่อการระบายน้ำฝน แต่การใช้งาน เป็นการใช้เพื่อการระบายน้ำจากการประกอบอาหาร
- 2.1.4 การแบ่งส่วนการใช้พื้นที่ พบว่า มีการแบ่งส่วนเป็น 1.ส่วนนอน 2.ส่วนอเนกประสงค์ 3.ส่วนซักล้างครัว 4.ส่วนรับประทานอาหาร 5.เก็บของ



ภาพที่ 7.2 แสดงการแบ่งส่วนการใช้พื้นที่

เรื่องที่ 2. กระบวนการออกแบบ

2.1 พื้นที่ห้องหลายขนาด กระจายอยู่ในแต่ละชั้น

พื้นที่ห้องหลายขนาด ทำให้มีปัญหาต่อการออกแบบ และการจัดสิทธิ์

พื้นที่ห้องพักอาศัย มีหลายขนาด และแต่ละชั้นจะมีขนาดห้องหลายขนาด ทำให้เมื่อผู้ได้สิทธิ์ ทราบขนาดห้องพักตามสภาพการครอบครองในชุมชนเดิมแล้ว มีการจับกลุ่มเพื่อเลือกกลุ่ม เกิดปัญหาขึ้น คือ ชาวชุมชนที่สนิทสนมกับจากชุมชนเดิม ต้องการอยู่ด้วยกัน แต่เนื่องจากขนาดสิทธิ์ห้องในชั้นไม่เอื้ออำนวย ทำให้ไม่สามารถอยู่ร่วมชั้นเดียวกันได้

ทำให้การอยู่อาศัยในแต่ละชั้น บางชั้นสามารถรวมกลุ่มญาติมิตร เพื่อนสนิทได้ก็จะมีสภาพในชั้นที่สะอาด มีการช่วยเหลือเอื้อเฟื้อซึ่งกันและกัน และมีผู้นำของชั้น ส่งผลต่อการเลือกตั้งกรรมการชุมชน และการจัดการอาคารอย่างให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วม

2.2 การได้สิทธิ์มากกว่า 1 สิทธิ์ต่อครัวเรือน

การได้สิทธิ์มากกว่า 1 สิทธิ์ต่อครัวเรือน อันเนื่องจากระยะเวลาในการพิจารณาสิทธิ์ 2 ครั้งมีระยะห่างกัน 2 ปี เกิดครอบครัวขยาย ประกอบกับห้องพักอาศัยที่ออกแบบก่อสร้าง มีมากกว่าที่ได้พิจารณาสิทธิ์ชาวชุมชนในครั้งแรก ทำให้ชาวชุมชนได้มีการขยายสิทธิ์ ได้ขนาดพื้นที่มากขึ้น จำนวนห้องมากขึ้น

เกิดปัญหาตามมาคือ มีการนำห้องพักอาศัยขายต่อ หรือเช่าต่อ เนื่องจากมีมากกว่าความจำเป็นของผู้พักอาศัย ทำให้ความสัมพันธ์ในชุมชนเปลี่ยนแปลงไป แต่เมื่อมองอีกมุมจะพบว่า การได้สิทธิ์จำนวนมากกว่าความต้องการ ก็สามารถทำรายได้ให้กับผู้ได้สิทธิ์ โดยการให้เปิดห้องให้เช่า

เรื่องที่ 3. การเตรียมความพร้อม

3.1 ชาวชุมชนใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เสมือนเป็นทรัพย์สินส่วนตัว

ชาวชุมชนใช้พื้นที่ส่วนกลาง เสมือนเป็นทรัพย์สินส่วนตัว แต่ไม่ได้บำรุงรักษาเหมือนของส่วนตัว และไม่มีการจ่ายค่าส่วนกลาง รายละเอียดดังนี้

- การใช้พื้นที่ทางเดิน ดาดฟ้า ในการวางทรัพย์สินส่วนตัว ไม่ว่าจะเป็น โซฟา ใอง่ จักรยาน รถเข็น ราวตากผ้า กรงนก เป็นต้น

- การใช้น้ำ ไฟ ของส่วนกลาง เช่น: ห้องน้ำที่ลานจอดรถ โดยเฉพาะชั้น3 ผู้ประกอบการจะใช้ห้องน้ำในการอาบน้ำ ,ลานจอดรถ ชาวชุมชนใช้น้ำส่วนกลางในการล้างรถ , การต่อไฟจากส่วนกลางไปใช้ในห้องส่วนตัว เป็นต้น

3.2 สภาพอาคารทรุดโทรม อุปกรณ์อาคารชำรุด

สภาพอาคารทรุดโทรม อุปกรณ์อาคารชำรุด เช่น: ลิฟต์ ถูกไฟเผาที่เป็นกด มีการแกะอุปกรณ์ในลิฟต์ไปขาย, อุปกรณ์ฉุกเฉิน ถูกทำลาย ไม่สามารถใช้งานได้, กระจกหน้าต่าง แตก กรอบหน้าต่างหาย เป็นต้น

สรุปได้ว่า ขาดกระบวนการที่ทำให้ชาวชุมชนรู้สึกว่ อาคารเป็นของพวกเขาทุกคน ซึ่งเป็นผลจาก การขาดการเตรียมความพร้อมสำหรับชาวชุมชน ในการที่จะย้ายขึ้นอยู่บนอาคารใหม่

จากการศึกษา การอยู่อาศัยของชาวชุมชนหลังจากการรื้อย้าย พบว่า ชาวชุมชนส่วนใหญ่สามารถปรับตัวเข้ากับที่อยู่อาศัยใหม่ได้ จากการสัมภาษณ์พบว่า ชาวชุมชนจะอยู่ต่อ ร้อยละ 74.1 ของทั้งหมด โดยให้เหตุผลว่าตามลำดับจากมากไปน้อย

1. ใกล้แหล่งงาน
2. มีความเป็นเจ้าของสิทธิ์
3. สภาพห้องนำอยู่กว่าเมื่ออาศัยอยู่ในชุมชนเดิม
4. ไม่มีที่อยู่ต่างจังหวัด เป็นคนดั้งเดิมในพื้นที่

7.2 อภิปรายผลการศึกษา

การอภิปรายผลกับแนวคิดที่เกี่ยวข้อง จากการศึกษากระบวนการออกแบบ และการอยู่อาศัย รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้น หลังจากการรื้อย้ายชาวชุมชนขึ้นอาคารสูง พบว่า ผลที่เกิดขึ้นมีความสอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีที่ได้ทำการศึกษามาในบทที่ 3 ดังนี้

จากผลสรุป พบว่า กระบวนการออกแบบของชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ได้มีการให้ชาวชุมชนได้มีส่วนร่วมในการออกแบบ แต่ไม่ได้นำแนวคิดความต้องการ การใช้สอยพื้นที่ไปใช้ในการออกแบบอาคาร เนื่องจากผู้ออกแบบไม่ได้เข้าร่วม เข้าใจชาวชุมชน ในเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง และการจัดการ แต่เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานทรัพย์สินฯให้ออกแบบอาคาร

โดยการออกแบบเป็นการออกแบบที่เน้นความทันสมัย ตามมาตรฐานอาคาร และความคุ้มค่าในที่ดิน

A. Bruce Etherington¹ ได้สรุปว่า พื้นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ที่จะมีการพัฒนาโดยการสร้างอาคารสูง จะต้องมีการยึดหยุ่น บริษัท (ผู้มีส่วนรับผิดชอบ) ต้องมีการติดต่อพูดคุยกับผู้มีรายได้น้อย เพื่อนำพื้นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมาสร้างอาคารสูง ซึ่งไม่เหมือนการออกแบบอาคารสำหรับคนทั่วไป โครงการนั้น ผู้ออกแบบต้องมีการเข้าร่วม เข้าใจผู้มีรายได้น้อยในจุดต่างๆ ในการออกแบบ เพื่อเป็นการเบิกทาง การเข้าร่วมในชุมชนอย่างนี้ ต้องเข้าถึงชุมชน การออกแบบการก่อสร้าง การจัดการ ต้องมีกลุ่มคนที่เข้าไปพัฒนาในส่วนนี้ เพื่อที่จะเข้าไปสนับสนุนโครงการ อย่งไรก็ตาม การวางแผนโครงการนี้จะต้องปรับปรุง อย่งมีประสิทธิภาพ บริษัทที่จัดการต้องได้รับการตอบรับจากผู้อยู่อาศัย ต้องคิดถึงการจัดการหน้าที่ และการที่จะมีส่วนร่วมในการพูดคุยกันแบบเป็นส่วนตัว ระหว่างผู้ที่เข้าไปพัฒนากับชาวชุมชน

จากผลสรุป พบว่า การแบ่งส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักอาศัย แบ่งเป็นส่วน ตามการใช้งาน โดยมีการซ้อนทับในการใช้งานพื้นที่ แต่อย่างน้อยจะมีการแบ่งส่วนพักอาศัยเป็น ส่วนมิดชิด และส่วนนอกประสงค์

การเคหะแห่งชาติ ได้² สรุปไว้ว่า ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องจัดให้มีส่วนพักอาศัยอย่างน้อย 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวันโดยจะต้องมี

1. ส่วนมิดชิด เพื่อใช้สำหรับหลับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
2. ส่วนนอกประสงค์ เพื่อใช้สำหรับแขก พักผ่อน และประกอบอาหาร

จากผลสรุป พบว่า หลังจากชาวชุมชนรื้อย้ายขึ้นอาคารสูง เกิดปัญหาในด้านสังคม และปัญหาในเรื่องการจัดการ ซึ่งมาจากการพัฒนาชุมชนไม่ได้ให้ความสำคัญต่อการดูแลชุมชนหลังจากการรื้อย้าย เห็นว่ากระบวนการได้จบลงเมื่อชาวชุมชนย้ายขึ้นอาคารสูง

กนกพร แสงแก้ว³ ได้สรุปว่า การปรับปรุงชุมชนแออัดโดยการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่ใหม่ ควรให้ความสำคัญต่อการดูแลชุมชนหลังการรื้อย้าย และปัญหาด้านสังคมที่จะเกิดขึ้นในชุมชน

¹ A. Bruce Etherington, *Street in the sky*, (Bangkok : AIT, 1983), P51.

² การเคหะแห่งชาติ, *กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ*. (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2545), หน้า 18-19.

ด้วย พร้อมทั้งความจริงจังในการทำงานของเจ้าหน้าที่ทุกฝ่าย เพื่อให้การปรับปรุงชุมชนแออัดประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในทุกประการ

จากผลสรุป พบว่า แบบอาคารเมื่อมีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อย ชาวชุมชนได้เรียกร้องขอเพิ่มเติมปรับปรุงอาคาร เพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบอาชีพ และพฤติกรรมของชาวชุมชน ซึ่งพิสูจน์ได้ว่า ผู้ที่รู้เรื่องราวต่างๆ ความต้องการ และเงื่อนไขต่างๆ ในชุมชนที่ดีที่สุด คือผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชน ไม่ใช่คนนอกแบบ

ปฐมา หุ่นรักวิทย์⁴ ได้สรุปว่า การให้ชาวบ้านกลุ่มคนที่อยู่ในชุมชนได้แสดงทัศนะ และความเห็นของตนเองกับทุกคนที่อยู่ร่วมชุมชนเดียวกันได้รับรู้ถึงปัญหา อุปสรรค และการแก้ไขต่างๆ ที่เกิดขึ้น ทั้งนี้เพราะผู้ที่รู้เรื่องราวต่างๆ ความต้องการ และเงื่อนไขต่างๆ ในชุมชนที่ดีที่สุด คือผู้ที่อยู่ในชุมชนตรงนั่นเอง มิใช่คนจากภายนอกที่จะมากำหนดความเป็นอยู่ของคนตรงนั้นได้ ดังนั้นการทำงานใดๆ ในชุมชนที่อาศัยการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนจึงเป็นการรวมพลัง เป็นการสร้างปฏิสัมพันธ์ให้เกิดขึ้นกับคนในชุมชนนั้นๆ

จากผลสรุป พบว่า การจัดตั้งสหกรณ์มีความล้มเหลว เนื่องจากจะเห็นได้ว่า เมื่อชาวชุมชนย้ายขึ้นอาคารเรียบร้อย สมาชิกสหกรณ์ฯ ได้มีการถอนตัวจากการเป็นสมาชิก ชาวชุมชนไม่สามารถรวมตัวกัน ในการรวมแก้ไขปัญหาก่ที่เกิดขึ้น สอดคล้องกับแนวความคิดที่ว่า การดำเนินงานสหกรณ์ไม่ใช่เรื่องง่าย เป็นสิ่งใหม่ต้องมีการอบรมความรู้ ความเข้าใจในการดำเนินการ เพื่อให้ชาวชุมชนมีความพร้อมในการปฏิบัติงาน

อรทัย อัจฉา⁵ ได้สรุปว่า การรวมตัวกันของชุมชนเพื่อจัดตั้งเป็นองค์กรที่ถูกต้องตามกฎหมายซึ่งในที่นี้คือ สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี เพื่อที่จะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายและสามารถกระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ต่อไปในอนาคตได้นั้นประกอบไปด้วยขั้นตอนต่าง ๆ มากมาย ชาวชุมชนต้องการคำปรึกษาหารือ และใช้ความรู้ทางวิชาการประกอบการรวมตัวกันของชาวบ้านหรือชาวชุมชนเมืองเพื่อการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ของชุมชนยังคงเป็นไป

³ กนกพร แสงแก้ว, “การเปลี่ยนแปลงชุมชนหลังจากการรื้อย้าย : ชุมชนหมู่บ้านพัฒนา 70 ไร่ คลองเตย” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.)

⁴ ปฐมา หุ่นรักวิทย์, การมีส่วนร่วมของคนในชุมชน. (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2544), หน้า 3.

⁵ อรทัย อัจฉา, “ชุมชนแข่งกี: วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง, “ (เอกสารทางวิชาการหมายเลข 117 สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล, 2531.)

อย่างหลวม ๆ การดำเนินงานสหกรณ์นั้นเป็นสิ่งใหม่สำหรับชาวชุมชนและมีใช้เป็นเรื่องที่ง่าย การเตรียมการต่างๆ จึงเป็นสิ่งจำเป็นโดยเฉพาะอย่างยิ่งการอบรมความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินการ สหกรณ์ให้กับชาวชุมชน เพื่อเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติงานต่อไป เป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่ง

7.3 ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาเรื่องกระบวนการออกแบบ การอยู่อาศัย และปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากการรื้อย้ายชาวชุมชนขึ้นสู่อาคารสูง พบว่าปัญหาหลัก เกิดขึ้นจากชาวชุมชนขาดการมีส่วนร่วมในกระบวนการออกแบบ กระบวนการเตรียมความพร้อม ผู้วิจัยขอเสนอแนะในแต่ละเรื่องดังนี้

7.3.1 เรื่องกระบวนการออกแบบ

สรุปผลได้ว่า

1. เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการพัฒนาชุมชนได้ให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในการออกแบบ แต่ขาดการนำไปใช้ในการออกแบบอาคาร การออกแบบเน้นประโยชน์สูงสุดของที่ดิน
2. ขนาดห้องพักแต่ละชั้น มีหลายขนาด เกิดปัญหาการรวมกลุ่มในแต่ละชั้น
3. จำนวนห้องมีมากขึ้นกว่าการพิจารณาสิทธิ์ครั้งแรก ต้องมีการปรับสิทธิ์ และเมื่อก่อสร้างเสร็จ ยังไม่มีการย้ายขึ้นอาคาร เนื่องจากการต่อรองค่ารื้อย้าย

สาเหตุจาก

ชาวชุมชนยังไม่มีส่วนร่วมในกระบวนการออกแบบอย่างแท้จริง

ข้อเสนอแนะ

1. ควรให้ชาวชุมชน มีส่วนร่วมในกระบวนการออกแบบ ตั้งแต่เริ่มจนการก่อสร้างเสร็จ
2. ควรมีกระบวนการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างชาวชุมชน

เมื่อมีการออกแบบอาคาร ควรคำนึง

- สภาพการครอบครองสิทธิ์ของชาวชุมชนเดิม
- จำนวนสมาชิกในครัวเรือน
- อาชีพของชาวชุมชน และการใช้พื้นที่ประกอบอาชีพในชุมชน

- พฤติกรรมการใช้พื้นที่ของชาวชุมชน
- กิจกรรมของชาวชุมชน
- ระยะเวลาระหว่างการพิจารณาสิทธิ์ กับการออกแบบ
- ระยะเวลาการก่อสร้าง กับการย้ายขึ้นอาคาร

7.3.2 การอยู่อาศัยหลังจากการรื้อย้าย

7.3.2.1 ด้านเศรษฐกิจและสังคม

สรุปผลได้ว่า

1. อาชีพส่วนใหญ่ของชาวชุมชน เป็นอาชีพค้าขาย และรับจ้างทั่วไป
2. รายได้อยู่ในช่วง 5,000-20,000 บาท ซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายจ่าย โดยรายจ่ายอยู่ในช่วง 0-15,000 บาท
3. ชาวชุมชนรู้จักกันมากขึ้น แต่ความสัมพันธ์เป็นแบบผิวเผิน การช่วยเหลือกันจึงลงน้อยลง ส่วนใหญ่จะเป็นแบบต่างคนต่างอยู่ และขาดพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมร่วมกันของคนภายในชุมชน

สาเหตุจาก

การออกแบบไม่ได้ให้ความสำคัญต่อความต้องการของชาวชุมชน ที่แต่เดิมอยู่อาศัยในแนวราบมีพื้นที่การอยู่อาศัยกว้างใหญ่ และมีพื้นที่พบบปะพุดคูดุ่ย แต่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยในห้องพักมีขนาดเล็กลง ยิ่งส่งผลให้ชาวชุมชนมีความต้องการเพิ่มมากขึ้น ในเรื่องสถานที่พักผ่อน และประกอบกิจกรรม

ข้อเสนอแนะ

ควรรื้อให้ชาวชุมชนมีพื้นที่รองรับการประกอบกิจกรรมของชาวชุมชน เพื่อเพิ่มความสัมพันธ์ของชาวชุมชน และลดความกดดันในการอยู่อาศัยภายในห้องพักที่มีขนาดเล็กลงจากการอยู่อาศัยในแนวราบ

7.3.2.1 ด้านกายภาพ

สรุปผลได้ว่า

1. การเพิ่มเติมพื้นที่เพื่อการประกอบอาชีพ

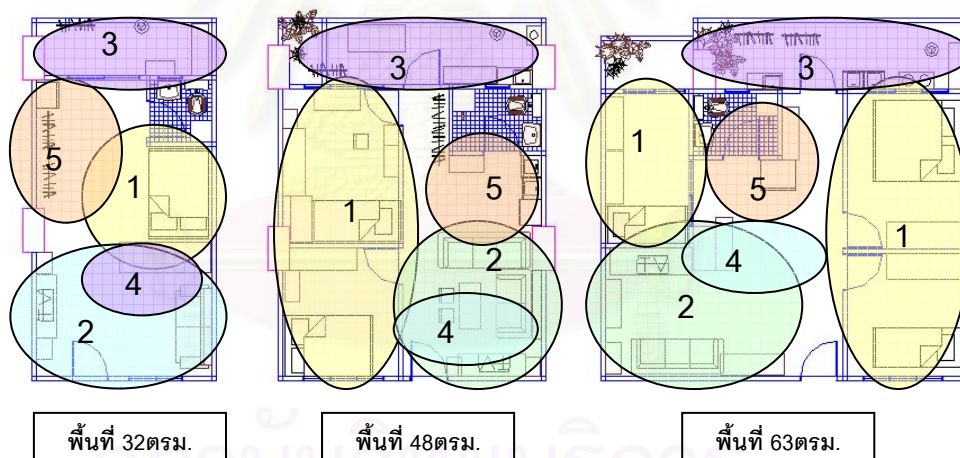
2. สภาพการจัดห้อง มี 3 แบบ คือ แบบเปิดโล่ง แบบใช้เฟอร์นิเจอร์กัน และแบบใช้วัสดุกัน
3. การใช้พื้นที่ที่มีการแบ่งออกเป็น ส่วน ตามการใช้งาน เป็น 5 ส่วน คือ ส่วนนอน ประสงค์ ส่วนนอน ส่วนเก็บของ ส่วนรับประทานอาหาร ส่วนครัว และส่วนซักล้าง

สาเหตุจาก

ขาดกระบวนการให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในการออกแบบ การก่อสร้าง และการจัดการ

ข้อเสนอแนะ

1. ควรให้ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมในการออกแบบตั้งแต่ช่วงแรก เนื่องจากชาวชุมชนรู้ดีที่สุดในเรื่องความต้องการในการใช้งานพื้นที่ เช่น พื้นที่ในการประกอบอาชีพ
2. ควรเสนอแนะวิธีการจัดห้องให้กับผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถจัดห้องให้เกิดประโยชน์มากที่สุด และเหมาะสมต่อการใช้งานพื้นที่
3. ควรให้ความรู้กับผู้อยู่อาศัย ในการแบ่งส่วนการใช้พื้นที่ ตามขนาดห้องดังนี้ (1.ส่วนนอน 2.ส่วนนอนประสงค์ 3.ส่วนซักล้างครัว 4.ส่วนรับประทานอาหาร 5.เก็บของ)



ภาพที่ 7.3 แสดงรูปแบบห้องและการแบ่งส่วนการใช้พื้นที่

7.3.3 ปัญหาจากการอยู่อาศัย

7.3.3.1 ด้านเศรษฐกิจและสังคม

สรุปผลได้ว่า

1. ยาเสพติดเป็นปัญหาใหญ่สำหรับชาวชุมชน ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจของชาวชุมชนในการอยู่อาศัยต่อ หรือต้องการย้ายออกจากชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

2. ไฟไหม้เป็นปัญหาของลงมา ซึ่งพบบ่อยในช่วงแรก ภายในห้องพักอาศัย และสถานที่ประกอบกรชั้น 3
3. ของตกหล่นจากชั้นบน (การเล่นฟุตบอลของเด็กๆ ที่อาคารจอดรถ , การวางสิ่งของบริเวณระเบียง) เป็นปัญหาที่ทำความเดือดร้อนกับทรัพย์สิน และชีวิตของชาวชุมชนรวมถึงภายนอกชุมชน

สาเหตุจาก

- ขาดการมีส่วนร่วมกันภายในชุมชน ทำให้ปัญหาที่เกิดขึ้นไม่สามารถแก้ไขได้
- พฤติกรรมการใช้งาน เดิมเมื่ออาศัยในแนวราบมีใช้เตาถ่าน เมื่อย้ายขึ้นอาคารสูงก็ยังคงใช้เตาแก๊สในการหุงต้ม ประกอบกับไม่มีการอบรมให้ความรู้กับชาวชุมชน

ข้อเสนอแนะ

1. ควรให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมกัน เป็นหนึ่งเดียวกัน เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น
2. ควรมีการให้ความรู้เกี่ยวกับการอยู่อาศัยอาคารสูง เช่น เรื่องการใช้เตาหุงต้ม การวางทรัพย์สินที่ระเบียง

7.3.3.2 ด้านกายภาพ

สรุปผลได้ว่า

1. พื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะเรื่องลิฟต์ และสภาพอาคารที่ทรุดโทรมกว่าอายุการใช้งานจริง, การวางทรัพย์สินส่วนตัวในพื้นที่ส่วนกลาง เสมือนว่าเป็นพื้นที่ส่วนตัว แต่กับไม่ดูแลเห็นเป็นของส่วนตัว
2. พื้นที่ส่วนประกอบอาชีพ มีการต่อเติมเพื่อการประกอบอาชีพ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่เก็บอุปกรณ์รถเข็น พื้นที่ล้างผลไม้เตรียมขาย พื้นที่ค้าขาย โดยเฉพาะชั้น 3 มีการต่อเติมเพื่อเป็นที่ประกอบการ ซึ่งผิดต่อกฎระเบียบของกรุงเทพมหานคร และนอกจากนี้ชาวชุมชนยังให้พื้นที่นี้เพื่อการพักอาศัย นอกเหนือจากประกอบการ
3. พื้นที่ภายในห้องพัก ไม่มีปัญหาในเรื่องเนื้อที่ใช้งาน แต่พบว่ามีปัญหาในเรื่อง ท่อน้ำบริเวณระเบียง ความสูงของระเบียง และเรื่องมิเตอร์น้ำ

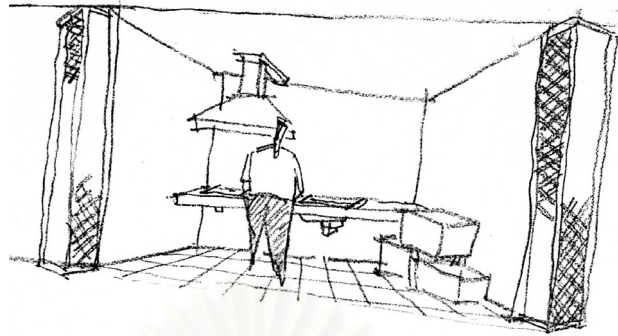
สาเหตุจาก

- ขาดการเตรียมความพร้อมในการย้ายขึ้นอาคาร และกระบวนการเพื่อให้ชาวชุมชนรู้สึก ว่าอาคารเป็นสมบัติของตนเอง ที่ควรจะถนอมรักษา

- ขาดการอบรมให้ความรู้ในการอยู่อาศัยบนอาคารสูง
- การออกแบบไม่ได้นำความคิดเห็นของชาวชุมชน ซึ่งมีส่วนร่วมในการออกแบบไปใช้
- พฤติกรรมการใช้ของชาวชุมชน เช่น เรื่องการเทศะอาหารลงท่อน้ำ เป็นต้น

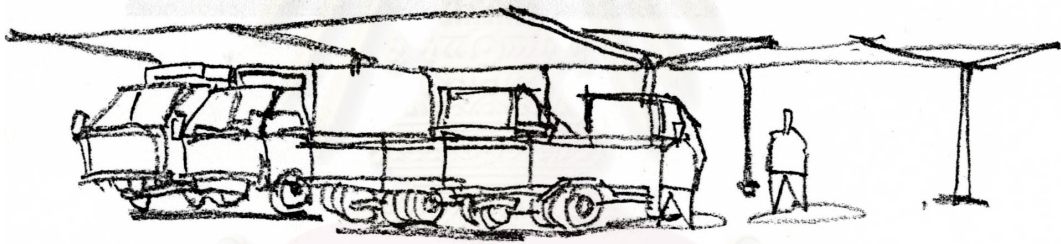
ข้อเสนอแนะ

1. ควรให้มีกระบวนการในการเตรียมความพร้อมให้กับชาวชุมชน โดยการจัดการอบรมการใช้อุปกรณ์อาคาร ก่อนการย้ายขึ้นอาคาร ควรมีกระบวนการเตรียมการในการย้ายขึ้นอาคาร และด้านการจัดการอาคาร กฎระเบียบอาคาร ควรมีการทำสัญญาเช่าก่อนการย้ายขึ้นอาคาร หลังจากย้ายเข้าควรจะมีการจัดการอาคาร และกฎระเบียบบังคับอย่างต่อเนื่อง
2. ควรมีกระบวนการสร้างให้ชาวชุมชน มีความรักและหวงแหนอาคาร
3. ควรให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในกระบวนการออกแบบ ตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้าง และการจัดการ เนื่องจากชาวชุมชนเป็นผู้ที่รู้ดีที่สุดในเรื่องการใช้สอยพื้นที่
4. รูปแบบอาคารของชาวชุมชน ก็ควรมีการคำนึงถึงลักษณะสังคม และเศรษฐกิจ เช่น
 - 4.1 ชาวชุมชนมีอาชีพค้าขายและรับจ้างทั่วไป ควรมีพื้นที่รองรับการประกอบอาชีพของชาวชุมชน
 - 4.1.1 อาชีพค้าขาย แบ่งเป็นส่วนเตรียมก่อนการขาย กลุ่มนี้จะค้าขายภายนอกชุมชน โดยการจัดเป็นลิ้นคสำหรับแต่ละราย มีก็อกน้ำ ที่สำหรับหุงต้ม และเตรียมของขาย เนื่องจากการเป็นลิ้นคส่วนตัว การดูแลรักษาจัดการเรื่องความสะดวก การเก็บค่าน้ำค่าไฟ จะมีความสะดวกและจัดการได้ง่ายกว่าการใช้พื้นที่ร่วมกัน และส่วนค้าขายภายในชุมชน ควรจัดลิ้นคเช่นเดียวกันกับส่วนเตรียมก่อนการขาย แล้วเพิ่มเนื้อที่สำหรับให้บริการ



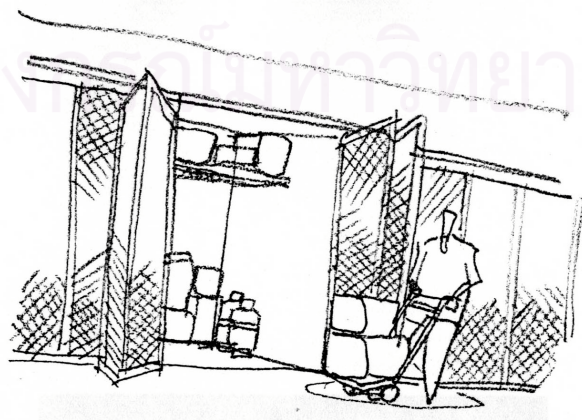
ภาพที่ 7.4 แสดงพื้นที่รองรับการค้ำขาย

4.1.2 รถรับจ้าง สำหรับรถ 6 ล้อ ควรมีการเตรียมพื้นที่เผื่อสำหรับการจอด
รถ 6 ล้อ ตามความเหมาะสมของเนื้อที่และการออกแบบ



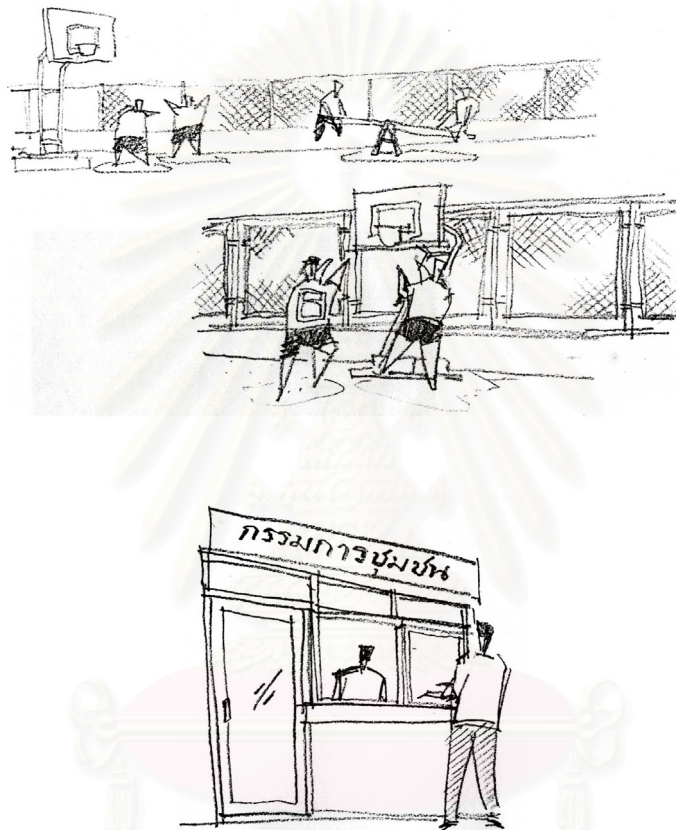
ภาพที่ 7.5 แสดงพื้นที่รองรับการจอดรถ 6 ล้อ

4.2 ห้องเก็บทรัพย์สินส่วนบุคคล สำหรับการเก็บอุปกรณ์ประกอบอาชีพ หรือ
เฟอร์นิเจอร์ส่วนตัว ควรเป็นพื้นที่ที่แบ่งเป็นล็อกๆ ในห้อง (ดังภาพ) เพื่อป้องกันใช้
ที่เก็บทรัพย์สินเป็นที่สำหรับพักอาศัย



ภาพที่ 7.6 แสดงพื้นที่เก็บทรัพย์สินส่วนบุคคล

4.3 พื้นที่ทำกิจกรรมของชาวชุมชน สำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากจะเป็นสถานที่ที่ทำให้ชาวชุมชนมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน สามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็น พักผ่อน และออกกำลังกาย เพื่อนำมาซึ่งความเข้มแข็งของชุมชน รวมถึงพื้นที่สำหรับเป็นที่รองรับการพัฒนาชุมชน เช่น: ที่ทำการของกรรมการชุมชน สหกรณ์ บริษัทที่บริหารจัดการโครงการ ศูนย์สุขภาพ เป็นต้น ถ้าไม่สามารถใช้บริเวณชั้น1 ต้องอยู่ชั้นบนควรจะทำการกัน



ภาพที่ 7.7 แสดงพื้นที่กิจกรรมชุมชนและรองรับการพัฒนาชุมชน

4.4 พื้นที่ภายในชั้น ควรมีพื้นที่เผื่อสำหรับการพบปะสังสรรค์กันภายในชั้น เพื่อความสัมพันธ์ของชาวชุมชน

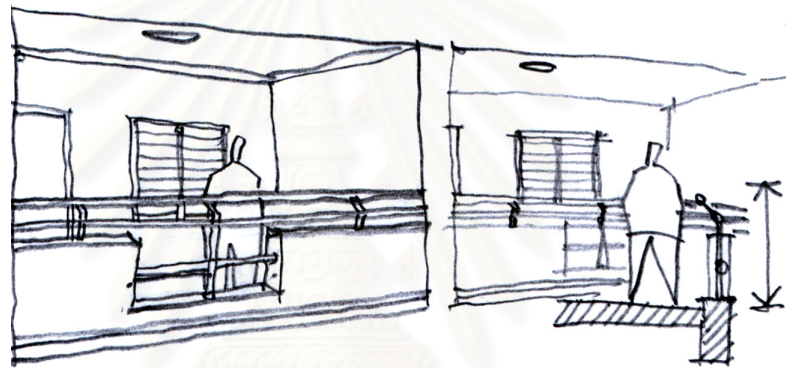
4.5 พื้นที่ภายในห้อง ควรคำนึงถึง

- การติดตั้งมิเตอร์น้ำ ควรติดตั้งภายนอกห้องเพื่อสะดวกในการจดค่ามิเตอร์น้ำ



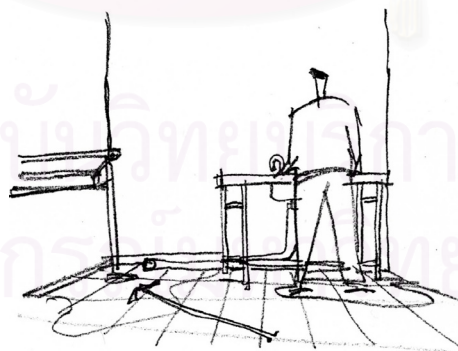
ภาพที่ 7.8 แสดงการติดตั้งมิเตอร์น้ำ

- ระเบียบ ควรมึระดับความสูงมากพอสมควร เนื่องจากชาวชุมชนผู้มีรายได้น้อย ไม่เคยอยู่อาศัยในอาคารสูง จึงมีความกลัวในภัยอันตรายที่จะเกิดกับบุตรหลาน



ภาพที่ 7.9 แสดงระดับความสูงระเบียบ

- ท่อน้ำ บริเวณระเบียบ ควรมีขนาดใหญ่ให้เหมาะกับการใช้งานครัว



ภาพที่ 7.10 แสดงขนาดท่อน้ำ

- ตำแหน่งประตู ทางเข้า รวมถึงการเปิดประตู ควรคำนึงถึงในการออกแบบ เนื่องจากมีผลต่อการจัดเฟอร์นิเจอร์ของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้การใช้พื้นที่เป็นไปอย่างคุ้มค่าที่สุด

สรุปได้ว่า ควรมีการให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในกระบวนการออกแบบ และกระบวนการเตรียมความพร้อมในการรื้อย้ายขึ้นอาคารสูงตลอดกระบวนการ ตั้งแต่เริ่มเรียนรู้ปัญหา เรียนรู้การแก้ไขปัญหาด้วยการพึ่งพาตนเอง ร่วมกันคิดและวางแผน และที่สำคัญคือ การสร้างความสัมพันธ์ของชาวชุมชน ให้ชาวชุมชนเป็นหนึ่งเดียวกัน และรู้สึกว่าอาคารเหมือนเป็นบ้านของตนที่จะต้องดูแลรักษา และช่วยเหลือกันในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เนื่องจากชาวชุมชนเป็นผู้ที่รู้ดีที่สุด และต้องรับผิดชอบชุมชนร่วมกันตลอดไป

7.4 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษามุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ในเรื่องการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) ในเชิงธุรกิจ ว่าจากการพัฒนาปฏิบัติการชุมชน โดยแบ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งจัดเป็นที่สร้างอาคารเพื่อชุมชน และพื้นที่ส่วนหนึ่งใช้ในการทำธุรกิจ โดยการให้บริษัทสหกรุงเทพพัฒนาจำกัด เช่าทำอาคารตลาดหลักทรัพย์ และรถไฟฟ้าใต้ดิน นั้นมีกำไรหรือขาดทุน ในการลงทุนในระยะสั้น หรือระยะยาว ถ้าขาดทุนจะมีวิธีการใดในการจัดการ ทั้งส่วนอาคารชุมชนทรัพย์สิน 26-7 และพื้นที่ส่วนที่ยังคงว่าง

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กนกพร แสงแก้ว. การเปลี่ยนแปลงชุมชนหลังการรื้อย้าย : ชุมชนหมู่บ้านพัฒนา 70 ไร่ คลองเตย.

วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

กรกช ปรีศวรงค์. การรื้อย้ายชุมชนแออัดคลองเตยระยะที่ 3 กรณีศึกษา: ชุมชนวัชรพล-รามอินทรา.

วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

กองแผนงาน และ สำนักงานดูแลเคหะชุมชนบ่อนไก่. คู่มือประวัติชุมชนบ่อนไก่.

กรุงเทพมหานคร : ฝ่ายการจัดการทรัพย์สิน, ตุลาคม 2525.

กองวิชาการและแผนงาน สำนักพัฒนาชุมชน. ข้อมูลชุมชนกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร : วีรนิพนธ์, 2544.

การเคหะแห่งชาติ. การปรับปรุงชุมชนวัดลาดบัวขาว. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, (ม.ป.ป.).

การเคหะแห่งชาติ. กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ.

กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, (ม.ป.ป.).

การเคหะแห่งชาติ. โครงการปรับปรุงชุมชนพื้นนคร บางบัว. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2529.

การเคหะแห่งชาติ. โครงการปรับปรุงชุมชนแออัดคลองเตย. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2529.

การเคหะแห่งชาติ. แผนงานโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2527-2529. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, มิถุนายน 2527.

กุลทลทิพย์ พานิชภักดิ์ และ ปฐมา หุ่นรักรวิทย์. การวางแผนปฏิบัติการชุมชน.

กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544. (อัดสำเนา)

จรัล วงทอง. กรรมการชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7. สัมภาษณ์, 10 มีนาคม 2545.

จรัล วงทอง. กรรมการชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7. สัมภาษณ์, 14 กุมภาพันธ์ 2545.

เจริญ มโนพัฒนา. รายงานการดูงานอาคารสงเคราะห์ในประเทศใกล้เคียง. กรุงเทพมหานคร: บพิธ, 2515.

ณัฐพนธ์ บุญชันตินาถ. การประเมินความพึงพอใจ โครงการแบ่งปันที่ดินชุมชน ช่างกี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

ศุภวิทย์ ตีกุล. การจัดประโยชน์ที่ดินของวัดคอนเพื่อที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดวัดคอนพม่า. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

ทรงวุฒิ อุทัยพัฒน์, ผู้จัดการโครงการ, 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2546.

ทวีทอง หงษ์วิวัฒน์. การมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนา. กรุงเทพมหานคร: ศักดิ์โสภากการพิมพ์, 2527.

ทองเล็ก ล้วนโกสณ. กรรมการชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7. สัมภาษณ์, 6 กุมภาพันธ์ 2545.

นลินี ต้นธวนิตย์ และคณะ. วิวัฒนาการชุมชนแออัดและองค์กรชุมชนแออัดในเมือง กรณีศึกษา กรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ท), 2541. (อัดสำเนา)

ปฐมา หุ่นรักวิทย์. การพัฒนาชุมชน และการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544. (อัดสำเนา)

ปฐมา หุ่นรักวิทย์. การประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อการออกแบบบ้าน ตามแนวทางการวางแผนปฏิบัติการ. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542. (อัดสำเนา)

ปฐมา หุ่นรักวิทย์. การมีส่วนร่วมของคนในชุมชน. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2544. (อัดสำเนา)

ปราโมทย์ ชวาลา. แนวทางการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดคลองเปรมประชากรในความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย (ผู้บุกรุก). วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

ปริญญา มรรคศิริสุข. กระบวนการประสานประโยชน์ที่ดิน : กรณีศึกษาชุมชนช่างกี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. งานสำรวจและศึกษาแนวทางการจัดการที่อยู่อาศัยแก่ผู้ประสบปัญหาที่อยู่อาศัยตามโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย. กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาเคหการ, (ม.ป.ป). (อัดสำเนา)

มะลิ ทองมณี. กรรมการสหกรณ์ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7. สัมภาษณ์, 15 มีนาคม 2545.

เมตตา วิชัยพฤกษ์. การประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) เพื่อการพัฒนาชุมชน : กรณีศึกษาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

วราพงษ์ สุคันธะ. หัวหน้าแผนกบริหารโครงการ. สัมภาษณ์, 5 สิงหาคม 2545.

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. สภาพทางพฤติกรรมในการใช้สอยภายในแพลตฟอร์มเคหะสงเคราะห์ โครงการ
เคหะสงเคราะห์ดินแดง หน่วยงาน ประชาชนเวิลด์ ปอนด์. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.

โสภณ พงษ์โชคชัย. 1020. กรุงเทพมหานคร: ฟลิทซ์เซ็นเตอร์, 2528.

อคิน รพีพัฒน์ มรว. ภาพรวมโครงการวิจัยและปฏิบัติการเรื่อง วิวัฒนาการชุมชนแออัดและองค์การ
ชุมชนแออัดในเมือง. กรุงเทพมหานคร : (ม.ป.ท), 2541. (อัดสำเนา)

อภิชาติ นันทรังษี. ประธานสหกรณ์ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7. สัมภาษณ์, 15 มีนาคม 2545.

อรทัย อาจอ่ำ. ชุมชนเชิงกี: วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง. เอกสารทางวิชาการ
หมายเลข 117 สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล, 2531.

อุษณา ศิริทรัพย์ และ จรัส วงทอง. กรรมการชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7. สัมภาษณ์, 8
กุมภาพันธ์ 2545.

ภาษาอังกฤษ

A. Bruce Etherington. Street in the sky. Bangkok : AIT, 1983.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

รายละเอียดการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง
กับการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย ชั้นอาคารสูง: ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

ครั้งที่ 1 ณ. อาคาร 7 ชั้น ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

วันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545 เวลา 10.00-11.00 น.

สัมภาษณ์ นายทองเล็ก ล้วนโกสน (กรรมการชุมชน) โทร: 01-3335347

ลูกเล็ก ภรรยาคือ ป้ายวน อาศัยอยู่ตึกอาคารพาณิชย์ ชั้นที่ 1 ซึ่งเป็นห้องขนาด 44 ตารางเมตร ย้ายมาจากชุมชนตรอกปลาเค็มโครงการพิเศษ ที่ดินเป็นรูปสามเหลี่ยมชายธง การคัดเลือกผู้ที่มาอยู่ ก็คนที่มาอยู่อาศัยเกิน 1 ปีก็มีสิทธิในการย้ายมาอยู่ที่นี่ กรรมการมาจากการเลือกตั้งของคนในชุมชน มีทั้งหมด 15 คน ลูกลูกเป็นรองประธาน

ชุมชนนี้เป็นอย่างไรบ้างคะ

1. การออกแบบห้องไม่ดี ไม่มีหน้าต่าง มีแต่ประตูหน้าต่างเท่านั้น (เฉพาะอาคาร 7 ชั้น ชั้นล่าง)
2. ไม่มีหลักเกณฑ์ กฎระเบียบก่อนที่จะเข้ามา เข้ามาถึงการสร้างกฎระเบียบต่างๆทีหลัง เท่าที่รู้ตอนแรกมีกฎระเบียบเดียวคือ ให้ช่วยเหลือตัวเองโดยทรัพย์สินเป็นพี่เลี้ยง
3. ค่าเช่าที่แพง ชาวบ้านไม่สามารถจ่ายค่าเช่าได้ ค่าเช่าคิดตารางเมตรละ 20 บาท ค่าส่วนกลาง 20 บาทต่อเดือน ต่อมามีการต่อรองเป็นตารางเมตรละ 10 บาท ทั้งสองส่วน เช่น เนื้อที่ 44 ตารางเมตรก็จ่ายค่าเช่า 440 บาท บวกกับค่าส่วนกลาง 440 บาท ก็เท่ากับเดือนหนึ่งจ่าย 880 บาท
4. มีสหกรณ์ของชุมชน โดยเป็นสัดส่วน บริษัททรัพย์ร่วมใจ 80 % และเป็นสหกรณ์ 20% ซึ่งเป็นการร่วมกับสำนักงานทรัพย์สิน ซึ่งกรรมการสหกรณ์เป็นคนละชุดกับกรรมการชุมชน (มีความขัดแย้ง) ประธานบริษัทคือ นายสนธิญาณ หนูแก้ว นายพิทักษ์ ชนะสงคราม ซึ่งเป็นคนจากสำนักงานทรัพย์สินฯ และนายอภิชาติ นันทรังษี เป็นประธานสหกรณ์อยู่กันมาตลอด ไม่ได้เปลี่ยนแปลงประธานสหกรณ์
5. ไม่มีการเช่า เซ้ง โอน แต่ปัจจุบันมีคนอยู่อาศัยชุดเดิมที่มีสิทธิเพียง 30 % ที่เหลือเป็นผู้เช่าและแอบเช่า
6. ไม่มีเพียงแต่ขโมย ยังเป็นศูนย์กลางยาเสพติด และปัญหาต่างๆ เช่นท่อตัน เพราะว่าขาดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง(ต้องอาศัยเงินจากทรัพย์สิน) ยามไม่พอ มีเพียงกะละ 4 คนเท่านั้น
7. คนนอกที่เข้ามาจอดรถก็ไม่ได้เก็บค่าจอด กับเป็นว่าคนอยู่อาศัยต้องเสียค่าจอด รถแกงเดือนละ 100 บาท ค่ามอเตอร์ไซด์เดือนละ 50 บาท

8. วันที่ 10 มีนาคม พ.ศ.2545 นี้จะมีการเลือกตั้งกรรมการชุมชนใหม่ โดยที่สำนักงานเขตคลองเตยเป็นผู้จัดการเลือกตั้งนี้ โดยให้มีกรรมการชุมชน ชุดละ 25 คน ครั้งแรกที่เลือกนั้นสหกรณ์ขอความช่วยเหลือจากไทยรัฐ เดลินิวส์มาเป็นพยานด้วย
9. ลูกเล็กแนะนำว่าควรทำวิธีเหมือนแฟลตการเคหะ ที่ให้มีการโอนสิทธิ์ได้ จะได้มีรายได้ในส่วนกลางเพิ่มขึ้น ปัญหาต่างๆจะได้หมดไป

ครั้งที่ 2 ณ. ชั้น 1 อาคาร 26 ชั้น ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

วันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545 เวลา 11.00-12.30 น.

นางสาวอุษณา ศิริทรัพย์ (กรรมการชุมชน) เบอร์โทร : 02-2604806

นายจรัล วงทอง (กรรมการชุมชน) เบอร์โทร : 02-6638677

ประวัติความเป็นมาของชุมชน

บอกว่า เริ่มแรก ตุ่น และหนูเข้ามาในชุมชน สอบถามชาวบ้านเป็นเวลาสองปีที่ไม่ได้เคยเผยตัว ต่อมาจึงเปิดเผยตัวกับชาวบ้าน แล้วบอกว่าจะมีการพัฒนาชุมชน โดยเริ่มให้การออมทรัพย์ โดย นายสนธิญาณ หนูแก้ว เขามาจัดการเรื่องออมทรัพย์ โดยบอกว่าออมทรัพย์เพื่อจะได้มีสิทธิ์ซื้อตึก(ไม่ใช่เช่าซื้อ) และสหกรณ์มีการโกกกิน โดยที่ผู้ที่อยู่เป็นคนนอก เป็นคนในสหกรณ์ และมีการจัดสัมมนาต่างๆโดยที่ชุมชนไม่รู้แล้วก็ใช้ค่าเงินในการสัมมนาแพงเกินจริง เช่น ถั่วเขียวหม้อละ 3,000 บาท โดยมีโครงการสร้างสรรค์เป็นผู้จัดการ(ชาวบ้านเรียกว่า โครงการฆ่าฉัน) ต่อมามีการรื้อย้าย ก็มีการคุยกันเรื่องสัญญาการรื้อถอน โดยชาวบ้านขอ 4,000 บาทต่อตารางเมตร แต่ได้มีการเจรจาตกลงกัน โดยที่ให้ตัวแทนชาวบ้านจำนวน 15 คนเข้าไปเจรจา โดยได้มีการเตรียมความพร้อมก่อนแล้ว ว่าชาวบ้านจะไม่ตอบความต้องการอะไรทั้งนั้นให้คุณดีเป็นคนที่จะมีสิทธิ์ในการตัดสินใจในเรื่องต่างๆคนเดียว (และระหว่างเจรจา มีการจะติดสินบน 2 ล้านบาทกับคุณดีและลูกเล็ก เพื่อจะได้ไม่ต้องคิดค่าเช่าเป็นตารางเมตร จนในที่สุดได้ตารางเมตรละ 1,500 บาท (ทั่วไป) ส่วนที่อยู่กับองค์การพอกหนึ่งได้ 500 บาทต่อตารางเมตร เมื่อตกลงค่ารื้อย้ายเรียบร้อยแล้ว ก็มีการทำบ้านพักชั่วคราวให้(ปัจจุบันอยู่ด้านซ้ายมือจากปากทาง) โดยที่คุณดีบอกว่า เขามีการโกกกิน ทำการก่อสร้างไม่ตรงกับแบบแปลนที่วางไว้ โกงวัสดุก่อสร้าง

ในปีพ.ศ.2539 เดือนเมษายน สร้างตึกเสร็จตามสัญญา แต่ไม่ได้ให้ชาวบ้านย้ายเข้าไปอยู่ ทำให้ระบบลิฟต์ น้ำไฟฟ้า เสื่อม จนในปีพ.ศ.2541 วันที่ 27 มีนาคม จึงมีการให้ย้ายเข้า เพราะว่ารพม. มาทางที่ดินจากทรัพย์สินฯ แล้วทรัพย์สินฯก็ให้ชาวบ้านเซ็นต์ตกลงว่าจะย้ายขึ้นอาคาร

ภายใน 3-5 วัน ชาวบ้านก็ไกลาหนีมากในการย้าย โดยที่ไม่มีการตกลงกันในเรื่องการจัดระเบียบ หรือเรื่องสัญญาเลย

มีการฟ้องขับไล่ด้วย(ศาลแพ่ง) ที่ไม่ยอมทำสัญญาเรื่องที่จะให้เก็บค่าเช่าตารางเมตรละ 40 บาท แต่ก็สุดท้ายก็ต้องมีการเจรจา โดยที่คุณดีกับคุณแดงเข้าไปเจรจาคู่กับผู้อำนวยการศาล

ในปีพ.ศ.2542 วันที่ 4 กรกฎาคม ก็มีการเลือกตั้ง โดยระบอบประชาธิปไตยสำนักงานเขต จัด และมีเจ้าหน้าที่ทองหล่อ และหนังสือพิมพ์ต่างๆมาร่วมเป็นพยาน แต่การเลือกตั้ง ก็ได้ผลคือ ชาวบ้านเลือกทีมคุณดี แต่ว่ากลุ่มสหกรณ์ก็ได้สิทธิ์เป็นกรรมการชุมชน สหกรณ์ด้วย

ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นกับชาวชุมชน

1. ถ้าไม่มี นายก. และ นาย ข. ทำให้ชุมชนนี้ดีขึ้น เขาบอกว่าชาวบ้านมีปัญหากัน ถ้าไม่มีบุคคลที่สาม เดียวชาวบ้านก็ดีขึ้น จะไม่เกิดปัญหาเช่นทุกวันนี้
2. ทำไมต้องเช่ากับบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด ทำไมไม่เช่าโดยตรงกับทรัพย์สินฯ
3. ค่าใช้จ่ายสูง จริงๆตามสัญญา นอกจากค่าเช่าห้อง ค่าส่วนกลาง ค่าที่จอดรถแล้วก็มี ค่าประกันภัย และภาษีโรงเรือนด้วย ที่คิดเป็นปี
4. ปัญหาหลัก คืออาชีพ เพราะบางอาชีพไม่สามารถอยู่บนอาคารได้ ต้องอาศัยอยู่ตามแนวราบ
5. สหกรณ์โง่ง งานบุญตั้งพระ ก็บอกว่าเงินที่ได้รับบริจาคหาย และอย่างวันเด็กก็จัดพาเด็กไปเที่ยวบางแสนจากบที่ได้อะไร
6. เงินที่ได้มา 2 ล้านก็นำหนึ่งล้านมาใช้ในการทำเหล็กกันระเบียง ซึ่ง(ไม่ถึง1 ล้าน) อีกหนึ่งล้านไม่เห็นเลยว่าจะเอามาทำประโยชน์อะไรกับชุมชน

ครั้งที่ 3 ณ. พอช

วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2545 เวลา 10.30-11.15 น.

นางสาวมณฑม อัจฉริยกุล (สำนักงานทรัพย์สินฯ) เบอร์โทร : 01-9234304

ประวัติความเป็นมาของชุมชน

เริ่มแรกนั้น ชาวบ้านตรอกปลาเค็ม ทำที่โรงงานองค์การฟอกหนัง และอีกพวกเป็นคนจีนที่ขายของที่คลองเตย ต่อมาก็ไฟไหม้ ก็มีพวกชาวอีสานมาเพิ่มเติม

เริ่มโครงการสร้างสรรค์ ส่งพี่ต๋นเข้าไปชุมชนตรอกปลาเค็ม (สร้างประธานชุมชน สร้างการออมทรัพย์ และพยายามทำให้เขาเห็นด้วยกับการปรับปรุงการย้าย โดยเสนอไปหลายอย่าง มีแบบย้ายไปที่แห่งใหม่ด้วย แต่ชาวบ้านไม่เห็นด้วยบอกว่ามีปัญหาเรื่องอาชีพ) เริ่มลงชุมชนใน

ปีพ.ศ.2532 อยู่ในชุมชน 2 ปี ก็มีการเปลี่ยนแปลงที่จะย้ายชุมชน ก็เกิดการขัดแย้งกันในเรื่อง 1. สิทธิเรื่องขนาดห้อง ชาวบ้านไม่มีส่วนร่วมในการออกแบบอาคาร 2. เรื่องการต่อรองเรื่องค่าเช่า 3. เรื่องบ้านพักชั่วคราว 4. เรื่องการออมทรัพย์

ช่วงที่มีความขัดแย้งเรื่องสิทธิก็มีพี่ต๋นกลับเข้ามาช่วย เพราะเกิดปัญหาจากครอบครัวขยาย เพราะว่าช่วงที่ไม่ลงตัวนั้นก็กินเวลาประมาณ 5 ปีจึงเกิดครอบครัวขยายขึ้น และมีกรรมการขึ้นเป็นผู้ร่วมในการจัดการเรื่องสิทธิของครอบครัวขยายให้ลงตัว (ใช้เวลา 2 เดือน)

ความเห็นไม่ตรงกัน ระหว่างผู้บริหารด้วย ตอนนี้อยู่เปลี่ยนเป็นมูลนิธิแล้ว

หลังจากขึ้นตึก คือสหกรณ์เข้ามา พี่ต๋นก็ออกจากโครงการ สหกรณ์ก็จัดการงบประมาณสองล้าน และเรื่องสัญญาเช่า

พี่ต๋นคิดว่า เป็นเครื่องมือเพื่อให้บรรลุของเขาเท่านั้น ถ้าจะให้แก้ไข ต้องมีการกระจายผู้นำให้มากขึ้น

มีช่วงสิทธิห้อง ก็มีพี่ต๋นอีกคนที่เข้ามาเชื่อมในช่วงแรก แต่ในที่สุดก็ถอยจาก ทั้ง 2 ฝ่าย (คือ สถาบัน กับชาวบ้าน)

ภายในมีปัญหากัน พี่ต๋นก็เลยออกมา

นายทรงวุฒิ อุตัยพัฒน์ (เป็นสถาปนิกที่ออกแบบตึก) โดยที่ไม่ได้ให้ชาวชุมชนร่วม มาปรับสิทธิกันอีกเมื่อห้าปีไปแล้วเกิดปัญหาเรื่องครอบครัวขยาย โดยตอนปรับสิทธิเรื่องห้อง ต้องทำทีละกลุ่ม ดูสิทธิร่วมกันกับผู้นำแต่ละชั้น

ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็นความขัดแย้งของชาวชุมชน

ทรัพย์สินฯ หนุนผู้นำ เกิดการขัดแย้งไม่ยอมรับ และการตั้งกองทุน 2 ล้าน (เงินทรัพย์สินฯ) เพื่อปรับปรุงอาคาร เช่น ทำเหล็กดัด แก้ไขหน้าต่าง ช่องลม ก็เกิดปัญหาคือ ชาวบ้านคิดว่าจะได้นำมาใช้ในการปรับปรุงอาคารตามที่ชาวบ้านต้องการ แล้วกลับเป็นว่าสถาบันจัดการเองหมด (โดยบริษัททรัพย์รวมใจจำกัดบริหาร) ชาวบ้านไม่ได้มีส่วนร่วมในการคิด (ชาวบ้านเริ่มถอย) และสหกรณ์ควบคุมหมด ทั้งๆที่แต่ละชั้นก็มีการตั้งผู้นำกลุ่ม (กรรมการแต่ละชั้น จะมีบทบาทในกลุ่มสามารถคุมและตัดสินใจแทนชาวบ้านได้) แต่สหกรณ์ไม่ยอมรับ สหกรณ์เริ่มตั้งขึ้นเมื่อชาวบ้านขึ้นตึก โดยเขาคิดว่าสหกรณ์เป็นตัวควบคุมโดยทำถูกต้องตามกฎหมาย โดยได้รวมเอากลุ่มออมทรัพย์สองกลุ่มเข้าร่วมเป็นสหกรณ์

ครั้งที่ 4 ณ.ห้องของคุณจรัล ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545 เวลา 8:30 น-10:00 น

นายจรัล วงทอง (กรรมการชุมชน) เบอร์โทร : 02-6638677

ความเป็นมาของชุมชน

ผมมีเหตุอันใดที่ตอนแรกไม่ทำสัญญากับทรัพย์ร่วมใจ จนผมได้เป็นตัวแทนที่ถูกต้องในระบบประชาธิปไตย แต่ไม่ถูกกฎหมาย ไม่ถูกกฎหมายคือ ไม่ได้จดทะเบียนกับเขต เพราะ พรบ.อาคารชุมชนสูงยังไม่มี เวลานี้มันเรียบร้อยแล้วก็จะมีทางเลือกตั้ง ถามว่าผมทำไมไม่ทำสัญญากับทรัพย์ร่วมใจ เพราะหลักฐานตัวนี้มันกำหนดให้เป็นแบบนี้(เปิดเอกสารให้ดู) เอกสารของผมเอง บันทึกการรื้อย้าย มีเอกสารหลายอย่าง ติดอยู่ตรงนี้คือ.....(ในเอกสารข้อ 5 ที่ว่าเราต้องทำสัญญาเช่าต่อกับสำนักงานทรัพย์สินฯ) อันนี้เป็นประกาศของสำนักงานทรัพย์สินฯเอง ตัวอย่างแผ่นใบรณรงค์ตัวใหญ่มาก ถ่ายขยายใหญ่ไว้ให้เรารู้ว่า ที่เราไปต่อสู้เราไม่ทำสัญญากับทรัพย์ร่วมใจตอนแรกเพราะอะไร

(อธิบายแผนที่ ตรอกปลาเค็ม) บันทึกการรื้อย้ายตั้งแต่ที่ตรอกปลาเค็ม ถนนตัดผ่าน บ้านของผมอยู่ตรงนี้ 287/3 ถ่ายจากของจริงที่สำนักงานทรัพย์สินฯให้กับคนที่อยู่อาศัยก่อนรื้อย้าย ทำหนังสือบันทึกตกลงกันไว้ ซึ่งบันทึกตกลงผมเป็นผู้เจรจาตกลง อย่างที่ได้เล่าให้ฟังไปแล้ว ตรอกปลาเค็มมันจะมาทะลุกำแพงตึกที่ตลาดหลักทรัพย์ ศูนย์ประชุมสิริกิติ์

ช่วงที่ขึ้นมาอยู่แรกๆ แล้วไม่ได้ทำสัญญา ถูกฟ้องโดยบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัดฟ้อง

คลองไผ่สิงโตที่หลังตรอกปลาเค็ม ตรอกปลาเค็มย้ายสองครั้งคือ สัญญา ทรัพย์สินฯทำไว้กับตลาดหลักทรัพย์ สัญญาหมดมานานแล้ว ตลาดหลักทรัพย์ก็ทวงว่าทรัพย์สินฯเมื่อไรจะคืน ทรัพย์สินฯก็ไม่มีปัญญาที่จะเคลียร์กับชาวบ้านได้ ส่วนคนที่ลงนามบันทึกการรื้อย้าย คือ คุณทองวุฒิ อุทัยพัฒน์ ก็เชิญพี่โดยที่ทำหนังสือร้องเรียนไปที่สำนักทรัพย์สินฯว่า เราไม่รู้จะคุยกับใคร และใครก็ไม่มีอำนาจที่จะมาตัดสินได้ เพราะช่วงนั้นองค์การฯฉัน(องค์การสร้างสรรค์รับผิดชอบอยู่ แต่องค์การสร้างสรรค์คุยกับพวกพี่ไม่ได้เพราะว่าไม่มีเหตุผล จะใช้อำนาจ ก็เลยทำหนังสือถึงสำนักงานทรัพย์สินฯ สำนักงานทรัพย์สินฯก็ให้คุณทองวุฒิ ซึ่งเป็นหัวหน้ากององค์การพิเศษ เชิญพวกพี่เข้าไปเจรจา คุยจนเข้าใจ จนตกลงในราคาตารางเมตรที่ตกลงกันไว้ ก็จบ ก็บันทึกการตรงนี้ออกมาถึงตรงนี้ปู่ คุณทองวุฒิก็ขอร้องให้เราไปอยู่บ้านพักชั่วคราว เพราะจริงๆช่วงที่เจรจากันเขาก็เตรียมสร้างบ้านพักชั่วคราวแล้ว เตรียมพื้นที่แล้ว ลงเสาแล้ว ตกลงสัญญาการรื้อย้ายเสร็จ ก็ต้องรื้อย้ายมา โดยรื้อย้ายสองเที่ยว ก็รื้อจากบ้านมาที่บ้านพักชั่วคราว ซึ่งห้องเล็กมากแคบมากเป็นสองชั้น ที่ผมบอกว่าที่เขาควรปรับชั้นกันนะ พอดีว่าเอกสารตัวนั้นมันไม่ได้อยู่ที่ผม

อยู่ที่คนอื่นคน มอบให้เขาเก็บรักษาไว้เพราะนั่นเป็นความลับ หลังจากตรงนั้นเสร็จก็ย้ายมา มันร้อนเพราะว่ามันเป็นสังกะสี แล้วท่อน้ำขึ้นน้ำเยียวก็ไหล ส้วมก็ไหลเต็ม เราก็ทนอยู่จนสองปีกว่า สองสามปี ประมาณปีพ.ศ.2537-พ.ศ.2538 หลังจากย้ายจากที่โน้นก็มาอยู่ที่นี้ โดยที่สำนักงานทรัพย์สินฯบอกว่า ปีเดียวตึกนี้เสร็จจะได้ขึ้นมาอยู่ แต่กลายเป็นว่าไม่ได้ อยู่ ตึกนี้เสร็จเมษายน พ.ศ.2539 ตามสัญญา ทรัพย์สินฯก็ไม่ได้ทำอะไร ไม่ได้จัดกระบวนการว่าคุณจะต้องไปอยู่ตรงห้องไหน สัญญาว่ามีอย่างไร ก็ไม่ได้คุยตัวแทนกับชาวบ้านเลย ซึ่งตรงนั้นตัวผมจากการรื้อย้ายมา ผมยุติบทบาทตัวเอง ผมบอกว่าผมพอ ข้อ 12.1 ที่ผมทำคำรื้อถอนกับชาวบ้านได้ ผมขอพัก

มีการขัดแย้งอยู่แล้วตลอด ขัดแย้งจากชาวบ้านที่แตกกัน แตกเพราะว่าช่วงตลาดหลักทรัพย์สินฯจะเอาพื้นที่ ตอนนั้นเราวมกันอยู่ ผมได้เป็นผู้นำคนเดียวตอนนั้น คือทั้งสองฝั่ง คือประชุมร่วมกันโดยผมประธาน เพราะชาวบ้านไม่รู้จริงๆต้องเป็นอย่างไร ระบบการรื้อเป็นอย่างไร ผมก็เป็นคนสอนทุกคนต้องเป็นแบบนี้ละ ทุกคนจะต้องพลัดกันเป็นประธานในที่ประชุม เพื่อพวกเราในอนาคตข้างหน้า เราจะต้องเป็นผู้นำต้องเป็นกรรมการชุมชนเราต้องจัดระบบ ตรงนี้ผมก็ไปแนะนำประชุมกันได้สามครั้ง ทรัพย์สินฯก็เรียกเราว่ามีปัญหาเรื่องการเจรจาซื้อขาย ฝ่ายทางสหกรณ์ก็ทรงตัวแทนมา วันสุดท้ายที่จะแตกกัน ผมก็บอกทางฝั่งนี้ว่ามีผู้นำแต่ละกลุ่มแล้ว ฝั่งนี้เราไม่รู้ว่าจะเกิดความรับผิดชอบว่ามีใครบ้าง เพราะเราไม่ใช่คนพื้นที่นี้ เราก็ไม่สามารถรู้เลยว่าใครเป็นอย่างไร แต่ฝั่งเราเรารู้จักใครเป็นอย่างไร เราก็บอกมาให้ตัวแทนฝั่งโน้นมาคุย ส่งตัวแทนมา ซึ่งตอนนั้นตัวแทนเป็นคนฝั่งเราที่แหละแต่มาอยู่ตรงนี้ ที่ไปเห็นก็ตั้งสหกรณ์สำคัญกว่าการรื้อย้าย การเจรจาคำรื้อถอน ก็มาประชุม ก็ส่งนายก. มาคุยกัน ผมเป็นผู้นำมาคุย สาธารณะการณืเป็นอย่างนั้นละ เมื่อตลาดหลักทรัพย์สินฯจะเอาพื้นที่สำนักงานทรัพย์สินฯก็ต้องเคลียร์ปัญหาตรงนี้ เวลานี้เป็นการเร่งคนของเราว่าเหตุการณ์เฉพาะหน้านี้ เราจะทำอะไรก่อน ในหลักการตั้งสหกรณ์ผมเห็นด้วย สองการรื้อถอน ค่าขนย้ายจะทำอย่างไร จะเอาอย่างไรก่อน ทางนายก. บอกว่า ผมขอจัดตั้ง สหกรณ์ก่อน ถ้าสร้างสหกรณ์ในหลักการผมเห็นด้วย แต่คุณจะทำตรงนั้นมันไม่ทัน เพราะทรัพย์สินฯกำหนดวันเวลาที่เราจะต้องย้าย ผมบอกว่าขอเป็นการเจรจาคำรื้อถอนก่อน สหกรณ์ตั้งเมื่อไรก็ได้ ผมพูดอย่างนี้ ทางนี้ก็ไม่ยอม ชาวบ้านก็ไปกับผมด้วย ชาวบ้านก็ไม่ยอมก็เลยแยกกัน คุณก็จะตั้งสหกรณ์ก็เรื่องของ คุณ เราจะเจรจาเรื่องคำรื้อถอน ผลสุดท้ายเราก็มาเจรจาคำรื้อถอน ทางนายก.ก็มาตั้งสหกรณ์ก็ยังตั้งไม่ได้ จนเราย้ายเข้ามาอยู่แล้ว ขบวนการนี้ก็มาตั้ง การจัดตั้งสหกรณ์ต้องใช้เงินมากมาย อย่างที่ผมบอกต้องมีการสัมมนามีการไปดูงานที่ผมยกตัวอย่างให้ฟัง ที่ถั่วเขียวลิตรเท่าไร ผมไปครั้งแรกที่สวนธิวาส ที่บางปู ผมไปรู้ว่าถั่วเขียวหม้อละ 3,000 บาท ผมตกใจ คุณเล่นกันแบบนี้เลยหรือ โปรเจกต์ที่ไปสัมมนากันวันนั้น ผมก็ไม่รู้ว่ามีอะไรบ้าง แต่เท่าที่ผมเคยเป็นสหภาพแรงงานมาหลายปี ถ้าโปรเจกต์แบบนี้ชาวบ้าน

ไปต้องเซ็นรับเงิน แต่ว่าไม่ใช่ โครงการสร้างสรรค์เป็นคนทำหมดทุกเรื่อง วันนั้นประชุม เจ้าหน้าที่ขององค์การทรัพย์สินฯก็มาให้ลูกเล็กเซ็นหนังสือการใช้จ่ายเรื่องเงิน ลูกเล็กไม่ได้บอกผมก่อน ลูกไปเซ็นได้ไง เป็นการคอร์รัปชันแบบมีหลักฐาน

สหกรณ์ก่อตั้งมาทุกวันนี้มันล้มเหลว โดยสภาพเหมือนบ้านล้มละลายแต่ก็ล้มไม่ได้ พุดนั้น เพราะว่าผมประเมินผลงานออกมาแล้ว ในเมื่อตึกนี้เสร็จแล้ว แทนที่สำนักงานทรัพย์สินฯจะคุยกับองค์กรของชาวบ้านคือสหกรณ์ เพราะช่วงนั้นผมไม่ได้ยุ่งเกี่ยว มีนายก.เข้ามาหาแล้วขอคำปรึกษา ผมก็ให้ไป คุณจะทำอะไรต้องไปรังใส พุดตรงๆกับชาวบ้าน

ช่วงนั้นทรัพย์สินฯก็ไม่ทำอะไร ชาวบ้านที่รื้อย้ายทั้งหมดเป็นสมาชิกสหกรณ์เกือบ 90 เปอร์เซนต์ แต่ทรัพย์สินฯไม่ทำอะไรมัวแต่ไปสัมมนา

ปีเมษา พ.ศ.2539 ก็ไม่ได้ทำอะไร ปีพ.ศ.2541ให้ชาวบ้านขึ้น เพราะอะไรให้ชาวบ้านขึ้น เพราะ รฟม. จะเอาพื้นที่ ทรัพย์สินฯต้องเคลียร์ เพราะรฟม.ไม่รอแล้ว ทรัพย์สินฯก็เลยให้ชาวบ้านขึ้นไปอยู่เลย ยังไม่ต้องทำสัญญา เพียงแต่ชาวบ้านรู้ว่าตัวเองอยู่ชั้นไหน ห้องไหนก็ให้มารวมกัน คือว่าถ้าชั้นผมเลือกกันมาได้ครบชั้นก็ทั้งชั้น ก็ยกชั้นขึ้นมาเลย ในระบบนี้ก็ใช้ได้เหมือนกัน การมาอยู่ก็ไม่มีสัญญา ไม่ได้ร่างอะไรเลย

ตึกเสร็จปีพ.ศ.2539 ให้มาอยู่ปีพ.ศ.2541 มีนาคม ตึกนี้ไม่ได้รับการดูแลบำรุงรักษาเลย ระบบมีปัญหาตลอด ไฟฟ้า น้ำ ลิฟต์ เพราะว่าตั้งแต่ตึกเสร็จ ทรัพย์สินฯไม่ได้ส่งคนมาดูแลรักษาอะไรเลย ปล่องมันมีแต่ยามเฝ้า มีแต่ยามขึ้นมาอยู่ ปัญหาเรื่องระบบ ตอนนั้นผมไม่ได้ยุ่ง แต่ชาวบ้านเริ่มมองมาที่ผมแล้ว เพราะว่าสหกรณ์ไม่ได้ทำอะไร ทรัพย์สินฯก็ไม่ทำอะไร นโยบายของผู้อำนวยการเองว่าต้องตั้งบริษัทมาดูแล แต่สหกรณ์ก็รู้กับบริษัท การที่จะขออนุญาตจดทะเบียนตั้งบริษัท ตามหลักต้องบอกชาวบ้านใช่หรือไม่ สัญญาที่บริษัททรัพย์สินฯร่วมใจจำกัดร่างขึ้นมาก็เกิดการเอาวัดเอาเปรียบหลายเรื่องหลายอย่าง พอชาวบ้านดูสัญญาแล้วก็ทนไม่ได้ ก็ไม่รู้ทำไง ชาวบ้านก็จะหาตัวแทนขึ้นมา

ลูกเล็กเป็นคนบอกให้ผมเข้ามาช่วยชาวบ้าน ผมมีอุดมการณ์อยู่แล้ว ผมก็เข้ามาช่วยชาวบ้าน (ช่วงแรกเลย) จนรองธีระ ขึ้นมาบอกว่าชาวบ้านทนไม่ได้นะ ปล่องให้ชาวบ้านลำบาก คำพูดคำนี้ทำให้เราสำนึก สหกรณ์กับองค์การสร้างสรรค์ร่วมกันชูชาวบ้าน ว่าใครไม่ไปทำสัญญา ไม่เป็นสมาชิกสหกรณ์จะไม่ได้อยู่ตึก ช่มชู้ชาวบ้าน

ตอนหลังมีการคุยกันกับทางทรัพย์สินฯ แล้วพีดีก็คุยกับชาวบ้านอธิบายว่าเราไม่ทำสัญญาเพราะเหตุผลที่เราต้องทำสัญญาโดยตรง ที่เราไม่ทำสัญญากับบริษัททรัพย์สินฯร่วมใจจำกัด เพราะเราไม่มั่นใจการบริหารของบริษัททรัพย์สินฯร่วมใจจำกัด จากค่าเช่าที่สัญญากันไว้ตารางเมตรละ

20 บาทเขาจะเก็บตารางเมตรละ 40 บาท ชาวบ้านอยู่พื้นล่างไม่ต้องเสียค่าเช่า เศรษฐกิจก็ไม่ดี มาอยู่แบบนี้ต้องเสีย แคบด้วย ไม่สามารถจ่ายได้ มันแพงเกินไปไม่ทำเพราะบ้านที่กวดนี้ มีตราครุฑ

ครั้งที่ 5 ณ. ศูนย์สุขภาพ ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2545 เวลา 10:00-11.30 น

สัมภาษณ์: นางมะลิ ทองมณี (กรรมการสหกรณ์ชุมชน) เบอร์โทร : 02-6630409

ความเป็นมาของชุมชน

สมัยก่อนแถวนี้เป็นที่คลองไผ่สิงโตทั้งหมด พื้นที่ก่อนที่เราจะรื้อย้ายเข้ามาเป็นพื้นที่ของ องค์การพอกหนัง พวกเราที่ได้สิทธินี้ก็คือ เป็นคนอยู่ในพื้นที่ด้วยและเป็นพนักงานพอกหนังด้วย ก็เลยได้มาอยู่จุดนี้ ป้าเดิมอยู่ข้างศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เป็นพื้นที่สองโฉนดแต่เป็นขององค์การ พอกหนังเช่าไว้ ธรรมดาเป็นฝั่งเดียวกัน แต่เกิดเพลิงไหม้ เขาก็เลยตัดถนนตรงนั้นก็เลยกลายเป็น การแบ่งแยกกัน แต่ความจริงเป็นฝั่งเดียวกันหมด สมัยก่อนไม่มีถนนกัน มีแต่ถนนซอยสุขุมวิท 16 นี้ เขตฝั่งโน้นที่เป็นชุมชนก็ขึ้นกับเขตลุมพินี แต่ถ้าข้ามคลองมาฝั่งนี้จะขึ้นกับทองหล่อ ปัจจุบันเรา มาอยู่กับทองหล่อหมด เขตพระโขนง แขวงคลองเตย ปัจจุบันเป็นเขตคลองเตย

ทรัพย์สินต้องการพื้นที่ให้กับธนายง ฉะนั้นได้พูดคุยกับชาวบ้านที่อยู่พื้นราบตรงนั้นว่า ตอนนั้นป้ายังไม่ได้เป็นกรรมการ ยังไม่ได้ลงมาทำงานตรงนั้น ก็ไม่ค่อยเข้าใจความหมายตรงนั้น เท่าไร แต่มาเข้าใจตอนหลังว่า เขาได้สอบถามว่าเราต้องการที่อยู่พื้นที่เดิมตรงนั้นหรือไม่ หรือที่ ไกลเคียง ชาวบ้านก็ได้รวมตัวกันและบอกว่าต้องการอยู่ที่เดิมหรือที่ไกลเคียงตรงนี้ ก็เลยสร้างจุดนี้ ขึ้นมา ก็เลยได้ย้ายชุมชนนั้นมาที่จุดนี้

ตอนนั้นพวกเรารื้อย้ายกันเอง โดยที่ทรัพย์สินฯได้จ่ายค่ารื้อย้ายให้ตารางเมตรละ 1,500 บาท แต่มีบางส่วนที่โดนที่ของรถไฟฟ้ามหานคร ก็รับจากรถไฟฟ้า ซึ่งราคาให้มากกว่าทรัพย์สินฯ แต่เราไม่แน่ใจว่าเขาให้ราคาอย่างไร เพราะป่าไม้โดน เราก็ไม่ได้ติดตาม แต่รู้ว่าเขาได้มากกว่า (ได้ ที่หนองจอกด้วย และได้ที่ตึกนี้ด้วย)

แขวงพระโขนง ขึ้นกับรพ.กล้วยน้ำไท กับโรงพยาบาลเลิดสิน แขวงคลองเตยขึ้นกับรพ. มเหล็กซ์ กับรพ.ตำรวจ (ศูนย์ 41-ศูนย์สาธารณสุข 41) บัตรสปร. ปัจจุบันมีบัตรทอง ซึ่งมีคนมาร้อง เรียนเยอะว่า บัตรทองไม่ดี ไปตรวจก็มีการตรวจคนทั่วไปก่อน คนใช้บัตรก็ต้องคอยอยู่ก่อน เมื่อ วานมาพูดหลายคนไม่ยอมได้ บัตรประกันสังคม กับบัตรสปร.ดีกว่าบัตรทอง แต่ปัจจุบันเขายก เลิกบัตรสปร ให้ใช้บัตรทองแทน. (สปร. คือบัตรผู้สูงอายุ กับบัตรผู้มีรายได้น้อย เราเสียมากกว่า

30 บาท เช่นเป็นหมิ่นเราก็ดเสีย 700-800 บาทเป็นต้น มีคุณค่ากว่าบัตรทอง) บัตรทองของผู้สูงอายุ ก็ไม่ต้องเสียเงินจะมีตัวอ.อยู่แต่ว่าคุณค่าไม่เท่าบัตรสปร.

ช่วงย้ายขึ้นอาคาร

ย้ายมาที่นี่เลย ทรัพย์สินๆให้เราเลือกชั้น จัดเป็นกลุ่มคนที่เคยอยู่ด้วยกัน ก็จัดกลุ่มกัน ให้พอดีกันห้อง แล้วจับฉลากเบอร์ห้องเอาตามขนาดห้อง ชั้นก็เลือกเอาตามความต้องการ กลุ่มเราไม่พอก็เอาคนที่ไม่มีกลุ่มเข้ามา กลุ่มนั้นเกินก็เอาออกไปอยู่ชั้นอื่นคละกันไป

ศูนย์สาธารณสุข 41 ก็มีตั้งแต่ตอนปีพ.ศ.2541 ส่วนออสส. (อาสาสมัคร จ່ายยา หลอดยา เด็กได้) ก็เรียกเราไปฝึกตั้งแต่เรายังไม่ได้ขึ้นตึก พอขึ้นตึกเราถึงได้ขอพื้นที่จากทรัพย์สินฯใช้พื้นที่นี้ จนกว่าที่พระราม 4 จะมาอยู่เราก็พร้อมจะคืนห้องตรงนี้ให้ ตอนนั้น ฝึกออสส. แล้วก็ใช้บ้านคุณสมนึก เจริญเชื้อ เป็นร้านกาแฟ ตอนนั้นไปฝึกอบรมมา ก็ใช้ที่นั่นเป็นที่จ່ายยา ในชุมชนปอดห้องเป็นใช้ก็ไปเอายาที่บ้านนี้ ตอนนั้นเขาเป็นออสส.อยู่ เป็นศูนย์ชุมชนมีประมาณปีพ.ศ.2538 สมัยก่อนมีการรวมกลุ่ม ตั้งแต่สมัยก่อนที่ทรัพย์สินฯลงมา ก็แนะนำให้มีกลุ่มออมทรัพย์ ซึ่งฝั่งโน้นก็มีกลุ่มออมทรัพย์แต่ไม่สำเร็จมีการล้มไปสามครั้ง ฝั่งนี้สำเร็จ ต่อมาจึงกลายเป็นกลุ่มสหกรณ์

ทรัพย์สินฯส่งคนลงมาดำเนินงานตรงนั้นผิด ผิดเป้าหมายคือ เขาส่งเจ้าหน้าที่สนามลงมา สองกลุ่ม อีกกลุ่มหนึ่งฝั่งทางโน้น(ฝั่งตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งคือฝั่งตรอกปลาเค็ม-ที่มาตรอกปลาเค็มคือ ตอนนั้นไฟไหม้ ขึ้นมาก็มีคนมาทำปลาเค็มขาย ก็เลยเรียกว่าตรอกปลาเค็ม) อีกฝั่งคือฝั่งคลองไผ่ ก็ตั้งกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นอีกกลุ่มหนึ่ง (เหตุผลเพราะมีสองกลุ่มลงมาสองชุมชน ก็เลยกลายเป็นมีออมทรัพย์สองชุมชน)

รายละเอียดเกี่ยวกับสหกรณ์ของชุมชน

จากกลุ่มออมทรัพย์ ก็เป็นสหกรณ์ปลายปีพ.ศ.2538 ตั้งอยู่ข้างหน้า เปิดทำงานเฉพาะวันที่ 15 ถึง 30 ของเดือน หุ่นละ 100 บาท(เดือนละ100บาท) ทุกคนก็ออมคนละ 100 บาทเรื่อยมา

ระเบียบสหกรณ์ เป็นสหกรณ์เคหะสถาน มีการปล่อยเงินให้กู้ร้อยละ 1 บาทต่อเดือนให้กับสมาชิก เรายังไม่สามารถเอาเงินไปซื้อที่ซื้อทางได้ เราก็ปล่อยเงินให้กู้ ปัจจุบันเศรษฐกิจไม่ดี เราก็ถดถอยเหมือนกัน เราก็ไม่ได้คืนได้แต่ดอกเบี้ยคั้นเท่านั้น ตั้งแต่ย้ายขึ้นตึกนี้ ลำบากมากๆ ส่วนมากยืมก็จากการเจ็บป่วย ค่าขาย และให้ลูกเรียน(เป็นส่วนใหญ่) สมัยก่อนเขาอยู่พื้นราบทำมาค้าขายได้ดี เพราะเป็นทางผ่านทำมาค้าขายได้ แต่ปัจจุบันมาอยู่ตรงนี้ ตอนแรกไม่มีตลาดให้ สหกรณ์ก็ร้อง จนมีตลาด แต่ว่าก็ลำบากเพราะไม่ใช่ทางผ่านอีก การค้าขายก็ลำบาก ไม่ได้เท่าที่ควร บางวัน

ลงทุน 1,000 บาทขายได้ 700-800 บาท สภาพก็เลยเป็นแบบนี้ ตลาดก็เสียค่าเช่าเดือนละ 200 บาทให้กับบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด

สหกรณ์ มีหุ้นส่วนบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด 200,000 บาท ตอนนั้นบริษัทยังไม่เงินปันผล เพราะเก็บรายได้ไม่ได้เท่าค่าใช้จ่าย ทรัพย์สินยังต้องช่วยเหลืออยู่ ทั้งค่าส่วนกลาง ค่าขยะ ค่าซ่อมแซม(ลิฟต์) เก็บค่าเช่าก็ไม่ได้ ได้บ้างไม่ได้บ้าง บริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัดบอกว่าจะดำเนินการให้เสร็จในปีนี้ เราฐานะที่เป็นหุ้นส่วน เรามอบให้เขาจัดการ คิดว่าเราจะเริ่มต้นชี้จุดให้กับบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัดว่าตรงไหนเป็นรูรั่ว เช่น คนที่ใช้ไฟส่วนกลางมาใช้เป็นส่วนตัว

บริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัด ตั้งมาจากทรัพย์สินรับผิดชอบที่อยู่อาศัย โดยมีสหกรณ์เป็นหุ้นส่วน ทำการเก็บค่าเช่า ค่าส่วนกลาง บางคนตั้งแต่ทำมายังไม่มีการเสียค่าเช่าเลย กำลังเรียกคุยส่งหนังสือไปให้สิ้นเดือนนี้เขามาคุย ถ้าไม่มีก็ต้องจัดการ

กิจกรรมของสหกรณ์

วันพ่อทางสหกรณ์ก็มีการจัดเลี้ยงพระ ล้างถนนมีรถน้ำจากเขต อยู่ๆอีก 10 วันก่อนวันพ่อ ฝั่งโน้นก็ปิดประกาศขึ้นมาเลยว่าทำวันเดียวกันเรา เรามองดูแล้วคนตึกเดียวกันจะมาทะเลาะกัน มันไม่ใช่ เราติดประกาศมาก่อนร่วม 2 เดือน เรามาปรึกษากันในที่ทีมงานว่าเราก็อยู่ชุมชนเดียวกัน จะมาสร้างสองประรำพระมาสวดแข่งกัน คือไม่ใช่พระมาเล่นลำตัด เราก็เลยเปลี่ยนทันที เราก็ทำวันที่ 1 ล้างถนนชอย วันที่ 2 เลี้ยงพระ วันที่ 5 เราก็ไปเดินการกุศลถวายนายหลวง ส่วนกลุ่มนั้นก็จัดงานวันที่ 5 เราก็ไม่ได้ร่วม

เขาขอหมอไม่ได้ ฉันขอได้ จากรพ.กล้วยน้ำไท เขาขอหมอจากศูนย์ 41 โรงพยาบาลยาสูบไม่ได้ เขาหาว่าเรากันแกล้ง เราไม่รู้เรื่องอะไรเลย ป้าได้แม่ดีเด่นจากโรงพยาบาลกล้วยน้ำไท เราก็เลยได้แพทย์จากรพ.กล้วยน้ำไทมาตรวจสุขภาพ

ความขัดแย้งที่เกิดขึ้น

ตั้งแต่แรกเริ่มแล้วผู้ใหญ่จัดการไม่ถูก ตั้งแต่ครั้งแรกลงเคลียร์พื้นที่ก็จัดให้เป็นสองกลุ่ม มันก็เลยเป็นสองกลุ่มมาโดยตลอด โทษชาวบ้านไม่ได้ ต้องโทษเจ้าหน้าที่สนามที่

การอยู่อาศัยตรงนี้ฉันเป็นตัวแลกเปลี่ยน ฉันอยู่ฝั่งทางโน้นจริงแต่มองดูเห็นผลว่าตรงไหนเหมาะสม ตรงไหนสมควรเราก็อยู่ตรงจุดนั้น เสร็จแล้วก็ย้ายตรงนั้นมันเหลืออีก 20 กว่าหลัง บริษัททนายเดินทางมาหาฉันบอกว่า ป้าไปก่อนได้หรือไม่ แล้วป้าจะเรียกห้องเอาเท่าไรผมจะจ่ายให้ ฉันก็บอก ตอนนั้นคุณวีรศักดิ์อยู่กับบริษัททนาย ฉันก็บอกคุณวีรศักดิ์ว่า ตรงนั้นฉันไม่

ชัดเจนว่ามี 22 หรือ 23 หลัง คุณพูดมาดีว่าคุณจะให้หลังละเท่าไร ไม่เกี่ยวกับทรัพย์สินนะ ว่าให้หลังละเท่าไร กรณีพิเศษคำร้องย้ายก่อน คุณให้ครอบครัวละเท่าไรคุณบอกมา ฉันจะไปคุยกับชาวบ้านให้ถ้าเขาพอใจก็ตกลงย้ายมาหมด คุณวีรศักดิ์บอกไม่ได้ให้บ้านคนเดียว ให้ฉันคนเดียวฉันรับไม่ได้ ให้ฉันคนเดียว ฉันถูกตำว่ากินคนเดียว ถ้าคุณให้ 20 หลังหมดไม่ให้ฉันคนเดียวฉันก็ย้ายได้ ทางบริษัทนายงก็เงยไป นาที่สุดท้ายก็คือ เรียกกลุ่มสหกรณ์เข้าประชุม ป้าย้ายวันที่ 24 ก่อนได้หรือไม่ถ้าไม่ได้ถึงสิ้นเดือนนี้ ธนายงเล่นงานต้องเสียค่าปรับเยอะ ฉันก็บอกว่าจะทำไงละ ฉันก็เป็นครอบครัวที่ใหญ่อยู่มานาน แล้วข้าวของยังไม่จัดทำอะไรเลย เอาแบบนี้แล้วกันฉันเป็นตัวแลกเปลี่ยน มันมีเงิน 2 ล้านทำเหล็กดัด ทำตลาด โดยสหกรณ์ไม่ต้องใช้ ให้เป็นการยืมคือชอลอยๆ ถ้าคุณจ่ายลอมมาไม่เป็นส่วนตัว ถ้าคุณให้ได้ฉันจะย้ายวันที่ 24 เขาก็ตกลง ฉันกลับบ้านก็คิดว่าชาวบ้านจะย้ายกับฉันเปล่า ฉันก็บอกลูกสะใภ้ว่า 24

105 หลัง ได้รื้อย้ายก่อนที่สร้างตึกหลักทรัพย์ มาอยู่บ้านพักชั่วคราวเหลือเพียง 22 หลังที่อยู่ที่จอดรถ คือวันที่ 24 ย้ายขึ้นตึกพร้อมหมด

2 ล้าน จากทรัพย์สินเราไม่ได้รับมาหมด คือเราทำตลาดเท่าไรก็ไปเบิกเป็นงวดๆ ไม่หมด ก็โอนมาเป็นของบริษัททรัพย์รวมใจจำกัด เหลือเท่าไรจำตัวเลขไม่ได้ แต่ไม่มาก เพราะสร้างเหล็กดัดก็มากพอควร จริงๆก็ติดหมดนะแต่จริงๆก็มีคนไม่ติดบอกไม่สวย แต่เราก็ต้องจ่ายหมด เพราะว่าเป็นรับเหมาตามที่ตกลงราคากันแล้ว เหล็กบางส่วนไม่เอาที่ทิ้งๆไว้หายไปหมดแล้ว บางห้องก็ติดกระจก ตอนแรกเราได้พูดคุยกันว่าเวลาที่จะขึ้นอยู่อาศัย ก่อนที่จะขึ้นอยู่ 6 เดือนเราจะเก็บค่าธรรมเนียมก่อนแล้วถึงจะให้ย้ายขึ้น แต่อยู่ๆขึ้นมาก็ไม่มีการเก็บ เราบอกว่าการขึ้นน่าจะมีการเรียกชาวบ้านประชุมก่อน การอยู่ร่วมกันทำอย่างไร การทิ้งขยะทำไง การใช้ลิฟต์ทำไง บางคนขึ้นมาใช้ลิฟต์ยังไม่เป็น เราบอกให้เรียกชาวบ้านประชุมก็ไม่มี ตอนแรกคิดว่ามี 22 หลังจะขึ้นอยู่ก่อนแล้วจะเรียกประชุมก่อน แต่อยู่ๆก็มีการแย่งกันขึ้นลิฟต์กัน ไม่มีเวลาว่างทั้งวันทั้งคืน ไม่มีการอบรมชาวบ้านก่อน แงงก็ทิ้งขยะเลอะสกปรก บุด ต้องมีการผลัดกันดูหน้าห้อง ไม่ควรมีกดลิฟต์เล่นเล่นซ้อนหากันในลิฟต์ ปัจจุบันลิฟต์เสียเป็นประจำ

ไม่มีการอบรมอะไรก่อนเลย มีแต่อบรมสัมมนาในกลุ่มสหกรณ์ ไปต่างจังหวัด และตอนกลุ่มออมทรัพย์ก็มีการเชิญวิทยากรมาพูดคุยกันแล้วชาวบ้านไม่ขึ้นอยู่ 2-3 ครั้งนอกพื้นที่ ประมาณ 10 กว่าคน คนที่ไปมาก็ไม่ได้มาสื่อเท่าที่ควร ชาวบ้านก็ไม่ค่อยเข้าใจการอยู่ร่วมกัน อาคารสูง ใช้ลิฟต์ไม่เป็น ตอนนั้นไม่มีผู้นำชุมชน มีแต่กลุ่มออมทรัพย์เป็นสองกลุ่ม เกิดการไม่ทำสัญญา

ค่าขนย้ายตารางเมตรละ 1,500 บาท ทรัพย์สินให้แต่ว่านาที่สุดท้ายสหกรณ์คิดว่าน่าจะมีการต่อรองบ้าง กลุ่มนั้นก็ต่อรองว่า 4,000 ถ้าไม่ได้ก็จะไม่ย้าย เราก็ร้องฝั่งนั้นซึ่ง 4,000 ทรัพย์สินไม่ค่อยด้วย เราก็ไม่กล้าต่อให้น้อยกว่าฝั่งนั้นกลัวโดนว่า เราก็นั่งดูนาที่สุดท้ายก็ไม่มีการต่อรอง

ทรัพย์สินฯ จะจ่าย 1,500 เราก็มานั่งคิด เรารวมตัวกันขออีกสักชนิด 500 บาทได้หรือไม่ เข้าเราเข้าทรัพย์สินฯ กลุ่มสหกรณ์ก็เข้าขอเป็นตารางเมตรละ 2,000 บาท เราขึ้นเข้า เขาขอขึ้นป้าย ทรัพย์สินฯ ขอให้ขึ้นพร้อมกันแต่เขาไม่ยอม เราก็บอกขอ 2,000 บาทต่อตารางเมตร แล้วก็ขอว่าถ้าบ้านไหน 12 ตารางเมตรก็ขอเป็น 20 ตารางเมตร คือถ้าน้อยกว่า ก็ดีเป็น 20 ตรม. เขาก็ตกลง รอแค่เซ็นต์ ส่วนกลุ่มที่ขึ้นรอบป้ายยอมเซ็นต์ 1,500 ซึ่ง 1,500 นั้นชาวบ้านได้รับ แต่ว่าส่วนอื่นเขาได้รับอะไรตรงนั้น ชาวบ้านก็ว่าตรงนั้นเขาจบบาทไป

เราต่อราคาจาก 1,800 เป็นตารางเมตรละ 20 บาท ตรงนั้นเราไม่รู้จะไว้ว่าต้องมีส่วนกลาง ตอนนั้นเราผู้ถึงแต่ค่าเช่า ส่วนนี้ไม่มีใครอธิบายเราไม่รู้ว่าจะต้องมี เจ้าหน้าที่ไม่ได้บอก ตรงนั้นเราสับสนมากๆ ตอนหลังเรารู้ว่าขอต่อจากโครงการพิเศษว่าขอลดได้ไม่อีกแล้ว คือเราก็สรุปจบแค่ 20 บาท อยู่ๆโครงการพิเศษตั้งกรรมการว่า คุณไม่ทำสัญญาเช่า คือกลุ่มนั้นไม่ยอมทำสัญญาเช่า ต่อต้านค่าทุกวันจะอยู่ฟรี ก็มีการขอให้เลือกตั้งกรรมการชุมชนขึ้นเพื่อการขอทำสัญญาเช่า เราก็ยอมมีการเลือกตั้งกรรมการชุมชนขึ้น สหกรณ์เขาไปต่อลดไม่ได้แล้ว แต่กลุ่มชุมชนเข้าไปต่อลดเลย 10 บาท ผลเสียกับสหกรณ์ สหกรณ์เสีย ชาวบ้านดำ นี้แหละโครงการพิเศษทำให้สหกรณ์พลอยเสียไปด้วย

สหกรณ์ทำสัญญาเช่าก่อน คนของสหกรณ์ถูกตี ฉันต้องขอร้องให้ตำรวจมาประจำที่นี่เป็นระยะเวลา 15 วัน อยากให้เราส่งคนของสหกรณ์ที่ทำสัญญาเช่าทำกันแบบนี้ ทุกวันนี้เราก็ยังกินใจอยู่ว่าขึ้นมาอยู่ที่นี่ให้ใช้ไฟฟรีที่เดือนคุณก็ไม่บอก อยู่ๆมาจะถูกตัดไฟ เขาบอกป้ายจ่ายไปก่อนแล้วเอาบิลมาเบิก เราก็จัดการเอาบิลไปเบิก สามเดือนยังไม่ได้มา ส่วนกลุ่มนั้นเอาบิลไปเบิกเดือนนั้นได้เดือนนั้น ชาวบ้านก็มาด่าว่าสหกรณ์เอาเงินมาแล้วไปใช้ไม่ให้ชาวบ้าน นี่คือผลเสีย ตอนหลังสหกรณ์เราบอกเราอยู่เฉยๆดีกว่า เราก็บอกเฉยๆตลอดมา แต่ตอนนี้สหกรณ์ก็เดือดร้อนเราคงต้องลุกขึ้นยืนบ้าง ก็มีลักใช้ไฟส่วนกลาง ทำประตูลักก็ใช้ไฟส่วนกลาง ผลเสียก็ตกกับทุกคน คนไม่เสียก็ต้องพลอยเสียไปด้วย เราคิดไปแล้วต้องลุกขึ้นยืนบ้าง เราสู้เราเคยถ่ารูปให้โครงการพิเศษ กรรมการชุมชนก็ใช้ไฟส่วนกลาง เราก็ได้รายงานขึ้นไป

เราพยายามวิ่งเต้นให้เป็นชุมชนจากการแต่งตั้งของสำนักงานเขต ฝั่งโน้นด่าสารพัดว่าทรัพย์สินฯ ให้ดีว่าเป็นกรรมการจากสำนักงานเขต เราก็เอารายชื่อกับบอกเขต บอกเขตว่าตอนนี้คนขายห้องไปเยอะให้ผู้ใหญ่ช่วย จนในที่สุดได้เป็นชุมชนของสำนักงานเขต ฝั่งโน้นก็รีบหาคนเลือกตั้ง เราก็บอกว่าเราไม่ได้หรอก เพราะเราไม่มีเงินซื้อ เขามีเงินซื้อ เขาเอาที่ทำการชุมชนเป็นที่รับผิดชอบ ภาระชุมชนรับผิดชอบ (ตอนนี้หยุดแล้ว) ใช้ไฟส่วนกลางเย็บ

เลือกตั้งครั้งที่แล้ว เราก็ประกาศแล้วว่า ใครให้เงินก็เลือกคนนั้น ฉันไม่ได้อยู่แล้วมันเป็นแบบนี้จริงๆ เขาใช้เงิน ถ้ามว่าเงินมาจากไหนมาจากกลุ่มนักการเมืองที่เป็นสก.ของเขตนี้ แต่ไม่ได้

ดูแลเลย ก่อนการเลือกตั้งเขามีเงินก้อนหนึ่งซื้อเสียงตรงนี้ หลังจากเขาได้แล้วเขาก็ไม่ได้ดูแลตรงนี้ ใครเข้าไปหาเขาเลือกเขาตรงนี้เขาก็ให้ค่าตอบแทน แต่เขาไม่มาดูแล คนที่ดูแลคือ สก. เขต 2 ได้ติดต่อกับฉันเป็นระยะเวลาสามเดือน เขาเห็นชื่อฉันที่เขตขอมจัตตะเบียนชุมชน แต่ทางเขตยืนยันว่านี่เป็นอาคารสูงจุดเป็นชุมชนไม่ได้ แก่ก็พยายามเรียกมา 3 เดือนฉันถึงไป แล้วเขาบอกว่าจะช่วยป่าให้จัตตะเบียนให้ได้ตรงนี้ ป่าบอกไม่ได้หรอกถ้าป่าไม่ได้ป่าไปยื่นตำหนำบ้านผมเลย ฉันก็ไปดำเนินเรื่อง (สก.วิทวัสเป็นสก.เขตคลองเตย เขตสองอยู่กลุ่มมดงาน เมื่อวานก็ยังมีเลี้ยงกลุ่มมดงานครบ 4 ปีเลยที่ให้พวกป่าไปกิน) ช่วยจนจัดเป็นชุมชนได้ แล้วก็บอกให้ป่าเลือกตั้งไม่ได้ก็ไม่เป็นไรถ้าป่าติดผมจะให้พันหนึ่ง ถ้าป่าไม่ติดผมไม่ให้นะ ฉันก็ไม่เอา สหกรณ์ตั้งศูนย์เด็ก ศูนย์สุขภาพ ศูนย์เยาวชน แต่ตอนนั้นศูนย์เยาวชนก็ไม่มีคน มีการเปลี่ยนแปลงไป ฉันได้ขออุปกรณไปกีฬากับสก.วิทวัสไป ก็ได้เสื้อผ้าอุปกรณมา แต่ตอนนี้ฉันได้ที่มกองยาว ฉันได้ขอเงินจากมูลนิธิก็ได้มา 4,000 บาทไม่พอ กองยาวซื้อไป 5,000-6,000 บาท ก็ได้สก.ช่วยเราช่วยบ้าง เสื้อผ้าชุดกองยาวสก. นี่ก็สั่งตัดให้ มีกองยาวอยู่ 12 คน ออกงานได้แล้ว แต่ยังไม่แข็งแรง เตียงนี้เอาไว้สอนให้เด็กตีลังกา ไปหากินมาสองงานแล้วอีกงานก็งานเลี้ยงพระของสก.คนนี้ เขาเป็นคาทอลิก แต่สร้างพระประจำวัน งานนี้เราจะไปช่วยเขา ถ้าไม่ได้ก็ไม่เป็นไร ถ้าได้ก็รับ ซึ่งเขาก็ให้ทุกที

ปัญหาของชุมชน

ปัญหาชุมชน คือ ความไม่เรียบร้อย ไม่มีกฎระเบียบ ควรทำบัตรเข้าออกชุมชน ใช้ลิฟต์ควรมีบัตรแสดง คนนอกควรเก็บเงิน แต่ชาวบ้านไม่เห็นด้วยบอกว่าญาติมาหาไม่ได้ ตอนนี่ดีหนึ่งดีสองคนขี่มอเตอร์ไซด์มาส่งซิกกันก็ลงไป ส่งอะไรกันก็ไม่วู้แล้วก็ไป ประตูนั้นปิด ประตูนี้ไม่ปิด ประตูนั้นปิดเพราะว่าคนในชุมชนนี้ดีหัวเมียลากเมียไปข่มขืน ทุกวันนี้ยังรอลงอาญา แล้วก็ลูกของรองประธานชุมชนถูกคนข้างนอกมาตีก็เลยมีการร้องให้ปิดประตูนั้น รถของพวกนั้นจอดได้ รถของคนอื่นจอดไม่ได้ การใช้ลิฟต์ เด็กติดยา

ติดยามีทั้งนอก ในชุมชน สมัยก่อนไม่มีถ้ามีก็น้อยมาก ปัจจุบันเกือบหมดดี เพราะทุกวันนี่เด็กออกจากบ้านเราไม่รู้ว่าเขาไปไหนบ้าง บ้านปิดหมดทั้งที่เรารู้ว่าเด็กอยู่ห้องนั้น เราไปเคาะประตูเขาบอกไม่อยู่ ทำอะไรไม่ได้ เด็กเสียไม่เหมือนเดิมที่เดินไปไหนเห็นกันหมด

ตอนแรกที่เรามีกองยาว ก็ชาวบ้านก็เห็นดีบอกว่ามาตีแล้วห่างไกลยาเสพติด ดีเหนื่อยแล้วนอนไม่มีเวลาไปติดยา แต่ตอนนี้ก็บอกว่าเราเก็บค่าเรียนจากเด็ก

ณ.ชุมชนคลองไผ่สิงโต จากการสังเกตการณ์ มีการบันทึกภาพ และเสียง

วันที่ 10 มีนาคม เวลา 8:00-12:00 น เป็นเวลาเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชนคลองไผ่สิงโต หลังจากนั้นนับคะแนน โดยนับถึงเวลา 15:10 น.จึงเสร็จสิ้นทุกอย่าง

ชุมชนนี้มี 400 ฮ่องกงแต่มีอยู่อาศัย 380 ฮ่องกง ผู้มีสิทธิเลือกตั้งตามกฎหมายคือ อายุ18ปีขึ้นไป ซึ่งมีการแบ่งกล่องเลือกตั้งเป็น 2 กล่องเป็น

- หน่วยที่ 1 ตั้งแต่เลขที่บ้าน 190/27-190/187
- หน่วยที่ 2 ตั้งแต่เลขที่บ้าน 190/188-190/196 และผู้เพิ่มเติมรายชื่อที่หลัง

การเลือกตั้งครั้งนี้จัดโดยสำนักงานเขตคลองเตย ฝ่ายพัฒนาชุมชน โดยมีผู้ลงสมัคร 42 คน จากการสอบถามพบว่าเป็นสองทีมที่ส่งเข้า ทีมแรก เป็นทีมงานที่ส่งมาจากกรรมการชุมชนชุดเดิม เบอร์ 1-23 และอีกที่เป็นทีมงานการสหกรณ์ ตั้งแต่เบอร์ 24-42 โดยที่ทางสำนักงานเขตให้เลือกเพียง 19 คน

เริ่มแรก สำนักงานเขตแจ้งว่าให้ส่งทีมละ 25 คน แล้วตอนหลังเปลี่ยนเป็น 23 คน แล้วเมื่อวันไปสมัครกับบอกว่าให้ทีมละ 19 คน แต่เนื่องจากเป็นวันลงสมัครแล้ว ไม่สามารถจะไล่ใครออกจากทีมได้ จึงต้องส่งไป23คน ซึ่งอาจเป็นเหตุให้มีเกิดบัตรเสียได้ ประการที่สอง คือ รายชื่อผู้มีสิทธิเลือกตั้งมีปัญหาที่ ไม่รู้ว่าเอาชุดไหน ปัจจุบันขนาดไหน เพราะจากที่ฟังชาวบ้านพบว่า ทำไม่ตอนเลือกตั้งทั่วไปมีชื่อคนในบ้านครบ 3 คน แล้วทำไมวันนี้มีแค่ 1 คน งงจึงเป็นต้น

การเลือกตั้งเป็นไปอย่างเงียบเหงา ผู้คนมีสิทธิเลือกตั้งประมาณ เก้าร้อยกว่าคน แต่ว่ามีผู้มาลงคะแนนเพียง 301 คนเท่านั้น และพบว่า จากการนับคะแนน มีบัตรเสียเกิดขึ้น จากการกากบาทเกินช่อง (กามากกว่า 19 เบอร์ กาลึง 23 เบอร์) และกากทับเบอร์ หรือทำเครื่องหมายอื่น แต่เท่าที่สำนักงานเขตนับ ก็มีการอนุโลมสำหรับบัตรเสียบางส่วน คือบางเบอร์ที่ฆ่าทิ้งก็ถือว่าเสีย แต่เบอร์ที่กากบาทถูกก็อ่าน ในเมื่ออยู่ในแผ่นเดียวกัน

จากการนับพบว่า ส่วนใหญ่จะเลือกเบอร์ 1 3-6 8 9-22 ซึ่งเป็นทีมแรก(ทีมกรรมการชุดเดิม) บางคนเลือกแบบยกทีม บางคนเลือกคน บางคนเลือกผสมทั้งสองทีม

แต่สรุปผลออกมา ทีมแรก สามารถเข้าไปได้ทั้งหมด 19 คน ซึ่งครบตามจำนวนที่สำนักเขตกำหนด (สำนักงานเขตกำหนดกรรมการชุมชน 19 คนแทน 1คนเป็นที่ปรึกษา"ที่ปรึกษา ไม่มีสิทธิออกเสียง)

หลังจากประกาศผลคณะกรรมการชุมชนเสร็จ ก็ให้ผู้ที่ได้เป็นกรรมการชุมชนออกมารับทราบดังนี้

1. ให้ประสานงานกับคุณกัญญา กมลวรรณ
2. ประชุมพร้อมทั้งเจ้าหน้าที่ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้มีการประกาศคะแนนออกมา เพื่อประชุมหารือกัน ว่าใครจะทำหน้าที่อะไร ประธาน รองประธาน เทร้าญุก

และมีการให้ตัวแทนคณะกรรมการชุมชนคลองไผ่สิงโต กล่าวกับชาวบ้าน..ลุงเล็ก ล้วนโกศล ออกมากล่าว (ลุงเล็กได้คะแนนเป็นอันดับที่16 ลูกชายคุณจีระ ล้วนโกศลได้คะแนนเป็นอันดับ 1)

“ขอขอบคุณพี่น้องชาวชุมชน 26 ชั้นและ 7 ชั้น ที่ได้ให้ความไว้วางใจกับกรรมการชุดเดิมที่บริหารงานมาตลอดระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา ก็ขอขอบคุณและขอบใจพี่น้องทุกท่าน คณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นมาครั้งนี้ ก็มาจากการไว้น้ำใจเชื่อใจกรรมการชุดนี้ และกรรมการชุดนี้จะดำรงมติเดิมดูแลพี่น้องทุกคนให้มีความเสมอภาคทุกคนไป เราไม่มีการลำเอียงไม่ว่าจะเป็นลูกหลานใคร ก็เป็นลูกหลานของทุกคน และอีกหนึ่งข้อขอขอบคุณมากรรมการผู้ที่มาทำงานในที่นี้จากเขตทุกท่าน ที่ให้ความร่วมมือกับพวกกระผมที่ให้ลงคะแนน ณ.โอกาสนี้ ไม่มีสิ่งอะไรที่จะตอบแทนนอกจากขออำนาจคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลาย จงดุ่มครองให้พี่น้องทุกท่านที่มาให้ความร่วมมือ... จงพบความสุขความเจริญยิ่งขึ้นไปครับ ขอขอบคุณมากครับ”....ทิ้งท้ายด้วยเสียงปรบมือ

ครั้งที่ 6 ณ. ชั้น 1 อาคาร 7 ชั้น ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2545 เวลา 12:00 –13.20 น

สัมภาษณ์: นายอภิชาติ นันทรังษี (ประธานสหกรณ์ชุมชน) เบอร์โทร : 02-7307350

ประวัติความเป็นมาของสหกรณ์ชุมชน

จำนวนสมาชิกสหกรณ์ปัจจุบัน 210 คน

สหกรณ์แต่เดิมเป็นกลุ่มออมทรัพย์ หลังจากสำนักงานทรัพย์สินฯมีนโยบายจะพัฒนากลุ่มอยู่อาศัยในพื้นที่สำนักงานทรัพย์สินฯเอง แต่เดิมเป็นชุมชนเดี่ยวตอนหลังถนนรัชดาภิเษกตัดผ่านเป็นสองกลุ่มขึ้นมา สำนักงานทรัพย์สินฯจะพัฒนาตรงนี้ก่อน เพราะว่านโยบายรัฐบาลจะทำตลาดหลักทรัพย์ ก็เลยส่งเจ้าหน้าที่ขึ้นมา เพื่อให้เราตั้งกลุ่มเพื่อเราจะได้เก็บออม กู้ยืมเงินตรงนี้มาพัฒนาที่อยู่อาศัยของเราเอง ก็เริ่มกลุ่มออมทรัพย์ก่อน มาเรื่อยๆ ปีพ.ศ.2538 ถึงจดทะเบียนเป็นสหกรณ์ กลุ่มออมทรัพย์เริ่มมีปีพ.ศ.2532

เดิมกลุ่มออมทรัพย์มีสองกลุ่ม ต่อมารวมเป็นสหกรณ์กลุ่มเดียว

ผมมาอยู่จริงปีพ.ศ.2531 แพนอยู่ปีพ.ศ.2529 เริ่มปีพ.ศ.2531 ปลายปีกลุ่มทรัพย์สินฯได้ลงมา ปีพ.ศ.2532 ก็ได้จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์เลย แรกๆก็ไม่เข้าใจกัน ชาวบ้านส่วนใหญ่ก็ไม่ได้ให้ความร่วมมือ แต่บางส่วนก็ฟัง ก็เริ่มเข้าใจ

ตั้งสหกรณ์ปีพ.ศ.2538 ก็ยังไม่ได้ย้าย มีแค่ 105 หลังที่ย้ายก่อนเพื่อจะทำตลาดหลักทรัพย์ ย้ายมาอยู่บ้านพักชั่วคราว สหกรณ์ตั้งอยู่ตรงที่บ้านพักชั่วคราวเป็นกลุ่มเดียว โดยมีการเลือกตั้งที่บ้านนุ้ย ใช้โฉนดตรงนั้นเป็นที่เลือกตั้ง(ที่พักรั่วชั่วคราวที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง) โดยที่คุยกับทรัพย์สินฯ โดยให้กลุ่มนั้นมี 8 คนกลุ่มนี้ 7 คน จดสหกรณ์ วันที่ 10 มกราคม พ.ศ.2538 โฉนดเกิดขึ้นแล้ว

ปีพ.ศ.2534 ยุบกรรมการทั้งสองฝั่งแล้วรวมเป็นกลุ่มเดียว กลุ่มนั้นก็ยุบตัวหมดบทบาททางกลุ่มเขาก็คืนเงินให้ชาวบ้านหมดแล้วก็มารวมกับเรา กลุ่มนั้นมาประมาณ 2 คนได้ ตอนแรกคุยกันว่ายุบก็มารวมกันหมด แต่จริงๆก็ไม่ ยุบแล้วคืนเงินหมดมารวมกับเราไม่กี่คน

ประเมินเองนะ ที่รวมกันไม่ได้เพราะคิดว่า ระบบฝั่งเราชัดเจน แต่ฝั่งเขาไม่แน่ใจนะ วันที่รวมเขาคิดว่าเขาไม่มั่นใจว่าจะได้เป็นผู้นำ สุดท้ายเขาก็สลายกลุ่มเขาไป

ความสัมพันธ์ไม่เหนียวแน่น ความเห็นไม่ตรงกัน ความเห็นเราส่วนมากจะยอมรับกัน ขนาดคนของเขาบางส่วนก็ยอมรับฝั่งเรา พอลงมติข้อเสนอแล้วฝั่งเราก็ได้การยอมรับ ถ้าเขาลงก็คงไม่ได้เป็นหัวหน้า เขาก็เลยไม่ได้ลง นี่เป็นความคิดเจานะ ไม่รู้เหมือนกันว่าเขาเป็นไง เขาก็หมดบทบาทลง สมาชิกเราก็เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนก่อนขึ้นตึกนั้นเรามีสมาชิกประมาณ 400 กว่าคน

ช่วงก่อนนั้นสหกรณ์เป็นคนเจรจา พูด่างๆการวางศิลาฤกษ์เสาเข็มสหกรณ์เป็นคนเร่งให้มีการวางตอนเดือน กันยายน อาจเป็นปีพ.ศ.2536 ที่วางศิลาฤกษ์ การให้สิทธิขึ้นตึก ปีพ.ศ.2534

ประวัติความเป็นมาและการจัดการสิทธิ์

ผมมาอยู่ประมาณต้นปีพ.ศ.2531 ปลายปี พวกนุ้ยถึงมาลงพื้นที่ลงมาเจอผม(กลางซอย) เจอครูพิน(ต้นซอย) ตอนนั้นพวกผมให้การยอมรับเขา ซอยเชื่อมต่อกถนนรัชดา กับซอยไผ่นี้ ใช้ที่ตรงซอยนั้นเป็นซอยกลางพุดคุยกัน ซอยเล็กๆประมาณมอเตอร์ไซด์ผ่านไป ได้ ตอนหลังผมเทปูนรถเข็นขึ้นได้ สร้างโฉนดเสร็จ ก็ย้าย 105 หลัง

เริ่มจากตึกตรงพระราม 4 แล้วก็เป็นที่วางที่เป็นโฉนด แล้วก็โรงก๋วยเตี๋ยวแล้วก็ชุมชนไผ่สิงโต ตอนรวมกันแล้วตอนนั้นเขาแบ่งออกเป็น 4 โฉนด แล้วก็ให้ทำส่วนคือ ตรอกไผ่(สามเหลี่ยม) โรงก๋วยเตี๋ยว ตรอกปลาเค็ม บ้านโฉนด แล้วก็หลังโฉนด 4 (คูรถเก่า)...วาดแผนที่ประกอบ

ซอยนี้แคบ ตอนแรกเท่ากันหมด แต่ต่อมาตัดถนนรัชดาภิเษก ก็ยกสูงขึ้นก็ทำบันไดสามชั้น อีกฝั่งหนึ่งเรียบถนนให้รถเข้าได้

ชุมชนแต่เดิมเกิดพร้อมคลองเตย ตอนตัดถนนคนที่อยู่ตรงเส้นถนน ก็ได้ค้าร้อยย้าย(มีนักศึกษาที่มาช่วยเรียกรถ) บางส่วนก็อาศัยที่ว่างทำ สร้างบ้านอยู่ต่อแถวนั้นตอนนั้นมีนักเลงใหญ่

ชุมชนก็มีค้าขาย แบบสองฝั่งก็ค้าขายเยอะ บ้านที่ติดถนนก็ค้าขายหมด แม่ค้าเยอะ บางคนก็ไปขายตลาดคลองเตย ทำเรือกัน ส่วนใหญ่มีอาชีพ อยู่ริมถนน มีป้ายรถเมล์ด้วย มีสามป้าย ฝั่งโน้นสองป้าย ฝั่งนี้หนึ่งป้าย ผมไม่ได้ขายของที่บ้าน ผมอยู่กลางซอย ผมขายของที่ตลาดคลองเตย แต่ที่บ้านผมก็เป็นโรงงานทำพริกแกง ผมมีบ้านสองหลัง ปลายซอยหลังหนึ่ง ริมถนนรัชดาหลังหนึ่ง พอย้ายแล้ว ผมเปิดขายของเพราะว่ามีพระคนมาถามโน้นนี่ ถ้าเราปิดบ้านก็ไม่มีคนมาหาได้ ส่วนโรงพริกแกงย้ายไปที่ลาดพร้าว(บ้านแม่ยาย) ย้ายมาที่นี่ผมมีสิทธิ์เดียว ผมได้ที่นี้เพราะผมเป็นประธาน เราพิจารณาความจำเป็นในการใช้พื้นที่ ว่าใครทำอาชีพอะไรก็ควรได้ทำอาชีพนั้น แต่บางอย่างเราจะรับเขาไม่ได้ เช่นอู่รถ ถ้าเขาอยู่ชั้นล่างเขาก็อยู่ไม่ได้เพราะต้องใช้พื้นที่มากกว่านี้ เราก็มีตัวเลือกให้เขาที่วัชรพล มีรายหนึ่งอยู่ใน 105หลังก็ย้ายไปที่วัชรพล แต่อีกรายมีสิทธิ์ได้ที่วัชรพลแต่เขาไม่เอา เขาบอกว่าไกล(สมัยก่อนวัชรพลก็ลำบากเหมือนกัน ปีพ.ศ.2534-พ.ศ.2535)

จนมาถึงการร้อยย้ายครั้งสุดท้ายว่าใครจะได้ชั้นล่างชั้นอะไรนี้ เงื่อนไขคือคนที่ใช้พื้นที่ทำอู่รถไม่ได้แน่นอน ก็มีที่ได้ก็พวกโรงกลึง อาชีพผมก็นำได้เพราะเราใช้พื้นที่ผลิตก็ต้องอยู่ข้างล่าง แล้วก็โรงน้ำแข็งก็ใช้พื้นที่ข้างล่าง โรงเหล็กตัด พวกนั้นมี 16ราย ก็สองชั้นที่ประกอบการ สรุปว่ามี 16คน แล้วทรัพย์สินฯก็ได้จัดการว่าใครจะได้อยู่ตรงไหน เพราะเมื่อก่อนเราตกลงกันแล้วทะเลาะกัน สรุปว่าต้องได้แบบนี้แล้วก็ทะเลาะกัน เพราะคนก็อยากอยู่ชั้นล่าง ในที่สุดทรัพย์สินฯก็เป็นคนดำเนินการ (ได้เพราะอะไร ต้องถามทรัพย์สินฯ)

ตั้งเกณฑ์ขึ้นมา จริงๆใครก็มีสิทธิ์ไปวัชรพล แต่ชาวชุมชนส่วนใหญ่ เห็นว่าพื้นที่ทำกินอยู่คลองเตย จริงๆก็มีตัวเลือกเยอะ ให้พวกเราเลือก เราเคยไปดูพื้นที่ แบบ 50 รายจะย้ายก็ไปดูพื้นที่แถวบางพลีอะไรแบบนี้แล้วก็นำเสนอ ถ้าใครอยากได้ที่ของตัวเองทรัพย์สินฯก็จะออกเงินให้อาจผ่อนระยะยาวนะ ไม่รู้เหมือนกันไม่ได้คุยรายละเอียด แต่คุยไปคุยมาก็อยากอยู่ในพื้นที่เดิม ก็สรุปว่าคือตรงนี้ จริงๆตอนนั้นถ้ามีคนบอกว่าจะย้ายไปด้วย ทรัพย์สินฯก็คงตอบรับ แต่ตอนนั้นปีพ.ศ.2534-พ.ศ.2535 วัชรพลไม่ใช่ใกล้ไม่มีคนอยากไป

เราเตรียมการขึ้นตอนกันทุกวัน วันนี้เอากลุ่มนี้ขึ้น วันนี้เอากลุ่มนี้ขึ้น แต่ว่าเวลาขึ้นจริงๆไม่ได้ตามแผนเลย เพราะเจ้าหน้าที่ทรัพย์สินฯกลัวเราไม่ขึ้น เราไม่ต้องการให้มั่ว แต่เจ้าหน้าที่ทำเสียคือใครมารับบุญแจได้เลย อาจเพราะเขาได้รับคำสั่งเบี่ยงเบนแล้วชาวบ้านไม่ขึ้น

เรามีระบบการย้าย เราเคยขอเขต ขอรพม.ให้เขาช่วยเรื่องรถมาขนของ วางแผนเจรจาเรียบร้อยแล้ว แต่พอถึงเวลาชาวบ้านแห่กันขึ้น แย่งกันกลัวไม่ได้ทำอะไรไม่รู้ โชนี่สำคัญ โชนี่ขึ้นก่อนเลย ทำให้ระบบเราเสีย เพราะตอนนั้นเรากำลังต่อรองเงินก้อนหนึ่งด้วยว่าถ้าไม่ให้เราไม่ขึ้น ตอนนั้นรพม. กำลังจะยอมเราด้วย เงินประมาณล้านหนึ่งมาปรับปรุงตรงนี้

เริ่มรื้อย้าย 27 มีนาคม พ.ศ.2541 ตรงที่ป่ามะลิ 23 หลัง เพื่อแลกเปลี่ยนกันเงิน 1 ล้านจากทรัพย์สินเป็นเงินกองกลาง ตรงพื้นที่เขาเร่งเอาทำลานจอดรถของตลาดหลักทรัพย์ 24 ได้เงิน 27 ย้ายขึ้น เราย้ายขึ้นจริงๆด้วย พอ 23 หลังย้ายขึ้น กลุ่มโชนี่ก็ย้ายขึ้นเลย

เดิมทรัพย์สินฯส่งเงินมาสองล้านทำตลาด และเหล็กตัด ทำให้ฟรี คือหนึ่งล้านให้ฟรี แต่อีกล้านหนึ่งเราต้องใช้เขา แต่ที่เราต่อรองทางโน้นคือเราต้องการเงินหนึ่งล้านเพื่อใช้ฟรี เป็นฟรีสองล้าน ครึ่งสุดท้ายผมต่อรองว่าจะเอาซากโรงก๊วยเตี๋ยวมามาทำเป็นที่สำหรับให้กลุ่มที่ไม่ได้ที่ทำอาชีพเอาไม้ที่โรงก๊วยเตี๋ยวมามาทำที่ให้เราทำประกอบการหลังอาคาร 26 ชั้น ผมมีแผนหมดเลย เสนอทรัพย์สินฯหมดเลย จนครึ่งสุดท้ายเขาก็ไม่ให้ สุดท้ายเขาก็ให้ที่ชั้น 3 จริงๆชั้น 3 เขาก็มีระเบียบเยอะนะว่าใครจะได้ ต้องให้พื้นที่อย่างไร เป็นที่ทำอย่างเดียว ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีแผนหมดเลย (มีหลักฐานหมด..ไว้หาให้ดู) ทรัพย์สินฯก็ดูบางคนเงื่อนไข่มากก็ให้ไปเลย บางคนตอนนีทำเป็นที่หลับที่นอน แล้วที่อยู่เดิมข้างบนก็ให้คนอื่นเช่าก็มี

ตกลงว่าส่วน 23 หลัง กับโชนี่ขึ้นไปก่อน แล้วส่วนสามเหลี่ยมขึ้นหลังสุด ระยะห่างประมาณเดือนเดียว สามเหลี่ยมย้ายเดือนเมษา ก็ช่วงนั้นก็ทยอยขึ้น คือต้องย้ายขึ้นก่อนปลายเดือนเมษา

สามเหลี่ยมทั้งส่วนที่โดยรพม. ได้คำรื้อถอนจากรพม. และโรงก๊วยเตี๋ยวกับ ตรอกปลาเค็ม บางส่วนก็โดนรพม. เขาจ่ายให้เราได้ประมาณสามเท่าของที่ทรัพย์สินฯให้ คิดเป็นตารางเมตรเหมือนกัน แต่เขาประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วย ว่าดีไม่ดี ค่าวัสดุ ค่าไฟ แล้วก็ได้ที่ดินคนละ 19-40 ตารางวาที่บึงกุ่มแถวมีนบุรีด้วยการเคหะ เราผ่อนเขาวางดาวน์ให้ประมาณ 20,000-30,000บาท (คือได้ที่ตรงนี้แล้วก็ได้ที่ดินเปล่าด้วย ขึ้นกับว่าจะเอาเปล่า เพราะว่าใครเขาก็ต้องผ่อนด้วย) มีคนเอาเยอะ ส่วนใหญ่จะเอาหมด โดยผ่อนเดือนละ 700 บาท ช่วงหลังส่งไม่ไหวก็ปล่อยทิ้งไปโดนรพม.103 ราย มีบางคนก็ไปสร้างบ้านแล้วขายไปแล้วก็มี ผ่อนส่งประมาณ 10-15ปี

ขึ้นมา ระบบเสีย เคยคุยกับทรัพย์สินฯว่า คนขึ้นตึกต้องเป็นสมาชิกสหกรณ์หมด การเงินเมื่อเราไม่มีเงินเราก็จะให้กู้ได้ ตอนนั้นมีสิริ้อยกว่าคน อาคารนี้ 380 บางคนก็ออมทรัพย์(บ้านหนึ่งอาจเอาสองสามคน) แต่ตอนขึ้นมาแล้วนั้นก็เกิดเป็นสองพวกอย่างชัดเจน ยิ่งขึ้นมาแล้วแบ่งเป็นสองพวก ฟังโน้นก็ได้การสนับสนุนดีจากทรัพย์สินฯ ว่าไม่ต้องเป็นสหกรณ์ก็ได้ ทางนั้นไม่ได้อยากเป็นอยู่แล้ว แต่ช่วงนั้นต้องเป็นเพราะต้องเป็นสมาชิกถึงขึ้นตึกได้ แต่พอขึ้นตึกแล้วอะไรก็เปลี่ยน ที่

เราวางแผนไว้ก็ทยอยเปลี่ยนไปเรื่อยๆ แต่เดิมไม่มีการจอตลอดแบบนี้ ขึ้นตึกหมดมีร้านค้าอะไรก็มีระบบหมด ช่วงหลังก็มีการเปลี่ยน ตอนนี่เปลี่ยนถึงไหนก็ไม่รู้ ผมไม่ได้ยุ่งเกี่ยวมานานแล้ว ตอนแรกระบบยังคืออยู่ การเข้าออก การอยู่อาศัย รถนอกรถใน คือเคยคุยว่าน่าจะเก็บเงินคนนอก เพราะเขา มาเก็บเงินกู๊ เขาขึ้นลิฟต์ก็น่าจะจ่ายบ้าง

การเลือกตั้งก็มีแต่ແຄกແຈกແຕม เราเป็นไม่ได้เราไม่มีอะไรไปสู้เขา นักการเมืองเป็นไป กรรมการชุมชนก็เป็นเหมือนกัน มีการซื้อเสียงมีการว่ากล่าว เราวางแผนเราทำศูนย์สุขภาพ พวก นั้นมาเตะทำถ่ายรูป นักข่าวมาก็บอกว่าทุกอย่างกรรมการชุมชนทำหมด

เจ้าบ้านได้ 1,500บาท/ตรม. พนักงานองค์การฟอกหนังได้ 500 บาท/ตรม. เพราะบ้านเป็น ขององค์การ(โรงก๊วยเตี้ยว) ผู้เช่าได้แค่ 5,000 บาท คือได้ค่าขนย้าย การต่อรองเอาเงื่อนโซ่ทั้งหมด มาดู ถ้าได้ขยับเงินขึ้นก็ได้ขยับหมด เช่น 1,500 ถ้าขยับได้อีก 500 เป็น 2,000 บาทก็จะได้ขยับ ส่วนอื่นๆขึ้นตาม

การรื้อย้ายต้องไม่ต่ำกว่า 20,000 บาทเป็นอย่างน้อย ทุกคนต่ำสุดคือ 20,000 บาท

บางคนไม่มีสิทธิ์ เจ้าบ้านเป็นพี่ชายน้องชายก็ให้เขาได้ มีสามรายที่เราให้เขา เพราะมีสิทธิ์ เหลือ ให้เขาที่เล็กสุดคือ 24 ตรม. แต่ปัจจุบันเขามาตำเราว่าเพราะเราถึงได้น้อย ถ้าเป็นคนอื่นเขา ได้ 32 ตรม.ไปแล้ว ประมาณว่าถ้าเขาอยู่กับกรรมการชุดนั้นก็คงได้ดีกว่า ทั้งๆที่วันนั้นเขาไม่มีสิทธิ์ ได้ด้วย กรรมการชุดนั้นก็ไม่ได้ด้วย ฝั่งนั้นเขาก็กันสิทธิ์ ถ้าเป็นลูกหลานของกรรมการชุดนั้นถึงอยู่ เมืองนอกก็ได้

ฝั่งเรามีเท่าไรเราให้หมด แต่ฝั่งนั้นเขาพยายามกันสิทธิ์ พวกเขาไม่ให้ แต่พี่น้องให้หมด ฝั่ง นั้นมี 200 กว่า ฝั่งนี้ 100 กว่า ฝั่งนั้นสามมีภรรยาได้สองห้องเลยเพราะการพิจารณาเป็นฝั่งใครฝั่งมัน

ตอนแรกไม่รู้ว่าจะมีกี่ห้อง ก็มีการลงสำรวจ 1.คือเจ้าของบ้านได้แน่นอน ครอบครั้วมา อาศัย มาเช่าบ้าน มีสิทธิ์ได้เหมือนกัน เงื่อนไขร่วมกันสร้างตลอด ผมจำได้ ผมเป็นประธานสหกรณ์ ตลอด เปลี่ยนทุกปี แต่ผมเป็นทุกปีเพราะมีคนเลือกผม

เมื่อก่อนก็ไม่มีกลุ่มไหนมีบทบาท สหกรณ์ตลอด ทำการเจรจาเร่งการวางศิลาฤกษ์ มีรายละเอียดหมด เช่น การเก็บค่าจอตลอด แต่ว่าจริงๆไม่ได้ทำเลย

ความขัดแย้งของชุมชน

กลุ่มเรากับกลุ่มโน้น จริงๆก็ร่วมกันได้ เคยเจรจากันหลายครั้ง ถ้าเขาไม่พอใจ เขาจะลุกหนี ทูบโต๊ะ หลายครั้ง ส่วนใหญ่เราจะมีเหตุผล เขาไม่มีเหตุผล ประเด็นเขาไม่ผ่านเขาจะทูบโต๊ะ ประเด็นเขาตกเขาก็เดินออก มันก็เลยไม่ได้ข้อสรุป

สมัยก่อนตอนการเลือกตั้ง ก็มีกาไปประชุมกันที่ทรัพย์สิน ห้างประชุมของทรัพย์สินฯ นัดประชุมชาวบ้านหมดหลายร้อยคน จะยุบและรวมเลือกตั้ง เลือกตั้งที่ชุมชน แต่การเลือกตั้งนี้เขตจัดการ เราไม่ได้คุยกับชาวบ้านเลย

ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

ชายสิทธิ์ คนดั้งเดิมขายมากกว่า คนต่างจังหวัดได้ไม่เยอะ คนที่ขายก็พวกที่มีหลายห้อง ก็ขายไปแล้วอยู่รวม เพราะสิทธิ์ขยายเพิ่มขึ้นตอนช่วงที่ปรับสิทธิ์

ปัญหาไม่มีอาชีพ สมัยก่อนขายคนผ่านไปผ่านมา ช้างทางเป็นที่ขายของหมด ปัจจุบันไม่มีคนผ่านไปมา อาชีพหายไป สมัยก่อนไม่ต้องเสียค่าเช่า ตอนนี่ก็ต้องเสียค่าเช่าจ่าย 1.อาชีพเปลี่ยน 2.เศรษฐกิจ เช่นผมตอนนั้นผมทำที่นี้ ขายคลองเตย ตอนนี่ต้องไปทำลาดพร้าว มาขายที่นี้

มีเงื่อนไขว่าคนได้ชั้นล่างพาณิชย์นี้ไม่มีสิทธิ์ได้ชั้นสาม แต่ก็มีคนกักเอาทั้งชั้นล่างและชั้น3 ปัจจุบันไม่ได้ทำอะไรก็กักไว้ ผมจะเอาก็ได้ แต่คุยกันแล้วตามสิทธิ์ผมก็ไม่เอา

ส่วนที่ผมดูแลได้สิทธิ์เดียวหมด และครอบครัวขยาย มี 5 คนถึงได้ 32 ตารางเมตร เราดูแลหลักเกณฑ์ ดูแลอายุด้วย ดูแลเพศด้วย ขายก็ได้พิจารณาสิทธิ์ขยาย ก่อนย้ายขึ้นเราลงตัวหมดแล้ว

ผมยืนยันว่าไม่น่ามีการแข่ง ควรต่อให้ลูกหลานต่อ มีกำหนดแผนไว้ว่าแข่งต้องยึด แต่ทรัพย์สินฯไม่ทำอะไร บางคนอาชีพเปลี่ยน บางคนปรับตัวได้ บางคนปรับตัวไม่ได้ ใจผมก็ไม่เห็นด้วยกับการแข่ง แล้วก็ได้ไปไหนก็ยังอยู่กับพ่อแม่พี่น้องเขา บางคนไม่ยอมทำงาน เป็นข้ออ้างมากกว่า แต่การคุยครั้งสุดท้ายว่ามีการแข่งได้ แต่การแข่งจะต้องมีเงื่อนไข3ส่วน ส่วนแรกผู้ซื้อสิทธิ์ เจ้าของสิทธิ์และทรัพย์สินฯต้องได้ เพราะคนอยู่ใหม่ต้องมีความพร้อมไม่ต้องต่อสู้อื่น เหนื่อย มีเงินมีฐานะ จะมาเช่าห้องขึ้นมาระดับหนึ่งเท่าเดิมไม่ได้ แต่ก็ไม่ได้รับการปฏิบัติ

ก่อนการเลือกตั้งมีคืนหมาหอน มีการแจกเงิน มีเปิดให้กินอาหารฟรีด้วยหลังเลือกตั้งเสร็จ

เราเป็นคนเดินเรื่องกับเขต เดินเรื่องสองปี ฝั่งนั้นก็พยายามกีดกันตลอด แต่พอสำเร็จความดีอยู่ที่เขา มีนักการเมืองเอาเครื่องคอมมาให้ ก็คนได้รับผลประโยชน์ก็เอาไปใช้ที่บ้านส่วนตัว

เรื่องจัดวันพ่อ ผู้ใหญ่ทรัพย์สินฯก็ไม่คุยกับเรา ไม่เคลียร์ทั้งสองฝั่ง เราต้องเลื่อนหมายกำหนด ต่อไปถ้าเขาทำเราก็ปล่อยให้เขาทำ ส่วนที่เราดูแลเขาอยากดูแลก็ปล่อยให้เขาดูแล เราก็ทำเฉพาะของเรา ศูนย์ต่างๆของเรา แต่ว่าพอมีไขว่ออกที่วิเขาไขว่ทำเป็นของเขาหมด

ครั้งที่ 7 ณ. ห้องฝ่ายช่าง สำนักงานทรัพย์สินฯ

วันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2545 เวลา 9:30-12:00 น

สัมภาษณ์: นายวราพงษ์ สุคันธะ (หัวหน้าแผนกบริหารโครงการฯ 2)

เบอร์โทร : 02-2805040 (284)

ความเป็นมาของโครงการ

ความเป็นมาของโครงการ คือ สมัยก่อนบริเวณนี้จะมีโครงการตรอกปลาเค็ม โครงการคลองไผ่สิงโต แล้วก็จะเป็นชุมชน บังเอิญว่าทางรัฐบาลตัดถนนรัชดาภิเษก ตัดผ่านเข้ามาก็มีการเวนคืน

หลังจากมีศูนย์ประชุมสิริกิติ์มาตั้ง หลายอย่าง ทั้งถนนตัดผ่าน ทำให้ทำเลตรงนี้เป็นทำเลที่ดีขึ้นมา ชุมชนตรงนี้ก็ยังคงอยู่ตรงนี้อยู่ ซึ่งชุมชนตรงนี้เป็นชุมชนที่บุกรุกด้วยส่วนหนึ่ง และส่วนหนึ่งก็สมัยก่อนทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้องค์การพอกหน้เป็นผู้เช่า องค์การพอกหน้ไม่ได้เช่าเพื่อทำองค์กร หรือผลงานบริษัท แต่องค์การพอกหน้เช่าเพื่อให้พนักงานขององค์การพอกหน้อยู่อาศัยตรงนี้ใจกลางเมืองนี้ หลังจากมีถนนตัดผ่านก็เกิดเหตุไฟไหม้ ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ เลยขอยกเลิกสัญญาทั้งหมด ก็คือส่วนหนึ่งก็เป็นผู้บุกรุกจากตรอกปลาเค็ม จากคลองไผ่สิงโต ส่วนหนึ่งจากผู้เช่าองค์การพอกหน้ คนทั่วไปเช่าอีกไม่กี่ราย ซึ่งตอนนั้นไฟไหม้ใหญ่ เราก็เลิกสัญญาไปหมด ก็หมายความว่าพวกนั้นก็อยู่ฟรีไปหมด โดยเราก็ไม่ได้ไล่อะไร เพราะเราก็ไม่รู้จะไล่ไปไหน ตอนนั้นเราก็ไม่มีโครงการ จนวันหนึ่งเราเริ่มคิดว่า น่าจะมีประโยชน์เพราะว่าเป็นทำเลที่ดี ควรจะพัฒนาไม่ใช่ให้ชุมชนแออัดอยู่ พุดง่าย ๆ ว่าลักษณะของสลัมเพราะพวกเขาอยู่กันอย่างแออัด น้ำเน่า

เมื่อเราคิดที่จะพัฒนาที่ดินแปลงนี้บุบ เราก็มาศึกษาว่า สมัยก่อนจะมีเกี่ยวกับเรื่อง concept ในการพัฒนาเราก็นำเข้ามาใช้ คือ Land sharing คือการที่เราจะพัฒนาที่ดินแปลงหนึ่งขึ้นมา คนอยู่อาศัยเดิมที่อยู่เราไม่ต้องการให้เขาเดือดร้อน เราก็จะมีวิธีด้วยการจัดสรรที่ดินตรงนี้ส่วนหนึ่งให้เขา เพื่อให้เขาได้อยู่ที่เดิม และอยู่ในสภาพที่ดีขึ้นกว่าเดิม คืออยากจะเข้าไปทำที่อยู่อาศัยให้เขา แล้วส่วนที่เหลือเราก็นำมาใช้ประโยชน์ ซึ่งแต่ก่อนที่ดินที่เขาบุกรุก พวกเขาอยู่ในแนวราบเป็นการใช้พื้นที่ไม่คุ้ม เพราะว่าพื้นที่ตรงนั้นศักยภาพในการใช้งานมันสูงมาก แต่คนกับไปอยู่แนวราบซึ่งเป็นบ้านหลังๆ ในพื้นที่กลางเมืองนี้ ก็ไม่ควร พอเราคิดถึงระบบ Land Sharing ขึ้นมา ก็มีการกันที่ส่วนหนึ่งออกไป เพื่อให้เขาอาศัยในพื้นที่ส่วนนั้น จากที่เขาอยู่แนวราบก็ต้องเอาเข้าซ้อนขึ้นมาเป็นอาคารสูง สมัยนั้นถ้าเราเช้คกันจริงๆ ได้ประมาณ 100 กว่ารายเองที่เราจะต้องขึ้นตึกสูง

เราก็เลยเริ่มต้นพัฒนา ในการพัฒนาเราก็วางแผนไว้ว่า เราจะจัดสรรพื้นที่ประมาณ 3 ไร่ ให้ 3 ไร่เราสามารถสร้างอาคารได้ประมาณ 400 ยูนิต ผลปรากฏวันที่เราสร้างอาคารเสร็จสิทธิ์ผู้เช่ามี 400 ยูนิต ซึ่งไม่รู้โฉล่มาจากไหนอีก 300 ยูนิต มันมีการยื่นเรื่องเข้ามาว่าเป็นญาติพี่น้อง โผล่ขึ้นมา จากครอบครัวหนึ่งบ้านเป็นกระท่อมเล็กๆหลังหนึ่งอยู่ได้ไ้ตั้ง 5 ครอบครัวขอ 4-5 สิทธิ์ เราสมัยก่อนสำนักงานทรัพย์สินฯ บอกตรงๆเลยว่าไม่มีความรู้ความสามารถในเรื่องการพัฒนา เราไม่รู้เราไม่ทันเกมส์คน เราก็เลยตัดปัญหาด้วยวิธียอม ข้อเสียของชุมชนพวกนี้คือ ใช้กำลัง ใช้มือเป็นตัวต่อรองเรา พอมีอะไรบู๊บเขาก็โวยวายแล้วเขาก็เอากลุ่มเขาเข้ามาเลย คือคนพวกนี้คืออย่างที่สามารรวมตัวกันได้ เขาจะรวมตัวด้วยพลังมวลชน พูดถึงฐานะเขาจริงๆไม่ได้จนอย่างที่เราคิด จนก็มี ไม่ใช่ไม่มีนะ มีส่วนหนึ่งแต่กลายเป็นว่าคนที่มาต่อรองกับเราคนที่พอจะมีฐานะดีเป็นผู้นำชุมชนได้ คิดดูแล้วกันคนที่มาต่อรองกับผม ผมยกตัวอย่างคนหนึ่ง คือ ลูกเล็ก ลูกเขาเรียนถึงเยอรมัน คิดดูนะมีเงินส่งลูกเรียนเยอรมันได้ แต่มาบุกรุกที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ แล้วก็อยู่ฟรี วันที่จะออกก็มีข้อต่อรองว่าสมมติว่าเขาอยู่บ้าน 100 ตารางเมตร เราต้องขอใช้ให้เขาคือ ค่าขนย้ายตารางเมตรละ1,500 บาท ได้เป็นตัวเงินไม่พอ ยังได้อาคารข้างบนอีก คือเราให้เงินค่าขนย้ายเขาขึ้นไป ค่าขนย้าย ค่าอะไรไม่รู้เยอะแยะไปหมด คนหนึ่งก็รับไปหลายแสน ผมก็เคยไปนั่งคุยกับเขา คุยเล่นๆแบบไม่เป็นทางการ เพราะคุยเป็นทางการก็คงลำบาก จริงๆเขาไม่ต้องการอาคารหลังนี้หรอก เขาบอกต้องการแค่เงินก้อนหนึ่งให้เขาไปอยู่ไหนก็ได้ เขาไม่อยากจะมาผูกมัดกับสำนักงานทรัพย์สินฯ แต่ยุคนั้นบอกตรงๆสำนักงานทรัพย์สินฯค่อนข้างจะกลัวสังคมว่า หรือใจมดี สำนักงานทรัพย์สินฯว่าเป็นผู้รังแกคนจน เข้าไปพัฒนาแล้วทำให้คนจนเดือดร้อน สำนักงานทรัพย์สินฯ เลยได้ตั้งเป้าไว้ว่าการพัฒนาคนจนก็ต้องทำสิ่งตอบแทนขึ้นมา คือสร้างอาคารให้เขาแทน ซึ่งในแง่ของชุมชนแล้วนะใน100 ครอบครัวที่มีอยู่ มีไม่ถึง 10-20 ครอบครัวที่ต้องการอาคารหลังนี้ เขาต้องการเงินก้อนหนึ่งแล้วไปในที่ๆเขาต้องการ แต่เราไปบังคับเขาภายใต้กฎหมายว่าคุณจะต้องอยู่ ถ้าคุณไม่อยู่ให้คุณออกไปเลย โดยคุณจะไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆทั้งสิ้น ไปบังคับเขาอย่างนั้น หลังจากบังคับกัน ชาวบ้านก็มีเรื่องมาต่อรอง เอากลุ่มมาต่อรองกับสำนักงานทรัพย์สินฯว่า ถ้าขึ้นไปจะต้องให้เงิน ค่าขนย้ายเท่าไร ค่าเวนคืนเท่าไร ยิ่งช่วงนั้นก็ป็นระหว่างรถไฟฟ้าใต้ดินเข้ามาดำเนินการตรงนี้ ขอเช่า ขอเวนคืนที่ดินนี่คืนเอาผลประโยชน์ส่วนหนึ่งให้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ ชาวบ้านก็ประท้วงขึ้นมาอีก จะขอโครงการรถไฟฟ้าอีก รู้สึกจะขอได้ด้วย ไม่ยอมออกได้ทั้งสองฝั่งทั้งองค์การรถไฟฟ้าและได้ทั้งเรา

ถ้าพูดในแง่พฤติกรรมของคนแล้วจริงๆ เราบ้าวิชาเกินไปหรือเปล่าไปพัฒนาเขาโดยเอาหลักเกณฑ์การศึกษาที่เราศึกษาอยู่ว่า การพัฒนาคนต้องเอาระบบ Land Sharing เข้ามาใช้ คือ

เอาทฤษฎีเข้ามาใช้กับเขา ในขณะที่เขาไม่ต้องการ เขาต้องการเงินคนละก้อน ทีนี้เรามาเปรียบเทียบกันระหว่างว่า ถ้าเรารื้อย้ายเขาใน 100 ครอบครัว เรายอมจ่ายเขาคนละก้อนในฐานะคนในระดับนี้ ง่ายๆเราให้เขาไปคนละ 1 ล้านบาทต่อครอบครัว หรือ 2 ล้านบาทต่อครอบครัวก็ได้ เราจะลงทุนของโครงการนี้ประมาณ 200 ล้านหรือ 100 ล้าน เขาได้เงิน 1 ล้านเขาสามารถจะไปสร้างฐานะเขา ไปซื้อบ้านในหมู่บ้านจัดสรรที่ใหญ่หน่อย แล้วไปลงทุนการค้าตรงนั้น ผลออกเลยจะมีเยอะกว่าที่เขาจะอยู่ตรงนี้ เอมมาเทียบกับที่เขามาอยู่ตรงนี้ เราลงทุนเฉพาะค่าน้ำดินหรือย้ายไป เราไม่พูดถึงว่าที่ดินที่เราซื้อมานะ เพราะเป็นที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ

ค่าอาคารประมาณ 300 กว่าล้านไม่รวมที่ดินนะ ถ้ารวมที่ดิน รวมทั้งค่ารื้อย้าย จนกระทั่งค่าทุกวันนี้ที่เขาไม่ยอมจ่าย ค่าส่วนกลาง เราต้องจ่ายค่าน้ำ ค่าไฟมาประมาณ 3-4ปีแล้ว เอาดีว่าวันนี้เราลงทุนไปมากกว่า 500 ล้าน แล้ว 500 ล้านนี้เชื่อว่าจบแล้วนะ ปัญหายังมีต่อไปเรื่อยๆเราต้องเลี้ยงคนพวกนี้ไม่จนกระทั่ง แบบเลี้ยงเด็กไม่โต เหมือนเลี้ยงเด็กพวกปัญญาอ่อน เราจะต้องเลี้ยงพวกเขาไปเรื่อยๆ ผลจากอำนาจต่อรองของคนมาใช้กับองค์กรของเรา เราเป็นองค์กรซึ่งกลัวทุกอย่าง กลัวเสียงนินทา กลัวเรื่องสถาบันพระมหากษัตริย์ เกิดมีคนบอกว่าชู้ตริตประชาชนทำให้ประชาชนเดือดร้อน เรากลัวคำพูดคำนี้ซึ่งส่วนที่เราดี เขาไม่พูดถึง เขาพูดถึงส่วนที่เราไปทำให้เขาเดือดร้อนอันนี้ก็เป็นจุดหนึ่งแหละ ทำไมผมถึงบอกว่า คนพวกนี้อยากได้เงินมากกว่าที่จะไป คนพวกนี้พื้นฐานเดิมสลัม ต้องศึกษาแต่แรกว่าสลัมมาจากไหน ทำไมต้องมาอยู่ที่นี่ ตรงนี้สมัยก่อนเป็นท่าเรือคลองเตย มีการขนถ่ายสินค้าบริเวณนี้เยอะ แรงงานส่วนใหญ่มาจากต่างจังหวัด มาทำงานตรงนี้เป็นจับกัง ขนถ่ายสินค้า อพยพเข้ามา ไม่มีที่อยู่อาศัยก็ต้องมาอาศัยอยู่ข้างๆรอบที่เขาทำงานก็คือย่านนี้ สมัยนั้นก็มาปลูกเพิงอะไรอยู่ ที่เปล่าๆเห็นไม่มีใครอยู่ ทรัพย์สินฯเราไม่มีบุคลากรเยอะแยะที่จะไปเฝ้าที่ของเขาขนาดนั้น ก็เกิดหลังหนึ่งสองหลังขึ้นมาเราก็ไม่ได้ไล่ ตอนนั้นก็ขึ้นมาเป็น 100 หลัง การจะลงไปไล่คนเป็น 100 คน คนหนึ่งบอกว่าเดือดร้อนเป็นตัวตั้งตัวตีเป็นแกนนำขึ้นมา คนมีอำนาจต่อรองทุกคนบอกเดือดร้อนหมดทั้งๆที่บางคนอาจจะไม่เดือดร้อน คนที่เคยอยู่ตรงนั้นย้ายไปอยู่พระโขนงแล้ว แต่ที่ตัวเองอยู่ไม่ใช่ที่ของตนเองที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ตัวเองอยู่เก่าก็เหมือนคนมีอำนาจอยู่มานานแล้ว คนรู้ว่าเป็นเจ้าพ่อที่ตรงนี้บริเวณนี้ เราดีว่าเขาอยู่ประมาณ 100 ตารางวา ก่อนเขาจะไปเขาฉลาดขีดเส้นให้เขาทำเป็นหลังๆๆให้เขาแล้วก็ไปถึงเดือนก็มาเก็บค่าเช่า คนเช่าไม่รู้หรือกว่าที่ตรงนั้นมันที่ใครเห็นนายนี้มาเก็บค่าเช่าอยู่เรื่อยๆก็คิดว่าที่คนนี้ก็จ่ายค่าเช่าไปเรื่อย ง่ายๆไปเป็น 10 ปี 20ปี มาวันหนึ่งทรัพย์สินฯจะเอาตรงนี้ ก็กลับมาโผล่บอกว่า ไม่ได้ ต้องเอามา 10 ล้าน 20 ล้าน พูดทำนองนี้ ทรัพย์สินฯก็กลัว การที่เขามาต่อรองกับเรา ความไม่เป็นมวยของเรา เราไม่เคยพัฒนาชุมชนนะเราก็จ่ายเงินให้เขาไป ตัวเขาไปนะ แต่ 30 - 40 รายที่เช่าเขาอยู่นั้นไม่ไป เราก็ไปบอกให้เขาไป เขาก็รวมตัวขึ้นมา

ประท้วง พวกเขาไปก็ไม่รู้จะไปอยู่ที่ไหน เขาก็พูดทำนองนี้ เขาก็เลยต้องให้ 30-40 คนนั้นแหละขึ้นตึก ก็ลักษณะแบบเราไม่เป็นมวยเรื่องนี้ พอขึ้นตึกมันก็ไม่อยากขึ้นตึกหรอก ผมสังเกตหลายรายนะที่ตึกสำรวจแล้วไปไล่ที่หลัง เขาบอกว่าเขาไม่มีที่ไปให้เขาขึ้นตึกซิ ผมบอกว่าขึ้นตึกกันไปหมดแล้ว จับฉลากกันไปหมดแล้ว คุณทำไมไม่มาอ้างตัวตั้งแต่ตอนที่เขาทำข้อมูลตอนแรก เขาบอกเขาไม่ทันเขาบวช ก็พูดแบบนี้เขาจะพูดทำนองเอาเหตุผลมาอ้าง สุดท้ายเขาไล่เขา สุดท้ายเขาบอกพูดตรงๆนะขอเอาเงินมาเถอะเงินมาแล้วเขาจะไป ขอเท่าไร ตอนแรกเขาก็เรียกสูง ต่อไปต่อมา ไม่ให้ไม่ให้ สุดท้าย 2,000 บาทเขายังเอาเลยแล้วก็ไป คือเขาอาจจะมาอยู่ไม่กี่วันแล้วก็ทำแบบนี้

Land Sharing สำหรับชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7 ประสบความสำเร็จหรือไม่

ผมว่าไม่ประสบความสำเร็จ อย่างที่ผมพูด สมัยก่อนคนมาทำงานตรงนี้ คลองเตยมีงานมีทำเรือ ปัจจุบันทำเรือมีหรือเปล่า ไม่มีแล้วเขาย้ายแล้ว ทำเรือไปอยู่แหลมฉบังแล้ว แหล่งงานมันย้าย แต่คนพวกนี้อายุแก่แล้ว มาสมัยหนุ่มๆมาทำงานตรงนี้ได้มีเงินบ้างทำงานจนของขึ้นเรือจริง แต่ปัจจุบันมันไม่ใช่ทำเรือส่งออก งานไม่มี คนที่ทำงานตรงนี้ได้มีไม่กี่ราย งานมันย้ายแล้ว แต่นิสัยคนไทย บอกตรงๆเป็นนิสัยคนติดที่ เกิดตรงไหนก็อยากตายตรงนั้น คุยกับคนในคอนโดนะ ส่วนใหญ่ก็อยากไปนะ ได้เงินก้อนหนึ่งก็จะไปจริงๆพวกเขาที่รังเกียจกลุ่มเขาเอง เขาไม่อยากจะอยู่สังคมตรงนั้น โตขึ้นมา เขากลัวย่าบ้า พวกเขาก็กลัวว่าสิ่งเหล่านี้จะไปลงที่ลูกเขา

ลองไปดูชุมชน ที่ว่าได้สิทธิ์มันอยู่ในตึกก็ราย มันแทบไม่อยู่เลย มันไปอยู่ที่ไหนก็ไม่รู้ และพอสิ้นเดือนมันมาเก็บค่าเช่า สิทธิ์ที่ตัวเองได้ บางคน 50เกือบ 60นะ เอาชื่อลูก หลานจากไหนมาไม่รู้จากต่างจังหวัดย้ายเข้าไป ก็ได้ 5-6 สิทธิ์ ก็ได้ 5-6 ห้องแล้ว ก็เอาไปให้เช่า ตัวเองก็เก็บรายได้ ไม่ต้องทำงานมันเกี่ยวโยงไปถึงแรงงานด้วยนะ สมัยก่อนเคยทำงาน แต่พอสิ่งเหล่านี้เข้ามาเหมือนถูกลือตเตอร์ คุณได้ห้องหนึ่งไว้ลงทุนเอามาเช่าแล้วได้เงินใช้ต่อเดือน เท่ากับไปสร้างงานให้เขาโดยที่เขาไม่ต้องทำงาน แล้วเขาจะกลายเป็นคนขี้เกียจไปด้วย เป็นการเปลี่ยนพฤติกรรม บางคนขายของในตลาดแถวคลองเตย ขายผักขายพืชขายอะไร เข้าอยู่ตึกเขาก็ไม่มีที่เก็บของพวกนี้ เอาเขาขึ้นไปอยู่เขาก็ต้องเปลี่ยนเอาห้องไปให้คนอื่นเช่า นานๆเช่ารายได้จากห้องมันดี ก็ทำให้แต่ละคนคอยบุกเบิกที่ดินคนอื่น มันก็เอาไปทำลักษณะอย่างนี้ หลังจากโดนไล่ไล่สิ่งใดจนหมดไปตัวเองก็ขึ้นอาคาร แล้วก็เอาห้องให้เช่าแล้วก็มาบุกเบิกทุ่งเทพประทานต่อ เพื่อจะมาเอาสิทธิ์ตรงนี้ กลายเป็นพฤติกรรมของคนที่มีมองเห็นผลประโยชน์ในสังคม ความอ่อนของสังคม สังคมส่วนใหญ่จะกำหนดอย่างโน้นอย่างนี้ เราไปทำแบบนี้ทำให้คนเขาเดือนร้อน ทำให้เกิดมีอบขึ้นมาทำให้เกิดอะไรๆ เอาตรงนี้มาเป็นตัวบรรทัดฐานเพื่อมาเล่นกับเรา แล้วเราไม่ทันเขา

ครั้งที่ 8 ณ ห้องประชุม ชั้น 3. มูลนิธิชุมชนเมือง

วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ.2545 เวลา 13:05-14:50 น

สัมภาษณ์: นางปรีดา คงแป้น (ตำแหน่งผู้จัดการภาคสนาม) เบอร์โทร : 01-923-4304

กระบวนการรื้อย้าย

ตึกไฟสิงโตจริงๆแล้วช่วงต้นมี 3 คนที่อยู่แถวนี้ มีพี่น้อง(อินทวา)ตอนนี้พี่น้องอยู่พื้นที่อีสาน เขาจะจัดการในฝั่งคลองไฟสิงโต แล้วก็พี่ตูน เขาจะจัดการในส่วนของตรอกปลาเค็ม คือมันจะมีสองฝั่งตรงข้ามฝั่งถนนกัน และก่อนที่จะขึ้นมาเป็นโครงการตึกไฟสิงโต ก็มีสองชุมชน ก็มีกรรมการคนละชุดแต่ก่อนก็เป็นชุมชนเดียวกัน แต่พอถนนตัดผ่านก็แยกเป็นสองชุมชน ก็มีการจัดการของเขาแบ่งเป็นสองฝั่ง ช่วงที่ลงพื้นที่ไปพูดคุยแลกเปลี่ยนกับเขาเนี่ยก็นานหลายปีเหมือนกันนะที่ทำงานกับชุมชน พัฒนาเรื่องที่อยู่อาศัยมีการจัดการชุมชน มีการทำกิจกรรมพื้นที่ มีการจัดกลุ่ม ตั้งกลุ่มออมทรัพย์ มีการพัฒนาเรื่องสิ่งแวดล้อม เรื่องการจัดการขยะ เรื่องอะไรๆของกลุ่มจนมันมีกระบวนการพัฒนาของกลุ่ม

การจัดการเรื่องสิ่งแวดล้อมนะ จะมีเรื่องขยะบ้าง ทางเดินเท้าบ้าง ทำตามสภาพที่เขาทำได้ เพราะว่าเขาก็ไม่ได้มีงบประมาณมาก เรื่องเด็ก กลุ่มเด็ก กลุ่มเยาวชน ก็ไม่ถึงกับเป็นกลุ่มเป็นก้อนเท่าไร ก็มีการทำกิจกรรมกับเด็กบ้าง และเรื่องหลักจะเป็นการออมทรัพย์ สหกรณ์

สภาพชุมชน ตอนแรกไม่มีกรรมการก่อน กรรมการก็เป็นเหมือนกรรมการที่เขตจัดตั้งอะไรแบบนี้แต่ไม่ถึงกับทำงานร่วมกันเท่าไรหรอกนะ แต่ช่วงที่พี่เข้าไปอยู่เขาก็จะมีการเลือกกรรมการกันทั้งสองฝั่ง ฝั่งทางไฟสิงโตมีพวกโกเมี้ยนเป็นแกนขึ้นมา มีครูเล็กเป็นประธาน ทางตรอกปลาเค็มก็จะมีป้ามะลิ สิ่งที่เราไปทำคือว่าเชื่อมทั้งสองฝั่ง เพื่อที่จะมาพูดคุยเรื่องปัญหาที่อยู่อาศัย การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในภาวะที่เขาอยู่เนี่ยมันไม่มีสัญญาเช่าส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งเป็นคนที่อยู่บ้านพักของพนักงานองค์การพอกหน้ง โรงงานพอกหน้งก็หมดสัญญากับองค์การพอกหน้ง พวกนี้ก็ยังอยู่ในอาคารองค์การพอกหน้ง ก็เป็นการพูดคุยว่าเขา คิดยังไงเรื่องที่อยู่อาศัยของเขาระยะยาว โดยนโยบายของทรัพย์สินฯตอนนั้นก็คือ จะไม่ไล่อ้อแต่ว่าอาจจะต้องมีการแก้ปัญหา ถ้าจะต้องปรับปรุงชาวบ้านคิดรูปแบบการปรับปรุงรูปแบบไหนก็คุยกับเขา ก็มีการประชุมสัมมนาไปดูงานที่โน้นที่นี้ว่าการปรับปรุงรูปแบบที่อยู่อาศัยเป็นอย่างไรบ้าง สุดท้ายที่สุดก็มีทางเลือกสองทาง เนื่องจากว่าจะมีรถไฟ ทรัพย์สินฯต้องเอาที่ดิน โดยตึกตลาดหลักทรัพย์ก่อน ที่อยู่ใกล้ศูนย์ประชุมสิริกิติ์ ตอนช่วงที่จะมีการประชุมธนาคารโลกที่ศูนย์ประชุมสิริกิติ์ ก็จะมีปัญหาว่ามีสลัมอยู่ใกล้ศูนย์ประชุมสิริกิติ์ รัฐบาลก็จะรีบให้เคลียร์โดยเร็ว เราก็บอกว่าเราก็จะทำข้อมูลเสนอรัฐบาลว่าสองชุมชนนี้ก็กำลังเตรียมตัวที่จะไปอยู่ที่อยู่อาศัยใหม่ เพราะสองชุมชนนี้ก็อยู่ในช่วงพัฒนาไม่ควรร

เคลียร์ เพราะว่าเพื่อแก้ปัญหาว่าชุมชนมันดูไม่งาม จัดให้มีการลงพื้นที่ พวกทีมนักข่าว สื่อมวลชน ต่างประเทศก็ลงพื้นที่ไปดูการพัฒนาของชาวบ้าน ก็แก้ปัญหาศูนย์ประชุมสิริกิติ์ไปได้ แต่ช่วงหลังนี้ ตลาดหลักทรัพย์จะเอาพื้นที่คืน ก็ต้องเร่งมานิดหนึ่งคุยกับชาวบ้านว่าเขาอยากจะทำอย่างไร สองทาง ย้ายออกจากที่ตรงนั้น(ตอนนั้นภาวะเศรษฐกิจดี) เขาจะได้ไปอยู่ในที่แห่งใหม่ ที่เป็นที่ทรัพย์สินฯ ที่อยู่ไกลออกไปนอกเมือง เป็นที่กว้างกว่าเดิม เป็นหลังๆ หรือว่าอยู่ที่เดิมขึ้นตึกสูง วิธีการสัมมนาชาวบ้านก็คือ คุยกับชาวบ้านหลายครั้ง สุดท้ายที่สุดเขาก็จะมีข้อดีข้อเสียของการย้ายออกไปกับการอยู่ที่นั่น แต่มันได้ข้อสรุปว่า เขาเป็นคนจนที่ต้องอยู่ทำมาหากินแถวคลองเตย อาชีพเขาอยู่ตรงนั้น เขาต้องอยู่บริเวณนั้น เขาจึงเลือกตึกสูง ที่ใช้ที่ประมาณ 3 ไร่กว่าๆ เขาต้องคืนที่ให้ทรัพย์สินฯประมาณ 8 ไร่ ก็เลยตกผลึกในเรื่องที่ว่าเลือกอยู่ที่นี้ ในพื้นที่ที่แคบลง แต่จะต้องขึ้นตึกสูง

มีกระบวนการทำงาน การเลือกสิทธิ์ ได้สิทธิ์ถ้าจะอยู่ตึกสูง จริงๆแล้วพื้นที่ทั้งสองชุมชนนี้ก็ต้องมาอยู่ร่วมกัน ร่วมกันอย่างไร ใครก็คนที่สิทธิ์ก็มีการเก็บข้อมูลร่วมกัน เขาก็สำรวจบ้านทุกหลังที่เป็นห้องเช่าเป็นอะไรต่อมิอะไรที่อยู่ในนั้น ใช้กระบวนการสำรวจโดยใช้ชาวบ้านสำรวจ เขาจะได้มีส่วนร่วมและมีข้อมูลร่วมกัน ทั้งสองฝั่งก็ตั้งคณะทำงานสำรวจ มีกรรมการบ้างมีชาวบ้านบ้าง สำรวจแล้วเอาข้อมูลมาดูร่วมกัน สำรวจทั้งขนาดบ้าน วัดทั้งขนาดบ้านที่เขาครอบครองอยู่แล้วในบ้านนั้นมีกี่ครอบครัว ใครเป็นพ่อแม่ลูกเป็นผัว ปู่ย่าตายาย มีสถานะอะไรในนั้น เป็นเจ้าของบ้าน เป็นผู้เช่าหรือเป็นผู้อาศัยหรือเป็นครอบครัวขยาย บ้านที่อยู่เป็นบ้านที่ตัวเองสร้างเอง ชื่อสิทธิ์เข้ามาหรืออยู่ในบ้านพนักงานองค์การพอกหน้ง สำรวจอย่างละเอียดโดยชาวบ้านเองหลายครั้งสำรวจแล้วก็เอาข้อมูลมาติดที่ชุมชน แล้วก็มีการบวนการให้ชาวบ้านมาดูว่าครอบครัวตัวเองมีการตกลงหมายหรือเปล่า

พอหลังจากสำรวจเสร็จดูข้อมูลเสร็จก็มีการแยกครอบครัว บ้านนี้มีกี่ครอบครัว ดีความหมายครอบครัวคืออะไร พ่อแม่ลูกหรือเปล่า เพราะชาวบ้านเขาจะมีความสับสนซ้อนในเรื่องมีทะเบียนบ้านบ้าง ไม่มีใบสมรสบ้าง ไม่มีอะไรบ้าง ทั้งหมดก็ต้องผ่านความเห็นของเขาเพราะเขาจะรู้ข้อมูลดี เจ้าหน้าที่ที่ลงพื้นที่ไม่ได้รู้ข้อมูลดีเท่าชาวบ้าน ก็จะเป็นกระบวนการที่ละเอียดมาก แยกครอบครัวแล้วต้องให้ชาวบ้านเห็นด้วยว่า ครอบครัวนี้ต้องแยกอย่างนี้นะ ถ้าไม่เห็นด้วยก็ต้องมีคนค้านว่าไม่ใช่ ว่านายคนนี้ไม่รู้ใครก็ไม่รู้เอามาใส่ไม่ได้ เพราะว่าเป็นเรื่องของผลประโยชน์ ข้อมูลทั้งหมดก็จะถูกเปิดเผยทั้งสองฝั่ง รู้กันหมดว่าใครเป็นเจ้าของบ้าน ใครเป็นผู้อาศัย ใครคือเช่า ใครคือเช่าใครคือครอบครัวขยาย สถานะคือเจ้าของบ้าน ผู้เช่า ผู้อาศัย ส่วนผู้เช่าก็มีหลายแบบ เป็นผู้เช่าของพนักงานองค์การพอกหน้ง ก็จะมีการแยกกลุ่มสถานะกลุ่มคน ขนาดบ้านก็ไม่ค่อยมีปัญหา เพราะว่าเวลาขึ้นตึก มันจะดูด้วยสิทธิ์ ยิ่งคุณมีสถานะเจ้าของบ้าน สถานะจะดีที่สุด

ผู้เช่าขององค์การพอกหนังจะเป็นที่สอง เพราะว่าเป็นผู้เช่าเดิม สถานะที่สามคือครอบครัวขยายกับผู้เช่าห้อง ผู้เช่าห้องก็จะมีกรรรับรองสิทธิ์ มีประเด็นคุยกันว่าผู้เช่าต้องเช่ากี่ปีถึงจะมีสิทธิ์ (เช่าอย่างน้อย 2-3 จึงจะได้สิทธิ์) ผู้เช่าที่ไปๆมาๆ หรือผู้เช่าที่เพิ่งมาเช่าก็จะได้สิทธิ์ ก็มีการวางเกณฑ์กัน เกณฑ์ก็ต้องเป็นมติที่ร่วมกัน ถกกันนานในเรื่องเกณฑ์ว่าจะจัดเกณฑ์ยังไงจะจัดเกรดยังไง ก็เป็นกระบวนการที่เขามีส่วนร่วม แต่ท้ายที่สุดก็จัดสิทธิ์เรียบร้อย อย่างละเอียดทั้งประเภทของสิทธิ์ จำนวนสิทธิ์ แล้วทุกคนก็เห็นชอบเพราะมีการติดป้ายแล้วก็พูดคุยกันตลอด ถ้าใครไม่เห็นด้วยก็ให้มาคัดค้านว่าคนนี้ไม่ใช่ ก็มีกระบวนการเปิดเผย ก็จบ แต่ว่าตอนสร้างตึก เนื่องจากว่าทรัพย์สินฯ เป็นคนสร้าง พูดกันแล้วก็มีการดีไซน์แบบอะไรกัน ดูเหมือนชาวบ้านน่าจะมีส่วนร่วม แต่เอาจริงทรัพย์สินฯสร้างก็เปลี่ยนแบบหมดแหละ

มีส่วนร่วมตั้งแต่ว่าเขาจะอยู่ที่นี้ มีส่วนร่วมตั้งแต่สำรวจสิทธิ์ มีส่วนร่วมตั้งแต่กำหนดหลักเกณฑ์ให้สิทธิ์ พูดถึงขนาดห้องว่าห้องมันมีกี่ขนาด กี่สิทธิ์ ที่ชาวบ้านเขาได้มีส่วนคิดค่าเช่าตารางเมตรละเท่าไร ชาวบ้านก็จะมีส่วนร่วมตลอด เรื่องสิทธิ์เขาก็ไม่คัดค้านแล้ว เห็นด้วยตลอด ก็เป็นชุมชนแรกเมื่อมีการพิจารณาสิทธิ์แล้วไม่มีปัญหา ไม่มีข้อคัดค้านอะไร ไม่ทะเลาะกัน เฉพาะเรื่องสิทธิ์ที่พูดกันก็เป็นปี เฉพาะที่ปูพื้นฐานทำความเข้าใจกันก็เป็นปีเหมือนกันเพราะว่ากันว่าคนทำงานจะเข้าใจชาวบ้านหมดทุกหลังทุกคน จะมีกระบวนการรวมกลุ่มอะไรพวกนี้ ใช้เวลาปีนั้น 3 ปีได้

แต่มันก็มีปัญหาตอนกระบวนการสร้างตึก เพราะหลังจากจัดสิทธิ์แล้วเท่านั้นสมมติว่ามี 250 สิทธิ์ กระบวนการสร้างตึกใช้เวลา 1 ปี กว่า ช่วงนี้ก็เกิดลูกเกิดหลานแต่งงาน สิทธิ์มันก็ขยายในช่วงสร้างตึก เชื่อว่าในการคำนวณสร้างตึกมันก็ต้องคุ่มค่าทางเศรษฐกิจที่สุด จำนวนห้องก็เพิ่มขึ้น ก็ขยายไม่ตรงกับสิทธิ์ที่ชาวบ้านที่เคยคุยไว้ว่า 48 ตารางเมตรเป็นเจ้าของบ้าน อะไรแบบนี้ มีประมาณ 3-4 แบบ แต่พอตึกออกมาไม่เหมือนกันสิทธิ์ ก็ต้องมีการจัดสิทธิ์ใหม่อีก มั่วมากเลยนะ ก็ต้องพยายามมากรู้ปะใหม่ พวกที่เยอะๆก็เป็นพวกเจ้าของบ้าน ก็ต้องจ่ายตามตาราง อันนี้ก็เป็นปัญหา กระบวนการตอนนั้น

จริงๆตอนต้นเราวางพื้นฐานค่อนข้างดี ช่วงที่จะขึ้นตึกต้องจัดกรุปใหม่

แต่ละชั้นก็มีการจับฉลากกันเป็นชั้น ก็พวกญาติด้วยกันก็จะได้อยู่ด้วยกัน แต่มันก็ถูกจำกัดด้วยขนาดพอสมควร แต่ชาวบ้านญาติที่มีสิทธิ์ใกล้เคียงกันก็มีโอกาสได้อยู่ด้วยกัน ก็มีตึกเล็กตึกใหญ่ แต่เขาก็ยังสามารถอยู่เป็นกลุ่มได้ในเครือญาติเดิม ตอนนั้นก็ยังรวมกลุ่มกันได้อยู่

หลังจากจัดสิทธิ์เสร็จ พี่ก็ออกมาแล้ว ช่วงว่างเสาะเข็ม เริ่มสร้างตึก

ตอนนั้นที่อยู่ตำแหน่งผู้จัดการภาคสนาม มีพี่ตุนกับพี่นุ่ยเป็นเจ้าหน้าที่ภาคสนาม พี่ดูภาพรวมทั้งสองฝั่ง เริ่มที่ฝั่งสิงโตก่อน แล้วก็อยู่ตัวแล้วก็ลงตรอกปลาเค็มแต่ก็ไม่ได้ห่างกันเท่าไร ชาวบ้านก็ไปพันกัน

ปัญหาที่เกิดขึ้นช่วงกระบวนการรื้อย้าย

กระบวนการเตรียมไม่มีปัญหา มีปัญหาตอนกระบวนการเอาคนขึ้นตึกเพราะต้องจัดสิทธิ์กันใหม่ ช่วงที่กำลังสร้างตึกอยู่ ตึกยังสร้างไม่เสร็จฝั่งตรอกปลาเค็มต้องใช้พื้นที่สำหรับตลาดหลักทรัพย์ พี่ก็ได้ลงไปช่วยอยู่พักหนึ่ง ในช่วงนั้นจริงๆให้ชาวบ้านย้ายแล้วขึ้นตึกเลย แต่ว่าตึกยังไม่เสร็จเพราะชาวบ้านต้องย้ายมาที่บ้านพักชั่วคราวฝั่งตรอกไผ่ก่อน ตอนย้ายมาชาวบ้านก็ต้องได้รับค่ารื้อย้ายและต้องสร้างบ้านพักชั่วคราวให้เขา พี่ก็อยู่ตรงกระบวนการสร้างบ้านพักชั่วคราวแล้วก็รื้อย้าย ชาวบ้านก็ได้เงินค่ารื้อย้าย ทางทรัพย์สินฯต้องซื้อไม้ของชาวบ้านทั้งหมด ก็เป็นกระบวนการที่อยู่อยู่ระดับหนึ่งแทนที่จะสร้างตึกเร็วชาวบ้านก็จะได้ขึ้นตึก

กระบวนการมีปัญหาที่ข้อตกลงเดิมก่อนการเช่า ค่าเช่ากับอาคารที่จอดรถตกลงกันได้เสร็จระยะเวลาการเช่า ค่าเช่า 10 บาท 20 บาทต่อตารางวา ที่จอดรถจะเป็นของสหกรณ์ สหกรณ์จะดูแลตึก ในกระบวนการที่ว่ามันมีปัญหาเรื่องผลประโยชน์ในทรัพย์สินฯเอง กระบวนการแทรกทรัพย์สินฯเองที่อยากจะคุมสภาพตึกนี้มากกว่าที่ให้ชาวบ้านบริหาร

ด้วยปัญหาผลประโยชน์ของกลุ่มคน ด้วยปัญหาความไม่แน่ใจว่าชาวบ้านจะบริหารจัดการได้ด้วยตัวเองไม่รู้จะไปจัดการให้ชาวบ้านบริหารตรงนี้ได้อย่างไร ก็จะเป็นหลายประเด็นที่เกี่ยวข้องในช่วงนั้น ก็เลยทำให้เกิดการรวมกลุ่มชาวบ้านที่เคยทำงานอยู่ ที่เคยสามัคคีและทำงานร่วมกันด้วยกันได้ก็รวน เพราะว่าจัดการมันสมดุเลย ยึดคนกลุ่มนี้มากไปเลยทำให้คนกลุ่มนี้มีปัญหาเกิดคนสองกลุ่ม นี่เป็นปัญหาของการแทรกแซงนะ การจัดการที่ไม่ได้ยืนอยู่ตรงกลางให้คนมีส่วนร่วมโดยตลอด ถ้าทำงานกับคนกลุ่มนี้แล้วจะทำให้กลุ่มนี้สามารถคุมสภาพชุมชนได้ทั้งหมดแต่ความจริงมันไม่ใช่ มันเป็นเรื่องไวต่อความรู้สึกมากที่สุดของชาวบ้านเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องยากที่สุดในกระบวนการพัฒนาสลัมทั้งหมด ถ้าเกิดคนทำงานเสียสมดุเลยเมื่อไร กระบวนการทั้งหลายก็จะมีปัญหา หนึ่งทำให้ทรัพย์สินฯเสียประโยชน์ 1-2 ปีที่ชาวบ้านไม่ยอมขึ้นตึก ช่วงนั้นพี่ก็กลับไปช่วย ตอนนั้นอาจารย์คินอยู่ ก็ขอให้พี่แม่วไปช่วยจัดการ ช่วยคุยกับชาวบ้านเรื่องให้เขาขึ้นตึก ก็ต้องดูเงื่อนไขของทรัพย์สินฯกับชาวบ้าน มีการเปลี่ยนเงื่อนไข จัดสิทธิ์เปลี่ยนสิทธิ์ครอบครัวย้ายกันใหม่ พอจัดชาวบ้านขึ้นตึกก็ยังไม่ยอมขึ้นตึกกัน ช่วงนี้ทีมที่ลงชุมชนกันชุดใหม่นี้พี่ว่ามันเป็นปัญหาข้อจำกัดของคนทำงานในชุมชนช่วงนั้น แล้วก็ปัญหาเรื่องนโยบายของ

ทรัพย์สินซึ่งแต่เดิมคุยกับชาวบ้านแบบนี้แล้วก็มาเปลี่ยน ชาวบ้านก็จะไม่ยอมจะยึดเรื่องนี้มากจะสำคัญกับชาวบ้าน พอชาวบ้านขึ้นตึกพวกพี่ก็ออกมาทำงานอื่น

ชาวบ้านขึ้นตึกคิดว่าจะไปได้ แต่ทรัพย์สินยังต้องจ่ายค่าน้ำ ค่าอะไรอยู่ พี่ก็ไม่ได้ดูในระบบรายละเอียด พอขึ้นตึกก็ได้เสนอกับทางนั้นว่าชาวบ้านขึ้นตึกควรจะให้ชาวบ้านมีคณะกรรมการแต่ละชั้นของเขา เพื่อที่จะเป็นตัวแทนของการดูแลกลุ่มทั้งหมด เราก็เสนอทางออกแบบนั้นแล้วก็ออกมา

พออีกที่เป็นปีแล้ว ถ้ามองชาวคราวชาวบ้านยังไม่ยอมจ่ายค่าตึก ทรัพย์สินไม่รู้สัญญาว่าบออะไรกับชาวบ้าน ไม่ได้ทำตามข้อตกลงกับชาวบ้าน เขาก็ไม่จ่ายค่าตึกส่วนกลางนานมากนะ พี่ว่าทรัพย์สินเสียผลประโยชน์เรื่องนี้ 1-2 ปี จนในช่วงหลังนี้มีจ่ายแล้วแต่ก็ยังมีค้างจ่ายเยอะ พี่ว่ามันเป็นปัญหาของกระบวนการจัดการ เพราะว่าช่วงหลังจะมีการเลือกคณะกรรมการชุมชน คณะกรรมการสหกรณ์อะไรพวกนี้ ไม่ได้เลือกมาจากตัวแทนของแต่ละชั้น ไม่ได้วิเคราะห์ว่าชุมชนสองชุมชนที่มาร่วมกันมันมีสายสัมพันธ์อยู่ยังไง เลือกที่จะทำงานกับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง คล้ายๆแบบนี้ก็เลยมีปัญหาขึ้น เรื่องความสมดุลของชาวบ้าน มันทำให้การพัฒนาตึกไปได้ไม่ดี

ตอนแรกคิดว่าชาวบ้านขึ้นตึกจะไปได้ ก็ปรากฏว่าก็ยังไปไม่ได้อยู่ ตอนนั้นก็เก็บค่าเช่าได้แล้ว แต่ก็ยังมีการค้างเยอะอยู่ คือเขาน่าจะให้กระบวนการทางสังคม แต่เขาก็ไปใช้กระบวนการทางกฎหมาย ซึ่งบางทีมันแก้ไขปัญหारेื่องพวกนี้ไม่ได้ ก็เลยส่งผลต่อการดูแลตึก ดูแลทางด้านกายภาพของตึกด้วย ชุมชนไม่เข้มแข็ง ระบบกรรมการอะไรไม่เข้มแข็ง ก็ส่งผลทั้งตึกเลย เมื่อสองอาทิตย์ที่แล้ว เจ้าหน้าที่ทรัพย์สินเขาก็มาปรึกษาพี่กับพี่เชียว มาปรึกษาเรื่องนี้เหมือนกัน เราก็เสนอความเห็นไปแต่ก็ไม่แน่ใจว่าเขาจะทำได้แค่ไหนอย่างไร เพราะตอนนี้เป็นฝีมือของคนจัดการชุมชนแล้วแหละ เพราะกระบวนการมันมาถึงนี้แล้ว

ปรึกษาว่าตึกมันละมก ชาวบ้านไม่ช่วยกันดูแล มีปัญหาเรื่องค้างจ่าย พอเราถามกับไปว่าเขาทำงานกับชุมชนยังไง เขาก็บอกว่ามีการเลือกตั้งกรรมการชุมชนโดยเขต มีกรรมการสหกรณ์นี้ในกระบวนการพัฒนาเรื่องของชุมชนมันไม่จำเป็นต้องมีคณะกรรมการสองชุด กรรมการสหกรณ์ก็เป็นกรรมการตึกได้ แล้วเขาก็ไปตั้งบริหารทรัพย์สินร่วมใจจำกัดขึ้นมาที่เป็นเหมือนบริษัทของทรัพย์สินขึ้นมาบริหารตึก ซึ่งเป็นนโยบายของทรัพย์สิน ซึ่งชาวบ้านไม่แน่ใจว่าบริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัดเป็นผู้ได้รับผลประโยชน์แทนที่สหกรณ์ของชาวบ้านจะได้รับผลประโยชน์ บริษัททรัพย์สินร่วมใจจำกัดที่มีตัวตนจดทะเบียนก็ตัดผลประโยชน์ส่วนนี้ไปส่วนหนึ่ง เป็นคนเช่าตึกจากทรัพย์สินแล้วมาบริหารตึกนี้ แล้วโดยเจตนาแล้วเหมือนไม่เจตนาให้ชาวบ้านบริหาร คือว่าถ้าเป็นสหกรณ์ของชาวบ้าน ชาวบ้านก็จะรู้สึกว่าเป็นของเขา เขาก็ต้องช่วยกันบริหารจัดการดูแลประหยัดแล้วก็ลดค่าใช้จ่ายทุกอย่าง เพื่อให้เงินรายได้เกินที่ได้เก็บจากค่าเช่าจะได้เหลือเข้าพัฒนาชุมชน เป็น

แนวทางที่ได้วางไว้ตอนนั้นตอนต้นจะไปได้ดีเลยนะ พี่ฟังรึว่าจะต้องเลิกบริษัททรัพย์ร่วมใจจำกัด แล้วก็จัดการสหกรณ์ขึ้นมา ตัวนั้นทำให้ชาวบ้านไม่ร่วมมือ เพราะว่าผลประโยชน์ไม่ได้ถึงชาวบ้าน อยู่ที่บริษัท

กรรมการสองชุด ถ้าคนที่ทำงานชุมชนเป็นก็ต้องจัดการให้เป็นชุดเดียวกัน เพราะว่ากรรมกรมีสองชุดมันมีปัญหาอยู่แล้ว มันจะแยกกันยังไงระหว่างบทบาทของกรรมการชุมชน กับบทบาทของกรรมการสหกรณ์ หลายๆที่มันก็แยกได้นะแต่ความจริงแล้วการพัฒนาเมื่อคุณเป็นชุมชนธรรมดา ก็เป็นสหกรณ์ ก็เหมือนปรับจากกรรมการชุมชนขึ้นมาเป็นนิติบุคคลแค่นั้นเอง มันไม่จำเป็นจะต้องมีสองชุด กรรมการสหกรณ์ก็เป็นกรรมการชุมชนได้ มีสองชุดมันก็ตีกัน ทำให้สองชุดนั้นเป็นชุดเดียวกันก็ไม่ตีกันเหมือนเซ็งก็เป็นกรรมการชุดเดียวกัน ก็ดูแลทั้งชุมชนช่วยสร้างตึกช่วยอะไรกัน ได้ข่าวว่าคนถอนเงินกันหมดแล้ว เหมือนมีตึกๆหนึ่งตามกฎหมายก็ให้มีนิติบุคคล ตึกนี้ก็เหมือนกันควรทำแต่นิติบุคคลที่นี้ต้นเป็นนิติบุคคลที่เป็นทรัพย์ร่วมใจจำกัด ไม่ใช่เป็นนิติบุคคลของสหกรณ์ สหกรณ์ก็มีส่วนในทรัพย์ร่วมใจจำกัด แต่คนที่จัดการนี้ก็ต้องพยายามคุมสหกรณ์ให้ได้ แต่ว่าชาวบ้านแม้ว่าจะไม่วิเคราะห์อย่างพี่ แต่เขาก็เข้าใจได้ว่าผลประโยชน์อยู่ที่ใคร

ปัญหาอื่น พี่คิดว่าถ้าจะบริหารให้ดี พี่ว่าต้องให้ชาวบ้านเป็นหลัก ไม่ใช่คนนอกเลย มันมีปัญหาอยู่สองระดับคือ คนนอกถอย คนนอกที่มีผลประโยชน์ถอย ตอนนั้นมีผลประโยชน์เรื่องการเก็บค่าเช่าที่ ลานจอดรถ อันที่หนึ่ง อันที่สองคือต้องใช้คนจัดการชุมชนแบบเข้าใจไปพื้นใหม่ ถ้าพื้นองค์กรชุมชนได้ก็จะมีคนดูแลตึกนี้ได้ดี ถ้าไม่พื้นองค์กรชุมชนตึกก็จะละไปเรื่อยๆ ทรัพย์สินฯก็จะรู้สึกจะทำไม่ตึกละ ทำไมคนอยู่ไม่ดูแลตึกของตนเอง จริงๆคนไม่ดูแลเพราะว่าคนไม่รู้ตึกนี่เป็นของเขา สหกรณ์ไม่ได้บริหารจริง มันก็เป็นปัญหาไปเรื่อยๆ เพราะคนไม่จ่ายค่าเช่า ค่าน้ำ ทรัพย์สินฯก็ต้องรับภาระ ค่าปั๊มขึ้น ค่าไฟแยกมิเตอร์ได้ ค่าบริหารทรัพย์สินฯส่วนกลาง ค่าลิฟต์ ค่าอะไรเราก็ไม่รู้ใครดูแล แต่มันไม่มีกระบวนการตรงนี้เป็นเรื่องเป็นราว แทนที่จะทำให้คนมีส่วนร่วม คนก็ทะเลาะๆกันเรื่อยๆก็เลิกตึกว่า กูไม่ยุ่งตึกว่า ต่างคนต่างอยู่

ครั้งที่ 9 ณ. ที่ทำงานกรรมการชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2545 เวลา 10:05-10:35 น

สัมภาษณ์: นายจีระ ล้วนโกสน (ประธานกรรมการชุมชน) เบอร์โทร : 02-6635977

ความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในชุมชน

ฝ่ายเราได้คุยเจรจาค่ารื้อถอน แต่เขาไปคุยเรื่องการตั้งสหกรณ์ เราบอกว่าเมื่อไรก็ได้มันไม่ใช่ปัญหา ปัญหาใหญ่ๆคือเรื่องเงิน ชาวบ้านต้องการใช้เงินตรงนี้ แล้วเกิดการไว้วางใจกันขึ้นมา ทางฝ่ายเราสั่งเขาไม่ได้ ก็เลยเกิดปัญหาโลกแตกตั้งแต่นั้นมาจนถึงบัดนี้ ไม่จบ

การรื้อย้ายขึ้นอาคารมีการเตรียมการอย่างไรบ้าง

เขาก็มีการแจ้งให้ทราบ ทุกห้องก็รู้จะมีวันเวลาให้เขา วันไหนถึงวันไหนให้ขึ้น

มีกฎระเบียบหรือไม่สำหรับการขึ้นอาคาร

ไม่มีกฎระเบียบ ไม่มีโครงสร้างกฎระเบียบอะไรทั้งนั้นที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัยทุกอย่าง ไม่มีนี่จะไล่ก็ไล่ขึ้นเลย ถึงเป็นปัญหาอยู่ถึงทุกวันนี้ไง ถ้าเบื้องต้นเราสร้างกฎระเบียบขึ้นมาก่อนก็ไม่ยุ่ง บริษัทบริหารก็ง่าย เพราะจะเป็นกฎระเบียบตายตัว แต่ว่าตอนขึ้นมาอยู่ ไม่มีกฎระเบียบ

สิ่งที่สูญเสียจากการย้ายมา

รายได้หายไปเลยทุกครัวเรือน ตอนอยู่พื้นราบเมื่อก่อนช่วยตัวเองได้ ประกอบอาชีพได้ มาอยู่ตรงนี้ทำอะไรไม่ได้เลย บางคนขึ้นมาตายเลย ทำงานอยู่แล้วก็มาเจอช่วงไล่ออกงานด้วยยิ่งแย

ชุมชนยังเหนียวแน่นเหมือนเดิมหรือไม่

เหมือนเดิม

มีอะไรที่ดีขึ้นจากเดิมบ้าง

ไม่เห็นมีอะไรดีขึ้น ผมพยายามจะให้มันดีขึ้นก็ยังไม่ดีขึ้น บรรยากาศดีขึ้น อากาศดี

ถ้ามีการสร้างอาคารสูงอีก ควรจะคำนึงถึงอะไร

เตรียมความพร้อมก่อน กฎระเบียบการอยู่อาศัย การสร้างไม่ควรจะมีตาดฟ้าแบบนี้ (ระเบียง) ปัญหาคือการโยนสิ่งของลงมา ทำแบบทั่วไปจะดีกว่า คือไม่มีระเบียงจะมีหน้าต่าง ธรรมชาติจะดีกว่า คือไม่มีระเบียงเลย เด็กโยนของลงมา มันอันตราย คือเราเป็คนมาไว้วางใจเรื่องนี้แล้วถ้าไม่มีกฎระเบียบก็จะเกิดปัญหาสารพัดเลยในชุมชน บอกให้ทำแบบนี้ก็มีส่วนหนึ่งทำส่วนหนึ่งไม่ทำก็เกิดปัญหาอีก พวกหนึ่งทำพวกหนึ่งไม่ทำก็เกิดความขัดแย้งขึ้นอีก ทำให้ความสามัคคีในชุมชนไม่เต็มร้อย เหลือ 50-50

ที่จอดรถควรมีหรือไม่สำหรับชุมชน

ที่จอดรถควรมีนะ ส่วนใหญ่จะมีรถขับ ตั้งแต่เดิมก็มีอยู่แล้ว ถ้าไม่มีเหมือนเทพประทาน จอดกันเกะกะอันตราย

ที่เล่นเด็ก

เบื้องต้นผมขอแนะ สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ สวนหย่อม ที่มันจำเป็นสำหรับชุมชน คุยกันเบื้องต้นก็ฟังกันดี แต่ว่าพอปฏิบัติขึ้นมาอีก... ชั้น 3 ผมก็ขอไว้ชั้นหนึ่ง ขอให้สูงไว้เพื่อจะได้เอารถใหญ่ๆพวกนี้ขึ้นไปอยู่ข้างบนได้ เขาก็ไม่รับปาก แล้วโครงการเกิดขึ้นก็ไม่มีเลย ที่เราคิดว่ามีประโยชน์ ดูดีต่อชุมชน ไม่ได้ เราก็เรียกร้องอะไรไม่ได้ทำไปแล้ว สนามเด็กเล่นก็ไม่มี พวกเด็กก็เตะกันข้างบนลงมาโดยหลังคาชาวบ้าน โดนรถเขาบ้าง ชาวบ้านก็เดือดร้อน เราก็ห้ามไม่ให้เตะ ก็เหมือนรังแกเด็กแหละนะ แต่ถ้าปล่อยไปก็ปัญหาเกิด ผู้ใหญ่ก็มาด่าอีก ข้างบ้านเตะบ้างโยนของใส่หลังคาบ้าง

สวนเตรียมผัก ผลไม้

ก็ไม่มีปัญหาอะไร ก็มีมิเตอร์ของใครของมัน มีกุญแจล็อค คือเราทำให้แล้วไปล็อคกันเอง น้ำก็เก็บตามมิเตอร์เข้าส่วนกลาง

ส่วนร้านค้า

บางร้านก็จ่าย บางร้านก็ไม่จ่ายก็ยังมีปัญหาอยู่ อย่างที่บอกมีปัญหามีการขัดแย้งปิดขากัน แล้วเขาก็ไม่ทำให้ดีขึ้น เขาบอกเขาเป็นคนก่อตั้ง เราก็ไม่ว่าอะไร เขาก็ไม่ทำอะไรเลย ร้านก็ไม่มีประโยชน์ แทนที่คนผ่านไปมาจะดูแล้วว่าเป็นที่ทำไมมาหากิน ดูแล้วเจริญหูเจริญตา ก็ไม่จ่ายส่วนกลางก็ไม่ได้เงินเก็บเลย กลายเป็นเสียหายไป

ครั้งที่ 10 ณ. ร้านค้าในชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

วันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ.2545 เวลา 14:00-15:00 น

สัมภาษณ์: นายมานพ วัฒนาศิริกุล (กรรมการชุมชน) เบอร์โทร : 02-6631776

หลังจากการเลือกตั้งมีอะไรเปลี่ยนแปลงบ้าง

ก็ถูกกฎหมายแล้ว ก็ได้งบประมาณจากเขต เดือนละ 2,000 บาท แล้วก็มีเพิ่มจาก สก.สข. อย่างเช่น ขอเพื่อซื้อลำโพง หรือเครื่องขยายเสียงสำหรับเฟื่องงานชุมชน

มีการเดินแอโรบิต โดยกรรมการคนหนึ่ง ริเริ่มกิจกรรมแอโรบิต

ส่วนวันเด็ก วันพ่อ วันแม่เราก็มีมาแต่เดิมแล้ว

ถ้ามีการสร้างอาคารใหม่ ควรคำนึงถึง

สิ่งสำคัญคือการเตรียมความพร้อมของคนเลย เหมือนอย่างในคอนโดมีราคาเขาใช้กันเป็น แต่ในชุมชนไม่เหมือนกัน ต้องมีการดูแลเตรียมความพร้อม คือพื้นฐานชุมชนเดิมไม่ได้รับการเปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแต่ที่อยู่อาศัยขึ้นตึกเท่านั้น พื้นฐานของคนว่าให้ความร่วมมือขนาดไหน ฟังๆ บอกว่าร่วมแต่จริงๆร่วมขนาดไหน แล้วก็เรื่องการดูแลความสะอาด ค่าเช่าด้วย ถึงแม้ว่าจะถูกแต่บางคนก็ไม่มีปัญญาจ่าย ไม่มีอาชีพรองรับ สรุปว่าควรจะ

1. เตรียมคน
2. กฎระเบียบ

ความคิดเห็นเกี่ยวกับชุมชน

ผมก็ไม่คิดจะอยู่ที่นี้ ยาเสพติดเยอะ ลูกชายผมก็ติดยาบ้า(ลูกมือส่งยาบ้า) ผมเขาไปเลิกยาบ้าที่ถ้ากระบอก ไม่ใช่่ง่ายแต่ผมทำได้ ที่นี้ส่วนใหญ่ขึ้นกับพ่อแม่ว่าจะเข้มแข็งพอหรือเปล่า ต้องเด็ดขาด ตอนนี้นักชายเลิกได้แล้วมีครอบครัวแต่งงานไป ไปอยู่ที่อื่นแล้ว คุ่มค่ามากที่ผมเอาเขาเลิกได้ ตอนนี้นักชายอีกคนก็ว่างๆปิดเทอมหรือสอบไม่ได้ ผมก็ชวนไปศึกษาธรรมะที่วัด ตอนนี้เป็นเด็กดีอยู่ในบ้าน ไม่ออกไปเที่ยวกลางคืนอะไร ที่นี้หลายครอบครัวไม่สามารถทำได้ แต่ถ้าให้ผมช่วยจัดการให้ผมก็ยินดีช่วยนะ กรรมการชุมชนที่นี้ลูกก็ติดยา จัดการไม่ได้ไม่แข็งพอ นี่เด็กๆพวกนี้เล่นๆกันอยู่บางคนก็ไม่ได้เรียน พอเลยรุ่นนี้ไปก็ติดยา ส่งยากัน

ร้านขายของก็ปิดไปเกือบหมด ขายไม่ดี แล้วก็บางรายเจ้าของอยู่ไม่ได้เพราะว่ากั๊นนี้ยืมสินมากก็ต้องหนีไป แล้วทิ้งบ้านให้ญาติๆหรือต้องโดนเจ้าหนี้เอาไป

มีลิปต์ รายจ่ายก็สูง รายได้ก็ไม่ค่อยพอต้องจ่ายค่าเช่า ค่าส่วนกลาง

ครั้งที่ 11 ณ. ชั้น 2 บริษัททรัพย์ร่วมใจ จำกัด ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7

วันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2545 เวลา 16:00-16:55 น

สัมภาษณ์: พ.อ.วัฒนนะ ถาวรสุข (ผู้จัดการบริษัททรัพย์ร่วมใจ) เบอร์โทร : 02-6630268-69

จำนวนผู้ขาย และเช่าสิทธิปัจจุบันประมาณเท่าไร

ขายประมาณ 24 เซ้าก็ประมาณ 24 ห้อง ก็อาจมีมากกว่านี้ แต่ว่าเท่าที่เราสำรวจทราบมีเท่านี้

ปัจจุบันชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร

กำลังมีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้น แต่ว่าจะดีขึ้นเท่าไร อย่างไร คงต้องเป็นเรื่องๆไป ข้อดีของการแข่งขันและขาย ดีก็คือมีคุณภาพขึ้น คนที่มาซื้อมีคุณภาพดีก็จะดีขึ้นนะ แง่เสียคือชุมชนผู้ที่ได้สิทธิโดยการเช่าอยู่ เอาเงินก่อนมาแล้วก็เช่าหาที่อยู่ใหม่ ส่วนใหญ่ใช้เงินไปในทางที่ไม่ถูก เล่นการพนัน ติดยาเสพติดแล้วก็ต้องลำบาก ส่วนภาพรวมในชุมชนก็ดีขึ้น ดีขึ้นเยอะ กรรมการชุมชน จริงๆ ด้านหนึ่ง เขาก็ต้องรักษาฐานเสียงไว้ เป็นปากเป็นเสียงแทน หวังผลในการเลือกคราวหน้า อีกด้านหนึ่งเขาก็ยังต้องตามทรัพย์สินฯ เพื่อหวังคะแนนเสียงเหมือนกันทั้ง 2 ฝ่าย เขาก็ปกป้องชาวบ้านที่ทำผิดนะ เราไปทวง เขาก็ว่าเราว่าไปไล่ชุมชนบ้างหละ เขาก็ทำเพื่อหวังคะแนนเสียงเขา นี่คือบทบาทของกรรมการชุมชนในปัจจุบันชุมชนจะมีสองกลุ่ม เหมือนมีพรรคไทยรักไทยกับพรรคประชาธิปัตย์ กลุ่มผู้พักมานั่งคือกลุ่มสหกรณ์ ความร่วมมือก็ยังมี ไม่มีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกัน เช่น มีกิจกรรม ออกไปทอดกฐินทอดผ้าป่า มีอยู่แต่ก็เป็นแบบขัดแย้งกันสองฝ่ายในการจัดงาน ก็เป็นจุดดีเหมือนกันสำหรับเรื่องนี้เพราะว่าถ้าเกิดเป็นหนึ่งเดียวได้ ถ้าพากันไปทางไม่ดีก็ลำบาก นี่ยังมีการคานกัน

กฎระเบียบในชุมชนมีหรือไม่คะ

ก็มี ก็พยายามปรับปรุงให้สอดคล้องกับชุมชนเหมือนกัน ก็มีกฎครบในการอยู่อาศัย การใช้พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ ก็เก็บเงินคันละ 100 บาท แต่ก็ไม่ครบ เราก็มีรายชื่อเราทำด้วยความนุ่มนวล เดิมทำแบบหักทานก็มีผลเสียมากกว่า เก็บค่ารถปีละ 100 บาท แต่ถ้าคันที่สอง เก็บ 100 บาทต่อปี แต่ว่าจะมีเก็บรถเก่งรายเดือนๆละ 80 บาท รถมอเตอร์ไซด์ก็เก็บ 30 บาท คันต่อไปก็เหมือนกันที่สอง เพราะมีฉะนั้นก็จะมีรถเยอะ เราคิดล่วงหน้าแล้วว่า เดี่ยวจะมีการหารายได้พิเศษโดยเอาคันข้างนอกมาจอด ก็คิดป้องกันไว้หมด ส่วนรถข้างนอกตอนนี้ก็ยังไม่เก็บ ยังไม่ได้ให้เข้ามาจอดแต่ยังมีเข้ามาแอบจอดบ้าง นี่กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินมาตรการ ทำสตติกเกอร์มี

เครื่องหมาย แล้วดำเนินมาตรการ รถข้างนอกกับรถใน ว่ารถในมีที่คันแน่นอน จะได้ว่าว่าจะเหลือลานจอดรถเท่าไร เราก็อาจเปิดรับสมาชิกข้างนอก เพื่อจะหารายได้มาจุนเจือบริษัท ส่วนรถปิกอัพก็เหมือนกัน ราคาเท่ากัน แต่ว่าขึ้นไปจอดไม่ได้เพราะว่าสูง ทำให้ไม่มีลานกิจกรรม ทำให้เด็กต้องไปเล่นที่ลานจอดรถ ตั้งไกลเล็กๆ ตะบอกลกันที่ชั้น 5-6 ส่วนชั้น 7 ชุมชนก็มีจัดแอโรบิกกันตอนเย็น

ปัญหาในชุมชน

ปัญหาในชุมชนก็ยังมีอีกเยอะ ก็เหมือนชุมชนอื่น คือ ยาเสพติด ปัญหาหลักเล็กขโมยน้อย เป็นเรื่องปกติแล้วของชุมชนแออัดแล้วก็คับแคบ ก็ต้องค่อยๆ แก้ไข แก้ที่พื้นที่กันได้ไม่ได้เดียวอาจจะต่อต้าน เมื่อต่อต้านก็จะยากหละ คุยอะไรกันไม่รู้เรื่อง ก็มีทั้งขู่และคุยกันอย่างละม่อม คือถ้าเขาตั้งป้อมเป็นศัตรูแต่แรก จะคุยอะไรกันก็ไม่รู้เรื่อง วิธีการของผม คือช่วงหลังก็เอาสารวัตรทหารมาเดินตรวจก็ให้เบียดเบียนเขามาตรวจ เป็นการป้องปราบพวกมั่วสุมอะไรบ้าง ชาวบ้านเขาก็ชอบ ชาวบ้านอยากให้มีทุกคืนแต่ก็ไม่ได้ เอาเขามาบ่อยก็ต้องให้เบียดเบียนเขา ตอนนี้อยู่มาได้ 3 วันแล้วก็เว้นช่วงไป ก็ขึ้นไปในเครื่องแบบ ก็เห็นกันกว่าจะขึ้นลิฟต์แต่มันก็คือการป้องปราม คืนนั้นก็จะไม่กล้า เพราะไม่รู้ว่าจะมาอีกเมื่อไรตอนไหนอีก นอกเครื่องแบบก็มาเรื่อยเหมือนกันมาสองสามคน ถ้าพวกมาเองก็ไม่ต้องจ่ายเบียดเบียน ส่วนใหญ่กลางคืนก็ตรงนี้แหละชั้น 1 จะมีเปิดเพลงนั่งเมากันเต็มไปหมด ลึก 4-5 ทุ่ม เปิดเพลงล่อมวงเสพยา

ชุมชนบางห้องเขาก็เรียกร้องมาว่าตอนดึกเขาก็กลัว ผู้หญิงดึกๆ ก็กลัว จริงๆ ก็อาจไม่มีอะไร แต่ก็กลัวเพราะว่าคนเมายา เมาสุราอะไร เดินแฟนฟานเข้าลิฟต์ มาสามคืนเขาก็กลัวกัน

ภาพรวม ชาวชุมชนก็ต่างคนต่างอยู่ ไม่ค่อยยุ่งเกี่ยวกัน ต่างจากเดิมที่เคยอยู่ ชุมชนราบเห็นหน้าแต่ที่นี้เข้าออกก็ปิดห้อง มันก็เลยมีความผูกพันกันน้อย ผมกำลังจะลองดูวิธีให้มีหัวหน้าชั้น (พวกเขาก็เคยคิดจะจัดแต่ว่าทำไม่ได้ ล้มเหลวเนื่องจากการจัดการการคัดเลือกต้องนั้นหน่อย ตั้งขึ้นมาเองโดยตัวเขาก็ไม่ยอมรับก็ไม่ได้) อีกอย่างหนึ่งแต่ละชั้นไม่ใช่คนในชุมชนก็มี มาเช่าอยู่ เขาก็ไม่มีความผูกพันอะไร กลับบ้านก็เข้านอนอย่างเดียว

ชั้น 3 เดิมตั้งแต่ย้ายขึ้นตึก ก็มีการต่อรองเพราะเขาไม่มีที่ทำกิน พื้นที่ราบทำได้ อยู่ในห้องทำไม่ได้ ค่าขายเล็กๆ น้อยก็ตี หัตถกรรมในครัวเรือน ทำรองเท้าอะไรก็ไม่ได้ ก็เป็นข้อผิดพลาด เขาก็แก้ปัญหาเฉพาะหน้าคือเออลานจอดรถไปทำเป็นสถานประกอบการประมาณ 30 ล็อค พุดแล้วก็ผิดกฎหมายกรุงเทพฯ นะ กฎเทศบัญญัติ แต่ไม่มีที่ให้เขาลงก็เป็นปัญหาคือเขามีสิทธิ์ข้างบนด้วยจริงๆ ก็ไม่ถึง 30 ด้วย เขาใช้เก็บของเฉยๆ บางรายยิงหนักใหญ่เอาห้องตัวเองบนตึกแข็งแล้วก็มานอนที่สถานประกอบการ ก็เอาเงินก้อน บางรายก็เป็นหนี้เขาเยอะก็ถูกยึด ปัญหาอย่าก็แก้กันไม่ไหว แต่ปัญหาใจกรรมลดน้อยลงในเวลานี้ แต่ปัญหายาเสพติดยา ทางเราก็ไม่มีหน้าที่

โดยตรงเท่าไร ต้องหลายฝ่าย เราไปยุ่งก็เป็นอันตรายต่อเราด้วย ก็เป็นการเฝ้าดู ปรามปราม เราไม่ห้าม ห้ามไม่ได้

ขโมยลดลง เพราะว่า ทรัพย์สินในบ้านตอนนี้ก็ต่างคนต่างถือประตูกันแน่นหนาแล้ว ส่วนทรัพย์สินส่วนกลางก็แทบจะไม่มีอะไรให้เขาอยู่แล้ว เพราะว่าเราไปหมดแล้ว เมื่อก่อนใจเยอะเพราะว่าอย่างหนึ่งคือคนยังไม่เข้าอยู่เยอะ เป็นคนในชุมชนซึ่งก็รู้ตัวกันอยู่ เด็ก ลูกหลานในชุมชน ขโมยไปขาย พวกโลหะ อะไรพวกนี้ เดียวนี้มีบ้าง เราก็มองเขาด้วยความเห็นใจ เขาอาจหิวติดยา ก็เอาทั้งนั้นแหละ ก็ได้แต่ป้อมปรามแหละ ให้ยามตรวจ

ยามตอนนี้มี 8 คน อยู่บนลานจอดรถ 2 คน อยู่ประตูหน้า 1 คน ประตูหลัง 1 คน ช่วงละ 4 คน เข้าและกลางคืน

ส่วนร้านค้า ตรงนี้ยังไม่เต็มรูปแบบ เนื่องจากขายอยู่บางร้านเท่านั้นเอง ปัญหาที่ทำมาแต่แรกคือ เก็บค่าน้ำไฟ ค่าน้ำ ไม่ได้ ค่าล๊อคก็เก็บถูกอยู่แล้ว ทำไมเก็บไม่ได้ เลยจะจัดใหม่ ก็ขอให้หมดสัญญาเก่า ซึ่งสัญญาไว้ 3 ปี จะหมดแล้ว ผมก็ให้สมัครรายชื่อก็มีคนสมัครมาแล้ว ก็มีทั้งเก่าใหม่ เก่าก็ให้อยู่ที่เดิมไป แต่ก็อาจจะทำการจับสลาก เพราะว่าต่อไปอาจจะขายดีขึ้นเนื่องจากรถไฟฟ้าเสร็จ แต่ว่าต้องทำให้ดี ทำที่บึงเป็นอันเดียวกันเลย ทำให้สวยก็คงดี แต่ปัญหาคือรถใหญ่ๆ ไม่รู้จะแก๊งัง ก็กรรมการชุมชนบางคนก็กระตือรือร้นในการทำกิจกรรม แต่องค์ประกอบบางอย่างไม่อำนวย ที่เด็กเล่นก็ไม่ทำให้เด็กหนีไปทางยาเสพติด

มีแต่ศูนย์เด็กเล็กก่อนวัยเรียน หมออาสาสมัคร (หมอยา) แค่นั้น ศูนย์เด็กก็น่าทำแต่ยัง ผมเคยคิดอยู่ ผมอยากจัดห้องสมุดให้เด็กอ่าน ขอรับบริจาคหนังสือจากองค์กรกลางห้องสมุด มีหนังสือให้หลากหลาย ต้องเสนอให้กับทรัพย์สินฯ

การโยนของลงมาจากชั้นบน ไปถูกบ้านข้างนอกชุมชน ก็มีการร้องเรียนมา พวกติดยา เมาสูรา โยนออกมา ข้างในก็มีการโยนเหมือนกัน ก็โดนหลังคาบ้านชาวบ้านทะเล ก็มีคนสารพัด มีปัญหาประจำ คอนโดข้างเคียงก็มาร้องเรียนก็มี

เรื่องสุนัขก็เหมือนกัน ก็มีเลี้ยงกันบนคอนโดก็มีการบอกกล่าว แต่ก็พวกคนรักหมารักแมวก็ไม่รู้จะทำไง มีแล้วก็ไม่รู้ไปไว้ที่ไหน

กฎระเบียบมีเยอะแต่บังคับไม่ได้ 100 เปอร์เซ็นต์ ก็เลี้ยงๆกันเยอะ

ส่วนใหญ่ก็เมาเหล้า แล้วก็เด็กวัยรุ่นสงเสียดูกัน เล่นกันดั่ง ก็เนื่องจากไม่มีที่ให้เขาเล่น และปัญหาสังคมพวกติดยา มีทุกแห่งแหละ แต่ที่นี้มันแคบ ชุมชนนี้ก็ไม่ค่อยมีความสุขเท่าไรในการอยู่เท่าที่ฟังนะ คนที่มาซื้อมาเช่าก็เพราะว่าสะดวกใกล้ที่ทำงานเขาเท่านั้นเอง สะดวกมีฐานะมีรถ ส่วนใหญ่จะเป็นคนโสด หรือสองคนไม่มีลูก อาศัยนอน

คนที่รู้สึกไม่ปลอดภัยคือคนที่มีความรู้สึกดี ๆ กลับเป็นผู้หญิงก็กลัว ผมก็บางทีก็เดินดู ก็เจอตาม ที่จอดรถมาๆ ต้องไล่เข้าห้อง เมายาบ้าเยอะ เป็นคนในชุมชน แล้วเอาคนนอกมาบ้างเป็นเพื่อน ๆ กัน ส่วนกลางวันผมก็เดินดูไม่มี มีประมาณสามทุ่ม ซ้างล่างก็มีมอเตอร์ไซด์จอดเกาะมะม่วงสุ่ม ที่นี้ก็เป็นแหล่งซื้อขายบ้ายาย่อย เนื่องจากฐานะน้อยก็ได้อะไรก็เอาไว้อ่อน เราก็พอรู้พวกติดยานี้ก็มี ขโมยใช้ไฟส่วนกลาง

พวกแหล่งก๊วยมีแต่ก็ไม่ค่อยได้อยู่ในนี้ เอาห้องให้คนอื่นอยู่

ห้องเล็กก็ส่วนมากจะจัดโปร่ง มีกันเฟอร์นิเจอร์ ห้องใหญ่หน่อยก็มีการกันเป็นห้องๆโดยใช้ ยิปซัม หรือไม้ อย่างบางห้องใหญ่ๆกันสามห้องแล้วแบ่งให้เช่า โดยตัวเองก็อยู่อาศัยด้วย

เงินที่ได้มาพอใช้จ่ายหรือไม่

พอใช้จ่าย ค่าไฟเดือนหนึ่งประมาณแสนกว่าบาท หนักที่ค่าลิฟต์ ค่าน้ำก็ไม่เยอะ ที่เก็บพอใช้ เรามีรายได้จากบริษัทมือถือที่มาเช่าที่ส่งสัญญาณของระบบเครือข่าย 800 1800 เดือนละ 20,000 บาท ก็พอมีเงินเหลือ ไม่ใช่กำไรแต่มีของเดิมอยู่จากสำนักงานทรัพย์สินฯ แล้วก็ทรัพย์สินฯ ให้เดือนละแสนสี่ทุกเดือนเป็นค่าจ่ายบุคลากรของบริษัท เมื่อเราเก็บเงินพอ เหลือก็ส่งคืนทรัพย์สินฯ เหมือนให้เรายืมใช้ เก็บไว้ที่นี้ประมาณห้าแสน การแบ่งปันพอให้หุ้นส่วนสหกรณ์จริงๆต้องมี แต่ตอนนี้ยังไม่มีให้ เพราะว่าเพิ่งเริ่มมาสามปี ก็ยังไม่พอให้เงินปันผล ก็ได้จ่ายคืนทรัพย์สินฯไปย่อน หลังประมาณปีหนึ่ง ตอนนี้ก็พยายามทวงให้ได้มากขึ้น ถ้าสามารถเก็บได้เพิ่มขึ้นก็คืนได้เร็วขึ้น

ส่วนที่เสียหายเล็กน้อยเราก็ทำอยู่เรื่อยๆ แต่ถ้าส่วนใหญ่ก็ของประมาณจากทรัพย์สินฯ เป็นแสนก็พวกบ่อบำบัดน้ำเสีย (เสียตั้งแต่ก่อนขึ้น) เครื่องปั้มน้ำที่ปั้มน้ำขึ้นชั้นบน (ทรัพย์สินฯ ต้องดูแลตรงนี้) ส่วนซ่อมแซมเล็กน้อยเราก็จัดการเซ็นต์ ส่วนใหญ่ก็เป็นของทรัพย์สินฯ เพราะทรัพย์สินฯถือหุ้น 80 เปอร์เซ็นต์ สหกรณ์ 20 เปอร์เซ็นต์ คือให้ชุมชนมีส่วนร่วม

ปัญหาการจัดเก็บไม่ได้เต็มเป้า ปัญหาความร่วมมือไม่ได้เต็มร้อยจากคนอยู่เดิม คนเช่าดี ปัญหาที่มีสองฝ่าย ปัญหาการประชาสัมพันธ์ยังไม่ดีพอ ผมมาอยู่ก็ดีขึ้นเยอะ คนเดิมก็มีปัญหาในการคุยกับชาวบ้าน ชาวบ้านไม่ค่อยด้วยสะดวกได้ เห็นแล้วสงสารเขา ผมอายุมากก็ดี เป็นทหารด้วยก็เกรงใจ

ปัญหาชุมชนเอง คือขาดสถานที่ สนามเด็กเล่น ชาติที่ทำมาหากิน ที่เก็บของเตรียมของไปขาย ทำในห้องไม่ได้ ชั้น 3 ก็เคยไฟไหม้ เกิดจากไฟช็อคแล้วก็กลายเป็นเชื้อ ส่วนล่างก็ไม่ค่อยดีเท่าไร บางคนก็ดีดูแต่บางคนก็ไม่ดี ก็ควบคุมความสะอาดในระดับหนึ่งเท่านั้น

ส่วนอาคารด้านล่างยังให้สำหรับอาคารพาณิชย์ข้างหน้าย้ายขึ้นมาหรือเปล่า

ก็ยังให้อยู่แต่ว่าบางคนก็ปฏิเสธ เพราะว่าทำเลไม่เหมาะ ส่วนพื้นที่ชั้นล่างนั้นจะพอไม่พอก็ต้องรอดูว่าจำนวนคนที่จะเข้ามามีมากน้อยแค่ไหน คงไม่เอาทุกราย บางรายก็ไม่เอา เพราะว่าไม่เหมาะกับที่นี้ เพราะอย่างเขาทำโรงกลึงแบบนี้ อาคารส่วนล่างก็ยังคงเป็นของอาคารทรัพย์สินฯ โดยตรง แต่ที่บริษัทจะดูแลอาคารชุมชน ทรัพย์สินฯ ก็ถือหุ้นส่วนใหญ่

ค่าเช่า ค่าส่วนกลาง

ยังค้างเยอะมาก เก็บได้ไม่ถึงครึ่งของที่ควรจะได้ เก็บ 380 ห้องเก็บได้เต็มเม็ดเต็มหน่วยประมาณ 80 ห้อง นอกนั้นที่เก็บไม่ได้เลย เดิมมี 35 ห้องตอนนี้ก็ลดลงแล้ว ตอนนี้เหลือ 6 รายที่ไม่ยอมจ่าย ที่ไม่เต็มเม็ดเต็มหน่วย จ่ายบ้างค้างบ้างก็มี พวกสามปีจ่ายเดือนเดียวก็มี ผมก็แยกแยะเหมือนกันว่า ไม่มีจริงหรือว่ามีแล้วไม่จ่าย พวกมีแล้วไม่จ่ายก็เยอะ พวกหัวหมอกซึ่งก็แยกออกมาก็ถ้าตามสัญญาก็เลิกสัญญา แต่ว่าก็ไม่ก็ทิ้งขู่ว่าจะปลดอบ เอาที่เร่งด่วนก่อน พวกที่มีกรขาย หรือให้เช่า แล้วยังค้างไม่จ่ายก็เอาส่วนนี้ก่อน ก็เริ่มได้ผล

พวกได้สิทธิ์เยอะ ก็เอาไปขาย ชั่ง ให้เช่า

ในชุมชนก็มีที่ซื้อเป็นนายทุน ซื้อแล้วให้เช่า ได้ค่าเช่าแล้วไม่มาจ่าย ส่วนนายทุนนอกชุมชนก็มี หลายรายซื้อ 3 ห้องบ้าง 4 ห้องบ้าง แต่พวกนี้มักจะจ่าย ไม่อยากให้มีปัญหา ผมก็ขู่ ทวง

คนทำความสะอาดมี 3 คน ตั้งแต่เช้า 7 โมงถึง 4 โมง ทำส่วนกลางทั้งหมด ในลิฟต์ บันไดหนีไฟ ยกเว้นพื้นที่ทางเดิน เพราะทำไม่ไหวหรอก แค่นี้ก็เต็มมือแล้ว

ครั้งที่ 12 ณ. ห้องหัวหน้าฝ่ายเทคนิค ชั้น2 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2545 เวลา 14:00-15:00 น

สัมภาษณ์: นายทรงวุฒิ อุทัยพัฒน์ (หัวหน้าฝ่ายเทคนิค สำนักงานทรัพย์สินฯ)

เบอร์โทร : 01-6858155

นโยบายทรัพย์สิน

ไม่ถือประโยชน์สูงสุด สร้างความเดือดร้อนให้ผู้เช่าและผู้อยู่เดิมน้อยที่สุด โดยต้องมีพื้นที่ส่วนหนึ่งสำหรับหาประโยชน์ขึ้นกับแต่ละที่ บางทีก็จะทำเป็นอาคารแนวราบ บางทีก็จะเป็นตึกสูงทั้งหมดก็คือจะให้คนที่อยู่เดิมมีส่วนร่วม

นโยบายคลองไผ่สิงโต นำนโยบายหลักมาอยู่อีกที คือนำพื้นที่มาแบ่งปันกัน ให้มีที่ทำกิน

สาเหตุที่ทำ Land Sharing

เพื่อนำพื้นที่ส่วนหนึ่งมาทำตลาดหลักทรัพย์ ประกอบกันความเป็นอยู่ของคนไม่ถูกสุขลักษณะ เสี่ยงภัยต่ออัคคีภัย มีบ้านติดกัน ก็เลยนำพื้นที่มาทำ Land Sharing โดยที่ได้มีพื้นที่ส่วนหนึ่งหาประโยชน์เพื่อเอาเงินมาสนับสนุน

แนวความคิดในการออกแบบอาคาร

แนวความคิดคือ ออกแบบอาคารให้รองรับความต้องการของคนได้ ความต้องการนี้หมายถึง พื้นที่ด้านที่อยู่อาศัย จะเห็นว่าตึกในคลองไผ่สิงโตจะมีขนาดห้องต่างๆกัน ซึ่งเป็นปัญหาในการออกแบบเหมือนกัน เราจะสำรวจคนมาก่อนว่าครอบครัวเขาใหญ่โตขนาดไหน แล้วเราจะได้หาพื้นที่ให้เขาได้ ตามพื้นที่ที่ควรจะเป็น ซึ่งตึกนี้ก็จะยากนิดหน่อยตรงขนาดที่ต่างกัน ส่วนการที่จะใช้ชีวิตให้เหมือนในแนวราบ คงจะไม่เหมือนเดิม มีความแตกต่างกันไป แต่สุขลักษณะที่ดีขึ้น ชาวบ้านจะต้องปรับตัวให้เขาหันอาคารชุด จะต้องเรียนรู้การใช้ลิฟต์การใช้บันไดหนีไฟ ในทางปฏิบัติ คนพวกนี้ก็เป็นคนเมืองไม่ใช่ว่าไม่รู้อะไร

สิ่งที่บอกกับทางผู้ออกแบบอาคาร

บอกว่าต้องการพื้นที่ใช้สอย พื้นที่ขนาดเท่านี้ตารางเมตรมีกี่ยูนิต ส่วนนี้ต้องบอกทางผู้ออกแบบ ส่วนพื้นที่จอดรถ ก็เป็นไปตามเทศบัญญัติ

ส่วนจำนวนชั้น ขึ้นกับจำนวนห้องและพื้นที่ดิน แล้วก็ตามเทศบัญญัติด้วย

ได้มีการบอกกับทางผู้ออกแบบว่าควรมีส่วนค้าขายหรือส่วนอื่นหรือไม่

ไม่ได้บอก มีการเพิ่มมาทีหลังจากการเรียกร้องของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการทำธุรกิจ เป็นเรื่องที่ไม่ได้อยู่ในแผนแรก

การคิดพื้นที่ห้อง

ก็คิดได้ เช่น พื้นที่ 24 ตารางเมตรเป็นครอบครัวขนาดเล็ก ห้องนอน 1 ห้อง ห้องอเนกประสงค์ 1 ห้อง และห้องน้ำ 1 ห้อง

ช่วงเสามีช่วงห่างไม่เท่ากันเนื่องจาก

คิดว่าการออกแบบมีช่วงเสาเท่ากัน แต่เนื่องจากการก่อสร้างมีความคาดเคลื่อน ฝั่งที่ออกมาจึงเป็นอย่างไรเห็น

มีการแก้ไขแบบกี่ครั้ง เนื่องจากพบว่ามี การปรับสถิติใหม่เพื่อให้เข้ากับการออกแบบ

การสำรวจความต้องการผู้อยู่อาศัย กับการยื่นแบบขออนุญาต เราทำคู่กัน ไม่ได้ทำตามกัน เราจึงต้องประมาณการว่า แต่ละขนาดจะมีเท่าไร เราก็ยื่นแบบไป รอไม่ได้เนื่องจากช่วงนั้นมีข้อบัญญัติใหม่ด้วย รอไม่ได้ก็ต้องออกแบบคู่กันไป มันจะคาดเคลื่อนเล็กน้อย

โครงการนี้ท่านคิดว่าประสบความสำเร็จหรือไม่

คิดว่าทางแง่ของกายภาพใช้ได้ ที่ตั้งก็ดี ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน อาคารก็ออกแบบอย่างดี ใช้วัสดุดี ดีกว่าบ้านชั้นต่ำของการเคหะ บ้านโคกหินไฟ ลิฟต์อย่างดี ประตูดอกอากาศ คือมีอะไรให้หมดแหละ เพียงแต่เมื่อเขาไปอยู่ก็ใช้ไม่เป็น คิดว่าแกลังกันมากกว่าที่ว่าใช้ไม่เป็น เอาประตูหน้าต่างไปขายคือเรายังไม่ได้เตรียมคน เหมือนเราจับคนเข้าไปอยู่ แต่แง่การจัดการ คือ ปัญหาของคนชาวบ้านไม่สามัคคี แบ่งแยกกัน ปัญหาจดน้ำ ไม่สามารถจดน้ำ ลิฟต์อะไรแบบนี้ ปัญหาในการจัดการองค์กร

อีกอย่างคือ ทรัพย์สินเป็นองค์กรมีภาพพจน์ โหดมากไม่ได้ ถ้าเป็นของเอกชนให้ขนาดนี้ ถ้าไม่ยอม เขาเอาตายเลย คิดค่าเช่าเดือนละ 400-500 บาท แล้วยังให้เงินแถมอีก ก่อนขึ้นมาข้างบนให้เงินค่าชดเชยไปแล้ว

ถ้าสำนักงานทรัพย์สินไม่รับผิดชอบต่อสังคม ให้รายละเอียด 2 ล้านไป แล้วคุณจะไปอยู่ที่ไหน ก็ไปได้ ทรัพย์สินก็ไม่ต้องเสียพื้นที่ ไม่ต้องปวดหัวถึงทุกวันนี้ ปัญหาของคนในพื้นที่ต่างๆเลยในเวลานี้

ภาคผนวก ข

แบบสัมภาษณ์

แบบสัมภาษณ์"ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26-7"

ชุดที่

วันที่สัมภาษณ์.....เวลาเริ่ม-จบสัมภาษณ์..... ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....

ส่วนข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

1. สถานะในครอบครัว

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> เจ้าของบ้าน | <input type="checkbox"/> แม่/พี่น้องเจ้าของ |
| <input type="checkbox"/> สามีหรือภรรยาเจ้าของ | <input type="checkbox"/> ผู้เช่า |
| <input type="checkbox"/> ลูกหลานเจ้าของ | |

2. เพศ

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ชาย | <input type="checkbox"/> หญิง |
|------------------------------|-------------------------------|

3. อายุ

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 18-25 ปี | <input type="checkbox"/> 56-65 ปี |
| <input type="checkbox"/> 26-35 ปี | <input type="checkbox"/> 66-75 ปี |
| <input type="checkbox"/> 36-45 ปี | <input type="checkbox"/> 76-85 ปี |
| <input type="checkbox"/> 46-55 ปี | <input type="checkbox"/> 86 ปี ขึ้นไป |

4. ขนาดห้องพัก

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 32 ตารางเมตร | <input type="checkbox"/> 56 ตารางเมตร |
| <input type="checkbox"/> 43 ตารางเมตร | <input type="checkbox"/> 63 ตารางเมตร |
| <input type="checkbox"/> 48 ตารางเมตร | <input type="checkbox"/> 66 ตารางเมตร |

5. สถานภาพ

- | | |
|-------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> โสด | <input type="checkbox"/> ไม่ได้จดทะเบียน |
| <input type="checkbox"/> สมรส | <input type="checkbox"/> สามี/ภรรยาถึงแก่กรรม |
| <input type="checkbox"/> หย่า | |

6. การศึกษา

- | | |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> ประถม | <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี |
| <input type="checkbox"/> มัธยม | <input type="checkbox"/> สูงกว่าปริญญาตรี |
| <input type="checkbox"/> อนุปริญญา | <input type="checkbox"/> ไม่ได้เรียน |

ส่วนข้อมูลทั่วไป

7. สิทธิในการครอบครอง
- ✦ เจ้าของ
 - ✦ เช่าเช่า
 - ✦ ครอบครัวขยาย
 - ✦ พนักงานองค์กร
 - ✦ อื่นๆ
8. จำนวนสิทธิ์.....
9. สมาชิกในครัวเรือน.....
- ✦ ชาย.....คนอายุ.....
 - ✦ หญิง.....คนอายุ.....
 - ✦ เด็ก.....คนอายุ.....
10. ความสัมพันธ์ในครอบครัว
- ✦ ญาติ
 - ✦ ครอบครัว
 - ✦ เพื่อน
 - ✦ สามเณร/ภรรยา
 - ✦ คนเดียว
 - ✦ พี่น้อง

ส่วนข้อมูลด้านเศรษฐกิจ สังคม

11. ผู้มีรายได้ในครอบครัว.....คน
12. รายได้หลักจาก
- ✦ อาชีพในบ้าน/ชุมชน
 - ✦ อาชีพส่วนตัว
 - ✦ รับราชการ
 - ✦ ทำงานบริษัท
 - ✦ ลูก/พ่อแม่ส่งให้
 - ✦ รับจ้างทั่วไป
13. รายได้รองจาก
- ✦ อาชีพในบ้าน/ชุมชน
 - ✦ อาชีพส่วนตัว
 - ✦ รับราชการ
 - ✦ ทำงานบริษัท
 - ✦ ลูก/พ่อแม่ส่งให้
 - ✦ รับจ้างทั่วไป
14. รายได้รวม.....บาท
15. รายจ่ายรวม.....บาท
16. ค่าใช้จ่ายจาก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ✦ อาหาร
 - ✦ ยารักษาโรค
 - ✦ ค่าบ้าน ค่าส่วนกลาง
 - ✦ ค่าน้ำ ค่าไฟ
 - ✦ ค่าเดินทาง
 - ✦ ค่าการศึกษา
 - ✦ ค่าผ่อนรถ ผ่อนบ้าน ฯลฯ

17. เงินออม จำนวน.....บาท
- ✦ มี ✦ ไม่มี
18. หนี้สิน จำนวน.....บาท
- ✦ มี ✦ ไม่มี
19. กู้ยืมเพื่อ (ตอบได้มากกว่า1ข้อ)
- ✦ ผ่อนรถ ✦ การศึกษา
- ✦ ผ่อนที่ดิน ✦ รักษาโรค
- ✦ ผ่อนบ้าน ✦ หมุนเวียน
- ✦ อาหาร
20. กู้ยืมจาก
- ✦ ธนาคาร ✦ สหกรณ์
- ✦ เพื่อน ✦ญาติ
- ✦ นายทุน ✦ อื่นๆ
21. สิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน
- ✦ โทรทัศน์ ✦ ตู้เย็น
- ✦ วิทยุ ✦ เครื่องซักผ้า
- ✦ พัดลม ✦ รถยนต์
- ✦ หม้อหุงข้าว ✦ รถจักรยานยนต์
- ✦ เตาก๊าซ ✦ รถเข็น
- ✦ เตาด่าน ✦ ค อ ม พื ว เต อ ร ร์
- ✦ เตไฟฟ้า
22. เพื่อนบ้านที่ทำงานรู้จักทั้งหมดในปัจจุบัน
- ✦ 1-3ครอบครัว ✦ บางห้องบางชั้น
- ✦ 4-6ครอบครัว ✦ เกือบทั้งหมดชน
- ✦ ทั้งชั้น ✦ ไม่รู้จักเลย
23. ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน
- ✦ เหมือนเดิม ✦ แย่ลง
- ✦ ดีขึ้น
24. ความถี่ของปัญหา
- ✦ พบบ่อย ✦ พบบ้าง ✦ ไม่มี

25. มีปัญหาเดือดร้อนปรึกษาใคร

- | | |
|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> ผู้นำชุมชน | <input type="checkbox"/> สามีภรรยา |
| <input type="checkbox"/> เพื่อนบ้าน | <input type="checkbox"/> เฉยๆให้ผ่านไป |
| <input type="checkbox"/> ญาติพี่น้อง | |

26. เคยได้รับความช่วยเหลืออะไรจากเพื่อนบ้าน

- | | |
|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> ผากบ้าน | <input type="checkbox"/> แรงงาน |
| <input type="checkbox"/> ผากร้านค้า | <input type="checkbox"/> อาหาร |
| <input type="checkbox"/> ดูแลลูกหลาน | <input type="checkbox"/> ไม่มี(ต่างคนต่างอยู่) |
| <input type="checkbox"/> เงิน | <input type="checkbox"/> อื่นๆ |

27. ส่วนกิจกรรมพบปะพูดคุย

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> บ้าน | <input type="checkbox"/> ประกอบการ |
| <input type="checkbox"/> หน้าห้อง | <input type="checkbox"/> ทำการชุมชน |
| <input type="checkbox"/> หน้าลิฟต์ | <input type="checkbox"/> ถนน |
| <input type="checkbox"/> บ้านเพื่อน | <input type="checkbox"/> ศูนย์สุขภาพ |
| <input type="checkbox"/> ที่จอดรถ | |

28. เด็กเล่นที่ใด

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> บ้าน | <input type="checkbox"/> ประกอบการ |
| <input type="checkbox"/> หน้าห้อง | <input type="checkbox"/> ทำการชุมชน |
| <input type="checkbox"/> หน้าลิฟต์ | <input type="checkbox"/> ถนน |
| <input type="checkbox"/> บ้านเพื่อน | <input type="checkbox"/> ศูนย์สุขภาพ |
| <input type="checkbox"/> ที่จอดรถ | |

29. ท่านมีส่วนร่วมกิจกรรมมากน้อยเพียงใด

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> มีบ่อย | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| <input type="checkbox"/> บ้าง | |

30. ท่านมีส่วนร่วมในการเลือกตั้งหรือไม่

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> มีบ่อย | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| <input type="checkbox"/> บ้าง | |

31. ท่านมีบทบาทในชุมชนอย่างไร

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ผู้นำ | <input type="checkbox"/> ผู้ไม่ร่วม |
| <input type="checkbox"/> ผู้ร่วม | |

ส่วนข้อมูลด้านปัญหาและความคิดเห็น

32. ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย

- ✦ การทะเลาะวิวาท
- ✦ ยาเสพติด
- ✦ ไฟไหม้
- ✦ ขโมย
- ✦ การพนัน
- ✦ เสียงรบกวนหูในชั้น
- ✦ ของตกหล่นจากชั้นบน
- ✦ ลิฟต์ค้าง
- ✦ ค่าเช่าส่วนกลาง
- ✦ กลิ่นขยะ
- ✦ การระบายน้ำ/น้ำรั่ว

33. ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย (ด้านกายภาพ)

- ✦ พื้นที่ห้อง
- ✦ พื้นที่จอดรถ
- ✦ พื้นที่ล้าง
- ✦ พื้นที่ส่วนกลาง
- ✦ พื้นที่ประกอบอาชีพ
- ✦ พื้นที่เก็บของ

34. ท่านคิดว่ามีปัญหอะไรบ้างจากการรื้อย้าย

- ✦ การออมทรัพย์
- ✦ การจัดสิทธิ
- ✦ การเลือกตั้ง
- ✦ การย้ายขึ้นอาคาร
- ✦ ความไม่เข้าใจกันระหว่าง
ชาวชุมชนกันเอง
- ✦ ความไม่เข้าใจกันของผู้รื้อ
ย้ายและชาวชุมชน
- ✦ การเลือกชั้น
- ✦ การจับสลาก
- ✦ การจัดการอาคาร

35. อะไรที่สูญเสียไปหลังจากการย้ายขึ้นอาคารสูง

- ✦ รายได้
- ✦ การค้าขาย
- ✦ ความสัมพันธ์ในชุมชน
- ✦ ความปลอดภัยในชุมชน

36. อะไรดีขึ้นหลังจากย้ายขึ้นอาคารสูง

- ✦ อากาศ
- ✦ ความสะอาด
- ✦ ความเป็นส่วนตัว
- ✦ ที่อยู่อาศัย
- ✦ ความมั่นคงในสิทธิ์

37. ถ้ามีการสร้างอาคารใหม่ ควรคำนึงถึงอะไรก่อน

- ✦ ที่ประกอบอาชีพ
- ✦ การเตรียมคนขึ้นอาคาร
- ✦ การจัดการอาคาร
- ✦ มิเตอร์น้ำ
- ✦ ที่ได้กลิ่น
- ✦ ที่จอดรถสำหรับรถสูง

38. อนาคตคิดว่า จะอยู่ในโครงการนี้ต่อไปหรือไม่

อยู่

ไม่อยู่

39. อยู่เพราะอะไร

ไม่มีที่จะไป

ใกล้สถานศึกษา

ใกล้ที่ประกอบอาชีพ

บ้านของเรา/อยู่สบาย

40. ไม่อยู่เพราะอะไร

ปัญหาที่เกิดขึ้น

มีบ้านต่างจังหวัด

อยากอยู่แนวราบ

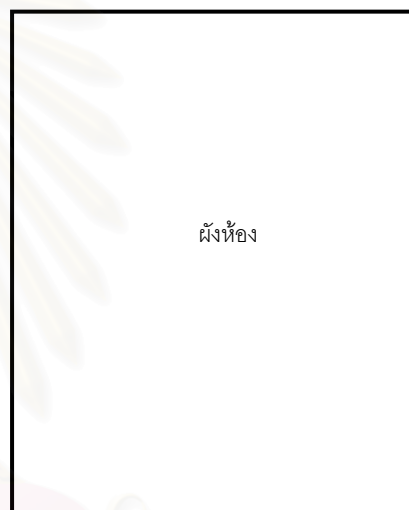
ไม่มีค่าใช้จ่าย

ส่วนข้อมูลด้านกายภาพ

บ้านเลขที่.....

ชั้น.....

ขนาดห้อง..... ตารางเมตร



41. สภาพห้องมีลักษณะอย่างไร

เปิดโล่ง

แบ่งเป็นห้องพัก

ใช้เฟอร์นิเจอร์กัน

42. วัสดุที่ใช้กันห้อง

คอนกรีตเสริมเหล็ก

ไม้

แผ่นยิปซั่ม

ไม้กั้น

เฟอร์นิเจอร์

ม่านกั้น

43. ส่วนนอนแบ่งออกเป็นกี่ส่วน

1 ส่วน

2 ส่วน

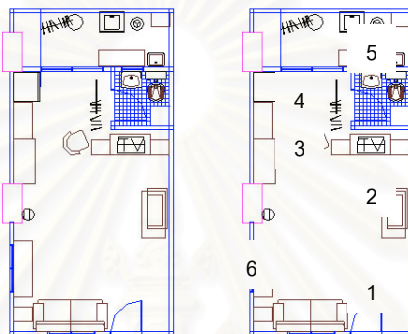
3 ส่วน

4 ส่วน

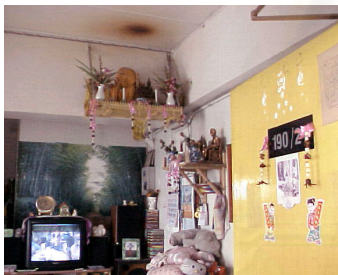
ภาคผนวก ค
ตัวอย่างห้องพักอาศัยแบ่งตามขนาด

1. ห้องขนาด 32 ตารางเมตร

ตัวอย่างที่ 1 บ้านเลขที่ 190/21 ชั้น 9 (แบบ A)



ภาพที่ 1 ผังการใช้พื้นที่แบบ A



1 กทางเข้า



2 ภายในห้องพัก



ร 3 ห้องพัก



4 ระเบียง



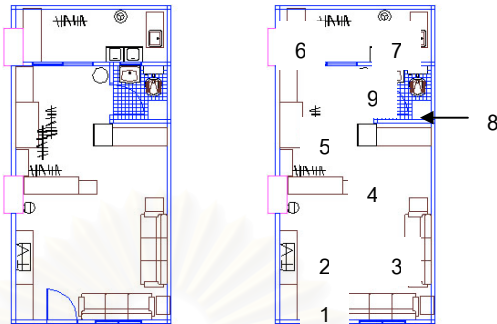
5 ส่วนซักล้าง



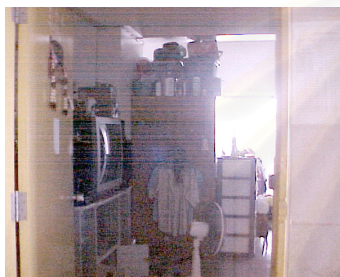
6 หน้าต่างด้านข้าง

รูปชุดที่ 1 การใช้พื้นที่ในห้องขนาด 32 ตารางเมตร (6ภาพ)

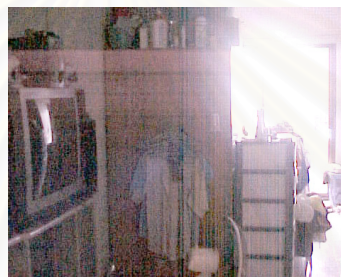
ตัวอย่างที่ 2 บ้านเลขที่ 190/22 ชั้น 9 (แบบ A)



ภาพที่ 2 ผังการใช้พื้นที่แบบ A



1 ด้านหน้าห้อง



2 ทางเดินไปหลังพัก



3 ส่วนพักผ่อน รับแขก



4 ภายในห้องพัก



5 เก้าอี้ของ ตากผ้า



6 ระเบียบ ตู้วางงาน



7 ส่วนซักล้าง



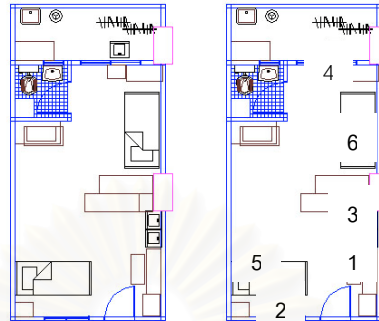
8 ห้องน้ำ



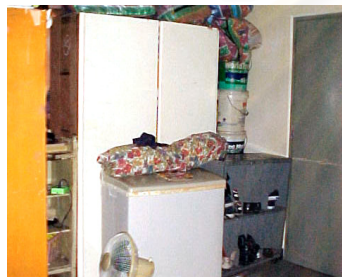
9 ห้องน้ำ

รูปชุดที่ 2 การใช้พื้นที่แบบ A (9ภาพ)

ตัวอย่างที่ 3 บ้านเลขที่ 190/90 ชั้น 12 (แบบที่ B)



ภาพที่ 3 ผังการใช้พื้นที่แบบ B



1 ส่วนเก็บของ



2 ส่วนนอน(ปูผ้านอน)



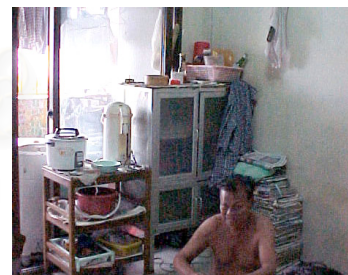
3 ตู้เสื้อผ้ากลางห้อง



4 มองไประเบียง



5 ภายในห้องพักส่วนหน้า



6 ภายในห้องพักส่วนหลัง

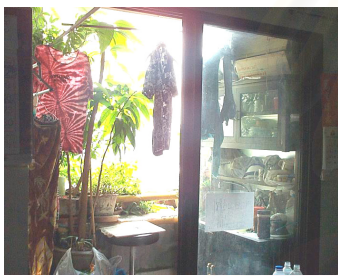
รูปชุดที่ 3 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ B (6ภาพ)

2. ห้องขนาด 43 ตารางเมตร

ตัวอย่างที่ 4 บ้านเลขที่ 190/210 ชั้น 17 (แบบ C)



ภาพที่ 4 ผังการใช้พื้นที่แบบ C



1 ระเบียงตากผ้า



2 ส่วนรับประทานอาหาร



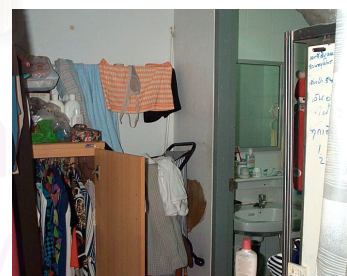
3 ภายในห้องพัก



4 กั้นส่วนห้องนอน



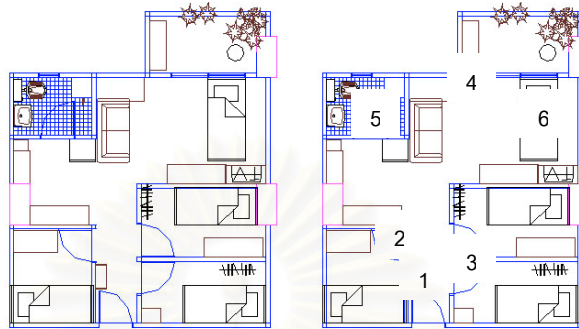
5 กั้นห้องเป็นสัดส่วน



6 ตู้หน้าห้องน้ำ

รูปชุดที่ 4 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ C (6ภาพ)

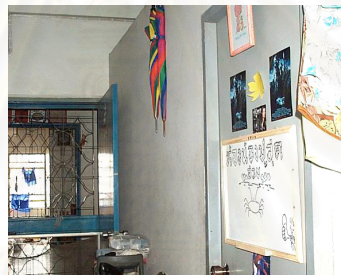
ตัวอย่างที่ 5 บ้านเลขที่ 190/243 ชั้น 19 (แบบ C)



ภาพที่ 5 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ C



1 กั้นห้องสองฝั่งประตู



2 กั้นไม่ถึงเพดาน



3 ห้องนอนสามห้อง



4 ส่วนรับแขกและนอน



5 ส่วนหน้าห้องน้ำ

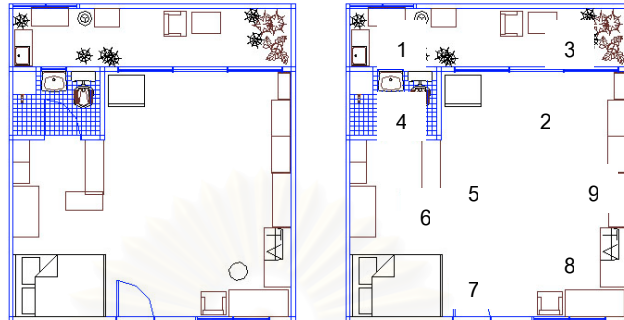


6 ส่วนรับแขกและนอน

รูปชุดที่ 5 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ C (6ภาพ)

3. ห้องขนาด 48 ตารางเมตร

ตัวอย่างที่ 6 บ้านเลขที่ 190/120 ชั้น 12A (แบบที่ E)



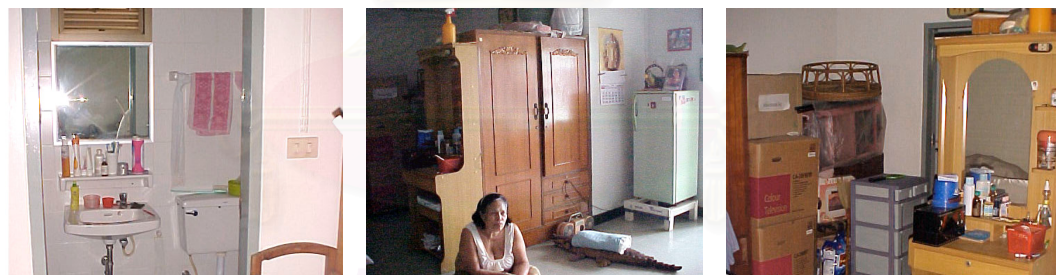
ภาพที่ 6 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ E



1 ส่วนครัว

2 มองออกระเบียง

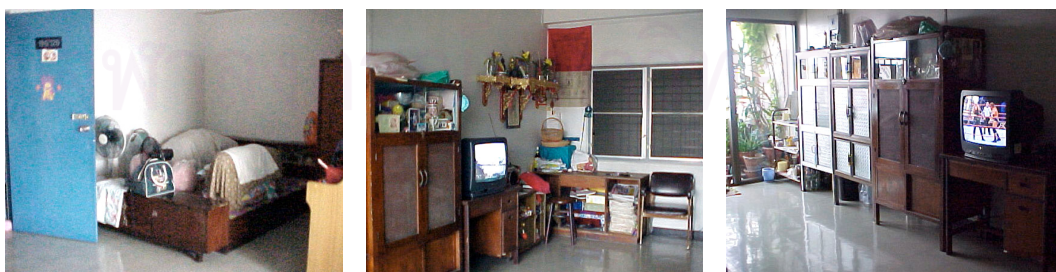
3 ระเบียงปลูกต้นไม้



4 ห้องน้ำ

5 ส่วนนั่งเล่น ดูทีวี

6 หน้าห้องนอน



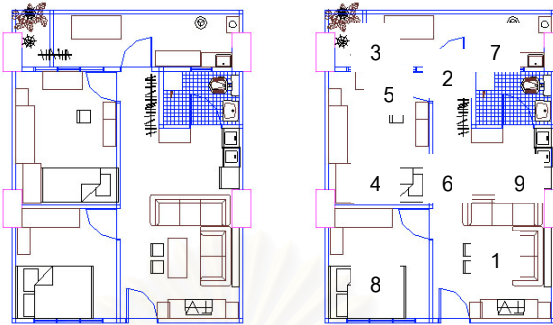
7 ส่วนนอน

8 ส่วนพักผ่อน

9 ภายในห้องพัก

ภาพที่ 7 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ E (9ภาพ)

ตัวอย่างที่ 8 บ้านเลขที่ 190/167 ชั้น 15 (แบบที่ D)



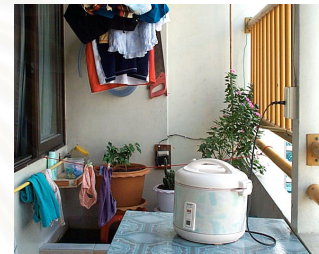
ภาพที่ 8 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ D



1 ส่วนรับแขก



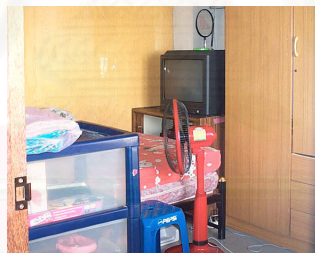
2 มองจากระเบียง



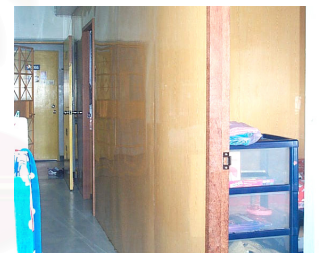
3 ซักล้างและเลี้ยงปลา



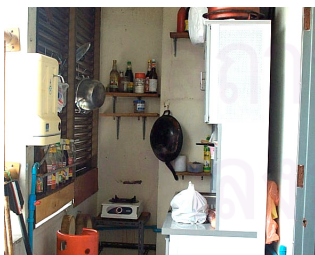
4 มองจากระเบียง



5 ห้องนอนลูก



6 ทางเดิน



7 ส่วนครัว



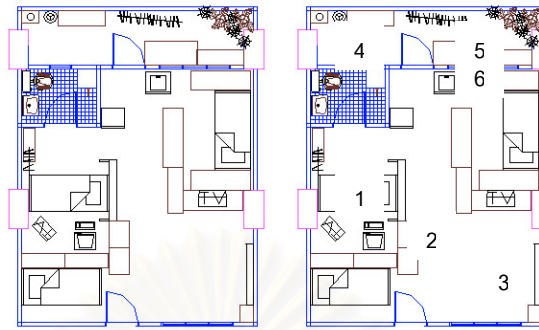
8 ห้องนอน



9 หน้าห้องน้ำ

รูปชุดที่ 8 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ D (9ภาพ)

ตัวอย่างที่ 9 บ้านเลขที่ 190/170 ชั้น 15 (แบบ F)



ภาพที่ 9 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ F



1 ส่วนนอน



2 ทางเดินไประเบียง



3 ส่วนพักผ่อน รับแขก



4 ส่วนครัว



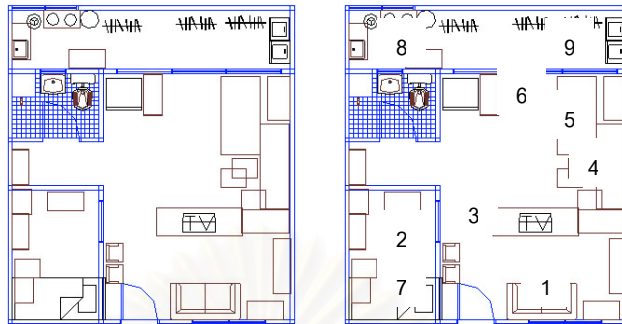
5 ส่วนซักล้าง



6 ส่วนนอน

รูปชุดที่ 9 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ F (6 ภาพ)

ตัวอย่างที่ 10 บ้านเลขที่ 190/230 ชั้น 18 (แบบ E)



ภาพที่ 10 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ E



1 ส่วนพักผ่อน



2 ห้องนอน



3 กั้นห้องนอน



4 ส่วนรับประทานอาหาร



5 มองออกกระเบื้อง



6 มองจากกระเบื้อง



7 ห้องนอน



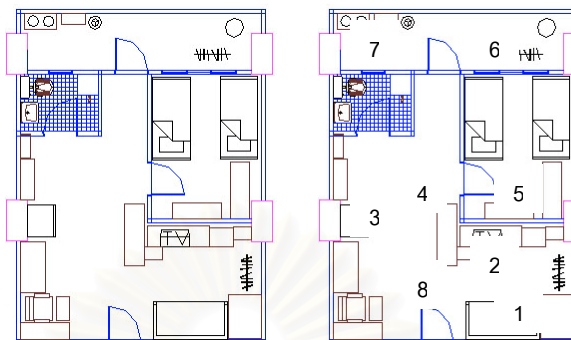
8 ส่วนครัว



9 ส่วนซักล้าง

รูปชุดที่ 10 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ E (9 ภาพ)

ตัวอย่างที่ 11 บ้านเลขที่ 190/236 ชั้น 18 (แบบ E)



ภาพที่ 11 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ E



1 ส่วนรับแขก

2 มองจากทางเข้า



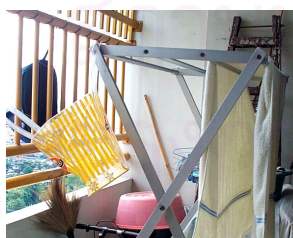
3 ส่วนรับประทานอาหาร



4 ส่วนกันห้อง



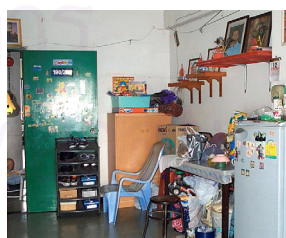
5 ห้องนอน



6 ส่วนซักล้าง



7 ส่วนครัว



8 มองออกประตูเข้า

รูปชุดที่ 11 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ E (8 ภาพ)

ตัวอย่างที่ 12 บ้านเลขที่ 190/237 ชั้น 18 (แบบ E)



ภาพที่ 12 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ E



1 ส่วนพักผ่อน

2 ส่วนทานอาหาร



3 มองจากระเบียง



4 ส่วน...



5 มองจากประตูทางเข้า



6 มองจากระเบียง



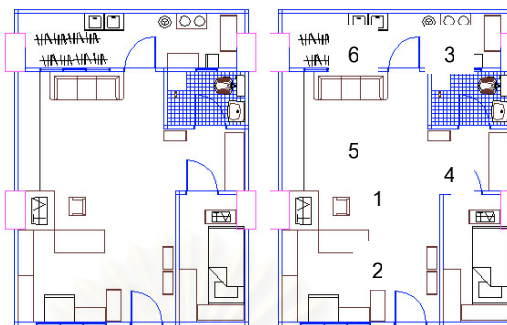
7 ส่วนซักล้าง



8 ส่วนนอน

รูปชุดที่ 12 การใช้พื้นที่ในห้องขนาด 48 ตารางเมตร (8 ภาพ)

ตัวอย่างที่ 13 บ้านเลขที่ 190/238 ชั้น 18 (แบบ D)



ภาพที่ 13 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ D



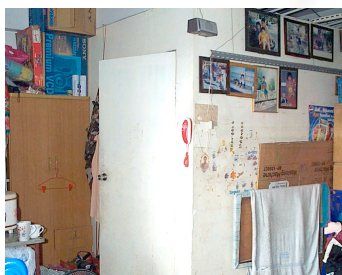
1 ภายในห้องพัก



2 ส่วนขายของ



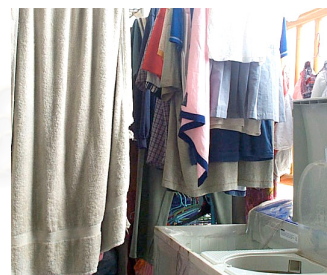
3 ส่วนครัว



4 กั้นห้องนอน



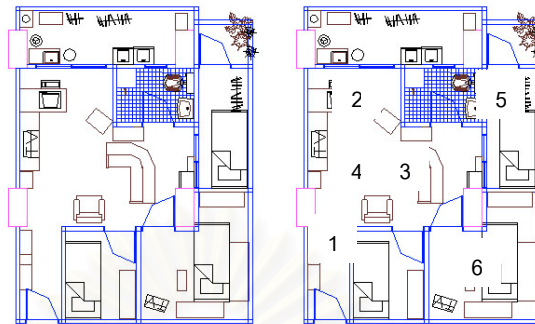
5 ส่วนพักผ่อน



6 ส่วนชักล้าง

รูปชุดที่ 13 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ D (6 ภาพ)

ตัวอย่างที่ 14 บ้านเลขที่ 190/240 ชั้น 18 (แบบ H)



ภาพที่ 14 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ H



1 ทางเดินเข้าห้อง

2 ส่วนทำงาน

3 ส่วนพักผ่อน



4 ส่วนพักผ่อน

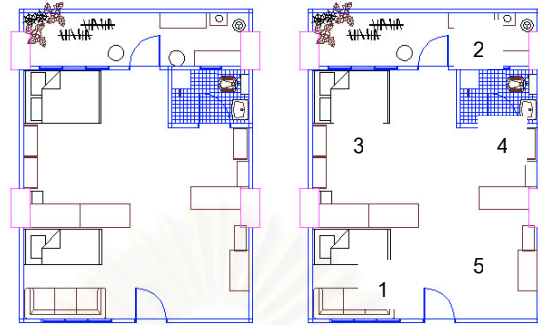
5 ห้องนอน

6 ห้องนอน

รูปชุดที่ 14 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ H (6 ภาพ)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างที่ 15 บ้านเลขที่ 190/281 ชั้น 23 (แบบ D)



ภาพที่ 15 ผังการใช้พื้นที่ในแบบ D



1 ส่วนรับแขก

2 ส่วนครัว



3 ส่วนนอน



4 หน้าห้องน้ำ

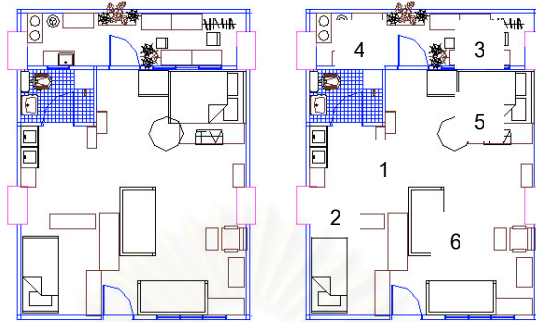


5 ส่วนพักผ่อน

รูปชุดที่ 15 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ D (5 ภาพ)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างที่ 16 บ้านเลขที่ 190/282 ชั้น 23 (แบบ E)



ภาพที่ 16 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ E



1 หน้าห้องน้ำ

2 ทางเข้าส่วนนอน

3 ส่วนทำงานระเบียบ



4 ส่วนครัว

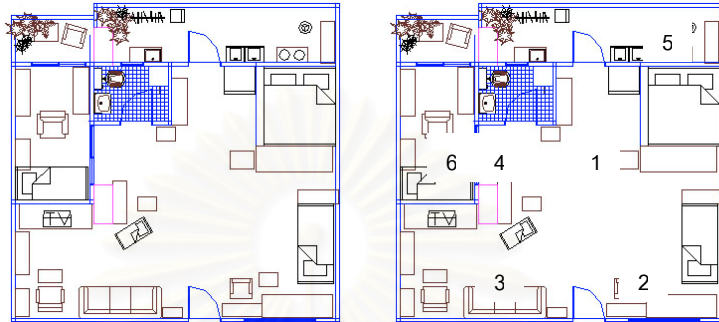
5 ส่วนนอน

6 ส่วนพักผ่อน รับประทานอาหาร

รูปชุดที่ 16 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ D (6 ภาพ)

4. ห้องขนาด 63 ตารางเมตร

ตัวอย่างที่ 17 บ้านเลขที่ 190/248 ชั้น 19 (แบบ K)



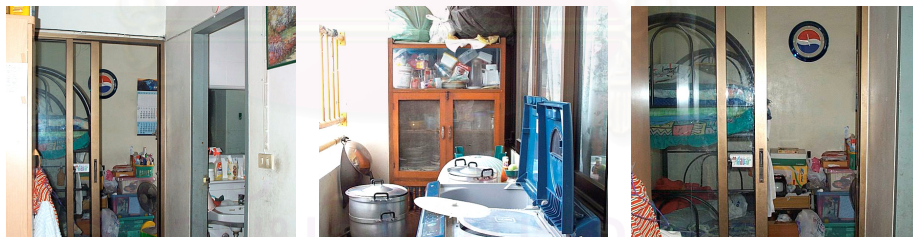
ภาพที่ 17 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ K



1 เฟอร์นิเจอร์กันนอน

2 ส่วนทำงาน

3 ส่วนพักผ่อน



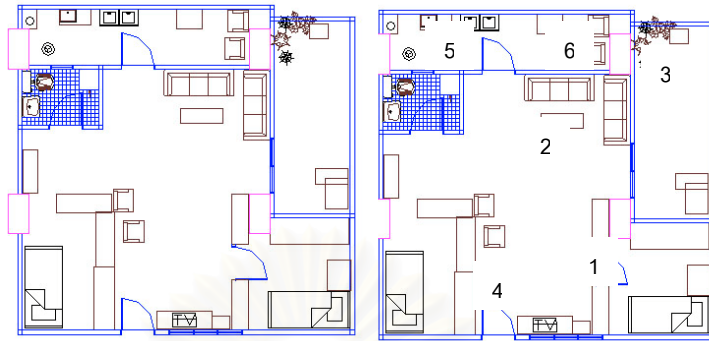
4 ห้องน้ำ

5 ส่วนซักล้าง

6 ส่วนนอน

รูปชุดที่ 17 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ K (6 ภาพ)

ตัวอย่างที่ 18 บ้านเลขที่ 190/283 ชั้น 23 (แบบ J)



ภาพที่ 18 ผังการใช้พื้นที่ในห้องแบบ J



1 ก้นห้องนอน



2 ส่วนรับแขก



3 เลียงนกส่วนระเบียง



4 ภายในห้อง



5 ส่วนครัว



6 ส่วนซักล้าง

รูปชุดที่ 18 การใช้พื้นที่ในห้องแบบ J (6ภาพ)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวจุลี ใจจั่นครินทร์ เกิดวันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ.2517 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ในปีการศึกษา พ.ศ.2541 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีพ.ศ.2544



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย