

บทที่ 5 ทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย

การดำเนินการวิจัยในครั้งนี้ได้แบ่งวิธีการดำเนินการวิจัยออกเป็น 2 ส่วน โดยในส่วนของ 1 จะเป็นการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้เชี่ยวชาญ และในส่วนของ 2 เป็นการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้อยู่อาศัย ซึ่งในส่วนที่ 1 นี้ทำให้ทราบมาว่าขณะนี้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ยังไม่มีนโยบายอะไรที่แน่นอนสำหรับอาคารกรมภูธรณ์ เพราะเคยมีนโยบายในการไล่ออกมาแล้ว แต่ก็ทำไม่สำเร็จดังนั้นจึงเตรียมนโยบายไว้ 2 ประการ คือ

1. กรณีทุบอาคารทิ้งแล้วสร้างใหม่ ไม่ว่าจะเนื่องจากสภาพอาคารทรุดโทรมจนไม่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ เพราะอาจจะก่อให้เกิดอันตรายแก่ทั้งผู้อยู่อาศัยและผู้ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงได้ หรือเนื่องจากมีผู้มาเสนอผลประโยชน์ที่มากพอ และมีศักยภาพสูงพอในการพัฒนาที่ดินให้สำนักงานทรัพย์สินฯ และสำนักงานทรัพย์สินฯ พิจารณาแล้วว่ามีความเป็นไปได้ก็จะต้องมีการจ่ายค่าชดเชยให้แก่ผู้อยู่อาศัย และยังจะให้สิทธิในการจองแก่ผู้อาศัยเดิมก่อน หรือให้ราคาพิเศษแก่ผู้อยู่อาศัยเดิม ในกรณีที่ไม่ได้รับค่าชดเชย

2. กรณีการพิจารณาให้ต่อสัญญาเช่าเพราะพิจารณาแล้วว่ากรณีการทุบอาคารทิ้งแล้วสร้างใหม่ คงจะเป็นไปไม่ได้ เพราะอาจจะได้รับการต่อต้านจากผู้อยู่อาศัยเหมือนเช่นในอดีต และปัจจุบันนี้การสร้างอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมืองอาจจะติดขัดในเรื่องกฎหมายควบคุมอาคาร ในเรื่องความสูงและระยะร่น ทำให้ไม่สามารถที่จะสร้างอาคารที่มีขนาดความสูงเท่าเดิม เพราะจะได้พื้นที่การใช้สอยน้อยกว่าทำให้ไม่คุ้มค่าในการลงทุน

นอกเหนือสิ่งอื่นใด ถ้าหากสำนักงานทรัพย์สินฯ คิดว่าควรจะมีนโยบายพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development) โดยเน้นการพัฒนาสังคมมากกว่าเป้าหมายทางเศรษฐกิจ สำนักงานทรัพย์สินฯ ก็ควรมีสร้างเลือกในการต่อสัญญาเช่าให้เหมาะสมกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม และทางผู้ดำเนินการวิจัย ได้ทำการสัมภาษณ์บุคคลต่างๆ ดังต่อไปนี้

5.1 ผลจากการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชน

5.1.1 สัมภาษณ์ ฝ่ายกฎหมายสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2546

แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาและฟื้นฟูชุมชน

การขับไล่ผู้อยู่อาศัยในชุมชน เพื่อพัฒนาที่ดินเป็นสิ่งที่ดำเนินการได้ไม่ง่าย เพราะมีผลกระทบมากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาทางด้านมวลชน ดังนั้นจึงต้องใช้นโยบาย ด้วย

ความระมัดระวัง และรอบคอบ เพราะถ้าหากชาวบ้านเดือดร้อน และรวมตัวกันต่อต้าน โอกาสในการพัฒนาและฟื้นฟูชุมชน ก็จะไม่สำเร็จ ซึ่งแนวทางที่เคยปฏิบัติมามีทางเลือกต่าง ๆ ดังนี้

ทางเลือกที่ 1 ให้ชาวบ้านต่อสัญญาปีต่อปีในราคามาตรฐาน คือดูจากราคาเฉลี่ยของค่าเช่าบ้านในบริเวณนั้น

ทางเลือกที่ 2 ถ้าชาวบ้านต้องการทำสัญญาระยะยาว ก็ต้องจ่ายค่าเช่าซึ่งราคาของค่าเช่าขึ้นอยู่กับระยะเวลาของสัญญาว่ายาวหรือสั้น

ทางเลือกที่ 3 กรณีที่ทรัพย์สินตัดสินใจจะซื้อหรือสร้างใหม่เพื่อพัฒนาที่ดิน ก็จะมี

3.1) จ่ายค่าชดเชยในการไล่รื้อให้แก่ผู้ครอบครองสิทธิ

3.2) ให้สิทธิในการจองแก่ผู้อยู่อาศัยก่อน

3.3) ให้ราคาพิเศษแก่ผู้อยู่อาศัยในกรณีที่มีได้รับค่าชดเชยในการไล่รื้อ

5.1.2 สัมภาษณ์

หัวหน้าแผนกจัดประโยชน์ 3

หน่วยงานสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

วันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2547

แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาและฟื้นฟูชุมชน

เมื่อสภาพทางกายภาพและกิจกรรมด้านเศรษฐกิจ สังคม ของผู้อยู่อาศัยได้เสื่อมลง จึงควรมีการฟื้นฟูให้เหมาะสม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาคารกรรมภูธรณ์ เคยเป็นตึกสูงในบริเวณเยาวราช และเป็นตลาดสดใจกลางเมืองของคนในชุมชน และบริเวณใกล้เคียง จึงควรจะรักษาชุมชนและตลาดไว้ โดยมีทางเลือกในการฟื้นฟูชุมชนไว้ 7 ทางเลือก คือ

ทางเลือกที่ 1 จ่ายค่าเช่า 50,000 บาท บวกค่าเช่ารายเดือน 150 บาท ในระยะเวลาของสัญญา 10 ปี สำหรับทางเลือกนี้เนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อยู่ในระหว่างการตั้งงบประมาณเพื่อทำการปรับปรุงอาคาร เช่นการฉาบปูนผนังอาคารพื้นที่ 685 ตารางเมตร, เดินท่อประปา, ท่อระบายน้ำและระบายสิ่งปฏิกูล ซึ่งอยู่ในระหว่างการวิเคราะห์ราคาของกองช่าง จากการประมาณการอย่างไม่เป็นทางการงบประมาณจะอยู่ในระหว่าง 5,000,000 บาท และไม่ควรจะเกิน 10,000,000 บาท ถ้าหากสำนักงานทรัพย์สินสามารถเก็บค่าเช่าได้ 50,000 บาท ต่อห้องแล้วก็จะได้เงิน 13,500,000 บาท ซึ่งถ้าสำนักงานทรัพย์สินสามารถควบคุมราคา ค่าปรับปรุงอาคารให้อยู่ในงบประมาณที่เหมาะสมก็จะมีเหลือเงินกำไรอยู่บ้าง

ทางเลือกที่ 2 จ่ายค่าเช่า 25,000 บาท บวกค่าเช่ารายเดือน 210 บาท ในระยะเวลาของสัญญา 5 ปี ส่วนทางเลือกที่ 2 นี้ สำนักงานทรัพย์สินทรงเห็นว่าผู้อยู่อาศัยอาจจะมีปัญหาเรื่องการหาเงินก้อนจำนวน 50,000 บาท ซึ่งอาจจะเป็นภาระที่หนักสำหรับผู้อยู่อาศัย ดังนั้นจึงร่นระยะเวลาของสัญญาลงจาก 10 ปีเหลือเพียง 5 ปี ขณะเดียวกันค่าเช่าก็เหลือเพียงครึ่งหนึ่งคือ 25,000 บาท แต่ทั้งนี้ไม่ว่าจะเลือกทางเลือกที่ 1 หรือวิธีที่ 2 มูลค่าปัจจุบันของเงินที่ได้รับจากทั้ง 2 ทางเลือกจะเท่ากันเพราะคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำของธนาคารอยู่ที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี ดังนั้นค่าเช่ารายเดือนของทางเลือกที่ 2 จึงอยู่ที่ 210 บาทต่อเดือน

ทางเลือกที่ 3 จ่ายค่าเช่าสูงกว่า 50,000 บาท แต่ต้องให้ทรัพย์สินปรับปรุงมากกว่านี้ เช่น เพิ่มลิฟต์ เปลี่ยนลิฟต์ ติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยใช้เคียวการ์ด ทางเลือกที่ 3 นี้ เป็นทางเลือกที่สำนักงานทรัพย์สินอยากได้มากที่สุดเพราะต้องการค่าเช่าที่สูงกว่า 50,000 บาท อาจจะเป็น 100,000 บาท แต่เนื่องจากยังไม่สามารถคิดคำนวณราคาของการปรับปรุงเปลี่ยนลิฟท์หรือเพิ่มลิฟท์ได้ รวมทั้งราคาของการติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยคือใช้เคียวการ์ด ดังนั้นจึงตั้งหลักเกณฑ์ไว้ว่าค่าเช่าสูงกว่า 50,000 บาท แต่ยังไม่สามารถคิดคำนวณค่าเช่ารายเดือนได้เพราะยังไม่รู้ต้นทุน

ทางเลือกที่ 4 จ่ายค่าเช่ารายเดือน 680 บาทต่อเดือน ทางเลือกนี้สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้คิดเผื่อไว้สำหรับกรณีที่ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถที่จะหาเงินก้อนมาเป็นค่าเช่าได้และสำนักงานทรัพย์สินต้องการช่วยเหลือตามนโยบายในแง่ของมนุษยธรรมให้ผู้อยู่อาศัยบางคนสามารถอยู่ในอาคารได้

ทางเลือกที่ 5 ทางเลือกอื่นที่เสนอผลประโยชน์ไม่ต่ำกว่าข้อ 1 ถึง 4 เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยเสนอแนวทางเอง แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้อาศัยเลือกแนวทางนี้

ทางเลือกที่ 6 จ่ายค่าเช่ารายเดือนสูงกว่า 680 บาทต่อเดือน โดยทรัพย์สินต้องปรับปรุงอาคาร ทางเลือกนี้คล้าย ๆ กับทางเลือกที่ 3 เพียงแต่ผู้อยู่อาศัยไม่ต้องจ่ายเงินค่าเช่าเป็นเงินก้อน แต่เลือกเสียค่าเช่ารายเดือนสูง ซึ่ง ณ ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ยังไม่สามารถคำนวณราคาที่เหมาะสมได้

ทางเลือกที่ 7 จ่ายค่าเช่ารายเดือนต่ำกว่า 680 บาทต่อเดือน โดยทรัพย์สินไม่ต้องปรับปรุงอาคาร ทางเลือกข้อสุดท้ายนี้เป็นข้อสมมุติฐานของสำนักงานทรัพย์สินว่าถ้าหากผู้อยู่อาศัยในกรมภูธรณ์เป็นผู้ยากไร้จริง ๆ สำนักงานทรัพย์สินจึงพิจารณาทางเลือกนี้เพื่อมนุษยธรรม ทั้งนี้ในการต่อสัญญา ควรจะต้องคำนึงถึงสภาพโครงสร้างของอาคาร และควรจะต้องมีการปรับปรุงอาคาร เช่น เดินท่อน้ำประปา ทำท่อระบายน้ำ ทำระบบน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งซ่อมแซม ผนังอาคาร โดยการปรับปรุงอาคารจะต้องไม่กระทบถูกโครงสร้างของอาคาร ซึ่งถ้าถาม

ความเห็น ก็อยากจะได้ค่าเช่าเกิน 50,000 บาท แต่ว่าคงจะยากและก็ไม่รู้ว่า ถ้าเช่า 50,000 บาท ชาวบ้านจะมีความสามารถในการชำระเงินหรือไม่

ส่วนขั้น 7 อาจทำให้เป็นลานเอนกประสงค์ ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะต้องใช้เงินลงทุน ซึ่งอาจจะต้องเก็บกับทางผู้เช่า ซึ่งถ้าคิดในแง่สังคม โดยมีได้มองที่ผลกำไร ก็จะตกที่ประมาณห้องละ 50,000 บาท แล้วก็เก็บค่าเช่ารายเดือนประมาณ 150 บาท เป็นอย่างน้อย ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวข้างต้น จะต้องไม่กระทบกฎโครงสร้างของอาคาร และการต่อสัญญาระยะเวลา ก็ต้องดูอายุการใช้งานของโครงสร้างอาคารเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในการตัดสินใจ ซึ่งจะได้เสนอให้ทางกองช่าง ดำเนินการต่อไป

5.1.3 สัมภาษณ์ รศ.ดร.บวรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย
ประธานสาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง
วันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2547

รศ.ดร.บวรณโคภิชฐ์ ได้ให้แนวทางในการฟื้นฟูชุมชนอาคารกรมภูธรศน์ไว้

2 แนวทาง คือ

1) จะให้เจ้าของที่ดิน คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ประโยชน์สูงสุดหรืออย่างไร ซึ่งหมายถึงการฟื้นฟูอาคารกรมภูธรศน์ โดยมองประโยชน์สูงสุดอยู่ที่สง.ทรัพย์สินฯ เพียงฝ่ายเดียว โดยมีได้คำนึงถึงผู้อยู่อาศัย

2) จะให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในอาคารกรมภูธรศน์ยังคงสามารถอยู่ได้

ถ้าเป็นกรณีที่ 2 ก็ต้องมาคิดว่าทำอย่างไรให้เจ้าของที่ดินเข้าใจ และตระหนักถึงความจำเป็นว่าทำไมผู้อยู่อาศัยจึงยังไม่สมควรถูกขับไล่ ถ้ามองในแง่ของการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) เราคงจะไม่มองตรงประโยชน์สูงสุดในเรื่องเศรษฐกิจเพียงอย่างเดียว เพราะการพัฒนาที่ยั่งยืน จะต้องพิจารณาถึงด้านกายภาพและทางสังคมด้วย เพราะในระบบที่ดีที่จะทำให้คนอยู่ได้ สภาพความเป็นอยู่ควรที่จะพัฒนาให้ดีขึ้น ถ้าในกรณีเช่นนี้ ถ้าหากเจ้าของที่ดินจะได้ผลประโยชน์พอสมควรตามความเหมาะสมแก่ฐานะของผู้อยู่อาศัย และบางกรณีก็เอาระบบการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) 1/3 , 1/4 หรือ 1/10 เพื่อให้พัฒนาไปได้ หรือถ้ามีการรื้อแล้วสร้างใหม่ ก็พิจารณาเอาพวกเขาเข้ามาทำงานด้วย เพื่อทำให้คนสามารถอยู่ในที่เดิมได้ แนวทางปฏิบัติที่น่าจะทำได้

5.1.4 สัมภาษณ์ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต
 อาจารย์พิเศษ ภาควิชาเคหการ
 วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ. 2547

รศ.มานพ ได้ยกตัวอย่างเปรียบเทียบของอาคารกรมภูเรศน์ ซึ่งอยู่ในที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับกรณีของตึกแถวบรรทัดทอง ซึ่งตั้งอยู่ในที่ของจุฬาฯ ว่า จะต้องพิจารณาถึงโครงการ 3 ระยะ คือ

- 1) โครงการที่จะทุบทิ้งในระยะสั้น คือ 3 ปี
- 2) โครงการที่จะทุบทิ้งในระยะกลาง คือ 5 ปี
- 3) โครงการที่จะทุบทิ้งในระยะยาว คือ 10 ปี

ซึ่งในกรณีของจุฬาฯ จะต่อสัญญาเช่าให้กับผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้เช่าถูกกฎหมาย มิใช่ ผู้บุกรุก ขณะเดียวกันก็ต้องให้ผู้เช่าเตรียมตัวเตรียมใจว่า ที่อยู่อาศัยจะต้องถูกทุบทิ้งแล้วสร้างใหม่ ซึ่งขึ้นอยู่กับโครงสร้างของอาคาร ในระหว่างนี้ให้ผู้เช่าเตรียมตัวเตรียมใจเพื่อหาที่อยู่อาศัยใหม่

กรณีของอาคารกรมภูเรศน์ คงจะต้องอยู่ที่โครงสร้างของอาคารซึ่งเก่าและชำรุดไปเรื่อยๆ ซึ่งวันหนึ่งก็ต้องถูกทุบทิ้ง ซึ่ง รศ.มานพ แนะนำว่า ควรจะให้ต่อสัญญาอย่างต่ำสุด ประมาณ 3 ปี เพื่อให้สามารถนำสัญญาเช่า 3 ปี ไปแปลงทรัพย์สินเป็นทุนได้ตามนโยบายรัฐบาล จะได้สามารถนำสัญญาไปกู้เงินได้ ขณะเดียวกันช่วงระหว่าง 3 ปีนี้ ชาวบ้านก็ควรจะเริ่มต้นมองหาที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่อครบ 3 ปีแล้ว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก็ต้องเข้ามาตรวจดูโครงสร้างและดำรงอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ ก็ต่อสัญญาเช่นนี้ไปเรื่อยๆ จนท้ายที่สุดตึกพวกนี้ก็ต้องทุบทิ้ง ซึ่งควรจะให้เขารับสภาพและให้เขารู้ว่า จะต้องถูกทุบทิ้งในอนาคต และต้องหาที่ใหม่ ซึ่งถ้าทรัพย์สินเลือกการทำเช่นนี้ ก็จะช่วยแก้ปัญหาทางสังคมมากกว่าการพัฒนา

สภาพผู้อยู่อาศัย สังคม เศรษฐกิจ ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยและแนวความคิดเห็นต่อทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยชุมชนอาคารกรมภูเรศน์

การศึกษาเรื่องผู้อยู่อาศัยกับทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยชุมชนอาคารกรมภูเรศน์ในครั้งนี้ ผู้วิจัยขอเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลโดยแบ่งเป็น 4 ส่วน ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์
2. การวิเคราะห์สภาพทางด้านเศรษฐกิจและสังคม
3. การวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย
4. การวิเคราะห์ทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยชุมชนอาคารกรมภูเรศน์

และจากการเข้าไปตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 270 ห้อง แบ่งเป็นชั้นละ 45 ห้อง จำนวน 6 ชั้น ในแต่ละชั้นจะมีเจ้าของห้องซึ่งมิได้เข้ามาอยู่อาศัยจริง แต่ถือครองห้องไว้เฉยๆ ประมาณชั้นละ 5 – 6 ห้อง รวมทั้งหมด 6 ชั้น ประมาณ 30 กว่าห้อง ได้มีการสัมภาษณ์ทั้งหมด 160 ห้อง ใช้เวลาประมาณ 25 – 30 นาทีต่อห้อง เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านเวลา ผู้วิจัยจึงต้องมีผู้ช่วยวิจัย และใช้เวลาสัมภาษณ์จริงทั้งหมดประมาณ 14 วัน ได้แบบสอบถามรวม 160 ชุด

5.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์จะพิจารณาถึง เพศ อายุ และ การประกอบอาชีพ ดังนี้

5.2.1 เพศ

จากจำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมด 160 คน เป็นเพศชาย จำนวน 71 คน และเพศหญิง จำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 44 และ 56 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามเพศ

เพศ	ผู้อยู่อาศัย	
	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	71	44
หญิง	89	56
รวม	160	100

5.2.2 อายุ

จากจำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ จำนวน 160 คน พบว่า ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 51 – 60 ปี จำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 34 รองลงมา คือ อายุ 41–50 ปี จำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 21 , อายุสูงกว่า 60 ปี จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 18 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนและร้อยละของอายุผู้ให้สัมภาษณ์

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
20 - 30 ปี	24	15
31 - 40 ปี	19	12
41 - 50 ปี	34	21
51 - 60 ปี	55	34
สูงกว่า 60 ปี	28	18
รวม	160	100

5.2.3 การประกอบอาชีพ

พบว่าผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 160 คน โดยส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัวจำนวน 97 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 61 รองลงมาคือ พนักงานบริษัท จำนวน 39 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 24 อันดับสาม คือ อื่นๆ (รับจ้าง) จำนวน 17 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 11 , เกษียณอายุ จำนวน 4 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 3 และข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 2

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์ตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	3	2
พนักงานบริษัท	39	24
เกษียณอายุ	4	3
นักเรียน	0	0
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	97	61
อื่นๆ (รับจ้าง)	17	11
รวม	160	100

5.3 การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

ด้านเศรษฐกิจ

การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย ชุมชนอาคารกรมภูเรศน์พิจารณาจาก สิ่งอำนวยความสะดวกภายในครัวเรือน รายได้ของครัวเรือน ความสมดุลของรายได้ – รายจ่ายในครัวเรือน ดังนี้

5.3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในครัวเรือน

พบว่าผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 160 ครัวเรือน มีโทรทัศน์มากที่สุด จำนวน 153 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 96 รองลงมาคือ ตู้เย็น จำนวน 132 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 83 รองลงมาคือ เครื่องเสียง วิทูรย์ จำนวน 126 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 79 , เครื่องปรับอากาศ จำนวน 43 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 27 , สัญญาณโทรทัศน์แบบเช่า จำนวน 39 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 24 และสุดท้ายคือพานหนะ(รถยนต์/รถจักรยานยนต์) จำนวน 32 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 20 , คอมพิวเตอร์จำนวน 31 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 19

ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนและร้อยละสิ่งอำนวยความสะดวกภายในครัวเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์

ประเภท	มี		ไม่มี		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
พาหนะ (รถยนต์,รถจักรยานยนต์)	32	20	128	80	160	100
โทรทัศน์	153	96	7	4	160	100
คอมพิวเตอร์	31	19	129	81	160	100
ตู้เย็น	132	83	28	18	160	100
เครื่องเสียง,วิทยุ	126	79	34	21	160	100
สัญญาณโทรทัศน์แบบเช่า	39	24	121	76	160	100
เครื่องปรับอากาศ	43	27	117	73	160	100

ซึ่งแสดงให้เห็นว่าสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยชุมชนอาคารกรมภูธรศน์ ต้องการ และมีความจำเป็น เรียงตามลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ โทรทัศน์ , ตู้เย็น, เครื่องเสียง วิทยุ, เครื่องปรับอากาศ, สัญญาณโทรทัศน์แบบเช่า, ยานพาหนะ และคอมพิวเตอร์

5.3.2 รายได้ของครัวเรือน

พบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 160 ครัวเรือน ส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาท จำนวน 26 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 16 , รายได้ 10,000 บาท จำนวน 26 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 16 , รายได้ 6,000 บาท จำนวน 21 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 13 , รายได้ 15,000 บาท จำนวน 19 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 12 , รายได้มากกว่า 22,000 บาท จำนวน 14 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 9 , รายได้ 8,000 บาท จำนวน 12 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 8 , รายได้ 11,000 บาท จำนวน 9 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 6 , รายได้ 12,000 บาท จำนวน 9 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 6 , รายได้ 7,000 บาท จำนวน 6 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 4 , รายได้ 9,000 บาท จำนวน 6 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 4 , รายได้ 13,000 ,16,000 และ 18,000 บาท อย่างละ 4 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3

ตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนและร้อยละรายได้ของครัวเรือน

รายได้ต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 5,000 บาท	26	16
6,000 บาท	21	13
7,000 บาท	6	4
8,000 บาท	12	8
9,000 บาท	6	4
10,000 บาท	26	16
11,000 บาท	9	6
12,000 บาท	9	6
13,000 บาท	4	3
15,000 บาท	19	12
16,000 บาท	4	3
18,000 บาท	4	3
มากกว่า 22,000 บาท	14	9
รวม	160	100

แสดงให้เห็นว่า ผู้อยู่อาศัยในชุมชนอาคารกรมภูเรศน์ ส่วนใหญ่จะมีรายได้ในช่วง ต่ำกว่า 5,000 – 10,000 บาท จำนวน 97 ครัวเรือนหรือคิดเป็นร้อยละ 61 รองลงมา คือ ช่วง 11,000 – 18,000 บาท จำนวน 49 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 31 และ รายได้มากกว่า 22,000 บาท จำนวน 14 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 9

5.3.3 ความสมดุลของรายได้และรายจ่ายในครอบครัว

พบว่าผู้อาศัยในชุมชนอาคารกรมภูเรศน์ ส่วนใหญ่จะมีรายได้และรายจ่ายที่สมดุลกัน (รายได้เท่ากับรายจ่าย) จำนวน 113 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 71 , มีเงินออมประมาณ 10% ต่อเดือน (รายได้มากกว่ารายจ่าย) จำนวน 20 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 13 , มีเงินออมมากกว่า10%ต่อเดือน (รายได้มากกว่ารายจ่าย) จำนวน 12 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 8 และมีหนี้สิน (รายได้น้อยกว่ารายจ่าย) จำนวน 11 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 7

ตารางที่ 5.6 แสดงจำนวนและร้อยละความสมดุลของรายได้และรายจ่ายในครัวเรือน

ความสมดุล	จำนวน	ร้อยละ
มีเงินเหลือเป็นเงินเก็บประมาณ 5%/เดือน	4	3%
มีเงินเหลือเป็นเงินเก็บประมาณ 10%/เดือน	20	13%
มีเงินเหลือเป็นเงินเก็บมากกว่า 10%/เดือน	12	8%
พอดี	113	71%
มีหนี้สิน	11	7%
รวม	160	100%

ด้านสังคม

การวิเคราะห์ทางด้านสังคมของผู้อยู่อาศัยชุมชนอาคารกรมภูเวศน์ พิจารณาจากความสัมพันธ์ภายในชุมชน ผู้ให้ความช่วยเหลือภายในชุมชน ความช่วยเหลือที่ได้รับภายในชุมชน สถานที่ที่มีกิจกรรมร่วมกันภายในชุมชน การมีส่วนร่วมกิจกรรม

5.3.4 ความสัมพันธ์ภายในชุมชน

พบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ จำนวน 160 ครัวเรือน ส่วนใหญ่รู้จักเป็นบางห้องบางชั้น จำนวน 68 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 43 รองลงมา คือ รู้จักเกือบทั้งชุมชน จำนวน 40 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 25 , รู้จักทั้งชั้น จำนวน 25 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 16 , รู้จัก 1 – 3 ครอบครัว จำนวน 13 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 8 , รู้จัก 4 – 6 ครอบครัว จำนวน 9 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 6 และ ไม่รู้จักเลย จำนวน 5 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3

ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนและร้อยละตามการรู้จักกันภายในชุมชน

จำนวนเพื่อนบ้าน	จำนวน	ร้อยละ
ทั้งชั้น	25	16
เกือบทั้งชุมชน	40	25
บางห้องบางชั้น	68	43
4-6 ครอบครัว	9	6
1-3 ครอบครัว	13	8
ไม่รู้จักเลย	5	3
รวม	160	100

แสดงให้เห็นว่า ชุมชนอาคารกรมภูเรศน์ มีความสัมพันธ์กันดีพอสมควร เนื่องจากในจำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมด 160 ครั้วเรือน มีเพียง 5 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3 ที่ไม่รู้จักครอบครัวใดเลย

5.3.5 ผู้ให้ความช่วยเหลือภายในชุมชน

พบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 160 ครั้วเรือน กรณีต้องการความช่วยเหลือเมื่อมีปัญหาเดือดร้อน ๘ วนใหญ่ได้รับความช่วยเหลือจาก เพื่อนบ้าน จำนวน 45 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 28 ซึ่งมีจำนวนมากพอๆ กับการปล่อยไว้เฉยๆ ให้ปัญหาผ่านไป จำนวน 45 ครั้วเรือน หรือคิดเป็น ร้อยละ 28 รองลงมา คือ สามีมรรยา จำนวน 32 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 20 , ผู้นำชุมชน จำนวน 24 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 15 , ผู้นำชุมชนและเพื่อนบ้านจำนวน 12 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 8 และสุดท้าย คือ เพื่อนบ้านและสามีมรรยา จำนวน 2 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1

ตารางที่ 5.8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้ความช่วยเหลือภายในชุมชน

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
เพื่อนบ้าน	45	28
เฉยๆ ให้ผ่านไป	45	28
สามีมรรยา	32	20
ผู้นำชุมชน	24	15
ผู้นำชุมชนและเพื่อนบ้าน	12	8
เพื่อนบ้านและสามีมรรยา	2	1

แสดงให้เห็นว่าผู้อาศัยภายในชุมชนอาคารกรมภูเรศน์ ยังมีลักษณะนิสัยแบบไทยๆ คือ การปล่อยให้ปัญหาผ่านไป รองลงมา คือ ปรีक्षाเพื่อนบ้าน และปรีक्षाคู่สามีมรรยา เป็นการปรีक्षाปัญหากับคนรู้จัก ไม่ปรีक्षाกับผู้รู้ในเรื่งนั้นๆ จึงไม่สามารถแก้ปัญหาได้ตรงประเด็น

5.3.6 ความช่วยเหลือที่ได้รับภายในชุมชน

จากผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 160 ครั้วเรือน พบว่า ไม่ต้องการความช่วยเหลือจากเพื่อนบ้าน (ต่างคนต่างอยู่) มีจำนวนมากเป็นอันดับหนึ่ง จำนวน 56 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 36 รองลงมา คือ การฝากบ้าน จำนวน 56 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 35 และอันดับที่สาม คือ การฝากบ้านและดูแลลูกหลาน จำนวน 10 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 6

ตารางที่ 5.9 แสดงจำนวนและร้อยละประเภทความช่วยเหลือที่ได้รับภายในชุมชน

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
ฝากบ้าน	56	35
ฝากร้านค้า	3	2
ดูแลลูกหลาน	3	2
แรงงาน	2	1
อาหาร	5	3
ไม่มี (ต่างคนต่างอยู่)	56	36
ฝากบ้าน,อาหาร	3	2
ฝากบ้าน,แรงงาน	3	2
ฝากบ้าน,ดูแลลูกหลาน	10	6
ฝากบ้าน,ดูแลลูกหลาน,แรงงาน	4	3
ฝากบ้าน,ดูแลลูกหลาน,อาหาร	7	4
ฝากบ้าน,ดูแลลูกหลาน,ร้านค้า	3	2
ฝากบ้าน,ดูแลลูกหลาน,ร้านค้า,อาหาร	4	3

5.3.7 สถานที่ทำกิจกรรมร่วมกันภายในชุมชน

จากผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมด 160 ครั้วเรือน พบว่า ส่วนใหญ่จะใช้บริเวณหน้าห้องในการทำกิจกรรมร่วมกัน (พบปะพูดคุย) จำนวน 41 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 26 รองลงมา คือ ดาดฟ้า จำนวน 28 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 18 , บ้าน (ภายในห้อง) จำนวน 25 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 16 , บ้านเพื่อน จำนวน 10 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 6 และพบว่าไม่มีการพบปะพูดคุยกันเลยในบริเวณห้องผู้นำชุมชน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.10 แสดงจำนวนและร้อยละบริเวณที่ทำกิจกรรมร่วมกัน

บริเวณ	จำนวน	ร้อยละ
หน้าห้อง	41	26
คาดฟ้า	28	18
บ้าน	25	16
หน้าลิฟท์	8	5
บ้านเพื่อน	10	6
ประกอบกร	4	3
ห้องผู้นำชุมชน	0	0
ถนน	6	4
หน้าลิฟท์,คาดฟ้า	4	3
บ้าน,หน้าห้อง	4	3
บ้าน,บ้านเพื่อน	6	4
บ้าน,หน้าห้อง,หน้าลิฟท์	4	3
คาดฟ้า,หน้าห้อง,หน้าลิฟท์	4	3
บ้าน,หน้าห้อง,บ้านเพื่อน,ถนน	4	3
บ้าน,หน้าห้อง,หน้าลิฟท์,บ้านเพื่อน	8	5
บ้าน,หน้าลิฟท์,บ้านเพื่อน,ถนน,คาดฟ้า	4	3

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.11 แสดงจำนวนและร้อยละบริเวณที่เด็กเล่น

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
บ้าน	27	17
หน้าห้อง	43	27
หน้าลิฟท์	17	11
บ้านเพื่อน	14	9
ถนน	4	3
ห้องผู้มาชุมชน	0	0
ไม่มี (เด็ก)	8	5
บ้าน, หน้าห้อง	6	4
หน้าห้อง, หน้าลิฟท์	6	4
หน้าห้อง, บ้านเพื่อน	4	3
บ้าน, หน้าลิฟท์	4	3
บ้าน, หน้าห้อง, หน้าลิฟท์, บ้านเพื่อน	13	8
บ้าน, หน้าห้อง, หน้าลิฟท์	6	4
หน้าห้อง, หน้าลิฟท์, ถนน	4	3
หน้าห้อง, หน้าลิฟท์, บ้านเพื่อน	4	3

จากผู้ให้สัมภาษณ์ จำนวน 160 ครั้วเรือน พบว่า สถานที่เล่นเด็ก ส่วนใหญ่จะใช้บริเวณ หน้าห้อง จำนวน 43 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 27 รองลงมา คือ บริเวณบ้าน จำนวน 27 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 17, หน้าลิฟท์ จำนวน 17 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 11, บ้านเพื่อน จำนวน 14 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 9, ไม่มีเด็กจำนวน 8 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 5

5.3.8 การมีส่วนร่วมกิจกรรม

จากผู้ให้สัมภาษณ์ จำนวน 160 ครั้วเรือน พบว่า ผู้อยู่อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่เข้าร่วม กิจกรรมบ้าง จำนวน 108 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 68, ไม่เข้าร่วมกิจกรรมเลย จำนวน 39 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 24 และ เข้าร่วมกิจกรรมบ่อย จำนวน 13 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 8

ตารางที่ 5.12 แสดงจำนวนและร้อยละการมีส่วนร่วมกิจกรรม

ความถี่	จำนวน	ร้อยละ
มีบ่อย	13	8
มีบ้าง	108	68
ไม่มี	39	24
รวม	160	100

ตารางที่ 5.13 แสดงจำนวนและร้อยละการมีส่วนร่วมในการเลือกตั้ง

ความถี่	จำนวน	ร้อยละ
มีบ่อย	16	10
มีบ้าง	89	56
ไม่มี	55	34
รวม	160	100

จากผู้ให้สัมภาษณ์ จำนวน 160 ครั้วเรือน พบว่า ส่วนใหญ่ให้ความร่วมมือบ้างในการเลือกตั้งจำนวน 89 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 56 , ไม่ให้ความร่วมมือในการเลือกตั้ง จำนวน 55 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 34 และ ให้ความร่วมมือมาก จำนวน 16 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 10

5.4 การวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย

สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย จะพิจารณาจาก ปัญหาทางกายภาพของชุมชน และ ความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

5.4.1 ปัญหาทางกายภาพของชุมชนที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย

จากผู้ให้สัมภาษณ์ จำนวน 160 ครั้วเรือน พบว่า ปัญหาที่สำคัญที่สุด คือ ไม่มีสัญญาเช่า ที่มั่นคง จำนวน 124 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 78 รองลงมา คือ ลิฟท์ค้าง จำนวน 107 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 67, ปัญหาสิ่งแวดล้อม (กลิ่นขยะ) จำนวน 91 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 57, ปัญหาการระบายน้ำน้ำรั่ว จำนวน 83 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 52, ของตกจากชั้นบน จำนวน 56 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 35, ขโมย จำนวน 24 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 15 และน้อยที่สุด คือ ไฟไหม้ จำนวน 13 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 8

ตารางที่ 5.14 แสดงจำนวนและร้อยละของปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย

ประเภทความต้องการ	มี	ร้อยละ	ไม่มี	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
ไม่มีสัญญาเช่าที่มั่นคง	124	78	36	22	160	100
ลิฟท์ค้าง	107	67	53	33	160	100
กลิ่นขยะ	91	57	69	43	160	100
การระบายน้ำ/น้ำรั่ว	83	52	77	48	160	100
ของตกจากชั้นบน	56	35	104	65	160	100
ขโมย	24	15	136	85	160	100
ไฟไหม้	13	8	147	92	160	100
การพนัน	11	7	149	93	160	100

5.4.2 ปัญหาและความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัย (ถ้าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายร่วมกัน)

จากผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 160 ครั้วเรือน พบว่า ผู้อยู่อาศัยต้องการปรับปรุงขนาดพื้นที่พักอาศัย จำนวน 18 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 11 รองลงมา คือ ระบบระบายน้ำและประปา จำนวน 17 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 11, ระบบประปา จำนวน 16 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 10, ระบบระบายน้ำ จำนวน 14 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 9 และปัญหาอื่นๆ จำนวน 55 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 34

5.5 การวิเคราะห์ทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยชุมชนอาคารกรมภูธรเรศน์

พิจารณาจากความพอใจกับสภาพที่อยู่อาศัย โดยต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง แหล่งเงินทุนกรณีที่ต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัย ความต้องการต่อสัญญา ความคิดเห็นการต่อสัญญาแบบมีเงื่อนไข และทางเลือกอื่น

5.5.1 ความพอใจกับสภาพที่อยู่อาศัย (รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง)

จากผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 160 ครั้วเรือน พบว่า พอใจกับสภาพที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จำนวน 121 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 76 และ ไม่พอใจ จำนวน 39 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 24

ตารางที่ 5.15 แสดงจำนวนและร้อยละความพอใจกับสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ความพอใจ	จำนวน	ร้อยละ
พอใจ	121	76
ไม่พอใจ	39	24
รวม	160	100

ตารางที่ 5.16 แสดงจำนวนและร้อยละกรณีที่ไม่พอใจและอยากปรับปรุงโดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง

ประเภทปัญหาที่อยากปรับปรุง	จำนวน	ร้อยละ
จัดห้องใหม่	0	0
เดินท่อน้ำทิ้งใหม่	14	36
หาห้องเพิ่ม	1	3
ปูพื้นใหม่	0	0
ทาสีใหม่	7	18
อื่นๆ(ทุบทิ้งสร้างใหม่)	2	5
จัดห้องใหม่,เดินท่อน้ำทิ้งใหม่	3	8
จัดห้องใหม่,ทาสีใหม่	3	8
เดินท่อน้ำ,ปูพื้น,ทาสีใหม่	3	8
เดินท่อน้ำทิ้งใหม่,ปูพื้นใหม่,อื่นๆ(เช่าแผงเพิ่ม)	3	8
จัดห้องใหม่,เพิ่มห้อง,ทาสี,เดินท่อน้ำทิ้ง,ปูพื้น	3	8
รวม	39	100

จากผู้ที่ไม่พอใจทั้งหมดจำนวน 39 ครัวเรือน พบว่า ผู้ที่ไม่พอใจและอยากให้ปรับปรุงโดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองนั้น ต้องการให้เดินท่อน้ำทิ้งใหม่ จำนวน 14 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 36 รองลงมา คือ ทาสีใหม่ จำนวน 7 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 18 , จัดห้องและเดินท่อน้ำทิ้งใหม่ จำนวน 3 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 8 , จัดห้องและทาสีใหม่ จำนวน 3 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 8

5.5.2 แหล่งเงินทุนกรณีที่ต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

จากผู้ที่ไม่พอใจ จำนวน 39 ครัวเรือน พบว่า ต้องการปรับปรุงโดยใช้เงินตนเอง.ทรัพย์สินปรับปรุงและผ่อนคืนในระยะเวลา 10 ปี จำนวน 16 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 41 , ใช้เงินตัวเอง

จำนวน 12 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 31 , ใช้เงินสนง.ทรัพย์สิน ปรับปรุงและผ่นคืนในระยะเวลา 5 ปี จำนวน 11 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 28

ตารางที่ 5.17 แสดงจำนวนและร้อยละแหล่งเงินทุนกรณีที่ต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
ใช้เงินตัวเอง	12	31
ใช้เงิน สนง.ทรัพย์สินปรับปรุงและผ่นคืน 5 ปี	11	28
ใช้เงิน สนง.ทรัพย์สินปรับปรุงและผ่นคืน10 ปี	16	41
กู้เงินจากสถาบันการเงิน	0	0
รวม	39	100

5.5.3 ความต้องการต่อสัญญา

จากผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 160 ครั้วเรือน พบว่า ผู้อยู่อาศัยต้องการต่อสัญญา จำนวน 158 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 99 และไม่ต้องการต่อสัญญา จำนวน 2 ครั้วเรือน คิดเป็น ร้อยละ 1

ตารางที่ 5.18 แสดงจำนวนและร้อยละความต้องการต่อสัญญา

ความต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
ต่อ	158	99
ไม่ต่อ	2	1
รวม	160	100

5.5.4 ความคิดเห็นต่อการต่อสัญญาแบบมีเงื่อนไข

จากผู้ที่ต้องการต่อสัญญา จำนวน 158 ครั้วเรือน พบว่า ผู้อยู่อาศัยต้องการเช่า 50,000 บาท ค่าเช่าต่อเดือน 150 บาท ระยะเวลา 10 ปี จำนวน 98 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 62 รองลงมา คือ ค่าเช่าต่อเดือน 680 บาท จำนวน 18 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 11 , เช่า 25,000 บาท ค่าเช่าต่อเดือน 210 บาท ระยะเวลา 5 ปี จำนวน 17 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 11 , ค่าเช่าต่อเดือนต่ำกว่า 680 บาทและไม่ต้องปรับปรุงอาคาร จำนวน 13 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 8 , ค่าเช่าต่อเดือนสูงกว่า

680 บาทและมีค่าปรับปรุงอาคาร จำนวน 6 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 4 และสุดท้าย คือ เซ็ง 50,000 บาท และเพิ่มหรือเปลี่ยนลิฟท์,ระบบความปลอดภัย จำนวน 6 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 4

ตารางที่ 5.19 แสดงจำนวนและร้อยละความคิดเห็นต่อการต่อสัญญาแบบมีเงื่อนไข

ทางเลือกในการต่อสัญญา	จำนวน	ร้อยละ
ทางเลือกที่ 1- เซ็ง 50,000 บ. ค่าเช่า/เดือน 150 บ. 10 ปี	98	62
ทางเลือกที่ 2- เซ็ง 25,000 บ. ค่าเช่า/เดือน 210 บ. 5 ปี	17	11
ทางเลือกที่ 3- เซ็ง 50,000 บ. (เพิ่มหรือเปลี่ยนลิฟท์,ระบบความปลอดภัย)	6	4
ทางเลือกที่ 4- ค่าเช่า/เดือน 680 บ.	18	11
ทางเลือกที่ 5- อื่นๆ (ผลประโยชน์ที่ไม่ต่ำกว่าข้ออื่น)	0	0
ทางเลือกที่ 6- ค่าเช่า/เดือนสูงกว่า 680 บ. + ปรับปรุงอาคาร	6	4
ทางเลือกที่ 7- ค่าเช่า/เดือนต่ำกว่า 680 บ. + ไม่ต้องปรับปรุงอาคาร	13	8
รวม	158	100

5.5.5 ทางเลือกอื่น

จากผู้ที่ไม่ต้องการต่อสัญญาแบบมีเงื่อนไข จำนวน 2 ครั้วเรือน พบว่า ทั้งหมดต้องการย้ายออก และได้รับเงินค่าชดเชย 50,000 บาท

ตารางที่ 5.20 แสดงจำนวนและร้อยละทางเลือกอื่นของผู้อยู่อาศัยที่ไม่ต้องการต่อสัญญาแบบมีเงื่อนไข

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
ย้ายออกได้รับเงินชดเชย 50,000 บ.	2	100%
อื่นๆ	0	0%
รวม	2	100%