

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง "การประเมินผลการรื้อย้ายชุมชนแออัดในเมืองสุสานเมือง : กรณีศึกษา ชุมชนอ่อนนุช" สรุปผลได้ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษามลการรื้อย้ายของชุมชนแออัดที่เป็ตั้งในที่ใหม่ ตามโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ โดยศึกษาในด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ
2. เพื่อประเมินผลสำเร็จของโครงการในด้านต่าง ๆ ดังนี้
  - 2.1 การเข้าอยู่อาศัยในโครงการ
  - 2.2 การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์และการย้ายถิ่น
  - 2.3 ความสามารถในการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัย
  - 2.4 ความพอใจโครงการในด้านต่าง ๆ

ขนาดตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่าง

ตัวอย่างประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ ผู้อยู่อาศัยในโครงการอ่อนนุช ซึ่งเป็นชุมชนตั้งใหม่ที่ย้ายมาจากชุมชนแออัดบริเวณต่าง ๆ จำนวน 14 ชุมชน ในการศึกษาสามารถเก็บรวบรวมตัวอย่างได้ทั้งสิ้น 188 ตัวอย่าง จากจำนวน 12 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 66.4 ของจำนวนครัวเรือนที่อยู่อาศัยซึ่งมีทั้งสิ้น จำนวน 283 ครัวเรือน การสุ่มตัวอย่างเป็นการสุ่มแบบชั้นภูมิ (Stratified Sampling) แยกตามชุมชนเดิมที่ย้ายมา โดยกำหนดสัดส่วนตัวอย่างต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของประชากรเป้าหมายในแต่ละชุมชน

## วิธีดำเนินการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา เป็นแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) เป็นลักษณะคำถามแบบปลายปิดและเปิด ประกอบด้วย 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 เป็นการสอบถามเกี่ยวกับลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 เป็นการสอบถามเกี่ยวกับประชากร สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ

ส่วนที่ 3 เป็นการสอบถามเกี่ยวกับความพอใจต่อโครงการในด้านต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัย

ในการรวบรวมการวิเคราะห์ ได้นำแบบสัมภาษณ์มาจัดระเบียบข้อมูลและนำมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรม SPSS (Statistical Package for Social Sciences) เพื่อหาค่าสถิติต่าง ๆ คือ ค่าอัตราส่วนร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าต่ำสุด สูงสุด และค่าความถี่

## สรุปผลการวิจัย

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถสรุปผลการวิจัยได้เป็น 2 ส่วน คือ ผลการรื้อย้ายต่อสภาพทางกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจ และประเมินผลสำเร็จของโครงการ

### 1. ผลการรื้อย้ายต่อสภาพทางกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ

สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เกือบ 2 ใน 3 มีลักษณะเป็นบ้าน 2 ชั้น ครึ่งหนึ่งของที่อยู่อาศัยทั้งหมดเป็นการสร้างแบบถาวร มีขนาดที่ดินตั้งแต่ 19-33 ตร.วา หรือเฉลี่ยแปลงละ 19.5 ตร.วา วัสดุส่วนใหญ่ที่ใช้ ร้อยละ 38.3 เป็นไม้และกระเบื้องรวมกัน ลักษณะการใช้งานส่วนใหญ่ร้อยละ 87.2 ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว ภายในชุมชนมีบ้านที่เช่าจำนวนหนึ่งโดยคิดเป็น ร้อยละ 7.4

ลักษณะทางสังคม โดยทั่วไปครัวเรือนมีสมาชิกเฉลี่ย 5 คน การอยู่อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่ครึ่งหนึ่งจะซื้ออาหารจากรถที่นำมาขายในชุมชน ส่วนสินค้าเครื่องใช้จะซื้อจากตลาดนอกชุมชน คิดเป็นร้อยละ ร้อยละ 76.1 การอยู่ในชุมชนใหม่ทำให้ความสะดวกในการซื้อของกินและของใช้ลดลง การใช้บริการพื้นฐานทางสังคมส่วนใหญ่ ร้อยละ 37.2 จะไปรักษาที่คลินิกเมื่อเวลาไม่สบาย การอยู่อาศัยในชุมชนใหม่ทำให้ความสะดวกในการเดินทางไปสถานพยาบาลลดลง มีระยะทางไกลขึ้น ในด้านการให้บริการน้ำประปาและไฟฟ้าส่วนใหญ่ ร้อยละ 70.3 และ 73.4 มีความเห็นว่าสามารถใช้บริการได้ดีกว่าการอยู่อาศัยในชุมชนเดิม ส่วนความสะดวกใน

การไปโรงเรียนของบุตรหลาน ผู้อยู่อาศัยเกินครึ่งหนึ่งเล็กน้อย หรือร้อยละ 58 มีความเห็นว่า มีความสะดวกลดลง ในด้านความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ หรือ ร้อยละ 48.4 มีความเห็นว่า การอยู่อาศัยในชุมชนใหม่ทำให้ความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกดีขึ้น ในชุมชน มีความปลอดภัยด้านทรัพย์สินและอัคคีภัยมากกว่าการอยู่อาศัยในชุมชนเดิม

ในด้านเศรษฐกิจและผลกระทบ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 44.7 มีอาชีพ รับจ้างทั่วไป โดยมีสัดส่วนใกล้เคียงกับการอยู่อาศัยในชุมชนเดิม การย้ายชุมชนมีผลกระทบต่ออาชีพบ้างเล็กน้อย กล่าวคือ มีเพียง 2 ใน 3 ที่สามารถประกอบอาชีพได้เหมือนเดิม ในชุมชนมีอัตราการว่างงานเพิ่มขึ้น กลุ่มอาชีพหาบเร่ แผงลอยได้รับผลกระทบที่ชัดเจนที่สุด การอยู่อาศัยในที่ใหม่ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่ต้องเดินทางเป็นระยะทางไกลขึ้น จากเดิม 1-5 กม. เป็น 21-30 กม. ใช้เวลาเดินทางเพิ่มขึ้น จากเดิมไม่เกิน 30 นาที เป็น 1 1/2-2 ชม. อย่างไรก็ตามส่วนใหญ่ยังใช้บริการรถโดยสารประจำทาง มีผู้ให้สัมภาษณ์บางคนต้องใช้บริการรถโดยสารไปทำงานถึง 5 ต่อ ค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัว คือจากเดิม 14.60 บาท เป็น 26.50 บาท ต่อวัน รายได้เฉลี่ยของผู้ให้สัมภาษณ์เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากเดิม 5,370 บาท เป็น 5,490 บาท ต่อเดือน แต่รายได้เฉลี่ยครัวเรือนกลับลดลงเล็กน้อย คือจากเดิม 7,346 บาท เป็น 7,301 บาท ต่อเดือน ในด้านรายจ่าย ครัวเรือนมีรายจ่ายเฉลี่ยเพิ่มขึ้น จาก 5,232 บาท เป็น 6,253 บาท ต่อเดือน ค่าใช้จ่ายในการสร้างที่อยู่อาศัยเฉลี่ย เท่ากับ 151,982 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายสูงสุด เท่ากับ 1,500,000 บาท ส่วนค่าสุดท้ายนั้นไม่เสียค่าใช้จ่ายเลย แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มาจากเงินออมของครัวเรือน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 79.8 มีรายได้เพียงพอ ในปัจจุบันผู้อยู่อาศัยเกินครึ่งหนึ่ง หรือร้อยละ 58.5 มีสภาพเป็นหนี้สินโดยส่วนใหญ่นำมาใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัย

## 2. ประเมินผลสำเร็จของโครงการ

การประเมินผลสำเร็จของโครงการ จะพิจารณาใน 2 ลักษณะ คือ

### 2.1 ประเมินผลสำเร็จของโครงการโดยใช้สัดส่วนผู้เข้าอยู่อาศัยเป็นเกณฑ์

จากข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ สามารถกล่าวได้ว่าโครงการนี้ประสบผลสำเร็จในระดับหนึ่ง เพราะมีผู้อยู่อาศัยเข้าอยู่ในโครงการเพียงร้อยละ 57.1 ของผู้ได้รับสิทธิ์เท่านั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการอ่อนนุช ส่วนที่ 1 ซึ่งเริ่มบรรจุผู้อยู่อาศัยมาตั้งแต่เริ่มดำเนินโครงการ คือ เดือนมีนาคม ปี 2534 แต่มีผู้เข้าอยู่ในโครงการเพียงร้อยละ 64.3

ของผู้ได้สิทธิ ทั้งที่เป็นกลุ่มที่เดือดร้อนจากการถูกไล่ที่ และมีความจำเป็นที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ในโครงการโดยรวมมีการขายสิทธิแล้วคิดเป็นร้อยละ 4.3 และมีการสร้างบ้านให้เช่าอีกร้อยละ 7.4

## 2.2 ประเมินผลสำเร็จของโครงการโดยพิจารณาจากผู้อยู่อาศัยเป็นเกณฑ์

เมื่อวิเคราะห์ถึงทัศนคติของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ พบว่า ส่วนใหญ่ ร้อยละ 80.9 ไม่คิดที่จะขายสิทธิ และร้อยละ 72.8 ไม่คิดที่จะย้ายถิ่นอีกต่อไป ดังนั้นแสดงว่า สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยแล้วโครงการนี้จะเป็นโครงการที่สร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยมีความสามารถในการดำรงชีวิตอยู่ได้เพราะมีรายได้เพียงพอกับการใช้จ่ายครัวเรือนมีรายได้เฉลี่ยมากกว่ารายจ่ายเฉลี่ยในทุกชุมชน และครัวเรือนมีความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่ดิน ในด้านความพอใจต่อโครงการ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เห็นว่า ชุมชนใหม่มีสภาพทางกายภาพดีกว่าในชุมชนเดิม ถึงแม้มีความพอใจต่อการทำงานของกลุ่มผู้นำชุมชนในระดับปานกลาง คือร้อยละ 54.8 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับความพอใจต่อการดำเนินการของ กคช. แต่เป็นสิ่งที่สามารถปรับปรุงให้ดีขึ้นได้

กล่าวสรุปโดยภาพรวมแล้ว เป็นโครงการที่ประสบผลสำเร็จในการแก้ปัญหาชุมชนแออัดได้ในระดับหนึ่ง แต่ถ้าพิจารณาในด้านการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ในโครงการ พบว่าโครงการสามารถสนองตอบผู้อยู่อาศัยได้ค่อนข้างสมบูรณ์ ทั้งกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ ตลอดจนทั้งความพอใจในด้านต่าง ๆ

## อภิปรายผล

จากผลสรุปที่ได้จากการวิจัยสามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

### 1. การรื้อย้ายต่อสภาพทางกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจ

1.1 สภาพทางกายภาพ จากการศึกษา พบว่า ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยมีลักษณะเป็นบ้าน 2 ชั้น ซึ่งน่าจะมีเหตุผลมาจากความต้องการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดของผู้อยู่อาศัย เพราะที่ดินที่ได้กรรมสิทธิ์จะมีขนาดเพียง 19-33 ตร.วา หรือเฉลี่ย 19.5 ตร.วา ซึ่งเป็นพื้นที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยของคนที่มีจำนวนเฉลี่ย 5 คน ต่อหลังคาเรือน นอกจากนี้ จากสภาพอากาศที่ร้อน และสภาพทางกายภาพของที่ตั้งที่เป็นที่ต่ำ การปลูกสร้างแบบ 2 ชั้น น่าจะ

ให้ประชาชนแก่การอยู่อาศัยได้มากกว่า ส่วนวัสดุส่วนใหญ่ที่ใช้ไม้และกระเบื้องอาจเป็นเพราะมีต้นทุนที่ไม่สูงเกินไปและผู้อยู่อาศัยบางรายสามารถนำวัสดุเก่าที่เคยใช้ในชุมชนเดิมมาใช้ใหม่ได้

เมื่อพิจารณาถึงความหนาแน่นในการอยู่อาศัย พบว่า ในชุมชนใหม่มีครัวเรือนเฉลี่ย 13 หลังคาเรือนต่อไร่ ต่ำกว่าเกณฑ์การอยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่มีจำนวนไม่ต่ำกว่า 30 หลังคาเรือน ต่อไร่ (การเคหะแห่งชาติ, 2533) ดังนั้นทำให้ความหนาแน่นในการอยู่อาศัยลดลง

1.2 สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ จากผลการวิจัยย้ายทำให้ชุมชนมีการกระจายกระจายของผู้อยู่อาศัยเดิม โดยบางส่วนได้ย้ายออกไปเมื่อมีการไปซื้อ หรือได้รับเงินชดเชย และบางส่วนได้ถูกบรรจุนโครงการอื่นด้วย เช่น ชุมชนดวงพิทักษ์ ซึ่งส่วนใหญ่ถูกบรรจุนโครงการร่มเกล้า มีเพียงร้อยละ 3.9 เท่านั้นที่บรรจุนโครงการอ่อนนุช และเมื่อพิจารณาครัวเรือนทั้งหมดที่บรรจุนโครงการอ่อนนุช พบว่า มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 50.3 ของจำนวนครัวเรือนเดิม (ตารางที่ 58) อย่างไรก็ตามจากการศึกษา พบว่าการเข้าร่วมกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนอ่อนนุชไม่ได้ลดลง ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของสังคมมีมากขึ้น เป็นไปตามความคิดที่ว่า เมื่อผู้อยู่อาศัยมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยแล้วจะมีจิตสำนึกในการพัฒนาตนเอง และส่วนรวมมากขึ้น (การเคหะแห่งชาติ, 2533) ในด้านบริการพื้นฐานทางสังคม การใช้บริการน้ำและไฟสามารถให้บริการได้ดีกว่าในชุมชนเดิม เพราะเป็นบริการของหน่วยงานโดยตรงไม่เหมือนกับการใช้บริการในชุมชนแออัดที่หลายรายต้องผ่านบ้านอื่นซึ่งทำให้มีค่าบริการที่แพงกว่าปกติ ส่วนบริการของสถานศึกษาสำหรับลูกหลาน ในระดับการศึกษามัคบังคัมมีโรงเรียนใกล้ชุมชนหลายโรง แต่ความสะดวกในการเดินทางส่วนใหญ่มีน้อยกว่าในชุมชนเดิม สำหรับการให้บริการ ด้านการรักษาสุขภาพอนามัยเป็นที่น่าสังเกตว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่นิยมไปรักษาที่คลินิก เพราะมีความสะดวก สามารถไปรักษานอกเวลาราชการซึ่งเป็นช่วงที่เลิกงานแล้ว ผู้อยู่อาศัยส่วนหนึ่งไม่ทราบว่าบริการทางด้านนี้ของรัฐตั้งอยู่ที่ใดบ้าง

ในด้านเศรษฐกิจ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังคงมีอาชีพรับจ้างทั่วไปซึ่งคล้ายคลึงกับผลการศึกษานชุมชนอื่น ๆ ของเสาวคนธ์ สุคสวัสดิ์ และคณะ (2534) และ ชรินทร์ นาคสุข (2530) การเปลี่ยนแปลงอาชีพมีบ้างในระดับหนึ่งทั้งเป็นการเปลี่ยนแปลงเพราะไม่สามารถประกอบอาชีพเดิมได้ และเปลี่ยนแปลงเพราะอาชีพใหม่ดีกว่า อาชีพหาบเร่ แผงลอยได้รับผลกระทบชัดเจนที่สุด กลุ่มที่ไม่ได้ทำงานซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นนั้นส่วนใหญ่จะเป็นแม่บ้าน และบางส่วนเป็นผู้ที่ไม่สามารถหางานทำได้หรือกำลังรองานใหม่ เมื่อพิจารณาถึงรายได้ครัวเรือน

พบว่า รายได้เฉลี่ยลดลงเล็กน้อยขณะที่ครัวเรือนมีรายจ่ายเฉลี่ยสูงขึ้น เพราะบางครอบครัวมีแรงงานลดลง ทั้งยังหางานยากขึ้น แต่มีรายจ่ายในด้านต่าง ๆ เพิ่มขึ้น เช่น ค่าที่ดิน ค่าสร้างบ้าน ค่าเดินทาง เป็นต้น อย่างไรก็ตามครัวเรือนส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับการใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน แหล่งเงินในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ได้จากเงินออมและเงินกู้ตามลำดับ คล้ายคลึงกับผลการศึกษานชุมชนอื่น ๆ ของชรินทร์ นาคสุข (2530) ในกลุ่มของชุมชนอื่น ๆ (เป็นกลุ่มนอกเป้าหมายของโครงการ) ที่พบว่ามีค่าใช้จ่ายในการสร้างที่อยู่อาศัยสูงกว่าชุมชนอื่นนั้น เพราะเป็นกลุ่มที่เข้ามาซื้อสิทธิ์ต่อ และเป็นกลุ่มที่มีฐานะค่อนข้างดี

## 2. ความสำเร็จของโครงการ สามารถอภิปรายได้ดังนี้

2.1 การเข้าอยู่อาศัยในโครงการ เมื่อพิจารณาชุมชนที่มีสัดส่วนการเข้าอยู่อาศัยในโครงการค่อนข้างสูง คือมีสัดส่วนตั้งแต่ 75.0 ขึ้นไปซึ่งได้แก่ ชุมชนพร้อมใจ ร้อยมาลัย ฟังซ้ายคลองเจ๊ก ดวงพิทักษ์ และวังสราญรมย์ มีข้อนำสังเกตว่ามีปัจจัยเกี่ยวข้องที่สำคัญ คือ

1. ระยะทาง ส่วนใหญ่เป็นชุมชนที่มีระยะห่างจากชุมชนเดิมระหว่าง 11.5-20.5 กม.

2. การได้รับเงินชดเชยในการรื้อย้าย ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการซื้อที่ดิน(รวมถึงค่าคาน้ำ) การสร้างที่พักอาศัยและการดำรงชีวิต ในเกือบทุกชุมชนที่ได้รับค่าชดเชย (ยกเว้น ประจักษ์ 1 และโรงปูน) จะมีสัดส่วนการเข้าอยู่อาศัยสูง ในโครงการออ่อนนุช ผู้อยู่อาศัยได้รับค่าชดเชยในการรื้อย้ายตั้งแต่ 0-40,000 บาทต่อครัวเรือน

สำหรับปัจจัยในด้านอื่น ๆ เช่น อาชีพ ยังไม่มีผลที่ชัดเจนนัก เพราะอาชีพรับจ้างเป็นอาชีพหลักที่หาмаากในเกือบทุกชุมชน ส่วนรายได้ครัวเรือนนั้นถึงแม้ชุมชนที่มีสัดส่วนการเข้าอยู่อาศัยสูงจะมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนตั้งแต่ 6,500 บาทขึ้นไปต่อเดือน แต่ในบางชุมชน คือ ประจักษ์ 1 มีผู้เข้าอยู่อาศัยเพียงร้อยละ 25.0 ของผู้มีสิทธิ์เท่านั้น ทั้งที่มีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนเท่ากับ 8,000 บาทต่อเดือน อย่างไรก็ตามกรณีของชุมชนประจักษ์ 1 นี้สามารถอธิบายโดยใช้เหตุผลของอาชีพเดิม กล่าวคือผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีอาชีพเดิมค้าขายเพราะอยู่ใกล้ตลาด การอยู่อาศัยในชุมชนใหม่ไม่สามารถประกอบอาชีพเดิมซึ่งเป็นอาชีพที่ถนัดได้ (ตารางที่ 58 )

จากผลการศึกษาสามารถสรุปถึงสาเหตุที่ทำให้มีการเข้าอยู่อาศัยในโครงการน้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการออ่อนนุชส่วนที่ 1 ได้ดังนี้

1. ผู้ได้กรรมสิทธิ์ไม่สามารถประกอบอาชีพเดิมซึ่งเป็นอาชีพต้นตอได้ เช่น ชุมชนประตู 1 ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย
2. ที่อยู่อาศัยใหม่ตั้งอยู่ไกลเกินไปจากชุมชนเดิม จากการศึกษาพบว่า ชุมชนใหม่มีระยะห่างจากชุมชนเดิมเป็นระยะทาง 11.5-33 กม.
3. มีการขายสิทธิ์ไปแล้ว และผู้ซื้อสิทธิ์ต่อยังไม่มีความจำเป็นที่จะเข้าอยู่อาศัย บางส่วนปล่อยให้เป็นที่ว่าง บางส่วนสร้างเป็นบ้านเช่าแต่ยังหาคนเช่าอยู่ไม่ได้

เหตุผลดังกล่าวนี้จะสอดคล้องกับแนวความคิดของ วินโก (Wingo, 1981) ที่กล่าวว่า บุคคลจะเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่คนนั้นจะขึ้นกับปัจจัยการเดินทางเป็นสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเดินทางไปทำงาน และเป็นไปในแนวเดียวกับแนวความคิดของ Muth (1969) ที่กล่าวว่า ผู้มีรายได้น้อยจะอยู่อาศัยใกล้ศูนย์กลางเมือง

## 2.2 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัยเมื่อเข้าอยู่ในโครงการ

เมื่อพิจารณาในเรื่องเกี่ยวกับการขายสิทธิ์ พบว่า ในโครงการส่วนใหญ่ ร้อยละ 87.7 ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีเพียงร้อยละ 4.3 ที่ได้ขายกรรมสิทธิ์ไปแล้ว ในการศึกษา พบว่า ที่ดินบางแปลงมีการเปลี่ยนสิทธิ์มากกว่า 1 ครั้ง ปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดการขายสิทธิ์ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ชุมชนใหม่อยู่ไกลจากชุมชนเดิมและไกลจากแหล่งงานเกินไป ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถหรือคิดว่าไม่สามารถประกอบอาชีพได้ ซึ่งจะมีผลต่อการดำรงชีวิตและการส่งค่าที่ดิน บางรายมีแนวความคิดที่จะขายสิทธิ์แล้วไปอยู่ในชุมชนแออัดแห่งใหม่
2. ความยากง่ายในการได้สิทธิ์ เป็นที่น่าสังเกตว่าในชุมชนที่มีการดินร่วนสูงเพื่อที่จะให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในชุมชนเดิมนั้น เมื่อได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินผืนใหม่จะมีความคิดเกี่ยวกับการขายสิทธิ์น้อย เช่น ชุมชนพร้อมใจ พังช้างคลองเจ๊ก เป็นต้น
3. มีการเก็งกำไรในที่ดิน มีนายทุนเข้าไปกว้านซื้อเพื่อเก็งกำไรหาประโยชน์จากการสร้างบ้านเช่า หอพัก ในชุมชน

ข้อมูลเกี่ยวกับการขายสิทธิ์ที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ น่าจะแตกต่างกับสภาพความเป็นจริงในระดับหนึ่ง เพราะจากการสังเกตป้ายประกาศขายและจากการสอบถามบ้านใกล้เคียง พบว่า มีที่ดินและที่อยู่อาศัยอีกหลายแปลงที่ได้ขายไปแล้วและกำลังประกาศขาย แต่ไม่สามารถสัมภาษณ์เจ้าของโดยตรงได้ และผู้ให้สัมภาษณ์บางรายไม่ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายสิทธิ์ตามความเป็นจริง เพราะเกรงจะมีผลกระทบต่อสิทธิ์ของตน

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการย้ายถิ่น ผู้ย้ายถิ่นส่วนใหญ่ไม่คิดย้ายถิ่นอีกต่อไปเพราะรู้สึกมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยทั้งของตนเองและบุตรหลาน อย่างไรก็ตามมีผู้คิดย้ายถิ่นคิดเป็นร้อยละ 27.2 เหตุผลที่คิดจะย้ายเพราะมีปัญหาในเรื่องการประกอบอาชีพเป็นหลัก ปรากฏการณ์เกี่ยวกับการย้ายถิ่นนี้สอดคล้องกับแนวความคิดของ ราเวนสไตน์ (1985) ที่กล่าวว่า เมื่อมีการย้ายถิ่นเข้าชุมชนก็ย่อมมีการย้ายออกจากชุมชน เป็นการย้ายถิ่นเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีกว่า จะต่างกับที่ตรงที่การย้ายครั้งแรก เป็นการย้ายที่ถูกบังคับแต่การย้ายครั้งหลังเป็นแบบสมัครใจ (Peterson, 1965)

ส่วนการพิจารณาในด้านความสามารถในการดำรงชีวิต พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับการใช้จ่ายถึงแม้จะมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยลดลงแต่มีรายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ยเพิ่มขึ้นก็ตาม ผู้อยู่อาศัยมีการปรับตัวในการใช้จ่าย และมีความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่ดิน เพราะค่าที่ดินคิดเป็นเพียงร้อยละ 19.2 ของรายได้เฉลี่ยครัวเรือน สำหรับในด้านโอกาสของการประกอบอาชีพนั้นคาดว่าในอนาคตผู้อยู่อาศัยจะสามารถมีแหล่งงานรองรับมากขึ้น เพราะบริเวณใกล้เคียงโครงการมีโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้นมากมาย เช่น ศูนย์อุตสาหกรรมขนาดย่อมแสนสุข อุตสาหกรรมลาดกระบัง โรงงานกระดาษ โรงงานล้างขวด เป็นต้น นอกจากนี้การขยายตัวของเมืองในบริเวณบางนา ลาดกระบัง ประเวศ จะเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการแรงงานในอนาคต

ในด้านความพอใจต่อโครงการ ส่วนใหญ่มีความพอใจด้านกายภาพและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ซึ่งเหมือนกับผลการศึกษาของ วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2528) และ วิไลลักษณ์ รัตนเพียรธัมมะ (2527) ส่วนความพอใจต่อการจัดระเบียบชุมชน ที่ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจต่อการดำเนินงานของผู้นำชุมชนเกินครึ่งเล็กน้อยน่าจะมีสาเหตุมาจากการที่ผู้นำชุมชนไม่ได้ผ่านกระบวนการเลือกตั้งโดยตรง



ตารางที่ 58 สรุปการบรรจุและการอยู่อาศัยจริงในโครงการอ่อนนุช

ชุมชน	จำนวนครัวเรือนเดิม	จำนวนครัวเรือนที่บรรจุในโครงการ	ร้อยละ	วันครบจุ	จำนวนผู้เข้าอยู่อาศัยจริง	ร้อยละ (1)	ร้อยละ (2)	ระยะห่างจากชุมชนเดิม(กม.)	เงินสดเช่า	เงินค้ำประกัน	ค่าสร้างบ้านเฉลี่ย	รายได้เฉลี่ยครัวเรือน	อาชีพหลักที่มากกว่าที่สุด
1.พร้อมใจ	71 *	61	85.9	มี.ค.34	51	71.8	83.6	11.5	20,000	10,000	67,606	6,721	รับจ้างทั่วไป
2.พร้อมอาศัย	19	12	63.2	มี.ค.34	9	47.4	75.0	20.5	-	10,000	98,800	7,600	บริษัท/ห้างร้าน
3.ฝั่งซ้ายคลองเจ๊ก	53	40	75.5	พ.ค.34	39	73.6	97.5	17.0	27,000	10,000	230,200	8,733	รับจ้างทั่วไป
4.โรงปอชิดแดง	143	143	100.0	พ.ค.34	78	54.5	54.5	25.5	-	-	59,060	5,555	ราชการ/ลูกจ้างรัฐบาล
5.ประตู 1	66	12	18.2	มิ.ย.34	3	4.5	25.0	27.0	20,000	10,000	175,000	8,000	ไม่ได้ทำงาน
6.ดวงพิทักษ์	412	16	3.9	ก.ย.34	13	3.2	81.3	20.0	40,000	-	144,545	7,454	รับจ้างทั่วไป
7.วัดราชา	28	18	64.3	ก.พ.35	7	25.0	38.9	28.0	-	-	196,666	8,000	รับจ้างทั่วไป
8.โรงปูน	57	57	100.0	ก.ค.35	31	54.4	54.4	18.0	5,000	-	130,714	6,750	รับจ้างทั่วไป
9.วังสาทรนทร์	3	3	100.0	มิ.ย.34	3	100.0	100.0	27.0	20,000	-	0	6,500	รับจ้างทั่วไป
10.คลองเตยใน	2	2	100.0	เม.ย.36	-	-	-	21.0	-	10,000	N/A	N/A	N/A
11.บ่อนิมนต์ไทย	70	70	100.0	เม.ย.36	27	38.6	38.6	33.0	-	-	94,388	5,900	รับจ้างทั่วไป
12.บ้านโพธิ์ทอง	47	47	100.0	เม.ย.36	16	34.0	34.0	33.0	-	-	102,642	7,171	รับจ้างทั่วไป
13.ไพฑูริย์	14	14	100.0	เม.ย.36	6	42.9	42.9	33.0	-	-	191,000	7,600	บริษัท/ห้างร้าน
14.ประชาภิรมใจ	1	1	100.0	เม.ย.36	-	-	-	33.0	-	-	N/A	N/A	N/A
รวม	986	496	50.3		283	28.7	57.1						

หมายเหตุ \* จำนวนชนคนค้าปลีก

(1) ร้อยละของผู้อยู่อาศัยจริงเปรียบเทียบกับจำนวนครัวเรือนเดิม

(2) ร้อยละของผู้อยู่อาศัยจริงเปรียบเทียบกับจำนวนครัวเรือนที่บรรจุในโครงการ

N/A ไม่มีข้อมูล



## ข้อเสนอแนะ

จากข้อสรุปของการศึกษา ผู้วิจัยขอเสนอแนะเพื่อพัฒนาโครงการในลักษณะนี้ ดังต่อไปนี้

1. ค่านโยบาย การดำเนินโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่โดยวิธีการรื้อย้ายชุมชน  
เปตังในถิ่นใหม่ควรมีการดำเนินการต่อไปควบคู่ไปกับการดำเนินการในลักษณะอื่น ๆ เพราะเป็น  
โครงการที่สามารถแก้ไขปัญหาพื้นฐานที่สำคัญของชุมชนแออัด คือ ปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย
2. การดำเนินการของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถแบ่งช่วงการดำเนินการได้  
เป็น 2 ช่วง คือ ก่อนการรื้อย้ายและหลังการรื้อย้าย

### 2.1 ก่อนการรื้อย้าย

1. ควรมีการศึกษาข้อมูลชุมชนเดิมของผู้อยู่อาศัยอย่างละเอียดทั้งทางด้าน  
ประชากร สังคม และเศรษฐกิจ เพื่อเป็นแนวทางในการจัดเตรียมโครงการได้เหมาะสมยิ่งขึ้น  
โดยเฉพาะอย่างยิ่งการกำหนดเกณฑ์ในการได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องให้ผู้เดือดร้อนจริง ๆ และ  
เป็นคนที่อยู่ในชุมชนนั้นจริง ๆ
2. ควรให้ความสำคัญกับการประชาสัมพันธ์และการประสานงาน เพื่อให้  
ผู้อยู่อาศัยได้เข้าใจและเต็มใจเข้าร่วมโครงการ เช่น ความจำเป็นในการรื้อย้าย ระยะ  
เวลาที่ต้องรื้อย้าย ที่ตั้งชุมชนใหม่ กรรมสิทธิ์ในการอยู่อาศัย การดำรงชีวิตในชุมชนใหม่ เป็นต้น
3. การเตรียมโครงการก่อนการรื้อย้าย โครงการควรมีความพร้อม  
ในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ประปา ไฟฟ้า ถนน นอกจากนี้  
ผังและการแบ่งแปลงที่ดินควรมีความชัดเจน สภาพที่ดินในโครงการต้องไม่ต่ำเกินไป

### 2.2 หลังการรื้อย้าย

1. ควรให้ความสำคัญกับสภาพสังคมใหม่ของผู้อยู่อาศัย ให้ชุมชนได้พัฒนา  
ด้วยตนเอง หน่วยงานเป็นเพียงผู้ให้คำปรึกษาชี้แนวทางปฏิบัติ การดำเนินการทางสังคมควรตั้ง  
อยู่บนพื้นฐานความร่วมมือระหว่างกัน สร้างแนวความคิดเป็นส่วนหนึ่งของสังคมเดียวกัน
2. ควรให้ความรู้ ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับบริการพื้นฐานทางสังคมที่ชุมชน  
ควรได้รับ เช่น ที่ตั้งของสถานีอนามัย โรงพยาบาล โรงเรียน เป็นต้น
3. ควรประสานงานกับแหล่งงานบริเวณใกล้เคียงเพื่อรองรับแรงงาน  
ของชุมชนใหม่ ทั้งในด้านอาชีพหลัก และอาชีพเสริม ลดขั้นตอนหรือข้อจำกัดในการทำงานเพื่อ  
ให้ผู้อยู่อาศัยสามารถดำรงชีวิตอยู่ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในระยะแรกของการย้ายชุมชน

4. ควรส่งเสริมอาชีพในชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาชีพเสริมแก่กลุ่มแม่บ้าน
5. ควรสนับสนุนแหล่งเงินทุนระยะยาว เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยและประกอบอาชีพ โดยลดขั้นตอนหรือข้อจำกัด เกี่ยวกับการดำเนินการขอกู้
6. เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีในสังคม หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรมีการปรับปรุงสาธารณูปโภคพื้นฐานที่มีสภาพทรุดโทรมในปัจจุบัน เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ บ่อน้ำบาดาลเสีย นอกจากนี้ควรจัดให้มีสาธารณูปการที่ชุมชนต้องการ เช่น โทรศัพท์สาธารณะ สถานีอนามัย บึง ยาม หรือบึงมตาหลวง เป็นต้น
7. หน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง (กคช.) ควรมีมาตรการที่เด่นชัด เกี่ยวกับการซื้อขายกรรมสิทธิ์ กรณีที่อยู่อาศัยไม่มีความสามารถในการผ่อนค่าที่ดินควรมีนโยบาย ให้ผู้เดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดอื่น เข้ามารับสิทธิ์แทนที่ โดยกำหนดราคาที่เหมาะสม แทนที่จะปล่อยให้ขายให้นายทุนเข้ามากว้านซื้อไปหาประโยชน์
8. บทบาท หน้าที่ ของ กคช. ควรชัดเจน เพื่อสร้างความมั่นใจ ให้แก่ที่อยู่อาศัยในชุมชนว่าจะได้รับการบริการและมีสิทธิ์เท่าเทียมกัน ในอันที่จะสร้างความร่วมมือ ระหว่างที่อยู่อาศัยกับหน่วยงานของรัฐ
9. ในด้านการจัดระเบียบชุมชนควรส่งเสริมให้ผู้นำและกรรมการชุมชน เป็นผู้นำที่ผ่านกระบวนการคัดเลือกจากชุมชนอย่างแท้จริง

### 3. ข้อเสนอแนะในการทำการศึกษารั้งต่อไป

1. ควรมีการศึกษาประเมินผลโครงการข้างต่อไปเป็นระยะ ๆ ตามความเหมาะสม เพื่อจะได้ทราบปัญหาความเป็นอยู่ เศรษฐกิจ และความต้องการของที่อยู่อาศัย เพื่อพัฒนาความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น
2. ควรมีการศึกษาเปรียบเทียบกับชุมชนอื่นที่มีลักษณะโครงการคล้ายคลึงกัน เพื่อหาจุดเด่น และจุดบกพร่องของแต่ละโครงการ และนำผลการศึกษามาประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์กับชุมชนมากที่สุด
3. ควรมีการศึกษา วิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายที่ยังไม่ได้ย้ายเข้ามาอยู่ว่า มีปัจจัยอะไรบ้างที่มีผลต่อพฤติกรรมดังกล่าวนี้