

ผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคารในชุมชนสวนหลวง
เพื่อการพัฒนาตามการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นางสาวกัญยพัชร์ ธนกุลวุฒิโรจน์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหบัณฑิต
สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2554
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

ECONOMIC IMPACTS OF BUILDING CLEARANCE ON TENANTS IN
SUANHLUANG COMMUNITY AS PART OF CHULALONGKORN UNIVERSITY'S
REDEVELOPMENT MASTER PLAN

Miss Kunyaphat Thanakunwutthirot

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning Program in Urban and Regional Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2011

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากกรณีรถอน อาคารในชุมชนสวนหลวง เพื่อการพัฒนา ตามการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
โดย	นางสาวกัญพัชร์ ธนกุลวุฒิโรจน์
สาขาวิชา	การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิรมล กุลศรีสมบัติ)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย)

กัญพัชร ธนกุลวุฒิโรจน์ : ผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคารในชุมชนสวนหลวงเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ECONOMIC IMPACTS OF BUILDING CLEARANCE ON TENANTS IN SUANLUANG COMMUNITY AS PART OF CHULALONGKORN UNIVERSITY'S REDEVELOPMENT MASTER PLAN) อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : ผศ.ดร. อภิวัฒน์ รัตนวราหะ, 153 หน้า.

งานวิจัยนี้ศึกษาผลกระทบด้านเศรษฐกิจของผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคารในชุมชนสวนหลวงเพื่อพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นการฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ คำถามงานวิจัยคือการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมอย่างไร สมมติฐานหลักคือการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ทำให้เกิดความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจของผู้เช่าเดิม โดยมีสมมติฐานรองคือ (1) ผู้เช่าเดิมส่วนใหญ่ยังคงย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานภายในเขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2) ผู้เช่าเดิมในชุมชนสวนหลวงมีรายได้มากพอสำหรับค่าเช่าที่เพิ่มมากขึ้นและยอมเสี่ยงต่อสัญญาเช่าระยะสั้น (3) ผู้เช่าช่วงส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจมากกว่าผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หน่วยวิเคราะห์ในงานวิจัยคือผู้เช่าในชุมชนสวนหลวงตัวแปรแทรกแซงคือการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตัวแปรตามคือความไม่มั่นคงทางด้านเศรษฐกิจของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง ขอบเขตการดำเนินงานวิจัยคือศึกษาผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของคนชุมชนสวนหลวง ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์ โดยมุ่งเน้นการหาข้อเท็จจริงของปัจจัยการย้ายออกและการเปลี่ยนแหล่งงาน ที่มีผลกระทบต่อความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง

ผลการศึกษาพบว่าผู้เช่าเดิมในชุมชนสวนหลวงมีความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจ จากการปรับค่าเช่าที่สูงขึ้นและการปรับสัญญาเช่าระยะสั้น การรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยส่งผลกระทบทั้งเชิงบวกและเชิงลบต่อผู้อยู่อาศัยในพื้นที่และชุมชนโดยรอบ ในด้านบวกคือเจ้าของที่ดินสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้คุ้มค่ามากขึ้น ส่วนในด้านลบมักเกิดกับผู้เช่าโดยเฉพาะผู้เช่าช่วงต่อจากผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดและผู้เช่าที่มีถิ่นกำเนิดในชุมชนสวนหลวงที่เช่าอาศัยอยู่ในชุมชนมาเป็นเวลานานกว่า 30 ปี ในบางกรณีผู้เช่าไม่ยอมที่จะย้ายออกจึงเกิดปัญหาการไล่ที่และเกิดความขัดแย้งด้านสังคมเมือง ส่วนผู้เช่าที่ยินยอมมีแนวโน้มจะย้ายถิ่นและแหล่งงานกลับภูมิลำเนาเดิมเป็นส่วนมาก ผลการวิจัยจะเป็นประโยชน์ในการสร้างแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในการพัฒนาพื้นที่อื่นต่อไป และเป็นตัวอย่างสำหรับด้านการศึกษาผลกระทบต่อผู้เช่าเพื่อให้เกิดความตระหนักถึงสิทธิของผู้เช่าในการพัฒนาเมืองในอนาคต

ภาควิชา.....การวางแผนภาคและเมือง.....ลายมือชื่อ.....

สาขาวิชา.....การวางแผนภาคและเมือง.....ลายมือชื่อ อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา 2554.....

##5374101625: MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING

KEYWORDS: TENANTS / SUBTENANT / MASTER PLAN / IMPACT ON THE ECONOMIC

KUNYAPHAT THANAKUNWUTTHIROT: ECONOMIC IMPACTS OF BUILDING CLEARANCE ON TENANTS IN SUANHLUANG COMMUNITY AS PART OF CHULALONGKORN UNIVERSITY'S REDEVELOPMENT MASTER PLAN. THESIS ADVISOR: ASST.PROF. APIWAT RATTANAWARAHA, Ph.D., 153 PP.

This research aims to study the economic for tenant's building in Suanhluang community demolished for the University Master Development Plan. The question is "What are the affections of the Plan on existing tenants?" However, the main hypothesis is the demolishing plan have caused economic instability on the original tenants. The vice hypothesis is (1) most tenants still stay within the properties of CU (2) the existing tenants have enough income to handle higher rent and willing to risk for short-term contract (3) Many sub-tenants have higher economic impact than the direct tenants of the University. Analysis unit of this research is a tenant in Suanhluang community. Intervening variable is the master development plan from Chulalongkorn University. Dependent variable is economic unstable of the tenants. Scope of the research is to study the economic impact on the relocation of residents and the community after the demolishing in accordance with the Master Plan that developed by CU. Our focus is to find out the facts that the tenant's relocation and job changing have impact on their economic status.

The results found that the existing tenants are unstable in economic from the higher rental rate and the short-term contract fine. Demolition and relocation of the buildings under master development plan according to Chulalongkorn University to build new properties have both positive and negative impact to the residents in the area and surrounding communities. The positive side is that landowners gain more advantage from the land. The negative effects often associated with tenants, especially sub-tenants, which most of them moving from provincial area to Suanhluang community for over 30 years. In some cases, the tenants refused to move out causing evictions and conflicts of urban society. Other tenants who agree to move out almost return to their hometown.

The conclusions from this research will be useful in creating solutions for the CU's master development plan to the other urban area and can use as an example for studying the impact on the tenants and leading to the awareness of the tenants rights in urban development in the future.

Department : Urban and Regional Planning Student's Signature

Field of Study : Urban and Regional Planning Advisor's Signature

Academic Year 2011

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จได้ด้วยความเอาใจใส่ดูแลจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ให้ความกรุณาให้ความรู้ แนะนำ การฝึกฝนให้ผู้ทำวิจัยมีการพัฒนาด้านการเขียน การวิเคราะห์และกระบวนการทำงาน ให้กำลังใจ ในการทำวิทยานิพนธ์ และผลักดันเป็นดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา จึงขอกราบขอบพระคุณท่าน อาจารย์เป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

กราบขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภักดีสุขเจริญ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิรมล กุลศรีสมบัติ และรองศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย ที่กรุณาสละเวลาอ่านเล่มวิทยานิพนธ์ และร่วมรับฟังการสอบวิทยานิพนธ์ ตลอดจน ให้คำแนะนำที่มีค่าและเป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

กราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นพนันท์ ตาปนานนท์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พนิต ภูจินดา และรองศาสตราจารย์ ดร.ระหัตถ์ โรจนประดิษฐ์ และอาจารย์คณาจารย์ทุกท่าน ที่ช่วยประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ทางด้านการวางแผนภาคและเมืองตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

ขอขอบคุณคุณคุณพื้มรกต วรชัยรุ่งเรือง คุณพีสมบัติ พรหมสุวรรณค์ และเพื่อนภาค วิชาการวางแผนภาคและเมือง ภาควิชาออกแบบชุมชนเมือง รุ่น 35 และรุ่น 36 ที่คอยสนับสนุน ให้กำลังใจ และช่วยเหลือในด้านต่างๆ

ขอขอบคุณแหล่งข้อมูลทั้งจากสื่อสิ่งพิมพ์ เอกสาร และเว็บไซต์ต่างๆ ที่ให้ข้อมูล แก่ผู้ทำวิทยานิพนธ์

กราบขอบพระคุณบิดา มารดา พี่สาว และคุณยาย ที่ให้กำลังใจ แนะนำ และคอย สนับสนุนในทุกๆ ด้าน

สุดท้ายกราบขอบพระคุณสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลายที่ช่วยเป็นที่พึ่งทางใจ ให้มีสติ มีสมาธิ มีปัญญาในการทำวิทยานิพนธ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
บทที่ 1.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามงานวิจัย.....	2
1.3 สมมติฐานการวิจัย.....	2
1.4 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.5 หน่วยวิเคราะห์.....	3
1.6 ตัวชี้วัด.....	3
1.7 เครื่องมือ.....	3
1.8 ขอบเขตของการวิจัย.....	4
1.9 วิธีดำเนินการวิจัย.....	8
1.10 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	9
1.11 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย.....	10
บทที่ 2.....	11
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง.....	11
2.1.1 เหตุผลความจำเป็นของการฟื้นฟูเมือง.....	11
2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองเชิงกระบวนการ.....	13
2.1.3 องค์การฟื้นฟูเมือง.....	14

2.2 แนวความคิดและงานวิจัยเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองในกรุงเทพมหานคร และการฟื้นฟูเมือง โดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	15
2.2.1 แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวและการฟื้นฟูสภาพตึกแถวในเมือง	16
2.2.2 แนวทางการรื้อย้ายชุมชน เพื่อการฟื้นฟูเมือง	18
2.2.3 แนวคิดของผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	19
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับผู้เช่า	20
2.3.1 แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย	21
2.3.2 กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย	22
2.3.3 สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย	22
2.3.4 แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย	23
2.3.5 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย	28
2.3.6 แนวคิดเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสิทธิของผู้เช่า.....	31
2.3.7 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง	33
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ และผลกระทบต่อด้านเศรษฐกิจ.....	36
2.4.1 คำนิยามของความมั่นคงทางเศรษฐกิจของครัวเรือน	37
2.4.2 ตัวชี้วัดความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับครัวเรือน	37
2.5 แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอุดหนุนข้าม (Cross-subsidy) เพื่อช่วยเหลือ ด้านที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อย.....	40
2.5.1 การฟื้นฟูเมือง โดยช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยในต่างประเทศ... ..	40
2.5.2 แนวคิดในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบบูรณาการกับการพัฒนาเมือง.....	41
2.6 บทสัมภาษณ์ด้านการฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ จากผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องกับการ ฟื้นฟูเมือง.....	46
2.7 สรุปแนวคิด ทฤษฎี และกรณีศึกษาผลกระทบต่อผู้เช่าในชุมชน สวนหลวง จากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	49

บทที่ 3.....	52
3.1 การกำหนดปัญหาการวิจัย.....	52
3.2 ขั้นตอนการศึกษา.....	52
3.3 ประชากร.....	57
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	60
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล	60
3.7 ตัวแปรในการศึกษา.....	63
3.8 ตัวชี้วัดในการศึกษา.....	63
บทที่ 4.....	66
4.1 ประวัติความเป็นมาของที่ดินในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	66
4.2 การจัดการทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยและองค์กรที่เกี่ยวข้อง.....	67
4.3 ลักษณะการใช้ที่ดิน.....	69
บทที่ 5.....	79
5.1 การวิเคราะห์เชิงสถิติด้วยไคสแควร์ (Chi-squared test)	80
5.2 ข้อมูลทั่วไปทางด้านกายภาพ และเศรษฐกิจ	81
5.3 ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยและแหล่งงานทางด้านกายภาพ	83
5.4 ผลวิเคราะห์ผลกระทบด้านเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างจากการรื้อถอนอาคาร.....	89
5.5 การแจกแจงผลกระทบระหว่างปัจจัยต่างๆกับระดับผลกระทบด้านเศรษฐกิจ จาก ความรู้สึและการรับรู้ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้เช่าในรายบุคคล	113
5.6 สรุปผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกและการวิเคราะห์ทางสถิติ	123
บทที่ 6.....	126
6.1 อภิปรายผลจากสมมติฐาน.....	126
6.2 สรุปผลการวิจัย.....	127

6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยต่อไป และการนำไปใช้ในการจัดทำนโยบาย	
วางผังแม่บท.....	129
รายการอ้างอิง.....	130
ภาคผนวก.....	134
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	153

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	พื้นที่ศึกษา ชุมชนสวนหลวง เขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	5
2.1	การแปลงสิทธิการครอบครองในการฟื้นฟูเมืองในประเทศญี่ปุ่น.....	32
3.1	การต่อสัญญาเช่าใหม่ของอาคารพาณิชย์บริเวณสวนหลวง – สามย่าน ที่ครบสัญญาปี 2553.....	54
3.2	การแบ่งเฟสการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.....	55
3.3	ปีสิ้นสุดสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่าตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.....	56
3.4	บล็อกอาคารในพื้นที่ศึกษาบริเวณหมอนที่ถูกสุ่มได้เป็นกลุ่มตัวอย่าง.....	59
4.1	แนวความคิดในการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนสวนหลวง ตามการพัฒนาผัง แม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	74
4.2	ทัศนียภาพของโครงการในชุมชนสวนหลวง ตามการพัฒนาผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	75
4.3	ชุมชนก่อนการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	77
4.4	ชุมชนภายหลังการรื้อถอนอาคารในระยะการพัฒนาแรก.....	78
5.1	รูปแบบการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าที่ถูกรื้อถอนอาคาร ตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในระยะการพัฒนาแรก....	87
5.2	ปรากฏการณ์การย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง...	88
5.3	สภาพบรรยากาศร้านแฟงคั่วไก่ บริเวณตำแหน่งเดิมที่ถูกรื้อถอนอาคารและ ตำแหน่งใหม่บริเวณซอยตรงข้ามศาลเจ้าจีน.....	108
5.4	สภาพการค้าขายของแผงลอยริมถนน บริเวณเขตการรื้อถอนอาคารตามการ พัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	109
5.5	ลักษณะร้านค้าแผงลอยก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผัง แม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	110
5.6	ทัศนียภาพบริเวณย่านเสียดงในชุมชนสวนหลวง.....	111
5.7	สภาพร้านค้าแผงลอยที่เข้ามาใหม่ ภายหลังการรื้อถอนอาคาร.....	113

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
5.1 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ.....	81
5.2 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา.....	82
5.3 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามภูมิลำเนาเดิม.....	82
5.4 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนชั้นอาคารที่อยู่อาศัย.....	83
5.5 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนประเภทการเช่าที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน.....	83
5.6 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนการเช่าประเภทคูหาของอาคารพาณิชย์.....	84
5.7 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน.....	84
5.8 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างตามประเภทผู้เช่า.....	84
5.9 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างตามจำนวนการพักอาศัยต่อหนึ่งหน่วยที่พักอาศัย.....	85
5.10 จำนวนกลุ่มตัวอย่าง ระยะเวลาการเช่าอยู่อาศัยและแหล่งงานในชุมชน.....	85
5.11 จำนวนและร้อยละสถานภาพการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	89
5.12 จำนวนและร้อยละลักษณะประกอบการค้าของกลุ่มตัวอย่าง.....	90
5.13 จำนวนและร้อยละระดับรายได้รายบุคคลต่อเดือน (ปัจจุบัน).....	90
5.14 จำนวนและร้อยละระดับรายได้รายบุคคลต่อเดือน (เดิม).....	91
5.15 จำนวนและร้อยละระดับรายได้ของครอบครัวต่อเดือน (ปัจจุบัน).....	92
5.16 จำนวนและร้อยละระดับรายได้ของครอบครัวต่อเดือน (เดิม).....	93
5.17 จำนวนและร้อยละเงินออมต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (ปัจจุบัน).....	94
5.18 จำนวนและร้อยละเงินออมต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (เดิม).....	94
5.19 จำนวนและร้อยละค่าเช่าห้องต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (ปัจจุบัน).....	95
5.20 จำนวนและร้อยละค่าเช่าห้องต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (เดิม).....	96
5.21 จำนวนและร้อยละค่าเช่าคูหาต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (ปัจจุบัน).....	97
5.22 จำนวนและร้อยละค่าเช่าคูหาต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (เดิม).....	97
5.23 ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างประเภทผู้เช่าต่อจำนวนการพักอาศัยในหนึ่งหน่วย.....	100
5.24 ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างตามการใช้ประโยชน์อาคารกับประเภทการเช่า.....	102

ภาพที่	หน้า
5.25 ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างตามการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและแหล่งงานกับ ระยะเวลาการเช่า.....	103
5.26 ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับอาชีพ.....	106
5.27 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายจ่ายเพิ่มกับระดับรายได้ของผู้เช่า.....	114
5.28 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายจ่ายเพิ่มที่มีกับลักษณะประกอบการค้า ของผู้เช่า.....	115
5.29 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายได้ลดกับลักษณะประกอบการค้าของผู้เช่า.....	116
5.30 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายได้ลดกับระดับรายได้ของผู้เช่า.....	117
5.31 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบกับค่าครองชีพกับระดับรายได้ของผู้เช่า.....	117
5.32 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายได้ไม่พอต่อค่าเช่ากับระดับรายได้ของ ผู้เช่า.....	118
5.33 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายได้ไม่พอต่อค่าเช่ากับลักษณะประกอบ การค้า.....	119
5.34 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบต่อการบริโภคกับระดับรายได้ของผู้เช่า.....	120
5.35 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบต่อการบริโภคกับลักษณะประกอบการค้าของ ผู้เช่า.....	121

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
2.1	กรอบแนวความคิดของงานวิจัย.....	51
3.1	ขั้นตอนวิธีการวิจัย.....	63
5.1	เปรียบเทียบระหว่างระดับรายได้รายบุคคลของผู้เช่า ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	92
5.2	เปรียบเทียบระหว่างระดับรายได้ครัวเรือนของผู้เช่า ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	93
5.3	เปรียบเทียบระหว่างระดับเงินออมของผู้เช่า ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	95
5.4	เปรียบเทียบระหว่างอัตราค่าเช่าห้องต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	96
5.5	เปรียบเทียบระหว่างอัตราค่าเช่าคูหาต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	98
5.6	ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างตามการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและแหล่งงานต่อระยะเวลาการเช่า.....	105
5.7	ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับอาชีพ.....	107
5.8	การวางแผนเตรียมที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในอนาคต.....	123

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ (Redevelopment) เป็นวิธีการหนึ่งในการฟื้นฟูเมือง โดยการขยายพื้นที่เมืองและการเพิ่มความหนาแน่นของประชากร การขยายพื้นที่เมืองซึ่งโดยทั่วไปเป็นการปรับเปลี่ยนพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรมชานเมือง และย่านอุตสาหกรรม จะเป็นการที่หน่วยงานของรัฐดำเนินการพัฒนาโครงสร้างการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนโดยเฉพาะอย่างยิ่ง การควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด (นพนันท์ ตาปนานนท์, 2549)

การฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่มักส่งผลกระทบต่อทั้งเชิงบวกและเชิงลบต่อผู้อยู่อาศัยในพื้นที่และชุมชนโดยรอบ ในด้านบวกคือเจ้าของที่ดินสามารถใช้ประโยชน์ได้คุ้มค่ามากขึ้น ส่วนในด้านลบมักเกิดขึ้นกับผู้เช่า การรื้อสร้างใหม่จึงทำให้กลุ่มผู้เช่าเหล่านี้ต้องหาที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ ในบางกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมที่จะย้ายออก จึงเกิดปัญหาการไล่ที่และเกิดความขัดแย้งทางด้านสังคมเมือง ในหลายประเทศได้มีการตระหนักถึงปัญหาดังกล่าวและให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้เช่ามากขึ้น สำหรับในประเทศไทยโครงการรื้อสร้างใหม่ยังให้ความสำคัญกับผู้เช่าน้อยมาก อีกทั้งยังแทบไม่มีการศึกษาเรื่องผลกระทบต่อผู้เช่าเท่าใดนัก ดังนั้นจึงควรให้ความสำคัญและศึกษาปัญหาดังกล่าวก่อนดำเนินโครงการการพัฒนาเมือง

ตัวอย่างการฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันในกรุงเทพมหานคร คือการพัฒนาตามผังแม่บทของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้รูปแบบการพัฒนาต้องเป็นไปตามปณิธานที่มุ่งให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชน มุ่งถึงคุณภาพชีวิต การบริการสังคม กิจกรรมต้องเป็นไปตามความต้องการในเมือง มีทั้งสถานที่ทำงาน ที่พักอาศัย ที่พักผ่อน และบริการชุมชน มีเอกลักษณ์คุณค่าทางสถาปัตยกรรม เป็นการเฉลิมฉลองพระเกียรติ การครองราชย์ รัชกาลที่ 9 และศูนย์กลางชั้นนำอนาคต เสริมสร้างบรรยากาศเมืองมหาวิทยาลัย สอดคล้องต่อเนื่องกับเขตการศึกษาให้ประโยชน์แก่สังคม รวมถึงกิจกรรมที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ อันเป็นผลให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและแผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ผังจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี, 2554) การพัฒนาดังกล่าวจึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดิน การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยและการพัฒนาที่ดินประเภทอื่นๆ บริเวณข้างเคียงโดยรอบตามมาด้วย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้มีการพัฒนาผังแม่บทอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์คุ้มค่ามากขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์และเขตผลประโยชน์ที่กำหนดใช้ในผังแม่บทในกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัย จึงย่อมมีผลกระทบต่อกลุ่มผู้เช่าเดิมที่หมดสัญญาเช่าแล้วต้องออกจากแหล่งที่อยู่อาศัยและแหล่งงานเดิมหลังจากการฟื้นฟูแบบหรือสร้างใหม่ ด้วยเหตุนี้ จึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการที่จะต้องศึกษาหาข้อเท็จจริงในรายละเอียดเพื่อทราบว่ากลุ่มผู้เช่าที่มีการย้ายแหล่งงานและที่อยู่อาศัยเหล่านั้นไปอยู่ที่ไหนไปประกอบอาชีพอะไรต่อไป จะกลายเป็นพลเมืองที่ไร้หลักประกันหรือไม่ เพื่อจะได้นำข้อมูลเหล่านั้นมาใช้ในการแก้ไขปัญหา และการพัฒนาผังแม่บทหรือปรับปรุงการพัฒนาเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นธรรม

1.2 คำถามงานวิจัย

คำถามงานวิจัยคือการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในชุมชนสวนหลวงมีผลกระทบต่อด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าอย่างไร โดยมีคำถามงานวิจัยย่อยได้แก่

1. ผู้เช่าเดิมส่วนใหญ่ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานไปที่ไหน
2. ผู้เช่าพักอาศัยเพื่อพาณิชย์กรรมเดิม ภายหลังจากการย้ายยังคงเช่าอยู่ในเขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ใกล้ที่อยู่อาศัยและแหล่งงานเดิมได้อย่างไร
3. ประเภทของผู้เช่ามีรูปแบบการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานแตกต่างกันอย่างไร
4. การย้ายที่อยู่อาศัยของผู้เช่าแต่ละประเภทส่งผลต่อการเปลี่ยนรูปแบบงานและแหล่งงานหรือไม่ อย่างไร
5. การย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานส่งผลต่อสภาพรายได้ของผู้เช่าอย่างไร

1.3 สมมติฐานการวิจัย

สมมติฐานหลักในงานวิจัยนี้คือ การรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ทำให้เกิดความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจของผู้เช่าเดิม โดยมีสมมติฐานรองได้แก่

1. ผู้เช่าเดิมส่วนใหญ่ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ ภายใตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. ผู้เช่าเดิมในชุมชนสวนหลวงมีรายได้มากพอสำหรับค่าเช่าที่เพิ่มมากขึ้น และยอมเสี่ยงต่อสัญญาเช่าระยะสั้น

1.4 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษารูปแบบการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าเดิมในชุมชนสวนหลวงแต่ละประเภท ภายในเขตพื้นที่ผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลังจากมีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. ศึกษาผลกระทบด้านเศรษฐกิจของคนในชุมชนสวนหลวง เมื่อมีการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.5 หน่วยวิเคราะห์

ผู้เช่าเดิมในชุมชนสวนหลวงบริเวณเขตพื้นที่ผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.6 ตัวชี้วัด

1. ด้านรายได้ ชี้นำจากจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งแจกแจงตามระดับผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่า ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. ด้านที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน ชี้นำจากจำนวนการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าเดิมภายในเขตพื้นที่ผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แสดงในรูปแบบเชิงตัวเลข ลักษณะรูปแบบแหล่งงานและที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปจากผลกระทบการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.7 เครื่องมือ

1. ข้อมูลเชิงสถิติ หาค่าความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของคนในชุมชนสวนหลวง เขตพื้นที่การพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. แบบสอบถามเชิงลึก เพื่อศึกษากลุ่มตัวอย่างของคนชุมชนเดิมที่ย้ายที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลงแหล่งงาน

3. การสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อทราบข้อเท็จจริงของการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยภายในเขตพื้นที่ผลประโยชน์ และเพื่อทราบถึงผลกระทบด้านเศรษฐกิจของคนชุมชนเดิม ภายหลังจากการพัฒนาผังแม่บท

1.8 ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตเวลาการศึกษา

หลังการรื้อถอนอาคารในชุมชนสวนหลวงตามการพัฒนาผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. ขอบเขต ขนาดและสภาพปัจจุบันของพื้นที่

ขนาดเนื้อที่ดิน ประมาณ 180 ไร่ จากพื้นที่ทั้งหมด 1,000 กว่าไร่ ซึ่งเป็นที่ดินของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่มหาวิทยาลัยจัดเก็บผลประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรม ดังแสดงในภาพ 1.1



ภาพที่ 1.1 พื้นที่ศึกษาชุมชนสวนหลวง เขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ตั้ง

พื้นที่บริเวณสวนหลวงตั้งอยู่ในพื้นที่จัดการผลประโยชน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 12 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 32 และแนวเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัย (ถนนจุฬาลงกรณ์ 9 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 5) มีลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีพื้นที่ย่านเจริญผลและสะพานเหลืองเป็นชุมชนใกล้เคียง

ทิศเหนือ จรดถนนจุฬาลงกรณ์ 12

ทิศใต้ จรดถนนจุฬาลงกรณ์ 32

ทิศตะวันออก จรดถนนจุฬาลงกรณ์ 9

ทิศตะวันตก จรดถนนจุฬาลงกรณ์ 5

3. พื้นที่งานวิจัยสามารถเข้าถึงได้ดังต่อไปนี้

1) ถนนพระราม 1 ถนนจุฬาลงกรณ์ 12 และถนนจุฬาลงกรณ์ 42

2) ถนนพระราม 4

3) ถนนจุฬาลงกรณ์ 5 ถนนจุฬาลงกรณ์ 9 และถนนพญาไท

4. ขอบเขตการดำเนินงานของวิทยานิพนธ์

งานวิจัยนี้ ศึกษาผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของคนชุมชนสวนหลวง ภายหลังจากรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมุ่งเน้นการหาข้อเท็จจริงของปัจจัยการย้ายออกและการเปลี่ยนแปลงแหล่งงาน ที่มีผลกระทบต่อความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และตัวอย่างกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องมาประยุกต์ใช้ในพื้นที่ศึกษาสิ่งตีพิมพ์และงานวิจัยที่มีอยู่ รวมถึงการทบทวนบทความและงานวิจัยที่สอดคล้องและสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในงานวิจัยได้ การศึกษาครั้งนี้ใช้กรอบเนื้อหาในการวิจัยใน 4 ประเด็น ดังนี้

1) แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง

ทบทวนวิธีการเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง สาเหตุและความจำเป็นในการฟื้นฟูเมือง ประโยชน์ที่จะได้รับจากการฟื้นฟูเมือง แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองเชิงกระบวนการและตัวอย่างกระบวนการฟื้นฟูเมืองในต่างประเทศ

2) แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองในกรุงเทพมหานครและการฟื้นฟูเมืองโดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทบทวนแนวคิดเกี่ยวกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมืองในระดับองค์การรัฐ และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เช่น แนวทางทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวงเขตปทุมวันของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และการจัดการที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจ สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน และสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทองเมื่อมีการย้ายตามแผนแม่บทเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3) แนวความคิดเกี่ยวกับผู้เช่า

ทบทวนแนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย แรงกระตุ้นอันทำให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย แนวคิดเกี่ยวกับการพฤติกรรมกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย และแนวคิดเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสิทธิผู้เช่า

4) แนวความคิดเกี่ยวกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ และผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

ทบทวนเกี่ยวกับค่านิยมปฏิบัติการของความมั่นคงทางเศรษฐกิจของมนุษย์และในระดับครัวเรือน รวมถึงกำหนดปัจจัยที่ใช้ในการชี้วัดความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับรายบุคคล จากแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย และกำหนดแนวทางในการวัดผลความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับรายบุคคล

เมื่อได้ทบทวนแนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องแล้ว จึงได้ประมวลและคัดเลือกตัวแปรต้นและตัวแปรตาม เพื่อนำไปสร้างกรอบแนวคิดในการศึกษาต่อไป

โดยมีตัวแปรในการวิเคราะห์ดังนี้

- ตัวแปรแทรกแซงที่ 1
- 1) การปรับค่าเช่า
 - 2) การปรับระยะเวลาสัญญาเช่า
 - 3) ระยะการพัฒนาเชิงพื้นที่

- | | |
|--------------------|--|
| ตัวแปรแทรกแซงที่ 2 | 1) การย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่า
(รูปแบบแหล่งงาน / รูปแบบที่อยู่อาศัย) |
| ตัวแปรตาม | 1) ความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจของผู้เช่า
2) ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ |

1.9 วิธีดำเนินการวิจัย

1. ขั้นตอนการศึกษาข้อมูลและรวบรวมข้อมูล มีดังต่อไปนี้

- ศึกษางานวิจัยตัวอย่างที่เป็นงานวิจัยประเภทเดียวกัน
- ศึกษาการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศึกษาและสำรวจกลุ่มผู้เช่า แหล่งงานของผู้เช่าบริเวณเขต

พาณิชยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โดยการรวบรวมข้อมูลที่เป็นปฐมภูมิ ซึ่งได้จากข้อมูลเดิมจากการลงพื้นที่สำรวจ และที่เป็นทุติยภูมิ ซึ่งได้จากข้อมูลเอกสาร หนังสือ งานวิจัยต่างๆ เป็นต้น

2. การเก็บประมวลผลจากการลงพื้นที่จริงในลักษณะเชิงสำรวจ โดยอาศัยแบบสอบถาม แบ่งตามสัดส่วนของผู้เช่าที่พักอาศัยในอาคารพาณิชย์ทั่วบริเวณเขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การใช้ภาพถ่ายประกอบการศึกษาและรวบรวมข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์ทางสถิติเชิงพรรณนา

3. ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล

- วิเคราะห์ผู้ที่เช่าอาศัยและแหล่งงานในพื้นที่งานวิจัย
- วิเคราะห์สาเหตุการย้ายออกของผู้เช่าและการเปลี่ยนแหล่งงานของ

ผู้เช่าในพื้นที่งานวิจัย

- วิเคราะห์รูปแบบและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานของ

ผู้เช่าในพื้นที่งานวิจัย

4. สรุปผลการวิเคราะห์เพื่อนำไปใช้ในงานวิจัย

5. อภิปราย/เสนอแนะ

1.9.1 ข้อมูลและแหล่งที่มา

1. ข้อมูลชั้นปฐมภูมิได้มาจากการลงสำรวจภาคสนาม การออกแบบสอบถามกับผู้เช่าในชุมชน และการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนผู้เช่า ผู้ทรงคุณวุฒิ และเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. ข้อมูลชั้นทุติยภูมิได้มาจากการรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานรัฐและเอกชนในด้านของกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และปัจจัยด้านอื่นๆ ของพื้นที่ศึกษา โดยมีข้อมูลส่วนใหญ่ได้มาจากหน่วยงานต่างๆ ได้แก่

- สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
- ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.9.2 การประมวลผลและการวิเคราะห์ข้อมูล

การประมวลผลและการวิเคราะห์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจในระดับรายบุคคล ใช้การนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจทั้งจากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ เพื่อนำเปรียบเทียบข้อมูลของผู้เข้าชุมชนสวนหลวงในเชิงสถิติ โดยทำการวิเคราะห์จากโปรแกรม EXCEL และแสดงผลในรูปแบบกราฟและตาราง จากนั้นจึงสรุปผลในรูปแบบเชิงบรรยาย

1.10 ข้อจำกัดของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการเก็บข้อมูลและติดตามผลกระทบจากการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ภายหลังจากพัฒนาที่ผ่านมาส่งผลต่อผู้เช่าพักอาศัยเดิมที่เปลี่ยนไปและผู้เช่าเหล่านี้ย้ายออกจากพื้นที่ รวมถึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแหล่งงานของผู้เช่า ข้อจำกัดของการติดตามกลุ่มผู้เช่าเหล่านี้ เนื่องจากผู้เช่าบางคนได้ย้ายออกจากพื้นที่แล้วไปอยู่ที่อื่น ที่ไม่สามารถหาข้อมูลการติดต่อสัมภาษณ์และเก็บแบบสอบถามได้ครบถ้วนทุกหลังคาเรือนที่ย้ายไป

ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลทางด้านสถิติของงานวิจัยชิ้นนี้ อยู่ในช่วงเดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2544 เพื่อนำมาวิเคราะห์ผล ซึ่งผู้วิจัยได้สังเกตการณ์และเก็บข้อมูลหน่วยวิเคราะห์ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เช่น แฉงลอย และผู้เช่าที่มีการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานในระยะเวลาแรกของการรื้อถอนอาคาร ตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอย่างครบถ้วน รวมถึงผู้เช่าที่การเปลี่ยนแปลงอย่างค่อยเป็นค่อยไป เช่น ผู้เช่าที่อยู่ในอาคารพาณิชย์ในชุมชนสวนหลวงที่ยังไม่ถูกรื้อถอนอาคาร โดยมีปริมาณตามหลักการเชิงสถิติที่ใช้ชี้วัดในการวิจัยชิ้นนี้ และมีการสุ่มตัวอย่างครบทุกหมอนในชุมชนสวนหลวงแล้ว เพียงแต่การรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ยังมีอีกหลายระยะการพัฒนา ซึ่งจะ

ค่อยๆ รื้อถอนอาคารที่ละหอนตามเวลาการหมดสัญญาเช่า ดังนั้น ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารใน ระยะเวลาการพัฒนาต่อไปในอนาคต อาจจะมีข้อค้นพบอื่นๆ เพิ่มขึ้นอีกนอกเหนือจากที่ผู้วิจัยได้ กล่าวไว้ในงานวิจัยชิ้นนี้

1.11 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย

1. ผลกระทบ หมายถึง ผลที่เกิดขึ้นภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงสิ่งใดสิ่งหนึ่ง ในที่นี้เป็นการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าบริเวณเขตผลประโยชน์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. คนชุมชนเดิม หมายถึง ผู้เช่าอาศัยเดิม ผู้เช่าพาณิชย์กรรมเดิม ผู้เช่าอาศัย เพื่อพาณิชย์กรรมเดิมและแฝงลอยกลุ่มเดิมในชุมชนสวนหลวง ก่อนการรื้อถอนอาคาร ในชุมชนสวนหลวงตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
3. ผู้เช่าเดิม หมายถึง ผู้เช่าอาศัย ผู้เช่าพาณิชย์กรรม และผู้เช่าอาศัย เพื่อพาณิชย์กรรมในอาคารพาณิชย์กรรม บริเวณพื้นที่เขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
4. ตึกแถว หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
5. ห้องแบ่งเช่า หมายถึง ห้องที่อยู่ภายในอาคาร (คูหา) ซึ่งต้องใช้ห้องน้ำ ห้องครัว หรือทางเข้าออกอยู่ที่อยู่อาศัยร่วมกับห้องอื่นที่อยู่ภายในอาคาร (คูหา) เดียวกัน
6. เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หมายถึง ที่ดินของจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัยในส่วนที่ใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการก่อสร้างเป็นตึกแถวและทำ สัญญาเช่าโดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.12 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เป็นแนวทางการแก้ไขปัญหาและเป็นแนวทางการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัยสืบต่อไป
2. เพื่อเป็นการศึกษาผลกระทบของผู้เช่าและเป็นตัวอย่างในการตระหนักถึง ความสำคัญของสิทธิผู้เช่าก่อนการพัฒนาโครงการต่างๆ ในการพัฒนาเมือง

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าในชุมชนสวนหลวงจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำเป็นต้องมีการนำแนวความคิด ทฤษฎีและตัวอย่างกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องมาประยุกต์ใช้ในพื้นที่ศึกษา รวมถึงการทบทวนบทความ และงานวิจัยที่สอดคล้องและสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในงานวิจัยได้ การศึกษารั้ครั้งนี้ใช้ แนวความคิด ทฤษฎี ตัวอย่างกรณีศึกษา และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง
2. แนวความคิดและงานวิจัยเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองในกรุงเทพมหานคร และการฟื้นฟูเมืองโดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
3. แนวความคิดเกี่ยวกับผู้เช่า
4. แนวความคิดเกี่ยวกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ และผลกระทบด้านเศรษฐกิจ
5. แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอุดหนุนข้าม (Cross-subsidy) เพื่อช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยราคาถูกลงสำหรับผู้มีรายได้น้อย
6. บทสัมภาษณ์ด้านการฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ จากผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมือง

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง

2.1.1 เหตุผลความจำเป็นของการฟื้นฟูเมือง

การฟื้นฟูเมืองเป็นการดำเนินการเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรเมือง อาจกระทำได้โดยการขยายพื้นที่เมืองและโดยการเพิ่มความหนาแน่นของประชากร การขยายพื้นที่เมืองซึ่งโดยทั่วไปเป็นการปรับเปลี่ยนพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรมชานเมืองและย่านอุตสาหกรรม จะเป็นการที่หน่วยงานของรัฐดำเนินการพัฒนา โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และควบคุมการพัฒนาของ ภาคเอกชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งการควบคุมจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามฐานที่กำหนด ในขณะที่ การเพิ่มความหนาแน่นของประชากร ซึ่งโดยทั่วไปการฟื้นฟูเมืองให้เป็นย่านพาณิชยกรรม ศูนย์กลางเมืองและย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น จะเป็นการดำเนินโดยหน่วยงานของรัฐในการสร้าง

เสริมประสิทธิภาพของโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการจากที่มีอยู่เดิม เพื่อให้สามารถรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้การฟื้นฟูเมืองยังครอบคลุมถึงการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เพื่อให้มีความมั่นคงและปลอดภัยต่อการใช้ประโยชน์ของประชาชนเป็นจำนวนมาก (นพพันธ์ ตาปนานนท์, 2549)

นพพันธ์ ตาปนานนท์ (2549) ได้กล่าวถึงการดำเนินการเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรของเมืองในกรณีของกรุงเทพมหานครและเมืองขนาดใหญ่โดยทั่วไปในประเทศไทยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ได้มุ่งเน้นการขยายพื้นที่เมืองมากกว่าการเพิ่มความหนาแน่นของประชากร ดังจะเห็นได้จากการมีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขตชานเมืองมากกว่าเขตชั้นใน การพัฒนาในลักษณะดังกล่าวนอกจากจะส่งผลต่อการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตลอดจนเมืองขนาดใหญ่ดังกล่าวแล้วยังเป็นผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านงบประมาณในการขยายโครงสร้างพื้นฐานเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่การให้บริการเป็นบริเวณกว้าง อีกทั้งยังก่อให้เกิดความจำเป็นในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยย่านชานเมือง เข้าสู่แหล่งงานในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง จนส่งผลกระทบต่อปัญหาความเปลี่ยนแปลงด้านพลังงาน ปัญหาการจราจร และมลพิษจากยานพาหนะอย่างรุนแรงในเขตเมืองชั้นใน

จากบทความดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในเขตเมืองชั้นในให้มากขึ้นเป็นสิ่งที่จำเป็นมาก เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวและเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวโดยทั่วไปจะกระทำโดยการฟื้นฟูเมือง ซึ่งเป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรท้องถิ่นซึ่งได้แก่กรุงเทพมหานคร และเทศบาล โดยเฉพาะอย่างยิ่งเทศบาลเมืองและเทศบาลนคร รวมถึงองค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้อง เช่น การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ในการฟื้นฟูเมืองถึงแม้ว่าจะถูกกำหนดให้เป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรท้องถิ่นและองค์กรของรัฐตามที่ระบุข้างต้นแล้ว จำเป็นที่หน่วยงานดังกล่าวจะต้องอาศัยอำนาจกฎหมายซึ่งโดยพื้นฐานจะเป็นการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการให้ได้มาซึ่งที่ดินสำหรับการพัฒนาและปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เพื่อให้สามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่มีสภาพการถือครองที่ดินเป็นแปลงที่ดินขนาดเล็ก จึงมักเป็นข้อจำกัดสำหรับการสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจากการรวบรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กเพื่อให้เป็นแปลงที่ดิน

ขนาดใหญ่อาจกระทำได้โดยความยากลำบากและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ทำให้ นักลงทุนภาคเอกชนหลีกเลี่ยงการดำเนินการดังกล่าว พื้นที่เหล่านี้จึงมักถูกปล่อย ให้มีสภาพเสื่อมโทรมในเมือง

ด้วยเงื่อนไขและข้อจำกัดดังกล่าว จึงได้เกิดการพัฒนาขึ้นใหม่ โดยภาคเอกชน มีการรวมแปลง โดยเอกชนกับเจ้าของที่ดินขนาดใหญ่ ที่สร้างอาคารสูงและอาคาร ขนาดใหญ่บนพื้นที่เนื้อเมืองเดิม อันจะเป็นผลให้การพัฒนาที่จะมีขึ้นในบริเวณพื้นที่นั้นๆ สามารถ รองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ซึ่งย่อมนำมาซึ่งการเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในเขตเมือง ขึ้นใน

2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองเชิงกระบวนการ

การศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองเชิงกระบวนการ จำเป็นต้องศึกษาการฟื้นฟู เมืองในต่างประเทศ ดังนี้

การฟื้นฟูเมืองเป็นการเคลื่อนไหวของการวางแผนเมืองในประเทศสหรัฐอเมริกาในช่วง ค.ศ.1940 ถึงช่วงต้น ค.ศ.1970 ซึ่งส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นทางด้านของสิ่งแวดล้อมเมืองและดำเนินการต่อเนื่อง จนมาถึงปัจจุบัน การฟื้นฟูเมืองนี้ได้กลายเป็นบทบาทสำคัญสำหรับเมืองต่างๆ ทั่วโลก เช่น แนวทางของการพัฒนาพื้นที่สลัม หรือพื้นที่เสื่อมโทรมย่านพาณิชยกรรม ซึ่งบ่อยครั้งปรากฏการณ์ เหล่านี้จะเกิดจากการรื้อถอนและการแทนที่ของเส้นทางคมนาคมพิเศษหรือทางด่วน ขณะที่ การพยายามฟื้นฟูสภาพเมือง (Urban revitalization) ในหลายเมืองบ่อยครั้งจะประสบปัญหาด้าน ค่าใช้จ่ายสูงสำหรับชุมชนที่อยู่ในย่านพื้นที่ และบ่อยครั้งที่การดำเนินการส่งผลให้เกิดผลกระทบ ต่อการใช้ชีวิตและการเปลี่ยนแปลงของชุมชนเหล่านี้ ซึ่งรูปแบบดั้งเดิมของการฟื้นฟูเมืองนั้น เคยถูกนับว่าเป็นความล้มเหลวของนักวางแผนเมืองและกลุ่มผู้นำในการบริหารเมืองของประเทศ สหรัฐอเมริกา ต่อมาถูกปรับปรุงหลักเกณฑ์โดยมุ่งเน้นแนวคิดในการปรับปรุงชุมชนในย่านพื้นที่ อย่างไรก็ตาม รูปแบบการฟื้นฟูเมืองได้พัฒนาการทางด้านนโยบายในการตั้งอยู่บนพื้นฐานของ การไม่รื้อถอนทำลายความเป็นชุมชนของย่านพื้นที่ที่ต้องการฟื้นฟู มีรูปแบบของการซ่อมแซม ปรับปรุงใหม่และการลงทุนปัจจุบัน นับเป็นกระบวนการสำคัญส่วนหนึ่งของหน่วยงานบริหาร ท้องถิ่น

ต่อมาช่วง พ.ศ.2520 การรับแนวคิดของ World Bank สำหรับการฟื้นฟูชุมชนเมือง ในรูปแบบอื่น นอกจากวิธีการไล่รื้อและวิธีการสร้างตึกสูง ทั้งนี้จะได้รับการสนับสนุนด้านการเงิน สำหรับการพัฒนาตามเงื่อนไขเหล่านี้จาก World Bank โดยการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงาน ที่รับผิดชอบต่อการดำเนินการฟื้นฟูชุมชนเมืองผ่านกระบวนการทศวรรษนี้ ผนวกกับการกลับมาสู่เมือง

ขององค์กรพัฒนาเอกชน (Non Governmental Organizations: NGOs) หลังจากการปฏิเสศแนวทางของภาครัฐเพื่อไปช่วยเหลือชาวชนบททางด้านต่างๆ ที่ผ่านมาจากปัญหาของชุมชนแออัดที่เกิดขึ้น เพิ่มขึ้น และมีความรุนแรงของการปะทะกับภาครัฐมากขึ้น ส่งผลต่อการเข้ามาช่วยเหลือของภาคองค์กรพัฒนาเอกชนที่มุ่งเน้นการสร้างวิสาหกิจและเป้าหมายของการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนแออัดจากแนวคิดด้านปัญหาของชุมชนควรจะถูกแก้ไขด้วยชาวชุมชนเอง โดยการให้ความสำคัญของการรวมกลุ่มชุมชนให้สามารถมีบทบาทความเป็นศูนย์กลางของชุมชนหรือการเป็นกลไกในการดำเนินกิจกรรม การสร้างพลังในการเจรจาต่อรองทั้งระดับปฏิบัติของชุมชนกับเจ้าของที่ดิน และระดับนโยบายกับภาครัฐ สำหรับการบริหารจัดการในการแก้ปัญหาของชุมชนเน้นมีส่วนร่วมของสมาชิกชุมชน ซึ่งระยะเริ่มต้นมุ่งเน้นการรวมกลุ่มชุมชนลักษณะของการอ้อมทรัพย์เป็นหลัก เพื่อการซื้อที่ดินของชุมชน กระบวนการเสริมพลังการทำงานองค์กรชุมชนขององค์กรพัฒนาเอกชนมุ่งเน้นการดำเนินการด้วยองค์กรชุมชนเองและการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ วิธีการแก้ปัญหาในสถานการณ์ต่างๆ ระหว่างเครือข่ายชุมชนแออัด (SNA4UR, 2554)

2.1.3 องค์กรฟื้นฟูเมือง

นพพันธ์ ตาปนานนท์ (2543) ได้กล่าวถึงองค์กรที่ได้รับการกำหนดให้มีอำนาจหน้าที่ในการฟื้นฟูเมืองในประเทศไทยในปัจจุบัน จะสามารถพิจารณาได้จากบทบัญญัติว่าด้วยการจัดตั้งและบริหารขององค์กรนั้นๆ ในเอกสารบทความวิชาการประกอบการสัมมนา การประชุมวิชาการสาขาออกแบบและวางผังชุมชนเมืองและผังเมือง ครั้งที่ 1 เรื่องมหานคร ดังนี้

1. องค์กรท้องถิ่น

องค์กรท้องถิ่นที่มีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการเมืองในประเทศไทยในปัจจุบันได้แก่ กรุงเทพมหานคร เทศบาล และเมืองพัทยา โดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528 ได้กำหนดให้กรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่ในการผังเมือง (มาตรา 89(1)) และการปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดและจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (มาตรา 89(12)) ส่วนพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 ได้กำหนดให้เทศบาลนครมีอำนาจหน้าที่ในการวางผังเมืองและการควบคุมอาคาร อีกทั้งยังได้กำหนดให้เทศบาลเมืองและเทศบาลนครอาจจัดทำ การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และรักษาความสะอาดและเรียบร้อยของท้องถิ่น (มาตรา 54(11) และ มาตรา 57) และในส่วนของพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ.2542 ได้กำหนดให้มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับเทศบาลนคร ซึ่งรวมถึงการวางผังเมืองและการควบคุมอาคาร ตลอดจนการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และรักษาความสะอาดเรียบร้อยของท้องถิ่นด้วย (มาตรา 62(4) และ (14))

2. การเคหะแห่งชาติ

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2537 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติในการ ปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรม เพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น (มาตรา 6(4)) นอกจากนี้ยังได้กำหนดอำนาจหน้าที่อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมืองได้แก่การจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย รวมตลอดถึงจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาบรรดาเคหะดังกล่าว รวมทั้งพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งในทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม (มาตรา 6(1))

3. พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2537

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2537 ได้กำหนดให้การเคหะแห่งชาติมีอำนาจตาม มาตรา 9 (1) ในการสร้าง ซ่อม จัดหา จำหน่าย เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจำนอง ว่าจ้าง รับจ้าง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน ถูกรวมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครอง หรือมีทรัพย์สินอื่น หรือ ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน เพื่อการดำเนินการตามบทบาทหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมือง พระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดถึงการดำเนินการ ปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และ สังคมดีขึ้น (มาตรา 6 (4)) โดยการเคหะแห่งชาติจะมีอำนาจในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในกิจการตามมาตรา 6(4) จะต้องเป็นการเวนคืนเพื่อการผังเมือง การสาธารณสุข การป้องกัน มลภาวะ การใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือการจัดเคหะให้แก่ประชาชนที่ต้องย้ายออกไปจากแหล่งเสื่อมโทรมเป็นสำคัญ (มาตรา 30 วรรค 2)

2.2 แนวความคิดและงานวิจัยเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองในกรุงเทพมหานคร และการฟื้นฟูเมืองโดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในการทบทวนแนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองในกรุงเทพมหานครและการฟื้นฟูเมือง โดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวความคิดและตัวอย่างของการฟื้นฟูเมือง ดังต่อไปนี้

1. แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวและการฟื้นฟูสภาพตึกแถวในเมือง
2. แนวทางการรื้อย้ายชุมชน เพื่อการฟื้นฟูเมือง
3. แนวคิดของผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2.1 แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวและการฟื้นฟูสภาพตึกแถวในเมือง

ในเรื่องแนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวและการฟื้นฟูสภาพตึกแถวในเมือง ผู้วิจัยได้ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 2 งาน ดังนี้

1. การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาของ เพ็ญศรี ฉันทวรารักษ์ (2529) เรื่องแนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร พบว่าอาคารตึกแถวยุคปัจจุบันมีแนวทางการใช้อาคารที่พัฒนารูปแบบแตกต่างไปจากตึกแถวในอดีต ทั้งในด้านลักษณะทางกายภาพและรูปแบบของการใช้อาคาร กล่าวคือ นอกจากจะใช้อาคารตึกแถวเป็นที่สำหรับประกอบกิจกรรมเพื่อการพาณิชย์และพักอาศัยภายในครัวเรือนเดียวกันแล้ว ยังมีการใช้อาคารตึกแถวสำหรับประกอบกิจกรรมผสมผสานหลายประเภทปะปนกันภายในอาคาร การจำแนกพื้นที่ใช้สอยและการครอบครองกรรมสิทธิ์ภายในอาคารตึกแถวซับซ้อนมากยิ่งขึ้นกว่าเดิม ภายในแต่ละหน่วยของอาคารตึกแถวยังแบ่งกรรมสิทธิ์ครอบครองพื้นที่ย่อยๆ หลายรูปแบบ ทั้งนี้เพื่อที่จะทวีจำนวนผู้ใช้อาคารและเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้อาคารให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนทางเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้นกว่าเดิม ทั้งนี้จากการสำรวจในงานวิจัยนี้ ได้แบ่งอาคารตึกแถวออกเป็น 5 ประเภทตามลักษณะของการใช้งานคือ

1. อาคารตึกแถวแบบผสมกึ่งอาศัย (Residential Mixed-use) เป็นอาคารตึกแถวที่เน้นการพักอาศัยเป็นหลักได้แก่ ตึกแถวที่ดัดแปลงเป็นหอพัก แฟลต ทำเลที่ตั้งมักอยู่ในย่านชุมชนหนาแน่น ย่านการค้า และใกล้กับย่านสถาบันการศึกษาต่างๆ

2. อาคารตึกแถวแบบผสมกึ่งร้านค้า (Commercial Mixed-use) เป็นอาคารผสมระหว่างกิจกรรมทางการค้ากับกิจกรรมประเภทอื่นๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า สหกรณ์ เป็นต้น ทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่จะรวมตัวกันในย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง และย่านชุมชนหนาแน่นบริเวณส่วนต่างๆ ของเมือง

3. อาคารตึกแถวแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use) เป็นอาคารตึกแถวที่ดัดแปลงมาเป็นโรงงานอุตสาหกรรม เช่น โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้า โรงพิมพ์ และโรงกลึงโลหะ เป็นต้น

4. อาคารตึกแถวแบบผสมกิจการ (Service Mixed-use) เป็นอาคารตึกแถวที่ดัดแปลงมาดำเนินกิจการด้านบริการต่างๆ เช่น โรงแรม สถานอาบอบนวด ภัตตาคาร และสโมสร เป็นต้น ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ตึกแถวติดต่อกันหลายคูหาและมีการดัดแปลงอาคารเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งาน

5. อาคารตึกแถวผสมแบบอื่นๆ (Other Mixed-use) เป็นอาคารตึกแถวที่มีการใช้กิจกรรมผสมประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ได้แก่ ตึกแถวที่ใช้ทำที่เก็บสินค้า สถานีขนส่ง และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีกิจกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการค้าพักอาศัยหรือบริการรวมอยู่ด้วย อีกทั้งยังพบว่าอาคารตึกแถวในเขตพื้นที่ชั้นในมีความหนาแน่นในการใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรมมากที่สุด ทั้งนี้เนื่องมาจากข้อจำกัดในด้านที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาสูงมาก แต่เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ยังต้องการอยู่ในย่านใจกลางเมือง ซึ่งมีความสะดวกในด้านการเดินทาง และมีสิ่งบริการอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบครัน ดังนั้นถึงแม้ว่าผู้ใช้อาคารจะมีปัญหาเกี่ยวกับการใช้อาคารและองค์ประกอบโครงสร้างอาคารตึกแถว แต่ผู้ใช้อาคารยังคงเลือกที่จะอยู่อาศัยในอาคารประเภทนี้ต่อไป

จากการศึกษาของ ภาสันต์ บุญพริก (2542) เรื่องการฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ของการฟื้นฟูสภาพตึกแถวที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางกายภาพและสังคมที่ดีสำหรับการอยู่อาศัยของนิสิต อาจารย์ และบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเพื่อเสนอแนวทางประกอบการพิจารณาสำหรับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยดำเนินโครงการต่อไป เป็นการศึกษาตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยคือ บริเวณสวนหลวง ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีแผนพัฒนาพื้นที่จัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน โดยการรื้อตึกแถวเดิมเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินงานตามแผนแม่บทได้ ในขณะที่ตึกแถวจะสิ้นสุดสัญญาเช่า ขณะเดียวกันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีจำนวนหอพักนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัยไม่เพียงพอต่อความต้องการ ทั้งผู้ที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัด หรือผู้ที่ประสบปัญหาการเดินทางจากที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑลมายังมหาวิทยาลัย จึงมีแนวคิดจะใช้ประโยชน์จากตึกแถวดังกล่าวให้ที่พักอาศัยสำหรับนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัย ในช่วงเวลาก่อนการรื้ออาคารทิ้ง เพื่อดำเนินโครงการตามแผนแม่บทในอนาคต

จากการศึกษาของ อนุญญา สมเดช (2551) ได้ทำการวิจัยเรื่องสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ผลจากการวิจัยด้านสภาพเศรษฐกิจและสังคมพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีอายุ 20-29 ปีบริเวณสวนหลวงมีอายุ 30-39 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานภาพโสด มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ประกอบอาชีพรับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงประกอบอาชีพรับจ้าง ขับแท็กซี่ สามล้อ มีอาชีพเดิมคือรับจ้าง ลูกจ้างทั่วไป ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่รายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 2,501-5,000 บาท ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่มีรายได้อื่น ๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือน ไม่มีการกู้ยืมเงิน ไม่มีเงินออม ไม่มีภาระหนี้สิน และไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้านในแต่ละเดือน ด้านสังคมผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัยน้อย

โดยผลจากงานวิจัยของ อนุญญา สมเดช ในปี พ.ศ. 2551 พบว่า ภายในเวลาผ่านมาเพียงไม่กี่ปี พ.ศ.2554 ในปัจจุบันของผู้วิจัยที่ได้ทำการวิจัยในพื้นที่ จะเห็นได้ชัดถึงความเปลี่ยนแปลงทั้งระดับรายได้ รายจ่ายในเรื่องของค่าเช่าที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน เงินออม รวมถึงภาระหนี้สินของผู้เช่าในเขตชุมชนสวนหลวง ที่มีความเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากทางด้านเศรษฐกิจระดับรายบุคคล โดยผู้วิจัยจะกล่าวรายละเอียดในบทต่อไป

2.2.2 แนวทางการรื้อย้ายชุมชน เพื่อการฟื้นฟูเมือง ผู้วิจัยได้ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 2 งาน ดังนี้

1. แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

2. การจัดการที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจ สถานีตำรวจนครบาลปทุมวันและสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง เมื่อมีการย้ายตามแผนแม่บทเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการศึกษาของ นิพัทธ์ ทวนนวรรตน์ (2540) เรื่องแนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง พบว่าแนวทางการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยจะต้องให้ความช่วยเหลือแก่ผู้อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง โดยมีเงื่อนไขการดำเนินการต้องให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง โดยมีเงื่อนไขการดำเนินการต้องให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการและฐานะของผู้อยู่อาศัยในฐานะ

ที่เป็นผู้เช่า ให้สามารถบรรเทาการต่อต้านการเปลี่ยนแปลงและก่อให้เกิดนโยบายที่อยู่ดีธรรมทั้งนี้ มีผู้อยู่อาศัยเพียงร้อยละ 18 เท่านั้น ที่มีระดับรายได้ต่อครัวเรือนตรงกับระดับรายได้ครัวเรือน เป้าหมายสำหรับอาคารประเภทเช่าระยะสั้นของการเคหะแห่งชาติ ส่วนใหญ่พอใจในทำเลที่ตั้ง ขณะเดียวกันยอมรับว่าอาคารแฟลตมีสภาพเก่าทรุดโทรมและมีปัญหาในการอยู่อาศัย บางประการ อีกทั้งผู้อยู่อาศัยทั้งหมดเข้าใจว่าสิทธิครอบครองห้องเช่าสามารถซื้อขายได้ และมีราคาเท่ากับ 200,000-250,000 บาทต่อห้อง ข้อค้นพบอื่นได้แก่ ค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนที่เต็มใจจ่ายสำหรับห้องเช่าที่สร้างใหม่ เท่ากับ 932 บาทต่อยูนิต ยังพบอีกว่าผู้อยู่อาศัยเกือบทั้งหมด (ร้อยละ 98) ต้องการได้รับสิทธิในการเช่าห้องที่สร้างใหม่

จากการศึกษาของ พิเชิต ตริเทพาสัมพันธ์ (2542) เรื่องการจัดการที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจ สถานีตำรวจนครบาลปทุมวันและสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง เมื่อมีการย้ายตามแผนแม่บทเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่าโดยพื้นที่บริเวณสวนหลวง ปัจจุบันในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทางมหาวิทยาลัยได้จัดทำแผนแม่บทพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์แล้วเสร็จ โดยมีแนวคิดที่จะพัฒนาเป็นโครงการอาคารขนาดใหญ่ และตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำหนดให้สถานีตำรวจนครบาลปทุมวันและสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทองต้องโยกย้ายไปที่ใหม่ภายในพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาสถานภาพและลักษณะการพักอาศัยการพักอาศัยปัจจุบันของข้าราชการตำรวจและครอบครัวในสถานีตำรวจนครบาลปทุมวันและสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทองแนวทางและความเหมาะสมในการจัดการที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจเมื่อมีการโยกย้ายตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2.3 แนวคิดของผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้วิจัยได้ศึกษารายงานฉบับสมบูรณ์ ผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี โครงการศึกษาปรับผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สามารถสรุปแนวทางได้ ดังนี้

ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี เกิดจากการประसारแนวคิดและแผนพัฒนาทางกายภาพของมหาวิทยาลัยที่ผ่านมากับแนวคิดใหม่ที่มีพื้นฐานมาจากวิสัยทัศน์เกี่ยวกับมหาวิทยาลัยในอนาคต กำหนดเป็นแนวคิดของผังแม่บทที่มหาวิทยาลัยจะใช้เป็นเครื่องมือชี้นำการพัฒนาทางกายภาพไปสู่เป้าหมายปีที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีอายุครบ 100 ปี คือในปี พ.ศ. 2559 โครงการศึกษาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีวัตถุประสงค์ดังนี้คือ

1. เพื่อปรับผังแม่บทเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัยให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทั้งภายในและภายนอกมหาวิทยาลัย ด้วยการศึกษาสภาพปัญหา ข้อจำกัด และ

แนวโน้มของความต้องการการใช้ที่ดิน อาคาร ภูมิทัศน์ และสาธารณูปโภคของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. เพื่อปรับผังแม่บทการใช้ที่ดิน การจัดการสีเขียว และการจราจร การจัดกลุ่มและวางผังอาคาร และภูมิทัศน์ และสาธารณูปโภคของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้สอดคล้องสัมพันธ์กับการพัฒนาพื้นที่เขตผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย พื้นที่หน่วยราชการอื่นยืมใช้และพื้นที่โดยรอบ

3. เพื่อสนองแนวทาง มาตรการ และแผนการดำเนินการให้เกิดการพัฒนาตามผังแม่บทที่ได้วางไว้ ซึ่งในผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี นั้นมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเขตพื้นที่ผลประโยชน์ สรุปได้ดังนี้คือ

แนวความคิดประสานกับการใช้ที่ดินเขตพื้นที่ผลประโยชน์

จากอดีตถึงปัจจุบัน ได้มีการศึกษาและวางแผนการใช้ที่ดินเขตพื้นที่ผลประโยชน์ 3 ครั้ง ดังนี้คือ

1. จัดทำโดย ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุ จัดทำเมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2527
2. จัดทำโดยนิสิตเก่า คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จัดทำเมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2534
3. จัดทำโดยบริษัท Bovis ทำ TOR การศึกษาแผนแม่บทที่ดินบริเวณเขตพาณิชย์ บริเวณบรรทัดทอง และกลุ่มบริษัท Consortium ทำการศึกษาเสนอแนวทางการพัฒนาต่อทางมหาวิทยาลัย จัดทำเมื่อเดือน พ.ศ. 2540 ซึ่งการจัดทำผังแม่บทปัจจุบัน จะได้นำข้อมูลจากการศึกษาพื้นที่เขตพื้นที่ผลประโยชน์เหล่านี้เป็นหลักพิจารณาเพื่อการประสานประโยชน์กับผังแม่บทเขตการศึกษาต่อไป รายงานฉบับสมบูรณ์ ผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี โครงการศึกษาปรับผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2543)

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับผู้เช่า

อีกแนวความคิดหนึ่งที่สำคัญและจะเป็นกรอบงานวิจัยนี้คือ แนวความคิดเกี่ยวกับผู้เช่า ได้ศึกษาและรวบรวมแนวความคิดและงานวิจัย ดังนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย
2. กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย
3. สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย
4. แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย
5. แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัย
6. แนวคิดเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสิทธิของผู้เช่า

7. แนวคิดเกี่ยวกับ การใช้ที่ดิน และทำเลที่ตั้ง

8. งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า

2.3.1 แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัยทั้งที่เก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ที่จะต้องเปลี่ยนไปตามกาลเวลา ทั้งทางด้านกายภาพ สังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่นๆ อีกมาก (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2531) ได้อธิบายถึงสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยถึงการมีปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัยได้แก่

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้าง ที่เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

จากแนวคิดของ สเปียร์, โกลด์สไตน์ และเฟรย์ (1975) (Speare Alden, Sideney Goldstoin, and William H. Frey.) เห็นว่าการที่จะทำการย้ายที่อยู่อาศัยแต่ละครั้งนั้น จะต้องมีการตัดสินใจที่พิจารณากันอย่างต่อเนื่อง (Ongong decision-making process) โดยกระบวนการนี้ จะแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่

1. ความต้องการที่จะย้ายถิ่นที่อยู่ (Desire to Consider Moving) เป็นผลมาจากความไม่พอใจต่อสถานการณ์ต่างๆ ในที่อยู่เดิม เช่น ลักษณะที่อยู่อาศัย งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ตลอดจนสภาพแวดล้อมอื่นๆ และความไม่พอใจต่อสิ่งต่างๆ เหล่านี้เกิดขึ้นระดับที่แต่ละคนจะทนได้ (Tolerance Level หรือ Threshold) จึงมีความต้องการพิจารณาที่จะย้ายถิ่น

2. การเลือกทำเลที่อยู่ใหม่ (Selection of Analternative Location) เมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่เดิม โดยทั่วไปผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่มักจะพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่ บางคนอาจจะเลือกพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยประเมินถึงผลประโยชน์ต่างๆ ในท้องที่ให้ผลประโยชน์มากที่สุด ซึ่งเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย ที่อาจแตกต่างกันไปตามประสบการณ์ความรู้และการรับรู้ข่าวสารในท้องที่ใหม่ของแต่ละบุคคล

3. การตัดสินใจย้ายที่อยู่เดิม (Decision to Move or to Stay) ผู้ย้ายถิ่นจะประเมินผลประโยชน์ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินเปรียบเทียบระหว่างท้องที่ใหม่และท้องที่เดิม ประกอบกับการคาดหวังในผลประโยชน์ในด้านต่างๆ ที่จะได้รับในท้องที่ใหม่ และสามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้ กรณีไม่สามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้บุคคลนั้นมักตัดสินใจอยู่ในท้องที่เดิมต่อไป หรือพิจารณาเลือกทำเลที่อยู่ใหม่

2.3.2 กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย

จากการศึกษากระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2519) พบว่าการย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อยู่อาศัยจากบ้านหนึ่งไปอีกบ้านหนึ่ง มีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัยด้วยทั้งเก่าและใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่จะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาทางด้านกายภาพ ถนนหนทาง ทางสังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่นๆ อีกมาก โดยผู้เช่าบ้านมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้เป็นเจ้าของ

การศึกษากการย้ายที่อยู่อาศัยทำให้เข้าใจพฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง อันเป็นการย้ายที่ของคนกลุ่มหนึ่ง ซึ่งอาจไปมีผลกระทบต่อคนอีกกลุ่มในที่ใหม่ทั้งผลกระทบเชิงบวกและเชิงลบ การศึกษากการย้ายครอบครัวจากภายในตัวเมืองออกไปสู่แถบชานเมือง หรือการย้ายเข้าเมืองของชาวชนบท ย่อมมีผลต่อองค์ประกอบของประชาชนในแถบหรือย่านหนึ่งของเมือง สังคมที่มีอัตราการเคลื่อนย้ายสูง ดังเช่น สังคมคนอเมริกัน ประมาณร้อยละ 20 ของประชากรย้ายที่อยู่ทุกปีและจำนวนประชากรมากกว่าร้อยละ 50 เปลี่ยนที่อยู่อย่างน้อยหนึ่งครั้งใน 5 ปี การย้ายภายในเมืองเองมีมากกว่าการย้ายระหว่างเมือง และส่วนมากย้ายในระยะสั้นไม่เกิน 8 กิโลเมตร เพื่อใกล้แหล่งงานเดิม และเพื่อความคุ้นเคยกับสภาพแวดล้อมเดิม

2.3.3 สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่อาศัยใหม่และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่อาจขึ้นอยู่กับค่านิยมของเราเอง หรือเกี่ยวกับวิถีชีวิตสภาพบ้านที่ต้องการหรือละแวกบ้านที่ต้องการอาศัย แม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเรื่องวัดยากคือเป็นเรื่องของแต่ละคนซึ่งเกี่ยวกับความพึงพอใจ แต่ก็มิมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้ อาจเกี่ยวกับตัวบ้านที่จะค้นหาว่าจะใหญ่เล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2519) ได้กล่าวถึงการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ มีมูลเหตุมาจาก 4 ปัจจัย ดังนี้

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่อยู่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือ หย่าร้าง เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อม บางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดของการย้ายที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมือง เป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่างๆ ใน 2 ข้อแรกอาจเรียกว่า เป็นการย้ายที่แบบถูกบังคับ (Forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (Voluntary moves)

2.3.4 แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2531) กล่าวถึงสาเหตุการย้ายเคหสถาน ประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังนี้

1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา
2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา
3. แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย
4. บทบาทของความสัมพันธ์ในการย้ายที่อยู่

1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ประกอบด้วย

1) ขนาดของเคหะสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่คือความไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิกครอบครัวจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกจะลดลง อาจจะต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ

2) ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สินคือ ตัวบ้านรวมทั้งที่ดินอาจเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายได้ที่เช่าบ้านอยู่ ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายได้ที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจจะขยับขยายไปอยู่ในตัวเคหะสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

3) สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย สภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษาความสะอาดและปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ ถ้าหากเป็นไปได้

4) ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนการรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุที่สำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ในขณะเดียวกัน ถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ไกลใจกลางเมืองเกินไป ใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล หรือสถานพักผ่อน และใกล้ที่ทำงานมาก ก็อาจไม่เหมาะอีก เพราะเป็นแหล่งมีเสียงรบกวนจากยวดยานพาหนะ และกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้น ความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัญหาสองแง่สองนัย เป็นเรื่องต่างจิตต่างใจ หรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

5) ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่ โดยทั่วไปหมายถึงองค์ประกอบของย่านที่อยู่อาศัย ซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวกเปลี่ยนไป อาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามา มีฐานะที่ลำบากกว่าพวกที่อยู่เก่า หรือสภาพสาธารณูปโภคในหมู่บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แย่งลง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อาศัยอยู่ก่อนอาจต้องพิจารณาปรับตัว คืออาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ประกอบด้วยสาเหตุต่างๆ กัน ตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่น ซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ผู้นั้นต้องการ หรือไม่ก็มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวัง สมมติว่าพบบ้านที่ต้องการก็อาจย้ายเข้าไปอยู่ก็ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่นๆ อาจมีดังนี้

1) ความหวังในเรื่องการอยู่ดีกินดี แรงดันทางด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งในที่อยู่อาศัย ซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ อพาร์ทเมนต์ อันตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง อาจถูกใจคนโสดหรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาว ซึ่งยังไม่มีบุตร และในขณะเดียวกันอาจดึงดูดคู่สามีภรรยาที่ชราแล้ว และไม่มีบุตรเป็นภาระอีกแล้วเช่นกัน การดูแลรักษาบ้านขนาดใหญ่และการขาดความสะดวกเป็นปัญหาของคนในวัยเหล่านี้

2) ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อาศัยอยู่ โดยทั่วไปในสังคมตะวันตก ก็คือการมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านช่องมีราคาแพง และมักจะได้รับการดึงดูดโฆษณาจากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานดีเหมือนๆ กัน

3) ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน สนามหญ้าและอุปกรณ์อื่นๆ ซึ่งได้รับการตกแต่งอย่างดีและปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

4) ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งประสบผลสำเร็จถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มฮิปปี หรือโบฮีเมเนียน และกลุ่มข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

3. แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมีมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าวอาจจะรับการศึกษาที่อยู่ออาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายสูง เมื่อคิดเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้จากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับทุนรอนในการย้ายอีกด้วย

1) ลักษณะการถือครอง ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตามที โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านอยู่มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

2) ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนานๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่อยากจะไปปรับตัวเข้ากันใหม่

3) พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่าการอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น

แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบากอาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง แต่ในคนกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกันด้วย แทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายไปอยู่ใหม่ อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้

4. บทบาทของความสัมพันธ์ในการย้ายที่อยู่

จากสาเหตุต่างๆ อันเชื่อว่าทำให้คนเราย้ายที่อยู่หรือคิดจะย้ายที่อยู่ตลอดจนอุปสรรคต่างๆ ในการขัดขวางมิให้คนเราคิดย้ายที่อยู่ใหม่ อาจสรุปลงได้เพียง 3 สาเหตุด้วยกันคือ

1) วัยของชีวิต ในการศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัยนั้น รายงานส่วนมากเห็นความสัมพันธ์ระหว่างจังหวะหรือวัยแห่งชีวิตกับการย้ายที่อยู่เป็นอย่างดี ตั้งแต่เริ่มมีครอบครัวขยายครอบครัวเจริญจนถึงขั้นอยู่ตัวและแยกย้ายกันมีครอบครัว ล้วนแล้วแต่มีการย้ายที่อยู่กันด้วย ในช่วงแรกของชีวิตครอบครัวคือ ตอนแต่งงานจะมีแนวโน้มในการแยกครอบครัวมากที่สุด ในจังหวะที่เด็กๆ กำลังอยู่ในวัยเรียน และหัวหน้าครอบครัวกำลังมีความก้าวหน้าในอาชีพจะเป็นช่วงที่มั่นคงที่สุดคือ ไม่มีการย้ายที่อยู่ ช่วงสุดท้ายก็คือช่วงที่เด็กเติบโตแยกย้ายออกไปจากครอบครัว อาจมีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยอีกครั้ง ดังนั้น วัยที่มีแนวโน้มในการย้ายที่อยู่สูงคือ ช่วงอายุ 20-30 ปี หลังจากวัยนั้นการย้ายจะไม่ค่อยมี จนกว่าจะถึงวัยที่เด็กเติบโตแยกย้ายออกไปจากบ้านจึงจะมีการปรับตัวในเรื่องที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง

2) ฐานะทางเศรษฐกิจ สังคม เท่าที่ผลงานการวิจัยได้เปิดเผยในเรื่องนี้ ผลยังมีได้ยืนยันว่าการย้ายที่อยู่มีความสัมพันธ์กันโดยตรงกับฐานะทางเศรษฐกิจ รายงานกระทรวงเกษตรของสหรัฐอเมริกาแสดงให้เห็นว่า ผู้มีรายได้สูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มวิชาชีพชอบย้ายที่อยู่ ผู้ที่มีฐานะดีก็มักจะนิยมย้ายที่อยู่ระหว่างเมือง ในระยะทางไกลมากกว่าที่จะย้ายแหล่งที่อยู่ภายในเมืองนั่นเอง ผิดกับกลุ่มสังคมที่มีฐานะค่อนข้างยากจนจะนิยมย้ายที่อยู่ภายในเมืองเดียวกันนั่นเอง อย่างไรก็ตามปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม เป็นตัวร่วมผสมผสานกับปัจจัยอื่นด้วย เช่น อายุของหัวหน้าครอบครัว สภาพของตัวบ้าน ลักษณะการถือครอง การเข้าถึงและอื่นๆ เป็นตัวสัมพันธ์ร่วมด้วยในอันที่จะก่อให้เกิดการย้ายถิ่น

3) เชื้อชาติ สำหรับสังคมในสหรัฐอเมริกาหรือยุโรปนั้นมีชนกลุ่มน้อยอาศัยปะปนอยู่กับชาวผิวขาว ชนกลุ่มน้อยเหล่านี้มักเข้าบ้านอาศัย มีครอบครัวขนาดใหญ่และสมาชิกอยู่ในวัยหนุ่มสาวมาก และมักจะพึ่งอพยพเข้ามาอยู่ในเขตชุมชน องค์ประกอบต่างๆ เหล่านี้มีส่วนทำให้เขาเหล่านั้นต้องย้ายที่อยู่บ่อย

การย้ายที่อยู่อาศัยนั้นยังส่งผลกระทบต่อบริเวณที่ผู้ต้องการย้ายจะย้ายไป กล่าวคือ ความเปลี่ยนแปลงของเขตที่อยู่อาศัย การย้ายเคหสถานจากเขตหนึ่งไปอยู่ในอีกเขตหนึ่ง ภายในเมือง ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ทั้งในระดับละแวกและของเมืองเอง กล่าวคือ ก่อให้เกิดการไร้ผู้อาศัย (Vacancy) ในเขตแรกและการขาดคนบ้านเรือนในเขตที่สอง นอกจากนี้ยังเปลี่ยนสภาพอุปสงค์อุปทานของเคหสถานด้วย สถาบันสังคมที่ช่วยอำนวยความสะดวกในเรื่องนี้คือผู้จัดสรรที่ดิน เจ้าของที่ดิน บริษัทเงินทุน และในบางเมือง รัฐบาลเป็นผู้จัดหาที่อยู่อาศัยให้ในเมืองที่มีการย้ายที่อยู่อาศัยมาก ปฏิกริยาระหว่างผู้อาศัย บริษัทจัดสรรที่ดินและผู้รับเหมาก่อสร้าง ตลอดจนสถาบันทางการเงินต่างๆ จะมีผิปกติ สิ่งต่างๆ เหล่านี้เองอาจมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของผู้อาศัยที่คิดจะย้ายที่อยู่ และการย้ายที่อยู่นั้นก็ก่อให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม กล่าวคือ แหล่งเสื่อมโทรมในบางย่านของเมือง เมื่อครอบครัวที่มีฐานะดีย้ายออกไปอยู่นอกเมือง ครอบครัวที่เข้ามาอยู่ใหม่มีฐานะเศรษฐกิจที่ต่ำกว่าครอบครัวที่ย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ อาจไม่สนใจต่อสภาพตัวบ้านและสภาพแวดล้อม ครั้นนานไปทำให้ราคาที่ดิน ทรัพย์สินในบริเวณนั้นลดน้อยลงหรือเสื่อมค่า ผู้ที่มีฐานะดียิ่งย้ายออกมาก ผู้ที่มีฐานะต่ำก็ยิ่งย้ายเข้ามามาก กระบวนการที่เกิดขึ้นเรียกว่า กระบวนการเสื่อมค่า (Filtering down process) บริเวณดังกล่าวอาจกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม หรือชุมชนแออัดได้ เมื่อทั้งแรงดันภายนอกและภายในเริ่มแสดงอิทธิพลให้เห็น แรงดันภายในสะท้อนให้เห็นกำลังวังชาในการต่อต้านยับยั้ง การรุกล้ำของกลุ่มชนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจที่ต่ำกว่าเข้มข้นขึ้น สภาพรวมๆ ของละแวกก็เก่าเข้าทุกขณะ ค่าซ่อมแซมก็แพงขึ้นเมื่อโครงสร้างทางกายภาพและสังคมเข้าสู่วัยเจริญเต็มที่ละแวกนั้นก็เข้าสู่วัยเสื่อมค่า ซึ่งสังเกตได้จากความล้มสมัยนิยม เก้าแก่เสื่อมค่าและจิตใจหดหู่

ส่วนแรงดันภายนอกอาจช่วยซ้ำเติมให้แรงดันภายในเข้มข้นเข้าไปอีก การโฆษณาชวนเชื่อของสถานที่ ซึ่งใหม่กว่าการบุกรุกจากการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่มีใช้ที่อยู่อาศัยก็ดีหรือการที่ชนกลุ่มน้อยย้ายเข้ามาอยู่ในละแวกที่ดี ทำให้สถาบันของละแวก เช่น โรงเรียน สวนสาธารณะ อยู่ในสภาพที่ย่ำแย่ ในที่สุดละแวกก็จะแปรสภาพเป็นแหล่งเสื่อมโทรมซึ่งคำว่าแหล่งเสื่อมโทรมเดิมที่เดิยวหมายถึงกลุ่มชนและส่วนหนึ่งของเมืองที่เต็มไปด้วยปัญหาสังคม เช่น เป็นที่อยู่อาศัยของพวกติดเหล้า เป็นที่รวมของพวกครอบครัวแตกสาแหรกขาดพวกโสเภณีและอื่นๆ นอกจากนั้น

โครงสร้างทางกายภาพก็บอกถึงความคร่ำคร่า ค่าเช่าถูก ความแน่นของผู้อยู่อาศัยต่อบ้านหนึ่งหลังมีอัตราสูง ดังนั้นแหล่งเสื่อมโทรมจึงหมายถึงแง่กายภาพและสังคม และเป็นเรื่องเปรียบเทียบกันในระหว่างละแวกด้วยกัน ต่อมาเมื่อคำว่า Urban Blight หรือจุดต่างก็ถูกใช้แทนคำว่า Slum แต่คำว่า Blight มักมีความหมายเฉพาะทางด้านกายภาพมากกว่าตัวคนที่อยู่ในละแวกนั้น นั่นคือพิจารณาบทบาทหน้าที่ละแวกที่เกิดจุดต่างของเมืองในอเมริกามักเกี่ยวข้องกับบ้านเช่า ผู้เช่าไม่สนใจตกแต่งอาคาร ผู้เช่าส่วนมากเป็นพวกชนกลุ่มน้อย จำนวนห้องในบ้านมีน้อยและแคบ ไม่พอดีกับผู้อยู่อาศัย ทั้งหมดนี้เป็นลักษณะที่เกิดขึ้นภายในเขตที่อยู่อาศัยชั้นในติดกับเขตย่านการค้าของเมือง (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2531)

2.3.5 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

งานวิจัยนี้มีหน่วยวิเคราะห์คือผู้เช่า ดังนั้นการศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย จำเป็นต้องมีการศึกษาปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้เช่า ดังนี้

Berry and Horton (1975) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการคือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นกับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสภาพสมรสและขนาดครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Alonso (1966) กล่าวว่ากรรมการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือบริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่บริเวณที่ราคาที่ดินจะค่อยๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยนอกเมือง ขณะที่ผู้ที่มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักออาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่าย สำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงาน ด้วยการพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้นจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มคนทำงานเอง เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่า ที่พักออาศัย ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือการอยู่ใกล้แหล่งงานและลักษณะของชุมชน เช่น บริเวณที่ผู้อยู่อาศัยมีฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมเหมือนกัน รวมทั้ง ลักษณะความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ เช่น การเข้าถึงของที่อยู่อาศัยไปย่านการค้า อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ เป็นต้น

นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ศึกษา แนวความคิดของ อลอนโซ่ (Alonso อ้างถึงใน นันทวิวัฒน์ พงษ์เจริญ 2535, 22-23) กล่าวว่า การเลือกบริเวณพักออาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดินนั้นคือ ในบริเวณใจกลางเมืองที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้น การมีที่อยู่อาศัยในเมืองย่อมลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกันที่ดินจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างใจกลางเมืองออกไปซึ่งจะมีผลทำให้ราคาที่พักอาศัยลดลงไปด้วย นอกจากนี้ราคาที่ดินยังแปรผกผันกับค่าขนส่งอีกด้วย กล่าวคือ ผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตชานเมืองที่ที่ดินราคาถูก จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางหรือการขนส่งสูงกว่าคนที่อาศัยอยู่ในกลางเมือง

อลอนโซ่ ให้ความเห็นว่า การเลือกบริเวณพักออาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

- 1.1 ราคาของที่พักออาศัย ซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัย
- 1.2 รูปแบบของที่พักอาศัยที่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้จะต้องสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรส
- 1.3 ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

จากการศึกษาของ อิศรา ราชโนวรรณ (2540) ได้ทำการศึกษาเรื่องของการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานด้านกาารให้บริการ ในห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า พนักงานชายที่ทำงานในห้างสรรพสินค้า ส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน โดยใช้เวลาในการเดินทางมาทำงานประมาณ 30 นาที ถึง 1 ชั่วโมง โดยรถประจำทางและการเดิน การจัดการที่อยู่

อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นการเช่า โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 1,680 บาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 28 ของรายได้ ซึ่งนับเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าเกณฑ์ปกติ ประเภทของที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะเป็นแฟลต รองลงมาคือห้องแบ่งเช่าในตึกแถว โดยพักอาศัยอยู่ร่วมกันถึง 2 ถึง 3 คน สิ่งที่น่าสนใจคือความสะดวกใกล้เคียงบริเวณที่อยู่อาศัย ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขายของชำ ร้านเสริมสวย และร้านซักรีด ในส่วนของผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่ไม่มีสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยให้แก่พนักงาน สำหรับสถานประกอบการที่มีสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบของการช่วยเหลือด้านการเงินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และมีบางแห่งที่มีการจัดหาที่อยู่อาศัยให้พนักงาน รูปแบบสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่พนักงานส่วนใหญ่ต้องการคือ การจัดหาที่อยู่อาศัยให้พนักงานเช่า หรือซื้อในราคาถูก

โดย อิศรา รัชโนวรรณ ได้ให้ข้อเสนอแนะไว้ในงานวิจัยว่า ผู้ประกอบการน่าจะมีการช่วยเหลือพนักงานโดยการเพิ่มสวัสดิการ ในรูปแบบของการจัดหาที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานให้พนักงานเช่าในราคาถูก ซึ่งจะช่วงแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัยและค่าใช้จ่ายในการเดินทางแก่พนักงาน ในส่วนของภาครัฐ น่าจะมีการดูแลกิจการที่อยู่อาศัยให้เช่า ให้มีมาตรฐานและสถานภาพของที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น และควรจะมีการส่งเสริมด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

จากเอกสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2540) เกี่ยวกับเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยใช้เช่านั้น พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้น มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพราะประชาชนบางส่วนมีรายได้ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองรวมทั้งผู้ที่มีที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง ไม่ต้องการเสียเวลาเดินทางมาจากปัญหาสภาพการจราจร จึงหันมาสนใจที่อยู่อาศัยให้เช่าในเขตชานเมืองมากขึ้น

จากการศึกษาวิทยานิพนธ์ของ Sapon Pornchokchai (1984) ในบทที่ 8 และ 9 นั้นได้วิเคราะห์และสรุปผลเกี่ยวกับผู้เช่าบ้านในสลัม ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยนอกระบบ (Informal Housing Sector) ไว้ว่า

1. บ้านเช่าในสลัมเป็นแบบของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้มีรายได้น้อยที่หลากหลาย เช่น คนทำงาน ซึ่งเหตุผลด้าน “ใกล้แหล่งงาน” เป็นเหตุผลที่สำคัญที่สุด คนที่อพยพจากชนบท จะให้เหตุผลว่าการอยู่ใกล้ญาติมิตร เป็นเหตุผลสำคัญ ส่วนครอบครัวใหม่จะให้เหตุผลด้าน “เสียค่าใช้จ่ายน้อย”
2. ผู้ที่เช่าบ้านไม่จำเป็นต้องมีรายได้ต่ำกว่าผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองเสมอไป
3. ผู้ที่เช่าบ้านจะมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่สูงกว่าผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเอง
4. กิจการเช่าบ้านในสลัม เป็นกิจกรรมเชิงธุรกิจ

และกลุ่มคนที่เช่าบ้าน แยกตามสถานะทางเศรษฐกิจ อาจแยกได้เป็น

1. คนที่เพิ่งมาเป็นคนเช่าบ้าน เช่น ครอบครัวใหม่
2. คนที่เพิ่งย้ายออกจากที่ทำงาน
3. คนที่เพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ในเมือง

หากแบ่งตามระยะเวลาการอยู่อาศัย แบ่งได้เป็น

1. พวกที่กำลังมีศักยภาพที่จะเป็นผู้มีบ้านเป็นของตนเองในอนาคตอันใกล้ และพวกที่มาเช่าบ้านชั่วคราว เช่น พวกที่ย้ายไป-กลับจากชนบท
2. พวกเช่าบ้านที่ยาวนาน
3. พวกที่ย้ายถิ่นภายในเขตเมืองเอง เช่น ตระเวนเช่าบ้านไปตามที่ต่างๆ

2.3.6 แนวคิดเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสิทธิของผู้เช่า

งานวิจัยนี้มุ่งเน้นในเรื่องผลกระทบด้านเศรษฐกิจของผู้เช่า ดังนั้นการศึกษาเรื่องแนวคิดเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสิทธิของผู้เช่า จำเป็นต้องมีการศึกษาเพื่อทราบถึงสิทธิที่ผู้เช่าพึงจะได้รับ และเพื่อทราบว่าผู้เช่านั้นมีสิทธิใดบ้างในการเช่าอาศัยและพาณิชยกรรมในชุมชนสวนหลวง ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นเจ้าของที่ดิน

ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าทรัพย์สิน มิได้มีบทบัญญัติข้อใดบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่า สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า แต่เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของการเช่าทรัพย์สินที่ทรัพย์สินของผู้ให้เช่าจะต้องตกอยู่ในความครอบครองดูแลของผู้เช่า ผู้ให้เช่าจึงต้องคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญว่าจะดูแลทรัพย์สินของตนเองดีหรือไม่ ลักษณะเช่นนี้เองสัญญาเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า (พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, 2532)

ประกอบกับมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 ได้บัญญัติไว้ว่า “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ว่าแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า”

หมายความว่า หากในสัญญาเช่าไม่ได้ระบุไว้โดยเฉพาะว่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าต่ออีกทอดหนึ่งได้ (เช่าช่วง) ผู้เช่าก็ไม่สามารถนำทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดไปให้บุคคลอื่นเช่าได้ ซึ่งก็แสดงว่าสัญญาเช่านั้นผู้ให้เช่าต้องคำนึงตัวผู้เช่าเป็นสำคัญ

เมื่อถือว่าสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ดังนั้นเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าก็เป็นอันระงับ ไม่ตกทอดไปถึงทายาทของผู้เช่าแต่หากกรณีมีผู้เช่าหลายราย หากผู้เช่ารายหนึ่งตาย ก็ไม่ทำให้สัญญาเช่าทั้งหมดระงับไป สัญญาเช่าจะระงับเฉพาะที่ผู้เช่ารายนั้นตายเท่านั้น ตรงกันข้ามหากเป็นฝ่ายผู้ให้เช่าตาย ไม่ถือว่าสัญญาเช่าจะระงับ เพราะสัญญาเช่านั้น

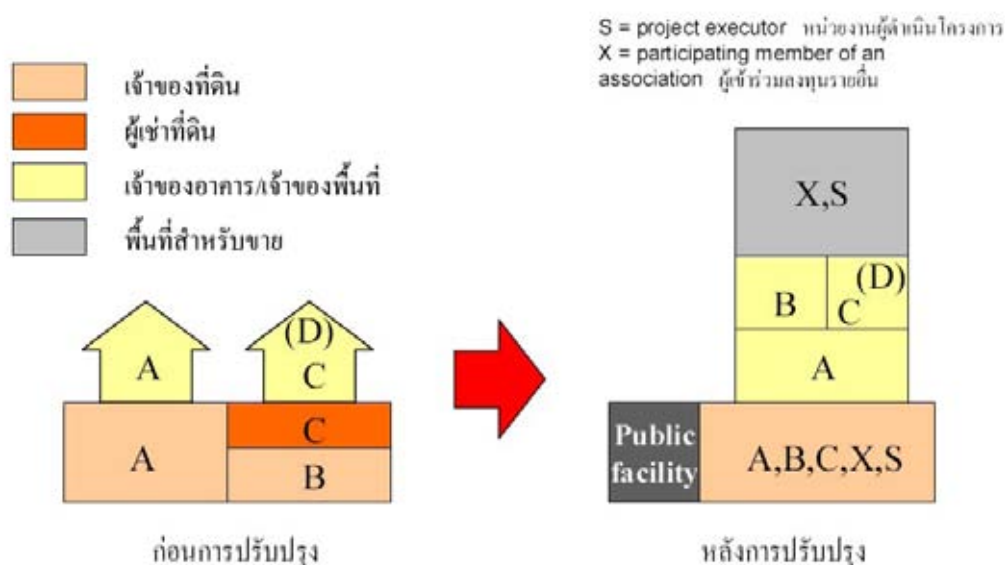
คำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญเท่านั้น ไม่ได้คำนึงคุณสมบัติของผู้ให้เช่า ทายาทของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้รับมรดกจะต้องให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไป

นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาการฟื้นฟูเมืองในประเทศญี่ปุ่น ในเรื่องของการแปลงสิทธิการครอบครอง (Right conversion Method) ซึ่งถูกนำมาอ้างโดย สุขุมภรณ์ จงภักดี (2550) ดังนี้

การแปลงสิทธิเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองที่กำหนดไว้ในกฎหมายฟื้นฟูเมืองในปี ค.ศ. 1969 โดยการแปลงสิทธินี้คือการแปลงสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดิน เจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน เจ้าของอาคารและเจ้าของการเช่าสิทธิการเช่าอาคาร ตลอดจนการเป็นผู้รับจ้างอาคารและที่ดิน ของที่ดินและอาคารก่อนทำโครงการฟื้นฟูเมือง ไปเป็นความเป็นเจ้าของที่ดิน เจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน เจ้าของอาคารและเจ้าของสิทธิการเช่าอาคาร ตลอดจนการเป็นผู้รับจ้างอาคารและที่ดินบนที่ดินและบนอาคารที่สร้างขึ้นใหม่โดยมีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินก่อนการฟื้นฟูและทรัพย์สินหลังการฟื้นฟู ซึ่งผู้เข้าร่วมโครงการจะได้สิทธิตามสัดส่วนมูลค่าเดิมอย่างเป็นธรรม

การแปลงสิทธิการครอบครอง สหกรณ์หรือหน่วยงานที่เป็นผู้ดำเนินโครงการฟื้นฟูเมือง ต้องเสนอแผนการแปลงสิทธิเพื่อให้ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานตามกฎหมายก่อนการดำเนินการใดใด ดังภาพที่ 2.1

ภาพที่ 2.1 การแปลงสิทธิการครอบครองในการฟื้นฟูเมืองในประเทศญี่ปุ่น



ที่มาจาก สุขุมภรณ์ จงภักดี เรื่องการฟื้นฟูเมืองในประเทศญี่ปุ่น การเคหะแห่งชาติ 2550

2.3.7 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง

งานวิจัยนี้หน่วยวิเคราะห์เป็นกลุ่มผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบอาชีพด้านพาณิชยกรรมมีแหล่งงานอยู่ในชุมชน และผู้เช่าส่วนใหญ่มักอาศัยใกล้แหล่งงาน จึงจำเป็นต้องศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง เพื่อนำมาวิเคราะห์ในเรื่องของความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน พบว่ามีแนวความคิดและงานวิจัยดังนี้

จากการพัฒนาของกรุงเทพมหานคร ก่อนปี 2535 ที่จะมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมือง เพื่อเป็นกฎหมายแม่บทกำหนดการใช้ที่ดินให้เหมาะสมนั้น กรุงเทพมหานครถูกพัฒนาไปแบบไม่มีขอบเขต พัฒนาไปตามยถากรรม พื้นที่ของเมืองถูกขยายออกไปตามแนวราบ รุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่รอบๆ ตัวเมือง ทำให้เมืองกว้างออกไปทุกที จากงานวิจัยของสุวัฒน์ ธาดานิติ (2519) พบว่า “เมืองยิ่งขยาย ที่อยู่อาศัยจะถูกแทนที่ โดยการที่ใช้ดินประเภทอื่นที่ทำให้ค่าตอบแทนต่อหน่วยสูงกว่า” ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่า ย่านที่เป็นที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองซึ่งเป็นย่านโดยตรงแล้ว จะพบกิจกรรมการให้บริการมากที่สุดจะถูกแปรเปลี่ยนเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินโดยการใช้ประโยชน์มากขึ้น พื้นที่ที่เคยเป็นที่อยู่อาศัยถูก ปัจจัยทางด้านการพัฒนาเศรษฐกิจผลักดันให้ต้องย้ายออกไปอยู่เขตชานเมืองมากขึ้น เมื่อความต้องการใช้ที่ดินในเมืองมีมาก ในขณะที่ที่ดินมีอยู่จำกัด ราคาที่ดินในเมืองจึงมีราคาสูงตามกลไกของตลาด ซึ่งเป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้สอยของที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อไป

ปัญหาเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของที่ดินนี้ มานพ พงศทัต (2522) ได้กล่าวว่าการที่เมืองได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว พื้นที่ที่เคยใช้เป็นกิจการอย่างหนึ่ง ได้ถูกระบบเศรษฐกิจบีบรัดให้มีการใช้อีกอย่างหนึ่ง เช่นพื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยแถบถนนสุขุมวิทและที่ดินที่ติดกับถนน ได้ถูกนำมาเป็นห้องแถวร้านค้าพาณิชยกรรม บ้านที่อยู่ชอยตันๆ ได้ถูกนำมาดัดแปลงเป็นสำนักงาน การที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเช่นนี้ จะทำให้มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น มีธุรกิจการค้า มีการเดินทางเข้าออก มีคนมีรถมากขึ้น ทำให้มีความต้องการสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถ การถ่ายของเสียมีมากขึ้น ด้วยเหตุของการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ การขยายตัวของเมืองและการเปลี่ยนแปลงทางสังคม จึงเป็นตัวผลักดันให้เกิดการพัฒนาในด้านต่างๆ รวมถึงการพัฒนาในเรื่องการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยทั่วไปมักจะเกิดขึ้นกับเมืองใหญ่ๆ ถ้าขาดการวางแผนที่ดีการจัดระบบและการกำหนดการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสมแล้ว ก็จะมีปัญหาตามมา ซึ่งปัจจุบันที่กำลังสร้างปัญหาอยู่ได้แก่ เรื่องของการจราจร ที่เกิดจากการเดินทางระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ซึ่งปัญหาที่เกิดจากทำเลที่ตั้ง

จากการประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุดปี พ.ศ.2522 โครงการในลักษณะของอาคารชุดจึงเริ่มเกิดขึ้นในส่วนโครงการของรัฐบาล เช่น โครงการเคหะชุมชนต่างๆ ส่วนในภาคเอกชน นักธุรกิจก็หันมาสนใจด้านอาคารชุดเช่นกัน เนื่องจากประสบปัญหาด้านการขาดแคลนที่ดิน หากลงทุนโครงการอื่น เช่น หมู่บ้านจัดสรร ก็จะต้องใช้เนื้อที่มาก ยิ่งในภาวะราคาที่ดินสูงขึ้นตลอดเวลา อาจจะทำให้อยู่ในสภาวะของความเสถียรที่สูง

ในยุคแรกเริ่ม รูปแบบของอาคารชุดยังไม่เป็นที่นิยมมากนักในหมู่คนไทย เนื่องจากมีปัจจัยหลายด้านไม่เอื้ออำนวย เช่น “เมื่อแรกเริ่มฝ่ายเจ้าของโครงการ และฝ่ายผู้ซื้อยังขาดความรู้ความเข้าใจที่ดีพอเกี่ยวกับอาคารชุด การจัดการเพื่ออยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ” (วงการก่อสร้าง, 2533)

ในเรื่องนี้ พิเศษฐ์ ชูประสิทธิ์, 2538 นายกสภาคมนตรีอาคารชุด ได้กล่าวเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า “ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจ ในเรื่องของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ยังไม่เข้าใจเรื่องของการมีสิทธิและหน้าที่และการรักษาผลประโยชน์ บางโครงการเมื่อผู้จัดทำโครงการมอบภาระให้บริหารกันเองก็เกิดปัญหา” นอกจากนี้ปัญหาเรื่องของการจัดการแล้วอาคารชุดก็ยังมีปัญหาในเรื่องของการตลาด จากการที่ราคาของอาคารชุดในขณะนั้นใกล้เคียงกับราคาของทาวน์เฮ้าส์ หรือไกลออกไปหน่อยก็จะเท่ากับราคาของบ้านเดี่ยว จึงทำให้อาคารชุดยังไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร ต่อมาเมื่อปัญหาการจราจรด้วยรถยนต์ที่ความรุนแรงขึ้นในเรื่องของการจราจรที่ติดขัด ราคาน้ำมันสูงขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้น บ้านจัดสรรมีราคาแพงและการอยู่อาศัยตามชานเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทางเข้ามาทำงานในใจกลางเมือง รวมถึงการพัฒนาเมืองในปัจจุบันมีระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้า รถไฟใต้ดิน ที่สะดวกสบายขึ้นทำให้เกิดนายทุนสร้างอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของอาคารชุดและคอนโดมิเนียมรอบสถานที่รถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินดังกล่าว ทำให้รูปแบบของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ

จะเห็นว่าพัฒนาการของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่กล่าวมา แสดงให้เห็นถึงขั้นตอนของการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะจากอาคารแถวยาวขนานสองฝั่งถนน เป็นศูนย์การค้าที่ประกอบด้วยหลายประเภทอาคาร เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และครอบครองพื้นที่ภายในให้ได้ประโยชน์สูงสุด ในลักษณะผสมทั้งแนวนอนและแนวตั้ง ที่รู้จักกันในนามของคอนโดมิเนียม อาคารชุด ศูนย์การค้า หรือศูนย์กิจกรรมอื่นๆ ซึ่งในพื้นที่ของงานวิจัยนี้ปัจจุบันเป็นอาคารแถวที่มีอายุมากกว่า 30 ปี โดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ทำผังแม่บทขึ้นมาเพื่อปรับเปลี่ยนให้ชุมชนอาคารแถวเหล่านี้กลายเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ และ

ห่างสรรพสินค้าดังเช่นที่กล่าวมาข้างต้นเช่นกัน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมทั้งเชิงบวกและเชิงลบ

ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน ดังนี้

1. แนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินหรือผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของที่ดิน (ไกรสร คือประโคน 2535, 101-102) แบ่งออกเป็น 3 แบบ คือ

1.1 ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) หมายถึงจำนวนเงินหรือสิ่งของที่แน่นอนที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งอัตราหรือจำนวนเงินหรือสิ่งของที่ผู้เช่าจ่ายนั้น เป็นการตกลงระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า

1.2 ค่าเช่าที่ดิน (Land Rent) หมายถึง ผลตอบแทนในทางเศรษฐกิจซึ่งเกิดขึ้นหรือจะเกิดขึ้นแก่ที่ดิน อันเนื่องมาจากการนำที่ดินนั้นไปใช้ประโยชน์ เพื่อการผลิตสินค้าและบริการต่างๆ

1.3 ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Economic Rent) สำหรับค่าเช่าทางเศรษฐกิจนี้ เป็นค่าเช่าที่นักเศรษฐศาสตร์ทั้งหลายได้นำมาใช้เพื่อการอธิบายถึงผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของทรัพยากรที่ดิน ซึ่งอาจจะมี ความหมายที่กว้างขวางหรือแคบกว่า คำว่า ค่าเช่าที่ดิน หรือ Land Rent ก็ได้

ส่วนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าในชุมชนสวนหลวงจากการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่วนใหญ่เป็นงานวิจัยที่เน้นการศึกษาทางด้านกายภาพเป็นหลัก ไม่มีการศึกษาในด้านเศรษฐกิจหรือผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเดิม อีกทั้งวิทยานิพนธ์ที่มีการศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้นเป็นการศึกษาที่เน้นกลุ่มประชากรกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเพียงกลุ่มเดียว

2.3.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการวิจัยของ สมจิต ชูเพชร (2541) เรื่องผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท พบว่าผู้เช่าที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์มีอายุระหว่าง 31-60 ปี พักอาศัยในอาคารพาณิชย์ ตั้งแต่ 1 ถึง 4 คูหา มีการดัดแปลงต่อเติมหรือปรับปรุงอาคารเพื่ออำนวยความสะดวก สมาชิกครอบครัวมีประมาณ 4-6 คน ใช้อาคารพาณิชย์เป็นสถานที่ทำงาน โดยประกอบกิจการเฉพาะชั้นล่างและใช้ชั้นบนของอาคารในการอยู่อาศัย ระยะเวลาที่อยู่ในอาคารประมาณ 25 ปีขึ้นไป การครอบครองอาคารส่วนใหญ่เป็นลักษณะเจ้าของกิจการโดยเป็นผู้เช่าตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เหตุจูงใจในการใช้อาคารเป็นที่พักอาศัย เพราะมีความสะดวกในการประกอบธุรกิจ ทำเลที่ตั้งของอาคาร

ที่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจ ส่วนปัญหาที่มีผลต่อการอยู่อาศัยคือ ค่าเช่าแพง และระยะเวลาเช่าสั้นเกินไป ผลกระทบที่มีต่อผู้เช่าเมื่อมีการพัฒนาที่ดินตามผังแม่บท ด้านกายภาพพบว่าต้องหาที่อยู่อาศัยใหม่ พื้นที่ใช้สอย ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ ตลอดจนความไม่คุ้นเคยกับทำเลที่ตั้งและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ด้านสังคมพบว่าห่างไกลสังคม เพื่อนบ้าน กระทั่งกับลูกค้า แหล่งงาน สภาพจิตใจ ความรู้สึกและความสุข ด้านเศรษฐกิจพบว่าการดำรงชีพมีค่าใช้จ่ายเพิ่ม รายได้ลด ความไม่มั่นคงทางการเงิน หรือปัญหานี้สิน ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่พบว่ามีความประสงค์อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในย่านธุรกิจ โดยเลือกที่จะเช่าซื้อโครงการจัดสรร หรือเช่าระยะยาวจากเจ้าของเดิม รูปแบบที่เลือกยังคงเป็นอาคารพาณิชย์ เพราะทำเลที่ตั้งกับความเหมาะสมกับธุรกิจการค้า ทั้งนี้ผู้เช่ามีความต้องการอยู่อาศัยประกอบการค้าในอาคารพาณิชย์อีกสักระยะ เพราะมีวิถีชีวิตความผูกพันมานาน หากจะมีการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บทก็ยังคงต้องการที่จะอยู่ในพื้นที่เดิม

โดยงานวิจัยดังกล่าว เป็นการศึกษารวมของผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทั้ง 17 หมอน ไม่ได้ศึกษาแบบเจาะลึก อีกทั้งเป็นงานวิจัยที่ศึกษาเมื่อปี 2541 เป็นการศึกษาแนวโน้มหรือผลกระทบของผู้เช่าก่อนการรื้อถอนอาคารตามผังแม่บท โดยยังไม่เกิดขึ้นจริงแต่เป็นเพียงการคาดการณ์ล่วงหน้าถึงผลกระทบ ผลการศึกษาดังกล่าวอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องด้วยปัจจุบันปี 2554 ได้มีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในระยะการพัฒนาแรก จึงจำเป็นต้องศึกษาถึงสภาพเศรษฐกิจและผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจของผู้เช่าในปัจจุบัน เพื่อนำข้อมูลปัจจุบันดังกล่าวที่ได้ศึกษาและวิจัยนั้นนำไปใช้ในการเสนอแนวทางการปรับปรุงแก้ไขเพื่อการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในระยะการพัฒนาขั้นต่อไป และเพื่อตระหนักถึงผลกระทบของผู้เช่าและหาแนวทางในการช่วยเหลือสำหรับหน่วยงาน สถาบันที่จะมีการพัฒนาพื้นที่แบบรื้อสร้างใหม่ต่อไปในอนาคต

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ และผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

งานวิจัยนี้มุ่งเน้นในเรื่องความมั่นคงทางเศรษฐกิจ โดยใช้ตัวชี้วัดในเรื่องของผลกระทบด้านเศรษฐกิจของผู้เช่าในระดับรายบุคคล จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาคำนิยามของคำว่าความมั่นคงทางเศรษฐกิจเพื่อทำความเข้าใจในภาพรวม ก่อนทำการวิเคราะห์ในระดับลึกลงไปถึงเรื่องผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจของผู้เช่า โดยได้รวบรวมแนวความคิดและคำนิยามที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. คำนิยามของความมั่นคงทางเศรษฐกิจของครัวเรือน
2. ตัวชี้วัดความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับครัวเรือน

2.4.1 คำนิยามของความมั่นคงทางเศรษฐกิจของครัวเรือน

สุทธิศัพท์ วชิรขจร (2553) ให้ความหมายว่า “ความมั่นคงทางสังคมและเศรษฐกิจ หมายถึง การที่ความต้องการพื้นฐานซึ่งสนองความจำเป็นในแต่ละวันของบุคคลได้รับการตอบสนองโดยระบบ และหน่วยงานที่เป็นผู้จัดหรือดูแลด้านสวัสดิการในระดับพื้นฐานของความมั่นคงทางสังคม และเศรษฐกิจที่บุคคลพึงได้รับ จะได้แก่ การคุ้มครองเกี่ยวกับความจำเป็นพื้นฐานทางเศรษฐกิจ การมีงานทำ การมีสุขภาพที่ดี และการสนองตอบทางวัตถุในกรณีอื่นๆ”

ปราณี ทินกร (2546) ได้แสดงความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับบุคคลหรือระดับครัวเรือนว่า การมีงานทำ มีรายได้เพิ่มขึ้นสม่ำเสมอ มีทรัพย์สินและเงินเก็บพอสมควรที่จะรับมือกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีหนี้ที่อยู่ในวิสัยที่ใช้คืนได้โดยไม่กระทบกระเทือนมาตรฐานความเป็นอยู่ ปัจจัยเหล่านี้อาจแสดงถึงความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับครัวเรือน ซึ่งเมื่อมองในภาพรวมของประชาชนทุกคนในประเทศ จึงเกิดเป็นความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับประเทศ ซึ่งหมายถึง อัตราการว่างงานที่ลดลง รายได้รวม และค่า GDP ที่สูงขึ้นเป็นต้น

กรกช ปริตวงศ์ (2541) ได้กล่าวว่าถึงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัย ในกรณีที่เกิดการรื้อย้ายที่อยู่อาศัย สรุปได้ว่าภายหลังจากการรื้อย้ายคนในชุมชนจะมีแนวโน้มในการเสียค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางมากขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อการประกอบอาชีพ เนื่องจากชุมชนมีระยะทางที่ไกลจากแหล่งงานเดิมมากขึ้น ซึ่งการรื้อย้ายชุมชนออกในระยะใกล้หรือย้ายไปที่ดินข้างเคียงนั้นจะช่วยลดระยะทางและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงได้ อย่างไรก็ตาม การรื้อย้ายชุมชนออกไปที่ดินใหม่จะเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายในด้านของการได้มาซึ่งที่ดินและที่พักอาศัย (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, 2546) รายจ่ายที่เพิ่มขึ้นนี้จึงเป็นตัวชี้วัดหนึ่งของความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับครัวเรือน

2.4.2 ตัวชี้วัดความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับครัวเรือน

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (2548) ได้กำหนดตัวชี้วัดความมั่นคงของมนุษย์ระดับบุคคล ด้านการมีงานทำและรายได้ดังนี้

1. สถานภาพการทำงาน
2. รายได้จากการทำงานและทรัพย์สิน
3. ปริมาณหนี้สิน
4. เงินออม
5. ความพึงพอใจในงาน

ความมั่นคงในงานจากการศึกษาบทความของไพบูลย์ วัฒนศิริธรรม (2545) สรุปได้ว่า ตัวชี้วัดที่แสดงถึงความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ได้แก่ จำนวนเด็กที่มีอาหารรับประทานไม่ครบมื้อ อัตราการมีที่อยู่อาศัยมั่นคง จำนวนคนจน และอัตราการมีงานทำ

สุรสิทธิ์ วชิรขจร (2553) ได้ตั้งประเด็นและตัวชี้วัดด้านความมั่นคงทางสังคมและเศรษฐกิจออกเป็น 5 ประเด็น ได้แก่ ทรัพยากรทางการเงิน ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม สุขภาพและการดูแลสุขภาพ การทำงาน และการศึกษา ซึ่งประเด็นด้านทรัพยากรทางการเงินนั้นจะมุ่งเน้นในด้านของความเพียงพอและความมั่นคงของรายได้ โดยมีตัวชี้วัดปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ความเพียงพอของรายได้ ตัวชี้วัดได้แก่ ส่วนของรายได้ครัวเรือนที่ใช้ในด้านสุขภาพ เครื่องนุ่งห่มอาหารและที่อยู่อาศัยในกรณีของครอบครัวที่มีฐานะปานกลางและยากจน
2. ความมั่นคงของรายได้ ตัวชี้วัดได้แก่ เหตุการณ์ที่อาจส่งผลให้เกิดความเสี่ยงต่อความยากจนของครัวเรือน และสัดส่วนของประชาชนที่อยู่ในครัวเรือนที่ต้องพึ่งพาเงินสนับสนุนจากรัฐที่ช่วยให้มีรายได้อยู่เหนือเส้นความยากจน

โครงการพัฒนาแห่งสหประชาชาติ (United Nations Development Programme) หรือ UNDP (1997) (อ้างถึงในเอกสารประกอบการสัมมนาวิชาการ เรื่อง “ความมั่นคงของมนุษย์”, 2546) ได้กำหนดดัชนีชี้วัดความมั่นคงทางเศรษฐกิจทั้งหมด 9 ตัว ได้แก่

1. รายได้ขั้นพื้นฐาน
2. เงินอุดหนุนจากภาครัฐ
3. การจ้างงาน
4. ผู้ไม่มีงานทำ
5. จำนวนคนจน
6. ที่ดินทำกิน
7. การเข้าถึงแหล่งเงินทุน
8. อัตราเงินเฟ้อ
9. การไม่มีที่อยู่อาศัย

การพิจารณาเพื่อวิเคราะห์และตั้งตัวชี้วัดความมั่นคงทางเศรษฐกิจและผลกระทบด้านเศรษฐกิจในระดับรายบุคคลนั้นมีพื้นฐานมาจากความหมายของความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับครัวเรือนที่ได้สรุปไปข้างต้น ความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัย ประกอบกับวัตถุประสงค์ของของงานวิจัย สามารถสรุปตัวชี้วัดที่จำเป็นในการหาความมั่นคงทางเศรษฐกิจระดับบุคคลได้ 4 กลุ่มดังนี้

1. การมีงานทำ การจ้างงานเป็นปัจจัยที่เป็นตัวสร้างรายได้ให้แก่ตนเองและคนในครัวเรือน เป็นจุดเริ่มต้นของการสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับรายบุคคล การที่ตนเองมีความสามารถในการประกอบอาชีพหรือประกอบอาชีพที่รายได้เพียงพอต่อการใช้จ่าย ย่อมมีความมั่นคงมากกว่าคนที่ไม่มีรายได้ไม่พอต่อรายจ่าย หรือคนที่ไม่สามารถประกอบอาชีพได้เลย

2. ลักษณะของงาน นอกจากความสามารถในการประกอบอาชีพแล้ว การมีงานทำ อาจพิจารณาจากลักษณะของอาชีพที่ทำ โดยอาชีพที่มีความมั่นคงและปลอดภัย เช่น มีการทำสัญญาการจ้างงานอย่างถูกกฎหมายจะมีความมั่นคงมากกว่าอาชีพที่ไม่มีการทำสัญญา เนื่องจากมีรายได้ที่มั่นคงแน่นอน เป็นต้น

3. เงินออม เป็นปัจจัยที่แสดงถึงผลต่างระหว่างรายได้กับรายจ่าย ซึ่งเป็นตัวสร้างความมั่นคงในอนาคตหรือเป็นการสะสมเงินทุนเพื่อนำไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่นๆ เช่น ค่ารักษาพยาบาลใช้เพื่อภาระหนี้สิน ใช้ในการลงทุนประกอบอาชีพ สำหรับผู้เช่าอาจใช้ในการลงทุนสำหรับการย้ายที่อยู่อาศัยหรือแหล่งงานใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่าในพื้นที่เดิม ใช้ในบ้านปลายชีวิต เป็นต้น การที่ครอบครัวมีการเก็บเงินออมไว้ใช้จึงเป็นการสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจในรูปแบบหนึ่ง

4. รายได้สุทธิ รายได้ที่ได้มาจากส่วนต่างของรายจ่าย ซึ่งแสดงถึงสภาพทางเศรษฐกิจระดับรายบุคคลและระดับครัวเรือน รายได้สุทธิมาก แสดงว่าในระดับรายบุคคลและครัวเรือนมีความสามารถในการจับจ่ายใช้สอยในสิ่งที่จำเป็นได้ และมีแนวโน้มที่จะมีเงินออมในครัวเรือน แต่รายได้สุทธิต่ำแสดงถึงการขาดสภาพคล่องของค่าใช้จ่ายในครัวเรือน และมีแนวโน้มที่จะมีอุปสรรคในการเข้าถึงและได้มาซึ่งปัจจัยสี่หรือความสามารถในการเดินทาง เป็นต้น

จากการศึกษาแนวความคิดของ ดำรงค์ดี ชัยสนิท (2536) กล่าวว่าไว้ว่า ลูกจ้างส่วนใหญ่ต้องการความมั่นคงในการทำงานและความมั่นคงด้านเศรษฐกิจ (Economic Security) เพื่อจะ

ได้รับเงินเดือนหรือค่าจ้างสำหรับปีจ่าย 4 เช่นที่อยู่อาศัย ฯลฯ เป็นการยกระดับมาตรฐานการครองชีพ (Standard of Living)

2.5 แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอุดหนุนข้าม (Cross-subsidy) เพื่อช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยราคาถูกลงสำหรับผู้มีรายได้น้อย

การศึกษาเรื่องผลกระทบต่อผู้เช่าด้านเศรษฐกิจ จากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในชุมชนสวนหลวง ตามการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องศึกษาแนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอุดหนุนข้าม (Cross-subsidy) เนื่องจากผู้วิจัยได้เสนอวิธีการอุดหนุนข้าม (Cross-subsidy) เป็นเครื่องมือในการแก้ไขปัญหาเรื่องการช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย เพื่อการเสนอแนะในงานวิจัยชิ้นนี้ และโครงการฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ในโครงการอื่นๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตต่อไป โดยมีแนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

2.5.1 การฟื้นฟูเมือง โดยช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยในต่างประเทศ

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาและยกตัวอย่าง การฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ด้วยวิธีการที่ไม่ต้องให้คนในชุมชนย้ายออกจากชุมชนไม่ต้องเปลี่ยนแหล่งงานใหม่ แต่สามารถอยู่ร่วมกันได้กับสิ่งแวดล้อมใหม่ที่เกิดขึ้นจากการฟื้นฟูเมือง ดังนี้

ตัวอย่างโครงการฟื้นฟูเมืองในประเทศสิงคโปร์ จากเอกสารประกอบการสัมมนา “ฟื้นฟูเมือง เรื่องของใคร ทำไม่ต้องทำ” เมื่อ 19 สิงหาคม 2547 โทนี ตัน เคง จู ที่ปรึกษาอาวุโส เซอร์บานา คอนซัลแตนท์ กล่าวถึงการฟื้นฟูเมืองในประเทศสิงคโปร์ โครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยโดยการเลือกหรือทำลายอาคารบางอาคารและสร้างใหม่ (Selective En-bloc Redevelopment Scheme (SERS)) ดังนี้

โครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยแบบรื้อสร้างใหม่เริ่มดำเนินการโครงการ SERS ในเดือนสิงหาคม 2528 เพื่อปรับปรุงอาคารที่มีสภาพเก่าให้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่ดีขึ้น ทั้งนี้จะเป็นกลุ่มอาคารที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง เป็นการจัดประโยชน์การใช้ที่ดินให้ดีและมีประสิทธิภาพมากขึ้น และรัฐบาลก็สามารถมีส่วนแบ่งจากโครงการด้วยการให้โอกาสผู้อยู่อาศัยได้อยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น ในห้องที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ทั้งนี้โดยที่ผู้อยู่อาศัยไม่ต้องออกจากชุมชน ปัจจุบันที่พวกเขาคุ้นเคย จะมีการชดเชยแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการจัดทำโครงการ ด้วยการมอบผลประโยชน์จากการปรับปรุงที่อยู่อาศัยช่วยคงความผูกพันของครอบครัวและชุมชนไว้ และช่วยลดความมุ่นวายที่เกิดจากการคัดค้านของครอบครัวที่ได้รับผลกระทบจากการจัดทำโครงการ

นอกจากนี้ยังมีตัวอย่างของการฟื้นฟูเมืองในต่างประเทศที่เน้นการปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมให้มีสภาพที่ดีขึ้นมากกว่าการทำลายของเก่าแล้วสร้างขึ้นมาใหม่ ดังนี้

จากเอกสารประกอบการสัมมนา “ฟื้นฟูเมือง เรื่องของใคร ทำไมต้องทำ” เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2547 คอร์ดีคาร์ฟ ได้นำเสนอตัวอย่างการฟื้นฟูเมืองในประเทศเนเธอร์แลนด์ ดังนี้

ประเทศเนเธอร์แลนด์มีประวัติที่ยาวนานในเรื่องการสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยของรัฐ หรือโครงการบ้านสวัสดิการของรัฐ (Social housing) เนเธอร์แลนด์มีพระราชบัญญัติที่อยู่อาศัยฉบับแรกใช้ในปี พ.ศ. 2444 และเริ่มมีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยตั้งแต่นั้นมา จนกระทั่งถึงต้นศตวรรษที่ 20 ภาคเอกชนได้เริ่มตระหนักถึงเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งในช่วงศตวรรษที่ 19 จนถึงต้นศตวรรษที่ 20 เมืองทั้งหลายในเนเธอร์แลนด์เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว และในทุกเมืองมีหน่วยพักอาศัยที่จัดสร้างขึ้นใหม่จำนวนมาก ในขณะที่เดียวกับที่มีการพัฒนาและก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมากนั้น ในเขตพักอาศัยของกลุ่มคนทำงานของเนเธอร์แลนด์ได้ประสบกับปัญหาการมีที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐาน ห้องมีขนาดเล็กเกินไปสำหรับครอบครัว ไม่มีห้องอาบน้ำ ไม่มีสวนสาธารณะในบริเวณใกล้เคียง และไม่มีสนามเด็กเล่น ในช่วงเวลานี้จึงเป็นการเริ่มต้นให้มีการฟื้นฟูเมือง (Urban renewal)

หลักเกณฑ์พื้นฐานในการฟื้นฟูเมืองคือการให้ประชาชนได้อยู่ในที่พักอาศัยที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยและอยู่ในเขตเมืองของตน ดังนั้นจึงเป็นการจัดหาที่อยู่อาศัยแบบเช่า ที่ประชาชนสามารถรับภาระในการจ่ายได้ ในการนี้ได้มีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่สร้างในช่วงก่อนสงคราม เป็นผลงานการจัดสร้างและกำกับดูแลของสหกรณ์ที่อยู่อาศัย (housing cooperatives) ทั้งนี้เพื่อให้การฟื้นฟูเมืองเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยการฟื้นฟูครั้งนี้เน้นการปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมให้มีสภาพที่ดีขึ้น (Renovation) มากกว่าการทำลายของเก่าแล้วสร้างขึ้นมาใหม่

2.5.2 แนวคิดในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบบูรณาการกับการพัฒนาเมือง

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่รอบโครงการถนนวงแหวนอุตสาหกรรม กรณีศึกษาพื้นที่ราษฎร์บูรณะ โดยผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณ์พิทย ภาณุชภัคดี และอาจารย์สุพินดา ตั้งรุ่งเรืองอยู่ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยได้มีการกล่าวถึงการนำหลักการอุดหนุนทางการเงินระหว่างกลุ่ม (Cross-subsidy) เพื่อเป็นเครื่องมือในการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบบูรณาการกับการพัฒนาเมือง

โดยการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ราษฎร์บูรณะปี พ.ศ. 2554 พบว่าจะมีความต้องการประมาณ 28,700 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือนถึง 19,500 หน่วย รายได้ปานกลาง 7,500 หน่วยและรายได้สูง 1,700 หน่วย จึงควรมี

การพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ โดยการพัฒนาในพื้นที่ดินแปลงโล่ง พิจารณานำอุปทานที่ดิน 3 แปลงมาวางผังให้เป็นชุมชนที่มีความสมดุลทางสังคม คือให้มีการประสานการอยู่อาศัยร่วมกันของประชากรต่างกลุ่มรายได้ ซึ่งนอกจากจะทำให้เกิดการพัฒนาทางสังคมแล้วยังทำให้สามารถนำหลักการอุดหนุนทางการเงินระหว่างกลุ่ม (Cross-subsidy) เพื่อลดการอุดหนุนจากรัฐด้วย อีกทั้งควรมีการพัฒนาแทรกในที่ว่างขนาดเล็ก (In-fill Development) เนื่องจากพบที่ดินแปลงโล่งขนาดเล็กอยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดการใช้พื้นที่และสาธารณูปโภคไม่คุ้มค่า จึงควรมีมาตรการนำพื้นที่มาพัฒนา โดยบางส่วนอาจพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้

จากการศึกษางานวิจัยของ เมตตา วิชัยพฤกษ์ (2544) ได้ทำการวิจัยเรื่องการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) เพื่อการพัฒนาชุมชน กรณีศึกษาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ในการศึกษาความเป็นไปได้ที่จะนำเอาวิธีการปันส่วนที่ดิน เพื่อพัฒนาเมืองมาประยุกต์ใช้ในการวางแผนเพื่อการพัฒนาชุมชนในเขตพื้นที่เมือง โดยใช้พื้นที่ย่านเศรษฐกิจ ที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร คือชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ เป็นกรณีศึกษาพร้อมทั้งเป็นการหาข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวกับการดำเนินการปันส่วนที่ดินเพื่อใช้เป็นแบบอย่างสำหรับการศึกษาและดำเนินการในพื้นที่บริเวณอื่น ๆ ต่อไปในอนาคต จากการศึกษาวิจัยเรื่องนี้ เมตตา วิชัยพฤกษ์ ได้ขอค้นพบว่าพื้นที่ศึกษาดังกล่าวมีปัจจัยและข้ออำนวยความสะดวกการใช้การปันส่วนที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อยู่หลายประการได้แก่ (1) แรงกระตุ้นของเจ้าของที่ดินที่ต้องการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า (2) ความเข้าใจกันระหว่างเจ้าของที่ดินและชุมชน (3) ศักยภาพของพื้นที่ซึ่งถูกใช้อย่างมีประสิทธิภาพ (4) ความสัมพันธ์ของชุมชนกับพื้นที่ข้างเคียงในแบบที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน (5) ความร่วมมือและความเข้าใจถึงผลดีของการปันส่วนที่ดินของผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ส่วนใหญ่ และ (6) ความร่วมมือและคำแนะนำจากหน่วยงานของภาครัฐและภาคเอกชนที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่โครงการในด้านต่าง ๆ ตามความพร้อมของชุมชนเอง ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของโครงการ ผลจากการศึกษาครั้งนี้ปรากฏว่า ไม่มีความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในส่วนที่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ เพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งไปชดเชยค่าใช้จ่ายในส่วนของโครงสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Cross Subsidy) แต่มีความจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงเป้าหมายหลักของการพัฒนาพื้นที่ นั่นคือการกระจายโอกาสการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง โดยในการแก้ปัญหาของสังคมเมืองนั้นมิได้จำกัดอยู่เฉพาะเรื่องความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยและรายได้เท่านั้น หากควรครอบคลุมถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของสังคม และองค์ประกอบของเมืองด้วย มิฉะนั้นในที่สุดแล้วปัญหาชุมชนแออัดในพื้นที่เมืองก็กลายมาเป็นปัญหาของเมืองเช่นเดิม ดังนั้นข้อเสนอแนะต่อโครงการปันส่วนที่ดิน คือการนำไปใช้กับพื้นที่อื่น ๆ ในพื้นที่เมืองให้มากขึ้น โดยภาครัฐจะต้องมีนโยบายที่จะให้การสนับสนุนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

โดยการจัดสรร (1) งบประมาณทางด้านการเงินที่เพียงพอ (2) โครงสร้างทางกฎหมายในการให้การสนับสนุนผ่อนปรนข้อกำหนด หรือมาตรการต่าง ๆ ที่เอื้อต่อการดำเนินการ เช่น ส่งเสริมให้เกิดผังเมืองเฉพาะเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่โดยการเพิ่มอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินให้สูงขึ้น (FAR BONUS) (3) ทรัพยากรทางด้านบุคคล ซึ่งจะช่วยเผยแพร่ความรู้ความเข้าใจในหลักการที่แท้จริงของการปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ปัญหาทางด้านผังเมืองโดยรวมอันจะก่อให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่าตามมูลค่าจริงของที่ดิน

จากงานวิจัยของ รองศาสตราจารย์ ดร.นพดล สหชัยเสรี (2553) เรื่องความน่าจะเป็นของเอกชนในการจัดสรรที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่คนยากจนในเมือง กรณีศึกษาในกรุงเทพมหานคร โดยงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อแรงจูงใจสำหรับภาคเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร รวมถึงความน่าจะเป็นของเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกในลักษณะ cross-subsidy ด้วยการให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ และศึกษาถึงขีดความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยสำหรับที่อยู่อาศัย การศึกษาพบว่าผู้มีรายได้น้อยเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มของการย้ายงานตามที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ส่วนใหญ่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยการเช่าซื้อมากกว่าการเช่าอยู่ สำหรับประเด็นความสามารถในการจ่าย การวิจัยพบว่าตัวแปรด้านระดับรายได้ครัวเรือนสามารถอธิบายความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินดาวน์ได้ดีที่สุดเมื่อเทียบกับตัวแปรอิสระอื่นๆ นอกจากนี้พบว่าระดับการศึกษาและลักษณะของการประกอบอาชีพมีความสัมพันธ์ในเชิงบวกกับความสามารถในการจ่ายต่อเดือนและการจ่ายเงินดาวน์ในระดับที่รองมาจากตัวแปรด้านรายได้ครัวเรือน การศึกษาายังพบว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยนี้มีความต้องการในด้านประเภทและขนาดของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่หลากหลาย นอกจากนี้การศึกษาได้แสดงให้เห็นว่าชุมชนที่มีรายได้น้อยที่สุดจะเป็นกลุ่มเสี่ยงที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงสุดและมีความสามารถต่ำสุดในการให้การศึกษาแก่บุตร ข้อจำกัดเหล่านี้นับเป็นอุปสรรคหลักโอกาสในการพัฒนาทางเศรษฐกิจครัวเรือน (social mobility) สำหรับภาคเอกชน

โดยงานวิจัยเรื่องนี้ รองศาสตราจารย์ ดร.นพดล สหชัยเสรี ได้ข้อค้นพบว่าทัศนคติของเอกชนต่างมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อวิสัยทัศน์และการวางแผนการลงทุนหรือการพัฒนาที่อยู่อาศัยในตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ดังนั้นจึงจำเป็นที่เอกชนต้องเข้าใจพลวัตของเมืองที่มีผลมาจากปัจจัยด้านที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปสู่การแก้ปัญหาความไม่พอเพียงของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จากมุมมองของเอกชนจะพบว่าระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่ภาครัฐต้องการขายนั้นไม่คุ้มต่อการลงทุน การวิจัยครั้งนี้พบว่าระดับราคาต่อหน่วยของโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกซึ่งเอกชนส่วนใหญ่สามารถทำได้นั้นมีระดับราคาอยู่ระหว่าง 800,000 ถึง 1,000,000 บาท หากภาครัฐต้องการ

ให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในระดับราคาประมาณ 350,000 บาท / หน่วย เช่น โครงการบ้านมั่นคง หรือโครงการบ้านเอื้ออาทร ภาครัฐต้องวางแผนด้านการสนับสนุนเงินในการลงทุนหรือการสร้างแรงจูงใจจากสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้ประกอบการนั้นๆ ต้องการ ภาครัฐควรสนับสนุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยราคาแพงและที่อยู่อาศัยราคาถูก แนวทางนี้จะทำให้โครงการราคาถูกดังกล่าวได้รับความช่วยเหลือด้านการเงินจากโครงการราคาแพง (Cross-subsidy) ในทางกลับกันโครงการราคาถูกก็ยังจะสามารถก่อให้เกิดประโยชน์ต่อโครงการราคาแพง เช่น ก่อให้เกิดความเป็นชุมชนและเป็นส่วนดึงดูดให้เกิดความหลากหลายของกิจกรรมการอยู่อาศัย โครงการแบบ Cross-subsidy ดังกล่าว ภาครัฐอาจเสนอให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อแลกกับสิทธิประโยชน์ในการพัฒนาโครงการ (ราคาแพง) อื่นๆ ที่เอกชนดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ สิทธิประโยชน์ในการเชื่อมต่อสาธารณูปโภค การผ่อนผันเกี่ยวกับการจัดสรร การลดหย่อนภาษี การค้า และการลดหย่อนภาษีโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น

ในประเทศไทยนั้นการฟื้นฟูเมืองด้วยวิธีการ Cross-subsidy เริ่มมีการศึกษาแนวทางการปฏิบัติ แนวความคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการนำวิธี Cross-subsidy มาวิจัยใช้กับเมืองไทย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร โดยวิธีนี้ยังไม่ค่อยมีการนำมาใช้จริงมากนัก แต่ปัจจุบันเริ่มมีการคำนึงถึงผลกระทบของคนในชุมชน และสวัสดิการของคนในชุมชนมากขึ้น สำหรับชุมชนที่มีโครงการฟื้นฟูชุมชนเมือง ดังตัวอย่างของหน่วยงานต่อไปนี้

จากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมือง พบว่าโครงการฟื้นฟูเมืองเป็นโครงการที่กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) เพื่อพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรมในเมือง ให้ดีขึ้นทั้งสภาพความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อม

ผู้วิจัยได้ยกตัวอย่างของชุมชนดินแดง ดังนี้ การเคหะแห่งชาติได้ศึกษาแนวทางการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงมาตั้งแต่ปี 2533 ได้มีการศึกษา ปรับปรุง และจัดทำแผนโครงการอีกหลายครั้ง จนกระทั่งได้มีการนำเสนอคณะรัฐมนตรี พิจารณาแผนผังแม่บทการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2543 คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติแผนผังแม่บทดังกล่าว และให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัย โดยให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณากำหนดลักษณะเกณฑ์และดำเนินการดังต่อไปนี้ ให้เสร็จก่อนจึงจะเริ่มโครงการเอกสารขออนุมัติในหลักการของการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (2540)

1. จัดทำแผนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมและการก่อสร้างอาคารหรือการจัดหาที่พักชั่วคราวให้ชัดเจน โดยคำนึงถึงผลกระทบด้านครอบครัว โรงเรียนของบุตรและแหล่งงานของผู้อยู่อาศัยเดิม

2. ศึกษาและพิสูจน์เพื่อทราบจำนวนและรายชื่อผู้อยู่อาศัยเดิมและจัดทำบัญชีรายชื่อประกาศไว้ในแต่ละคณะชุมชนให้ชัดเจน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีโอกาสตรวจสอบความถูกต้องได้

3. กำหนดภาคสิทธิในการเช่า และเงินช่วยเหลือค่าขนย้ายชั่วคราวระหว่างดำเนินการโครงการสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมให้มีความชัดเจนและเป็นธรรมตามภาวะเศรษฐกิจ

4. กำหนดให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้รับสิทธิพิเศษในการเช่าพักอาศัยในโครงการเป็นอันดับแรก ในอัตราค่าเช่าพิเศษต่ำกว่าอัตราค่าเช่าปกติที่จะคิดจากผู้อยู่อาศัยใหม่ โดยพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าพิเศษดังกล่าว ในอัตราต่ำสุดที่จะพิจารณาได้ และให้พิจารณารายได้เฉลี่ยของผู้พักอาศัยเดิมเป็นเกณฑ์ โดยคำนึงถึงการสร้างแหล่งงาน และการประกอบอาชีพเพื่อสร้างความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้อยู่อาศัยเดิม

5. ต้องมีการกำหนดพื้นที่ที่จะใช้เป็นศูนย์บริการชุมชน อาทิ ห้องสมุดชุมชน ศูนย์สุขภาพชุมชนและศูนย์สุขภาพผู้สูงอายุ ศูนย์เลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ศูนย์กีฬาและนันทนาการ เป็นต้น โดยต้องมีสัดส่วนที่เพียงพอและเหมาะสมกับผู้พักอาศัยทั้งหมด

6. ต้องมีการกำหนดพื้นที่ที่จะใช้เป็นร้านค้าชุมชนในแต่ละอาคารที่พักอาศัยและพื้นที่ที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะในจำนวนที่เพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สิทธิผู้อาศัยได้เข้าไปประกอบการค้า สร้างรายได้ในอัตราค่าเช่าพิเศษ โดยไม่มีการโอนสิทธิหรือกิจการไปให้อีกคนหนึ่งโดยได้ค่าตอบแทน (ค่าเช่า)

7. ต้องมีการจัดสรรพื้นที่ในพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวนหนึ่ง เพื่อให้สิทธิผู้อยู่อาศัยเดิมได้เช่าอันดับแรกในอัตราค่าเช่าพิเศษ โดยไม่มีการโอนสิทธิหรือกิจการไปให้อีกคนหนึ่งโดยได้ค่าตอบแทน (ค่าเช่า)

8. ศึกษาความเป็นไปได้ในกรณีที่ให้เอกชนลงทุนในการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ ให้มีการกระจายหุ้นของเอกชนให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีโอกาสซื้อก่อน

9. การเคหะแห่งชาติ ต้องชี้แจงทำความเข้าใจ และจัดทำการรับฟังความคิดเห็นจากผู้อยู่อาศัยเดิมเพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการตาม (1-8) ให้เสร็จสิ้นก่อน

โดยผู้วิจัยได้ศึกษาถึงตัวอย่างเงื่อนไขสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม และการชดเชยพื้นที่พักอาศัยของคนในชุมชนดินแดงเดิม ในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ดังนี้

เงื่อนไขสำหรับผู้อยู่อาศัย สรุปได้ดังนี้

1. อาศัยในอาคารก่อสร้างใหม่ ในอัตราค่าเช่า 2,000 บาท/เดือน (รวมค่าบริการส่วนกลาง ค่าภาษี)

2. ย้ายออกจากโครงการ ได้รับเงินชดเชยการย้ายออก 250,000 บาท และเงินช่วยเหลือการขนย้าย 10,000 บาท
3. อยู่อาคารอื่นที่ไม่มีการรื้อถอนในโครงการ ที่อยู่ในสภาพดี โดยจ่ายค่าเช่าในอัตราเดิม และได้รับเงินช่วยเหลือการขนย้าย 5,000 บาท

พื้นที่พักอาศัยชดเชยผู้อยู่อาศัยเดิม สรุปได้ดังนี้

เนื่องจากความจำเป็นในการจัดกลุ่มอาคารเพื่อชดเชยผู้อยู่อาศัยเดิม ในการจัดกิจกรรมที่พักอาศัยให้อยู่ในแนวตั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้มีการพัฒนาพื้นที่เปิดโล่งสำหรับคุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชนเมือง รวมทั้งพื้นที่อยู่ในความดูแลของการเคหะแห่งชาติเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยและฟื้นฟูเมือง

ในเบื้องต้นของการเริ่มต้นโครงการ จำเป็นต้องมีอาคารพักอาศัยรองรับในการย้ายผู้พักอาศัยเดิมเข้าอยู่ แล้วรื้อย้ายอาคารเดิมเปิดพื้นที่เพื่อดำเนินโครงการ เป็นลำดับไปตามแผนผังโครงการ โดยคำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้

1. ผู้อยู่อาศัยเดิม ควรได้รับการชดเชยในย่านเดิม หรือใกล้เคียงที่สุด
2. การรื้อย้ายอาคารเดิมจะทำได้ต่อเมื่อได้มีการจัดพื้นที่ชั่วคราวระหว่างการก่อสร้างระยะแรก หรือการก่อสร้างอาคารชดเชยรองรับเรียบร้อยแล้ว สำหรับการก่อสร้างในระยะต่อมา
3. การชดเชยผู้พักอาศัยเดิมเป็นความสมัครใจของผู้พักอาศัย จึงสามารถเลือกอยู่ในหน่วยชดเชยในพื้นที่โครงการ หรือเลือกโครงการอื่นๆ ของการเคหะแห่งชาติที่สามารถชดเชยกันได้ตามความสมัครใจ พื้นที่ที่ใช้เพื่อการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยชดเชยนี้ได้คำนึงถึงการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดี เงียบสงบ เหมาะแก่การพักอาศัยและอยู่ใกล้เส้นทางที่จะนำไปสู่พื้นที่บริการชุมชน

2.6 บทสัมภาษณ์ด้านการฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ จากผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมือง

ปัจจุบันประเทศไทย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครได้มีการฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ในหลายพื้นที่ ตามยุคสมัยและการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจ สังคม และบริบทโดยรอบของเมือง จะพบได้จากตัวอย่างการฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ เช่น สามย่าน สวนหลวง ดินแดง รวมถึง

โครงการฟื้นฟูเมืองบริเวณเวียงนาครเกษม ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางสังคมของคนในชุมชนเดิม และเจ้าของที่ดินที่อยากขายให้กับนายทุนเพื่อการพัฒนาเป็นอาคารสูง เป็นต้น

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาถึงเรื่องตึกแถวในอดีตถึงปัจจุบันในกรุงเทพมหานคร โดยได้ ยกตัวอย่างบทสัมภาษณ์ของ พัชรา พัชรวานิช อาจารย์ประจำสาขาวิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้ให้สัมภาษณ์ในหนังสือพิมพ์ ผู้จัดการรายวัน ในมุมด้านเศรษฐศาสตร์ว่า เพราะที่ดินนั้นเป็นทุนทรัพย์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญ ในขณะที่ที่ดินมีอยู่อย่างจำกัดแต่ความต้องการของมันเพิ่มมากขึ้นตามจำนวนของประชากร ราคา จึงปรับสูงขึ้นไป อีกทั้งยังมีค่าก่อสร้างอาคารที่สูงขึ้นเรื่อยๆ คนชั้นกลางไม่สามารถมีที่อยู่อาศัย หรือที่ทำกินตัวเองได้ คอนโดมิเนียมใจกลางเมืองจึงเป็นทางเลือกใหม่ การเอาที่ดินมาเฉลี่ยเป็นตึก สูงเป็นกลไกที่ทำให้ราคาที่ดินต่อตารางเมตรที่ขายถูกลงนั่นเอง ดังนั้นอาคารพาณิชย์แนวราบจึง ค่อยๆ เปลี่ยนเป็นตึกสูงๆ รวมถึงไลฟ์สไตล์ของคนมีมากขึ้นทำให้วัตถุประสงค์แตกออกไปอย่าง หลากหลาย เช่น เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ด้านกีฬา ด้านสังคม ในขณะที่ที่ดินก็ยังมีอยู่อย่างจำกัด เช่นเดิม ทำให้อาคารตึกเก่าๆ มีแนวโน้มที่จะถูกทุบทิ้งลงและสร้างเป็นอาคารสูงแทน เพียงแต่ ควรแยกว่าเป็นตึกที่มีโดยทั่วไป หรือตึกที่มีสถาปัตยกรรมที่มีความสวย มีความเป็นอัตลักษณ์ของ ประเทศ ซึ่งในต่างประเทศจะทำนุบำรุงอาคารเหล่านี้ไว้ เพราะคุณค่าลักษณะนี้จะเอากลับมา สร้างใหม่ไม่ได้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องวัสดุ ช่างฝีมือหรือรายละเอียดอื่นๆ ด้วย ซึ่งคุณค่า มูลค่าของ อาคารแบบนี้ก็มีอยู่สูงเช่นกัน ในบทความได้มีการกล่าวถึงความคิดเห็นและความรู้สึกของคน ที่อาศัยในตึกแถวอย่าง นิธิวดี เขียวรัญญูกิจ ซึ่งเคยอาศัยอยู่ในตึกแถวมาตลอดตั้งแต่เยาว์วัย อยู่ใน ตึกแถวบริเวณสามย่านซึ่งปัจจุบันถูกทุบทิ้งไปแล้ว เธอมีความคิดเห็นต่อเรื่องนี้ว่า เป็นเรื่องแน่นอน ที่ต้องเสียดายอยู่ไม่น้อย เพราะเป็นภาพชินตาที่พบเห็นมาตั้งแต่ยังเด็ก เมื่อถูกทุบทิ้งไปแล้วทำให้ รู้สึกใจหายและเสียดายพอสมควร (ผู้จัดการรายวัน, 2554)

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิถึงความคิดเห็นในเรื่องของผลกระทบต่อผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง จากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย เพื่อนำมาเป็นส่วนหนึ่งในการวิเคราะห์และสรุปผล โดยได้ทำการสัมภาษณ์ ผู้ทรงคุณวุฒิ 3 คน ด้วยกัน โดยบทสัมภาษณ์มีการสนับสนุนในข้อเสนอแนะของผู้วิจัย ดังนี้

ผู้ให้สัมภาษณ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นพพันธ์ ตาปนานนท์ (2554)

การพัฒนาเมืองแบบรื้อสร้างใหม่ในปัจจุบัน ในแง่การลงทุน ผู้ลงทุนไม่ยอมเสียค่าใช้จ่าย เอกชนมักดำเนินการภายใต้เงื่อนไขของผลประโยชน์ ไม่อยากแบกรับภาระ ในตัวอย่างของ

ต่างประเทศมีการดำเนินการของรัฐและท้องถิ่น ในการฟื้นฟูเมืองให้ประชาชนในพื้นที่ได้อยู่ต่อไม่ ต้องมีการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน แต่มีการยกระดับชีวิตให้ดีขึ้น พัฒนาสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ให้ดีขึ้น เช่น การ Cross-subsidy คือการนำเงินมาลงทุน แล้วนำผลกำไรนั้นมาช่วยผู้ที่ได้รับผลกระทบ จากการขายที่ดินให้กับคนรวยในราคาที่แพง โดยรัฐมีโอกาสในเรื่องการลงทุนไม่ต้อง เสียดอกเบี้ยให้กับการลงทุน มีการลงทุนที่ถูกกว่า เช่นจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นพื้นที่ที่รัฐ เป็นพื้นที่ที่ได้มาโดยไม่มีค่าใช้จ่ายของที่ดิน ดังนั้นการพัฒนาผังแม่บทจึงประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่อง ที่ดิน และควรนำเงินในส่วนนั้นมาทดแทนให้กับผู้เช่าที่ถูกผลกระทบ

การฟื้นฟูเมืองแบบรีอัสสร้างใหม่นั้น เป็นการทำลายกระบวนการกลุ่ม ความผูกพันกับพื้นที่ ความสัมพันธ์กับคนในชุมชน การแก้ไขปัญหาคือการให้การช่วยเหลือกับบุคคลที่ถูกผลกระทบ เหล่านั้น ด้วยการช่วยเหลือเยียวยา ควรมีการสำรวจผลกระทบคนในพื้นที่นั้น และหาวิธีการบริหารจัดการและช่วยเหลือกลุ่มผู้เช่าเหล่านั้น

นโยบายสิทธิผู้เช่าสามารถเกิดขึ้นได้ ถ้าสังคมไทยปัจจุบันมีการปรับเปลี่ยน โดยที่ นักการเมืองไทยไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ ระบบให้การช่วยเหลือสังคมจะได้ลดความยุ่งยาก ลงเนื่องจากข้อจำกัดที่นักการเมืองไม่อยากจะให้ตนเองได้ผลกำไรลดลง อีกทั้งต้องให้มีสังคมนิยม ในสังคมมากขึ้น มากกว่าทุนนิยมอย่างปัจจุบันนี้ ขึ้นอยู่ว่าสังคมจะปรับเปลี่ยนให้เกิดสังคมนิยม อย่างไม่ให้เกิดผลนั่นเอง

ผู้ให้สัมภาษณ์ นายสมบัติ พรหมสุวรรณ (2554) (เจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการพื้นที่ สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

การฟื้นฟูเมืองแบบรีอัสสร้างใหม่ สิ่งที่สำคัญที่สุดคือการรับฟังความคิดเห็นของผู้ที่ มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่นั้นๆ การให้ข้อมูลข่าวสารที่ครบถ้วน และชัดเจน อย่างโปร่งใส เพื่อลดปัญหาความขัดแย้งของกลุ่มผู้เช่า และเพื่อความเข้าใจตรงกันระหว่างฝ่ายพัฒนา พื้นที่และฝ่ายผู้เช่าหรือกลุ่มผู้เช่าอาศัยอยู่ในชุมชนนั่นเอง

ผู้ให้สัมภาษณ์ สุกุล เทียมปโยธร (2555) (สถาปนิกผังเมือง บริษัท Design service consultant)

การพัฒนาเมืองด้วยการฟื้นฟูเมืองแบบรีอัสสร้างใหม่นั้น มีน้ำหนักการเลือกระหว่างการเก็บรักษากับการพัฒนาเมือง โดยวัดจากเกณฑ์ความหนาแน่นของประชากร ในพื้นที่ กิจกรรมและความหลากหลายในการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงปัจจัยพิเศษ เช่น โครงการ หรือนโยบายของรัฐในการพัฒนาพื้นที่

ปัจจุบันการฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่นั้น เริ่มนำมาใช้กับหลายพื้นที่ในเมือง ซึ่งเป็นวิธีการที่ดีที่จะฟื้นฟูเมืองในมีความเสื่อมโทรมให้น่าอยู่มากขึ้น โดยการรื้ออาคารเช่น สามย่าน และดินแดงนั้น ในความคิดเห็นของ สุพล เทียมปโยธร กล่าวว่า การรื้ออาคารเสื่อมโทรมทั้ง จากตึกแถวเก่าๆ เสื่อมโทรมให้กลายเป็นอาคารสูง เป็นเรื่องปกติที่คนในพื้นที่การพัฒนาต้องยอมรับ เพราะถ้ามองย้อนกลับไปในอดีตแล้ว จากคนที่เคยอยู่บ้านเดี่ยวในเมือง เมื่อเวลาผ่านไปเมืองมีการพัฒนาทำให้คนในเมืองต้องเปลี่ยนมาอยู่อาศัยตึกแถว ซึ่งแรกๆ อาจจะไม่เคยชินกับรูปแบบของตึกแถว แต่ภายหลังก็มีความเคยชิน จนมาถึงวันนี้ที่อยู่อาศัยในเมืองมีการเปลี่ยนแปลงอีกครั้งในการปรับเปลี่ยนจากชุมชนตึกแถว ให้กลายเป็นตึกสูงตามการพัฒนาเมืองโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร แต่ทั้งนี้ต้องการรื้อถอนอาคารเพื่อพัฒนานั้นต้องอ้างอิงกับเกณฑ์ของ คุณค่าในด้านต่างๆ เช่น คุณค่าทางสถาปัตยกรรม คุณค่าทางประวัติศาสตร์ และคุณค่าทางสังคม เป็นต้น เพราะการอนุรักษ์ชุมชนเรื่องของที่อยู่อาศัยนั้น สุพล เทียมปโยธร ได้กล่าวว่า “การอนุรักษ์ไม่ใช่เก็บเอาไว้ ต้องอนุรักษ์ชุมชนแบบกลมกลืนกับยุคสมัย”

การฟื้นฟูเมืองในประเทศไทยที่ผ่านมา ยังไม่ค่อยมีการนำการลงทุนข้าม (Cross-subsidy) มาใช้มากนัก ส่วนใหญ่เป็นวิธีการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เพื่อแบ่งปันผลประโยชน์ในด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในพื้นที่ให้มีศักยภาพที่ดีมากขึ้น

2.7 สรุปแนวคิด ทฤษฎี และกรณีศึกษาผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง จากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

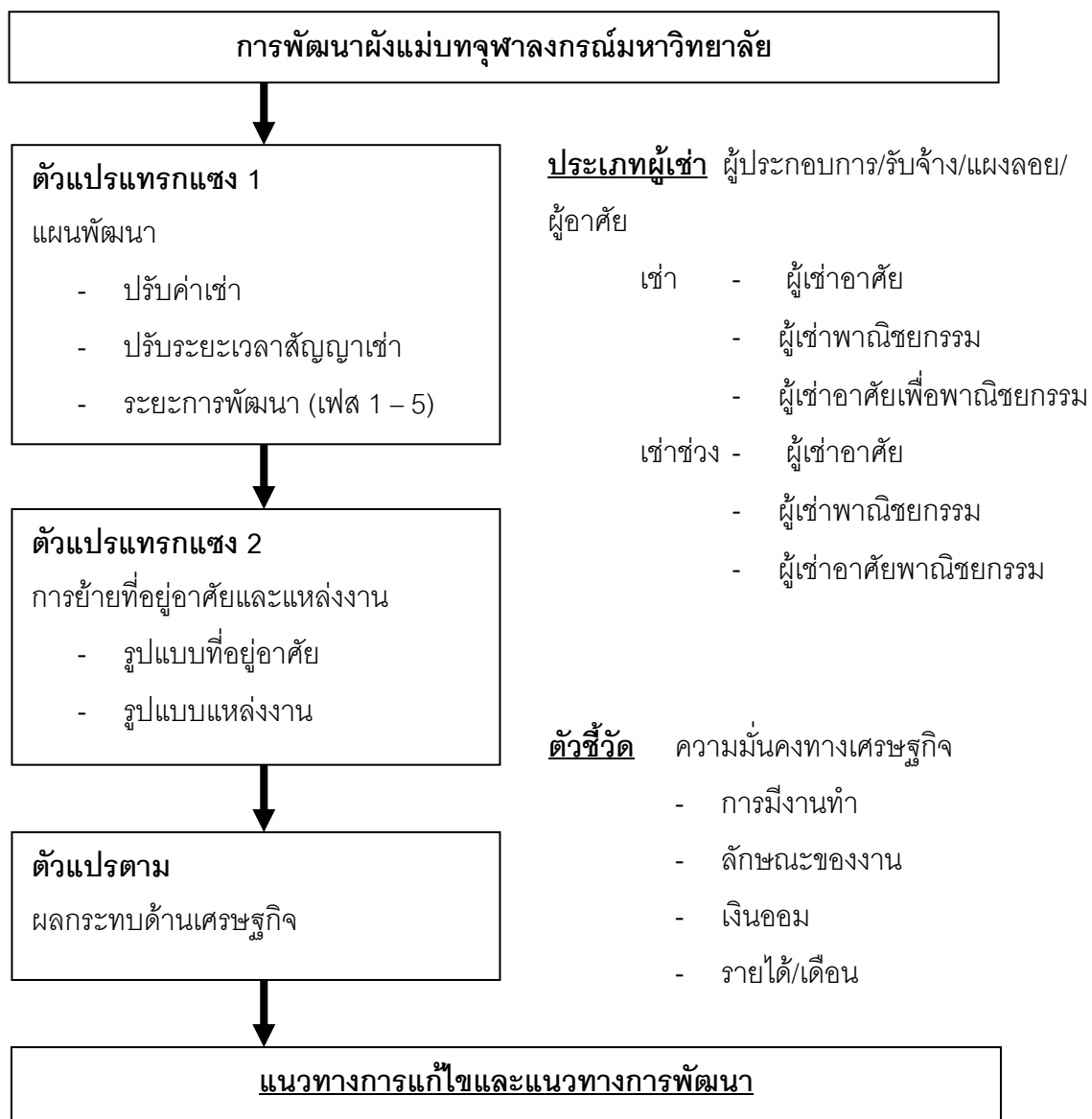
จากการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี กรณีศึกษาผลกระทบด้านเศรษฐกิจ และกรณีศึกษาด้านการฟื้นฟูเมืองของรัฐและจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สรุปได้ว่า ปัญหาของผู้เช่าจากการฟื้นฟูเมืองส่วนใหญ่นั้น มักเกิดผลกระทบกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้เช่าภายในเมือง ซึ่งกลุ่มคนเหล่านี้มักอยู่อาศัยในรูปแบบของตึกแถว แฟลต และห้องเช่า เป็นต้น ดังนั้นควรมุ่งเน้นในการแก้ไขปัญหาด้านความมั่นคงทางเศรษฐกิจของผู้เช่า ด้วยการช่วยเหลือจากรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการให้สวัสดิการ การดูแล เพื่อให้สามารถแก้ไขที่ต้นเหตุได้ ซึ่งการแก้ไขปัญหาต่างๆ เช่น การจัดหาที่อยู่อาศัยและแหล่งงานให้ใหม่ การมีสิทธิผู้เช่า มีเป้าหมายเพื่อสร้าง

ความมั่นคงในการอยู่อาศัยและแหล่งงาน รวมถึงความมั่นคงในชีวิตด้านอื่นๆ เช่น กายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ของผู้เช่าในชุมชน

รูปแบบหรือแนวคิดที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลกระทบและชี้วัดความมั่นคงทางเศรษฐกิจของผู้เช่าระดับรายบุคคลในชุมชนสวนหลวง ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น ทำการอ้างอิงจากตัวชี้วัดความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับครัวเรือน เพื่อเป็นเกณฑ์ในตัวชี้วัด ดังนี้

1. การมีงานทำ
2. ลักษณะของงาน
3. เงินออม
4. รายได้สุทธิ

จากการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่า ความมั่นคงทางเศรษฐกิจ และการฟื้นฟูเมือง ทางบทความและงานวิจัยต่างๆ สามารถพัฒนาเป็นกรอบแนวคิดของงานวิจัยนี้ได้ ดังแผนภูมิที่ 2.1



แผนภูมิที่ 2.1 กรอบแนวความคิดของงานวิจัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้ศึกษาผลกระทบของด้านเศรษฐกิจการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีหน่วยวิเคราะห์เป็นผู้เช่ารายบุคคลคือ ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง ทั้งที่เป็นผู้ประกอบการ ลูกจ้าง แผลงลอย แนวทางในการวิจัยเป็นแบบผสมผสานเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ โดยวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลหลักคือการใช้แบบสอบถามเพื่อได้มาซึ่งข้อมูลเกี่ยวกับรายได้ รายจ่าย เงินออม การย้ายที่อยู่อาศัย และแหล่งงานของผู้เช่า แล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์ผลกระทบด้านเศรษฐกิจในระดับรายบุคคลในการประกอบอาชีพ

3.1 การกำหนดปัญหาการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาผลกระทบทางเศรษฐกิจในระดับรายบุคคลของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จึงใช้ผลกระทบที่เกิดขึ้นเป็นตัวชี้วัดความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจของผู้เช่า ผลการวิจัยจะบ่งชี้ว่าการพัฒนาแบบรื้อสร้างใหม่ตามผังแม่บทของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จะส่งผลกระทบต่อด้านเศรษฐกิจอย่างไรกับผู้เช่าที่อยู่มาแต่เดิม

3.2 วิธีวิจัย

วิธีที่ใช้ในการวิจัยนี้คือการวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการวิจัยเชิงปริมาณจะใช้ข้อมูลจากการสำรวจ แบบสอบถาม ค่าสถิติเชิงตัวเลข นำมาหาค่าความสัมพันธ์เพื่อนำมาเป็นผลวิเคราะห์ ส่วนการวิจัยเชิงคุณภาพจะได้จากข้อมูลการสัมภาษณ์ การจดบันทึก การพูดคุยกับกลุ่มตัวอย่าง และผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องและนำมาวิเคราะห์ร่วมกันระหว่างเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพเพื่อให้ได้มาซึ่งผลสรุปของงานวิจัย

3.2 ขั้นตอนการศึกษา

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี จากเอกสารและการวิจัยที่เกี่ยวข้องและสามารถนำมาใช้ในงานวิจัย ดังนี้

- แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง
- แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองในกรุงเทพมหานคร และการฟื้นฟู

เมืองโดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

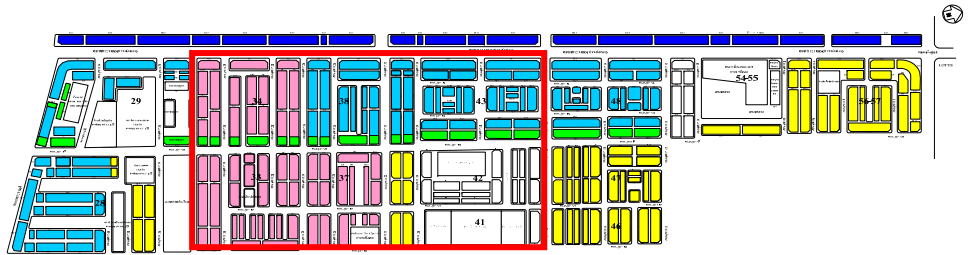
- แนวความคิดเกี่ยวกับผู้เช่า
 - แนวความคิดเกี่ยวกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ และผลกระทบด้านเศรษฐกิจ
2. รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากหน่วยงานของรัฐและเอกชน

โดยทำการศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และปัจจัยด้านอื่นๆ เช่นประวัติการเช่าที่ดินในเขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยของชุมชนสวนหลวง ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจของชุมชน ระเบียบข้อบังคับ สัญญาที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยกำหนดไว้ใช้ในพื้นที่เขตผลประโยชน์ รวมถึงการศึกษาแผนพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในพื้นที่ชุมชนสวนหลวง

3. การคัดเลือกพื้นที่ศึกษา

การศึกษาครั้งนี้เลือกชุมชนสวนหลวงเนื่องจากเป็นชุมชนที่อยู่ในเขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีขนาดเนื้อที่ดิน ประมาณ 180 ไร่ จากพื้นที่ทั้งหมด 1 พันกว่าไร่ ซึ่งเป็นที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้งหมด โดยมีจำนวนหมอนทั้งสิ้น 10 หมอน คือรหัสหมอนที่ 33, 34, 37, 38, 41, 42, 43, 46, 47 และ 48 (ภาพที่ 3.1)

พื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ที่มีผู้เช่าเป็นจำนวนมาก เช่าที่ดินเพื่อประกอบอาชีพมาเป็นเวลานานกว่า 30 ปี มีกิจกรรมพาณิชย์ที่หลากหลายประเภท ลักษณะที่อยู่อาศัยในชุมชนเป็นแบบอาคารแถว ปัจจุบันมีการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาแบบรื้อสร้างใหม่ตามแผนพัฒนาของผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่งผลกระทบให้กับผู้เช่าในชุมชน เมื่อหมดสัญญาเช่าจึงต้องย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ โดยระยะการพัฒนาที่ส่งผลต่อการรื้อถอนอาคาร (ภาพที่ 3.2 และภาพที่ 3.3)



กลุ่ม ที่	โครงการ	ระยะเวลาต่อ สัญญาใหม่	วันสิ้นสุดสัญญา		ผ่อนผัน บังคับคดี
			เช้า	ยอม	
1	โครงการที่ 1-4 ม.21-22, ม.41, ม.42 , ม.54-55(ล.1-6) บังคับคดีเอาอาคารคืน		-	-	31 ธ.ค.53
2	โครงการที่ 5-7 เตรียมพัฒนาม.41-42(บางส่วน),ม.46-47,ม.54-55และ ม.56-57	-	-	31 ธ.ค.53	
	โครงการที่ 8 เตรียมพื้นที่รองรับส่วนราชการ(กทม. และสน.ตำรวจ) ม.28	-	-	31 ธ.ค.54	
3	โครงการที่ 9 อาคารนิทรรศน์บรรทัดทอง(ฝั่งตะวันตก)	5 ปี	31 ธ.ค.57	-	
4	โครงการที่ 10 Chula Avenue เตรียมขยายถนนจุฬาฯ ซ.5 รวม 202 คูหา				
	Phase 1 ม.54-55 และ 56-57 จำนวน 64 คูหา		-	31 ธ.ค.53	
	Phase 2 ม.29, ม.34 ม. 38 ม.43 ม.48 และจำนวน 138 คูหา		31 ธ.ค.53	อยู่โดยสัญญา 2 ปี	
5	โครงการที่ 11-13 เตรียมพัฒนาม.33 ,ม.34 และโครงการ Green Strip ม.37 (ยกเว้นอาคารที่อยู่ในโครงการขยายถนน)	2 ปี	31 ธ.ค.55	-	
6	โครงการที่ 14-20 บูรณะพัฒนาอาคาร ม.23,ม.24,ม.28,ม.29,Green Strip ม.38 ม.43,ม.48(ยกเว้นอาคารที่อยู่ในโครงการขยายถนน)	3 ปี	31 ธ.ค.56	-	

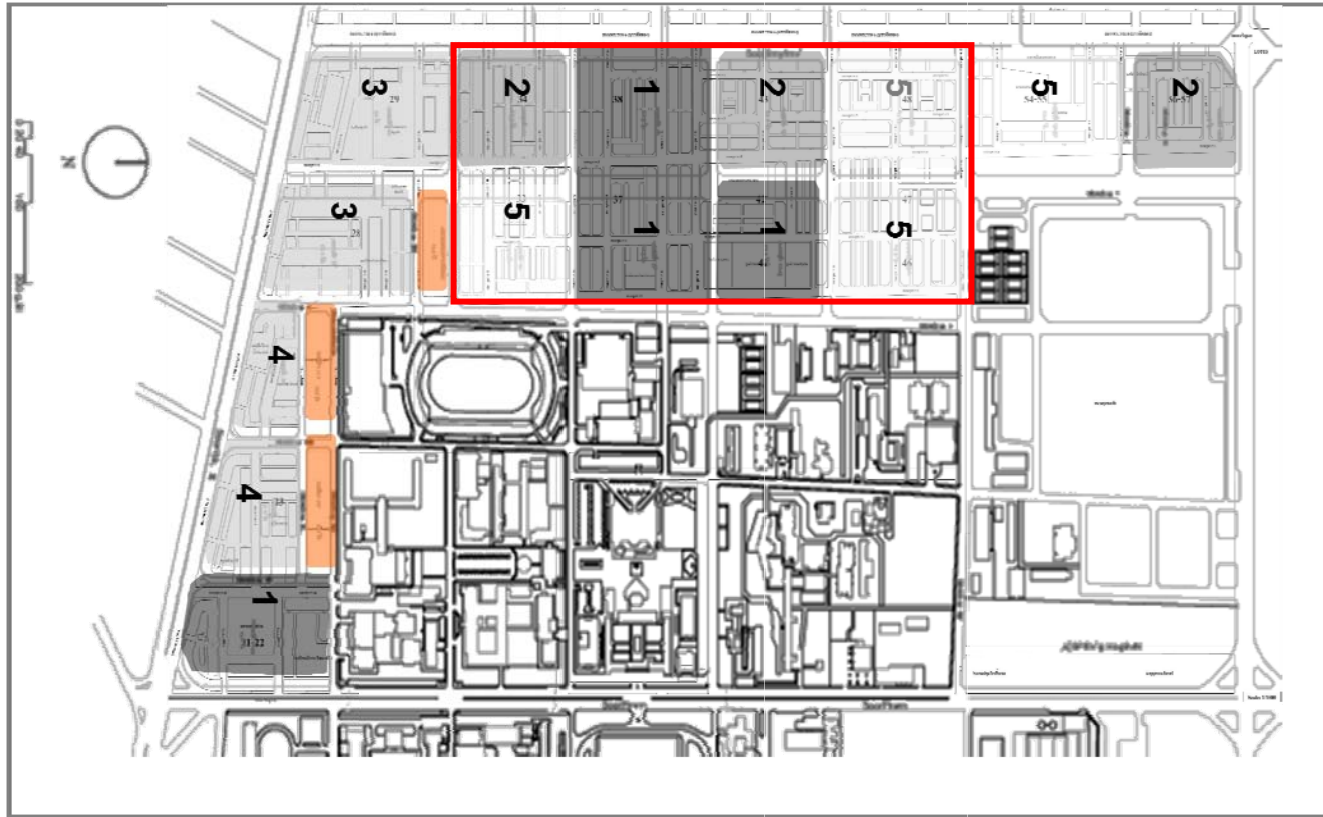
ภาพที่ 3.1 ผังต่อสัญญาเช่าใหม่ของอาคารพาณิชย์บริเวณสวนหลวง – สามย่าน
ที่ครบสัญญาปี 2553



ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



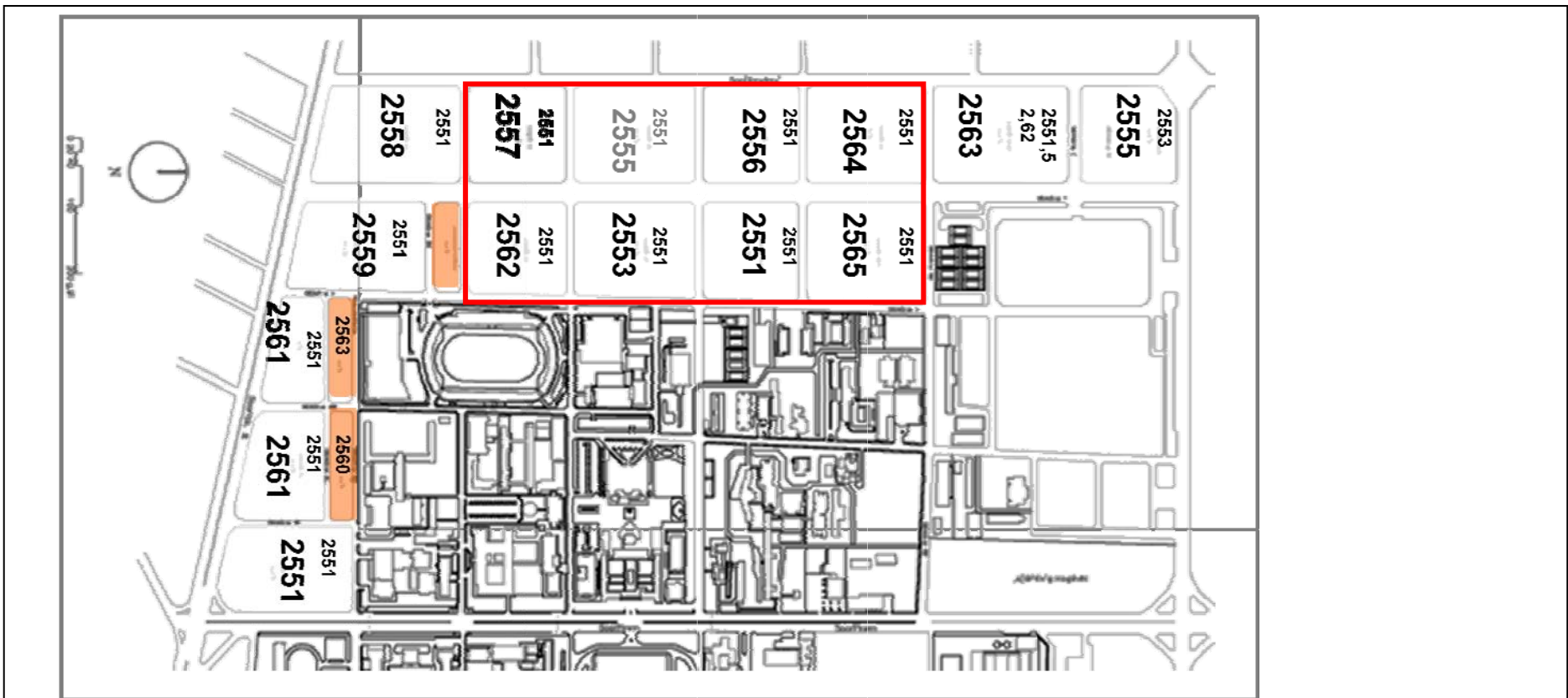
ภาพที่ 3.2 ผังการแบ่งเฟสการก่อสร้างอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.3 ปีสิ้นสุดสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่าตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.3 ประชากร

3.3.1 ประชากรที่ใช้ในการศึกษา

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้ประกอบด้วย

- ผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ผู้ประกอบการห้างร้าน / แผงลอย / รับจ้าง / ลูกจ้าง / ผู้พักอาศัย)
- ผู้เช่าช่วง (ผู้ประกอบการห้างร้าน / แผงลอย / รับจ้าง / ลูกจ้าง / ผู้พักอาศัย)

ในการศึกษาคั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาประชากรที่อยู่อาศัยในชุมชนสวนหลวงพื้นที่พาณิชย์ เป็นเขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชิงกงและสวนหลวง ข้อมูลจากการสำรวจสำมะโนประชากรชุมชนสวนหลวง (2551) (ก่อนการรื้อถอนอาคารในระยะเวลาพัฒนาแรกมีประชากรทั้งหมด 5,559 คน) โดย นายกิติชัย โภคบุรณากุลชัย นายธนิช ยินดีพิธ นายปัญญาพัฒน์ กลุ่มอมจิต ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัจจุบันเมื่อมีการรื้อถอนอาคารในระยะเวลาพัฒนาแรก ตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 57 ผู้วิจัยจึงเปรียบเทียบสัดส่วนระหว่างพื้นที่อาคารต่อจำนวนประชากรในปัจจุบัน โดยอ้างอิงจากข้อมูลการสำรวจสำมะโนประชากรชุมชนสวนหลวง (2551) รวมถึงมีการสำรวจและสอบถามจากผู้เช่าในชุมชนถึงเรื่องจำนวนผู้พักอาศัยต่อหนึ่งหลังคาเรือน สรุปได้ว่า จะมีประชากรในชุมชนสวนหลวง 4,600 คน โดยประมาณ

3.3.2 ขนาดตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากประชากรที่จะทำการวิจัยในคั้งนี้เป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการเลือกศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน ดังนั้นในการทำวิจัยในคั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาตามการกำหนดของ Krejcie and Morgan (1970)

$$\text{คำนวณจากสูตรคือ } n = \frac{\chi^2 Np(1-p)}{e^2(N-1) + \chi^2 p(1-p)}$$

โดยที่

n คือ จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ

p คือ โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์นั้นขึ้น = .05

N คือ จำนวนประชากรที่มีทั้งหมด

χ^2 คือ ค่า Chi-square = 3.841

e คือ ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้จาก

การสุ่มโดยทั่วๆ ไป จะใช้ .05 (อาจใช้ .01 ก็ได้) ในงานวิจัยนี้จะใช้ .05

ผลสรุปคือ ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 262 ตัวอย่าง โดยผู้วิจัยได้สุ่มตัวอย่างทั้งหมด 273 ตัวอย่าง ซึ่งมีจำนวนเกินขนาดกลุ่มตัวอย่างที่คำนวณไว้ตามหลักสถิติอยู่ 11 ตัวอย่าง เพื่อป้องกันการผิดพลาดของการตอบแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง เมื่อเก็บแบบสอบถามได้ตามจำนวน ปรากฏว่าผลการตอบแบบสอบถามไม่มีข้อผิดพลาดในการเก็บแบบสอบถามใดใด ผู้วิจัยจึงใช้ตัวอย่างที่เก็บมาได้ทั้งหมด 273 ตัวอย่าง ใช้วิเคราะห์ในงานวิจัยชิ้นนี้

3.3.3 วิธีการสุ่มตัวอย่าง

การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบหลายขั้นตอน (Multi-Stage Sampling) ประกอบด้วย วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่มและวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ

1. วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่ม (Cluster Sampling)

สุ่มตามการแบ่งกลุ่ม (หมอน) ของพื้นที่ที่ต้องการศึกษา คือ เชียงกงและสวนหลวง จากจำนวนกลุ่ม (หมอน) ของพื้นที่ในชุมชนเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 10 กลุ่ม (หมอน) ดังนั้น ตัวอย่างที่คัดเลือกในแต่ละบริเวณพื้นที่ จะเป็นตัวอย่างที่สุ่มมาจากบล็อกรักษาในหมอนนั้นๆ แสดงในภาพที่ 3.4



ภาพที่ 3.4 บล็อกอาคารในพื้นที่ศึกษาบริเวณหมอนที่ถูกสุ่มได้เป็นกลุ่มตัวอย่าง

งานวิจัยนี้มีแบบแผนการสุ่มตัวอย่างคือ การเลือกตัวอย่างชนิดที่ทราบโอกาสหรือความน่าจะเป็นที่แต่ละหน่วยถูกเลือกขึ้นมาเป็นตัวอย่าง (Probability sampling) โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่ม (Cluster sampling)

การสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่มจำเป็นจะต้องแสดงให้เห็นว่าทุกหน่วยมีโอกาสได้รับการคัดเลือกเท่าๆ กัน ไม่อาจใช้เลขกำกับแต่ละกลุ่มเป็นเลขสุ่มได้ จะต้องใช้จำนวนประชากรในแต่ละกลุ่มเป็นหลัก ในงานวิจัยนี้จะดำเนินการโดย

- 1) จับฉลากบ้านเลขที่ จากนั้นนำมาเรียงกันตามลำดับของการจับได้ เมื่อจับได้บ้านเลขที่ที่อยู่ในบล็อกอาคารใด จะใช้บล็อกนั้นเป็นตัวอย่าง
- 2) จับฉลากบ้านเลขที่ไปจนกว่าจะได้บล็อกตัวอย่างครบทุกหมอน โดยถ้าจับได้บ้านเลขที่ในหมอนเดิมที่เราได้มาแล้วจะไม่ใช้ และจับใหม่จนครบทุกหมอน ในเขตสวนหลวง

2. วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling)

แจกแบบสอบถามให้กับกลุ่มตัวอย่างบริเวณบล็อกที่เลือกทุกคูหาและบริเวณคูหาอื่น โดยเจอใครก่อนก็สอบถามบุคคลนั้น (ไม่เลือกบุคคล) โดยได้กลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำแบบสอบถามมาทั้งหมด 273 คน

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยนี้เก็บข้อมูลปฐมภูมิจากการสอบถามคนในชุมชนที่เป็นพื้นที่ศึกษา โดยข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วย

1. ค่าใช้จ่ายในการประกอบอาชีพต่อรายบุคคลและครัวเรือน ประกอบด้วย รายได้ รายจ่าย รายได้สุทธิ ก่อนการรื้อถอนอาคารและภายหลังการรื้อถอนอาคาร ตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในชุมชนสวนหลวง
2. ค่าเช่าในการประกอบอาชีพและพักอาศัย ระยะเวลาสัญญาเช่า ก่อนการรื้อถอนอาคารและภายหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในชุมชนสวนหลวง
3. หลักประกันรายได้ในอนาคต ประกอบด้วย การมีงานทำ ลักษณะของงาน แหล่งงานใหม่ เงินออม

นอกจากนี้ยังมีการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เช่าที่มีการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานจากบริเวณที่มีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทั้งผู้ที่ยังอยู่ในเขตชุมชนสวนหลวงและผู้เช่าที่ย้ายออกไปนอกเขตชุมชนสวนหลวง ความคิดเห็นทั่วไปมีผลต่อความประจักษ์ในเรื่องของผลกระทบด้านเศรษฐกิจของผู้เช่าและปัญหาต่างๆ ต่อผู้เช่าในชุมชน ซึ่งจะสามารถนำไปเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวและการตระหนักถึงสิทธิของผู้เช่าในการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยสืบต่อไป

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลในงานวิจัยครั้งนี้มี 3 ประเภท คือ แบบสอบถาม การสัมภาษณ์ และการสังเกตการณ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. แบบสอบถาม เพื่อการเก็บข้อมูลพื้นฐานของคนในชุมชน ทั้งด้านเศรษฐกิจ กายภาพ และสังคม ซึ่งประกอบด้วยคำถามปลายปิดและปลายเปิด ผู้ศึกษาได้จัดเก็บแบบสอบถามในชุมชนสวนหลวง โดยการเก็บตัวอย่างทดสอบแบบสอบถาม (Pre-Test) ครั้งที่ 1 จำนวน 30 คน ช่วงวันที่ 14 กันยายน 2554 และนำมาปรับปรุงเพื่อให้มีความเหมาะสมในการใช้จริง จากนั้นนำแบบสอบถามไปจัดเก็บข้อมูลจริงในช่วงวันที่ 9-11 ตุลาคม 2554 จำนวน 273 คน

โครงสร้างของแบบสอบถามประกอบด้วย 5 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ อายุ ระดับการศึกษา ภูมิลำเนาเดิม สถานภาพในการประกอบอาชีพ (ผู้ประกอบการ/ลูกจ้าง)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ อาชีพ รายได้ต่อเดือน รายจ่าย (ค่าเช่า) ต่อเดือน ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน การพึ่งพาช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการประกอบอาชีพและการอยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่า ได้แก่ บริเวณที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน (เดิม-ปัจจุบัน) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน ประเภทคู้หาและห้องเช่า (เดิม-ปัจจุบัน) ระยะเวลาในการอยู่อาศัย (เดิม-ปัจจุบัน)

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่า โดยนำไปวิเคราะห์ ได้แก่ จำนวนของกลุ่มตัวอย่างจำแนกระหว่างผลกระทบต่อรายจ่ายเพิ่มขึ้นกับลักษณะประกอบการค้า รายจ่ายเพิ่มกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน รายได้ลดกับลักษณะประกอบการค้า รายได้ลดกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ค่าครองชีพกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน รายได้ไม่พอต่อค่าเช่ากับระดับรายได้ รายได้ไม่พอต่อค่าเช่ากับลักษณะประกอบการค้า การบริโภคกับรายได้ และการบริโภคกับลักษณะประกอบการค้า

ส่วนที่ 5 ข้อมูลการวางแผนสำหรับการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานในอนาคต ถ้าหมดสัญญาเช่าแล้วจะย้ายไปอยู่ที่ไหน และประกอบอาชีพอะไรต่อไป

2. การสัมภาษณ์ เพื่อเก็บข้อมูลด้านเศรษฐกิจของชุมชน ผลกระทบด้านเศรษฐกิจที่มีต่อผู้เช่า ความต้องการและข้อเสนอแนะของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง และแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ซึ่งกลุ่มบุคคลที่ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ แบ่งได้เป็น 3 กลุ่ม รวมทั้งสิ้น 42 คน ดังนี้คือ

กลุ่มที่ 1 กลุ่มของบุคลากรฝ่ายสำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 1 คน เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2554 (นายสมบัติ พรหมสวรรค์ เจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการพื้นที่)

กลุ่มที่ 2 กลุ่มของนักวิชาการที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาฟื้นฟูเมือง จำนวน 3 คน

เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2555 (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพพันธ์ ตาปนานนท์)

เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2555 (วาระที่ร้อยตรีสมบัติ พรหมสุวรรณ)

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2555 (สุพล เทียมปโยธ)

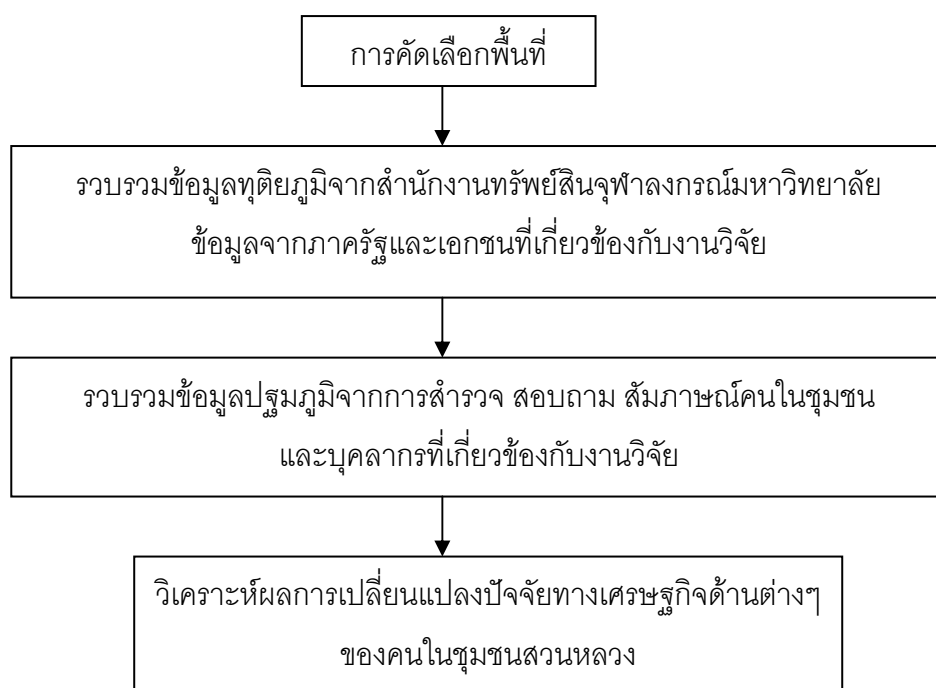
กลุ่มที่ 3 กลุ่มของตัวแทนผู้เข้าทุกประเภทในชุมชนสวนหลวง จำนวน 40 คน
เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2554

3. การสังเกตการณ์ เพื่อการเก็บข้อมูลทั่วไปของชุมชนที่สามารถมองเห็นได้
ข้อมูลทางด้านกายภาพ ข้อมูลด้านสังคมและวัฒนธรรมความเป็นอยู่ของคนในชุมชน
สวนหลวง

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาผลกระทบด้านเศรษฐกิจของผู้เข้าจากการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนา
ตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นการวิจัยแบบไม่ทดลอง ทำการศึกษาสภาพต่างๆ
ตามความเป็นอยู่ทางด้านเศรษฐกิจของผู้เข้า โดยผู้วิจัยไม่กระทำอย่างใดอย่างหนึ่งที่จะก่อให้เกิด
การเปลี่ยนแปลงเพื่อจะได้ศึกษาดูผลที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บท
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยใช้วิธีการวิจัยกรณีศึกษาที่มีการควบคุม (Case control studies)
และเป็นวิจัยแบบกลุ่มเดียววัดผลก่อนหลัง (One Group Pretest-Post-test) แล้วนำมา
เปรียบเทียบกัน โดยวัดผลในด้านความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจเพื่อเป็นตัวชี้วัดผลกระทบ
ด้านเศรษฐกิจต่อผู้เข้า จากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การศึกษผลกระทบด้านเศรษฐกิจในระดับรายบุคคลของผู้เข้าแต่ละประเภทในชุมชน
สวนหลวง ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จะใช้
การวิเคราะห์โดยวิธีการสถิติพิจารณาผลกระทบด้านเศรษฐกิจของผู้เข้า โดยการวิเคราะห์ข้อมูล
เชิงปริมาณซึ่งแสดงถึงความมั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับรายบุคคลของแต่ละประเภทผู้เข้า
ในชุมชนสวนหลวง ซึ่งจะใช้วิธีการสถิติอย่างง่าย เช่น ค่าเฉลี่ย ร้อยละ เป็นต้น และแสดงผล
ในรูปแบบพรรณนา หรือในรูปแบบตารางและกราฟแสดงผล การวิเคราะห์ผลภายหลังจากการ
เปลี่ยนแปลงปัจจัยทั้ง 4 ด้านคือ รายได้ต่อเดือน รูปแบบแหล่งงาน การย้ายที่อยู่อาศัยหรือ
แหล่งงาน และเงินออมของผู้เข้าในชุมชนสวนหลวง (แผนภูมิที่ 3.1)



แผนภูมิที่ 3.1 แสดงขั้นตอนวิธีการวิจัย

3.7 ตัวแปรในการศึกษา

จากการศึกษาแนวคิดและทฤษฎี บทความ งานวิจัยและกรณีศึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย สามารถสรุปตัวแปรได้ดังนี้

1. ตัวแปรแทรกแซงที่ 1 คือ การปรับค่าเช่า การปรับระยะเวลาสัญญาเช่า
2. ตัวแปรแทรกแซงที่ 2 คือ รูปแบบที่อยู่อาศัย รูปแบบแหล่งงาน รายได้ต่อเดือน เงินออม
3. ตัวแปรตามคือ ความมั่นคงทางเศรษฐกิจ

3.8 ตัวชี้วัดในการศึกษา

การเกิดความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจ เกิดขึ้นภายหลังจากการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวชี้วัด เป็นตัวชี้วัดที่แสดงถึงความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจของผู้เช่าระดับบุคคลในชุมชน
ได้แก่

1. ตัวชี้วัดด้านรายได้ในระดับบุคคล

รายได้สุทธิ รายได้ที่ได้มาจากส่วนต่างของรายได้และรายจ่าย ซึ่งแสดงถึงสภาพทางเศรษฐกิจของผู้เช่าในระดับบุคคล รายได้สุทธิมากแสดงว่าผู้เช่าบุคคลนั้นมีความสามารถในการจับจ่ายใช้สอยในสิ่งที่จำเป็นได้ และมีแนวโน้มที่จะมีเงินออม แต่รายได้สุทธิต่ำแสดงถึงการขาดสภาพคล่องของค่าใช้จ่ายของผู้เช่าในระดับบุคคล และมีแนวโน้มที่จะมีอุปสรรคในการได้มาซึ่งปัจจัยสี่ การประกอบกิจการ ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน เป็นต้น

2. ตัวชี้วัดผลกระทบทางการเงินระดับบุคคล

- ผลกระทบกับปัจจัยรายได้ของผู้เช่า
- ผลกระทบต่อรายจ่ายเพิ่มขึ้นที่มีผลกับลักษณะประกอบการค้า
- ผลกระทบต่อรายจ่ายเพิ่มขึ้นที่มีผลกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน
- ผลกระทบต่อรายได้อัตราที่มีผลกับลักษณะประกอบการค้า
- ผลกระทบต่อรายได้อัตราที่มีผลกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน
- ผลกระทบต่อค่าครองชีพที่มีผลกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน
- ผลกระทบต่อรายได้อัตราไม่พอต่อค่าเช่าที่มีผลกับระดับรายได้
- ผลกระทบต่อรายได้อัตราไม่พอต่อค่าเช่าที่มีผลกับลักษณะประกอบการค้า
- ผลกระทบต่อการบริโภคที่มีผลกับรายได้
- ผลกระทบต่อการบริโภคที่มีผลกับลักษณะประกอบการค้า

3. ตัวชี้วัดด้านที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน

- ปริมาณการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าเดิม ภายในเขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แสดงในรูปแบบเชิงตัวเลขและตำแหน่ง บนแผนที่
- ลักษณะรูปแบบแหล่งงานและที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปจากผลกระทบการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. ตัวชี้วัดด้านหลักประกันความมั่นคงของรายได้ในอนาคต

- การมีงานทำ การประกอบการ หรือการจ้างงานเป็นปัจจัยที่เป็นตัวสร้างรายได้ให้กับผู้เช่าในชุมชน เป็นจุดเริ่มต้นของการสร้างความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจ การที่ผู้เช่ามีรายได้เพียงพอต่อการใช้จ่าย ย่อมมีความมั่นคงทั้งในระดับรายบุคคลและระดับครัวเรือนมากกว่าการที่ผู้เช่าที่ไม่มีงานทำ ส่งผลให้รายได้ไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายทั้งในระดับบุคคลและครัวเรือน

- รูปแบบและลักษณะของแหล่งงาน การที่ผู้เช่ามีรูปแบบของแหล่งงานที่มั่นคงและปลอดภัย เช่น มีการทำสัญญาการจ้างงานอย่างถูกต้องกฎหมาย การมีสัญญาเช่าแหล่งงานที่ชัดเจนและแน่นอน จะมีความมั่นคงมากกว่าผู้เช่าที่มีรูปแบบลักษณะแหล่งงานที่ไม่แน่นอน เนื่องจากมีรายได้ที่มั่นคงแน่นอนจากการประกอบอาชีพ เป็นต้น

- เงินออม เป็นปัจจัยที่แสดงถึงผลต่างระหว่างรายได้กับรายจ่าย ซึ่งเป็นตัวสร้างความมั่นคงในอนาคตหรือเป็นการสะสมเงินทุนเพื่อนำไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่นๆ เช่น ค่ารักษาพยาบาล ใช้เพื่อจ่ายภาระหนี้สิน ใช้ในการลงทุนประกอบอาชีพ ใช้ในบ้านปลายชีวิต รวมถึงการนำเงินออมไปใช้สำหรับการหาแหล่งที่อยู่อาศัยหรือแหล่งงานใหม่ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าในเขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น การที่ผู้เช่ามีการเก็บเงินออมไว้ใช้จึงเป็นการสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจในรูปแบบหนึ่ง

นอกจากตัวชี้วัดดังกล่าวแล้ว ผู้ศึกษาได้ทำการสัมภาษณ์เชิงลึกด้วยตนเอง (ภาคผนวก) โดยสัมภาษณ์เชิงลึกกับกลุ่มผู้เช่า ผู้ทรงคุณวุฒิ และเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จากนั้นนำผลลัพธ์ที่ได้มาวิเคราะห์ทั้ง 2 วิธีการ (ข้อมูลความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจเชิงปริมาณและการสัมภาษณ์เชิงลึกด้านผลกระทบทางเศรษฐกิจของผู้เช่าเชิงคุณภาพ) วิเคราะห์โดยอาศัยกรอบแนวความคิดจากการทบทวนวรรณกรรม

บทที่ 4

ลักษณะสภาพของพื้นที่ที่ทำการศึกษา

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานและสภาพทั่วไปของชุมชนสวนหลวง เขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แบ่งเนื้อหาออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนแรกเป็นการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษา ประวัติความเป็นมาของที่ดิน ส่วนที่สองเป็นการศึกษาการจัดการทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยและองค์กรที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่สามเป็นการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รวมถึงรายละเอียดการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพทั่วไป ภาพรวมของชุมชนสวนหลวงและรูปแบบการอยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง

4.1 ประวัติความเป็นมาของที่ดินในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การจัดการทรัพย์สินมีความสำคัญยิ่งในการใช้ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้เป็นไปตามพระราชประสงค์ของรัชกาลที่ 5 และรัชกาลที่ 6 เมื่อ พ.ศ.2518 มหาวิทยาลัยจึงจัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาดูแลคือ “สำนักงานจัดการทรัพย์สิน” ซึ่งมีภาระหน้าที่ในการควบคุมและจัดหารายได้ให้มหาวิทยาลัย จึงมีการแบ่งที่ดินออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ทางการศึกษาโดยตรง รวมทั้งบางพื้นที่ส่วนราชการอื่นเช่าใช้เพื่อการศึกษา เรียกว่า เขตการศึกษา ส่วนที่ 2 ใช้พื้นที่ในกิจกรรมเชิงพาณิชย์ซึ่งก่อสร้างอาคารพาณิชย์ลักษณะตึกแถวให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยกับประกอบการค้าและมีหน่วยราชการทำสัญญาเช่าใช้อยู่ด้วย เรียกว่า เขตพาณิชย์ ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ 1,153 ไร่ 2 งาน 16 ตารางวา ผู้ศึกษามีความสนใจศึกษาเฉพาะพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพียงบางส่วน เนื้อที่ประมาณ 200 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยเรียกชื่อตามที่ดินเคยมาแต่เดิมว่าย่านบรรทัดทอง สวนหลวง พื้นที่ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ลักษณะที่เป็นตึกแถวหรือห้องแถวให้เช่าระยะเวลา 1-30 ปีขึ้นไป ประมาณ 4,000 คูหา จัดได้ว่าเป็นแหล่งชุมชนพักอาศัยและประกอบกิจการการค้าใจกลางเมืองที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร (โครงการทบทวนแผนแม่บท สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554)

ถึงแม้ว่าในเขตเมืองจะเต็มไปด้วยอาคารพาณิชย์หรือเรียกว่าตึกแถว ซึ่งในอดีตได้แสดงถึงความเจริญของชุมชนและประชากร โดยแต่ละอาคารมีอายุการใช้งานมาจนปัจจุบันไม่ต่ำกว่า 30 ปี ทำให้อาคารเริ่มเสื่อมโทรมและมีสภาพที่ไม่สวยงามต่อสิ่งแวดล้อมกับพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการ

พัฒนาแล้ว ประกอบกับเป็นผลสืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงของสังคม ก่อให้เกิดพฤติกรรมการบริโภค การบริการที่นิยมไปซื้อสินค้าตามศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ศูนย์รวมสินค้าแต่ละชนิด หรือตามร้านสะดวกซื้อทำให้ผู้เช่าอาคารพาณิชย์บริเวณนี้ส่วนหนึ่งไปไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ เริ่มปิดกิจการลง จึงเกิดการแปรสภาพร้านค้าเป็นที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น หรือกันแบ่งห้องให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าพักอาศัย ทอดทิ้งอาคารว่างเปล่า ส่งผลให้เกิดปัญหาแหล่งที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรมขาดสุขลักษณะอนามัย กระทบต่อคุณภาพของที่อยู่อาศัยที่ดี ก่อความเดือดร้อนต่อผู้อยู่ใกล้เคียง ไม่เหมาะสมกับสังคมเมืองในด้านทัศนียภาพของชุมชน (สมจิต ชูเพชร, 2541)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้เป็นเจ้าของพื้นที่และอาคารพาณิชย์เหล่านั้นจึงไม่ประสงค์จะปล่อยให้ยู่ลักษณะสภาพดังกล่าวอีกต่อไป มหาวิทยาลัยจึงมีนโยบายที่จะทำการศึกษาถึงการให้ประโยชน์ในพื้นที่ดินดังกล่าวให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าอย่างเหมาะสมกับการคิดค้นหลักการและแนวทางที่จะสามารถตอบสนองและแก้ไขปัญหาของชุมชนแห่งนี้โดยดำเนินการจัดหาบริษัทหรือกลุ่มบริษัทเพื่อจัดทำแผนแม่บท (Master Plan) และดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาที่ดินโดยแผนแม่บทที่จัดทำขึ้นเป็นการวางแนวทางรูปแบบรายละเอียดการพัฒนาที่เหมาะสม ที่จะพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้รูปแบบการพัฒนาต้องเป็นไปตามปณิธานที่มุ่งให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชน มุ่งถึงคุณภาพชีวิตการบริการสังคม กิจกรรมต้องเป็นไปตามความต้องการในเมืองมีทั้งสถานที่ทำงาน ที่พักอาศัย ที่พักผ่อน และบริการชุมชน มีเอกลักษณ์คุณค่าทางสถาปัตยกรรม เป็นการเฉลิมพระเกียรติการครองราชย์รัชกาลที่ 9 และศูนย์กลางชั้นนำอนาคต เสริมสร้างบรรยากาศ เมืองมหาวิทยาลัย สอดคล้องต่อเนื่องกับเขตการศึกษา ให้ประโยชน์แก่สังคม รวมถึงกิจกรรมที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ อันเป็นผลให้สอดคล้องกับผังเมืองกรุงเทพมหานครและแผนพัฒนามหาวิทยาลัย จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัย และการพัฒนาที่ดินประเภทอื่นๆ บริเวณข้างเคียงโดยรอบตามมาด้วย

4.2 การจัดการทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยและองค์กรที่เกี่ยวข้อง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ดำเนินการจัดเก็บรายได้จากบริเวณปทุมวัน โดยได้นำรายได้ทั้งหมดมาพัฒนามหาวิทยาลัย และใช้ในการผลิตบัณฑิตที่มีคุณภาพอันเป็นทรัพยากรที่สำคัญยิ่งในการพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้า ระยะเวลาการบริหารงานเป็นไปตามระบบราชการจนถึงปี 2516 มหาวิทยาลัยตราระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ว่าด้วยการจัดทรัพย์สินฉบับ พ.ศ. 2516 และจัดตั้งสำนักงานจัดการทรัพย์สินเพื่อทำหน้าที่บริหารงาน มีหน้าที่บริหารจัดการเก็บรายได้จาก

อสังหาริมทรัพย์ในเขตพาณิชย์ (โครงการทบทวนแผนแม่บท สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554) มีบทบาทดังนี้

1. การจัดการองค์กร

รองอธิการบดีเป็นผู้กำหนดแนวทางการดำเนินงานของสำนักงานให้สอดคล้องกับนโยบายของคณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน และกำกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้อำนวยการสำนักงาน ซึ่งมีภารกิจในกาดำเนินงานของสำนักงานให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการจัดการทรัพย์สินและรองอธิการบดีกำหนด ควบคุมบังคับบัญชาพนักงานของสำนักงาน จัดรายงานการดำเนินงาน รายงานการเงิน งบประมาณ รายงานประจำปี เสนอคณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน โดยมีผู้ช่วยผู้อำนวยการสำนักงาน 2 คน และผู้อำนวยการฝ่ายหรือหัวหน้าส่วนงานเป็นผู้ควบคุมงานในฝ่ายหรือส่วนงานนั้น

2. นโยบายการจัดเก็บรายได้

สำนักงานจัดการทรัพย์สินมีภาระหน้าที่ในการจัดเก็บรายได้จากที่ดินเขตพาณิชย์นำส่งเป็นรายได้ให้มหาวิทยาลัย เพื่อให้ประโยชน์ในการศึกษา รวมทั้งการนำงบประมาณส่วนหนึ่งเพื่อการพัฒนาบริเวณเขตพาณิชย์ การจัดเก็บรายได้จึงกำหนดเป็นหลักปฏิบัติโดยชัดเจน ตั้งแต่กำหนดระยะเวลาสัญญาเช่า อัตราค่าเช่า อัตราค่าธรรมเนียม และวิธีการบริหารต่างๆ อย่างไรก็ตาม การเป็นสถาบันการศึกษาเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ข้อจำกัดในการกำหนดอัตราค่าตอบแทน ที่ต้องพิจารณาถึงความสามารถในการชำระควบคุมไปด้วย เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของมหาวิทยาลัยน้อยที่สุด มากกว่าการคำนึงถึงความคุ้มค่าทางธุรกิจแต่เพียงอย่างเดียว นอกเหนือจากการพิจารณากำหนดอัตราที่ต้องไม่เกินกว่าอัตราของพื้นที่ข้างเคียงโดยทั่วไป อีกทั้งสำนักงานจัดการทรัพย์สินไม่เพียงมีภาระหน้าที่ในการจัดเก็บผลประโยชน์จากที่ดินหรืออาคารพาณิชย์ตามสภาพที่เป็นอยู่เท่านั้น ภาระหน้าที่ที่สำคัญคือการเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บ เช่น การดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินต่างๆ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสภาพจากอาคารพาณิชย์ที่เรียกว่า “ตึกแถว” มาเป็นอาคารประกอบธุรกิจขนาดใหญ่ นอกจากนั้นสิ่งที่มหาวิทยาลัยคำนึงถึงโดยตลอดคือ ความร่วมมือระหว่างมหาวิทยาลัยและผู้ประกอบธุรกิจ เพื่อให้เกิดความเข้าใจและให้ความร่วมมือกับการทำงานของสำนักงาน

3 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตจัดการผลประโยชน์บริเวณปทุมวัน

สำนักงานจัดการทรัพย์สินมีภารกิจในการจัดเก็บรายได้จากที่ดินในบริเวณนอกเขตการศึกษาคือที่ดินบริเวณปทุมวัน ทั้งฝั่งตะวันออกของพญาไท ได้แก่สยามสแควร์ บริเวณสามย่านข้างคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี และฝั่งตะวันตกของถนนพญาไท นับตั้งแต่สี่แยกบรรทัดทอง สวนหลวง สะพานเหลือง และสามย่าน นอกจากนั้นแล้วยังมีส่วนพื้นที่ที่หน่วยราชการเช่าใช้ โดยมีหน้าที่ในการจัดเก็บผลประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย บำรุงรักษาทรัพย์สิน และระบบสาธารณูปโภคนอกเขตการศึกษาที่อยู่ในความรับผิดชอบ ควบคุมการประกอบกิจการให้เป็นไปตามสัญญาจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยจัดทำและจัดให้มีโครงการพัฒนา และกำกับติดตามการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่ดินของมหาวิทยาลัย ที่อยู่นอกเขตการศึกษา รวบรวมและเก็บรักษาหนังสือสำคัญแสดงสิทธิและจัดทำสารระบบข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินงานมีคณะกรรมการจัดการทรัพย์สินเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารของสำนักงาน และอนุมัติโครงการพัฒนาที่ดินตลอดจนงบประมาณของสำนักงานจัดการทรัพย์สิน โดยการจัดเก็บรายได้ดังกล่าวสำนักงานจะนำส่งรายได้ในการดำเนินงานให้แก่มหาวิทยาลัย และสำหรับประมาณการรายจ่ายสำนักงานใช้จ่ายตามงบประมาณรายจ่ายที่ได้รับอนุมัติเป็นปีๆ ไป

4.3 ลักษณะการใช้ที่ดิน

1. การใช้ที่ดินในอดีต

ปัจจุบันที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ทำการศึกษาอยู่ในแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร อาณาเขตทิศเหนือจรดถนนพระรามที่ 1 และถนนจุฬาลงกรณ์ 12 ทิศใต้จรดถนนพระรามที่ 4 ทิศตะวันออกจรดถนนจุฬาลงกรณ์ 5, 9 และถนนพญาไท และทิศตะวันตกจรดคลองสวนหลวง ตามแนวถนนบรรทัดทอง ดังปรากฏเงื่อนไขในโฉนดเลขที่ 2057 พื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 276 ไร่ พื้นที่ในเขตพาณิชย์แต่เดิมเรียกชื่อย่านสวนหลวง สะพานเหลือง สามย่าน และเจริญผล อาชีพหลักของผู้ที่อยู่ในพื้นที่ทำเป็นสวนผัก สวนดอกไม้ เลี้ยงสัตว์ จนกระทั่งแปรสภาพเป็นอาคารบ้านเรือนอยู่อาศัย และเมื่อมีการคมนาคมสะดวกติดต่อกันได้ง่ายยิ่งขึ้น ที่ดินบริเวณนี้จึงเริ่มมีผู้คนเข้ามาอาศัยอย่างหนาแน่น จึงเกิดสภาพแออัดเกิดแหล่งเสื่อมโทรมมาหลายปี จนกระทั่งมหาวิทยาลัยได้พิจารณาให้จัดตั้งสำนักงานผลประโยชน์มีฐานะเป็นแผนกงานในสำนักงานเลขาธิการในปี พ.ศ. 2509 มีหน้าที่ดูแลสถานที่และทรัพย์สิน

ของมหาวิทยาลัย นอกเขตการศึกษาจัดการให้เช่า เก็บค่าเช่าและค่าธรรมเนียมตามระเบียบ จัดทำทะเบียนผู้เช่าและบัญชีทรัพย์สิน เป็นต้น จึงได้มอบหมายทำสัญญาเช่ากับบริษัท วังใหม่ จำกัด ดำเนินการเช่าพื้นที่ดินเพื่อให้บริษัทดำเนินการพัฒนาที่ดินและมีภาระหน้าที่ปรับปรุงและบูรณะขจัดสลับแหล่งเสื่อมโทรมออกไปพร้อมกับพัฒนาที่ดินโดยก่อสร้างตึกแถวขึ้นมาเป็นลำดับ ประมาณ 4,000-5,000 คูหา โดยการทำสัญญาเช่าเรียกว่าสัญญาบูรณะปรับปรุงเพื่อเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ในระยะแรกประมาณ 10 ปี เมื่อสัญญากับบริษัท วังใหม่ จำกัด จะสิ้นสุดอายุการเช่าระหว่างปี 2519-2523 ทำให้ภาระหน้าที่ของสำนักงานจัดการผลประโยชน์มีมากขึ้น จึงเปลี่ยนชื่อมาเป็นสำนักงานจัดการทรัพย์สินตามระเบียบของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2518 โดยมีรองอธิการบดีฝ่ายทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบ มีกรรมการจัดการทรัพย์สินในฐานะอนุกรรมการสภามหาวิทยาลัยเป็นผู้ควบคุมนโยบายในการบริหารงานทรัพย์สิน กำหนดอำนาจหน้าที่ภาระหน้าที่ของสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (โครงการทบทวนแผนแม่บท สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554)

2. การใช้ที่ดินในปัจจุบัน

การใช้ที่ดินในปัจจุบันจะมีอาคารพาณิชย์กระจายอยู่เต็มพื้นที่ จึงถือเป็นย่านการค้าที่สำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ที่มีความสำคัญด้านการค้าย่านนี้มาตั้งแต่อดีตจึงมีกิจการหลักค้าขายเกือบทุกประเภท เช่น จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด จำหน่ายเสื้อผ้า จำหน่ายอะไหล่ยนต์ จำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้าง จำหน่ายอุปกรณ์เครื่องกีฬา และบริการทั่วไป เป็นต้น นอกจากนั้นยังมีอาคารของส่วนราชการทำสัญญาเช่าระยะสั้นยืมใช้ เช่น สำนักงานเขตปทุมวัน สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน โรงเรียน ศูนย์บริการสาธารณสุข และสถานีตำรวจดับเพลิง เป็นต้น (โครงการทบทวนแผนแม่บท สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554)

ปัจจุบันสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้จ้างบริษัทเกียรติ ก้องไกล ซึ่งเป็นบริษัทเอกชนเข้ามาพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ต่อ โดย น.อ.นพ.เพ็ญยศ โกศลพันธุ์ รองอธิการบดี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในฐานะผู้อำนวยการ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เปิดเผยถึงแผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยระยะเวลา 4 ปี (2551-2554) ปัจจุบันมีการตรวจสอบแผนแม่บทของที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าบริเวณใดหมดอายุช่วงใด และมีแผนที่จะพัฒนา ในช่วงปี 2551-2554 จะพัฒนาอีกประมาณ 3 พื้นที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้ (ประชาชาติธุรกิจ, 2552)

- 1) บริเวณตลาดสามย่านพื้นที่ประมาณ 14 ไร่
- 2) บริเวณโรงเรียนสวน หลวงเดิมซึ่งอยู่ใกล้กับบริเวณเซียงกงพื้นที่ประมาณเกือบ 20 ไร่
- 3) บริเวณแยกเจริญผลพื้นที่ประมาณ 20 ไร่ โดยคาดว่าทั้งหมดจะใช้งบลงทุนไม่น้อยกว่าโครงการละ 4,000 ล้านบาท

โดยมีแนวทางการพัฒนา 3 แนวทาง คือ

- 1) ร่วมทุนกับภาคเอกชน หรือการให้เช่าในระยะยาว 20-30 ปี หากเป็นโครงการที่มีความเสี่ยงสูง ต้องอาศัยความชำนาญ
- 2) หาเงินทุนมาพัฒนาเอง คล้ายกับโครงการจัดรัฐสจามจรี โดยจะใช้งบประมาณและขอเอื้อมมาจากกองทุนต่างๆ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหรือหาแหล่งเงินกู้และการออกพันธบัตร
- 3) ร่วมทุนกับกองทุนของหน่วยงานภาครัฐ เช่น กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) และกองทุนประกันสังคม

โดยอาจเลือกทั้ง 3 แบบ จากความเหมาะสมของโครงการเป็นหลัก เช่น บริเวณสามย่าน อาจจะให้เอกชนเช่าพื้นที่ระยะยาวพร้อมก่อสร้างเพราะมีแผนจะพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่คล้ายจัดรัฐสจามจรี ซึ่งจะต้องขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี (ครม.) ก่อน ขณะที่บริเวณโรงเรียนสวนหลวงจะพัฒนาเป็นหอพักและคอนโดมิเนียม ส่วนบริเวณแยกเจริญผลจะพัฒนาเป็นศูนย์กีฬา จากนั้นจะพัฒนาบริเวณโรงเรียนสวนหลวง

3. ที่มาของโครงการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาฝั่งแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (โครงการทบทวนแผนแม่บท สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554)

พื้นที่บริเวณสวนหลวง-สามย่าน ตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร หรือเป็นที่รู้จักกันว่า ย่านสามย่าน สะพานเหลือง เซียงกง สวนหลวง และเจริญผล ก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2509 ปัจจุบันอาคารพาณิชย์มีอายุกว่า 40 ปี จึงมีสภาพแวดล้อมโดยรวมอยู่ในสภาพเสื่อมโทรม รวมถึงสภาพการใช้ที่ดินโดยรอบพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงจากการพัฒนาเมือง ส่งผลให้สถานการณ์ด้านต่างๆ ในการพัฒนาโครงการ ไม่ว่าจะเป็นด้านกฎหมาย ด้านเศรษฐศาสตร์ ด้านการตลาด ด้านทางเทคโนโลยี การก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลงมาก อีกทั้งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยออกนอกระบบ

และเพื่อให้มีการพัฒนาเต็มศักยภาพ ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ด้วย เหตุผลดังกล่าวจึงทำให้พื้นที่ในชุมชนสวนหลวงจำเป็นต้องมีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังนี้

- Block 20, 21, 22, 23, 24, 28 สามารถพัฒนาสร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่พิเศษ 30,000 ตารางเมตร มีถนนหน้ากว้าง 36 เมตร (ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ถนนหน้ากว้าง 30 เมตรและยาวในระยะไม่ต่ำกว่า 16 เมตร) และ F.A.R. Bonus MRT (การควบคุมความหนาแน่นอาคาร และการกำหนดให้มีระบบรางวัลบริเวณโดยรอบรถไฟฟ้าใต้ดิน)

- Block 20, 34, 38, 43, 48, 54-55, 56-57 สามารถสร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่พิเศษ 10,000 ตารางเมตร มีถนนหน้ากว้าง 18 เมตรและมีด้านที่ติดกับถนนหลัก และ F.A.R. Bonus BTS (การควบคุมความหนาแน่นอาคาร และการกำหนดให้มีระบบรางวัลบริเวณโดยรอบรถไฟฟ้า)

- Block 33, 37, 41, 42, 46, 47 ต้องมีการขยายถนนเป็น 30 เมตร เพื่อการพัฒนาได้ตามผังเมืองรวม จึงจะสามารถพัฒนาได้เต็มที่

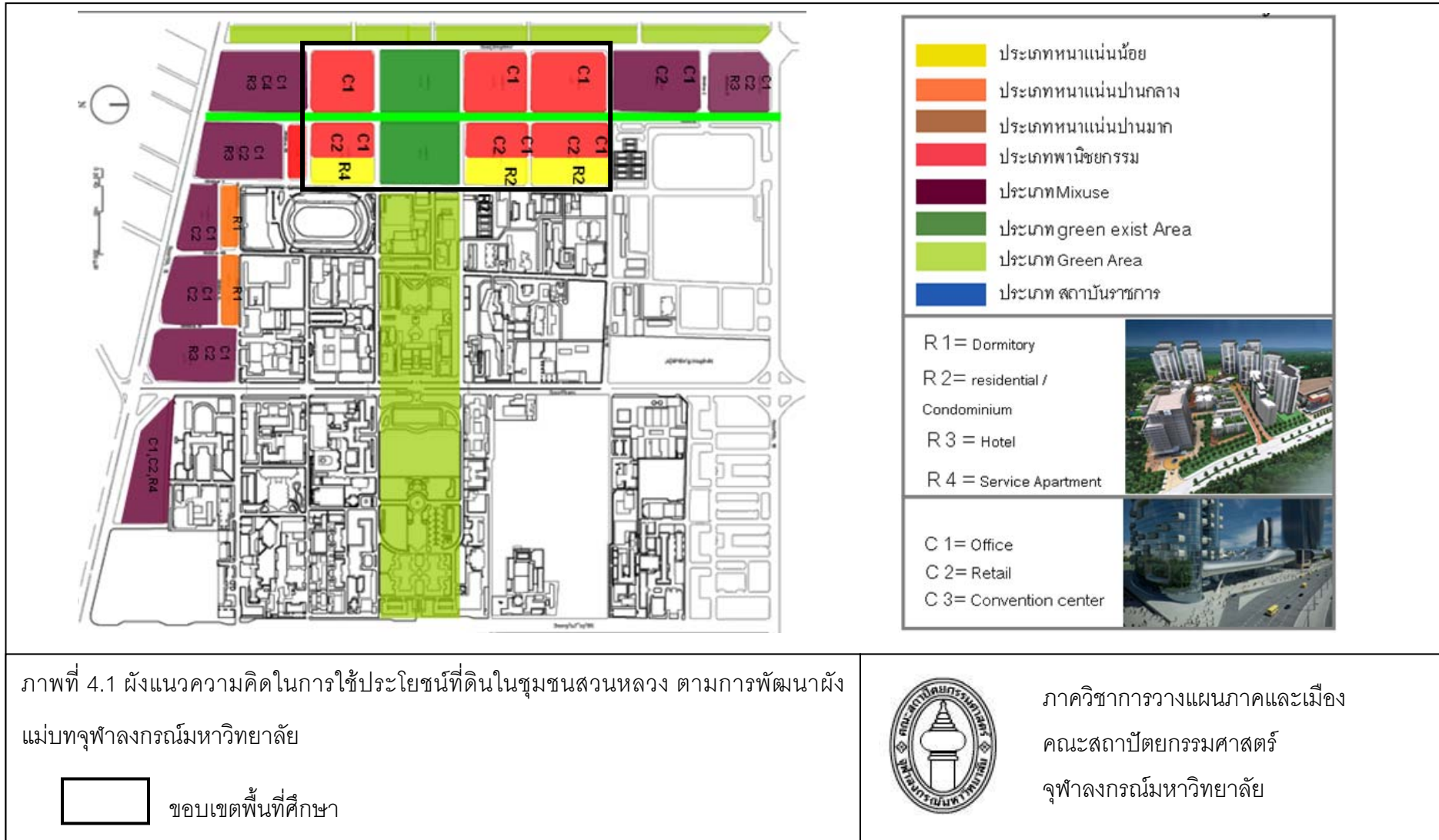
ในปี 2552 โครงการเริ่มพัฒนาและปรับปรุงในระยะการพัฒนาแรก นโยบายคือ จะเดินหน้าต่อเนื่อง โดยมีมาสเตอร์แพลนรองรับสำหรับโครงการใหญ่ๆ อย่างน้อย 4 โครงการ ดังนี้ (ภาพที่ 4.1 และ 4.2) (โครงการทบทวนแผนแม่บท สำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554)

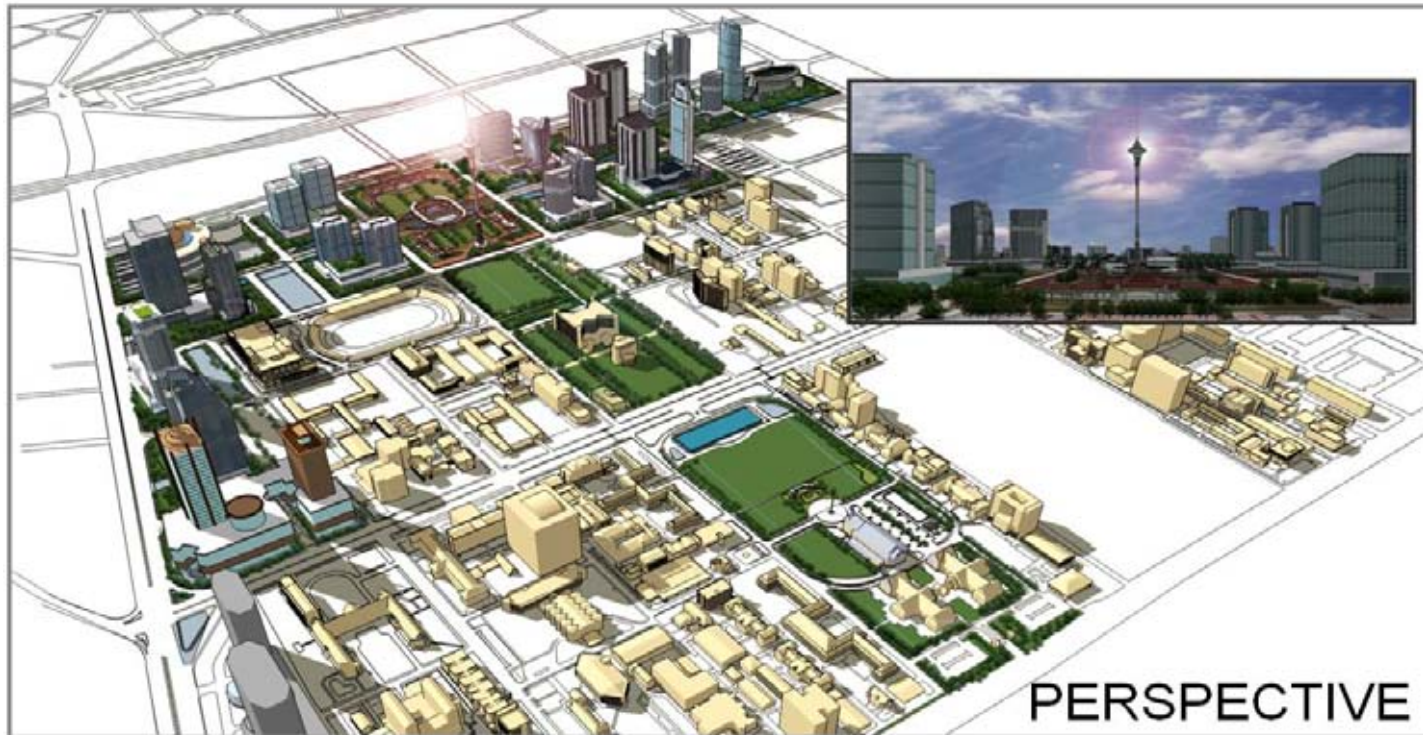
1) ที่ดินรหัสนมอน 21-22 บริเวณห้วมุมสามย่าน เนื้อที่ 13 ไร่ ตรงข้าม จามจุรีสแควร์ อยู่ระหว่างดำเนินการตามพระราชบัญญัติและพิจารณาหาผู้ร่วมทุน ตามแผนเดิมจะพัฒนาโครงการในลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสม คือมีทั้งที่อยู่อาศัย พลาซ่า ออฟฟิศ ฯลฯ

2) ที่ดินรหัสนมอน 41-42 เนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ ติดสนามกีฬาจารุเสถียร จะพัฒนาให้เป็นโซนที่พักอาศัยรองรับนโยบายการก้าวรุกสู่อินเตอร์มากขึ้นของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยบริเวณนี้จะพัฒนาเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จากต่างประเทศ ผลพลอยได้คือจะเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับอาจารย์และบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และคนทั่วไปด้วยรูปแบบจะเป็น คอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนต์ให้เช่าระยะยาว

3) ที่ดินรหัสน้ำมัน 56-57 ใกล้สี่แยกเจริญผล พื้นที่ 14 ไร่ จะพัฒนาในรูปแบบ สपोर्टคอมเพล็กซ์ เดิมจะเริ่มดำเนินการ ปี 2553 แต่เลื่อนไปปี 2554-2555

4) ที่ดินรหัสน้ำมัน 29 บริเวณหัวมุมสะพานเหลือง ถนนบรรทัดทอง ก่อนจะออกถนนพระราม 4 เนื้อที่ 24 ไร่ มีแผนจะพัฒนาเป็นศูนย์การจัดประชุมสัมมนาและแสดงนิทรรศการ หรือไมซ์ (M.I.C.E)





ภาพที่ 4.2 แสดงทัศนียภาพของโครงการในชุมชนสวนหลวง ตามการพัฒนาผังแม่บท
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

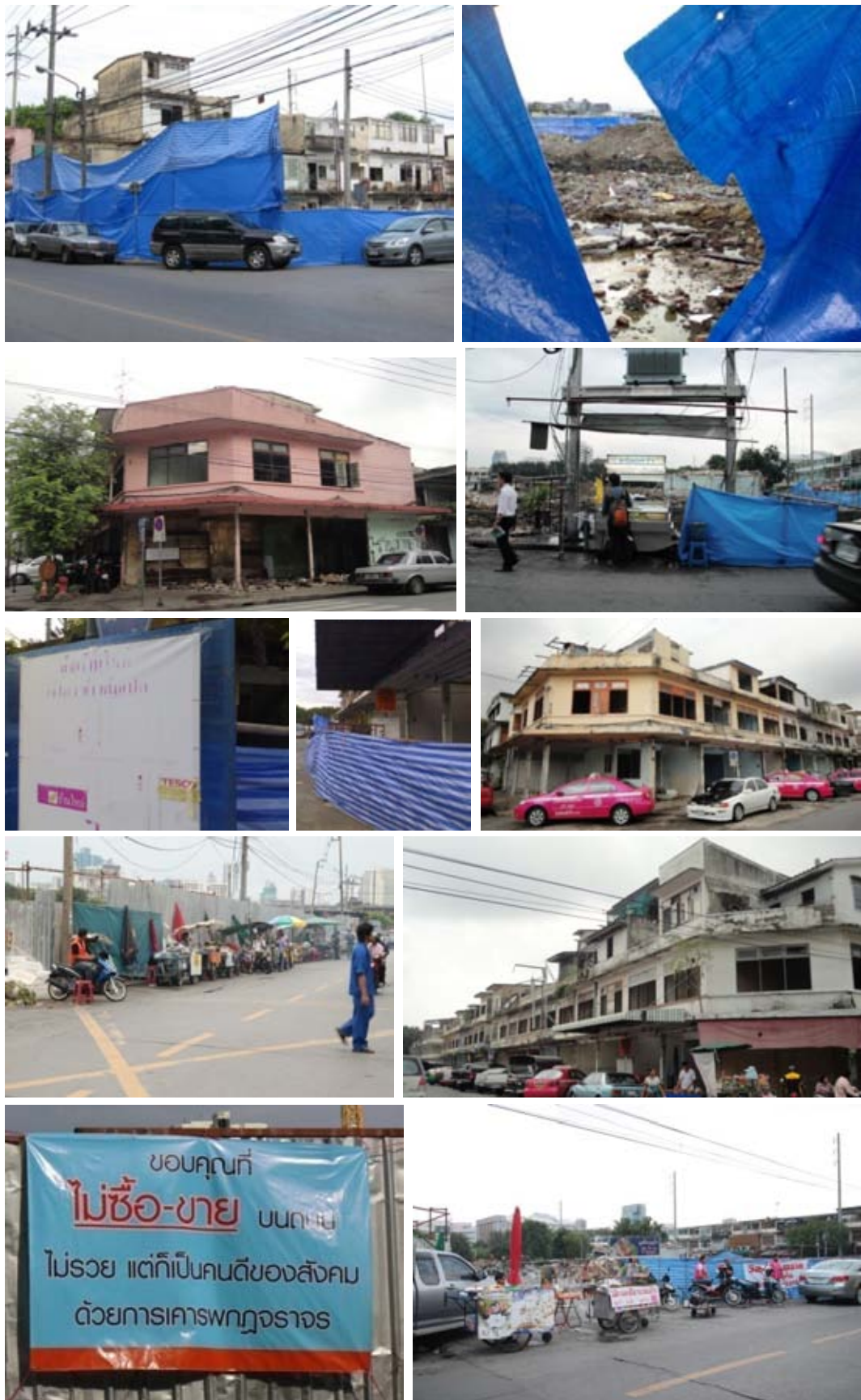
ภาพที่ 4.3 จะเห็นได้ว่าก่อนการรื้อถอนอาคารชุมชนสวนหลวงมีความคึกคักและมีชีวิตชีวาจากผู้คนที่เข้ามาจับจ่ายใช้สอยในพื้นที่ ทำให้ชีวิตความเป็นอยู่ของผู้เช่าดีขึ้น มีรายได้เข้าในพื้นที่เป็นจำนวนมาก

ภาพที่ 4.4 จะเห็นได้ว่าจากการรื้อถอนอาคารในระยะการพัฒนาแรกนั้น ทำให้ผู้เช่าในชุมชนสวนหลวงได้รับผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบ เมื่อมีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บท เกิดการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในชุมชนทำให้ผู้เช่าบางกลุ่มต้องมีการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน วิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป ชุมชนเงียบเหงาไม่มีชีวิตชีวาเหมือนก่อน การเดินทางเข้า-ออกในพื้นที่ลำบากมากขึ้น ราคาค่าที่เข้ามาจับจ่ายใช้สอยลดลง และจากภาพได้แสดงถึงสภาพการดิ้นรนของผู้เช่าที่ประกอบการค้าในพื้นที่เพื่อความคงอยู่ของแหล่งงานและที่อยู่อาศัยของตน



ภาพที่ 4.3 ชุมชนก่อนการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บท

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 4.4 ชุมชนภายหลังการรื้อถอนอาคารในระยะการพัฒนาแรก

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์

ในการวิจัยเรื่องนี้ ผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างเป้าหมายซึ่งเป็นประชากรที่เป็นผู้เช่าอาศัยในอาคารพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในชุมชนสวนหลวงของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 273 ชุด และจากการสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิและตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 43 คน นำมาวิเคราะห์ข้อมูลตามลำดับดังนี้

1. ข้อมูลการอยู่อาศัยทั่วไปทางด้านกายภาพ และเศรษฐกิจ
2. ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยและแหล่งงานทางด้านกายภาพ

เพื่อตอบคำถามงานวิจัย ดังนี้

(1) ประเภทของผู้เช่ามีรูปแบบการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานแตกต่างกันอย่างไร

(2) การย้ายที่อยู่อาศัยของผู้เช่าแต่ละประเภทส่งผลกระทบต่อรูปแบบงานและแหล่งงานหรือไม่ อย่างไร

3. ผลวิเคราะห์ผลกระทบด้านเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่าง จากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บท

1) กลุ่มผู้เช่ามีการเช่าอาศัยและแหล่งงานร่วมกันเป็นกลุ่ม

เพื่อตอบคำถามงานวิจัย ดังนี้

(1) ผู้เช่าเดิมส่วนใหญ่ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานไปที่ไหน

(2) ผู้เช่าพักอาศัยเพื่อพาณิชย์กรรมเดิม ภายหลังจากย้ายยังคงเช่าอยู่ในเขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ใกล้ที่อยู่อาศัยและแหล่งงานเดิมได้อย่างไร

2) ผู้เช่าช่วงที่มีระดับรายได้ขึ้นอยู่กับชุมชน

3) ผู้เช่าที่มีรายได้น้อยไม่สามารถหาแหล่งงานใหม่ได้ต้องปิดกิจการลงหรือย้ายกลับภูมิลำเนาเดิม ส่วนผู้เช่าที่พอมีเงินออมจะหาที่อยู่อาศัยและแหล่งงานภายในชุมชนและยอมเสียค่าเช่าที่สูงขึ้น

4) ผู้เช่าที่ได้รับผลประโยชน์ระยะสั้นจากการรื้อถอนอาคาร ตามการพัฒนาผังแม่บท

ข้อ 2) ข้อ 3) และ ข้อ 4) เพื่อตอบคำถามงานวิจัย ดังนี้

การย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานส่งผลต่อสภาพรายได้ของผู้เช่าอย่างไร

4. การแจกแจงผลกระทบระหว่างปัจจัยต่างๆ กับระดับผลกระทบด้านเศรษฐกิจ จากความรู้สึกและการรับรู้ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้เช่าในรายบุคคล โดยใช้ร่วมกับการวิเคราะห์เชิงสถิติศาสตร์ ด้วยวิธีการหาค่าไคสแควร์

5.1 การวิเคราะห์เชิงสถิติด้วยไคสแควร์ (Chi-squared test)

เครื่องมือหนึ่งที่ใช้ในงานวิจัยนี้คือการทดสอบแบบไคสแควร์ (การหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรกลุ่ม) เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่สัมพันธ์กับผลกระทบทางเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างในประเด็นที่ต้องการ

5.1.1 การทดสอบแบบไคสแควร์ (Chi – squared test) หรือ χ^2

เป็นวิธีการทดสอบหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสองตัวที่มีการวัดระดับกลุ่ม หรือตัวแปรเชิงคุณภาพ เป็นเทคนิคที่ใช้ทดสอบทางสถิติสำหรับข้อมูลระดับกลุ่มที่นำเสนอผลอยู่ในรูปของตารางไขว้ (Cross tabulation) (อารี จำปากลาง, 2552)

การทดสอบแบบไคสแควร์จะต้องมีการตั้งสมมติฐาน (Hypotheses) เพื่อพิสูจน์ค่าความสัมพันธ์ของตัวแปรที่ต้องการศึกษาในงานวิจัย

โดยจะกำหนดให้ H_0 (Null hypothesis) คือตัวแปรกลุ่มสองตัวแปรเป็นอิสระต่อกัน และ H_1 (Alternative hypothesis) คือตัวแปรกลุ่มสองตัวแปรไม่เป็นอิสระต่อกัน

5.1.2 วิธีการคำนวณค่าไคสแควร์

$$\text{จากสูตร } \chi^2 = \sum (O - E)^2 / E \quad \text{หรือ} \quad \chi^2 = \sum (O^2 / E) - N$$

เมื่อ O = ค่าความถี่ที่สังเกตได้ในแต่ละช่องของตาราง (ได้จากการเก็บข้อมูล)

E = ค่าความถี่คาดหวังถ้าตัวแปรทั้งสองตัวแปรเป็นอิสระต่อกันหรือไม่มีความสัมพันธ์กัน

N = จำนวนตัวอย่าง

ในทางสังคมศาสตร์ เราจะยอมรับ H_0 เมื่อค่า p - value ของค่าไคสแควร์ ที่คำนวณจากข้อมูลที่สังเกตได้มากกว่าหรือเท่ากับ 0.05 และปฏิเสธ H_0 เมื่อค่า p - value ของค่าไคสแควร์ ที่คำนวณจากข้อมูลที่สังเกตได้น้อยกว่า 0.05 ซึ่งหมายความว่า ยอมรับให้มีความผิดพลาดในการสรุปผลยอมรับหรือปฏิเสธ H_0 ได้ร้อยละ 5 กล่าวคือ ถ้าเราสรุปจากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างว่าตัวแปรทั้งสองตัวมีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ p - value เท่ากับ 0.05 แสดงว่าถ้าในความเป็นจริงแล้วตัวแปรทั้งสองไม่มีความสัมพันธ์กัน โอกาสที่จะได้ค่าไคสแควร์ ที่สอดคล้องกับค่า p - value ที่น้อยกว่า 0.05 นั้นมีเพียงร้อยละ 5

5.2 ข้อมูลทั่วไปทางด้านกายภาพ และเศรษฐกิจ

1. ลักษณะของข้อมูลส่วนตัว ได้แก่ อายุ ระดับการศึกษา และภูมิลำเนาเดิม เพื่อเป็นการศึกษาข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ผลการวิเคราะห์ที่ได้มีดังนี้

ช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าผู้เข้าส่วนใหญ่ที่มีอายุอยู่ในช่วงระหว่าง 21-30 ปี รองลงมาที่มีอายุอยู่ในช่วงระหว่าง 41-50 ปี และ 51-60 ปี ในระดับใกล้เคียงกัน ดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
21 - 30 ปี	91	33.33
31 - 40 ปี	36	13.19
41 - 50 ปี	72	26.37
51 - 60 ปี	71	26.01
61 ปีขึ้นไป	3	1.10
รวม	273	100.00

ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่อยู่ในระดับมัธยมศึกษา รองลงมาในระดับประถมศึกษา ปริญญาตรี อนุปริญญา (ปวช. ปวส.) ในจำนวนที่ใกล้เคียงกัน ส่วนน้อยคือไม่ได้เข้าศึกษา และสูงกว่าปริญญาตรี ดังตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ประถมศึกษา	63	23.08
มัธยมศึกษา	84	30.77
ปวช. ปวส. (อนุปริญญา)	42	15.38
ปริญญาตรี	63	23.08
สูงกว่าปริญญาตรี	7	2.56
ไม่ได้เข้าศึกษา	14	5.13
รวม	273	100.00

ภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่ผู้เข้าอยู่ในชุมชนสวนหลวง ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ รองลงมา นอกเขตชุมชนสวนหลวง นอกจากนั้นเป็น ปริมาณพล ภาคกลาง ภาคเหนือ และต่างประเทศ ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกัน ดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามภูมิลำเนาเดิม

ภูมิลำเนาเดิม	จำนวน	ร้อยละ
ชุมชนสวนหลวง	70	25.64
กรุงเทพมหานคร (นอกเขตชุมชนสวนหลวง)	49	17.95
ปริมาณพล	28	10.26
ภาคกลาง	28	10.26
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	70	25.64
ภาคเหนือ	14	5.13
ภาคใต้	0	0.00
ต่างประเทศ	14	5.13
รวม	273	100.00

5.3 ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยและแหล่งงานทางด้านกายภาพ

ลักษณะของข้อมูลการอยู่อาศัยทางด้านกายภาพ ได้แก่ จำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ จำนวนประเภทการเช่าอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง และจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่มีการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานในชุมชนสวนหลวง ผลการวิเคราะห์ได้มีดังนี้

จำนวนชั้นอาคารที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่มีจำนวน 3 ชั้น รองลงมา 2 ชั้น และ 4 ชั้น ดังตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนชั้นอาคารที่อยู่อาศัย

จำนวนชั้น	จำนวน	ร้อยละ
2 ชั้น	84	30.77
3 ชั้น	125	45.79
4 ชั้น	64	23.44
มากกว่า 4 ชั้นขึ้นไป	0	0.00
รวม	273	100.00

จำนวนประเภทการเช่าอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่เช่าคูหาต่อเดือน รองลงมาเช่าห้องต่อเดือน ดังตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนประเภทการเช่าที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน

ประเภทการเช่า	จำนวน	ร้อยละ
เช่าห้องต่อเดือน	112	41.03
เช่าคูหาต่อเดือน	161	58.97
รวม	273	100.00

จำนวนการเช่าประเภทคูหาของอาคารพาณิชย์ พบว่าการเช่า 1 คูหา คิดเป็นร้อยละ 77.64 รองลงมา จำนวน 2 คูหา จำนวน 3 คูหา และจำนวน 3 คูหาขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 11.18 6.21 และ 4.97 ตามลำดับ ดังตารางที่ 5.6

ตารางที่ 5.6 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนการเช่าประเภทคูหาของอาคารพาณิชย์

จำนวนคูกา	จำนวน	ร้อยละ
1 คูกา	125	77.64
2 คูกา	18	11.18
3 คูกา	10	6.21
3 คูกา ขึ้นไป	8	4.97
รวม	161	100.00

จำนวนการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าปัจจุบันปี พ.ศ.2554 มีผู้เช่าย้ายที่อยู่อาศัยแหล่งงานจากผลกระทบการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทในระยะการพัฒนาแรก คิดเป็นร้อยละ 21 และผู้ที่ยังไม่ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน คิดเป็นร้อยละ 79 ดังตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.7 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน

การย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน	จำนวน	ร้อยละ
ผู้เช่าที่ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน	56	21.51
ผู้เช่าที่ยังไม่ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน	217	79.48
รวม	273	100.00

จำนวนกลุ่มประเภทผู้เช่าของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่คือประเภทผู้ประกอบการ รองลงมา ลูกจ้าง และพักอาศัยเป็นส่วนน้อย ดังตารางที่ 5.8

ตารางที่ 5.8 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างตามประเภทผู้เช่า

ประเภทผู้เช่า	จำนวน	ร้อยละ
ผู้ประกอบการ	140	51.28
ลูกจ้าง	126	46.15
รับจ้างทั่วไป	7	2.56
รวม	273	100.00

จำนวนการพักอาศัยต่อหนึ่งห้องมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 36 ตารางเมตร ของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่พักอาศัย 4-6 คน รองลงมา 7-9 คน 2-3 คน และ 10 คนขึ้นไป ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน ผู้เช่าพักอาศัยคนเดียวเป็นส่วนน้อย ดังตารางที่ 5.9

ตารางที่ 5.9 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างตามจำนวนการพักอาศัยต่อหนึ่งหน่วยที่พักอาศัย

จำนวนการพักอาศัย/หนึ่งหน่วย	จำนวน	ร้อยละ
คนเดียว	7	2.56
2-3 คน	42	15.38
4 - 6 คน	133	48.72
7 - 9 คน	70	25.64
10 คนขึ้นไป	21	7.69
รวม	273	100.00

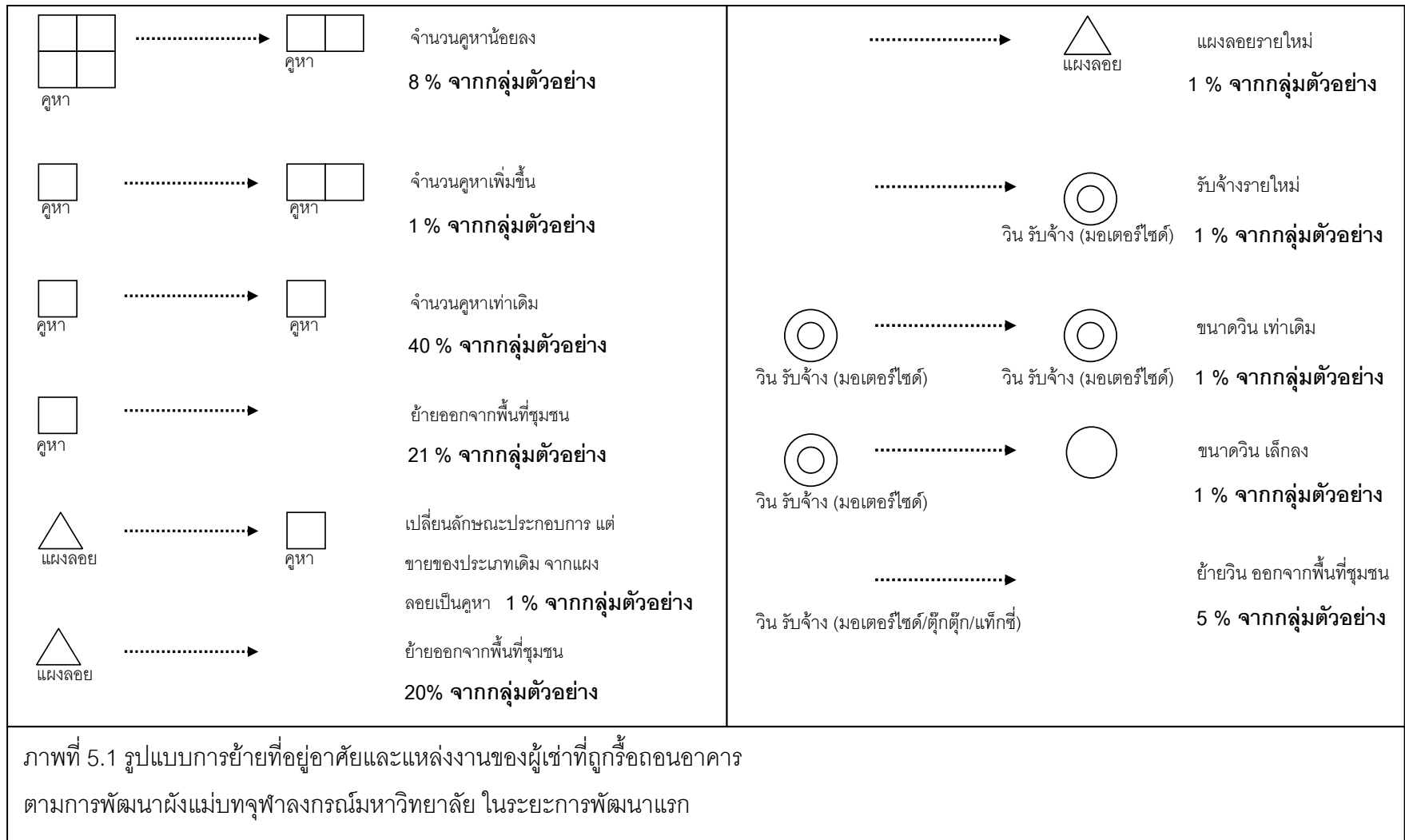
ระยะเวลาการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพในแหล่งงานของชุมชนของกลุ่มตัวอย่าง พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ยังไม่ถูกรื้อถอนอาคาร มีระยะเวลาเช่าที่อยู่อาศัยหรือแหล่งงานในชุมชนส่วนใหญ่ไม่เกิน 5 ปี รองลงมา 6-10 ปี ส่วนผู้เช่าที่ย้ายที่อยู่อาศัยหรือแหล่งงานส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 5 ปี และรองลงมาคือ 6-10 ปี เช่นกัน ดังตารางที่ 5.10

ตารางที่ 5.10 จำนวนกลุ่มตัวอย่าง ระยะเวลาการเช่าอยู่อาศัยและแหล่งงานในชุมชน

ระยะเวลาการเช่า	จำนวนผู้ที่ยังคงอยู่อาศัย	จำนวนผู้ที่ย้ายที่อยู่อาศัยหรือ	รวม
	บริเวณเดิม	แหล่งงาน	
ไม่เกิน 5 ปี	64	28	92
6-10 ปี	62	14	76
11-15 ปี	21	0	21
16-20 ปี	7	7	14
20-25 ปี	14	0	14
25 ปีขึ้นไป	49	7	56
รวม	217	56	273

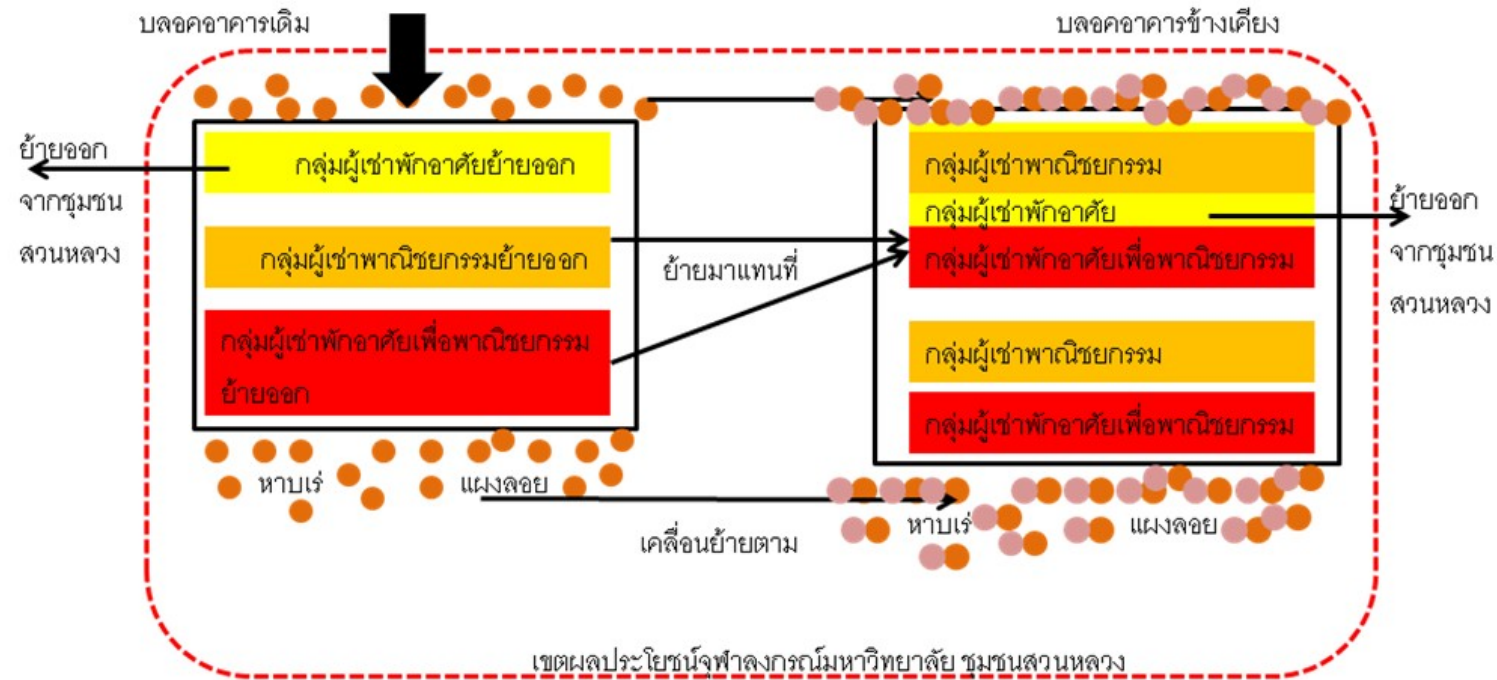
จากการสำรวจด้านกายภาพในชุมชน แบบสอบถามและสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่า ที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง ภายหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีการเปลี่ยนแปลงในเชิงบวกและเชิงลบทางด้านกายภาพในเรื่องของขนาดพื้นที่ของแหล่งงานหรือที่พักอาศัย เช่น แหล่งงานหรือที่อยู่อาศัยใหม่ภายในชุมชนมีขนาดหรือจำนวนคูหาที่ลดลงจากเดิมที่ถูกรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนื่องจากพื้นที่ในการใช้สอยสำหรับประกอบอาชีพและพักอาศัยลดน้อยลง แต่ผู้เช่ายังคงมีความต้องการที่จะย้ายมาอยู่บริเวณหมอนที่ใกล้เคียงหมอนเดิมที่ถูกรื้อถอนอาคาร แต่ผู้เช่าบางกลุ่มสามารถมีพื้นที่การใช้สอยเพื่ออาศัยและประกอบอาชีพในขนาดที่เพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากมีผู้เช่าในหมอนข้างเคียงบริเวณการรื้อถอนอาคารมีการย้ายออกจากชุมชน และถูกปล่อยให้เช่าช่วงต่อ ทำให้มีผู้เช่าประเภทแผงลอยหรือผู้เช่าที่ถูกรื้อถอนอาคารมาเช่าช่วงต่อ ทำให้มีพื้นที่ในการพักอาศัยและเป็นแหล่งงานใหม่ที่มีขนาดเพิ่มขึ้นรองรับลูกค้าได้มากขึ้นกว่าเดิม โดยผู้วิจัยได้ทำการสำรวจในกลุ่มตัวอย่างจำแนกเป็นร้อยละของประเภทการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน ตามที่แสดงในภาพที่ 5.1

โดยมีปรากฏการณ์การลำดับการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานที่เห็นชัดคือ เมื่อมีการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้เพิ่มค่าเช่าและปรับระยะเวลาสัญญาเช่าให้สั้นลง ส่งผลให้บางหมอนหมดสัญญาเช่า และบางหมอนมีการต่อสัญญาเช่า โดยหมอนที่หมดสัญญาเช่านั้น เมื่อถูกรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทำให้กลุ่มผู้เช่าบางกลุ่มต้องย้ายออกจากพื้นที่ และมีผู้เช่าในหมอนข้างเคียงบางกลุ่มที่ใกล้จะหมดสัญญาเช่ามีการย้ายออกจากชุมชนเช่นกัน ส่งผลทำให้ผู้เช่าที่ถูกรื้อถอนอาคารส่วนใหญ่ย้ายเข้ามาแทนที่กลุ่มผู้เช่าในหมอนข้างเคียงที่ย้ายออกไป ส่วนบางกลุ่มที่ไม่มีกำลังทรัพย์ หรือมีกำลังทรัพย์น้อย จึงมีการรวมกลุ่มกันเช่าห้องอยู่ร่วมกันในคูหาเดียวกัน ต่อมาแผงลอยที่เคยประกอบแหล่งงานบริเวณเขตการรื้อถอนอาคารนั้นเดิมยังคงตั้งรกรากอยู่บริเวณเดิม แต่เมื่อมีการติดป้ายประกาศว่า “ห้ามซื้อ-ขาย” บริเวณเขตการก่อสร้างดังกล่าว ทำให้แผงลอยเหล่านี้ย้ายเข้ามาขายฝั่งตรงข้ามและบางกลุ่มย้ายเข้ามาขายภายในซอยเล็กๆ ในชุมชนทำให้พื้นที่ริมทางเท้าและถนนในชุมชนมีความหนาแน่นมากขึ้น และบางกลุ่มย้ายกลับภูมิลำเนาเดิมในที่สุด ตามที่แสดงในภาพที่ 5.2



ปรากฏการณ์การย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง

รื้อถอนเพื่อการพัฒนาผังแม่บท



ภาพที่ 5.2 ปรากฏการณ์การย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.4 ผลวิเคราะห์ผลกระทบด้านเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างจากการรื้อถอนอาคาร

5.3.1 กลุ่มผู้เช่ามีการเช่าอาศัยและแหล่งงานร่วมกันเป็นกลุ่ม

การวิเคราะห์ประเด็นของการอยู่อาศัยและแหล่งงานร่วมกันเป็นกลุ่มของผู้เช่า ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้จากการสอบถามและสัมภาษณ์เชิงลึกนั้น จำเป็นต้องใช้ข้อมูลหลายประเภทเพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ก่อให้เกิดผลในการเช่าอาศัยและแหล่งงานร่วมกันของผู้เช่า ดังนั้น นอกจากการทำแบบสอบถามและการสัมภาษณ์เชิงลึกแล้วจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถิติศาสตร์ร่วมด้วย ในการหาความสัมพันธ์ดังกล่าว โดยมีข้อมูลดังต่อไปนี้

ลักษณะของข้อมูลการอยู่อาศัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ อาชีพ สถานะ การอยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ในอาคาร ลักษณะประกอบการค้า อัตราค่าเช่า รายได้ต่อเดือน รายได้ต่อครอบครัว และเงินออม เพื่อทราบถึงข้อมูลการอยู่อาศัยด้านเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างที่มีผลต่อการเช่าอาศัยและแหล่งงานร่วมกัน ผลการวิเคราะห์จากการทำแบบสอบถามมีดังนี้

สถานภาพการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (อาคารพาณิชย์) รองลงมา เช่าช่วงต่อจากผู้ประกอบการ (ห้องเช่า) เช่าช่วงต่อจากผู้ประกอบการ (อาคารพาณิชย์) และส่วนน้อยเช่าเช่าต่อจากผู้ประกอบการ (อาคารพาณิชย์) ดังตารางที่ 5.11

ตารางที่ 5.11 จำนวนและร้อยละสถานภาพการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

ประเภทการเช่า	จำนวน	ร้อยละ
เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (อาคารพาณิชย์)	119	43.59
เช่าช่วง ต่อจากผู้ประกอบการ(อาคารพาณิชย์)	98	15.38
เช่าเช่า ต่อจากผู้ประกอบการ (อาคารพาณิชย์)	7	2.56
เช่าช่วง ต่อจากผู้ประกอบการ (ห้องเช่า)	49	17.95
รวม	273	100.00

ลักษณะประกอบการค้าในอาคารพบว่า ส่วนใหญ่จำหน่ายอาหาร รองลงมา จำหน่ายอะไหล่ชิ้นส่วนอุปกรณ์เครื่องยนต์ทั้งเก่าใหม่ และจำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด นอกนั้นอยู่ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน ดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.12 จำนวนและร้อยละลักษณะประกอบการค้าของกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะประกอบการค้า	จำนวน	ร้อยละ
จำหน่ายอาหาร เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	84	30.77
จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด	42	15.38
จำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา หรือสกรีนเสื้อ	14	5.13
จำหน่ายอะไหล่ ชิ้นส่วนอุปกรณ์เครื่องยนต์ทั้งเก่าและใหม่	63	23.08
จำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา	7	2.56
บริการทั่วไป เสริมสวย ตัดเย็บเสื้อผ้า ถ่ายรูป ถ่ายเอกสารโรเนียว	14	5.13
บริการทางวิชาชีพ คลินิก ร้านขายยา บริการทางการแพทย์	14	5.13
บริการทางการศึกษา สอนวิชาชีพ สอนกวดวิชา เป็นต้น	0	0.00
บ้านเช่า สำหรับเช่าพักอาศัย	14	5.13
อื่นๆ	21	7.69
รวม	273	100.00

ระดับรายได้ต่อเดือน (ปัจจุบัน) หลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทในระยะ
การพัฒนาแรก (พ.ศ.2554) ของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่อยู่ในระดับรายได้ 10,001-20,000
รองลงมา 20,001-30,000 บาท 5,000-10,001 บาท นอกนั้นอยู่ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน
ดังตารางที่ 5.13

ตารางที่ 5.13 จำนวนและร้อยละระดับรายได้รายบุคคลต่อเดือน (ปัจจุบัน)

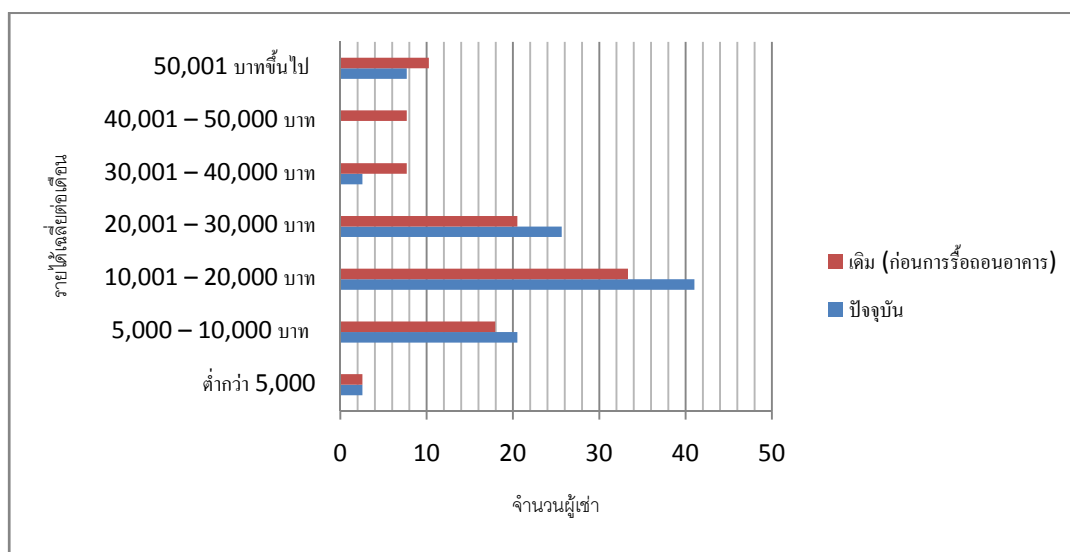
ระดับรายได้	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5,000	7	2.56
5,000 – 10,000 บาท	56	20.51
10,001 – 20,000 บาท	112	41.03
20,001 – 30,000 บาท	70	25.64
30,001 – 40,000 บาท	7	2.56
40,001 – 50,000 บาท	0	0.00
50,001 บาทขึ้นไป	21	7.69
รวม	273	100.00

ระดับรายได้ต่อเดือน (เดิม) ก่อนการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บท ของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่อยู่ในระดับรายได้ 10,001-20,000 บาท นอกนั้นอยู่ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน ดังตารางที่ 5.14

ตารางที่ 5.14 จำนวนและร้อยละระดับรายได้รายบุคคลต่อเดือน (เดิม)

ระดับรายได้	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5,000	7	2.56
5,000 – 10,000 บาท	49	17.95
10,000 – 20,000 บาท	91	33.33
20,001 – 30,000 บาท	56	20.51
30,001 – 40,000 บาท	21	7.69
40,001 – 50,000 บาท	21	7.69
50,001 บาทขึ้นไป	28	10.26
รวม	273	100.00

จากผลการวิเคราะห์พบว่าจำนวนผู้เช่าในระดับรายได้บุคคลต่อเดือนเดิมนั้น ส่วนใหญ่เฉลี่ยอยู่ที่ระดับรายได้ในช่วงชั้นที่สูงกว่าจำนวนผู้เช่าในระดับรายได้บุคคลต่อเดือนของปัจจุบัน แสดงว่าปัจจุบันผู้เช่าในชุมชนสวนหลวงส่วนใหญ่มีระดับรายได้บุคคลที่ลดลงจากเดิม ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการควบคุมตัวแปรแทรกแซงอื่นๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในระดับรายได้ของผู้เช่า โดยใช้วิธีการเก็บข้อมูลด้านรายได้ของผู้เช่าแยกประเภทระหว่างรายได้ที่มาจากการประกอบอาชีพภายในชุมชนและประเภทรายได้ที่มาจากการประกอบอาชีพภายนอกชุมชน รวมถึงผู้วิจัยได้ทำการสำรวจและเก็บแบบสอบถามในช่วงเดือนตุลาคม พ.ศ.2555 ซึ่งเป็นช่วงก่อนเกิดภาวะวิกฤตน้ำท่วมในกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าได้ ดังแผนภูมิที่ 5.1



แผนภูมิที่ 5.1 เปรียบเทียบระหว่างระดับรายได้รายบุคคลของผู้เข้า ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายได้ของครอบครัวต่อเดือน (ปัจจุบัน) หลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทในระยะการพัฒนาแรก (พ.ศ.2554) ของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำกว่า 20,000 บาท รองลงมาอยู่ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน และพบว่าระดับรายได้ 100,001 บาทขึ้นไปมีจำนวนน้อยที่สุด ดังตารางที่ 5.15

ตารางที่ 5.15 แสดงจำนวนและร้อยละระดับรายได้ของครอบครัวต่อเดือน (ปัจจุบัน)

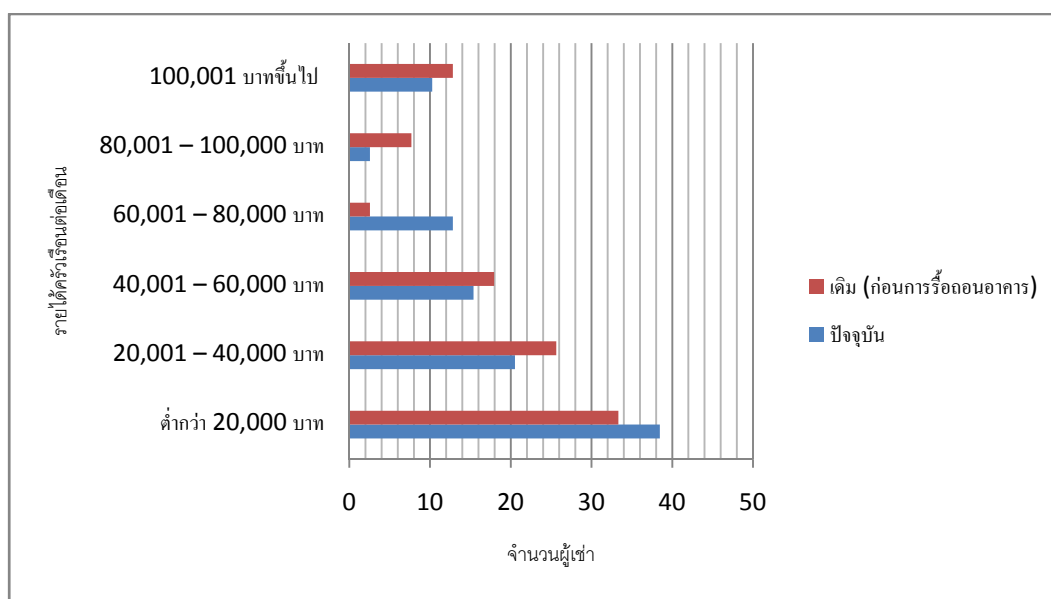
ระดับรายได้(บาท/เดือน)	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20,000 บาท	105	38.46
20,001 – 40,000 บาท	56	20.51
40,001 – 60,000 บาท	42	15.38
60,001 – 80,000 บาท	35	12.82
80,001 – 100,000 บาท	7	2.56
100,001 บาทขึ้นไป	28	10.26
รวม	273	100.00

รายได้ของครอบครัวต่อเดือน (เดิม) ก่อนการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บท ของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำกว่า 20,000 บาท รองลงมา อยู่ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน และระดับรายได้ที่น้อยที่สุดคือ 60,001-80,000 บาท ดังตารางที่ 5.16

ตารางที่ 5.16 จำนวนและร้อยละระดับรายได้ของครอบครัวต่อเดือน (เดิม)

ระดับรายได้(บาท/เดือน)	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20,000 บาท	91	33.33
20,001 – 40,000 บาท	70	25.64
40,001 – 60,000 บาท	49	17.95
60,001 – 80,000 บาท	7	2.56
80,001 – 100,000 บาท	21	7.69
100,001 บาทขึ้นไป	35	12.82
รวม	273	100.00

จากผลการวิเคราะห์พบว่าจำนวนผู้เข้าที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนเดิมนั้น ส่วนใหญ่เฉลี่ยอยู่ที่ระดับรายได้ในช่วงชั้นที่สูงกว่าจำนวนผู้เข้าที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนของปัจจุบัน แสดงว่าปัจจุบันผู้เข้าในชุมชนสวนหลวงส่วนใหญ่มีระดับรายได้ครัวเรือนที่ลดลงจากเดิม ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังแผนภูมิที่ 5.2



แผนภูมิที่ 5.2 เปรียบเทียบระหว่างระดับรายได้ครัวเรือนของผู้เข้า ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เงินออมต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (ปัจจุบัน) พบว่าส่วนใหญ่ไม่มีเงินออม รองลงมา มีประมาณ 1,000-5,000 บาทต่อเดือน มีประมาณ 5,001-10,000 บาทต่อเดือน และมีมากกว่า 10,000 บาทต่อเดือน ในร้อยละใกล้เคียงกัน ดังตารางที่ 5.17

ตารางที่ 5.17 จำนวนและร้อยละเงินออมต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (ปัจจุบัน)

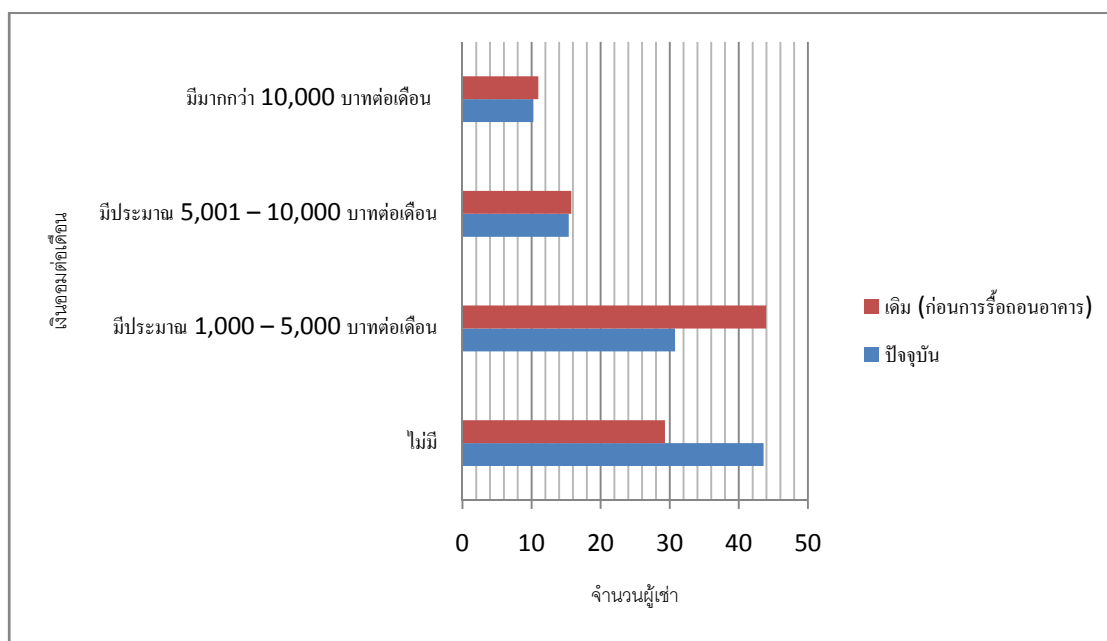
เงินออม	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	119	43.59
มีประมาณ 1,000 – 5,000 บาทต่อเดือน	84	30.77
มีประมาณ 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน	42	15.38
มีมากกว่า 10,000 บาทต่อเดือน	28	10.26
รวม	273	100.00

เงินออมต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (เดิม) พบว่าส่วนใหญ่ไม่มีเงินออม รองลงมา มีประมาณ 1,000-5,000 บาทต่อเดือน มีประมาณ 5,001-10,000 บาทต่อเดือน และมีมากกว่า 10,000 บาทต่อเดือน ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน ดังตารางที่ 5.18

ตารางที่ 5.18 จำนวนและร้อยละเงินออมต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (เดิม)

เงินออม	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	80	29.30
มีประมาณ 1,000 – 5,000 บาทต่อเดือน	120	43.96
มีประมาณ 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน	43	15.75
มีมากกว่า 10,000 บาทต่อเดือน	30	10.99
รวม	273	100.00

จากผลการวิเคราะห์พบว่าเงินออมต่อเดือนของกลุ่มผู้เช่าจากเดิมนั้น ส่วนใหญ่เฉลี่ยอยู่ที่ระดับเงินออมในช่วงขั้นที่สูงกว่าระดับเงินออมต่อเดือนของปัจจุบัน แสดงว่าปัจจุบันผู้เช่าในชุมชนสวนหลวงส่วนใหญ่มีระดับเงินออมที่ลดลงจากเดิม ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังแผนภูมิที่ 5.3



แผนภูมิที่ 5.3 เปรียบเทียบระหว่างระดับเงินออมของผู้เช่า ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อัตราค่าเช่าห้องต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (ปัจจุบัน) พบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่จ่ายค่าเช่าห้องต่อเดือนในราคาไม่เกิน 5,000 บาท รองลงมา 5,001-7,500 บาท และ 7,501-10,000 บาท ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน ดังตารางที่ 5.19

ตารางที่ 5.19 จำนวนและร้อยละค่าเช่าห้องต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (ปัจจุบัน)

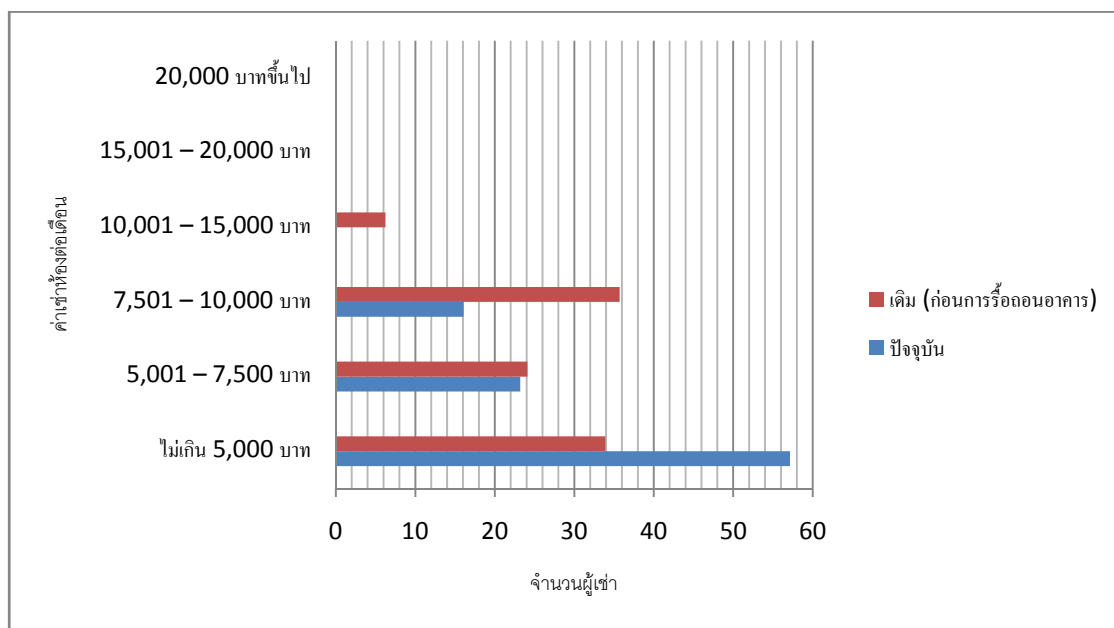
อัตราค่าเช่าห้อง/เดือน(ปัจจุบัน)	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 5,000 บาท	64	57.14
5,001 – 7,500 บาท	26	23.21
7,501 – 10,000 บาท	18	16.07
10,001 – 15,000 บาท	4	0.00
15,001 – 20,000 บาท	0	0.00
20,000 บาทขึ้นไป	0	0.00
รวม	112	100.00

อัตราค่าเช่าห้องต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (เดิม) พบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่จ่ายค่าเช่าห้องต่อเดือนในราคา 7,501-10,000 บาท รองลงมา ไม่เกิน 5,000 บาท 5,001-7,500 บาท และ 10,001-15,000 บาท ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน ดังตารางที่ 5.20

ตารางที่ 5.20 จำนวนและร้อยละค่าเช่าห้องต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (เดิม)

อัตราค่าเช่าห้อง/เดือน(เดิม)	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 5,000 บาท	38	33.92
5,001 – 7,500 บาท	27	24.10
7,501 – 10,000 บาท	40	35.71
10,001 – 15,000 บาท	7	6.25
15,001 – 20,000 บาท	0	0.00
20,000 บาทขึ้นไป	0	0.00
รวม	112	100.00

จากผลการวิเคราะห์พบว่าอัตราค่าเช่าห้องต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างจากเดิมนั้น ส่วนใหญ่เฉลี่ยอยู่ที่ระดับค่าในช่วงชั้นที่สูงกว่าระดับอัตราค่าเช่าห้องต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างในปัจจุบัน โดยจากการสัมภาษณ์พบว่า สาเหตุที่มีการจ่ายค่าเช่าห้องที่ต่ำกว่าเดิมเพราะปัจจุบันค่าเช่าห้องมีราคาที่สูงมากขึ้น ทำให้กลุ่มผู้เช่ารวมตัวกันอยู่หลายๆ คนในห้องเดียวกัน เพื่อประหยัดค่าเช่าห้อง ซึ่งเป็นผลมาจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังแผนภูมิที่ 5.4



แผนภูมิที่ 5.4 เปรียบเทียบระหว่างอัตราค่าเช่าห้องต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อัตราค่าเช่าคูปองต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (ปัจจุบัน) พบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่จ่ายค่าเช่าคูปองต่อเดือนในราคา 10,001–15,000 บาท รองลงมา 7,501–10,000 บาท 20,000 บาทขึ้นไป 15,001-20,000 บาท และ 5,001-7,500 บาท ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน ดังตารางที่ 5.21

ตารางที่ 5.21 จำนวนและร้อยละค่าเช่าคูปองต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (ปัจจุบัน)

อัตราค่าเช่าคูปอง/เดือน(ปัจจุบัน)	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 5,000 บาท	0	0.00
5,001 – 7,500 บาท	12	7.45
7,501 – 10,000 บาท	43	26.70
10,001 – 15,000 บาท	55	34.16
15,001 – 20,000 บาท	24	14.90
20,000 บาทขึ้นไป	27	16.77
รวม	161	100.00

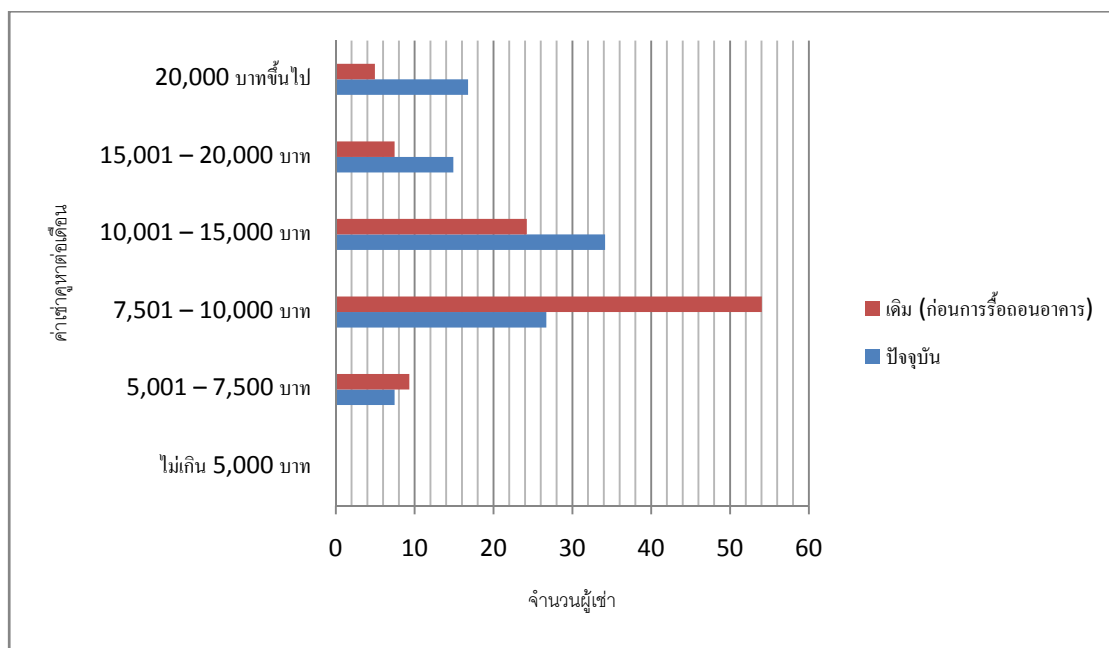
อัตราค่าเช่าคูปองต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (เดิม) พบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่จ่ายค่าเช่าคูปองต่อเดือนในราคา 7,501–10,000 บาท รองลงมา 10,001–15,000 บาท 5,001-7,500 บาท 15,001-20,000 บาท และ 20,000 บาทขึ้นไป ในร้อยละที่ใกล้เคียงกัน ดังตารางที่ 5.22

ตารางที่ 5.22 จำนวนและร้อยละค่าเช่าคูปองต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง (เดิม)

อัตราค่าเช่าคูปอง/เดือน(เดิม)	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 5,000 บาท	0	0.00
5,001 – 7,500 บาท	15	9.31
7,501 – 10,000 บาท	87	54.03
10,001 – 15,000 บาท	39	24.22
15,001 – 20,000 บาท	12	7.45
20,000 บาทขึ้นไป	8	4.96
รวม	161	100.00

จากผลการวิเคราะห์พบว่าอัตราค่าเช่าคูปองต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างจากเดิมนั้นส่วนใหญ่เฉลี่ยอยู่ที่ระดับค่าในช่วงขั้นที่สูงกว่าระดับอัตราค่าเช่าคูปองต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง

ในปัจจุบัน โดยจากการสัมภาษณ์พบว่า สาเหตุที่มีการจ่ายค่าเช่าคูกาที่ต่ำกว่าเดิมเพราะปัจจุบันค่าเช่าคูกามีราคาที่สูงมากขึ้น ทำให้กลุ่มผู้เช่ารวมตัวกันอยู่หลายๆ คริวเรือนในคูกาเดียวกัน เพื่อประหยัดค่าเช่าคูกา ซึ่งเป็นผลมาจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังแผนภูมิที่ 5.5



แผนภูมิที่ 5.5 เปรียบเทียบระหว่างอัตราค่าเช่าคูกาต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง ก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่าจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่งผลกระทบเชิงลบและเชิงบวกกับผู้เช่าในชุมชนสวนหลวงเป็นจำนวนมาก และผู้เช่าส่วนใหญ่ที่มีรายได้น้อยมักจะรวมกลุ่มกันอยู่อาศัยภายในห้องเดียวกัน หรือคูกาเดียวกัน โดยเฉพาะผู้เช่าที่ถูกรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และยังคงย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานบริเวณหมอนข้างเคียงในชุมชนสวนหลวง เนื่องจากเมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพิ่มค่าเช่าคูกาสูงขึ้น ทำให้ผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงคิดค่าเช่าช่วงที่สูงขึ้นตามมา ส่งผลให้ผู้เช่าช่วงเดิมที่อยู่ในคูกานั้น ไม่สามารถแบกรับภาระรายจ่ายในค่าเช่านี้ได้ และเพื่อประหยัดค่าเช่าที่จะต้องจ่ายให้กับผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้เช่าส่วนใหญ่จึงหาเพื่อนร่วมเช่าในคูกานั้น โดยมักจะรู้จักกันมาก่อนและชักชวนกันมาเช่าอยู่ร่วมกัน โดยมีตัวอย่างของกลุ่มผู้เช่า ดังตัวอย่างจากการสัมภาษณ์ต่อไปนี้

ร้านขายข้าวแกงตึกแถวในชุมชนสวนหลวงที่มีราคาไม่สูงและมีความอร่อย กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่คือบุคลากร นิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และคนในชุมชน ลูกจ้าง และคนงาน ภายในชุมชน เป็นร้านข้าวแกงที่ถูกรื้อถอนอาคารในการพัฒนาแรก ของการพัฒนาตามการวางผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ในชุมชนสวนหลวงบริเวณหมอนข้างเคียงจากพื้นที่เดิม โดยข้อมูลจากการสัมภาษณ์มีดังนี้

คุณนก กล่าวว่

“พี่มีภูมิลำเนาอยู่ภาคอีสาน ได้เช่าช่วงต่อจากเจ้าของคูหา ในบริเวณที่มีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่งผลกระทบให้ต้องย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน มาเช่าช่วงอยู่ที่บริเวณย่านเชียงกง โดยได้เช่าอยู่ร่วมกันกับเพื่อนบ้าน ที่ได้เช่าชั้นหนึ่งของคูหาทั้งหมด เพื่อประกอบอาชีพเดิม คือการขายข้าวแกง ที่อาศัยอยู่ร่วมกันในครอบครัวทั้งสิ้น 10 คน ลักษณะภายในอาคารชั้นล่างนั้น เปิดเป็นโต๊ะสำหรับให้ลูกค้าเข้ามา นั่งรับประทานอาหาร ส่วนด้านหลังจะมีห้องเล็กๆ หนึ่งห้องสำหรับอยู่อาศัยทั้งครอบครัว และมีห้องน้ำเพียงสองห้องที่ใช้ร่วมกันทั้งคูหา โดยการแบ่งปันกันใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่อยู่ในคูหาเดียวกัน และอยู่กันเสมือนเป็นญาติมิตรมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกันในครัวเรือน”

นอกจากนี้เพื่อหาข้อเท็จจริงและพิสูจน์ถึงผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์ข้างต้น ผู้วิจัย จึงได้นำผลจากการทำแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างมาวิเคราะห์เชิงสถิติศาสตร์ โดยใช้วิธีไคสแคว์ เพื่อหาค่าความสัมพันธ์ของตัวแปร ดังต่อไปนี้

1) การทดสอบหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ ภายในชุมชนสวนหลวงของผู้เช่า

การหาค่าค่าความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ภายในชุมชนสวนหลวงของผู้เช่า เพื่อพิสูจน์สมมติฐานว่าผู้เช่ามีการช่วยเหลือกันในการรวมกลุ่ม เพื่อพักอาศัยร่วมกันในหนึ่งหน่วยพักอาศัยเพื่อประหยัดค่าเช่าและส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าช่วงนั้นเป็นจริง ผู้วิจัยจะใช้ข้อมูลที่ได้สำรวจและเก็บแบบสอบถาม ดังนี้

- (1) จำนวนผู้เช่าต่อการพักอาศัยหนึ่งหน่วยพักอาศัย
- (2) จำนวนผู้เช่าต่อประเภทผู้เช่า

ตารางที่ 5.23 ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างประเภทผู้เช่าต่อจำนวนการพักอาศัยในหนึ่งหน่วย

ประเภทผู้เช่า	จำนวนการพักอาศัย/หนึ่งหน่วยพักอาศัย						รวม	%
	คนเดียว	2-3 คน	4 - 6 คน	7 - 9 คน	10 คนขึ้นไป			
ผู้ประกอบการ	0(4)	21(22)	98(68)	7(36)	14(11)	140(140)	51%	
ลูกจ้าง	7(3)	21(19)	35(61)	56(32)	7(10)	126(126)	46%	
พักอาศัย	0(0)	0(1)	0(3)	7(2)	0(1)	7(7)	3%	
รวม	7	42	133	70	21	273	100%	

หมายเหตุ ตัวเลขที่แสดงค่าความถี่ในตาราง คือค่าความถี่ที่สังเกตได้ O (observed frequencies)

ตัวเลขใน () คือค่าความถี่ที่คาดหวัง E (expected frequencies)

สมมติฐานเลือก (Alternative hypothesis)

ประเภทผู้เช่าแต่ละประเภทกับจำนวนการพักอาศัยในหนึ่งหน่วยที่พักอาศัย มีความสัมพันธ์กัน

$$\text{จากสูตร } \chi^2 = \sum (O - E)^2 / E$$

จะได้ค่า χ^2 ที่คำนวณจากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 94.49

ค่า χ^2 ที่เป็นค่าวิกฤตที่ df = 8 และค่า p - value = 0.05 เท่ากับ 15.51

จะเห็นได้ว่าค่า χ^2 ที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าค่าวิกฤต ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐานเลือก

จึงอาจสรุปได้ว่าประเภทผู้เช่าแต่ละประเภทในเรื่องของความตั้งใจอยู่อาศัยจำนวนต่างๆ ในหนึ่งหน่วยที่พักอาศัย หรือประเภทผู้เช่าแต่ละประเภทกับจำนวนการพักอาศัย ในหนึ่งหน่วยที่พักอาศัยมีความสัมพันธ์กัน

เนื่องจาก ส่วนใหญ่บริหารกันเองภายในครัวเรือนเป็นธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) เป็นธุรกิจเล็กๆ เช่นแผงลอย ร้านอาหาร ส่วนการจ้างลูกจ้างเพื่อเป็นแรงงานนั้นส่วนใหญ่จะเป็นร้านอะไหล่ยนต์ เชียงกง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่อาศัย 4-6 คนในครัวเรือน พบว่ามีความสัมพันธ์เป็นญาติพี่น้องกันมีการบริหารกันเอง และมีการสืบทอดกิจการสู่รุ่นต่อรุ่น และผู้เช่าที่เป็นลูกจ้างส่วนใหญ่จะอยู่อาศัย 7-9 คนในครัวเรือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเล็กหลายครอบครัวอยู่รวมกัน พบว่ามีการพึ่งพาอาศัยกันเพื่อการประหยัดค่าเช่าห้อง

5.3.2. ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจในเชิงลบ มักเกิดกับผู้เช่าช่วงที่มีระดับรายได้น้อยในชุมชน

จากการสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่าผลกระทบเชิงลบจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มักเกิดกับกลุ่มผู้เช่าที่ถูกรื้อถอนอาคาร รวมถึงร้านค้าในอาคารพาณิชย์หมอนข้างเคียง แผงลอยบริเวณใกล้เคียง โดยส่วนใหญ่พบว่าเป็นผู้เช่าที่มีระดับรายได้น้อย ดังตัวอย่างต่อไปนี้

คุณรัชณี เจ้าของร้านโรจนกิจเอ็นจีเนียริง ให้คำสัมภาษณ์ว่าเดิมเคยอยู่อาศัยและประกอบกรบริการบริเวณการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในระยะการพัฒนาแรก คือบ้านเลขที่ 232/1 โดยมีสัญญาเช่าที่สั้นคือปีต่อปี เมื่อถูกรื้อถอนอาคารจึงต้องย้ายมาเช่าช่วงบริเวณหมอนข้างเคียงคือ บ้านเลขที่ 332/4 ปัจจุบันเช่าอาศัยมาแล้ว 2 ปี

คุณรัชณี กล่าวว่

“ปัจจุบันราคาค่าเช่าสูงขึ้นจากเดิมมาก ทำให้ส่งผลกระทบต่อรายจ่ายในครัวเรือนและรายได้ไม่พอต่อรายจ่ายในแต่ละเดือน ส่งผลต่อเนื่องในเรื่องของเงินออมที่น้อยลง เพราะต้องนำเงินออมที่เคยออมได้ในแต่ละเดือนแต่เดิมนั้น นำมาจ่ายค่าเช่าที่สูงขึ้นเรื่อยๆ แต่ฉันยอมที่จะอยู่อาศัยและประกอบอาชีพในแหล่งงานเดิมในชุมชนสวนหลวงนี้ เพราะกลัวการย้ายไปอยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่นอกชุมชนที่ฉันไม่คุ้นเคย อีกทั้งปัจจุบันมีเพื่อนบ้านดี ๆ ที่อยู่ร่วมกันมานานกว่า 20 ปี จึงไม่อยากย้ายออกจากสวนหลวง”

การวิเคราะห์ผลกระทบทางเศรษฐกิจของผู้เช่านั้น จำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ข้อมูลหลายประเภท ทั้งด้านการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของที่อยู่อาศัยและแหล่งงานที่มีผลต่อด้านเศรษฐกิจของผู้เช่า เรื่องของระดับรายได้ ประเภทการเช่า ที่มีความสัมพันธ์ด้านการเงินของผู้เช่าและส่งผลกระทบต่อความมั่นคงทางเศรษฐกิจของผู้เช่าในชุมชน จากวิธีการเก็บแบบสอบถามและสัมภาษณ์เชิงลึก อีกทั้งผู้วิจัยจำเป็นต้องใช้การวิเคราะห์ทางสถิติ โดยวิธีไคสแควร์ ในแต่ละประเด็นต่อไปนี้

- 1) การทดสอบหาความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของผู้เช่ากับการใช้ประโยชน์อาคาร ในประเด็นที่ว่าผู้เช่าแต่ละประเภทมีลักษณะการเช่าเพื่อใช้ประโยชน์อาคารที่ต่างกันนั้น ผู้วิจัยจะใช้ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจและแบบสอบถามในการวิเคราะห์ดังนี้

- (1) จำนวนผู้เช่ากับประเภทการเช่า
- (2) จำนวนผู้เช่ากับการใช้ประโยชน์อาคาร
- (3) จำนวนผู้เช่ากับระยะเวลาการเช่า
- (4) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน
- (5) จำนวนผู้เช่ากับการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน

ตารางที่ 5.24 ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างตามการใช้ประโยชน์อาคารกับประเภทการเช่า

การใช้ประโยชน์ อาคาร	ประเภทการเช่า					
	เช่า โดยตรง (คูหา)	เช่าช่วง (คูหา)	เช่าซึ่ง (คูหา)	เช่าช่วง ในอาคาร พาณิชย์ที่รับจ้าง ทำงาน (ห้องเช่า)	เช่าช่วง อาคาร พาณิชย์อื่นที่ไม่ใช่ แหล่งงาน (ห้องเช่า)	รวม รูปแบบ การเช่า
พักอาศัย	7(12)	0(4)	0(1)	7(5)	14(6)	28(28)
พาณิชย์กรรม	35(52)	28(18)	0(3)	21(21)	35(24)	119(119)
พักอาศัยและ พาณิชย์กรรม	77(55)	14(19)	7(3)	21(23)	7(26)	126(126)
รวม	119	42	7	49	56	273

หมายเหตุ ตัวเลขที่แสดงค่าความถี่ในตาราง คือค่าความถี่ที่สังเกตได้ O (observed frequencies)

ตัวเลขใน () คือค่าความถี่ที่คาดหวัง E (expected frequencies)

สมมติฐานเลือก (Alternative hypothesis)

การใช้ประโยชน์อาคารแต่ละแบบกับประเภทการเช่ามีความสัมพันธ์กัน

$$\text{จากสูตร } \chi^2 = \sum (O - E)^2 / E$$

จะได้ค่า χ^2 ที่คำนวณจากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 61.21

ค่า χ^2 ที่เป็นค่าวิกฤตที่ df = 8 และค่า p - value = 0.05 เท่ากับ 15.51

จะเห็นได้ว่าค่า χ^2 ที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าค่าวิกฤต ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐานเลือก

จึงอาจสรุปได้ว่ารูปแบบการเช่าแต่ละแบบแตกต่างกันในเรื่องของการเลือกเช่าแต่ละประเภท หรือรูปแบบการเช่าแต่ละแบบกับประเภทการเช่ามีความสัมพันธ์กัน

การเช่าเพื่ออาศัยอย่างเดียว ส่วนหนึ่งเป็นผู้เช่าที่มีอาชีพเป็นลูกจ้างจะพักอาศัยในอาคารพาณิชย์ที่ตนเองทำงาน เพื่อเฝ้าร้านให้กับผู้ประกอบการ และอีกกลุ่มหนึ่งที่เป็นส่วนใหญ่ของผู้เช่าประเภทลูกจ้างจะพักอาศัยแยกออกมาจากสถานที่ทำงาน และเช่าห้องในอาคารพาณิชย์ข้างเคียงเพื่ออยู่อาศัยร่วมกับเพื่อนๆ หรือญาติพี่น้องที่มาจากภูมิลำเนาเดียวกัน รวมถึงผู้เช่าที่มีอาชีพแผงลอย จะเช่าห้องเช่าในชุมชนสวนหลวงเพื่ออยู่อาศัยเนื่องจากใกล้แหล่งงานสามารถเดินทางขนย้ายหรือเซ็นรถมาค้าขายได้ในระยะใกล้ๆ ในลักษณะการเช่าช่วง ส่วนผู้เช่าที่เช่าเพื่อพาณิชย์กรรมอย่างเดียว เป็นประเภทการเช่าโดยตรงและเช่าช่วงในอัตราส่วนที่เท่ากัน เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการที่มีพฤติกรรมในการประกอบอาชีพคือเข้ามาประกอบอาชีพในแหล่งงานชุมชนสวนหลวงและออกไปพักอาศัยนอกเขตชุมชนสวนหลวงและปล่อยให้ลูกจ้างเฝ้าร้าน และชั้นบนมักทำเป็นที่เก็บสินค้า การเช่าประเภทเช่าเพื่ออาศัยและพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการมีลักษณะการเช่าโดยตรงประเภทคหุหา เนื่องจากมักอยู่อาศัยกันแบบครอบครัวและช่วยกันประกอบอาชีพและบริหารร่วมกันแบบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก (SME)

ตารางที่ 5.25 ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างตามการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและแหล่งงานกับระยะเวลาการเช่า

การเปลี่ยนแปลง ที่อยู่อาศัยและ แหล่งงาน	ระยะเวลาการเช่า						รวม
	ไม่เกิน 5 ปี	6-10 ปี	11-15 ปี	16-20 ปี	20-25 ปี	25 ปี ขึ้นไป	
จำนวนผู้ที่ยังคงอยู่ อาศัยบริเวณเดิม	64(73)	62(60)	21(17)	7(11)	14(11)	49(45)	217
จำนวนผู้ที่ย้ายที่อยู่ อาศัยหรือแหล่งงาน	28(19)	14(16)	0(4)	7(3)	0(3)	7(11)	56
รวม	92	76	21	14	14	56	273

หมายเหตุ ตัวเลขที่แสดงค่าความถี่ในตาราง คือค่าความถี่ที่สังเกตได้ O (observed frequencies)

ตัวเลขใน () คือค่าความถี่ที่คาดหวัง E (expected frequencies)

สมมติฐานเลือก (Alternative hypothesis)

การย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานกับระยะเวลาสัญญาเช่ามีความสัมพันธ์กัน

จากสูตร
$$\chi^2 = \sum (O - E)^2 / E$$

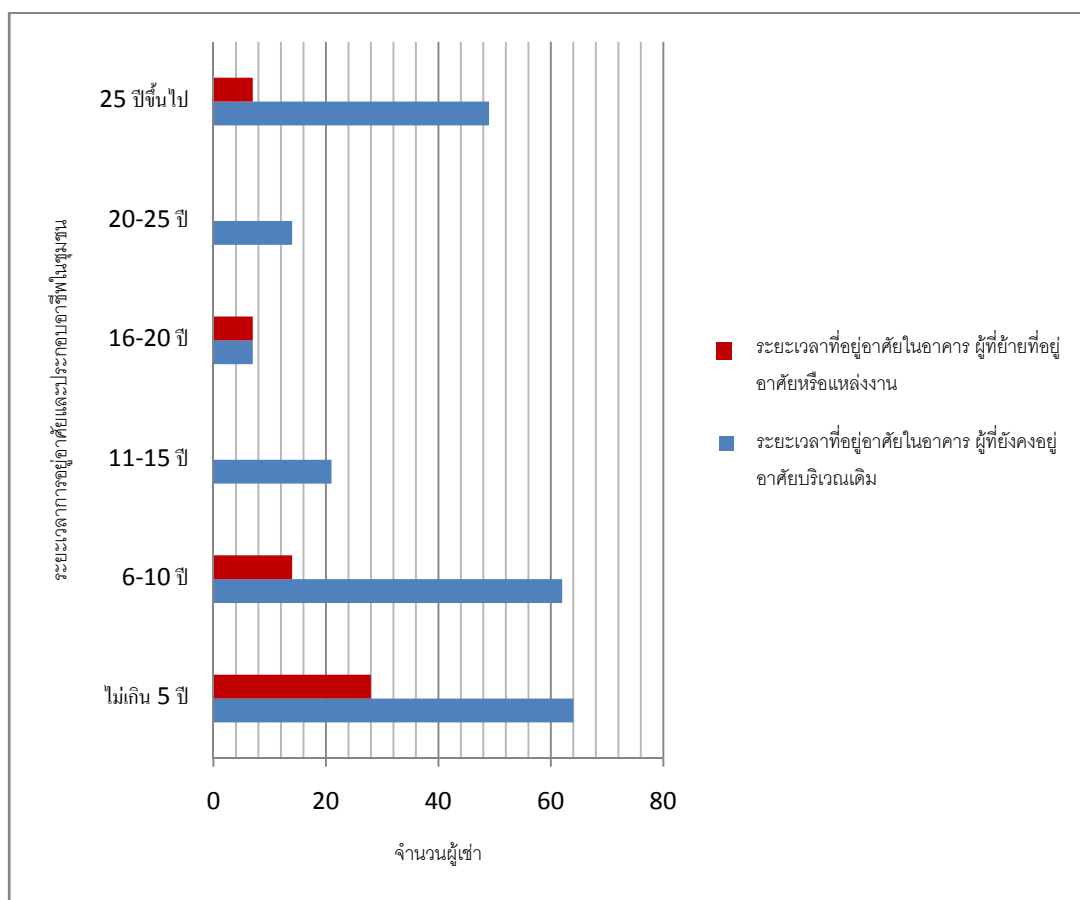
จะได้ค่า χ^2 ที่คำนวณจากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 23.04

ค่า χ^2 ที่เป็นค่าวิกฤตที่ $df = 5$ และค่า $p - value = 0.05$ เท่ากับ 11.07

จะเห็นได้ว่าค่า χ^2 ที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าค่าวิกฤต ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐานเลือก

จึงอาจสรุปได้ว่าการย้ายหรือไม่ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานแตกต่างกันในเรื่องของระยะเวลาสัญญาเช่า กล่าวคือระยะเวลาสัญญาเช่ามีความสัมพันธ์กัน

จากผลการวิเคราะห์พบว่าประเภทเช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าเพื่ออาศัยและพาณิชย์ รองลงมาเป็นการเช่าเพื่อพาณิชย์อย่างเดียวพักอาศัยนอกชุมชน เนื่องจากเมื่อกิจการเจริญรุ่งเรืองทำกำไรได้แล้ว มักจะไปหาที่อยู่อาศัยที่อื่นที่ดีมีสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่าและปล่อยให้ลูกจ้างเช่าร้าน ชั้นบนเป็นโกดังเก็บของหรือแบ่งห้องให้ลูกจ้างเช่า ปัจจุบันมีผู้ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานแล้ว 23% ผู้เช่าที่มีการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งจากการรื้อถอนอาคารนั้นส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีระยะเวลาเข้ามาอยู่อาศัยและประการไม่เกิน 5 ปี จากการสอบถามและสัมภาษณ์พบว่าส่วนใหญ่ล้วนแต่เป็นผู้เช่าช่วง ซึ่งไม่ทราบถึงระยะเวลาของสัญญาเช่า และบางกลุ่มทราบจากผู้เช่าโดยตรง แต่ยอมเช่าช่วงต่อเพื่อประกอบกิจการในแหล่งงานเดิมเพราะกลัวการเปลี่ยนแปลงแหล่งงานใหม่ กลัวว่าจะค้าขายได้ไม่ดีเท่าแหล่งงานเดิม และกลัวการเปลี่ยนแปลงสังคมเพื่อนบ้านใหม่ (แผนภูมิ 5.6)



แผนภูมิ 5.6 แสดงความถี่ของกลุ่มตัวอย่างตามการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และแหล่งงานต่อระยะเวลาการเช่า

2) การทดสอบหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างการประกอบอาชีพกับสภาพรายได้ของผู้เช่า

การทดสอบหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างการประกอบอาชีพกับสภาพรายได้ของผู้เช่า เมื่อมีการรื้อถอนอาคาร เพื่อพิสูจน์สมมติฐานว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ที่ได้รับผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น การย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่มีรายได้น้อย มักเป็นผู้เช่าที่ประกอบอาชีพค้าขายอาหารในรูปแบบอาคารพาณิชย์และแผงลอย ผู้วิจัยจะใช้ข้อมูลจากการสำรวจและแบบสอบถาม ดังนี้

- (1) จำนวนผู้เช่าจำแนกตามอาชีพ
- (2) จำนวนผู้เช่าจำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

ตารางที่ 5.26 ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับอาชีพ

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	อาชีพ							รวม
	ค้าขาย อาหาร ของชำ	ข้าราชการ	รัฐวิสาหกิจ	เอกชน	เจ้าของ กิจการ ห้างร้าน	รับจ้าง	อื่นๆ	
ต่ำกว่า 20,000 บาท	42(38)	0(0)	0(0)	7(5)	7(22)	49(38)	0(3)	105
20,001 – 40,000 บาท	21(20)	0(0)	0(0)	7(3)	7(11)	21(20)	0(1)	56
40,001 – 60,000 บาท	21(13)	0(0)	0(0)	0(2)	0(13)	14(13)	0(1)	35
60,001 – 80,000 บาท	14(13)	0(0)	0(0)	0(2)	21(13)	0(13)	0(1)	35
80,001 – 100,000 บาท	0(5)	0(0)	0(0)	0(1)	0(5)	14(5)	0(0)	14
100,001 บาทขึ้นไป	0(10)	0(0)	0(0)	0(1)	21(10)	0(10)	7(1)	28
รวม	98	0	0	14	56	98	7	273

หมายเหตุ ตัวเลขที่แสดงค่าความถี่ในตาราง คือค่าความถี่ที่สังเกตได้ O (observed frequencies)

ตัวเลขใน () คือค่าความถี่ที่คาดหวัง E (expected frequencies)

สมมติฐานเลือก (Alternative hypothesis)

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับอาชีพมีความสัมพันธ์กัน

$$\text{จากสูตร } \chi^2 = \sum (O - E)^2 / E$$

จะได้ค่า χ^2 ที่คำนวณจากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 204

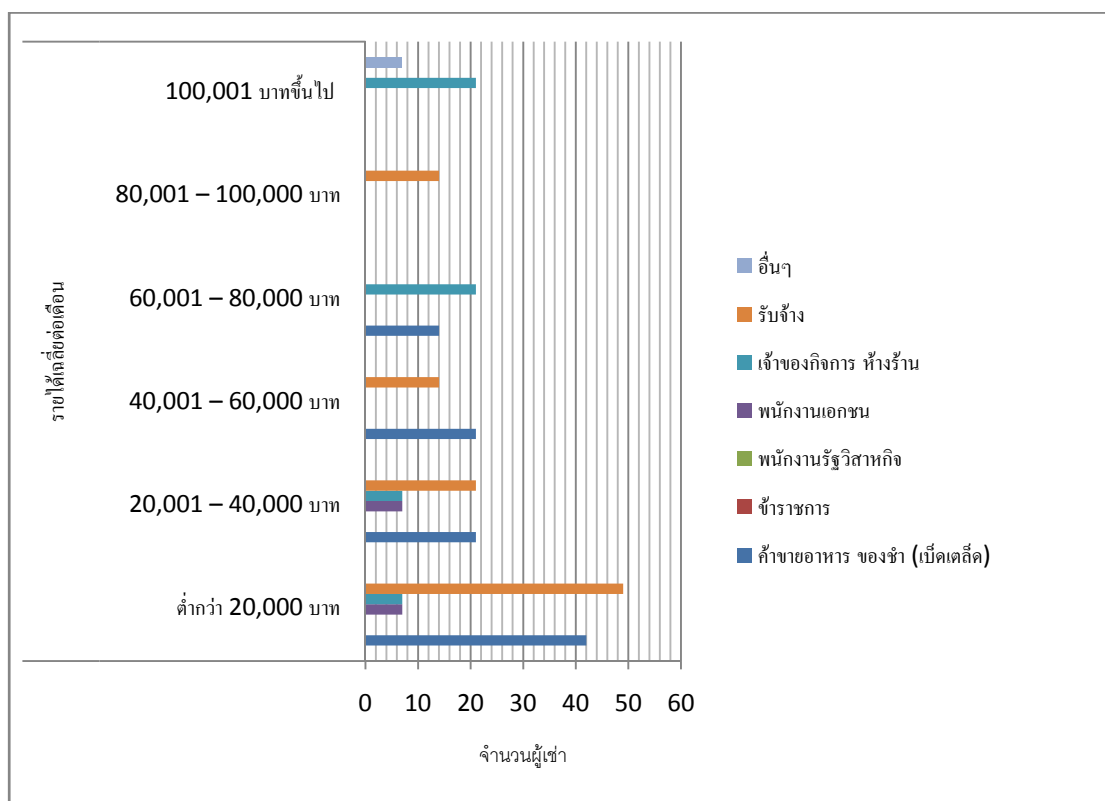
ค่า χ^2 ที่เป็นค่าวิกฤตที่ df = 25 และค่า p - value = 0.05 เท่ากับ 37.65

จะเห็นได้ว่าค่า χ^2 ที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าค่าวิกฤต ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐานเลือก

จึงอาจสรุปได้ว่ารายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับอาชีพมีความสัมพันธ์กัน

ส่วนใหญ่คนในชุมชนสวนหลวงมีอาชีพค้าขายอาหาร ของชำ (เบ็ดเตล็ด) และรับจ้าง ซึ่งจากการสำรวจพบว่ารายได้ต่อเดือนอยู่ที่ ต่ำกว่า 20,000 บาท ซึ่งไม่สูงมากนัก เนื่องจากอยู่ในย่านสถาบันการศึกษา กลุ่มที่เข้ามาอุดหนุนหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่มักเป็นนิสิตนักศึกษา บุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คนในชุมชนและชุมชนข้างเคียง แม้ว่าค่าเช่าจะสูงขึ้นแต่ราคาอาหารยังคงเท่าเดิมหรือสูงกว่าเดิมไม่มากนัก เนื่องด้วยส่วนใหญ่เป็นสินค้าบริโภคในชีวิตประจำวัน จึงมีเพดานราคาที่ไม่สามารถดีดตัวสูงขึ้นเกินกำลังจ่ายของผู้บริโภค ทำให้รายได้

ผู้เช่าที่ค้าขายอาหารในชุมชนส่วนใหญ่ ต่ำกว่า 20,000 บาทต่อเดือน ส่วนรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่สูงมากอยู่ที่ 100,000 บาทขึ้นไป ส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะเจ้าของกิจการ ห้างร้าน ร้านอาหาร ภัตตราคาร ร้าน เช่น เชียงกง ร้านอะไหล่ยนต์ ร้านจักรยานยนต์นำเข้ามือสองเนื่องจากเป็นย่านที่โด่งดังและเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้า ส่วนใหญ่มาจากนอกชุมชน ต่างจังหวัดที่มีกำลังจ่ายสูง ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.7



แผนภูมิที่ 5.7 แสดงความถี่ของกลุ่มตัวอย่างตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับอาชีพ

5.3.3 ผู้เช่าที่มีรายได้น้อยไม่สามารถหาแหล่งงานใหม่ได้ต้องปิดกิจการลง หรือย้ายกลับภูมิลำเนาเดิม ส่วนผู้เช่าที่พอมีเงินออมจะหาที่อยู่อาศัยและแหล่งงานภายในชุมชนและยอมเสียค่าเช่าที่สูงขึ้น

จากการเก็บแบบสอบถามและสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่าผู้เช่าใหญ่โดยเฉพาะผู้เช่าช่วง ไม่ทราบถึงระยะสัญญาเช่าที่แท้จริง เพราะผู้เช่าโดยตรงไม่บอกกับผู้เช่าช่วงเพราะกลัวว่าถ้าบอกผู้เช่าช่วงไปแล้ว ผู้เช่าช่วงจะเตรียมหาที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ แต่ย้ายออกจากชุมชนในที่สุด และจะทำให้ตนเองขาดรายได้จากการเก็บค่าเช่าในแต่ละเดือน จึงไม่บอกความจริงกับผู้เช่าช่วง ส่วนผู้เช่าช่วงประเภทแผงลอยนั้นส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าอาศัยในลักษณะห้องเช่าในชุมชนสวนหลวง โดยเช่าช่วงต่อในการอยู่อาศัยเช่นกัน และไม่ทราบถึงระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่า อีกทั้งยังหวังว่า

จะต่อรองกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ในการขายของริมถนนในชุมชน ทำให้เมื่อมีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในระยะแรกนั้น ผู้เช่าช่วงดังกล่าวจึงเตรียมตัวหาที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ไม่ทัน เมื่อต้องย้ายออกจากชุมชนทำให้ไม่มีที่ไป บางกลุ่มต้องปิดกิจการลง บางกลุ่มย้ายกลับภูมิลำเนา ส่วนผู้ที่สามารถย้ายที่อยู่อาศัยภายในชุมชนได้นั้นนอกจากกลุ่มที่ยอมเช่าร่วมกัน อยู่กันอย่างหนาแน่นที่กล่าวไปข้างต้นแล้ว ยังมีอีกหนึ่งกลุ่มคือกลุ่มที่เป็นผู้เช่าโดยตรง และมีระดับรายได้สูงถึงปานกลางจึงพอมีเงินออมในการเช่าช่วงต่อในหมอนข้างเคียงที่มีผู้เช่ารายเก่าย้ายออกไป เนื่องจากเป็นผู้เช่าโดยตรงจึงสามารถรับข้อมูลว่าหาใดในชุมชนจะมีคนย้ายออก และตนเองก็รีบเช่าต่อได้ทันในหมอนที่ยังไม่หมดสัญญาเช่า ดังตัวอย่างต่อไปนี้

ร้านเพ็งควักไก่ กล่าววว่า

“เมื่อก่อนลูกค้าเข้าร้านจำนวนมากต่อหนึ่งวัน เนื่องจากร้านมีพื้นที่รองรับ แต่ปัจจุบันร้านเมื่อมีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่งผลให้ต้องย้ายร้านมาอยู่บริเวณซอยตรงข้ามศาลเจ้า โดยจำนวนลูกค้าในการประกอบแหล่งงานมีเพียงคหามุมอาคารเพียงคหาคเดียว ทำให้รองรับลูกค้าได้น้อยลง รวมถึงการคมนาคม เข้า-ออก นั้นเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ลูกค้าน้อยลง รายได้น้อยลง ส่งผลให้เงินออมในแต่ละเดือนน้อยลงด้วย และเมื่อหมดสัญญาเช่าในที่ใหม่นี้ยังไม่รู้ว่าจะย้ายไปที่ไหน เพราะตนเองอยู่ในชุมชนนี้มานานกว่า 30 ปี เติบโตที่นี่และกลัวการย้ายไปอยู่ที่ใหม่ กลัวสังคมใหม่ ไม่อยากเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและแหล่งงานรวมถึงสิ่งแวดล้อมใหม่ๆ” (ภาพที่ 5.3)



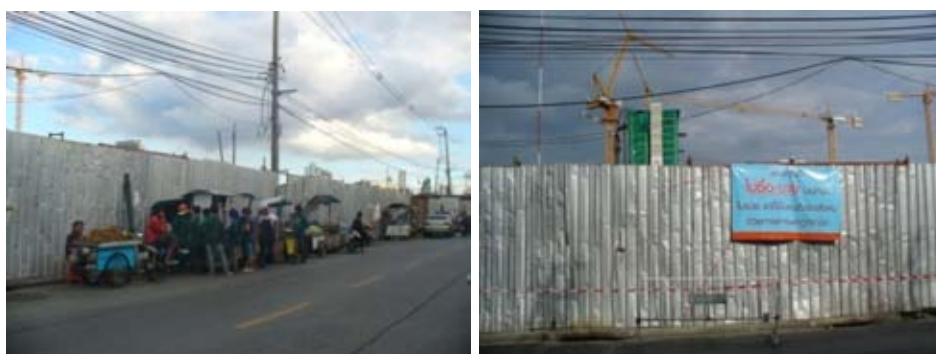
ภาพที่ 5.3 สภาพบรรยากาศร้านเพ็งควักไก่ บริเวณตำแหน่งเดิมที่ถูกรื้อถอนอาคารและตำแหน่งใหม่บริเวณซอยตรงข้ามศาลเจ้าจีน

คุณแอน ร้านแผงลอยขายโจ๊ก ลักษณะแหล่งงานอยู่บริเวณริมถนนจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซอย 5 บริเวณเขตการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ไม่มีโต๊ะสำหรับให้ลูกค้านั่งรับประทาน แต่ขายโดยวิธีการชื้อกลับบ้าน

คุณแอนกล่าวว่า

“ร้านขายโจ๊กนี้ได้ขายอยู่บตำแหน่งเดิมทำเลเดิมมานานกว่า 30 ปี ขายตั้งแต่รุ่นบรรพบุรุษจนตกทอดมาถึงแอน แอนจบปริญญาตรี ตอนนี้ก็ทำงานประจำทำอยู่ แต่หลังเลิกงาน แอนจะมาตั้งร้านแผงลอยขายโจ๊กแทนแม่ ซึ่งแต่เดิมก่อนจะมีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แอนมีรายได้จากการขายโจ๊กดีมาก ลูกค้าเยอะ แต่เดี๋ยวนี้ออมีการรื้อถอนอาคารรายได้ลดลง ลูกค้าไม่ค่อยมี เนื่องจากการเดินทาง เข้า-ออก ในชุมชนสวนหลวงยากลำบากขึ้น แต่แอนจะขายโจ๊กบริเวณเขตการก่อสร้างนี้จนกว่าจะมีพนักงานของบริษัทที่ได้รับสัมปทานจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนสวนหลวงมาไล่ที่ไม่ให้ขาย และเมื่อถึงเวลานั้นแอนจะเลิกกิจการขายโจ๊กลงในที่สุด และคงไม่ได้สืบทอดอาชีพขายโจ๊กของบรรพบุรุษแล้ว”

ปัจจุบันนี้ เดือนมกราคม พ.ศ.2555 ผู้วิจัยได้ลงสำรวจอีกครั้งพบว่า บริเวณเดิมที่คุณแอนเคยขายโจ๊กนั้นถูกกั้นด้วยเชือกและติดป้ายว่า “ไม่ซื้อ-ขาย บริเวณนี้” ทำให้บริเวณริมถนนดังกล่าวที่เคยมีชีวิตชีวาและคึกคักจากร้านค้าแผงลอยหายไป รวมถึงคุณแอนที่ต้องปิดกิจการร้านขายโจ๊กลงไปในที่สุด (ภาพที่ 5.4)



ภาพที่ 5.4 สภาพการค้าขายของแผงลอยริมถนน บริเวณเขตการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คุณลุง ขายผลไม้ร้านอร่อยกว่า เป็นร้านผลไม้ชื่อดังในชุมชนสวนหลวงและเป็นที่ยึดกันดีในกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเฉพาะเด็กหอพัก รวมถึงผู้วิจัยด้วยเช่นกัน ถึงความอร่อยของผลไม้ดอง ที่มีรสชาติไม่เหมือนที่อื่น เพราะคุณลุงมีสูตรลับที่ดั้งเดิม โดยร้านอร่อยกว่านี้มีขายอยู่สองที่เท่านั้นคือ ในชุมชนสวนหลวงซึ่งอยู่ในพื้นที่ศึกษา และบริเวณทำน้ำสี่พระยา ซึ่งเป็นภรรยาของคุณลุงขายอยู่ที่นี่ ร้านอร่อยกว่านี้ขายมาแล้วกว่า 40 ปี

คุณลุงกล่าวว่า

“ ลุงจะไม่ย้ายไปไหน จะขายผลไม้สดเช่นอยู่ที่เดิมในชุมชนสวนหลวงนี้ จะมาขายทุกวันและจะไม่เก็บร้าน โดยตั้งร้านทิ้งไว้เพื่อป้องกันไม่ให้เจ้าหน้าที่จากบริษัทที่ได้สัมปทานจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมาไล่ที่ ลุงจะขายจนกว่าจะขายไม่ได้ จะดิ้นรนต่อสู้เพื่อแหล่งงานเดิมจนกว่าจะหมดหนทางถึงจะย้ายออกไปขายกับภรรยาที่ทำน้ำสี่พระยา เนื่องจากแหล่งงานในชุมชนสวนหลวงมีคนรู้จักร้านคุณลุงมาก มีลูกค้าประจำมาซื้อทุกวัน ทำมาค้าขายดีรายได้ดี เดิมเคยขายได้วันละ 8000 บาท แต่เมื่อมีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาฝั่งแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทำให้รายได้ลดลงมาก ปัจจุบันขายได้เพียงวันละ 5000 บาท ลูกค้าน้อยลง ส่งผลให้รายได้ของคุณลุงไม่พอต่อค่าครองชีพในชีวิตประจำวัน เพราะลุงต้องส่งเสียลูกชายลุงเรียนหนังสือ ถึงแม้ว่าปัจจุบันจะไม่ต้องเสียค่าเช่าที่แล้วก็ตาม”

ปัจจุบันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้รื้อถอนพื้นที่ส่วนกลางไปแล้ว เช่น ที่จอดรถของชุมชนทำให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่เก็บค่าเช่าที่ส่วนกลางกับผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง (ภาพที่ 5.5)



ภาพที่ 5.5 ลักษณะร้านค้าแผงลอยก่อนและหลังการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาฝั่งแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ร้านขายอะไหล่ยนต์ย่านเชียงกง เป็นย่านที่มีชื่อเสียงโด่งดังในเรื่องของอะไหล่ยนต์มือสอง ที่มีคุณภาพดี ราคาถูก รวมถึงร้านขายรถจักรยานมือสองจากต่างประเทศที่ปัจจุบันกำลังนิยมในหมู่นักปั่นจักรยานในประเทศไทย ทั้งขายปลีกและขายส่ง ทำให้ผู้ประกอบการในย่านนี้มีรายได้ต่อเดือนที่สูงมาก ส่งผลให้มีเงินออมในครัวเรือนที่มากและเพียงพอต่อการเตรียมที่อยู่อาศัยและหางานใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่าจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อีกทั้งยังมีการรวมกลุ่มและย้ายไปอยู่ที่โครงการเชียงกงแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานครในย่านบางนา มีการจับจองพื้นที่แห่งงานใหม่ไว้แล้วเมื่อหมดสัญญาเช่าจะย้ายไปที่นั่น

เจ้าของร้านอะไหล่ยนต์แห่งหนึ่งในชุมชน กล่าวว่า

“ลูกอาศัยและประกอบอาชีพในแหล่งงานนี้มานานกว่า 30 ปี แต่ถ้าต้องย้ายไป ลูกขายลูกได้เตรียมจองที่ในโครงการเชียงกงแห่งใหม่ ย่านบางนาไว้แล้ว เพื่อนบ้านแถวนี้ ร้านข้างๆลูกก็ชวนกันไปอยู่ที่โครงการนั้นหลายคน” (ภาพที่ 5.6)



ภาพที่ 5.6 ทศนิยมภาพบริเวณย่านเชียงกงในชุมชนส่วนหลวง

5.3.4 ผู้เช่าที่ได้รับผลประโยชน์ระยะสั้นจากการรื้อถอนอาคาร ตามการพัฒนาผังแม่บท

ผลกระทบเชิงบวกเกิดกับผู้เช่าที่มีรูปแบบการประกอบอาชีพค้าขายลักษณะแผงลอย โดยเมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในระยะการพัฒนาแรกนั้น ทำให้ผู้เช่าในหมอนข้างเคียงเกิดการตื่นตระหนกและบางรายที่เป็นส่วนน้อย มีการย้ายที่อยู่อาศัยและหางานออกจากพื้นที่ก่อนจะหมดสัญญาเช่า เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้มีทางเลือกและมีที่อยู่อาศัยและหางานใหม่อยู่แล้ว จึงไปอยู่ที่ใหม่เพื่อความมั่นคงเรื่องของระยะเวลาการเช่า และส่วนใหญ่มักเป็นผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพราะได้มีการรับข่าวสารข้อมูลก่อนผู้เช่าช่วงจึงเตรียมตัวได้ทัน เมื่อผู้เช่ากลุ่มนี้

ย้ายออก ส่งผลให้ผู้เช่าช่วงกลุ่มที่ถูกผลกระทบการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานมาเช่าต่อแทน โดยเช่าช่วงต่อจากผู้เช่ารายเก่า โดยไม่ทราบว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงเมื่อใด ดังตัวอย่างต่อไปนี้

ร้านข้าวมันไก่เจ้าเก่าแก่ในชุมชนสวนหลวงบริเวณซอยตรงข้ามกับศาลเจ้า เป็นที่รู้จักกัน สำหรับนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเฉพาะนิสิตหอพักและคนในชุมชน เพราะร้านนี้นอกจากรสชาติที่อร่อยแล้วยังราคาไม่แพง ให้ปริมาณที่มากและมีน้ำซุ๊ปซี่โครงไก่ที่แถมให้จานโตทุกโต๊ะ แม้ว่าบรรยากาศร้านจะอยู่ริมซอยมีดๆ โต๊ะอาหารอยู่บนทางเท้า และริมถนนที่มีท่อระบายน้ำไม่ นามองก็ตาม แต่ก็เต็มไปด้วยลูกค้าที่แวะเวียนเข้ามาซื้อกลับบ้าน และนั่งรับประทานที่ร้านอย่าง คึกคัก จนบางครั้งโต๊ะไม่พอรองรับสำหรับลูกค้า

คุณโบกล่าววว่า

“เดิมที่ร้านโบเป็นเพียงร้านค้าแผงลอยบนทางเท้า เนื่องจากร้านโบ ขายมานานกว่า 15 ปี ทำให้มีลูกค้ามากมาย บางวันมีที่นั่งไม่พอ สำหรับลูกค้า หลังจากที่บางหมอนหมดสัญญาเช่าและมีการรื้อถอน อาคาร ทำให้เมื่อมีผู้เช่าเดิมในหมอนข้างเคียงย้ายออก โบจึงไปขอ เช่าช่วงต่อในคูหา นั้น ทำให้ร้านโบมีพื้นที่สำหรับรองรับลูกค้าได้มาก ขึ้น ส่งผลให้โบมีรายได้มากขึ้นในปัจจุบัน รวมถึงร้านโบมีทัศนียภาพ ที่น่ามองมากขึ้น ดูสะอาดมากขึ้นด้วย”

ร้านขายผลไม้ร้านหนึ่งบริเวณหัวมุมถนน ผู้วิจัยไม่เคยเห็นมาก่อน จึงสงสัยและเข้าไป สัมภาษณ์ถึงการประกอบกิจการในแหล่งงานบริเวณนี้ ได้ความว่าเป็นแผงลอยรายใหม่ที่เข้ามา ขายเพราะเห็นว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่เก็บค่าเช่าที่แล้ว

คุณป้าเพียร กล่าววว่า

“ป้าเพิ่งเข้ามาขายบริเวณนี้ ปกติวิ่งรถสองแถวขายตามหมู่บ้าน เมื่อ มีการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัยทำให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยยกเลิกเก็บค่าเช่าที่ บริเวณการรื้อถอนอาคาร ป้าจึงมาขายของบริเวณนี้ในช่วงเย็น ลูกค้าพอมีบ้างแต่ป้าไม่เสียค่าเช่าที่ ส่งผลให้ไม่ถูกผลกระทบอะไร ป้าได้ประโยชน์จากบริเวณนี้ทำให้ป้ามีรายได้เสริมเพิ่มขึ้นจากเดิม” (ภาพที่ 5.4)

ปัจจุบัน ในเดือนมกราคม พ.ศ.2555 ผู้วิจัยได้เข้าไปสำรวจพื้นที่อีกครั้ง พบว่าร้านคุณป้าเพียรได้หายไปจากบริเวณหัวมุมถนนแล้ว แต่เมื่อผู้วิจัยได้เดินเข้าไปตามซอยข้างในชุมชนพบร้านป้าเพียรเปิดร้านแผงลอยขายอยู่ในซอยเล็กๆ ของชุมชน ส่วนใหญ่ลูกค้าคือคนในชุมชนสวนหลวงด้วยตัวเอง (ภาพที่ 5.7)



ภาพที่ 5.7 สภาพร้านค้าแผงลอยที่เข้ามาใหม่ ภายหลังจากรื้อถอนอาคาร

สรุปได้ว่าการรื้อถอนอาคารในชุมชนสวนหลวงตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและแหล่งงานที่ส่งผลกระทบต่อด้านเศรษฐกิจของผู้เช่าทั้งด้านบวกและด้านลบ ทั้งผู้เช่าที่ถูกรื้อถอนอาคารและผู้เช่าบริเวณใกล้เคียงเขตการรื้อถอนอาคารในชุมชนสวนหลวง ในระดับผลกระทบที่แตกต่างกันไป

5.5 การแจกแจงผลกระทบระหว่างปัจจัยต่างๆกับระดับผลกระทบด้านเศรษฐกิจ จากความรู้สึกและการรับรู้ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้เช่าในรายบุคคล

การแจกแจงผลกระทบระหว่างปัจจัยต่างๆ กับระดับผลกระทบด้านเศรษฐกิจ โดยผู้วิจัยได้แบ่งค่าระดับผลกระทบ 4 ค่าระดับ คือ 1) ไม่มีผลกระทบ 2) มีผลกระทบน้อย 3) มีผลกระทบปานกลาง และ 4) มีผลกระทบมากที่สุด โดยกำหนดให้มีเกณฑ์การวัดความรู้สึกของผลกระทบ ดังนี้

$\bar{X} < 1.5$	ไม่มีผลกระทบ
$1.5 \leq \bar{X} < 2.5$	มีผลกระทบน้อย
$2.5 \leq \bar{X} < 3.5$	มีผลกระทบปานกลาง
$3.5 \leq \bar{X} > 4.5$	มีผลกระทบมากที่สุด

ตารางที่ 5.27 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายจ่ายเพิ่มต่อระดับรายได้ของผู้เช่า

ระดับรายได้	รายจ่ายเพิ่ม					\bar{X}
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)	
ต่ำกว่า 5,000	0	7	0	0	0	4.00
5,000-10,000 บาท	14	21	21	0	7	3.56
10,001-20,000 บาท	42	28	21	0	0	4.23
20,001-30,000 บาท	63	0	7	7	0	4.55
30,001-40,000 บาท	0	0	7	0	0	3.00
40,001-50,000 บาท	0	7	0	0	0	4.00
50,001 บาทขึ้นไป	0	14	0	0	7	3.00

จากการวิเคราะห์พบว่าผู้เช่าที่มีผลกระทบเรื่องรายจ่ายเพิ่มต่อระดับรายได้ ผลกระทบมากที่สุดคือ ผู้เช่าที่มีระดับรายได้อยู่ในช่วงระหว่าง 20,001-30,000 บาท รองลงมา 10,000-20,000 บาท 40,001-50,000 บาท ต่ำกว่า 5,000 และ 5,000-10,000 บาท ตามลำดับ และพบว่าผู้เช่าที่มีผลกระทบปานกลางคือ ผู้เช่าที่มีระดับรายได้อยู่ในช่วงระหว่าง 30,001-40,000 บาท และ 50,001 บาทขึ้นไป

ตารางที่ 5.28 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายจ่ายเพิ่มที่มีต่อลักษณะประกอบการค้าของผู้เช่า

ลักษณะ ประกอบการค้า	รายจ่ายเพิ่ม					\bar{X}
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)	
จำหน่ายอาหาร	14	28	21	0	7	3.6
สินค้าเบ็ดเตล็ด	14	0	7	0	0	4.3
จำหน่ายเสื้อผ้า	7	0	7	0	0	4.0
จำหน่ายอะไหล่	49	21	7	7	7	4.1
อุปกรณ์ฮาร์ดแวร์	0	0	7	0	0	3.0
บริการทั่วไป	7	0	7	0	0	4.0
บริการทางวิชาชีพ	0	7	7	0	0	3.5
บริการทางการศึกษา	0	0	0	0	0	0.0
บ้านเช่า	0	7	7	0	7	2.7
อื่นๆ	14	7	0	0	0	4.7

จากการวิเคราะห์พบว่าผู้เช่าที่มีผลกระทบด้านรายจ่ายเพิ่มที่มีต่อลักษณะประกอบการค้าผลกระทบมากที่สุดคือ ประเภทอื่นๆ (ร้านขายซีดี โรงพิมพ์) รองลงมาคือ จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด จำหน่ายอะไหล่ จำหน่ายเสื้อผ้า บริการทั่วไป จำหน่ายอาหาร และบริการทางวิชาชีพตามลำดับ ส่วนผู้เช่าที่มีผลกระทบปานกลางคือ จำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ และบ้านเช่าตามลำดับ

ตารางที่ 5.29 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายได้ลดที่มีต่อลักษณะประกอบการค้าของผู้เช่า

ลักษณะ ประกอบการค้า	รายได้ลด					\bar{X}
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)	
จำหน่ายอาหาร	42	7	14	0	0	4.44
จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด	14	7	0	0	0	4.67
จำหน่ายเสื้อผ้า	14	0	0	0	0	5.00
จำหน่ายอะไหล่	35	14	21	14	7	3.62
อุปกรณ์ฮาร์ดแวร์	0	0	0	7	7	1.50
บริการทั่วไป	7	0	7	0	0	4.00
บริการทางวิชาชีพ	0	7	7	0	0	3.50
บริการทางการศึกษา	0	0	0	0	0	0.00
บ้านเช่า	0	7	0	0	14	2.00
อื่นๆ	14	0	0	0	7	3.67

จากการวิเคราะห์พบว่าผลกระทบด้านรายได้ลดที่มีต่อลักษณะประกอบการค้าของผู้เช่า ผลกระทบมากที่สุดคือ จำหน่ายเสื้อผ้า รองลงมาคือจำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด จำหน่ายอาหาร บริการทั่วไป อื่นๆ (เช่นร้านขายซีดี โรงพิมพ์) จำหน่ายอะไหล่ และบริการทางวิชาชีพตามลำดับ ผู้เช่าที่มีระดับผลกระทบน้อยคือ บ้านเช่า และจำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ตามลำดับ

ตารางที่ 5.30 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายได้ลดที่มีต่อระดับรายได้ของผู้เช่า

ระดับรายได้	รายได้ลด					\bar{X}
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)	
ต่ำกว่า 5,000	0	7	0	0	0	4.00
5,000-10,000 บาท	21	7	14	7	7	3.50
10,001-20,000 บาท	56	21	7	7	14	3.93
20,001-30,000 บาท	42	14	7	7	7	4.00
30,001-40,000 บาท	0	7	0	0	0	4.00
40,001-50,000 บาท	0	7	0	0	0	4.00
50,001 บาทขึ้นไป	0	0	0	0	14	1.00

จากการวิเคราะห์พบว่าผลกระทบด้านรายได้ลดที่มีต่อระดับรายได้ของผู้เช่า ผลกระทบมากที่สุดอยู่ระหว่างระดับรายได้ ต่ำกว่า 5,000 บาท 20,001-30,000 บาท 30,001-40,000 บาท และ 40,001-50,000 บาท ในระดับที่เท่ากัน รองลงมาคือผู้เช่าที่มีระดับรายได้ระหว่าง 10,001-20,000 บาท และ 5,000-10,000 บาท ตามลำดับ ส่วนผู้เช่าที่ไม่มีผลกระทบคือผู้เช่าที่มีระดับรายได้ 50,001 บาทขึ้นไป

ตารางที่ 5.31 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบต่อค่าครองชีพกับระดับรายได้ของผู้เช่า

ระดับรายได้ (บาท/เดือน)	ผลกระทบต่อค่าครองชีพ					\bar{X}
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)	
ต่ำกว่า 20,000 บาท	49	35	7	7	7	3.73
20,001-40,000 บาท	21	0	14	7	14	2.13
40,001-60,000 บาท	35	7	0	0	0	4.83
60,001-80,000 บาท	7	14	0	14	0	2.60
80,001-100,000 บาท	7	0	0	0	0	5.00
100,001 บาทขึ้นไป	0	7	14	0	7	1.25

จากการวิเคราะห์พบว่าผลกระทบต่อค่าครองชีพกับระดับรายได้ของผู้เช่ามากที่สุดคือผู้เช่าที่มีระดับรายได้ระหว่าง 80,001-100,000 บาท รองลงมาคือ 40,001-60,000 บาท และต่ำกว่า 20,000 บาท ส่วนผู้ที่มีผลกระทบปานกลางคือผู้เช่าที่มีระดับรายได้ระหว่าง 60,001-80,000 บาท ผู้เช่าที่มีผลกระทบน้อยคือผู้เช่าที่มีระดับรายได้ระหว่าง 20,001-40,000 บาท ส่วนผู้เช่าที่ไม่มีผลกระทบคือผู้เช่าที่มีระดับรายได้ 100,001 บาทขึ้นไป

ตารางที่ 5.32 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายได้ไม่พอต่อค่าเช่ากับระดับรายได้ของผู้เช่า

ระดับรายได้	รายได้ไม่พอต่อค่าเช่า					\bar{X}
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)	
ต่ำกว่า 5,000	0	7	0	0	0	4.00
5,000-10,000 บาท	7	14	14	7	14	2.88
10,001-20,000 บาท	35	28	14	7	28	3.31
20,001-30,000 บาท	49	0	14	7	0	4.30
30,001-40,000 บาท	0	0	0	0	0	0.00
40,001-50,000 บาท	0	0	7	0	0	3.00
50,001บาทขึ้นไป	0	7	0	7	7	2.33

จากการวิเคราะห์พบว่าผลกระทบด้านรายได้ไม่พอต่อค่าเช่ากับระดับรายได้ของผู้เช่าผลกระทบมากที่สุด มีระดับรายได้ระหว่าง 20,001-30,000 บาท รองลงมา ต่ำกว่า 5,000 บาท ผู้เช่าที่มีผลกระทบปานกลางมีระดับรายได้ระหว่าง 10,001-20,000 บาท 40,001-50,000 บาท และ 5,000-10,000 บาท ส่วนผู้เช่าที่มีผลกระทบน้อยคือผู้เช่าที่มีระดับรายได้ 50,001บาทขึ้นไป

ตารางที่ 5.33 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบด้านรายได้ไม่พอดต่อค่าเช่ากับลักษณะประกอบการค้า

ลักษณะประกอบการค้า	รายได้ไม่พอดต่อค่าเช่า					\bar{X}
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)	
จำหน่ายอาหาร	28	21	7	0	7	4.00
จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด	21	0	0	0	0	5.00
จำหน่ายเสื้อผ้า	0	7	0	0	7	2.50
จำหน่ายอะไหล่	14	21	21	21	14	3.00
จำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์	0	0	0	0	7	1.00
บริการทั่วไป	7	0	0	7	0	3.50
บริการทางวิชาชีพ	0	0	14	0	0	3.00
บริการทางการศึกษา	0	0	0	0	0	0.00
บ้านเช่า สำหรับเช่าพักอาศัย	0	7	14	0	7	2.75
อื่นๆ	14	7	0	0	0	4.67

จากการวิเคราะห์พบว่าผลกระทบด้านรายได้ไม่พอดต่อค่าเช่ากับลักษณะประกอบการค้าของผู้เช่า ผลกระทบมากที่สุดคือ ลักษณะประกอบการค้าประเภทจำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด รองลงมาเป็นประเภทอื่นๆ (ขายซีดี โรงพิมพ์) จำหน่ายอาหาร และบริการทั่วไป ตามลำดับ ผลกระทบปานกลางคือลักษณะประกอบการค้าประเภทจำหน่ายอะไหล่ และบริการทางวิชาชีพ รองลงมาคือบ้านเช่า สำหรับเช่าพักอาศัย และจำหน่ายเสื้อผ้า ตามลำดับ ส่วนผู้เช่าที่ไม่มีผลกระทบคือลักษณะประกอบอาชีพประเภทจำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์

ตารางที่ 5.34 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบต่อการบริโภคกับระดับรายได้ของผู้เช่า

ระดับรายได้	ผลกระทบต่อการบริโภค					\bar{X}
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)	
ต่ำกว่า 5,000	0	0	7	0	0	3.00
5,000-10,000 บาท	21	14	0	0	21	3.25
10,001-20,000 บาท	35	35	0	14	28	3.31
20,001-30,000 บาท	49	7	14	0	0	4.50
30,001-40,000 บาท	0	0	0	0	0	0.00
40,001-50,000 บาท	0	7	0	0	0	4.00
50,001 บาทขึ้นไป	0	0	7	0	14	1.67

จากการวิเคราะห์พบว่าผลกระทบต่อการบริโภคกับระดับรายได้ของผู้เช่า ผลกระทบมากที่สุดคือระดับรายได้ระหว่าง 20,001-30,000 บาท รองลงมาคือ 40,001-50,000 บาท 10,000-20,000 บาท และ 5,000-10,000 บาท ตามลำดับ ผลกระทบปานกลางคือระดับรายได้ระหว่าง 10,000-20,000 บาท รองลงมาคือ 5,001-10,000 บาท และต่ำกว่า 5,000 บาท ส่วนผลกระทบน้อยคือระดับรายได้ระหว่าง 50,001 บาทขึ้นไป

ตารางที่ 5.35 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบต่อการบริโภคกับลักษณะประกอบการค้าของผู้เช่า

ลักษณะประกอบการค้า	ผลกระทบต่อการบริโภค					\bar{X}
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)	
จำหน่ายอาหาร	21	28	7	0	7	3.89
จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด	21	0	0	0	0	5.00
จำหน่ายเสื้อผ้า	7	0	0	0	7	3.00
จำหน่ายอะไหล่	28	21	21	14	14	3.36
จำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์	0	0	0	0	7	1.00
บริการทั่วไป	7	0	0	0	7	3.00
บริการทางวิชาชีพ	0	14	0	0	0	4.00
บริการทางการศึกษา	0	0	0	0	0	0.00
บ้านเช่า	0	21	0	0	0	4.00
อื่นๆ	14	0	0	0	7	3.67

จากการวิเคราะห์พบว่าผลกระทบต่อการบริโภคกับลักษณะประกอบการค้าของผู้เช่า ผลกระทบมากที่สุดคือลักษณะประกอบการค้าประเภทจำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด รองลงมาคือ บริการทางวิชาชีพ บ้านเช่า ในอัตราส่วนที่เท่ากัน รองลงมาคือ จำหน่ายอาหาร และอื่นๆ (ขายซีดี โรงพิมพ์) ตามลำดับ ผลกระทบปานกลางคือลักษณะประกอบการค้าประเภท จำหน่ายอะไหล่ จำหน่ายเสื้อผ้า และบริการทั่วไป ส่วนผู้เช่าที่ไม่มีผลกระทบคือลักษณะประกอบการค้าประเภท จำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์

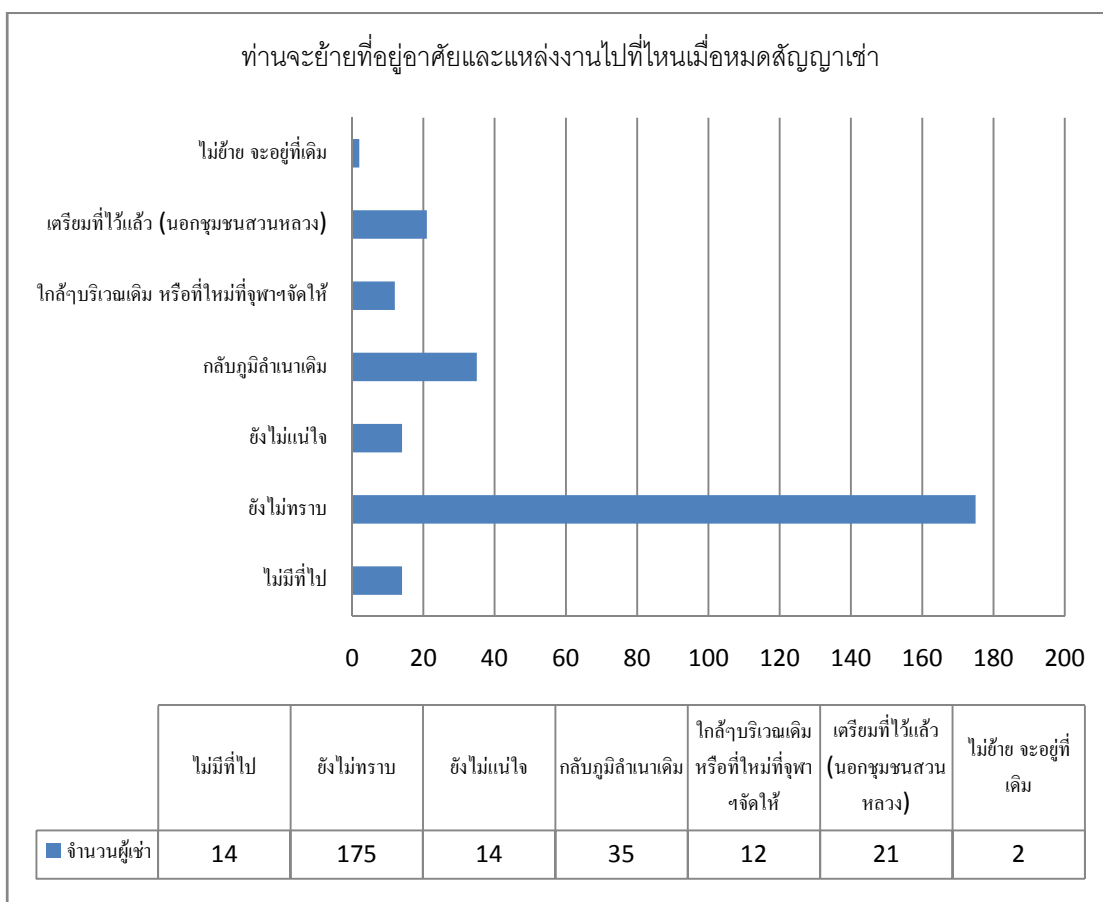
ผลสรุปการแจกแจงผลกระทบระหว่างปัจจัยต่างๆ กับระดับผลกระทบด้านเศรษฐกิจ จากความรู้สึกและการรับรู้ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้เช่าในรายบุคคล

จากการวิเคราะห์ผลการแจกแจงผลกระทบระหว่างปัจจัยต่างๆ กับระดับผลกระทบด้านเศรษฐกิจ จากความรู้สึกและการรับรู้ผลกระทบที่เกิดขึ้น พบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ที่มีระดับรายได้น้อยถึงปานกลาง ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพขายอาหาร ของชำ รวมถึงผู้เช่าประเภทแผงลอยนั้น มีความรู้สึกถึงผลกระทบด้านเศรษฐกิจส่วนใหญ่มากที่สุด ในปัจจัยต่างๆ ที่ผู้วิจัยได้ทำการสอบถาม รวมถึงผู้ประกอบการค้าอะไหล่ยนต์เช่นเดียวกัน แต่จากที่ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ระดับรายได้และเงินออม และผลกระทบด้านกายภาพที่จะส่งผลกับด้านเศรษฐกิจของผู้ประกอบการ

อะไหล่ยนต์นั้น พบว่า ผู้เข้ากลุ่มนี้เมื่อเปรียบเทียบกับผู้เช่าช่วง และผู้เช่าประเภทอื่นแล้ว จะพบว่า ผู้เช่าประกอบการด้านอะไหล่ยนต์นั้นมีผลกระทบที่น้อยมาก เพราะผู้เข้ากลุ่มนี้มีรายได้ต่อเดือนที่สูงมาก และส่วนใหญ่มีเงินออมแต่ละเดือนที่สูง อีกทั้งยังมีที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ที่ได้เตรียมไว้แล้ว

ผู้วิจัยจึงสรุปได้ว่า การรับรู้เรื่องของผลกระทบและความรู้สึกของผู้เช่านั้น ในแต่ละบุคคล จะรับรู้ไม่เท่ากัน เพราะเป็นเรื่องของจิตใจไม่สามารถวัดได้จากการคำนวณทางสถิติ อีกทั้งยังบ่งชี้ให้เห็นว่าการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานที่เคยประกอบการมานานกว่า 30 ปี ที่มีความผูกพันนั้น ยากที่จะสามารถประเมินเป็นตัวเลข และยากที่จะกำหนดเกณฑ์ผลกระทบ และความสูญเสียทางจิตใจได้

จากการสำรวจความคิดเห็นและแนวโน้มในอนาคตของผู้เช่าเรื่องของการเตรียมที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่เมื่อที่พักอาศัยและแหล่งงานงานของผู้เช่าหมดสัญญาเช่าและต้องถูกรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้เช่าจะทำอย่างไรและมีทางเลือกอย่างไรบ้าง โดยผลสรุปจากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์พบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ยังไม่ทราบว่า จะย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ที่ไหนและจะประกอบอาชีพอะไรต่อไป รองลงมา กลับภูมิลำเนาเดิม และมีผู้เช่าบางกลุ่มที่เตรียมที่ไว้แล้วอยู่นอกเขตชุมชนสวนหลวง จากการสัมภาษณ์พบว่า กลุ่มผู้เช่าที่มีที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่แล้วนั้นส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้เช่าที่ประกอบอาชีพร้านเซียงกง โดยจะย้ายไปที่บางนาเนื่องจากมีโครงการพัฒนาเป็นย่านเซียงกงขนาดใหญ่ในอนาคต ดังแผนภูมิที่ 5.8



แผนภูมิ 5.8 แสดงการวางแผนเตรียมที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในอนาคต

5.6 สรุปผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกและการวิเคราะห์ทางสถิติ

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของกลุ่มผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง พบว่าผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง มีผลกระทบด้านเศรษฐกิจทั้งเชิงบวกและเชิงลบ โดยผลกระทบด้านเศรษฐกิจของผู้เช่าแต่ละประเภท สามารถจำแนกตามประเภทผู้เช่าได้ดังนี้

1. ผู้เช่า (ในอาคารพาณิชย์)

ผลกระทบเชิงลบ

จากกลุ่มตัวอย่าง ผู้เช่าที่มีแหล่งงานและที่พักอาศัยตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป ส่วนใหญ่เป็นคนเก่าแก่ในพื้นที่อยู่อาศัยมานาน เป็นกลุ่มที่ยังคงย้ายอยู่ในชุมชน ได้แหล่งงานที่ตั้งใหม่ทำเลไม่ดีและขนาดร้านค้าเล็กลง กลุ่มลูกค้าน้อยลง รายได้น้อยลง เมื่อหมดสัญญาเช่าจึงยังไม่ทราบว่า จะย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานไปที่ไหนและกังวลกับแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ในเรื่องของสิ่งแวดล้อม

เพื่อนบ้าน การประกอบอาชีพที่ใหม่ที่ไม่คุ้นเคย รวมถึงได้รับผลกระทบเรื่องของการจ่ายเพิ่มในการจ่ายค่าเช่าที่สำหรับที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่สูงขึ้นจากเดิม และรายได้ที่ลดลงเนื่องจากลูกค้าน้อยลงทำให้ค้าขายได้กำไรน้อยลงตามมา

2. ผู้เช่าช่วง (ในอาคารพาณิชย์)

ผลกระทบเชิงลบ

ผู้เช่าช่วงที่มีแหล่งงานและที่พักอาศัยตั้งแต่ 6-10 ปี กิจการกำลังมั่นคงและรายได้ดีแต่ต้องปิดกิจการลง ส่วนผู้เช่าช่วงที่มีแหล่งงานและที่พักอาศัยต่ำกว่า 5 ปี มีการลงทุนเปิดร้านใหม่ ยังไม่คืนทุน รวมถึงรายได้ไม่พอสอดค่าเช่า อีกทั้งต้องย้ายหาทำเลที่ตั้งแหล่งงานใหม่อีกครั้ง จึงมีความกังวลเรื่องของกลุ่มลูกค้าใหม่เมื่อต้องย้ายออกจากชุมชนสวนหลวง

3. ผู้เช่าช่วง (แผงลอย)

ผลกระทบเชิงลบ

แผงลอยที่มีแหล่งงานในชุมชนตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป และส่วนใหญ่เป็นแผงลอยตั้งแต่วัยบรรพบุรุษมาถึงรุ่นลูก แหล่งงานอยู่ตำแหน่งเดิมมาเป็นเวลากว่า 20 ปี ได้รับผลกระทบคือค่าเช่าสูงขึ้น ทั้งค่าเช่าส่วนกลางและค่าเช่าหน้าร้าน ส่วนใหญ่ยังไม่มีแหล่งงานและที่อยู่อาศัยใหม่ มีรายจ่ายเพิ่มในการจ่ายค่าเช่าที่สำหรับที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่สูงขึ้นจากเดิม และรายได้ที่ลดลงเนื่องจากลูกค้าน้อยลงทำให้ค้าขายได้กำไรน้อยลงตามมา ส่วนผู้เช่าประเภทแผงลอยที่มีแหล่งงานในชุมชนต่ำกว่า 5 ปี ส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบเรื่องของกลุ่มลูกค้าน้อย รายได้น้อย ค้าขายไม่ดี

ผลกระทบเชิงบวก

แผงลอยที่มีแหล่งงานในชุมชนต่ำกว่า 5 ปี ที่ตั้งอยู่บริเวณเขตการรื้อถอนอาคารในการพัฒนาระยะแรก ไม่ต้องเสียค่าเช่าให้กับหน้าร้าน และยังไม่ต้องเสียค่าส่วนกลางให้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่วนแผงลอยบางแผงขยับมาเป็นร้านในอาคาร เนื่องจากมีผู้ย้ายออกจากชุมชนจึงเข้าไปเช่าช่วงต่อแทน ทำให้รองรับลูกค้าได้มากขึ้นส่งผลให้รายได้ดีขึ้นด้วย

4. ผู้เช่าประเภท รับจ้าง (ลูกจ้าง)

ผลกระทบเชิงลบ

รับจ้าง (ลูกจ้าง) ต้องย้ายแหล่งงานใหม่ไปกับนายจ้างและต้องไปหาที่อยู่อาศัยใหม่ บางกลุ่มโดนเลิกจ้าง ตกงาน ต้องหาแหล่งงานใหม่ ทำให้ต้องเสียเงินในจำนวนมากในการลงทุนสำหรับหาที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่

ผลกระทบเชิงบวก

รับจ้างทั่วไป ที่เข้ามาหาผลประโยชน์ระยะสั้น เช่น มอเตอร์ไซด์รับจ้าง ที่ไม่ต้องเสียค่าเช่าที่ ในการประกอบอาชีพในแหล่งงานบริเวณเขตการก่อสร้างของชุมชนสวนหลวง ทำให้ไม่มีต้นทุนในการเช่าที่ในการประกอบการรับจ้างทำให้ได้รายได้เพิ่มจากเดิม

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

เมื่อเก็บแบบสอบถามและสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องแล้วจึงนำผลที่ได้มาวิเคราะห์และสรุปผลเพื่อตอบสนองมติฐานที่ตั้งไว้ จากนั้นจึงอภิปรายผลและอธิบายถึงประเด็นปัญหาที่ค้นพบจากงานวิจัย และตั้งข้อเสนอแนะเพื่อแก้ไขปัญหาที่พบ

6.1 อภิปรายผลจากสมมติฐาน

การวิจัยเพื่อป้องกันผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีการตั้งสมมติฐานหลักคือ การรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ทำให้เกิดความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจของผู้เช่าเดิม โดยมีสมมติฐานรองคือ (1) ผู้เช่าเดิมส่วนใหญ่ยังคงย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานภายในเขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2) ผู้เช่าเดิมในชุมชนสวนหลวงมีรายได้มากพอสำหรับค่าเช่าที่เพิ่มมากขึ้น และยอมเสี่ยงต่อสัญญาเช่าระยะสั้น

ผลจากการวิเคราะห์สมมติฐานหลักและสมมติฐานรอง

ผลการวิเคราะห์เป็นไปตามสมมติฐานหลัก เนื่องจากผู้เช่าเดิมส่วนใหญ่มีการประกอบอาชีพในแหล่งงานเดิม อยู่อาศัยที่เดิมมานานและเมื่อมีการรื้อถอนอาคารทำให้เกิดผลกระทบในด้านเศรษฐกิจเช่น รายได้ลดลง รายจ่ายเพิ่ม จ่ายค่าเช่าที่สูงขึ้น ระยะเวลาสัญญาเช่าลดลง สัญญาเช่าหมดอายุ ลูกค่าน้อยลงเนื่องจากการคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่ไม่สะดวก รายได้ไม่แน่นอนในแต่ละเดือน รวมถึงการไม่รู้ชะตากรรมของตนเอง เนื่องจากแหล่งงานของตนเองนั้นอยู่ในความควบคุมในการพัฒนาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นที่ตั้ง

ผลการวิเคราะห์เป็นไปตามสมมติฐานรอง (1) เนื่องจากการรื้อถอนอาคารในระยะการพัฒนาแรกนั้นผู้เช่าส่วนใหญ่พยายามดิ้นรนหาแหล่งงานและที่อยู่ใหม่บริเวณหมอนข้างเคียงในชุมชนสวนหลวง เพราะยังคงอยากที่จะประกอบอาชีพเดิมในพื้นที่ที่คุ้นเคยมานาน มีความหวังว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จะมีการยืดระยะเวลาสัญญาเช่าของหมอนข้างเคียงได้อีก เพื่อได้มีเวลาเตรียมหาที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่นอกชุมชนสวนหลวงเมื่อสัญญาเช่าใหม่หมดอายุ

แต่ผลการวิเคราะห์ไม่เป็นไปตามสมมติฐานรอง (2) เนื่องจากผู้เช่าเดิมส่วนใหญ่ที่ยังคงมีแหล่งงานและมียังอาศัยอยู่ต่อในชุมชนสวนหลวงนั้น เพราะผู้ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าช่วงไม่ทราบถึงข้อมูลของระยะเวลาสัญญาเช่าที่แท้จริงจึงอยู่ต่ออย่างไม่รู้อนาคต และเมื่อถูกรื้อถอนอาคารยังคงอยู่ในพื้นที่ได้ต่อ เนื่องจากมีผู้เช่าบางกลุ่มในหมอนข้างเคียงย้ายออก ผู้เช่าที่มีความประสงค์ยังอยากมีแหล่งงานเดิมจึงย้ายเข้าแทนที่ ผู้เช่าเหล่านี้กลัวการย้ายแหล่งงานใหม่ที่ตั้งใหม่ที่จะต้องไปหาลูกค้ากลุ่มใหม่ กลัวจะประกอบการได้ไม่ดีเท่าแหล่งงานเดิม อีกกลุ่มหนึ่งคือผู้เช่าช่วงที่ยังคงอยู่ในพื้นที่สวนหลวง หลังจากการรื้อถอนอาคารได้นั้นเพราะมีการเกื้อหนุนกันระหว่างผู้เช่าในชุมชนด้วยกันเอง โดยการให้เช่าอาศัยร่วมกัน ชักชวนกันมาอยู่ด้วยกัน มีการแบ่งปันพื้นที่แหล่งงานในการขายของให้กัน เพื่อการอยู่รอดและประหยัดค่าเช่า

6.2 สรุปผลการวิจัย

การสรุปผลการวิจัยสามารถสรุปได้ 4 ข้อ จากวัตถุประสงค์ทั้ง 2 ข้อ ของงานวิจัยและข้อสรุปของด้านสังคมจากการค้นพบ ดังนี้

1. รูปแบบการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้เช่าเดิมในชุมชนสวนหลวงแต่ละประเภท

ส่วนใหญ่ผู้เช่าที่ถูกรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาผังแม่บทในระยะเวลาพัฒนาแรก จะพยายามดิ้นรนหาแหล่งงานและที่อยู่อาศัยใหม่ภายในชุมชนสวนหลวงบริเวณหมอนข้างเคียง มีทั้งลักษณะการย้ายที่อยู่อาศัยที่มีตำแหน่งที่ตั้ง รูปแบบการใช้สอยอาคาร จำนวนคูหา ลักษณะประกอบการที่ดีขึ้นและแย่งจากเดิม และบางกลุ่มที่หาแหล่งงานและที่อยู่อาศัยในชุมชนไม่ได้ จึงจำเป็นต้องย้ายออกจากชุมชนเดิมและต้องหาแหล่งงานและที่อยู่อาศัยใหม่ รวมถึงผู้เช่าบางกลุ่มที่เป็นผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ยอมย้ายออกไปอย่างเต็มใจ เนื่องจากทราบว่าในอนาคตในหมอนอื่นๆ ของชุมชนสวนหลวงก็ต้องหมดสัญญาเช่าภายในเวลาอันใกล้

ผู้เช่าที่สามารถย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ได้ภายในชุมชนสวนหลวงจะเป็นผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนื่องมีการเจรจาต่อรองระยะเวลาสัญญาเช่าระหว่างสองฝ่าย และทราบว่าหมอนใดจะหมดสัญญาเช่าเมื่อใด จึงสามารถเตรียมตัวหาที่ตั้งใหม่ได้ทัน รวมถึงมีการสอบถามผู้เช่ารายอื่นๆ ภายในชุมชน ที่มีการย้ายออกจากพื้นที่เพื่อทำสัญญาเช่าต่อในคูหาอื่นๆ เพื่อประกอบอาชีพเดิมแหล่งงานเดิมในชุมชน รวมถึงผู้เช่าช่วงที่สามารถย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานใหม่ได้ภายในหมอนข้างเคียงในชุมชนสวนหลวง เพราะมีการช่วยเหลือกัน เช่าอาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนเพื่อประหยัดค่าเช่า

2. ผลกระทบด้านเศรษฐกิจของคนในชุมชนสวนหลวงเมื่อมีการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้ลดลงเนื่องจากเมื่อมีการรื้อถอนอาคารทำให้ร้านค้าน้อยลง การคมนาคมเข้า-ออกในพื้นที่ลำบากขึ้น ที่จอดรถส่วนกลางไม่มี ส่งผลให้ลูกค้าน้อยลงตามมา รายจ่ายเพิ่มขึ้นเนื่องจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปรับค่าเช่าสูงขึ้น ส่งผลต่อการประกอบการ ค่าครองชีพและการบริโภค อีกทั้งผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่มีเงินออม

ดังนั้นจากตัวชี้วัดด้านความมั่นคงทางเศรษฐกิจ พบว่า ผู้เช่าในชุมชนสวนหลวงมีรายได้สุทธิลดลงหลังจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บท ส่งผลถึงความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับบุคคลโดยส่งผลกระทบต่อเรื่องถึงระดับครัวเรือน ผู้เช่าบางกลุ่มเมื่อหมดสัญญาเช่าแล้ว ไม่ทราบว่าจะย้ายไปที่ไหนหรือไม่มีที่ไป ส่วนใหญ่จะกลับภูมิลำเนาเดิมและประกอบอาชีพเดิมในแหล่งงานใหม่ในอนาคต อีกทั้งผู้เช่าไม่มีทรัพย์สินและเงินเก็บพอที่จะรับมือกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ภาวะความกังวลที่จะไปอยู่สถานที่ใหม่ หลังจากการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานในชุมชน ผู้เช่ามีแนวโน้มในการเสียค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางมากขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อประกอบการอาชีพ เนื่องจากชุมชนใหม่มีระยะทางที่ไกลจากแหล่งงานเดิมมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การรื้อย้ายชุมชนออกไปที่ดินใหม่จะเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายในด้านของการได้มาซึ่งที่ดินและที่พักอาศัย รวมถึงการเปลี่ยนแหล่งงานหรือเปลี่ยนอาชีพใหม่ด้วย ปัจจัยเหล่านี้อาจแสดงถึงความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับรายบุคคลของผู้เช่าในชุมชน

3. ผลกระทบด้านสังคมของคนในชุมชนสวนหลวงเมื่อมีการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้เช่าต้องเผชิญกับปัญหาการประกอบอาชีพเพื่อเลี้ยงชีพ เพราะการย้ายที่อยู่อาศัย เท่ากับการตัดขาดจากอาชีพเดิมแหล่งงานเดิม และมักจะเป็นการทำลายกระบวนการกลุ่ม การพึ่งพาอาศัยกันอันเป็นปัจจัยสำคัญของคนในชุมชน

4. ผู้เช่าช่วงส่วนใหญ่ไม่ได้รับทราบถึงข้อมูลของการตกลงระหว่างสำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยกับผู้เช่าโดยตรง ในเรื่องของระยะเวลาสัญญาเช่าที่มีการเจรจาตกลงกันในการขอย้ายระยะเวลาสิ้นสุดการหมดสัญญาเช่า และเรื่องของการปรับค่าเช่าต่อผู้เช่าโดยตรงที่แท้จริง ดังนั้น ทำให้ผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีผลกระทบเชิงลบ

ทางเศรษฐกิจมากกว่าผู้เช่าโดยตรง และไม่สามารถเตรียมตัวสำหรับการหาแหล่งงานและที่อยู่อาศัยใหม่ในระยะเวลาอันสั้นได้

6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยต่อไป และการนำไปใช้ในการจัดทำนโยบายวางแผนแม่บท

1. หน่วยงานที่มีอำนาจในการพัฒนาเมือง ควรพิจารณาถึงสิทธิของผู้เช่าที่ควรจะได้รับ ให้ผู้เช่าได้เป็นพลเมืองที่มีหลักประกันจากการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานจากการพัฒนาผังแม่บทหรือการพัฒนาเมืองในอนาคต
2. การฟื้นฟูเมืองแบบรื้อสร้างใหม่นั้น ควรมีการเผยแพร่ข้อมูลให้กับประชาชน ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่ให้ทราบโดยทั่วกันเป็นระยะๆ เมื่อมีการพัฒนาปรับปรุงแบบหรือเมื่อมีการแก้ไขแผนงาน
3. ควรให้ผู้เช่าในชุมชนมีส่วนร่วมในการเสนอแนวความคิดและทางเลือกในการพัฒนา และมีการเจรจาตกลงร่วมกัน เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งที่จะเกิดขึ้น
4. การนำผลการศึกษาข้อเท็จจริงในรายละเอียดของงานวิจัย นำข้อมูลเหล่านั้นมาใช้ในการแก้ไขปัญหา พัฒนาผังแม่บท หรือปรับปรุงการพัฒนาเมืองเพื่อมีประสิทธิผลมากขึ้น

จากการผลการวิจัย จะพบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่มีความเดือนร้อนจริง โดยเฉพาะผู้เช่าช่วง ซึ่งตามกฎหมายของการทำสัญญาเช่านั้น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้มีการเช่าโดยตรง โดยมีได้ระบุให้มีการเช่าช่วงในสัญญา ดังนั้นการเช่าช่วงที่เกิดจากผู้เช่าโดยตรงเป็นคนปล่อยให้เช่าในคูหาของตนเองนั้น จึงทำให้เกิดผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บทตามมา โดยถ้าอ้างอิงตามกฎหมาย ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายกับผู้ใด แต่จากการวิจัยนี้พบว่าผู้เช่าเดิมในชุมชนมีผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บท ซึ่งส่งผลให้เกิดความไม่มั่นคงด้านเศรษฐกิจของผู้เช่า และเนื่องด้วยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นเจ้าของที่ดินในที่ดินผืนนี้ ด้วยสิทธิของผู้เช่าตามมนุษยชน ผู้วิจัยจึงใคร่ขอให้ตระหนักถึงผลกระทบดังกล่าวและเสนอแนะในเรื่องของการช่วยเหลือกลุ่มผู้เช่าเดิมเหล่านี้ และเพื่อการบริหารจัดการกลุ่มผู้เช่าที่ดี ที่จะเกิดขึ้นใหม่ภายหลังโครงการผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแล้วเสร็จในอนาคต

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กรกช ปริศวงค์. การรื้อย้ายชุมชนแออัดคลองเตยระยะที่ 3 กรณีศึกษาชุมชนวัชรพล-รามอินทรา.

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

การพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, กระทรวง. ตัวชี้วัดความมั่นคงของมนุษย์. (ออนไลน์)

2548. แหล่งที่มา : <http://www.m-society.go.th/aboutmso.php?pageid=7>

การเคหะแห่งชาติ. เอกสารขออนุมัติในหลักการของการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง.

กรุงเทพมหานคร. 2540.

กิติชัย โภคบูรณากุลชัย, ธนิก ยินดีพิธ และปัญญาพัฒน์ กล่อมจิต. ผลสำรวจสำมะโนประชากร

ชุมชนสวนหลวง ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551.

กฤษณทิพย์ พาณิชภักดิ์ และสุพินดา ตั้งรุ่งเรืองอยู่. การวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบบูรณาการ

กับการพัฒนาเมือง. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.

กลุ่มผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง. สัมภาษณ์, 9 ตุลาคม 2554.

ไกรสร คือประโคน. 2535. เศรษฐศาสตร์ที่ดิน. กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย. กรุงเทพมหานคร :

สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2519.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2531.

ณรงค์ หุตาณูวัตร. สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน. กรุงเทพมหานคร, 2546.

ดำรงศักดิ์ ชัยสนิท. การบริหารการค้าปลีก. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์วังอักษร, 2536.

ทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, สำนักงาน. โครงการทบทวนแผนแม่บท, 2554.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์, “ความต้องการที่อยู่อาศัย” วารสารวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์.

ฉบับที่ 10 กรกฎาคม-กันยายน, พ.ศ. 2540, หน้า 8-11.

นพดล สหชัยเสรี. ความน่าจะเป็นของเอกชนในการจัดสรรที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่คนยากจนในเมือง กรณีศึกษาในกรุงเทพมหานคร. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2547.

นพพันธ์ ตาปนานนท์. ผังเมืองเฉพาะโดยนัยในกฎหมายผังเมือง ในเอกสารบทความวิชาการ ประกอบการสัมมนา การประชุมวิชาการสาขาการออกแบบและวางผังชุมชนเมืองและผังเมือง ครั้งที่ 1 เรื่องมหานคร. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543, หน้า 97-103

นพพันธ์ ตาปนานนท์. บัญญัติว่าด้วยการฟื้นฟูเมือง. บทความอภิปราย 2549-6 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นพพันธ์ ตาปนานนท์. ผู้ช่วยศาสตราจารย์. สัมภาษณ์, 13 มกราคม 2555.

นิพัทธ์ ทวนนวรรตน์. แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

นันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ. 2535. พฤติกรรมกรยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ระดับสูงในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประชาชาติธุรกิจ. สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเช่าพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ใหม่ยกแผง. (ออนไลน์) 2552. แหล่งที่มา :

<http://www.oknation.net/blog/print.php?id=500616>

ปราณี ทินกร. ภาษีสรรพสามิตรกิจการโทรคมนาคมและความมั่นคงทางเศรษฐกิจ. (ออนไลน์) 2546. แหล่งที่มา :

<http://www.nidambe11.net/ekonomiz/2003q2/article2003may15p3.htm> (2553, กรกฎาคม 14)

ผู้จัดการรายวัน. อดีตถึงปัจจุบัน ตึกแถวเมืองกรุง “ลมหายใจแห่งยุคสมัยที่แผ่วลงอย่างช้าๆ”. 26 สิงหาคม 2554.

ไพฑูริย์ เอกจริยกร. เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ. สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2547.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น. ย่อหลักกฎหมาย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ยืม ฝากทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 2, สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2532.

พิชิต ตรีเทพาสัมพันธ์. การจัดการที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจ สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน และสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง เมื่อมีการย้ายตามแผนแม่บทเขตพาณิชย์ของ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชา
เคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

พิศิษฐ์ ชูประสิทธิ์. ผู้อยู่อาศัยอาคารชุด. (ออนไลน์) 2538. แหล่งที่มา :

<http://www.thailaw4u.com/show.php?view=articles&id=2>

เพ็ญศรี ฉันทวรารงค์. แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์
ปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.

ไพบูลย์ วัฒนศิริธรรม. การจัดการเศรษฐกิจชุมชน: ภาครัฐต้องคิดทั้งระบบ วารสารเศรษฐกิจและ
สังคม, 2547.

ภาสันต์ บุญทริก. การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัยเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. วิทยานิพนธ์
ปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

เมตตา วิชัยพฤกษ์. การประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) เพื่อการพัฒนาชุมชน
กรณีศึกษาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต ภาค
วิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.

รายงานฉบับสมบูรณ์. ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี โครงการศึกษาปรับผังแม่บท
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

วงการก่อสร้าง. รูปแบบของอาคารชุด. (ออนไลน์) 2533. แหล่งที่มา : <http://library.au.edu>
สมจิต ชูเพชร. ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์ของจุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท. วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหศาสตร
มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

สมบัติ พรหมสุวรรณ. สัมภาษณ์, 20 ตุลาคม 2554.

สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ผังจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี, 2554.

สุรสิทธิ์ วชิรขจร. คุณภาพสังคมจากยุโรปสู่ประเทศไทย วารสารพัฒนาสังคม. คณะพัฒนาสังคม
และสิ่งแวดล้อม สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2553.

สุวัฒนา ธานีนิติ 2519 เอกสารประกอบการสอน ยุทธศาสตร์การพัฒนาชนบท. กรุงเทพมหานคร
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

สุชุมารณ์ จงภักดี. การฟื้นฟูเมืองในประเทศญี่ปุ่น. การเคหะแห่งชาติ. 2550.

อารี จำปากลาง. การประยุกต์ใช้สถิติเบื้องต้นในการวิจัยทางสังคมศาสตร์. สถาบันวิจัยประชากร และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล, 2552.

อิสรา รัชโนวรรณ. “เลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานด้านการให้บริการ ในห้างสรรพสินค้าในเขต กรุงเทพมหานคร” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ. 2540.

อนัญญา สมเดช. สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2551.

ภาษาอังกฤษ

Alonso, William. Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent
Honolulu East-West Center Press, 1966

Berry, J.L. Brain & Horton, Frank.E. Geographic Perspective on Urban System. New
Jersey: Prentice Hall, 1970

Dijkgraaf, C. 2004. The Netherlands's Experience and Its Relevance to Bangkok. เอกสาร
ประกอบการสัมมนา “ฟื้นฟูเมือง เรื่องของใคร ทำไม่ต้องทำ” ณ ศูนย์ประชุม
สหประชาชาติ กรุงเทพมหานคร.

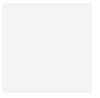
Joo, T.T.K. 2004. From Slums to Sdy-rise Homes: The Sigapore Experience. เอกสาร
ประกอบการสัมมนา “ฟื้นฟูเมือง เรื่องของใคร ทำไม่ต้องทำ” ณ ศูนย์ประชุม
สหประชาชาติ กรุงเทพมหานคร.

Sopon Pornchokchai. A Study of House-Renters in four Bangkok Slum-Housing
Settlements. Unpublished AIT. Thesis, 1984, pp. 189-191.

Speare Alden, Sidney Goldstein, and William H. Frey. Residential mobility, migration,
and metropolitan change. Is ted., Cambridge, Ballinger Publishing Company,
n.d., pp. 1975

United States Secretary of Housing and Urban Development, Housing and Community
Development Act, the Government National Mortgage Association, 1992

United States Secretary of Housing and Urban Development, Housing and Urban
Development Act, the Government National Mortgage Association, 1968



ภาคผนวก

แบบสอบถามที่ 1

เรื่อง “ผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคาร
เพื่อการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย”

แบบสอบถามสำหรับการวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการศึกษาของ

นางสาวกัญยพัชร์ ธนกุลวุฒิโรจน์ นิสิตระดับปริญญาโท

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ท่านกรุณาสละเวลาในการให้ข้อมูลตอบแบบสอบถามฉบับนี้

โปรดขีด ✓ ในช่องว่าง () หรือเติมคำที่ต้องการตามความเห็นของท่านมากที่สุด

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป (สำหรับผู้เช่าในอาคารพาณิชย์)

- 1 ชื่อผู้ตอบแบบสอบถาม(เจ้าของกิจการ/ลูกจ้าง/ผู้พักอาศัย)

- 2 อายุ

<input type="checkbox"/> 1. 15 - 20 ปี	<input type="checkbox"/> 2. 21 - 30 ปี
<input type="checkbox"/> 3. 31 - 40 ปี	<input type="checkbox"/> 4. 41 - 50 ปี
<input type="checkbox"/> 5. 51 - 60 ปี	<input type="checkbox"/> 6. 61 ปีขึ้นไป

- 3 สถานภาพ

<input type="checkbox"/> 1. โสด	<input type="checkbox"/> 2. หม้าย
<input type="checkbox"/> 3. สมรส	<input type="checkbox"/> 4. หย่า/แยกกันอยู่

- 4 ระดับการศึกษาสูงสุดของท่าน

<input type="checkbox"/> 1. ประถมศึกษา	<input type="checkbox"/> 2. มัธยมศึกษา
<input type="checkbox"/> 3. ปวช. ปวส. (อนุปริญญา)	<input type="checkbox"/> 4.ปริญญาตรี
<input type="checkbox"/> 5. สูงกว่าปริญญาตรี	

- 5 จำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมท่านด้วย)
- () 1. คนเดียว () 2. 2-3 คน
- () 3. 4 - 6 คน () 4. 7 - 9 คน
- () 5. 10 คนขึ้นไป โปรดระบุ.....
- 6 ภูมิลำเนาเดิมที่ท่านเกิด
- () 1. บริเวณที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ชุมชนสวนหลวง)
- () 2. กรุงเทพมหานคร (นอกเขตชุมชนสวนหลวง)
- () 3. ปริมณฑล (นนทบุรี,สมุทรปราการ,สมุทรสาคร,ปทุมธานี,นครปฐม)
- () 4. ภาคกลาง
- () 5. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
- () 6. ภาคเหนือ
- () 7. ภาคใต้
- () 8. ต่างประเทศ (โปรดระบุ) ประเทศ.....
- 7 สถานที่ทำงานของท่านในปัจจุบัน
- () 1. อาคารพาณิชย์ (ชุมชนสวนหลวง เขตผลประโยชน์จุฬาฯ)
- () 2. นอกชุมชนสวนหลวง (โปรดระบุ).....
- 8 อาชีพของท่านในปัจจุบัน
- () 1. ค้าขายอาหาร ของชำ (เบ็ดเตล็ด) ชื่อร้าน.....
- () 2. ข้าราชการ
- () 3. พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- () 4. พนักงานเอกชน
- () 5. เจ้าของกิจการ ห้างร้าน บริษัท ชื่อร้าน.....
- () 6. รับจ้าง (โปรดระบุ).....
- () 6. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

- 9 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของท่าน ปัจจุบัน
- () 1. 5,000 – 10,000 บาท
- () 2. 10,000 – 20,000 บาท
- () 3. 20,001 – 30,000 บาท
- () 4. 30,001 – 40,000 บาท
- () 5. 40,001 – 50,000 บาท
- () 6. 50,001 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ).....บาท
- รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของท่าน เดิม (ก่อนการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บท)
- () 1. 5,000 – 10,000 บาท
- () 2. 10,000 – 20,000 บาท
- () 3. 20,001 – 30,000 บาท
- () 4. 30,001 – 40,000 บาท
- () 5. 40,001 – 50,000 บาท
- () 6. 50,001 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ).....บาท
- 10 รายได้ของครอบครัวต่อเดือน ปัจจุบัน (โดยประมาณ)
- () 1. ต่ำกว่า 20,000 บาท
- () 2. 20,001 – 40,000 บาท
- () 3. 40,001 – 60,000 บาท
- () 4. 60,001 – 80,000 บาท
- () 5. 80,001 – 100,000 บาท
- () 6. 100,001 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ).....บาท
- รายได้ของครอบครัวต่อเดือน เดิม (ก่อนการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บท)
- () 1. ต่ำกว่า 20,000 บาท
- () 2. 20,001 – 40,000 บาท
- () 3. 40,001 – 60,000 บาท
- () 4. 60,001 – 80,000 บาท

- () 5. 80,001 – 100,000 บาท
- () 6. 100,001 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ).....บาท
- 11 นอกจากรายได้ประจำต่อเดือนของท่าน ยังมีรายได้พิเศษอื่นๆ หรือไม่
- () 1. ไม่มี
- () 2. มี (โปรดระบุ).....
- 12 ท่านมีเงินเก็บออมในแต่ละเดือนหรือไม่
- () 1. ไม่มี
- () 2. มีประมาณ 1,000 – 5,000 บาทต่อเดือน
- () 3. มีประมาณ 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน
- () 4. มีมากกว่า 10,000 บาทต่อเดือน (โปรดระบุ).....บาท

ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่อยู่อาศัย

- 13 ท่านได้เช่าอาคารพาณิชย์ในชุมชนสวนหลวงในรูปแบบใด
- () 1. เช่าเพื่ออาศัย
- () 2. เช่าเพื่อพาณิชย์กรรม
- () 3. เช่าเพื่ออาศัยและพาณิชย์กรรม

ประเภทการเช่า สำหรับ เจ้าของกิจการ

- () เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (อาคารพาณิชย์)
- () เช่าช่วง ต่อจากผู้ประกอบการ (อาคารพาณิชย์)
- () เช่าเช่า ต่อจากผู้ประกอบการ (อาคารพาณิชย์)

สำหรับ ลูกจ้าง / ผู้พักอาศัย

- () เข้าช่วง เพื่อพักอาศัย (ห้องเช่า) พักอาศัยในอาคารพาณิชย์ที่รับจ้างทำงาน
จำนวนผู้พักอาศัยในห้องเช่ามีทั้งหมดกี่คน.....คน
- () เข้าช่วง เพื่อพักอาศัย (ห้องเช่า) พักอาศัยอาคารพาณิชย์อื่น ในเขตชุมชนสวนหลวง
จำนวนผู้พักอาศัยในห้องเช่ามีทั้งหมดกี่คน.....คน

14 ท่านได้มีการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน ภายหลังการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บท หรือไม่ () ใช่ () ไม่ใช่ (ไม่ต้องทำข้อ 15 – 19)

สำหรับผู้เช่าที่ย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงานจากการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บทอาคารเดิม ก่อนย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน บ้านเลขที่.....

- 15 ท่านอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์เดิมจนถึงก่อนรื้อถอนอาคารมากี่ปี
- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| () 1. ไม่เกิน 5 ปี | () 2. 6 – 10 ปี |
| () 3. 11 – 15 ปี | () 4. 16 – 20 ปี |
| () 5. 20 – 25 ปี | () 6. 25 ปีขึ้นไป (โปรดระบุ)..... |
- 16 อาคารพาณิชย์ที่ท่านอยู่อาศัยเดิม จำนวนกี่ชั้น (เศษของชั้นปัดเต็มชั้น)
- | | |
|---------------|---|
| () 1. 2 ชั้น | () 2. 3 ชั้น |
| () 3. 4 ชั้น | () 4. มากกว่า 4 ชั้นขึ้นไป (โปรดระบุ).....ชั้น |
- 17 อาคารพาณิชย์ที่ท่านอยู่อาศัยเดิมมีกี่คูหา
- | | |
|---------------|--|
| () 1. 1 คูหา | () 2. 2 คูหา |
| () 3. 3 คูหา | () 4. 3 คูหา ขึ้นไป (โปรดระบุ).....คูหา |

18 ลักษณะประกอบการ

- () 1. จำหน่ายอาหาร เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เบเกอรี่-ไอศกรีม ฟาสต์ฟู้ต ภัตตาคาร และจำหน่าย อาหารอื่นๆ เป็นต้น
- () 2. จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด ของชำ หนังสือ นาฬิกา-แว่นตา เสื้อผ้าเครื่องประดับ เพอริเนเจอร์ ฯลฯ
- () 3. จำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา หรือสกรีนเสื้อ
- () 4. จำหน่ายอะไหล่ ชิ้นส่วนอุปกรณ์เครื่องยนต์ทั้งเก่าและใหม่
- () 5. จำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา เหล็กเส้น อลูมิเนียม
- () 6. บริการทั่วไป เสริมสวย ตัดเย็บเสื้อผ้า ถ่ายรูป ถ่ายเอกสารโรเนียว พิมพ์เขียว
- () 7. บริการทางวิชาชีพ คลินิก ร้านขายยา บริการทางการแพทย์ สำนักงานกฎหมาย-บัญชี สถาบันการเงิน
- () 8. บริการทางการศึกษา สอนวิชาชีพ สอนกวดวิชา เป็นต้น
- () 9. บ้านเช่า สำหรับเช่าพักอาศัย
- () 10. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

19 อัตราค่าเช่าอาคารเดิม ต่อเดือนต่อ ห้อง / คูหา (โดยประมาณ)

- () 1. ไม่เกิน 5,000 บาท (โปรดระบุ).....บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

- () 2. 5,000 – 7,500 บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

- () 3. 7,501 – 10,000 บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

- () 4. 10,001 – 15,000 บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

() 5. 15,001 – 20,000 บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

() 6. 20,000 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ).....บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

อาคารปัจจุบัน บ้านเลขที่.....

20 ท่านอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ปัจจุบันมาเป็นเวลาเท่าไร

() 1. ไม่เกิน 3 เดือน

() 2. 3 – 6 เดือน

() 3. 6 – 12 เดือน

() 4. 1- 2 ปี

() 5. 2 – 5 ปี

() 6. 6 – 10 ปี

() 7. 11 – 15 ปี

() 8. 16 – 20 ปี

() 9. 21 – 25 ปี

() 10. 26 ปีขึ้นไป (โปรดระบุ).....

21 อาคารพาณิชย์ที่ท่านอยู่อาศัยปัจจุบัน จำนวนกี่ชั้น (เศษของชั้นปัดเต็มชั้น)

() 1. 2 ชั้น

() 2. 3 ชั้น

() 3. 4 ชั้น

() 4. มากกว่า 4 ชั้นขึ้นไป (โปรดระบุ).....ชั้น

22 อาคารพาณิชย์ที่ท่านอยู่อาศัยปัจจุบันมีกี่คูหา

() 1. 1 คูหา

() 2. 2 คูหา

() 3. 3 คูหา

() 4. 3 คูหาขึ้นไป (โปรดระบุ).....คูหา

23 ลักษณะประกอบการ

- () 1. จำหน่ายอาหาร เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เบเกอรี่-ไอศกรีม ฟาสต์ฟู้ต
ภัตตาคาร และจำหน่าย อาหารอื่นๆ เป็นต้น
- () 2. จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด ของชำ หนังสือ นาฬิกา-แว่นตา เสื้อผ้าเครื่องประดับ
เฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ
- () 3. จำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา หรือสกรีนเสื้อ
- () 4. จำหน่ายอะไหล่ ชิ้นส่วนอุปกรณ์รถยนต์ทั้งเก่าและใหม่
- () 5. จำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา เหล็กเส้น อลูมิเนียม
- () 6. บริการทั่วไป เสริมสวย ตัดเย็บเสื้อผ้า ถ่ายรูป ถ่ายเอกสารโรเนียว พิมพ์เขียว
- () 7. บริการทางวิชาชีพ คลินิก ร้านขายยา บริการทางการแพทย์ สำนักงานกฎหมาย-
บัญชี สถาบันการเงิน
- () 8. บริการทางการศึกษา สอนวิชาชีพ สอนกวดวิชา เป็นต้น
- () 9. บ้านเช่า สำหรับเช่าพักอาศัย
- () 10. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

24 อัตราค่าเช่าอาคารปัจจุบัน ต่อเดือนต่อ คูหา / ห้อง (โดยประมาณ)

- () 1. ไม่เกิน 5,000 บาท (โปรดระบุ).....บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

- () 2. 5,000 – 7,500 บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

- () 3. 7,501 – 10,000 บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

- () 4. 10,001 – 15,000 บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

() 5. 15,001 – 20,000 บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

() 6. 20,000 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ).....บาท

สัญญาเช่ากี่ปี.....

25 ถ้าหมดสัญญาเช่าแล้วท่านจะย้ายไปอยู่ที่ไหน และยังคงขอเช่าอีกหรือไม่

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..

ส่วนที่ 3 ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย มีผลกระทบต่อด้านเศรษฐกิจของท่านมากน้อยเพียงใด

รายการ	ระดับของผลกระทบ				
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)
รายจ่ายเพิ่ม	()	()	()	()	()
รายได้ลด	()	()	()	()	()
ผลกระทบต่อค่า ครองชีพ	()	()	()	()	()
ผลกระทบต่อการ ประกอบการ	()	()	()	()	()
ผลกระทบต่อการ บริโภค	()	()	()	()	()
ผลกระทบต่อความ ไม่มั่นคงด้าน การเงิน	()	()	()	()	()
ความไม่แน่นอน ของรายได้	()	()	()	()	()
รายได้ไม่พอต่อค่า เช่า	()	()	()	()	()
อื่นๆ (โปรดระบุ)					

ข้อเสนอแนะ

อยากให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยช่วยเหลือในด้านใดบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

แบบสอบถามที่ 2

เรื่อง “ผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคาร เพื่อการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย”

แบบสอบถามสำหรับการวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการศึกษาของ

นางสาวกัญพัชร์ ธนกุลวุฒิโรจน์ นิสิตระดับปริญญาโท

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ท่านกรุณาสละเวลาในการให้ข้อมูลตอบแบบสอบถามฉบับนี้

โปรดขีด ✓ ในช่องว่าง () หรือเติมคำที่ต้องการตามความเห็นของท่านมากที่สุด

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป (สำหรับแฝงลอย)

- | | | | |
|---|----------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 1 | เพศ | () 1.ชาย | () 2.หญิง |
| 2 | อายุ | () 1. 15 - 20 ปี | () 2. 21 - 30 ปี |
| | | () 3. 31 - 40 ปี | () 4. 41 - 50 ปี |
| | | () 5. 51 - 60 ปี | () 6. 61 ปีขึ้นไป |
| 3 | สถานภาพ | () 1. โสด | () 2. หม้าย |
| | | () 3. สมรส | () 4. หย่า/แยกกันอยู่ |
| 4 | ระดับการศึกษาสูงสุดของท่าน | () 1. ประถมศึกษา | () 2. มัธยมศึกษา |
| | | () 3. ปวช. ปวส. (อนุปริญญา) | () 4.ปริญญาตรี |
| | | () 5. สูงกว่าปริญญาตรี | () 5.ไม่ได้เรียนหนังสือ |

- 5 จำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมท่านด้วย)
- () 1. คนเดียว () 2. 2-3 คน
- () 3. 4 - 6 คน () 4. 7 - 9 คน
- () 5. 10 คนขึ้นไป โปรดระบุ.....
- 6 ภูมิลำเนาเดิมที่ท่านเกิด
- () 1. บริเวณที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ชุมชนสวนหลวง)
- () 2. กรุงเทพมหานคร (นอกเขตชุมชนสวนหลวง)
- () 3. ปริมณฑล (นนทบุรี,สมุทรปราการ,สมุทรสาคร,ปทุมธานี,นครปฐม)
- () 4. ภาคกลาง
- () 5. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
- () 6. ภาคเหนือ
- () 7. ภาคใต้
- () 8. ต่างประเทศ (โปรดระบุ) ประเทศ.....
- 7 สถานที่ทำงานของท่านในปัจจุบัน
- () 1. อาคารพาณิชย์ที่พักอาศัย (ชุมชนสวนหลวง เขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)
- () 2. บริเวณใกล้เคียงอาคารพาณิชย์ที่พักอาศัย (ชุมชนสวนหลวง เขตผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)
- () 3. นอกชุมชนสวนหลวง (โปรดระบุ).....
- 8 อาชีพของท่านในปัจจุบัน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- () 1. ค้าขายอาหาร ของชำ (เบ็ดเตล็ด)
- () 2. ข้าราชการ
- () 3. พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- () 4. พนักงานเอกชน
- () 5. เจ้าของกิจการ ห้างร้าน บริษัท

- () 6. รับจ้าง (โปรดระบุ).....
- () 6. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

9 รายได้เฉลี่ยต่อวันของท่าน ปัจจุบัน

- () 1. น้อยกว่า 200 บาท
- () 2. 200 – 500 บาท
- () 3. 501 – 1,000 บาท
- () 4. 1,001 – 1,1500 บาท
- () 5. 1,1501 – 2,000 บาท
- () 6. 2,001 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ).....บาท

รายได้เฉลี่ยต่อวันของท่าน เดิม (ก่อนการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บท)

- () 1. น้อยกว่า 200 บาท
- () 2. 200 – 500 บาท
- () 3. 501 – 1,000 บาท
- () 4. 1,001 – 1,1500 บาท
- () 5. 1,1501 – 2,000 บาท
- () 6. 2,001 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ).....บาท

10 รายได้ของครอบครัวต่อเดือน ปัจจุบัน (โดยประมาณ)

- () 1. ต่ำกว่า 20,000 บาท (โปรดระบุ).....บาท
- () 2. 20,001 – 40,000 บาท
- () 3. 40,001 – 60,000 บาท
- () 4. 60,001 – 80,000 บาท
- () 5. 80,001 – 100,000 บาท
- () 6. 100,001 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ).....บาท

รายได้ของครอบครัวต่อเดือน เดิม (ก่อนการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บท)

- () 1. ต่ำกว่า 20,000 บาท (โปรดระบุ).....บาท
- () 2. 20,001 – 40,000 บาท
- () 3. 40,001 – 60,000 บาท
- () 4. 60,001 – 80,000 บาท
- () 5. 80,001 – 100,000 บาท
- () 6. 100,001 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ).....บาท

11 นอกจากรายได้ประจำต่อเดือนของท่าน ยังมีรายได้พิเศษอื่นๆ หรือไม่

- () 1. ไม่มี
- () 2. มี (โปรดระบุ).....บาท

12 ท่านมีเงินเก็บออมในแต่ละเดือนหรือไม่

- () 1. ไม่มี
- () 2. มีประมาณ 1,000 – 5,000 บาทต่อเดือน
- () 3. มีประมาณ 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน
- () 4. มีมากกว่า 10,000 บาทต่อเดือน (โปรดระบุ).....บาทต่อเดือน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน

13 ประเภทการเช่าเดิม

- () เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์ฯ ราคาเช่า/เดือน.....
- () เช่าช่วง ต่อจากผู้ประกอบการ ราคาเช่า/เดือน.....

ประเภทการเช่าปัจจุบัน

- () เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์ฯ ราคาเช่า/เดือน.....
- () เช่าช่วง ต่อจากผู้ประกอบการ ราคาเช่า/เดือน.....

- 14 ท่านได้มีการย้ายที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บท หรือไม่ () ใช่ () ไม่ใช่
- 15 ก่อนการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บท ท่านย้ายแหล่งงานมาจากบริเวณใด
 หมอนที่..... ซอย.....
- 16 ปัจจุบันแหล่งงานอยู่บริเวณใด
 หมอนที่..... ซอย.....
- 17 อนาคตจะย้ายไปอยู่บริเวณใด (ถ้าบริเวณนี้ขายไม่ได้แล้ว)
 () นอกเขตชุมชนสวนหลวง
 () ในเขตชุมชนสวนหลวง
- 18 ค่าเช่า (เดิม) พื้นที่ในการประกอบอาชีพ (ก่อนการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บท)บาท/เดือน
- 19 ค่าเช่า (ปัจจุบัน) พื้นที่ในการประกอบอาชีพ (ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บท).....บาท/เดือน

ส่วนที่ 3 ภายหลังจากการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย มีผลกระทบต่อด้านเศรษฐกิจของท่านมากน้อยเพียงใด

รายการ	ระดับของผลกระทบ				
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	ไม่มีผลกระทบ (1)
รายจ่ายเพิ่ม	()	()	()	()	()
รายได้ลด	()	()	()	()	()
ผลกระทบต่อค่า ครองชีพ	()	()	()	()	()
ผลกระทบต่อการ ประกอบการ	()	()	()	()	()
ผลกระทบต่อการ บริโภค	()	()	()	()	()
ผลกระทบต่อ ความไม่มั่นคงด้าน การเงิน	()	()	()	()	()
ความไม่แน่นอน ของรายได้	()	()	()	()	()
รายได้ไม่พอต่อค่า เช่า	()	()	()	()	()
อื่นๆ (โปรดระบุ)					

ข้อเสนอแนะ

อยากให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยช่วยเหลือในด้านใดบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวกัญยพัชร์ ธนกุลวุฒิโรจน์ เกิดเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ.2529 เข้าศึกษาระดับปริญญาตรี ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2548 และจบการศึกษาระดับปริญญาตรีเมื่อปีการศึกษา 2552 ได้รับวุฒิปริญญาการวางผังเมืองบัณฑิต