

## บทที่ 8 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการรื้อย้ายที่อยู่อาศัย

การศึกษาความคิดเห็นที่สอดคล้องของกลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ครอบคลุม 4 ประเด็น ได้แก่ ความจำเป็นของการรื้อย้าย วัตถุประสงค์ของการรื้อย้าย แนวทางการรื้อย้าย และความคิดเห็นเพิ่มเติมจากกลุ่มตัวอย่างตัวแทนผู้อยู่อาศัย มีผลการศึกษาดังนี้

### ความจำเป็นของการรื้อย้าย

กลุ่มตัวอย่างมีความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นของการรื้อย้ายว่าควรมาจากเหตุผลดังต่อไปนี้

1. สภาพทางกายภาพของอาคารแฟลตที่เก่าและทรุดโทรม กลุ่มตัวอย่างมีความเห็นที่สอดคล้องกัน คือ เห็นด้วยอย่างยิ่ง

2. การให้ประโยชน์ที่ไม่มีประสิทธิภาพตามทิวเลขที่ตั้งของแฟลต กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง แต่มีท่านหนึ่งกล่าวว่า *ไม่แน่ใจนัก* โดยให้เหตุผลว่า ปัจจุบัน ค่าเช่าทำเลที่ดี มองเชิงเศรษฐกิจการค้าอย่างเดียว ซึ่งการพัฒนาบ้านเมืองให้เกิดสังคมหรือชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมที่ดี น่าจะไม่มองด้านค้ากำไรเพียงอย่างเดียว คือ รู้สึกว่าระบบคิดของเราเรื่องค่าเช่า เมิ็ด แคบ และสร้างปัญหา

3. ความต้องการหรือความเห็นพ้องของผู้อยู่อาศัยเดิม กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. *ไม่แน่ใจนัก* เพราะว่าการเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของพื้นที่ การไปสอบถามความต้องการของผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงไม่ใช่เจ้าของ ไม่แน่ใจในความชัดเจนเกรงว่าจะมีเหตุแห่งผลได้ผลเสียทำให้เกิดการบิดเบือน ซึ่งหากจะดำเนินโครงการน่าจะเป็นการรับฟังความคิดเห็นมากกว่าและให้ความระมัดระวังในแง่ของความถูกต้องและความเป็นธรรมด้วย

ข. *ไม่เห็นด้วย* เพราะว่าการดำเนินโครงการต้องมองที่วัตถุประสงค์หลัก คือ สังคม เศรษฐกิจ และถ้าสามารถจัดที่อยู่อาศัยให้กับผู้อยู่อาศัยเดิม โดยไม่ทำให้ผู้อยู่อาศัยเดิมเสียประโยชน์และคงความเป็นอยู่ของความเป็นชุมชนแล้วก็น่าจะใช้ได้

ค. *ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง* เพราะ

1) ผู้อยู่อาศัยเดิม มีสิทธิตามกฎหมายเพียงฐานะของผู้เช่าระยะสั้น ความเห็นพ้อง ถือว่าไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และต่อการตัดสินใจของผู้ดำเนินโครงการ น่าจะเป็นเพียง ขอความเห็นหรือข้อเสนอแนะ เท่านั้น

2) การดำเนินโครงการดังกล่าวควรได้รับการเห็นพ้องจากผู้อยู่อาศัยเดิม แต่ไม่ควรเป็นปัจจัยหลักเพราะผู้อยู่อาศัยเดิมมิใช่เจ้าของที่ดิน รัฐซึ่งเป็นเจ้าของควรดูแลและจัด

ประโยชน์หรือแนวทางการใช้ให้เหมาะสมกับศักยภาพของที่ดินและสภาพของอาคารในปัจจุบัน หากทรุดโทรมก็ควรทำการปรับปรุงแก้ไข

4. ความต้องการที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้ขาดแคลนกลุ่มอื่น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่เห็นด้วย เพราะว่า

1) ถ้าเพิ่มจำนวนผู้อยู่อาศัยกลุ่มอื่นเข้ามามาก ทำให้ลดสัดส่วนพื้นที่ที่จะจัดประโยชน์ให้น้อยลง โครงการก็จะเป็นไปไม่ได้ รัฐก็ต้องเอาเงินงบประมาณมาช่วย

2) ผู้ขาดแคลนมีเป็นจำนวนมากรัฐจะบริการกลุ่มไหน การพัฒนาที่ดินในเมืองซึ่งสามารถจัดประโยชน์ ทหารายได้ที่เหมาะสมได้ต่อต้นทุนโครงการ ควรเป็นการลงทุนที่ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสม กลุ่มผู้ขาดแคลนควรอยู่ในที่ดิน ซึ่งมีต้นทุนต่ำ โดยรัฐอาจจัดบริการชดเชยให้แทนที่จะให้อยู่ในเมือง

ข. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า

1) การเคหะแห่งชาติไม่ควรมีนโยบายนำที่ดินของกลุ่มผู้ด้อยโอกาสกลุ่มหนึ่งไปดำเนินการเพื่อประโยชน์แก่ผู้ด้อยโอกาสอีกกลุ่มหนึ่ง เว้นแต่จะให้ผู้ด้อยโอกาสทั้ง 2 กลุ่มได้ประโยชน์ด้วยกันอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

2) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดของที่ดินอาจไม่เหมาะสมสำหรับผู้ขาดแคลนที่อยู่อาศัยกลุ่มอื่น ยกเว้น หากผลการวิเคราะห์การใช้ที่ดินที่เหมาะสมปรากฏเช่นนั้น

5. การพัฒนาพื้นที่ให้เกิดคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นของชุมชนเดิมและเมืองชื่อนี้มีท่านหนึ่งเสนอแนะเพิ่มเติม

ภาพที่ 8-1 เส้นความคิดเห็นเปรียบเทียบเกี่ยวกับสาเหตุแห่งความจำเป็นในการรื้อย้าย อูรมาจากเหตุผลข้อใด

ความคิดเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการรื้อย้าย	กราฟเส้นความคิดเห็น					เปรียบเทียบความคิดเห็นของแต่ละท่านกับกลุ่ม สัญลักษณ์ ○ = เส้นความคิดเห็นโดยเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง △ = ความคิดเห็นที่แตกต่าง
	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	
1 สภาพทางกายภาพของอาคาร แพลตฟอร์มเก่าและทรุดโทรม						ความคิดเห็นสอดคล้องกัน คือ เห็นด้วยอย่างยิ่ง Q <sub>2</sub> =4.282 IQR=3.475-4.690
2 การใช้ประโยชน์ที่ไม่มีประสิทธิภาพตามทำเลที่ตั้งของแพลตฟอร์ม			△			ส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง Q <sub>2</sub> =4.282 IQR=3.475-4.690

ภาพที่ 8-1 เส้นความคิดเห็นเปรียบเทียบเกี่ยวกับสาเหตุแห่งความจำเป็น  
(ต่อ) ในการรื้อย้าย อวรมมาจากเหตุผลข้อใด

ความคิดเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการรื้อย้าย	กราฟเส้นความคิดเห็น						เปรียบเทียบความคิดเห็นของแต่ละท่านกับกลุ่ม สัญลักษณ์ ○ = เส้นความคิดเห็นโดยเฉลี่ย ของกลุ่มตัวอย่าง △ = ความคิดเห็นที่แตกต่าง
	ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง	ไม่ แน่ใจ	เห็นด้วย อย่างยิ่ง				
3 ความต้องการหรือความเห็นพ้อง ของผู้อยู่อาศัยเดิม	△ △	△	△	○			ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=3.600$ $IQR=2.350-4.350$
4 ความต้องการที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่ อาศัยให้ผู้ขาดแคลนกลุ่มอื่น	△ △	△		○			ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=3.500$ $IQR=2.267-4.350$
5 การพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดคุณภาพ ชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น ของชุมชนเดิมและเมือง							มีผู้เสนอแนะเพิ่มเติม

### วัตถุประสงค์ของการรื้อย้าย

กลุ่มตัวอย่างมีความเห็นเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการรื้อย้ายว่าควรมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ต้องการให้เป็นโครงการตัวอย่างการฟื้นฟูเมือง ส่งเสริมคุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้นอย่างมีส่วนร่วมทั้งรัฐ เอกชนและชุมชน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง แต่มีบางท่าน *ไม่แน่ใจนัก* โดยให้เหตุผลว่า

ก. วัตถุประสงค์ของโครงการควรกำหนดโดยอ้างอิงเหตุผลที่เกิดจากลักษณะการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเป็นสำคัญ

ข. การฟื้นฟูเมืองที่แท้จริงจะต้องประกอบด้วยเจ้าของที่ดินเอกชนหลายราย แต่โครงการนี้เป็นของการเคหะแห่งชาติรายเดียวพอเป็นตัวอย่างได้แต่ไม่ดีเท่าที่ควร

2. ต้องการสร้างที่อยู่ใหม่ให้ผู้อยู่อาศัยเดิม กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า

1) เหตุผลการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมือง ควรเป็นเรื่องอื่นมากกว่าเพียงให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีที่อยู่อาศัยใหม่

2) คิดว่าเป็นเหตุผลที่อ้างมากกว่าเป็นเหตุผลที่แท้จริง หากใช่ควรจะเป็นความต้องการที่มาจากผู้อยู่มากกว่านี้ฟังดูไม่ค่อยจริงใจ มิฉะนั้นควรเป็นแผนที่กว้างกว่านี้ รวมกลุ่มอื่นๆด้วย

ข. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า

1) นั้นไม่ใช่วัตถุประสงค์หลักที่แท้จริง

2) วัตถุประสงค์ของโครงการควรกำหนดโดยอ้างอิงเหตุผลที่เกิดจากลักษณะการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเป็นสำคัญ ความต้องการของผู้อยู่อาศัยเดิม ควรแก่การรับฟัง แต่ไม่ควรเน้นวัตถุประสงค์ของโครงการตามที่ระบุ เพราะไม่น่าจะมีน้ำหนักพอต่อการพัฒนาที่ดินใหม่ตามโครงการ

3) การพัฒนาโครงการต้องมีวัตถุประสงค์ชัดเจน ผู้อยู่อาศัยกลุ่มเดิมควรได้รับการชดเชยและได้โอกาสที่จะเข้าอยู่ก่อน แต่สมควรที่จะต้องจ่ายในราคาเดียวกันหรือราคาที่ใกล้เคียงกับกลุ่มอื่น เพื่อความเป็นธรรมในสังคม

3. ต้องการสร้างที่อยู่ให้ผู้อยู่อาศัยกลุ่มใหม่ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า สำหรับกลุ่มเก่ายังจะแก้ไขปัญหาให้หมดไปได้ยาก แล้วจะมีกลุ่มใหม่เข้ามาอีก

ข. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า การฟื้นฟูเมืองควรมีเหตุผลอื่น ไม่ใช่เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้คนกลุ่มใหม่ ถ้านั้นคือเหตุผลก็ไม่ควรทำในลักษณะโครงการฟื้นฟูเมือง

4. ต้องการส่งเสริมให้เกิดที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า อาจก่อให้เกิดปัญหาข้างเคียง คือเรื่องการจราจรติดขัด

ข. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า การสร้างแหล่งงานในโครงการขนาดเล็กเช่นนี้เกรงว่าจะขัดแย้งกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย แหล่งงานที่เกิดขึ้นใหม่อาจไม่เหมาะกับผู้อยู่อาศัยกลุ่มเดิมเพราะต้องเน้นผลตอบแทนต่อพื้นที่ในอัตราสูงมาก เช่นพาณิชย์กรรม ธุรกิจสำนักงาน

5. ไม่มุ่งกำไรสูงสุด ต้องการส่งเสริมคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า

1) การใช้ประโยชน์มีทั้งที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ซึ่งทั้งสองส่วนจะต้องมีวัตถุประสงค์ทางการเงินต่างกัน และคำถามข้อนี้ค่อนข้างกำกวม

2) วัตถุประสงค์หลักที่แท้จริงที่จะพัฒนาเนื่องจากที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น

ข. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า ถ้าไม่มุ่งกำไรเอกชนก็ไม่ร่วมลงทุน โครงการก็เกิดไม่ได้

6. ดำเนินโครงการโดยไม่ต้องใช้งบประมาณของแผ่นดิน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยมีเหตุผลว่า

ก. ไม่แน่นอนนัก เพราะว่า ถ้าไม่ใช้งบประมาณแผ่นดิน คงต้องอาศัยเงินจากเอกชน ถ้าผลตอบแทนไม่สูงพอคงจูงใจให้เอกชนเข้ามาร่วมโครงการด้วยยาก

ข. ไม่เห็นด้วย เพราะว่า ถ้ารัฐไม่สนับสนุนจะทำให้เกิดปัญหาเงินทุน ระยะเวลาการดำเนินโครงการอาจล่าช้ากว่าที่ได้รับการสนับสนุน อีกทั้งปัญหาชุมชนก็จะเกิดขึ้นตามมาด้วย

ภาพที่ 8-2 เส้นความคิดเห็นเปรียบเทียบเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการรื้อย้าย ขวรมีวัดอุประสงค์โต

ความคิดเห็นเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการรื้อย้าย	กราฟเส้นความคิดเห็น					เปรียบเทียบความคิดเห็นของแต่ละท่านกับกลุ่ม สัญลักษณ์ ○ = เส้นความคิดเห็นโดยเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง △ = ความคิดเห็นที่แตกต่าง
	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	0	1	2	3	
		4	5	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	แนใจ	
1 ต้องการให้เป็นโครงการตัวอย่าง การฟื้นฟูเมือง ส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้นอย่างมีส่วนร่วมทั้งรัฐ เอกชนและชุมชน				△	△	ส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง $Q_2 = 4.282$ $IQR = 3.267 - 4.691$
2 ต้องการสร้างที่อยู่ใหม่ให้ผู้อยู่อาศัยเดิม	△	△	△	△		ส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง $Q_2 = 4.200$ $IQR = 2.850 - 4.650$
3 ต้องการสร้างที่อยู่ให้ผู้อยู่อาศัยกลุ่มใหม่	△			△		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2 = 3.600$ $IQR = 2.663 - 4.350$
4 ต้องการส่งเสริมให้เกิดที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน	△			△		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2 = 3.800$ $IQR = 2.913 - 4.493$
5 ไม่มุ่งกำไรสูงสุด ต้องการส่งเสริมคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น	△			△		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2 = 4.282$ $IQR = 3.475 - 4.691$

ภาพที่ 8-2 เส้นความคิดเห็นเปรียบเทียบเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการ  
 รื้อย้าย สุรมีวัดอุประสงคิโต

ความคิดเห็นเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ ในการรื้อย้าย	กราฟเส้นความคิดเห็น						เปรียบเทียบความคิดเห็นของ แต่ละท่านกับกลุ่ม สัญลักษณ์ ○ = เส้นความคิดเห็นโดยเฉลี่ย ของกลุ่มตัวอย่าง △ = ความคิดเห็นที่แตกต่าง
	ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง	ไม่ เห็นด้วย	ไม่ เห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	
6 ดำเนินโครงการโดยไม่ต้องใช้งบ ประมาณของแผ่นดิน			△	△	C		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย Q <sub>2</sub> =3.900 IQR=2.850-4.538

**แนวทางการรื้อย้าย**

กลุ่มตัวอย่างมีความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการรื้อย้าย ว่าควรมีแนวทางดังต่อไปนี้

1. ต้องแสดงให้เห็นว่าการเคหะแห่งชาติมีเจตนาที่ดี ทุกฝ่ายจะได้ประโยชน์และพยายามให้เกิดผลที่ดีขึ้นแก่ผู้อยู่อาศัยเดิมให้มากที่สุด กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง แต่มีท่านหนึ่งคิดว่า ไม่แน่ใจนัก เพราะว่าได้ไปดูงานเรื่องที่อยู่อาศัยในหลายประเทศ ขณะนี้เขาปฏิเสธตึกสูงๆกันแล้ว เพราะก่อให้เกิดปัญหาตามมามากมาย

2. ต้องแสดงให้เห็นทราบอย่างชัดเจนว่าผู้อยู่อาศัยเดิมอยู่ต่อไปได้จะเป็นการบุกรุกและถ้าจะอยู่ต่อไปต้องให้ความร่วมมือ โดยมีประเด็นพิจารณาที่ชัดเจนว่าผู้อยู่อาศัยเดิมไม่มีสิทธิตามกฎหมายใดๆ แต่การเคหะแห่งชาติจะให้ความช่วยเหลือเพื่อไม่ให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้รับความเดือดร้อน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า

1) การให้ความช่วยเหลือเพื่อไม่ให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้รับความเดือดร้อน อาจจะได้แก่การหาที่อยู่อาศัยในที่อื่นทดแทน โดยให้มีเงื่อนไขอย่างชัดเจน

2) ตามกฎหมายหากมีการพัฒนาที่ดินจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเดิมไม่อาจเรียกร้องสิทธิใดๆทั้งสิ้นแต่ควรที่จะมีแนวทางนโยบายของการเคหะแห่งชาติที่สามารถช่วยเหลือบรรเทาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของผู้เช่าเดิมทั้งนี้จะต้องสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่ดิน

3) ถ้าไม่ทำเช่นนี้ ก็อาจจะเป็นตัวอย่างแนวปฏิบัติสำหรับชุมชนอื่น และเท่ากับส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยเดิมไม่เคารพสิทธิตามกฎหมายของผู้อื่น/รัฐ

ข. เห็นด้วย เพราะว่า

1) เป็นการลดปัญหาข้อขัดแย้งทำให้การดำเนินโครงการมีความเป็นไปได้สูง

2) เห็นด้วยในกรณีที่ระบุ ถ้าจะอยู่ต่อต้องให้ความร่วมมือ และประเด็นที่การเคหะแห่งชาติจะให้ความช่วยเหลือไม่ให้ผู้อยู่เดิมได้รับความเดือดร้อน ท่านยังให้คำแนะนำว่า ข้อนี้มี 2 ประโยคในข้อความเดียวกันทำให้ยากแก่การตัดสินหรือให้ความเห็น

ค. ไม่เห็นใจนัก เพราะว่า การนำเอาเงื่อนไขดังกล่าวมาใช้อาจจะทำให้เกิดความขัดแย้ง ปมปัญหาต่างๆที่ตามมาจะแก้ไขได้ยากยิ่งขึ้น

ง. ไม่เห็นด้วย เพราะว่า การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานราชการมีหน้าที่สงเคราะห์เรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อภาพพจน์ได้ อีกกรณีหนึ่งการใช้มาตรการทางกฎหมายมาต่อสู้อาจได้รับการตอบโต้ด้วยพลังมวลชน เช่น การประท้วง ปลูกมือบ ต่อต้าน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อแผนการพัฒนาของโครงการได้

จ. ความคิดเห็นเพิ่มเติม มีท่านหนึ่งให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า จะเป็นประเด็นที่คาดการณ์ได้ยาก สิทธิตามกฎหมายมักจะไม่มีความหมายในสังคมที่ยังขาดกลไกของการจัดการบริหารที่เป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ การเคหะแห่งชาติบางที่ที่ต้องทำเพราะมีแรงกดดันจากชุมชนถ้าหากไม่ช่วยเหลือผู้เดือดร้อนก็ได้

3. ควรให้ผู้อยู่เดิมได้กลับเข้ามาเช่าในยูนิตที่สร้างใหม่ในค่าเช่าที่ต่ำกว่าตลาดหรือเท่ากับค่าเช่าปัจจุบันที่เสียอยู่ นั่นคือให้ความช่วยเหลือเป็นพิเศษ แต่มิใช่การให้เปล่าเพราะจะไม่คำนึงถึงคุณค่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่เห็นใจนัก เพราะว่า

1) การให้ผู้อยู่เดิมได้สิทธิเช่นนี้อาจกระทบต่อแผนรวมของการพัฒนาที่ดินทั้งแปลงดังนั้นจึงต้องศึกษาแนวทางของแผนพัฒนาให้ชัดเจนก่อนจะสรุปเป็นความเห็นดังกล่าว

2) ท่านได้ไปดูงานเรื่องที่อยู่อาศัยในหลายประเทศ ขณะนี้เขาปฏิเสธดีสูงวากันแล้ว เพราะก่อให้เกิดปัญหาสังคมตามมามากมาย

ข. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า

1) ไม่จำเป็นตามเหตุผลที่ว่าผู้อยู่อาศัยเดิมมีสิทธิตามกฎหมายเพียงฐานะของผู้เช่าระยะสั้น ความเห็นฟ้องถือว่าไม่ตรงกับวัตถุประสงค์และต่อการตัดสินใจของผู้ดำเนินโครงการ น่าจะเป็นเพียงขอความเห็นหรือข้อเสนอแนะเท่านั้น และความต้องการของผู้อยู่อาศัยเดิมควรแก่การรับฟังแต่ไม่ควรเป็นวัตถุประสงค์ของโครงการตามที่ระบุเพราะไม่น่าจะมีน้ำหนักต่อการพัฒนาที่ดินใหม่ตามโครงการ ผู้อยู่อาศัยเดิมควรจะมาเช่าใหม่หรือไม่นั้นควรพิจารณาจากลักษณะของโครงการเป็นหลัก ประเด็นเรื่องค่าเช่าเป็นประเด็นรอง

2) การเก็บค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเช่าท้องตลาด ย่อมเกี่ยวกับรายได้ของผู้ลงทุนไม่ว่ารัฐหรือเอกชน ต่างก็มองในเรื่องของกำไร ขาดทุนและความอยู่รอด

4. ต้องให้คำมั่นแก่ผู้อยู่เดิมว่าจะได้รับความช่วยเหลือในปัญหาที่อยู่อาศัยที่อาจเกิดขึ้นเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะไม่ถูกทอดทิ้งหรือละเลยในการให้ความช่วยเหลือเมื่อดำเนินโครงการ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่เห็นด้วยนัก เพราะ ในการให้คำมั่นเรื่องความช่วยเหลือควรจะกำหนดกรอบอย่างชัดเจนว่ามีประเด็นใดบ้างเพราะท้ายที่สุดแล้วการเคหะแห่งชาติอาจจะต้องรับภาระความช่วยเหลือโดยไม่มีที่สิ้นสุด และไม่จำเป็นเท่าใดนัก

ข. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า ควรหาวิธีที่จะร่วมกันทำมิใช่การเคหะแห่งชาติไปให้คำมั่นมากไป พยายามให้คำมั่นว่าจะมีกระบวนการรับฟัง จะร่วมกันทำเป็นต้น ลักษณะการให้คำมั่นแบบที่เสนอเป็นแบบ Paternalistic จะทำให้ชาวชุมชนกลายเป็นผู้ขอหรือผู้รับ และเขาจะขอหรือรับไปเรื่อย เขาจะไม่ค่อยรู้สึกเป็นส่วนหนึ่ง พลังของเขาไม่ได้ถูกดึงมาใช้

5. ผู้อยู่เดิมควรเป็นคนกลุ่มแรกที่จะได้ย้ายเข้ามาอยู่ในอาคารใหม่ แม้จะไม่มีสิทธิตามกฎหมายใดรองรับ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือจะต้องยอมรับในสิทธิครอบครองที่เขามีอยู่ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่างโดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า

1) ผู้อยู่เดิมไม่มีสิทธิตามกฎหมายอยู่แล้ว ดังนั้นจึงไม่สมเหตุสมผลที่จะต้องยอมรับสิทธิครอบครองที่มีอยู่ ซึ่งจะเสมือนเป็นการยอมรับให้มีการบุกรุกและครอบครอง เพื่อหวังที่อยู่อาศัยในสภาพที่ดี แต่อาจจะสามารถให้ความช่วยเหลือได้ในเรื่องของส่วนลดพิเศษหรือเงื่อนไขต่างๆในการได้ย้ายเข้ามาอยู่ในอาคารใหม่

2) ในการพิจารณาว่ากลุ่มใดควรจะได้รับสิทธิเป็นกลุ่มแรก ควรพิจารณาตามความจำเป็น ความเดือดร้อนของแต่ละกลุ่ม หากผู้อยู่เดิมมีความเดือดร้อนน้อยกว่าหรือไม่มากนัก ก็อาจพิจารณาผู้อื่นก่อนก็ได้

3) ขึ้นอยู่กับผู้บริหารของบ้านเมืองและการเคหะแห่งชาติในขณะนั้นว่าเห็นควรอย่างไร

ข. เห็นด้วย เพราะว่า ถึงแม้ผู้อยู่เดิมควรได้รับการพิจารณาอย่างเป็นธรรม แต่ก็ไม่ควรได้รับสิทธิพิเศษที่มากเกินไป

6. ควรพยายามช่วยเหลือตามความต้องการของเขามากที่สุดภายใต้ความสามารถของโครงการ ราวเท่าที่ไม่ต้องขอรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. เห็นด้วย เพราะว่า

1) การช่วยเหลือควรมีขอบเขตพอสมควร มิใช่มากที่สุดเท่าที่จะทำได้

2) การเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจซึ่งยังไม่มีเป้าหมายที่แน่ชัดในระหว่างการอยู่รอดทางเศรษฐกิจและบทบาทช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในเรื่องที่อยู่อาศัย



ข. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า บางครั้งรัฐต้องเข้ามามีบทบาทอย่างมากในการที่จะ แก้ไขปัญหาให้ลุส่งไปได้

ค. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า

1) ในการให้ความช่วยเหลือควรพิจารณาตามความจำเป็นและความเหมาะสม ไม่ควรช่วยเหลือตามความต้องการของเขา โดยพยายามให้เขาช่วยเหลือตัวเองให้มากที่สุด หน่วยราชการควรช่วยเสริมในส่วนที่เขาไม่สามารถช่วยเหลือตนเองไม่ได้จริงๆ เท่านั้น

2) ไม่ค่อยแน่ใจกับความหมายที่ว่ามากที่สุด มีความเห็นว่าควรดูความเหมาะสมด้วย น่าจะเป็นลักษณะให้ดีที่สุด พอเหมาะ เหมาะสมที่สุดตามฐานะ ความเป็นอยู่ ตามความเป็นจริง

7. ชดเชยให้ผู้อยู่เดิมพอใจและไม่สามารถปฏิเสธได้ โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับ ประโยชน์ตอบแทนถ้าโครงการสำเร็จ เช่น หน่วยพักอาศัยที่เพิ่มขึ้น เป็นต้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. เห็นด้วย เพราะว่า ถึงแม้จะเห็นด้วยแต่ก็ไม่เห็นด้วยแบบสุด ๆ

ข. ไม่เห็นด้วยนัก เพราะว่า

1) การชดเชยควรจะชดเชยอย่างเหมาะสมมากกว่าความพอใจโดยพิจารณาเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ตอบแทน ซึ่งการชดเชยอาจจะกำหนดให้เป็นสัดส่วน เช่น ถ้าชดเชยครบ 100 ส่วนผู้เช่าเดิมยอมพอใจและไม่สามารถปฏิเสธได้ แต่ความเหมาะสมควรจะไม่มากไปกว่า 30 ส่วน(กรณีผู้อยู่เดิมเป็นผู้บุกรุก)

2) ไม่ถึงกับไม่เห็นด้วย แต่ไม่ใช่เป็นประเด็นหลักใหญ่ เป็นเพียงแต่การชดเชยควรเป็นการร่วมกันพูดคุยอย่างมีเหตุมีผล

ค. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า

1) เนื่องจากที่ดินเดิมเป็นของรัฐจากการเวนคืนที่ดินซึ่งที่ดินนั้นจะเป็นสิทธิของผู้อยู่เดิมหากเป็นกรณีนี้ก็ควรที่จะชดเชยให้เป็นที่น่าพอใจ แต่ในกรณีที่ที่ดินเดิมเป็นของรัฐบาลและผู้อยู่อาศัยนั้นก็เป็นผู้บุกรุกการชดเชยก็ควรที่จะอยู่ขอบเขตของความเหมาะสม

2) ผิดประเด็น ที่ดินควรต้องได้รับการพัฒนาใหม่ เพื่อนำรายได้ไปสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ขาดแคลนรายอื่นให้ได้มากกว่าที่เป็นอยู่และนี่ควรเป็นเป้าหมายหลักของการพัฒนา คือ เพื่อกระจายโอกาสการมีที่อยู่อาศัยสำหรับคนจำนวนที่มากกว่าเดิม(โดยการพัฒนาที่ดิน ที่มีมูลค่าสูง)และพึงพางบประมาณของรัฐน้อยที่สุด

8. พึงระลึกเสมอว่าความช่วยเหลือต่างๆที่ให้อาจกลายเป็นบรรทัดฐานอ้างอิงในการเรียกร้องของโครงการลักษณะเดียวกันในอนาคต กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ไม่เห็นด้วยนัก แต่ความคิดเห็นค่อนข้างกระจายไม่ตรงกันนัก โดยเหตุผลที่แตกต่างกันมีดังนี้

ก. เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า

1) การช่วยเหลือใดๆก็ตามที่รัฐเคยผ่อนปรนยอมให้แล้ว ถ้ามีเหตุการณ์อย่างเดียวกันหรือคล้ายกันแล้ว ยากที่จะปฏิบัติให้แตกต่างจากเดิมไปได้

2) ผิดประเด็น ที่ดินควรต้องได้รับการพัฒนาใหม่ เพื่อนำรายได้ไปสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ขาดแคลนรายอื่นให้ได้มากกว่าที่เป็นอยู่และนี่ควรเป็นเป้าหมายหลักของการพัฒนา คือ เพื่อกระจายโอกาสการมีที่อยู่อาศัยสำหรับคนจำนวนที่มากกว่าเดิมโดยการพัฒนาที่ดิน ที่มีมูลค่าสูง และพึงหวังประมาณของรัฐน้อยที่สุด

ข. เห็นด้วย เพราะว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมจะอ้างความช่วยเหลือต่างๆเป็นเกณฑ์ขั้นต่ำในการเรียกร้องและอาจจะเรียกร้องมากขึ้นโดยอ้างภาวะเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลง

ค. ไม่เห็นด้วย เพราะว่า

1) ที่ผ่านมามีในอดีตก็ไม่ค่อยมีมาตรฐานเหมือนกันเท่าไร แม้ว่าจะมีการเรียนรู้จากโครงการในลักษณะเดียวกันก็ตามมีความเห็นว่าคนจะ Context เจื่อนไซ สถานการณ์ องค์ประกอบของกลุ่มอื่นๆของแต่ละแห่งมีผลมากกว่า

2) ไม่มีอะไรเป็นบรรทัดฐานที่แน่นอน ความช่วยเหลือและการตัดสินใจแต่ละครั้งขึ้นอยู่กับสภาวะ เช่น ปัจจัยในเหตุการณ์นั้นๆ

3) ความช่วยเหลือควรเป็นไปตามสภาพปัญหาและบรรทัดฐานของการพูดคุยกัน การมองในเชิงว่าจะเป็นการในด้านการร้ายมากเกินไป

ง. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า การรื้อย้ายพึงต้องชัดเจนโดยเฉพาะการเคาะแห่งชาติคือองค์การของรัฐควรต้องดำเนินการช่วยเหลือผู้เดือดร้อน ขณะเดียวกันการให้ความช่วยเหลือจะทำความขัดแย้งลดลงและได้รับความร่วมมือในการรื้อย้ายเพิ่มมากขึ้น

9. ควรสร้างมาตรการป้องกันไม่ให้มีการแข่งขันสิทธิหรือประโยชน์แห่งการแข่งควมย้อนกลับให้ผู้ที่ยังอยู่หรือยังไม่ได้แข่ง เพราะมูลค่าสิทธิที่เกิดขึ้นจะเป็นปัญหาต่อไปในอนาคต กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ไม่เห็นด้วยนักแต่ความคิดเห็นค่อนข้างกระจายไม่ตรงกันนัก โดยเหตุผลที่แตกต่างกันมีดังนี้

ก. เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า

1) การแข่งขันสิทธิเป็นเสมือนช่องทางในการแสวงหาประโยชน์จากการขอสิทธิที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร และยังก่อให้เกิดปัญหาการบุกรุกที่ดินต่อไป กรณีผู้บุกรุกได้สิทธิที่อยู่อาศัยก็จะแข่งขันสิทธิ แล้วบุกรุกต่อเพื่อหวังว่าจะได้รับสิทธิที่อยู่อาศัยอีก ดังนั้นจะสามารถป้องกันปัญหาดังกล่าวได้ หากให้สิทธิคืนหากไม่ต้องการอยู่อาศัยแล้ว

2) เป็นโครงการที่รัฐมีส่วนสนับสนุน การแข่งขันเพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล จึงเป็นเรื่องที่ไม่เหมาะสมในเชิงจริยธรรมและจะเป็นข้ออ่อนที่ทำให้สังคมมองคนจนในด้านลบเป็นหลัก

3) ต้องการให้เป็นสิทธิของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยจริงๆ วิธีป้องกันก็คือ การโอนสิทธิต้องขออนุญาตเสียก่อนและกำหนดเงื่อนไขการโอนสิทธิอย่างชัดเจน ห้ามการค้ากำไร

4) ควรมีการระบุชัดเจนเกี่ยวกับการห้ามไม่ให้มีการเปลี่ยนมือ มิฉะนั้นจะเกิดปัญหาการซื้อสิทธิและเก็งกำไรที่ผิดไปจากวัตถุประสงค์ของการฟื้นฟูและควรมีมาตรการตรวจสอบและบทลงโทษเด็ดขาด

5) ถ้าไม่มีมาตรการนี้รัฐจะต้องแบกรับภาระเรื่องการสร้างที่อยู่อาศัยให้คนที่มียรายได้น้อยไม่รู้จัก จนเวียนเป็นวัฏจักรที่สิ้นเปลืองเงินทองมหาศาล

ข. เห็นด้วย เพราะว่า

1) การแข่งขันสะท้อนว่าการจัดไม่ลงตัวแต่ก็ไม่ควรห้ามเสียทีเดียว อย่างไรก็ตาม ดีประโยชน์แห่งการแข่งขันควรย้อนกลับให้ผู้ที่ยังอาศัยอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม

2) การดำเนินการในเรื่องนี้ถ้าทำได้เป็นเรื่องที่ดี แต่คาดว่าจะมีปัญหาในทางปฏิบัติ

ค. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า

1) ค่อนข้างเห็นด้วยกับการที่ควรป้องกันไม่ให้มีการแข่งขันเชิงการค้า ซึ่งควรเป็นหลักสำคัญ มากกว่าการมองว่าใครควรได้ค่าเช่า ปัญหาของข้อนี้อยู่ที่คำถามของผู้วิจัยที่มีหลายความ ( 3 เนื้อความ) ทำให้ตอบอย่างใดอย่างหนึ่งยาก ผู้เชี่ยวชาญคงไม่รู้ว่าจะตอบให้กับข้อความใดเพราะไม่เหมือนกันเสียทีเดียว

2) การแข่งขัน การขายสิทธิ การไม่เคารพสิทธิของตนเองและของคนอื่นเป็นโรคภัยของสังคมไทยในปัจจุบัน เราจะสร้างมาตรการดีอย่างไรถ้าหากกลไกของรัฐยังไม่เอื้ออำนวยสนับสนุนก็ไม่สามารถป้องกันได้

ง. ไม่เห็นด้วย เพราะว่า

1) สิทธิการอยู่อาศัยในส่วนที่ได้รับการพัฒนาแล้วควรมีเสมอภาคกันทั้งผู้อยู่ใหม่และผู้อยู่เดิม โดยให้มีการแข่งขันโดยเสรี

2) การแข่งขันเป็นความสมัครใจจึงไม่ควรป้องกันเพียงแต่การบริหารค่าเช่าต้องสอดคล้องกับค่าเช่าตลาด การเคหะแห่งชาติกำหนดค่าสิทธิการเช่าต่ำกว่าค่าเช่าตลาดการแข่งขันก็จะดีถ้าไร

10 ควรให้ตัวแทนของชาวแฟลตเข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบการพัฒนา กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก เพราะจำนวนคนมาก ความเห็นหลากหลายและชาวแฟลตเองไม่มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการกำหนดรูปแบบซึ่งต้องการข้อมูลและรายละเอียดจำนวนมาก

ข. ไม่เห็นด้วย เพราะว่า การที่จะให้ตัวแทนของชาวแฟลตมีส่วนร่วมก็จะทำให้เกิดปัญหาตามมาหลายด้าน เช่น ข้อยุติในด้านความคิด ความต้องการที่หลากหลาย ซึ่งบางอย่างอาจสนองตอบไม่ได้

ค. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า

1) วัตถุประสงค์ของชาวพลตและการเคหะแห่งชาติค่อนข้างแตกต่างกัน ดังนั้นจึงควรให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้กำหนดรูปแบบการพัฒนา ส่วนผู้แทนชาวพลตควรเข้ามามีส่วนร่วมในขั้นตอนของการบริหารและดูแลพลตที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามที่ได้มีการกำหนดร่วมกัน

2) การกำหนดรูปแบบการพัฒนาควรจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์จึงจะทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเหมาะสมและคุ้มค่า

ง. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า

1) ไม่ใช้สิทธิของชาวพลตและไม่น่าจะช่วยอะไรได้

2) การเข้ามามีส่วนร่วมจะทำให้การแก้ไขปัญหบางอย่างที่น่าจะแก้ไขได้ เรื่องปัญหาทางการเมืองควรรับฟัง แต่ไม่ใช่ตัดสินใจในรายละเอียด

11 เปิดโอกาสให้ผู้อยู่เดิมมีทางเลือกอื่นในการโยกย้าย เช่น อาจจะย้ายออกและรับเงินชดเชย หรือได้กลับเข้าอยู่ในยูนิตที่สร้างใหม่ หรือให้สิทธิไปเช่าพลตอื่น(เช่น พลตปอนโก) กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า การดำเนินการในส่วนนี้อาจทำได้ แต่อาจไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร เพราะที่ตั้งโครงการนี้อยู่ใกล้เมืองมากมีความสะดวกในการเดินทางไปยังที่ทำงาน

ข. ไม่เห็นด้วย เพราะว่า การมีทางเลือกให้มากมาย ก่อให้เกิดการเปรียบเทียบระหว่างผลได้ผลเสียอย่างไม่มือนจบสิ้นเมื่อตีค่าเป็นเงิน

12 ควรส่งเสริมให้ผู้อยู่เดิมย้ายออกและให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่ใหม่แก่เขา เช่น จัดสรรเงินจากกำไรที่อยู่ใหม่ให้ผู้อยู่เดิม หรือชดเชยเป็นเงินเท่ากับหรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่เช่าสิทธิกันในปัจจุบันไปเป็นทุนในการหาที่อยู่ใหม่ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ไม่แน่ใจนัก แต่ความคิดเห็นค่อนข้างกระจายไม่ตรงกันนัก โดยเหตุผลที่แตกต่างกันมีดังนี้

ก. เห็นด้วย เพราะว่า

1) ในการดำเนินโครงการหากสามารถดำเนินงานได้เร็วเพียงใดย่อมเกิดประโยชน์มากขึ้นเพียงนั้น แต่อย่างไรก็ตามการให้ความช่วยเหลือควรจะเป็นไปด้วยความเหมาะสม และมีหลักเกณฑ์ที่แน่นอน

2) หากสามารถดำเนินการได้เป็นการเพิ่มโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ขณะที่เป็นการลดพื้นที่ที่ต้องสร้างชดเชยให้ผู้อยู่เดิม

ข. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า เนื่องจากค่าเช่าสิทธิกับสิทธิสมบูรณ์มีมูลค่าต่างกัน จึงไม่แน่ใจว่าเงินชดเชยส่วนต่างมากน้อยเพียงไร คุ้มค่ากับการทำโครงการหรือไม่ ไม่แน่ใจ

ค. ไม่เห็นด้วย เพราะว่า

1) ทางเลือกในการหาที่อยู่อาศัยควรขึ้นอยู่กับความตัดสินใจของผู้อยู่เดิม การให้ความช่วยเหลือควรคำนึงถึงสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นหลักในการพิจารณา

2) ข้อเท็จจริงไม่สามารถกำหนดได้ว่าค่าเชิงสิทธิเป็นเท่าไร ความต้องการของคนเรามีไม่สิ้นสุด หลากหลายไม่เท่ากัน เกรงในประเด็นของความเป็นธรรม

3) ควรส่งเสริมให้ผู้อยู่เดิมยังคงอยู่มากกว่าให้ย้ายออก

4) เชื่อมันว่าโดยความต้องการของผู้อยู่เดิมต้องการกลับเข้ามาอยู่ในอาคารใหม่ การรื้อย้ายควรเป็นทางออกหนึ่งแต่ไม่ใช่เป็นวิธีการหลัก

5) ควรมีทางเลือกให้มากมายก่อให้เกิดการเปรียบเทียบระหว่างผลได้ผลเสียที่ไม่มีอันจบสิ้น เมื่อตีค่าเป็นเงิน แต่การกำหนดมูลค่าที่จะชดเชยก็ขึ้นอยู่กับความพอใจของแต่ละบุคคล

ง. ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า คนเคยอยู่ที่ไหนควรมีระบบให้เขาอยู่ต่อไปได้ ให้มากที่สุดมิฉะนั้น โอกาสทางเศรษฐกิจจะทำให้เกิดการรื้อร้างชุมชนเดิมมากขึ้น ฐานรากของชุมชน การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จะหลุดกระจายหมด

13 การเคหะแห่งชาติอาจอาศัยกระบวนการรับฟังความคิดเห็น จัดเป็นกลุ่มมาให้แสดงความคิดเห็นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการรวมกลุ่มของความคิดเห็นซึ่งกลุ่มสนับสนุนจะสามารถใช้เป็นกลุ่มกันชนให้เกิดการถกเถียงและโน้มน้าวความคิดเห็นระหว่างกัน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า

1) กระบวนการดังกล่าวน่าจะเป็นเพียงกลยุทธ์ในทางปฏิบัติไม่น่าใช่กระบวนการรับฟังความคิดเห็นในลักษณะของประชาธิปไตย

2) อาจหาข้อสรุปได้ยากเนื่องจากผู้อยู่อาศัยเดิมอาจมองภาพรวมของความจำเป็นที่รัฐต้องนำที่ดินไปพัฒนาเพื่อผู้ขาดแคลนจำนวนที่มากกว่าเดิมได้ไม่ชัดเจนนัก และอาจมองผลประโยชน์ของตนเองเป็นหลัก

3) การรับฟังดี แต่การมีส่วนร่วมและความบานปลายของปัญหาที่เกิดขึ้นย่อมยากที่จะควบคุม

ข. ไม่เห็นด้วย เพราะว่า การตั้งกลุ่มกันชนจะเป็นการสร้างสถานการณ์ที่ไม่ค่อยจะได้ผลนักสำหรับผู้อยู่อาศัยในลักษณะชุมชนและจะนำมาซึ่งความขัดแย้ง ความอยุติธรรม หากแนวทางในทางเลือกปฏิบัติยาก

14 ยูนิตสร้างใหม่ต้องมีลักษณะส่งเสริมให้คุณภาพชีวิตเขาดีขึ้น เช่น ยูนิตมีขนาดใหญ่ขึ้น หรือมีการกันห้อง หรือโครงการมีพื้นที่สีเขียวส่วนกลางเพิ่มขึ้น เป็นต้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีท่านหนึ่งมีความคิดเห็นที่ ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่า ผิดประเด็น ที่ดินควรต้องได้รับการพัฒนาใหม่ เพื่อนำรายได้ไปสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ขาดแคลนรายอื่นให้ได้มากกว่าที่เป็นอยู่และนี่ควรเป็นเป้าหมายหลักของการพัฒนาคือเพื่อกระจายโอกาสการมีที่อยู่อาศัยสำหรับคนจำนวนที่มากกว่าเดิมโดยการพัฒนาที่ดินที่มีมูลค่าสูงและพึงพางประมาณของรัฐน้อยที่สุด

15 ผู้อยู่เดิมที่ต้องการย้ายกลับเข้ามาอยู่ในยูนิตที่สร้างใหม่ค่าเช่าใหม่ควรกำหนดให้แตกต่างกันตามค่าเช่าที่เช่าอยู่อยู่ในปัจจุบัน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย แต่มีบางท่านมีความคิดเห็นที่แตกต่าง โดยให้เหตุผลว่า

ก. ไม่แน่ใจนัก เพราะว่า ค่าเช่าต้องแตกต่างสูงกว่าที่เช่าอยู่ในปัจจุบันแน่นอน แต่ไม่แน่ใจว่าการเคหะแห่งชาติจะสามารถเจรจากับผู้เช่าเดิมได้หรือไม่/อย่างไร

ข. ไม่เห็นด้วย เพราะว่า

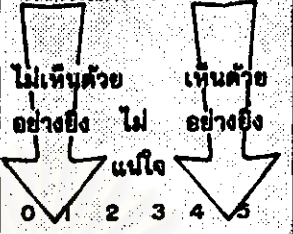
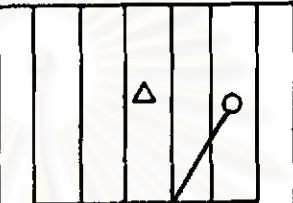
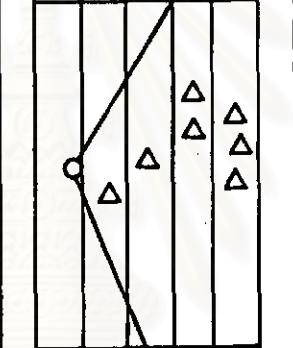
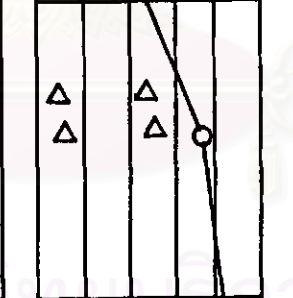
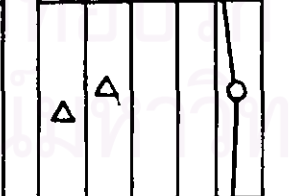
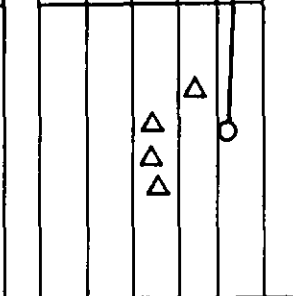
1) น่าจะพิจารณาถึงความสามารถในการจ่ายตามระดับรายได้ อันจะทำให้เกิดความเป็นธรรมกับกลุ่มคน เนื่องจากชุมชนมีความหลากหลาย

2) ค่าเช่าควรกำหนดจากสภาพใหม่ของยูนิตที่อยู่อาศัยและกำลังส่ง

16 ควรคำนึงถึงการจัดพื้นที่สีเขียว การส่งเสริมกิจด้านวัฒนธรรม และให้ชุมชนจัดตั้งองค์กรสหกรณ์เข้ามารวมจัดการ ข้อนี้มีท่านหนึ่งเสนอแนะเพิ่มเติม และมีอีกท่านหนึ่งแสดงความคิดเห็นสนับสนุนในด้านของคุณภาพชีวิตที่น่าจะดีขึ้นควบคู่ไปกับการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ แต่อย่างไรก็ตามสหกรณ์ต้องมีความชัดเจน และผู้บริหารต้องมีความสามารถ มีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งที่แน่นอน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 8-3 เส้นความคิดเห็นเปรียบเทียบเกี่ยวกับแนวทางการรื้อย้าย  
ควรใช้แนวทางใด

ความคิดเห็นเกี่ยวกับ แนวทางการรื้อย้าย	กราฟเส้นความคิดเห็น 	เปรียบเทียบความคิดเห็นของ แต่ละท่านกับกลุ่ม สัญลักษณ์ ○ = เส้นความคิดเห็นโดยเฉลี่ย ของกรุ่มตัวอย่าง △ = ความคิดเห็นที่แตกต่าง
1 ต้องแสดงให้เห็นว่าการเคหะมี เจตนาที่ดี ทุกฝ่ายจะได้ประโยชน์ และพยายามให้เกิดผลที่ดีขึ้นแก่ผู้ อยู่อาศัยเดิมให้มากที่สุด		ส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง $Q_2=4.457$ $IQR=4.136-4.779$
2 ต้องแสดงให้เห็นทราบอย่างชัดเจนว่า ผู้อยู่อาศัยอยู่ต่อไม่ได้จะเป็นการบุกรุก และถ้าจะอยู่ต่อต้องให้ความ ร่วมมือ โดย มีประเด็นพิจารณาที่ ชัดเจนว่าผู้อยู่อาศัยไม่มีสิทธิตาม กฎหมายใดๆ แต่ การเคหะจะให้ความ ช่วยเหลือเพื่อไม่ให้เดือดร้อน		ส่วนใหญ่ ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง $Q_2=0.944$ $IQR=0.472-2.975$
3 ให้ผู้อยู่อาศัยได้กลับเข้ามาเช่าใน ชนิดที่สร้างใหม่ในค่าเช่าที่ต่ำกว่า ตลาดหรือเท่ากับค่าเช่าปัจจุบันที่ เสียอยู่ นั่นคือให้ความช่วยเหลือ เป็นพิเศษ แต่มีใช้การให้เปล่า เพราะจะไม่คำนึงถึงคุณค่า		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=3.814$ $IQR=3.171-4.457$
4 ต้องให้คำมั่นแก่ผู้อยู่อาศัยว่าจะได้ รับความช่วยเหลือในปัญหาที่อยู่ อาศัยที่อาจเกิดขึ้นเพื่อให้เกิด ความมั่นใจว่าจะไม่ถูกทอดทิ้ง		ส่วนใหญ่ เห็นด้วยอย่างยิ่ง $Q_2=4.485$ $IQR=4.177-4.792$
5 ผู้อยู่อาศัยควรเป็นคนกลุ่มแรกที่จะ ได้ย้ายเข้ามาอยู่ในอาคารใหม่ แม้ จะไม่มีสิทธิตามกฎหมายใดของ รับ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือจะต้อง ยอมรับในสิทธิครอบครองที่เขามี อยู่		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=4.200$ $IQR=2.600-4.650$

ภาพที่ 8-3 เส้นความคิดเห็นเปรียบเทียบเกี่ยวกับแนวทางการรื้อย้าย  
(ต่อ) ควรใช้แนวทางใด

ความคิดเห็นเกี่ยวกับ แนวทางการรื้อย้าย	กราฟเส้นความคิด เห็น ไม่เห็นด้วย เห็นด้วย อย่างซึ้ง ไม่ อย่างซึ้ง แน่ใจ 0 1 2 3 4 5	เปรียบเทียบความคิดเห็นของ แต่ละท่านกับกลุ่ม สัญลักษณ์ ○ = เส้นความคิดเห็นโดยเฉลี่ย ของคู่ตัวอย่าง △ = ความคิดเห็นที่แตกต่าง
6 พยายามช่วยเหลือตามความต้องการของเขามากที่สุด ภายใต้ความสามารถของโครงการทราบเท่าที่ไม่ต้องขอรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=3.100$ $IQR=2.767-4.600$
7 ชดเชยให้ผู้อยู่เดิมพอใจและไม่สามารถปฏิเสธได้โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับประโยชน์ตอบแทนถ้าโครงการสำเร็จ		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=3.433$ $IQR=1.600-4.433$
8 พึงระลึกเสมอว่าความช่วยเหลือต่างๆที่ให้จะกลายเป็นบรรทัดฐานอ้างอิงในการเรียกร้องของโครงการลักษณะเดียวกันในอนาคต		ข้อนี้ ความคิดเห็นค่อนข้างกระจายไม่ตรงกัน $Q_2=1.975$ $IQR=0.850-4.017$
9 ควรสร้างมาตรการป้องกันไม่ให้มีการแข่งขันหรือประโยชน์แห่งการแข่งขันควรย้อนกลับให้ผู้ที่ยังอยู่เพราะมูลค่าสิทธิที่เกิดจะเป็นปัญหาต่อไปในอนาคต		ข้อนี้ ความคิดเห็นค่อนข้างกระจายไม่ตรงกัน $Q_2=2.850$ $IQR=1.350-4.200$
10 ควรให้ตัวแทนของชาวพลตเข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบการพัฒนา		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=3.725$ $IQR=1.725-4.493$
11 เปิดโอกาสให้ผู้อยู่เดิมมีทางเลือกอื่นในการโยกย้าย เช่น อาจจะย้ายออกและรับเงินชดเชย ได้กลับเข้าอยู่ในชนิดที่สร้างใหม่ให้สิทธิไปเช่าพลตอื่น(เช่น พลตบ่อนไก่)		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=3.725$ $IQR=3.163-4.350$



ภาพที่ 8-3 เส้นความคิดเห็นเปรียบเทียบเกี่ยวกับแนวทางการรื้อย้าย  
(ต่อ) ควรใช้แนวทางใด

ความคิดเห็นเกี่ยวกับ แนวทางการรื้อย้าย	กราฟเส้นความคิดเห็น ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง 0 1 2 3 4 5 เห็นด้วย อย่างยิ่ง 5 4 3 2 1 0 ไม่ แน่ใจ	เปรียบเทียบความคิดเห็น ของแต่ละท่านกับกลุ่ม สัญลักษณ์ ○=เส้นความคิดเห็นโดย เฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง △=ความคิดเห็นที่แตกต่าง
12 ควรส่งเสริมให้ผู้อยู่เดิมย้ายออก และให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่ใหม่ แก่เขา เช่น จัดสรรเงินจากกำไรซื้อ ที่อยู่ใหม่ให้ผู้อยู่เดิม หรือชดเชย เป็นเงินเท่ากับหรือไม่น้อยกว่ามูลค่า ที่เช่าสิทธิกันในปัจจุบันไปเป็น ทุนในการหาที่อยู่ใหม่		ความคิดเห็นค่อนข้าง กระจายไม่ตรงกัน $Q_2=2.350$ $IQR=1.350-3.788$
13 การเคาะอาจอาศัยกระบวนการ รับฟังความคิดเห็น จัดเป็นกลุ่มๆ ให้แสดงความคิดเห็น เพื่อส่งเสริม ให้เกิดการรวมกลุ่มของความคิด เห็น ซึ่งกลุ่มสนับสนุนจะสามารถใช้ เป็นกลุ่มกันชนให้เกิดการถกเถียง และโน้มน้าวความคิดเห็นระหว่าง กัน		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=3.100$ $IQR=2.100-4.600$
14 ยูนิตสร้างใหม่ต้องมีลักษณะส่งเสริมให้คุณภาพชีวิตเขาดีขึ้น เช่น ยูนิตมีขนาดใหญ่ขึ้น มีการกันห้อง โครงการมีพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้น ฯลฯ		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=3.100$ $IQR=3.433-4.600$
15 ผู้อยู่เดิมที่ต้องการย้ายกลับเข้ามา อยู่ในยูนิตที่สร้างใหม่ ค่าเช่าใหม่ ควรกำหนดให้แตกต่างกันตามค่าเช่าที่เขาจ่ายอยู่ในปัจจุบัน		ส่วนใหญ่ เห็นด้วย $Q_2=3.500$ $IQR=1.850-4.350$
16 ควรคำนึงถึงการจัดพื้นที่สีเขียว การส่งเสริมกิจด้านวัฒนธรรม และ ให้ชุมชนจัดตั้งองค์กรสหกรณ์เข้า มาร่วมจัดการ		มีผู้เสนอแนะเพิ่มเติม

## ความคิดเห็นเพิ่มเติมของกลุ่มตัวอย่างตัวแทนผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษาความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างตัวแทนผู้อยู่อาศัย ในชั้นที่ 3 ซึ่งได้เปิดโอกาสให้ตอบแบบสอบถามในประเด็นเพิ่มเติม 5 ข้อได้อย่างเสรีนั้น ได้ผลสรุปความคิดเห็นเพิ่มเติมดังนี้

1. ถ้าจะรื้อแพลตฟอร์มแดงแล้วสร้างใหม่ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เห็นด้วย เพราะเชื่อว่า จะได้รับการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น แต่ทั้งนี้ก็มีเงื่อนไขว่าต้องจัดหามาตรการช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยให้เพื่อบรรเทาปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

ก. เชื่อว่ามีส่วนดีมากกว่าเสีย

1) ทำให้สภาพแวดล้อมทั่วไปมีแนวโน้มดีขึ้นแน่นอน

2) เพราะตึกเก่ามีสภาพใกล้หมดอายุความคงทนแล้ว

3) จะได้รองรับประชากรที่เดือดร้อนได้มากขึ้นกว่าเดิม

4) จะจัดระบบสาธารณูปโภคและความสะอาดในชุมชนได้มากกว่าหรือดีกว่าเดิม

ข. เห็นด้วยเต็มร้อย แต่ต้องตกลงตามข้อเสนอของผู้อยู่อาศัยเดิมที่เป็นธรรม

ค. เห็นด้วยจะได้มีความเป็นอยู่ที่เรียบร้อยเป็นระเบียบสวยงาม โดยเฉพาะเรื่องขยะก็จะลดน้อยลง อีกประการหนึ่งแพลตฟอร์มทุกวันนี้ก็ทรุดโทรมเก่ามากปูนที่ฉาบไว้กระเทาะหลุดบางที่ก็ร้าว ส่วนมากจะเป็นตามแพลตฟอร์มที่สร้างมาก่อน อย่างไรก็ตามให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยดีกว่าเดิม สภาพแวดล้อมดีขึ้น พื้นฟูพื้นที่แห่งนี้ให้เจริญกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เพราะขณะนี้เจริญมากกว่าเมื่อ 20-30 ปีที่แล้ว แพลตฟอร์มที่น่าจะดีกว่าเดิม

ง. เรื่องทั้งหมดการเคหะแห่งชาติ ทราบดีอยู่แล้ว เมื่อรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนจากกรมประชาสงเคราะห์

จ. ถ้าการเคหะแห่งชาติจะรื้ออาคารเพื่อสร้างที่พักใหม่ควรจะมีที่พักสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมอาศัยเพื่อมิให้เดือดร้อน

## 2. ความช่วยเหลือที่ต้องการได้รับการเคหะแห่งชาติ

ก. ในด้านระบบการควบคุมและดูแลด้านสาธารณูปโภคให้มากกว่าเดิม เช่น ประปา ไฟฟ้า ขยะมูลฝอย เป็นต้น

ข. ราคาเช่าควรจะถูกกว่าเอกชนเพราะถือว่าการเคหะแห่งชาติเป็นส่วนหนึ่งของรัฐ ต้องช่วยเหลือประชาชนที่มีรายได้น้อยหรือรายได้อ่อนกลางอยู่แล้ว อย่างนั้นแต่ผลประโยชน์ด้านผลกำไรเพียงอย่างเดียว

ค. ให้ได้อยู่ที่เดิมที่จะสร้างใหม่ โดยไม่เดือดร้อน คือราคาเช่าเท่าเดิมที่ต้องจ่ายอยู่ในปัจจุบัน จะอ้างว่าหากเป็นเอกชนจะไม่ได้อะไรเลยนั้น ก็ผิดมนุษยธรรมเกินไป คนไทยศาสนาพุทธคงไม่กระทำกันถึงเพียงนั้น รายละเอียดต่างๆคงต้องตกลงกันอีกมาก กคช. เป็นรัฐวิสาหกิจ รัฐบาลต้องช่วยจะปฏิเสธไม่ได้ ถ้าหากไม่มีความสามารถก็ไม่ควรต้องมาวุ่น

วาทกับชาวบ้านเขา เพราะเป็นตัวการให้เขามาอยู่กันตั้ง 20 ปีแล้วจะมาทำลายกันภายหลัง ย่อมไม่สมควรเป็นอย่างยิ่ง อย่าพยายามสร้างแต่ความเดือดร้อนให้ชาวบ้าน เท่าที่เป็นอยู่ทุกวันนี้ก็แย่เต็มที่อยู่แล้ว

ง. เดิมสถานที่แห่งนี้กรมประชาสงเคราะห์เป็นผู้สร้างอาคารให้คนยากจนอยู่โดยคิดค่าเช่าเดือนละ 40-50 บาทต่อห้อง ในเมื่อมีการเคหะแห่งชาติเกิดขึ้นมาและรับทาที่อยู่ให้คนยากจนโดยสร้างแฟลตแทนอาคารไม้เพื่อให้คนจนอยู่อาศัยแทนกรมประชาสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติก็ไม่่น่ามีปัญหา หรือมาอ้างอิงเรื่องสิทธิตามกฎหมายอะไร ประชาชนผู้เรียนน้อยเขาไม่รู้ถึงหลักของนักวิชาการในห้องแอร์หอก ส่วนมากเป็นพ่อค้า แม่ค้า ให้การเคหะแห่งชาติช่วยเหลือผู้อยู่เดิมโดยอย่าให้เดือดร้อนเรื่องค่าเช่ามากนัก เคยเสียเท่าไรถ้าได้ขึ้นหรือจะปรับค่าเช่าใหม่แต่ครั้งมิได้หมายความว่าต้องปรับขึ้นครั้งละมาก ๆ เพราะแต่ละครอบครัวประกอบอาชีพต่างกัน ถ้าขึ้นมากก็พากันเซ้งหมด ขอสภาพพื้นที่อยู่อาศัยเท่าเดิม หรือกว้างกว่าเดิม การปรับขึ้นค่าเช่าก็ดูกันตามเหมาะสมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยไม่เดือดร้อนมากนัก

### 3. ถ้ากำหนดไม่ให้มีการเช่าสิทธิอีกในอาคารที่สร้างใหม่

ก. เห็นด้วยที่จะไม่ให้มีการเช่าสิทธิ เพราะเซ้งไปแล้วอาจจะนำไปจยที่ใดไปใช้ในทางที่ผิดหรือบริหารการเงินไม่เป็นก็จะเกิดปัญหาซ้ำซ้อนตลอดไปไม่สิ้นสุด แต่ควรมีข้อยกเว้นโอนสิทธิให้เฉพาะเครือญาติที่มีรายชื่ออยู่ในสำเนาทะเบียนบ้านเดียวกันได้

ข. ไม่เห็นด้วย เพราะคนอยู่เดิมอาจร่ำรวยขึ้นและต้องการไปซื้อบ้านที่มีชาย ก็จะได้เปลี่ยนมือให้บุคคลที่ต้องการอยู่แฟลตได้มีสิทธิต่อไป ไม่ควรเข้าไปเกี่ยวข้องกับสิทธิมนุษยชนของผู้อื่นเขา

ค. คงเป็นไปได้เรื่องไม่ให้มีการเช่าสิทธิ หากที่อยู่อาศัยดีกว่าเดิมราคาก็ต้องแพงขึ้นกว่าเดิม แล้วจะหาทางอะไรมาห้ามยอมเป็นไปไม่ได้แน่นอน โดยเฉพาะผู้ที่มีพื้นเพอยู่ต่างจังหวัดถ้าหากอยู่ที่นี้การค้าขายทำมาหากินไม่สะดวกเขาก็ต้องกลับไปอยู่เดิมแล้วตรงนี้ก็ต่อเซ้งไปเพื่อนำเงินกลับไปบ้านดีกว่า เห็นด้วยถ้าทำได้เพราะเป็นการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม

ง. ไม่เห็นด้วยเพราะการเช่าสิทธิกันเมื่อเข้าไปอยู่ในที่แห่งใหม่ควรจะพิจารณาให้ผู้เดือดร้อนจริงๆ เช่น การถูกไล่ที่ เพลิงไหม้ เป็นต้น เพราะฉะนั้นผู้มีเงินเมื่อได้ห้องแล้วก็จะมีการเช่ากันเรื่อยๆ

4. ถ้าส่งเสริมให้ย้ายออกและให้ความช่วยเหลือชดเชยเป็นเงินเท่ากับหรือไม่น้อยกว่ามูลค่าเช่าสิทธิในปัจจุบัน

ก. ไม่เห็นด้วยจะเกิดปัญหา

ข. เห็นด้วยหากผู้อยู่เดิมเขาต้องการ ไม่ควรมีการบังคับ

ค. ไม่เห็นด้วยเพราะส่วนมากผู้อยู่ที่นี่ยู่กันมานานนับ 20-40 ปี เสมือนเป็นผู้บุกเบิกพอนี้เจริญแล้วมาไล่ให้เขาเหล่านั้นไปอยู่ที่อื่นก็คงยากหน่อยเพราะเขามีการประกอบ

อาชีพ การงาน บุตรหลาน เรียนหนังสือ ทำงาน ในพื้นที่แถวนี้หรือใกล้เคียง การโยกย้ายไปที่อื่นจึงไม่สะดวกเท่าที่ควร คิดว่ามีส่วนน้อยที่จะรับเงินแล้วย้ายออกไป แล้วก็ไปหาสลมอยู่อีก(ผู้ที่ยากจนจริงๆ)เดือดร้อน การเคหะแห่งชาติอีก

ง. ไม่เห็นด้วย ผู้ที่พักอาศัยอยู่เดิมก็เสมือนเป็นบ้านเดิม การให้ย้ายออกและให้เงินค่าชดเชยนั้นเพื่อเป็นทุนในโอกาสต่อไป

5. ถ้ากล่าวว่าคุณอยู่อาศัยเดิมไม่มีสิทธิอะไรในแฟลต เนื่องจากเป็นห้องเช่า ไม่ใช่ชื่อสิทธิ

ก. ไม่ค่อยสนใจขอให้อยู่ด้วยสภาพแวดล้อมที่ดี ไม่มีปัญหาเรื่องระบบสาธารณูปโภค หรือสิ่งแวดล้อมแล้ว ไม่น่ามีปัญหาเพราะเราอยู่อาศัยเพื่อดำรงชีพ มีเช่าส่วนที่อยู่อาศัยนี้ไปทำประโยชน์ เข้างานของธนาคารหรือธุรกิจอื่นใด

ข. ความจริงเป็นเช่นนั้น หากรัฐบาลหาทางให้เป็นการเช่าซื้อก็จะดี หากที่ดินเป็นของการเคหะแห่งชาติ เพราะไม่ว่าใครก็อยากได้สิทธิเป็นของตัวเองกันทั้งนั้น

ค. สิทธิ นั้นหมายถึงอะไร ในเมื่อเป็นผู้เช่าอยู่อาศัยก็ย่อมมีสิทธิตามการเช่า แต่มิได้มีกรรมสิทธิเป็นเจ้าของเท่านั้นเอง ถ้าหากผู้เช่าไม่มีสิทธิในการเช่าแล้วผู้เช่าจะเข้าไปอยู่ได้อย่างไร ไม่เห็นด้วยในความคิดนี้ถ้าผู้เช่าไม่มีสิทธิในการเช่าแล้วและผู้เช่าเข้าไปอยู่ ถ้าผู้ให้เช่าไม่พอใจวันไหนแล้วพาพวกหรือเจ้าหน้าที่เข้าไปไล่หรือแล้วผู้เช่าจะไปร้องหรือขอความเป็นธรรมขอความช่วยเหลือจากใคร ถ้าผู้เช่าไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในแฟลตทางการก็อย่าให้เขาเช่า ถ้าเขาผิดระเบียบนั้นคือ “ไม่มีสิทธิเช่า” เท่านั้นเอง

ง. ไม่เห็นด้วยเพราะว่าสมัยก่อนเป็นของกรมประชาสัมพันธ์ก็มีสิทธิกับห้องนั้นๆ ต่อมาเมื่อเป็นของการเคหะแห่งชาติแล้วสิทธิต่างๆก็น่าจะมี เพราะฉะนั้นในเวลานี้จึงมีการแข่งห้องกันบ่อยๆ

#### 6. ข้อคิดเห็นอื่น

ก. ขอให้การเคหะแห่งชาติตั้งใจแก้ปัญหาในชุมชนจริงๆและควรมองด้านความเป็นอยู่ที่สมบูรณ์ให้กับประชากรผู้อยู่อาศัยจริงๆ เน้นถึงคุณภาพของชีวิตผู้อยู่อาศัย อย่าคิดถึงประโยชน์ที่จะได้รับกลับมาเป็นเงินมากกว่าคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย มองถึงส่วนรวมเป็นหลัก อย่ามองเห็นผลประโยชน์ส่วนตัวหรือคณะเป็นหลักทุกสิ่งทุกอย่างก็จะดีกว่าเดิม

ข. เห็นพูดกันมานานแล้วแต่ก็ไม่ได้ทำเป็นทางการจนเป็นข่าวให้ประชาชนสับสนเป็นอันมาก ข้อเท็จจริงเป็นอย่างไรก็ไม่แจ้งชัดอาจเป็นเรื่องของที่ดินที่แฟลตตั้งอยู่ปัจจุบัน เพราะไม่ใช่ที่ดินของการเคหะแห่งชาติเองดังนั้นน่าจะประกาศแจ้งให้ประชาชนทราบสิ่งที่จะทำได้หรือไม่ให้ชัดเจนเสียที เพราะสมัยนี้ประชาชนไม่เหมือนก่อน

ค. การรื้อและการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อการพัฒนาให้มีที่อยู่อาศัยดีและเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ในเมืองในยุคปัจจุบันนี้ ดีเห็นด้วยผู้อยู่อาศัยจะได้มีสุขภาพจิตดีขึ้น รู้จักการปรับตัวให้ติดตามที่อยู่อาศัย

ดินแดงตรงนี้เดิมคือท้องนาและกองขยะสูงเหมือนภูเขา ไม่ว่าจะโดยสารอะไรก็ไม่ยอมเข้ามา นอกจากชาวบ้านที่ซื้อรถสามล้อเท่านั้น ดินแดงน้ำท่วมมมลงวันมากกว่ายุง ผนตกน้ำเหม็นเน่า แต่คนยากจนก็ยังมีที่อยู่เพราะสมัย จอมพล ป. พิบูลย์สงคราม และ กรมประชาสงเคราะห์สร้างอาคารไม้ให้อยู่

แต่มาสมัยนี้สมัยปัจจุบัน ถ้าท่านนักวิชาการทั้งหลายจะทำอะไรขอให้นึกสักนิดว่าฐานะของคนแต่ละคน ความรู้ การศึกษา การประกอบอาชีพก็ต่างกัน จึงทำในสิ่งที่ทำได้และดี ไม่เดือดร้อนผู้ใดดีกว่าได้ทำแต่สิ่งสร้างความเดือดร้อนให้ผู้อื่น ขอให้ผู้บริหารประเทศในปัจจุบันประชาชนเดือดร้อน

อย่ารีดรอนสิทธิผู้ที่มีรายได้น้อย เขาเหล่านี้เป็นคนไทยทั้งนั้นแต่หากคนช่วยไม่ได้ แม้กระทั่งการเช่าที่อยู่อาศัยแทบไม่มีสิทธิอะไร แม้แต่ ลาว ญวน เขมร พม่า ตามชายแดน ผู้บริหารช่วยได้เป็นเพราะอะไร ช่วยกันคิดคนจนไม่มีสิทธิตรงไหน ในชุมชนทุกวันนี้มีแต่เด็กติดสารละลาย ดิดยาม้า ซโมย พ่อเมา แม่เล่นการพนัน การศึกษามีน้อยทำอะไรได้ ชาวบ้านเดือดร้อนแจ้งตำรวจ ท่านเชื่อไหมว่าตำรวจไม่มา ชยะในพื้นที่เดิมแจ้ง กรุงเทพมหานครได้รับคำตอบว่าไม่ใช่หน้าที่เขา ก็ต้องมีการว่าจ้างเกิดขึ้น

สร้างเดอะ ฟันฟูเมืองใหม่ ทำกันเดอะ จะได้ไม่มีปัญหาเหล่านี้เกิดในชุมชน แต่อย่าให้ผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อาศัยเดิมต้องเดือดร้อนหรือรับภาระค่าเช่าใหม่ไม่ไหว ขอให้ทำและปรับค่าเช่าค่อยเป็นค่อยไป ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยอยู่ได้รับภาระค่าเช่าได้ ผู้ให้เช่าก็อยู่ได้ ปัญหาไม่เกิด

ง. การที่จะสร้างแฟลตใหม่ขอให้พิจารณากับคนจนๆ ควรให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณากับผู้อยู่อาศัยอยู่เก่าให้สิทธิในการจ่ายค่าเช่าห้องที่อัตราเดิม

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย