

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

ในบทนี้จะเป็นข้อสรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ การศึกษาวิจัยเรื่อง การประเมินผลโครงการเคหะชุมชนคลองเตย ซึ่งวัตถุประสงค์ในการวิจัยครั้งนี้ คือ เพื่อศึกษาสภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพความเป็นอยู่ก่อนและหลังเข้าพักอาศัย ปัญหาการอยู่อาศัย และเพื่อ ศึกษาสภาพข้อเท็จจริงเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์ของโครงการ ดังต่อไปนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับประชากร สภาพสังคมและเศรษฐกิจ สภาพความเป็นอยู่ และปัญหาการ อยู่อาศัย

1. ประชากร สภาพสังคมและเศรษฐกิจ

1.1. เพศ จากการศึกษาพบว่า ภาพรวมของผู้พักอาศัยในโครงการเคหะชุมชน คลองเตย ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 236 ราย และเพศหญิง จำนวน 124 ราย คิดเป็นร้อยละ 65.6 และร้อยละ 34.4 ตามลำดับ

1.2. อายุ จากการศึกษาพบว่า ภาพรวมของผู้อาศัยในโครงการเคหะชุมชน คลองเตย ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 40-49 ปี จำนวน 121 ราย และช่วงอายุ 30-39 ปี จำนวน 101 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.6 และ 28.0 ตามลำดับ

1.3. สถานภาพการสมรส จากการศึกษาพบว่า ภาพรวมของผู้พักอาศัยใน โครงการ ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่แต่งงานแล้ว จำนวน 275 ราย คิดเป็นร้อยละ 76.4

1.4. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน จากการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยในโครงการ ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครัวเรือนที่อาศัยอยู่ด้วยกัน 3-4 คน จำนวน 187 ราย และมีสมาชิกในครัว เรือนมากกว่า 5 คน จำนวน 120 ราย คิดเป็นร้อยละ 52.0 และ 33.3 ตามลำดับ

1.5. อาชีพ จากการศึกษาดังอาชีพในส่วนของผู้เช่าทั่วไป พบว่า ส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขายหาบเร่/แผงลอย จำนวน 69 ราย มีอาชีพรับจ้างทั่วไป จำนวน 59 ราย คิดเป็นร้อยละ 52.0 และ 33.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 6.1 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม

อาชีพหลัก	จำนวน	ร้อยละ
รับจ้างทั่วไป	59	29.8
ค้าขายแผงลอย	69	32.8
ค้าขายโดยมีร้านค้า	10	4.1
รับราชการ	11	4.7
รัฐวิสาหกิจ	6	2.4
ลูกจ้างเอกชน	8	3.5
ค้าขายในที่พัก	18	7.6
ไม่ได้ทำงาน	28	11.7
ไม่ระบุ	8	3.4
รวม	240	100.0

ส่วนผู้พักอาศัยที่เป็นพนักงานการทำเรือแห่งประเทศไทยนั้น ส่วนใหญ่สังกัดในหน่วยงานกองเครื่องมือทุ่นแรง จำนวน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.3 ช่างกลและช่างไฟฟ้า จำนวน 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.5 พนักงานขับรถและประจำคลังสินค้า จำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.3 เท่ากัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.6. อายุการทำงานของพนักงานการทำเรือฯ นั้น จากการศึกษาพนักงานการทำเรือฯ ที่ได้รับสวัสดิการ ส่วนใหญ่มีอายุการทำงานตั้งแต่ 15 ปี ขึ้นไปมากที่สุด มีจำนวน 72 ราย อายุการทำงานระหว่าง 7-10 ปี มีจำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 60.0 และ 18.7 ตามลำดับ

1.7. ระดับรายได้ครัวเรือน จากการศึกษาพบว่า ภาพรวมของของผู้พักอาศัยในโครงการส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน มากกว่า 11,001 บาทขึ้นไป จำนวน 93 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.8 หากพิจารณาเฉพาะผู้เช่าทั่วไป ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน น้อยกว่า 5,000 บาท จำนวน 68 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.2 มากที่สุด สำหรับพนักงานการทำเรือฯ มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนระหว่าง 7,000-9,001 บาท และมากกว่า 11,001 บาท มากที่สุด จำนวน 33 ราย เท่านั้น คิดเป็นร้อยละ 27.58

ตารางที่ 6.2 แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามรายได้ต่อครัวเรือน

รายได้ครัวเรือน (บาท)	ผู้เช่า		พนักงานการทำเรือฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 5,000	68	28.2	1	1.3	69	19.2
5,001-7,000	35	14.7	20	16.3	55	15.3
7,001-9,000	42	17.6	33	27.2	75	20.8
9,001-11,000	30	12.4	28	23.7	58	16.1
มากกว่า 11,001	60	25.1	33	27.5	93	25.8
ไม่ระบุ	5	2.0	5	4.0	10	2.8
รวม	240	100.0	12039	100.0	360	100.0

1.8 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับรายได้ครัวเรือน พบว่า ผู้ที่มีอาชีพหาบเร่/แผงลอย จะมีรายได้ต่ำที่สุดคือ น้อยกว่า 5,000 บาท

และผลการศึกษาจากพนักงานการทำงานเรือฯ พบว่า กลุ่มพนักงานมีรายได้มากกว่า 11,001 บาท และ 7,001 - 9,000 บาทมากที่สุด

สรุปข้อมูลสภาพสังคมและเศรษฐกิจ โดยสรุปข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนคลองเตยมีดังนี้

ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 40-49 ปี สถานการสมรส แต่งงานแล้ว มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่พักอาศัยด้วยกัน ประมาณ 3-4 คน

ผู้เช่าทั่วไปส่วนใหญ่มีอาชีพหาบเร่/แผงลอย มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน น้อยกว่า 5,000 บาท

ส่วนพนักงานการทำงานเรือฯ ส่วนใหญ่สังกัดกองเครื่องมือทุ่นแรง มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนมากกว่า 11,001 บาทขึ้นไป

2. สภาพความเป็นอยู่ก่อนและหลังการเข้าพักอาศัยในโครงการ

2.1. สภาพความเป็นอยู่ก่อนเข้าพักอาศัยในโครงการ

2.1.1. สาเหตุของการเข้าพักอาศัยในโครงการ จากการศึกษาวิจัยพบว่า ผู้พักอาศัยในโครงการ มีสาเหตุต่างๆ ที่เข้ามาพักในโครงการหลาย และสาเหตุที่พบมากที่สุดจากการสอบถามผู้เช่าทั่วไป คือที่อยู่อาศัยเดิมถูกไล่รื้อมากที่สุด จำนวน 79 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.9 รองลงมาได้แก่ ใกล้เคียงแหล่งงาน จำนวน 78 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.4

สำหรับสาเหตุการเข้าพักอาศัยของพนักงานการทำงานเรือฯ นั้น เนื่องจาก ใกล้เคียงที่ทำงาน โดยที่เคยเช่าหรืออาศัยผู้อื่นอยู่ จำนวน 81 ราย คิดเป็นร้อยละ 67.5

2.1.2.กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเดิม เมื่อพิจารณาจากผู้พักอาศัยในโครงการที่เป็นผู้เช่าทั่วไป เดิมอาศัยอยู่ในบ้านบนที่ดินของการท่าเรือฯ จำนวน 89 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.1

สำหรับพนักงานการท่าเรือฯ ส่วนใหญ่เดิมเช่าที่อยู่อาศัย มีจำนวน 40 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.8 ซึ่งแสดงว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเดิม

2.1.3. ประเภทของที่อยู่อาศัยเดิม ผลการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยในโครงการส่วนใหญ่เคยอยู่หรืออาศัยในบ้านที่มีลักษณะเป็นบ้านไม้ ทั้งในส่วนของผู้เช่าทั่วไปและพนักงานการท่าเรือฯ จำนวน 178 ราย คิดเป็นร้อยละ 49.4 จากจำนวนทั้งหมด 360 คน

โดยสรุปเกี่ยวกับสภาพความเป็นอยู่ก่อนเช่าพักอาศัยในโครงการ มีดังนี้

ผู้พักอาศัยในโครงการมีสาเหตุที่เข้ามาพักอาศัยเนื่องจากประสบปัญหาที่อยู่อาศัยเดิมถูกไล่รื้อ โดยที่ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมเป็นบ้านไม้อยู่บนพื้นที่ของการท่าเรือฯ เพราะฉะนั้นผู้พักอาศัยจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเดิม สำหรับพนักงานการท่าเรือฯ เดิมจะเช่าที่อยู่อาศัยหรืออาศัยผู้อื่นอยู่ สาเหตุที่เข้าพักอาศัยคือ ใกล้เคียงที่ทำงานเพื่อสะดวกในการเดินทางและไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

2.2. สภาพความเป็นอยู่หลังเช่าพักในโครงการ

2.2.1 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน จากการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีสมาชิกในครัวเรือน 3-4 คน มากที่สุด จำนวน 187 ราย คิดเป็นร้อยละ 52.0

ตารางที่ 6.3 แสดงจำนวนและร้อยละของสมาชิกในครัวเรือน

จำนวนสมาชิก	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
1-2 คน	53	14.7
3-4 คน	187	52.0
มากกว่า 5 คน	120	33.3
รวม	360	100.0

2.2.2. ระยะเวลาที่พักอาศัยโครงการ ผลการศึกษาเกี่ยวกับระยะเวลาที่พักอาศัย ทำให้ทราบว่า ส่วนใหญ่มีผู้พักอาศัยในโครงการมาแล้วมากกว่า 10 ปีขึ้นไป มากที่สุด จำนวน 180 ราย คิดเป็นร้อยละ 50.0 ทั้งผู้เช่าทั่วไปและพนักงานการทำเรือฯ

ภาพที่ 6.4 แสดงจำนวนและร้อยละของระยะเวลาการพักอาศัยในโครงการ

ระยะเวลา การพักอาศัย	ผู้เช่า		พนักงานการทำเรือฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ปี	24	10.0	3	2.5	27	8.0
1-3 ปี	42	17.6	9	7.5	51	14.0
4-6 ปี	35	14.7	16	13.8	51	14.0
7-10 ปี	27	11.2	24	20.0	51	14.0
10ปี ขึ้นไป	112	46.5	68	56.3	180	50.0
รวม	240	100.0	120	100.0	360	100.0

2.2.3. การเดินทางไปทำงาน จากการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ เดินทางด้วยรถโดยสารประจำทางมากที่สุด จำนวน 129 ราย คิดเป็นร้อยละ 53.8 รองลงมาโดยสารรถรับจ้างสาธารณะ ได้แก่ รถสามล้อ และรถจักรยานยนต์จำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.8

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและการเดินทางไปทำงานนั้น พบว่า ทั้งผู้เช่าทั่วไป และพนักงานการทำเรือฯ โดยสารรถประจำทางมากที่สุด รองลงมาสำหรับผู้เช่าทั่วไปจะไม่ได้เดินทางเนื่องจากค้าขายหาบเร่/แผงลอยอยู่ในบริเวณโครงการหรือใกล้เคียง จำนวน 27 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.2

2.2.4. ความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพห้องพักอาศัยในโครงการเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยเดิม จากการศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพห้องพักอาศัยเปรียบเทียบกับสภาพที่อยู่อาศัยเดิม พบว่า ผู้อาศัยส่วนใหญ่พอใจกับสภาพของห้องพักในโครงการ ทราบได้จากมีผู้ให้ความเห็นว่า ห้องพักในโครงการมีสภาพดีกว่าที่อยู่เดิมมากที่สุด มีจำนวน 190 ราย คิดเป็นร้อยละ 52.8 รองลงมาให้ความเห็นว่าสภาพห้องพักแย่กว่าเดิม 101 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.0 โดยให้เหตุผลว่า

พักคับแคบเนื่องจากในห้องพักมีเพียงห้องนอนห้องเดียว แต่จำนวนสมาชิกในครัวเรือนหลาย ๆ และมีผู้แสดงความคิดเห็นว่า เหมือนที่อยู่เดิม จำนวน 69 ราย คิดเป็นร้อยละ 19.2

2.2.5 การใช้ประโยชน์จากบริการในชุมชน

ในด้านการรักษาสุขภาพอนามัย จากการศึกษาพบว่า เมื่อไม่สบาย ผู้พักอาศัยในโครงการส่วนใหญ่จะไปรับการรักษาที่โรงพยาบาล จำนวน 225 ราย คิดเป็นร้อยละ 62.5

ความสามารถในการไปโรงเรียนของบุตรหลานนั้น ส่วนใหญ่ได้รับความสะดวกเพราะในชุมชนมีศูนย์วัยรับเลี้ยงเด็กเล็ก และโรงเรียนประถมศึกษาตั้งอยู่ภายในชุมชน

ความสะดวกในการซื้อของกินของใช้ จากการศึกษาพบว่า ผู้อาศัยส่วนใหญ่ซื้อของกินของใช้จากตลาดภายในชุมชน มีจำนวน 291 ราย คิดเป็นร้อยละ 80.9 ซึ่งจากการที่การคณะกรรมการจัดให้มีพื้นที่สำหรับใช้เป็นตลาด และแผงร้านค้าในชุมชน ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อาศัยในการดำรงชีวิตอย่างมาก

การประเมินสภาพทางกายภาพ

1 ที่ตั้งและพื้นที่โครงการ

จากการพิจารณาจะเห็นได้ว่า พื้นที่ของโครงการระยะต่างๆ จะไม่ได้อยู่ในบริเวณเดียวกัน ที่ตั้งและพื้นที่โครงการจะกำหนดขึ้นตามแผนงานพัฒนาของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน เพื่อจัดทำแผนการพัฒนาท่าเรือคลองเตย ในการที่จะรื้อย้ายผู้อาศัยเดิมในพื้นที่ระยะที่ 1 และระยะที่ 2 เป็นการรื้อย้ายชุมชนเพื่อใช้พื้นที่สร้างแฟลต บริเวณโครงการระยะที่ 1, ระยะที่ 2 และ ระยะที่ 3 ส่วนที่ 1 จะอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกัน ส่วนระยะที่ 3 ส่วน 2 จะอยู่ในพื้นที่ที่ห่างออกไป

โครงการในระยะที่ 3 ส่วนที่ 2 สร้างขึ้นเพื่อรองรับชาวชุมชนที่ประสบไฟไหม้ ซึ่งพื้นที่โครงการตามแผนงานเดิม ที่การทำเรือฯ จัดพื้นที่ให้สร้างในบริเวณที่ไฟไหม้ หากแก่ชาวชุมชนบางส่วน ไม่ยินยอมย้ายออกจากพื้นที่ดังกล่าว และได้สร้างที่อยู่อาศัยชั่วคราว และต้องการสร้างที่อยู่อาศัยบนพื้นที่เดิม โดยทำการต่อต้านด้วยวิธีการต่างๆ ทำให้ไม่สามารถใช้พื้นที่เดิมสร้างแฟลตได้ ด้วยเหตุนี้ การท่าเรือฯ จึงได้จัดหาพื้นที่ใหม่เพื่อให้จัดสร้างแฟลต ซึ่งได้พื้นที่บริเวณชุมชนที่เรียกว่า ชุมชนโรงหมู ติดกับคลองหัวลำโพง และคลองพระโขนง เพื่อให้ชาวชุมชนที่เดือดร้อนจากไฟไหม้เข้าอยู่อาศัย

2. รูปแบบอาคาร ลักษณะอาคารแฟลตจะมีความแตกต่างกันในเรื่องรูปแบบระหว่างอาคารแฟลตระยะที่ 1 และ 2 กับอาคารแฟลตระยะที่ 3 อาคารแฟลตระยะที่ 1 และ 2 มีลักษณะเป็นอาคารสูง 5 ชั้น ฟังหนึ่งมี 4 ชั้น และอีกฝั่งมี 5 ชั้น หันหน้าเข้าหากัน ได้ดูแล เป็นอาคารแฟลตรูปแบบเก่าของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากอาคารแฟลตระยะที่ 1 และ 2 สร้างขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2523-2526 โดยมีพื้นที่โล่งใต้อาคาร เพื่อให้ใช้เป็นที่พักผ่อน และทำกิจกรรมต่างๆ สำหรับอาคารแฟลตระยะที่ 3 ได้มีการเปลี่ยนรูปแบบแฟลตจากเดิมเป็น อาคารสูง 5 ชั้น 2 ฟัง หันหน้าเข้ากัน มีจำนวน 5 ชั้นเท่ากัน ไม่มีพื้นที่ว่างใต้อาคาร เนื่องจากในอาคารระยะแรกที่ผ่านมาทางอาคารได้มีการประโยชน์ใช้พื้นที่โล่งใต้อาคารเป็นสาธารณูปการของชุมชน เช่น ศูนย์ดูแลเด็ก อนุบาลอ่อน โรงเรียนปฐมวัย โรงเรียนสารพัดช่าง ฯลฯ เนื่องจากข้อจำกัดเรื่องพื้นที่ของโครงการ หากแต่ยังมีบางอาคารที่มีผู้บุกรุกเข้ามาอยู่อาศัยใต้อาคารโดยมิได้รับอนุญาต ดังนั้นในการเปลี่ยนรูปแบบแฟลต เป็นการแก้ปัญหาการบุกรุกใช้พื้นที่แฟลต และเป็นใช้พื้นที่แฟลตเพื่อให้จำนวนหน่วยพักอาศัยสูงสุด

3. ขนาดห้องพัก ห้องพักภายในโครงการ มีขนาดเท่ากันทุกอาคาร แต่ละห้องพักมีขนาด 31 ตารางเมตร ขนาดห้องกว้าง 4.50 เมตร ลึก 11 เมตร เป็นห้องแบบเดียวกันหมด โดยแต่ละหน่วยประกอบด้วย

1. ห้องอเนกประสงค์ 23.8 ตารางเมตร
 2. ห้องน้ำ-ส้วม 3.6 ตารางเมตร
 3. ระเบียงด้านหลัง 3.6 ตารางเมตร
- รวมพื้นที่ภายใน 31.0 ตารางเมตร

4. จำนวนหน่วยพักอาศัย จำนวนหน่วยพักอาศัยในแต่ละอาคารในระยะแรกๆ จะเห็นได้ว่ามีความแตกต่างกัน เนื่องจากข้อจำกัดด้านพื้นที่โครงการ ในระยะแรกและระยะที่สอง พื้นที่มีลักษณะเป็นรูปสามเหลี่ยม ทำให้มีปัญหาด้านการวางแปลนมาตรฐานลงไป ดังนั้นในแต่ละอาคารจะมีจำนวนหน่วยพักอาศัยแตกต่างกัน สำหรับในโครงการระยะที่สาม ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 นั้น ลักษณะพื้นที่จะเป็นรูปสี่เหลี่ยม มีหน่วยพักอาศัยเท่ากัน

ช่องว่างระหว่างอาคาร กว้าง 3.00 เมตร โดยอาคารแฟลตแต่ละหลัง มีทางเดินกว้าง 2.00 เมตร มีบันไดขึ้นบริเวณตอนกลางอาคาร มีบันไดหนีไฟอยู่ตอนปลายทั้งสองอาคารจะมีการเว้นช่องว่าง ในกรณีที่อาคารมีความยาวมาก จะมีการเว้นช่องหน้าต่างระหว่างบันไดกลาง กับบันไดหนีไฟ เพื่อให้มีแสงสว่าง

ทวิเคราะห์สภาพข้อเท็จจริงเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์ของโครงการ

ในการวิเคราะห์สภาพข้อเท็จจริงเพื่อประเมินผลโครงการ พิจารณาได้จาก
 ทมสำเร็จในการบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการที่ได้ตั้งไว้ โดยโครงการคณะชุมชนคลองเตยมี
 วัตถุประสงค์ในการจัดทำโครงการดังนี้

1. เพื่อรองรับผู้ที่อาศัยในชุมชนคลองเตยที่ได้รับความเดือดร้อนจากการถูกไล่
 ไล่จากพื้นที่เพื่อสร้างแฟลต
2. เพื่อให้การทำเรือแห่งประเทศไทยแบ่งเช่าอาคารส่วนหนึ่งเป็นสวัสดิการที่
 พักอาศัยแก่พนักงาน
3. เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยนี้ ได้มีมาตรฐานในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น
4. เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีรายได้น้อยได้มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยในระยะยาว

1. เพื่อรองรับผู้ที่อาศัยในชุมชนคลองเตยที่ได้รับความเดือดร้อนจากการถูกไล่
 ไล่จากพื้นที่เพื่อสร้างแฟลต

การเช่าอยู่อาศัยในโครงการของผู้ที่ได้รับสิทธิในการอยู่อาศัย จะเป็นเครื่องบ่ง
 ถึงการบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการ เพราะจะแสดงให้เห็นว่า เป้าหมายของโครงการได้รับการ
 ตอบสนองหรือไม่ โดยพิจารณาจากการเช่าอยู่อาศัยจริงของประชากรที่พักอาศัยในโครงการคณะ
 ชุมชนคลองเตยในแต่ละระยะ

โครงการคณะชุมชนคลองเตยระยะที่ 1 (อาคารแฟลตที่ 1-10) เริ่มบรรจุผู้อยู่
 อาศัยในปี พ.ศ. 2525 มีผู้เช่าที่ได้รับสิทธิในการเช่าพักเริ่มแรก มีจำนวน 501 ราย คิดเป็นร้อยละ
 32.49 ของจำนวน 1,542 หน่วย

โครงการคณะชุมชนคลองเตยระยะที่ 2 (อาคารแฟลตที่ 11-18) เริ่มบรรจุผู้อยู่
 อาศัยในปี พ.ศ. 2526 มีผู้เช่าที่ได้รับสิทธิในการเช่าพักเป็นมือแรก มีจำนวน 232 ราย คิดเป็นร้อยละ
 23.63 ของจำนวน 982 หน่วย

โครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 3 ส่วนที่ 1 (อาคารแฟลตที่ 19-22) เริ่มบรรจุผู้อาศัยในปี พ.ศ. 2536 มีผู้เช่าที่ได้รับสิทธิ์ในการเข้าพักเป็นมือแรก มีจำนวน 472 ราย คิดเป็นร้อยละ 98.3 ราย ของจำนวน 480 หน่วย

โครงการเคหะชุมชนคลองเตยระยะที่ 3 ส่วนที่ 2 (อาคารแฟลตที่ 23-24) เริ่มบรรจุผู้อาศัยในปี พ.ศ. 2539 โครงการในระยะนี้ปัจจุบันอาคารหนึ่งบรรจุผู้อาศัยเต็มแล้ว 1 อาคาร 215 หน่วย และอาคารอีกหลังบรรจุผู้อาศัยเพียง 59 ราย รวมเป็น 274 หน่วย มีผู้เช่าที่ได้รับสิทธิ์ในการเข้าพักเป็นมือแรก มีจำนวน 265 ราย คิดเป็นร้อยละ 96.7

โดยสรุป เมื่อพิจารณาจากกลุ่มผู้เช่าทั้งหมด 3,278 ราย มีผู้เช่าที่เป็นผู้ได้สิทธิ์ในการอยู่อาศัยแต่เริ่มแรก มีจำนวน 1,479 ราย คิดเป็นร้อยละ 45.1 จากกลุ่มผู้เช่าทั่วไปที่ผิดไปจากวัตถุประสงค์เดิมที่ตั้งไว้ ที่ได้รับสิทธิ์จากการเปลี่ยนมือครั้งแรก มีจำนวน 866 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.4 ซึ่งเป็นผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยจริง และเป็นผู้ที่มีรายได้น้อย โดยพิจารณาจากรายได้และอาชีพของผู้พักอาศัยพบว่า ส่วนใหญ่ยังเป็นผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า 5,000 บาทมากที่สุด ร้อยละ และ 28.2 เป็นผู้มีอาชีพ หาบเร่/แผงลอย ร้อยละ 32.8

เมื่อพิจารณาจากความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาการพักอาศัย และรายได้ครัวเรือนต่อเดือน พบว่า ผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า 5,000 บาท และผู้ที่มีรายได้มากกว่า 10,000 บาท มีร้อยละ 34.8 ที่พักอาศัยในโครงการมานานกว่า 10 ปีขึ้นไป

ผู้ที่พักอาศัยนาน 7-10 ปี ส่วนใหญ่ร้อยละ 37.0 มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 11,001 บาท ผู้ที่พักอาศัยนาน 4-6 ปี พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 25.7 มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 11,001 บาท ผู้ที่พักอาศัย 1-3 ปี ส่วนใหญ่ร้อยละ 28.6 มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 7,001-9,000 บาท และ สำหรับผู้ที่พักอาศัยไม่เกิน 1 ปี ส่วนใหญ่ มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 5,001-7,000 บาท

สำหรับสาเหตุของการย้ายที่พักอาศัยออกไปของผู้ได้สิทธิ์ สามารถสรุปได้ดังนี้

- ผู้ที่มาจากสลัมกลับมาถิ่นเดิม หรือไม่อยู่อาศัยเนื่องจากไม่คุ้นเคยกับการอยู่แฟลต

- ผู้พักอาศัยสามารถพัฒนาตนเองได้ในระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งตรงกับวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติที่ได้ให้เช่าพักอาศัยในเคหะชุมชนในระยะยาว ซึ่งผู้เช่าสามารถมีเวลาในการพัฒนาตนเอง และรู้สึกมั่นคงในการอยู่อาศัยไม่ต้องกังวลกับการถูกไล่ที่หรือ อัดคึกภัย

การพักอาศัยในปัจจุบัน เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายไม่อยู่อาศัยเอง และอาคารผลัดเช่าของการเคหะแห่งชาติยังเป็นที่ต้องการของบุคคลทั่วไป เนื่องจากราคาเช่าถูกและตั้งอยู่ในใจกลางเมือง แต่เดิมจากการที่มีการโอนเปลี่ยนสิทธิ์ในการเช่าราคาจากผู้พักอาศัยเอง โดยการเคหะแห่งชาติไม่สามารถควบคุมได้ ทำให้การเคหะแห่งชาติได้วางมาตรการในการแก้ไข โดยการตรวจตราการอยู่อาศัย และการเคหะแห่งชาติจึงเปิดให้มีการเปลี่ยนสิทธิ์การเช่า เพื่อให้ผู้ที่มีรายได้น้อยและต้องการอยู่อาศัยจริง ได้มีโอกาสได้สิทธิ์ในการพักอาศัยอย่างถูกต้อง และเพื่อเป็นการให้การเคหะแห่งชาติไม่ต้องสูญเสียประโยชน์ด้านรายได้ที่การเคหะแห่งชาติควรจะได้รับ

มาตรการในการแก้ปัญหาด้านการอยู่อาศัยจริงของการเคหะแห่งชาติ โดยจัดตรวจสอบการอยู่อาศัย เพื่อตรวจสอบว่าผู้เช่าได้อาศัยอยู่เองจริงหรือไม่ หากตรวจพบจะยึดสิทธิ์คืนจากผู้เช่าเดิม และให้ผู้อยู่อาศัยในห้องพักยื่นคำขอรับสิทธิ์ในการเช่าต่อไป โดยเสียค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิ์ตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด และเสียค่าเช่าในอัตราเพิ่มขึ้นเดือนละ 150 บาท จากราคาค่าเช่าเดิม

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ ในการเช่าอยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติที่ได้ดำเนินการไปนั้น นอกจากเพื่อเป็นการแก้ปัญหาการโอนสิทธิ์ของผู้เช่า ยังเป็นการให้ที่อยู่อาศัยแก่ผู้ที่ต้องการเช่าอยู่อาศัยจริง ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยและเดือดร้อนที่อยู่อาศัย โดยการเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการพิจารณาให้ผู้ยื่นขอสิทธิ์เช่าอยู่อาศัย ดังนี้

- เป็นผู้มีรายได้ไม่เกิน 8,000 บาทต่อเดือน
- ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเช่าหรืออาศัยผู้อื่นอยู่

โดยผู้ที่ได้สิทธิ์ใหม่จะต้องเสียค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้การเคหะแห่งชาติสามารถได้รับรายได้ในส่วนที่การเคหะแห่งชาติควรจะได้รับ ให้ผู้ที่อยู่อาศัยจริงสามารถได้รับสิทธิ์ในการพักอาศัยอย่างถูกต้อง เนื่องจากที่ผ่านมาการเคหะแห่งชาติจะไม่ปรับราคาค่าเช่าเพิ่มขึ้นสำหรับผู้ได้รับสิทธิ์เริ่มแรก



ผลดีที่ได้รับการจากดำเนินการดังกล่าว สามารถสรุปได้ดังนี้

- สังคมภายในชุมชนมีสภาพดีขึ้น
- การเคหะแห่งชาติได้รับรายได้ในส่วนที่ควรจะได้รับ โดยไม่ให้ผู้อื่นแอบแฝงหา

ทยได้

- การเคหะแห่งชาติสามารถนำรายได้ดังกล่าวมาใช้ในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ชำรุดทรุดโทรม

นอกจากนั้น การเคหะแห่งชาติยังได้ให้สิทธิ์เช่าแก่ผู้ที่เดือดร้อนที่อยู่อาศัย ที่ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์มาโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรเอกชนที่เป็นมูลนิธิต่างๆ โดยหลักเกณฑ์การพิจารณาให้สิทธิ์ เป็นไปตามลำดับความเดือดร้อน อาทิเช่น

- หน่วยงานของรัฐ ได้แก่ องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ กรมประชาสงเคราะห์
- หน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือผู้มีอุปการะคุณ เช่น มูลนิธิต่างๆ หรือบริษัทฯ ต่างๆ
- พนักงานของการเคหะแห่งชาติเองที่เช่าที่อยู่อาศัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยสวัสดิการของพนักงานการทำเรือฯ โดยการทำเรือฯ ได้รณรงค์เช่าแฟลตเป็นสัดส่วนร้อยละ 33 ของหน่วยพักอาศัยในโครงการทั้งหมด โดยการทำเรือฯ ได้ทำสัญญาเช่าแฟลตจากการเคหะแห่งชาติจำนวน 1,014 หน่วย โดยมีวัตถุประสงค์ช่วยเหลือพนักงานที่ได้รับความเดือนร้อนด้านที่อยู่อาศัย ไม่มีที่อยู่อาศัย และเช่าอาศัยอยู่ เพื่อให้ความสะดวกต่อการเดินทางมาปฏิบัติงานของพนักงาน และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานให้ดีขึ้น

2.1. ด้านการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานซึ่งเดิมเป็นผู้ที่ประสบปัญหาเดือนร้อนด้านที่อยู่อาศัย เป็นผู้เช่า หรืออาศัยผู้อื่นอยู่ เดิมผู้อยู่อาศัยจะเสียค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยเอง แต่เมื่อเข้ามาอาศัยในโครงการ พนักงานจะรับภาระเพียงค่าน้ำค่าไฟเอง หลักเกณฑ์ในการพิจารณาให้สิทธิ์ของการทำเรือฯ จะพิจารณาจากความจำเป็นเร่งด่วนในการอยู่อาศัย เช่น ถูกไล่ออกจากที่พักอาศัย จำนวนบุตรของพนักงาน และหน้าที่การงานซึ่งต้องทำงานนอกเวลาปกติโดยผู้พักอาศัยสามารถพักอาศัยอยู่ได้จนเกษียณอายุ ยกเว้นกรณีทำมิถุนาระเบียบบการพักอาศัย เช่น ไปซื้อที่อยู่อาศัย และสำหรับพนักงานที่มีบิดาอาศัยจนเกษียณอายุ สามารถได้คะแนนเพิ่มในการพิจารณาการได้สิทธิ์ด้วย ซึ่งเป็นการช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยของพนักงานได้เป็นอย่างดี

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนที่อยู่อาศัย กับจำนวนพนักงาน ทั้งหมด การทำเรือฯ มีพนักงานทั้งหมด 6,000 กว่าคน ซึ่งอาคารแฟลตพักอาศัยมีจำนวน 1,014 หน่วย คิดเป็น 1 ใน 6 ของพนักงานทั้งหมด ปัจจุบันอาคารแฟลตสวัสดิการมีผู้อาศัยอยู่เต็มทุกห้อง และจากการได้สัมภาษณ์ผู้ที่ดูแลด้านการให้สวัสดิการ พบว่า มีผู้ที่ยื่นคำขอเช่าอยู่อาศัย และรอได้สิทธิ์อยู่อีกประมาณ 1,000 คน ซึ่งถือได้ว่ายังไม่เพียงพอต่อความต้องการของพนักงาน หากแต่ปัจจุบันการทำเรือฯ ยังไม่มีการเพิ่มงบประมาณในการเช่าแฟลตเพิ่มเติมจากการเคหะแห่งชาติ และจากการสัมภาษณ์ถึงแผนงานในอนาคต พบว่า การทำเรือฯ ต้องการที่จะจัดสร้างแฟลตเอง มากกว่าที่จะเช่าจากการเคหะแห่งชาติ ซึ่งต้องรอศึกษาถึงความเป็นไปได้ และหาพื้นที่ที่จะจัดทำโครงการดังกล่าว

2.2. เพื่อให้สะดวกต่อการเดินทางมาปฏิบัติงาน ผลจากการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่สะดวกต่อการมาปฏิบัติงาน ทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาทำงานน้อยลง

2.3. มีผลต่อกำลังใจทำให้เกิดประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน ผลอยู่ในเกณฑ์ดี เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 80.2 เห็นว่า การจัดสวัสดิการด้านที่พักอาศัยทำให้พนักงานมีกำลังใจในการปฏิบัติหน้าที่ อันก่อให้เกิดประสิทธิภาพของงาน นอกจากนี้ผู้ที่ทำงานนอกเวลาปกติหรือล่วงเวลา สามารถสะดวกต่อการเดินทางกลับที่พักอาศัยอีกด้วย

ในด้านของการอยู่อาศัยร่วมกัน

จากวัตถุประสงค์ของโครงการในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบแฟลตเพื่อให้ชาวชุมชนแออัดคลองเตยส่วนหนึ่งเช่าอยู่อาศัยและจัดให้เป็นสวัสดิการที่พักอาศัยแก่พนักงานของ การที่เรือคลองเตย ตามข้อตกลงที่มีต่อการท่าเรือแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน โดยการท่าเรือฯ ได้ขออนุญาตอยู่อาศัยเป็นสัดส่วนร้อยละ 33 จากจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมดที่การเคหะแห่งชาติจัดสร้างขึ้น โดยในแต่ละอาคารแฟลตจะมีจำนวนหน่วยพักอาศัยที่จัดให้การท่าเรือฯ นั้นมีจำนวนไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับการจัดสรรของการเคหะแห่งชาติ จะมีเพียงอาคารแฟลตที่ 14 และ 15 ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยของพนักงานการท่าเรือฯ ทั้งอาคาร ซึ่งในแต่ละอาคารที่เหลือจะมีจำนวนหน่วยพักอาศัยของการท่าเรือฯ มากบ้างน้อยบ้าง

จากการที่ด้อยอยู่อาศัยในอาคารแฟลตหลังเดียวกัน ดังนั้นจึงได้ทำการสอบถามความคิดเห็นในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้เช่าทั่วไป และพนักงานของการท่าเรือฯ ว่ามีความเหมาะสมเพียงใด และก่อให้เกิดปัญหาใดต่อการอยู่อาศัยร่วมกันหรือไม่ โดยศึกษาจากผู้อยู่อาศัยในอาคารแฟลตที่ 6 ซึ่งมีจำนวนผู้พักอาศัยที่เป็นผู้เช่าทั่วไปและพนักงานการท่าเรือฯ ที่ใกล้เคียงกันคือจำนวน 141 ราย และ 121 รายตามลำดับ และผู้อยู่อาศัยในอาคารแฟลตที่ 4 ผู้เช่าทั่วไปจำนวน 217 ราย การท่าเรือฯ 9 ราย และอาคารแฟลตที่ 5 มีผู้เช่าทั่วไป 148 ราย การท่าเรือฯ 10 ราย

จากการสอบถามจากผู้เช่าทั่วไป ส่วนใหญ่เห็นว่าการจัดที่พักอาศัยดังกล่าวมาแล้วนั้นไม่มีปัญหาใดในการอยู่อาศัยร่วมกันนั้นเหมาะสมดีแล้ว หากแต่พนักงานการท่าเรือฯ ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าการเคหะแห่งชาติควรจัดอาคารทั้งหลังให้เป็นเฉพาะของพนักงานการท่าเรือฯ เนื่องจากในการอยู่อาศัยร่วมกันนั้นพนักงานการท่าเรือฯ ประสบกับปัญหาหลายประการ อันได้แก่ ปัญหาเสียงรบกวนจากผู้อยู่อาศัย ปัญหาความไม่ปลอดภัย ปัญหาการลักเล็กขโมยน้อยเกิดขึ้นเป็นส่วนใหญ่

สำหรับการจัดแฟลตสวัสดิการของการท่าเรือฯ จากการสอบถามพนักงานการท่าเรือฯ ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า การท่าเรือฯ ควรดำเนินการจัดสร้างอาคารแฟลตพักอาศัยเองมากกว่าที่จะขอเช่าจากการเคหะแห่งชาติ

การเปรียบเทียบอาคารแฟลตที่พักอาศัยของผู้เช่าทั่วไปและพนักงานการทำเรือฯ

จากความแตกต่างของอาคารแฟลตในเรื่องของผู้พักอาศัยดังที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น จึงได้ทำการเลือกศึกษาในอาคารที่มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยทำการเปรียบเทียบอาคารแฟลตที่มีพนักงานการทำเรือฯ ทั้งอาคาร ได้แก่ แฟลตที่ 14 และ 15 อาคารแฟลตที่มีจำนวนผู้เช่าทั่วไปและพนักงานการทำเรือฯ ใกล้เคียงกันคือ อาคารแฟลตหลังที่ 6 มีจำนวนผู้เช่า 141 ราย และพนักงานการทำเรือฯ 121 ราย และ อาคารที่มีจำนวนผู้เช่าแตกต่างจากพนักงานการทำเรือฯ มาก ได้แก่ อาคารแฟลตหลังที่ 4 มีผู้เช่าทั่วไป 217 ราย พนักงานการทำเรือฯ 9 ราย และอาคารแฟลตหลังที่ 5 มีผู้เช่าทั่วไป 148 ราย และพนักงานการทำเรือฯ 10 ราย เพื่อศึกษาว่า อาคารแฟลตดังกล่าวมีความแตกต่างกันในเรื่องของสภาพอาคารและการพักอาศัยอย่างไรหรือไม่ จากการสังเกตสามารถสรุปได้ดังนี้

อาคารแฟลตหลังที่ 14 และ 15 เป็นอาคารที่พักอาศัยของพนักงานการทำเรือฯ ทั้งอาคาร ในด้านของสภาพอาคารจะเห็นได้ว่า บริเวณอาคารมีความสะอาดและเป็นระเบียบ ที่เก็บขยะรวมได้อาคารค่อนข้างสะอาด บริเวณหน้าห้องมีการจัดวางกระถางต้นไม้ และบริเวณที่ระเบียบที่ใช้ตากผ้ามีความเป็นระเบียบ

อาคารแฟลตที่มีจำนวนผู้เช่าและพนักงานการทำเรือฯ ใกล้เคียงกันนั้น ห้องพักส่วนใหญ่เกือบทุกห้องมีการติดเหล็กดัดริมระเบียง สำหรับสภาพอาคารค่อนข้างสะอาดและเป็นระเบียบ บริเวณที่ทิ้งขยะรวมค่อนข้างสกปรก

สำหรับอาคารแฟลตที่มีผู้เช่าทั่วไปมากกว่านั้น บริเวณรอบอาคาร ได้ดูแลอาคารรวมถึงการตากผ้า มีความสะอาดและเป็นระเบียบน้อยกว่า และบริเวณที่ทิ้งขยะรวมได้อาคารไม่ค่อยเป็นระเบียบ มีขยะล้นออกมานอกบริเวณ

3. มาตรฐานการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น

ผลการศึกษาในบทที่แล้ว แสดงให้เห็นถึงความพอใจของผู้อยู่อาศัยในด้านต่างๆ เพื่อ บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการที่ได้ตั้งไว้ในการสร้างมาตรฐานในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น โดยสามารถสรุปถึงความพอใจในด้านต่างๆ ของผู้พักอาศัยได้ดังนี้

- ความพอใจต่อสภาพทางกายภาพ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมภายในโครงการ ขนาดห้องพัก การถ่ายเทอากาศ ปริมาณแสงสว่าง ความสะอาดและเป็นระเบียบของชุมชน ซึ่งระดับความพอใจเฉลี่ยรวมของผู้พักอาศัยในโครงการมีดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง ผู้พักอาศัยทั้งหมดแสดงความพอใจสูงสุด เป็นอันดับแรก
2. ความปลอดภัยจากอัคคีภัย ผู้พักอาศัยทั้งหมดแสดงความพอใจเป็นอันดับสอง
3. การถ่ายเทอากาศในห้องพักผู้พักอาศัยทั้งหมดแสดงความพอใจเป็นอันดับสาม

- ความพอใจต่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการ

1. ระบบไฟฟ้า ผู้พักอาศัยทั้งหมดแสดงความพอใจสูงสุด เป็นอันดับแรก
2. ระบบประปา ผู้พักอาศัยทั้งหมดแสดงความพอใจเป็นอันดับสอง
3. ระบบการระบายน้ำ ผู้พักอาศัยทั้งหมดแสดงความพอใจเป็นอันดับสาม

ส่วนที่ให้ความเห็นว่า ไม่น่าพอใจ ซึ่งแสดงว่าไม่ได้รับความสะดวก และควรปรับปรุง มีดังนี้

- สภาพกายภาพ ผู้พักอาศัยให้ความเห็นว่า ควรปรับปรุงสภาพกายภาพ ซึ่งผู้พักอาศัยเห็นว่าควรปรับปรุงมากที่สุด ตามลำดับดังต่อไปนี้

1. สภาพแวดล้อมภายในโครงการ
2. ความเป็นระเบียบของชุมชน
3. ปริมาณแสงสว่างในห้องพัก

- ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ผู้พักอาศัยให้ความเห็นว่า ควรปรับปรุงในระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งผู้พักอาศัยเห็นว่าควรปรับปรุงมากที่สุด ตามลำดับดังต่อไปนี้

1. สนามเด็กเล่นและสวนสาธารณะ
 2. ระบบการกำจัดขยะ
 3. ที่จอดรถภายในโครงการ
- 2.4. ความมั่นคงในการอยู่อาศัยระยะยาว

จากผลการศึกษาความคิดเห็นต่อสภาพที่อยู่อาศัยเปรียบเทียบกับที่อยู่เดิม แนวโน้มการโอนสิทธิ์ แนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัย และสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยจากบทที่แล้ว สามารถสรุปได้ว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีความรู้สึกมั่นคงในที่อยู่อาศัย พิจารณาจากความคิดเห็นต่อสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่า ส่วนใหญ่ ร้อยละ 52.7 มีความเห็นว่าสภาพห้องพักดีว่าที่อยู่อาศัยเดิม และผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 59.7 ไม่คิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย และผู้พักอาศัยยังรู้สึกในความมั่นคงปลอดภัยของบุตรหลานมากขึ้น

จากความร่วมมือระหว่างการทำเรื้อข และการเคหะแห่งชาติ ที่ได้ร่วมกันแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย โดยที่การทำเรื้อข ให้การเคหะแห่งชาติเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี เพื่อจัดสร้างแฟลตเช่า เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเช่าอยู่อาศัย ถือว่าเป็นการสร้าง ความมั่นคงในการอยู่อาศัยในระยะยาวแก่ผู้อยู่อาศัยด้วย เพราะเป็นการให้เวลาแก่ผู้อยู่อาศัยการพัฒนาตนเอง และไม่ต้องกังวลกับปัญหาการไล่ที่ และอัคคีภัย

ปัญหาการอยู่อาศัย

จากการศึกษา พบว่า ปัญหาในการอยู่อาศัยมีด้วยกันหลายประการ ได้แก่

1. ปัญหาเสียงรบกวนภายในแฟลต ร้อยละ 68.8 ของผู้อยู่อาศัย กล่าวว่ามีเสียงรบกวนภายในแฟลต ซึ่งส่วนมากเป็นเสียงของเด็กและวัยรุ่น ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณแฟลตไม่มีสถานที่พักผ่อนใจและสนามให้เด็กเล่น

2. ปัญหาเรื่องกลิ่นและขยะค้ำง ผู้พักอาศัยร้อยละ 63.8 มีปัญหาเรื่องกลิ่นของขยะที่ค้ำง ซึ่งในแต่ละอาคารจะมีบริเวณที่ทิ้งขยะรวม เพื่อรอกการเก็บขยะไปทิ้ง ผู้ที่พักอาศัยอยู่ชั้นบนของอาคารบางครั้งจะโยนขยะลงมาด้านล่าง ซึ่งบริเวณดังกล่าวผู้อาศัยจะทิ้งขยะไว้อย่างไม่เป็นระเบียบ ปล่อยให้ขยะล้นออกนอกบริเวณมาบนถนน

3. ปัญหาเรื่องความปลอดภัยในทรัพย์สิน ผู้อาศัยภายในแฟลตมีปัญหาเรื่องความปลอดภัยในทรัพย์สิน มักมีปัญหากการลักเล็กขโมยน้อย ของหายบ่อยๆ และรู้สึกไม่ปลอดภัยเมื่อมีการจับกลุ่มของวัยรุ่นในแฟลต

4. ปัญหาเรื่องที่จอดรถ ผู้พักอาศัยต้องประสบกับปัญหาที่จอดรถในโครงการคับแคบ ไม่เพียงพอ โดยเฉพาะในบริเวณโครงการระยะแรก (อาคาร 1-10) ซึ่งพื้นที่ภายในค่อนข้างแออัด

5. ปัญหาเรื่องที่พักอาศัยคับแคบ ผู้พักอาศัยร้อยละ 45.6 มีความเห็นว่า ห้องพักภายในแฟลตมีขนาดคับแคบ เนื่องจากภายในห้องพักประกอบห้องอเนกประสงค์ 1 ห้อง และห้องน้ำ-ส้วม อีก 1 ห้อง ซึ่งแต่ละห้องพักส่วนใหญ่มีสมาชิกในครัวเรือนประมาณ 3-4 คน ทำให้อยู่กันอย่างคับแคบ และบางห้องพักใช้เป็นที่สำหรับค้าขายเล็กๆ น้อยๆ ด้วย

ข้อสรุปเกี่ยวกับการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของการจัดสร้างและดำเนินโครงการ

ผลการศึกษาพบว่า ในการจัดสร้างเคหะชุมชนคลองเตย ในลักษณะเป็นแฟลตเพื่อรองรับผู้พักอาศัยอยู่ในชุมชนแออัดคลองเตยนั้น มีผู้พักอาศัยที่เป็นผู้ที่ได้รับสิทธิ์เริ่มแรกมีจำนวน 1,470 ราย คิดเป็นร้อยละ 44.84 ของจำนวนหน่วยพักอาศัย 3,278 หน่วย รองลงมาเป็นผู้ที่เช่าอาศัยมือสอง 866 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.4 และผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือน และเป็นผู้อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดแต่ไม่ได้รับสิทธิ์ในครั้งแรก ได้เข้ามาอยู่อาศัย และพบว่าร้อยละ 32.9 ให้เหตุผลของการเช่าพักอาศัย คือที่อยู่อาศัยเดิมถูกไล่รื้อมากที่สุด นอกจากนี้ผู้ที่เช่าอยู่อาศัยส่วนใหญ่จำนวน 89 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.2 มีบ้านอยู่บนที่ดินของการทำเรื่อฯ และมี 84 ราย หรือร้อยละ 35.0 เป็นผู้ที่ไม่ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เดิมเช่าหรืออาศัยผู้อื่นอยู่

นอกจากนี้ ยังพบว่า เคนะชุมชนคลองเตยสามารถทำให้ผู้พักอาศัย มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เห็นได้จากจำนวนผู้เช่าที่ให้ความเห็นว่า สภาพที่พักอาศัยมีสภาพดีกว่าที่อยู่อาศัยเดิม มีจำนวนมากที่สุด 130 ราย คิดเป็นร้อยละ 54.1 ผู้ที่เคยอาศัยอยู่ในชุมชนแออัดคลองเตย จำนวน 133 ราย คิดเป็นร้อยละ 55.4 โดยมีลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิมเป็นบ้านไม้/สังกะสี และผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของชุมชนในระดับที่ดี

ผู้ที่เช่าอาศัยในแฟลตในระยะแรก เคยชินกับการทำงานเล็กๆ น้อยๆ เมื่ออาศัยอยู่ในชุมชนแออัด อาทิเช่น รับจ้างซักผ้า ค้าขายเล็กๆ น้อยๆ แต่เมื่อมาอยู่ในแฟลตทำให้ไม่สามารถหารายได้จากงานเดิมที่เคยทำ ทำให้ผู้ที่ได้สิทธิ์ไม่เช่าอยู่อาศัยหรือย้ายออกไป แต่ต่อมาในระยะหลัง การเคหะแห่งชาติได้มีการจัดให้บริการค้ำขาย ที่เป็นแผงร้านค้าในบริเวณริมถนนโครงการ ซึ่งเป็นการช่วยให้ผู้อยู่อาศัยได้มีโอกาสในการเพิ่มรายได้

สำหรับการจัดสร้างเป็นที่พักสวัสดิการของการท่าเรือฯ นั้นสามารถช่วยเหลือพนักงานของการท่าเรือฯ ซึ่งเป็นผู้ที่เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย เห็นได้จากสามารถช่วยให้ผู้ที่ต้องเช่าหรืออาศัยผู้อื่นอยู่ให้มีที่พักอาศัย จำนวน 1,401 ราย และทำให้พนักงานการท่าเรือฯ สะดวกในการเดินทางมาทำงาน รวมไปถึงผู้ที่ต้องทำงานนอกเหนือจากเวลาปกติอีกด้วย และที่สำคัญยังก่อให้เกิดขวัญและกำลังใจในการทำงาน และเพิ่มประสิทธิภาพในงานอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาผลของการศึกษาในครั้งนี้พบว่า มีประเด็นที่น่าสนใจ ดังนี้

1. สภาพชีวิตในห้องพัก ผลจากการศึกษา พบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่สมรสแล้ว จำนวน ราย คิดเป็นร้อยละ โดยมีสมาชิกที่อาศัยในห้องเดียวกัน 3-4 คนมากที่สุด จำนวนครอบครัว คิดเป็นร้อยละ รองลงมาอยู่รวมกันตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป จำนวน ครอบครัว ซึ่งห้องพักในแฟลตมีลักษณะเป็นห้องเนกประสงค์ มีพื้นที่ 23.8 ตารางเมตร ห้องน้ำ-ส้วม 3.6 ตารางเมตร และระเบียงด้านหลัง 3.6 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ห้องเพียง 31 ตารางเมตร ทำให้การอยู่อาศัยค่อนข้างแออัด

2. ระยะเวลาที่พักอาศัยในโครงการ จากแนวความคิดของการจัดสร้างอาคารให้ผู้เช่าได้เช่าอาศัยในระยะยาวนั้น ก็เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัย และที่สำคัญคือเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถมีเวลาเพียงพอในการพึ่งพาตนเองต่อไป สอดคล้องกับผลการวิจัย ทั้งนี้เนื่องจากพบว่า สัดส่วนของผู้ที่พักอาศัยในโครงการมาแล้วมากกว่า 10 ปี มีจำนวนมากที่สุด 112 ราย

คิดเป็นร้อยละ 46.5 และเป็นผู้ที่มียรายได้มากกว่า 11,001 บาท มีจำนวน 39 รายที่คิดจะย้ายที่อยู่อาศัยเพราะอยากมีบ้านของตนเอง

ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการแก้ปัญหาและการบริการในโครงการ

1. ป้อมยามหรือจุดตรวจ ควรจัดให้มีป้อมยามหรือจุดตรวจภายในบริเวณโครงการ เพื่อช่วยในการดูแลความปลอดภัยจากอาชญากรรมและโจรกรรม เนื่องจากคนนอกสามารถเข้าออกภายในโครงการได้โดยสะดวก ปัญหาต่างๆ อาจเกิดขึ้นได้ หรือจากผู้พักอาศัยด้วยกันเอง ไม่ว่าจะเป็นการจับกลุ่มมั่วสุมกันของกลุ่มวัยรุ่น หรือความรู้สึกไม่ปลอดภัยจากกลุ่มติดยาเสพติด เป็นต้น

2. ในด้านการแก้ปัญหาของผู้พักอาศัย โดยเฉพาะในเรื่องสถานที่สำหรับเด็กเล่น การจับกลุ่มของวัยรุ่น และปัญหาเสียงรบกวน จึงควรแก้ไขโดยการจัดให้มีกิจกรรมสำหรับเด็กๆ ภายในชุมชน เช่นมีการจัดการแข่งขันกีฬาของเด็กภายในชุมชน และจัดให้มีอุปกรณ์กีฬาไว้ได้ดูแลอาคารแฟลต อาทิเช่น โต๊ะปิงปอง เพื่อเป็นการช่วยแก้ปัญหาดังกล่าว นอกจากนี้ยังควรจัดให้มีห้องสมุดภายในชุมชน เพื่อให้เด็กๆ สามารถใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ได้

3. สวนสาธารณะ, เนื่องจากสภาพแวดล้อมที่ค่อนข้างแออัด จึงควรจัดให้ภายในบริเวณที่สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

ข้อเสนอแนะ

จากผลสรุปของของการศึกษา ผู้วิจัยขอเสนอแนะเพื่อพัฒนาโครงการดังนี้

1. ด้านนโยบาย ในการดำเนินโครงการในรูปแบบของอาคารสงเคราะห์แบบแฟลต ควรมีการกำหนดนโยบายในการจัดคนเช่าอยู่อาศัย พิจารณาเลือกชาวชุมชนจากผู้ที่ต้องการอยู่แฟลตจริงๆ และเป็นผู้ที่มีแหล่งงานอยู่ในบริเวณคลองเตย นอกจากนี้ควรมีการศึกษาถึงความต้องการที่แท้จริงของชาวชุมชน เพื่อจัดที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มใด

2. ในด้านการจัดการด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ควรคำนึงถึงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเป็นหลัก เพื่อให้การอยู่อาศัยมีความมั่นคงยิ่งขึ้น

3. สำหรับการจัดการอาคารให้การทำเร็ว เขาเพื่อจัดเป็นสวัสดิการนั้น ควรมีการจัดให้ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย ในด้านการจัดสรรหน่วยพักอาศัย ควรจัดให้รวมกันในอาคารแต่ละหลัง

4. ควรมีการให้ความรู้และประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับบริการขั้นพื้นฐานทางสังคมที่ผู้พักอาศัยควรได้รับ เช่น ที่ตั้งของสถานอนามัย โรงพยาบาล เป็นต้น

5. ควรมีการส่งเสริมอาชีพในชุมชน เพื่อให้ชาวชุมชนมีรายได้ และสามารถพัฒนาตนเองได้

6. เพื่อความเป็นอยู่ที่ดี หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรได้ปรับปรุงสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ชำรุดทรุดโทรมในปัจจุบัน เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ โดยเฉพาะในโครงการระยะแรก ที่ได้เปิดมานานแล้ว นอกจากนี้ยังควรปรับปรุงและจัดให้มีบริการต่างๆ เพิ่มเติมขึ้น อาทิเช่น แก้ไขโทรศัพท์สาธารณะที่เสียเป็นประจำ จัดให้มีป้อมยามหรือจุดตรวจ จัดให้มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และ ห้องสมุด เป็นต้น

ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต

เพื่อเป็นแนวทางการทำวิจัยในอนาคต หัวข้อที่ผู้วิจัยใคร่ขอนำเสนอ การศึกษาถึงความต้องการและความพึงพอใจของชาวชุมชนแออัดคลองเตยที่มีต่อรูปแบบของการปรับปรุงชุมชนในทีเดิม

สถาบันวิทย์บริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย