



บทที่ 5

ผลการวิจัย

การวิจัยเรื่อง “ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่พุ่มย่านพาณิชยกรรม บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้” ได้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมภายในพื้นที่ศึกษา เพื่อจะนำข้อมูลจากการเก็บแบบสอบถามไปวิเคราะห์ประเมินผลกระทบและความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย เพื่อกำหนดแนวทางที่จะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯด้านตะวันตกเฉียงใต้

โดยมีกลุ่มตัวอย่างประชากรที่ใช้ในการศึกษาจำนวนทั้งสิ้น 300 คน ครัวเรือนจากการคำนวณจากทฤษฎีของ Taro Yamane และมีการกระจายแบบสอบถามโดยใช้วิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบง่าย (simple random sample) ซึ่งมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนรวมทั้งสิ้น 1,076 คน มีรายละเอียดดังนี้

ตอนที่ 1 ผลจากการสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย
- ส่วนที่ 3 การรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับโครงการฯ
- ส่วนที่ 4 ความคิดเห็นต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต
- ส่วนที่ 5 ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะอื่น ๆ

เพื่อให้เห็นสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่ศึกษาทั้งด้านทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม

ตอนที่ 2 ผลจากการสอบถามแยกเป็นประเด็นต่าง ๆ ที่มีผลเกี่ยวเนื่องกันกับความการปรับปรุงพื้นที่และคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง

โดยจะนำเอาประเด็นที่มีผลต่อการปรับปรุงพื้นที่พุ่มมาพิจารณาร่วมกับความคิดเห็นจากการออกกแบบสอบถาม เพื่อแสดงให้เห็นถึงผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและความสามารถในการปรับปรุงพื้นที่พุ่มของกลุ่มตัวอย่าง ในการที่จะหาแนวทางลดผลกระทบจากการปรับปรุงพื้นที่พุ่มต่อไป

โดยมีผลการศึกษาดังนี้

ตอนที่ 1 ผลจากการสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน เพศ

| ข้อมูลส่วนตัว | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------------|---------------|--------|
| <u>จำนวนสมาชิกในครัวเรือน</u> | | |
| 1 คน | 34 ครัวเรือน | 11.33 |
| 2 คน | 52 ครัวเรือน | 17.33 |
| 3 คน | 56 ครัวเรือน | 18.67 |
| 4 คน | 61 ครัวเรือน | 20.33 |
| 5 คน | 59 ครัวเรือน | 19.67 |
| 6 คน | 36 ครัวเรือน | 12.00 |
| มากกว่า 6 คนขึ้นไป | 2 ครัวเรือน | 0.67 |
| รวม | 300 ครัวเรือน | 100.00 |
| <u>เพศ</u> | | |
| เพศชาย | 539 คน | 50.12 |
| เพศหญิง | 537 คน | 49.89 |
| รวม | 1,076 คน | 100.00 |

จากตารางที่ 5.1 พบว่า จำนวนสมาชิกในครัวเรือนแสดงให้เห็นลักษณะครัวเรือนในพื้นที่ศึกษาว่าส่วนใหญ่เป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยว คือ มีเพียงพ่อ-แม่และบุตร โดยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกครอบครัวละ 4 คน ซึ่งจากจำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 1,076 คน สามารถแบ่งเป็นเพศชาย จำนวน 539 คน คิดเป็นร้อยละ 50.12 เพศหญิง 537 คน คิดเป็นร้อยละ 49.89

ตารางที่ 5.2 ข้อมูลทั่วไปของสมาชิกในครัวเรือน (คนที่ 1) ของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับอายุ

| สมาชิกในครัวเรือน | อายุ (ปี) | | |
|----------------------------------|------------|------------|---------------|
| | ช่วงอายุ | จำนวน (คน) | ร้อยละ |
| สมาชิกคนที่ 1 (หัวหน้าครัวเรือน) | 15-29 | 24 | 8.13 |
| | 30-44 | 78 | 26.02 |
| | 45-59 | 127 | 42.28 |
| | 60-74 | 51 | 17.07 |
| | 75ปีขึ้นไป | 20 | 6.50 |
| | รวม | 300 | 100.00 |

ตารางที่ 5.3 ข้อมูลทั่วไปของสมาชิกในครัวเรือน (คนที่ 1) ของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับ การประกอบอาชีพและที่ตั้งของสถานที่ประกอบอาชีพ

| สมาชิกใน ครัวเรือน | การประกอบอาชีพ | | | สถานที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ศึกษา | | สถานที่ทำงานอยู่นอกพื้นที่ศึกษา | |
|------------------------------|----------------|------------|---------------|--------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | อาชีพ | จำนวน (คน) | ร้อยละ | จำนวน (คน) | ร้อยละ | จำนวน (คน) | ร้อยละ |
| สมาชิกใน ครัวเรือนคนที่ 1 | รับราชการ | 34 | 11.33 | 2 | 0.67 | 32 | 10.67 |
| | รัฐวิสาหกิจ | 5 | 1.67 | 0 | 0.00 | 5 | 1.67 |
| | รับจ้าง | 102 | 34.00 | 73 | 24.33 | 29 | 9.67 |
| | ค้าขาย | 81 | 27.00 | 76 | 25.33 | 5 | 1.67 |
| | บริษัทเอกชน | 24 | 8.00 | 6 | 2.00 | 18 | 6.00 |
| | ว่างงาน | 54 | 18.00 | 54 | 18.00 | 0 | 0.00 |
| | รวม | 300 | 100.00 | 211 | 70.33 | 89 | 29.67 |

จากตารางที่ 5.2 และตารางที่ 5.3 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ หัวหน้าครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 300 คน ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 45-59 ปี ส่งผลต่อการยอมรับการเปลี่ยนแปลงในเรื่องต่างๆ ทั้งในเรื่องที่อยู่อาศัยและอาชีพเป็นไปได้ยาก โดยลักษณะอาชีพของหัวหน้าครัวเรือนที่มีการประกอบอาชีพรับจ้างมากที่สุด รองลงมา คือ อาชีพค้าขาย โดยทั้ง 2 อาชีพส่วนใหญ่มีการประกอบอาชีพอยู่ในพื้นที่ศึกษา จากการสอบถามอาชีพรับจ้างเป็นลักษณะการรับจ้างทั่วไป เช่น การขี่มอเตอร์ไซด์รับจ้าง ลูกจ้างตามร้านค้าทั่วไป เป็นต้น ส่วนอาชีพค้าขายส่วนใหญ่เป็นการค้าขายแบบรถเข็น เปิดร้านขายของบริเวณพื้นที่อยู่อาศัยของตนเอง เช่น เปิดเป็นร้านขายของชำ ร้านเย็บเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย เป็นต้น การพัฒนาพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมย่อมส่งผลต่อการประกอบอาชีพและการดำเนินชีวิตของกลุ่มตัวอย่างและครอบครัวได้

ตารางที่ 5.4 ข้อมูลทั่วไปของสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับ อายุ

| สมาชิกในครัวเรือน | อายุ (ปี) | | |
|----------------------------|------------|-----------|--------|
| | ช่วงอายุ | จำนวน(คน) | ร้อยละ |
| สมาชิกในครัวเรือนคนที่ 2-7 | 0-14 | 129 | 16.67 |
| | 15-29 | 259 | 33.34 |
| | 30-44 | 220 | 28.30 |
| | 45-59 | 107 | 13.84 |
| | 60-74 | 51 | 6.60 |
| | 75ปีขึ้นไป | 10 | 1.25 |
| | รวม | 776 | 100.00 |

ตารางที่ 5.5 ข้อมูลทั่วไปของสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับ การประกอบอาชีพและที่ตั้งของสถานที่ประกอบอาชีพ

| สมาชิก ใน ครัวเรือน | การประกอบอาชีพ | | | สถานที่ทำงานอยู่ใน พื้นที่ศึกษา | | สถานที่ทำงานอยู่ นอกพื้นที่ศึกษา | | ในกรณีที่สมาชิกกลุ่มที่ 2 กำลัง ศึกษาอยู่ศึกษาอยู่ในระดับ | | | สถานศึกษาอยู่ใน พื้นที่ศึกษา | | สถานศึกษาอยู่ นอกพื้นที่ศึกษา | |
|------------------------------------|--------------------|---------------|--------|------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|--|---------------|--------|---------------------------------|--------|----------------------------------|--------|
| | อาชีพ | จำนวน (คน) | ร้อยละ | จำนวน (คน) | ร้อยละ | จำนวน (คน) | ร้อยละ | ระดับชั้น | จำนวน (คน) | ร้อยละ | จำนวน (คน) | ร้อยละ | จำนวน (คน) | ร้อยละ |
| สมาชิกใน ครัวเรือน คนที่ 2-7 | รับราชการ | 37 | 4.72 | 3 | 8.11 | 34 | 91.89 | อนุบาล | 15 | 6.59 | 8 | 53.33 | 7 | 46.67 |
| | รัฐวิสาหกิจ | 17 | 2.20 | 0 | 0.00 | 17 | 100.00 | ประถมศึกษา | 83 | 37.36 | 54 | 65.06 | 29 | 34.94 |
| | รับจ้าง | 178 | 22.96 | 117 | 65.73 | 61 | 34.27 | มัธยมศึกษา | 63 | 28.57 | 24 | 38.10 | 39 | 61.90 |
| | ค้าขาย | 132 | 16.98 | 124 | 93.94 | 8 | 6.06 | อุดมศึกษา | 61 | 27.47 | 0 | 0.00 | 61 | 100.00 |
| | บริษัท เอกชน | 93 | 11.95 | 15 | 16.13 | 78 | 83.87 | รวม | 222 | 100.00 | 86 | 38.74 | 136 | 61.26 |
| | แม่บ้าน | 56 | 7.23 | 56 | 100.00 | 0 | 0.00 | | | | | | | |
| | ว่างงาน | 41 | 5.35 | 41 | 100.00 | 0 | 0.00 | | | | | | | |
| | กำลังศึกษา อยู่ | 222 | 28.62 | 85 | 38.29 | 137 | 61.71 | | | | | | | |
| | รวม | 776 | 100.00 | 442 | 56.96 | 335 | 43.17 | | | | | | | |

จากตารางที่ 5.4 และ ตารางที่ 5.5 พบว่า กลุ่มที่ 2 คือ สมาชิกในครัวเรือนคนที่ 2-7 ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 15-29 ปี และจากตารางการประกอบอาชีพของสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่ พบว่า กำลังศึกษาอยู่ ซึ่งศึกษาอยู่ในระดับชั้นประถมศึกษามากที่สุด โดยส่วนใหญ่ที่ตั้งของสถานศึกษาระดับประถมศึกษาตั้งอยู่ในขอบเขตพื้นที่ศึกษา

เมื่อพิจารณาภาพรวมของที่ตั้งสถานศึกษา พบว่าส่วนใหญ่ที่ตั้งสถานศึกษาจะอยู่นอกขอบเขตพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะสถานศึกษาในระดับอุดมศึกษา เนื่องจากภายในพื้นที่ศึกษาไม่มีสถานศึกษาในระดับอุดมศึกษาตั้งอยู่ รองลงมาคือ ที่ตั้งสถานศึกษาในระดับมัธยมศึกษาแต่จากการสอบถาม พบว่า ที่ตั้งสถานศึกษาระดับมัธยมศึกษาส่วนใหญ่จะอยู่ไม่ไกลจากที่อยู่อาศัยมากนักตั้งอยู่บริเวณโดยรอบของพื้นที่ศึกษา

นอกจากนี้สมาชิกในครัวเรือนที่มีการประกอบอาชีพ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างมากที่สุด รองลงมา คือ อาชีพค้าขาย ทั้ง 2 อาชีพมีการประกอบอาชีพอยู่ในพื้นที่ศึกษามากที่สุด

ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมจะส่งต่อสมาชิกในครัวเรือนอย่างมาก

ตารางที่ 5.6 รายได้โดยเฉลี่ยของครัวเรือน

| รายได้เฉลี่ยของครัวเรือน | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|--------------------------|-------------------|---------------|
| ต่ำกว่า 10,000 | 58 | 19.33 |
| 10,001-20,000 | 104 | 34.67 |
| 20,001-30,000 | 42 | 14.00 |
| 30,001-40,000 | 20 | 6.67 |
| 40,001-50,000 | 32 | 10.67 |
| 50,001-60,000 | 12 | 4.00 |
| 60,001-70,000 | 10 | 3.33 |
| สูงกว่า 70,000 ขึ้นไป | 22 | 7.33 |
| รวม | 300 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.6 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาทต่อเดือน รองลงมา มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน เห็นได้ว่าฐานะทางเศรษฐกิจครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อยู่ในระดับต่ำ จากระดับรายได้มีผลต่อความสามารถในการปรับเปลี่ยน โยกย้ายที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.7 ระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

| ระยะเวลาที่อยู่อาศัย | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|----------------------|-------------------|---------------|
| ต่ำกว่า 10 ปี | 83 | 27.67 |
| 11-20 ปี | 61 | 20.33 |
| 21-30 ปี | 63 | 21.00 |
| 31-40 ปี | 49 | 16.33 |
| 41-50 ปี | 21 | 7.00 |
| 51 ปี ขึ้นไป | 23 | 7.67 |
| รวม | 300 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.7 พบว่า ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างมีระยะเวลาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ไม่นานนัก เป็นกลุ่มที่เข้ามาอยู่อาศัยใหม่ คือ มีระยะเวลาดำรงต่ำกว่า 10 ปี ความผูกพันในพื้นที่จะน้อยกว่ากลุ่มที่มีระยะเวลาอยู่อาศัยยาวนาน รองลงมา คือ กลุ่มที่มีระยะเวลาที่อยู่อาศัยในพื้นที่มาเป็นระยะเวลาปานกลาง คือ ช่วง 21-30 ปี จากการสอบถามกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลานี้จะเป็นลักษณะของการสืบทอดที่อยู่อาศัยจากรุ่นพ่อ-แม่ และเป็นกรอยู่อาศัยตั้งแต่กำเนิด จึงมีความผูกพันในพื้นที่อาศัยมาก

จากผลการสอบถามในเรื่องข้อมูลทั่วไปครัวเรือน สรุปได้ว่า ลักษณะครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ศึกษามีลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกครัวเรือน 4 คน หัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างและค้าขาย สมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่กำลังศึกษาอยู่ การประกอบกิจกรรมต่างๆ ทั้งการประกอบอาชีพและที่ตั้งสถานศึกษา อยู่ในขอบเขตพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบ มีฐานะทางเศรษฐกิจครัวเรือนค่อนข้างต่ำ ส่วนเรื่องระยะเวลาที่อยู่อาศัยมีทั้งผู้ที่อยู่อาศัยใหม่และผู้ที่อยู่อาศัยมาเป็นระยะเวลายาวนานภายในพื้นที่ศึกษา

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.8 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับอายุอาคาร

| ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|------------------------|-------------------|---------------|
| <u>อายุอาคาร</u> | | |
| ต่ำกว่า 10 ปี | 39 | 13.00 |
| 11-20 ปี | 79 | 26.33 |
| 21-30 ปี | 81 | 27.00 |
| 31-40 ปี | 47 | 15.67 |
| 41-50 ปี | 33 | 11.00 |
| 51 ปี ขึ้นไป | 21 | 7.00 |
| รวม | 300 | 100.00 |

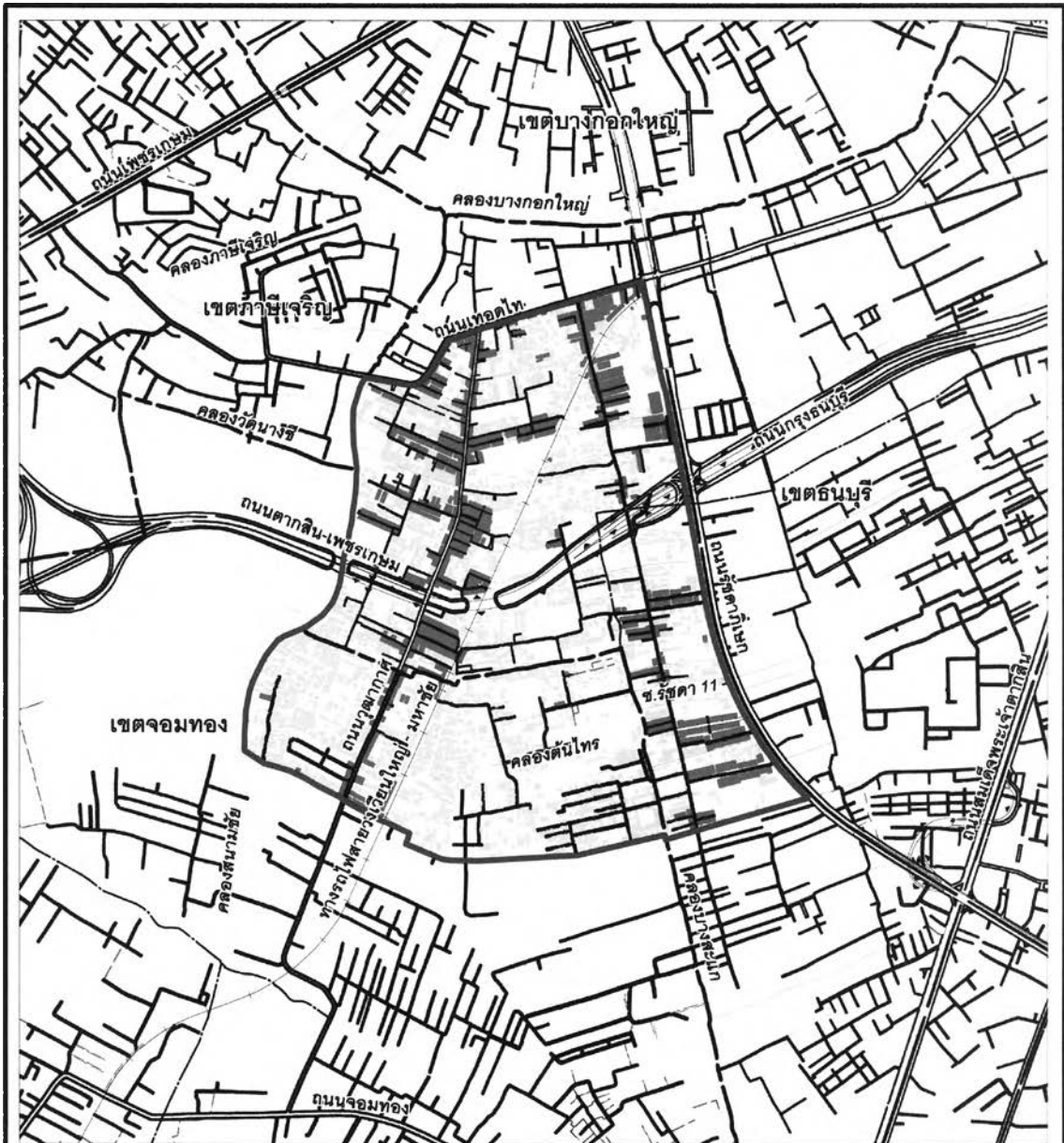
อายุอาคารแบ่งได้เป็น ช่วงอายุอาคารต่ำกว่า 10 ปี ถึง 20 ปี เป็นอาคารที่มีอายุอาคารน้อย ช่วงอายุอาคาร 21 ปี ถึง 40 ปี เป็นอาคารที่มีอายุอาคารปานกลาง และช่วงอายุอาคาร 41 ปี ถึง 51 ปีขึ้นไป เป็นอาคารที่มีอายุอาคารเก่าแก่

จากตารางที่ 5.8 พบว่า อาคารที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุอาคารอยู่ในช่วง 21-30 ปี เป็นกลุ่มอาคารที่มีอายุปานกลาง แสดงให้เห็นถึงระยะเวลาการอยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐาน นอกจากนี้ในพื้นที่ศึกษามีอาคารอยู่ในช่วงอายุอาคาร 31 ปี ถึง 51 ปีขึ้นไป ซึ่งบางอาคารมีสภาพอาคารที่เก่า หรุทโทรมตามระยะเวลาของการก่อสร้าง

ตารางที่ 5.9 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับรูปแบบอาคาร

| ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|------------------------|-------------------|---------------|
| <u>รูปแบบอาคาร</u> | | |
| บ้านเดี่ยว | 142 | 47.33 |
| ทาวน์เฮาส์ | 12 | 4.00 |
| ตึกแถว/อาคารพาณิชย์ | 110 | 36.67 |
| หอพัก/ห้องเช่า | 36 | 12.00 |
| รวม | 300 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.9 พบว่ารูปแบบอาคารของกลุ่มตัวอย่างมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุด ส่วนใหญ่มีการเกาะกลุ่มของอาคารอยู่บริเวณพื้นที่ตอนในของพื้นที่ศึกษา รองลงมา คือ เป็นตึกแถว/อาคารพาณิชย์ หอพัก/ห้องเช่าและทาวน์เฮาส์ ตามลำดับ โดยมีการเกาะกลุ่มของอาคารอยู่บริเวณริมถนนทั้งถนนสายหลักและสายรอง เช่น ถนนรัชดาภิเษก ถนนวุฒากาศ ถนนเทอดไท 33 เป็นต้น

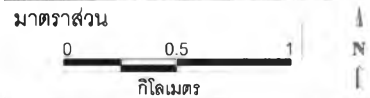


ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 5.1 แสดงข้อมูลที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับรูปแบบอาคาร

สัญลักษณ์

- พื้นที่ศึกษา
- - - - - เส้นเขต
- - - - - เส้นแขวง
- ถนน ซอย
- ทางรถไฟ
- น้ำ
- กลุ่มอาคารแบบบ้านเดี่ยว
- กลุ่มอาคารแบบอาคารพาณิชย์



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 5.10 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับชนิดวัสดุก่อสร้าง

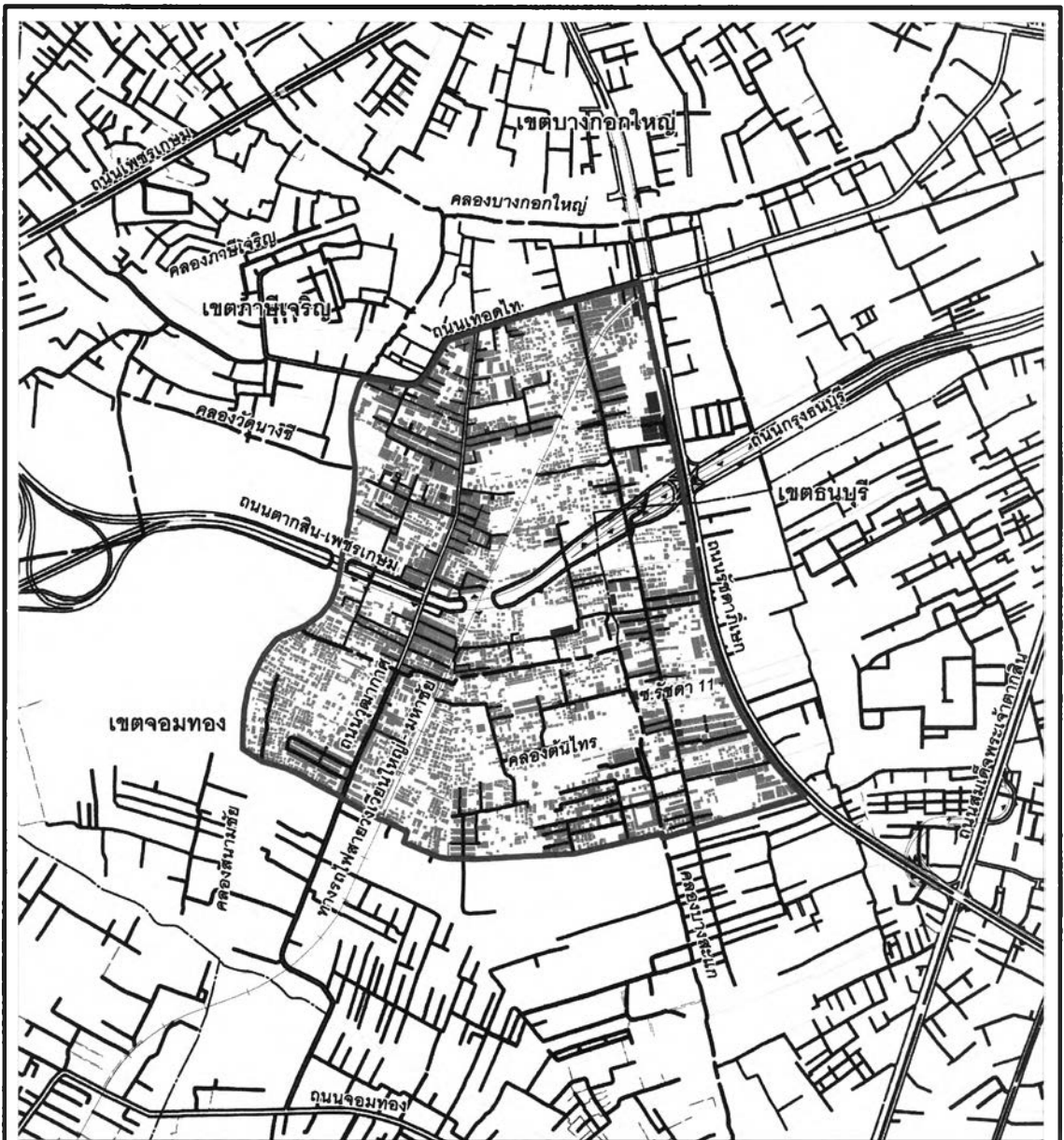
| ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|--|-------------------|---------------|
| <u>ชนิดวัสดุก่อสร้างอาคาร/ที่อยู่อาศัย</u> | | |
| ไม้ | 78 | 26.02 |
| ครึ่งคอนกรีตครึ่งไม้ | 105 | 34.96 |
| คอนกรีต | 117 | 39.02 |
| รวม | 300 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.10 พบว่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างมีการก่อสร้างอาคารแบบถาวรมากที่สุด คือ ใช้ชนิดวัสดุก่อสร้างเป็นคอนกรีต รองลงมา คือ ครึ่งคอนกรีตครึ่งไม้และไม้ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงระยะเวลาการตั้งถิ่นฐานภายในพื้นที่

ตารางที่ 5.11 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับความสูงอาคาร

| ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|------------------------|-------------------|---------------|
| <u>ความสูงอาคาร</u> | | |
| 1-2 ชั้น | 229 | 76.42 |
| 3-4ชั้น | 68 | 22.76 |
| 5-6 ชั้น | 2 | 0.81 |
| รวม | 300 | 100.00 |










จากตารางที่ 5.11 พบว่า ที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษามีความสูงของอาคารไม่มาก มีความสูงอยู่ในระดับ 1-2 ชั้น ส่วนใหญ่อยู่บริเวณตอนในของพื้นที่ศึกษา อาคารที่มีความสูงระดับ 3-4 ชั้น ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนวุฒากาศ ถนนเทอดไท 33 และซอยแยกต่างๆ ภายในพื้นที่ศึกษาและอาคารที่มีความสูงระดับ 5-6 ชั้น ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก เป็นถนนสายหลักที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจอยู่บริเวณริมถนนเส้นนี้จำนวนมาก



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 5.2 แสดงความความสูงอาคารจากผลสำรวจ

สัญลักษณ์

- | | | | |
|---|--------------|---|-----------------------|
|  | พื้นที่ศึกษา |  | อาคารสูง 1-2 ชั้น |
|  | เส้นเขต |  | อาคารสูง 3-4 ชั้น |
|  | เส้นแขวง |  | อาคารสูง 5 ชั้นขึ้นไป |
|  | ถนน ซอย | | |
|  | ทางรถไฟ | | |
|  | น้ำ | | |



มาตราส่วน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 5.12 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับขนาดที่ดิน

| ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|------------------------|-------------------|---------------|
| <u>ขนาดที่ดิน</u> | | |
| ต่ำกว่า 20 ตารางวา | 111 | 37.00 |
| 21-40 ตารางวา | 55 | 18.33 |
| 41- 60 ตารางวา | 60 | 20.00 |
| 61-80 ตารางวา | 30 | 10.00 |
| 81-110 ตารางวา | 27 | 9.00 |
| 111 ตารางวาขึ้นไป | 17 | 5.67 |
| รวม | 300 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.12 พบว่าในพื้นที่ศึกษามีที่ดินที่แบ่งย่อยเป็นขนาดแปลงที่ดินขนาดเล็กเป็นจำนวนมากเห็นได้จากผลการสอบถามที่กลุ่มตัวอย่างมีที่อยู่อาศัยขนาดที่ดินต่ำกว่า 20 ตารางวา มากที่สุด รองลงมา คือ ขนาด 41- 60 ตารางวา ขนาด 21-40 ตารางวา ขนาด 61-80 ตารางวา ขนาด 81-110 ตารางวา และขนาด 111 ตารางวาขึ้นไปตามลำดับ

ตารางที่ 5.13 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัย และกรรมสิทธิ์ที่ดิน

| ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|---|----------------------|---------------|
| <u>ลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัย</u> | | |
| เป็นเจ้าของ | 117 | 39.02 |
| เช่าที่ดิน | 59 | 19.51 |
| เช่าอาคาร | 90 | 30.08 |
| เช่าทั้งที่ดินและอาคาร | 34 | 11.38 |
| รวม | 300 | 100.00 |
| <u>กรรมสิทธิ์ที่ดินของกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยแบบเช่า</u> | | |
| รัฐ | 10 | 5.33 |
| เอกชน | 173 | 94.67 |
| รวม | 183 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.13 เป็นข้อมูลในเรื่องที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างเป็นเจ้าของมากที่สุด รองลงมา คือ การเช่าอาคาร การเช่าที่ดิน และการเช่าทั้งที่ดินและอาคาร จำนวน 34 ครัวเรือน

กรรมสิทธิ์ที่ดินของกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นของเอกชน หากเป็นที่ดินของรัฐส่วนใหญ่จะเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของศาสนสถานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา คือ วัดใหม่ยายนุ้ย

ตารางที่ 5.14 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับกิจกรรมภายในอาคาร

| ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|--------------------------|-------------------|--------|
| <u>กิจกรรมภายในอาคาร</u> | | |
| ที่อยู่อาศัย | 234 | 78.05 |
| ที่อยู่อาศัยและธุรกิจ | 66 | 21.95 |
| รวม | 300 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.14 พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีกิจกรรมภายในอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หากมีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม สภาพแวดล้อมทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมจะมีการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งความเหมาะสมที่จะเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวลดน้อยลง แต่ยังมีกลุ่มตัวอย่างบางส่วนมีกิจกรรมภายในอาคารเป็นที่อยู่อาศัยและธุรกิจ ซึ่งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เป็นพาณิชยกรรมมากขึ้น จะส่งผลในเรื่องความสามารถในการปรับตัว โดยกลุ่มตัวอย่างที่มีกิจกรรมภายในอาคารเป็นที่อยู่อาศัยและธุรกิจนี้จะสามารถปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ได้รวดเร็วกว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีกิจกรรมภายในอาคารเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว

สรุปได้ว่า สภาพที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษาจากผลการสอบถาม พบว่าอาคารภายในพื้นที่ศึกษา มีบางอาคารที่มีสภาพเก่าตามระยะเวลา โดยส่วนใหญ่มีรูปแบบอาคารเป็นบ้านเดี่ยวเพื่อการพักอาศัย ส่วนอาคารที่เป็นตึกแถว/อาคารพาณิชย์มีทั้งลักษณะเป็นทั้งที่พักอาศัยและธุรกิจ ส่วนใหญ่มีวัสดุก่อสร้างเป็นคอนกรีต บางส่วนมีวัสดุก่อสร้างเป็นครึ่งคอนกรีตครึ่งไม้ ภายในพื้นที่ศึกษามีตึกขนาดใหญ่ค่อนข้างน้อย โดยส่วนใหญ่มีความสูงอาคารอยู่ในระดับ 1-2 ชั้น มีพื้นที่ที่แบ่งเป็นที่ดินขนาดย่อยจำนวนมาก ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน

ส่วนที่ 3 การรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับโครงการฯ

ตารางที่ 5.15 การรับรู้ข่าวสารในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตของกลุ่มตัวอย่าง

| การรับรู้ข่าวสารในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|--|-------------------|---------------|
| เคยได้รับข้อมูล/ข่าวสาร | 218 | 72.67 |
| ไม่เคยได้รับข้อมูล/ข่าวสาร | 82 | 27.33 |
| รวม | 300 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.15 พบว่า ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างเคยได้รับข้อมูล/ข่าวสารเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต จำนวน 218 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 72.67 และไม่เคยได้รับข้อมูล/ข่าวสารในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต จำนวน 82 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 27.33 โดยกลุ่มตัวอย่างที่เคยได้รับรู้ข่าวสารส่วนใหญ่ได้รับข้อมูลข่าวสารจากเพื่อนบ้าน สมาชิกในครอบครัว และจากสื่อต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์และโทรทัศน์ เป็นต้น

ส่วนที่ 4 ความคิดเห็นต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

ตารางที่ 5.16 ความคิดเห็นต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับการให้ประชาชนเข้าไปมีส่วนร่วม (218 คน จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโครงการฯ)

| การมีส่วนร่วม | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|--|-------------------|---------------|
| การให้ประชาชนเข้าไปมีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็นในการปรับปรุงพื้นที่อยู่อาศัย | | |
| เห็นด้วย | 206 | 94.41 |
| ไม่เห็นด้วย | 12 | 5.59 |
| รวม | 218 | 100.00 |
| การให้ประชาชนเข้าไปมีส่วนร่วมในการปฏิบัติในการปรับปรุงพื้นที่อยู่อาศัย | | |
| เห็นด้วย | 184 | 84.34 |
| ไม่เห็นด้วย | 34 | 15.66 |
| รวม | 218 | 100.00 |

| การมีส่วนร่วม | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|--|-------------------|--------|
| <u>การให้ประชาชนเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการปรับปรุงพื้นที่อยู่อาศัย</u> | | |
| เห็นด้วย | 208 | 95.52 |
| ไม่เห็นด้วย | 10 | 4.48 |
| รวม | 218 | 100.00 |

ตารางที่ 5.16 เป็นการแสดงความคิดเห็นต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับการให้ประชาชนเข้าไปมีส่วนร่วม ประกอบด้วย มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น ในการปฏิบัติ และในการตัดสินใจ

พบว่า กลุ่มตัวอย่างเห็นด้วยที่ให้ประชาชนเข้าไปมีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็นในการปรับปรุงพื้นที่อยู่อาศัยจำนวน 206 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 94.41 และไม่เห็นด้วย 12 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 5.59

ในการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติ กลุ่มตัวอย่าง เห็นด้วยจำนวน 184 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 84.34 และไม่เห็นด้วยจำนวน 34 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 15.66

ในการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ กลุ่มตัวอย่าง เห็นด้วยจำนวน 208 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 95.52 และไม่เห็นด้วย จำนวน 10 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 4.48

ทั้งนี้ ยังมีกลุ่มตัวอย่างบางส่วนที่ไม่เห็นด้วยในการเข้าไปมีส่วนร่วม กลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นว่า โอกาสในการมีส่วนร่วมในเรื่องนี้เป็นไปได้ยากเนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีการกำหนดรายละเอียดในการดำเนินโครงการฯ ไว้เรียบร้อยแล้ว

ตารางที่ 5.17 ความคิดเห็นต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับความร่วมมือในการพัฒนาพื้นที่ (218 คน จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโครงการฯ)

| ความร่วมมือในการพัฒนาพื้นที่ | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|------------------------------|-------------------|--------|
| ให้ความร่วมมือ | 129 | 59.20 |
| ไม่ให้ความร่วมมือ | 33 | 15.11 |
| ไม่แน่ใจ | 56 | 25.69 |
| รวม | 218 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.17 พบว่าส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างจะให้ความร่วมมือในการพัฒนาพื้นที่มากที่สุด เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเป็นย่านพาณิชย์กรรมจะส่งผลต่อวิถีชีวิตของคนในพื้นที่เป็นอย่างมากและหากการพัฒนาเป็นไปในทางที่ดี ส่งเสริมให้พื้นที่มีสภาพเศรษฐกิจที่ดีขึ้นก็มีความต้องการที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองให้สอดคล้องกับการพัฒนานั้นและเชื่อมั่นว่าเมื่อได้พัฒนาที่อยู่อาศัยแล้วตนจะได้ผลประโยชน์นั้นด้วย และมีบางส่วนต้องการทราบความก้าวหน้าโครงการและรู้ทิศทางของตนเอง

รองลงมา คือ กลุ่มตัวอย่างเห็นว่าไม่แน่ใจ โดยกลุ่มที่ไม่แน่ใจนั้น แสดงความเห็นที่ยังไม่มั่นใจในระยะเวลาว่าจะสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมได้หรือไม่ และบางส่วนยังไม่มั่นใจในเรื่องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยว่าหากมีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยแล้วจะมีการพัฒนาไปทางที่ดีขึ้นหรือการขอความร่วมมือนั้นคืออะไร

และกลุ่มตัวอย่างบางส่วนไม่ให้ความร่วมมือ เนื่องจากเห็นว่าการดำเนินการโครงการนี้จะส่งผลให้ตนเองไม่มีที่อยู่อาศัยและสร้างความเดือดร้อนให้กับตนและครอบครัว

ตารางที่ 5.18 ร้อยละของผลดีที่กลุ่มตัวอย่างคาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินการพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้เป็นย่านพาณิชย์กรรมเพื่อรองรับศูนย์คมนาคมฯ จำแนกตามลำดับสำคัญ (218 คน จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโครงการฯ)

| ผลดี | อันดับ 1 (ร้อยละ) | อันดับ 2 (ร้อยละ) | อันดับ 3 (ร้อยละ) |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน | 21.51 | 16.30 | 23.17 |
| มีระบบสาธารณูปการที่ครบครัน | 10.75 | 29.35 | 10.98 |
| มีระบบการจราจรที่สะดวกขึ้น | 34.41 | 14.13 | 19.51 |
| มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ | 3.23 | 8.70 | 13.41 |
| มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคารบ้านเรือน | 7.53 | 13.04 | 15.85 |
| มีสภาพคล่องตัวทางเศรษฐกิจมากขึ้น | 19.35 | 15.22 | 14.63 |
| อื่น ๆ | 3.23 | 3.26 | 2.44 |
| รวม | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.18 กลุ่มตัวอย่างได้จัดอันดับของผลดีที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ศึกษาเป็นย่านการค้าเพื่อรองรับศูนย์คมนาคมฯ พบว่า

อันดับที่ 1 คือ มีระบบการจราจรที่สะดวกขึ้น เนื่องจากภายในพื้นที่ศึกษาเป็นย่านชุมชนเก่า มีเส้นทางการจราจรขนาดเล็ก คับแคบ การเดินทางไม่สะดวก

อันดับที่ 2 คือ มีระบบสาธารณูปการที่ครบครัน เมื่อมีการปรับปรุงพื้นที่กลุ่มตัวอย่าง เห็นว่าก็ควรมีสาธารณูปการต่างๆ ให้ครบครัน ทั้งสถานพยาบาล สถานศึกษา เป็นต้น เพื่อรองรับความต้องการของประชาชนในพื้นที่

อันดับที่ 3 คือ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน จากการที่เป็นย่านชุมชนเก่า การจัดระบบสาธารณูปโภคยังไม่ทั่วถึง เช่น ภายในซอยย่อยยังขาดไฟฟ้าสาธารณะ เป็นต้น หากมีการปรับปรุงพื้นที่แล้วกลุ่มตัวอย่างเห็นว่าการจัดสาธารณูปโภคให้เพียงพอกับความ ต้องการ

ตารางที่ 5.19 ร้อยละของผลเสียที่กลุ่มตัวอย่างคาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินการพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้เป็นย่านการค้าเพื่อรองรับศูนย์คมนาคมฯ จำแนกตามลำดับสำคัญ (218 คน จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโครงการฯ)

| ผลเสีย | อันดับ 1 (%) | อันดับ 2 (%) | อันดับ 3 (%) |
|--|---------------|---------------|---------------|
| มีพื้นที่อยู่อาศัยเล็กลงกว่าเดิม | 31.31 | 13.98 | 21.33 |
| ต้องเดินทางไปทำกิจกรรมต่างๆ ไกลขึ้น | 10.10 | 33.33 | 20.00 |
| ได้รับค่าตอบแทนไม่เหมาะสมกับราคาท้องตลาด | 11.11 | 27.96 | 34.67 |
| อาจต้องมีการรื้อย้ายออกจากพื้นที่ | 44.44 | 19.35 | 13.33 |
| อื่น ๆ | 3.03 | 5.38 | 10.67 |
| รวม | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.19 กลุ่มตัวอย่างได้จัดอันดับของผลเสียที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ศึกษาเป็นย่านการค้าเพื่อรองรับศูนย์คมนาคมฯ พบว่า

อันดับที่ 1 คือ อาจต้องมีการรื้อย้ายออกจากพื้นที่ กลุ่มตัวอย่างแสดงความเห็นว่าการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมต้องมีการเปลี่ยนแปลงทั้งอาคารและรูปแบบการดำเนินชีวิต จึงคาดว่าจะอาจไม่สามารถจ่ายค่าที่พักอาศัยทั้งค่าเช่าและภาษีได้หากมีการพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรม รวมทั้งอาจจะปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ได้ยากและการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมจำเป็นต้องใช้เนื้อที่ขนาดใหญ่จึงอาจต้องมีการเวนคืนที่ดิน

อันดับที่ 2 คือ ต้องเดินทางไปทำกิจกรรมต่างๆ ไกลขึ้น เนื่องจากสภาพแวดล้อมที่มีอยู่ในพื้นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงไป กิจกรรมหลังการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมจะมีการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมให้มีความสอดคล้องกับลักษณะพาณิชย์กรรมนั้นๆ สถานประกอบการต่างๆที่เคยอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัย เช่น ตลาด ธนาคาร ร้านค้า สถานพยาบาล โรงเรียน ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ดังนั้นการเดินทางในการทำกิจกรรมต่างๆ จะไม่เหมือนเดิม

อันดับที่ 3 คือ ได้รับค่าตอบแทนไม่เหมาะสมกับราคาท้องตลาด กลุ่มตัวอย่างเห็นว่าหากมีการโยกย้ายที่อยู่อาศัยหรือการเวนคืน จะได้รับค่าตอบแทนที่ไม่เหมาะสมกับราคาท้องตลาด ซึ่งส่วนใหญ่ที่มีการเวนคืนจากภาครัฐจะได้รับราคาต่ำกว่าราคาการซื้อขายตามท้องตลาด

ตารางที่ 5.20 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามความต้องการกลับเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่เดิม (218 คน จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโครงการฯ)

| ความต้องการกลับเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่เดิม | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|--|-------------------|--------|
| ต้องการ | 110 | 50.46 |
| ไม่ต้องการ | 28 | 12.84 |
| ไม่แน่ใจ | 80 | 36.70 |
| รวม | 218 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.20 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความต้องการกลับเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่เดิมหากมีการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ศึกษาเป็นย่านการค้าเพื่อรองรับศูนย์คมนาคม เนื่องจากที่อยู่อาศัยเดิมมีความสะดวกในการเข้า-ออก บางส่วนอยู่อาศัยในพื้นที่มานาน และเคยชินกับสภาพแวดล้อมต่างๆ ในพื้นที่

รองลงมา กลุ่มตัวอย่างเห็นว่าไม่แน่ใจ เนื่องจากหากมีการปรับปรุงพื้นที่แล้วสภาพแวดล้อมต่างๆ ทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมจะมีการเปลี่ยนแปลงไป จึงไม่แน่ใจว่าจะสามารถปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ได้หรือไม่

และกลุ่มตัวอย่างที่เห็นว่าไม่ต้องการกลับเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่เดิม เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมทำให้ค่าครองชีพในพื้นที่สูงขึ้นทั้งค่าเช่าและภาษี ซึ่งอาจจะไม่สามารถจ่ายค่าครองชีพที่สูงขึ้นได้

ตารางที่ 5.21 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของที่ดิน จำแนกตามลักษณะการจัดการที่ดิน (117 คน จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโครงการฯและเป็นเจ้าของที่ดิน)

| ลักษณะการจัดการที่ดิน | จำนวน (ครัวเรือน) | ร้อยละ |
|-----------------------|-------------------|---------------|
| เฉยๆไม่คิดทำอะไร | 32 | 27.08 |
| ทำการพัฒนาที่ดินเอง | 29 | 25.00 |
| ขาย | 17 | 14.58 |
| ไม่ทราบ/ไม่แน่ใจ | 39 | 33.33 |
| รวม | 117 | 100.00 |

จากตารางที่ 5.21 พบว่า ส่วนใหญ่เจ้าของที่ดินในพื้นที่ศึกษายังไม่ทราบ/ไม่แน่ใจในการจัดการที่ดินของตนเอง กลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้แสดงความคิดเห็นว่ายังไม่ทราบข้อมูลเกี่ยวกับโครงการฯอย่างแน่ชัดจึงไม่สามารถตัดสินใจที่จะจัดการอะไรกับที่ดินของตน

รองลงมา เจ้าของที่ดินที่แสดงความคิดเห็นว่าเฉยๆไม่คิดทำอะไร เนื่องจากเห็นว่ามีความเสี่ยงในการลงทุนที่จะพัฒนาที่ดินของตน และเห็นว่ามีความเป็นไปได้ที่จะมีการเวนคืนสูง
อันดับที่ 3 เจ้าของที่ดินแสดงความคิดเห็นว่าจะทำการพัฒนาที่ดินตนเอง เนื่องจากเห็นว่าการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมนั้นเป็นโอกาสในการสร้างมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินของตนเองให้สูงขึ้นได้ มีความต้องการพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองให้เจริญตามสภาพแวดล้อมและต้องการให้ที่ดินของตนที่สืบทอดกันมาให้อยู่คงอยู่ต่อไป

อันดับสุดท้าย เจ้าของที่ดินแสดงความคิดเห็นว่าจะต้องการขายที่ดินของตน เนื่องจากเห็นว่าไม่อาจจะปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ได้ จึงต้องการขายและหาที่พักอาศัยแห่งใหม่

ส่วนที่ 5 ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะอื่น ๆ

1. ความคิดเห็นในเรื่องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเพื่อเป็นย่านพาณิชยกรรมเพื่อรองรับศูนย์คมนาคมฯ

กลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นว่า หากมีการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคม ฯ จะมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการอยู่อาศัยให้เป็นการค้ามากขึ้น โดยส่วนใหญ่จะปรับปรุงสภาพอาคารบ้านเรือนให้สามารถทำการค้าได้ มีการแบ่งพื้นที่ให้เช่าเพื่อทำการค้า ส่วนผู้ที่เช่าอาคารมีความต้องการที่จะเช่าอาคารต่อเพื่อทำการค้า

ต่อไป โดยมีกลุ่มตัวอย่างบางรายมีแนวคิดที่จะปรับปรุงอาคารเป็นที่พักอาศัยขนาดใหญ่ให้เช่า และทำพื้นที่เพื่อบริการที่จอดรถ และมีบางรายคิดที่จะขายที่ดินหากมีการพัฒนาจริง

2. ความคิดเห็นข้อเสนอแนะอื่น ๆ

กลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นว่า เห็นด้วยกับการปรับปรุงพื้นที่พุ่มย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมฯ เนื่องจากจะทำให้พื้นที่บริเวณศูนย์คมนาคมฯ มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และยังเป็นโอกาสในการประกอบอาชีพ ต้องการให้เป็นแหล่งรวมธุรกิจอย่างแท้จริง อยากให้มีการวางแผนการจัดวางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ดี รองรับและจัดทำแนวทางเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม

มีความต้องการให้ภาครัฐมีการประชาสัมพันธ์อย่างเปิดเผย ต้องการให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องลงมาสอบถาม พบปะกับประชาชนให้มากกว่านี้ เพื่อรับทราบปัญหาและความต้องการของประชาชน และสามารถตัดสินใจได้ถูกต้อง โดยการให้รายละเอียด การระบุพื้นที่ในการพัฒนาให้ชัดเจน เพื่อให้ประชาชนได้ทราบและเตรียมตัวได้อย่างถูกต้อง

ควรมีการคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ก่อนตัดสินใจกระทำการใดๆ และอยากให้เลือกพัฒนาพื้นที่ในบริเวณที่มีผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยของประชาชนให้น้อยที่สุด

อย่างไรก็ตามมีกลุ่มตัวอย่างบางส่วนไม่เห็นด้วยกับการปรับปรุงพื้นที่พุ่มย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมฯ เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นว่าโครงการฯนี้มีผลกระทบด้านลบหลายเรื่อง คือ

- การจัดทำโครงการนี้ใช้งบประมาณสูง ซึ่งมองว่าไม่คุ้มค่ากับเงินลงทุน
- มีผลกระทบด้านที่อยู่อาศัยของประชาชน ซึ่งตั้งรกรากบริเวณนี้มายาวนาน
- คิดว่าค่าตอบแทนที่ได้รับไม่คุ้มค่า
- จะมีผลต่อเด็กและเยาวชนที่กำลังศึกษา ในเรื่องการเดินทาง และการปรับเปลี่ยน

พฤติกรรมและรัฐควรจัดหาที่อยู่อาศัย และโรงเรียนรองรับสำหรับผู้มีรายได้น้อยไว้ พร้อมกับจัดหามาตรการให้ผู้ที่อยู่อาศัยเดิม มีโอกาสได้กลับมาและดำรงชีวิต ทำธุรกิจการค้าได้อย่างเดิม อาจจะเป็นระบบผ่อน หรือ ให้เช่าก็ได้ โดยมีพื้นที่อยู่ในบริเวณใกล้ๆกับพื้นที่เดิม เพราะบุตรหลานยังอยู่ในวัยเรียน มีการจัดหาที่ดิน ที่อยู่อาศัย สถานศึกษา และให้เครดิตเพื่อใช้ในการประกอบอาชีพให้กับประชาชน และควรเป็นที่ที่อยู่ใกล้ๆกับโรงเรียนและควรคำนึงถึงสถานที่ศึกษาของเด็กให้มาก

เมื่อพิจารณาแยกเป็นประเด็นต่าง ๆ ที่มีผลเกี่ยวเนื่องกันพบว่า ประเด็นที่สำคัญต่อการปรับปรุงพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง มีประเด็นดังต่อไปนี้

1. อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง
2. ระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง
3. รูปแบบอาคารและลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง
4. ขนาดที่ดิน
5. กิจกรรมที่ทำภายในอาคารของกลุ่มตัวอย่าง

ตอนที่ 2 ผลจากการสอบถามแยกเป็นประเด็นต่าง ๆ ที่มีผลเกี่ยวเนื่องกันกับการปรับปรุงพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง

1. อาชีพของกลุ่มตัวอย่างกับการปรับปรุงพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง มีรายละเอียดดังนี้

จากผลแบบสอบถามตอนที่ 1 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างและค้าขาย อยู่บริเวณในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบ หากมีการพัฒนาเป็นย่านพาณิชย์กรรมเพื่อรองรับศูนย์กลางคมนาคม ความเปลี่ยนแปลงในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม จะเปลี่ยนแปลงไป ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพค้าขายมีความคาดหวังว่าโครงการฯ ที่เกิดขึ้นทำให้มีโอกาสทางธุรกิจเพิ่มมากขึ้น เช่น มีคนเข้ามาในพื้นที่มากขึ้น เป็นต้น ดังนั้นการให้ความร่วมมือในการพัฒนาจึงมีสูง

นอกจากนี้การพิจารณาแยกเป็นประเด็นในเรื่องอาชีพ สามารถบ่งชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการพัฒนาที่ดินตนเองได้ส่วนหนึ่ง (ดังตารางที่ 19) ที่เห็นได้อย่างชัดเจน คือ อาชีพค้าขาย ที่ต้องการพัฒนาที่ดินของตนเองและมีการปรับปรุงพื้นที่ให้สอดคล้องกับพาณิชย์กรรมที่ขนาดใหญ่ขึ้น เนื่องจากโครงการฯ ที่เกิดขึ้นส่งผลให้มีโอกาสทางธุรกิจเพิ่มมากขึ้น เช่น ร้านเสริมสวย ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น แต่ยังมีส่วนหนึ่งที่ประกอบอาชีพค้าขายแสดงความคิดเห็นว่ายังไม่คิดที่จะพัฒนาที่ดินของตน เนื่องจากยังไม่แน่ใจว่าธุรกิจของตนเองที่มีอยู่จะมีโอกาสเติบโตในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้หรือไม่ เช่น ร้านค้าย่อยระดับชุมชน ร้านตัดเสื้อผ้า เป็นต้น ทั้งนี้สืบเนื่องจากระดับรายได้ของแต่ละธุรกิจภายในพื้นที่ไม่เท่ากัน ที่ส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษามีระดับรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนอยู่ที่ 10,001-20,000 บาทต่อเดือน จึงทำให้ความสามารถในการพัฒนาที่ดินแตกต่างกัน และเพื่อลดความขัดแย้งที่จะเกิดขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรม จึงควรมีการให้ข้อมูลข่าวสารที่ชัดเจนเกี่ยวกับโครงการฯ จากผู้ดำเนินโครงการฯ โดยตรง

ตารางที่ 5.22 จำนวนและร้อยละเรื่องลักษณะการจัดการที่ดินจำแนกตามอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง (117 คน จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับข้อมูลข่าวสารและเป็นเจ้าของที่ดิน)

| อาชีพ ของกลุ่ม ตัวอย่าง | เฉย ๆ ไม่คิดทำอะไร | | ทำการพัฒนาที่ดินเอง | | ขาย | | ไม่ทราบ/ไม่แน่ใจ | | รวม จำนวน ทั้งหมด |
|-------------------------------|--------------------|---|---------------------|---|-----------|---|------------------|---|-------------------------|
| | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ เคยได้รับข่าวสาร | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง ที่เคยได้รับข่าวสาร | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ เคยได้รับข่าวสาร | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ เคยได้รับข่าวสาร | |
| รับราชการ | 0 | 0 | 3 | 2.56 | 5 | 4.27 | 9 | 7.69 | 17 |
| รัฐวิสาหกิจ | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 |
| รับจ้าง | 8 | 6.83 | 8 | 6.84 | 0 | 0.00 | 9 | 7.69 | 25 |
| ค้าขาย | 14 | 11.97 | 17 | 14.53 | 3 | 2.56 | 13 | 11.11 | 47 |
| บริษัทเอกชน | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 |
| ว่างงาน | 8 | 6.83 | 3 | 2.56 | 6 | 5.13 | 11 | 9.40 | 28 |
| รวม | 30 | 25.64 | 31 | 26.50 | 14 | 11.97 | 42 | 35.90 | 117 |

2.ระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างกับการปรับปรุงพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง มีรายละเอียดดังนี้

จากผลการสอบถามแบบถามในตอนที่ 1 พบว่า ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างจะมีระยะเวลาที่อยู่อาศัยในช่วง ต่ำกว่า 10 ปี ซึ่งถือว่าอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาไม่นานและยังไม่มี ความผูกพันกับพื้นที่มากนัก แต่เมื่อนำมาพิจารณากับความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ของ ตนเอง (ดังตารางที่ 5.23) ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงระยะเวลา ต่ำกว่า 10 ปี มีความต้องการที่จะ พัฒนาพื้นที่ของตนเอง เนื่องจากเป็นกลุ่มตัวอย่างที่เห็นโอกาสในการประกอบอาชีพ สร้าง ธุรกิจจากศักยภาพของพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปจากที่อยู่อาศัยเป็นย่านพาณิชยกรรม อีกทั้งเป็น กลุ่มที่เพิ่งเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ จึงส่งผลต่อการปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย ใหม่ได้ง่าย ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่มีระยะเวลาอยู่อาศัยในพื้นที่เป็นเวลานาน คือ มากกว่า 41 ปี ขึ้นไป ซึ่งจะมีความผูกพันในพื้นที่สูงมีความรู้สึกหวงแหนพื้นที่และเห็นว่าการพัฒนาพื้นที่จะ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นระยะเวลาที่อยู่อาศัยจะเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งที่ทำให้การปรับปรุงพื้นที่บริเวณนี้ เป็นไปได้ยาก

ตารางที่ 5.23 จำนวนและร้อยละเรื่องลักษณะการจัดการที่ดินจำแนกตามระยะเวลาที่อยู่อาศัย (117 คน จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับข้อมูลข่าวสารและเป็นเจ้าของที่ดิน)

| ระยะเวลาที่อยู่อาศัย | เฉย ๆ ไม่คิดทำอะไร | | ทำการพัฒนาที่ดินเอง | | ขาย | | ไม่แน่ใจ | | รวมจำนวนทั้งหมด |
|----------------------|--------------------|---|---------------------|---|-----------|---|-----------|---|-----------------|
| | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่เคยได้รับข่าวสาร | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่เคยได้รับข่าวสาร | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่เคยได้รับข่าวสาร | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่เคยได้รับข่าวสาร | |
| ต่ำกว่า 10 ปี | 9 | 7.69 | 14 | 11.97 | 0 | 0.00 | 9 | 7.69 | 32 |
| 11-20 ปี | 3 | 2.56 | 8 | 6.84 | 3 | 2.56 | 10 | 8.55 | 24 |
| 21-30 ปี | 7 | 5.98 | 2 | 1.71 | 5 | 4.27 | 11 | 9.40 | 25 |
| 31-40 ปี | 8 | 6.84 | 7 | 5.98 | 2 | 1.71 | 2 | 1.71 | 19 |
| 41-50 ปี | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 8 | 6.84 | 8 |
| มากกว่า 50 ปีขึ้นไป | 3 | 2.56 | 0 | 0.00 | 3 | 2.56 | 3 | 2.56 | 9 |
| รวม | 30 | 25.64 | 31 | 26.50 | 13 | 11.11 | 43 | 36.75 | 117 |

3.รูปแบบอาคารและลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างกับการปรับปรุงพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง มีรายละเอียดดังนี้

รูปแบบอาคารนอกจากจะบ่งบอกถึงความคุ้มค่าในการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมแล้ว ยังทำให้ทราบถึงความผูกพันกับพื้นที่จากลักษณะอาคารที่กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยได้ จะเห็นได้ชัดอย่างมากโดยเฉพาะกลุ่มผู้อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวที่มีความผูกพันกับพื้นที่อย่างมาก เพราะว่าส่วนใหญ่เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน อีกทั้งมีราคาในการก่อสร้างอาคารและราคาที่ดินสูง ตลอดจนมีความต้องการที่จะให้เป็นพื้นที่พักอาศัยต่อไป ในทางตรงกันข้ามกลุ่มผู้พักอาศัยในรูปแบบห้องเช่า/ห้องพักจะไม่มีความรู้สึกผูกพันกับพื้นที่มากนัก เนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ไม่ได้มีสิทธิ์ในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นความร่วมมือในการปรับปรุงพื้นที่และความต้องการในการจัดการที่ดินจึงมีค่อนข้างน้อยแตกต่างจากกลุ่มผู้พักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยว (ดังตารางที่ 5.24)



ตารางที่ 5.24 จำนวนและร้อยละเรื่องลักษณะการจัดการที่ดินจำแนกตามรูปแบบอาคาร (117 คน จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับข้อมูลข่าวสารและเป็นเจ้าของที่ดิน)

| รูปแบบอาคาร | เฉย ๆ ไม่ได้ทำอะไร | | ทำการพัฒนาที่ดินเอง | | ขาย | | ไม่แน่ใจ | | รวม จำนวน ทั้งหมด |
|-------------------------|--------------------|---|---------------------|---|-----------|---|-----------|---|-------------------------|
| | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ เคยได้รับข่าวสาร | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง ที่เคยได้รับข่าวสาร | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ เคยได้รับข่าวสาร | จำนวน | ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ เคยได้รับข่าวสาร | |
| บ้านเดี่ยว | 19 | 16.24 | 17 | 14.53 | 10 | 8.55 | 14 | 11.97 | 60 |
| ทาวน์เฮ้าส์ | 5 | 4.27 | 2 | 1.71 | 0 | 0.00 | 3 | 2.56 | 10 |
| ตึกแถว/ อาคารพาณิชย์ | 15 | 12.82 | 9 | 7.69 | 3 | 2.56 | 20 | 17.09 | 47 |
| รวม | 39 | 33.33 | 28 | 23.93 | 13 | 11.11 | 37 | 31.62 | 117 |

4. ขนาดที่ดินของกลุ่มตัวอย่างกับการปรับปรุงพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง มีรายละเอียดดังนี้

ภายในพื้นที่ศึกษามีการแบ่งย่อยของขนาดที่ดินจำนวนมาก ที่ส่วนใหญ่มีขนาดแปลงที่ดินต่ำกว่า 20 ตารางวา ซึ่งเป็นเงื่อนไขข้อจำกัดหนึ่งที่จะทำการรวบรวมแปลงที่ดินให้เป็นขนาดใหญ่เพื่อการปรับปรุงฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรม พร้อมกันนี้กรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นของเอกชนจึงทำให้การรวมที่ดินเป็นไปได้ยาก

5. กิจกรรมที่ทำภายในอาคารของกลุ่มตัวอย่างกับการปรับปรุงพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง มีรายละเอียดดังนี้

กิจกรรมที่ทำภายในอาคารของกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาจะบ่งชี้ให้เห็นถึง ลักษณะการดำเนินชีวิตของกลุ่มตัวอย่างได้ โดยส่วนใหญ่กิจกรรมภายในอาคารจะเป็นที่พักอาศัย หากมีการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมจะส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องการใช้ชีวิตประจำวัน เช่น การเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆไม่สะดวก สภาพแวดล้อมทั้งทางสังคมและทางกายภาพมีการเปลี่ยนแปลง เป็นต้น กิจกรรมที่ทำภายในอาคารจึงเป็นเงื่อนไขข้อจำกัดหนึ่งในการปรับปรุงพื้นที่เนื่องจากอาจส่งผลให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย ส่งผลต่อการปรับตัวให้เข้ากับที่อยู่แห่งใหม่ ต้องใช้เวลาในการปรับตัวได้ยากขึ้น

ดังนั้น จากผลการศึกษาในบทที่ 5 พบว่า ลักษณะทางสังคมภายในพื้นที่ศึกษาเป็นครอบครัวเดี่ยว ที่มีจำนวนสมาชิกครัวเรือน 4 คน หัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างและค้าขาย ที่มีสถานที่ประกอบอาชีพอยู่ภายในพื้นที่ศึกษา ส่วนสมาชิกในครัวเรือนมีทั้งเด็กและคนชรา ซึ่งเด็กที่กำลังศึกษาจะมีสถานศึกษาอยู่ในขอบเขตพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบ มีฐานะทางเศรษฐกิจครัวเรือนค่อนข้างต่ำ ระยะเวลาที่อยู่อาศัยมีทั้งผู้ที่อยู่อาศัยใหม่และผู้ที่อยู่อาศัยมาเป็นระยะเวลายาวนานภายในพื้นที่ศึกษา

ลักษณะทางกายภาพภายในพื้นที่ศึกษา มีสภาพอาคารเก่าตามระยะเวลา โดยส่วนใหญ่มีรูปแบบอาคารเป็นบ้านเดี่ยวเพื่อการพักอาศัย ส่วนอาคารที่เป็นตึกแถว/อาคารพาณิชย์มีทั้งลักษณะเป็นทั้งที่พักอาศัยและธุรกิจ ภายในพื้นที่ศึกษามีตึกที่มีความสูงอาคารอยู่ในระดับ 1-2 ชั้น มีพื้นที่ที่แบ่งเป็นที่ดินขนาดย่อยจำนวนมาก ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน

ในเรื่องของทัศนคติและการรับรู้ข้อมูลข่าวสารในการพัฒนาพื้นที่ของประชาชนภายในพื้นที่ศึกษาขาดการได้รับข้อมูลจากหน่วยงานภาครัฐโดยตรงและประชาชนภายในพื้นที่ศึกษาต้องการเข้าไปมีส่วนร่วม

ส่วนในเรื่องความร่วมมือในการพัฒนาพื้นที่ พบว่า ประชาชนให้ความร่วมมือเนื่องจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมจะทำให้การเปลี่ยนแปลงหลายด้านภายในพื้นที่ เช่น สภาพแวดล้อมและวิถีชีวิต เป็นต้น การพัฒนาพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมเป็นการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดี ที่เป็นโอกาสพัฒนาอาชีพและสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นจึงมีความต้องการที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองให้สอดคล้องกับการพัฒนา

อันดับของผลดีและผลเสียที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ศึกษาเป็นย่านการค้าเพื่อรองรับศูนย์คมนาคมแสดงให้เห็นถึงทัศนคติของประชาชนในพื้นที่ว่า ผลดีที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เป็นลักษณะของการพัฒนาสาธารณูปโภคสาธารณูปการพื้นฐาน ส่วนผลเสียแสดงให้เห็นผลกระทบที่จะเกิดขึ้น คือ ตนเองและครอบครัวต้องมีการโยกย้ายออกจากพื้นที่เดิม

ความผูกพันกับพื้นที่และความเคยชินของผู้อยู่อาศัย พิจารณาได้จากต้องการกลับมาพักอาศัยในพื้นที่เดิม ซึ่งประชาชนส่วนใหญ่ต้องการกลับมาพักอาศัยในพื้นที่เดิม แม้ว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ศึกษาเป็นย่านการค้าเพื่อรองรับศูนย์คมนาคม แต่ยังมีประชาชนบางส่วนที่เห็นว่าการปรับปรุงพื้นที่แล้วสภาพแวดล้อมต่างๆ ทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมจะมีการเปลี่ยนแปลงไป จึงไม่แน่ใจว่าจะสามารถปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ได้หรือไม่

ความสามารถในการพัฒนาที่ดินของตนเอง ที่จากการขาดข้อมูลข่าวสารที่ชัดเจนส่งผลให้เจ้าของที่ดินภายในพื้นที่ศึกษาไม่แน่ใจเรื่องการจัดการที่ดินของตนเอง บางส่วนจะเฉยๆ ไม่คิดทำอะไร เนื่องจากเห็นว่ามีความเสี่ยงในการลงทุนและมีความเป็นไปได้ที่จะมีการเวนคืนสูง และเจ้าของที่ดินที่ต้องการทำการพัฒนาที่ดินตนเอง เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่เป็นการสร้างโอกาสเพิ่มมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินของตนเองให้สูงขึ้นได้ อีกทั้งเพื่อที่จะรักษาที่ดินของตนให้ยังคงอยู่ต่อไป เจ้าของที่ดินบางรายที่ต้องการขายที่ดินของตน เนื่องจากเห็นว่าไม่อาจจะปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ได้ จึงต้องการขายและหาที่พักอาศัยแห่งใหม่

ประเด็นต่าง ๆ ที่มีผลเกี่ยวเนื่องกันต่อการปรับปรุงพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง มีประเด็นดังต่อไปนี้

1.อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง

ที่การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอาชีพ ผู้ที่ประกอบอาชีพค้าขายจะมีโอกาสพัฒนา/ขยายธุรกิจ หรือมีความสามารถในการพัฒนาที่ดินของตนเองได้มากกว่าผู้ที่ประกอบอาชีพอื่น และลักษณะอาชีพแสดงให้เห็นถึงระดับรายได้ของครัวเรือนได้ซึ่งจะมีผลต่อความสามารถในการพัฒนาที่ดินแตกต่างกัน

2.ระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

ระยะเวลาที่อยู่อาศัยแสดงให้เห็นถึงความผูกพันกับพื้นที่ ที่ผู้ที่อยู่อาศัยใหม่ (ต่ำกว่า 10 ปี) จะยังไม่มี ความผูกพันกับพื้นที่มากนัก แต่มีความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ของตนเองมากกว่าผู้ที่อยู่อาศัยมาเป็นเวลานาน เนื่องจากเห็นโอกาสในการประกอบอาชีพ และการปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยใหม่ได้ง่าย ส่วนกลุ่มผู้ที่มีระยะเวลาอยู่อาศัยในพื้นที่เป็นเวลานาน (มากกว่า 41 ปีขึ้นไป) จะมีความผูกพันในพื้นที่สูง มีความรู้สึกหวงแหนพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและอาชีพทำได้ยากกว่าผู้ที่อยู่อาศัยใหม่

3.รูปแบบอาคารและลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

รูปแบบอาคารสามารถแสดงให้เห็นถึงความผูกพันกับพื้นที่ได้ โดยเฉพาะกลุ่มผู้อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวที่มีความผูกพันกับพื้นที่อย่างมาก ตรงกันข้ามกลุ่มผู้พักอาศัยในรูปแบบห้องเช่า/ห้องพักจะไม่มี ความรู้สึกผูกพันกับพื้นที่มากนัก เนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ไม่ได้มีสิทธิ์ในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ความร่วมมือในการปรับปรุงพื้นที่และความต้องการในการจัดการที่ดินจึงแตกต่างจากกลุ่มผู้พักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยว

4.ขนาดที่ดิน

ภายในพื้นที่ศึกษามีการแบ่งย่อยของขนาดที่ดินจำนวนมากและกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน จึงทำให้การรวบรวมแปลงที่ดินให้เป็นขนาดใหญ่เพื่อการปรับปรุงพื้นที่ฟูและพัฒนาพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมเป็นไปได้ยาก

5.กิจกรรมที่ทำภายในอาคารของกลุ่มตัวอย่าง

กิจกรรมที่ทำภายในอาคารแสดงให้เห็นถึงลักษณะการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้ หากการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมจะส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องการใช้ชีวิตประจำวัน สภาพแวดล้อมทั้งทางสังคมและทางกายภาพ

จากประเด็นต่าง ๆ เหล่านี้จะนำไปวิเคราะห์เพื่อประเมินผลกระทบและความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยซึ่งจะเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดที่ส่งผลให้เกิดผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่บริเวณศูนย์คมนาคมฯ และส่งผลทำให้การปรับเปลี่ยนในด้านต่าง ๆ เช่น การปรับเปลี่ยนด้านอาชีพ ที่อยู่อาศัย เป็นต้น ของผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษาทำได้ยากยิ่งขึ้น จึงมีการกำหนดแนวทางที่จะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพด้านตะวันตกเฉียงใต้ ที่จะนำเสนอในบทที่ 6 ต่อไป