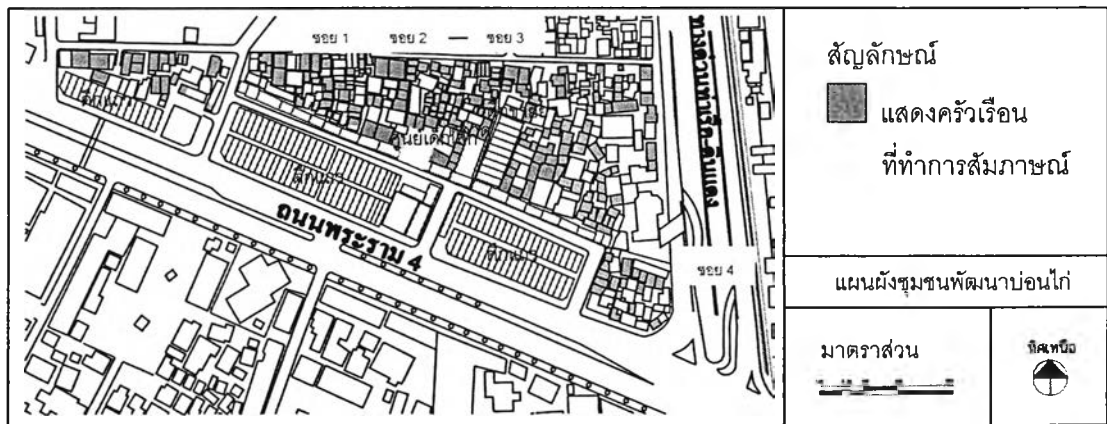


บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ(Survey Research) ตลอดจนการสังเกต (Observation) และการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก(Indept Interview) เพื่อศึกษาข้อมูลของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงสภาพพื้นฐานทางด้านกายภาพ ที่อยู่อาศัย ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในและภายนอกชุมชน และความสัมพันธ์ของชุมชนมีต่อพื้นที่เมืองโดยรอบ อันเนื่องมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น รวมถึงสภาพทางเศรษฐกิจ และสังคม ตลอดจนประวัติความเป็นมาและการตั้งถิ่นฐานของชุมชนในพื้นที่ เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการศึกษาถึงความเป็นไปได้และแนวทางการประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) ในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนต่อไป

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ใช้การสัมภาษณ์และสังเกตที่ละหลังคาเรือน รวมทั้งสิ้น 213 ครัวเรือน¹ โดยใช้แบบสอบถาม 1ชุด/1ครัวเรือน โดยแบ่งข้อมูลของงานวิจัยนี้ออกเป็น 3 ส่วน



แผนผังที่ 4 แสดงพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่และครัวเรือนที่ทำการสัมภาษณ์

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์โดยจำแนกตามวัตถุประสงค์ได้ 3 กลุ่มคือ

- 1) เป็นข้อมูลทั่วไปทางด้าน ประชากรและเศรษฐกิจ
- 2) เป็นข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม และการบริหารชุมชน
- 3) เป็นข้อมูลทางด้านโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย

¹ อ้างแล้วใน บทที่ 1 หน้า 5

ส่วนที่ 2 ปัญหาและความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ทั้งจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และประชาชนในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

ส่วนที่ 3 สรุปภาพรวมของชุมชนและศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

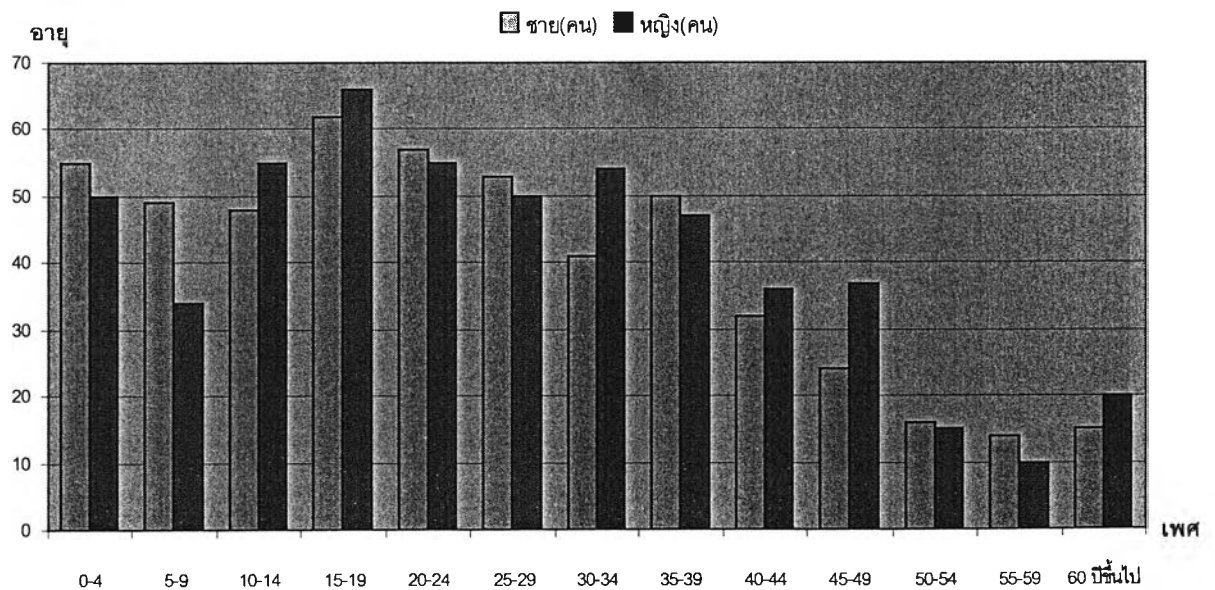
การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์

1) ข้อมูลทั่วไปทางด้านประชากรและเศรษฐกิจ

4.1 ประชากร

4.1.1 เพศ - อายุ

จากข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์แบบสอบถาม 213 ครัวเรือน พบว่ามีจำนวนประชากร 1,045 คน เฉลี่ยในแต่ละครัวเรือนมีจำนวนประชากร 5 คน และสามารถแบ่งจำนวนประชากรออกเป็นเพศชายจำนวน 516 คน คิดเป็นร้อยละ 49.38 และเพศหญิงจำนวน 529 คน คิดเป็นร้อยละ 50.62 โดยแบ่งเป็นช่วงอายุได้ดังนี้



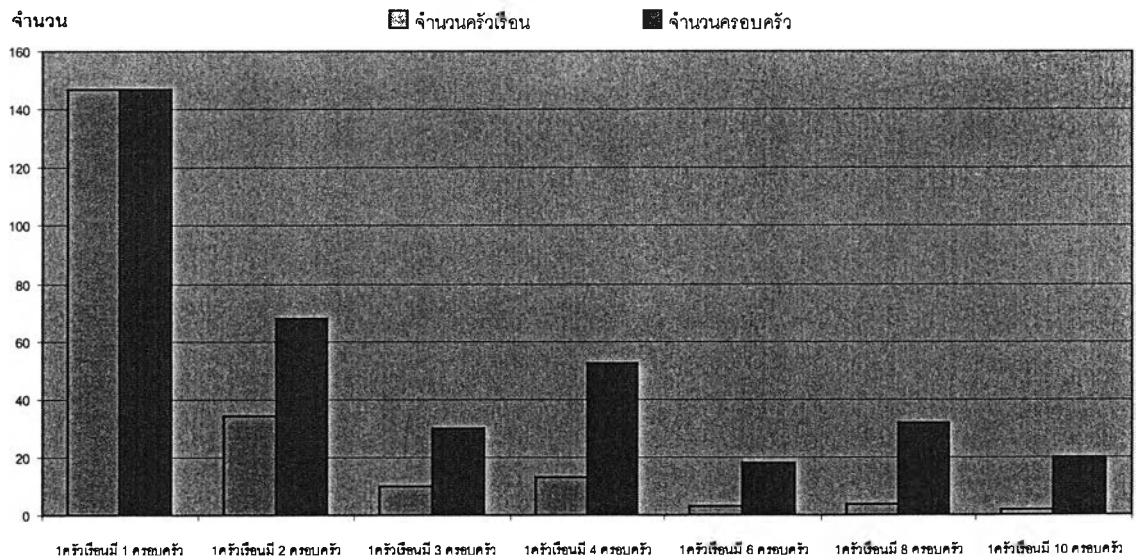
จากการสำรวจผู้อยู่อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 15-29 ปี จำนวน 343 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.83 รองลงมา คืออายุ ระหว่าง 0-14 ปี และ 30-39 ปี

เมื่อพิจารณาตามกลุ่มอายุของผู้ที่อยู่อาศัย แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

อายุ 0- 14 ปี อยู่ในช่วงของวัยเด็ก จำนวน 291 ราย คิดเป็นร้อยละ 27.85
 อายุ 15-59 ปี อยู่ในช่วงของวัยแรงงาน จำนวน 719 ราย คิดเป็นร้อยละ 68.80
 อายุ 60 ปีขึ้นไป อยู่ในช่วงของวัยชรา จำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.35
 เมื่อคิดเป็นอัตราส่วนพึงพิง เท่ากับ 312:1,000 ซึ่งหมายความว่า คนทำงาน 1,000 คน ต้อง
 หาเลี้ยงวัยพึ่งพิง 312

4.1.2 จำนวนครอบครัว

จำนวนครอบครัว มีทั้งหมด 343 ครอบครัว โดย พบว่าภายในชุมชนประกอบด้วย ครัว
 เรือนที่เป็นครอบครัวเดี่ยว (1ครอบครัว) มากที่สุดถึง 147 ราย คิดเป็นร้อยละ 35 ซึ่งอาจเป็น
 เพราะเป็นผู้ที่บุกรุกเข้ามาใหม่(บริเวณซอยริมทางด่วน) หรือเกิดจากการเช่าช่วงในพื้นที่ทั้งนี้
 จำนวนสมาชิกในบ้าน โดยมากจะมีความสัมพันธ์กัน ระหว่าง สามี ภรรยา และบุตร ซึ่งส่วนใหญ่
 แล้วจะมีสมาชิกที่เป็น ญาติ หรือผู้ที่มาอาศัย เข้าอยู่ ร่วมด้วย

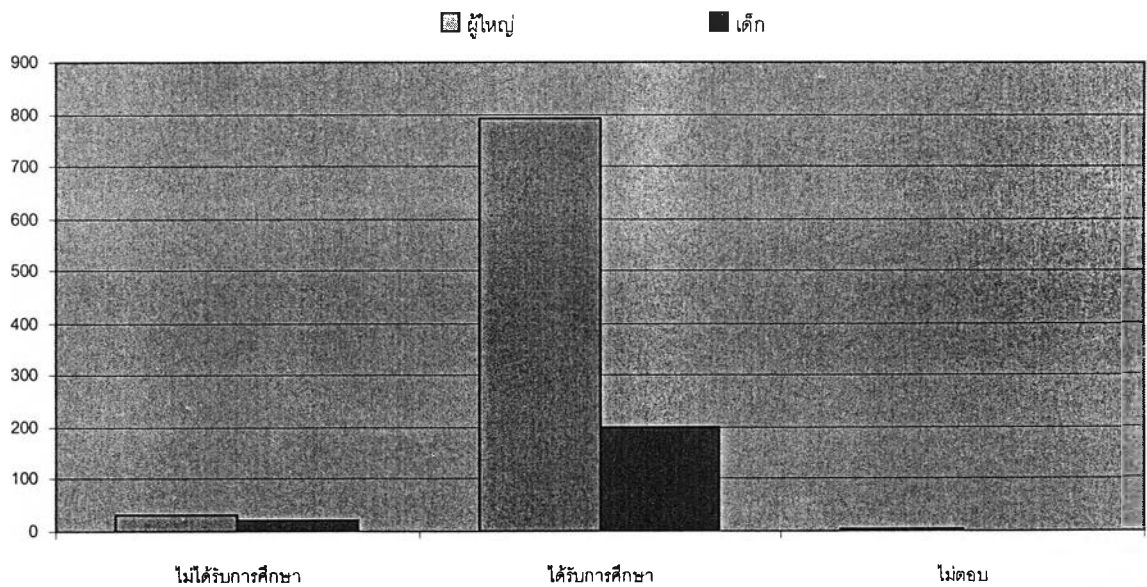


แผนภูมิที่ 4.1.2 แสดงสัดส่วนของจำนวนครอบครัว ในแต่ละครัวเรือน

4.1.3 ระดับการศึกษาของประชากร

การประมวลผลข้อมูลของผู้ที่สำเร็จการศึกษาแล้วนั้น หมายถึงผู้ที่เรียนจบแล้ว และไม่ได้เรียนต่อ โดยไม่จำกัดระดับชั้นการศึกษา ซึ่งประกอบด้วยผู้ที่สำเร็จการศึกษาต่ำกว่าการศึกษาภาคบังคับ ผู้ที่สำเร็จการศึกษาภาคบังคับ และผู้ที่สำเร็จการศึกษาสูงกว่าการศึกษาภาคบังคับ ซึ่งในที่นี้ “การศึกษาภาคบังคับ” หมายถึง ผู้ที่สำเร็จการศึกษาระดับชั้นประถมศึกษาปีที่ 6

จากการศึกษาพบว่าชาวบ้านในชุมชนส่วนใหญ่เป็นผู้ที่สำเร็จการศึกษาแล้วจำนวน 790 ราย คิดเป็นร้อยละ 75.60 รองลงมาเป็นผู้ที่กำลังศึกษา จำนวน 200 ราย คิดเป็นร้อยละ 19.14 และยังมีเด็กที่ยังไม่ถึงวัยเรียน(อายุต่ำกว่า 5 ปี และอายุมากกว่า 5 ปีที่ยังไม่เข้าเรียน) จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.01

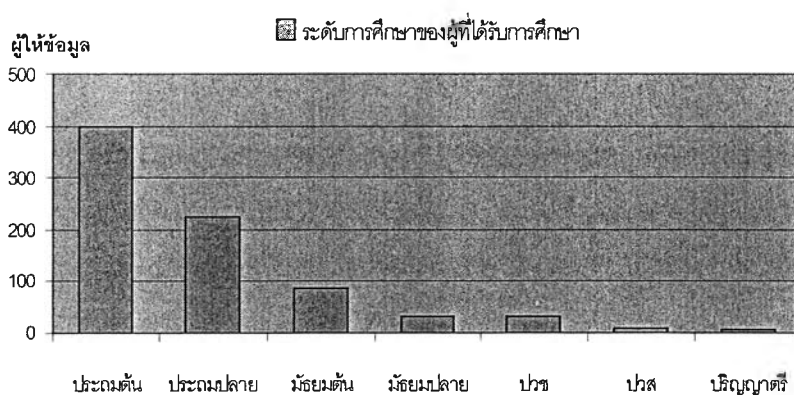


แผนภูมิที่ 4.1.3ก แสดงระดับการศึกษาของประชากรทั้งหมดภายในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

- 1) ระดับชั้นการศึกษาของผู้ที่สำเร็จการศึกษา แบ่งเป็น
 - ระดับชั้นการศึกษาของผู้ที่สำเร็จการศึกษา

ผู้ที่สำเร็จการศึกษา จำนวน 790 ราย ส่วนใหญ่จะสำเร็จการศึกษาในระดับชั้นประถมต้น จำนวน 398 ราย คิดเป็นร้อยละ 50.30 รองลงมาสำเร็จการศึกษาในระดับชั้นประถมปลาย จำนวน 224 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.29 ผู้ที่สำเร็จการศึกษาในระดับมัธยมต้น จำนวน 87 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.06 สำเร็จการศึกษาในระดับมัธยมปลาย จำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.39

สำเร็จการศึกษาระดับ ปวช. จำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.39 สำเร็จการศึกษาระดับ ปวส. จำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.10 และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญา จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.80



แผนภูมิที่ 4.1.3ข แสดงระดับการศึกษาของประชากรที่ได้รับการศึกษา

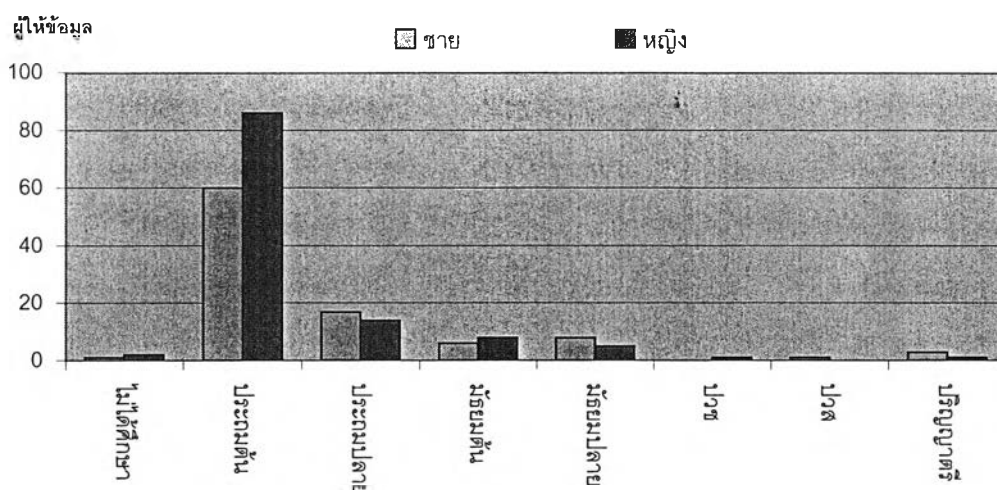
เมื่อพิจารณาตามกลุ่มอายุของผู้สำเร็จการศึกษา ปรากฏว่ามีอายุในระหว่าง 26-40 ปี เป็นส่วนใหญ่(46.12%)

สำหรับเกณฑ์การศึกษาของผู้สำเร็จการศึกษาเมื่อพิจารณาตามกลุ่มอายุ มีดังนี้

- ระดับต่ำกว่าเกณฑ์(ป.1-ป.5) ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 26-40 ปี (50.61%)
- ระดับเกณฑ์(ป.1-ป.6) ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 26-40 ปี (46.15%)
- ระดับสูงกว่าเกณฑ์(ม.1-ปริญญา) ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 19-25 ปี (47.89%)

ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน

จำนวนผู้ที่จบการศึกษาที่เป็นหัวหน้าครัวเรือน มีทั้งสิ้น 210 ราย จากจำนวน ครอบครัวทั้งหมด 213 ราย พบว่าระดับการศึกษาของหัวหน้าครอบครัวที่จบชั้นประถมต้นมีมากที่สุด จำนวน146 ราย คิดเป็น 68.55 โดยเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง รองลงมา คือระดับชั้นประถมปลาย จำนวน 31 ราย คิดเป็นร้อยละ 14.55

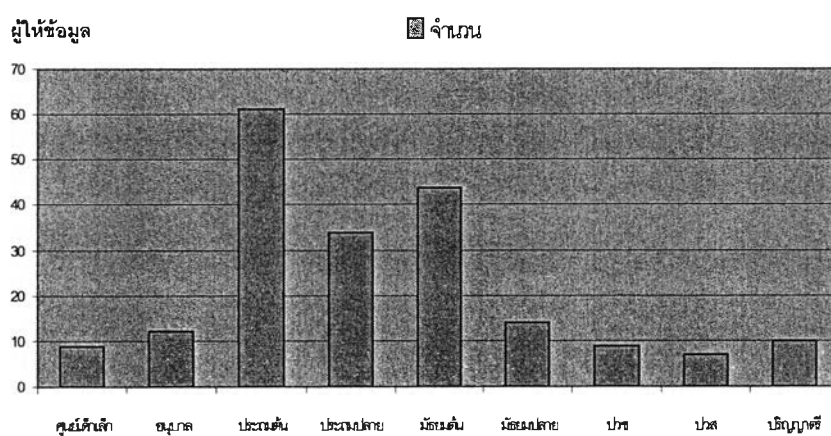


แผนภูมิที่ 4.1.3ค แสดงระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน

จะเห็นได้ว่าหัวหน้าครัวเรือนที่ไม่ได้ศึกษามีเพียงร้อยละ 1.41 และเพศชายจะได้รับการศึกษาในระดับที่สูงกว่าเพศหญิง

2) ระดับการศึกษาของผู้ที่อยู่ระหว่างการศึกษา

ผู้ที่อยู่ระหว่างการศึกษามีจำนวน 200 ราย ซึ่งกำลังศึกษาอยู่ในระดับประถมต้น จำนวน 61 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.48 รองลงมา กำลังศึกษาอยู่ในชั้นมัธยมต้น จำนวน 44 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.22 และการศึกษาระดับประถมปลายจำนวน 34 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.83



แผนภูมิที่ 4.1.3ง แสดงระดับการศึกษาของผู้ที่อยู่ระหว่างการศึกษา

พบว่าผู้ที่ไม่ได้เรียนหนังสือในชุมชนนี้มีเพียง 51 ราย เมื่อพิจารณาถึงระดับชั้นการศึกษาและผู้ที่กำลังศึกษาแล้ว จึงพอจะกล่าวได้ว่าส่วนใหญ่เป็นผู้รู้หนังสือพออ่านออกเขียนได้ และเมื่อพิจารณาตามกลุ่มอายุของผู้ที่กำลังศึกษาอยู่ พบว่า มีอายุระหว่าง 5-15 ปี เป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 79.37)

อย่างไรก็ตามผู้ที่ไม่ได้เรียนหนังสือในชุมชนนี้มีเพียง 4.88% เท่านั้น เมื่อพิจารณาถึงระดับชั้นการศึกษาและผู้ที่กำลังศึกษาแล้ว จึงพอจะกล่าวได้ว่าผู้อาศัยอยู่ในชุมชนนี้ ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่รู้หนังสือ คือ อ่านออกเขียนได้

4.1.4 แสดงสถานที่ศึกษา

การวิเคราะห์ข้อมูลได้แยกสถานที่ศึกษาใน กรุงเทพมหานคร ออกเป็น 3 ส่วน คือ

- 1) สถานที่ศึกษาในชุมชน หมายถึง สถานที่ที่อยู่ภายในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่และอยู่ในพื้นที่เขตปทุมวัน
- 2) ใกล้ชุมชน หมายถึง สถานที่ที่ไม่ได้อยู่ในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ แต่อยู่ในเขตคลองเตย เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตป้อมปราบ เขตบางรัก เขตสาทร และเขตยานนาวา
- 3) สถานที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร แต่ไม่ได้อยู่ในเขตที่ได้กล่าวมาแล้ว

พบว่าประชากรส่วนใหญ่ที่อาศัยอยู่ในชุมชน ศึกษาอยู่ในพื้นที่ชุมชนและในพื้นที่เขตปทุมวัน เป็นจำนวน 119 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 56.13 และในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงชุมชน จำนวน 61 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.77 โดยเฉพาะในระดับอนุบาล-มัธยมต้น ส่วนในระดับอุดมศึกษานั้น กระจายไปตามส่วนการศึกษาต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร เป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 15.1

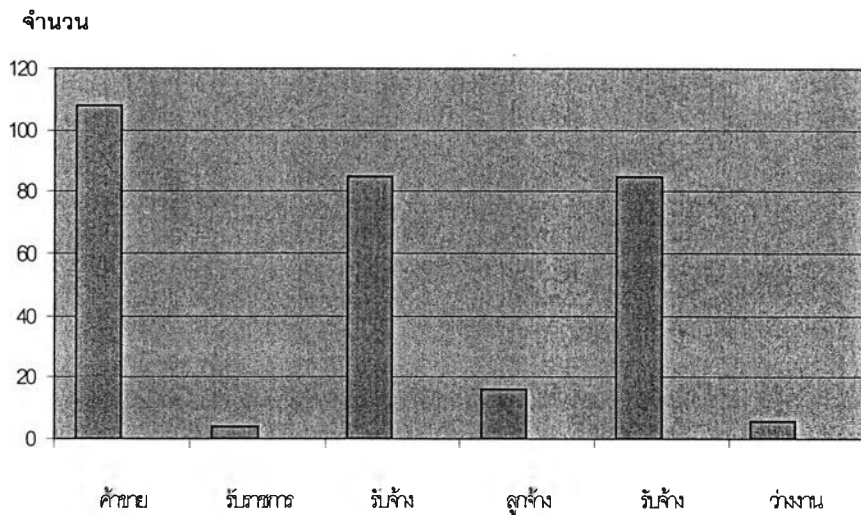


แผนผังที่ 4.1.4 แสดงขนาดของประชากรกลุ่มตัวอย่างในสถานที่ศึกษาแบ่งตามเขตต่าง ๆ

4.2 ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

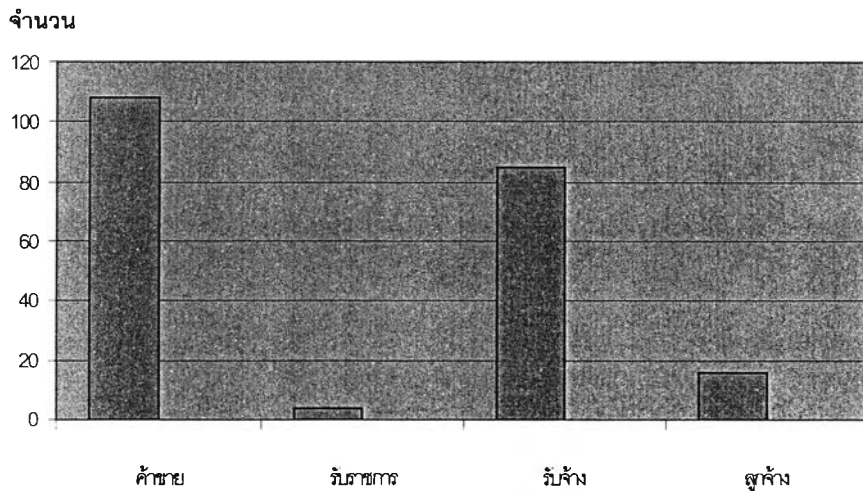
4.2.1 อาชีพของประชากรทั้งหมดภายในครัวเรือน

จากการสัมภาษณ์จำนวน 213 ครัวเรือน พบว่าอาชีพของผู้อยู่อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่เป็นอาชีพใช้แรงงานประเภทต่าง ๆ เช่น ค้าขาย รับจ้าง ลูกจ้าง และบางส่วนมีการแบ่งห้องให้เช่า ในการประกอบอาชีพที่เห็นกันมากที่สุดภายในชุมชน คือ ค้าขายซึ่งมีจำนวน 236 ราย คิดเป็นร้อยละ 39.14 รองลงมาคือรับจ้าง จำนวน 204 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.83 ผู้ที่ไม่ได้ทำงาน (เป็นแม่บ้าน)จำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.81 และผู้ที่ว่างงานจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 1



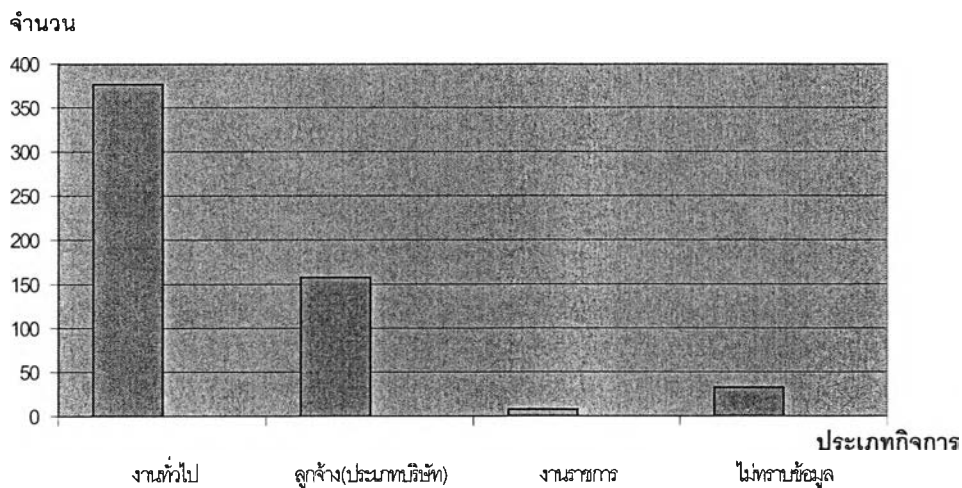
แผนภูมิที่ 4.2.1ก แสดงอาชีพของประชากรในครัวเรือนภายในชุมชน

หากพิจารณาตามกลุ่มอาชีพ พบว่าหัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายมากที่สุด จำนวน 108 ราย คิดเป็นร้อยละ 50.71 รองลงมาคือรับจ้าง จำนวน 85 ราย คิดเป็นร้อยละ 39.9



แผนภูมิที่ 4.2.1ข แสดงอาชีพของหัวหน้าครัวเรือนภายในชุมชน

เมื่อพิจารณาประเภทกิจการของผู้ที่ประกอบอาชีพต่าง ๆ ของประชากรภายในชุมชน ปรากฏว่าผู้ที่มีอาชีพค้าขายและรับจ้าง ประเภทกิจการงานทั่วไป(ซึ่งกิจการทั่วไปนี้ถือว่าไม่มีความมั่นคงในการประกอบอาชีพ)มีมากที่สุด เป็นจำนวน 376 ราย คิดเป็นร้อยละ 65.51 รองลงมาเป็นลูกจ้างประเภทกิจการที่เป็นบริษัท จำนวน 157 ราย คิดเป็นร้อยละ 27.35 และงานราชการ จำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.39 และไม่ทราบข้อมูลเกี่ยวกับประเภทกิจการ จำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.75

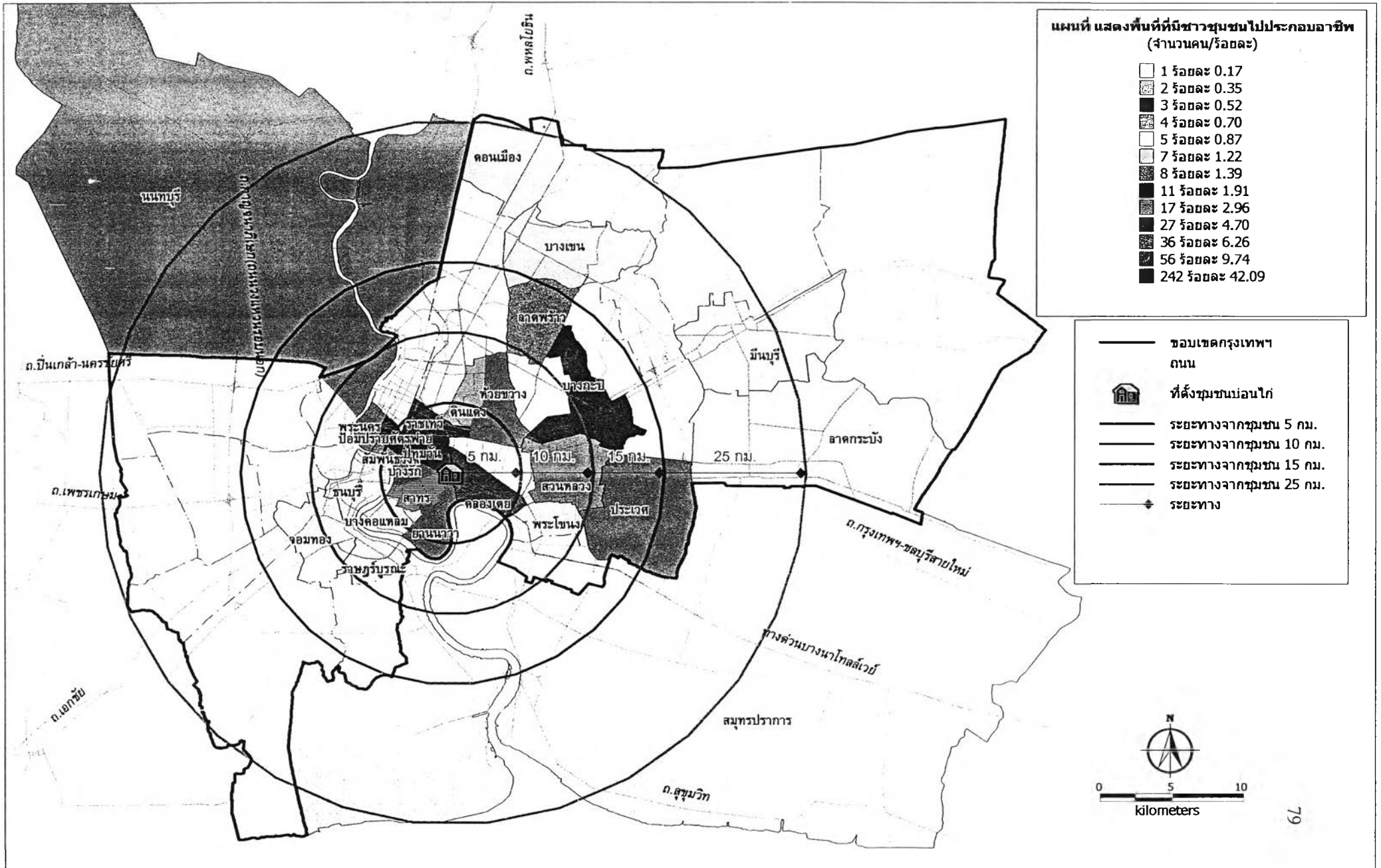


แผนภูมิที่ 4.2.1ค แสดงประเภทของกิจการในการประกอบอาชีพ

4.2.3 แสดงสถานที่ทำงานของประชากร

การวิเคราะห์ข้อมูลได้แยกสถานที่ประกอบอาชีพใน กรุงเทพมหานคร ออกเป็น 3 ส่วน คือ

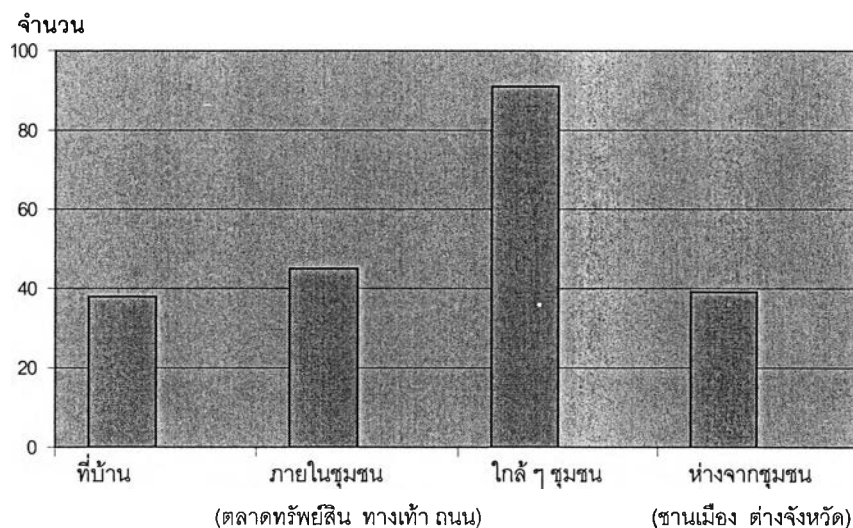
- 1) สถานที่ประกอบอาชีพในชุมชน หมายถึง สถานที่ที่อยู่ภายในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่
- 2) ใกล้ชุมชน หมายถึง สถานที่ที่ไม่ได้อยู่ในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ แต่อยู่เขตคลองเตย เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตป้อมปราบ เขตบางรัก เขตสาทร และ เขตยานนาวา
- 3) สถานที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร แต่ไม่ได้อยู่ในเขตที่ได้กล่าวมาแล้ว หรือต่างจังหวัด อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่มีสถานที่ประกอบอาชีพอยู่ในบริเวณใกล้เคียงชุมชนมากที่สุด คือ จำนวน 379.ราย คิดเป็นร้อยละ 62.85 รองลงมาเป็นสถานที่ประกอบอาชีพภายในชุมชน จำนวน 128 ราย คิดเป็นร้อยละ 21.23 และห่างจากชุมชน จำนวน 68 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.28



แผนผังที่ 4.2.3ก แสดงสถานที่ทำงานของประชากรภายในชุมชนแบ่งตามเขตต่าง ๆ

4.2.4 แสดงสถานที่ทำงานของหัวหน้าครอบครัว

สถานที่ทำงานของหัวหน้าครัวเรือนของผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานอยู่ใกล้ ๆ ชุมชน จำนวน 91 ราย คิดเป็นร้อยละ 42.72 รองลงมาเป็นสถานที่อยู่ภายในชุมชน จำนวน 83 ราย คิดเป็นร้อยละ 38.97



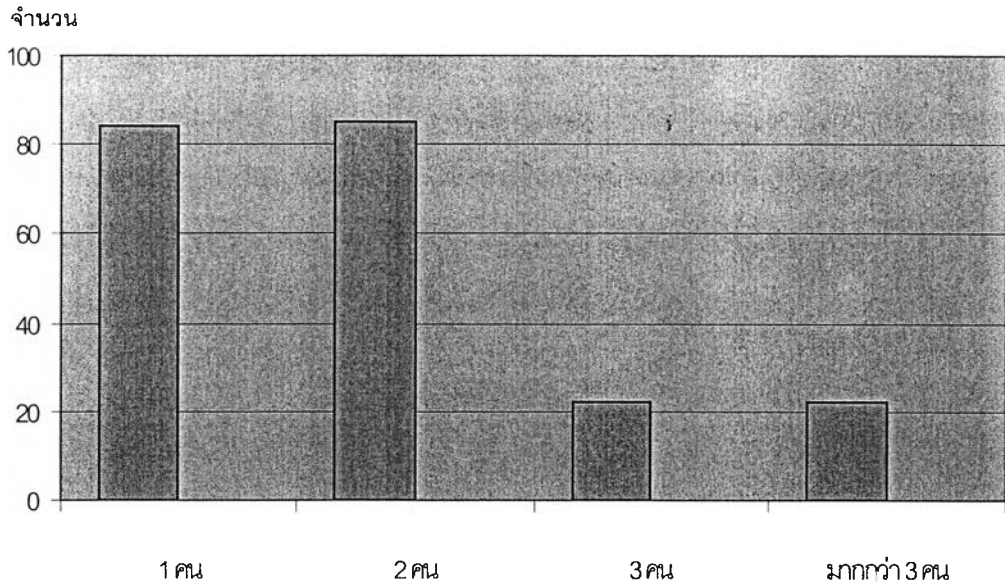
แผนภูมิที่ 4.2.4 แสดงสถานที่ทำงานของประชากรภายในชุมชนแบ่งตามเขตต่าง ๆ

จากแผนภูมิแสดงอาชีพของหัวหน้าครัวเรือนและอาชีพทั้งหมดของประชากรกลุ่มตัวอย่างในชุมชนและสถานที่ประกอบอาชีพ สามารถสรุปได้ว่า ครัวเรือนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายอยู่กับบ้าน แต่ประชากรในครัวเรือนส่วนใหญ่ ทำงานรับจ้าง เช่น กรรมกรรายวัน รับจ้างทั่วไป ๕ อยู่บริเวณใกล้เคียงชุมชน เช่น สวนลุมพินีตลาดคลองเตย ถนนสุขุมวิท ฯ ลฯ นอกนั้นมีอาชีพต่าง ๆ เช่น เป็นลูกจ้างรายเดือนบริษัทเอกชน พนักงานทำความสะอาดสำนักงานเขตประทุมวัน ฯ

4.2.5 รายได้ประชากรในครัวเรือน

1) แสดงจำนวนผู้ที่มีรายได้ในแต่ละครัวเรือน

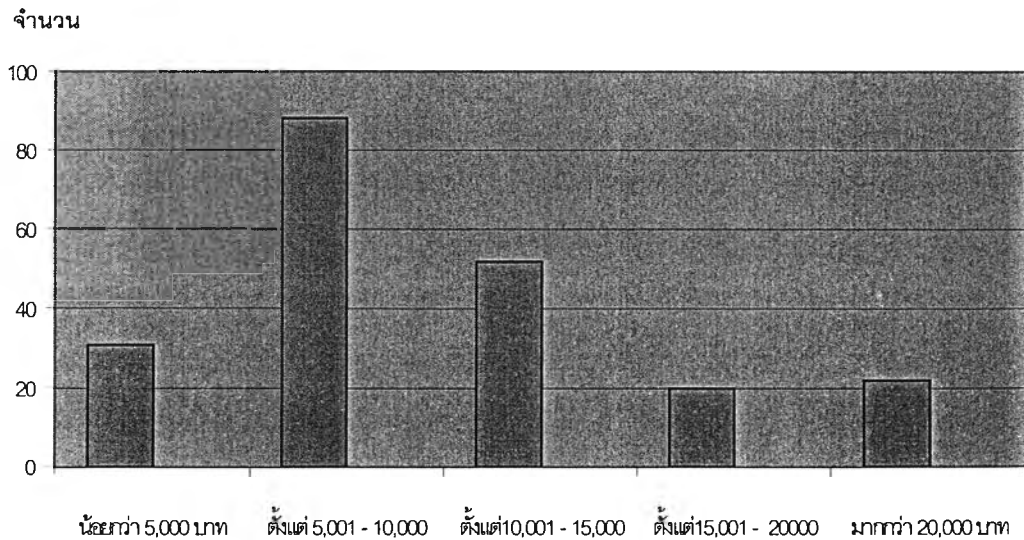
จากการสำรวจผู้ให้ข้อมูลจำนวน 213 ราย พบว่าจำนวนผู้ที่มีรายได้ภายในครัวเรือน 2 คน มีจำนวน 85 ราย คิดเป็นร้อยละ 39.9 รองลงมาคือผู้ที่มีรายได้ในครัวเรือน 1 คน จำนวน 84 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 39.44 และผู้ที่มีรายได้ 3 คนและมากกว่า 3 คนมีจำนวนเท่ากัน คือ 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.33



แผนภูมิที่ 4.2.5ก แสดงจำนวนผู้ที่มีรายได้ในแต่ละครัวเรือน

2) แสดงรายได้ในแต่ละครัวเรือน

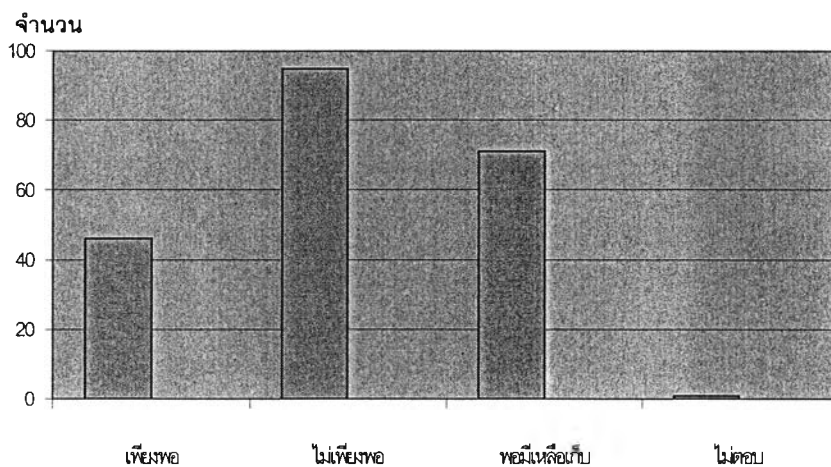
ครัวเรือนส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนต่อหลังคาเรือนประมาณ 5,000-10,000 บาท จำนวน 88 ราย คิดเป็นร้อยละ 41.32 และรองลงมาที่มีรายได้ต่อเดือนต่อหลังคาเรือนประมาณ 10,000-15,000 บาท จำนวน 52 ราย คิดเป็นร้อยละ 24.41 (แต่รายได้ไม่มีความมั่นคงเนื่องจากประกอบอาชีพค้าขาย และ รับจ้างเป็นส่วนใหญ่) อย่างไรก็ตามถือได้ว่าส่วนใหญ่ชาวชุมชนมีฐานะทางเศรษฐกิจค่อนข้างดี โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5,775 บาท / ครัวเรือน / เดือน



แผนภูมิที่ 4.2.5ข แสดงรายได้ในแต่ละครัวเรือน

4.2.6 ความเพียงพอระหว่างรายรับและรายจ่าย

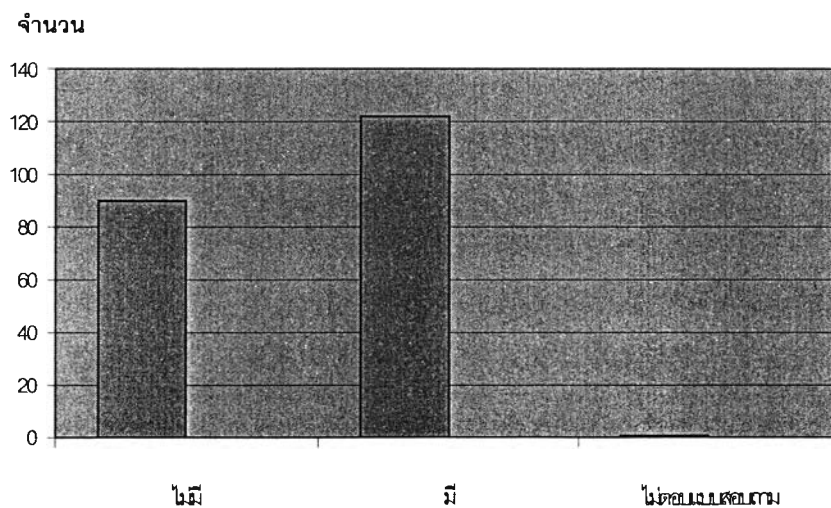
ค่าใช้จ่ายภายในบ้านต่อเดือนพบว่าส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายประมาณ 5,000-10,000 บาท รองลงมาคือค่าใช้จ่ายประมาณ 10,000 บาท ขึ้นไป จากการสัมภาษณ์พบว่ารายได้เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมามีแนวโน้มลดลง และรองลงมาคือรายได้ที่เท่าเดิม และรายได้ที่ได้น้อยลงเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายแล้ว ส่วนใหญ่ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่าย จำนวน 95 ราย คิดเป็นร้อยละ 44.60 รองลงมาพอมีเหลือเก็บ จำนวน 71 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.33 และครัวเรือนที่มีรายได้เพียงพอมีจำนวน 46 ราย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 21.60



แผนภูมิที่ 4.2.6 แสดงความเพียงพอระหว่างรายรับและรายจ่าย

4.2.7 การแก้ไขปัญหาทางการเงิน

ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่อยู่ในภาวะการมีหนี้สิน จำนวน 122 ราย คิดเป็นร้อยละ 57.28 รองลงมาไม่มีหนี้สิน จำนวน 90 ราย คิดเป็นร้อยละ 42.25 และไม่ตอบแบบสัมภาษณ์ 1 ราย จากแบบสอบถามพบว่าเมื่อมีปัญหาทางการเงิน ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มักขอคำปรึกษาและกู้ยืมเงินจากญาติพี่น้อง รองลงมาเป็นสหกรณ์ชุมชน และเพื่อนบ้าน



แผนภูมิที่ 4.2.7 แสดงการแก้ไขปัญหาทางการเงิน

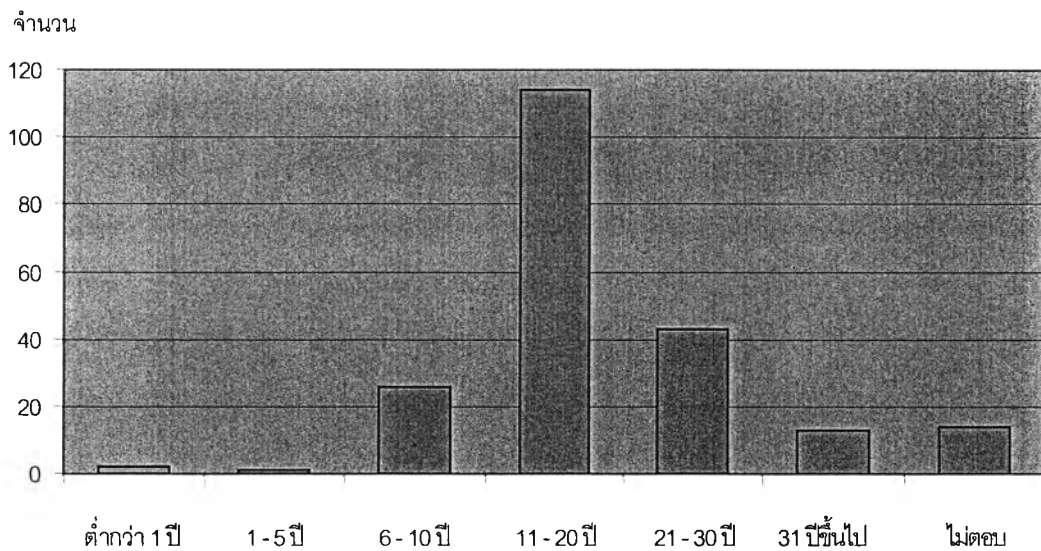
2) ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม และการบริหารชุมชน

4.3 ลักษณะการตั้งถิ่นฐาน

พบว่าภูมิลำเนาเดิมของประชากรที่อยู่อาศัยไม่ใช่เฉพาะผู้ที่เกิดในพื้นที่ชุมชนเท่านั้น แต่มาจากหลายพื้นที่ที่มีความหลากหลายเนื่องจากผู้ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันไม่ใช่ผู้ที่อยู่อาศัยดั้งเดิม และได้มีการเปลี่ยนแปลงเจ้าของบ้าน หรือเป็นผู้ที่อาศัยบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ชุมชนมาเป็นเวลานานหลายสิบปี แล้วเกิดการไล่ที่จึงได้มีการย้ายเข้ามาอยู่ในพื้นที่นี้ หรือย้ายเข้ามาเนื่องจากเข้ามาหางานทำ การรู้จักคนในพื้นที่ แล้วจึงมาหาบ้านเช่าในชุมชน ต่อไป

4.3.1 ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในชุมชน

ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่อาศัยอยู่มาเป็นระยะเวลา 11 – 20 ปี จำนวน 114 ราย คิดเป็น 53.52 รองลงมาเป็นระยะเวลาอยู่อาศัย 21-31 ปี จำนวน 43 ราย คิดเป็น 20.18 สำหรับผู้ที่มาอยู่อาศัยที่ต่ำกว่า 1-6 ปี มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.4

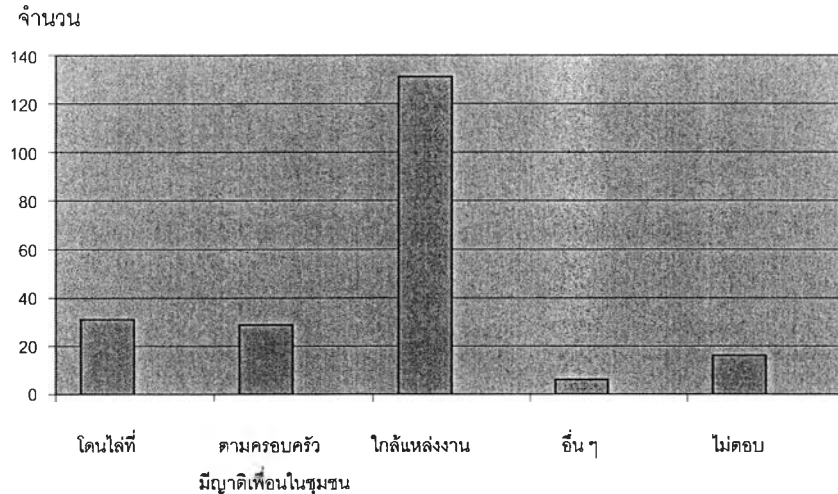


แผนภูมิที่ 4.3.1 เปรียบเทียบระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในชุมชน

4.3.2 สาเหตุที่ย้ายมาอยู่ในชุมชน

จากแบบสอบถามพบว่าผู้ที่ไม่ได้เกิดในชุมชน จำนวน 212 ราย ซึ่งสาเหตุที่ย้ายมาอยู่ในชุมชนนี้เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งงาน จำนวน 131 ราย คิดเป็นร้อยละ 61.50 รองลงมาคือถูกไล่ที่

จำนวน 31 ราย คิดเป็นร้อยละ 14.55 และย้ายตามครอบครัว หรือมีญาติ หรือเพื่อนอยู่ในชุมชน
จำนวน 29 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.62



แผนภูมิที่ 4.3.2 แสดงสาเหตุการย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในชุมชน

4.4 ลักษณะการอยู่อาศัย และการใช้ประโยชน์ในที่อยู่อาศัย

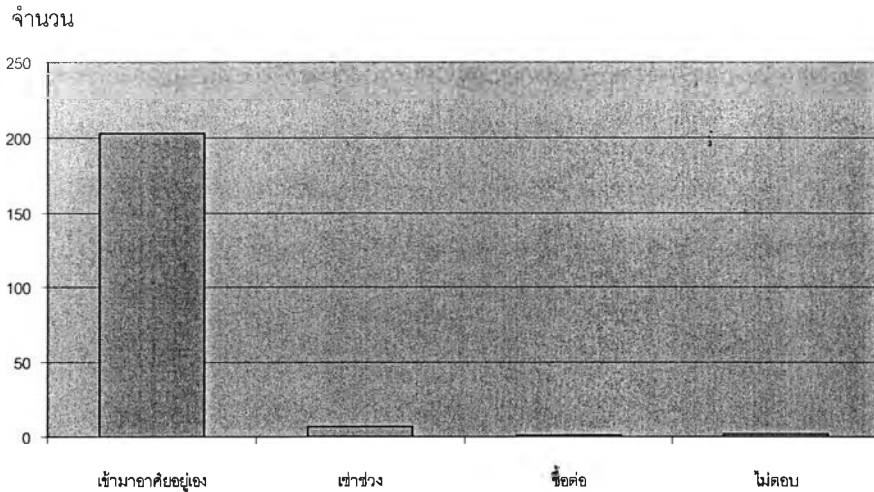
4.4.1 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

1) ที่ดิน

จากที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นว่าที่ดินผืนนี้ เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยชาวบ้านได้บุกรุกเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ และได้รับความอนุเคราะห์ให้เข้ามาพักอาศัยอยู่เป็นการชั่วคราว จนกว่าทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต้องการที่จะพัฒนาพื้นที่ และการเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

2) ที่อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่เป็นเจ้าของบ้านที่อาศัยอยู่เอง จำนวน 203 ราย คิดเป็นร้อยละ 95.31 รองลงมาเป็นผู้เช่าบ้าน จำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.28

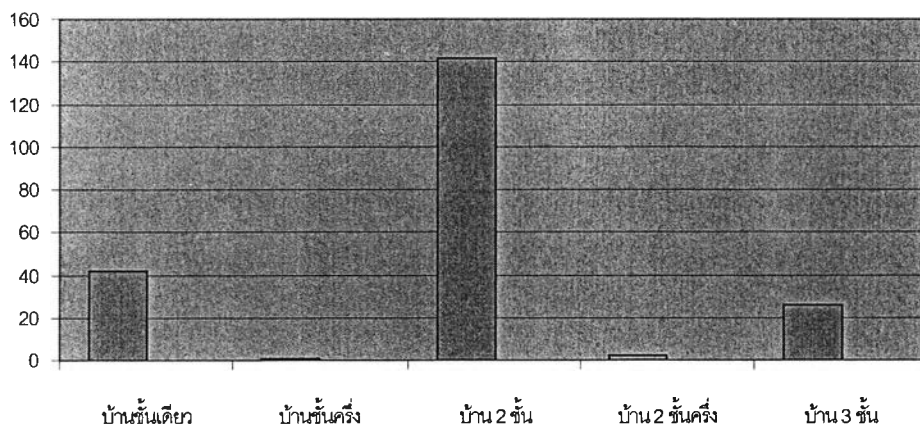


แผนภูมิที่ 4.4.1 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

4.4.2 ลักษณะที่อยู่อาศัยและสิ่งปลูกสร้าง

จากการสัมภาษณ์มีทั้งหมด 213 หลังคาเรือน พบว่าที่อยู่อาศัยและสิ่งปลูกสร้างในชุมชน ส่วนใหญ่จะเป็นบ้าน 2 ชั้น จำนวน 142 ราย คิดเป็นร้อยละ 66.66 รองลงมาเป็นบ้านชั้นเดียวและบ้าน 3 ชั้นตามลำดับ ซึ่งในแต่ละหลังคาเรือน มีจำนวนชั้นเฉลี่ยของบ้านเป็น 2 ชั้น และจำนวนเฉลี่ยของห้องเป็น 3 - 4 ห้อง

ร้อยละ

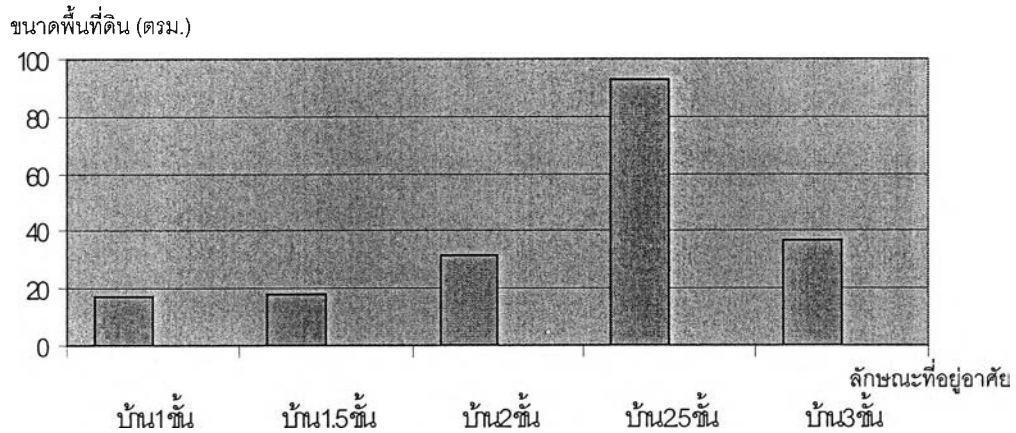


แผนภูมิที่ 4.4.2 แสดงลักษณะบ้านพักอาศัยในชุมชน

4.4.3 ขนาดที่ดินในการสร้างบ้าน

บ้านจะตั้งอยู่ในพื้นที่ดินขนาดเฉลี่ย 30 ตารางเมตร (ขนาด 3x10 เมตร 5x6 เมตร) โดยแบ่งเป็นบ้าน 1 ชั้น อยู่บนพื้นที่เฉลี่ย 18 ตรม.(6x3 เมตร) บ้าน 1.5 ชั้น อยู่บนพื้นที่เฉลี่ย 18 ตรม.(6x3 เมตร) บ้าน 2 ชั้น อยู่บนพื้นที่เฉลี่ย 31.5ตรม.(8x4 เมตร) บ้าน 2.5 ชั้น อยู่บนพื้นที่เฉลี่ย 92

ตรม.(9x10 เมตร) บ้าน 3 ชั้น อยู่บนพื้นที่เฉลี่ย 37 ตรม.(6x6 เมตร) *โดยเฉลี่ยบ้านปลูกอยู่บนพื้นที่ดินขนาด 30 ตรม./ครัวเรือน

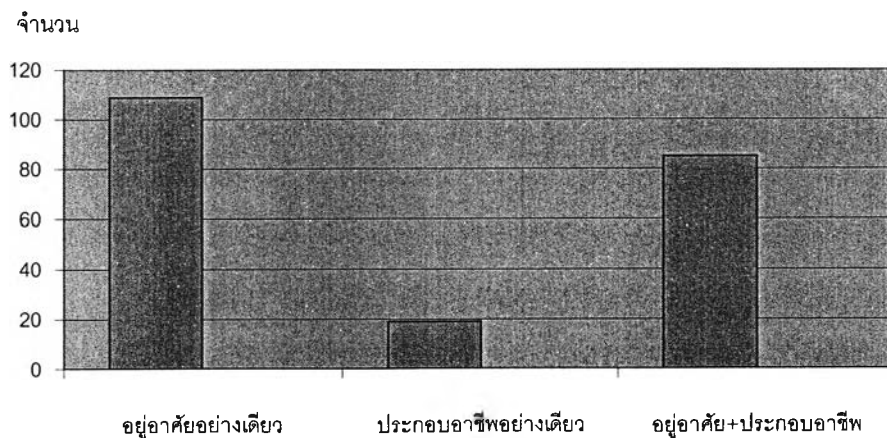


แผนภูมิที่ 4.4.3 แสดงพื้นที่ดินในการสร้างบ้าน

พื้นที่บ้านแบ่งเป็นบ้าน 1 ชั้น มีพื้นที่เฉลี่ย 18 ตรม. บ้าน 1.5 ชั้น มีพื้นที่เฉลี่ย 27 ตรม. บ้าน 2 ชั้น มีพื้นที่เฉลี่ย 61 ตรม. บ้าน 2.5 ชั้น มีพื้นที่เฉลี่ย 85 ตรม. บ้าน 3 ชั้น มีพื้นที่เฉลี่ย 104 ตรม. โดยเฉลี่ยบ้านปลูกอยู่บนพื้นที่ดินขนาด 30 ตรม./ครัวเรือน และขนาดพื้นที่บ้านในชุมชนโดยเฉลี่ย คือ 60 ตรม./ครัวเรือน (2 ชั้น) ซึ่งมีสมาชิกโดยเฉลี่ย 4 คน หรือ 2 ครอบครัว/ครัวเรือน

4.4.4 การใช้ประโยชน์ในที่อยู่อาศัย

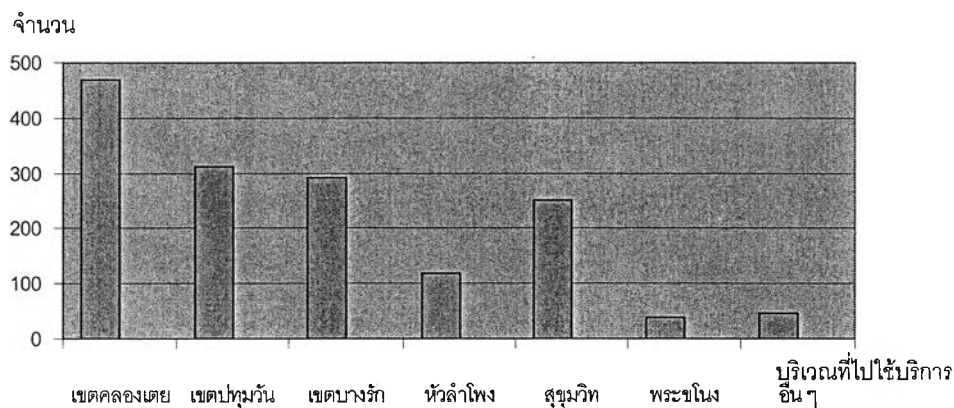
จากการสัมภาษณ์ 213 ครัวเรือน สามารถสรุปลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ ดังนี้ อยู่อาศัยอย่างเดียว จำนวน 109 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 51.17 รองลงมาคือ อยู่อาศัยและประกอบอาชีพ จำนวน 85 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 39.91 และมีเพียง 19 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 8.92 ที่ใช้ประกอบอาชีพเพียงอย่างเดียว



4.4.5 บริเวณ หรือแหล่งที่ไปจับจ่ายซื้อของในครอบครัว

พบว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ไปจับจ่ายซื้อของ ภายในพื้นที่เขตคลองเตย จำนวน 469 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.75 รองลงมาคือเขตปทุมวัน และเขตบางรัก เป็นจำนวน 312 ราย และ 290 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.46 และร้อยละ 19.02 ตามลำดับ

จากแผนภูมิภาพจะเห็นได้ว่า โดยมากคนในชุมชนส่วนใหญ่ ใช้บริการในบริเวณใกล้ ๆ ชุมชน เป็นจำนวน 1,479 ราย คิดเป็นร้อยละ 96.98 และอีกเพียง 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.02 ไปใช้บริการในพื้นที่อื่น ๆ ที่ไกลออกไป

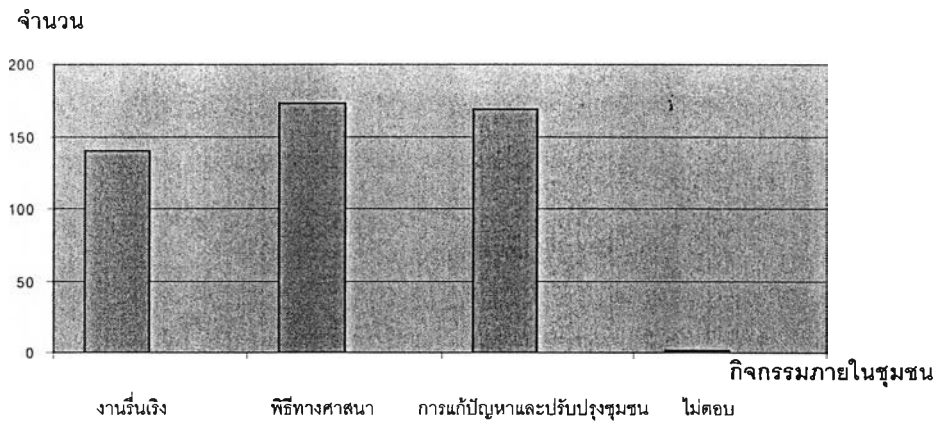


แผนภูมิที่ 4.4.5 แสดงบริเวณ หรือ แหล่งที่ประชากรภายในชุมชนไปจับจ่ายซื้อของ

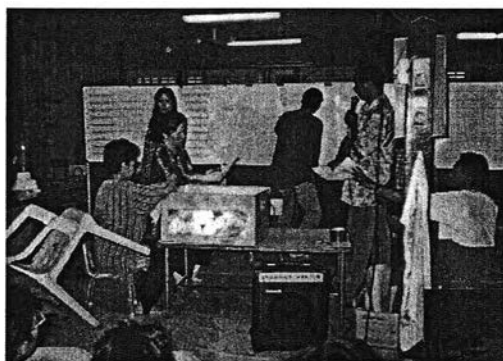
4.5 ความสัมพันธ์ของชุมชน

ความสัมพันธ์ของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชน ในเรื่องของการเข้าร่วมกิจกรรมด้านการพัฒนาชุมชนนั้น ชาวบ้านส่วนใหญ่เข้าร่วมกิจกรรมทำความสะอาดชุมชน ส่วนกิจกรรมงานรื่นเริงและพิธีทางศาสนา มีการช่วยเหลือกันดี ซึ่งกิจกรรมทางศาสนาที่ชาวบ้านเข้าร่วมมากที่สุด คือ งานทอดกฐินผ้าป่า และงานวันสงกรานต์ ซึ่งถือเป็นงานรื่นเริงประจำปี

นอกจากนี้ผู้วิจัยยังได้เข้าร่วมสังเกตการณ์ภายในชุมชน ดังจะเห็นได้จากเมื่อมีการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน พบว่าชาวชุมชนมีความสนใจ และให้ความร่วมมือเป็นอย่างมากในการลงคะแนนเลือกคณะกรรมการ ซึ่งเป็นภาพที่สะท้อนให้เห็นถึงการมีส่วนร่วมของชาวชุมชน ที่ส่งผลให้เกิดความเข้มแข็งภายในชุมชน



แผนภูมิที่ 4.5 แสดงการเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ภายในชุมชน



แผนภาพที่ 4.5 แสดงกิจกรรมภายในชุมชนและภายในศูนย์เด็กก่อนวัยเรียน

4.6 ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

ปัญหาที่เกิดขึ้นภายในชุมชนเป็นปัญหาที่ชาวบ้านในชุมชนประสบอยู่มากที่สุด คือ ความไม่มั่นคงทางด้านที่อยู่อาศัย จำนวน 151 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.1 เนื่องจากปัจจุบันชุมชน ได้อาศัยอยู่บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จากปัญหาความไม่มั่นคงดังกล่าว ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาในชุมชน คือปัญหาทางด้านกายภาพ เนื่องจากชำรุดทรุดโทรมและความแออัดของที่อยู่อาศัย และปัญหาที่ต่อมาก็คือ ปัญหาทางด้านอค์คิภย ระบบสาธารณูปโภคที่ไม่ดีและตามด้วยปัญหาทางด้านสังคม

จากลักษณะชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี ทำให้ครอบครัวมีลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว เพราะเนื่องจากเมื่อชาวชุมชนเติบโตขึ้น โดยส่วนใหญ่ไม่คิดขยายครอบครัวที่นี้ ทำให้ลักษณะความสัมพันธ์ในชุมชนเริ่มมีลักษณะของความเป็นเมืองมากขึ้น คือ เข้า-ทำงาน เย็น-กลับบ้าน

จึงรู้จักหรือพบปะกันเฉพาะในบริเวณใกล้บ้านเท่านั้น ไม่สนใจเรื่องของผู้อื่น การช่วยเหลือจะเกิดขึ้นเฉพาะในกลุ่มของตน หรือบ้านใกล้เคียงเท่านั้น



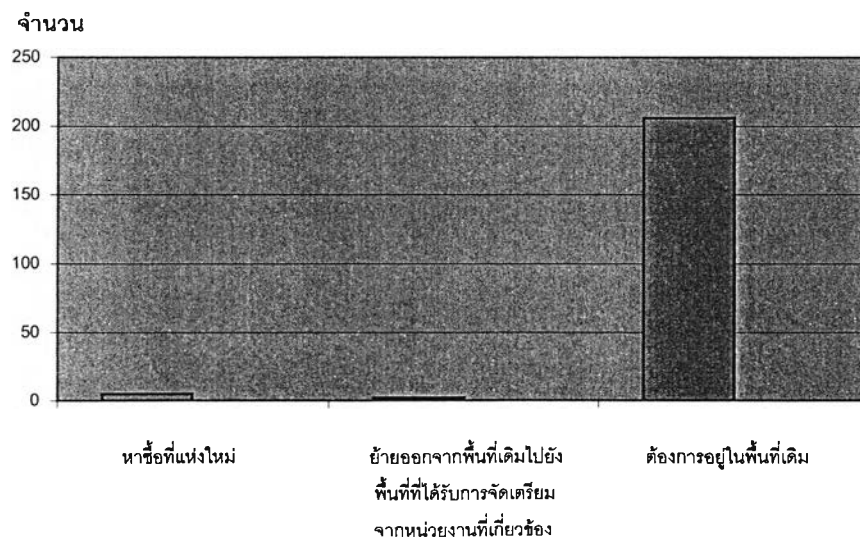
แผนภาพที่ 4.6 แสดงปัญหาสภาพแวดล้อมภายในชุมชน

3) ข้อมูลทางด้านโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย

4.7 ด้านโครงการ

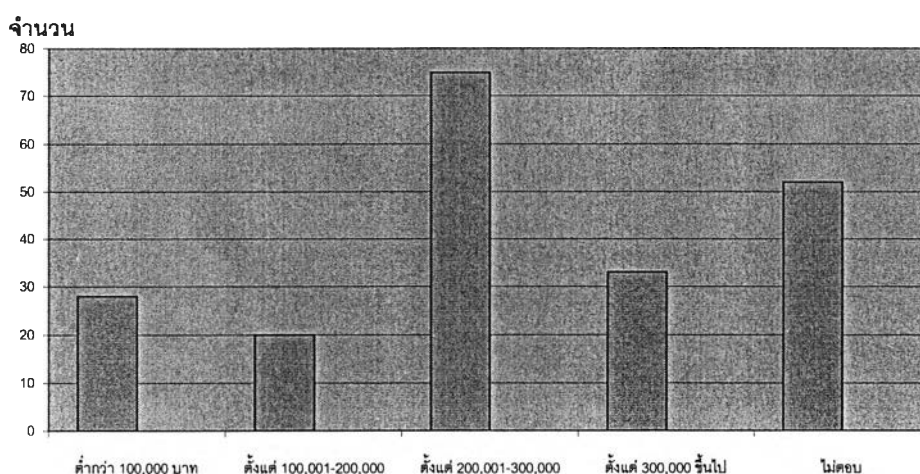
4.7.1 แนวโน้มทางด้านที่อยู่อาศัย

ความคาดหวังและความต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่คาดหวังว่า ต้องการอยู่ในพื้นที่เดิม จำนวน 206 หลังคาเรือน คิดเป็น 96.82 โดยส่วนใหญ่อยากให้มีการปรับปรุงสภาพให้ดีขึ้น จำนวน 134 ราย รองลงมาเป็นการเช่าอยู่ในระยะยาว 58 ราย ความต้องการรองลงมาคือ หาซื้อที่อยู่อื่น 5 ราย และมีเพียง 2 รายเท่านั้นที่ต้องการย้ายออกไปยังส่วนที่ได้รับการจัดเตรียมโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพราะมีความมั่นคงทางด้านอาชีพและรายได้ โดยการประกอบอาชีพไม่ได้มีความสัมพันธ์ต่อพื้นที่ หรือบริเวณใกล้เคียง



แผนภูมิที่ 4.7.1 แสดงความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัย

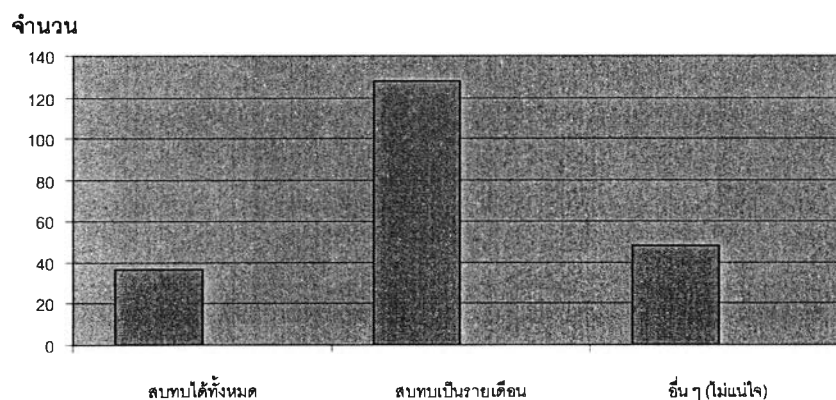
พบว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีงบประมาณในการสร้างบ้าน เป็นจำนวน 161 ราย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 75 ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีงบประมาณ ระหว่าง 200,001 – 300,000 บาท เป็นจำนวน 75 ราย คิดเป็นร้อยละ 36.06 ตั้งแต่ 300,000 บาทขึ้นไป เป็นจำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.87 ต่ำกว่า 100,000 บาท เป็นจำนวน 28 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.45 และตั้งแต่ 100,001-200,000 บาท เป็นจำนวน 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.62 และรองลงมาคือ ไม่แน่ใจแล้วแต่กรรมการ จำนวน 51 ราย คิดเป็นร้อยละ 24.52 ทั้งนี้มีผู้ที่ไม่สามารถชำระได้เพียง 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.48 งบประมาณเฉลี่ยในการสร้างบ้าน (จากผู้ให้ข้อมูล) คือ 213,975 บาท



แผนภูมิที่ 4.7.2 แสดงงบประมาณในการสร้างบ้าน

4.7.3 การจ่ายเงินสมทบก่อนการปลูกสร้าง(เงินดาวน์)

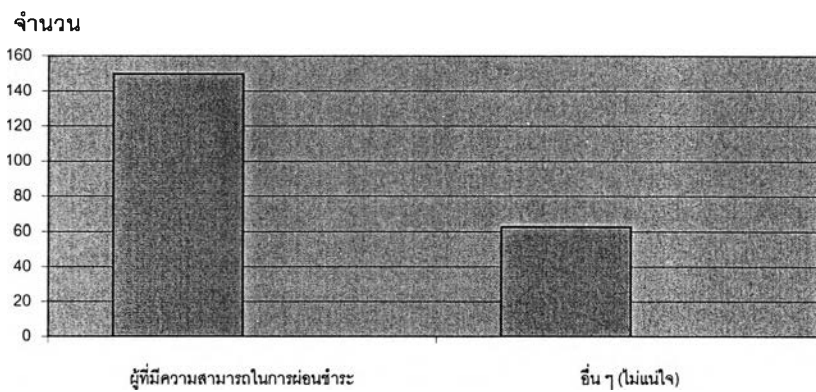
การสมทบเงินก่อนการปลูกสร้างผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่สามารถสมทบได้โดยจ่ายเป็นรายเดือน จำนวน 128 ราย คิดเป็นร้อยละ 60.09 รองลงมาคือ ไม่แน่ใจว่าจะชำระในลักษณะใด จำนวน 48 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.54 และมีจำนวนน้อยที่สุดที่สามารถสมทบได้ทั้งหมด คือมีจำนวน 37 ราย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 17.37



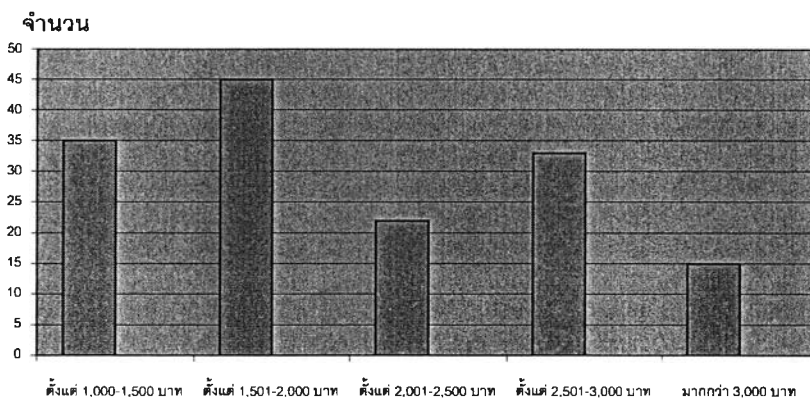
แผนภูมิที่ 4.7.3 แสดงวิธีการจ่ายเงินสมทบก่อนการปลูกสร้าง (เงินทำสัญญา)

4.7.4 ความสามารถในการผ่อนค้ำบ้านโดยการผ่อนชำระได้เป็นรายเดือน

จากผู้ให้ข้อมูลจำนวน 213 ราย ปรากฏว่าส่วนใหญ่สามารถผ่อนชำระได้ เป็นจำนวน 150 ราย คิดเป็นร้อยละ 70.42 โดยสามารถผ่อนชำระ ตั้งแต่ 1,000-1,500 บาท/เดือน จำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.43 ตั้งแต่ 1,501-2,000 บาท/เดือน จำนวน 45 ราย คิดเป็นร้อยละ 21.13 ตั้งแต่ 2,001-2,500 บาท/เดือน จำนวน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.33 ตั้งแต่ 2,501-3,000 บาท/เดือน จำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.49 และตั้งแต่ 3,000 บาท/เดือน เป็นจำนวน 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 7.04 รองลงมาผู้ให้ข้อมูลมีความไม่แน่ใจว่าจะสามารถผ่อนชำระเงินค้ำบ้านได้เดือนละเท่าไร เนื่องจากจากรายได้ที่ไม่แน่นอน เป็นจำนวน 63 ราย คิดเป็นร้อยละ 29.58 ความสามารถในการผ่อนค้ำบ้านโดยเฉลี่ยเป็นรายเดือน คือ 2,052 บาท



แผนภูมิที่ 4.7.4ก แสดงความสามารถในการผ่อนชำระได้เป็นรายเดือน



แผนภูมิที่ 4.7.4ข แสดงความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยในการผ่อนชำระเป็นรายเดือน



ปัญหาและความต้องการในการพัฒนาพื้นที่

4.8 ปัญหาและความต้องการในการพัฒนาพื้นที่จากเจ้าของที่ดิน (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)

1) นโยบายการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในปัจจุบัน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารรายใหญ่รายหนึ่งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คล้ายคลึงกับที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์ หรือที่ดินของกรมการศาสนา แต่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีลักษณะพิเศษที่แตกต่าง คือไม่สามารถขายหรือจำหน่ายที่ดินได้ หากจำเป็นต้องกระทำต้องได้รับพระบรมราชานุญาต เพราะเจ้าของที่ดินคือพระมหากษัตริย์ การจัดการรายได้จากสินทรัพย์ดังกล่าวจึงอยู่ในรูปของการจัดให้เช่าในราคาที่ค่อนข้างต่ำ ลักษณะการเช่าเป็นเวลาหลายปีและเป็นการสืบทอดการเช่า(มรดกการเช่า) สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้วางแนวทางการพัฒนาที่ดินที่ถูกจัดให้เป็นชุมชนแออัด โดยมีแผนการดำเนินงานดังนี้

- แผนการพัฒนาที่ดิน

ในปัจจุบันที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ หลายแห่งอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรมจึงมีนโยบายที่จะเข้าไปดำเนินการพัฒนา โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือ ดำเนินการพัฒนาและให้ความช่วยเหลือผู้ที่เช่าอยู่ในพื้นที่ในด้านต่าง ๆ เช่น ในบริเวณที่อยู่อาศัยไม่มีมาตรฐาน ขาดบริการขั้นพื้นฐาน และด้านความปลอดภัย ทั้งนี้ในการพัฒนาดังกล่าวสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะดำเนินการให้ผู้อยู่อาศัยหรือผู้เช่า ได้รับความเดือดร้อนน้อยที่สุดแต่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนามากที่สุด และในการดำเนินงาน จึงจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือและประสานงานจากภายนอกทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชน เช่น การเคหะแห่งชาติและองค์กรพัฒนาเอกชน

นอกจากนี้ยังมีแนวคิดที่จะให้ผู้อาศัยได้เข้าร่วมในการพัฒนาดังกล่าวด้วย โดยการกระตุ้นรุกเร็ว ตลอดจนชักนำให้ผู้อยู่อาศัยเห็นความจำเป็น และต้องการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ที่ตนอาศัย เพื่อให้เกิดการยอมรับและให้ความร่วมมือในการพัฒนา โดยชี้ให้เห็นผลประโยชน์ที่จะได้รับในระยะยาว ส่งเสริมให้ชุมชนช่วยเหลือและพึ่งตนเอง โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะเป็นผู้ให้ความช่วยเหลือและสนับสนุน ตลอดจนเสนอแนวทางที่เหมาะสมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์แก่ชุมชนและสังคมต่อไป

นอกเหนือจากการพัฒนาชุมชนทางด้านที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่ดีแล้วนั้น ในอีกด้านหนึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต้องได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนานั้น ๆ ด้วย โดยยึดหลักการการได้ประโยชน์สูงสุดทั้งต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และต่อส่วนรวม ทั้งนี้รายได้ส่วนหนึ่งจะนำไปช่วยเหลือผู้อยู่อาศัย โดยจัดตั้งเป็นกองทุนซึ่งอาจดำเนินการโดยสหกรณ์หรือกลุ่มนิติบุคคลที่จัดตั้งโดยผู้อยู่อาศัย

- แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
การดำเนินงาน

1. การประสานความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้อยู่อาศัยในชุมชน
2. เน้นบทบาทของชุมชนให้มีส่วนร่วมในการพัฒนา
3. พิจารณานำหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัยในพื้นที่กับเจ้าของที่ดินซึ่งคือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เข้ามาประยุกต์ใช้ตามความเหมาะสม และได้ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิในที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ ซึ่งได้กำหนดไว้ 2 รูปแบบ คือ

3.1) จัดหาที่ดินที่มีขนาดและทำเลที่เหมาะสมบริเวณหนึ่ง เพื่อจัดเป็นที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ จากนั้นทำการย้ายคนจากที่ดินแปลงอื่นๆ ที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ประสงค์จะดำเนินการพัฒนา ให้มาอาศัยในที่ดินที่ได้จัดไว้ดังกล่าว ซึ่งในที่ดินแปลงนี้จะจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์ (การแลกที่ดิน)

3.2) ในพื้นที่แต่ละแปลงที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะดำเนินการพัฒนา อาจแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน แล้วทำการพัฒนาเป็นเชิงธุรกิจและเชิงอยู่อาศัย (การปันส่วนที่ดิน) ทั้งนี้ก็แปรเปลี่ยนตามความต้องการและปัจจัยต่าง ๆ ของโครงการ

4.8.1 ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ในปี พ.ศ.2524 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้มีนโยบายพัฒนาที่ดิน บริเวณนี้ และได้จัดตั้งคณะทำงานโครงการปรับปรุงที่ดินบริเวณบ่อนไก่ ซึ่งคณะทำงานประกอบด้วยประธานคณะกรรมการปรับปรุง หัวหน้ากองช่าง หัวหน้ากองอาคาร หัวหน้ากองที่ดิน หัวหน้ากองงานปรับปรุง หัวหน้ากฎหมาย และเลขานุการนโยบายพัฒนาที่ดินดังกล่าว โดยมีโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นที่จะก่อสร้างใหม่ และจ่ายค่าขนย้ายให้แก่ผู้เช่าที่ยอมสละสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ ในกรณีที่มีสิทธิเช่ารวมด้วยกัน จำนวน 5 ราย ขึ้นไปสามารถรวมตัวกันสร้างอาคารได้ โดยผู้เช่าสามารถจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารเองได้

ต่อมาสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้เจรจาและดำเนินการตามกฎหมายให้ รื้อย้ายผู้บุกรุกออกจากพื้นที่ เพื่อเตรียมพื้นที่ว่างและก่อสร้างอาคาร แต่พื้นที่ดังกล่าวสามารถ ดำเนินโครงการและสร้างอาคารได้เพียงบางส่วน เพราะอาคารบางส่วนไม่สามารถสร้างได้ เนื่องจากอยู่ในแนวเขตทางด่วนสายดินแดง – ท่าเรือ และทางพิเศษระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชน² ใน ปัจจุบันจะเห็นได้ว่าภายในพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่มีอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 1 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 5 ห้อง และตลาดสดปัจจุบันได้สร้างเป็นห้องแถวตลอดแนวบนถนนหน้าชุมชน

ปลายปี พ.ศ.2523 – 2524 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ให้การเคหะแห่งชาติ ซึ่งผู้ว่าการเคหะแห่งชาติในขณะนั้น คือ นายดำรงค์ สัทธพิพัฒน์ ได้เสนอให้ชาวชุมชนไป อยู่ในชุมชนสร้างใหม่ของการเคหะแห่งชาติ ที่โครงการทุ่งสองห้อง ลาดกระบัง ธนบุรี – ปากท่อ แต่ชาวบ้านไม่ยอมเพราะมีเหตุผลว่าห่างไกลจากแหล่งประกอบอาชีพ ชาวบ้านจึงอาศัยอยู่ในที่ บุกรุกเรื่อยมา กระทั่งปัจจุบันจะเห็นได้ว่า บริเวณพื้นที่บ่อนไก่พัฒนายังคงไม่มีการใช้ที่ดินให้เกิด ประสิทธิภาพทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมกายภาพ ทั้งที่บริเวณนี้เป็นเขตเมืองชั้น ในที่มีความสำคัญ

4.8.2 ความต้องการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อพื้นที่ศึกษา

พื้นที่บ่อนไก่ บริเวณตลาดคลองเตย ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่เขตปทุมวันนั้น นับเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงทางด้านเศรษฐกิจ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้เป็นย่านการค้าเก่า และเป็นบริเวณที่ได้รับการบริการจากโครงการทางด่วนพิเศษชั้นที่ 2 และโครงการรถไฟฟ้า จากความได้เปรียบของที่ตั้งดังกล่าว กอปรกับพื้นที่เป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ซึ่งในขณะนั้นยังเป็นพื้นที่ว่างเปล่า จึงได้มีชุมชนเข้ามาอาศัยอยู่บนพื้นที่โดยไม่ได้รับอนุญาต(บุกรุก)เป็นเวลานาน และชุมชนได้ขยายเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดยขาดระเบียบเนื่องจากเข้ามาจับจองพื้นที่กันเอง การปล่อยปละละเลยทำให้เกิดความทรุดโทรมทางด้านกายภาพและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันเจ้าของที่ดินทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีความต้องการพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์ มีการปรับปรุงให้มีการใช้ที่ดินอย่างเกิดประสิทธิภาพ กล่าวคือ ต้องการพื้นที่ในการพัฒนาทางด้านธุรกิจ เพื่อให้สอดคล้องกับความเจริญของกรุงเทพมหานคร แต่ก็พบว่าไม่สามารถทำได้เพราะชาวชุมชน

² เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกา “...ห้ามก่อสร้างอาคารใด ๆ ในแนวเขต ทางด่วนสาย ดินแดง – ท่าเรือ และทางพิเศษระบบรถไฟฟ้า....”

ที่อยู่อาศัยมาเป็นเวลานานไม่ยอมย้ายออกจากพื้นที่ เกิดการต่อต้านและเสนอข้อเรียกร้องในการขอสิทธิเช่าอยู่ในพื้นที่เดิม

อย่างไรก็ตาม ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่สามารถให้ชาวชุมชนเช่าที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยได้ทั้งหมด เนื่องจากพื้นที่ด้านหน้าชุมชนซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ 5 ชั้นได้มีผู้เช่าทำประโยชน์อยู่เดิมและสัญญาในการเช่าที่ดิน ยังมีผลต่อเนื่องอีกหลายปี การบอกเลิกสัญญา หรือรื้อย้ายอาคารจึงเป็นไปได้ยาก และคณะกรรมการชุมชนควรคำนึงถึงสิทธิและความรู้สึกของเจ้าของอาคารพาณิชย์เนื่องจากเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนเช่นกัน

ประการที่สอง นโยบายในการพัฒนาชุมชนของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในปัจจุบันนั้น การปรับปรุงการใช้ประโยชน์บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะใช้ระบบการจัดรูปแบบที่ดินในเมืองและการแบ่งปันการใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเหมาะสมมาใช้ โดยมีรูปธรรมที่ได้ดำเนินการไปแล้ว คือ โครงการพลับพลา และโครงการไฟสิงห์โต ซึ่งใช้วิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) หรือเรียกว่า การแบ่งปันส่วนที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างสันติ มาเป็นหลักในการดำเนินงาน

ประการที่สาม ทางกองโครงการพิเศษ มีความเห็นว่า ทางเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย น่าจะมีหลายทาง เพื่อให้เกิดความหลากหลายและคำนึงถึงหลักการอยู่ร่วมบนผืนแผ่นดินเดียวกัน อันจะนำไปสู่การพัฒนาาร่วมกัน บนความเข้าใจและความร่วมมือที่ดีต่อไป โดยในเบื้องต้นกองโครงการพิเศษมีข้อเสนอให้ทางชุมชนนำไปพิจารณา 4 ทางเลือก คือ

1. ให้ทางชุมชนแบ่งพื้นที่ดินให้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวนครึ่งหนึ่งของพื้นที่ทั้งหมด
2. ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะแบ่งพื้นที่ให้ชาวชุมชนจำนวนหนึ่ง เพื่อการก่อสร้างอาคารสูง(แบบโครงการคลองไฟสิงห์โต) แล้วจัดให้ชาวบ้านเช่าอยู่อาศัยโดยมีวิธีการ 2 รูปแบบ คือ
 - 1) ให้ชาวชุมชนเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างอาคารทั้งหมดแล้วบริหารจัดการเอง (รวมถึงเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารและการดูแลรักษา)

- 2) ให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ก่อสร้างอาคารให้ทั้งหมด แล้วให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วม ในการบริหารอาคารที่อยู่อาศัย(แบบเดียวกับโครงการไผ่สิงห์โต)
3. ให้ชาวชุมชนย้ายไปอยู่อาศัยในที่ดินแห่งอื่น โดยมีวิธีการให้เลือก 2 รูปแบบ คือ
 - 1) ให้ชุมชนรวมตัวกันจัดซื้อที่ดินเป็นของตนเอง
 - 2) ให้ชุมชนย้ายไปอาศัยบนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตพื้นที่ชานเมืองทั้งนี้ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะช่วยจ่ายค่ารั้อถอนให้

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีความต้องการพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์ โดยการปรับปรุงให้มีการใช้ที่ดินอย่างเกิดประสิทธิภาพ เพื่อสอดคล้องกับความเจริญของกรุงเทพมหานคร แต่ยังคงตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาชุมชนแออัด เพื่อให้ประชาชนมีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งทางด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ ความมั่นคงในการอยู่อาศัย เพื่อให้เป็นการใช้ที่ดินที่เกิดประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เองโดยสามารถดำเนินควบคู่ไปได้²

4.9 ปัญหาและความต้องการในการพัฒนาพื้นที่(ชาวชุมชน)

4.9.1 ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

เนื่องจากพื้นที่ดินในระยะแรกเป็นพื้นที่ว่างเปล่า และตั้งอยู่ในพื้นที่เมือง ที่มีความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน ทำให้ผู้ด้อยโอกาสมีทางเลือกในการประกอบอาชีพได้มากขึ้น อีกทั้งไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายและการเข้ามาอยู่อาศัยก็ไม่มีผู้คอยดูแลควบคุม จึงมีผู้เข้ามาอยู่อาศัยอย่างกระจัดกระจายเป็นจำนวนมาก ขาดความเป็นระเบียบ เพราะต่างคนต่างสร้าง ไม่มีรูปแบบและการวางแผน กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมในปัจจุบันที่ได้กลายเป็นสาเหตุสำคัญของปัญหาอื่น ๆ เช่นปัญหาความแออัดในที่อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากค่าเฉลี่ยของจำนวนหลังคาเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่ คือ 39.75 หน่วย ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่แออัดมาก กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ง่ายแก่การหลบซ่อน

² สัมภาษณ์ คุณปัญญา สวัสดิ์ชีวิน หัวหน้ากองโครงการพิเศษ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 17 มกราคม พ.ศ.2544

ของผู้ประกอบการผิดกฎหมาย ส่งผลให้เกิดปัญหาทางด้านสังคม เกิดความไม่มั่นคงในชีวิตและทรัพย์สินสำหรับทั้งผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชน และส่งผลกระทบต่อพื้นที่เมืองโดยรอบ

แท้ที่จริงแล้วปัญหาที่เกิดขึ้นต่าง ๆ ในชุมชนนั้นมีสาเหตุสำคัญมาจากปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย³ เพราะส่งผลให้ชาวบ้านไม่ต้องการที่จะปรับปรุงซ่อมแซมที่พักอาศัยของตนเอง ลักษณะการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยจึงเป็นลักษณะปลูกสร้างแบบชั่วคราว และใช้วัสดุราคาถูก เนื่องจากกลัวถูกรื้อย้าย ไม่สามารถเสียค่าใช้จ่ายโดยเปล่าประโยชน์ เพราะผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายได้ที่ไม่มั่นคง และการที่จะไปหาที่อยู่อาศัยที่เป็นสัดส่วนและถูกสุขลักษณะจึงไม่สะดวก เพราะมีราคาแพงและห่างไกลจากที่ทำกิน

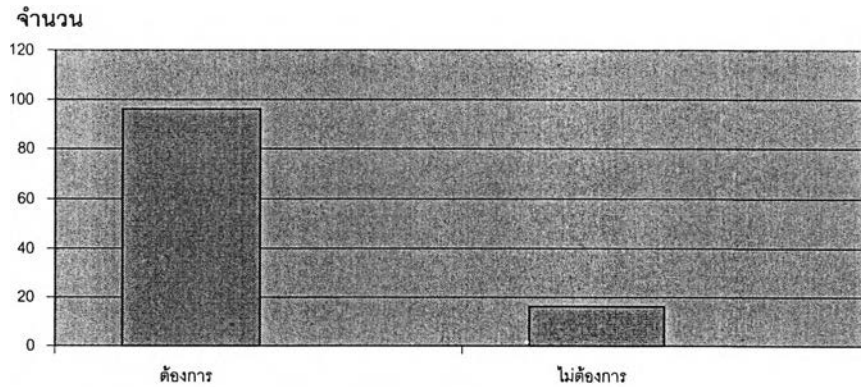
4.9.2 ความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

พบว่าชาวชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อมีความต้องการที่จะอาศัยอยู่ในพื้นที่เดิมเนื่องจากอยู่ใกล้กับแหล่งอาชีพ เช่น ชาวบ้านที่ประกอบอาชีพ เป็นผู้ใช้แรงงาน หาบเร่ แผงลอย ซึ่งส่วนใหญ่ค้าขายบริเวณภายในชุมชน ตลาดทรัพย์สิน สวนลุมพินี สีลม สามย่าน และตลาดคลองเตย จึงอยากอยู่ใกล้แหล่งทำมาหากิน มากกว่าย้ายไปอยู่ที่อื่นเพราะต้องเสียค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางมาประกอบอาชีพ อีกทั้งสถานที่ศึกษาของบุตรหลานก็อยู่ในย่านเดียวกันนี้ด้วย และจากเหตุผลดังกล่าวจึงพบว่า ชาวชุมชนส่วนใหญ่ (มากกว่า 90%) มีความต้องการเป็นอย่างมากที่จะพัฒนาและปรับปรุงชุมชน โดยขอเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทั้งผืนเพื่อจัดสรรและปรับปรุงพัฒนาให้ชาวชุมชนได้อยู่อาศัย ซึ่งถ้าทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อนุมัติให้เช่าที่ดินชาวชุมชนก็จะเกิดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย สามารถประกอบอาชีพเพื่อครอบครัวและมีโอกาสในด้านต่าง ๆ ทางสังคมได้ทัดเทียมผู้อื่น

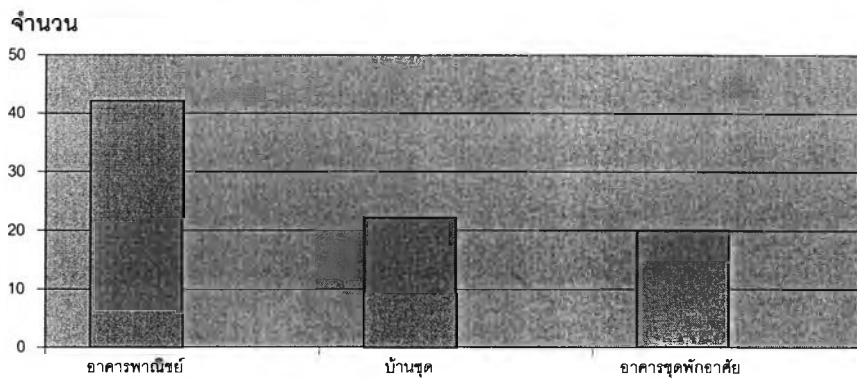
ความต้องการในรูปแบบของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่แล้วอย่างไรก็ได้ เพียงให้ดีขึ้นกว่าเดิมเป็นจำนวน 101 ราย คิดเป็นร้อยละ 47.42 รองลงมาต้องการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่จำนวน 96 ราย คิดเป็นร้อยละ 45.07 โดยเป็นอาคารพาณิชย์ จำนวน 42 ราย คิดเป็น 19.72 เป็นบ้านชุด(townhouse) จำนวน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.33 เป็นห้องชุดพักอาศัย(flat) จำนวน 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.39 และให้มีการปรับปรุงในส่วนกายภาพ โครงสร้างพื้นฐาน

³ ข้อมูลที่ได้จากการเข้าสังเกตการณ์ในชุมชน และ สัมภาษณ์ คุณสังวาลย์ บุญส่ง ซึ่งเป็นผู้นำในการพัฒนาชุมชน และสัมภาษณ์ประชากรในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

(infrastructure) จำนวน 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.63 และมีเพียง 16 ราย หรือ คิดเป็นร้อยละ 7.51 ที่ไม่ต้องการให้มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าของบ้านที่อยู่อาศัยภายนอกชุมชน แต่ให้ผู้อื่นเช่าบ้าน



แผนภูมิที่ 4.9.2ก แสดงความต้องการในการบูรณะชุมชน



แผนภูมิที่ 4.9.2ข แสดงรูปแบบความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัย

สำหรับแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นผู้ให้ข้อมูล จำนวน 213 ราย ส่วนใหญ่อย่างไรก็ได้ จำนวน 73 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.27 รองลงมาคือ อยากให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง(ภาคเอกชน) เป็นผู้จัดทำโครงการ จำนวน 52 ราย คิดเป็นร้อยละ 24.41 รองลงมาคือให้ชาวชุมชนและคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการเอง จำนวน 32 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.02 เป็นที่น่าสังเกตว่าชาวชุมชนที่อยากให้ รัฐบาลร่วมกับการเคหะแห่งชาติ หรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ร่วมกับการเคหะแห่งชาติ หรือชุมชนร่วมกับการเคหะแห่งชาติ มีจำนวนเพียง 9 ราย 8 ราย และ 2 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 4.23 ร้อยละ 3.76 และร้อยละ 0.94 ตามลำดับ

4.10 ความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่ด้วยวิธีการปันส่วนที่ดิน

จากปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยของชาวชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ได้ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา จึงทำให้เกิดการรวมกลุ่มกันจัดตั้งเป็นชุมชน และมีแนวทางการพัฒนาชุมชนในอนาคตด้วยการยื่นเสนอขอเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แม้ว่าจะยังไม่ได้รับคำตอบแต่ชาวชุมชนก็ได้มีการเตรียมตัวในการพัฒนาพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่นี้และบริเวณโดยรอบมีความสำคัญต่อชาวชุมชน ในการประกอบอาชีพ การศึกษาและการใช้ชีวิตประจำวัน รวมถึงชาวชุมชนก็เป็นแรงงานที่มีความสำคัญในการพัฒนาพื้นที่เมืองเพราะแรงงานส่วนใหญ่เป็นแรงงานในส่วนที่ไม่เป็นทางการ (Informal sector) คือ ผู้ที่มีรายได้น้อยเหมือนโครงหลักในส่วนแรงงานด้านการผลิตของประเทศ เป็นแรงงานที่มีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นแรงงานที่มีอยู่ในทุกหนทุกแห่ง ซึ่งคนส่วนมากยังมีความต้องการแรงงานเหล่านี้ดังนั้นแรงงานเหล่านี้มีความจำเป็นในการเข้าถึงแหล่งงาน เช่น ตลาด และการได้รับการบริการสาธารณะ การผลักดันผู้มีรายได้น้อยออกจากพื้นที่เมืองอันเนื่องจากราคาที่ดินที่มีค่าสูงขึ้น ไปสู่พื้นที่รอบนอกที่ห่างไกลออกไปนั้น ถือเป็นการทำลายเครือข่ายความสัมพันธ์ทางสังคม (social fabric) ทั้งยังเป็น การเพิ่มความแตกต่างระหว่างคนรวยและคนจน แม้ว่าจะมีสิ่งกระตุ้นและการลงทุนในการสร้างงานในด้านต่าง ๆ เพื่อรองรับที่อยู่อาศัยใหม่ที่ห่างไกลพื้นที่เมืองออกไป แต่ก็ประสบความล้มเหลว เพราะจำนวนขนาดใหญ่ของผู้ที่มีรายได้น้อยทำงานอยู่ในภาคที่ไม่เป็นทางการ (Informal sector)⁴

4.10.1 ศักยภาพของชุมชนในการพัฒนาพื้นที่

ภายหลังเมื่อได้มีการเสนอเช่าที่ดินไปแล้วนั้น ชุมชนได้จัดกิจกรรมต่าง ๆ มากมาย นอกเหนือจากกิจกรรมพัฒนาชุมชนและการดูแลความเรียบร้อยภายในชุมชนแล้ว ชุมชนเองยังได้มีการเตรียมความพร้อมดังนี้

⁴ For a description of the 'informal sector' of the urban economy of developing countries, see for example Friedman, J. and Sullivan, F., *The Absorption of Labor in the Urban Economy: The Case of Developing Countries*, unpublished manuscript, School of Architecture and Urban Planning, University of California, Los Angeles, October, 1972; see also Oshima, H. T., "Labor Force Explosion and the Labor Intensive Sector in Asian Growth", *Economic Development and Cultural Change*, Vol. 19, No. 2 January 1971, pp. 161-183; and Singer, H. W., "A New Approach to the Problems of the Dual Society in Developing Countries", *International Social Development Review*, No. 3, 1971, pp. 23-31

4.10.2 ความพร้อมของชุมชนในการพัฒนา⁵

1) ผู้นำชุมชน

ผู้นำชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ มีความสามารถในด้านการรวมกลุ่ม/องค์กรของชุมชน ด้านการวางแผนงานต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับสภาพปัญหาของชุมชน การร่วมกันแก้ไขปัญห และตัดสินใจภายในชุมชน การจัดสรรงบประมาณ การประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการบริหารงานในด้านต่าง ๆ ที่ทำให้ชุมชนเกิดความเข้มแข็งพอควร ที่สามารถนำไปสู่ความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่

2) การรวมกลุ่ม/องค์กรชุมชน

จากการศึกษาชุมชนพบว่า คณะกรรมการชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ มีความสามารถในการรวมกลุ่ม/องค์กรชุมชน โดยการจัดตั้งกลุ่มต่าง ๆ ภายในชุมชน ส่วนหนึ่งเพื่อแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นภายในชุมชน เช่น

- กลุ่มออมทรัพย์ เป็นการรวมกลุ่มเพื่อเป็นทุนสมทบก่อนการปลูกสร้างบ้านในระยะแรก โดยมีเงินทุนที่จะใช้เป็นงบประมาณในการรื้อย้ายและเป็นเงินสมทบก่อนการปลูกสร้าง นอกจากนี้ยังเป็นทุนสำรองในการประกอบอาชีพอีกด้วย และต่อมาได้พัฒนาเป็นสหกรณ์เครดิตยูเนียน มีรูปแบบ มีโครงสร้างกลุ่มที่ชัดเจนขึ้น มีการปรับปรุงและพัฒนากลุ่ม
- กลุ่มเยาวชน จัดตั้งขึ้นเพื่อป้องกันปัญหายาเสพติด เพื่อให้เด็กและเยาวชนหันมาใช้เวลาให้เกิดประโยชน์
- กลุ่มคณะกรรมการชุมชน เพื่อประสานงานกับหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนในการพัฒนาและปรับปรุงชุมชน อีกทั้งยังเป็นกลุ่มที่ทำงานเพื่อเคลื่อนไหวยในการเจรจาต่อรองขอเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กในชุมชน เพื่อช่วยเหลือผู้ปกครองที่มีรายได้น้อย แต่มีบุตรหลานที่จะต้องฝากเลี้ยงดูแล และพัฒนาการก่อนวัยเรียน ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้ชาวบ้านที่ออกไปค้าขาย/รับจ้าง ได้นำบุตร-หลานมาฝากเลี้ยง และผู้ปกครองจะได้มีเวลาในการทำมาหากินมากขึ้น

3) การติดต่อประสานงานภายนอก

คณะกรรมการชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ได้มีการประสานงานกับหน่วยงานภายนอกตลอดเวลา โดยในส่วนของชุมชนด้วยตนเองมีการประสานเครือข่ายระดับเขต ระดับจังหวัด ระดับภาค

⁵ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 5

และระดับประเทศ ส่วนในระดับหน่วยงานภายนอกได้มีการติดต่อประสานงานหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อแก้ไขปัญหาของชุมชน เช่น การป้องกันและแก้ไขปัญหาเสพติด การพัฒนาสิ่งแวดล้อมภายในชุมชน เป็นต้น จึงถือได้ว่าชุมชนมีความเข้มแข็งระดับหนึ่ง ที่จะเอื้อประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่/ที่อยู่อาศัย

- 4) หน่วยงาน/องค์กรที่จะให้การสนับสนุน
 - การเคหะแห่งชาติ ได้ให้การสนับสนุนด้านการพัฒนาที่ดินในเบื้องต้น เช่นการปรับผังบริเวณ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ
 - สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง มูลนิธิศุภนิมิตแห่งประเทศไทยและมูลนิธิดวงประทีป การให้คำปรึกษาในการจัดทำโครงการ
 - กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตประทุมวัน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ
 - มูลนิธิพัฒนาที่อยู่อาศัย สมาคมร่วมกันสร้าง ศูนย์ฝึกอบรมคนจนเมือง สถาบันสิ่งแวดล้อมไทย โครงการจัดการสิ่งแวดล้อมชุมชนเมือง(DANCED) และโครงการไลฟ์ ให้คำปรึกษาโครงการสร้างที่อยู่อาศัย
 - ชุมชนสหกรณ์เครดิตยูเนียนแห่งประเทศไทย ชุมชนสหกรณ์เคหะสถานชุมชนเมืองแห่งประเทศไทย เป็นองค์กรที่ให้ความร่วมมือด้านระบบบัญชี การเงินตรวจสอบ ความถูกต้อง กลั่นกรองความโปร่งใส

4.10.3 การประเมินความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการ

ความเป็นไปได้ของชุมชน

1) รูปแบบโครงการในการพัฒนา

จากที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามความต้องการของชาวชุมชน คือจัดทำโครงการอย่างไรก็ได้ ทั้งนี้เนื่องจากชาวชุมชนเข้าใจปัญหาทางด้านความหนาแน่นของครัวเรือนและในการใช้ที่ดินในส่วนของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพียงแต่ต้องการอยู่อาศัยในพื้นที่เดิม(จากเหตุผลที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น) และสามารถประกอบอาชีพอยู่ได้ตามความเหมาะสม แต่ถ้าสามารถเลือกรูปแบบได้ ชาวชุมชนส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารพาณิชย์ รองลงมาคือ บ้านแถว(town house) และห้องเช่า(flat)

2) การจัดการโครงการ

ลักษณะการก่อสร้างอาคารพักอาศัยจากการสัมภาษณ์ชาวชุมชนส่วนใหญ่เน้นอยากให้มีการจัดทำอย่างไรก็ได้ ทั้งนี้เนื่องจากผู้อยู่อาศัยต้องการมีสภาพชีวิตทางกายภาพที่ดีขึ้น หรือจัดทำโดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และชุมชนเองสามารถร่วม

ช่วยในส่วนของกรเป็นแรงงานรับจ้างในการก่อสร้าง เพราะชาวชุมชนบางส่วนมีอาชีพในการรับจ้างทั่วไป และรับเหมาก่อสร้าง เพราะสามารถจ้างได้ในราคาที่ถูก(อ้างชุมชนร่วมกันสร้าง)

3) งบประมาณในการจัดการโครงการ

ในด้านงบประมาณหากไม่ได้รับความช่วยเหลือจากแหล่งทุน จะมีความเป็นไปได้น้อย เนื่องจากความพร้อมของชาวบ้านในแต่ละครอบครัวที่ยังมีภาระค่าใช้จ่ายที่ไม่เพียงพอกับรายได้ และบางรายยังมีภาระหนี้สินอยู่ แต่รายได้เฉลี่ยของครอบครัวภายในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่สูงกว่ารายได้เฉลี่ยของพื้นที่ชุมชนอื่น ดังนั้นภาพรวมของความพร้อมทางด้านเศรษฐกิจในการสร้างที่อยู่อาศัยก็มีความเป็นไปได้อยู่บ้าง

4.10.4 ความพร้อมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1) สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์(เจ้าของที่ดิน)⁶

แม้ว่าทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นเจ้าของที่ดินที่ชาวชุมชนอาศัยอยู่ ยังไม่ได้ตัดสินใจในการขอเช่าที่ดิน แต่ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก็ให้ความสนใจในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ก็ยังมีปัญหาบางประการ ที่สืบเนื่องมาจาก

- สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีแผนและโครงการที่จะทำการพัฒนาที่ดินในบริเวณดังกล่าวไว้แล้ว และได้ปฏิบัติไปบ้างแล้ว เช่น การรื้อย้ายร้านค้าข้างทางออกเพื่อเป็นการเปิดพื้นที่ โดยจะทำการสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นให้แก่ผู้ที่ถูกรื้อย้ายแผนดังกล่าวได้เตรียมการก่อสร้าง แต่ถูกชะงักเนื่องจากการก่อสร้างรถไฟฟ้าเวอริน และต่อมาได้มีชาวบ้านเข้ามาอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทำให้แผนดังกล่าวหยุดลง
- ภายในพื้นที่ที่ชาวชุมชนอาศัยอยู่ และขอเช่าเพื่อทำโครงการ ได้มีสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อยู่ส่วนหนึ่ง คือ อาคารพาณิชย์(ตึกขายยา) ที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ปลูกสร้างและให้เช่า
- สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ย้ายชาวตลาดที่ถูกรื้อย้ายจากสะพานดำเข้ามาทำการค้าขายชั่วคราว บริเวณถนนของชุมชนประมาณ 10 ราย ในปัจจุบันได้กลายเป็นตลาดของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ภายในชุมชน และมีผู้ค้าขายประมาณ 100 ราย ปัจจุบันได้มีการซ่อมแซมเป็นสิ่งปลูกสร้างคอนกรีตถาวร อีกทั้งยังมีการแบ่งห้องให้เช่าอีกด้วย โดยทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้เก็บค่าเช่าในพื้นที่ส่วนดังกล่าว

⁶ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 2

จากเหตุผลที่ได้กล่าวมาข้างต้น จึงทำให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ยังไม่ตัดสินใจที่จะให้ชาวชุมชนเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของชาวชุมชน



แผนผังที่ 4.10.4 แสดงพื้นที่โครงการปัจจุบันที่แล้วเสร็จภายในชุมชนของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

2) หน่วยงานอื่น ๆ

โดยส่วนใหญ่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่เป็นหน่วยงานหลัก เช่น สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (พชม.) ที่ให้ความช่วยเหลือในด้านการเงินเพื่อเป็นเงินกู้ในการสร้างอาคาร ยังต้องดูทางด้านความพร้อมของชุมชนในการชำระเงินสมทบก่อนการปลูกสร้างบ้าน และการพัฒนารายได้จากการประกอบอาชีพ เพื่อเป็นส่วนของการชำระคืนเงิน นั่นคือลักษณะของโครงการจะต้องไม่เป็นตัวทำลายอาชีพของคนในชุมชน เพราะนอกจากค่าใช้จ่ายของชาวชุมชนเองที่เป็นภาระหนักแล้ว ยังรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจที่วิกฤตที่เกิดขึ้นทั่วประเทศในขณะนี้ด้วย ดังนั้นจึงอาจส่งผลกระทบต่อ การชำระเงินคืนจากแหล่งกู้ยืม

สรุปภาพในการพัฒนาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดที่ได้จากการศึกษาพบว่า ลักษณะของโครงการน่าจะอยู่ในรูปแบบของการรื้อและสร้างใหม่ในพื้นที่ดินเดิม ทั้งนี้เนื่องจาก

- 1) ชาวชุมชนมีความต้องการพัฒนาปรับปรุงชุมชนให้เหมาะกับการอยู่อาศัย เพราะส่งผลกระทบต่อพื้นที่เมืองโดยรอบและลักษณะการใช้พื้นที่ดินที่ขาดประสิทธิภาพ
- 2) จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาพบว่า ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อมีความสัมพันธ์กับพื้นที่เมืองโดยรอบ(Urban Frabric) โดยเฉพาะความต้องการอยู่ในพื้นที่เดิม เพราะใกล้แหล่งงาน
- 3) ชาวชุมชนได้มีการเตรียมตัวในระดับหนึ่ง

ดังนั้นชาวชุมชนจึงมีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่ผืนดังกล่าวเพื่อทำการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยให้เพียงพอแก่ชาวชุมชนทั้งหมด แต่ทั้งนี้ไม่สามารถทำได้เนื่องจาก ยังคงมีสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อยู่ในพื้นที่บางส่วน ดังนั้นโครงการจึงควรอยู่ในรูปแบบของการปันส่วนที่ดิน(Land Sharing) เพื่อให้เกิดความเป็นไปได้ต่อโครงการมากที่สุด เพราะมีเงื่อนไขที่ว่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาทางด้านธุรกิจ ทั้งนี้เนื่องจากทำเลที่ตั้งชุมชนอยู่ในย่านเศรษฐกิจหลักของพื้นที่เมือง และส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องน้อยที่สุด

และเนื่องจากจำนวนครัวเรือนที่อยู่อาศัยและประชากรภายในชุมชนมีจำนวนมาก จึงควรใช้วิธีการจัดพื้นที่แบบผสมผสาน (การปันส่วนที่ดิน+การย้ายออกจากพื้นที่เดิม) ซึ่งอาจมองได้ว่าเป็นการสลายชุมชน แต่เพื่อความเหมาะสม เพราะการปันส่วนที่ดิน เพียงอย่างเดียวอาจไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัย กล่าวคือลักษณะที่อยู่อาศัยทางกายภาพ การสร้างอาคารเป็นอาคารสูงเมื่อโครงการแล้วเสร็จไม่มีความสอดคล้องกับการประกอบอาชีพ เป็นการทำลายอาชีพของชาวชุมชนท้ายที่สุดแล้วผู้ที่อยู่อาศัยก็ไม่ใช่ชาวชุมชน เกิดการแข็งที่เช่าช่วง แล้วย้ายไปบุกรุกยังแหล่งเสื่อมโทรมข้างเคียงต่อไป ดังที่โครงการอื่นได้ประสบปัญหามาแล้วนั้น ซึ่งจะทำให้การแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดไม่ตรงเป้าหมายและสูญเสียงบประมาณโดยเปล่าประโยชน์

ดังนั้นการจัดการแบบผสมผสานจึงน่าจะเป็นทางเลือกอีกทางหนึ่งเพื่อแก้ไขปัญหาสำหรับชาวชุมชนที่มีขนาดใหญ่ที่อยู่ในพื้นที่ขนาดเล็กในพื้นที่เมือง โดยมีข้อดี - ข้อเสีย ดังนี้

ข้อดี

- ชาวชุมชนส่วนใหญ่สามารถอยู่ในพื้นที่เดิมได้
 - สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ส่วนพระมหากษัตริย์ส่วนพระมหากษัตริย์ส่วนพระมหากษัตริย์ส่วนพระมหากษัตริย์ส่วนพระมหากษัตริย์ สามารถใช้พื้นที่ดินบางส่วนในการพัฒนาทางด้านธุรกิจได้
 - สามารถออกแบบที่อยู่อาศัยทางกายภาพสำหรับชาวชุมชน ให้เกิดความเหมาะสมกับสภาพชีวิต
- การประกอบอาชีพ
- ไม่ต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนมากในการสร้างอาคารสูง

ข้อเสีย

- อาจเกิดความขัดแย้งได้ในขั้นตอนการพิจารณาสิทธิ