



## บทที่ 5

### แนวคิดในการโยกย้ายชุมชนชอยพัฒนา 2

แนวความคิดและวิธีการโยกย้ายชุมชนในประเทศไทยมีอยู่หลายวิธีที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้จะเลือกใช้วิธีการใดที่จะเหมาะสมขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นในการสร้างทางเลือกเกี่ยวกับแนวความคิดในการพัฒนาที่ราชพัสดุมีความสำคัญอย่างยิ่งในการทำวิจัยครั้งนี้ เพราะจะเป็นส่วนที่ใช้ในการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกของผู้อยู่อาศัยในชุมชนชอยพัฒนา 2 ดังนั้น เพื่อให้เกิดแนวคิดและได้รับทราบทัศนคติ ประสบการณ์ ความเห็น และแนวคิดในการโยกย้ายชุมชนชอยพัฒนา 2 ที่จะเป็นประโยชน์ต่อผู้วิจัย ในส่วนของการกำหนดแนวความคิดเกี่ยวกับทางเลือกในการโยกย้ายเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในชุมชนชอยพัฒนา 2 ดังกล่าวจึงได้จากการทำการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์จากหน่วยงานและองค์กรต่าง ๆ โดยมีการคัดเลือกผู้มีประสบการณ์ตามที่กำหนดในวิธีการดำเนินการวิจัย และผลจากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์สามารถสรุปได้ดังนี้

#### 5.1 สัมภาษณ์ นางสมพร สมานชาติ

**ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร**

**วันที่ 4 พฤศจิกายน 2545**

**หน่วยงาน กรมธนารักษ์**

**ในฐานะของหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ**

**แนวความคิดในเรื่องการโยกย้ายชุมชน**

กรมธนารักษ์มีโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงชอยพัฒนา 2 เพื่อจัดหาประโยชน์ให้ค้ำกับมูลค่าที่ดิน และเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์ของกระทรวงการคลังที่ให้กรมธนารักษ์เพิ่มบทบาทในการพัฒนาที่ราชพัสดุ โดยมีเป้าหมาย 5 ปี (พ.ศ. 2545 – 2549) ในการเพิ่มมูลค่าที่ราชพัสดุจำนวน 65,000 ล้านบาท และรายได้จำนวน 20,000 ล้านบาท

โดยขณะนี้กรมธนารักษ์ได้เจรจาขอซื้อที่ดินบริเวณข้างเคียง เพื่อทำการขยายถนนในชอยพัฒนา 2 จากความกว้าง 6 เมตร เป็น 10 เมตร แต่เงื่อนไขในการขายที่ดินของคณะกรรมการกำหนดว่าจะตกลงขายที่ดินให้กับกรมธนารักษ์ โดยกรมธนารักษ์ห้ามก่อสร้างอาคารสูง ซึ่งขณะนี้ยังไม่มีผลการเจรจาในรายละเอียดอย่างชัดเจนว่าจะมีการตกลงซื้อขายที่ดินกันอย่างไร

ในส่วนของผู้อยู่อาศัยเดิมที่อยู่อาศัยในพื้นที่ปัจจุบัน ที่เดิมเคยเป็นผู้เช่าที่ดิน-ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ มีแนวความคิดในการโยกย้ายรวม 3 ทางเลือก ดังนี้

ทางเลือกที่ 1 วิธีการประสานประโยชน์ในที่ดิน (Land Sharing) โดยจัดแบ่งพื้นที่ด้านหลังที่ราชพัสดุแปลงนี้บางส่วน เพื่อใช้เป็นพื้นที่รองรับการปลูกสร้างอาคารพักอาศัยในแนวสูงให้แก่ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เดิม ทั้งนี้เห็นว่าวิธีการประสานประโยชน์ในที่ดินจะกระทบต่อการประกอบอาชีพ การดำรงชีวิต และสภาพความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เดิมน้อยที่สุด และทำให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

ทางเลือกที่ 2 วิธีการโยกย้ายไปในพื้นที่ใหม่ (Relocation) โดยกรมธนารักษ์จัดหาที่ดินแปลงใหม่ที่อยู่ไม่ไกลจากที่อยู่อาศัยเดิม (น่าจะไม่เกิน 5 กิโลเมตร) เป็นพื้นที่รองรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับการโยกย้ายผู้อยู่อาศัยในที่ราชพัสดุแปลงชอยพิพัฒน์ 2 และปัจจุบันมีที่ดินที่อยู่ไม่ไกลจากที่ราชพัสดุแปลงชอยพิพัฒน์ 2 ที่อาจมีความเหมาะสมที่จะใช้เป็นพื้นที่รองรับการโยกย้ายดังกล่าว คือ ที่ราชพัสดุแปลงถนนสี่พระยา ซึ่งเดิมกรมธนารักษ์จัดให้โรงพิมพ์เดลินิวส์เช่า เพื่อดำเนินกิจการโรงพิมพ์ ปัจจุบันไม่ได้มีการต่อสัญญาเช่าแล้ว เนื้อที่ประมาณ 1-3-67 ไร่

ทางเลือกที่ 3 สำหรับผู้อยู่อาศัยที่ไม่ต้องการและไม่จำเป็นต้องอยู่อาศัยในพื้นที่เดิม และที่ดินแปลงใหม่ที่กรมธนารักษ์จะจัดให้ทดแทน ตามทางเลือกที่ 1 และ 2 ทางราชการก็ควรให้ความช่วยเหลือเพื่อเป็นค่าขนย้าย และหรือค่าใช้จ่ายในการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ตามความจำเป็นและสมควรต่อไป

## 5.2 สัมภาษณ์ คุณสุขุมล เตียประเสริฐ

รองผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด

วันที่ 6 พฤศจิกายน 2545

หน่วยงาน การเคหะแห่งชาติ

ในฐานะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดให้มีเคหะ เพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะการปรับปรุงหรือหรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรม เพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัยสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคม ที่ดีขึ้น

### แนวความคิดเกี่ยวกับการโยกย้ายชุมชน

ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติ เห็นว่าการปรับปรุงชุมชนโดยการโยกย้ายชุมชนออกจากพื้นที่เดิมเพื่อย้ายไปอยู่ในพื้นที่ใหม่ที่ไกลจากพื้นที่เดิม ก่อให้เกิดผลกระทบและปัญหาสำหรับผู้อยู่อาศัยที่ถูกโยกย้าย โดยเฉพาะปัญหาทางด้านเศรษฐกิจเพราะทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะ เป็นค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน เพราะพื้นที่ที่โยกย้ายไปอยู่อาศัยใหม่ไกลจากแหล่งงานเดิม

มาก มีภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องผ่อนชำระในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ถึงแม้จะทำให้สภาพการอยู่อาศัยมีระเบียบและคุณภาพมากขึ้น แต่ในเรื่องเศรษฐกิจถือเป็นปัญหาสำคัญอย่างมาก

สำหรับในเรื่องมีการโยกย้ายชุมชนชอยพิพัฒนา 2 มีความเห็นว่า

ทางเลือกที่ 1 ควรให้ใช้วิธีการ Land Sharing ซึ่งถือว่าเป็นวิธีที่ดีที่สุด เพราะไม่ทำให้วิถีชีวิตและสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไปมาก แต่ทำให้สามารถอยู่อาศัยในที่ดินเดิมที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นได้ และข้อสำคัญที่ดินราชพัสดุบริเวณชอยพิพัฒนา 2 แปลงนี้มีศักยภาพและเนื้อที่เพียงพอที่จะดำเนินการโดยใช้วิธี Land Sharing ได้ สำหรับขั้นตอน วิธีการในการดำเนินการโดยใช้วิธีการ Land Sharing ยังมีกระบวนการอีกมากมายพอสมควร ไม่ว่าจะเป็นเรื่องสิทธิที่อยู่อาศัยเดิมจะได้รับ รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ และที่สำคัญค่าใช้จ่ายที่ผู้อยู่อาศัยจะต้องรับภาระ ในเรื่องค่าก่อสร้าง ค่าเช่า หรือค่าธรรมเนียม ตลอดจนจะต้องมีการดำเนินการร่วมกับหลายหน่วย ทั้งการเคหะแห่งชาติที่อาจสนับสนุนด้านสาธารณูปโภค สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนที่จะสนับสนุนการให้เงินกู้ยืม และกรมธนารักษ์ในฐานะผู้ดูแลที่ดิน โครงการจึงสามารถเห็นผลเป็นรูปธรรมได้

ทางเลือกที่ 2 วิธี Relocation หากพื้นที่รองรับไม่ไกลจากพื้นที่เดิมมากนัก เพราะวิธีนี้เป็นวิธีที่ง่ายและสะดวกที่สุดในการดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณนี้ได้ แต่ก็จะมีผลกระทบต่ออาชีพ และภาระค่าใช้จ่ายของผู้อยู่อาศัยด้วย สำหรับพื้นที่ที่เสนอบริเวณถนนสีพระยาเนื้อที่ประมาณ 1-3-67 ไร่ มีเนื้อที่น้อยเกินไป หากต้องจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมกับสถานที่ประกอบการค้า ที่ทำให้เกิดเป็นชุมชนที่สมบูรณ์ได้ แต่ก็มีข้อดีที่ว่าอยู่ไม่ไกลจากพื้นที่เดิม

ทางเลือกที่ 3 กรณีเสนอค่าตอบแทนเพื่อชดเชยการรื้อย้าย ให้แก่ชุมชนในภาระและเงื่อนไขที่ทางราชการ (กรมธนารักษ์) รับภาระได้ ซึ่งต้องพิจารณาในเรื่องสิทธิของผู้อยู่อาศัยแต่ละรายที่ควรได้รับ เพื่อให้เกิดความถูกต้องและเป็นธรรม แต่ทั้งนี้ก็มีข้อสังเกตเพิ่มเติมว่าควรมีการจัดทำกระบวนการกลุ่ม โดยการสัมภาษณ์ทางเลือกหากกรมธนารักษ์ต้องการนำที่ราชพัสดุแปลงนี้ไปพัฒนาจัดหาประโยชน์ก็จะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาด้วย

### 5.3 สัมภาษณ์ คุณอภิวัฒน์ ใจสำราญ

หัวหน้ากองโครงการปรับปรุงชุมชน

วันที่ 8 พฤศจิกายน 2545

**หน่วยงาน** สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดการดูแลเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และมีผู้เช่าที่ดินอยู่เป็นจำนวนมาก ที่มีส่วนคล้ายกับการดำเนินงานของกรมธนารักษ์

#### แนวความคิดเกี่ยวกับการโยกย้ายชุมชน

การโยกย้ายผู้อยู่อาศัยออกจากพื้นที่เดิมเป็นเรื่องที่ดำเนินการได้ยากมาก เพราะมีผลกระทบหลาย ๆ ด้าน ทำให้เกิดปัญหาความวุ่นวาย โดยปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะใช้วิธีดูแลและจัดการชุมชนโดยใช้หลักทางด้านนิติศาสตร์และรัฐศาสตร์ควบคู่กันไป แต่สำหรับชุมชนขนาดใหญ่และโดยเฉพาะชุมชนที่มีคณะกรรมการชุมชน การใช้หลักการบริหารจัดการทางด้านนิติศาสตร์จะไม่ใช่สัมฤทธิ์ผล ต้องบริหารจัดการโดยหลักรัฐศาสตร์

จึงจะประสบความสำเร็จซึ่งก็หมายถึง การเจรจาต่อรอง การตกลงและยืดหยุ่นเงื่อนไขบางประการ

สำหรับการโยกย้ายชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 เห็นว่าการดำเนินการโดยใช้วิธี Land Sharing จะมีความเหมาะสมและกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเดิมน้อยที่สุด โดยเจ้าของที่ดินแบ่งปันพื้นที่บางส่วนให้แก่ชุมชนเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยใหม่และเจ้าของที่ดินได้ที่ดินบางส่วนคืนมาเพื่อพัฒนาจัดหาประโยชน์ แต่ในแนวคิดการออกแบบที่อยู่อาศัยใหม่ พื้นที่ใช้สอย ต้องคำนึงถึงการประกอบอาชีพเดิมของชุมชนเป็นสำคัญ ต้องมีลักษณะที่มีความเหมาะสมผู้อยู่อาศัยสามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อประกอบอาชีพได้ด้วย แต่ปัญหาการดำเนินการโดยวิธี Land Sharing มักจะเกิดการต่อต้านจากกลุ่มผู้เสียผลประโยชน์ เช่น กลุ่มเจ้าของบ้านเช่า กลุ่มผู้มีอิทธิพลที่กระทำผิดกฎหมาย

การโยกย้ายชุมชนออกจากพื้นที่เดิม (Relocation) มีขบวนการและขั้นตอนที่ยุ่งยากมากกว่าวิธี Land Sharing ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความเหมาะสมของพื้นที่ที่จะใช้รองรับ การจัดสรรสิทธิให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิม เป็นต้น และในปัจจุบันข้อเรียกร้องของผู้เช่าหรือผู้อยู่อาศัยเดิมจะมีมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้เจ้าของที่ดินต้องใช้งบประมาณในการดำเนินการเพิ่มมากขึ้นด้วย

แต่ทั้งนี้ ทางเลือกใดที่มีความเหมาะสมระหว่างวิธี Land Sharing หรือวิธี Relocation จะต้องมีขบวนการโดยเฉพาะหากชุมชนมีผู้นำชุมชนที่เป็นที่ยอมรับของชุมชน ซึ่งอาจเป็นผู้นำชุมชนที่ไม่ได้มีการแต่งตั้งแบบเป็นทางการก็ได้ ผู้นำชุมชนจะเป็นผู้มีพลังในการชี้แนะและชักชวนผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้ยอมรับหรือได้แย้งกับเจ้าของที่ดินได้ และต้องรู้ว่าชุมชนนี้มีความภาคภูมิใจในการสนับสนุนหรือไม่ เพราะภาคการเมืองถือว่าเป็นส่วนสำคัญประการหนึ่งใน

#### 5.4 สัมภาษณ์ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต

อาจารย์พิเศษ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วันที่ 18 พฤศจิกายน 2545

หน่วยงาน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในฐานะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดการดูแลเกี่ยวกับที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่มีการพัฒนาจัดหาประโยชน์จากที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

##### แนวความคิดเกี่ยวกับการโยกย้ายชุมชน

แนวทางในการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมในที่ดินราชพัสดุบริเวณซอยพิพัฒน์ 2 กระบวนการดำเนินการที่เหมาะสมที่สุด คือการจัดการที่อยู่อาศัยโดยใช้เทคนิค Land Sharing เน้นกระบวนการปรึกษาหารือร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัยเดิมและเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินควรต้องให้ในสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยเดิม สามารถยอมรับได้และถ้าให้ได้มากกว่าที่ผู้อยู่อาศัยเดิมคิด โอกาสที่ทางราชการจะสามารถนำที่ดินแปลงนี้บางส่วนมาพัฒนาจัดหาประโยชน์ก็จะมีสูงมากขึ้น

สำหรับในส่วนของการออกแบบอาคารพักอาศัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิมควรต้องให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับสภาพการอยู่อาศัย การประกอบอาชีพ พื้นที่ที่มีความจำเป็นต่อการประกอบอาชีพ หรือพื้นที่เพื่อประกอบอาชีพ ของผู้อยู่อาศัยเดิมในปัจจุบัน และโดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องคำนึงถึงความสามารถ และปัจจัยทางด้านการเงินที่เป็นกำลังสำคัญในการจัดการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ระยะเวลาในการอยู่อาศัยควรต้องมีระยะยาวเพื่อความมั่นคงในการอยู่อาศัย

แต่ทั้งนี้เท่าที่ผ่านมากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในแนวสูง สำหรับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะไม่ค่อยประสบความสำเร็จ ผู้อยู่อาศัยไม่ค่อยมีความพึงพอใจ ทั้งนี้เนื่องจากจะทำให้สภาพสังคม การดำรงชีพ และวิถีชีวิตเปลี่ยนแปลงไป

#### 5.5 สัมภาษณ์ คุณทิพย์รัตน์ นพลดารมย์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

วันที่ 20 พฤศจิกายน 2545

หน่วยงาน สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ในฐานะเป็นหน่วยงานที่มุ่งสร้างกระทรวงการพัฒนาชุมชนและประชาสังคมที่กว้างขวาง ทั้งในเมืองและในชนบทมีโครงสร้างวิธีการดำเนินงานที่เป็นการมีส่วนร่วมของหลายๆ ฝ่าย ในทุกระดับโดยยุทธศาสตร์

หลัก คือการให้ความสำคัญกับการสร้างการพัฒนากลไกองค์กรชุมชนและท้องถิ่นการเพิ่มศักยภาพและความสามารถขององค์กรชุมชนให้เป็นกลางในการพัฒนา

### **แนวความคิดเกี่ยวกับการโยกย้ายชุมชน**

ในการโยกย้ายชุมชนขอยุติพัฒนา ต้องสร้างกระบวนการทางเลือกให้แก่ชุมชน เพื่อให้ชุมชนได้มีส่วนร่วมในการวางแผนแนวคิดในการโยกย้ายชุมชน ทั้งนี้ทางเลือกอาจดำเนินการโดย

**ทางเลือกที่ 1** ปรับปรุงชุมชนให้มีสภาพที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นกว่าเดิมในปัจจุบัน มีความมั่นคงถาวร ถูกสุขลักษณะ จัดระเบียบที่อยู่อาศัยให้ได้มาตรฐาน มีความน่าอยู่ โดยชุมชนยอมจ่ายค่าเช่าให้แก่ทางราชการเพิ่มขึ้นขึ้นตามสภาพทำเล และอาจเป็นค่าเช่าในอัตราก้าวหน้า ซึ่งทำให้เจ้าของที่ดินได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามสภาพทำเลและศักยภาพของที่ดิน

**ทางเลือกที่ 2** โดยวิธี Land Sharing ซึ่งภาครัฐจะต้องให้การอุดหนุนทางด้านสาธารณูปโภค และการหาสินเชื่อแก่ผู้อยู่อาศัยเดิม โดยผู้อยู่อาศัยเดิมอาจเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เองทั้งหมดหรือเจ้าของที่ดินช่วยออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้บางส่วน แต่ดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ชุมชนในรูปแบบอาคารพักอาศัยแนวสูงอาจจะไม่เหมาะกับชุมชน ทั้งนี้เพราะโดยปกติชุมชนผู้มีรายได้น้อยการประกอบอาชีพมักจะต้องอยู่ติดดิน และการอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยแนวสูงทำให้สภาพสังคม วิถีชีวิตเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ลักษณะการอยู่อาศัยจะเปลี่ยนเป็นต่างคนต่างอยู่ การทำกิจกรรมร่วมกันจะมีลดน้อยลง ดังนั้นหากมีพื้นที่เพียงพอและสามารถสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเรือนแถวได้ก็จะดีมาก โดยใช้เนื้อที่ในการก่อสร้างแต่ละหลังไม่มากนัก แต่ทั้งนี้การดำเนินการในรูปแบบนี้จะต้องได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานเขต เพราะในการก่อสร้างบ้านเรือนแถวในเนื้อที่ไม่มากนัก บางครั้งไม่สามารถก่อสร้างตามที่กฎหมายหรือเทศบัญญัติกำหนดได้ เพราะมาตรฐานในการก่อสร้างตามที่กฎหมายกำหนดไม่สามารถใช้กับผู้มีรายได้น้อยได้ และเห็นว่ากฎหมาย เทศบัญญัติ หรือมาตรฐานในการก่อสร้าง ในความเป็นจริงใช้ได้กับคนชั้นกลางถึงชั้นสูงเท่านั้น

**ทางเลือกที่ 3** โดยการหาที่อยู่ใหม่ให้แก่ชุมชน แต่ที่ดินนั้นต้องไม่ไกลจากที่ดินเดิมและแนวทางการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ควรจะมีลักษณะที่ไม่ใช่อาคารพักอาศัยแนวสูงด้วยเหตุผลดังกล่าวในทางเลือกที่ 2 ข้างต้น

**ทางเลือกที่ 4** โดยการจ่ายค่าชดเชย หากชุมชนไม่ต้องการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยเดิม แต่ทั้งนี้สิทธิในการจ่ายค่าชดเชยสามารถแบ่งออกได้เป็นหลาย ๆ ระดับ โดยมีตัวแปรสำคัญที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- ระยะเวลาในการอยู่อาศัย
- สิทธิในการครอบครองที่ดิน เช่น ผู้เช่า , ผู้เช่าช่วง
- เนื้อที่ครอบครอง

ทั้งนี้ หรือแม้แต่การจัดสรรสิทธิในทางเลือกที่ 2 และ 3 ยังต้องคำนึงถึงตัวแปรนี้ในการจัดสรรสิทธิให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิมด้วย

## 5.6 สัมภาษณ์ อาจารย์ปรีดี บุรณศิริ

อาจารย์พิเศษ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วันที่ 25 พฤศจิกายน 2545

หน่วยงาน อดีตผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ ในฐานะผู้มีประสบการณ์สูงในด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และการโยกย้ายชุมชน ตลอดจนถึงปัจจุบันเป็นอาจารย์พิเศษของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่มีประสบการณ์ทางด้านวิชาการและการปฏิบัติในเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งระดับนโยบายและระดับปฏิบัติการ

### แนวความคิดเกี่ยวกับการโยกย้ายชุมชน

การพัฒนาที่ดินบริเวณชอยพิพัฒนา 2 ของกรมธนารักษ์จะต้องเป็นการประสานแนวคิดเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทางราชการและผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่ ทั้งนี้จะต้องสร้างกระบวนการแนวคิดในการโยกย้ายชุมชนโดยชุมชนมีส่วนร่วม ซึ่งอาจดำเนินการได้ ดังนี้

ทางเลือกที่ 1 หากกรมธนารักษ์ต้องการจะพัฒนาจัดหาประโยชน์ที่ดินแปลงนี้ทั้งแปลง ก็ควรจะจ่ายค่าหรือย้ายให้แก่ชุมชนที่มากพอที่ชุมชนไม่อาจปฏิเสธได้ โดยอาจจ่ายให้ครอบครัวละ 1 ล้านบาท ซึ่งรวม 120 ครอบครัว เป็นเงิน 120 ล้านบาท และกรมธนารักษ์ก็จะได้ที่ดินแปลงนี้ที่มูลค่า 641 ล้านบาท คืนกลับมาพัฒนาจัดหาประโยชน์ทั้งแปลง

ทางเลือกที่ 2 การจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ชุมชน โดยที่อยู่อาศัยใหม่ต้องมีขนาดเนื้อที่ พื้นที่ใช้สอย ที่ดีและสมบูรณ์แบบ มีความมั่นคงถาวรกว่าที่อยู่อาศัยเดิมมากจนเป็นที่พอใจ เช่นเดิมเคยมีพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยเพียง 60 ตารางเมตร อาจจัดสรรเพิ่มเติมในที่อยู่อาศัยใหม่เป็น 100 – 120 ตารางเมตร เป็นต้น

ทางเลือกที่ 3 การใช้แนวคิดโดยวิธีการ Land Sharing โดยการประสานการใช้ประโยชน์ในที่ดินเดิม แต่ทั้งนี้ในการจัดการด้านที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ชุมชน ก็จะต้องต้องมีเงื่อนไขที่ดีให้แก่ชุมชนด้วย การดำเนินการพัฒนาที่ดินแปลงนี้ของทางราชการจึงจะประสบผลสำเร็จ

จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์จากหน่วยงานและองค์กรที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปความคิดเห็นของผู้มีประสบการณ์เกี่ยวกับแนวความคิดในการโยกย้ายผู้อยู่อาศัยในชุมชนชอยพิพัฒนา 2 ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงสรุปผลทางเลือกจากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์

หน่วยงาน	บุคคล	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3	ทางเลือกที่ 4
กรมธนารักษ์	คุณสมพร สมานชาติ	การประสานการ ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	โยกย้ายไปที่ดิน ใหม่	จ่ายค่าชดเชย การรื้อย้าย	-
การเคหะ แห่งชาติ	คุณสุขุมาล เตียประเสริฐ	การประสานการ ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	โยกย้ายไปที่ดิน ใหม่	จ่ายค่าชดเชย การรื้อย้าย	-
สำนักงาน ทรัพย์สินฯ	คุณอภิวัฒน์ ใจสำราญ	การประสานการ ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	โยกย้ายไปที่ดิน ใหม่	-	-
จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	รศ.มานพ พงศทัต	การประสานการ ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	-	-	-
สถาบันพัฒนา องค์กรชุมชน	คุณทิพย์รัตน์ นพดลารมย์	ปรับปรุงสภาพ ที่อยู่อาศัย	การประสานการ ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	โยกย้ายไปที่ดิน ใหม่	จ่ายค่าชดเชย การรื้อย้าย
ผู้มี ประสบการณ์	อ.ปรีดี บุรณศิริ	จ่ายค่าชดเชย การรื้อย้าย	โยกย้ายไปที่ดิน ใหม่	การประสานการ ใช้ประโยชน์ ที่ดิน	-



และสามารถใช้เป็นแนวทางในการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในชุมชนชอยพิพัฒนา 2 ในส่วนของความคิดเห็นในการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณนี้ได้เป็น 4 ทางเลือก ดังนี้

**ทางเลือกที่ 1** ไม่ต้องการอยู่ในที่ดินเดิม และต้องการขอรับเงินค่าชดเชยการโยกย้าย

**ทางเลือกที่ 2** ขอให้ทางราชการจัดหาที่ดินแปลงใหม่ เพื่อรองรับการโยกย้ายที่อยู่อาศัย

**ทางเลือกที่ 3** ต้องการอาศัยอยู่ในที่ดินเดิมในพื้นที่บางส่วน และยอมคืนพื้นที่บางส่วนให้ทางราชการเพื่อนำไปพัฒนาจัดหาประโยชน์ โดยการประสานการใช้ประโยชน์ในที่ดิน (Land Sharing) ซึ่งในกรณีนี้จะเป็นการแบ่งที่ดินบางส่วนให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิม และให้สิทธิการเช่าระยะยาว โดยผู้อยู่อาศัยจะไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

**ทางเลือกที่ 4** ต้องการอยู่อาศัยในที่ดินเดิม โดยปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคงแข็งแรง ถูกต้องตามเทศบัญญัติ และยินยอมให้ทางราชการปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามสภาพทำเล