

บทที่ 3

ข้อมูลพื้นฐานของชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

จากปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในการพัฒนาพื้นที่ชนบทโดยการสนับสนุนภาคการเกษตรและภาคอุตสาหกรรม และครึ่งหนึ่งของพื้นที่ทั้งหมดของประเทศเป็นพื้นที่ที่ใช้ในการเพาะปลูก ภาคเกษตรกรรมเจริญเติบโตโดยการนำเทคโนโลยี แรงงานที่ล้นจึงอพยพเข้าสู่พื้นที่เมือง ต่อมารัฐบาลได้สนับสนุนพื้นที่เมืองในระดับภาคให้เป็นเกษตรกึ่งอุตสาหกรรม ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดการอพยพของแรงงานเข้าสู่กรุงเทพมหานคร

แม้ว่าประเทศไทยจะเป็นเมืองในระดับกลาง แต่ความแตกต่างระหว่างช่องว่างของความ เป็นเมืองมีมาก โดยมีกรุงเทพมหานครมีความโดดเด่นเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2490 ทั้งนี้มีปัจจัยใน การเจริญเติบโตที่มากขึ้นหรือลดลง คือ

1. ความแตกต่างและราคาในการจัดหาโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอ และการบริการ สาธารณะอื่น ๆ โดยเฉพาะในพื้นที่เมืองที่มีความเจริญเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว
2. ขาดการจัดการทางด้านที่ดิน ซึ่งนำไปสู่การขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยและ อุปสรรคในการจัดหาระบบโครงสร้างพื้นฐาน
3. ความไม่เพียงพอในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาต่ำ และการบริการ รวมถึงจำนวน บ้านที่มีความสัมพันธ์กับการเจริญเติบโตของประชากรเมือง

อย่างไรก็ตามนโยบายในการพัฒนาเมืองในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ ผ่านมานั้นได้มุ่งเน้นไปที่กรุงเทพมหานคร ส่งผลให้เกิดปัญหาในการอยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยในพื้นที่เมือง ที่ต่อมาได้พัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชนแออัด และส่งผลให้เกิดปัญหาที่สำคัญอย่างหนึ่ง นั่นคือ ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเมือง เนื่องจากอยู่ใกล้กับแหล่งประกอบอาชีพ มีความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ต่าง ๆ ทั้งยังสะดวกต่อการเข้าถึงการให้บริการขั้นพื้นฐานจากรัฐ แต่จากการแก้ไขปัญหามุมชนแออัดที่ผ่านมาเป็นการมุ่งเน้นเพื่อกำจัดแหล่งเสื่อมโทรม โดยการรื้อย้ายชุมชนแออัดไปอยู่ชานเมือง และในหลายโครงการก็ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร เพราะชาวชุมชนไม่สามารถอยู่ในพื้นที่แห่งใหม่ได้ และย้ายกลับมาอยู่ชุมชนแออัดดั้งเดิม จึงเกิดคำถามขึ้น ในหลาย ๆ ครั้งว่า การแก้ไขปัญหามุมชนแออัด ควรเป็นรูปแบบใด และควรปรับเปลี่ยนไปในทิศทางใด จึงจะเหมาะสมกับสภาพวิถีชีวิตของคนในชุมชนแออัดที่จะอยู่อาศัยโดยมีความสัมพันธ์กับวิถีชีวิตได้ดั้งเดิม

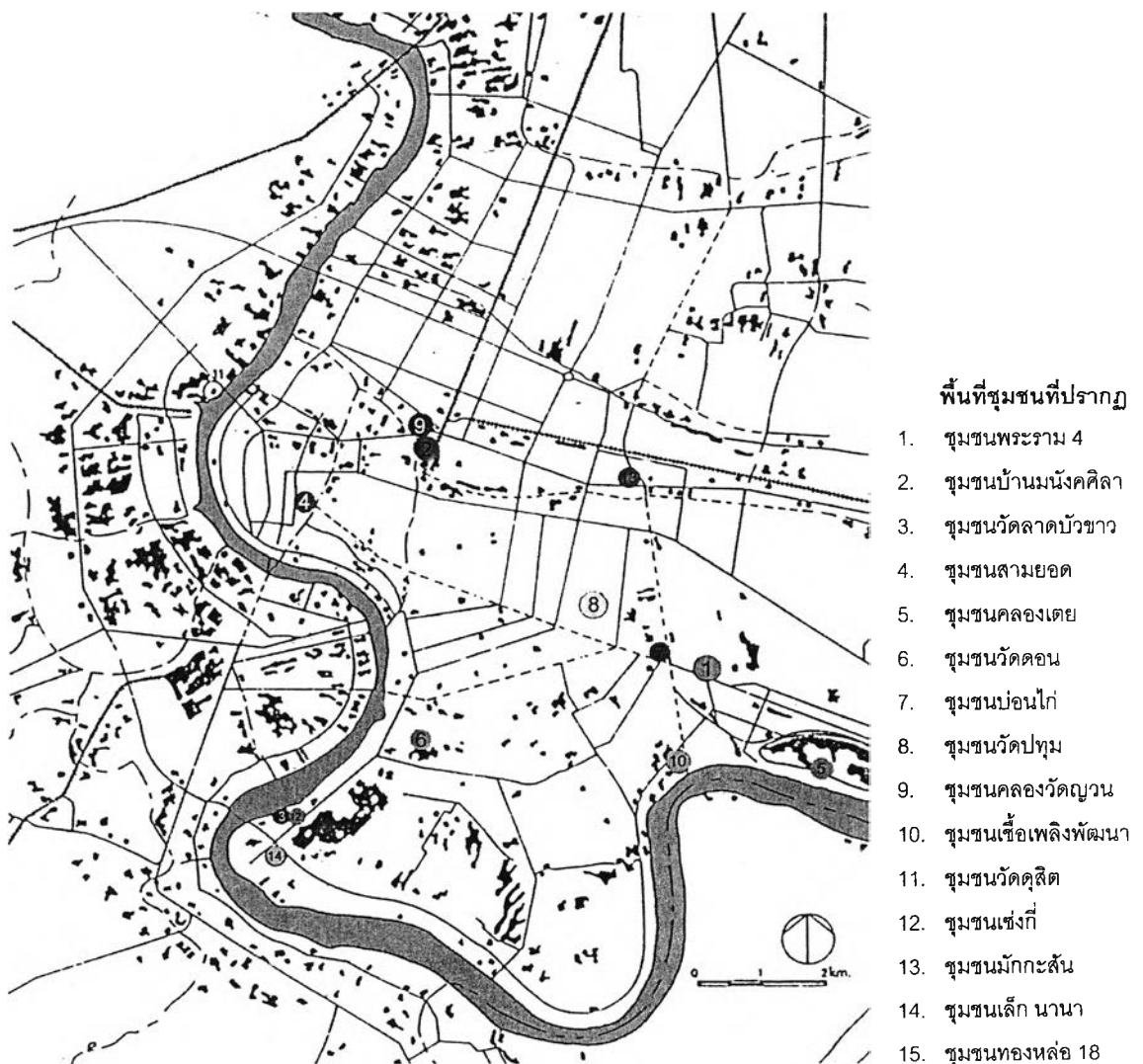
กระบวนการแสวงหาทางออกเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในเมืองของชุมชนแออัด จึงได้เริ่มมีการศึกษาอย่างจริงจังถึงสภาพปัญหาและความต้องการของชุมชน ในเบื้องต้นพบว่า การที่ชาวชุมชนไม่สามารถอยู่อาศัยในพื้นที่แห่งใหม่ที่รัฐจัดหาให้ได้เพราะอยู่ไกลจากแหล่งประกอบอาชีพ ดังนั้นหน่วยงานของรัฐ โดยการเคหะแห่งชาติ จึงได้สร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะของอาคารสงเคราะห์ และอาคารชุด (Flat) ในพื้นที่เดิม หรือสถานที่ที่ใกล้เคียงกับพื้นที่อยู่อาศัยเดิมนั้น ยังไม่ประสบผลสำเร็จในการแก้ไขปัญหา เนื่องจากไม่เหมาะสมกับสภาพวิถีชีวิตและความเป็นอยู่ อีกทั้งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นจากการอยู่อาศัยในที่ใหม่นี้ในขณะที่รายได้ที่มีอยู่นั้นยังคงเดิม

ต่อมาในสมัยของ นายดำรง ลัทธพิพัฒน์ ซึ่งเป็นผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ ได้มีการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัย โดยการพัฒนาและการปรับปรุงทางด้านกายภาพ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา ทางระบายน้ำ การปรับปรุงในลักษณะดังกล่าวกลับพบว่า ส่งผลให้ราคาที่ดินยิ่งเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งในเวลาต่อมาเจ้าของที่ดินได้ทำการไล่ที่ จึงเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดการไล่หรือชุมชนแออัดที่มีการปรับปรุงเพิ่มมากขึ้น จึงพบว่าการพัฒนาและการปรับปรุงชุมชนแออัดทางด้านกายภาพไม่ประสบผลสำเร็จในการแก้ไขปัญหาเพื่อที่อยู่อาศัยในเมืองของชาวชุมชนแออัด แม้ว่าในเวลาต่อมาเจ้าของที่ดินบางราย เช่น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้มีนโยบายในการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยการปันส่วนที่ดิน (Land - Sharing) เนื่องจากราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากแรงกดดันต่อพื้นที่ในการพัฒนาเชิงธุรกิจ แต่ในบางชุมชนที่ได้จัดทำโครงการพัฒนาพื้นที่ไปแล้วนั้นก็ไม่ประสบความสำเร็จ ทั้งนี้เพราะโครงการไม่สัมพันธ์กับสภาพวิถีชีวิตของชาวชุมชน จึงเกิดปัญหาการขายสิทธิในเวลาต่อมา อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันการแสวงหาทางออกเพื่อที่อยู่อาศัยในเมืองของชุมชนแออัด ที่จะอยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพชีวิต ก็ยังคงดำเนินต่อไป

ชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครที่มีความเหมาะสมสำหรับโครงการปันส่วนที่ดิน เนื่องจาก การปันส่วนที่ดินไม่ได้เป็นทางออกในการแก้ปัญหาในทุกชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครมีเพียงบางชุมชนซึ่งเหมาะสมในการใช้การปันส่วนที่ดิน ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาของความขัดแย้งในพื้นที่ที่มีลักษณะเดียวกัน ชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร มีปัญหาความขัดแย้งในการใช้พื้นที่ดินของชุมชนผู้มีรายได้น้อยซึ่งจะนำไปสู่ปัญหาการไล่ที่สูงถึง 38% ในอนาคตปัญหาการไล่ที่ชุมชนแออัดยังคงเป็นแรงกดดันในการพัฒนาพื้นที่ ไม่ควรมีการจัดรูปที่ดินที่ทำในพื้นที่ที่มีผู้มีรายได้น้อยเพราะ

ผลของการพัฒนาทางด้านการตลาด ในที่สุดแล้วก็จะดูกลับลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่อยู่อาศัยมาแต่ดั้งเดิม

การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ ของการเสนอโครงการปันส่วนที่ดินใน กรุงเทพมหานคร (Comparative Feasibility of Proposed Land Sharing in Bangkok) ตามปัจจัยที่เป็นไปได้ส่วนใหญ่ที่ได้ทำการศึกษา จากโครงการ การปันส่วนที่ดินใน กรุงเทพมหานคร ดังที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น ได้มีการนำมาเสนอถึงความเป็นไปได้ในพื้นที่ 15 ชุมชน¹



แผนผังที่ 3 แสดงตำแหน่งของชุมชนแออัดและพื้นที่โครงการปันส่วนที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร

¹ อ้างแล้วในบทที่ 2 หน้า 32

โดยเสนอเป็นตารางเปรียบเทียบ ในแต่ละปัจจัยที่ได้ศึกษาจากประสบการณ์ 5 โครงการ (Feasibility criterias) นำเสนอเป็นตารางเปรียบเทียบ โดยการจัดลำดับ(Ranks) ตามค่าน้ำหนักความเป็นไปได้ภายใต้กฎเกณฑ์เดียวกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับความแตกต่างของชุมชน (ตารางที่ 3)

จากการเปรียบเทียบความเป็นไปได้ พบว่าชุมชนที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการปันส่วนที่ดินที่สุด คือ ชุมชนเชิงกี ชุมชนวัดประทุม ชุมชนคลองวัดญวน ชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนา ซึ่งอยู่ในกลุ่มที่ถูกเสนอแนะต่อจากกลุ่มที่ได้ปรากฏเป็นโครงการการปันส่วนที่ดินแล้วใน 5 โครงการ ที่ได้กล่าวมา นั้นเป็นชุมชนที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และกลุ่มสุดท้ายในการนำเสนอโครงการปันส่วนที่ดิน คือ ชุมชนวัดดุสิต ชุมชนทองหล่อ18 และชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

สำหรับพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อีกเป็นอีกชุมชนหนึ่งที่กำลังพยายามแสวงหาทางออกเพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่เมืองที่มีความสัมพันธ์กับชาวชุมชน โดยการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชน ด้วยการขอเช่าที่ดินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดิม

3.1 เหตุผลในการเลือกพื้นที่ศึกษา

การปันส่วนที่ดิน (Land – Sharing) เป็นทางเลือกหนึ่งที่ใช้ในการแก้ปัญหาพื้นที่ชุมชนแออัด ซึ่งไม่สามารถนำมาใช้ได้ในพื้นที่ชุมชนแออัดทุกชุมชนในกรุงเทพมหานคร มีเพียงรูปแบบในลักษณะหนึ่งของชุมชนเท่านั้นที่มีความเหมาะสมที่จะนำวิธีการการปันส่วนที่ดินไปใช้ในการพัฒนาพื้นที่ จากการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ที่ดินในชุมชนผู้ที่มีรายได้น้อยที่ส่งผลให้เกิดปัญหาการไล่ที่ ที่สูงขึ้นถึง 38% ในปัจจุบัน² ดังนั้นการปันส่วนที่ดินจึงเป็นแนวทางการแก้ปัญหาความขัดแย้งที่เป็นทางออกที่ดีวิธีการหนึ่ง

² ชุมชนแออัดและแนวทางการแก้ไข ในการส่งเสริมความมั่นคงในการอยู่อาศัย , สถาบันวิจัยชุมชนเมืองสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, โครงการวิจัยเชิงปฏิบัติการ : พ.ศ. 2543 หน้า 81

ตารางที่ 3 แสดงการเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของชุมชนในการปันส่วนที่ดิน

ปัจจัยในการเลือกพื้นที่โครงการ ในการปันส่วนที่ดิน	1 พระราม 4	2 บ้าน มนังคศิลา	3 วัด ลาดบัวขาว	4 สามยอด	5 คลองเตย	6 วัดดอน	7 ชุมชนโก	8 วัดประทุม	9 คลอง วัดญวน	10 เชื้อเพลิง พัฒนา	11 วัดดุสิต	12 เซ่งกี	13 มักกะสัน	14 เล็ก นานา	15 ทองหล่อ 18
1 Land Criteria	28,000	30,000	9,000	35,000	12,000	23,000	18,000	16,000	8,000	20,000	8,000	9,000	20,000	35,000	22,000
a) Development Pressure (บาท/ตร.วา)	(4)	(5)	(1)	(5)	(2)	(4)	(3)	(2)	(1)	(3)	(1)	(1)	(3)	(5)	
b) Landlord Cooperation	(3)	(1)	(2)	(1)	(3)	(2)	(4)	(4)	(2)	(4)	(5)	(1)	(5)	(3)	
c) Legitimacy in Land Occupation	(3)	(3)	(1)	(3)	(4)	(4)	(4)	(1)	(5)	(5)	(5)	(1)	(2)	(2)	
d) Stages in Eviction Process	(4)	(3)	(5)	(1)	(5)	(1)	(3)	(3)	(3)	(2)	(5)	(1)	(4)	(2)	
2 Organizational Criteria															
a) Strength of Community Leadership	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)	(5)	(5)	(4)	(4)	(3)	(5)	(1)	(2)	(5)	
b) Support from Outside Organization	(2)	(1)	(1)	(2)	(1)	(4)	(4)	(5)	(3)	(2)	(5)	(3)	(3)	(4)	
3 Physical Criteria	14.7	45.1	9.5	26.4	14.6	33.2	8.9	15.4	27.1	26.1	36.0	20.8	49.5	20.3	
a) Density (ครัวเรือน/ไร่)	(1)	(5)	(1)	(4)	(1)	(4)	(3)	(2)	(4)	(3)	(5)	(2)	(5)	(2)	
b) Quality of House (บาท/ครัวเรือน)	44,913	34,000	10,000	28,420	22,625	11,674	22,846	52,770	6,154	29,000	4,800	48,530	30,237	39,780	
	(4)	(4)	(1)	(3)	(2)	(2)	(2)	(5)	(1)	(3)	(1)	(5)	(3)	(4)	(5)
4 Financial Criteria	3,285	4,404	3,400	3,750	3,214	3,545	4,150	4,310	2,564	3,667	2,170	5,360	4,230	5,080	
a) Ability to Pay (รายได้ครัวเรือน/เดือน)	(4)	(2)	(4)	(3)	(5)	(4)	(3)	(2)	(5)	(3)	(5)	(1)	(2)	(1)	
b) Terms of Payment	(1)	(1)	(3)	(3)	(1)	(2)	(4)	(4)	(3)	(2)	(4)	(2)	(5)	(5)	
Score I (No. 1,2)	4	5	6	4	7	4	1	4	3	2	2	8	3	4	
Score II (total score)	28	26	22	27	26	32	34	32	31	29	41	18	34	33	
Score III (on basis of 1,2,3,5,7)	13	15	8	15	12	19	17	13	16	17	21	6	17	17	
Final rank	5	4	2	5	3	11	13	7	8	8	15	1	12	10	

- ตารางแสดงการเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของโครงการปันส่วนที่ดิน ก่อนโครงการแล้วเสร็จ
- ตารางแสดงค่าความแตกต่างพื้นฐานที่สำคัญ ทางด้านกายภาพ และการเงิน ที่ต้องนำมาพิจารณา
- ตารางแสดงเกณฑ์ที่ถูกพิจารณาว่าเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการปันส่วนที่ดิน
- ตารางแสดงพื้นที่ชุมชนที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

checklist for Ranking (1) indicates that a factor is greatly supportive /greatly positive for land sharing
 (2) indicates that a factor is very supportive / very positive for land sharing
 (3) indicates that a factor is supportive /positive for land sharing
 (4) indicates that a factor is negative /would create some problems for land sharing
 (5) indicates that a factor is very negative /would create a serious some problems for land sharing

พื้นที่ศึกษา คือชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ เป็นพื้นที่ที่คัดเลือกในเบื้องต้นจากการศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่กระตุ้นให้เกิดความเป็นไปได้ของโครงการในการพัฒนาพื้นที่โดยวิธีการปันส่วนที่ดิน (จากรายการที่ 3) และผู้วิจัยได้คำนึงถึงปัจจัยในการพิจารณาเลือกพื้นที่สำหรับโครงการปันส่วนที่ดิน โดยมีเหตุผลเบื้องต้นในการเลือกพื้นที่ชุมชนเพื่อจัดทำโครงการปันส่วนที่ดิน ดังนี้

3.1.1 ทางด้านกายภาพ

ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อตั้งอยู่ในพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่มีความเพียงพอในการจัดทำโครงการ ทั้งนี้เพราะต้องมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนที่ไม่ได้รับรายได้ และส่วนที่ใช้หารายได้ให้กับโครงการ นอกจากนี้พื้นที่ชุมชนยังอยู่ถัดเข้าไปจากถนนพระรามที่ 4 ซึ่งมีความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัย ที่มีการลงทุนที่ไม่สูงมากเนื่องจากอยู่หลังตึกแถว และตั้งอยู่ใกล้พื้นที่ของแพลตฟอร์มแห่งชาติ ประกอบกับมีพื้นที่ว่างในการรื้อย้ายชุมชนไปอยู่ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อทำการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

3.1.2 การพัฒนาพื้นที่

ตำแหน่งที่ตั้งของชุมชนมีความกดดันทำให้เกิดการพัฒนาภายในพื้นที่ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ติดกับถนนสายหลัก คือถนนพระรามที่ 4 และพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงยังตั้งอยู่ในย่านเศรษฐกิจ พื้นที่ราชการ การศึกษาที่สำคัญของเมือง เช่น ปทุมวัน สีลม สาทร และคลองเตย ที่มีความสัมพันธ์กับการพัฒนาพื้นที่เมือง

จากการพัฒนาพื้นที่เมืองในสวนบริเวณนี้ จึงมีแนวโน้มในการพัฒนาจากพื้นที่ข้างเคียง เช่น ติดถนนสายหลัก และเป็นย่านธุรกิจ ฯลฯ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินหรือความต้องการของเจ้าของที่ดินในการตัดสินใจในโครงการที่จะเกิดขึ้น รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวเป็นไปอย่างไม่คุ้มค่า ทั้งที่เป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ทั้งนี้เจ้าของที่ดินมีความสำคัญในความสำเร็จ หรือล้มเหลวของโครงการ ซึ่งมีการเจรจากับผู้เช่าโดยการเสนอค่าเช่าที่อยู่ในระดับความพึงพอใจต่อชาวชุมชน

3.1.3 ชุมชนที่อยู่อาศัย

จากลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่มีความเก่าแก่ และจากการที่ชุมชนได้ประสบปัญหาที่เหมือนกัน คือ ความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยเพราะปัจจุบันชุมชนได้ตั้งอยู่บนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กอปรกับสถานการณ์ที่เห็นเพื่อนบ้านใกล้เคียงถูกไล่รื้อ จึงได้มี

การรวมกลุ่มกันเพื่อจัดตั้งเป็นชุมชน เพื่อการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดิน โดยได้รับการช่วยเหลือจากองค์กรภายนอกทั้งในภาครัฐและเอกชน

ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้จึงมีความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่โดยวิธีการปันส่วนที่ดินที่ อีกทั้งโครงการปันส่วนที่ดินที่ผ่านมา โดยมากก็ตั้งอยู่บนพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และชุมชนข้างเคียงที่ได้ทำโครงการแล้วเสร็จ ซึ่งได้แก่ ชุมชนวัดเทพประทาน(พระราม 4) ชุมชนวัดลาดบัวขาว ชุมชนคลองเตย (บล็อก 12) ชุมชนเซ่งกี่ ชุมชนรวมใจคลองไผ่สิงห์โต ก็เป็นการพัฒนาพื้นที่ด้วยวิธีการเช่นเดียวกันนี้

3.2 ความเป็นมาของชุมชนพัฒนาบ่อนไก่



แผนภาพที่ 3.2 แสดงภาพของชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ริมทางด่วน ดินแดง-ท่าเรือ

ก่อนหน้าปี 2520 ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 ส่วน คือ ส่วนแรก ที่มีการปรับปรุงไปแล้ว ซึ่งแต่เดิมเป็นชุมชนแออัดขนาดใหญ่อยู่ด้านหลังมีบ้านเรือนตั้งอยู่ประมาณ 1,500 ครอบครัว มีประชากรประมาณ 12,000 คน ต่อมาสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนเทศบาลนครกรุงเทพฯ ได้มีการดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว โดยติดต่อขอเช่าที่ดินด้านหลังจากสำนัก

งานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน 16.73 ไร่ หรือ 26,770.44 ตร.ม. โดยได้มีการรื้อย้ายชุมชนแล้วสร้างแฟลตขึ้นแทน และต่อมาได้มีการโอนงานดังกล่าวมาให้การเคหะแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติจึงได้เข้าดำเนินงานตั้งแต่ปี 2520 เป็นต้นมาประกอบด้วย³

1. อาคารแฟลตเช่าและอาคารชุดเช่าซื้อ
2. ที่ดินให้เช่าจำนวน 55 แปลง
3. พื้นที่สนาม
4. ถนนบริเวณโครงการ
5. ที่ว่าง
6. บริเวณที่ยังมีชาวชุมชนแออัดบุกรุกอยู่

ส่วนที่สอง เป็นที่ดินบริเวณด้านหน้า ซึ่งการเคหะแห่งชาติมิได้เช่าเพื่อทำการปรับปรุงนั้น เป็นที่ซึ่งพระยาวรเดชเช่าไว้ แต่เนื่องจากไม่มีการใช้ที่ดินบริเวณดังกล่าวอย่างจริงจัง จึงเกิดการปล่อยปละละเลย มีผู้บุกรุกเข้ามาสร้างบ้านเรือนอยู่ ได้แก่ ผู้ที่มาจากการรื้อร้างแฟลตของการเคหะแห่งชาติ ผู้มีสิทธิ์อยู่อาศัยบนแฟลตแต่แข่งลงมาโดยอ้างว่าไม่สามารถจ่ายเงินค่าเช่าได้ ผู้ที่ถูกไล่ออกจากบริเวณอื่น ๆ เช่น พระโขนง บางขุนเทียน และผู้ที่อพยพมาจากต่างจังหวัด จึงกลายเป็นชุมชนแออัดที่เริ่มขยายขึ้นมา จนกระทั่งในปัจจุบันเป็นชุมชนแออัดขนาดใหญ่บนพื้นที่ 14.95 ไร่โดยประมาณและมีการจัดแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 ซอยดังจะได้กล่าวต่อไป

ภายหลังสัญญาการเช่าสิ้นสุดลงเมื่อปี พ.ศ.2523 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงประกาศหาผู้เช่าใหม่ บริษัทชลบุรีทรัสต์ได้ประมูลที่ดินได้ 16 ไร่ 2 งาน 92.6 ตร.วา หรือ 26,770.44 ตร.ม. และส่งตัวแทนมาเจรจากับผู้นำชาวบ้านให้รื้อย้ายออกไป โดยจะจ่ายเงินให้ผู้นำชาวบ้านหากทำสำเร็จ แต่ชาวบ้านไม่ยินยอมและขอความร่วมมือจาก พลเอก อาทิตย์ กำลังเอก ช่วยแก้ปัญหาการขับไล่ผู้อยู่อาศัยโดยให้ทางบริษัทยุติการไล่อีก จนถึงปี พ.ศ.2526ได้มีการไล่อีก ผู้นำชุมชนจึงได้เข้าพบผู้แทนของการเคหะแห่งชาติ และการเคหะแห่งชาติได้แนะนำให้ไปสร้างชุมชนใหม่ของการเคหะฯ ที่โครงการทุ่งสองห้อง ลาดกระบัง ธนบุรี-ปากท่อ แต่ชาวบ้านไม่ยอมย้าย เนื่องจากอยู่มานานและเป็นแหล่งทำมาหากิน อีกทั้งบริเวณใกล้เคียงยังเป็นแหล่งงานของคนในชุมชนที่สำคัญด้วย

³ การเคหะแห่งชาติ, คู่มือประวัติชุมชนบ่อนไก่. ไม่ปรากฏสถานที่พิมพ์,ปีที่พิมพ์ ; น.11-14

จากสภาพปัญหาต่าง ๆ ของชุมชนที่ผ่านมาไม่ว่าจะเป็นปัญหาทางด้านกายภาพ คือ ความแออัดของชุมชนจนกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมไม่เหมาะสำหรับการอยู่อาศัย รวมทั้งสภาพปัญหาการถูกไล่หรือ ย้ายของชุมชนดังกล่าวข้างต้น แต่ชาวบ้านยังคงมีความจำเป็นที่จะต้องอาศัย อยู่ในที่ดินเพื่อการประกอบอาชีพ ดังนั้นในปี พ.ศ.2530 ผู้นำชุมชนและชาวบ้านได้ขอเช่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยให้ถูกต้องตามกฎหมายจวบจนกระทั่งปัจจุบัน

3.3 ทำเลที่ตั้ง ของชุมชนพัฒนาบ่อนไก่และการใช้พื้นที่โดยรอบ

ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่เป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเขตปทุมวัน เชื่อมต่อกับ ถนนสาทร สีลม และท่าเรือคลองเตย (แผนผังที่ 3.3) โดยพื้นที่ชุมชนเป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็น พื้นที่สีน้ำตาล คือ ประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมาก⁴

3.3.1 โครงข่ายการสัญจร การคมนาคม และระบบขนส่งมวลชน

ภายในพื้นที่ศึกษาไม่มีการจัดวางโครงข่ายถนนที่เป็นระเบียบเส้นทางการสัญจรมีลักษณะ เกิดขึ้นตามความจำเป็น ประกอบกับพื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์ ซึ่งห่างจากถนน พระรามที่ 4 ประมาณ 50 เมตร โดยมีถนนสายรองผ่านเข้าพื้นที่ทางโดยรอบอาคารพาณิชย์ และ ถนนสายรองที่เชื่อมต่อเข้าไปสู่พื้นที่แพลตฟอร์มเคหะบ่อนไก่ ซึ่งอยู่ทางด้านหลังของพื้นที่ศึกษา จึงใช้เป็นทางเข้า-ออกระหว่างถนนพระราม 4 (ถนนสายหลัก) ซอยร่วมฤดีและถนนสารสิน (ถนน สายรอง) ต่ไปยังถนนวิฑูและถนนพระราม 1 โดยจำแนกได้ดังนี้

ด้านเหนือ ติดต่อกับซอยปลูกจิตต์และที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ จัดให้การเคหะ ฯ เช่า และมีพื้นที่ซอย ซึ่งเป็นพื้นที่ภายในชุมชนเชื่อมต่อระหว่างซอยที่ 1 ซอยที่ 2 และซอยที่ 3

ด้านใต้ พื้นที่ศึกษาส่วนหนึ่งอยู่ติดถนนสายรองที่ล้อมรอบอาคารพาณิชย์ และพื้นที่อีก ส่วนหนึ่งของพื้นที่ศึกษา ตั้งอยู่ติดถนนสายหลัก (พระราม 4) ซึ่งเป็นถนนที่เป็นจุดเชื่อมต่อระหว่าง ถนนสายสำคัญที่มาจากเขตบางรัก และเป็นถนนที่ เชื่อมต่อกับทางด่วนสายท่าเรือ-ดินแดง โดย เป็นจุดขึ้น-ลง ของทางด่วน

⁴ ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) และ ฉบับที่ 414 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

ด้านตะวันออก เป็นส่วนที่พื้นที่ศึกษาติดกับถนนสายประธาน คือทางด่วนพิเศษสายท่าเรือ-ดินแดง ซึ่งเป็นทางด่วนที่เลียบขนานกับเส้นทางรถไฟฟ้าสายแม่น้ำ

ด้านตะวันตก ติดกับซอยปลูกจิตต์ (ถนนสายรอง) และอยู่ ร.ส.พ. ที่เชื่อมต่อไปยังพื้นที่แพลตฟอร์มเคหะบ่อนไก่ ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านหลังของพื้นที่ศึกษา เพื่อเชื่อมต่อไปยังซอยหลังสวน ซอยร่วมฤดี และถนนวิฑู (ถนนสายหลัก)

3.3.2 ระบบขนส่งมวลชน

ระบบขนส่งมวลชนในที่นี้ ได้ทำการศึกษาเส้นทางรถประจำทางตามถนนสายหลัก สายรอง โดยรอบพื้นที่ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาใช้เป็นเส้นทางรถสัญจรไปยังสถานที่ต่าง ๆ เช่น สถานที่ประกอบอาชีพ สถานที่บริการ และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น ซึ่งจากการศึกษาพบว่าถนนสายหลักที่อยู่อาศัยให้อยู่เป็นประจำ ได้แก่ ถนนพระราม 4 โยงไปยังถนนวิฑู ถนนสาทร และถนนสีลม โดยมีรถประจำทางผ่านบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเป็นจำนวนมาก หรือการให้บริการโดยรถสามล้อเครื่อง และรถจักรยานยนต์

จะเห็นได้ว่าพื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในทำเลที่ล้อมรอบด้วยโครงข่ายการคมนาคมขนส่งที่สามารถจะเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของเมืองได้โดยสะดวก ดังนั้นผู้อยู่อาศัยในพื้นที่จึงมีความสะดวกสบาย และสามารถเลือกใช้บริการต่าง ๆ ได้ตามความสามารถทางการเงิน

3.4 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

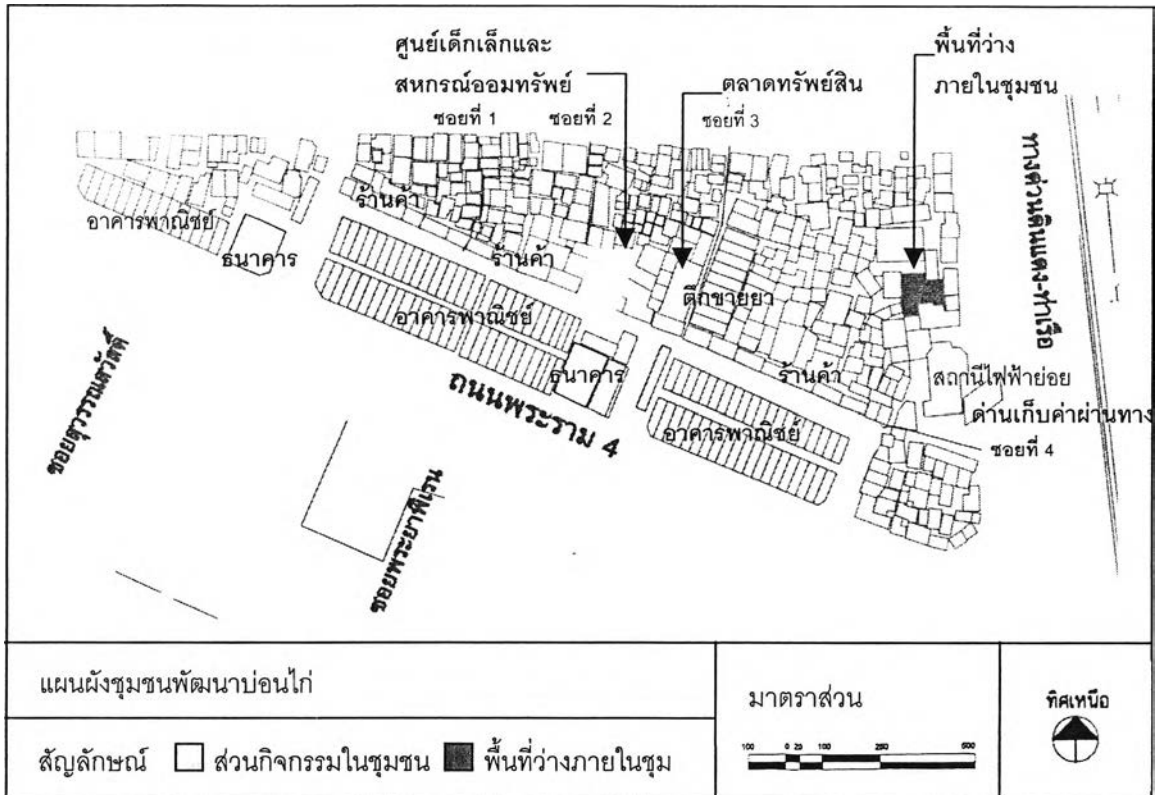
3.4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา

พื้นที่โดยรอบถูกใช้เพื่อประโยชน์ทางด้านพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยมากเป็นอาคารแบบ Mixed use คืออาคารชั้นล่างเป็นพาณิชยกรรม ส่วนชั้นบนจะเป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่บริเวณเขตเมืองชั้นใน และยังอยู่ใกล้แหล่งงานในบริเวณเขตย่านการค้ากลาง (Central Business District = C.B.D.) ของเขตปทุมวัน โดยในเขตนี้จะมีความต่อเนื่องกับเขตการค้าของเขตบางรัก ซึ่งมีถนนพญาไท ถนนราชดำริ และถนนวิฑูเป็นเส้นทางรถคมนาคมเชื่อมต่อทั้ง 2 เขต รวมถึงเขตคลองเตยซึ่งเป็นที่ตั้งของท่าเรือคลองเตย และตลาดคลองเตย โดยกิจกรรมในด้านต่าง ๆ ภายในย่านนี้จะเป็นกิจกรรมระดับภาค ให้บริการประชาชนภายในและนอกพื้นที่เขตอันได้แก่ ห้างสรรพสินค้า โรงแรม และสถานศึกษาที่มีความสำคัญในระดับการศึกษาต่าง ๆ โดย

- ด้านเหนือ การใช้พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นในรูปของพื้นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่น ในบริเวณถนนวิฑู ซอยหลังสวน ซอยร่วมฤดี ซอยชิดลม ซอยสารสิน และซอยต้นสน โดยมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยอาคารสูงประเภท คอนโดมิเนียม แฟลต นอกจากนี้ยังใช้เป็นที่ตั้งของคลังสินค้า และสถานศึกษาในระดับก่อนประถมศึกษา ประถมศึกษา และมัธยมศึกษาอีกด้วย
- ด้านใต้ พื้นที่ทางด้านใต้ติดต่อกับพื้นที่ในเขตสาทรซึ่งการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่น และเข้มข้นสูง เนื่องจากเป็นกิจกรรมในระดับภาคที่ให้บริการประชาชนในเขต และนอกเขต ซึ่งเกาะอยู่ตามถนนสีลม ได้แก่กิจกรรมทางด้านศูนย์การค้า บริษัท สำนักงาน การเงินการธนาคาร รวมถึงธุรกิจเฉพาะเอกชน และการบริการทางด้านต่างๆ
- ด้านตะวันออก การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ บริเวณด้านที่ติดกับถนนสายหลักจะเป็นแบบ Mixed use กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นพาณิชยกรรม ในส่วนของพื้นที่พักอาศัยนั้นจะอยู่ลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก (พระราม 4) และเป็นอาคารพักอาศัยประเภทอาคารสูง เช่น แฟลตของชุมชนวัดลาดบัวขาว หรืออาคารสูง 26 ชั้นของชุมชนวัดไผ่สิงห์โต เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจที่สูงจึงทำให้ราคาที่ดินบริเวณนี้สูงด้วย รวมถึงความเชื่อมโยงกับพื้นที่คลองเตย และตลาดคลองเตย
- ด้านตะวันตก การใช้พื้นที่เป็นส่วนหนึ่งของสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยมีสวนสาธารณะขนาดใหญ่ คือ สวนลุมพินี และพื้นที่ส่วนใหญ่ในบริเวณนี้ ยังเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ สถานศึกษา และสถานพยาบาลที่มีความสำคัญอีกด้วย

3.4.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่

ชุมชนตั้งอยู่บริเวณหลังอาคารพาณิชย์ของบริษัท ชลบุรีทรัสต์ จำกัด บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ติดกับทางด่วนสายดินแดง – ท่าเรือ ในแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน โดยไม่มีสัญญาเช่า ตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ.2493 รวมระยะเวลาอยู่อาศัยจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2544) ประมาณ 53 ปี ปัจจุบันชุมชนมีพื้นที่ประมาณ 16.73 ไร่ มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู แบ่งพื้นที่ชุมชนออกเป็น 4 ซอย โดยมีลักษณะการใช้ที่ดินดังนี้



แผนผังที่ 3.4.2 แสดงขอบเขตของพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

1) เพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ลักษณะการใช้ที่ดินภายในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่เป็นไปเพื่อการอยู่อาศัย-ค้าขาย และพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยในส่วนของพาณิชยกรรมคือพื้นที่ด้านหน้าของชุมชนตลอดแนวถนนหลังอาคารพาณิชย์ได้ทำการปลูกสร้างเป็นห้องเล็ก ๆ ชั้นเดียว ให้เช่าโดยใช้เป็นร้านค้า บริการต่าง ๆ เช่น ร้านซ่อมวิทยุ ร้านเสริมสวย หรือร้านขายของชำ ซึ่งมีขนาด 1X2 ตรม. นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ตลาดภายในชุมชนและตึกขายยาซึ่งตั้งอยู่ในซอยที่ 3 รวมอยู่ด้วย โดยคิดเป็นพื้นที่ 3% ของพื้นที่ทั้งหมด และในส่วนของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยซึ่งบ้านภายในชุมชนส่วนใหญ่เน้นได้แบ่งพื้นที่บางส่วนค้าขายเล็ก ๆ น้อย ๆ คิดเป็น 50% ของพื้นที่ทั้งหมด

2) พื้นที่ว่าง

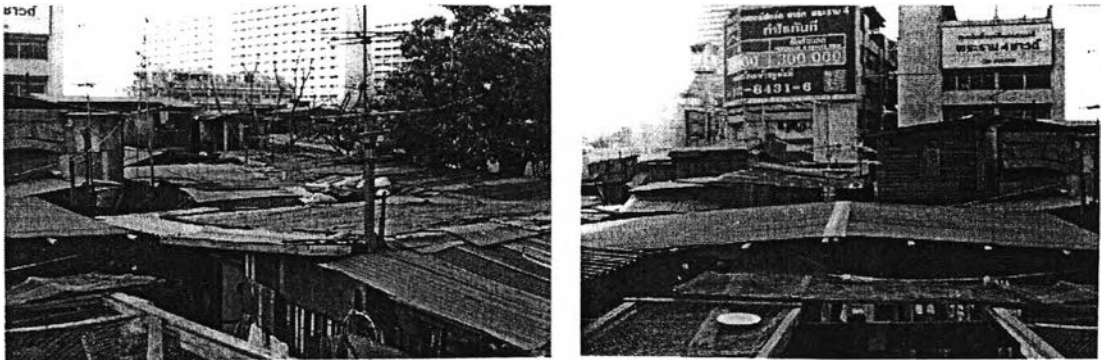
พื้นที่ว่างภายในชุมชนจะมีลักษณะเป็นพื้นที่ที่ใช้ร่วมกับทางสัญจรไปมาภายในชุมชน หรือบริเวณหน้าบ้าน นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ที่เป็นลานโล่งภายในชุมชนซึ่งตั้งอยู่ริมทางด่วน (ซอยที่ 3) ที่มีขนาดพื้นที่ประมาณ 20 ตรม. ใช้เป็นส่วนวิ่งเล่นของเด็กเล็ก รวมอยู่ด้วย

3) พื้นที่สาธารณประโยชน์

- ถนนสัญจรภายในพื้นที่ (ถนนซอยที่ 1 – 4) คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 3 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยถนนดังกล่าวแต่เดิมมีลักษณะเป็นดิน ซึ่งในฤดูฝนจะมีสภาพเป็นโคลน แต่ในปัจจุบันได้มีการพัฒนาเป็นพื้นคอนกรีต ที่มีความกว้างประมาณ 1 เมตร

- ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กและสหกรณ์ออมทรัพย์ เป็นอาคาร 2 ชั้น ซึ่งใช้เป็นส่วนกลางของชุมชน โดยชั้นล่างใช้เป็นส่วนรับเลี้ยงเด็กภายในชุมชนในระหว่าง บิดา-มารดา ออกไปประกอบอาชีพภายนอกชุมชน และใช้เป็นส่วนกลางในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในชุมชน เช่น ในการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน งานวันเด็ก ฯลฯ และนอกจากนี้ยังแบ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นสหกรณ์ ชุมชน ทั้งนี้เพื่อให้ชุมชนได้ทำการออมทรัพย์เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย และพื้นที่ส่วนบนได้จัดตั้งเป็นสำนักงานของคณะกรรมการชุมชน เพื่อประสานงานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งภายในและภายนอกชุมชน

3.5 ลักษณะทางกายภาพของชุมชน



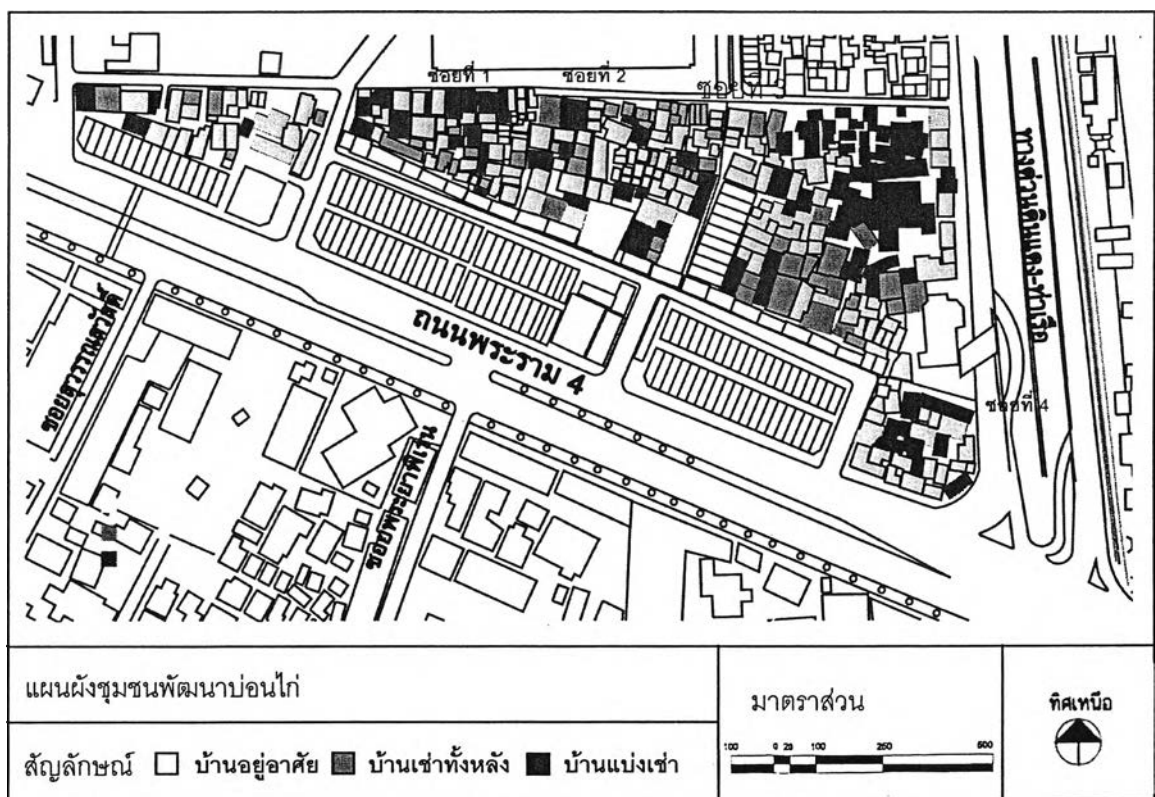
แผนภาพที่ 3.5 แสดงลักษณะทางกายภาพ และ ความหนาแน่นในการอยู่อาศัย

สภาพอาคารบ้านเรือนในพื้นที่ศึกษาเกือบทั้งหมดจะมีลักษณะเป็นบ้านไม้เก่าแก่มีการปรับปรุงซ่อมแซมและต่อเติมตลอดเวลา และจากการสอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย พบว่าอายุของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เฉลี่ยประมาณ 25–40 ปี นอกจากนี้ยังมีความแออัดและทรุดโทรมมาก เนื่องจากมีจำนวนบ้านทั้งหมด 477 หลังคาเรือนหรือเฉลี่ยเท่ากับ 39.75 หลังคาเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่⁵

⁵ ซึ่งถือว่าแออัด ตามข้อกำหนดของการเคหะแห่งชาติ ที่กำหนดพื้นที่ชุมชนแออัดหมายถึง"...พื้นที่ที่มีบ้านเรือนมากกว่า 15 หลังคาเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่...."

3.6 กรรมสิทธิ์และการครอบครองพื้นที่

พื้นที่ที่ใช้ในการศึกษาเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จัดให้เช่าเมื่อหลายสิบปีที่ผ่านมา จากเดิมมีผู้เช่าเพียงประมาณ 20 ราย จากนั้นได้มีการแบ่งมรดกการเช่าตกทอดกันมารวมทั้งบางรายได้ย้ายออกไปอาศัยอยู่ที่อื่นตามลักษณะการประกอบอาชีพ ที่เป็นผลมาจากระยะใกล้ไกลของสถานที่ทำงานจนกระทั่งปัจจุบัน จากการศึกษาพื้นที่พบว่า พื้นที่ศึกษามีลักษณะการอยู่อาศัย โดยแบ่งตามอาณาเขต ดังนี้



แผนผังที่ 3.6 แสดงลักษณะการอยู่อาศัยในแต่ละครัวเรือนภายในชุมชน

ซอยที่ 1 เริ่มจากเขตทิศตะวันตกที่ติดต่อกับซอยปลุกจิตต์ และอยู่ ร.ส.พ. มาจนถึงถนนข้างศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก มีจำนวนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด 137 หลังคาเรือน โดยแบ่งเป็นบ้านเพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียวเป็น จำนวน 63 หลังคาเรือน บ้านเพื่ออยู่อาศัยและแบ่งเช่า จำนวน 34 หลังคาเรือน และบ้านเพื่อเช่าทั้งหลัง จำนวน 39 หลังคาเรือน โดยมีบ้านร้าง 1 หลังคาเรือน และบ้านที่คาดว่ามิเฉพาะทะเบียนบ้านแต่ไม่มีตัวบ้าน ประมาณ 5 หลัง (นอกเหนือจาก 137 หลังคาเรือน)

ชอยที่ 2 เริ่มจากศูนย์พัฒนาเด็กเล็กลงมาทางทิศเหนือเขตติดต่อกับที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ได้จัดให้การเคหะ ฯ เช่า และขยายความกว้างจนถึงชอย 2 มีจำนวนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด 83 หลังคาเรือน โดยแบ่งเป็นบ้านเพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียวจำนวน 42 หลังคาเรือน บ้านเพื่ออยู่อาศัยและแบ่งเช่า จำนวน 15 หลังคาเรือน บ้านเช่าอย่างเดียวจำนวน 26 หลังคาเรือน และอีกประมาณ 6 หลังคาเรือนที่คาดว่ามิใช่เฉพาะทะเบียนบ้านแต่ไม่มีตัวบ้าน(นอกเหนือจาก 83 หลังคาเรือน)

ชอยที่ 3 เริ่มจากฝั่งอาคารร้านขายยาโดยทิศเหนือติดต่อกับที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ให้การเคหะ ฯ เช่า และด้านตะวันออกติดต่อกับทางด่วนสายดินแดง-ท่าเรือ มีจำนวนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด 195 หลังคาเรือน โดยแบ่งเป็นบ้านเพื่ออยู่อาศัยจำนวน 78 หลังคาเรือน บ้านเพื่ออยู่อาศัยและแบ่งเช่าจำนวน 24 หลังคาเรือน และบ้านเพื่อเช่าจำนวน 74 หลังคาเรือน บ้านร้าง 1 หลังคาเรือน ไม่ทราบสถานะบ้านจำนวน 18 หลังคาเรือน นอกเหนือจาก 195 หลังคาเรือนแล้วยังมีบ้านที่คาดว่ามิใช่ทะเบียนบ้านไม่มีตัวบ้านประมาณ 9 หลังคาเรือน และบ้านที่ไม่ชัดเจนว่ามีหรือไม่มี 5 หลัง

ชอยที่ 4 (ชอยริมทางด่วน) เริ่มจากทิศใต้ติดต่อกับถนนพระรามที่ 4 ทิศเหนือติดกับชอย 3 และทิศตะวันออกติดต่อกับทางด่วนสายดินแดง-ท่าเรือคลองเตย ส่วนทิศตะวันตกติดกับถนนที่กั้นระหว่างพื้นที่ของชุมชนและอาคารพาณิชย์ ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ย้ายตลาดมาจากสะพานเหลืองมาอยู่ชั่วคราว บริเวณถนนดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นตลาด โดยคนในชุมชนเรียกว่า “ตลาดทรัพย์สิน” มีจำนวนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด 62 หลังคาเรือน โดยแบ่งเป็นบ้านเพื่ออยู่อาศัยจำนวน 25 หลังคาเรือน บ้านเพื่ออยู่อาศัยและแบ่งเช่าจำนวน 4 หลังคาเรือน และบ้านเพื่อเช่าจำนวน 30 หลังคาเรือนและมีบ้านร้างจำนวน 3 หลังคาเรือน(รวมอยู่ใน 62 หลังคาเรือน)

รวมจำนวนบ้านทั้งหมด 477 หลัง เป็นบ้านเพื่ออยู่อาศัยจำนวน 208 หลังคาเรือน บ้านเพื่ออยู่อาศัยและแบ่งเช่าจำนวน 77 หลังคาเรือน และบ้านเพื่อเช่าจำนวน 169 หลังคาเรือน บ้านร้างจำนวน 5 หลังคาเรือน ไม่ทราบสถานะบ้านจำนวน 18 หลังคาเรือน นอกเหนือจากนี้ยังมีบ้านที่คาดว่ามิใช่ทะเบียนบ้านไม่มีตัวบ้านประมาณ 5 หลังคาเรือน และไม่ชัดเจนว่ามีบ้านหรือไม่มีจำนวน 5 หลังคาเรือนโดยลักษณะการใช้ที่ดินแบ่งเป็นบ้านที่อยู่อาศัยอย่างเดียว บ้านเพื่ออยู่อาศัย แบ่งเช่า บ้านเพื่อเช่าทั้งหลัง บ้านร้าง และบ้านที่คาดว่ามิใช่ทะเบียนบ้านแต่ไม่มีตัวบ้าน

ตารางที่ 3.6 แสดงประเภทที่จำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัยภายในชุมชน⁶

ชอย	บ้านอยู่อาศัย	บ้านอยู่อาศัย และแบ่งเช่า	บ้านเช่า	บ้านร้าง	ไม่ทราบ	รวม
1	63	34	39	1	-	137
2	42	15	26	-	-	83
3	78	24	74	1	18	195
4	25	4	30	3	-	62
รวม	208	77	169	5	18	477

หมายเหตุ : ไม่ทราบสถานะบ้าน หมายถึงตัวบ้านมีทะเบียนบ้าน แต่หาบ้านไม่เจอและไม่รู้จักเจ้าของบ้าน

เนื่องจากเป็นลักษณะชุมชนแออัด ลักษณะที่อยู่อาศัยไม่เป็นระเบียบ ถ้าแยกตามหลังคาเรือน คือใช้ลักษณะทางกายภาพเป็นเครื่องบ่งชี้จะสามารถนับได้ทั้งสิ้น 477 หลังคาเรือน 584 ครอบครัวและมีประชากรทั้งสิ้นจำนวน 1,797 คน⁷ จำนวนประชากรเฉลี่ยในแต่ละครัวเรือนมี 4 คน

3.7 ราคาเช่าที่ดิน

เนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จัดโครงการให้เช่าที่ดินในราคาถูก ทั้งนี้เพื่อเป็นการช่วยเหลือสังคม ประกอบกับการเช่าพื้นที่บริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นการเช่ามานานหลายสิบปี และถ้าหากไม่มีการโอนสิทธิหรือการเปลี่ยนมือผู้เช่า สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก็จะไม่ทำการปรับค่าเช่า ซึ่งการเช่าในพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ นั้น มีการเปลี่ยนมือน้อยมาก ดังนั้นในปัจจุบันราคาเช่าจึงยังอยู่ในอัตราที่ต่ำ กล่าวคืออยู่ในตารางวาละ 4.25 – 5.00 บาท โดยได้ทำการเก็บค่าเช่าเป็นรายปี

⁶ แหล่งที่มาของข้อมูล

- 1) รายงานการสำรวจชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ของการเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ.2531,2532
- 2) ข้อมูลภาคสนามศึกษาโดยผู้ช่วยนักวิจัยและพัฒนาชุมชนเมือง(ตั้งแต่มิถุนายน 2541-กุมภาพันธ์ 2542)
- 3) ข้อมูลจากการสำรวจชุมชนร่วมระหว่างเจ้าหน้าที่องค์กรที่เกี่ยวข้องและคณะกรรมการชุมชน(ตั้งแต่สิงหาคม 2541-ธันวาคม 2541)
- 4) ข้อมูลจากการศึกษาชุมชน "การใช้ประโยชน์ที่ดินของชาวบ้าน" เป็นการศึกษาจากแผนที่ร่วมกับคณะกรรมการชุมชน
- 5) การศึกษาชุมชน "การใช้ประโยชน์ที่ดินของชาวบ้าน" มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาชุมชนเมือง(มี.ค.2543)

⁷ ข้อมูลจากสำนักงานเขตปทุมวัน ฝ่ายพัฒนาชุมชน

3.8 สัญญาเช่า

ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ยังมีสัญญาเช่ากับผู้เช่าทุกราย โดยในสัญญาเช่าจะระบุไว้ว่า “หากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะดำเนินการพัฒนาหรือใช้ประโยชน์เพื่อทางราชการ เช่น การเวนคืนที่ดิน หรือเพื่อการพัฒนาพื้นที่ดิน ผู้เช่าจะต้องส่งคืนที่เช่าทันที ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แจ้งให้ทราบ” (สัญญาเช่าดังกล่าวเป็นเอกสารลับไม่สามารถนำมาเผยแพร่ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้) จะเห็นว่าถ้าในแง่ของเอกสารแล้ว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สามารถดำเนินการนำเอาสถานที่เช่าคืนมาเพื่อพัฒนาการใด ๆ ได้ โดยที่ผู้เช่าต้องทำการรื้อย้ายออกไป โดยไม่มีข้อแม้ใด ๆ ทั้งสิ้น

3.9 ราคาที่ดิน

ในการศึกษาได้ยึดราคาที่ดินตามราคาประเมินที่ดิน จากสำนักกลางประเมินราคาสินทรัพย์ (ส.ป.ท.) กรมที่ดินเป็นหลัก ซึ่งในบริเวณพื้นที่ศึกษา พบว่าที่ดินมีราคาเดียวกันหมด คือราคาตารางวาละ 300,000 บาท⁸ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นพื้นที่ผืนเดียวกันทั้งหมด และพื้นที่โดยรอบในปัจจุบันได้ใช้ประโยชน์ในลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งได้แก่หมู่บ้านจัดสรร และในลักษณะเชิงพาณิชย์กรรม เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้าต่าง ๆ

3.10 ระบบสาธารณูปโภคและการบริการขั้นพื้นฐาน

3.10.1 สาธารณูปโภค

จากการศึกษาโดยเอกสารรวมทั้งการศึกษาโดยการสังเกตและสัมภาษณ์พบว่าแต่ก่อนชุมชนไม่มีน้ำใช้ ภายหลังคณะกรรมการชุมชนได้ยื่นขออนุญาตให้นำน้ำประปาต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และได้รับอนุญาตให้ต่อน้ำใช้ได้ ต่อมาชุมชนจึงมีน้ำประปาใช้โดยการต่อท่อประปาแยกไปตามบ้านต่าง ๆ ทั้งชุมชนแต่มีมิเตอร์เดียว โดยชาวบ้านต้องชำระค่าน้ำตามอัตราโรงงาน และมีคณะกรรมการชุมชนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บค่าน้ำประปาเพื่อไปชำระต่อ

⁸ การประมาณราคาพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ เลขที่โฉนด 2699 เลขที่ดิน 5 ระวังง 2 ตร / 3 พอ
หน้าสำรวจที่ 531 : พ.ศ.2544

การประปานครหลวง แม้ว่าในพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ มีขอบข่ายการให้บริการสาธารณูปโภคและบริการขั้นพื้นฐานด้านไฟฟ้าและน้ำประปา แต่ยังใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ เนื่องจากขาดการดูแลรักษาที่ดี รวมถึงลักษณะการใช้ที่ไม่ถูกต้อง ประกอบกับบ้านบางหลังไม่มีเลขที่จึงต้องต่อไฟฟ้าและน้ำประปาจากบ้านข้างเคียง ส่วนระบบโทรคมนาคม ในพื้นที่ยังให้บริการได้ไม่ทั่วถึง ส่วนใหญ่ชาวชุมชนจึงใช้โทรศัพท์เคลื่อนที่

ถนนและทางสัญจรภายในชุมชน ทางเดินเท้าในชุมชนส่วนใหญ่เป็น คอนกรีต การเข้าออกชุมชนเป็นไปอย่างสะดวกพอควร เพราะมีทางเข้า – ออกสู่ถนนใหญ่ 2 สาย คือทางด้านซอยปลุกจิต และทางด้านถนนพระรามที่ 4 ส่วนสภาพถนนภายในชุมชนส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นคอนกรีต และทางเดินเท้าคับแคบลาดเลาะเลียบไปตามบ้านต่าง ๆ จึงมีลักษณะดังนี้

- **ซอยที่ 1** ถนนสายหลักจะเป็นถนนดินแดง มีขนาดความกว้าง 2-3 เมตร มีหลุมบ่อและถนนสายรอง บางสายเป็นทางเดินเท้ากว้างประมาณ 0.5 เมตร ในช่วงฤดูฝนมีน้ำท่วมขังต้องใช้เศษวัสดุ เช่น เศษไม้อัดเก่า เศษกล่องกระดาษและพลาสติกวางทับเป็นทางเดินไปตลอดสาย บางสายจะมีขนาดกว้าง 1-1.5 เมตรเป็นถนนคอนกรีตเลาะเลียบไปตามกำแพง โดยมีทางแยกเป็นถนนเดินเท้าลาดไปตามบ้านต่าง ๆ ภายในซอย

- **ซอยที่ 2 และ 3** ถนนสายหลักมีขนาดกว้างประมาณ 2 เมตร เทคอนกรีตแต่ซอยที่แยกไปตามบ้าน สภาพถนนจะเป็นทางเดินเท้ามีสภาพเป็นทางดิน มีน้ำท่วมขังเป็นระยะ ๆ

- **ซอยริมทางด่วน** สภาพถนนเป็นทางเดินเท้า บางช่วงเป็นน้ำท่วมขังต้องใช้เศษวัสดุต่าง ๆ มาปูทับทางเดินและแยกลาดเลาะไปตามบ้านต่าง ๆ ในปัจจุบันผู้นำชุมชนร่วมกับชาวชุมชนบริเวณซอยริมทางด่วน ได้จัดทำทางเดินโดยลาดปูนซีเมนต์เป็นทางเดินชั่วคราวเพื่อความสะดวกในการเดินทางของชาวชุมชนซอยริมทางด่วน ในช่วงฤดูฝนและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมขังเนื่องจากไม่มีทางระบายน้ำภายในชุมชน

นอกจากนี้ยังไม่มีระบบการจัดเก็บขยะ และระบบบำบัดน้ำเสีย โดยทางระบายน้ำภายในชุมชนมีขนาดความกว้างประมาณ 20 ซม. ในบางพื้นที่ลาดเลาะไปกับกำแพงของการเคหะฯ ในบางพื้นที่มีความกว้างขนาด 30 ซม. โดยใช้วิธีขุดเป็นทางยาวออกสู่ทางระบายน้ำใหญ่ที่อยู่ข้างหน้าชุมชนบริเวณถนน แต่สภาพส่วนใหญ่มีโคลนทับถมอยู่ ทำให้การระบายน้ำไม่ดีเท่าที่ควรนานๆ ชาวบ้านจึงทำการพัฒนาขุดลอกครั้งหนึ่ง ดังนั้นสภาพจึงมีน้ำท่วมขังตลอดสาย ดังนั้นพื้นที่ชุมชนจึงอยู่ในลักษณะไม่เป็นระเบียบและส่งผลให้เกิดความสกปรก และมีกลิ่นภายในพื้นที่ชุมชน

ด้านการใช้ไฟฟ้าพบว่า บ้านแต่ละหลังมีมิเตอร์ไฟฟ้าใช้เอง โดยต่อจากการไฟฟ้าและชำระเงินเอง ไม่เกี่ยวกับชุมชน (แผนภาพที่ 3.10.1)

3.10.2 สาธารณูปการ

พื้นที่สาธารณะภายในชุมชน ชาวชุมชนส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ในส่วนของเคหะชุมชนบ่อนไก่ ซึ่งอยู่ด้านหลังชุมชน ประกอบด้วย สนามเด็กเล่นและศูนย์เยาวชนบ่อนไก่ นอกจากนี้ยังมีสวนลุมพินี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 4 ใกล้กับพื้นที่ชุมชน และมีส่วนบริการทางด้านสาธารณสุข คือศูนย์สาธารณสุขให้บริการภายในชุมชนโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย เนื่องจากเป็นการให้บริการของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้พื้นที่บริเวณข้างเคียงก็ยังมีโรงพยาบาลของรัฐ คือ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์และโรงพยาบาลตำรวจ นอกจากนี้ในพื้นที่ชุมชนยังมีสถานีดับเพลิงบ่อนไก่ซึ่งตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบของแขวงลุมพินี ภายในชุมชนจะมีถังดับเพลิงติดตั้งอยู่ตามส่วนต่าง ๆ อย่างมากมายเนื่องจากพื้นที่ชุมชนที่มีความแออัด ทั้งนี้เพื่อความสะดวก และรวดเร็วเมื่อเกิดเหตุ ทั้งยังมีหัวจ่ายดับเพลิงในทุกซอยด้วย (แผนภาพที่ 3.10.2)

จากที่ได้กล่าวมาจะเห็นได้ว่านอกเหนือจากเหตุผลข้างต้นในการเลือกพื้นที่ดังกล่าวในการพัฒนาโดยการปันส่วนที่ดินแล้วนั้น ผู้ศึกษามีความเห็นว่พื้นที่ดังกล่าวควรได้รับการพัฒนาพื้นที่เป็นอย่างยิ่ง ทั้งนี้ด้วยเหตุผล คือ

1) ในพื้นที่ศึกษายังมีการใช้สอยประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ โดยบ้านบางหลังถูกปล่อยให้รกร้าง การสร้างอาคารบ้านเรือนที่ไม่เป็นระเบียบ ทำให้เป็นการสูญเสียประโยชน์ในศักยภาพและมูลค่าของที่ดิน

2) จากลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการอยู่อาศัยเกือบทั้งหมดเป็นบ้านเรือนเก่าสร้างด้วยไม้หรือครึ่งตึกครึ่งไม้ หากจะทำการพัฒนาใด ๆ ก็จะสามารถรื้อถอน หรือโยกย้ายได้โดยง่าย

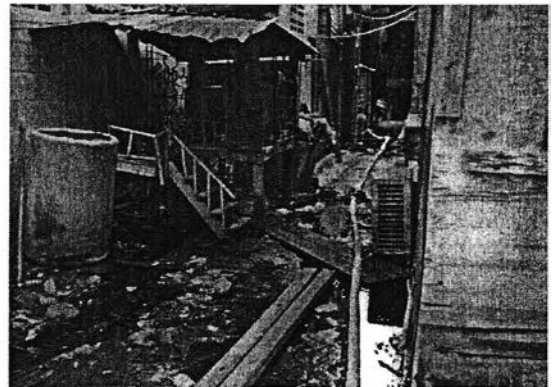
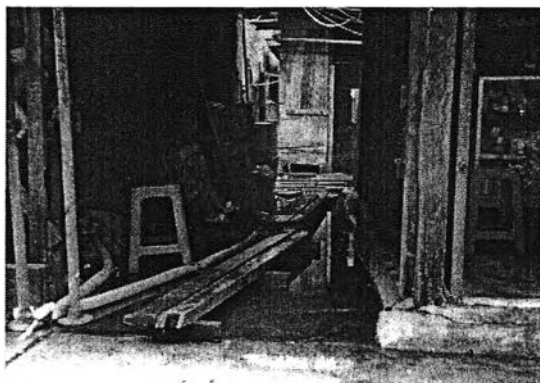
3) ระบบบริการขั้นพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภคภายในพื้นที่ศึกษา ยังมีน้อยมาก เมื่อเทียบกับจำนวนประชากรภายในพื้นที่ หรือสามารถเรียกได้ว่าไม่มีเลย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่นั้นยังมีความต้องการในเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างยิ่ง โดยเฉพาะ "ถนนหรือเส้นทางสัญจรภายในและการเข้า-ออก พื้นที่" ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการคมนาคม และการเข้าถึงพื้นที่ และเพื่อให้เกิดความสะดวกในการพัฒนาพื้นที่ในด้านต่าง ๆ

4) เนื่องจากมีโครงการต่าง ๆ เพื่อพัฒนาพื้นที่เมืองบริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา เช่นโครงการรถไฟฟ้ามหานคร (ร.ฟ.ม.) เป็นต้น

แผนภาพที่ 3.10.1 แสดงสาธารณูปโภคภายในชุมชน



แผนภาพที่ 3.11.1-ก แสดงท่อระบายน้ำภายในชุมชน

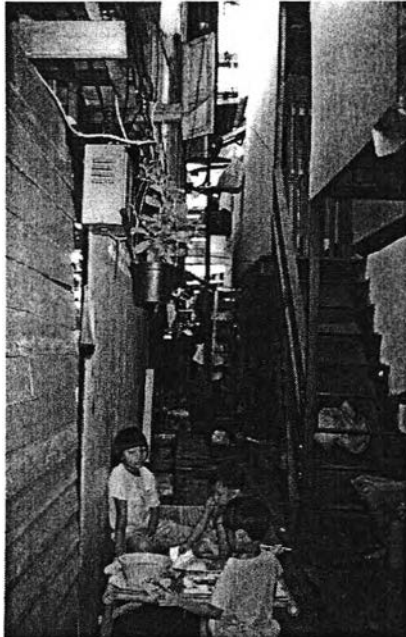


แผนภาพที่ 3.11.1-ข แสดงน้ำท่วมขังเนื่องจากท่อระบายน้ำอุดตัน

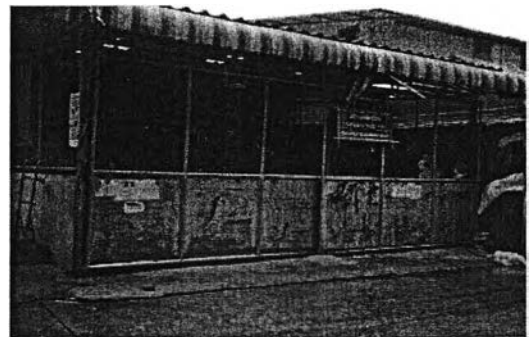


แผนภาพที่ 3.11.1-ค ภาพซ้ายทางมือ แสดงทางเท้าระหว่างบ้านภายในชุมชน
และภาพทางขวามือ แสดงทางเท้ารอบนอกชุมชน

แผนภาพที่ 3.10.2 แสดงสาธารณูปการภายในชุมชน



แผนภาพที่ 3.11.2-ก แสดงลักษณะการใช้พื้นที่สาธารณะระหว่างบ้าน



แผนภาพที่ 3.11.2-ข แสดงศูนย์สุขภาพชุมชน และ สถานเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ภายในชุมชน



แผนภาพที่ 3.11.2-ค แสดงสหกรณ์ร้านค้าของชาวชุมชน