

บทที่ 3

สภาพชุมชนชอยเซ่งกี

ประวัติชุมชนชอยเซ่งกีโดยสังเขป

ชุมชนชอยเซ่งกีเกิดมาไม่ต่ำกว่า 60 ปี ในสมัยนั้นมีชื่อเป็นทางการว่าตรอกสายบัว ส่วนชาวจีนจะเรียกว่า “เคียงเฮงหลี” ในชอยริมแม่น้ำจะมีโรงสีข้าวชื่อ โรงสีเซ่งกี ทำให้ชาวบ้านเรียกชื่อนี้มาจนติดปาก ในปี พ.ศ. 2485 ซึ่งเป็นปีที่น้ำท่วมครั้งใหญ่ ชุมชนชอยเซ่งกีซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาถูกน้ำท่วม โดยระดับน้ำท่วมสูงถึงเอว

ชอยเซ่งกีด้านตะวันออกติดกับถนนเจริญกรุง ด้านตะวันตกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ด้านเหนือติดกับชอยกำปะนี ด้านใต้ติดกับชอยวัดลาดบัวขาว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์เจ้าของที่ดินได้ให้ชาวบ้านเช่าที่ดินปลูกสร้างบ้าน ราคาตารางวาละ 2-3 บาทต่อเดือน

ต่อมา ในวันที่ 16 เมษายน พ.ศ.2521 เวลาประมาณ 13.00 น. ได้เกิดเพลิงไหม้บริเวณตรอกแองโกไทย และได้ลุกลามไหม้ชุมชนชอยเซ่งกีประมาณ 80% เหลือเฉพาะด้านหน้าประมาณ 20%

หลังจากไฟไหม้ครั้งนั้นผู้อยู่อาศัยเดิมได้เข้ามาก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ตามความสามารถขณะนั้น โดยขาดการจัดระเบียบ นอกจากนี้ระยะเวลาที่ผ่านมาทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนทั้งโดยผู้อยู่อาศัยเดิมและผู้บุกรุกใหม่ ชุมชนชอยเซ่งกีจึงมีสภาพทรุดโทรมลง เกิดสภาพการอยู่อาศัยและการครอบครองสิทธิที่มีความสลับซับซ้อน อย่างไรก็ตามผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังเป็นกลุ่มเดิมที่มีความสัมพันธ์เป็นชุมชนที่อยู่ร่วมกันมานาน แต่ไม่สามารถปรับปรุงสภาพกายภาพที่ทรุดโทรม เพราะลักษณะการครอบครองที่ดินไม่ถูกต้องตามกฎหมาย

ต่อมาสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ต้องการปรับปรุงการใช้ที่ดินบริเวณนี้เสียใหม่ เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นมากและการอยู่อาศัยเสื่อมโทรมไม่เป็นระเบียบ ชาวชุมชนชอยเซ่งกีได้รวมตัวกันเพื่อ

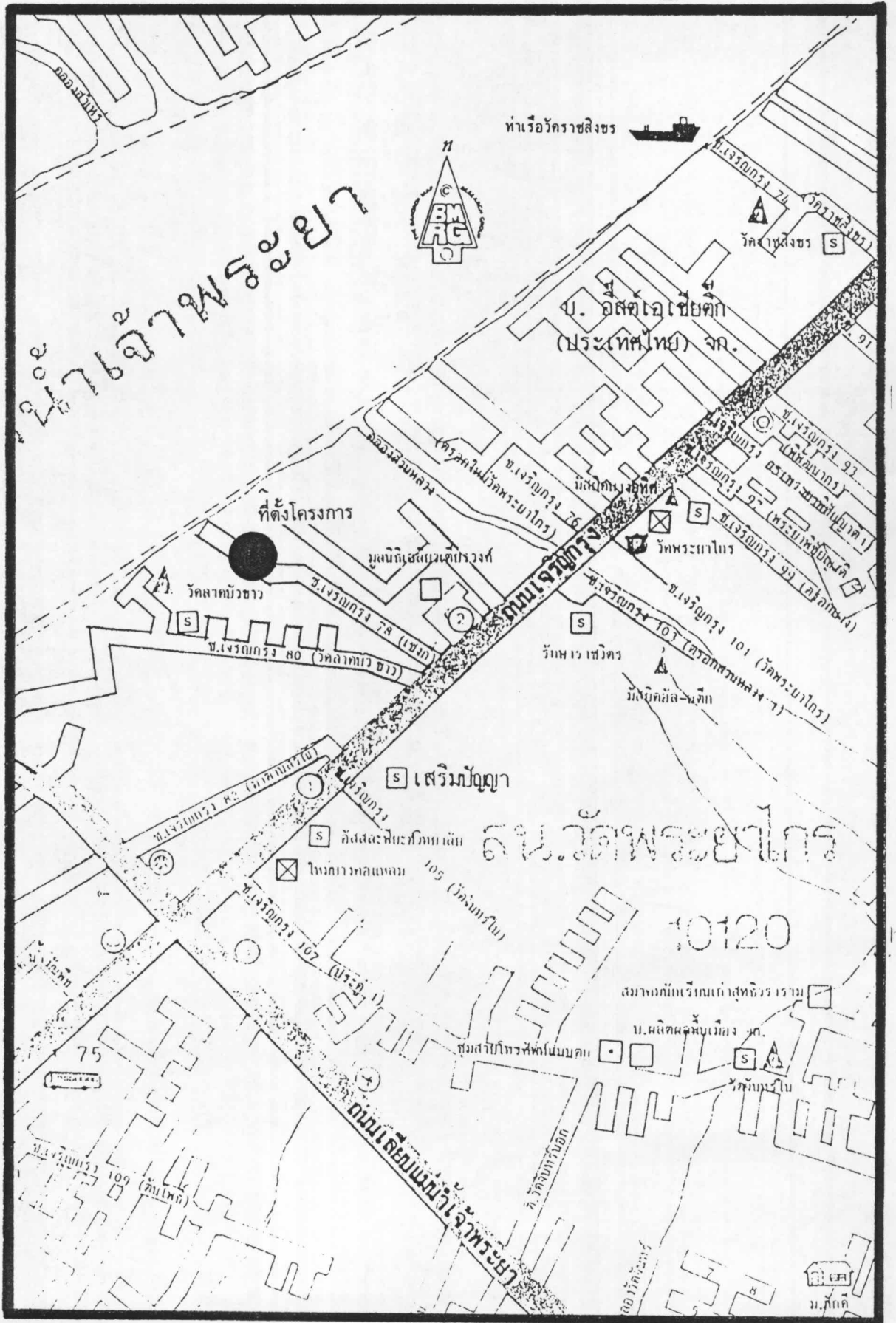
หาทางแก้ไขปัญหา แต่ยังไม่มีความชัดเจน จนกระทั่งปี พ.ศ. 2525 ชุมชนวัดลาดบัวขาวซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงชุมชนชอยแข่งก็ประสบความสำเร็จในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยวิธี Land-sharing ความสำเร็จของโครงการวัดลาดบัวขาวส่งผลกระทบต่อแนวทางแก้ไขปัญหามุขชุมชนชอยแข่งที่ โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ขอความร่วมมือจากการเคหะแห่งชาติ ช่วยหาแนวทางให้ การเคหะแห่งชาติโดยศูนย์ประชากรที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ได้ทำวิจัยเชิงปฏิบัติการเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยวิธีแบ่งปันที่ดิน (Land-sharing) และเป็นตัวกลางในการเจรจาระหว่างผู้อยู่อาศัยกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อหาข้อตกลงในการแบ่งที่ดิน โดยศูนย์วิชาการได้เสนอโครงการนี้ต่อ UNCHS เป็นโครงการตัวอย่างของปีสากล เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย โดยได้รับความช่วยเหลือทางวิชาการร่วมจาก UNDP (United Nation Development Projects) ซึ่งเป็นโอกาสให้สามารถพัฒนาโครงการชอยแข่งที่ โดยมีความยืดหยุ่นกว่าโครงการปกติทั่วไป

สภาพทางกายภาพก่อนการปรับปรุงชุมชน

ชุมชนชอยแข่งที่ตั้งอยู่ที่แขวงบางคอแหลม เขตยานนาวา กทม. หลังจากได้เกิดเพลิงไหม้เมื่อวันที่ 16 เมษายน 2521 แล้ว ทางเขตยานนาวาและกรมที่ดินได้เข้าไปทำการรังวัดเขตที่ดินในชอยแข่งที่ ซึ่งมีเนื้อที่รวมประมาณ 5,990 ตารางวา (15 ไร่) มีแนวเขตดังนี้ คือ

ทิศเหนือ	ติดกับโรงงานไม้ขีดไฟ และโกดังไทยทนุ
ทิศใต้	ติดที่ดินของนายเล็ก นานา และบริษัทมหาสิน
ทิศตะวันออก	ติดถนนเจริญกรุง
ทิศตะวันตก	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา

สภาพความเป็นอยู่จะมีลักษณะแออัด โดยพิจารณาจากจำนวนคน และจำนวนบ้านต่อพื้นที่รวมของชุมชน จึงเป็นการยากที่จะควบคุมสภาพแวดล้อมในชุมชนให้คงเดิมได้



ภาพที่ 1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการชุมชนซอยเซ่งกั

ลักษณะที่อยู่อาศัย

ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ปลูกติดกับพื้นดิน มีบางส่วนเป็นบ้าน 2 ชั้น วัสดุที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้านเรือนประกอบด้วย เศษวัสดุ ไม้ สังกะสีและคอนกรีตบางส่วน จึงทำให้สภาพดูไม่ถาวรนัก

สภาพทางเดิน

ทางเดินภายในชุมชน ส่วนใหญ่เป็นทางเดินไม้ มีสภาพค่อนข้างชำรุดทรุดโทรมผุพัง และมีบางส่วนเป็นคอนกรีต และทางเดินดิน กว้างประมาณ 0.90 เมตร มีถนนคอนกรีตสายเมน กว้างยาวประมาณ 6 x 500 เมตร ผ่านกลางชุมชน ถนนนี้ทรุดโทรมมาก เนื่องจากสภาพการใช้งานในระยะเวลา นาน และเนื่องจากเกิดไฟไหม้ที่ผ่านมา เมื่อปี 2521

สภาพการระบายน้ำ

ส่วนใหญ่จะขุดเป็นรางดินเพื่อระบายน้ำ และมีบางส่วนเป็นคอนกรีต มีฝาปิดแต่หมดสภาพการใช้งานแล้ว ปัญหาที่เกิดขึ้นคือมีการอุดตันประกอบกับการทิ้งเศษขยะมูลฝอยของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ทำให้เกิดสภาพน้ำขังบริเวณรอบๆ บ้าน เป็นน้ำเน่าเสีย และเป็นทีเพาะพันธุ์ยุง

การกำจัดขยะ

ชาวบ้านใช้วิธีกำจัดขยะ โดยต่างคนต่างทำกันเอง หรือไม่ก็นำไปทิ้งบริเวณนอกชุมชน

ระบบสาธารณูปโภค

ไฟฟ้า ร้อยละ 67.48 ของผู้อยู่อาศัยในจำนวน 122 ครอบครัว มีไฟฟ้าใช้ และมีมิเตอร์เป็นของตนเอง อีกส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 32.79 ใช้ไฟโดยอาศัยต่อจากเพื่อนบ้าน

น้ำประปา ร้อยละ 39.34 มีน้ำประปา และมีมิเตอร์เป็นของตนเอง ส่วนอีกร้อยละ 47.54 ต่อจากเพื่อนบ้าน และอีกร้อยละ 9.02 ยังต้องซื้อน้ำใช้

โทรศัพท์สาธารณะ

ภายในชุมชนไม่พบว่ามีโทรศัพท์สาธารณะใช้ มีเพียงบางบ้านที่มีโทรศัพท์ใช้ส่วนตัว

ระบบสาธารณูปการ

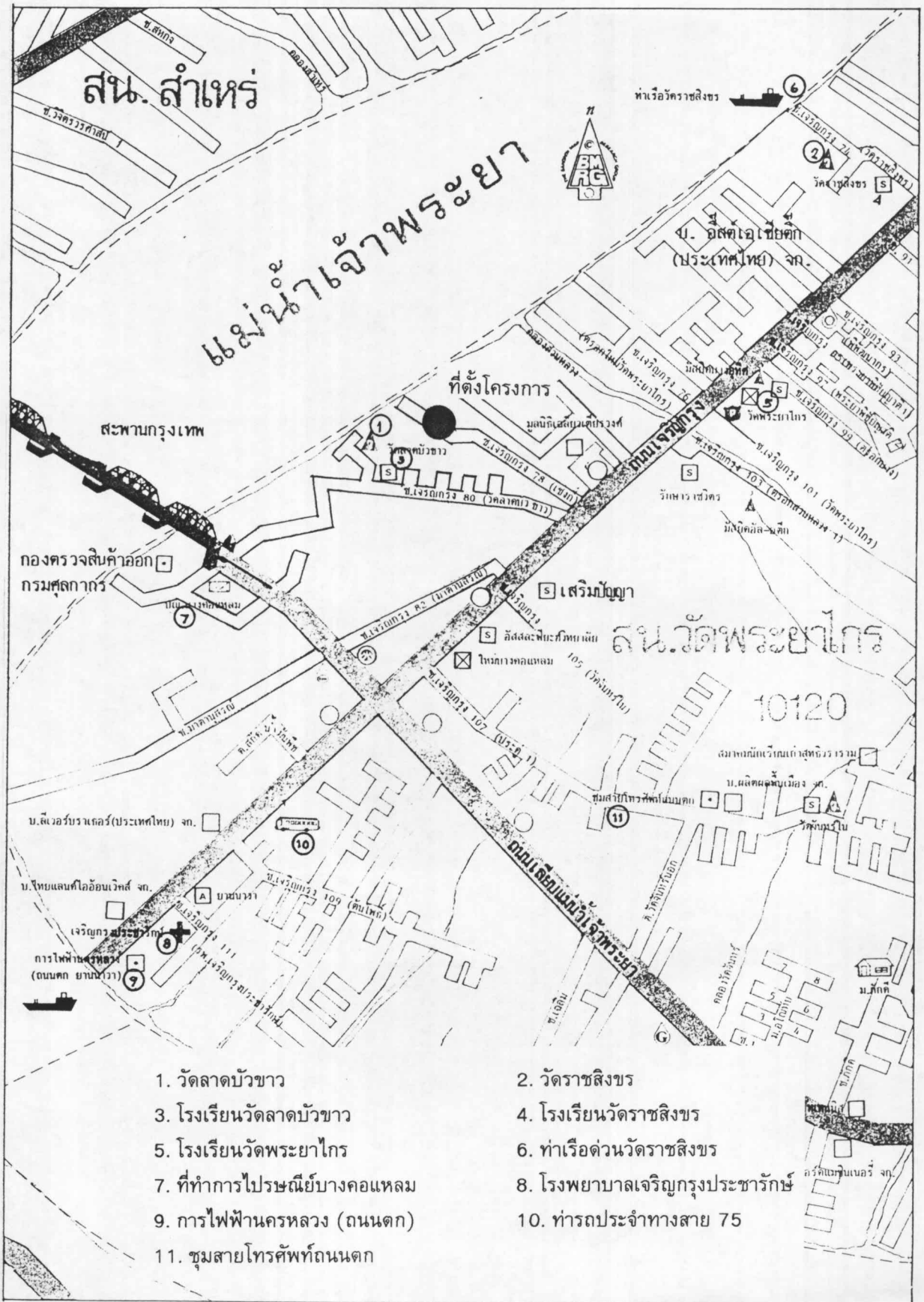
เนื่องจากชุมชนขอยเซ่งก้อยอยู่ในละแวกกลางใจเมือง จึงสามารถใช้บริการต่างๆ ได้ในบริเวณใกล้เคียง เช่น โรงเรียน ซึ่งมีหลายโรงเรียนในแถบนั้น ส่วนสถานพยาบาลมีศูนย์สาธารณสุขบางคอแหลม และโรงพยาบาลเจริญกรุงประชารักษ์ มีสถานรับเลี้ยงเด็กเอกชน

สิ่งที่สำคัญ และเป็นที่ต้องการของชุมชน คือ ศูนย์ชุมชน ซึ่งชาวบ้านจะใช้เป็นสถานที่ประชุม ทำกิจกรรมต่างๆ เช่น ห้องสมุด สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน เป็นต้น

สภาพที่ดิน และที่อยู่อาศัย

ที่ดินทั้งหมดในปัจจุบันเป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองค์ ประมาณ 5,990 ตารางวา โดยชาวบ้านได้เข้ามาเช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเป็นระยะเวลากว่า 80 ปี จนถึงวันที่ 16 เมษายน 2521 จึงได้ยุติการเก็บค่าเช่าเป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน แต่ยังคงเก็บค่าเช่าเรือนแถวไม้ข้างหน้าบางส่วนที่เพลิงไหม้ ประมาณ 20 หลัง และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองค์มีนโยบายที่จะใช้ที่ดินในขอยเซ่งก้อยให้เป็นประโยชน์ในด้านอื่น ชาวบ้านจึงมีความวิตกกังวลและเกิดความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย

ลักษณะที่ดินที่ราบลุ่มริมแม่น้ำ ลักษณะพิเศษของที่ดินผืนนี้ คือ สะดวกในการคมนาคมทั้งทางบกทางน้ำ กล่าวคือ ทิศตะวันตกที่จรดแม่น้ำเจ้าพระยาเหมาะแก่การขนถ่ายสินค้า ทำให้เกิดความเจริญของแหล่งงานต่างๆ ส่วนทางบกนั้น มีถนนรัชดาภิเษกตัดผ่านเจริญกรุงเมื่อปี พ.ศ. 2518 ทำให้ราคาที่ดินแถบนั้นมีราคาสูงขึ้น ซึ่งผลกระทบนี้ย่อมตกอยู่กับผู้มีรายได้น้อยเป็นส่วนใหญ่ เดิมที่ดินขอยเซ่งก้อยเป็นพื้นที่เกษตรกรรม โดยชาวบ้านเข้าไปบุกเบิกและพัฒนามาเป็นที่อยู่อาศัยใช้ประโยชน์เต็มเนื้อที่ในปัจจุบัน



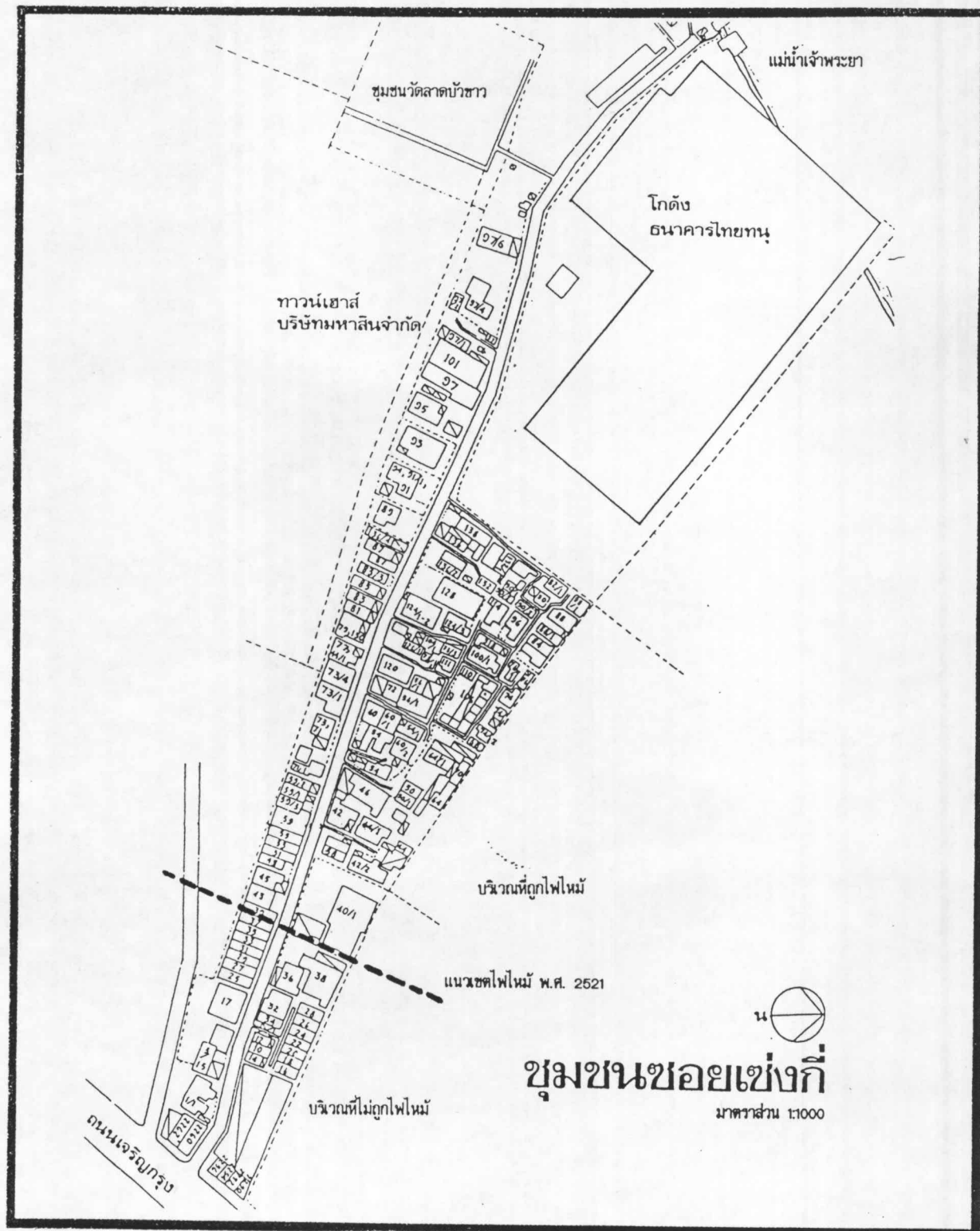
- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| 1. วัดลาดบัวขาว | 2. วัดราชสิงขร |
| 3. โรงเรียนวัดลาดบัวขาว | 4. โรงเรียนวัดราชสิงขร |
| 5. โรงเรียนวัดพระยาไกร | 6. ท่าเรือวัดราชสิงขร |
| 7. ที่ทำการไปรษณีย์บางคอแหลม | 8. โรงพยาบาลเจริญกรุงประชารักษ์ |
| 9. การไฟฟ้านครหลวง (ถนนตก) | 10. ท่ารถประจำทางสาย 75 |
| 11. ชุมสายโทรศัพท์ถนนตก | |

ภาพที่ 2 แสดงที่ตั้งตำแหน่งที่ตั้งสาธารณูปการรอบโครงการ

ลักษณะการใช้ที่ดิน

ก่อนเพลิงไหม้สภาพการใช้ที่ดินขอยเซ่งกั้นนั้นสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ได้ให้ธนาคารไทยทนุเช่าที่ดินบริเวณทิศตะวันตกทางฝั่งขวามือ ประมาณ 1,600 ตารางวา ทำเป็นโกดังสินค้า ส่วนทางด้านทิศตะวันตกฝั่งซ้ายมือ ได้ให้เอกชนเช่าทำเป็นโรงเลื่อยประมาณ 1,010 ตารางวา โดยพื้นที่ที่เหลือชาวบ้านได้เช่าปลูกเป็นที่อยู่อาศัย มีสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ 85 ราย มีจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าแตกต่างกันไป พื้นที่ที่มากที่สุดประมาณ 200 ตารางวา และน้อยที่สุด 8 ตารางวา อัตราค่าเช่าที่ดินในแปลงที่ติดถนนเมนที่ตัดผ่ากลางขอย ราคาตารางวาละ 3 บาท/เดือน และที่อยู่ลึกเข้าไปตามขอยย่อยๆ นั้นราคาตารางวาละ 2 บาท/เดือน อัตราค่าเช่าที่กล่าวมานี้เป็นอัตราก่อนเกิดเพลิงไหม้ และยังคงเรียกเก็บตามอัตราเดิม ในรายที่ไม่โดนเพลิงไหม้ดังที่กล่าวมาแล้วคือ เป็นห้องแถวไม้ติดถนน 6 ห้อง และบ้านเรือนแถวบริเวณตอนต้นของขอย ลักษณะการทำสัญญาเช่าระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และผู้เช่าเป็นสัญญาปีต่อปี แต่สามารถบอกเลิกการให้เช่าได้ภายใน 30 วัน

หลังจากเพลิงไหม้ เมื่อปี 2521 ซึ่งดินเพลิงอยู่ในขอยวัดลาดบัวขาว แต่ไฟได้ไหม้อยู่ยาวนาน และกินบริเวณขอยเซ่งกั้นทั้งหมด และไหม้ชุมชนวัดลาดบัวขาวที่อยู่ติดกันนั้นทั้งหมดด้วย อัคคีภัยครั้งนี้ทำให้ชาวบ้านต้องประสบเคราะห์กรรมไร้ที่อยู่ ส่วนที่ยังเหลือจากถูกเพลิงไหม้เป็นบริเวณโกดังของธนาคารไทยทนุ ซึ่งมีสัญญาเหลืออีกประมาณ 10 ปี และบ้านเรือนแถวไม้บริเวณตอนต้นของขอย และเรือนแถว 2 ชั้นส่วนที่ติดกับถนนเจริญกรุง ส่วนบริเวณที่เป็นโรงเลื่อยนั้นถูกเพลิงไหม้เช่นกัน แต่กรณีนี้ถือเป็นกรณีพิเศษที่น่าสังเกต คือ สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้อนุญาตให้ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาการใช้เนื้อที่ได้อีก แต่ผู้เช่ายังมิได้เข้ามาทำการก่อสร้างแต่อย่างใด เพียงแต่ล้อมรั้วไว้เท่านั้น และต่อจากบริเวณโรงเลื่อยปัจจุบันเป็นที่ว่างประมาณ 530 ตารางวา ซึ่งทรัพย์สินฯ ยังไม่ได้แถลงว่าจะใช้ทำประโยชน์ในลักษณะใด และบริเวณที่ชาวบ้านอยู่อาศัยทั้งหมดในขณะนั้นประมาณ 2,000 ตารางวา ส่วนบริเวณกลางชุมชนที่เพลิงไหม้ทั้งหมดผู้อยู่อาศัยเดิมได้กลับเข้ามาปลูกสร้างบ้านเรือนกันอย่างแออัด โดยเฉพาะบริเวณด้านทิศเหนือติดโรงงานไม้ขีดไฟ การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหนาแน่นและไม่เป็นระเบียบ ด้บ้านใช้เศษวัสดุที่ไม่คงทนถาวร ระบบขยะ และการระบายน้ำไม่อยู่ในสภาพที่ดีเท่าที่ควร



ภาพที่ 3 แสดงบริเวณที่ถูกไฟไหม้ในชุมชน

สภาพที่อยู่อาศัยหลังจากเกิดเพลิงไหม้

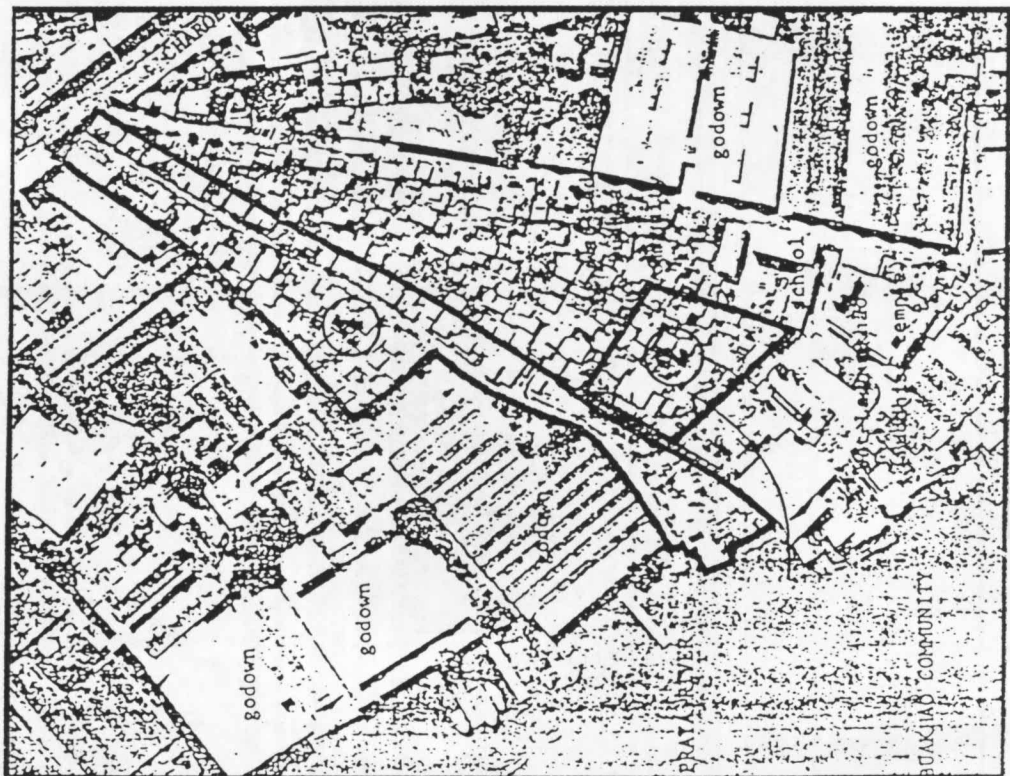
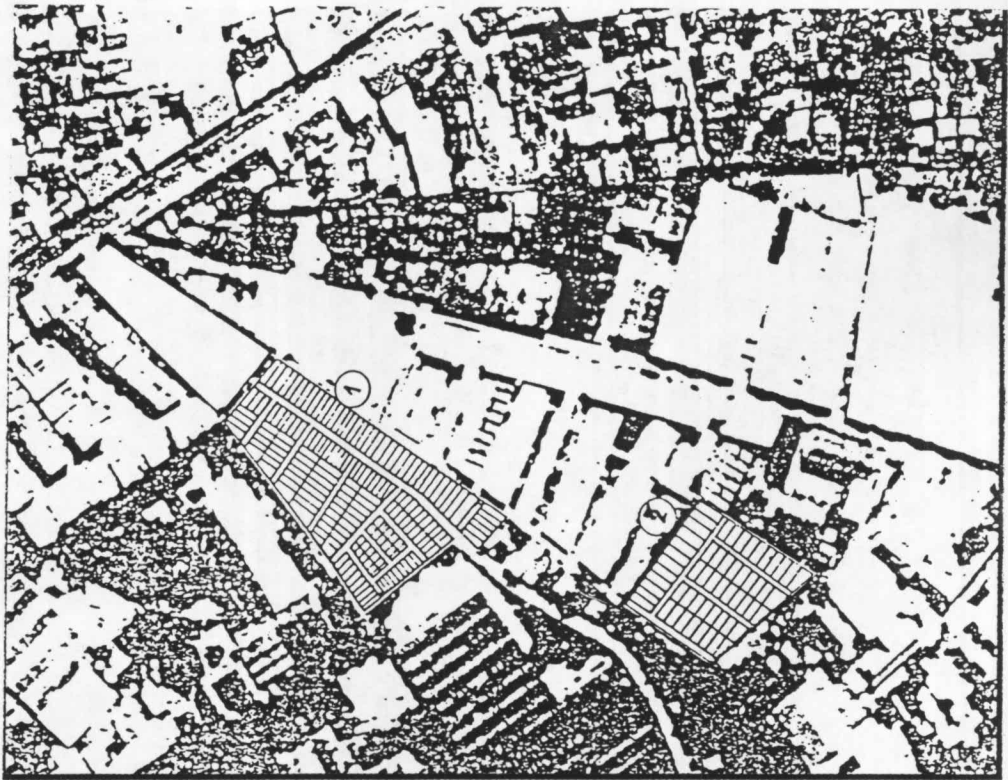
บริเวณที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทั้งที่ถูกเพลิงไหม้และมีการปลูกที่อยู่อาศัยใหม่ และในบริเวณที่ไฟไหม้ใหม่ จากการสำรวจชุมชน เมื่อวันที่ 1-2 พฤษภาคม 2527 พบว่า ร้อยละ 63.11 เป็นบ้านไม้ชั้นเดียว ร้อยละ 35.25 เป็นบ้านไม้ 2 ชั้น ในจำนวนนี้ ร้อยละ 85 เป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ 36 ราย เป็นผู้ที่เข้ามาเช่าบ้านต่อจากเจ้าของเดิม โดยมีผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากสำนักงานทรัพย์สินฯ บางส่วนย้ายออกไปจากชุมชนหลังไฟไหม้ แต่ยังคงได้ประโยชน์จากการให้เช่าช่วงต่อ โดยคิดอัตราค่าเช่าต่ำสุด 80 บาท/เดือน และสูงสุดประมาณ 800 บาท/เดือน

ส่วนลักษณะบ้านเรือนที่ปลูกขึ้นหลังไฟไหม้ เป็นการปลูกอย่างไม่ถาวร โดยใช้เศษวัสดุ เศษไม้ เพราะโดยส่วนมากแล้วชาวบ้านไม่มั่นใจในที่ดินที่ตนอาศัยอยู่ มีเพียง 2-3 รายเท่านั้นที่ปลูกที่อยู่อาศัยอย่างถาวร ส่วนบ้านเลขที่ยังเป็นบ้านเลขที่ชั่วคราวหลังไฟไหม้ ส่วนบริเวณกลางชุมชนนั้นส่วนใหญ่เป็นการเช่าบ้านต่อจากเจ้าของเดิม หรือมีการปลูกบ้านเรือนไม่ถาวร มีการแบ่งห้องเล็กห้องน้อยอยู่กันอย่างแออัดยัดเยียด

สภาพเศรษฐกิจ

คนในชุมชนชอยเซ่งกี้อยู่ร้อยละ 54.17 ประกอบอาชีพรับจ้างกับบริษัทร้านค้าเอกชน รองลงมาร้อยละ 16.20 รับราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 20.83 ประกอบอาชีพค้าขายส่วนตัว ตัวเลขที่ยกมาแสดงนั้นได้มาจากการสำรวจบุคคลที่มีอาชีพแน่นอนในชุมชน ซึ่งคิดได้เป็นร้อยละ 80.09 และที่เหลือร้อยละ 19.91 เป็นผู้มีอาชีพไม่แน่นอน

ส่วนความสัมพันธ์ที่พิกอาศัยและแหล่งงาน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ได้ดังนี้ คือ ร้อยละ 37.04 ประกอบอาชีพใกล้แหล่งงานในเขตบางรักและยานนาวา ส่วนที่เหลือร้อยละ 62.92 ประกอบอาชีพไกลที่พัก นอกเขตบางรัก และยานนาวา รายได้เฉลี่ยของแต่ละครอบครัวภายในชุมชนประมาณ 5,362.45 บาทต่อเดือน และจำนวนคนที่ทำงานมีรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวเท่ากับ 1.77 คน



ภาพที่ 4 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงที่ดินก่อนและหลังการปรับปรุงชุมชน

ส่วนสภาพการใช้จ่าย คิดเป็นอัตราเฉลี่ยต่อครัวเรือนในชุมชน ประมาณ 3,810 บาทต่อเดือน จากสภาพรายได้และรายจ่ายเปรียบเทียบกันจะเห็นได้ว่า ร้อยละ 44.26 มีเงินเหลือหลังจากเมื่อหักค่าใช้จ่ายประจำเดือนแล้วและมีการออมเงิน รองลงมาร้อยละ 36.07 มีรายจ่ายสูงกว่ารายได้ และร้อยละ 18.85 มีรายได้และรายจ่ายพอดีกัน

ในกรณีที่รายได้ไม่พอกับรายจ่ายนั้น แก้ปัญหาโดยการกู้เงินนอกระบบ โดยเสียดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15.20% ต่อเดือน ส่วนในกรณีที่มียาได้มากกว่ารายจ่ายนั้น มีลักษณะการออมเงินโดยการฝากธนาคาร และเล่นแชร์รองลงมา

สภาพสังคม

ชาวบ้านส่วนใหญ่ในซอยแห่งนี้ อยู่มานานกว่า 50 ปี ลักษณะครอบครัวส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเดี่ยว ความสัมพันธ์ส่วนใหญ่ของคนในชุมชนเป็นแบบเครือญาติ รองลงมาเป็นความสัมพันธ์กันตามละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่ในชุมชนมีความสนิทสนมกันเกือบทุกครอบครัว

วิธีการที่ได้ตัวแทนชุมชนมานั้น มีการรวมตัวกันหลังจากเพลิงไหม้ เมื่อปี พ.ศ. 2521 เนื่องมาจากการขาดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย รวมทั้งมีการปล่อยข่าวการไล่ที่เป็นระยะๆ และมีการสนทนาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับชาวชุมชนวัดลาดบัวขาวเรื่องการรวมตัวกัน จึงมีการรวมกันมอบหมายให้มีผู้นำชุมชนอย่างเป็นทางการขึ้น ซึ่งผู้นำเหล่านี้เป็นผู้นำที่มีความสามารถความถนัดเฉพาะด้านและเป็นคนกว้างขวางทั้งภายในและภายนอกชุมชน ซึ่งกล่าวได้ว่า เป็นผู้นำอย่างไม่เป็นทางการมาก่อนหน้านั้นเอง ผู้นำเหล่านี้เป็นคนที่อยู่อาศัยในชุมชนมานาน ผู้นำเหล่านี้ได้มีบทบาทในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยดังนี้

1. ได้มีการรวมตัวกันกับชาวบ้านไปสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ เพื่อขอคำชี้แจงเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ได้ให้คำชี้แจงที่กระจ่างแต่อย่างใด

2. ต่อจากนั้นตัวแทนและชาวบ้านได้ยื่นฎีกาต่อสมเด็จพระพี่นางเธอเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา คราวที่เสด็จเยี่ยมมูลนิธิดวงประทีป คลองเตย

3. ตัวแทนชาวบ้าน และชาวบ้านส่วนใหญ่เกือบทั้งหมด ได้เข้าชื่อกันเดินทางไปถวายฎีกาต่อสมเด็จพระบรมราชชนนี ที่เกาะสีชัง จังหวัดชลบุรี

ความพยายามทั้ง 3 ครั้งนั้น ไม่ได้ผลคืบหน้าแต่อย่างใด ชาวบ้านยังคงสับสนและขาดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย อันมีผลกระทบต่อสภาพชุมชน และการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย

ซึ่งในในอดีตมีตัวแทนชาวบ้าน 9 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

1. นายธงชัย สวนสระแก้ว
2. นายบรรจง สวนสระแก้ว
3. นางบรรจบ สวนสระแก้ว
4. นางอุษา บำรุงชัยกุล
5. นายวรเทพ เขียรเจริญชัย
6. นายเสนาะ ฮวดไช้
7. นายปอ แซ่ชี
8. นายสมบัติ จารุบรรยงค์
9. นายบุญเลิศ ดิยะรัตนาชัย

จำนวนตัวแทนของชาวบ้านทั้ง 9 คนนี้ ได้มาจากการเลือกตั้งอย่างไม่เป็นทางการ และคนในชุมชนยังไม่ได้รับรู้โดยทั่วถึง ส่วนใหญ่ของกรรมการเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนมานาน อย่างไรก็ตามผู้แทนชุมชนทั้ง 9 คนนี้ มิได้ทำหน้าที่มาโดยต่อเนื่องตั้งแต่มีการเลือกตั้ง เพราะมีการสับเปลี่ยนตัวเป็นบางคน ในกรณีที่ชาวบ้านเห็นว่าพฤติกรรมในการเป็นตัวแทนชาวบ้านไม่เหมาะสม ซึ่งแสดงให้เห็นว่าประสิทธิภาพในการทำงานร่วมกันของกรรมการและชาวบ้าน สามารถทำให้ชาวบ้านมองเห็นคุณลักษณะของผู้ที่จะมาเป็นกรรมการได้ แต่เป็นที่น่าเสียดายว่า การทำงานร่วมกันของชาวบ้าน และตัวแทนนั้นยังอยู่ในวงจำกัดเท่านั้น

ขั้นตอนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. การสำรวจชุมชน

กรรมการชุมชนการเคหะแห่งชาติ เขตยานนาวา ได้ร่วมกันสำรวจผู้อยู่อาศัยทั้งหมด เมื่อ ปี 2529 ปรากฏว่าขณะนั้นมีผู้อยู่อาศัยทั้งหมด 928 คน 216 ครอบครัว

2. การพิจารณาสิทธิ

เนื่องจากลักษณะของผู้อยู่อาศัยมีความหลากหลายและแตกต่างกันด้วยสถานะต่าง ๆ จึงมีความจำเป็นต้องพิจารณาปรับสถานะที่หลากหลายนั้น ตามความจำเป็นของผู้ที่จะได้อยู่อาศัยในโครงการ มีการแต่งตั้งตัวแทนจากชุมชนการเคหะแห่งชาติและเขตยานนาวาเป็นกรรมการร่วมพิจารณาสิทธิผู้อยู่อาศัยโดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

หลักเกณฑ์การพิจารณาสิทธิการอยู่อาศัย

1. จะต้องอาศัยในชุมชนจริงในปัจจุบัน
2. จะต้องอยู่อาศัยก่อนไฟไหม้ในปี 2521

หลักเกณฑ์การพิจารณาขนาดของสิทธิและหลักเกณฑ์สนับสนุน

1. จำนวนสมาชิกในครอบครัวประมาณ 10 คน/หน่วย
2. บ้านเดิม 1 หลัง/แปลง จำนวนครอบครัว/หลัง
3. เป็นผู้มีสัญญาเช่า สถานะการอยู่อาศัยอื่น ๆ ขนาดของที่ดินที่เช่า
4. ระยะเวลาการอยู่อาศัย
5. เป็นผู้มีความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย
6. การให้ความร่วมมือในกิจกรรมของชุมชน

3. ขนาดและจำนวนสิทธิของผู้อยู่อาศัยกำหนดขนาดแปลงที่ดิน

ปรากฏว่า มีผู้ได้รับสิทธิทั้งสิ้น 126 แปลง ซึ่งคณะทำงานได้ใช้ตัวเลขดังกล่าวในการคำนวณพื้นที่โครงการ โดยคิดพื้นที่ต่อแปลงรวมทางสัญจร เท่ากับ 12 ตารางวา คิดเป็นพื้นที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 1,500 ตารางวา รวมพื้นที่ทางเดินข้างอีก 8 ตารางวา คิดเป็นพื้นที่ทั้งโครงการ 1,508 ตารางวา

4. ตกลงขนาดราคาและรายละเอียดการซื้อขายที่ดิน

มีการนำตัวเลขที่ได้จากการสำรวจและการพิจารณาสิทธิมาพิจารณาร่วมกันอีกครั้งหนึ่ง โดยตัวแทนจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ การเคหะแห่งชาติ ชุมชนแข่งกี้ และเขตยานนาวา ในที่สุดสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ตกลงจะแบ่งขายที่ดินจำนวน 1,508 ตารางวา ในราคาตารางวาละ 2,935 บาท รวมราคาทั้งสิ้น 4,424,000 บาท (ราคาประเมินตารางวาละ 8,000 บาท) โดยมีข้อแม้ว่าจะไม่ขายให้ชาวบ้านเป็นรายบุคคล แต่ขอให้ชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งเป็นนิติบุคคล เป็นตัวแทนชาวบ้านในการซื้อขายที่ดิน

5. การวางผังแบ่งแปลงกำหนดราคาต่อแปลงและการเลือกแปลงที่ดิน

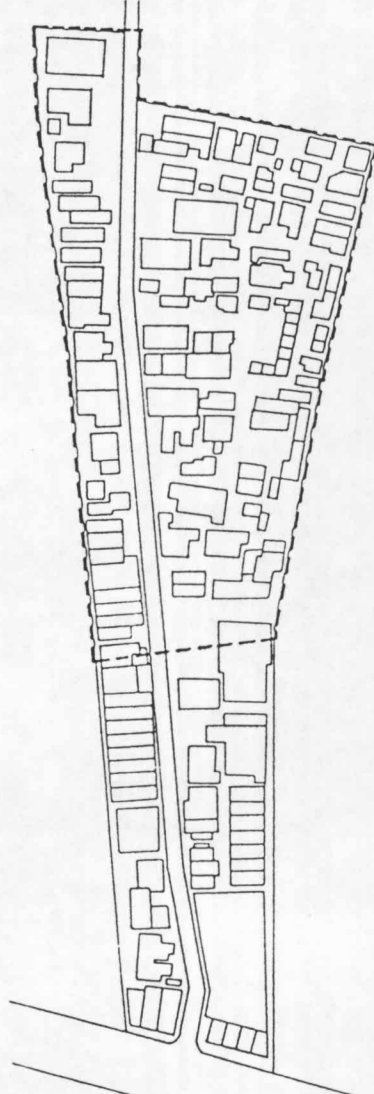
สำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ ได้จัดให้มีถนนสายกลางขนาดกว้าง 6.00 ม. ยาวผ่านตลอดที่ดิน สำหรับผังของที่ดินได้มีการออกแบบตามลักษณะที่ดิน โดยกำหนดราคาต่างกัน ตามทำเลที่ตั้ง ดังนี้

SENGKI LAND SHARING PROJECT

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการแบ่งปันที่ดิน ชุมชนซอยเซงกี

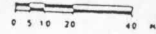
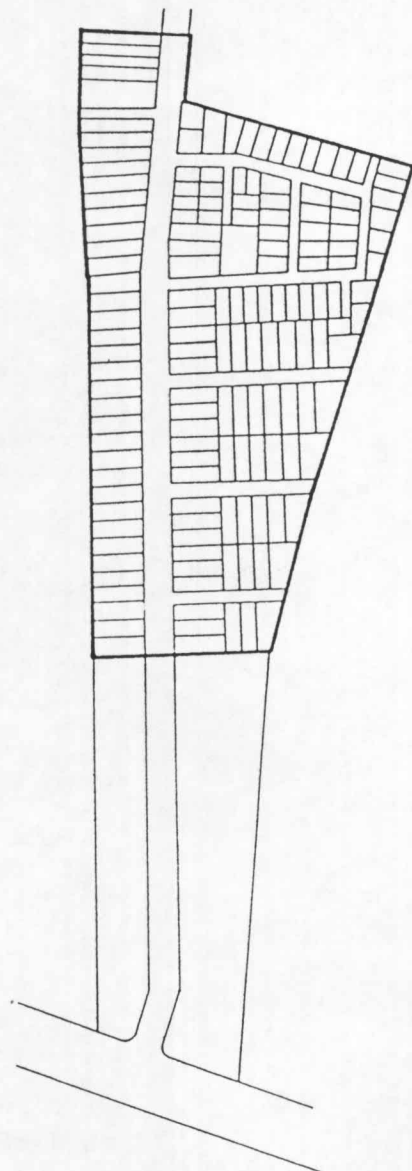
BEFORE LAND SHARING

สภาพของชุมชนก่อนการแบ่งที่ดิน



AFTER LAND SHARING

สภาพของผังภายหลังจากการแบ่งที่ดิน



ภาพที่ 5 แสดงการจัดผังที่ดินของชุมชนเซงกี

ตารางที่ 3.1 แสดงการจัดวางผังตามราคาที่ดิน

กลุ่ม	จำนวน (แปลง)	ขนาด/แปลง ม2	พื้นที่เฉลี่ย (ตรว.)	ราคา/ตรว./บาท
A	39	3.75 x 12.00	11.25	4,000-3,100
B	26.50	3.75 x 11.50	10.78	3,400-2,900
C	C1	7	3.75 x 11.25	2,800
	C2	11	3.75 x 11.25	2,600
	C3	17	3.75 x 11.25	2,500
D	25.50 (51 แปลง)	3.50 x 6.00	5.25	2,500
รวม	126			

หลังจากที่ชุมชนมีมติเห็นชอบกับราคาดังกล่าว ก็ได้มีการจัดระบบการเลือกแปลงที่ดิน โดยยึดตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิมเป็นเกณฑ์สำคัญ

6. การจัดตั้งสหกรณ์

ชาวบ้านได้รวมตัวกันจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งที่ จำกัด เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2529 และได้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนจัดการเรื่องต่าง ๆ ทางด้านนิติกรรมแทนสมาชิก รวมทั้งรวบรวมเงินจากสมาชิกทุกราย จ่ายให้สำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ ทุกเดือน จนครบระยะเวลา 5 ปี รวมทั้งดำเนินการเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่นการจัดแบ่งแปลงที่ดิน การก่อสร้างที่อยู่อาศัย การก่อสร้างศูนย์ชุมชน ฯลฯ เมื่อหมดระยะเวลาผ่อนชำระแล้ว สหกรณ์ จะเป็นตัวกลางรับโอนที่ดินจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ โอนให้สมาชิกต่อไป นั่นคือสหกรณ์ฯ จะเป็นเสมือนนิติบุคคลเดียวที่จะเข้าไปพัฒนาที่ดินให้สมาชิกทั้งชุมชน ทั้งนี้ ผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิซื้อที่ดินจะต้องเป็นสมาชิกสหกรณ์

7. การซื้อขายที่ดิน

สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งก็ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ตั้งแต่วันที่ 22 พฤษภาคม 2530 โดยชาวบ้านได้ออมเงินไว้ล่วงหน้าเป็นเงินมัดจำ 20% ของราคาที่ดิน เป็นเงิน 885,400 บาท ส่วนที่เหลือผ่อนชำระพร้อมดอกเบี้ยเดือนละ 74,813 บาท ภายใน 60 เดือน โดยสำนักงานทรัพย์สินฯ คิดดอกเบี้ย 9.75% ในการคิดราคาขายที่ดินให้ชาวบ้าน คณะกรรมการสหกรณ์ฯ คิดราคาเท่ากับที่ซื้อมา

8. ขอกู้เงินจากกองทุนค้ำประกันมาจ่ายค่าที่ดิน

ในปี 2531 คณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งประเทศไทย (Netherlands Habitat Committee) ได้ตกลงให้เงินช่วยเหลือจำนวน 3,020,362.50 บาท ผ่านการเคหะแห่งชาติ เป็นเงินทุนค้ำประกันหมุนเวียนช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย โดยใช้กับโครงการแข่งก็เป็นโครงการแรก สหกรณ์ฯ ได้ขอกู้เงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด เท่ากับจำนวนเงินที่ค้างชำระ เป็นเงิน 2,830,000 บาท ในอัตราดอกเบี้ย 7.75% โดยใช้เงินกองทุนหมุนเวียนค้ำประกัน แล้วนำเงินจำนวนนี้ไปถอน โฉนดที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ปัจจุบันที่ดินโครงการแข่งก็จึงเป็นของสหกรณ์เคหะสถานชุมชนแข่ง

9. การเก็บเงินผ่อนส่งและการจัดการอื่น ๆ

สหกรณ์ฯ ได้เก็บรวบรวมเงินจากสมาชิกผ่อนชำระให้ธนาคารอย่างสม่ำเสมอทุกเดือนและจะครบกำหนดในเดือนพฤษภาคม 2536 โดยสหกรณ์ฯ ได้เปิดบัญชีไว้กับธนาคารไทยทูลุสาชายนาวา และให้สมาชิกแต่ละคนไปจ่ายเงินผ่อนส่งโดยตรงที่ธนาคารเพื่อเข้าบัญชีของสหกรณ์ฯ ดังนี้

ตารางที่ 3.2 แสดงการผ่อนส่งค่าที่ดินกับสหกรณ์ฯ

กลุ่ม	ราคา บาท/ตรว.	ค่าผ่อนส่ง/เดือน
A	4,000 - 3,100	850 - 625
B	3,300 - 2,900	745 - 645
C	2,800 - 2,500	665 - 590
D	2,500	295

10. รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่

ได้มีการตกลงกันระหว่างผู้อยู่อาศัยว่า การก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจ่ายและความพอใจในการอยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างใหม่มี 3 ลักษณะ คือ

1. ก่อสร้างบ้านแถว คสล. 3 ชั้น พร้อมดาดฟ้าร่วมกัน
2. ต่างคนต่างสร้าง
3. กลุ่มครึ่งแปลง (Zone D)

กลุ่มที่จะก่อสร้างบ้านแถว คสล. ร่วมกัน แต่เดิมได้ตกลงกันว่าจะสร้างเป็นบ้านแถว 2 ชั้น แต่เมื่อชาวบ้านได้ไปดูงานที่ชุมชนบ้านมนังคศิลา ซึ่งก่อสร้างเป็นบ้านแถว 3 ชั้น ชาวบ้านเกิดความคิดจะสร้าง 3 ชั้น เพื่อเปิดให้เช่า โดยนำค่าเช่ามาผ่อนชำระค่าก่อสร้าง

11. การก่อสร้างที่อยู่อาศัย

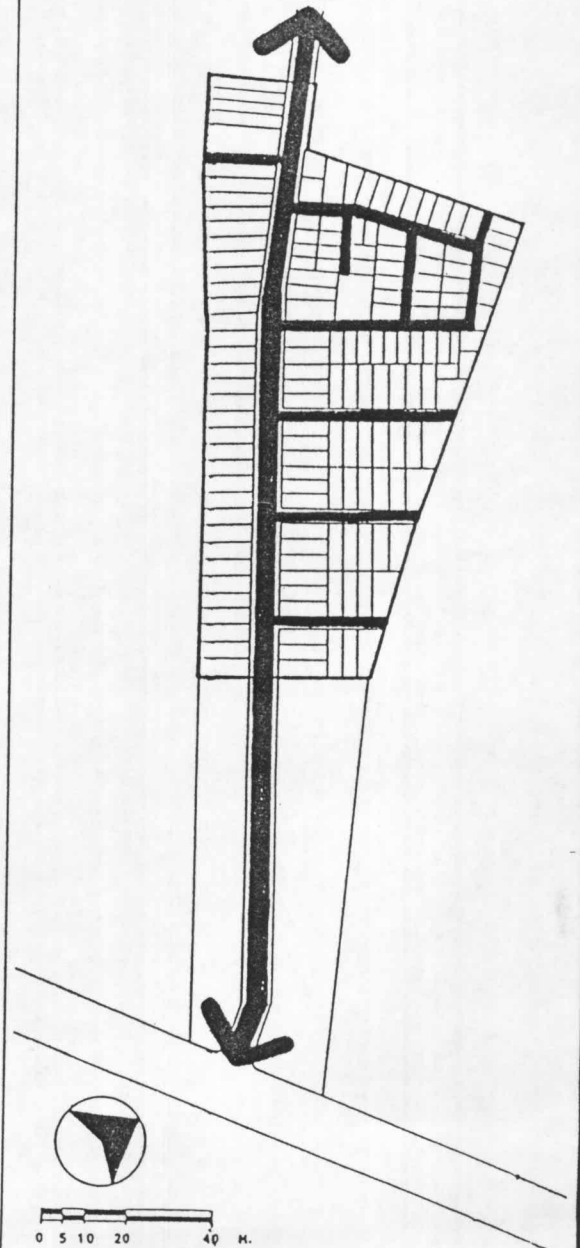
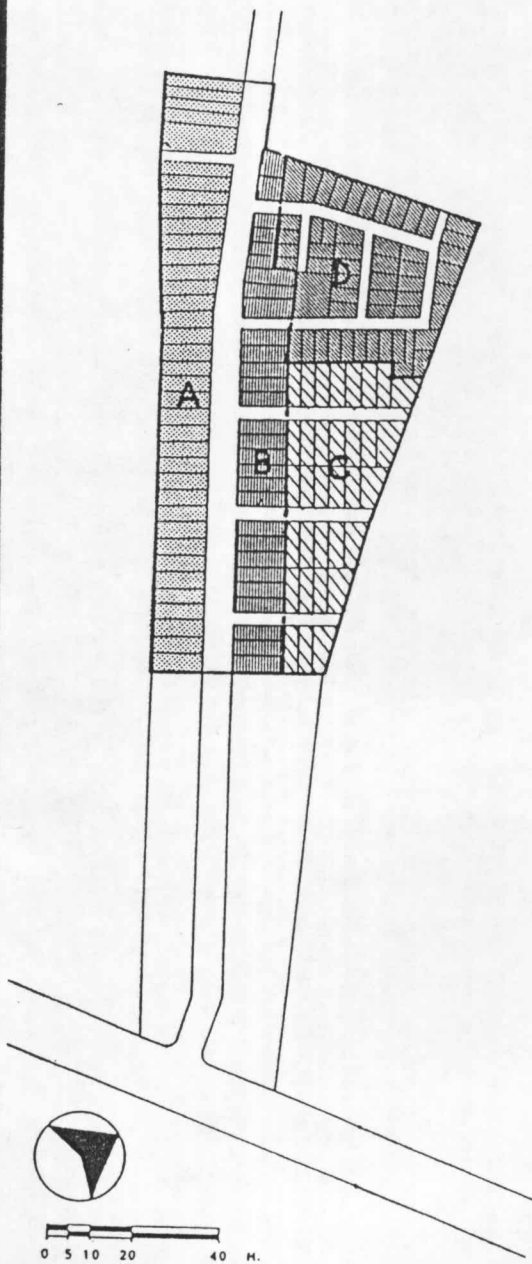
การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในโครงการแข่งก็ แตกต่างจากโครงการอื่น ๆ ทั่วไป เนื่องจากเป็นการก่อสร้างซ้อนลงบนที่อยู่อาศัยเดิม เพื่อให้การก่อสร้างมีความยืดหยุ่นตามความพร้อมของผู้อยู่อาศัยและเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเดือดร้อนน้อยที่สุด สหกรณ์ฯ ได้วางแผนก่อสร้างที่อยู่อาศัยทีละส่วน โดยได้เริ่มก่อสร้าง 3 ส่วนแรก รวม 37 หน่วย ตั้งแต่ต้นปี 2534 ตัวที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้าง 3 ส่วนแรกเป็นบ้านแถว คสล. 3 ชั้น พร้อมดาดฟ้า ราคาค่าก่อสร้างหน่วยละ 430,000 บาท ผู้อยู่อาศัยจะต้อง

การจัดกลุ่มของแปลงที่ดินตามราคา
PRICE ZONE (BAHT/ WAH²)

	ZONE A	ราคา ตรว.ละ	3,000-4,000 บาท
	ZONE B	ราคา ตรว.ละ	2,900-3,400 บาท
	ZONE C	ราคา ตรว.ละ	2,500-2,800 บาท
	ZONE D	ราคา ตรว.ละ	2,500 บาท

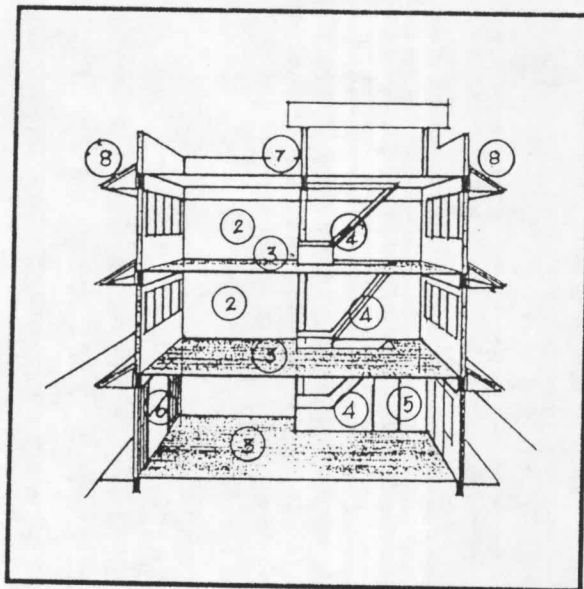
การวางระบบสาธารณูปโภคตามผัง
 ทั้งระบบ ไฟฟ้า, ประปา, ทางระบายน้ำ
 และถนน

**MAIN INFRA STRUCTURE
 (ELECTRICITY, WATER SUPPLY, BRAINAGE AND
 CIRCULATIONS)**

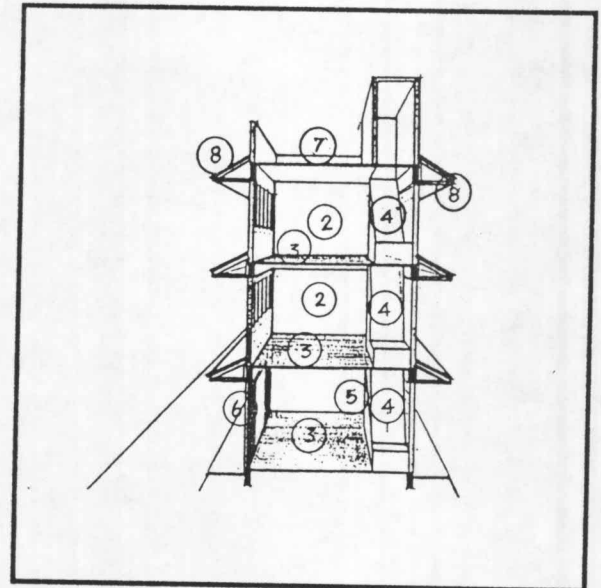


ภาพที่ 6 แสดงการจัดผังที่ดินตามราคา และการวางระบบสาธารณูปโภคในโครงการ

จ่ายเงินค่างานหน่วยละ 45,000 บาท หรือจ่ายเงินสด ที่เหลือทางสหกรณ์ฯ ได้หาแหล่งเงินกู้มาให้ สมาชิกกู้ยืมก่อสร้าง สำหรับการก่อสร้างในส่วนที่เหลือ คณะกรรมการสหกรณ์วางแผนจะรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยบางส่วนออก เพื่อการรังวัดและก่อสร้างอาคาร ซึ่งคาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ประมาณปลายปี 2534 ทั้งนี้ จะมีการประชุมผู้อยู่อาศัย เพื่อพิจารณารายละเอียดรูปแบบการก่อสร้าง การจัดการก่อสร้าง การเงินโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลในการดำเนินการต่อไป



แบบบ้านบนที่ดินเต็มแปลง



แบบบ้านบนที่ดินครึ่งแปลง

ส่วนประกอบแบบบ้านบนที่ดินเต็มแปลง (12 ตรว.) และครึ่งแปลง (6 ตรว.)

HOUSE COMPONENTS (48 M2 PLOT & 24 M2 PLOT)

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1. โครงสร้าง คสล. | 1. CONCRETE STRUCTURE |
| 2. ผนังร่วม (คอนกรีตบล็อก) | 2. COMMON WALL (CONCRETE BLOCKS) |
| 3. พื้น คสล. | 3. CONCRETE FLOOR |
| 4. บันได คสล. | 4. CONCRETE STAIR CASE |
| 5. ห้องน้ำ | 5. WC. |
| 6. ประตูเหล็กยัด | 6. SHOP-HOUSE DOOR |
| 7. หลังคาตาดฟ้า คสล. | 7. FLAT CONCRETE ROOF TOP |
| 8. หลังคาเกินแดด | 8. OVERHANG |
| 9. ไฟฟ้าภายใน | 9. IN HOUSE ELECTRICITY |

12. การก่อสร้างศูนย์ชุมชน

ผู้อยู่อาศัยเห็นความจำเป็นที่จะก่อสร้างศูนย์ชุมชนขึ้น เพื่อใช้ในกิจกรรมต่าง ๆ ดังนี้

1. เพื่อเป็นศูนย์กลางในการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ในชุมชน เช่น การประชุมการจัดงานประเพณี เป็นศูนย์กลางเผยแพร่ข่าวสารภายในชุมชน ฯลฯ

2. เพื่อเป็นสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน

3. เพื่อให้บริการด้านสุขอนามัยแก่สมาชิก

4. เพื่อเปิดอบรมวิชาชีพแก่สมาชิกและเป็นศูนย์กลางในการหางานและตลาดให้สมาชิก

5. เพื่อใช้เป็นที่ทำการสหกรณ์ฯ ตัวอาคารของศูนย์ชุมชนเป็นอาคาร คสล. 3 ชั้น พื้นที่ 23 ตารางวา โดยชาวบ้านได้ช่วยกันจ่ายเงินค่าที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นเงิน 86,250 บาท ค่าก่อสร้างตัวอาคาร 1,042,457 บาท ได้รับการช่วยเหลือจากหน่วยงานต่าง ๆ ดังนี้

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนเงินและแหล่งเงินที่นำมาก่อสร้างศูนย์ชุมชน

รายละเอียด	จำนวนเงิน (บาท)	แหล่งเงิน
1. ที่ดิน	86,250.00	ชาวบ้านช่วยกันจ่าย 86,250 บาท
2. ค่าก่อสร้าง ตัวอาคาร	1,042,457.00	ได้รับเงินช่วยเหลือจาก UNDP 100,000 บาท
		ได้รับเงินช่วยเหลือจากคณะกรรมการที่อยู่อาศัย ประเทศเนเธอร์แลนด์ 400,000 บาท
		ได้รับเงินสนับสนุนจากงบ สส. กรุงเทพมหานคร 200,000 บาท
รวม	1,128,707.00	786,250.00

เงินที่ขาดอีกประมาณสามแสนบาท สหกรณ์ฯ ได้ใช้เงินหมุนเวียนของสหกรณ์ฯ ทดรองจ่ายไปก่อน

ศูนย์ชุมชนแข่งที่ เริ่มก่อสร้างตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2533 เสร็จสมบูรณ์ในเดือนสิงหาคม 2534 โดยมีพิธีเปิดในวันอาทิตย์ที่ 18 สิงหาคม 2534 ศูนย์ชุมชนแข่งที่ เปรียบเสมือนรูปธรรมของความสำเร็จขั้นต้นของโครงการ ซึ่งเป็นผลมาจากความร่วมมือของทุกฝ่ายที่จะส่งเสริมให้ชาวบ้านมีศูนย์พัฒนาชุมชนของตนเอง เพื่อเป็นแกนกลางของการพัฒนาที่อยู่อาศัย และชุมชนต่อไปในระยะยาว

13. การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค

ถนนสายหลักของโครงการมีขนาดกว้าง 6.00 ม. ยาวผ่านตลอดที่ดิน กรุงเทพมหานคร จะเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างถนนสายหลักพร้อมทางระบายน้ำ

สำหรับถนนสายรอง ทางเดิน ทางระบายน้ำภายในชุมชน การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการก่อสร้าง ถนน คสล. กว้าง 3.00 ม. พร้อมทางระบายน้ำทั้ง 2 ด้าน โดยใช้งบประมาณปรับปรุงชุมชน ซึ่งรัฐบาลให้ผ่านการเคหะแห่งชาติ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปีงบประมาณ 2535

การประปาและการไฟฟ้านครหลวงจะมาติดตั้งระบบไฟฟ้าและประปาในชุมชน รวมทั้งติดตั้งมิเตอร์ใหม่หรือโอนมิเตอร์จากบ้านเดิมมาจัดระบบใหม่ทั้งชุมชน

สรุปเงินลงทุนโครงการ

ตารางที่ 3.4 แสดงรายการสรุปเงินลงทุนโครงการ

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	ผู้รับภาระ		หมายเหตุ
		ผู้อยู่อาศัย	อื่น ๆ	
1. ค่าซื้อที่ดิน	4,340,750	4,340,750	-	ไม่รวมค่าที่ดิน ของศูนย์ชุมชน
2. ค่าสาธารณูปโภค	3,003,000	-	3,003,000	
3. ค่าติดตั้งระบบ ประปา-ไฟฟ้า ภายในบ้าน	592,200	592,200		
4. ค่าก่อสร้างตัวบ้าน	36,612,000	36,612,000		
5. ค่าก่อสร้าง ศูนย์ชุมชน	1,128,707	86,250 (ค่าที่ดิน)	1,042,457 UNDP, DUTCH HABITAT, งบ สส.	
6. ค่าดำเนินการทำ สัญญาซื้อขายที่ดิน	170,440	170,440	-	
รวม	45,847,097	41,801,640	4,045,457	

ผู้มีส่วนร่วมในโครงการ

1. ผู้อยู่อาศัย

โครงการนี้อาศัยการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยเป็นหลักในการดำเนินการ โดยผู้อยู่อาศัยจะเป็นหลักที่จะตัดสินใจ และดำเนินการในทุกขั้นตอนของโครงการ

ก่อนที่จะมีการจัดรูปแบบที่เป็นทางการของชาวบ้าน ในระยะแรกจะใช้วิธีเลือกคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อร่วมในกิจกรรมเฉพาะที่จะเกิดขึ้นตามขั้นตอนของโครงการ เช่น กรรมการพิจารณาสีที่ กรรมการกำหนดราคาและแปลงที่ดิน กรรมการกลุ่ม เป็นต้น การเลือกกรรมการเฉพาะกิจหลายชุดในระยะแรก ทำให้ชาวบ้านซึ่งมีความสามารถเป็นผู้นำมีโอกาสเข้ามาร่วมกันทำงานเฉพาะอย่าง หลังจากนั้น เมื่อมีการจัดตั้งเป็นสหกรณ์ แล้วมีการเลือกตั้งคณะกรรมการสหกรณ์เป็นตัวแทนของชาวบ้านในการตัดสินใจวางกฎเกณฑ์และดำเนินการในกิจการทั้งหมดของชุมชนโดยจะมีการเลือกกรรมการสหกรณ์ใหม่ทุก 2 ปี

อาจกล่าวได้ว่า กระบวนการจัดรูปที่ดินและที่อยู่อาศัยใหม่ในชุมชนชอยเซ่งกี้ เป็นรูปธรรมของกระบวนการที่ค่อย ๆ จัดระเบียบชุมชน จากการรวมกลุ่มแบบธรรมชาติมาสู่การจัดระเบียบของกลุ่ม อันสามารถบริหารงานเชิงธุรกิจของกลุ่มของตนได้ในรูปแบบสหกรณ์ ซึ่งเป็นจริงและเป็นพื้นฐานสำหรับการพัฒนาชุมชนอื่น ๆ ต่อไป

2. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์

เป็นผู้ริเริ่มที่จะให้มีการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยและพัฒนาที่ดินในบริเวณดังกล่าว โดยยอมเสียผลประโยชน์ทางการค้าที่พึงจะได้จากที่ดินทั้งผืน (อย่างน้อยประมาณ 8,000,000 บาท) เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์ซื้อที่ดินที่อาศัยอยู่เดิมในราคาที่จะจ่ายได้ สำนักงานฯ จึงเป็นผู้เอื้ออำนวยอย่างสำคัญให้เกิดการพัฒนาดังกล่าวขึ้น

3. การเคหะแห่งชาติ

หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติที่มีส่วนร่วมดำเนินการโดยตรงในโครงการนี้มี 2 หน่วย คือ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์และฝ่ายปรับปรุงชุมชน โดยศูนย์วิชาการฯ ได้เข้าไปให้ความช่วยเหลือทางด้านเทคนิคและวิชาการ เช่น การเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ การสร้างกระบวนการกลุ่มชาวบ้าน การจัดการฝึกอบรม การคิดเงินโครงการ การออกแบบวางผังแบ่งแปลงที่ดิน ตลอดจนเป็นตัวกลางในการเจรจาระหว่างชาวบ้านกับเจ้าของที่ดิน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ เมื่อขั้นตอนต่าง ๆ ของโครงการผ่านไปจนชาวบ้านสามารถจัดตั้งสหกรณ์ฯ ได้สำเร็จ ซ้ำที่ดินได้ และกรรมการสหกรณ์ฯ สามารถดำเนินการได้โดยอิสระแล้ว ศูนย์วิชาการฯ ได้ถอนตัวออกให้ชาวบ้านดำเนินการต่อไปด้วยตนเอง โดยฝ่ายปรับปรุงชุมชน ซึ่งเป็นหน่วยงานปฏิบัติได้เข้ามาประสานงานต่อในการพัฒนาชุมชนด้านอื่น ๆ และการก่อสร้างสาธารณูปโภคให้ชุมชน

4. เขตยานนาวา

เป็นผู้ให้การสนับสนุนโครงการมาตั้งแต่แรกเริ่ม และได้ช่วยประสานงานโดยสม่ำเสมอ โดยเฉพาะเมื่อพบปัญหาในการจัดระบบที่อยู่อาศัยใหม่ของการเคหะแห่งชาติลดลง

5. กรมส่งเสริมสหกรณ์

เป็นกลไกสำคัญในการสนับสนุน ให้ความรู้ และช่วยเหลือในการจัดตั้งสหกรณ์เคหะสถานชุมชนแข่งก็ นอกจากนี้ยังได้ติดตามการทำงานของสหกรณ์ ช่วยแก้ไขปัญหากการดำเนินการของสหกรณ์ให้ถูกต้องเป็นระบบ รวมทั้งการตรวจสอบด้านการเงินและให้คำปรึกษา

6. หน่วยงานต่างประเทศ ได้แก่

UNCHS ให้ความช่วยเหลือและผลักดันให้โครงการนี้เป็นโครงการตัวอย่างในวาระปี
สากลเพื่อที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย และได้เผยแพร่ความรู้และข้อมูลของโครงการนี้ในประเทศต่าง ๆ
ทั่วโลก

UNDP ได้ให้ความสนับสนุนด้านทรัพยากรและวิชาการในการดำเนินโครงการ

Netherlands Habitat Committee ได้ให้ความช่วยเหลือ โดยการให้เงินผ่านการ
เคหะแห่งชาติ เพื่อตั้งเป็นกองทุนหมุนเวียน จำนวน 3,020,362.50 บาท

7. ผู้มีส่วนร่วมอื่น ๆ ได้แก่

กรมที่ดิน

ธนาคารไทยทนุ

ธนาคารกรุงเทพ เป็นต้น

จะเข้ามามีบทบาทเกี่ยวข้องตามจังหวะและขั้นตอนของกิจกรรมที่มีความสัมพันธ์

เกี่ยวข้อง โดยสหกรณ์เคหะสถานชุมชนแข่งกี เป็นแกนของการดำเนินการและติดต่อประสานงาน

ผลที่ได้รับ

1. ชาวบ้านรวมทั้งผู้เช่าสามารถอาศัยต่อไปได้ในที่เดิม โดยมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย มีบ้านที่คุณภาพดีขึ้นตามสถานะทางเศรษฐกิจ มีการปรับปรุงสิ่งแวดล้อมชุมชนและสาธารณูปโภคพื้นฐาน
2. เกิดการแบ่งที่ดินระหว่างชาวบ้านและเจ้าของที่ดิน โดยชาวบ้านได้เป็นเจ้าของที่ดิน 46.47% และสามารถนำที่ดินส่วนนี้มาพัฒนาที่อยู่อาศัยได้อย่างถูกกฎหมาย ส่วนเจ้าของที่ดินได้ที่ดินคืนไป 53.53% และสามารถนำที่ดินส่วนนี้ไปพัฒนาตามที่ต้องการ
3. เกิดการจัดระเบียบและปรับสถานะทางกฎหมายของชุมชนใหม่ จากชุมชนที่ไม่เป็นทางการไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นชุมชนที่เป็นทางการ
4. เกิดรูปแบบใหม่ของการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยการมีส่วนร่วมของชาวบ้านอย่างเต็มที่ โดยชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งเป็นสหกรณ์เคหะสถานผู้มีรายได้น้อยแห่งแรก การก่อตั้งสหกรณ์เคหะสถานชุมชนแข่งก็ เปิดทางให้เกิดการจัดตั้งสหกรณ์เคหะสถานในชุมชนผู้มีรายได้น้อยอื่น ๆ อีก
5. เกิดกระบวนการพัฒนาศักยภาพของชาวบ้านตามขั้นตอนต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยจนสามารถรับและจับบทบาทของตัวเองให้เข้ากับระบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นทางการ และดำเนินการพัฒนาต่อมาเกือบทุกด้านด้วยตนเองได้ โดยหน่วยงานภายนอกไม่ต้องให้ความช่วยเหลืออีก
6. เป็นรูปธรรมที่แสดงให้เห็นชุมชนอื่น ๆ ที่มีปัญหาไล่ที่ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเห็นว่า การแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยวิธีแบ่งที่ดิน โดยชาวบ้านเป็นผู้มีบทบาทหลักเป็นสิ่งที่เป็นไปได้
7. เป็นบทพิสูจน์ว่าชาวบ้านสามารถเป็นแกนกลางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ด้วยตัวเอง และวิธีการนี้มีประสิทธิภาพกว่า ทั้งสามารถต่อเนื่องไปสู่การพัฒนาอื่น ๆ ได้ด้วยตัวเองต่อไป
8. เป็นตัวอย่างแสดงว่าเมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมือง สามารถพัฒนาไปด้วยกัน ชุมชนแออัดไม่ใช่อุปสรรคในการพัฒนาเมือง และการพัฒนาเมืองอาจไม่จำเป็นต้องไล่ที่ชุมชนเดิมเสมอไป

9. เกิดการเปลี่ยนแปลงบทบาทใหม่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากการเป็นผู้กำหนดรูปแบบและขั้นตอนการพัฒนาทั้งหมด มาเป็นผู้สนับสนุนให้กระบวนการชาวบ้านเข้มแข็งและพัฒนาต่อไปได้ หากการเรียนรู้ได้รับการพัฒนาต่อไป รัฐจะสามารถเพิ่มประสิทธิภาพการพัฒนาชุมชนได้เป็นจำนวนมหาศาล

10. ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ในโครงการแข่งก็ต่ำกว่ามาตรฐานที่อยู่อาศัย แต่เป็นขนาดที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่บนข้อเท็จจริงของสภาพเศรษฐกิจผู้มีรายได้น้อยในเมือง เป็นการกระตุ้นให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความสนใจกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ปัญหาในการดำเนินการ

1. ปัญหาการเพิ่มภาระในการจ่ายของชาวบ้านการเปลี่ยนระบบที่อยู่อาศัยแบบไม่เป็นทางการ มาเป็นแบบทางการ ทำให้การจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของชาวบ้านต้องเปลี่ยนเป็นระบบที่เป็นทางการด้วย ขณะที่ระบบเศรษฐกิจของชาวบ้านยังเป็นแบบไม่เป็นทางการ และชาวบ้านก็ไม่มีรายได้เพิ่มขึ้น

2. ปัญหาการขาดแหล่งเงินกู้ เพื่อลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย แม้ชาวบ้านจะซื้อที่ดินได้ในราคาต่ำกว่าราคาตลาด แต่ชาวบ้านก็ต้องจ่าย ขณะเดียวกันก็ต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ด้วย การก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จำเป็นต้องมีเงินทุนดอกเบี้ยต่ำให้ชาวบ้านกู้ยืมและผ่อนชำระระยะยาว เพราะชาวบ้านไม่มีเงินออม และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยต้องการเงินลงทุนสูง การขาดเงินลงทุนดอกเบี้ยต่ำได้สร้างปัญหาให้ชาวบ้านในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

3. ปัญหามาตรฐานที่อยู่อาศัยและการแบ่งแปลงที่ดิน ขนาดที่ดิน และที่อยู่อาศัยโครงการนี้ต่ำกว่ามาตรฐาน ทำให้การขออนุญาตก่อสร้างและการแบ่งแปลงที่ดินล่าช้า ทั้ง ๆ ที่ขนาดที่ดินและที่อยู่อาศัยโครงการนี้ เกิดขึ้นตามข้อเท็จจริงทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในชุมชน

4. ปัญหาด้านภาษี สหกรณ์เคหะสถานจะต้องเสียภาษีตามกฎหมายโดยไม่มีข้อยกเว้นสหกรณ์ฯ ของชาวบ้านซึ่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรหลักในการแก้ไขปัญหาและการพัฒนาจึงต้องเสียภาษีด้วย ทั้ง ๆ ที่เป็นองค์กรที่ไม่มีผลกำไร สหกรณ์ฯ ต้องใช้วิธีบวกค่าภาษีลงในค่าที่ดินเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ชาวบ้านโดยไม่จำเป็น

5. ปัญหาการสร้างกระบวนการกลุ่มของชาวบ้านผ่านขั้นตอนผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น การพิจารณาสิทธิการแบ่งแปลงที่ดิน การกำหนดราคาที่ดิน การเลือกแปลง ฯลฯ

6. ปัญหาการขาดความรู้ความเข้าใจ และการสนับสนุนที่เพียงพอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทำให้ต้องเสียเวลาทำความเข้าใจและเจรจากับหน่วยงานเหล่านั้น เพื่อให้โครงการดำเนินไปได้

สภาพทางกายภาพหลังปรับปรุงชุมชน

สภาพชุมชนชอยเซ่งก็หลังจากได้รับการปรับปรุงแล้ว สภาพความเป็นอยู่ไม่มีความแออัด มีความเป็นส่วนตัวมากกว่าเดิม รวมถึงมีสภาพแวดล้อม ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น ดังรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ในชุมชน

การใช้พื้นที่

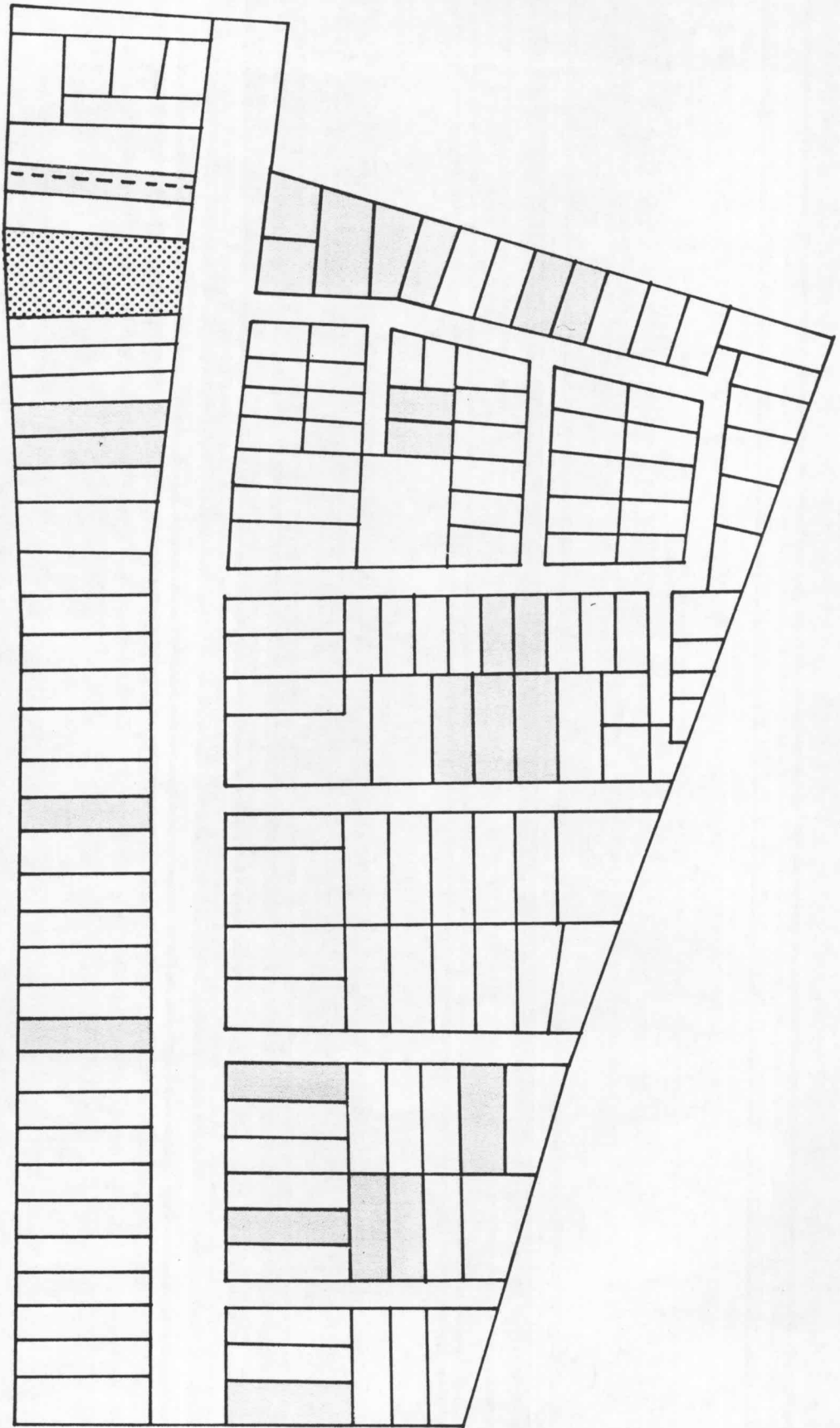
ชุมชนชอยเซ่งก็ในปัจจุบันมีพื้นที่ทั้งสิ้น 15-2-70 ไร่ ในการใช้พื้นที่แบ่งออกเป็น 4

กลุ่ม คือ

กลุ่ม A	มีจำนวนแปลงที่ดิน	34	แปลง
กลุ่ม B	มีจำนวนแปลงที่ดิน	26	แปลง
กลุ่ม C	มีจำนวนแปลงที่ดิน	33	แปลง
กลุ่ม D	มีจำนวนแปลงที่ดิน	51	แปลง
	รวมทั้งสิ้น	144	แปลง

พื้นที่เฉลี่ยต่อแปลง

กลุ่ม A	มีพื้นที่	10.80	ตารางวา
กลุ่ม B	มีพื้นที่	10.80	ตารางวา
กลุ่ม C	มีพื้นที่	10.80	ตารางวา
กลุ่ม D	มีพื้นที่	5.40	ตารางวา



ภาพที่ 7 แสดงตำแหน่งบ้านเช่าในชุมชนซอยเซ่งกี้

ประชากรและที่อยู่อาศัย

จำนวนบ้านที่ก่อสร้างแล้ว	122 หลัง
จำนวนครอบครัว	118 ครอบครัว
จำนวนประชากรประมาณ	590 คน

ลักษณะที่อยู่อาศัย

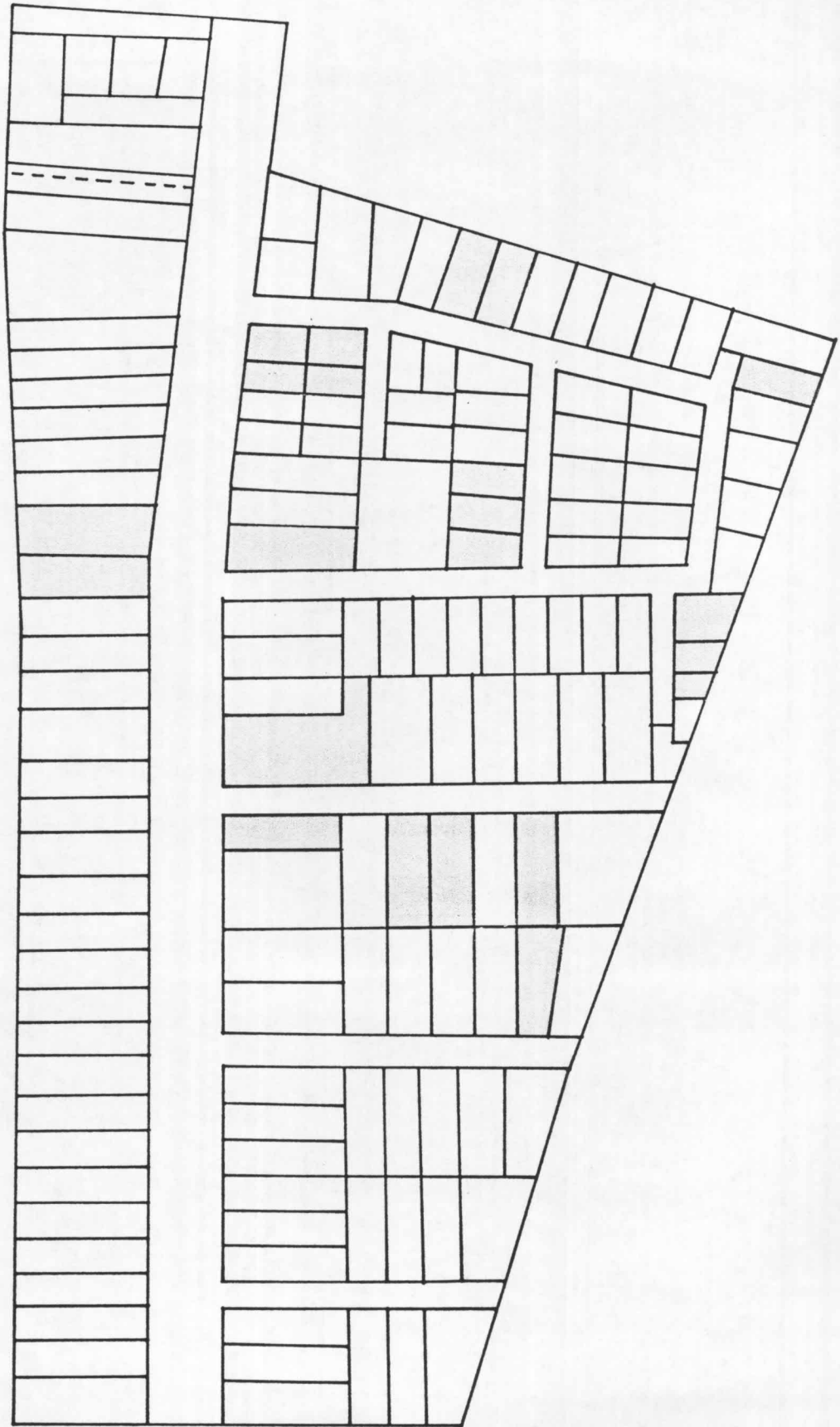
ลักษณะการใช้สอยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของบ้านเองหรือของกลุ่มสมรส มีบางหลังกันห้องให้เป็นบ้านเช่า โดยแบ่งเป็นเช่าทั้งหลังและเช่าเฉพาะชั้น ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยไม่เกิน 3,000 บาท และมีบางส่วนที่ซื้อที่อยู่อาศัยไว้แล้วไม่ยอมมาอยู่ โดยต้องการเก็งกำไร เนื่องจากที่ดินในเขตยานนาวามีราคาสูงขึ้น

สภาพทางเดิน

ทางเดินภายในชุมชนทั้งหมดเป็นทางเดินคอนกรีต ทั้งถนนที่เชื่อมต่อจากถนนเจริญกรุงและถนนซอยแยกในชุมชน โดยมีถนนหลักผ่ากลางชุมชน กว้าง 6 เมตร และมีถนนซอยแยกในชุมชน ตั้งแต่ 2-2.50 เมตร ซึ่งถนนซอยแยกกว้าง 2 เมตร จะอยู่ในแถบโซน D และถนนซอยแยกกว้าง 2.50 เมตร จะอยู่ในแถบโซน C

สภาพการระบายน้ำ

สภาพการระบายน้ำจะเป็นรางระบายน้ำคอนกรีต มีฝาปิดกันขยะมูลฝอยลงไปอุดตันการระบายน้ำ โดยจะมีท่อระบายต่อออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะหน้าชุมชน (ถนนเจริญกรุง) และแม่น้ำเจ้าพระยา



ภาพที่ 8 แสดงตำแหน่งที่ดินว่างเปล่าในชุมชนซอยเซ่งกี้

การกำจัดขยะ

จะมีเจ้าหน้าที่เก็บขยะของกรุงเทพมหานครมาทำการเก็บขยะ ประมาณ 2-3 วัน/ครั้ง มีการจัดเก็บค่ากำจัดขยะประมาณ 10 บาท ต่อหลังต่อเดือน อาจมีการให้ผู้เก็บขยะเป็นพิเศษในรายที่เปิดเป็นร้านอาหาร เพราะมีขยะมากกว่าทั่วไป

ระบบสาธารณูปโภค

ไฟฟ้า ในปัจจุบันผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยเซ่งกี้ มีไฟฟ้าและมิเตอร์ใช้กันทุกหลัง

น้ำประปา ในปัจจุบันผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยเซ่งกี้ มีน้ำประปาและมิเตอร์ใช้ทุกหลังเช่นกัน

โทรศัพท์สาธารณะ

ภายในชุมชนยังไม่มี การติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะ ส่วนใหญ่จะมีโทรศัพท์ส่วนตัวใช้กันทุกหลัง แต่ได้มีการขอให้มีการติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะในชุมชนแล้ว ตอนนี้อยู่ในระหว่างการดำเนินการและรออนุมัติ

ศูนย์ชุมชน

เป็นสถานที่ที่สำคัญต่อชาวชุมชนมาก เนื่องจากที่ศูนย์ชุมชนได้มีการเปิดเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ทำให้สามารถผ่อนเบาแรงของพ่อแม่เด็กในการดูแลลูกหลานของตนตอนไปทำงานได้มาก อีกทั้งยังเป็นห้องสมุดของประชาชน และสถานพยาบาล ชาวชุมชนสามารถรับยาจากศูนย์ชุมชนได้เมื่อเจ็บป่วยไม่ร้ายแรงมาก เช่น ปวดหัว ตัวร้อน เป็นไข้ ถูกน้ำร้อนลวก หรือของมีคมบาด เป็นต้น

สภาพเศรษฐกิจ

ชาวชุมชนส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง รองลงมาคืออาชีพค้าขายหรือประกอบธุรกิจส่วนตัว เป็นพนักงานบริษัทเอกชน และรับราชการ รายได้ของชุมชนขอย่งที่ส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท ซึ่งไม่เพียงพอกับรายจ่ายที่ต้องใช้ในแต่ละเดือน ทำให้เกิดการกู้หนี้ยืมสินขึ้น โดยส่วนใหญ่จะกู้จากญาติพี่น้อง เนื่องจากไม่ต้องเสียดอกเบี้ยเงินกู้หรือถ้าเสียก็เสียในอัตราที่ถูกกว่ากู้จากที่อื่น

ชาวชุมชนส่วนใหญ่จะทำงานใกล้กับแหล่งที่พักอาศัย โดยทำอยู่ในย่านบางคอแหลม ยานนาวา และบางรัก เป็นส่วนใหญ่ โดยใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานประมาณครึ่งชั่วโมง ส่วนพาหนะที่ใช้เดินทางจะใช้รถประจำทาง

สภาพสังคม

เป็นความสัมพันธ์กันในระบบเครือญาติ ซึ่งชาวชุมชนส่วนใหญ่จะอยู่มานานกว่า 60 ปี และมีความสนิทสนมกันเกือบทุกครอบครัว

วิธีการคัดเลือกตัวแทนชุมชน จะใช้วิธีการเลือกตั้งคณะทำงานขึ้นมา มีวาระ 2 ปี ในการดำเนินงาน ซึ่งในปัจจุบันมีกรรมการในการดำเนินงานทั้งสิ้น 10 คน ดังรายชื่อต่อไปนี้

- | | | |
|-----------------|----------------|---|
| 1. นายธงชัย | สวนสระแก้ว | ประธานกรรมการ |
| 2. นายวรเทพ | เรียร์เจริญชัย | รองประธาน |
| 3. นางอุษา | แซ่ตั้ง | เหรัญญิก |
| 4. นางพวงทอง | ชลธิสุวรรณ | กรรมการ (ผู้ดูแลรับผิดชอบการทำบัญชีสหกรณ์ฯ) |
| 5. นางจินดา | สวนสระแก้ว | เลขานุการ |
| 6. นายสมเกียรติ | ชลธิสุวรรณ | กรรมการที่ปรึกษา |

- | | | |
|-----------------|------------------|------------------|
| 7. นายสุชัย | สกุลรุ่งเรืองชัย | กรรมการที่ปรึกษา |
| 8. นางสาววรรคต์ | แซ่อู่ย | กรรมการ |
| 9. นายบำเพ็ญ | ถาวรวิวัฒนบุตร | กรรมการ |
| 10. นางศิริพร | ถาวรวิวัฒนบุตร | กรรมการ |

ซึ่งกรรมการดังกล่าวจะมีวาระการดำเนินงาน 2 ปี แล้วจะมีการเลือกตั้งกรรมการใหม่

ซึ่งกรรมการชุดดังกล่าวจะอยู่ดำเนินการครบวาระในเดือนเมษายน 2540 นี้