



สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

ที่ดินบริเวณชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 เดิมมีสภาพเป็นสวน ต่อมามีการพัฒนาจนกลายเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนมานานกว่า 70 ปีแล้ว โดยมีการเข้ามาอยู่อาศัยก่อนที่ดินแปลงนี้จะตกเป็นที่ราชพัสดุ ที่กระทรวงการคลังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เมื่อปี 2496 ผู้อยู่อาศัยปัจจุบันที่เป็นผู้เช่าเดิมของกรมธนารักษ์ที่ปัจจุบันยังอาศัยอยู่ในที่ดินแปลงนี้ ส่วนใหญ่ได้อยู่ในที่ดินแปลงนี้สืบต่อมาจากบรรพบุรุษ ผู้อยู่อาศัยในลักษณะนี้จะมีความผูกพันและความเคยชินกับที่ดินแปลงนี้มากจนมีความรู้สึกว่าเป็นเจ้าของที่ดิน

ชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 ปัจจุบันหากจะพิจารณาตามคำนิยามของกรุงเทพมหานคร แล้วจะเห็นได้ว่ายังไม่ถือได้ว่าเป็นชุมชนแออัด เพราะความหนาแน่นของบ้านเรือนมีน้อยกว่า 15 ต่อ 1 ไร่ แต่ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนมีสภาพชำรุดทรุดโทรม ขนาดการจัดระเบียบ มีประชากรอยู่อาศัยอย่างหนาแน่น และจากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเช่าที่ราชพัสดุแปลงชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 ของกรมธนารักษ์ปรากฏว่ามีผู้เช่าอยู่ในทะเบียนรายตัวผู้เช่า ตั้งแต่ปี 2525 จำนวน 107 ราย จนถึงปัจจุบัน แต่จากการตรวจสอบสภาพพื้นที่พบว่ามีการอยู่อาศัยทั้งสิ้น 152 ครัวเรือน (รูปถ่ายบ้านในชุมชนซอยพิพัฒน์จำนวน 152 ครัวเรือน ตามภาคผนวก ง) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของผู้เช่าเดิมของกรมธนารักษ์จำนวน 130 ครัวเรือน (กลุ่มผู้เช่าเดิมและกลุ่มผู้เช่าช่วง) และเป็นที่อยู่อาศัยของผู้บุกรุกจำนวน 22 ครัวเรือน มีครัวเรือนเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 45 ครัวเรือน ดังนั้น ชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 น่าจะมีลักษณะเป็นชุมชนดั้งเดิมที่ทรุดโทรมหรือชุมชนกึ่งชุมชนแออัด ซึ่งสาเหตุที่ทำให้ชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 กลายสภาพเป็นชุมชนดั้งเดิมที่ทรุดโทรมหรือชุมชนกึ่งชุมชนแออัด อาจสรุปได้จากสาเหตุหลาย ๆ ประการ ดังนี้

1. การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในลักษณะแบบแผนของสังคมไทย คือ โดยปกติสังคมไทยมักจะนิยมขยายครอบครัวโดยเมื่อบุตรสาวหรือบุตรชายแต่งงานออกเรือน ดังนั้นจึงมีการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมในเขตเช่า หรือที่ดินที่ว่างบริเวณข้างเคียง
2. มีความจำเป็นและต้องการใช้พื้นที่ใช้สอยเพื่อการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เช่นเมื่อบุตรสาวหรือบุตรชายเติบโตขึ้นจึงมีความจำเป็นต้องการใช้พื้นที่ใช้สอยเพื่อการอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เช่น มีการสร้างห้องนอนเพิ่ม เป็นต้น หรือมีฐานะดีขึ้นจึงต้องการขยายบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกสบาย จึงได้มีการต่อเติม .ดัดแปลงที่อยู่อาศัยรองรับความจำเป็นและต้องการพื้นที่ใช้สอยดังกล่าว และเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ

3. การเสื่อมสภาพของที่อยู่อาศัยซึ่งเดิมเคยมีสภาพดีมาก่อน เมื่อเจ้าของที่อยู่อาศัยหมดความจำเป็น หรือลดความต้องการใช้ที่อยู่อาศัยดังกล่าว หรือเมื่อมีฐานะความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และต้องการหนีจากสภาพที่อยู่อาศัยที่แออัดเพื่อไปอยู่ในที่อยู่อาศัยใหม่ จึงได้มีการนำที่อยู่อาศัยในชุมชนชอยพิพัฒน์ 2 มาแบ่งห้องให้เช่าจำนวนมาก

4. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรต่างถิ่นที่เข้ามาทำงานและประกอบอาชีพ โดยเฉพาะคนจากต่างจังหวัด จากแรงจูงใจที่กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางการความเจริญ โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณสีลม เขตบางรัก ที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ยิ่งทำให้คนจากต่างจังหวัดเข้ามาทำงานหรือประกอบอาชีพโดยเฉพาะอาชีพค้าขายประเภทหาบเร่ แผงลอยและลูกจ้างทั่วไปจำนวนมาก ถือเป็นแรงงานนอกระบบเศรษฐกิจ และเนื่องจากยังไม่สามารถที่จะทำให้อาชีพประเภทนี้เข้าสู่การจ้างงานที่เป็นระบบได้ในขณะนี้ ดังนั้นแรงงานนอกระบบเศรษฐกิจจึงยังมีความจำเป็นต่อธุรกิจและสังคมไทย ถือเป็นภารกิจที่พ่วงกันระหว่างแรงงานกับแหล่งงานในชุมชนเมือง และคนต่างจังหวัดที่อพยพเข้ามาหางานทำในกรุงเทพมหานครพวกเขาจะเลือกที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกและอยู่ใกล้แหล่งงานหรือสถานประกอบอาชีพ ซึ่งที่ราชพัสดุชอยพิพัฒน์ 2 ปัจจุบันมีสภาพเป็นชุมชนที่มีการแบ่งห้องให้เช่าที่มีราคาถูกและไม่แพงมากนักสำหรับการเป็นที่อยู่อาศัยในย่านสีลม จึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างจังหวัดที่เข้ามาทำงานและประกอบอาชีพจำนวนมาก

5. การขาดความมั่นใจในการปรับปรุงอยู่อาศัย เนื่องจากทางราชการไม่ได้ต่อสัญญาเช่าให้ จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่กล้าลงทุนปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น

ดังนั้นด้วยปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว จึงนับเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกันและเอื้อต่อการดำรงอยู่ของชุมชน

ในการศึกษาข้อมูลผู้อยู่อาศัยในชุมชนชอยพิพัฒน์ 2 จำนวน 93 ครัวเรือน โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิม และกลุ่มผู้เช่าช่วงกับผู้นุกรุก สามารถสรุปได้ดังนี้ ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุระหว่าง 41 - 50 ปี มีสถานภาพการสมรส มีสถานะในการอยู่อาศัยในที่ดิน คือ เป็นผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิม จำนวน 60 คน เป็นผู้เช่าช่วงจำนวน 30 คน และเป็นผู้บุกรุกจำนวน 3 คน และสถานะในครอบครัว คือ เป็นหัวหน้าครอบครัว ส่วนใหญ่มีการศึกษาอยู่ในระดับประถมศึกษาและมีมัธยมศึกษา

7.1 ด้านเศรษฐกิจ

พบว่า ในจำนวน 93 ครัวเรือน มีสมาชิกทั้งสิ้น จำนวน 534 คน ซึ่งโดยเฉลี่ยจะมีสมาชิกประมาณ 6 คนต่อครัวเรือน ผู้ให้สัมภาษณ์โดยส่วนใหญ่จะมีอาชีพทำการค้าหรือค้าขาย โดยมีลักษณะการค้าอยู่ 2 แบบ คือ ประเภทค้าขายภายในที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการค้าภายในชุมชน ลักษณะนี้จะอยู่ในกลุ่มของผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิมมาก และอีกประเภทคือทำการค้าขายภายนอกชุมชน เช่น รถเข็น หาบเร่แผงลอย ที่ค้าขายอยู่บริเวณริมถนนสีลมลักษณะนี้จะอยู่ในกลุ่มของผู้เช่าช่วงกับผู้นุกรุก และส่วนใหญ่ จะจะใช้การเดินทางไปทำงานหรือประกอบอาชีพ

สำหรับในส่วนของรายได้ต่อครัวเรือนผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อครัวเรือนเฉลี่ยอยู่ในช่วง 10,001 – 20,000 บาทต่อเดือน และ 20,001 – 30,000 บาทต่อเดือน โดยแยกออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

- กลุ่มผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิม จะมีรายได้ต่อครัวเรือนเฉลี่ยอยู่ในช่วงระหว่าง 20,001 – 30,000 บาท ต่อเดือน
- กลุ่มผู้เช่าช่วงกับผู้นุกรุก จะมีรายได้ต่อครัวเรือนเฉลี่ยอยู่ในช่วงระหว่าง 10,001 – 20,000 บาท ต่อเดือน

และมีรายจ่ายเพื่อการครองชีพประกอบด้วย ค่าอาหาร ค่าน้ำค่าไฟฟ้า ค่ารักษาพยาบาล ค่าการศึกษาบุตร ดอกเบี้ยเงินกู้ (การมีหนี้สิน) และค่าเช่าบ้าน (การมีผู้เช่าช่วง) โดยสำหรับค่าเช่า แบ่งได้เป็น 2 ประเภท โดยยังไม่รวมค่าไฟฟ้า คือ

- ประเภทที่เช่าห้องพัก จะเสียค่าเช่าบ้านประมาณ 1,500 – 2,500 บาทต่อเดือน
- ประเภทที่เช่าบ้านเป็นหลัง จะเสียค่าเช่าบ้านประมาณ 4,000 – 6,000 บาทต่อเดือน

และโดยส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอต่อรายจ่าย ไม่มีเงินออม และไม่มหนี้สิน ซึ่งในกลุ่มที่มีเงินออมจะเก็บออมโดยการฝากธนาคาร ซึ่งโดยเฉลี่ยแล้วปรากฏว่ากลุ่มผู้เช่าช่วงกับผู้นุกรุกจะมีการออมเงินมากกว่ากลุ่มผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิม สำหรับกลุ่มที่มีหนี้สินจะใช้วิธีกู้ยืมเงินจากธนาคาร ซึ่งโดยเฉลี่ยแล้วปรากฏว่ากลุ่มผู้เช่าช่วงกับผู้นุกรุกจะมีหนี้สินมากกว่ากลุ่มผู้เช่าเดิมและทายาทผู้เช่าเดิมด้วย

โดยในเกือบทุกครัวเรือน จะมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น วิทยุ โทรทัศน์ พัดลม หม้อหุงข้าวไฟฟ้า ตู้เย็น ในส่วนของการจัดหาสินค้าเพื่ออุปโภคบริโภค พบว่า ในการซื้อหาอาหารเพื่อการบริโภค จะซื้อจากร้านค้าภายในชุมชน เนื่องจากสะดวกและอยู่ใกล้ สำหรับในการซื้อสินค้าเพื่อการอุปโภค จะซื้อจากร้านค้าภายนอกชุมชน เนื่องจากราคาถูก สะดวก และอยู่ใกล้

โดยสรุปจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 ส่วนใหญ่จะเป็นผู้มีรายได้ที่มีขีดความสามารถในการจ่ายเพื่อเช่าซื้อที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

มีอาชีพค้าขายและทำงานบริษัทเอกชน ซึ่งมีรายได้ต่อครัวเรือนเพียงพอต่อการดำรงชีวิต ไม่มีหนี้สิน มีสิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างครบครัน และภายในชุมชนมีร้านค้าที่จำหน่ายทั้งสินค้าเพื่อการอุปโภคและบริโภคบริการภายในชุมชนด้วย

7.2 ด้านสังคม

พบว่า กิจกรรมภายในชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 จะประกอบด้วย 2 ส่วน คือ กิจกรรมในวันสำคัญต่าง ๆ เช่น งานตักบาตรพระวันปีใหม่ งานทำบุญวันสงกรานต์ งานกิจกรรมวันเด็ก งานจุดเทียนชัยถวายพระพรเนื่องในวันเฉลิมพระชนมพรรษา และกิจกรรมที่มีลักษณะเป็นชมรมต่าง ๆ เช่น ชมรมผู้สูงอายุ ชมรมกีฬา โดยภายในชุมชนจะมีลานชุมชนเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่เศษ เพื่อใช้เป็นสถานที่ออกกำลังกาย ลานกีฬาภายในชุมชน ซึ่งถือได้ว่าเป็นชุมชนที่มีการร่วมทำกิจกรรม มีการรวมตัว และมีความเข้มแข็งในระดับ โดยผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่จะเข้าร่วมกิจกรรมภายในชุมชนเป็นบางครั้ง เนื่องจากมีภารกิจอื่น ๆ ซึ่งในกลุ่มผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิมของกรมธนารักษ์ จะเข้าร่วมกิจกรรมภายในชุมชนทุกครั้งมากกว่ากลุ่มผู้เช่าช่วงกับผู้นุกรุก

ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่รู้จักผู้นำชุมชนว่า คือ นายเจริญศักดิ์ จินदानวกุล ซึ่งมีสถานะเป็นผู้เช่าเดิมของกรมธนารักษ์ โดยให้เหตุผลในการมีผู้นำชุมชนว่า เพื่อประสานกับทางราชการในเรื่องต่าง ๆ ของชุมชน และเพื่อช่วยแก้ไขปัญหас่วนรวมของชุมชน

กลุ่มผู้เช่าเดิมและทายาทผู้เช่าเดิมของกรมธนารักษ์ จะมีบทบาทภายในชุมชน คือ เป็นสมาชิกชุมชน และรู้จักแทบทุกครัวเรือนในชุมชนเพราะอยู่อาศัยในพื้นที่มานาน มีความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านภายในชุมชนอยู่ในขั้นดีถึงดีมาก สำหรับกลุ่มผู้เช่าช่วงกับผู้นุกรุกจะไม่ค่อยมีบทบาทในชุมชนเท่าใดนัก และรู้จักครอบครัวในพื้นที่น้อยหรือแทบไม่รู้จักเลย ทั้งนี้เพราะอยู่อาศัยในพื้นที่น้อยกว่ากลุ่มผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิมของกรมธนารักษ์ ประกอบกับเข้ามาอยู่อาศัยในชุมชนก็เพื่อเป็นที่พักอาศัยสำหรับประกอบอาชีพ เท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะมีถิ่นฐานอยู่ในต่างจังหวัด ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านภายในชุมชน อยู่ในขั้นดีและพอใช้ เท่านั้น

ในส่วนของปัญหภายในชุมชน ปัญหาที่สำคัญที่สุด คือ ปัญหายาเสพติด ซึ่งมีกระจายในพื้นที่ชุมชน มีการขายและเสพยาเสพติดประเภทยาบ้าภายในชุมชน แต่ไม่มากนัก เพราะกรรมการชุมชนช่วยกันสอดส่องดูแล และโดยได้รับความร่วมมือจากสถานีตำรวจที่เข้ามาตรวจตราเป็นระยะ ๆ และปัญหาการเล่นการพนัน ซึ่งเป็นการเล่นการพนันของคนภายในชุมชนเอง มิใช่เป็นลักษณะการตั้งบ่อนการพนันแต่ประการใด ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์ยังเห็นว่าปัญหาดังกล่าวยังไม่ถึงขั้นเป็นปัญหาร้ายแรง ผู้อยู่อาศัยชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 จะแก้ไขปัญหภายในชุมชน ด้วยการพึ่งตนเองและหากเต็มกำลังความสามารถก็ต้องขอหรือแจ้งให้ผู้นำชุมชน หรือกรรมการชุมชนทราบเพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป

สรุปความสัมพันธ์ภายในชุมชนของผู้อยู่อาศัย จะรู้จักกันเกือบทุกครอบครัว เพราะอยู่อาศัยมานานมาก มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน มีการร่วมทำกิจกรรมภายในชุมชน มีการรวมกันอย่างดีในการระดมความคิดและช่วยกันแก้ไขปัญหาของชุมชน และมีผู้นำชุมชนคือ นายเจริญศักดิ์ จินดานวกุล ที่อยู่อาศัยไว้วางใจให้เป็นตัวแทนในการเจรจาและประสานงานกับทางราชการ รวมทั้งช่วยแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ภายในชุมชนด้วย โดยในชุมชนได้รับการดูแลจาก นายพิพัฒน์ ลาภปรารถนา สมาชิกสภากรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตบางรัก มีการจัดสรรงบประมาณให้แก่ชุมชนในเรื่องการซ่อมแซมทางเดิน การปรับปรุงลานชุมชน การจัดดูอุปกรณ์ต่าง ๆ ในการสนับสนุนกิจกรรมของชุมชน และชุมชนเป็นฐานเสียงที่สำคัญของพรรคประชาธิปัตย์

7.3 ด้านกายภาพ

พบว่า ขนาดการครอบครองที่ดินของผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่จะมีเนื้อที่น้อยกว่า 50 ตารางวา โดยมีระยะเวลาการอยู่อาศัย แยกเป็น 2 กลุ่ม คือ

กลุ่มผู้เช่าเดิม หรือทายาทผู้เช่าช่วงของกรมธนารักษ์ ส่วนใหญ่จะอาศัยมานานกว่า 40 ปี และอยู่อาศัยมาน้อยที่สุดคือ ประมาณ 10 – 20 ปี ซึ่งมีเพียง 2 ครัวเรือนเท่านั้น

กลุ่มผู้เช่าช่วงกับผู้บุกรุก ปรากฏว่าอยู่อาศัยมานานกว่า 40 ปี มีเพียง 1 ครัวเรือน โดยส่วนใหญ่จะอยู่อาศัยมาประมาณ 20 – 30 ปี และอยู่อาศัยมาน้อยกว่า 10 ปี ตามลำดับ

ลักษณะที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รองลงมาคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอยโดยเฉลี่ยประมาณ 40 – 60 ตารางเมตร ราคาที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงราคา 300,000 – 400,000 บาท และช่วงราคา 100,000 – 200,000 บาท มีสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาต่ำกว่า 50,000 บาท อยู่จำนวน 2 หลัง ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างของผู้บุกรุก และการใช้ประโยชน์โดยส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีบางครัวเรือนที่เป็นผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิมของกรมธนารักษ์ได้แบ่งห้องบางส่วนให้เช่าและผู้เช่าเดิมอาศัยอยู่ร่วมกับผู้เช่าช่วงด้วยประมาณ 5 ครัวเรือน

7.4 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาที่ราชพัสดุซอยทิพัฒน์ 2

พบว่าผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 93 ครัวเรือน ส่วนใหญ่รับทราบ bahwaทางราชการมีโครงการนำที่ดินแปลงนี้ไปดำเนินการพัฒนาจัดหาประโยชน์ โดยได้รับทราบจากทางหนังสือพิมพ์ และจากการที่ปัจจุบันกรมธนารักษ์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าให้ โดยให้ผู้เช่าชำระเงินค่าตอบแทน และไม่มีการทำสัญญาเช่า ผู้ให้สัมภาษณ์ยังไม่มีความพร้อมในการโยกย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากยังอยากอยู่ในที่ดินแปลงนี้เหมือนเดิม เพราะเป็นที่ดินที่อยู่ใจกลางเมืองสามารถเดินทางสะดวก ใกล้ที่ทำงานและสถานที่ประกอบอาชีพ ที่สำคัญเป็นแหล่งรายได้ของครอบครัว ประกอบกับขณะนี้ยังไม่มีบ้านหลังอื่น ตลอดจนมีความผูกพันและคุ้นเคยกับที่ดินแปลงนี้ เพราะอยู่อาศัยมานานตั้งแต่สมัยบรรพบุรุษ

สำหรับในเรื่องของความคิดเห็นในการพัฒนาที่ราชพัสดุและทางเลือกในการจัดการที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์เป็นผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิมของกรมธนารักษ์ จำนวน 60 ครั้วเรือน สรุปได้ดังนี้

1. ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่จำนวน 37 ครั้วเรือน เห็นควรให้มีการพัฒนาที่ราชพัสดุ โดยการปรับปรุงทางด้านกายภาพ ในทางเลือกที่ 4 คือ ให้มีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคงแข็งแรง ถูกต้องตามเทศบัญญัติ โดยยินยอมให้ทางราชการปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามสภาพทำเล และเลือกปรับปรุงที่อยู่อาศัยโดยการปรับปรุงในส่วนที่ชำรุดทรุดโทรมก่อน ซึ่งส่วนใหญ่เห็นว่าควรใช้งบประมาณในการปรับปรุงประมาณ 50,000 – 100,000 บาท

และต้องการให้กรมธนารักษ์ ดูแลให้การสนับสนุนในเรื่องค่าเช่าที่มีความเหมาะสม ราคาถูก ตลอดจนการจัดทำสัญญา ระยะเวลาในการเช่า ที่ทำให้มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย และให้สำนักงานเขตบางรักสนับสนุนในเรื่องการปรับปรุงถนนภายในชุมชน ทางระบายน้ำ และขยะในพื้นที่ สำหรับธนาคารหรือสถาบันการเงินขอให้สนับสนุนในเรื่องการให้กู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยดังกล่าวให้มีความมั่นคงแข็งแรง

ผู้ให้สัมภาษณ์ที่เลือกแนวทางที่ 4 ดังกล่าว ส่วนใหญ่จะมีสถานะเป็นหัวหน้าครอบครัว มีอาชีพค้าขายและทำงานบริษัท มีรายได้ต่อครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 10,001 – 20,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเพียงพอต่อรายจ่ายในครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนประมาณ 8 – 9 คน อยู่อาศัยในชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 มานานกว่า 40 ปี เนื้อที่ครอบครองน้อยกว่า 50 ตารางวา ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 40 – 60 ตารางเมตร

2. รองลงมาคือทางเลือกที่ 1 คือ ไม่ต้องการอยู่ในที่ดินเดิม และต้องการขอรับเงินค่าชดเชยการรื้อย้ายจากทางราชการจำนวน 16 ครั้วเรือน โดยส่วนใหญ่มีความเห็นว่าทางราชการควรจ่ายค่าชดเชยพร้อมค่ารื้อย้ายตามจำนวนเนื้อที่ที่ครอบครอง ตามสัดส่วนระยะเวลาการอยู่อาศัย ตามสภาพราคาสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบัน และตามสิทธิการอยู่อาศัย คือ ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง ผู้บุกรุก ตามลำดับ

ผู้ให้สัมภาษณ์ที่ต้องการขอรับเงินค่าชดเชยหรือค่ารื้อย้ายจากทางราชการ รวม 16 ครั้วเรือนเป็นเงินทั้งสิ้น 69,440,000 บาท (หกสิบเก้าล้านสี่แสนสี่หมื่นบาทถ้วน) โดยเฉลี่ยครอบครัวละ 4,340,000 บาท (สี่ล้านสามแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) และมีครอบครัวที่ขอรับค่าชดเชยค่ารื้อย้ายมากที่สุดเป็นเงิน 11,900,000 บาท (สิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน) และน้อยที่สุดเป็นเงิน 450,000 บาท (สี่แสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

ผู้ให้สัมภาษณ์โดยส่วนมากต้องการให้กรมธนารักษ์ สนับสนุนในเรื่องค่าเช่าที่มีความเหมาะสม ราคาถูก และความมั่นคงเกี่ยวกับสัญญาเช่า และระยะเวลาการเช่าอยู่อาศัย

รองลงมา คือ สำนักงานเขตบางรัก สนับสนุนในเรื่อง ถนน ทางระบายน้ำ และขยะในพื้นที่ และธนาคารหรือสถาบันการเงิน สนับสนุนในเรื่องการให้กู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคง แข็งแรง ตามลำดับ

ผู้ให้สัมภาษณ์ที่เลือกแนวทางที่ 1 ดังกล่าว ส่วนใหญ่จะมีสถานะเป็นเจ้าของบ้าน มีอาชีพอื่น ๆ เช่น เป็นแม่บ้านหรือข้าราชการเกษียณอายุ มีรายได้ต่อครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 20,001 – 30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเพียงพอต่อรายจ่ายในครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ประมาณ 9 คน อยู่อาศัยในชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 มาไม่น้อยกว่า 40 ปี เนื้อที่ครอบครองน้อยกว่า 50 ตารางวา ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 81 – 100 ตารางเมตร ซึ่งที่อยู่อาศัยจะมีราคาประมาณ 300,001 – 400,000 บาท และราคาประมาณ 100,001 – 200,000 บาท

3. รองลงมาคือทางเลือกที่ 3 ต้องการอยู่อาศัยในที่ดินเดิมในพื้นที่บางส่วน และยอมคืนพื้นที่บางส่วนให้ทางราชการไปดำเนินการพัฒนาจัดหาประโยชน์ (Land Sharing) จำนวน 7 ครัวเรือน โดยเห็นว่าการจัดการที่อยู่อาศัยควรดำเนินการโดยการเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้านเองจำนวน 1 ครัวเรือน และให้ทางราชการปลูกสร้างบ้านให้ จำนวน 6 ครัวเรือน และรูปแบบการปลูกสร้างควรดำเนินการในลักษณะ ดังนี้

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| 1). ปลูกสร้างตามกำลังเงินที่มีอยู่ | จำนวน 3 ครัวเรือน |
| 2). ปลูกสร้างเป็นเรือนแถว | จำนวน 2 ครัวเรือน |
| 3). ปลูกสร้างเป็นแฟลต | จำนวน 2 ครัวเรือน |

และให้ความเห็นว่าค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่เห็นควรใช้งบประมาณในจัดสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 500,000 บาท

ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ต้องการให้กรมธนารักษ์สนับสนุนในเรื่อง การจัดสรรสิทธิการอยู่อาศัย และจำนวนที่พักอาศัยใหม่ให้เพียงพอกับความต้องการของชุมชน การคิดค่าเช่าในอัตราผ่อนปรนเป็นพิเศษ รองลงมา คือ ธนาคารหรือสถาบันการเงินสนับสนุนในเรื่องการเงินในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ การเคหะแห่งชาติสนับสนุนในเรื่องการสร้างที่อยู่อาศัยและปรับปรุงสาธารณูปโภค และสำนักงานเขตบางรักสนับสนุนในเรื่องดูแลเรื่องความสะอาด ถนน ทางระบายน้ำ และขยะในพื้นที่ ตามลำดับ

โดยผู้ให้สัมภาษณ์ที่เลือกแนวทางที่ 3 ดังกล่าว ส่วนใหญ่จะมีสถานะเป็นเจ้าของบ้าน มีอาชีพค้าขายและทำงานบริษัท มีรายได้ต่อครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 20,001 – 30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเพียงพอต่อรายจ่ายในครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนประมาณ 9 คน อยู่อาศัยในชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 มานานกว่า 40 ปี เนื้อที่ครอบครองน้อยกว่า 50 ตารางวา

ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 81 – 100 ตารางเมตร

4. สำหรับในทางเลือกที่ 2 ขอให้ทางราชการจัดหาที่ดินแปลงใหม่เพื่อรองรับการโยกย้าย ไม่มีผู้สัมภาษณ์รายใดเลือกแนวทางนี้ ทั้งนี้เพราะหากไม่ได้อยู่ในที่ดินแปลงเดิมแล้ว และจะต้องย้ายไปอยู่ในที่ดินแปลงใหม่ ที่ดินแปลงใหม่ต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เพื่อความมั่นคงในการอยู่อาศัย เพราะไม่ยากถูกโยกย้ายที่อยู่อาศัยอีก และไม่ยากเป็นผู้เช่าของทางราชการ เพราะทำให้ขาดความมั่นคงและความแน่นอนในการอยู่อาศัยดังเช่นปัจจุบัน

โดยสรุป จะพบว่าในส่วนของแนวความคิดในการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้ ผู้อยู่อาศัยที่เลือกทางเลือกที่ 1 คือ ไม่ต้องการอยู่อาศัยในที่ดินเดิมและต้องการขอรับเงินค่าชดเชยการรื้อย้ายจะประกอบอาชีพอื่น ๆ เช่น แม่บ้านหรือข้าราชการเกษียณอายุ ที่ไม่ได้ประกอบอาชีพหรือต้องการสถานที่เพื่อประกอบอาชีพในบริเวณนี้แล้ว ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยที่เลือกทางเลือกที่ 3 และ ทางเลือกที่ 4 พบว่าเป็นผู้ที่ประกอบอาชีพค้าขายหรือทำงานในบริษัทเอกชนที่อยู่ในบริเวณนี้หรือใกล้เคียงในพื้นที่ที่อยู่อาศัยด้วย เป็นกลุ่มที่ยังต้องการใช้พื้นที่บริเวณนี้เพื่อการอยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน หรือเพื่อประกอบอาชีพในการเลี้ยงชีพตนเองและครอบครัว ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดในเรื่องการดำรงอยู่ของชุมชนแออัด โดยมีปัจจัยเกื้อหนุนที่สำคัญ คือ แหล่งงานและแรงงานที่ถือเป็นการพึ่งพากันระหว่างแหล่งงานและแรงงานในชุมชนเมือง ที่เอื้อประโยชน์ต่อกันด้วย

7.5 ข้อเสนอแนะที่ได้จากผลการศึกษา

จากผลการศึกษา โดยเฉพาะในส่วนของความคิดเห็นในการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ในหน่วยงานและองค์กรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง พบว่าส่วนใหญ่มีความเห็นว่าควรดำเนินการโยกย้ายผู้อยู่อาศัยโดยวิธีการประสานประโยชน์การใช้ที่ดิน (Land Sharing) ซึ่งเป็นการแบ่งที่ดินบางส่วนให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิมและให้สิทธิการเช่าระยะยาว โดยผู้อยู่อาศัยจะไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย (เฉพาะในส่วนของผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิม) พบว่าส่วนใหญ่ยังคงต้องการอยู่อาศัยในที่เดิมและเห็นควรให้มีการปรับปรุงทางด้านกายภาพ โดยการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคงแข็งแรง และมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย และยินยอมจ่ายค่าเช่าเพิ่มให้แก่ทางราชการ

สำหรับแนวทางและโอกาสในการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้ จากผลการศึกษา การรื้อย้ายชุมชนออกจากพื้นที่ไม่ใช่เรื่องง่าย ที่จะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในกำหนดเวลาอันรวดเร็ว และเหตุผลที่สำคัญที่สุด คือผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ที่ยังต้องการอยู่ในที่ดินบริเวณนี้ต่อไปก็ด้วยความจำเป็นทางด้านเศรษฐกิจ การประกอบอาชีพ ซึ่งถือได้ว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ การดำเนินการโดยหลักนิติศาสตร์เพียงอย่างเดียว อาจ

ก่อให้เกิดปัญหาความวุ่นวายได้ และเนื่องจากชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 เป็นชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก มีการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน ดังนั้น ในการโยกย้ายชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 ควรใช้หลักรัฐศาสตร์ควบคู่กับหลักนิติศาสตร์ และการโยกย้ายชุมชนจะต้องดำเนินการด้วยความรอบคอบมีการจัดเตรียม วางแผน ที่ชัดเจนด้วย ซึ่งจากผลการศึกษาสามารถสรุปข้อเสนอแนะได้ ดังนี้

ข้อเสนอแนะในระยะสั้น จากผลการศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับทางเลือกในการโยกย้ายที่อยู่อาศัย กรมธนารักษ์อาจใช้เป็นข้อมูลในการวางแผน และประกอบการพิจารณาดำเนินการในขั้นต่อไปได้ ดังนี้

1) กรณีการจ่ายเงินค่าชดเชยการรื้อย้าย ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยที่เลือกขอรับเงินค่ารื้อย้ายคิดเฉลี่ยครัวเรือนละ 4.34 ล้านบาท ซึ่งหากต้องมีการจ่ายค่ารื้อย้ายให้แก่ผู้อยู่อาศัยจริง ควรต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ตลอดจนกำหนดสิทธิของผู้อยู่อาศัยแต่ละรายว่าควรจะได้รับค่ารื้อย้ายในจำนวนเท่าใด ซึ่งจำนวนเงินค่ารื้อย้ายดังกล่าวอาจจะต้องแตกต่างกันออกไปเพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรม ทั้งนี้โดยการเจรจาต่อรองระหว่างกรมธนารักษ์และผู้อยู่อาศัย

2) กรณีการจัดหาที่ดินแปลงใหม่เพื่อรองรับโยกย้ายชุมชน ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่า ไม่มีผู้อยู่อาศัยรายใดที่เลือกให้ทางราชการจัดที่ดินแปลงใหม่รองรับการโยกย้ายเลย

3) กรณีการประสานประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยบางส่วนเลือกที่จะโยกย้ายที่อยู่อาศัยโดยการประสานการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ดังนั้นหากมีการดำเนินการในเรื่องการประสานการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว กรมธนารักษ์และผู้อยู่อาศัยควรต้องมีการเจรจาตกลง ประสานงาน เตรียมการ จัดวางแผน กำหนดเวลา กำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัย และกำหนดบริเวณพื้นที่ในชุมชนว่าบริเวณใดที่เหมาะสมที่จะใช้เป็นพื้นที่รองรับการโยกย้ายชุมชนให้ชัดเจน ซึ่งในส่วนของผู้อยู่อาศัยควรให้มีการรวมกลุ่มเพื่อจัดเตรียมในเรื่องของเงินที่จะต้องใช้ในการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยอาจจัดตั้งในรูปแบบของสหกรณ์คณะสถานในชุมชน

และจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 ส่วนใหญ่ยังขาดความเข้าใจในเรื่องแนวคิดในการประสานประโยชน์ในที่ดิน (Land Sharing) ที่ดีพอสมควร ดังนั้นหากกรมธนารักษ์จะพัฒนาที่ดินแปลงนี้โดยใช้แนวคิดการประสานประโยชน์ในที่ดิน (Land Sharing) ก็ควรต้องสร้างความรู้ความเข้าใจในเรื่องนี้กับผู้อยู่อาศัยต่อไปด้วย ควรเข้าใจและให้ความสำคัญในเรื่องชุมชน เพื่อสามารถประสานประโยชน์กับชุมชนได้อย่างดีต่อไป

4) การปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคงแข็งแรง ซึ่งจากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในที่ราชพัสดุแปลงนี้ส่วนใหญ่ต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคงถาวร มีความน่าอยู่เป็นระเบียบเรียบร้อยและถูกต้องตามเทศบัญญัติ ซึ่งถือเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในด้าน

กายภาพให้มีความน่าอยู่ยิ่งขึ้นให้บ้านเรือนมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ถูกสุขลักษณะที่ดี และใน ส่วนของกรมธนารักษ์ก็สามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามสภาพทำเล ตามการใช้ประโยชน์จริงในพื้นที่ ทั้งนี้เพราะมีบางครัวเรือนไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น มีการนำบ้านไปจัดแบ่งเป็นห้องให้เช่าจำนวนมาก ซึ่งจะทำให้กรมธนารักษ์ได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากเดิม แต่ทั้งนี้กรมธนารักษ์ จะต้องให้ความมั่นคงในการอยู่อาศัยโดยการทำสัญญาเช่าให้แก่ผู้อยู่อาศัยในระยะเวลาหนึ่ง การปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยดังกล่าว จะต้องเป็นการดำเนินการร่วมกัน หลายฝ่ายไม่ว่าจะเป็นชุมชน กรมธนารักษ์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อเสนอแนะในระยะยาว จากการสร้างกระบวนการศึกษาโดยการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง นอกจากจะได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์และสามารถนำไปใช้ใน อนาคตแล้ว ยังก่อให้เกิดความเข้าใจระหว่างผู้อยู่อาศัย หน่วยงาน ผู้มีประสบการณ์ และสังคม ภายนอกมากขึ้นด้วย ดังนั้นกรมธนารักษ์จึงควรพัฒนากระบวนการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วน เกี่ยวข้องดังกล่าว เพื่อให้ได้มาซึ่งแนวนโยบายและทางเลือกในการพัฒนาที่ราชพัสดุเพื่อให้เห็นผล เป็นรูปธรรมอย่างชัดเจน ดังนี้

1. จัดทำทางเลือกในการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้ที่ครอบคลุมเรื่องการโยกย้าย ผู้อยู่อาศัยในเชิงลึก ที่มีความละเอียด ชัดเจน และกว้างขวางยิ่งขึ้น ซึ่งอาจต้องทำการประเมิน มูลค่าที่ดิน ผลตอบแทนทางการเงินและสังคม ความเป็นไปได้และโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงนี้
2. มีการระดมความคิดเห็นร่วมกันระหว่างผู้เกี่ยวข้อง ผู้อยู่อาศัย ผู้มีประสบการณ์ เพื่อทำการวิเคราะห์ข้อดีข้อเสีย จุดแข็งจุดอ่อน และโอกาสในการพัฒนาที่เหมาะสม
3. นำผลการดำเนินการที่ได้มาใช้ในการตัดสินใจในทางเลือกที่เหมาะสม และ สมประโยชน์ที่สุด ทั้งนี้ทางเลือกที่เหมาะสมในการพัฒนาที่ราชพัสดุดังกล่าว นอกจากจะต้อง สอดคล้องกับนโยบายของกรมธนารักษ์ ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยแล้ว ยังต้องคำนึงถึงสภาวะ เศรษฐกิจ และการลงทุนของประเทศเป็นสำคัญด้วย

ข้อเสนอแนะในการทำการวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าช่วงและผู้บุกรุก ถือได้ว่าเป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งของชุมชน ชอยพิพัฒนา 2 และหากมีการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณนี้จะต้องส่งผลกระทบต่ออยู่อาศัยของ กลุ่มผู้เช่าช่วงและผู้บุกรุกด้วยอย่างแน่นอน ดังนั้นจึงควรมีการศึกษาในเรื่องความต้องการ และ ความคิดเห็นเกี่ยวกับการโยกย้ายที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มผู้เช่าช่วงและผู้บุกรุก ที่อาจ กำหนดเงื่อนไขและรูปแบบในทางเลือกที่แตกต่างจากกลุ่มผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิม จะเป็น ประโยชน์ต่อให้การพัฒนาที่ราชพัสดุ