

บทที่ 7

ทัศนคติด้านต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัย

การสำรวจสภาพการอยู่อาศัย สภาพสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นการสำรวจเชิงพรรณนา ได้อาศัยวิธีการแจกแบบสอบถามไปให้กลุ่มตัวอย่างกรอกเองโดยนัดหมายวันจัดเก็บแบบสอบถามในวันรุ่งขึ้นหรือวันเสาร์หรือวันอาทิตย์ของสัปดาห์ถัดไป จากนั้นได้สัมภาษณ์เพิ่มเติมแบบมีโครงสร้างในวันที่จัดเก็บแบบสอบถามซึ่งได้กำหนดผู้ตอบแบบสัมภาษณ์จะต้องเป็นหัวหน้าครอบครัวหรือผู้ที่ทราบข้อมูลเกี่ยวกับสมาชิกทุกคนในครอบครัว จากจำนวนแบบสอบถามที่จัดส่งครั้งแรก 400 ชุด พบว่าสามารถจัดเก็บและสัมภาษณ์เพิ่มเติมได้ 315 ชุดคิดเป็นร้อยละ 78 ของแบบสอบถามที่จัดส่งทั้งหมด ใช้ระยะเวลาในการจัดเก็บแบบสอบถามและสัมภาษณ์ภายในวันที่ 1-16 กุมภาพันธ์ 2540 มีสาเหตุที่จัดเก็บแบบสอบถามและสัมภาษณ์ได้ไม่ครบถ้วน เพราะ

1. วันจัดเก็บแบบสอบถามผู้ตอบไม่อยู่บ้านหรือปิดบ้านซึ่งในกรณีนี้ได้กำหนดการทวงถามอย่างน้อย 3 ครั้ง หากยังไม่สามารถจัดเก็บได้ก็จะตัดตัวอย่างดังกล่าวออก เนื่องจากระยะเวลาการศึกษาที่มีอย่างจำกัด

2. สภาวะแวดล้อมไม่สะดวกในการสัมภาษณ์เพิ่มเติม เช่น กลุ่มตัวอย่างไม่ยินดีให้สัมภาษณ์ อยู่ในสภาวะที่ไม่สะดวก กำลังปฏิบัติภารกิจอื่นอยู่ และเมาสุรา เป็นต้น

3. ผู้ตอบแบบสอบถามทำแบบสอบถามสูญหายหรือตอบกลับไม่สมบูรณ์

ในการสัมภาษณ์เพิ่มเติมจะพยายามสัมภาษณ์ผู้ตอบแบบสอบถามก่อนเป็นลำดับแรก แต่ได้อนุโลมสัมภาษณ์บุคคลอื่นที่อาศัยอยู่ในห้องของผู้ตอบแบบสอบถามแทนได้ โดยกำหนดจะต้องเป็นผู้ที่มีอายุมากที่สุดที่อยู่ในห้องพักในวันสัมภาษณ์ ทั้งนี้แม้จะได้กลุ่มตัวอย่างในจำนวนน้อย แต่จำนวนตัวอย่างดังกล่าวเพียงพอที่จะใช้เป็นตัวแทนสำหรับผู้อาศัยในแฟลตดินแดงทั้ง 4,144 ครัวเรือนที่กำหนดไว้ไม่ต่ำกว่า 300 ตัวอย่าง

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

1. เพศ สถานะ และอายุ

กลุ่มตัวอย่างเป็นเพศหญิงจำนวน 181 คนหรือร้อยละ 57.5 และเพศชายจำนวน 134 คนหรือร้อยละ 42.5 ซึ่งในจำนวนนี้ร้อยละ 33.3 มีสถานะเป็นหัวหน้าครอบครัว รองลงมาได้แก่บุตรหรือญาติพี่น้องร้อยละ 41.9 นอกนั้นเป็นภรรยาของหัวหน้าครอบครัวร้อยละ 24.1

อายุโดยเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างประมาณ 36.7 ปี โดยส่วนใหญ่แล้วเป็นบุคคลที่อยู่ในวัยแรงงานทางเศรษฐกิจมีอายุอยู่ระหว่าง 20-50 ปีมากถึงร้อยละ 75.5 และอีกร้อยละ

6.9 มีอายุระหว่าง 51-60 ปี ที่เหลือร้อยละ 13.6 มีอายุน้อยกว่า 20 ปีหรืออายุมากกว่า 60 ปี

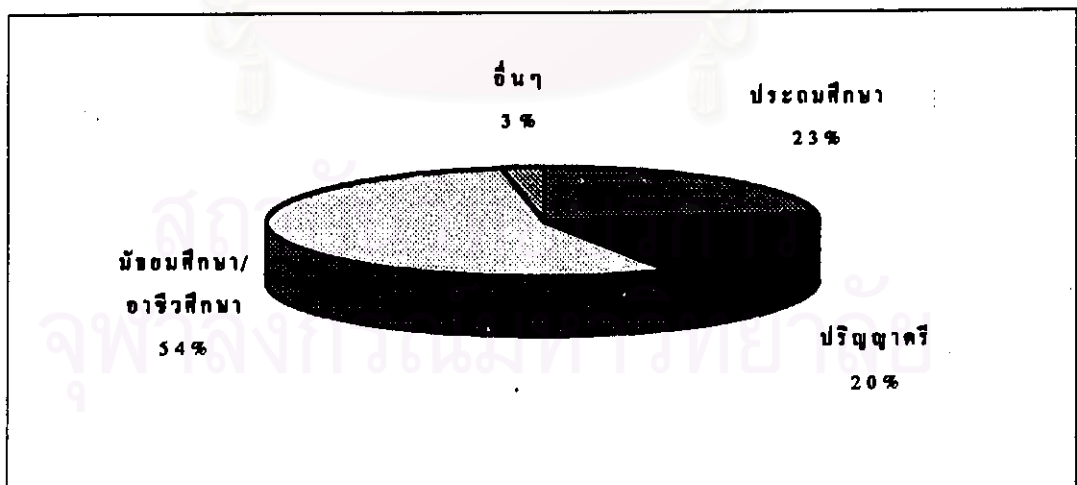
ตารางที่ 7-1 อายุของกลุ่มตัวอย่าง

อายุ(ปี)	ตัวอย่าง(คน)	ร้อยละ(%)
ต่ำกว่า20ปี	21	6.7
20 - 30	105	33.3
31 - 40	82	26.0
41 - 50	51	16.2
51 - 60	33	10.5
61 - 76	22	7.0
ไม่ทราบ	1	0.3
รวม	315	100

2. การศึกษา

การศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 54 จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาหรืออาชีวศึกษา รองลงมาจบการศึกษาระดับประถมศึกษาและระดับปริญญาตรีในจำนวนใกล้เคียงกันคือร้อยละ 23 และ ร้อยละ 20 ตามลำดับ ที่เหลือร้อยละ 3 หรือจำนวน 6 คน ได้แก่ เคยอบรมอาชีพ (3 คน) ไม่เคยเข้ารับการศึกษารในโรงเรียน (2 คน) และจบการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี (1คน)

ภาพที่ 7-1 แผนภูมิแสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง



3. จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยภายในห้องเดียวกัน

จำนวนคนที่อาศัยอยู่ภายในห้องเดียวกันโดยเฉลี่ย 4.8 คนต่อห้อง พบว่าจำนวน 3-6 คนต่อห้องมีมากถึงร้อยละ 72.7 มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยในช่วงประมาณ 6.5-13

ตารางเมตรต่อคน และที่น่าสังเกตคือมีมากถึงร้อยละ 17.8 ที่อาศัยอยู่ในห้องเดียวกันมากกว่า 7 คนขึ้นไป เป็นการอยู่อาศัยกันอย่างค่อนข้างแออัด

ตารางที่ 7-2 จำนวนสมาชิกที่อาศัยในห้องเดียวกัน

จำนวนคนที่อาศัยอยู่ในห้อง	ตัวอย่าง(ครัวเรือน)	ร้อยละ(%)
1 - 2	28	8.9
3 - 4	128	40.6
5 - 6	101	32.1
7 - 8	42	13.3
มากกว่า 8 - 15 คน	14	4.5
ไม่ทราบ	2	0.6
รวม	315	100

4. อาชีพและรายได้

การประกอบอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง พบว่ากลุ่มที่มีมากที่สุดประกอบอาชีพพนักงานบริษัทและห้างร้านร้อยละ 30.8 รองลงมา ได้แก่ รับราชการหรือรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 12.4) รับจ้างทั่วไปหรือใช้แรงงาน (ร้อยละ 15.2) แม่บ้าน (ร้อยละ 12.7) และอาชีพค้าขายหรือประกอบธุรกิจส่วนตัว (ร้อยละ 12.7) นอกจากนั้นอีกร้อยละ 16.2 บางรายอยู่ในวัยกำลังศึกษาและบางรายเป็นผู้ที่เกษียณอายุเนื่องจากอายุมากแล้ว

ตารางที่ 7-3 อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง

ประกอบอาชีพ	ตัวอย่าง(คน)	ร้อยละ(%)
รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	39	12.4
พนักงานบริษัท/ห้างร้าน	97	30.8
รับจ้างทั่วไป/ใช้แรงงาน	48	15.2
แม่บ้าน	40	12.7
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	40	12.7
กำลังศึกษา/ไม่มีรายได้	37	11.7
อื่นๆเช่น เกษียณอายุ	14	4.5
รวม	315	100%

สำหรับรายได้ต่อครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่มากถึงร้อยละ 47.6 มีระดับรายได้ 10,001-20,000 บาทต่อเดือน รองลงมาคือรายได้มากกว่า 20,000 บาทต่อเดือนร้อยละ 33.1 ที่เหลือร้อยละ 18 มีระดับรายได้ต่ำกว่า 10,000 ต่อเดือน เมื่ออาศัยค่าทางสถิติ Z-score ด้วยช่วงความเชื่อมั่นร้อยละ 95 พบว่า รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการจะอยู่ในช่วง 18,300 บาทถึง 18,800 บาทต่อเดือนทั้งที่มีแนวโน้มว่ากลุ่มตัวอย่างจะแสดงระดับรายได้ต่ำกว่าความเป็นจริง แสดงว่าครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในแฟลตดิน

แดงมีระดับรายได้โดยเฉลี่ยสูงกว่ากลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการอาคารเช่าของกรมพาณิชย์ที่ควรมีระดับรายได้ต่อครัวเรือนไม่เกิน 10,000 บาทต่อเดือน

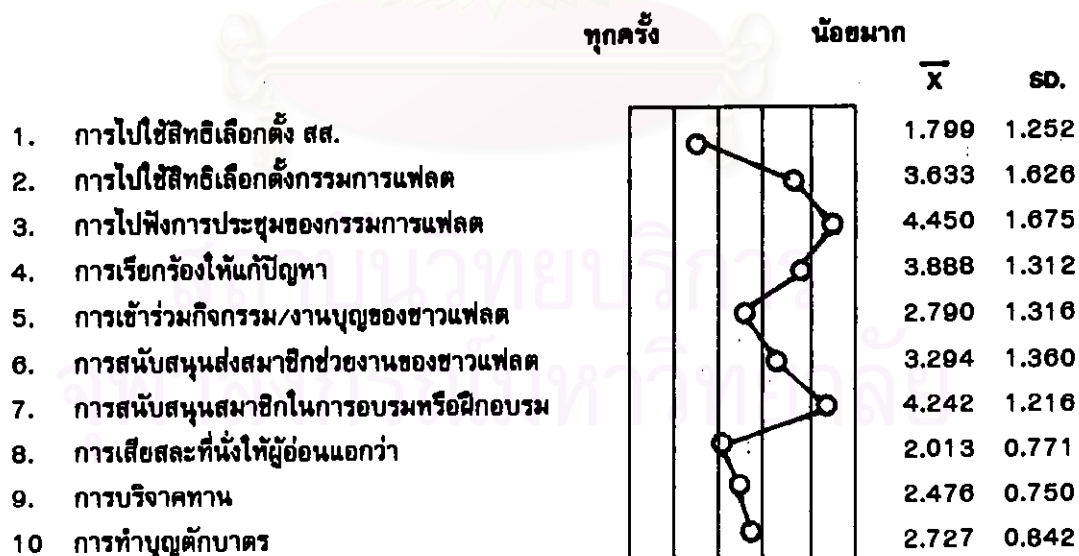
ตารางที่ 7-4 ระดับรายได้ของครัวเรือนกลุ่มตัวอย่าง

ระดับรายได้ต่อเดือน(บาท)	ตัวอย่าง(ครัวเรือน)	ร้อยละ(%)
ต่ำกว่า 10,000	58	18.4
10,001-15,000	87	27.6
15,001-20,000	63	20.0
20,001-30,000	61	19.4
30,001-50,000	38	12.1
มากกว่า 50,000	5	1.6
ไม่ทราบ	3	0.9
รวม	315	100%

5. ความมีส่วนร่วมในกิจกรรมของส่วนรวม

ความมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชาวแฟลต พบว่ามีค่อนข้างน้อย โดยสังเกตจากการไปใช้สิทธิเลือกกรรมการแฟลต การแจ้งถึงปัญหาที่ประสบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจนถึงการสนับสนุนส่งสมาชิกช่วยงานของชาวแฟลต แต่ทั้งนี้ก็มีความคิดเห็นที่แตกต่างกันพอสมควร สังเกตจากค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานประมาณ 1.216-1.675

ภาพที่ 7-2 เส้นมีขมิ้มเลขคณิตแสดงการมีส่วนร่วมในกิจกรรมของส่วนรวม



6. พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยเมื่อพบกับความขัดแย้ง

อาศัยเครื่องวัดแบบของพฤติกรรมของบุคคลเมื่อเผชิญกับความขัดแย้งของโทมัสและคิลแมนน์ (Thomas-Kilman Conflict Mode Instrument) พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมจะหลีกเลี่ยงเมื่อเกิดข้อขัดแย้งมากถึงร้อยละ 31-35 รองลงมา ได้แก่ พฤติกรรมจะประนีประนอม

(ร้อยละ 26-31) พฤติกรรมจะร่วมมือ (ร้อยละ 20-24) พฤติกรรมจะยอมให้ (ร้อยละ 12-14) และพฤติกรรมการเอาชนะ (ร้อยละ 1.1-1.5) ตามลำดับ

ตารางที่ 7-5 พฤติกรรมเมื่อเผชิญความขัดแย้ง

พฤติกรรมเมื่อเผชิญความขัดแย้ง	จำนวนตัวอย่าง		เทียบค่าประชากร (%)
	(คน)	(%)	
พฤติกรรมจะหลีกเลี่ยง	104	33.0	31 - 35
พฤติกรรมจะประนีประนอม	90	28.6	26 - 31
พฤติกรรมจะร่วมมือ	70	22.2	20 - 24
พฤติกรรมจะยอมให้	41	13.0	12 - 14
พฤติกรรมการเอาชนะ	4	1.3	1.1 - 1.5
รวม	309	100	

หมายเหตุ : แบบสอบถามที่ในส่วนข้อคำถามวัดพฤติกรรมเมื่อเผชิญกับความขัดแย้งมีความสมบูรณ์จำนวน 309 ตัวอย่าง จากตัวอย่างแบบสอบถามที่เลือกเป็นกลุ่มตัวอย่าง 315 ตัวอย่าง

พฤติกรรมเมื่อเผชิญกับความขัดแย้งผู้อยู่อาศัยมีแนวโน้มจะประนีประนอม หรือจะให้ความร่วมมือ ตลอดจนถึงจะยอมให้ รวมกันมากถึงร้อยละ 58-69 แสดงให้เห็นว่าในการดำเนินโครงการซึ่งอาจเผชิญกับความขัดแย้งได้เสมือนนั้น กลุ่มผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีพฤติกรรมที่รับฟังความคิดเห็นของผู้อื่นและยอมรับในเสียงส่วนใหญ่หากได้มีการประชาสัมพันธ์ถึงเหตุผลและความจำเป็นที่แท้จริงในการดำเนินโครงการในระยะเวลาที่เหมาะสม และได้ช่วยเหลือในเรื่องที่อยู่อาศัยที่จะรองรับการรื้อย้ายไม่给他เหล่านั้นเดือดร้อนมากนัก น่าจะส่งผลให้เกิดความยอมรับ ก่อให้เกิดความร่วมมือและยินดีปฏิบัติตามโครงการได้ไม่ยากนัก

กลุ่มพฤติกรรมที่จะหลีกเลี่ยงมีประมาณร้อยละ 31-35 ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ผู้อยู่อาศัยกลุ่มนี้มีแนวโน้มพฤติกรรมจะหลีกเลี่ยงปัญหาและไม่ให้ความร่วมมือในการแก้ปัญหาเมื่อเกิดข้อขัดแย้งในการดำเนินโครงการ กลุ่มดังกล่าวนี้หากได้รับการช่วยเหลือจัดหาที่อยู่รองรับไม่ให้เขาเหล่านั้นพบกับสถานการณ์ความขัดแย้งอย่างรุนแรงแล้วน่าจะยินยอมร่วมมือในการรื้อย้ายที่อยู่อาศัย

กลุ่มพฤติกรรมการเอาชนะมีไม่มากนักประมาณร้อยละ 1.5 ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ผู้อยู่อาศัยกลุ่มนี้จะเน้นการเอาแต่ใจตนเองมุ่งประโยชน์ของตนเองไม่คำนึงถึงประโยชน์หรือความสูญเสียของผู้อื่นกลุ่มดังกล่าวมีแนวโน้มอาจจะไม่ร่วมมือและจะต่อต้านการดำเนินโครงการเพื่อป้องกันและแก้ปัญหากรณีการเกิดความขัดแย้งจะต้องให้ความสำคัญแก่กลุ่มนี้เป็นพิเศษ วิธีการหนึ่งที่น่าจะนำมาใช้แก้ไขปัญหาได้คือวิธีบุคคลอ้างอิงในการโน้มน้าวให้เกิดความร่วมมือจากกลุ่มดังกล่าวหรืออาจสร้างตัวกันชน (Buffer) อาศัยมติของคณะกรรมการแพลตฟอร์มเป็นเอกฉันท์หรืออาศัยบุคคลที่เขาให้ความเคารพนับถือช่วยไกล่เกลี่ยโดยอาจจะหยิบยื่น

ประโยชน์บางประการให้เขารู้สึกว่าได้รับชัยชนะในการเจรจาต่อรองและขั้นสุดท้ายอาจเลือกใช้มาตรการทางกฎหมายเนื่องจากกลุ่มดังกล่าวมีไม่มากนัก

ทั้งหมดนี้แม้จะได้ใช้ความพยายามและความรอบคอบในการวางแผนและบริหารความขัดแย้งเพียงใด แต่ในสภาพความเป็นจริงโครงการที่เป็นกิจกรรมที่ต่อเนื่องอาจจะมีปัจจัยอื่น ๆ อีกมากที่นอกเหนือการควบคุม เช่น การยุบจากบุคคลที่เสียประโยชน์หรือมุ่งประโยชน์บางประการจากการยุบนั้น ดังนั้นการรื้อย้ายควรจัดตั้งหรือมอบหมายให้มีทีมงานชั้นรับผิดชอบโดยเฉพาะในการบริหารความขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ความคิดเห็นที่มีต่อสภาพที่อยู่อาศัย

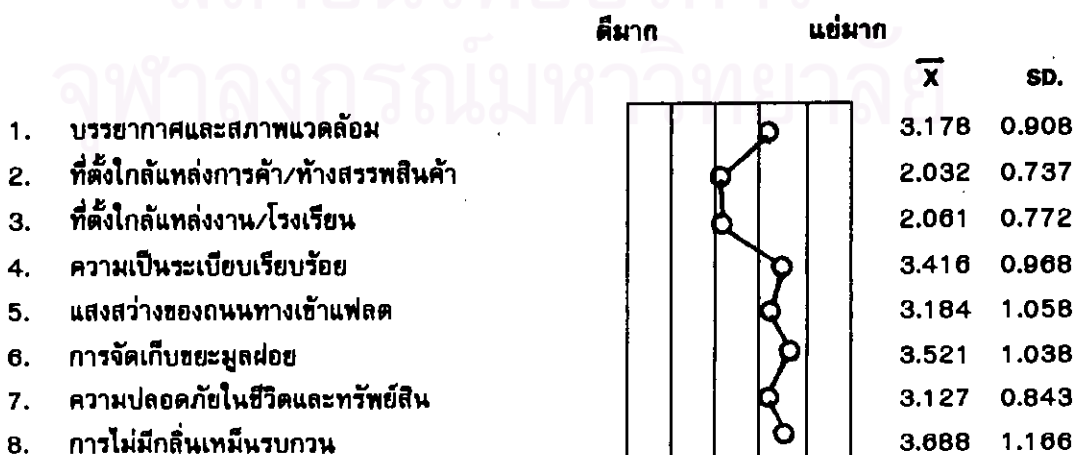
1. สภาพกายภาพ

ผู้อยู่อาศัยปัจจุบันมีความพึงพอใจในทำเลที่ตั้งของชุมชนแฟลตดินแดง คือ ใกล้แหล่งงานและโรงเรียนของบุตร ตลอดจนใกล้แหล่งการค้าหรือห้างสรรพสินค้า

ส่วนบรรยากาศและสภาพแวดล้อม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย แสงสว่างของถนนเข้าแฟลต การจัดเก็บขยะมูลฝอย ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และการไม่มีกลิ่นเหม็นรบกวน ผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่ามีสภาพปานกลางค่อนข้างทรุดโทรม แต่ก็มีเสียงคัดค้านกันพอสมควร ในปัจจัยแสงสว่างของถนนทางเข้าแฟลตและการไม่มีกลิ่นเหม็นรบกวน สืบเนื่องจากส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่า 1.058 และ 1.166

ด้านสภาพภายในของอาคารกลุ่มตัวอย่างมีความคิดเห็นว่า สภาพตึกเก่าทรุดโทรมผนังทรุดและมีรอยร้าว ระบบภายในอาคารเก่าเช่นระบบท่อประปา ระบบท่อระบายน้ำ ตลอดจนแสงสว่างทางเดินเก่าชำรุดมากถึงร้อยละ 45-58 ส่วนปัญหาด้านอื่น อาทิ การไม่มีสถานที่ตากเสื้อผ้า ฝนตกน้ำรั่วซึม การถ่ายเทของอากาศในห้องไม่ดี เป็นปัญหาสำหรับผู้อยู่อาศัยบ้างแต่ไม่เด่นชัดนัก

ภาพที่ 7-3 เส้นแสดงความคิดเห็นต่อสภาพกายภาพของแฟลตดินแดง



ตารางที่ 7-6 ความคิดเห็นต่อสภาพภายในอาคารพักอาศัย

	ความคิดเห็น	ความถี่	ร้อยละ	เทียบค่าประชากร(%)
1	ระบบท่อประปาเก่า/มักมีน้ำรั่วซึม	173	54.9	52 - 58
2	สภาพตึกเก่า/ทรุดโทรม	172	54.6	52 - 57
3	แสงสว่างทางเดิน/ระเบียงเก่าชำรุด	150	47.6	45 - 50
4	ตึกทรุด ผนังมีรอยร้าว	146	46.3	44 - 49
5	ท่อระบายน้ำเก่า/อุดตัน	138	43.8	41 - 47
6	ถังฉีบน้ำดับเพลิงเก่า	122	38.7	36 - 41
7	การถ่ายเทอากาศในห้องไม่ดี	110	34.9	32 - 37
8	ไม่มีสถานที่ตากเสื้อผ้า	84	26.7	25 - 29
9	ฝนตกมีน้ำรั่วซึม	76	24.1	22 - 26
10	บันไดทางขึ้นลงอาคารแคบ/เล็ก	42	13.3	12 - 15

กำหนดช่วงความเชื่อมั่น(1- α)ในการเทียบค่าสัดส่วนของประชากรเท่ากับ 95%

2. ปัญหาการอยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยปัจจุบันมีความรู้สึกว่ภายในชุมชนแฟลตดินแดงมีปัญหาในการอยู่อาศัย บางประการ ได้แก่ ปัญหามีคนเมาสุราส่งเสียงรบกวนมากถึงร้อยละ 67-72 รองลงมา ได้แก่ ปัญหาเด็กดมสารระเหย (ร้อยละ 56-64) มีคนเสพยาเสพติด (ร้อยละ 48-56) มีเหตุทะเลาะวิวาททำร้ายร่างกาย (ร้อยละ 42-48) และมีการขโมยทรัพย์สินกันบ่อย (ร้อยละ 38-43) ตามลำดับ

ตารางที่ 7-7 ปัญหาการอยู่อาศัยที่ประสบในปัจจุบัน

	ปัญหาภายในชุมชนแฟลตดินแดง	จำนวน 315 ตัวอย่าง		เทียบค่าประชากร(%)
		ตัวอย่าง	ร้อยละ	
1	มีคนเมาสุราส่งเสียงโวยวาย	219	69.5	67 - 72
2	เด็กดมสารระเหย	189	60.0	56 - 64
3	มีคนเสพยาเสพติด เช่นยาบ้า กัญชา เฮโรอีน	161	51.1	48 - 56
4	มีเหตุทะเลาะวิวาท ทำร้ายร่างกายกันบ่อย	143	45.0	42 - 48
5	มีการขโมยทรัพย์สินกันบ่อย	127	40.3	38 - 43
6	มีคนขายยาเสพติด	104	33.0	31 - 35
7	มีการฉกชิงวิ่งราวทรัพย์สินกันบ่อย	63	20	18 - 22
8	มีผู้ทำตัวเป็นผู้มีอิทธิพลในชุมชน ช่มเหล่งรังแกผู้อื่น	62	19.7	18 - 21
9	เวลาผู้หญิงกลับบ้าน ถูกพูดจาแทะโลม	52	16.5	15 - 18
10	อื่นๆ	48	15.2	14 - 17

กำหนดช่วงความเชื่อมั่น(1- α)ในการเทียบค่าสัดส่วนของประชากรเท่ากับ 95%

การรวมตัวของผู้อยู่อาศัย

พื้นฐานสำคัญในการพัฒนาสังคมจำต้องอาศัยการมีส่วนร่วมในการพัฒนาและความร่วมมือและพร้อมใจของผู้อยู่อาศัย ชุมชนแฟลตดินแดงมีการรวมตัวมาน้อยเพียงใดอาจพิจารณาจากความเข้มแข็งของคณะกรรมการแฟลตอันเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัย หากคณะกรรมการแฟลตมีความเข้มแข็งจะส่งเสริมและสนับสนุนต่อการดำเนินโครงการพัฒนาต่างๆ อันเนื่องจากคณะกรรมการจะเป็นตัวแทนในการเข้าร่วมประนีประนอมเมื่อเผชิญกับปัญหาหรือข้อขัดแย้งอันอาจเกิดขึ้น

ในปัจจุบันทุกอาคารมีการเลือกตั้งกรรมการแฟลตขึ้น 1 ท่าน โดยแบ่งกลุ่มของกรรมการตามพื้นที่ได้เป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ คณะกรรมการแฟลตดินแดง 1 (จัดให้เลือกตั้งโดยการเคหะแห่งชาติ) และคณะกรรมการแฟลตดินแดง 2 (จัดให้เลือกตั้งโดยกรุงเทพมหานคร) พบว่า ความสัมพันธ์ระหว่างกรรมการแฟลตดินแดงกับผู้อยู่อาศัยมีค่อนข้างน้อย ผู้อยู่อาศัยในแฟลตดินแดงส่วนใหญ่ร้อยละ 48-54 พอดีรู้จักกรรมการแฟลต และร้อยละ 15-18 ที่รู้จักกรรมการแฟลตดี และมีมากถึงร้อยละ 30 ที่ไม่รู้จักกรรมการแฟลตเลย

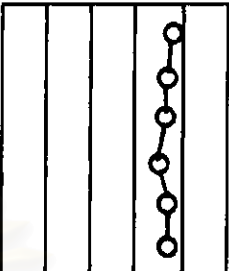
ข้อสนับสนุนประการอื่นๆเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยที่มีต่อกรรมการแฟลต ได้แก่ การพบปะพูดคุยกัน การรับทราบปัญหาต่างๆ การดูแลช่วยเหลือของกรรมการแฟลต ตลอดจนความไว้วางใจกรรมการที่ชาวแฟลตดินแดงมีให้ พบว่า กรรมการมีความสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยค่อนข้างน้อย จากค่ามัชฌิมเลขคณิตอยู่ในเกณฑ์สูงถึง 3.620-3.832 แต่ทั้งนี้ก็มีความกระจายของความเห็นมากพอสมควร จากค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมากกว่า 1 ในทุกกรณี

ตารางที่ 7-8 ความสัมพันธ์ระหว่างกรรมการกับสมาชิก

การรู้จักกรรมการแฟลต		จำนวน 315 ตัวอย่าง		เทียบค่า ประชากร (%)
		ตัวอย่าง	ร้อยละ	
1.	พอจะรู้จักกรรมการ	161	51.1	48 - 54
2.	ไม่รู้จักกรรมการ	98	31.1	29 - 33
3.	รู้จักกรรมการดี	52	16.5	15 - 18
4.	ไม่แสดงความคิดเห็น	4	1.3	1.1 - 1.5

หมายเหตุ กลุ่มตัวอย่างตอบข้อคำถามนี้จำนวน 305 ตัวอย่าง

ภาพที่ 7-4 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยกับกรรมการแพลตฟอร์ม

	มากที่สุด	น้อยมาก	\bar{X}	SD.
1. กรรมการมีการพบปะพูดคุยกับชาวแพลตฟอร์ม			3.832	1.056
2. กรรมการรับทราบปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้น			3.775	1.039
3. กรรมการให้ความช่วยเหลือเมื่อเกิดปัญหา			3.775	1.030
4. ท่านไว้วางใจการทำงานของกรรมการแพลตฟอร์ม			3.541	1.063
5. กรรมการแพลตฟอร์มมีการประสานติดต่อประสานงาน			3.620	1.123
6. กรรมการมีกิจกรรมต่างๆอยู่เสมอ			3.653	1.178

ทัศนคติด้านมูลค่าของที่อยู่อาศัย

1. มูลค่าสิทธิการครอบครองห้องเช่า

จากการสัมภาษณ์เกี่ยวกับระดับราคาของการเช่าสิทธิการครอบครองห้องเช่าจากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่างเชื่อว่าสิทธิการครอบครองห้องเช่ามีราคาสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือในระดับราคา 100,000-400,000 บาทต่อห้อง กลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 69.4 คาดว่ามีราคา 200,000-250,000 บาท และเมื่ออาศัยค่าสถิติ Z-score ทำการทดสอบหาค่าเฉลี่ยของมูลค่าสิทธิการครอบครองห้องเช่าได้เท่ากับ 244,350 บาทต่อห้อง หรือประมาณ 240,000 บาทต่อห้อง ที่ระดับนัยสำคัญ(α) เท่ากับ 0.05

ตารางที่ 7-9 ราคาเช่าสิทธิครอบครองห้องเช่า

	ระดับราคาการเช่าสิทธิห้องเช่า (บาท/ห้อง)	จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ให้เห็น	
		จำนวน(ราย)	ร้อยละ(%)
1	100,000 - 200,000	71	27.5
2	200,001 - 250,000	115	44.6
3	250,001 - 300,000	69	26.8
4	301,000 - 400,000	3	1.1
รวม		258	100

ข้อมูลราคาเช่าสิทธิห้องเช่าในอดีตระหว่างปี 2535 ถึงปัจจุบัน ที่กลุ่มตัวอย่างทราบและตอบข้อซักถามจำนวน 258 ตัวอย่างจากทั้งหมด 315 ตัวอย่าง พบว่า มีราคาเช่าสิทธิประมาณ 200,000-310,000 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่ตั้งของอาคาร การตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ภายในห้อง จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นว่าระดับราคาในอดีตย้อนหลัง 5 ปี ราคาเช่าสิทธิการครอบครองห้องเช่าค่อนข้างทรงตัวหรือมีอัตราการปรับราคาน้อยมาก สันนิษฐานว่ามีสาเหตุจากการที่แพลตฟอร์มดังกล่าวได้รับความนิยมน้อยลง ตลาดมีอุปทานใหม่และที่เหลือน้อยจำนวนมาก สภาพอาคารเริ่มเก่ามากขึ้น และสภาพแวดล้อมเริ่มเสื่อมลง เป็นต้น และเมื่อพิจารณาปรับค่าความแตกต่างในระยะเวลาและสภาพของอาคาร สภาพอะุปสงค์และอุปทานใน

ตลาดแล้ว ราคาตลาดของการเช่าสิทธิห้องเช่ามีราคาประมาณ 200,000-250,000 บาทต่อห้อง

ตารางที่ 7-10 ระดับราคาเช่าสิทธิครอบครองห้องเช่าย้อนหลัง 5 ปี

ปีที่เช่า		ราคาเช่าสิทธิห้องเช่า (บาท/ห้อง)			รวม(ห้อง)
		2.0-2.4แสน	2.5-2.7แสน	2.8-3.1แสน	
1	2535-2538	9	9	0	18
2	2537-2538	6	6	6	18
3	2539-2540	1	2	4	7
รวม		16	17	10	43

2. สาเหตุที่จะยอมรับหรือไม่ยอมรับการรื้อย้าย

การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างในประเด็นความคิดเห็นที่มีต่อโครงการที่จำเป็นต้องรื้อย้ายที่อยู่อาศัย ได้กำหนดหลักการสัมภาษณ์ว่าจะให้กลุ่มตัวอย่างได้พิจารณาถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นถ้าการเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องรื้ออาคารแฟลตดินแดงแล้วก่อสร้างอาคารหลังใหม่ และให้ระบุถึงสาเหตุที่ทำให้กลุ่มตัวอย่างไม่เห็นด้วยในการดำเนินโครงการ โดยได้ระมัดระวังไม่ใช้คำถามที่อาจจะมีลักษณะชี้นำหรือย้าให้กลุ่มตัวอย่างพิจารณาอย่างถี่ถ้วนเกินกว่าปกติวิสัย โดยอาศัยคำถามดังนี้ “ในความคิดเห็นของพี่แล้วที่เห็นด้วยหรือเปล่าครับ? ที่ว่าแฟลตดินแดงเก่าแล้วน่าจะรื้อสร้างใหม่” และคำถามว่า “ถ้าการเคหะแห่งชาติไม่ให้เช่าแฟลตต่อ ปัญหาที่พี่จะเจอคืออะไรครับ” พบว่า มีผู้ที่เห็นด้วยว่าอาคารมีสภาพเก่าควรรื้อสร้างใหม่ จำนวนใกล้เคียงกับผู้ที่ไม่เห็นด้วย คือ ร้อยละ 44.8 และร้อยละ 42.2 ตามลำดับ โดยมีผู้ที่ไม่แน่ใจว่าเห็นด้วยหรือไม่ ร้อยละ 10.5 และมีผู้ที่ไม่แสดงเหตุผลของการไม่เห็นด้วย ร้อยละ 2.5

ตารางที่ 7-11 การยอมรับในการดำเนินโครงการ

พฤติกรรม เมื่อเผชิญกับความขัดแย้ง	การยอมรับ/ไม่ยอมรับโครงการ			รวม
	ยอมรับ	ไม่แน่ใจ	ไม่ยอมรับ	
1 พฤติกรรมจะหลีกเลี่ยง	48	13	43	104
2 พฤติกรรมจะประนีประนอม	34	14	42	90
3 พฤติกรรมจะร่วมมือ	36	6	28	70
4 พฤติกรรมจะยอมให้	22	2	17	41
5 พฤติกรรมการเอาชนะ	1	0	3	4
6 ผู้ตอบแบบสอบถามไม่สมบูรณ์	0	6	0	6
รวม	141	41	133	315

$$\chi^2 = 7.6805 \quad , \quad \text{ค่าCramer's } V = 0.11$$

แสดงให้เห็นว่าตัวแปรด้านพฤติกรรมเมื่อเผชิญกับความขัดแย้ง กับ ตัวแปรการยอมรับหรือไม่ยอมรับในการดำเนินโครงการมีความสัมพันธ์กันบ้างเพียงเล็กน้อย(Weak association) เท่านั้น

เมื่อซักถามต่อในประเด็นสาเหตุที่ไม่เห็นด้วย ซึ่งตอบได้มากกว่า 1 ข้อ ได้ข้อสังเกต 5 ประการ ดังต่อไปนี้

ก. กลุ่มตัวอย่างยังไม่มีที่อยู่อาศัยรองรับการรื้อย้าย ถ้าการเคหะแห่งชาติมีความจำเป็นที่จะต้องรื้อย้ายที่อยู่อาศัยที่ตนเองอาศัยอยู่ ควรที่จะต้องจัดที่อยู่อาศัยไว้บรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย เพื่อไม่ให้ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้เช่าแฟลตได้รับความเดือดร้อน จำนวนนี้มีมากถึง 292 ราย คิดเป็นร้อยละ 92.7

ข. สภาพของอาคารยังไม่เก่านักยังสามารถปรับปรุงที่อยู่อาศัยได้อีกหลายปี แม้จะมีสภาพทรุดโทรมบ้างในบางประการ มีผู้ตอบจำนวน 177 ราย คิดเป็นร้อยละ 59.2

ค. กลุ่มตัวอย่างเกรงว่าค่าใช้จ่ายต่างๆในการครองชีพจะสูงขึ้น เช่น เมื่อเริ่มย้ายจะเสียทั้งเงินและเวลา เมื่อย้ายไปอยู่ที่ใหม่ค่าใช้จ่ายคงเพิ่มขึ้น หรือระหว่างก่อสร้างถ้าไม่จัดที่อยู่รองรับก็ต้องเสียค่าเช่าเพิ่มขึ้น หรือแม้ถ้าก่อสร้างแฟลตใหม่แล้วเสร็จหากให้กลับเข้าอยู่ในตึกที่สร้างใหม่ค่าเช่าก็อาจจะสูงขึ้น เป็นต้น โดยมีผู้ที่ตอบในประเด็นนี้ จำนวน 92 ราย คิดเป็นร้อยละ 29.2

ง. กลุ่มตัวอย่างเกรงว่าเมื่อต้องย้ายที่อยู่ใหม่จะอยู่ไกลที่ทำงานของตนและสมาชิกในครอบครัว ตลอดจนอาจไกลโรงเรียนของบุตรธิดา โดยมีผู้ที่ตอบในประเด็นนี้ จำนวน 51 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.2

จ. กลุ่มตัวอย่างบางคนได้กล่าวถึงปัญหาของความไม่แน่ใจในคุณภาพของอาคารแฟลตที่สร้างใหม่ อาทิ ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความสูงของอาคารคงสูงชันมากแล้วจะแออัด ขนาดของห้องอาจจะเล็กลงเช่นเดียวกับอาคาร 12 ชั้น ที่สร้างใหม่ในบริเวณใกล้เคียงหรืออาคารรุ่นใหม่ที่มีการเคหะแห่งชาติสร้างขึ้น โดยมีผู้ที่ตอบในประเด็นนี้ จำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.2

นอกจากสาเหตุดังกล่าวข้างต้นแล้วยังมีเหตุผลอื่นๆ เช่น บางรายอ้างว่าเพิ่งเช่าห้องมา ขอฟังเสียงส่วนใหญ่ก่อน ถ้าอาคารที่สร้างใหม่มีการกันห้องเป็นสัดส่วนก็เห็นด้วย และการดำเนินโครงการเป็นการเปลืองงบประมาณของแผ่นดินน่าจะเอาไปทำอย่างอื่นดีกว่า เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. ค่าเช่าห้องที่เต็มใจจ่ายสำหรับห้องพักใหม่

การสัมภาษณ์ในประเด็นค่าเช่าใหม่ที่ยินดีจ่าย อาศัยคำถามดังนี้ “ถ้าจำเป็นต้องรื้อแฟลตดินแดงแล้วสร้างใหม่ และพีได้กลับมาเช่าแฟลตหลังที่สร้างขึ้นใหม่ สภาพห้องคงใหม่ขึ้นแน่นอน ค่าเช่าใหม่ที่พียินดีจ่าย ที่คิดว่าสมเหตุสมผลและไม่ทำให้เดือนร้อนมากนัก ไม่เกินเดือนละเท่าไรครับ?” พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จำนวน 135 รายคิดเป็นร้อยละ 34.7 ยินดีที่จะจ่ายค่าเช่าสำหรับอาคารใหม่เดือนละ 800-1,200 บาท รองลงเดือนละ 500-700 บาท (ร้อยละ 27.2) เดือนละ 1,500-2,000 บาท (ร้อยละ 12.9) และ เดือนละ 300-450 บาท (ร้อยละ 8.7) นอกนั้นมีผู้ยินดีจ่ายเดือนละ 3,000 บาทอยู่หนึ่งราย และไม่ตอบจำนวน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 7.1

เมื่ออาศัยค่าสถิติ Z-score ในการทดสอบค่าเฉลี่ยของค่าเช่าที่ยินดีจ่ายของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ได้เท่ากับ 932.33 บาทต่อเดือน ที่ระดับนัยสำคัญ(α) เท่ากับ 0.05

ตารางที่ 7-12 ค่าเช่าใหม่ที่ยินดีจ่ายแบ่งตามพฤติกรรมเผชิญความขัดแย้ง

ค่าเช่าที่ ยินดีจ่าย (บ./เดือน)	พฤติกรรมเมื่อเผชิญความขัดแย้ง					รวม
	มุ่ง จะเอาชนะ	มุ่ง จะร่วมมือ	ประนีประ -ยอม	จะหลีกเลี่ยง	จะยอมให้	
1 300-450	1	5	7	8	6	27
2 500-700		22	23	29	10	84
3 800-1,200	3	26	38	51	17	135
4 1,500-2,000		13	13	10	4	40
5 3,000					1	1
ไม่ตอบ		4	9	6	3	22
รวม	4	70	90	104	41	309

$$\chi^2 = 6.6855, \text{ ค่าCramer's } V = 0.0054$$

หมายเหตุ : ข้อคำถามวัดพฤติกรรมเมื่อเผชิญกับความขัดแย้งมีความสมบูรณ์ 309 ตัวอย่าง จากตัวอย่างแบบสอบถาม 315 ตัวอย่าง

แสดงให้เห็นว่า ตัวแปรด้านพฤติกรรมเมื่อเผชิญกับความขัดแย้ง กับ ตัวแปรค่าเช่าที่ยินดีจ่าย ทั้งสองตัวแปรไม่มีความสัมพันธ์กัน (No association)

4. ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้รับ

การสัมภาษณ์ประเด็นความช่วยเหลือที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างจากการเคหะแห่งชาติ หากจำเป็นต้องดำเนินโครงการ อาศัยคำถามดังนี้ “ถ้าจำเป็นต้องรื้อแฟลตดินแดงขึ้นมาจริงๆ พี่อยากให้การเคหะฯ ทำอย่างจัยครับ?” พบว่า ผู้อยู่อาศัยในแฟลตดินแดงมากถึงร้อยละ 92-99 ต้องการได้กลับมาเช่าอยู่ในแฟลตหลังที่สร้างใหม่ รองลงมาคืออยู่อาศัยร้อยละ 26-36 ที่ต้องการให้จัดที่ดินหรือบ้านให้ผ่อนส่งกรรมสิทธิ์เด็ดขาดและมีความต้องการย้ายกลับเข้ามาอยู่ในแฟลตที่สร้างใหม่ด้วยในลำดับของความต้องกรลำดับถัดไปด้วย นอกนั้นร้อยละ 1-5 ต้องการย้ายออกจากพื้นที่โครงการและขอรับเงินช่วยเหลือ

ตารางที่ 7-13 ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้รับ

ความช่วยเหลือที่ต้องการได้รับ		จาก 315 ตัวอย่าง		เทียบค่าประชากร (%)
		จำนวน	ร้อยละ	
1.	ต้องการกลับมาเช่าอยู่ในแฟลตที่สร้างใหม่	307	97	96 - 99
2.	ต้องการให้จัดหาที่ดินหรือบ้านให้ผ่อนส่งกรรมสิทธิ์	94	31	26 - 36
3.	ต้องการย้ายออกไปและขอรับเงินช่วยเหลือ	10	3	1 - 5

กำหนดช่วงความเชื่อมั่น $(1-\alpha)$ เท่ากับ 95% ในการเทียบค่าสัดส่วนของประชากร
หมายเหตุ : กลุ่มตัวอย่างที่แสดงความคิดเห็นเรื่องความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้รับมี 311 ตัวอย่าง จากตัวอย่างที่อินดีให้สัมภาษณ์ทั้งหมด 315 ตัวอย่าง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย