

บทที่ 6

ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

จากการสำรวจเบื้องต้นและผลจากแบบสอบถามประชาชนในพื้นที่บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ พบว่า การปรับปรุงพื้นที่พื้นที่ที่จะส่งผลกระทบต่อสภาพทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยอย่างมาก ดังนั้น จะมีการวิเคราะห์เพื่อประเมินผลกระทบทางสังคมและความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ที่จะนำไปสู่การกำหนดแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

6.1 ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ (urban redevelopment) ย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

จากแบบสอบถามผู้ศึกษาสามารถนำข้อมูลจากการศึกษามาประเมินผลกระทบทางสังคมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่ (urban redevelopment) พื้นที่เพื่อเป็นย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมฯ ดังนี้

การปรับปรุงพื้นที่เพื่อเป็นย่านพาณิชยกรรมจำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพที่สามารถบ่งบอกถึงผลกระทบทางสังคมที่แตกต่างกันได้ ทั้งในเรื่องลักษณะ/รูปแบบอาคารและมีการจัดเตรียมสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่จะทำให้พื้นที่พาณิชยกรรมมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นกว่าเดิม ผลกระทบทางด้านกายภาพที่จะเกิดขึ้นอย่างชัดเจนมากที่สุด คือ การเปลี่ยนแปลงจากลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารจากที่พักอาศัยเปลี่ยนแปลงเป็นการค้าพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้น ซึ่งผลการศึกษาสอดคล้องกับการปรับปรุงพื้นที่ในบทที่ 2 ที่เห็นได้จากผลการศึกษาด้านกายภาพ พบว่า ในปัจจุบันส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 78.05) ซึ่งการใช้ประโยชน์อาคารแสดงถึงลักษณะการดำเนินชีวิต ดังนั้น การดำเนินการปรับปรุงพื้นที่เพื่อเป็นย่านพาณิชยกรรมจะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในหลาย ๆ ด้าน เช่น ความสัมพันธ์เชิงสังคมภายในพื้นที่เปลี่ยนแปลงไป ความเหมาะสมในการเป็นที่อยู่อาศัยลดน้อยลง เป็นต้น การปรับปรุงพื้นที่เพื่อเป็นย่านพาณิชยกรรมอาจส่งผลโดยตรงต่อการโยกย้ายที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมีปัญหาในเรื่องการปรับตัวและการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ เป็นผลให้เกิดความขัดแย้งและการต่อต้านโครงการฯ ดังกล่าวในที่สุด

รูปแบบอาคารก็จะมีผลกระทบเช่นกัน โดยรูปแบบอาคารจะมีการเปลี่ยนแปลงไปโดยจะมีการส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ในทางสูงเพิ่มมากขึ้น เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการเป็นพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งจากการสำรวจความสูงอาคารจะมีความสูง 1-2 ชั้น แต่ในความเป็นจริง หากมีการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ อาคารจะมีจำนวนชั้นที่สูงมากขึ้น ซึ่งรูปแบบอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจะส่งผลต่อการปรับตัวของประชาชนในพื้นที่

นอกจากการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่ส่งผลกระทบทางสังคมแล้ว การเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมก็ส่งผลกระทบต่อลักษณะทางสังคมเช่นกัน คือ

จากผลการศึกษาในเรื่องอาชีพและรายได้เฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน พบว่าทั้งหัวหน้าครัวเรือนและสมาชิกในครัวเรือนประกอบอาชีพรับจ้างมากที่สุด (ร้อยละ 34.00 และ 22.96 ตามลำดับ) รองลงมา คือ อาชีพค้าขาย (ร้อยละ 27.00 และ 16.98 ตามลำดับ) ซึ่งเป็นการประกอบอาชีพอยู่ภายในพื้นที่ (ร้อยละ 70.33) มีทั้งการรับจ้างเย็บเสื้อผ้า ชักเสื้อผ้า ขายของชำ มอเตอร์ไซค์รับจ้าง หากมีการเวนคืนจะส่งผลให้ประชาชนต้องมีการย้ายไปอยู่ที่อยู่ใหม่ แม้จะชดเชยกับต้นทุนที่เสียโอกาสทางธุรกิจ และมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงเป็นย่านพาณิชย์กรรม อาจส่งผลกระทบต่อในด้านค่าใช้จ่ายเรื่องภาษีที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงจริงคงไม่สามารถจ่ายภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้

นอกจากนั้น การปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมจะทำให้เกิดการสูญเสียพื้นที่ในการประกอบอาชีพของกลุ่มตัวอย่างที่ส่วนใหญ่มีการประกอบอาชีพอยู่ในพื้นที่ศึกษา นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวเป็นสถานที่ประกอบอาชีพของกลุ่มตัวอย่างจำนวนมากยอมส่งผลกระทบเป็นวงกว้าง และระยะเวลาในการก่อสร้างยังเป็นปัจจัยร่วมที่ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตของชาวบ้านทั้งในช่วงของระยะเวลาการก่อสร้างและในระยะยาวหลังจากการก่อสร้างเสร็จแล้วด้วย หากมีการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ที่จะเกิดผลกระทบทางเศรษฐกิจทั้งในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบที่จะหยุดชะงักลงด้วยเหตุผลที่พื้นที่จะถูกรื้อถอน พื้นที่โดยรอบก็จะมีนักลงทุนกล้าเข้ามาลงทุน เนื่องจากพื้นที่ภายในได้รับการปรับปรุงเป็นพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมที่มีศักยภาพและน่าดึงดูดผู้ซื้ออย่างมากว่า

ฐานะทางเศรษฐกิจหรือรายได้โดยรวมของครัวเรือนมีแนวโน้มจะลดต่ำลงหรือเกิดความขัดสนมากขึ้น ซึ่งพิจารณาได้จากกลุ่มตัวอย่างต้องมีการสูญเสียสถานที่ประกอบอาชีพ ย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของครัวเรือนที่มีแนวโน้มลดลงผนวกกับหากมีการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เรียบร้อยแล้วยอมเป็นสาเหตุนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของค่าครองชีพด้วย ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับทิศทางของการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองที่จะเกิดขึ้นด้วย

การเกิดค่าใช้จ่ายในการโยกย้าย เนื่องจากการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง จำเป็นต้องมีการสูญเสียที่อยู่อาศัยและจำเป็นต้องโยกย้ายออกจากพื้นที่ชั่วคราวหรือถาวร หากค่าชดเชยที่ได้รับในการโยกย้ายดังกล่าวไม่เหมาะสมตามสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันที่กลุ่มตัวอย่างจะรับได้ จึงอาจเป็นสาเหตุที่นำไปสู่ความขัดแย้ง และเกิดการต่อต้านโครงการฯ ได้โดยง่าย

จากผลการศึกษา พบว่า อาคาร/บ้านเรือนของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความเสื่อมโทรม ดูได้จากผลการสอบถามในบทที่ 5 เรื่องอายุอาคารที่มีอายุปานกลาง (21-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.00) และผู้ที่มีรายได้ต่ำ (รายได้เฉลี่ยครัวเรือน 10,001-20,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 34.67) ซึ่งทำให้ความสามารถในการหาที่อยู่อาศัยใหม่ในระดับที่ดีขึ้นทำได้ยาก หากมีการย้ายไปตั้งถิ่นฐานที่อยู่ใหม่ที่ใกล้เคียง ก็จะเป็นปัญหาให้กับบริเวณอื่นต่อไป แต่หากผู้อยู่อาศัยต้องการที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่เดิมก็อาจทำให้เกิดปัญหาได้ ถ้าขาดการควบคุมที่ดี ซึ่งจากผลการศึกษาที่กลุ่มตัวอย่างที่ส่วนใหญ่มีความต้องการที่เข้ากลับไปอาศัยอยู่ในบริเวณเดิม (ร้อยละ 50.46) เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างให้เหตุผลว่า มีความต้องการที่จะค้าขายในพื้นที่เดิม มีความผูกพันกับพื้นที่พักอาศัยเดิมมากและการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองจะทำให้มีความสะดวกสบายเพิ่มมากขึ้น จึงไม่ต้องการย้ายออกจากพื้นที่เดิม

ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงทั้งด้านกายภาพและเศรษฐกิจจากการปรับปรุงฟื้นฟู ส่งผลกระทบต่อสภาพสังคมภายในพื้นที่โดยตรง พบว่า ในพื้นที่ศึกษามีลักษณะการรวมกลุ่มเป็นชุมชนจำนวนมาก โดยชุมชนต่าง ๆ เป็นชุมชนที่มีการตั้งถิ่นฐานมาเป็นระยะเวลายาวนาน ซึ่งจะเห็นได้จากผลการศึกษาในบทที่ 5 มีกลุ่มตัวอย่างที่มีระยะเวลาอยู่อาศัยมากกว่า 50 ปี (ร้อยละ 14.67) แสดงถึงการเป็นชุมชนดั้งเดิม เมื่อมีการปรับปรุงฟื้นฟูเป็นย่านพาณิชยกรรม จะทำให้วิถีชีวิตมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งพิจารณาจากแต่เดิมประชาชนในพื้นที่ศึกษามีลักษณะของการเป็นชุมชน และเมื่อมีการพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมมากขึ้น ย่อมส่งผลให้มีการอพยพโยกย้ายผู้คนจากที่อื่น ชุมชนอื่น ตลอดจนแรงงานต่างถิ่นเข้ามาอยู่อาศัย ซึ่งคนเหล่านี้ อาจสร้างปัญหาให้กับชุมชนได้ในอนาคตโดยเฉพาะเรื่องอาชญากรรมต่าง ๆ เช่น การลักขโมย การทำร้ายร่างกาย เป็นต้น

วิถีชีวิตของกลุ่มตัวอย่างย่อมมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างแน่นอน มีปัญหาด้านการเดินทางของกลุ่มตัวอย่าง กล่าวคือ เมื่อมีการโยกย้ายบางครอบครัวต้องมีการย้ายออกจากชุมชนชั่วคราวหรือถาวรเพื่อการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ ย่อมมีแนวโน้มที่จะเกิดผลกระทบต่อการเดินทางของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งในด้านการโยกย้ายที่พักอาศัย สถานที่ทำงานและโรงเรียน ซึ่งผลการศึกษา พบว่า หัวหน้าครัวเรือนและสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่มีการประกอบอาชีพทั้งมีสถานที่ทำงานและโรงเรียนอยู่ในพื้นที่ในการปรับปรุงเป็นย่านพาณิชยกรรม (ร้อยละ 70.33 และ 56.96 ตามลำดับ) ซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมากเมื่อมีการพัฒนาพื้นที่เป็นย่านพาณิชย

กรรมเพื่อรองรับศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ มีผลต่อรายได้และความมั่นคงทางเศรษฐกิจของครอบครัวตามมาด้วย

ส่วนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างบางส่วนกำลังศึกษาอยู่ (ร้อยละ 28.62) ส่วนใหญ่ศึกษาในสถานศึกษาที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา (ร้อยละ 38.29) โดยเฉพาะสถานศึกษาระดับประถมศึกษา (ร้อยละ 65.06) และมัธยมศึกษา (ร้อยละ 38.10) ซึ่งเป็นการศึกษาภาคบังคับและขั้นพื้นฐาน ย่อมส่งผลกระทบต่อหากมีการดำเนินการโครงการฯ ดังกล่าว

นอกจากนั้น การเปลี่ยนแปลงจะส่งผลกระทบต่อสภาพความสัมพันธ์หรือปฏิสัมพันธ์ของชุมชนและครอบครัว เช่น ญาติ พี่น้อง เพื่อน เป็นต้น จากการย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากการสัมภาระและการสังเกตการณ์ กลุ่มตัวอย่างจะมีความสนิทสนมกันมากและมีลักษณะเป็นเครือญาติมีความสัมพันธ์ในลักษณะใกล้ชิดกัน อยู่ด้วยกันมานาน มีการสร้างอาคารบ้านเรือนอยู่ในบริเวณเดียวกันจำนวนมาก อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้สูงอายุที่มีความคุ้นเคยกับชุมชนเป็นระยะเวลายาวนานและกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยที่ไม่มีศักยภาพในการหาที่อยู่อาศัยใหม่ได้ หากต้องมีการโยกย้ายออกจากพื้นที่จะส่งผลกระทบต่อโดยตรงค่อนข้างมาก ซึ่งจะเห็นได้จากผลการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีผู้สูงอายุทั้งที่เป็นหัวหน้าครอบครัว (ร้อยละ 6.50) และสมาชิกในครอบครัว (ร้อยละ 1.25) พร้อมทั้งมีกลุ่มรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือนที่มีจำนวนมาก (ร้อยละ 19.33) จึงทำให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ครอบครัวที่มีผู้สูงอายุและเด็กเล็กจะเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงพื้นที่อย่างมาก

จากแผนการพัฒนาเมืองบริเวณศูนย์คมนาคมฯ ในบทที่ 3 ที่ภายในพื้นที่ศึกษาพัฒนาพื้นที่ 2 บริเวณ ประกอบด้วยพื้นที่ที่พัฒนาเป็นศูนย์คมนาคมฯ และโครงข่ายคมนาคมในอนาคต กับพื้นที่บริเวณรอบศูนย์คมนาคมฯ ที่พัฒนาพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมจากแผนการพัฒนาเมืองดังกล่าวทำให้เกิดผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ภายในพื้นที่ศึกษาที่มีความแตกต่างกัน เป็น 2 บริเวณอย่างชัดเจน (แผนที่ 6.1) คือ

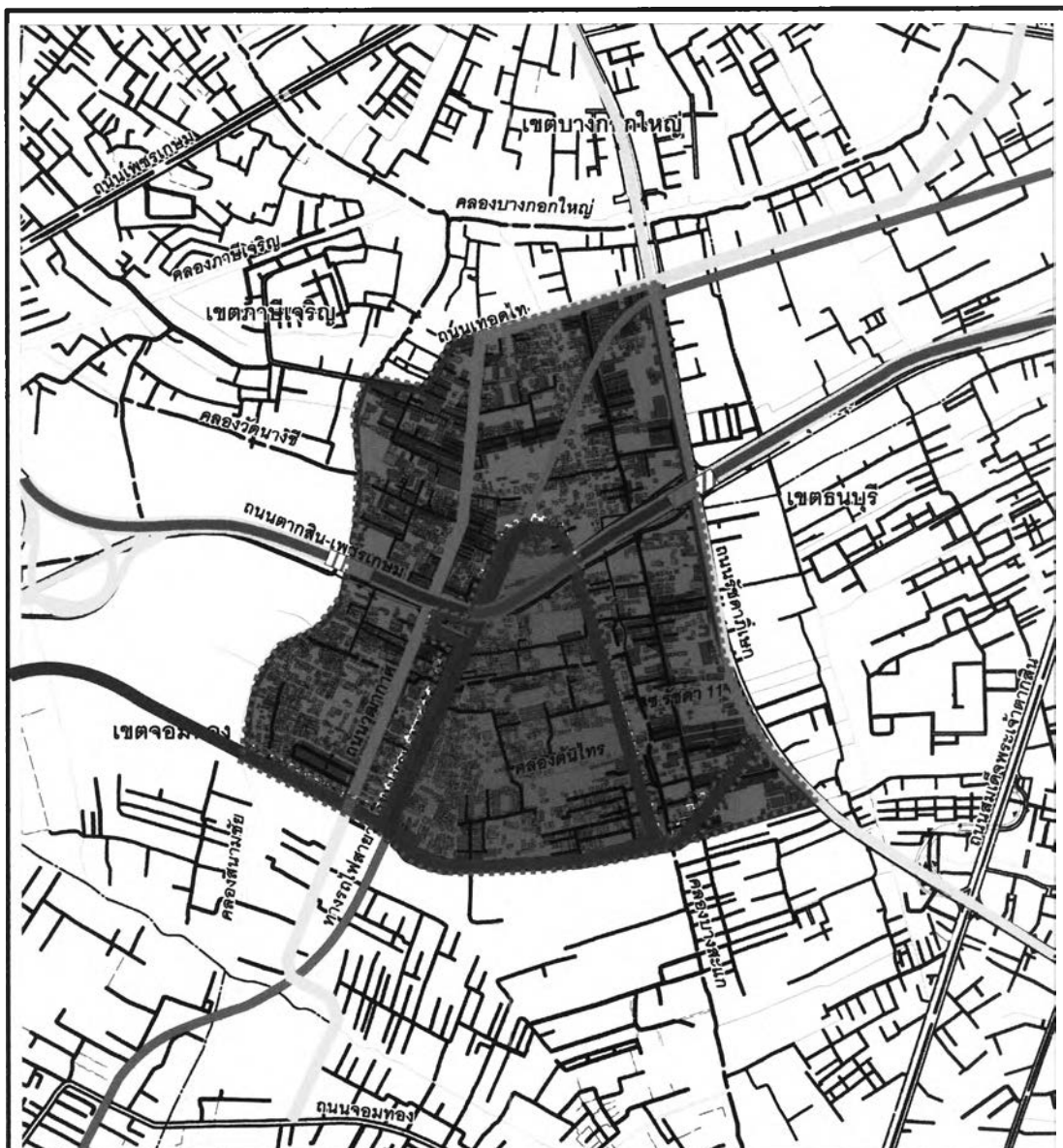
- **บริเวณที่จะพัฒนาเป็นศูนย์คมนาคมฯ และโครงข่ายถนน**

จากการศึกษาเกี่ยวกับแผนการพัฒนาเมืองบริเวณศูนย์คมนาคมฯ ในบทที่ 3 ที่สภาพพื้นที่ศึกษาในบริเวณนี้มีแปลงที่ดินแบ่งย่อยจำนวนมาก พื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นศูนย์คมนาคมฯ และโครงข่ายถนน จะพัฒนาพื้นที่โดยใช้อำนาจในการเวนคืน (eminent domain) เพื่อจัดหาและรื้อร้างพื้นที่เพื่อทำการพัฒนาใหม่ซึ่งการใช้วิธีการดังกล่าวก็เพื่อที่จะขจัดอุปสรรคที่สำคัญคือ การจัดรวบรวมแปลงที่ดิน

- **บริเวณรอบศูนย์คมนาคมฯ**

เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมจึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟู (urban redevelopment) เพื่อให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า

อย่างไรก็ตาม จากการรวบรวมข้อมูลทั้งจากแบบสอบถามและการสำรวจ พบว่า ภายในพื้นที่ศึกษาจะมีผลกระทบทางสังคมในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน และเมื่อพิจารณาถึงผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่แล้วทำให้ทราบถึงความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่เพื่อที่จะหาแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ต่อไป



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 6.1 แสดงการแบ่งพื้นที่ย่อยจากแผนพัฒนาเมือง

สัญลักษณ์	
	พื้นที่ศึกษา
	เส้นเขต
	เส้นแขวง
	ถนน ซอย
	ทางรถไฟ
	น้ำ
	เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว
	เส้นทางรถไฟฟ้าสายแมงลอน
	แนวถนนในอนาคต
	โครงข่ายถนนปัจจุบัน
	พื้นที่ศูนย์คมนาคมฯ
	บริเวณที่จะก่อสร้างศูนย์คมนาคมฯและโครงข่ายถนน
	บริเวณรอบศูนย์คมนาคมฯ



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

6.2 สรุปผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่พุ่มย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์ คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

จากการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพและเศรษฐกิจสามารถบ่งบอกถึงผลกระทบทางสังคมได้ โดยการเปลี่ยนแปลงในเรื่องการใช้ประโยชน์อาคาร รูปแบบอาคารที่จำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนให้มีความเหมาะสมกับการเป็นพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมเพิ่มมากขึ้น จึงส่งผลกระทบทางสังคมที่ทำให้สภาพที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป

ส่วนทางด้านเศรษฐกิจ ในเรื่องอาชีพและรายได้เฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงไป โดยจากผลแบบสอบถามที่การประกอบอาชีพของคนภายในพื้นที่ส่วนใหญ่ มีการประกอบอาชีพรับจ้างมากที่สุด รองลงมา คือ อาชีพค้าขาย ซึ่งเป็นการประกอบอาชีพอยู่ภายในพื้นที่ เมื่อมีการปรับปรุงพื้นที่พุ่มพื้นที่ ทำให้ลักษณะอาชีพและรายได้มีการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลให้แนวโน้มระดับรายได้ลดต่ำลง จากผลการสูญเสียพื้นที่ในการประกอบอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง และระยะเวลาในการก่อสร้างยังเป็นปัจจัยร่วมที่ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตของชาวบ้านทั้งในช่วงของระยะเวลาการก่อสร้างและหลังจากการก่อสร้าง

จะเห็นได้ว่า การเปลี่ยนแปลงทั้งด้านกายภาพและเศรษฐกิจส่งผลกระทบทางสังคมภายในพื้นที่อย่างมาก ที่ทำให้วิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยเกิดการเปลี่ยนแปลง ซึ่งภายในพื้นที่ศึกษามีชุมชนจำนวนมากและมีการตั้งถิ่นฐานมาเป็นระยะเวลายาวนาน เมื่อมีการพัฒนาเป็นย่านพาณิชย์กรรมมากขึ้น ทำให้มีการอพยพโยกย้าย วิถีชีวิตมีการเปลี่ยนแปลงทั้งในเรื่องการเดินทาง การเปลี่ยนแปลงอาชีพ การเปลี่ยนแปลงสถานศึกษาของบุตรหลาน และความสัมพันธ์ของชุมชนและครอบครัว อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้สูงอายุที่มีความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้ยากและกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยที่ไม่มีศักยภาพในการหาที่อยู่อาศัยใหม่ได้

จากการวิเคราะห์ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่พุ่มพื้นที่ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพและเศรษฐกิจแล้ว สามารถวิเคราะห์ได้ถึงความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้ ดังนี้

6.3 ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษา

จากการประเมินผลกระทบทางสังคมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเมื่อมีการปรับปรุงพื้นที่พุ่มพื้นที่ ทำให้วิเคราะห์ได้ถึงความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยได้ ซึ่งเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งในการปรับปรุงพื้นที่พุ่ม คือ

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่เป็นในลักษณะพาณิชย์กรรมเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ผู้ที่พักอาศัยที่ใช้ประโยชน์อาคารในรูปแบบที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียวปรับตัวได้ยากกว่าผู้ใช้ประโยชน์อาคารในรูปแบบกึ่งที่พักอาศัยกึ่งธุรกิจหรือธุรกิจเพียงอย่างเดียว เนื่องจากรูปแบบอาคารแบบบ้านเดี่ยวเป็นการใช้ประโยชน์อาคารแบบที่พักอาศัยอย่างเห็นได้ชัด ส่วนรูปแบบอาคารแบบตึกแถว/อาคารพาณิชย์เป็นการใช้ประโยชน์อาคารทั้งแบบที่พักอาศัยและที่พักอาศัย/ธุรกิจ ดังนั้น การปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมจะทำให้สภาพแวดล้อมต่างๆ เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น การปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมของผู้ที่พักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวยากกว่าผู้อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารพาณิชย์/ตึกแถว

รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในเรื่องรูปแบบอาคาร ที่นอกจากจะแสดงให้เห็นถึงความคุ้มค่าในปรับปรุงพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมแล้ว ยังสามารถแสดงให้เห็นถึงความผูกพันกับพื้นที่จากรูปแบบอาคารได้ กล่าวคือ จากผลการสอบถามในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่มีรูปแบบอาคารเป็นบ้านเดี่ยว (ร้อยละ 47.33) ซึ่งจากรูปแบบบ้านเดี่ยวบ่งบอกถึงลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารที่เป็นลักษณะเพื่อพักอาศัย ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความผูกพันกับพื้นที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้อยู่อาศัยในรูปแบบห้องเช่า/ห้องพัก จึงส่งผลให้ความสามารถในการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์และสภาพแวดล้อมใหม่ของผู้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวทำได้ยากกว่าผู้ที่พักอาศัยแบบห้องเช่า/ห้องพัก

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาระหว่างผู้ที่พักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวกับผู้ที่พักอาศัยในรูปแบบตึกแถว/อาคารพาณิชย์ที่ส่วนใหญ่มีกิจกรรมภายในอาคารเป็นกึ่งที่พักอาศัยกึ่งธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมในอนาคตที่เป็นพาณิชย์กรรมมากขึ้นทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวปรับตัวได้ยากกว่าผู้ที่พักอาศัยในรูปแบบตึกแถว/อาคารพาณิชย์เช่นกัน

ทั้งนี้ จากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารทำให้แนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน โดยสอดคล้องกับแนวความคิดเรื่องแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยที่กล่าวว่าผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านอยู่มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านเอง

ในเรื่องของลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดิน (ร้อยละ 39.02) แต่อย่างไรก็ตามยังมีผู้ที่เช่าจำนวนมากอยู่ในพื้นที่ศึกษาทั้งเช่าอาคาร (ร้อยละ 30.08) เช่าที่ดิน (ร้อยละ 19.51) เช่าทั้งที่ดินและอาคาร (ร้อยละ 11.38) และกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน (ร้อยละ 94.67) และมีขนาดแปลงที่ดินที่แบ่งย่อยเป็นจำนวนมากส่วนใหญ่มีขนาดต่ำกว่า 20 ตารางวา (ร้อยละ 37.00) ซึ่งการพัฒนาโดยวิธีการปรับปรุงฟื้นฟู (urban redevelopment) จะมีการพัฒนาพื้นที่ด้วยการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ จากลักษณะกรรมสิทธิ์และการครอบครองที่ดินดังกล่าวโอกาสในการรวบรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กให้เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ ในการสร้างอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ การปรับปรุงเป็นย่านพาณิชย์กรรม

เป็นไปได้ยากมากขึ้น จึงจำเป็นที่ต้องหาวิธีในด้านต่าง ๆ เช่น วิธีการทางผังเมืองอื่น ๆ การร่วมกันพัฒนาพื้นที่หรือการให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า เป็นต้น เพื่อให้สามารถดำเนินการพัฒนาพื้นที่ได้ต่อไป

จากผลการศึกษาในบทที่ 5 เมื่อนำเอาประเด็นที่มีผลเกี่ยวเนื่องกันกับการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าในเรื่องการจัดการที่ดิน เมื่อพิจารณาจากรูปแบบอาคารกับการถือครองที่อยู่อาศัย โดยผู้ที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารแบบบ้านเดี่ยวที่ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดิน (ร้อยละ 47.01) มีความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย จากผลแบบสอบถามในบทที่ 5 ที่ต้องการพัฒนาที่จะพัฒนาที่ดินของตนเองมากที่สุด (ร้อยละ 14.53) เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีความผูกพันกับพื้นที่อย่างมากและเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน มีการลงทุนในการก่อสร้างอาคารและซื้อที่ดิน ส่งผลให้มีความต้องการที่จะยังคงอยู่ในพื้นที่และต้องการที่จะให้เป็นพื้นที่พักอาศัยต่อไป

ส่วนผู้ที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารแบบตึกแถว/อาคารพาณิชย์ยังไม่แน่ใจ (ร้อยละ 17.09) ในเรื่องการพัฒนาที่ดินของตนเองที่ต้องการดูทิศทางการพัฒนาว่าจะเป็นไปในรูปแบบใด เนื่องจากขาดข้อมูลข่าวสารในการตัดสินใจ ทำให้ความสามารถในการพัฒนาที่ดินลดน้อยลง ส่วนการปรับตัวในสภาพแวดล้อมใหม่ก็มีความแตกต่างกับผู้ที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารแบบบ้านเดี่ยวเช่นกัน เนื่องจากลักษณะการอยู่อาศัยที่มีความเคยชินกับการพักอาศัยในทางสูงและไม่มีบริเวณเป็นพื้นที่ส่วนตัวมากนัก เมื่อมีการปรับปรุงฟื้นฟู รูปแบบอาคารจะเป็นอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ความสามารถในการปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ดังกล่าวกลุ่มผู้ที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารแบบตึกแถว/อาคารพาณิชย์จึงมีความสามารถที่จะปรับตัวได้มากกว่าผู้ที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารแบบบ้านเดี่ยว

นอกจากนี้ หากมีการโยกย้ายที่อยู่อาศัย ผู้ที่พักอาศัยทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยวและแบบตึกแถว/อาคารพาณิชย์ที่เป็นเจ้าของที่ดินและอาคาร จะมีแนวโน้มการโยกย้ายน้อยกว่าผู้เช่าเป็นผลสืบเนื่องมาจากลักษณะการถือครอง จากแนวความคิดในเรื่องแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย ที่โดยทั่วไปผู้ที่เป็นเจ้าบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าที่พักอาศัยอยู่ ถ้าไม่คำนึงถึงอายุและรายได้ ซึ่งผู้เช่าสามารถปรับตัวได้ตามสถานการณ์ได้ดีกว่า จึงสามารถสรุปได้ว่าผู้เช่าสามารถที่จะปรับตัวได้ดีกว่าผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ทั้งนี้จำเป็นต้องพิจารณาถึงอายุและรายได้ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ด้วยว่าจะมีความสามารถในการโยกย้ายที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด

จากการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมสามารถแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่ได้ โดยเฉพาะในเรื่องการเงินซึ่งเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งในการปรับปรุงฟื้นฟู เนื่องจากการปรับปรุงฟื้นฟู (redevelopment) จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และเมื่อพิจารณาจากผลการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนอยู่ในช่วง

10,000 -20,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 34.67) ระดับรายได้นี้แสดงให้เห็นถึงฐานะทางเศรษฐกิจได้ ที่ส่วนใหญ่มีฐานะทางเศรษฐกิจต่ำ ทำให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยน้อย เนื่องจากผู้ที่มีรายได้น้อยจะมีความสนใจในเรื่องการพัฒนาพื้นที่น้อยกว่าผู้ที่มีระดับรายได้สูงเพราะจำเป็นต้องใช้เวลาเพื่อการประกอบอาชีพและการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยยังส่งผลต่อการหาที่พักอาศัยหรือสถานที่ประกอบอาชีพแห่งใหม่

อีกทั้ง ระดับรายได้ที่สามารถแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการพัฒนาพื้นที่ของตนเองได้แล้ว การประกอบอาชีพของหัวหน้าครัวเรือนสามารถยังสามารถแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหรือการพัฒนาที่ดินของตนเองได้ คือ จากผลการศึกษาในบทที่ 5 พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีการประกอบอาชีพค้าขาย (ร้อยละ 27.00) จะมีความสามารถที่จะพัฒนาที่ดินตนเองได้หากทางภาครัฐมีการแนะนำในการจัดการที่ดิน เนื่องจากผลการศึกษาในประเด็นที่มีผลเกี่ยวเนื่องกันกับการปรับปรุงพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง เรื่องอาชีพของกลุ่มตัวอย่างที่ผู้ประกอบอาชีพค้าขายมีความต้องการในการพัฒนาที่ดินของตนเอง (ร้อยละ 14.53) ซึ่งการพัฒนาที่ดินตนเองจะช่วยให้การประกอบอาชีพค้าขายมีโอกาสเติบโตได้มากขึ้น หากพื้นที่ศึกษาได้รับการพัฒนาเป็นย่านพาณิชย์กรรม

การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ ส่งผลต่อการปรับตัวในเรื่องต่างๆ ทั้งในเรื่องที่อยู่อาศัยและการประกอบอาชีพ ซึ่งจะมีความแตกต่างกันตามแต่ละลักษณะอาชีพและรายได้ จากแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย ในเรื่องปัจจัยทางเศรษฐกิจ ที่ Park, Burgess และ McKenzie พบว่า ปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานที่มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้ดีจะมีความสามารถในการเดินทางไปทำงานได้ระยะทางไกลกว่า ส่วนผู้ที่มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน ดังนั้นความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ เมื่อพิจารณาถึงฐานะทางเศรษฐกิจพบว่า ผู้ที่มีรายได้สูงจะมีความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้ดีกว่าผู้มีรายได้ต่ำ

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ จะเป็นตัวร่วมผสมผสานกับปัจจัยอื่นด้วย เช่น อายุของหัวหน้าครัวเรือน สภาพบ้านของตัวบ้าน ลักษณะการถือครอง การเข้าถึงและอื่นๆ เป็นตัวสัมพันธ์ร่วมด้วย ในอันที่จะก่อให้เกิดการโยกย้าย

จากการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านกายภาพและเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ทำให้เกิดผลกระทบทางสังคมอย่างมาก เมื่อพิจารณาจากสภาพความเป็นอยู่และการดำรงชีวิต พบว่า ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย โดยวิเคราะห์จากอายุของหัวหน้าครัวเรือน ซึ่งหัวหน้าครัวเรือนเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัย พบว่า จากผลการสอบถามในบทที่ 5 เรื่องอายุหัวหน้าครัวเรือนที่อยู่ในช่วง 45-59 ปีมากที่สุด (ร้อยละ 42.28) ถือว่าเป็นช่วงอายุที่ไม่ค่อยมีการย้ายถิ่นฐาน ประกอบกับสมาชิกในครัวเรือนที่มีสมาชิกอยู่ในวัยเรียนและวัยชรา (ร้อยละ 16.67 และ 1.25 ตามลำดับ) ทำให้

แนวโน้มการตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัยลดน้อยลง ดังนั้นช่วงอายุของคนในครัวเรือนเป็นเงื่อนไขข้อจำกัดหนึ่งที่เป็นผลต่อการตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ส่วนในเรื่องระยะเวลาที่อยู่อาศัยเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งภายในพื้นที่ศึกษาที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและทำให้การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เป็นไปได้ยาก เนื่องจากระยะเวลาที่อยู่อาศัยมานานทำให้เกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่า ไม่อยากที่จะปรับตัวให้เข้ากับที่ใหม่ที่เป็นแรงงานด้านทานของการย้ายที่อยู่อาศัย โดยภายในพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานมาเป็นระยะเวลายาวนานและผลการศึกษาในบทที่ 5 ที่มีกลุ่มตัวอย่างบางส่วนมีระยะเวลาอยู่อาศัยมากกว่า 51 ปีขึ้นไป (ร้อยละ 7.67) ถือว่ามีระยะเวลานาน ย่อมมีความผูกพัน คุ่นเคยกับพื้นที่มากกว่าผู้ที่อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาไม่นาน และจะส่งผลให้เกิดการต่อต้านหรือความขัดแย้งในการโยกย้ายที่อยู่อาศัยหรือการปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมสอดคล้องกับแนวความคิดในเรื่องแรงงานด้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย เรื่องระยะเวลาอาศัย ที่การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนาน ๆ จะทำให้การแนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัยลดน้อยลง ทั้งนี้เนื่องจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่อยากจะไปปรับตัวให้เข้ากับที่อยู่ใหม่

และเมื่อวิเคราะห์ในเรื่องการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร พบว่า ส่วนใหญ่เคยได้รับข้อมูลข่าวสาร แต่เป็นการรับรู้ข้อมูลข่าวสารจากเพื่อนบ้านและสื่อหนังสือพิมพ์ ซึ่งจากการสอบถามส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการข้อมูลข่าวสารจากทางภาครัฐโดยตรง เนื่องจากการบอกกล่าวจากเพื่อนบ้านหรือสื่อหนังสือพิมพ์อาจทำให้ข้อมูลมีความคลาดเคลื่อนได้ ซึ่งหากไม่มีการสร้างความเข้าใจและให้ข้อมูลระหว่างภาครัฐกับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่อาจส่งผลให้เกิดการต่อต้านหรือความขัดแย้งได้

นอกจากนี้ เรื่องทัศนคติของประชาชนที่มีผลต่อการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่และการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้ โดยปกติประชาชนที่อาศัยอยู่ย่อมมีความต้องการให้บริเวณที่อยู่อาศัยของตนมีสภาพแวดล้อมที่ดี สะดวกสบาย ซึ่งเป็นแนวทางเดียวกับผลการศึกษาที่กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เห็นว่าการพัฒนาพื้นที่จะส่งผลดีต่อพื้นที่ในเรื่องการจราจร (ร้อยละ 34.41) ที่มีความสะดวกมากขึ้นเป็นอันดับที่ 1 อันดับที่ 2 เห็นว่าจะส่งผลให้มีสาธารณูปการที่ครบครัน (ร้อยละ 29.35) อันดับที่ 3 เห็นว่าจะส่งผลให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ดีขึ้น (ร้อยละ 23.17) แต่อย่างไรก็ตามกลุ่มตัวอย่างมีความคิดเห็นถึงผลเสียที่อาจสามารถเกิดขึ้นได้

โดยกลุ่มตัวอย่างเห็นว่าผลเสียที่จะเกิดขึ้นเป็นอันดับที่ 1 คือ การต้องมีการรื้อย้ายออกจากพื้นที่ (ร้อยละ 44.44) ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมในเรื่องต่าง ๆ ที่จะทำลายความสัมพันธ์ของแต่ละคนที่มีต่อองค์กรชุมชนย่อย (neighbourhood) และมีความสุขน้อยลงกว่าเดิมจากสภาพเดิมที่มีมาก่อน อันดับที่ 2 คือ มีพื้นที่อยู่อาศัยเล็กลงกว่าเดิม (ร้อยละ 13.98) อันดับที่ 3 คือ ต้องเดินทางไปทำกิจกรรมต่าง ๆ ไกลขึ้น (ร้อยละ 20.00)

จากผลการศึกษาในเรื่องทัศนคติของประชาชนต่อการปรับปรุงพื้นที่ ทำให้เห็นว่าทัศนคติของประชาชนเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งในการปรับปรุงพื้นที่ โดยเฉพาะผลเสียอันดับที่ 1 ที่ต้องมีการย้ายออกจากพื้นที่ ซึ่งการปรับปรุงจะส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ทั้งในเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาชีพ รายได้และผลประโยชน์ของพวกเขา เช่น การเวนคืน การรื้อย้ายอาคาร ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ปฏิเสธหรือไม่ต้องการการปรับปรุงพื้นที่ได้ ดังนั้นความร่วมมือของประชาชนที่จะมีให้ต่อการปรับปรุงพื้นที่จึงขึ้นอยู่กับว่าผู้อยู่อาศัยจะมีความเข้าใจต่อวัตถุประสงค์ของการปรับปรุงพื้นที่อย่างไร ถ้าเห็นว่าการปรับปรุงพื้นที่ทำให้เขาได้ประโยชน์คุ้มค่าก็จะเกิดการสนับสนุน แต่ถ้าทำให้เขาสูญเสียผลประโยชน์มากกว่า ผู้อยู่อาศัยก็จะขัดขวางไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินการอันจะเป็นอุปสรรคอย่างมากต่อการที่จะปรับปรุงพื้นที่

นอกจากนี้ จากผลการศึกษา ในเรื่องความต้องการกลับเข้ามาพักอาศัยอยู่ในพื้นที่เดิม พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความต้องการที่จะกลับเข้ามาพักอาศัยอยู่ในพื้นที่เดิม (ร้อยละ 50.46) แสดงให้เห็นถึงความผูกพันกับพื้นที่ที่พักอาศัย ที่ส่วนใหญ่มีการประกอบอาชีพอยู่ในพื้นที่ศึกษา (ร้อยละ 70.33) อีกทั้งหลังจากมีการพัฒนาพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมเพื่อรองรับศูนย์คมนาคมฯ แล้วก็จะส่งผลให้มีความสะดวกสบายและมีโอกาสทางเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น แต่ทั้งนี้จากผลการศึกษาที่กลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง (ร้อยละ 60.97) เห็นว่าต้องขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินว่าต้องการให้เช่าพื้นที่อยู่อาศัยได้อีกหรือไม่ ทำให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินเป็นผู้ที่มีความสำคัญที่จะทำให้การปรับปรุงพื้นที่เป็นไปได้ ถึงแม้ว่าส่วนใหญ่มีความคิดเห็นในเรื่องการจัดการที่ดินของตนเองว่าไม่แน่ใจ (ร้อยละ 33.33)ว่าจะมีการปรับปรุงที่ดินของตนอย่างไร เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างยังไม่ทราบทิศทางในการพัฒนาอย่างแน่ชัด จึงไม่สามารถพัฒนาที่ดินของตนเองได้

การขาดข้อมูลที่แน่ชัดทำให้เกิดความชะงักของการลงทุนของผู้ประกอบการโดยเฉพาะผู้ประกอบการภายในพื้นที่ เนื่องจากต้องดูสภาพการณ์ของรายละเอียดการปรับปรุงพื้นที่เมือง โดยทั้งหมดดังกล่าว สะท้อนภาพให้เห็นถึงสภาพทางสังคมภายในพื้นที่ ซึ่งเป็นเงื่อนไขข้อจำกัดหนึ่งที่เป็นแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

6.4 สรุปเงื่อนไข ข้อจำกัดของการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

จากผลการวิเคราะห์ผลกระทบทางสังคมและความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษา สามารถสรุปเงื่อนไขและข้อจำกัดในการปรับปรุงพื้นที่ดังนี้

ลักษณะทางกายภาพแสดงให้เห็นถึงเงื่อนไข ข้อจำกัดในการปรับปรุงฟื้นฟู ในเรื่อง การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยที่ภายในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นแบบที่พักอาศัยและมีลักษณะของ กึ่งพาณิชย์กึ่งที่อยู่อาศัยปะปนเล็กน้อย ทำให้ความสามารถการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ อาคารแตกต่างกัน รูปแบบอาคารที่ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวที่มีความผูกพันกับพื้นที่มาก จึงทำให้การเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารทำได้ยาก จากความผูกพันภายในพื้นที่และจาก สภาพแวดล้อมที่เป็นที่อยู่อาศัย ส่งผลให้เกิดการต่อต้านในการปรับปรุงฟื้นฟูได้ ซึ่ง ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของประชาชนในพื้นที่เป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งที่จะดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่

กรรมสิทธิ์ภายในพื้นที่ศึกษาที่ส่วนใหญ่เป็นของเอกชนประกอบกับสภาพแวดล้อมเป็น ที่อยู่อาศัย การรวบรวมที่ดินเพื่อจัดสร้างอาคารขนาดใหญ่และการปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตให้เป็น พาณิชยกรรมมากขึ้นจึงดำเนินการได้ยาก ประกอบกับการแบ่งย่อยของที่ดินจำนวนมาก การ รวบรวมที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูงเพื่อปรับเปลี่ยนเป็นย่านพาณิชยกรรมจึง กระทำได้ยากและใช้งบประมาณในการดำเนินการสูง

การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่ระดับรายได้ของประชาชนภายในพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ใน ระดับต่ำถึงปานกลาง เมื่อมีการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่จะส่งผลต่อรายได้ของครัวเรือน ที่อาจจะ ต้องหาอาชีพใหม่ในพื้นที่ใหม่ นอกจากนี้ระดับรายได้ต่ำจะมีความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่ อยู่อาศัยก็ทำได้ยากกว่าผู้ที่มีรายได้สูงกว่า จึงเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งในการปรับปรุงฟื้นฟู พื้นที่

ลักษณะอาชีพของประชาชนส่วนใหญ่มีการประกอบอาชีพรับจ้างและค้าขาย ที่มี สถานประกอบอาชีพอยู่ภายในพื้นที่ศึกษา การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่จึงส่งผลกระทบต่อ การประกอบอาชีพได้ที่อาจมีประชาชนบางส่วนต้องหาอาชีพใหม่หรือต้องมีการปรับเปลี่ยนอาชีพ การปรับตัวในเรื่องต่าง ๆ ทั้งในเรื่องการประกอบอาชีพก็มีความแตกต่างกัน

การปรับปรุงฟื้นฟูที่จำเป็นต้องมีการโยกย้ายประชาชนออกจากพื้นที่ ช่วงอายุ จึงเป็น เงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งในการปรับปรุงฟื้นฟู คือ จากผลแบบสอบถามที่ส่วนใหญ่หัวหน้า ครัวเรือนมีช่วงอายุ 45-59 ปี ถือว่าเป็นช่วงอายุที่ไม่ค่อยมีการย้ายถิ่นฐาน ประกอบกับ สมาชิกในครัวเรือนอยู่ในช่วงวัยศึกษาและวัยชรา จึงส่งผลต่อการโยกย้ายเช่นกัน เมื่อ จำเป็นต้องโยกย้ายจึงสามารถก่อให้เกิดการต่อต้านได้ ช่วงอายุที่ยากต่อการปรับเปลี่ยนวิถีชีวิต จึงเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งในการปรับปรุงฟื้นฟู

ระยะเวลาที่อยู่อาศัยทำให้เกิดความผูกพันภายในพื้นที่ ซึ่งพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่เก่าแก่ มีระยะเวลาการตั้งถิ่นฐานมาเป็นเวลายาวนาน เห็นได้จากลักษณะของการรวมกลุ่มทางสังคม ที่มีวัดเป็นศูนย์กลางและมีโรงเรียนโดยรอบอยู่ในพื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งการปรับปรุงฟื้นฟูจึง ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตของประชาชนภายในพื้นที่อย่างมาก จึงเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งในการ ปรับปรุงฟื้นฟู

การปรับปรุงฟื้นฟูจะสามารถดำเนินการได้ประสบผลสำเร็จ หากมีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนภายในพื้นที่เข้าใจ เนื่องจากการขาดข้อมูลส่งผลต่อการตัดสินใจของประชาชนในเรื่องของการพัฒนาที่ดิน การปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยหรือการโยกย้ายที่อยู่อาศัย ดังนั้นในโครงการฯนี้ ประชาชนขาดการรับรู้ข่าวสารจึงทำให้ประชาชนไม่เข้าใจเรื่องความจำเป็นของการพัฒนาพื้นที่ ทำให้ผลสำเร็จในการดำเนินโครงการฯทำได้ยากมากขึ้น จึงเป็นเงื่อนไขข้อจำกัดหนึ่งของการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่บริเวณนี้

สรุปได้ว่า จากผลการศึกษาในบทที่ 5 พบว่า ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและอาชีพเมื่อพิจารณาจากความสามารถทางเศรษฐกิจและสังคม พบว่า กลุ่มผู้มีระดับรายได้สูงจะมีความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและอาชีพได้ดีกว่าผู้ที่ที่มีระดับรายได้ต่ำ และเพื่อที่ลดผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่จึงเสนอแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคม ดังต่อไปนี้

6.5 แนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

จากการประเมินผลกระทบและความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของประชาชนภายในพื้นที่ศึกษา ทำให้ทราบถึงแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟู ดังนี้

เพื่อลดผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่พร้อมทั้งพิจารณาความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ความเป็นไปได้ทางกายภาพทั้งในเรื่องของขนาดที่ดิน ราคาประเมินที่ดิน สภาพอาคาร และจากการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 ในเรื่องแนวทางการวางแผนการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ผู้ศึกษาจึงมีแนวทางปรับปรุงพื้นที่ ดังนี้

6.5.1 ส่งเสริมให้มีการปรับปรุงฟื้นฟูในบางอาคารหรือบางสถานที่

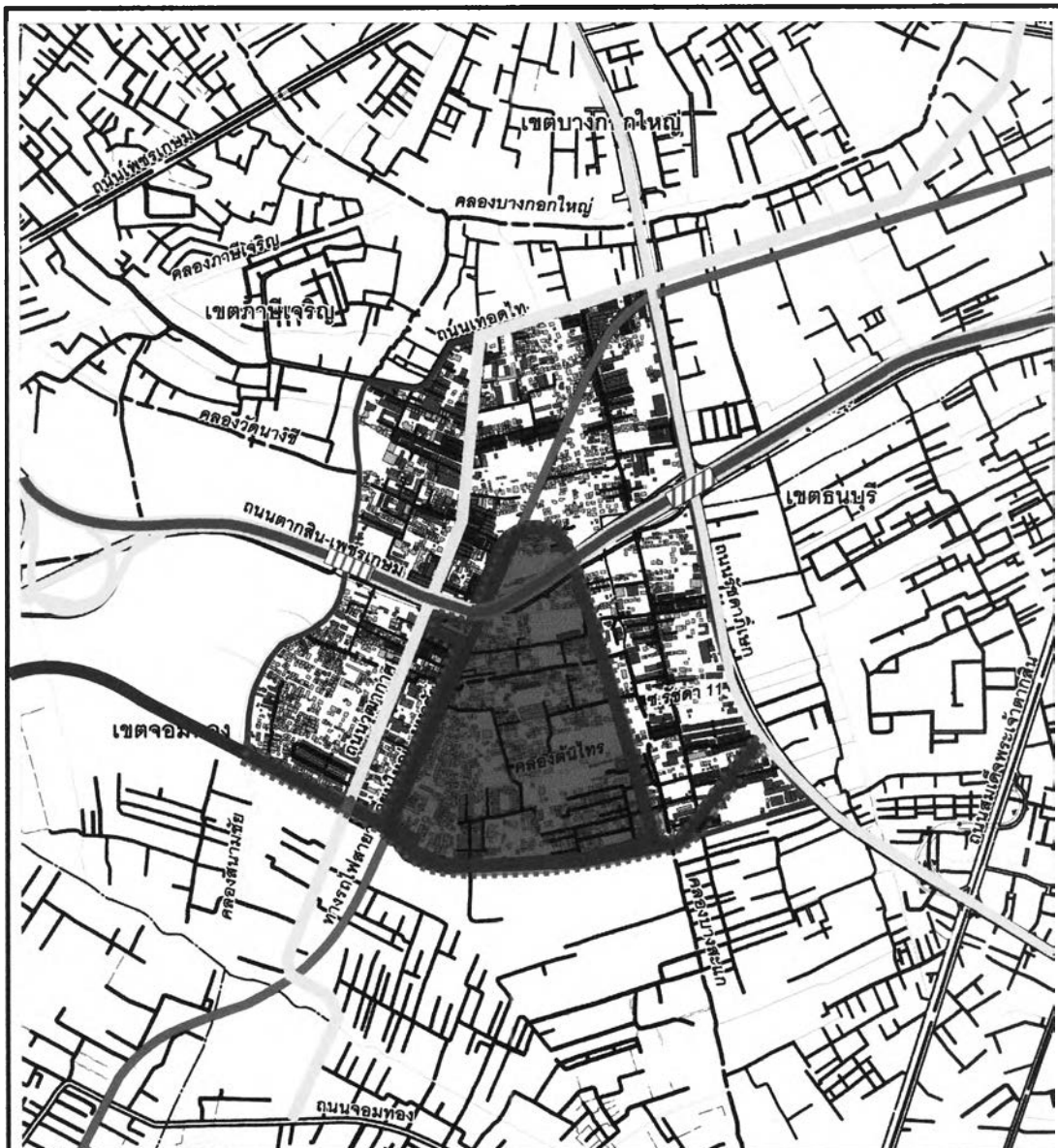
ควรมีการรื้อถอนแหล่งเสื่อมโทรมปรับปรุงบ้านพักอาศัยที่ทรุดโทรมไม่มาตรฐานและอาคารพาณิชย์มีสภาพการใช้งานที่ไม่เหมาะสมกับพื้นที่ที่จะเป็นย่านพาณิชย์กรรมในอนาคต และปรับปรุงสิ่งก่อสร้างใหม่ให้สามารถรับความหนาแน่นได้สูงขึ้นตามต้องการ ซึ่งการปรับปรุงฟื้นฟูในแบบผสมผสาน เช่น การอนุรักษ์ การบูรณะฟื้นฟู เป็นต้น จะทำให้การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (urban redevelopment) ประสบความสำเร็จมากขึ้น

และจากการศึกษาแผนการพัฒนาเมืองบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ทำให้พื้นที่ศึกษาแบ่งเป็น 2 พื้นที่ คือ บริเวณที่ 1 คือ บริเวณที่จะก่อสร้างศูนย์คมนาคมและโครงข่ายคมนาคมในอนาคต และบริเวณที่ 2 คือ บริเวณโดยรอบศูนย์

คมนาคมฯ โดยทั้ง 2 พื้นที่ จะมีวิธีการพัฒนาพื้นที่ที่แตกต่างกันจึงทำให้แนวทางเพื่อลดผลกระทบแตกต่างกัน คือ

- **บริเวณที่ 1 คือ บริเวณที่จะก่อสร้างศูนย์คมนาคมและโครงข่ายคมนาคมในอนาคต**

การพัฒนาพื้นที่จะใช้อำนาจในการเวนคืน (eminent domain) ดังนั้นประชาชนในพื้นที่บริเวณนี้จึงจำเป็นต้องมีการโยกย้ายที่อยู่อาศัยทั้งหมด ดังนั้น จากการประเมินผลกระทบและความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย แนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมของพื้นที่บริเวณนี้ จึงควรมีการจัดทำแผนการโยกย้าย (relocation) พื้นที่อยู่อาศัย/สถานที่ประกอบอาชีพและการชดเชยที่ดินแยกตามความเหมาะสมของลักษณะครัวเรือน



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 6.2 แสดงแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ย่อย บริเวณที่ 1

สัญลักษณ์

- พื้นที่ศึกษา
- · — เส้นเขต
- - - - - เส้นแขวง
- ถนน ซอย
- ทางรถไฟ
- น้ำ

- เส้นทางรถไฟสายสีเขียว
- เส้นทางรถไฟสายแม่กลอง
- แนวถนนในอนาคต
- โครงข่ายถนนปัจจุบัน
- พื้นที่ศูนย์คมนาคมฯ
- ////// สถานีรถไฟ
- บริเวณที่จะก่อสร้างศูนย์คมนาคมฯ / โครงข่ายถนนและลดผลกระทบ ด้วยการจัดทำแผนโยกย้าย



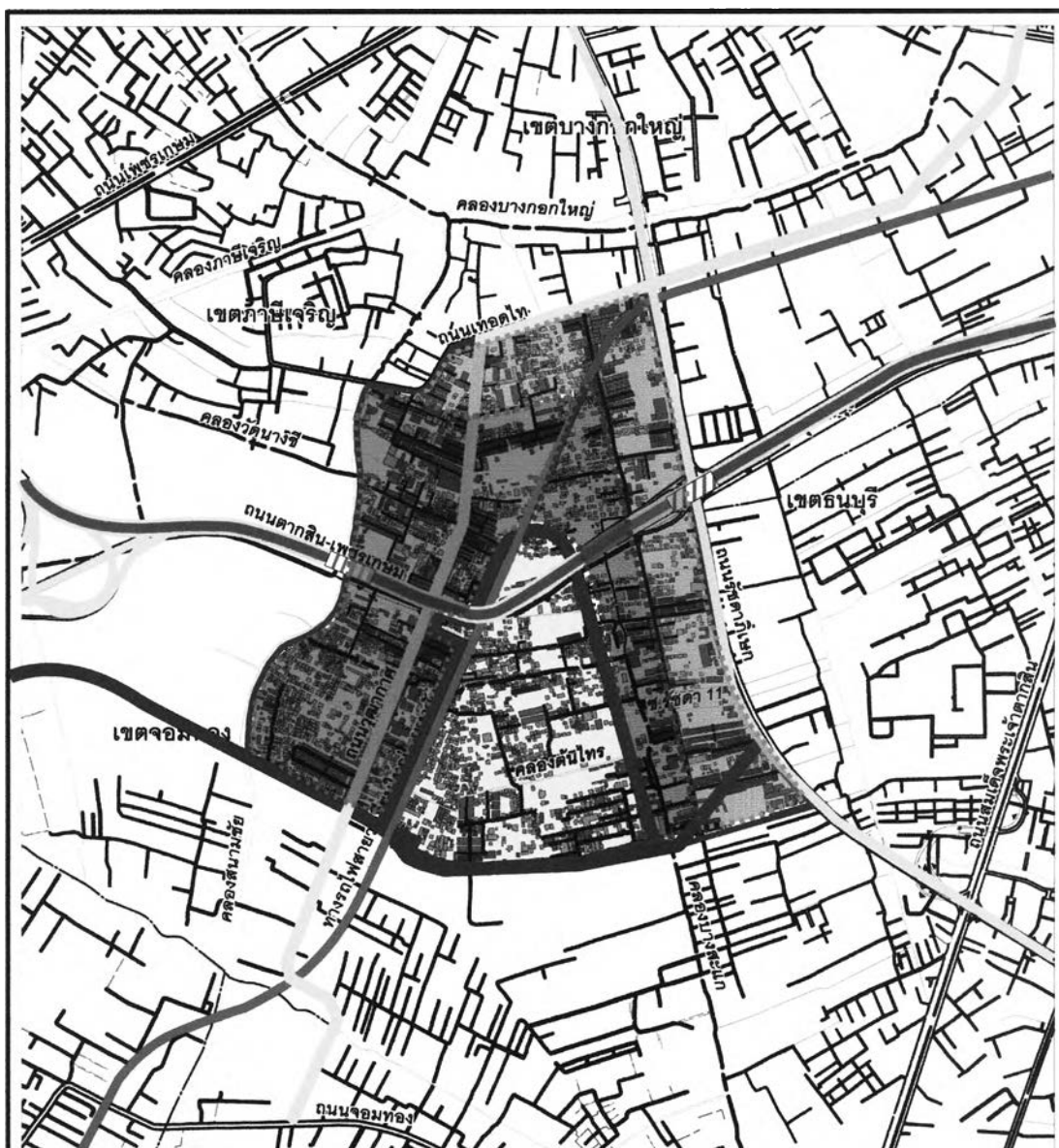
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

- **บริเวณที่ 2 คือ บริเวณโดยรอบศูนย์คมนาคมฯ**

เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมจึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟู (urban redevelopment) ซึ่งในพื้นที่บริเวณที่ 2 จากการสำรวจเบื้องต้น พบว่าภายในพื้นที่บริเวณที่ 2 มีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกัน จึงสามารถบ่งบอกถึงผลกระทบทางสังคมที่แตกต่างกัน ดังนั้น แนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคม จึงสามารถแบ่งได้ 3 พื้นที่ย่อย (แผนที่ 6.2) ดังนี้

1. พื้นที่ย่อยที่ 1 บริเวณถนนวุฒากาศ
2. พื้นที่ย่อยที่ 2 บริเวณตอนในระหว่างถนนเทอดไท 33 กับถนนวุฒากาศ
3. พื้นที่ย่อยที่ 3 บริเวณริมถนนรัชดาภิเษกถึงบริเวณถนนเทอดไท



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้

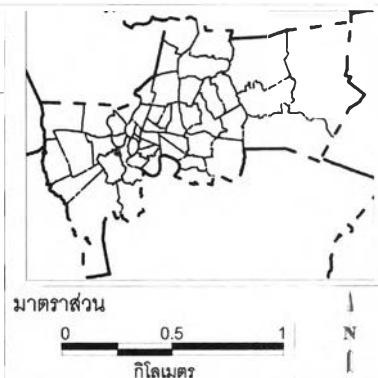
แผนที่ 6.3 แสดงแนวทางการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่ย่อย บริเวณที่ 2

สัญลักษณ์

- พื้นที่ศึกษา
- เส้นเขต
- เส้นแขวง
- ถนน ซอย
- ทางรถไฟ
- น้ำ

- เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว
- เส้นทางรถไฟฟ้าสายแมก ลอง
- แนวถนนในอนาคต
- โครงข่ายถนนปัจจุบัน
- พื้นที่ศูนย์คมนาคมฯ
- สถานีรถไฟ
- พื้นที่ย่อยที่ 1
- พื้นที่ย่อยที่ 2
- พื้นที่ย่อยที่ 3

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1. พื้นที่ย่อยที่ 1

สภาพพื้นที่

พื้นที่ย่อยที่ 1 คือ บริเวณถนนวุฒากาศ จากการสำรวจเบื้องต้นและการศึกษาแผนที่ประกอบ พบว่า เป็นอาคารพาณิชย์ที่มีความสูงอาคารโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 4-5 ชั้น มีความหนาแน่นของอาคารมาก เป็นอาคารที่มีสภาพเก่า และเมื่อพิจารณารวมกับขนาดที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร จะพบว่า พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีขนาดแปลงที่ดินขนาดปานกลางแต่มีการแบ่งย่อยของที่ดินจำนวนมาก คือ มีที่ดินขนาด 21-400 ตารางวา มีวัสดุก่อสร้างที่มีความคงทนถาวร มีการใช้ประโยชน์อาคารส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยและมีราคาประเมินที่ดินสูงและปานกลางปะปนกัน คือ อยู่ในช่วงราคา 40,001-110,000 บาท

แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟู

จากความสามารถในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยทางกายภาพในเรื่องการใช้ประโยชน์อาคารที่จะต้องมีการเปลี่ยนแปลงไป โดยผู้ที่พักอาศัยที่ใช้ประโยชน์อาคารในรูปแบบกึ่งที่พักอาศัยกึ่งธุรกิจหรือธุรกิจเพียงอย่างเดียวปรับตัวได้ดีกว่า

และจากการวิเคราะห์ความสามารถในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยด้านเศรษฐกิจที่ภายในพื้นที่ย่อยที่ 1 ที่มีรูปแบบอาคารเป็นอาคารพาณิชย์จึงแสดงถึงการใช้ประโยชน์อาคารที่บ่งบอกว่ามีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นกึ่งธุรกิจกึ่งที่อยู่อาศัยหรือธุรกิจเพียงอย่างเดียว

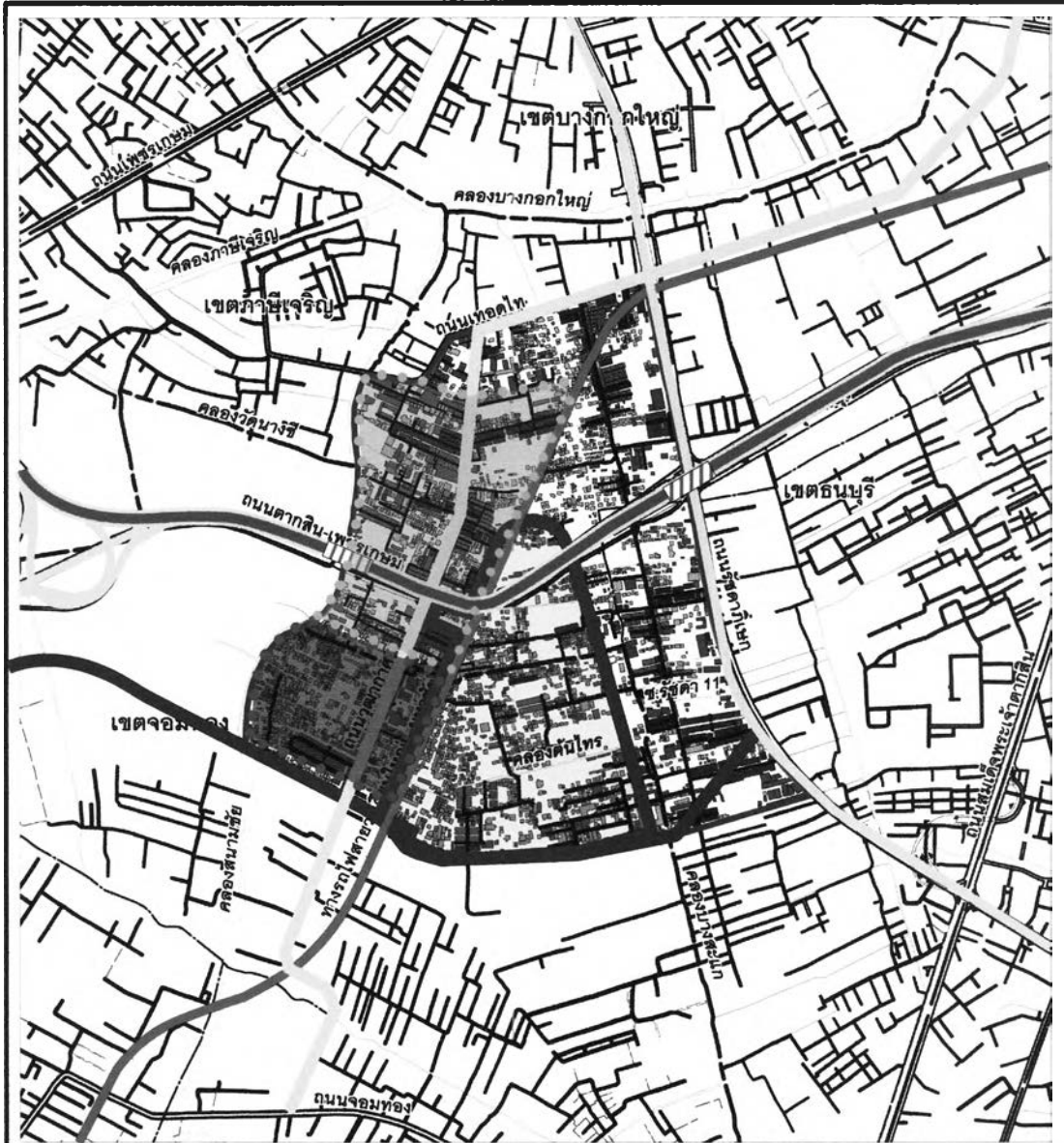
พร้อมกับความสามารถในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยด้านสังคม ที่มีการปรับทัศนคติโดยสร้างความรู้ความเข้าใจในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ จะทำให้การต่อต้านในการพัฒนาพื้นที่ลดลง

ดังนั้น จากสภาพพื้นที่และความสามารถในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ด้าน แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่บริเวณนี้ จึงมีความเหมาะสมที่จะมีการปรับปรุงโดยการใช่วิธีการรื้อถอนและสร้างใหม่ (redevelopment) บางส่วน เนื่องจากการใช้ประโยชน์อาคารไม่คุ้มค่าทั้งราคาที่ดินและศักยภาพของที่ตั้ง จึงควรส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ในที่สูงมากขึ้น พื้นที่ที่มีที่ดินขนาดใหญ่ควรมีการสนับสนุนให้มีการลงทุนสร้างอาคารที่มีความสูงและใหญ่ ส่วนพื้นที่ที่มีการแบ่งย่อยของขนาดที่ดินควรให้มีการรวมแปลงที่ดินให้มีขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น เพื่อให้สามารถสร้างอาคารพาณิชย์ได้

และในพื้นที่บางส่วนควรมีการใช้วิธีการปรับปรุงโดยการบูรณะฟื้นฟู (rehabilitation) เนื่องจากการบูรณะปรับปรุงอาคารในสภาพทรุดโทรมที่มีอยู่เดิมให้ใช้งานได้ดี โดยมีเป้าหมายเพื่อลดความเสื่อมโทรมในบริเวณนั้น และจากสภาพพื้นที่เดิมมีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การปรับปรุงโดยการบูรณะฟื้นฟูจึงมีความเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ในปัจจุบัน

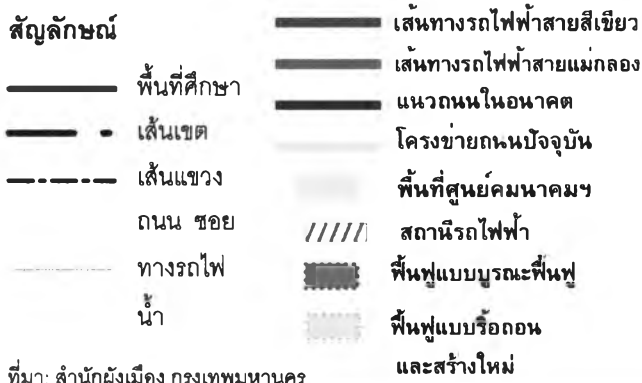
จากแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูบริเวณนี้จะส่งผลกระทบต่อทางสังคมของประชาชนภายในพื้นที่บริเวณนี้ในส่วนของพื้นที่ที่ใช้วิธีการรื้อถอนและสร้างใหม่ (redevelopment) อย่างมาก เนื่องจากจะต้องมีประชาชนที่ต้องโยกย้ายที่อยู่อาศัยและสถานที่ประกอบอาชีพอย่างมาก

ส่วนพื้นที่ที่ใช้วิธีการปรับปรุงโดยการบูรณะฟื้นฟู (rehabilitation) จะส่งผลกระทบต่อทางสังคมต่อประชาชน คือ ประชาชนที่ไม่ได้ประกอบอาชีพค้าขาย หรือไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะอาชีพได้และปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่เป็นการค้าได้ จำเป็นต้องมีโยกย้ายออกจากพื้นที่ ดังนั้น ทั้ง 2 วิธีการส่งผลให้มีประชาชนที่ต้องย้ายออก และเพื่อลดผลกระทบต่อทางสังคมจึงควรมีการจัดทำแผนโยกย้าย (relocation) พื้นที่อยู่อาศัย/สถานที่ประกอบอาชีพและการชดเชยที่ดินแยกตามความเหมาะสมของลักษณะครัวเรือน



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 6.4 แสดงแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมภายในพื้นที่ย่อยที่ 1



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. พื้นที่ย่อยที่ 2

สภาพพื้นที่

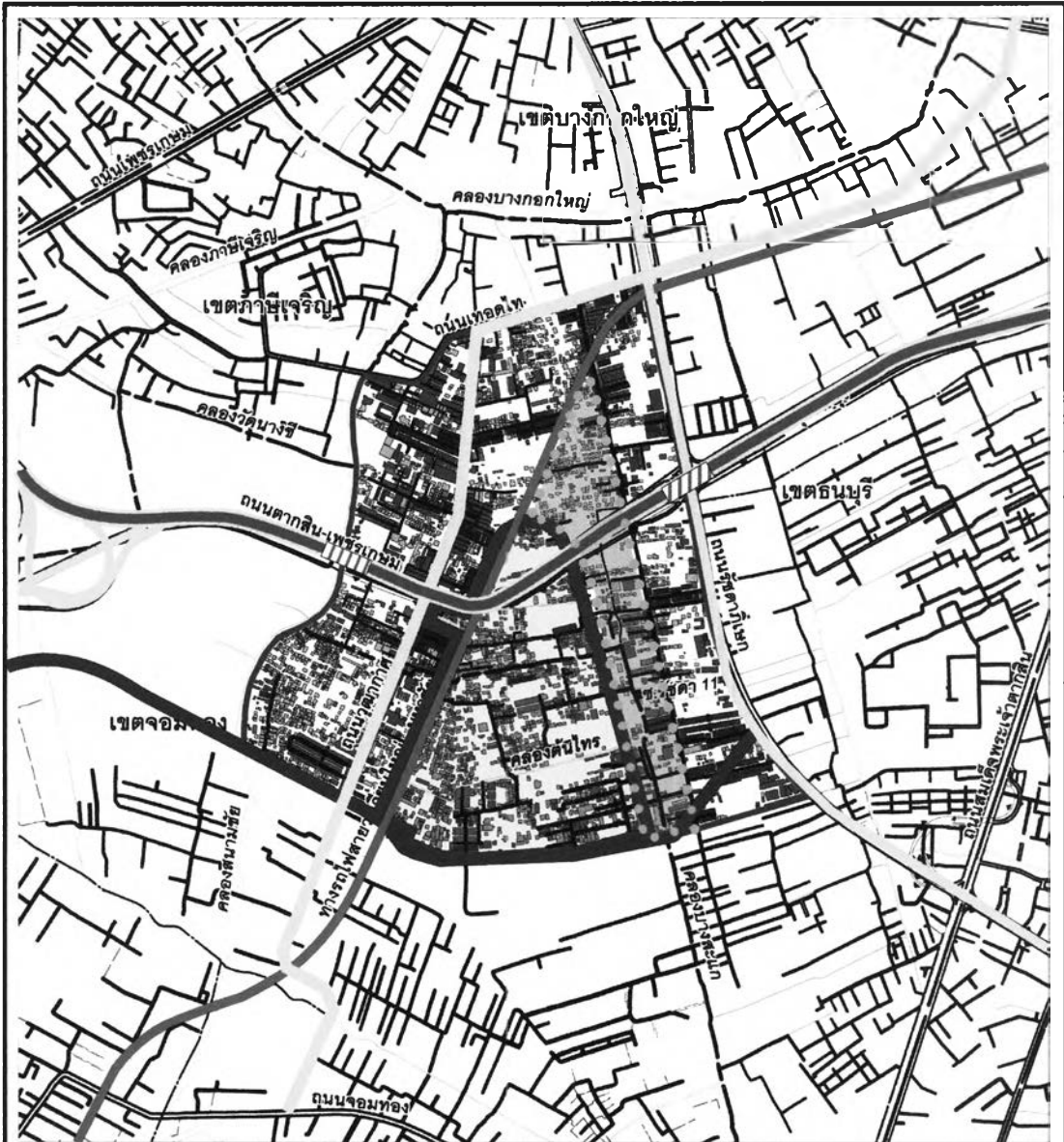
พื้นที่ย่อยที่ 2 คือ บริเวณตอนในระหว่างถนนเทอดไท 33 กับถนนวุฒากาศ จากการสำรวจเบื้องต้นและการศึกษาแผนที่ประกอบ พบว่า เป็นพื้นที่ที่มีลักษณะบ้านเดี่ยวกับอาคารพาณิชย์ที่มีความสูงอาคารโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 2-5 ชั้น มีความหนาแน่นของอาคารปานกลาง เป็นอาคารที่มีสภาพเก่า และเมื่อพิจารณาร่วมกับขนาดที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร จะพบว่าพื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีขนาดแปลงที่ดินขนาดใหญ่ คือ มีที่ดินขนาด 1-5 ไร่ แต่ยังคงมีลักษณะของการแบ่งแปลงที่ดินย่อยจำนวนมากที่มีขนาดเล็กและปานกลางปะปนกัน คือ อยู่ในช่วงขนาดที่ดิน 0-400 ตารางวา อาคารบ้านเรือนใช้วัสดุก่อสร้างที่มีไม่คงทนถาวรจำนวนมาก ส่วนอาคารที่เป็นอาคารพาณิชย์ใช้วัสดุก่อสร้างที่มีความคงทนถาวร มีการใช้ประโยชน์อาคารส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกึ่งที่อยู่อาศัย เรื่องราคาประเมินที่ดินส่วนใหญ่มีราคาต่ำ คือ อยู่ในช่วง 5,001-40,000 บาท

แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟู

จากความเหมาะสมทางกายภาพและความสามารถในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยด้านสังคม ที่แสดงให้เห็นว่าการให้ข้อมูลข่าวสารหรือการประชาสัมพันธ์ จะทำให้ประชาชนเข้าใจการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่มากขึ้น ก็จะได้รับความร่วมมือมากขึ้น

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่บริเวณนี้ จึงมีความเป็นไปได้ในการใช้วิธีการรื้อถอนและสร้างใหม่ทั้งหมด (redevelopment) เนื่องจากการใช้ประโยชน์อาคารที่ส่วนใหญ่เป็นลักษณะของบ้านเดี่ยว ซึ่งการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นที่พักอาศัยจึงไม่คุ้มค่ากับศักยภาพของที่ตั้งที่จะพัฒนาเป็นย่านพาณิชย์กรรมในอนาคต ประกอบกับมีขนาดที่ดินขนาดใหญ่และราคาที่ดินต่ำ การปรับปรุงอาคารให้เป็นอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่สามารถทำได้ง่ายมากขึ้น

การปรับปรุงฟื้นฟูด้วยวิธีการรื้อถอนและสร้างใหม่ (redevelopment) จะส่งผลให้มีประชาชนที่ต้องย้ายออก และเพื่อลดผลกระทบทางสังคมจึงควรมีการจัดทำแผนโยกย้าย (relocation) พื้นที่อยู่อาศัย/สถานที่ประกอบอาชีพและการชดเชยที่ดินแยกตามความเหมาะสมของลักษณะครัวเรือน



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 6.5 แสดงแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมภายในพื้นที่ย่อยที่ 2

สัญลักษณ์

—————	พื้นที่ศึกษา	—————	เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว
— · — · —	เส้นเขต	—————	เส้นทางรถไฟฟ้าสายแมงกลอง
- - - - -	เส้นแขวง	—————	แนวถนนในอนาคต
—————	ถนน ซอย	—————	โครงข่ายถนนปัจจุบัน
—————	ทางรถไฟ	■ ■ ■ ■	พื้นที่ศูนย์คมนาคมฯ
—————	น้ำ	//////	สถานีรถไฟ
		■ ■ ■ ■	พื้นที่แบบรีดถนนและสร้างใหม่



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. พื้นที่ย่อยที่ 3

สภาพพื้นที่

พื้นที่ย่อยที่ 3 คือ บริเวณริมถนนรัชดาภิเษกถึงบริเวณถนนเทอดไท มีสภาพอาคารค่อนข้างเก่า ทรวดโถม แต่เป็นอาคารพาณิชย์ที่มีความสูงอาคารโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 4-5 ชั้น วัสดุก่อสร้างอาคารเป็นวัสดุถาวรและเมื่อพิจารณารวมกับขนาดที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร จะพบว่า พื้นที่บริเวณนี้ขนาดที่ดินที่เป็นทั้งแปลงที่ดินขนาดใหญ่ คือ มีที่ดินขนาด 1-5 ไร่ กับขนาดแปลงที่ดินขนาดปานกลาง คือ 21-400 ตารางวา มีความหนาแน่นน้อย มีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมและมีราคาประเมินที่ดินสูง คือ อยู่ในช่วง 70,001-110,000 บาท ซึ่งมีที่ดินที่มีราคาประเมินสูงที่สุดภายในพื้นที่ศึกษา

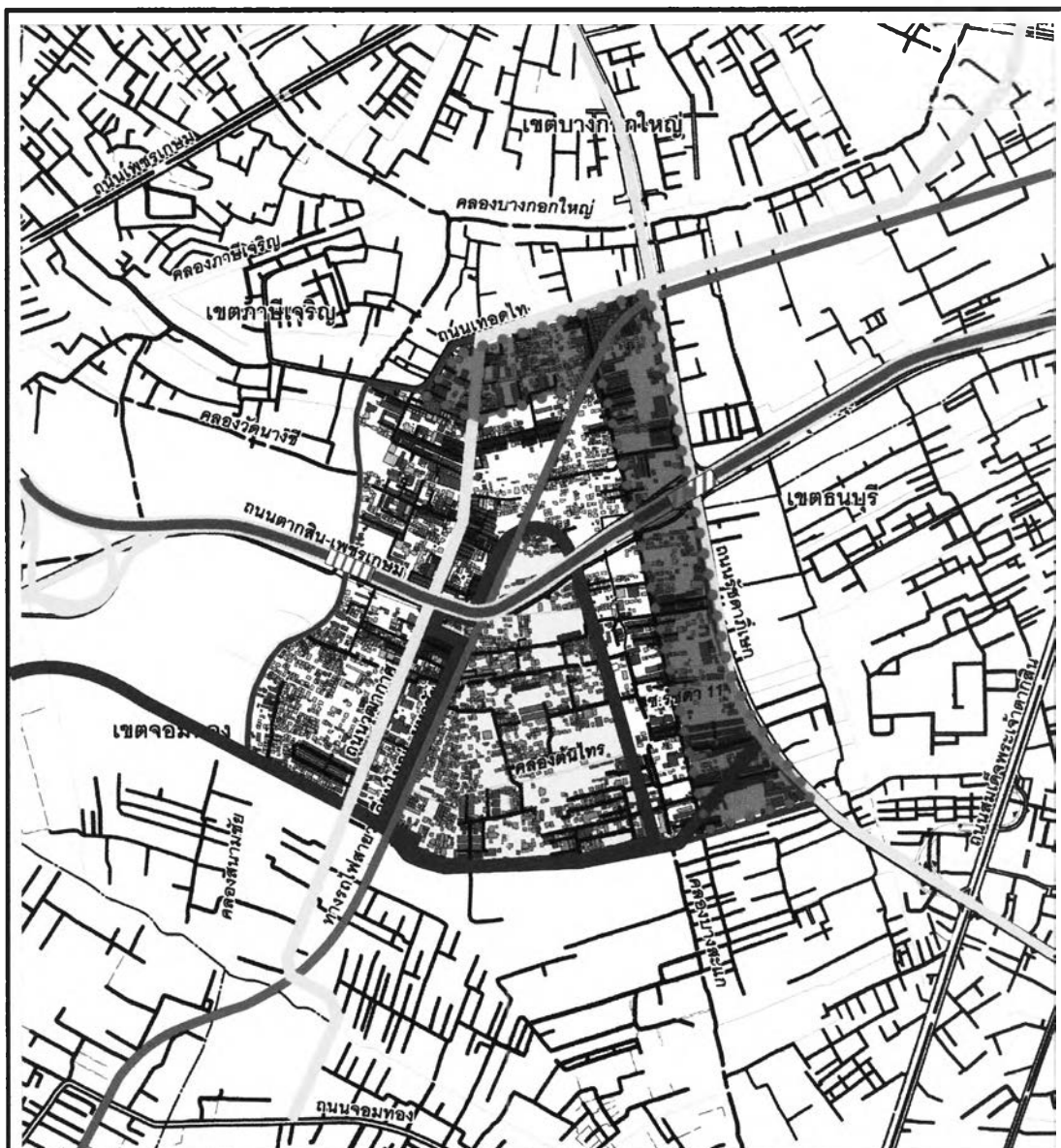
แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟู

จากความสามารถในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยด้านกายภาพ ที่ผู้อยู่อาศัยที่ใช้ประโยชน์อาคารแบบกึ่งที่พักอาศัยกึ่งธุรกิจหรือธุรกิจเพียงอย่างเดียวสามารถปรับตัวได้ดีกว่าผู้อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว

และความสามารถในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยด้านเศรษฐกิจ ที่ลักษณะทางกายภาพบ่งบอกถึงการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจจากลักษณะอาคาร ซึ่งส่วนใหญ่ภายในพื้นที่ย่อยที่ 3 เป็นอาคารพาณิชย์ การประกอบอาชีพส่วนใหญ่จึงเป็นลักษณะการค้าขาย ซึ่งผู้ที่ประกอบอาชีพค้าขายจะสามารถปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ที่เป็นการค้าพาณิชย์ได้ดีกว่าผู้ที่ประกอบอาชีพอื่นๆ

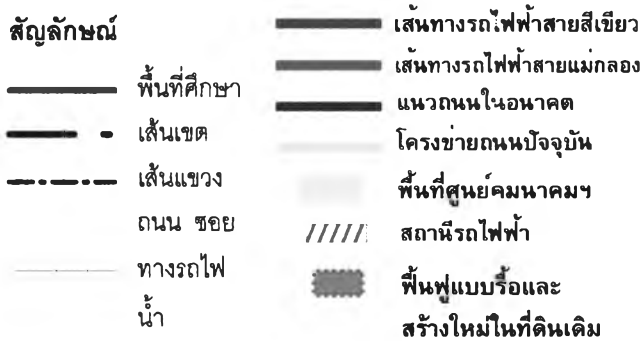
ประกอบกับความสามารถในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยด้านสังคม ที่หากภาครัฐเข้าไปแนะนำหรือมีการให้ข้อมูลข่าวสารอย่างชัดเจน การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ก็จะสามารถดำเนินการได้โดยไม่มีต่อต้าน

ดังนั้น แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่บริเวณนี้ มีความเหมาะสมที่จะทำการฟื้นฟูเมืองแบบรื้อและสร้างใหม่ในที่เดิม (reconstruction) โดยการปรับปรุงอาคารบางอาคารที่มีศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาเป็นลักษณะการประกอบการพาณิชยกรรม คือ อาคารที่มีขนาดใหญ่ โดยการส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์อาคารในทางสูงมากขึ้น ส่วนบางอาคารที่ยังมีขนาดเล็กและใช้ประโยชน์อาคารเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ไม่คุ้มค่างกับทั้งราคาที่ดินและศักยภาพของที่ตั้ง แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ที่เหมาะสมกับลักษณะพื้นที่นี้จึงควรจะสนับสนุนให้มีการใช้ประโยชน์ให้คุ้มค่างกับราคาที่ดินและศักยภาพของที่ตั้ง ซึ่งอาจจะเป็นการสร้างอาคารสูงมากขึ้นและปรับปรุงอาคารที่มีความสูงอยู่แล้วให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์คงทนต่อไป ส่วนบางพื้นที่ที่มีการแบ่งที่ดินเป็นขนาดย่อยอาจรวมแปลงที่ดินให้มีขนาดใหญ่เพิ่มมากขึ้นและทำการปรับปรุงอาคาร



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 6.6 แสดงแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมภายในพื้นที่ย่อยที่ 3



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการส่งเสริมให้มีการปรับปรุงฟื้นฟูในบางอาคารหรือบางสถานที่เพื่อช่วยลดผลกระทบทางสังคมที่กล่าวมาข้างต้น พบว่า การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ส่งผลให้มีประชาชนบางส่วนจำเป็นต้องโยกย้ายที่อยู่อาศัยและปรับเปลี่ยนสถานที่ประกอบอาชีพ ดังนั้น การจัดทำแผนโยกย้ายจะเป็น แนวทางหนึ่งที่สามารถช่วยลดผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ได้ ดังนี้

6.5.2 การจัดทำแผนการโยกย้าย (relocation) พื้นที่อยู่อาศัย/สถานที่ประกอบอาชีพและการชดเชยที่ดิน

จากผลการศึกษา พบว่า ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าเมื่อมีการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองเป็นย่านพาณิชย์กรรมจะส่งผลเสียในเรื่องการโยกย้ายที่อยู่อาศัย และเมื่อนำวิธีการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (urban redevelopment) มาปฏิบัติ จะส่งผลให้มีการโยกย้ายของประชาชนในพื้นที่ ซึ่งควรมีการพิจารณาเรื่องที่มีผลกับประชาชนในพื้นที่โดยตรง คือ เรื่องการพิจารณาการให้ค่าชดเชยด้านอื่น ๆ ที่ผู้ได้รับผลกระทบสมควรได้รับ อาทิ ค่าชดเชยจากการสูญเสียสถานที่ประกอบอาชีพ ค่าชดเชยจากการถูกละเว้นการประกอบอาชีพ เป็นต้น ซึ่งอัตราชดเชยดังกล่าวควรมีอัตราที่เหมาะสมและใช้หลักเกณฑ์เดียวกันในการพิจารณาให้ค่าชดเชยต่าง ๆ กับผู้ที่ได้รับผลกระทบทั้งชุมชน

ควรพิจารณาถึงแผนการโยกย้ายสถานที่ประกอบอาชีพของประชาชนในพื้นที่เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่ออาชีพ เนื่องจากเมื่อมีแผนการโยกย้ายพื้นที่ที่กำหนดได้อย่างชัดเจนแล้วนั้น ก็จะช่วยลดความขัดแย้งระหว่างภาครัฐกับผู้มีส่วนได้เสียภายในพื้นที่ได้ ซึ่งแผนการโยกย้ายสถานที่ประกอบอาชีพสามารถทำได้ เช่น การจัดจ้างผู้สูญเสียสถานที่ประกอบอาชีพเข้าเป็นแรงงานของการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง เพื่อให้เป็นแหล่งรายได้ของผู้ที่สูญเสียดังกล่าว การจัดหาสถานที่ประกอบอาชีพใหม่โดยต้องมีความสอดคล้องกับลักษณะอาชีพของผู้ที่สูญเสียหรือการจ่ายในรูปแบบของตัวเงิน ซึ่งต้องมีการประเมินรายได้ที่อาจจะสูญเสียไปตามระยะเวลาที่คาดการณ์

ทั้งนี้ควรมีหน่วยงานภาครัฐเข้ามาช่วยดำเนินการ เช่น การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น เข้ามาจัดทำและดำเนินงานประสานงานร่วมกับหน่วยงานที่ดำเนินการพัฒนาเมืองเนื่องจากเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการดูแลเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยตรง

โดยแนวทางเลือกการโยกย้ายพื้นที่อยู่อาศัยและสถานที่ประกอบอาชีพเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในกรณีมีการเวนคืน ภายในพื้นที่ที่มีความหลากหลายทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ซึ่งการโยกย้ายที่อยู่อาศัยจะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยอย่างมาก ผู้ศึกษาจึงนำประเด็นที่สำคัญที่มีผลกับการโยกย้ายที่อยู่อาศัย มาเป็นแนวทางการโยกย้ายตามความเหมาะสมกับความเดือดร้อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

แนวทางที่ 1 : แนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยตามลักษณะครัวเรือน

การโยกย้ายที่อยู่อาศัยจะส่งผลต่อการดำเนินชีวิตของสมาชิกในครัวเรือนอย่างมาก ซึ่งลักษณะครัวเรือนที่แตกต่างกันส่งผลในการตัดสินใจให้มีการโยกย้ายพื้นที่อยู่อาศัยและสถานที่ประกอบอาชีพแตกต่างกัน กล่าวคือ จากผลการสอบถามจะพบว่าส่วนใหญ่ภายในพื้นที่ศึกษามีลักษณะครอบครัวเป็นครอบครัวเดี่ยวไม่เกิน 4 คน (ร้อยละ 20.33) ส่วนใหญ่จะมีเด็กเล็กที่กำลังศึกษาอยู่ในครัวเรือน อยู่ในระดับชั้นประถมศึกษาและมัธยมศึกษา (ร้อยละ 37.36 และ 28.57) สมาชิกในครัวเรือนที่กำลังศึกษาอยู่ในระดับชั้นประถมศึกษานั้นส่วนใหญ่มีสถานศึกษาตั้งอยู่ภายในขอบเขตพื้นที่ศึกษา (ร้อยละ 65.06) ส่วนสมาชิกที่กำลังศึกษาอยู่ในระดับมัธยมศึกษาส่วนใหญ่มีสถานศึกษาอยู่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา (ร้อยละ 38.10) อีกทั้งบางครัวเรือนมีผู้สูงอายุพักอาศัยในพื้นที่ศึกษา จึงทำให้ส่งผลกระทบต่อการใช้หรือโยกย้ายโรงเรียนและการเดินทางในการไปสถานศึกษาอย่างเห็นได้ชัด และผู้สูงอายุเช่นกันจะมีผลในเรื่องการปรับตัวให้เข้ากับสิ่งแวดล้อมใหม่ โดยสามารถแบ่งแนวทางโยกย้ายได้ดังนี้

- ครัวเรือนที่มีทั้งเด็กเล็กและผู้สูงอายุให้เป็นไปแนวทางการโยกย้ายครัวเรือนไปในสถานที่แห่งใหม่ที่ไม่ไกลจากพื้นที่ศึกษามากนัก ทั้งนี้จำเป็นต้องมีการพิจารณาสาธารณูปการที่สำคัญ คือ สถานศึกษาที่อยู่บริเวณไม่ไกลจากที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ควบคู่กัน ซึ่งพื้นที่ที่เสนอแนะเป็นพื้นที่ที่มีสถานศึกษาทั้งในระดับอนุบาลศึกษา ประถมศึกษา และมัธยมศึกษา โดยจะมีพื้นที่อยู่บริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา

- ครัวเรือนที่มีความต้องการที่จะพักอาศัยอยู่ในพื้นที่เดิม จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัยให้เป็นในลักษณะของการอยู่อาศัยในแนวสูงมากขึ้น

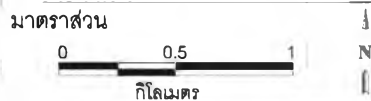


ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 6.7 แสดงแนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยแนวทางที่ 1

สัญลักษณ์

- ขอบเขตผังเฉพาะศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ
- - เส้นเขต
- เส้นแขวง
- ถนน ซอย
- ทางรถไฟ
- น้ำ
- ▨ พื้นที่ศึกษา
- ▣ พื้นที่ที่เสนอแนะที่พิจารณาจากสถานศึกษา



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แนวทางที่ 2 : แนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยตามลักษณะอาชีพและรายได้

จากผลการศึกษาในบทที่ 5 พบว่าลักษณะอาชีพและรายได้ภายในพื้นที่ศึกษาแตกต่างกัน ทำให้ความสามารถในการพัฒนาที่ดินแตกต่างกัน ที่เห็นได้อย่างชัดเจน คือ กลุ่มผู้ที่มีอาชีพค้าขาย (ร้อยละ 14.53) ที่มีความคาดหวังว่าโครงการที่จะเกิดขึ้นทำให้มีโอกาสทางธุรกิจเพิ่มมากขึ้น ส่วนในเรื่องระดับรายได้ที่มีทั้งผู้ที่มีระดับรายได้สูงและรายได้ต่ำ จึงมีแนวทางที่แตกต่างกันเมื่อพิจารณาจากลักษณะอาชีพ ทั้งนี้จำเป็นต้องมีการพิจารณาควบคู่กับรายได้ ซึ่งมีแนวทางดังนี้

- กลุ่มผู้ที่ประกอบอาชีพการค้าขายและบริการ ลักษณะการค้าที่มีโอกาสขยายฐานธุรกิจ เช่น ร้านเสริมสวย ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านอาหาร เป็นต้น พร้อมกับสามารถปรับตัวได้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่เป็นพาณิชย์กรรมได้มากขึ้น โดยให้มีลักษณะปรับปรุงในที่ดินเดิม ทั้งการปรับปรุงด้านกายภาพ เช่น สภาพอาคารให้มีการส่งเสริมให้ใช้ประโยชน์ในทางสูงมากขึ้น มีการสร้างอาคารขนาดใหญ่และสูงเพิ่มขึ้นพร้อมกับมีการเปิดให้เช่าพักอาศัยอยู่ชั้นบน เป็นต้น

- กลุ่มผู้ที่ประกอบอาชีพการค้าขายและบริการที่ไม่สามารถขยายฐานทางธุรกิจได้ เช่น ร้านขายของชำ เป็นต้น ทั้งนี้ต้องพิจารณาควบคู่กับรายได้เฉลี่ยด้วย โดยจะเป็นลักษณะจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่แห่งใหม่

- กลุ่มรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน ที่มีระดับรายได้ต่ำ คือ มีช่วงรายได้ต่ำกว่า 10,000 - 20,000 บาท ซึ่งการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ค่อนข้างลำบาก โดยกลุ่มนี้จะต้องพิจารณาร่วมกับการประกอบอาชีพ ซึ่งส่วนใหญ่คนกลุ่มนี้จะมีสถานที่ประกอบอาชีพภายในพื้นที่ศึกษาหรือบริเวณโดยรอบ จึงเป็นลักษณะปรับปรุงในที่ดินเดิมหรือเป็นที่พักอาศัยที่อยู่บริเวณไม่ไกลมากนักจากที่พักอาศัยเดิม บริเวณที่เสนอแนะเป็นพื้นที่ที่มีกลุ่มอาคารที่เป็นลักษณะของอพาร์ทเมนต์ ห้องพัก/ห้องเช่า ที่สามารถให้ผู้ที่ยกย้ายสามารถเช่าพักอยู่ได้ทันที และอยู่ไม่ไกลจากพื้นที่ที่พวกเขาพักอาศัยอยู่ อีกทั้งมีลักษณะการประกอบกิจกรรมการค้า จึงทำให้มีโอกาสในการหาแหล่งทำงานใหม่ และอีกพื้นที่ที่เสนอแนะ คือ พื้นที่ที่มีการจัดหาโดยภาครัฐ เพื่อไม่ให้กลุ่มที่ถูกโยกย้ายสร้างปัญหาในพื้นที่ใหม่ โดยพิจารณาร่วมกับกรอบแนวความคิดการพัฒนาเมืองบริเวณศูนย์คมนาคมฯ

- กลุ่มรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน ที่มีระดับรายได้ปานกลาง คือ มีช่วงรายได้ต่ำกว่า 20,001 - 50,000 บาท ยังมีความสามารถในการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่และเดินทางเข้าสู่สถานที่ประกอบอาชีพได้ โดยกลุ่มนี้จะต้องพิจารณาร่วมกับการประกอบอาชีพ หากคนกลุ่มนี้มีสถานที่ประกอบอาชีพภายในพื้นที่ศึกษาหรือบริเวณโดยรอบ จะเป็นลักษณะปรับปรุงในที่ดินเดิมหรือเป็นที่พักอาศัยที่อยู่บริเวณไม่ไกลมากนักจากที่พักอาศัยเดิม พื้นที่ที่เสนอแนะเป็นพื้นที่ที่ยังไม่มีความหนาแน่นมากนัก และมีพื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัย

ได้ มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งการค้าและอุตสาหกรรมขนาดเล็ก จึงเป็นพื้นที่ที่สามารถหาแหล่งงานแห่งใหม่ได้สำหรับผู้ที่ต้องการเปลี่ยนแปลงอาชีพ สำหรับผู้ที่มีสถานประกอบอาชีพอยู่บริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา สามารถเดินทางไปยังสถานประกอบอาชีพเดิมได้ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ไม่ไกลจากพื้นที่พักอาศัยเดิม ส่วนผู้ที่มีสถานที่ประกอบอาชีพอยู่นอกพื้นที่ศึกษาจะเป็นลักษณะการเจ้าหน้าที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่แห่งใหม่

- กลุ่มรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน ที่มีระดับรายได้สูง คือ มีช่วงรายได้ 50,001 - 70,000 บาท ขึ้นไป จะมีความสามารถในการหาที่อยู่อาศัยใหม่สูง จะเป็นลักษณะเจ้าหน้าที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่แห่งใหม่



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

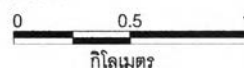
แผนที่ 6.8 แสดงแนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยแนวทางที่ 2

สัญลักษณ์

- ขอบเขตผังเฉพาะศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพฯ
 - - - - เส้นเขต
 - - - - - เส้นแขวง
 - ถนน ขอบ
 - ทางรถไฟ
 - น้ำ
 - พื้นที่ศึกษา
 - พื้นที่เสนอแนะสำหรับกลุ่มรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนต่ำ
 - พื้นที่เสนอแนะที่มีการจัดหาที่อยู่โดยภาครัฐสำหรับกลุ่มรายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่ำและปานกลาง
 - พื้นที่เสนอแนะที่มีการจัดหาที่อยู่โดยภาครัฐสำหรับกลุ่มรายได้เฉลี่ยครัวเรือนสูง
- ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



มาตราส่วน



ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางที่ 3 : แนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยตามระยะเวลาที่อยู่อาศัยและรายได้

ระยะเวลาที่อยู่อาศัยเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งที่ใช้ในการปรับปรุงพื้นที่ และเมื่อเกิดการโยกย้าย จึงทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยเป็นระยะเวลานาน จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีผู้ที่พักอาศัย 51 ปีขึ้นไป (ร้อยละ 7.67) ถือว่ามีระยะเวลาการพักอาศัยในพื้นที่เป็นเวลานาน การปรับเปลี่ยนโยกย้ายจึงแตกต่างจากกลุ่มผู้ที่พักอาศัยในพื้นที่ไม่นาน อีกทั้งตัวรายได้จะเป็นตัวกระตุ้นให้มีความต้องการในการเลือกที่พักอาศัยแตกต่างกัน คือ จากผลแบบสอบถามแสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยอยู่ในช่วงระยะเวลา ต่ำกว่า 10 ปี ต้องการที่จะพัฒนาที่ดินของตนเอง (ร้อยละ 11.97) ซึ่งถือว่าอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาไม่นาน เห็นโอกาสในการประกอบอาชีพ สร้างธุรกิจจากศักยภาพของพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปจากที่อยู่อาศัยเป็นย่านพาณิชย์กรรม เพื่อเพิ่มรายได้ของตนเองและครอบครัว โดยจะมีแนวทางดังนี้

- กลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ภายในพื้นที่เป็นระยะเวลายาวนาน จะเป็นลักษณะจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่แห่งใหม่ที่ไม่ไกลจากพื้นที่ศึกษามากนัก เนื่องจากเป็นกลุ่มคนที่มีความผูกพันกับพื้นที่สูง มีความเคยชินกับลักษณะสภาพแวดล้อมในรูปแบบเก่า บริเวณที่เสนอแนะเป็นพื้นที่ว่างและจากกรอบแนวความคิดการพัฒนาเมืองบริเวณศูนย์คมนาคมที่เป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูงจึงเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมกับกลุ่มนี้ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ไม่ห่างไกลจากพื้นที่เดิมและมีสภาพแวดล้อมที่ใกล้เคียงกัน

- กลุ่มผู้ที่พักอาศัยใหม่ จะเป็นลักษณะจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่แห่งใหม่ เป็นการย้ายออกจากพื้นที่เดิมไปอยู่ในพื้นที่ใหม่ ซึ่งพื้นที่แปลงใหม่จะต้องมีการจัดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในพื้นที่ใหม่ให้เรียบร้อย เนื่องจากเป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยใหม่ที่ยังไม่มีความผูกพันกับพื้นที่มากนัก และสามารถปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ได้ง่าย

- กลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ภายในพื้นที่เป็นระยะเวลานานและกลุ่มผู้ที่พักอาศัยใหม่ แต่มีความต้องการพักอยู่อาศัยในพื้นที่เดิมและต้องการพัฒนาที่ดินของตนเอง รูปแบบของการจัดหาที่อยู่ใหม่เป็นลักษณะของการรื้อสร้างใหม่ในที่เดิม (reconstruction) เป็นการปรับปรุงสภาพพื้นที่ โดยการรื้อและพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่เดิม



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 6.9 แสดงแนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยแนวทางที่ 3

สัญลักษณ์

- ขอบเขตผังเฉพาะศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ
- - - - เส้นเขต
- - - - - เส้นแขวง
- ถนน ซอย
- ทางรถไฟ
- น้ำ
- ▨ พื้นที่ศึกษา
- ☼ พื้นที่เสนอแนะสำหรับผู้พักอาศัย
อยู่ในพื้นที่เป็นระยะเวลายาวนาน



มาตราส่วน
0 0.5 1
กิโลเมตร

ภาคีวิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

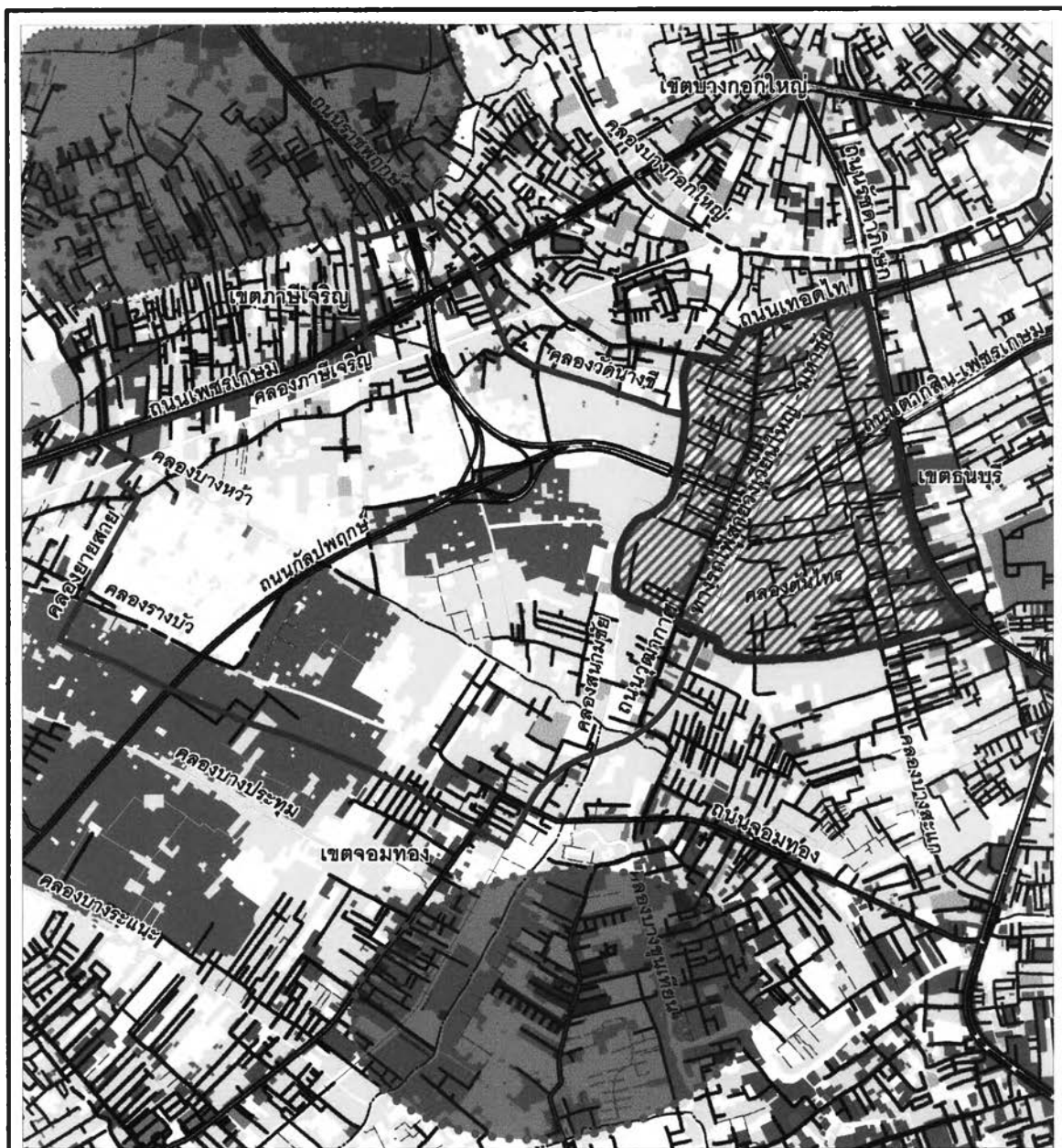
แนวทางที่ 4 : แนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยตามรูปแบบอาคารและการถือครองที่ดิน

รูปแบบอาคารมีความเกี่ยวข้องเนื่องกับการถือครองที่ดิน เนื่องจากรูปแบบอาคารสามารถบอกถึงความผูกพันของผู้อยู่อาศัยกับพื้นที่ได้ จากการประเมินผลกระทบและความสามารถปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ที่แสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่ากลุ่มผู้พักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์จะมีความผูกพันกับพื้นที่มากกว่าผู้ที่พักแบบห้องเช่า/ห้องพัก เนื่องจากผู้ที่พักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยว เป็นผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและต้องใช้งบลงทุนในการก่อสร้างอาคารสูง ผู้ที่มีที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารพาณิชย์นั้นแม้ว่าจะมีทั้งผู้ที่เช่าและเป็นเจ้าของแต่การเช่านั้นก็จะเป็นลักษณะของการเช่าระยะยาวหรือบางกรณีเป็นการเช่าทั้งอาคารและที่ดิน ตรงกันข้ามกับกลุ่มผู้พักอาศัยในรูปแบบห้องพัก/ห้องเช่าที่ส่วนใหญ่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินและที่พักราคา ความผูกพันกับพื้นที่จึงมีความแตกต่างกัน จึงมีแนวทางในการโยกย้ายต่างกัน ดังนี้

- กลุ่มผู้พักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยว จะเป็นลักษณะจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่แห่งใหม่ เนื่องจากการพักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวจะมีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นลักษณะที่พักราคาจึงไม่เหมาะสมทั้งลักษณะการดำเนินชีวิตและการใช้ที่ดินให้เกิดความคุ้มค่าที่จะเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาเป็นย่านพาณิชย์กรรม พื้นที่ที่เสนอแนะเป็นพื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้ สภาพแวดล้อมมีลักษณะใกล้เคียงกับพื้นที่เดิม มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบการค้าระดับชุมชนย่อยที่คล้ายคลึงกับพื้นที่เดิมและระยะทางไม่ไกลจากพื้นที่เดิม สามารถที่จะเดินทางไปสถานประกอบอาชีพหรือสถานศึกษาสำหรับผู้ที่มีสถานที่ทำงานหรือสถาบันศึกษารอบพื้นที่ศึกษา

- กลุ่มผู้พักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวที่มีความต้องการที่จะพักอาศัยอยู่ในพื้นที่เดิม การพักอาศัยจะมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปโดยจะมีการส่งเสริมให้เป็นลักษณะของการพักอยู่ในพื้นที่แนวสูงเพิ่มมากขึ้น ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะต้องมีการปรับตัวอย่างมากเนื่องจากสภาพแวดล้อมต่าง ๆ จะมีการเปลี่ยนแปลงรวมถึงความหนาแน่นของคนจะเพิ่มสูงมากขึ้นด้วย

- กลุ่มผู้พักอาศัยในรูปแบบอาคารพาณิชย์และห้องพัก/ห้องเช่าที่มีความต้องการที่จะพักอาศัยในพื้นที่เดิมต่อไป จะเป็นการนำเอาวิธีการรื้อและสร้างใหม่ในที่เดิม (reconstruction)

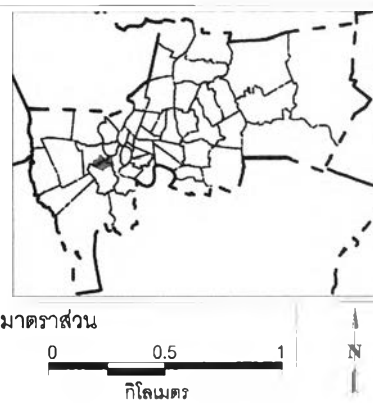


ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูยานพาหนะขบวนบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 6.10 แสดงแนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยแนวทางที่ 4

สัญลักษณ์

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|---|
| | ขอบเขตผังเฉพาะศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ | | พื้นที่ศึกษา |
| | เส้นเขต | | พื้นที่เสนอแนะสำหรับผู้พักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยว |
| | เส้นแขวง | | |
| | ถนน ซอย | | |
| | ทางรถไฟ | | |
| | น้ำ | | |



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แนวทางที่ 5 : แนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยตามกิจกรรมภายในอาคาร

ลักษณะการดำเนินชีวิตของคนภายในพื้นที่ศึกษามีความหลากหลายอย่างมาก โดยสามารถพิจารณาพฤติกรรมการดำเนินชีวิตได้จากกิจกรรมภายในอาคารได้ กล่าวคือ กิจกรรมภายในอาคารภายในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย การดำเนินชีวิตภายในพื้นที่ศึกษาจะเป็นลักษณะของการพักอาศัย สภาพแวดล้อมต่าง ๆ จะเอื้อต่อการพักอาศัย ซึ่งการโยกย้ายทำให้ต้องมีการปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ โดยจะมีแนวทางดังนี้

- กลุ่มผู้พักอาศัยที่มีกิจกรรมภายในอาคารเป็นที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว จะมีแนวทางโดยการย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ในพื้นที่แห่งใหม่ ซึ่งต้องพิจารณาควบคู่กับระดับรายได้ ซึ่งหากเป็นผู้ที่มีระดับรายได้สูงจะมีความสามารถหาที่อยู่ใหม่ได้มากกว่ากลุ่มผู้มีระดับรายได้ต่ำที่การโยกย้ายของกลุ่มผู้มีระดับรายได้ต่ำจะอยู่บริเวณใกล้กับพื้นที่พักอาศัยเดิม หากที่พักอาศัยแห่งใหม่อยู่ไกลจากพื้นที่เดิมนั้นจะส่งผลให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยจำเป็นต้องเสียค่าเดินทางเพิ่มมากขึ้นและอาจเป็นการสร้างปัญหาให้กับพื้นที่ใหม่นั้นได้ พื้นที่ที่เสนอเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมกับผู้ที่มีรายได้ต่ำ-ปานกลาง เป็นพื้นที่ที่มีระยะทางไม่ไกลจากพื้นที่เดิม และมีการพิจารณาร่วมกับแนวความคิดการพัฒนาเมืองบริเวณศูนย์คมนาคมฯ พื้นที่อีกบริเวณหนึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมกับผู้ที่มีระดับรายได้ปานกลาง-สูง เป็นพื้นที่ที่ไกลมากกว่าพื้นที่เสนอแนะสำหรับผู้ที่มีรายได้ต่ำ เนื่องจากกลุ่มผู้มีระดับรายได้ปานกลางจะมีความสามารถในการเดินทางมากกว่ากลุ่มผู้มีระดับรายได้ต่ำ พื้นที่บริเวณดังกล่าวมีลักษณะเป็นพื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนาที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยได้

- กลุ่มผู้พักอาศัยที่มีกิจกรรมภายในอาคารเป็นที่พักอาศัยและธุรกิจ ทั้งนี้ต้องพิจารณาร่วมกับระดับรายได้และโอกาสทางธุรกิจ โดยเป็นการปรับปรุงพื้นที่เดิมมีการปรับปรุงสภาพทางด้านกายภาพให้เหมาะสมกับพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม

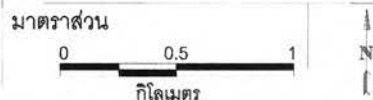
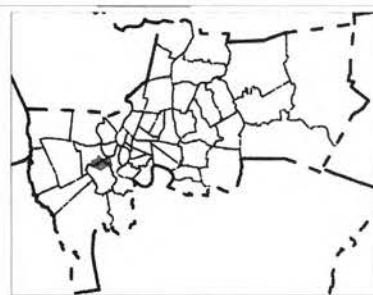


ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 6.11 แสดงแนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยแนวทางที่ 5

สัญลักษณ์

- ขอบเขตผังเมืองเฉพาะศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ
 - · — · — · เส้นเขต
 - · — · — · เส้นแขวง
 - ถนน ซอย
 - ทางรถไฟ
 - น้ำ
 - พื้นที่ศึกษา
 - พื้นที่เสนอแนะสำหรับผู้พักอาศัยที่มีกิจกรรมภายในอาคารเป็นที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียวสำหรับผู้มีรายได้ต่ำ-ปานกลาง
 - พื้นที่เสนอแนะสำหรับผู้พักอาศัยที่มีกิจกรรมภายในอาคารเป็นที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียวสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง
- ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปแนวทางการโยกย้ายที่อยู่อาศัย

จากแนวทางการโยกย้ายที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษา 5 แนวทาง สามารถแบ่งออกเป็น 2 แนวทางหลัก คือ

1. การปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่เดิม

เป็นการเปลี่ยนแปลงให้มีลักษณะของการอยู่อาศัยในแนวสูงเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ในการปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ มีหลายปัจจัยที่เป็นทั้งแรงต้านทานและแรงสนับสนุนในการโยกย้ายที่อยู่อาศัย จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการพิจารณาถึงความเหมาะสมและความต้องการของแต่ละครอบครัว ซึ่งหากมีการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แล้ว สภาพแวดล้อมต่าง ๆ จะมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก

2. การจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่แห่งใหม่

โดยมีการย้ายที่อยู่อาศัย 2 ลักษณะ คือ

- a. ย้ายที่อยู่อาศัยที่ไม่ไกลจากพื้นที่เดิมมากนัก ซึ่งอาจจะเป็นการแลกเปลี่ยนที่ดินภายในพื้นที่โครงการฯ หรือเป็นการอยู่อาศัยรอบนอกพื้นที่โครงการฯ
- b. ย้ายที่อยู่อาศัยไปยังสถานที่แห่งใหม่ ที่ห่างไกลจากพื้นที่โครงการฯ

ซึ่งการจัดหาพื้นที่อยู่อาศัยใหม่ควรมีการประสานงานกับการเคหะแห่งชาติเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยตามความเหมาะสมแต่ละครัวเรือน

การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ควรมีการคำนึงถึงความหนาแน่นที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นเรื่องสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายในพื้นที่ศึกษาที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมพื้นที่ไปอย่างมากหลังจากปรับปรุงฟื้นฟู ทำให้ความหนาแน่นภายในพื้นที่ที่ย่อมสูงขึ้นไปให้เกิดความคุ้มค่าในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยจากเดิมภายในพื้นที่ศึกษาที่มีความหนาแน่นเฉลี่ยอยู่ที่ 28 คน/ไร่ และจากแผนของโครงการฯ ที่มีการกำหนดความหนาแน่นของพื้นที่พาณิชยกรรมอยู่ที่ 120 คน/ไร่ ซึ่งถือว่าลักษณะของการใช้ประโยชน์ทั้งอาคารและที่ดินจะมีความเข้มข้นสูงขึ้นไปอย่างมาก โดยความหนาแน่น 120 คน/ไร่ และหากมีลักษณะของที่พักอาศัยในรูปแบบของอพาร์ทเมนต์ ความหนาแน่นดังกล่าวก็ยังคงมีความเหมาะสม เห็นได้จากเกณฑ์ในเรื่องความหนาแน่นสำหรับพื้นที่อาคาร 13 ชั้นที่เหมาะสม คือ 140 คน/ไร่หรืออาจมากกว่านั้น¹

1

Coleman Woodbury, *Urban Redevelopment : Problems and Practices*, P 122

นอกจากแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมที่เสนอแนะข้างต้นแล้ว ความมีแนวทางเชิงปฏิบัติให้เป็นรูปธรรมมากขึ้น ดังนี้

6.5.3 การกำหนดองค์การบริหารการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่

ในการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรม (urban redevelopment) บริเวณศูนย์คมนาคม ฯ มีหน่วยงานรับผิดชอบหลัก คือ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในปัจจุบันยังขาดหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง และเมื่อพิจารณาจากข้อจำกัดทางด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษา จึงควรมีการกำหนดองค์การดำเนินการและวิธีการในทางปฏิบัติเพื่อสร้างความเป็นธรรมให้กับประชาชนในพื้นที่และประโยชน์ส่วนร่วม แต่ไม่สมควรให้เป็นองค์กรเอกชนดำเนินการแต่เพียงผู้เดียวเนื่องจากจะมุ่งเน้นผลประโยชน์ตอบแทนเชิงธุรกิจอย่างเดียว โดยไม่คำนึงถึงผลกระทบทางด้านสังคม ผังเมืองและสิ่งแวดล้อม ในขณะเดียวกัน ถ้าเป็นองค์กรที่ดำเนินการโดยภาครัฐฝ่ายเดียว ก็อาจจะมีกฎเกณฑ์ที่ไม่เหมาะสม ขาดประสิทธิภาพในการดำเนินการ ควรเป็นการจัดให้มีผู้ดำเนินการในลักษณะผสมผสาน โดยต้องอาศัยความร่วมมือของภาครัฐและเอกชน (joint venture) รวมไปถึงองค์กรท้องถิ่น จึงจำเป็นต้องจัดตั้งเป็นในรูปแบบบริษัทพัฒนาเมือง โดยมีอำนาจและหน้าที่ในการกำหนดกฎเกณฑ์ควบคุมดูแลและสนับสนุน เป็นองค์กรที่มีลักษณะกึ่งการดำเนินการและกึ่งการควบคุม เพื่อให้การปรับปรุงเป็นไปตามเจตนารมณ์และสามารถจัดสร้างโครงข่ายสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สามารถรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจตามการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น ๆ ได้อย่างเหมาะสม

และเมื่อมีการกำหนดองค์การดำเนินงานอย่างชัดเจนแล้วนั้น ควรมีการศึกษาองค์ประกอบของครัวเรือน ซึ่งมีทั้งลักษณะของที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมทางกายภาพของครัวเรือนภายในพื้นที่ศึกษาลงลึกมากยิ่งขึ้น มีการแสดงให้เห็นถึงวิถีชีวิตของคนในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการปรับปรุงฟื้นฟูจะส่งผลให้ประชาชนบางส่วนต้องย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม จึงควรมีหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมดำเนินการ เช่น การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

6.5.4 การบริหารด้านการเงินและการตลาด

การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ เป็นโครงการที่ใช้งบประมาณสูง การระดมเงินทุนเพื่อให้โครงการบรรลุผลสำเร็จจึงเป็นเรื่องที่สำคัญจะต้องมีการพิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบ โดยมีวิธีการหลายลักษณะ อาทิ การระดมเงินทุนโดยตลาดหลักทรัพย์ แต่มีข้อจำกัดว่า จะต้องเป็นบริษัทที่มีการจดทะเบียนและมีความน่าเชื่อถือเป็นที่ยอมรับให้นำเข้าตลาดหลักทรัพย์ได้ การระดมเงินทุนอีกวิธีหนึ่ง คือ การระดมเงิน

ของธุรกิจ (secure bond หรือ mortgage back bond) โดยนำเอาทรัพย์สินที่ขาดสภาพคล่องไปเปลี่ยนเป็นเงิน คล้ายกับการจำนองที่ดินกับผู้ให้กู้โดยตรงไม่ใช่จำนองกับธนาคาร

6.5.5 การให้ความช่วยเหลือตามสถานการณ์ความเดือดร้อนของผู้อยู่อาศัย

การให้ความช่วยเหลือกับผู้ที่ถูกหรือย้ายยังไม่มีมาตรฐานหรือเกณฑ์ในการช่วยเหลือที่แน่นอนนัก แนวทางการรื้อย้ายจะแปรผันตามสถานการณ์ความเดือดร้อนของผู้อยู่อาศัย การรวมตัวของผู้อยู่อาศัย โดยสามารถรวบรวมได้ดังนี้

- การให้ที่ดินแปลงว่างโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย
- การให้เงินช่วยเหลือการหาที่อยู่ใหม่
- การให้ความช่วยเหลือแนวทางอื่น ๆ ได้แก่
 - ก. การให้เงินค่าชดเชยค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - ข. การช่วยเหลือค่าเช่าบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างอาคารชั่วคราวให้พักอาศัย
 - ค. การให้สิทธิเข้าอยู่ในอาคารที่สร้างขึ้นหรือแฟลตของการเคหะแห่งชาติ
 - ง. การให้เงินช่วยค่าก่อสร้างที่อยู่ใหม่

ซึ่งการให้ความช่วยเหลือดังกล่าวหากมีการพิจารณาให้ค่าชดเชยอย่างเหมาะสมจะส่งผลให้การดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ประสบผลสำเร็จได้ จะเห็นได้จากตัวอย่างการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (redevelopment) ในต่างประเทศที่ประเทศฝรั่งเศสมีการชดเชยค่าที่ดินแก่เจ้าของที่ดิน โดยที่เจ้าของที่ดินเก่าจะได้รับสิทธิทางมูลค่าของทรัพย์สินที่ถือครอง แต่หากหากเจ้าของที่ดินต้องการย้ายถิ่นฐานใหม่ก็สามารถใช้สิทธิของมูลค่านี้ได้ ซึ่งการปรับปรุงฟื้นฟูของประเทศไทยก็ประสบผลสำเร็จเป็นอย่างมาก

6.5.6 ด้านกฎหมาย

จากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง พบว่า ในประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองโดยตรง จะมีเพียงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 เป็นต้น ซึ่งพระราชบัญญัติการผังเมือง จะมีการกล่าวถึงการกำหนดขอบเขตของการผังเมืองเฉพาะที่จะทำการปรับปรุงฟื้นฟู เป็นลักษณะการกำหนดอย่างกว้าง ๆ และไม่มีการระบุถึงสิทธิและผลประโยชน์ที่ประชาชนผู้เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูจะได้รับ ซึ่งหากมีการกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูอย่างละเอียดและมีหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติอย่างแน่นอน จะสามารถทำให้การปรับปรุงฟื้นฟูประสบความสำเร็จ หรือควรมีการขยายขอบเขต

อำนาจทางกฎหมายการฟื้นฟูบูรณะเมือง (urban renewal) เพิ่มมากขึ้นเพื่อเป็นการแก้ไขข้อจำกัดทางด้านกายภาพจากสภาพอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่หนาแน่นในพื้นที่ศึกษารวมถึงเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินการฟื้นฟูเมืองด้วยวิธีการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment) ให้สามารถดำเนินการได้คล่องตัวมากขึ้น

6.5.7 การประชาสัมพันธ์และการเปิดโอกาสให้ประชาชนมีส่วนร่วม

จากผลการสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างเคยได้รับรู้ข้อมูลข่าวสารในการพัฒนาพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมเพื่อรองรับศูนย์คมนาคม และต้องการให้ภาครัฐเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้าไปมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น ร่วมปฏิบัติและร่วมตัดสินใจ พร้อมทั้งยินดีที่จะให้ความร่วมมือในการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Wilson (1960 : 405-413) ที่กล่าวว่า การมีส่วนร่วมของประชาชนในการฟื้นฟูเมือง เช่น การให้ประชาชนบางส่วนมีส่วนร่วมและค้นหาสิ่งที่ดีร่วมกัน จากผลการศึกษาในเรื่องนี้จะเห็นว่า หากทางภาครัฐมีการประชาสัมพันธ์หรือให้ข้อมูลข่าวสารแก่ประชาชนในพื้นที่อย่างชัดเจนและต่อเนื่อง ก็จะส่งผลให้การดำเนินงานในทางปฏิบัติมีโอกาสประสบความสำเร็จได้เพิ่มมากขึ้น และหากมีการประชาสัมพันธ์หรือการให้ข้อมูลข่าวสารแก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ก็จะช่วยให้สามารถลดความขัดแย้งระหว่างภาครัฐกับประชาชนได้ และส่งผลให้การพัฒนาพื้นที่มีความเป็นไปได้เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากมีการเปิดโอกาสให้ประชาชนมีส่วนร่วมและมีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้เข้าใจถึงผลดีและผลเสียที่ประชาชนจะได้รับ ซึ่งการมีส่วนร่วมและการประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารให้ประชาชนในพื้นที่ทราบ ก็จะช่วยแก้ไขข้อจำกัดทางด้านกายภาพในเรื่องที่พื้นที่ศึกษาที่ส่วนใหญ่จะเป็นของเอกชนและมีขนาดแปลงที่ดินขนาดเล็กจำนวนมากนั้น ให้ผู้มีส่วนได้เสียได้ทราบว่า มีแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโดยให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของที่ดินและอาคารที่มีอยู่เดิมรวมกับการขายกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลอื่นเพื่อให้ได้เงินทดแทนงบประมาณในการก่อสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการตลอดจนการก่อสร้างอาคารในบริเวณพื้นที่

จากการเปิดโอกาสดังกล่าวก็จะช่วยให้การพัฒนาประสบความสำเร็จได้ง่ายมากขึ้น ประกอบกับความพร้อมและความต้องการของประชาชนในพื้นที่ศึกษาต้องการที่จะเปิดรับข้อมูลในการปรับปรุงพื้นที่ใหม่เพิ่มมากขึ้น เพื่อเป็นการเตรียมการในการเปลี่ยนแปลงของครอบครัวและการประกอบอาชีพ อีกทั้งการรับรู้ข้อมูลข่าวสารที่แน่ชัดจะช่วยให้เจ้าของที่ดินสามารถตัดสินใจในการจัดการที่ดินของตนเองได้ชัดเจนมากขึ้น ซึ่งจะช่วยแบ่งเบาภาระของภาครัฐที่จะต้องรองรับปัญหาการจัดการที่อยู่ใหม่ของผู้ที่ได้รับผลกระทบ

การมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ปรับปรุงฟื้นฟูจะมีผลต่อการกำหนดเป้าหมายในการปรับปรุงฟื้นฟูและกระบวนการยอมรับการปรับปรุงฟื้นฟู ทั้งนี้การให้ข้อมูล/ข่าวสารจากรัฐโดยตรงจะส่งผลในการตัดสินใจของประชาชนในพื้นที่ได้ และจากผลการศึกษา

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เห็นว่าการมีส่วนร่วมทำให้ได้รับทราบความเป็นไปของโครงการอย่างแท้จริง พร้อมกับการสร้างความเข้าใจในเรื่องการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองจะช่วยให้ประชาชนเข้าใจในเรื่องของการยุบกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่สามารถแก้ไขปัญหาลักษณะที่มีต่อประชาชนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากการยุบกรรมสิทธิ์เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้เต็มประสิทธิภาพและเหมาะสมทำให้เกิดรายได้ที่สามารถทดแทนงบประมาณการลงทุนทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้

การปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้เป็นโครงการที่จำเป็นต้องได้รับความร่วมมือจากประชาชนทั้งภายในพื้นที่และภายนอกพื้นที่ เพราะฉะนั้นการเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมจึงควรริบดำเนินการในทุกะดับของการมีส่วนร่วม นับตั้งแต่ร่วมรับรู้โครงการ ร่วมพิจารณาให้ความคิดเห็น ร่วมกำหนดพื้นที่ ร่วมตัดสินใจ ร่วมดำเนินการ ร่วมรับผลกระทบต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทั้งที่เป็นผลกระทบทางด้านบวก คือ สภาพทางเศรษฐกิจดีขึ้น มีการพัฒนาพื้นที่และสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เพื่อเป็นย่านพาณิชยกรรมจะส่งผลกระทบอย่างมากต่อการดำเนินชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยทั้งหมดดังกล่าวถือว่าการมีส่วนร่วมของประชาชน และควรมีการจัดทำประชาพิจารณ์เพื่อให้ประชาชนที่มีส่วนได้เสียได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็น

รวมทั้งเพื่อเป็นข้อมูลสำหรับประชาชนที่จะได้นำข้อมูลไปพิจารณาเข้าไปมีส่วนร่วมในการดำเนินการด้วย เช่น การแลกเปลี่ยนที่ดิน การซื้อขายที่ดิน ที่ตั้งศูนย์คมนาคม หรือการร่วมลงทุนด้วยการซื้อหุ้นหากจะจัดตั้งองค์กรในรูปของบริษัทมหาชน เป็นต้น ซึ่งจากการผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างยินดีที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมในการพัฒนาเนื่องจากเห็นว่าการให้พื้นที่อยู่อาศัยของตนมีความเจริญ ต้องการให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยของตนเป็นย่านพาณิชยกรรมเพื่อทำกิจกรรมค้าขาย และเห็นว่าการมีส่วนร่วมในเรื่องการพัฒนาปรับปรุงฟื้นฟูนี้เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมจึงต้องการที่จะให้ความร่วมมือในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

หากการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองไม่สอดคล้องกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่ก็จะทำให้ประชาชนในพื้นที่ไม่ให้การยอมรับ ย่อมเกิดแนวโน้มการต่อต้านจากประชาชนในพื้นที่มากขึ้น หากทางภาครัฐไม่สามารถชี้แจงทำความเข้าใจถึงหลักการ เหตุผล ข้อดี ข้อเสียของการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง รวมทั้งการให้ความช่วยเหลือต่าง ๆ ให้กับประชาชนในพื้นที่ได้รับทราบ แต่หากทางภาครัฐมีการให้ข้อมูลข่าวสารหรือชี้แจงทำความเข้าใจกับประชาชนในพื้นที่ได้ก็จะทำให้ได้รับความร่วมมือและเกิดการยอมรับในการปรับปรุงฟื้นฟูจากประชาชนในพื้นที่ได้ในที่สุด

6.6 สรุปแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรม บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

จากแนวทางการเพื่อลดผลกระทบทางสังคมจะนำเอาวิธีการทางผังเมืองและทางสังคมในเรื่องการมีส่วนร่วมเข้ามาประยุกต์ใช้เพื่อให้การดำเนินการโครงการศูนย์คมนาคมฯ ดำเนินการประสบผลสำเร็จที่ลดการต่อต้านจากประชาชนภายในพื้นที่ศึกษา

ผลกระทบทางสังคมที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงฟื้นฟูสามารถแบ่งได้เป็น 2 บริเวณ คือ บริเวณที่ 1 คือ บริเวณที่จะก่อสร้างศูนย์คมนาคมฯและโครงข่ายคมนาคมในอนาคต ซึ่งจะเป็นการพัฒนาพื้นที่โดยใช้อำนาจการเวนคืน บริเวณที่ 2 คือ บริเวณรอบศูนย์คมนาคมฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม สามารถพัฒนาพื้นที่ด้วยการปรับปรุงฟื้นฟูได้หลายรูปแบบตามสภาพทางกายภาพที่สามารถบ่งบอกถึงผลกระทบทางสังคมที่ต่างกัน ซึ่งการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่จึงส่งผลให้มีประชาชนบางส่วนที่จำเป็นต้องโยกย้ายที่อยู่อาศัยและสถานที่ประกอบอาชีพออกจากพื้นที่ การจัดทำแผนโยกย้ายตามลักษณะครัวเรือนจึงเป็นแนวทางหนึ่งที่สามารถช่วยลดผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ได้ ซึ่งควรมีการประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐอื่น ๆ เช่น การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น