

กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน : กรณีศึกษาชุมชนเชิงกี



นายปริญญา มรรคสิริสุข

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2544

ISBN 974-03-0363-3

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LAND SHARING PROCESS : A CASE STUDY OF THE SENGKI COMMUNITY



MR. PRINYA MRUKSIRISUK

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing  
Faculty of Architecture  
Chulalongkorn University  
Academic Year 2001  
ISBN 974-03-0363-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์	กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน : กรณีศึกษาชุมชนเชิงกี
โดย	นายปริญญา มรรคศิริสุข
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์ ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชภักดิ์
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วิระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศ์ทัต)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(อาจารย์ ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชภักดิ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม (ถ้ามี)  
(อาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ)

..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย)

..... กรรมการ  
(นางสาวสมสุข บุญญาปัญญา)

ปริญญา มรรคศิริสุข : กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน : กรณีศึกษาชุมชนเซ่งกี. (LAND SHARING PROCESS : A CASE STUDY OF THE SENGKI COMMUNITY) อ. ที่ปรึกษา : ดร.กฤษณัททิพย์ พานิชภัคดี, อ. ที่ปรึกษาร่วม : อ.ปรีดี บุรณศิริ , 199 หน้า. ISBN 974-03-0363-3.

ชุมชนแออัดเป็นปัญหาใหญ่สำหรับกรุงเทพมหานคร ภาครัฐได้ตระหนักถึงความสำคัญ และได้มีการให้ความช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเพื่อให้มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย และมีสภาพที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหลักในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยมีการพัฒนาวิธีการแก้ไขปัญหาหลายรูปแบบเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของแต่ละชุมชน วิธีการหนึ่งในการแก้ไขปัญหาคือการประสานประโยชน์ทางที่ดิน

ชุมชนเซ่งกีเป็นชุมชนหนึ่งที่ได้นำวิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดินมาใช้ในการพัฒนาชุมชน โดยหน่วยงานหลักที่ทำหน้าที่สนับสนุนและช่วยเหลือชาวชุมชนเซ่งกีในการดำเนินกระบวนการ คือ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการโครงการในลักษณะของงานวิจัยเชิงปฏิบัติการได้นำความรู้และประสบการณ์ที่ได้รับจากชุมชนอื่นๆ มาใช้เพื่อหารูปแบบการพัฒนาชุมชนที่ไม่เป็นทางการมาสู่ระบบที่เป็นทางการ โดยมีแนวคิดที่พยายามแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดซึ่งไม่มีการจัดระเบียบให้เป็นการพัฒนาที่มั่นคง มีการจัดการโดยองค์กรของชุมชน คือ สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี ซึ่งเป็นสหกรณ์เคหสถานชุมชนผู้มีรายได้น้อยแห่งแรกของประเทศไทย และเป็นต้นแบบของชุมชนผู้มีรายได้น้อยอื่นๆ ในการดำเนินโครงการชุมชนเซ่งกีมีการจัดระบบกลุ่มของผู้อยู่อาศัยทำให้เกิดกระบวนการเรียนรู้ผ่านกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในการดำเนินการคำนึงถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมของชาวชุมชน และเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยจากชาวชุมชนเป็นหลัก โครงการชุมชนเซ่งกีได้รับการยกย่องให้เป็นโครงการตัวอย่างในปีเพื่อผู้ที่อยู่อาศัยสากลขององค์การสหประชาชาติ ในปี พ.ศ. 2530 การวิจัยในครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาการใช้กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินในชุมชนเซ่งกี และวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จ และปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการ การศึกษานี้ครอบคลุมการดำเนินการ 3 ช่วงเวลา คือ ช่วงที่ 1) ก่อนเริ่มกระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน พ.ศ. 2521-2529 ช่วงที่ 2) ระหว่างการดำเนินกระบวนการฯ พ.ศ. 2529-2535 และในช่วงที่ 3) หลังการดำเนินกระบวนการฯ นับถึงปัจจุบัน วิธีการเก็บข้อมูลได้ดำเนินการ 2 วิธีการ คือ การรวบรวมเอกสารข้อมูลที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียด และการสัมภาษณ์บุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วยชาวชุมชนเซ่งกี เจ้าของที่ดิน และเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานต่างๆ

ผลการศึกษาพบว่ากระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเซ่งกีสามารถแบ่งได้เป็น 12 ขั้นตอน มีผู้เกี่ยวข้องหลัก 5 ฝ่าย ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเซ่งกี สนง. จัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน การเคหะแห่งชาติ สนง. เขตยานนาวา และกรมส่งเสริมสหกรณ์ นอกจากนี้ยังมีหน่วยงานอื่นๆ เข้ามาสนับสนุนในขั้นตอนต่างๆ เช่น หน่วยงานจากต่างประเทศ กรมที่ดิน และสถาบันการเงิน จากการศึกษาพบว่าปัจจัยสำคัญที่ทำให้การดำเนินการประสบความสำเร็จ ได้แก่ 1) ความเสียสละของเจ้าของที่ดินโดยยอมขายที่ดินบางส่วนให้ชาวชุมชนในราคาต่ำกว่าท้องตลาด 2) ความร่วมมือกันของทุกฝ่ายโดยมีชาวชุมชน และตัวแทนของชุมชน คือ สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกีเป็นผู้ตัดสินใจ รวมทั้งดำเนินการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละขั้นตอน และ 3) การได้รับความสนับสนุน และช่วยเหลือจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงาน ได้แก่ 1) กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินในลักษณะที่ให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมเป็นแกนหลักในการตัดสินใจ และดำเนินงานในทุกขั้นตอน โดยหน่วยงานของรัฐมีบทบาทเป็นผู้สนับสนุน ตลอดจนลักษณะของการทำงานร่วมกันระหว่างชาวชุมชน เจ้าของที่ดิน และหน่วยงานต่างๆ ในลักษณะนี้ยังไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนทำให้ไม่สามารถคาดเดาสถานการณ์ ปัญหา และอุปสรรคที่จะเกิดขึ้นในกระบวนการได้ 2) ความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในขั้นตอนที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ เช่น การพิจารณาสีทธิ การเลือกแปลงที่ดิน และการกำหนดราคาที่ดินในแต่ละแปลง เป็นผลให้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการนานกว่าการดำเนินโครงการในลักษณะอื่น ผลสำเร็จที่สำคัญของกระบวนการนี้ คือ สามารถทำให้ชาวชุมชนเรียนรู้ และบริหารจัดการเรื่องต่างๆ ภายในชุมชนได้ด้วยตนเอง จึงเป็นการพิสูจน์ว่ากระบวนการการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในลักษณะนี้น่าจะเป็นแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน สามารถนำไปเป็นกรณีศึกษา และแนวทางในการพิจารณาเพื่อหาวิธีการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมืองได้ในอนาคตต่อไป

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิติ.....

สาขาวิชา เคหการ

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา 2544

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

## 4274134025 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD : LAND SHARING / PROCESS / SENGKI COMMUNITY

PRINYA MRUKSIRISUK : LAND SHARING PROCESS : A CASE STUDY OF THE SENGKI COMMUNITY. THESIS

ADVISOR: KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI , Ph.D. THESIS CO-ADVISOR : PREE BRURANASIRI. 199 pp. ISBN

974-03-0363-3.

Slums are a major problem facing Bangkok. The Government has realized this and is working to help low-income persons to give them greater stability and improved conditions in their housing. The National Housing Authority (NHA) is the prime government agency in dealing with these problems and developing various methods to rectify these in accordance with the conditions of different communities. One of these is methods land sharing.

The Sengki community is one of project that has introduced land sharing aiming to develop the community. The process focuses on the cooperation among the residents in the community - based housing. The National Housing Authority's Housing Research Center is the major government office supporting the process. The project is implemented as an action research study. Furthermore, the Sengki community project was selected to be a demonstration project by in the United Nation's International Year of Shelter for the Homeless in 1987. The research objectives are to study the land sharing process of the Sengki community and analyze the factors that have led to its success as well as those which have caused problems or obstacles to its operations. The research was divided into three periods: 1) Prior to the initiation of the land sharing process, or between 1978-1986, 2) During the initiation of the process, or 1986-1992 and 3) post land sharing process, or from 1992 to present. Data was collected by two methods, study of all relevant documents and interviews with project participants including Sengki community members, landowners and staff from relevant agencies.

Research results showed that the land sharing process can be divided into 12 stages with 5 major groups of participants, Sengki community residents, The Crown Property Bureau, The National Housing Authority, The Yanawa District Authority and The Department of Cooperative Promotion. In addition, other involved organizations included international organizations, the Land Department and financial institutions. Important factors which led to the project's success included 1) the willingness of the property owner to sell plots at a price lower than market, 2) the cooperative efforts of all members of the community, representatives of the community, who form the Sengki Community Cooperative, which gives all the right to participate in decision making and the project operations, and 3) the support and assistance of different agencies. Factors that caused problems, or obstacles included 1) the land sharing process served as a basis in all decision making and operations. Furthermore, with the government agencies playing a supporting rather than directing role in the cooperative efforts of the community, the property owners and government agencies, which was a situation which had never appeared before, it was difficult to appraise problems and obstacles as they arose in the process, 2) The negotiation process among the resident in the land sharing process such as distributing the land rights, lot selections and the setting of prices for the different lots. This caused the project operation to be longer than other, different kinds of projects. The study shows the community's success. In having members that have gained knowledge and understanding, They now can manage the is community by them clews. This strongly proves that the land sharing process is a sustainable what can help low income persons solve their housing problems in the future.

Department Housing Development

Field of study Housing Development

Academic Year2001

Studen's signature.....

Advisor's signature.....

Co-advisor'ssignature.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความเมตตาและความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ คือ อาจารย์ปรีดี บุรณศิริ และอาจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ในการทำวิจัยมาด้วยดีตลอด อีกทั้งยังช่วยปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องในด้านต่าง ๆ ของผู้วิจัยเสมอมา ขอขอบพระคุณกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่กรุณาให้คำแนะนำตลอดข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยอย่างยิ่ง

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดา-มารดา และครอบครัว ที่สนับสนุนทางด้านการเงินและให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยมาเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา และขอขอบคุณแหล่งข้อมูลสำคัญในการวิจัยครั้งนี้ คือ คณะกรรมการและสมาชิกของ สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี้อำกัฒ เจ้าหน้าทีจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่กรุณาให้คำสัมภาษณ์ และศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย ฯ การเคหะแห่งชาติที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ ขอขอบคุณสถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยาเขตอุเทนถวายที่สนับสนุนให้ลามาศึกษาต่อ และเนื่องจากทุนการวิจัยครั้งนี้บางส่วนได้รับมาจากทุนอุดหนุนการวิจัยสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล จึงขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย

นอกจากนี้ขอขอบคุณเพื่อน ๆ รุ่นที่ 12 และพี่น้องเคหการทุกคนที่ให้กำลังใจและความช่วยเหลือในการจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ โดยเฉพาะวีระชัย ชูพันธ์ และฐปนันท์ เอกอินทร์ที่ช่วยให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้เสร็จเรียบร้อย สุดท้ายขอขอบใจคุณอัญชลีพร ชนิตวัธน์ ที่คอยดูแลเอาใจใส่ตลอดมา

นายปริญญา มรรคศิริสุข

กันยายน 2544

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญตาราง .....	ญ
สารบัญภาพ .....	ฎ
สารบัญแผนที่ .....	ฏ
สารบัญเอกสาร .....	ฒ
สารบัญแผนภูมิ .....	ณ
บทที่	
1. บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	2
1.3 ขอบเขตการวิจัย .....	3
1.4 คำจำกัดความของศัพท์ .....	3
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย .....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	7
2. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	8
2.1 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง .....	8
2.1.1 แนวความคิดการปรับปรุงชุมชนแออัด .....	8
2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเกิดชุมชนแออัด .....	10
2.1.3 การดำรงอยู่ของชุมชนแออัด .....	11
2.1.4 ประเภทของชุมชนแออัด .....	12
2.1.5 แนวคิดเรื่องการมีส่วนร่วมของประชาชน .....	12
2.1.6 แนวคิดด้านสหกรณ์เคหสถาน .....	12
2.1.7 องค์ประกอบขององค์กรชุมชน .....	13



2.1.8	หลักการของการพัฒนาชุมชน .....	14
2.1.9	กระบวนการพัฒนาชุมชน .....	15
2.2	การพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยการประสานประโยชน์ทางที่ดิน .....	16
2.2.1	เงื่อนไขที่นำมาสู่การแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ด้วยวิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดิน .....	17
2.2.2	ประสบการณ์การแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ด้วยวิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดินในกรุงเทพมหานคร .....	18
2.2.3	ปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัย .....	28
2.2.4	ประเทศไทยกับปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัย...	29
2.2.5	วัตถุประสงค์ของการทำโครงการพัฒนาตัวอย่างในชุมชนแออัด .....	32
2.2.6	การแต่งตั้งคณะกรรมการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ตัวอย่างในชุมชนแออัด .....	33
2.3	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	35
3.	กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนแออัด .....	40
3.1	ชุมชนแออัดก่อนเริ่มกระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน .....	40
3.2	ชุมชนแออัดระหว่างดำเนินกระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน .....	46
3.2.1	จุดเริ่มต้นของการรวมตัวของชาวชุมชนแออัด .....	46
3.2.2	การสำรวจข้อมูลผู้ไร้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด .....	52
3.2.3	การพิจารณาสีทธิ และการต่อรองเรื่องขนาดที่ดิน .....	56
3.2.4	การวางแผนผังแปลงที่ดิน และการกำหนดราคาขายในแต่ละแปลง .....	64
3.2.5	การเลือกแปลงที่ดิน .....	70
3.2.6	การจ่ายเงินดาวน์ และการเก็บเงินผ่อนชำระค่าที่ดิน .....	72
3.2.7	การจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนแออัด จำกัด .....	78
3.2.8	การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน .....	92
3.2.9	การพิจารณาแบบที่อยู่อาศัย .....	94
3.2.10	การก่อสร้างอาคารสหกรณ์เคหสถานชุมชนแออัด จำกัด .....	100
3.2.11	การก่อสร้างที่อยู่อาศัย .....	106
3.2.12	การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค .....	115



3.3 ชุมชนแข่งกีในปัจจุบัน .....	119
3.3.1 ข้อมูลพื้นฐานชุมชนแข่งกีในปัจจุบัน .....	116
3.3.2 ลักษณะที่อยู่อาศัย .....	120
3.3.3 การดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่ง.....	125
3.3.4 ความสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชน.....	120
4. กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน ปัจจัยเสริมและอุปสรรค .....	126
4.1 ผลการวิเคราะห์กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน .....	126
4.2 ผลการวิเคราะห์ผู้มีส่วนร่วมในกระบวนการฯ .....	129
4.3 วิเคราะห์ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จในการดำเนินกระบวนการฯ .....	130
4.4 วิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินกระบวนการฯ.....	131
4.5 วิเคราะห์เปรียบเทียบชุมชนแข่งกีก่อนและหลังดำเนินกระบวนการฯ .....	132
5. สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ .....	136
5.1 สรุปผลการวิจัย .....	136
5.2 อภิปรายผล .....	138
5.3 ข้อเสนอแนะ .....	144
รายการอ้างอิง .....	146
ภาคผนวก .....	152
ภาคผนวก ก. รายละเอียดการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนแข่งกี .....	152
ภาคผนวก ข. แบบสอบถาม .....	198
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	199

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
ตาราง 1 สรุปผลการพิจารณาสิทธิในหน่วยที่ดิน.....	59
ตาราง 2 สรุปรายละเอียดแปลงที่ดิน.....	61
ตาราง 3 รายละเอียดจำนวนแปลงที่ดินและราคาขาย.....	69
ตาราง 4 รายได้ของชาวชุมชนเชิงกี.....	72
ตาราง 5 ความสามารถในการจ่ายของชาวชุมชนเชิงกี.....	73
ตาราง 6 รายละเอียดการชำระเงินดาวน์ค่าที่ดิน.....	74
ตาราง 7 รายละเอียดการผ่อนชำระเงินค่าที่ดิน.....	75
ตาราง 8 การประมาณการผ่อนชำระค่าก่อสร้างที่ดิน 0.5 แปลง.....	97
ตาราง 9 การประมาณการผ่อนชำระค่าก่อสร้างที่ดิน 1 แปลง.....	97
ตาราง 10 งบประมาณการก่อสร้างอาคารสหกรณ์ (ศูนย์ชุมชน).....	100
ตาราง 11 รายละเอียดเงินลงทุนโครงการเชิงกี.....	116
ตาราง 12 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินกระบวนการฯ.....	131
ตาราง 13 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนดำเนินกระบวนการฯ.....	132
ตาราง 14 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินหลังดำเนินกระบวนการฯ.....	133
ตาราง 15 แสดงการเปรียบเทียบโครงการการประสานประโยชน์ทางที่ดินในกรุงเทพฯ.....	140

## สารบัญภาพ

๗

ภาพประกอบ	หน้า
ภาพที่ 1 แสดงสภาพของชุมชนคลองเตยก่อนการพัฒนา.....	22
ภาพที่ 2 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนคลองเตยก่อนการพัฒนา.....	22
ภาพที่ 3 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนคลองเตยหลังการพัฒนาเป็นรูปแบบแฟลตให้เช่า..	23
ภาพที่ 4 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนคลองเตยหลังการพัฒนาเป็นรูปแบบที่ดิน.....	23
ภาพที่ 5 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนพระราม 4 ก่อนการพัฒนา.....	24
ภาพที่ 6 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนพระราม 4 หลังการพัฒนา.....	25
ภาพที่ 7 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนบ้านมนังคศิลาก่อนการพัฒนา.....	26
ภาพที่ 8 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนบ้านมนังคศิลาหลังการพัฒนา.....	27
ภาพที่ 9 งานวันเปิดป้ายชุมชนแข่งกี.....	50
ภาพที่ 10 งานวันเปิดป้ายชุมชนแข่งกี.....	50
ภาพที่ 11 งานวันเปิดป้ายชุมชนแข่งกี.....	50
ภาพที่ 12 สภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนแข่งกีหลังเพลิงไหม้ชุมชนแข่งกี.....	55
ภาพที่ 13 สภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนแข่งกีหลังเพลิงไหม้ชุมชนแข่งกี.....	55
ภาพที่ 14 สภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนแข่งกีหลังเพลิงไหม้ชุมชนแข่งกี.....	55
ภาพที่ 15 การประชุมชาวชุมชนแข่งกี .....	63
ภาพที่ 16 การประชุมชาวชุมชนแข่งกี .....	63
ภาพที่ 17 ชาวชุมชนแข่งกีร่วมกันพิจารณาเลือกแปลงที่ดิน .....	63
ภาพที่ 18 การอบรมชาวชุมชนแข่งกี .....	82
ภาพที่ 19 การอบรมชาวชุมชนแข่งกี .....	82
ภาพที่ 20 การประชุมสมาชิกสหกรณ์แข่งกี .....	88
ภาพที่ 21 การประชุมสมาชิกสหกรณ์แข่งกี .....	88
ภาพที่ 22 การประชุมสมาชิกสหกรณ์แข่งกี .....	88
ภาพที่ 23 งานวันยกเสาเอกอาคารสหกรณ์แข่งกี .....	102
ภาพที่ 24 งานวันยกเสาเอกอาคารสหกรณ์แข่งกี .....	102
ภาพที่ 25 งานวันยกเสาเอกอาคารสหกรณ์แข่งกี .....	102
ภาพที่ 26 ขณะก่อสร้างอาคารสหกรณ์แข่งกี .....	103
ภาพที่ 27 ขณะก่อสร้างอาคารสหกรณ์แข่งกี .....	103
ภาพที่ 28 งานวันยกเสาเอกอาคาร 18 หน่วยแรก .....	108

## สารบัญภาพ (ต่อ)

ฎ

ภาพประกอบ	หน้า
ภาพที่ 29 งานวันยกเสาเอกอาคาร 18 หน่วยแรก .....	108
ภาพที่ 30 ขณะก่อสร้างอาคาร 18 หน่วยแรก .....	109
ภาพที่ 31 ขณะก่อสร้างอาคาร 18 หน่วยแรก .....	109
ภาพที่ 32 ขณะก่อสร้างอาคาร 18 หน่วยแรก .....	109
ภาพที่ 33 ขณะก่อสร้างอาคาร 18 หน่วยแรก .....	109
ภาพที่ 34 ทางเข้าชุมชนแข่งกีจากถนนเจริญกรุง.....	121
ภาพที่ 35 อาคารพาณิชย์ที่เจ้าของที่ดินสร้างขาย.....	121
ภาพที่ 36 อาคารโซน A 18 หน่วยแรก .....	121
ภาพที่ 37 อาคารโซน D .....	122
ภาพที่ 38 อาคารโซน D .....	122
ภาพที่ 39 อาคารโซน B .....	122



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1 แสดงการเปรียบเทียบผังโครงการชุมชนคลองเตยก่อนและหลังการพัฒนา.....	21
2 แสดงผังโครงการชุมชนพระราม 4 ก่อนการพัฒนา.....	24
3 แสดงผังโครงการชุมชนพระราม 4 หลังการพัฒนา.....	25
4 แสดงผังโครงการชุมชนบ้านมนังคศิลา ก่อนการพัฒนา.....	26
5 แสดงผังโครงการชุมชนบ้านมนังคศิลาหลังการพัฒนา.....	26
6 แสดงตำแหน่งชุมชนแออัดในเขตบางคอแหลม.....	43
7 แสดงตำแหน่งชุมชนช่งกี.....	43
8 แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนช่งกี ปี พ.ศ. 2522.....	44
9 แสดงสภาพชุมชนช่งกี ก่อนการพัฒนา.....	45
10 แสดงพื้นที่ดินที่ทาง สنج.จัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์เสนอขาย(1,070 ตรว.).....	48
11 แสดงการจัดกลุ่มของแปลงที่ดินตามราคา.....	68
12 โฉนดที่ดินบริเวณชุมชนช่งกี.....	93
13 ผังการแบ่งพื้นที่ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยตามระยะเวลา และความพร้อมของชาวบ้าน.....	96
14 แนผังแสดงที่ตั้งศูนย์ชุมชน.....	101
15 แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนช่งกี ปี พ.ศ. 2538.....	105
16 แสดงการวางระบบสาธารณูปโภค.....	117
17 แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนช่งกี ปี พ.ศ. 2544.....	118
18 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยในชุมชนช่งกี ปี พ.ศ. 2544.....	123
19 แสดงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนช่งกี ปี พ.ศ. 2544.....	124
20 แสดงการเปรียบเทียบภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนช่งกี.....	134
21 แสดงการเปรียบเทียบสภาพชุมชนช่งกี ก่อนและหลังการพัฒนา.....	135

เอกสารประกอบ

หน้า

1	ใบลงคะแนนเลือกตั้งคณะกรรมการพิจารณาผัง ราคา และการเลือกแปลงที่ดิน.....	67
2	บัตรลงคะแนนเลือกตั้งคณะกรรมการสหกรณ์.....	67
3	ใบสำคัญการจดทะเบียนสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด.....	77
4	แคชเชียร์เช็ค ธนาคารกรุงเทพ จำกัด สาขาคลองจั่น.....	77
5	แบบอาคารพักอาศัยในชุมชนแข่งกี๋ (รูปตัด).....	95
6	แบบแปลนอาคารที่ทำการสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด.....	104
7	ตัวอย่างแบบแปลนบ้าน โซน A (0.5แปลง).....	111
8	ตัวอย่างแบบแปลนบ้าน โซน A,B (1แปลง).....	101
9	ตัวอย่างแบบแปลนบ้าน โซน C (1แปลง).....	112
10	ตัวอย่างแบบแปลนบ้าน โซน D (0.5แปลง).....	113
11	ตัวอย่างแบบแปลนบ้าน โซน D ริมถนน (0.5แปลง).....	114

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1 กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเชิงกี.....128



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ชุมชนแออัดเป็นปัญหาใหญ่สำหรับกรุงเทพมหานครทั้งในอดีตและปัจจุบัน ในปี พ.ศ. 2540 พบว่ามีชุมชนแออัดจำนวนรวมทั้งสิ้น 843 ชุมชน เป็นที่อยู่อาศัย 145,943 หลังคาเรือน มีผู้อยู่อาศัย 207,948 ครอบครัว มีประชากรรวม 1,164,509 คน คิดเป็นร้อยละ 14.56 ของประชากรในกรุงเทพมหานคร(การเคหะแห่งชาติ,2540) ภาครัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหานี้ และได้มีการให้ความช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเพื่อให้สามารถมีที่อยู่อาศัยที่ถาวรและมีความมั่นคงมาโดยตลอด การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหลักในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยมีวิธีการในการแก้ปัญหาหลายรูปแบบเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของแต่ละชุมชน แนวทางวิธีการหนึ่งในการแก้ปัญหาก็คือการประสานประโยชน์ทางที่ดิน

การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) เป็นวิธีแก้ปัญหาที่เป็นการประนีประนอมระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัย โดยเจ้าของที่ดินยอมให้เช่าหรือขายที่ดินบางส่วนให้ผู้อยู่อาศัยในราคาที่ต่ำกว่าท้องตลาดซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถจ่ายได้ด้วยวิธีนี้ผู้อยู่อาศัยจะสามารถอยู่ต่อไปได้ในที่เดิม ขณะเดียวกันเจ้าของที่ดินสามารถนำที่ดินส่วนใหญ่ไปใช้ได้ที่โดยไม่ต้องเสียเวลาและโอกาส และวิธีการนี้เปิดโอกาสให้ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของเมืองขยายตัวเข้าไปในชุมชนแออัด พื้นฐานแนวความคิด Land Sharing จึงอยู่ที่การพยายามหาวิธีอยู่ร่วมกันในสังคมโดยการเสียสละแบ่งปันทรัพยากรที่ดินกัน เพื่อให้เกิดความชอบธรรมแก่ทุกฝ่ายและเป็นการลดช่องว่างในสังคมซึ่งจะช่วยให้เกิดการพัฒนาร่วมกันต่อไป Land Sharing จึงมิได้มีผลแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยเท่านั้นแต่หากกระทำได้สำเร็จจะมีผลถึงการแก้ไขปัญหาทางสังคมอีกด้วย ประโยชน์ของวิธีการ Land Sharing ได้แก่ ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยมีที่ดินสำหรับปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจเป็นเพียงการเช่า หรือสามารถซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองทำให้มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย ลดการทำลายองค์ประกอบของชุมชนเก่าเป็นการกระจายความรับผิดชอบและบทบาทให้เจ้าของที่ดิน หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง และผู้อยู่อาศัยร่วมกันแก้ปัญหา ช่วยพัฒนาการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการด้วยวิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดินมาแล้วทั้งสิ้น 6 ชุมชน ได้แก่ ชุมชนพระราม 4 บ้านมนังคศิลา วัดลาดบัวขาว คลองเตย สามยอด และชุมชนซอยเซ่งกี่

ชุมชนซอยเซ่งกี่ ดำเนินโครงการในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2529 – 2535 เป็นโครงการที่สามารถให้ความมั่นคงในที่อยู่อาศัยถึงขั้นได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน คำนึงถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมของชาว

ชุมชน และเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยจากชุมชนเป็นหลัก (Community based housing) โดยชาวบ้านมีส่วนร่วมในกระบวนการต่างๆ ของโครงการเป็นลักษณะการพัฒนาจากกลุ่มชาวบ้านมากกว่าการวางแผนสำเร็จจากหน่วยงาน โดยให้กระบวนการสร้าง – ปรับปรุงที่อยู่อาศัยใหม่เป็นกระบวนการในการสร้างกลุ่มชุมชนให้เป็นรูปธรรมและมีความเข้มแข็งเป็นตัวของตัวเองได้ ทั้งนี้หน่วยงานต่างๆ เป็นเพียงผู้สนับสนุนช่วยเหลือและประสานงานเท่านั้น โดยเน้นที่กระบวนการ (process) ที่ทุกฝ่ายมีส่วนร่วมอย่างค่อยเป็นค่อยไป มากกว่ารูปแบบหรือผลผลิต (product) ของที่อยู่อาศัยที่เกิดจากการก่อสร้างเพียงอย่างเดียว โครงการชุมชนแข่งก็ได้รับการยกย่องให้เป็นโครงการตัวอย่าง (demonstration project) ของการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมือง ในปีเพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัยสากล 2530 (International Year of Shelter for the Homeless) โดย United Nations Centre for Human Settlements (UNCHS) ขององค์การสหประชาชาติ

กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินที่ใช้ในชุมชนแข่งก็มีขั้นตอนการดำเนินการสลับซับซ้อนรวมทั้งสิ้น 12 ขั้นตอนด้วยกัน มีผู้ทำการศึกษาเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการไปแล้วบางส่วน คือ อรรถัย อาจอำ (2531) เรื่องชุมชนแข่งก็ : วิถีชีวิตและกระบวนการการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง ซึ่งเป็นการศึกษากระบวนการในการพัฒนาชุมชนแข่งก็ เฉพาะในช่วงระหว่างการเริ่มโครงการ การรวมตัวกันของชาวชุมชนเพื่อเจรจาต่อรองเรื่องที่ดิน การพิจารณาสิทธิในที่ดิน การวางผังชุมชนใหม่ การกำหนดราคาที่ดินจนถึงขั้นตอนการเลือกตั้งคณะกรรมการสหกรณ์ รวมทั้งหมด 7 ขั้นตอนจาก 12 ขั้นตอน และยังไม่มีการศึกษาใดที่ดำเนินการศึกษาขั้นตอน และกระบวนการทั้งหมดของโครงการนี้ การศึกษาวิเคราะห์ขั้นตอน และกระบวนการทั้งหมดจะทำให้ทราบถึงอิทธิพลเบื้องหลัง ข้อจำกัด เทคนิค วิธีการ จุดอ่อนที่เกิดขึ้นอันจะทำให้เข้าใจ และสามารถนำกระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินมาใช้เป็นแนวทางการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการใช้กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในเมืองสำหรับผู้มีรายได้น้อย และผลที่เกิดขึ้น
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จ และปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการ

### 1.3 ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตพื้นที่ศึกษา คือ ชุมชนชอยเซ่งกี ชอยเจริญกรุง 78 (ชอยเซ่งกี) เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร ชุมชนชอยเซ่งกีมีพื้นที่รวมเท่ากับ 1,508 ตารางวา (3-3-8 ไร่) แบ่งเป็น 126 แปลง จากการสำรวจระหว่างวันที่ 5 - 7 มีนาคม พ.ศ. 2544 พบว่ามีที่อยู่อาศัย 117 หลัง

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา ศึกษากระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดิน และผลที่ได้รับ โดยการศึกษารอบคลุม 3 ช่วงเวลา ดังนี้

- 1) ก่อนเริ่มกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดิน พ.ศ. 2521 - 2529
- 2) ระหว่างดำเนินกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินในปี พ.ศ. 2529 - 2535
- 3) หลังจากการดำเนินกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินนับจนถึงปัจจุบัน พ.ศ. 2544

### 1.4 คำจำกัดความของศัพท์

สำหรับคำจำกัดความของการประสานประโยชน์ทางที่ดิน / การแบ่งปันที่ดิน / LAND SHARING ได้มีการกล่าวถึงจากเอกสารหลายฉบับ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1) การเคหะแห่งชาติได้ให้คำจำกัดความของการประสานประโยชน์ทางที่ดิน / การแบ่งปันที่ดิน / LAND SHARING ว่าหมายถึง การแบ่งปันที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้อยู่อาศัย โดยการเคหะแห่งชาติจะเข้าไปเป็นตัวกลางเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินให้แบ่งที่ดินบางส่วนของชุมชนขายให้กับผู้อยู่อาศัยในราคาถูก หรือให้เช่าระยะยาวเพื่อเจ้าของที่ดินจะได้ใช้ที่ดินส่วนที่ต้องการไปทำประโยชน์ได้ จากนั้นการเคหะจะนำที่ดินมาจัดผัง แบ่งแปลงให้ผู้อยู่อาศัยได้เป็นกรรมสิทธิ์ หรือเช่าในระยะยาว ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สร้างที่อยู่อาศัย พัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคม และให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระค่าที่ดินกับการเคหะแห่งชาติหรือสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการต่อไป (การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด, 2533)

2) การแบ่งปันที่ดิน (Land – Sharing) หมายถึง วิธีการแก้ปัญหาที่เป็นการประนีประนอมระหว่างเจ้าของที่ดิน และผู้อยู่อาศัย โดยเจ้าของที่ดินยอมขายที่ดินบางส่วนให้ผู้อยู่อาศัยในราคาที่ต่ำกว่าท้องตลาด ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะสามารถจ่ายได้ ด้วยวิธีนี้ผู้อยู่อาศัยจะสามารถอยู่ต่อไปได้ในที่เดิม ขณะเดียวกันเจ้าของที่ดินสามารถนำที่ดินส่วนใหญ่ไปใช้ได้ที่โดยไม่ต้องเสียเวลา และโอกาส (วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย, 2529)

3) การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land – Sharing) หมายถึง การประสานประโยชน์การใช้ที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้อยู่อาศัยเดิมบนที่ดินผืนนั้นๆ การแบ่งปันที่ดินหรือการประสานประโยชน์ทางที่ดินนี้อาจกระทำโดยการขายที่ดินส่วนหนึ่งโดยตรงให้กับผู้อยู่อาศัยในรูปของการผ่อนส่งระยะยาว หรืออาจจะเป็นในรูปของการเช่าระยะยาวก็ได้ ส่วนที่ดินที่เหลืออีกส่วนหนึ่งนั้นเจ้าของที่ดินก็สามารถที่จะนำไปใช้ประโยชน์ทางการค้าได้ตามต้องการ (อรทัย อาจอ่ำ, 2531: 3)

4) การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land – Sharing) หมายถึง การแบ่งแปลงที่ดินกันใช้ประโยชน์ระหว่างเจ้าของที่ดิน และผู้อยู่อาศัยในกรณีที่ที่ดินมีขนาดใหญ่จำเป็นต้องมีการแบ่งให้เจ้าของที่ดินหาผลประโยชน์จากที่ดินส่วนหนึ่ง และให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยเดิมส่วนหนึ่ง แม้ที่ดินจะมีขนาดเล็กถึงแต่ต้องพยายามจัดผังให้ทุกคนรอบครัวสามารถอยู่ได้ โดยถือหลักว่าทุกคนรอบครัวจะต้องอยู่ที่เดิม และมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยโดยได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเอง หรือเช่าได้ในระยะยาว (ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ)

5) Land – Sharing คือ การจัดแบ่งที่ดินที่สละมตั้งอยู่ออกเป็น 2 ส่วน ส่วนหนึ่งเจ้าของที่ดินยกให้ชุมชนสละมเช่าหรือซื้อเพื่อสร้างที่พักอาศัยให้แก่ชาวสละม อีกส่วนหนึ่งคืนกลับไปให้แก่เจ้าของที่ดิน เพื่อนำไปขายหรือพัฒนาธุรกิจ เพื่อให้ได้ผลประโยชน์สูงสุด (อคิน รพีพัฒน์, 2542 : 405)

## 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

### 1.5.1 ขอบเขตของเนื้อหา

กรณีศึกษาที่เลือกมาศึกษาในที่นี้คือชุมชนซอยเซ่งกี เป็นโครงการที่ดำเนินการพัฒนาด้วยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดิน ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2529 – 2535 และในการดำเนินการมีหน่วยงานที่เข้ามาเกี่ยวข้องหลายฝ่ายด้วยกัน จากขอบเขตด้านเนื้อหาที่ได้กำหนดไว้ว่า การศึกษาครอบคลุม 3 ช่วงเวลา คือ 1) ก่อนเริ่มกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดิน พ.ศ. 2521 - 2529 2)ระหว่างดำเนินการกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินในปี พ.ศ. 2529 – 2535 และ3) หลังจากการดำเนินการกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินนับจนถึงปัจจุบัน พ.ศ. 2544

### 1.5.2 การรวบรวมข้อมูล แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- 1) การรวบรวมข้อมูลขั้นมูลเหตุยภูมิ จากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการอย่างละเอียด ซึ่งปัจจุบันกระจายอยู่ตามหน่วยงานต่างๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 2) การรวบรวมข้อมูลขั้นปฐมภูมิ จากการสัมภาษณ์บุคคลตามหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ รวมทั้งชาวชุมชนเซ่งกี และองค์กรของชุมชน คือ สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี จำกัด

### 1.5.3 กลุ่มประชากร

กลุ่มประชากรที่ต้องการสัมภาษณ์ คือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ตัวแทนชุมชนหรือผู้นำชุมชน เจ้าหน้าที่จากการเคหะแห่งชาติ สำนักงานเขตยานนาวา สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์ (เจ้าของที่ดิน) และกรมส่งเสริมสหกรณ์ ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินกระบวนการ รายชื่อผู้ที่ต้องการสัมภาษณ์ได้มาจากการแนะนำ และจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ส่วนหน่วยงานอื่นๆ ที่เข้ามามีส่วนร่วมในการเป็นหน่วยงานสนับสนุน ได้แก่ หน่วยงานต่างประเทศ เช่น UNCHS , UNDP , Netherland Habitat Committee กรมที่ดิน ธนาคารไทยท努 ธนาคารกรุงเทพ จะใช้วิธีศึกษาจากเอกสาร ในการศึกษาในครั้งนี้ได้ทำการสัมภาษณ์บุคคล ดังนี้

- 1) สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี่ นายวรเทพ เขียวเจริญชัย (รองประธานสหกรณ์ฯ)
- 2) ชาวชุมชนเซ่งกี่ นางจินดา สอนสระแก้ว และนางสุปราณี ไตธนะรุ่งโรจน์
- 3) สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์ นายสมศักดิ์ เขมะรังสี (ผู้ช่วยผู้จัดการสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์)
- 4) ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ  
น.ส. สมสุข บุญญะบัญชา (อดีตเจ้าหน้าที่จากศูนย์วิชาการฯ ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน)
- 5) คณะทำงานจากการเคหะแห่งชาติ คุณอรทัย อัจฉา (อดีตนักสังคมสงเคราะห์อิสระ ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล)
- 6) กรมส่งเสริมสหกรณ์ นายธรรมศิริ ไชยรัตน์ (หัวหน้ากลุ่มพัฒนาระบบการจัดการสหกรณ์บริการ)
- 7) สำนักงานเขตยานนาวา นายดรฤณพันธ์ ลิ้มศิริ (หัวหน้าฝ่ายปกครองเขตบางคอแหลม)

### 1.5.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การเก็บข้อมูลเลือกใช้การสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ดังนั้นจะต้องมีการกำหนดประเด็นในการสัมภาษณ์ เนื่องจากกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเซ่งกี่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องหลายฝ่าย ทั้งจากชาวชุมชนเซ่งกี่ และจากหน่วยงานต่างๆ และแต่ละหน่วยงานได้เข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการ และช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ดังนั้นประเด็นที่ใช้สัมภาษณ์จึงเป็นการถามถึงการมีส่วนร่วมในกระบวนการ ลักษณะการทำงานร่วมกับฝ่ายต่างๆ ปัญหาและอุปสรรคที่พบขณะดำเนินการ ตลอดจนวิธีการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น ทั้งนี้เพื่อให้ทราบข้อมูลนำมาประกอบกับเอกสารที่ค้นคว้าได้



การเก็บข้อมูลดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นจะเป็นการหาข้อมูลใน 2 ช่วงเวลาแรก ส่วนช่วงที่ 3 คือ หลังจากการดำเนินกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินนับจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2544) จะแยกการเก็บข้อมูลเป็น 2 ส่วนคือ

- 1) การสำรวจสภาพทางกายภาพของชุมชน ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร สภาพที่อยู่อาศัย และจำนวนที่อยู่อาศัย ซึ่งจากการสำรวจพบว่า ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2544) ชุมชนเซ่งกี้ มีที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 117 หลังคาเรือน
- 2) ใช้แบบสอบถามทั้งหมด 117 ชุด แต่ได้รับกลับมา 91 ชุด (77.77%) โดยมีวัตถุประสงค์ที่ต้องการจะทราบข้อมูลของชาวชุมชนเซ่งกี้ในปัจจุบัน โดยข้อมูลที่ต้องการทราบมี ดังนี้
  - 1) จำนวนสมาชิกภายในครอบครัว
  - 2) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย
  - 3) ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในชุมชนเซ่งกี้
  - 4) สถานภาพการเป็นสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี้
  - 5) การมีส่วนร่วมในการดำเนินกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดิน
  - 6) การเข้าร่วมกิจกรรมกับทางชุมชน

#### 1.5.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลใน 2 ช่วงเวลาแรกจะใช้การวิเคราะห์เนื้อหา และสรุปผลแบบพรรณนา โดยมีประเด็นในการวิเคราะห์ ดังนี้

- 1) การวิเคราะห์กระบวนการในการพัฒนาโครงการ
- 2) ปัจจัยที่ส่งผลถึงความสำเร็จของโครงการ
- 3) ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินโครงการ

ส่วนข้อมูลในช่วงที่ 3 หลังจากเก็บข้อมูลเสร็จแล้วในส่วนของแบบสอบถามจะนำมาวิเคราะห์โดยใช้คำร้อยละ ส่วนข้อมูลจากการสำรวจจะนำข้อมูลมาแปรผลทำเป็นแผนผังประกอบกับการวิเคราะห์โดยใช้คำร้อยละ

#### 1.5.6 สรุปผลการวิจัย

- 1) กระบวนการในการพัฒนาโครงการ
- 2) ปัจจัยที่ส่งผลถึงความสำเร็จของโครงการ
- 3) ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินโครงการ
- 4) สภาพของชุมชนแข่งกีในปัจจุบัน

#### 1.5.7 การอภิปรายผล

- 1) เปรียบเทียบกับโครงการ Land Sharing อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร
- 2) เปรียบเทียบกับแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

1.5.8 เสนอข้อเสนอนะแนวทางในการพัฒนาวิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดินต่อไปในอนาคต

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

งานวิจัยนี้จะเป็นการบันทึกกระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนแข่งกี อย่างละเอียดอย่างที่ยังไม่มีใครเคยรวบรวมมาก่อน เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้สนใจศึกษาค้นคว้าอย่างการแก้ไขปัญหาคือที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมือง ในปีเพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัยสากล 2530 (International Year of Shelter for the Homeless) โดย United Nations Centre for Human Settlements (UNCHS) ขององค์การสหประชาชาติ ซึ่งนับเป็นเกียรติประวัติของประเทศไทย

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวความคิดการปรับปรุงชุมชนแออัด (ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ, 2534:11)

การเคหะแห่งชาติได้จัดตั้งฝ่ายปรับปรุงชุมชน โดยมีหน้าที่ดำเนินการปรับปรุงชุมชนแออัด ตามนโยบายที่อยู่อาศัย และนโยบายหลักของการเคหะแห่งชาติ โดยมีแนวทางในการปฏิบัติ เพื่อปรับปรุงชุมชนแออัดให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในอนาคต การปรับปรุงด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ เป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องให้การสนับสนุน ปรับปรุงทางด้านเศรษฐกิจ สังคม เพื่อยกระดับความเป็นอยู่ในชุมชนให้ดีขึ้น ปรับปรุงด้านการครอบครองที่ดินเพื่อให้ความมั่นคงกับผู้อยู่อาศัย เป็นแกนกลางในการประสานงานกับหน่วยงานของรัฐ และประชาชนในการปรับปรุงชุมชนแต่เดิมงานปรับปรุงชุมชนแออัดอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานกลางปรับปรุงชุมชนเทศบาลนครกรุงเทพฯ (ในขณะนั้น) ต่อมา มีการก่อตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นในปี พ.ศ. 2516 โดยรวมเอาหน่วยงานต่างๆ ที่ดำเนินการเกี่ยวกับอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานกลางปรับปรุงชุมชนเทศบาลนครกรุงเทพฯ มาอยู่ในหน่วยงานเดียวกัน การเคหะฯ เป็นหน่วยงานหลักที่มีหน้าที่และนโยบายที่เด่นชัดกับการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด โดยประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ชุมชนแออัดในกรุงเทพฯ มีหลายประเภท เช่น ชุมชนที่เช่าที่ดินของเอกชน ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรศาสนา องค์กรนิติบุคคล และชุมชนประเภทบุกรุกที่สาธารณะหรือที่ดินของส่วนราชการต่างๆ เป็นต้น ซึ่งในปัจจุบันชุมชนประเภทบุกรุกมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น กระทรวงมหาดไทยได้ขอความร่วมมือจากหน่วยราชการต่างๆ ดูแลป้องกันการขยายตัวของชุมชนแออัด โดยเสนอให้คณะรัฐมนตรีมีมติสั่งการให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ที่มีที่ดินอยู่ในความครอบครองงดขังดูแลมิให้มีการบุกรุกเพิ่มขึ้น และที่ใดที่มีการบุกรุกอยู่แล้วหรือให้เอกชนเช่าเพื่อปลูกสร้างอาคาร ควรดูแลมิให้มีสภาพเป็นชุมชนแออัดที่เข้าลักษณะแหล่งเสื่อมโทรม

ทางภาครัฐบาลได้ตระหนักถึงปัญหาเหล่านี้ ได้มีการให้ความช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยให้สามารถมีที่อยู่อาศัยที่ถาวรและมีความมั่นคงมาโดยตลอด ดังเห็นได้จากพัฒนาการในการดำเนินงานเกี่ยวกับกิจกรรมดังกล่าวสรุปได้คือ

1) การก่อตั้งหน่วยงานอาคารสงเคราะห์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ดำเนินงานโดยกรมประชาสงเคราะห์ กระทรวงมหาดไทย มีการตราพระราชบัญญัติอาคารสงเคราะห์ขึ้นในปีพ.ศ. 2485 และดำเนินงานด้านการจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกในย่านเชิงสะพานยาวราช ให้แก่ผู้มีรายได้น้อย นอกจากนี้ในปีพ.ศ. 2486 ได้มีการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขึ้นมาทำหน้าที่ให้กู้ยืมเงินเพื่อซื้อบ้านและที่ดินสำหรับประชาชนทั่วไป

2) การรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรม (Slum Clearance) ก่อตั้งสำนักงานเพื่อแก้ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมขึ้นในปี พ.ศ. 2503 อยู่ในความดูแลของสำนักงานเทศบาลกรุงเทพฯ มีแนวคิดทั้งการป้องกันรักษาและบูรณะฟื้นฟูเมือง กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นการรื้อล้าง เช่น การรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรมหน้ากรมทางหลวงแผ่นดิน บริเวณท่าวาสุกรี บริเวณชุมชนคลองเตย เป็นต้น โดยมากเป็นการรื้อล้างเพื่อขจัดแหล่งเสื่อมโทรมให้หมดไปโดยมิได้จัดหาที่อยู่ใหม่ให้แก่ผู้ถูกรื้อล้าง

3) การรื้อล้างและสร้างแฟลต ปี พ.ศ. 2508 มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการแก้ปัญหาชุมชนแออัดจากการรื้อล้างมาเป็นการสร้างแฟลต เนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาสูง การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในแนวราบทำได้ยากและยังเป็นการใช้ที่ดินอย่างไม่คุ้มค่า จึงได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง อาคารหลังแรกที่สร้างขึ้นตามนโยบายนี้เป็นเรือนไม้ ตั้งอยู่ที่ดินแดง - ห้วยขวาง

4) การก่อตั้งการเคหะแห่งชาติ ในปี พ.ศ. 2516 รัฐบาลได้รวมหน่วยงานต่างๆ ที่ทำหน้าที่จัดการเรื่องที่อยู่อาศัยเข้าไว้ด้วยกันเรียกว่า “การเคหะแห่งชาติ” เริ่มดำเนินงานในปี พ.ศ. 2517 โดยใช้รูปแบบเดิมคือการรื้อล้างเพื่อสร้างแฟลต เริ่มต้นโครงการแรกที่แฟลตดินแดง-ห้วยขวาง ปอนไก่และคลองเตย

5) การปรับปรุงชุมชนแออัด (Slum Upgrading) จากนโยบายการรื้อล้างและสร้างแฟลต ไม่สามารถแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดได้อีกทั้งเป็นการผลักดันให้ผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้อพยพไปสร้างชุมชนแห่งใหม่ต่อไปเรื่อยๆ การเคหะแห่งชาติจึงได้ตั้งหน่วยงานชื่อ “สำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม” เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2520 ทำหน้าที่รวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการออกแบบทางกายภาพ การควบคุมการก่อสร้าง การสำรวจสภาพแวดล้อม ศึกษาด้านสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เพื่อทำการจัดระบบชุมชนใหม่ถือว่าเป็นจุดเริ่มต้นของแนวคิดเรื่อง “การให้ความมั่นคงในการอยู่อาศัย”

6) โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคและจัดที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน (Sites And Services With Core Unit) การปรับปรุงชุมชนแออัดโดยแนวคิดฟื้นฟูนครประสบปัญหาเรื่องเจ้าของที่ดินไม่ให้ความร่วมมือ หรือการจัดซื้อที่ดินในเมืองมีราคาสูงจนผู้อยู่อาศัยไม่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายได้ จึงมีการมองย้อนกลับไปที่กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นมาตั้งแต่ในอดีตตามธรรมชาติที่ว่า “คนย่อมมีหนทางหาที่อยู่อาศัยของตนเองได้” เพียงแต่ภาครัฐให้การสนับสนุน

กิจกรรมบางส่วน เช่น การจัดหาที่ดิน จัดหาสาธารณูปโภคที่จำเป็น โดยแบ่งภาระให้เจ้าของที่อยู่อาศัยได้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยตนเองตามกำลังทรัพย์ที่มีอยู่นำมาทำการต่อเติมอาคาร เรียกโครงการลักษณะนี้ว่า “บ้านสร้างบางส่วน”

7) โครงการฟื้นนคร (Land Tenure Consolidation Project) เป็นแนวคิดที่เกิดจากข้อจำกัดในการปรับปรุงชุมชนซึ่งไม่สามารถให้ความมั่นคงในการอยู่อาศัยและการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือการอยู่อาศัยในระยะยาวแก่ผู้มีรายได้น้อยได้ การเคหะแห่งชาติจึงนำวิธีการแก้ปัญหาโดยการผ่านกระบวนการกลุ่มหรือชุมชนให้กลุ่มผู้อยู่อาศัยได้มีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ในโครงการ (People Participation) โครงการฟื้นนคร ประกอบด้วยวิธีการต่างๆ ที่มีวัตถุประสงค์ให้ผู้อยู่อาศัยมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยถาวรจนกระทั่งได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ การจัดโครงสร้างที่ดินใหม่ (Land Reblocking) การย้ายชุมชนไปอยู่แห่งใหม่ (Relocation) การปรับแต่งโครงสร้างทางกายภาพ (Reconstruction) และการประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing)

### 2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเกิดชุมชนแออัด

มีนักวิชาการที่ศึกษาในเรื่องเกี่ยวกับการเกิดของเมืองบางท่าน ได้อธิบายลักษณะการเกิดของชุมชนแออัดไว้ ซึ่งสามารถอธิบายโดยแนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินในเขตเมืองและแนวความคิดเกี่ยวกับการขาดแคลนที่อยู่อาศัยและบูรณะบ้านเรือน (บุญเทียม เขมาภิรัตน์, ทัศนีย์ อินทรสุเวศร์ และสมหมาย วันสอน, 2527) กล่าวคือ

1) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินในเขตเมือง จากการศึกษาเมืองใหญ่ ๆ ในสหรัฐอเมริกา มีทฤษฎีหนึ่งที่อธิบายถึงเหตุการณ์การเกิดของชุมชนแออัด คือทฤษฎีวงแหวนรอบศูนย์กลาง ของ Robert E. Park และ Eaness W. Burgess ซึ่งอธิบายว่าชุมชนแออัดมักจะเกิดรอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ในระยะแรกของการเกิดเมืองพื้นที่บริเวณนั้นจะเป็นที่อยู่ของผู้มีรายได้สูงแต่เมื่อขยายขนาดขึ้นเพิ่มความสลับซับซ้อนขึ้นทำให้สภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมกับการอยู่อาศัยต่อไป จึงย้ายไปหาที่อยู่ใหม่ในเขตชานเมืองทำให้กลุ่มประชากรมีรายได้ต่ำที่รับจ้างในโรงงานอุตสาหกรรม หรือธุรกิจต่างๆ ย้ายเข้ามาอยู่แทนที่จนในที่สุดกลายเป็นประชากรกลุ่มใหญ่ไม่มีการบูรณะที่อยู่อาศัยอย่างดีพอจนกลายเป็นชุมชนแออัดไปในที่สุด แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินในเขตเมืองอีกลักษณะหนึ่ง คือ การขยายตัวของเมืองตามเส้นทางคมนาคม คนงานที่ทำงานส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับแหล่งอาชีพเหล่านั้นจะตั้งบ้านเรือนอยู่อย่างแออัด 2 ข้างทาง เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและเสียค่าใช้จ่ายต่ำจนเกิดเป็นชุมชนแออัดขึ้นตาม 2 ข้างทาง

2) การขาดแคลนที่อยู่อาศัย และการบูรณะบ้านเรือน เป็นแนวความคิดที่อธิบายการเกิดชุมชนแออัดในแง่ที่ว่า ผู้สร้างชุมชนแออัดคือผู้ที่ไม่สามารถมีบ้านที่ดีได้ และการจัดสรรบ้านที่อยู่อาศัยมีราคาแพงเกินความสามารถที่คนเหล่านั้นจะซื้อหาได้ ตามแนวความคิดนี้จะมีผู้เกี่ยวข้องอยู่ 3 ลักษณะ คือ เจ้าของที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงเล็กๆ เพื่อสามารถทำกำไรจากการเช่าสูงสุด โดยไม่สนใจความแออัดของผู้อยู่อาศัย ในขณะที่ผู้เช่าหรือผู้อาศัยยากจนเกินไปขาดความกระตือรือร้น มักง่าย ไม่ดูแลรักษาบ้านเรือนของตน และผู้ที่เกี่ยวข้องคือชุมชนส่วนรวมที่ปล่อยให้เกิดชุมชนแออัดโดยไม่ร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐเพื่อแก้ปัญหานี้อย่างจริงจัง

### 2.1.3. การดำรงอยู่ของชุมชนแออัด

การที่ชุมชนแออัดสามารถดำรงอยู่มีสาเหตุมาจากปัจจัยต่าง ๆ คือ (การเคหะแห่งชาติ, 2534)

1) แหล่งงานและแรงงาน (Employment) เป็นการพึ่งพากันระหว่างแรงงานกับแหล่งงานในชุมชนเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแรงงานประเภทขายแรงงาน กรรมกร ซึ่งมีมากในชุมชนแออัด และส่วนใหญ่เป็นแรงงานที่มีค่าจ้างต่ำ ประกอบกับในเมืองใหญ่มีแหล่งงานที่ต้องการแรงงานลักษณะนี้มากจึงนับเป็นการเอื้อซึ่งกันและกัน และเอื้อต่อการดำรงอยู่ของชุมชนแออัดด้วย

2) การรวมกลุ่ม (Grouping) เป็นอำนาจการต่อรองของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดต่อเจ้าของที่ดินเมื่อมีการไถ่หรือในหลายแห่งเจ้าของที่ดินไม่สามารถดำเนินการได้เพราะชาวชุมชนมีการรวมกลุ่มต่อต้าน ในปัจจุบันนอกจากเป็นการรวมกลุ่มกันของผู้อยู่อาศัยเองแล้วยังได้รับความร่วมมือจากชุมชนแออัดภายนอก และองค์กรต่าง ๆ ทำให้การรวมกลุ่มมีอำนาจต่อรองมากขึ้น

3) ขีดจำกัดในการพัฒนาตนเอง (Limitation of Self development) ทั้งนี้เพราะมีข้อจำกัดในด้านรายได้ ความรู้ของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนทั้งราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยในเมืองมีราคาสูง ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาตนเองและชุมชนได้โดยลำพัง ที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานบางแห่งต้องทรุดโทรมลง และชุมชนที่ทรุดโทรมแล้วยังมีสภาพทรุดโทรมยิ่งขึ้นทั้งยังไม่สามารถจะขยายออกไปจากที่เดิมอีกด้วย

4) ขีดจำกัดของการพัฒนาโดยรัฐ (Limitation of State development) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านงบประมาณและนโยบายการปรับปรุงชุมชนแออัด นอกจากนั้นยังมีปัญหาเกี่ยวกับการประสานงานในแต่ละหน่วยงานของรัฐ

### 2.1.4 ประเภทของชุมชนแออัด (ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ)

ชุมชนแออัดสามารถแบ่งประเภทตามลักษณะการตั้งถิ่นฐานได้เป็น 4 ประเภท คือ

1) ชุมชนดั้งเดิม หมายถึง ชุมชนเก่าที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมานานแล้วตั้งแต่ก่อนหรือพร้อมๆ กับเมืองที่พัฒนาขึ้น การเคหะแห่งชาติถือเอาชุมชนที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมานานกว่า 15 ปี เป็นชุมชนแออัดที่อยู่ในประเภทนี้

2) ชุมชนใหม่ หมายถึง ชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ที่มีอายุการตั้งชุมชนต่ำกว่า 15 ปี และเป็นชุมชนที่มีการจัดตั้งโดยไม่มีระเบียบ และมีความเสื่อมโทรม หรือมีแนวโน้มที่จะมีความเสื่อมโทรมในอนาคต

3) ชุมชนประเภทบุกรุก หมายถึง ชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยเข้าไปครอบครองปลูกสร้างอาคารโดยไม่ได้รับคำยินยอม หรือการรับรู้ใดๆ จากเจ้าของที่ดิน หรืออยู่ระหว่างการไล่ที่จากเจ้าของที่ดิน หรือชุมชนที่เข้าไปตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นบริเวณสาธารณะประโยชน์ เช่น ชุมชนที่เข้าไปตั้งอยู่ในบริเวณไฟไหม้ ชุมชนริมคลอง ชุมชนริบบยาริมทางรถไฟ เป็นต้น

4) ชุมชนที่ต้องรื้อล้าง หมายถึง ชุมชนที่ถูกกำหนดว่าจะต้องรื้อล้าง หรือมีแนวโน้มจะต้องพัฒนาเป็นอย่างอื่น เช่น ชุมชนที่อยู่ในเส้นทางของแผนการสร้างทางหลวงหรือแนวเวนคืน เพื่อไปใช้ทำสาธารณะประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือบริเวณที่มีแนวโน้มที่จะเป็นบริเวณพาณิชยกรรมเนื่องจากการขยายตัวของเมืองเข้ามาถึงชุมชน

### 2.1.5 แนวคิดเรื่องการมีส่วนร่วมของประชาชน (สากล จริยวิทยานนท์ ,2525:46-47)

การมีส่วนร่วม หมายถึง กระบวนการที่สมาชิกมีการกระทำออกมาในลักษณะของการทำงานร่วมกันในการที่จะแสดงให้เห็นถึงความต้องการร่วม ความสนใจร่วม และมีความต้องการที่จะบรรลุถึงเป้าหมายร่วมกันทางเศรษฐกิจ สังคม การเมือง หรือการดำเนินการร่วมกันในการเพิ่มอำนาจต่อการทางการเมือง ทางเศรษฐกิจ ตลอดจนการปรับปรุงสภาพทางสังคมของกลุ่มในชุมชน กล่าวโดยสรุปการมีส่วนร่วม คือ การดำเนินการในอันที่จะก่อให้เกิดมีความสำนึกร่วมซึ่งแสดงออกมาเป็นพฤติกรรมร่วม เพื่อที่จะปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น

2.1.6 แนวคิดด้านสหกรณ์เคหสถาน (บทบาทของสหกรณ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัด, 2536: 79-82)

เป็นรูปแบบของสหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะมีรูปแบบการดำเนินการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยหลากหลายตามเงื่อนไขหรือทางเลือกที่เป็นไปได้ของแต่ละชุมชน การรวมกลุ่มของชาวชุมชนแออัดส่วนใหญ่เกิดจากความจำเป็นของการมีปัญหาร่วมกันโดยเฉพาะ



อย่างยิ่งปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย รวมทั้งความสัมพันธ์ทางสังคมในชุมชน ซึ่งส่วนใหญ่จะมีกิจกรรมต่างๆ ร่วมกันแต่ยังไม่ได้รวมเป็นองค์กรที่ชัดเจน ซึ่งองค์กรจะต้องเกิดจากการมีส่วนร่วมของสมาชิกมีการจัดรูปแบบองค์กรแบ่งสรรหน้าที่ที่ชัดเจนเป็นที่เชื่อถือของสมาชิกและหน่วยงานภายนอกองค์กร การเป็นสหกรณ์โคหสถานถือได้ว่าเป็นการปรับจากระบบที่ไม่เป็นทางการของชุมชน เข้าสู่ระบบที่เป็นทางการมากขึ้น การเริ่มต้นของการทำโครงการที่อยู่อาศัยจะนำไปสู่การพัฒนาองค์กรให้เข้มแข็งขึ้น สามารถจัดการกับปัญหาต่างๆ นำไปสู่การพัฒนาในด้านอื่นๆ ของชุมชนต่อไป

### 2.1.7 องค์ประกอบขององค์กรชุมชน(สมพันธ์ เตชะอธิก ,2540 : 3-9)

องค์กรชุมชนเป็นระบบใหญ่ที่มีระบบย่อยต่างๆ รวมกลุ่มกันเป็นองค์ประกอบที่ทำให้องค์กรอยู่ได้ ประกอบเป็นดังนี้

1) การมีอุดมการณ์ร่วมกัน ถือเป็นทิศทางของการรวมกลุ่มเอาไว้ ยิ่งถ้าสามารถกำหนดเป็นหมายระยะยาว หรือ วิสัยทัศน์ (Vision) ได้ยิ่งทำให้องค์กรชุมชนนั้น ๆ มีอุดมการณ์ในการรวมตัวกันได้ดียิ่งขึ้น

2) การมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ร่วมกันว่าเป้าหมายที่จะเดินไปข้างหน้าทำไปเพื่ออะไร

3) การมีประโยชน์ร่วมกัน และการกระจายผลประโยชน์อย่างเป็นธรรม

4) คน เป็นองค์ประกอบสำคัญขององค์กร ส่วนที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

1.1 ผู้นำ ถือเป็นผู้กุมความอยู่รอดขององค์กร ประกอบด้วย

— ผู้นำทางความคิด

— ผู้นำทางด้านศีลธรรม

— ผู้นำทางด้านอาชีพ

— ผู้นำทางการพูด

— ผู้นำที่สามารถประยุกต์งานราชการกับเป้าหมายเพื่อชาวบ้านได้

— ผู้นำทางการประสานทรัพยากรภายในและภายนอกชุมชน

1.2 สมาชิก

1.3 ชาวบ้านทั่วไป ที่ไม่เข้าร่วมในองค์กรแต่มีผลต่อการดำรงอยู่และความเข้มแข็งขององค์กร

5) การบริหารจัดการ ถือเป็นเรื่องชี้ขาดความเข้มแข็งขององค์กรชุมชน โดยเฉพาะกิจกรรมที่เกี่ยวกับเรื่องเงิน คน จำเป็นต้องอาศัยการจัดการที่มีประสิทธิภาพ

6) กิจกรรม การเรียนรู้ ฝึกฝนและปฏิบัติจริงก็อยู่ที่กิจกรรมการพัฒนา โดยทั่วไปกิจกรรมในชุมชนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สังคมวัฒนธรรมเป็นหลัก บางชุมชนอาจมีกิจกรรมทางการเมืองบ้าง เป็นต้น

7) งบประมาณ เพื่อที่จะสามารถดำเนินงานไปได้ด้วยดี จำเป็นที่จะต้องมีการระดมทุนทั้งจากภายใน และภายนอกเพื่อให้สามารถดำเนินงานไปได้ แต่ควรที่จะมีการระดมทุนจากภายในก่อน เมื่อขาดเหลือจึงค่อยแสวงหางบจากภายนอก

### 2.1.8 หลักการของการพัฒนาชุมชน

สามารถแบ่งได้ดังนี้ (สัญญา สัญญาวิวัฒน์, 2541 : 30-35 )

หลักการช่วยกันคิด ( Non – Directive Method ) หมายถึง การพัฒนาที่มีเจ้าหน้าที่พัฒนาประชาชน และหรือหน่วยงานอื่น เช่น องค์กรพัฒนาเอกชน (NGO) องค์กรธุรกิจบางประเภทที่ค้ากำไร แต่ทำงานพัฒนาร่วมกับประชาชน

หลักการ PAR (Participatory Action Research) คือการดำเนินการพัฒนาและวิจัย การพัฒนาพร้อมกันไป โดยที่เจ้าหน้าที่และประชาชนร่วมช่วยกันดำเนินการ โดยหลักการนี้แสดงถึงการพยายามทำงานอย่างรอบคอบ

หลักการพึ่งตนเอง (Self Reliance) หลักการนี้รวมถึงหลักการใกล้เคียงกันอย่างหนึ่งคือ หลักการช่วยตนเอง (Self Help) เพราะจะทำให้ตัวเองพึ่งตนเองได้ การจะต้องพึ่งตนเองได้ต้องมีปัจจัย 5 ตัวด้วยกัน เรียกว่า TERMS ( Technology ,Economic, Resource, Mental And Socio – Cultural)

หลักการ BAN (Balance , Ability And Networking) ประกอบด้วยสาระ 3 ประการ คือ

- การรักษาสมดุล (Balance)ชุมชนสมดุล คือ ชุมชนที่เข้มแข็ง หรือชุมชนที่มีความสมัครสมานสามัคคี
- การสร้างความสามารถ คือ ความสามารถในการทำให้เกิดการพึ่งตนเองได้
- การสร้างเครือข่าย หรือการมีเพื่อนพันธมิตรการพัฒนา ซึ่งอาจเป็นบุคคลหรือชุมชนองค์กรหนึ่งใดก็ได้

หลักการจัดการ (Management)เป็นการพัฒนาชุมชนแบบการจัดการ (Managerial Community Development) ประกอบด้วย

- การรู้จักตนเอง เพื่อให้ทราบถึงสภาพของชุมชน มีปัญหาอย่างไร และความต้องการของชุมชนในด้านต่าง ๆ ว่ามีอย่างไรบ้างและจากตรงนี้ทำให้รู้ศักยภาพของตน



ความสามารถ โอกาส และปัญหาอุปสรรค การวิเคราะห์ชุมชนเช่นนี้ใช้หลัก SWOT (Strength, Weakness, Opportunity, And Threat)

- การส่งเสริมการศึกษาอบรม การจัดการที่มีประสิทธิภาพจำเป็นต้องพึ่งพาการศึกษา อบรม เนื่องจากการจัดการทั่วไปจะต้องมีการวางแผน การจัดทำลงมือดำเนินการ และการประเมินผล ล้วนต้องการการศึกษาอบรม
- การสร้างกลุ่มช่วยเหลือตนเอง การจัดการจะต้องมีกลุ่มรองรับกลุ่มนี้อาจเป็นคณะกรรมการ คณะทำงาน เช่น กลุ่มสหกรณ์ออมทรัพย์ ธนาคารข้าว หรือกลุ่มอาชีพต่าง ๆ ที่จัดตั้งขึ้นมาเพื่อช่วยตัวเอง

### 2.1.9 กระบวนการพัฒนาชุมชน

สามารถจำแนกออกเป็น 8 ขั้นตอนดังนี้ (สนธยา พลศรี ,2537:58-59)

- 1) การศึกษาชุมชน เพื่อสำรวจวิเคราะห์สภาวะทางของสังคม เศรษฐกิจ การเมือง วัฒนธรรม ปัญหา และความต้องการของชุมชนเพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับใช้พัฒนาต่อไป การศึกษาชุมชนมีหลายวิธี เช่น การสังเกต การสัมภาษณ์ การใช้แบบสอบถาม การศึกษาจากผู้รู้และแหล่งวิชาการต่าง ๆ การสำรวจ และการวิจัย เป็นต้น ทั้งนี้การใช้วิธีการใดขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ และลักษณะของข้อมูลเป็นสำคัญ
- 2) การวิเคราะห์ปัญหาชุมชน เพื่อค้นหาปัญหาที่แท้จริงของชุมชน สาเหตุของปัญหา และแนวทางในการแก้ไขปัญหาชุมชนต่อไป
- 3) การจัดลำดับความต้องการและปัญหาของชุมชน เพื่อเป็นแนวทางในการเลือกปัญหาและความต้องการที่จะทำการแก้ไขตามลำดับก่อนหลัง
- 4) การวางแผนแก้ไขปัญหาในลักษณะของโครงการ เป็นการเตรียมการแก้ไขปัญหตามหลักวิชาการวางแผน และโครงการอันเป็นการเตรียมการอย่างรอบคอบเป็นระบบล่วงหน้าทำให้การแก้ไขปัญหา หรือการพัฒนาชุมชนบรรลุความสำเร็จได้ง่าย และรวดเร็ว
- 5) การพิจารณาวิธีดำเนินงาน เป็นการตรวจสอบวิธีการดำเนินงานพัฒนาชุมชนตามแผนและโครงการไม่ให้มีข้อบกพร่องหรือให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด เพื่อความสำเร็จของแผนและโครงการพัฒนาที่จะดำเนินการต่อไป
- 6) การดำเนินงาน เป็นการดำเนินงานตามแผน และโครงการที่ผ่านขั้นตอนที่ 1 – 5 มาแล้ว โดยการบริหารโครงการ และการควบคุมติดตามผลโครงการ

7) การประเมินผล เป็นการตรวจสอบความสำเร็จ และข้อบกพร่องของการดำเนินงานพัฒนาชุมชนในทุกขั้นตอน เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขปัญหาอุปสรรคหรือข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นให้หมดสิ้นไป

8) การทบทวนเพื่อแก้ไขปัญหาอุปสรรค เป็นการนำผลที่เกิดขึ้นจากกระบวนการพัฒนาชุมชนในขั้นตอนต่าง ๆ มาทบทวน เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานพัฒนาชุมชนในโครงการต่อไปไม่ให้มีข้อผิดพลาดขึ้นอีก

## 2.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยการประสานประโยชน์ทางที่ดิน (ชัชศรี บุนนาค และสมสุข บุญญาปัญญา ,2528 :55-67)

Land – Sharing เป็นการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยวิธีหนึ่ง ซึ่งเพิ่งนำมาใช้ในกรุงเทพฯ เมื่อไม่นานมานี้ แนวความคิดพื้นฐานของ Land – Sharing เกิดจากการพยายามประสานประโยชน์ระหว่างการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยมาก่อนโดยไม่มีสิทธิ์ กับการพัฒนาเมือง โดยเปิดโอกาสให้มีการปรับการใช้ที่ดิน และประสานชาวบ้านให้เข้ากับการพัฒนาเมืองได้ คือ ผู้อยู่อาศัยเดิมจะได้อยู่อาศัยต่อไป ขณะเดียวกันเมืองก็สามารถพัฒนาต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม Land – Sharing ไม่ใช่วิธีที่จะใช้ได้กับชุมชนแออัดทุกแห่งเพราะโดยตัวมันเองมีข้อจำกัด และเงื่อนไขในการนำไปใช้หลายประการ การนำ Land – Sharing ไปใช้ต้องพิจารณาถึงลักษณะเฉพาะของพื้นที่แต่ละแห่ง มิฉะนั้น การใช้ Land – Sharing อย่างไรก็ดีจะเป็นการสร้างปัญหา หรือขาดความสมดุลย์ต่อทั้งชาวบ้าน และการพัฒนาเมือง เช่น กลายเป็นเครื่องมือขับไล่ชาวบ้าน การสร้างสลัมแห่งใหม่ให้เกิดขึ้น หรือเจ้าของที่ดินไม่สามารถใช้การพัฒนาได้อย่างเต็มที่

ปรากฏการณ์ Land – Sharing ที่เกิดขึ้นในกรุงเทพฯ ในระยะ 4 – 5 ปี ที่ผ่านมาไม่ใช่สิ่งที่เกิดขึ้นโดยบังเอิญ แต่เกิดขึ้นเนื่องจากแรงผลักดัน เงื่อนไข ภาวะวิสัยหลายประการประกอบกัน และมีแนวโน้มว่าจะเกิดขึ้นอีก ดังนั้นจึงควรมีการศึกษา วิเคราะห์ถึงอิทธิพลเบื้องหลัง ลักษณะของกระบวนการ และผลที่เกิดขึ้น ตลอดจนแนวทางที่ควรจะเป็นไปเพื่อสามารถเข้าใจ และนำมาใช้ได้ อย่างเหมาะสม เพื่อเป็นการสร้างแนวทางแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยที่สมดุลย์สำหรับเมืองไทยในอนาคต

## 2.2.1 เงื่อนไขที่นำมาสู่การแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ด้วยวิธี Land – Sharing

1) ปัญหาไล่ที่สลัม กรุงเทพมหานครมีการพัฒนาที่ไม่มีการวางผัง ไม่มีระเบียบ จึงปรากฏว่าชุมชนแออัดซึ่งเป็นทั้งชุมชนเก่า และชุมชนใหม่สามารถเกิดขึ้น และกระจายอยู่โดยทั่วไปทั้งในเมือง และนอกเมือง เมื่อเมืองพัฒนามากขึ้นการแย่งใช้ที่ดินในเมืองก็มีสูงขึ้น จึงทำให้บริเวณชุมชนเหล่านี้มีปัญหาคารเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นอย่างอื่นมากขึ้น จึงเกิดเป็นกระแสขับไล่ที่ชุมชนแออัดในระยะ 5 – 10 ปีมานี้ทั้งในที่ดินของรัฐ และเอกชนสูงมาก

2) การปรับปรุงชุมชนแออัด ประเทศไทยได้เริ่มการปรับปรุงชุมชนแออัดอย่างจริงจังมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 โดยการเคหะแห่งชาติ และตามด้วยองค์กรอื่นๆ คือ กรุงเทพมหานคร ทบวงมหาวิทยาลัยของรัฐ เป็นต้น การปรับปรุงชุมชนแออัดนับเป็นการเริ่มต้นการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจนในเมืองที่สำคัญ โดยมีการจัดตั้ง (Institutionalized) กระบวนการแก้ปัญหาใน 3 ระดับ คือ ระดับชุมชน ระดับองค์กรที่รับผิดชอบ และระดับองค์กรที่เกี่ยวข้อง

3) อิทธิพลของการเมืองยุคประชาธิปไตย นับตั้งแต่การเลือกตั้งในปี พ.ศ. 2522 และการเลือกตั้งครั้งต่อมาในปี พ.ศ. 2526 สภาพของการเมืองที่เปิดโอกาสให้กลุ่มบุคคล กลุ่มผลประโยชน์ต่างๆ สามารถแสดงออก และเรียกร้องเพื่อสิทธิของตนเองได้ตามสมควร ทำให้เกิดการปรับกลไกของรัฐ และของสังคมให้มีการรับใช้กลุ่มผลประโยชน์ต่างๆ ได้กว้างขวางขึ้น สิ่งที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ ได้เกิดตัวกลางของการรักษาผลประโยชน์ (agents) อยู่ระหว่างกลไกของรัฐและประชาชนทั่วไป คือ นักการเมือง และพรรคการเมืองต่างๆ บทบาทของตัวกลางดังกล่าวได้เกิดผลโดยตรงต่อกระบวนการพัฒนาชุมชนแออัดหลายประการ

4) พลังองค์กรของชาวบ้าน (People Organization) ปัจจุบันนี้ชุมชนแออัดต่างๆ มักจะมีการจัดตั้งกลุ่มหรือองค์กรชาวบ้าน เพื่อการพัฒนาชุมชนในโครงการต่างๆ แทบทั้งสิ้น ความเข้มแข็งของกลุ่มชาวบ้านนับเป็นพลังสำรองที่มีประสิทธิภาพที่สามารถจะนำมาสู่การปรองดองประสานประโยชน์ หรือแก้ไขปัญหาอย่างหนึ่งอย่างใด โดยเฉพาะปัญหาการไล่ที่สลัมที่ผ่านมาในกรุงเทพมหานคร

5) ปัญหามนุษยธรรม แม้ว่าที่จริงปัญหาชุมชนแออัดจะเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากโครงสร้างและกระบวนการพัฒนาสังคม แต่อิทธิพลที่ทำให้เกิดการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดรวมทั้งแรงสนับสนุนให้เกิดการแก้ปัญหามักเกิดขึ้นเนื่องจากแรงผลักดันเชิงมนุษยธรรมมากกว่าความเข้าใจเชิงโครงสร้าง เพราะมนุษยธรรมเป็นสิ่งที่คนไทยทั่วไปสามารถทำความเข้าใจ และยอมรับได้ง่ายกว่า แม้ว่าส่วนใหญ่ของการแก้ปัญหาแบบมนุษยธรรมจะเป็นที่ชนะเชิงสงเคราะห์กึ่งปกป้อง

(Paternalistic) หรือผู้ให้ก็ทำตามแต่การมองเชิงมนุษยธรรมก็สามารถทำให้ปัญหาต่างๆ เกิด สันติสนุน และนำไปสู่การแก้ไขได้มากตามสมควร

## 2.2.2 ประสบการณ์การแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดโดยวิธี Land – Sharing ใน กรุงเทพมหานคร

แนวความคิดเรื่องการแบ่งปันที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดินกับชาวบ้านซึ่งเป็นผู้อาศัยเดิม ในชุมชนนั้น อาจนับได้ว่าเริ่มต้นขึ้นเป็นครั้งแรกในกรณีปัญหาไล่ที่ของชุมชนพระราม 4 ซึ่งยึดเยื้อ มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2509 เนื่องจากเป็นชุมชนที่มีการรวมกลุ่มของชาวบ้านที่เข้มแข็ง เมื่อเดือน สิงหาคม พ.ศ. 2523 ชาวบ้านในชุมชนนี้ได้เสนอที่จะแบ่งที่ดินของชุมชนให้กับบริษัทสหกรุงเทพ พัฒนา ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อให้ทำเป็นศูนย์การค้า จำนวน 6 ไร่ จากจำนวนพื้นที่ทั้งหมด 53 ไร่ เมื่อตกลงกันไม่ได้จึงได้มีการเสนอให้แบ่งที่ดินกัน คนละครึ่งระหว่างชาวบ้านกับบริษัทสหกรุงเทพพัฒนา โดยชาวบ้านจะสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง ด้วยระบบสหกรณ์ในที่ดินครึ่งหนึ่งแต่คงจำนวนชาวบ้านทั้งสิ้น 778 ครอบครัวให้ได้ ข้อเสนอนี้ได้ เสนอทางเลือก 3 แบบสำหรับที่อยู่อาศัยของชาวบ้าน แต่ปรากฏว่าบริษัทสหกรุงเทพพัฒนาไม่ ยอมรับข้อเสนอนี้ แต่กลับเสนอที่จะสร้างแฟลตให้ชาวบ้านแทนในที่ดินส่วนหนึ่งที่กำหนดให้

แม้ว่าการเสนอแบ่งที่ดินฝ่ายละครึ่งกับบริษัทสหกรุงเทพพัฒนาของชาวบ้านจะมีได้เป็นที่ ยอมรับจากฝ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แต่ความคิดเรื่อง “แบ่งปันกันอยู่” ก็เป็นที่รับรู้โดยทั่วไปส่วนหนึ่ง เนื่องจากการต่อสู้อย่างจริงจังในเรื่องปัญหาที่อยู่อาศัยของชาวบ้านพระราม 4 ทำให้เกิดความรับรู้ ในสังคมโดยกว้างขวาง อันมีผลสำคัญในการกระตุ้นให้เกิดการทำความเข้าใจ การศึกษาค้นคว้า และการหาคำตอบสำหรับเรื่องนี้ต่อมา

ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2525 ดร.ชโลโม แองเจิล และน.ส.ทิพรัตน์ จิรธรรมกิจกุล ได้เสนอ รายงานในการสัมมนาระหว่างประเทศเรื่องปัญหาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเอเซีย(18-31 มกราคม พ.ศ. 2525) เรื่อง การก่อสร้างสลัมใหม่ : การแบ่งปันที่ดินกันเพื่อแก้ปัญหา สลัมไล่ที่ในกรุงเทพมหานคร (SLUM RECONSTRUCTION : LAND SHARING AS AN ALTERNATIVE TO EVICTION IN BANGKOK) ซึ่งเป็นการเสนอแนวคิด และความเป็นไปได้ใน กรณีตัวอย่างชุมชนซอยภาวนา โดยได้เสนอหลักการของการก่อสร้างสลัมใหม่ที่สำคัญ คือ

1) การแบ่งที่ดินกัน (Land – sharing) หลักการในเรื่องนี้ก็คือ ที่ดินของชุมชนเดิมส่วนหนึ่ง จะถูกพัฒนาเป็นแหล่งการค้า และชาวบ้านทั้งหมดจะอยู่ในที่ดินส่วนที่เหลือ โดยการจัดที่อยู่อาศัย ให้ใหม่

2) เพิ่มความหนาแน่น (Densification) การบรรจุชาวบ้านทั้งหมดลงในที่ดินพื้นที่เล็ก่งทำให้ความหนาแน่นในส่วนที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น ไม่ว่าจะโดยการบรรจุลงในที่ว่าง หรือก่อสร้างบ้านใหม่ทั้งหมดก็ตาม

3) การก่อสร้างอาคารใหม่ (Rebuilding) ในหลายๆ กรณีการเพิ่มความหนาแน่นมากขึ้นทำให้มีความจำเป็นต้องรื้อหรือโครงสร้างชุมชนเดิมออกทั้งหมด แล้วก่อสร้างชุมชนใหม่โดยให้ความหนาแน่นได้เพิ่มขึ้น ในหลายๆ กรณีจำเป็นต้องสร้างบ้านแถวสำหรับการอยู่อาศัยเพื่อที่จะรับจำนวนชาวบ้านให้ได้มากที่สุดบนที่ดินที่มีขนาดจำกัด

4) การมีส่วนร่วมของชาวบ้าน (Community Participation) การเปลี่ยนรูปร่างของชุมชนเดิมเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคง และถาวรของชาวบ้านนั้นมีความจำเป็นอย่างี่ที่จะต้องอาศัยการมีส่วนร่วมของชาวบ้านอย่างสำคัญในกระบวนการตัดสินใจในขั้นตอนต่างๆ โดยเฉพาะระหว่างเจรจาทำความตกลงกัน การบรรจุชาวบ้านลงในชุมชนใหม่ การรื้อถอน และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

5) การคืนทุน (Cost recovery) เป็นหลักการเพื่อที่จะทำให้การสนับสนุนช่วยเหลือทางการเงินจากแหล่งเงินต่างๆ เป็นไปอย่างน้อยที่สุด เพื่อที่จะเป็นภาระทางการเงินน้อยที่สุด ดังนั้นหลักการเรื่องการหาวิธีสนับสนุนทางการเงินกันเองภายในชุมชน (Cross subsidy) จะต้องนำมาใช้ให้มากที่สุด โดยนำกำไรจากการพัฒนาส่วนการค้ามาสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนส่วนใหญ่

ในรายงานดังกล่าวยังได้กล่าวถึงความเป็นไปได้ที่สูงสำหรับการทำโครงการลักษณะนี้ในกรุงเทพมหานคร ด้วยเงื่อนไขของการครอบครองที่ดิน เจ้าของที่ดิน ราคาที่ดิน ที่ว่างที่มีอยู่ และความหนาแน่นที่เป็นอยู่ ตลอดจนบทบาทขององค์กรที่มีอยู่โดยทั่วไป เป็นต้น ซึ่งนับเป็นข้อเสนอที่ชัดเจน และเป็นระบบเป็นครั้งแรกสำหรับการก่อสร้างสลัมใหม่ หรือแบ่งที่ดินเพื่อการพัฒนาในกรุงเทพมหานคร

โครงการ Land – sharing โครงการแรกนับว่าได้เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2525 ที่ชุมชนมิ่งคศิลา ชาวบ้านในชุมชนมิ่งคศิลาได้เซ็นสัญญาตกลงการใช้ที่ดินร่วมกันกับบริษัทแสกอุทัย จำกัด โดยแบ่งที่ดินของชุมชนเดิม จำนวน 10 ไร่ 3 งาน ออกเป็น 2 ส่วน ด้านหลังของที่ดินเดิม จำนวน 4 ไร่ 66 ตารางวา (40% ของพื้นที่เดิม) แบ่งให้ชาวบ้านจำนวน 197 ครอบครัว จากจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 400 ครอบครัว จัดที่อยู่อาศัยใหม่โดยกลุ่มชาวบ้านได้เช่าอยู่อาศัยต่อไป ส่วนที่ดินด้านหน้าให้บริษัทแสกอุทัย สร้างศูนย์การค้า โดยแบ่งผลประโยชน์นี้ให้กับกรมธนารักษ์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน



การเคหะแห่งชาติเข้าไปเกี่ยวข้องโดยตรงกับการแก้ปัญหาสลัมไล่ที่ด้วยวิธี Land – sharing ในสลัมแห่งแรกที่ชุมชนวัดลาดบัวขาว โดยการเคหะแห่งชาติได้เจรจากับเจ้าของที่ดิน และเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาคือที่อยู่อาศัย โดยขอให้เจ้าของที่ดินขายที่ดินที่อยู่ด้านในสุด จำนวน 2 ไร่ จากที่ดินจำนวน 10 ไร่ ให้แก่ชาวบ้านในราคาถูกแล้วจะทำการรื้อย้ายชาวบ้านมาจัดที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดิน 2 ไร่นั้น ข้อเสนอได้รับการปฏิเสธในระยะแรก จนกระทั่งวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2525 ทุกฝ่ายโดยเฉพาะเจ้าของที่ดินยอมตกลงในข้อเสนอดังกล่าวนี้นี้ เนื่องจากพลเอกอาทิตย์ กำลังเอก ผู้บัญชาการทหารบก (ในขณะนั้น) ได้ขอความร่วมมือกับเจ้าของที่ดินเป็นกรณีพิเศษ

แม้ว่าลักษณะของปัญหา กระบวนการที่นำไปสู่การแก้ไขปัญหา ตลอดจนแนวทางการแก้ไขปัญหานั้น นำมาสู่การแก้ไขปัญหาในลักษณะดังกล่าวขึ้นอยู่กับอิทธิพลสำคัญ คือ

- การผลักดันของหน่วยงานที่อยู่อาศัยโดยตรง อันเนื่องมาจากความเข้าใจ และนโยบายของผู้บริหารในขณะนั้น พร้อมๆ กับแรงผลักดันทางด้านเทคนิค และวิชาการทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร
- ความเข้มแข็งขององค์กรชาวบ้าน
- การสนับสนุนช่วยเหลือขององค์กรอื่นๆ บางองค์กรรวมทั้งสื่อมวลชน

ตามลักษณะสภาพที่เกิดขึ้นที่ เกิด อาจสรุปได้ว่าการแก้ปัญหาชุมชนแออัดด้วยวิธี Land – sharing นั้นแม้จะมีเงื่อนไขของการเกิด และการแก้ไขปัญหาอยู่หลายๆ เงื่อนไขก็ตาม แต่เงื่อนไขที่สำคัญที่สุดเงื่อนไขหนึ่ง คือ บทบาทของตัวกลางในการแก้ไขปัญหา หากหน่วยงานรัฐที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชนเป็นผู้ผลักดันเคลื่อนไหวให้มีการแก้ไขปัญหา จะสามารถทำให้เกิดการแก้ไขปัญหาในลักษณะดังกล่าวมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากธรรมชาติของการแก้ไขปัญหาด้วยวิธีนี้ต้องอาศัยการประนีประนอมระหว่างกลุ่มผลประโยชน์ทั้งสองฝ่ายเป็นอย่างมาก โอกาสที่จะให้มีการตกลงกันเองได้นั้นเป็นไปได้ยาก จึงจำเป็นที่จะต้องอาศัยความจริงจังของตัวกลางในการประสานประโยชน์ตามความต้องการ และตามความเหมาะสม

ในช่วงปี พ.ศ. 2525 - 2528 ได้มีการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในกรุงเทพฯ ด้วยวิธี Land – sharing รวมทั้งสิ้น 5 โครงการ คือ โครงการพระราม 4 โครงการบ้านมนังคศิลา โครงการวัดลาดบัวขาว โครงการสามยอด และโครงการคลองเตย



**Before : After :**

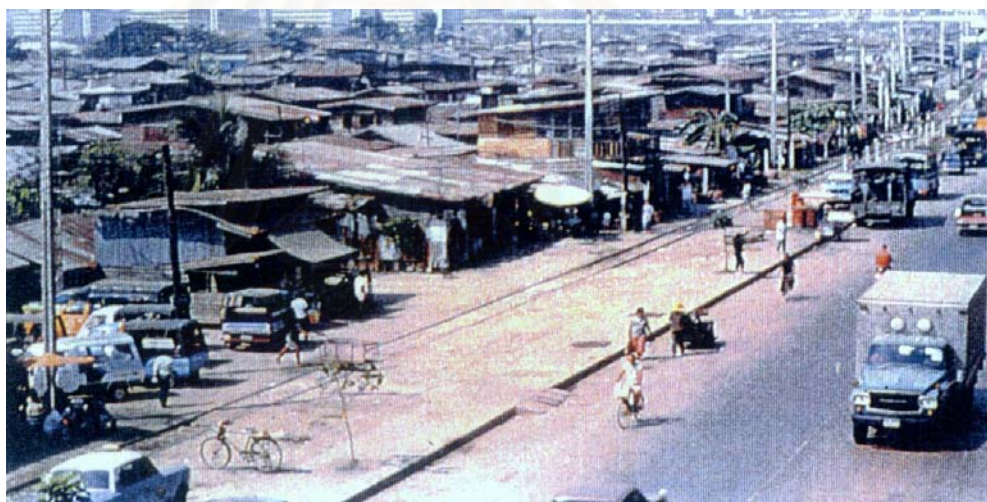
แผนที่ 1 แสดงการเปรียบเทียบผังโครงการชุมชนคลองเตยก่อนและหลังการพัฒนา  
ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน





ภาพที่ 1 แสดงสภาพของชุมชนคลองเตยก่อนการพัฒนา

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน



ภาพที่ 2 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนคลองเตยก่อนการพัฒนา

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

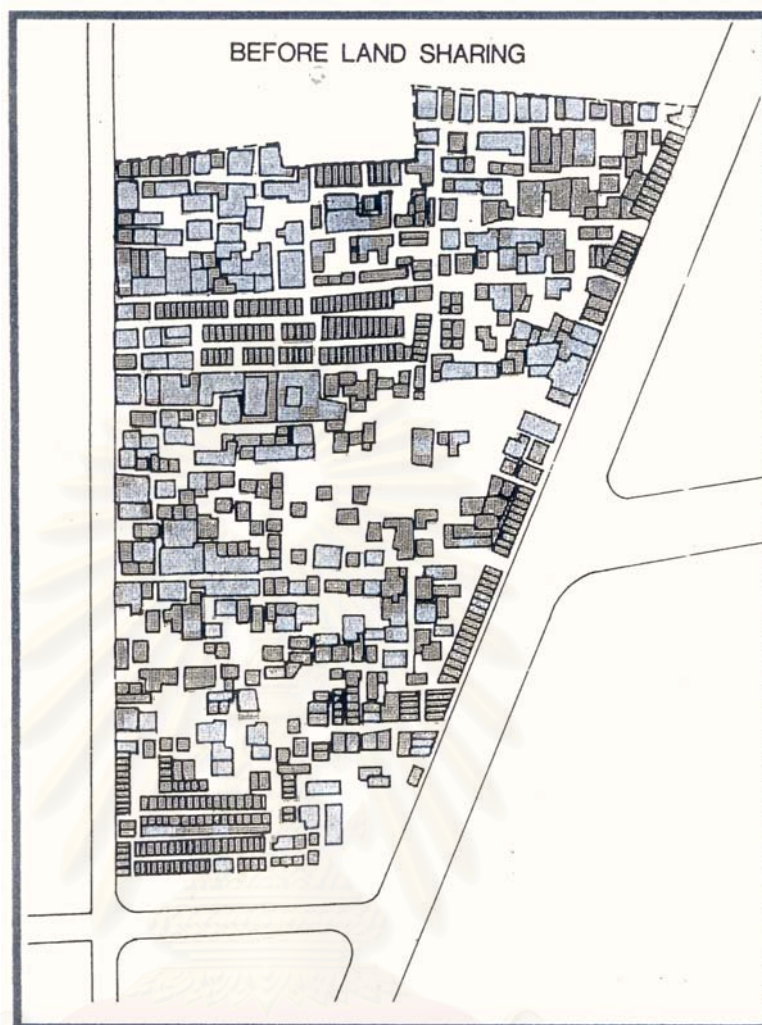


ภาพที่ 3 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนคลองเตยหลังการพัฒนาเป็นรูปแบบของแฟลตให้เช่า  
ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน



ภาพที่ 4 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนคลองเตยหลังการพัฒนาเป็นรูปแบบของที่ดินพร้อมบริการ(SITES & SERVICES)  
ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

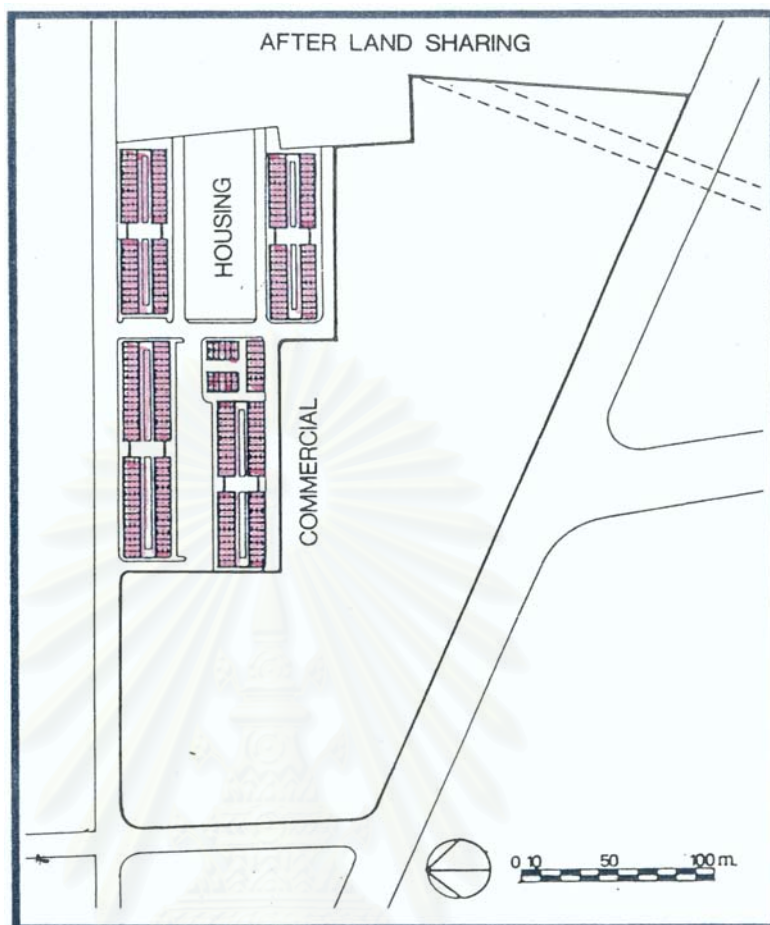




แผนที่ 2 แสดงผังโครงการชุมชนพระราม 4 ก่อนการพัฒนา  
ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน



ภาพที่ 5 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนพระราม 4 ก่อนการพัฒนา  
ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

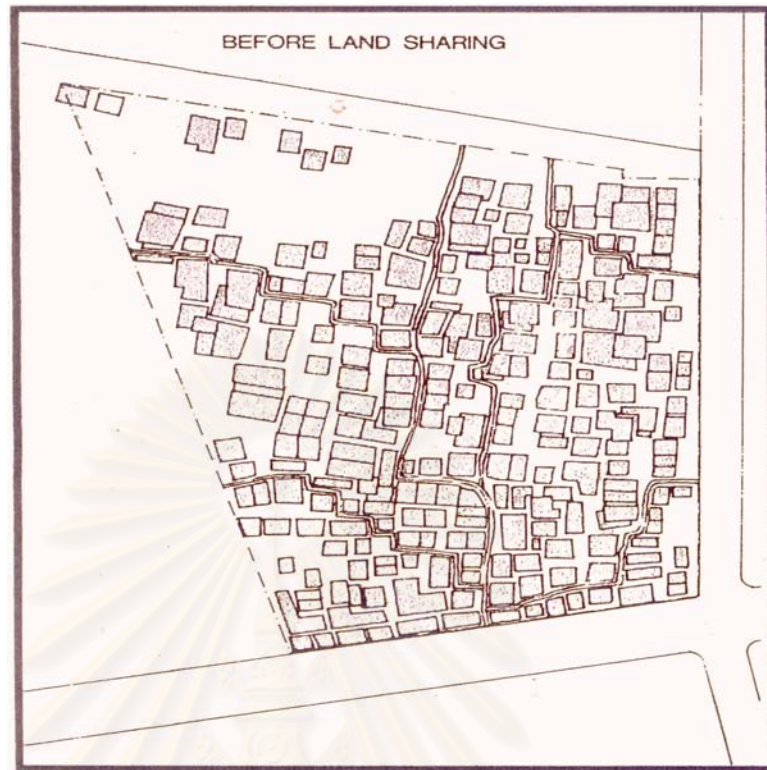


แผนที่ 3 แสดงผังโครงการชุมชนพระราม 4 หลังการพัฒนา



ภาพที่ 6 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนพระราม 4 หลังการพัฒนาเป็นรูปแบบของแฟลตให้เช่า  
ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน





แผนที่ 4 แสดงผังโครงการชุมชนบ้านมนังคศิลา ก่อนการพัฒนา  
ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน



ภาพที่ 7 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนบ้านมนังคศิลา  
ก่อนการพัฒนา  
ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน



แผนที่ 5 แสดงผังโครงการชุมชนบ้านมนังคศิลา หลังการพัฒนา



ภาพที่ 8 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนบ้านมนังคศิลาหลังการพัฒนา

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน



### 2.2.3 ปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัย (International Year of Shelter for the Homeless – IYSH) (วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย, 2529 : 1-2)

สหประชาชาติได้กำหนดให้ปี พ.ศ. 2530 เป็นปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัย โดยให้คณะกรรมการการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ (Commission on Human Settlements) เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ และศูนย์การตั้งถิ่นฐานมนุษย์ของสหประชาชาติ (HABITAT) ทำหน้าที่เป็นเลขานุการประสานงานโครงการและกิจกรรมต่างๆ

ปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ มีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากปีสากลอื่นๆ โดยพยายามสร้างผลที่เป็นรูปธรรม และเห็นได้ชัดจนให้เกิดขึ้นในทุกประเทศโดยกำหนดวัตถุประสงค์ไว้ 2 ประการ คือ

- 1) เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชนผู้ยากจน และเสียเปรียบให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2530
- 2) เพื่อทดลองวิธีการ และแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชนของผู้ยากจนและเสียเปรียบให้เป็นผลภายในปี พ.ศ. 2543 (ค.ศ. 2000) คือ จะต้องทำการทดลอง วิธีการ และแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้ยากจนจะต้องบรรลุผลในปี พ.ศ. 2530 เพื่อใช้แนวทาง และผลสรุปเหล่านี้เป็นพื้นฐานของนโยบายและแนวทางใหม่ในปี พ.ศ. 2543 โดยจะเผยแพร่ให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ยากจนและเสียเปรียบทั่วโลก

โครงการที่ได้รับเลือกเป็นโครงการตัวอย่างจะต้องแล้วเสร็จพร้อมทั้งมีการประเมินผลในปี พ.ศ. 2530 เพื่อจะได้จัดเตรียมรายงาน และเอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของการแลกเปลี่ยนข้อมูลและประสบการณ์ระหว่างนานาประเทศ จุดมุ่งหมายที่แท้จริงจะบรรลุวัตถุประสงค์ได้ก็ต่อเมื่อรัฐบาลของประเทศต่างๆ ให้ความร่วมมือนำหลักการของโครงการตัวอย่างไปใช้ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 ไปจนถึงปี พ.ศ. 2543 จะเป็นการพิสูจน์ความตั้งใจจริงของรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในแต่ละประเทศ โดยประยุกต์บทเรียนจากโครงการตัวอย่างไปใช้

ศูนย์การตั้งถิ่นฐานมนุษย์ของสหประชาชาติ (HABITAT) ได้กำหนดมาตรการสนับสนุนปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ด้วยการตั้งหน่วยงานหลักขึ้น (National Focal Points) ในประเทศสมาชิก หน่วยงานหลักนี้อาจเป็นบุคคล องค์กร หน่วยงาน หรือคณะกรรมการ ซึ่งก่อตั้งขึ้นเพื่อสนับสนุน และประสานงานกิจกรรมของปีสากลฯ ทั้งระดับชาติและระดับท้องถิ่น และเป็นผู้ประสานงานระหว่างรัฐบาลของประเทศต่างๆ กับศูนย์การตั้งถิ่นฐานมนุษย์ของสหประชาชาติ

## 2.2.4 ประเทศไทยกับปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัย

การเคหะแห่งชาติได้รับมอบหมายจากรัฐบาลไทยให้เป็นหน่วยงานหลัก (national focal point) เพื่อดำเนินงานเกี่ยวกับปีสากลนี้ ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ตอบรับ(หนังสือที่ มท 5600/1834 ลงวันที่ 25 กันยายน 2527) และได้จ่ายเงินบริจาคจำนวน 1,000 เหรียญสหรัฐ ให้ UN Habitat ผ่านทางกระทรวงมหาดไทย ซึ่งการเคหะแห่งชาติมีหน้าที่และกิจกรรมของปีสากลฯ ตามที่สหประชาชาติกำหนด ดังนี้

- 1) ดำเนินการให้มีการจัดตั้ง คณะกรรมการปีสากลแห่งการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้ไร้ที่อยู่อาศัยแห่งชาติ
- 2) ช่วยคณะกรรมการปีสากลฯ ดำเนินการประเมินสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และความ ต้องการที่อยู่อาศัยของคนยากจน และผู้เสียเปรียบ
- 3) รับและเผยแพร่ข้อเสนอเทศเกี่ยวกับแผนงานและโครงการปีสากลฯ เกี่ยวกับกิจกรรมที่ เกี่ยวข้องในประเทศอื่นๆ และข้อเสนอเทศสนับสนุนโครงการอื่นๆ
- 4) ศึกษา คัดเลือก จัดทำโครงการตัวอย่างด้านที่อยู่อาศัย และเสนอขอความสนับสนุน จากองค์การในประเทศ และระหว่างประเทศ
- 5) ติดต่อ และปรึกษากับองค์การเอกชนเกี่ยวกับแผนและโครงการขององค์การเอกชนที่ อาจเกี่ยวข้องกับกิจกรรมปีสากลฯ
- 6) ส่งเสริมและประสานงานกิจกรรมและโครงการปีสากลฯ ระดับท้องถิ่นและระดับชาติ
- 7) จัดการประชุม สัมมนา และหลักสูตรฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง
- 8) จัดทำรายงานความก้าวหน้าและความสำเร็จของกิจกรรมและโครงการปีสากลฯ ใน ประเทศไทย

ลักษณะของโครงการตัวอย่าง (IYSH Demonstration Project) ที่เสนอสำหรับปีสากลฯ จะต้องเป็นโครงการใหม่ที่จะต้องเริ่มต้นในปี พ.ศ. 2527 และเสร็จสิ้นในปี พ.ศ. 2529 โดยมี ลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) เป็นโครงการที่สำรวจ ทดสอบ และทดลองกลยุทธ์ และวิธีการในการปรับปรุงที่อยู่ อาศัย และสภาพแวดล้อมให้ผู้มีรายได้น้อย
- 2) เป็นโครงการที่สนองความต้องการของประชากรที่มีรายได้น้อยที่สุดของประเทศ
- 3) เป็นโครงการที่มีผลเห็นเด่นชัดว่าได้มีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยหรือสภาพแวดล้อมของผู้ มีรายได้น้อย และยากไร้ก่อนปี พ.ศ. 2530

- 4) เป็นโครงการที่เป็นประโยชน์ต่อผู้มีรายได้น้อยทั้งหมดของประเทศ (เช่น กฎหมายหรือระเบียบพิเศษ) หรือมีลักษณะเป็นการพัฒนาเพื่อสนับสนุนผู้มีรายได้น้อย ซึ่งอาจดำเนินการเช่นเดียวกันได้ในสถานที่อื่นภายในประเทศ หรือในต่างประเทศ
- 5) เป็นโครงการซึ่งเป็นการพัฒนาผู้มีรายได้น้อยและผู้ยากไร้ส่วนใหญ่สามารถจ่ายได้มากกว่าเป็นการพัฒนาเฉพาะบางกลุ่มโดยใช้งบประมาณสูง
- 6) เป็นโครงการที่มีความสมดุลระหว่างความจำเป็นขั้นพื้นฐาน ดำเนินการง่าย และผู้มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้
- 7) เป็นโครงการที่สนับสนุนกิจกรรมดังต่อไปนี้
  - ที่อยู่อาศัย จัดหาหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัย โดยเน้นที่ความร่วมมือของชาวบ้าน
  - บริการ จัดหาและปรับปรุงสาธารณูปโภคและบริการขั้นพื้นฐานของผู้มีรายได้น้อยและผู้ยากไร้ เช่น น้ำดื่ม อนามัย กำจัดสิ่งปฏิกูล การคมนาคมแบบประหยัด และบริการสุขภาพ
  - การก่อสร้าง ส่งเสริมให้มีการใช้วัสดุพื้นบ้าน วิธีการ และความชำนาญของท้องถิ่นอย่างกว้างขวาง
  - การจ้างงาน กระตุ้นให้เกิดการจ้างงานในภาครัฐและเอกชน
  - กฎหมาย และระเบียบ เพิ่มเติมเงื่อนไขพิเศษในนโยบายระดับชาติ ร่างกฎหมาย และระเบียบเพื่อความมั่นคงของที่อยู่อาศัย และเพื่อปรับปรุงบริการขั้นพื้นฐานของผู้มีรายได้น้อยและผู้ยากไร้
  - การจัดการ และการเงิน ขยายสถาบันและการจัดการด้านการเงินเพื่อช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยและผู้ยากไร้ได้พัฒนาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม
  - การวิจัย คิดค้น และทดสอบเทคนิคการก่อสร้าง และปรับปรุงบริการชุมชนแบบประหยัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งเทคนิคที่ใช้วัสดุ วิธีการ และความชำนาญของท้องถิ่น
  - การศึกษา ฝึกอบรม และข่าวสาร จัดให้มีการศึกษา ฝึกอบรม และข่าวสาร เพื่อปรับปรุงความสามารถในการก่อสร้างของท้องถิ่น และความชำนาญขององค์กรชาวบ้าน

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดโครงการตัวอย่างปีสากลฯ ไว้ 2 โครงการ คือ

- 1) โครงการร่มเกล้า เป็นโครงการเคหะชุมชนแบบ Sites & Services ที่จัดสร้างระหว่างปีสากลฯ โดยเงินกู้ธนาคาร และขายหมดแล้วในปี พ.ศ. 2528 เป็นโครงการประเภทที่สหประชาชาติกำหนดสำหรับปีสากลฯ และจะเริ่มประเมินผลโครงการได้ในปี พ.ศ. 2529

2) โครงการเช่าที่ เป็นโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด relocation แบบ land sharing ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะซื้อที่ดินจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์โดยตรง การเคหะแห่งชาติจะประสานงานและให้ความช่วยเหลือทางวิชาการในด้านการวางผังโครงการ การออกแบบ และการฝึกอบรมผู้อยู่อาศัย

เพื่อให้เกิดกระบวนการแก้ไขปัญหา ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานมนุษย การเคหะแห่งชาติ ได้เสนอโครงการวิจัยเชิงปฏิบัติการในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนแออัดเช่าที่ ด้วยวิธี Land – Sharing และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการวิจัยให้ดำเนินโครงการวิจัยเชิงปฏิบัติการในชุมชนเช่าที่ โดยลงไปเป็นตัวกลางในการกระตุ้นให้เกิดกระบวนการตกลงกัน และเกิดกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยวิธี Land – Sharing โดยให้มีการซื้อขายที่ดิน พัฒนาที่อยู่อาศัย การจัดการผ่อนส่ง และการดำเนินโครงการจริง ตลอดจนทำรายงานถึงกระบวนการที่เกิดขึ้นในเชิงวิเคราะห์วิจัย และได้เสนอโครงการนี้เป็นโครงการตัวอย่างเนื่องในโอกาสปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ประเด็นสำคัญที่ UNCHS รับโครงการเช่าที่เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่าง (Demonstration Project) สำหรับปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี 2530 (International Year of Shelter for the Homeless) คือ (วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย, 2529 : 26-29)

- 1) โครงการนี้เป็นโครงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเดิมที่มีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย เนื่องจากการเช่าที่ดินราคาถูกที่เช่ากันมานานแล้ว และมีปัญหาการจัดระเบียบของชุมชนเนื่องจากถูกไฟไหม้ในปี พ.ศ. 2521 กับการเปลี่ยนแปลงจากการปรับปรุงที่ดินหรือการพัฒนาที่ดินอันเนื่องจากราคาที่สูงขึ้นอย่างมาก
- 2) เป็นโครงการที่มีแนวทางการแก้ไขปัญหาแนวใหม่ (Innovative) คือ การแก้ไขปัญหาโดยวิธีการแบ่งปันที่ดิน เพื่อประนีประนอมการใช้ที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้อยู่อาศัยเดิมในลักษณะการประสานประโยชน์การใช้ที่ดินระหว่างกัน (Land-Sharing)
- 3) เป็นการแก้ปัญหาที่เป็นข้อเสนอจากเจ้าของที่ดิน (Landlord Initiation) ซึ่งเป็นกรณีที่น่ายากอันแทบจะไม่เคยเกิดขึ้นเลยแม้ในประเทศไทย หรือประเทศอื่นๆ โดยในการปรับปรุงการใช้ที่ดินใหม่ได้คำนึงถึงที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยเดิม ในกระบวนการปรับปรุงการใช้ที่ดินนั้น ทั้งเจ้าของที่ดินคือสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ด้วย ซึ่งอาจเป็นแรงกระตุ้นสำคัญต่อการปรับปรุงการใช้ที่ดินในที่อื่นๆ ในลักษณะเดียวกันนี้ให้กว้างขวางต่อไป
- 4) เป็นโครงการที่จะเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยจากชุมชนเป็นหลัก (Community based housing) โดยให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมในกระบวนการต่างๆ ของโครงการเป็นลักษณะ

การพัฒนาจากกลุ่มชาวบ้านมากกว่าการวางแผนสำเร็จจากหน่วยงาน โดยให้กระบวนการสร้าง – ปรับปรุงที่อยู่อาศัยใหม่เป็นกระบวนการในการสร้างกลุ่มชุมชนให้เป็นรูปธรรม และมีความเข้มแข็งเป็นตัวของตัวเองได้ด้วย ทั้งนี้หน่วยงานเป็นเพียงผู้สนับสนุนช่วยเหลือเท่านั้น

- 5) เป็นโครงการตัวอย่างที่หน่วยงานรับผิดชอบเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยโดยตรง คือ การเคหะแห่งชาติ จะเปลี่ยนบทบาทจากการเป็นตัวกลาง หรือเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Centralization) เป็นเพียงผู้ประสานงาน อำนวยความสะดวก กระตุ้น และให้ความรู้ทางด้านวิชาการ เพื่อให้เกิดการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยโดยบุคคลหรือหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเอง (Decentralization) โดยวิธีให้แต่ละบุคคล และองค์กรที่เกี่ยวข้องนำทรัพยากรของตนที่มีอยู่มา่วมในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยร่วมกัน โดยเน้นที่กระบวนการ (process) ที่ทุกฝ่ายมีส่วนร่วมอย่างค่อยเป็นค่อยไป มากกว่ารูปแบบหรือผลผลิต (product) ของที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นด้วยการก่อสร้างเพียงอย่างเดียว

## 2.2.5 วัตถุประสงค์ของการทำโครงการพัฒนาตัวอย่างในชุมชนซอยเซ่งกี

(วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย, 2529 : 29-31)

- 1) เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นอย่างเด่นชัด อันเนื่องจากการปรับสภาพการใช้ที่ดิน เพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนาเมือง และการพัฒนาที่อยู่อาศัย ทั้งทางด้านการวางผัง การพัฒนาที่อยู่อาศัย และการพัฒนาชุมชนให้สัมพันธ์กับรูปแบบของการพัฒนาเมืองที่เปลี่ยนไป โดยให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมในกระบวนการอย่างเต็มที่
- 2) เพื่อความเป็นกลางในการประสานประโยชน์ระหว่างฝ่ายที่มีความขัดแย้งกัน 2 ฝ่าย คือ เจ้าของที่ดินกับชาวบ้านที่อยู่อาศัยเดิม ให้สามารถมีการตกลงกันและร่วมกันสร้างพัฒนาการที่อยู่อาศัย และปรับการใช้ที่ดินให้ดีขึ้นเป็นประโยชน์ทั้งสองฝ่าย ในลักษณะ Land – Sharing
- 3) เพื่อเป็นการศึกษา และทดลองการทำโครงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในลักษณะโครงการพหุชน โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นอิสระมากที่สุด ลดภาระให้มากที่สุด ทั้งทางด้านแหล่งเงินลงทุน การเก็บค่าเช่า การดูแลรักษาชุมชน ฯลฯ โดยให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นได้ โดยให้ชาวบ้านและองค์กรที่เกี่ยวข้องอื่นๆ มีส่วนร่วม และจัดการเรื่องต่างๆ เอง ภาระต่างๆ ที่เคยเป็นปัญหาและความผูกพันกับการเคหะแห่งชาติดังเช่นในโครงการอื่นๆ ก็ให้กระจายความรับผิดชอบนี้ออกไปให้เจ้าของที่ดิน องค์กรท้องถิ่น



ถิ่น องค์กรเอกชน และองค์กรชาวบ้านเป็นผู้รับผิดชอบ การเคหะแห่งชาติจะทำหน้าที่เป็นเพียงผู้ประสาน กระตุ้น ให้คำปรึกษา และกำกับให้การพัฒนาเกิดขึ้นได้โดยกลุ่มบุคคลต่างๆ

#### งานพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนเชิงกี ประกอบด้วย

- 1) การประสานงานเพื่อนำไปสู่ข้อตกลง เช่น ขนาดที่ดิน ราคา จำนวนของชาวบ้าน ผู้มีสิทธิ์ การแบ่งโฉนด
- 2) การทำผัง การประสานผังสาธารณูปโภค การทำผังของที่อยู่อาศัย
- 3) ให้คำปรึกษาต่อกระบวนการสร้างที่อยู่อาศัยโดยชาวบ้าน โครงการวัสดุที่อยู่อาศัย ราคาถูก
- 4) การทำแผนการเงินให้ชาวบ้าน
- 5) จัดระเบียบชุมชน เพื่อให้ประชาชนมีส่วนร่วมในกระบวนการต่างๆ และสร้างองค์กรชุมชนที่เข้มแข็งมากขึ้น
- 6) ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ร่วมกับชาวบ้าน เช่น หน่วยงานส่วนท้องถิ่น องค์กรเอกชนต่างๆ รวมทั้งหน่วยงานระหว่างชาติ
- 7) จัดฝึกอบรมชาวบ้าน เพื่อให้มีความพร้อมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย และสาธารณูปโภคโดยกลุ่มของตนเอง พัฒนาความสามารถในการก่อสร้าง การจัดการ เป็นต้น

#### **2.2.6 การแต่งตั้งคณะกรรมการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างในชุมชนชอยเชิงกี (คำสั่งการเคหะแห่งชาติ ที่ จ 2/2529 วันที่ 14 มกราคม 2529)**

การเคหะแห่งชาติ ในฐานะหน่วยงานหลักที่ได้รับมอบหมายจากรัฐบาลให้ดำเนินงานเกี่ยวกับกิจกรรมปีที่อยู่อาศัยสากล จึงมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนชอยเชิงกีขึ้น ประกอบด้วย

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. นายปรีดี บุรณศิริ<br>(ผู้ช่วยผู้ว่าการ)             | ประธานคณะกรรมการ |
| 2. นายสมพงษ์ หิริกุล<br>(ผอ.ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด)    | กรรมการ          |
| 3. น.ส.ชัชศรี บุณนาค<br>(ผอ.ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ) | กรรมการ          |



4. นายพูน ประจักษ์กิจ กรรมการ  
(ผช.หน.กอง กองที่ดิน ฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชน)
5. น.ส.จริกา นุตาลัย กรรมการ  
(พนักงานบริหารทั่วไป 5 ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ)
6. น.ส.มาลินี กุลวานิชย์ กรรมการ  
(หน.แผนกโครงการและวางแผน ฝ่ายโครงการก่อสร้าง)
7. นางสุกัญญา แยมเกษร์หอม กรรมการ  
(พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 5 สำนักนโยบายและแผน)
8. น.ส.นาฏวิภา ชลิตานนท์ กรรมการ  
(พนักงานบริหารทั่วไป 5 ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ)
9. น.ส.ไทรงาม แก้วสถิตย์ กรรมการ  
(พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 5 ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ)
10. น.ส.นวลจันทร์ ศิริกุล กรรมการ  
(พนักงานบริหารทั่วไป 5 ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ)
11. นายเรืองยุทธ์ ตีระวนิช กรรมการ  
(พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 4 ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ)
12. นายฐานันดร กัมพลพันธ์ กรรมการ  
(พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 4 ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ)
13. นายวิกรณ์ รัชษ์ปวงชน กรรมการ  
(นิติกร 4 ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด)
14. นายวสันต์ พงศ์สุประดิษฐ์ กรรมการ  
(นิติกร 3 ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด)
15. น.ส.กรแก้ว สนั่นวรเวช กรรมการ  
(พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 3 ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด)
16. น.ส.สมสุข บุญญาบัญชา กรรมการและเลขานุการ  
(พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 5 ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ)

โดยให้คณะกรรมการดังกล่าวมีหน้าที่ดังนี้

1. ดำเนินการพัฒนาชุมชนชอยแข่งที่ร่วมกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในประเทศและภายนอกประเทศ ให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

2. ศึกษาวิจัยการพัฒนาชุมชนซอยเซ่งกี่ ตลอดจนจัดทำรายงานประเมินผล และเผยแพร่ การศึกษาวิจัยดังกล่าว
3. ส่งเสริมให้เกิดการกระจายความรับผิดชอบตามบทบาท และลักษณะของหน่วยงานที่ เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เจ้าของที่ดิน และผู้อยู่อาศัยในชุมชน เพื่อเน้นให้เกิด ลักษณะการรับผิดชอบและความเข้าใจร่วมกันในกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มี รายได้น้อย
4. ส่งเสริมให้เกิดกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชน โดยผู้อยู่อาศัยในชุมชนเป็นหลัก เพื่อให้สามารถพัฒนาชุมชนของตนเองต่อไปได้

โดยคำสั่งดังกล่าวนี้มีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2528 โดย นายสุเชษฐ สิริวิชัยเกษม (ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ)

### 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการค้นคว้าด้านเอกสารทำให้ทราบว่า มีงานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่ศึกษาเกี่ยวกับ ชุมชนเซ่งกี่ในประเด็นต่างๆ รวมทั้งสิ้น 4 ฉบับ ดังนี้

- 1) อรทัย อัจฉา.2531.ชุมชนเซ่งกี่ : วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง. เอกสารทางวิชาการหมายเลข 117 สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล.

จากการศึกษางานวิจัยฉบับนี้ทำให้ทราบว่า การเคหะแห่งชาติโดยศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์เริ่มศึกษาหาทางเลือกต่างๆ ในการแก้ปัญหาความขัดแย้งทางผล ประโยชน์ระหว่างการพัฒนาเศรษฐกิจของเมืองกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองและพบว่า ทางเลือกต่างๆ มีมากมายทางเลือกประการหนึ่งที่สำคัญและมีประสิทธิผลมากก็คือ “การประสาน ประโยชน์ในที่ดิน” หรือที่เรียกว่า LAND SHARING ชุมชนเซ่งกัมีใช้ชุมชนแรกที่น่าเอาวิธีการ ประสานประโยชน์ในที่ดินมาใช้ก่อนหน้านี้ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์และ สำนักปรับปรุงชุมชนแออัดการเคหะแห่งชาติได้นำวิธีดังกล่าวมาใช้ในการแก้ปัญหาความขัดแย้งที่ เกิดขึ้นระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้อาศัยในหลายชุมชน เช่น ที่สลัมคลองเตย และชุมชนวัดลาด บัวขาว เป็นต้น ทั้งนี้กระบวนการและยุทธวิธีที่นำมาใช้ในการพัฒนาชุมชนนั้นแตกต่างกันแต่ กระบวนการปฏิบัติการในชุมชนทั้งสองแห่งก็ยังอยู่ภายใต้ขอบเขตจำกัดและเงื่อนไขต่างๆ อีกมาก

มายการจั้ดตั้งองค์กรทางเศรษฐกิจเพื่อการพ้ิงพาดตนเองของชาวบ้านทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ในช่วงนั้นยังไม่สามารถกระทำได้ในช่วงที่ผ่านมารการแก้ไขปัญหานี้ที่รูปแบบและผลผลิต (Product) มากกว่ากระบวนการ (Process) และเป็นการแก้ปัญหานี้แบบเบ็องบนลงสู่เบ็องล่าง (top – down) ขาดการคำนึงถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมของชาวชุมชนหรือประชาชนผู้เป็นเจ้าของปัญหา (People ‘ Participation) การขาดกระบวนการและการขาดการสร้างกลไกในการพัฒนาเพื่อการพัฒนาตนเอง และให้ไปอย่างครบวงจรทำให้ขาดองค์กรและกลไกรองรับปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นตามมา ทั้งนี้เนื่องจากไม่มีทางเลือกหรือแนวทางการแก้ไขปัญหาใดที่จะบรรลุสู่จุดมุ่งหมายที่ตั้งไว้ทุกประการประกอบกับชุมชนแอ็ดหรือสลัมโดยทั่ว ๆ ไปนั่นมีปัญหาอีกมากมายนอกเหนือจากปัญหาที่อยู่อาศัยซึ่งประกอบไปด้วยปัญหาที่ดิน ตัวบ้าน และสาธารณูปโภคอันเป็นปัญหาพื้นฐานที่สำคัญของชุมชน ดังนั้นการรวมตัวกันของชาวชุมชนเพื่อการแก้ไขปัญหานี้ของชุมชนร่วมกันจึงควรเป็นการเริ่มต้นที่ดีที่จะเป็นฐานรากนำไปสู่การพัฒนาและแก้ปัญหานี้ของชุมชนร่วมกันด้วย

โครงการการพัฒนาและการสร้างที่อยู่อาศัยในชุมชนชอยเซ้งก็เป็นโครงการที่คำนึงถึงความสำคัญและเนื้อหาสาระของการมีส่วนร่วมของชาวชุมชน เพื่อการจั้ดตั้งองค์กรเพื่อการปกครองและการพ้ิงพาดตนเองในระดับชุมชนในกรณีนี้การจั้ดตั้งองค์กรเพื่อการปกครองและการพ้ิงพาดตนเองของชุมชนไม่สามารถเกิดขึ้นได้โดยปราศจากการกระตุ้น (Mobilizing) และการให้คำปรึกษาหารือ (Advising) จากองค์กรภายนอก ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นปัญหาพื้นฐานของชาวชุมชนชอยเซ้งนั้นเป็นปัญหาที่ซับซ้อนและเป็นเรื่องของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่ายและหลายสถานะ การที่จะสามารถทำให้ชุมชนสร้างที่อยู่อาศัยร่วมกันได้สำเร็จและเป็นฐานสำหรับการแก้ไขปัญหานี้ ภายใตชุมชน และระหว่างชุมชนกับเจ้าของที่ดินเป็นสิ่งที่จะต้องอย่างยิ่ง การรวมตัวกันของชุมชนเพื่อการจั้ดตั้งเป็นองค์กรที่ถูกต้องตามกฎหมายซึ่งในที่นี้คือสหกรณ์เคหสถานชุมชนชอยเซ้ง เพื่อการที่จะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายและสามารถกระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ต่อไปในอนาคตได้นั้นประกอบไปด้วยขั้นตอนต่าง ๆ มากมาย ชาวชุมชนต้องการคำปรึกษาหารือและใช้ความรู้ทางวิชาการประกอบ การรวมตัวกันของชาวบ้านหรือชาวชุมชนเมืองเพื่อการแก้ไขปัญหานี้ของชุมชนยังคงเป็นไปอย่างหลวม ๆ

การดำเนินงานสหกรณ์นั้นเป็นสิ่งใหม่สำหรับชาวชุมชนและมีใช้เป็นเรื่องที่ง่าย การเตรียมการต่างๆ จึงเป็นสิ่งจำเป็นโดยเฉพาะอย่างยิ่งการอบรมความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินการสหกรณ์ให้กับชาวชุมชน เพื่อการเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติงานต่อไปนั้นเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง การแก้ไขปัญหานี้ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมืองบนที่ดินผืนเดิม โดยการใช่วิธีการประสานประโยชน์ในที่ดิน (LAND – SHARING) และดำเนินการผ่านองค์กรของชุมชนหรือในที่นี้คือ

สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซงกี (Sengki Housing Cooperative) ซึ่งได้รับการกระตุ้นและสนับสนุนให้จัดขึ้นโดยองค์กรภายนอกชุมชนนับว่าเป็นโครงการแรกๆ ที่ดำเนินการอย่างครบวงจร และเป็นโครงการแรกที่ชาวชุมชนมีโอกาสเข้ามามีส่วนร่วมและมีบทบาทในทุกขั้นตอน ตั้งแต่การเจรจาต่อเรื่องที่ดิน การเลือกตั้งตัวแทนของชุมชน การเข้าร่วมในการพิจารณาสีที่ในที่ดิน การพิจารณาจัดวางผังชุมชนใหม่ การพิจารณาเรื่องแปลนบ้าน การเลือกตั้งกรรมการสหกรณ์ ตลอดจนการวางแผนในเรื่องอื่นๆ ดังนั้น โครงการนี้จึงได้รับการยอมรับให้เป็นโครงการตัวอย่าง (Demonstration Project) ของการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมือง ในสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัย ในปี พ.ศ. 2530 (International Years of Shelter for the Homeless) ขององค์การสหประชาชาติ หรือ United Nations Center for Human Settlements (UNCHS) ด้วย

- 2) ญัตติฉบับที่ ๒๕๓๙. การประเมินความพึงพอใจ “โครงการแบ่งปันที่ดินชุมชนเซงกี” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เป็นงานวิจัยที่ทำการประเมินความพึงพอใจของประชาชนที่อาศัยในชุมชนซอยเซงกีภายหลังการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยโดยวิธีการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) ในด้านความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัย ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย และความพึงพอใจต่อระบบสาธารณูปโภค โดยวิธีการสำรวจและแจกแบบสอบถาม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบถึงปัญหา และเสนอแนวทางในการจัดที่อยู่อาศัยให้ชุมชนอื่นๆ ต่อไป

### สรุปผลการวิจัย

ความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัย พบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อความสะดวกในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลานมากที่สุด รองลงมาคือความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย และสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจน้อยที่สุดคือ สภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย รองลงมาคือความสะอาด และขนาดของที่ดิน

### ข้อเสนอแนะ

เนื่องจากในปัจจุบัน ชุมชนซอยเซงกีได้มีการทำธุรกิจให้เช่าที่อยู่อาศัยจึงมีผู้เช่าที่มีลักษณะการอยู่อาศัยแตกต่างกันมาเช่าอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจเป็นเพราะชุมชนซอยเซงกีอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ จึงมีผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยใกล้แหล่งงานมาเช่าอยู่ ดังนั้นในอนาคตควรมีการศึกษาถึงผู้ที่เช่าอาศัยในชุมชนซอยเซงกีทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมเพื่อให้ทราบถึง

ลักษณะของการอยู่อาศัยของผู้เช่าในชุมชน และศึกษาถึงผลกระทบจากการเช่าอาศัยที่ต้องอยู่ร่วมกับผู้อยู่อาศัยเดิม เพื่อศึกษาปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกัน

3) ราชีตีระ ระเด่นอาหมัด. 2539. การนำวิธีการสหกรณ์มาปรับใช้ในการแก้ปัญหาชุมชนแออัด: ศึกษาเฉพาะกรณีสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี้ จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท มหาวิทยาลัย ภาควิชาสหกรณ์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาถึงวิธีการสหกรณ์ที่ใช้ในการแก้ปัญหาชุมชนแออัด และเพื่อทราบถึงปัจจัยส่งเสริมและอุปสรรคของวิธีการสหกรณ์ที่ใช้กับชุมชนแออัด

### ผลการวิจัย

พบว่า วิธีการสหกรณ์ที่ใช้ในการแก้ปัญหาชุมชนแออัดเป็นวิธีการสหกรณ์แบบสหกรณ์เคหสถาน ดำเนินธุรกิจ 2 ด้านคือ ธุรกิจที่ดิน และธุรกิจสินเชื่อ โดยปรากฏว่าบุคคลทั้ง 3 ฝ่ายในสหกรณ์คือ สมาชิก คณะกรรมการดำเนินการ และฝ่ายจัดการ มีความรู้ความเข้าใจ และมีส่วนร่วมในการบริหารงานและดำเนินงานสหกรณ์

แต่ในเรื่องของวิธีการบริหารงานสหกรณ์โดยคณะกรรมการเป็นสิ่งที่คณะกรรมการขาดความเข้าใจ และในเรื่องบทบาทของผู้จัดการสหกรณ์เป็นสิ่งที่ฝ่ายจัดการขาดความเข้าใจ สำหรับความคิดเห็นของชุมชน เมื่อนำวิธีการสหกรณ์มาใช้มีความเห็นดังนี้ สหกรณ์เป็นองค์กรของชาวชุมชนได้อย่างเหมาะสม สหกรณ์สามารถสร้างความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นให้กับชุมชน และมีส่วนสำคัญที่ทำให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพดีขึ้น และเห็นด้วยว่าเมื่อมีบ้านเป็นของตนเองอยู่ในชุมชนแล้วสหกรณ์ควรมีบทบาทต่อการพัฒนาดูแลชุมชนต่อไปในด้านต่างๆ เช่น การจัดหาสินค้าราคาถูกลงจำหน่าย ส่งเสริมการศึกษา อาชีพ และดูแลสุขภาพรูปแบบต่างๆ ในชุมชน

สำหรับปัจจัยส่งเสริม และเป็นอุปสรรคของวิธีการสหกรณ์สามารถเรียงลำดับความสำคัญได้ ดังนี้

ด้านปัจจัยส่งเสริม ได้แก่ สมาชิกเห็นความสำคัญของสหกรณ์ในฐานะเป็นองค์กรกลางของชาวชุมชน และความสามัคคีของชาวชุมชนมีมาก่อนการจัดตั้งสหกรณ์

ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรค ได้แก่ สมาชิกมีความรู้ความเข้าใจในงานสหกรณ์ยังไม่ดี และสหกรณ์มีการประชาสัมพันธ์งานสหกรณ์ให้สมาชิกทราบยังไม่เพียงพอ



### ข้อเสนอแนะการนำวิธีการสหกรณ์มาปรับใช้ในการแก้ปัญหาชุมชนแออัด

ควรส่งเสริมให้บุคคลทั้ง 3 ฝ่ายของสหกรณ์คือ สมาชิก คณะกรรมการดำเนินการ และฝ่ายจัดการมีความรู้ความเข้าใจสหกรณ์เพิ่มขึ้นทั้งด้านอุดมการณ์สหกรณ์ หลักการ สหกรณ์ สิทธิหน้าที่ของแต่ละบุคคล ผลดีของการรวมตัวเป็นสหกรณ์ เป็นต้น โดยสหกรณ์อาจจะขอความร่วมมือจากหน่วยงานของทางราชการเพื่อเข้ามาสนับสนุนให้ความรู้ในชุมชนเป็นระยะๆ ต่อไป

สหกรณ์ซึ่งเป็นองค์กรของชุมชนควรจะปรับปรุงกิจกรรมให้มีความต่อเนื่อง และสนองประโยชน์ของสมาชิก เช่น สหกรณ์ควรจะปรับปรุงแบบการดำเนินงานเป็นสหกรณ์บริการชุมชน และที่สำคัญอีกสิ่งหนึ่งคือสหกรณ์ควรมีการร่วมมือกับสหกรณ์เคหสถานอื่นๆ เพื่อเรียนรู้ขั้นตอนประสบการณ์ในการทำงานจากสหกรณ์อื่นๆ เพื่อนำมาปรับปรุงการดำเนินงานให้เป็นประโยชน์แก่สมาชิก และชุมชนมากที่สุดรวมทั้งปรึกษาหารือกัน เพื่อหาหนทางเสนอปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อกำหนดที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยสหกรณ์ เช่น พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน กฎหมายเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น

- 4) สมบัติ เมฆทรงกลด.2540. การจัดที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้  
น้อย.เอกสารประกอบการขอประเมินบุคคลเพื่อแต่งตั้งดำรงตำแหน่งนักวิชาการสหกรณ์ 7  
ว. กลุ่มพัฒนาระบบการจัดการสหกรณ์บริการ กองส่งเสริมสหกรณ์พาณิชย์และธนกิจ  
กรมส่งเสริม สหกรณ์.

เป็นงานวิจัยที่ศึกษาการจัดที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนปัญหาอุปสรรคในการจัดที่อยู่อาศัยโดยมีกรณีศึกษา 3 แห่ง คือ สหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงกี  
จำกัด สหกรณ์เคหสถานวัดจันทร์เขต 3 จำกัด และสหกรณ์เคหสถานเมืองใหม่พัฒนา จำกัด  
เก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์ด้วยแบบสัมภาษณ์ และศึกษาจากรายงานกิจการประจำปี  
ของสหกรณ์

ผลการศึกษา พบว่าการจัดที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย ดำเนินการใน 2 รูป  
แบบ คือ การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) และการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่ใหม่  
(Slum Relocation) โดยมีเจ้าของที่ดิน เป็นเงื่อนไขสำคัญในการกำหนดรูปแบบการจัดที่อยู่อาศัย  
ดังกล่าว



## บทที่ 3

### กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนแข่งกี

การศึกษาในครั้งนี้จะอธิบายถึงเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นตามกระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนแข่งกี โดยจะแบ่งข้อมูลเป็น 3 ส่วน ตามช่วงเวลา คือ 1) ก่อนเริ่มกระบวนการฯ 2) ระหว่างดำเนินกระบวนการฯ 3) หลังจากการดำเนินกระบวนการฯ จนถึงปัจจุบัน

#### 3.1 ชุมชนแข่งกีก่อนเริ่มกระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน

ชุมชนแข่งกีเป็นชุมชนเก่าแก่ เป็นแบบฉบับของการตั้งถิ่นฐานผู้มีรายได้น้อยกลางเมือง เริ่มด้วยการเป็นชุมชนที่เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งค่อยๆ แอ่ดขึ้นตามการพัฒนาในเมือง ในปี พ.ศ. 2521 ได้เกิดเพลิงไหม้ครั้งใหญ่ทำให้ชาวบ้านเสียสิทธิ์การเป็นผู้เช่าและการอยู่อาศัย มีผลให้ชุมชนเสื่อมโทรมลงประกอบกับความต้องการใช้ที่ดินสูงมากขึ้น เป็นแรงผลักดันให้เกิดการปรับปรุงการใช้ที่ดินบริเวณนี้เสียใหม่

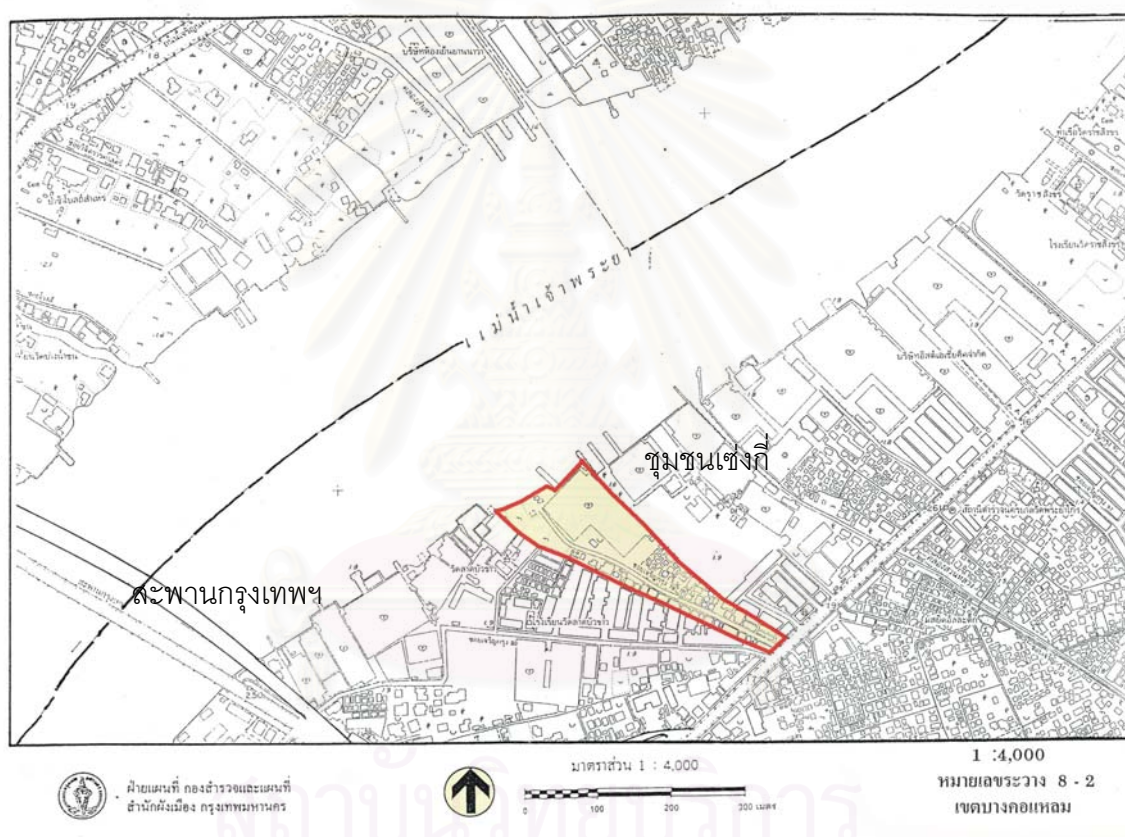
ที่ตั้งของชุมชนแข่งกีเดิมอยู่ในพื้นที่เขตยานนาวา (เขตบางคอแหลมในปัจจุบัน) ด้านทิศตะวันออกติดกับถนนเจริญกรุง ทิศตะวันตกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศเหนือติดกับซอยกำแพงนิเวศ และด้านทิศใต้ติดกับซอยวัดลาดบัวขาว พื้นที่ของชุมชนแข่งกีก่อนการพัฒนา มีทั้งสิ้น 15 – 2 – 70 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ที่ธนาคารไทยทูลุเช่าสร้างเป็นโกดังเก็บสินค้า 6 – 1 – 94 ไร่ เป็นที่เช่าของโรงเลื่อย 2 – 1 – 23 ไร่ และเป็นพื้นที่อยู่อาศัยเดิมของชาวชุมชน 6 – 3 – 53 ไร่ ประชากรของชุมชนแข่งกีมีทั้งสิ้น 928 คน 216 ครอบครัว และมีจำนวนบ้าน 132 หลัง

ชุมชนแข่งกีมีประวัติความเป็นมา คือ เมื่อประมาณเกือบ 100 ปี มาแล้วซอยแข่งกีเดิมยังมีชื่อว่า “ซอยห้างกลาง” และมีโรงสีแข่งกีตั้งอยู่ตรงบริเวณที่เป็นโกดังเก็บสินค้าของธนาคารไทยทูลุ ในปัจจุบัน คนงานในโรงสีส่วนใหญ่เป็นชาวจีนและอยู่กันเป็นครอบครัว ส่วนบริเวณใกล้เคียงเป็นสวนกล้วยและอ้อยซึ่งมีคนไทยเป็นเจ้าของ ในขณะนั้นมีประชาชนอยู่อาศัยในบริเวณนี้ประมาณ 100 กว่าคนผู้เป็นเจ้าของที่ดิน คือ พระคลังข้างที่ในปัจจุบันเรียกว่าสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ประชาชนในบริเวณนี้เช่าที่ดินจากพระคลังข้างที่ ทำกิจการต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นโรงสี ลานตากข้าว สวนกล้วย อ้อย และสำหรับอยู่อาศัย การเปลี่ยนชื่อซอยจาก “ห้างกลาง” เป็น “แข่งกี” นั้นได้เกิดขึ้นมาแล้วประมาณ 80 กว่าปีจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2544) ทั้งนี้ตามคำบอกเล่าของผู้สูงอายุที่สุดในชุมชนว่าเนื่องจากเกิดการทะเลาะวิวาทกันขึ้นในหมู่คนจีนและมีการจับคนโยนเข้ากองไฟ ซึ่งคนโบราณถือว่าชื่อ “ห้างกลาง” ไม่เป็นมงคลจึงเปลี่ยนมาใช้ชื่อ “แข่งกี” ซึ่งเป็นชื่อของโรงสีนั่นเอง

ต่อมาประมาณปี พ.ศ. 2472 – 2473 ได้เกิดไฟไหม้ขึ้นตรงบริเวณที่เป็นโรงสีเซ่งกี และหลังจากนั้นโรงฟอกหนัง “กวางซุ่นเม้า” ได้มาขอเช่าที่ดินดำเนินกิจการโรงฟอกหนังจนกระทั่งถึงสมัยการปกครองของจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ได้มีคำสั่งให้โรงฟอกหนังย้ายออกไปอยู่ที่สำโรง พื้นที่บริเวณเดิมได้กลายมาเป็นโรงงานทำแซลลิก ต่อมาเปลี่ยนเป็นโรงงานทำหม้ออลูมิเนียม และเปลี่ยนเป็นโรงงานทำกระสอบปอ ในที่สุดก็เกิดไฟไหม้โรงงานทำกระสอบปออีกครั้งหนึ่งเมื่อประมาณ 30 ปีที่แล้ว ที่ดินบริเวณนี้ว่างอยู่ประมาณ 5 ปี ธนาคารไทยทูนได้เข้ามาเช่าที่ดินจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์ และสร้างเป็นโกดังเก็บสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือ “ข้าว” สำหรับการคมนาคมในสมัยนั้นก่อนปี พ.ศ. 2483 ปรากฏว่าถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นถนนปูนสายแรกของกรุงเทพฯ นั้นสิ้นสุดแค่ตรอกจันทร์สำหรับช่วงจากตรอกจันทร์จนถึงถนนตึกนั้นยังเป็นถนนดิน ซึ่งในช่วงฤดูฝนรถไม่สามารถจะวิ่งเข้าไปได้จะมีก็แต่รถรางเท่านั้น สำหรับการคมนาคมทางน้ำก็ใช้เรือจ้างกันเป็นส่วนใหญ่โดยสุดซอยเซ่งกีติดแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นท่าเรือจ้าง ต่อมาในราวปี พ.ศ. 2483 จึงได้มีการก่อสร้างถนนเจริญกรุงช่วงตรอกจันทร์-ถนนตึก เป็นถนนปูน โดยการสร้างถนนในครั้งนั้นได้มีการขนปูน ทวาย และวัสดุต่างๆ มาขึ้นที่ท่าเรือจ้างซอยเซ่งกีนี้เอง และในช่วงเวลานั้นก็มีประชาชนเข้ามาอยู่อาศัยในซอยเซ่งกีมากขึ้นเรื่อยๆ การเข้ามาอยู่อาศัยในซอยเซ่งกีของประชาชนในช่วงหลังๆ มีทั้งที่เช่าที่ดินจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์แล้วปลูกบ้านของตนเอง และเข้ามาเช่าห้องแถวไม้ซึ่งปลูกไว้ให้เช่าโดยสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์ทางด้านหน้าซอยติดกับถนนเจริญกรุง ผู้เช่าที่ดินและปลูกบ้านเป็นหลังๆ นั้นส่วนใหญ่เป็นคนไทย แต่ผู้เช่าห้องแถวไม้ส่วนใหญ่จะเป็นคนไทยเชื้อสายจีน (อรทัย อาจอ่ำ ,2531:23-24)

ในวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2521 เวลาประมาณ 13.00 น. ได้เกิดเหตุการณ์เพลิงไหม้ครั้งใหญ่ที่ชุมชนเซ่งกี ซึ่งต้นเพลิงมาจากทางด้านชุมชนวัดลาดบัวขาว ชุมชนเซ่งกีเสียหายประมาณ 80% ส่วนที่มีได้ถูกเพลิงไหม้ คือ ห้องแถวเรือนไม้ซึ่งอยู่ปากซอยเซ่งกี และบ้านอีกเพียง 2-3 หลัง รวมทั้งโกดังเก็บสินค้าของธนาคารไทยทูน (วรเทพ เขียวเจริญชัย, สัมภาษณ์, 6 พฤศจิกายน 2543) หลังจากเหตุการณ์เพลิงไหม้ได้หนึ่งวัน ชาวบ้านซึ่งเคยอยู่อาศัยในที่นั้นส่วนหนึ่งก็กลับมาสร้างบ้านหรืออาจเรียกว่าเพิงพักชั่วคราวอยู่ในที่เดิม และอีกส่วนหนึ่งก็เข้ามาสมทบในเวลาหลังจากนั้นไม่นาน นอกจากนี้ก็มีผู้ที่ไม่เคยอยู่อาศัยในที่นี้มาก่อนไฟไหม้ได้เข้ามาปลูกสร้างที่พักอาศัยอยู่ด้วย รวมทั้งมีผู้ที่เข้ามาเช่าห้องพักอาศัยในลักษณะเช่าช่วงด้วย ส่วนลักษณะของที่พักอาศัยก็เอาไม้ฉำฉาจากท่าเรือมาปลูกบ้านอยู่กันไปในที่เดิม (จินดา สอนสระแก้ว และสุปราณี ไตชนะรุ่งโรจน์, สัมภาษณ์, 6 พฤศจิกายน 2543)

ในส่วนของการดำเนินงานด้านเจ้าของที่ดิน คือ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ได้เลิกเก็บค่าเช่า ยกเว้นเฉพาะส่วนที่เป็นห้องแถวไม้ที่ไม่ได้ถูกไฟไหม้ก็ยังคงเก็บค่าเช่าต่อไปแต่ทางสนง.จัดการทรัพย์สินฯ มิได้เข้ามาดูแลที่ดินจนกระทั่งมีการสร้างบ้านขึ้นอย่างแออัดขาดการจัดระเบียบและกลายเป็นสลัมในที่สุด ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนซึ่งก็อยู่บนพื้นฐานของความเป็นเครือญาติ และความใกล้ชิดทางสังคม มีการจัดงานประเพณีต่างๆ ตลอดจนพัฒนาชุมชนร่วมกัน เช่น ขุดลอกท่อระบายน้ำ การจัดงานวันเด็ก วันสงกรานต์ ฯลฯ



แผนที่ 7 แสดงตำแหน่งที่ตั้งชุมชนเชิงกี  
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



# แผนที่แสดงที่ตั้ง ชุมชนเชิงก่



สะพานกรุงเทพฯ

แผนที่ 6 แสดงตำแหน่งของชุมชนแออัดในเขตบางคอแหลม

ที่มา : สำนักงานเขตบางคอแหลม .2543

สะพานพระราม 9

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



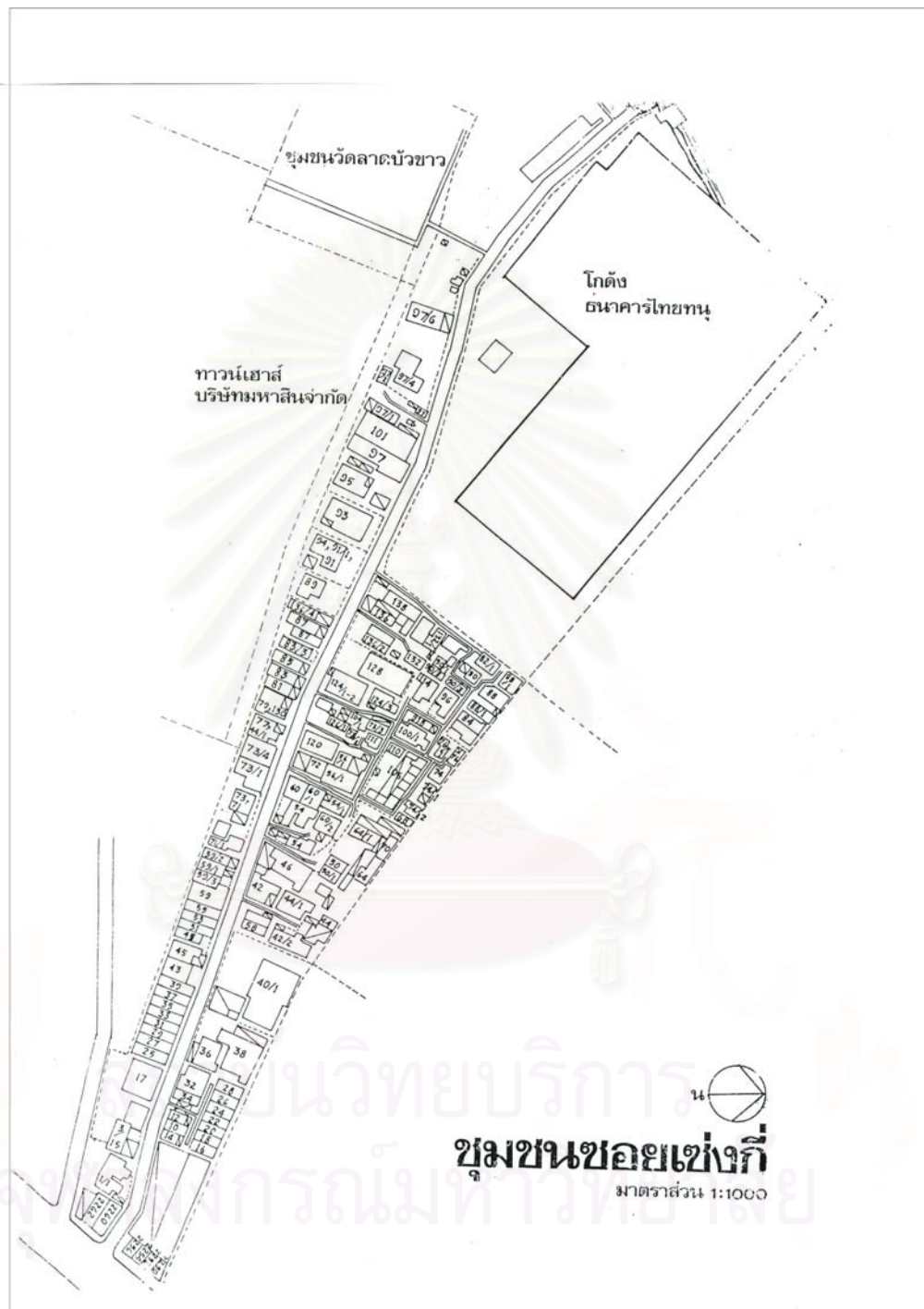
9

พ.ศ. 2522



แผนที่ 8 แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนเซ่งกี่ ปี พ.ศ. 2522 (หลังเพลิงไหม้ 1 ปี)

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร



แผนที่ 9 แสดงสภาพชุมชนเชิงกีก่อนการพัฒนา

ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่าง โดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเชิงกี



## 3.2 ชุมชนเชิงกีระหว่างดำเนินกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดิน

### 3.2.1 จุดเริ่มต้นของการรวมตัวของชาวชุมชนเชิงกี

จากรายงานการสำรวจโดยคณะผู้เข้ารับการอบรมหลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัย รุ่นที่ 11 เมื่อวันที่ 1-2 พฤษภาคม 2527 ทำให้ทราบว่ามีการรวมตัวกันหลังจากเพลิงไหม้เมื่อปี 2521 เนื่องมาจากขาดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย รวมทั้งมีการปล่อยเช่าที่ดินที่เป็นระยะๆ และมีการสนทนาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับชาวชุมชนวัดลาดบัวขาว(เป็นชุมชนที่มีประสิทธิภาพในการรวมกลุ่มกันเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยด้วยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดิน) จึงมีการรวมกันทำให้มีผู้นำชุมชนอย่างเป็นทางการขึ้น ซึ่งผู้นำเหล่านี้เป็นผู้ที่มีความสามารถความถนัดเฉพาะด้าน และเป็นคนกว้างขวางทั้งภายในและภายนอกชุมชน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผู้นำอย่างไม่เป็นทางการมาก่อนนั่นเอง ผู้นำเหล่านี้เป็นคนที่อยู่อาศัยในชุมชนมานาน อรทัย อัจฉา (2531) ได้อธิบายว่าประชาชนในซอยเชิงกีได้รวมตัวกันโดยได้คัดเลือกกลุ่มผู้นำขึ้นมาจำนวนหนึ่ง โดยเป็นการตกลงกันอย่างไม่เป็นทางการ ผู้นำกลุ่มนี้ส่วนหนึ่งเป็นผู้นำตามธรรมชาติที่มีอยู่แล้ว 4 คน และอีกส่วนหนึ่งคือคนที่ทางผู้นำธรรมชาติ และชาวชุมชนบางส่วนมองเห็นว่าเป็นคนที่มีฐานะดี มีความรู้ความสามารถ โดยมีจำนวน 5 คน รวมเป็น 9 คน ดังนี้ (เยาวลักษณ์ เรียงเชาวน์ และคณะ, 2527 :17)

- 1) นายธงชัย สอนสระแก้ว
- 2) นางบรรจบ สอนสระแก้ว
- 3) นายบรรจง สอนสระแก้ว
- 4) นางอุษา บำรุงชัยกุล
- 5) นายวรเทพ เรียงเจริญชัย
- 6) นายเสนาะ สวดไ้
- 7) นายปอ แซ่ชี
- 8) นายสมบัติ จารุบรยงค์
- 9) นายบุญเลิศ ตียะวัฒนาชัย

หลังจากการรวมตัวกันแล้วก็ร่วมกันทำการเคลื่อนไหวร่วมกับชาวชุมชนเพื่อก่อให้เกิดการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้ (คณะกรรมการชุมชนเชิงกี, จดหมาย, 19 กุมภาพันธ์ 2528)

- 1) หลังจากเกิดเหตุเพลิงไหม้ ผู้เช่าทั้งหมดได้ร่วมกันทำหนังสือร้องเรียนต่อ สنج.จัดการทรัพย์สินฯ ประสงค์จะทำสัญญาเช่าที่ดินอยู่เช่นเดิมเมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2521 สنج.จัดการทรัพย์สินฯ ได้รับเรื่องไว้แต่ไม่ได้ดำเนินการในเรื่องนี้แต่ประการใด ดังนั้นผู้ซึ่งเคหะสถานได้ถูกเพลิงไหม้ทั้งหมดจึงจำเป็นต้องทำการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ที่ตนเคยอยู่ตามเดิม
- 2) ต่อมาประมาณ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2525 ผู้อยู่อาศัยในชุมชนพร้อมใจกันถวายฎีกาในเรื่องนี้ต่อสมเด็จพระพี่นางเธอเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา โดยผ่านทางครูประทีป อึ้งทรงธรรม นรพวงที่เสด็จเยี่ยมมณฑลนิวัตวงประทีป ชุมชนคลองเตย
- 3) และได้รอดต่อมาระยะหนึ่งเมื่อเห็นว่ายังไม่มีการดำเนินการแต่ประการใดจึงพร้อมใจกันถวายฎีกาต่อสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี ที่เกาะสีชัง จังหวัดชลบุรี เมื่อประมาณ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2526

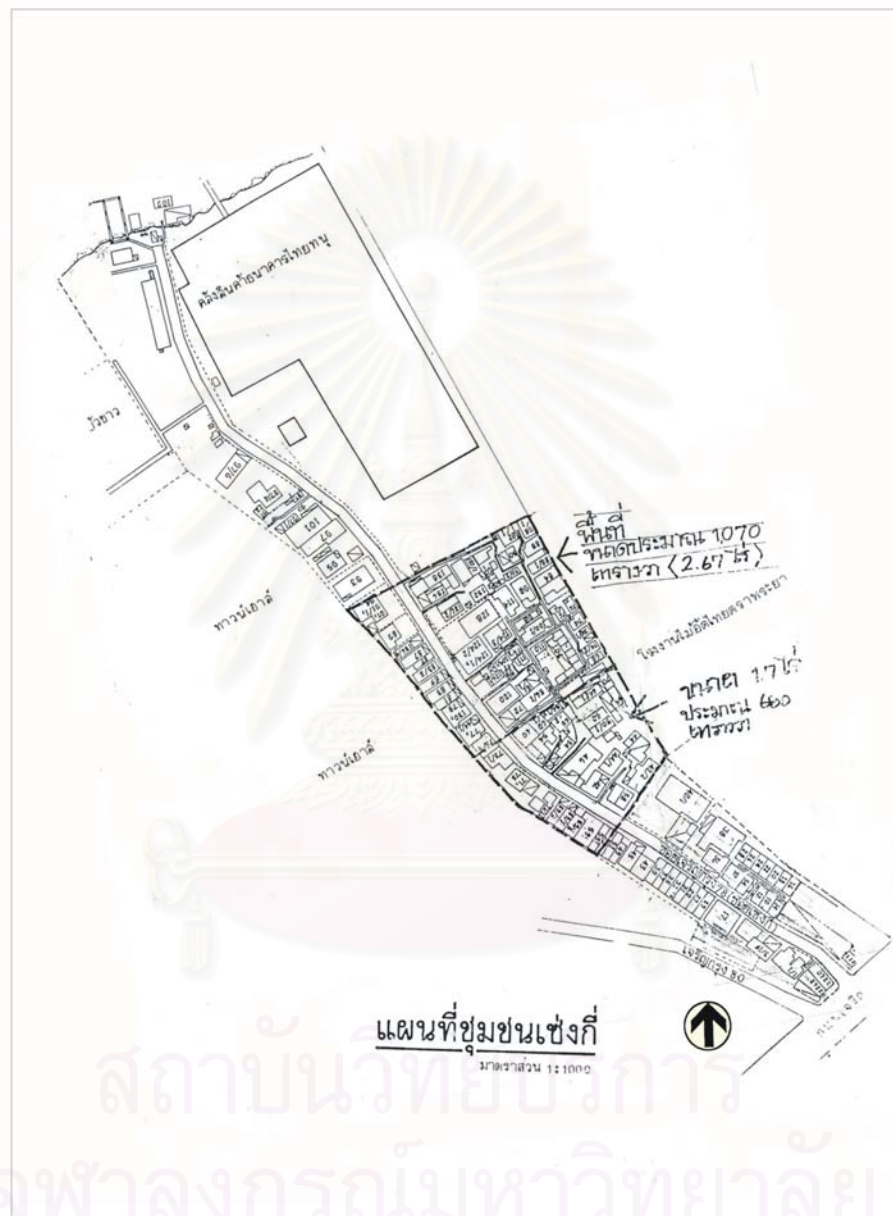
ความพยายามทั้ง 3 ครั้งนั้น ไม่ได้ผลสืบหน้าแต่อย่างใดชาวบ้านยังคงสับสนและขาดความมั่นใจในที่อยู่อาศัย อันมีผลกระทบต่อสภาพชุมชน และการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย ต่อมาในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2527 ทางสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ ได้ส่งหนังสือที่ 12/2527 ถึง ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ มีใจความว่า

“ตามที่การเคหะแห่งชาติได้แสดงความสนใจจะรับเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินบางส่วน ของโฉนดเลขที่ 1688 ให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิม เพื่อปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น เช่นเดียวกับที่เคยดำเนินการในบริเวณใกล้เคียงสำเร็จมาแล้ว และในขั้นต้นการเคหะแห่งชาติได้เข้าไปสำรวจแหล่งชุมชนในซอยซึ่งก็มาบ้างแล้ว ที่ดินของสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ในบริเวณดังกล่าวมีอยู่ทั้งสิ้น 15-3-0 ไร่ สำนักงานฯ ต้องการที่ดินหน้าลึกเข้ามา 40 เมตร จรดถนนเจริญกรุง และจะกันเนื้อที่ส่วนหนึ่งประมาณ 1,000 ตารางวา เพื่อให้การเคหะฯ จัดให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิม ซึ่งเป็นผู้ถูกไฟไหม้ จำนวน 66 ราย และผู้ที่เช่าอยู่ด้านหน้าอีกจำนวน 19 ราย ในกรณีนี้ สำนักงานฯ ขอเสนอขายที่ดินประมาณ 1,000 ตารางวา ในราคาตารางวาละ 2,500 บาท”

อรทัย(2531) ได้ให้ความเห็นว่าการตอบสนองของสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ ในครั้งนี้ถือว่าเป็นผลมาจากความพยายามและการรวมตัวกันของชาวชุมชนในการเคลื่อนไหวด้วยรูปแบบและวิธีการต่างๆ ซึ่งถือว่าเป็นความสำเร็จในขั้นหนึ่ง

ข้อมูลข้างต้นทำให้เกิดเป็นประเด็นคำถามว่า ทำไมเจ้าของที่ดินจึงยอมขายที่ดินให้ชาวชุมชน จากการสัมภาษณ์คุณสมศักดิ์ เขมระรังสี (ผู้ช่วยผู้จัดการสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระ

องค์ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2544) ทำให้ทราบสาเหตุที่ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ยอมขายที่ดินให้กับชาวชุมชนแข่งกี๋ ดังนี้ หลังเกิดเพลิงไหม้ที่ชุมชนแข่งกี๋ ทาง สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ได้รับการติดต่อ



แผนที่ 10 แสดงพื้นที่ดินที่ทาง สนง.จัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ เสนอขาย 1,070 ตรว.

ที่มา : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ การเคหะแห่งชาติ

ต่อจากการเคหะฯ เพื่อจะร่วมกันหาวิธีการว่าจะทำกันอย่างไร ในที่สุดเลือกใช้วิธีการจัดรูปที่ดินเสียใหม่มีการกำหนดขึ้นมาว่ามีถนนทางเข้าแล้วก็จัดที่ดิน พิจารณาจากจำนวนผู้ที่อยู่ก็ดูว่ามีที่รายรอบครองพื้นที่เช่าเดิมเท่าไร จัดแบ่งเป็นถนนซอยเข้าไปที่แปลงเพื่อจะเอาไปสร้างบ้านอยู่ได้ ถ้าจัดให้ดีขึ้นก็ไม่รกรุงรังไม่เป็นสลัมเหมือนเดิม การจัดแบบนี้ก็เป็นประโยชน์กับชุมชนด้วยในขณะเดียวกันทาง สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ก็ได้เงินส่วนหนึ่งมาแล้วก็ได้ประโยชน์ที่สามารถจะทำที่ดินให้ดูดีขึ้นถนนกว้างขึ้นแล้วก็ไปขายพื้นที่ให้กับธนาคารไทยทูลุที่เป็นโกดัง ก็เป็นการชดเชยกันไปตอนนั้นราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 8,000 บาท สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ขายให้ชุมชนแข่งก็ตารางวาละ 2,900 กว่าบาทแล้วเอาส่วนขาดเงินไปไว้ที่โกดัง

จากการศึกษาเอกสารที่ชุมชนแข่งก็ส่งถึงการเคหะแห่งชาติ (คณะกรรมการชุมชนแข่งก็, จดหมาย, 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2528) ผู้อยู่อาศัยในบริเวณนี้ทั้งหมดได้รวบรวมกันจัดตั้งเป็นชุมชนขึ้นเพื่อความสะดวกในการแก้ปัญหา และดูแลซึ่งกันและกัน โดยตั้งชื่อชุมชนว่า “ชุมชนแข่งก็” มีคณะกรรมการจำนวน 16 คน เป็นผู้ดำเนินการบริหารชุมชน และได้ทำพิธีเปิดป้ายชุมชน เมื่อวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2528 คณะกรรมการชุมชนแข่งก็ได้ประชุมพิจารณาเพื่อหาข้อยุติและพยายามวิเคราะห์ปัญหาต่างๆ ซึ่งชาวชุมชนแข่งก็จะสามารถให้ความร่วมมือได้ มติของที่ประชุมมีดังนี้

ข้อ 1) ครอบครัวผู้เช่าที่เช่าอยู่โดยตรงก่อนเพลิงไหม้ทั้งหมด 122 ครอบครัว และครอบครัวผู้เช่าช่วง 19 ครอบครัว รวม 141 ครอบครัว ขอรับการจัดสรรที่ดินอย่างต่ำครอบครัวละ 12 ตรว. ในราคาที่ดิน ตรว. ละ 2,500 บาท ทั้งนี้ไม่รวมถนนใหญ่ และถนนซอย

ข้อ 2) ที่ดินนอกเหนือจากการจัดสรร หาก สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ประสงค์จะขายและผู้เช่าเดิมประสงค์จะซื้อ ขอให้ทาง สนง.จัดการทรัพย์สินฯ พิจารณาขายในราคาที่เหมาะสมให้แก่ผู้อยู่เดิมก่อนนำเสนอขายผู้อื่น

ข้อ 3) ให้ปรับปรุงถนนเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบันให้ได้มาตรฐาน และจำกัดน้ำหนักของยานพาหนะที่วิ่งเข้าออกให้เหมาะสม

ต่อมาวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2528 ได้มีการประกาศรับรองคณะกรรมการชุดนี้อย่างเป็นทางการ โดยสำนักสวัสดิการสังคม และเขตนานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งหมายถึงว่า “ซอยแข่งก็” ได้กลายเป็น “ชุมชนแข่งก็” อย่างเป็นทางการตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา แต่ถึงแม้ว่าจะมีการประกาศอย่างเป็นทางการถึงสถานะของ “ชุมชนแข่งก็” รวมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนอย่างเป็นทางการแล้วก็ตาม ผลปรากฏว่ายังมีชาวชุมชนอีกจำนวนมากที่ยังไม่ทราบความเคลื่อนไหวและการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ซึ่งชี้ให้เห็นว่าคนที่อยู่อาศัยในชุมชนแข่งก็มีสถานภาพการอยู่อาศัยที่





ภาพที่ 9 งานวันเปิดป้ายชุมชนเชิงเทียน (20 มกราคม 2528)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงเทียน จำกัด



ภาพที่ 10 งานวันเปิดป้ายชุมชนเชิงเทียน (20 มกราคม 2528)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงเทียน จำกัด



ภาพที่ 11 งานวันเปิดป้ายชุมชนเชิงเทียน (20 มกราคม 2528)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงเทียน จำกัด



แตกต่างกัน และชุมชนขาดเครือข่ายที่จะเชื่อมโยงคนในชุมชนเข้าด้วยกัน ชุมชนยังมีคนกลุ่มย่อยต่างๆ อีกมากมาย ซึ่งจะแบ่งตามฐานะทางเศรษฐกิจก็สามารถแบ่งออกได้เป็น กลุ่มคนรวย กลุ่มฐานะปานกลาง และกลุ่มคนจน แต่ถ้าจะแบ่งตามสถานภาพการอยู่อาศัยก็สามารถแบ่งออกได้เป็น กลุ่มผู้เป็นเจ้าของบ้านเองและมีสัญญาเช่าที่ดิน กลุ่มผู้เช่าบ้านโดยตรง กลุ่มผู้เช่าช่วง กลุ่มผู้ขออาศัย กลุ่มบุญกรุก ฯลฯ (อรทัย อัจฉา, อ่างแล้ว :39)

โครงการแข่งก็มีลักษณะแตกต่างไปจากโครงการอื่นๆ คือ ต้องการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งการพัฒนาชุมชนในด้านอื่นๆ ผู้การพึ่งพาตนเองของชุมชนในที่สุด ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ (ศวช.) จึงมีความจำเป็นต้องชี้แจง และตกลงกับชาวชุมชนเพื่อมิให้ชาวชุมชนแข่งที่เข้าใจผิดคิดว่าทางการเคหะฯ จะเข้ามาสร้างบ้านและดำเนินการทุกอย่างให้แต่จะเป็นการทำงานร่วมกันโดย ศวช. ได้เชิญคณะกรรมการชุมชนแข่งที่มีอยู่ทั้งหมด 16 ท่าน มาเข้าร่วมประชุมปรึกษาหารือเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนแข่งที่ร่วมกันเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2528 ในโอกาสเดียวกันนี้คณะกรรมการของชุมชนได้ชมสไลด์เกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบมีส่วนร่วมซึ่งเคยดำเนินการมาแล้วที่สลัมหลังบ้านมนังคศิลา และสลัมวัดลาดบัวขาว โดยเปิดโอกาสให้คณะกรรมการเหล่านี้แลกเปลี่ยนทัศนะและอภิปรายประเด็นต่างๆ อย่างกว้างขวางจนในที่สุดคณะกรรมการชุมชนแข่งก็ยอมรับหลักการการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบมีส่วนร่วมโดยวิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) ระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้อยู่อาศัย โดยผู้อยู่อาศัยจะยอมรื้อย้ายและปรับปรุงชุมชนใหม่ ด้วยการซื้อที่ดินในบริเวณและขนาดที่ตกลงกันได้จาก สนง.จัดการทรัพย์สินฯ เพื่อให้ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหลืออยู่ได้ และได้มีการตกลงกันว่าทางคณะกรรมการจะต้องแจ้งเรื่องข้อตกลงดังกล่าวให้ชาวชุมชนได้ทราบ เพื่อเข้าร่วมดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนต่างๆ ต่อไป

ในระหว่างช่วงเวลานั้นทางการเคหะแห่งชาติโดย ศวช. ได้ส่งผู้ปฏิบัติงานชุมชนลงไปทำการศึกษาความเคลื่อนไหวต่างๆ ในชุมชนอย่างใกล้ชิด โดยในขั้นแรกได้ทำการศึกษาเฉพาะกรณี (Case Study) เกี่ยวกับบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการชุมชนชุดปัจจุบันในขณะนั้น (มกราคม 2529) เพื่อทราบสถานภาพและการได้รับการยอมรับจากชาวชุมชน ความเป็นตัวแทนของประชาชนกลุ่มต่างๆ ในชุมชนและประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการชุดดังกล่าวด้วยการศึกษาพบว่า คณะกรรมการยังไม่ได้รับการยอมรับจากชาวชุมชนทั้งหมด และมีชาวบ้านเพียง 60% ที่ทราบว่าชุมชนมีคณะกรรมการ และในด้านความเป็นตัวแทน พบว่ายังไม่สามารถเป็นตัวแทนของประชาชนกลุ่มต่างๆ ในชุมชนได้เนื่องจากคณะกรรมการส่วนใหญ่ (ประมาณ

95%) เป็นคนที่มีฐานะดีในชุมชน มีเพียง 2 คนเท่านั้นที่จัดว่าเป็นตัวแทนของกลุ่มคนที่มีฐานะปานกลาง สำหรับกลุ่มคนที่มีฐานะยากจนในชุมชนปรากฏว่าไม่ทราบเรื่องราวต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของคณะกรรมการมากนัก และพบว่าบางส่วนไม่ทราบเรื่องราวเลย นอกจากนี้ในตอนที่แรกกลุ่มคนยากจนยังปฏิเสธที่จะเข้าร่วมในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเสนอตัวเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการ (อรทัย อาจอ่ำ, อ่างแล้ว :45-46)

### 3.2.2 การสำรวจข้อมูลผู้อยู่อาศัยในชุมชนเชิงกี

จากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องทำให้ทราบว่ามีการสำรวจข้อมูลชุมชนเชิงกี 3 ครั้ง ซึ่งสามารถสรุปผลการสำรวจในแต่ละครั้งได้ ดังนี้

1) หลังจากได้เกิดเพลิงไหม้ เมื่อวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2521 ทางเขตยานนาวา และกรมที่ดินได้เข้าไปทำการรังวัดแนวเขตที่ดินในซอยเชิงกี ซึ่งทำให้ทราบว่าเนื้อที่รวมประมาณ 5,990 ตรว. (15ไร่) มีแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือติดกับโรงงานไม้ขีดไฟและโกดังไทยทนู ทิศใต้ติดกับที่ดินของนายเล็ก นานาและบริษัทมหาสิน ทิศตะวันออกติดกับถนนเจริญกรุง และทิศตะวันตกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา

2) ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ การเคหะแห่งชาติ ได้ส่งคณะผู้เข้ารับการอบรมหลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัย รุ่นที่ 11 ลงไปเก็บข้อมูลพื้นฐานของชุมชนเชิงกี จากรายงานการสำรวจของคณะผู้เข้ารับการอบรมเมื่อวันที่ 1 - 2 พฤษภาคม 2527 ทำให้ทราบสภาพของชุมชนซอยเชิงกี ดังนี้

ลักษณะทางกายภาพ ชุมชนซอยเชิงกีตั้งอยู่ที่แขวงบางคอกแหลม เขตยานนาวา กทม. (ปัจจุบันคือเขตบางคอกแหลม) มีที่อยู่อาศัย 122 หลัง ลักษณะที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ปลูกติดกับพื้นดินมีบางส่วนเป็นบ้าน 2 ชั้น วัสดุที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้านเรือนประกอบด้วยเศษวัสดุ ไม้ สังกะสี และคอนกรีตบางส่วน เป็นการปลูกสร้างอย่างไม่ถาวร เพราะชาวบ้านไม่มั่นใจในที่ดินที่ตนอาศัยอยู่ ส่วนบ้านเลขที่ยังเป็นบ้านเลขที่ชั่วคราวหลังเพลิงไหม้ ส่วนบริเวณกลางชุมชนนั้นส่วนใหญ่เป็นการเช่าบ้านต่อจากเจ้าของเดิม หรือมีการปลูกสร้างบ้านเรือนไม่ถาวร มีการแบ่งห้องเล็กๆ อยู่กันอย่างแออัด ทางเดินในชุมชนส่วนใหญ่เป็นทางเดินไม่มีสภาพค่อนข้างชำรุดทรุดโทรม และมีบางส่วนเป็นคอนกรีตและทางเดินดิน กว้างประมาณ 90 ซม. มีถนนคอนกรีตสายเมน กว้าง 6 ม. ยาว 400 เมตรผ่านกลางชุมชนถนนสายนี้ทรุดโทรมมากเนื่องจากการใช้งานมาเป็นเวลานานและเนื่องจากเหตุเพลิงไหม้ ประกอบกับเป็นถนนซอยที่โกดังสินค้าธนาคารไทยทนูใช้เป็นเส้นทางขนส่งสินค้าต่างๆ ด้วยรถบรรทุกทุกสิบล้อด้วย ที่ดินทั้งหมดเป็นของสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ โดยชาวบ้านได้เข้ามาเช่าเพื่ออยู่อาศัยเป็นระยะเวลานาน

มากกว่า 80 ปี จนถึงวันที่ 16 เมษายน 2521 จึงได้ยุติการเก็บค่าเช่าแต่ยังคงเก็บค่าเช่าเรือนแถวไม่ข้างหน้าบางส่วนที่เพลิงไหม้ใหม่ ประมาณ 20 หลัง และสนง.จัดการทรัพย์สินฯ มีนโยบายที่จะใช้ที่ดินในซอยแห่งนี้ให้เป็นประโยชน์ในด้านอื่นชาวบ้านจึงมีความวิตกกังวล และเกิดความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย

ลักษณะการใช้ที่ดินก่อนเพลิงไหม้ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ได้ให้ธนาคารไทยธนุเช่าที่ดินบริเวณทิศตะวันตกทางฝั่งขวามือ ประมาณ 1,600 ตรว. ทำเป็นโกดังสินค้า ส่วนทางด้านทิศตะวันตกฝั่งซ้ายมือได้ให้เอกชนเช่าทำเป็นโรงเลื่อย ประมาณ 1,010 ตรว. โดยพื้นที่ที่เหลือชาวบ้านได้เช่าปลูกเป็นที่อยู่อาศัย มีสัญญาเช่ากับ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ 85 ราย โดยมีจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าแตกต่างกันไปพื้นที่มากที่สุดประมาณ 200 ตรว. และน้อยที่สุด 8 ตรว. อัตราค่าเช่าที่ดินในแปลงที่ติดถนนเมนที่ตัดผ่ากลางซอย ราคา ตรว. ละ 3 บาทต่อเดือน และที่อยู่ลึกเข้าไปตามซอยย่อยๆ นั้น ราคา ตรว.ละ 2 บาทต่อเดือน อัตราดังกล่าวเป็นอัตราก่อนไฟไหม้ และยังคงเรียกเก็บอยู่ในรายที่ไม่ถูกเพลิงไหม้ ลักษณะการทำสัญญาเช่าระหว่าง สนง.จัดการทรัพย์สินฯ และผู้เช่าเป็นสัญญาปีต่อปี แต่สามารถบอกเลิกการให้เช่าได้ภายใน 30 วัน

สำหรับระบบสาธารณูปโภค พบว่า 67.48% (ของผู้อยู่อาศัย 122 ครอบครัว) มีไฟฟ้าใช้ และมีมิเตอร์เป็นของตนเอง ที่เหลือใช้ไฟโดยอาศัยต่อจากเพื่อนบ้าน สำหรับน้ำประปา 39.34% มีน้ำประปาใช้และมีมิเตอร์เป็นของตนเอง 47.54% ต่อจากบ้านเพื่อน ส่วนที่เหลือต้องซื้อน้ำใช้

สภาพทางเศรษฐกิจ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแห่งนี้ 54.17% ประกอบอาชีพรับจ้างกับบริษัท ร้านค้าเอกชน 20.83% ประกอบอาชีพค้าขายส่วนตัว 16.20% รับราชการและเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ สำหรับส่วนที่เหลือนั้นส่วนหนึ่งเป็นบุคคลที่มีอาชีพไม่แน่นอน และอีกส่วนหนึ่งไม่ระบุอาชีพ ซึ่งคาดว่าเป็นผู้ไม่มีอาชีพหรือว่างงาน นอกจากนี้ก็มีรายได้ของสตรีหรือแม่บ้าน และเด็กซึ่งรับจ้างทำงานอยู่ที่บ้านเป็นช่วงๆ ตามฤดูกาลและเทศกาลต่างๆ เช่น ช่วงระยะเวลาก่อนเทศกาลลอยกระทงก็จะรับจ้างทำกระทง ช่วงก่อนปีใหม่จะรับทำหมวก โบว์ ของชำร่วยต่างๆ ฯลฯ ซึ่งอาชีพและรายได้ในส่วนนี้ไม่แน่นอน รายได้เฉลี่ยของแต่ละครอบครัวเฉลี่ยประมาณ 5,362.45 บาทต่อเดือน (รายได้ครอบครัวตั้งแต่ช่วงต่ำกว่า 3,500 – 12,000 บาทต่อเดือน) และจำนวนคนที่ทำงานมีรายได้เฉลี่ยครอบครัวละ 1.77 คน จึงกล่าวได้ว่าสภาพเศรษฐกิจของคนในชุมชนอยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ

สภาพทางสังคม ชาวบ้านส่วนใหญ่ในซอยแห่งนี้ อยู่มานานกว่า 50 ปี ลักษณะครอบครัวส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเดี่ยว ความสัมพันธ์ส่วนใหญ่ของคนในชุมชนเป็นแบบเครือญาติ รองลงมา

เป็นความสัมพันธ์กันตามละแวกที่อยู่อาศัย 40.98% ของคนในชุมชนมีความสนิทสนมกันเกือบทุกครอบครัว 31.69% มีความสัมพันธ์กันตามละแวกบ้าน สำหรับการรวมกลุ่มในอดีตที่ผ่านมาเป็นลักษณะการรวมตัวแบบหลวมๆ เพื่อกิจกรรมทางศาสนาเท่านั้น กิจกรรมที่มีมานานและเป็นที่ยอมรับกันดีมีการจัดขึ้นเป็นประจำทุกปีอย่างต่อเนื่อง คือ พิธีบวงสรวงศาลเจ้าพ่อสัตบรณ ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านในของซอย นอกจากนั้นเป็นการทำบุญตามประเพณีทั่วไป เช่น งานวันสงกรานต์ งานทอดกฐิน ทอดผ้าป่า งานวันปีใหม่ ส่วนกิจกรรมที่เกี่ยวกับการพัฒนาชุมชนมีเพียงงานลอกท่อระบายน้ำภายในชุมชนเพียงอย่างเดียว (เยาวลักษณ์ เขียวเชาวน์ และคณะ, 2527 : 7-15)

3) จากการศึกษารายงานความก้าวหน้าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนซอยเซ่งกี (ไม่ระบุช่วงเวลา) ทำให้ทราบว่าภาระเคหะแห่งชาติร่วมกับเขตยานนาวาได้สำรวจข้อมูลเบื้องต้นโดยการสัมภาษณ์ชาวบ้านทุกหลังคาเรือน ในวันที่ 22 - 23 ธันวาคม 2528 ปรากฏว่ามีผู้อยู่อาศัยอยู่จริงในชุมชน 155 ราย เป็นผู้มีสัญญาเช่าที่ดิน 30 ราย เป็นผู้ที่ไม่ได้ทำสัญญาเองแต่อาศัยสัญญาของญาติหรือคนในครอบครัว 39 ราย เช่าช่วงผู้อาศัย 56 ราย แยกจากครอบครัวเดิม 11 ราย บุกรุก 19 ราย ผู้ที่ไม่ได้อยู่ในชุมชน 14 ราย โดยมีสัญญา 9 ราย สัญญาของญาติหรือคนในครอบครัว 5 ราย จะเห็นได้ว่าข้อมูลเบื้องต้นที่การเคหะฯ และเขตยานนาวาร่วมกันสำรวจผิดจากข้อมูลที่ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ มีอยู่เป็นอันมาก กล่าวคือ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ พิจารณาเฉพาะผู้ทำสัญญาเช่าเดิมจำนวน 65 ราย ซึ่งจำนวนผู้เช่า 65 รายดังกล่าวไม่ตรงกับข้อเท็จจริงเนื่องจากผู้เช่าเหล่านั้นบางรายเสียชีวิตไปแล้วสิทธิการเช่าได้สืบทอดถึงทายาทซึ่งแตกแขนงออกไป ผู้เช่าบางรายได้ย้ายออกไปนอกชุมชนนานแล้วคงให้ผู้อื่นเช่าต่อ ผู้เช่าบางรายให้ผู้อื่นเช่าช่วงซึ่งหลังจากไฟไหม้ชาวบ้านได้เข้ามาปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งผู้มีสัญญาและไม่มีสัญญาโดยไม่มียึดแนวเขตที่ดินเดิม สภาพการอยู่อาศัยจึงไม่เป็นระเบียบ สิทธิการอยู่อาศัยก็ซับซ้อนมากขึ้นตามการขยายตัวของชุมชน การจะจัดแบ่งที่ดินโดยยึดถือตามจำนวนผู้เช่าเดิม 65 ราย จะสร้างปัญหาและความเดือดร้อนให้ชาวบ้านที่เหลือเป็นจำนวนมาก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาพที่ 12 สภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดหลังเพลิงไหม้  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแออัด จำกัด



ภาพที่ 13 สภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดหลังเพลิงไหม้  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแออัด จำกัด



ภาพที่ 14 สภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดหลังเพลิงไหม้  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแออัด จำกัด



### 3.2.3 การพิจารณาสีทธิ และการต่อรองเรื่องขนาดที่ดิน

จากการสัมภาษณ์คุณสมสุข บุญญาบัญชา(13 ธันวาคม พ.ศ. 2543) ทำให้ทราบขั้นตอนในในกระบวนการหาขนาดที่ดินจะเกิดขึ้นจากจำนวนแปลงจะมีเท่าไร ดังนี้

“เกิดจากข้อมูลว่าจะมีสิทธิของคนอยู่ที่อาศัยในที่นี้ต่อไปได้เท่าไร ต้องคุยกับชุมชนว่าค่าว่าสิทธิหมายความว่าอย่างไรกระบวนการขั้นที่หนึ่งก็ต้องสำรวจชาวบ้าน 100 % แล้วชาวบ้านมาประชุมกันว่ามีประเด็นอะไรบ้างว่าใครที่ได้หนึ่งสิทธิจะต้องเกิดจากองค์ประกอบอะไรบ้างนี่คือการสร้างเกณฑ์ ต้องมีการตั้งคณะกรรมการพิจารณาสีทธิ เครื่องกรอง เราให้กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของชาวบ้านมา นั่งร่วมกับพวกเราและเขตแล้วดูทีละบ้านแล้วก็สรุปออกมาว่าบ้านนี้ตรงตามเกณฑ์หรือไม่ควรจะได้เท่าไรก็จะออกมาว่าเป็นสิทธิ ทุกคนอยากที่ดินเยอะแต่ที่ดินมีน้อยตอนนั้นก็ขึ้นอยู่กับความสามารถของกระบวนการของเราที่จะคุมปัญหา นี่เป็นปัญหาที่เลวร้ายที่สุดอีกเรื่องหนึ่งของเรื่อง LAND SHARING ในที่สุดก็สรุปได้ว่าจำนวนสิทธิออกมาสิทธิแปลงหนึ่งเท่ากับเท่าไรเราใช้โจทย์ประมาณ 12 ตารางวาแล้วก็ใช้ CIRCULATION ประมาณ 25% บวกมากก็จะได้ขนาดของพื้นที่ซึ่งเป็นเรื่องใหญ่มากของ LAND SHARING พอเราได้ขนาดที่ดินเราก็ไปนั่งคุยกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ใหม่ กลับไปบอกว่าที่ดินที่ให้มาไม่เพียงพอที่ต้องแสดงเหตุผลก็ใช้เวลาพอสมควรในการขยายพื้นที่พอเขายอมเราก็รู้ว่าทั้งผืนที่ต้องการมีพื้นที่เท่าไรก็มาพิจารณาผังแปลงที่ดินในชุมชนซึ่งก็ “ จากการศึกษาค้นคว้าเอกสารในเรื่องการพิจารณาสีทธิ และการต่อรองขนาดที่ดินพบว่ามีข้อมูล ดังนี้

การเคหะแห่งชาติ ได้จัดประชุมคณะกรรมการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนชอยเซ่งกี ขึ้นที่การเคหะแห่งชาติ ในวันศุกร์ที่ 17 มกราคม 2529 เป็นการประชุมครั้งที่ 1/2529 การประชุมครั้งนี้ประกอบด้วยตัวแทนจากการเคหะฯ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ เขตยานนาวา และตัวแทนชาวบ้าน จัดขึ้นที่การเคหะฯ จากการศึกษารายงานการประชุมทำให้ทราบรายละเอียด ดังนี้

ความก้าวหน้าการปฏิบัติงานโครงการ ในขณะนี้ได้ดำเนินการขั้นตอนที่ 1 และ 2 ได้แก่ การสำรวจข้อมูลเพิ่มเติม และการสัมภาษณ์ชาวบ้านใหม่เสร็จสิ้นแล้ว และกำลังอยู่ในขั้นที่ 3 ได้แก่ การพิจารณาสีทธิ สำหรับงานที่จะดำเนินต่อไป ซึ่งได้นำเสนอให้ที่ประชุมพิจารณา ได้แก่

1. การเลือกผู้แทนชาวบ้าน (ที่ประชุมมอบหมายให้การเคหะฯ ร่วมกับกรรมการชุมชนนัดหมายประชุมชาวบ้านเพื่อเลือกตัวแทนชาวบ้าน 3 คน) เพื่อเป็นกรรมการเฉพาะกิจทำ

หน้าที่พิจารณาสิทธิร่วมกับผู้แทนจาก สนง.จัดการทรัพย์สินฯ(น.ส.ช่อนกลิ่น วอกกลาง)  
ผู้แทนเขตยานนาวา (นายดรอุณพันธ์ ลิ้มศิริ) และผู้แทนจากการเคหะฯ

2. การกำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาสิทธิเพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาของ  
กรรมการเฉพาะกิจ ดังนี้
3. การพิจารณาขนาดที่ดินโครงการ
  - 1) ผู้แทน สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ชี้แจงว่าจะขายที่ดินจำนวน 1,070 ตรว.ให้ชาวบ้าน ทั้งนี้ได้มุ่งช่วยเหลือผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณไฟไหม้เป็นกลุ่มแรก
  - 2) ที่ประชุมขอให้ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ พิจารณาผ่อนผันการขายที่ดินเพิ่มเติมในกรณีนี้ เนื้อที่จำนวน 1,070 ตรว. ไม่เพียงพอในการจัดสรรที่ดินให้ผู้มีสิทธิ
  - 3) ที่ประชุมขอให้ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ พิจารณาช่วยเหลือผู้ที่ไม่ได้สิทธิหรือได้สิทธิไม่สมบูรณ์ เพื่อป้องกันไม่ไห้ชาวบ้านที่ไม่ได้สิทธิไปบุกรุกที่ดินบริเวณอื่นเกิดเป็นชุมชนแออัดแห่งใหม่ขึ้นอีก

หลังจากการประชุมก็เป็นกรปฏิบัติตามแนวทางที่วางไว้ โดยในการทำงานร่วมกับชาวชุมชนในแต่ละขั้นตอนนั้น ทางการเคหะฯ โดย ศวช. มองเห็นว่าควรจะผ่านการปรึกษาหารือร่วมกันระหว่างคณะทำงานโครงการของ ศวช. กับคณะกรรมการเฉพาะกิจชุดต่างๆ ของชาวชุมชน จึงได้เสนอรูปแบบดังกล่าวต่อประชาชนในชุมชน ซึ่งชาวชุมชนและคณะกรรมการชุดเดิมก็เห็นดีด้วยการเสนอให้มีคณะกรรมการเฉพาะกิจชุดต่างๆ นั้นส่วนหนึ่งเนื่องจาก ศวช. มองเห็นว่าคณะกรรมการชุดเดิมที่มีอยู่ 16 คน นั้นใหญ่เกินไปประกอบกับยังมีไซตัวแทนที่แท้จริงของชุมชน ศวช. จึงเห็นว่าจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องจัดรูปคณะกรรมการใหม่เพื่อให้เกิดความสมดุล และเปิดโอกาสให้กลุ่มคนจนและคนอื่นๆ ที่มีได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งคณะกรรมการชุดก่อนได้มีสิทธิมีเสียงในคณะกรรมการชุดใหม่ๆ บ้าง และการมีคณะกรรมการเฉพาะกิจผลัดเปลี่ยนกันไปจะไม่ทำให้ผู้ใดมีอำนาจมากเกินไป ซึ่งนับว่าเป็นผลดีที่ประชาชนในชุมชนรับข้อเสนอ และไม่มีเสียงคัดค้านจากคณะกรรมการชุดเดิมเลย

แต่ปัญหาที่สำคัญมากประการหนึ่งในเวลาต่อมาก็คือ วิธีการที่จะได้มาซึ่งคณะกรรมการเฉพาะกิจชุดต่างๆ นั้นวิธีการใดจึงจะเหมาะสมและดีที่สุด เพราะจากการประเมินของผู้ปฏิบัติงานชุมชน ทำให้ทราบว่าชาวบ้านยังรู้จักกันไม่หมด แต่เมื่อสอบถามจากชาวชุมชนทั้งหมด พบว่าส่วนใหญ่เห็นด้วยกับวิธีการเลือกตั้งจากคนที่ได้รับการเสนอชื่อเข้ามา โดยทุกคนทุกกลุ่มมีสิทธิเสนอชื่อเข้ามาหรือจะเสนอชื่อตนเองก็ได้ การที่ชาวชุมชนเห็นด้วยกับวิธีการนี้แสดงให้เห็นว่าชาวชุมชนทุกคน (หมายถึงหัวหน้าครอบครัว หรือตัวแทน) ต้องการใช้สิทธิของตนเอง และต้องการเข้ามามีบท

บาทในการดำเนินกิจกรรมของชุมชนมากขึ้น นอกจากนี้ยังชี้ให้เห็นว่ามีการเปลี่ยนแปลงในหมู่คนยากจนซึ่งเดิมไม่ต้องการเข้าร่วม และคนที่มีฐานะดีซึ่งเดิมไม่ยอมรับคนยากจน การใช้วิธีการเลือกตั้งในครั้งนี้ยังเป็นการแสดงให้เห็นถึงการปฏิเสธต่อวิธีการอื่นๆ ที่เคยใช้กันมา เช่น การแต่งตั้งในวงแคบอย่างไม่เป็นทางการ การแต่งตั้งและรับรองจากทางการ การยอมรับผู้นำตามธรรมชาติโดยปริยาย เป็นต้น ในที่สุดก็ได้คณะกรรมการเฉพาะกิจชุดแรก โดยการเลือกตั้งทั่วไปทั้งชุมชน และเรียกคณะกรรมการชุดนี้ว่า “คณะกรรมการพิจารณาสิทธิของชุมชน” ซึ่งประกอบไปด้วยคณะกรรมการ 3 ท่านด้วยกัน คือ นายธงชัย สนวนสระแก้ว นายสมบัติ จารุบรยงค์ และนายวรเทพ เขียรเจริญชัย “คณะกรรมการพิจารณาสิทธิของชุมชน” ชุดนี้ต้องทำงานร่วมกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง คือ การเคหะแห่งชาติ สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสำนักงานเขตยานนาวา โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสิทธิร่วมกัน และร่วมกันตัดสินใจว่าใครบ้างที่สมควรจะได้รับสิทธิในการอยู่อาศัยในชุมชนเช่าที่ต่อไป (อรทัย อัจฉา, อ้างแล้ว :47-48)

จากการศึกษาเอกสารสรุปผลการพิจารณาสิทธิ (10 มีนาคม 2529) ระหว่างวันที่ 26 กุมภาพันธ์ ถึงวันที่ 8 มีนาคม 2529 ตามข้อมูลจากการสำรวจชาวบ้านทุกหลังคาเรือนในวันที่ 22-23 ธันวาคม 2528 รวมทั้งการสำรวจเพิ่มเติมทั้งเป็นทางการและไม่เป็นทางการ รวมทั้งข้อมูลจากกรรมการชาวบ้านทั้ง 3 ท่าน โดยมีผู้เข้าร่วมการพิจารณาสิทธิ ดังนี้

1. นายดรอุณพันธ์ ลิ้มศิริ พัฒนาการเขตยานนาวา
2. น.ส.สมสุข บุญญะบัญชา เจ้าหน้าที่ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ การเคหะแห่งชาติ
3. น.ส.ไทรงาม แก้วสถิตย์ “
4. น.ส.นวลจันทร์ ศิริกุล “
5. น.ส.นาฏวิภา ซลิตานนท์ “
6. น.ส.จริกา นุตาลัย “
7. นายเรืองยุทธ ตีระวนิช “
8. นายวิกรณ์ รัชษ์ปวงชน นิติกร ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ
9. น.ส.กรแก้ว สนั่นวรเวชช์ นักสังคม “
10. นายธงชัย สนวนสระแก้ว กรรมการพิจารณาสิทธิตัวแทนจากชาวบ้าน
11. นายสมบัติ จารุบรยงค์ “
12. นายวรเทพ เขียรเจริญชัย “

หลักเกณฑ์การพิจารณาสิทธิ ที่ใช้สำหรับการให้สิทธิผู้อยู่อาศัยให้อยู่ต่อไป คือ อยู่อาศัยจริงในชุมชน และอยู่อาศัยมาก่อนไฟไหม้ (ในปี พ.ศ. 2521) หลักเกณฑ์ 2 ประการนี้เป็นหลักเกณฑ์ในขั้นแรกที่ใช้กลั่นกรองเพื่อนำไปพิจารณารายละเอียดตามหลักเกณฑ์อื่นๆ อีกต่อไป ซึ่งสามารถแบ่งผู้อยู่อาศัยออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่อาศัยมาตั้งแต่ก่อนไฟไหม้ถึงปัจจุบัน
2. กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มาอยู่ภายหลังไฟไหม้ถึงปัจจุบัน
3. กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีได้อยู่ในชุมชนแล้วในปัจจุบัน

ในกลุ่มผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 กลุ่มที่มาให้สัมภาษณ์นี้ยังสามารถแบ่งเป็นกลุ่มย่อยต่างๆ ซึ่งสามารถแยกได้ดังนี้

1. กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่อาศัยมาตั้งแต่ก่อนไฟไหม้ถึงปัจจุบัน 115 ราย ดังนี้
    - 1.1 ผู้มีสัญญาเช่าที่ดินโดยตรง 30 ราย (1)
    - 1.2 ผู้ที่สืบทอดสัญญาเช่าที่ดิน(ลูก หลาน ญาติ คู่สมรส) 39 ราย (1)
    - 1.3 ผู้ที่เช่าช่วงที่ดินจากผู้ทำสัญญา 15 ราย
    - 1.4 ผู้อาศัย 6 ราย
    - 1.5 ผู้ที่บุกรุกเข้าไปในสัญญาเช่าที่ดินคนอื่น 14 ราย
    - 1.6 ครอบครัวขยายที่แยกมาจากครอบครัวก่อนไฟไหม้ 11 ราย
  2. กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มาอยู่ภายหลังไฟไหม้ถึงปัจจุบัน 40 ราย ดังนี้
    - 2.1 ผู้ที่เช่าช่วงผู้อื่นอยู่อาศัย ขออาศัยกับผู้อื่น 35 ราย (2)
    - 2.2 บุกรุก 5 ราย (3)
  3. กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีได้อยู่ในชุมชนแล้วในปัจจุบัน 14 ราย ดังนี้
    - 3.1 มีบ้านให้ผู้อื่นเช่า 10 ราย
    - 3.2 ไม่มีบ้านให้ผู้อื่นเช่า 4 ราย
- รวมทั้งหมด 169 ราย (4)
- (1) หมายถึง ในจำนวนนี้เป็นผู้มีสัญญาเช่ากับ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ประมาณ 55 ราย
  - (2) (3) หมายถึง ส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่สำรวจเพิ่ม
  - (4) หมายถึง ตัวเลขนี้รวมการสำรวจเพิ่มเติมเนื่องจากการสำรวจชาวบ้านเดิมมีเพียง 158 ราย เท่านั้น

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาสิทธิในหน่วยที่ดิน (แปลง) ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ประกอบการพิจารณา 6 ข้อคือ

1. จำนวนผู้อยู่อาศัยประมาณ 10 คนต่อ 1 หน่วย
2. จำนวนหลังคาเรือนทั้งก่อนและหลังไฟไหม้ โดยถือหลักที่ว่า 1 หลังคาเรือนต่อ 1 หน่วย โดยพิจารณาจำนวนครอบครัวประกอบด้วย
3. สัญญาหรือสิทธิของการอยู่อาศัยก่อนไฟไหม้และในปัจจุบัน (ผู้ที่อยู่ก่อนไฟไหม้มีสิทธิมากกว่า และผู้มีสัญญาเช่าที่ดินหรือเช่าบ้านมีสิทธิมากกว่า)
4. ขนาดของที่ดินหรือตัวอาคารที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าเดิม
5. ความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย
6. ความร่วมมือในกิจกรรมของชุมชน

การพิจารณาได้ใช้หลักเกณฑ์ทั้ง 6 ประการพิจารณาประกอบรวมกันไป และสามารถสรุปผลเป็นจำนวนหน่วยที่ดิน ได้ดังนี้

ตารางที่ 1 สรุปผลการพิจารณาสิทธิในหน่วยที่ดิน

ประเภทของการอยู่อาศัย	จำนวนคน	จำนวนครอบครัว	จำนวนหลังคาเรือน	จำนวนแปลง(หน่วย)
1. ประเภทอยู่ก่อนไฟไหม้	748	176	124	115
2. ประเภทอยู่หลังไฟไหม้	180	40	8	20
<b>รวม</b>	<b>928</b>	<b>216</b>	<b>132</b>	<b>135</b>

ที่มา : เอกสารสรุปผลการพิจารณาสิทธิ (10 มีนาคม 2529) ,การเคหะแห่งชาติ



จำนวนแปลงที่สรุปได้ 135 แปลงนี้ เป็นจำนวนแปลงที่สามารถจะแก้ปัญหาการอยู่อาศัยในชุมชนชอยเซ่งก็ได้โดยหมดสิ้น โดยการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้เช่าที่มาอาศัยอยู่หลังไฟไหม้ด้วย และทางการเคหะฯ ได้เสนอตัวเลขการแบ่งที่ดินให้แก่ชาวบ้าน จำนวน 135 หรือ 125 หน่วย ดังนี้

ตารางที่ 2 สรุปรายละเอียดแปลงที่ดิน

จำนวนหน่วย(แปลง)	พื้นที่ต่อหน่วย(ตรว.) รวม Circulation.	พื้นที่ทั้งสิ้น		หมายเหตุ เพิ่มจากข้อเสนอของ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ (ไร่)
		ตรว.	ไร่	
125	8.56	1,070	2.68	0
(รวมประเภทผู้อยู่ หลังไฟไหม้เพียง 10 แปลง สำหรับใช้จัด บ้านเช่า)	10	1,250	3.125	+0.445
	12	1,500	3.75	+1.07
	14.4	1,800	4.5	+1.82
135	7.9	1,070	2.68	0
	10	1,350	3.375	+0.695
	12	1,620	4.05	+1.37
	14.4	1,944	4.86	+2.18

ที่มา : เอกสารสรุปผลการพิจารณาสีทธิ (10 มีนาคม 2529) ,การเคหะแห่งชาติ

ขนาดที่ดินที่แบ่งขายเพื่อการอยู่อาศัย ในที่สุดทาง สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ได้เลือกตัวเลขจำนวน 125 หน่วย โดยให้พื้นที่ต่อหน่วย 12 ตรว. รวมทางเดินก็จะเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 1,500 ตรว. (ไม่รวมถนนกลาง) ซึ่งจำนวนนี้ได้เพิ่มขึ้นจากจำนวนที่ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ เคยเสนอไว้ (จำนวน 1,070 ตรว.) อีก 1.07 ไร่ ในการประชุมคณะกรรมการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนชอยเซ่งที่ ครั้งที่ 3/2529 เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2529 ผู้แทน สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ชี้แจงว่า ราคาที่ดินที่ขอซื้อเพิ่ม ขอคิดราคา ตรว.ละ 4,000 บาท และเมื่อนำมาคิดเฉลี่ยทั้งชุมชนจะประมาณ ตรว.ละ 2,900 บาท

แม้การที่จะต้องซื้อที่ดินราคาแพงมากขึ้นจะเกิดความคาดหมายของชาวชุมชนชอยเซ่งก็รวมทั้งขนาดที่ดินก็น้อยกว่าข้อเสนอของชาวบ้าน จนเกิดปฏิกิริยาขาดค้ำกันโดยทั่วไป การเคหะฯ ก็ได้ใช้เวลาทำความเข้าใจและเสนอแนวทางแก้ไขปัญหานี้กับชาวบ้าน โดยเสนอการแก้ไขปัญหาระยะราคาที่ดินโดยแบ่งเป็นโซนราคาต่างๆ ตามความได้เปรียบของพื้นที่ตั้ง ด้วยวิธีนี้คนที่มียาได้น้อยก็ยังคงสามารถซื้อที่ดินในราคาถูกได้ด้วย โดยอาศัยอยู่ด้านในสุดซึ่งเสียเปรียบในด้านที่ตั้ง

ซึ่งจะยังคงราคา ตรว. ละ 2,500 บาทตามเดิม ในที่สุดคณะกรรมการชาวบ้านจึงยอมรับราคาดังกล่าว และได้มีการปรับการพิจารณาสิทธิเพื่อให้สัมพันธ์กับพื้นที่ที่ได้และจำนวนหน่วยในขั้นสุดท้าย ซึ่งสรุปผลได้ดังนี้ คือ

แบ่งตามบริเวณการอยู่อาศัย รวมทั้งหมด 123 แปลง สามารถแบ่งออกได้ดังนี้

- |                     |    |      |
|---------------------|----|------|
| 1. บริเวณไฟไหม้ใหม่ | 30 | แปลง |
| 2. บริเวณไฟไหม้     | 93 | แปลง |

แบ่งตามลักษณะการอยู่อาศัย รวมทั้งหมด 123 แปลง สามารถแบ่งออกได้ดังนี้

- |  |      |          |
|--|------|----------|
| 1. อยู่ก่อนไฟไหม้จนถึงปัจจุบัน         | 99.5 | แปลง     |
| 2. ผู้อยู่อาศัยหลังไฟไหม้จนถึงปัจจุบัน | 15.5 | แปลง (1) |
| 3. ผู้ที่มีได้อยู่อาศัยจริงในชุมชน     | 8    | แปลง (2) |

(1) (2) หมายความว่า ผู้ได้สิทธิทั้งสองประเภทนี้ส่วนใหญ่จะได้รายละเอียด 0.5 แปลง จำนวนแปลงรวม 123 แปลง เนื่องจากกำหนดให้เป็นศูนย์ชุมชนอีก 2 แปลง รวมจำนวนที่ดินทั้งสิ้น 125 แปลง จากการวางผังครั้งสุดท้ายได้ 126 แปลง เมื่อไว้ในกรณีที่มีปัญหาในกรณีบ้านเช่าของบริษัทค้าฟ้า ซึ่งมีสัญญาเช่าที่ดินและได้สร้างห้องแถวไว้ให้คนเช่า โดยผู้เป็นเจ้าของได้ออกจากชุมชนไปอยู่อาศัยอยู่นอกชุมชนนานแล้ว และผู้ทำสัญญาได้เสียชีวิตแล้วหากไม่พิจารณาให้สิทธิเกรงว่าจะมีปัญหาในการรื้อถอนจึงได้กันสิทธิไว้ให้จำนวน 1 แปลง

จากรายงานความก้าวหน้าโครงการเชิงกี (เดือนเมษายน – พฤษภาคม 2529) ได้สรุปขั้นตอนการพิจารณาสิทธิ ไว้ว่าหลังจากได้เสนอผลการพิจารณาสิทธิผู้อยู่อาศัยในชุมชนเชิงกีให้ที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการฯ รับทราบในการประชุมครั้งที่ 3/2529 เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2529 คณะกรรมการพิจารณาสิทธิได้ร่วมกันทบทวนผลการพิจารณาสิทธิอีกครั้งหนึ่ง และได้นำผลการพิจารณาสิทธิไปติดประกาศในชุมชนเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2529 ทั้งนี้ได้เปิดโอกาสให้ชาวบ้านยื่นคำร้องต่อคณะกรรมการพิจารณาสิทธิได้ภายในวันที่ 9 เมษายน 2529 โดยคณะกรรมการฯ จะพิจารณาคำร้องในวันที่ 10 เมษายน 2529 และถือว่าผลการพิจารณาสิทธิเป็นอันขาด ปรากฏว่าชาวบ้านส่วนใหญ่พอใจผลการพิจารณาสิทธิ แต่ก็มีชาวบ้านยื่นคำร้องต่อคณะกรรมการฯ 28 ราย ในจำนวนนี้มีผู้ขอสิทธิเพิ่ม 10 ราย (สำหรับผู้ที่ได้รับสิทธิแล้ว) และอีก 18 ราย เป็นผู้ที่ยังไม่ได้สิทธิ (ส่วนใหญ่เป็นผู้อยู่นอกชุมชน) คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาคำร้องดังกล่าวและได้ประกาศผลการพิจารณาสิทธิเพิ่มเติม และเพื่อให้การประกาศผลการพิจารณาสิทธิเป็นทางการและเป็นหลักฐาน



ภาพที่ 15 การประชุมชาวชุมชนเซ่งกี้ (ก่อนจัดตั้งสหกรณ์)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี้ จำกัด



ภาพที่ 16 การประชุมชาวชุมชนเซ่งกี้ (ก่อนจัดตั้งสหกรณ์)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี้ จำกัด



ภาพที่ 17 ชาวชุมชนเซ่งกี้ร่วมกันพิจารณาเลือกแปลงที่ดิน

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี้ จำกัด

ได้ให้ชาวบ้านที่ได้สิทธิแต่ละรายมาทำสัญญารับรองสิทธิและการรื้อถอน ปรากฏว่าจนถึงเดือน พฤษภาคม 2529 มีชาวบ้านมาทำสัญญารับรองสิทธิและการรื้อถอนแล้วทั้งสิ้น 132 ราย ยังคงขาดผู้ที่ไม่ได้มาทำสัญญา 6 ราย ผู้ที่ยังไม่ได้ทำสัญญาเนื่องจากไม่พอใจในสิทธิที่ได้รับ และไม่แน่ใจในโครงการนี้โดยอ้างว่าไม่ได้รับแจ้งอย่างเป็นทางการจาก สนง.จัดการทรัพย์สินฯ โดยที่ประชุมได้ปรึกษากับ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ในการบอกเลิกสัญญาเช่าผู้ที่มีสัญญาเช่า และเห็นควรทำประกาศร่วมระหว่างสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ และการเคหะแห่งชาติ ชี้แจงวัตถุประสงค์และรายละเอียดการจัดทำโครงการนี้ให้ชาวบ้านทราบโดยทั่วกันอย่างเป็นทางการ โดยได้มีการติดประกาศเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2529 มีใจความสำคัญว่า

“สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ได้พิจารณา และเห็นว่าสมควรที่จะทำการปรับปรุงที่ดินในซอยเซ่งกี้ใหม่ทั้งหมดตั้งแต่ปากซอยจนถึงท้ายซอยเพื่อให้เกิดประโยชน์ในการใช้ที่ดินอย่างเต็มที่ การปรับปรุงนี้มีความจำเป็นที่จะต้องให้ชาวบ้านรื้อย้ายบ้านเรือนออกไปให้หมด และเพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนที่ชาวบ้านจะต้องไปหาที่อยู่ใหม่ทาง สนง.จัดการทรัพย์สินฯ จึงได้ติดต่อขอความร่วมมือจากการเคหะแห่งชาติ ช่วยเหลือจัดทำโครงการปรับปรุงชุมชนซอยเซ่งกี้ โดย สนง.จัดการทรัพย์สินฯ จะจัดแบ่งที่ดินส่วนหนึ่ง จำนวน 1,500 ตรว. ขายให้ชาวบ้านสำหรับการจัดทำโครงการ เพื่อให้ชาวบ้านได้มีที่อยู่อาศัยต่อไปโดยสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง และการเคหะฯ ตกลงที่จะให้ความร่วมมือในการจัดผังบริเวณ และจัดการโครงการด้านอื่นๆ แต่ทั้งนี้จะสำเร็จหรือไม่ขึ้นอยู่กับชาวบ้านทั้งหมดจะให้ความร่วมมือกับการทำโครงการนี้หรือไม่เพียงใดในกรณีที่การจัดทำโครงการไม่สามารถดำเนินการได้ทาง สนง.จัดการทรัพย์สินฯ จะพิจารณามาตรการอื่น เพื่อนำที่ดินนี้ไปใช้ให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ต่อไป”

### 3.2.4 การวางผังแปลงที่ดิน และการกำหนดราคาขายในแต่ละแปลง

ขั้นตอนการพิจารณาผัง และราคาที่ดินในแต่ละแปลง หลังจากการประกาศรายชื่อผู้มีสิทธิ์ และเหตุการณ์ความขัดแย้งต่างๆ ได้ผ่านพ้นไประยะหนึ่งแล้ว ต่อมาก็มาถึงขั้นตอนการพิจารณาผัง และราคาที่ดินในแต่ละแปลง ซึ่งเดิมทาง สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ได้บอกขายที่ดินให้ชาวชุมชนในราคา ตรว. ละ 2,500 บาท แต่ต่อมาขอขึ้นเป็น ตรว. ละ 2,900 บาท (ราคาเฉลี่ยของที่ดินทั้งผืน) แต่การคิดราคาที่ดินก็จะต้องแตกต่างกันไปตามระบบการคิดราคาของกรมที่ดิน คือ คิดตามความใกล้ไกลจากถนนใหญ่ลึกเข้าไปไม่เกิน 40 เมตร ความใกล้ไกลจากถนนซอย ฯลฯ เพราะฉะนั้นราคาที่ดินผืนนี้ที่ชาวชุมชนจะซื้อจาก สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ก็จะมีราคาที่แตกต่างกันไปในแต่ละแปลง ซึ่งต้องมาพิจารณากันว่าแปลงใดควรจะมีราคาเท่าใด และใครควรจะมีสิทธิ์ได้อยู่ในแปลงใดบ้าง ซึ่งในกรณีหลังนี้มีข้อเสนอสองประการด้วยกัน ประการแรกกลุ่มคนรวยเสนอว่าควรมีการ



จัดผังใหม่ไม่ใช่แบบแผนการตั้งถิ่นฐานที่เป็นอยู่ ในขณะที่ชาวบ้านอีกกลุ่มหนึ่งเสนอว่าควรจะใช้แบบแผนการตั้งถิ่นฐานที่เป็นอยู่ กล่าวคือใครอยู่ที่ใดก็ให้มีสิทธิ์อยู่ในที่นั้นต่อไปไม่ควรแบ่งแยกว่าเป็นแปลงของกลุ่มคนรวย คนจน ข้อเสนอที่แตกต่างกันทั้งสองประการนำมาซึ่งความขัดแย้งต่างๆ พอสมควร แต่ผลปรากฏว่าชาวชุมชนส่วนใหญ่เห็นด้วยกับข้อเสนอที่สอง

### การเลือกตั้งกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาผัง ราคา และแปลงที่ดิน

จากรายงานการประชุมชาวบ้านชุมชนซอยเซ่งกี่ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2529 ณ บ้านประธานชุมชน (นายธงชัย สวนสระแก้ว) มีการประชุมกันเรื่องการเลือกตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อมาประสานงานด้านการเลือกผังของชุมชน การเลือกแปลง และกำหนดที่ตั้งของกลุ่มต่างๆ ราคาที่ดินต่อแปลง และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับแปลงที่ดิน โดยกรรมการชุดนี้มีหน้าที่พิจารณา เรื่องผังแปลงที่ดินจะเป็นอย่างไร ราคาต่อแปลงควรจะเป็นเท่าไร การจ่ายเงินดาวน์แต่ละ ZONE ควรจะเป็นเท่าไร และใครจะอยู่ตรงไหน

ทั้งนี้การทำงานของคณะกรรมการจะยึดความต้องการของชาวบ้านด้วยส่วนหนึ่งตามความเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับแผนงานที่วางไว้ กรรมการชุดนี้จะต้องมาจากคนทุกระดับที่ได้รับสิทธิ์ตามแปลงที่ดินไม่ว่าจะเป็นคนมีหรือคนจน โดยข้อพิจารณาการเลือกตัวบุคคลเป็นกรรมการพิจารณาจาก เป็นคนมีความยุติธรรม รักษาผลประโยชน์ของส่วนรวม และเป็นตัวแทนชาวบ้านได้ในการออกเสียง โดยวิธีการที่ใช้ในการเลือกตั้งทางเจ้าหน้าที่จากการเคหะฯ ได้แจกใบข่าวเสียงให้ชาวบ้านครอบครัวละ 1 ใบ ให้ชาวบ้านเขียนชื่อบุคคลที่จะเสนอเป็นกรรมการตามจำนวนซึ่งเห็นว่าเหมาะสมและให้นำมาคืนในวันเสาร์ที่ 3 พฤษภาคม 2529 เมื่อได้ใบข่าวเสียงแล้วได้คัดเลือกผู้ที่ได้คะแนนจำนวนหนึ่ง และให้ชาวบ้านลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเฉพาะกิจขึ้นจากรายชื่อบุคคลที่ชาวบ้านเสนอมา การเลือกตั้งจัดขึ้นในวันที่ 7 พฤษภาคม 2529 ซึ่งได้มีชาวชุมชนมาใช้สิทธิ์ 128 ราย และได้กรรมการพิจารณาผัง ราคาและการเลือกแปลงที่ดินซึ่งเป็นตัวแทนชาวบ้านจากกลุ่มต่างๆ ดังนี้

กลุ่มที่ 1 เขตไฟไหม้ใหม่ 1 ท่าน คือ นายวรเทพ เถียรเจริญชัย

กลุ่มที่ 2 เขตติดถนนซอย 2 ท่าน คือ นายธงชัย สวนสระแก้ว และนายสมบัติ จารุบรยวงศ์

กลุ่มที่ 3 เขตด้านใน 1 ท่าน คือ นายนางบรรจบ สวนสระแก้ว

กลุ่มที่ 4 ประเภท .5 แปลง 1 ท่าน คือ นายสมจิตร ไวยครุฑ




จากรายงานความก้าวหน้าโครงการเชิงกี (เดือนเมษายน – พฤษภาคม) ทำให้ทราบว่าได้มีการประชุมกรรมการชุดนี้ครั้งแรกเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2529 ทำให้ทราบว่าปัญหาเกี่ยวกับผัง ราคา และแปลงที่ดิน ดังนี้

- 1) ความแตกแยกระหว่างชาวบ้านเขตไฟไหม้ และไฟไม่ไหม้
- 2) ชาวบ้านเขตไฟไหม้กลุ่มหนึ่งไม่พอใจการเฉลี่ยราคาที่ดิน ตรว.ละ 2,900 บาท โดยอ้างว่าเดิม สنج.จัดการทรัพย์สินฯ เสนอจะขายที่ดินเฉพาะพวกเขตไฟไหม้ในราคา ตรว.ละ 2,500 บาท การรวมชาวบ้านเขตไฟไม่ไหม้เข้ามาด้วยทำให้ต้องซื้อที่ดินเพิ่มอีก 430 ตรว. ในราคา ตรว.ละ 4,000 บาท ชาวบ้านเขตไฟไม่ไหม้จึงควรซื้อที่ดินในราคา ตรว.ละ 4,000 บาท และชาวบ้านเขตไฟไหม้ซื้อที่ดินราคา ตรว.ละ 2,500 บาท ทั้งนี้ ที่ประชุมได้ชี้แจงให้ชาวบ้านทราบว่าในการขายที่ดินแปลงนี้ สنج.จัดการทรัพย์สินฯ จะขายให้เป็นที่ดินแปลงใหญ่ ไม่ได้แบ่งขายเป็นส่วนๆ และที่ดินที่จะขายให้เดิม จำนวน 1,070 ตรว. ไม่สามารถรองรับชาวบ้านเขตไฟไหม้ได้ทั้งหมด ที่ดิน 430 ตรว.ที่ซื้อเพิ่มไม่ได้รองรับเฉพาะชาวบ้านในเขตไฟไม่ไหม้ซึ่งมีประมาณ 30 หลังคาเรือน แต่ได้รับเอาชาวบ้านเขตไฟไหม้บางส่วนเข้าไปด้วย การซื้อจึงต้องเฉลี่ยราคาที่ดินทั้งผืน นอกจากนี้ยังมีปัญหาในการจัดผังแบ่งแปลง เพราะที่ดินที่ สنج.จัดการทรัพย์สินฯ ขายเพิ่มอยู่ในเขตไฟไหม้ หากจะตัดส่วนนี้ให้เฉพาะพวกไฟไม่ไหม้ พวกไฟไหม้ที่อยู่ในบริเวณนี้ต้องร่นเข้ามาซึ่งจะกระทบต่อการวางผังแบ่งแปลงทั้งชุมชน ซึ่งการจัดผังโดยแยกส่วนไฟไหม้และไฟไม่ไหม้ออกจากกันยังจะเป็นอุปสรรคในการพัฒนาชุมชนต่อไปภายหน้าด้วยเนื่องจากการแบ่งกลุ่มชาวบ้านเป็น 2 พวก

คณะทำงานฯ จึงได้ปรับราคาที่ดินใหม่ โดยตั้งราคาที่ดิน ZONE A และ B ใหม่ให้มีความต่างของราคาระหว่างแปลงแรกและแปลงสุดท้ายมากขึ้น และปรับ ZONE C ให้ราคาต่ำลง ส่วน ZONE D ราคาเท่ากันหมด คือ 2,500 บาท/ตรว. การปรับราคานี้มีผลให้ราคาที่ดินส่วนหน้าสูงเป็นการประนีประนอมกระแสดความไม่พอใจดังกล่าว

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**ใบลงคะแนนเลือกตั้ง**  
คณะกรรมการพิจารณาจ้าง ราคา และการเลือกแปลงที่ดิน  
โครงการลงนามหมายเลขบุคคลที่ผ่านห้องการเลือกตามจำนวนที่ได้รับไว้

เขตใหม่ใหม่ โปรดเลือก 1 คน	เขตคอกอนบง โปรดเลือก 2 คน	เขตบ้านใน โปรดเลือก 1 คน	ประเภท .5 ตารางวา โปรดเลือก 1 คน
1.วรเทพ เขียวเจริญชัย 2.อุษา บำรุงชัยกุล 3.สุวิทย์ ไทวรวิวัฒน์	1.ธงชัย สวนสระแก้ว 2.ประเสริฐ ศิระเลิศตระกูล 3.สุชัย ภาวะไพฑูย์ 4.กัมภักย์ แซ่กิ่ง 5.จำเริญ คิมสังวร 6.สมบัติ จาตุรบรรณงค์ 7.บรรจง สวนสระแก้ว	1.บรรจบ สวนสระแก้ว 2.เสนาะ สวดใจ 3.ประยูร สุขหงษ์ 4.จำลอง ไวยเศรษฐ 5.สมจิตร เขียวแก้ว	1.สมสวรรค์ แซ่ฮุย 2.สุวัฒน์ (ตึก) 3.สมจิตร ไวยเศรษฐ

**บัตรลงคะแนน**

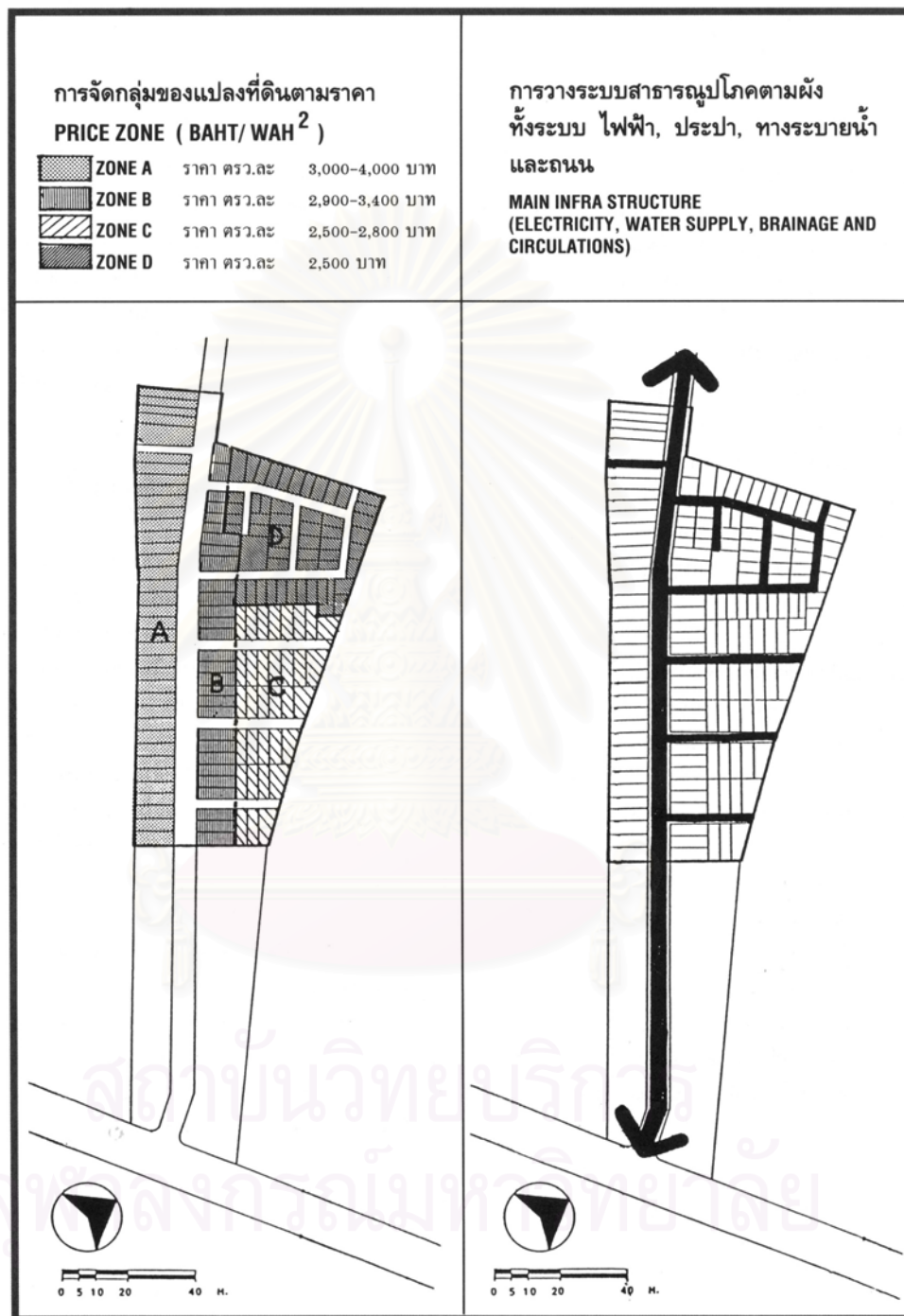
ให้กาเครื่องหมาย X ลงในช่องว่างหมายเลขที่ผ่าน  
ห้องการเลือกให้เป็นกรรมการสหกรณ์ (ไม่เกิน 10 ท่าน)

ช่อง กาเครื่องหมาย	หมายเลข	ชื่อ	นามสกุล
	๑	นางจินดา	สวนสระแก้ว (ตัม)
	๒	นายสุวิทย์	ไทวรวิวัฒน์ (ไช)
	๓	นายธงชัย	สวนสระแก้ว
	๔	นายเจริญ	ววมเตน
	๕	นายวรเทพ	เขียวเจริญชัย (แก้ว)
	๖	นายสัญญา	เจริญฤทธิ์ (สัญญา)
	๗	นางสมพร	ช่อแก้ว (ตัม)
	๘	นางยุดี	เจริญฤทธิ์ (ตัม)
	๙	นายสิทธิพร	ภูทอง (ตัม)
	๑๐	นายค้อศักดิ์	กัลยานุต (ค้อ)
	๑๑	นายประยูร	สุขหงษ์ (นายูร)
	๑๒	นางสมสวรรค์	แซ่ฮุย (ป่าหรง)
	๑๓	นางบรรจบ	สวนสระแก้ว (ป่าตัม)
	๑๔	นายค้อศักดิ์	ถาวรวิวัฒน์ (โกเพ่ง)
	๑๕	นายปราโมทย์	เขียวแก้ว (ปัฐ)
	๑๖	นายประเสริฐ	ศิระเลิศตระกูล (ปอ)
	๑๗	นายคัมภักดิ์	สุทธิเกียรติโอภาส (จ)
	๑๘	นายประสิทธิ์	นิยมมิตรบ (อ้วน)

เอกสาร 1 ใบลงคะแนนเลือกตั้งคณะกรรมการพิจารณาจ้าง ราคา และการเลือกแปลงที่ดิน

เอกสาร 2 บัตรลงคะแนนเลือกตั้งคณะกรรมการสหกรณ์

ที่มา : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย , การเคหะแห่งชาติ



แผนที่ 11 แสดงการจัดกลุ่มของแปลงที่ดินตามราคา

ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างโดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเชิงกี

ได้มีการออกแบบปรับผังและราคาให้สอดคล้องกับสถานะและความต้องการของชาวบ้านให้มากที่สุด โดยแบ่งที่ดินเป็น 4 โซน ดังนี้

ตารางที่ 3 รายละเอียดจำนวนแปลงที่ดินและราคาขาย

กลุ่ม	จำนวน(แปลง)	ขนาด/แปลง(ม.)	พื้นที่เฉลี่ย(ตรว.)	ราคา/ตรว./บาท
A	39	3.75x12.00	11.25	3,100-4,000
B	26.50	3.75x11.50	10.78	2,900-3,400
C	C1	7	3.75x11.25	2,800
	C2	11	3.75x11.25	2,600
	C3	17	3.75x11.25	2,500
D	25.50 (51แปลง)	3.50x6.00	5.25	2,500
รวม	126			

ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนซอยเซ่งกี, การเคหะแห่งชาติ (ม.ป.ป.).

ต่อมาได้นำผังและราคาที่ปรับใหม่นี้ปรึกษาในคณะกรรมการเฉพาะกิจของชาวบ้านแล้วได้รับความเห็นชอบจึงได้จัดประชุมชาวบ้านขึ้น เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2529 เพื่อชี้แจงและหาข้อตกลงในประเด็นต่างๆ คือ เรื่องผัง ราคาที่ดินและการจ่าย ลักษณะการซื้อขายที่ดิน(ขั้นตอนนิติกรรม) หลักเกณฑ์การเลือกแปลง และการเลือกผู้ประสานงาน ในการประชุมเพื่อสร้างโอกาสให้มีการอภิปรายกันได้โดยกว้างขวางและทั่วถึง ได้แบ่งชาวบ้านออกเป็น 4 กลุ่ม ตามตำแหน่งการอยู่อาศัยปัจจุบันเพื่อทำลายความรู้สึกขัดแย้งของกลุ่มไฟไหม้และไฟไม่ไหม้ โดยกำหนดกลุ่มตามลักษณะของ ZONE การอยู่อาศัย

จากการประชุมครั้งนี้พอจะสรุปได้ว่า ชาวบ้านพอใจการจัดผังที่การเคหะแห่งชาติเสนอ ส่วนเรื่องราคาที่ดินและการจ่ายเป็นที่ยอมรับของชาวบ้าน เฉพาะกลุ่ม D มีปัญหาเรื่องการจ่าย โดยเฉพาะเงินดาวน์ ขอผ่อนชำระเป็น 3 งวด ซึ่งตกลงกันว่าจะเริ่มตั้งแต่สิ้นเดือนมิถุนายนถึงสิ้นเดือนสิงหาคม ในเรื่องการซื้อขายที่ดิน ชาวบ้านรับทราบว่าจะเป็นการซื้อขายในรูปแบบของการเช่าซื้อซึ่งชาวบ้านส่วนใหญ่เสนอให้ผ่อนส่ง 5 ปี โดย สนง.จัดการทรัพย์สินฯ จะไม่แยกทำสัญญากับชาวบ้านแต่ละราย แต่จะขายที่ดินทั้งผืนให้ตัวแทนชาวบ้าน ซึ่งอาจตั้งในรูปแบบสหกรณ์ โดยสหกรณ์เป็นผู้ทำสัญญากับ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ และรวบรวมเงินส่งให้ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ในแต่ละงวด ส่วนการแบ่งโฉนดนั้นสหกรณ์จะดำเนินการภายหลังเมื่อชำระเงินให้ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ครบแล้วทั้งนี้ชาวบ้านทุกคนที่มีสิทธิซื้อที่ดินในชุมชนนี้จะเป็นสมาชิกของสหกรณ์ ในการจัดตั้ง

สหกรณ์นั้น จะได้เชิญตัวแทนจากกรมส่งเสริมสหกรณ์มาให้ความรู้แก่ชาวบ้านและปรึกษาหารือในรายละเอียดตลอดจนรูปแบบการจัดตั้งสหกรณ์ต่อไป

### 3.2.5 การเลือกแปลงที่ดิน

ในการประชุมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2529 ได้ให้ชาวบ้านแต่ละกลุ่มเสนอหลักเกณฑ์ในการเลือกแปลงเพื่อใช้เป็นพื้นฐานในการกำหนดเกณฑ์การเลือกแปลงต่อไป ปรากฏว่าชาวบ้านแต่ละกลุ่มได้เสนอข้อคิดเห็นต่างๆ กัน ดังนี้

กลุ่ม A 1) อยู่ที่ดินเดิม 2) จับกลุ่มเดิม 3) จับกลุ่มตามราคาที่ดิน 4) กลุ่มที่จะสร้างบ้านแบบเดียวกัน

กลุ่ม B อยู่ที่ดินเดิม หรือรื้อย้ายน้อยที่สุด

กลุ่ม C 1) จับฉลาก เรียงตามราคา และกำหนดเลขแปลงที่ดินให้แน่นอน 2) ถ้ามีคนต้องการมากกว่าจำนวนแปลงให้จับฉลากออก

กลุ่ม D 1) จับฉลากเป็นกลุ่ม 2) จับฉลากเดี่ยว 3) แบบผสม

พร้อมกันนี้ได้ให้ชาวบ้านแต่ละกลุ่มลงคะแนนเสียงเลือกผู้ประสานงานกลุ่มซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานระหว่างชาวบ้านและการเคหะแห่งชาติ ด้านข้อมูล ข่าวสาร ความต้องการ ปัญหา ฯลฯ ของแต่ละกลุ่ม ผลการเลือกผู้ประสานงานกลุ่ม ได้แก่

กลุ่ม A นายธงชัย สอนสระแก้ว และนางอุษา บำรุงชัยกุล

กลุ่ม B นายสมบัติ จารุบรยงค์ และนางไพศวี เจริญฤทธิ์

กลุ่ม C นายวรเทพ เจริญชัย และนางจำลอง ไวยครุฑ

กลุ่ม D นายสมจิตร์ ไวยครุฑ และนายพันศักดิ์ สุทธิเกียรติโอภาส

ระหว่างวันที่ 3 – 9 กรกฎาคม 2529 มีการเลือกแปลงที่ดินลงในผังแปลงที่ดินของชุมชนเซ่งกี่ที่ได้ออกแบบไว้ โดยเลือกทีละกลุ่ม ดังนี้ (เอกสารผลการประชุมชาวบ้านเพื่อเลือกแปลงที่ดิน 3 – 9 กรกฎาคม 2529)

วันพฤหัสบดีที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2529 การประชุมชาวบ้านเพื่อเลือกแปลงที่ดิน กลุ่ม A

มีผู้เข้าร่วมประชุม 26 ราย มีผู้ไม่เข้าประชุม 5 ราย ที่ประชุมได้พิจารณาถึงผู้ไม่เข้าประชุม และมีมติว่าให้เว้นที่ไว้ตามสิทธิของแต่ละคน โดยไม่ระบุว่าใครได้แปลงใด ทั้งนี้แปลงที่เว้นไว้จะเหลือจากการเลือกของผู้เข้าประชุม หลักเกณฑ์การเลือกแปลง ที่ประชุมมีมติยอมให้ผู้ที่มีบ้านตรง



กับแปลงที่แบ่งใหม่อยู่ในที่เดิมโดยไม่ต้องรื้อบ้านส่วนผู้ที่เหลือใช้วิธีตกลงกัน ถ้าตกลงกันไม่ได้จะใช้วิธีจับฉลาก

วันจันทร์ที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2529 ผลการประชุมชาวบ้านเพื่อเลือกแปลงที่ดิน กลุ่ม B

มีผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 19 ราย ผู้ไม่เข้าประชุม 2 ราย ที่ประชุมได้พิจารณาถึงผู้ไม่เข้าประชุมและมีมติว่าให้เว้นที่ไว้ตามสิทธิของแต่ละคน ทั้งนี้แปลงที่เว้นไว้ต้องเหลือจากการเลือกของผู้เข้าประชุมแล้ว หลักเกณฑ์การเลือกแปลง ที่ประชุมมีมติให้เลือกแปลงโดยให้โอกาสผู้ที่ได้รับการประกาศสิทธิกลุ่ม B เลือกก่อน โดยวิธีไล่แปลงไปตามลำดับ และยอมให้ผู้ที่มีบ้านตรงกับแปลงที่แบ่งใหม่อยู่ในที่เดิมได้ ส่วนผู้ที่ขอย้ายหรือจับฉลากหรือขอแลกเปลี่ยนมาอยู่กลุ่ม B เป็นผู้เลือกต่อมา

วันอังคารที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2529 ผลการประชุมชาวบ้านเพื่อเลือกแปลงที่ดิน กลุ่ม C

มีผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 31 ราย ครบตามจำนวนผู้มีสิทธิ การเลือกแปลงที่ดิน ผู้มีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดินแปลง C มี 31 ราย คิดเป็นแปลงที่ดิน 32 แปลง ราคาที่ดินแปลง C แบ่งเป็น 3 ราคา คือ

- 1) 2,800 บาท/ตรว. จำนวน 7 แปลง ใช้วิธีการจับฉลากเนื่องจากได้มีการพิจารณากันในกลุ่มแต่ไม่สามารถตกลงกันได้
- 2) 2,600 บาท/ตรว. จำนวน 11 แปลง การเลือกแปลงที่ดินใช้วิธีตกลงกันภายในกลุ่ม
- 3) 2,500 บาท/ตรว. จำนวน 15 แปลง การเลือกแปลงที่ดินใช้วิธีตกลงกันภายในกลุ่ม

วันพุธที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2529 ผลการประชุมชาวบ้านเพื่อเลือกแปลงที่ดิน กลุ่ม D

มีผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 56 ราย ผู้ไม่เข้าประชุม 1 ราย ที่ประชุมได้พิจารณาถึงผู้ไม่เข้าประชุมและมีมติว่าให้เว้นที่ไว้ตามสิทธิของแต่ละคน ทั้งนี้แปลงที่เว้นไว้ต้องเหลือจากการเลือกของผู้เข้าประชุมแล้ว หลักเกณฑ์การเลือกแปลงที่ดิน กลุ่ม D มีแปลงที่ดินทั้งสิ้น 57 แปลง แบ่งเป็น 2 ราคา คือ ราคา ตรว.ละ 2,900 บาท มี 6 แปลง (บริเวณริมถนนสายกลางด้านโกดังไทยท努) ที่เหลือ 51 แปลง ราคา ตรว.ละ 2,500 บาท เนื่องจากมีผู้ต้องการที่ดินราคา ตรว.ละ 2,900 บาท ถึง 23 ราย จึงได้ตกลงให้มีการจับฉลากผู้ที่จับฉลากไม่ได้จะต้องเลือกแปลงราคา ตรว.ละ 2,500 บาท การเลือกที่ดินกลุ่ม ตรว.ละ 2,500 บาท 51 แปลงใช้วิธีเลือกทั้งแบบเดี่ยวและแบบกลุ่ม กล่าวคือมีสมาชิกที่ต้องการอยู่ติดกัน 6 กลุ่มประกอบด้วยสมาชิก 34 ครอบครัว ส่วนที่เหลือนั้นแจ้งว่าจะอยู่บริเวณใดของแปลง D ก็ได้ การเลือกแปลงใช้วิธีตกลงกันในกรณีที่ต้องการซื้อที่ดินบริเวณเดียวกัน

ใช้วิธีจับฉลาก ส่วนผู้เลือกแปลงที่ดินแบบเดียวใช้วิธีถามตามเลขหมายเลขแปลงที่ว่างว่าผู้ใดต้องการแปลงใด

จากการสัมภาษณ์คุณสมสุข บุญญาบัญชา(13 ธันวาคม พ.ศ. 2543) ทำให้ทราบว่าในกระบวนการวางผังแปลงที่ดินต้องมีกระบวนการในการคิดว่าชาวชุมชนต้องการอยู่กันอย่างไรกลุ่มที่เขาอยากอยู่เป็นกลุ่มอย่างไรก็ต้องมีการออกแบบมาเพื่อพิจารณาร่วมกันหลายๆ แบบแล้วนำมาประชุมกันมีการร่วมกันพิจารณากันระหว่างชาวชุมชนในที่สุดก็เลือกผังมาเสร็จก็ต้องมาพิจารณา ร่วมกันว่าแล้วจะอยู่กันอย่างไรใครอยู่ตรงไหน PLOT A LOCATION ก็จะมีลักษณะของการคิดเรื่อง A LOCATION ว่าจะสร้างกลุ่มสังคมใหม่หรือจะเอาตามสิทธิ์ หรือจะใครอยู่ที่เดิมอยู่ตรงนั้นได้ก่อน หลักเกณฑ์ในการพิจารณาก็อีกชุดหนึ่งจะ A LOCATED อย่งไรจะใช้ตามกำลังเงินหรือตามกลุ่มเดิม หรือว่าใครอยากอยู่ด้วยกันก็ได้ มีการผสมผสานที่เชิงก็ก็คือต้องยึดถือที่เดิมด้วย แล้วก็ตามเงินด้วย ราคาที่ดินในแต่ละแปลงจะต่างกันอยู่หน้าแพงกว่าอยู่หลัง ใหญ่แพงกว่าเล็ก เพื่อเกิดการสนับสนุนทางการเงินกันเองในชุมชน (CROSS SUBSIDIZE)

### 3.2.6 การจ่ายเงินค่างวด และการเก็บเงินผ่อนชำระค่าที่ดิน

ข้อมูลด้านการเงิน จากรายงานความก้าวหน้าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนชอยเซ่งกี (ไม่ระบุช่วงเวลา) ทำให้ทราบว่า ระหว่างวันที่ 17-20 พฤษภาคม 2529 ได้มีการสำรวจข้อมูลด้านการเงินของชาวบ้านในชุมชนชอยเซ่งกี พอสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 4 รายได้ของชาวชุมชนชอยเซ่งกี (รายได้เฉลี่ยทั้งชุมชน 5,393 บาท)

รายได้ต่อเดือน(บาท)	คิดเป็นร้อยละ(%)
0 - 4,000	59.15
4,100 – 8,000	21.83
8,001 – 12,000	9.85
12,001 – 16,000	2.82
16,001 – 20,000	2.82
20,001 – 30,000	2.82
30,001 – 40,000	-
มากกว่า 40,000	0.71

ที่มา : รายงานความก้าวหน้าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนชอยเซ่งกี(ไม่ระบุช่วงเวลา)

ตารางที่ 5 ความสามารถในการจ่ายของชาวชุมชนเชิงกี

ความสามารถในการจ่ายค่าที่ดิน			ความพร้อมเรื่องการสร้างบ้าน		
เงินสด	เงินผ่อน3 ปี	เงินผ่อน5 ปี	ได้ทันที	ผ่อนไป 1 ปี	ขาดสน
27 ราย	61 ราย	25 ราย	53 ราย	37 ราย	23 ราย
23.90%	53.98%	22.12%	46.90%	32.75%	20.35%

ที่มา : รายงานความก้าวหน้าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนชอยเชิงกี(ไม่ระบุช่วงเวลา)

จากการศึกษาเอกสารคำชี้แจงเรื่องการผ่อนชำระเงินดาวน์ ที่คณะกรรมการชุมชนและการเคหะแห่งชาติชี้แจงเรื่องการผ่อนชำระเงินดาวน์สำหรับการซื้อที่ดินในโครงการเชิงกีว่าเนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยโครงการเชิงกีนั้น สนง.จัดการทรัพย์สินฯ จะขายที่ดินเป็นผืนใหญ่ทั้งชุมชนให้กับกลุ่มชาวบ้านต่อเมื่อชาวบ้านจ่ายค่าที่ดินครบแล้วจึงจะแบ่งแปลงย่อยตามสิทธิของแต่ละคนต่อไป ในการซื้อขายที่ดินครั้งนี้ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ขอให้ชาวบ้านจ่ายเงินดาวน์ก้อนหนึ่งในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และหลังจากทำสัญญาแล้วทุกคนจะต้องผ่อนเงินที่เหลือทุกเดือนเป็นเวลา 5 ปี เพื่อลดภาระที่จะต้องจ่ายเงินดาวน์เป็นก้อนใหญ่ คณะกรรมการชุมชนจึงขอให้มีการผ่อนเงินดาวน์เป็น 3 งวด โดยแบ่งผ่อนเดือนละงวดตั้งแต่เดือนสิงหาคมถึงเดือนตุลาคมทั้งนี้การเก็บเงินดาวน์ของแต่ละโซนจะต่างกัน

ทั้งนี้ผู้ที่อยู่แปลงห้วมุมจะต้องจ่ายเพิ่มอีกแปลงละ 1,000 บาท และ 500 บาทสำหรับผู้ที่ได้ครึ่งแปลง สำหรับวิธีการเก็บเงินเดิมตกลงว่าจะเก็บเป็นเงินสดโดยให้ผู้แทนชาวบ้านเก็บรวบรวมเงินกันเอง แต่วิธีนี้จะมีปัญหาในการออกหลักฐานรับเงินและการเก็บรักษาเงิน จึงเปลี่ยนเป็นใช้วิธีเก็บเงินผ่านธนาคาร โดยให้ผู้มีสิทธิซื้อที่ดินทุกคนเปิดบัญชีออมทรัพย์ไว้กับธนาคารไทยท努 ภายในวันที่ 4-8 ของแต่ละเดือน และภายในวันที่ 15 ของเดือนธนาคารจะโอนเงินจากบัญชีของแต่ละคนเข้าบัญชีของชุมชน เพื่อรวบรวมไว้เบิกจ่ายให้ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินต่อไป ผู้มีสิทธิเบิกเงินบัญชีชุมชนคือตัวแทนชาวบ้านที่จะเลือกในวันนี้ (29 ก.ค. 2529) ส่วนสาเหตุที่เลือกธนาคารไทยท努เนื่องจากเป็นธนาคารที่ใกล้ชิดชาวเชิงกีมาตลอดและที่ทำการก็อยู่ไม่ไกล ผู้จัดการธนาคารไทยท努ได้อธิบายเพิ่มเติมว่าในการเปิดบัญชีครั้งแรกต้องฝากเงินไม่ต่ำกว่า 100 บาท โดยขอให้ผู้จะเปิดบัญชีนำบัตรประจำตัวประชาชนหรือใบต่างด้าวมาด้วย และเพื่อเป็นการให้ความสะดวกแก่ประชาชนธนาคารจะเปิดบริการพิเศษตั้งแต่เวลา 16.30 – 18.00 น. โดยขอให้เข้าทางประตูด้านหลังของธนาคาร ในการเปิดบัญชีชาวบ้านทุกคนจะได้รับจดหมายแนะนำตัวกับธนาคารแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับแปลงที่ดิน จำนวนเงินดาวน์ และยอดเงินที่จะต้องฝากแต่ละเดือน ในวันเปิดบัญชีชาวบ้านแต่ละคนจะต้องนำหลักฐานไปแสดง ดังนี้ บัตรประจำตัว

ประชาชนหรือใบต่างดาว จดหมายแนะนำตัว เงินดาวน์ก้อนแรก และเงินที่จะเหลือไว้ในธนาคาร เมื่อโอนเงินดาวน์เข้าบัญชีชุมชนแล้ว การประชุมครั้งนั้นประธานชุมชน (นายธงชัย สนวนสระแก้ว) ได้กล่าวย้ำในที่ประชุมว่าผู้ที่ไม่ส่งเงินดาวน์หรือส่งไม่ครบ 3 งวด ถือว่าสละสิทธิการซื้อที่ดิน และในกรณีที่ผู้ใดต้องการจ่ายเงินดาวน์ทั้งก้อนให้จ่ายในเดือนกันยายน 2529

ตารางที่ 6 รายละเอียดการชำระเงินดาวน์ค่าที่ดิน

กลุ่ม	แปลงที่	เงินชำระล่วงหน้า/เดือน/แปลง (บาท)			รวม
		งวดที่ 1(ส.ค.)	งวดที่ 2(ก.ย.)	งวดที่ 3(ต.ค.)	
A	1-38	3,500	3,500	3,000	10,000
B	1-24	2,800	2,800	2,400	8,000
C	1-35	1,800	1,800	1,400	5,000
D	1-6	1,500	1,500	1,000	4,000
D	7-57	850	850	800	2,500

ที่มา : เอกสารคำชี้แจงเรื่องการผ่อนชำระเงินดาวน์ชุมชนเซ่งกี ,การเคหะแห่งชาติ

การเลือกผู้แทนด้านการเงินของชุมชน ผู้แทนด้านการเงินของชุมชนจะมีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการเปิดบัญชีชุมชน เป็นผู้เบิกจ่ายเงินและติดตามเร่งรัดผู้ที่ไม่จ่ายเงิน ตรวจสอบรายชื่อผู้จ่ายและไม่จ่ายเงินแต่ละงวด ตรวจสอบยอดเงินบัญชีชุมชน รักษาเงิน ฯลฯ ผลการเลือกตั้งกรรมการ มีผู้เสนอชื่อจะเป็นกรรมการ 6 ท่าน แต่มีผู้ถอนตัว 2 ท่าน จึงเหลือกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

- 1) นายธงชัย สนวนสระแก้ว
- 2) นายวรเทพ เขียรเจริญชัย
- 3) นางอุษา บำรุงชัยกุล
- 4) นางสอิ่ง เนียมมสอิ่ง

การกำหนดวิธีการจ่ายเงินค่าผ่อนส่งเงินค่าซื้อที่ดินต่อธนาคาร ที่ประชุมเห็นชอบให้เปลี่ยนวิธีการฝากเงินของชาวบ้านใหม่ โดยต่อไปให้ชาวบ้านนำเงินไปฝากเข้าบัญชีสหกรณ์เพียงบัญชีเดียว โดยทางธนาคารไทยท努จะให้ใบรับเงินไว้พอถึงช่วงเวลาที่หมดกำหนดการจ่ายเงินในแต่ละงวดทางธนาคารจะสรุปรายชื่อผู้ฝาก และผู้ขาดส่งมาให้คณะกรรมการสหกรณ์ เพื่อออกไปเสด็จให้กับผู้นำเงินไปฝาก และติดตามเงินกับผู้ที่ยังไม่นำเงินไปฝาก ส่วนบัญชีของชุมชนเดิมให้รอ

ไว้จ่ายเงินดาวน์ให้กับ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ในตอนที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันเมื่อถอนเงินออกไปจ่ายดาวน์แล้วก็ถือว่าปิดบัญชีนั้นไปโดยปริยาย

ปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้น คือ ความสับสนของชาวบ้าน เพราะต้องเปลี่ยนระบบจากการถือสมุดออกทรัพย์ของตนมาเป็นระบบใหม่ ทางคณะกรรมการมีมติว่าจะจัดการประชุมชาวบ้านเพื่อชี้แจงให้ชัดเจนภายหลังจากที่คณะกรรมการได้มีการทำความเข้าใจกับธนาคารไทยทูนูเรียบร้อยแล้ว ตารางที่ 7 แสดงรายละเอียดการชำระเงินดาวน์ค่าที่ดิน

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

ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนซอยเซ่งกี, การเคหะแห่งชาติ (ม.ป.ป.).

### เงินกองทุนค้ำประกัน

จากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องทำให้ทราบว่าได้มีการจัดการประชุมคณะทำงานเซ่งกี ครั้งที่ 1/ 2530 ในวันจันทร์ที่ 5 ตุลาคม 2530 ณ การเคหะแห่งชาติ จากการศึกษารายงานการประชุมทำให้ทราบข้อมูล ดังนี้

ประธาน (นายปรีดี บุรณศิริ) ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าได้รับจดหมายฉบับลงวันที่ 9 กันยายน 1987 (2530) จาก Mr. Max van der Stoel ประธานคณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งประเทศเนเธอร์แลนด์ (Netherlands Habitat Commission) ว่าคณะกรรมการฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของโครงการเซ่งกีในฐานะโครงการตัวอย่างที่อยู่อาศัยแบบ Land Sharing โดยนำเอารูปแบบของสหกรณ์มาใช้ในการจัดการและบริหารโครงการโดยผู้อยู่อาศัยเอง ในการนี้คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาให้เงินสนับสนุนโครงการเซ่งกีเป็นเงิน 230,000.- Nfl. (อัตราแลกเปลี่ยน 1 Nfl. = 12.2 บาท คิดเป็นเงินไทยประมาณ 3 ล้านบาท)

เงินจำนวนดังกล่าวที่คณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งประเทศเนเธอร์แลนด์ ให้ความช่วยเหลือจะใช้ในลักษณะของกองทุนหมุนเวียน โดยชาวบ้านจะต้องใช้เงินคืนเพื่อให้ชุมชนอื่นสามารถใช้จ่ายประโยชน์จากกองทุนนี้ได้ต่อไปด้วย การบริหารเงินจำนวนนี้ได้มีมติว่าจะใช้วิธีการให้นำเงินจำนวนนี้เข้าธนาคารเป็นเงินค้ำประกัน โดยให้สหกรณ์เป็นผู้เจรจาขอกู้เงินจากธนาคารเองใน



นามสหกรณ์ จำนวนเงินที่จะกู้ขึ้นอยู่กับความต้องการของชาวบ้านถ้าชาวบ้านต้องการกู้เงินวงเงินค่าประกัน ชาวบ้านจะต้องหาเงินหรือที่ดินมาค้ำประกันเองโดยอาจนำเงินออมทรัพย์ของสหกรณ์มาสมทบด้วย การนำเงินทั้งก้อนเข้าธนาคารเป็นเงินค้ำประกันจะได้กำไรจากดอกเบี้ยประมาณ 7% ทั้งนี้จะต้องมีการทำสัญญากู้เงินระหว่างชาวบ้านและสหกรณ์โดยใช้บ้านและสิทธิในที่ดินเป็นตัวค้ำประกันกับสหกรณ์ ส่วนสมาชิกจะสามารถกู้ได้เท่าไรอาจทำได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของสหกรณ์ คือ เฉลี่ยเท่าๆ กัน ตามความต้องการ ตามความจำเป็น หรือตามเงินที่ฝากออมทรัพย์ในโครงการออมทรัพย์ผู้ใดต้องการจะกู้จะต้องมีเงินฝากอยู่จำนวนหนึ่งตามแต่จะตกลง

ในประเด็นของการบริหารเงินนั้น เนื่องจากเงินจำนวนดังกล่าวคณะกรรมการที่อยู่อาศัย เนเธอร์แลนด์มอบให้การเคหะแห่งชาติ จึงได้ตั้งคณะกรรมการขึ้นมาชุดหนึ่งเพื่อดูแลบริหารเงินทุนนี้ ทั้งนี้การเคหะฯ ได้แจ้งให้สหกรณ์ซึ่งที่ทราบถึงเงินกองทุนนี้ โดยจะใช้ค้ำประกันสหกรณ์ซึ่งที่กู้เงินจากธนาคารเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภคในชุมชน ทั้งนี้สหกรณ์จะเป็นตัวแทนสมาชิกในการกู้เงินและบริหารเงินกู้เอง โดยสหกรณ์ต้องการได้ถอนเงินออกจาก สนน.จัดการทรัพย์สินฯ ออกมาก่อน โดยได้กู้เงินจากธนาคารกรุงเทพ สาขาคลองจั่น เนื่องจากธนาคารฯ จะคิดดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ(หากมีเงินสดค้ำประกัน) คณะกรรมการฯ จึงมีมติให้นำเงินกองทุนนี้ค้ำประกันสหกรณ์เพื่อกู้จากธนาคารกรุงเทพ สาขาคลองจั่น โดยนำเงิน 230,000 กิลเดอร์ เปิดบัญชีไว้กับธนาคารกรุงเทพ สาขาคลองจั่น ชื่อ บัญชี “กองทุนค้ำประกัน การเคหะแห่งชาติ เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย” บัญชีเลขที่ 1560717090 เป็นเงิน 3,020,362.50 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 1 กิลเดอร์ ประมาณ 13 บาท) เปิดบัญชีเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2531 ซึ่งทางสหกรณ์เคหสถานชุมชนซึ่งที่ จำกัด ได้ทำสัญญากู้เงินจากธนาคารกรุงเทพ สาขาคลองจั่น เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2531 เป็นเงิน 2,830,000 บาท โดยเสียดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี โดยทางสหกรณ์จะต้องผ่อนชำระเงินต้นคืนธนาคารเดือนละ 50,000 บาทพร้อมด้วยดอกเบี้ย ภายในระยะเวลา 60 เดือน และจากการศึกษาเอกสารบันทึกข้อความการเคหะแห่งชาติ ที่ มท 5606/ชศ./139 เรื่อง รายงานความก้าวหน้าโครงการเงินช่วยเหลือจากประเทศเนเธอร์แลนด์ทำให้ทราบว่าเงินช่วยเหลือดังกล่าวมีข้อตกลงดังนี้

- 1) เงินก้อนนี้เป็นเงินของ การเคหะฯ ซึ่งมีลักษณะเป็นเงินนอกงบประมาณแยกเป็นอิสระจากบัญชี การเคหะฯ
- 2) จะใช้เงินก้อนนี้เป็นเงินค้ำประกันเงินกู้ โดยใช้กับโครงการซึ่งที่ก่อน



## ใบสำคัญรับจดทะเบียนสหกรณ์

นายทะเบียนสหกรณ์ขอแจ้งว่าได้รับจดทะเบียน สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จำกัด  
มีสำนักงานใน แขวงบางค้อเขตหลักสี่ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร  
ประเภท สหกรณ์นิเวศน์ เลขหมายทะเบียนสหกรณ์ที่ สชช. (ณ) ๒๗/๒๕๒๙  
เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๒๙ ตามความในพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑. และ  
เพื่อเป็นหลักฐาน จึงได้ออกใบสำคัญนี้ให้ไว้ดังต่อไปนี้ ๑๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๒๙  
ขอให้สหกรณ์นี้เจริญวัฒนาเจริญรุ่งเรืองไป

  
 (นายวิชากร วิชากร)  
 นายทะเบียนสหกรณ์  
 กรมทะเบียนสหกรณ์



**ธนาคารกรุงเทพ จำกัด**  
**Bangkok Bank Limited**

สาขาถนน ๒/๒๕ หมู่ ๑๕ แขวงบางค้อ เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ



01-156-02  
 แคชเชียร์เช็ค  
 Cashier Cheque กรุงเทพมหานคร  
 วันที่  
 Date 14 ก.ย. 2531

ชำระยกเงินแล้ว	จำนวนเงิน Amount ๔๒,๘๒๒.๐๐ บาท Baht	จ่ายตามคำสั่งของ Pay to the order of สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จำกัด ***ลงด้านแบคนตมตามหนังสือขออนุญาตรับชำระ*** ๗๖๙๒ ๐๐๒๕๙๐๑
----------------	--	--

เลขบัญชีเงินฝาก Chq No. 1  
 เลขบัญชีเงินฝาก Branch No. 1  
 เลขบัญชีเงินฝาก Account No.




๙๐๐๒๕๙๐๑ ๐๒๑๑๕๖๒ ๙๑๗๑๐๖ ๙๒๑

สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เอกสาร 3 ใบสำคัญรับจดทะเบียนสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จำกัด

เอกสาร 4 แคชเชียร์เช็ค ธนาคารกรุงเทพ จำกัด

ที่มา : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ , การเคหะแห่งชาติ

ตั้งแต่ได้รับเงินก้อนนี้มาตั้งแต่ปี 2531 มีรายละเอียดการใช้เงินกองทุนค่าประกัน ดังนี้

- 1) ค่าประกันเงินกู้ซึ่งสหกรณ์ฯ เชนกี้ ขอกู้จากธนาคารกรุงเทพ สาขาคลองจั่น เป็นเงิน 2,830,000 บาท เมื่อเดือนกันยายน 2531 เพื่อชำระค่าที่ดินให้ สنج.จัดการทรัพย์สินฯ ปัจจุบันได้ชำระหมดแล้ว
- 2) คณะกรรมการฯ อนุมัติดอกเบี้ยจากเงินกองทุนจำนวน 400,000 บาท เมื่อเดือนกันยายน 2533 ให้สหกรณ์ฯ เพื่อสร้างที่ศูนย์ชุมชน ซึ่งได้สร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้ตั้งแต่ปี 2534
- 3) ค่าประกันเงินกู้จำนวน 3.5 ล้านบาท ซึ่งสหกรณ์ฯ เชนกี้ กู้จากธนาคารกรุงเทพ เมื่อเดือนมิถุนายน 2536 เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยส่วนที่เหลือพร้อมร่วมกัน โดยครบกำหนดชำระเงินในเดือนตุลาคม 2542
- 4) ยอดเงินในบัญชีเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2537 เป็นเงิน 4,024,444.76 บาท ดอกเบี้ยทั้งสิ้น 1,004,082.26 บาท

### 3.2.7 การจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนชนกี้ จำกัด

จุดมุ่งหมายสำคัญของการจัดตั้งสหกรณ์ในชุมชนชนกี้ คือ การที่ต้องการให้ชุมชนสามารถดำเนินการบริหารจัดการเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และปัญหาที่เกิดขึ้นกับชุมชนโดยตนเองได้ ในระยะแรกสหกรณ์ที่จะจัดตั้งขึ้นจะทำหน้าที่เป็นตัวแทนจัดการเรื่องต่างๆ ทางด้านนิติกรรมแทนสมาชิก การยื่นตักสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน การรวบรวมเงินจากสมาชิกเพื่อจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดินทุกเดือนจนครบระยะเวลา 5 ปี รวมทั้งดำเนินการเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดแปลงที่ดิน การก่อสร้างที่อยู่อาศัย การติดต่อหาแหล่งเงินกู้เพื่อดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัย การก่อสร้างศูนย์ชุมชน เมื่อหมดระยะเวลาผ่อนชำระค่าที่ดินแล้วสหกรณ์จะเป็นตัวแทนรับโอนที่ดินจาก สنج.จัดการทรัพย์สินฯ โอนให้สมาชิกต่อไป นั่นคือสหกรณ์จะเป็นนิติบุคคลเดียวที่จะเข้าไปพัฒนาที่ดินให้สมาชิกทั้งชุมชน ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิ์ซื้อที่ดินจะต้องเป็นสมาชิกสหกรณ์ ซึ่งในการดำเนินการเพื่อให้สามารถจัดตั้งสหกรณ์มีขั้นตอนมากมาย และสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยยังไม่เคยมีมาก่อน ดังนั้นหลังจากที่ชุมชนชนกี้สามารถที่จะจัดตั้ง สหกรณ์เคหสถานชุมชนชนกี้ จำกัด จึงเป็นจุดเริ่มต้นให้ชุมชนแออัดอื่นๆ ได้นำเป็นต้นแบบในการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานในเวลาต่อมา แต่ก่อนที่ชุมชนชนกี้จะสามารถจัดตั้งสหกรณ์ได้นั้นต้องผ่านกระบวนการต่างๆ ดังนี้

การประชุมเพื่อชี้แจงเกี่ยวกับเรื่องสหกรณ์ก็ได้เกิดขึ้นในวันที่ 8 สิงหาคม 2529 ณ บ้านของประธานชุมชนซึ่งก็ จากการศึกษาบันทึกการประชุมผู้อยู่อาศัยชุมชนซึ่งก็ในวันดังกล่าวทำให้ทราบว่า มีผู้ร่วมประชุมประกอบด้วยชาวบ้านประมาณ 100 คน เจ้าหน้าที่จากกรมส่งเสริมสหกรณ์ และเจ้าหน้าที่จากการเคหะแห่งชาติ โดยวาระของการประชุมเป็นเรื่องการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถาน ซึ่งเจ้าหน้าที่จากกรมส่งเสริมสหกรณ์ (นายธรรมศิริ ไชยรัตน์) ได้กล่าวชี้แจงว่าการจัดตั้งสหกรณ์ในชุมชนชอยซึ่งก็เพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย และความเป็นไปได้ของการจัดตั้งสหกรณ์จะต้องพิจารณาหลายประการ สำหรับสหกรณ์เคหสถานเป็นการรวมกลุ่มเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้มีบ้านและที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

การทำงานจะมีการจัดตั้งคณะกรรมการขึ้นมา 1 ชุด เพื่อบริหารงานและไปจดทะเบียนเป็นรูปนิติบุคคลหลังจากนั้นจะมีการเลือกตั้งตำแหน่งต่างๆ กรรมการชุดหนึ่งไม่ควรต่ำกว่า 7 คน และไม่เกิน 16 คน หรือหากมีเงินมากพอจะจ้างบุคคลเข้ามาทำงานแทนก็ได้ กรรมการจะหมดวาระและมีการหมุนเวียนเปลี่ยนกันไป ถ้ารวมตัวเป็นสหกรณ์แล้วจะได้รับประโยชน์อย่างน้อยที่สุดสำหรับชุมชนชอยซึ่งก็สามารถนำที่ดินแปลงนี้ไปจำนองกับสถาบันการเงินและนำเงินสดไปให้ สنج.จัดการทรัพย์สินฯ โดยชาวบ้านก็ผ่อนส่งกับธนาคารต่อไป และมีการฝากเงินไว้เพื่อเป็นเงินคาวน โดยใช้สหกรณ์เป็นแกนกลางในการติดต่อซื้อขายกับ สنج.จัดการทรัพย์สินฯ

ประธาน(นายธงชัย สอนสระแก้ว)ได้ขอความเห็นชอบจากชาวบ้านในการรวมตัวกันตั้งเป็นกลุ่มสหกรณ์เพื่อซื้อที่ดินจาก สنج.จัดการทรัพย์สินฯ ซึ่งมติของชาวบ้านเห็นชอบด้วย

จากการศึกษาวิจัยของอรทัย อัจฉำ (2531) ได้ทราบรายละเอียดของเหตุการณ์ภายหลังการประชุมชี้แจงเรื่องสหกรณ์แล้วว่า หลังจากการประชุมยิ่งทำให้ชาวชุมชนสงสัยว่า “สหกรณ์” คืออะไร และมีการพูดกันไปตามความเข้าใจของแต่ละคน จากการติดตามผลของผู้ปฏิบัติงานชุมชนและคณะทำงานของการเคหะแห่งชาติ ทำให้ทราบว่าคนส่วนใหญ่ยังไม่มีความเข้าใจใดๆ เกี่ยวกับสหกรณ์เลย ซึ่งชี้ให้เห็นว่าการประชุมชี้แจงครั้งนี้ไม่ประสบความสำเร็จในแง่ที่จะทำให้ชาวชุมชนมีความรู้ความเข้าใจต่อ “สหกรณ์” ทั้งนี้ส่วนหนึ่งมาจากข้อจำกัดของเจ้าหน้าที่ของกรมส่งเสริมสหกรณ์ที่ไม่สามารถอธิบาย หรือมีวิธีการนำเสนอเรื่องนี้ให้ชาวชุมชนซึ่งไม่มีพื้นฐานความรู้ในเรื่องนี้เข้าใจได้ การใช้ศัพท์ทางวิชาการต่างๆ มากเกินไป และในอีกด้านหนึ่งก็มีสาเหตุจากข้อจำกัดของชาวชุมชนในด้านการรับรู้เพราะคนส่วนใหญ่มีการศึกษาน้อย จากข้อจำกัดดังกล่าวข้างต้นการให้เวลากับชาวชุมชนจึงเป็นสิ่งที่ยังจำเป็นอย่างยิ่ง การที่คนส่วนใหญ่มาร่วมประชุมนั้นแสดงให้เห็นว่ามีความสนใจ และแสดงให้เห็นว่าการรวมกลุ่มกันเพื่อจัดตั้งสหกรณ์นั้นมีความเป็นไปได้

สูง ปัญหาที่สำคัญ คือ วิธีการและยุทธวิธีในการทำงานร่วมกันระหว่างชาวชุมชน กรมส่งเสริมสหกรณ์ และการเคหะแห่งชาติ หลังจากที่มีการติดตามผล และการประเมินความรู้ความเข้าใจของชาวชุมชนที่มีต่อสหกรณ์อันเนื่องจากการประชุมชี้แจง โดยใช้วิธีการสอบถามเป็นรายบุคคล และรายกลุ่มแล้วคณะทำงานของการเคหะฯ ก็นำข้อวิพากษ์วิจารณ์ ข้อเสนอแนะและปัญหาต่างๆ ที่ชาวชุมชนประสบมาวางแนวทางการรณรงค์เรื่องนี้ต่อไป การใช้สื่อต่างๆ ที่เข้าใจได้ง่ายเป็นสิ่งที่จำเป็น แผ่นพับที่มีรูปภาพ และคำอธิบายสั้นๆ ซึ่งรัดกุมชัดเจนและไม่ซับซ้อนกลายเป็นสื่อทางความรู้ความคิดที่ดีและมีประโยชน์ต่อชาวชุมชนมากกว่าการบรรยายเพียงประการเดียว ในการรณรงค์และก่อให้เกิดกระบวนการเรียนรู้ ในที่สุดเมื่อชาวชุมชนเกือบทั้งหมดมีความเข้าใจในเรื่องสหกรณ์แล้วก็เห็นกันว่าควรจัดให้มีการประชุมใหญ่เรื่อง"สหกรณ์" อีกครั้งหนึ่งเพื่อคัดเลือกตัวแทนชุมชนในการยื่นเรื่องขอจัดตั้งสหกรณ์ (อรทัย อาจอ่ำ , อ่างแล้ว : 54 -56)

การประชุมใหญ่ครั้งนี้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 5 กันยายน 2529 ณ บ้านประธานชุมชน โดยมีชาวบ้านเข้าร่วมประชุมประมาณ 100 คน และมีเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง 10 คน (ทั้งจากการเคหะฯ และกรมส่งเสริมสหกรณ์) จากการศึกษารายงานการประชุมทำให้ทราบข้อมูลต่างๆ ดังนี้

ชาวชุมชนถามว่าเมื่อรวมเป็นสหกรณ์แล้วจะต้องเสียค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้ชี้แจงค่าใช้จ่ายที่ต้องเสียมีดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมแรกเข้า 50 บาท
- 2) ค่าหุ้นอย่างน้อย 1 หุ้น 100 บาท
- 3) การเสียเงินต่อไป อยู่ที่ข้อตกลงของสมาชิกสหกรณ์

หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่แจ้งว่าในระเบียบข้อบังคับให้เสนอชื่อบุคคลให้เป็นตัวแทนในการนำเรื่องไปยื่นเรื่องการจัดตั้งสหกรณ์ที่กรมส่งเสริมสหกรณ์ โดยชาวบ้านได้ร่วมกันเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นตัวแทนในการยื่นเรื่องการจัดตั้งสหกรณ์ รวม 17 คน ดังนี้

- 1) นายธงชัย สนวนสระแก้ว
- 2) นายวรเทพ เรื่อยเจริญชัย
- 3) นายสุวิทย์ ไตรวรวิรัตน์
- 4) นายสมเจตน์ บำรุงชัยกุล
- 5) นางสมพอ ซอแก้ว
- 6) นางอุษา บำรุงชัยกุล
- 7) นายสมจิตร ไวยครุฑ



- 8) นางสาววรรค์ แซ่อู่ย
- 9) นายพันธ์ศักดิ์ สุทธิเกียรติโอภาส
- 10) นายชาญชัย วงษ์ทิพย์
- 11) นางยุวดี เจริญฤทธิ์
- 12) นายประยูร สุขหงษ์
- 13) นายบรรจง สนวนสระแก้ว
- 14) นางจินดา สนวนสระแก้ว
- 15) นายสมจิตร มณีม่วง
- 16) นายจำเริญ ดิษสังวร
- 17) นายกิมกู่ย แซ่ตั้ง

ในวันที่ 6 กันยายน 2529 ได้เปิดให้ชาวชุมชนแข่งกีเขียนใบสมัครแสดงความจำนงขอซื้อหูนั้ ปรากฏว่ามีผู้มาสมัครเป็นสมาชิกสหกรณ์และแสดงความจำนงขอซื้อหูนั้ทั้งหมด 81 รายหลังจากนั้นทางคณะตัวแทนและชาวชุมชนคนอื่นๆ ได้ชักชวนชาวบ้านที่เหลือให้มาเป็นสมาชิกเพิ่มขึ้นจนถึงสิ้นเดือนกันยายน 2529 ได้สมาชิกทั้งสิ้น 123 ราย (มีผู้ได้รับสิทธิ์ทั้งหมด 132 ราย) ซึ่งหมายถึงว่ายังขาดอีก 9 ราย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่ยอมมาลงนามรับสิทธิ์ตามที่ประกาศเนื่องจากไม่พอใจในสิทธิ์ที่ได้น้อยเกินไป 7 ราย ส่วนอีก 2 ราย เป็นผู้เต็มใจรับสิทธิ์แต่ยังไม่เห็นด้วยกับการจัดตั้งสหกรณ์

การประชุมครั้งต่อมาจัดขึ้นเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2529 ณ บ้านประธานชุมชน โดยมีชาวบ้านเข้าร่วมประชุมประมาณ 80 คน จากการศึกษาบันทึกการประชุมทำให้ทราบข้อมูลว่า คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ทั้ง 17 ท่าน ได้ร่างโครงการและเตรียมเอกสารเพื่อยื่นเรื่องขอความเห็นชอบจากกรมส่งเสริมสหกรณ์ ซึ่งกรมส่งเสริมสหกรณ์จะได้จัดประชุมเลือกกรรมการสหกรณ์เพื่อบริหารงานสหกรณ์ต่อไป เอกสารที่ยื่นเสนอกกรมส่งเสริมสหกรณ์ประกอบด้วย บัญชีรายชื่อของผู้ที่จะเป็นสมาชิกสหกรณ์ โครงการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถาน โฉนดที่ดินในโครงการ และหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน

จากการศึกษารายงานความก้าวหน้าการปฏิบัติงานชุมชนซอยแข่งกี เดือนตุลาคมถึงธันวาคม 2529 ทำให้ทราบว่าคณะผู้ริเริ่มได้ยื่นเรื่องขอจัดตั้งสหกรณ์ต่อกรมส่งเสริมสหกรณ์ในวันที่ 24 ตุลาคม 2529 และทางกรมส่งเสริมสหกรณ์ได้จัดส่งเจ้าหน้าที่ไปช่วยเหลือให้คำแนะนำในการเตรียมการขอจดทะเบียนสหกรณ์ ซึ่งแจ้งรายละเอียดในข้อบังคับรวมทั้งหลักการสำคัญๆ ของสหกรณ์ให้คณะผู้ริเริ่มเข้าใจก่อนการประชุมใหญ่ผู้จะเป็นสมาชิกในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2529



ภาพที่ 18 การอบรมชาวชุมชนแข่งกี (คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์)  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จำกัด



ภาพที่ 19 การอบรมชาวชุมชนแข่งกี (คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์)  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จำกัด

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรื่องการฝึกอบรมให้ความรู้เรื่องสหกรณ์ การเคหะแห่งชาติได้จัดโครงการฝึกอบรมผู้ก่อตั้งสหกรณ์ในชุมชนซึ่งก็โดยคัดเลือกจากคณะผู้ก่อการจัดตั้งสหกรณ์ในชุมชน 17 คน และผู้สนใจอีกส่วนหนึ่งไม่เกิน 30 คน จากการศึกษาเอกสารโครงการฝึกอบรมผู้อยู่อาศัยในชุมชนซึ่งก็ วันที่ 7 – 9 พฤศจิกายน 2529 ณ ห้องประชุม กคช. 1 และศูนย์ส่งเสริมและฝึกอบรมการเกษตรแห่งชาติ ทำให้ทราบข้อมูลต่างๆ ดังนี้

#### วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อให้ผู้เข้าอบรมมีความรู้ความเข้าใจในวิธีการ และแนวทางการทำงานพัฒนาชุมชนด้านต่างๆ
- 2) เพื่อให้ผู้เข้ารับการอบรมมีโอกาสแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหา และเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาาร่วมกัน
- 3) เพื่อให้ผู้เข้ารับการอบรมมีความรู้ความเข้าใจอันดีในการทำงานร่วมกันทั้งระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชน และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
- 4) เพื่อให้ผู้เข้ารับการอบรมได้ตระหนักถึงปัญหาความเดือดร้อน และคิดหาแนวทางแก้ไขปัญหาร่วมกัน
- 5) เพื่อให้ผู้เข้ารับการอบรมสามารถนำความรู้ความเข้าใจที่ได้จากการฝึกอบรมไปเผยแพร่ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนต่อไป
- 6) เพื่อให้ผู้เข้ารับการอบรมได้รับรู้ถึงประโยชน์ในการทำงานร่วมกันในรูปสหกรณ์เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อไป
- 7) เพื่อเป็นการเสริมสร้างความเป็นผู้นำในการทำงานพัฒนาด้านสหกรณ์

#### ผลที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ช่วยให้เกิดการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในชุมชนซึ่งก็โดยกลุ่มผู้อยู่อาศัยเอง
- 2) ผู้เข้าฝึกอบรมตระหนักถึงความจำเป็นในการมีส่วนร่วม และรวมกลุ่มในรูปสหกรณ์เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยมากกว่านี้
- 3) ผู้เข้าอบรมมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันมากขึ้น
- 4) มีการเพิ่มพูนความรู้ ความเข้าใจ และมีเทคนิคต่างๆ ในการพัฒนาชุมชนร่วมกัน
- 5) เป็นการเตรียมกลุ่มผู้เข้าฝึกอบรมให้มีความพร้อมในการทำงานพัฒนาที่อยู่อาศัย
- 6) เสริมสร้างกลุ่มผู้เข้าอบรมให้มีการทำงานร่วมกันอย่างมีระบบ และรูปแบบที่เป็นที่ยอมรับทั่วไป

### วิธีการฝึกอบรม มีวิธีการต่างๆ ดังนี้

- 1) การบรรยายในห้องฝึกอบรม ประกอบด้วยหัวข้อวิธีการทำงานร่วมกันเป็นกลุ่ม บทบาทผู้นำด้านสหกรณ์ ความรู้เรื่องสหกรณ์ สัมมนาปัญหาในชุมชน และแนวทางการแก้ไข
- 2) ทัศนศึกษาเพื่อให้ผู้เข้าฝึกอบรมได้มีโอกาสเรียนรู้ประสบการณ์ และแลกเปลี่ยนทัศนคติในการทำงานเกี่ยวกับสหกรณ์ทั้งสหกรณ์เคหสถาน และสหกรณ์ในรูปแบบอื่นๆ โดยได้ไปดูงานที่สหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ (คลองกุ่ม) และสหกรณ์โคนมหนองโพ จังหวัดราชบุรี
- 3) กิจกรรมกลุ่มสัมพันธ์เพื่อความคุ้นเคยเป็นกันเองในกลุ่มผู้เข้าฝึกอบรม และให้มีความกล้าในการแสดงออกด้านต่างๆ ร่วมกัน

ต่อมาในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2529 ได้มีการประชุมผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จากการศึกษารายงานการประชุมทำให้ทราบว่าผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกเข้าชื่อขอจดทะเบียนสหกรณ์เข้าร่วมประชุม 103 ราย จากจำนวนผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกทั้งหมด 137 ราย และประเด็นหลักๆ ของการประชุม มีดังนี้

เรื่องพิจารณากำหนดชื่อ และที่ตั้งสำนักงานของสหกรณ์ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วลงมติ ดังนี้ ชื่อ “สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จำกัด” ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 104 ซอยเจริญกรุง 78 ถนนเจริญกรุง แขวงบางคอกแหลม เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

เรื่องพิจารณาเลือกตั้งคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ เจ้าหน้าที่จากกรมส่งเสริมสหกรณ์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การขอจดทะเบียนสหกรณ์ ชนิดสหกรณ์จำกัดผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกของสหกรณ์ต้องเลือกตั้งคณะผู้จัดตั้ง สหกรณ์โดยไม่น้อยกว่า 10 คน เพื่อลงรายชื่อยื่นคำขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียนสหกรณ์พร้อมกับบัญชีรายชื่อของผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกของสหกรณ์ทั้งหมด ทั้งนี้ตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511 และเมื่อนายทะเบียนรับจดทะเบียนแล้วคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการเช่นเดียวกับคณะกรรมการดำเนินการของสหกรณ์จนกว่าจะมีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 90 วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนสหกรณ์ เพื่อคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์จะได้มอบหมายการทั้งปวงให้แก่คณะกรรมการดำเนินการชุดใหม่ต่อไป ที่ประชุมได้มีมติให้เลือกบุคคลซึ่งมีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อของผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกสหกรณ์รวม 10 คน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในหนังสือขอจดทะเบียนสหกรณ์ คือ

- |                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1) นายธงชัย สนวนสระแก้ว    | 6) นางยุวดี เจริญฤทธิ           |
| 2) นายวรเทพ เกียรเจริญชัย  | 7) นายก่อศักดิ์ ถาวรวิวัฒน์บุตร |
| 3) นายสุวิทย์ ไตรวรวิรัตน์ | 8) นายสัญญา เจริญฤทธิ           |
| 4) นางสมพอ ซอแก้ว          | 9) นางจินดา สนวนสระแก้ว         |
| 5) นางบรรจบ สนวนสระแก้ว    | 10) นายสิทธิพร ภูทอง            |

คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ได้เลือกตั้งในระหว่างกันเอง โดยให้

- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| 1) นายธงชัย สนวนสระแก้ว    | เป็นประธาน    |
| 2) นายวรเทพ เกียรเจริญชัย  | เป็นรองประธาน |
| 3) นายสุวิทย์ ไตรวรวิรัตน์ | เป็นเหรัญญิก  |
| 4) นางยุวดี เจริญฤทธิ      | เป็นเลขานุการ |

จากการศึกษารายงานความก้าวหน้าการปฏิบัติงานชุมชนซอยเซ่งกี เดือนตุลาคมถึง ธันวาคม 2529 ทำให้ทราบว่าคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์จำนวน 10 คน ได้จัดเตรียมเอกสารยื่นต่อนายทะเบียนสหกรณ์ สหกรณ์จังหวัดกรุงเทพมหานครขอจดทะเบียนสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี จำกัด เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2529 ในวันที่ยื่นขอจัดตั้งมีสมาชิก 137 คน ถือหุ้นรวม 18,800 บาท นายทะเบียนสหกรณ์ได้รับจดทะเบียนสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี จำกัด เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2529 เลขทะเบียนสหกรณ์ ที่ สทส (บ) 93 / 2529

ในวันที่ 17 ธันวาคม 2529 ได้มีการจัดประชุมผู้อยู่อาศัยในชุมชนเซ่งกี ณ บ้านประธานชุมชน (นายธงชัย สนวนสระแก้ว) มีผู้เข้าร่วมประชุมประมาณ 60 คน จากการศึกษารายงานการประชุมทำให้ทราบข้อมูล ดังนี้

คณะกรรมการต่างๆ ในชุมชน เจ้าหน้าที่จากการเคหะแห่งชาติ (น.ส.กรแก้ว สนั่นวรเวช) ชี้แจงว่าขณะนี้คณะกรรมการต่างๆ ในชุมชนเซ่งกี 4 ชุด คือ

- 1) กรรมการชุมชน ซึ่งหมดวาระลงแล้ว
- 2) กรรมการพิจารณาสีทธิ
- 3) กรรมการประจำโซน
- 4) กรรมการจัดตั้งสหกรณ์

ผู้แทนการเคหะฯ ได้เข้าพบ ผช.หัวหน้าเขตยานนาวา และพัฒนากร เพื่อหารือความเป็นไปได้ในการจัดตั้งกรรมการชุดใหม่แทนกรรมการชุมชนซึ่งหมดวาระ ซึ่งพัฒนากรเขตยานนาวา



(น.ส.กนกรัตน์ รัตนปริคณธ์) ได้ชี้แจงผลการหารือร่วมกันระหว่าง สนง.เขตยานนาวา และการเคหะฯ ตกลงจะทำการเลือกตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ให้สอดคล้องกับการเลือกตั้งคณะกรรมการ สหกรณ์ โดยกรรมการสหกรณ์จะทำหน้าที่พัฒนาชุมชนด้วย

จากการศึกษาเอกสารทำให้ทราบว่าได้มีการจัดการประชุมผู้อยู่อาศัยชุมชนเชิงกี ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2530 ณ บ้านประธานชุมชน (นายธงชัย สวนสระแก้ว) โดยมีชาวบ้านเข้าร่วมประชุมประมาณ 100 คน จากการศึกษารายงานการประชุมทำให้ทราบข้อมูล ดังนี้

คณะกรรมการสหกรณ์ ผู้แทนจากกรมส่งเสริมสหกรณ์และพัฒนารเขตได้ร่วมกันชี้แจง ถึงการหมดวาระของคณะกรรมการสหกรณ์ชุดชั่วคราวและกรรมการชุมชน ซึ่งมีผลให้ต้องมีการเลือกตั้งคณะกรรมการทั้ง 2 ชุดขึ้นมาใหม่ แต่เพื่อให้การดำเนินงานของคณะกรรมการทั้ง 2 ชุด เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพไม่ซ้ำซ้อนกันที่ประชุมมีมติให้มีคณะกรรมการในชุมชนเพียงชุดเดียว และให้ทำหน้าที่ทั้ง 2 อย่าง ในการดำเนินการเลือกตั้งคณะกรรมการชุดใหม่นี้ต้องมีการปรับแนวทางในการเลือกตั้งบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับระเบียบของการเลือกตั้งกรรมการทั้งของกรมส่งเสริมสหกรณ์ และเขตยานนาวา สำหรับการลงคะแนนเสียงเลือกตั้ง เจ้าหน้าที่จากเขตยานนาวา ได้ชี้แจงว่า การลงคะแนนจะทำได้ 2 วิธี คือ วิธีเปิดเผยทำโดยการยกมือ และวิธีลับทำโดยการหย่อนบัตร ซึ่งที่ประชุมมีมติให้ลงคะแนนด้วยวิธีลับ การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกก็ได้จัดขึ้นในวันอาทิตย์ที่ 8 มีนาคม 2530 ณ บ้านประธานสหกรณ์ (นายธงชัย สวนสระแก้ว) มีสมาชิก สหกรณ์ เข้าร่วมประชุม 108 คน และเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก็มาร่วมประชุมด้วย (เจ้าหน้าที่จากกรมส่งเสริมฯ สนง.เขตยานนาวา และการเคหะฯ) จากการศึกษารายงานการประชุมทำให้ทราบข้อมูล ดังนี้

การเลือกตั้งคณะกรรมการสหกรณ์ฯ การลงคะแนนเป็นการลงคะแนนแบบลับ และให้เลือกกรรมการจำนวน 15 คน จำนวนสมาชิกที่ลงชื่อมาประชุม 108 คน มีสมาชิกใช้สิทธิลงคะแนน 102 คน ผู้ที่ได้คะแนน 15 ลำดับแรกจึงได้รับเลือกเป็นกรรมการ ผลการเลือกตั้งมี ดังนี้ (เรียงลำดับตามคะแนน)

- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1) นายธงชัย สวนสระแก้ว    | 5) นางสุนีย์ สวนสระแก้ว         |
| 2) นางจินดา สวนสระแก้ว    | 6) นางอุษา แซ่ตั้ง              |
| 3) นางบรรจบ สวนสระแก้ว    | 7) นายก่อศักดิ์ ถาวรวิวัฒน์บุตร |
| 4) นายวรเทพ เจริญเจริญชัย | 8) นายสัญญา เจริญฤทธิ์          |

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| 9) นายสุวิทย์ ไตวรวิรัตน์   | 13) นายสุดใจ กัลยานุกุล |
| 10) นางสมพอ ซอแก้ว          | 14) นายสิทธิพร ภูทอง    |
| 11) นายต่อศักดิ์ กัลยานุกุล | 15) นางสมสวรรค์ แซ่ฮุ่ย |
| 12) นางยุวดี เจริญฤทธิ์     |                         |

หลังจากการนับคะแนนสิ้นสุดลงผู้ที่ได้รับเลือกตั้งได้ประชุมเลือกตั้งตำแหน่งหลักในการดำเนินงาน ดังนี้

- |               |              |           |
|---------------|--------------|-----------|
| 1. นายธงชัย   | สวนสระแก้ว   | ประธาน    |
| 2. นายบรรจบ   | สวนสระแก้ว   | รองประธาน |
| 3. นายวรเทพ   | เข็ญเจริญชัย | รองประธาน |
| 4. นายสุวิทย์ | ไตวรวิวัฒน์  | เหรัญญิก  |
| 5. นางยุวดี   | เจริญฤทธิ์   | เลขานุการ |

ผู้ที่ได้รับเลือกตั้งที่เหลืออีก 10 คน เป็นกรรมการสหกรณ์ฯ

ต่อมาได้มีการจัดการประชุมคณะกรรมการสหกรณ์เคหสถานชุมชนซึ่งก็ จำกัด ขึ้นในวันที่ 17 มีนาคม 2531 โดยผู้เข้าประชุมประกอบด้วย คณะกรรมการสหกรณ์ เจ้าหน้าที่จาก สนง.เขตยานนาวา และเจ้าหน้าที่จากกรมเคหะฯ จากการศึกษาเอกสารสรุปผลการประชุม ทำให้ทราบข้อมูล ดังนี้

การแบ่งหน้าที่คณะกรรมการชุมชน สนง.เขตยานนาวา โดย น.ส.กนกรัตน์ รัตนปริคณณ์ ได้เป็นตัวกลางในการแบ่งบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุมชนซึ่งเป็นชุดเดียวกับคณะกรรมการสหกรณ์ที่เลือกตั้งมา ผลการแบ่งหน้าที่มี ดังนี้

- |              |                 |                        |
|--------------|-----------------|------------------------|
| นายธงชัย     | สวนสระแก้ว      | ประธานชุมชน            |
| นายวรเทพ     | เข็ญเจริญชัย    | รองประธานชุมชน         |
| นางบรรจบ     | สวนสระแก้ว      | รองประธานชุมชน         |
| นายสุวิทย์   | ไตวรวิรัตน์     | เหรัญญิก               |
| นางยุวดี     | เจริญฤทธิ์      | เลขานุการ              |
| นายวรเทพ     | เข็ญเจริญชัย    | ฝ่ายปฏิคม              |
| นายก่อศักดิ์ | ถาวรวิวัฒน์บุตร | ฝ่ายรักษาความปลอดภัย   |
| นายสิทธิพร   | ภูทอง           | ฝ่ายพัฒนาเด็กและเยาวชน |
| นายต่อศักดิ์ | กัลยานุกุล      | ฝ่ายพัฒนาเด็กและเยาวชน |
| นางสมสวรรค์  | แซ่ฮุ่ย         | ฝ่ายรักษาความสะอาด     |



ภาพที่ 20 การประชุมสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด



ภาพที่ 21 การประชุมสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด



ภาพที่ 22 การประชุมสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด

หลังจากจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี่ จำกัด แล้วคณะกรรมการของสหกรณ์ฯ มีเรื่องที่สำคัญๆ ให้ต้องตัดสินใจดำเนินการ ดังนี้

การเสียภาษีการค้ำที่ดิน ด้วยสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพ จำกัด ถูกกรมสรรพากรฟ้องเรียกเก็บภาษีการค้ำย่อนหลัง โดยพิจารณาว่าสหกรณ์ดำเนินการโดยมีกำไร และปรากฏว่าสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพ จำกัด เป็นฝ่ายแพ้คดี เหตุการณ์ครั้งนี้มีผลกระทบต่อสหกรณ์เคหสถานอื่นๆ อยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีด้วย โดยเรียกเก็บภาษีการค้ำที่ดิน 3.5% ของราคาที่ดิน บวกกับ 10% ของ 3.5 ซึ่งเป็นภาษีเทศบาล รวม 3.85% ของการจำหน่ายที่ดิน จากการสอบถามเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมายของกรมสรรพากร ได้รับคำตอบว่า ไม่มีการระบุไว้แน่ชัดขึ้นอยู่กับการตีความว่าเป็นกิจกรรมที่มีกำไรหรือไม่ และได้รับคำแนะนำให้ กคช.มีเจตนาหมายถึงกรมสรรพากรชี้แจงการดำเนินงานของสหกรณ์ว่าเป็นกิจกรรมที่สร้างขึ้นเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยและเป็นกิจกรรมที่ไม่ได้กำไร ซึ่งจากการประชุมคณะทำงานวันที่ 22 มิ.ย. 2530 ตกลงว่าจะหาข้อมูลเพิ่มเติมก่อนจะส่งจดหมายไปยังกรมสรรพากร และเนื่องจากเกรงว่าจะเป็นการล่าช้าในการทำสัญญาระหว่างสหกรณ์และสมาชิกจึงได้ตกลงที่จะทำสัญญาแนบท้ายเกี่ยวกับภาษีการค้ำและภาษีบำรุงท้องที่ โดยระบุว่าสมาชิกจะเป็นผู้ชำระภาษีส่วนนี้ในกรณีที่ไม่ได้รับการยกเว้นจากกรมสรรพากร

กคช. ได้มีเจตนาถึงอธิบดีกรมสรรพากร ชี้แจงรายละเอียดการดำเนินโครงการเพื่อขอยกเว้นการเสียภาษีการค้ำตั้งแต่วันที่ 25 สิงหาคม 2530 และทางกรมสรรพากร ได้ส่งหนังสือที่ กค 0802 / 16586 ลงวันที่ 18 ธันวาคม 2530 ถึงผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ ทำให้ทราบข้อมูลดังนี้

“อ้างถึง หนังสือที่ มท. 5606 / 718 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2530 ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่าขอให้กรมสรรพากรยกเว้นภาษีการค้ำให้แก่สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี่ จำกัด สำหรับกิจการขายที่ดินและบ้านของสหกรณ์ฯ เนื่องจากสหกรณ์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยการรวมตัวของผู้อยู่อาศัยชุมชนเซ่งกี่ เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2530 ในลักษณะของสหกรณ์บริการ เพื่อเป็นตัวแทนในการซื้อขายที่ดินจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์นำมาจัดสรรให้สมาชิกสหกรณ์ฯ โดยมีได้หวังผลกำไร และมีความเป็นไปได้เพียงไรที่จะขอให้พิจารณายกเว้นการเสียภาษีการค้ำของสหกรณ์ฯ เป็นกรณีพิเศษเนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นโครงการตัวอย่างในวาระปีที่อยู่อาศัยสากล ซึ่งจัดขึ้นเพื่อหาแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยมิได้หวังผลกำไรนั้น กรมสรรพากรได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กิจการขายที่ดินและบ้านของสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี่ จำกัด ดังกล่าวข้างต้นเข้าลักษณะเป็นการค้าตามประเภทการค้า 11. การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไรแห่งบัญชีอัตราภาษีการค้ำสหกรณ์ฯ จึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีการค้ำ และโดยการยกเว้นภาษีการค้ำให้แก่สหกรณ์ฯ ดังกล่าวเป็นพิเศษย่อมจะเกิดความไม่เป็นธรรมแก่สหกรณ์ฯ อื่นๆ และจะเป็น



ตัวอย่างให้บุคคลอื่นยกขึ้นเป็นข้ออ้างได้โดยไม่มีที่สิ้นสุด ฉะนั้นจึงไม่สามารถพิจารณายกเว้นยกเว้นภาษีการค้าให้แก่สหกรณ์ฯ ตามที่การคณะแห่งชาติร้องขอได้”

จากการศึกษารายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2533 ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2533 ทำให้ทราบว่าคณะกรรมการสหกรณ์ได้ติดตาม และดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องภาษีการค้ามาตลอด และหลังจากทางกรมสรรพากรได้มีหนังสือตอบรับมาแล้วว่าทางสหกรณ์จะต้องเสียภาษีการค้าร้อยละ 3.85 ของมูลค่าที่ดิน และเป็นหน้าที่ของสมาชิกตามสัญญาจะจัดการให้ซื้อที่ดินโดยทางสหกรณ์ได้นำเงินภาษีการค้าพร้อมทั้งเงินค่าปรับไปชำระให้ทางกรมสรรพากรเรียบร้อยแล้วโดยออกแทนให้สมาชิกก่อน ซึ่งทางสหกรณ์ได้คิดยอดภาษีการค้าของสมาชิกแต่ละรายไว้เรียบร้อยแล้ว

การโอนสิทธิ์ ในขณะที่ดำเนินการระบวนการได้มีผู้อยู่อาศัยที่ได้สิทธิ์หลายรายได้มีความประสงค์ที่จะโอนสิทธิ์แปลงที่ดินกัน ซึ่งทางสหกรณ์ได้อนุญาตให้ดำเนินการได้ แต่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม 15% ของผลต่างของราคาที่ดิน ในกรณีที่เปลี่ยนโฉนดเดียวกันต้องเสียค่าธรรมเนียม 500 บาทซึ่งเงินค่าธรรมเนียมเหล่านี้ได้นำเข้าบัญชีสหกรณ์เพื่อใช้ในเป็นเงินสำรองของสหกรณ์

ที่ดินแปลงว่าง และสมาชิกค้างชำระเงินงวด หลังจากขั้นตอนการพิจารณาสีทธิ์ได้เสร็จสิ้นลงปรากฏว่ามีที่ดินแปลงว่างเหลืออยู่อีก 7 แปลง เนื่องจากมีผู้ไม่รับสิทธิ์ ซึ่งทาง ส.นง.จัดการทรัพย์สินฯ ขอให้สงวนที่ดินแปลงว่างทั้ง 7 แปลงไว้ก่อนในกรณีที่อาจมีการฟ้องร้องเพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้ไม่รับสิทธิ์ ปัญหาที่เกิดขึ้น คือ สหกรณ์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ ส.นง.จัดการทรัพย์สินฯ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2530 และเริ่มจ่ายเงินงวดแรกให้ ส.นง.จัดการทรัพย์สินฯ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม ซึ่งการจ่ายเงินดาวน์และเงินงวด สหกรณ์จะต้องจ่ายเงินสำหรับที่ดินทั้งผืนรวมราคาที่ดินทั้ง 7 แปลงนี้ด้วย เงินสำรองที่จ่ายไปได้จากการที่สมาชิกบางคนจ่ายเงินสดให้ ซึ่งสหกรณ์ต้องจ่ายดอกเบี้ยเงินผ่อนให้แก่ผู้จ่ายเงินสดนี้ด้วย นอกจากนี้สมาชิกบางคนยังขาดการชำระเงินงวดด้วย การที่สหกรณ์ต้องจ่ายเงินสำรองค่าที่ดินทั้ง 7 แปลง และเงินงวดที่สมาชิกขาดชำระทำให้สหกรณ์จะมีปัญหาด้านการเงินในอนาคตเมื่อเงินสำรองหมดลง คณะกรรมการสหกรณ์พยายามแก้ปัญหาด้วยการเจรจากับผู้ไม่ชำระเงิน และจะพิจารณาตัดสิทธิ์ผู้ไม่ชำระเงินเกินที่ตกลงกันได้ไว้ในสัญญา

ขณะเดียวกันคณะกรรมการสหกรณ์พยายามหารายได้เข้าสหกรณ์เพื่อใช้เป็นเงินสำรอง คือ การเปลี่ยนแปลงที่ดิน คณะกรรมการฯ ยอมให้มีการเปลี่ยนแปลงที่ดินได้ โดยยึดค่าธรรมเนียมการเปลี่ยน 15% ของผลต่างราคาที่ดิน ในกรณีที่เปลี่ยนโฉนดเดียวกันต้องเสียค่าธรรมเนียม 500 บาท การพิจารณาที่ดินแปลงว่าง มีความคิด 2 วิธีคือ เปิดประมูลเพื่อนำเงินเข้าสหกรณ์ซึ่งวิธีนี้จะ



ทำรายได้ให้สหกรณ์มาก แต่มีข้อเสียคือเป็นการปิดโอกาสของผู้มีรายได้น้อย อีกวิธีคือ พิจารณาสิทธิ์กันใหม่ แต่คณะกรรมการฯ เห็นว่าจะเป็นการสร้างปัญหาให้เกิดขึ้นทั้งในกลุ่มคณะกรรมการฯ เองและในกลุ่มชาวบ้าน ซึ่งมีผลกระทบต่อการทำงานขั้นต่อไป และการปรับผังที่ดินใหม่ด้วย

ต่อมามีการประชุมคณะกรรมการสหกรณ์ ในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2531 จากการศึกษา รายงานการประชุมทำให้ทราบข้อมูลดังนี้

เรื่องการตัดสิทธิ์สมาชิกค้างชำระ ที่ประชุมมีมติให้ตัดสิทธิ์สมาชิกที่ค้างชำระตั้งแต่ 4 งวดขึ้นไป โดยใช้วิธีโหวตเสียงคณะกรรมการฯ เห็นว่าควรจะให้ตัดสิทธิ์สมาชิกที่ค้างชำระตั้งแต่ 4 งวดขึ้นไป 13 เสียงให้ตัดสิทธิ์ตั้งแต่ 4 งวดขึ้นไป

ดอกเบียเงินดาวน์ ดอกเบียเงินดาวน์จากบัญชีสหกรณ์ฯ ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2529 ถึงเดือนพฤษภาคม 2530 รวมดอกเบียทั้งสิ้น 27,065.74 บาท เนื่องจากเงินดาวน์ที่นำไปชำระให้ สنج.จัดการทรัพย์สินฯ ไม่พอ เพราะมีผู้ไม่ยอมรับสิทธิ์ 5 รายและเป็นแปลงของชุมชน 2 แปลง จึงได้นำเงินดอกเบียจำนวน 4,539.91 บาท ไปสมทบขณะนี้อุดเงินในบัญชีสหกรณ์คงเหลือ 46,299.83 บาท (ค่าหุ้น 23,774 บาท ดอกเบีย 22,525.83 บาท) ในการประชุมใหญ่สหกรณ์ฯ เมื่อวันที่ 1 มิ.ย. 2530 มีมติให้นำดอกเบียดังกล่าวเข้าบัญชีชุมชนเพื่อทำกิจกรรมส่วนรวมในชุมชนต่อไป โดยกำหนดให้ใช้ในกิจกรรมงานเจ้าพ่อสัตบรรณ งานวันเด็ก พวงหรีดงานศพในนามกรรมการสหกรณ์

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.2.8 การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

จากการศึกษารายงานความก้าวหน้าโครงการแข่งกี ะหว่างเดือนเมษายน ถึง มิถุนายน 2530 ทำให้ทราบข้อมูลต่างๆ ดังนี้

การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองค ะหว่างเดือนเมษายน 2530 ได้มีการหารือรายละเอียดของสัญญาระหว่าง สนง.จัดการทรัพย์สินฯ และผู้แทนชาวบ้าน และได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในวันที่ 22 พฤษภาคม 2530 โดยมีกรรมการสหกรณ์ 3 ท่าน เป็นผู้ลงนามในสัญญา คือ นายธงชัย สอนสระแก้ว นายวรเทพ เขียวเจริญชัย และนางยุวดี เจริญฤทธิ์ โดยมีนายพิชัย ไชยพจนพานิช (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตนานนา) และนายปรีดี บุรณศิริ (ผู้ช่วยผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ) ลงนามเป็นพยาน ทั้งนี้ สหกรณ์ฯ ได้จ่ายเงินดาวน์จำนวน 885,400 บาท ให้สนง.จัดการทรัพย์สินฯ ส่วนที่ค้างชำระอีก 3,541,600 บาท จะผ่อนชำระเป็นรายเดือนในเวลา 5 ปี ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน เดือนละ 74,813 บาท โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 5 กรกฎาคม 2530

การผ่อนเงินค่าที่ดินกับธนาคาร เนื่องจากมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและได้จ่ายเงินดาวน์ให้ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ แล้ว โครงการผ่อนชำระเงินดาวน์จึงสิ้นสุดลง ต่อไปจะเป็นการผ่อนชำระค่าที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลงระบบการฝากเงินคือ แทนที่ผู้มีสิทธิซื้อที่ดินจะนำเงินไปฝากในนามของตนเองโดยแยกถือสมุดคู่ฝากคนละเล่ม ผู้มีสิทธิซื้อที่ดินจะต้องนำเงินเข้าบัญชีชื่อ “สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จำกัด” หมายเลขบัญชี 2331-1 ซึ่งธนาคารจะให้ใบรับไว้เป็นหลักฐานและนำไปรับดังกล่าวไปปรับใบเสร็จที่ สหกรณ์ฯ จะเริ่มงวดแรกในวันที่ 5 มิ.ย. 2530 ก่อนการชำระให้ สนง.จัดการทรัพย์สินฯ 1 งวด เพื่อให้สหกรณ์ฯ มีเวลารวบรวมเงินให้เรียบร้อย

การทำสัญญาระหว่างสหกรณ์และสมาชิก ได้ตกลงกันว่าจะมีการทำสัญญาจะจัดการให้ซื้อที่ดินบางส่วนระหว่างสหกรณ์และสมาชิก มีสาระสำคัญ 14 ข้อพร้อมสัญญาแนบท้ายเกี่ยวกับภาษีการค้าและภาษีบำรุงท้องที่ เมื่อคณะกรรมการสหกรณ์อนุมัติร่างสัญญานี้แล้วจะได้ขอความเห็นชอบจากสมาชิกและทำสัญญา ระหว่างวันที่ 25 – 26 ก.ค. 2530 ได้มีการเปิดทำสัญญาระหว่างสหกรณ์และสมาชิกสหกรณ์จำนวน 143 ราย

(น.ส.๔๖)



ตำแหน่งที่ดิน

ครั้งที่ ๑๖  
ระวาง ๕๒  
พื้นที่ ๕๒๖  
สำรวจ ๒๓๕๓๓

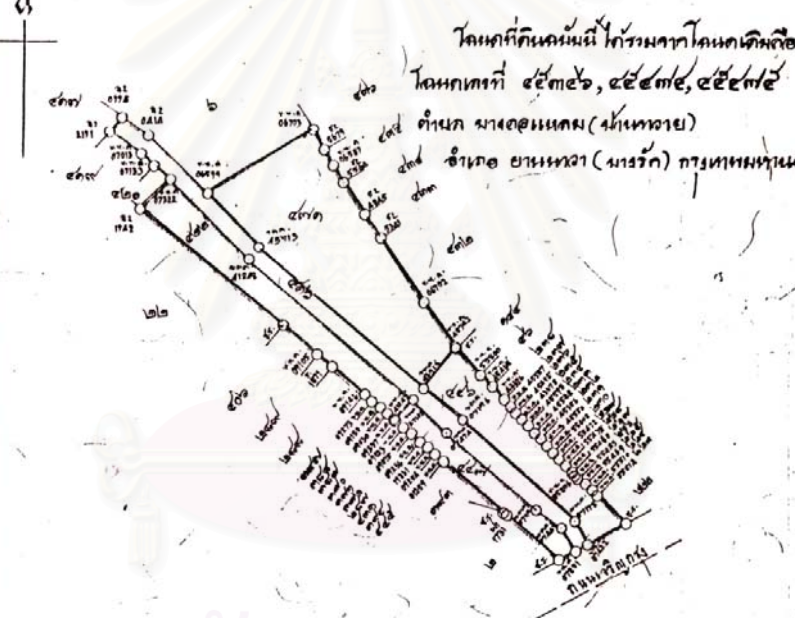
โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๕๓๖  
เล่ม ๕๕๕ หน้า ๕๖  
อำเภอ ยานนาวา (นครฯ)  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

### โฉนดที่ดิน

ตำบล บางคอแหลม (บึงกุ่ม) เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์  
 ก. สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ  
 ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน  
 ข. พุทธศักราช ๒๔๗๕  
 ให้แก่ ก. สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ สืบชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๕ หมู่ที่  
 ถนน ๑๖  
 (ซอย) ๑๖  
 ตำบล บางคอแหลม อำเภอ ยานนาวา จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
 ที่ดินแปลงนอกประมาณ ๖ ไร่ ๒ งาน ๑๑ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบหนึ่ง เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๑๖



(นางสาววราภรณ์ ตีตา)  
 18 พ.ย. ๒๕๓๐  
 ๑๘ พ.ย. ๓๐ ๒๕๓๐  
 (นางเบญจ ชัยกมล)

ก. ธีระไชยเง  
 ๓๐ ๑๗/๑๒/๒๕๓๐  
 (นายคณิศ วรณตย)  
 18 พ.ย. 2530

๒๖/๑๑/๒๕๓๐  
 ๒๖ ต.ค. ๒๕๓๐  
 (นายคณิศ วรณตย)

แผนที่ 12 โฉนดที่ดินบริเวณชุมชนเซ่งกี่  
 ที่มา : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย , การเคหะแห่งชาติ

### 3.2.9 การพิจารณาแบบที่อยู่อาศัย

การประชุมกลุ่มผู้อยู่อาศัยเพื่อพิจารณาเรื่องการสร้างบ้าน ได้มีการประชุมกลุ่มชาวบ้าน ระหว่างวันที่ 24 – 27 ส.ค. 2530 เพื่อหาข้อมูลเกี่ยวกับความพอใจและความสามารถของผู้อยู่อาศัยในการสร้างบ้าน ดังนี้ สถาปนิกโครงการได้เสนอแบบบ้านที่การเคหะฯ ออกแบบเป็นลักษณะเรือนแถว 2 ชั้น โครงสร้าง ค.ส.ล. ผนังร่วมเป็นซีเมนต์บล็อก หลังคาโครงสร้างไม้มุงกระเบื้องลอนคู่ ผนังด้านหน้าและด้านหลังโล่ง พื้นชั้นบนโล่ง ซึ่งชาวบ้านจะต่อเติมเองตามความจำเป็นและความพร้อมของแต่ละคน แบบบ้านกลุ่มดี เนื้อที่ต่อหน่วยประมาณ 15 ตรม. (รวมห้องน้ำ) ขนาดยึดหยุ่นตามขนาดแปลงที่ดิน ราคาก่อสร้างประมาณ 23,000 บาทต่อหน่วย ส่วนแบบบ้านสำหรับกลุ่มเอ บี และซี เนื้อที่ต่อหน่วยประมาณ 26 ตรม. (รวมห้องน้ำ) ขนาด 3.75x6.50 ม. ราคาก่อสร้างประมาณ 36,000 บาทต่อหน่วย จากผลการสำรวจปรากฏว่าชาวบ้านบางส่วนอยากให้สร้างบ้านเติมแปลงสูง 3 ชั้น ชั้นบนเป็นคาน้ำฟ้าและก่อผนังอิฐมวลเบา ซึ่งได้ลองออกแบบใหม่เป็นบ้านแถวสำเร็จรูป 3 ชั้น ผนังอิฐมวลเบาสำหรับบ้านแถวเติมแปลงราคาหน่วยละ 220,000 บาท สำหรับค่าก่อสร้างส่วนใหญ่ตอบว่ายังไม่รู้และต้องการให้การเคหะฯ สร้างส่วนที่เป็นโครงสร้างให้โดยหวังจะได้รับเงินช่วยเหลือจากเนเธอร์แลนด์

ได้มีการตกลงกันระหว่างผู้อยู่อาศัยว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจ่าย และความพอใจในการอยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างใหม่มี 3 ลักษณะ คือ

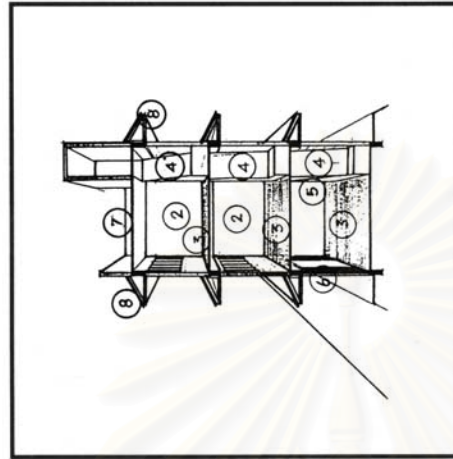
- 1) ก่อสร้างบ้านแถว ค.ส.ล. สูง 3 ชั้น พร้อมคาน้ำฟ้าร่วมกัน
- 2) ต่างคนต่างสร้าง
- 3) กลุ่มครึ่งแปลง (โซนดี)

กลุ่มที่จะก่อสร้างบ้านแถว ค.ส.ล. ร่วมกันแต่เดิมได้ตกลงกันว่าจะสร้างเป็นบ้านแถว 2 ชั้น แต่เมื่อชาวบ้านได้ไปดูงานที่ชุมชนบ้านมนังคศิลา ซึ่งก่อสร้างเป็นบ้านแถว 3 ชั้น ชาวบ้านเกิดความคิดจะสร้าง 3 ชั้นเพื่อเปิดให้เช่าโดยนำเงินค่าเช่ามาผ่อนชำระค่าที่ดิน

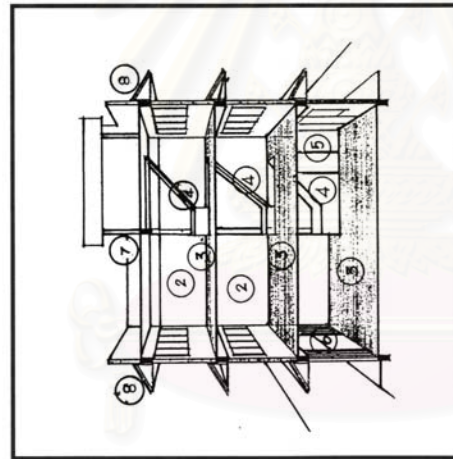
กลุ่มดี จำนวน 33 คน มีผู้มีเงินสะสมพร้อมจะจ่ายเงินสดในการสร้างบ้าน 3 ราย มีเงินสะสมประมาณ 5,000 บาท 4 ราย ที่เหลือต้องการแหล่งเงินกู้ ในเรื่องของการแบบบ้านมีผู้เสนอให้สร้างบ้าน 3 ชั้น โดยเสนอให้ทำฐานรากเผื่อไว้มีผู้พอใจบ้าน 2 ชั้น 8 รายโดยต้องการให้ การเคหะฯ เป็นผู้ก่อสร้าง นอกจากนี้ชาวบ้านยังเสนอให้มีการก่อสร้างเติมเนื้อที่ และใช้อิฐมวลเบาแทนอิฐบล็อก

กลุ่มซี จำนวน 22 คน มีผู้ต้องการกู้เงินครึ่งหนึ่งของราคาบ้าน 2 ราย โดยมีผู้ต้องการบ้าน 2 ชั้น 11 ราย บ้าน 3 ชั้น 6 ราย และสร้างตามแบบของตนเอง 8 ราย





แบบบ้านบนที่ดินครึ่งแปลง



แบบบ้านบนที่ดินเต็มแปลง

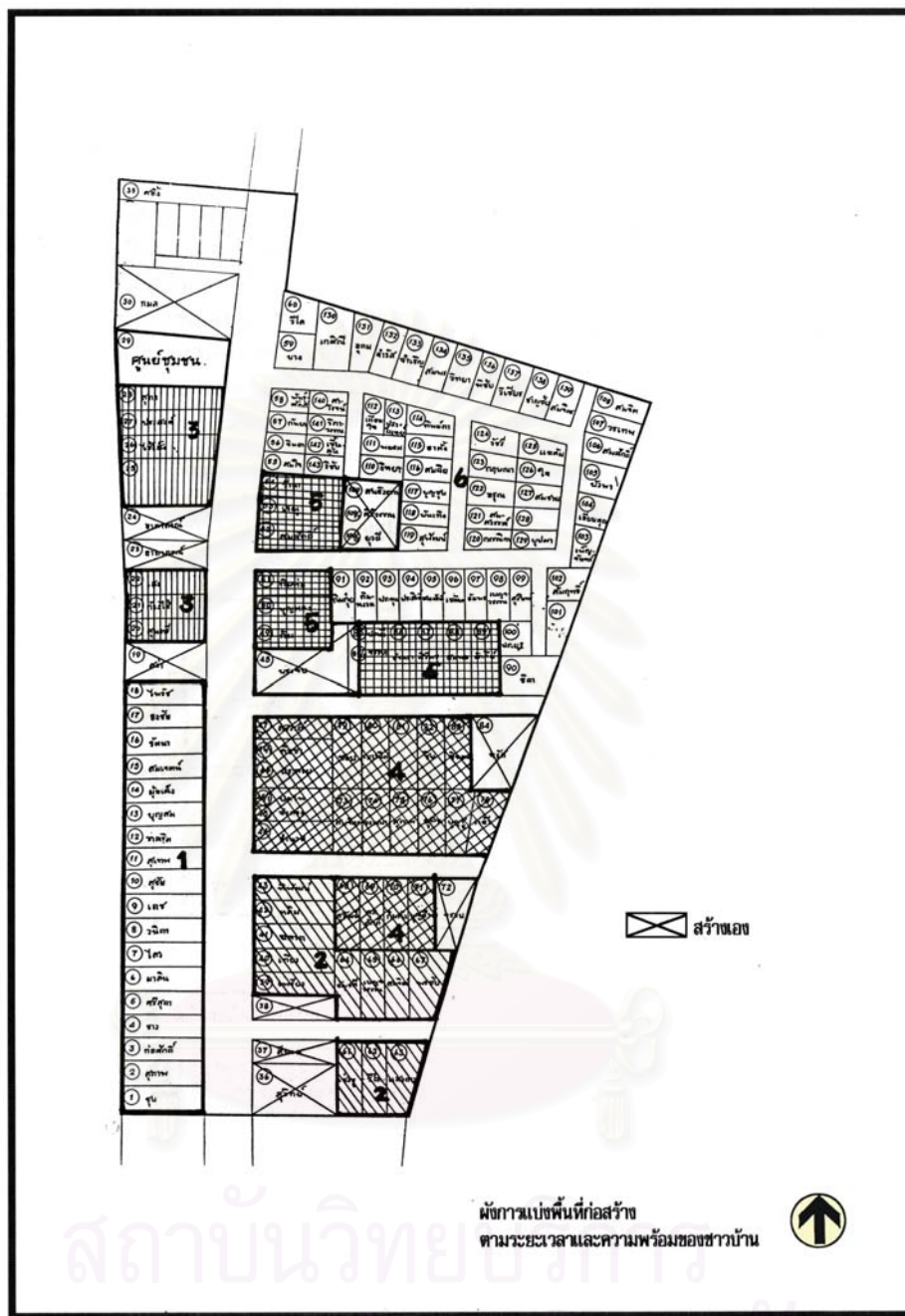
ส่วนประกอบแบบบ้านบนที่ดินเต็มแปลง (12 ตรว.) และครึ่งแปลง (6 ตรว.)  
HOUSE COMPONENTS (48 M2 PLOT & 24 M2 PLOT)

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

เอกสาร 5 แบบอาคารพักอาศัยในชุมชนเชิงกึ่ง

ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่าง โดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนซอยเชิงกึ่ง





แผนที่ 13 ผังการแบ่งพื้นที่ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยตามระยะเวลา และความพร้อมของชาวบ้าน  
ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่าง โดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนซอยเซ่งกี

กลุ่มบีและเอ จำนวน 29 คน มีผู้ต้องการแหล่งเงินกู้สร้างบ้าน 25 ราย และต้องการสร้างบ้านตามแบบของตนเอง 4 ราย โดยเสนอขอแก้ไขแบบบ้านของ การเคหะฯ ดังนี้

- 1) ต้องการให้สร้างเติมพื้นที่
- 2) ต้องการให้ก่อผนังด้วยอิฐมวลเบา
- 3) ต้องการห้องน้ำไว้ได้บันได
- 4) ต้องการเปลี่ยนหลังคาเป็นลาดฟ้า
- 5) ต้องการความสูงมากกว่านี้

ต้องการให้ลงเสาเข็มฐานรากเผื่อไว้สำหรับต่อเติมเป็น 3 ชั้น

คณะทำงานฯ พิจารณาว่าการปล่อยให้ชาวบ้านตัดสินใจเองในเรื่องการสร้างบ้านจะทำให้หาข้อยุติไม่ได้ ควรกำหนดมาตรฐานบางอย่าง เช่น เพดานเงิน ค่าก่อสร้าง ตัวอาคารเป็นต้น ซึ่งกำลังอยู่ในระหว่างการหาข้อมูล การพิจารณามาตรฐานอาคารได้เคยตกลงกับผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตยานนาวาไว้ว่าขอให้การก่อสร้าง core house ถูกต้องตามกฎหมาย เขตยานนาวาจะออกทะเบียนบ้านให้ ส่วนการต่อเติมจะพิจารณาภายหลัง แบบบ้านที่ชาวบ้านยอมรับจึงต้องประสานให้เขตยอมรับด้วย ส่วนการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ยังไม่ได้คิดรวมในค่าก่อสร้างบ้านซึ่งจะต้องหางบประมาณมาดำเนินการเรื่องนี้

ตารางที่ 8 ประมาณการผ่อนชำระค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ดิน 0.5 แปลง (96,000 บาทต่อหน่วย)

จำนวนปี	ดาวน์ 20%	บาท/เดือน
5	19,200	1,850
7	19,200	1,500
10	19,200	1,200

ที่มา : รายงานการประชุมคณะกรรมการสหกรณ์เคสสถานชุมชนแข่งกี จำกัด (20 ตุลาคม 2530)

ตารางที่ 9 ประมาณการผ่อนชำระค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ดิน 1 แปลง (220,000 บาทต่อหน่วย)

จำนวนปี	ดาวน์ 20%	บาท/เดือน
5	44,000	4,300
7	44,000	3,400
10	44,000	2,800

ที่มา : รายงานการประชุมคณะกรรมการสหกรณ์เคสสถานชุมชนแข่งกี จำกัด (20 ตุลาคม 2530)

เรื่องถนน ถนนซอยเชิงกีออกแบบไว้กว้าง 6 เมตร โดยแบ่งไว้ข้างละ 1 เมตร เพื่อเดินท่อประปาและเสาไฟฟ้า โดยจะมีทางระบายน้ำอยู่ด้านข้างทั้ง 2 ข้าง พื้นถนนเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ส่วนถนนเดินเท้าในซอยย่อยกว้าง 3 เมตร แต่มีบางช่วงในกลุ่มดี กว้าง 2 เมตร ถนนมีที่ระบายน้ำกลมอยู่ตรงกลาง เว้นข้างละ 80 ซม. เพื่อสำหรับวางเสาไฟฟ้าและท่อประปา

การสำรวจทางกายภาพ ระหว่างวันที่ 22 – 23 ,29 – 30 ส.ค. และ 5 – 6 ก.ย. 2530 ได้มีการสำรวจทางกายภาพของชุมชนเชิงกี การใช้พื้นที่ภายในบ้าน ตลอดจนข้อมูลอื่นๆ ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยการเขียนภาพร่างขนาดและการใช้พื้นที่ภายในบ้านแต่ละหลังประกอบกับการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย

ในประเด็นเรื่องขนาดของแปลงที่ดินและขนาดของที่อยู่อาศัย จากการศึกษาเอกสารบันทึกข้อความ การเคหะแห่งชาติ ที่ 5604 / นศ. / 072 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2530 โดย

นางทิพย์รัตน์ นพลดารมย์ (พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน) เรื่องโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการแบ่งปันที่ดิน ชุมชนซอยเชิงกี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตามที่ได้มอบหมายให้กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับขนาดแปลงที่ดิน ที่อยู่อาศัย ขนาดถนนและทางเท้า นั้น เท่าที่ผ่านมา กคช. ได้เคยจัดทำแต่มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับโครงการเคหะชุมชนและอาคารชุดของ กคช. ซึ่งมีลักษณะรูปแบบของโครงการแตกต่างจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการแบ่งปันที่ดิน (LAND SHARING) อย่างไรก็ตามในเรื่องนี้ฝ่ายวิจัยการก่อสร้างสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทยได้เคยทำร่างมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมต่ำสุด โดยพิจารณาจากความจำเป็นในด้านเศรษฐกิจ การครองชีพ สังคม และเทคโนโลยี เป็นสำคัญ เพื่อใช้กับโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด โครงการที่อยู่อาศัยของเอกชนและรัฐบาล ทั้งนี้มาตรฐานประเภท ก.ซึ่งเป็นมาตรฐานสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนั้นได้กำหนดต้นแบบเอาไว้ ดังปรากฏในเอกสารต้นแบบที่อยู่อาศัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมต่ำสุด ขึ้นการประเมินผลจัดทำโดยฝ่ายวิจัยการก่อสร้าง บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด พ.ศ.2522 สรุปต้นแบบตามร่างมาตรฐานไว้ดังนี้

มาตรฐานที่อยู่อาศัยต่ำสุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย สำหรับเป็นหน่วยพักอาศัยขนาดครอบครัว 5 คน มีขนาดเนื้อที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 32 ตรม. ประกอบไปด้วย

- 1) พื้นที่ส่วนแน่นอน คือ ห้องน้ำ ส้วม ชักล้าง เนื้อที่ 2.88 ตรม. ห้องครัว เนื้อที่ 4.32 ตรม.
- 2) ส่วนเอนกประสงค์ คือ ห้องนอน นั่งเล่น พักผ่อน อาหาร เนื้อที่ 23.4 ตรม.

ในเรื่องของขนาดแปลงที่ดินและสิ่งแวดลอม มิได้กล่าวถึงในเอกสาร แต่มีตัวอย่างของโครงการอื่นที่ทำในรูปลักษณะของ LAND SHARING ที่ได้ดำเนินการไปแล้วและสามารถนำมาพิจารณาได้ คือ

ชุมชนบ้านมิ่งศิลา ขนาดถนนเล็กที่สุดในโครงการมีความกว้างของถนน 3 เมตร ขนาดแปลงที่อยู่อาศัยแบ่งเป็น 10 และ 5 ตรว.

ชุมชนวัดลาดบัวขาว ทางเดินในชุมชนกว้าง 3 เมตร ขนาดแปลงที่ดินมีขนาดตั้งแต่ 8.60-14.80 ตรว. และยังมีแปลงแบ่งครึ่งโดย 2 ครอบครัวยุติการแปลงที่ดินเดียวกัน โครงการชุมชนวัดลาดบัวขาวนี้ได้มีการประเมินผลโครงการ (ตามทัศนะของผู้อยู่อาศัย) โดยคณะผู้ประเมินจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มกราคม 2528 มีผลสรุปว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการโดยทั่วไปมีความพอใจในขนาดแปลงที่ดินที่มีอยู่ และส่วนใหญ่พอใจในความกว้างของทางเดิน

เมื่อพิจารณาโครงการแข่งกี ขนาดที่อยู่อาศัยตามผังการปรับปรุงใหม่จะมีพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยต่อหน่วย (รวมพื้นที่ชั้นบนที่ผู้อยู่อาศัยจะต่อเติมเอง) ดังนี้คือ

- 1) ขนาดแปลงที่ดิน 12 ตรว. พื้นที่สำหรับอยู่อาศัย 58 ตรม.
- 2) ขนาดแปลงที่ดิน 6 ตรว. พื้นที่สำหรับอยู่อาศัย 31.5 ตรม.

ถนนหลักในโครงการกว้าง 6 เมตร เป็นถนน ค.ส.ล. ทางเดินย่อยในชุมชนกว้าง 3 เมตร เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบโครงการแข่งกีกับร่างมาตรฐานที่อยู่อาศัยต่ำสุด และตัวอย่างโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยวิธีแบ่งปันที่ดินที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จะเห็นได้ว่าพื้นที่อยู่อาศัยและถนนทางเดินมีขนาดใกล้เคียงกันมาก

อย่างไรก็ตามที่กล่าวมาข้างต้นมิใช่เป็นการกำหนดหรือสรุปมาตรฐานต่ำสุดของที่พักอาศัยสำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบ LAND SHARING เนื่องจากโครงการลักษณะนี้มีปัจจัยเงื่อนไขและข้อจำกัดหลายประการที่จะต้องนำมาพิจารณาการออกแบบรูปแบบชุมชนขนาดที่พักอาศัยและสิ่งแวดลอม มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่จะนำมาพิจารณาจะต้องมีความยืดหยุ่นและสอดคล้องกับสถานะทางเศรษฐกิจ สังคม และความพอใจของผู้อยู่อาศัยเพื่อให้โครงการพัฒนาฯ ตามแนวคิดนี้สามารถดำเนินการได้จริง

### 3.2.10 การก่อสร้างอาคารสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกีฬากัด (ศูนย์ชุมชน)

จากการศึกษาเอกสารเผยแพร่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนชอยแข่งกีฬากัด(ม.ป.ป. : 18) ทำให้ทราบข้อมูล ดังนี้

ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแข่งกีฬากัดเห็นความจำเป็นที่จะก่อสร้างศูนย์ชุมชนขึ้นเพื่อใช้ในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- 1) เพื่อเป็นศูนย์กลางในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ในชุมชน เช่น การประชุม การจัดงาน ประเพณี เป็นศูนย์กลางการเผยแพร่ข่าวสารภายในชุมชน ฯลฯ
- 2) เพื่อเป็นสถานที่รับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน
- 3) เพื่อให้บริการด้านสุขอนามัยแก่สมาชิก
- 4) เพื่อเปิดอบรมวิชาชีพแก่สมาชิก และเป็นศูนย์กลางในการหางานและตลาดให้สมาชิก
- 5) เพื่อใช้เป็นที่ทำการสหกรณ์ฯ

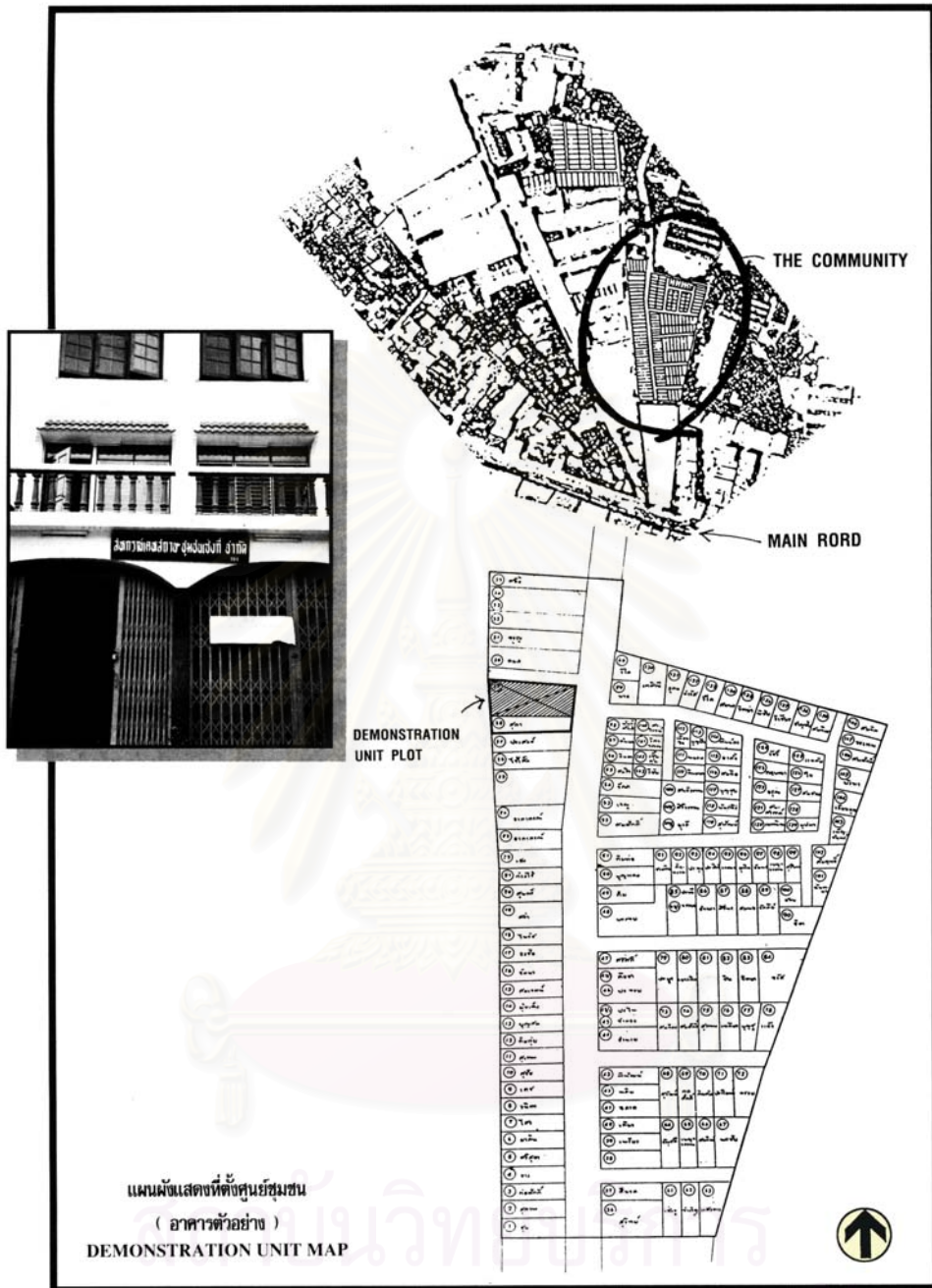
ตัวอาคารของศูนย์ชุมชนเป็นอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น พื้นที่ 23 ตารางวา โดยชาวบ้านได้ช่วยกันจ่ายเงินค่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นเงิน 86,250 บาท ค่าก่อสร้างตัวอาคาร 1,042,457 บาท ซึ่งได้รับการช่วยเหลือจากหน่วยงานต่างๆ

ตารางที่ 10 หน่วยงานต่างๆ ที่ช่วยเหลือในการสร้างอาคารศูนย์ชุมชน

รายละเอียด	จำนวนเงิน(บาท)	แหล่งเงิน
1.ที่ดิน	86,250	ชาวบ้านช่วยกันจ่าย 86,250 บาท
2.ค่าก่อสร้างตัวอาคาร	1,042,457	ได้รับเงินช่วยเหลือจาก UNDP 100,000 บาท
		ได้รับความช่วยเหลือจากคณะกรรมการที่อยู่อาศัยประเทศเนเธอร์แลนด์ 400,000 บาท
		ได้ เงิน สนับสนุน จาก กงบ สส.กทม. 200,000 บาท
<b>รวม</b>	<b>1,128,707</b>	<b>786,250</b>

ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนชอยแข่งกีฬากัด,การเคหะแห่งชาติ.(ม.ป.ป.).





แผนที่ 14 แผนผังแสดงที่ตั้งศูนย์ชุมชน

ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่าง โดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนซอยเซ่งกี้



ภาพที่ 23 งานวันยกเสาเอกอาคารสหกรณ์ฯ (11 สิงหาคม 2533)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด



ภาพที่ 24 งานวันยกเสาเอกอาคารสหกรณ์ฯ (11 สิงหาคม 2533)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด



ภาพที่ 25 งานวันยกเสาเอกอาคารสหกรณ์ฯ (11 สิงหาคม 2533)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี๋ จำกัด



ภาพที่ 26 ขณะก่อสร้างอาคารสหกรณ์ฯ (พ.ศ. 2533)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี้ จำกัด

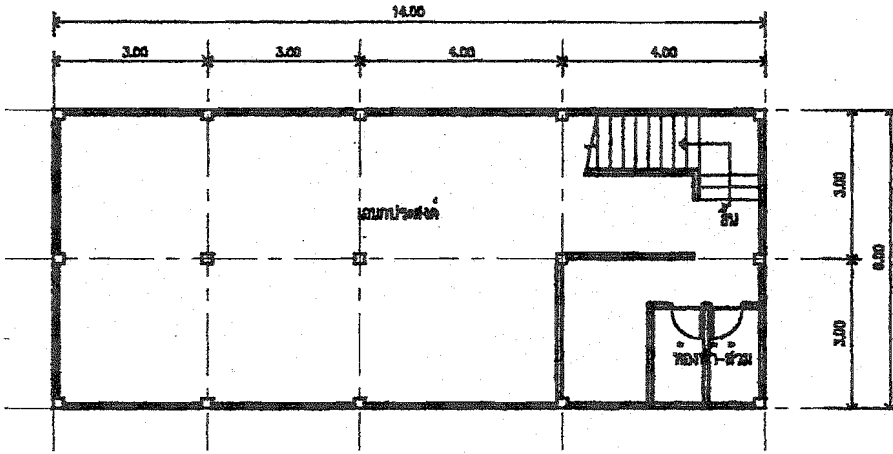


ภาพที่ 27 ขณะก่อสร้างอาคารสหกรณ์ฯ (พ.ศ. 2533)

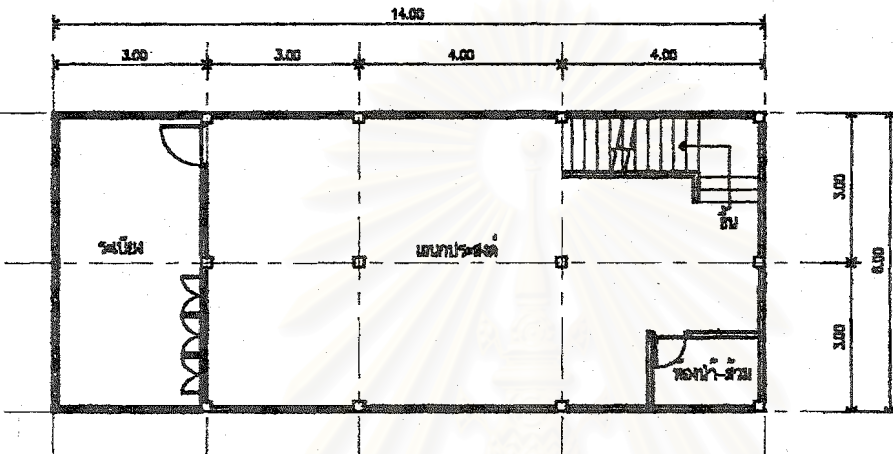
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี้ จำกัด

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

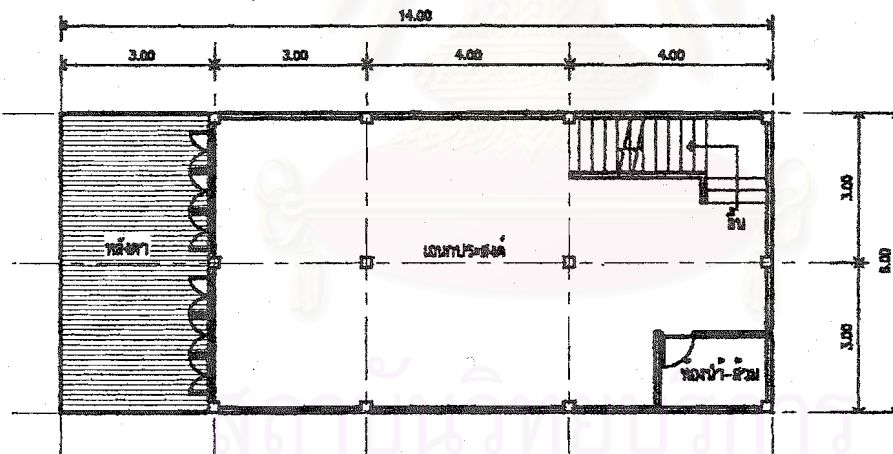




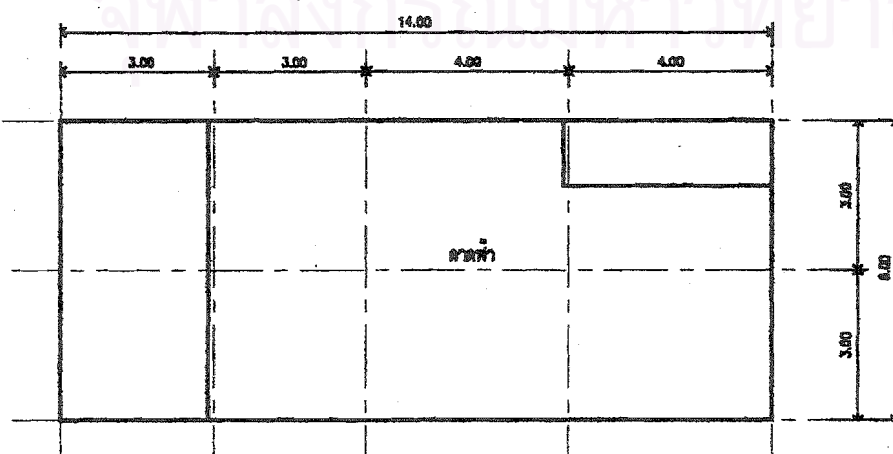
แปลนพื้นชั้นที่ 1



แปลนพื้นชั้นที่ 2



แปลนพื้นชั้นที่ 3



แปลนพื้นชั้นลาดทำ

เอกสาร 6 แบบแปลนอาคารสหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงกี จำกัด (พื้นที่ใช้สอย 306 ตร.ม.)

ที่มา : จากการสำรวจ



พ.ศ. 2538



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 20 แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนเซ่งกี่ ปี พ.ศ. 2538  
ที่มา : กรมแผนที่ทหาร



เงินที่ขาดอีกประมาณสามแสนบาททางสหกรณ์ได้ใช้เงินหมุนเวียนของสหกรณ์ที่ตรงจ่ายไปก่อน ซึ่งในประเด็นนี้จากการศึกษาเอกสารชี้แจงผลการประชุมของคณะกรรมการ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2531 ทำให้ทราบว่า ที่ประชุมได้มีการพูดถึงการหาเงินในส่วนที่ยังขาดอยู่ เพื่อให้สามารถดำเนินการสร้างศูนย์ชุมชนให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ จากสาเหตุดังกล่าวสหกรณ์จึงได้นำเรื่องที่ดินจำนวน 7 แปลงที่อยู่ในความรับผิดชอบของสหกรณ์มาพิจารณาเพื่อขายให้แก่ผู้ที่ได้ยื่นความจำนงค์ขอซื้อไว้จำนวน 14 ราย ซึ่งเป็นผู้ที่เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยในการพิจารณาสิทธิการซื้อที่ดินจากสหกรณ์ในครั้งก่อน และได้ยื่นความจำนงค์ขอซื้อตามที่สหกรณ์ประกาศให้ยื่นความจำนงค์ไว้ในกรณีที่มีที่ดินเหลือก็จะได้นำมาพิจารณาให้ซื้อได้ต่อไป จากการประชุมคณะกรรมการมีมติให้ขายที่ดินแต่ละแปลงในราคาดังต่อไปนี้

แปลงที่ 25	โซน A	ให้ขายในราคาตารางวาละ	6,500	บาท (2.5 แปลง ราคาทุน 4,088 บาท)
แปลงที่ 32	โซน A	ให้ขายในราคาตารางวาละ	6,500	บาท (1 แปลง ราคาทุน 3,836 บาท)
แปลงที่ 33	โซน A	ให้ขายในราคาตารางวาละ	6,500	บาท (2 แปลง ราคาทุน 3,800 บาท)
แปลงที่ 34	โซน A	ให้ขายในราคาตารางวาละ	6,500	บาท
แปลงที่ 38	โซน B	ให้ขายในราคาตารางวาละ	7,000	บาท (ราคาทุน 4,069.25 บาท)
แปลงที่ 101	โซน D	ให้ขายในราคาตารางวาละ	6,500	บาท (0.5 แปลงราคาทุน 3,006.25 บาท)

ตัวอาคารของศูนย์ชุมชนได้ทำพิธียกเสาเอกในวันเสาร์ที่ 11 สิงหาคม 2533 และได้ทำการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ในเดือนสิงหาคม 2534 โดยมีพิธีเปิดในวันอาทิตย์ที่ 18 สิงหาคม 2534 ศูนย์ชุมชนเซ่งกี เปรียบเสมือนรูปธรรมของความสำเร็จขั้นต้นของโครงการ ซึ่งเป็นผลมาจากความร่วมมือของทุกฝ่ายที่จะส่งเสริมให้ชาวบ้านมีศูนย์พัฒนาตนเองเพื่อเป็นแกนกลางของการพัฒนาที่อยู่อาศัย และชุมชนต่อไปในระยะยาว

### 3.2.11 การก่อสร้างที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาเอกสารเผยแพร่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนซอยเซ่งกี (ม.ป.ป. : 17) ทำให้ทราบข้อมูล ดังนี้

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในโครงการเซ่งกีแตกต่างจากโครงการอื่นๆ ทั่วไป เนื่องจากเป็นการก่อสร้างซ้อนลงบนที่อยู่อาศัยเดิม เพื่อให้การก่อสร้างมีความยืดหยุ่นตามความพร้อมของผู้อยู่อาศัย และเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเดือดร้อนน้อยที่สุด สหกรณ์ได้วางแผนก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ละส่วน โดยเริ่มก่อสร้าง 3 ส่วนแรก รวม 37 หน่วย ตั้งแต่ต้นปี 2534 อาคารที่ก่อสร้างเป็นบ้านแถว

ค.ส.ล. สูง 3 ชั้นพร้อมคาดฟ้า ราคาค่าก่อสร้างหน่วยละ 430,000 บาท ผู้อยู่อาศัยจะต้องจ่ายเงิน ดาวน์หน่วยละ 45,000 บาท ส่วนที่เหลือทางสหกรณ์ได้หาแหล่งเงินกู้มาให้สมาชิกกู้ยืมก่อสร้าง จากการศึกษารายงานการประชุมคณะกรรมการสหกรณ์ฯ เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2533 ทำให้ทราบ ข้อมูลเกี่ยวกับการสร้างบ้าน ดังนี้ มีสมาชิกจำนวน 18 ราย ซึ่งเป็นผู้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับสหกรณ์ฯ ขออนุญาตปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของสหกรณ์ฯ ตามโฉนดเลขที่ 45475 ซึ่งที่ ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุญาตให้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยได้ และมอบอำนาจให้ประธานกรรมการ (นายธงชัย สวนสระแก้ว) เป็นผู้กระทำการแทนสหกรณ์ฯ เสนอต่อกรมที่ดิน ในเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงานสหกรณ์ฯ และก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 18 ราย ตั้งแต่แปลงที่ 1 ถึงแปลงที่ 18

จากการสัมภาษณ์คุณวรวเทพ เขียวเจริญ(6 พฤศจิกายน 2543) ทำให้ทราบข้อมูลเพิ่มเติม ดังนี้ “ประมาณปี พ.ศ. 2534 เป็นปีที่เราสร้างบ้านกลุ่ม A จำนวน 18 ห้อง กำลังจะสร้างยังไม่มีเงินเพราะยังไม่ได้กู้เงิน เพราะเงินที่กู้มาได้อายุหมด ตอนนี้จะต้องกู้เพื่อสร้างบ้านเพราะว่ามี ชาวบ้านที่ไม่มีเงินสดตั้งเยอะ ก็ต้องติดต่อไปกู้เงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ก็กู้มาได้ก่อนแรก 8 ล้านบาทก็เอาไปชำระหนี้ที่เราไปกู้จากที่อื่นมาสร้าง เพราะในช่วงที่ธนาคารยังไม่ได้ดำเนินการ อะไรแต่บ้านก็สร้างไปเรื่อยๆ ส่วนเรื่องของผู้สร้างบ้านตอนนั้นใช้วิธีเรียกผู้รับเหมาอิสระ โดยเจ้าของบ้านติดต่อมาเองให้ชาวบ้านเลือกเอง เพราะถ้าเราไปเลือกให้จะหาว่าได้เงินค่านายหน้าเลย ไม่อยากยุ่งก็สร้างกันไปเรื่อยๆ สร้างจนเสร็จ 18 ห้องในโซน A ใช้เวลาสร้างนานพอสมควรเพราะ ช่วงนั้นปูนขาดตลาด พอสร้างโซน A เสร็จเราก็สร้างโซนอื่นต่อเลย โซน B โซน C ค่อยๆ สร้างเรื่อย มาโดยให้ชาวบ้านเป็นคนหาคนสร้างเอง โดยสมมุติว่ากลุ่มนี้ 5-6 หลัง จะให้ใครมารับเหมา ก็ประมูลมา ราคาที่ประมูลได้ออกมาต่ำพอใจไหม เพราะเป็นบ้านของเขาต้องกำหนดเองดีที่สุด ชั้นตอนของการพิจารณาแบบ ได้มีการไปดูงานที่ชุมชนบ้านมิ่งคศิลา เรื่องของเรื่องก็คือ ทาง การเคหะแห่งชาติพิจารณาให้พวกครึ่งแปลง (5.4 ตารางวา) พวกผมบอกว่าบ้านคนจะอยู่ได้อย่างไร 5 ตารางวา ทางการเคหะแห่งชาติเลยพาไปดูที่ชุมชนบ้านมิ่งคศิลา โดยการเคหะแห่งชาติเป็นคนพาไปมีรถมารับพวกเราก็ต้องเกณฑ์พวกครึ่งแปลงไปดูกันไม่ทันคังไม่ยอมกัน ส่วนเรื่องแบบ บ้านทางการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ออกแบบให้แต่จริงๆ เราก็ไม่ได้ใช้แบบนั้น ไม่ได้สร้างตามแบบเลย คือตอนที่เอาแบบมาคุยเพื่อจะได้ทราบว่าบ้านกว้างยาวเท่าไรจะใช้เงินงบประมาณเท่าไรเสร็จแล้ว มาลงตัวว่าไม่ได้หรือก่อสร้างดีก็แถวดีกว่าชาวบ้านเลือกแบบกันเองเป็นสิทธิของเขา เรื่องแบบบ้าน มีปัญหาเพราะจริงๆ สร้างไม่ได้หรือมันเล็กกว่ามาตรฐาน คือ ถ้าเป็นกฎหมายของการเคหะแห่งชาติมันสร้างได้ที่นี้โฉนดเป็นของสหกรณ์ พอจะสร้างบ้านก็ติดโนนติดนี้ตอนหลังต้องไปจ้างที่



ภาพที่ 28 งานวันยกเสาเอกอาคาร 18 หน่วยแรก (พ.ศ. 2534)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี้ จำกัด



ภาพที่ 29 งานวันยกเสาเอกอาคาร 18 หน่วยแรก (พ.ศ. 2534)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี้ จำกัด



ภาพที่ 30 ขณะก่อสร้างอาคารพักอาศัย 18 หน่วยแรก (พ.ศ. 2534)

ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี้ จำกัด





ภาพที่ 31 ช่วงก่อสร้างอาคารพักอาศัย 18 หน่วยแรก (พ.ศ. 2534)  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงกี จำกัด

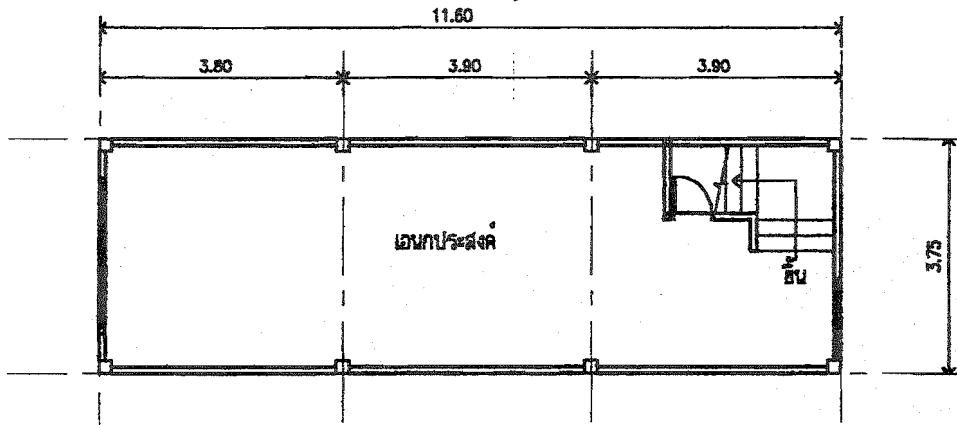


ภาพที่ 32 ช่วงก่อสร้างอาคารพักอาศัย 18 หน่วยแรก (พ.ศ. 2534)  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงกี จำกัด

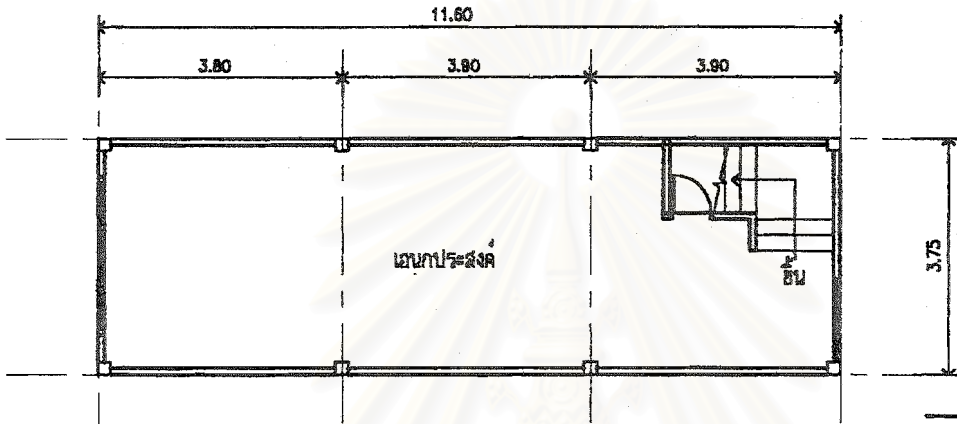


ภาพที่ 33 ช่วงก่อสร้างอาคารพักอาศัย 18 หน่วยแรก (พ.ศ. 2534)  
ที่มา : สหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงกี จำกัด

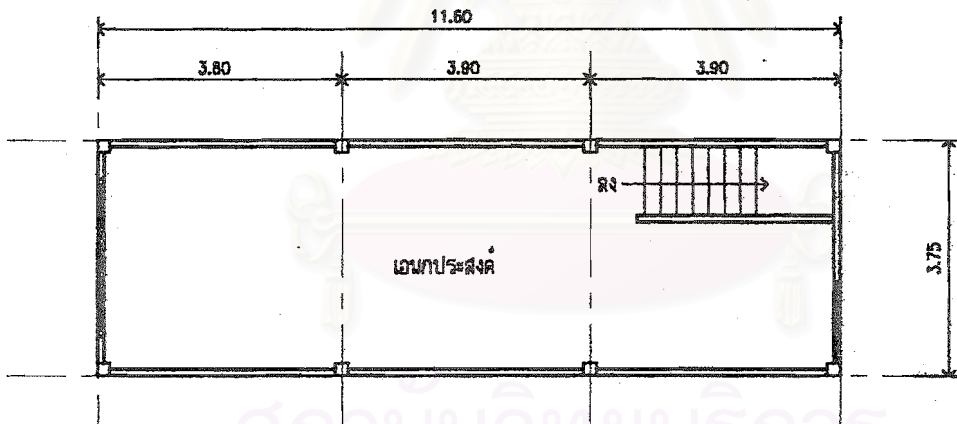




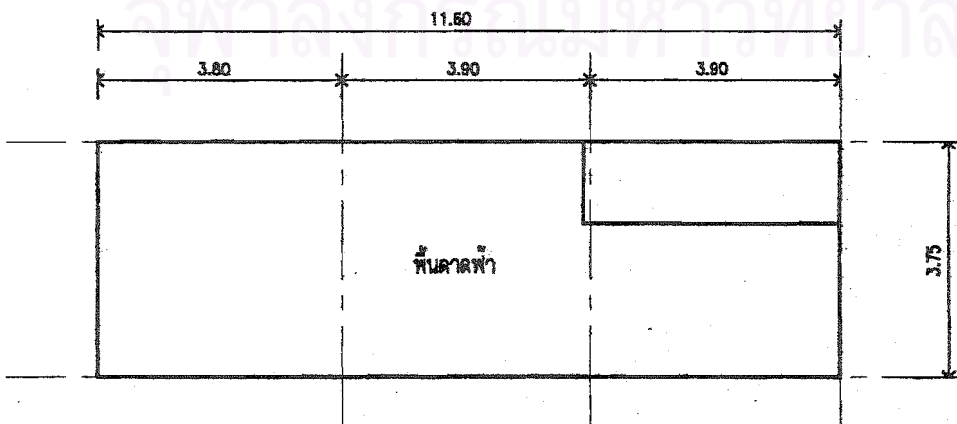
**แปลนพื้นที่ 1**



**แปลนพื้นที่ 2**



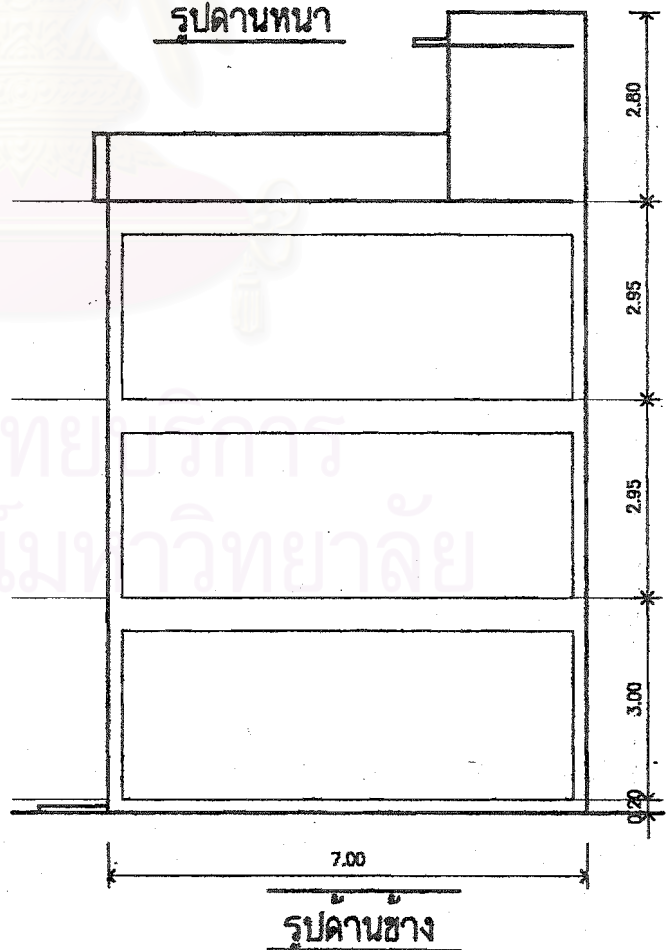
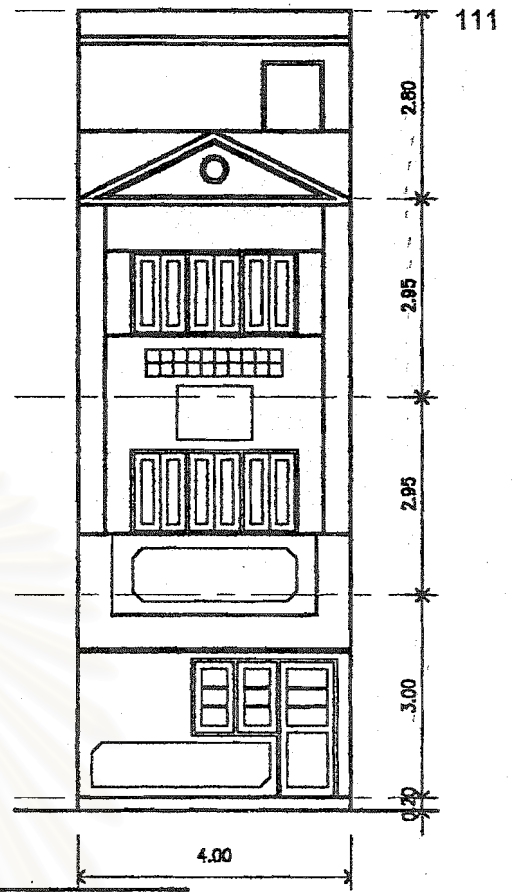
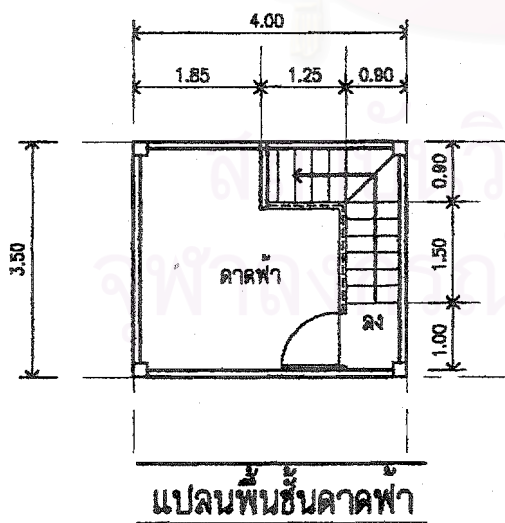
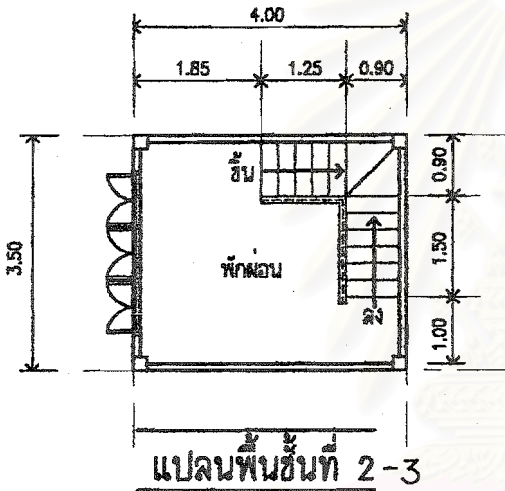
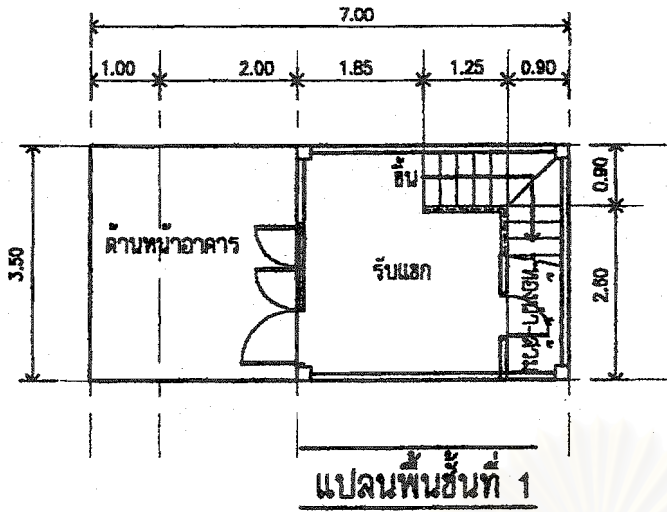
**แปลนพื้นที่ 3**



**แปลนพื้นที่ลาดฟ้า**

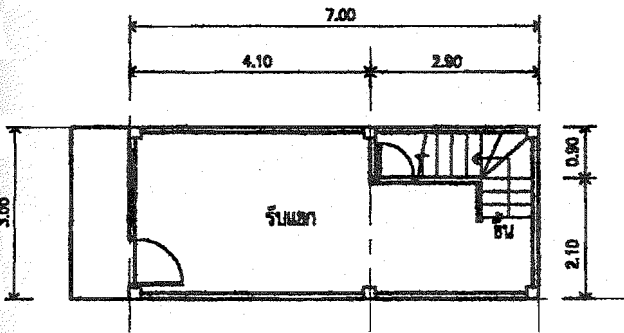
รูปที่ 7 แบบแปลนอาคารพักอาศัย 18 หน่วยแรกที่ก่อสร้าง (โซน A,B: พื้นที่ใช้สอย 174 ตร.ม.)

จากการสำรวจ

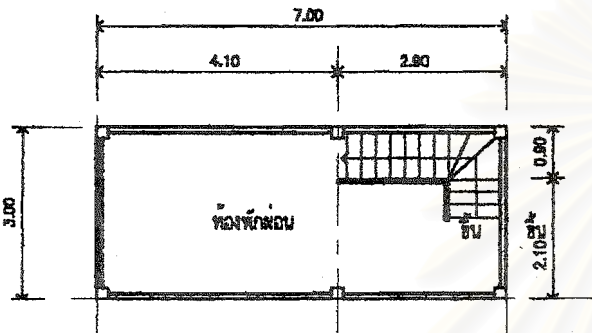


เอกสาร 8 แบบแปลนอาคารพักอาศัย (โซน A ,0.5 แปลง: พื้นที่ใช้สอย 56 ตร.ม.)

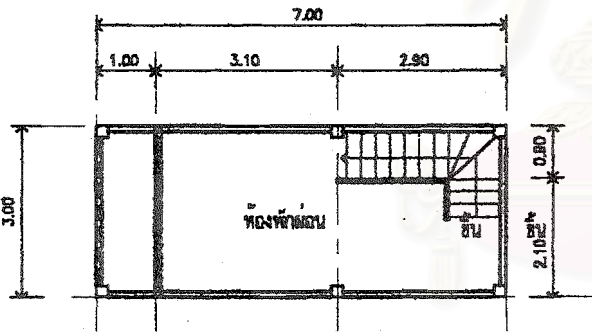
ที่มา : จากการสำรวจ



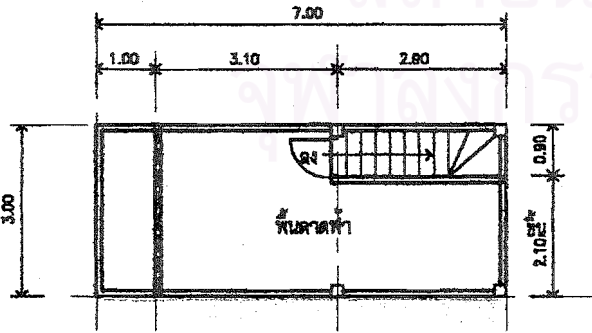
แปลนพื้นที่ 1



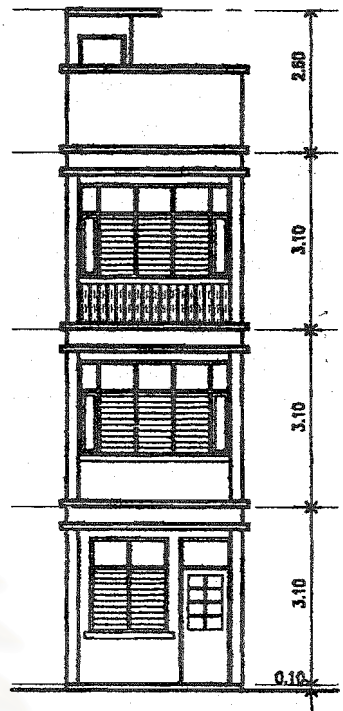
แปลนพื้นที่ 2



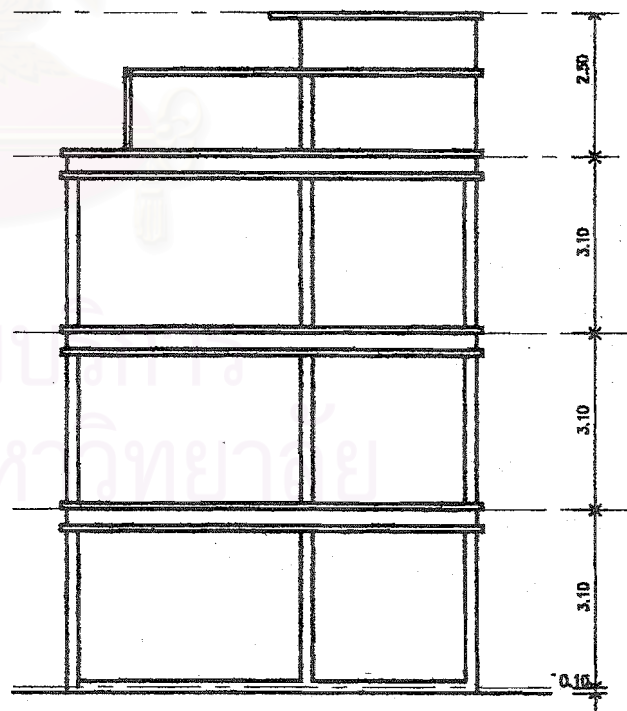
แปลนพื้นที่ 3



แปลนพื้นที่ลาดฟ้า



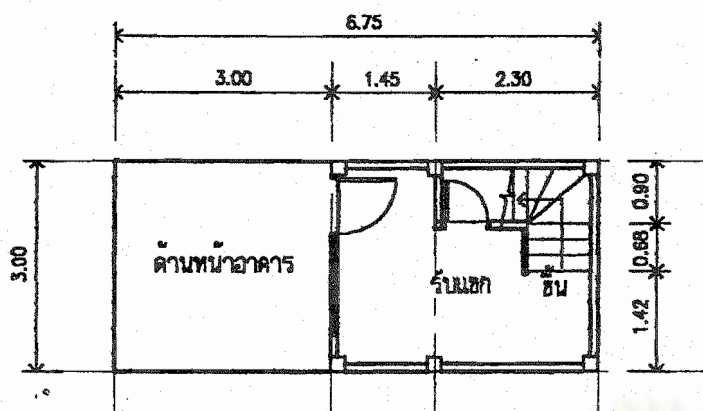
รูปด้านหน้า



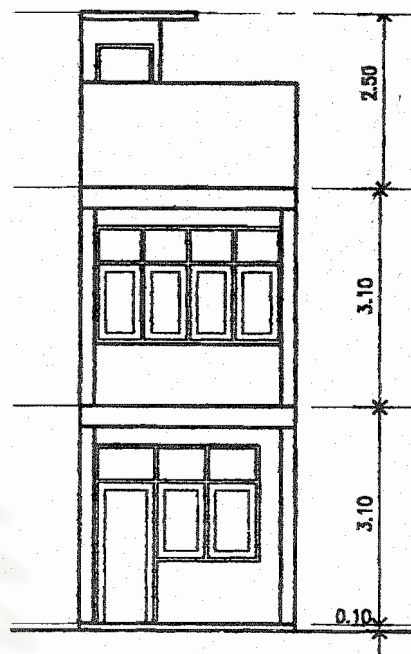
รูปด้านข้าง

เอกสาร 9 แบบแปลนอาคารพักอาศัย (ชั้น C, 1 แปลง: พื้นที่ใช้สอย 84 ตร.ม.)

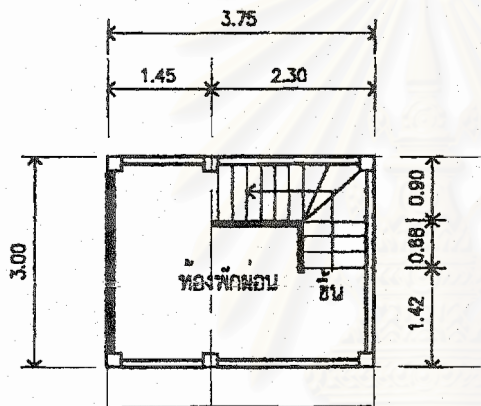
ที่มา : จากการสำรวจ



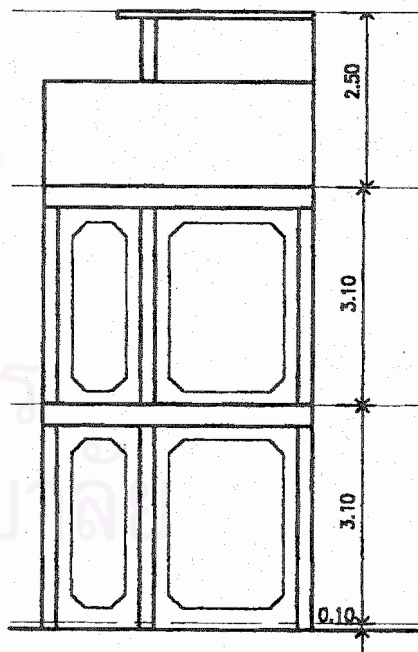
แปลนพื้นที่ 1



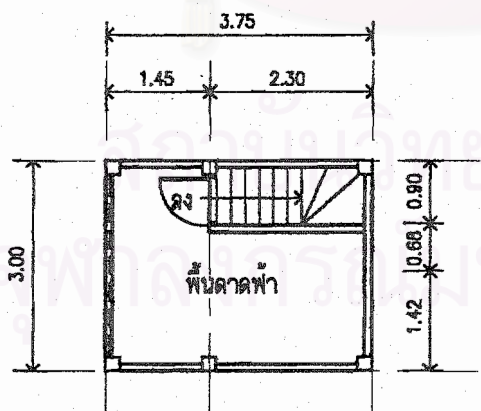
รูปด้านหน้า



แปลนพื้นที่ 2



รูปด้านข้าง

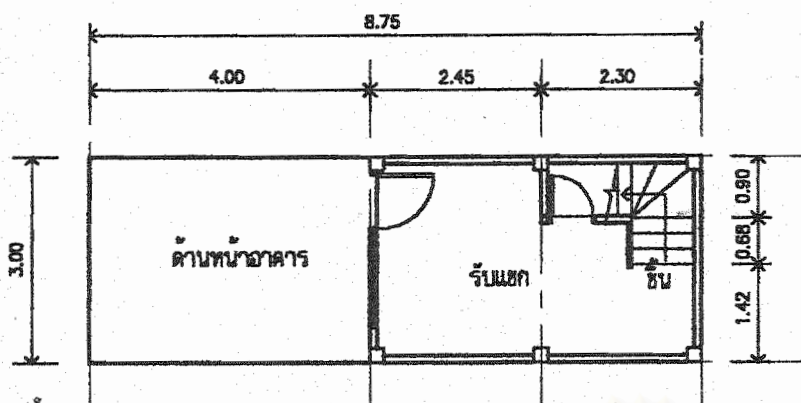


แปลนพื้นที่ลาดฟ้า

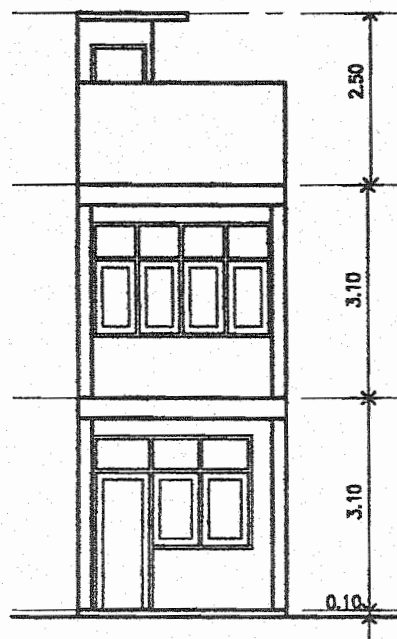
เอกสาร 10 แบบแปลนอาคารพักอาศัย (ชั้น D,0.5 แปลง: พื้นที่ใช้สอย 33.75 ตร.ม.)

ที่มา : จากการสำรวจ

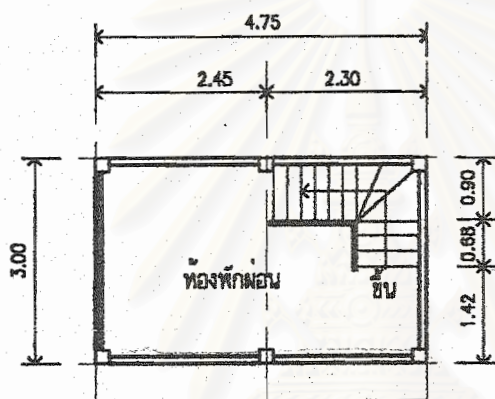




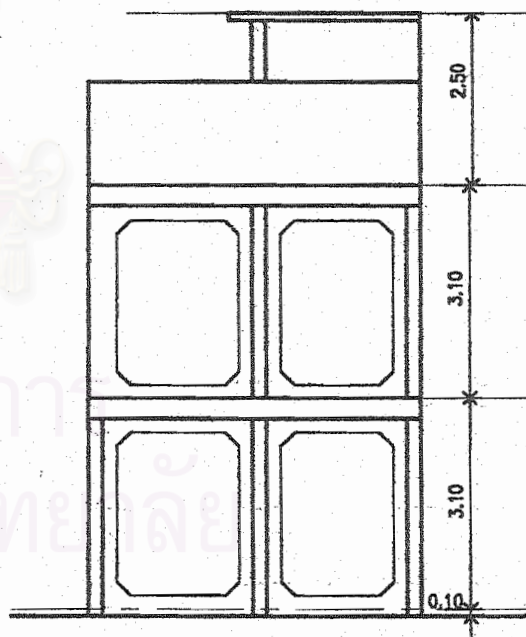
**แปลนพื้นที่ 1**



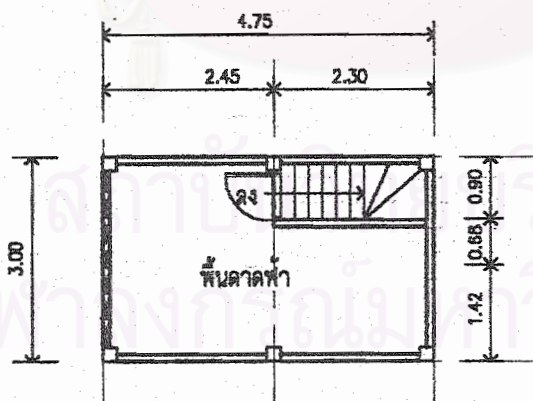
**รูปด้านหน้า**



**แปลนพื้นที่ 2**



**รูปด้านข้าง**



**แปลนพื้นที่คานฟ้า**

เอกสาร 11 แบบแปลนอาคารพักอาศัย (โซน D,0.5 แปลงริมถนน: พื้นที่ใช้สอย 43 ตร.ม.)  
ที่มา : จากการสำรวจ

เขตเขียนแบบ 18 ห้องแรกเสีย 7,000 บาทต่อห้องเป็นค่าแบบและใบอนุญาตรวมอยู่ในนั้นเสร็จ บ้านที่สร้างที่หลังเสีย 40,000 – 40,500 บาท หลังจากแบ่งแปลงที่ดินเสร็จก็มาถึงเรื่องติดต่อขอกู้เงินวงเงินน้อยเลยพอมมาถึงช่วงรื้อถอนเพื่อสร้างบ้านก็ไม่มีปัญหาอะไร คือจริงๆ บางรายเขาก็ไม่ได้อยู่ตรงจุดนั้นบางคนอยู่ข้างนอกชุมชน ในส่วนข้างในที่ยากจนในตอนนั้นเราซื้อบ้านไว้หลังหนึ่งนอกชุมชนเป็นบ้านเก่าซื้อไว้เลยซื้อในนามของพวกเราเองราคาไม่กี่หมื่นบาทที่นี้เวลาใครจะสร้างบ้านก็ย้ายไปอยู่บ้านหลังนั้นก่อนระหว่างที่ก่อสร้าง ย้อนหลังไปช่วงระหว่างสร้างบ้านมีปัญหาฟ้องร้องกันสาเหตุคือตัวอาคารที่ทำการสกรณีก่อนจะสร้างเราเชิญฝ่ายโยธามาประชุมกับเราแล้วเราก็จ้างเขาเขียนแบบเสร็จแล้วเอาเงินไปแล้วไม่ยอมเขียน เสร็จแล้วเขตฟ้องสกรณณ์ผมกับประธานต้องขึ้นศาลตอนหลังศาลยกฟ้อง เรื่องของเรื่องคือเขาหาว่าเราสร้างก่อนได้รับใบอนุญาตใบอนุญาตมาทีหลัง ตอนขึ้นศาลพอดีอายุความหมด”

### 3.2.12 การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค

จากการศึกษาเอกสารเผยแพร่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนซอยเซ่งกี (ม.ป.ป. : 19) ทำให้ทราบข้อมูล ดังนี้

ถนนสายหลักของโครงการมีขนาดความกว้าง 6.00 เมตร ยาวผ่านตลอดที่ดินกรุงเทพมหานครเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างถนนถนนสายหลักพร้อมทางระบายน้ำ สำหรับถนนสายรอง ทางเดิน และทางระบายน้ำภายในชุมชน การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างถนน ค.ส.ล. กว้าง 3.00 เมตรพร้อมทางระบายน้ำ โดยใช้งบประมาณปรับปรุงชุมชนซึ่งรัฐบาลให้ผ่านการเคหะฯ

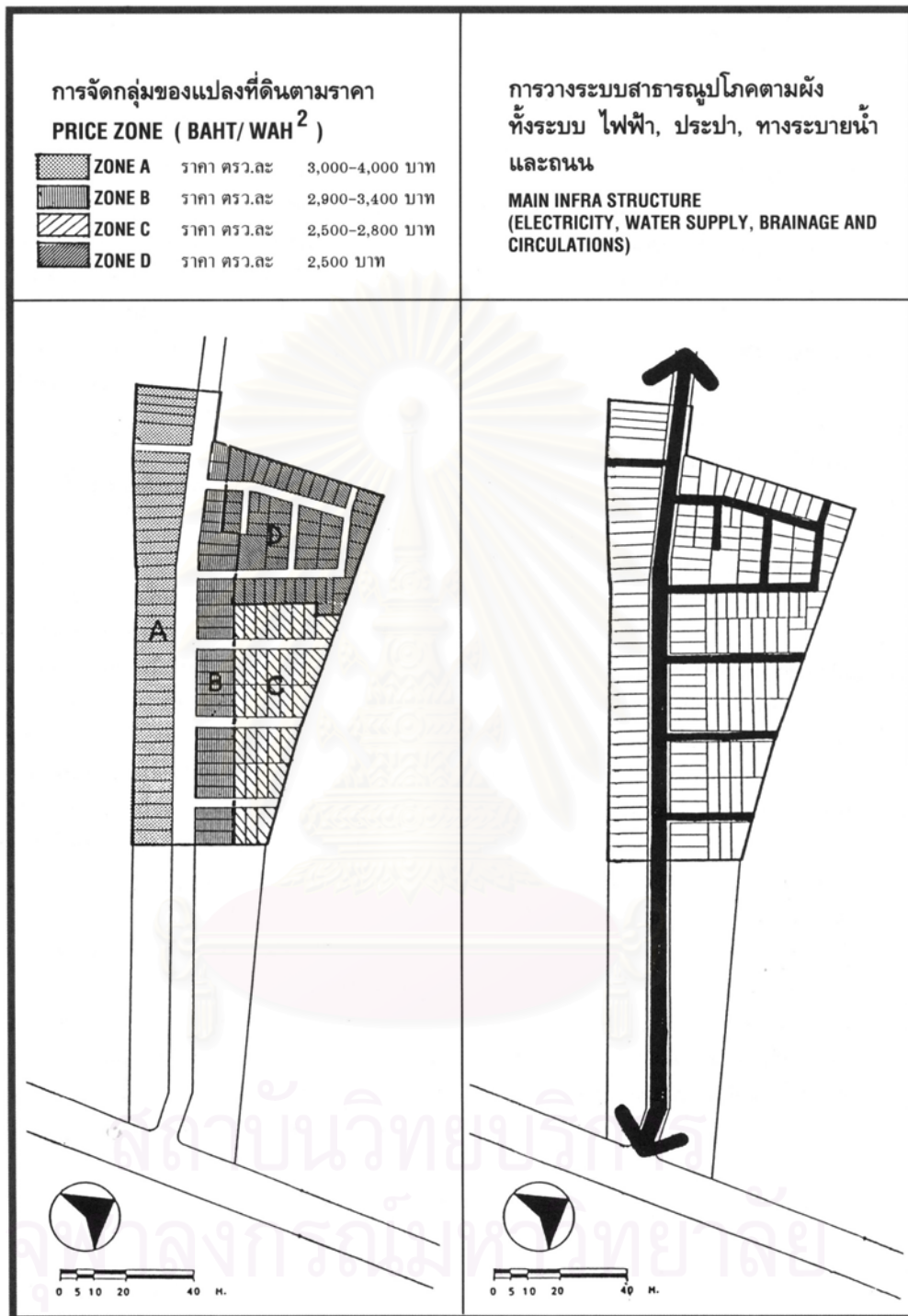
การประปา และการไฟฟ้านครหลวงจะมาติดตั้งระบบไฟฟ้าและประปาในชุมชน รวมทั้งติดตั้งมิเตอร์ใหม่หรือโอนมิเตอร์จากบ้านเดิมมาจัดระบบใหม่ทั้งชุมชน

## สรุปเงินลงทุนโครงการ

## ตารางที่ 11 แสดงเงินลงทุนโครงการ

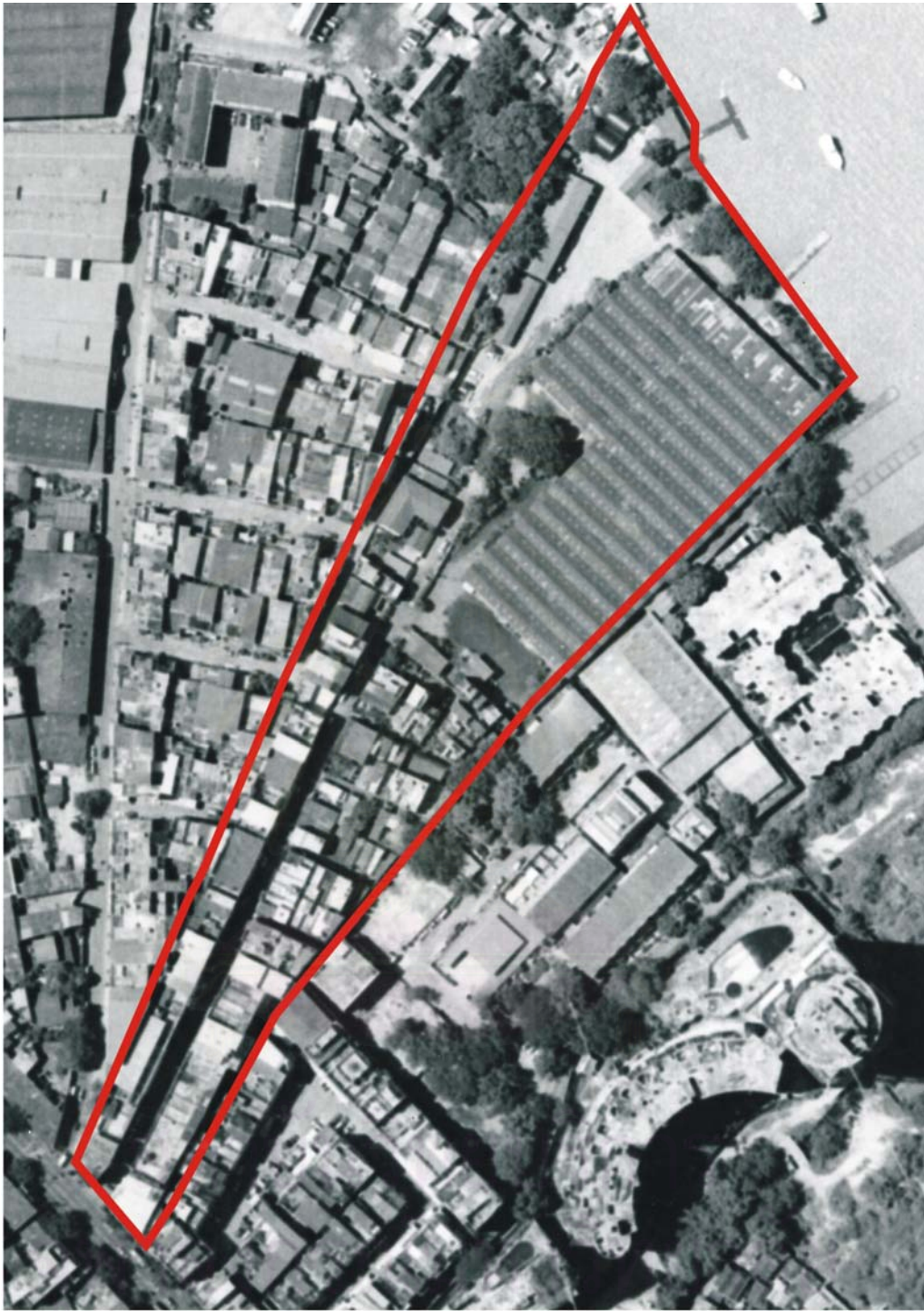
รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	ผู้รับภาระ		หมายเหตุ
		ผู้อาศัย	อื่นๆ	
1.ค่าซื้อที่ดิน	4,340,750 (9.46%)	4,340,750	-	ไม่รวมค่าที่ดิน ของศูนย์ชุมชน
2.ค่าสาธารณูปโภค	3,003,000 (6.55%)	-	3,003,000 กทม. และกคช.	
3.ค่าติดตั้งระบบ ประปา และไฟฟ้า ในบ้าน	592,200 (1.29%)	592,200		
4.ค่าก่อสร้างบ้าน	36,612,000 (79.85%)	36,612,000		
5.ค่าก่อสร้างศูนย์ ชุมชน	1,128,707 (2.46%)	86,250 (ค่าที่ดิน)	1,042,457 UNDP Dutch Habitat งป สส.	
6.ค่าดำเนินการทำ สัญญาซื้อขายที่ดิน	170,440 (0.37%)	170,440	-	
<b>รวม</b>	<b>45,847,097</b> <b>(100.00%)</b>	<b>41,801,640</b>	<b>4,045,457</b>	

ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนชอยเซ่งกี, การเคหะแห่งชาติ.(ม.ป.ป.).



แผนที่ 21 การจัดกลุ่มของแปลงที่ดินตามราคา และการวางระบบสาธารณูปโภค  
 ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่าง โดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนซอยเซ่งกี่





พ.ศ. 2544



แผนที่ 22 แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนเซ่งกี ปี พ.ศ. 2544

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

### 3.3 ชุมชนแข่งกีในปัจจุบัน

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บข้อมูลพื้นฐานชุมชนแข่งกี โดยแบ่งการเก็บข้อมูลเป็น 2 ส่วน คือ

- 1) การสำรวจสภาพทางกายภาพของชุมชนเพื่อต้องการทราบจำนวนที่อยู่อาศัย ประเภทของอาคาร ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัย
- 2) การหาข้อมูลจากชาวชุมชนแข่งกี เพื่อต้องการทราบจำนวนประชากร ระยะเวลาที่เข้ามาอยู่อาศัยในชุมชน การมีส่วนร่วมในกิจกรรมของชุมชน ฯลฯ โดยได้แจกแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในชุมชนแข่งกี ระหว่างวันที่ 5 – 7 มีนาคม 2544 โดยชุมชนแข่งกีที่มีที่อยู่อาศัย 117 หลัง (ได้แบบสอบถามกลับมา 91 ชุด คิดเป็น 77.77%)

#### 3.3.1 ข้อมูลพื้นฐานชุมชนแข่งกีในปัจจุบัน

1. พื้นที่ ชุมชนแข่งกีมีพื้นที่ทั้งสิ้น 3 – 3 – 8 ไร่ (1,508 ตรว.)
2. ที่อยู่อาศัย และประชากร
  - จำนวนที่อยู่อาศัย 117 หลัง
  - จำนวนแปลงที่ดินเปล่า 18 แปลง
  - จำนวนครอบครัว 141 ครอบครัว (ข้อมูลจากแบบสอบถาม 91 ชุด)
  - จำนวนประชากร 521 คน (ข้อมูลจากแบบสอบถาม 91 ชุด)
3. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย
  - เป็นเจ้าของบ้าน 68 หลัง (74.72%)
  - เป็นผู้เช่า 23 หลัง (25.27%)
4. การเข้ามาอยู่อาศัยในชุมชนแข่งกี
  - ก่อนเพลิงไหม้ในปี 2521 62 หลัง (68.13%)
  - หลังเพลิงไหม้ 29 หลัง (31.86%)
5. การเป็นสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จำกัด
  - เป็นสมาชิก 61 หลัง (67.03%)
  - ไม่ได้เป็นสมาชิก 30 หลัง (32.96%)

### 6. มีส่วนร่วมในการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการเซ็งกี้

□ มีส่วนร่วม	56 หลัง	(61.53%)
□ ไม่มีส่วนร่วม	35 หลัง	(38.46%)

### 3.3.2 ลักษณะที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจพบว่า ในปัจจุบันชุมชนเซ็งกี้มีที่อยู่อาศัย 117 หลัง สามารถจำแนกตามประเภทของอาคารได้ ดังนี้ (ดูแผนที่ 23 ประกอบ)

1) บ้านไม้ชั้นเดียว	2 หลัง	(1.70%)
2) บ้าน ค.ส.ล. ชั้นเดียว	1 หลัง	(0.85%)
3) บ้านไม้ 2 ชั้น	5 หลัง	(4.27%)
4) บ้าน ค.ส.ล. 2 ชั้น	15 หลัง	(12.82%)
5) บ้าน ค.ส.ล. 2 ชั้น + ดาดฟ้า	11 หลัง	(9.40%)
6) บ้าน ค.ส.ล. 2 ชั้นครึ่ง + ดาดฟ้า	4 หลัง	(3.41%)
7) บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	8 หลัง	(6.83%)
8) บ้าน ค.ส.ล. 3 ชั้น	6 หลัง	(5.21%)
9) บ้าน ค.ส.ล. 3 ชั้น + ดาดฟ้า	28 หลัง	(23.93%)
10) บ้าน ค.ส.ล. 3 ชั้นครึ่ง + ดาดฟ้า	35 หลัง	(29.91%)
11) บ้าน ค.ส.ล. 5 ชั้น	2 หลัง	(1.70%)

จากการสำรวจพบว่า ที่อยู่อาศัยในชุมชนเซ็งกี้สามารถจำแนกตามลักษณะการใช้งานได้ ดังนี้ (ดูแผนที่ 24 ประกอบ)

1) บ้านพักอาศัย	73 หลัง	(62.39%)
2) บ้านเช่า	30 หลัง	(25.64%)
3) อาคารสำนักงาน	3 หลัง	(2.56%)
4) บ้านว่าง	11 หลัง	(9.40%)
5) แปลงที่ดินเปล่า	18 หลัง	(15.38%)





ภาพที่ 34 ทางเข้าชุมชนชนเผ่าที่จากถนนเจริญกรุง



ภาพที่ 35 อาคารแถวที่สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์สร้าง  
ขายอยู่บริเวณปากซอยเซ่งกี้



ภาพที่ 36 อาคารโซนเอ 18 หลังที่สร้างเป็นชุดแรก  
ที่มา : การสำรวจ 5 มีนาคม พ.ศ. 2544





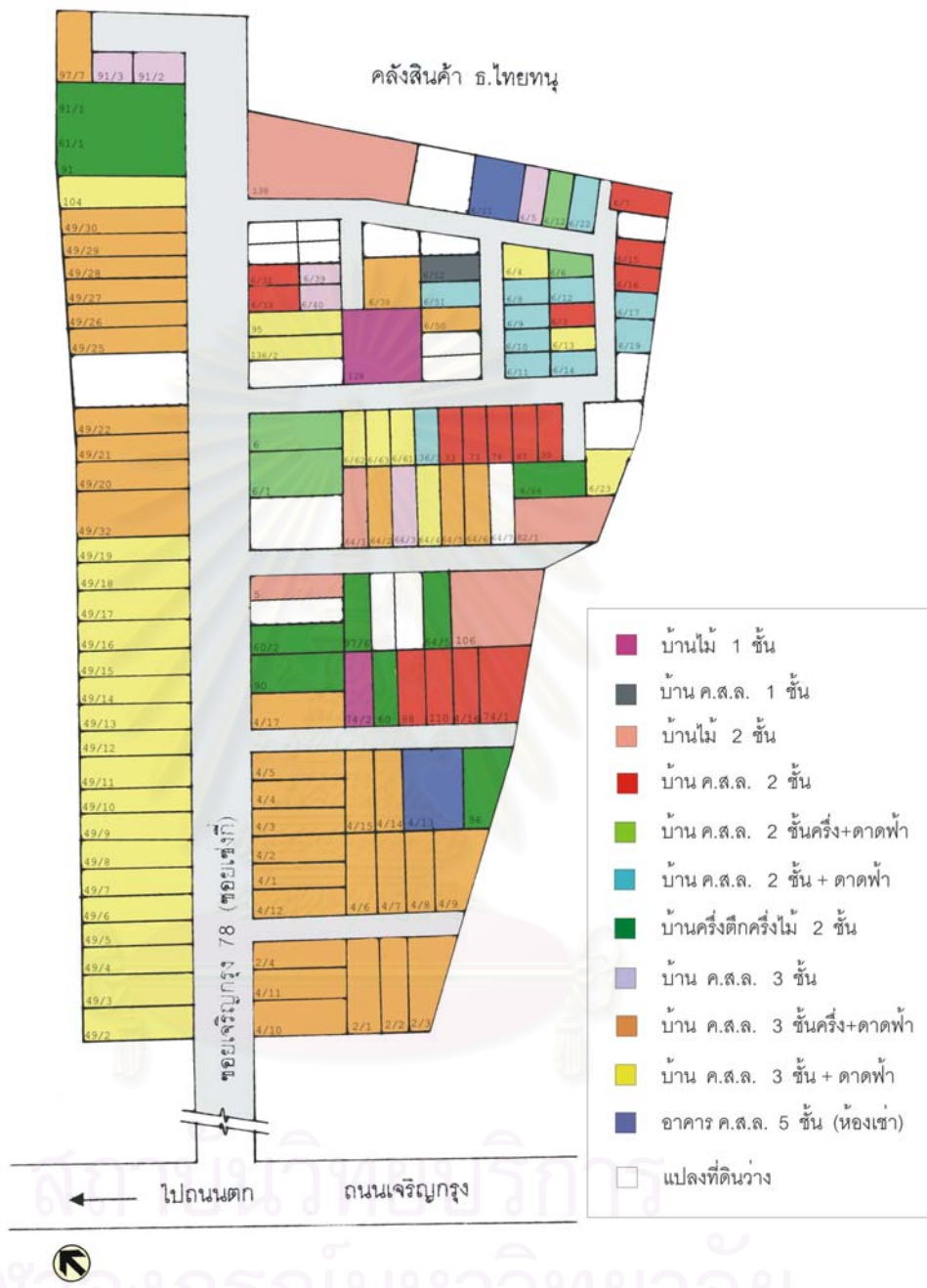
ภาพที่ 37 อาคารในโซนดี บางส่วนสร้างเป็นอาคาร 4 ชั้น บางส่วนสร้างเป็นบ้านไม้ 2 ชั้น



ภาพที่ 38 อาคารในโซนดี บางส่วนสร้างเป็นอาคารแถว 2 ชั้น



ภาพที่ 39 อาคารในโซนปริมณฑลที่มีความหลากหลายของประเภทของอาคารตั้งแต่สร้างจากเศษวัสดุไปจนถึงอาคาร 4 ชั้น



แผนที่ 23 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยในชุมชนเซ่งกี่ ปี พ.ศ. 2544

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย (5 – 7 มีนาคม พ.ศ. 2544)



แผนที่ 24 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยในชุมชนเซ่งกั ปี พ.ศ. 2544

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย (5 – 7 มีนาคม พ.ศ. 2544)

### 3.3.3 การดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี

คณะกรรมการสหกรณ์ชุดปัจจุบันเป็นชุดที่ 8 มีจำนวน 7 ท่าน ได้รับการเลือกตั้งในวันประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2544 เมื่อวันอังคารที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2544 โดยกรรมการชุดสหกรณ์จะดำรงตำแหน่งครั้งละ 2 ปี สำหรับสมาชิกของสหกรณ์ปัจจุบันมี 139 ราย และยังมีสมาชิกที่ยังต้องผ่อนชำระค่าที่ดินให้กับสหกรณ์อีก 59 ราย จากจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 154 แปลง (เป็นถนน 4 แปลง)

การทำงานของสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี นอกจากทำหน้าที่เป็นตัวแทนชุมชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอดีต แล้วในปัจจุบันก็ได้ทำหน้าที่ดูแลชุมชนในฐานะกรรมการชุมชนอีกด้วย นอกจากนี้ที่ทำการสหกรณ์ยังมีหน้าที่อื่นๆ ดังนี้

- 1) ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กชุมชนเซ่งกี
- 2) ชมรมผู้สูงอายุเซ่งกี – วัดลาดบัวขาว
- 3) ศูนย์สุขภาพ

### 3.3.4 ความสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชนเซ่งกี

ข้อมูลจากแบบสอบถามทำให้ทราบว่าผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ (68.13%) เป็นผู้ที่อยู่ใน ชุมชนเซ่งกีตั้งแต่ก่อนเพลิงไหม้ในปี 2521 และมีผู้อยู่อาศัย 61.53% มีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาด้วยวิธีการประสานประโยชน์ที่ดินชุมชนเซ่งกีในอดีต สำหรับความสัมพันธ์ที่พบจะทำให้ทราบว่ายังคงเป็นความสัมพันธ์ในกลุ่มระแวกบ้าน และญาติพี่น้องเป็นส่วนใหญ่ สำหรับกิจกรรมที่ชาวชุมชนทำร่วมกันเป็นประจำทุกปี ได้แก่ วันเด็ก งานประจำปีเจ้าพ่อสัตบรรณ และการทำบุญวันปีใหม่ ส่วนกิจกรรมอื่นๆ ก็มีการทำร่วมกันโดยสามารถจำแนกได้ ดังนี้

- 1) กิจกรรมในวันหยุดประจำปี (ปีใหม่ สงกรานต์ วันเด็ก วันพ่อ) (69.23%)
- 2) งานประจำปีศาลเจ้าพ่อสัตบรรณ (68.13%)
- 3) วันประชุมใหญ่สหกรณ์ฯ (62.63%)
- 4) กิจกรรมในวันสำคัญทางศาสนา (57.14%)
- 5) ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานของสหกรณ์ฯ (43.95%)
- 6) ไม่เคยเข้าร่วมในกิจกรรมของชุมชนเซ่งกี (16.48%)



## บทที่ 4

### กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน บัณฑิตเสริม และอุปสรรค

#### 4.1 การวิเคราะห์กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเชิงกี

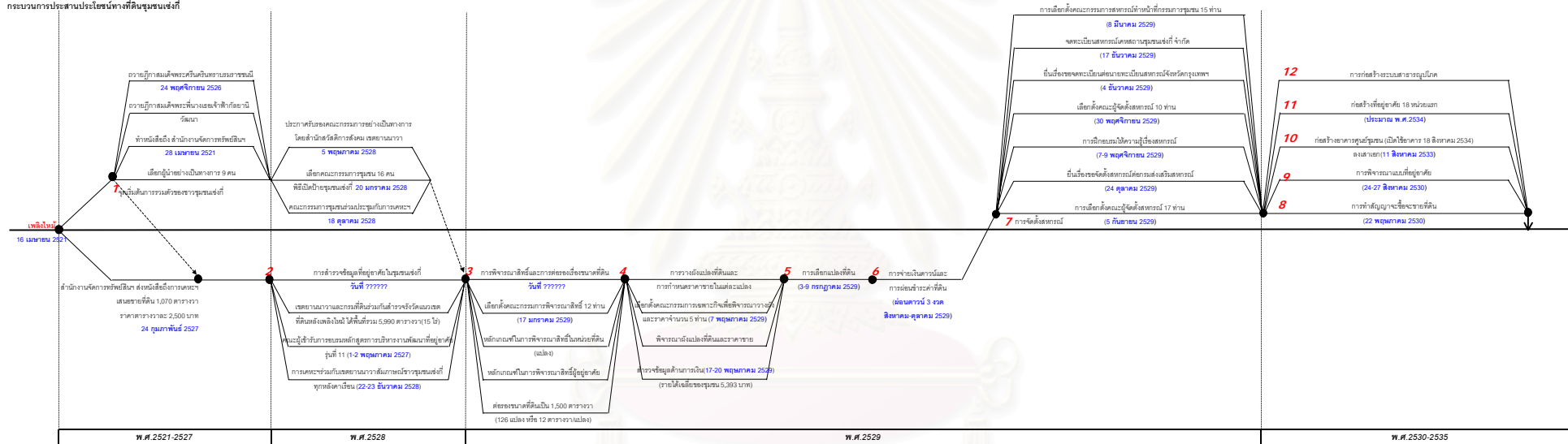
จากการศึกษากระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเชิงกี สามารถสรุปขั้นตอนในการดำเนินกระบวนการฯ ได้ 12 ขั้นตอน ดังนี้

- 1) จุดเริ่มต้นของการรวมตัวของชาวชุมชนเชิงกี
- 2) การสำรวจข้อมูลผู้อยู่อาศัยในชุมชนเชิงกี
- 3) การพิจารณาสิทธิ์ และการต่อรองเรื่องขนาดที่ดิน
- 4) การวางแผนแปลงที่ดิน และการกำหนดราคาขายในแต่ละแปลง
- 5) การเลือกแปลงที่ดิน
- 6) การจ่ายเงินดาวน์ และการเก็บเงินผ่อนชำระค่าที่ดิน
- 7) การจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงกี จำกัด
- 8) การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
- 9) การพิจารณาแบบที่อยู่อาศัย
- 10) การก่อสร้างอาคารสหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงกี จำกัด
- 11) การก่อสร้างที่อยู่อาศัย
- 12) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค

ซึ่งสามารถสรุปความสัมพันธ์ของแต่ละขั้นตอนได้ตามแผนภูมิที่ 1

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนแจ้งที่



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 4.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนร่วมในกระบวนการ

1) ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเชิงกึ่ง โครงการนี้อาศัยการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเป็นหลักในการดำเนินการ โดยผู้อยู่อาศัยในชุมชนจะเป็นผู้ตัดสินใจ และดำเนินการในทุกขั้นตอน ก่อนที่จะมีการจัดรูปแบบที่เป็นทางการของชาวบ้าน (สหกรณ์) ในระยะแรกของการดำเนินโครงการจะใช้วิธีเลือกคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อร่วมในกิจกรรมเฉพาะที่จะเกิดขึ้นตามขั้นตอนของโครงการ เช่น กรรมการพิจารณาสิทธิ กรรมการกำหนดราคาและแปลงที่ดิน กรรมการกลุ่ม เป็นต้น การเลือกกรรมการเฉพาะกิจหลายชุดในระยะแรกทำให้ชาวบ้านซึ่งมีความสามารถเป็นผู้นำ มีโอกาสเข้ามาช่วยกันทำงานเฉพาะอย่าง หลังจากนั้นเมื่อมีการจัดตั้งเป็นสหกรณ์แล้วมีการเลือกตั้งคณะกรรมการสหกรณ์เป็นตัวแทนของชาวบ้านในการตัดสินใจวางเกณฑ์และดำเนินการในกิจการทั้งหมดของชุมชน โดยจะมีการเลือกตั้งกรรมการสหกรณ์ใหม่ทุก 2 ปี

สาเหตุของการรวมกลุ่มของชาวชุมชนเชิงกึ่งอาจมีสาเหตุมาจากการที่คนทั้งชุมชนต้องประสบเหตุการณ์ที่เลวร้ายพร้อมๆ กัน คือ เพลิงไหม้ ซึ่งทำให้สถานะสภาพทางการอยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากผู้เช่าที่ถูกต้องกฎหมาย ไปเป็นผู้บุกรุก ทำให้เกิดความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย ประกอบกับการไม่ได้รับข่าวสารที่ถูกต้องจากเจ้าของที่ดิน จึงเป็นสาเหตุให้ชาวชุมชนเริ่มรวมกลุ่มกันเคลื่อนไหวเพื่อต้องการเรียกร้องความมั่นคงในการอยู่อาศัยต่อไป

2) สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (เจ้าของที่ดิน) เป็นผู้ริเริ่มที่จะให้มีการแก้ไขปัญหาค่าเช่าอยู่อาศัย และพัฒนาที่ดินในบริเวณดังกล่าว โดยยอมเสียผลประโยชน์ทางการค้าที่พึงจะได้รับจากที่ดินทั้งผืนเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิซื้อที่ดินที่อาศัยอยู่เดิมในราคาที่พอจะจ่ายได้ สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จึงเป็นผู้ที่มีความสำคัญที่ทำให้เกิดการพัฒนาดังกล่าวขึ้น

3) การเคหะแห่งชาติ หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติที่มีส่วนร่วมในการดำเนินการโดยตรงในโครงการนี้มี 2 หน่วย คือ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ และฝ่ายปรับปรุงชุมชน โดย ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ ได้เข้าไปให้ความช่วยเหลือทางด้านเทคนิคและวิชาการ เช่น การเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาร่วมกับชาวชุมชนในขั้นตอนต่างๆ การสร้างกระบวนการกลุ่มชาวบ้าน การจัดฝึกอบรม การคิดระบบการเงินโครงการ การออกแบบ วางผังแปลงแปลงที่ดิน ตลอดจนเป็นตัวกลางในการเจรจาระหว่างชาวบ้านกับเจ้าของที่ดิน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ เมื่อขั้นตอนต่างๆ ของโครงการผ่านไปจนชาวบ้านสามารถจัดตั้งสหกรณ์ฯ ได้สำเร็จซื้อที่ดินได้ และกรรมการ สหกรณ์ฯ สามารถดำเนินการได้โดยอิสระแล้ว ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยฯ ได้ถอนตัวออกให้ชาวบ้านดำเนินการต่อไปด้วยตนเอง โดยฝ่ายปรับปรุงชุมชน ซึ่งเป็นหน่วยงานปฏิบัติได้เข้ามาประสานงานต่อไปในการพัฒนาชุมชนด้านอื่นๆ และการก่อสร้างสาธารณูปโภคให้ชุมชน

4) สำนักงานเขตยานนาวา เป็นผู้ให้การสนับสนุนโครงการมาตั้งแต่แรกเริ่ม และได้ช่วยประสานงานโดยสม่ำเสมอ

5) กรมส่งเสริมสหกรณ์ เป็นกลไกสำคัญในการสนับสนุน ให้ความรู้ และช่วยเหลือในการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี นอกจากนี้ยังได้ติดตามการทำงานของสหกรณ์ให้ถูกต้องเป็นระบบ รวมทั้งการตรวจสอบด้านการเงินและให้คำปรึกษา

6) หน่วยงานในต่างประเทศ ได้แก่

(1) UNCHS – Habitat (United Nations Centre for Human Settlement) ให้ความช่วยเหลือและผลักดันโครงการนี้เป็นโครงการตัวอย่างในวาระปีสากลเพื่อที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย และได้เผยแพร่ความรู้และข้อมูลของโครงการนี้ไปยังประเทศต่างๆ ทั่วโลก

(2) UNDP (United Nations Development Project) ได้ให้ความสนับสนุนด้านทรัพยากร และวิชาการในการดำเนินโครงการ

(3) Netherlands Habitat Committee ได้ให้ความช่วยเหลือ โดยให้เงินผ่านการเคหะแห่งชาติ เพื่อตั้งเป็นกองทุนหมุนเวียน จำนวน 3,020,362.50 บาท

(4) ผู้มีส่วนร่วมอื่นๆ ได้แก่ กรมที่ดิน ธนาคารกรุงเทพฯ ธนาคารไทยท努 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น จะเข้ามามีบทบาทเกี่ยวข้อง โดยสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกีเป็นแกนหลักของการดำเนินการและติดต่อประสานงาน

#### 4.3 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จในการดำเนินกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนแข่งกี

จากการวิจัย พบว่า ปัจจัยสำคัญที่ทำให้ “ชุมชนแข่งกี” ได้รับการแก้ปัญหาได้อย่างประสบความสำเร็จคือ

1) ความเสียสละของเจ้าของที่ดิน ที่เห็นถึงความสำคัญของการแก้ไขปัญหาที่ต้นเหตุ ไม่ต้องการให้เกิดการรื้อย้ายไล่ที่ โดยการยอมขายที่ดินบางส่วนของตนเองให้ผู้อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าท้องตลาด

2) จากความร่วมมือกันของผู้มีส่วนร่วมในกระบวนการ โดยมีชาวบ้าน ตัวแทนชาวบ้าน (สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จำกัด) เป็นผู้ตัดสินใจ และดำเนินการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละขั้นตอน ทำให้เกิดการ “ประสานประโยชน์ทางความคิด ประสพการณ์” ซึ่งนำไปสู่การ “การประสานประโยชน์ทางที่ดิน” ส่งผลให้เกิด “ความสำเร็จ” ในการแก้ไข



ปัญหาที่อยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่ในพื้นที่ต่อไปได้ตามเดิม ในขณะที่เจ้าของที่ดินก็ยังสามารถนำที่ดินส่วนใหญ่มาพัฒนาได้ทันทีโดยไม่ต้องเสียเวลาหรือเสียโอกาสแต่อย่างใด

- 3) การได้รับความช่วยเหลือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยตรงในการแก้ไขปัญหาผู้มีรายได้น้อย ไม่ว่าจะเป็นการให้คำปรึกษา และให้การสนับสนุนทรัพยากรอย่างเต็มที่

#### 4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเชิงกึ่ง

จากการศึกษากระบวนการที่เกิดขึ้นสามารถสรุปปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการดำเนินการกระบวนการฯ ได้ ดังนี้

ตารางที่ 12 แสดงผลวิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเชิงกึ่ง

รายการ	ปัญหา / อุปสรรค	แนวทางการแก้ไข
การพิจารณาสิทธิ์และการต่อรองเรื่องขนาดที่ดิน	1.ชาวบ้านมีการคัดค้าน เรื่องราคาที่ดินที่มีแพงมากขึ้น 2.ชาวบ้านไม่มาทำสัญญารับรองสิทธิ์และการรื้อถอนอ้างว่าไม่ได้รับแจ้งเป็นทางการจาก สนน.จัดการทรัพย์สินฯ	1.คิดราคาที่ดินตามทำเลของที่ตั้ง 2.กคช.และสนง.จัดการทรัพย์สินฯ ได้ทำประกาศชี้แจงวัตถุประสงค์และรายละเอียดของโครงการ
การวางผังแปลงที่ดินและการกำหนดราคาขายในแต่ละแปลง	1.มีความขัดแย้งเรื่องการวางผังมี 2 แนวคิด คือแบ่งตามกลุ่มคนรวยคนจน กับยึดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานเดิม 2.เกิดความขัดแย้งของชาวบ้านเขตไฟไหม้ และไม่ไหม้เรื่องราคาที่ดินที่ต้องจ่ายเพิ่มจากการซื้อที่ดินเพิ่ม	1.ใช้การเจรจาตกลงชาวบ้านส่วนใหญ่ยึดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานเดิม 2.ใช้การชี้แจงเหตุผลและข้อเท็จจริง
การจัดตั้งสหกรณ์	ชาวบ้านไม่เข้าใจการอธิบายของเจ้าหน้าที่เนื่องจากใช้คำทางวิชา	คณะทำงานใช้สื่อต่างๆที่เข้าใจง่าย เช่นแผ่นพับที่มี

	การ	รูปภาพและคำอธิบายสั้นๆ
การก่อสร้างที่อยู่อาศัย	เรื่องการขออนุญาตปลูกสร้างเอาแบบที่ทาง กคช.ไปขอก็ไม่ผ่าน	เสียเงินจ้างเขตเขียนแบบ 7,000 บาทขึ้นไป
เรื่องภาษีการค้า	กรมสรรพากรไม่ยอมยกเว้นให้ โดยให้เหตุผลว่าไม่ยุติธรรมกับสหกรณ์อื่นๆ	ต้องเสีย 3.85% โดยผู้ที่ต้องเสียคือผู้ที่ดินทุกคน

ที่มา : จากการวิเคราะห์

#### 4.5 การวิเคราะห์เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินชุมชนแข่งกี๋ก่อนและหลังดำเนินกระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน

จากแนวคิด และคำจำกัดความของคำว่า “การประสานประโยชน์ทางที่ดิน” ได้กล่าวถึงประเด็นที่สำคัญของวิธีการนี้ คือ การประสานประโยชน์การใช้ที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดิน และชาวชุมชน จากการศึกษากระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนแข่งกี๋ พบว่าสามารถวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกระบวนการ ดังนี้

ตารางที่ 13 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนดำเนินกระบวนการฯ

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่			สัดส่วน (%)
	ไร่	งาน	ตารางวา	
1 คลังสินค้าธนาคารไทยท努	6	1	94	41.37
2 โรงเลื่อย	2	1	23	14.72
3 พื้นที่ที่ให้ชาวชุมชนแข่งกี๋เช่า	6	3	53	43.91
รวม	15	2	70	100.00

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ และการวิเคราะห์

ตารางที่ 14 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินหลังดำเนินกระบวนการฯ

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่			สัดส่วน (%)	ราคาขาย	
	ไร่	งาน	ตารางวา		บาท/ตร.ว.	เป็นเงิน(บาท)
				1 คลังสินค้าธนาคารไทยทanus		
2 ขายให้เจ้าของโรงเลื่อย	2	1	23	14.43	8,000	7,384,000
3 ขายให้คุณสะอิ่ง	0	1	41	2.20	8,000	1,128,000
4 พื้นที่ส่วนที่เป็นถนนหลัก	1	0	77	7.46	-	-
5 ที่ดินที่สร้างอาคารพาณิชย์ ขายบริเวณริมถนนเจริญกรุง	1	3	52	11.76	20,000	15,040,000
6 พื้นที่ที่ขายให้ชาวชุมชนเซ่งกี้	3	3	8	23.58	2,935	4,425,980
รวม*	15	3	95	100.00	รวม	48,729,980

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ และการวิเคราะห์

หมายเหตุ : \* หมายถึง เป็นที่ดินที่เพิ่มขึ้นอันเกิดจากการทับถมของตะกอนริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา



พ.ศ. 2522



พ.ศ. 2538

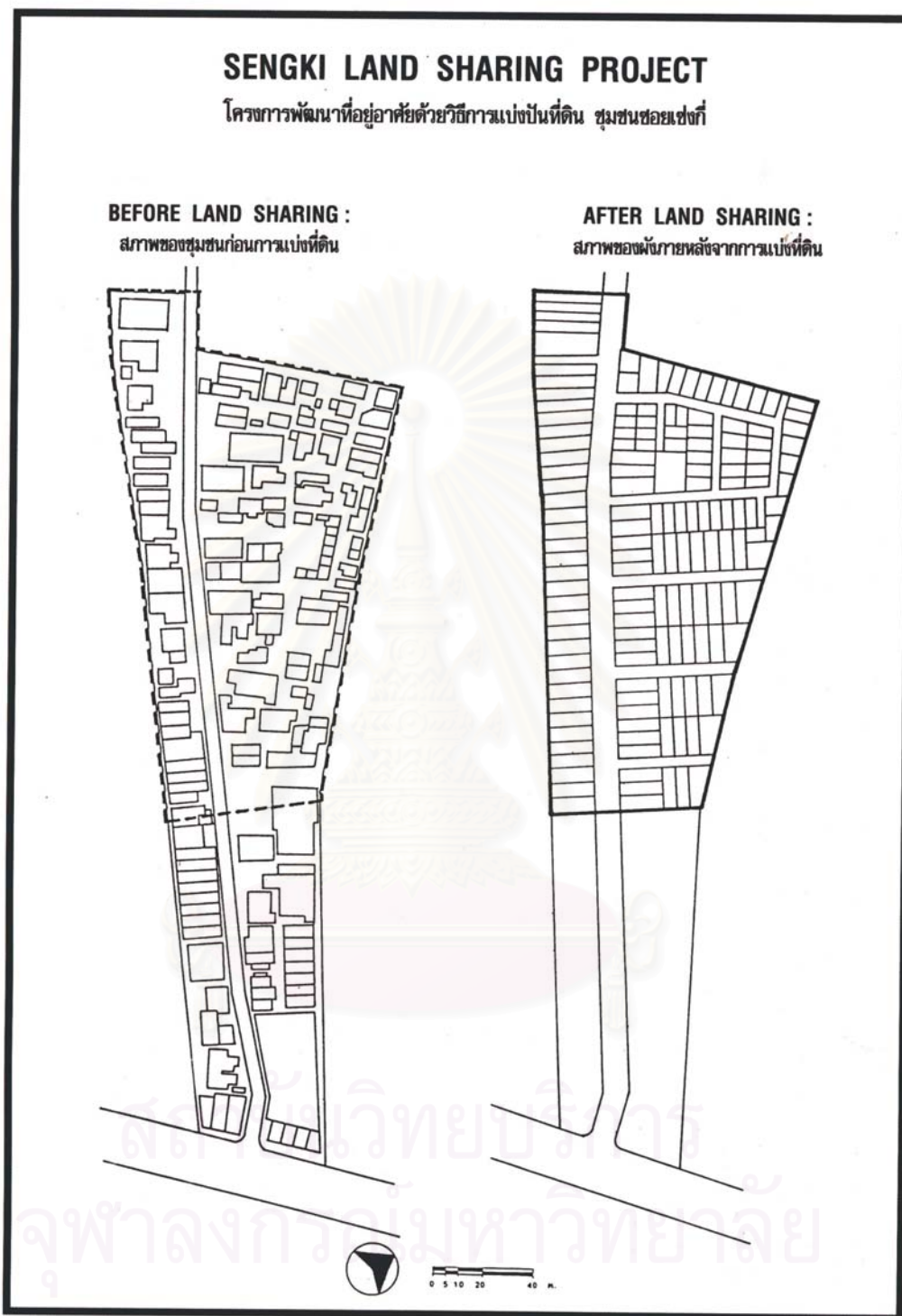


พ.ศ. 2544

แผนที่ 25 แสดงการเปรียบเทียบภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนเชิงกี  
ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





แผนที่ 26 แสดงการเปรียบเทียบสภาพชุมชนเซงกีก่อนและหลังการพัฒนา  
ที่มา : โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่าง โดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเซงกี

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

#### 5.1 สรุปผลการวิจัย

##### 5.1.1 ผลที่ได้รับ

1. ชาวชุมชนรวมทั้งผู้เช่าสามารถอาศัยต่อไปได้ในที่เดิมโดยมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย มีที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นตามสถานะทางเศรษฐกิจมีการปรับปรุงสิ่งแวดล้อมและสาธารณูปโภคพื้นฐาน และปรับสถานะทางกฎหมายของชุมชนใหม่จากชุมชนที่ไม่เป็นทางการเป็นชุมชนที่เป็นทางการ ผู้อยู่อาศัยเกิดกระบวนการเรียนรู้ รู้จักศักยภาพของตนเอง ทำให้ชุมชนเข้มแข็ง ไม่ทำลายชุมชนเดิม กระบวนการชีวิตน้อยกว่าวิธีการอื่นๆ ใกล้เคียงความต้องการของชุมชนมากที่สุด
2. ได้รับประโยชน์ทั้งเจ้าของที่ดิน และผู้อยู่อาศัยเกิดการแบ่งที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและชาวชุมชน โดยชาวชุมชนได้เป็นเจ้าของที่ดิน 23.58% และสามารถนำที่ดินส่วนนี้มาพัฒนาที่อยู่อาศัยได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ส่วนเจ้าของที่ดินได้ที่ดินคืนไป 76.42% และสามารถนำที่ดินส่วนนี้ไปพัฒนาตามที่ต้องการ เป็นตัวอย่างที่ดีของเจ้าของที่ดินที่ควรทำตาม
3. เกิดรูปแบบใหม่ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยการมีส่วนร่วมของชาวบ้านอย่างเต็มที่เป็นบทพิสูจน์ว่าชาวบ้านสามารถเป็นแกนกลางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ด้วยตนเอง โดยชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยแห่งแรก และการก่อตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งก็ เปิดทางให้เกิดการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่อื่นๆ ตามมาอีกหลายแห่ง ทำให้ชาวชุมชนเกิดนิสัยการออมทรัพย์
4. เกิดการเปลี่ยนแปลงบทบาทใหม่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากการเป็นผู้กำหนดรูปแบบและขั้นตอนการพัฒนาทั้งหมด มาเป็นผู้สนับสนุน และมีการกระจายความรับผิดชอบไปยังหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ทำให้เกิดการใช้ทรัพยากรบุคคล และงบประมาณที่มีประสิทธิภาพ
5. ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ในโครงการแข่งก็ต่ำกว่ามาตรฐานที่อยู่อาศัย แต่เป็นขนาดที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่บนข้อเท็จจริงของสภาพเศรษฐกิจผู้มีรายได้น้อยในเมือง เป็นการกระตุ้นให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความสนใจกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยมากขึ้น

6. เป็นตัวอย่างแสดงว่าเมือง และการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมือง สามารถพัฒนาไปด้วยกันได้ ชุมชนแออัดไม่ใช่อุปสรรคในการพัฒนาเมือง และการพัฒนาเมืองอาจไม่จำเป็นต้องไล่ที่ชุมชนเดิมเสมอไป

### 5.1.2 ปัญหา

1. ปัญหาในการสร้างกระบวนการกลุ่มของชาวบ้าน เพื่อให้ผ่านขั้นตอนผลประโยชน์ต่างๆ เช่น การพิจารณาสีทธิ การแบ่งแปลงที่ดิน การกำหนดราคาที่ดิน การเลือกแปลง ฯลฯ
2. ปัญหาการเพิ่มภาระในการจ่ายของชาวบ้านเนื่องจากการเปลี่ยนระบบที่อยู่อาศัยแบบไม่เป็นทางการมาเป็นแบบทางการ ทำให้การจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของชาวชุมชนต้องเปลี่ยนเป็นระบบที่เป็นทางการด้วย ขณะที่ระบบเศรษฐกิจของชาวชุมชนยังเป็นแบบไม่เป็นทางการ และชาวบ้านไม่มีรายได้เพิ่มขึ้น
3. ปัญหาขาดแหล่งเงินกู้ เพื่อการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย แม้ชาวชุมชนจะซื้อที่ดินในราคาต่ำกว่าราคาตลาดแต่ชาวบ้านก็ต้องจ่ายขณะเดียวกันก็ต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ด้วย การก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จำเป็นต้องมีเงินทุนดอกเบี้ยต่ำให้ชาวบ้านกู้ยืมและผ่อนชำระระยะยาว เพราะชาวบ้านไม่มีเงินออม
4. ปัญหามาตรฐานที่อยู่อาศัยและการแบ่งแปลงที่ดิน ขนาดที่ดินและที่อยู่อาศัยโครงการนี้ต่ำกว่ามาตรฐานทำให้การขออนุญาตก่อสร้าง และการแบ่งแปลงที่ดินล่าช้าต่างๆ ที่ขนาดที่ดินและที่อยู่อาศัยในโครงการนี้ เกิดขึ้นตามข้อเท็จจริงทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
5. ปัญหาด้านภาษี สหกรณ์เคหสถานจะต้องเสียภาษีตามกฎหมายโดยไม่มีข้อยกเว้น สหกรณ์ของชาวบ้านจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรหลักในการแก้ไขปัญหา และการพัฒนาก็ต้องเสียภาษีด้วยต่างๆ ที่เป็นองค์กรที่ไม่มีผลกำไร สหกรณ์ต้องใช้วิธีบวกค่าภาษีลงในค่าที่ดินเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ชาวบ้าน

## 5.2 การอภิปรายผล

### 5.2.1 การอภิปรายผลกับแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับชุมชนเชิงกี ทำให้ทราบว่า มีนักวิชาการได้นำเสนอประเด็นปัญหาและข้อเสนอแนะต่างๆ ดังนี้

ชัชศรี บุณนาค และสมสุข บุญญะบัญชา (2528) ได้สรุปเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยการประสานประโยชน์ทางด้านที่ดิน ไว้ว่า การประสานประโยชน์ทางด้านที่ดิน มิได้เป็นเพียงทางออกในการแก้ไขปัญหาการขัดแย้งในปัญหาการไล่ที่สลัมเท่านั้น แต่ยังเป็นเครื่องมือในการปรับปรุง และพัฒนาที่อยู่อาศัยเดิมของผู้มีรายได้น้อยอีกด้วย แต่วิธีการดังกล่าวก็ยังมีปัญหาและข้อจำกัดอันจำเป็นต้องใช้ความระมัดระวังอยู่หลายประการ คือ 1) ปัญหาการขายสิทธิ์ 2) ปัญหาเกี่ยวกับมาตรฐานที่อยู่อาศัย และ 3) ปัญหาเกี่ยวกับการรวมตัวของชาวบ้าน ปัญหาทั้งสามประการนี้นับเป็นปัญหาหลักที่จำเป็นต้องประสบในโครงการลักษณะนี้ทุกโครงการขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการนั้นจะสามารถมีกระบวนการการจัดการในกลุ่มชาวบ้าน และองค์กรภายนอกที่เหมาะสมและเข้าใจต่อปัญหาดังกล่าวได้มากน้อยเพียงไร

อรทัย อาจอำ (2531) ได้สรุป และเสนอแนะผลของการศึกษาชุมชนเชิงกี ไว้ว่า โครงการสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนเชิงกี ได้ชี้ให้เห็นแล้วว่าเป็นการหยิบยื่นโอกาสให้กับคนยากจน หรือผู้มีรายได้น้อยในเมืองในการพัฒนาเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมของตนเองให้ดียิ่งขึ้น สำหรับปัญหาเรื่องการขายสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอันอาจเกิดขึ้นตามมานั้น เป็นปัญหาประการหนึ่งที่ควรคำนึงถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยในเมืองในครั้งต่อไปนั้น ควรจะมีการรณรงค์ให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองได้เห็นถึงความสำคัญของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในใจกลางเมือง อย่างไรก็ตามการที่จะไม่ให้เกิดการเปลี่ยนมือในกรรมสิทธิ์อย่างร้อยเปอร์เซ็นต์นั้นคิดว่าคงจะไม่สามารถเป็นไปได้ ทั้งนี้โดยธรรมชาติของมนุษย์ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายเมื่อมีความต้องการ

รศ.ดร.ม.ร.ว. อคิน รพีพัฒน์ (2542) ได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่อง Land Sharing ไว้ว่า การแบ่งปันที่ดิน อาจมีพื้นฐานอยู่บนหลักการที่ว่าคนยากไร้ในเมืองมีสิทธิ์ที่จะได้รับส่วนแบ่งจากการที่ราคาที่ดินพุ่งสูงขึ้น ทั้งนี้การที่ที่ดินมีราคาสูงขึ้นก็เพราะการลงทุนของรัฐ เช่น การสร้างถนน ซึ่งเป็นการลงทุนโดยสังคมทั้งสังคม ไม่ใช่การลงทุนโดยเจ้าของที่ดิน ดังนั้นสังคมสามารถที่จะเรียกร้องส่วนแบ่งจากการที่ที่ดินมีราคาสูงขึ้น โดยรัฐอาจเรียกเอาในรูปของภาษีที่ดินที่เพิ่มขึ้น หรืออาจทำได้โดยการจัดให้มีการแบ่งปันที่ดิน เงินส่วนหนึ่งที่ได้จากมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น อาจนำมาใช้ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของคนในชุมชนผู้มีรายได้น้อยในที่ดินผืนนั้น หรืออาจนำมาใช้เป็นค่าชดเชยแก่ครอบครัวผู้มีรายได้น้อย สำหรับการสูญเสียบ้านเรือนของเขาไปในการถูกบังคับให้โยกย้าย



การตั้งถิ่นฐานใหม่ และเป็นที่น่าสังเกตว่า เจ้าของที่ดินที่ยอมรับการแบ่งปันที่ดิน ก่อนคนอื่นเป็นหน่วยงานที่ใกล้ชิดเบื้องพระยุคลบาท คือ สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์ และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การแบ่งปันที่ดินของสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์ ที่ปรากฏว่ามีชื่อเสียง และเป็นตัวอย่างที่ดีของการแบ่งปันที่ดิน ในกรุงเทพฯ คือ ที่ซอยเซ่งกี ส่วนการที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้มีนโยบายสนับสนุนการใช้วิธีการแบ่งปันที่ดิน ให้นำมาใช้ในพื้นที่ของสำนักงานฯ ที่ได้กลายเป็นสลัมนั้น ทำให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้รับการยกย่อง และได้รับการประกาศเกียรติคุณจากสหประชาชาติในวันที่อยู่อาศัยโลก (World Habitat Day) ประจำปี พ.ศ. 2535 การที่หน่วยงานที่ใกล้ชิดเบื้องพระยุคลบาททั้งสองหน่วยงาน ได้มาเป็นผู้ดำเนินการยอมรับ และจัดทำโครงการแบ่งปันที่ดิน ก็เพื่อตอบสนองพระบรมราโชบายของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ดังที่พระองค์ท่านทรงเปี่ยมไปด้วยพระเมตตากรุณาธิคุณต่อพลกนิกรของพระองค์ และทรงมีพระราชประสงค์ที่จะช่วยให้พลกนิกรมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นทั่วหน้ากัน

การทำงานเพื่อให้เกิดการแบ่งปันที่ดิน ต่างจากการรื้อล้างสลัมอย่างตรงกันข้าม และด้วยเหตุนี้เองความคิดที่ดียึดอยู่กับการรื้อล้างขับไล่คนสลัมจึงมาเป็นปัญหาอุปสรรคในการทำงานเพื่อให้เกิดการแบ่งปันที่ดิน ได้เสมอ จะเห็นได้จากวิธีการขับไล่คนสลัม การทำให้ชาวบ้านในสลัมแตกแยกกัน เป็นวิธีการหนึ่งในการไล่ออกจากสลัม เพราะยิ่งแตกแยกก็ยิ่งไล่ง่ายขึ้น แต่ในกระบวนการแบ่งปันที่ดินนั้นตรงกันข้าม จำเป็นที่จะต้องช่วยให้ชาวบ้านในสลัมมีความสามัคคีกลมเกลียว มีความเป็นชุมชน และมีองค์กรชุมชนที่แข็งแกร่ง เป็นผู้แทนชุมชนที่แท้จริงสามารถพูดแทนคนในชุมชน ตัดสินใจแทนคนในชุมชนได้ เพราะในกระบวนการแบ่งปันที่ดิน จำเป็นที่จะต้องให้ชาวชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเวลาพูดจากับเจ้าของที่ดิน ในการจัดการแบ่งแปลงที่ดิน การรื้อล้างสิ่งก่อสร้างเดิม และสร้างอาคารที่อยู่อาศัยขึ้นมาใหม่ คนในชุมชนทุกคนจะเข้ามามีส่วนร่วมเจรจาและทำทุกสิ่งทีกล่าวมาแล้ว ในการจัดการไม่ได้จำเป็นที่ต้องมีผู้แทนของชาวชุมชน แต่ได้แก่องค์กรของชุมชนนั่นเองมาทำแทน ถ้าองค์กรชุมชนไม่แข็งแกร่ง ไม่เป็นผู้แทนชุมชนที่แท้จริงก็อาจก่อให้เกิดปัญหาได้ ดังนั้นการทำงานของผู้ที่ทำการแบ่งปันที่ดิน ก็ต้องพยายามสร้างชุมชนและองค์กรชุมชนที่แข็งแกร่ง จะต้องระวังไม่ให้เกิดความแตกแยกในชุมชน ซึ่งหมายความว่า จะต้องไม่เอาแนวความคิดในวิธีการไล่อ้อมมาใช้ในการแบ่งปันที่ดิน

ภายหลังจากได้ดำเนินการศึกษากระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเซ่งกี แล้วมาทบทวนเอกสารและแนวคิดที่นักวิชาการทางการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่ได้นำเสนอไปในข้างต้น นำมาวิเคราะห์กับข้อมูลที่ได้พบว่ามีหลายๆ อย่างสอดคล้องกับบทความที่

มีผู้กล่าวไว้แล้ว เช่น ชุมชนแข่งที่เริ่มมีการเปลี่ยนมือการครอบครองที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับบทความของ ชัชวรี บุญนาค และสมสุข บุญญะบัญชา (2528) และอรรถย์ อาจอ่ำ (2531) ส่วนในเรื่องของกระบวนการรวมกลุ่มของชาวบ้านที่ทำให้เกิดการจัดตั้ง สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งที่ ขึ้นมาเป็นองค์กรของชุมชนก็มีความสอดคล้องกับบทความของ รศ.ดร.ม.ร.ว. อคิน รพีพัฒน์ (2542) ซึ่งกว่าชุมชนแข่งที่จะประสบความสำเร็จในการแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยก็ต้องผ่านการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นตลอดกระบวนการซึ่งทำให้ชุมชนเกิดการเรียนรู้ และแข็งแกร่งขึ้น ทั้งนี้อาจเป็นบทเรียนให้ชุมชนอื่นได้ศึกษาเพื่อนำไปเป็นแนวทางในการตัดสินใจได้ต่อไป แต่ประเด็นที่สำคัญประการหนึ่งคือการที่ชุมชนแข่งที่มีการพัฒนาส่วนหนึ่งอาจได้รับผลจากแรงกดดันจากปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยจึงทำให้เกิดการรวมกลุ่มกันในชุมชน ซึ่งนับเป็นขั้นตอนแรกของกระบวนการที่ทำให้โครงการแข่งก็สามารถประสบความสำเร็จในการดำเนินกระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน

### 5.2.2 การอภิปรายผลเปรียบเทียบโครงการชุมชนแข่งกับโครงการอื่นๆ ที่แก้ปัญหาด้วยวิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดินในกรุงเทพมหานคร

ในช่วงปี พ.ศ. 2525 - 2530 ได้มีการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในกรุงเทพฯ ด้วยวิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land – Sharing) รวมทั้งสิ้น 6 โครงการ คือ โครงการพระรามที่ 4 โครงการบ้านนั้งคศิลา โครงการวัดลาดบัวขาว โครงการสามยอด โครงการคลองเตย และโครงการชุมชนแข่งที่ตามลำดับ ซึ่งสามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบทั้ง 6 โครงการได้ ดังนี้

ตารางที่ 15 แสดงการเปรียบเทียบโครงการประสานประโยชน์ทางที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลเบื้องต้น	พระราม 4	บ้าน นั้งคศิลา	วัด ลาดบัวขาว	สามยอด	คลองเตย	แข่งที่
1. ประชากรและอาคาร						
ก.จำนวนบ้าน	560	224	68	136	4,928	117
ข.จำนวนครัวเรือน	780	490	95	158	5,913	141
ค.จำนวนประชากร	4,150	2,530	470	990	29,600	521

2.ที่ดิน ก.พื้นที่ (ไร่) ข.เจ้าของที่ดิน	53 สนง.ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ (หน่วยงานรัฐ)	10.9 กรมธนารักษ์ (หน่วยงานรัฐ)	10 บ.มหาสิน (เอกชน)	5.97 สนง.ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ (หน่วยงานรัฐ)	406 การทำเรือ (หน่วยงานรัฐ)	15 สนง.จัดการทรัพย์สิน พระองค์ (หน่วยงานรัฐ)
3.พื้นที่การอยู่อาศัยของ ชุมชน (ไร่)	15	4.2	2	4.07	2.48.8	3.77
4.ราคาที่ดิน(บาท / ตรว.)	75	150	2,000	150	75	2,935
5.ความหนาแน่น (ไร่)	56.7	46.9	33.5	43	18.9	33.42
6.พื้นที่เฉลี่ยต่อครอบครัว (ตารางเมตร)	56	35.3	30.2	51.8	53.6	42
7.การเงินโครงการ (เฉลี่ยต่อหน่วย) ก.ราคาที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น ข.ราคาตัวอาคาร ค.ราคาที่ดิน	204,380 200,320 530	70,545 63,380 1,015	72,010 28,600 30,610	125,845 101,580 1,395	67,190 81,875 1,125	332,792 297,658 35,134
8.การจัดการด้านการ ครอบครองที่ดิน	สัญญาเช่า 20 ปี	สัญญาเช่า ปีต่อปี	เป็นเจ้าของ หลัง การผ่อน 5 ปี	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่า 20 ปี	เป็นเจ้าของ หลัง การผ่อน 5 ปี
9.วิธีการก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย	แฟลต สำเร็จรูป สร้างโดยผู้ รับเหมา ก่อสร้าง	บ้านแถว สำเร็จรูป สร้างโดยผู้ รับเหมา ก่อสร้าง (ต่อ เติมภายใน ได้)	ชาวบ้าน สร้างเอง	บ้านแถว และแฟลต ก่อสร้าง โดยผู้รับ เหมา ก่อสร้าง (ต่อเติม ภายในได้)	ชาวบ้าน สร้างเอง	บ้านแถว สำเร็จรูป สร้างโดยผู้ รับเหมา ก่อสร้าง และชาว บ้านสร้าง เอง

10.ผู้ดำเนินการหลักของโครงการ	บ.สหกรู เทพพัฒนา จำกัด (บริษัทเอก ชนผู้พัฒนา ที่ดิน)	สหกรณ์ เครดิต ยูเนียน ชุมชน บ้านม้งค ศิลา	การเคหะฯ	การเคหะฯ และ โครงการ ร่วมกัน สร้าง	การเคหะฯ องค์การ เอกชน กองทัพบก	สหกรณ์ เคหสถาน ชุมชน แข่งกี
11.การใช้ที่ดินที่เหลือ	ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้า ห้องแถว 95 ห้อง	ศูนย์การค้า ห้องแถว และทาวน์ เฮ้าส์ 96 ห้อง	ศูนย์การค้า ห้องแถว 39 ห้อง	โรงเก็บ คอนเทน เนอร์ และ โกดังเก็บ ของให้เช่า	ขายที่ดิน ให้ธนาคาร ไทยทง และสร้าง ห้องแถว ขาย

ที่มา : วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย,2528 และจากการวิเคราะห์เพิ่มเติมโดยผู้วิจัย

จากการเปรียบเทียบลักษณะทั่วไปของชุมชนที่ใช้วิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land – Sharing) ทั้ง 6 โครงการ ตามตารางที่ 12 พบว่า มีความแตกต่างที่เห็นชัดเจนในจำนวนของบ้าน จำนวนประชากร การครอบครองและการจัดการ ของชุมชนที่มีตั้งแต่ขนาดเล็ก 5.97 ไร่ (โครงการสามยอด) ถึง 406 ไร่ (โครงการคลองเตย) ประชากรเริ่มตั้งแต่ไม่ถึงร้อยคน (โครงการวัดลาดบัวขาว 95 คน) จนถึง 5,913 คนในโครงการคลองเตย ข้อมูลนี้แสดงว่าวิธี Land – Sharing ใช้ได้กับชุมชนที่มีขนาดต่างๆ กัน

ในประเด็นการถือครองที่ดิน พบว่า การนำวิธี Land – Sharing มาใช้มีความเป็นไปได้มากในที่ดินของหน่วยงานรัฐ จากข้อมูลทั้ง 6 โครงการ ชุมชนวัดลาดบัวขาวเป็นเพียงโครงการเดียวซึ่งมีเจ้าของที่ดินเป็นเอกชน ซึ่งที่ดินส่วนที่นำมาจัดสรรให้ชาวบ้านในราคาถูกได้มาด้วยวิธี โกล่เกลี่ยประนีประนอมโดยไม่ต้องใช้การเวนคืน

โครงการ Land – Sharing จากการศึกษาคณะโครงการดังกล่าวทั้ง 6 โครงการ มีข้อมูลเบื้องต้นบางประการที่น่าสนใจนำมาเปรียบเทียบ ได้ดังนี้

- 1) ราคาที่ดินที่เจ้าของที่ดินให้เช่าหรือขายให้กับผู้อยู่อาศัย จากตารางเปรียบเทียบข้างต้นจะเห็นได้ชัดเจนว่าราคาที่ดินของทั้ง 6 โครงการ เป็นราคาที่ผู้มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้แม้ว่าทำเลที่ตั้งจะอยู่กลางเมืองเพราะราคาถูกกว่าราคาตลาด ราคาที่ดินในชุมชนแข่งกีตารางวาละ 2,935 บาท และชุมชนลาดบัวขาว ตารางวาละ 2,000 บาท แม้



ราคาจะสูงกว่าชุมชนอื่นๆ มาก แต่ก็มีกรขายให้เป็นกรรมสิทธิ์ของชาวบ้านภายในเวลา 5 ปี ขณะที่โครงการอื่นๆ เป็นการเช่าระยะยาว

- 2) ความหนาแน่นของชุมชนเมื่อดำเนินโครงการประสานประโยชน์ทางที่ดินเสร็จแล้ว โดยทั่วไปส่วนใหญ่ในโครงการทั้ง 6 มีความหนาแน่นสูงมากเมื่อเทียบกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ (30 ครัวเรือน / ไร่) ความหนาแน่นอาจเป็นตัวกำหนดรูปแบบของที่อยู่อาศัย วิธีการก่อสร้าง และความยืดหยุ่นของการจัดทำโครงการ ตารางข้างบนแสดงความหนาแน่น ตั้งแต่ 18.9 ครัวเรือน / ไร่ (โครงการคลองเตย) ถึง 56.7 ครัวเรือน / ไร่ ในโครงการพระราม 4 ซึ่งชุมชนนี้แก้ปัญหาโดยวิธีสร้างแฟลต ซึ่งจัดเป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีความซับซ้อนโดยบริษัทที่พัฒนาที่ดินค่าก่อสร้างต่อหน่วยจึงสูงตามไปด้วย ขณะที่ชุมชนบ้านมนังคศิลาและชุมชนสามยอดมีความหนาแน่นต่ำกว่าชุมชนพระราม 4 แต่ก็ยังนับว่าสูงมากเมื่อเทียบกับมาตรฐานทั่วไป ก็ต้องใช้การก่อสร้างที่มีความซับซ้อนเช่นกัน ในชุมชนที่มีความหนาแน่นต่ำกว่าในกลุ่ม คือ ชุมชนวัดลาดบัวขาว ชุมชนคลองเตย และชุมชนเชิงกี สามารถใช้วิธีการสร้างบ้านด้วยตนเองซึ่งเป็นวิธีที่ยืดหยุ่นในกระบวนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย จึงมีผลให้ค่าก่อสร้างต่ำลง
- 3) ค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน ชุมชนเชิงกีมีค่าใช้จ่ายสูงที่สุด เมื่อเทียบกับชุมชนอื่นๆ ทั้งนี้จากการวิเคราะห์คาดว่า เป็นเพราะที่อยู่อาศัยในชุมชนเชิงกีเริ่มก่อสร้างในปี 2534 ราคาวัสดุก่อสร้างจึงสูงกว่าโครงการอื่นที่สร้างเสร็จก่อนที่ชุมชนเชิงกีจะเริ่มกระบวนการ และเหตุผลอีกประการหนึ่งอาจเป็นเพราะกระบวนการในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีความซับซ้อนเพราะที่อยู่อาศัยในชุมชนเชิงกีมีหลายประเภท แฟลตในชุมชนพระราม 4 ก็มีราคาสูงเช่นกัน แต่ได้รับการอุดหนุนโดยตรงจากบริษัทผู้ลงทุน ชุมชนสามยอดก็มีราคาค่อนข้างสูง เนื่องจากวิธีการก่อสร้างที่ซับซ้อนแม้ราคาเช่าที่ดินจะถูกก็ตาม ชุมชนวัดลาดบัวขาว และชุมชนคลองเตยเสียค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยถูกที่สุด เนื่องจากมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง ชุมชนที่น่าสนใจที่สุดน่าจะเป็นชุมชนมนังคศิลาซึ่งแม้จะมีความหนาแน่นสูงมาก แต่ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหน่วยเกือบเท่ากับชุมชนคลองเตยทั้งๆ ที่มีกระบวนการก่อสร้างที่ซับซ้อนกว่า
- 4) ความมั่นคงในการถือครองที่ดิน แม้จะมีลักษณะการถือครองที่ดินที่แตกต่างกันตั้งแต่สัญญาเช่าปีต่อปีในชุมชนมนังคศิลา จนถึงการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของชุมชนวัดลาดบัวขาว และชุมชนเชิงกี ความมั่นคงในที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยได้รับการ

ปรับปรุงขึ้นมาก อาจกล่าวได้ว่าชาวบ้านได้รับประโยชน์จากการจัดรูปที่ดินใหม่แลกเปลี่ยนกับการพัฒนาทางการค้าที่เกิดขึ้นบนที่ดินเดิมในอีกส่วนหนึ่ง ในชุมชนทั้ง 6 ที่ผ่านกระบวนการ Land – Sharing ผู้อยู่อาศัยรู้สึกมั่นคงต่อการอยู่อาศัยมากขึ้นในการจัดรูปแบบการใช้ที่ดินใหม่

- 5) การใช้ประโยชน์ที่ดินของเจ้าของที่ดิน ที่ดินอีกส่วนหนึ่งที่เจ้าของที่ดินได้กลับคืนไปส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาเชิงการค้า ซึ่งในกรณีทุกๆ ไปผลประโยชน์จะเป็นของเจ้าของที่ดินและบริษัทผู้ลงทุน ในกรณีของชุมชนบ้านมนังคศิลา ชุมชนวัดลาดบัวขาว และชุมชนแข่งกี้ซึ่งเจ้าของที่ดินก่อสร้างตึกแถวปรากฏว่าสามารถขายหมดไปในเวลาอันรวดเร็ว ทั้งนี้เนื่องจากทำเลที่ตั้งเป็นประการสำคัญ

### 5.3 ข้อเสนอแนะ

ที่ชุมชนแข่งกี้เป็นชุมชนที่สามารถแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องย้ายไปอยู่ที่อื่น โครงสร้างทางเศรษฐกิจ และสังคมไม่เปลี่ยนแปลง และปัจจัยที่สำคัญคือที่ชุมชนแข่งกี้ได้รับความช่วยเหลือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยทำให้ได้รับคำปรึกษาและมีทรัพยากรที่สนับสนุนโครงการอย่างครบถ้วน ประกอบกับเจ้าของที่ดินเห็นถึงความสำคัญของการแก้ปัญหาที่ต้นเหตุ ไม่ต้องการให้เกิดปัญหาไล่ที่ และยอมขายที่ดินบางส่วนให้ผู้อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าท้องตลาด ด้วยวิธีนี้จึงทำให้เกิดการประสานประโยชน์ทางที่ดิน ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่ต่อไปได้ในที่เดิมในขณะที่เดิมในขณะเดียวกันเจ้าของที่ดินก็สามารถนำที่ดินส่วนใหญ่นั้นสามารถพัฒนาได้ทันทีโดยไม่ต้องเสียเวลาและโอกาส

การเรียนรู้ประสบการณ์จากกระบวนการการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนแข่งกี้ อาจไม่สามารถนำไปเป็นรูปแบบมาตรฐานที่ชุมชนแออัดอื่นๆ จะนำไปใช้ได้ทั้งหมด เพราะว่าแต่ละชุมชนมีปัจจัย และมีปัญหาที่แตกต่างกันแต่ก็สามารถประยุกต์วิธีการบางส่วนไปปรับใช้ได้เพื่อเป็นการลดระยะเวลาในการแก้ปัญหาอีกทั้งยังเป็นการเตือนในผู้ที่แก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยได้วางแผนเตรียมการให้รัดกุมซึ่งจะทำให้การแก้ไขปัญหาบรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ได้

ข้อเสนอแนะสำหรับการนำวิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดินไปใช้ควรมีการวางแผนในเรื่องต่อไปนี้

1. เจ้าหน้าที่จากหน่วยงานต่างๆ ที่จะเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน ควรมีการประสานงาน และวางแผนการทำงานร่วมกัน ซึ่งอาจต้องมีการมอบหมายให้มีหน่วยงานหลักขึ้นมาเพื่อเป็นศูนย์กลางในการประสานงาน
2. ควรมีสถาบันการเงิน หรือองค์กรของรัฐเป็นผู้สนับสนุนในด้านเงินทุนกู้ยืม โดยมีเงื่อนไขการผ่อนชำระที่สอดคล้องกับสถานะทางการเงินของผู้กู้ และกองทุนค้ำประกันจากประเทศเนเธอร์แลนด์จะเป็นทางเลือกที่ดี ที่ชุมชนอื่นๆ สามารถนำไปใช้ได้
3. ในการทำงานร่วมกับชาวชุมชนควรมีการประชาสัมพันธ์รายละเอียดของโครงการให้ชัดเจนในส่วนที่เกี่ยวข้องในเชิงวิชาการ ด้ายเทคนิค เพื่อป้องกันการเข้าใจผิด และเจ้าหน้าที่ไม่ควรใช้ศัพท์ทางวิชาการในการอธิบายกับชาวชุมชนเนื่องจากชาวชุมชนอาจมีข้อจำกัดในการรับรู้ และควรให้เวลาชาวบ้านในการทำความเข้าใจด้วย เนื่องจากชาวบ้านอาจมีข้อจำกัดในการเรียนรู้ไม่เท่ากัน

### ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยต่อไป

ควรมีการศึกษาวิธีการในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในรูปแบบอื่นๆ ที่มีปัจจัยปัญหาแตกต่างกันไปเพิ่มเติมให้ครบทุกรูปแบบ เพื่อเป็นฐานข้อมูลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องนำไปใช้ในการตัดสินใจ หรือวางแผนในการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยที่มีปัจจัยแตกต่างกันซึ่งจะทำให้ประหยัดระยะเวลาในการดำเนินการ ทรัพยากร และที่สำคัญเพื่อเป็นพื้นฐานในการคิดรูปแบบในการแก้ไขปัญหาในรูปแบบใหม่ๆ ที่มีประสิทธิภาพดีขึ้น และควรมีการศึกษาในเชิงประเมินผลเพื่อตรวจสอบดูว่าชาวชุมชนจะมีการรวมตัวเพื่อฟื้นฟูบูรณะชุมชนของตนอีกหรือไม่

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

- กรมสรรพากร. 18 ธันวาคม 2530.หนังสือที่ กค 0802/16586 ถึงผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด.2534.ชุมชนแออัด : ปัญหาที่ต้องแก้ไข. กรุงเทพฯ : ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด.2534.แนวความคิดการปรับปรุงชุมชนแออัด. กรุงเทพฯ : ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด.2540.รายงานผลการสำรวจชุมชนแออัดใน กรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ : ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. (ม.ป.ป.).การปรับปรุงชุมชน วิกฤตบัวขาวโดยการประสานประโยชน์ทางด้านที่ดิน. กรุงเทพฯ : ศูนย์วิชาการที่อยู่ อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. (ไม่ระบุเวลา).รายงานความ ก้าวหน้าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนเชิงกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 17 มกราคม 2529.รายงาน การประชุมคณะกรรมการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนเชิงกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 17 กุมภาพันธ์ 2529.รายงาน การประชุมคณะกรรมการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนเชิงกี ครั้งที่ 2/2529. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 10 มีนาคม 2529.เอกสาร สรุปผลการพิจารณาสิทธิ. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 2 เมษายน 2529.รายงาน การประชุมคณะกรรมการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนเชิงกี ครั้งที่ 3/2529. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 30 เมษายน 2529.รายงาน การประชุมชาวบ้านชุมชนชอยเชิงกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 2529.รายงานความก้าวหน้า โครงการเชิงกี เดือนเมษายน – พฤษภาคม 2529. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 11 มิถุนายน 2529.รายงาน การประชุมพิจารณาปัญหาทางกายภาพชุมชนเชิงกี. (อัดสำเนา)



- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 18 มิถุนายน 2529. รายงานการประชุมร่วมกับสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 2529. เอกสารผลการประชุมชาวบ้านเพื่อเลือกแปลงที่ดิน ระหว่างวันที่ 3 – 9 กรกฎาคม 2529. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 29 กรกฎาคม 2529. รายงานการประชุมผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยเซ่งกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 8 สิงหาคม 2529. บันทึกการประชุมผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยเซ่งกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 5 กันยายน 2529. รายงานการประชุมผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยเซ่งกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 14 กันยายน 2529. รายงานการประชุมผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยเซ่งกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 30 พฤศจิกายน 2529. รายงานการประชุมผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 2529. รายงานความก้าวหน้าการปฏิบัติงานชุมชนซอยเซ่งกี เดือนตุลาคม – ธันวาคม 2529. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 17 ธันวาคม 2529. รายงานการประชุมผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยเซ่งกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 20 ธันวาคม 2529. รายงานการประชุมคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี จำกัด ครั้งที่ 1/2529. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 2530. รายงานความก้าวหน้าการปฏิบัติงานชุมชนซอยเซ่งกี เดือนมกราคม – มีนาคม 2530. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 27 กุมภาพันธ์ 2530. รายงานการประชุมผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยเซ่งกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 8 มีนาคม 2530. เอกสารสรุปการประชุมใหญ่สามัญสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี จำกัด. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 11 มีนาคม 2530. รายงานการประชุมคณะกรรมการสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี จำกัด ครั้งที่ 1/2530. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 17 มีนาคม 2530. รายงานการประชุมคณะกรรมการสหกรณ์เคหสถานชุมชนเซ่งกี จำกัด. (อัดสำเนา)

- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 2530. รายงานความก้าวหน้าโครงการแข่งกี เด็อนเมษายน – มิถุนายน 2530. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 2530. รายงานความก้าวหน้าโครงการแข่งกี เด็อนกรกฎาคม – กันยายน 2530. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 2530. รายงานการประชุมผู้อยู่อาศัยกลุ่มต่างๆ เรื่องการร้่างบ้าน ระหว่างวันที่ 24 – 27 สิงหาคม 2530. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 5 ตุลาคม 2530. รายงานการประชุมคณะทำงานโครงการแข่งกี ครั้งที่ 1/2530. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 2529. เอกสารชี้แจงเรื่องการผ่อนชำระเงินดาวน์. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. 2529. เอกสารโครงการฝึกอบรมผู้อยู่อาศัยในชุมชนแข่งกี วันที่ 7-9 พฤศจิกายน 2529. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ. 1 สิงหาคม 2529. หนังสือที่ มท 5606/254 ถึงผู้อำนวยการกองสหกรณ์พาณิชย์และธนกิจ.
- การเคหะแห่งชาติ. 14 มกราคม 2529. คำสั่งการเคหะแห่งชาติที่ จ 2/2529 แต่งตั้งคณะกรรมการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างชุมชนชอยแข่งกี. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ. 19 ตุลาคม 2530. หนังสือที่ มท 5606/74 ถึงอธิบดีกรมที่ดิน.
- การเคหะแห่งชาติ. 25 กันยายน 2527. หนังสือที่ มท 5600/1834 ถึงปลัดกระทรวงมหาดไทย.
- การเคหะแห่งชาติ. 25 สิงหาคม 2530. หนังสือที่ มท 5606/718 ถึงอธิบดีกรมสรรพากร.
- การเคหะแห่งชาติ. 2537. บันทึกข้อความการเคหะแห่งชาติที่ มท 5606/ขศ./139. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ. (ม.ป.ท. ,ม.ป.ป.). การปรับปรุงชุมชนแอ็ด.
- เขตบางคอแหลม. 2542. แบบประมวลข้อมูลเพื่อการพัฒนาชุมชนกรุงเทพฯ. (อัดสำเนา)
- คณะกรรมการชุมชนแข่งกี. 19 กุมภาพันธ์ 2528. จดหมายชี้แจงรายละเอียดชุมชนแข่งกี. (พิมพ์ดีด)
- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างโดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนชอยแข่งกี. (ม.ป.ท. ,ม.ป.ป.).
- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตัวอย่างโดยวิธีประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนชอยแข่งกี. (ม.ป.ป.).
- กรุงเทพฯ : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ.
- จินดา สอนสระแก้ว และสุปราณี โดธนะรุ่งโรจน์. 6 พฤศจิกายน 2543. ชาวชุมชนแข่งกี. สัมภาษณ์.
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บัณฑิตวิทยาลัย. 2539. คู่มือการเสนอนิทรรศการ. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- ชัชศรี บุญนาค และสมสุข บุญญะบัญชา. 2528. การพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยการ  
ประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land – Sharing). วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย ปีที่ 2 ฉบับที่  
1 เดือนกรกฎาคม 2528.
- ณัฐพันธ์ บุญขันตินาถ. 2539. การประเมินความพึงพอใจโครงการแบ่งปันที่ดินชุมชนเชิงกี. วิทยา  
นิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ดรอุณพันธ์ ลิ้มศิริ. 12 มีนาคม 2544. หัวหน้าฝ่ายปกครองเขตบางคอแหลม. สัมภาษณ์.
- ทิพย์รัตน์ นพลดารมย์. 13 สิงหาคม 2530. บันทึกข้อความการเคหะแห่งชาติที่ 5604/นค./072.  
(อัดสำเนา)
- ไอลิน คอมมิวนิเคชั่น. 2531. ทางออกของชุมชนเชิงกี [เทปบันทึกภาพ]. ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย  
โครงการพัฒนาแห่งสหประชาชาติ.
- ธรรมศิริ ไชยรัตน์. 16 กุมภาพันธ์ 2544. หัวหน้ากลุ่มพัฒนาระบบการจัดการสหกรณ์บริการ.  
สัมภาษณ์.
- บทบาทของสหกรณ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัด. 2536. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2536. (ม.ป.ท.).
- ปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัย. 2529. วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย ปีที่ 3 ฉบับ  
ที่ 1 เดือนกรกฎาคม 2529.
- พินิจา สังข์เพชร. 2537. การเขียนวิทยานิพนธ์. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (ม.ป.ท.).
- เยาวลักษณ์ เขียวเชาน์ และคณะ. 2527. ทางเลือกการปรับปรุงชุมชนชอยเชิงกีโดยวิธี Land –  
Sharing. รายงานประกอบการฝึกอบรมหลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัย รุ่นที่  
11 ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ.
- ราชิตะ ระเด่นอาหมัด. 2539. การนำวิธีการสหกรณ์มาปรับใช้ในการแก้ปัญหาชุมชนแออัด :  
ศึกษาเฉพาะกรณีสหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงกี จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต  
ภาควิชาสหกรณ์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- วรเทพ เขียวเจริญชัย. 6 พฤศจิกายน 2543. ชาวชุมชนเชิงกี. สัมภาษณ์.
- สนธยา พลศรี. 2537. กระบวนการพัฒนาชุมชน. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์.
- สมบัติ เหมทรงกลด. 2540. การจัดที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย. เอกสาร  
ประกอบการขอประเมินบุคคลเพื่อแต่งตั้งดำรงตำแหน่งนักวิชาการสหกรณ์ 7 ว. กลุ่ม  
พัฒนาระบบการจัดการสหกรณ์บริการ กองส่งเสริมสหกรณ์พาณิชย์และธนกิจ กรมส่งเสริม  
สหกรณ์.

สมพันธ์ เตชะอธิก และคณะ.2540.การพัฒนาความเข้มแข็งขององค์กรชาวบ้าน. กรุงเทพฯ :  
เจริญวิทย์การพิมพ์.

สมศักดิ์ เขมะรังสี. 23 กุมภาพันธ์ 2544.ผู้ช่วยผู้จัดการสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์.  
สัมภาษณ์.

สมสุข บุญญะบัญชา. 13 ธันวาคม 2543. ผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน. สัมภาษณ์.

สหกรณ์เคหสถานชุมชนแห่งชาติ จำกัด. 11 กุมภาพันธ์ 2531.รายงานการประชุมคณะกรรมการ  
สหกรณ์เคหสถานชุมชนแห่งชาติ จำกัด. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

สหกรณ์เคหสถานชุมชนแห่งชาติ จำกัด. 20 ตุลาคม 2530.รายงานการประชุมคณะกรรมการสหกรณ์  
เคหสถานชุมชนแห่งชาติ จำกัด. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

สหกรณ์เคหสถานชุมชนแห่งชาติ จำกัด. 27 พฤษภาคม 2533.รายงานการประชุมใหญ่สามัญประ  
จําปี 2533. (อัดสำเนา)

สหกรณ์เคหสถานชุมชนแห่งชาติ จำกัด. 31 มกราคม 2531.รายงานการประชุมคณะกรรมการ  
สหกรณ์เคหสถานชุมชนแห่งชาติ จำกัด. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

สัญญา สัญญาวิวัฒน์.2541.การพัฒนาชุมชนแบบจัดการ. กรุงเทพฯ : หจก. เจมีเทรตติ้ง.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่  
อาศัย. 2538.ร่างแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 8. (ม.ป.ท.).

สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์ และการเคหะแห่งชาติ. 3 กรกฎาคม 2529.ประกาศชี้แจง  
รายละเอียดการจัดทำโครงการแห่งชาติ. (อัดสำเนา)

สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์. 24 กุมภาพันธ์ 2527. หนังสือที่ 12/2527 ถึงผู้ว่าการการ  
เคหะแห่งชาติ.

อดิน รพีพัฒน์,ม.ร.ว. 2542.ชุมชนแออัด : องค์ความรู้กับความเป็นจริง. กรุงเทพฯ : สำนักงานกอง  
ทุนสนับสนุนการวิจัย.

อรรถ อจอำ. 15 ธันวาคม 2543.ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำสถาบันวิจัยประชากรและสังคม  
มหาวิทยาลัยมหิดล. สัมภาษณ์.

อรรถ อจอำ. 2531. ชุมชนแห่งชาติ : วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง. เอกสารทาง  
วิชาการหมายเลข 117 สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล.





ภาคผนวก ก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ภาคผนวก ก

## รายละเอียดการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนเชิงกึ่ง

ถอดเทพ สัมภาษณ์ คุณสมสุข บุญญาบัญชา

ที่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2543 เวลา 9.30 น.

มีประเด็นอยู่ 2 ประเด็น ที่ผู้สัมภาษณ์อาจเข้าใจผิดพลาดไป คือ เรื่องชุมชนเชิงกึ่งเป็นชุมชนที่ชาวบ้านมีส่วนร่วมมากที่สุด (BOTTOM UP) โครงการแรก และเรื่องของต้นทุนของโครงการที่บอกว่าจะไม่คุ้ม

ข้อที่ 1 โครงการเชิงกึ่ง เป็นโครงการที่เราวางแผนกระบวนการมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่ เราใช้ความรู้จากโครงการอื่นๆ ไม่แน่ใจว่าโครงการนี้เป็นโครงการเดียวที่ขึ้นจากชาวบ้าน เพราะว่าก่อนหน้านี้มันมีโครงการเป็นจำนวนมากที่เกิดขึ้น โครงการบ้านมั่นคงศิลา โครงการวัดลาดบัวขาว โครงการคลองเตย โครงการสามยอด

โครงการคลองเตย โครงการสามยอด เป็นโครงการที่การเคหะฯ มีบทบาทมากพอสมควร คือ LAND SHARING โดยการจัดวางผัง

โครงการวัดลาดบัวขาว เป็นกึ่งๆ ของการที่ชาวบ้านเขามีการรวมกลุ่มแล้วก็พยายามที่จะเสนอให้มีการแบ่งที่ดิน แต่พอหลังจากที่มีการแบ่ง โดยการต่อรองซึ่งทำด้วยกันก็ปรากฏว่าการเคหะฯ ก็ลงไปช่วยพัฒนาปรับปรุง แต่ว่าไม่ได้เป็นโครงการ TOP DOWN ซะทีเดียวใน Sense. แบบการเคหะฯ กึ่งๆ เพราะมันได้มาจากการเจรจาต่อรอง

โครงการบ้านมั่นคงศิลา การเคหะฯ เกือบจะไม่ได้ไปยุ่งเลย โครงการนี้เป็นโครงการ BOTTOM UP 100% มากกว่าเชิงกึ่งอีกในแง่นี้

แล้วก็มีเทพประทาน ก็เป็นโครงการที่ขึ้นมาจากชุมชน แต่ภายหลังจากที่ต่อรองเสร็จ บริษัทเหมือนกับเข้ามา TAKE OVER ในการคิดว่าพัฒนาการควรเป็นแบบไหนแต่ว่า PROCESS ก่อนหน้านั้นไม่ได้เป็น TOP DOWN เหมือนกัน

เพราะฉะนั้นที่มาของมันมีความแตกต่างกันที่สามารถจะพูดแบบเป็น 100% ว่าเชิงกึ่งเป็นโครงการที่เราสร้างการมีส่วนร่วมแบบ 100% ก็พยายามนะแต่ควรจะพูดว่ามันเป็นการผสมผสานสามารถกันระหว่างชาวบ้านกับ PROFESSIONAL กับคนที่มีความรู้เรื่อง HOUSING กับชาวบ้านมาช่วยกันคิด ช่วยกันทำ ทำนองนี้เพราะว่าเราได้เอาประสบการณ์ที่เป็นปัญหาที่ได้เรียนรู้จากโครงการอื่นๆ ถอดตัวนี้มาใช้กับโครงการเชิงกึ่งนี้เป็นลักษณะเฉพาะของโครงการเชิงกึ่ง แต่ว่าไม่ได้

เป็นลักษณะของ BOTTOM UP 100% อันนี้ไม่ใช่ เป็น BOTTOM UP ในลักษณะที่ PROFESSIONAL กับชาวบ้านร่วมกันทำ อันนี้เป็นข้อที่ 1 ซึ่งหมายถึงว่า ความรู้ของเราทั้งหลายที่เรามีอยู่ในตอนนั้นเราใส่ลงไปโครงการแข่งก็ โดยจัดขั้นตอนทั้งหลายให้บอกว่าเป็นระหว่างพวกเราที่มีความรู้แล้วเข้าใจว่าองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับชุมชนมันจะจัดขบวนการอย่างไรก็ ออกใหม่คะ ซึ่งตรงนี้เป็นเรื่องที่สำคัญมากกับเรื่อง HOUSING เพราะว่า HOUSING ที่ทำกันอยู่ในโลกของเรามักจะมีแค่ 2 แบบ แบบหนึ่งคือรัฐทำ PROFESSIONAL ทำ DESIGN คิดแล้วก็เอาคนบรรจุเข้าไปอยู่แล้วคุณก็คอย FOLLOW ระบบของอันนี้คือแบบระบบคิดระบบทำ ส่วนอีกแบบหนึ่งคือระบบที่ชาวบ้านทำก็คือสลัมคือ INFORMAL SETTLEMENT ทั้งหลายในโลกนี้ที่เกือบจะไม่เกี่ยวกับพวก PROFESSIONAL เลยใช่ไหม 2 อันนี้ไม่เจอกันแข่งก็เป็น CASE ที่เราเอามาเจอกัน โดยลักษณะที่ว่าชาวบ้าน องค์กรชาวบ้านเป็นคนจัดการใน STEP ต่างๆ เราก็ได้ค่อยๆ กลาย ORGANIZATION ไปตาม HOUSING STEP ทั้งหลาย

ข้อที่ 2 เรื่องที่บอกว่า นี่เป็นสมมุติฐานเป็นข้อสรุปของคุณปริดีดีแต่ไหนแต่ไร ซึ่งเราก็อธิบายไปหลายทีแล้ว ท่านก็จะพูดอยู่ตรงนี้ตลอดเวลาว่าโครงการนี้ถ้าคิดในเชิง INVESTMENT COST แล้วไม่คุ้มที่นี้ถ้าจะมองว่าไม่คุ้มเหตุผลที่ 1 เนื่องจากเป็นโครงการตัวอย่าง ความเป็นโครงการตัวอย่างเหมือนกับ TRAINING เหมือนกับค่อยๆ ดู ค่อยๆ จัด ใช้เวลามากกว่าปกติพอสมควรคือกระบวนการยืดออกไปเรื่อยแล้วก็หน่วยงานที่ทำอันนี้ก็ไม่ใช่นัก IMPLEMENTATION ไม่ใช่เป็นหน่วยที่มีหน้าที่ตรงเป็นหน่วยศึกษา เพราะฉะนั้นในการที่จะทำเรื่องสาธารณูปโภคอะไร อะไรต้องประสานเยอะเหลือเกินเพราะเราไม่ใช่หน้าที่ตรง ตอนนั้นเรามีความพยายามที่จะโอนกลับไปที่หน่วยเกี่ยวข้องตรงแต่ว่าเขายังรับไม่ได้เพราะว่าระบบที่เขาทำเป็นคนละระบบถ้าเขาทำคือเขาต้องเป็นคนคิดหมด แต่ถ้าเราทำเราต้องเอาชาวบ้านมานั่งคุยว่าเรื่องนี้เราจะทำกันอย่างไร เข้าใจใหม่คะ เพราะฉะนั้นตรงนี้แห่งหนึ่งเหมือนเราฝึกคนที่เกี่ยวข้องให้เข้าใจเรื่อง PARTICIPATION ว่าถ้าสมมุติจะทำสาธารณูปโภคจะคุยกับชาวบ้านอย่างไรเรื่องการทำสาธารณูปโภค เพราะฉะนั้นจะยาวกว่าปกติเข้าใจใหม่คะ พอเราจะส่งกลับไปเขาก็จะไม่ทำแบบนี้เขาก็จะทำอีกแบบหนึ่งซึ่งไม่ใช่ PARTICIPATION เพราะทำไม่ได้ ที่นี้หน่วยนี้ไม่ใช่หน่วยตรงในการมีหน้าที่ทำงานเหล่านี้ เพราะฉะนั้นจะใช้เวลานานกว่าปกติ แต่ตั้งนั้นอยากจะเรียนว่าเวลาหลายปีที่ทำมันไม่ใช่เวลาจริงมันเป็นเวลาของกิ่งโครงการทดลอง โดยหน่วยที่ไม่ได้มีหน้าที่ในแง่ของการพัฒนาเคหะตรงในแง่ของ IMPLEMENTATION ทำในสนามก็เลยใช้เวลานานมากกว่าปกติอันที่หนึ่ง แม้กระทั่งถึงบอกเอา 5 ปีมาตั้งก็ตามความคิดที่ว่า INVESTMENT COST สูงเป็นความจริงหรือไม่อยากจะเถียงตรงนี้ เพราะว่าอะไรอยากให้ไปเทียบกับ COST ของการเคหะฯ ในปัจจุบันมันผิดกัน 2 ระบบระบบนี้เราต้องทำงานเยอะในช่วงต้น เพราะเราต้อง ORGANIZE ต้องจัดกระบวนการเพื่อให้ชาวบ้าน

เขาอยู่เป็นกระบวนของเขาและดำเนินต่อไปได้เองโดยไม่ต้องมีใครไปยุ่งหลังจากโครงการเริ่มดำเนินการแล้วเราออกเลยไม่มีใครไปยุ่ง MANAGEMENT COST โดยหน่วยงานเท่ากับศูนย์ใช่เปล่า ชาวบ้านจ่ายเงินผ่อนส่งทุกเดือนโดยตัวของเขาเองไม่มีใครไปยุ่ง ลองกลับไปเทียบโครงการเคหะตอนแรกไม่ใช่เวลาเลย เราออกแบบ ก่อสร้างทำเสร็จแล้วก็เอาคนเข้าอยู่อาศัยเสร็จแล้วเราต้องไปดูแล 15 ปี ไปดู COST ของเคหะชุมชนทั้งหลายที่ไปนั่งเก็บเงินที่ละบ้านเป็นเวลา 15 ปี เทียบกับอันนี้อยากจะรู้ว่าอันไหนแพงกว่ากัน คืออันนี้จริง ๆ แล้วถ้าเราทำดี ๆ ในขั้นต้นเรื่องเวลาที่กำหนดยากนะเพราะว่าเป็น POLITICAL PROCESS ไม่ใช่เรื่อง TECHNICAL MANAGEMENT PROCESS ขณะที่โครงการเคหะแบบ CONVENTIONAL ทั้งหมดเป็น TECHNICAL MANAGEMENT PROCESS เพราะว่าเขาสนใจที่จะไปซื้อที่ใหม่เหมือนกับ REAL ESTATE คุณไปซื้อที่ ปรังที่ ก่อสร้างไม่ต้องไปยุ่งกับ POLITICAL PROCESSเลยแล้วก็เสร็จเอาคนเข้าอยู่ คนก็จ่ายเงินไปใช้ใหม่มันเป็นกระบวนกรแบบหนึ่ง อันนี้ไม่ใช่อันนี้เขาอยู่ในที่เดิมอยู่แล้ว แต่ว่าเราจะต่อรองกันค่อย ๆ จัด ค่อย ๆ ขมวดจากไอ้ที่มันขยุกขยิกนี้เข้ามาทำให้เรียบร้อย จะแบ่งที่กันอย่างไร จะสร้างยังไง จะอะไรอย่างไร แบบนี้ตลอดเพราะฉะนั้นเวลามันกำหนดยากพอสมควร เพราะมันเริ่มจากสิ่งที่คนเป็นอยู่และในความไม่ลงตัวต้องหาความลงตัวให้เกิดขึ้น แต่ว่ามีอะไรมีสังคม มีกลุ่ม มี ORGANIZATION มันมี COMMUNITY ตั้งแต่เริ่มต้น มีรากชุมชนใหม่ไม่มีราก มีวิถีชีวิตทางสังคม ทางวัฒนธรรม แต่ว่าในที่ใหม่ที่เราไปสร้าง PROJECT ใหม่แล้วเราก็จับฉลากให้คนเข้าไปอยู่เนี่ยสร้างแฟลตสร้างโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหลายไม่มีราก คนไปสร้างรากใหม่แล้วเราก็ไม่มีวิธีที่จะสร้างรากนี้ด้วยเพราะว่าไม่มี COMMUNITY เพราะฉะนั้นไ้การจะจัดความไม่เรียบร้อยของเดิมสิทธิที่แตกต่างกันมากมายมาสู่ความเรียบร้อยใช้เวลาพอสมควรแล้วเราต้องอ่านความไม่เรียบร้อยอันนั้นให้ออกด้วย ไม่ใช่ความไม่เรียบร้อยทางกายภาพซึ่งพวกเรานัดอย่างเดียวใช่ไหมถ้าเราเห็นไม่เรียบร้อยจัดผังใหม่นั้นง่ายที่สุดเลยหมูที่สุดเลย ความไม่เรียบร้อยของสิทธิใหม่มีคนสิทธิมาก มีคนสิทธิน้อย คำว่าสิทธิมากสิทธิน้อยแปลว่าอะไร สิทธิว่าบ้านใหญ่ สิทธิว่าบ้านเล็ก สิทธิมีทะเบียนบ้าน สิทธิไม่มีทะเบียนบ้าน สิทธิมีคนมาก สิทธิมีคนน้อย สิทธิมาอยู่ก่อนไฟไหม้ สิทธิมาอยู่หลังไฟไหม้ เจ้าของบ้าน ผู้เช่า คำว่าสิทธิมีมติเยอะเหลือเกินจะแปลว่าอะไร มีมติของสังคม มีกลุ่มคนจีน กลุ่มคนไทย กลุ่มผู้เช่า กลุ่มคนงาน กลุ่มที่ทะเลาะกัน กลุ่มที่ดีกัน อะไรอย่างคือมิติของความไม่เรียบร้อย เรื่องโครงสร้างมันมีเยอะมากเหลือเกินซึ่งเราต้องอ่าน FUNCTION ตรงนั้น SOCIAL FUNCTION ใช่ไหมคะแล้วก็ POLITICAL FUNCTION ด้วย ชุมชนทุกชุมชนมีโครงสร้างอำนาจ โครงสร้างอำนาจเกิดจากอะไร เกิดจากผู้มีฐานะดีกว่าคนอื่นหนึ่ง ผู้มี CONNECTION ดีกว่าคนอื่นสอง ผู้ที่เป็นที่เคารพนับถือสาม คนเหล่านี้มีกลุ่มที่อยู่กับเขาอันนี้จะจัดให้ลงตัวอย่างไรใช่ไหมคะ นี่กำลังเล่าเรื่องการจัดการเลยนะ มีเงินก็



คือมีฐานะใช้ใหม่ สองมี CONNECTION ก็รู้จักนักการเมืองรู้จักคนนั้นคนนี้เป็นผู้กว้างขวางนะ อันที่สามก็เป็นที่น่าเชื่อถือก็หมายความว่า เป็นคนที่ทำอะไร พุดอะไรเป็นที่นับถือได้ อันที่สี่ก็มีความศรัทธาญาติก็ได้ เชนกีนี่มีนามสกุลเหมือนกันหลายบ้าน อันนี้จะเป็นอีกลักษณะหนึ่งจะเป็นแบบเจ้าของบ้านเช่าก็ได้ บางชุมชนจะมีเจ้าของบ้านที่เป็นเจ้าของห้องเช่า 10 ห้อง เขาก็เหมือนถ้าดูด้านเศรษฐกิจก็คือมีฐานะถ้าไม่มีฐานะจะมีบ้านเช่าได้ไง ช่วงเวลาที่บอกว่าใช้มากเพราะว่ามันเป็นจุดที่มองกันคนละลักษณะ ถ้ามองเชิง PROJECT MANAGEMENT ปกติอาจจะรู้สึกว่าการทำอะไรทำ INTENSIVE มากเหลือเกินในตอนแรกคุ้มไม่คุ้ม ดูเหมือนไม่คุ้มแต่ถ้าไปถอดของเคหะเพื่ออยากจะทำจริงๆ เสนอโครงการอย่างเชงกีกกับโครงการที่เขาทำแล้วก็ได้เก็บเงินทุกเดือนถ้าจะเทียบก็เทียบกับโครงการที่เคหะไปทำที่เป็นพวก RESETTLEMENT ทั้งหลาย คลองเตยเดิมเคหะไป SUBCONTRACT การเช่าที่ดินมาจากการทำเรือแล้วก็เก็บค่าเช่าเองทำได้ซั๊กพักเดียวต้องคืนการทำเรือไปเก็บไม่ไหวเพราะฉะนั้นถ้าเราต้องทำความยากนี้ให้ง่ายก็คือคุณต้องทำตั้งแต่ตอนแรกอะไรที่DISORGANIZE ก็ ORGANIZE ตอนแรกแล้วให้เขาเดินไปได้ด้วยตัวเขาเพราะฉะนั้นถ้าใช้ PROJECT แบบนี้ไปเทียบกับ PROJECT ธรรมดาเทียบก็เทียบได้แต่ว่ามันคนละ APPROACH กัน

#### ชุมชนเชงกีกเป็นการพัฒนาที่ยั่งยืนหรือเปล่า

ยั่งยืนในแง่การจัดที่อยู่อาศัยนะ ยั่งยืนในแง่การจัดการที่อยู่อาศัยแต่ยังไม่ยั่งยืนทุกด้านไม่ได้ SUSTAINABLE ทุกด้านเวลาเรามองเราต้องแยกว่าใช้สิ่งทีบอกว่าเป็นดีด้านอะไรแล้วสมองของเราต้องแยก 4-5 ด้านตลอด 1.ด้านเศรษฐกิจ 2.ด้านสังคม ด้านอะไรอีกละด้านอื่นๆ สิ่งแวดล้อมอะไรก็ว่าไป

#### ในเรื่องจากบริหารจัดการชุมชนมีการให้คำแนะนำแก่ชาวบ้านหรือเปล่า

ไม่ต้องแนะนำเลยเราต้องไปเรียนจากเขาอย่างนั้นเสียอีกนะ แต่ว่าเราช่วยให้เขาพูดออกมาเยอะๆ เรื่องนี้เราจะเอาอย่างไร จะเอาต่อไปไหม หรือว่าจะเอาอย่างไรนี่ก็ออกใหม่ เราจะไปสอนอะไรเขาละ พวกเราไม่เคยใช้ชีวิตอยู่ในชุมชนเลย แล้วเราก็สอนไปสอนมาก็คนละโลกกันนะ เอาโลกหนึ่งไปสอนอีกโลกหนึ่ง ระบบของเขาดีอยู่แล้วแต่ดีแบบ DISORGANIZE ส่วนเรื่องความขัดแย้งกัน ความไม่สามัคคีมันเป็นเรื่องปกติของมนุษย์ คือจริงๆ เป็นอย่างนี้คือ การที่กลุ่มคนอยู่ด้วยกันจำนวนมากจะมีกลุ่มมีเหล่า มีแบ่งพรรคแบ่งพวก บ้างทะเลาะกันบ้างเป็นเรื่องปกติ ต้องมองว่านี่เป็นเรื่องปกติแต่ว่าในกลุ่มเหล่านี้มีการทำอะไรร่วมกันพอสมควร เมื่อเกิดปัญหาช่วยกันได้พอสมควร แล้วก็พยายามที่จะนำ จะจัด จะทำเรื่องโน้นเรื่องนี้ถ้าจะแบ่งกันทำแล้วก็ไปกัน

ได้ตามสมควร อยู่ด้วยกันได้ มีพัฒนาการกันได้ มี INFORMATION ถึงกันได้ ช่วยกันดูแลเรื่องนั้นเรื่องนี้ได้ เดิมนี่มีแต่ในชุมชนผู้มีรายได้น้อยเท่านั้นแหละชุมชนคนชั้นกลางที่เราอยู่ไม่มีแล้วใช้โครงสร้างสังคม ที่หมู่บ้านจัดสรรทั้งหลายออกจากหมู่บ้านของเราข้างบ้านก็ไม่คุยกันแล้ว ถามว่าโครงสร้างสังคมของผู้อยู่อาศัยสมัยใหม่คืออะไร มันไม่มี ไม่มี SOCIAL ORGANIZATION เลย บางที่ทั้งเมืองมีใหม่โครงสร้างการบริหารจัดการมีใหม่ไม่มีเลยนะเหลือเชื่อแปลกๆ หนึ่งคนมาอยู่ที่ร้อยหลัง 50 หรือ 100 หลังคาเรือนเท่ากับตำบลๆ หนึ่งนะบางทีหมู่บ้านหนึ่งไม่มี SOCIAL ORGANIZATION เลยใช้เปล่า มีแต่ ORGANIZATION ด้วยการเก็บเงินแล้วก็ผู้นำเสียหน่อยเพื่อที่จะทำอะไรให้มันเรียบร้อย แต่ว่าไม่ใช่การจัดกลุ่มของคนที่นี่เองด้วยความยินยอมพร้อมใจเพื่อจะร่วมกันทำงานในสิ่งที่เป็นปัญหาของเขาเองไม่มีการออกแบบกายภาพไม่ได้คิดเรื่องนี้เท่าไร แล้วก็กระบวนการในการสร้างชุมชนไม่ได้คิดเรื่องนี้เท่าที่ควร 2 มิติพร้อมๆ กันไปเลยคือมิติของการสร้างโครงสร้างสังคมใหม่เลย การสร้างระบบการบริหารจัดการใหม่ของกลุ่มคนเหล่านี้ สองเราไปสร้างระบบจัดการขึ้นมาเองคือเราไปสร้างโครงการหมู่บ้านเราไปสร้างสำนักดูแลเคหะชุมชนขึ้นมาเป็นรัฐบาลย่อยดูทั้ง MAINTENANCE ดูทั้งใครมีปัญหาที่ไปแก้ แต่โครงสร้างของคนไม่มีเลยใช้ใหม่นี้ก็ระบบการจัดการ แต่ว่าโครงการอย่างถ้าเราทำอย่างที่พัฒนาจากชุมชนขึ้นมาก็คือเขามีโครงสร้างของเขา กรรมการหมู่บ้านคือโครงสร้างที่เกิดขึ้นว่าใครคือคนที่ไว้ใจและก็จะร่วมกันดูแลชุมชนของเขาต่อไปอันนี้แค่เกินถึง 2 ประเด็นใหญ่ที่คิดว่าคงต้องมองให้ดี

เวลาทำโครงการกับชุมชนต้องดูว่าเขามีอะไรอยู่บ้างและมีความพร้อมแค่ไหนใช้ใหม่

เขาเป็นอย่างไรเราต้องเข้าใจเขาก่อน เหมือนเราพวกเราเป็นสถาปนิกเราจะ DESIGN อะไรสมมุติเรา DESIGN บ้านให้คนรวยอันนี้คิดง่ายหน่อยเขาต้องเป็นคนบอกใช้ใหม่ว่าเขาเป็นอย่างไร เขาอยู่อย่างไร เขาอย่างไร SPACE แบบไหนเขาบอกได้มันเริ่มจากตัวเขาทั้งสิ้น ชุมชนนี้ก็เหมือนกันเรามองชุมชนเขาเป็นอย่างไร อยู่อย่างไร DESIGN ของเราจะไปช่วยให้เขาเข้มแข็งอยู่ด้วยกันดีขึ้นได้อย่างไร DESIGN ไม่ได้แปลว่า DESIGN ใหม่มันเป็น DESIGN ของการเข้าไปช่วย ซึ่งอาจเป็นการปรับปรุงสิ่งที่เขามีอยู่ให้ดีขึ้นก็ได้ จะก่อสร้างใหม่ก็ได้ไม่แน่ว่าเสียหายถ้าหากว่าในที่ๆ หนึ่งอย่างเช่นก็มีปัญหามานานเกิด CONFLICT ถ้าเกิด CONFLICT แปลว่ามันมี CONFLICT OF FUNCTION ใช้ใหม่ไปไม่ได้แล้ว คุณไปอยู่ในที่คนอื่นเขาไม่ยอมให้คุณอยู่แต่ว่าชาวบ้านต้องการอยู่เขาอยู่มานาน CONFLICT อันนี้ไม่สามารถทำให้เกิดการพัฒนาได้หน้าที่ของ PLANNER คืออะไร หน้าที่ของ PLANNER ก็คือลงไปแล้วจัด FUNCTION นี้ให้ลงตัวด้วย FORM อันใหม่ก็คือว่าคนอยู่ก็ได้ อยู่พอสมควร อยู่ดีขึ้น เจ้าของที่ดินที่ต้องการใช้ที่ดินก็ได้เอาไปส่วนหนึ่ง แล้วทั้ง 2 ฝ่ายก็สรุปตกลงกันได้ ใน FUNCTION ที่แบ่งกัน DEVELOPMENT เกิดได้นี่คือ

อะไร คือหน้าที่ของ PLANNER หน้าที่ของ PLANNER ก็คือไปหาความลงตัวของทั้ง 2 ส่วน แล้ว  
 ก็ในส่วนของการบ้านคือจะจัดความลงตัวนี้ด้วยตัวของเขาเองให้มากที่สุดได้อย่างไร คุณอยากอยู่  
 ที่ไหน คุณอยากจะทำอย่างไร คุณอยากจะมีวิธีการอย่างไรแบบไหน อยากจะได้ชุมชนแบบไหน  
 เราก็ช่วยเขา DESIGN แต่ไม่ใช่ DESIGN ละเอียดใช้ใหม่ค่ะ DESIGN ใหญ่ๆ DESIGN ชุมชนจาก  
 DESIGN ชุมชนแล้วก็ค่อยไปดูว่า HOUSING จะเป็นอย่างไรที่ค่อยๆ ตอบสนอง HOUSING ก็  
 ต้องตอบสนองต่อ FUNCTION ทางด้านเศรษฐกิจถ้ามองอย่างนี้พวกเราก็มีบทบาทเยอะ เพราะ  
 ว่าเราจะดูหลายด้านไม่ใช่ดูแต่เรื่อง PHYSICAL อย่างเดียวเมื่อไปถึงเห็นสลัมฉันดีใจมากเลย  
 DESIGN แพลตกันใหญ่เพราะมีอะไรให้ DESIGN เยอะแต่ที่เรามองในแง่มุมมองทางกายภาพอย่าง  
 เดียวจริงๆ กายภาพโคตรง่ายเลย เพราะว่าเราจะออกแบบกายภาพเป็น 100 แบบก็ได้ใช้ใหม่  
 ตึกสูงอย่างนี้ได้ ตึกชั้นอย่างนี้ได้ 3 ชั้นก็ได้ 5 ชั้นก็ได้ ทำได้เป็น 100 แบบ อันนี้คิดไว้ก่อน  
 FORM นะทิ้งเอาไว้ควรไปอ่าน FUNCTION ก่อนว่าอย่างไรในด้านต่างๆ ศักยภาพของเขามืออยู่  
 คืออะไร ปัญหาที่เขาเผชิญอยู่คืออะไรแล้วถ้าจะปรับค่อยๆ ปรับสิ่งต่างๆ ให้ลงตัวโดยใช้กำลังของ  
 เขาเองมันจะ WORK ซึ่งอาจจะไม่ได้เป็น LAND SHARING แบบของเซ่งที่ทั้งหมดก็ได้ รูปแบบ  
 เป็นเรื่องตอบสนอง แต่ถ้าเราเอาปัญหาเอาความจำเป็นเอาศักยภาพทั้งหลายของชุมชนมาเป็น  
 ตัวตั้งแล้วรูปแบบสามารถคิดได้เยอะแยะไปหมดแล้วมันสนุกด้วย เราสามารถที่จะลองสร้าง  
 FORM ทั้ง 5 FORM ว่าชาวบ้านเขาคิดอย่างไร FORM มันง่าย ถ้าไม่อย่างนั้นจะเป็น FORM ของ  
 เราคนเดียว ARCHITECT คนหนึ่งออกแบบ HOUSING แล้วเราไปบีบ FUNCTION ที่หลากหลาย  
 ว่าไม่ได้ต้องอยู่แบบอย่างฉัน เราก็มี EGO สร้าง MODUMENT ของเราให้คนปรับ MODUMENT  
 ให้เข้ากับ MODUMENT เรา คือถ้าเราจะเข้าใจเราต้องมอง ไปนั่งดูคนในสลัม บ้านที่เขาสร้างไม่  
 ค่อยเรียบร้อย แต่ดูการใช้ SPACE ของเขาดูการใช้ FLAT SPACE ช่วยสร้างสังคมของเขาถ้าเรา  
 เข้าใจนะ ชั้นเดียวบ้าง 2 ชั้นบ้างอะไรแต่ว่าการอยู่ร่วมกันการใช้พื้นที่ในบ้านเขาอะไรต่างๆ ความ  
 ง่ายของการที่จะจัดการอะไรเกี่ยวกับตัวเขา การจะเข้าไปสูงสิ่งกับเพื่อนบ้าน การที่จะทำอะไร  
 ค่อยเป็นค่อยไปที่ละนิดทีละหน่อย ยืดได้ขยายได้อะไรต่างๆ ให้อันมหาศาลมากในการที่  
 อนุญาตให้คนสามารถที่จะใช้จินตนาการแก้ปัญหา ได้มหาศาลมาก ที่นี้เราบอกว่าสิ่งนี้ไม่ให้มี  
 คุณต้องขึ้นไปอยู่บนกล่องสี่เหลี่ยม 4 คูณ 8 กรุดมามากแล้ว 4 คูณ 8 หลังๆ นี้เขาสร้าง 4 คูณ 5 , 4  
 คูณ 6 ด้วยเข้าไป 24 ตารางเมตรมาจากอะไรมันก็มาจากคิดไปคิดมาตัวเอง จะไปยากอะไรคิด  
 จาก MODULE บ้างเรื่อง COST ด้วยคือ อะไรก็ตามที่เราคิดตามมาตรฐานของโลกสมัยใหม่มักจะ  
 มาจาก TECHNICAL ทั้งนั้นแหละ MODULE COST ใช้ใหม่กระเบื้องคิดมาจาก TECHNICAL  
 ไม่ได้มาจาก SOCIAL MODULE เท่าไหร่ แล้วห้องก็ RIGID สี่เหลี่ยมขยับก็ไม่ได้ อย่างคลองไผ่  
 เคยเสนอเขาแล้วเขารับด้วยนะความคิดนี้ เรายังเข้าใจว่าทำแต่พอเสร็จไปดูปรากฏว่าไม่ได้ทำ

เขาบอกเขาทำฝ้าเพดานสูง 3 เมตร 3.20 เมตร ก็บอกเขาว่าทำ 3.50 ไม่ได้หรอกเพราะยังสามารถทำ MEZZANINE ได้ อย่างน้อยนะใช้พื้นที่สี่เหลี่ยมที่มัน FIX ถ้ามันขึ้นตรงนี้ได้เล่นได้อีกนิดหน่อย มันยังตอบสนองต่อการขยายขยายของคนเขาก็ OK. นะ ก็ยังเข้าใจว่าเขาทำอย่างนั้นจนกระทั่งมันเสร็จแล้วไปดู อ้าวไม่ใช่เนี่ยหว่าเหมยเสียหลายมากเลยมีความรู้สึกว่ามันเพิ่มไปอีก 50 เซนติเมตรนะ มันเพิ่ม SOCIAL SPACE มหาศาลเลยในแต่ละ UNIT แล้วชาวบ้านจะชอบมาก เรื่องของเรื่องก็คือการ DESIGN แพลตสัสมัยใหม่ของเรา เราไม่ได้คิดถึงโครงสร้างสังคมเราจะทำคิดว่าจะสร้าง ECONOMIC SPACE อย่างไร CORRIDOR ก็ยาวกันไป 100 เมตรนะแล้วก็มีบันได 2 ทาง คือความคิดไม่ต่างจากคุณเลยเวลาดูหนังที่เกี่ยวกับความรู้สึกใหม่คุณเขายังมี OPEN WELL นะเดี๋ยวนั้น ยังมี CORRIDOR 2 ข้างนะ ห้องเขาก็ชอยๆ ไซ้ใหม่คุณอเมริกันไม่ใช่เคยเข้าหอคนนะแต่ว่าดูในหนัง คือใช้ SPACE เล็กที่สุดแล้วให้คนอยู่เป็นตัวเองมากที่สุด DESIGN สมัยใหม่เรามาคิด COMMUNITY SPACE เหมือนคุณเพราะว่าอะไรเราไปคิดเรื่อง ECONOMIC SPACE มากไป ประหยัดให้มากที่สุดทางเดินต้องเดินเท่านั้นทำอะไรไม่ได้เพราะฉะนั้นการใช้ความกว้างก็ 1.20 เมตรก็ตีลงไปแล้วส่วนมากก็จะ 1 เมตร คนทำอะไรก็ได้มันนอกจากเดินแล้วเข้าห้องทำอะไรก็ทำในห้อง ถ้าถามว่าคนจะชอบไหม ไม่ชอบเพราะอะไรความรู้สึกเหมือนคุณถูกบีบ แต่พวกเขาทำได้ พวกเขาอยู่อย่างนั้นได้พวกเขาชอบอิสระพวกเขาที่เป็นนักศึกษาเป็นคนชั้นกลางทั้งหลายเราไม่ชอบให้คนมาอยู่กับชีวิตเรามากเพราะว่าเราถูกเลี้ยงมาเราไม่ชอบสูงส่งอย่ามาอยู่กับฉันมาก เราไม่ชอบ COMMUNITY ไซ้เปล่ายกเว้นเพื่อนสนิท OK. อย่างคอนโดมีเนี่ยมเวลาขึ้นลิฟท์ขึ้นบันไดไปปั๊บบเราไม่อยากจะไปอยู่กับใครอย่ามาอยู่กับฉันชอบส่วนตัวฉันจะอยู่อะไรกับใครมันเรื่องของฉันนี่คือชีวิตคนชั้นกลางที่เปลี่ยนไป คนชั้นกลางไม่ชอบ COMMUNITY คนในชุมชนมี COMMUNITY ก็คือรู้หมดเลยใครเป็นอะไร เดี๋ยวนี้อ้าวถ้าเราไปอยู่เราคงไม่ชอบ ไม่ชอบยุ่งวิถีชีวิตมันไม่เหมือนกันระหว่างเอาคนที่อยู่ในชุมชนที่มีวิถีชีวิต มีโครงสร้างสังคมแบบหนึ่งมาอยู่ในชีวิตอีกแบบหนึ่ง เขาแห่งเขารู้สึกไม่ชอบแล้วชีวิตเขาลำบากด้วยเพราะในชุมชนมีการช่วยเหลือระหว่างกันเดี๋ยวจะออกไปข้างนอกฝากดูหลานด้วยนะ มันมีโครงสร้างอันนี้อยู่เยอะแต่ก็ยังทำได้แต่มันยากขึ้นเราจะใช้ PLANNING ไป FACILITATE ชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีของคนในชุมชนได้ไง ไป FACILITATE นะคือไปเอื้ออำนวยความสะดวกเรียน PLANNING ของเรามันมีปัญหาตรงที่มันไม่ FACILITATE เป็นลักษณะเราเป็นผู้ออกแบบเรา FACILITATE เฉพาะคนมีกระตังค์ไม่จั้นเขาไม่ซื้อแบบเรา แต่จริงๆ เราไม่ได้คิดบนฐานของการที่ว่าเราจะไปช่วยเขาอย่างไรส่วนมากมักจะเป็นการสร้าง FORM ขึ้นมาแล้วก็เป็นการออกแบบของเราซึ่งคนเข้ามาอยู่ในสิ่งที่เราคิดว่าน่าจะเป็น ต้องเปลี่ยนนี้เป็นพื้นฐานสำคัญมากเลยนะ มันเห็นเป็นเรื่องเล่นๆ เพราะว่าเวลาเราพูดว่าเป็นสังคมต้องมีประชาธิปไตย นี่เราพูดในมิติของเรื่องการเมือง เพราะระบบแต่เดิมนั้นรวมศูนย์ไซ้ใหม่ค่ะผู้ใหญ่ รัฐทั้งหลายเป็นคนพูดบอกว่าอะไร



ควรเป็นอะไรประชาชนทำตามระบบนี้ เลวมากต้องกระจายอำนาจ ถ้าว่า PROGRESSIONIST กระจายอำนาจหรือเปล่าเราเป็น ARCHITECT เรากระจายความสามารถของ PLANNING ไปที่ประชาชนหรือไม่ ไม่เรา CENTRALIZE มากถูกเปล่าเวลาทำ PLANNING เรา PLANNING ของเราเมืองต้องเป็นอย่างนี้เมืองต้องนำอยู่อย่าง หลักการอย่างหนึ่งแต่พอออกแบบจริงๆ คือแบบของเราทั้งนั้น เพราะแบบออกแบบอย่างก็ได้เส้นขีดให้โค้งก็ได้ให้ตรงก็ได้ขึ้นอยู่กับมือเราแต่ที่เราอ้างหลักการเพราะว่าเพื่อความมั่นคงในการออกแบบของเราใช้ใหม่แต่ว่าออกแบบเฉพาะบ้านกับชุมชนต่างกันที่อยากจะทำคือว่าความสามารถในการออกแบบของเราไปช่วยอย่างสมมุติแข่งที่เราจัดที่เขาเคยอยู่อย่างอิลุงตุงนังการที่เขาเปลี่ยนไปเป็นแบบนี้คือเราเอา PLANNING เข้าไปช่วยใช้ใหม่จะไปแก้ไข CONFLICT แล้วไปแก้ไขการจัดการที่อยู่อาศัยใหม่มันไม่ได้เป็น PLANNING ที่เราเริ่ม ออกอยู่อย่างนี้หรือเอา PLANNING อย่างนั้นอย่างนี้ไม่ใช่ เราไป PARTICIPATE เราไปมีส่วนร่วม ARCHITECT ไปมีส่วนร่วมอันนี้ก็คือเรื่อง HOUSING ที่เราจะเรียนกันนะคะ หน้าที่สำคัญคือเรื่องนี้ในแง่ PLANNER ที่จะต้องเข้าใจก็คือว่า PLANNER จะไป PARTICIPATE กับการมีชีวิตที่ดีขึ้นของชาวบ้านได้อย่างไรในแง่ FORM และการจัด FUNCTION เพราะฉะนั้นเรื่องพวกอย่างนี้นั้นอาจจะใช้เวลา เพราะว่าเราต้องทำความเข้าใจหนึ่ง และสองก็คือมันต้องกลายกระบวนการกลุ่มทั้งหลายให้มันจัดโครงสร้างใหม่ จากชุมชนกระตุนกระตึงมาเป็นชุมชนมันต้องจัด จัดระบบคนเยอะแยะเลยเพื่อให้ไปเข้าอันนี้ให้ได้ต้องใช้เวลาคนอยู่มากตั้งเป็น GENERATION (ชั่วอายุคน) ใช้ใหม่อยู่มาวันหนึ่ง เฮ้ย รื้อ รื้อ รื้อ

### ทำไมการเคหะแห่งชาติจึงได้ดำเนินโครงการชุมชนแข่งกี้

คือการเคหะฯ ก็ไม่ได้สนใจตอบรับจริงจังหรอกนะ แต่ว่าคือเรื่องแข่งกี้มันเป็นเรื่องที่ต้องเนื่องมาจากโครงการวัดลาดบัวขาว วัดลาดบัวขาวเป็นโครงการที่ทำช่วงคุณดำรง สิทธิพิพัฒน์ เป็นผู้ว่าฯ เป็นปัญหาไล่ที่ที่ค่อนข้างจะแรงและติดกับแข่งกี้ก็ใช้เวลากันอยู่นานในการเจรจาต่อรองในที่สุดก็ได้การแบ่งที่ดินที่ชุมชนวัดลาดบัวขาวแล้วแข่งกี้ก็อยู่ติดกันจริงๆ ช่วงที่ไปทำที่วัดลาดบัวขาวชาวบ้านก็เข้ามาหาอยู่หลายครั้งในช่วงนั้นเราอยู่การเคหะฯ แต่ชอบไปยุ่งเรื่องชาวบ้านเขาก็มาหา แล้วก็ในช่วงนั้นก็รับทราบเรื่องเอาไว้ แต่ด้วยความบังเอิญก็คือว่าคุณปริดีได้รับการติดต่อจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ เนื่องจากที่ดินผืนนี้เป็นผืนเดียวกับวัดลาดบัวขาวที่ถูกไฟไหม้ใหญ่ แล้วก็หลังจากไฟไหม้ชาวบ้านก็กลับไปสร้างบ้านในนี้อีก แล้วก็ยังไม่มีการจัดการซึ่งเป็นลักษณะที่เหมือนกับชุมชนที่ถูกไฟไหม้ทุกๆ แห่ง แต่ที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์เขาเป็นห่วงก็คือว่าหากว่าการจัดการเรื่องการเช่าไม่เรียบร้อยก็แปลว่าชาวบ้านจะเคลมว่าเขาอยู่ในนี้มานานปัญหาเรื่องสิทธิก็จะเป็นที่ไม่ชัดเจนในช่วงต่อไป ก็ส่งให้คุณปริดีแล้วช่วงนั้นเนื่องจากว่าทางศูนย์วิชาการฯ

เราไปช่วยเรื่องวัดลาดบัวขาวอยู่ จริงๆ แล้วบทบาทของหน่วยงานค่อนข้างสำคัญในเรื่องวัดลาดบัวขาว วัดลาดบัวขาวเขามีปัญหากันระหว่างชาวบ้านกับเจ้าของที่ดิน แล้วเราก็ใช้ความเป็นหน่วยงานในการจัดโครงการวิจัยเรื่องปัญหาไล่ที่ในกรุงเทพมหานครก็ไปเจอวัดลาดบัวขาวก็เลยช่วยเขาแล้วก็ใช้บทบาทของการเคหะฯ ในการช่วย ช่วยไปช่วยมากก็คือว่าในที่สุดก็ได้ที่ดิน บทบาทนั้นก็เป็บทบาทที่สำคัญแล้วช่วงนั้นศูนย์วิชาการฯ ก็ไปเกี่ยวกับการทำวิจัยแล้วก็ไปช่วย คุณปริดีเพิ่งได้รับเรื่องมาจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ก็ส่งเรื่องมาให้บอกไหนไปดู CASE นี้หน่อย ชิคะทำได้ยังไงกัน ในช่วงนั้นมันเป็นช่วงของสังคมที่มีปัญหาไล่ที่มาก เพราะว่าในช่วง ECONOMIC BLOOM ช่วงปี 28 - 29 ที่ดินราคาขึ้นกันเป็นการใหญ่ไล่ที่ก็มากเลยนะเพื่อที่จะกวาดเอาไปทำ CONDO ทำอะไรต่างๆ เราก็เห็นความน่าสนใจของที่นี่เพราะว่า หนึ่ง IDENTITY ไม่สูงมากนะคะ สองเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ซึ่งน่าสนใจในเชิงการเป็นตัวอย่ง โดยตัวศูนย์วิชาการฯ ละกันพูดอย่างนั้นจะได้พันตัวเอง โดยศูนย์วิชาการฯ ก็มีความรู้สึกถ้าหากมันมีรูปแบบของชุมชนที่บอกว่าที่ของในหลวงที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์แบ่งให้ประชาชนได้อยู่ ต้องเป็นตัวอย่งเพราะคนในประเทศเราชอบเสด็จพระราชกุศลกันเยอะมีเหตุผลหรือไม่มีเหตุผลไม่รู้ละ ควรจะมีรูปแบบที่เป็นของในหลวงเองและในหลวงเห็นว่าที่เป็นรูปแบบคล้ายๆ กับ ว่าให้มีการปรับการอยู่อาศัยให้ดีขึ้น อันนี้น่าจะเป็นประเด็นที่สำคัญ ที่เป็นใน POLITICAL SENT ใช้ใหม่แล้วก็ระหว่างนั้นเราก็พอดีมี TRAINING คอร์สเรามีการจัด TRAINING คอร์สเราก็ให้คนที่อยู่ใน TRAINING คอร์สทั้งหมดเลยลงไปทำของจริงเลย TRAINING คอร์สไม่มีการนั่งในห้องเรียนเหมือนที่เราเรียนๆ กันอยู่สบายมาก TRAINING คอร์ส คือการลงไปในพื้นที่ใช้ใหม่ไปสำรวจเลย คุยกับชาวบ้านเลย คุยกับเจ้าของที่ดิน คุยกับอะไรๆ คนใน TRAINING คอร์สทั้งหมดลงพื้นที่แล้วทำ STUDY แบ่ง 3 กลุ่ม ภูมณฑลทิพย์ก็ไปด้วยนะ เสร็จแล้วพวกนี้ก็มาเสนอรูปแบบต่างๆ นานานะซึ่งในวันเสนอเราก็ชวนชาวบ้านมาฟังด้วย ชวนเจ้าของที่ดินมาด้วย เพราะฉะนั้นเราใช้ความเป็นศูนย์วิชาการฯ ในการที่จะเริ่มลงไปดู CASE นี้ใช้ TRAINING คอร์สนี้แหละลองทำของจริง แล้วการทำของจริงในที่นี้คนที่เข้าสู่ TRAINING ก็จะได้ของจริงไปหมดเลยไม่ต้องมานั่งฟังใครสอนเลยไปเรียนกับชาวบ้าน ที่นี้หลังจาก TRAINING คอร์สเสร็จแล้วมันก็น่าสนใจเพราะว่างานมันเหมือนคล้ายๆ เริ่มไปแล้วจากกลุ่มคนที่ลงไปคุยไปอะไรก็มีรูปแบบ FORM โฟโพลด์ว่าวิธีจะแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยที่นี่จะทำได้ก็รูปแบบ ชาวบ้านก็ศึกษากเราทางศูนย์วิชาการฯ ก็มีความรู้สึก ว่า CASE นี้จะทำต่อ ที่นี้ในการทำต่อก็เกิดประเด็นขึ้นเพราะว่า TRAINING คอร์สจบก็มี ปัญหาว่าไม่ใช่หน้าที่ถูกใหม่คะ ไม่ใช่หน้าที่ของศูนย์วิชาการฯ เพราะนี่ต้องเป็นหน้าที่ของฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด ซึ่งเขามีหน้าที่ดูแลชุมชนทั้งหลายแต่เขาก็คงไม่ทำที่นี้เพราะที่ไหนมีปัญหาเขาจะไม่ทำ ที่ไหนมีปัญหาเราจะชอบเราก็จะลงไปเหมือนมีเรดาห์ลงไปดูชิ จะลงไปช่วยเขาแก้ยังไง

เสร็จแล้วเนื่องจากศูนย์วิชาการฯ ไม่มีความชอบธรรมในเชิงบทบาทของหน่วยงานในการเคหะฯ เราก็สร้างความชอบธรรมขึ้นมาโดยบอกว่าเราจะทำ ACTION RESEARCH ต่อเรื่องเซ็กนี้เนื่องจากมีการเริ่มต้นไว้แล้วเพราะฉะนั้นจะทำต่อใน ACTION RESEARCH หมายความว่า RESEARCH แบบว่าทำของจริงเพื่อให้เกิดกระบวนการการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยใช้ใหม่คะ ก็สร้างพื้นที่ขึ้นมาเพื่อจะได้ลงไปทำงานนี้ต่อ ที่นี้พอทำได้นิดหนึ่ง ตอนแรกที่เริ่มทำก็มีปัญหาอีก เพราะว่าเรื่องนี้เป็นเรื่องจริงไม่ง่ายแล้วเรื่องนี้ถ้าหากหน่วยงานอย่างการเคหะฯ จริงๆ ไม่ได้ให้ความสนใจมากกว่านี้เป็น COMMITMENT (ข้อผูกมัด) ของหน่วยงานมากกว่านี้อีกซักหน่อยมันจะยากขึ้นก็เลยได้มีการติดต่อกับ UN ชวน UN มาทำ ชวน UN มาร่วมพอบอกว่าเป็น INTERNATIONAL PROJECT นี้สถานะก็สูงขึ้นใครๆ ก็มาโหมมากขึ้น POSITION (ฐานะ ตำแหน่ง) เราก็ดีขึ้น เราก็ใช้ความเป็นโครงการ UN เหตุที่เราจำเป็นต้องดึง UN เข้ามาเนี่ยจากว่าสถานะหนึ่ง สถานะการยอมรับนะคะ และสองก็คือเงิน เนื่องจากในกระบวนการต่างๆ ใช้เงินพอสมควรไม่ได้ใช้มากหรอกก็คือจะต้องมีการประชุม จะต้องมีการทำ MODEL จะต้องทำอะไรๆ ทั้งหลายต้องมีการไปดูงาน ต้องมีการ TRAINING มีอะไรอย่างก็ใช้เงินจาก UN เขาเป็นส่วนใหญ่ในการทำโครงการทดลองเพื่อสร้าง POSITION ของ PROJECT นี้ขึ้น และก็สร้างการยอมรับจากสังคมด้วย เพราะว่าโครงการนี้เป็นโครงการแหวกแนวสวนกระแส เราต้องทำให้การยอมรับของ UN มาสู่การยอมรับของสังคมไทย เพราะว่าสังคมไทยยังรู้สึกงัวแกว่งถ้าไปทำอย่างนี้วันหลังคนเขาก็บุกругกันหมดนะซีจะไปทำได้หรืออะไรอย่างเนี่ย ความคิดทั้งหลายไปถามเนี่ยนะคะสมัยที่เริ่มแรกดิฉันเอาความคิดอันนี้ไปถามคนในการเคหะฯ ทั้งหมดเลย ผู้อำนวยการเคย อะไรเอ่ยทั้งหลายเนี่ยที่มีความสามารถรวมทั้งพีริดีด้วยตอนนั้นอึ้งลำบากยากแต่เราว่ามันน่าจะทำได้นะเพราะฉะนั้นถ้าจะไถสวนกระแสเนี่ยต้องมีแรงช่วยเอา UN ช่วย เพราะ UN เขาก็ชื่นชอบกับโครงการ LAND SHARING พอทาง UN เห็นโครงการนี้กระโดดจับเลยไม่ต้องถอยเลย เพราะว่าตั้งแต่เราทำโครงการวัดลาดบัวขาวก็เป็นที่ยอมรับในเรื่องนี้ในวงการนานาชาติพอสมควร มีการศึกษาโครงการวัดลาดบัวขาวเออะ เพราะฉะนั้นพอบอกจะทำโครงการตัวอย่างที่นี้ UN ก็บอกเอาเลย เพราะว่าในแวดวงที่อยู่อาศัยระดับนานาชาติมีปัญหาเรื่องขาดความคิดใหม่ๆ SITE & SERVICE ก็ไม่ WORK อะไรก็ไม่ WORK ที่นี้เป็นรูปแบบใหม่ LAND SHARING เพราะฉะนั้นเขาก็ยินดีที่จะมาร่วมเต็มที่ เราก็ใช้การร่วมมือกับ UN มาเป็นตัวทดลองการทำเพราะว่ารูปแบบนี้เป็นรูปแบบที่สำคัญของการที่ว่า ถ้ามี CONFLICT ในที่มันน่าที่จะมีคำตอบของการอยู่ต่อไปได้โดยมีการจัดชุมชนใหม่อย่างไรก็ได้อยู่ในกระบวนการที่ทำให้มีการเจรจาต่อรองและก็ทำผังจนเสร็จ

## ทำไมต้องใช้แนวความคิด LAND SHARING มีที่มาที่ไปอย่างไร

มันเป็นโจทย์ตั้งแต่ตอนแรกเลยตั้งแต่ตอนที่คุณปรี๊ดเอาที่ดินนี้มาให้ดูเขาบอกว่าเจ้าของที่อยากจะให้มีการจัดที่ดินนี้ใหม่โดยเขาบอกด้วยซ้ำว่าจะแบ่งที่ให้ชุมชนเท่าไร ซึ่งเป็นขนาดเล็กกว่าที่เราจัดจริงเราก็ไม่มีปัญหาอะไรโจทย์อะไรก็แล้วแต่ แต่ OK. ไซ้ใหม่ส่งมาให้ในกระบวนการทำขนาดที่ดินมันจะเกิดขึ้นจากการดูว่าจำนวนแปลงจะมีเท่าไร เกิดจากข้อมูลว่าจะมีสิทธิของคนอยู่ที่อาศัยในที่นี้ต่อไปได้เท่าไร สิทธิของคนที่อยู่ที่นี่ต้องมา DEFINE กัน สิทธิแปลว่าอะไรไซ้ใหม่คะ สิทธินี้มีความหมายหลากหลายมากเราจะ FORMALIZE เราจะทำให้เป็นระบบสิทธิหนึ่งสิทธิสองสิทธิจากระบบที่มันมั่วๆลงไปดูในสลัมนี้โอ้ให้บ้านนี้คนเยอะ บ้านนี้คนน้อย นี้บ้านใหญ่ นี้บ้านเล็ก นี้มีสองบ้าน นี้มีบ้านเดียว นี้มาอยู่ก่อนไฟไหม้ หลังไฟไหม้ นี้มีทะเบียนบ้าน ไม่มีทะเบียนบ้าน เราต้องตอบให้พวกนี้ OK. กระบวนการสิทธิต้องคุยกับชุมชนว่าคำว่าสิทธิของเราหมายความว่าอย่างไรเราต้องประชุมกันนานพอสมควร ในการ DEFINE ว่าคนที่ได้หนึ่งสิทธิโดยซึ่งนำหน้าขององค์ประกอบทั้งหลายเนี่ยเข้ามาด้วยกัน เพราะฉะนั้นเวลาเราจะทำกระบวนการจริงเราก็จะเริ่มเดินจากขั้นตอนนี้บอกกับทางทรัพย์สินฯ เขาไว้ก่อนว่า OK. ที่ดินที่ให้มาบอกว่าเป็นขอรับไว้ก่อน แต่ว่าขอไปทำกระบวนการไถ่ถามตรงกระบวนการขั้นที่หนึ่งก็ต้องสำรวจชาวบ้าน 100 % เพื่อจะดูให้หมดเลยทุกบ้านเลยนะแล้วก็ทุกคนบอกว่ามีใครอยู่ที่คน อยู่อย่างไรแบบไหน มาอยู่เมื่อไหร่ มีทะเบียนบ้านหรือไม่ ต้องแบบว่าข้อมูลต้อง 100 % ละเอียดยิบก็จะมีแบบฟอร์มเก็บทุกด้านเลยนี้กำลังพูดถึงเรื่องสิทธิเพราะฉะนั้นมันจะหนักไปในเรื่องคำว่าสิทธิเราต้องตีแตกออกมาคำว่าสิทธิแปลว่าอะไร ไซ้ใหม่คะแปลว่าอายุเกี่ยวไหมมาอยู่เมื่อไหร่ก็ต้องถามอายุไซ้ใหม่คะ เชื้อชาติไม่เกี่ยว มีบ้านก็หลังคือต้องแตกออกมาใน SENT ของสิทธิอันนี้เราไม่ต้องคิดเองนะคะเขียนกระดาษเก่งๆ ก็พอแล้วเอาชาวบ้านมานั่งประชุมกันแล้วบอกว่ามีประเด็นอะไรบ้างเสร็จแล้วเราก็ได้ว่ามีประเด็นใดบ้างเสร็จแล้วเราต้องกรองตัวนี้เราจะกรององค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกันตรงนี้ก็จะต้องประชุมร่วมกับชาวบ้านว่าเพราะฉะนั้นใครที่ได้หนึ่งสิทธิจะต้องเกิดจากองค์ประกอบอะไรบ้างเคลียร์นะว่าเกณฑ์นะ นี่คือการสร้างเกณฑ์ สร้างเกณฑ์นี้เคลียร์เสร็จเอาแบบสำรวจทุกแบบเข้าเครื่องกรองนี้ทั้งหมดเลย เครื่องกรองเกณฑ์ SCREEN ออกมาในที่สุดก็จะได้ว่าบ้านนี้ได้หนึ่งสิทธิ สองสิทธิ สิทธิครึ่งอะไรก็แล้วแต่ก็ต้องมีการตั้งคณะกรรมการพิจารณาสิทธิ เครื่องกรองสำคัญมากก็ต้องมาจากการเลือกตั้งตรงนี้เป็นปัญหาของเรื่อง TOP DOWN เพราะบางที่หน่วยงานราชการจะคิดเองไปกำหนดสิทธิเอง เราให้กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของชาวบ้าน 3 คน 5 คน แล้วก็มานั่งร่วมกับพวกเราและเขตแล้วดูทีละบ้าน ทีละบ้านแล้วก็สรุปออกมาว่าบ้านนี้ตรงตามเกณฑ์หรือไม่ควรจะได้เท่าไรก็จะออกมาว่าเป็นสิทธิเท่าไรนะคะประกาศออกไป ชาวบ้านเขาก็จะประสาทเสียกันไปหมดทุกชุมชนก็มีปัญหานี้เหมือนกันหมด เพราะว่าอะไรเพราะว่าทุกคน



อยากจะได้สิทธิเยอะอยากจะได้ที่เยอะใช้ใหม่คะ ทุกคนอยากที่เยอะแต่ที่มีน้อยเพราะฉะนั้นต้องเบียดกันพอเกิดการเบียดกันทุกคนก็จะคิดถึง FACTOR ที่ตัวเองดีกว่า โฉยฉันอยู่มาตั้งนานแล้ว อีนี้มาอยู่ไม่กี่ปีเองแต่ที่บ้านนี้เขามีคนเยอะนี่ก็ออกใหม่คะเราตกลงว่าใช้เกณฑ์คนเยอะนะตามความจำเป็นแต่ว่าคนอื่นเขาก็จะคิดเกณฑ์ที่เราได้เปรียบไม่ยอมรับแล้วก็จะมีการเมืองกันแบบมหาดล เพื่อที่จะทำอย่างไรให้เขาได้ที่มากกว่าคนอื่นตอนนี้ก็ขึ้นอยู่กับความสามารถของขบวนการของเราที่จะคุมปัญหานี้เป็นปัญหาที่เลวร้ายที่สุดอีกเรื่องหนึ่งของเรื่อง LAND SHARING นะ ที่นี้พอดีใจที่เป็น LAND SHARING มาแต่แรกก็คือเขาบอกว่าจะให้ที่ชาวบ้าน OK. จะผ่านกระบวนการอันร่วนวายยังงี้ก็แล้วแต่ ในที่สุดก็สรุปได้ว่าจำนวนสิทธิออกมาเป็นเท่านี้เท่านี้แล้วก็ CIRCULATION 20% นะ 25% นะสิทธิแปลงหนึ่งเท่ากับเท่าไรเอียงกันเข้าไป 11 ตารางวา 12 ตารางวา เราใช้โจทย์ประมาณ 12 ตารางวาแล้วก็ใช้ CIRCULATION ประมาณ 25% บวกมาเสร็จแล้วก็ได้ขนาดของพื้นที่ใช้ใหม่คะ ซึ่งเป็นเรื่องใหญ่มากของ LAND SHARING LAND SHARING คือคุณผู้เรื่องจะ SHARE LAND กันอย่างไร เพราะฉะนั้นขนาดที่ดินตรงนั้นก็จะสำคัญ พอเราได้ขนาดที่ดินเราก็ไปนั่งคุยกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ใหม่กลับไปใหม่บอกไม่ได้ที่ดินที่ให้มาแค่นี้น้อยไปชาวบ้านก็ต้องแสดงเหตุผลก็ใช้เวลาพอสมควรในการขยายพื้นที่เขายอม พอเขายอมเรารู้ว่าทั้งผืนต้องการที่แค่นี้ก็มา DESIGN ผังที่ DESIGN ก็อาจจะคิดตอนนี้ต้องคิดหลายแบบว่าคนอยากอยู่กันอย่างไรกลุ่มที่เขาอยากอยู่เป็นกลุ่มอย่างไรกันใช้ใหม่คะก็อาจ DESIGN ซัก 5 แบบ 6 แบบแล้วมานั่งคุยกันประชุมกันคนนี้มีความคิดอย่างนี้ คนนี้มีความคิดอย่างนั้นในที่สุดก็เลือก เลือกผังมาเสร็จก็ต้องรู้ว่าเอาแล้วเขาจะอยู่กันอย่างไรใครอยู่ตรงไหนอย่างไร PLOT A LOCATION ก็จะออกมา หลักของการคิดเรื่อง A LOCATION จะสร้างกลุ่มสังคมใหม่หรือจะเอาตามสิทธิ หรือจะใครอยู่ที่เดิมอยู่ตรงนั้นได้ก่อน หรืออะไรๆ CRITERION (เกณฑ์) ก็อีกชุดหนึ่งเข้าใจใหม่คะนี้พยายามจะเล่าว่าแต่ละแต่ละ STEP ถ้าผ่านที่บอก 16 ชั้นแต่ละชั้นต้องอย่างนี้ทั้งนั้นเลยจนรู้หมดต้องสร้างเกณฑ์สร้างระบบอะไร พอมาถึงผ่านขั้นนี้ไปได้แปลว่ายังไม่จบไปอีกขั้นหนึ่งเหมือนกับขั้นเดิมทุกอย่าง ก็คือว่าไอ้ให้แล้วทำไงจะ A LOCATED อย่างไรจะเอาตามกำลังเงินใหม่หรือจะเอาตามกลุ่มเดิม หรือว่าใครอยากอยู่ด้วยกันก็ได้หรืออย่างไรใช้ใหม่คะเราผสมผสานที่แข่งก็ก็ต้องยึดถือที่เดิมด้วย แล้วก็ตามเงินด้วย COST จะต่างกันอยู่หน้าแพงกว่าอยู่หลัง ใหญ่แพงกว่าเล็กเพื่อเกิดการ CROSS SUBSIDIZE ภายใน ในเชิงผังก็จะเป็นแล้วในเชิงการยอมรับสิทธิของที่เดิมที่เขาอยู่ก็ยอม การเป็นกลุ่มก็มีทั้งหมดทุกอย่างนะคะ แล้วก็ได้กลุ่มเป็น CLUSTER ก็เป็นนะคะก็ทำผสมหลายอย่างพอได้อันนี้เสร็จก็ต้องเริ่มเรื่องเงินละตอนนี้เรื่องเงินตอนนี้ทุกคนได้สิทธิเป็นที่พอใจละนะตอนนี้ต้องจ่ายเงินนะคะแต่ละท่านไม่ทราบมีเงินกันคนละเท่าไรใช้ใหม่คะก็ต้องมาดูเรื่องเงินกันหมดนะเงินของแต่ละคนว่ารายได้รายจ่ายนี้ละเอียดนะคะจริงๆ ข้อมูลพวกนี้

เรามีหมดแล้วตอนที่บอกสำรวจมีหมดแต่เวลาเราทำขั้นตอนละเอียดแต่ละขั้นเนี่ยตัวเลขที่เราได้ในขั้นหลังจะไม่เหมือนกับขั้นแรก เวลาสำรวจ INCOME ของชาวบ้านไม่เป็นการสำรวจที่ได้ตัวเลขจริง ถ้าเราไปสำรวจเพื่อที่จะบอกว่าจะสำรวจหาคนจนเพื่อที่จะได้สิทธิเข้าทุกคนก็จะจนกันไปหมดตัวเลขออกมาก็จะต่ำเป็นอะไรเชียว ตอนนั้นก็บอกจะสร้างที่อยู่อาศัยนะต้องมีเงินถึงจะสร้างได้เอารวยกันออกมาเชียวคนๆ เดียวเวลาไปเปรียบเทียบรายได้ รายจ่ายมันจะตกดีมากเลยก็น่าสนใจนะคะในแง่พฤติกรรมบางที่เขาก็ไม่ได้พูดโกหกหรือแต่เขาพูดอย่างที่เขาอยากให้เป็นก็ OK. ก็ออกมา เรื่องจ่ายเงินเรื่องก่อสร้างก็ต้องมาอีกใช้ใหม่คะว่าสร้างจะสร้างแบบไหนมีหลายแบบนะขั้นหนึ่งสองขั้นสามขั้นนะแต่ละขั้นเป็นอย่างไรสร้างรวมกันใหม่ สร้างเป็นกลุ่ม สร้างเดี่ยว สร้างโดยจ้างผู้รับเหมาใช้สร้างก็ยังมี LOT ของมันอีกเยอะต้องมาคุยกันแล้วดูว่าแต่ละคนคิดอย่างไรแต่ละกลุ่มคิดอย่างไรแล้วสรุปรวมแล้วเป็นอย่างไร สรุปรวมไม่ได้แปลว่าเป็นความคิดเดียวนะ อาจะบอกว่าคุณคิดนี้สรุปแล้วมี 3 กลุ่มถ้ามี 3 กลุ่มจะทำ 3 แบบใหม่หรือว่า ขั้นตอนต่างๆ จะเป็นในลักษณะนี้คือว่าเราจะมีหน้าที่ในแง่ของการที่จะเอา TECHNICAL ELEMENT ลงไปแล้วก็ให้ชาวบ้านเขาเอาข้อมูลจริงออกมาแล้วในที่สุดสรุปว่าระบบที่เขาจะทำมันจะมีกี่ระบบแล้วจะไปสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายในแง่กลุ่ม ในแง่โครงสร้างเดิม ในแง่การจัดการ ในแง่อะไรแต่ทั้งหมดชาวบ้านเขาจะคิดว่าเป็นเรื่องของเขาเพราะว่าเราถามเขาทั้งหมดแล้วเราบอกว่า เออมี 3 แบบนะจะเอาอย่างไรนี้ไม่ใช่ชุมชนของฉันนะ ใช้ใหม่คะเขาก็จะคิดกันว่าจะทำกันอย่างไร เพราะฉะนั้นใน CHOICE ได้ก็ตามที่เขาเลือกเขาจะรู้สึกว่าเป็น CHOICE ของเขาและเขาเข้าใจมันเป็นอย่างดีเพราะไม่งั้นเขาเลือกไม่ได้ก็คือว่าเขามี TECHNICAL KNOW - HOW จาก HOUSING STEP ที่เกิดขึ้น

เวลาจะวางผังที่ดินต้องคิดรูปแบบของบ้านไว้ก่อนหรือเปล่า

คิดไว้ก่อนแต่ถ้าไปดูที่จริงอย่างเช่นที่คนที่เขาสร้างคล้ายบ้านเดี่ยวยังมีเลยเขากระเถิบเสามาในแปลงเขาชักหน้อย 50 เซนติเมตร ไม่คบเพื่อนบ้านเข้ามา 30 เซนติเมตร แล้วก็สร้างขึ้นมานขนาดแปลงกว้าง 4 เมตร จะหลบไปได้ชักเท่าไรเขาก็ยังหลบวัดลาดบัวขาวก็มีที่ติดกับเชิงที่สร้างบ้านเดียวกันทั้งนั้นเลยใน PLOT ขนาด 4 คูณ 10

โครงการแข่งที่ได้รับเงินสนับสนุนด้านใดบ้าง

เงินสนับสนุนจะมาจากงบประมาณบูรณาการสุขภาพซึ่งเป็น SUBSIDIZEปกติที่ทางการเคหะฯ ให้กับทุก PROJECT เงินไปที่หลังหลังจากที่ที่เขาทำทางแล้วสาธารณสุขโรคถึงจะตามไปเป็นงบ UPGRADE ธรรมดาไม่ได้เป็นงบ RECONSTRUCTION ส่วนเงินสนับสนุนจาก NETHERLANDS

นั่นอีกเรื่องหนึ่ง อันนี้ในแง่ของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เซึ่งก็ดำเนินโครงการก่อนเราจะตั้ง พทมนะคะ เพราะฉะนั้นในจังหวะนั้นของสังคมไม่มีเงินทุนคือมันไม่มีโครงการที่จะเอื้ออำนวยให้ชาวบ้านเขาจะทำโครงการของเขาเองถ้าเราต้องการเงินทุนกู้เงินไปเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยมันไม่มีนะ ธอส.ก็ไม่ได้ให้ชะดิฉันไปคุยกับผู้อำนวยการทั้ง 2 คนเลย เขาบอกเอาไปให้เดี่ยชาวบ้านจ่ายคืนไม่ได้มีปัญหาที่ OK. เขาไม่ให้ ไม่ให้เราใช้วิธีเสนอไปที่ต่างประเทศแต่ว่าการใช้เงินต่างประเทศอันนี้ไม่ใช่เรามาให้ชะอันนี้ไม่ใช่ SUBSIDIZE นะคะ 3 ล้านที่ขอมาเป็น GUARANTY FUND เราเอาเงิน 3 ล้านนี้ไปฝากไว้ที่ธนาคารกรุงเทพแล้วคุยกับทางธนาคารกรุงเทพว่าให้ปล่อยสินเชื่อให้กับชุมชนนี้ เพราะฉะนั้นเหมือนกับว่าชุมชนนี้ได้สินเชื่อจากธนาคารกรุงเทพไปก่อสร้างที่อยู่อาศัยไม่ได้เป็นเงินให้เปล่าเข้าใจใช่ไหมคะไปค้าไว้เลยถ้าชาวบ้านไม่จ่ายคุณก็ตัดเงินนี้ไปช้อย่างงั้นเลยแต่ไม่ใช่เราปล่อยเองวิธีนี้ผู้มีความสามารถคิด GUARANTY FUND เป็นรูปแบบที่ค่อนข้างดีนะเพราะว่าหากว่า NGO. หรือว่ารัฐเป็นผู้ปล่อยเองคุณต้องลงไปตามเก็บเองนี้เราไม่ต้อง คุณไปกู้เงินได้ชะเขาให้แน่นอนแต่เอาเงินไปวางเอาไว้ให้ 3 ล้านชาวบ้านก็ไม่เบี้ยวตั้งแต่วันแรกจนวันนี้เขาจ่ายครบหมดทุกนัด 100% ปัญหาของการจ่ายไม่จ่ายของชุมชนไม่ได้ขึ้นอยู่กับรายได้เพียงอย่างเดียวที่เศรษฐกิจมันตกสะกิดนี้คนมีรายได้ทั้งนั้นเลยที่เดียวกัน ที พี ไอ มีแต่คนรวยทั้งนั้นเลย ปัญหาจ่ายไม่จ่ายไม่ได้ขึ้นอยู่กับรายได้ขึ้นอยู่กับการจัดการใช่เปล่าคนชั้นกลางชอบเบี้ยวที่สุดเลยอย่าเผลอละกันเหมือนกันทุกอย่างชาวบ้านเขาก็เป็นชาวบ้านเขาชอบ TEST ด้วยนะ สมมุติว่าเริ่มจ่ายใช่ไหมไอ้คนนี้จะเริ่มแล้วไหนกูไม่จ่ายกูจะดูซิเขาจะทำอย่างไรถ้าการจัดการจะไปจัดการเขาได้ไหมถ้าจัดการไม่ได้มันก็จะบานเขาจัดการได้เขามีโครงสร้างสังคมและการจัดการ

### เรื่องสหกรณ์เคหสถานมีความเป็นมาอย่างไร

เรามีรูปแบบของสหกรณ์เคหสถานอยู่แต่ว่าก่อนที่ซึ่งก็จะตั้งเป็นแห่งแรกของชุมชนแออัดที่ตั้งเป็นสหกรณ์เคหสถานเป็นที่แรกของประเทศไทยก่อนหน้านี้เรื่องสหกรณ์เป็น MOVEMENT ของคนชั้นกลางพวกสหกรณ์พระนครอะไรจำได้ไหมคะที่เขาสร้างคอนโดสร้างอะไรนี้ความคิดเรื่องสหกรณ์มันมาตั้งแต่ระบบ SOCIAL LIST ว่าคนต้องรวมกันแล้วสร้างแต่ปรากฏว่ามันไม่ค่อยลงมาที่ชุมชนเท่าไรที่นี้ในเชิงก็มันเป็นรูปแบบอันแรกที่ชุมชนรวมกันแล้วก็จัดการด้วยกันพัฒนาด้วยกันแต่รูปแบบอันนี้เน้นถ้าในความหมายที่เราพยายามจะสร้างขึ้นแต่ไหนแต่ไรมันคือรูปแบบสหกรณ์ เพราะว่าสหกรณ์มันเป็นนิติบุคคลการทำร่วมกันในนามนิติบุคคลมันคือสหกรณ์แต่ว่ามันไม่เคยลงมาที่นี้จำได้ว่าตอนนั้นก็ไปเจอจากกับกรมส่งเสริมสหกรณ์หลายครั้งแรกๆ เขาก็ปฏิเสธนะเขาบอกว่าไม่ได้หรอกเพราะว่าในกติกาของสหกรณ์เคหสถานข้อหนึ่งเขาบอกว่าผู้ที่มาร่วมกันเป็นสมาชิกสหกรณ์ต้องมีความสามารถในการจ่ายคนสลัมไม่มีความสามารถในการจ่ายหรอก เพราะฉะนั้น

แปลว่าวัตถุประสงค์ในการเขียนของสหกรณ์เคหสถานในช่วงนั้นไม่ได้มีเจตนาสำหรับคนจนซึ่งผิด  
 ผิดเจตนารมณ์ของความเป็นสหกรณ์ในความหมายนานาชาติ เราก็ใช้วิธีที่พยายามไปพิสูจน์อันนี้  
 กับเขาว่าจนแปลว่าอะไรคะ เราก็เอาตัวเลขไปให้ดูว่าในการสำรวจรายได้ของคนในชุมชนตั้งแต่  
 คนที่ 1 จนถึงคนที่ 120 ครอบครัวที่ 120 เรามีรายได้เรียงมาอย่างนี้ AFFORDABILITY (ความ  
 สามารถในการจ่าย) เป็นอย่างนี้แล้วผังของชุมชนที่ออกแบบมาเป็นอย่างนี้ จ่ายต่อเดือนเท่านี้ทุก  
 แปลงเขียนเลยคนจนจ่ายแค่ 500 บาทในแปลงครึ่งสิทธิ์ 5 ตารางวาถูกกว่าบ้านเช่าจะบ้านเช่าใน  
 เซ่งกี 800 บาทเพราะฉะนั้นไม่มีปัญหาอะไรเราพิสูจน์ AFFORDABILITY กับเขาได้โดยตัวเลขจริง  
 แล้วก็เล่ากระบวนการต่างๆ เขาก็ยอม การยอมให้จดทะเบียนสหกรณ์เคหสถานเซ่งกีทำให้ตัวนี้  
 เป็นตัวบุกเบิกพอเกิดที่นี้แล้วมันเกิดได้หมดเลยจนกระทั่งเดี๋ยวนี้เป็นขบวนการแต่ที่นี้เป็นที่แรกที่  
 เขายอมจดก่อนหน้านั้นมีสหกรณ์ที่บ้านมนังคศิลาแต่นั้นเป็นสหกรณ์เครดิตยูเนียนเป็นสหกรณ์  
 ออมทรัพย์ ที่นี้เป็นสหกรณ์เคหสถานแรกเหตุที่ต้องเป็นสหกรณ์เพราะว่าที่ดินเขาซื้อร่วมกัน  
 บ้านก็สร้างร่วมกันนี่ออกใหม่การร่วมกันอันนี้มันเป็นรูปของนิติบุคคลซึ่งมันมีอยู่แล้วก็คือความ  
 เป็นสหกรณ์เพียงแต่ที่ว่าที่ผ่านมายังไม่เคยทำเป็นครบกระบวนการ

หลังจากดำเนินโครงการแล้วเสร็จมีการกลับไปประเมินผลด้านการจัดการ ความพึงพอใจ ความ  
 สำเร็จของโครงการหรือเปล่า

พอใจหรือเปล่าไม่รู้ละ ความพึงพอใจ คือพวกนี้ไม่ ABSOLUTE ความพึงพอใจหรือความ  
 สำเร็จไม่ใช่เรื่อง ABSOLUTE เพราะว่ามีขึ้นมีลงเหมือนกับเรื่อง ORGANIZATION ของชุมชนมีขึ้น  
 มีลงแล้วก็มี VALUATION เยอะมีกลุ่มคนที่พอใจเพราะว่าได้มีการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยเกิดความ  
 มั่นคงถ้าพูดถึงเรื่องความมั่นคงอันนี้สูง เพราะว่ามีความมั่นคงต่อไปแน่นอนแต่ขณะเดียวกันก็มี  
 บางคนไม่ชอบ เพราะว่าไม่ได้มั่นคงแบบที่เขาพอใจเพราะจะมีคนบางคนไม่พอใจเพราะมีความรู้  
 สึกว่าได้ที่น้อยเกินไปใช่ไหมจะเป็นความไม่พอใจที่มันไม่ดูบนพื้นฐานความเป็นจริงแต่ว่ามันเป็น  
 โจทย์ของที่นี่ไม่ได้แปลว่าเขาต้องยอมรับโจทย์ของที่นี่ว่าคุณต้องแบ่งที่กันนะเข้าใจไหมคะ คือเรา  
 ต้องมามองความคิดของคนไม่เหมือนกันบางคนก็รู้สึกว่เมื่อก่อนฉันก็อยู่สบายดีพอทำโครงการนี้  
 นะบ้านฉันต้องลดลงไป 1 ใน 3 เขาจะไปพอใจใหม่ละเขาก็ไม่พอใจถูกไหมคะเพราะเขาคนน้อยที่  
 เยอะสัญญาเขาก็ไม่มีอะไรอย่างนั้นเขาก็ต้องปรับเขาก็รู้สึกว่าเขาเสียสิทธิบางคนก็ต้องเริ่มจ่าย  
 ผ่อนส่งเดือนต่อเดือนเมื่อก่อนเป็นบ้านสลัมไม่ต้องจ่ายใช่ไหมคะพอตอนนี้สร้างบ้าน 2 ชั้นตอน  
 สร้างก็อยากจะทำให้มันเต็มที่ตอนนี้ก็ผ่อนไปชียรายได้ก็ลดลงเพราะว่าต้องไปผ่อนบ้านเขาก็อาจ  
 ไม่พอใจบางคนเขาก็คงพอใจเพราะเขาผ่อนแค่นี้เขาจัดการได้เขาก็ HAPPY บางคนไม่ HAPPY  
 เพราะปรากฏว่าเขาอาจจะต้องเมื่อผ่อนไม่ไหวเขาก็กู้เงินคนอื่นมาแล้วดีไม่ดีบ้านก็เสียก็มีหลายคน



ที่ขายสิทธิมีการขายสิทธิไปอยู่ที่อื่นก็มีกลับไปเป็นผู้เช่าใหม่ในชุมชนเดิมก็มีเพราะฉะนั้นใช้ตัว ความพึงพอใจบางทีก็เป็นเรื่อง SUBJECTIVE (เป็นการนึกคิด) เป็นเรื่องวัดยากคือจะวัดก็ได้เป็น ความรู้สึกรวมๆแต่วันนี้อาจจะพอใจพุงนี้อาจไม่พอใจนี่ก็ออกใหม่แล้วจะใช้ ELEMENT อะไรเป็นตัววัดหลักเพราะมันมีหลายองค์ประกอบถ้าวัดอาจจะวัดเป็นเรื่องๆ เรื่องความมั่นคง เรื่องคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น สถานะทางสังคมที่ดีขึ้น ค่าใช้จ่ายที่ลดลง อนาคตของลูกหลานโดยทั่วไปก็อาจจะดีแต่อาจจะไม่ดีเพราะถ้าเกิดผ่อนแล้วไม่มีเงินผ่อนถูกใหม่คะเมื่อก่อนเขาอยู่สลัมเนียเขาไม่ต้องมีค่าใช้จ่ายประจำมีแต่ค่าเช่าบางคนก็สร้างเองเสียแต่ค่าเช่าที่ให้กับทรัพย์สินฯ ปีละไม่กี่ร้อยบาท ตอนนี่ต้องมาผ่อนค่าบ้านเดือนละพันบาทสมมุติบางคนก็ผ่อนมากลูกหลานก็ลำบากเหมือนกัน เพราะพ่อแม่ดันไปเป็นหนี้เขาต้องขายบ้านเพราะฉะนั้นตอนที่คำถามแรกพูดถึงแข่งที่ว่ายั่งยืนไหม ยั่งยืนในแง่ของการจัดที่อยู่อาศัยและการจัดการที่อยู่อาศัยโดยชุมชนเองที่ยั่งยืนนะคะแต่ว่าไม่ได้ยั่งยืนในทุกองค์ประกอบไม่ได้ยั่งยืนในแง่การพัฒนาเศรษฐกิจซึ่งมันหยุดเมื่อได้ที่อยู่อาศัยแล้วไม่ได้มีวงจรของการพัฒนาเศรษฐกิจต่อเนื่องไปซึ่งที่จริงทำได้แล้วก็ยุเขาหลายทีแล้วเขายังไม่พิศพอให้เขาตั้งกลุ่มออมทรัพย์แล้วก็เริ่มจัดขบวนเหตุที่เขาทำไม่ได้เพราะว่ากรรมการ 2 - 3 คนเป็นคนปล่อยเงินกู้และเป็นตัวสำคัญต้องรอให้เขาพร้อมก่อนแล้วค่อยทำ เรื่องสังคมเขาทำพอสมควรมีศูนย์เด็ก มีศูนย์อาชีพ มีหมอบไปเยี่ยมเป็นประจำทำพอสมควรแต่ว่าเรื่องเศรษฐกิจยังไม่ได้มีการพัฒนาที่ต่อเนื่องเท่าไรสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นใช้ไหม เพราะฉะนั้นยั่งยืนบางด้านไม่ได้ยั่งยืนทุกด้าน

#### ใครบ้างควรจะมีบทบาทในการจัดการ

จัดการอะไรคะจัดการชุมชนแออัด คนที่จะมีส่วนในการจัดการชุมชนแออัดจัดการอะไร คนที่จะมีส่วนในการจัดการชุมชนควรจะมีใครบ้าง ก็คือ ชุมชนเองถ้ามองให้ละเอียดกว่านั้นอีกก็ยังมีอีกเยอะนะ คำว่าชุมชนนี้ไม่ใช่การที่เรามองเรือทั้งลำแล้วบอกว่าเรือนี้แหละ ในนั้นยังมีกัปตัน มีดินหนยังมีอีกเยอะนะมองละเอียดเจาะลึกลงไปอีกก็ได้มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ช่วย หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมันก็มีเยอะเหมือนกันคำว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่เป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่เป็นผู้ช่วยมันก็มีหน่วยงานที่ดูแลพื้นที่ หน่วยงานที่ช่วยเรื่องการพัฒนา หน่วยงานที่ช่วยเรื่องงาน เรื่องสาธารณูปโภคนี่เป็นผู้ช่วยทั้งนั้นนะคะแต่ว่าการจัดการมันก็น่าเป็นการจัดการจากคนในชุมชนเองให้มากที่สุดถ้าหากว่ามอง 2 อย่างนี้ให้ออกนะคะว่าข้างนอกการช่วยจัดการโดยหน่วยงานข้างนอกมีอะไรบ้าง และน่าจะช่วยอย่างไรอีกชุดหนึ่งกับการจัดการข้างในของชุมชนเองฟังดูดี มากเลยแต่ว่าต้องแยกส่วนคำว่าจัดการเองของชุมชนนี้มันคืออะไร แปลว่าอะไรฟังดูดีจังเลย ลองเจาะฉาย X - RAY ไปหน่อยซิจัดการโดยชุมชนเองนี่คือแปลว่าอะไร ใ้ให้มี VALUATION เยอะมากนะกลุ่มคน องค์ประกอบ กระบวนการ การคานอำนาจกันน่าสนใจมาก

ถอดเทป สัมภาษณ์ คุณธรรมศิริ ไชยรัตน์ (หัวหน้ากลุ่มพัฒนาระบบการจัดการสหกรณ์บริการ) ที่กรมส่งเสริมสหกรณ์ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2544 เวลา 14.20 น.

กรมส่งเสริมเข้ามามีส่วนร่วมกับชุมชนเชิงรุกได้อย่างไร

การเคหะแห่งชาติ ติดต่อมาว่ามีโอกาสจัดตั้งเป็นสหกรณ์ได้หรือไม่ เราก็เลยไปร่วมในการจัดตั้ง ตอนนั้นประมาณปลายปี 29 ต้นปี 30 เพราะว่าขบวนการในการจัดตั้งสหกรณ์เราบริการอยู่แล้วโดยไม่คิดมูลค่า เพื่อให้ชาวบ้านรวมตัวกันเพื่อแก้ปัญหา ขั้นตอนในการจัดตั้งก็รวบรวมคน แล้วศึกษาว่ามีความเดือดร้อนจริงหรือไม่ เราต้องการแก้ปัญหาาร่วมกัน เราก็จะทำการจดทะเบียนให้ ขั้นตอนในการจดทะเบียนก็ไม่ยากเพียงแต่เราต้องปูพรมเรื่องวิธีการ หลักการสหกรณ์ให้ชาวบ้านรับรู้เสียก่อน ว่าต่อไปถ้าจดทะเบียนเป็นสหกรณ์ เราต้องใช้กติกาเดียวกัน พอหลังจากเราหาผู้แทนของเขาจับกลุ่มในการประชุมเสร็จได้ผู้แทน 10 คน ก็ยื่นขอจดทะเบียน นายทะเบียนก็รับจดทะเบียนหลังจากดูรายละเอียดเสร็จแล้ว พอจดทะเบียนเสร็จแล้วคณะกรรมการชุดนี้เป็นชุดชั่วคราวต้องกลับไปประชุมใหญ่สมาชิกทั้งหมดแล้วเลือกตั้งคณะกรรมการชุดถาวร ภายใน 90 วัน หลังจากนั้นเขาก็เป็นสหกรณ์เลยหลังจากจดทะเบียนมาเป็นนิติบุคคลเรียบร้อยแล้ว ที่นี้ภารกิจของกรมส่งเสริมสหกรณ์มี 2 ส่วน ส่วนที่ 1 ก็คือส่วนในพื้นที่ ในที่นี้คือสำนักงานสหกรณ์จังหวัดกรุงเทพมหานคร ส่วนที่ 2 คือส่วนกลางที่ผมอยู่จะเป็นศูนย์กลางฝ่ายวิชาการก็จะไปช่วยระดับประคองให้สามารถเดินได้ในระยะแรก ถ้าทำเองได้แล้วอนาคตเราก็ไม่จำเป็นต้องไป เพราะเขาสามารถจะช่วยเหลือตัวเองได้ นั่นคือหลักการทั่วไป

ในระหว่างที่ดำเนินการที่ชุมชนเชิงรุกมีปัญหาด้านใดบ้าง / แล้วมีวิธีแก้ปัญหาอย่างไร

ในระหว่างการทำงานมีปัญหาเยอะแยะไปหมด ปัญหาส่วนใหญ่ก็เป็นส่วนของกระบวนการของคณะกรรมการเองในเรื่องของกรรมการไม่รู้สิทธิหน้าที่ของตัวเอง บางครั้งก็ใช้สิทธิของสมาชิกรวมเรียกกรังสิทธิแบ่งไปแล้วแต่ขอให้ได้สิทธิเพิ่มแล้วตนเองเป็นกรรมการอยู่บทบาทก็ควรเสียสละแล้วก็มองส่วนรวม แต่ในการปฏิบัติจริงกรรมการบางคนไม่ได้มอง มองว่าฉันจะเอาก่อนชาวบ้านคล้ายๆ กับขอมีสิทธิพิเศษในฐานะเป็นกรรมการ เราเองก็ยอมไม่ได้ ทางแก้ก็คือใช้การประชุมอย่างเปิดเผยแล้วว่าด้วยข้อสรุปที่ชัดเจน แต่กลุ่มคนบางกลุ่มที่ไม่พอใจก็ยังไม่ฟังศาลก็มี หลังจากทีมที่ประชุมออกมาแล้ว ฟ้องว่ากรรมการลงมติโดยมิชอบ เพราะฉะนั้นลักษณะการรวมในชุมชนเชิงรุกถ้าพูดในหลักของกระบวนการ วิธีการสหกรณ์มันค่อนข้างจะเร็วไป ตามหลักแล้วเราต้องคล้ายๆ แบบ LEARNING BY DOING ก่อนก็คือให้ชาวบ้านค่อยๆ เรียนรู้ค่อยๆ ทำไป แต่ขึ้นมาปุ๊บมาเป็นนิติบุคคลเลยทั้งๆ ที่เห็นหน้ายังไม่รู้จักกันเลย ตามหลักแล้วต้อง

ค่อยๆ ประดับประดาทดลองก่อนในระยะเวลาหนึ่งจนกระทั่งเข้าใจจึงจะมาเป็นสหกรณ์ที่หลังนี้คือ หลักการ เพราะฉะนั้นพอมารวมกันปุ๊บมาทดลองใจเป็นรูปคณะกรรมการเลยมันก็มีปัญหาโดยเฉพาะปัญหาเรื่องสิทธิในที่ดินมากระทบ ทำให้มีผลคาราคาซังมาหลายปีกรรมการชุดที่ผ่านมาก็ไปขึ้นศาล กรรมการเองเขาก็ไม่พอใจในการขึ้นศาล ก็คือกรรมการแตกแยกกันเองความเป็นหนึ่งเดียวไม่มี มุ่งเน้นการแก้ปัญหาในเรื่องของกายภาพซะมากกว่า ก็คือมองในเรื่องการจะได้กรรมสิทธิ์ เรื่องการก่อสร้าง แต่ภาวะจิตในหลักการ อุดมการณ์ วิธีการไม่สามารถจะไปแก้ไขได้ ถ้าตามหลักเราต้องค่อยๆ เรียนรู้ ค่อยๆ ปรับ เราข้ามขั้นไป

ที่นี้ถามว่าทำไมถึงข้ามขั้น ความหมายก็คือ การเคหะแห่งชาติเองก็บอกว่าเป็น PILOT PROJECT อยากจะทดลองให้ชาวบ้านให้สลัมทำดู ว่ามีความเป็นไปได้ไหม เติญสลัมของที่นี่ ถ้าพูดตามหลักก็คือสลัมของคนรวยไม่ใช่คนจนจริง คือมีบางกลุ่มที่เป็นคนจน ลักษณะการแบ่งสิทธิก็แบ่งในลักษณะของผู้ครอบครองสิทธิเดิม ความหมายก็คือ ใครมีสิทธิในการครอบครองเดิมเยอะ จำนวนครอบครัวเยอะ จะได้เยอะ แต่ไม่มองถึงคนที่มาแฝงในการทำมาหากินเรื่องความลำบากเดือดร้อนเขาจะให้สิทธิน้อย ทั่วๆ ที่มีครอบครัวเยอะ เขาก็ให้สิทธิน้อย เพราะเขาว่าคนที่เช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะได้สิทธิ ซึ่งพอมีเรื่องการพิจารณาสิทธิมันเป็นกระบวนการที่ทำก่อนจะตั้งสหกรณ์ เพราะฉะนั้นคล้ายคุณคุยกันก่อนพอ SOLUTION จะปุ๊บถึงจะมาเป็นสหกรณ์ที่หลัง

ในระหว่างที่ดำเนินการที่ชุมชนซึ่งก็มีการประสานงานกับหน่วยงานใดบ้างใด / มีปัญหาหรือไม่

เวลาเราลงพื้นที่ถ้าพูดตามหลักตามลักษณะการทำงานเราค่อนข้างจะใกล้ชิดกับการเคหะแห่งชาติ เราจะต้องเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันในบางครั้งก็แตกแยกกันในเรื่องแนวคิด คือ แนวคิดของรัฐของกรมส่งเสริมสหกรณ์ เราพยายามตีกรอบให้ชาวบ้านอยู่ภายใต้ พรบ.สหกรณ์ ซึ่งเป็นแม่แบบ และข้อบังคับจะสอดคล้องกับ พรบ.สหกรณ์ เราจะตีกรอบอย่างนี้

แต่ในส่วนของการเคหะแห่งชาติ บางส่วนมาจาก NGO. ก็คือทำทุกอย่างที่ชาวบ้านต้องการแม้จะผิดกฎหมายก็ตาม ยกตัวอย่างเช่น เราเองเป็นคนของรัฐเวลาเราไปแนะนำชาวบ้านเราบอกว่าสหกรณ์เป็นนิติบุคคลได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ แต่ภาษีธุรกิจเฉพาะไม่ยกเว้นต้องเสียประมาณ 3.3 % ในธุรกิจเฉพาะในการค้าที่ดิน แต่พอเรากลับไปปรากฏว่าการเคหะแห่งชาติกลับมาทบทวนมติที่ประชุมใหม่ก็ยกมือกันว่าไม่ต้องเสีย เพราะว่าลักษณะการเสียภาษีต้องเสียก่อนปรากฏว่าไม่มีใครเสียสหกรณ์ไม่เสีย พอหนึ่งปีผ่านไปทางสรรพากรมาเห็นเข้ามาตามเก็บย้อนหลัง สหกรณ์ก็ต้องเสียแล้วสุดท้ายผมก็ถามว่าใครรับผิดชอบ คำตอบก็คือคณะกรรมการต้องรับผิดชอบ เพราะเป็นมติของคณะกรรมการ แต่ผมมองว่าหน่วยงานไหนมีกติกาของตนเองก็ควร

รักษาติกาของตนเอง ความหมายก็คือ ผมเป็นเจ้าหน้าที่กรมส่งเสริมสหกรณ์ผมก็แนะนำในส่วน  
 ของกรมส่งเสริมฯ ผมจะไม่ข้ามเส้นไปในเรื่องรูปแบบบ้าน การเคหะแห่งชาติเองอยู่ในเรื่องการจัด  
 สิทธิก็ควรอยู่ในสิทธิของตนเองไม่ใช่ไปข้ามเส้น ล้วงลึกในเรื่องอื่น เพราะฉะนั้นในการทำงานร่วม  
 กันในช่วงระยะแรกก็มีปัญหาตรงนี้ก็คือเรียกว่าหน่วยงานไม่รู้จักรากเหง้าของตนเอง รู้ของตนเองแต่  
 แถมของคนอื่นด้วย ผมเลยบอกว่าชาวบ้านลำบากเวลาเกิดเหตุการณ์ในลักษณะนี้ขึ้นเพราะเป็น  
 มติของที่ประชุม ความรับผิดชอบอยู่ที่กรรมการ แต่ขณะที่เจ้าหน้าที่ที่ไปแนะนำมีหลายคนพอ  
 ชาวบ้านเดินไปในทางที่ผิดไม่มีใครเป็นผู้รับผิดชอบชาวบ้านก็ต้องรับผิดชอบเองนี่คือภาพที่เกิดขึ้น  
 ในช่วงแรก สุดท้ายเราก็ต้อง OPEN เราพูดกันในที่ประชุมใหญ่ เราบอกในเมื่อที่ประชุมตัดสินใจก็  
 เป็นเรื่องของที่ประชุมใหญ่ เราก็ชี้แจงให้ฟังแล้วคุณก็จะเลือกทางไหนก็เป็นเรื่องของคุณแต่หน้าที่  
 ของผมคือแนะนำส่วนท่านจะเลือกทำตามหรือไม่ไม่ใช่สิ่งที่ผมจะไปบังคับท่านมันเป็นสิ่งที่ท่าน  
 ต้องตัดสินใจเอง ถ้าผมไม่แนะนำในที่ประชุมผมผิดในฐานะเป็นคนของรัฐไม่แนะนำให้ตัวสหกรณ์  
 ที่มีศักยภาพในการเสียภาษีให้เสียภาษี แต่แนวคิดของการเคหะแห่งชาติเขามองว่าพวกสหกรณ์  
 พวกนี้มาจากสลัม เพราะฉะนั้นควรได้รับการยกเว้นซึ่งความคิดอย่างนี้เหมือนกับให้หรือกฎหมาย  
 ใหม่ การคิดอย่างนี้ผมบอกไม่ใช่ภารกิจที่ผมจะต้องไปรื้อกฎหมายหน้าที่ก็คือปฏิบัติตามกฎหมาย  
 ส่วนหน้าที่ไปรื้อกฎหมายก็เป็นอีกประเด็นหนึ่ง เผลอกฎหมายมันออกมาแล้วก็ต้องปฏิบัติตามจน  
 กว่าที่จะได้รับการยกเว้นจึงเลิกปฏิบัติ แต่จะไปแนะนำให้ชาวบ้านหยุดการปฏิบัติก่อนไม่ถูกต้อง

ตัวกรรมการเองก็แตกแยกในระยะแรกเหมือนที่บอกจับแพะชนแกะ มาแต่งงานกันโดยไม่  
 รู้ใจกันเหมือนคลุมถุงชนมันก็ต้องปรับตัวใหม่ แต่ชาวบ้านแตกแยกกันแม้กระทั่งประธานกับรอง  
 ประธานซึ่งเป็นญาติกันยังไปฟ้องศาลก็มี ซึ่งตามหลักมันข้ามขั้นไปทำให้เกิดภาวะในการตัดสินใจ  
 ที่เอาศาลเป็นที่พึ่ง ในกระบวนการสหกรณ์น้อยนักที่จะเอาศาลเป็นที่พึ่งจะใช้มติที่ประชุมเป็นตัวชี้  
 ขาดแล้วก็วินิจฉัยในที่ประชุมแล้วก็ให้ทุกคนยกมือถือว่าเป็นมติถือว่าเป็นสิ่งที่เราตัดสินใจทำแล้ว

ในโครงการอื่นที่ใช้กระบวนการปกติจะใช้เวลาเท่าไรในการจัดตั้งสหกรณ์

ในสมัยก่อนจะใช้เวลาเป็นปีๆ 1 - 2 ปี พอสมัยหลังลดลงเหลือแค่ 6 เดือนจากการไปอบรม  
 หลังจากนั้นเขาบอกว่าแล้วแต่ความพร้อมของชาวบ้าน ชาวบ้านเป็นคนพิจารณาเองว่าพร้อม  
 ใหม่วิธีดูง่ายๆ คือ ชาวบ้านสามารถทำอะไรได้เองหรือยัง เราถึงจะทำให้โดยเฉพาะที่แข่งก็กลุ่มคน  
 มีความแตกต่างกันมากมันเหลื่อมล้ำกัน ถ้ามีฐานะเหมือนกันยกตัวอย่าง เช่น สหกรณ์ออม  
 ทรัพย์ทุกคนมีฐานะเท่ากัน มีเงินเดือนเท่ากันมันก็สบาย แต่ที่แข่งก็มันต่างกันมาก เพราะฉะนั้น  
 อย่างน้อยทำอย่างไรให้คนรวยในหมู่บ้านคิดช่วยคนจน และทำอย่างไรให้คนจนคิดช่วยตัวเอง  
 เพราะในคนจนในหมู่บ้านไม่เคยคิดช่วยตัวเองเลย เพราะว่าสัดส่วนของที่แข่งก็หนึ่งคือเจ้าของที่



เช่าที่อยู่เดิม อีกกลุ่มคือคนที่มาบุกรุกกลุ่มนี้จะไม่ค่อยช่วยตัวเอง และก่อปัญหา รุนแรงมาก ควบคุมยากเป็นลักษณะนี้ทำอย่างไรให้คนรวยในหมู่บ้านใจกว้างยอมอุ้มพวกนี้ขึ้น แต่ลักษณะการแบ่งที่ดินของที่นี่ใช้ระบบเส้นทะแยงมุม ก็คือ โฉน A ให้คนรวยไป อยู่ส่วนหน้าสามารถทำในเชิงพาณิชย์ได้แต่ราคามันแพง แต่โฉนสุดท้าย คือ โฉน D เป็นคนจนคือพวกที่บุกรุกที่ดิน ที่ไม่มีอันจะกิน ก็ขายในราคาต่ำกว่าทุนแต่เอาส่วนเกินของกลุ่มคนรวยมาช่วยไว้ นั่นคือลักษณะการแบ่งที่ดินของที่นี่ แต่ลักษณะการจัดที่ดินในชุมชนอื่นๆ ในระยะหลังๆ ส่วนใหญ่จะใช้วิธีปูเป็นผืนเลยทุกแปลงมีราคาเท่ากัน ใช้วิธีจับฉลากกันเลย แต่ที่แข่งก็ไม่มีที่แข่งก็จะใช้ภายใต้โฉนแล้วจับฉลากภายในโฉน แต่ในแต่ละโฉนก็แบ่งแล้วเกรด A / B / C / D

วิธีการแบ่งแบบนี้ถามว่าเหมาะสมไหมในระดับนี้ผมบอกว่ามันเป็นวิธีการที่ไม่ตายตัว บางทีเขาก็เลือกอย่างละแบบอย่างที่ผมว่า บางทีก็ให้กรรมการเลือกก่อนก็มีเพราะเขาถือว่ากรรมการเป็นผู้เสียสละเพราะฉะนั้นภายใต้ราคาแค่นี้กรรมการชอบตรงไหนสามารถเลือกได้ก่อนเลยแต่ราคาก็เท่ากับคนอื่น แต่เผชิญแข่งก็อยู่ในเขตเศรษฐกิจเขาก็เลยเอาตัวนี้มาประยุกต์ก็คือให้คนรวยที่มีอันจะกินเอาราคาแพงให้เขาไป แล้วเอาส่วนเกินไปช่วยคนจนอย่างนี้ก็เป็นวิธีการหนึ่งที่ทำให้แข่งก็อยู่ได้

ในการแบ่งแปลงที่ดินใช้หลักของตำแหน่งบ้านเดิมเป็นเกณฑ์มีความเหมาะสมหรือไม่

ในแข่งก็มีการแลกเปลี่ยนกลับไปกลับมา คือ เจตนาที่เขาทำอย่างนี้ก็คือ ไม่อยากให้ย้ายไปอยู่ที่อื่นแต่ส่วนของลักษณะของสิทธิตอนนี้ เป็น โฉน A นะคุณต้องลำบากหน่อยสู้ใหม่ถ้าไม่สู้ก็ต้องย้ายไปอยู่โฉนอื่น ลักษณะของปัญหาหลักๆ ผมไม่รู้จะมารู้ทีหลังเพราะการเคหะแห่งชาติจัดการเรื่องสิทธิเสร็จก่อนที่จะเป็นสหกรณ์ เราเข้าไปทีหลังที่เป็นนิติบุคคลแล้วเพื่อสร้างกลุ่มคนให้อยู่ได้ ทีนี้พอเราไปเจอหลังๆ คือ พวกที่อยู่โฉน A , B ผ่อนไม่ไหวก็ต้องย้ายออก คือ เขาไปขายสิทธิต่อถามเราว่าจะเปิดใหม่ก็เป็นปัญหาที่พูดกันในที่ประชุมใหญ่ ผมก็บอกว่าการที่จะให้บุคคลภายนอกชุมชนมาซื้อที่โดยคนภายในยังไม่ได้เลยมันไม่ใช่ภารกิจ ยกเว้นคนในไม่เอาแล้วถึงจะให้คนนอกมา แต่คนนอกเข้ามา ถามว่าจะขายราคาเดิมหรือราคาใหม่บางคนก็บอกว่าราคาเดิมนะเพราะพวกนี้ก็พวกเดียวกัน ผมบอกว่ก็แล้วแต่ แต่คุณสามารถจะตั้งราคาให้สูงขึ้นอีกก็ได้เหมือนค่าเช่า คนแรกเช่ามา 1,000 บาท ขาย 2,000 บาท ส่วนต่างนี้สหกรณ์เอาก็ได้ไม่ว่าอะไรถือว่าเป็นสิ่งที่ถูกต้อง ก็แล้วแต่เขาจะตัดสินใจ แรกๆ เขาก็ไม่ได้เปิดหรือเขาเพิ่งมาเปิดในช่วงหลัง เปิดให้ออนแล้วสหกรณ์ได้ค่าธรรมเนียมการโอนบางส่วนมา เพื่อใช้เป็นเงินกองกลาง เพราะระยะหลังสหกรณ์มาสร้างศูนย์ชุมชนซึ่งมีที่ดินแปลงว่างอยู่ ซึ่งได้กันไว้สร้างศูนย์ชุมชนเป็นที่ทำการสหกรณ์

และศูนย์เด็กเล็กด้วย ก็มีเงินจาก สส. มาช่วยบางส่วน เงินของสหกรณ์ที่ได้จากส่วนนี้ไปช่วยบางส่วนก็สามารถสร้างศูนย์ชุมชนได้

ที่ชุมชนแข่งก็นับว่าเป็นสหกรณ์เคหสถานของผู้มีรายได้น้อยเป็นแห่งแรก ซึ่งเป็นสลัมสิ่งที่เราเป็นห่วงก็คือฐานะไม่มั่นคงจะผ่อนอย่างไร 15 ปี 180 งวด ไม่ใช่เรื่องง่ายถึงแม้จะเป็นเงินจำนวนน้อย เพราะสุดท้ายชาวบ้านก็ต้องมีอาชีพที่ถาวร ถ้าไม่ถาวรรับรองเรียบร้อย แรกๆ ผมก็เลยเน้นให้กรรมการจัดเรื่อง การออมทรัพย์ ให้คนไปเดินเก็บเงิน คนไหนลำบากก็จะกู้เงินไปสร้างบ้านก็ได้ นั่นคือแนวคิดแต่หลังจากเดินเก็บเงินมันก็มีปัญหาในระดับชาวบ้านสุดท้ายคนเก็บก็หมดกำลังใจก็เลยเลิกพอช่วงหลังเผอิญเขาไปกู้เงินจากการเคหะแห่งชาติที่ได้มาจากเนเธอร์แลนด์ ซึ่งการเคหะก็เขี่ยอีกเหมือนกันเอาเงินมาฝากธนาคารแล้วให้คนพวกนี้ไปกู้ เพื่อเป็นการขยายฐานที่จริงเขาให้เงินมาเป็นกรรมสิทธิ์ของแข่งก็ แต่นี้ถามว่าทำไมเขาบอกว่าที่ให้มาไม่ใช่เฉพาะแข่งก็ให้โครงการอื่นด้วยที่จะเกิดในอนาคตจนกระทั่งเดี๋ยวนี้คนอื่นยังไม่ได้ใช้เลย ก็มีแข่งก็ไปใช้อยู่เจ้าเดียวก็ให้จนกว่าแข่งก็จะไม่มีสุดท้ายเงินก้อนนี้ก็ไปลงที่การเคหะแห่งชาติ

#### โครงการแข่งก็ประสบความสำเร็จหรือไม่

ถ้าพูดในด้านความสำเร็จ คิดว่าสำเร็จแต่ต้องพูดว่าสำเร็จก็เปอร์เซ็นต์ สำเร็จจากใจผมหรือเปล่าหรือจากใจกรรมการ อย่างใจกรรมการถ้าเกิดจะให้ดีทุกคนต้องมีอาชีพ ใช้สหกรณ์ไปประยุกต์ความเป็นอยู่ของชาวบ้านได้แต่ในปัจจุบันยังประยุกต์ไม่ได้เพียงแต่แก้ปัญหาในเรื่องการจัดสรรที่ การสร้างสำนักงาน การสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง แต่ไม่ได้ส่งเสริมในเรื่องการประกอบอาชีพ ละเลยตัวนี้สิ่งที่สหกรณ์ทำได้ดีคือ สวัสดิการเด็ก ก็ถือเป็นการช่วยในระดับหนึ่ง แต่ถ้าให้ดีเอาสหกรณ์ไปปรับปรุงในวิถีชีวิตของชาวบ้านนั่นคือถ้าเกิดทำได้จะประสบความสำเร็จ ถ้าในใจผมที่ตั้งไว้ก็ประสบความสำเร็จ 80% อีก 20% นั่นก็คือสิ่งที่ผมพูดไว้

ในแข่งที่เราจดทะเบียนให้เป็นสหกรณ์เอนกประสงค์ ซึ่งคนในช่วงหลังอาจจะยังไม่ทราบแนวคิดเดิมก็ได้ แนวคิดเดิมทุกๆ สหกรณ์เคหสถานเป็นเอนกประสงค์หมด คำว่าเอนกประสงค์ในวัตถุประสงค์แรกคือ จัดที่อยู่อาศัยให้สมาชิก พอจัดได้แล้วทำอย่างไรให้เขามีความสุข ทำอย่างไรจะดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ทำอย่างไรจะมี รพก. ทำอย่างไรให้หมู่บ้านมีความสะอาด ทำอย่างไรให้มีสวัสดิการสำหรับสมาชิก ทำอย่างไรให้เป็นองค์กรที่เอาสหกรณ์ไปประยุกต์ในชีวิตได้ไม่จำเป็นต้องโยกไปทำอย่างอื่นเลย ออมทรัพย์ไม่จำเป็น วัตถุประสงค์ของสหกรณ์ทำได้ถ้าคุณต้องการ จะปล่อยกู้ทำได้ เป็นเอนกประสงค์สามารถทำได้โดยไม่ต้องเปลี่ยนชื่อ ไม่ต้องจดทะเบียนใหม่

### ปัจจัยใดที่ส่งเสริมให้โครงการแข่งกีประสบความสำเร็จ

สำคัญเลยนะก็คือ การมีส่วนร่วม เริ่มตั้งแต่ตัวกรรมการเอง สหกรณ์จะไม่ประสบความสำเร็จเลยถ้ากรรมการแตกความสามัคคีกันจะทำอะไรก็ไม่สำเร็จ แล้วสมาชิกก็เหมือนกัน สมาชิกก็มีส่วนร่วม คือ มีความซื่อสัตย์ ส่งเงินตามกำหนด ยอมรับว่าสมาชิกบางส่วนไม่มีอาชีพ หน้าที่ของกรรมการคือ ไปหางานมาให้ลูกบ้านทำ เพื่อเอาเงินมาส่งสหกรณ์ได้นั้นคือภารกิจของกรรมการ กรรมการต้องประสานกับบุคคลภายนอก หน่วยงานต่างๆ ทำอย่างไรให้สหกรณ์อยู่ได้ภายใต้ระบบ นั่นคือสิ่งที่ผ่านมาของกรรมการ เพราะฉะนั้นผมเลยสรุปว่าการมีส่วนร่วมสำคัญที่สุด และที่ผมไปแนะนำกรรมการคือ ให้เก็บเงินล่วงหน้าก่อนกำหนด 1 เดือน เพื่อส่งธนาคารและเป็นการเผื่อเวลาให้พวกที่ยังไม่ส่งจะได้มีเวลาแก้ปัญหา สหกรณ์จะมีเงินสำรองอยู่ส่วนหนึ่ง ช่วงเงินขาด เช่น ช่วงโรงเรียนเปิดเทอม พอเงินขาดก็จะเอาเงินกองกลางไปจ่ายก่อน แล้วกรรมการชุดนี้ก็ต้องไปตามเก็บเงินคืนมาให้ได้นี่คือสิ่งที่กรรมการจะต้องทำ ถ้ากรรมการไม่ทำอย่างนี้เงินจะสะดุดทันที เราต้องวางแผนล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่งขั้นตอน เพราะฉะนั้นผมเน้นถือกรรมการชุดนี้สังเกตว่าจะมีคนหลักๆ ที่ยังเป็นกรรมการอยู่จนถึงปัจจุบันนี้ คุณธงชัยจะเป็นพี่เบิ้ม จะเป็นประธาน เป็นคนมีญาติเยอะ หางานให้ลูกบ้านทำ ใครไม่มีเงินก็มาเยี่ยม ส่วนคุณวรเทพจะเป็นมือขวา คนนี้จะมองการณ์ไกลในเรื่องของการบริหารจัดการจะเป็นตัวชน และจะมีคุณจินดาอยู่ที่ศูนย์เด็กจะเป็นคนดูแลเด็ก จะเป็นตัวเชื่อม เพราะฉะนั้นในแข่งก็จะมีระบบเครือข่ายอยู่ ถ้าไม่มีระบบเครือข่ายดีมันก็ยากหน่อย

เจ้าหน้าที่ของกรมส่งเสริมสหกรณ์มี 2 ส่วน คือ ส่วนกลางกับส่วนในพื้นที่ บางครั้งชาวบ้านก็มองว่าส่วนกลางและส่วนในพื้นที่ขัดแย้งกันก็มี ส่วนพื้นที่จะเข้มงวดไม่ยืดหยุ่น เป็นเรื่องของเจ้าหน้าที่ส่งเสริม (จสส.) แต่ของผมจะเป็นนักวิชาการ นักวิชาการค่อนข้างจะไหลลื่นจะไม่ค่อยผูกติดกับกฎกติกาเท่าไร พยายามประยุกต์ให้สอดคล้องกับที่ชาวบ้านต้องการประยุกต์กับข้อบังคับ แต่ จสส. ส่วนใหญ่จะไม่เน้นการประยุกต์ถ้าส่วนกลางบอกอย่างไรก็จะทำอย่างนั้นเขาเป็นผู้ปฏิบัติ ฉะนั้นเวลามองส่วนกลางกับส่วนท้องถิ่นความยืดหยุ่นจะต่างกัน แต่ท้องถิ่นจะมีความใกล้ชิดมากกว่า ผมใกล้ชิดในระยะแรกพอในระยะหลังผมก็ถอยออกมา ถ้ามีอะไรก็โทรมาปรึกษา เวลาประชุมใหญ่เราก็จะไปร่วมด้วย

### ปัจจัยใดที่เป็นอุปสรรคในการดำเนินโครงการแข่งกี

จุดอ่อนของโครงการนี้ คือ ศูนย์กลางในการประสานงานไม่มี คือการเคหะแห่งชาติเข้าไปแนะนำครั้งหนึ่ง กรมส่งเสริมสหกรณ์เข้าไปแนะนำครั้งหนึ่ง คือไม่ได้ลงพร้อมกันสลับกันลง บางครั้งก็ขัดกัน บางครั้งก็สอดคล้องกัน บางครั้งก็ไปกันคนละเรื่องก็มี ความขัดแย้งมันก็มี เช่น

การเคหะแห่งชาติไปแนะนำอย่างหนึ่ง ทางเราไปแนะนำอีกอย่างหนึ่งก็เป็นปัญหา เพราะฉะนั้น การไม่มีศูนย์กลางในการประสานงานนี้คือสิ่งที่ขาด

ในอนาคตถ้าจะมีโครงการที่คล้ายกับชุมชนแข่งที่เกิดขึ้นจะมีข้อเสนอแนะอย่างไร

คือ ต้องมีหน่วยงานกลางที่รับผิดชอบว่า ใครรับผิดชอบเกี่ยวกับเรื่องอะไรบ้าง ควรเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับสลัม ชว่งหลังมี พชม. ที่คุณสมสุขทำงานอยู่ ตอนหลังเปลี่ยนเป็นสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ตัวนี้จะต้องเป็นคนที่หาข้อมูล เดี่ยวนี้เราจับมือกัน พชม. เป้าหมายคือคุณเตรียมชาวบ้าน ชาวบ้านพร้อมจะเป็นนิติบุคคลเมื่อไรโยนมาให้เราเราจะดำเนินการต่อเอง แล้วคุณให้เงินมาในส่วนของค่าที่ดิน ค่าบ้าน แล้วเราจะดำเนินการบริหารต่อเอง เดี่ยวนี้เราทำกันอย่างนี้

แต่เดิมแข่งก็เป็นโครงการทดลอง และมาขอให้เราไปร่วมด้วยเราก็บอกว่าเงื่อนไขบางข้อ เราพยายามลดให้ยกตัวอย่าง เช่น เงิน 180 งวดให้ส่ง 1 ใน 3 ของรายได้ประจำทุกเดือน มันทำไม่ได้เราบอกไม่เป็นไรยกเว้นให้ และข้อ 2 คือเงินค่าหุ้นจะต้อง 100 บาทหรือ 500 บาทส่งประจำ 15 ปี ทำได้ไหม ทำไม่ได้เราลดให้เหลือแค่เดือนเดียวส่งแค่ 100 บาท เดือนแรกเดือนเดียวจบเดือนต่อไปไม่ต้องส่งแล้วเพราะมีภาระในการส่งที่ดิน กติกาอย่างนี้เรายกเว้น ก็คือเราพยายามปรับให้ไปสอดคล้องกับกลุ่ม แต่ถ้าจะเอาไม่บรรทัดที่เป็นมาตรฐานมาวัดจะไม่ได้เลย เราก็เลยปรับให้ต้องกันถ้ามันอยู่ได้มันก็เหมือนตัวสหกรณ์มันสามารถยืดหยุ่นได้ ปรับคนรวยคนจนปรับได้

แต่ถ้าถามว่าทำไมโครงการแข่งก็ถึงใช้เวลานานขนาดนี้ เพราะเป็นโครงการทดลอง หลังจากทดลองแล้วเดี๋ยวนี้เราไม่ทำอย่างนี้เราปรับใหม่ คือ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนมาร่วมกับกรมส่งเสริมสหกรณ์ โดยคุณไปหาชาวบ้านพร้อมเมื่อไหร่เอาไม้จากเราไปเป็นนิติบุคคล อย่างนี้ระยะเวลาคะสั้นมากแต่ผมไม่รู้ว่าทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนต้องใช้เวลาเท่าไร ปกติเวลาเราตั้งสหกรณ์ใช้เวลาไม่เกิน 2 เดือน ชุมชนที่ใช้รูปแบบใหม่ในการจัดตั้งมีประมาณ 34 สหกรณ์ รับเงินจาก พชม. ไปประมาณ 400 กว่าล้านบาท แต่ก็ให้เงื่อนไขให้คุณไปเตรียมชาวบ้านแล้วทดลองใช้ระบบออมทรัพย์ไปก่อนระยะหนึ่ง ให้ชาวบ้านเข้าใจระบบสหกรณ์ก่อน ถ้าไม่เกี่ยวกับเรื่องที่ดิน คุณก็เป็นกลุ่มออมทรัพย์ธรรมดา แต่ถ้าเกี่ยวกับที่ดินเมื่อไร อยากจะไปซื้อที่ดินซักรูปแปลงมาแบ่งกันก็ให้มาเป็นนิติบุคคล พอถึงขั้นตอนนี้ก็มาขึ้นกับทางเรา เราก็ไปตรวจในนามของนิติบุคคล จัดตั้งสหกรณ์ในขั้นตอนนี้ไม่เกิน 2 เดือน พอจัดตั้งเสร็จเราจะส่งเจ้าหน้าที่ไปร่วมประชุมประจำเดือนให้สามารถดำเนินธุรกิจได้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 ที่เราเริ่มใช้รูปแบบใหม่นี้ หลังจากเอาชุมชนแข่งที่เป็นต้นแบบ พอเราจะไปตั้งสหกรณ์ที่ไหนถ้าชาวบ้านสงสัยเราจะบอกให้ไปถามแข่งก็ เรา



เชิญคุณวรเทพไปบรรยาย บางทีผมไม่ต้องไปบรรยายเองให้คุณวรเทพไปบรรยายแทนก็เอา  
ประสบการณ์ไปถ่ายทอดสามารถลดเวลาลงได้มาก แต่ในแต่ละที่จะมีปัญหาไม่เหมือนกัน มี  
ปัจจัยต่างกัน ปัจจัยของแข่งก็อย่าลืมว่าจะไม่ได้ย้ายไปอยู่ที่อื่นอยู่ในที่ดินเดิม โครงสร้างทาง  
เศรษฐกิจไม่เปลี่ยน แต่ชุมชนอื่นส่วนใหญ่เปลี่ยนต้องย้ายที่จากที่หนึ่งไปอีกที่หนึ่งมันมีปัญหา  
มากมาย แหล่งที่ทำกินเปลี่ยน อย่างที่วีรพลคนที่อยู่เดิมอยู่ที่คลองเตยแล้วย้ายคนไปอยู่ที่โน่น  
เข้าขึ้นมาต้องนั่งเรามาทำงานที่คลองเตยตกเย็นก็ต้องนั่งรถกลับบ้าน นี่คือจุดอ่อนของการแก้  
ปัญหา



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถอดเทป สัมภาษณ์ คุณสมศักดิ์ เขมะรังสี (ผู้ช่วยผู้จัดการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์)  
ที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2544 เวลา 10.00 น.

สาเหตุที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ยอมขายที่ให้กับชุมชนช่งกี้

เรื่องนี้ต้องเริ่มต้นจากว่าที่ดินผู้เช่าก็เป็นผู้เช่ารายย่อยๆ ซึ่งก็ส่วนมากก็มีฐานะที่ไม่ค่อยดี นอกจากชุมชนนี้แล้วก็เช่าที่จำได้ก็จะมีผู้เช่าในเครือกลุ่มไทยทนุอยู่ด้วยเป็นโกดังทางเข้าไปก็ค่อนข้างลำบากคับแคบต้องผ่านชุมชนแล้วก็เข้าไปข้างใน ที่นี้ปัญหาที่เกิดขึ้นตรงที่ว่า OK เราก็เก็บค่าเช่าก็เก็บได้ถูกๆ นะมันเทียบกับมูลค่าของที่ดินแล้วผลตอบแทนก็ตามที่เราต้องการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นก็ไม่ง่ายเพราะเขาก็ลำบากในขณะเดียวกันที่ดินเราจะเอามาทำอย่างอื่นก็ยากเพราะว่าการจะไล่หรืออะไรก็ไม่ใช่ของง่ายแม้แต่ไฟไหม้แล้วเดี๋ยวเขาก็สร้างเสร็จแล้วก็อยู่ต่อในวิธีการเราก็ดูผลประโยชน์ที่ว่าจะต้องประกอบกันทั้ง 2 ด้านในขณะเดียวกันก็ดูผลประโยชน์ของทางทรัพย์สินด้วย แล้วก็ดูด้านชุมชนว่าเราจะช่วยเกื้อชุมชนอย่างไรได้บ้างพอดีการเคหะก็เข้ามาคุยด้วยเพราะเกิดไฟไหม้เกิดอะไรขึ้นมาก็เห็นว่าในวิธีการหาวิธีการว่าจะทำกันอย่างไรก็ตกลงว่าเราจะเลิกเช่าก็เลิกไม่ได้อยู่แล้ว ค่าเช่าก็ได้ต่ำจะขึ้นก็ขึ้นมากไม่ได้ก็ใช้วิธีที่ว่ามาจัดรูปที่ดินเสียใหม่เหมือนกับการจัดรูปที่ดิน SET ขึ้นมา OK มีถนนทางเข้านะแล้วก็จัดดูที่จากจำนวนผู้ที่อยู่ก็ดูว่ามีกี่ราย รายหนึ่งเป็นอย่างไรที่ครอบครองพื้นที่จากเดิมที่เช่าอยู่ก็เอามาจัดแบ่งเป็นถนนหนทางเข้าไปที่แปลงเพื่อจะเอาไปสร้างบ้านอยู่ได้ถ้าจัดรูปมันดีขึ้นก็ไม่รกรุงรังไม่เป็นแบบสลัมที่เหมือนเดิมก็ยกระดับขึ้นระดับหนึ่งในขณะเดียวกันก็ได้ปรับปรุงถนนให้ดีขึ้นเมื่อปรับปรุงถนนด้วยแล้วเราก็สามารถจะปรับค่าเช่าหรือว่าปรับอะไรกับโกดังข้างในเมื่อติดอย่างนี้แล้ว เราก็จัดรูปให้กับชุมชนชุมชนเราขายที่ให้พื้นที่ด้านหน้าที่เป็นอาคารพาณิชย์เราก็ทำขายส่วนโกดังด้านหลังเราก็ขายที่ไปเลยขายทั้งหมดเลยที่ดินแปลงนี้มันเก่าแก่มาหลายมันมีมาตั้งแต่ดั้งเดิมให้เช่ามาตั้งแต่เริ่ม

ในปัจจุบันทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ได้นำหลักการนี้ไปใช้ที่ดินแปลงอื่นอีกหรือไม่

ไม่มีเราจะไม่มีแหล่งที่มันเสื่อมโทรมลงไปมากอย่างนั้นส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่เป็นบ้านเป็นห้อง เพราะชุมชนนี้เป็นแหล่งที่มันเสื่อมโทรมลงมากที่สุดก็มีเหตุที่พอจะทำได้เพราะว่าเป็นแหล่งเสื่อมโทรมอยู่แต่ถ้าเป็นอาคารเป็นบ้านเป็นอะไรอยู่แล้วหรือเป็นตึกแถวอันนี้เราไม่มีนโยบายที่จะทำต้องดูสภาพด้วยถ้าเอื้ออำนวยอย่างนี้เราก็ OK

มีความเห็นอย่างไรกับเรื่องที่ว่าชาวบ้านได้ถวายฎีกาต่อสมเด็จพระเจ้าและพระพี่น้อง

อันนี้เป็นธรรมดาที่ว่าทรัพย์สินฯ นี้เป็นแหล่งที่ค่อนข้าง SENSITIVE ถ้าเป็นเอกชนจะทำยิ่งกว่านี้เขาก็ทำได้แต่พอเป็นทรัพย์สินฯ คนจะคิดว่าเป็นของท่านเพราะฉะนั้นท่านต้องช่วยเหลือ อันนี้เป็นความรู้สึกของคนอื่นนะว่าท่านต้องช่วยเหลือแม้กระทั่งเมื่อทำอะไรขึ้นมาสักอย่างอาจจะ เป็นอะไรก็ไม่ใช่มงวดไม่มากเหมือนอย่างเอกชนที่ทำแต่เขาก็มีการร้องเรียนอยู่ก็จะเป็นธรรมดา

เหตุผลที่ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ยอมขายที่ดินให้เป็นการตัดสินใจของใคร

เราจะมีคณะกรรมการพิจารณาเสร็จแล้วก็ต้องกราบบังคมทูลเพื่อทรงอนุมัติทุกๆ ที่เราก็ ใช้วิธีนี้

หน้าที่หลักของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ในปัจจุบันมีอะไรบ้าง

หน้าที่ที่ดูแลทรัพย์สินและจัดทำผลประโยชน์เป็นสำนักงานจัดผลประโยชน์ส่วนพระองศ์

สาเหตุที่ให้การเคหะแห่งชาติเข้ามาดำเนินโครงการ

จริงๆ เขาเป็นคนเสนอมาเพราะว่าพอเกิดไฟไหม้ขึ้นก็มีมาว่าชุมชนนี้ต้องไปอยู่กับเขาพอเกิดไฟไหม้การเคหะฯ ก็จะมีพื้นที่มารองรับใช่ไหมแต่นี่ก็พอดีความรู้จักส่วนตัวระหว่างคุณปริดีกับคุณเบญจวรรณซึ่งรู้จักกันดีซึ่งก็ได้ประสานงานกันต่อมา

ทำไมต้องตั้งเงื่อนไขว่าจะขายที่ดินให้กับนิติบุคคลเท่านั้นจะไม่ขายให้กับชาวบ้านโดยตรง

ซึ่งตอนนั้นกลัวว่าถ้าซื้อไปแล้วจะเอาไปขายต่อไม่ได้เอาไปใช้ประโยชน์ก็กลายเป็นว่าแต่ ละรายเสร็จกลายเป็นว่าเอาเป็นที่อยู่ไปพอราคาดีก็ไปขายให้กับคนที่เขาต้องการที่ดินไปพัฒนาต่อ ก็เป็นการเสียประโยชน์ไปสิ่งที่เราทำไปที่เราตั้งใจถ้าออกมาในรูปแบบนี้ผลสุดท้ายจะผิด

บทบาทของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ที่มีต่อโครงการเซงกี้

ส่วนใหญ่เราก็ไม่ได้ดำเนินการขบวนการหลังจากนั้นเพราะว่าการเคหะฯ เข้ามาสานต่อเราก็ดูในแง่ที่ว่า การจัดแบ่งที่ดินการดำเนินการทางด้านที่ดินถนนหนทาง การผ่อนเงินเราก็ทำในกระบวนการของเราในส่วนของ การเคหะฯ เขามีหน้าที่ดูแลก่อสร้างชุมชนช่วยเหลือด้านต่างๆ กู้เงินธนาคารอะไรต่างๆ เรื่องกู้เงินผมไม่แน่ใจว่า ตอนนั้นกู้การเคหะหรือกู้อะไรไม่แน่ใจเราก็ทำในส่วนของเราเท่านั้นเองหลังจากชาวบ้านผ่อนครบเราก็โอนให้ ขบวนการมันก็จบเพราะว่าอันนี้มันเป็นทางด้านดูแลชุมชนดูแลสังคมหน่วยงานของรัฐก็เข้ามาดูแล

### ปัญหาและอุปสรรคที่พบระหว่างดำเนินโครงการ

จะมีปัญหาเริ่มตั้งแต่การแจ้งสิทธิของแต่ละคนเพราะว่าการจะแบ่งขึ้นมาทุกคนก็อยากจะ ได้พื้นที่มาก ทุกคนก็อยากจะได้พื้นที่ดีอันนั้นก็ปัญหาหนึ่งก็จะมีการร้องเรียนมีการอะไรกันและ บางครั้งสิทธิมากมันเกินไปว่าพวกนี้ไม่ได้เป็นผู้เช่าอาจจะเป็นผู้มาอาศัยอยู่หรือมาอะไรที่หลังก็จะ มีปัญหาที่ต้องแก้กันไป

### ใช้เวลาในการแก้ปัญหาเรื่องสิทธินานแค่ไหน

ก็นานเหมือนกันกระบวนการใช้เวลาพอสมควรทีเดียวในการแก้ปัญหาที่มีการเคหะฯ เข้า มาคุยด้วยแต่ว่าในการแบ่งที่ดินต้องอยู่ที่เราว่าใครเป็นผู้เช่าเดิมและผู้ที่เคยอยู่ที่ OK จัดให้ลงตัว การเคหะฯ ก็เข้ามาประสาน

### ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับชุมชนแข่งก็จากอดีตถึงปัจจุบัน

คือโครงการลักษณะนี้ต้องดูว่าถ้าเอกชนทั่วๆ ไปถ้าจะทำคือบางครั้งเอกชนเขาก็ต้องการที่ จะได้ราคาสูงแต่ในแง่ของเราเราใช้ราคาที่เหมาะสมมากกว่าที่จะใช้ราคาสูงเพราะว่าผลตอบแทน จากค่าเช่ามันไม่สูงอยู่แล้วเพราะฉะนั้นในการที่เราขายไป OK ถ้าเทียบกับทั่วๆ ไปกับเอกชนหลักๆ แล้วจะดูว่ามันอาจจะต่ำไปนะ แต่เรามองว่าเราไม่สามารถเอาที่ดินมาใช้ได้ถ้ามองให้ดีนะเราไม่ สามารถใช้ที่ดินทั้งหมดได้ก็ต้องให้เช่าต่อเมื่อให้เช่าต่อค่าเช่าเราก็เรียกได้ไม่มากเมื่อเรียกได้ไม่ มากถ้าเรามาจัดแบบนี้ก็เป็นประโยชน์กับชุมชนด้วยในขณะเดียวกันเราก็ได้เงินส่วนหนึ่งมาแล้วเรา ก็ได้ประโยชน์ที่เราสามารถจะทำที่ตรงนั้นให้ดูดีขึ้น ถนนกว้างขึ้นแล้วก็ไปขายพื้นที่ให้กับไทยทูนุ่ ที่เป็นโกดังนั้นก็เป็นการชดเชยกันไปเพราะมันต้องดูผลประโยชน์หลายๆ ฝ่ายประกอบกันไปตอนนั้น ราคาประเมินตารางวาละ 8,000 เราขาย 2,900 กว่าบาทเราเอาส่วนขาดเงินไปไว้ทางอื่นไว้ที่โกดัง

### ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการแข่งก็คิดว่าประสบความสำเร็จหรือไม่

ก็เรียบร้อยดีเพราะว่าการแก้ในลักษณะนี้ทำให้ผู้เช่าผู้อยู่เกิดความพอใจ HAPPY ทุกฝ่าย

### ข้อเสนอแนะถ้าจะมีโครงการในลักษณะนี้เกิดขึ้นในอนาคต

คือต้องขึ้นอยู่กับที่ดินว่าเป็นของใครถ้าเป็นของเอกชนทั่วๆ ไปนั้นจะอย่างน้อยเขาก็คงได้ ราคาที่เหมาะสมอันที่จริงพื้นที่ต่างๆ ทั่วๆ ไปที่มันจัดได้มันเป็นแหล่งที่มีอีกเยอะไปที่เขามีอยู่แล้วที่เป็นแหล่งสลัมส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในที่ราชการหรือไม่ก็เป็นที่ถูกไล่ตามริมคลอง ได้สะพานจะเป็น อย่างนี้เพราะฉะนั้นการจัดไม่ใช่เอกชนจัดมันเรื่องของรัฐจัด รัฐก็จัดจำหน่ายบางที่ก็ให้เช่าเช่าได้



แต่ถ้าถ้าจะเอาไปขายแบบนี้มันก็ลำบาก ราคาที่มันสูงทำยากแล้วพวกนี้เขาก็ทำงานอยู่ในบริเวณใกล้เคียงเพื่อหารายได้ถ้าให้ย้ายไปไกลๆ เขาก็ไม่ออกไปอย่างคลองเตยจะให้ย้ายไปไหนเขาก็ไม่ออกไปและการจัดก็ไม่ใช่ว่าจะขายน้ำมันต้องมีความเหมาะสมหลายอย่าง

### ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับชุมชนเชิงกีในปัจจุบันกรรมสิทธิ์บ้านเริ่มมีการเปลี่ยนมือ

เหตุนี้ก็เป็นเหตุที่เรากลัวว่าจะกลายเป็นว่าไปอยู่กับคนที่มาหาประโยชน์ที่หลังเสร็จแล้วคนพวกนี้ได้เงินแล้วก็ย้ายไปอยู่ที่อื่นอันนี้ถึงได้กันไว้ให้ใช้ระบบที่ยาวที่สุดให้มีปัญหาว่าจะได้ที่ กรรมสิทธิ์ก็ให้อยู่ที่รุ่นลูกหลานให้ปักหลักปักฐานให้แน่นอนซึ่งตอนนั้นก็ขายยากขึ้นแล้วก็เปลี่ยนแปลงเล็กๆ อย่างนี้หลายๆ รายแล้วคนที่จะมาโละหมดเลยมันก็ยากมาเจอจากทุกคนก็จะหวงแหนเพราะฉะนั้นถ้าทุกคนได้ไปเป็นหย่อมๆ คนเขาก็ไม่ยอมเอาถ้าจะมาซื้อก็ต้องซื้อเป็นล็อตไปเลยซื้อเป็นล็อตเขาก็ไม่ยอมจะอยู่มาอยู่กลางชุมชนอะไรอย่างนี้บางที่เขาก็ไม่ยอมจะอยู่คือสิ่งที่เราพยายามป้องกันไว้ด้วยก็เป็นกรอบป้องกันไว้ด้วยไม่ใช่ว่าได้ไปแล้วก็เอาไปขายเป็นโกดังหรือเป็นคนอื่นก็ได้มาทำเป็นโครงการคอนโดมิเนียมขายชะนี้

### ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองค์มีความคิดที่จะนำวิธีการนี้ไปใช้ในที่อื่นอีกหรือไม่

ถ้าเป็นอย่างนี้ถ้าจะใช้เป็นที่ดินแปลงใหญ่ๆ ซึ่งเอามาใช้วิธีอื่นเช่นที่ดินที่เรามาจัดสรรหรืออะไรอย่างนั้นเป็นอีกเรื่องหนึ่งซึ่งทำในรูปแบบอื่นไม่ใช่รูปของทรัพย์สินฯ สมมุติถ้าเราไปซื้อเรามีที่ดินอยู่แปลงหนึ่งแล้วก็มีคนที่อยู่ในที่ดินบางส่วนสมมุติแล้วเราต้องการจะเอาที่ดินมาใช้ประโยชน์เราก็จะกันที่ดินบางส่วนไว้ให้เขาเอามาจัดคือนั้นมีเคยทำโดยเราให้เป็นที่ดินเปล่ามีทำที่อยู่อาศัยเคยมีเอาที่ดินแปลงหนึ่งแล้วเอาไปจัดซื้อที่ดินใหม่อีกแปลงหนึ่งแล้วก็จัดถนนทำอะไรให้ถมที่ให้เพื่อให้เขาไปปลูกสร้างโดยให้เขาเช่าที่ดินเหมือนเดิมอยู่ที่เดิมเขาก็เช่าอยู่ที่ใหม่เขาก็เช่าคือเราต้องการใช้ที่ดินแปลงนี้เอามาทำประโยชน์นะแต่ว่าเขาเช่าอยู่กับเราก็ไปซื้อที่ดินแปลงใหม่แล้วก็จัดพวกสาธารณูปโภคให้เขาแล้วให้เขาไปอยู่รวมกันเรื่องนี้เกิดมาประมาณ 10 ปีแล้ว

### ที่เชิงกีประสบความสำเร็จเป็นเพราะเจ้าของที่ดินยอมเสียผลประโยชน์บางส่วน

ที่เรามองดูคือในที่ที่เราเสียประโยชน์มันก็ได้ประโยชน์นะถ้ามองที่ดินเราจะไล่เขาได้ใหม่ถ้าไล่ก็ได้แต่ปัญหาสังคมปัญหาอะไรต่ออะไรมันจะเยอะแยะไปหมดมันก็จะเกิดจะมีอะไรก็จะถวายเป็นก็จะมีอย่างนั้น เพราะฉะนั้นเราก็ต้องปรับว่าอะไรจะดีที่สุดหนึ่งไม่เสียถึงท่านท่านก็ได้ด้วยในขณะที่เดียวกันทางสำนักงานเองก็เสียนิดหน่อยแต่มันก็ได้ในรูปแบบอื่นคืนมาเพราะเราก็ไปได้ราคาจากส่วนอื่นคืนมา ส่วนที่ชาวบ้านไม่ได้คิดว่าจะได้ซื้อที่ดินคิดเพียงแค่ขอให้ได้เช่าต่อ นั่น คือ

ชุมชนนี้เราก็เห็นว่าถ้าจัดในลักษณะนี้มันก็ได้ประโยชน์ในแง่ที่เราได้ประโยชน์ในด้านอื่นด้วยแล้วก็ได้ราคามาก็ OK ถ้าเทียบกับค่าเช่ามันก็ดีกว่า ได้เงินเป็นก้อนเอาไปทำอย่างอื่นไปซื้อที่ตรงอื่นมาเสริมเราก็ทำวิธีนั้น



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถอดเทป สัมภาษณ์ คุณอรทัย อัจฉา

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล)

สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2543 เวลา 9.00 น.

เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินโครงการชุมชนแข่งก็ได้อย่างไร

มีเพื่อนอยู่ที่การเคหะแห่งชาติชวนให้ไปทำต่อนั้นฟังกลับมาจากต่างประเทศ ตอนที่เริ่มโครงการในชุมชนไม่ได้ร่วมมือกันเลยมีการแก่งแย่งกันสูงเรื่องที่ดินและสภาพภูมิประเทศต่างกัน เวลาต่างกัน สถานะการอยู่ต่างกัน อยากรู้ที่ดินมากที่สุด คนจนที่ได้ที่ 5 ตารางวาเป็นกลุ่มที่ไม่กล้าแสดงความคิดเห็น การระดมความคิดเห็นมีน้อยแบบประนีประนอม

ขั้นตอนใดมีปัญหามากที่สุด

พิจารณาสีทธิแบ่งแปลงที่ดินเป็นการได้มาบนความขัดแย้งโครงการเข้ามาแล้วทำให้ชุมชนสั่นคลอน มีความไม่โปร่งใสชาวบ้านไม่นับถือคณะกรรมการทั้งหมดนับถือเพียงบางคน ดูเหมือนว่าชาวบ้านมองแคบมองเฉพาะตนเองไม่มองในระดับชุมชนมีผู้นำบางคนเท่านั้นที่มองในภาพรวม

ปัจจัยที่ทำให้โครงการประสบความสำเร็จ

การที่โครงการประสบความสำเร็จเกิดจากความร่วมมือกันในระดับหนึ่งแต่ความร่วมมืออาจเป็นเฉพาะด้านใดด้านหนึ่งไม่ใช่ทั้งหมด

ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการแข่ง

เราต้องมีการสร้าง COMMON GOAL ในชุมชนให้ได้ก่อนจะนำไปสู่ COMMON ACTION ร่วมกันสำหรับแข่งที่ขั้นตอนของการเตรียมการให้เวลาน้อยไปการเรียนรู้และประสบการณ์ของชาวบ้านน้อย สำหรับตัวเองสรุปได้ว่าถ้ามีโอกาสได้ทำโครงการอื่นจะไม่ทำอย่างนี้การพัฒนาไม่ควรจะเริ่มที่เรื่องที่ดินก่อน การเก็บข้อมูลเวลาลงชุมชนเป็นครั้งคราวไปเข้าเฝ้ากลับจะไม่เห็นถ้าอยู่ในชุมชนตลอดจะเห็นความจริง ข้อมูลคลาดเคลื่อนได้สูง ลองไปอ่านงานวิจัยเกี่ยวกับชุมชนวัดช่องลมจะกล่าวถึงแข่งที่ไว้ด้วยเพราะเอาบทเรียนจากที่แข่งที่ไปใช้

การแก้ปัญหาสังคมมีความคิดว่าเมืองต้องสอดคล้องกับการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย คนจนต้องเป็นส่วนหนึ่งของเมืองจะอยู่ตรงไหนเราต้องบูรณาการทั้งหมดของสังคมเข้าด้วยกันลดข้อขัดแย้งด้านที่อยู่อาศัย บทบาทภาครัฐในทางสังคมน่าจะแก้ปัญหาได้

อรรถัย อาจอำ และ โรเซ่ ซีกาล. 2536. การวิจัยและพัฒนาความจำเป็นขั้นพื้นฐานในชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมือง : กรณีชุมชนวัดช่องลม.(ม.ป.ท.) : สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล.

#### อารัมภบท (Introductory Remark)

เมื่อปี 2531 ข้าพเจ้าได้เขียนรายงานการวิจัย เรื่อง “ชุมชนแข่งกี : วิถีชีวิตและกระบวนการพัฒนาสู่การพึ่งพาตนเอง” ออกมาสู่สาธารณะซึ่งงานชิ้นนั้นเป็นผลมาจากการที่ข้าพเจ้าได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาและการสร้างที่อยู่อาศัยในชุมชนซอยแข่งกีในฐานะผู้ประสานงานโครงการ และในฐานะ Community Organizer ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2529 – พ.ศ. 2530 ข้าพเจ้าได้รับประสบการณ์และบทเรียนต่างๆ มากมายจากโครงการดังกล่าว แต่ประสบการณ์และบทเรียนที่สำคัญยิ่งก็คือ การที่ข้าพเจ้าพบว่าถ้าเราเริ่มต้นการพัฒนาชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองบนผลประโยชน์ของเรื่อง “ที่ดิน” นั้นเป็นเรื่องที่ทำให้ชุมชนเกิดความขัดแย้ง และยากที่จะก่อให้เกิดการร่วมมือร่วมใจกันพัฒนาในด้านอื่นๆ ต่อไป

ข้าพเจ้าเคยคิดว่าถ้ามีโอกาสเข้าไปเกี่ยวข้องกับปรับปรุงและพัฒนาชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองอีก จะไม่ขอเริ่มที่เรื่อง “ที่ดิน” อีกยกเว้นกรณีที่เร่งด่วนจริงๆ แต่จะกระตุ้นให้ประชาชนในชุมชนรวมตัวกันเพื่อแก้ปัญหาอื่นๆ ของชุมชนก่อน เช่น ปัญหาขยะ ปัญหาทางเท้า ปัญหาเด็กติดยาเสพติด ปัญหารายได้ ฯลฯ และถ้าชุมชนนั้นมีความจำเป็นในเรื่อง “ความมั่นคงในที่ดิน” ก็ค่อยมาคิดกันว่าจะทำอย่างไรต่อไป

นอกจากนี้ ข้าพเจ้ายังเขียนไว้ในบทสรุปและข้อเสนอแนะของรายงานการวิจัยฉบับดังกล่าวด้วยว่า ประชาชนที่อยู่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดหรือจะเรียกว่า “ชาวสลัม” หรืออะไรก็แล้วแต่ที่จะเรียกกันนั้น เขามีศักยภาพและความสามารถอยู่ในระดับหนึ่ง เราซึ่งเป็นคนภายนอกจะต้องเข้าไปเสริมศักยภาพที่มีอยู่ของเขาให้มากขึ้นและพัฒนาไปในทิศทางที่ถูกต้อง เราจะต้องเข้าไปกระตุ้นให้เขาเห็นศักยภาพของตัวเอง และในที่สุดมีความต้องการที่จะรวมเอาศักยภาพที่กระจัดกระจายเป็นเหมือน “ไม้ซีก” นั้นเข้าด้วยกันเกิดเป็น “พลัง” อันมหาศาลที่จะเปลี่ยนแปลงโฉมหน้าของชุมชนของตนให้ดีกว่าที่เป็นอยู่ให้จงได้

ข้าพเจ้าได้เขียนข้อเสนอแนะไว้ด้วยว่า “รัฐ” ควรจะพยายามดึงภาคธุรกิจเอกชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาบันการเงินต่างๆ เช่น ธนาคารเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาสังคมหรือพัฒนาชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองด้วย



ในปีเดียวกันนั้นเอง ข้าพเจ้าได้พบและรู้จักกับ ดร.โรเซ่ ซีกาล (Dr.Roger Chical) ด้วยการแนะนำของ รศ.ดร.บุญคง ซึ่งในขณะนั้นท่านกำลังดำรงตำแหน่งรองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ทั้ง ดร. ซีกาล และข้าพเจ้ามีความคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องการพัฒนาชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองเหมือนกัน แนวคิดและหลักการของท่านกับของข้าพเจ้าไม่แตกต่างกันเลย ประกอบกับท่านได้ร่างโครงการของท่านไว้แล้ว เพียงแต่ร่วมกันขัดเกลาและเพิ่มเติมอีกเล็กน้อยก็สมบูรณ์ตามที่เราต้องการ และหลังจากนั้นก็ได้นำโครงการเสนอแก่สถาบันการเงินต่างๆ ทั้งของไทยและเทศ แต่ผลปรากฏว่าโครงการของเราได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินของต่างประเทศคือ ธนาคารซิตีแบงก์ ตามที่ทราบกันดีอยู่แล้ว ซึ่งนับเป็นปรากฏการณ์ที่ค่อนข้างแปลกที่ชาวต่างชาติกลับเห็นความสำคัญและให้ความสนใจกับโครงการมากกว่าคนไทยด้วยกันเอง

อย่างไรก็ตาม ข้าพเจ้าเข้าใจดีว่าส่วนหนึ่งคงเป็นเพราะภาพพจน์ของคนสลัมหรือกลุ่มประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดในสายตาของคนทั่วไปหรือโดยเฉพาะในสายตาของบุคคลในอีกชนชั้นหนึ่งเป็นภาพพจน์ในเชิงลบ เป็นภาพเกี่ยวกับความสกปรก ความมั่งง่าย เป็นภาพเกี่ยวกับวัยรุ่นที่เกเร ดิตยาเสพติด เป็นภาพของการทะเลาะเบาะแว้งด่าทอกันด้วยคำหยาบ หรือจะสามารถกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า สลัมหรือคนสลัมคือภาพของความเสื่อมโทรมในทุกๆ ด้าน ในสายตาของคนโดยทั่วไปนั่นเอง

ดังนั้นแนวคิดที่ ดร.ซีกาล และข้าพเจ้าได้นำเสนอต่อสถาบันการเงินของไทยนั้นจึงดูเป็นแนวคิดที่เลือนลอยอยู่ในความฝัน ยากต่อการแปรเปลี่ยนเป็นการปฏิบัติโดยเฉพาะอย่างยิ่ง การที่เราทั้งสองบอกว่า ...”โครงการนี้จะไม่เหมือนกับโครงการอื่นๆ เพราะเรามีได้ “ให้เปล่า” แต่จะเป็นการ “ให้ยืม” โดยไม่มีดอกเบี้ยในขั้นต้น และชาวชุมชนจะรวมตัวกันพัฒนาชุมชนของเขาให้ดีขึ้นและในที่สุดจะสามารถส่งเงินที่ยืมไปใช้จ่ายในโครงการต่างๆ คืนมาให้แก่โครงการได้ และหลังจากนั้นโครงการจะนำเงินที่ได้รับคืนมาจากชุมชนตัวอย่างนี้ไปใช้ในการพัฒนาชุมชนอื่นๆ ต่อไป ซึ่งก็หมายถึงว่า จะมีการใช้จ่ายเงินก้อนนี้ออย่างคุ้มค่าและเงินดังกล่าวก็จะไม่สูญหายไปไหนอีกด้วย”

สิ่งที่เราบอกยิ่งดูเลือนลอยเหมือนความฝันมากยิ่งขึ้น เพราะไม่มีความใคร่หรือที่เชื่อว่าจะเชื่อว่าชาวสลัมนั้นจะยอมคืนเงินที่เขายืมไปง่ายๆ จะมีสักกี่คนที่เชื่อมันหรือให้ความไว้วางใจกับคนสลัม ดังนั้นเมื่อชาวต่างชาติต้องการพิสูจน์ “สิ่งทำทนาย” ตรงนี้ร่วมกับเราทั้งสองคนเราจึงรู้สึกทั้งแปลกใจ ดีใจและประทับใจระคนกันไป แต่รู้สึกตื่นเต้นมากที่สุด เพราะทราบดีว่านี่คือ “โอกาสอันสำคัญยิ่ง” ของชาวสลัมที่เขาจะได้พิสูจน์ให้สังคมได้ประจักษ์ถึง “ความเป็นคนที่มีคุณค่าและมีศักดิ์ศรี” ของเขาแล้ว

ก็ถ้า “สังคม” มิได้เสนอ “โอกาส” ใดๆ ให้แก่ประชาชนกลุ่มนี้เลยแล้ว “สังคม” มีสิทธิหรือไม่ที่จะไปประณามพวกเขา ? เนื้อหาและรายละเอียดต่างๆ ดังที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้พิสูจน์ให้เห็นแล้วว่าสิ่งที่ ดร.ชีกาล และข้าพเจ้าเคยคิดไว้นั้นมิได้เป็นเพียงแค่ “ความผันอันเลื่อนลอย” แต่อย่างใดเลย



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัมภาษณ์ คุณดรณพันธ์ ลิ้มศิริ (หัวหน้าฝ่ายปกครองเขตบางคอแหลม)

สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์ วันที่ 12 มีนาคม พ.ศ. 2544 เวลา 14.00 น.

ทางเขตเข้ามามีส่วนร่วมกับโครงการชุมชนเชิงกึ่งได้อย่างไร

ช่วงนั้นปัญหาการไล่ที่มีมาก ทางเขตตอนนั้นยังเป็นเขตยานนาวาอยู่นะร่วมกับการเคหะแห่งชาติใช้วิธีการแบ่งปันที่ดิน โดยในลักษณะที่เอกชนมีที่ดินและแบ่งขายให้ชาวบ้านส่วนหนึ่งในราคาถูก และอีกส่วนหนึ่งขายให้คนมีเงินในราคาแพง ซึ่งในเชิงที่ทางเขตเองเข้าไปมีส่วนร่วมเราตั้งเกณฑ์ให้ยุติธรรม และคิดว่าคนนี้อยู่ก็ปี มีลูกก็คน จะได้สิทธิก็สิทธิ แต่ต้องสอดคล้องกับเงื่อนไขของรัฐด้วยเรื่องเนื้อที่ที่สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ ทางเขตร่วมสำรวจกับการเคหะฯ สำรวจประชากรจริง ตามข้อเท็จจริงถ้ายึดตามเอกสารตามกฎหมายชาวบ้านจะเดือดร้อน เช่น บ้านนี้อยู่กัน 10 คนแต่ในทะเบียนบ้านมีแค่ 2 คนอย่างนี้ถ้ายึดตามทะเบียนบ้านจะเดือดร้อนเราก็ไม่ยึดถือข้อมูลทางราชการมากนัก

บทบาทของเขตยานนาวาที่มีต่อโครงการเชิงกึ่ง

ทุกอย่างเลยไปรับรู้รับฟังติดตามเรื่องของการกู้เงินต่างๆ ทุกเรื่องที่เกี่ยวข้องกับชาวบ้านเราไปหาแนวทางแก้ไข การตั้งสหกรณ์แล้วเอาชื่อสหกรณ์ไปขอกู้เงินจากกองทุนของการเคหะฯ

ในระหว่างดำเนินโครงการที่ชุมชนเชิงกึ่งมีปัญหาด้านใดบ้าง และมีวิธีแก้ปัญหาอย่างไร

ที่ดินที่ให้มาขนาดเล็กแต่ความต้องการของชาวบ้านมากเหลือเกินสมมติที่มี 100 แปลง แต่จำนวนคนที่ต้องการมี 300 พอที่มีน้อยชาวบ้านเขาก็ต้องการขอที่ดินเพิ่ม ตอนนั้นยุ่งมากกว่าที่จะปรับให้ลงตัวตามกรอบตามกฎหมายเกณฑ์ต้องรัดกุม เมื่อได้ข้อยุติเรื่องจำนวนแล้วเหลือขั้นทำสัญญามีความแตกแยกในหมู่ชาวบ้านว่าคนของผู้มาได้ที่มากกว่าอะไรทำนองนี้ ส่วนเรื่องกู้ยืมเงินชาวบ้านไม่ค่อยเดือดร้อนเท่าไรเพราะส่วนใหญ่มีอาชีพมีรายได้

ปัจจัยใดที่ส่งเสริมให้โครงการเชิงกึ่งประสบความสำเร็จ

1. เพราะเป็นที่ของทรัพย์สินฯ จึงได้สำเร็จถ้าเป็นที่เอกชนคงทำยาก
2. ทางราชการเอาใจใส่ ผู้อำนวยการเขตมอบหมายให้ผมเป็นตัวแทนจัดการได้เต็มที่
3. การเคหะฯ เรื่องการต่อรอง ชี้แจงเก่งมาก

ทางราชการฝ่ายปกครองมีปัญหาเรื่องระเบียบแต่ข้อเท็จจริงก็ไม่เป็นไปตามกฎหมายทั้งทางแก้ผมพูดทีเดียวชี้แจงให้ทราบแบบผังที่ตามกฎหมายจะได้จำนวนแปลงที่ดินน้อยกว่านี้ ส่วนการออก

แบบบ้านเราไม่ได้ออกแบบเป็นแบบพิเศษที่การเคหะฯ เป็นผู้ออกแบบ ถ้าเรายึดตามระเบียบมาก งานนี้คงไม่สำเร็จ ตามกฎหมายบอกว่าเมื่อมีบ้านก็ต้องมีเลขที่บ้านทางราชการไม่ดูรายละเอียดมาก การออกไปอนุญาตก่อสร้างเราก็ปล่อยให้ชาวบ้านสร้างไปจริงๆ แล้วก็เป็นไม่รู้ไม่เห็นตามความเท็จจริงทรัพย์สินฯ ให้ที่ดินมาแค่นั้นจะสร้างใหญ่กว่าก็ไม่ได้ทางราชการเพียงมาแนะนำไม่ให้มีปัญหาที่หลัง

ข้อเสนอแนะถ้าจะมีโครงการลักษณะนี้เกิดขึ้นในอนาคต

ต้องช่วยกันทั้งชาวบ้านไม่ได้ราชการต้องมาช่วย คนที่จะไปช่วยต้องมีความเข้าใจชาวบ้านด้วย เป็นที่ปรึกษาได้ ให้ข้อคิดได้ ต้องทำการบ้านหนัก การทำงานกับชาวบ้านไม่มีสูตรสำเร็จนะ



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถอดเทป สัมภาษณ์ คุณวรวเทพ เขียวเจริญชัย ที่บ้านเลขที่ 4/12 ชุมชนเซ่งกี้  
วันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 เวลา 13.52 น.

เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นที่ชุมชนเซ่งกี้ในอดีต

เหตุการณ์ไฟไหม้เกิดวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2521 เวลาประมาณบ่ายโมง ชุมชนเซ่งกี้เสียหายประมาณ 80 % ต้นเพลิงมาจากชุมชนวัดลาดบัวขาว หลังจากไฟไหม้ชาวบ้านก็อยู่กันต่อไป โดยชาวบ้านที่เช่าที่กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ตามกฎหมายบอกว่าถ้าไฟไหม้สัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดเป็นโมฆะไม่เก็บค่าเช่า แต่ด้านหน้าชุมชนมีกลุ่มหนึ่งก็ยังเก็บค่าเช่าอยู่เพราะไม่ถูกไฟไหม้

พอบปี พ.ศ. 2527 พวกเราก็ได้ก่อตั้งชุมชน โดยได้รับความช่วยเหลือจากเขตยานนาวาโดยมีการประชุมกัน

พอบปี พ.ศ. 2529 พวกคุณเขียว (สมสุข บุญญะบัญชา) ได้มาทำโครงการที่ชุมชนวัดลาดบัวขาว พวกเราก็เห็นเขาก็เลยให้เขามาทำโครงการ ก่อนหน้าที่จะมาพวกเราได้มีการถวายฎีกาต่อพระพี่นาง (สมเด็จพระพี่นางเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา) ณ มูลนิธิดวงประทีปชุมชนคลองเตย และได้มีการถวายฎีกาต่อสมเด็จพระย่า (สมเด็จพระบรมราชชนนี) ณ เกาะสีชัง จ.ชลบุรี ตอนไปถวายฎีกาต่อสมเด็จพระย่า เข้าไม่ถึงตัวท่านคือ ตามหมายกำหนดการท่านเสด็จประทับทางเรือจะมาขึ้นเกาะสีชังฟุ้งนี้ จังหวะนั้นเรามีคนของเราที่นี้ซึ่งมีที่ดินในชุมชนด้วยและมีที่ดินที่เกาะสีชังด้วย เขาแจ้งมาว่าฟุ้งนี้สมเด็จพระย่าจะมาที่เกาะสีชัง พวกเราตอนนั้นก็ประชุมกันแล้วก็ได้เรียกรายเงินกันได้เงินพอสมควรก็ไปเช่ารถบัสแบบ 100 ที่นั่งและมีรถกระบะอีก 2 คัน ไปกันประมาณ 100 คนเดินทางไปถึงศรีราชา ไปเช่าเรือที่ศรีราชาเช่ายกกล้าไปที่เกาะสีชัง จังหวะก่อนหน้านี้ท่านเสด็จไปอ่างทอง ท่านก็อายุมากแล้วในหลวงท่านก็ไม่ยอมท่านมีวิญญูมาที่เรือว่าให้หมอมไม่ให้ท่านไปไหนอีก วันรุ่งขึ้นที่จะเสด็จขึ้นเกาะสีชังก็เลยโมฆะ แต่ท่านก็ส่งกล่องมาดู พวกเราได้ถวายฎีกาท่านได้ให้ราชเลขามารับฎีกา ตอนนั้นท่านอยู่บนเรือใหญ่ท่านให้ราชเลขาของท่านนั่งเรือเล็กมารับฎีกา

เรื่องของเรื่องเราก็ไม่คิดว่าจะได้ซื้อที่ดินหรอก พูดตรงๆ เราคิดว่าเช่าที่เหมือนเดิมที่นี้ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ ท่านคิดว่ามีที่ดินเยอะก็เลยแบ่งขาย พูดง่ายๆ ว่าขายแบบให้เปล่า ขายตารางวาละ 2,000 กว่าบาท หลังจากที่เราไปถวายฎีกาเพื่อขออยู่ ทางพวกคุณสมสุขก็ติดต่อกับทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ก็มาบอกว่าจะขายให้ 1,070 ตารางวาตารางวาละ 2,500 บาท เราก็เลยมาคำนวณประชากรของเราว่าเรามีกี่ครอบครัว ตอนนั้นมี 150 ครอบครัว 1,070 ตารางวา จะได้กันคนละเท่าไรเองมันก็ไม่พอ เราต้องทำถนนหลัก ถนนซอยอีกเรา



ก็เลยยื่นข้อเสนอไปว่าเราไม่พอ ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ และการเคหะแห่งชาติก็จัดให้มีการพบกัน โดยประชุมที่การเคหะแห่งชาติตอนนั้นประมาณปี พ.ศ. 2529 โดยมีผมกับพี่ธงชัย ตัวแทนของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์มา 2 คน มาร่วมประชุมกัน จังหวะเราโชคดีหรืออะไรไม่รู้ตอนนั้นมีคนอยู่คนหนึ่งซึ่งทำงานอยู่ที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ เอาหลังโฉนดมาถ่ายเอกสารเราก็ให้คนหลอกหล่อคุยแล้วให้อีกคนเอาสำเนาไปถ่ายเอกสารใบจริงเราก็คืนเขาไปใบสำเนาเราก็เก็บไว้เสร็จแล้วผมก็ได้มีข้อมูลตรงนั้นว่าที่ดินตรงนี้เป็นของใคร ก็ไปได้เพียงกันที่การเคหะแห่งชาติ ว่าจริงๆเนี่ยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ช่วยคนจนหรือช่วยคนรวย เพราะว่าคุณจนอย่างพวกผม 150 ครอบครัวซึ่งก็ไม่มีที่จะไปสวนคนรวย เช่น โรงเลื่อย ไฟไหม้วันนี้พรุ่งนี้ก็ไปสร้างโรงเลื่อยที่ปากเกร็ดแต่ขายที่ดินให้เขา 1,200 ตารางวา ผมก็เอาตรงนี้ไปสู้เสร็จแล้วทางการเคหะแห่งชาติก็ให้ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์เอาข้อมูลมาดูเสร็จแล้วพวกเรา ก็ต่อรองไปตอนหลังทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ให้ที่ดินมาอีก 438 ตารางวา ตารางวาละ 4,000 บาทมารวมกันแล้วเฉลี่ยตกตารางวาละ 2,935 บาท ที่ดินทั้งหมด 1,508 ตารางวา มันก็พอสมควรเราก็เลยยอม

ก็เลยนัดทำสัญญาจะซื้อจะขาย ก็มีปัญหาอีกคือ เงินดาวน์ 30% ทางเราก็บอกไม่ได้ ชาวบ้านยากจนให้เงินดาวน์แค่ 10% การเคหะแห่งชาติเป็นคนกลางก็บอกว่า 20% ก็แล้วกันอยู่ตรงกลางใช้นโยบายให้ชาวบ้านออมทรัพย์กัน ราคาที่ดินก็ไม่เท่ากันตามโซน

โซน A ดาวน์แปลงละ 10,000 บาท พื้นที่ 10.8 ตารางวา

โซน B ดาวน์แปลงละ 8,000 บาท พื้นที่ 10.8 ตารางวา

โซน C ดาวน์แปลงละ 5,000 บาท พื้นที่ 10.8 ตารางวา

โซน D ดาวน์แปลงละ 2,500 บาท พื้นที่ 5.4 ตารางวา (ครึ่งสิทธิ์)

ได้เงินเท่าไรก็นำไปจ่ายเป็นค่าดาวน์ให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ ชาวบ้านก็ตกลง ก็ไปเปิดบัญชีตนเองที่ธนาคารไทยท努 สาขาถนนนาหวา แล้วโอนเข้าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ ทั้งหมดเป็นเงินดาวน์พอได้แล้วก็ไปทำสัญญาจะซื้อจะขาย ใช้เวลาออมทั้งหมด 3 เดือน โดยแต่ละงวดจ่ายลดหลั่นกันไป จำนวนเงินดาวน์ทั้งหมด 20% เท่ากับ 1.7 ล้านบาท โดยตัวแทนของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ที่มาติดต่อก็คือคุณเบญจวรรณ กัมปนาทแสนยากกร และอีกท่านคือคุณชอนกลิ่น สถานที่คือที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์ ที่วังสระปทุม

ประมาณปี พ.ศ.2532 มีอยู่ช่วงหนึ่งการเคหะแห่งชาติได้เงินจากประเทศเนเธอร์แลนด์มาก่อนหนึ่งประมาณ 3 ล้านบาท ขณะนั้นเราผ่อนไปได้ 2 ปี โดยนักหนังสือพิมพ์ชาวเนเธอร์แลนด์มาดูแล้วถ่ายรูปไปลงหนังสือพิมพ์ที่บ้านเขาแล้วคนก็บริจจาคเงินมาให้ ที่เงินก้อนนี้เขาคิดว่าถ้าเอามาให้เรามันก็เหมือนต้ำน้ำพริกละลายแม่น้ำก็มาตั้งเป็นกองทุนโดยผ่านการเคหะแห่งชาติ เรา

ก็กู้เงินก้อนนั้นที่แรกคุณสมสุขก็ถามว่าเราจะเอาเงินไปทำอะไรเราก็บอกว่ามีอยู่อย่างเดียวคือมาถ่ายโอนคดีที่สุด ตอนนั้นเป็นหนี้อยู่ 2 ล้าน 8 แสนกว่าบาท ก็เอาเงินก้อนนั้นมาถ่ายโอนเพราะดอกเบี้ยถูกกว่า คือเราไม่ยอมให้เขาฝากประจำเราให้ฝากแบบเผื่อเรียก เสร็จแล้วธนาคารบวกค่าดำเนินการ 1.25% แล้วก็ดอกเบี้ยเงินกู้ตอนนั้น 5% รวมเป็น 6.25% เราก็กู้ออกมาถ่ายโอนดอกเบี้ยมาเป็นของเรา ตอนนั้นเราเป็นสหกรณ์แล้วโดยเป็นตั้งแต่ตอนที่ซื้อที่ดินแล้ว ไม่เป็นไม่ได้เพราะสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะไม่ทำสัญญาเป็นรายบุคคล เขาจะทำสัญญากับนิติบุคคลคือสหกรณ์ ซึ่งเป็นตัวแทนเลย เพราะว่าการทำงานนิติบุคคลเป็นองค์กรรัฐวิสาหกิจจะมีน้ำหนักมากกว่า ก็เลยทำสัญญาจะซื้อจะขายในรูปของสหกรณ์ หลังจากเราไปถ่ายโอนดอกเบี้ยมาก็ผ่อนกับทางกองทุน

ประมาณปี พ.ศ. 2534 เป็นปีที่เราสร้างบ้านกลุ่ม A จำนวน 18 ห้อง กำลังจะสร้างยังไม่มีเงินเพราะยังไม่ได้กู้เงิน เพราะเงินที่กู้มาถ่ายโอน ตอนนี้จะต้องกู้เพื่อสร้างบ้านเพราะว่ามีชาวบ้านที่ไม่มีเงินสดตั้งเยอะ ก็ต้องติดต่อไปกู้เงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ก็กู้มาได้ก้อนแรก 8 ล้านบาทก็เอาไปชำระหนี้ที่เราไปกู้จากที่อื่นมา เพราะในช่วงที่ธนาคารยังไม่ได้ดำเนินการอะไร แต่บ้านก็สร้างไปเรื่อยๆ ส่วนเรื่องของผู้สร้างบ้านตอนนั้นใช้วิธีเรียกผู้รับเหมาอิสระ โดยเจ้าของบ้านติดต่อมาเองให้ชาวบ้านเลือกเอง เพราะถ้าเราไปเลือกให้จะหาว่าได้เงินค่านายหน้าเลยไม่อยากจะก่อสร้างกันไปเรื่อยๆ สร้างจนเสร็จ 18 ห้องในโซน A ใช้เวลาสร้างนานพอสมควรเพราะช่วงนั้นปูนขาดตลาด

มาปี พ.ศ. 2535 ก็กู้เงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์อีกหลายครั้งคิดเป็นเงิน 10 ล้านบาท แต่ตอนนี้ใช้หนี้หมดแล้ว เพราะว่าเราไปกู้เงินจากกองทุนจากการเคหะแห่งชาติมาใช้เขาหมดแล้ว วันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 ไปโอนโอน (เงินของกองทุนได้จากประเทศเนเธอร์แลนด์ซึ่งจริงๆ แล้วเขาให้เรา มา ที่นี้การเคหะแห่งชาติเอามาตั้งเป็นกองทุนเราก็ไม่คิดอะไรคิดว่าเอามาทำประโยชน์ แต่ชาวบ้านไม่เข้าใจคิดว่าเขาให้เรา มาฟรีๆ คิดว่าพวกผมกับประธานได้เงินกันสบายจริงๆ แล้วไม่ได้ชักบาท เพราะเงินเหล่านี้เป็นเงินกู้ ก็ต้องเสียดอกเบี้ยต้องเสียเงินผ่อน เขาทุกเดือนทุกอย่างอยู่ในกรอบของสหกรณ์มีการตรวจสอบบัญชีกันทุกปี มีผู้ตรวจสอบทุกค่าใช้จ่าย) ตอนนี้เป็นหนี้กองทุนอย่างเดียวเป็นหนี้หลายล้านบาท กู้ล่าสุดเมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ. 2543 นี้เองกู้มา 2.2 ล้านบาท เอามาผ่อนชำระกับธนาคารอาคารสงเคราะห์เพราะดอกเบี้ยกองทุนถูกกว่าเราก็กู้มาจ่ายที่ดอกเบี้ยแพง ส่วนธนาคารไทยทุนเราไม่เคยไปกู้กับเขาเลยเคยแต่ไปฝากอย่างเดียว ช่วงที่เราหัวเลี้ยวหัวต่อเขาก็มาช่วยประชุมเท่านั้นเอง

เราคิดว่าช่วงที่เราก่อตั้งตอนนั้นมันก็ลำบากนะไหนจะต้องทำความเข้าใจกับชาวบ้าน ซึ่งชาวบ้านส่วนใหญ่ไม่เชื่อว่าเราจะซื้อที่ได้ จะได้โอน ซึ่งปัจจุบันโอนไปเกือบ 70 แปลงแล้วจากทั้ง

หมด 150 แปลง ซึ่งใน 150 แปลงเป็นของสหกรณ์ก็เกือบ 10 แปลง เพราะพวกถนนซอยพวกนี้ก็เป็นโฉนดของสหกรณ์ พอสร้างโซน A เสร็จเราก็สร้างโซนอื่นต่อเลย โซน B โซน C ค่อยๆ สร้างเรื่อยมาโดยให้ชาวบ้านเป็นคนหาคนสร้างเอง โดยสมมุติว่ากลุ่มนี้ 5-6 หลัง จะให้ใครมารับเหมา ก็ประมูลมา ราคาที่ประมูลได้ออกมาต่ำพอใจไหม เพราะเป็นบ้านของเขาต้องกำหนดเองดีที่สุดก็ปลูกสร้างกันไปพอมารู้ว่าหลังที่ดีขึ้นผ่อนเงินไปเรื่อยๆ เงินสหกรณ์เราก็มี การบริหารเราก็ดีมีกำไรปีหนึ่งบางที่ 5 - 6 แสนบาทเงินของสหกรณ์อยู่ในบัญชีของธนาคารไทยทูลุ สาขายานนาวา

#### ในการดำเนินโครงการมีปัญหาอะไรบ้าง

เริ่มที่การสำรวจหลังจากไฟไหม้มีพวกจากภายนอกชุมชนเข้ามาอาศัยอยู่ด้วย พวกนั้นก็ ได้สิทธิด้วย เพราะพวกคุณอรทัย (อรทัย อาจ่อ) จัดให้มีสิทธิหมดเลย คุณอรทัยตอนนั้นรับจ้าง การเคหะแห่งชาติทำโครงการนี้ ทางการเคหะแห่งชาติมากันหลายคนนอกจากคุณสมสุขแล้วก็มี จากศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ทั้งหมดเลย ในขั้นตอนของการดำเนินการ โครงการก็มีปัญหาบ้างเล็กๆ น้อยๆ ที่มีปัญหา ก็เพราะไปให้สิทธิพวกที่อยู่ในชุมชนได้ไม่นาน เป็น การสร้างปัญหาให้เราแต่เราจะทำอะไรได้มันติดขัด ที่เขาไม่พอใจก็เป็นตรงนี้ ส่วนเรื่องที่ไม่พอใจ ว่าเราแบ่งให้เขาน้อยไม่มี ในการพิจารณาสีทึบก็เหมือนกันไม่มีปัญหา ในเรื่องขนาดที่ดินก็ไม่มี ปัญหา คือถ้าถามว่ามีปัญหาใหม่มันก็มีบ้าง แต่จริงๆ แล้วแค่รายสองรายเท่านั้นเอง ปัญหาคือ ชาวบ้านคิดว่าจะได้เท่านั้น เท่านั้น คือคิดเข้าข้างตนเอง ก็แค่นี้จริงๆ พอเอาเหตุผลออกมามันก็ไม่ ได้ก็แค่นี้ไม่มีอะไร การวางผังแปลงที่ดิน ทางการเคหะแห่งชาติวางให้ทางศูนย์วิชาการฯ วางให้ ทางฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดไม่เคยมายุ่งนะ ไม่เคยเข้ามาแต่เวลาประชุมมีแต่เสนอหน้า

ในส่วนของเขตยานนาวา (ตอนนี้เปลี่ยนเป็นเขตบางคอแหลม) ผู้ที่เข้ามาเกี่ยวข้องก็มี คุณพิชัย ชัยพจน์พานิช และคุณดรฤณพันธ์ ทั้ง 2 คนนี้ไปกับผมในวันที่ไปโต้เถียงกับสำนักงาน ททรัพย์สินส่วนพระองค์ ทั้ง 2 คนนี้เข้าไปในห้องประชุมด้วยแล้วถามว่าที่ผมพูดเป็นความจริงหรือ เปล่า ตอนนั้นไม่รู้จักกันนะ ผมก็บอกว่ารับรองได้ว่าสิ่งที่พูดต่อหน้าทีประชุมนี้สิ่งไหนไม่จริงฟ้อง ได้เลยพูดเสร็จเขาบอกงั้นผมพวกคุณเขาบอกอย่างนี้เลย

การแบ่งแปลงที่ดิน ไม่มีปัญหาอะไร แต่ถ้ามีคนต้องการมากกว่าหนึ่งคนก็ใช้การจับ ฉลาก

การออมเงิน เมื่อก่อนเราก็มีการออมทรัพย์ออมกันอยู่ 5 ปี ตอนนั้นเป็นสหกรณ์แล้ว ประมาณปี พ.ศ. 2531 - 2535 เรื่องของเรื่องทีเล็กคือคนที่ออมเงินไม่กู้เลยฝากอย่างเดียวส่วนคนที่อยากกู้ก็กู้ไม่ได้เพราะไม่ได้ออม มันสวนทางกันก็เลยตัดสินใจถอนเงินออกมาทั้งดอกเบี้ยยั้งเงิน ต้นคืนหมดเลย

สหกรณ์จดทะเบียนวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2529 แต่ก่อนจดทะเบียนก็มีการสัมมนาอยู่ ช่วงหนึ่งต้องทำความเข้าใจอยู่บ้าง แนวคิดเรื่องสหกรณ์มีสาเหตุมาจากตอนนั้นทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์บอกว่าให้รวมกันมาเป็นนิติบุคคล ตอนนั้นก็มีความคิด บัญชีจริง นิติกรโครงการจากการเคหะแห่งชาติมาเป็นที่ปรึกษาของเราเป็นคนริเริ่มเรื่องจดทะเบียนสหกรณ์และเราได้ติดต่อไปที่กรมส่งเสริมสหกรณ์ได้คุณธรรมศิริ ไชยรัตน์ เป็นคนแนะนำเรื่องการจัดตั้งสหกรณ์

ขั้นตอนของการพิจารณาแบบ ได้มีการไปดูงานที่ชุมชนบ้านมนังคศิลา เรื่องของเรื่องก็คือ ทางการเคหะแห่งชาติพิจารณาให้พวกครึ่งแปลง (5.4 ตารางวา) พวกผมบอกว่าบ้านคนจะอยู่ได้อย่างไร 5 ตารางวา ทางการเคหะแห่งชาติเลยพาไปดูที่ชุมชนบ้านมนังคศิลา โดยการเคหะแห่งชาติเป็นคนพาไปมีรถมารับพวกเราก็ต้องเกณฑ์พวกครึ่งแปลงไปดูกันไม่มั่นคงไม่ยอมกัน ส่วนเรื่องแบบบ้าน ทางการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ออกแบบให้ แต่จริงๆ เราก็ไม่ได้ใช้แบบนั้น ไม่ได้สร้างตามแบบเลย คือตอนที่เอาแบบมาคุยเพื่อจะได้ทราบว่าบ้านกว้างยาวเท่าไร จะใช้เงินงบประมาณเท่าไร เสร็จแล้วมาลงตัวว่าไม่ได้หรือตึกแถวดีกว่า ชาวบ้านเลือกแบบกันเองเป็นสิทธิของเขา

เรื่องแบบบ้านมีปัญหาเพราะจริงๆ สร้างไม่ได้หรือมันเล็กกว่ามาตรฐาน คือ ถ้าเป็นกฎหมายของการเคหะแห่งชาติมันสร้างได้ทีนี้โฉนดเป็นของสหกรณ์ พอจะสร้างบ้านก็ติดโน้นติดนี่ตอนหลังต้องไปจ้างที่เขตเขียนที่แรก 18 ห้องแรกเสีย 7,000 บาทต่อห้องเป็นค่าแบบ ใบอนุญาตรวมอยู่ในนั้นเสร็จ บ้านที่สร้างที่หลังเสีย 40,000 – 40,500 บาท ตอนนั้นเจ็บใจมากเพราะชาวบ้านก็ยากจน ตอนนั้นทางคุณสมสุขก็ทราบแต่ไม่รู้จะช่วยเหลืออย่างไร เขาบอกคุณโอนให้กับการเคหะแห่งชาติใหม่ ผมบอกผมโอนให้คุณแล้วภาษีใครออกละ เราโอนให้เขาได้แต่เวลาโอนกลับมาภาษีใครออก ภาษีโอนที่ดินตั้งเท่าไร คือเขาพูดแก้ปัญหาไปเปาะหนึ่งแต่มันจะมีปัญหาอื่นที่ตามมา ก็เลยต้องยอมจ่ายคือถ้าไม่ยอมก็สร้างไม่ได้ ตอนรังวัดการเคหะเป็นผู้วัดให้แล้วพอตอนจะแบ่งโฉนดกรมที่ดินก็มารังวัดให้อีกรอบหนึ่ง

หลังจากแบ่งแปลงที่ดินเสร็จก็มาถึงเรื่องติดต่อขอกู้เงินวงเงินกันเหนื่อยเลย พอมาถึงช่วงรื้อถอนเพื่อสร้างบ้านก็ไม่มีปัญหาอะไร แล้วให้เขาย้ายไปอยู่ที่ไหนเวลาสร้าง คือจริงๆ บางทีเขาก็ไม่ได้อยู่ตรงจุดนั้น บางคนอยู่ข้างนอกชุมชนด้วย ในส่วนข้างในที่ยากจนในตอนนั้นเราซื้อบ้านไว้หลังหนึ่งนอกชุมชนเป็นบ้านเช่าซื้อไว้เลยซื้อในนามของพวกเราเองราคาไม่กี่หมื่นบาทที่นี้เวลาใครจะสร้างบ้านก็ย้ายไปอยู่บ้านหลังนั้นก่อนระหว่างที่ก่อสร้าง

ย้อนหลังไปช่วงระหว่างสร้างบ้านมีปัญหาฟ้องร้องกันจริงๆ เป็นเรื่องของผู้อำนวยการเขตสาเหตุคือตัวอาคารที่ทำการสหกรณ์เราสร้าง ก่อนจะสร้างเราเรียกฝ่ายโยธามาประชุมกับเราแล้วเราก็จ้างเขาเขียนแบบเสร็จแล้วเอาเงินไปแล้วไม่ยอมเขียน เสร็จแล้วเขตฟ้องสหกรณ์ผมกับ

ประธานต้องขึ้นศาลตอนหลังศาลยกฟ้อง เรื่องของเรื่องคือเขาหาว่าเราสร้างก่อนได้รับใบอนุญาต ใบอนุญาตมาทีหลัง ตอนขึ้นศาลพอดีอายุความหมด เรื่องของเรื่องผู้อำนวยการเขตสนับสุนน นายประพันธ์ เหวระกุล สส. พรรคพลังธรรม ตอนนั้นถนนยังไม่ได้ทำนายประพันธ์มาเขียนหนังสือแปะไว้ที่หน้าปากซอยซึ่งขณะนั้นกำลังจะมีการเลือกตั้ง สส. เขียนว่า “ได้นำเงินจำนวน 1 ล้าน 4 แสนบาทมาช่วยชุมชนแข่งกีแล้ว” ชาวบ้านก็โวยว่ากรรมการก็รวกกันและซิ ถนนยังไม่ได้ทำเลยเราก็ไม่ยอมก็เขียนหนังสือแถลงตรงนั้นเลยแปะแผ่นใหญ่เลยว่า “ตามที่นายประพันธ์ อ้างว่าได้นำเงิน 1.4 ล้านบาทมาให้ทางชุมชนแข่งกี คณะกรรมการชุมชนแข่งกีขอยืนยันว่าไม่เป็นความจริง” ก็ต้องชี้แจงไม่เงื่อนชาวบ้านจะมองอย่างไร เพราะว่าเขาไม่ได้เขียนว่า “จะนำเงิน” แต่นี้เขียนว่า “ได้นำเงิน” ผอ.เขตก็เลยแกล้ง เรื่องของเรื่องคือเราปกป้องตัวเราเอง ตอนนั้นก็มีการดำเนินคดีกันหลายราย เรื่องของเรื่องมันเป็นอย่างนี้เราไม่ได้มีเรื่องกับทางเขตเรามีเรื่องกับนายประพันธ์

การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค กทม.มาสร้างถนนใหญ่ให้ การเคหะแห่งชาติสร้างถนน ซอยให้พร้อมทั้งระบบท่อระบายน้ำ น้ำประปาและไฟฟ้าเราดำเนินการขอติดตั้งและเสียค่าใช้จ่ายเอง

เกิดอะไรขึ้นบ้างหลังจากโครงการแล้วเสร็จ

ปี พ.ศ. 2537 – 2538 การก่อสร้างเกือบจะเสร็จทั้งหมด ทางการเคหะแห่งชาติได้เข้ามาดู เป็นครั้งคราว หลังจากโครงการแล้วเสร็จมาจนถึงปัจจุบันก็ไม่มีปัญหาอะไร แนวโน้มของสหกรณ์ คือใครขาดเหลือเงินก็มากู้ดอกเบี้ย 5% ต่อปี บวกทุกอย่างแล้ว คือ ใครยังมีเงินติดอยู่กับสหกรณ์ อยู่ก็มากู้ได้ ส่วนใครที่โอนไปแล้วไม่สามารถมากู้ได้ เราไม่อยากยุ่งเพราะต้องไปทำสัญญาที่กรมที่ดินเวลากู้ต้องเอาที่ดินมาค้ำประกันเสียเวลา ปีที่เริ่มตั้งชุมชนทุกคนเป็นสมาชิกสหกรณ์ทั้งหมด คือ มีการกำหนดไว้ในตอนแรกว่าใครจะได้ที่ดินจะต้องเป็นสมาชิก ก็ต้องซื้อหุ้นตอนนั้นเกือบ 200 คน ปัจจุบันใครที่โอนเสร็จเราก็ให้ออกไปบ้างปัจจุบันเหลือสมาชิกอยู่ 140 คน เพราะมันมีปัญหา คนที่ไม่ได้อยู่ในชุมชนแล้วเราจะให้ออกไป เพราะเวลาประชุมตามด้วยยากมาก เวลาประชุมสมาชิกต่ำกว่าครึ่งหนึ่งมันก็ไม่ได้ เราประชุมสามัญประจำปี ปีละครั้งยกเว้นเวลาที่มีเรื่องอะไรเร่งด่วนก็จะมีการเรียกประชุมวิสามัญกันทีหนึ่ง

ปัญหาที่คิดว่าใหญ่ที่สุด คือ ที่ดินที่เราแบ่งเสร็จแล้วไม่มีผู้มารับ พอไม่มารับเราก็เลยจัดสรรให้กับคนในชุมชน แล้วเจ้าของเขาไม่ยอมเขาไปฟ้องศาล เสร็จแล้วศาลยกฟ้องเรื่องของคนที่ไม่ไปฟ้องศาลเป็นผู้จัดการ เป็นรองประธาน เป็นกรรมการ คือพวกนี้ได้สิทธิครึ่งแปลงแต่ไม่



ยอมฟ้องเอาเป็นเอาตายตอนหลังเราก็เอาที่เขาจะได้มาให้คนอื่นจับฉลากแต่ขายในราคาตารางวา  
ละ 6,500 บาท มี 2 แปลงแต่มีคนมาจับฉลาก 200 คน



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถอดเทป สัมภาษณ์ คุณจินดา สอนสระแก้ว และคุณสุปราณี ไตรนะรุ่งโรจน์  
ที่สหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี้ จำกัด วันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 เวลา 15.00 น.

#### เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นที่ชุมชนแข่งกี้ในอดีต

หลังจากไฟไหม้ในปี พ.ศ. 2521 พวกเราก็อยู่กันไป ปลูกบ้านโดยเอาไม้ฉำฉาจากท่าเรือ  
มาปลูกบ้านอยู่กันไปในที่เดิม จนกระทั่งวัดลาดบัวขาวได้ทำโครงการสำเร็จ โดยมีพลเอกอาทิตย์  
กำลังเอก มาช่วยเราก็เลยไปขอให้คุณสมสุขมาช่วยจัดโครงการให้ ตอนแรกชาวบ้านก็ไม่เห็นด้วย

- พวกเราไปถวายเป็นกุศลต่อสมเด็จพระย่า ที่เกาะสีชังประมาณปี พ.ศ. 2526
- สหกรณ์จัดตั้งเมื่อ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2529
- การเคหะแห่งชาติเข้ามาประมาณปี พ.ศ. 2528 (คุณอรทัยมานอนที่บ้านประธานเลย)

เหตุการณ์หลังจากนั้นคนที่เคยอยู่ในชุมชนแต่ย้ายออกไปแล้วทราบข่าวก็กลับมาขอรับ  
สิทธิ คนที่เข้าบ้านอยู่ก็ได้รับสิทธิ จากการสอบถามการเคหะแห่งชาติว่าทำไมพวกที่เข้าบ้านถึงได้  
รับสิทธิก็ได้รับเหตุผลว่า เพื่อจะได้ป้องกันคนกลุ่มนี้ไปบุกรุกที่อื่นๆ ต่อไป

เจ้าหน้าที่จากหน่วยงานต่างๆ ที่มาร่วมโครงการ

- การเคหะแห่งชาติ : คุณสมสุข บุญญะบัญชา คุณอรทัย อัจฉา คุณโชติ บุญจริง  
คุณกรแก้ว ไกรเพชร คุณไทรงาม แก้วสถิตย์ คุณนาฏวิภา ชลิตานนท์
- กรมส่งเสริมสหกรณ์ : คุณธรรมศิริ ไชยรัตน์ คุณอาภรณ์ พ่วงสุข
- เขตยานนาวา : สุรินทร์ มีคำ (เจ้าพนักงานปกครอง)
- สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ : คุณช่อนกลิ่น

#### ระหว่างดำเนินโครงการมีเหตุการณ์อะไรเกิดขึ้นบ้าง

เรื่องการพิจารณาสิทธิ ทุกคนอยากได้เนื้อที่หลายๆ การตัดสินใจจากจำนวนสมาชิกในบ้าน  
และถ้าใครมีสัญญาเช่าจะได้ 1 สิทธิ ถ้ามีคนมากกว่า 20 คน จะได้ 2 สิทธิ พวกที่เช่าอยู่จะได้  
ครึ่งสิทธิ 5 ตารางวามีปัญหาว่าจะอยู่ได้อย่างไร คุณสมสุขพาชาวบ้านไปชมชุมชนบ้านมนังคศิลา

การพิจารณาแปลง จะพิจารณาจากตำแหน่งเดิม มีการเปลี่ยนสิทธิกันเราคิดค่าธรรมเนียม  
นิยมในการเปลี่ยนสิทธิคิด 15% ของราคาที่ดิน ในขณะที่มีการแลกเปลี่ยนที่ดินกันด้วยคนที่ได้  
ครึ่งสิทธิแต่มีเงินก็จะแลกกับคนที่ได้หนึ่งสิทธิแต่ไม่มีเงิน คนมีเงินที่ได้แปลงไม่ติดถนนก็แลกเพื่อ  
จะได้ประกอบการค้าได้

การออมทรัพย์ ผ่อนเงินดาวน์ 20% ส่งภายใน 3 เดือน ผ่อนค่าที่ดิน 5 ปี

### ในขั้นตอนใดมีปัญหาเกิดขึ้นมากที่สุด

แบ่งแปลงที่ดิน มีบางคนต้องการพื้นที่มากกว่าที่ตนได้ แต่ต้องการจ่ายในราคาเดิมคือ 2,500 บาทต่อตารางวา แต่คณะกรรมการไม่ยอมต้องการให้จ่าย 6,500 บาทต่อตารางวา เพื่อนำเงินบางส่วนมาเป็นค่าใช้จ่ายภายในสหกรณ์แต่ชาวบ้านไม่ยอมคิดว่าสหกรณ์ค้ำกำไร มีปัญหาไม่ก็ร้าย

อีกปัญหาหนึ่งคือ เรื่องให้เคลียร์พื้นที่วัดที่ดินเพื่อจัดแปลงที่ดิน มีการทะเลาะกันคือชาวบ้านบอกว่าต้องเห็นที่ก่อนจึงจะยอมรื้อ พอวัดที่เสร็จแล้วก็ยังไม่ยอมรื้อบอกว่าไม่มีเงิน ใช้วิธีแก้ไขโดยจ้างพวกขี่เมาไปช่วยรื้อ มีหลายราย และพอแจ้งว่าเจ้าหน้าที่จะมารื้อวัดที่ดินชาวบ้านไม่ค่อยกระตือรือร้น และมีปัญหาเนื้อที่มันน้อยลงถ้ารื้อบ้านทั้งหมดแล้ววัดที่เดียวก็คงได้เนื้อที่เฉลี่ยเท่ากัน ที่นี้วัดไปแล้วช่วงสุดท้ายถนนซอยจะเหลือเพียง 2.50 เมตร ในขณะที่ซอยในช่วงต้นๆ กว้าง 3.00 เมตร พื้นที่ดินในแปลงด้านในจะขาดจาก 5.4 ตารางวา เหลือ 4.5 ตารางวา เป็นเพราะวัดที่ไม่สะดวก เพราะเวลาวัดไม่สะดวกต้องใช้บันไดสูงแล้วใช้กล้องส่องจากด้านบน ชาวบ้านเองก็ไม่ให้ความร่วมมือ บางทีก็แกล้งไม่อยู่บ้าน เราก็ใช้วิธีให้ชาวบ้านเป็นพยานเวลาวัดเคลียร์พื้นที่ใช้เวลาประมาณ 5 ปี (ปี พ.ศ. 2530 – 2535) บางคนให้ความร่วมมือโดยไปเข้าบ้านอยู่ภายนอกชุมชน

การสร้างบ้าน ใช้วิธีให้ชาวบ้านหาผู้รับเหมาเองเป็นกลุ่มๆ ไป ไม่ได้เหมาทั้งชุมชน เพราะชาวบ้านกลัวว่าถ้าให้กรรมการหาผู้รับเหมาจะได้เงินค่านายหน้า ก็เลยใช้วิธีต่างคนต่างหา บางคนไปหาผู้รับเหมาไม่มีทุนมา สร้างไปยังไม่ทันเสร็จเงินหมดก็ต้องมาขอกู้เงินใหม่กับสหกรณ์เพิ่ม ทางสหกรณ์ก็ให้กู้ไปสมาชิกก็ส่งบ้างไม่ส่งบ้างปี พ.ศ. 2535 โชน A บ้าน 18 หลังสร้างเสร็จและในปี พ.ศ. 2536 – 2537 ก็มีการทยอยสร้างในโซนอื่นๆ

การสร้างสาธารณูปโภค สร้างถนนก่อนโดยการเคหะแห่งชาติ แต่สร้างโดยไม่มี การประสานงานกับการประปาสร้างถนนเสร็จแล้วตั้งเสาไฟฟ้า การประปามาเดินท่อที่หลังถนนเสียหายหมด และการประปาต้องมีคนขอไปอย่างน้อย 5 ราย จึงจะมาดำเนินการให้

มีปัญหากับทางเขต ฝ่ายโยธา เราเอาแบบบ้านที่ทางการเคหะออกแบบให้ไปขออนุญาต แต่ทางเขตไม่ยอม ต้องใช้แบบของเขาต้องจ้างเขตเขียนแบบ ในโซน A บ้าน 18 หลัง เสียหลังละ 7,000 บาท ต่อมาโดนร้องเรียนมากๆ กลายเป็น 12,000 บาท บ้าน 5 ตารางวาต้องเสีย 12,000 บาท มาช่วงหลังๆ เสีย 35,000 บาท ราคาขึ้นมาที่ละห้องสองห้อง เขียนแบบส่งไปก็ไม่ผ่านเอาแบบจากการเคหะไปยื่นก็ไม่ได้

หลังจากดำเนินการโครงการแล้วเสร็จเกิดอะไรขึ้นบ้าง

ก็มีคุณสมมุขพวกรชาวต่างประเทศมาเยี่ยมชม พชม. พาชุมชนในต่างจังหวัดมาดูงาน ส่วนมากมาดูบ้าน 5 ตารางวา แต่พวกเขาได้ที่ 25 ตารางวาแต่เขาบอกว่าเล็กไปไม่พออยู่ที่เลยพามาดูที่นี่



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ข

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### ภาคผนวก ข (แบบสอบถาม)

เรียน ท่านผู้ตอบแบบสอบถาม

ด้วยนายปริญญา มรรคศิริสุข นิสิตภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ต้องการสำรวจข้อมูลของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแข่งกี เพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์เรื่องกระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนแข่งกี จึงใคร่ขอความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูล เพื่อประโยชน์ทางการศึกษาต่อไป และขอขอบคุณที่ท่านที่ให้ความร่วมมือ

1. บ้านเลขที่..... โซน.....ขนาดที่ดิน.....ตารางวา
2. ในบ้านของท่านมีสมาชิกอยู่ที่คน
 

ผู้ใหญ่(ชาย).....คน	ผู้ใหญ่(หญิง).....คน
เด็ก (ชาย).....คน	เด็ก(หญิง).....คน
3. ในบ้านของท่านอยู่อาศัยกี่ครอบครัว.....ครอบครัว
4. ลักษณะการครอบครองบ้านในปัจจุบัน
  - เป็นเจ้าของบ้าน
  - เช่าบ้านอยู่
5. ท่านอยู่อาศัยในชุมชนแข่งกีมาเป็นระยะเวลาเท่าใด.....ปี
6. ท่านมาอยู่อาศัยในชุมชนแข่งกีในช่วงใด
  - ก่อนไฟไหม้ปี พ.ศ.2521
  - หลังไฟไหม้ประมาณปี พ.ศ. ....
7. ปัจจุบันท่านเป็นสมาชิกสหกรณ์เคหสถานชุมชนแข่งกี จำกัด
  - ใช่
  - ไม่ใช่
8. ท่านมีส่วนร่วมในการดำเนินการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนแข่งกี
  - ใช่
  - ไม่ใช่
9. ปัจจุบันท่านเข้าร่วมกิจกรรมกับทางชุมชนแข่งกี ด้านใดบ้าง
  - ประชุมใหญ่ประจำปีสหกรณ์ฯ
  - ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานสหกรณ์ฯ
  - กิจกรรมในวันสำคัญทางศาสนา
  - กิจกรรมในวันหยุดประจำปี (วันปีใหม่ วันสงกรานต์ วันเด็ก ฯลฯ)
  - งานประจำปีเจ้าพ่อสัตว์บรรณ

อื่นๆโปรดระบุ.....

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายปริญญา มรรคศิริสุข เกิดวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ.2517 ที่จังหวัด กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ในปีการศึกษา 2539 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2542

ปัจจุบันดำรงตำแหน่งอาจารย์ 1 ระดับ 4 สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตอุเทนถวาย



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย