

## บทที่ 6

### สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

จากการที่ผู้วิจัยได้ออกแบบวิธีวิจัยโดย แบ่งกลุ่มการศึกษาข้อมูลเป็น 2 ส่วน ซึ่ง ส่วนแรก คือการศึกษาด้านนโยบาย ส่วนที่ 2 คือการศึกษาด้านที่อยู่อาศัยและทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยชุมชน ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยตามวิธีการดังกล่าวแล้ว จากผลการศึกษาสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 6.1 สรุป

จากผลการศึกษา ซึ่งได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

6.1.1 ผลการศึกษาด้านนโยบาย โดยสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ สรุปได้ดังนี้

เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เสนอแนวทางเลือกเดิมจากที่เคยปฏิบัติมาคือ

ทางเลือกที่ 1 ให้ชาวบ้านต่อสัญญาปีต่อปีในราคามาตรฐาน คือดูจากราคาเฉลี่ยของค่าเช่าบ้านในบริเวณนั้น

ทางเลือกที่ 2 ถ้าชาวบ้านต้องการทำสัญญาระยะยาว ก็ต้องจ่ายค่าเช่าซึ่งราคาของค่าเช่าขึ้นอยู่กับระยะเวลาของสัญญาว่ายาวหรือสั้น

ทางเลือกที่ 3 กรณีที่ทรัพย์สินตัดสินใจจะรื้อหรือสร้างใหม่เพื่อพัฒนาที่ดิน ก็จะมี

3.1) จ่ายค่าชดเชยในการไล่รื้อให้แก่ผู้ครอบครองสิทธิ

3.2) ให้สิทธิในการจองแก่ผู้อยู่อาศัยก่อน

3.3) ให้ราคาพิเศษแก่ผู้อยู่อาศัยในกรณีที่มีได้รับค่าชดเชยในการไล่รื้อ

ในขณะที่ ทางผู้เชี่ยวชาญได้เสนอแนวนโยบายการฟื้นฟูไว้ 2 แนวทาง คือ

1) จะให้เจ้าของที่ดิน คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ประโยชน์สูงสุด

2) จะให้ผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารกรรมภูธรศน์ยังคงสามารถอยู่ได้

โดยทางผู้เชี่ยวชาญได้ลงความเห็นว่าจะต้องทำอะไร เพื่อเสนอแนะเกณฑ์ในการที่จะฟื้นฟูเท่านั้น ซึ่งอาจจะเป็นแนวทางการปรับปรุงอาคาร ทบทิ้งสร้างใหม่ หรือการจัดทำการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) ก็สามารถทำได้ทั้งนั้น เพียงแต่จะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ทางด้านสังคม และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยและชุมชนนั้นด้วย

หากแนวทางที่เลือกเป็นการทบทิ้งสร้างใหม่ ซึ่งเกิดผลกระทบกับผู้อยู่อาศัยอย่างชัดเจน ทางผู้เชี่ยวชาญได้เสนอแนวทางในการดำเนินการไว้ดังนี้

ควรจะให้ต่อสัญญาอย่างต่ำสุด ประมาณ 3 ปี เพื่อให้สามารถนำสัญญาเช่า 3 ปี ไปแปลงทรัพย์สินเป็นทุนได้ตามนโยบายรัฐบาล จะได้สามารถนำสัญญาไปกู้เงินได้ ขณะเดียวกันช่วงระหว่าง 3 ปีนี้ ชาวบ้านก็ควรที่จะเริ่มต้นมองหาที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่อครบ 3 ปีแล้ว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก็จะต้องเข้ามาตรวจดูโครงสร้างและถ้ายังอยู่ในสภาพที่ใช้การได้ก็ต่อสัญญาเช่นนี้ไปเรื่อย ๆ จนท้ายที่สุดตึกพวกนี้ก็ต้องทุบทิ้ง และทำการสร้างใหม่ ๆ เมื่อสร้างเสร็จก็พิจารณาให้สิทธิแก่ผู้ที่เคยอยู่อาศัยเดิมกลับมาเช่าหรือเอาพวกเขามาทำงานด้วย เพื่อให้คนสามารถอยู่ในที่เดิมได้ แนวทางปฏิบัตินี้น่าจะทำได้

6.1.2 ผลการศึกษาด้านที่อยู่อาศัยและทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยชุมชน ทางผู้วิจัยได้ใช้วิธีดำเนินการวิจัยเป็น 2 ส่วน คือการสำรวจสภาพทางกายภาพของอาคารกรมภูธรศน์ และการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้ที่อยู่อาศัย โดยสามารถสรุป ลักษณะทางกายภาพ สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยได้ดังนี้

ลักษณะทางกายภาพของอาคารกรมภูธรศน์ ได้จากการสำรวจและการสังเกตของผู้วิจัยพบว่า อาคารกรมภูธรศน์ ส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคต่างๆ ทรวดโถม สกปรก และไม่ได้รับการดูแลรักษา ในขณะที่ภายในห้องของผู้อยู่อาศัยกลับสะอาด และมีการดูแลรักษาเป็นอย่างดี ซึ่งรายละเอียดแสดงไว้ในบทที่ 4 นอกจากนี้อาคารกรมภูธรศน์ขาดพื้นที่ส่วนกลางสำหรับพบปะพูดคุยหรือสันทนาการเด็กเล่น ซึ่งได้จากผลการสัมภาษณ์ จาก ตารางที่ 5.10 แสดงจำนวนและร้อยละบริเวณที่ทำกิจกรรมร่วมกันพบว่า ส่วนใหญ่จะใช้บริเวณหน้าห้องในการทำกิจกรรมร่วมกัน (พบปะพูดคุย) และตารางที่ 5.11 แสดงจำนวนและร้อยละบริเวณที่เด็กเล่น พบว่าสถานที่เล่นของเด็กส่วนใหญ่จะใช้บริเวณหน้าห้อง

สภาพทางสังคมของผู้อยู่อาศัยในอาคารกรมภูธรศน์ มีลักษณะแบบต่างคนต่างอยู่ไม่ค่อยมีความสัมพันธ์กันมากนัก ดังจะเห็นได้จาก ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนและร้อยละตามการรู้จักกันภายในชุมชน พบว่า ส่วนใหญ่รู้จักเป็นบางห้องบางชั้น จำนวน 68 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 43 , รู้จัก 1 – 3 ครอบครั้ว จำนวน 13 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 8 , รู้จัก 4 – 6 ครอบครั้ว จำนวน 9 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 6 และ ไม่รู้จักเลย จำนวน 5 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3 รวมแล้วเป็นร้อยละ 60 และยังแสดงให้เห็นได้จากตารางที่ 5.9 แสดงจำนวนและร้อยละประเภทความช่วยเหลือที่ได้รับภายในชุมชน พบว่า ส่วนใหญ่ไม่ต้องการความช่วยเหลือจากเพื่อนบ้าน (ต่างคนต่างอยู่) มีจำนวนมากเป็นอันดับหนึ่ง จำนวน 57 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 36

สภาพทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในอาคารกรมภูธรศน์ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนอาคารกรมภูธรศน์ ส่วนใหญ่จะมีรายได้ในช่วง ต่ำกว่า 5,000 – 10,000 บาท จำนวน 97 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 61 (จากตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนและร้อยละรายได้ของครั้วเรือน) มีรายได้และ



รายจ่ายที่สมดุลกัน จำนวน 113 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 71 (จากตารางที่ 5.6 แสดงจำนวน และร้อยละความสมดุลของรายได้และรายจ่ายในครั้วเรือน) มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัย ชุมชนอาคารกรมภูเรศน์ ต้องการและมีความจำเป็น เรียงตามลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ โทรทัศน์, ตู้เย็น, เครื่องเสียง วิทยุ, เครื่องปรับอากาศ, สัญญาณโทรทัศน์แบบเช่า, ยานพาหนะ และคอมพิวเตอร์(จากตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนและร้อยละสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน ครั้วเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์)

สำหรับในสวนปัญหาหลักของชุมชนหรือผู้อยู่อาศัยนั้น จากการสัมภาษณ์พบว่า มี 2 ประการ คือ

- 1) ปัญหาความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้อยู่อาศัยจำนวน 124 ห้อง จาก 160 ห้อง คิดเป็น 78% ของประชากร มีความรู้สึกว่าจะไม่มีสัญญาเช่าที่มั่นคง ยิ่งไปกว่านั้นพบว่า ชาวบ้าน 158 ห้อง จาก 160 ห้อง ซึ่งคิดเป็น 98.75% มีความต้องการที่อยากจะต่อ สัญญาเช่า จากการสัมภาษณ์พบว่า มีเพียง 2 ห้องเท่านั้นที่ต้องการย้ายออก และได้รับเงินชดเชย 50,000 บาท ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 2 รายนี้มีอายุเพียง 20 ปีและ 22 ปี ตามลำดับ และมีอาชีพขายกล้วยเตี๋ย มีรายได้ดี มีเงินเก็บเดือนละเกือบ 2 หมื่นบาท
- 2) ปัญหาที่เกิดจากที่อยู่อาศัยหรือปัญหาทางกายภาพพบว่า ผู้อยู่อาศัยมองปัญหาต่าง ๆ ตามลำดับความสำคัญ ดังนี้
  - 2.1 ลิฟท์ค้าง มีจำนวน 107 ห้อง จาก 160 ห้อง คิดเป็น 67%
  - 2.2 กลิ่นขยะ มีจำนวน 91 ห้อง จาก 160 ห้อง คิดเป็น 57%
  - 2.3 การระบายน้ำ / น้ำรั่ว มีจำนวน 83 ห้อง จาก 160 ห้อง คิดเป็น 52%
  - 2.4 ของตกจากชั้นบน มีจำนวน 56 ห้อง จาก 160 ห้อง คิดเป็น 35%

ส่วนปัญหาเรื่องไฟไหม้และการพนันมีไม่ถึง 10% คือ 8% และ 7% ตามลำดับ นอกจากนี้ ปัญหาเรื่องการขโมยก็มี 15%

ในส่วนทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยชุมชน ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยใน อาคารกรมภูเรศน์ต่อไป โดยพบว่า ผู้อยู่อาศัยต้องการต่อสัญญา จำนวน 158 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 99 และไม่ต้องการต่อสัญญา จำนวน 2 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 1 และเลือกทางเลือก แบบมีเงื่อนไข คือเช่า 50,000 บาท ค่าเช่าต่อเดือน 150 บาท ระยะเวลา 10 ปี มากที่สุด จำนวน 98 ครั้วเรือนจาก 158 ครั้วเรือน คิดเป็น ร้อยละ 62

## 6.2 อภิปรายผล

### 6.2.1 อภิปรายผลในเชิงนโยบาย

จากผลการศึกษาที่สรุปได้จากทางเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ว่า การขับไล่ผู้อยู่อาศัยในชุมชน เพื่อพัฒนาที่ดินเป็นสิ่งที่ดำเนินการได้ไม่ง่าย เพราะมีผลกระทบมากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาทางด้านมวลชน ดังนั้นจึงต้องใช้นโยบายด้วยความระมัดระวัง และรอบคอบ เพราะถ้าหากชาวบ้านเดือดร้อน และรวมตัวกันต่อต้าน โอกาสในการพัฒนาและฟื้นฟูชุมชน ก็จะไม่สำเร็จ จึงได้มีการเสนอทางเลือก 3 ทางดังที่กล่าวไว้ข้างต้นนั้น แสดงให้เห็นว่า เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีความคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยด้วย ซึ่งวิธีการที่ได้เสนอนั้นสอดคล้องกันกับแนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน ตามที่ Wilson (1960:405-413) กล่าวไว้ว่า การมีส่วนร่วมของประชาชนในชุมชนเป็นปัจจัยสำคัญต่อการฟื้นฟูชุมชน

เมื่อนำความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญกับเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มารวมกัน สามารถอภิปรายได้ว่า การพัฒนาและฟื้นฟูชุมชนอาคารกรมภูธรณ์ คงไม่สามารถที่จะมองผลประโยชน์สูงสุด ในทางเศรษฐกิจเพียงอย่างเดียว ควรจะมองทางด้านสังคมด้วย ถ้าจะพัฒนาทางด้านสังคม ควรจะมีวิธีการที่ทำให้ชุมชนอยู่ได้ตามสมควรแก่สภาพภายใต้ฐานคิดที่เห็นว่า คน คือ ทรัพยากรที่สำคัญของสังคมในชาติ ซึ่งองค์ประกอบของสังคมได้ประกอบขึ้นจาก 4 องค์ประกอบ คือ ภาครัฐ ภาคธุรกิจเอกชน ภาคประชาสังคม และองค์กรส่วนท้องถิ่น เพราะเมื่อคนได้รับการพัฒนาแล้ว ความเจริญทางด้านเศรษฐกิจก็จะตามมา ทำให้เกิดการพัฒนายั่งยืน เราคงจะไม่มองตรงประโยชน์สูงสุดในเรื่องเศรษฐกิจเพียงอย่างเดียว เพราะการพัฒนายั่งยืนจะต้องพิจารณาถึงด้านกายภาพและทางสังคมด้วย เพราะในระบบที่ดี ที่จะทำให้อยู่ได้ สภาพความเป็นอยู่ควรจะพัฒนาให้ดีขึ้น ถ้าในกรณีเช่นนี้ ถ้าหากเจ้าของอาคาร ซึ่งก็คือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ผลประโยชน์พอสมควรตามความเหมาะสมแก่ฐานะของผู้อยู่อาศัย แนวนโยบายนี้ก็ยังสามารถทำให้สำเร็จได้

ส่วนแนวคิดในเรื่องเงื่อนไขขั้นตอนการดำเนินการ ในกรณีที่ต่อสัญญา นั้น จากผลที่ได้มาทั้ง 7 ทางเลือกที่ทางเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เสนอนั้น ทางผู้วิจัยได้ทราบแนวความคิดนี้จากทางเจ้าหน้าที่ ว่ามีขั้นตอนคิดจากการตรวจดูเรื่องโครงสร้างของอาคารว่า ยังสามารถใช้งานได้เป็นระยะเวลาอีกนานเท่าไร ดังนั้นอายุสัญญาเช่าจึงต้องขึ้นอยู่กับสภาพโครงสร้างและอาคารเป็นหลัก โดยให้ทางกองช่างทำการสำรวจความมั่นคงและแข็งแรงของอาคาร



นอกจากนั้นยังได้ให้กองช่างประเมินราคาค่าปรับปรุงอาคาร ในการทำท่อระบายน้ำ ระบาย สิ่ง ปลูก ปลูก ระบบบำบัดน้ำเสีย ประปา และซ่อมแซมผนังอาคาร เพื่อตั้งเป็นงบประมาณและศึกษาดูว่า การปรับปรุง ซ่อมแซมเช่นนี้ จะกระทบกระเทือนตัวอาคารหรือเปล่า เพื่อวางแผนในการดำเนินการ เรื่องสัญญาเช่าและการจัดการพื้นที่อยู่อาศัยของอาคารกรมภูธรณ์ เมื่อได้ตั้งงบประมาณแล้ว จึงทำการคำนวณหาราคาเช่า และระยะเวลาเช่า โดยยึดงบประมาณที่คิดได้เป็นฐานในการคิด เงื่อนไขทางเลือกต่างๆ

### 6.2.2 อภิปรายผลในด้านด้านที่อยู่อาศัยและทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยชุมชน

ผลที่ได้จากตารางที่ 5.14 แสดงจำนวนและร้อยละของปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย ที่ พบว่าผู้อยู่อาศัย จำนวน 124 ห้อง จาก 160 ห้อง คิดเป็น 78% ของประชากร มีความรู้สึกว่า ไม่มี สัญญาเช่าที่มั่นคง สามารถอธิบาย สภาพทางกายภาพของอาคารกรมภูธรณ์ในปัจจุบันได้เป็น อย่างดี รวมไปถึงสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยด้วย เนื่องจากที่อยู่อาศัยที่ไม่มั่นคง ในแง่สิทธิ ย่อมส่งผลถึงกำลังใจและความกระตือรือร้นในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ในด้านกายภาพ จะเห็นได้ว่าสภาพอาคารทรุดโทรม สกปรก ไม่มีการดูแลทรัพย์สิน ส่วนกลาง เนื่องจากคนในชุมชนไม่มีความมั่นคงในสิทธิ ทำให้ไม่มีความรู้สึกเป็นเจ้าของ เพราะไม่ รู้ว่าจะถูกรื้อย้ายเมื่อไหร่ จึงทำให้ไม่คิดถึงอนาคต ไม่คิดถึงการทำประโยชน์ให้กับลูกหลาน

ในด้านเศรษฐกิจ ผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายในตลาดคิดเป็น 78% นอกจากนั้นอีก 22% จะประกอบอาชีพอยู่ในถนนเยาวราชและคลองถม ซึ่งจำเป็นต้องใช้พื้นที่ใน การเก็บของ และจำเป็นต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน การเกิดความไม่มั่นคงในเรื่องสิทธิการอยู่อาศัย จึง ทำให้การลงทุนทำการค้าก็เป็นรูปแบบการค้าขนาดเล็ก ไม่กล้าลงทุน

ในด้านสังคม จะเห็นได้จากผลการศึกษาว่าไม่ค่อยเกิดกิจกรรมหรือมีความสัมพันธ์ใน ชุมชนมากนัก เนื่องจาก ความไม่มั่นคงในเรื่องสิทธิการอยู่อาศัยเช่นกัน

### 6.2.3 ข้อค้นพบ

จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยร้อยละ 99 ต้องการต่อสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์ และพบว่าผู้อยู่อาศัยดังกล่าวได้เลือกแนวทางหรือเงื่อนไขในการต่อสัญญา ไว้ทั้งสิ้น 6 แนวทางดังนี้

- ทางเลือกที่ 1. เช่า 50,000 บาท ค่าเช่า/เดือน 150 บาท ระยะเวลา 10 ปี
- ทางเลือกที่ 2. เช่า 25,000 บาท ค่าเช่า/เดือน 210 บาท ระยะเวลา 5 ปี
- ทางเลือกที่ 3. เช่า 50,000 บาท (เพิ่มหรือเปลี่ยนลิฟท์, ระบบความปลอดภัย)

ทางเลือกที่ 4. ค่าเช่า/เดือน 680 บาท

ทางเลือกที่ 5. ค่าเช่า/เดือนสูงกว่า 680 บาท โดยจะต้องทำการปรับปรุงอาคารให้

ทางเลือกที่ 6. ค่าเช่า/เดือนต่ำกว่า 680 บาท โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงอาคารให้

โดยผู้อยู่อาศัยที่ต้องการต่อสัญญาเช่าได้เลือกทางเลือกที่ 1 คือเช่า 50,000 บาท ค่าเช่าต่อเดือน 150 บาท ระยะเวลา 10 ปี มากที่สุด จำนวน 98 ครั้วเรือนจาก 158 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 62 มีประเด็นที่น่าสนใจ เมื่อนำมาเทียบกับรายได้ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนอาคารกรมภูธรศรีส่วนใหญ่จะมีรายได้ในช่วง ต่ำกว่า 5,000 – 10,000 บาท จำนวน 97 ครั้วเรือนหรือคิดเป็นร้อยละ 61 (จากตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนและร้อยละรายได้ของครั้วเรือน) จะเห็นว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารกรมภูธรศรี ซึ่งตอบแบบสอบถามว่าเป็นผู้มีรายได้น้อย แต่กลับเลือก ทางเลือกในการต่อสัญญาแบบทางเลือกที่จากค่าเช่ามากที่สุด ซึ่งข้อค้นพบนี้อธิบายได้จากทฤษฎี ที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานได้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเหล่านี้เป็นผู้ที่ประกอบอาชีพค้าขายในตลาดคิดเป็น 78% นอกจากนั้นอีก 22% จะประกอบอาชีพอยู่ในถนนเยาวราชและคลองถม ซึ่งก็ใกล้กับอาคารกรมภูธรศรี ดังนั้นจึงเลือกที่จะต่อสัญญาเกือบ 100 เปอร์เซ็นต์และเลือกที่ระยะเวลาในการเช่านานที่สุดเพราะต้องการความมั่นคงในสิทธิการอยู่อาศัย ถึงแม้จะเป็นสิทธิชั่วคราวก็ตาม นอกจากนี้ผู้วิจัยยังพบว่าผู้เลือก ทางเลือกนี้มากที่สุดมีอาชีพค้าขายจำนวน 60 คนจาก 98 คนคิดเป็นร้อยละ 61 จากการสังเกตสภาพที่อยู่อาศัยและลักษณะการประกอบอาชีพพบว่าเป็นผู้มีฐานะและรายได้มั่นคง

ส่วนทางเลือกที่ 2 คือ การจ่ายค่าเช่า 25,000 บาท พร้อมค่าเช่า 210 บาท / เดือน และทางเลือกที่ 4 คือ จ่ายค่าเช่ารายเดือน 680 บาท ชาวบ้านให้ความสนใจเท่า ๆ กัน คือ 11% จะเห็นได้ว่าทางเลือกทั้ง 2 ทางนี้ มีความเป็นไปได้ทางด้านเศรษฐกิจและการเงิน (Cost – Effectiveness, Cost – Benefit Analysis, Economic Efficiency) เนื่องจากผู้วิจัยสังเกต สอบถาม และวิเคราะห์รายได้ของชาวบ้านประกอบ พบว่าผู้เลือกทางเลือก 2 ทางนี้มากที่สุดก็ ประกอบอาชีพค้าขายเช่นกัน แต่ฐานะรายได้จะไม่ดีเท่ากับผู้ที่เลือกทางเลือกที่ 1

สำหรับทางเลือกที่ 3 นี้มีจำนวนน้อยมาก ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบอาชีพค้าขาย มีฐานะดี และสังเกตพบว่าผู้เลือกทางนี้อายุไม่เกิน 30 ปี

ผู้เลือกทางเลือกที่ 5 มีจำนวนน้อยเท่ากับทางเลือกที่ 3 และส่วนใหญ่จะมีอาชีพรับราชการและเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีลักษณะของรายได้คือเงินเดือนที่แน่นอนและมั่นคง

สรุปทางเลือกสุดท้ายส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอนและฐานะไม่ดี ซึ่งคนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่สำนักงานทรัพย์สินฯ อาจจะต้องดูแลเป็นพิเศษในแง่ของมนุษยธรรม



นอกจากนั้นผู้วิจัยยังพบว่า มีการให้เช่าช่วงโดยประมาณ 40 กว่าห้อง ส่วนอีก 30 กว่าห้อง แม้ว่าเจ้าของห้องจะย้ายออกไปอยู่ที่อื่นแล้ว แต่ก็ยังเก็บห้องไว้เฉย ๆ โดยไม่ยอมให้คนอื่นเช่าต่อ เพราะเชื่อเรื่องฮวงจุ้ยว่า ทำเลขของห้องนี้ทำให้เกิดความร่ำรวยและเจริญรุ่งเรือง

### 6.3 ข้อเสนอแนะ

#### 6.3.1 ข้อเสนอแนะทางเลือกในการฟื้นฟู

เมื่อผู้วิจัยเอาความคิดเห็นของผู้ที่มีประสบการณ์และปัญหาความต้องการของผู้อยู่อาศัยมารวมกันแล้ววิเคราะห์เพื่อหาจุดลงเอชของแนวทาง เพื่อการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนอาคารกรมภูธรศน์ เพื่อให้เหมาะสมกับความเจริญของเมือง เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ และคงไว้ซึ่งวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ ให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีโอกาส ได้ประโยชน์จากการฟื้นฟู ตามคำจำกัดของส่วนกองผังเมืองและโครงการการเคหะแห่งชาติ (2535 : 23 – 24) สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก็สมควรที่จะดำเนินการต่อสัญญาเช่าให้กับผู้อยู่อาศัย เพื่อประโยชน์ 2 ประการคือ

- 1) ประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัย ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ไม่เป็นผู้ที่อยู่อย่างผิดกฎหมาย อันเป็นการแก้ไขปัญหาสังคมและพัฒนาสังคม เพราะเมื่อชาวบ้านมีความรู้สึกมั่นคงในที่อยู่อาศัย และมีความรู้สึกเป็นเจ้าของอาคารแล้ว ก็จะมีความร่วมมือร่วมใจในการรักษาสภาพแวดล้อม ให้นำอยู่ถูกสุขอนามัย ที่อยู่อาศัยก็จะ น่าอยู่ขึ้น
- 2) เป็นประโยชน์กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เอง เพราะสามารถจัดเก็บผลประโยชน์ได้ นอกจากนั้นยังเป็นการลดภาระภาษีโรงเรือน ที่ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะต้องจ่ายให้กับทางกรุงเทพมหานคร ทั้งๆ ที่ในความเป็นจริงแล้ว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มิได้มีรายได้จากอาคารกรมภูธรศน์ แต่กลับมีภาระในเรื่องภาษี

การที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะนำที่ดินแปลงนี้ไปพัฒนาแล้วดำเนินการขับไล่ชาวบ้าน มิใช่สิ่งที่จะทำได้ง่าย ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังไม่มีความพร้อมในการโยกย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นสถานที่ประกอบอาชีพของคนส่วนใหญ่ใกล้แหล่งงาน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายในตลาดคิดเป็น 78% นอกจากนั้นอีก 22% จะประกอบอาชีพอยู่ในถนนเยาวราชและคลองถม มีเพียงรายเดียวที่ขายหมูแผ่นอยู่ที่สะพานเหลือง ซึ่งก็ยิ่งถือว่าอยู่ใกล้ ดังนั้นจึงไม่เป็นการง่ายที่จะรื้อย้ายชุมชนออกจากพื้นที่ เนื่องจากความจำเป็นทางด้านเศรษฐกิจ การประกอบอาชีพ ซึ่งถือได้ว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำเนินชีวิตมนุษย์ ดังนั้นการโยกย้ายชุมชนจึง

ควรเป็นทางเลือกสุดท้าย ในกรณีที่สภาพของอาคารเสื่อมโทรมมาก จนไม่สามารถจะใช้อาศัย อยู่ต่อไป ควรจะต้องมีการจัดเตรียมและวางแผนที่ชัดเจน ให้ชุมชนรับรู้สภาพของความเป็นจริงว่า วันหนึ่งในอนาคตข้างหน้า จะเร็ว จะช้า อาคารหลังนี้ก็ต้องหมดสภาพการใช้งาน และถูกทุบทิ้งเพื่อสร้างใหม่

ฉะนั้นผู้อยู่อาศัยจะต้องเตรียมใจและเตรียมตัววางแผนชีวิต และวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัย ให้ดี และถ้าในกรณีที่จะต้องทุบทิ้งแล้วสร้างใหม่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อาจจะใช้วิธี Land Sharing บางส่วน เช่น 10% หรือ 20% หรือ วิธี Reconstruction และในกรณีที่ต้องจ้างวานก็อาจจะพิจารณาคคนในชุมชนก่อนชาวบ้านจะได้ไม่มีการต่อต้าน เพราะในอดีตเมื่อก่อนสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีโครงการที่จะไล่อ้อ ชาวบ้านก็รวมตัวกันไปหานักการเมืองเพื่อขอความช่วยเหลือ พร้อมทั้งได้ทูลเกล้าถวายฎีกา อีกด้วย ทำให้ชุมชนนี้ยังคงอยู่มาได้ทุกวันนี้ แต่เป็นการอยู่อย่างผิดกฎหมาย และมีได้จ่ายค่าเช่า ซึ่งไม่เป็นประโยชน์ต่อทุก ๆ ฝ่าย แต่ถ้าจะมีการดำเนินการดังที่กล่าวมาแล้ว ก็จะเป็นประโยชน์แก่ทุก ๆ ฝ่าย เพราะเป็นสิ่งที่สามารถปฏิบัติได้จากการฟังข้อคิดเห็นของเจ้าหน้าที่ทรัพย์สินและผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ก็จะปฏิบัติตามทฤษฎีของ Housing Affordable (8 - 3) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของประชาชน ซึ่งเป็นภารกิจส่วนหนึ่งของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งจะได้ปฏิบัติตามนโยบายของรัฐบาลในเรื่องที่อยู่อาศัย

ส่วนระยะเวลาของสัญญาที่เหมาะสมนั้น ก็ขึ้นอยู่กับสภาพของอาคารเป็นเกณฑ์ อาจจะ เป็นไปแบบที่ผู้เชี่ยวชาญแนะนำคือ อย่างต่ำ 3 ปี แล้วคอยตรวจสอบสภาพโครงสร้างของอาคาร

### 6.3.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัย

การทำวิจัยเรื่อง ทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย อาคารกรมภูธรณ์ นี้มีข้อเสนอแนะในเรื่อง การสอบถามข้อมูลทางด้านรายได้ จากข้อค้นพบข้างต้น จะพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท แต่ เลือกทางเลือกในการต่อสัญญาแบบ ค่าเช่า 50,000 บาท ซึ่งเป็นข้อขัดแย้ง ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า การสอบถามเรื่องรายได้จากผู้อยู่อาศัยในกรณีนี้ อาจไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร ดังนั้นในการวิจัยครั้งต่อไป อาจจะต้องใช้วิธีสอบถามข้อมูลทางอื่น