

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

7.1 สรุปผลการศึกษา

ปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยนับเป็นปัญหาที่สำคัญประการหนึ่งของกรุงเทพฯ ซึ่งเกิดควบคู่ไปกับการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็วในช่วง 3 ทศวรรษที่ผ่านมา การศึกษาเกี่ยวกับลักษณะที่ตั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง โดยใช้เขตชั้นกลางกรุงเทพมหานครเป็นกรณีศึกษา มีจุดมุ่งหมายหลักที่จะเสนอลักษณะของทำเลที่ตั้งในแง่มุมมองจากทัศนะของผู้อยู่อาศัย เพื่อทราบถึงความต้องการที่เกิดขึ้นอย่างแท้จริง เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัยของคนจนในเมือง อันจะเป็นประโยชน์ในการวางแผนแก้ปัญหาในเรื่องนี้ต่อไป ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

สภาพและลักษณะการตั้งถิ่นฐานของผู้มีรายได้น้อยในเขตชั้นกลางกรุงเทพมหานคร เริ่มมีปรากฏให้เห็นตั้งแต่ช่วงที่ประเทศไทยเริ่มมีการนำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เข้ามาใช้ ทำให้มีการอพยพจากชนบทเข้ามาในมหานคร ในขณะที่เดียวกับการพัฒนาที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นกระแสผลักดันให้มีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้นในบริเวณใจกลางเมือง ซึ่งเป็นแหล่งงานย่านการค้าต่าง ๆ จากดังกล่าว เป็นปัจจัยผลักดันให้ชุมชนพักอาศัยผู้มีรายได้น้อย ตั้งเดิมที่เคยดำรงอยู่ได้ ถูกกระแสการพัฒนาแบบทุนนิยมผลักดันให้เกิดการขยายตัวเข้ามาในเขตชั้นกลาง โดยแรกเริ่มจะมีการตั้งถิ่นฐานกระจัดกระจายอยู่ตามบริเวณริมคลองและริมแม่น้ำเจ้าพระยา แต่ในระยะ 10-20 ปีต่อมา มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (Infra Structure) ต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบการคมนาคม จากปัจจัยส่งเสริมดังกล่าวมีผลทำให้ชุมชนในเขตชั้นกลางนี้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเข้ามายังในบริเวณกลาง ๆ ของพื้นที่ และมีรูปแบบของการกระจุกตัวตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ ๆ และบริเวณที่มีย่านอุตสาหกรรม แหล่งงานต่าง ๆ หนาแน่น อาทิเช่น ถนนสุขุมวิท, ถนนพหลโยธิน, ถนนสุขสวัสดิ์, ถนนลาดพร้าว, ถนนเพชรเกษม เป็นต้น โดยจะมีการขยายตัวในทางฝั่งพระนครมากกว่าทางฝั่งธนบุรี อันเนื่องมาจากความพร้อมของบริการพื้นฐานต่าง ๆ มีมากกว่า ดังนั้นจึงพบว่าชุมชนส่วนใหญ่จะมีอายุการตั้งถิ่นฐานอยู่ในช่วง 10-20 ปีมากที่สุด โดยมีขนาดเล็กจนถึงเล็กมาก กว่า 2 ใน 3 มี

จำนวนบ้านต่ำกว่า 300 หลังคาเรือน และกว่าครึ่งน้อยกว่า 150 หลังคาเรือน อย่างไรก็ตามพบว่ามีระบบการอยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยที่เด่นชัด คือ ระบบการเช่าที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในที่ดินของเอกชน ซึ่งใช้พื้นที่ชุมชนประมาณ 1-5 ไร่ เป็นส่วนใหญ่ ในที่ดินที่มีราคาถูก ยังไม่ได้รับการพัฒนา ส่วนระบบบูรณพบเห็นได้ทั่วไปในที่ดินของรัฐที่ปล่อยทิ้งเอาไว้มิได้ใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะในเขตยานนาวา, พระโขนง ซึ่งต่างก็เป็นลักษณะการอยู่อาศัยที่ขาดความมั่นคงทั้งสิ้น มีการต่อสัญญาสั้น ๆ หรือไม่แน่นอน ทำให้ประสบปัญหาเกี่ยวกับที่พักอาศัยเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาเกี่ยวกับการไล่รื้อในพื้นที่ และโอกาสในการครอบครองที่พักอาศัย อันสืบเนื่องมาจากการขยายตัวพัฒนาการเป็นเมืองของกรุงเทพมหานคร ทำให้เจ้าของที่ดินต้องการนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์ทางด้านอื่นที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า ในขณะที่เดียวกันพื้นที่ชานเมืองก็ถูกกักตุนและราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น จนทำให้ดูเหมือนว่าไม่มีพื้นที่สำหรับคนจนจะอาศัยอยู่ ทั้ง ๆ ที่ยังมีที่ว่างเปล่าเหลืออยู่อีกเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม แนวโน้มพัฒนาการในอนาคตของชุมชนผู้มีรายได้น้อย จะยังคงพัฒนาเกาะตามแนวเส้นทางคมนาคมเช่นเดิม และจะมีขนาดเล็กเกิดขึ้นกระจุกกระจาย ทั่วพื้นที่ว่างเท่าที่จะสามารถหาได้ในพื้นที่เขตชั้นกลาง นอกจากนี้เมื่อพิจารณาแนวโน้มความต้องการที่พักอาศัยเทียบเคียงกับความสามารถในการผลิตภาครัฐบาล พบว่ายังไม่เพียงพอกับความต้องการ ดังนั้น จึงควรจะรักษาชุมชนที่มีอยู่แล้วให้เป็นแหล่งรองรับในการพักอาศัยมากที่สุดเท่าที่จะมากได้ (ดูรายละเอียดบทที่ 4)

ในการศึกษาจากกรณีศึกษาจากชุมชนทั้ง 4 คือ ชุมชนหน้าสถานีตำรวจดับเพลิง คลองเตย เขตพระโขนง ชุมชนข้างโรงงานไฟโม่สตั๊ด เขตบางเขน ชุมชนกลางเกาะ เขตบางกะปิ และชุมชนตรอกวังหลัง เขตบางกอกน้อย โดยการออกแบบสอบถาม ซึ่งมีเนื้อหาทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนพฤติกรรมในการเลือกและครอบครองที่พักอาศัย พบว่า ส่วนใหญ่พักอาศัยในทำเลที่ตั้งที่มีความสะดวกในการคมนาคม โดยมีความหนาแน่นเฉลี่ยของบ้านพักอาศัยต่อพื้นที่ชุมชนต่ำกว่ามาตรฐานที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงของการเคหะแห่งชาติ เป็นอย่างมาก ทั้งนี้พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่พักอยู่ในบ้านที่มีขนาดประมาณ 8-12 ตารางวา โดยมีผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนเฉลี่ย 6.16 คน ซึ่งจะมีผู้ช่วยค่าใช้จ่ายในครัวเรือนนอกเหนือจากผู้หารายได้หลักอีกครอบครัวละ 1 คน โดยเฉลี่ย แต่ถึงกระนั้นครัวเรือนก็ยังประสบปัญหา รายได้ไม่พอรายจ่ายเป็นส่วนมาก เนื่องจากภาวะการทำงานส่วนใหญ่อยู่ในภาคไม่เป็นทางการ (Informal Sector) รายได้ไม่สม่ำเสมอและแน่นอน สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือก

ที่พักอาศัยมีอยู่มากมาย แต่ที่มีความสำคัญ 5 อันดับแรก คือ ใกล้แหล่งงาน/สถานที่ทำงาน การคมนาคมสะดวก ใกล้ญาติพี่น้อง ใกล้แหล่งบริการสังคม เป็นที่ว่างสาธารณะของราชการ ไม่เสียค่าใช้จ่าย (ดูรายละเอียดที่ 5) นอกจากนี้เมื่อนำผลการศึกษาดังกล่าวมาพิจารณา เปรียบเทียบกับชุมชนในอีก 3 เขตพื้นที่ คือ ชุมชนเย็นอากาศ 2 เขตยานนาวา ชุมชน แสงหิรัญ เขตภาษีเจริญ ชุมชนตรอกเต่า เขตราชบุรีบูรณะ (ดูรายละเอียดที่ 6) สามารถสรุปได้โดยชัดเจนว่า ส่วนใหญ่ยังคงเห็นความสำคัญของทำเลที่ตั้งโดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่ดีที่สุด อันเป็นปัจจัยทางกายภาพหรือคุณสมบัติเฉพาะของพื้นที่ตั้งนั้น ๆ คือ อยู่ใกล้แหล่งงาน, คมนาคมสะดวก ใกล้แหล่งบริการสังคม และจะมีความแตกต่างกันตามประเภทของชุมชนพักอาศัย ในเรื่องเกี่ยวกับโอกาสในการครอบครองพื้นที่ และปัจจัยทางด้านสังคม กล่าวคือ ชุมชนประเภทเช่าที่ดินหรือเช่าบ้าน จะให้ความสำคัญกับโอกาสในการครอบครองพื้นที่ เกี่ยวกับราคาค่าเช่าที่ดินและบ้าน อันเป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจมากกว่า ในขณะที่ชุมชนประเภทบุกรุกจะให้ความสำคัญกับทางด้านสังคม ความผูกพันทางเครือญาติค่อนข้างมาก สำหรับการพิจารณาเปรียบเทียบปัจจัยที่เอื้อการตั้งถิ่นฐานพักอาศัยในแต่ละพื้นที่เขตศึกษา (เขตชั้นกลางทั้ง 7 เขต) พบว่าไม่แตกต่างกัน ดังนั้นสามารถอ้างอิงได้ว่า ลักษณะที่สร้างความเหมาะสมให้กับพื้นที่เขตชั้นกลาง สำหรับผู้มีรายได้น้อยจะอยู่อาศัยได้เนื่องมาจากปัจจัยเฉพาะของพื้นที่เป็นสำคัญ ดังนั้น แนวโน้มการเกิดขึ้นของชุมชนพักอาศัยดังกล่าว จึงอาจพบเห็นได้ในบริเวณทางตอนกลางของพื้นที่ ริมหางคมนาคนสายหลักและสายสำคัญเป็นส่วนใหญ่

7.2 ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาที่ผ่านมา ปรากฏว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่เกิดขึ้นในเขตชั้นกลาง กรุงเทพมหานคร เป็นแหล่งรองรับการแก้ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่สำคัญ ถึงแม้ว่าสถานที่นั้นจะมีความด้อยในเรื่องคุณภาพการอยู่อาศัย ขาดระบบสาธารณูปโภคจากเมือง ซึ่งทำให้ทำเลที่ตั้งดังกล่าว ปัจจุบันแม้ไม่ใช่ทำเลที่ตั้งที่ดี แต่ก็ยังได้เปรียบด้านการคมนาคมขนส่ง, ราคาค่าเช่าถูก และที่สำคัญ คือ ใกล้ที่ประกอบอาชีพ แหล่งงาน ตลาด และสถานบริการต่าง ๆ อันสามารถเอื้อประโยชน์ในการพักอาศัยได้ในระดับหนึ่ง ดังนั้นชุมชนที่เกิดขึ้นคงถือเป็นบริเวณที่พักอาศัยที่สำคัญอย่างยิ่งที่ควรจะรักษาไว้ให้มากที่สุดเท่าที่จำเป็น แต่เนื่องจากความเจริญ การพัฒนาของเมืองนับวันมีแต่จะสูงขึ้น กระแสกดดันของการพัฒนาต่าง ๆ ดังกล่าวประกอบกับการขาดนโยบายเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดที่แน่ชัด ทำให้เกิดปัญหาที่สำคัญที่ผู้อยู่อาศัยอยู่เสมอเกี่ยวกับการ

ทำเลที่ตั้งของชุมชน คือ การไล่รื้อเพื่อนำเอาพื้นที่ไปพัฒนาทำประโยชน์อย่างอื่น ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของฝ่ายวางแผนที่จะกำหนดมาตรการระยะยาว เพื่อให้รูปแบบและทำเลที่ตั้งเดิมที่เป็นอยู่ ซึ่งเป็นแหล่งรองรับการอยู่อาศัยที่สำคัญ มีความเป็นระเบียบ สามารถพัฒนาการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาเมือง เพื่อป้องกันการขับไล่หรือร้างที่ไม่จำเป็น มาตรการดังกล่าว ได้แก่

1. บังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ (ผังเมืองระดับปฏิบัติ) ในการกำหนดบริเวณที่พักอาศัย (ตามนโยบายผังเมืองรวม) ให้ตอบสนองกลุ่มคนทุกกลุ่มโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ด้วยการสงวนรักษา หรือกำหนดอาคารที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยขึ้น ให้อยู่ในบริเวณใดบริเวณหนึ่งที่เหมาะสม โดยไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงความคุ้มค่าหรือประสิทธิภาพสูงสุดทางเศรษฐกิจ หรือความสวยงามของเมืองเสมอไป ทั้งนี้ขึ้นกับความรู้ความเข้าใจที่มีต่อปัญหาการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเมือง โดยเฉพาะเจตนาและวัตถุประสงค์ของรัฐที่เห็นประโยชน์ของการมีพื้นที่รองรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองที่ใกล้แหล่งงาน

2. รัฐควรใช้มาตรการทางกฎหมาย โดยการ

- ใช้อำนาจเวนคืนเพื่อป้องกันการไล่ที่ที่ไม่จำเป็น ในกรณีที่ทางราชการพิจารณาแล้วว่าที่ดินนั้นยังไม่จำเป็นที่จะนำมาใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ แต่ในขณะเดียวกันก็มีแนวโน้มที่เชื่อถือได้ว่าจะมีการไล่ที่กันนั้น ควรจะมีการเจรจากับเจ้าของที่ดิน เพื่อให้ยอมรับในทางเลือกอื่น ๆ ซึ่งมีใช้การไล่รื้อที่อยู่อาศัย ถ้าเจ้าของที่ดินยังยืนยันเจตนาเดิม ทางราชการอาจใช้อำนาจเวนคืนและอาจแสดงเจตนาบังคับซื้อที่ดินผืนนั้น การซื้อจริงอาจทำในอีกหลาย ๆ ปีต่อมาก็ได้ โดยยึดถือราคาเดิมที่แจ้งไว้ วิธีการนี้อาจมีส่วนช่วยให้เจ้าของที่ดินโอนอ่อนและตกลงยอมรับทางเลือกที่เสนอให้ได้

- ปรับปรุงระบบการประเมินราคาที่ดิน โดยเฉพาะในเมืองเพื่อเป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอาคาร การเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ฯลฯ เพื่อสามารถสนับสนุน สถานที่ตั้งชุมชนอยู่อาศัยให้คงอยู่ได้ตามนโยบายและโครงการรัฐ

- การจำกัดขนาดการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อทำให้ราคาที่ดินไม่สูงเกินความสามารถในการซื้อของกลุ่มผู้บริโภครายได้น้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ควรมีการจำกัดขนาดการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในเมือง โดยเฉพาะการครอบครองพื้นที่ขนาดใหญ่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ซึ่งกระจุกอยู่ในมือคนกลุ่มน้อยให้ออกสู่ตลาดที่ดินในปริมาณที่เพิ่มขึ้น และใน

ราคาในกลุ่มคนรายได้น้อยมีโอกาสเป็นเจ้าของได้

ในหลายประเทศใช้มาตรการทางนิติบัญญัติจำกัดขนาดการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ไร้ที่ดินมีโอกาสมิกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตัวอย่างเช่น ในศรีลังกา มีกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเพดานทรัพย์สินเคหการ (The Ceiling on Housing Property) มีวัตถุประสงค์ที่จะกระจายการถือกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าของเอกชน ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในมือของคนกลุ่มน้อย กฎหมายอนุญาตให้บุคคลมิกรรมสิทธิ์ได้สูงสุด 2 หน่วย คือ ที่อยู่อาศัยกับอีก 1 หน่วย สำหรับทายาทแต่ละคนที่อยู่อาศัยทุกหน่วยที่เพิ่มขึ้นจากที่กฎหมายกำหนด ต้องแจ้งต่อคณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ซึ่งจะใช้เวลาเจ้าของบ้าน 12 เดือน ตั้งแต่เวลาที่แจ้งถึงเวลาขายหรือโอน บ้านที่เพิ่มขึ้นนี้การขายต้องเป็นไปตามกฎหมายควบคุมค่าเช่า ซึ่งห้ามขายบ้านที่มีผู้เช่าโดยไม่ได้ได้รับความเห็นชอบจากผู้เช่า กฎหมายนี้เป็นประโยชน์อย่างมากต่อประชาชนที่ยากจน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ากฎหมายฉบับนี้จำกัดที่อยู่อาศัยที่เป็นส่วนเกิน แต่ไม่กระทบต่อการถือครองที่ดินว่างเปล่าส่วนบุคคล

จากกรณีดังกล่าวมาคิดว่าจะทำให้หน่วยงานของรัฐสามารถจัดสรรที่อยู่อาศัยและจัดหาที่ดินมาสร้างโครงการที่อยู่อาศัยให้แก่คนรายได้น้อยในเมืองได้มากขึ้น

- การให้ความมั่นคงในการถือครองที่ดิน การให้หลักประกันความมั่นคงในการถือครองที่ดินแก่คนจน ซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ใด ๆ จะต้องอยู่ในสภาพบุกรุกหรือเป็นผู้เช่าที่ดินนั้นจะช่วยให้พวกเขาไม่ต้องถูกไล่รื้อไปจากที่ดินที่เช่าอาศัยได้โดยง่าย ทั้งยังป้องกันการถูกขูดรีดเอาไรต์เอาเปรียบโดยเจ้าของที่ดิน ตลอดจนสร้างแรงจูงใจให้เขาเก็บออมเพื่อลงทุนปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนให้ดีขึ้น

การให้ความมั่นคงที่จำเป็นปรากฏในรูปแบบของการให้สิทธิ์ในที่ดินหลายลักษณะด้วยกัน เช่น สิทธิ์ในการใช้ที่ สิทธิ์ในการปรับปรุงที่ดิน สิทธิ์ในการขายหรือโอน สิทธิ์ในการให้เช่า สิทธิ์ในการจำนอง เป็นต้น ผู้ที่ได้รับสิทธิ์เหล่านี้อาจเป็นโดยรายบุคคล ครอบครัว ชุมชน หรือแม้แต่รัฐบาลก็ได้ โดยปกติสิ่งที่ชาวบ้านได้รับมีตั้งแต่ในรูปของโฉนดที่ดิน สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยมาจนถึงสัญญาเช่าที่มีระยะยาวนานขึ้น หรือประเภทที่ปรับให้ยืดหยุ่นได้ตามที่ตกลงกันโดยไม่จำเป็นต้องเป็นลายลักษณ์อักษรก็มี

ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยมีความมั่นคงในการถือครองที่ดิน แต่ไม่สามารถได้ประโยชน์จากการขายหรือการโอนให้แก่ผู้อื่น การให้ความมั่นคงในการถือครองที่ดินให้แก่ผู้มีรายได้น้อยหรือกลุ่มคนจนเมืองเหล่านี้ ทำให้คนกลุ่มนี้มีหลักประกันที่มั่นคงในสังคม ซึ่งมีผลในทางเศรษฐกิจ

อย่างกว้างขวาง เพราะการให้ความมั่นคงในที่ดินทำให้ผู้อยู่อาศัยมีการออมและลงทุนในที่อยู่อาศัยของตน มีกรณีตัวอย่างมากมายที่แสดงให้เห็นการเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการก่อสร้างที่อยู่อาศัยภายหลังการให้สิทธิตามกฎหมายต่อชุมชนที่ไม่ถูกกฎหมาย

3. มาตรการด้านแหล่งงานในย่านการค้าธุรกิจและอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานจำนวนมาก รัฐควรจะกำหนดบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว หรือบริเวณใกล้เคียงให้เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยถาวร และบริเวณชุมชนแออัดที่มีอยู่ในย่านนั้น จะต้องกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยต่อไป โดยที่สถานประกอบการทั้งการค้าและอุตสาหกรรม ควรตอบสนองที่พนักงานแก่ลูกจ้างและบรรดาแรงงานของตนให้มีที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงสถานประกอบการนั้น ๆ ด้วย

4. มาตรการด้านสาธารณูปโภค รัฐควรจะให้มีการประสานงานอย่างใกล้ชิดระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภค เพื่อการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคในเมืองอย่างเป็นระบบ และเป็นกาทำให้บริการสาธารณูปโภคแก่ประชาชนทุกระดับรายได้อย่างทั่วถึง โดยมีหน่วยงานกลาง ทำหน้าที่ประสานงานและความคุมอย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับในชุมชนพนักงานอาศัยมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ขาดอยู่ให้ทั่วถึง และใช้ประโยชน์สิ่งที่มีอยู่เดิมให้เต็มที่มากที่สุด ตลอดจนมีการปรับปรุงโครงสร้างต่าง ๆ ให้เป็นระบบมากขึ้น มีผังดีขึ้น และควรให้มีการรื้อย้ายให้น้อยที่สุดเท่าที่จะทำได้ นอกจากนี้ควรปรับปรุงที่ว่างที่มีอยู่ให้ใช้ประโยชน์โดยเต็มที่มากขึ้น ซึ่งในการนี้จะทำให้มีสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นและลดความเป็นชุมชนแออัดลงไปบ้าง

5. มาตรการทางด้านที่พักอาศัย รัฐควรจะร่วมมือกับทางภาคเอกชนในการสนับสนุนให้มีการหาบ้านเช่าให้กับผู้มีรายได้น้อยใกล้แหล่งงาน เพราะเป็นวิธีการที่ยืดหยุ่นที่สนองต่อการแก้ปัญหาที่พนักงานอาศัยได้ง่ายที่สุด และสอดคล้องกับความต้องการมากที่สุด โดยต้องมีการคำนึงถึง Housing Standard ที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ยังควรส่งเสริมให้เกิดการแข่งขันกันในกลุ่มผู้ประกอบการ เพื่อลดราคาเช่าลง อันจะทำให้ผู้มีรายได้น้อย มีโอกาสในการเช่าพนักงานอาศัยได้ง่ายขึ้น

7.3 ปัญหาและอุปสรรคที่พบจากการศึกษา

สำหรับการศึกษา ซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้มีรายได้น้อยดังกล่าว พบว่าปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้น อันส่งผลกระทบต่อให้การดำเนินการศึกษาต้องล่าช้าไปกว่าที่ควร เนื่องจากสาเหตุหลายประการ คือ

1. การขาดความร่วมมือทางด้านข้อมูล จากบุคลากร เจ้าหน้าที่ ตลอดจนหน่วยงาน ที่ทำหน้าที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับผู้มีรายได้น้อยบางหน่วยงาน
2. เนื่องจากผลการศึกษาได้มาจากการใช้แบบสอบถามในช่วงเดือนกันยายน 2532 โดยผู้วิจัยและทีมงานผู้ช่วย ซึ่งพบปัญหาในส่วนนี้ คือ การขาดความเข้าใจต่อวัตถุประสงค์ของการศึกษา ทำให้เกิดอุปสรรคในการให้ความร่วมมือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหัวข้อคำถามซึ่งเกี่ยวข้องกับสภาพเศรษฐกิจ รายได้ รายจ่าย และการออม ซึ่งข้อมูลที่ได้รับต่ำกว่าสภาพเป็นจริงโดยทั่วไป นอกจากนี้ในการเก็บแบบสอบถาม ประสบสภาพ "บ้านปิด" ทำให้ทวีความยุ่งยากในด้านเวลา ซึ่งจำเป็นต้องเลือกช่วงจังหวะให้ตรงกับที่ผู้พักอาศัยกลับมาจากการทำงานแล้วเป็นส่วนใหญ่
3. การขาดความรู้ความเข้าใจของผู้ทำการศึกษา

7.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาต่อไป

การศึกษาต่อเนื่องจากข้อค้นพบที่ได้จากการศึกษาเรื่องลักษณะที่ตั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อย ในเขตเมือง : กรณีศึกษาเขตชั้นกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นการศึกษาเฉพาะกรณีและในลักษณะของการเทียบเคียง ทดสอบสมมติฐานที่ตั้งไว้ น่าจะมีการศึกษาในประเด็นต่อไปนี้

1. ศึกษาเปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ตั้งในเขตชั้นใน, ชั้นกลาง และชั้นนอกกว่าปัจจัยที่เอื้อให้เกิดชุมชนพักอาศัยผู้มีรายได้น้อย มีความเหมือนหรือต่างกัน หรือมีความได้เปรียบเสียเปรียบในเชิงที่ตั้ง ตลอดจนพฤติกรรมในการพักอาศัยแตกต่างกันหรือไม่ โดยเงื่อนไขใดได้บ้าง
2. ศึกษาเสนอแนะเกณฑ์ต่ำสุด (Minimum Criteria) สำหรับชุมชนพักอาศัยผู้มีรายได้น้อย ที่จะสร้างความพึงพอใจให้ผู้อยู่อาศัย
3. โดยที่ผลการศึกษาในเบื้องต้น คาดว่าชุมชนที่จะอยู่ได้ต่อไปน่าจะเป็นชุมชนขนาดเล็ก (Mini Slum and Squatter) ดังนั้นจึงน่าจะศึกษาถึงการดำรงอยู่ รูปแบบที่ตั้ง และการขยายตัวของชุมชนประเภทนี้ในพื้นที่เขตต่าง ๆ
4. ศึกษาพฤติกรรมการรวมกลุ่มหรือการเคลื่อนย้ายที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย (Slum Accumulation) ว่ามีแบบแผนเช่นไร แตกต่างกันไปตามภูมิภาคของแหล่งกำเนิดของ

ผู้ปกครองหรือไม่ นอกจากนี้ควรจะศึกษาในเรื่องปัจจัยที่ก่อให้เกิดแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยในกลุ่มคนระดับนี้ ซึ่งจะช่วยให้เกิดความเข้าใจในการพัฒนา การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของคนในเมือง

5. ศึกษาเกี่ยวกับโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดว่า โครงการต่าง ๆ มีความเหมาะสมสอดคล้องกับการประกอบอาชีพ วิถีชีวิตของกลุ่มเป้าหมายหรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการจัดหาที่อยู่ใหม่บริเวณชานเมือง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย