

แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

นาย นีพัท ทวนนวรรตน์



สถาบันวิทยบริการ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-637-304-8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

REHABILITATION FOR DIN DAENG URBAN RENEWAL PROJECT



MR.NIPAT TOUNNAWARAT

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

Graduate School

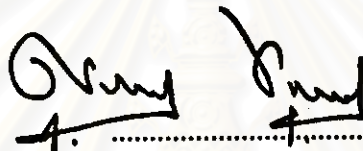
Chulalongkorn University

Academic Year 1997

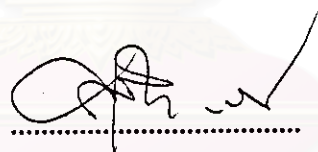
ISBN 974-637-304-8


หัวข้อวิทยานิพนธ์ แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง
โดย นาย นิพัทธ์ ทวนนวรรตน์
สาขาวิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์กฤษณทศทิพย์ พานิชภักดิ์

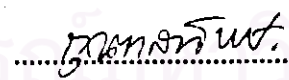
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต



..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์นายแพทย์ สุภวัฒน์ ชุตินวงศ์)

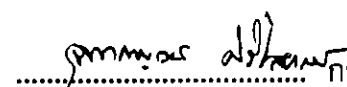
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์กฤษณทศทิพย์ พานิชภักดิ์)


..... กรรมการ
(ผศ.ดร.บรรณโสภิชฐ์ เมฆวิชัย)


..... กรรมการ
(คุณจุฑากาญจน์ ศิริไสยาสน์)

นิพนธ์ ทวนนวัตน์ : แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (REHABILITATION FOR DIN DAENG URBAN RENEWAL PROJECT) อ. ที่ปรึกษา : รศ. มานพ พงศทัต , อ. ที่ปรึกษาร่วม : อ. คุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์ , 187 หน้า. ISBN 974-637-304-8

วัตถุประสงค์ของการวิจัย เพื่อกำหนดนโยบายการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยทำการศึกษ 1) แนวคิดการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยและการฟื้นฟูเมือง 2) กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง 3) สภาพการอยู่อาศัย สังคม และเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในบริเวณที่ตั้งกรณีศึกษา 4) ความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการรื้อย้ายที่อยู่อาศัย 5) เสนอแนะแนวทางการรื้อย้ายสำหรับกรณีศึกษา

วิธีดำเนินการวิจัย การวิจัยนี้ได้เลือกใช้วิธีการวิจัย ดังต่อไปนี้ 1) เทคนิคเดลฟาย 2) เครื่องวัดแบบพฤติกรรมเมื่อบุคคลเผชิญกับความขัดแย้งของโฮมส์และคิลแมนน์ และ 3) เทคนิคการสำรวจเชิงพรรณนา

ผลการวิจัย อาศัยเทคนิคเดลฟาย พบว่า แนวทางการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยจะต้องให้ความช่วยเหลือแก่ผู้อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง โดยมีเงื่อนไขการดำเนินการต้องให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการและฐานะของผู้อยู่อาศัยในฐานะที่เป็นผู้เช่า ให้สามารถบรรเทาการต่อต้านการเปลี่ยนแปลงและก่อให้เกิดนโยบายที่ยุติธรรม เมื่ออาศัยเครื่องวัดแบบพฤติกรรมเมื่อบุคคลเผชิญกับความขัดแย้งของโฮมส์และคิลแมนน์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีพฤติกรรมที่จะหลีกเลี่ยง (ร้อยละ 33) พฤติกรรมที่จะประนีประนอม (ร้อยละ 28.6) พฤติกรรมที่จะให้ความร่วมมือ (ร้อยละ 22) และ อาศัยเทคนิคการสำรวจเชิงพรรณนา พบว่า มีผู้อยู่อาศัยเพียงร้อยละ 18 เท่านั้นที่มีระดับรายได้ต่อครัวเรือนตรงกับระดับรายได้ครัวเรือนเป้าหมายสำหรับอาคารประเภทเช่าระยะสั้นของกระทรวงพาณิชย์ ส่วนใหญ่พอใจในทำเลที่ตั้ง ขณะเดียวกันก็ยอมรับว่าอาคารแฟลตมีสภาพเก่าทรุดโทรมและมีปัญหาในการอยู่อาศัยบางประการ อีกทั้งผู้อยู่อาศัยทั้งหมดเข้าใจว่าสิทธิครอบครองห้องเช่าสามารถซื้อขายได้และมีราคาเท่ากับ 200,000-250,000 บาทต่อห้อง ข้อค้นพบอื่น ได้แก่ ค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนที่เต็มใจจ่ายสำหรับห้องเช่าที่สร้างใหม่ เท่ากับ 932 บาทต่อยูนิต ยังพบอีกว่าผู้อยู่อาศัยเกือบทั้งหมด (ร้อยละ 98) ต้องการได้รับสิทธิในการเช่าห้องที่สร้างใหม่ ในขณะเดียวกันบางส่วนของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มนี้ (ร้อยละ 31) ยังต้องการความมั่นคงในการอยู่อาศัย กล่าวคือต้องการได้เช่าสิทธิระยะยาวหรือได้ผ่อนซื้อกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และมีเพียงร้อยละ 3 เท่านั้นที่ต้องการขอรับเงินทดแทนและย้ายออก

ข้อเสนอแนะแนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ต้องพิจารณา 1) จำแนกตามระดับความสามารถในการช่วยเหลือตัวเอง 2) ชี้แจงให้ตระหนักในข้อเท็จจริงว่าสิทธิการเช่าห้องมีภายใต้ขอบเขตที่กำหนดโดยการเช่าแห่งชาติ ไม่ใช่กำหนดโดยผู้อยู่อาศัยเอง 3) สนับสนุนและช่วยเหลือให้ผู้อยู่อาศัยสามารถช่วยเหลือตนเอง

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป ได้แก่ 1) ศึกษาแนวทางการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยในบริเวณอื่นที่มีศักยภาพในการพัฒนา 2) พัฒนาแบบวัดพฤติกรรมเมื่อบุคคลเผชิญกับความขัดแย้งให้มีประสิทธิภาพและความน่าเชื่อถือให้สูงขึ้น สามารถทำความเข้าใจพฤติกรรมที่เกี่ยวกับการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยในเขตเมือง และสามารถกำหนดค่าระดับความช่วยเหลือที่เหมาะสมในการรื้อย้าย 3) พัฒนาระบบเครื่องมือสำหรับการกำหนดนโยบายการรื้อย้ายเพื่อใช้เป็นเค้าโครงพื้นฐานของการเจรจาต่อรอง ให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการรื้อย้ายก่อให้เกิดความขัดแย้งน้อยที่สุด และมีความยุติธรรมทางสังคมสูงสุด

ภาควิชา
สาขาวิชา
ปีการศึกษา

ลายมือชื่อนิสิต นิพนธ์ ทวนนวัตน์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ป.
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม คุณทลทิพย์

C735524 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: REHABILITATION / URBAN RENEWAL / DIN DAENG

NIPAT TOUNNAWARAT : REHABILITATION FOR THE DIN DAENG URBAN RENEWAL PROJECT. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. MANOP BONGSADAT AND THESIS CO-ADVISOR : KUNDOLDIBYA PANITCHPARDI. , 187 pp. ISBN 974-637-304-8.

Objective of Study: To propose rehabilitation policy for the Din Daeng Urban Renewal Project in terms of 1) concept of residential rehabilitation and urban renewal, 2) case study of the Din Daeng Urban Renewal Project, 3) living condition and socio-economic aspects of the residents in Din Daeng, 4) the opinions of parties involved in the rehabilitation, 5) recommendations for the rehabilitation study.

Methodology: The study adopts the following methodology: 1) Delphi Technique, 2) Thomas-Kilman Conflict Mode Instrument, combined with 3) Descriptive Research using accidental and quota sampling technique.

Research Findings: Results from Delphi Technique indicate that the rehabilitation should grant support to the residents impacted from the urban renewal, on the condition that the procedures must conform with the objective of the urban renewal and the status of the residents as tenants to be able to mitigate resistance to change and implement equitable policy. Thomas-Kilman Conflict Mode Instrument Technique finds that the major respondents were Avoiding (33%), Compromising (28.6%), and Collaboration (22%). As with Descriptive Research, it is found that only 18% of the residents were in the targeted household income level for the short term residential rent specified by the National Housing Authority(NHA). Furthermore, most residents were satisfied with the establishment and location of the Din Daeng community while some admitted that the living conditions are quite poor. All residents also perceive that rental right can be transferred and converted into monetary terms of 200,000-250,000 Baht/room. Other findings are the average monthly rental rate that the residents are willing to pay is 932 Baht per unit. Furthermore, virtually all residents (98%) require to have access to the rental right of the new residential units whilst 30% of this group want to obtain further security for accommodation, namely leasehold right, and only 3% wish to be granted some compensation and move out.

Recommendations for rehabilitation process of urban renewal: 1) to classify the level of rehabilitation support according to the residents' ability to maintain their living conditions 2) to educate that issuance of rental right is under the jurisdiction of the NHA, not the residents as well as 3) to encourage and assist residents to support themselves.

Recommendations for future study are: 1) to investigate rehabilitation potentials in other areas , 2) to develop more advanced conflict mode instruments to be able to understand the behaviour involved in urban rehabilitation and to quantify the optimum level of rehabilitation support, and 3) to develop systems tools for the policy making of residential rehabilitation, such as fundamental negotiation framework, so as to reach rehabilitation objective with minimum conflicts and maximum social justice.

ภาควิชา.....

ลายมือชื่อนิติ..... *พิทักษ์ งามสวัสดิ์*

สาขาวิชา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... *พ.*

ปีการศึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... *ดิเรก หงษ์ทอง*



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จส่งออกไปได้ด้วยความอนุเคราะห์ให้คำแนะนำอย่างดียิ่งของท่านที่เสมือนครูผู้สั่งสอนผู้วิจัยในภาคปฏิบัติทั้ง 20 ท่าน ทั้งนี้แม้ว่าท่านจะมีภาระกิจประจำของแต่ละท่านที่มากยิ่งแต่ท่านก็ยังได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าร่วมแสดงความคิดเห็นในประเด็นวิจัย ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ ได้แก่ คุณปรีดี บุรณศิริ คุณอารักษ์ สุนทรส คุณยืนยง ทัศนศรี คุณสม จันสุทธิราษฎร์ ผศ.ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย คุณไพบุลย์ ศิริวัฒนธรรม ครูประทีป อึ้งทรงธรรมฮาดะ คุณสมสุข บุญญปัญญา ดร.จำเนียร วรรณชัยพันธ์ คุณสุวิทย์ วัดหนู คุณสมพร บุรินทราธิกุล คุณแคล้ว ทองสม คุณนภาพร วงศ์อุไร คุณประสิทธิ์ รัตนพิเศษ คุณพนม กาญจนเทียมเท่า คุณกิตติ จารุกุลสินธุ์ คุณสนิท คงมั่น คุณสมลักษณ์ พลอยศรี คุณปัญญา ยังมี และคุณอนงค์ เสือมีทรัพย์

ขอขอบพระคุณ รศ.สุปรียา หิรัญโร รศ.มานพ พงศทัต อ.กมลทลทิพย์ พานิชภักดิ์ และพี่จุฑากาญจน์ ศิริไสยาสน์ ตลอดจนท่านอื่นๆ ที่ไม่สามารถจะระบุนามได้ทั้งหมด ที่ได้อนุเคราะห์ข้อมูล คำปรึกษาและคำแนะนำอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งตลอดการวิจัย

ขอขอบพระคุณ พี่ใจพร้อม จิตรโรหะศิริ พี่อภิบาล อริยกุลกาญจน์ และอ.อรัญญา กาญจนพิพัฒนกุล ที่ได้ให้คำแนะนำและผ่อนปรนเวลาทำงานบางส่วนแก่ผู้วิจัยตลอดการศึกษา

ขอขอบใจ กุสุมา วิวัฒนะประเสริฐ (กุกุ) สำหรับคำแนะนำและความช่วยเหลือต่างๆ เพื่อนเบิ้ล บวม ยักษ์ หงอก ไรจน์ เกียรติและไพศาล เพื่อนที่ช่วยเหลือในการแจกและเก็บแบบสอบถามตลอดจนการสัมภาษณ์ เพื่อนเก่งและเล็กที่ให้กำลังใจและความช่วยเหลือ

สุดท้ายนี้ ขอระลึกถึงพระคุณของ อาป้าและอาม้า พระผู้ให้ทุกสิ่งในชีวิต และทุกคนในครอบครัวที่เป็นกำลังใจ

นิพัทธ์ ทวนนวรรณ์

2 กรกฎาคม 2540

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญภาพ.....	ณ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
ความเป็นมาของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	5
ขอบเขตการวิจัย.....	5
นิยามคำศัพท์.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
2. การรื้อย้ายชุมชนที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	7
การรื้อย้ายกับปัญหาชุมชนแออัด.....	7
แนวคิดเกี่ยวกับการรื้อย้ายชุมชนที่อยู่อาศัย.....	12
แนวปฏิบัติการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยของหน่วยงานเจ้าของที่ดินภาครัฐ.....	17
กรณีตัวอย่างการรื้อย้ายชุมชนที่อยู่อาศัยที่ผ่านมาของประเทศไทย.....	20
สรุปภาพรวมการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	36
3. การฟื้นฟูเมืองและกลไกการเปลี่ยนแปลงสิทธิ.....	38
การฟื้นฟูเมือง.....	38
ขั้นตอนการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมือง.....	39
ประสบการณ์การฟื้นฟูเมืองในระดับสากล.....	40
การเปลี่ยนแปลงสิทธิ.....	48
แนวคิดการฟื้นฟูเมืองของประเทศไทย.....	52
สรุปภาพรวมการฟื้นฟูเมืองและกลไกการเปลี่ยนแปลงสิทธิ.....	55

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	56
การเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย.....	56
การแลกเปลี่ยนทางสังคม.....	57
การบริหารความขัดแย้ง.....	58
การเจรจาต่อรอง.....	62
การตัดสินใจลงทุน.....	67
5. กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง.....	75
ความเป็นมาของโครงการ.....	75
วัตถุประสงค์ของโครงการ.....	75
รายละเอียดโครงการ.....	76
กฎหมายและข้อบังคับการใช้ที่ดิน.....	83
สภาพแวดล้อมทางกายภาพ.....	83
ข้อมูลจากการสำรวจในปี 2535.....	84
อัตราค่าเช่า.....	86
การวิเคราะห์โครงการในเบื้องต้น.....	86
6. วิธีดำเนินการวิจัย.....	111
การกำหนดแบบแผนการวิจัย.....	111
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	114
การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	114
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	119
การทดสอบเครื่องมือ.....	120
สภาพการอยู่อาศัย สภาพสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย.....	121
ความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง.....	121
การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล.....	122

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
7. ทักษะคิดด้านต่างๆของผู้อยู่อาศัย.....	126
ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง.....	126
ความคิดเห็นที่มีต่อสภาพที่อยู่อาศัย.....	131
การรวมตัวของผู้อยู่อาศัย.....	133
ทัศนคติด้านมูลค่าของที่อยู่อาศัย.....	134
8. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการรื้อย้ายที่อยู่อาศัย.....	139
ความจำเป็นของการรื้อย้าย.....	139
วัตถุประสงค์ของการรื้อย้าย.....	141
แนวทางการรื้อย้าย.....	144
ความคิดเห็นเพิ่มเติมของกลุ่มตัวอย่างตัวแทนผู้อยู่อาศัย.....	156
9. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	160
หลักการและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	160
ทัศนคติด้านที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย.....	162
แนวทางการรื้อย้ายที่อยู่อาศัย.....	163
ข้อเสนอแนะแนวทางการรื้อย้ายสำหรับกรณีศึกษา.....	164
ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	165
รายการอ้างอิง.....	166
ภาคผนวก.....	171
หนังสือขออนุญาตให้ผลิตทำการศึกษาค้นคว้ารายละเอียดต่างๆ.....	171
กำหนดการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง.....	173
แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย.....	174
แบบสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย.....	179
แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง(ชุดที่1).....	180
แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง(ชุดที่2).....	184
ประวัติผู้เขียน.....	187

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2-1	รายละเอียดความช่วยเหลือในการรื้อย้าย กรณีเลือกอาศัยตามแนวคลองของโครงการคลองปลับปลา.....	29
2-2	รายละเอียดค่าชดเชยในการรื้อย้าย กรณีเลือกอาศัยในพื้นที่ 30 ไร่ ของโครงการคลองปลับปลา.....	30
3-1	การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงสิทธิ.....	51
4-1	การประเมินผลของสัญญาที่สามารถเลือกได้.....	66
4-2	หลักเกณฑ์ในการประเมินโครงการ.....	69
4-3	หลักเกณฑ์ในการประเมินอย่างง่าย.....	71
4-4	การวิเคราะห์อัตราส่วน.....	72
5-1	ขนาดที่ดินและจำนวนหน่วยพักอาศัย.....	80
5-2	ระดับค่าเช่าของผู้อยู่อาศัยในโครงการ.....	86
5-3	รายรับและรายจ่ายโครงการตามบริเวณที่ดิน.....	87
5-4	กรณีการเคหะแห่งชาติ ดำเนินโครงการทั้งหมดทุกบริเวณ : ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย.....	107
5-5	กรณีการเคหะแห่งชาติ ดำเนินโครงการทั้งหมดทุกบริเวณ : ต้นทุน-รายรับ.....	108
5-6	กรณีเอกชนเป็นผู้ดำเนินโครงการบริเวณ A : คำนวณค่าหน้าดิน.....	109
5-7	กรณีเอกชนเป็นผู้ดำเนินโครงการบริเวณ C : คำนวณค่าหน้าดิน.....	110
6-1	วิธีดำเนินการวิจัย เครื่องมือ และตัวแปร.....	113
6-2	การลดลงของความคลาดเคลื่อนและจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ.....	115
6-3	การคัดเลือกผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกลุ่มองค์กรพัฒนาภาคเอกชน.....	117
6-4	การคัดเลือกผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกลุ่มวิชาชีพประเมินราคา.....	118
7-1	อายุของกลุ่มตัวอย่าง.....	127
7-2	จำนวนสมาชิกที่อาศัยในห้องเดียวกัน.....	128
7-3	อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....	128
7-4	ระดับรายได้ของครัวเรือนกลุ่มตัวอย่าง.....	129
7-5	พฤติกรรมเมื่อเผชิญความขัดแย้ง.....	130
7-6	ความคิดเห็นต่อสภาพภายในอาคารแฟลตดินแดง.....	132
7-7	ปัญหาการอยู่อาศัยที่ประสบในปัจจุบัน.....	132
7-8	ความสัมพันธ์ระหว่างกรรมการกับสมาชิก.....	133
7-9	ราคาเช่าสิทธิการครอบครองห้องเช่า.....	134
7-10	ระดับราคาเช่าสิทธิการครอบครองห้องเช่าย้อนหลัง 5 ปี.....	135

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
7-11	การยอมรับในการดำเนินโครงการ.....	135
7-12	ค่าเช่าใหม่ที่ยินดีจ่ายแบ่งตามพฤติกรรมเผชิญความขัดแย้ง.....	137
7-13	ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้รับ.....	138



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1-1	แผนที่บริเวณที่ตั้งโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง.....	7
1-1	ผังบริเวณสภาพชุมชนเดิมของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง.....	8
3-1	ขั้นตอนการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมือง.....	39
3-2	แนวคิดในกลไกการเปลี่ยนแปลงสิทธิ.....	49
3-3	การคำนวณการเปลี่ยนแปลงสิทธิ.....	51
4-1	แบบพฤติกรรมของบุคคลที่แสดงออกเมื่อมีความขัดแย้ง.....	60
4-2	วงจรการเตรียมพร้อมในการเจรจาต่อรอง.....	62
4-3	บริเวณของการตกลงกันได้.....	64
4-4	ระบบการให้คะแนนสำหรับ 3 ปัจจัย.....	64
4-5(ก)	โค้งแห่งมูลค่าของฝ่าย(ก) และฝ่าย(ข).....	65
4-5(ข)	ขอบเขตที่ตกลงกันได้.....	65
4-6	ขั้นตอนในการตัดสินใจลงทุน.....	68
5-1	แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ.....	89
5-2	ผังบริเวณโครงการปัจจุบัน.....	90
5-3	ทัศนียภาพโครงการปัจจุบัน.....	91
5-4	แปลนอาคารหน่วยพักอาศัยปัจจุบัน.....	92
5-5	ผังบริเวณโครงการอนาคต.....	93
5-6	ทัศนียภาพโครงการฟื้นฟูเมืองอนาคต.....	94
5-7	รูปด้านอาคารโครงการ ในบริเวณ A.....	95
5-8	ผังอาคารโครงการ ในบริเวณ B.....	96
5-9	รูปด้านอาคารโครงการ ในบริเวณ B.....	97
5-10	รูปด้านข้างอาคารโครงการ ในบริเวณ C.....	98
5-11	รูปด้านตามยาวอาคารโครงการ ในบริเวณ C.....	99
5-12	แผนการรื้อย้ายและทุบอาคาร.....	100
5-13	ด้านหน้าอาคาร 8 ถึง 1 ด้านติดถนนอโศก-ดินแดง.....	101
5-14	ภาพมุมสูงอาคาร 5 ถึง 1 ถ่ายจากกระทรวงแรงงานฯ.....	101
5-15	ภาพมุมสูงอาคาร 32 ถึง 21 ด้านติดถนนวิภาวดีรังสิต.....	102
5-16	ภาพมุมสูงอาคาร 23 ถึง 32 ด้านติดซอยมิตรไมตรี(ไทย-ญี่ปุ่น).....	102
5-17	ตลาดสดเข้า บริเวณติดถนนประชาสงเคราะห์.....	103
5-18	ถนนประชาสงเคราะห์ (ซ้ายมือ) และอาคาร 33 ถึง 56.....	103
5-19	ด้านข้างอาคารและที่จอดรถข้างอาคาร.....	104
5-20	ถนนระหว่างอาคารเมื่อหมดเวลาตลาดเช้า.....	104

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่		หน้า
5-21	ทางระบายน้ำชั้นล่าง ด้านหลังอาคาร.....	105
5-22	ปล่องทิ้งขยะ.....	105
5-23	ระเบียงทางเดินด้านหน้าห้องพัก.....	106
5-24	ชั้นล่าง ใต้ถุนโล่งที่ดัดแปลงเป็นที่เก็บของ.....	106
6-1	แผนภูมิวิธีดำเนินการวิจัย.....	112
6-2	การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยตามผังอาคาร.....	125
7-1	แผนภูมิแสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง.....	127
7-2	เส้นมัชฌิมเลขคณิตแสดงการมีส่วนร่วมในกิจกรรมของส่วนรวม.....	129
7-3	เส้นความคิดเห็นต่อสภาพกายภาพของแพลตฟอร์มแดง.....	131
7-4	เส้นความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยกับกรรมการแพลตฟอร์ม.....	134
8-1	เส้นความคิดเห็นเปรียบเทียบสาเหตุแห่งความจำเป็น ในการรื้อย้ายควรมาจากเหตุใด.....	140
8-2	เส้นความคิดเห็นเปรียบเทียบ เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการควรมีวัตถุประสงค์ใด.....	143
8-3	เส้นความคิดเห็นเปรียบเทียบ เกี่ยวกับแนวทางการรื้อย้ายควรรื้อใช้แนวทางใด.....	153

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย