

## 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) จะให้ผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารกรรมภูธรคนยังคงสามารถอยู่ได้

โดยทางผู้เชี่ยวชาญมิได้ลงความเห็นว่าจะต้องทำอะไร เพื่อเสนอแนะเกณฑ์ในการที่จะฟื้นฟูเท่านั้น ซึ่งอาจจะเป็นแนวทางการปรับปรุงอาคาร ทบทิ้งสร้างใหม่ หรือการจัดทำการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) ก็สามารถทำได้ทั้งนั้น เพียงแต่จะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ทางด้านสังคมและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยและชุมชนนั้นด้วย

หากแนวทางที่เลือกเป็นการทบทิ้งสร้างใหม่ ซึ่งเกิดผลกระทบกับผู้อยู่อาศัยอย่างชัดเจน ทางผู้เชี่ยวชาญได้เสนอแนวทางในการดำเนินการไว้ดังนี้

ควรจะให้ต่อสัญญาอย่างต่ำสุด ประมาณ 3 ปี เพื่อให้สามารถนำสัญญาเช่า 3 ปี ไปแปลงทรัพย์สินเป็นทุนได้ตามนโยบายรัฐบาล จะก็สามารถนำสัญญาไปกู้เงินได้ ขณะเดียวกันช่วงระหว่าง 3 ปีนี้ ชาวบ้านก็ควรจะเริ่มต้นมองหาที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่อครบ 3 ปีแล้ว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก็คงจะต้องเข้ามาตรวจดูโครงสร้างและถ้ายังอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ก็ต่อสัญญาเช่นนี้ไปเรื่อย ๆ จนท้ายที่สุดตึกพวกนี้ก็จะต้องทุบทิ้ง และทำการสร้างใหม่ ๆ เมื่อสร้างเสร็จก็พิจารณาให้สิทธิแก่ผู้ที่เคยอยู่อาศัยเดิมกลับมาเช่าหรือเอาพวกเขามาทำงานด้วย เพื่อให้คนสามารถอยู่ในที่เดิมได้ แนวทางปฏิบัตินี้ น่าจะทำได้

6.1.2 ผลการศึกษาด้านที่อยู่อาศัยและทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยชุมชน ทางผู้วิจัยได้ใช้วิธีดำเนินการวิจัยเป็น 2 ส่วน คือการสำรวจสภาพทางกายภาพของอาคารกรมภูเรศน์ และการสัมภาษณ์แบบมีโครงร่างกับผู้ที่อยู่อาศัย โดยสามารถสรุป ลักษณะทางกายภาพ สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยได้ดังนี้

ลักษณะทางกายภาพของอาคารกรมภูเรศน์ ได้จากการสำรวจและการสังเกตของผู้วิจัยพบว่า อาคารกรมภูเรศน์ ส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคต่างๆ ทรุดโทรม สกปรก และไม่ได้รับการดูแลรักษา ในขณะที่ภายในห้องของผู้อยู่อาศัยกลับสะอาด และมีการดูแลรักษาเป็นอย่างดี ซึ่งรายละเอียดแสดงไว้ในบทที่ 4 นอกจากนี้อาคารกรมภูเรศร์ขาดพื้นที่ส่วนกลางสำหรับพบปะพูดคุยหรือสนามเด็กเล่น ซึ่งได้จากผลการสัมภาษณ์ จาก ตารางที่ 5.10 แสดงจำนวนและร้อยละบริเวณที่ทำกิจกรรมร่วมกันพบว่า ส่วนใหญ่จะใช้บริเวณหน้าห้องในการทำกิจกรรมร่วมกัน (พบปะพูดคุย) และตารางที่ 5.11 แสดงจำนวนและร้อยละบริเวณที่เด็กเล่น พบว่าสถานที่เล่นของเด็กส่วนใหญ่จะใช้บริเวณหน้าห้อง

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

สภาพทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในอาคารกรมภูเรศน์ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนอาคารกรมภูเรศน์ ส่วนใหญ่จะมีรายได้ในช่วง ต่ำกว่า 5,000 – 10,000 บาท จำนวน 97 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 61 (จากตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนและร้อยละรายได้ของครัวเรือน) มีรายได้และ

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

สำหรับในส่วนปัญหาหลักของชุมชนหรือผู้อยู่อาศัยนั้น จากการสัมภาษณ์พบว่า มี 2 ประการ คือ

- 1) ปัญหาความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้อยู่อาศัยจำนวน 124 ห้อง จาก 160 ห้อง คิด เป็น 78% ของประชากร มีความรู้สึกว่ ไม่มีสัญญาเช่าที่มั่นคง ยิ่งไปกว่านั้นพบว่า ชาวบ้าน 158 ห้อง จาก 160 ห้อง ซึ่งคิดเป็น 98.75% มีความต้องการที่อยากจะต่อ สัญญาเช่า จากการสัมภาษณ์พบว่า มีเพียง 2 ห้องเท่านั้นที่ต้องการย้ายออก และ ได้รับเงินชดเชย 50,000 บาท ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 2 รายนี้มีอายุเพียง 20 ปีและ 22 ปี ตามลำดับ และมีอาชีพขายกล้วยเดี่ยว มีรายได้ดี มีเงินเก็บเดือนละเกือบ 2 หมื่นบาท
- 2) ปัญหาที่เกิดจากที่อยู่อาศัยหรือปัญหาทางกายภาพพบว่า ผู้อยู่อาศัยมองปัญหาต่าง ต่าง 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 อาคารกรมภูธรศรน์ต่อไป โดยพบว่า ผู้อยู่อาศัยต้องการต่อสัญญา จำนวน 158 ครั้วเรือน หรือคิด เป็นร้อยละ 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 เพราะการพัฒนาที่ยั่งยืนจะต้องพิจารณาถึงด้านกายภาพและทางสังคมด้วย เพราะในระบบที่ดี ที่จะทำให้คนอยู่ได้ สภาพความเป็นอยู่ควรจะให้ดีขึ้น ถ้าในกรณีเช่นนี้ ถ้าหากเจ้าของอาคาร ซึ่งก็คือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ผลประโยชน์พอสมควรตามความเหมาะสมแก่ฐานะของผู้อยู่อาศัย แนวนโยบายนี้ก็สมารถทำให้สำเร็จได้

ส่วนแนวคิดในเรื่องเงื่อนไขขั้นตอนการดำเนินการ ในกรณีที่ต่อสัญญา นั้น จากผลที่ได้มา ทั้ง 7 ทางเลือกที่ทางเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เสนอนั้น ทางผู้วิจัยได้ทราบแนวความคิดนี้จากทางเจ้าหน้าที่ ว่ามีขั้นตอนคิดจากการตรวจดูเรื่องโครงสร้างของอาคาร ว่ายังสามารถใช้งานได้เป็นระยะเวลาอีกนานเท่าไร ดังนั้นอายุสัญญาเช่าจึงต้องขึ้นอยู่กับสภาพโครงสร้างและอาคารเป็นหลัก โดยให้ทางกองช่างทำการสำรวจความมั่นคงและแข็งแรงของอาคาร

นอกจากนั้นยังได้ให้กองช่างประเมินราคาค่าปรับปรุงอาคาร ในการทำท่อระบายน้ำ ระบาย สิ่ง ปลูก ครอบ บำบัดน้ำเสีย ประปา และซ่อมแซมผนังอาคาร เพื่อตั้งเป็นงบประมาณและศึกษาดูว่า การปรับปรุง ซ่อมแซมเช่นนี้ จะกระทบกระเทือนตัวอาคารหรือเปล่า เพื่อวางแผนในการดำเนินการ เรื่องสัญญาเช่าและการจัดการพื้นที่อยู่อาศัยของอาคารกรมภูธรณ์ เมื่อได้ตั้งงบประมาณแล้ว จึงทำการคำนวณหาราคาเช่า และระยะเวลาเช่า โดยยึดเอางบประมาณที่คิดได้เป็นฐานในการคิด 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% จะประกอบอาชีพอยู่ในถนนยาววราชและคลองถม 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 เมื่อนำมาเทียบกับรายได้ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนอาคารกรมภูธรณ์ ส่วนใหญ่จะมีรายได้ในช่วง ต่ำกว่า 5,000 – 10,000 บาท จำนวน 97 ครั้วเรือนหรือคิดเป็นร้อยละ 61 (จากตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนและร้อยละรายได้ของครั้วเรือน) จะเห็นว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารกรมภูธรณ์ ซึ่งตอบแบบสอบถามว่าเป็นผู้มีรายได้น้อย แต่กลับเลือก ทางเลือกในการต่อสัญญาแบบทางเลือกที่จากค่าเช่ามากที่สุด ซึ่งข้อค้นพบนี้อธิบายได้จากทฤษฎี ที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานได้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเหล่านี้เป็นผู้ที่ประกอบอาชีพค้าขายในตลาดคิดเป็น 78% นอกจากนั้นอีก 22% จะประกอบอาชีพอยู่ในถนนเยาวราชและคลองถม ซึ่งก็ใกล้กับอาคารกรมภูธรณ์ ดังนั้นจึงเลือกที่จะต่อสัญญาเกือบ 100 เปอร์เซ็นต์และเลือกที่ระยะเวลาในการเช่านานที่สุดเพราะต้องการความมั่นคงในสิทธิการอยู่อาศัย ถึงแม้จะเป็นสิทธิชั่วคราวก็ตาม นอกจากนี้ผู้วิจัยยังพบว่าผู้ที่เลือก 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 พบว่าผู้ที่เลือกทางเลือก 2 ทางนี้มากที่สุดก็ประกอบอาชีพค้าขายเช่นกัน แต่ฐานะรายได้จะไม่ดีเท่ากับผู้ที่เลือกทางเลือกที่ 1

สำหรับทางเลือกที่ 3 นี้มีจำนวนน้อยมาก ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบอาชีพค้าขาย มีฐานะดี และสังเกตพบว่าผู้ที่เลือกทางนี้อายุไม่เกิน 30 ปี

ผู้ที่เลือกทางเลือกที่ 5 มีจำนวนน้อยเท่ากับทางเลือกที่ 3 และส่วนใหญ่จะมีอาชีพรับราชการและเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีลักษณะของรายได้คือเงินเดือนที่แน่นอนและมั่นคง

สรุปทางเลือกสุดท้ายส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอนและฐานะไม่ดี ซึ่งคนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่สำนักงานทรัพย์สินฯ อาจจะต้องดูแลเป็นพิเศษในแง่ของมนุษยธรรม

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

### 6.3 ข้อเสนอแนะ

#### 6.3.1 ข้อเสนอแนะทางเลือกในการฟื้นฟู

เมื่อผู้วิจัยเอาความคิดเห็นของผู้ที่มีประสบการณ์และปัญหาความต้องการของผู้อยู่อาศัยมารวมกันแล้ววิเคราะห์เพื่อหาจุดลงเอยของแนวทาง 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 ที่อยู่อาศัยก็จะน่าอยู่ขึ้น
- 2) เป็นประโยชน์กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เอง เพราะสามารถจัดเก็บผลประโยชน์ได้ นอกจากนั้นยังเป็นการลดภาระภาษีโรงเรือน ที่ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะต้องจ่ายให้กับทางกรุงเทพมหานคร ทั้งๆ ที่ในความเป็นจริงแล้ว สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มิได้มีรายได้จากอาคารกรมภูธรศน์ แต่กลับมีภาระในเรื่องภาษี

การที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะนำที่ดินแปลงนี้ไปพัฒนาแล้วดำเนินการขับไล่ชาวบ้าน มิใช่สิ่งที่จะทำได้ง่าย ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังไม่มีความพร้อมในการโยกย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นสถานที่ประกอบอาชีพของคนส่วนใหญ่ใกล้แหล่งงาน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายในตลาดคิดเป็น 78% นอกจากนั้นอีก 22% จะประกอบอาชีพอยู่ในถนนเยาวราชและคลองถม มีเพียงรายเดียวที่ขายหมูแผ่นอยู่ที่สะพานเหลือง ซึ่งก็ยังคงอยู่อาศัยใกล้ 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 และในกรณีที่จะต้องจ้างวานก็อาจจะพิจารณาคคนในชุมชนก่อนชาวบ้านจะได้ไม่มีการต่อต้าน เพราะในอดีตเมื่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีโครงการที่จะไล่อื้อ ชาวบ้านก็รวม ตัวกันไปหานักการเมืองเพื่อขอความช่วยเหลือ พร้อมทั้งได้ทูลเกล้าถวายฎีกา อีกด้วย ทำให้ชุมชนนี้ยังคงอยู่มาได้ทุกวันนี้ แต่เป็นการอยู่อย่างผิดกฎหมาย และมีได้จ่ายค่าเช่า ซึ่งไม่เป็นประโยชน์ต่อทุก ๆ ฝ่าย แต่ถ้าจะมีการดำเนินการดังที่กล่าวมาแล้ว ก็จะเป็นประโยชน์แก่ทุก ๆ ฝ่าย เพราะเป็นสิ่งที่สามารถปฏิบัติได้จากการฟังข้อคิดเห็นของเจ้าหน้าที่ทรัพย์สินและผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ก็เป็นไปตามทฤษฎีของ 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 เลือกลงเลือกในการต่อสัญญาแบบ ค่าเช่า 50,000 บาท ซึ่งเป็นข้อขัดแย้ง ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า การสอบถามเรื่องรายได้จากผู้อยู่อาศัยในกรณีนี้ อาจไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร ดังนั้นในการวิจัยครั้งต่อไป อาจจะต้องใช้วิธีสอบถามข้อมูลทางอื่น