

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางของการเศรษฐกิจ การพาณิชย์ การบริหาร การศึกษา การคมนาคมขนส่ง และศูนย์กลางการปกครองประเทศเพียงแห่งเดียว จึงทำให้กรุงเทพฯ เจริญเติบโตขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว จำนวนประชากรได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วเช่นกัน จะเห็นได้ว่าจากปี พ.ศ. 2513 ซึ่งมีพลเมืองเพียง 3.5 ล้านคน ได้เพิ่มขึ้นเป็น 4.5 ล้านคนในปี พ.ศ. 2519¹ และเพิ่มเป็น 5.5 ล้านคนในปัจจุบัน (2526) ซึ่งมีอัตราเพิ่มปีละประมาณ 4.28%² ในอัตราการเพิ่มขึ้นนั้นนอกจากการเกิดใหม่ของพลเมืองในนครหลวงเองแล้ว จำนวนผู้อพยพจากต่างจังหวัดเข้าสู่กรุงเทพฯ เพื่อประกอบอาชีพก็มีจำนวนมากขึ้นตลอดเวลา ทำให้กรุงเทพฯ ประสบกับปัญหาของการขาดแคลนที่อยู่อาศัย อันเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดความเสื่อมโทรมทางเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งไม่เพียงแต่จะเกิดขึ้นกับนครหลวงของประเทศไทยเท่านั้น ในประเทศอื่น ๆ ก็เช่นกัน อาทิเช่น อิหร่าน ญี่ปุ่น สิงคโปร์ และสหรัฐอเมริกา เป็นต้น และเชื่อกันว่าการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศให้เจริญรุ่งเรืองขึ้นได้นั้น จำเป็นที่จะต้องกระตุ้นด้วยการส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยเป็นสำคัญ ฉะนั้นทุกประเทศในโลกจึงต้องคำนึงถึงปัญหาของที่อยู่อาศัย การจัดเตรียมสาธารณูปการเพื่อรองรับที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นตลอดจนการจัดวางผังเพื่อการขยายตัวในอนาคต ในปี พ.ศ. 2518 สหรัฐอเมริกาถึงกับทุ่มเงิน 200,000 ล้านบาทให้ประชาชนกู้ระยะยาว เพื่อผ่อนชำระค่า

¹ สำนักนายกรัฐมนตรี, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำมะโนประชากรและเคหะ (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2521), หน้า 25.

² กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง, ผังนครหลวง สรุปรายงานการปรับปรุงผังนครหลวงครั้งที่ 1 (พระนคร: สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ 2517), หน้า 23.

บ้านพักอาศัยและได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้เพียง 7.5% ต่อปี³ สำหรับในประเทศไทย รัฐบาลได้เล็งเห็นถึงผลของปัญหาที่อยู่อาศัย ถ้ามีมากจะเป็นผลผลักดันให้เสถียรภาพทางการเมืองและการปกครองประเทศไม่มั่นคง จึงได้เร่งปรับปรุงแผนการพัฒนาการเคหะชน โดยแต่เดิมที่ทางรัฐบาลเคยสร้างที่อยู่อาศัยให้เช่า และซื้อผ่อนระยะยาวซึ่งจัดโดยองค์การของรัฐบาลหลายองค์การ ก็ได้ยุบเลิกกิจการเหล่านี้ลงและมารวมเข้ากันตั้งขึ้นเป็นการเคหะแห่งชาติในปี พ.ศ. 2518 สาเหตุเนื่องจากมีปริมาณองค์การ เหล่านี้มากและปริมาณที่อยู่อาศัยมีน้อยตลอดจนองค์การต่าง ๆ ได้กระจายออกไป การเคหะแห่งชาติได้ตั้งเป้าหมายในการพัฒนาการเคหะสงเคราะห์ไว้ โดยเริ่มตั้งแต่ปีละ 20,000 หน่วย ในปี พ.ศ. 2518 มากเป็น 24,000 หน่วย ในต้นปี พ.ศ. 2519 และเพิ่มเป็น 40,000 หน่วย ในปีพ.ศ. 2520 แต่จากการสำรวจเคหะ พ.ศ. 2519 ประชากรมีที่อยู่อาศัยเพียง 3.7 ล้านคน⁴ จากจำนวนประชากร 4.5 ล้านคน ประชากร 8 แสนคนขาดแคลนที่อยู่อาศัยหรือ 143,000 หน่วย ซึ่งถึงแม้ว่าการเคหะแห่งชาติจะจัดที่อยู่อาศัยให้อีก 40,000 หน่วยก็ตาม แต่ก็เป็นการแก้ปัญหาไปเพียงประมาณ 1 ใน 4 ส่วนเท่านั้น อีก 3 ส่วนรัฐบาลไม่มีกำลังพอที่จะจัดที่อยู่อาศัยให้ได้ อย่างไรก็ตามรัฐบาลก็มีได้นิ่งนอนใจ ได้เปิดโอกาสให้เอกชนได้ทำการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ส่วนหนึ่งด้วย โดยดำเนินการเป็นรูปของธุรกิจการค้า จึงได้เริ่มมีหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ เกิดขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่ก็เป็นไปในรูปของจัดให้เพื่อผู้มีรายได้อันกลาง และผู้มีรายได้สูงเสียมากกว่า นอกจากนี้ยังมีรูปแบบของที่อยู่อาศัยในลักษณะต่าง ๆ เกิดขึ้น โดยรัฐบาลและเอกชนได้พยายามแก้ปัญหาในด้านของกรรมสิทธิ์การครอบครอง ซึ่งได้ประกาศใช้ พ.ร.บ. อาคารชุดช่วยสิทธิพลัดเช่าซื้อขึ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2522⁵ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยจึงได้ เริ่ม เกิดขึ้นในอีกรูปแบบหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยนับวันจะมีจำนวนมากขึ้น และค่อนข้างจะไม่ได้มีการควบคุมในเรื่องของการขยายตัว จึงก่อให้เกิดปัญหาทางผังเมือง ปัญหาที่อยู่อาศัย ปัญหาการ

³ สมาคมผู้ประกอบการธุรกิจ เกี่ยวกับที่ดิน เคหะและการก่อสร้าง, สรุปประเด็นเรื่องราวของเคหะในประเทศไทย (กรุงเทพฯ: ท.จ.ก. ศึกษาสัมพันธ์, 2520), หน้า 20.

⁴ สำนักนายกรัฐมนตรี, สำนักงานสถิติแห่งชาติ "การสำรวจเคหะ พ.ศ. 2519", (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2521), หน้า 10.

⁵ การเคหะแห่งชาติ, "ประกาศใช้ พ.ร.บ.อาคารชุดช่วยสิทธิพลัดเช่าซื้อ" บ้าน (ปีที่ 6 ฉบับที่ 6, 9 กรกฎาคม 2522), หน้า 75.

จรรยา ซึ่งมีส่วนที่จะทำให้เกิดการสูญเสียทรัพยากรของประเทศชาติไปบ้างไม่น้อย ถ้าได้มีการ
 คาดการและวางแผนตลอดจนจัดสาธารณูปการ สาธารณูปโภคให้สอดคล้องไว้ล่วงหน้าแล้ว ก็
 สามารถที่จะลดปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น ในปัจจุบันให้ลดน้อยลงได้เป็นจำนวนมาก จึง
 สมควรที่จะต้องมีการหาแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัย โดยศึกษาถึงปัญหาต่าง ๆ
 ที่มีอยู่หารูปแบบที่เป็นอยู่ในอดีตและปัจจุบัน เพื่อนำมาคาดการณ์ในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่
 อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลาง

ในการหาแนวโน้มของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง จำเป็นจะต้อง
 คำนึงถึงปัญหาต่าง ๆ ที่สำคัญ ๆ ได้แก่

1. ปัญหาทางด้าน เศรษฐกิจและสังคม
2. ปัญหาการคมนาคม แนวทางการเจริญเติบโต
3. ปัญหาทางการบริหารและนโยบายทั้งทางภาครัฐบาลและ เอกชน

ปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าวพอจะแยกกล่าวได้ดังนี้

1. ปัญหาทางด้าน เศรษฐกิจและสังคม

1.1 ปัญหาเศรษฐกิจและสังคมทางภาครัฐบาล ประเทศไทย เป็นประเทศที่กำลัง
 พัฒนารายได้ประชาชาติค่อนข้างต่ำ อีกทั้งสถานการณ์ทางการเมืองและการทหารรอบบ้านได้ เปลี่ยน
 แปลงอันเป็นทางทำให้ต้องจัดสรรงบประมาณทางการป้องกันประเทศสูง ประกอบกับภาวะการ
 ขาดดุลย์การค้า และภาวะวิกฤตการณ์พลังงาน ทำให้เศรษฐกิจตกต่ำไม่สามารถจัดสรรงบประมาณ
 ในด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนได้อย่างเพียงพอ ลักษณะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจึง เป็นไปอย่าง
 ไม่มีระบบ เพราะภาวะเศรษฐกิจกับแผนพัฒนาไม่ได้สอดคล้องกัน

1.2 ปัญหาการลงทุนของเอกชน เป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่าธุรกิจการจัดสรรที่อยู่
 อาศัย เป็นธุรกิจที่ได้ผลตอบแทนค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับธุรกิจประเภทอื่น ๆ เท่าที่เป็นมาในสถิติ
 ของการลงทุน เส้นเฉลี่ยผลตอบแทนจะอยู่ในระดับต่ำกว่าเส้นต้นทุนการผลิตเสมอ หรือไม่ก็ติดกัน
 เพียงเล็กน้อย จึงเป็นผลทำให้ผู้ประกอบการต่างพยายามลดต้นทุนการผลิตลง อาทิเช่น การ
 พยายามหาที่ดินที่มีราคาต่ำนอก เมืองที่เป็นท้องทุ่งท้องนาที่มีการคมนาคมยังไม่สะดวกมาทำการพัฒนา
 ขยายตัวไกลออกไปเรื่อย ๆ ไกลเกินไปจากศูนย์กลางเมืองมากขึ้น ๆ ทุกวัน

- 1.3 ปัญหารายได้ของผู้อยู่อาศัย นอกจากผู้มีรายได้น้อยซึ่งอพยพเข้ามาหาแหล่ง

ทำกินในกรุงเทพฯ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาของความเสื่อมโทรมทาง เศรษฐกิจและสังคมแล้ว⁶ ปัญหาของผู้มีรายได้อาจเป็นกลุ่มคนที่มีแนวโน้มจะเพิ่มทวีขึ้นและจะเป็นกลุ่มคนที่มีจำนวนมากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร

2. ปัญหาการคมนาคมและแนวทางการเจริญเติบโต

ที่ผ่านมากการคมนาคมมิได้เป็นแผนหลักที่จะมีส่วนนำความเจริญเติบโตของกรุงเทพฯ ให้ออกมาในแนวทางที่ถูกต้อง มักจะออกมาในแนวทางที่ตาม ^{ธรรมชาติ} ~~ธรรมชาติ~~ จึงทำให้การเจริญเติบโตของการคมนาคมออกมาในรูปแบบที่ก่อให้เกิดปัญหาอื่น ๆ อีกหลายด้านอาทิเช่น ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาของความไม่คุ้มค่ากับการใช้เส้นทาง การสิ้นเปลืองพลังงาน เชื้อเพลิงกับผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม เป็นพิษ การบำรุงรักษาตลอดจนสาธารณูปการที่จะมีให้

3. ปัญหาด้านการบริหารและการดำเนินนโยบาย

ปัญหาด้านการบริหารและการดำเนินนโยบายในอดีตและในปัจจุบันที่ผ่านมาทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาล ได้ตั้งนโยบายไว้ไม่สอดคล้องกัน เป็นลักษณะการดำเนินการไปคนละทาง จึงทำให้การจัดสรรที่อยู่อาศัยเป็นไปโดยไม่มีระบบ ผลตอบแทนต่ำอีกทั้งยังก่อให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ที่ติดตามมามากมาย อาทิเช่น ปัญหาของการขาดแคลนสาธารณูปการ และปัญหาน้ำท่วม เป็นต้น

ปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าวพอสรุปได้ว่า สาเหตุมาจากมีการวางแผนการหรือคาดการณ์แนวโน้มและทิศทางของการขยายตัวที่อยู่อาศัยในอนาคตไว้น้อยมาก จึงเห็นสมควรที่จะนำมาทำการวิจัยอย่างยิ่ง

วัตถุประสงค์ของการศึกษาและวิจัย

1. เพื่อศึกษาค้นคว้าวิจัยปัญหาต่าง ๆ ของการขยายตัวและการเจริญเติบโตของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อาจเป็นกลุ่มคน และค้นหาแนวทางในการแก้ปัญหาจากการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้คือ

- 1.1 ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อาจเป็นกลุ่มคนที่เกิดขึ้นในอดีตและปัจจุบัน
- 1.2 สภาพที่ตั้งและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของผู้ที่อยู่อาศัย

⁶ ชวนพิศ นวลพริ้ง "ลักษณะเศรษฐกิจและสังคมของแหล่งเสื่อมโทรมกับการวางแผนพัฒนา" (กรุงเทพฯ), หน้า 28.

1.3 นโยบายของรัฐบาลที่มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

2. เพื่อวิจยหาแนวโน้มและทิศทางตามหลักวิชาการและวิธีการที่เหมาะสม ดังนี้

2.1 ทวตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวโดยตรง และตัวแปรที่ทำให้เกิดการขยายตัวโดยทางอ้อม เพื่อ เป็นแนวทางขั้นต้นในการจัดหลักเกณฑ์ในการพิจารณา

2.2 แยกตัวแปรคงที่ และตัวแปรอื่น ๆ ออกจากกัน เพื่อผลทางการคาดการณ์ทิศทางของการขยายตัวในอนาคต และยังเป็นแนวทางที่จะพลิกแพลงหาแนวโน้มอื่น ๆ ต่อไป

2.3 สร้างหุ่นจำลองที่จะเกิดขึ้นโดยอาศัยข้อมูลจากตัวแปรต่าง ๆ และองค์ประกอบของการเปลี่ยนแปลง

ข้อดกลงเบื้องต้น

1. การศึกษาและวิจยหาแนวโน้มและทิศทางของการขยายตัวที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อานกลางใน เขตกรุงเทพมหานครนี้ เนื่องจากยังไม่เคยมีการคาดการณ์ดังกล่าวกันมาก่อน จึงจำต้องอาศัยข้อมูลดิบที่ได้จากทางราชการมารวบรวมและทำการวิเคราะห์ ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากมีสถิติของที่อยู่อาศัยที่ทำการขออนุญาตกับเขตต่าง ๆ 24 เขต เป็นระยะเวลา 10 ปี และปริมาณถนนที่สร้างขึ้นในแต่ละเขตในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ยังต้องอาศัยหนังสืออ้างอิงจากต่างประเทศมาช่วยเสริม เหตุผลของการวิจย จากการสำรวจข้อมูลที่จะสนับสนุนการวิจยในลักษณะคาดการณ์ล่วงหน้านี้มีกว้างขวาง แต่อย่างไรก็ตามย่อมจะต้องมีผลสรุปออกมา เป็นรูปแบบตัวอย่างที่พอจะเป็นแนวทางหรือ เป็นหุ่นจำลองสำหรับในยุคนีได้บ้าง ในการวิจยครั้งนี้จะ เน้นในเรื่องการนำสถิติการขยายตัวที่เป็นอยู่มาคาดการณ์การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในอนาคตจากปี 2525 ถึงปี 2528 และสถิติของถนนที่สร้างขึ้นเป็นหลัก ส่วนเรื่องมาตรฐานรายละเอียดอื่น ๆ เป็นรอง

2. การหาหุ่นจำลอง เป็นรูปแบบของการขยายตัวโดยอาศัยตัวแปรที่เกี่ยวข้องจากการเจริญเติบโตและการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อานกลางในอดีตและในปัจจุบัน เป็น เกณฑ์

3. การสรุปสถิติต่าง ๆ ได้จากสถานที่ราชการและ เอกชนที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย อาทิเช่น แผนกโยธาของเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร ที่ว่าการกรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักผังเมือง สำนักการระบายน้ำ และจากการคำนวณตามหลักวิชาการซึ่งการคาดคะเนอาจผิดพลาดได้บ้าง

ขอบเขตของการศึกษาและวิจัย

1. เนื่องจากการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ยังมีอยู่ และยังคงกระจายไปตามแหล่งต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ในการศึกษาครั้งนี้มีส่วนเพื่อผลของการแก้ปัญหาการจราจร สภาพแวดล้อม และสภาพของความเป็นเมืองทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยเน้นหนักในกลุ่มคนที่มีจำนวนมากที่สุดอันได้แก่ผู้มีรายได้อันกลางในเขตกรุงเทพมหานครและจะกำหนดศึกษาเพียงในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น การศึกษาจะเน้นข้อมูลสถิติของการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในช่วงระยะเวลา 10 ปีจากปี 2515 ถึงปี 2524 และเช่นกันการสร้างถนนในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมาว่ามีปริมาณเท่าไร เพื่อผลทางการคาดการณ์ในอนาคต

2. การเสนอผลของการศึกษาและวิจัยจะเสนอโครงการละเอียดภาคนิพนธ์และคำนวณตามสถิติแสดงบนแผนภาพที่มองเห็น เข้าใจ นอกจากนี้ยังมีองค์ประกอบที่เป็นตัวเลขร้อยละ

ความไม่สมบูรณ์ของการวิจัย

เนื่องจากการวิจัยที่อยู่อาศัยในลักษณะการคาดการณ์ล่วงหน้าถึงรูปแบบของการขยายตัวในเขตกรุงเทพฯ นั้น ยังมิได้มีใครทำมาก่อน นอกจากนี้ความไม่พร้อมของส่วนราชการนี้เกี่ยวข้องกับในการหาข้อยุติที่จะดำเนินการวางแผนการดำเนินงานด้านนี้อย่างจริงจัง ซึ่งอาจจะ เป็นผลทำให้ข้อมูลมีการคาดเคลื่อนได้ ตลอดจนในด้านของเวลาและในที่สุด เป็นผลต่อการคาดการณ์การขยายตัวในอนาคต ตลอดจนดัชนีราคาที่มีความไม่แน่นอนในระยะที่ผู้วิจัยทำการศึกษาวิจัยอยู่ อันเนื่องมาจากวิกฤตการณ์พลังงาน

นอกจากนี้สิ่งที่น่าวิตกอย่างยิ่งที่จะมีผลต่อรูปแบบก็คือสถานการณ์ทางนโยบายทางการเมืองไม่แน่นอน

แต่อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยเชื่อว่าการวิจัยครั้งนี้จะเป็นแนวทางในการวางแผนโครงการและการวางแผนการขยายตัวในอนาคตแก่ภาคเอกชนและภาครัฐบาลได้ไม่มากนัก

คำจำกัดความ

เคหะการ - หมายถึง ลักษณะปัจจัยองค์ประกอบ วิธีการดำเนินการ ความเป็นอยู่ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยตรงกับภาษาอังกฤษว่า Housing

- ที่อยู่อาศัย - หมายถึง ที่พักอาศัยหรือตัวอาคาร ตรงกับภาษาอังกฤษว่า *house*
- บ้านโคต - หมายถึง บ้านที่ปลูกอยู่หลังเดียวโคต ๆ พร้อมทั้ง เรือนครัว โรงรถ และ เรือนคนใช้ เรือนทรงไทยที่ประกอบด้วย เรือนหลายหลัง เชื่อมต่อกันด้วยชานและเป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเดียวกัน
- อาคารชุด - หมายถึง อาคารที่มีขนาดและลักษณะตั้งแต่ 1 ชั้นขึ้นไป มีส่วนที่ติดต่อกันซึ่งเจ้าของอาคารในแต่ละหน่วยจะมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินร่วมกันตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- อาคารแฝด - หมายถึง อาคารที่มีขนาดและลักษณะตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปมีส่วนที่ติดต่อกันแยกออกเป็นหน่วย ๆ จำนวนมาก
- เรือนแถว-ห้องแถว-ตึกแถว - หมายถึง เรือนหรือห้องหรือตึกที่ปลูกติดต่อกันตั้งแต่สองหน่วยขึ้นไป เรียงติดกัน เป็นแถวโดยมีผาด้านหนึ่งหรือสองด้านร่วมกันแถวจะเป็นชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้ ทั้งนี้รวมถึง เรือนแพแถวสำหรับคนงานชลประทานด้วย
- เจ้าของ - หมายถึง ผู้ซึ่งถือกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัยนั้นตามกฎหมาย
- เช่าซื้อ - หมายถึง การซื้อที่อยู่อาศัยโดยวิธีการผ่อนชำระเงิน เป็นรายเดือน รายปีหรือเป็นงวด เมื่อชำระครบตามราคาที่ตกลงกันแล้ว จึงจะได้กรรมสิทธิโดยสมบูรณ์
- เงินกินเปล่า - หมายถึง กรณีผู้ซึ่งจะเช่าตึกแถวหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องจ่ายเงินจำนวนหนึ่ง เป็นคนซื้อสิทธิ์ในการเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ซึ่งมีจำนวนเวลาในสัญญาเป็นระยะเวลาหนึ่งอาจเป็น 10 ปี 15 ปี หรือ 20 ปีก็ได้ เงินกินเปล่านี้นี้ไม่รวมกับค่าเช่าซึ่งจะต้องจ่ายเป็นรายเดือน

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาและวิจัยการขยายตัวของที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้นานกลาง จำต้องมีวิธีการดำเนินการวิจัยที่แตกต่างกับการดำเนินการวิจัยทางด้านอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการศึกษาความต้องการของประชาชนผู้มีรายได้นานกลาง เพื่อหาแนวโน้มทราบถึงทัศนคติ ในอันที่จะเลือกหาที่อยู่อาศัยในอนาคต จึงได้ลำดับขั้นตอนการวิจัยไว้ดังนี้

- ก. ขั้นตอนการหาข้อมูลอ้างอิงถึงวัตถุประสงค์และเหตุผลมูลฐานการกำหนดปัญหาต่าง ๆ โดยแยกย่อยวิธีการออกดังนี้

1. ศึกษาความเป็นมา และปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งทางด้าน เศรษฐกิจสังคม สภาพแวดล้อมและนโยบายทั้งทางภาครัฐบาลและภาคเอกชน ที่มีผลกระทบอัน เนื่องจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัย และ เมื่อทราบแล้วจะมีเหตุย้อนกลับไปที่หาถึงว่าเมื่อ เศรษฐกิจและสังคม เปลี่ยนไปตามนั้น ๆ จะทำให้มีการขยายตัวไปทางด้านใด

2. รวบรวมและศึกษาข้อมูล โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถิติและรูปแบบของการขยายตัวจากอดีตถึงปัจจุบัน สาเหตุของการขยายตัวออกมา เป็นรูปแบบทางกายภาพ เพื่อสะดวกและง่ายต่อการวิจัย ในการรวบรวมข้อมูล เนื่องจากกำลังคนและ เวลาจำกัดการวิจัยนี้จึงต้องอาศัยข้อมูลทุติยภูมิ จากแหล่งที่ได้ทำการสำรวจรวบรวมทดสอบมาแล้ว เข้าช่วยด้วย โดยศึกษาร่วมกับข้อมูลสนามอัน เป็นข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งอาศัยการออกแบบสอบถาม เป็นทั้งคำถามปลาย เปิดและคำถามปลายปิด เพื่อที่จะทราบความคิดเห็นและความต้องการในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร

ข. ขั้นตอนของการวิเคราะห์การสังเคราะห์อาศัยขบวนการต่าง ๆ ในการวิจัย ในขั้นตอนนี้จะวิเคราะห์เนื้อหาตามหลักทฤษฎีของเคทการ การตั้งถิ่นฐาน การย้ายถิ่นที่อยู่ ทฤษฎีศูนย์เติบโต (Growth Pole) หรือเมืองหลัก (Growth center) นอกจากนี้จะใช้การวิเคราะห์ในระบบเปิด (Open system) โดยนำเอาสาขาวิชาแขนงคณิตศาสตร์ เข้าช่วย และสังเคราะห์ออกมาในรูปแบบของกายภาพ ความสัมพันธ์และความต้องการทั้งทางด้านความต้องการที่จำเป็นมี และทางจิตใจ

ค. ขั้นตอนของการผลิต เป็นขั้นตอนของการผลิตการวิจัยออกมา เป็นการ เสนอรายละเอียดโครงการทางภาคินิพนธ์ และแนวความคิดในการออกแบบและรูปแบบทางกายภาพ อาทิ เช่น กราฟ จำนวนร้อยละและไดอะแกรม

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยจะศึกษาลักษณะของการเจริญเติบโตของที่อยู่อาศัยทั้งของประเทศตะวันตกและประเทศใกล้เคียง โดยอ้างอิงจากหนังสือที่เชื่อถือได้ อาทิ เช่น

1. มานพ พงศทัต, "ทฤษฎีศูนย์เติบโตหรือ เมืองหลักและวิวัฒนาการทฤษฎีภูมิภาค", คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (กรุงเทพฯ), 2521.

2. ดารณี บัญชร เทวกุล, "การวางแผนและควบคุมการใช้ที่ดินในเมืองขนาดกลางของประเทศไทย", คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ: 2521.

๓. สมาคมผู้ประกอบการธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินเคหะและการก่อสร้าง, "สรุปประเด็นเรื่องราวของการเคหะในประเทศไทย, (กรุงเทพฯ: ศึกษาสัมพันธ์), 2520.

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1. จากการศึกษาและวิจัยนี้ จะเป็นการหาแนวทางการขยายตัวและเจริญเติบโตของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางซึ่งมีจำนวนสูงที่สุดในจำนวนกลุ่มผู้มีรายได้ทั้งหมดในกรุงเทพฯ เพื่อที่สามารถวางแผนการทางผังเมืองและจัดหาสาธารณูปการและสาธารณูปโภคไว้ให้เพียงพอในอนาคต อันเป็นการยกฐานะ เศรษฐกิจและสังคมให้ดีขึ้น แก้ปัญหาการจราจรในเขตนครหลวงและแก้ปัญหาสภาพแวดล้อม เป็นพิษ ประหยัดรายจ่ายประชาชนในด้านพลังงาน เชื้อเพลิง ตลอดจนทำให้ภาคเอกชน เล็งเห็นถึงแนวทางในการลงทุนที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

2. ประโยชน์จากการศึกษามีปัญหาของการวิจัย การขยายตัวจะได้ทราบถึงปัญหาต่าง ๆ ที่แท้จริง ขั้นตอนและวิธีการที่จะแก้ปัญหาการวิเคราะห์การสังเคราะห์ปัญหาต่าง ๆ ทำให้กว้างขวาง ไปสู่แขนงวิชาอื่น ๆ อาทิเช่น สถาปัตยกรรมประเภทอื่นและผังเมือง ตลอดจนทั้งทางด้านสังคมและ เศรษฐศาสตร์ ให้ประสบการณ์และการท้าทายต่อแนวความคิดและความสามารถในการแก้ปัญหาล่วงหน้า

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย