

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

การขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากการเพิ่มจำนวนประชากร ทั้งจากอัตราการเกิดโดยธรรมชาติ และจากการอพยพแรงงานจากชนบทเข้ามาในชุมชนเมือง ส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ไม่ทันต่อความต้องการ และที่ดินมีราคาสูง จึงทำให้ที่อยู่อาศัยขาดแคลน และมีราคาแพงมาก ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถรับภาระได้ ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยจึงทวีความรุนแรงมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นแหล่งงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวมีการค่อนข้างสูงเกินกว่าที่เอกชนจะลงทุนจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย ซึ่งต้องอาศัยความเจริญของชุมชนเมืองในบริเวณนั้นเป็นที่อยู่อาศัย และประกอบอาชีพ จึงเล็งเห็นความจำเป็นที่รัฐบาลจะต้องเป็นผู้สนับสนุน และให้ทุนจัดสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีเป็นของตัวเอง

การแก้ไขปัญหาดังกล่าว รัฐบาลโดยการเคหะแห่งชาติ ได้พยายามจัดสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยมุ่งเน้นไปในเรื่องของการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันนี้ก็ยังไม่สามารถจัดสร้างได้ทันกับความต้องการของประชาชน จึงกลายเป็นปัญหาที่สำคัญและเร่งด่วนมากปัญหาหนึ่ง รัฐบาลจึงกำหนดเป็นนโยบายใน การจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้สหเพียง สหกรณ์การเคหะแห่งชาติ ซึ่งรับผิดชอบโดยตรงในด้านที่อยู่อาศัย จึงได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยในหลายโครงการ และพบว่า การสร้างเมืองใหม่ เป็นแนวทางที่ดีแนวทางหนึ่ง ที่จะช่วยลดปัญหาด้านต่างๆของนครหลวง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จะช่วยบรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้เป็นจำนวนมากๆ และเหมาะสมกับความสามารถในการใช้จ่ายของประชากรที่มีรายได้น้อย โดยจัดให้มีแหล่งงาน และที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้เคียงกัน

ในปี พ.ศ. 2523 การเคหะแห่งชาติ ได้เริ่มดำเนินการจัดทำโครงการเมืองใหม่ บางพลี ขึ้นบนพื้นที่ 4,469 ไร่ บริเวณ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จัดทำเป็นเมืองใหม่ ขึ้นบริเวณโคกรอบกรุงเทพมหานคร เป็นการบรรเทาความแออัด และแก้ปัญหการขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยจัดทำเป็นเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง ประกอบด้วยที่อยู่อาศัย และแหล่งงาน ซึ่งได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม และเขตพาณิชย์กรรม ที่มีสาธารณูปโภค - สาธารณูปการครบถ้วน โดยมีการจัดแบ่งพื้นที่ก่อสร้างออกเป็น 2 วาระ โดยทำการพัฒนาพื้นที่ ในวาระที่ 1 ขนาดพื้นที่ 1,665 ไร่ เริ่มในปี พ.ศ. 2523-2530 จัดทำเป็นนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 445 ไร่ และจัดเป็นเขตพาณิชย์กรรม กับเขตที่อยู่อาศัย จำนวน 1,210 ไร่ มีอาคารที่พักอาศัย จำนวน 5,095 หน่วย สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้ประมาณ 25,000 คน (อัตราเฉลี่ยการ

อยู่อาศัย 5 คน ต่อ 1 หน่วย) และได้เปิดขายอาคารให้แก่ประชาชนได้เช่าซื้อไปจนหมดในปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา และจากการประเมินผลการเช่าอยู่อาศัยในพื้นที่ วาระที่ 1 ซึ่งดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ เมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2530 พบว่า เมื่อขายอาคารจนหมดแล้ว กลับมีผู้เข้าไปอยู่อาศัยในโครงการเพียงร้อยละ 38 เท่านั้น สาเหตุสำคัญที่ทำให้มีผู้เช่าอาศัยน้อย เนื่องมาจากบริเวณนั้นมีแหล่งงานไม่เพียงพอ แต่เมื่อการเคหะแห่งชาติ ได้ขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 470 ไร่ ในระหว่างปี พ.ศ. 2530 - 2533 ทำให้มีโรงงานอุตสาหกรรมเปิดกิจการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากกว่า 100 โรงงาน ประกอบกับแหล่งงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียง ได้เปิดกิจการเพิ่มขึ้นหลายแห่ง ซึ่งทำให้เกิดความต้องการว่าจ้างแรงงานเป็นจำนวนมาก ทำให้ประชากรจากที่ต่างๆหลั่งไหลเข้ามาหางานทำ และเช่าอยู่อาศัยในเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 1 กันเป็นจำนวนมาก จากการประมาณการของสุขาภิบาลบางสาธง ในระยะปี พ.ศ. 2536 ว่า ประชากรที่เช่าอาศัยในเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี จะมีไม่ต่ำกว่า 100,000 คน ซึ่งในจำนวนนี้เป็น การย้ายเข้ามาอยู่อย่างไม่เป็นทางการ ประมาณ 70,000 - 80,000 คน

ถึงแม้ว่า การเคหะแห่งชาติ จะได้จัดเตรียมที่อยู่อาศัย ในโครงการเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 1 จำนวน 5,095 หน่วย เพื่อรองรับผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมบางพลีไว้แล้วก็ตาม แต่การขยายตัวของอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 มีเพิ่มขึ้น หลังจากที่มีการเคหะแห่งชาติ เปิดขายอาคารในโครงการฯ วาระที่ 1 ไปจนหมดแล้ว ทำให้ผู้ที่เข้ามาทำงานในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงาน แต่ไม่มีเงินเพียงพอที่จะเช่าซื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติได้ หรือไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยที่ดี มีคุณภาพได้ เพราะมีราคาสูง จึงจำเป็นต้องตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเช่า หรือห้องแบ่งให้เช่าในราคาถูก ดังนั้น เจ้าของอาคารที่ซื้อจากการเคหะแห่งชาติไปแล้ว และยังไม่ประสงค์ที่จะเช่าอยู่เอง จึงได้ดัดแปลงต่อเติมอาคาร และจัดทำเป็นบ้านเช่า หรือห้องเช่า ที่มีพื้นที่จำกัด แต่มีราคาถูก เพราะรายได้ของคนกลุ่มนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ ไม่สามารถที่จะรับภาระจ่ายค่าเช่าบ้านในราคาสูงได้ หรือต้องเช่าอยู่ร่วมกันหลายคนในห้องเล็ก และคับแคบ เพื่อเฉลี่ยค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าบ้าน ด้วยเหตุผลและความจำเป็นดังกล่าว ทำให้บุคคลเหล่านี้ต้องอาศัยอยู่ในที่พักที่มีสภาพที่ต่ำกว่ามาตรฐานของการอยู่อาศัย ไม่มีความมั่นคงในการครอบครอง มีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยอย่างไม่เป็นทางการบ่อยมาก ก่อให้เกิดปัญหาสังคม ทำให้ระบบการบริหาร และการปกครองท้องถิ่น ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ซึ่งจะมีผลกระทบต่อ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จัดไว้ ไม่สอดคล้องกับจำนวนผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นเพิ่มเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ เป็นเหตุหนึ่งที่ทำให้สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมของชุมชนเสื่อมโทรมลงอย่างรวดเร็ว

จำนวนประชากรในเคหะเมืองใหม่ บางพลี มีอัตราที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วง 10 ปีผ่านมากล่าวคือ โครงการฯ ในวาระที่ 1 สามารถรองรับประชากรได้ประมาณ 25,000 คน แต่จากการประเมินผลการเช่าอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2528 พบว่ามีจำนวนประชากรเช่าอาศัยเพียง 5,500 คน และเพิ่มขึ้นเป็น 20,000 คน ในปี พ.ศ. 2533 และในปี พ.ศ. 2536 สุขาภิบาลบางสาธง ได้ประมาณการว่ามีผู้อาศัยไม่ต่ำกว่า 100,000 คน ทางด้านผู้เช่าจากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติ โดยบริษัท อิติสติกส์ จำกัด ในปี พ.ศ. 2536 พบว่า กว่าครึ่งหนึ่งของประชากร คือร้อยละ 53 มีสถานะเป็นเพียงผู้เช่า ซึ่งผลออกมาใกล้เคียงกับ การวิจัยของ

พัฒนา ไกรสินธุ์ ที่พบว่า ร้อยละ 56.5 ของผู้อาศัย เป็นเพียงผู้เช่า นอกจากนี้ในปี พ.ศ. 2537 การเคหะแห่งชาติ ได้ทำการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับบ้านเช่าที่มีอยู่ในโครงการวาระที่ 1 พบว่า มีห้องให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 8,412 หน่วย

การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการก่อสร้างเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 2 ในส่วนที่พักอาศัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ รองรับผู้อาศัยที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของเมือง รองรับคนงานที่จะเข้ามาทำงานในนิคมอุตสาหกรรม และเพื่อลดความหนาแน่นของประชากรที่พักอาศัยใน วาระที่ 1 โดยในส่วนที่พักอาศัย ซึ่งเริ่มดำเนินการในปี พ.ศ. 2531 โดยจัดสร้างอาคารประเภทเช่าซื้อ เป็นอาคารชุด สูง 5 ชั้น จำนวน 1,728 หน่วย มีประชากรเช่าอยู่อาศัยแล้วเกือบเต็มโครงการ และอาคารแฟลตเช่า สูง 5 ชั้น จำนวน 6,564 หน่วย ซึ่งสร้างเสร็จสมบูรณ์ในปี พ.ศ. 2538 และเปิดให้เช่าได้เมื่อ เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2538 แต่จากการสำรวจเมื่อเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2540 มีประชากรเช่าอยู่เพียงร้อยละ 10 % หรือ 664 หน่วยเท่านั้น แต่ทว่าจำนวนประชากรที่เช่าอยู่ใน วาระที่ 1 ก็มีได้ลดจำนวนลงเลย

ดังนั้น การที่จะดำเนินการแก้ปัญหาด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และปัญหาด้านสังคม อันเกิดจากการอยู่อาศัยในชุมชนที่หนาแน่น หรือ การอยู่อาศัยในที่พักอาศัยที่ไม่ได้มาตรฐาน สำหรับผู้มีรายได้น้อย จึงจำเป็นที่จะต้องทราบปัจจัยที่ผู้อาศัยประเภทเช่า ใช้ในการตัดสินใจเลือกเช่า และปัญหาของผู้เช่าบ้านในชุมชนที่มีแหล่งงานอุตสาหกรรม เพื่อเป็นข้อมูลให้ภาครัฐ และเอกชน ที่เกี่ยวข้อง ในการแก้ปัญหาสังคม และวางแผนการให้เช่าอาคารแฟลตเช่าให้เหมาะสม และสอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย ความพึงพอใจ และทัศนคติของผู้เช่าบ้านที่มีรายได้น้อยต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

ในการศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ 4 ประการ คือ

1. ศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้เช่าในโครงการเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 1
2. ศึกษาสภาพปัจจุบัน
 - 2.1 ข้อมูลด้านบ้านเช่า / ผู้ให้เช่า
 - ก. สภาพของที่อยู่อาศัย
 - ข. เงื่อนไขในการเช่า
 - 2.2 ข้อมูลด้านผู้เช่า
 - ก. ลักษณะการอยู่อาศัย
 - ข. ปัจจัยในการตัดสินใจเช่า
 - ค. ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

ง. ปัญหาในการอยู่อาศัย

- ทัศนคติและความคิดเห็นของผู้เช่าที่มีต่อแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติ

ขอบเขตการศึกษา

ขอบเขตการศึกษาในครั้งนี้ คือ ศึกษาเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่อยู่อาศัยในห้องเช่า ที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ของเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 1

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ในการศึกษานี้ คาดว่าจะได้รับประโยชน์ ดังต่อไปนี้ คือ

- ให้ทราบถึงสภาพเศรษฐกิจและสังคม สภาพที่อยู่อาศัย และสภาพการอยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในห้องเช่า ในเคหะชุมชนเคหะเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 1
- ให้ทราบถึงปัญหาของที่อยู่อาศัย และการอยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในห้องเช่า ในเคหะชุมชนเคหะ เมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 1
- ให้ทราบถึงปัจจัยในการตัดสินใจเช่า และความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในห้องเช่า ในเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 1
- ให้ทราบถึงทัศนคติที่มีต่อแฟลตเช่าในการเคหะฯ วาระที่ 2 ของผู้อยู่อาศัยในห้องเช่า ในเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 1
- เพื่อนำเอาข้อมูลที่ได้จากการศึกษา มาใช้เป็นแนวทางการวางแผนด้านการเช่าในโครงการแฟลตเช่าของการเคหะเมืองใหม่ บางพลี

