

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ความหมายของ “เคหการ” (Housing)

หมายถึงการจัดการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยของประชาชน นับตั้งแต่การแสวงหาที่ดินเพื่อการจัดทำโครงการเคหการ การแบ่งแปลงที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การลงทุน การขาย การกำหนดมาตรฐานการอยู่อาศัย การกำหนดแนวทางและนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การตลาด การก่อสร้าง การจำหน่าย การดูแลรักษา เป็นต้น

การจัดการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยดังกล่าวย่อมเกี่ยวข้องและสัมพันธ์กันในด้านต่างๆ ได้แก่ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านกายภาพ ซึ่งอาจพิจารณารายละเอียดได้ดังนี้

1. ด้านสังคม เคหการมีความเกี่ยวข้องกับคุณภาพชีวิตของคน การตั้งถิ่นฐาน การย้ายถิ่น การอพยพ การกำหนดรูปแบบและโครงสร้างทางสังคม ความมั่นคง ความปลอดภัย ความเป็นสัดส่วน และความสะอาดสุขสบาย เป็นต้น

2. ด้านเศรษฐกิจ เคหการมีความเกี่ยวข้องกับการลงทุน การก่อสร้าง การจ้างงาน การผลิตวัสดุก่อสร้าง การผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์อาคาร การตลาด การซื้อขายแลกเปลี่ยน กักตุน การปั่นราคา การเก็งกำไร และการจ้างงาน เป็นต้น

3. ด้านกายภาพ เคหการมีความเกี่ยวข้องกับรูปแบบโครงการ กำหนดย่านอยู่อาศัยลงในพื้นที่เมือง การวางผังบริเวณ ลักษณะอาคารหน่วยอยู่อาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเคหการเป็นการจัดการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยของบุคคลทุกระดับรายได้ อาจจัดรวมกันหรือคละกันได้ โดยมีการจัดเป็นกลุ่มๆ กลุ่มละหลายๆหน่วย หรือการจัดที่อยู่อาศัยให้บุคคลกลุ่มรายได้เดียว เช่น การทำโครงการบ้านจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้สูง หรือรายได้ปานกลาง ส่วนการออกแบบอาคารหลังเดียวให้กับบุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะตามความต้องการของผู้ให้ออกแบบนั้นไม่ถือว่าเป็นโครงการเคหการ นอกจากนี้ยังมีผู้รู้ได้กล่าวถึงเคหการ ในด้านกายภาพว่าเป็นผลผลิตที่ถาวร ซึ่งมีที่ตั้งและการใช้งาน ณ สถานที่ที่สร้างขึ้นและยังเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน ไม่เหมือนผลผลิตทางอุตสาหกรรมประเภทอื่น เคหการไม่มีมาตรฐานที่แน่นอน วัสดุ

ที่ใช้สามารถใช้เป็นทั้งโครงสร้างและส่วนตกแต่งได้ ซึ่งชิ้นส่วนต่างๆ ไม่จำเป็นต้องประกอบกันเป็นสัดส่วนและจำนวนที่ตายตัวแน่นอน เคหกรรมมีหลายประเภท มีบ้านเดี่ยว บ้านแฝด(คู่) บ้านแถว อาคารชุด และแบบอื่นๆ อีก การผลิตยุ่งยากกว่าการผลิตสินค้าประเภทอื่น เนื่องจากต้องมีความเกี่ยวข้องกับใกล้ชิดกับเรื่องเศรษฐกิจและสังคม ด้วยอย่างมาก เช่น การผลิตหน่วยอยู่อาศัยก่อให้เกิดการผลิตวัสดุก่อสร้าง การลงทุน การจ้างงานขึ้น และ ประชาชนจะมีที่อยู่อาศัยดีขึ้น มีคุณภาพชีวิตสมบูรณ์ขึ้น และมีความเปลี่ยนแปลงทางสังคมเกิดขึ้นเป็นต้น อีกประการหนึ่งเมื่อนึกถึงความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งนับว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์นั้น ความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นความต้องการที่สามารถยืดเวลาออกไปได้ซึ่งผิดกับปัจจัยอื่นของมนุษย์ เช่น อาหาร เสื้อผ้าและยารักษาโรค ดังนั้นในตลาดที่อยู่อาศัยจึงมีทั้งตลาดเพื่อขายและตลาดเพื่อเช่า ในสังคมผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางผู้อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ปัจจุบันนิยมซื้อรถยนต์ก่อนซื้อที่อยู่อาศัยใหม่เสียอีก

ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับเคหกรรม

เคหกรรมเป็นเรื่องกว้างไม่ว่าผู้ศึกษาจะมีพื้นความรู้สาขาวิชาใดก็ตาม สามารถศึกษาเรื่องเคหกรรมได้ทั้งสิ้น เพราะเคหกรรมนั้นเกี่ยวข้องกับเรื่องต่างๆ ในด้านเศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ ทั้งเรื่องใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับส่วนรวม และเรื่องเล็กที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันของแต่ละบุคคลด้วย ดังนั้นไม่ว่าจะเป็นใครก็ตาม สามารถศึกษาเรื่องเคหกรรมได้ทั้งสิ้น เช่น นักสังคมศาสตร์ นักบริหาร นักปกครอง นักเศรษฐศาสตร์ นักธุรกิจ นักลงทุน นักผังเมือง สถาปนิกชุมชนเมือง สถาปนิกสถาปัตยกรรมหลักมัณฑนากร และวิศวกรสาขาต่างๆ เรื่องราวของเคหกรรมจึงถูกมองได้หลายแง่มุม ในด้านการพัฒนาทางสังคมเศรษฐกิจ และกายภาพการศึกษาเรื่องเคหกรรมจึงจำเป็นต้องรู้ปัจจัยต่างๆ ทั้งทางสังคม เศรษฐกิจ และกายภาพที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย

1. ปัจจัยทางด้านสังคม ได้แก่ เรื่องราวที่เกี่ยวข้องกับ

1.1 ประชากร ในลักษณะต่างๆ ได้แก่จำนวนประชากรโดยแยกเป็นเพศชาย-หญิง อายุ สถานะสมรส การนับถือศาสนา สัญชาติ อัตราการเจริญเติบโต และการคาดคะเนจำนวนประชากรในอนาคตด้วย

1.2 ครอบครัว ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ จำนวน ขนาด ลักษณะเฉพาะของหัวหน้าครอบครัว เป็นต้น

1.3 การศึกษา ของหัวหน้าครอบครัว และสมาชิกในครอบครัว ได้แก่ ระดับการศึกษาสูงสุด

1.4 ฐานะทางสังคมของครอบครัวและภูมิภาค ได้แก่ ความเป็นผู้ดี ขุนนางเก่า เศรษฐีใหม่ หรือบุคคลธรรมดา เป็นต้น

1.5 การเลี้ยงบุตร ได้แก่ วิธีการเลี้ยง เช่น เลี้ยงแบบปล่อยให้ดูแลตนเองเลี้ยงแบบประคบประหงม หรือให้ญาติผู้ใหญ่เลี้ยง เป็นต้น

1.6 การใช้เวลาของหัวหน้าครอบครัวและสมาชิก เช่น ชอบพักผ่อนนอกบ้านไปต่างจังหวัด ชอบรับประทานอาหารนอกบ้าน หรือชอบร่วมทำกิจกรรมภายในบ้าน เป็นต้น

1.7 การให้ความร่วมมือกับชุมชน ได้แก่ การเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ของชุมชน ชอบอยู่เงียบๆ ไม่ชอบร่วมกิจกรรม หรือชอบกิจกรรมเฉพาะกลุ่มเล็กๆ ที่สนใจเฉพาะเรื่อง เป็นต้น

2. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

2.1 ฐานะของครอบครัว ได้แก่ จำนวนผู้หารายได้ต่อครอบครัว อาชีพของหัวหน้าครอบครัวและสมาชิกในครอบครัว รายได้ของครอบครัวต่อเดือนหรือต่อปี

2.2 การใช้จ่ายของครอบครัว ได้แก่ การจ่ายเงินส่วนใหญ่ของครอบครัวในเรื่องใด การสะสมและการออมเงิน

2.3 ปัจจัยท้องถิ่น ได้แก่ การจ้างงานและการว่างงาน ราคาที่ดิน ราคาวัสดุและอุปกรณ์การก่อสร้าง จำนวนแรงงาน อัตราค่าจ้าง จำนวนแรงงาน ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

8. ปัจจัยทางด้านกายภาพ ได้แก่ เรื่องราวที่เกี่ยวข้องในระดับต่างๆ

3.1 ระดับชุมชนเมือง ได้แก่ ลักษณะและสภาพของชุมชนเมืองว่าเป็นชุมชนเมืองอยู่อาศัยของประชากรกลุ่มรายได้ใด สภาพชุมชนดีหรือทรุดโทรม มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วหรือค่อยเป็นค่อยไป มีระบบสาธารณูปโภค การจราจรและขนส่งเหมาะสมหรือไม่

3.2 ระดับเคหะชุมชน ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมหรือไม่ ใกล้หรือไกลแหล่งงานขนาดของเคหะชุมชน ลักษณะการวางผังบริเวณ ความหนาแน่นของอาคาร พื้นที่เปิดโล่ง สภาพแวดล้อม การจัดระบบสัญจร การขนส่งและการจัดสาธารณูปโภคภายในบริเวณเคหะชุมชนมีประสิทธิภาพหรือไม่ตลอดจนการจัดการเคหะชุมชนเป็นอย่างไร เป็นต้น

3.3 ระดับหน่วยอยู่อาศัย ได้แก่ ประเภทของหน่วยอยู่อาศัยเป็นลักษณะใด เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารชุด พื้นที่อาคารและขนาดแปลงที่ดินเป็นอย่างไรใหญ่หรือเล็ก แบบแปลน ลักษณะโครงสร้างและการก่อสร้างแข็งแรง และมีความปลอดภัยหรือไม่ การขยายและต่อเติมมีความเป็นไปได้มากหรือน้อยเพียงใด เป็นต้น ปัจจัยทางกายภาพเป็นปัจจัยที่บ่งบอกถึงความสะดวกสบายและความน่าอยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งจะปรากฏชัดเจนในระดับเคหะชุมชนและระดับหน่วยอยู่อาศัย ซึ่งใกล้ตัวมากที่สุด

การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

สาเหตุที่ทำให้อยากเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า การเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยนั้นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่างๆ มากกว่าการเช่ามาก แต่อย่างไรก็ตามก็ยังมีผู้อยากเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยมาก เหตุที่ทำให้มีผู้อยากเป็นเจ้าของคือ

1. เหตุผลทางด้านสังคม

- 1.1 สร้างความมั่นคงถาวรให้แก่ครอบครัว
- 1.2 มีสวัสดิภาพดีเมื่อตอนแก่
- 1.3 ได้รับการนับหน้าถือตาในสังคม
- 1.4 การเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยเป็นแนวคิดของผู้มีการศึกษา
- 1.5 เป็นการเพิ่มทรัพย์สิน
- 1.6 เป็นพลเมืองดี
- 1.7 เป็นโอกาสที่จะอยู่อาศัยตามที่ตนชอบ

2. เหตุผลทางด้านเศรษฐกิจ

- 2.1 เป็นการลงทุนที่ถูกต้อง
- 2.2 เป็นสิ่งจูงใจให้รู้จักเก็บออม
- 2.3 มีเกียรติและได้รับการนับหน้าถือตาทางการเงิน
- 2.4 เป็นการอยู่อาศัยที่มีอิสระพ้นจากการเช่า

ผู้มีรายได้อาจกลางจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสองประการคือประการแรก ความต้องการที่เป็นจริง (Housing Need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้และประการที่สอง ความต้องการฉาบฉวย (Housing Want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตภาพได้

ความต้องการที่อยู่อาศัย

ลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัย

1. ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจากความจำเป็น (Housing Need) หมายถึงที่อยู่อาศัยที่ประชาชนต้องการเพื่ออยู่อาศัยจริงซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยหน่วยแรกและเป็นหน่วยอยู่อาศัยที่มีประชาชนเข้าอยู่จำนวนหน่วยอยู่อาศัยในชุมชนขนาดต่างๆ ขึ้นอยู่กับมาตรฐานทางเศรษฐกิจและสังคมแต่ละชุมชน จำนวนความต้องการจริงนี้ไม่คำนึงถึงว่าประชาชนจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้หรือไม่ ก็ตามข้อมันับเป็นความต้องการจริงของชุมชน

2. ความต้องการที่อยู่อาศัยตามตลาด (Housing Demand) ความต้องการประเภทนี้เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น จากการเก็งกำไรของบุคคลกลุ่มหนึ่ง ที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือความต้องการของผู้มีรายได้อีกสูง ที่ต้องการที่อยู่อาศัยหน่วยที่สอง (Second Home) เพื่อไว้ใช้พักผ่อนซึ่งเกินจากที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว ความต้องการลักษณะนี้เป็นความต้องการเทียมจำนวนหน่วยอยู่อาศัยที่เป็นตัวเลข ความต้องการจึงเป็นตัวเลขของที่อยู่อาศัยที่ต้องการขาย ขึ้นอยู่กับความสามารถในการจ่ายเงินของชุมชนในช่วงระยะเวลาหนึ่ง การตีความทั้งสองประการ จึงคู่สับสนและซ้ำซ้อนกันระหว่างความต้องการจริง ที่เกิดขึ้นจากความจำเป็นและความต้องการตามตลาดที่อยู่อาศัยของแต่ละชุมชน ซึ่งการตีความของทั้งสองลักษณะมิได้มีความขัดแย้งกัน มีแต่ส่งเสริมให้เกิดความมั่นใจยิ่งขึ้นว่า จำนวนที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นตามความจำเป็นเป็นความต้องการจริงนั้นได้รับการสนองตอบให้มั่นใจยิ่งขึ้นว่า จำนวนที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นตามความจำเป็นเป็นความต้องการจริงนั้นได้รับการสนองตอบให้มั่นใจขึ้น เนื่องจากมีการซื้อ-ขายที่อยู่อาศัยในตลาดนั้นส่วนหนึ่งมาจากการเก็งกำไร และจากความต้องการเกินความจำเป็นของกลุ่มผู้มีรายได้อีกสูงและรายได้รายได้อาจกลางค่อนข้างสูง ที่ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งที่สองเพื่อพักผ่อนไว้ขณะที่ทำงานกลางเมือง หรือมีไว้เพื่อความสนุกสนานของเพื่อนในกลุ่ม เป็นต้น ในขณะที่เศรษฐกิจของชุมชนดี

ก็จะมีการซื้อ-ขาย และการสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อสนองความต้องการดังกล่าว ต่อมาเมื่อถึงช่วงเวลาหนึ่งในช่วงที่เศรษฐกิจของชุมชนซบดลง การใช้เงินฝืดลงที่อยู่อาศัยที่สร้างตามความต้องการทั้งสองอย่างมีมากเกินไป จนเหลือส่วนเกินกำลังซื้อของชุมชนทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อขายอีกช่วงหนึ่ง ลักษณะที่ทำให้ความต้องการจริงมีผลให้ที่อยู่อาศัยขายได้เรียกว่า ความต้องการจริงที่อาจบรรลุเป้าหมาย (Attainable Need)

ปัจจัยที่อาจนำมาพิจารณาเพื่อจะแสดงให้เห็นความต้องการจริงที่อาจบรรลุเป้าหมายได้แก่

1. ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะครอบครัวและครัวเรือน เช่น มีการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิต มีการแยกครอบครัวเร็วขึ้น มีการหย่าร้างมากขึ้น หมายถึง มีการแยกที่อยู่อาศัยในชุมชนมากขึ้น
2. การอพยพของประชากร จากชนบทเข้าสู่เมืองและจากเมืองเล็กเข้าสู่เมืองใหญ่ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น
3. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการอยู่อาศัย จากการอยู่ที่กระจายอาคารบนพื้นที่ดินแบบบ้านเป็นหลังๆ กลายเป็นการอยู่อาศัยแบบรวมอาคารเป็นหลังใหญ่ เช่น จากบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด เป็นบ้านแถว หรือเป็นอาคารชุด ซึ่งใช้พื้นที่ดินรวมกันและใช้อาคารรวมกัน เป็นต้น
4. ที่อยู่อาศัยถูกทำลาย โดยภัยธรรมชาติหรืออัคคีภัย การสูญเสียที่อยู่อาศัยลักษณะนี้ไม่เลือกที่จะเสียที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานเท่านั้น ที่อยู่อาศัยที่ดีก็ถูกทำลายลงด้วย ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น
5. การทำลายที่อยู่อาศัย อันเกิดจากการพัฒนาชุมชนเมือง เมื่อมีการพัฒนาชุมชนเมืองย่อมมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ชาวเมืองซึ่งต้องการที่ดินที่จะพัฒนา ที่อยู่อาศัยของชาวเมืองจึงต้องถูกทำลายลง เพื่อให้พื้นที่กับการพัฒนาเมืองเพื่อส่วนรวมทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยจากความจำเป็นขึ้น การทำลายที่อยู่อาศัยลักษณะนี้บางครั้งก็เกิดจากรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานอยู่แล้ว ก็เป็นการทำให้ความต้องการจริงบรรลุเป้าหมายเร็วขึ้น
6. อัตราว่างของที่อยู่อาศัย ที่ยอมให้ในแต่ละชุมชนจะมีที่อยู่อาศัยที่ว่างจำนวนหนึ่งเสมอเพื่อไว้รองรับการเปลี่ยนแปลงหรือรองรับการเปลี่ยนแปลงหรือรองรับปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาหนึ่ง เช่น เมื่อมีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างฉุกเฉิน เช่น เกิดน้ำท่วม เกิดพายุเกิดอัคคีภัย ทำลายที่อยู่อาศัยไปจำนวนหนึ่ง หรือประชากรต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น

อีกส่วนหนึ่ง ก็จะเกิดความต้องการที่อยู่อาศัยฉับพลัน จำนวนที่อยู่อาศัยในสัดส่วนของอัตราว่างก็จะรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยลักษณะดังกล่าวได้ โดยปกติมีจำนวนร้อยละ 3 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด ในจำนวนนี้อยู่ในกลุ่มของที่อยู่อาศัยแบบสร้างขาย 3 ใน 4 ส่วน อีกหนึ่งส่วนเป็นที่อยู่อาศัยแบบเช่า

แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

หมายถึงสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยว่า มีปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัยได้แก่

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่า ด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้าง ที่เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัย อันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูดสำหรับสาเหตุต่างๆ ใน 2 ข้อแรก เป็นการย้ายที่อยู่แบบถูกบังคับ (Forced Moves) ส่วนสองประการหลังเป็นการย้ายแบบสมัครใจ (Voluntary Moves) เมื่อพิจารณาเหตุผลข้างต้นนั้นจัดว่าเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นที่พึงปรารถนา

4.1 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่

4.1.1 ขนาดของที่อยู่อาศัย คือไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัว สมาชิกเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราสมาชิกลดน้อยลง จึงต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ

4.1.2 ราคาบ้าน โดยเฉพาะค่าเช่าบ้าน ถ้าราคาค่าเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีก็อาจจะย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

4.1.3 สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ถ้าสภาพบ้านและสภาพแวดล้อมไม่ดี ผู้อยู่อาศัยก็คงอยากจะทำที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้

4.1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง ในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่

4.2 แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ได้แก่

4.2.1 ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี ซึ่งเกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้คือ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ ที่ตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกสบายทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสดหรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร

4.2.2 ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเจริญเติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน สนามหญ้า เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางขึ้นไปอาศัยในย่านเดียวกัน

การย้ายถิ่นเป็นผลจากกระบวนการตัดสินใจที่พิจารณากันอย่างต่อเนื่อง (Ongoing Decision - Making Process) โดยแบ่งกระบวนการนี้ออกเป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่

1. ความต้องการที่จะย้ายถิ่นที่อยู่ (Desire to Consider Moving) เป็นผลมาจากความไม่พอใจต่อสถานการณ์ต่างๆ ในที่อยู่เดิม เช่น ลักษณะที่อยู่อาศัย งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ตลอดจนสภาพแวดล้อมอื่นๆ และความไม่พอใจต่อสิ่งต่างๆ เหล่านี้เกินขีดระดับที่แต่ละคนจะทนได้ (tolerance level หรือ threshold) จึงมีความต้องการพิจารณาที่ย้ายถิ่น

2. การเลือกทำเลที่อยู่ใหม่ (Selection of Alternative Location) เมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่เดิมโดยทั่วไปผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่มักจะพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่ บางคนอาจจะเลือกพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยประเมินถึงผลประโยชน์ต่างๆ ในท้องที่ที่ให้ผลประโยชน์มากที่สุด ซึ่งเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย (Subjective) ที่อาจแตกต่างกันไปตามประสบการณ์ ความรู้ และการรับรู้ข่าวสารในท้องที่ใหม่ของแต่ละบุคคล

3. การตัดสินใจย้ายที่อยู่เดิม (Decision to Move or to Stay) ผู้ย้ายถิ่นจะประเมินผลประโยชน์ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินเปรียบเทียบระหว่างท้องที่ใหม่และท้องที่เดิม ประกอบกับการคาดหวังในผลประโยชน์ในด้านต่างๆ ที่จะได้รับในท้องที่ใหม่ และสามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้ กรณีไม่สามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้บุคคลนั้นมักตัดสินใจอยู่ในท้องที่เดิมต่อไป หรือพิจารณาเลือกทำเลที่อยู่ใหม่

การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าที่อยู่อาศัยนั้นควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดีปลอดภัยจากภัยธรรมชาติและมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่างบ้าน แหล่งงาน และแหล่งธุรกิจ

ความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่พักอาศัยที่ขึ้นอยู่กับอิทธิพลภายนอกกว่า ควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ สิ่งแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน

องค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่าองค์ประกอบหนึ่ง คือ ขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกจากจำเป็นต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่งด้วย

ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัว ในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส และขนาดครอบครัวหรือวิถีทางในการดำรงชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

ทางด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายถิ่นพบว่า มีสาเหตุต่างๆ ที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่ สภาพของที่อยู่อาศัย ความรู้สึกอึดอัดในครัวเรือน (ความหนาแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมกัน) หรือแม้แต่ปัญหากับผู้ให้เช่าในกรณีที่เป็นบ้านเช่าและสภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งข้อสรุปทางด้านจิตวิทยาสังคมนับว่าเป็นสิ่งสำคัญมาก เพราะสามารถจำแนกชนิดสาเหตุอันเป็นตัวกระตุ้นทำให้เกิดความคิดที่จะย้ายได้

หลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า มีปัจจัยที่สำคัญ 3 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)

2. คุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้นเป็นต้น

3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

แนวความคิดเกี่ยวกับสร้างขวัญในการปฏิบัติงานให้ประสิทธิภาพ “ขวัญ” หมายถึง ความรู้สึกที่ปราศจากข้อขัดแย้งหรือการปรับตัวที่ดี หรือความเชื่อในตนเองในการทำงานหรือความรู้สึกที่เป็นอันหนึ่งอันเดียวของกลุ่ม หรือการมีทัศนคติต่องานหรือการยอมรับเป้าหมายของกลุ่มหรือเป็นเรื่องของความต้องการของแต่ละบุคคลที่ได้รับการตอบสนองและเป็นเรื่องของความพอใจในหน้าที่การงาน และหมายถึง ความรู้สึกที่ทำหรือพฤติกรรมของกลุ่มคนที่ร่วมแรงร่วมใจกันทำงานอย่างหนึ่งอย่างใดโดยไม่ย่อท้อ ไม่หยุดยั้งเพื่อให้ได้มา ซึ่งผลงานร่วมกัน

ธรรมชาติและขอบเขตของความหมายของคำว่า “ที่อยู่อาศัย”

ในสังคมมนุษย์ไว้ว่าสังคมนั้นจะล้าหลัง หรือก้าวหน้าทางเศรษฐกิจสังคมและวัฒนธรรม มีสิ่งหนึ่งที่มนุษย์ทุกสังคมต้องการร่วมกัน นอกเหนือไปจากอาหารที่จะบริโภค เพื่อยังชีพแล้ว ก็คือที่อยู่อาศัย เราจะมองว่าที่อยู่อาศัยทางกายภาพเป็นหลัก ดังนั้นนโยบายที่จะค้นหาที่อยู่อาศัย จะเน้นไปที่ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่วนประกอบของวัสดุที่จะใช้ ตลอดจนมาตรฐานของตัวอาคาร และองค์ประกอบอื่นๆ ทางกายภาพของที่อยู่อาศัย ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยได้รับการมอบในขอบเขตที่กว้างขวางขึ้น โดยเริ่มเน้นลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมมากขึ้น

Smith ได้เสนอธรรมชาติของที่อยู่อาศัย นอกจากจะเป็นที่ที่กำบังหรือตัวอาคารหรือตัวบ้านแล้ว ยังครอบคลุมไปถึงลักษณะอื่นที่เกี่ยวข้องอีกหลายประการคือ

1. มีลักษณะของความเป็นสัดส่วนแยกเฉพาะไปจากผู้อื่น (Privacy) มโนทัศน์ (Concept) ของการมีความเป็นสัดส่วนเฉพาะตัวในกิจกรรมของมนุษย์ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเชื่อมโยงกับคนแต่ละกลุ่ม แต่ละสังคมและแต่ละวัฒนธรรมจะกำหนด
2. ทำเลที่ตั้ง (Location) ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับกล่าวคือ จะต้องอยู่ในที่ใกล้หรือสามารถที่จะไปทำงานและใช้ประกอบกิจกรรมอื่นๆ ในสังคมได้สะดวก

3. สภาพแวดล้อมที่ดี (Envisonmental Amenities) ส่วนประกอบส่วนนี้หมายถึง ลักษณะของบริเวณรอบๆ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความปรารถนาที่จะตั้งถิ่นฐาน ทั้งนี้เพราะการที่ครอบครัวใดครอบครัวหนึ่งจะเลือกอยู่อาศัยที่ใดนั้น นอกจากจะพิจารณาเรื่องความเป็นสัดส่วน เฉพาะตัวในที่อยู่อาศัย และทำเลที่ตั้งแล้ว ยังพิจารณาถึงสภาพแวดล้อมต่างๆ ทั้งทางด้านกายภาพ และสังคมว่าเหมาะสมกับครอบครัวที่จะอาศัยอยู่ได้มากน้อยเพียงไร

4. การลงทุน (Investment) บ้านเป็นทรัพย์สินที่ให้ความมั่นคงแก่ผู้เป็นเจ้าของทั้งทางด้านจิตใจ และด้านการเงิน ในด้านจิตใจการได้เป็นเจ้าของบ้านทำให้เกิดความมั่นคง และมั่นใจว่าไม่มีใครเข้ามารุกรานหรือไล่ไปจากที่ซึ่งผู้เป็นเจ้าของอาศัยอยู่ในแง่การเงินการได้เป็นเจ้าของบ้าน ไม่เพียงแต่เป็นสัญลักษณ์ของความมั่งมีและเกียรติยศในสังคม แต่เป็นสมบัติจริงๆ ที่ครอบครัวได้เก็บสะสมไว้

จากธรรมชาติของที่อยู่อาศัยที่กล่าวข้างต้น จะมี 2 ลักษณะคือ

ลักษณะที่ 1

ที่อยู่อาศัยมิใช่เป็นเรื่องของการจัดหาที่พักพิง หรือตัวบ้านสำหรับคนในครอบครัวเท่านั้น แต่เป็นเรื่องเกี่ยวข้องกับชีวิตของบุคคลในหลายๆด้าน เช่น เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นสัญลักษณ์ของความสำเร็จและการยอมรับในสังคม และเป็นส่วนประกอบของการเติบโตของชุมชนและการกระจายรายได้ด้วย การจะเข้าใจปัญหาที่อยู่อาศัยหรือแก้ไข ปัญหาที่อยู่อาศัยได้ดี ควรเป็นในเรื่องการนำความรู้ของสหวิชามาใช้ในการทำงานร่วมกัน เช่น สังคมวิทยา เศรษฐศาสตร์ผังเมือง สถาปัตยกรรม วิศวกรรม เป็นต้น

ลักษณะที่ 2

แนวทางในการเข้าสู่ปัญหาที่อยู่อาศัย หรือความต้องการในที่อยู่อาศัยของสมาชิกในสังคม ต้องมองที่อยู่อาศัย หรือศึกษาที่อยู่อาศัย หรือศึกษาที่อยู่อาศัยในฐานะที่เป็นระบบๆ หนึ่ง (System) ที่มีองค์ประกอบย่อยๆ ที่เกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กัน และมีอิทธิพลซึ่งกันและกัน เราไม่สามารถมองปัญหาและแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยโดยพิจารณาเพียงส่วนใดส่วนหนึ่งอย่างถูกต้อง เพราะว่าที่อยู่อาศัยจริงๆ แล้วนั้นต้องประกอบด้วยอิทธิพลทางสังคม พฤติกรรม วัฒนธรรม สิ่งแวดล้อมอื่น มากมายทั้งระบบ

Bassett กล่าวว่า ที่อยู่อาศัยเป็นทั้งสินค้าที่มีความหลากหลาย (Heterogeneous) มีความคงทนถาวรและจำเป็นต่อชีวิตคน เป็นทั้งเครื่องชี้ถึงฐานะความแตกต่างในรายได้ระหว่างผู้บริโภคด้วยกัน เป็นทั้งภาพสะท้อนของความสัมพันธ์ทางสังคมภายในเมืองแต่ละแห่ง เป็นทั้งบ่อเกิดแห่งความขัดแย้ง และการต่อรองระหว่างกลุ่มอำนาจต่างๆ ตลอดจนเป็นแหล่งหากำไร โดยสถาบันหรือตัวแทนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการผลิต อุปโภคและแลกเปลี่ยนที่อยู่อาศัย

จากมโนภาพของที่อยู่อาศัยดังกล่าว สามารถจัดความหมายของที่อยู่อาศัยออกได้เป็น 3 หมวดหมู่ด้วยกัน ได้แก่ นัยทางกายภาพ นัยทางกิจกรรม หรือการดำเนินงานและนัยทางคุณค่า บทบาทหรืออุดมการณ์

1. ที่อยู่อาศัยในฐานะสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ (Housing as Physical Environment) แบ่งออกเป็น 3 ระดับ คือ

1.1 มองว่าที่อยู่อาศัยในรูปของวัตถุเพื่อการพักอาศัย (An object or Physical structure) ซึ่งสามารถสนองความต้องการพื้นฐานอันดับหนึ่งของมนุษย์ ในการมีเครื่องคุ้มกำบังให้ปลอดภัยจากการคุกคามหรือรบกวน จากสิ่งภายนอกไม่ว่าจะโดยคนหรือธรรมชาติก็ตาม ซึ่งมีความหมายตรงกับคำว่า

1.2 ที่อยู่อาศัยอาจถูกมองในรูปของผลิตภัณฑ์ หรือสินค้าชนิดหนึ่ง (Housing as a Product or Commodity) เพื่อการอุปโภคใช้สอยหรือประโยชน์อื่นๆ เช่น ขาย หรือให้เช่า การที่มองที่อยู่อาศัยเป็นเพียงผลิตภัณฑ์เพื่อการอุปโภค (Consumption Product) อย่างเดียวแล้วก็เท่ากับละเลยความสัมพันธ์ของมันต่อเรื่องสำคัญอีก 2 อย่าง คือ การผลิต (Production) และการแลกเปลี่ยน (Exchange) ทั้งนี้เพราะกว่าจะปรากฏมาเป็นผลิตภัณฑ์ หรือสินค้าเพื่อการบริโภค หรือใช้สอยได้นั้น (Housing) ไม่อาจแยกออกได้จากกระบวนการทางสังคม 2 ประการดังกล่าวนี้ได้เลย

1.3 ที่อยู่อาศัยจะรวมถึงสิ่งแวดล้อมทางกายภาพที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย ได้แก่ พื้นที่หรือที่ดิน (Space or Land) สาธารณูปโภค (Utilities) สาธารณูปการในชุมชน (Community Facilities) ตลอดจนบริการอื่นๆ ทั้งทางสุขภาพอนามัยและทางสังคมเศรษฐกิจ (Auxiliary Services) ด้วย

2. ที่อยู่อาศัยในฐานะกิจกรรมหรือการดำเนินงาน (Housing as Activities or The Organization Environment)

คำว่า “เคหการ” แสดงให้เห็นถึงภาพกิจกรรมอันหลากหลาย ตลอดจนระเบียบข้อตกลง และนโยบายต่างๆ ซึ่งกำหนดขึ้นมา เพื่อการผลิต ก่อสร้าง แลกเปลี่ยน อุปโภค ดูแลรักษา รวมทั้งการจัดระเบียบเกี่ยวกับวัตถุทางกายภาพที่เป็นที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกล่าวถึงการดำเนินงานย่อมไม่ได้หมายถึงแต่เรื่องปฏิบัติการ (Operations) เพียงอย่างเดียว หากยังต้องคำนึงถึงผู้ดำเนินงาน (Actors) ตลอดจนทรัพยากรหรือองค์ประกอบแห่งการดำเนินงาน (Components) ด้วย ดังที่ Verschure ได้จำแนกออกมาให้เห็น ดังนี้

2.1 องค์ประกอบสำคัญที่นำมาเพื่อการจัดสร้าง จัดหาหรือจัดระเบียบทางที่อยู่อาศัยได้แก่ ที่ดิน (Land) วัสดุ อุปกรณ์ต่างๆ (Materials) เทคนิคความชำนาญงาน (Technical Skills) ไม่ว่าจะเป็นในด้านการออกแบบก่อสร้างจนกระทั่งด้านการจัดการ นอกจากนี้ยังต้องอาศัยกำลังคนรวมทั้งเครื่องมือเครื่องจักรกลและพลังงาน (Manpower, Machine Power and Energy) เงิน (Finance) และครัวเรือน (Households) ซึ่งจะเข้าเป็นผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้ประโยชน์จากผลิตผลที่จัดขึ้นมานี้ต่อไป

2.2 ในส่วนของปฏิบัติการนั้นจะออกมาในรูปลักษณะตั้งแต่ การกำหนดนโยบาย (Policy Formulation) การวางแผน (Planning) การออกแบบ (Designing) การก่อสร้าง (Construction) จนกระทั่งถึงการจัดการ (Management) ในด้านต่างๆ

2.3. สำหรับผู้ดำเนินงานนั้นจัดออกเป็น 3 ประการด้วยกัน คือ ผู้ใช้ประโยชน์หรือผู้บริโภค (Users or Consumers) ซึ่งในบางกรณีมีฐานะเป็นผู้ผลิต (Producer) ด้วย ผู้จัดหา (Suppliers) ผู้ก่อสร้าง (Builders) ผู้รับเหมา (Contractors) รวมทั้งสถาบันต่างๆ (Institutions) เป็นต้น และผู้ควบคุมรักษาระเบียบ (Regulators) ซึ่งหมายความถึงภาครัฐ (ทั้งรัฐบาลกลางและหน่วยงานปกครองท้องถิ่น) โดยเฉพาะแม้ว่าบุคคลหรือสถาบันต่างๆ เหล่านี้จะเกี่ยวข้องกับดำเนินงานในเรื่องเดียวกัน คือ เคหการก็ตาม พวกเขาหาได้มีผลประโยชน์หรือความเห็นที่สอดคล้องกันเสมอไปไม่ ดังนั้น การดำเนินงานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยย่อมมีโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางความคิดและประโยชน์ระหว่างกลุ่มต่างๆ ไม่ว่าจะระหว่างภายในภาคเอกชนด้วยตนเอง หรือระหว่างภาคเอกชนกับภาครัฐได้มาก

3. ที่อยู่อาศัยในฐานะคุณค่า บทบาท หรือจุดมุ่งหมายของบุคคลหรือสังคมที่สื่อออกมา (Housing as a Subjective Value - Laden Meaning, Purpose or Function)

ในชั้นนี้ Housing สามารถสื่อความหมายได้หลายด้านด้วยกัน ดังนี้

3.1 ด้านสังคม วัฒนธรรม และจิตวิทยา

ในความหมายของการอยู่อาศัย (The Act of Dwelling) ย่อมแสดงบทบาท ในการตอบสนองความต้องการทางสังคมของสมาชิกได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม บทบาทโดยตรง นอกเหนือการเป็นที่คุ้มกำบัง เพื่อการพำนักอาศัยแล้ว Housing ยังเป็นที่ที่บุคคลสามารถเรียนรู้ ประสบการณ์ชีวิตในชุมชนได้รับความเป็นส่วนตัว (Privacy) ความเป็นอยู่ที่ดี รวมทั้งความยอมรับทางสังคม (Socialwell - Being and Social Acceptance) ด้วย ส่วนบทบาททางอ้อมนั้นเป็นที่ ซึ่งให้ออกาสแก่ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลด้วยกันบังเกิดขึ้น และทำให้บริการต่างๆ ทางสังคม เช่น บริการทางการศึกษา อนามัย สันทนาการ กีฬา การจับจ่ายใช้สอย รวมทั้ง การคมนาคม เป็นต้น สามารถเข้าถึงและเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อสมาชิกในสังคมได้

สำหรับ housing ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของวิถีชีวิตประจำวันของบุคคลว่าเกี่ยวข้องกับคุณค่า (Value) 3 ประการ ได้แก่

3.1.1 ความเป็นเอกลักษณ์ (Identity) หมายถึง สถานภาพของบุคคลซึ่งเป็นที่ยอมรับ โดยชุมชนหรือสังคม ซึ่งเป็นผลมาจากสภาพแวดล้อมทางที่อยู่อาศัยของเขา

3.1.2 ความมั่นคง (Security) ซึ่งมาจากสิทธิในการถือครองที่อยู่อาศัย อันจะมีผลต่อการวางแผนชีวิตระยะยาวของเขา

3.1.3 การมีโอกาสด (Opportunity) ในการหางานเลี้ยงชีพ การได้อยู่ในสภาพแวดล้อมอันเหมาะสม และการบริการต่างๆ ทั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างเพียงพอ

บทบาทอีกระดับหนึ่ง ของที่อยู่อาศัยในทางสังคม และวัฒนธรรมนั้นคือ บทบาทในฐานะองค์ประกอบสำคัญในการยกระดับคุณภาพของแรงงานเพื่อสังคม (Housing as an Essential Element For The Reproduction of Labour Power) ซึ่งหมายถึงว่าเมื่อมีการจัดหาหรือปรับปรุงที่อยู่

อาศัยให้ดีขึ้นในทางใดทางหนึ่ง ย่อมจะส่งผลให้ผู้มีสุขภาพอนามัยดีขึ้น มีพื้นที่ใช้สอยอย่างเป็นสัดส่วนยิ่งขึ้น ตลอดจนมีความคาดหวังในชีวิตที่สูงขึ้นด้วย สภาพทางกายและความคิดที่ได้รับการยกระดับขึ้นมานี้จะนำไปสู่คุณภาพหรือผลิตภาพ (Productivity) ที่สูงขึ้นของแรงงานทั้งในแง่ส่วนบุคคลและสังคมโดยรวม

ในขณะที่เดียวกันผลที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานดังกล่าวต่อความคิด จิตสำนึกหรือวิถีชีวิตของประชาชนผู้บริโภคใช้สอยที่อยู่อาศัย โยทั่วไปนั้นจะเป็นไปในลักษณะชักนำให้คนเหล่านี้ยอมรับหรือสนับสนุนคตินิยมหรือระบบคุณค่าต่างๆ ซึ่งสะท้อนภาวะความสัมพันธ์อันไม่เท่าเทียมกันระหว่างคนกลุ่มต่างๆ ในสังคมแต่ละยุคสมัยด้วย เช่น การสนับสนุนให้คนทั่วไปได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Home Ownership) ส่วนตัวหรือครอบครัว แทนที่จะเป็นเรื่องของกรรมสิทธิ์ร่วม (Collective Ownership) มากขึ้น เช่น ในกรณีที่รัฐดูแลการสร้างที่อยู่ประเภทเช่าลง แล้วจัดทำที่อยู่อาศัย ประเภทเช่าซื้อเพิ่มขึ้น ก็เพื่อประโยชน์แก่การจัดระเบียบทางสังคมของระบบทุนนิยม (Capitalist Social Order) ด้วยเหตุที่สอดคล้องกับระบบคุณค่า วิถีชีวิต และบรรทัดฐานต่างๆ ของชนชั้นนำ ซึ่งเน้นความสำคัญแก่ความเป็นส่วนตัว หรือปัจเจกชนนิยม (Individualism) โดยสร้างให้เห็นว่าการได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเท่ากับเป็นการสะสมทรัพย์หรือทุน เพื่อความมั่นคงในชีวิตข้างหน้า

3.2 ด้านเศรษฐกิจ

ความสำคัญในเชิงเศรษฐกิจของที่อยู่อาศัยนั้น แสดงออกได้ใน 2 ระดับ ในระดับบุคคลหรือครอบครัว มีผู้ชี้ให้เห็นว่า ค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยของครัวเรือนทั่วไปเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และบริการที่เกี่ยวข้อง จะตกประมาณ 15-25% ของรายจ่ายทั้งหมดและสำหรับครอบครัวของผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ระหว่าง 5 - 40% นับว่ามีสัดส่วนสูงแต่เฉพาะแต่ค่าใช้จ่ายด้านอาหารเท่านั้น อีกประการหนึ่งที่อยู่อาศัยยังมีคุณค่าต่อผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ใช้ประโยชน์ในแง่ของการออมการลงทุน หรือเพื่อแสวงหากำไร รวมทั้งให้โอกาสหรือช่องทางในการหารายได้ของครัวเรือนที่สามารถประกอบกิจการค้าหรือการผลิตอื่นๆ ณ ที่อยู่อาศัยของตนได้

ในแง่บทบาทของการผลิตในภาคเคการ (Housing Sector) ที่มีต่อเศรษฐกิจของชาติ ซึ่งไม่ว่าจะเป็นการลงทุนก่อสร้าง หรือปรับปรุงที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชนหรือภาครัฐก็ตามและไม่ว่าจะเป็นรูปแบบของอุตสาหกรรมก่อสร้างขนาดใหญ่หรือโครงการเล็กๆ มักจะพบข้อดีในแง่ของ

การจ้างงานที่เพิ่มขึ้น ในแง่ของผลกระตุ้นต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ ในแง่ที่ใช้ การลงทุนทางที่อยู่อาศัยมาเป็นมาตรการแก้ไขภาวะชบเซทางเศรษฐกิจในบางระยะ จนกระทั่งใน แ่งที่ดีถือว่าเป็นกลไกปรับปรุงการกระจายรายได้และทรัพยากรต่างๆเพื่อความยุติธรรมในสังคมหรือ เพื่อขจัดความยากจน

3.3 ด้านการเมือง

ด้วยเหตุที่ว่า การได้มีที่อยู่อาศัยของตนนั้นถือเป็นสิทธิมูลฐานอันหนึ่งของสมาชิก ในสังคมในฐานะพลเมืองของรัฐและภาวะหน้าที่ในการจัดหาที่อยู่อาศัยอย่างพอเพียงให้แก่พลเมือง ย่อมเป็นสิ่งที่รัฐบาลทุกประเทศต้องใส่ใจถือปฏิบัติ ฉะนั้นนอกจากรัฐจะเข้าไปมีบทบาทแทรกแซงระบบการจัดหาที่อยู่อาศัยในส่วนของตลาดที่มีการแข่งขันกันตามปกติระหว่างผู้ประกอบการ ด้วยกัน (Competitive Sector) ในรูปของการอำนวยความสะดวกและสร้างหลักประกันให้เกิด ความราบรื่นของการลงทุนของตลาดที่อยู่อาศัย หรือชดเชยบางสิ่งบางอย่างให้กับสภาพความไม่ สม่าเสมอของการลงทุนของเอกชนในภาพนี้แล้วรัฐยังมีบทบาทอยู่ในอีกส่วนหนึ่งของระบบเคห การที่ดูเสมือนว่าปราศจากการแข่งขัน (Non - Competitive Sector) แต่ทว่าเป็นส่วนที่จำเป็นต่อ การทำงานของระบบเศรษฐกิจเช่นกัน รวมทั้งยังเป็นไปเพื่อช่วยผ่อนคลายความขัดแย้งในสังคมลง ไปด้วย กิจกรรมในลักษณะเช่นนี้หมายถึงประเภทต่างๆ ของรัฐสวัสดิการ (Public Welfare) ซึ่ง ต้องอาศัยเงินอุดหนุนจากรัฐ

นอกจากนี้จุดมุ่งหมายของนโยบายและปฏิบัติการของรัฐที่เกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย ยังเป็น เพื่อการสนองบทบาทของรัฐในการผดุงรักษาระบบการแบ่งเป็นอำนาจทรัพยากรและผล ประโยชน์ต่างๆ ในสังคมที่เป็นอยู่ หรือเพื่อรักษาสถานะเดิมเอาไว้ บทบาทในการแทรกแซงของ รัฐต่อระบบที่อยู่อาศัยเพื่อรักษาความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างภาคเอกชนกับสาธารณชนทั่วไป เอาไว้ จึงเป็นความจำเป็นไม่ว่าจะถือว่ารัฐนั้นแสดงบทบาทในฐานะเป็น “เครื่องมือ” ของฝ่ายนาย ทุนและเจ้าของที่ดินขนาดใหญ่หรือถือว่ารัฐนั้นเป็นเพียง “คนกลาง” ที่คอยทำหน้าที่แก้ปัญหาาระห ว่างกลุ่มผลประโยชน์ต่างๆ ในสังคมก็ตาม

การวางแผนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย

ระดับของแผนและนโยบายด้านที่อยู่อาศัย

1. แผนพัฒนาประเทศ ทุกประเทศย่อมมีแผนพัฒนาระดับชาติ ด้านที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการแก้ไขปัญหาความต้องการของกลุ่มเป้าหมายเป็นหลัก ดังนั้น ในการกำหนดแผนระดับชาตินี้ การแสวงหาข้อมูลพื้นฐานระดับชาติ จึงเป็นสิ่งจำเป็นและต้องการ เพื่อนำมากำหนดโปรแกรมและทิศทางต่อไป

2. นโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (National Housing Policy) นโยบายด้านที่อยู่อาศัยต้องสอดคล้องกับแผนพัฒนาประเทศทั้งในเรื่อง การจัดงาน การศึกษา สุขภาพอนามัย การคลัง แรงงาน และทรัพยากร/สิ่งแวดล้อม นโยบายด้านที่อยู่อาศัยนี้สามารถส่งเสริมให้การจัดกิจกรรมต่างๆ ของหน่วยงานบรรลุความสำเร็จไปด้วยดี

3. โปรแกรมระดับท้องถิ่น (Local Programme) โปรแกรมต่างๆ ที่หน่วยงานปฏิบัติ นำไปดำเนินการในรายละเอียดนั้นต้องเกี่ยวข้องกับอย่างมากกับโปรแกรมระดับย่อยของท้องถิ่น โปรแกรมเหล่านี้ต้องให้ประโยชน์ต่อท้องถิ่น และมีความผสมผสานทางสังคมของโครงสร้างที่อยู่อาศัยตามที่ท้องถิ่นต้องการ

4. โครงการ (Project) ในการบริการด้านที่อยู่อาศัย การบริการต้องอาศัยในรูปแบบการที่มีขั้นตอน ดังนี้

- ศึกษาปัญหาสังคมของท้องถิ่น
- เก็บข้อมูลเกี่ยวกับคนที่อยู่อาศัย
- แสวงหาความคิดเห็นจากประชาชนและองค์กรต่างๆ

ข้อเสนอแนวทางและบทบาทขององค์กรในระดับต่างๆ ด้านที่อยู่อาศัยในระดับชาติ

การกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติที่ตั้งบนพื้นฐานของการศึกษาแนวคิดรวบยอดต่อปัญหาต่างๆ มาผสมผสานกัน การจัดสร้างที่อยู่อาศัยไม่ควรคำนึงแต่สถานที่เท่านั้น ต้องมีองค์ประกอบในการพิจารณา ดังนี้

1. ความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจและสังคม
2. ความแตกต่างระหว่างเมืองและชนบท
3. การมีส่วนร่วมขององค์กรและรัฐบาลกลาง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการเข้าไปแก้ไขปัญหา โดยเฉพาะพลังมวลชน ในการเข้ามามีส่วนร่วมด้วย
4. รัฐบาลท้องถิ่นต้องมีบทบาทสำคัญและโดยตรง ที่มีประสิทธิภาพในการเข้าไปแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยระดับท้องถิ่น และจะต้องไม่พึ่งพิงรัฐบาลกลางมากเกินไป
5. รัฐบาลกลางต้องมีส่วนสนับสนุนในเรื่องของการกระจายอำนาจ (Decentralization) เพื่อให้ปัญหาท้องถิ่น ได้รับการแก้ไขตามความต้องการของท้องถิ่นให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น
6. รัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นต้องร่วมมือกันสนับสนุน ให้การจัดโปรแกรมด้านที่อยู่อาศัยนั้น ไปในรูปของ Association, Self - Help Co - Operatives
7. รัฐบาลท้องถิ่นต้องศึกษาและปรับปรุงมาตรการการควบคุม หรือลดความต้องการเงินราคาของที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
8. กำหนดระเบียบเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปองค์กร สมาคม สหกรณ์ให้เป็นกิจจะลักษณะ ที่มีระบบการดำเนินการให้สอดคล้องกับด้านที่อยู่อาศัยโดยตรง โดยเฉพาะการส่งเสริมให้ธนาคาร สถาบันการเงิน สถาบันสวัสดิการสังคม และอื่นๆ เข้ามาลงทุนด้านที่อยู่อาศัย โดยไม่หวังผลกำไร
9. รัฐควรออกเงินกู้ระยะยาวดอกเบี้ยต่ำแก่องค์กรที่จัดสร้างที่อยู่อาศัย โดยไม่หวังผลกำไร เพื่อให้องค์กรนั้นทำบทบาทหน้าที่อย่างถูกต้อง
10. เสริมสร้างและสนับสนุนการก่อสร้างวัสดุก่อสร้าง โดยการให้เครดิตแก่ผู้สร้างที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเนภาคเอกชน ภาครัฐ หรือองค์กรที่ไม่หวังผลกำไร
11. ให้ความช่วยเหลือการก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยรูปการให้วิธีการด้าน Aided Self Help ในรูปการให้ความมั่นคงด้านการเงินกรณีต้องการนำไปก่อสร้างที่อยู่อาศัย
12. ฝึกฝนบุคลากร โดยเฉพาะนักสังคมสงเคราะห์ในประเทศในเรื่องความรู้ด้าน Aided Self Help ด้านที่อยู่อาศัยเพื่อที่จะดำเนินการจัดโปรแกรมด้านนี้บรรลุผลสำเร็จ นอกจากนี้ การฝึกอบรมกลุ่มเป้าหมายอื่นๆ ในเรื่องการสร้างอาคารอุตสาหกรรม การทำเฟอร์นิเจอร์ และวิชาชีพอื่นๆ สำหรับประกอบที่พักอาศัย ได้รับประโยชน์อย่างยิ่ง

ระดับรัฐบาลท้องถิ่น

1. ส่งเสริมการจัดสัมมนา บรรยาย อบรม ต่อข้าราชการระดับเทศบาลและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องด้านที่อยู่อาศัย และองค์กรสถาบันที่สนใจในเรื่องปัญหานี้ ให้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ที่เขาควรจะดำเนินการต่อต้านที่อยู่อาศัย
2. แต่งตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยในระดับท้องถิ่น และเสนอผลให้ระดับชาติทราบเพื่อนำไปกำหนดฐานในการจัดทำแผนและนโยบายลงสู่ภาคปฏิบัติ
3. จัดตั้งองค์กรท้องถิ่นในรูปของการกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น
4. กำหนดปรับปรุงมาตรการสำหรับป้องกันรักษาที่ดิน มิให้ขยายไปตามการเจริญเติบโตของเมือง รวมถึงราคาที่ดิน และพัฒนาที่ดินให้เหมาะสมกับราคากับความต้องการของผู้อยู่อาศัย

นอกจากนี้ รัฐบาลท้องถิ่น ต้องมีบทบาทเกี่ยวกับการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยตรงในหลายด้านดังนี้

- วางแผนผังของเมือง
- การออกระเบียบการก่อสร้าง
- การควบคุมราคาที่ดิน
- การมีกิจกรรมร่วมในการจัดสรรด้านที่อยู่อาศัยและการไล่อื้อแหล่งเสื่อมโทรม

ลักษณะการจัดการด้านที่อยู่อาศัยของรัฐบาลระดับท้องถิ่น จะต้องไม่คำนึงถึงผลกำไร ลักษณะที่เห็นชัดเจนควรออกมาในรูปการจัดการให้มีองค์กรจัดสรรที่อยู่อาศัยโดยมีการประสานงานอย่างใกล้ชิดกับกระทรวง กรม กอง ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และสถานที่ก่อสร้างบทบาทจึงต้องประกอบด้วย

1. การสร้างความมั่นใจในการจัดบริการด้านที่อยู่อาศัย กับคนในท้องถิ่นอย่างเพียงพอ
2. ต้องจัดสรรที่อยู่อาศัยตามสภาพของปัญหา ไม่ว่าจะอยู่ในสถานการณ์ปกติหรือวิกฤตการณ์
3. รัฐบาลท้องถิ่นต้องมีบทบาทตัวแทนของประชาชนทั้งหมด ที่ต้องพิจารณาว่าการบริการด้านที่อยู่อาศัยนั้นเกี่ยวข้องกับแนวคิดหลายด้านทั้งด้านสังคม เศรษฐกิจ อนามัย

4. รัฐบาลท้องถิ่นต้องเข้าไปมีส่วนร่วมในเรื่องที่อยู่อาศัยใน 2 ลักษณะ คือ

4.1 การออกกฎหมายและปกป้องเกี่ยวกับที่พักอาศัย นอกจากนี้ยังสร้างความมั่นใจในเรื่องเกี่ยวกับจัดบริการมาตรฐานขั้นต่ำสุดในด้านอนามัย ความปลอดภัย และการเข้าพักอาศัย

4.2 ลักษณะของการส่งเสริมให้มีการสร้างที่พักอาศัย พร้อมบริการด้านสาธารณูปโภคต่างๆ ให้พอเหมาะรวมถึงด้านสุขภาพอีกด้วย

5. รัฐบาลท้องถิ่นมีอำนาจเต็มที่ในการดำเนินการด้านการจัดโปรแกรมเพื่อพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ แหล่งที่พักอาศัยที่เสื่อมโทรมให้ดีขึ้น

6. รัฐบาลท้องถิ่นต้องหามาตรการที่ปฏิบัติได้ ในการควบคุมพื้นที่ในเขตเมือง เพื่อให้เกิดความเป็นไปได้ในการกำหนดรูปแบบกิจกรรม เพื่อผู้อยู่อาศัย

7. นโยบายที่อยู่อาศัยระดับชาติ ควรส่งเสริมสนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัยของระดับท้องถิ่นให้มากขึ้น ในขณะที่เดียวกันรัฐบาลท้องถิ่นให้การส่งเสริมสนับสนุนองค์กรที่จัดบริการที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นให้เข้มแข็ง

8. รัฐบาลท้องถิ่นควรให้คำแนะนำ และหาแนวทางแก่นักคลอจเจอร์ที่จัดบริการด้านที่อยู่อาศัย และต้องการความช่วยเหลือจากหน่วยงานภาครัฐบาล

9. รัฐบาลท้องถิ่น ต้องประสานความร่วมมือกับรัฐบาลกลางในการจัดโปรแกรมด้านที่อยู่อาศัยในเรื่องต่างๆ เช่น วัสดุก่อสร้าง การอำนวยความสะดวก ฯลฯ

10. รัฐบาลท้องถิ่นต้องจัดการบริการสังคมกับกลุ่มเป้าหมายที่ที่พักอาศัยทุกกลุ่มอายุทุกคนระดับ

11. รัฐบาลท้องถิ่นควรให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยทุกรูปแบบแก่ประชาชนโดยเฉพาะการให้บริการในรูปการเงินก็ตาม

ระบบที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร

คำว่า “ระบบ” ต้องมีองค์ประกอบย่อยๆ ที่มีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กันจึงจะเป็นระบบขึ้นมาได้ “ระบบที่อยู่อาศัย” หมายถึงว่าจะต้องมีส่วนย่อยๆ ของที่อยู่อาศัยที่หลากหลายที่จะให้บริการแก่สมาชิกในสังคม และระบบเหล่านี้จะต้องเกี่ยวข้องกันมีผลกระทบซึ่งกันและกันได้ ถ้า

ส่วนใดส่วนหนึ่งของระบบถูกระทบกระเทือนหรือเปลี่ยนแปลงก็ย่อมจะมีผลให้ส่วนย่อยอื่นๆ เปลี่ยนแปลงหรือถูกระทบกระเทือนไปด้วย

ระบบที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครที่ให้บริการถือเป็นอุปทานในที่อยู่อาศัย (Housing Supply) ประกอบด้วยส่วนย่อยๆ ที่ผู้สร้างได้สร้างขึ้นมา โดยมีรูปแบบที่อยู่อาศัยแตกต่างกันออกไป ซึ่งแต่ละรูปแบบก็จะทำหน้าที่สนองความต้องการและความจำเป็นของสมาชิกในสังคมแตกต่างกันออกไป ตามสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ได้แก่ ระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ปานกลาง และรายได้สูง เป็นต้น

เอกสารวิจัย เรื่อง “ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย : ปัญหาและแนวทางในการแก้ไข” ของสายใจ คุ่มขนาน กล่าวว่า ระบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร มีอยู่ 4 ระบบใหญ่ ๆ คือ

ระบบที่ 1 ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงานหรือที่อยู่อาศัยที่นายจ้างเป็นผู้จัดหาให้ (Employer Provided) ซึ่งแบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยแบบต่างๆ อีก 4 แบบ คือ

แบบที่ 1.1 บ้านพักหรือหอพักคนงานในโรงงาน (Factory Site Housing) ในโรงงานใหญ่ๆ มักจะมีบ้านพักหรือหอพักคนงานให้โดยปกติ หอพักคนงานนี้รื้ออยู่กันอย่างแออัด คือ ห้องหนึ่งจะมีคนงานโศดอยู่กันหลายๆ คน คนงานเหล่านี้จะมีเนื้อที่ภายในห้องที่เป็นส่วนตัวเพียงเล็กน้อย

แบบที่ 1.2 ที่อยู่อาศัยสำหรับคนรับใช้หรือคนทำงานบ้าน (Domestic Workers' Housing) ในบ้านคนที่มีฐานะปานกลางค่อนข้างดี และคนที่มีฐานะร่ำรวย จะมีส่วนหนึ่งในบริเวณบ้านหรือในบ้านที่จัดให้ไว้ส่วนหนึ่งเป็นที่สำหรับให้คนรับใช้ คนทำสวน คนรักษาความปลอดภัย (ยาม) และครอบครัวของคนเหล่านี้อยู่

แบบที่ 1.3 ที่อยู่อาศัยที่จัดหาให้เจ้าพนักงานของสถาบันและหน่วยงานต่างๆ ของรัฐวิสาหกิจ (Institutional Workers' Housing) เป็นส่วนหนึ่งของสวัสดิการที่หน่วยงานจัดให้กับเจ้าหน้าที่ และพนักงานผู้น้อย เช่น บ้านพักทหาร บ้านพักตำรวจ และพนักงานรถไฟ เป็นต้น

แบบที่ 1.4 ที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ก่อสร้าง (Itinerant Construction Worker' Housing) บ้านพักพวกนี้จะสร้างจากวัสดุที่หาได้จากสถานที่ก่อสร้าง เมื่อเสร็จโครงการก็รื้อและเก็บวัสดุไปสร้างที่ใหม่ ที่มีโครงการก่อสร้างใหม่อีกไปเรื่อยๆ

ระบบที่ 2 ที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้จัดหาเอง (Occupant Initiated) ในระบบนี้แบ่งออกได้ดังนี้

แบบที่ 2.1 ที่อยู่อาศัยของผู้บุกรุก (Squatter Housing) เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในที่ดินที่ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดินให้สร้าง ซึ่งผู้สร้างจะเป็นเจ้าของที่ดินให้สร้าง ซึ่งผู้สร้างจะเป็นเจ้าของบ้านที่ตัวเองสร้างขึ้นมา สถานที่ส่วนใหญ่ที่ชุมชนผู้บุกรุกเข้าไปสร้างที่อยู่อาศัยจะเป็นที่ดินสาธารณะ ลักษณะทางกายภาพของชุมชนจะมีสภาพที่เสื่อมโทรมมีลักษณะทั่วไปเป็นชุมชนแออัดประเภทหนึ่ง

แบบที่ 2.2 ที่อยู่อาศัยในสลัมที่เป็นเจ้าของ (Slum Housing Owner) หรืออาจเรียกได้อีกชื่อว่า เป็นชุมชนเก่า

แบบที่ 2.3 ใช้เรือเป็นที่อยู่อาศัย (Mobile (boats) Housing) หมายถึงกลุ่มเรือที่อยู่อาศัยอยู่ตามแม่น้ำลำคลองสาธารณะในลักษณะที่ “ขีดหัวหาด” อยู่อย่างยาวนาน ซึ่งเป็นกรบุกรุกแม่น้ำลำคลองอันเป็นสาธารณะอันอยู่ในความรับผิดชอบของกรมชลประทานหรือกรุงเทพมหานคร

แบบที่ 2.4 ที่อยู่อาศัยชนบทหรือชานเมือง (Rural / Sub-Urban Housing) เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งลักษณะของบริการเป็นประเภทโครงการบ้านจัดสรรและที่ดินราคาถูกที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน ซึ่งถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินที่ไม่เป็นทางการ คือไม่ได้มีการขออนุญาตจัดสรร และขออนุญาตปลูกสร้าง ส่วนใหญ่เป็นที่ดินขนาด 50 - 60 ตารางวา เป็นที่ดินไม่มีการถม มีถนนดินขยสูง และใช้น้ำบาดาล

ระบบที่ 3 ที่อยู่อาศัย “ที่นักลงทุน” จัดสร้างขึ้น (Developer Built) เป็นที่อยู่อาศัยที่จัดให้มีขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในแง่ธุรกิจ ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ บ้านเช่า หรือห้องเช่า ที่ให้บริการในที่อยู่อาศัยที่เป็นชุมชนสลัมบุกรุก (Squatter Housing - Renter) และบ้านเช่า หรือห้องเช่าที่ให้บริการในชุมชนแออัด (Soum Housing - Renter) ประชากรพวที่อยู่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้ อาจจะเช่าทั้งหลัง (ซึ่งมีส่วนน้อย) ส่วนใหญ่จะเป็นการเช่าห้องเล็กๆอยู่มากกว่า

ระบบที่ 4 ที่อยู่อาศัยที่รัฐเป็นผู้จัดสร้างขึ้น (Hovemment Intiaied) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้น โดยหน่วยงานของรัฐที่ได้รับมอบหมายให้จัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย ซึ่งได้แก่ การเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยหลายประเภท เช่น ในรูป แฟลต บ้านแฝด และอื่นๆ แต่ส่วนใหญ่แล้วเป็นที่อยู่อาศัยที่จัดโดยการเคหะแห่งชาติ

ระบบการจัดหาที่อยู่อาศัย (Housing Arrangement)

ระบบการจัดหาที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องประกอบด้วย

1. พื้นที่บางส่วน (Some Space)
2. บริการชุมชน (Some Community Services)
3. สถานที่ตั้งแห่งหนึ่ง (A Location)
4. คุณภาพวัสดุของบ้าน รวมทั้งเงินที่จะต้องจ่ายเพื่อบ้านนั้น
5. ระยะเวลาที่จะได้เป็นเจ้าของบ้าน

ส่วนประกอบเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดที่ทำงานและบริการต่างๆทางสาธารณสุขปโลก สาธารณูปการของชุมชน

จุดมุ่งหมายพื้นฐานของแต่ละครอบครัวเมื่อเข้ามาในเมือง ก็คือทำให้ได้มาซึ่งระบบที่อยู่อาศัยอย่างใดอย่างหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นการเช่า หรือโดยการเป็นเจ้าของ หรืออาศัยในบ้านพักในสถานที่ทำงานหรืออยู่บ้านพักของทางราชการ สมาชิกทุกคนล้วนแต่มีส่วนร่วมเอื้ออำนวยให้เกิดระบบการจัดหาที่อยู่อาศัย แบบใดแบบหนึ่งขึ้นมา สำหรับคนกลุ่มต่างๆ ในสังคม แม้ว่ากระบวนการจัดระบบที่อยู่อาศัย จะต้องตกอยู่ภายใต้ข้อจำกัดหลายประการไม่ว่าจะเป็นในด้านทรัพยากร ข้อมูลข่าวสาร การขาดความเข้าใจ และความยากลำบากอื่นๆ ก็ยังคงก่อให้เกิดเป็นระบบที่อยู่อาศัยชอบธรรมขึ้นมาได้ไม่ทางใดก็ทางหนึ่ง ทั้งนี้เพราะมันจำเป็นต้องมีขึ้นไม่ว่าจะดีหรือเลวก็ตาม

การศึกษาเกี่ยวกับการจัดระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองใหญ่ๆ ในทวีปเอเชีย โดยเปรียบเทียบเมืองใหญ่ๆ ในเอเชียด้วยกัน ได้แก่ มนิลา จาร์กาตา ไทเป ละฮอร์ บอมเบย์ กรุงเทพมหานคร คัลการ์ โคลัมโบ ฯลฯ พบว่าภายในเมืองเหล่านี้ล้วนแต่มีระบบการจัดหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (Low - Income Housing Delivery System or Housing Arrangement System) อยู่มากมายหลายแบบ ซึ่งแยกกล่าวกว้างๆ ได้ดังนี้

1. ระบบของชุมชนผู้บุกรุก (Squatter Settlements) ซึ่งเป็นระบบที่ใหญ่ และสลับซับซ้อนมาก ลักษณะการบุกรุกมีหลายแบบ ไม่ว่าจะแบบชั่วคราวหรือถาวร เป็นชุมชนขนาด

ใหญ่ หรือเล็ก บ้างก็เป็นเรือนแพ บ้างก็เป็นพวกที่อาศัยอยู่กับพื้นถนนจนกระทั่งถึงพวกที่อยู่ตามอาคารเก่าที่ถูกละทิ้ง เป็นต้น

2. ระบบการเช่าที่ดินชั่วคราว (Temporary Tenure Settlements) เป็นกรณีที่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยสร้างบ้านบนที่ดินที่ไม่ได้เป็นของตน แต่อาศัยการทำข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินเอง โดยข้อตกลงบางประการจะต้องทำกันใหม่เป็นระยะ ๆ ไป พบว่าระบบนี้สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่คนในกรุงเทพฯ ได้ถึงประมาณ 1 ล้านคน

3. ระบบของผู้สัญจรชาวชนบท (Rural Commuter System) หมายถึง กรณีของประชาชนซึ่งยังคงอยู่อาศัยในเขตชนบท แต่เดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมืองและพักอยู่กับญาติพี่น้องบ้าง อยู่กับที่ทำงานบ้าง หรือเช่าห้องเล็กๆ อยู่เองบ้าง ทั้งนี้เฉพาะในช่วงวันทำงานในแต่ละสัปดาห์เท่านั้น

4. ระบบที่อยู่อาศัยของลูกจ้าง (Employee Housing) ภายในระบบอันซับซ้อนเช่นนี้ ลูกจ้างจะได้รับการช่วยเหลือจากนายจ้างซึ่งอาจเป็นบริษัทหรือหน่วยราชการในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง เช่น อาจได้อยู่อาศัยภายในร้านค้าที่ตนทำงานในขณะที่พวกคนใช้ คนสวน หรือยาม อาจได้อยู่ในเรือนพัก ซึ่งเจ้าของบ้านผู้เป็นนายจ้างจัดให้ เป็นต้น

5. ระบบที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดสร้าง (Public construction) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยอันพบเห็นเสมอในแบบอาคารสำเร็จรูป (Complete Housing Units) โดยหวังจะให้เป็นการช่วยเหลือแก่ผู้มีรายได้น้อย

6. ระบบที่รัฐไม่ได้จัดสร้างให้โดยตรง แต่เป็นฝ่ายสนับสนุนในการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยของตัวชาวบ้านเอง (Public Assistance for Housing) ระบบนี้กำลังขยายตัวเติบโตเป็นอันมาก โดยปรากฏออกมาในรูปการดำเนินงานแบบต่างๆ อันได้แก่ โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบริการ (Sites and Services) โครงการปรับปรุงสลัม (Slum and Squatter Upgrading) โครงการให้กู้ยืมในรูปวัสดุก่อสร้าง (Material Loans) โครงการบ้านสร้างบางส่วน (Core Housing) ตลอดจนการผ่อนปรนยอมรับสถานภาพของชุมชนนุกรุกบางแห่ง ซึ่งเป็นพวกที่ถูกไล่ออกก่อน (Squatters' Allowance When People Get Evicted) เป็นต้น

7. ระบบที่อยู่อาศัยภาคเอกชน (Private Housing) แม้โดยปกติธุรกิจที่อยู่อาศัยภาคนี้ จะตอบสนองความต้องการของคนยากจนได้น้อยมาก แต่ก็ยังมีการดำเนินงานอีกเป็นจำนวนมาก ในลักษณะที่เอกชนสร้างบ้านขึ้นมาเพื่อให้คนรายได้น้อยได้เช่าหรือเช่าซื้อ ในบางประเทศที่มีอาคารบ้านเรือนเก่าแก่อยู่มากมาย ระบบนี้จะใหญ่มาก ดังจะพบว่าชาวบ้านที่ยากจนสามารถเป็น

เจ้าของหรือเช่าบ้านหลังเก่าๆ หรือทรุดโทรมจนไม่เป็นเพียงปรารถนาของคนร่ำรวย หรือคนชั้นกลางทั่วไปแล้วได้

8. ระบบการดำเนินงานให้ความช่วยเหลือ แก่การจัดการที่อยู่อาศัยของชาวบ้านโดยองค์กรนอกภาครัฐบาล (Non - Government Assistance) โดยกลุ่มต่างๆ เหล่านี้กำลังทดลองดำเนินงานแบบใหม่ๆ ในการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่คนยากจนในหลายประเทศจากข้อได้เปรียบที่ไม่ต้องถูกจำกัดด้วยระเบียบแผนของทางการเหมือนอย่างองค์กรขนาดใหญ่ๆ ของรัฐ จึงทำให้องค์กรเหล่านี้บรรลุผลสร้างสรรค์การจัดระบบที่อยู่อาศัยเพื่อคนยากจนในรูปแบบใหม่ๆ ได้หลากหลายยิ่งขึ้น

จากที่กล่าวมานี้จะเห็นได้ว่า ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยนั้นเป็นระบบใหญ่ๆ และแสดงให้เห็นว่าคนยากจนมีโอกาหาที่อยู่อาศัยได้จากหลายทาง อย่างไรก็ตามทุกระบบที่กล่าวนี้ล้วนแต่มีปัญหาและจำเป็นต้องได้รับการปรับปรุงแก้ไขกันต่อไป

ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในเชิงความคิด

ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยในเชิงความคิด ประกอบด้วยองค์ประกอบ 3 ประการ คือ

1. การจัดระเบียบ (Organizing)
2. การเงินหรือการลงทุน (Investing)
3. การก่อสร้าง (Building)

ในการพิจารณาองค์ประกอบของคุณภาพแห่งระบบที่อยู่อาศัย พึงตระหนักว่า จะต้องมองจากสายตาของผู้ครอบครอง (Beholder) หรือผู้ใช้ (User) เป็นสำคัญ ดังนี้

การจัดระเบียบ (Organization) ประกอบด้วยคุณภาพ 5 ประการ ดังนี้

1. ความเป็นอิสระ (Autonomy) ระบบนั้นยินยอมเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้ไม่ว่าจะด้วยตัวบุคคลหรือกลุ่มสามารถมีส่วนร่วมในการตัดสินใจที่มีผลต่อการปรับปรุงแก้ไขสภาพแวดล้อมหรือระบบของเขาได้ตามความเหมาะสมของแต่ละระบบ ในบางระบบผู้อยู่อาศัยไม่มี

โอกาสแม้แต่จะตอกตะปูที่ฝ้าห้อง แต่บางระบบสามารถจะทำอะไรกับที่อยู่อาศัยได้ทุกอย่างที่ผู้พักอาศัยอยากทำ แสดงให้เห็นว่าเป็นอิสระที่แตกต่างในแต่ละระบบ

2. ผลประโยชน์ร่วม (Common Interest) ภายในระบบที่อยู่อาศัยบางประเภทมีความขัดแย้งอยู่มากกว่าระบบอื่น ในขณะที่บางระบบผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้ผลประโยชน์สอดคล้องกันจนสามารถร่วมในการปรับปรุงและทำนุบำรุงชุมชนไปด้วยกันได้ การมีผลประโยชน์ร่วมกันนี้ย่อมมีตั้งแต่ผลประโยชน์ร่วมของบุคคลต่อผลประโยชน์ของกลุ่ม ต่อผลประโยชน์ของรัฐบาล ต่อผลประโยชน์ ของเจ้าของโรงงาน นายธนาคาร และอื่นๆ เมื่อผลประโยชน์ร่วมปรากฏอยู่ก็เป็นการง่ายที่จะร่วมดำเนินงานเกี่ยวกับเคหการกันได้

3. ความชอบธรรม (Legitimacy) หมายถึงฐานะที่เราได้รับ ในการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยซึ่งมีได้ตั้งแต่การครอบครองอย่างผิดกฎหมายไปจนถึงการได้กรรมสิทธิ์อย่างถาวร

4. ประสิทธิภาพ (Efficiency) องค์การบางประเภทมีความสามารถอันจำกัดที่จะดำเนินการสร้างบ้านได้เพียง 40 หลัง ให้แก่ครอบครัวจำนวนแค่ 40 ราย เพราะว่าการจัดระบบเอื้ออำนวยให้มีประสิทธิภาพได้เท่านั้น แต่องค์การอีกประเภทหนึ่งกลับสามารถสร้างบ้านนับเป็นพันๆ หลังได้ โดยอาศัยการจัดระบบในลักษณะค่อยเป็นค่อยไป

5. ความสามารถในการปรับตัว (Adaptability) องค์การบางแห่งที่ก่อตั้งมาให้ทำการสร้างบ้านแก่ประชาชน อาจมีลักษณะตายตัวจนไม่อาจตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงบรรยากาศทางการเมืองหรือเศรษฐกิจได้ ในขณะที่องค์การแห่งอื่นๆ สามารถเปลี่ยนแปลงได้ ตัวระบบที่มีความสามารถในการเปลี่ยนแปลงนี้ย่อมสามารถจัดหาที่อยู่อาศัยให้เราสืบไปได้ในอนาคต

การเงิน และความเข้าใจในบทบาทของเงินที่มีต่อระบบการจัดหาที่อยู่อาศัยพิจารณาได้ 5 ประการ คือ

1. ความสามารถในการจ่าย (Ability to Pay) ความสามารถในการจ่ายของคนจนเป็นข้อจำกัดต่อระบบการจัดหาที่อยู่อาศัย รวมทั้งความพร้อมที่จะจ่าย (Willingness to Pay) ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจที่เป็นจริง ของแต่ละบุคคลกับข้อเสนอที่บุคคลนั้นกำลังได้รับอยู่ ดังนั้นถ้าระบบยิ่งดีเท่าไรจะทำให้คนมีความพร้อมที่จะจ่ายทั้งในรูปของเงินและกำลังความพยายามยิ่งขึ้นเท่านั้น

2. เงื่อนไขในการจ่าย (Terms of Payment) ซึ่งประกอบด้วยวิธีการหลายแบบด้วยกัน บางครั้งระบบที่อยู่อาศัยสร้างเงื่อนไขให้จ่ายเงินเป็นรายเดือนบางครั้งอาจเป็นแบบที่ให้สะสมเงิน

ยอมไปพร้อมกับทำการก่อสร้างบ้านไปเรื่อย ๆ ทีละน้อย และบางครั้งอาจต้องอาศัยเงินกู้ซึ่งมีอยู่หลายประเภทแม้ว่าการดำเนินงานของระบบที่อยู่อาศัยในหลายระบบอาจไม่แตกต่างกันเท่าใดนัก แต่เงื่อนไขในการจ่ายของจะชี้ได้ว่าระบบนั้นจะเอื้อประโยชน์ให้แก่คนจนได้หรือไม่เพียงใด

3. **ต้นทุน (Cost)** ในระบบที่อยู่อาศัยต่างกันย่อมมีต้นทุนค่าใช้จ่ายในจำนวนที่ต่างกันด้วย ต้นทุนนี้ไม่ได้คิดแต่เฉพาะตัวบ้านเท่านั้น หากรวมไปถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดสภาพแวดล้อมทางสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การจัดระเบียบและการดำเนินงานทางการเงินด้วย จะเห็นได้ว่าเงินจำนวนมากต้องจ่ายไปเป็นค่าดอกเบี้ย ค่าการจัดเก็บเงินคิน ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่แตกต่างกันเกี่ยวกับบุคลากรทางวิชาชีพแขนงต่างๆ เป็นต้น

4. **สิทธิครอบครอง (Tenure)** ในขณะที่บุคคลกำลังจ่ายเงินทุกเดือนเป็นค่าบ้าน บุคคลนั้นย่อมรู้สึกว่ที่จ่ายไปนั้นสักวันหนึ่งจะได้ครอบครองเป็นเจ้าของ คำถามในเรื่องกรรมสิทธิ์นับว่าสำคัญมากสำหรับที่อยู่อาศัย แสดงให้เห็นถึงความปรารถนาของคนเหล่านี้ที่อยากเป็นเจ้าของครอบครองที่อยู่อาศัยของคนอย่างไรก็ดียังมีคนยากจนอีกบางประเภทที่ไม่ต้องการกรรมสิทธิ์ดังกล่าว เพราะยังไม่พร้อมที่จะต้องหลักประกันให้เป็นที่แน่นอน หากแต่พอใจที่อาศัยประโยชน์จากการเคลื่อนย้ายไปมาอยู่

5. **การทนทานต่อภาวะผันแปรขึ้นลงทางเศรษฐกิจ (Withstanding Economic Fluctuation)** การที่ระบบที่อยู่อาศัยทุกระบบมีลักษณะเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลง (Dynamic) เสมอ และการที่โลกต้องประสบกับภาวะเงินเฟ้อขึ้นเรื่อยๆ (Inflationary Spiral) ย่อมก่อให้เกิดปัญหาอย่างใหญ่หลวงแก่ความพยายามในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะค่าวัสดุก่อสร้าง เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายทางด้านพลังงาน ซึ่งทำให้แม้แต่ระบบการดำเนินงานในภาครัฐที่นับว่ามีเสถียรภาพ อย่างกรณีการสร้างแพลตฟอร์มในสิงคโปร์ยังต้องเผชิญกับความหวุ่นวิตกว่าจะทนทานกับภาวะผันแปรทางเศรษฐกิจนี้ได้หรือไม่

การก่อสร้าง (Building) มีองค์ประกอบแยกพิจารณาได้ 5 ประเภท คือ

1. **การใช้ที่ดิน (Using Land)** .ในที่นี้ครอบคลุมอยู่ 2 นัย นัยแรกหมายถึง การใช้เนื้อที่ (Actual Use of Land) ว่าได้รับความหนาแน่นที่เหมาะสมหรือใช้ประโยชน์จากเนื้อที่อันมีจำกัดหรือไม่เพียงใด อีกนัยหนึ่งเป็นเรื่องของทำเลที่ตั้ง (Location) ซึ่งจะกำหนดว่าโครงการหรือระบบที่อยู่อาศัยนั้นห่างไกลจากแหล่งท่ามาหากินสักเท่าใดในเขตเมืองมักปรากฏว่าทำเลที่ตั้งของที่

คืนกลับมีความสำคัญว่าคุณภาพของตัวบ้านเสียอีก เพราะเหตุที่ว่าที่ตั่งนั้นมีความสัมพันธ์กับรายได้อีกด้วย ดังนั้น เรื่องของที่ดินจึงสำคัญอย่างยิ่งต่อความเข้าใจในเรื่องระบบการจัดหาที่อยู่อาศัย

2. สภาพแวดล้อมทางชุมชน (Communal Environment) ซึ่งจะประเมินได้โดยดูว่าบ้านที่อยู่นั้นได้รับบริการต่างๆ ทางสังคมรวมทั้งถนนหนทางหรือสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือไม่เพียงใด และที่บริเวณนี้มีลักษณะเป็นชุมชน (Neighbourhood) หรือว่าเป็นเพียงแหล่งรวมของบ้านแต่ละหลังเท่านั้น สิ่งเหล่านี้จะชี้ให้เห็นความแตกต่างอย่างชัดเจนในคุณภาพของระบบที่อยู่อาศัย

3. การแสดงบทบาทของความเป็นบ้าน (Home) จะชี้ให้เห็นคุณภาพในการใช้สอยของสถานที่พักอาศัยแห่งนั้น โดยพิจารณาว่าที่อยู่อาศัยสามารถตอบสนองความต้องการต่างๆ ของผู้พักอาศัยได้เหมาะสมหรือไม่ทั้งในด้านวัฒนธรรม เศรษฐกิจและจิตวิทยา เช่นมีที่ให้ทำครัวหรือไม่ หรือพฤติกรรมความเคยชินดั้งเดิมต่างๆ ต้องถูกระงับหรือเก็บกดไว้หรือไม่ มีที่โล่งนอกตัวบ้านหรือไม่หรือว่าต้องทนอยู่แต่ข้างในบ้านตลอดเวลา มุมมองต่างๆ เหล่านี้ล้วนแต่เกี่ยวข้องไปถึงเรื่องการออกแบบอาคารที่พัก (Desugn If Tge Dwekkubg) ด้วย

4. ความเหมาะสมทางเทคนิค (Technical Appropriateness) ซึ่งเป็นเรื่องของเทคนิควิชาการในการก่อสร้าง บ้านนั้นใครเป็นผู้สร้าง สร้างเองหรือผู้อื่นสร้าง หรือรวมกลุ่มกันสร้าง สิ่งเหล่านี้จะทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมากในความสามารถที่จะปรับปรุงบ้านของแต่ละบุคคล

5. การปรับปรุงแบบค่อยเป็นค่อยไป (Gradual Improvement) ที่อยู่อาศัยในบางระบบ ผู้อยู่อาศัยอาจไม่ต้องทำการปรับปรุงอะไรอีกเลยตั้งแต่เริ่มเข้าอยู่แต่ในบางระบบผู้พักอาศัย อาจไม่ต้องทำการปรับปรุงอะไรอีกเลยตั้งแต่เริ่มเข้าอยู่ แต่ในบางระบบผู้พักอาศัยสามารถดำเนินการปรับปรุงได้เป็นระยะๆ ทั้งนี้เพราะสถานการณ์ทางที่อยู่อาศัยของแต่ละครอบครัวมีลักษณะไม่หยุดนิ่งสิ่งที่ได้มาในปีนี้อาจไม่เป็นที่ต้องการอีกในปีต่อไป คนเหล่านี้ย่อมต้องการปรับปรุงสภาพทางที่อยู่อาศัยของตน โดยทำแบบค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากข้อจำกัดทางเศรษฐกิจบีบบังคับ

แนวคิดที่อยู่อาศัยในทัศนะเชิงสังคมวิทยา

“ที่อยู่อาศัย” ทัศนะเชิงสังคมวิทยา ได้มุ่งเน้นไปที่การเสนอกรอบการพิจารณาที่อยู่อาศัย โดยใช้นิยามทางสังคมวิทยา โดยมีลักษณะการศึกษาที่พยายามค้นหาสาเหตุตลอดจนอธิบายพฤติกรรมของชีวิตมนุษย์ทางสังคมที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในแง่มุมต่างๆ ซึ่งสามารถแยกระดับของการศึกษาและอธิบายพฤติกรรมและชีวิตมนุษย์ทางสังคมที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในแง่มุมต่างๆ ซึ่ง

สามารถแยกระดับของการศึกษาและอธิบายพฤติกรรมและชีวิตมนุษย์ทางสังคมที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในแง่มุมต่างๆ ซึ่งสามารถแยกระดับของการศึกษาและอธิบายพฤติกรรมและชีวิตทางสังคมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวได้ 3 ระดับใหญ่ๆ คือ

1. ระดับครอบครัวและครัวเรือน
2. ระดับชุมชน
3. ระดับสังคม

ในแต่ละระดับจะประกอบด้วยองค์ประกอบย่อยที่จะมีความซับซ้อนขึ้น มากขึ้นตามลำดับ คือ ในระดับครอบครัวหรือครัวเรือน ก็จะมีองค์ประกอบของปัจเจกบุคคลหลายๆ คนอยู่ร่วมกัน ในระดับชุมชน ก็จะประกอบด้วยปัจเจกบุคคลและครอบครัวหลายๆ ครอบครัวชุมชนหลายๆ ชุมชนในแต่ละระดับก็มีมิติ หรือเนื้อหาที่จะศึกษาละเอียดซับซ้อนแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับวิธีการศึกษาและวัตถุประสงค์ของการศึกษาในแต่ละครั้ง ในการศึกษาที่อยู่อาศัย เจริญสังคมวิทยา มีแนวศึกษาสำคัญ ๆ 2 แนวคือ

1. ที่อยู่อาศัยกับบรรทัดฐานทางสังคม (Housing Norm)
2. ความต้องการและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยกับบรรทัดฐานทางสังคม

เป็นการพิจารณาว่าบรรทัดฐานจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยอย่างไร กล่าวคือจะวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยในรูปของแนวคิดทางสังคมวิทยา ว่าเป็นสิ่งซึ่งมนุษย์ในสังคมต้องการไม่เพียงแต่เพื่อสนองความจำเป็นทางชีววิทยา หากแต่เพื่อจะให้ได้มาซึ่งการยอมรับยกย่องจากตัวเอง และบุคคลอื่นในสังคมด้วย ดังนั้น แต่ละครอบครัวจึงพยายามที่จะให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยในระดับหนึ่งที่เป็นที่ยอมรับ และเกิดความพึงพอใจให้กับตัวเอง ทั้งนี้เพราะที่อยู่อาศัยเป็นสัญลักษณ์ทางวัฒนธรรมที่สะท้อนให้เห็นถึงเกียรติยศและสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่อยู่อาศัย

การประเมินสถานภาพที่อยู่อาศัย

การที่ครอบครัวหรือปัจเจกบุคคลจะตัดสินใจว่าที่อยู่ของตนเองและของคนอื่นเป็นอย่างไรนั้น สิ่งที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ คือ บรรทัดฐาน ถ้าครอบครัวใดที่อยู่อาศัยไม่ได้ตามภูมิหลังของบรรทัดฐานของเขา ความไม่เหมาะสมก็จะเกิดขึ้น ดังนั้น พฤติกรรมทางที่อยู่อาศัยนั้นไม่เพียงแต่จะเป็นเรื่องของความต้องการด้านที่พักพิงหรือตัวอาคารเท่านั้น แต่เป็นความปรารถนาที่จะมีบ้านที่ที่พักพิงหรืออาคารที่เป็นชนิดดี ที่ถูกต้องตามมาตรฐานหรือบรรทัดฐานทางวัฒนธรรม (Culture Norms)

มีบรรทัดฐานอยู่ 3 ลักษณะที่จะนำมาใช้เพื่อวิเคราะห์และคนในสังคมใช้ประเมินที่อยู่อาศัย คือ

1. บรรทัดฐานทางวัฒนธรรมอันเป็นของสังคมโดยส่วนรวม (Cultural Norms) บรรทัดฐานที่เป็นของสังคมโดยส่วนรวมนี้จะรวมแบบแผนพฤติกรรม กฎเกณฑ์ ข้อบังคับต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบของวิถีประเพณี จารีตประเพณี หรือกฎหมายที่คนในสังคมใช้ร่วมกัน เป็นมาตรฐานร่วมที่คนในสังคมใช้ประเมินร่วมกันว่าจะอะไรแล้ว เช่น ที่อยู่อาศัยใดตั้งอยู่ในที่ที่ดี/ที่ใดตั้งอยู่ในที่เลว ที่อยู่อาศัยใดเข้ามาตรฐาน / ไม่ได้มาตรฐาน เป็นต้น

2. บรรทัดฐานของชุมชน (Community Norms) เป็นแบบแผนพฤติกรรม กฎเกณฑ์ ข้อบังคับที่ใช้ร่วมกันในชุมชน เช่น คนที่อยู่ในชุมชนชนบท ย่อมจะมีบรรทัดฐานต่างจากชุมชนเมืองหรือคนในชุมชนแออัด ย่อมจะมีบรรทัดฐานต่างจากชุมชนที่อยู่อาศัยชานเมือง เป็นต้น

3. บรรทัดฐานของครอบครัว (Family Norms) เป็นแบบแผนพฤติกรรม กฎเกณฑ์ ข้อบังคับต่างๆ ที่ใช้กำหนดพฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัย และสภาพที่อยู่อาศัยที่ใช้ร่วมกันในครอบครัวบรรทัดฐานในเรื่องที่อยู่อาศัย ในระดับครอบครัวนี้มีจากสามทางด้วยกัน คือ จากวัฒนธรรม จากครอบครัว และจากปัจเจกบุคคลที่อยู่ในครอบครัวนั้นๆ ซึ่งบรรทัดฐานของครอบครัว ไม่จำเป็นจะต้องไปช่วยกันทุกแง่ทุกมุมกับบรรทัดฐานของชุมชน และบรรทัดฐานของวัฒนธรรม เนื่องจากปัจเจกบุคคลแต่ละคนได้รับการขัดเกลาทางสังคมมาไม่เหมือนกัน และเท่าเทียมกัน ทำให้เกิดการยึดถือในบรรทัดฐานที่แตกต่างกันไป

ในสภาพที่เป็นจริงในสังคม บรรทัดฐานมี 2 ลักษณะ คือ

1. บรรทัดฐานในอุดมคติ หมายถึง แนวปฏิบัติหรือแบบแผนพฤติกรรมที่สังคมกำหนดว่าควรจะต้องเป็น เช่น การมีสิทธิเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย หรือลักษณะที่ดีของที่อยู่อาศัยจะต้องเป็นอย่างนั้น อย่างนี้
2. บรรทัดฐานที่เป็นจริง หมายถึง แนวปฏิบัติหรือพฤติกรรมที่สมาชิกเลือกกระทำจริงๆ ตามสถานการณ์ที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

การเบี่ยงเบนไปจากบรรทัดฐาน

ในชีวิตทางสังคมโดยทั่วไป ว่าจะเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย หรือเรื่องอื่นใดก็ตาม พฤติกรรมของมนุษย์ที่กระทำหรือประพฤติจริงๆ นั้นไม่ได้เป็นไปตามบรรทัดฐานในอุดมคติร้อยเปอร์เซ็นต์ หากแต่การเบี่ยงเบนไปตามสถานการณ์ในขณะนั้นๆ ที่มนุษย์จะพึงเลือกกระทำ เช่น บรรทัดฐานเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ซึ่งถือว่าเป็นบรรทัดฐานของสังคมที่ทุกคนควรปฏิบัติตาม สังคมพึงปรารถนา แต่บางครอบครัวเนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องรายได้ ทำให้ต้องเลือกวิธีปฏิบัติที่ดีที่สุดที่จะทำให้อาศัยได้ เช่าบ้าน ซึ่งจริงๆ แล้วเขามีความปรารถนาและพึงพอใจที่จะได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย การเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยจึงไม่ได้หมายความว่าครอบครัวนั้นได้เปลี่ยนหรือยกเลิกบรรทัดฐานของครอบครัวหรือของสังคม แต่เป็นเพียงการเบี่ยงเบนไปชั่วคราวอันเนื่องจากสถานการณ์ ดังนั้น ในสถานการณ์ระดับนี้ การลงโทษอันเนื่องจากการเบี่ยงเบน ไม่ปฏิบัติตามบรรทัดฐานในอุดมคติจะไม่รุนแรง หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ สังคมยอมรับได้

บรรทัดฐานที่เป็นความพึงพอใจที่ครอบครัวและชุมชนเลือกปฏิบัติกันเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและเป็นลักษณะชั่วคราว ส่วนบรรทัดฐานของครอบครัวและชุมชนในอุดมคติจะไม่ถูกเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกไปหมด อันเนื่องจากการปฏิบัติที่เป็นจริงที่พึงพอใจ ทั้งนี้เพราะว่าการปฏิบัติที่พึงพอใจเกิดขึ้นจากสภาวะการณ์ที่จำกัด แต่บรรทัดฐานของครอบครัวและชุมชนในอุดมคติจะถูกเปลี่ยนไปหรือยกเลิกไปก็ต่อเมื่อบรรทัดฐานที่เลือกปฏิบัติจริง ได้มีการปฏิบัติต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลาที่ยาวนานพอสมควร

ความไม่พอใจในที่อยู่อาศัย จะเกิดขึ้นถ้าเกิดช่องว่างระหว่างสภาพหรือสภาวะที่เป็นจริงกับสภาพหรือสภาวะที่ควรจะต้องเป็นตามบรรทัดฐานของสังคม ชุมชน และครอบครัว ดังนั้น ครอบครัวจะมีปัญหาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น ก็ต่อเมื่อสภาพของที่อยู่อาศัยทำให้คนในครอบครัวรู้สึกว่ามีสภาพที่เบี่ยงเบนไปอย่างมาก จากบรรทัดฐานของสังคม ชุมชน หรือครอบครัวเกินที่จะรับได้

บรรทัดฐานในที่อยู่อาศัยนั้นมีการเปลี่ยนแปลงไปเรื่อยๆ ตลอดเวลา ในบางครั้งเป็นผลมาจากการตอบสนองต่อปัญหาที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ เช่น การที่รัฐยอมรับที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ซึ่งเดิมเห็นว่าเป็นสิ่งที่เลวร้าย ที่จะต้องกำจัดหรือล้างให้หมดไป บางครั้งการเปลี่ยนแปลงบรรทัดฐานอาจเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการครองชีพ และเทคโนโลยีต่างๆ ทำให้เกิดการปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ดีขึ้น ทำให้มีการผลิตสินค้าต่างๆ ที่เกี่ยวกับอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยที่ฟุ่มเฟือยมากขึ้น และราคาถูกลง ทำให้คนในสังคมสามารถซื้อมาใช้ได้กันทั่วไป ทำให้บรรทัดฐานเกี่ยวกับเรื่องนั้นๆ เปลี่ยนไป เช่น บรรทัดฐานเกี่ยวกับห้องน้ำอาจจะไม่เพียงแต่มีอุปกรณ์ของห้องน้ำพร้อมทั้งชุด แต่ต้องให้ดูโก้หรู สวยงามด้วย

นอกจากนี้บรรทัดฐานบางชนิดก็เปลี่ยนแปลงเร็วมาก ซึ่งได้แก่บรรทัดฐานที่เกี่ยวกับการตกแต่ง และสไตล์ที่เกี่ยวกับลักษณะของที่อยู่อาศัย เช่น ในกรุงเทพฯ บ้านจะมีรูปทรงแปลกๆ เช่น บ้านแฝด เทวีย์เฮ้าส์ หลังคาทรงหลากหลาย เช่น ทรงสเปญ เป็นต้น

ความต้องการและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

มนุษย์ทุกคนมีความปรารถนาที่จะมีที่อยู่อาศัยที่ตัวเองมีความพึงพอใจด้วยกันทั้งสิ้น ดังนั้น ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้น ถ้าหากที่อยู่อาศัยที่บุคคลอาศัยอยู่นั้นเป็นไปตามบรรทัดฐานในสังคม แต่เนื่องจากบรรทัดฐานเป็นสิ่งที่ไม่ตายตัวแตกต่างกันไปตามกาลเวลา กลุ่มคนและสถานการณ์ ฉะนั้น ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยจึงเป็นเรื่องที่ไม่ตายตัว แน่นนอน คงที่ และแตกต่างกันไปในแต่ละบุคคล แต่ละกลุ่มคน และแต่ละสถานการณ์ Michelson ได้กล่าวไว้ว่า พฤติกรรมเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่สลับซับซ้อนมาก ทั้งนี้ก็เพราะว่าการที่ปัจเจกบุคคลจะทำอะไรอาจจะเป็นผลมาจากสภาพแวดล้อมขณะนั้นหรือสถานการณ์ขณะนั้น แต่สิ่งที่คนกระทำในขณะใดขณะหนึ่งในสถานการณ์ที่กำหนดให้ ไม่จำเป็นจะต้องสะท้อนให้เห็นว่าปัจเจกบุคคลเหล่านั้นปรารถนากระทำในสถานการณ์อื่นๆ ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะว่าบ้านที่จะสามารถอาศัยอยู่ได้นั้นได้รับอิทธิพลไม่เพียงแต่ส่วนประกอบของเทคนิคการก่อสร้างแต่ยังเป็นส่วนประกอบทางสังคม พฤติกรรม วัฒนธรรม และส่วนประกอบอื่นๆ ในสภาพแวดล้อมทางสังคมทั้งระบบ

นอกจากนี้ Bergard ได้ศึกษาวิเคราะห์เรื่องความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ได้กล่าวไว้ว่า ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย ไม่ใช่จำกัดอยู่เพียงแต่ตัวอาคาร แต่ยังรวมถึง

สังคม พฤติกรรม วัฒนธรรม และสภาพทางเศรษฐกิจ ตัวบ้านเป็นเพียงปัจจัยเดียวเท่านั้นที่กำหนดว่า ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจหรือไม่

ฉะนั้น ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับว่าที่อยู่อาศัยในขณะนั้นๆ สนองความต้องการของผู้อยู่มากน้อยเพียงไรในด้านต่างๆ ความต้องการพื้นฐานในที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยมาจากผลรวมของปัจจัยใหญ่ๆ ปัจจัย คือ

1. ขั้นตอนต่างๆ ของวงจรชีวิตของผู้อยู่อาศัย

Beyer ได้แบ่งขั้นตอนต่างๆ ของวงจรชีวิตออกเป็น 4 ขั้นตอนด้วยกัน คือ

- 1.1 ขั้นตั้งครอบครัวใหม่เป็นขั้นที่ครอบครัวเพิ่งแต่งงานใหม่ๆ และยังไม่มีลูก
- 1.2 ขั้นที่เป็นครอบครัวที่แท้จริง คือเป็นครอบครัวที่มีลูกที่มีอายุต่ำกว่า 8 ปี
- 1.3 ขั้นที่ครอบครัวกำลังเติบโตเป็นครอบครัวที่มีพ่อแม่และลูกอายุอยู่ระหว่าง 8 - 18 ปี ซึ่งกำลังอยู่ในวัยหนุ่มสาว
- 1.4 ขั้นที่ลูกเติบโตเป็นผู้ใหญ่ และบางคนที่อาจจะแยกออกไปมีครอบครัวของตัวเอง

ขั้นตอนต่างๆ เหล่านี้ จะมีผลต่อการที่จะออกแบบที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับขนาดครอบครัวและแบบของครอบครัว ตลอดจนความต้องการในการใช้พื้นที่ภายในบ้านของครอบครัวในแต่ละระยะ

2. แบบแผนการดำเนินชีวิต หรือวิธีการดำเนินชีวิต การที่แต่ละครอบครัวหรือปัจเจกบุคคลในครอบครัวจะดำเนินชีวิตอย่างไรนั้น เป็นผลผลิตอันซับซ้อนของวัฒนธรรมสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนลักษณะของครอบครัวว่าเป็นครอบครัวแบบเปิดตัวหรือเก็บตัว ดังนั้นความต้องการในที่อยู่อาศัยย่อมแตกต่างกันไปในแต่ละครอบครัว โดยแตกต่างกันไปตามขั้นตอนของชีวิตของครอบครัวนั้นๆ บวกกับแบบแผนการดำเนินชีวิต ซึ่งสรุปออกมาเป็นสมการได้ว่า ความต้องการในที่อยู่อาศัย = ผลรวมของขั้นตอนต่างๆ ของวงจรชีวิตของผู้อยู่และแบบแผนการดำเนินชีวิต

ปัจจัยทั้งสองประการนี้จะสะท้อนออกมาซึ่งความต้องการในชีวิตที่แตกต่างกัน โดยทั่วไปแล้วมนุษย์จะพึงพอใจในความต้องการพื้นฐานในระดับต่างๆ ในรูปแบบใดขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าทางวัฒนธรรมของสังคมนั้นๆ หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ ความต้องการต่างๆ ของมนุษย์ ไม่ว่าจะเป็นความต้องการพื้นฐานทางสรีระประเภทเดียวกันก็ตามแต่ละวัฒนธรรมและสังคมทางสรีระแล้ว ความต้องการพื้นฐานอื่นๆ ก็เช่นกันที่แต่ละวัฒนธรรมจะกำหนด ไม่เหมือนกันอันจะมีผลต่อรูปแบบและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

ความต้องการพื้นฐานอีกอย่างหนึ่งของมนุษย์ คือ ความเป็นส่วนตัว ที่จะถูกกำหนดโดยวัฒนธรรมเป็นอย่างมาก นั่นคือ แม้ว่ามนุษย์จะเป็นสัตว์สังคม แต่ในขณะที่เดียวกันก็มีความต้องการความเป็นส่วนตัว ทักษะคติที่มีต่อความเป็นส่วนตัวจะถูกกำหนดโดยวัฒนธรรม หรืออีกนัยหนึ่งคือวิถีชีวิตของคนแต่ละสังคมไม่เหมือนกัน เช่น ในหมู่ประเทศตะวันตกด้วยกันเองก็มีทักษะคติต่อความเป็นส่วนตัวไม่เหมือนกัน พวกเขาจะต่างจากพวกอเมริกัน และแม้แต่ในประเทศเดียวกันก็มีทักษะคติที่แตกต่างกันไปตามวัฒนธรรมย่อย

อาจกล่าวได้ว่า ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่ไม่แน่นอนตายตัวขึ้นอยู่กับว่าที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้มากน้อยเพียงใดในด้านต่างๆ ซึ่งความต้องการในที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ก็ไม่มีลักษณะสากลสำหรับคนทุกคนทุกครอบครัวและทุกสังคมขึ้นอยู่กับสถานภาพทางเศรษฐกิจสังคมและวัฒนธรรมของผู้อยู่ในขณะนั้น ลักษณะดังกล่าวนี้จะมีส่วนกำหนดรูปแบบความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกและสร้างค่านิยมให้สมาชิกยึดถือ รวมทั้งสร้างรูปแบบพฤติกรรมของสมาชิกในครอบครัว หรือสังคมนั้นๆ

จากรายงานการประชุมคณะผู้เชี่ยวชาญเฉพาะกิจแห่งสหประชาชาติเรื่อง Social Programming of Housing in Urban Areas ได้กล่าวว่า การจัดการด้านที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการมี 2 ลักษณะ คือ

ความต้องการของปัจเจกบุคคล (Individual Needs)

1. ด้านสุขภาพอนามัยและความมั่นคงทางร่างกาย (Health and Physical Security)

สุขภาพอนามัยและความมั่นคงทางร่างกายของแต่ละบุคคลมีความเกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมรอบๆ ร่างกายของเรา ปัญหาและสาเหตุต่างๆ ที่กระทบต่อสุขภาพอนามัยมีข้อแตกต่างมากมาย อาทิเช่น จากมลภาวะ สภาพภูมิศาสตร์ อุบัติเหตุทั้งจากภายนอกและภายในที่พักอาศัย อาชญากรรมจากบุคคลรอบข้าง

ดังนั้นการจัดบริการด้านที่พักอาศัยเพื่อเอื้อต่อการจะต้องการด้านนี้ต้องประกอบด้วย ห้องพักที่เพียงพอ แยกส่วนสัคการหลับนอนพักผ่อนของสมาชิกได้ มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดีการจัดการระบบการรักษาความสะอาด การปกป้องกันจากภายนอก เสียง แสง ที่ดี เป็นต้น

การกำหนดนโยบาย เพื่อที่อยู่อาศัยในด้านนี้ ต้องคำนึงว่ารูปแบบของที่พักอาศัยสามารถพัฒนาด้านสุขภาพอนามัยพื้นฐานที่พอเหมาะกับสถานที่และอำนวยความสะดวก

2. ความเป็นส่วนตัว (Privacy)

ความต้องการของการเป็นส่วนตัวจะแตกต่างกันไปตามสังคมแต่ละสังคม การจัดการด้านการเป็นส่วนตัวนั้นผู้วางแผนต้องไม่บังคับให้เขาทำตามที่เราต้องการ ความต้องการการเป็นส่วนตัวประกอบด้วย ลักษณะความเป็นส่วนตัว ที่ไม่ต้องการให้ใครเข้ามายุ่งเกี่ยว (interception) โดยเฉพาะเวลาการพักผ่อน การนอนหลับ การปรับปรุงพัฒนาตนเอง และในเรื่องของการเข้าไปเกี่ยวข้องกับครอบครัวของตนเอง ดังนั้นการจัดการด้านที่อยู่อาศัยจึงต้องคำนึงให้ผู้เข้าพักอาศัยเข้าใจและการคำนึงถึงการเป็นส่วนตัวซึ่งกันและกัน

3. การปฏิสัมพันธ์ทางสังคม (Social Interaction)

คนทุกคนมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ความต้องการเหล่านี้การจัดบริการในที่อยู่อาศัยจึงออกมาในรูปแบบ การจัดกิจกรรมร่วมกันระหว่างเด็กกับเด็ก ผู้ใหญ่กับผู้ใหญ่ การร่วมมือร่วมใจกันทำกิจกรรมภายในที่พักอาศัยร่วม การให้มีความร่วมมือกันระหว่างเพื่อนบ้าน กิจกรรมที่ออกมาอาจเป็นในเรื่องของนันทนาการ เป็นต้น

4. ความมั่นคงและการพัฒนาตัวบุคคล (Personal Integrity And Development)

ความพึงพอใจมนุษย์ก็คือ ความรู้สึกในการมี Self - Fulfilment ในรูปการพัฒนาความสามารถ สติปัญญา Acsthetic และทางสังคม การบริการเพื่อสนองตอบ ความต้องการด้านนี้ของผู้พักอาศัย คือ

ความต้องการของสังคม (Social Needs) คือความต้องการที่สามารถได้รับจากองค์กรหรือสถาบันทั้งภาครัฐและเอกชนในเรื่องของที่อยู่อาศัย ความต้องการทางสังคม ประกอบด้วยสิ่งซึ่งถูกกำหนดไว้ให้ระหว่างที่พักอาศัยกับองค์กรต่างๆ ของชุมชนท้องถิ่น

1. Community Cohesion And Political Participation

การที่ที่พักอาศัยจัดสถานที่เพื่อให้คนในชุมชนมีความสัมพันธ์กันนั้นก่อให้เกิดความตระหนักของคนในชุมชนให้เกิดการมีความรับผิดชอบต่อสังคมส่วนรวมและกิจกรรมให้ผู้บริโภคได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกและเกิดการพบปะสังสรรค์กัน กระบวนการของที่อยู่อาศัยจะแตกต่างกันในสังคม การเน้นหนักในเรื่องของการให้มีผู้นำชุมชน ให้มีบทบาททางการเมือง การจัดการทางด้านที่อยู่อาศัยและเป็นผู้แทนในการต่อรองกับองค์การภายนอกด้านที่ที่พักอาศัย

2. การผสมผสานด้านที่อยู่อาศัยและความเท่าเทียมกันในความเป็นมนุษย์ (Housing Integration And Human Equality)

ที่อยู่อาศัยจะต้องเป็นที่รวมถึงทุกสิ่งทุกอย่างที่สมาชิกสามารถเข้าถึงได้อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องเชื้อชาติ ศาสนา หรือแตกต่างของกลุ่มคนก็ตาม

3. การอำนวยความสะดวกในชุมชน (Community Facilities)

การบริการทางสังคม เช่น การบริการด้านดูแลและสุขภาพแม่และเด็ก การจัดการด้านที่อยู่อาศัย การบริการด้านสิทธิและการบำบัดฟื้นฟูทุกอย่าง ต้องเป็นส่วนหนึ่งที่ต้องถูกกำหนดใช้ในที่อยู่อาศัยสำหรับสมาชิกได้รับอย่างพอเพียง นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยต้องถูกกำหนดให้มีสถานที่อำนวยความสะดวก

ความสะดวก เช่น โรงภาพยนตร์ ห้องประชุม โรงละคร ห้องสมุด ห้องแสดงภาพวาด พิพิธภัณฑ์ ห้องแสดง สาริต นิทรรศการ สนามกีฬา ศูนย์พักผ่อนออกกำลังกาย

4. การศึกษา (Education)

กิจกรรมด้านที่อยู่อาศัยและโครงการต่างๆ สามารถให้การสนับสนุนและส่งเสริมการศึกษาในระดับชาติให้หลายทางตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัย แต่ต้องขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้พักอาศัย การศึกษาในที่พักอาศัยต้องมีหลายระดับตั้งแต่อนุบาลจนถึงการศีกษา เฉพาะอาชีพ

5. การขาย ค้าปลีก (Retail Buying)

ที่พักอาศัยควรสัมพันธ์กับการจัดให้มีร้านค้าอาหาร เสื้อผ้าและสิ่งอำนวยความสะดวกตามความต้องการต่อการดำเนินชีวิตและครอบครัว เพื่อลดภาระในการเดินทางไปจ่ายภายนอกที่ต้องผจญภัยจราจรที่หนาแน่น อาหารต่างๆ ต้องมีคุณภาพต่อประชากรด้วย

6. การจ้าง (Employment)

- ที่อยู่อาศัยควรตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ทำงานของสมาชิกหรือการจ้างงาน
- มีการฝึกฝนอาชีพให้คนที่พักอาศัย
- เพิ่มพูนทักษะทางด้านแรงงาน (อาชีพแก่คนในที่พัก)

7. การคมนาคม (Transportation)

ที่พักอาศัยต้องเป็นสถานที่ไม่ควรเพิ่มหรือลดปัญหา การจราจรของพื้นที่เมือง แต่ต้องขึ้นกับสถานที่ตั้งว่าสอดคล้องกับผู้อยู่อาศัยทั้งในเรื่องการทำงาน การศึกษา และการซื้อของโครงการใหม่ๆ ด้านที่พักอาศัยต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานในระยะที่เหมาะสม ลดเวลาในด้านการทำงานแต่เพิ่มเวลาในการให้พักผ่อน นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยควรได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับการใช้ขนส่งมวลชนด้วย

แนวนโยบายให้บริการสงเคราะห์เรื่องที่อยู่อาศัย

แนวนโยบายในเรื่องการให้บริการด้านที่อยู่อาศัยตามหลักสากลขององค์การสหประชาชาติ มีขั้นตอนของการวางแผนที่สำคัญๆ ดังนี้

1. ผู้ที่ให้ความสงเคราะห์เป็นลำดับแรก ก็คือผู้ที่อยู่ในฐานะยากจน มีรายได้น้อย คนพวกนี้จะหาโอกาสที่จะมีบ้านที่ถูกต้องลักษณะเป็นของตัวเองได้ยาก ถ้าปราศจากการยื่นมือช่วยเหลือของรัฐบาล รัฐบาลจึงต้องให้ความสำคัญในด้านบริการแก่ผู้มีรายได้น้อยก่อนอื่น
2. สิ่งที่จะต้องคำนึงถึงต่อไป คือ กรรมสิทธิ์ในบ้าน ทุกคนย่อมอยากมีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ไม่ว่าจะอยู่ในสถานะใด การจัดให้คนยากจนมีที่อยู่อาศัยแน่นอน ก็เป็นการช่วยเหลือในขั้นแรก แต่ควรหาโอกาสหรือทำวิธีใดวิธีหนึ่งให้คนที่มิฐานะยากจนได้มีโอกาสได้เป็นเจ้าของบ้านมีกรรมสิทธิ์ในบ้านของตนได้ด้วย และจะทำให้ได้ก็ต่อเมื่อราคาปลูกสร้างบ้านนั้นไม่แพงจนเกินความสามารถของผู้มีรายได้น้อย จะผ่อนส่งหรือเช่าซื้อได้ในเวลานานพอสมควร
3. การให้บริการในเรื่องที่อยู่อาศัย จะต้องพิจารณาประกอบอย่างอื่นอีกด้วย เช่น สภาพแวดล้อมที่ดีให้ผู้อยู่อาศัยได้มีโอกาสเลือกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เขาชอบตามสมควร (Reasonable Choice of Environment) เช่น ที่นั่งของเขาถ้าการเลือกของเขาเป็นสิ่งที่สามารถบริการให้ได้ก็น่าจะให้โอกาสแก่เขาบ้าง
4. รัฐบาลต้องมีนโยบายในทางการเงินที่สามารถจะช่วยให้คนที่มิรายได้น้อยและบุคคลที่มีรายได้น้อยปานกลาง ได้มีโอกาสได้ซื้อหรือเช่าซื้อบ้านที่อยู่อาศัยของตนเองได้
5. รัฐบาลต้องการกระตุ้นให้ประชาชนรู้จักการประหยัดเงิน เพื่อโอกาสของเขาในการที่จะได้เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินของตนเอง
6. รัฐบาลจะต้องมีหลักการและระบบการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่แน่นอน
7. ในการปลูกสร้างบ้านที่อยู่อาศัยนั้น ควรจะกระทำในราคาประหยัด เช่น หาวัสดุที่ผลิตได้ในประเทศของตนเอง ใช้แบบที่เรียบง่าย ทนทาน และอยู่ได้สะดวกสบาย
8. หากเป็นไปได้ รัฐบาลควรริเริ่มทำอุตสาหกรรมในการผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อเป็นการประหยัด และคนในชาติก็จะมิงานทำเพิ่มขึ้นอีกด้วย

บุคคลที่เกี่ยวข้องเหมาะสมต่อการจัดการสังคมเพื่อผู้พักอาศัย

การจัดการสังคมด้านที่อยู่อาศัย ต้องมีความเกี่ยวข้องกับโครงสร้างของชุมชน สังคม เศรษฐกิจ ดังนั้น การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องนี้ จึงต้องอาศัยบุคลากรในการเข้ามามีส่วนร่วมในทุกระดับที่ต้องมีคุณสมบัติในการเป็นผู้นำของชุมชนที่มีความสามารถและประสบการณ์อย่างยิ่งที่เข้าถึงความต้องการทางสังคม บุคลากรเหล่านี้ต้องมีความรู้ความสามารถเฉพาะด้าน โดยเฉพาะด้านมนุษยวิทยา สังคมวิทยา ที่ผ่านการฝึกอบรมมาเป็นอย่างดี ทั้งนี้เนื้อหาวิชาการที่เกี่ยวกับการวางแผนสังคม การบริหารงาน ตลอดจนเทคนิคต่างๆ ในการตัดสินใจ

กลุ่มคนที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการด้านที่อยู่อาศัย

1. กลุ่มผู้พักอาศัย (Residents) กลุ่มคนที่อยู่อาศัย การจัดการด้านนี้ต้องพัฒนาปรับปรุงทัศนคติ ความบีบคั้น ความคิดขัดกับถิ่นเดิม อุปนิสัย ก่อนที่เขาเหล่านี้จะเคลื่อนย้ายเข้ามาอยู่ การจัดโปรแกรม ควรเน้นในรูปการเสริมสร้างความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยเพื่ออำนวยความสะดวกให้เขาเหล่านี้เคยชินกับถิ่นที่อยู่ใหม่ต้องกระทำโดยด่วน

2. กลุ่มผู้จัดการด้านที่อยู่อาศัย (Housing Managers) การพัฒนาบุคคลกลุ่มนี้ต้องเกี่ยวข้องกับเรื่อง การอำนวยความสะดวกในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม บทบาทการจัดการด้านที่อยู่อาศัย การจัดการด้านการเงิน - การคลัง การจ่ายเงิน ตรวจสอบเงินทั้งรายจ่าย - รายรับ การให้คำแนะนำเกี่ยวกับครอบครัว การจัดการสังคม วิธีการส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยได้ เข้าถึงความต้องการได้ โดยเฉพาะกลุ่มผู้สูงอายุและคนพิการ ฯลฯ

องค์กรหรือหน่วยงานที่มีหน้าที่ด้านที่อยู่อาศัยต้องดำเนินการให้ความรู้แก่คนเหล่านี้เอง กำหนดกลุ่มเป้าหมาย ข้อมูลข่าวสารเพื่อพัฒนาบุคคลด้านนี้

3. กลุ่มนักวิจัยสังคม (Social Researchers) ข้อมูลที่พึงให้ความรู้แก่คนกลุ่มนี้ ควรมุ่งเน้นในเรื่อง การจัดโปรแกรมการอบรม กิจกรรมการวางแผน การจัดการด้านที่อยู่อาศัยในทางปฏิบัติพบว่าเราขาดแคลนนักวิจัยด้านที่อยู่อาศัยมาก

แนวคิดทางวิชาการเกี่ยวกับการจัดโปรแกรมด้านที่อยู่อาศัย (Education Aspects of Housing Programmes)

แนวคิดนี้ ถือว่าองค์กรชุมชน เป็นสิ่งสำคัญที่สุดต่อการพัฒนาความรับผิดชอบของชุมชนการจัดระเบียบชุมชน จะมุ่งเน้นให้สมาชิกของชุมชนได้เข้ามามีส่วนร่วมให้เกิด Self Help และร่วมมือร่วมแรงกัน หรือข้อเสนอแนะแก้ไขปัญหาค้นหาทั้งของชุมชนและบุคคล

นอกจากนี้ การจัดระเบียบชุมชนถือเป็นการกระจายอำนาจ (Decentralization) ให้เข้ามา มีบทบาท ความรับผิดชอบต่อการแก้ไขปัญหาค้นหาที่อยู่อาศัยระหว่างชุมชนที่ตนเองอาศัยกับหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่มีบุคลากรไม่เพียงพอ เพราะถือว่าลำพังหน่วยงานฝ่ายเดียวไม่สามารถแก้ไขปัญหาค้นหาได้

เราถือว่าการจัดระเบียบชุมชนให้ประโยชน์อย่างยิ่งทั้งในด้านการสร้างความรับผิดชอบ และการสร้างความภาคภูมิใจ การสร้างการให้เกียรติยศ และเพิ่มพูนความสามารถต่อคนที่อยู่อาศัยในชุมชนทุกระดับทุกคน ในส่วนหน่วยงานภาครัฐยังสามารถปลดเปลื้อง และแบ่งเบาภาระ น้อยลงและคนในชุมชนที่พักอาศัยสามารถแก้ไข เข้าใจเรียนรู้ปัญหาของตนเองได้ดีกว่าหน่วยงาน

วิธีการจัดระเบียบชุมชน ในด้านที่พักอาศัยต้องเริ่มต้น โดยการให้ความรู้ในด้านต่างๆ อาทิ เช่น การสร้างความสามัคคี การจัดองค์กร สิทธิการเมือง หน้าที่ความรับผิดชอบ การจัดโปรแกรมต้องเป็นไปตามกระแสการเปลี่ยนแปลงของเนื้อหาความรู้ที่จะให้เขาด้วย แนวคิดที่สำคัญของที่อยู่อาศัยที่นิยมมากคือ Aided Self - Help

แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องด้านที่พักอาศัย (Aided Self - Help)

จากการศึกษาของ Department of Economic and Social Affairs แห่งสหประชาชาติ กรุงนิวยอร์ก เมื่อปี 2526 ว่าการนำเอาแนวคิด Aided Self - Help มาใช้ในเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัย ว่าการที่ผู้พักอาศัยในท้องถิ่น ชุมชน ไว้พัฒนาปรับปรุงต่อเติมที่อยู่อาศัยของตนเองโดยตนเอง โดยให้สอดคล้องกับความต้องการของตน สามารถช่วยแก้ไขปัญหาค้นหาต่างๆ ในที่พักอาศัยได้อย่างดี เพราะระบบนี้แนวคิดนี้สามารถนำไปใช้กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้น้อย จะเป็นการเสริมสร้างศักยภาพของทรัพยากรมนุษย์ให้เกิดคุณค่าในฐานะแรงงานที่มีประโยชน์อย่างยิ่ง

แนวคิดนี้ได้นำมาใช้ครั้งแรกที่ประเทศโคลัมเบีย กับกลุ่มประชากร จำนวน 52,600 ครอบครัว ปรากฏว่าภายในระยะ 6 ปี และจากการศึกษาพบว่า 77 % ของผู้พักได้รับการพัฒนาโดยเฉพาะเรื่องการประหยัดของผู้พักอาศัย ผลจากการที่เขาได้นำเอา Self Help มาใช้แล้ว ทำให้ประชาชนสามารถนำเงินที่ต้องใช้ไปด้านที่อยู่อาศัยไปซื้อสินค้าและบริการต่างๆ ที่เขาต้องการใช้มากและร้อยละ 85 ของผู้พักอาศัยรู้สึกพอใจกับแนวคิดของระบบนี้มาก

Aided Self Help คือ การร่วมมือกันอย่างเต็มที่ของกลุ่มคนที่เข้ามาเพื่อศึกษาถึงปัญหาของตนเอง กำหนดแผนในการแก้ไขปัญหาของตนเองในรูปของการช่วยเหลือซึ่งกันและกันและชุมชน เป็นการนำไปสู่การจัดตั้งองค์กรเกิดขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ให้มีการช่วยเหลือซึ่งกันและกันและร่วมแรงร่วมใจโดยตรง ซึ่งอาจจะได้รับความช่วยเหลือเพียงเล็กน้อยจากองค์กรหน่วยงานภายนอกและคำแนะนำด้านวิชาการจากหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชนให้บรรลุจุดมุ่งหมาย นอกจากนี้บางครั้งต้องอาศัยแรงสนับสนุนด้านงบประมาณ

ขั้นตอนการดำเนินงานของแนวคิด Aided Self Help มาใช้ในเรื่องที่พักอาศัยต้องใช้พลังประชาชนร่วมกัน กิจกรรมภายในอาคารที่พักอาศัย จะมุ่งเน้นในการสอนเรื่องการมีส่วนร่วมแบบประชาธิปไตย และการพัฒนาจิตใจให้เกิดความเป็นพี่เป็นน้องกัน (Solidarity) ผลที่ได้รับจากแนวคิดนี้ไม่เพียงส่งเสริมให้เกิดเทคนิคการสร้างที่อยู่อาศัยเท่านั้น ยังเป็นการส่งเสริมวิถีการศักยภาพในของมนุษย์อีกด้วย

โปรแกรมต่างๆ ของ Aided Self Help ต้องได้รับการเตรียมการล่วงหน้าในรูปของการให้ความรู้ความสามารถให้คนมีส่วนร่วมและพัฒนาาร่วมกัน โปรแกรมการจัดการหลังจากการอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้ว ก็ได้แบ่งหน้าที่ / ภารกิจ ความรับผิดชอบในการดำเนินกิจกรรมให้บรรลุสำเร็จได้

รูปแบบการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดสร้างอาคารสงเคราะห์

การจัดสร้างอาคารสงเคราะห์นั้น มีรูปแบบการดำเนินการหลายรูปแบบตามความเหมาะสม บางประเทศอาจจะดำเนินการอย่างเดียว หรือหลายๆ อย่างก็ได้ แล้วแต่จะพิจารณาตามความเหมาะสม ส่วนมากที่ดำเนินการอยู่มีดังนี้

1. ก่อสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อย

วิธีนี้เป็นที่นิยมกันมาก รัฐบาลจะเป็นผู้ดำเนินการสร้างบ้านพัก ซึ่งบางแห่งถือเป็นนโยบายของรัฐบาล เช่น ในประเทศอังกฤษ เนเธอร์แลนด์ สวีเดน ฯลฯ โดยผู้เข้าอาศัยจะต้องจ่ายค่าเช่าบ้านตามอัตราที่กำหนดไว้

2. รัฐบาลให้เงินอุดหนุนในการก่อสร้าง

วิธีนี้รัฐพอจะให้เงินอุดหนุนส่วนหนึ่งแก่ประชาชนในการสร้างบ้านพักอาศัย เช่น ประเทศนอร์เวย์ รัฐบาลเคยมีนโยบายให้เงินอุดหนุนถึงร้อยละ 15 - 30 ของราคาบ้าน ในประเทศเนเธอร์แลนด์ ให้ถึงร้อยละ 40 ของราคาบ้าน

3. รัฐบาลให้กู้ยืมเงินปลูกบ้าน

วิธีนี้รัฐบาลนิยมใช้กันมากในประเทศทางยุโรป โดยกำหนดระยะเวลาในการกู้ยืม เช่น 8 - 12 ปี โดยเสียดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำ

4. รัฐบาลให้การประกันในการกู้ยืม

วิธีนี้รัฐบาลจะเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ที่ประชาชนของกู้จากธนาคาร โยธนาคารจะส่งเจ้าหน้าที่ร่วมพิจารณากู้ยืมด้วย

5. การยกเว้นภาษี

วิธีนี้รัฐบาลจะลดภาษี ถ้าไรราคาแรกๆ ให้แก่บริษัทก่อสร้างเอกชนยกเว้นภาษีรายได้แก่ผู้สร้างให้เช่า หรือผู้สร้างเก็บค่าเช่าถูกก็ได้รับการยกเว้นภาษีเช่นกัน

6. การควบคุมค่าเช่า

วิธีนี้ใช้กันเกือบทุกประเทศ บางประเทศก็ใช้ไม่ค่อยได้ผลเพราะการฉ้อฉลไม่เหมือนกันวิธีนี้ใช้ได้ดีในภาวะคับขัน เช่น ระหว่างสงคราม รัฐบาลจะควบคุมได้ดี

7. การวางกฎข้อบังคับในการปลูกบ้านเพื่อไม่ให้เกิดการก่อสร้างราคาแพง

วิธีนี้จะมีกฎข้อบังคับใช้จ่ายต่างๆ ในการก่อสร้าง เช่น ประตู หน้าต่าง หลังคา ทำให้มาตรฐานอันเดียวกันหมด การผลิตจะถูก ซึ่งจะช่วยเหลือได้ในการสร้างอาคารสงเคราะห์

8. การช่วยเหลือซึ่งกันและกัน (Aid - Self - Help)

วิธีนี้จะได้รับความช่วยเหลือในการสร้างบ้าน โดยผู้ได้รับความเดือดร้อนจะร่วมมือกันสร้างในเรื่องแรงงาน ทุน ผู้ต้องการสร้างบ้านอาจมีเงินเหลือและมีเวลาในการร่วมกันทำเอง จะเป็นการประหยัดทั้งค่าก่อสร้าง แรงงาน หลายประเทศกระทำสำเร็จมาแล้ว เช่น สหรัฐอเมริกา อินเดีย เป็นต้น

การจัดที่อยู่อาศัยเมืองกัลกัตตา ประเทศสาธารณรัฐอินโดนีเซีย

ภาพรวมของที่อยู่อาศัยในกัลกัตตา คือ ความทรุดโทรม ความแออัด การขาดสุขลักษณะ การขาดน้ำและส้วมแหล่งต่างๆ มีการบุกรุกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินสาธารณะและเอกชนอยู่ทั่วไป มีการก่อสร้างนิคมสำหรับผู้อพยพ

ปัญหาที่อยู่อาศัย

1. ความหนาแน่น 75% ของประชาชนทั้งหมดมีเนื้อที่ในการอยู่อาศัยน้อยกว่า 3.6 ตารางเมตรต่อคน โดยเฉลี่ยห้องหนึ่งมีผู้อยู่อาศัย 4 คน 6.7% มีที่อยู่อาศัยเพียงห้องเดียวต่อครอบครัว

2. ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในสภาพทรุดโทรมและสกปรก ปี 1961 ในเขต CBD ขาดแคลนที่อยู่อาศัยประมาณ 215,100 หน่วย นั่นคือตั้งแต่ปี 1961 - 1986 มีความต้องการที่อยู่อาศัยภาครัฐไม่น้อยกว่า 2 หน่วยต่อ 1,000 คนต่อปี มีผลให้

- 2.1 บางคนต้องอาศัยอยู่ตามทางเท้า
- 2.2 การที่อยู่อาศัยอย่างแออัดในที่อยู่อาศัยเดิมหรือที่สร้างขึ้นใหม่
- 2.3 การสร้างสลัมใหม่ขึ้นมา

เหตุผลสำคัญที่การผลิตที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นน้อยมากเพราะรายได้ประชาชาติเพิ่มขึ้นน้อยมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา

ปัจจุบันพลเมืองน้อยมากใน CBD สามารถจ่ายค่าเช่าสำหรับที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นในตลาดได้ประมาณว่าเพียง 7.5% ของพลเมืองเท่านั้นสามารถจ่ายค่าเช่าในราคา 150 รูปี ต่อเดือน ได้

อุปสรรคสำคัญในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยภาคเอกชน ได้แก่

1. ที่ดินราคาสูงและหายาก
2. ความยุ่งยากทางด้านกฎหมาย กระบวนการขออนุมัติแบบก่อสร้าง และการก่อสร้าง ความล่าช้าในกระบวนการเหล่านี้มีผลให้ค่าก่อสร้างสูงขึ้นอีก
3. ความไม่มีประสิทธิภาพของหน่วยงานและการจัดการด้านการก่อสร้าง ตลอดจนความในการก่อสร้างแบบเก่า
4. ปัญหาด้านวัสดุก่อสร้างราคาสูง หายากและคุณภาพไม่ดี
5. ปัญหาการขาดเงินทุน และแหล่งเงินกู้ระยะยาว

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รัฐบาลได้พัฒนาโครงการที่ดินหลายโครงการ มีการวางโครงการเมืองใหม่ มีการนำโครงการ Sites & Services มาใช้เป็นครั้งแรก มีการก่อตั้งกรรมการที่อยู่อาศัย ซึ่งได้จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้ต่ำและรายได้ปานกลางขึ้นหลายโครงการ มีการนำวิธีปรับปรุงสลัมมาใช้ในเขต CMD รวมทั้งมีการเคลื่อนไหวด้านสหกรณ์ใน Calcutta

แนวทางแก้ไขปัญหา

รัฐได้เข้าแทรกแซงเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว เห็นชัดที่สุดในกรณีของสลัมและชุมชนผู้ลี้ภัย สำหรับกรณีสลัมรูปแบบที่รัฐดำเนินการแยกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ดังนี้

1. รูปแบบสำหรับการรื้อล้างสลัม (Models For The Clearance of Slums) มีอยู่ 3 ลักษณะ ได้แก่

- การรื้อล้างโดยย้ายชาวบ้านไปอยู่ที่ใหม่ในอาคารเช่าสำเร็จรูปแบบหลายชั้น (Clearance and Rehabilitation Model)
- การพัฒนาพื้นที่แห่งใหม่ ขึ้นเป็นชุมชน (New Site Redevelopment or The Sites and Services Model)
- การพัฒนาพื้นที่ของสลัมเสียใหม่และจัดที่อยู่ใหม่ให้แก่ชาวบ้านในอาคารเช่าแบบสำเร็จรูป (Site Redevelopment and Rehousing in Conventional Tenements or The Modernization model)

2. รูปแบบสำหรับการปรับปรุงสลัม (models for upgrading and improvement of slums)

- การจัดที่อยู่ใหม่บนแปลงที่ดินว่างพร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ (Site Resettlement on Open Developed Plots)
- การปรับปรุงตัวบ้านในที่ดินเดิม (Site Shelter Improvements)
- การปรับปรุงสภาพแวดล้อมในพื้นที่เดิม (Site Environment Improvements)

การจัดที่อยู่อาศัยของประเทศพม่า

หลังจากพม่าทำสงครามกับอังกฤษครั้งที่ 2 ใน คศ.1852 ร้างกุ้งก็ตกเป็นของอังกฤษ อังกฤษประกาศเวนคืนที่ดินในเมืองรวมทั้งชานเมืองรอบๆ ร้างกุ้งเป็นของรัฐบาลแล้วสร้างร้างกุ้งให้เป็นเมืองศูนย์กลางการบริหารของอังกฤษ อังกฤษได้วางผังเมืองใหม่เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ขนาดกว้าง 1/2 ไมล์ ยาว 1 1/2 ไมล์ มีระบบระบายน้ำและถนนเป็นตาราง เมืองร้างกุ้งส่วนที่สร้างใหม่นี้จุพลเมืองได้ประมาณ 36,000 คน ในระยะแรกอังกฤษหาเงินมาใช้ในการถมที่ดินและพัฒนาเมืองด้วย การขายและให้เช่าที่ดิน (สำหรับผู้อาศัยเดิมที่ไม่มีเงินพอ) ด้วยเหตุนี้ระบบการถือครองที่ดินในเมืองร้างกุ้งจึงแบ่งได้เป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

1. ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน (Freehold Title) โดยการซื้อระหว่างปี 1853 และ 1872
2. ที่ดินที่เอกชนเช่าอยู่
3. ที่ดินในสลัมซึ่งมีการเช่า
4. ที่ดินในสลัมบุกรุกหรือการครอบครองชั่วคราว

รัฐบาลคือ อังกฤษขณะนั้นได้ตั้งกองทุน (Trust) ขึ้น เพื่อจัดการในด้านที่อยู่อาศัยและพัฒนาเมืองด้วยการหารายได้จากการขายหรือให้เช่าที่ดินที่พัฒนาแล้ว กล่าวได้ว่าในช่วงเวลาดังกล่าว ยังไม่มีการขาดแคลนที่ดินในร่างกึ่ง

ระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 2 พม่าเป็นประเทศหนึ่งที่ได้รับภัยพิบัติจากสงครามบ้านเมืองถูกทำลาย พลเมืองอพยพหนีภัยสงครามเข้าสู่เมือง ทำให้เกิดการขาดแคลนที่อยู่อาศัยทั้งในเมืองและชนบท จนเมื่อพม่าได้รับเอกราชในปี ค.ศ.1948 (พ.ศ.2491) ปัญหาดังกล่าวได้ทวีความรุนแรงขึ้น เนื่องจากมีคนอพยพเข้าเมืองมากขึ้น ในขณะที่ประเทศประสบกับสภาวะเงินเฟ้อ พลเมืองของประเทศก็ยิ่งเพิ่มขึ้น คนในเมืองต้องอยู่อย่างแออัดในสภาพแวดล้อมไม่ดี ปี ค.ศ.1951 รัฐบาลได้จัดตั้ง National Housing and Town and Country Development Board (NHB) ขึ้นเพื่อรับผิดชอบในการวางแผน หาทุน สำหรับผู้อยู่อาศัยในสลัม ได้ดำเนินการรื้อย้ายไปยังที่ใหม่ คือเมืองบริวารทั้ง 3 เมือง อันได้แก่ North Okkalapa, South Okkalapa และ Thaketa

ระบบที่อยู่อาศัยในพม่า

ระบบที่อยู่อาศัยในพม่าแบ่งเป็นภาคใหญ่ๆ ได้ 2 ภาค คือ ภาคที่อยู่ในระบบ (Formal System) และภาคที่อยู่นอกระบบ (Informal System)

1. ที่อยู่อาศัย ในระบบ (Formal System) ยังอาจแบ่งออกได้เป็น 2 ภาค คือ ภาครัฐ และภาคเอกชน

1.1 ภาครัฐ รัฐบาลได้ตั้งหน่วยงาน (National Housing and Town and Country Development Board) ขึ้นเมื่อปี ค.ศ.1951 โดยมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1.1.1 จัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน
- 1.1.2 จัดทำแผนพัฒนาเมืองและชนบท
- 1.1.3 จัดทำโครงการเกี่ยวกับระบบประปาและการระบายน้ำในเมือง
- 1.1.4 วางแผน ออกแบบ และดำเนินการเกี่ยวกับการกำจัดของเสีย
- 1.1.5 เป็นผู้จัดการและบริหารที่ดินในเมือง
- 1.1.6 ฝึกอบรมบุคลากรในด้านธุรกิจการก่อสร้าง

1.1.7 ทำงานวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

1.1.8 ทำการพัฒนาวัสดุก่อสร้าง

ในช่วง 17 ปีแรก (1941 - 1968) NHB สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัย 13,000 ครอบครัว ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด (Apartment) ซึ่งมีสาธารณูปโภค น้ำประปา ไฟฟ้า และระบบระบายน้ำ ทั้งนี้ไม่นับรวมเรือนแถวชั่วคราว 7,000 หน่วย ซึ่งสร้างเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบอัคคีภัย

ประมาณปี 1965 มีการก่อตั้ง Public Works Corporation (PWC) เพื่อดำเนินงานก่อสร้างทั้งหมด (ก่อนหน้านี้ออกชนเป็นผู้รับเหมาดำเนินการ) ต่อมาได้เปลี่ยนเป็น Housing Department (H.D.) และ PWC เป็น Construction Corporation โดยทั้งสองหน่วยงานนี้ขึ้นกับ Ministry of Construction โดยมีหน้าที่เหมือนเดิมตามแผนผังการบริหารงานดังนี้

ช่วงปี 1982 - 83 สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้ 17,148 หน่วย หรือเท่ากับ 12.7 % ของทั้งประเทศซึ่งมีประมาณ 152,011 หน่วย โดยแบ่งเป็นโครงการต่างๆ ดังนี้

Ministry of Home & Religious Affair

Ministry of Transport & Communications

Ministry of Agriculture & Forest

Ministry of Industry II

รัฐบาลได้ดำเนินการเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัยหลายวิธีด้วยกัน ได้แก่

1. อาคารให้เช่า ซึ่งส่วนมากจะเป็นแฟลต โดยรัฐบาลสามารถเรียกทุนคืนได้ภายใน 75 จากค่าเช่า โดยไม่มีดอกเบี้ย ทั้งนี้ค่าพัฒนาจัดหาสาธารณูปโภคในโครงการที่ไม่ใช่ในครัวเรือน ไม่นำมาคิดรวมในค่าเช่า

2. Aided - Selfhelp Project เช่นที่ Thuwunna โดยให้ชาวบ้านร่วมกันออกแรงสร้างบ้านเพื่อผลทางด้านสังคมของชุมชน และให้ประชาชนเห็นคุณค่าของแรงงาน แต่โครงการนี้เป็นเพียงโครงการทดลอง ซึ่งผลคงไม่ราบรื่นดังที่คาดหวัง เนื่องจากชาวบ้านไม่มีเวลาและความสามารถพอที่จะอุทิศให้กับการก่อสร้าง

3. Squatter Resettlement Project เป็นการรื้อล้างสลัมและขนย้ายผู้อยู่อาศัยไปยังเมืองบริวาร 3 แห่ง คือ North Okkalapa, South Okkalapa และ Thaketa โดยรัฐจัดที่ดินและบริการขั้นพื้นฐานให้ แต่บางโครงการยังจัดบริการบางส่วนให้ไม่ทันในระยะแรก ประชากรที่ถูกรื้อย้ายในโครงการนี้มีประมาณ 62,000 ครอบครัว หรือ 3 แสนคน

4. Joint Housing Scheme สำหรับผู้ที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีเงินเก็บออมโดยผู้อยู่อาศัยจ่ายเงินมัดจำ 50% ของราคาค่าก่อสร้าง ส่วนที่เหลืออีก 50% รัฐจะเป็นผู้จ่ายให้ก่อน โดยผู้อยู่อาศัยต้องจ่ายคืนภายใน 15 ปี พร้อมดอกเบี้ย 3% กลุ่มเป้าหมายของโครงการนี้มักเป็นข้าราชการรัฐ

นอกจากนี้รัฐยังมีการพัฒนาที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคในลักษณะการจัดสรรสำหรับผู้ที่มีรายได้ปานกลางและรายได้ค่อนข้างสูงด้วย บางโครงการรัฐจะควบคุมแบบและการก่อสร้าง บางโครงการรัฐจะเป็นผู้ออกแบบและดำเนินการก่อสร้างเอง โดยคิดค่าบริการจากผู้อยู่อาศัย

การจัดที่อยู่อาศัยของประเทศเคนมารัก

บทบาทของรัฐบาลท้องถิ่นของประเทศเคนมารักต่อที่อยู่อาศัย

ในเคนมารักรัฐบาลท้องถิ่นต้องมีบทบาทหน้าที่เกี่ยวข้องกับ การสร้างที่พักอาศัยในด้านต่างๆ ดังนี้

1. การวางแผนผังเมือง เคนมารักได้กำหนดกฎหมาย มาตรา 18 ลงวันที่ 18 เมษายน 1938 ว่ารัฐต้องจัดสรรและหาแนวทางที่มีประสิทธิภาพในการจัดแผนผังเมืองให้เป็นระบบโดยเฉพาะรัฐบาลท้องถิ่น ต้องเตรียมการตามนโยบายนี้ ซึ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบของเคนมารักคือ สภาเทศบาลและกระทรวงที่อยู่อาศัย (Ministry of Housing) โดยมีสายการสั่งการต่อเทศบาลโดยตรงในการกำหนดแผนและมาตรการที่เกี่ยวกับ การวางแผนผังเมืองตามสถานการณ์ของเมืองเล็กๆ

ภายใต้ระบบการปกครองของรัฐบาลท้องถิ่น ในประเทศเคนมารักได้กระจายออกเป็นไปในรูปของเทศบาลหลายเทศบาลเพื่อบริหารงานด้านนี้ โดยภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการแต่งตั้งโดยกระทรวงที่อยู่อาศัย สมาชิกของคณะกรรมการนี้ก็จะได้รับการคัดเลือกมาจากสภา

เทศบาลของเขตต่างๆ และกระทรวงก็ให้การแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญจากภายนอก ซึ่งไม่มีสิทธิในการออกเสียงร่วมกับคณะกรรมการชุดนี้

กฎหมายและระเบียบของการวางแผนเมื่อนั้นจะต้องครอบคลุมในเรื่องขนาดและรูปแบบของอาคารที่พักอาศัย ความสูง ทางเท้าที่ถูกต้อง กรอบและระยะของอาคารที่พักอาศัยพื้นที่ในการซื้อขาย พื้นที่สาธารณะ ระยะของการบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พื้นที่ว่างเปล่าสำหรับผู้พัก ที่สำหรับการใช้ประกอบการค้าและอุตสาหกรรม ฯลฯ

กฎระเบียบนี้สามารถส่งเสริมให้รัฐบาลท้องถิ่นมีอำนาจในการวางแผนในพื้นที่รับผิดชอบ มีอำนาจในการจัดสรรที่ดินในการสร้างทาง อาคารสาธารณะและอื่นๆ ตามต้องการได้ การงานแผนเมืองนี้ถือว่ามีความสำคัญในการลดปัญหาด้านที่อยู่อาศัยมากมาย

การสร้างกฎระเบียบ (Building regulations)

การสร้างกฎ ระเบียบ จะเกี่ยวข้องกับเรื่องชนิดของโครงสร้าง อาคาร ถนน ความสูง ชนิด ขนาดของอาคารภายนอกและภายใน การระบายน้ำ และอื่นๆ มากมาย กฎระเบียบเหล่านี้จะมีอำนาจในการควบคุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว รวมถึงระบบสุขาภิบาล การระบายน้ำ ขนาดของประชากรภายในอาคาร ด้วย

การควบคุมราคาที่ดิน

รัฐบาลท้องถิ่นของประเทศเดนมาร์กส่วนใหญ่ตระหนักในหน้าที่ของตนว่า ต้องมีอำนาจในการกำหนดราคาของขนาดที่ตั้งของอาคารที่อยู่อาศัยโดยกำหนดเป็นตารางของราคาไว้เลย เพื่อเป็นการควบคุมราคาที่ดิน และป้องกันการขึ้นราคาได้อีกทางหนึ่ง ตารางราคาที่ดินของเดนมาร์กนั้นจะยึดถือชุมชนเป็นหลัก นอกจากนี้การวางแผนเรื่องการไล่ออสถัม หรือการพัฒนาเขตเมืองของเดนมาร์กจะสามารถดำเนินการได้ดีโดยปราศจากปัญหารุนแรงด้านการเงิน

รัฐบาลท้องถิ่นบางแห่งของเดนมาร์ก นิยมที่จะเช่าที่ดินในระยะยาว และสร้างที่พักอาศัยโดยไม่หวังผลกำไร แต่ในขณะที่บางแห่งนิยมคุ้มครองราคาที่ดินไว้แต่เพียงผู้เดียว การซื้อขาย

ที่คืนภายใต้การจัดทำสัญญาซื้อต่อจากรัฐบาลท้องถิ่นของเคนมาร์ก โดยเริ่มที่เมืองโคเปนเฮเกน ในการกำหนดแผนเมืองและพัฒนาเมื่อใด

การจัดที่พักอาศัย (Housing)

รัฐบาลท้องถิ่นของเคนมาร์กมีความตื่นตัวต่อการบริการด้านที่พักอาศัยมาก โดยเฉพาะได้ก่อตั้งองค์กรที่พักอาศัยโดยไม่หวังผลกำไรขึ้นมา นอกจากนี้ในด้านนโยบายได้กำหนดให้มี Housing Aid Act ขึ้นมาด้วย โดยได้รับการสนับสนุนงบประมาณด้านที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการโดยรัฐบาลท้องถิ่น นอกจากนี้ยังได้มีการจัดหาที่พักอาศัยกับคนกลุ่มอื่นๆ ที่ด้อยโอกาส เช่น ผู้สูงอายุ คนพิการ ฯลฯ

การทำงานของ Local Government จะประสานอย่างดียิ่งกับ Ministry of Housing นอกจากการให้ที่พักอาศัยแล้วการจัดการควบคุมของรัฐบาลท้องถิ่นของเคนมาร์กคือ การจัดการด้านความมั่นคงทางสังคม สุขภาพอนามัย คุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัย และยังคงหาทางแก้ไขในปัญหาของคนยากจนที่ขาดแคลนที่พักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้พักอาศัยตลอดเวลา

ลักษณะที่พักอาศัยของเคนมาร์กที่ดำเนินการโดยรัฐบาลท้องถิ่น

1. อาคารชุด (Apartment) การสร้างอาคารชุดของเคนมาร์ก จะต้องให้มีลักษณะว่าอาคารชุดที่ 1 จะต้องมีความสูงเกินกว่าชุดต่อๆ มาครึ่งชั้น และบันไดกับลิฟท์จะอยู่ระหว่างกลางของอาคาร 2 หลัง ภายในห้องของแต่ละอาคาร จะประกอบด้วยทางเข้าห้องนั่งเล่น ห้องนอน ห้องครัว ห้องอาบน้ำ ชุดทำเป็นห้องเก็บของ

2. บ้าน (ก่อตั้งหลังสงคราม) จะมีหลายรูปแบบแล้วแต่พื้นที่ว่าจะอยู่ในกรณีการจราจรติดขัด ใกล้สวนสาธารณะหรือศูนย์การค้า ซึ่งส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นบ้านชั้นเดียว

ความหมายของสวัสดิการ

มีผู้ได้ให้ความหมายและขอบเขตแตกต่างกันออกไปหลายอย่างด้วยกันแต่มีความคิดในทำนองเดียวกันในเรื่องของการจัดหาหรือให้สิ่งตอบแทนต่างๆ ที่นอกเหนือไปจากเงินเดือนและ

ค่าจ้างธรรมดาให้แก่บรรดาลูกจ้างและคนงาน บรรดาความหมายและศัพท์ต่างๆ มีตัวอย่างความหมายดังต่อไปนี้

สวัสดิการที่มาจากคำว่า “Welfare” หมายความว่า “การดำเนินการด้วยความสมัครใจของนายจ้างในอันที่จะจัดสภาพการทำงานในโรงงานหรือบริษัท และความสุขทางใจของนายจ้างในอันที่จะสภาพการทำงานในโรงงานหรือบริษัท และความสุขทางใจของคนงานขึ้นในระบบ

อุตสาหกรรมโดยไม่คำนึงถึงว่า สิ่งนั้นเป็นสิ่งที่กฎหมายกำหนดธรรมเนียมปฏิบัติในอุตสาหกรรมหรือสภาพของตลาดแรงงาน”

สวัสดิการตามความหมายที่มาจาก “EmPloyee Benefits and Service” หมายถึงกิจกรรมที่ดำเนินการ โดยฝ่ายนายจ้างที่หวังจะได้รับโมติวิจิตมิตรภาพและความกระตือรือร้นในการทำงานจากบรรดาคนงานรวมทั้งการหาทางช่วยปลดเปลื้องความวิตกกังวลอันเป็นเครื่องบั่นทอนประสิทธิภาพในการทำงานกิจกรรมเหล่านี้ย่อมจะเป็นสิ่งจูงใจให้การจ้างงานเป็นที่น่าสนใจต่อคนงานอื่นๆ และเป็นความพยายามที่จะสร้างหลักประกันความมั่นคงให้พร้อมต่อการเผชิญการเสี่ยงภัยในการทำงานและการดำรงชีวิตในสังคมสมัยใหม่”

ความหมายของคำว่า “สวัสดิการ” นั้นตรงกับคำในภาษาอังกฤษที่ใช้เกี่ยวกับการบริหารงานบุคคลได้แก่ Employee Service, Benefit Program และ Employee Welfare เป็นต้น แม้ว่าจะมีคำที่ใช้เรียกต่างกัน แต่ความหมายก็เหมือนกันคือ หมายถึงบริการหรือกิจกรรมใดๆ ที่หน่วยงานราชการหรือองค์การธุรกิจเอกชนจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ข้าราชการ พนักงาน หรือผู้ที่ปฏิบัติงานอยู่ในองค์การ นั้นๆ ได้รับความสะดวกสบายในการทำงาน มีความมั่นคงในอาชีพมีหลักประกันที่แน่นอนในการดำเนินชีวิต หรือได้รับประโยชน์อื่นใดนอกเหนือจากค่าจ้างและเงินเดือน เพื่อเป็นสิ่งจูงใจให้ปฏิบัติงานมีขวัญและกำลังใจที่ดี และจะได้ใช้กำลังกายกำลังใจ และสติปัญญาความสามารถของตนปฏิบัติงานอย่างเต็มที่ ไม่ต้องวิตกกังวลปัญหายุ่งทั้งในทางส่วนตัวและครอบครัว ทำให้มีความพอใจในงาน มีความรักงานและตั้งใจที่จะทำงานนั้นให้นานที่สุด

ทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของมนุษย์ (Maslow's Need Hierarchy) เป็นทฤษฎีที่ให้ความสำคัญกับความต้องการของมนุษย์ไว้เป็นลำดับที่สำคัญมี 5 ชั้น จากชั้นต่ำสุดไปยังชั้นสูงสุด ซึ่งแต่ละชั้นความต้องการสามารถนำมาเปรียบเทียบได้กับรูปแบบสวัสดิการในองค์การได้ดังนี้

ตารางที่ 2.1 แสดงเปรียบเทียบความต้องการพื้นฐาน ตามแนวคิดมาสโลว์กับรูปแบบสวัสดิการ

ลำดับขั้น	ลักษณะความต้องการ	ประเภทสวัสดิการ
1.	ความต้องการทางร่างกาย (Physiological Needs)	อาหาร ที่พัก สภาพแวดล้อมในการทำงาน การรักษาพยาบาล น้ำดื่ม
2.	ความต้องการความมั่นคงปลอดภัย (Safety Needs)	อุปกรณ์ป้องกันอุบัติเหตุในการปฏิบัติงาน การประกันชีวิต เงินชดเชย เงินทดแทน การรักษาพยาบาล
3.	ความต้องการทางด้านสังคม (Social Needs)	การนัดนาการ การกีฬา งานรื่นเริง ประจำปี
4.	ความต้องการที่จะมีฐานะเด่นในสังคม (Esteem Needs)	การจัดกิจกรรมเพื่อประกาศเกียรติคุณในวาระ ต่างๆ การให้สิทธิพิเศษแก่ลูกจ้าง
5.	ความต้องการที่จะได้รับความสำเร็จที่ ตนปรารถนา (Self Actualization Needs)	ทุนการศึกษา การศึกษาดูงานต่างประเทศ

ที่มา : Herbert Arkin and Raymond R. Colton. Tables For Statisticians.

เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องมีสวัสดิการ

สวัสดิการเป็นเรื่องที่มีการถกเถียงและตั้งคำถามกันอยู่เสมอว่า “ไม่มีได้หรือไม่? เพราะในปัจจุบันมีปัญหาอื่นๆ ที่สำคัญกว่า เช่น ปัญหาความยากจน การว่างงาน ซึ่งมีอยู่โดยทั่วไปในทุกประเทศและทั่วโลก คำตอบที่ปรากฏซึ่งไม่ได้ระบุชัดเจนว่าได้หรือไม่ได้ แต่ให้แนวทางว่า “อาจได้” ก็ด้วยเหตุผลว่า แม้ไม่มีสวัสดิการอื่นๆ แต่ที่จำเป็นซึ่งจะขาดไม่ได้ก็คือ ปัจจัยพื้นฐาน การดำรงชีวิตของลูกจ้าง ซึ่งโดยปกติแม้อยู่ในที่ทำงานก็มีความจำเป็น โดยเฉพาะเรื่อง การปรับปรุงสภาพการทำงานและชีวิตความเป็นอยู่ ของลูกจ้างและครอบครัวของลูกจ้าง การได้รับอาหารที่ดีมีประโยชน์การมีสุขภาพดี การศึกษาดี มีที่พักอาศัยที่ถูกต้องสุขลักษณะ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นความต้องการพื้นฐานทั้งสิ้น ฉะนั้น การจัดให้มีสวัสดิการสำหรับลูกจ้าง จึงควรเป็นสิ่งที่ส่งเสริมเพื่อชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

การทำวิจัยเรื่องที่อยู่อาศัย (Housing Research)

ที่อยู่อาศัยมีความเกี่ยวข้องกับใกล้ชิดกับมนุษย์ทุกคนทุกครอบครัว ซึ่งอาจกล่าวเป็นหลัก การได้ว่า ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญของชีวิต ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสำนึกและวิถีชีวิตของแต่ละครัวเรือน

ดังนั้นปัญหาที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจึงยุ่งยากซับซ้อนและผสมผสานกันทั้งด้านเทคโนโลยี สังคม และเศรษฐกิจ ซึ่งต้องมีการวิเคราะห์และวิจัย

1. พื้นความรู้ที่ต้องนำมาใช้ในการวิเคราะห์และวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ได้แก่

1.1 ความรู้ทางวิทยาศาสตร์ธรรมชาติและกายภาพ (Natural and Physical Sciences) ได้แก่ ความรู้ทางวิทยาศาสตร์ทางธรรมชาติและกายภาพเป็นความรู้พื้นฐานด้านเทคนิค การก่อสร้างการค้นคว้ามักมองที่การค้นคว้าทางวิชาการมากกว่าการประยุกต์ธรรมชาติ การค้นคว้าต้องรวมถึงด้านเคมี ฟิสิกส์ ดินฟ้าอากาศ ภูมิศาสตร์ และการสาธารณสุข เป็นต้น

1.2 ความรู้ทางเทคนิค (Technical Knowledge) เป็นความรู้ที่เกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างเทคนิคการก่อสร้าง การสุขาภิบาล การจัดภูมิศาสตร์ และการปลูกต้นไม้ เป็นต้น

1.3 ความรู้ทางเศรษฐศาสตร์ (Economics) เป็นความรู้ที่เกี่ยวกับการเงิน การตลาด ภาษี การใช้จ่าย การออมเงิน และการลงทุน เป็นต้น

1.4 ความรู้ทางกฎหมายและข้อบังคับ (Laws and Regulations) เป็นความรู้เกี่ยวกับพระราชบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยทุกด้าน กฎกระทรวง ข้อบังคับ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติและประกาศต่างๆ

1.5 ความรู้ทางมนุษยวิทยาและพฤติกรรมศาสตร์ (Humanities and Behavioral Sciences) เป็นความรู้ที่เกี่ยวกับสังคมศาสตร์ จิตวิทยา ประชากร เชื้อชาติ ครอบครัว การอพยพ การดำรงชีวิตเยาวชนและวัฒนธรรมท้องถิ่น เป็นต้น

1.6 ความรู้ทางการออกแบบและวางแผน (Design and Planning) เป็นความรู้ทางด้านสถาปัตยกรรม ตกแต่งภายใน ออกแบบชุมชนเมือง การผังเมือง และการจัดภูมิทัศน์ เป็นต้น

1.7 ความรู้ทางอุตสาหกรรมก่อสร้างและกระบวนการก่อสร้าง (Manufactu

ring and Construction Processes) เป็นความรู้เกี่ยวกับการจัดการโรงงาน การผลิตชิ้นส่วนอาคาร การวางแผนงานก่อสร้าง การใช้เครื่องมือ การประกอบชิ้นส่วนสำเร็จรูป การตกแต่งอาคาร และการจัดภูมิทัศน์ เป็นต้น

2. แนวทางการทำวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

2.1 ความต้องการของมนุษย์ (Human Requirements) เป็นความต้องการของมนุษย์ด้านต่างๆ ได้แก่ ด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ ซึ่งจะแสดงให้เห็นเป็นรูปธรรมได้ในเรื่องของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพและมีใช้กายภาพ

2.2 สภาพแวดล้อมภายใน (Internal Environment) เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับภายในอาคาร ได้แก่ ขนาดเนื้อที่ใช้สอย รูปร่างของเนื้อที่ ประโยชน์ใช้สอย การตกแต่งภายใน อุณหภูมิ สี แสง เสียง การระบายอากาศ และการสุขาภิบาล

2.3 สภาพแวดล้อมภายนอก (External Environment) เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอาคารและผังบริเวณ ได้แก่ การจัดกลุ่มอาคาร การวางผังบริเวณเคหะชุมชน ประโยชน์ใช้สอย พื้นที่นอกอาคาร เช่น ที่ว่างสนาม สวน ที่จอดรถ ถนน ตลอดจนการเดินทางเชื่อมต่อกับบริเวณกิจกรรมอื่น และตัวอาคารเองได้แก่ ขนาด รูปทรง สีภายนอก ความมั่นคงแข็งแรงและการใช้วัสดุก่อสร้าง เป็นต้น

2.4 เศรษฐศาสตร์การก่อสร้าง (Economics of Building Construction) เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเงินและเศรษฐกิจ ซึ่งมีผลต่อค่าก่อสร้างและความสามารถในการสร้าง ได้แก่ ด้านการเงิน การลงทุน การจัดการ การบำรุงรักษา การดำเนินการ การก่อสร้าง การกำหนดอายุอาคารกับค่าที่ดิน ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

2.5 เทคโนโลยีการก่อสร้าง (Building Technology) เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดระบบอุปกรณ์อาคารต่างๆ ระบบโครงสร้าง การใช้วัสดุก่อสร้าง การก่อสร้าง และการบำรุงรักษา เป็นต้น

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ข้อเสนอแนะงานวิจัย “ สาเหตุการลาออก โอน ย้าย ของพยาบาล โรงพยาบาลตากสิน ” (The Cause Of Resignation And Transfer Of Nurse Of Taksin Hospital) ของคุณจุฑามาศ พุทธิพิทักษ์ และคุณวนิดา มงคลสินธุ์ ปี พ.ศ. 2535

1. การแก้ไขปัญหาการลาออก โอน ย้าย ของพยาบาล ควรเน้นไปที่กลุ่มพยาบาลที่มีอายุ 25 - 34 ปีเป็นพิเศษ เพราะเป็นช่วงอายุที่มีการลาออก โอน ย้ายมากที่สุด

2. โรงพยาบาลควรมีนโยบายส่งเสริมสถาบันครอบครัวของพยาบาล ที่สมรสและมีบุตรแล้วให้มั่นคงขึ้น เช่น การจัดบริการช่วยเหลือบุตร การเดินทาง หอพัก การขึ้นเวร เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระทางด้านครอบครัวอันจะส่งผลให้ชีวิตครอบครัว และชีวิตการทำงานในวิชาชีพมีประสิทธิภาพสูงสุดก้าวหน้า และมั่นคงควบคู่กันไป ปัญหาการลาออก โอน ย้าย ก็จะลดลงด้วย

3. ภาระงานของพยาบาล ควรมีการหมุนเวียนงานกันมากขึ้น เพื่อความเป็นธรรมและประสิทธิภาพที่จะได้จากการเพิ่มทักษะ และการเรียนรู้งานใหม่ในหน่วยต่าง ๆ ตลอดจนเพื่อการประสานงานจะทำได้ง่ายขึ้น เพราะจะลดความรู้สึกแบ่งพรรคแบ่งพวก และความเป็นเจ้าของลงไป

- ควรมีการกระจายงานและระดมเจ้าหน้าที่อื่น มาแบ่งเบางานที่พยาบาลไม่จำเป็นต้องทำเองออกไปให้ได้มากที่สุด

- การขึ้นเวรบ่าย-ดึก ควรจัดตารางเวรโดยคำนึงถึงปัจจัยด้านสุขภาพ อายุ ภาวะครอบครัว และปัญหาส่วนตัวอื่น ๆ ทั้งนี้การขึ้นเวรบ่าย-ดึก อาจจะกำหนดระยะเวลาสูงสุดที่ทุกคนจะต้องทำไว้เป็นการล่วงหน้าเพื่อให้ทุกคนวางแผนการชีวิตและการทำงานได้ดีขึ้น อาจจะนานที่สุด 5 ปี หรือ 10 ปี แล้วได้สิทธิไม่ต้องขึ้นเวรบ่าย-ดึกทันที แต่ถ้าโรงพยาบาลขาดแคลนบุคลากรก็อาจจัดให้บุคคลกลุ่มนี้ เป็นกลุ่มขาดแคลน และให้สิทธิประโยชน์มากเป็นพิเศษ เพื่อดึงให้บุคคลกลุ่มนี้มาขึ้นเวรบ่าย-ดึกอีกต่อไป แม้จะพ้นกำหนดของเขาไปแล้วก็ได้

4. ค่าขึ้นเวร ๆ ละ 20 บาท ที่ใช้มานานกว่า 17 ปีแล้ว ควรปรับปรุงให้สูงขึ้น ส่วนเงินเดือนนั้นเป็นเรื่องของระบบราชการซึ่งคงปรับยาก ทางออกที่จะทำได้คือที่สุด คือ หาทางเพิ่มสวัสดิการต่าง ๆ ให้ อาจมีการระดมทุนหรือรับบริจาคเพื่อการนี้โดยเฉพาะ

5. พยาบาลเป็นบุคลากรจำนวนสูงสุดของโรงพยาบาล เป็นผู้เกี่ยวข้องและใช้บริการของเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่าง ๆ แต่ไม่มีโอกาสได้ประเมินผลการทำงาน หรือบริการที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายอื่น จึงควรปรับโครงสร้างการบริหารงานบุคคล เพื่อให้พยาบาลได้เข้าไปมีส่วนในการบริหารงานบุคคลของโรงพยาบาลด้วย ซึ่งจะส่งผลมาถึงการแก้ไขปัญหาพยาบาลลาออก โอน ย้าย ได้ด้วยการบริหารงานบุคคลของโรงพยาบาลมีประสิทธิภาพกว่านี้ และปล่อยให้พยาบาลมีส่วนแก้ไขปัญหาของพยาบาลเอง