สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

รายงานการวิจัย

ผลกระทบการบริโภคเชิงพื้นที่ที่มีต่อรูปร่างของเมือง: กรณีเปรียบเทียบระหว่างชุมชนแออัดและชุมชนบ้านจัดสรร

The Impact of Spatial Consumption on Urban Form: A Comparative Study between Slum Community and Gated Community

ดร. วันเพ็ญ เจริญตระกูลปีติ

ดร. สาลินี ศุกลรัตนเมธี

RCH
HM
756
.A435W

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
หนังสือ
เลขทะเบียน 115217
วัน,เดือน,ปี 22 ก.พ. 2553

b.12266541
i.

ได้รับทุนสนับสนุนงานวิจัยจากเงินงบประมาณแผ่นดิน ประจำปีงบประมาณ 2552

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ

ชื่อโครงการวิจัย (ภาษาไทย) ผลกระทบการบริโภคเชิงพื้นที่ที่มีต่อรูปร่างของเมือง: กรณีเปรียบเทียบระหว่างชุมชนแออัดและชุมชนบ้านจัดสรร

(ภาษาอังกฤษ) The Impact of Spatial Consumption on Urban Form: A Comparative Study between Slum Community and Gated Community

ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจาก เงินงบประมาณแผ่นดินประจำปี 2552 จำนวนเงิน 816,600 บาท

ระยะเวลาทำการวิจัย 1 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2551 ถึง 30 กันยายน 2552

รายชื่อผู้ดำเนินการวิจัยพร้อมหน่วยงานที่สังกัดและเลขหมายโทรศัพท์

1) ดร. วันเพ็ญ เจริญตระกูลปีติ (Wanpen Charoentrakulpeeti, PhD)
หัวหน้าโครงการ
สังกัดสาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง
เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร 10520 โทรศัพท์ 02-3298384
email: kcwanpen@kmitl.ac.th

2) ดร. สาลินี ศุกลรัตนเมธี (Salinee Sukolratanametee, PhD)
ผู้ร่วมวิจัย
สังกัดสาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง
เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร 10520 โทรศัพท์ 02-3298384
Email: kssaline@kmitl.ac.th

บทคัดย่อ

พฤติกรรมการบริโภคที่อยู่อาศัยในกระแสโลกาภิวัตน์เป็นปรากฏการณ์ที่น่าสนใจ เนื่องจากผู้ที่อาศัยในเมืองมีความแตกต่างทางด้านรายได้และการศึกษาซึ่งอาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางพื้นที่และสังคม โดยผู้มีรายได้ปานกลาง-สูงมีโอกาสมากกว่าในการเลือกที่อยู่อาศัย เช่น บ้านจัดสรรชานเมืองหรือคอนโดมิเนียมหรูใจกลางเมือง ในขณะที่ผู้มีรายได้น้อยจำเป็นต้องอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่แออัดและสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรม ดังนั้นเป้าหมายของงานวิจัยเพื่อต้องการศึกษาพฤติกรรมการบริโภคที่อยู่อาศัยและผลที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่และสังคมของผู้มีรายได้ต่างกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การสุ่มตัวอย่างของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่างกันแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ชุมชนบ้านจัดสรรเป็นตัวแทนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง และชุมชนชานเมืองเป็นตัวแทนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย โดยทำการสุ่มตัวอย่างจากข้อมูลทางสถิติจากหน่วยงานของรัฐและเอกชน ชุมชนบ้านจัดสรร 3 ชุมชน ประกอบด้วย หมู่บ้านเพอเฟคเพลส รามคำแหง หมู่บ้านรอยัล ปาร์ค วิว และหมู่บ้านเคซี เนเชอรัลวิลล์ และชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง 2 ชุมชน ประกอบด้วย ชุมชนราษฎร์พัฒนา และชุมชนอัลตั๊กวา ถูกคัดเลือกเป็นกรณีศึกษา โดยทำการเก็บแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 423 ชุด นอกจากนี้มีข้อมูลเชิงคุณภาพที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าหน้าที่ของรัฐ ผู้นำชุมชน และผู้บริหารโครงการ

ผลการศึกษาพบว่าชุมชนบ้านจัดสรรมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 72 ตารางวาต่อแปลง ส่วนใหญ่กระจายไปตามถนนสายหลักและทางด่วน ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยมีจำนวนค่อนข้างคงที่โดยมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 59 ตารางวาต่อแปลง กระจายตัวตามถนนซอยและแม่น้ำลำคลอง ลักษณะการเกิดขึ้นของชุมชนทั้งสองประเภทมีความต่างกัน ชุมชนบ้านจัดสรรเกิดขึ้นจากความต้องการความปลอดภัยของปัจเจกบุคคล สถานะทางสังคมที่สูงขึ้น และความชอบส่วนบุคคล ร่วมกับแรงจูงใจจากนโยบายและมาตรการของรัฐและแรงดึงดูดจากการโฆษณาของนักพัฒนาจัดสรรที่ดิน ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเกิดจากการรวมตัวกันของกลุ่มคนที่มีลักษณะทางเศรษฐกิจ-สังคมของครัวเรือนที่คล้ายกันก็คือ รายได้ต่อครัวเรือนต่ำ การศึกษาน้อย และการนับถือศาสนาเดียวกัน เช่นพบว่ารายได้ครัวเรือนเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรร 98,378 บาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง 6 เท่า (17,213 บาทต่อเดือน)

การแบ่งแยกทางพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นต่ำทำให้เกิดการแบ่งแยกทางสังคม กลไกสำคัญมาจากนโยบายการใช้ที่ดินและมาตรการของภาครัฐในการสนับสนุนการอยู่อาศัยของชนชั้นกลาง-สูง เช่น การปล่อยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำระยะยาว การลดภาษีการโอน นอกจากนี้การเก็งกำไรและการพัฒนาของนักอสังหาริมทรัพย์รวมถึงความชอบส่วนตัวของผู้บริโภคก็เป็นปัจจัยสำคัญ การศึกษาครั้งนี้เสนอแนะนโยบายการเพิ่มทางเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพื่อสร้างความเท่าเทียมกันในสังคมร่วมกับมาตรการทางด้านราคาเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งจะเป็นการบูรณาการการพัฒนาเชิงพื้นที่กับเชิงสังคมเข้าด้วยกันเพื่อนำกรุงเทพมหานครไปสู่ความเป็นสังคมที่มีความเท่าเทียมกันอย่างยั่งยืนในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Abstract

Residential consumption behavior is an interesting phenomenon in globalization since the income and educational differences of urban residents have an impact on the spatial and social changes. The upper-middle income group in Bangkok has more opportunity to occupy detached-single houses in urban fringe or high-rise condominium in downtown Bangkok whereas the low-income people can afford to live merely in deteriorated areas. The study aims to explore the empirical evidence on housing consumption between gated community and low-income communities associated with urban form and social relation in Bangkok.

In this study, residents of five communities in Minburi District were surveyed by means of household visits for questionnaire completion. A total of 423 households were sampled, corresponding to 15% of all households in the 5 communities. In addition, qualitative data were derived from in-depth interviews with the government officers, community leaders, and real estate administrators. The purposive sampling selection of case studies was based on statistically recorded data from private and public organizations. Five communities were selected including three gated communities named as the Perfect Place, the Royal Park Ville, and the KC Natural Ville, and two low-income communities named as the Radpattana and the Altukwa.

The survey results show that the numbers of gated communities have rapidly increased along major arterial roads and expressway. Housing in these communities occupies on the average of 72 sq.wa. per land parcel. In contrast, the numbers of the low-income communities remain relatively constant. They disperse along underdeveloped local roads and canals with an average land parcel of 59 sq.wa. The emergence of these two types of communities is, however, interesting. Upper-middle income residents are attracted to living in exclusively gated communities influenced by individual preference, higher social status, comfort of security, incentives from government policies and the advertising campaigns from developers. On the contrary, the coalescence of local people has given rise to the form of low-income communities on the basis of similar socio-economic characteristics such as low wages, lower level of education and religious profession. Socio-economic characteristics of these two groups are also

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

contrast, for example, the average household income of the residents in gated communities is 98,378 baht/month, which is greater than those living in low-income communities about six times.

Imperatives of greater social segregation have been enhanced by growing spatial separation of the residential areas. Major mechanisms of this impact have been the land use policy and government strategies which strongly supported middle-class and upper-class housing consumption such as a lenient financial lending policy promoting, among others, long-term fixed interest rate loans; and lessening of housing transfer fees. Speculative land buying, growing real estate business and customers' preferences in the face of rapid urban growth are factors boosting up gated communities. The policy recommendations of this study emphasize the provision of alternative housing for low-income group to meet an equity society in combination with pricing policies directed at the upper-middle income people (with moderate house prices for those who live in low-income housing). Thus, spatial and social development need to be integrated, which could direct Bangkok toward more equitable society and sustainable future.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

การดำเนินการวิจัยเรื่อง ผลกระทบการบริโภคเชิงพื้นที่ที่มีผลต่อรูปร่างของเมือง: กรณีเปรียบเทียบชุมชนแออัดและชุมชนบ้านจัดสรร สามารถสำเร็จลุล่วงได้ด้วยดีด้วยการสนับสนุนเงินงบประมาณแผ่นประจำปีงบประมาณ 2552 และสำนักคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ

คณะผู้วิจัยขอขอบคุณการอนุเคราะห์ข้อมูลจากกลุ่มผู้อาศัยในชุมชนกรณีศึกษา ได้แก่ ชุมชนราษฎร์พัฒนา ชุมชนอัลตั๊กวา ชุมชนหมู่บ้านเพอเฟค เพลส (รามคำแหง-สุวรรณภูมิ) ชุมชนเคซี เนเชอรัล วิลล์ และชุมชนรอยัล ปาร์ค วิลล์ รวมถึงการให้สัมภาษณ์จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น สำนักพัฒนาชุมชน สำนักงานเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

คณะผู้วิจัยขอขอบคุณ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังที่ได้สนับสนุนอุปกรณ์ และสถานที่ในการทำวิจัย

คณะผู้วิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

		หน้า
บทคัดย่อ		i
กิตติกรรมประกาศ		v
สารบัญ		vi
สารบัญตาราง		ix
สารบัญภาพ		x
บทที่ 1	บทนำ	1
	1.1 ความสำคัญ และที่มาของปัญหา	1
	1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการวิจัย	3
	1.3 ขอบเขตของโครงการวิจัย	3
	1.4 กรอบแนวความคิดของโครงการวิจัย	4
	1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
	1.6 หน่วยงานที่นำผลการวิจัยไปใช้ประโยชน์	5
	1.7 แผนการถ่ายทอดเทคโนโลยีหรือผลการวิจัยสู่กลุ่มเป้าหมาย	5
	1.8 ผลสำเร็จและความคุ้มค่าของการวิจัยที่คาดว่าจะได้รับ	5
	1.9 ข้อจำกัดของงานวิจัย	6
บทที่ 2	ทบทวนวรรณกรรม	7
	2.1 กระบวนการเป็นเมือง	7
	2.2 ชนชั้นในสังคม	9
	2.3 ประเภทและลักษณะของชุมชน	11
	2.3.1 ชุมชนแออัด	13
	2.3.1.1 การเกิดและการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อย	14
	2.3.1.2 ลักษณะกายภาพของชุมชนผู้มีรายได้น้อย	17
	2.3.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม	18
	2.3.1.4 การกระจายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อย	18
	2.3.1.5 สถานภาพทางกฎหมาย	20
	2.3.2 ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร	22
	2.3.2.1 การเกิดขึ้นของชุมชนหมู่บ้านจัดสรร	23
	2.3.2.2 ลักษณะกายภาพของชุมชนหมู่บ้านจัดสรร	25
	2.3.2.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม	25
	2.3.2.4 การกระจายตัวของชุมชนบ้านจัดสรร	27

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

		หน้า
	2.3.2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	28
	2.4 ผลกระทบของการขยายตัวของชุมชน	30
	2.4.1 ผลกระทบของการขยายตัวของชุมชนเชิงพื้นที่	31
	2.4.2 ผลกระทบของการขยายตัวของชุมชนทางสังคม	32
บทที่ 3	วิธีดำเนินการวิจัย	35
	3.1 การเลือกพื้นที่ศึกษา	35
	3.2 การสำรวจภาคสาม	36
	3.3 การพัฒนาเครื่องมือคำถามและการเก็บข้อมูล	37
	3.4 การสำรวจความคิดเห็นและการสัมภาษณ์	44
	3.4.1 ผู้นำชุมชน	44
	3.4.2 ผู้จัดการโครงการ	44
	3.4.3 เจ้าหน้าที่ของรัฐ	45
	3.5 ข้อมูลทุติยภูมิ	45
	3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล	45
บทที่ 4	บทวิเคราะห์	47
	4.1 ลักษณะทั่วไปของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร	48
	4.1.1 การเกิดขึ้นของชุมชนชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร	48
	4.1.1.1 การเกิดขึ้นของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง	48
	4.1.1.2 การเกิดขึ้นของชุมชนบ้านจัดสรร	51
	4.1.2 ลักษณะกายภาพของที่อยู่อาศัยในชุมชน	54
	4.1.2.1 ลักษณะกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก	55
	4.1.2.2 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของชุมชน	64
	4.1.3 สภาพเศรษฐกิจ และสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร	68
	4.1.4 ลักษณะความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านและชุมชน	71
	4.1.5 สภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและการเข้าถึง	75
	4.2 การขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรร	81
	4.2.1 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานคร	81
	4.2.2 แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรร	83

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

		หน้า
	4.3 ผลกระทบของการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรร	88
	4.3.1 ผลกระทบทางด้านสังคม	88
	4.3.2 ผลกระทบทางพื้นที่	91
	4.4 กลไกผลักดันในการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร	93
	4.4.1 นโยบายและมาตรการด้านที่อยู่อาศัย	93
	4.4.1.1นโยบายและแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	93
	4.4.1.2 นโยบายและมาตรการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง	101
	4.4.2 การกระตุ้นจากภาคอสังหาริมทรัพย์	106
	4.4.3 ลักษณะของผู้บริโภค	108
	4.5 แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย	109
บทที่ 5	สรุปและเสนอแนะ	111
	5.1 การเกิดขึ้นของชุมชน ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง	112
	5.2 แนวโน้มการขยายตัว	114
	5.3 ผลกระทบของการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรร	116
	5.4 กลไกในการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร	118
	5.5 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย	121
เอกสารอ้างอิง		127
ภาคผนวก ก	ตัวอย่างแบบสำรวจ	134
ภาคผนวก ข	ตัวอย่างแบบสอบถาม	136
ภาคผนวก ค	ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์	141

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3-1	แสดงขนาดประชากรและตัวอย่างของชุมชนที่ศึกษา	38
3-2	แสดงการสรุปตัวแปรจากแบบสอบถาม	39
4-1	แสดงสถานภาพในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	54
4-2	แสดงลักษณะการครองครองที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	65
4-3	แสดงแผนการย้ายที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	65
4-4	แสดงลักษณะการครองครองที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	67
4-5	แสดงลักษณะสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร	70
4-6	แสดงลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	71
4-7	แสดงความรู้สึกต่อชุมชนของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	73
4-8	แสดงระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	74
4-9	แสดงสภาพสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนหรือละแวกชุมชนของกลุ่มตัวอย่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	78
4-10	แสดงความถี่ในการเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนหรือละแวกชุมชนของกลุ่มตัวอย่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	80
4-11	แสดงการมีส่วนร่วมของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร	89
4-12	แสดงการเข้าร่วมประชุมของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	90
4-13	แสดงการรายงานผลการดำเนินการของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร	91
4-14	สรุปแนวคิดและมาตรการการช่วยเหลือชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อย	98
4-15	สรุปมาตรการที่อยู่อาศัยที่สำคัญ	105

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
2-1	แบบทางอุดมคติองค์ประกอบของการแบ่งประเภททางสังคมของ Weber	10
2-2	แสดงลักษณะหมู่บ้านจัดสรรในแถบยุโรปและสหรัฐอเมริกา	26
2-3	แสดงเขตเมือง Lippo Karawaci ของประเทศอินโดนีเซีย	28
3-1	แสดงที่ตั้งของชุมชนที่ศึกษา	37
4-1	แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของชุมชนราษฎร์พัฒนา	50
4-2	แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของชุมชนอัลตั๊กวาพัฒนา (คลองสองต้นนุ่น)	51
4-3	แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของชุมชนบ้านจัดสรรเพอเฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	52
4-4	แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของชุมชนบ้านจัดสรรเค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ ร่มเกล้า	53
4-5	แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง	60
4-6	แสดงที่อยู่อาศัยและสภาพกายภาพของชุมชนบ้านจัดสรร	63
4-7	แสดงทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างต่อสภาพสิ่งอำนวยความสะดวก	75
4-8	แสดงที่ตั้งชุมชนแออัดในเขตเมืองปีพ.ศ. 2528	84
4-9	แสดงที่ตั้งชุมชนแออัดในเขตเมืองปีพ.ศ. 2548	84
4-10	แสดงที่ตั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองบริเวณชานเมือง	85
4-11	แสดงที่ตั้งชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระหว่างปีพ.ศ. 2537-2539	86
4-12	แสดงที่ตั้งชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระหว่างปีพ.ศ. 2540-2544	87
4-13	แสดงที่ตั้งชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระหว่างปีพ.ศ. 2545-2549	87

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญ และที่มาของปัญหา

ในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา (2539-2548) การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และ 5 จังหวัดปริมณฑลเพิ่มขึ้นจำนวน 722,773 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละกว่า 70,000 หน่วย โดยเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 506,142 หน่วย (คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 70 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด) ในจำนวนนี้พบว่าเป็นบ้านเดี่ยวมีจำนวนมากที่สุด 325,261 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45 โดยการสร้างบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นอย่างมาก จากสัดส่วนร้อยละ 25.4 ในปี 2539 เพิ่มเป็นร้อยละ 64.7 ในปี 2548 และคาดว่าในอนาคตที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ จะมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจะยังคงเป็นที่นิยมสูงสุด (พัลลภ, 2549: 4)

การขยายตัวอย่างรวดเร็วของบ้านจัดสรรส่งผลกระทบเชิงพื้นที่ เนื่องจากทำเลที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณชานเมืองและจังหวัดใกล้เคียง การบริโภคเชิงพื้นที่ของบ้านจัดสรรเหล่านี้ทำให้เมืองมีการขยายตัวแบบกระจัดกระจาย (Urban sprawl)[1] ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า อันเนื่องจากมีความหนาแน่นต่ำ การลงทุนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสูง และยังก่อให้เกิดการเดินทางที่มีระยะทางทางไกลขึ้น นำไปสู่การบริโภคพลังงานที่เพิ่มขึ้น (Mogridge, 1985; Newman and Kenworthy, 1989; Banister, 1992; Breheny, 1993; Fouchier, 1995; Europa, 2001) นอกจากนั้นยังส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางสังคมเมืองโดยการแบ่งแยกตัวออกจากสังคมเมืองหน่วยอื่นๆ เนื่องจากชุมชนบ้านจัดสรรมีลักษณะเป็นชุมชนแบบแบ่งแยก (Segragation) โดยต้องการแยกให้เห็นสถานภาพทางสังคมที่แตกต่างจากกลุ่มรายได้อื่น หรือแบ่งแยกเนื่องจากศาสนา วัฒนธรรมที่แตกต่างกัน (Leisch, 2002) การแบ่งแยกเชิงพื้นที่ของชุมชนบ้านจัดสรรมีสาเหตุหลักคือต้องการความเป็นส่วนตัว ความหรูหรา และความปลอดภัยสูง จึงทำให้มีกำแพงล้อมรอบ มีการรักษาความปลอดภัย และมีสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามกอล์ฟ เป็นต้น ลักษณะดังกล่าวส่งผลกระทบต่อสังคมในชุมชน

[1] การใช้ที่ดินแบบไม่คุ้มค่า (urban sprawl) หมายถึง พื้นที่ที่อยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมที่มีความหนาแน่นต่ำมีการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะที่ต่ำ ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ไม่เพียงพออันเนื่องจากการกระจายตัวสูงของการใช้พื้นที่ (Acioly and Davidson, 1999)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กล่าวคือ การขาดหายของการปะทะสังสรรค์ในชุมชนและจากคนภายนอก (Leisch, 2002; Low, 2006) และเกิดการใช้พื้นที่สาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อคนในชุมชนเท่านั้นซึ่งเป็นการกระทำที่ถูกกฎหมายแต่ขาดความเท่าเทียมกันในการใช้พื้นที่ เช่น การใช้บ่อน้ำสาธารณะ ทะเลสาบ เพื่อประโยชน์ต่อคนในชุมชนแต่กีดกันคนภายนอกให้เข้ามาใช้ ซึ่งยังเป็นประเด็นที่ถกเถียงกันในเรื่องของความเท่าเทียมกันในการใช้พื้นที่ (Low, 2006)

ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรมีการขยายตัวอย่างถูกกฎหมายและชอบธรรม และได้รับการสนับสนุนจากนโยบายต่างๆ ของภาครัฐและเอกชน แต่การขยายตัวดังกล่าวส่งผลกระทบเชิงพื้นที่ต่อรูปร่างของเมือง และผลกระทบเชิงสังคมในประเด็นความเท่าเทียมกัน ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองที่เป็นที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง เป็นชุมชนที่ไม่ถูกยอมรับโดยกฎหมายและไม่มีความชอบธรรมในการใช้พื้นที่และไม่ได้รับการสนับสนุนทั้งจากภาครัฐและเอกชน อันเนื่องจากมีลักษณะสภาพทรุดโทรม ไม่ได้มาตรฐาน มีความหนาแน่นมาก (สุวัฒน์, 2545; ประภาส, 2541) แต่หากพิจารณาถึงผลกระทบของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองในเชิงพื้นที่แล้ว ถือว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า และมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงรูปร่างของเมืองน้อย จากสถิติของสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร (2544, 2549) พบว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากปี 2543-2548 โดยในปี 2543 มีจำนวนชุมชนแออัดทั้งกรุงเทพมหานคร 794 ชุมชน และในปี 2548 เพิ่มขึ้นเป็น 821 ชุมชน สำหรับในเชิงสังคมแล้ว ชุมชนผู้มีรายได้น้อยมีการปะทะสังสรรค์กันในชุมชน มีการช่วยเหลือกันในชุมชน มีการเปิดให้ใช้ทรัพยากรในชุมชนที่ดีกว่าชุมชนบ้านจัดสรร อย่างไรก็ตามประเด็นดังกล่าวยังขาดหลักฐานเชิงประจักษ์และข้อเท็จจริงเพื่อมาสนับสนุน ดังนั้นการศึกษาครั้งนี้จึงมีเป้าหมายในการเปรียบเทียบพฤติกรรมการบริโภคพื้นที่และผลกระทบของการใช้พื้นที่ระหว่างชุมชนบ้านจัดสรร และชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง เพื่อสร้างความสมดุลของการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเมืองที่สอดคล้อง และเกื้อกูลกัน ซึ่งนำไปสู่การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืนต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการวิจัย

1) ศึกษาความเป็นมา การเกิดขึ้น สภาพทางกายภาพทั่วไปของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

2) ศึกษาเปรียบเทียบ ปัจจัย แนวคิด และข้อจำกัดพื้นฐานที่ส่งผลต่อรูปแบบการบริโภคพื้นที่ และพฤติกรรมทางสังคมระหว่างชุมชนบ้านจัดสรร และชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง

3) ศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เกิดจากรูปแบบชุมชนบ้านจัดสรร และชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองที่มีต่อสังคมเมือง และและอธิบายถึงนโยบายและมาตรการการพัฒนาเมืองที่จะช่วยบรรเทาผลลัพธ์ทางลบที่ไม่ได้ตั้งใจให้เกิดขึ้นของทั้งสองชุมชน

1.3 ขอบเขตของโครงการวิจัย

1) สำรวจ รวบรวม และทบทวน เปรียบเทียบ แนวคิดการบริโภคเชิงพื้นที่ ทิศทางการเกิดขึ้น สภาพกายภาพ ของชุมชนบ้านจัดสรร และชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง

2) รวบรวม ทบทวน ผลกระทบเชิงพื้นที่ และเชิงสังคม ของชุมชนบ้านจัดสรร และชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง

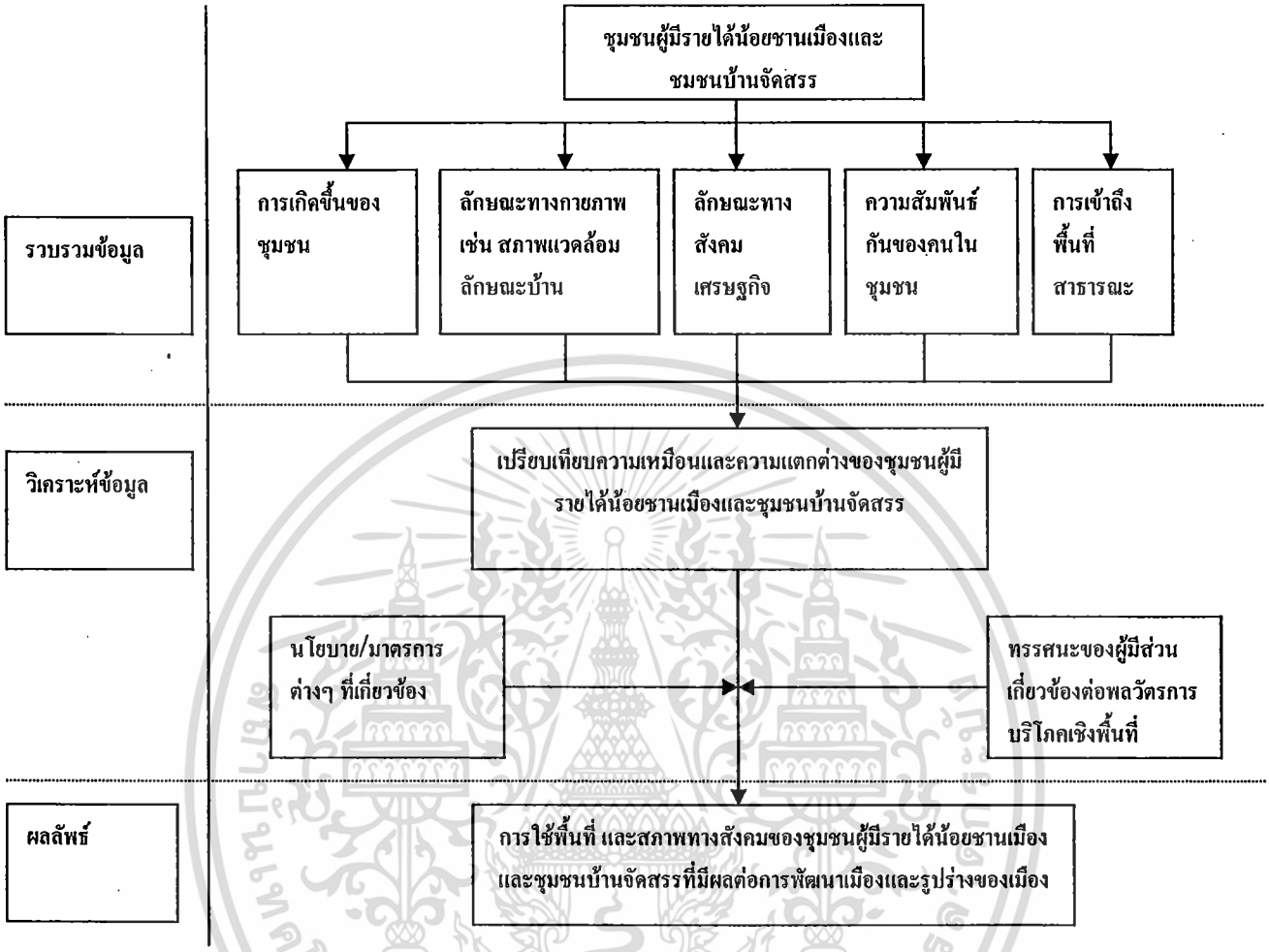
3) รวบรวมข้อมูลพลวัตรและกลไกการเปลี่ยนแปลงการบริโภคเชิงพื้นที่จากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องของชุมชนทั้งสองประเภท

4) ศึกษานโยบายและมาตรการที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลต่อการสภาพเชิงพื้นที่ และสภาพทางสังคม ของชุมชนชุมชนบ้านจัดสรร และชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง

5) วิเคราะห์อิทธิพลของสภาพทางสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรที่มีผลต่อรูปแบบทางพื้นที่ การใช้ที่ดิน และรูปแบบของเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4 กรอบแนวความคิดของโครงการวิจัย



1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) ทราบถึงพฤติกรรมการบริโภคเชิงพื้นที่ของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

2) ทราบถึงสภาพทางสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

3) ทราบถึงพลวัตรและกลไกในการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองจากบทบาทของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดูแลชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและการพัฒนาชุมชนบ้านจัดสรร อาทิเช่น องค์กรอิสระ นักพัฒนาที่ดิน เจ้าหน้าที่ส่วนกลางและท้องถิ่น นักวิชาการ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เป็นต้น และนโยบายและมาตรการการพัฒนาเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) สภาพปัญหาความขัดแย้งในเชิงพื้นที่ และสังคมที่เกิดจากลักษณะการใช้พื้นที่ของชุมชนของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

5) แนวนโยบายการพัฒนาเมืองทางการใช้พื้นที่ และสภาพทางสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรที่มีผลต่อรูปแบบทางพื้นที่ การใช้ที่ดิน และรูปแบบของเมือง

1.6 หน่วยงานที่นำผลการวิจัยไปใช้ประโยชน์

1) สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร

2) มหาวิทยาลัย

3) หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการวางนโยบายการพัฒนาชุมชน

1.7 แผนการถ่ายทอดเทคโนโลยีหรือผลการวิจัยสู่กลุ่มเป้าหมาย

1) เผยแพร่ผลงานวิจัยโดยตีพิมพ์เอกสารเผยแพร่และบทความสู่กลุ่มเป้าหมาย

2) เผยแพร่ฐานข้อมูลแก่บุคคลและหน่วยงานที่สนใจในการค้นคว้าเพิ่มเติม

3) จัดนำผลงานวิจัยและฐานข้อมูลเพื่อใช้ในการเรียนการสอน

1.8 ผลสำเร็จและความคุ้มค่าของการวิจัยที่คาดว่าจะได้รับ

1) องค์ความรู้ด้านความแตกต่างและความเหมือนของการบริโภคเชิงพื้นที่ระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร ที่มีผลกระทบต่อรูปแบบการใช้พื้นที่ รูปร่างของเมือง และสามารถใช้ในการกำหนดแนวนโยบายการพัฒนาเมืองต่อไป

2) ผลกระทบจากรูปแบบของชุมชนที่มีต่อเมืองในด้านพื้นที่และสังคม

3) ข้อมูลพื้นฐานที่สามารถเผยแพร่ไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการเรียนการสอน และในการวิจัยต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.9 ข้อจำกัดของงานวิจัย

1) เนื่องจากการวิจัยเลือกที่จะศึกษาพื้นที่ชานเมือง จากการสำรวจพบว่าในพื้นที่ชานเมืองค่อนข้างยากที่จะหาตัวอย่างที่เป็นชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง ส่วนใหญ่ที่พบเป็นชุมชนชานเมือง ซึ่งประเภทของชุมชนนั้นถูกกำหนดโดยเกณฑ์ความหนาแน่นของที่อยู่ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาจากจากคำจำกัดความของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง หมายถึง ชุมชนส่วนใหญ่ที่มีอาคารหนาแน่น ไร้ระเบียบและชำรุดทรุดโทรม ประชาชนอยู่อย่างผู้มีรายได้น้อยชานเมือง มีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมอันอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย โดยให้ถือเกณฑ์ความหนาแน่นของบ้านเรือนอย่างน้อย 15 หลังค่าเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่ และชุมชนชานเมือง หมายถึง ชุมชนที่กรุงเทพมหานครได้จัดทำเป็นประกาศกำหนดชุมชน โดยมีพื้นที่ดำเนินการด้านเกษตรกรรมในเขตกรุงเทพมหานครรอบนอกเป็นส่วนใหญ่ มีบ้านเรือนไม่ผู้มีรายได้น้อยชานเมือง แต่ขาดการวางแผนด้านผังชุมชน เช่น ทางระบายน้ำ ทางเดินเท้า เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาน้ำท่วมขัง การสัญจรไปมาของประชาชนในชุมชน ซึ่งจากลักษณะดังกล่าวหากพิจารณาถึงความหนาแน่นจะสังเกตเห็นว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองจะมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยสูงกว่าชุมชนชานเมือง แต่ในด้านสภาพแวดล้อมอื่นๆ มีความใกล้เคียงกัน และเนื่องจากงานวิจัยมุ่งเน้นการหาผลกระทบเชิงพื้นที่ระหว่างสองชุมชน ดังนั้นหากมิได้คำนึงถึงคำนิยามด้านความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยแล้ว จักเป็นประโยชน์ต่อการเปรียบเทียบและการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนั้นงานวิจัยจึงใช้ชุมชนชานเมืองเป็นตัวแทนของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง

2) งานวิจัยดังกล่าวต้องใช้ข้อมูลจำนวนและการกระจายตัวของชุมชนประเภทต่างๆ ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งการรวบรวมข้อมูลดังกล่าวค่อนข้างยาก เนื่องจากการจัดเก็บข้อมูลจากหลายหน่วยงานและเป็นข้อมูลที่ไม่ตรงกัน รวมถึงไม่เป็นรูปแบบเดียวกัน โดยเฉพาะข้อมูลชุมชนบ้านจัดสรรที่ไม่มีการจัดเก็บในหน่วยงานภาครัฐ จำเป็นต้องค้นหาข้อมูลจากภาคเอกชนซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการรออนุมัติและการจัดเตรียม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 1 งานวิจัยจึงจำเป็นต้องทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และตัวอย่างที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ตัวแปรที่ครบถ้วนซึ่งจะนำไปสู่การเก็บข้อมูลและการวิเคราะห์ โดยเนื้อหาของการทบทวนวรรณกรรมประกอบไปด้วยหัวข้อหลักดังนี้

- กระบวนการเป็นเมืองเพื่อให้ทราบถึงความเป็นมาของการพัฒนาเมือง
- ชนชั้นในสังคมซึ่งเป็นการแบ่งประเภทของคนในสังคมด้วยตัวชี้วัดต่างๆ โดยที่อยู่อาศัยก็เป็นตัวชี้วัดหนึ่งที่สามารถบ่งบอกถึงชนชั้นได้เช่นกัน
- ประเภทและลักษณะของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรร ซึ่งทำให้เข้าใจถึงลักษณะทางกายภาพ การเกิดขึ้น และปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และ
- ผลกระทบของการบริโภคที่อยู่อาศัย

2.1 กระบวนการเป็นเมือง

การกระจายตัวของเมืองขนาดใหญ่จำนวนมากในประเทศพัฒนาแล้วเกิดขึ้นเมื่อปี ค.ศ. 1950-1960 เนื่องจากพื้นที่ศูนย์กลางเมืองมีความหนาแน่นจึงเกิดการขยายสู่บริเวณรอบนอกที่พึ่งพาระบบขนส่งสาธารณะ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบรางและระบบรถใต้ดิน แต่ต่อมาในตอนปลายคริสต์ศตวรรษที่ 19 (Clark,1951) ที่ระบบขนส่งสาธารณะที่มีประสิทธิภาพไม่สามารถขยายไปสู่พื้นที่รอบนอกได้ทันกับการขยายตัวของเมืองจึงมีการพึ่งพารถยนต์ส่วนตัวเข้ามาแทนที่ รูปแบบการขยายตัวแบบนี้เห็นได้ชัดในสหรัฐอเมริกาตั้งแต่ปี ค.ศ. 1950 เป็นต้นมา และมีการขยายตัในยุโรปจากเกาะอังกฤษและประเทศในกลุ่มเบเนลักซ์ รวมถึงประเทศอื่นๆ ในยุโรปในตอนต้นของปี 1980 (Hall & Hay,1980; Cheshire & Hay,1989) สำหรับเมืองขนาดใหญ่ในเอเชียที่มีรูปร่างเมืองที่ค่อนข้างแตกต่างจากประเทศตะวันตกที่พัฒนาแล้ว (McGee,1991) โดยมีความแตกต่างทั้งระบบเมืองและลักษณะทางเศรษฐกิจ การเจริญเติบโตของเอเชียตะวันออกในตอนแรกจะอยู่ที่เมืองหลัก และค่อยๆ กระจายตัวออกไปสู่เมืองที่เล็กกว่าที่เดินทางเข้าถึงได้ภายในเวลา 2-3 ชั่วโมง ที่ซึ่งมีการเชื่อมโยงเครือข่ายคมนาคมที่ดี และบางครั้งไปถึงพื้นที่ชนบทตามชาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมืองที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (McGee,1991; Drakakis-Smith,1995) ซึ่งสามารถพบเห็นได้บ้างในลอนดอน, นิวยอร์ก, ซานฟรานซิสโก แต่ในประเทศกำลังพัฒนาจะปรากฏในขนาดของการขยายตัวของเมืองที่พึ่งพารถยนต์ส่วนตัวที่ใหญ่กว่าและในเวลาที่สั้นกว่า โดยอาจเรียกว่าเป็น *กระบวนการเป็นเมืองจากแรงผลักภายนอก* (Exo-urbanization) เช่น ในฮ่องกงได้รับการกระตุ้นจากการลงทุนข้ามชาติ (Foreign Direct Investment: FDI) (Sit & Yund,1997) Desakota ในอินโดนิเซียเชื่อมโยงระหว่างหมู่บ้าน (Desa) กับ เมือง (Kota) ด้วยระบบขนส่งราคาถูก โดยเฉพาะอย่างยิ่งรถจักรยานยนต์ 2 จังหวะ, รถเมล์ และรถบรรทุก ซึ่งง่ายต่อการขนส่งคนและสินค้า (McGee,1991)

กระบวนการกลายเป็นเมืองในประเทศกำลังพัฒนา ส่วนใหญ่เกิดจากการอพยพจากชนบทสู่เมือง และบ่อยครั้งที่จะเกิดขึ้นในเมืองหลวง จึงทำให้ขนาดของประชากรใหญ่มาก เช่น กรุงเทพมหานคร กัวลาลัมเปอร์ จาร์การ์ตา และมะนิลา การเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของเมืองเหล่านี้ถูกกระตุ้นโดย การเปลี่ยนแปลงทั้งประชากร, สังคม, เศรษฐกิจ และ การเมือง (Satterthwaite, 2001) และส่วนที่สำคัญที่สุดคือ การแผ่ขยายของเศรษฐกิจโลก และการเคลื่อนไหวของรูปแบบการจ้างงานจากกิจกรรมทางการเกษตร ไปเป็นการบริการอุตสาหกรรมและข้อมูลข่าวสาร ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของเมืองทำให้ประชาชนและธุรกิจมีการแข่งขันกันสูงขึ้นในด้านพื้นที่การอยู่อาศัยและการทำงานในเมือง การเจริญเติบโตนี้สร้างแรงกดดันต่อปริมาณที่ดิน รูปร่างของเมืองที่ทำให้เกิดการเติบโตแบบไร้ทิศทาง (Urban sprawl and suburbanization)

กิจกรรมทางเศรษฐกิจเป็นปัจจัยสำคัญของกระบวนการเป็นเมือง มีกิจกรรม 3 ชนิด ที่ชี้นำการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัย กิจกรรมแรกคือ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งจะถูกดึงไปตั้งที่ชานเมืองเนื่องจากสามารถเข้าถึงพื้นที่ขนาดใหญ่ได้ ที่เหมาะในการสร้างระบบการผลิตแบบชั้นเดียว (ใช้พื้นที่ชั้นเดียว) ที่ติดหรือใกล้กับมอเตอร์เวย์ และแรงงานที่มีทักษะก็มีการย้ายไปสู่ชานเมืองด้วยเช่นกัน กิจกรรมที่สอง คือ การวิจัยและพัฒนา (Research & Development: R&D) ส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง ซึ่งจะนำไปสู่พื้นที่ที่มั่งคั่งใกล้ชานเมือง เช่น Santa Claus ในแคลิฟอร์เนีย, Berkshire ในอังกฤษ, Munich ในเยอรมัน และ Kanaguawa ในญี่ปุ่น ส่วนกิจกรรมที่ 3 ตัวสำนักงานขนาดใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการไฟฟ้า และข้อมูลข่าวสารที่ได้มาตรฐาน เช่น ประกันภัย หรือ การดำเนินการเครดิตการ์ด ก็มีแนวโน้มที่จะกระจายไปเป็นจุดๆ รอบๆ ชานเมือง เช่น Reading West ในลอนดอน, Stamford ในคอนเนคติคัท, Omiya ใกล้โตเกียว การกระจายตัวเหล่านี้ไปบริเวณห่างไกลเกี่ยวข้องกับราคาที่ดินที่ต่ำ ค่าจ้างแรงงานถูก และแรงงานที่มีทักษะสูง (Hall & Pfeiffer,2000) ดังนั้น กระบวนการเป็นเมืองที่ปรากฏขึ้นใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนต้น – ปลายศตวรรษที่ 21 และเป็นปัจจัยที่สำคัญของการย้ายที่อยู่อาศัยและการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ซึ่งได้รับอิทธิพลจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจและกระตุ้นจากตลาดอสังหาริมทรัพย์

2.2 ชนชั้นในสังคม

ในขณะที่มนุษย์เกิดมาอย่างเสรีและมีความเท่าเทียมกัน (free & equal) สังคมสร้างความไม่เท่าเทียมกันซึ่งจะเป็นผลผลิตของความมั่งคั่งและอำนาจ ดังนั้นจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะทำความเข้าใจจุดกำเนิดของชนชั้น

ชนชั้นในสังคมช่วยให้ความเข้าใจรูปแบบ และกระบวนการของความไม่เท่าเทียมกัน และการใช้ชีวิตประจำวัน ที่บ้าน ที่ทำงาน หรือที่สาธารณะ (Saeed, 1992:8) ตัวอย่างชนชั้นทางสังคมที่แตกต่างกัน เช่นจำนวนของวัตถุที่เป็นเจ้าของ และการสามารถในควบคุมการผลิต ในขณะที่ Weber เพิ่มความคิดที่เป็นนามธรรม เช่น ชื่อเสียงเกียรติยศ เส้นแบ่งระหว่างชนชั้นไม่ชัดเจน ดังนั้นจึงยากที่จะกำหนดชนชั้น อย่างไรก็ตามการแบ่งกลุ่มชนชั้นเป็นสิ่งจำเป็นเพื่อให้ทราบว่าคนนั้นอยู่ในชนชั้นใด เช่น ในการทำสำมะโนประชากร รายได้ครัวเรือนต่อปีหรือการจัดประเภทเพื่อนบ้าน(Neighborhood[2]) เป็นตัวแปรที่ใช้ในการจัดกลุ่มประชาชน อย่างไรก็ตาม Weber กล่าวว่ามิติทางเศรษฐกิจอย่างเดียวไม่สามารถชี้ระดับของชนชั้นคนได้ เขาจึงได้เสนอรูปแบบทางอุดมคติไว้ ซึ่งประกอบด้วย ชนชั้น สถานะและอำนาจ

- ชนชั้น (Class) หมายถึง ระดับของการเข้าถึงและการควบคุมความเป็นเจ้าของการผลิตและการกระจายสินค้า
- สถานะ (Status) หมายถึง ตำแหน่งของลำดับศักย์ของหน้าที่และบทบาทในสังคมที่ตั้งขึ้น
- อำนาจ (Power) หมายถึง การเข้าถึงและการควบคุมเหนือกลไก ที่ประกอบด้วยอิทธิพลและอำนาจทางกฎหมาย (Influence/Authority)

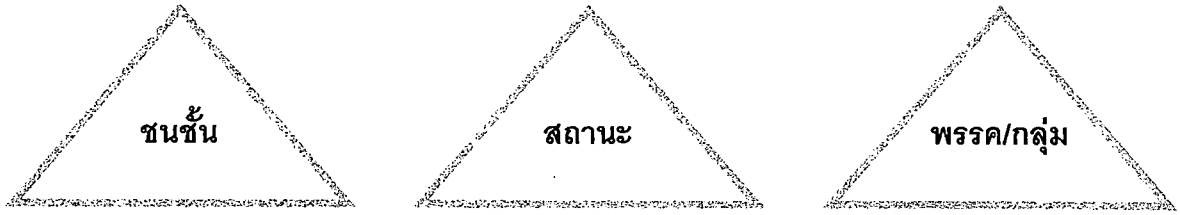
Weber พูดถึงการเคลื่อนไหวทางสังคม (social mobility[3]) ของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินทางวัตถุ การศึกษาและทักษะ และอำนาจทางแรงงาน (manual labor power) สร้างสังคมชนชั้น 3 ชนชั้น คือ ชนชั้นล่าง-กลาง-สูง (Giddens, 1973)

---

[2] Neighborhood ถูกกำหนดโดยราคาที่ดินและราคาเช่า

[3] Mobility หมายถึง ความสามารถในการยกสถานะทางสังคมหนึ่งไปสู่สถานะหนึ่งที่สูงขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2-1: แบบทางอุดมคติองค์ประกอบของการแบ่งประเภททางสังคมของ Weber

ที่มา: Smelser, 1981 อ้างถึงใน Saeed, 1992

Maleva (2002) ได้สรุปลักษณะของชนชั้นจาก 3 ตัวชี้วัด

- ตัวชี้วัดทางวัตถุ (Material resource indicators) เช่น ระดับรายได้ จำนวนเงินออม จำนวนทรัพย์สินที่เป็นเจ้าของ
- ตัวชี้วัดที่ไม่ใช่วัตถุ (Non- Material resource indicators) เช่น ระดับการศึกษา คุณสมบัติทางอาชีพ ลักษณะอาชีพ
- การประเมินโดยสังคม (Social Evaluation of Self indicators) เช่น ความสำเร็จในธุรกิจใหม่, ระดับของชีวิตในปัจจุบันที่สะดวกสบาย

หากกล่าวถึงชนชั้นกลางซึ่งมีจำนวนมากที่สุดในสังคมเมือง พบว่ามีนักวิชาการหลายคนกำหนดชนชั้นกลางในสังคมจากอาชีพ รายได้ ระดับการศึกษา สถานภาพการเป็นเจ้าของรถส่วนตัว และความเป็นเจ้าของโทรศัพท์มือถือ (Askew, 2002; 172; Ockey, 1999: 245; Chua & Tan, 1999: 145) หลักฐานที่ปรากฏในสำมะโนประชากรของสหรัฐอเมริกาชี้ว่าไม่มีคำจำกัดความที่แท้จริงของชนชั้นกลางและส่วนใหญ่จะอยู่ในความรู้สึกมากกว่าสภาพทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามข้อมูลสำมะโนประชากรปี 2002 กำหนดว่าชนชั้นกลางคือ ครอบครัวที่มีรายได้ประจำปีอยู่ระหว่าง U$ 40,000 - U$50,000 คู่สมรสทำงานได้เงินเดือน 6 หลัก มีรถ 2 คัน ซึ่งสามารถจ่ายค่าบำรุงรักษา ค่าประกันภัย ค่าเชื้อเพลิง และค่าที่จอดรถได้ (Baker, 2003)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 ประเภทและลักษณะของชุมชน

ชุมชน หมายถึงสถานที่ที่ซึ่งคนใช้เป็นที่ตั้งบ้านเรือน ทำมาหากิน เลี้ยงดูบุตรหลานและกระทำกิจกรรมต่างๆ ส่วนใหญ่ในชีวิต (ดารณี, 2549) ในแง่ของสังคมวิทยา "ชุมชน" มีองค์ประกอบที่สำคัญ 3 ประการคือ พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ (Geographical Area) การปะทะสัมพันธ์กันทางสังคม (Social Interaction) และความผูกพันร่วมกัน (Common Ties) นั่นหมายถึง ชุมชนประกอบด้วยบุคคลที่มีการปะทะสัมพันธ์กันทางสังคมในพื้นที่ภูมิศาสตร์และมีความผูกพันร่วมกันในสิ่งหนึ่งสิ่งใดหรือหลายสิ่ง (Hillery, 1955) ในขณะที่ Poplin (1972) กล่าวว่า ชุมชนมี 3 สถานะ คือ 1) สถานะของหน่วยที่อยู่อาศัย ที่มีทรัพยากรธรรมชาติ และมีเส้นทางคมนาคมผ่าน ซึ่งผู้ที่อาศัยในชุมชนจะปรับและดัดแปลงสภาพทางกายภาพของชุมชนตามความต้องการของตน ตามกฎหมาย ตามค่านิยม และตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจของชุมชนนั้น 2) สถานะของหน่วยการจัดระเบียบสังคม เช่น การมีส่วนร่วมในชุมชน (Participation) การช่วยเหลือเกื้อกูลกัน (Mutual Support) การควบคุมกันในสังคม (Social Control) การปะทะสังสรรค์กันในชุมชน (Interaction) 3) สถานะของหน่วยทางจิตใจและวัฒนธรรม สมาชิกในชุมชนมีความรู้สึกว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน มีความผูกพันกับคนในชุมชน (Community Sentiment)

การแบ่งประเภทของชุมชนโดยพิจารณาจากลักษณะของบริเวณโดยรอบ จำเป็นต้องดูความสัมพันธ์ของประชากรที่อยู่ในบริเวณโดยรอบกับในชุมชนที่กำลังพิจารณาอยู่ ความสัมพันธ์อาจอยู่ใน 3 ลักษณะ (ดารณี, 2549) คือ

1) มีการแลกเปลี่ยนระหว่างชุมชนกับพื้นที่โดยรอบ ซึ่งอาจแสดงด้วยการเดินทางเข้ามาซื้อของเป็นครั้งคราว เยี่ยมเยียนเพื่อนฝูงที่อาศัยในชุมชน และการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชนศูนย์กลางโดยประชากรที่มาจากพื้นที่โดยรอบ

2) มีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ ซึ่งหมายถึงการพึ่งพาทางเศรษฐกิจระหว่างเมืองกับพื้นที่โดยรอบที่ทำการค้าอุตสาหกรรมและเกษตรกรรมอยู่แล้ว

3) เกี่ยวข้องกับอิทธิพล (influence) เนื่องจากการเกิดขึ้นของสื่อสารมวลชน ชุมชนเมืองจึงมักมีอิทธิพลแผ่ไกลเป็นบริเวณกว้าง ในเรื่องเกี่ยวกับค่านิยม ทัศนคติ และความรู้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กองวิชาการและแผนงาน สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร (กองนโยบายและแผนงาน, 2550) ได้แบ่งประเภทของชุมชนตามประกาศกรุงเทพมหานคร เป็น 5 ประเภทหลักๆ ได้แก่ เป็น มีรายละเอียดดังนี้

1) ชุมชนแออัด หมายถึง ชุมชนส่วนใหญ่ที่มีอาคารหนาแน่น ไร้ระเบียบและชำรุดทรุดโทรม ประชาชนอยู่อย่างแออัด มีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมอันอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย โดยให้ถือเกณฑ์ความหนาแน่นของบ้านเรือนอย่างน้อย 15 หลังคาเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่

2) ชุมชนชานเมือง หมายถึง ชุมชนที่กรุงเทพมหานครได้จัดทำเป็นประกาศกำหนดชุมชน โดยมีพื้นที่ดำเนินการด้านเกษตรกรรมในเขตกรุงเทพมหานครรอบนอกเป็นส่วนใหญ่ มีบ้านเรือนไม่แออัด แต่ขาดการวางแผนทางด้านผังชุมชน เช่น ทางระบายน้ำ ทางเดินเท้า เพื่อป้องกันการเกิดปัญหา น้ำท่วมขัง การสัญจรไปมาของประชาชนในชุมชน

3) ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง ชุมชนที่มีบ้านจัดสรรที่เป็นที่อยู่อาศัย และดำเนินการในภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวที่มีบริเวณ ทาวเฮาส์ ตึกแถว หรือบ้านแฝด สภาพทั่วไปควรจะต้องมีการพัฒนา เช่น ทางระบายน้ำ ขยะ ทางเท้า ซึ่งกรุงเทพมหานครพิจารณาถึงความต้องการของประชาชนและความเหมาะสมในการที่จะเข้าไปดำเนินการพัฒนา ซึ่งจะได้จัดทำเป็นประกาศกำหนดชุมชน

4) เคหะชุมชน หมายถึง ชุมชนที่ได้รับการจัดตั้งดำเนินการและดูแลโครงการโดยการเคหะแห่งชาติ มีสภาพเป็นแฟลต และกรุงเทพมหานครเข้าไปดำเนินการ ในด้าน ทางระบายน้ำ ขยะ ทางเท้า เศรษฐกิจ สังคม อนามัยและอื่น ๆ

5) ชุมชนเมือง หมายถึง ชุมชนที่มีความหนาแน่นของบ้านน้อยกว่าชุมชนแออัด กล่าวคือน้อยกว่า 15 หลัง ต่อ 1 ไร่ แต่มีความหนาแน่นของจำนวนบ้านมากกว่าชุมชนชานเมือง และกรุงเทพมหานครได้จัดทำประกาศกำหนดเป็นชุมชน โดยที่ชุมชนดังกล่าวไม่เป็นชุมชนตามที่กล่าวมาในข้ออื่น ๆ

เนื่องจากงานวิจัยศึกษาชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนหมู่บ้านจัดสรร จึงได้ทบทวนวรรณกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยครอบคลุมชุมชนแออัด ชุมชนชานเมือง และชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีของการทบทวนชุมชนชานเมือง พบว่าข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องกับชุมชนชานเมืองนั้นยัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไม่พบมากนัก โดยส่วนใหญ่ที่มีการเก็บรวบรวมไว้จะเป็นชุมชนแออัด อย่างไรก็ตามลักษณะทางกายภาพระหว่างชุมชนแออัดและชุมชนชานเมืองไม่มีความแตกต่างกัน (จากนิยามที่กำหนดไว้ของกรุงเทพมหานคร) แต่มีความแตกต่างกันเพียงความหนาแน่นและที่ตั้งของที่อยู่อาศัย กล่าวคือชุมชนชานเมืองมีความหนาแน่นเบาบางกว่า และตั้งอยู่บริเวณพื้นที่รอบนอกหรือชานเมืองของเมือง ดังนั้นจึงได้ทบทวนลักษณะกายภาพของชุมชนแออัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.3.1 ชุมชนแออัด

คำว่า "ชุมชนแออัด" เป็นคำที่ผ่านการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีอย่างเป็นทางการ ตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2525 ให้ใช้เรียกแทนคำว่า "สลัม" โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดภาพด้านลบของสลัมที่มีมาแต่ในอดีต ซึ่งอาจก่อให้เกิดช่องว่างทางสังคม *โสภณ พรโชคชัย* (2528: 1) กล่าวว่า สลัมในช่วงปี พ.ศ. 2503 ให้ความหมายถึง บริเวณวิบัติ บริเวณเสื่อมโทรม แหล่งอบายมุข แหล่งทรุดโทรมและแหล่งเสื่อมโทรม และแม้กระทั่งในการสัมมนาของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2523 ก็ยังคงเรียกชุมชนเหล่านี้ว่า "แหล่งเสื่อมโทรม"

คำจำกัดความของคำว่า "ชุมชนแออัด" แตกต่างกันไปแล้วแต่เกณฑ์ในแต่ละประเทศที่ต่างกัน *ชโลโม แองเจล และคณะ* (2528: 97) กล่าวว่า "ชุมชนแออัด หรือสลัม เป็นคำจำกัดความของที่ดินที่อยู่อาศัยซึ่งประกอบด้วยไม้ สร้างอย่างไม่มั่นคง ตัวบ้านปกติอยู่ชิดกัน และมีทางเดินติดต่อกันทำด้วยเศษไม้ วัสดุที่ใช้สร้างบ้านเป็นของใช้แล้วและหลังคามักทำด้วยสังกะสี เนื้อที่แคบประมาณ 40-80 ตารางเมตร ตัวบ้านอาจจะเป็นชั้นเดียวหรือสองชั้น ความหนาแน่นปกติ 20-30 ครอบครัวต่อไร่ ที่ดินซึ่งชุมชนแออัดตั้งอยู่มักมีน้ำท่วมขัง เป็นที่ที่ไม่ได้ถม ซึ่งบางครั้งก็ท่วมบ้าน โดยปกติจะไม่มีทางระบายน้ำและไม่มีระบบระบายของเสีย การเก็บขยะไม่เพียงพอ อย่างไรก็ดีมีไฟฟ้าและน้ำประปาที่เจ้าของที่ดินจัดให้"

การเคหะแห่งชาติ (2534: 2) ให้นิยามชุมชนแออัดว่า หมายความถึง "บริเวณพื้นที่ที่มีสภาพ ไม่ถูกสุขลักษณะมีน้ำขัง อับชื้นหรือสกปรก มีอาคารและผู้อยู่อาศัยอยู่อย่างผู้มีรายได้น้อยชานเมือง อันอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ อนามัย ความปลอดภัย หรือเป็นแหล่งที่อาจก่อให้เกิดการกระทำที่ขัดต่อกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ทั้งนี้ จำนวนอาคารที่อยู่อาศัยในชุมชน อย่างน้อยต้องไม่ต่ำกว่า 30 หลังคาเรือนต่อพื้นที่หนึ่งไร่ ไม่ว่าจะอยู่ในบริเวณที่ดินของเจ้าของที่ดินรายเดียวกันหรือไม่ก็ตาม"

กองนโยบายและแผนงาน สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร (2549: 6) ให้คำจำกัดความของชุมชนแออัดไว้ว่า หมายถึง "ชุมชนส่วนใหญ่ที่มีอาคารหนาแน่น ไร้ระเบียบและชำรุดทรุดโทรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประชาชนอยู่อย่างผู้มีรายได้น้อยชานเมือง มีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมอันอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย โดยให้ถือเกณฑ์ความหนาแน่นของบ้านเรือนอย่างน้อย 15 หลังคาเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่"

โดยสรุปแล้ว ความหมายของชุมชนแออัด โดยพิจารณาทางด้านกายภาพหมายถึง บริเวณที่มีความแออัดของอาคารที่อยู่อาศัย สภาพทรุดโทรม สภาพแวดล้อมไม่ดี ทางด้านเศรษฐกิจชุมชนแออัดหมายถึงบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนที่มีฐานะยากจน ขาดแคลนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เหมาะสมในการดำรงชีวิต และทางด้านสังคมชุมชนแออัดหมายถึง บริเวณที่อาจก่อให้เกิดการกระทำที่ขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน

จะเห็นได้ว่าคำว่า "ชุมชนแออัด" และ "ชุมชนชานเมือง" โดยการนิยามของกองวิชาการและแผนงาน สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร (กองนโยบายและแผนงาน, 2550) นั้นมีความหมายคล้ายคลึงกันทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เมื่อพิจารณาทางกายภาพพบว่ามีความคล้ายคลึงกันในด้านสภาพอาคารและสภาพแวดล้อม แต่จะแตกต่างกันในการใช้เกณฑ์ทางด้าน "ความหนาแน่นของอาคารต่อพื้นที่" และทำเลที่ตั้ง โดยชุมชนชานเมืองมีความหนาแน่นของอาคารต่อพื้นที่ต่ำกว่ามากหรือไม่แออัด และมีทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพมหานครรอบนอกเป็นส่วนใหญ่ ในการศึกษาครั้งนี้จึงได้ใช้เกณฑ์การแบ่งประเภทชุมชน ตามเกณฑ์ของกองนโยบายและแผนงาน สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้ทำการศึกษาข้อมูลชุมชนไว้สำหรับหน่วยงานต่างๆ ใช้ในปัจจุบันและมีการปรับปรุงอยู่สม่ำเสมอ

2.3.1.1 การเกิดและการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อย

เนื่องจากในตอนต้นของการเกิดกระบวนการเป็นเมืองในประเทศกำลังพัฒนา การอพยพของชาวชนบทเข้าสู่เมืองเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เมืองเติบโตรวดเร็วและเกิดปัญหาชุมชนแออัด (ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล, 2549: 46) ขณะที่ประชากรเมืองขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น ประชากรชนบทลดลงอย่างต่อเนื่อง จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 10 (2550-2554) ระบุว่า ในปี พ.ศ. 2533-2545 สัดส่วนประชากรเมืองต่อประชากรทั้งประเทศเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 29.4 เป็นร้อยละ 31.2 ส่วนชุมชนชนบทมีสัดส่วนประชากรลดลงจากร้อยละ 70.6 เหลือร้อยละ 68.8 ในช่วงเวลาเดียวกัน

การรวมศูนย์ความเจริญในกรุงเทพมหานคร ทำให้กรุงเทพมหานครมีบทบาทสำคัญในฐานะเป็นเมืองหลวง และศูนย์รวมกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สังคม การศึกษา และการเมือง ซึ่งเป็นปัจจัยดึงดูดให้มีการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อพยพจากชนบทในภูมิภาคต่างๆ เข้าสู่เมืองหลวงเป็นจำนวนมาก เพื่อมาหางานทำเลี้ยงชีพ กรุงเทพมหานครจึงได้แปรสภาพจากเมืองแบบศักดินาเป็นแบบทุนนิยม ในการนี้ *โสภณ พรโชคชัย* (2528: 17) กล่าวว่า การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญหลายๆ ด้าน มีผลต่อการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร และทำให้กรุงเทพมหานครมีศักยภาพในการดึงดูดแรงงานให้อพยพสู่เมืองอย่างมาก ได้แก่ การพัฒนาอุตสาหกรรม การพัฒนาภาคธุรกิจโดยเป็นศูนย์กลางการส่งสินค้าเข้าและออก ทำให้กิจกรรมภาคธุรกิจต่างๆ ขยายตัวอย่างกว้างขวาง การพัฒนาของกิจกรรมต่อเนื่องทั้งหลาย เช่น ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ และการขยายตัวของกิจกรรมบริการเช่น ด้านอาหาร ความบันเทิง ฯลฯ

การอพยพย้ายถิ่นของคนชนบทเข้ามาหางานทำ ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น *การเคหะแห่งชาติ* (2534: 8) กล่าวไว้ว่า "มนุษย์จำเป็นต้องมีที่อยู่ แต่เมื่อไม่มีรายได้พอที่จะอยู่อย่างมีมาตรฐาน ก็จำเป็นต้องหาที่อยู่อาศัยพอให้อยู่รอดไปได้ และในบางชุมชนที่เคยมีสภาพดีก็กลับเสื่อมโทรมลงเนื่องจากขาดบริการที่เพียงพอจากรัฐ และเมื่อจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น แต่เนื้อที่ในการอยู่อาศัยไม่เพิ่มตาม ก็เกิดความผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและสภาพแวดล้อมเลวร้ายติดตามมา" ดังนั้นชุมชนแออัดจึงเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากร ทั้งการเพิ่มโดยธรรมชาติและการอพยพของชาวชนบทเข้าสู่เมือง การขาดบริการพื้นฐานสาธารณะ และการปล่อยปละละเลยของเจ้าของที่ดินทำให้เกิดชุมชนแออัดขึ้น

โสภณ พรโชคชัย (2528: 17-18) กล่าวถึงวิธีการในการจัดหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และการปะทะระหว่างวัฒนธรรมแบบพื้นบ้านกับวัฒนธรรมแบบตะวันตกในการสร้างที่อยู่อาศัยว่าเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดชุมชนแออัดในด้านวัฒนธรรม จากนั้นสรุปปัจจัยสำคัญที่เอื้อต่อการเกิดชุมชนผู้มีรายได้น้อยมีดังนี้

1. การอพยพ หมายถึง การอพยพของผู้มีรายได้น้อยในชนบทเข้ามาหางานทำ ซึ่งมักเกิดจากความยากจนในชนบท อย่างไรก็ตาม ถ้าการเพิ่มของประชากรโดยการอพยพย้ายถิ่นได้รับการตอบสนองด้านที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ก็อาจไม่เกิดเป็นชุมชนที่มีสภาพการอยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐานได้
2. ความสามารถที่จำกัดในการจัดหาที่อยู่อาศัย (Low affordability) ผู้อพยพจากชนบทส่วนใหญ่มีฐานะยากจน ทำให้ต้องหาที่อยู่อาศัยบนที่ดินหรือบ้านราคาถูก หรือสภาพต่ำกว่ามาตรฐานในรูปแบบต่างๆ เมื่อผู้คนเพิ่มจำนวนขึ้นก็ทำให้มีความหนาแน่นมากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ปัจจัยด้านที่ดิน การมีสถานภาพเป็นเจ้าของที่ดินสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีความเป็นไปได้น้อยมาก การอยู่อาศัยจึงมักเป็นการเช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้าน
4. ปัจจัยด้านกฎหมาย หมายถึง 1) การขาดปฏิบัติการทางกฎหมายในการควบคุมการครอบครองที่ดิน ทำให้มีการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไรตัดโอกาสผู้มีรายได้น้อยจากการได้เป็นเจ้าของที่ดิน 2) การจัดแบ่งแปลงที่ดินเพื่อให้เช่าไม่มีการควบคุมวิธีการจัดสรรและขาดการจัดหาบริการพื้นฐานที่เพียงพอ 3) การขาดการควบคุมด้านมาตรฐานสิ่งก่อสร้าง และ 4) ยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการตรวจสอบการซ่อมบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม ทำให้กลายสภาพเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยสภาพต่ำกว่ามาตรฐานในที่สุด

นอกจากสาเหตุของการเกิดและการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยแล้ว *การเคหะแห่งชาติ* (2534: 8-9) ได้กล่าวถึงการดำรงอยู่ของชุมชนผู้มีรายได้น้อยไว้ว่าเกิดจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

1. แหล่งงานและแรงงาน (Employment) เนื่องจากผู้อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่มีรายได้น้อย จึงทำงานใช้แรงงาน หรืองานที่ไม่มีความมั่นคงพอจะยกระดับตนเองได้ ประกอบกับในเมืองใหญ่เป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ จึงเป็นการเอื้อซึ่งกันและกัน และเอื้อต่อการดำรงอยู่ของชุมชนผู้มีรายได้น้อยด้วย
2. การรวมกลุ่ม (Grouping) ซึ่งเกิดจากการอยู่ร่วมกันในชุมชน ทำให้เกิดการรวมกลุ่มในลักษณะทั้งกลุ่มถาวร และกลุ่มชั่วคราว ซึ่งกลุ่มนี้จะเป็นพลังในการต่อรองกับการรื้อล้างหรือขับไล่ จนบางครั้งอาจมีลักษณะคล้ายการใช้กฎหมู่ในการพิทักษ์กลุ่มของตนจากกฎหมาย
3. ขีดจำกัดในการพัฒนาตนเอง (Limitation of self-development) เนื่องจากข้อจำกัดทางสิ่งแวดล้อมและไร้ความมั่นคงในการอยู่อาศัย รวมทั้งรายได้ พื้นความรู้ ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยในตัวเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงเป็นการยากที่จะพัฒนาตัวเองและชุมชนได้ ทำให้ชุมชนต้องทรุดโทรมลง และยังไม่สามารถขยับขยายย้ายออกไปจากที่เดิมอีกด้วย
4. ขีดจำกัดของการพัฒนาโดยรัฐ (Limitation of State development) หมายถึง ความสามารถของรัฐในการพัฒนา แก้ปัญหาทั้งด้านงบประมาณและนโยบายการปรับปรุงชุมชนผู้มีรายได้น้อย และการประสานงานในแต่ละหน่วยของรัฐ ซึ่งเมื่อเทียบกับจำนวนชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่มีอยู่และที่อาจจะเกิดขึ้นนั้น ยังไม่เพียงพอต่อการพัฒนา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

2.3.1.2 ลักษณะกายภาพของชุมชนผู้มีรายได้น้อย

โสภณ พรโชคชัย (2528: 3-4) ตั้งข้อสังเกตในการแยกชุมชนทั่วไปกับชุมชนแออัดโดยใช้เกณฑ์การพิจารณาสภาพทางกายภาพเป็น 3 ด้าน ได้แก่ ที่ตั้งอาคาร สภาพอาคาร และสภาพแวดล้อม และมีเกณฑ์ย่อยๆ ในแต่ละด้านโดยเกณฑ์ทางด้าน "ความหนาแน่นของอาคารต่อพื้นที่ (ครัวเรือน/ ไร่)" "สภาพอาคารที่ทรุดโทรม" และ "ไม่ได้สร้างตามแบบแผน" อย่างใดอย่างหนึ่งจัดเป็นเกณฑ์ที่สำคัญที่สุด เกณฑ์อื่นๆ ถือเป็นส่วนประกอบรองลงมา เกณฑ์ต่างๆ ประกอบด้วย

1) ที่ตั้งอาคาร
   - แออัด ความหนาแน่นขนาด 15 ครัวเรือน/ ไร่ หรือ 80 คน/ ไร่ขึ้นไป
   - สับสนไม่เป็นระเบียบ
2) สภาพอาคาร
   - ทรุดโทรม ขาดการดูแลรักษาอย่างเหมาะสม มีการต่อเติมอย่างไม่เป็นระเบียบ
   - ไม่ได้สร้างตามแบบแผน ผิดจากบ้านทั่วไป ไม่มีรูปทรงตามแบบแผนของการสร้างบ้านมาตรฐานทั่วไป หรืออาจมีรูปทรงตามแบบแผนแต่ก่อสร้างกันเองอย่างง่ายๆ
3) สภาพแวดล้อม
   - ทางเดินเท้าไม่เหมาะสม เช่น เล็กหรือแคบเกินไป ทอดตามแนวช่องว่างระหว่างบ้านไปอย่างไม่เป็นระเบียบ ไม่ได้มาตรฐาน
   - ระบบระบายน้ำไม่เหมาะสม อาจไม่มีหรือไม่ได้มาตรฐาน
   - ขาดที่ว่างสาธารณะ สำหรับกิจกรรมของบุคคลในชุมชน
   - การถ่ายเทอากาศไม่ดี เกิดสภาพอับชื้น มืดและผิดสุขลักษณะ
   - ขาดระบบการกำจัดขยะ หรือมีระบบกำจัดขยะที่ไม่มีประสิทธิผลพอ
   - ขาดไฟฟ้าประปาจากรัฐ

เมื่อเปรียบเทียบกับการนิยามของกองวิชาการและแผนงาน สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร (2547) จะเห็นว่า "ชุมชนชานเมือง" นั้นมีความคล้ายคลึงกับชุมชนแออัดในลักษณะทางกายภาพ คือมีสภาพอาคารที่ทรุดโทรมและไม่ได้สร้างตามแบบแผนทั่วไป และมีสภาพแวดล้อมที่ไม่ได้มาตรฐานและผิดสุขลักษณะ ยกเว้นการใช้เกณฑ์ทางด้าน "ความหนาแน่นของอาคารต่อพื้นที่" โดยชุมชนชานเมืองจะมีความหนาแน่นต่ำกว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
115217

2.3.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม

จากการสำรวจและศึกษาของ *กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์ และคณะ* (2543) กล่าวถึงลักษณะสำคัญของชุมชนแออัดทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและการศึกษา สุขภาพอนามัย และสภาพการถือครองที่ดิน ดังนี้

1) ส่วนใหญ่ไม่มีรถยนต์ส่วนตัว (ค่ามัธยฐาน = 0) แต่จะมีรถจักรยานยนต์ส่วนตัว 1 คันต่อครัวเรือนด้านสุขภาพอนามัย ชุมชนแออัดมีลักษณะสภาพแวดล้อมที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ขาดความปลอดภัยในการอยู่อาศัย มีแนวโน้มว่าชาวชุมชนจะมีโรคภัยไข้เจ็บมากกว่าคนเมืองทั่วไป
2) ด้านสภาพการถือครองที่ดิน ชุมชนแออัดจะมีสภาพการถือครองที่ดินที่ไม่มั่นคง ประสบปัญหาไล่ที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งชุมชนบุกรุกนั้นไม่มีกรรมสิทธิ์ในการอยู่อาศัย หรือไม่มีสัญญาเช่าที่ดิน

ในด้านสังคมของชุมชนแออัดจะมีโครงสร้างวิถีชีวิตที่พึ่งพาตัวเอง ลักษณะการพัฒนาชุมชนมีขั้นตอนดังนี้ (โสภณ พรโชคชัย, 2528)

1) ผู้นำชุมชน มีบทบาทหลัก เป็นผู้ริเริ่มการพัฒนาชุมชน
2) ผู้นำชุมชนที่จัดเป็นกลุ่ม เป็นกลุ่มคนจำนวนหลายๆ คนที่เป็นหัวเรี่ยวหัวแรงในการทำงานมารวมกันเพื่อพัฒนาชุมชน เช่น คณะกรรมการชุมชน มีบทบาทในการช่วยกระตุ้นหรือระดมพลังชุมชน
3) ชุมชน พัฒนาการอาศัยผู้นำและกลุ่มผู้นำชุมชนระดมพลังชุมชนเพื่อการพัฒนา

โดยบทบาทของปัจเจกบุคคลเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนา และขยายบทบาทไปสู่พลังชุมชน โดยใช้จุดที่มีปัญหาหรือความมุ่งหวังร่วมกันเป็นตัวเชื่อมโยง ซึ่งบทบาททั้งสามส่วนนี้เกิดขึ้นทั้งในลักษณะการช่วยเหลือตนเอง เป็นสิ่งที่เริ่มต้นก่อน และตามมาด้วยการช่วยเหลือซึ่งกันและกันในชุมชน

2.3.1.4 การกระจายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อย

ชุมชนผู้มีรายได้น้อยมีการกระจายตัวอยู่ทั่วไปทั้งในย่านใจกลางเมือง และบริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ในบริเวณที่เป็นแหล่งงานและแหล่งอุตสาหกรรม ตามหลักทางภูมิศาสตร์เมืองนั้น *สมชาย เดชะพรหมพันธุ์* (2522: 91-92) ได้กล่าวถึงลักษณะการกระจายตัวของชุมชนแออัดดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ชุมชนผู้มีรายได้น้อยมักจะอยู่ใกล้ชิดกับแหล่งงาน ได้แก่ ศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง หรือย่านอุตสาหกรรม จึงพบว่ามีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยอยู่กันอย่างหนาแน่นตามขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้า รูปแบบการตั้งถิ่นฐานเช่นนี้เป็นผลจากการขาดฐานทางเศรษฐกิจที่จะใช้จ่ายกับการเดินทางจำนวนมากๆ ได้ รวมถึงการขาดยวดยานพาหนะของตนเอง ต้องรอบริการสาธารณะ ซึ่งอาจทำให้ความสะดวกน้อยลง เนื่องจากเสียเวลาในการเดินทางมากๆ ไม่ได้จึงต้องเลือกเข้าไปใกล้ที่ทำงาน
- ชุมชนผู้มีรายได้น้อยมักจะอยู่ติดกับหรือใกล้เส้นทางขนส่งสาธารณะ ซึ่งจะช่วยให้สามารถใช้บริการสาธารณะได้สะดวก การตั้งถิ่นฐานต้องยึดเอาความสะดวกของขนส่งสาธารณะเป็นตัวกำหนดต่อที่ตั้ง เนื่องจากขาดฐานทางเศรษฐกิจที่จะมียวดยานของตนเองได้
- ชุมชนผู้มีรายได้น้อยมักจะอยู่ในตำแหน่งที่เป็นมุมอับทางด้านการคมนาคมขนส่ง หรือตำแหน่งที่มีการเข้าถึงไม่ดี เช่น อาจมีถนนตัดผ่านเพียงสายเดียว หรือเป็นตำแหน่งที่อยู่ด้านในของการตั้งถิ่นฐานเพื่อการค้า เพราะตำแหน่งที่มีค่าความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ไม่ดี จะทำให้ราคาที่ดินและราคาค่าเช่าต่ำ ผู้มีรายได้น้อยสู้ราคาได้ ผลที่ตามมาก็คือการหลั่งไหลเข้ามาอยู่อย่างหนาแน่น จนเกิดเป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยขึ้น
- ชุมชนผู้มีรายได้น้อยมักจะหนาแน่นในตำแหน่งที่อับทางโครงสร้าง ได้แก่ พื้นที่ที่ลุ่มต่ำเป็นบริเวณที่มีน้ำท่วมขังตลอดเวลา เป็นต้น บริเวณเหล่านี้ราคาที่ดินและค่าเช่าจะต่ำ ผู้มีรายได้น้อยสามารถสู้ราคาได้ โอกาสของการพัฒนาเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่ผู้มีรายได้น้อยชานเมืองจึงเกิดขึ้น
- ชุมชนผู้มีรายได้น้อยมักจะอยู่ในบริเวณที่ดินของรัฐที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ เป็นที่ดินที่ปล่อยให้ว่างเปล่า เช่น ที่ดินของการรถไฟ การท่าเรือ ที่ราชพัสดุ หรือที่ดินของหน่วยราชการอื่นๆ พื้นที่เหล่านี้จำนวนมากถูกผู้มีรายได้น้อยบุกรุกเข้าไปตั้งบ้านเรือนที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจไม่ต้องจ่ายค่าเช่า หรือจ่ายในราคาถูกกว่าของภาคเอกชนมาก

ในปี พ.ศ. 2528 มีรายงานการสำรวจของ *โสภณ พรโชคชัย* (2528) พบว่ามีจำนวนชุมชนแออัดทั้งสิ้นในกรุงเทพมหานคร 1,020 แห่ง รวมเป็นประชากร 1,022,483 คน หรือร้อยละ 19.6 ของประชากรทั้งกรุงเทพมหานคร ซึ่งจำนวนชุมชนแออัดเพิ่มขึ้นมากกว่า 2 เท่าตัวเมื่อเทียบกับการสำรวจของเขาในปี พ.ศ.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2527 โดยภาพรวมของการกระจายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานครในสามทศวรรษที่แล้ว สามารถบรรยายได้ดังนี้

1. ชุมชนแออัดเก่าแก่เขตชั้นในสุดของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ และสัมพันธวงศ์ มีทั้งที่ตั้งอยู่บนพื้นดินและบนอาคารเก่าแก่หลายชั้น
2. ชุมชนแออัดเขตชั้นในใหม่ ได้แก่ บริเวณเขตปทุมวัน บางรัก และบางส่วนของเขตพญาไท ส่วนใหญ่เป็นชุมชนเก่าที่เหลืออยู่ ขณะที่ชุมชนแออัดจำนวนมากได้ถูกไล่รื้อไป เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่การค้า
3. ชุมชนผู้แออัดบริเวณย่านที่อยู่อาศัย ได้แก่
   - เขตพญาไท ห้วยขวาง ซึ่งเป็นบริเวณย่านที่พักอาศัย (สร้างในช่วงประมาณ 50 ปีที่แล้ว--- *ผู้เขียน*) เริ่มจากการสร้างอาคารสงเคราะห์เรือนแถวไม้ริมถนนประชาสงเคราะห์ จนถึงการสร้างแฟลต บริเวณนี้จึงเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจำนวนมากมาแต่แรกเริ่ม และเขตพระโขนงเหนือ (แถวคลองตัน-เอกมัย)
   - เขตบางกอกน้อยและบางกอกใหญ่ในฝั่งธนบุรี ซึ่งติดต่อกับฝั่งกรุงเทพฯ ได้สะดวก
4. เขตชุมชนแออัดกระจายตัว ได้แก่ บริเวณเขตบางเขน บางกะปิ และพระโขนง (ตั้งแต่ถนนบางนา-หัวหมาก) เนื่องจากที่ดินส่วนใหญ่ถูกกันตุนไว้พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยของคนมีรายได้ปานกลาง-สูง และไม่มีแหล่งอุตสาหกรรมดึงดูดให้กระจุกตัว จึงมีลักษณะเป็นชุมชนแออัดอยู่กันอย่างกระจัดกระจาย ไม่เป็นกลุ่มก้อน เช่น ตามทางยาวของคลอง
5. เขตชุมชนแออัดโดดเดี่ยว ในเขตลาดกระบัง มีนบุรี และหนองแขม อยู่ห่างจากศูนย์กลางกรุงเทพมหานครมาก และขึ้นอยู่กับศูนย์กลางเศรษฐกิจของบริเวณนั้น
6. ชุมชนแออัดตามทางยาวเชิงเศรษฐกิจ เช่น ริมถนนเพชรเกษม เขตภาษีเจริญ มีลักษณะเป็นกลุ่มริมถนนสายสำคัญต่างๆ
7. ชุมชนแออัดโรงงาน หมายถึง ชุมชนแออัดที่เกิดขึ้นจากการดึงดูดแรงงานของอุตสาหกรรม รวมถึงโกดังสินค้าประเภทต่างๆ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากการศึกษาและสำรวจข้อมูลชุมชนของกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2549 (กองนโยบายและแผนงาน สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร, 2549: 9) พบว่า มีชุมชนทั้งสิ้น 1,775 ชุมชน โดยชุมชนแออัดมีจำนวนมากที่สุด คือ 750 ชุมชน (42.25%) รองลงมาเป็นชุมชนชานเมือง 368 ชุมชน (20.73%) ชุมชนบ้านจัดสรร 309 ชุมชน (17.41%) ชุมชนเมือง 265 ชุมชน (14.93%) และเคหะชุมชนมีจำนวนน้อย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่สุดคือ 83 ชุมชน (4.68%) นอกจากนั้นยังพบว่ามีประชากรในชุมชนแออัดทั้งสิ้น 752,425 คน รองลงมาเป็นประชากรในชุมชนบ้านจัดสรรจำนวน 403,911 คน ประชากรในชุมชนเมือง 252,724 คน ประชากรในชุมชนชานเมือง 251,567 คน และประชากรในเคหะชุมชนมีจำนวนน้อยที่สุดคือ 146,283 คน

2.3.1.5 สถานภาพทางกฎหมาย

นอกจากพิจารณาลักษณะทางกายภาพเพื่ออธิบายลักษณะของชุมชนผู้มีรายได้น้อยแล้ว ยังมีความจำเป็นต้องพิจารณาการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อแยกแยะชุมชนแออัดด้วย โดย *โสภณ พรโชคชัย* (2528: 5-9) ได้พิจารณาลักษณะของชุมชนผู้มีรายได้น้อยตามหลักทางกฎหมายแบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1) ชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่อยู่อาศัยบนที่ดินอย่างถูกกฎหมาย (Slum)
   - ชุมชนเช่าที่ปลูกบ้าน ชุมชนเหล่านี้ถูกกฎหมายในแง่ที่มีการเช่าที่ดินหรือได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของเจ้าของที่ดินอย่างถูกต้อง ลักษณะของชุมชนเช่นนี้เป็นส่วนใหญ่ที่สุดในจำนวนชุมชนประเภทต่างๆ
   - บ้านพักของทางราชการที่เสื่อมโทรมลง เช่น บ้านพักของการรถไฟแห่งประเทศไทยบางส่วนที่เสื่อมโทรมลง ทั้งยังมีการต่อเติมเพิ่มขึ้น ซึ่งกลายสภาพเป็นสลัมที่มีความแออัด ไม่เป็นระเบียบ และความเสื่อมโทรมเป็นเกณฑ์สำคัญ
   - อาคารสงเคราะห์ที่เสื่อมโทรมลง ไม่รวมแฟลตสูงๆ แต่หมายถึงอาคารสงเคราะห์ชั้นเดียวหรือ 2 ชั้น (สร้างในช่วงประมาณปี พ.ศ. 2490-2500 ---*ผู้เขียน*)
   - อาคารเก่าแก่ในเขตใจกลางเมือง ซึ่งมีทั้งอาคารชั้นเดียว หรือ 2 ชั้นเป็นกลุ่มๆ ให้เช่ามานานจนเสื่อมโทรมลงอย่างเห็นได้ชัด
2) ชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่ครอบครองที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (Squatter settlements)
   - ชุมชนบุกรุกที่ "พบเห็นทั่วไป" ปลูกสร้างอาคารอยู่โดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน เช่น ชุมชนแออัดคลองเตย ชุมชนริมทางรถไฟ ชุมชนริมคลองสาธารณะต่างๆ
   - ชุมชนบุกรุกขนาดเล็ก มีสภาพคล้ายคลึงกับชุมชนบุกรุกทั่วไปข้างต้น แต่มีขนาดเล็กกว่า เช่น มีเพียง 2-3 หลัง จนถึง 10-20 หลัง ไม่เป็นที่สังเกตเห็นของบุคคลทั่วไปนัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ชาวเรือ หมายถึงเฉพาะกลุ่มเรือที่อาศัยอยู่ตามแม่น้ำ ลำคลองสาธารณะอย่างยาวนาน ซึ่งเป็นการบุกรุกแม่น้ำลำคลองอันเป็นที่สาธารณะ ในความรับผิดชอบของกรมชลประทาน หรือกรุงเทพมหานคร
- ชุมชนที่อยู่ระหว่างการไล่รื้อ ซึ่งเดิมอาจเป็นชุมชนเช่าที่ปลูกบ้าน อยู่อาศัยโดยถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถูกเจ้าของที่ดินยกเลิกหรือบอกเลิกการเช่า ทำให้แปรสภาพเป็นชุมชนบุกรุกหรือผิดกฎหมายโดยปริยาย

2.3.2 ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

ความหมายของหมู่บ้านจัดสรรมีนักวิชาการหลายท่านได้อธิบายไว้ อย่างไรก็ตามการตีพิมพ์คำจำกัดความที่เป็นที่ยอมรับได้กำหนดโดย Blakely & Snyder (1997:2) กล่าวว่า หมู่บ้านจัดสรร หมายถึง

"พื้นที่ที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดกับการเข้าออกโดยเฉพาะพื้นที่สาธารณะที่เป็นส่วนตัว มีระบบรักษาความปลอดภัยโดยปกติเป็น กำแพงรั้ว, การควบคุมทางเข้า ซึ่งต้องการไม่ให้ผู้อาศัยข้างนอกเข้ามาพื้นที่"

Atkinson & Blandy (2006) นิยาม หมู่บ้านจัดสรรว่า การจำกัดการเข้าถึงพื้นที่สาธารณะ โดยการกั้นประตู กำแพงหรือ รั้ว หรืออาจจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ติดกล้อง CCTV เพื่อตรวจสอบการเข้าออกนอกเหนือจากนี้ หมู่บ้านจัดสรรยังรวมถึงความหลากหลายของการบริการ เช่น ร้านค้า หรือสิ่งอำนวยความสะดวก

การอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง การสร้างสัญลักษณ์ขึ้นมา โดยอยู่ภายใต้กฎหมายที่อนุญาตให้มีการตัดทอนเงินมาจ้างในการบำรุงรักษาอาคารสาธารณะ, การบริการสาธารณะร่วมกันในหมู่บ้าน เช่น การจัดเก็บขยะ, การรักษาความปลอดภัย, การรักษาความสะอาด ดังนั้นการรวมกันของข้อตกลงทางกฎหมาย-สังคม (social-legal agreements) และโครงสร้างกายภาพรวมถึงประตูและกำแพงที่ล้อมรอบพื้นที่ เป็นคำจำกัดความของหมู่บ้านจัดสรร

ลักษณะของหมู่บ้านจัดสรรนั้นแตกต่างจากชุมชนอื่นโดยรอบอย่างอย่างสิ้นเชิง (Blakely and Snyder, 1997) เนื่องจาก

วิถีชีวิต (Lifestyle) โดยเน้นกิจกรรมยามว่างกับสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการสันทนาการ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นส่วนรวม และการบริการต่างๆ ซึ่งที่พบเจอได้บ่อยอย่างเช่น สนามกอล์ฟ หรือสโมสร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความมั่งคั่ง (Prestige) เป็นเหมือนสัญลักษณ์ของความมั่งคั่งและสถานะทางสังคมความมีอิทธิพลของผู้อาศัย

ความปลอดภัย (Security Zone) การปิดกั้นที่อยู่อาศัยจากถนนสาธารณะ ซึ่งเป็นผลสะท้อนจากความกลัวต่อบุคคลภายนอกที่อาจรบกวนต่อผู้อาศัยภายใน

2.3.2.1 การเกิดขึ้นของชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

การเกิดขึ้นของหมู่บ้านจัดสรรเกิดจากหลายสาเหตุ เช่น ในสหรัฐอเมริกา การเกิดขึ้นของหมู่บ้านจัดสรรเกิดจากการตอบสนองต่อความกลัวอาชญากรรม (Atkinson et al.,2004) หรืออาจเกิดจากการที่ผู้ที่มีชื่อเสียงและร่ำรวยต้องการความเป็นอยู่ที่เป็นส่วนตัว ปลอดภัยและรอดพ้นจากสายตาของคนทั่วไป รวมถึงช่างภาพอิสระ(paparazzi) (Blakely and Snyder, 1997) นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ ร่วมด้วยเช่นกัน เช่น ความปรารถนาเพื่อสถานะทางสังคม (the desire for status), ความมีเอกสิทธิ์ เป็นต้น นักวิจัยหลายท่านกล่าวว่า การอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรถือเป็นวัตถุใหม่และเป็นสัญลักษณ์แสดงถึงสถานะ ลักษณะการอยู่อาศัยแบบนี้ได้รับการพัฒนาและแพร่กระจายไปทั่วทั้งในทวีปอเมริกา ยุโรป และเอเชีย มีปัจจัยหลายด้านที่กระตุ้นให้เกิดการบริโภคนิยมการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร เช่น การบ่งบอกถึงวิถีชีวิต ค่านิยม ความชอบส่วนตัว ทัศนคติ รวมถึงนโยบายและมาตรการต่างๆ ที่รัฐบาลชักจูงการพัฒนาโดยการอนุญาตเป็นกฎหมายหรือนโยบาย

วิถีชีวิตเป็นแนวคิดที่ใช้บ่อยในทฤษฎีทางสังคมและการเมือง วิถีชีวิตเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมของแต่ละบุคคลที่ปฏิบัติเป็นประจำ วิถีการดำเนินชีวิตอยู่บนพื้นฐานของรูปแบบที่แสดงออกในชีวิตประจำวันที่คล้ายคลึงกับคนอื่นด้วย ดังนั้นวิถีการดำเนินชีวิตมีลักษณะที่ชัดเจน คือ "มีความเป็นเจ้าของร่วมกัน" (belonging together) รวมถึงแตกต่างจากคนอื่นหรือจากกลุ่มบุคคลอื่น วิถีชีวิตคือรูปแบบหนึ่งของแนวคิดพฤติกรรมที่สามารถวัดได้จากทัศนคติ เป้าหมายในชีวิต ความสัมพันธ์ในสังคม และรูปแบบของการติดต่อสื่อสาร วิถีการดำเนินชีวิตได้รับอิทธิพลจาก อายุ การศึกษา สภาพแวดล้อมทางสังคม เพศ รูปแบบของการอยู่ด้วยกัน (ครัวเรือนขนาดเล็ก จำนวนบุตร) สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติและที่สร้างขึ้น (urban, rural) สถานะทางอาชีพ รายได้ การบริโภคและชนชั้นทางสังคมที่กำหนดโดยตนเอง งานวิจัยเชิงปริมาณเกี่ยวกับวิถีการดำเนินชีวิตจะเน้นที่พฤติกรรมคนกลุ่มใหญ่ที่กำหนดชนชั้นตนเอง ทฤษฎีของ Bourdieu เกี่ยวกับ "habitus" (1977) เป็นทฤษฎีที่มีชื่อเสียงแต่เป็นทฤษฎีที่ซับซ้อนที่อ้างถึงประเด็นทางวัฒนธรรม โดยให้เหตุผลจากสิ่งที่ซ่อนอยู่ในตัวบุคคลหรือกลุ่มบุคคลขนาดใหญ่ เขาอธิบาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ว่า "habitus" เป็นระบบของนิสัยใจคอ ความคิดและการกระทำ (Thought & Action) ที่เป็นกุญแจนำไปสู่การผลิตซ้ำหรือการกระทำซ้ำ (reproduction) เนื่องจากมีการปฏิบัติเป็นประจำ เป็นผลผลิตที่เกิดจากเงื่อนไขทางสังคมและเชื่อมต่อไปยังพฤติกรรมที่เป็นจริงสู่โครงสร้างของชนชั้น รูปแบบการกระจายทรัพยากรของประชาชนที่ไม่เท่าเทียมกันเป็นตัวกำหนดตำแหน่งสมาชิกในสังคมว่าอยู่ในชนชั้นใด ประกอบด้วย ต้นทุนทางเศรษฐกิจ ต้นทุนทางการศึกษา และต้นทุนทางสังคม ระดับของความเป็นเจ้าของต้นทุน 3 ประเภทนี้ จะกำหนดว่าบุคคลนั้นอยู่ในชนชั้นแรงงาน (working class) ชนชั้นล่าง (petty bourgeoisie) หรือชนชั้นกลาง (bourgeoisie) ซึ่ง Schwart (2004) เรียกสิ่งที่อยู่ลึกเป็นนามธรรม สามารถพิจารณาจากทัศนคติ ความคิด การกระทำ ที่เรียกโดยรวมว่า ค่านิยม (Values) ซึ่งสามารถสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงทางสังคม (Edmonson, 1999) เช่นเดียวกับการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเกิดจากพฤติกรรมของคนกลุ่มหนึ่งที่มีความคิดและการกระทำที่เหมือนกันทำให้เกิดรูปแบบการดำเนินชีวิตเฉพาะหรือค่านิยมของกลุ่มตนเองขึ้นมา

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นกลุ่มที่ช่วยในการกำหนดที่ตั้งที่อยู่อาศัย โดยการตัดสินใจของนักพัฒนา ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่ว่างหรือพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นที่อยู่อาศัย โดยนักพัฒนาต้องเลือกโครงการการพัฒนา ประเมินความต้องการระหว่างการพัฒนาที่ต่างกันในด้านอื่นๆ ตัดสินใจคำนวณรูปแบบของอาคาร คำนวณขนาดพื้นที่ที่จะพัฒนา คาดเดาว่าจะได้ site พื้นที่มาในราคาเท่าไหร่ และตัดสินใจว่าจะพัฒนาคนเดียวหรือห้างหุ้นส่วน (Harvey, 2000:26) หากนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์เลือกทำเลที่ตั้งที่ทำให้เกิดกำไรสูงสุดจำเป็นต้องพิจารณาปัจจัย ความสามารถในการเข้าถึงประโยชน์ของที่ตั้งในเมือง การย้ายถิ่น ความสะดวก และความสะดวกสบาย (Amenity) (Harvey, 2000:20)

การตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งจะคำนึงถึงความสามารถในการเข้าถึง 2 ประเด็นหลักคือ การรวมตัวกัน (Concentration) และการส่งเสริมกัน (Complementarities) การกระจุกตัวของประชากรจะทำให้การลงทุนด้านห้องสมุด วัด โบสถ์ โรงเรียน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น วัฒนธรรมและการพักผ่อนหย่อนใจได้ง่ายและคุ้มทุน เช่นเดียวกับการเลือกทำเลต้องพิจารณาบริการต่างๆ โดยรอบพื้นที่ (Complementary) เช่น ใกล้สวนสาธารณะ สนามกอล์ฟ และพื้นที่โล่ง เพื่อสร้างแรงจูงใจให้กับผู้ซื้อ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ อีกเช่น รายได้ เทคโนโลยีที่ใช้ และนโยบายจากรัฐบาลทั้งส่วนกลางและท้องถิ่นก็มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจและการเลือกทำเลเช่นกัน โดยผ่านนโยบายทางด้านภาษี การวางแผนการกำหนดพื้นที่สีเขียวและพื้นที่โล่ง พื้นที่เพื่อการอนุรักษ์ โครงการคมนาคมขนส่งและการจราจร สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะ เป็นต้น (Harvey, 2000:224)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.2.2 ลักษณะกายภาพของชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

ลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของหมู่บ้านจัดสรรที่เห็นได้ชัดเจน คือ มีกำแพงล้อมรั้ว หรือมีสะพานสูงกั้น ยามรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวดในการเข้า-ออกของบุคคลภายนอก ทั้งนี้เพื่อสร้างความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน รวมถึงมีพื้นที่สาธารณะและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นส่วนตัวเฉพาะผู้อาศัยในชุมชน เช่น สระว่ายน้ำ โรงเรียนสำหรับเด็กเล็ก สโมสร ฟิตเนส เป็นต้น สภาพแวดล้อมภายในโครงการออกแบบเพื่อลูกค้าเฉพาะกลุ่ม เช่น โนเบิลเฮ้าส์ ที่เน้นกลุ่มวัยทำงานที่เป็นโมเดิร์น หรือโครงการอื่นๆ ที่ออกแบบเป็นทรอปิคเคิล ยูโรเปี้ยน บาหลี

- ที่ตั้งอาคาร พื้นที่บ้านขั้นต่ำ 50 ตารางวา เป็นไปตามกฎหมายการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทบ้านเดี่ยว
- สภาพอาคาร ลักษณะของที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยว สองชั้น ได้รับการดูแลรักษาทั้งนี้เนื่องจากผู้อาศัยมีรายได้ปานกลาง-สูง ลักษณะของอาคารเป็นไปตามมาตรฐานการสร้างที่อยู่อาศัย เนื่องจากกระทำในรูปของโครงการ
- สภาพแวดล้อม มีสโมสรและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ทะเลสาบ เพื่อเป็นสัญลักษณ์ถึงความหรูหรา ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้สื่อโฆษณาและสโลแกนในการสร้างแรงปรารถนาให้กับลูกค้า นอกจากนี้สาธารณูปโภค เช่น ไฟสาธารณะ การระบายน้ำ การจัดเก็บขยะได้รับการดูแลอย่างดี เนื่องจากมีการจ่ายค่าส่วนกลาง

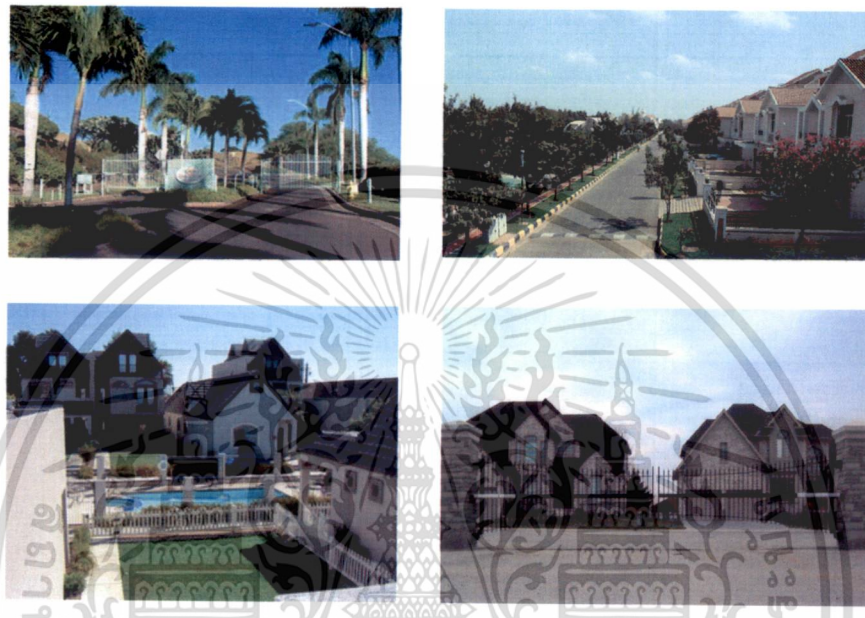
2.3.2.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ-สังคม

ตั้งแต่ยุคปีค.ศ. 1960 เศรษฐกิจในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเริ่มจากประเทศสิงคโปร์ อินโดนีเซียที่มีค่า GDP สูงที่สุด ตามด้วยมาเลเซียและไทยตามลำดับ จากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วนี้ ส่งผลให้ประเทศในแถบนี้มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเช่นกัน รูปแบบหมู่บ้านจัดสรรของประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มีลักษณะเลียนแบบมาจากหมู่บ้านจัดสรรในประเทศสหรัฐอเมริกา (Leisch, 2002) แต่ก็ยังมีสิ่งที่แตกต่างกันคือ ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ, วัฒนธรรมและความปลอดภัย

จากข้อสรุปของ Leisch อาจกล่าวได้ว่าจากลักษณะทางเศรษฐกิจที่เติบโตขึ้นในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ส่งผลกระทบต่อลักษณะทางสังคมของประชาชนในแถบนี้คือ ต้องการที่อยู่อาศัยที่มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยที่มากขึ้น สอดคล้องกับพฤติกรรมทางสังคมของชนชั้นสูง อีกทั้งค่านิยมในความสมัยใหม่ที่หลงใหลไปกับสหรัฐอเมริกา จึงเกิดการเลียนแบบพฤติกรรมทางสังคมเกิดขึ้น โดยยกเอาลักษณะที่อยู่อาศัยหรือความเป็นอยู่ของชนชั้นสูงหรือร่ำรวยมาใช้ จึงเกิดชุมชนแบบบ้านจัดสรรขึ้นในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้



รูปที่ 2-2 แสดงลักษณะหมู่บ้านจัดสรรในแถบยุโรปและสหรัฐอเมริกา

จากการศึกษาของ Vesselinov and Le Goix (2009) ได้มีการศึกษาเปรียบเทียบลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจระหว่างชุมชนหมู่บ้านจัดสรร (Gated Community) กับชุมชนทั่วไป (Non-Gated Community) ในเขตชานเมืองของมหานครต่างๆ เช่น Las Vegas, Phoenix และ Seattle พบว่า

- ด้านประชากรศาสตร์ ค่าอายุเฉลี่ยของผู้ที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรมีค่ามากกว่าอายุเฉลี่ยของประชากรในชุมชนทั่วไป สถานภาพของผู้ที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่แต่งงานแล้วในขณะที่ประชากรของชุมชนทั่วไปมีสถานภาพโสด

- ด้านการศึกษา ในหมู่บ้านจัดสรรมีอัตราส่วนของระดับการศึกษามากกว่าประชากรในชุมชนทั่วไป เช่น ใน Las Vegas ในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรผู้ที่จบการศึกษาระดับวิทยาลัยและสูงกว่าวิทยาลัยมี 64% ในขณะที่ชุมชนทั่วไปมี 44%

- ด้านเศรษฐกิจ ผู้ที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของบ้านเอง ยกตัวอย่างเช่นในเมือง Phoenix เปอร์เซ็นต์ของผู้ที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเป็นเจ้าของบ้านเองถึง 81.5%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในขณะที่ประชากรในชุมชนทั่วไปเป็นเจ้าของบ้านเองเพียง 65.3% นอกจากนี้ค่าเฉลี่ยราคาค่าบ้าน, ค่าเฉลี่ยราคาค่าเช่าบ้านและค่ารายได้เฉลี่ย ของผู้ที่อาศัยในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรล้วนมีค่าเฉลี่ยมากกว่าผู้อาศัยในชุมชนทั่วไป

ดังนั้นอาจกล่าวสรุปได้ว่าลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรนั้น ทางด้านเศรษฐกิจผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรล้วนเป็นผู้ที่มีฐานะมั่งคั่งเห็นได้ทั้งจากราคาบ้าน รายได้เฉลี่ย เป็นต้น ด้านสังคมความเป็นอยู่ของผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรมีความสะดวกสบาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน พร้อมทั้งการบริการด้านสันทนาการต่างๆ รวมไปถึงการจัดการด้านสาธารณูปโภคที่เพียบพร้อมและสิ่งแวดล้อมหรือทัศนียภาพที่ดีอีกด้วย

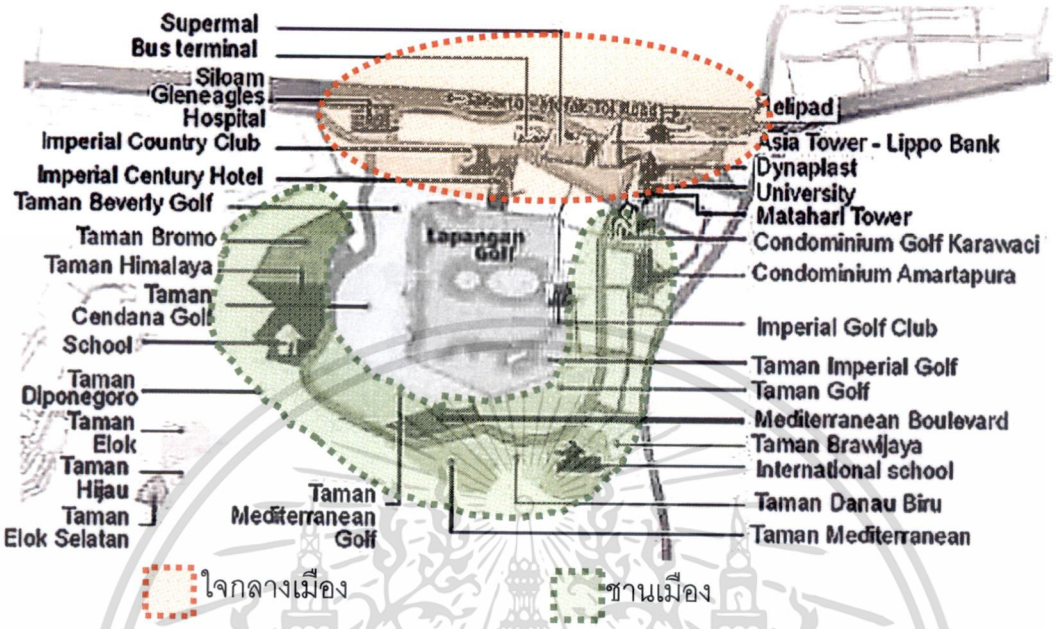
2.3.2.4 การกระจายตัวของชุมชนบ้านจัดสรร

การเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในเขตเมืองหลวงของประเทศสหรัฐอเมริกาได้รับการประมาณว่ามีมากกว่า 20,000 หมู่บ้านหรือมากกว่า 3 ล้านหน่วย (Blakely and Snyder, 1997) โดยคาดว่ามีจำนวนประชากรประมาณ 8 ล้านคน ปรากฏการณ์นี้เกิดขึ้นรอบบริเวณเมืองใหญ่ทางภาคใต้ของสหรัฐอเมริกาจากแคลิฟอร์เนียถึงฟลอริดา อิทธิพลการอยู่อาศัยแบบชุมชนล้อมรั้วได้แผ่ขยายไปยังประเทศต่างๆ ทั่วโลก เช่น สเปน โปรตุเกส รัสเซีย ตุรกี อียิปต์ ซีเรีย อาร์เจนตินา บราซิล และแอฟริกาใต้ โดยการขยายตัวจะแผ่ไปสู่เขตชานเมืองของเมืองใหญ่ๆ เช่น มหานคร Buenos Aires เมืองหลวงของประเทศอาร์เจนตินา (Landman, 2000)

สำหรับในแถบภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การกระจายตัวของชุมชนล้อมรั้วพบในหลายประเทศเช่นกัน ตัวอย่างเช่นประเทศอินโดนีเซีย สาเหตุของการเพิ่มขึ้นของจำนวนบ้านจัดสรรเกิดจากความมั่งคั่งที่เกิดจากการกระจายและเจริญเติบโตของอุตสาหกรรม ส่งผลให้มีการรวมตัวกันของชนชั้นกลาง ซึ่งสามารถเห็นได้จาก*การกระจายและเติบโตอย่างรวดเร็วของหมู่บ้านจัดสรรที่ซึ่งเกิดความเปลี่ยนแปลงจากความสะดวกสบาย (comfortable) ไปสู่ความหรูหรา (Luxurious) พร้อมด้วยรูปแบบการปิดล้อม เช่น รั้วและระบบรักษาความปลอดภัย* โดยความมั่งคั่งที่เพิ่มขึ้นยังก่อให้เกิดความต้องการ (Demand) ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพในเมือง (Robison, 1996) การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเมือง Lippo Karawaci ประเทศอินโดนีเซีย พบว่าบริเวณใจกลางเมืองประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะต่างๆ เช่น โรงพยาบาล, มหาวิทยาลัย, ห้างสรรพสินค้าและธนาคาร เป็นต้น ส่วนบริเวณชานเมืองเต็มไปด้วยหมู่บ้านจัดสรรซึ่งกระจายตัวอยู่รอบๆ และการเข้าถึงหมู่บ้านจัดสรรได้โดยถนนวงแหวนหลักเพียงเส้นเดียว ซึ่งแสดงให้เห็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถึงความต้องการระบบการรักษาความปลอดภัยโดยห้ามเข้า-ออกก่อนได้รับได้รับอนุญาตในบริเวณนี้ ซึ่งเรียกพื้นที่นี้ว่า Totally Protected Zones (TPZ) หรือพื้นที่ที่ได้รับการคุ้มครอง (รูปที่ 2-3)



รูปที่ 2-3 แสดงเขตเมือง Lippo Karawaci ของประเทศอินโดนีเซีย

ที่มา: PT Lippo Karawaci, Harald Leisch (2002)

การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย หมายรวมถึงการเลือกทำเลของนักพัฒนาหรือผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งส่งผลต่อการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร การเกิดยุคโลกาภิวัตน์ที่แพร่หลายไปทั่วโลก ในปัจจุบันการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรมีปัจจัยสำคัญ คือ พิจารณาจากโครงสร้างพื้นฐาน การเชื่อมโยงของเส้นทางคมนาคมขนส่งเป็นหลัก เช่น ทางด่วน หรือรถไฟฟ้าชานเมืองที่สามารถอำนวยความสะดวกในการเดินทางจากใจกลางเมืองสู่พื้นที่รอบนอกของเมือง นอกจากนั้นโยบายการพัฒนาเมืองหรือส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาขยายไปในพื้นที่เขตรอบนอก นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่รอบนอกด้วย แสดงให้เห็นว่าไม่ว่าจะเป็นในประเทศแถบทวีปยุโรปหรือประเทศในแถบเอเชีย แนวโน้มการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรคือขยายตัวออกไปรอบๆ ชานเมืองโดยเฉพาะในเมืองใหญ่

2.3.2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ตามพระราชบัญญัติบ้านจัดสรรของประเทศไทยระบุไว้ว่า *"บ้านจัดสรร คือการที่ "ผู้จัดสรร" หรือ "เจ้าของโครงการ"สรรหาที่ดินมาจัดแบ่งหรือจัดสร้างหมู่บ้านแล้วแบ่งขายโดยสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ ฯลฯ จะตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง ซึ่ง*

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

"ผู้จัดสรร" หรือ "เจ้าของโครงการ" มีหน้าที่บำรุงรักษาจัดการดูแลโดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้อยู่อาศัย" และผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษา เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ในกรณีจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางทรัพย์สินสาธารณูปโภคจาก "ผู้จัดสรร" หรือเจ้าของโครงการมาบริหารจัดการได้ รวมทั้งอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการดูแลรักษา และจัดการสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจากสมาชิก แต่การทำงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ต้องอยู่ภายใต้การบริหารงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งควบคุมโดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกผู้ซื้อบ้าน

หน้าที่ของกรรมการหมู่บ้านจัดสรร กรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้นมาจากการเลือกตั้งของสมาชิกในหมู่บ้าน โดยทำหน้าที่ในการกำหนดกฎระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคต่างๆ ในหมู่บ้าน เช่น การใช้สโมสร การใช้สระว่ายน้ำ เป็นต้น รวมไปถึงการยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป เช่น มีคนนำรถบรรทุกมาปิดทางเข้าหมู่บ้าน หรือได้รับความเดือดร้อนจากกลิ่นเหม็น น้ำเน่า เสียงดังจากโรงงานที่อยู่ใกล้เคียงหมู่บ้าน เป็นต้น

นอกจากนี้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังระบุว่า ผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือที่ดินจัดสรรทุกรายจะกลายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอัตโนมัติเพื่อร่วมเสนอแนะกฎเกณฑ์การอยู่อาศัย การใช้พื้นที่ส่วนกลาง และหากมีบ้านหลังใดหรือที่ดินผืนใดในโครงการบ้านจัดสรรยังไม่มีใครซื้อหรือมีเจ้าของ เจ้าของโครงการหรือผู้จัดสรรทำหน้าที่เป็นสมาชิกแทนซึ่งหน้าที่สำคัญของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือ การจ่ายเงินค่าส่วนกลางเป็นรายเดือนแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อนำเงินที่ได้ไปบริหารจัดการดูแลสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำและสโมสร เป็นต้น ให้อยู่ในสภาพที่สมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรสามารถใช้งานได้

สำหรับอัตราการเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางรายเดือนของหมู่บ้านจัดสรร จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร โดยอัตราค่าเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางส่วนใหญ่ราคาใกล้เคียงกัน ในกรณีที่หมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดเท่ากันและใช้ประโยชน์จากบ้านเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียว แต่สำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่มีที่อยู่อาศัยขนาดแตกต่างกันไป การจ่ายเงินค่าส่วนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แตกต่างกันตามอัตราที่เพิ่มขึ้นของขนาดของพื้นที่หรือในกรณีที่ดัดแปลงที่อยู่อาศัยเป็นร้านอาหาร บริษัท หรือโรงเรียนอนุบาล ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ใช้สอยที่นอกเหนือจากการอยู่อาศัย ก็ต้องจ่ายค่าส่วนกลางที่ต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับการตกลงกันในที่ประชุมใหญ่ประจำหมู่บ้าน

2.4 ผลกระทบของการขยายตัวของชุมชน

ผลของการขยายตัวของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับความสนใจสามารถแยกได้เป็นประเด็นหลัก 2 ประเด็น คือ ผลกระทบเชิงพื้นที่ และทางสังคม

การขยายตัวของชุมชนสามารถสังเกตได้ชัดเจนในช่วงหลังการปฏิวัติอุตสาหกรรมที่มีการคิดค้นผลิตรถยนต์ทำให้การเข้าถึงมีความสะดวกรวดเร็วมากขึ้น และส่งผลให้เกิดที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองเพิ่มขึ้น (Sale, 1975) ส่วนหนึ่งของการบริโภคเชิงพื้นที่แบบนี้ได้รับอิทธิพลจากการแทรกแซงทางนโยบาย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำ กฎหมายและการอุดหนุนจากภาครัฐ การเก็งกำไร ผู้นำทางการเมืองในท้องถิ่น นักพัฒนารวมถึงผู้บริโภคเอง (Gottdiener, 1985) ยกตัวอย่างเช่น โครงการการพัฒนาขนาดใหญ่ของรัฐ การเลือกทำเลที่ตั้งของนักพัฒนาที่ดิน และความชอบส่วนตัวของผู้บริโภคเอง ส่งเสริมให้มีการแบ่งแยกที่อยู่อาศัยและแหล่งงานรวมถึงแหล่งการซื้อของที่ตั้งอยู่ห่างกัน ซึ่งเป็นผลจากการละเมิดข้อห้ามของผังเมือง โดยเฉพาะบริเวณเมืองรอบนอกที่มีความหนาแน่นต่ำ และส่วนใหญ่พฤติกรรมการบริโภคเชิงพื้นที่แบบนี้จะพบเห็นได้ชัดในกลุ่มชนชั้นกลาง-สูงที่ตั้งที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นต่ำและเชื่อมต่อด้วยระบบถนนที่อาจกล่าวได้ว่าเป็นการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า (urban sprawl) และมีผลต่อรูปร่างของเมือง เช่น การขยายตัวของเมืองไปตามเส้นถนนในรูปแบบเส้นตรง หรือนิ้วมือ (linear city or finger shaped city) (Gottdiener, 1985)

นอกจากผลกระทบการขยายตัวของชุมชนในเชิงพื้นที่แล้ว ยังส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางสังคมระดับตัวบุคคล เป็นการเปลี่ยนแปลงระดับจุลภาค ซึ่งเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการเติบโตของเมือง (Wirth, 1938) ซึ่งมีผลงานที่มีชื่อเสียงที่ชื่อว่า "Urbanism as a way of life" โดยกล่าวว่าความหนาแน่น (density) และขนาด (size) ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมและความเป็นอยู่ของชาวเมือง โดยความหนาแน่นทำให้ประชากรมีความจำเป็นต้องแบ่งงานกันทำ (Division of Labor) และความชำนาญเฉพาะ

---

[4] การบริโภคโดยทั่วไปประกอบด้วย หน่วยทางพื้นที่ องค์กรและการผลิต บุคคล และโครงสร้างของชนชั้น (Saunders, 1989) สำหรับการบริโภคเชิงพื้นที่ หมายถึง รูปร่างของเมืองถูกกำหนดโดยการอพยพของประชากร การกระจายตัวของประชากร โรงงานอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นรวมถึงการเพิ่มขึ้นของครอบครัวเดี่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อย่าง (specialization) ส่วนขนาดของประชากรที่เพิ่มขึ้นทำให้เกิดความหลากหลาย ซึ่งทำให้ประชากรมีความแตกต่างในเรื่องของรสนิยม ค่านิยม และรูปแบบการคบหาสมาคม ความแตกต่างทางสังคมนี้ก่อให้เกิดการแบ่งแยกทางพื้นที่ (spatial segregation) เช่น การแบ่งพื้นที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ เป็นการทำให้ความผูกพันในชุมชนอ่อนลง ทำให้เกิดกลไกการควบคุมทางสังคมอย่างเป็นทางการมากขึ้น

2.4.1 ผลกระทบของการขยายตัวของชุมชนเชิงพื้นที่

ความเข้าใจพื้นที่และเมืองจำเป็นต้องใช้ความรอบคอบและมองในหลายๆ มิติ เช่น มิติทางพื้นที่และมิติทางสังคม รูปร่างของเมืองที่ส่วนใหญ่ได้รับอิทธิพลจากการคมนาคมขนส่งซึ่งทำให้เกิดการพัฒนาแบบแยกส่วนที่เป็นไปทางแนวราบ มิติทางด้านนวัตกรรมทางเทคโนโลยีสามารถกำหนดรูปร่างของเมืองได้เช่นกันโดยการผ่านการติดต่อสื่อสารโดยไม่ต้องคำนึงถึงความใกล้ไกลจากตัวเมือง ทั้งเส้นทางคมนาคมและเทคโนโลยีทำให้การเจริญเติบโตของเมืองทำให้เกิดการแบ่งแยกพื้นที่ (Saunder, 1989) นอกจากนี้รูปร่างของเมืองสามารถพิจารณาได้จากยุคเหตุการณ์สำคัญๆ เช่น ยุค Modern และ Post Modern เมืองในยุค Modern เป็นเมืองที่เน้นการผลิตและอุตสาหกรรม ในระหว่างยุคนี้ชีวิตในสังคมถูกปฏิวัติตามการผลิตอุตสาหกรรมทำให้เกิดโครงสร้างชนชั้น ต่อมาในภายหลังโครงสร้างชนชั้นทางอุตสาหกรรมถูกพังทลายและแตกสลายโดยการเจริญเติบโตของการจ้างงานและการบริโภคภาคบริการที่เกิดขึ้นในยุค post modern ลักษณะการบริโภคถูกกำหนดด้วยทฤษฎีอัตตา (identity) ที่เน้นที่ปัจเจกบุคคล (Glennie, 1998) ดังนั้นการเชื่อมโยงระหว่างการบริโภคและรูปแบบเมืองมี 2 ทางด้วยกันคือ เมืองที่เน้นพื้นที่ทางสังคมและทางกายภาพ

งานวรรณกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปร่างของเมืองมี 3 ประเด็นหลักคือ หน่วยทางพื้นที่ (spatial unit) องค์กรและการผลิต (organization & production) โครงสร้างบุคคลและชนชั้น (individual & class structure)

<u>ในมิติหน่วยทางพื้นที่</u> รูปร่างเมืองถูกวิพากย์ในประเด็นของการอพยพของประชากร การกระจายแบบเคลื่อนที่จากศูนย์กลาง (Centrifugal dispersal) ของประชากรซึ่งเป็นผลผลิตของการเปลี่ยนแปลงจากการเน้นการอุตสาหกรรมการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ไปเป็นการสร้างความต้องการของจำนวนผู้บริโภคที่อยู่อาศัยชานเมืองที่เป็นครอบครัวเดี่ยว (Sale, 1975)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในมิติทางด้านการผลิตและองค์กร การขยายตัวของเมืองเป็นผลจากการ 1) การแทรกแซงนโยบาย 2) การเก็งกำไรที่ดิน 3) ผู้นำการเมืองท้องถิ่น และ 4) รัฐบาล เช่น การให้แรงจูงใจ (เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ ยกเว้นภาษีกองทุนเพื่อการผลิต การลดหย่อนภาษีอสังหาริมทรัพย์) กฎหมายและการอุดหนุนจากรัฐมีผลต่อรูปแบบการพัฒนาเมืองที่ไม่ได้คาดคิดไว้ และไม่ได้ร่วมมือกันให้เกิด ประเด็นที่สอง นักเก็งกำไรที่ดินเป็นกลุ่มแรกที่บุกเบิกพื้นที่รอบตะเข็บของเมือง (Urban fringe) นักเก็งกำไรอาจเป็นคนในพื้นที่ หรือคน/องค์กรนอกพื้นที่ก็ได้ ประเด็นที่ 3 ผู้นำการเมืองท้องถิ่นกับผู้ก่อสร้างเป็นผลให้เกิดการฝ่าฝืนกฎระเบียบ Zoning และความหนาแน่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาบริเวณขอบเมือง ซึ่งเป็นปรากฏการณ์ที่รู้จักกันในนามของการพัฒนาแบบไร้ทิศทาง (Urban sprawl) ประเด็นที่ 4 อิทธิพลทางการเมืองและความสนใจของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกื้อกูลซึ่งกันและกัน ผ่านการละเมิดกฎหมาย Zoning หรือสร้างกระบวนการของการตัดสินใจการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ง่ายขึ้น การอนุญาตทำให้นักการเมืองได้รับเงิน รูปแบบของที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมที่พบเห็นอยู่ดาษดื่น ไม่สามารถเกิดขึ้นได้หากปราศจากผู้กระทำ (actors) เหล่านี้ที่สร้างความต้องการพื้นที่ให้สูงขึ้น

ในมิติทางด้านปัจเจกชนและชนชั้นทางสังคม (Individual and Social class perspective) สัณฐานเมืองถูกตั้งขึ้นผ่านปริซึมของชนชั้นทางสังคมและการบริโภค ตามที่ Fisher (1976) กล่าวว่ากระบวนการเป็นเมืองก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมแบบใหม่ รูปแบบและการดำเนินชีวิตของประชาชนแบบใหม่ ขนาดและความหนาแน่นของประชากรที่สูงขึ้น รวมทั้งความหลากหลายและความแตกต่างของประชากรที่เพิ่มขึ้น การปรับเปลี่ยนอย่างมากของการใช้ชีวิตที่ยึดติดกับวัตถุ มีผลต่อพฤติกรรมทางวัฒนธรรมที่สร้างวัฒนธรรมการบริโภค หรือการบริโภคนิยม (Consumerism[5]) อย่างไม่ตั้งใจ ตัวอย่างเช่น การใช้รถยนต์หรูแฟชั่นจากต่างประเทศ เช่น café (star buck), fast-food (KFC, McDonald) (Chua, 1999) ในขณะที่การเคลื่อนย้ายของรายได้ งาน และการจ้างงาน มีผลต่อการบริโภคของครัวเรือนและปัจเจกชนทางอ้อม (Willen, 1992ใน Glennie,1998)

2.4.2 ผลกระทบของการขยายตัวของชุมชนทางสังคม

การศึกษารูปร่างของเมืองส่วนใหญ่เป็นมิติเชิงพื้นที่ อย่างไรก็ตามไม่สามารถมองข้ามมิติทางสังคมซึ่งเป็นรากฐานของการวัดรูปร่างเมืองและได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐและการเมือง

---

[5] Consumerism เป็นวิถีการบริโภคที่เปลี่ยนจากการพิจารณาจากอรรถประโยชน์ไปสู่การบริโภคเชิงสัญลักษณ์และภาพลักษณ์ และวัฒนธรรม (Featherstone,1995:75)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วรรณกรรมทางสังคมศาสตร์เกี่ยวกับ หมู่บ้านจัดสรร มีการเผยแพร่อย่างกว้างขวางและมีการวิพากษ์วิจารณ์ใน 3 วาทกรรมเชิงทฤษฎี (Goix, 2006) ซึ่งส่วนใหญ่จะเน้นความสัมพันธ์ระหว่างหมู่บ้านจัดสรร กับการแบ่งแยกทางสังคม

ประเด็นแรก หมู่บ้านจัดสรรหรือชุมชนล้อมรั้วอธิบายได้จากสภาพทางกายภาพที่เห็นในช่วงการเปลี่ยนแปลงทางสังคมยุค Post-industrial ที่มีลักษณะการแยกส่วน (fragmentation) มีความเป็นปัจเจกนิยม (individualism) ซึ่งเป็นกระแสการบริโภคพื้นที่ของเมือง (Dear&Flusty, 1998) และได้แทรกซึมเข้าไปในอุดมคติในเรื่องของความกลัวและความปลอดภัยที่ถูกสนับสนุนโดยนักการเมือง (Davis, 1990, 1998; Flusty, 1994; Marcuse, 1997)

ประเด็นที่สอง การโต้เถียงกันว่า หมู่บ้านจัดสรร ในประเด็นของการแบ่งแยกทางสังคม สาเหตุเนื่องมาจากการลดลงของพื้นที่สาธารณะในเมืองก่อให้เกิดความเสียหายต่อชนชั้นในสังคมที่ยากจนที่สุด (Blakely & Snyder, 1997; Caldeira, 2000; Glasze et al.,2002)

จากการศึกษาเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรรในประเทศอินโดนีเซีย Harald Leisch (2002) ได้สรุปประเด็นสำคัญของการแบ่งแยกทางสังคมในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ไว้ว่า

1. การเจริญเติบโตที่เพิ่มมากขึ้นนำไปสู่ช่องว่างระหว่างรายได้ ซึ่งส่งผลถึงความไม่พอใจและนำไปสู่อันตรายที่ตามมา เช่น การบุกเข้ามาขโมยของในบ้าน การปล้น ดังนั้นผู้ที่ร่ำรวยจึงมีความต้องการปกป้องตนเอง โดยการเพิ่มความเป็นส่วนตัวหรือการสร้างป้อมปราการ (Fortification) และระบบรักษาความปลอดภัยต่างๆ
2. ประชาชนโดยเฉพาะชนชั้นสูง มีพฤติกรรมเน้นความเคารพนอบน้อมต่อผู้มีอิทธิพลหรือผู้ที่ได้รับการยอมรับในสังคม (Prestige) พวกเขาต้องการเป็นส่วนหนึ่งของ "ความเป็นสมัยใหม่" ซึ่งเชื่อมโยงกับประเทศสหรัฐอเมริกา ดังนั้นจึงพยายามเลียนแบบทุกอย่างที่เป็นความนิยมใหม่ๆ จากสหรัฐอเมริกา
3. ชาวจีนโดยทั่วไปนั้นแตกต่างจากชนพื้นเมือง ส่วนหนึ่งเป็นเพราะความมั่งคั่งที่เพิ่มขึ้นและอีกส่วนหนึ่งคือศาสนาที่ถือเป็นลักษณะเด่นที่สำคัญในประเทศอินโดนีเซีย ที่ซึ่งมีชาวจีนเป็นชนกลุ่มน้อย การแบ่งแยกเชื้อชาติ ชาวจีนในประเทศอินโดนีเซียโดยเฉพาะในกรุงจาการ์ตาบ่อยครั้งที่ชาวจีนโดนโจมตีจากชนพื้นเมือง เช่นการปล้นและเผาร้านของชาวจีน การทำร้ายร่างกาย ดังนั้นจึงทำให้เกิดรั้วหรือกำแพงรอบๆ ที่อยู่อาศัยของชาวจีนในอินโดนีเซีย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สุดท้ายการเพิ่มขึ้นของชุมชนล้อมรั้วถูกตั้งประเด็นในเรื่องของ "การแยกตัวออก" (secession) (Goix, 2006) โดยสมมติฐานที่ว่า การจัดการพื้นที่สาธารณะด้านการบริการไม่มีประสิทธิภาพ (Foldvary, 1994) การถกเถียงกันในประเด็นนี้ก็ยังขาดหลักฐานเชิงประจักษ์ และก็ยากในการรวบรวมตัวอย่างของหมู่บ้านจัดสรร ในระดับชุมชน (local)

ในปัจจุบัน หมู่บ้านจัดสรร กลายเป็นลักษณะของการตั้งถิ่นฐานทั่วโลก ในประเทศสหรัฐอเมริกาประเทศเดียวมีประชากรที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร ที่ถูกกฎหมายโดยประมาณ 15 ล้านคน ซึ่งจะมีการขยายเพิ่มมากขึ้นอีกหากเรารวมเอาอาคารระฟ้าใหญ่ๆ ที่มีระบบป้องกันความปลอดภัยทางเข้า-ออกอย่างดี (ชุมชน แนวตั้ง-vertical walked community) รวมเข้าไปด้วย หมู่บ้านจัดสรร มีพื้นที่ที่มีความแตกต่างทางสังคมเพราะเป็นสังคมที่แคบ เปิดรับเฉพาะพวกที่รายได้ใกล้เคียงกับตนเอง เช่น ชนชั้นกลาง-สูง (Marcuse and Kempen, 2000) หรือเรียกว่าการเป็นเจ้าของพื้นที่สาธารณะโดยส่วนตน (Privatization of public space) (Hayden, 2006; Low, 2006) หลังการเปลี่ยนแปลงนี้แสดงเห็นถึงความเท่าเทียมของที่อยู่อาศัยในเมือง และเนื่องจากพื้นที่เป็นสิ่งที่ขาดแคลน การเข้าถึงบ้านจึงกลายเป็นประเด็นความขัดแย้งและความเท่าเทียมกัน (Gottdiener, 1985; Saunders,1989) จัดเป็นเรื่องความสำคัญที่จะอธิบายถึงการบริโภคที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยของคนรวย-คนจน ในประเด็นความเท่าเทียมกันเชิงพื้นที่และสังคม เพราะการเข้าถึงบ้านของชนชั้นกลาง-สูงกีดกันพื้นที่สำหรับคนที่มีรายได้น้อย ที่ดินสำหรับผู้มีรายได้น้อยจึงเป็นเรื่องที่ยากลำบากของคนจน (Gilbert, 1992)

ดังนั้นจะเห็นว่าในเรื่องของชนชั้นหรือความชอบส่วนบุคคลนั้นสามารถกำหนดการพัฒนาเมืองและรูปร่างของเมืองได้ โดย นาย Fisher (1976) กล่าวว่ากระบวนการเกิดขึ้นของเมืองก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมใหม่ วิถีชีวิตแบบใหม่ เช่นการเพิ่มขึ้นของประชาชน ความหลากหลายของประชาชน และการพัฒนาเศรษฐกิจก่อให้เกิดชนชั้นกลางเกิดขึ้นจำนวนมาก ซึ่งมีวัฒนธรรมการบริโภคที่เด่นชัด คือ มีรถยนต์หรูหรา มีการใช้สิ่งของที่มียี่ห้อ การบริโภคอาหารจานด่วนไปจนถึงเรื่องที่อยู่อาศัย (Chua, 1998) ที่มีผลต่อรูปร่างของเมือง และการใช้พื้นที่ (Willen 1992 อ้างถึงใน Glennie 1998) เนื่องจากพื้นที่เป็นสิ่งที่มีอยู่อย่างจำกัด ทำให้การเข้าถึงหรือการครอบครองที่อยู่อาศัยจึงมีความแตกต่างกันตามประเภทของชุมชน ซึ่งประเด็นดังกล่าวเป็นที่ถูกถกเถียงกันในเรื่องของความเท่าเทียมกัน ความคุ้มค่า และการอยู่ร่วมกันในสังคม จึงมีความจำเป็นที่จะต้องทราบลักษณะการใช้พื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยของชุมชนแต่ละประเภท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยชิ้นนี้เป็นงานวิจัยพื้นฐานที่อธิบายและวิเคราะห์ถึงรูปแบบและลักษณะของชุมชนผู้มีรายได้น้อย และชุมชนบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน โดยการใช้การจัดประเภทชุมชนของสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร ประกอบกับสภาพทางกายภาพและความครบครันของสาธารณูปโภคพื้นฐานในการเลือกพื้นที่ศึกษาและกลุ่มเป้าหมาย งานวิจัยยังได้ใช้วิธีการแบบผสมผสาน คือมีลักษณะงานวิจัยทั้งทางเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยในทางเชิงคุณภาพใช้การสัมภาษณ์เชิงลึกเพื่อให้ได้ทราบถึงปัจจัยและอิทธิพลของชุมชนทั้งสองประเภทที่มีต่อพื้นที่เมืองและสังคม ในทางเชิงปริมาณใช้แบบสอบถาม โดยกลุ่มเป้าหมายคือผู้อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรร และชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเพื่อให้ทราบถึงพฤติกรรมการใช้พื้นที่และลักษณะทางสังคมของชุมชนทั้งสองประเภทว่ามีส่วนต่างกันและเหมือนกันในแง่ใด นอกจากนี้ได้มีการรวบรวมเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยในการดำเนินการวิจัยนั้นได้มีขั้นตอนหลักๆ ดังนี้คือ

3.1 การเลือกพื้นที่ศึกษา

งานวิจัยเริ่มจากการค้นหาพื้นที่ศึกษา ที่มีคุณลักษณะเหมาะสมกับการตอบโจทย์การวิจัย เรื่องลักษณะการบริโภคเชิงพื้นที่และผลกระทบที่เกิดขึ้น งานวิจัยจึงเลือกศึกษาที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง ซึ่งพบเห็นที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวได้ชัดเจน และนอกจากนี้ยังพิจารณาลักษณะของที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันตามระดับของรายได้ จึงเลือกศึกษาชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง จากการค้นคว้าสถิติการเติบโตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวพบว่าเขตมีนบุรีเป็นเขตหนึ่งที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ยังปรากฏให้เห็นชุมชนดั้งเดิมที่มีรายได้น้อยอยู่ด้วย ซึ่งสำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร (2549) ได้เรียกชุมชนที่มีรายได้น้อยและตั้งอยู่บริเวณชานเมืองว่าชุมชนชานเมือง ซึ่งมีลักษณะเป็นพื้นที่ดำเนินการด้านเกษตรกรรมในเขตกรุงเทพมหานครรอบนอก มีบ้านเรือนไม่แออัด แต่ขาดการวางแผนทางด้านผังชุมชน เช่น ทางระบายน้ำ ทางเดินเท้า เพื่อป้องกันการเกิดปัญหา น้ำท่วมขัง การสัญจรไปมาของประชาชนในชุมชน ในขณะที่โสภณ (2528) ได้เรียกชุมชนประเภทนี้ว่าชุมชนโดดเดี่ยว ที่สามารถพบได้ในเขตลาดกระบัง มีนบุรี และหนองแขม โดยชุมชนแออัดจะตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางกรุงเทพมหานครมาก และขึ้นอยู่กับศูนย์กลางเศรษฐกิจของบริเวณนั้น ดังนั้นการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เลือกพื้นที่ศึกษาของงานวิจัยนี้จึงเป็นแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) โดยได้เขตมีนบุรีเป็นพื้นที่ศึกษา

3.2 การสำรวจภาคสาม

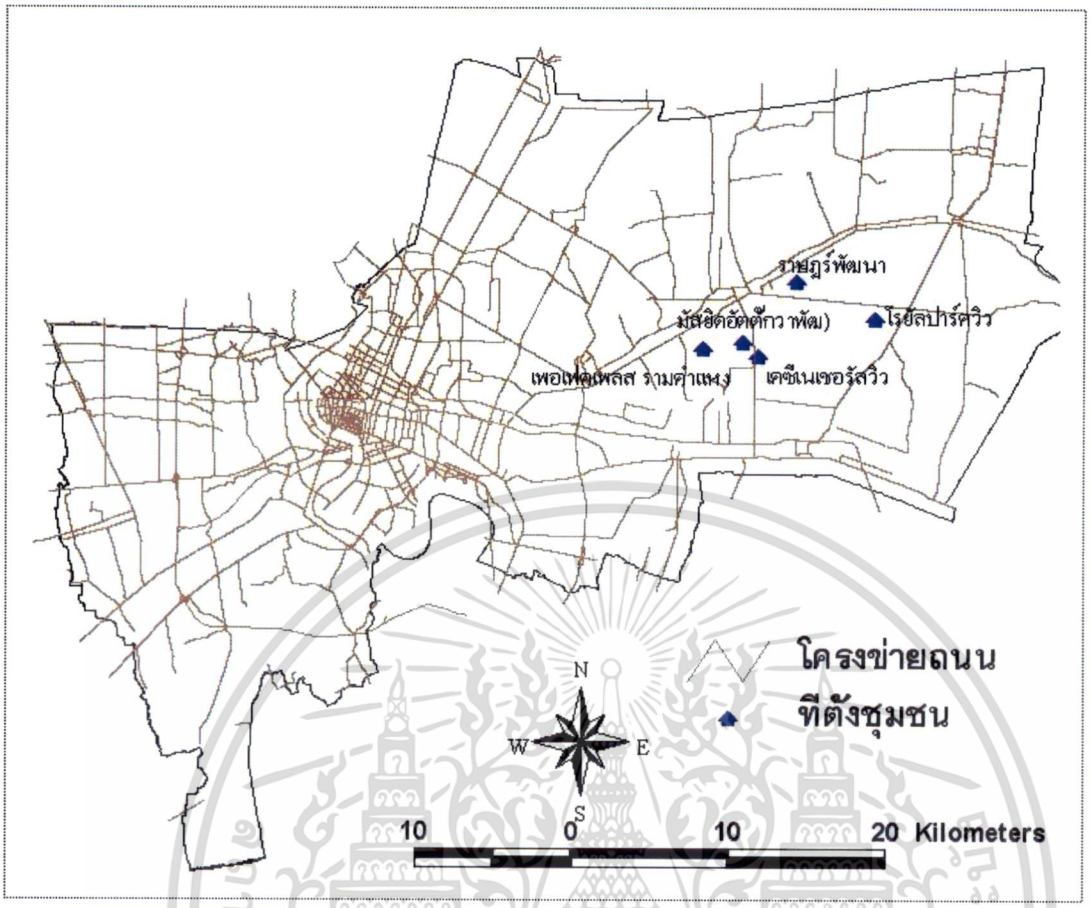
หลังจากได้เขตมีนบุรีเป็นพื้นที่ศึกษา จึงทำการศึกษาข้อมูลชุมชนเพิ่มเติมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น สำนักงานเขตมีนบุรี สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร ซึ่งพบว่าเขตมีนบุรีประกอบไปด้วยชุมชนทั้งสิ้น 60 ชุมชน โดยแยกประเภทชุมชนออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ชุมชนชานเมือง ชุมชนจัดสรร เคหะชุมชน (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก) และเนื่องจากงานวิจัยมุ่งเน้นไปที่ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ดังนั้นเคหะชุมชนซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบ้านแฝดหรือทาวเฮาส์ จึงมิถูกคัดเลือกในการศึกษา

การสำรวจภาคสนามแบบ Wind Shield Survey จึงได้เกิดขึ้น เพื่อศึกษาสภาพพื้นที่ทางกายของเขตมีนบุรี การกระจายตัวของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวในชุมชนชานเมืองและชุมชนจัดสรรพร้อมกับพิจารณาที่ตั้ง ความหนาแน่น และจำนวนชุมชนของทั้งสองประเภท โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง เป็นต้น โดยได้ร่างแบบสำรวจขึ้นดังแสดงในภาคผนวก ก

จุดประสงค์หลักของงานวิจัยเพื่อต้องการเปรียบเทียบชุมชนชานเมือง และชุมชนจัดสรร ในประเด็นเกี่ยวกับวิวัฒนาการของชุมชน ลักษณะทางกายภาพของชุมชน สาธารณูปโภคภายในชุมชน การรวมตัวกันของชุมชน เพื่อวิเคราะห์ถึงผลกระทบของการพัฒนาของทั้งสองชุมชน สำหรับการเลือกตัวแทนของชุมชนชานเมืองและชุมชนจัดสรรนั้นได้ทำการคัดเลือกร่วมกับเจ้าหน้าที่พัฒนาชุมชน เขตมีนบุรี โดยความเข้มแข็งของชุมชนเป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกชุมชนชานเมือง และราคาบ้านจัดสรรเป็นเกณฑ์ในการเลือกชุมชนจัดสรร

จากรายชื่อชุมชนทั้งหมดผู้วิจัยและเจ้าหน้าที่เขตจึงได้เลือกชุมชนมัสยิดอัลตั๊กวา และชุมชนราษฎร์พัฒนา (มูลนิธิ) เป็นตัวแทนชุมชนชานเมือง และหมู่บ้านเพอเฟคเพลส รามคำแหง หมู่บ้านเคซี เนเชอรัล วิว และหมู่บ้านรอยัล ปาร์ค เป็นตัวแทนของชุมชนจัดสรร โดยที่ตั้งของชุมชนแสดงไว้ในรูปที่ 3-1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3-1 แสดงที่ตั้งของชุมชนที่ศึกษา

3.3 การพัฒนาเครื่องมือคำถามและการเก็บข้อมูล

การสำรวจแบบสอบถามโดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นหัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรส ซึ่งมีวุฒิภาวะในการตัดสินใจและเป็นผู้มีรายได้ในครัวเรือน และต้องเป็นผู้ที่อาศัยในชุมชนมีอายุอย่างน้อย 20 ปีขึ้นไป อย่างไรก็ตามบางครัวเรือนนั้นพบว่าหัวหน้าครัวเรือนไม่สะดวกในการตอบแบบสอบถามจึงให้คู่สมรสตอบแทน โดยการสอบถามเป็นแบบ face-to-face

จำนวนตัวอย่างที่ทำการเก็บแบบสอบถามได้มีทั้งสิ้น 423 ตัวอย่าง รายละเอียดของขนาดตัวอย่างในแต่ละชุมชนแสดงในตาราง 3-1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3-1 แสดงขนาดประชากรและตัวอย่างของชุมชนที่ศึกษา

ชุมชน	ขนาดประชากร (หน่วยที่อยู่อาศัย)	ขนาดตัวอย่าง
<u>ชุมชนชานเมือง</u>		
1. ชุมชนมัสยิดอัลตั๊กวา	400	107
2. ชุมชนราษฎร์พัฒนา (มูลนิธิ)	111	107
<u>ชุมชนจัดสรร</u>		
1. หมู่บ้านเพอเฟคเพลส รามคำแหง	1,000	106
2. หมู่บ้านรอยัลปาร์ค วิว	800	61
3. หมู่บ้านเคซี เนเชอรัล วิว	500	42
รวม	**2811**	**423**

การสำรวจแบบสอบถามเป็นการสุ่มแบบความน่าจะเป็น (Probability Sampling) การทบทวนวรรณกรรมในมิติเชิงพื้นที่และเชิงสังคมถูกใช้เป็นโครงสร้างหลักของคำถามและพัฒนาเป็นตัวแปรและตัวชี้วัด แบบสอบถามประกอบไปด้วยประเด็นต่างๆ ดังนี้ ลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจ เช่น รายได้ครัวเรือน รายจ่ายครัวเรือน ภาระหนี้สิน เป็นต้น ความสัมพันธ์ในชุมชน ประกอบด้วย ประเภทและความถี่ในการทำกิจกรรมในชุมชน การมีส่วนร่วมในกิจกรรม ความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วมกัน การพบปะสังสรรค์กันในชุมชน ความปลอดภัยในชุมชน เป็นต้น ทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน เช่น ประเภท จำนวน ความถี่ในการใช้ เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้ทำการสำรวจชุมชนทั้งทางกายภาพของชุมชนและรูปแบบบ้าน เช่น ความหนาแน่น ลักษณะบ้าน พื้นที่บ้าน สภาพแวดล้อม ลักษณะการเข้าถึง เป็นต้น ก่อนการเก็บแบบสอบถามจริง ได้ทำการทดสอบเครื่องมือโดยทำการทำ Pre-test จำนวน 30 ตัวอย่าง แล้วจึงทำการปรับแก้ไขเล็กน้อยเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการศึกษา สามารถดูตัวอย่างแบบสอบถามได้ในภาคผนวก ข โดยตัวแปรที่ปรากฏในแบบสอบถามแสดงรายละเอียดดังตารางที่ 3-2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3-2 แสดงการสรุปตัวแปรจากแบบสอบถาม

ประเด็นของตัวแปร	ตัวแปรเชิงซ้อน	ตัวแปรอย่างง่าย
1. ลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจ	สถานะครัวเรือน	• หัวหน้าครัวเรือน • คู่สมรส • อื่นๆ
	เพศ	• ชาย • หญิง
	อายุ	• ปี
	สถานภาพสมรส	• โสด • สมรส • หย่าร้าง • หม้าย
	การศึกษา	• ต่ำกว่ามัธยมศึกษา • มัธยมศึกษา/ปวช. • อนุปริญญา/ปวส. • ปริญญาตรี • สูงกว่าปริญญาตรี • อื่นๆ
	อาชีพ	• ค้าขาย • รับราชการ • พนักงานรัฐวิสาหกิจ • พนักงานบริษัทเอกชน • เจ้าของธุรกิจส่วนตัว • อาชีพอิสระ • แม่บ้าน • ไม่มีงานทำ
	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	• คน
	รายได้เฉลี่ยของครัวเรือน	• บาท/เดือน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3-2 แสดงการสรุปตัวแปรจากแบบสอบถาม (ต่อ)

ประเด็นของตัวแปร	ตัวแปรเชิงซ้อน	ตัวแปรอย่างง่าย
1. ลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจ	รายจ่ายเฉลี่ยครัวเรือน	• บาท/เดือน
	จำนวนรถยนต์ส่วนตัว	• คัน
	จำนวนรถจักรยานยนต์ส่วนตัว	• คัน
	พาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน	• รถยนต์ • รถจักรยานยนต์ • รถบริษัท • รถจักรยาน • รถประจำทาง • รถเมล์ • รถจักรยานยนต์รับจ้าง
2. การครอบครองและรายละเอียดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	ประเภทของที่อยู่อาศัย	• บ้านเดี่ยว • บ้านแฝด • ทาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม • ห้องแถว • ตึกแถว
	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	• เป็นเจ้าของ • เช่าบ้าน / เช่าที่ดิน • เช่าซื้อ • เป็นบ้านญาติ
	ราคาบ้านพร้อมที่ดิน	• บาท
	ปีพ.ศ.ที่ซื้อ	• ปีพ.ศ.
	ราคาบ้าน	• บาท
	พื้นที่บ้าน	• ตารางวา
	พื้นที่ใช้สอยของบ้านปัจจุบัน	• ตารางเมตร
	ขนาดพื้นที่เปิดโล่ง	• ตารางเมต
	ระยะเวลาการอยู่อาศัย	• จำนวนปี
	ขนาดแปลงที่ดินเดิม	• ตารางวา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3-2 แสดงการสรุปตัวแปรจากแบบสอบถาม (ต่อ)

ประเด็นของตัวแปร	ตัวแปรเชิงซ้อน	ตัวแปรอย่างง่าย
2. การครอบครองและรายละเอียดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	ขนาดพื้นที่ใช้สอยในบ้านหลังเก่า	• ตารางเมตร
	เสียค่าใช้จ่าย	• บาท/เดือน
	มีภาระหนี้สิน	• มี/ไม่มี
	ภาระหนี้สินในการผ่อนชำระต่อเดือน	• บาท/เดือน
	ราคาเช่าที่ดิน	• บาท/ปี
	ราคาบ้านที่ปลูกสร้าง	• บาท
	ปีพ.ศ.ที่ปลูกสร้าง	• ปีพ.ศ.
	แผนที่จะย้ายที่อยู่อาศัยในระยะ 1-5 ปี	• มี/ไม่มี
	ทำเลที่เลือกย้าย	• ชั้นใน • ชั้นกลาง • ชั้นนอก • ต่างจังหวัด
	ประเภทที่อยู่อาศัยแห่งใหม่	• บ้านเดี่ยว • บ้านแฝด • ทาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม • ห้องแถว • ตึกแถว
3. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนหรือละแวกชุมชน	• สวนสาธารณะ/สวนหย่อม • ลานเอนกประสงค์ • ถนนในชุมชน • ไฟฟ้า • ประปา • โทรศัพท์สาธารณะ • โรงพยาบาล/ศูนย์อนามัย • โรงเรียนประถมหรือต่ำกว่า • รถโดยสารสาธารณะ • ตลาดสด/มินิมาร์ท	• ดีมาก • ดี • พอใช้ • แย่ • แย่มาก • ไม่มี • ไม่ได้ใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3-2 แสดงการสรุปตัวแปรจากแบบสอบถาม (ต่อ)

ประเด็นของตัวแปร	ตัวแปรเชิงซ้อน	ตัวแปรอย่างง่าย
3. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนหรือละแวกชุมชน	• ศูนย์การค้า • ยามรักษาความปลอดภัย • การจัดเก็บขยะ • การระบายน้ำ • ไฟสาธารณะ • สระว่ายน้ำ	• ดีมาก • ดี • พอใช้ • แย่ • แย่มาก • ไม่มี • ไม่ได้ใช้
4. ความถี่ในการเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน	• สวนสาธารณะ/สวนหย่อม • ลานเอนกประสงค์ • ถนนในชุมชน • ไฟฟ้า • ประปา • โทรศัพท์สาธารณะ • โรงพยาบาล/ศูนย์อนามัย • สถานศึกษาระดับประถมหรือต่ำกว่า • รถโดยสารสาธารณะ • ตลาดสด/มินิมาร์ท • ศูนย์การค้า • ยามรักษาความปลอดภัย • การจัดเก็บขยะ • การระบายน้ำ • ไฟสาธารณะ • สระว่ายน้ำ	• $\geq$ 1 ครั้ง/สัปดาห์ • $\geq$ 1 ครั้ง/เดือน • $\geq$ 1 ครั้ง/ปี • ไม่ได้ใช้ • ไม่สามารถเข้าใช้ได้ • ไม่มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3-2 แสดงการสรุปตัวแปรจากแบบสอบถาม (ต่อ)

ประเด็นของตัวแปร	ตัวแปรเชิงซ้อน	ตัวแปรอย่างง่าย
5. ลักษณะความสัมพันธ์ภายในชุมชน	ผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง	• สมาชิกที่ได้รับการเลือก • บุคคลภายนอก
	ความถี่ในการประชุมสมาชิกชุมชน	• ครั้ง/ปี
	การเข้าร่วมประชุมสมาชิกในปี 2551	• ครั้ง
	การเข้าร่วมประชุมสมาชิกในปีนี้	• ครั้ง
	ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง	• เสีย / ไม่เสีย
	รายงานการดำเนินการชี้แจงการใช้จ่ายของชุมชน	• มี / ไม่มี
	ชนิดของรายงาน	• เป็นรายงาน/แผ่นพับ • นำเสนอปากเปล่า • เสียงตามสาย
	ระดับการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน	• กระตือรือร้น • ค่อนข้างกระตือรือร้น • ไม่กระตือรือร้น
	ระดับการมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมในชุมชน	• กระตือรือร้น • ค่อนข้างกระตือรือร้น • ไม่กระตือรือร้น
	ระดับความสัมพันธ์ต่อชุมชน	• มากที่สุด • มาก • ปานกลาง • น้อย • น้อยที่สุด
6. ระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	• ทักทายเพื่อนบ้าน • ทานอาหารร่วมกัน • ขอยืม/ให้ยืมสิ่งของแก่เพื่อนบ้าน • ช่วยเหลือเพื่อนบ้าน • ทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน	• ทุกวัน • 2-3 ครั้ง/สัปดาห์ • 1 ครั้ง/สัปดาห์ • 1 ครั้ง/เดือน • ไม่เคย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4 การสำรวจความคิดเห็นและการสัมภาษณ์

นอกจากการพัฒนาตัวแบบสอบถามแล้ว แบบสัมภาษณ์เชิงลึกที่ทำการสุ่มแบบตั้งใจ (Non-Probability or Purposive Sampling) จากผู้นำชุมชน เจ้าหน้าที่โครงการ (กรณีชุมชนบ้านจัดสรร) และเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นของรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบถึงวิวัฒนาการ การบริหารจัดการ ปัญหาและอุปสรรคของชุมชนทั้งสองประเภท และเพื่อให้เข้าใจกลไกและพลวัตรที่เกิดขึ้นของชุมชน (ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์แสดงในภาคผนวก ค) โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.4.1 ผู้นำชุมชน

ผู้นำชุมชนในที่นี้หมายถึง ผู้ที่ได้รับการคัดเลือกจากสมาชิกในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองทั้ง 2 ชุมชน คือ ชุมชนมัสยิดอัลตั๊กวา และชุมชนราษฎร์พัฒนา โดยทำการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชนและกรรมการของชุมชน นอกจากนี้มีผู้นำทางศาสนา (อิหม่าม) ที่ให้การสัมภาษณ์ด้วย เนื่องจากชุมชนทั้งสองนับถือศาสนาอิสลาม ในประเด็นคำถามนั้นเกี่ยวข้องกับวิวัฒนาการของชุมชน ความสัมพันธ์ในชุมชน ปัญหาต่างๆ ในชุมชน เป็นต้น โดยการสัมภาษณ์ใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง สามารถดูรูปภาพการสัมภาษณ์ประกอบได้ในภาคผนวก ค

3.4.2 ผู้จัดการโครงการ

จากตัวอย่างชุมชนจัดสรรที่ได้คัดเลือกเป็นกรณีตัวอย่างดังแสดงในตารางที่ 3.1 เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ข้อ /2 เรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบการบริโภคเชิงพื้นที่ของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร และจากการทบทวนวรรณกรรมพบว่านักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีส่วนอย่างมากในการเพิ่มขึ้นของชุมชนบ้านจัดสรร ดังนั้นงานวิจัยจึงได้ออกแบบสัมภาษณ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับ การบริหารจัดการบริการสาธารณะรูปแบบและการเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลส่วนกลางอุปสรรคและระดับความร่วมมือกันของชุมชนจัดสรร จากชุมชนจัดสรรที่ได้คัดเลือก 3 ชุมชน ได้แก่ ชุมชนหมู่บ้านเพอเฟค เพลส รามคำแหง ชุมชนหมู่บ้านรอยัล ปาร์ค วิว และชุมชนหมู่บ้านเค ซี เนเซอรัล วิว พบว่า ทั้ง 3 ชุมชน ยังมิได้ปิดโครงการการขาย แต่หากพิจารณาเป็นเฟสแล้ว พบว่ามีหลายเฟสในโครงการที่ปิดโครงการแล้ว แต่ยังมิได้มีการโอนนิติบุคคลให้ลูกบ้านเป็นผู้ดูแล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4.3 เจ้าหน้าที่ของรัฐ

นอกจากนี้ได้ทำการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เป็นผู้ดูแลพื้นที่ชุมชนที่ได้เลือกไว้ ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตมีนบุรี การสัมภาษณ์เชิงลึกโดยมีประเด็นการสัมภาษณ์หลัก 5 ประเด็น ประกอบด้วย ขอบเขตการให้บริการ, การบริหารจัดการ, การจัดเก็บค่าใช้จ่าย, ระดับการให้ความร่วมมือ ความสมัครใจของชุมชน และแรงกดดันที่ได้รับจากกลุ่มผู้บริหารจัดการของชุมชน ผู้ประกอบการ นักการเมือง เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น โดยการสัมภาษณ์ใช้เวลาประมาณ 60-90 นาที และทำการเก็บข้อมูลด้วยเครื่องอัดบันทึกเสียงและการจดบันทึกประเด็นที่สำคัญ

3.5 ข้อมูลทุติยภูมิ

นอกจากข้อมูลปฐมภูมิดังที่ได้กล่าวมาแล้ว งานวิจัยยังได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วยสถิติ เอกสาร รายงาน บทความต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยประกอบด้วย

- ข้อมูลทางกายภาพทั่วไปของชุมชน เช่น ความหนาแน่น ลักษณะและรูปแบบบ้าน พื้นที่บ้าน สภาพแวดล้อม ลักษณะการเข้าถึง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น
- ข้อมูลทางสังคมเศรษฐกิจ ได้แก่ จำนวนประชากรในชุมน จำนวนครัวเรือนในชุมชน จำนวนบ้านในชุมชน ที่ตั้งของชุมชน แนวโน้มการขยายตัวของชุมชน เป็นข้อมูลจากหน่วยงานของรัฐ ได้แก่ สำนักงานเขตมีนบุรี สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร และข้อมูลจากหน่วยงานเอกชน ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และบริษัท เอเจนซี่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์
- ข้อมูลนโยบายและมาตรการการพัฒนาเมือง อาทิเช่น ภาษี เงินอุดหนุน โครงการพัฒนาขนาดใหญ่ที่มีผลต่อการพัฒนาของชุมชน

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่ได้จากการจัดเก็บทั้งหมดถูกทำการวิเคราะห์โดยใช้เทคนิคทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ การวิเคราะห์เชิงคุณภาพใช้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้มีบทบาทหลักด้วยคำถามปลายเปิด โดยการวิเคราะห์ใช้การตีความตามประเด็นต่างๆ เช่น วิวัฒนาการของชุมชน สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน ปัญหาในชุมชน เป็นต้น โดยวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลจากแบบสอบถาม ประเด็นคำถามที่สำคัญจากแบบสอบถาม ได้แก่ ลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจ ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย สภาพและความถี่ใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน รวมถึงความสัมพันธ์ในชุมชน ซึ่งใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติในการคำนวณ สถิติหลักที่ใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่ ร้อยละ ความถี่ ไคล์สแควร์ t-test เป็นต้น

ข้อมูลทุติยภูมิ เช่น ที่ตั้ง พื้นที่ของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนผู้มีรายได้น้อย และชุมชนจัดสรร ของกรุงเทพมหานคร ถูกนำเข้าข้อมูลโดยใช้โปรกรมสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System: GIS) เพื่ออธิบายที่ตั้งและการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนจัดสรร

ประเด็นสำคัญในการวิเคราะห์ประกอบด้วย

- เปรียบเทียบชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร ในด้านลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจ เช่น รายได้ครัวเรือน ความปลอดภัยในชุมชน กิจกรรมของชุมชน ความรู้สึกเป็นเจ้าของในชุมชน การรวมตัวกันของชุมชน การพบปะสังสรรค์ในชุมชน ลักษณะทางกายภาพทั่วไปของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร เช่น ความหนาแน่น ลักษณะและรูปแบบบ้าน พื้นที่บ้าน สภาพแวดล้อม ลักษณะการเข้าถึง เป็นต้น ร่วมกับปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกพื้นที่
- วิเคราะห์แนวคิดและการปฏิบัติของนักพัฒนาจัดสรรที่ดินและบ้านจัดสรร ผู้นำชุมชน
- วิเคราะห์กลไกและพลวัตรที่เกิดขึ้นของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่และรูปแบบเมือง เจ้าหน้าที่ของรัฐ
- ประมวลผลเพื่อนำเสนอแนะแนวทางการพัฒนาเมือง ทางการใช้พื้นที่ และสภาพทางสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรที่มีผลต่อรูปแบบทางพื้นที่ การใช้ที่ดิน และรูปแบบของเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

บทวิเคราะห์

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานที่มนุษย์ต้องการเพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของประชากร โดยเฉพาะสังคมเมืองที่มีความหลากหลายของชนชั้นและมีช่องว่างระหว่างรายได้สูง ส่งผลให้รูปแบบของที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันไปตามรายได้ เช่น การอยู่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองแตกต่างจากการอยู่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรร

ประเภทของที่อยู่อาศัยมีผลต่อปริมาณที่ดิน รูปร่างของเมือง และความสัมพันธ์ในสังคม เช่นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีความต้องการใช้พื้นที่สูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น ทาวน์เฮาส์หรือคอนโดมิเนียมที่ส่วนใหญ่พบในพื้นที่เมืองชั้นในและชั้นกลาง ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในรูปของหมู่บ้านจัดสรรจึงเกิดขึ้นมากในพื้นที่ชานเมือง เนื่องจากพื้นที่ชานเมืองเป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถระบุได้ว่าพื้นที่เป็นเมืองหรือเป็นชนบท[6] จึงเป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัย ในขณะเดียวกันก็ปรากฏที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในบริเวณนี้เช่นเดียวกันทั้งนี้มีสาเหตุหลักมาจากนโยบายการกระจายแหล่งงานโดยการสร้างนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ชานเมือง จึงทำให้แรงงานภาคอุตสาหกรรมมีการย้ายที่อยู่อาศัยตามแหล่งงาน จึงเกิดชุมชนชานเมืองซึ่งมีลักษณะกายภาพที่คล้ายชุมชนแออัด แต่มีความหนาแน่นต่ำกว่าปรากฏขึ้นในพื้นที่ชานเมือง ดังนั้นงานวิจัยครั้งนี้จึงเลือกพื้นที่ชานเมืองในการศึกษาเนื่องจากเป็นพื้นที่อยู่ระหว่างการถ่ายเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Transitional land use) และเนื่องจากมีความแตกต่างของโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมจึงส่งผลให้เกิดที่อยู่อาศัยที่มีความแตกต่างกัน เช่น ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

การวิเคราะห์การบริโภคเชิงพื้นที่ระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนหมู่บ้านจัดสรรแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลัก ประกอบด้วย การเกิดขึ้นของชุมชน ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเป็นส่วนแรก ในส่วนที่สองเป็นเรื่องการวิเคราะห์

---

[6] พื้นที่ที่ไม่สามารถระบุได้ว่าเป็นเมืองหรือชนบท อาจเรียกอีกอย่าหนึ่งว่า เขตกึ่งเมืองกึ่งชนบท โดยในภาษาอังกฤษมีการใช้อยู่หลายคำเช่นกัน ตัวอย่างเช่น Sub-town, suburb, rurban, urban village, peri-urban, และ semi-urban area เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การขยายตัวของชุมชนทั้งสองประเภท ส่วนที่สามเกี่ยวกับผลกระทบของชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองทางพื้นที่และทางสังคม และส่วนสุดท้ายเป็นกลไกที่ทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนทั้งสองประเภทรวมถึงการแนวทางในการบรรเทาผลกระทบของชุมชนทั้งสองแบบ

4.1 ลักษณะทั่วไปของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

ข้อมูลในส่วนนี้ส่วนใหญ่ได้จากการเก็บแบบสอบถาม และข้อมูลสถิติ โดยแบ่งออกเป็น 2 หัวข้อหลัก คือ การเกิดขึ้นของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร (4.1.1) ลักษณะทางกายภาพ (4.1.2) ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อาศัยในชุมชนทั้งสองประเภท (4.1.3) ลักษณะความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านและชุมชน (4.1.4) และสภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและการเข้าถึง (4.1.5)

4.1.1 การเกิดขึ้นของชุมชนชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

การเกิดขึ้นของชุมชนเมืองที่เพิ่มมากขึ้นในกรุงเทพมหานครปัจจุบัน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ที่ส่วนใหญ่มาจากการเคลื่อนย้ายของแรงงานทั้งในและระหว่างประเทศโดยเฉพาะในภาคบริการ ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยจึงมีเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ซึ่งจะเห็นได้จากการปรากฏขึ้นของชุมชนต่างๆ ทั้งที่ถูกกฎหมายและมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งที่อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีได้มาตรฐานหรือสภาพที่เสื่อมโทรม

4.1.1.1 การเกิดขึ้นของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง

ปัจจัยที่สำคัญในการเกิดขึ้นของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมาจากขีดจำกัดของผู้อาศัยในชุมชนด้านเศรษฐกิจและความรู้ทำให้ความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานต่ำและการครอบครองที่ดินต่ำ อีกส่วนหนึ่งมาจากขีดความสามารถของรัฐในการบังคับใช้กฎหมายในการควบคุมการเก็งกำไรที่ดินและการดูแลจัดหาบริการพื้นฐานที่ยังไม่เพียงพอ (โสภณ 2528; การเคหะแห่งชาติ 2534) ทำให้ผู้มีรายได้น้อยต้องบุกรุกที่ดินที่ผิดกฎหมายเพื่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่จะพบตามแนวเส้นทางคมนาคม เช่น ริมทางรถไฟ ริมคลอง หรือใกล้แหล่งงาน ตามบริเวณที่อับหรือร้าง เป็นต้น (สมชาย 2522)

1) <u>จากกรณีศึกษาชุมชนราษฎร์พัฒนา</u> เป็นชุมชนมุสลิมที่รวมตัวกันขึ้นเป็นกลุ่มเล็กๆ ในพ.ศ. 2518 ประมาณ 35 ปีมาแล้ว เนื่องจากชุมชนไม่สามารถครอบครองที่ดินและเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ ชุมชนจึงเช่าที่ดินของมูลนิธิธรรมานุสรณ์ปลูกสร้างบ้าน โดยมูลนิธิฯ มีอาจารย์ฮาซาล มานวงศ์ เป็นผู้ก่อตั้งได้เปิด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จัดสรรที่ดินให้กับชาวมุสลิมที่มีรายได้น้อยเช่าที่ดินปลูกบ้าน ชาวบ้านที่เคยตั้งบ้านเรือนอยู่ตามชายคลองก็ย้ายมาสร้างบ้านเรือนในที่ดินจัดสรรซึ่งมีทางเข้าถึงเป็นถนนดินลูกรังแทนที่การกระจายตัวตามชายคลอง ที่ดินจัดสรรแบ่งให้เช่าเป็นบล็อกๆ ต่อเนื่องกันไปตามถนนซอย มีขนาดเนื้อที่บล็อกละ 40 ตารางวา คือ หน้ากว้าง 6 เมตร ลึกเกือบ 7 เมตร ค่าเช่าเดือนละ 40 บาท หรือตารางวาละ 1 บาท โดยในแรกเริ่มมีประมาณ 10 กว่าหลังคาเรือน กระจายเป็นหย่อมๆ รอบมัสยิดซึ่งเป็นสถาบันทางศาสนา ในเวลาต่อมาทางมูลนิธิฯ ยกถนนให้เป็นถนนสาธารณะ สำนักงานเขตมีนบุรีจึงมาพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น ปรับปรุงทางเข้าเป็นถนนลาดยางทำให้การเข้าถึงชุมชนสะดวกขึ้นส่งผลให้ประชากรเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยเริ่มเข้ามาอยู่อาศัยตามชายคลองเป็นส่วนใหญ่ หลังจากนั้นจึงเริ่มเข้ามาอยู่ตามริมถนน จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 80 หลังคาเรือน และเพิ่มค่าเช่าที่ดินเป็น 80 บาทต่อเดือน โดยพื้นที่บ้านมีขนาด 40 ตารางวาต่อแปลงเท่าเดิม จึงเริ่มก่อตั้งเป็นชุมชนและกลายเป็นชุมชนราษฎร์พัฒนา โดยปัจจุบันค่าเช่าที่ดินเพิ่มเป็น 100 บาทต่อเดือน และมีการทำสัญญาเช่าต่อปี แต่จำนวนประชากรที่เข้ามาอยู่อาศัยในชุมชนยังคงเพิ่มมากขึ้น คณะกรรมการชุมชนไม่สามารถดูแลได้ทั่วถึงจึงขอแยกออกเป็น 2 ชุมชน คือ ชุมชนราษฎร์พัฒนาและชุมชนเกาะใหญ่พัฒนาในที่สุด ปัจจุบันชุมชนราษฎร์พัฒนามีจำนวนประชากรประมาณ 554 คน จำนวนครัวเรือน 218 ครัวเรือน (สำนักงานเขตมีนบุรี 2552) อยู่บนเนื้อที่ 19 ไร่ รวมทั้งฝั่งเหนือและฝั่งใต้ ซึ่งจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในชุมชนมาจากที่อื่นเป็นสมาชิกใหม่ และเป็นครอบครัวขยายจากภายในชุมชนเอง

อาณาเขตของชุมชนทางด้านทิศเหนือของชุมชนติดกับถนนราษฎร์อุทิศซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของชุมชนซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสุวินทวงศ์ ทางด้านทิศตะวันออกของชุมชนติดกับชุมชนแสงวิมาน ทางด้านทิศใต้ของชุมชนติดกับพื้นที่แหล่งน้ำและคลองสาธารณะ เช่น ลำยายนางและมีพื้นที่สีเขียวโดยรอบชุมชน การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนโดยส่วนใหญ่เพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ปัจจุบันมีบ้านเรือนอาศัยอยู่เรียบริมฝั่งถนนทั้งสองข้างยาวตลอดถนน เช่น ถนนหลวงลำราง ถนนร่วมมิตร การเข้าออกใช้รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน และการเดินเท้าได้ ดูรูป 4-1 ประกอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 4-1 แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของชุมชนราษฎร์พัฒนา

2) <u>ชุมชนอัลตั๊กวาพัฒนา (คลองสองต้นนุ่น)</u> เป็นชุมชนมุสลิมอีกเช่นกัน ชุมชนตั้งอยู่ในซอยร่มเกล้า 6 ซึ่งเป็นซอยแรกบนถนนร่มเกล้าที่อยู่ในเขตมีนบุรี โดยอยู่ลึกจากถนนร่มเกล้าเข้าไปประมาณ 2 กิโลเมตร ในซอยนี้มีหมู่บ้านจัดสรร อาคาร ร้านค้า และอพาร์ตเมนต์หลายแห่ง โดยตั้งอยู่ริมสองฝั่งของคลองตานวย โดยชุมชนเริ่มก่อตัวขึ้นจากการสร้างมัสยิดอัลตั๊กวาปี พ.ศ. 2494 บนเนื้อที่ 4 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินบริจาคจากคนในชุมชน มัสยิดถือเป็นศูนย์รวมของชาวมุสลิมเนื่องจากใช้ในการประกอบพิธีกรรมทางศาสนา เช่น การทำละหมาด จึงเป็นสาเหตุของการรวมตัวกันของชุมชนอัลตั๊กวา ในสมัยแรกสมาชิกในชุมชนซึ่งมีจำนวนไม่มากนักอาศัยอยู่เลียบริมลำคลอง การเดินทางใช้เส้นทางเรือเป็นหลัก จากที่ตั้งบ้านเรือนกระจายตามแนวริมคลอง ต่อมาก็เริ่มมีการขยายตัวชุมชนออกเป็นถนนซอย จึงมีลักษณะของพื้นที่ชุมชนเป็นรูปตัวที (T) ในปัจจุบันการสัญจรทางเรือคงเหลือการใช้เพื่อการขนถ่ายสินค้า เช่นขนส่งหญ้าแผ่นที่ปลูกเป็นสินค้าหลักมาแต่ดั้งเดิมในชุมชนไปขาย พื้นที่ในชุมชนซึ่งเป็นมรดกตกทอดจากบรรพบุรุษ ในปัจจุบันมีขนาดลดลงไปบ้างเนื่องจากการขายที่ดินบางส่วน ประชากรในพื้นที่มีการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยไปในบริเวณอื่นบ้าง แต่ความหนาแน่นของชุมชนได้เพิ่มขึ้น การขยายตัวของประชากรมีสาเหตุจากการเพิ่มของจำนวนสมาชิกในครอบครัว ประชากรส่วนใหญ่เป็นคนดั้งเดิมในชุมชน มีคนภายนอกเข้ามาอาศัยในชุมชนเป็นจำนวนน้อย ปัจจุบันมีประชากรประมาณ 1,000-1,200 คน ในจำนวนนี้มีผู้มีสิทธิเลือกตั้ง 1,111 คน (แสดงขอบเขตในรูปที่ 4-2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 4-2 แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของชุมชนอันตั๊กวาพัฒนา (คลองสองต้นนุ่น)

4.1.1.2 การเกิดขึ้นของชุมชนบ้านจัดสรร

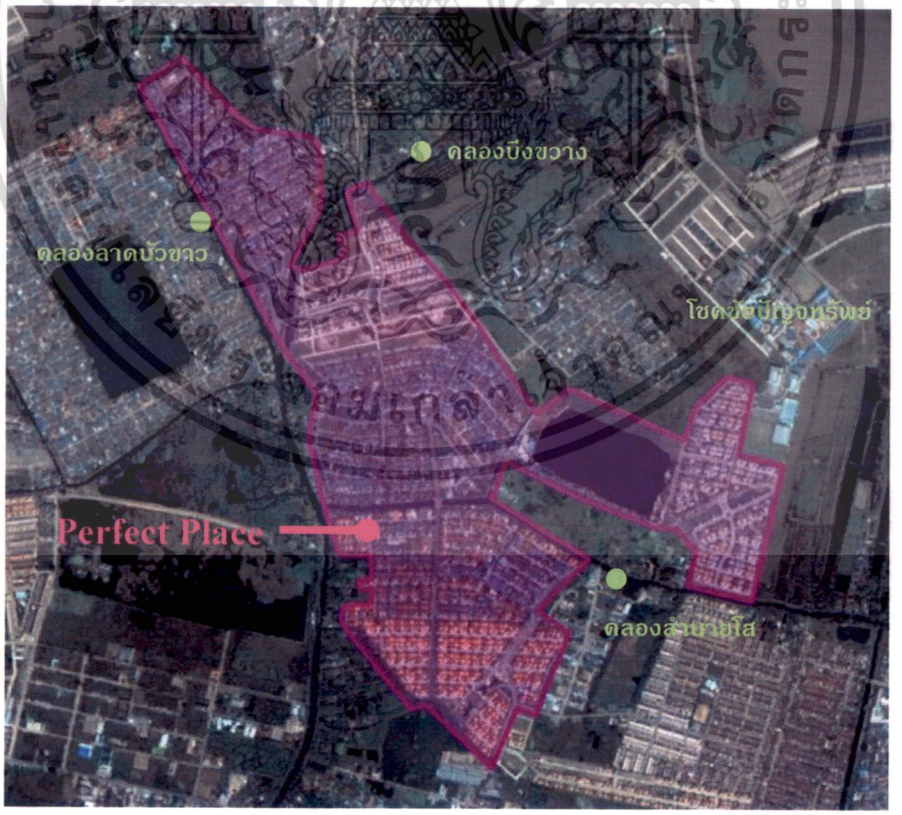
การเจริญเติบโตของบ้านจัดสรรเป็นสัญญลักษณ์การขยายตัวของสังคมระดับกลางในสังคมเมือง ในช่วงกว่า 3 ทศวรรษที่ผ่านมาได้เกิดการบริโภคที่อยู่อาศัยแบบใหม่นี้ในกรุงเทพมหานครและเมืองใหญ่ทั่วไปของประเทศ เช่น เชียงใหม่ ขอนแก่น ชลบุรี ระยอง เป็นต้น การปรากฏขึ้นของการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรมีจากหลายสาเหตุด้วยกัน เช่น ในสหรัฐอเมริกา หมู่บ้านจัดสรรหรือชุมชนล้อมรั้ว (gated community) เกิดจากการป้องกันอาชญากรรม และการแบ่งสีผิว โดยการอาศัยในบ้านจัดสรรเป็นพวกผิวขาวที่มีฐานะ ในขณะที่ประเทศในแถบกลุ่มกำลังพัฒนา เกิดจากการรับค่านิยมการอยู่อาศัยแบบตะวันตก และถือเป็นสัญลักษณ์ของที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางถึงสูง สำหรับกรณีศึกษาชุมชนบ้านจัดสรรมีรายละเอียดดังนี้

1) **<u>ชุมชนบ้านจัดสรรกรณีเพอเฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ</u>** มีการริเริ่มโครงการมาได้ประมาณ 20 ปีมาแล้ว โดยเริ่มก่อตั้งเฟส 1 ในปีพ.ศ. 2532 เดิมบริเวณที่เป็นที่ตั้งของหมู่บ้านนั้น มีสภาพเป็นพื้นที่ปลูกหญ้าขาย มีทะเลสาบขนาดเล็กที่ขุดขึ้นเพื่อใช้น้ำในการอุปโภคบริโภค เนื่องจากผู้ประกอบการได้ซื้อที่ดินมาเป็นผืนขนาดใหญ่ การวางผังโครงการจึงมีการขยายขนาดเนื้อที่ของทะเลสาบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพื่อให้มีทิวทัศน์ที่ดี และใช้ประโยชน์จากดินในการถมที่บางส่วน ปัจจุบันจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการเพอร์เฟค เพลส ทั้งหมด 2,140 หน่วย มีการแบ่งระยะการก่อสร้างเป็น 8 ระยะ (Phase) ในระยะแรกๆ ขายเป็นที่ดินเปล่าแบ่งเป็นแปลงๆ หรือพร้อมตัวบ้าน จึงทำให้บริเวณด้านหน้าโครงการซึ่งเป็นที่ตั้งของ Phase แรกๆ จำนวน 200-260 หน่วย มีบ้านอยู่อาศัย และแปลงที่ดินว่างสลับไปบ้าง ในระยะหลังเป็นการขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ มีขนาดเนื้อที่ 50-200 ตารางวาต่อแปลง โดยราคาบ้านพร้อมที่ดินอยู่ระหว่าง 3-50 ล้านบาท รูปแบบบ้านให้เลือกหลายรูปแบบ โดยเมื่อเร็วๆ นี้ได้เปิดขายบ้านบริเวณพื้นที่หน้าทะเลสาบ (Lake Zone) ซึ่งเป็นทะเลสาบของโครงการที่มีขนาด 40 ไร่ ปัจจุบันยังไม่ปิดโครงการขาย

ชุมชนหมู่บ้านเพอเฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิตั้งอยู่ในซอยรามคำแหง 164 มีพื้นที่โครงการครอบคลุมใน 2 เขต คือเขตมีนบุรีและลาดกระบัง เส้นทางที่ใช้เข้าออกเชื่อมต่อจากซอยคือถนนรามคำแหง ซึ่งห่างจากถนนวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกประมาณ 2-3 กิโลเมตร รูปที่ 4-3 แสดงที่ตั้งและขอบเขตของชุมชนบ้านจัดสรรเพอเฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ ชุมชนมีอาณาเขตด้านทิศเหนือติดคลองบึงขวาง ทิศตะวันออกติดคลองลำนายโส และหมู่บ้านโชคชัยปัญจทรัพย์ ทิศตะวันตกติดกับคลองลาดบัวขาว

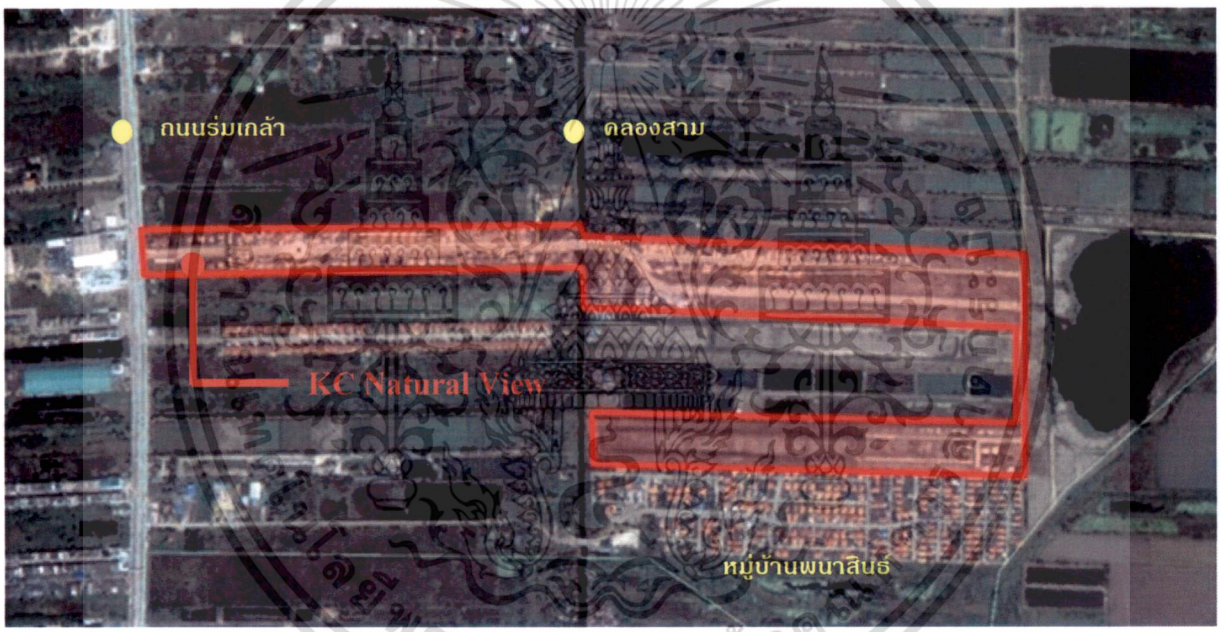


รูปที่ 4-3 แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของชุมชนบ้านจัดสรรเพอเฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) <u>ชุมชนบ้านจัดสรรเค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ ร่มเกล้า</u>

เค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ ร่มเกล้า เป็นโครงการในสไตล์ Home & Nature For Life ตั้งอยู่บนถนนร่มเกล้า ห่างจากแยกมีนบุรี – สุขาภิบาล 3 (รามคำแหง) ขนาดบ้านเริ่มตั้งแต่ 80 ตารางวา โครงการมีบ้านประมาณ 490 หลังคาเรือน บนเนื้อที่ 101 ไร่ ตั้งอยู่ไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิ ในระยะเวลาการเดินทางจากโครงการประมาณ 10-15 นาที ใกล้ทางด่วนศรีนครินทร์ ถนนวงแหวนและมอเตอร์เวย์ ใกล้มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง และโรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้า ใกล้ตลาดสดมีนบุรี ใกล้โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ โรงพยาบาลรามคำแหง โรงพยาบาลเวชธานี และมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม สายสีน้ำตาล และรถไฟฟ้าสายแอร์พอร์ต ลิงค์



รูปที่ 4-4 แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของชุมชนบ้านจัดสรรเค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ ร่มเกล้า

3) <u>ชุมชนบ้านจัดสรรรอยัล ปาร์ควิลล์</u> ตั้งอยู่บนถนนสุวินทวงศ์ มีเส้นทางการเชื่อมต่อเข้าสู่ถนนหลักต่างๆ ได้แก่ ถนนร่มเกล้าและถนนรามคำแหง พื้นที่บริเวณรอบโครงการประกอบด้วย สนามกอล์ฟ วินเซอร์ ซูเปอร์มาร์เก็ตต่างๆ โรงเรียนนานาชาติ และโรงพยาบาล จากการสัมภาษณ์คณะทำงานของชมรมเพื่อพิทักษ์สิทธิของลูกบ้านที่มีปัญหากับโครงการถึงความเป็นมา สาเหตุ และการเกิดขึ้นของโครงการ พบว่า โครงการหมู่บ้านรอยัล พาร์ค วิว เริ่มมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ผู้ประกอบการโครงการจดทะเบียนกับกรมที่ดินเป็นโครงการเพื่อการอยู่อาศัยที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย 1,800 หน่วย บนเนื้อที่มากกว่า 500 ไร่ จนถึงปัจจุบันได้ก่อสร้างแล้วทั้งหมด 2 ระยะ (Phase) สร้างเสร็จไปแล้วจำนวน 800 หน่วย และยังไม่ได้ขยายในส่วนต่อไปให้แล้วเสร็จทั้งโครงการ จึงทำให้บริเวณโครงการยังมีที่โล่งเป็นแปลงที่ดินว่างอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนมาก ในส่วนของการขายบ้านในโครงการระยะแรกนั้น สิ่งบริการสาธารณูปโภคและอำนวยความสะดวกต่างๆ ยังไม่ครบและเสร็จสมบูรณ์เป็นระยะเวลาหลายปี ได้แก่ ถนนภายในโครงการ โคมไฟให้แสงสว่างตามถนน ถังขยะ รวมทั้งสโมสร ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยได้เข้ามาอยู่ในโครงการระยะแรก และชำระเงินค่าส่วนกลางรายปีล่วงหน้าครั้งละ 3 ปี เพื่อให้ผู้ประกอบการใช้ในการบริหารจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ อาทิเช่น กวาดถนน ตัดต้นไม้ ค่าไฟฟ้าสาธารณะ ค่าจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย เป็นต้น ในส่วนของโครงการระยะที่ 2 ได้เปิดขายมาประมาณ 5-6 ปีที่แล้ว โดยมีสิ่งบริการสาธารณูปโภคและอำนวยความสะดวกต่างๆ ข้างต้นก่อสร้างแล้วเสร็จ

จากการศึกษาการเกิดขึ้นหรือการรวมตัวกันของชุมชนทั้งสองประเภท พบว่ามีบริบทที่แตกต่างกัน ในมิติด้านเวลาและพื้นที่ กล่าวคือชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเกิดขึ้นก่อนชุมชนบ้านจัดสรร ที่ตั้งของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองตั้งอยู่ในถนนซอยและริมลำคลอง มีการรวมตัวกันจากปัจจัยด้านสังคม เช่น ศาสนา ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรตั้งอยู่ติดถนนสายหลัก ใกล้ทางด่วน ชุมชนบ้านจัดสรรเกิดจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้ ที่ทำให้สถานภาพทางสังคมสูงขึ้น ซึ่งการอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเป็นการคัดเลือกเพื่อนบ้านในระดับที่ใกล้เคียงกันมาอาศัยอยู่ร่วมกันโดยผ่านผู้ประกอบการ

4.1.2 ลักษณะกายภาพของที่อยู่อาศัยในชุมชน

ข้อมูลหลักที่ใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบลักษณะกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรได้จากการการสำรวจชุมชนและการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชนและผู้บริหารชุมชน รวมถึงการเก็บแบบสอบถามจากสมาชิกในชุมชนจำนวน 423 ตัวอย่าง โดยแบ่งเป็นชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง 214 ตัวอย่าง และชุมชนหมู่บ้านจัดสรร 209 ตัวอย่าง โดยข้อมูลส่วนใหญ่ของแบบสอบถามได้จากหัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรส ร้อยละ 88.3 ในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง และร้อยละ 95.7 ในชุมชนบ้านจัดสรร (ตารางที่ 4-1)

ตารางที่ 4-1 แสดงสถานภาพในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร

สถานภาพในครัวเรือน	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง		ชุมชนบ้านจัดสรร	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
หัวหน้าครัวเรือน	111	51.9	103	49.3
คู่สมรส	78	36.4	97	46.4
บุตร	25	11.7	8	3.8
อื่น ๆ	0	0	1	0.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.2.1 ลักษณะกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก

จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าสภาพกายภาพของชุมชนแออัดโดยทั่วไป บ้านเรือนตั้งอยู่อย่างแออัดมีสภาพทรุดโทรมและมีความหนาแน่นสูงตั้งแต่ 15 หลังคาเรือนต่อไร่ขึ้นไป วัสดุอาคารทำจากไม้หรือสังกะสีไม่มีความมั่นคง นอกจากนี้สภาพแวดล้อมก็เสื่อมโทรม เช่น มีปัญหาน้ำท่วม กลิ่นจากขยะเป็นต้น อย่างไรก็ตามในกรณีของชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยชานเมือง อาจใช้ลักษณะกายภาพบางส่วนของชุมชนแออัดได้ เช่น วัสดุอาคารและสภาพแวดล้อม ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีลักษณะของที่อยู่อาศัยไม่ค่อยแออัด (ส่วนใหญ่ชุมชนแออัดใช้ในกรณีที่ตั้งอยู่ในเมือง) จากการสำรวจและการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชน พบว่าลักษณะบ้านพักอาศัยของผู้เช่าที่ปลูกบ้านในชุมชนราษฎร์พัฒนาส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นบ้านไม้มีทั้งชั้นเดียวและ 2 ชั้น บางหลังมีสภาพทรุดโทรม ส่วนใหญ่ปลูกสร้างเต็มแปลงที่ดิน จึงทำให้บ้านแต่ละหลังค่อนข้างจะชิดติดกัน มีระยะห่างระหว่างบ้านเรือนค่อนข้างน้อย ส่วนใหญ่จะมีรั้วหรือหลักเขตแสดงแนวเขตแปลง โดยมีหน้ากว้างประมาณ 6-7 เมตรต่อแปลง ซึ่งผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า "*บ้านจะติด ๆ กัน เหมือนทาวน์เฮาส์เรียงเป็นพืดต่อกันเลย เนื้อที่ 40 ตารางวา ถ้า 2 บล็อกเท่ากับ 80 เราทำรั้วกั้น คือของคุณอยู่ตรงนี้ อีกเจ้าอยู่ตรงนี้ไป จะเรียงกันไปตลอดอย่างนี้ ถ้าใครมีตังค์ก็ทำรั้วไป ถ้าไม่มีตังค์ก็จะมีหลักเขตให้ดูว่าเนื้อที่ของคุณแค่นี้ 40 ตารางวา ทั้งสองฝั่งถนนจะเรียงกันไปเหมือนกับทาวน์เฮาส์ แบบอาคารพาณิชย์ จะเป็นล็อกใครล็อกมัน มีข้างทางไปตลอด เพราะว่าเนื้อที่ของเรามันจะเว้นไม่ได้ ต้องเอาแบบแดนต่อแดนเลย*" นอกจากการใช้พื้นที่บ้านเพื่อเป็นที่พักอาศัยแล้ว ยังพบว่ามีการใช้อาคารพักอาศัยและบริเวณด้านหน้าของบ้านเป็นที่ประกอบการค้า ได้แก่ ร้านขายของชำ ในชุมชนยังมีโรงเรียนระดับอนุบาลถึงประถมศึกษา ลานกีฬา และศูนย์เด็กเล็ก อยู่บริเวณทางเข้าหลักของชุมชน ซึ่งใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลางสำหรับประกอบกิจกรรมและเป็นที่ประชุมกรรมการชุมชนด้วย ดูรูปที่ 4-5 ประกอบ

สำหรับชุมชนมัสยิดอัลตั๊กวาพัฒนานับว่าเป็นชุมชนใหญ่ ประกอบด้วยบ้านพักอาศัยทั้งหมดประมาณ 212 หลังคาเรือน 234 ครอบครัว การอยู่อาศัยไม่หนาแน่นแต่มีแนวโน้มสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะทางสำนักงานเขตจำกัดขอบเขตพื้นที่ของชุมชนไว้ห้ามขยาย แต่จำนวนประชากรในชุมชนยังคงเพิ่มขึ้น ลักษณะของที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ 1-2 ชั้น และบ้านที่สร้างด้วยปูนเป็นจำนวนน้อย ตัวบ้านแต่ละหลังมีระยะห่างจากกัน บางส่วนที่อาศัยอยู่ริมคลองมีพื้นที่ว่างรอบบ้านเพื่อทำการเกษตรและเลี้ยงปลา มีสภาพเป็นที่ราบลุ่มริมน้ำและมีแหล่งน้ำขังในบางบริเวณ บ้านเรือนไม่มีรั้วแสดงแนวเขตแปลงและส่วนใหญ่ไม่มีเหล็กดัดหน้าต่าง ซึ่งผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า "*บ้านส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ชั้นเดียว และสองชั้น มีบ้านปูนบ้างส่วนน้อย และไม่มีรั้ว ไม่มีเหล็กดัดกั้น แต่คนนอกไม่ค่อยเข้ามาในชุมชน*"

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชุมชนมัสยิดอัตต๊กวาพัฒนา ประกอบด้วยหมู่ที่ 5 และหมู่ที่ 6 ซึ่งถูกแบ่งด้วยคลองสองต้นนุ่น เขตมีนบุรีได้เข้ามาพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่เช่น สร้างทางเดินริมลำคลองหรือที่เรียกว่าทำนบกั้นน้ำ ถนนลาดยางเลียบคลองมีความยาวได้ 400 เมตร และการวางท่อจ่ายน้ำประปาซึ่งยังไม่เสร็จสมบูรณ์ทั้งชุมชน ดังนั้นจึงยังคงไม่มีน้ำประปาใช้ ต้องขอต่อท่อน้ำประปาจากบ่อบาดาลของเอกชนซึ่งอยู่ด้านหน้าชุมชนมาใช้งานในชุมชน เนื่องจากน้ำในคลองซึ่งเคยใช้ในการอุปโภคบริโภคในอดีตกลายสภาพเป็นน้ำเน่าใช้ไม่ได้ เส้นทางเข้าภายในชุมชนเป็นถนนลาดยางเลียบคลองมีความยาว 400 เมตร และส่วนที่เหลือยังคงเป็นถนนดินลูกรัง มีสะพานข้ามไปชุมชนที่อาศัยอยู่อีกฝั่งหนึ่งของคลองซึ่งเดินทางเข้าออกโดยใช้รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน และการเดินเท้าเท่านั้น ซึ่งผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า *"ชาวบ้านใช้การสัญจรทางเท้าเพื่อไปมัสยิด ระยะทางเป็นกิโลเมตร"*

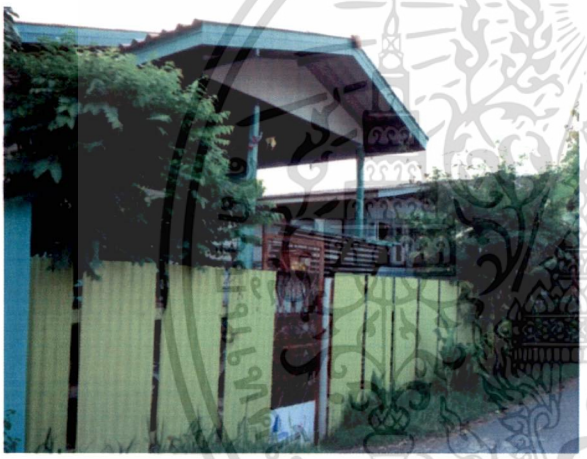
การบริการสาธารณูปโภคในชุมชนที่ยังไม่ค่อยทั่วถึงก็คือ ถนนภายในชุมชนและน้ำประปา ซึ่งผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า *"น้ำประปาชุมชนเพิ่งได้ปีนี้ แต่ยังไม่ได้ใช้ เนื่องจากยังไม่เสร็จสมบูรณ์ดี"* และ *"ถนนในชุมชนเพิ่งเริ่มมีได้ 400 เมตร เลียบคลอง"* รวมทั้งการบำรุงรักษาโคมไฟให้แสงสว่างตามทางเดิน และการจัดเก็บขยะ โดยผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า *"ไฟฟ้าตามทางเดิน เจ้าหน้าที่เข้ามาซ่อมแซมให้ แต่ต้องจำเป็นจริงๆ ต้องเสียหายอย่างน้อย 8-10 หลอดขึ้นไปจึงจะเข้ามาซ่อมแซมให้"* และ *"การจัดเก็บขยะจ่ายบ้านละ 20 บาทแต่ไม่ได้มีถังขยะให้ โดยมีการเก็บสัปดาห์ละ 2 ครั้งวันจันทร์และวันพฤหัส ชาวบ้านจึงขุดหลุมฝังกันเอง เนื่องจากหน่วยงานที่รับผิดชอบให้บริการไม่ทั่วถึง มีการเก็บบ้างไม่เก็บบ้าง"*

ในชุมชนมีการใช้พื้นที่เพื่อสาธารณะประโยชน์ในรูปของพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ มัสยิดอัตต๊กวามีเนื้อที่ 4 ไร่ (ซึ่งเป็นนิติบุคคลและชุมชนดูแลค่าใช้จ่าย) โรงเรียนประถมที่มีผู้อุทิศที่ดินให้และกรุงเทพมหานครเป็นผู้ก่อสร้าง โรงเรียนสอนศาสนาที่ชาวบ้านในชุมชนสร้างกันเอง ศูนย์เด็กเล็ก ศูนย์อนามัย และลานกีฬา ในส่วนของมัสยิดและโรงเรียนพบว่ามีบุคคลภายนอกชุมชนมาเข้าร่วมด้วย และในส่วนของลานกีฬาพบว่ามีบุคคลภายนอกเข้ามาใช้งานบ้าง ขณะที่คนในพื้นที่ไม่ได้ออกไปใช้ลานกีฬาที่อื่นเนื่องจากยังไม่มีลานกีฬาอื่นในบริเวณย่านชุมชนโดยรอบ นอกจากบริเวณที่อยู่ไกลออกไป อาชีพเดิมคือการทำเกษตรกรรม ปลูกหญ้า แต่ในปัจจุบันพื้นที่ที่สามารถทำการเกษตรน้อยลงทำให้ประชากรส่วนใหญ่หันไปประกอบอาชีพรับจ้าง ทำงานบริษัท ค้าขายและรับราชการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สภาพบ้านเรือนในชุมชนราษฎร์พัฒนา

สภาพบ้านเรือนในชุมชนอัลตั๊กวา



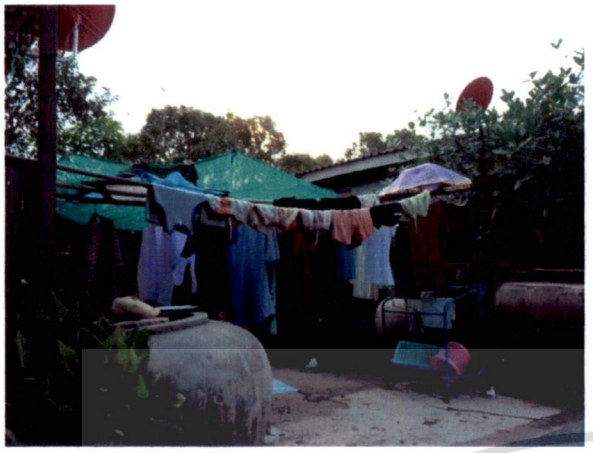
สภาพบ้านเรือนในชุมชนราษฎร์พัฒนา

สภาพบ้านเรือนในชุมชนอัลตั๊กวา

สภาพบ้านเรือนในชุมชนราษฎร์พัฒนา

สภาพบ้านเรือนในชุมชนอัลตั๊กวา

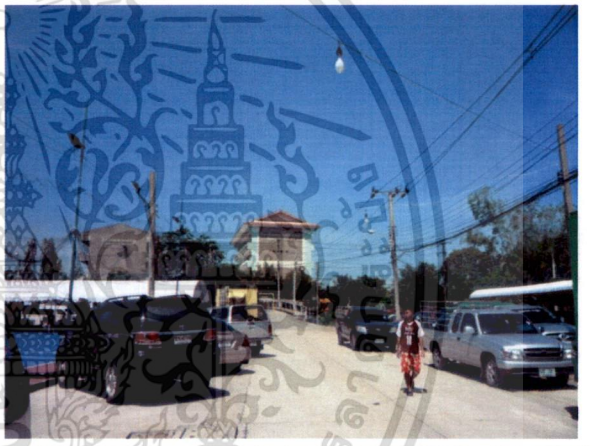
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



สภาพการอยู่อาศัยคนในชุมชนราษฎร์พัฒนา

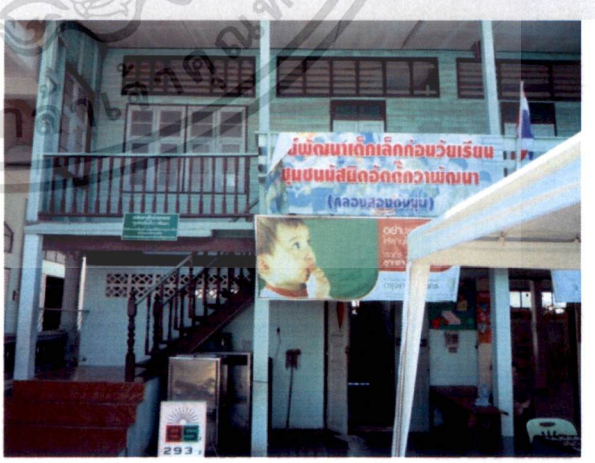
การเดินทางโดยใช้เรือในชุมชนอัลตั๊กวา

โรงเรียนภายในชุมชนราษฎร์พัฒนา



โรงเรียนระดับประถมศึกษาในชุมชนอัลตั๊กวา

ร้านขายของในชุมชนราษฎร์พัฒนา



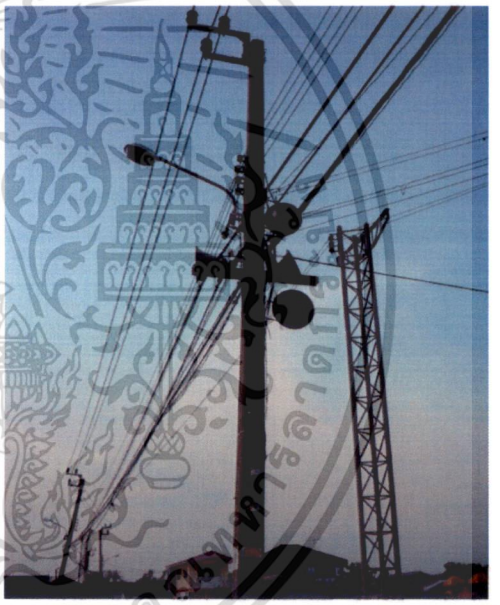
สถานพัฒนาเด็กเล็กในชุมชนอัลตั๊กวา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลานเด็กเล่นในชุมชนราษฎร์พัฒนา

บ้านหนังสือ (กำลังก่อสร้าง) ในชุมชนอัลตั๊กวา

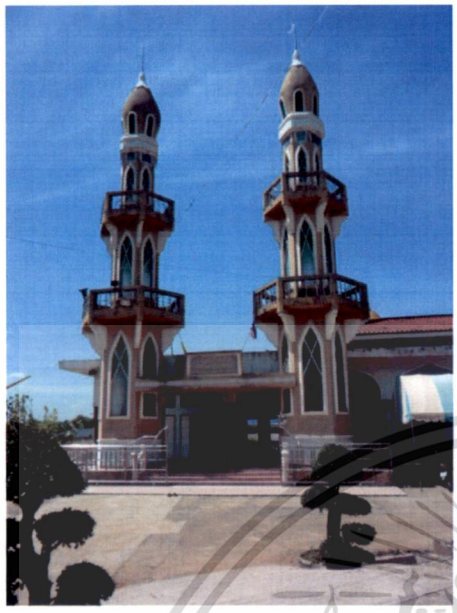
สภาพถนนภายในชุมชนราษฎร์พัฒนา



เสียงตามสายในชุมชนราษฎร์พัฒนา

ชีวิตเด็กในชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



มัสยิดในชุมชนอัลตั๊กวา

สะพานเชื่อมการติดต่อระหว่างบ้าน 2 ฝากคลอง

รูปที่ 4-5 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง

จากการสำรวจสภาพกายภาพของชุมชนบ้านจัดสรรที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 3 ชุมชน ได้แก่ หมู่บ้านเพอเฟคเพลส รามคำแหง หมู่บ้านเคซี วิลล์ หมู่บ้านรอยัล ปาร์ควิลล์ พบว่าโครงการหมู่บ้านแบ่งขายเป็นระยะ (Phase) ลักษณะการตั้งบ้านเรือนในแต่ละเฟสบ้านหลังเล็กและใหญ่จะตั้งอยู่ปะปนกัน ตัวบ้านแต่ละหลังมีระยะห่างจากกัน มีส่วนหย่อมรอบบ้านและมีโรงจอดรถ โดยภาพรวมลักษณะทางกายภาพพบว่าเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แปลงบ้านมีขนาดตั้งแต่ 50 ตารางวาขึ้นไป ราคาบ้านอยู่ระหว่าง 3-50 ล้านบาท การก่อสร้างบ้านเป็นระบบเสาคานคอนกรีตเสริมเหล็กผนังก่ออิฐฉาบปูน พื้นที่ในโครงการหมู่บ้านมีบรรยากาศร่มรื่นด้วยต้นไม้ใหญ่และค่อนข้างเงียบ ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดกว้าง 16-18 เมตร ทางเท้าปูบล็อคคอนกรีต มีโคมไฟให้แสงสว่างตามถนนและทางเท้า มีการวางผังถนนและทางเดินเล่นในบริเวณโดยรอบทะเลสาบ ในหมู่บ้านมีการจัดพื้นที่ส่วนกลางในรูปของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้อยู่อาศัย ได้แก่ 1) สวนสุขภาพประกอบด้วย สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน สนามเปตอง สนามบาสเก็ตบอล สนามฟุตซอล สนามกอล์ฟ 2) คลับเฮาส์ (Club House) ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ ในการใช้บริการต้องเสียค่าธรรมเนียมเป็นเงิน 50 บาทต่อครั้งหรือสมัครสมาชิกเป็นรายปี ประกอบไปด้วย สระว่ายน้ำ สนุกเกอร์คลับ ซาว์น่า (Sauna) อ่างน้ำวน (Jacuzzi) และฟิตเนสเซ็นเตอร์ นอกจากนี้มีร้านค้า ร้านอาหารภายในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรซึ่งพบว่าเป็นร้านค้าที่มีชื่อและเป็นที่นิยมหมายถึงมีแบรนด์ (Brand Name) เช่น ร้านขายของชำชื่อ 108 shop ร้านอาหารชื่อร้าน Black Canyon ฟิตเน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สเซ็นเตอร์ ชื่อ Clark Hatch Fitness Center เป็นต้น (สามารถดูรายละเอียดของสภาพกายภาพและลักษณะบ้านได้จากรูปที่ 4-6) ซึ่งผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญจากการสัมภาษณ์ตัวแทนผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรกล่าวถึงสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการไว้ว่า *"ลูกค้าก็จะใช้ชีวิตส่วนตัวภายในโครงการโดยที่ไม่ต้องออกไปข้างนอกก็ได้"*

ในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ไฟสาธารณะ การระบายน้ำ ยามรักษาความปลอดภัย การจัดเก็บขยะ การดูแลรักษาทะเลสาบและสวนหย่อม การซ่อมแซมถนนภายในหมู่บ้าน มีการเรียกเก็บค่าส่วนกลางเป็นรายเดือนตามขนาดแปลงที่ดินของบ้านแต่ละหลัง ในราคา 17 บาทต่อตารางวาในกรณีหมู่บ้านเพอร์เฟคเพลส และ 10 บาทต่อตารางวาในกรณีของหมู่บ้านรอยัล ปาร์ควิลล์ เป็นต้น อย่างไรก็ตามพบว่าการเรียกเก็บค่าส่วนกลางจากลูกบ้านโดยผู้ประกอบการหมู่บ้านรอยัล ปาร์ควิลล์ ประสบปัญหาทำให้โครงการไม่สามารถรับผิดชอบในด้านต่างๆ เช่น การซ่อมแซมงาน และความปลอดภัยของการอยู่อาศัย รวมทั้งผู้อาศัยไม่ไว้วางใจในการบริหารจัดการส่วนกลางของโครงการ จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะในส่วนของโครงการระยะแรก ทยอยกันยุติการชำระเงินค่าส่วนกลางรายปี ส่งผลให้ผู้ประกอบการโครงการขาดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการต่างๆ อาทิเช่นความสะอาด ไฟฟ้าสาธารณะ และการรักษาความปลอดภัย ทำให้หมู่บ้านอยู่ในสภาพเสื่อมโทรม ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า " *ผู้บริหารก็นำมาซึ่งการที่จะเรียกว่า เก็บเงินส่วนกลางยังไม่เข้าเป้า เมื่อไม่เข้าเป้าสิ่งที่ตามมาคือ การบริหารสาธารณูปโภคและการบริหารชุมชนย่อมหยุดชะงัก ทีนี้พอเมื่อชะงักขึ้นมาแล้วนี่ สิ่งที่เพื่อนบ้านจะได้รับก็คือ ปัญหาเรื่องไฟฟ้า รปภ. แล้วก็ความสะอาด ซึ่งเป็นปัจจัยหลักสำคัญที่สุดในการบริหารจัดการหมู่บ้าน*" จึงมีการจัดเลือกตั้งคณะทำงานขึ้นในหมู่บ้าน เพื่อแก้ไขปัญหาวิกฤตของหมู่บ้าน คณะทำงานชุดนี้จึงได้ก่อตั้งเป็นชมรมเพื่อพิทักษ์สิทธิของลูกบ้านที่มีปัญหากับโครงการ ซึ่งได้รับความร่วมมือจากเพื่อนบ้านในการชำระเงินส่วนกลางเพิ่มขึ้น และในปัจจุบันมีการดำเนินการเก็บเงินส่วนกลางเป็นรายเดือน ในขณะที่ทางผู้ประกอบการกำลังดำเนินการเพื่อเข้าสู่โปรแกรมการฟื้นฟู

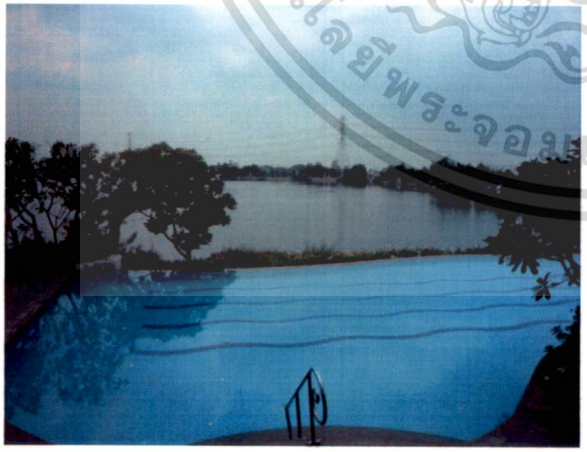
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สภาพบ้านในหมู่บ้านจัดสรร

สภาพบ้านในหมู่บ้านจัดสรร

สภาพบ้านในหมู่บ้านจัดสรร

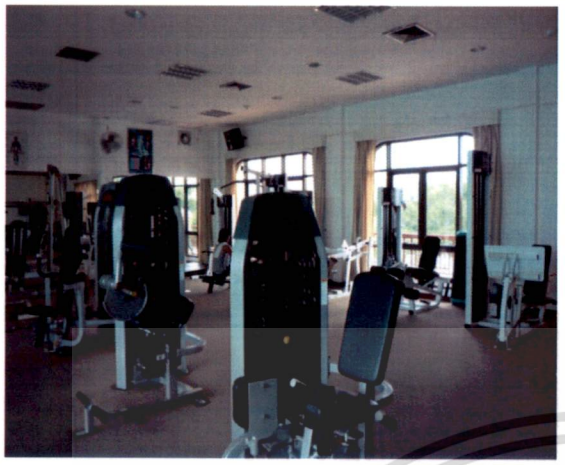
สภาพบ้านในหมู่บ้านจัดสรร



สระว่ายน้ำและทะเลสาบในหมู่บ้านจัดสรร

ถนนในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ฟิตเนสในหมู่บ้านจัดสรร

ร้านค้าภายในหมู่บ้านจัดสรร

สวนหย่อมในหมู่บ้านจัดสรร

ทะเลสาบและสโมสรในหมู่บ้านจัดสรร

รูปที่ 4-6 แสดงที่อยู่อาศัยและสภาพกายภาพของชุมชนบ้านจัดสรร

จากสภาพกายภาพของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรพบว่ามีลักษณะต่างกันตั้งแต่วัสดุก่อสร้างอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน การดูแลรักษา

วัสดุก่อสร้างอาคารของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองทำจากไม้ อาจมีปูนบ้างแต่จำนวนไม่มาก การปลูกสร้างบ้านเต็มแปลงและแต่ละหลังจะชิดติดกัน แต่มีบางหลังที่มีบริเวณพื้นที่รอบบ้านเหลือสำหรับปลูกผักและเลี้ยงปลา ไม่มีเหล็กดัดและรั้วกั้นเขตของบ้านชัดเจน สภาพบ้านเรือนทรุดโทรม ในขณะที่การก่อสร้างอาคารของชุมชนบ้านจัดสรรเป็นระบบเสาคานคอนกรีตผสมเหล็กผนังก่ออิฐฉาบปูน ขนาดแปลงบ้านใหญ่กว่าบ้านของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง แต่ละบ้านจะมีบริเวณพื้นที่โดยรอบ โดยปลูกหญ้าและต้นไม้ประดับ แต่ละบ้านมีระยะห่างจากกัน สภาพบ้านเรือนได้รับการดูแลรักษา มีการกั้นรั้วบอกถึงอาณาเขตของบ้านอย่างชัดเจน และบางหลังมีการเสริมเหล็กดัดให้กับประตูและหน้าต่าง มีพื้นที่จอดรถในบริเวณบ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนผู้มีรายได้น้อยมีเฉพาะเท่าที่จำเป็นและอยู่ในสภาพพอใช้การได้ อาทิเช่น ถนนบางช่วงเป็นดินลูกรังและบางช่วงเป็นถนนลาดยาง การจ่ายน้ำประปายังไม่สมบูรณ์และไม่สามารถใช้น้ำจากคลองได้เนื่องจากเน่าเสียทำให้ต้องใช้น้ำบาลโดยซื้อจากเอกชน การสัญจรเข้า-ออกชุมชนเป็นระยะทางมากกว่า 1 กิโลเมตร ด้วยการเดินเท้า จักรยาน และจักรยานยนต์ ร้านค้าภายในชุมชนส่วนใหญ่ใช้พื้นที่หน้าบ้านที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังพบว่ามีการบริการสาธารณะให้กับคนในชุมชนและนอกชุมชนด้วย เช่น ศูนย์เด็กเล็ก โรงเรียนระดับอนุบาลถึงประถมศึกษา โรงเรียนสอนศาสนา มัสยิด และลานกีฬา เป็นต้น มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการดูแลทรัพย์สินสาธารณะให้กับเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น เช่น ค่าจัดเก็บขยะ 20 บาทต่อครัวเรือน เป็นต้น สำนักงานเขตในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชนบ้านจัดสรรมีครบครันและอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลอย่างดี เช่น ถนนเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางเดินเท้าปูด้วนบล็อกคอนกรีต มีน้ำประปาใช้ โคมไฟตามทางถนนส่องสว่างดี นอกจากนี้มีสวนสุขภาพ สนามกีฬาต่างๆ รวมถึงสระว่ายน้ำและฟิตเนสเซ็นเตอร์ภายในชุมชนด้วย โดยไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้าใช้บริการ การสัญจรเข้า-ออกชุมชนเป็นไปด้วยความสะดวกเนื่องจากถนนกว้าง 16-18 เมตรและโดยส่วนใหญ่ใช้รถส่วนตัวเป็นพาหนะหลัก อย่างไรก็ตามชุมชนบ้านจัดสรรต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในการดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชนอยู่ระหว่าง 10-17 บาทต่อตารางวา

4.1.2.2 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของชุมชน

หากพิจารณาถึงการครอบครองที่อยู่อาศัยแล้วพบว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรมีความแตกต่างกันเช่นกันในหลายประเด็น อาทิเช่น ลักษณะการครอบครอง ระยะเวลาในการอยู่อาศัย ราคาบ้าน ขนาดแปลงที่ดิน และภาระหนี้สินในการผ่อนชำระ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย</u> ผลการศึกษาข้อมูลจากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยหลักๆ 2 ประเภท คือ เป็นเจ้าของและเช่าที่ดิน โดยกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนราษฎร์พัฒนาเป็นเจ้าของที่ดิน (ตารางที่ 4-2) ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนอัลตั๊กวาเช่าที่ดินในราคา 1,200 บาทต่อปี และปลูกสร้างบ้านเองด้วยราคาเฉลี่ย 99,957 บาทต่อหลัง สำหรับกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรทั้งหมดเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน แต่ยังอยู่ในระหว่างการผ่อนชำระเฉลี่ย 23,203 บาทต่อเดือน (ตารางที่ 4-4) ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองไม่มีภาระหนี้สินในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยกลุ่มตัวอย่างในชุมชนทั้งสองประเภทมากกว่าร้อยละ 90 ไม่มีแผนที่จะย้ายที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปี สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่มีแนวโน้มจะย้ายที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปีของชุมชนทั้งสองประเภท มากกว่าร้อยละ 50 มีแผนที่จะย้ายไปอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาศัยในจังหวัดอื่นๆ ที่มิใช่กรุงเทพมหานคร โดยประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับการเลือกมากกว่าร้อยละ 50 เป็นบ้านเดี่ยวในทั้งสองประเภทชุมชน ในดูตารางที่ 4-3 ประกอบ

ตารางที่ 4-2 ลักษณะการครองครองที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร

ตัวแปร	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง (n=214)		ชุมชนบ้านจัดสรร (n=209)		X^2	df	p
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ			
ประเภทของที่อยู่อาศัย					-	-	-
- บ้านเดี่ยว	214	100	209	100			
ลักษณะการครอบครอง					1.416E2*	2	0.000
- เป็นเจ้าของ	106	49.5	209	100			
- เช่าบ้าน	1	0.5	0	0			
- เช่าที่ดิน	107	50.0	0	0			
แผนที่จะย้ายบ้านภายใน 5 ปี					5.209	1	0.022
- มี	20	9.3	8	3.8			
- ไม่มี	194	90.7	201	96.2			

ตารางที่ 4-3 แผนการย้ายที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

ตัวแปร	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง (n=20)		ชุมชนบ้านจัดสรร (n=8)		X^2	df	p
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ			
ทำเลที่จะย้าย					6.032*	3	0.110
- ชั้นใน	1	5	3	37.5			
- ชั้นกลาง	4	20	0	0			
- ชั้นนอก	4	20	1	12.5			
- จังหวัดอื่น ๆ	11	55	4	50			
ประเภทที่อยู่อาศัยแห่งใหม่					2.956*	4	0.565
- บ้านเดี่ยว	14	70	4	50			
- ทาวน์เฮาส์	1	5	1	12.5			
- ห้องแถว	2	10	0	0			
- ตึกแถว	1	5	1	12.5			
- อื่น ๆ	2	10	2	25			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4-4 แสดงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร โดยใช้สถิติไคร์สแควร์ทดสอบ พบว่ามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญระหว่างทั้ง 2 ชุมชนในทุกปัจจัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ระยะเวลาการอยู่อาศัย ราคาและขนาดบ้าน</u> ผลการศึกษาพบว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเป็นชุมชนดั้งเดิมอาศัยอยู่เป็นระยะเวลานานมากกว่า 25 ปี ในขณะที่ผู้อาศัยในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นครอบครัวใหม่ที่แยกจากพ่อแม่ โดยมีระยะเวลาการอยู่อาศัยไม่ถึง 5 ปี โดยเฉลี่ย (ดูตารางที่ 4-4 ประกอบ) ราคาบ้านและราคาที่ดินของชุมชนทั้งสองประเภทมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน โดยราคาบ้านพร้อมที่ดินของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณเกือบ 4.287 ล้านบาท ในขณะที่ราคาบ้านพร้อมที่ดินของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเพียง 118,594 บาท โดยราคาบ้านพร้อมที่ดินของชุมชนบ้านจัดสรรสูงกว่าราคาบ้านพร้อมที่ดินของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง 36 เท่า ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีขนาดแปลงที่ดิน 58.86 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอย 130 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่โล่ง 28.97 ตารางวา ซึ่งน้อยกว่าชุมชนบ้านจัดสรรที่มีขนาดแปลงที่ดิน 72.13 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอย 149.07 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่โล่ง 50.78 ตารางวา ซึ่งพบว่าชุมชนบ้านจัดสรรมีขนาดแปลงที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย และขนาดพื้นที่โล่งมากกว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองแต่ไม่ห่างเท่าราคาบ้าน ทั้งนี้เนื่องจากราคาบ้านขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และคุณภาพของสาธารณูปโภครวมถึงการบริการสาธารณะที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะตั้งบริเวณริมถนนสายหลัก ใกล้ทางด่วน ใกล้ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เป็นต้น ซึ่งย่านดังกล่าวมีราคาที่ดินสูง นอกจากนี้คุณภาพของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรรได้รับการดูแลอย่างดี ทั้งนี้เนื่องจากผู้อาศัยต้องจ่ายค่าส่วนกลางในการจัดการโดยเฉลี่ยที่ 654 บาทต่อเดือน หรือประมาณเกือบแปดพันบาทต่อปี ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองตั้งอยู่ในถนนซอยที่แคบและค่อนข้างลึก ติดคลองชลประทาน มีร้านค้าชุมชนบริการ ภายในชุมชนเองมีการบริการสาธารณะเท่าที่จำเป็นและอยู่ในสภาพที่พอใช้ถึงเสื่อมโทรม อย่างไรก็ตามชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองก็ยังต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลเช่นกันแต่ในอัตราที่ต่ำกว่าชุมชนหมู่บ้านจัดสรรเพียง 25 บาทต่อเดือน หรือ 300 บาทต่อปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-4 แสดงระยะเวลาการอยู่อาศัย ราคาและขนาดบ้านของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร

ตัวแปร	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง (n=214)			ชุมชนบ้านจัดสรร (n=209)			ผลต่างของค่าเฉลี่ย	t	p
	ค่าเฉลี่ย	มัธยฐาน	เบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	มัธยฐาน	เบี่ยงเบนมาตรฐาน			
เวลาที่อาศัยในบ้านหลังปัจจุบัน (ปี)	25.93	21.00	14.78	4.48	4.00	3.35	21.449	20.68	0.00
ซื้อในปี พ.ศ.	2496	2520.00	234.52	2548	2548.00	2.30	-1250.245	-15.08	0.00
ปลูกในพ.ศ.	2527	2530.00	13.03	0	0	0	1214.271	14.59	0.00
ราคาบ้านพร้อมที่ดิน (บาท)	118,594	80,000	125,087	4,287,129	4,200,000	1,414,991	-4168535	-42.26	0.00
ขนาดแปลงที่ดิน (ตรว.)	58.86	40.00	32.87	72.13	70.00	18.00	-13.26960	-5.165	0.00
ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	130.02	140.00	64.31	149.07	140.00	50.71	-19.04841	-3.377	0.00
ขนาดพื้นที่โล่ง (ตรว.)	28.97	10.00	35.57	50.78	52.00	17.77	-21.81145	-7.989	0.00
ภาระการผ่อนชำระ (บาท/เดือน)	0	0	0	23,203.35	26,000.00	12,294.02	-23203.349	-37.28	0.00
เช่าที่ดิน (บาท/ปี)	1,200	1,200.00	0	0	0	0	1214.271	14.594	0.00
ราคาบ้านที่ปลูกสร้าง (บาท)	99,957	90,000.00	67,698.35	0	0	0	-	-	-
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (บาท/เดือน)	25.44	20.00	43.07	654.26	500.00	329.50	-628.814	-27.36	0.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.3 สภาพเศรษฐกิจ และสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

ผู้ตอบแบบสอบถามระหว่างเพศชายและเพศหญิงของชุมชนทั้งสองประเภทมีความใกล้เคียงกันประมาณร้อยละ 50 (ดังตารางที่ 4-5) และโดยส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามของทั้งสองประเภทชุมชนแต่งงานแล้ว (ร้อยละ 88 ในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง และร้อยละ 95 ในชุมชนบ้านจัดสรร) และในบางหมู่บ้านของชุมชนบ้านจัดสรรยังพบผู้อาศัยเป็นชาวต่างชาติ ทั้งนี้เนื่องจากที่ตั้งของหมู่บ้านใกล้กับโรงเรียนนานาชาติ นอกจากนี้ยังพบว่ามีลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมอื่นๆ ระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

<u>อายุและจำนวนผู้มีงานทำ</u> ผู้ตอบแบบสอบถามในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีอายุเฉลี่ย (45.79 ปี) มากกว่าผู้ตอบแบบสอบถามในชุมชนบ้านจัดสรร (43.60 ปี) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 สำหรับจำนวนผู้อาศัยในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมี 5 คนต่อครัวเรือน โดยแบ่งเป็นผู้ที่ทำงานแล้ว 2.34 คน กำลังศึกษา 1.59 คน และไม่มีงานทำ 1.24 คน ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรมีน้อยกว่าคือเฉลี่ย 4 คนต่อครัวเรือน โดยแบ่งเป็นผู้ที่ทำงานแล้ว 2.08 คน กำลังศึกษา 1.19 คน และไม่มีงานทำ 0.82 คน (ตารางที่ 4-6)

<u>ระดับการศึกษา</u> ผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรมีระดับการศึกษาที่ความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ คือกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง ร้อยละ 75.7 จบการศึกษาระดับต่ำกว่ามัธยมปลาย ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยในชุมชนจัดสรรจบการศึกษาระดับปริญญาตรีเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 72.2 ผลการศึกษามีความสอดคล้องกับเกณฑ์ในการกำหนดชนชั้นกลางโดยใช้ตัวชี้วัดด้านระดับการศึกษา กล่าวคือ ระดับการศึกษาของชนชั้นกลางคือปริญญาตรี

<u>อาชีพ</u> กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรมีลักษณะอาชีพที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน โดยกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองส่วนใหญ่กระจายอยู่ในอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 24.8 อาชีพอิสระร้อยละ 18.7 และค้าขายร้อยละ 18.2 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์พบว่าอาชีพของชาวชุมชนราษฎร์พัฒนาส่วนใหญ่เป็นการรับจ้างทำงานโรงงานรับจ้างบริษัทเอกชน เป็นแม่บ้าน พนักงานขับรถ โดยอาชีพดั้งเดิมของชุมชนคือเกษตรกรรมแต่ไม่พบแล้วในปัจจุบัน ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนร้อยละ 37.3 รองลงมาประกอบอาชีพเจ้าของธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 19.1 และพนักงานรัฐวิสาหกิจร้อยละ 11 จากการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สัมภาษณ์ผู้ประกอบการระบุถึงอาชีพของผู้อาศัยในหมู่บ้านประกอบด้วย นายแพทย์ ตำรวจ นักการเมือง ดารา เป็นต้น

<u>รายได้-รายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ย</u> จากตาราง 4-6 ผลการวิเคราะห์แสดงให้เห็นว่ารายได้และรายจ่ายเฉลี่ยครัวเรือนระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน 17,213 บาทต่อเดือน และรายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ย 13,739 บาทต่อเดือน ในขณะที่รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรเท่ากับ 98,378 บาทต่อเดือน และรายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ย 63,402 บาทต่อเดือน จากการเปรียบเทียบรายได้และรายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรรพบว่า กลุ่มตัวอย่างชุมชนบ้านจัดสรรมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองถึง 5.7 เท่า ในขณะที่รายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ยสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเพียง 4.6 เท่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในตารางที่ 4-6 ประกอบ)

<u>พาหนะหลักที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน</u>ของกลุ่มตัวอย่างระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ พาหนะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองใช้ในการเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่เป็นรถประจำทาง ร้อยละ 32.7 และรถจักรยานยนต์ส่วนตัว ร้อยละ 31.3 (ตารางที่ 4-5) ในขณะที่พาหนะหลักของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรใช้ในการเดินทางไปทำงาน คือ รถยนต์ส่วนตัวร้อยละ 85.2 และเมื่อเปรียบเทียบจำนวนรถยนต์เฉลี่ยในครัวเรือนแสดงในตาราง 4-6 พบว่ามีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน กล่าวคือ จำนวนรถยนต์เฉลี่ยในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีเพียง 0.34 คัน (ส่วนใหญ่ไม่มีรถยนต์ส่วนตัวเนื่องจากค่ามัธยฐานเท่ากับ 0 คันต่อครัวเรือน) แต่จะมีจำนวนรถจักรยานยนต์เฉลี่ย 0.93 คันต่อครัวเรือน (ค่ามัธยฐานเท่ากับ 1 คันต่อครัวเรือน) ในขณะที่จำนวนรถยนต์เฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรมี 1.74 คันต่อครัวเรือน และรถจักรยานยนต์เฉลี่ย 0.44 คันต่อครัวเรือน จากตัวเลขดังกล่าวจะเห็นได้ว่าพาหนะหลักของผู้มีรายได้น้อยคือ รถประจำทางและรถจักรยานยนต์ ในขณะที่ผู้มีรายได้ปานกลาง-สูงส่วนใหญ่พึ่งพารถยนต์ส่วนตัวในชีวิตประจำวัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-5 แสดงลักษณะสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

ตัวแปร	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง		ชุมชนบ้านจัดสรร		X^2	df	p
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ			
เพศ							
ชาย	111	51.9	100	47.8	0.684	1	0.408
หญิง	103	48.1	109	52.2			
สถานภาพ							
โสด	24	11.1	10	4.8	3.048	1	0.087
แต่งงาน	189	88.3	199	95.2			
ระดับการศึกษา							
ต่ำกว่ามัธยมปลาย	162	75.7	16	7.7			
มัธยมปลาย / ปวช.	28	13.1	10	4.8	2.719E2	4	0.000
อนุปริญญา / ปวส.	16	7.5	17	8.1			
ปริญญาตรี	8	3.7	151	72.2			
สูงกว่าปริญญาตรี	0	0	15	7.2			
อาชีพ							
ค้าขาย	39	18.2	12	5.7			
รับราชการ	4	1.9	8	3.8			
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	3	1.4	23	11			
พนักงานบริษัทเอกชน	53	24.8	78	37.3			
เจ้าของธุรกิจส่วนตัว	11	5.1	40	19.1	83.586	8	0.000
อาชีพอิสระ	40	18.7	14	6.7			
แม่บ้าน	32	15.0	24	11.5			
ไม่มีงานทำ	9	4.2	8	3.8			
อื่น ๆ	23	10.7	2	1.0			
พาหนะที่ใช้เดินทางไปทำงาน							
รถจักรยานยนต์	67	31.3	0	0			
รถยนต์	29	13.6	178	85.2			
รถประจำทาง	70	32.7	0	0	249.798	4	0.000
อื่นๆ	6	2.8	1	0.5			
ไม่ได้เดินทาง (เป็นแม่บ้านไม่ได้ทำงานนอกบ้าน)	42	19.6	30	14.3			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-6 แสดงลักษณะสังคมเศรษฐกิจกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร

ตัวแปร	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง (n=214)			ชุมชนบ้านจัดสรร (n=209)			ผลต่างของค่าเฉลี่ย	t	p
	ค่าเฉลี่ย	มัธยฐาน	เบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	มัธยฐาน	เบี่ยงเบนมาตรฐาน			
อายุ (ปี)	45.79	46.00	11.79	43.60	42.00	9.70	2.187	2.085	0.038
จำนวนคนในครัวเรือน (คน)	5.17	4.88	1.99	4.10	3.99	1.17	1.072	6.753	0.000
- ทำงานแล้ว	2.34	2.29	0.94	2.08	2.01	0.78	0.260	3.072	0.002
- กำลังศึกษา	1.59	2.00	1.06	1.19	1.00	0.86	0.402	4.277	0.000
- ไม่มีงานทำ	1.24	1.00	1.28	0.82	1.00	0.86	0.420	3.958	0.000
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	17,213	15,000	11,032.09	98,378	80,000	82,918.96	-81165	-14.0	0.000
รายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	13,739	12,000	7,792.19	63,402	50,000	44,878.80	-49662	-15.8	0.000
จำนวนรถยนต์ส่วนตัว (คัน)	0.34	0.00	0.55	1.74	2.00	0.70	-1.405	-22.7	0.000
รถจักรยานยนต์ส่วนตัว (คัน)	0.93	1.00	0.60	0.44	0.00	0.57	0.480	8.322	0.000

4.1.4 ลักษณะความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านและชุมชน

ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรจากการวิเคราะห์แบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีความรู้สึกเป็นมิตรต่อกันในชุมชนในระดับมาก-มากที่สุดถึงร้อยละ 94.9 (ตารางที่ 4-7) มีความรู้สึกผูกพันกับชุมชนในระดับมากถึงมากที่สุดร้อยละ 93.5 ทั้งนี้เนื่องจากผู้อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองอาศัยอยู่ในชุมชนร่วมกันมาเป็นเวลานาน และรู้จักกันเกือบทั้งหมด ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมของชุมชนจึงมีความผูกพันกันอย่างแน่นแฟ้น เป็นแบบเครือญาติ ซึ่งผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า *"คนในชุมชนรู้จักกันหมดอยู่อาศัยกันแบบเครือญาติ ประมาณ 90% เป็นคนดั้งเดิมในพื้นที่ มีความผูกพันกัน มีคนภายนอกเข้ามาอยู่บ้างแต่น้อย ประมาณ 10% ซึ่งเป็นเขย หรือสะใภ้ของคนในชุมชน"* การดำเนินกิจกรรมโครงการต่างๆ ในชุมชนมีลักษณะของการรวมศูนย์กลางโดยมูลนิธิฯ ในรูปแบบของกิจกรรมทางการศึกษา ศาสนา การกีฬา หรือกิจกรรมทางประเพณีที่ทำร่วมกันของชุมชนได้แก่ วันตรุษอีด เป็นวันเฉลิมฉลองในศาสนาอิสลาม ซึ่งมี 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วันในแต่ละปี คือ ตรุษเล็กเป็นการออกบวช และตรุษใหญ่เป็นการทำพิธีฮัจจ์ มีระยะเวลาห่างกันประมาณ 2 เดือน นอกจากนี้ยังมีการบรรยายธรรมะ ซึ่งเป็นกิจกรรมทางศาสนาอิสสาม จัดขึ้นปีละครั้งประมาณเดือนกุมภาพันธ์ ประกอบด้วยการละเล่นของเด็กและการปราศรัย กิจกรรมการฝึกอาชีพสำหรับคนในชุมชน ส่วนกิจกรรมสาธารณะประโยชน์อื่นๆ เป็นการเกณฑ์เยาวชนมาช่วยกันในชุมชนเช่น การตัดหญ้าในลานกีฬา เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมที่ทำร่วมกันระหว่างชุมชน เช่น แข่งขันฟุตบอลเยาวชนระหว่างโรงเรียนในละแวกชุมชน ซึ่งบางทีจัดทุกเดือนหรือทุกสองเดือน

ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามในชุมชนบ้านจัดสรรรู้สึกเป็นมิตรต่อกันในระดับมาก-มากที่สุดเพียงร้อยละ 53.1 และเมื่อถามถึงความรู้สึกผูกพันกับชุมชนพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามในชุมชนบ้านจัดสรรรู้สึกผูกพันกับชุมชนเพียงร้อยละ 48.3 ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมของคนในหมู่บ้านเกิดจากกิจกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ก็คือ บริเวณริมทะเลสาบที่เป็นเสมือนแหล่งพบปะสังสรรค์ของคนในหมู่บ้าน ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า *"เพราะว่าใน Lake เราเลี้ยงปลาไว้เยอะมาก ตอนเย็น ๆ ลูกค้าก็จะมาเดินเล่นให้อาหารปลา ก็จะเป็นที่แหล่งรวมพบปะกัน ไม่ว่าลูกค้าที่อยู่ข้างหน้า อาจจะไปเจอเพื่อนลูกค้าอยู่ข้างหลัง ก็จะเป็นที่สังสรรค์ของลูกบ้าน"* กิจกรรมประเพณีที่ทำร่วมกันของหมู่บ้านโดยผู้ประกอบการจัดขึ้นได้แก่ งานลอยกระทงซึ่งจัดขึ้นประจำปี มีคนในหมู่บ้านมาเข้าร่วมประมาณ 3,000-4,000 คน งานลอยกระทง งานวันพ่อแห่งชาติ งานเทศกาลต่างๆ เช่น เทศกาลอาหารนานาชาติ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรมประกวดต่างๆ ในหมู่บ้านโดยผู้ประกอบการ ได้แก่ ประกวดคำขวัญวันแม่ ประกวดคำขวัญวันเด็ก ประกวดภาพถ่ายพื้นที่ส่วนกลาง และกิจกรรมสำหรับเยาวชนในช่วงปิดภาคเรียน เช่น แข่งแรลลี่จักรยานภายในหมู่บ้าน แข่งว่ายน้ำ แข่งวิ่งมินิมาราธอน รวมทั้งกิจกรรมที่จัดกันเองโดยคนในหมู่บ้าน เช่น เล่นเรือบังคับ ไดร์ฟกอล์ฟลงน้ำ กิจกรรมส่วนใหญ่จัดขึ้นบริเวณริมทะเลสาบเป็นหลัก

สิ่งที่น่าสนใจคือความรู้สึกปลอดภัยในชุมชนของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่มีรู้สึกปลอดภัยในระดับมาก-มากที่สุดต่ำกว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง (ร้อยละ 59 ในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร และ ร้อยละ80 ในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง) ทั้งๆ ที่ระดับการรักษาความปลอดภัย เช่น ยาม ไม้กั้น บัตรผ่าน หรือบางแห่งเป็นกล้องวงจรปิด เป็นต้น ในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรมีระดับที่เข้มงวดมากกว่าในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองซึ่งแทบจะไม่มีเลย จะมีบ้างในการจัดเวรยามเฝ้าระวังกันเองในหมู่บ้านในกรณีที่มีอาชญากรรมหรือยาเสพติด และเมื่อพิจารณาทุกปัจจัย (ความรู้สึกเป็นมิตรต่อกัน ความรู้สึกผูกพันกับชุมชน และความรู้สึกปลอดภัยในชุมชน) พบว่าชุมชนบ้านจัดสรรมีค่าเฉลี่ยซึ่งหมายถึงมีระดับความสัมพันธ์กับชุมชนต่ำกว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองทุกปัจจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-7 แสดงความรู้สึกต่อชุมชนของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร

ความรู้สึกต่อชุมชน	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง						ชุมชนบ้านจัดสรร					
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ค่าเฉลี่ย	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ค่าเฉลี่ย
รู้สึกเป็นมิตรต่อกัน	104 (48.6)	99 (46.3)	10 (4.7)	1 (0.5)	0	4.43	24 (11.5)	87 (41.6)	80 (38.3)	18 (8.6)	0	3.56
รู้สึกผูกพันกับชุมชน	86 (40.2)	114 (53.3)	13 (6.1)	1 (0.5)	0	4.33	22 (10.5)	79 (37.8)	83 (39.7)	25 (12.0)	0	3.47
รู้สึกปลอดภัยในชุมชน	65 (30.4)	106 (49.5)	33 (15.4)	9 (4.2)	1 (0.5)	4.05	35 (16.7)	89 (42.6)	79 (37.8)	6 (2.9)	0	3.73

หมายเหตุ ตัวเลขในวงเล็บเป็นค่าร้อยละ

สำหรับระดับความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้าน การวิเคราะห์ได้แบ่งระดับการสร้างความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านออกเป็น 3 ระดับ โดยใช้กิจกรรมเป็นตัวกำหนดระดับความสัมพันธ์ เริ่มต้นจากความสัมพันธ์แบบผิวเผินไปจนถึงความสัมพันธ์แบบแน่นแฟ้น ผลการศึกษาพบว่าเมื่อระดับความสัมพันธ์สูงขึ้น ความถี่ในการทำกิจกรรมแปรผัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระดับที่ 1 การทักทายกัน โดยกลุ่มผู้อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรมีความสัมพันธ์ระดับผิวเผินมากกว่าระดับแน่นแฟ้น กล่าวคือ กลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีการทักทายเพื่อนบ้านอยู่ในระดับทุกวัน และ 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ร้อยละ 99.9 ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรทักทายเพื่อนบ้านในระดับความถี่ทุกวันและ 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ร้อยละ 82.3 โดยมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ระดับที่ 2 เมื่อระดับความสัมพันธ์สูงขึ้นเป็นการขอความช่วยเหลือ เช่น ขอแรงในการย้ายสิ่งของและขอยืมหรือให้ยืมสิ่งของ พบว่าความถี่ลดลงอย่างมากในกลุ่มตัวอย่างชุมชนบ้านจัดสรร ร้อยละ 15.8 ไม่เคยช่วยเหลือเพื่อนบ้าน และส่วนใหญ่ร้อยละ 39.7 เคยช่วยเหลือเพื่อนบ้านเฉลี่ย 1 ครั้งต่อเดือน ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 4.2 ไม่เคยช่วยเหลือเพื่อนบ้าน และส่วนใหญ่ร้อยละ 49 ช่วยเหลือเพื่อนบ้านทุกวันและ 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ ในขณะที่ตัวแปรการขอยืมหรือให้ยืมสิ่งของกับเพื่อนบ้าน พบว่า กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรไม่เคยขอหรือให้ยืมสิ่งของแก่เพื่อนบ้านถึงร้อยละ 25.4 ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีเพียงร้อยละ 8.4 โดยกลุ่มตัวอย่างที่ในชุมชนบ้านจัดสรรขอยืมหรือให้ยืมสิ่งของกับเพื่อนบ้านเฉลี่ยส่วนใหญ่ 1 ครั้งต่อเดือน ร้อยละ 41.6 ในขณะที่กลุ่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองส่วนใหญ่ขอยืมหรือให้ยืมสิ่งของกับเพื่อนบ้าน 2-3 ครั้งต่อเดือน ร้อยละ 38.3 โดยลักษณะความสัมพันธ์ในระดับที่ 2 ระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.00 แสดงรายละเอียดตารางที่ 4-8

ระดับที่ 3 เป็นระดับความสัมพันธ์ที่แน่นแฟ้นที่สุดที่งานวิจัยให้ความสำคัญ โดยมีตัวชี้วัดระดับความสัมพันธ์คือ ทานอาหารร่วมกัน และทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน เช่น ไปซื้อของ ไปต่างจังหวัด เป็นต้น ผลการศึกษาพบว่า ความสัมพันธ์ของชุมชนทั้งสองประเภทในระดับนี้มีน้อยลง แต่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองจะมีระดับความสัมพันธ์ในระดับที่ 3 สูงกว่าชุมชนบ้านจัดสรร กล่าวคือร้อยละ 30.4 และ ร้อยละ 22 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองทานอาหารร่วมกับเพื่อนบ้าน และทำกิจกรรมกับเพื่อนบ้านเฉลี่ย 1 ครั้งต่อเดือน ในขณะที่ร้อยละ 19 และร้อยละ 17.2 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรทานอาหารร่วมกับเพื่อนบ้าน และทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกันเฉลี่ยร้อยละ 1 ครั้งต่อเดือนตามลำดับ และเมื่อพิจารณาไม่เคยทานอาหารร่วมกับเพื่อนบ้านและไม่เคยทำกิจกรรมร่วมกัน พบร้อยละ 22 และร้อยละ 37.9 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง และร้อยละ 65.6 และร้อยละ 47.4 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรร โดยกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีและกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรมีความแตกต่างกันในตัวแปรการรับประทานอาหารร่วมกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.00

ตารางที่ 4-8 ระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร

ระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน	ชุมชนผู้มีรายได้น้อย					ชุมชนบ้านจัดสรร					X^2	df	p
	ทุกวัน	2-3 ครั้ง/สัปดาห์	1 ครั้ง/สัปดาห์	1 ครั้ง/เดือน	ไม่เคย	ทุกวัน	2-3 ครั้ง/สัปดาห์	1 ครั้ง/สัปดาห์	1 ครั้ง/เดือน	ไม่เคย			
ทักทายเพื่อนบ้าน	186 (86.9)	26 (12.1)	1 (0.5)	1 (0.5)	0	111 (53.1)	61 (29.2)	33 (15.8)	3 (1.4)	1 (0.5)	65.08*	4	0.00
ช่วยเหลือเพื่อนบ้าน	23 (10.7)	82 (38.3)	54 (25.2)	46 (21.5)	9 (4.2)	0	31 (14.8)	62 (29.7)	83 (39.7)	33 (15.8)	70.84	4	0.00
ขอยืมหรือให้ยืมสิ่งของ	12 (5.6)	70 (32.7)	48 (22.4)	66 (30.8)	18 (8.4)	0	14 (6.7)	55 (26.3)	87 (41.6)	53 (25.4)	69.89	4	0.00
ทานอาหารร่วมกัน	13 (6.1)	53 (24.8)	36 (16.8)	65 (30.4)	47 (22.0)	2 (1.0)	7 (3.3)	23 (11.0)	40 (19.0)	137 (65.6)	96.12	4	0.00
ทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน	8 (3.7)	38 (17.8)	40 (18.7)	47 (22.0)	81 (37.9)	8 (3.8)	31 (14.8)	35 (16.7)	36 (17.2)	99 (47.4)	4.42	4	0.37

หมายเหตุ ตัวเลขในวงเล็บเป็นค่าร้อยละ * มีค่า Expected เกิน 25% (4cells (40%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0.49)

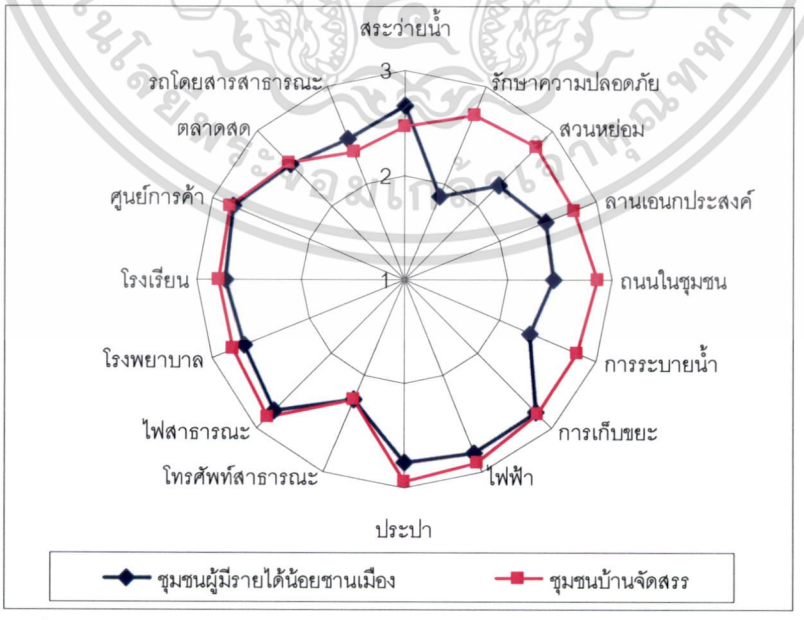
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมายเหตุ ตัวเลขในวงเล็บเป็นค่าร้อยละ

* มีค่า Expected เกิน 25% (4cells (40%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 0.49)

4.1.5 สภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและการเข้าถึง

จากที่กล่าวถึงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนทั้งสองประเภทแล้วในหัวข้อ 4.1.2.1 ที่พบว่ามีความแตกต่างกันอย่างมาก อย่างไรก็ตามในหัวข้อนี้จำเป็นต้องวิเคราะห์ถึงระดับความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อสภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนของตนเอง ผลการศึกษาแสดงในตารางที่ 4-9 และ รูปที่ 4-7 แผนภูมิแบบเรดาร์ (Radar graph) หรือ ใยแมงมุม (Spider graph) แสดงทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างที่มีต่อสภาพสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน โดยการกำหนดช่วงค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยดังนี้ 0-1 หมายถึง สภาพแย่ 1.01-2 หมายถึง สภาพปานกลาง 2.01-3 หมายถึง สภาพดี ผลการศึกษาพบว่ามีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัดเจนในเรื่องของการรักษาความปลอดภัย สวนหย่อม ลานเอนกประสงค์ ถนนในชุมชน การระบายน้ำ ที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรเห็นว่ามีสภาพดีกว่ากลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง ในขณะที่ตัวแปรอื่นๆ อาทิเช่น การเก็บขยะ ไฟฟ้า ประปา ไฟสาธารณะ โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า เป็นต้น ที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรแสดงทัศนคติว่าอยู่ในสภาพดีที่ไม่แตกต่างกันมากนัก และทัศนคติต่อสภาพโทรศัพท์สาธารณะและรถโดยสารสาธารณะของทั้งสองชุมชนเห็นว่าอยู่ในสภาพปานกลาง สภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนในภาพรวมสามารถแยกได้เป็น 2 ระดับใหญ่ คือ สภาพดี และสภาพปานกลาง



รูปที่ 4-7 แสดงทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างต่อสภาพสิ่งอำนวยความสะดวก

หมายเหตุ: ค่าเฉลี่ยแสดงสภาพสิ่งอำนวยความสะดวก

0-1 หมายถึง สภาพแย่	1.01-2 หมายถึง สภาพปานกลาง	2.01-3 หมายถึง สภาพดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ในสภาพดี โดยภาพรวมร้อยละของความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างระหว่างชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีความคิดเห็นต่อสภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนว่าอยู่ในสภาพดี แต่ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรที่เห็นว่าสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนตนเองอยู่ในสภาพดีมีสัดส่วนสูงกว่าร้อยละของความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง โดยกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ในสภาพดี ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ (ร้อยละ 67.9) การรักษาความปลอดภัย (ร้อยละ 72.7) สวนสาธารณะหรือสวนหย่อม (ร้อยละ 80.9) ลานเอนกประสงค์ (ร้อยละ 77.6) ถนนในชุมชน (ร้อยละ 87.1) การระบายน้ำ (ร้อยละ 82.8) การเก็บขยะ (ร้อยละ 82.3) ไฟฟ้า (ร้อยละ 90.9) ประปา (ร้อยละ 93.8) ไฟสาธารณะ (ร้อยละ 87.69) โรงพยาบาลหรือศูนย์อนามัย (ร้อยละ 78.9) สถานศึกษา (ร้อยละ 80.3) ศูนย์การค้า (ร้อยละ 84.4) ตลาดสดหรือมินิมาร์ท (ร้อยละ 59.2) ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนผ้ามีรายได้น้อยชานเมืองเห็นว่าสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ในสภาพดี ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ[7] (ร้อยละ 66.7) สวนสาธารณะหรือสวนหย่อม (ร้อยละ 53.3) ลานเอนกประสงค์ (ร้อยละ 62.1) ถนนในชุมชน (ร้อยละ 53.7)) การเก็บขยะ (ร้อยละ 80.1) ไฟฟ้า (ร้อยละ 80.49) ประปา (ร้อยละ 76.6) ไฟสาธารณะ (ร้อยละ 78.0) โรงพยาบาลหรือศูนย์อนามัย (ร้อยละ 67.5) สถานศึกษา (ร้อยละ 73.1) ศูนย์การค้า (ร้อยละ 78.3) ตลาดสดหรือมินิมาร์ท (ร้อยละ 58.7) และรถโดยสารสาธารณะ (ร้อยละ 50.3) ความคิดเห็นต่อสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าวระหว่างกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ ยกเว้นด้านการรักษาความปลอดภัย สวนสาธารณะหรือสวนหย่อม ลานอเนกประสงค์ ถนนในชุมชนและการระบายน้ำที่มีกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรแสดงความคิดเห็นต่อสภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 โดยกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเห็นว่าสภาพของการรักษาความปลอดภัยในชุมชน และการระบายน้ำอยู่ในสภาพพอใช้เท่านั้น ร้อยละ 57.1 และ ร้อยละ 50.8 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากภายในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองพบกับปัญหาอาชญากรรมและยาเสพติดทำให้ต้องจัดเวรยามเพื่อตรวจตรากันเองภายในชุมชน สำหรับการระบายน้ำพบว่าขาดการขุดลอก

[7] ทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองที่มีต่อสภาพสระว่ายน้ำว่าอยู่ในสภาพดีมีร้อยละสูงกว่าทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรร แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าจำนวนตัวอย่างของผู้แสดงความคิดเห็นมีเพียง 3 ตัวอย่าง เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนตัวอย่างที่แสดงความคิดเห็นในชุมชนบ้านจัดสรรที่มี 156 ตัวอย่าง ทั้งนี้เพราะจากการสำรวจไม่พบสระว่ายน้ำในชุมชนทำให้กลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองที่มีความต้องการใช้บริการต้องเดินทางไปใช้บริการสระว่ายน้ำในละแวกใกล้เคียงกับชุมน อีกทั้งการใช้บริการสระว่ายน้ำต้องเสียค่าธรรมเนียมจึงมีผู้แสดงความคิดเห็นจำนวนน้อย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ท่อระบายน้ำจึงทำให้เกิดน้ำท่วมขังในบางครั้ง นอกจากนี้อาจมีความแตกต่างในด้านค่าธรรมเนียมในการดูแลรักษา เช่น กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรต้องเสียค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม (โดยเรียกเก็บรวมในค่าส่วนกลาง) จากการขอบริการจากองค์การโทรศัพท์ สำนักงานเขตหรือเทศบาล องค์การไฟฟ้า การประปา นครหลวง ในการเข้ามาดูแลหรือซ่อมแซม เพราะถือว่าเป็นทรัพย์สินของส่วนกลางของสมาชิกในชุมชนบ้านจัดสรร ในขณะที่การให้บริการต่อชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพราะถือว่าเป็นทรัพย์สินของสาธารณะ นอกจากการเก็บขยะที่ต้องชำระรายเดือน 20 บาท นอกจากนี้ยังพบสิ่งอำนวยความสะดวกและอยู่ในสภาพปานกลาง ได้แก่ โทรศัพท์สาธารณะ โดยร้อยละ 55 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง และร้อยละ 68.2 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรเห็นว่าสภาพของโทรศัพท์สาธารณะในละแวกชุมชนอยู่ในสภาพปานกลาง

นอกจากนี้ผลการวิเคราะห์แสดงให้เห็นถึงความถี่ในการเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรยังมีความแตกต่างกันเช่นกัน ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 4 ลักษณะ (ดูตารางที่ 4-10 ประกอบ) ดังนี้

ในชุมชนบ้านจัดสรรมีการให้บริการแต่ชุมชนไม่ได้ใช้ โดยแยกเป็น 2 ประเภท คือ สิ่งอำนวยความสะดวกในละแวกใกล้เคียง ได้แก่ โทรศัพท์สาธาณะ รถโดยสารสาธารณะ สถานศึกษาในระดับประถมศึกษาหรือต่ำกว่า พบร้อยละ 51.2 44.5 และ 32.1 ตามลำดับที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรไม่ได้ใช้บริการ ทั้งนี้เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรมีโอกาสในการเข้าถึงการบริการที่มีคุณภาพที่ดีกว่าจึงเลือกที่จะยอมเดินทางไกลและเสียค่าใช้จ่าย ยกตัวอย่างเช่น ใช้โทรศัพท์มือถือหรือโทรศัพท์บ้านแทนการใช้บริการโทรศัพท์สาธารณะ เลือกที่จะเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวแทนการใช้รถโดยสารสาธารณะทั้งนี้เนื่องจากมีความสามารถในการครอบครองรถยนต์ส่วนตัวและในการจ่ายค่าเชื้อเพลิงและค่าสึกหรอ และส่งบุตรหลานเข้าโรงเรียนที่มีชื่อเสียงซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใจกลางเมืองและเป็นโรงเรียนเอกชนที่มีการเก็บค่าเล่าเรียนที่สูงกว่าโรงเรียนของรัฐ ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างจึงไม่ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในละแวกบ้านดังกล่าวเพราะมีโอกาสในการเข้าถึงหรือมีโอกาสในการเลือกการบริการที่มีคุณภาพดีกว่าถึงแม้จะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มก็ตาม ในทางกลับกันกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีร้อยละ 13.6 2.3 และ 19.2 ที่ไม่ได้ใช้บริการโทรศัพท์สาธารณะ รถโดยสารสาธารณะ และสถานศึกษาระดับประถมศึกษาหรือต่ำกว่าตามลำดับ โดยจำนวนกลุ่มตัวอย่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองส่วนใหญ่ ร้อยละ 43.5 ใช้บริการโทรศัพท์สาธารณะอย่างน้อย 1 ครั้งต่อเดือน ร้อยละ 53.7 ที่ใช้รถโดยสารสาธารณะอย่างน้อย 1 ครั้งต่อสัปดาห์ ร้อยละ 34.6 ที่ใช้สถานศึกษาระดับประถมศึกษาหรือต่ำกว่า อย่างน้อย 1 ครั้งต่อสัปดาห์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-9 แสดงสภาพสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนหรือละแวกชุมชนของกลุ่มตัวอย่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร

สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง				ชุมชนบ้านจัดสรร			
	ดี	พอใช้	แย่	ค่าเฉลี่ย	ดี	พอใช้	แย่	ค่าเฉลี่ย
สระว่ายน้ำ	2	1	0		106	15	35	
	(66.7)	(33.3)		2.67	(67.9)	(9.6)	(22.4)	2.46
ความปลอดภัย เช่น ยาม รั้ว	1	4	2		152	53	4	
	(14.3)	(57.1)	(28.6)	1.86	(72.7)	(25.4)	(1.9)	2.71
สวนสาธารณะ สวนหย่อม*	16	6	8		136	29	3	
	(53.3)	(20.0	(26.7)	2.27	(80.9)	(17.3)	(1.8)	2.79
ลานเอนกประสงค์*	90	33	22		128	34	3	
	(62.1)	(22.8)	(15.2)	2.47	(77.6)	(20.6)	(1.8)	2.76
ถนนในชุมชน*	115	75	24		182	25	2	
	(53.7)	(35.0)	(11.2)	2.43	(87.1)	(12.0)	(1.0)	2.86
การระบายน้ำ*	78	98	17		173	31	5	
	(40.4)	(50.8)	(8.8)	2.32	(82.8)	(14.8)	(2.4)	2.8
การเก็บขยะ	169	40	2		172	34	3	
	(80.1)	(19.0)	(0.9)	2.79	(82.3)	(16.3)	(1.4)	2.81
ไฟฟ้า	172	41	1		190	18	1	
	(80.4)	(19.2)	(0.5)	2.8	(90.9)	(8.6)	(0.5)	2.9
ประปา	164	46	4		196	13	0	
	(76.6)	(21.5)	(1.9)	2.75	(93.8)	(6.2)		2.94
โทรศัพท์สาธารณะ	68	110	22		6	15	1	
	(34.0)	(55.0)	(11.0)	2.23	(27.3)	(68.2)	(4.5)	2.23
ไฟสาธารณะ	167	45	2		183	22	4	
	(78.0)	(21.0)	(0.9)	2.77	(87.6)	(10.5)	(1.9)	2.86
โรงพยาบาล ศูนย์อนามัย	137	63	3		56	14	1	
	(67.5)	(31.0)	(1.5)	2.66	(78.9)	(19.7)	(1.4)	2.77
สถานศึกษา (≤ประถม)	155	54	3		49	11	1 (1.6)	
	(73.1)	(25.5)	(1.4)	2.72	(80.3)	(18.0)		2.79
ศูนย์การค้า	101	27	1		76	12	2	
	(78.3)	(20.9)	(0.8)	2.78	(84.4)	(13.3)	(2.2)	2.82
ตลาดสด มินิมาร์ท	101	67	4		71	47	2	
	(58.7)	(39.0)	(2.3)	2.56	(59.2)	(39.2)	(1.7)	2.58
รถโดยสารสาธารณะ	96	84	11		11	19	1	
	(50.3)	(44.0)	(5.8)	2.45	(35.5)	(61.3)	(3.2)	2.32

หมายเหตุ ตัวเลขในวงเล็บเป็นค่าร้อยละ *Chi-square test significant at 0.05

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองที่ไม่มีหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ ร้อยละ 98.6 ตอบว่าไม่มีสระว่ายน้ำในชุมชน และร้อยละ 95.8 ตอบว่าไม่มีระบบรักษาความปลอดภัยในชุมชน และร้อยละ 83.2 ไม่มีสวนสาธารณะหรือสวนหย่อมในชุมชน ทั้งนี้เนื่องจากบริการเหล่านี้ต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและการบำรุงรักษา ซึ่งหากสมาชิกในชุมชนมีความต้องการใช้จำเป็นต้องใช้ในละแวกใกล้เคียงและในบางอย่างต้องเสียค่าธรรมเนียมในการเข้าใช้ด้วย ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้และส่วนใหญ่ใช้ในความถี่อย่างน้อย 1 ครั้งต่อสัปดาห์ ประกอบด้วยร้อยละ 23.4 ใช้บริการสระว่ายน้ำ ร้อยละ 81.3 ใช้บริการระบบรักษาความปลอดภัย ร้อยละ 49.8 ใช้บริการสวนหย่อมและสวนสาธารณะ โดยมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าวระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรที่ระดับ 0.00

สิ่งอำนวยความสะดวกที่พบในชุมชนทั้งสองประเภทและมีการเข้าใช้ ได้แก่ การจัดเก็บขยะ และถนนในชุมชน โดยทั้งสองประเภทชุมชนมีความถี่ในการเข้าใช้ส่วนใหญ่อย่างน้อย 1 ครั้งต่อสัปดาห์ คือ การจัดเก็บขยะร้อยละ 93 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง และร้อยละ 88 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรร ถนนในชุมชนพบร้อยละ95.8 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง และร้อยละ 96.2 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรร ที่มีความถี่ในการใช้บริการด้วยความถี่อย่างน้อย 1 ครั้งต่อสัปดาห์ พบว่าไม่มีความแตกต่างของความถี่ในการใช้บริการการจัดเก็บขยะ และถนนในชุมชนระหว่างกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

ลักษณะสุดท้ายคือสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกชุมชนในรัศมีละแวกบ้าน ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ลานเอนกประสงค์ ตลาดสดหรือมินิมาร์ท และโรงพยาบาลหรือศูนย์อนามัย ซึ่งมีความแตกต่างกันในการเข้าใช้ระหว่างทั้งสองชุมชนอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.00 ในกรณีของศูนย์การค้ากลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองส่วนใหญ่ร้อยละ 41.6 เข้าใช้บริการศูนย์การค้าอย่างน้อย 1 ครั้งต่อเดือน ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรจะมีความถี่ในการเข้าใช้ส่วนใหญ่ที่อย่างน้อย 1 ครั้งต่อสัปดาห์ ร้อยละ 26.8 ในทางกลับกันหากเปลี่ยนเป็นตลาดสดและมินิมาร์ทกลับพบว่ากลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีความถี่ในการเข้าใช้บริการมากกว่ากลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรร กล่าวคือ ร้อยละ 48.1 ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเข้าใช้บริการตลาดสดหรือมินิมาร์ทอย่างน้อย 1 ครั้งต่อสัปดาห์ ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรใช้บริการอย่างน้อย 1 ครั้งต่อเดือนเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ29.2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-10 ความถี่ในการเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนหรือละแวกชุมชนของกลุ่มตัวอย่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร

สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนหรือละแวกชุมชน	ชุมชนผู้มีรายได้น้อย						จัดสรร						X^2	df	p
	≥ 1 ครั้ง /สัปดาห์	≥ 1 ครั้ง /เดือน	≥ 1 ครั้ง/ปี	ไม่ได้ใช้	ไม่สามารถเข้าใช้ได้	ไม่มี	≥ 1 ครั้ง /สัปดาห์	≥ 1 ครั้ง /เดือน	≥ 1 ครั้ง/ปี	ไม่ได้ใช้	ไม่สามารถเข้าใช้ได้	ไม่มี			
โทรศัพท์สาธารณะ	31(14.5)	93(43.5)	48(22.4)	29(13.6)	1(0.5)	12(5.6)	1(0.5)	1(0.5)	7(3.3)	107(51.2)	3(1.4)	90(43.1)	2.541E2	5	0.000
รถโดยสารสาธารณะ	115(53.7)	56(26.2)	16(7.5)	5(2.3)	1(0.5)	21(9.8)	3(1.4)	11(5.3)	3(1.4)	93(44.5)	3(1.4)	96(45.9)	2.735E2	5	0.000
สถานศึกษาระดับประถมหรือต่ำกว่า	74(34.6)	30(14.0)	66(30.8)	41(19.2)	3(1.4)	0	22(10.5)	18(8.6)	8(3.8)	67(32.1)	2(1.0)	92(44.0)	1.751E2	5	0.000
สระว่ายน้ำ	0	0	0	0	3(1.4)	211(98.6)	49(23.4)	44(21.1)	21(10.0)	49(23.4)	46(22.0)	0	4.117E2	5	0.000
บริการรักษาความปลอดภัย	1(0.5)	6(2.8)	1(0.5)	0	1(0.5)	205(95.8)	170(81.3)	34(16.3)	3(1.4)	2(1.0)	0	0	3.956E2*	5	0.000
สวนสาธารณะสวนหย่อม	3 (1.4)	8(3.7)	7(3.3)	7(3.3)	11(5.1)	178(83.2)	104(49.8)	56(26.8)	5(2.4)	3(1.4)	41(19.6)	0	3.286E2	5	0.000
การจัดเก็บขยะ	199(93.0)	13(6.1)	0	1(0.5)	0	1(0.5)	184(88.0)	24(11.5)	0	1(0.5)	0	0	4.799*	3	0.187
ถนนในชุมชน	205(95.8)	7(3.3)	2(0.9)	0	0	0	201(96.2)	8(3.8)	0	0	0	0	2.047*	2	0.359
ศูนย์การค้า	31(14.5)	89(41.6)	6(2.8)	2(0.9)	1(0.5)	85(39.7)	56(26.8)	36(17.2)	2(1.0)	1(0.5)	1(0.5)	113(54.1)	35.895*	5	0.000
ลานเอนกประสงค์	31(14.5)	46(21.5)	39(18.2)	26(12.1)	4(1.9)	68(31.8)	95(45.5)	61(29.2)	5(2.4)	7(3.3)	41(19.6)	0	1.702E2	5	0.000
ตลาดสด มินิมาร์ท	103(48.1)	61(28.5)	7(3.3)	1(0.5)	1(0.5)	41(19.2)	58(27.8)	61(29.2)	2(1.0)	13(6.2)	1(0.5)	74(35.4)	35.056*	5	0.000
โรงพยาบาล ศูนย์อนามัย	9(4.2)	96(44.9)	95(44.4)	4(1.9)	1(0.5)	9(4.2)	7(3.3)	23(11.0)	39(18.7)	25(12.0)	1(0.5)	114(54.5)	1.732E2	5	0.000

หมายเหตุ ตัวเลขในวงเล็บเป็นค่าร้อยละ

4.2 การขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรร

4.2.1 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงและเป็นศูนย์กลางการปกครอง การศึกษา การคมนาคมขนส่ง การเงินการธนาคาร การพาณิชย์ การสื่อสาร ฯลฯ จึงมีการหลั่งไหลของประชาชนจำนวนมากจากแทบทุกจังหวัดเข้ามาอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร ประกอบกับกระแสโลกาภิวัฒน์ที่เปิดกว้างให้มีการติดต่อสื่อสารระหว่างประเทศ ทำให้ขอบเขตการบริการของกรุงเทพมหานครกว้างขึ้นส่งผลให้กรุงเทพมหานครเป็นที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติด้วย ในขณะที่พื้นที่กรุงเทพมหานครที่รองรับประชากรเดิมและที่เพิ่มขึ้นมีขนาดเท่าเดิม คือประมาณ 1,568.7 ตารางกิโลเมตร ซึ่งต้องรองรับประชากรที่มีมากถึง 6,121,672 คน ส่งผลให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีความหนาแน่นมากที่สุดในประเทศ มากกว่าเมืองอันดับสองคือ จังหวัดนครราชสีมาที่มีประชากร 2.57 ล้านคน และหากรวมพื้นที่ปริมณฑล 5 จังหวัดแล้วประชากรจะเพิ่มขึ้นเป็น 10.23 ล้านคน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.1 ของจำนวนประชากรทั้งประเทศ (63.52 ล้านคน)

และเนื่องจากกรุงเทพมหานครมีประชากรที่เพิ่มมากขึ้นประกอบกับเป็นเมืองที่มีความหลากหลายทางโครงสร้างทางสังคมและเศรษฐกิจ บางกลุ่มมีฐานะดี รายได้สูง มีคุณภาพชีวิตที่เหมาะสม ในทางกลับกันอีกจำนวนไม่น้อยมี รายได้ต่ำ หาเช้ากินค่ำ จึงส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีความหลากหลายไปด้วย ทั้งนี้เห็นได้จากการขยายตัวของเมืองที่ปรากฏที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากบริเวณชานเมืองและรอยต่อของเมือง ซึ่งมีทั้งที่อยู่อาศัยชั้นดี และที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ในกรณีของที่อยู่อาศัยชั้นดีจะปรากฏในรูปของหมู่บ้านจัดสรรทั้งนี้เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของชนชั้นกลางในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520 เป็นต้นมา ที่เศรษฐกิจของประเทศเน้นการส่งออก และอุตสาหกรรมเน้นเทคโนโลยีและมีการเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจโลกจึงส่งผลให้เกิดการรับเอาพฤติกรรมการอยู่อาศัยแบบชุมชนล้อมรั้วหรือที่นิยมเรียกว่าหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับความนิยมในประเทศสหรัฐอเมริกา ลักษณะที่สำคัญของชุมชนล้อมรั้วคือมีความหนาแน่นเบาบางและตั้งกระจัดกระจายกันตามพื้นที่รอยต่อเมืองในขณะที่สถานที่ทำงานและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาลที่มีชื่อเสียงยังตั้งอยู่ใจกลางเมือง ในขณะเดียวกันที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยบริเวณชานเมืองเกิดจากกลุ่มแรงงานไม่มีทักษะที่เคลื่อนย้ายตามแหล่งงานตามนโยบายหรือมาตรการของรัฐที่ต้องการลดความแออัดในเมืองและต้องการกระจายแหล่งงานสู่พื้นที่ชานเมือง เช่น การสร้างนิคมอุตสาหกรรม หรือเกิดจากชุมชนแออัดที่ถูกไล่รื้อจากในเมืองเนื่องจากโครงการการพัฒนาของรัฐหรือมาตรการอื่นๆ ทำให้เกิดที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่เรียกว่า ชุมชนชานเมืองสำหรับผู้มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายได้น้อย ซึ่งลักษณะกายภาพของชุมชนมีความคล้ายคลึงกับชุมชนแออัดแต่หากต่างกันตรงที่ตั้งอยู่ชานเมือง ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยจึงไม่แออัดเท่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่ตั้งอยู่ในเมือง

และเมื่อตรวจสอบจำนวนที่อยู่อาศัยที่จัดเก็บโดยกรมการปกครองพบว่า กรุงเทพมหานครมีจำนวนที่อยู่อาศัยถึง 2.33 ล้านหน่วยในปีพ.ศ. 2552 ในขณะที่จังหวัดนครราชสีมามี 7.8 แสนหน่วยน้อยกว่าประมาณ 2.98 เท่า และหากรวมพื้นที่ปริมณฑล 5 จังหวัดจำนวนที่อยู่อาศัยจะเพิ่มเป็น 4.3 ล้านหน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 20.3 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งประเทศ (21.1 ล้านหน่วย) (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2553 ฉบับที่ 61: 6) โดยจำนวนที่อยู่อาศัยในรอบ 20 ปีที่ผ่านมา (2533-2552) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้น 1,866,975 หน่วย (เฉลี่ยปีละกว่า 93,349 หน่วย) โดยในจำนวนนี้พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีจำนวนสร้างเสร็จมากที่สุด 735,515 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.5 รองลงมาเป็นห้องชุด 597,819 หน่วย สัดส่วนร้อยละ 32.1 ทาวเฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ 528,776 หน่วย สัดส่วนร้อยละ 28.4

ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะเศรษฐกิจ โดยในช่วงปีพ.ศ. 2533-2540 ก่อนวิกฤติเศรษฐกิจ มีความต้องการห้องชุดสูงขึ้นจากร้อยละ 20 ในปีพ.ศ. 2533 เป็นร้อยละ 46 ในปีพ.ศ. 2541 และเพิ่มเป็นร้อยละ 51 ในปีพ.ศ. 2552 แต่หลังจากวิกฤติเศรษฐกิจ ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2542-2549 ความต้องการที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเป็นบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 36.1 ในปีพ.ศ. 2541 เป็นร้อยละ 71.6 ในปีพ.ศ. 2543 และลดลงเหลือร้อยละ 44.6 ในปีพ.ศ. 2551 เป็นผลจากปัจจัยหลายประการเช่น โครงสร้างประชากร ระบบการขนส่งและจราจร ราคาน้ำมันและทัศนคติของการอยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่ (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2553 ฉบับที่ 61: 7-8)

เมธี พนอมยงค์ (2533) ศึกษาประวัติความเป็นมาของชุมชนแออัด ลักษณะการขยายตัวของชุมชนแออัด และปัจจัยที่ทำให้ประชาชนเลือกเข้ามาอาศัยอยู่ในชุมชนแออัดในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร ผลจากการศึกษาพบว่า ชุมชนแออัดที่ศึกษามีอายุของชุมชนอยู่ในระหว่าง 65-200 ปี โดยเริ่มต้นของชุมชนนี้ มีจำนวนบ้านในเขตพระนครไม่หนาแน่นมากนัก ในเวลาต่อมาความเจริญของเมืองมากขึ้น จึงทำให้ชุมชนมีการขยายตัวมากขึ้นและเริ่มคงที่เนื่องจากความอิ่มตัวของพื้นที่ เมธียังพบว่าการขยายตัวของชุมชนแออัดเกิดจากความต้องการอาศัยใกล้แหล่งงาน ย้ายโดยการสมรส และค่าเช่าที่ดินต่ำ จึงทำให้ประชาชนเข้ามาอาศัยใกล้ ๆ กับแหล่งงาน มีลักษณะการบุกรุก การเช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้าน การเช่าบ้าน หรือการเช่าช่วงบ้านในเขตเมือง และเมื่อหนาแน่นมากจึงกลายเป็นชุมชมแออัดไปในที่สุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.2 แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรร

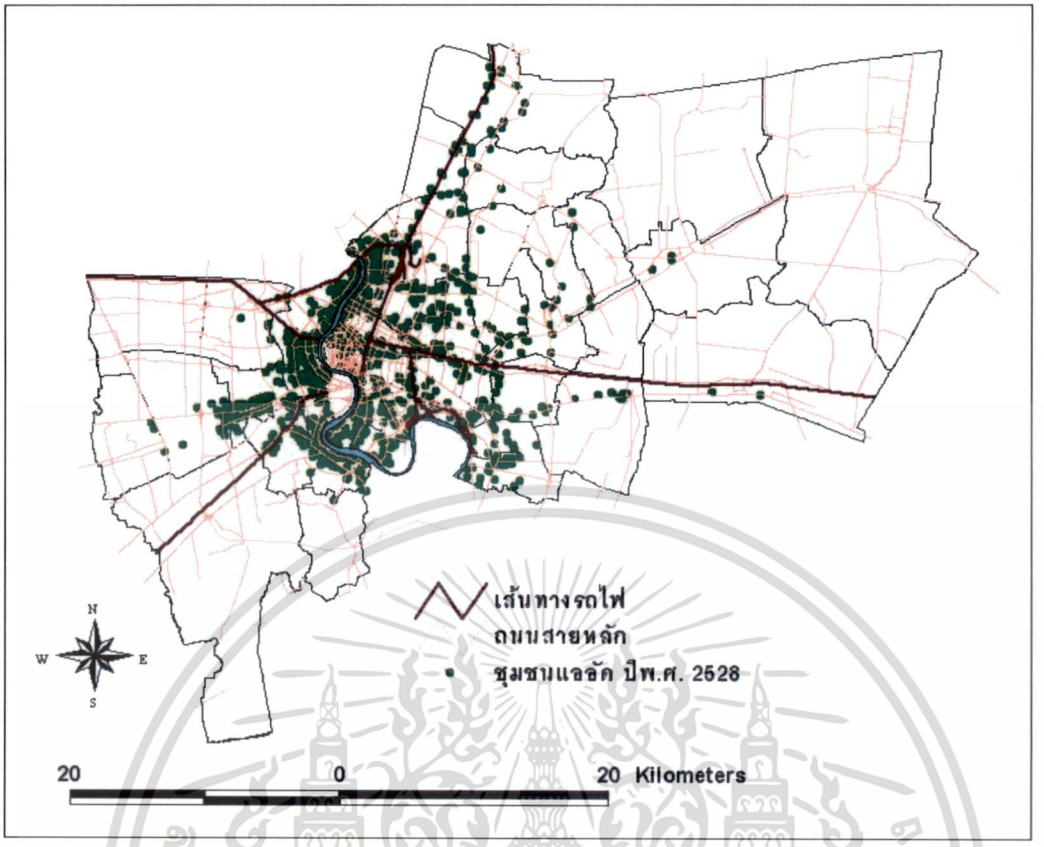
การศึกษาการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรรในส่วนนี้ใช้ข้อมูลสถิติที่จัดเก็บจากหน่วยงานรัฐและเอกชน เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนในแนวราบที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งเป็นระบบและไร้ระบบ โดยประยุกต์ใช้โปรแกรมสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อนำเสนอผลลัพธ์เชิงพื้นที่ ในกรณีการเพิ่มขึ้นของชุมชนแออัดทั้งที่ถูกต้องตามกฎหมายและไม่ถูกต้องตามกฎหมายพบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2527-2528 โดยการสำรวจของ *โสภณ พรโชคชัย* (2528) ที่พบว่ามีจำนวนชุมชนแออัดทั้งสิ้นในกรุงเทพมหานคร 1,020 แห่ง ดังแสดงในรูปที่ 4-8 รวมเป็นประชากร 1,022,483 คน หรือร้อยละ 19.6 ของประชากรทั้งกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ. 2528 ซึ่งจำนวนชุมชนแออัดเพิ่มขึ้นมากกว่า 2 เท่าตัวเมื่อเทียบกับการสำรวจของเขาในปี พ.ศ. 2527 ที่มีเพียง 480 แห่ง อย่างไรก็ตามข้อมูลสถิติจากสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร พบว่าการขยายตัวของชุมชนแออัดมีแนวโน้มลดลงเป็น 750 แห่ง ในปีพ.ศ. 2548[8] จากรูปที่ 4-9 พบว่าชุมชนแออัดโดยส่วนใหญ่จะตั้งถิ่นฐานเกาะตามแนวทางรถไฟโดยพบเป็นแนวยาวไปทางสายเหนือ และตามแนวแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกเป็นจำนวนมาก รวมถึงตามแนวเส้นถนนอิสรภาพ ถนนประชาอุทิศ ถนนเจริญกรุง และถนนสุขสวัสดิ์ เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบว่าชุมชนที่หายไปส่วนใหญ่อยู่บริเวณกรุงเทพชั้นในและชั้นกลาง อย่างไรก็ตามก็พบชุมชนบางแห่งเกิดขึ้นบริเวณเขตชานเมือง เช่น เขตบางขุนเทียน เขตทุ่งครุ เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตบึงกุ่ม เป็นต้น

สำหรับชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยบริเวณชานเมืองนั้นไม่ได้เรียกว่าชุมชนแออัดจากคำนิยามที่กำหนดโดยสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร ที่เรียกว่าชุมชนชานเมือง โดยให้ลักษณะว่าเป็นชุมชนที่บ้านเรือนไม่แออัดแต่ขาดการวางผังระบบสาธารณูปโภคทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ในชุมชน เช่น ปัญหาน้ำเน่าเสีย ปัญหาน้ำท่วม เป็นต้น อย่างไรก็ตามในงานวิจัยชิ้นนี้จะเรียกชุมชนลักษณะดังกล่าวว่าเป็นชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง เมื่อพิจารณาการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองจากรูปที่ 4-10 พบว่าชุมชนเกาะตัวตามเส้นทางรถไฟสายตะวันออก ถนนรามคำแหง ถนนราษฎร์อุทิศ ถนนประชาร่วมใจ ถนนสังฆสันติสุข และพบกระจุกตัวกันมากในบริเวณเขตหนองแขม เขตตลิ่งชัน เขตคลองสามวา เขตหนองจอก และเขตมีนบุรี

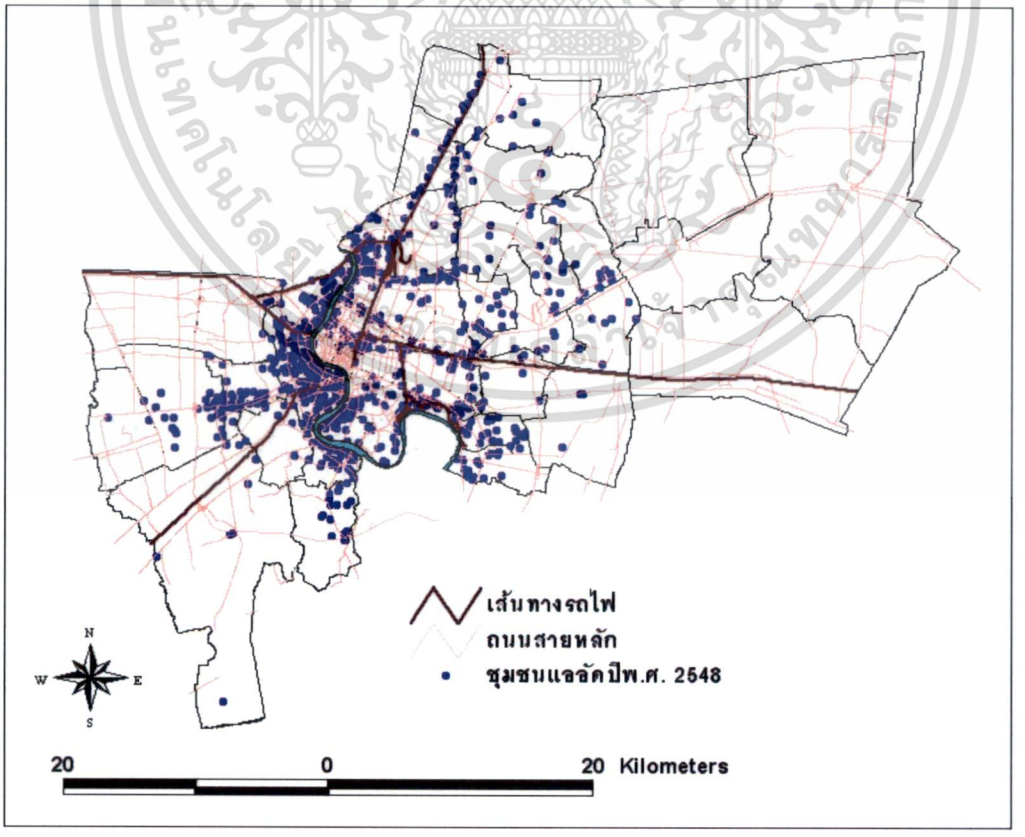
---

[8] ข้อสันนิษฐานของผู้มีวิจัยจากการลดลงของจำนวนชุมชนแออัดอาจเนื่องจาก สถิติตัวเลขมีการจัดเก็บโดยหน่วยงานที่ต่างกัน โดยสำนักพัฒนาชุมชนมีการแบ่งประเภทของชุมชนแออัดที่ละเอียดกว่าอาจเป็นสาเหตุให้ตัวเลขลดลง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

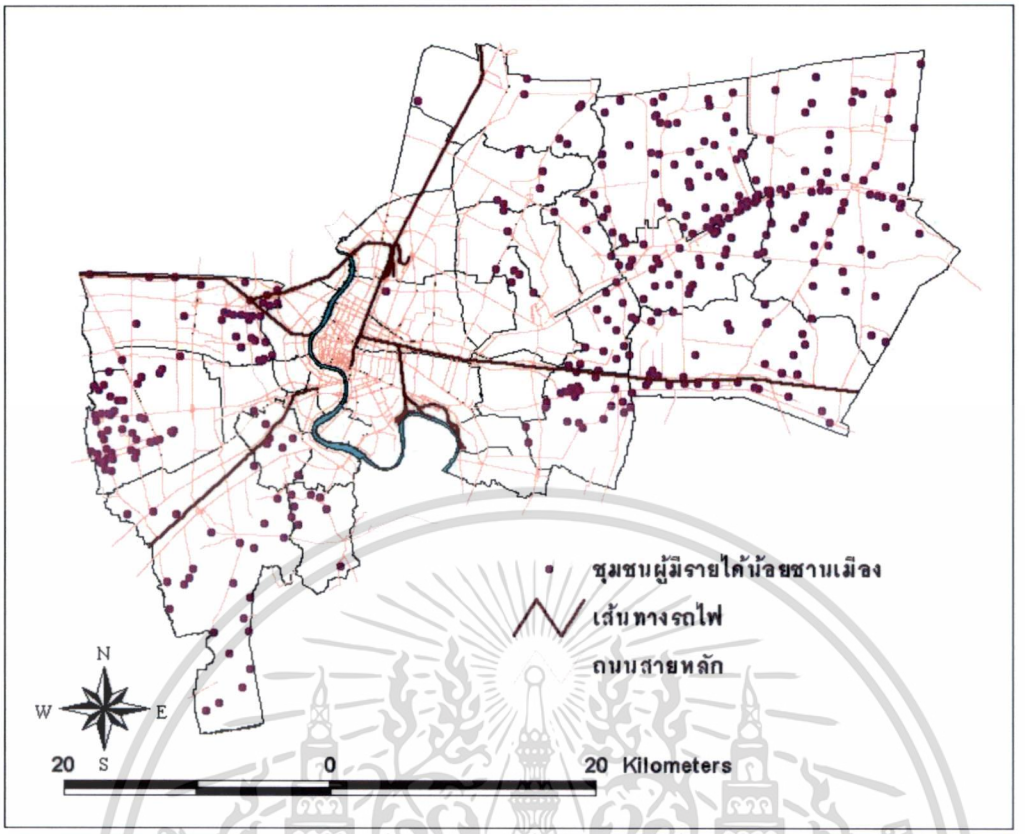


รูปที่ 4-8 แสดงที่ตั้งชุมชนแออัดในเขตเมืองปีพ.ศ. 2528



รูปที่ 4-9 แสดงที่ตั้งชุมชนแออัดในเขตเมืองปีพ.ศ. 2548

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

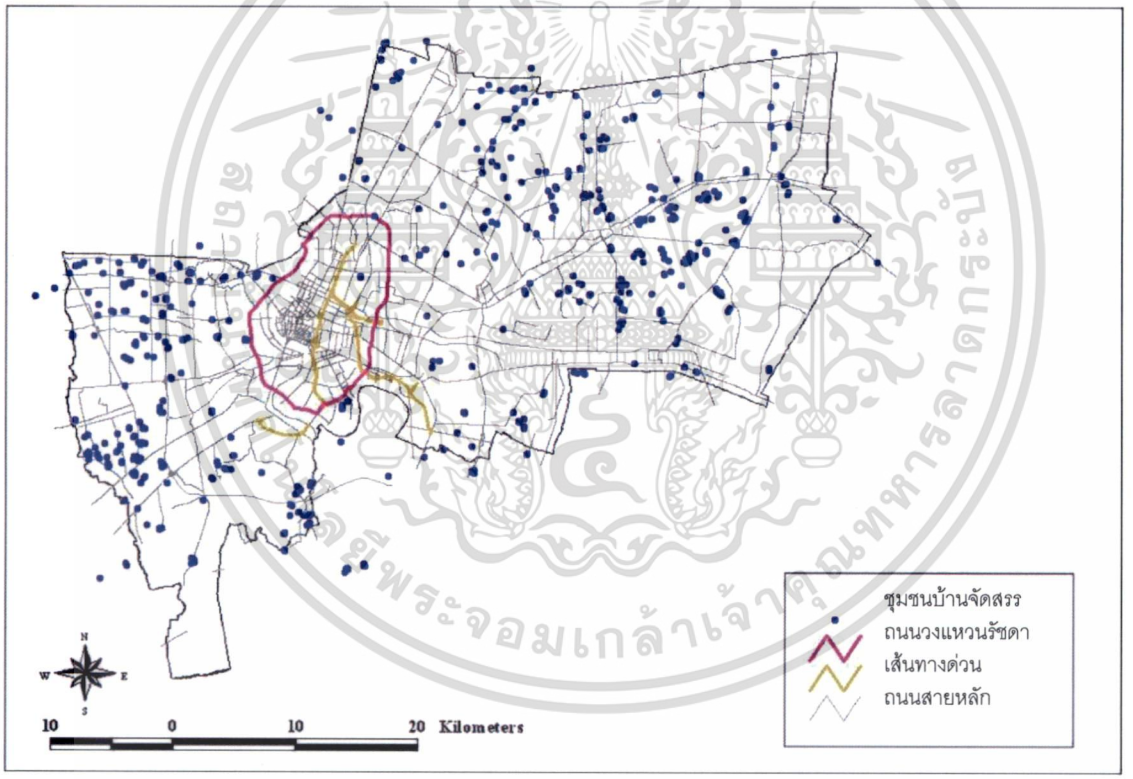


รูปที่ 4-10 แสดงที่ตั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยบริเวณชานเมือง

สำหรับการขยายตัวของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรพบว่าส่วนใหญ่จะเกาะตามแนวเส้นทางด่วนและถนนวงแหวนรอบนอก โดยข้อมูลส่วนนี้ได้จากผลการวิเคราะห์ของวันเพ็ญ (2553) ที่ทำการศึกษาการขยายตัวของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรของชนชั้นกลาง-สูงในกรุงเทพมหานคร โดยใช้ฐานข้อมูลของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (Agency for Real Estate Affairs: AREA) ระหว่างปีพ.ศ. 2537 - 2549 การศึกษาได้แบ่งช่วงเวลาออกเป็น 3 ช่วงเพื่อศึกษาการเพิ่มขึ้นของหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ 2537-2539 เป็นช่วงที่ 1 2540-2544 เป็นช่วงที่ 2 และ 2545-2549 เป็นช่วงที่ 3 โดยพบว่า ช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2537-2539 มีเพียงถนนวงแหวนชั้นในด้วยระยะทางเพียง 45 กิโลเมตรและมีเส้นทางด่วนในช่วงเฉลิมมหานคร ศรีรัช และฉลองรัช ด้วยระยะทาง 83.2 กิโลเมตร จำนวนหมู่บ้านจัดสรรมีเพียง 40,244 หน่วย โดยกระจายตามพื้นที่กรุงเทพมหานครเขตชั้นกลางและชั้นนอก มีจำนวนน้อยที่เกาะตัวตามถนนวงแหวนชั้นใน (รูปที่ 4-11) ในช่วงถัดมา (2540-2544) พบว่ามีการขยายเส้นทางด่วนเพิ่มเติม 55 กิโลเมตร ในช่วงของบูรพาวิถี และก่อสร้างมอเตอร์เวย์ และถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออกและตะวันตกด้วยระยะทาง 131 กิโลเมตร (รูปที่ 4-12) ในช่วงนี้จำนวนบ้านเดี่ยวในหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นเพียง 8,313 หน่วย ทั้งนี้เนื่องจากวิกฤติเศรษฐกิจในปีพ.ศ. 2540 โดยจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มกระจายตัวไปตามแนวเส้นทางด่วนไปทางทิศ

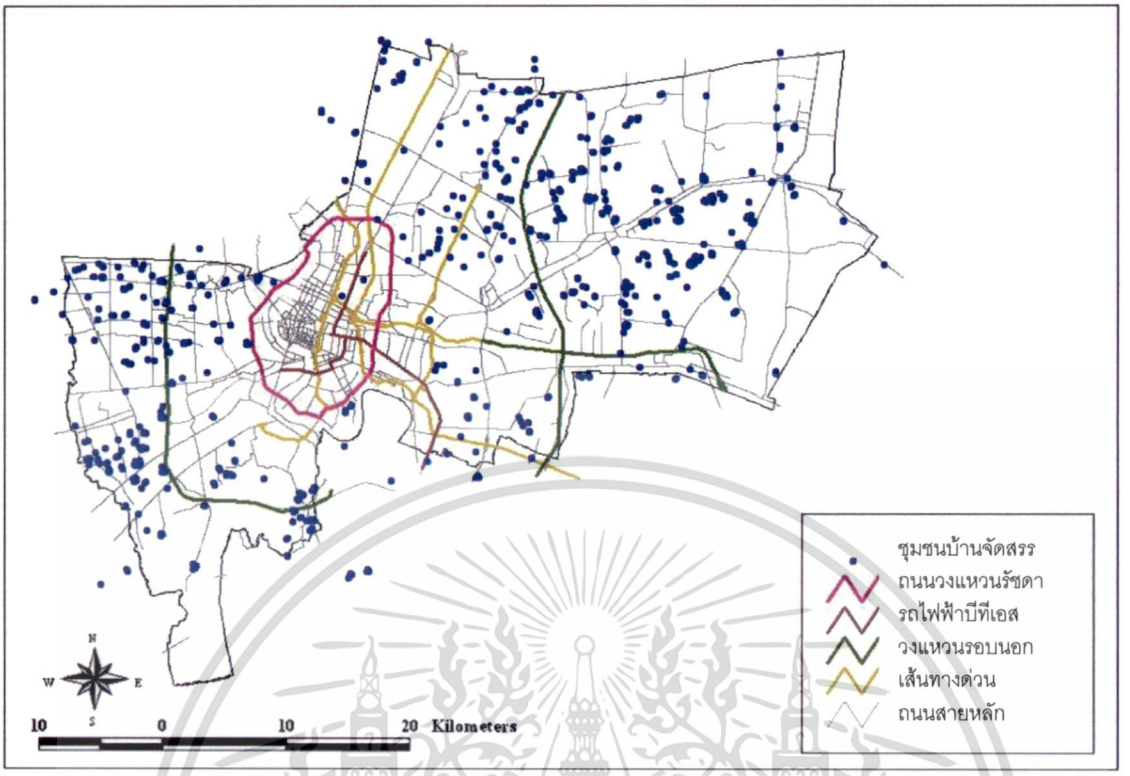
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เหนือของกรุงเทพมหานคร ในช่วงสุดท้ายระหว่างปีพ.ศ. 2545-2549 มีการขยายถนนวงแหวนรอบนอกทางทิศใต้ด้วยระยะทางประมาณ 34 กิโลเมตร จึงทำให้ถนนวงแหวนรอบนอกครบทุกทิศทาง และในช่วงนี้มีการเปิดโครงการขนาดใหญ่ขึ้นคือสนามบินสุวรรณภูมิ และเกิดโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ เพื่อเชื่อมเส้นทางการเดินทางจากตัวเมืองสู่สนามบินด้วยระยะเวลาที่แน่นอน การเกิดชุมชนบ้านจัดสรรพบในทิศตะวันออกและตะวันตกของกรุงเทพมหานครรวมถึงปริมณฑล (รูปที่ 4-13) โดยมีจำนวนบ้านเดี่ยวในหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 42,884 หน่วยในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตามพบว่าทั้งสามช่วงเวลาการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นตามแนวถนนวงแหวนรอบนอก เช่น ราษฎร์อุทิศ อ่อนนุชทางทิศตะวันออก สุขาภิบาลทางทิศเหนือ ประชาอุทิศและพระราม 2 ทางทิศใต้ และพุฒมณฑลทางทิศตะวันตกเป็นต้น

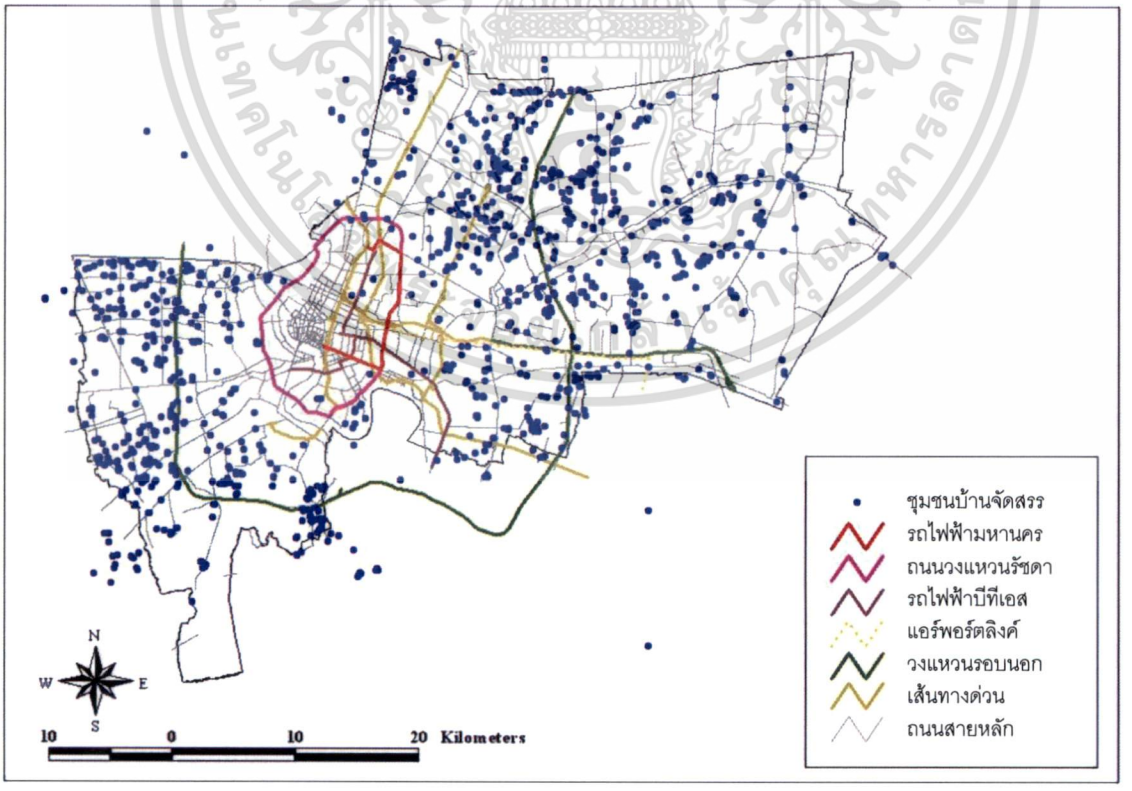


รูปที่ 4-11 แสดงที่ตั้งชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระหว่างปีพ.ศ. 2537-2539

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4-12 แสดงที่ตั้งชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระหว่างปีพ.ศ. 2540-2544



รูปที่ 4-13 แสดงที่ตั้งชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระหว่างปีพ.ศ. 2545-2549

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3 ผลกระทบของการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรร

ผลของการขยายตัวของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองที่ได้รับความสนใจในงานวิจัยหลายเรื่องมีความหลากหลาย อย่างไรก็ตามสามารถจัดได้เป็น 2 ประเด็นหลัก คือ ผลกระทบเชิงพื้นที่และทางสังคม สำหรับผลกระทบของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรที่มีต่อพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น เนื่องมาจากชุมชนทั้งสองประเภทส่วนใหญ่ตั้งอยู่พื้นที่ชานเมืองเหมือนกัน แต่มีความแตกต่างกันทางด้านสาเหตุของการเกิดขึ้นของชุมชน โดยชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองนั้นเกิดจากแรงผลักของนโยบายของภาครัฐ เช่น การไล่รื้อ และแรงดูด เช่น นโยบายการกระจายแหล่งงาน ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรนั้นเกิดจากค่านิยมของปัจเจกบุคคลที่เป็นปัจจัยหลัก รวมถึงมาตรการจูงใจของรัฐที่เป็นเพียงปัจจัยสนับสนุน เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น นอกจากนี้การกระจายตัวของชุมชนทั้งสองประเภทมีความแตกต่างกันถึงแม้ว่าจะตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมืองเหมือนกัน กล่าวคือชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองจะตั้งอยู่ในถนนซอย ใกล้ลำคลองและแหล่งงาน ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรตั้งอยู่ติดถนนสายหลัก ทางพิเศษต่างๆ เช่น มอเตอร์เวย์ ทางด่วน โทล์เวย์ เป็นต้น ดังนั้นจากสาเหตุการเกิดขึ้น และการกระจายตัวของชุมชนที่ต่างกันของชุมชนทั้งสองประเภทที่ตั้งในเขตชานเมือง การศึกษาจึงพยายามค้นหาต่อไปว่าผลกระทบทางพื้นที่ของชุมชนมีความแตกต่างกันหรือไม่ และสภาพทางสังคมของชุมชนทั้งสองประเภทเป็นอย่างไร

4.3.1 ผลกระทบทางด้านสังคม

การวิเคราะห์สภาพทางสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรสามารถนำไปสู่การสรุปผลถึงผลกระทบทางด้านสังคมที่เกิดขึ้นกับชุมชนทั้งสองประเภท โดยการวิเคราะห์ในส่วนนี้พิจารณาผลร่วมกับการวิเคราะห์ในหัวข้อ 4.1.4 เรื่อง ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านและในชุมชน ที่สรุปได้ว่าลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านของชุมชนผู้มีรายได้น้อยมีความแน่นแฟ้นมากกว่าชุมชนบ้านจัดสรร เช่น มีการช่วยเหลือกัน รับประทานอาหารร่วมกัน เนื่องจากอยู่กันแบบเครือญาติ และมีกิจกรรมที่ร่วมกันทำที่เกิดจากแหล่งยึดเหนี่ยวจิตใจ เช่น เทศกาลเกี่ยวกับศาสนา และเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพ ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรมีระดับความสัมพันธ์ที่ผิวเผิน ส่วนใหญ่จะเป็นเพียงแค่ทักทายกัน ทั้งนี้เนื่องจากกิจกรรมที่เกิดขึ้นมีผู้เข้าร่วมงานเป็นจำนวนมากเกินไปประมาณ 3,000-4,000 คน โดยใช้สถานที่เป็นการดึงดูดในเทศกาลต่างๆ เช่น พื้นที่รอบทะเลสาบ พื้นที่สโมสร สระว่ายน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นต้น โดยเป็นการแสดงและการออกร้านขายของ สำหรับความสัมพันธ์ที่มีต่อชุมชนพบว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง มีความรู้สึกที่ผูกพันกับชุมชนของตนเองในระดับที่สูงกว่าชุมชนบ้านจัดสรร

นอกจากนี้ข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถามแสดงผลเพิ่มเติมให้เห็นอีกว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรมีความกระตือรือร้นในการมีส่วนร่วมในชุมชนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีความกระตือรือร้นที่อยากจะเข้าร่วมในการบริหารจัดการ ร้อยละ 43 และทำกิจกรรมในชุมชนของตนเอง ร้อยละ 48.6 ซึ่งสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่มีเพียง ร้อยละ 32.5 และ 39.7 ตามลำดับ ในทางกลับกันพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรไม่มีความกระตือรือร้นในการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการในชุมชนร้อยละ 41.1 และทำกิจกรรมในชุมชนร้อยละ 30.1 ซึ่งสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองถึง 8-10 เท่า (ดูตารางที่ 4-11 ประกอบ)

ตารางที่ 4-11 แสดงการมีส่วนร่วมของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

การมีส่วนร่วม	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง						ชุมชนบ้านจัดสรร						X^2	df	p
	กระตือรือร้น		ค่อนข้างกระตือรือร้น		ไม่กระตือรือร้น		กระตือรือร้น		ค่อนข้างกระตือรือร้น		ไม่กระตือรือร้น				
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
ด้านบริหารจัดการ	92	43	111	51.9	11	5.1	68	32.5	55	26.3	86	41.1	80.433	2	0.000
ด้านกิจกรรม	104	48.6	104	48.6	6	2.8	83	39.7	63	30.1	63	30.1	59.460	2	0.000

และเมื่อพิจารณาความถี่ในการจัดประชุมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีสูงกว่าชุมชนบ้านจัดสรรเล็กน้อย โดยเฉลี่ยชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีการจัดประชุมปีละ 6 ครั้ง (ค่ามัธยฐาน 4 ครั้งต่อปี) ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรชี้แจงว่ามีการจัดประชุมเฉลี่ยปีละ 5 ครั้ง (ค่ามัธยฐาน 5 ครั้งต่อปี) และเมื่อถามถึงจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา (ปี 2551) พบว่ากลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย 2.77 ครั้งต่อปี ซึ่งต่ำกว่ากลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรที่มีการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย 3.50 ครั้งต่อปี (ตารางที่ 4-12) ทั้งนี้เนื่องจากรูปแบบของการจัดประชุมของชุมชนทั้งสองประเภทมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้ผู้ศึกษาสันนิษฐานว่าการจัดประชุมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเป็นการส่งตัวแทนเข้าประชุมเพราะจำเป็นต้องใช้เวลาในการหาเลี้ยงชีพ ประกอบกับส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใหญ่มีการรายงานผลการดำเนินงานและการใช้จ่ายของชุมชนถึงร้อยละ 96.3 ให้กับลูกบ้านโดยผ่านเสียงตามสายร้อยละ 80 (ตารางที่ 4-13) ในขณะที่การจัดประชุมของชุมชนบ้านจัดสรรมิได้เป็นการส่งตัวแทนเข้าประชุมแต่จะเป็นการเรียกลูกบ้านของทุกหลังคาเรือนในการประชุมและจะจัดประชุมในช่วงวันหยุดและส่วนใหญ่ (ร้อยละ 55.5) ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรแสดงความคิดเห็นว่าไม่มีการรายงานผลการดำเนินการและค่าใช้จ่าย ซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้ต้องเข้าร่วมประชุมมิเช่นนั้นอาจจะเสียผลประโยชน์ของตนเองก็เป็นได้ และเป็นที่น่าสังเกตถึงวิธีการติดต่อสื่อสารกับสมาชิกของชุมชนทั้งสองประเภทมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยพบว่าการกระจายข้อมูลสู่สมาชิกในชุมชนของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองใช้เสียงตามสาย ร้อยละ 80 รองลงมาเป็นการนำเสนอปากเปล่าร้อยละ 17 และเป็นรายงานหรือแผ่นพับเพียงร้อยละ 3 ในขณะที่การแจ้งข่าวสารแก่ลูกบ้านในชุมชนบ้านจัดสรรจะใช้เป็นรายงานหรือแผ่นพับเป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 95.7 รองลงมาร้อยละ 2.15 เป็นการนำเสนอปากเปล่า และการใช้เสียงตามสายมีเพียงร้อยละ 2.15 ทั้งนี้กลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรกล่าวว่ามิชอบวิธีการกระจายข้อมูลข่าวสารตามเสียงตามสายเนื่องจากเสียงรบกวนความเป็นส่วนตัว

ตารางที่ 4-12 แสดงการเข้าร่วมประชุมของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร

ตัวแปร	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง (214)			ชุมชนบ้านจัดสรร (209)			ผลต่างของค่าเฉลี่ย	t	p
	ค่าเฉลี่ย	มัธยฐาน	เบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	มัธยฐาน	เบี่ยงเบนมาตรฐาน			
ความถี่ในการประชุมสมาชิกชุมชน/หมู่บ้าน (ครั้ง/ปี)	5.99	4.00	3.74	5.07	5.00	3.00	0.919	1.73	0.089
การเข้าร่วมประชุมสมาชิก ปี 2551 (ครั้ง)	2.77	2.00	2.10	3.50	3.00	1.75	-0.733	-1.41	0.159

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4-13 แสดงการรายงานผลการดำเนินการของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนจัดสรร

ตัวแปร	ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง		ชุมชนบ้านจัดสรร		X^2	df	p
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ			
รายงานการดำเนินการและการใช้จ่ายของชุมชน							
- มี	206	96.3	93	44.5	1.367E2	1	0.000
- ไม่มี	8	3.7	116	55.5			
ชนิดของรายงาน							
- เป็นรายงาน/แผ่นพับ	6	3	89	95.7	2.547E2	2	0.000
- นำเสนอปากเปล่า	35	17	2	2.15			
- เสียงตามสาย	165	80	2	2.15			

จากผลการวิเคราะห์สามารถสรุปได้ว่าลักษณะของการอยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ต่อรูปแบบความสัมพันธ์ของสังคมในชุมชน ถึงแม้ว่าลักษณะทางกายภาพของชุมชนผู้มีรายได้น้อยจะมีสภาพที่เสื่อมโทรมมากกว่า แต่ระดับของความสัมพันธ์ของสังคมในชุมชนมีความแน่นแฟ้นมากกว่าสังคมในชุมชนบ้านจัดสรร และเมื่อเปรียบเทียบผลการศึกษากับข้อกำหนดของ Hillery (1995) Poplin (1972) และดารณี (2549) ที่กล่าวถึงองค์ประกอบของ "ชุมชน" มี 3 ประการคือ พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ (Geographical Area) การปะทะสัมพันธ์กันทางสังคม (Social Interaction) และความผูกพันร่วมกัน (Common Ties) พบว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีลักษณะของความเป็นชุมชนมากกว่าชุมชนบ้านจัดสรร ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีส่วนร่วมในชุมชน มีการช่วยเหลือเกื้อกูลกัน มีการปะทะสังสรรค์กันในชุมชน และมีความรู้สึกว่าเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเพราะมีความผูกพันกับชุมชนมากกว่านั่นเอง

4.3.2 ผลกระทบทางพื้นที่

จากการวิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรในหัวข้อ 4.2.2 ไม่สามารถสรุปเบื้องต้นได้ว่าแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเป็นเช่นไร อย่างไรก็ตามพบว่าแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนบ้านจัดสรรมีเพิ่มมากขึ้น (หากไม่พิจารณาในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจปีพ.ศ. 2540) โดยการกระจายตัวของชุมชนทั้งสองประเภทมีความแตกต่างกัน ชุมชนบ้านจัดสรรจะกระจายตัวตามถนนสายหลักและเส้นทางด่วน ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยจะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กระจายตัวตามริมทางรถไฟ ถนนซอย และลำคลองที่เป็นพื้นที่ลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก หากพิจารณาถึงปรากฏการณ์การขยายตัวแบบไร้ทิศทาง หรือที่อาจเรียกว่า การแผ่ขยายของเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบ (Urban Sprawl) ที่มีลักษณะของการตั้งถิ่นฐานของที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นต่ำที่ขยายตัวออกนอกเมืองอย่างไม่จำกัด และมีการเดินทางที่พึ่งพารถยนต์ส่วนตัวเป็นหลัก

หากพิจารณาถึงความหนาแน่น ผลการศึกษาพบว่าชุมชนทั้งสองประเภทมีความหนาแน่นต่ำ อย่างไรก็ตามชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยสูงกว่าชุมชนบ้านจัดสรร โดยที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองส่วนใหญ่มีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 59 ตารางวาต่อหลัง หรือความหนาแน่น 6.78 หลังต่อไร่ (เกณฑ์ชุมชนแออัดของสำนักพัฒนาชุมน กรุงเทพมหานคร 15 หลังต่อไร่ หรือเท่ากับ 26 ตารางวาต่อหลัง) ในขณะที่ขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ยของบ้านจัดสรรเท่ากับ 72 ตารางวาต่อหลัง หรือความหนาแน่น 5.56 หลังต่อไร่ (เกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เล่มที่ 118 ตอนพิเศษ 61 ง วันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2544 กำหนดการจัดสรรที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวต้องมีขนาดเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวาต่อหลัง[9]) และเมื่อพิจารณาจำนวนของชุมชนบ้านจัดสรรแล้วพบว่ามีจำนวนมากกว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง (ชุมชนบ้านจัดสรรในระหว่างปีพ.ศ. 2537-2548 มีจำนวน 1,688 ชุมชน[10] ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีจำนวนทั้งสิ้น 750 ชุมชน ณ ปีพ.ศ. 2548[11]) ดังนั้นความหนาแน่นที่เบาบางและจำนวนชุมชนที่มากกว่าของชุมชนบ้านจัดสรรจึงมีผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครพื้นที่รอบนอกรวมถึงปริมณฑล

อีกลักษณะหนึ่งที่เป็นตัวบ่งชี้ถึงการขยายตัวของกรุงเทพมหานครแบบไม่เป็นระเบียบคือการเดินทางที่พึ่งพารถยนต์ส่วนตัวเป็นหลัก ผลการศึกษาพบว่าชุมชนบ้านจัดสรรมีการพึ่งพารถยนต์ส่วนตัวสูงกว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง กล่าวคือพาหนะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองใช้ในการเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่เป็นรถประจำทางและรถจักรยานยนต์ส่วนตัว (ร้อยละ 64 จากผลการวิเคราะห์) ในขณะที่พาหนะหลักของผู้อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรร คือ รถยนต์ส่วนตัว (ร้อยละ 85.2 จากผลการวิเคราะห์) โดย Richardson and Gordon (1993) กล่าวว่าปรากฏการณ์ดังกล่าวเกิดจากความล้มเหลวของตลาด เช่น การสนับสนุนให้มีการใช้รถยนต์ส่วนตัว (โดยการส่งเสริมให้มีการเดินทางที่ไกลขึ้น) ผ่านการสร้างระบบของถนนไฮเวย์ซึ่งเป็นตัวเร่งที่สำคัญที่สุดในการขยายตัวของเมืองแบบไม่เป็นระเบียบ (Raup, 1975; OTA 1995)

---

[9] http://www.dol.go.th/dol/images/medias/dol/example/low_ministry/notice/manage-land/notice-managelnad-for-live.htm

[10] ข้อมูลจาก AREA

[11] ข้อมูลจากสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถึงแม้ว่าชุมชนทั้งสองประเภทเป็นชุมชนที่มีความหนาแน่นต่ำและตั้งอยู่บริเวณชานเมืองเหมือนกัน แต่หากพิจารณาถึงผลกระทบของชุมชนทั้งสองในด้านของการขยายตัวของเมืองพบว่าชุมชนบ้านจัดสรรมีแนวโน้มที่จะส่งผลต่อการขยายตัวของกรุงเทพฯ สูงกว่า อย่างไรก็ตามในประเด็นนี้ผู้ศึกษาคิดว่าเป็นประเด็นที่น่าสนใจและควรได้รับการวิจัยเชิงลึกเพิ่มเติม

จากผลกระทบของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรที่กล่าวมาแล้ว ในหัวข้อต่อไปจะเป็นการค้นหาสาเหตุของปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นผ่านภาคส่วนต่างๆ ประกอบด้วย ภาครัฐ ภาคผู้ประกอบการ และภาคผู้บริโภค

4.4 กลไกผลักดันในการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

การวิเคราะห์หาสาเหตุของการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรรพิจารณาจากข้อมูลทุติยภูมิและจากการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเป็นหลัก โดยมุ่งหวังที่จะค้นหากลไกที่กระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการบริโภคเชิงพื้นที่ดังกล่าว จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่ามาตรการของรัฐมีส่วนอย่างมากในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค เช่น มาตรการลดหย่อนภาษีในการโอน มาตรการการส่งเสริมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นต้น นอกจากนี้กลุ่มผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยสามารถที่จะผลักดันการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง ส่วนสุดท้ายเกิดจากพฤติกรรมของผู้บริโภคเองทำให้เกิดการรวมตัวกันในชุมชน (Leisch, 2002) ทั้งสองประเภท

4.4.1 นโยบายและมาตรการด้านที่อยู่อาศัย

ในส่วนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อตรวจสอบนโยบายและมาตรการของภาครัฐที่มีต่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและผู้บริโภคทั่วไปโดยทำการทบทวนนโยบายและแผน รวมถึงมาตรการด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ

4.4.1.1 นโยบายและแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

จากอดีตจนถึงปัจจุบัน การแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดเป็นภาระของหน่วยงานราชการต่างๆ รับผิดชอบในการดำเนินการ ในระยะแรกเริ่ม (ในช่วงทศวรรษที่ 2500) การดำเนินการเน้นให้ความสำคัญกับปัญหาทางกายภาพ ซึ่ง *การเคหะแห่งชาติ* (2528: 94) กล่าวว่า จากฐานความคิดเดิมที่มองว่า สลัม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(ชุมชนแออัด) เป็นแหล่งเสื่อมโทรม แหล่งอาชญากรรม เป็นปัญหาสังคมต้องทำลายให้หมดสิ้นไปเพื่อกำจัดต้นตอของปัญหา จึงส่งผลให้มีรูปแบบในการแก้ปัญหาได้แก่ การรื้อล้าง การโยกย้ายออกจากชุมชน และการสร้างอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตให้เป็นที่อยู่ของคนจนเมืองแทนสลัม

การดำเนินการตามแนวคิดดังกล่าวเห็นได้จากการที่รัฐบาลได้จัดตั้งสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนขึ้น ในสังกัดเทศบาลนครกรุงเทพ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2503 เพื่อป้องกันรักษาบูรณะ และฟื้นฟูตลอดจนรื้อร้างอาคารที่เสื่อมโทรม ผุพัง ซึ่งผลของการดำเนินงานในเวลานั้นก็คือ การรื้อล้างสลัมบริเวณกรมทางหลวงแผ่นดิน การรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรมบริเวณท่าวาสุกรี และการจัดสรรที่ดินให้ประชาชนทั่วไปได้เช่าซื้อ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ก็ไม่สามารถแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดให้น้อยลงได้ทันกับการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร (การเคหะแห่งชาติ, 2534: 10)

ในปี พ.ศ. 2516 การเคหะแห่งชาติได้ถูกจัดตั้งขึ้นอย่างเป็นทางการ เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงมหาดไทย โดยรวมเอาหน่วยงานต่างๆ 4 หน่วยงานเข้าด้วยกันภายใต้การรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่ 1) กองเคหะสถานสงเคราะห์ สังกัดกรมประชาสงเคราะห์ 2) สำนักงานอาคารสงเคราะห์ สังกัดกรมประชาสงเคราะห์ 3) สำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลนครกรุงเทพ 4) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ส่วนที่นำมารวมไว้กับการเคหะแห่งชาติ) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดให้มีที่อยู่อาศัยให้ประชาชนได้เช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน และปรับปรุงหรือรื้อแหล่งเสื่อมโทรม การดำเนินการในระยะแรก ยังคงเป็นการรื้อล้างและสร้างแฟลตสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งใช้งบประมาณของรัฐจำนวนมาก หากแต่การย้ายมาอาศัยในแฟลตเพิ่มค่าครองชีพให้สูงขึ้น จึงมีการนำสิทธิไปขายต่อให้ชนชั้นกลาง และย้ายไปสร้างชุมชนแออัดใหม่เพิ่มขึ้น เช่น *สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน* (2553) ยกตัวอย่างที่แฟลตคลองเตย มีคนที่ได้สิทธิ์เดิมเหลืออยู่ประมาณร้อยละ 40 ส่วนที่เหลือพบว่าขายสิทธิให้คนอื่น และย้ายไปสร้างชุมชนแออัดใหม่เพิ่มขึ้น

ในปี พ.ศ. 2520 แนวนโยบายการแก้ไขปัญหาดังกล่าว จึงเปลี่ยนมาให้ความสำคัญกับการยกระดับมาตรฐานการดำรงชีพของผู้มีรายได้น้อยในทุกด้านอย่างเหมาะสม โดยกำหนดหลักการในการปรับปรุงชุมชนแออัดเป็น 3 ประการ คือ การปรับปรุงด้านกายภาพ การปรับปรุงด้านเศรษฐกิจ-สังคม และการปรับปรุงด้านการครอบครองที่ดิน ซึ่งมีแนวทางในการดำเนินการในรูปแบบต่างๆ ดังนี้ (การเคหะแห่งชาติ, 2534: 13-31)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) โครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ เน้นการสร้างความมั่นคงในสิทธิการอยู่อาศัย และการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินภาครัฐและเอกชน มีรูปแบบต่างๆ ดังนี้

- การย้ายชุมชนไปอยู่ในที่แห่งใหม่ (Relocation) เป็นวิธีการย้ายชุมชนแออัดที่มีปัญหาการครอบครองที่ดิน ออกจากที่ดินเดิมไปยังที่ใหม่ โดยการเคหะแห่งชาติเป็นคนกลางในการพัฒนาที่ดิน โดยการแบ่งแปลงพัฒนาที่ดินทางด้านสาธารณูปโภค ให้ผู้อยู่อาศัยได้ซื้อที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์หรือได้เช่าระยะยาว ทั้งนี้เจ้าของที่ดินที่ได้ประโยชน์จากที่ดินเดิมต้องมีส่วนร่วมรับภาระด้วย เช่น โครงการร่มเกล้า 1-6
- การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) เป็นการแบ่งปันที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้อยู่อาศัย โดยการเคหะแห่งชาติเป็นคนกลางในการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินให้แบ่งที่ดินบางส่วนขายให้กับชุมชนในราคาถูก หรือให้เช่าระยะยาวเพื่อเจ้าของที่ดินจะได้ใช้ที่ดินส่วนที่เหลือไปทำประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ โครงการประสานประโยชน์ทางที่ดินดำเนินการไปแล้ว 10-12 โครงการ (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, 2553) เช่น ชุมชนเซ่งกี่ ชุมชนวัดลาดบัวขาว
- การปรับผังและแบ่งแปลงที่ดินในที่ดินเดิม (Slum Reblocking) ในชุมชนที่มีปัญหาการครอบครองที่ดิน หรือต้องการปรับสภาพการใช้ที่ดินใหม่ การเคหะแห่งชาติจะเป็นคนกลางเข้าไปซื้อหรือเช่าระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน จากนั้นทำการแบ่งแปลงที่ดิน ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และให้ผู้อยู่อาศัยได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยผ่อนชำระค่าที่ดินกับการเคหะแห่งชาติหรือสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ รวมทั้งแนะนำเกี่ยวกับการออกแบบปรับปรุงที่อยู่อาศัย ในการปรับผังยึดหลักว่าให้อยู่ตำแหน่งเดิมหรือขยับขยายน้อยที่สุด เช่น โครงการวัดไผ่ตัน
- การรื้อและสร้างใหม่ในที่ดินเดิม (Reconstruction) เป็นการปรับปรุงสภาพชุมชนที่เสื่อมโทรมโดยการรื้อและพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นในพื้นที่เดิม โดยให้ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในการเช่าซื้อ หรือเช่าระยะยาว เช่น โครงการพระราม 4

2) โครงการปรับปรุงในที่ดินเดิม (Upgrading) เป็นการปรับปรุงสภาพการอยู่อาศัยในชุมชนแออัดให้ดีขึ้นแทนการรื้อล้าง โดยการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เช่น ทางเดินเท้า ทางระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการปรับปรุงด้านเศรษฐกิจและสังคม หลักเกณฑ์พิจารณาชุมชนเป้าหมาย ได้แก่ 1) ไม่มีสภาพเป็นชุมชนบุกรุก 2) มีขนาด 30

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลังคาเรือน/ไร่ 3) มีสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม 4) ไม่มีมิเตอร์ไฟฟ้าหรือประปาเป็นของตนเอง 5) มีองค์กรชุมชนเป็นแกนหลักในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมในชุมชน

3) การปรับปรุงทางด้านเศรษฐกิจ-สังคม อาศัยความร่วมมือจากหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนในการพัฒนาเศรษฐกิจ-สังคมของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้น นโยบายหลักคือการร่วมแสดงความคิดเห็น วางแผนโครงการ และตัดสินใจในการพัฒนาชุมชนโดยให้คณะกรรมการชุมชนเป็นตัวแทนและผู้นำในการพัฒนาชุมชน

ต่อมามีแนวทางแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยคนมีรายได้น้อยโดยใช้ระบบการเงินชุมชน ในปี พ.ศ. 2535 คณะรัฐมนตรีได้มีมติจัดตั้งสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (พชม.) ภายใต้การกำกับดูแลของการเคหะแห่งชาติ มีบทบาทหลักในการสนับสนุนเงินกู้แก่ผู้ที่มีรายได้น้อยในเขตเมือง และส่งเสริมการรวมกลุ่มจัดตั้งสหกรณ์ชุมชน และเครือข่ายต่างๆ (ปัจจุบัน ได้ตั้งสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน หรือ พอช. ขึ้นแทนสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง ที่ได้ยุบเลิกไป) ในขณะเดียวกัน กรุงเทพมหานครก็ได้สนับสนุนการจัดตั้งกองทุนชุมชนกว่า 60 แห่ง ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2536 ภายใต้แผนพัฒนาฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2535-2539) ที่เน้นให้ความสำคัญกับความมั่นคงในการอยู่อาศัยและการมีส่วนร่วม การพัฒนาชุมชนจึงได้กำหนดแนวทางสำคัญๆ ในการดำเนินการ 5 แนวทาง ได้แก่ การปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม (Slum Upgrading) การจัดหาที่ดินรองรับชุมชนบุกรุก (Relocation) การสนับสนุนองค์กรพัฒนาเอกชนในการพัฒนาชุมชน การขยายบทบาทองค์กรชุมชนในรูปสหกรณ์ และสนับสนุนการตั้งกองทุนชุมชน (กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์ และคณะ, 2543)

ในปี พ.ศ. 2539 สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร (สนช) ได้จัดตั้งกองทุนชุมชนกรุงเทพมหานครเพื่อสนับสนุนเงินจูงใจ (Incentive) ให้แก่กลุ่มที่ทดลองตั้งสหกรณ์ออมทรัพย์ รวมทั้งได้ออกข้อบัญญัติกองทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานคร เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและผู้ที่ถูกรื้อย้ายในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2541

กองทุนอื่นๆ ของรัฐที่เข้ามามีบทบาทในการแก้ไขปัญหาปัญหาชุมชน เช่น กองทุนเพื่อการลงทุนทางสังคม (Social Investment Fund-SIF) เน้นการพัฒนาท้องถิ่นให้ชุมชนสามารถพึ่งพาตนเองในระยะยาว ซึ่งทำให้เกิดเครือข่ายองค์กรชาวบ้าน (People Organization-PO) เน้นทำงานด้านการจัดการปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในชีวิตประจำวันโดยชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต่อมาในปีพ.ศ. 2546 นโยบายที่อยู่อาศัยได้เห็นเป็นรูปธรรมมากขึ้นตามนโยบายของรัฐ ภายใต้การดูแลของการเคหะแห่งชาติ ปรากฏขึ้นในชื่อ โครงการบ้านเอื้ออาทร และภายใต้การดูแลของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) คือ โครงการบ้านมั่นคงที่เป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อย

โครงการบ้านมั่นคง เป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ในชุมชนแออัด โครงการนี้มีความพยายามที่จะช่วยให้คนจนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดเป็นเจ้าของที่ดิน โดยชุมชนมีการเจรจากับเจ้าของที่ดินเพื่อซื้อที่ดิน และเมื่อการเจรจาสำเร็จรัฐสนับสนุนเงินกู้และดอกเบี้ยบางส่วนซึ่งอยู่ภายใต้การดูแลของพอช. (Noppaladorom, 2004, pp. 77–89)

โครงการบ้านเอื้ออาทร มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง เช่น กลุ่มข้าราชการชั้นผู้น้อย พนักงานหน่วยงานรัฐ ผู้ใช้แรงงาน ตามนโยบายของรัฐที่มอบให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ ขณะที่มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และธนาคารออมสินเป็นผู้ให้สินเชื่อ โดยไม่มุ่งหวังกำไร (Zero Profit) ผู้ที่มีสิทธิ์ในการซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องมีระดับรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน ปี 2546 - 2548 ไม่เกิน 17,500 บาทต่อเดือน ปี 2549 ไม่เกิน 22,000 บาทต่อเดือน ปี 2550 ไม่เกิน 30,000 บาทต่อเดือน ปี 2551 และไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือน ตั้งแต่ปี 2552 จนถึงปัจจุบัน โดยกำหนดรูปแบบการจัดทำชุมชนที่อยู่อาศัยใน 2 ลักษณะ คือ ชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเขตเมือง โดยกำหนดความหนาแน่นไม่เกิน 40-50 ครอบครัวต่อไร่ และชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเขตชานเมืองและเขตภูมิภาค กำหนดให้มีความหนาแน่นไม่เกิน 12 ครอบครัวต่อไร่ รูปแบบของที่พักอาศัยมี 2 ลักษณะคือ อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้นมีขนาดพื้นที่ใช้สอย 33 ตารางเมตร และอาคารแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยวและบ้านแถว มีขนาดแปลงที่ดินระหว่าง 15-20 ตารางวา (ชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์, 2549) โดยที่อยู่อาศัยแนวราบตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ชานเมือง และคอนโดมิเนียมตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพฯชั้นกลาง โดยโครงการมีเป้าหมายในการดำเนินการจำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 6 ปี (พ.ศ. 2546 - 2551) วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 273,209.125 ล้านบาท มีเป้าหมายการดำเนินงาน ครอบคลุมพื้นที่ในเขตเมืองทั่วประเทศโดยดำเนินการในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ร้อยละ 70 (สุชาติ ศิริโยธิพันธุ์ 2553) โดยโครงการบ้านเอื้ออาทรมีผู้รับเหมาขอรับการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) จำนวนมากในปีพ.ศ. 2548-2549 เกือบทั้งหมดของผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อจำหน่ายให้แก่การเคหะแห่งชาติโดยไม่ได้จำหน่ายตรงไปยังผู้ซื้อแต่อย่างใด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจุบัน (2552) ความช่วยเหลือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผ่านนโยบายส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยและได้มีการปรับเปลี่ยนให้เข้ากับสภาพการณ์ปัจจุบัน คือ ลดขนาดขั้นต่ำของโครงการโดยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจาก 150 หน่วย เป็น 50 หน่วย ปรับราคาจำหน่ายให้สูงขึ้น จาก 600,000 บาท กรณีอาคารชุดราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท กรณีบ้านแถวและบ้านเดี่ยว ไม่เกิน 1.2 ล้านบาท ลดพื้นที่ใช้สอยลงในกรณีอาคารชุดขั้นต่ำ จาก 31 ตารางเมตรต่อหน่วย เป็น 28 ตารางเมตรต่อหน่วย กรณีบ้านแถวและบ้านเดี่ยวกำหนดพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำ จาก 31 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นเป็น 70 ตารางเมตร

ตาราง 4-14 สรุปแนวคิดและมาตรการการช่วยเหลือชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อย

ปีพ.ศ.	แนวคิดและมาตรการการช่วยเหลือชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อย
2503	แนวคิดรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรม เช่น บริเวณท่าวาสุกรี
2516	จัดตั้งการเคหะแห่งชาติ ยังคงใช้แนวคิดรื้อล้างและสร้างแฟลตให้สำหรับชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อย แต่เกิดปัญหาการขายสิทธิ์และไปบุกรุกที่ใหม่
2520	ยกระดับมาตรฐานการดำรงชีวิตของผู้มีรายได้น้อย โดยการปรับปรุงกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และการครอบครองที่ดิน
2535	ใช้ระบบการเงินชุมชน ส่งเสริมการรวมกลุ่มสหกรณ์และเครือข่าย จัดตั้งกองทุนชุมชน
2536	นโยบายส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) โดยยกเว้นภาษีรายได้นิติบุคคล 5 ปี สำหรับผู้ลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
2546	โครงการบ้านเอื้ออาทร สำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านมั่นคงสำหรับผู้อาศัยในชุมชนแออัด

จากการทบทวนนโยบายความช่วยเหลือของภาครัฐด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยพบว่าในระยะแรกเป็นการไล่รื้อออกจากพื้นที่ และมีการสร้างที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้ เช่น เคหะบ่อนไก่ เคหะคลองเตย ซึ่งพบว่าไม่ประสบผลสำเร็จ เนื่องจากมีการขายสิทธิ์ในการเช่า รัฐจึงเปลี่ยนแนวทางความช่วยเหลือเป็นการเน้นการปรับปรุงสภาพทางกายภาพของชุมชนแออัดและมีการใช้ระบบออมทรัพย์ในรูปสหกรณ์มาช่วยให้ชุมชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พร้อมทั้งส่งเสริมผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้สร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยการสร้างแรงจูงใจผ่านนโยบายการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) เช่น การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลให้ 5 ปี นอกจากนี้มีความช่วยเหลือจากหน่วยงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาครัฐในการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยด้วยเช่นกัน เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านมั่นคง ณ ปัจจุบัน รัฐมีนโยบายช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยโดยให้กองทุนหมู่บ้านละ 1 ล้านบาท เพื่อใช้ในการปรับปรุงทางกายภาพและการรวมตัวกันของชุมชนเพื่อบริหารการเงินโดยชุมชน จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการชุมชนถึงแนวทางของรัฐในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยคนมีรายได้น้อยพบว่า มีการใช้ระบบการเงินชุมชนโดยรัฐบาลจัดสรรเงินกองทุนหมู่บ้าน 1 ล้านบาทลงในชุมชนราษฎร์พัฒนากับชุมชนเกาะใหญ่พัฒนาเป็นกองทุนเดียวกัน เป็นการเปิดโอกาสให้ชุมชนมีบทบาทในการบริหารงบประมาณ ชุมชนจึงมีการจัดตั้งและบริหารกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นเพื่อให้มีการสะสมทรัพย์ร่วมกันและนำเงินสะสมของสมาชิกมาช่วยเหลือกันในรูปการกู้ ชุมชนนี้เป็นชุมชนที่มีประสบการณ์และพัฒนาระบบการจัดการการเงินการบัญชีจนมีความชัดเจนโปร่งใส ซึ่งปัจจุบันมีสมาชิก 300 กว่าคน มีการออมเงินคนละอย่างน้อย 100 บาทต่อเดือน และให้กู้ยืมในหมู่สมาชิกในลักษณะเงินทุนหมุนเวียน ปัจจุบันสามารถทำให้กองทุนเติบโตขึ้นเป็น 11 ล้านบาท โดยผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า *"กองทุนของเราจะบริหารโดยสองชุมชน เกาะใหญ่พัฒนากับราษฎร์พัฒนา เพราะว่าเดิมนี่เรารวมด้วยกันอยู่ แล้วปรากฏว่าแยกออกมา 2 ชุมชน กองทุนมันแยกไม่ได้ เราจึงบริหารด้วยกัน 2 ชุมชน"* และ *"ชุมชนของเราเอามาเปิดให้กู้ยืม กองทุนหมู่บ้านให้มา 1 ล้าน แต่ตอนนี้สามารถหมุนเงินเกินไปเป็น 11 ล้าน คือยืมๆ คืน ๆ หมุนกันเอง ออมกันเอง กู้กันเอง ออมคนละร้อยต่อเดือนห้ามขาด เราก็จะมีกลุ่มของเราอยู่ เหมือนธนาคารเลย เหมือนเป็นธนาคารชุมชน แล้วก็เอาเงินออมในส่วนนี้มาปล่อยกู้อีกที กู้กันเองในสมาชิก สามร้อยกว่าคน"*

ในการกู้เงินกองทุนไม่คิดดอกเบี้ย แต่มีเงื่อนไขกำหนดระยะเวลาในการใช้คืน และจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม ซึ่งรายได้จากการเก็บค่าธรรมเนียมนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ อาทิ เช่น ค่าเอกสาร ค่าประชุม ค่าทำบุญปีละครั้ง และผลกำไรนำมาทำสาธารณะประโยชน์ของชุมชน เช่น สร้างที่จอดจักรยานปากซอยชุมชน ช่วยเหลือคนเจ็บป่วย คนชรา เป็นต้น

นอกจากนี้ยังพบว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรมีผู้ซื้อจำนวนมากที่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ กล่าวคือไม่ได้รับการอนุมัติจากการขอกู้เงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เนื่องจากมีข้อจำกัดในด้านคุณสมบัติของผู้มีรายได้น้อย เช่น มีรายได้น้อย มีรายได้ไม่แน่นอน หรือเป็นผู้มีประวัติการค้างชำระอยู่ในรายชื่อผู้ค้างชำระของบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติจำกัด หรือเครดิตบูโร ทำให้ไม่ผ่านการกลั่นกรองด้านการเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินจึงไม่สามารถกู้ได้ อย่างไรก็ตามการเคหะแห่งชาติได้ศึกษาแนวทางให้การช่วยเหลือ จากกรณีของต่างประเทศ เช่น เกาหลี อียิปต์ ชิลีและสิงคโปร์ พบว่าระบบที่มีความเหมาะสมกับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย ควรเป็นระบบกองทุนที่อยู่อาศัยร่วมกับสหกรณ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งมีการประกันรับซื้อคืนโดยกองทุนที่อยู่อาศัยทำหน้าที่ให้สินเชื่อแก่ผู้มีรายได้น้อยโดยตรงเช่นเดียวกับสถาบันการเงิน ส่วนการระดมทุนเพื่อดำเนินการให้สินเชื่อของกองทุนที่อยู่อาศัย จะเป็นการระดมทุนโดยอาศัยแนวคิดของการออกตราสารหนี้อ้างอิงหลักประกัน นอกจากนี้เพื่อให้สามารถระดมทุนได้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำภาครัฐอาจให้การสนับสนุนโดยการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้ลงทุนให้นำเงินไปลดหย่อนภาษี

สำหรับการช่วยเหลือจากหน่วยงานอื่นๆ ของรัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติ หรือสำนักงานเขต ผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า *"การเคหะเราเข้าไม่ถึงเลย ไม่มีลงมาให้เราเลย แต่บางชุมชนมี แล้วรุ่นเดิม ๆ เค้าจะมี ถังขยะมาจากเคหะก็มี แต่ของเรานี่เข้าไม่ถึงการเคหะ มีแต่เขต แล้วเขตเป็นอะไรที่ได้ยากมาก"* ในขณะที่อีกชุมชนหนึ่งได้รับความช่วยเหลือจากการเคหะแห่งชาติในการปรับปรุงลานกีฬาโดยดำเนินการปรับปรุงจากพื้นทรายเดิมเป็นพื้นคอนกรีต ในขณะที่ความช่วยเหลือจากสำนักงานเขต โดยสำนักพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม มีการสนับสนุนเงินงบประมาณแก่ชุมชนเดือนละ 5,000 บาท (จะต้องเป็นชุมชนที่ขึ้นทะเบียนกับกรุงเทพมหานครเท่านั้น) โดยในแต่ละเดือนจะต้องนำใบเสร็จรับเงินมาเบิกในจำนวนเงินงบประมาณ

อย่างไรก็ตามการดำเนินการช่วยเหลือของหน่วยงานรัฐมีความล่าช้ามาก โดยผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า *"รัฐให้ความช่วยเหลือตามเรื่องที่ร้องขอ แต่ล่าช้ามาก แม้ชุมชนอยู่ไม่ห่างจากสำนักงานเขตมีนบุรีมากนัก เนื่องจากมีเรื่องของการเมืองเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น การตัดถนน ชุมชนร้องขอไปยังเขต แต่ผู้ที่ตัดสินใจคือ สก. (สมาชิกสภากรุงเทพมหานคร) เนื่องจากเขตไม่มีงบเป็นของตัวเอง ใช้งบประมาณจาก สก."* ดังนั้นพื้นที่ส่วนกลางในชุมชนส่วนใหญ่จึงเป็นการดำเนินการกันเองภายในชุมชน เช่นการให้สัมภาษณ์ว่า *"มัสยิด ชุมชนเป็นผู้สร้าง โดยมีคนในชุมชนอุทิศที่ดินให้ ชุมชนเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย เช่น ค่าน้ำค่าไฟเอง ราชการไม่ได้เข้ามาดูแล"* และ *"โรงเรียนสอนศาสนา ชุมชนสร้างเอง"* นอกจากนี้ยังมีพื้นที่สาธารณะประโยชน์และกิจกรรมที่ชุมชนมีบทบาทสำคัญในการร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐในการดำเนินการ ได้แก่ การบริจาคที่ดิน การริเริ่มก่อตั้ง การเข้ารับการอบรมโครงการต่างๆ ซึ่งผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญให้สัมภาษณ์ว่า *"โรงเรียนประถม ชุมชนอุทิศให้ สอนตั้งแต่ชั้นประถม 1-6 สังกัด กทม. มีนักเรียนกว่า 600 คน ทั้งเด็กในชุมชนเองและนอกชุมชนด้วย" "ศูนย์เด็กเล็กทำตามสภาพ ชุมชนทำกันเองก่อนต่อมาจึงมีหน่วยงานเข้ามาดูแล คือชุมชนเป็นผู้ลงทุนในการก่อสร้าง ก่อนที่จะมีหน่วยงานรัฐเข้ามา โดยปัจจุบันมีเพียงเงินเดือนให้ครู 2 คน"* และ *"ศูนย์อนามัย คนในชุมชนดูแลเอง ผ่านการอบรม อสส. (อาสาสมัครส่งเสริมสิทธิ) มีค่าตอบแทน 500 บาทต่อเดือน แต่ต้องทำรายงานส่งจึงจะได้เงินเดือน"*

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้ชุมชนขาดการดูแลจากหน่วยงานของรัฐและสำนักงานเขตมีนบุรีในการแก้ไขปัญหาของชุมชน ก็คือ การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ชุมชน อาทิเช่น การก่อสร้างถนนลาดยางริมคลองให้ทั่วถึงภายในชุมชน การสนับสนุนซ่อมแซมทางเดินริมคลอง การวางท่อจ่ายน้ำประปาให้เสร็จสมบูรณ์ เป็นต้น รวมทั้งการสนับสนุนค่าใช้จ่ายในกิจกรรมที่ชุมชนให้ร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐในการดำเนินการ เช่นการให้สัมภาษณ์ว่า *"เจ้าหน้าที่ไม่ได้เข้ามาเยี่ยมเยียน ดูแล ทำให้ไม่เห็นปัญหาที่เกิดในชุมชนอย่างแท้จริง"* *"หน่วยงานราชการไม่ค่อยเข้ามาในชุมชนถ้าไม่มีเรื่องจำเป็น"* และ *"กรรมการชุมชนส่วนใหญ่ไม่มีอาชีพ ไม่มีเงินเดือนจึงต้องการความช่วยเหลือจากรัฐ แต่รัฐยังไม่ค่อยให้ความช่วยเหลือเท่าที่ควร"*

4.4.1.2 นโยบายและมาตรการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง

ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีมากถึง 722,733 หน่วย ระหว่างปีพ.ศ. 2539 – 2548 (เฉลี่ยปีละกว่า 70,000 หน่วย) โดยจำแนกเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 506,142 หน่วย (ร้อยละ 70 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จทั้งหมด) และเป็นห้องชุดจำนวน 216,631 หน่วย (ร้อยละ 30) โดยพบว่ามีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสูงสุดคือ 325,261 หน่วย หรือร้อยละ 45 รองลงมาเป็นห้องชุด 216,631 หน่วย ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชยและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 175,094 หน่วย โดยหลังปี 2541 จำนวนบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดจากร้อยละ 25.4 ในปี 2539 เป็นร้อยละ 64.7 ในปี 2548 และได้เพิ่มเป็นร้อยละ 71.2 ในปี 2549 โดยเขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรกคือ เขตหนองจอก 20,662 หน่วย รองลงมาได้แก่ 18,518 หน่วย เขตบางขุนเทียน 14,784 หน่วย เขตบางเขต 12,391 หน่วย และเขตคลองสามวา 10,737 หน่วย ตามลำดับ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของตลาดที่อยู่อาศัย ที่วิเคราะห์โดยสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2549) มีดังนี้

1) โครงการการลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐ (Megaprojects) เช่นการลงทุนก่อสร้างโครงการระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit) เช่น โครงการรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานครทั้งส่วนลอยฟ้าและใต้ดิน โครงข่ายคมนาคม เช่น ถนน ทางด่วน เชื่อมต่อไปยังจังหวัดปริมณฑล โดยโครงการดังกล่าวจะช่วยเปิดทำเลใหม่สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะทำเลชานเมืองที่มีราคาที่ดินต่ำเป็นที่สนใจของนักพัฒนาโครงการ ซึ่งโครงข่ายคมนาคมจะช่วยให้ผู้อาศัยเดินทางไปทำงานในตัวเมืองได้สะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) โครงการสนามบินสุวรรณภูมิ ที่เป็นท่าอากาศยานหลักของประเทศและจะเป็นศูนย์กลางการบินและการขนส่งทางอากาศในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ ที่เปิดให้บริการในปี 2549 ส่งผลต่อการพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัยในโซนตะวันออกของกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงอย่างมาก เนื่องจากมีประชากรจำนวนมากเคลื่อนย้ายเข้าไปอยู่อาศัยทำงานในบริเวณพื้นที่รอบสนามบิน ในพื้นที่บริเวณนี้พบว่ามีอพาร์ทเม้นท์และบ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวนมาก เช่น ตามแนวถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ถนนร่มเกล้า เป็นต้น

3) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) ที่ได้ประกาศใช้ราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2549 ไปจนถึง 16 กรกฎาคม 2554 เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีสาระสำคัญของแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่รองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ไม่ให้เติบโตอย่างไร้ทิศทาง นอกจากนี้ยังประกอบด้วยแผนผังแสดงที่โล่ง และแผนผังแสดงโครงข่ายคมนาคมขนส่ง และยังมีการพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินและการกำหนดบริเวณ โดยการเพิ่มมาตรการการควบคุมความหนาแน่นในรูปของ FAR (Floor Area Ratio) OSR (Open Space Ratio) และระยะถอยร่น เพื่อป้องกันความแออัดของอาคารและความหนาแน่นของประชากรมิให้มากเกินไป โดยเงื่อนไขและข้อจำกัดเหล่านี้ทำให้โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในใจกลางเมืองประเภทแนวราบทำได้ยากมากขึ้น เนื่องจากเน้นอาคารชุดในแนวสูงมากขึ้น โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า ส่วนบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในแนวราบมีแนวโน้มขยายตัวไปยังชานเมืองและปริมณฑลมากขึ้น

4) การขยายตัวของประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นปัจจัยสำคัญให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย โดยขนาดครัวเรือนเล็กลงจาก 3.1 คนต่อครัวเรือนในปี 2539 เป็น 2.6 คนต่อครัวเรือนในปี 2548 นอกจากนี้พบว่ากรุงเทพมหานครมีประชากรแฝงอยู่ถึง 2-3 ล้านคนที่เข้ามาทำงานและศึกษา

5) นโยบายการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน โดยพบว่าสถาบันการเงินมีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น เนื่องจากมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่น หากลูกค้าไม่สามารถผ่อนชำระก็สามารถนำออกขายทอดตลาดได้ ทำให้การแข่งขันระหว่างสถาบันการเงินสูงขึ้นและมีกลยุทธ์ใหม่ๆ เกิดขึ้น เช่น การให้วงเงินกู้ที่สูง ยกเว้นค่าธรรมเนียมการกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีมาตรการอื่นๆ อีก เช่น การลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ส่งผลให้กำลังซื้อสูงขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในแนวราบและปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ในส่วนถัดไปจะวิเคราะห์ถึงมาตรการต่างๆ ที่รัฐกำหนดขึ้นเพื่อสนับสนุนการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง-สูงได้เพิ่มจำนวนมากขึ้นในระยะแรกช่วงปี พ.ศ. 2523 เป็นต้นมา เกิดจากมาตรการการปล่อยเงินกู้ด้วยอัตราดอกเบี้ยต่ำของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ซื้อบ้านทำให้จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 50,000 หน่วยต่อปีในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ต่อมาในช่วงปีพ.ศ.2533-2542 ประเทศไทยเกิดการเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจที่เน้นเกษตรกรรมเป็นระบบเศรษฐกิจบนพื้นฐานของอุตสาหกรรมส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันสูงมากเนื่องจากมีการลงทุนของต่างชาติและการปล่อยเงินกู้ด้วยอัตราดอกเบี้ยต่ำ รวมถึงการยกเว้นภาษีรายได้ให้กับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 5 ปีที่ลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ต่ำ มาตราการเหล่านี้ส่งผลให้การเติบโตของที่อยู่อาศัยผิดปกติคือ หน่วยที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 170,000 หน่วย ผลก็คือเมื่อประเทศไทยเผชิญกับวิกฤติเศรษฐกิจในปีพ.ศ. 2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากล้มละลายทำให้เกิดบ้านในสต็อคสูงถึง 150,000 หน่วยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และในจำนวนนี้กว่าร้อยละ 80 เป็นสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ (Non-Performing Loans: NPL) อย่างไรก็ตามรัฐได้ออกมาตรการในการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในปีพ.ศ. 2541 ในภาคการผลิต ผ่านมาตรการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย เช่น สนับสนุนธนาคารพาณิชย์ให้ขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระเป็น 30 ปีทั้งผู้กู้รายเก่าและรายใหม่ มาตรการส่งเสริมสถาบันการเงินโดยการปล่อยเงินกู้และให้สินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย และมาตรการสนับสนุนการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยผ่านกองทุน SFIs (Specialised Financial Institutions) สำหรับภาคผู้บริโภคประกอบไปด้วยมาตรการชักชวนให้คนไทยในต่างประเทศซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มาตรการปรับโครงสร้างกฎหมายให้ชาวต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้ แต่ไม่เกิน 1 ไร่ หากมีการลงทุนธุรกิจในประเทศไทยมากกว่า 25 ล้านบาท และมาตรการเพิ่มความสามารถของผู้บริโภคในการซื้อและการผ่อนชำระโดยการยกเว้นภาษีเงินได้ส่วนบุคคลกับผู้เกษียณอายุก่อนกำหนด

ต่อมาในปีพ.ศ. 2542 ชุดมาตรการใหม่ออกมาในสมัยรัฐบาลชวน หลีกภัย ประกอบด้วย 1) จัดวงเงินสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยผ่านธอส. และบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) วงเงิน 46,000 บาท 2) เพิ่มบทบาทของการเคหะแห่งชาติ ในการรับซื้อโครงการที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จมาดำเนินการในวงเงิน 15,000 ล้านบาท 3) ลดหย่อนค่าจดจำทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จาก 2%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ของราคาประเมินเป็น 0.01% 4) เพิ่มค่าลดหย่อนเพื่อคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจาก 10,000 บาท เป็น 50,000 บาท 5) ขยายขอบเขตสิทธิประโยชน์ครอบคลุมไปถึงการซื้อหรือเช่าซื้ออยู่อาศัยได้มากกว่า 1 หลัง และ 6) ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไรทุกประเภทจากอัตรา 3.3% เป็น 0.11% ด้วยกลยุทธ์เหล่านี้ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยฟื้นตัวขึ้น

ช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2543-2550 โดยเฉพาะช่วงรัฐบาลทักษิณ ชินวัตร ในปีพ.ศ. 2545 ได้เกิดมาตรการใหม่ๆ ขึ้น เช่น ออกมาตรการภาษี มาตรการกระตุ้นกำลังซื้อของธอส. โดยเฉพาะโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ มาตรการฟื้นฟูและสนับสนุนการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยระดมธนาคารของรัฐทั้ง ธอส. ธนาคาออมสิน และธนาคารกรุงไทย เข้ามาร่วมด้วย นอกจากนี้มีการขยายเวลาการยกเว้นภาษี สำหรับสิทธิประโยชน์ภาษีตามกฎหมายต่างๆ ออกไปอีก การลดภาษีธุรกิจเฉพาะจากร้อยละ 3.3 เป็นร้อยละ 0.11 การลดค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 เป็นร้อยละ 0.1 และขยายระยะเวลาการผ่อนชำระให้ยาวขึ้น

สำหรับนโยบายและมาตรการของรัฐที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบ้านจัดสรรในประเทศไทย ปีพ.ศ. 2548 ด้านผู้บริโภคภาครัฐได้มีมาตรการกระตุ้นให้เกิดการขับเคลื่อนด้านธุรกิจบ้านจัดสรรดังนี้ (อุตสาหกรรมบ้านจัดสรร,คณะเศรษฐศาสตร์,มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์) โดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขยายอายุสัญญาเงินกู้แก่ลูกค้ารายเดิมที่ใกล้หมดอายุสัญญา ที่ ธอส.คิดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในอัตราต่ำคงที่ 3 ปี และ 5 ปี ออกไปอีก 3 ปี และ 5 ปี ตามลำดับ เพื่อลดภาระในการผ่อนบ้านให้แก่ลูกค้า มาตรการออกพันธบัตรวงเงิน 30,000 ล้านบาทโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปล่อยกู้ให้กับลูกค้าผู้ซื้อบ้านในอัตราดอกเบี้ยต่ำในอัตราคงที่ระยะเวลา 7-10 ปี มาตราการอัตราดอกเบี้ยคงที่สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน สำหรับมาตรการด้านผู้ผลิต รัฐได้ประกาศผลักดันเศรษฐกิจไทยในปี 2548 ให้ขยายตัวในระดับ 6-6.5% ภายใต้โครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ โดยเฉพาะการขยายระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน และการสร้างเมืองใหม่ ซึ่งจะทำให้การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์กระจายไปสู่ภูมิภาคมากขึ้นและช่วยกระตุ้นการซื้อบ้านได้ในอีกทางหนึ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4-15 สรุปมาตรการที่อยู่อาศัยที่สำคัญ

ปีพ.ศ.	มาตรการสำหรับที่อยู่อาศัย
2524	ตั้งสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเพื่อเผยแพร่ข้อมูลและความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแก่สมาชิกของสมาคม ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริโภค
2539	รัฐปล่อยวงเงินกู้ 80,000 ล้านบาทในอัตราดอกเบี้ยต่ำ ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 170,000 หน่วยต่อปี
2541	ขยายเวลาการผ่อนชำระยาวสูงสุด 30 ปี ชาวต่างชาติสามารถถือครองที่ดินได้ไม่เกิน 1 ไร่ หากมีการลงทุนมากกว่า 25 ล้านบาท ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาแก่ผู้ซื้อที่เกษียณอายุก่อนกำหนด
2542	พยุงช่วยโดยการซื้อโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังสร้างไม่เสร็จ เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่วงเงิน 46,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว ลดภาษีธุรกิจเฉพาะจาก 3.3% เป็น 0.11% ลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เป็น 0.1%
2544	ตั้งคณะกรรมการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์
2545-47	มาตรการกระตุ้นกำลังซื้อ โครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ มาตรการฟื้นฟู ลดภาษีธุรกิจเฉพาะจาก 3.3% เป็น 0.11% ลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เป็น 0.1% อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว
2547	ตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
2550-ปัจจุบัน	จัดทำร่างนโยบายพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

มาตรการรัฐที่ออกมาเพื่อกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย เช่น การนำเสนออัตราดอกเบี้ยคงที่ต่ำระยะเวลา 2-3 ปี แต่ต้องใช้เวลาในการผ่อน 30 ปี ซึ่งอาจส่งผลต่อการบริโภคที่ไม่ยั่งยืน เพราะหากกระตุ้นปริมาณมากกว่าคุณภาพ อาจส่งผลให้เกิดบ้านว่างในตลาดบ้านเช่า รวมถึงการลดอุปทานมากเกินไปก็อาจเกิดผลบ้านล้นตลาด เช่น ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 บ้านในสต็อคมีจำนวนสูงถึง 150,000 หน่วยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้นรัฐจึงต้องคำนึงถึงปัญหาที่อาจเกิดจากการนำใช้มาตรการต่างๆ เช่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจฟองสบู่ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่า นโยบายหรือมาตรการมีผลต่อการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการรายหนึ่งให้ความคิดเห็นว่า นโยบายด้านสินเชื่อมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภค ได้แก่ ดอกเบี้ยเงินกู้ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น เมื่อรัฐบาลประกาศนโยบาย ทางผู้ประกอบการโครงการก็จะจัดโปรโมชั่นหรือแคมเปญพิเศษช่วยส่งเสริมการขายร่วมด้วย ทำให้มียอดการขายบ้านเพิ่มขึ้นมาก ในการจัดโปรโมชั่นหรือแคมเปญพิเศษ และมีการโฆษณาตั้งป้ายบิลบอร์ดทั่วกรุงเทพฯ

4.4.2 การกระตุ้นจากภาคอสังหาริมทรัพย์

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นผู้กระตุ้นการพัฒนาที่สำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ผลิตสินค้าให้กับผู้บริโภค (ผู้ซื้อ) (Craven, 1969; Kaiser and Weiss, 1970) แนวคิดเชิงพฤติกรรมที่ศึกษาการเจริญเติบโตของเมืองจากการตัดสินใจของผู้ประกอบการโดยการคาดการณ์การพัฒนาที่ดินในเบื้องต้น และหลังจากนั้นผู้บริโภคจะเป็นผู้ตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยอีกที ดังนั้นการตัดสินใจของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คือการยอมรับที่ต้องการเปลี่ยนแปลงที่ว่างหรือที่โล่งให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยอยู่บนพื้นฐานที่ต้องการเดารสนิยมหรือความชอบของผู้ซื้อด้วย

จากการวิจัยของวันเพ็ญ (2553) พบว่าบริษัทขนาดใหญ่จะทำการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อรวมถึงวิถีการดำเนินชีวิตของเขา และจากข้อมูลของผู้ซื้อเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งและรูปแบบของบ้านจึงทำให้ผู้ประกอบการหาที่ดินราคาถูก โดยปัจจัยสำคัญที่ผู้บริหารโครงการบ้านจัดสรรใช้ในการตัดสินใจประกอบที่สำคัญคือ ระบบการคมนาคมขนส่ง เช่น ใกล้เส้นทางด่วน ถนนสายหลัก มีสภาพแวดล้อมที่ดี โครงการบ้านจัดสรรควรมีระยะทางห่างจากศูนย์กลางประมาณ 25 กิโลเมตรหรือใกล้ถนนวงแหวน เช่น ถนนราชพฤกษ์ ถนนรามอินทรา เป็นต้น ระบบขนส่งสาธารณะไม่ใช่ปัจจัยที่สำคัญที่ผู้ประกอบการพิจารณาเนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ไม่ได้เดินทางด้วยรถสาธารณะ และสำหรับโครงการบ้านจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้สูงนั้นควรพิจารณาปัจจัยด้านความมีชื่อเสียงของผู้ประกอบการเพิ่มเติม เช่น เป็นโครงการที่ได้รับรางวัลต่างๆ เป็นต้น Coiacetto (2001) กล่าวว่ากลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถชี้นำการพัฒนาเชิงพื้นที่ได้

สำหรับนโยบายส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) เปิดการส่งเสริมการลงทุนครั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แรกในปีพ.ศ. 2516 แต่เป็นการเปิดในระยะสั้นให้กับบริษัท สยามโฮม จำกัด ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบมีความสนใจในธุรกิจนี้มากขึ้น จึงยกเลิกให้การส่งเสริม ต่อมาในสมัยรัฐบาล ชวน หลีกภัย ได้มีนโยบายเปิดการส่งเสริมให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางอีกครั้งหนึ่ง เนื่องจากการเรียกร้องของผู้ประกอบการ ในปีพ.ศ. 2536 โดยกำหนดเงื่อนไข คือ ขนาดการลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท สำหรับในเขต 1 (กรุงเทพมหาคร ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นนทบุรี และนครปฐม) ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วย และพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร จำหน่วยในราคาไม่เกินหน่วยละ 600,000 บาท (รวมที่ดิน) โดยได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางเพิ่มขึ้น 3,000-8,000 หน่วย ในปีพ.ศ. 2536 นโยบายส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) โดยกำหนดเงื่อนไข คือ ขนาดการลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท สำหรับในเขต 1 (กรุงเทพมหาคร ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นนทบุรี และนครปฐม) ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วย และพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร จำหน่วยในราคาไม่เกินหน่วยละ 600,000 บาท (รวมที่ดิน) โดยได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางเพิ่มขึ้น 3,000-8,000 หน่วย ปัจจุบัน (2552) ความช่วยเหลือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผ่านนโยบายส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยและได้มีการปรับเปลี่ยนให้เข้ากับสภาพการณ์ปัจจุบัน คือ ลดขนาดขั้นต่ำของโครงการโดยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจาก 150 หน่วย เป็น 50 หน่วย ปรับราคาจำหน่ายให้สูงขึ้น จาก 600,000 บาท กรณีอาคารชุดราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท กรณีบ้านแถวและบ้านเดี่ยว ไม่เกิน 1.2 ล้านบาท ลดพื้นที่ใช้สอยลงในกรณีอาคารชุดขั้นต่ำ จาก 31 ตารางเมตรต่อหน่วย เป็น 28 ตารางเมตรต่อหน่วย กรณีบ้านแถวและบ้านเดี่ยวกำหนดพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำ จาก 31 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นเป็น 70 ตารางเมตร

จากนโยบายส่งเสริมการลงทุนให้ผู้ประกอบการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามเงื่อนไขใหม่นั้นพบว่ามีการปรับราคาให้สูงขึ้น 400,000-600,000 บาท เพื่อให้มีจำนวนผู้ประกอบการขอสนับสนุนเพิ่มมากขึ้น แต่เป็นการทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสต่ำที่จะเข้าถึงหรือครอบครองที่อยู่อาศัยห่างออกไปอีก โดยการศึกษาของอิสระ บุญยัง (2549) กล่าวว่ากลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนอยู่ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน สนใจที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 500,000 บาท ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 10,000-20,000 บาทต่อเดือน สนใจที่อยู่อาศัยที่มีราคา 500,000-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1,000,000 บาท และจากแบบสอบถามชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองพบว่ารายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 17,213 บาทต่อเดือน (มัธยฐานเท่ากับ 15,000 บาทต่อเดือน) ราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่กำหนดโดยบีโอไอ (1.2 ล้านบาท) สูงเกินกว่าที่ผู้มีรายได้น้อยจะผ่อนได้

4.4.3 ลักษณะของผู้บริโภค

ลักษณะของผู้บริโภคเป็นตัวแปรที่สำคัญตัวหนึ่งที่มีผลต่อการขยายตัวของชุมชน อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขในการขยายตัวของชุมชนทั้งสองประเภทมีความเหมือนและแตกต่างกันดังนี้

ลักษณะผู้บริโภคที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง มีการรวมตัวกันจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ กล่าวคือ เป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ต่ำไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีราคาแพงได้ และจากปัจจัยทางด้านสังคม กล่าวคือ เป็นกลุ่มคนที่รวมตัวกันจากการนับถือศาสนาที่เหมือนกัน เช่น ชุมชนอัลตั๊กวา และชุมชนราษฎร์พัฒนา มีการนับถือศาสนาอิสลาม โดยส่วนใหญ่แล้วจะเลือกตั้งที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานและมีระบบคมนาคมขนส่งสาธารณะ นอกจากนี้อาจประกอบกับการชี้นำของนโยบายและมาตรการต่างๆ ของรัฐ เช่น การไล่รื้อชุมชน เนื่องจากชุมชนมีการบุกรุกที่ดินและทำให้สภาพแวดล้อมเมืองไม่สวยงาม หรือจากการเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการต่างๆ เช่น ทางด่วน นโยบายการสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยชานเมืองในรูปแบบบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์จากโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ หรือโครงการกระจายแหล่งงานสู่พื้นที่รอบนอกแต่มิได้จัดหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมให้กับแรงงาน จึงเกิดการบุกรุกพื้นที่บริเวณชานเมือง เป็นต้น

ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรมีการรวมตัวกันจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้ ที่ทำให้สถานภาพทางสังคมสูงขึ้น ซึ่งการอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเป็นการคัดเลือกเพื่อนบ้านในระดับที่ใกล้เคียงกันมาอาศัยอยู่ร่วมกันโดยผ่านผู้ประกอบการ นอกจากนี้จากการวิจัยของวันเพ็ญ (2553) พบว่าชุมชนบ้านจัดสรรมีการรวมตัวเนื่องจากเหตุผลปัจเจกเช่น ความปลอดภัยจากอาชญากรรมจึงมีความต้องการอาศัยในชุมชนล้อมรั้วและมีการรักษาความปลอดภัยอย่างเข้มงวด เช่น การติดตั้งกล้อง CCTV ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง การติดตั้งตู้แดงในหมู่บ้าน เป็นต้น นอกจากนี้ความต้องการอาศัยอยู่ในสถานที่ที่มีการออกแบบภูมิทัศน์ที่สวยงาม เช่น สวนสาธารณะ สนามกอล์ฟ เป็นต้น ซึ่งสามารถบ่งบอกถึงสถานภาพทางสังคมของผู้อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกในหมู่บ้านก็เป็นสาเหตุของการเลือกซื้อบ้านในหมู่บ้านจัดสรรเช่นกัน เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนสเซ็นเตอร์ ร้านซักอบรีด ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร เป็นต้น ปัจจัยที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีอิทธิพลต่ำที่สุดคือระบบขนส่งสาธารณะ ทั้งนี้เนื่องจากผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเดินทางด้วยรถยนต์เป็นพาหนะหลัก

การประเมินการพัฒนาที่อยู่อาศัยจากการทบทวนและวิเคราะห์นโยบายและมาตรการด้านที่อยู่อาศัยของรัฐ การตัดสินใจการลงทุนของภาคอสังหาริมทรัพย์ และผู้อาศัย ทำให้ทราบว่ากลไกเหล่านี้ส่งเสริมการพัฒนาชุมชนบ้านจัดสรร และช่วยเหลือชุมชนผู้มีรายได้น้อยอย่างไร

4.5 แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ในขณะที่ปัญหาทางด้านสังคมในชุมชนบ้านจัดสรรจะเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ทางสังคมในระดับเพื่อนบ้านและระดับชุมชน ทั้งนี้เนื่องจากผู้อาศัยในชุมชนมีลักษณะต่างคนต่างอยู่และมีความสัมพันธ์แบบผิวเผิน รวมถึงไม่มีความผูกพันกับชุมชนที่ตนเองอาศัยอยู่ แนวทางการแก้ไขภายในชุมชนคือการจัดกิจกรรม ส่งเสริมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เพื่อช่วยสร้างความรู้สึกถึงความเป็นชุมชน เมื่อเกิดปัญหาขึ้นภายในหมู่บ้านก็จะรวมตัวกันได้ง่ายขึ้น เช่น ในกรณีหมู่บ้านรอยัล พาร์ควิลล์ ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมของคนในหมู่บ้านในระดับการทักทายกันในอดีตได้พัฒนาไปสู่ระดับความสัมพันธ์ที่สูงขึ้นเป็นการขอความช่วยเหลือ เมื่อเกิดวิกฤติการบริหารจัดการพื้นที่สาธารณะโดยผู้ประกอบการ ทำให้สมาชิกเกิดการร่วมมือกันเพื่อปกป้องสิทธิของคนในหมู่บ้าน และก่อตั้งเป็นคณะทำงานซึ่งได้ริเริ่มดำเนินกิจกรรมต่างๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน เช่น การจัดตลาดนัดวันหยุดบริเวณสวนสุขภาพ ทำให้ผู้อยู่อาศัยจำนวนเพิ่มขึ้นที่เข้ามาร่วมมือแก้ไขปัญหาวิกฤตของหมู่บ้านและสร้างชุมชนที่เข้มแข็ง ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า *"ตั้งแต่ตั้งคณะทำงานขึ้นมา ผู้ที่ไม่ได้จ่ายค่าส่วนกลางมีจำนวนน้อยลง ผู้ที่ไม่จ่ายก็เข้ามาให้ความร่วมมือกับพวกเรา จากทั้งหมดเมื่อก่อนมีจ่ายแค่ประมาณ 30% แต่ปัจจุบันนี้ประมาณเกือบ 50% ที่จ่าย ... เดิมทีคนที่ไม่เคยจ่ายเลยมาเป็นเวลานานมากก็เริ่มเข้ามาจ่ายแล้วก็ทำให้ปริมาณของคนที่จ่ายเพิ่มมากขึ้น จากเดือนที่แล้วจ่ายเข้ามาประมาณไม่ถึง 40% แต่เดือนนี้ 46%"*

การขยายตัวของชุมชนทั้งสองประเภทมีผลต่อการขยายตัวของเมือง โดยผลจากการวิเคราะห์พบว่าชุมชนบ้านจัดสรรมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว และมีการใช้พื้นที่สูงกว่า การขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมขนส่งสายหลัก และทางพิเศษต่างๆ การเดินทางใช้รถส่วนตัวเป็นพาหนะหลัก ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีการเติบโตน้อยกว่า การใช้พื้นที่ต่ำกว่า การขยายตัวไปตามถนนสายหลักและถนนซอย การเดินทางพึ่งพารถขนส่งสาธารณะเป็นหลัก ประกอบกับ กรุงเทพมหานครมีแนวโน้มที่จะเป็นสังคมของชนชั้นกลาง-สูง ที่ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในชุมชนล้อมรั้ว และมีการเดินทางโดยใช้ระบบถนนและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางพิเศษมากขึ้น ดังนั้นการเพิ่มขึ้นของการบริโภคเชิงพื้นที่แบบหมู่บ้านจัดสรรอาจจะเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนากรุงเทพมหานครให้ไปสู่เมืองที่ยั่งยืนได้ จึงจำเป็นต้องสร้างความรับผิดชอบและความตระหนักในด้านความยั่งยืนและความเท่าเทียมกันให้เกิดแก่ผู้บริโภค นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และองค์กรธุรกิจต่างๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

สรุปและเสนอแนะ

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานที่มนุษย์ต้องการเพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของประชากร โดยเฉพาะสังคมเมืองที่มีความหลากหลายของชนชั้นและมีช่องว่างระหว่างรายได้สูง ส่งผลให้รูปแบบของที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันไปตามรายได้ เช่น การอยู่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

ประเภทของที่อยู่อาศัยมีผลต่อปริมาณที่ดิน รูปร่างของเมือง และความสัมพันธ์ในสังคม เช่นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีความต้องการใช้พื้นที่สูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น ทาวน์เฮาส์หรือคอนโดมิเนียมที่ส่วนใหญ่พบในพื้นที่เมืองชั้นในและชั้นกลาง ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในรูปของหมู่บ้านจัดสรรจึงเกิดขึ้นมากในพื้นที่ชานเมือง เนื่องจากพื้นที่ชานเมืองเป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถระบุได้ว่าพื้นที่เป็นเมืองหรือเป็นชนบท จึงเป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัย ในขณะเดียวกันก็ปรากฏที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในบริเวณนี้เช่นเดียวกันทั้งนี้สาเหตุหลักอันเนื่องมาจากนโยบายการกระจายแหล่งงานโดยการสร้างนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ชานเมือง จึงทำให้แรงงานภาคอุตสาหกรรมมีการย้ายที่อยู่อาศัยตามแหล่งงาน ทำให้เกิดชุมชนชานเมืองซึ่งมีลักษณะกายภาพที่คล้ายชุมชนแออัด แต่มีความหนาแน่นต่ำกว่าปรากฏขึ้นในพื้นที่ชานเมือง ดังนั้นงานวิจัยครั้งนี้จึงเลือกพื้นที่ชานเมืองในการศึกษาเนื่องจากเป็นพื้นที่อยู่ระหว่างการถ่ายเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Transitional land use) และเนื่องจากมีความแตกต่างของโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมจึงส่งผลให้เกิดที่อยู่อาศัยที่มีความแตกต่างกัน เช่น ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร ดังนั้นเป้าหมายของงานวิจัยเพื่อต้องการศึกษาพฤติกรรมการบริโภคที่อยู่อาศัยและผลที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่และสังคมระหว่างชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง

การสุ่มตัวอย่างของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่างกันแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ชุมชนบ้านจัดสรรเป็นตัวแทนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง และชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเป็นตัวแทนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย โดยทำการสุ่มตัวอย่างจากข้อมูลทางสถิติจากหน่วยงานของรัฐและเอกชน ชุมชนบ้านจัดสรร 3 ชุมชน ประกอบด้วย หมู่บ้านเพอเฟคเพลส รามคำแหง หมู่บ้านรอยัล ปาร์ค วิว และหมู่บ้านเคซีเนเซอรัลวิลล์ และชุมชนแออัด 2 ชุมชน ประกอบด้วย ชุมชนราษฎร์พัฒนา และชุมชนอัลตั๊กวา ถูกคัดเลือกเป็นกรณีศึกษา โดยทำการเก็บแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 423 ชุด โดยแบ่งเป็นชุมชนผู้มีรายได้น้อยชาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมือง 214 ตัวอย่าง และชุมชนหมู่บ้านจัดสรร 209 ตัวอย่าง โดยข้อมูลส่วนใหญ่ของแบบสอบถามได้จากหัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรส ร้อยละ 88.3 ในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง และร้อยละ 95.7 ในชุมชนบ้านจัดสรร นอกจากนี้มีข้อมูลเชิงคุณภาพที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าหน้าที่ของรัฐ ผู้นำชุมชน และผู้บริหารโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลใช้สถิติพรรณนาและสถิติอนุมาน ได้แก่ สถิติทดสอบความสัมพันธ์ไคว์สแควร์ (χ^2) และสถิติทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ย 2 กลุ่ม (t-test)

ผลการวิเคราะห์การบริโภคเชิงพื้นที่ระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนหมู่บ้านจัดสรรสามารถสรุปและเสนอแนะได้เป็น 5 ส่วน ประกอบด้วย การเกิดขึ้นของชุมชน ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเป็นส่วนแรก ในส่วนที่สองเป็นเรื่องการวิเคราะห์การขยายตัวของชุมชนทั้งสองประเภท ส่วนที่สามเกี่ยวกับผลกระทบของชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองทางพื้นที่และทางสังคม ส่วนที่สี่เป็นการสรุปผลกลไกที่ทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนทั้งสองประเภทรวมถึงการแนวทางในการบรรเทาผลกระทบของชุมชนทั้งสองแบบ และเสนอแนะแนวทางนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยในส่วนสุดท้าย

5.1 การเกิดขึ้นของชุมชน ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง

การเกิดขึ้นหรือการรวมตัวกันของชุมชนทั้งสองประเภท พบว่ามีบริบทที่แตกต่างกัน ในมิติด้านเวลาและพื้นที่ กล่าวคือชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเกิดขึ้นก่อนชุมชนบ้านจัดสรร ที่ตั้งของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองตั้งอยู่ในถนนซอยและริมลำคลอง มีการรวมตัวกันจากปัจจัยด้านสังคม เช่น ศาสนา ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรตั้งอยู่ติดถนนสายหลัก ใกล้ทางด่วน ชุมชนบ้านจัดสรรเกิดจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้ ที่ทำให้สถานภาพทางสังคมสูงขึ้น ซึ่งการอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเป็นการคัดเลือกเพื่อนบ้านในระดับที่ใกล้เคียงกันมาอาศัยอยู่ร่วมกันโดยผ่านผู้ประกอบการ

จากสภาพกายภาพของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรพบว่ามีลักษณะต่างกันตั้งแต่วัสดุอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน การดูแลรักษา โดยวัสดุอาคารของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองทำจากไม้หรือปูนบ้าง โดยปลูกสร้างบ้านเต็มแปลงและแต่ละหลังจะชิดติดกัน แต่มีบางหลังที่มีพื้นที่รอบเหลือจะปลูกผักและเลี้ยงปลา ไม่มีเหล็กดัดและรั้วกันเขตของบ้านชัดเจน สภาพบ้านเรือนทรุดโทรม ในขณะที่วัสดุอาคารของชุมชนบ้านจัดสรรทำจากปูนคอนกรีตผสมเหล็ก ขนาดแปลงบ้านใหญ่กว่าบ้านของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง แต่ละบ้านจะมีพื้นที่บริเวณโดยรอบ โดยปลูกหญ้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และต้นไม้ประดับ แต่ละบ้านมีระยะห่างจากกัน สภาพบ้านเรือนได้รับการดูแลรักษา มีการกั้นรั้วบอกถึงอาณาเขตของบ้านอย่างชัดเจน และบางหลังมีการเสริมเหล็กดัดให้กับประตูและหน้าต่าง มีพื้นที่จอดรถในบริเวณบ้าน

กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยหลักๆ 2 ประเภท คือ เป็นเจ้าของและเช่าที่ดิน สำหรับกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรรทั้งหมดเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน แต่ยังอยู่ในระหว่างการผ่อนชำระเฉลี่ย 23,203 บาทต่อเดือน ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองไม่มีภาระหนี้สินในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของตนเอง ระยะเวลาเวลาในการอยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองนานมากกว่า 25 ปี ในขณะที่ผู้อาศัยในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นครอบครัวใหม่ที่แยกจากพ่อแม่ โดยมีระยะเวลาการอยู่อาศัยเฉลี่ยไม่ถึง 5 ปี ราคาบ้านและราคาที่ดินของชุมชนทั้งสองประเภทมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน โดยราคาบ้านพร้อมที่ดินของชุมชนบ้านจัดสรรสูงกว่าราคาบ้านพร้อมที่ดินของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง 36 เท่า และมีขนาดแปลงที่ดินมากกว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง ทั้งนี้เนื่องจากทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะตั้งบริเวณริมถนนสายหลัก ใกล้ทางด่วน จึงทำให้ราคาบ้านสูง นอกจากนี้ผู้อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรต้องจ่ายค่าส่วนกลางในการจัดการที่สูงกว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง

ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มตัวอย่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรสามารถสรุปได้ว่า ผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีการศึกษาระดับต่ำกว่ามัธยมปลายซึ่งต่ำกว่าผู้อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรที่ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ส่วนใหญ่ผู้อาศัยในชุมชนทั้งสองประเภทประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน อาชีพอิสระ และค้าขาย แต่มีความแตกต่างกันในด้านทักษะกล่าวคือผู้อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองประกอบอาชีพที่ไม่ต้องใช้ทักษะหรือใช้ในระดับต่ำ ในขณะที่ผู้อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรประกอบอาชีพที่ต้องใช้ทักษะและความรู้สูง กลุ่มตัวอย่างชุมชนบ้านจัดสรรมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองถึง 5.7 เท่า ในขณะที่รายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ยสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองเพียง 4.6 เท่า นอกจากนี้ยังพบว่าพาหนะหลักที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานของกลุ่มตัวอย่างระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยพาหนะที่กลุ่มตัวอย่างในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองใช้ในการเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่เป็นรถประจำทาง และรถจักรยานยนต์ส่วนตัว ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะหลักในการเดินทางไปทำงาน โดยเฉลี่ยมีรถยนต์ 2 คันต่อครัวเรือน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรสามารถสรุปได้ว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีความรู้สึกเป็นมิตรต่อกันในชุมชนในระดับมาก-มากที่สุดและมีความรู้สึกผูกพันกับชุมชนในระดับมากถึงมากที่สุดสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในชุมชนบ้านจัดสรร ทั้งนี้เนื่องจากผู้อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองอาศัยอยู่ในชุมชนร่วมกันมาเป็นเวลานาน เป็นชุมชนไม่ใหญ่ทำให้รู้จักกันเกือบทั้งหมด ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมของชุมชนจึงมีความผูกพันกันอย่างแน่นแฟ้น เป็นแบบเครือญาติ นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมที่ทำร่วมกันระหว่างชุมชน เช่น แข่งขันฟุตบอลเยาวชนระหว่างโรงเรียนในละแวกชุมชน ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรเป็นชุมชนขนาดใหญ่ ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมของคนในหมู่บ้านเกิดจากกิจกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางทำให้มีความสัมพันธ์แบบผิวเผิน ไม่ผูกพันกับชุมชน สำหรับระดับความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้าน การวิเคราะห์ได้แบ่งระดับการสร้างความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านออกเป็น 3 ระดับ โดยใช้กิจกรรมเป็นตัวกำหนดระดับความสัมพันธ์ เริ่มต้นจากความสัมพันธ์แบบผิวเผินไปจนถึงความสัมพันธ์แบบแน่นแฟ้น ผลการศึกษาพบว่าเมื่อระดับความสัมพันธ์สูงขึ้น ความถี่ในการทำกิจกรรมแปรผันตาม

ความพึงพอใจต่อสภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนและละแวกชุมชน สรุปได้ว่าการรักษาความปลอดภัย สวนหย่อม ลานเอนกประสงค์ ถนนในชุมชน การระบายน้ำ ในชุมชนบ้านจัดสรรมีสภาพดีกว่าในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง ในขณะที่ตัวแปรอื่นๆ อาทิเช่น การเก็บขยะ ไฟฟ้า ประปา ไฟสาธารณะ โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า เป็นต้น ในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรแสดงทัศนคติว่าอยู่ในสภาพดีที่ไม่แตกต่างกันมากนัก และทัศนคติต่อสภาพโทรศัพท์สาธารณะและรถโดยสารสาธารณะของทั้งสองชุมชนเห็นว่าอยู่ในสภาพปานกลาง

5.2 แนวโน้มการขยายตัว

การศึกษาการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรรในส่วนนี้ใช้ข้อมูลสถิติที่จัดเก็บจากหน่วยงานรัฐและเอกชน เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนในแนวราบที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งเป็นระบบและไร้ระบบ โดยประยุกต์ใช้โปรแกรมสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อนำเสนอผลลัพธ์เชิงพื้นที่ ในกรณีการเพิ่มขึ้นของชุมชนแออัดทั้งที่ถูกต้องตามกฎหมายและไม่ถูกต้องตามกฎหมาย พบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2527-2528 โดยการสำรวจของ *โสภณ พรโชคชัย* (2528) ที่พบว่ามีจำนวนชุมชนแออัดทั้งสิ้นในกรุงเทพมหานคร 1,020 แห่ง รวมเป็นประชากร 1,022,483 คน หรือร้อยละ 19.6 ของประชากรทั้งกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ. 2528 ซึ่งจำนวนชุมชนแออัดเพิ่มขึ้นมากกว่า 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เท่าตัวเมื่อเทียบกับการสำรวจของเขาในปี พ.ศ. 2527 ที่มีเพียง 480 แห่ง อย่างไรก็ตามข้อมูลสถิติจากสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร พบว่าการขยายตัวของชุมชนแออัดมีแนวโน้มลดลงเป็น 750 แห่ง ในปีพ.ศ. 2548 ชุมชนแออัดโดยส่วนใหญ่จะตั้งถิ่นฐานเกาะตามแนวทางรถไฟโดยพบเป็นแนวยาวไปทางสายเหนือและตามแนวแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกเป็นจำนวนมาก รวมถึงตามแนวเส้นถนนอิสรภาพ ถนนประชาอุทิศ ถนนเจริญกรุง และถนนสุขสวัสดิ์ เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบว่าชุมชนที่หายไปส่วนใหญ่อยู่บริเวณกรุงเทพชั้นในและชั้นกลาง อย่างไรก็ตามก็พบชุมชนบางแห่งเกิดขึ้นบริเวณเขตชานเมือง เช่น เขตบางขุนเทียน เขตทุ่งครุ เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตบึงกุ่ม เป็นต้น

สำหรับชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยบริเวณชานเมืองนั้นไม่ได้เรียกว่าชุมชนแออัดจากคำนิยามที่กำหนดโดยสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร ที่เรียกว่าชุมชนชานเมือง โดยให้ลักษณะว่าเป็นชุมชนที่บ้านเรือนไม่แออัดแต่ขาดการวางผังระบบสาธารณูปโภคทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ในชุมชน เช่น ปัญหาน้ำเน่าเสีย ปัญหาน้ำท่วม เป็นต้น อย่างไรก็ตามในงานวิจัยชิ้นนี้จะเรียกชุมชนลักษณะดังกล่าวว่าเป็นชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง เมื่อพิจารณาการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง พบว่าชุมชนเกาะตัวตามเส้นทางรถไฟสายตะวันออก ถนนรามคำแหง ถนนราษฎร์อุทิศ ถนนประชาร่วมใจ ถนนสังฆสันติสุข และพบกระจุกตัวกันมากในบริเวณเขตหนองแขม เขตตลิ่งชัน เขตคลองสามวา เขตหนองจอก และเขตมีนบุรี

สำหรับการขยายตัวของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรพบว่าส่วนใหญ่จะเกาะตามแนวเส้นทางด่วนและถนนวงแหวนรอบนอก โดยการขยายตัวของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรของชนชั้นกลาง-สูงในกรุงเทพมหานครระหว่างปีพ.ศ. 2537 - 2549 การศึกษาได้แบ่งช่วงเวลาออกเป็น 3 ช่วงเพื่อศึกษาการเพิ่มขึ้นของหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ 2537-2539 เป็นช่วงที่ 1 2540-2544 เป็นช่วงที่ 2 และ 2545-2549 เป็นช่วงที่ 3 โดยพบว่า ช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2537-2539 มีเพียงถนนวงแหวนชั้นในด้วยระยะทางเพียง 45 กิโลเมตรและมีเส้นทางด่วนในช่วงเฉลิมมหานคร ศรีรัช และฉลองรัช ด้วยระยะทาง 83.2 กิโลเมตร จำนวนหมู่บ้านจัดสรรมีเพียง 40,244 หน่วย โดยกระจายตามพื้นที่กรุงเทพมหานครเขตชั้นกลางและชั้นนอก มีจำนวนน้อยที่เกาะตัวตามถนนวงแหวนชั้นใน ในช่วงถัดมา (2540-2544) พบว่ามีการขยายเส้นทางด่วนเพิ่มเติม 55 กิโลเมตร ในช่วงของบูรพาวิถี และก่อสร้างมอเตอร์เวย์ และถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออกและตะวันตกด้วยระยะทาง 131 กิโลเมตร ในช่วงนี้จำนวนบ้านเดี่ยวในหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นเพียง 8,313 หน่วย ทั้งนี้เนื่องจากวิกฤติเศรษฐกิจในปีพ.ศ. 2540 โดยจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มกระจายตัวไปตามแนวเส้นทางด่วนไปทางทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร ในช่วงสุดท้ายระหว่างปีพ.ศ. 2545-2549 มีการขยายถนนวงแหวนรอบนอกทางทิศใต้ด้วยระยะทางประมาณ 34 กิโลเมตร จึงทำให้ถนนวงแหวนรอบนอกครบทุกทิศทาง และในช่วงนี้มีการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เปิดโครงการขนาดใหญ่ขึ้นคือสนามบินสุวรรณภูมิ และเกิดโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ เพื่อเชื่อมเส้นทางการเดินทางจากตัวเมืองสู่สนามบินด้วยระยะเวลาที่แน่นอน การเกิดชุมชนบ้านจัดสรรพบในทิศตะวันออกและตะวันตกของกรุงเทพมหานครรวมถึงปริมณฑล โดยมีจำนวนบ้านเดี่ยวในหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 42,884 หน่วยในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตามพบว่าทั้งสามช่วงเวลาการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นตามแนวถนนวงแหวนรอบนอก เช่น ราษฎร์อุทิศ อ่อนนุชทางทิศตะวันออก สุขาภิบาลทางทิศเหนือ ประชาอุทิศและพระราม 2 ทางทิศใต้ และพุฒมณฑลทางทิศตะวันตก เป็นต้น

5.3 ผลกระทบของการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรร

ผลของการขยายตัวของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองสามารถสรุปได้เป็น 2 ประเด็นหลัก คือ ผลกระทบเชิงพื้นที่และทางสังคม

1) ผลกระทบทางด้านสังคม

การวิเคราะห์สภาพทางสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรสามารถสรุปได้ว่าลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านของชุมชนผู้มีรายได้น้อยมีความแน่นแฟ้นมากกว่าชุมชนบ้านจัดสรร เช่น มีการช่วยเหลือกัน รับประทานอาหารร่วมกัน เนื่องจากอยู่กันแบบเครือญาติ และมีกิจกรรมที่ร่วมกันทำที่เกิดจากแหล่งยึดเหนี่ยวจิตใจ เช่น เทศกาลเกี่ยวกับศาสนา และเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพ ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรมีระดับความสัมพันธ์ที่ผิวเผิน ส่วนใหญ่จะเป็นเพียงแค่ทักทายกัน ทั้งนี้เนื่องจากกิจกรรมที่เกิดขึ้นมีเข้าร่วมงานเป็นจำนวนมากเกินไปประมาณ 3,000-4,000 คน โดยใช้สถานที่เป็นการดึงดูดในเทศกาลต่างๆ เช่น พื้นที่รอบทะเลสาบ พื้นที่สโมสร สระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยเป็นการแสดงและการออกร้านขายของ สำหรับความสัมพันธ์ที่มีต่อชุมชนพบว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง มีความรู้สึกที่ผูกพันกับชุมชนของตนเองในระดับที่สูงกว่าชุมชนบ้านจัดสรร

ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรรมีความกระตือรือร้นในการมีส่วนร่วมในชุมชนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีความกระตือรือร้นที่อยากจะเข้าร่วมในการบริหารจัดการสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่มีการรายงานผลการดำเนินงานและการใช้จ่ายของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองให้กับลูกบ้านโดยผ่านเสียงตามสาย ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรผู้อาศัยส่วนใหญ่แสดงความคิดเห็นมีการรายงานส่วนใหญ่เป็นรายงานหรือแผ่นพับ โดย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไม่ใช้เสียงตามสายเหมือนในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง ด้วยเหตุผลที่ว่าการกระจายข้อมูลข่าวสารตามเสียงตามสายรบกวนความเป็นส่วนตัว

จากผลการวิเคราะห์สามารถสรุปได้ว่าลักษณะของการอยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ต่อรูปแบบความสัมพันธ์ของสังคมในชุมชน ถึงแม้ว่าลักษณะทางกายภาพของชุมชนผู้มีรายได้น้อยจะมีสภาพที่เสื่อมโทรมมากกว่า แต่ระดับของความสัมพันธ์ของสังคมในชุมชนมีความแน่นแฟ้นมากกว่าสังคมในชุมชนบ้านจัดสรร และเมื่อเปรียบเทียบผลการศึกษากับข้อกำหนดของ Hillery (1995) Poplin (1972) และดารณี (2549) ที่กล่าวถึงองค์ประกอบของ "ชุมชน" มี 3 ประการคือ พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ (Geographical Area) การปะทะสัมพันธ์กันทางสังคม (Social Interaction) และความผูกพันร่วมกัน (Common Ties) พบว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีลักษณะของความเป็นชุมชนมากกว่าชุมชนบ้านจัดสรร ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีส่วนร่วมในชุมชน มีการช่วยเหลือเกื้อกูลกัน มีการปะทะสังสรรค์กันในชุมชน และมีความรู้สึกว่าเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเพราะมีความผูกพันกับชุมชนมากกว่านั่นเอง

2) ผลกระทบทางพื้นที่

การขยายตัวของชุมชนบ้านจัดสรรที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น โดยการกระจายตัวของชุมชนทั้งสองประเภทมีความแตกต่างกัน ชุมชนบ้านจัดสรรจะกระจายตัวตามถนนสายหลักและเส้นทางด่วน ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยจะกระจายตัวตามริมทางรถไฟ ถนนซอย และลำคลองที่เป็นพื้นที่ลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก โดยทำให้การแผ่ขยายของเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบ (Urban Sprawl) คือมีการตั้งถิ่นฐานของที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นต่ำที่ขยายตัวออกนอกเมืองอย่างไม่จำกัด และมีการเดินทางที่พึ่งพารถยนต์ส่วนตัวเป็นหลัก โดยผลการศึกษาพบว่าชุมชนทั้งสองประเภทมีความหนาแน่นต่ำ อย่างไรก็ตามชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยสูงกว่าชุมชนบ้านจัดสรร โดยที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองส่วนใหญ่มีความหนาแน่น 40 ตารางวาต่อหลัง (เกณฑ์ชุมชนแออัดของสำนักพัฒนาชุมนกรุงเทพมหานคร 15 หลังต่อไร่ หรือเท่ากับ 26 ตารางวาต่อหลัง) ในขณะที่ความหนาแน่นของชุมชนบ้านจัดสรรเท่ากับ 70 ตารางวาต่อหลัง (เกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เล่มที่ 118 ตอนพิเศษ 61 ง วันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2544 กำหนดการจัดสรรที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวต้องมีขนาดเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวาต่อหลัง[12]) และเมื่อพิจารณาจำนวนของชุมชนบ้านจัดสรรแล้วพบว่ามีจำนวน

---

[12] http://www.dol.go.th/dol/images/medias/dol/example/low_ministry/notice/manage-land/notice-managelnad-for-live.htm

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มากกว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง (ชุมชนบ้านจัดสรรในระหว่างปีพ.ศ. 2537-2548 มีจำนวน 1,688 ชุมชนในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองมีจำนวนทั้งสิ้น 750 ชุมชน ณ ปีพ.ศ. 2548) ดังนั้นความหนาแน่นที่เบาบางและจำนวนชุมชนที่มากกว่าของชุมชนบ้านจัดสรรจึงมีผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครพื้นที่รอบนอกรวมถึงปริมณฑล

อีกลักษณะหนึ่งที่เป็นตัวบ่งชี้ถึงการขยายตัวของกรุงเทพมหานครแบบไม่เป็นระเบียบคือการเดินทางที่พึ่งพารถยนต์ส่วนตัวเป็นหลัก โดยชุมชนบ้านจัดสรรมีการพึ่งพารถยนต์ส่วนตัวสูงกว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง กล่าวคือพาหนะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองใช้ในการเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่เป็นรถประจำทางและรถจักรยานยนต์ส่วนตัว (ร้อยละ 64 จากผลการวิเคราะห์) ในขณะที่พาหนะหลักของผู้อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรร คือ รถยนต์ส่วนตัว (ร้อยละ 85.2 จากผลการวิเคราะห์) ถึงแม้ว่าชุมชนทั้งสองประเภทเป็นชุมชนที่มีความหนาแน่นต่ำและตั้งอยู่บริเวณชานเมืองเหมือนกันแต่หากพิจารณาถึงผลกระทบของชุมชนทั้งสองในด้านของการขยายตัวของเมืองพบว่าชุมชนบ้านจัดสรรมีแนวโน้มที่จะส่งผลต่อการขยายตัวของกรุงเทพฯ สูงกว่า โดย Richardson and Gordon (1993) กล่าวว่าปรากฏการณ์ดังกล่าวเกิดจากความล้มเหลวของตลาด เช่น การสนับสนุนให้มีการใช้รถยนต์ส่วนตัว (โดยการส่งเสริมให้มีการเดินทางที่ไกลขึ้น) ผ่านการสร้างระบบของถนนไฮเวย์ซึ่งเป็นตัวเร่งที่สำคัญที่สุดในการขยายตัวของเมืองแบบไม่เป็นระเบียบ (Raup, 1975; OTA 1995)

5.4 กลไกในการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร

การวิเคราะห์หาสาเหตุของการขยายตัวของชุมชนผู้มีรายได้น้อยและชุมชนบ้านจัดสรรพิจารณาจากข้อมูลทุติยภูมิและจากการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเป็นหลัก โดยมุ่งหวังที่จะค้นหากลไกที่กระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการบริโภคเชิงพื้นที่ดังกล่าว จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่ามาตรการของรัฐมีส่วนอย่างมากในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค เช่น มาตรการลดหย่อนภาษีในการโอน มาตรการการส่งเสริมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นต้น นอกจากนี้กลุ่มผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยสามารถที่จะผลักดันการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง ส่วนสุดท้ายเกิดจากพฤติกรรมของผู้บริโภคเองทำให้เกิดการรวมตัวกันในชุมชนทั้งสองประเภท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) นโยบายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนนโยบายความช่วยเหลือของภาครัฐด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยพบว่าในระยะแรกเป็นการไล่รื้อออกจากพื้นที่ และมีการสร้างที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้ซึ่งพบว่าไม่ประสบผลสำเร็จ เนื่องจากมีการขายสิทธิ์ในการเช่า รัฐจึงเปลี่ยนแนวทางความช่วยเหลือเป็นการเน้นการปรับปรุงสภาพทางกายภาพของชุมชนแออัดและมีการใช้ระบบออมทรัพย์ในรูปสหกรณ์มาช่วยให้ชุมชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พร้อมทั้งส่งเสริมผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้สร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยการสร้างแรงจูงใจผ่านนโยบายการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) เช่น การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลให้ 5 ปี นอกจากนี้มีความช่วยเหลือจากหน่วยงานภาครัฐในการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยด้วยเช่นกัน เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านมั่นคง ณ ปัจจุบัน รัฐมีนโยบายช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยโดยให้กองทุนหมู่บ้านละ 1 ล้านบาท เป็นการเปิดโอกาสให้ชุมชนมีบทบาทในการบริหารงบประมาณ ชุมชนจึงมีการจัดตั้งและบริหารกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นเพื่อให้มีการสะสมทรัพย์ร่วมกันและนำเงินสะสมของสมาชิกมาช่วยเหลือกันในรูปการกู้ไม่คิดดอกเบี้ย แต่มีเงื่อนไขกำหนดระยะเวลาในการใช้คืนและจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม ซึ่งรายได้จากการเก็บค่าธรรมเนียมนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ อาทิเช่น ค่าเอกสาร ค่าประชุม ค่าทำบุญปีละครั้ง และผลกำไรนำมาทำสาธารณะประโยชน์ของชุมชน เช่น สร้างที่จอดจักรยานปากซอยชุมชน ช่วยเหลือคนเจ็บป่วย คนชรา เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรมีผู้ซื้อจำนวนมากที่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากไม่ได้รับการอนุมัติจากการขอกู้เงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน เพราะมีข้อจำกัดในด้านคุณสมบัติของผู้มีรายได้น้อย เช่น มีรายได้น้อย มีรายได้ไม่แน่นอน หรือเป็นผู้มีประวัติการค้างชำระอยู่ในรายชื่อผู้ค้างชำระของบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติจำกัด หรือเครดิตบูโร ทำให้ผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้อย่างแท้จริง

2) ภาคอสังหาริมทรัพย์

มาตรการรัฐที่ออกมาเพื่อกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย เช่น การนำเสนออัตราดอกเบี้ยคงที่ต่ำระยะเวลา 2-3 ปี แต่ต้องใช้เวลาในการผ่อน 30 ปี ซึ่งอาจส่งผลต่อการบริโภคที่ไม่ยั่งยืน เพราะหากกระตุ้นปริมาณมากกว่าคุณภาพ อาจส่งผลให้เกิดบ้านว่างในตลาดบ้านเช่า รวมถึงการลดอุปทานมากเกินไปก็อาจเกิดผลบ้านล้นตลาด เช่น ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 บ้านในสต็อคมีจำนวนสูงถึง 150,000 หน่วยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้นรัฐจึงต้องคำนึงถึงปัญหาที่อาจเกิดจากการนำใช้มาตรการต่างๆ เช่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจฟองสบู่ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่า นโยบายหรือมาตรการมีผลต่อการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการรายหนึ่งให้ความคิดเห็นว่า นโยบายด้านสินเชื่อมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภค ได้แก่ ดอกเบี้ยเงินกู้ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น เมื่อรัฐบาลประกาศนโยบาย ทางผู้ประกอบการโครงการก็จะจัดโปรโมชั่นหรือแคมเปญพิเศษช่วยส่งเสริมการขายร่วมด้วย ทำให้มียอดการขายบ้านเพิ่มขึ้นมาก ในการจัดโปรโมชั่นหรือแคมเปญพิเศษ และมีการโฆษณาตั้งป้ายบิลบอร์ดทั่วกรุงเทพฯ

จากนโยบายส่งเสริมการลงทุนให้ผู้ประกอบการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามเงื่อนไขใหม่นั้นพบว่ามีการปรับราคาให้สูงขึ้น 400,000-600,000 บาท เพื่อเป็นให้มีจำนวนผู้ประกอบการขอสนับสนุนเพิ่มมากขึ้น แต่เป็นการทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสต่ำที่จะเข้าถึงหรือครอบครองที่อยู่อาศัยห่างออกไปอีก โดยการศึกษาของอิสระ บุญยัง (2549) กล่าวว่ากลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนอยู่ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน สนใจที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 500,000 บาท ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 10,000-20,000 บาทต่อเดือน สนใจที่อยู่อาศัยที่มีราคา 500,000-1,000,000 บาท และจากแบบสอบถามชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองพบว่ารายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 17,213 บาทต่อเดือน (มัธยฐานเท่ากับ 15,000 บาทต่อเดือน) ราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่กำหนดโดยบีโอไอ (1.2 ล้านบาท) สูงเกินกว่าที่ผู้มีรายได้น้อยจะผ่อนได้

จากนโยบายต่างๆ ที่รัฐส่งเสริมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งระดับล่างและระดับบน พบว่าไม่สามารถครอบคลุมความต้องการของผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด และมีการออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ให้มีการเร่งสร้างที่อยู่อาศัยโดยขาดการตระหนักถึงผลกระทบ จึงทำให้เกิดโครงการที่สร้างเสร็จแต่ไม่มีผู้อาศัยเกิดขึ้นจำนวนมากในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ

3) ลักษณะของผู้บริโภค

ลักษณะของผู้บริโภคเป็นตัวแปรที่สำคัญตัวหนึ่งที่มีผลต่อการขยายตัวของชุมชน อย่างไรก็ตามเงื่อนไขในการขยายตัวของชุมชนทั้งสองประเภทมีความเหมือนและแตกต่างกัน โดยลักษณะผู้บริโภคที่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง มีการรวมตัวกันจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ กล่าวคือ เป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ต่ำไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีราคาแพงได้ และจากปัจจัยทางด้านสังคม กล่าวคือ เป็นกลุ่มคนที่รวมตัวกันจากการนับถือศาสนาที่เหมือนกัน เช่น ชุมชนอัลตั๊กวา และชุมชนราษฎร์พัฒนา มีการนับถือศาสนาอิสลาม โดยส่วนใหญ่แล้วจะเลือกตั้งที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานและมีระบบคมนาคมขนส่งสาธารณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้อาจประกอบกับการชี้นำของนโยบายและมาตรการต่างๆ ของรัฐ เช่น การไล่รื้อชุมชน เนื่องจากชุมชนมีการบุกรุกที่ดินและทำให้สภาพแวดล้อมเมืองไม่สวยงาม หรือจากการเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการต่างๆ เช่น ทางด่วน นโยบายการสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยชานเมืองในรูปแบบบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าสน์จากโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ หรือโครงการกระจายแหล่งงานสู่พื้นที่รอบนอกแต่มิได้จัดหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมให้กับแรงงาน จึงเกิดการบุกรุกพื้นที่บริเวณชานเมือง เป็นต้น

ในขณะที่ชุมชนบ้านจัดสรรมีการรวมตัวกันจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้ ที่ทำให้สถานภาพทางสังคมสูงขึ้น ซึ่งการอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเป็นการคัดเลือกเพื่อนบ้านในระดับที่ใกล้เคียงกันมาอาศัยอยู่ร่วมกันโดยผ่านผู้ประกอบการ และรวมตัวกันเนื่องจากเหตุผลปัจเจกเช่น ความปลอดภัยจากอาชญากรรมจึงมีความต้องการอาศัยในชุมชนล้อมรั้วและมีการรักษาความปลอดภัยอย่างเข้มงวด เช่น การติดตั้งกล้อง CCTV ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง เป็นต้น นอกจากนี้ความต้องการอาศัยอยู่ในสถานที่ที่มีการออกแบบภูมิทัศน์ที่สวยงาม เช่น สวนสาธารณะ สนามกอล์ฟ เป็นต้น ซึ่งสามารถบ่งบอกถึงสถานภาพทางสังคมของผู้อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกในหมู่บ้านก็เป็นสาเหตุของการเลือกซื้อบ้านในหมู่บ้านจัดสรรเช่นกัน เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนสเซ็นเตอร์ ร้านซักอบรีด ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร เป็นต้น ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ำที่สุดคือระบบขนส่งสาธารณะ ทั้งนี้เนื่องจากผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเดินทางด้วยรถยนต์เป็นพาหนะหลัก

5.5 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

จากข้อค้นพบในการศึกษาการบริโภคเชิงพื้นที่ของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง (หรือชุมชนแออัดในเมือง) และชุมชนบ้านจัดสรร ทำให้ทราบว่า ทั้งสองชุมชนมีบริบทหลายอย่างที่แตกต่างกัน ทั้งทางด้านเศรษฐกิจสังคม ลักษณะทางกายภาพ การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงผลกระทบทางสังคมและทางพื้นที่เนื่องจากการขยายตัวของชุมชนทั้งสองประเภท โดยได้รับการขับเคลื่อนจากนโยบายและมาตรการต่างๆ ของภาครัฐ ผู้ประกอบการ และตัวผู้บริโภคเอง ซึ่งการขยายตัวของชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และมีแนวโน้มที่จะขยายต่อไป มีผลต่อการพัฒนาในอนาคต เนื่องจากการเจริญเติบโตโดยไม่สามารถควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพอาจก่อให้เกิดปัญหาสืบเนื่องต่อไป เช่น การสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี และแนวกันชนของเมือง ปัญหาการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ ปัญหาการขาดแคลนบริการสาธารณะเนื่องจากไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ปัญหา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สิ่งแวดล้อมในชุมชนผู้มีรายได้น้อย และปัญหามลพิษทางอากาศจากการใช้รถยนต์ส่วนตัวของผู้อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรร ปัญหาสภาพกายภาพในการอยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ได้มาตรฐาน เป็นต้น นอกจากมิติทางด้านพื้นที่แล้วการขยายตัวของชุมชน โดยเฉพาะชุมชนบ้านจัดสรรที่มีปัญหาทางด้านความสัมพันธ์ในชุมชน ในขณะที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่ประสบปัญหาด้านสังคม ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้เสนอแนะแนวทางเชิงนโยบายในการป้องกันการขยายตัวของชุมชนและการสร้างการปฏิสัมพันธ์ในสังคมรวมถึงการแก้ไขปัญหาในสังคมของชุมชนทั้งสองประเภทไว้ดังนี้

5.5.1 ข้อเสนอแนะเชิงพื้นที่

1) ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนในการพัฒนาพื้นที่และแก้ไขปัญหาร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากลักษณะการขยายตัวของชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่บริเวณชานเมืองเป็นการพัฒนาเมืองแบบกระจัดกระจายเป็นหย่อมๆ ตามเส้นทางคมนาคม โดยปราศจากการควบคุมการพัฒนา โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมืองที่เป็นเกษตรกรรม ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการวางแผนพัฒนาเมืองทุกภาคส่วนควรร่วมกันในการกำหนดทิศทางการพัฒนา โดยกำหนดให้ชัดเจนว่าบริเวณใดอนุญาตให้พัฒนา บริเวณใดต้องการอนุรักษ์เพื่อการเกษตรหรือพื้นที่รับน้ำ เพื่อให้เกิดการพัฒนาแบบองค์รวมและมีแนวทางการปฏิบัติไปในทิศทางเดียวกัน เช่น วางแผนกำหนดลำดับในการเปิดพื้นที่พัฒนาเป็นส่วนๆ และแจ้งให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทราบเพื่อร่วมวางแผนพัฒนาให้มีความสอดคล้องกัน เพิ่มการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบชุมชนล้อมรั้วให้มีความหนาแน่นมากขึ้น โดยกำหนดเป็นข้อบังคับ จำกัดความต้องการการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร นอกจากนี้ผู้รับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง เช่น องค์กรทางการวางผังเมือง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น องค์กรที่จัดหาโครงสร้างพื้นฐาน ควรวางแผนร่วมกันและมีการจัดลำดับของการพัฒนาที่เหมาะสม

2) ส่งเสริมและรักษาพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง การขยายตัวของชุมชนทั้งสองประเภท โดยเฉพาะชุมชนบ้านจัดสรรส่งผลกระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรม ในบางบริเวณเป็นพื้นที่ชุ่มน้ำ พื้นที่รับน้ำ เป็นต้น ดังนั้นควรสร้างมาตรการเสริมเพื่อรักษาสภาพพื้นที่เดิมไว้ให้มากที่สุด เช่น สร้างมาตรการแรงจูงใจแก่เจ้าของที่ดิน เช่น ยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับพื้นที่ที่การเกษตร ลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาแก่เกษตรกร ให้เงินสนับสนุนหรือเพิ่มความรู้และทักษะแก่เกษตรกรในการเพิ่มมูลค่าผลผลิตทางการเกษตร และจัดหาตลาดให้กับเกษตรกร เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในผังเมืองรวมให้มีความชัดเจน เพื่อยากต่อการละเมิดข้อกฎหมาย เช่น ประกาศเขตพื้นที่ควบคุมเพื่อการอยู่อาศัย และเขตพื้นที่สนับสนุนให้เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย โดยอาจใช้มาตรการส่งเสริมอื่นๆ ร่วมด้วย เช่น การสร้างแรงจูงใจต่างๆ การประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

4) เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนผู้มีรายได้น้อยและให้ได้มาตรฐาน ในกรณีชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง ที่ยังคงขาดการให้บริการสาธารณูปโภค เช่น บริการน้ำประปา ถนนที่ใช้ในการเข้าถึงชุมชน และอื่นๆ ควรมีการจัดลำดับความสำคัญก่อนหลังตามความต้องการของคนในชุมชน และให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการวางแผนปรับปรุงร่วมกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

5) ทบทวนนโยบายของรัฐที่ส่งเสริมการเพิ่มขึ้นของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองทางอ้อม และหาแนวทางการแก้ไข เช่น ให้คนจนสามารถอยู่ร่วมกับเมืองได้ โดยมาตรการ ปฏิรูปที่ดินเมือง เพื่อที่อยู่อาศัยคนจน ในกรณีที่เป็นที่ดินของรัฐ อนุญาตให้ชุมชนได้เช่าที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยระยะยาว ๓๐ ปี หากชุมชนมีการปรับผังจัดระเบียบชุมชนให้พ้นจากความเป็นสลัม ซึ่งเป็นการพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงสังคม พลิกชุมชนแออัดเป็นเมืองน่าอยู่โดยส่งเสริมให้บริษัทเอกชนจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับชุมชนแออัด เช่น มาตรการลดภาษีให้บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่สนับสนุนเงินทุนฟื้นฟูชุมชนพร้อมทั้งประชาสัมพันธ์หรือมอบรางวัลให้กับบริษัทในด้านทำธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม

5.5.2 ข้อเสนอแนะทางด้านสังคม

<u>กรณีชุมชนผู้มีรายได้น้อย</u>

จากการวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านสังคมของชุมชนทั้งสองประเภท พบว่าผลกระทบทางด้านสังคมของชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง ประกอบด้วย ปัญหาทางสังคมในชุมชน เช่น ปัญหาอาชญากรรม ปัญหายาเสพติด และปัญหาด้านการศึกษาที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ เป็นต้น จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการชุมชน พบว่า อาชญากรรมในชุมชนมีหลายประเภท ได้แก่ 1) อาชญากรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน เช่น ปล้นทรัพย์ ชิงทรัพย์ ลักขโมยทรัพย์ ลักขโมยรถ และ 2) อาชญากรรมเกี่ยวกับอบายมุข เช่น ยาเสพติด เด็กและเยาวชนในชุมชนมีแนวโน้มจะก่ออาชญากรรมในเรื่องทรัพย์สินและอบายมุขเพิ่มขึ้น เนื่องจากบุคคลภายนอกชุมชนมาชักชวนและลักษณะทางกายภาพของชุมชนที่เป็นพื้นที่เชื่อมต่อถึงกันหมดกับชุมชนอื่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้นชุมชนได้มีการแก้ไขป้องกันภายในชุมชนเอง เช่น โครงการตำรวจชุมชนอาสาทำหน้าที่เป็นหน่วยงานระดับชุมชนที่มีประชาชนรวมตัวกันทำหน้าที่เป็นผู้ช่วยเจ้าหน้าที่ตำรวจในการรักษาความปลอดภัยภายในชุมชน โดยมีการตั้งจุดเฝ้าระวังขึ้นที่ปากซอยและสายตรวจเป็นยุวชนขี่จักรยานตรวจตราไปรอบๆ ตลอดคืน เมื่อพบปัญหาการมั่วสุมของเยาวชนก็ใช้วิธีเชิญผู้ปกครองมาคุยว่ากล่าวตักเตือนในสองครั้งแรก ในกรณีทำผิดอีกเป็นครั้งที่ 3 จึงจะประสานกับเจ้าหน้าที่ตำรวจ การดำเนินงานของกลุ่มฯ ทำให้ปัญหาอาชญากรรมในชุมชนลดลงมาก โดยผู้ให้ข้อมูลคนสำคัญกล่าวว่า "ต้องตั้งกลุ่มตำรวจชุมชนอาสาราษฎร์พัฒนาขึ้นมาเพราะว่าในนี้ มันวิ่งวนกันหมด ทั่วถึงกันหมด ต้องตั้งองค์กรตัวนี้ขึ้นมา เพื่อดูแลเฝ้าระวัง ระห่างที่ทำมาก็ 2 ปี นี่ก็เบาบางลงไปเยอะมาก" อย่างไรก็ตาม กลุ่มตำรวจชุมชนอาสาราษฎร์พัฒนายังไม่ได้ความช่วยเหลือทางด้านงบประมาณจากทางสำนักงานตำรวจมีนบุรี หรือสำนักงานเขตมีนบุรี ต้องอาศัยงบประมาณของชุมชนที่ได้รับจากสำนักพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม เขตมีนบุรี เป็นงบประมาณเดือนละ 5,000 บาท การขอรับเงินในแต่ละเดือนจะต้องสำรองจ่ายเงินไปก่อน แล้วนำใบเสร็จรับเงินมาเบิกในจำนวนเงินงบประมาณ การนำเงินงบประมาณส่วนหนึ่งมาใช้จ่ายให้กับกลุ่มตำรวจชุมชนอาสาฯ เช่น กาแฟ ขนม จึงเป็นดุลยพินิจการพิจารณาของประธานชุมชน

แนวทางการแก้ไขที่ภาครัฐควรเข้าไปช่วยเหลือทางด้านสังคมในชุมชนเพิ่มมากขึ้น เช่น การดูแลตรวจตราความเป็นอยู่ของชุมชน การสนับสนุนค่าใช้จ่ายในกิจกรรมที่ชุมชนให้ร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐในการดำเนินการ โดยในปัจจุบันชุมชนได้รับความช่วยเหลือจากภาครัฐน้อยมาก เช่นการให้สัมภาษณ์ว่า *"เจ้าหน้าที่ไม่ได้เข้ามาเยี่ยมเยียน ดูแล ทำให้ไม่เห็นปัญหาที่เกิดในชุมชนอย่างแท้จริง"* *"หน่วยงานราชการไม่ค่อยเข้ามาในชุมชนถ้าไม่มีเรื่องจำเป็น"* และ *"กรรมการชุมชนส่วนใหญ่ไม่มีอาชีพ ไม่มีเงินเดือนจึงต้องการความช่วยเหลือจากรัฐ แต่รัฐยังไม่ค่อยให้ความช่วยเหลือเท่าที่ควร"* นอกจากนี้การสนับสนุนงบประมาณควรสนับสนุนตามความต้องการของชุมชน โดยให้ชุมชนจัดลำดับความต้องการ เช่น จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการชุมชนราษฎร์พัฒนาพบว่า ความต้องการในการปรับปรุงชุมชนอันดับแรกก็คือ ปรับปรุงลานกีฬา เพื่อให้เด็กและเยาวชนได้ใช้ในการทำกิจกรรม เนื่องจากลานกีฬาในปัจจุบันมีค่าใช้จ่ายสูงในการตัดหญ้าบ่อยๆ เป็นภาระด้านงบประมาณมาก ควรพิจารณาถึงงบประมาณด้านการพัฒนาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น การก่อสร้างถนนลาดยางริมคลองให้ทั่วถึงภายในชุมชน การสนับสนุนซ่อมแซมทางเดินริมคลอง การวางท่อจ่ายน้ำประปาให้เสร็จสมบูรณ์ เป็นต้น นอกจากนี้ควรเพิ่มการฝึกอบรมด้านทักษะต่างๆ เช่น การป้องกันตัวเบื้องต้นให้กับชุมชนเพื่อเพิ่มความปลอดภัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรณีชุมชนบ้านจัดสรร

ปรากฏการณ์การขยายตัวของเมืองจากการเพิ่มขึ้นของชุมชนล้อมรั้วเป็นประเด็นทางนโยบายที่สำคัญสำหรับนักผังเมือง ซึ่งเป็นรูปแบบการดำเนินชีวิตในเมืองแบบใหม่ซึ่งส่งผลกระทบนอกจากทางด้านการขยายตัวของเมืองทางกายภาพแล้ว ยังส่งผลต่อความสัมพันธ์ทางสังคมของชุมชนด้วย ผลสรุปของงานวิจัยพบว่าชุมชนบ้านจัดสรรมีระดับความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านแบบผิวเผิน ระดับความผูกพันกับชุมชนของตนเองอยู่ในระดับต่ำ ถึงแม้ว่าจะมีพื้นที่สาธารณะจำนวนมากในชุมชน แต่เนื่องจากชุมชนบ้านจัดสรรที่สำรวจเป็นชุมชนค่อนข้างใหญ่ซึ่งไม่เหมาะสมแก่การสร้างความสัมพันธ์ในระดับเพื่อนบ้าน ดังนั้นควรเพิ่มระดับการปฏิสัมพันธ์ในชุมชน โดยใช้มาตรการทางผังเมืองเพื่อเพิ่มความสัมพันธ์ในชุมชน เนื่องจากสภาพแวดล้อมของชุมชนบ้านจัดสรรที่ล้อมรอบด้วยกำแพงทั้งขอบเขตของชุมชนและขอบเขตของบ้าน เพื่อสร้างความปลอดภัยให้กับพื้นที่ที่ตนอาศัยอยู่ นักผังเมืองและเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นอาจใช้มาตรการทางผังเมืองช่วยในการออกแบบสำหรับโครงการบ้านจัดสรรที่จะเกิดขึ้นใหม่โดยการควบคุมความสูงของกำแพง วัสดุที่ใช้ควรโปร่ง เส้นสายตา ระยะถอยร่น หรือกำหนดโครงการให้มีขนาดเล็กลง เช่น ไม่เกิน 60 ไร่ หรือมีการออกแบบเมืองโดยการส่งเสริมการเดินเท้าและทางจักรยาน เพื่อให้ผู้อาศัยในชุมชนมีการเชื่อมความสัมพันธ์กัน และสำหรับชุมชนบ้านจัดสรรที่มีอยู่แล้วอาจใช้พื้นที่ถนนในชุมชนที่มีการจราจรไม่คับคั่งเพิ่มโอกาสในการสร้างความสัมพันธ์ในสังคมชุมชนด้วยสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย อย่างไรก็ตามนักผังเมืองอาจต้องจัดเวทีสาธารณะ หรือเก็บแบบสอบถาม เพื่อรวบรวมข้อมูลจากนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ประชาชนผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง รวมถึงสมาคมต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาชุมชนประเภทบ้านจัดสรรที่เหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติในอนาคต และสร้างความสัมพันธ์ทางสังคมให้กับชุมชนได้

นอกจากนี้นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยควรคำนึงถึงประเด็นความไม่เท่าเทียมกัน ผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่ล้อมรั้วมีสภาพแวดล้อมที่เป็นส่วนตัว ภูมิทัศน์ที่ถูกจัดไว้อย่างสวยงาม ซึ่งอาจรวมไปถึงสนามกอล์ฟ สวนสาธารณะ สระน้ำ เป็นต้น พื้นที่เหล่านี้เป็นพื้นที่สาธารณะที่ผู้ใช้จำเป็นต้องจ่ายเพื่อให้ได้เอกสิทธิ์พิเศษในการใช้บริการ แต่จำกัดเฉพาะสมาชิกเท่านั้น (club goods) ดังเช่นผู้ประกอบการรายหนึ่งที่ให้สัมภาษณ์ว่า *"เราไม่อยากบริการบุคคลภายนอก ถ้าเราปฏิเสธได้ เราก็ปฏิเสธ เราถือว่าเราต้องดูแลลูกบ้านอันดับหนึ่ง"* ในทางตรงกันข้ามสินค้าสาธารณะในพื้นที่ชานเมืองอาจอยู่ในสภาพที่เสื่อมโทรมขาดการบำรุงรักษา หรือแม้กระทั่งในบางชุมชนเช่นชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองหรือชุมชนแออัดในเมืองคุณภาพของพื้นที่เหล่านี้ต่ำและจำเป็นต้องได้รับการปรับปรุง ดังนั้นคุณภาพของพื้นที่สาธารณะในชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บ้านจัดสรรที่มีรั้วกั้นจึงสูงกว่าพื้นที่สาธารณะรอบนอก นอกจากนี้ความไม่เท่าเทียมกันในการเข้าถึงบริการสาธารณะแล้วยังพบว่าปัญหาต่างๆ ที่พบไม่มีความเสมอภาคหรือมีการใช้เอกสิทธิ์ต่างๆ ในการป้องกันปัญหา โดยข้อมูลจากการสัมภาษณ์ตัวแทนผู้ประกอบการโครงการจัดสรรที่ดินเกี่ยวกับการดำเนินการตามนโยบายและแนวทางของรัฐในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า "*อาทิตย์หน้า EIA (สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) จะมาตรวจ เค้าจะส่งทีมงานเข้ามาตรวจคุณภาพน้ำ มาดูบรรยากาศ ดูต้นไม้ใบหญ้า ดูบ่อบำบัด ดูระบบระบายน้ำ อย่างหน้าฝนเรามีวิธียังไงที่จะไม่ให้น้ำท่วมในหมู่บ้านเรา ที่นี่มีประตูน้ำ เราทำประตูน้ำปิดเปิดไว้ เราสามารถที่จะล็อคน้ำไม่ให้น้ำข้างนอกเข้ามาข้างในได้ เรามีระบบ Over Flow น้ำล้น ถ้าน้ำเราเกินระดับมันจะล้นออกข้างนอก ถ้าข้างนอกน้ำน้อย ถ้าข้างนอกน้ำเยอะเราจะปิดประตูน้ำไม่ให้น้ำข้างนอกเข้ามา เพราะน้ำข้างนอกส่วนใหญ่จะเป็นน้ำเสีย*" ในขณะที่กรรมการชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองให้สัมภาษณ์ "*ชุมชนใช้น้ำประปาชั่วคราวชุมชนทำกันเองคือ นำน้ำคลองมาผลิตเป็นน้ำประปา ปัจจุบันมีปัญหาเพราะน้ำในคลองเริ่มเน่าเสียเนื่องจากมีการระบายน้ำลงคลอง*" จากข้อความการให้สัมภาษณ์ดังกล่าว พบว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสในการเข้าถึงการบริการสาธารณะที่จำกัด และมีความเสี่ยงสูงในการได้รับผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมและทางสังคม เมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนบ้านจัดสรรที่อยู่ในสภาพแวดล้อมที่สะดวกสบายและสามารถป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อมไม่ให้กระทบกับชุมชนตนเองดังนั้นนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องพิจารณาประเด็นความเท่าเทียมกันในได้รับบริการสาธารณะ ความสามารถในการรับมือกับปัญหาในพื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งจะช่วยให้สังคมการอยู่อาศัยมีความยั่งยืนได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอกสารอ้างอิง

กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2550. รายงานการศึกษา: ชุมชนในเขตกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2548. กรุงเทพมหานคร

กองนโยบายและแผนงาน สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร. 2549. ข้อมูลชุมชนกรุงเทพมหานคร. นนทบุรี: สหมิตรพริ้นติ้ง.

การเคหะแห่งชาติ. 2534. การปรับปรุงชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ประมวลศิลป์.

กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ และคณะ. 2543. แนวทางการจัดการที่อยู่อาศัยแก่ผู้ประสบปัญหาที่อยู่อาศัยตามโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร. เสนอต่อสำนักพัฒนาชุมชนกรุงเทพมหานคร.

ชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์. 2549. 'การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ'. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. ปีที่ 12 ฉบับที่ 45 ประจำเดือนเมษายน-มิถุนายน ใ หน้า 65-70.

ชโลโม แองเจล และคณะ. 2528. ที่ดิน บ้าน และผู้ยากไร้. แปลโดย วิยะดา ทัศคร. กรุงเทพฯ : โอเอส พริ้นติ้งเฮาส์ จำกัด.

เมธี พนอมยงค์. 2533. ลักษณะการขยายตัวของชุมชนแออัดในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล. 2549. กระบวนการเป็นเมืองกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมในประเทศกำลังพัฒนา. (พิมพ์ครั้งที่ 4) ศูนย์หนังสือแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: กรุงเทพมหานคร

พัลลภ กฤตยานวัช. 2549. 'การปรับตัวของผู้ประกอบการจัดสรรที่สอดคล้องกับปัจจัยแวดล้อมที่แปรเปลี่ยน'. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 12 ฉบับที่ 46 ประจำเดือนกรกฎาคม-กันยายน 2549. หน้า 4.

ประภาส ปิ่นตบแต่ง. 2541. คนจนไทยในภาวะวิกฤติ. กรุงเทพฯ: ศูนย์ศึกษาเศรษฐศาสตร์การเมือง.

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน. 2553. ข้อมูลสถานการณ์ชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมือง. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: http://www.codi.or.th/baanmankong. (วันที่ค้นข้อมูล: 29 พฤษภาคม2553).

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2549. 'แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑลในทศวรรษหน้า'. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, ปีที่ 12 ฉบับที่ 46 ประจำเดือนกรกฎาคม-กันยายน, หน้า 13-22.

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์. 2522. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพฯ: ศิลปบรรณาคาร

สุชาติ ศิริโยธิพันธุ์. 2553. สถานการณ์โครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. ปีที่ 16 ฉบับที่ 61 ประจำเดือนเมษายน-มิถุนายน หน้า 29-32.

สุวัฒน์ คงแป้น. 2545 วิถีไทวิถีทางสู่ชุมชนพึ่งตนเอง. กรุงเทพฯ: สำนักงานสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ.

โสภณ พรโชคชัย. 2528. *1020 (สลัม 1020 แห่งในกรุงเทพ)*. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ ฟิสิกซ์เซ็นเตอร์ การพิมพ์.

สำนักงานเขตมีนบุรี. 2552. จำนวนชุมชนเขตมีนบุรี. กรุงเทพฯ.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2550-2554)

สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร. 2544. สถิติกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและแผน.

สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร. 2549. สถิติกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและแผน.

สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร. 2549. สรุปข้อมูลชุมชนกรุงเทพมหานคร เดือนพฤศจิกายน 49, เข้าถึงได้จากเว็บไซต์ URL: http://203.155.220.217/docd/chumchon.htm

อิสระ บุญยัง. 2549. 'สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2549 และแนวโน้มปี 2550'. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, ปีที่ 12 ฉบับที่ 46 ประจำเดือนกรกฎาคม-กันยายน, หน้า 24-31.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2550. อุตสาหกรรมบ้านจัดสรร, เข้าถึงได้จากเว็บไซต์: econ.tu.ac.th/archan/nantavut/teaching/.../บ้านจัดสรร/บ้านจัดสรร.ppt (วันที่ค้นข้อมูล: 7 กรกฎาคม 2553).

Acioly, C. J. and Davidson, F. (1996). *Density in urban development.* Paper Series No. 8. Rotterdam: Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS).

Askew, M. (2002). *Bangkok. place, practice and representation.* London and New York: Routledge.

Atkinson, E. and Blandy, S. (2006). *Gated Communities.* London and New York: Routledge.

Atkinson, R., Blandy, S., Flint, J., and Lister, D. (2004) *Gated communities in England.* London: Office of the Deputy Prime Minister.

Baker, C. (2003). *What is middle class?.* Retrieved 29 November 2003, from The Washington Times Web site: http://www.washtimes.com/specialreport/20031129-105855-7412r.htm.

Banister, D. 1992. Energy use, transport, and settlement patterns. In M.J. Breheny (Ed.), *Sustainable development and urban form.* London: Pion.

Blakely, E.J. and Snyder, M.G. (1997). *Fortress America: Gating communities in the United State.* Brookings Institution Press and Lincoln Institute of land Policy. Washington.

Bourdieu, P. (1977). *Outline of a theory of practice.* London: Cambridge University Press.

Breheny, M.J. (1993). *Counterurbanization and sustainable urban forms*, Paper presented at the fourth international workshop on Technological Change and Urban Form: Productive Sustainable Cities. Berkeley, CA.

Caldeira, T.P.R. (2000). *City of walls: Crime, segregation, and citizenship in Sau Paulo.* Berkley, CA: University of California Press.

Cheshire, P.C. and Hay, D.G. (1989). *Urban problems in Western Europe: An economic analysis.* London: Unwin Hyman.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Chua, B.H. and Tan C.E. (1999). Singapore: Where the new middle class sets the standard. In M. Pinches (Ed.), *Culture and privilege in capitalist Asia.* London: Routledge.

Clark, C. (1951). Urban population densities. *Journal of the Royal Statistical Society A*, 114: 490-496.

Coiacetto, E. (2001). *Diversity in Real Estate Developer Behaviour: A Case for Research. Urban Policy and Research.* 19(1): 43-59.

Craven, E.A. (1969) Private residential expansion in Kent 1958-1964: A study of pattern and process in urban growth. *Urban Studies*, 6: 1-16.

Davis, M. (1990). *City of quartz: Excavating the future of Los Angeles.* London: Verso, coll: The Haymarket Series.

Davis, M. (1998). *Ecology of fear: Los Angeles and the imagination of disaster.* New York: H. Holt.

Dear, M. and Flusty, S. (1998) Postmodern urbanism, *Annals of the Association of American Geographers*, 88: 50-72.

Drakakis-Smith, D. (1995). Third world cities: sustainable urban development 1, *Urban Studies*, 32: 659-678.

Edmonson, B. (1999). Keynote address for the TRB Conference on "*Personal Travel: The Long and Short of It*" author's notes.

Europa. (2001). *Urban Transport and Environment*, The European Commission, Retrieved on November 2001 From: Europa Website: http://www.teriin.org/urban/urban.htm.

Fisher, C.S. (1976). *The urban experience.* New York: Harcourt Brace Jovanovich.

Flusty, S. (1994) *Building paranoia: The proliferation of interdictory space and the erosion of spatial justice.* West Hollywood, CA: Los Angeles Forum for Architecture and Urban Design.

Foldvary, F. (1994). *Public goods and private communities: the market provision of social services.* Aldershot: Edward Wlgar.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Fouchier, V. (1995). *The ecological paradoxes of density*, proceedings of the international conference of French Urban Planning Agencies Association (F.N.A.U.). In Lyon Biennale des villes et des urbanistes d'Europe. (pp. 89-93.).

Giddens, A., (1973). *The Class structure of the advanced societies*. London: Hutchinson.

Gilbert, A. (1992) *Cities, poverty and development.* Oxford: Oxford University Press.

Glarze, G., Frantz, K. and Webster, C.J. (2002) The global spread of gated communities, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29: 315-320.

Glennie, P. (1998). Consumption, consumerism and urban form: Historical perspectives, *Urban Studies*, Vol. 35, Nos. 5-6, 927-951.

Goix, R. L. (2006) Gated Communities: sprawl and social segregation in Southern California. In R. Atkinson and S. Blandy. *Gated communities*. London and New York: Routledge. (pp. 131-151).

Gottdiener, M. (1985). *The social production of urban space.* Austin: University of Texas Press.

Hall, P. and Hay, D. (1980). *Growth centres in the European urban system.* London: Heinemann.

Hall, P. and Pfeiffer, U., (2000). *Urban future 21. A global agenda for twenty-first century cities.* London: E&FN SPON.

Harvey, J., (2000). *Urban land economics*, 5th edition, Macmillan: London.

Hayden, D. (2006) Building the American way: Public subsidy, private space. pp. 35-48. In S. Low and N. Smith (Eds) *The politics of public space.* New York and London: Routledge.

Hillery, G. (1955). Definition of community: Areas of agreements. *Rural Sociology*, 20, June.

Kaiser, E.J. and Weiss, S.F. (1970) Public policy and the residential development process. *Journal of the American Institute of Planners.* 36(1) pp.30-37.

Landman, K. (2000). *Gated communities and urban sustainability: Taking a closer look at the future.* South Africa: CSIR Building and Construction Technology.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Leisch, H. (2002). *Gated communities in Indonesia.* Cities, Vol.19, No.5, p.341-350

Low, S. (2006). How private interests take over public space: zoning, taxes, and incorporation of gated community. In S. Low and N. Smith (eds) *The Politics of public space.* pp. 81-103.

Maleva, T. (2002). *The Middle class: here and now. Briefing Paper of program: Post-soviet economics in transition*, 4 (12). Retrieved September 2005, from Carnegie Endowment for International Peace Web site: http://www.carnegie.ru/en/pubs/briefings/67054.htm

Marcuse, P. (1997) Walls of Fear and Walls of Support. In N. Ellin (ed.) *Architecture of Fear.* New York: Princeton Architectural Press. pp. 101-114.

Marcuse, P. and Kempen, R.V. (2000) *Globalizing cities: A new spatial order?* Oxford: Blackwell.

McGee, T.G. (1991). *Asia's growing urban rings.* Work in Progress, United Nation University, 13(13): 9.

Mogridge, M.J.H. (1985). Transport, land use and energy interaction. *Urban Studies*, 22: 481-492.

Newman, P., and Kenworthy, J. (1989). Gasoline consumption and cities-a comparison of US cities with a global survey. *Journal of American Planning Association*, 55, 24-37.

Noppaladorom, T. (2004). *Baan Mankong: a national program of community-driven upgrading of housing with local participation*, endogenous development for sustainable multi-habitations in Asian cities. Bangkok: Center for Sustainable Development Studies, Toyo University and Asian Institute of Technology (pp. 77–89).

Ockey, J. (1999). Creating the Thai middle class. In M. Pinches (Ed.), *Culture and privilege in capitalist Asia.* pp. 230-250 London: Routledge.

OTA. (1995). *The technological reshaping of metropolitan America.* Washington DC: Office of Technology Assessment.

Poplin, D.E. (1972). *Communities: A survey of theories and methods of research.* New York: Macmillan.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Raup, P.M. (1975). Urban threats to rural lands. *Journal of the American Institute of Planners*, 41: 371-378.

Richardson H.W., and Gordon, P. (1993). Market planning oxymoron or common sense?. *Journal of the American Planning Association*, 59(3): 347-349.

Robison, R .(1996). The middle class and the bourgeoisie in Indonesia. In: Robison, R and Goodman, D S G .Eds., *The new rich in Asia. Mobile phones, McDonalds and middle-class revolution*, London, Routledge, New York, pp. 79–101

Saeed, S. (1992). *Urban middle class: Concept, theoretical framework, models and empirical studies.* Bangkok: Asian Institute of Technology.

Sale, K. (1975). *Power shift: The rise of the southern rim and its challenge to the eastern establishment.* New York: Random House

Satterthwaite, D. (2001). *The world comes to town: Planet 21.* Retrieved September 2001, from London-based International Institute for Environment and Development (IIED) Web site: http://www.peopleandplanet.net/doc.php?id=1054&section=5.

Saunders, P. (1989). *Social theory and the urban question.* (2nd edition). London and New York: Routledge.

Schwartz, S. H. (2004). *A proposal for measuring value orientations across nations*, Centre for Comparative Social Surveys.

Sit, V.E.S. and Yand, C. (1997). Foreign-investment-induced exo-urbanization in the Pearl Delta, China. *Urban Studies*, 33: 647-677.

Vesselinov, E. and Le Goix, R. (2009). From picket fences to iron gates: suburbanization and gated communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle. *GeoJournal* , 20, Nov.

Wirth, L. 1938. Urbanism as a way of life, *American Journal of Sociology*. 44.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก

ตัวอย่างแบบสำรวจ

แบบสำรวจภาคสนามเขตมีนบุรี (Windshield)		
1)	ลักษณะการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่เขตมีนบุรี	- การกระจายตัว (ตามเส้นทางคมนาคม ฯลฯ)
		- บริเวณที่มีความหนาแน่นของการตั้งถิ่นฐาน
		- บริเวณที่มีแหล่งงาน เช่น โรงงานอุตสาหกรรม
		- บริเวณที่มีย่านการค้า
2)	กิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ	- พาณิชย์กรรม เช่น ธนาคาร ศูนย์การค้า ตลาดสด ย่านค้าปลีก ย่านค้าส่ง ฯลฯ
		- การบริการ เช่น โรงแรม ร้านอาหาร โรงภาพยนต์ สถานีขนส่ง ฯลฯ
		- อุตสาหกรรม
		- เกษตรกรรม และกสิกรรม
		- การศึกษา เช่น โรงเรียน
		- การสาธารณสุข เช่น โรงพยาบาล ศูนย์บริการสาธารณสุข สถานีอนามัย ฯลฯ
		- สถานที่ราชการ
		- แหล่งพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ
		- โครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ การระบายน้ำ น้ำเสีย
		- สิ่งอำนวยความสะดวกชุมชนอื่นๆ เช่น อาคารอเนกประสงค์ชุมชน สถานีตำรวจ
		สถานีดับเพลิง
3)	โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง	- เส้นทางสัญจรหลัก
		- เส้นทางสัญจรภายในพื้นที่ (ถนนสายรอง)
		- เส้นทางการสัญจรระดับเมือง และการเชื่อมโยง (ถนนสายหลัก ทางด่วน)
4)	ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร/ ชุมชนแออัด	- ที่ตั้ง
		- ขนาดและการกระจายตัว
	4.1 ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร	- ระดับ (สูง, กลาง, ต่ำ)
		- ขนาดชุมชน (# ครัวเรือน)
	4.2 ชุมชนแออัด	- ความเสื่อมโทรมของที่พักอาศัยและสภาพแวดล้อมชุมชนโดยรวม (Deteriorated)
		เสื่อมโทรมมาก ไม่เหมาะแก่การพักอาศัย
		เสื่อมโทรมปานกลาง
		เสื่อมโทรมน้อย สภาพแวดล้อมในเกณฑ์ดี
		- ขนาดชุมชน (# ครัวเรือน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสำรวจลักษณะทางกายภาพของชุมชนกรณีศึกษา		
1	ชื่อชุมชน	.....
2	ที่ตั้ง	.....
3	ชื่อผู้นำชุมชนที่ติดต่อได้	.....
4	ตั้งอยู่	- ริมถนนสายหลัก
		- ริมคลองสาธารณะ
		- บริเวณตอนในของพื้นที่สามารถเข้าถึงโดยตรงโดยถนนสายหลัก
		- บริเวณตอนในของพื้นที่ไม่สามารถเข้าถึงโดยตรงโดยถนนสายหลัก
5	การเข้าถึงพื้นที่	- เข้าถึงโดยการเดินเท้า
		- เข้าถึงโดยมอเตอร์ไซด์
		- เข้าถึงโดยรถยนต์
		- เข้าถึงโดยรถประจำทาง
		- เข้าถึงโดยรถสาธารณะอื่นๆ เช่น รถสองแถว
6	ขนาดชุมชน	- กี่หลังคาเรือน
		- ประชากรกี่คน
7	รูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง/ ลักษณะอาคาร	
8	ความเสื่อมโทรมของที่พักอาศัย	เสื่อมโทรม/ ไม่เสื่อมโทรม
9	สภาพแวดล้อมชุมชนโดยรวม	อยู่ในเกณฑ์ดี/ ไม่ค่อยดีไม่เหมาะแก่การพักอาศัย
10	มีสภาพน้ำท่วมขัง	มี/ ไม่มี
11	สภาพวัสดุที่ใช้ในการปลูกสร้างอาคาร	มั่นคงแข็งแรง/ ไม่ค่อยมั่นคงแข็งแรง
12	อายุการตั้งถิ่นฐานของชุมชน	ประมาณ_____ปี
13	มีพื้นที่ส่วนกลางอะไรบ้างในชุมชน	- ตลาด ร้านค้าปลีก ร้านขายของชำ
		- ร้านขายอาหาร (ข้าวแกง ก๋วยเตี๋ยว กาแฟ ฯลฯ)
		- สวนสาธารณะ
		- สนามเด็กเล่น
		- ศูนย์กลางชุมชน เช่น.....
		- อื่นๆ .....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข

ตัวอย่างแบบสอบถาม

แบบสอบถามสำหรับงานวิจัยของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ปีงบประมาณ 2552

หัวข้อวิจัย: **"ผลกระทบการบริโภคเชิงพื้นที่ที่มีต่อรูปร่างเมือง: กรณีเปรียบเทียบระหว่างชุมชนผู้มีรายได้น้อยชานเมืองและชุมชนบ้านจัดสรร"**

ผู้ดำเนินการวิจัย: อ.ดร. วันเพ็ญ เจริญตระกูลปีติ, อ.ดร. สาลินี ศุกลรัตนเมธี

แบบสอบถามฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการวิจัยโดยแท้จริง โปรดกรุณาให้ข้อมูลตามความจริง ข้อมูลทุกส่วนจะถูกปกปิดให้เป็นความลับเฉพาะบุคคล และผู้วิจัยขอขอบพระคุณในความกรุณาของท่านเป็นอย่างสูงสำหรับการตอบแบบสอบถามเพื่อเป็นวิทยาทานในการวิจัยเชิงวิชาการ

ส่วนที่ 1: ข้อมูลทั่วไป

1. ที่อยู่ปัจจุบัน

.....

.....

2. สถานภาพของท่านในครัวเรือน

☐ หัวหน้าครัวเรือน ☐ คู่สมรส ☐ บุตร ☐ อื่นๆ.....

3. เพศ

☐ ชาย ☐ หญิง

4. อายุ.....ปี

5. สถานภาพ

☐ โสด ☐ แต่งงาน ☐ หย่าร้าง ☐ หม้าย

6. ระดับการศึกษา

☐ ต่ำกว่ามัธยมปลาย ☐ มัธยมปลาย / ปวช.

☐ อนุปริญญา / ปวส. ☐ ปริญญาตรี

☐ สูงกว่าปริญญาตรี ☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. อาชีพ

☐ ค้าขาย ☐ รับราชการ

☐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ☐ พนักงานบริษัทเอกชน

☐ เจ้าของธุรกิจส่วนตัว ☐ อาชีพอิสระ

☐ แม่บ้าน ☐ ไม่มีงานทำ

☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

8. จำนวนผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน.....คน ทำงานแล้ว.....คน

กำลังศึกษา.....คน ไม่ได้ทำงาน.....คน

9. รายได้เฉลี่ยปัจจุบันของครัวเรือนต่อเดือนโดยประมาณ.....บาท

10. ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยปัจจุบันของครัวเรือนต่อเดือนโดยประมาณ.....บาท

11. พาหนะที่ท่านใช้ในการเดินทางไปทำงาน (โปรดระบุ).....

จำนวนรถยนต์ส่วนตัวในครัวเรือน.....คัน

จำนวนรถจักรยานยนต์ส่วนตัวในครัวเรือน.....คัน

ส่วนที่ 2: ลักษณะที่อยู่อาศัย

12. ประเภทของที่อยู่อาศัย

☐ บ้านเดี่ยว ☐ บ้านแฝด ☐ทาวน์เฮาส์ / ทาวน์โฮม

☐ ห้องแถว ☐ ตึกแถว ☐อื่นๆ โปรดระบุ.....

13. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

☐เป็นเจ้าของ

ราคาบ้านพร้อมที่ดินที่ซื้อ.....บาท (ราคาไม่รวมค่าตกแต่งภายในและต่อเติม)

ซื้อในปีพ.ศ. ..... ภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายในการผ่อนชำระต่อเดือนในปัจจุบัน.....บาท

☐เช่าบ้าน.....บาท/เดือน

☐เช่าที่ดิน.....บาท/ปี และราคาบ้านที่ปลูกสร้าง ..... บาท ปลูกในปีพ.ศ. .....

☐เช่าซื้อ ☐ เป็นบ้านญาติ ☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

14. ขนาดแปลงที่ดิน.....ตารางวา / ตารางเมตร

15. ขนาดพื้นที่ใช้สอยในบ้าน.....ตารางเมตร

16. ขนาดพื้นที่เปิดโล่ง / สนามหญ้า / สนามรอบบ้าน.....ตารางวา

17. ระยะเวลาการอยู่อาศัยในบ้านหลังปัจจุบัน.....ปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

18. ขนาดแปลงที่ดินเดิม.....ตารางวา / ตารางเมตร

19. ขนาดพื้นที่ใช้สอยในบ้านหลังเก่า.....ตารางเมตร

20. ท่านมีแผนที่จะย้ายที่อยู่อาศัยแห่งใหม่<u>ภายใน 1-5 ปี</u>นี้หรือไม่

☐ มี ☐ ไม่มี เนื่องจาก.....

20.1 หากท่านมีแผนที่จะย้ายที่อยู่ใหม่ ทำเลที่ท่านคาดว่าจะเลือกคือบริเวณใด

☐ ชั้นใน ☐ ชั้นกลาง ☐ ชั้นนอก

☐ จังหวัดอื่นๆ (โปรดระบุ).....

20.2 สาเหตุที่ท่านเลือกทำเลดังกล่าวเพราะ.....

20.3 ประเภทที่อยู่อาศัยที่ท่านจะเลือกเป็นที่อยู่อาศัยแห่งใหม่คือ

☐ บ้านเดี่ยว ☐ บ้านแฝด ☐ ทาวน์เฮาส์ / ทาวน์โฮม

☐ ห้องแถว ☐ ตึกแถว ☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

<u>ส่วนที่ 3: โครงสร้างพื้นฐานและ สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนหรือละแวกชุมชนในระยะ 1.5 กม.</u>

21. ในชุมชนหรือละแวกชุมชนในระยะ 1.5 กม. ของท่านมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่อไปนี้อยู่ในสภาพใด

สิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชนหรือละแวกชุมชน	สภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก						
	ดีมาก	ดี	พอใช้	แย่	แย่มาก	ไม่มี	ไม่ได้ใช้
	5	4	3	2	1	0	0
สวนสาธารณะ สวนหย่อม							
ลานเอนกประสงค์							
ถนนในชุมชน							
ไฟฟ้า							
ประปา							
โทรศัพท์สาธารณะ							
โรงพยาบาล ศูนย์อนามัย สาธารณสุข คลินิก							
สถานศึกษาระดับประถมหรือต่ำกว่า							
รถโดยสารสาธารณะ							
ตลาดสด มินิมาร์ท							
ศูนย์การค้า							
ความปลอดภัย เช่น ยาม ประตูหรือรั้วกั้น							
การจัดเก็บขยะ							
การระบายน้ำ							
ไฟสาธารณะ							
สระว่ายน้ำ							
อื่นๆ โปรดระบุ.....							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 4: ความสามารถในการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก

22. ความถี่ในการเข้าใช้บริการโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวก

ความถี่ในการเข้าใช้บริการ	≥1 ครั้ง/ อาทิตย์	≥1 ครั้ง/ เดือน	≥1 ครั้ง/ปี	ไม่ได้ใช้	ไม่สามารถเข้าใช้ได้	ไม่มี
สวนสาธารณะ สวนหย่อม						
ลานเอนกประสงค์						
สระว่ายน้ำ						
ถนนภายในชุมชน .						
โทรศัพท์สาธารณะ						
โรงพยาบาล ศูนย์อนามัย สาธารณสุข คลินิก						
สถานศึกษาระดับประถมหรือต่ำกว่า						
รถโดยสารสาธารณะ						
ตลาดสด มินิมาร์ท						
ศูนย์การค้า						
การใช้บริการรักษาความปลอดภัย						
การใช้บริการจัดเก็บขยะ						

ส่วนที่ 5: ลักษณะความสัมพันธ์ภายในชุมชน

23. ในชุมชน / หมู่บ้านของท่าน ใครเป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

☐ สมาชิกที่ได้รับการเลือกจากชุมชน / หมู่บ้าน ดูแลเกี่ยวกับ.....

☐ บุคคลภายนอกเป็นผู้ดูแลบริหารชุมชน / หมู่บ้าน ดูแลเกี่ยวกับ.....

โปรดระบุชื่อหน่วยงาน / องค์กรที่เป็นผู้รับผิดชอบ .....

24. ท่านเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่

☐เสียค่าใช้จ่าย (โปรดระบุ).....บาท ☐ไม่เสีย

25. ความถี่ในการประชุมสมาชิกชุมชน / หมู่บ้าน..... ครั้ง / ปี

26. มีการรายงานผลการดำเนินการและชี้แจงการใช้จ่ายของชุมชน / หมู่บ้านหรือไม่

☐ มี ☐ ไม่มี

27. ถ้ามีการรายงานดังกล่าวเป็นแบบใด

☐ เป็นรายงาน / แผ่นพับของสมาคมเป็นประจำ น☐สนอแบบปากเปล่าในการประชุมสมาชิก

☐ เสียงตามสาย

28. ท่านได้เข้าร่วมในการประชุมสมาชิกเมื่อปี 2551 จำนวน.....ครั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

29. ท่านได้เข้าร่วมการประชุมสมาชิกในปีนี้เป็นจำนวน.....ครั้ง

30. ระดับความสัมพันธ์ของท่านกับเพื่อนบ้าน (โปรดให้ค่าคะแนน)

ลักษณะความสัมพันธ์	ทุกวัน	2-3 ครั้ง/ อาทิตย์	1 ครั้ง/ อาทิตย์	1 ครั้ง/เดือน	ไม่เคย
	5	4	3	2	1
ทักทายเพื่อนบ้าน					
ทานอาหารร่วมกัน					
ขอยืมหรือให้ยืมสิ่งของแก่เพื่อนบ้าน					
ช่วยเหลือเพื่อนบ้าน					
ทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน เช่นออกกำลังกาย					

31. ระดับความสัมพันธ์ของท่านต่อชุมชน (โปรดให้ค่าคะแนน)

ลักษณะความสัมพันธ์	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
รู้สึกเป็นมิตรต่อกัน					
รู้สึกผูกพันกับชุมชน					
รู้สึกปลอดภัยในชุมชน					

32. ระดับการมีส่วนร่วมของท่านในการบริหารจัดการในชุมชน / หมู่บ้านเป็นอย่างไร

☐ กระตือรือร้น ☐ ค่อนข้างกระตือรือร้น ☐ ไม่กระตือรือร้น

33. ระดับการมีส่วนร่วมของท่านในการทำกิจกรรมที่ชุมชน / หมู่บ้าน (เช่น งานประเพณีสังคม งานบุญต่างๆ)

☐ กระตือรือร้น ☐ กระตือรือร้นเป็นบางครั้ง ☐ ไม่กระตือรือร้น

ขอขอบคุณในการให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามฉบับนี้เป็นอย่างดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค

ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์

แบบคำถามสัมภาษณ์องค์กรหรือสมาคมที่เกี่ยวข้องกับชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนแออัด
สำหรับงานวิจัยของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีงบประมาณ 2552
หัวข้อวิจัย: "ผลกระทบการบริโภคเชิงพื้นที่ที่มีต่อรูปร่างเมือง: กรณีเปรียบเทียบระหว่างชุมชนแออัดและชุมชนบ้านจัดสรร"
ผู้ดำเนินการวิจัย: อ. ดร. วันเพ็ญ เจริญตระกูลปีติ, อ. ดร. สาลินี ศุกลรัตนเมธี

แบบสัมภาษณ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการวิจัยโดยแท้จริง โปรดกรุณาให้ข้อมูลตามความจริง ข้อมูลทุกส่วนจะถูกปกปิดให้เป็นความลับเฉพาะบุคคล และผู้วิจัยขอขอบพระคุณในความกรุณาของท่านเป็นอย่างสูงสำหรับการตอบแบบสัมภาษณ์เพื่อเป็นวิทยาทานในการวิจัยเชิงวิชาการ

ข้อมูลทั่วไป

1. ชื่อ..... อาศัยอยู่ในชุมชน/ หมู่บ้านจัดสรรชื่อ.....
2. รับผิดชอบหน้าที่ส่วนใดในชุมชน/ หมู่บ้าน.....
3. ท่านอาศัยในชุมชน/ หมู่บ้านจัดสรรนี้มานาน.....ปี ชุมชนมี.....หลังคาเรือน
4. เหตุผลที่ท่านเลือกที่พักอาศัยในเขตมีนบุรี
   .....

วิวัฒนาการ, การขยายตัว

5. ความคิดเห็นเกี่ยวกับมีนบุรีในอดีต ปัจจุบัน และอนาคต (ทางด้านการเพิ่มของประชากร การขยายตัวของเส้นทางคมนาคมและการให้บริการพื้นฐาน)
   ด้านการเพิ่มของประชากร.....
   .....
   การขยายตัวของเส้นทางคมนาคมและการให้บริการพื้นฐาน.....
   .....
6. ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่ก่อให้เกิดการขยายตัว (หรือลดลง) ของชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรี
   .....
   .....

ลักษณะที่อยู่อาศัย

7. ความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรีในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ลักษณะบ้าน สภาพแวดล้อม กำแพงรั้ว โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก)
   .....
   .....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความเข้มการใช้ที่ดิน

8. ความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบการใช้พื้นที่ของชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรี

.....

.....

การเข้าถึงพื้นที่สาธารณะ

9. พื้นที่สาธารณะภายในชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรมีอะไรบ้าง พื้นที่ดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของใคร

.....

.....

10. ท่านคิดเห็นอย่างไรถ้าบุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่สาธารณะในชุมชน/ หมู่บ้าน

.....

.....

นโยบายของรัฐ

11. นโยบายของรัฐมีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรีอย่างไร

.....

.....

ความสัมพันธ์กันของคนในชุมชน

12. รูปแบบความสัมพันธ์ของสมาชิกในชุมชน/ หมู่บ้าน ในปัจจุบันมีอะไรบ้าง (รู้จัก ทักทาย ติดต่อกัน, ผูกพัน, รู้สึกปลอดภัยในชุมชน ฯลฯ)

.....

.....

13. จากอดีตและในปัจจุบัน มีความสัมพันธ์ของสมาชิกในชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรอะไรบ้างที่เปลี่ยนแปลงไป

.....

.....

14. การเปลี่ยนแปลงเกิดจากสาเหตุอะไร

.....

.....

ปัญหาและข้อเสนอแนะ

15. ชุมชนของท่านยังมีปัญหาอะไรบ้างที่ควรปรับปรุงเกี่ยวกับสภาพทางกายภาพและสังคม

สภาพทางกายภาพ.....

.....

สภาพทางสังคม.....

.....

16. ท่านคิดว่าแนวโน้ม/ ทิศทางการขยายตัวของชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรีเป็นอย่างไร

.....

.....

17. ข้อเสนอแนะอื่นๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงชุมชน/ หมู่บ้านจัดสรร.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบคำถามสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องกับชุมชนบ้านจัดสรรและชุมชนแออัด
สำหรับงานวิจัยของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีงบประมาณ 2552
หัวข้อวิจัย: "ผลกระทบการบริโภคเชิงพื้นที่ที่มีต่อรูปร่างเมือง: กรณีเปรียบเทียบระหว่างชุมชนแออัดและชุมชนบ้านจัดสรร"
ผู้ดำเนินการวิจัย: อ. ดร. วันเพ็ญ เจริญตระกูลปีติ, อ. ดร. สาลินี ศุกลรัตนเมธี

แบบสัมภาษณ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการวิจัยโดยแท้จริง โปรดกรุณาให้ข้อมูลตามความจริง ข้อมูลทุกส่วนจะถูกปกปิดให้เป็นความลับเฉพาะบุคคล และผู้วิจัยขอขอบพระคุณในความกรุณาของท่านเป็นอย่างสูงสำหรับการตอบแบบสัมภาษณ์เพื่อเป็นวิทยาทานในการวิจัยเชิงวิชาการ

ข้อมูลทั่วไป

1. ชื่อ.....
   หน้าที่รับผิดชอบดูแลส่วนใดในเขตมีนบุรี.....

วิวัฒนาการ, การขยายตัว

2. ความคิดเห็นเกี่ยวกับมีนบุรีในอดีต ปัจจุบัน และอนาคต (ทางด้านการเพิ่มของประชากร การขยายตัวของเส้นทางคมนาคมและการให้บริการพื้นฐาน การเพิ่มขึ้นของชนชั้นกลาง)
   .....
   .....
   .....
   .....
3. ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่ก่อให้เกิดการขยายตัว (หรือลดลง) ของชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรี
   .....
   .....
   .....

ลักษณะที่อยู่อาศัย

4. ความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรีในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ลักษณะบ้าน สภาพแวดล้อม กำแพงรั้ว โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก)
   .....
   .....
   .....

ความเข้มการใช้ที่ดิน

5. ความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบการใช้พื้นที่ของชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรี
   .....
   .....
   .....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเข้าถึงพื้นที่สาธารณะ

6. พื้นที่สาธารณะภายในชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรมีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

7. กรรมสิทธิ์ในพื้นที่สาธารณะข้างต้น เป็นของผู้ใด

.....

.....

8. ท่านคิดเห็นอย่างไรถ้าบุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่สาธารณะในชุมชน/ หมู่บ้าน

.....

.....

นโยบายของรัฐ

9. นโยบายของรัฐมีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรีอย่างไร (เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ การสร้างแฟลตการเคหะ บ้านเอื้ออาทร ฯลฯ)

.....

.....

ปัญหาและข้อเสนอแนะ

10. ท่านคิดว่าปัญหาเกี่ยวกับสภาพทางกายภาพและสังคมของชุมชนอะไรบ้างที่ควรแก้ไข

สภาพทางกายภาพ.....

.....

.....

สภาพทางสังคม.....

.....

.....

11. ท่านคิดว่าแนวโน้ม/ ทิศทางการขยายตัวของชุมชนแออัด/ หมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรีเป็นอย่างไร

.....

.....

.....

12. ข้อเสนอแนะอื่นๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงชุมชน/ หมู่บ้านจัดสรร

.....

.....

.....

.....

.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้