

บทที่ 2

หลักการแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดเกี่ยวกับ รูปแบบของที่อยู่อาศัย

ในการเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยของมนุษย์ ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการซึ่งผู้ที่ได้ทำการศึกษาไว้คือ

Angel, Benjamin and De Geode (1976)

ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องการจัดประเภทที่อยู่อาศัย ในปี ค.ศ. 1977 ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 7 ประเภทดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน (The worker housing subsystem)

มีความซับซ้อนในระบบที่อยู่อาศัย เนื่องจากลูกจ้างแรงงานได้รับความช่วยเหลือจากนายจ้าง, บริษัท หรือ หน่วยงานราชการ ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ได้แก่

1.1 ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นบริเวณที่ทำงาน (Workplace site houses)

ที่อยู่อาศัยประเภทนี้สร้างด้วยไม้ในบริเวณที่ตั้งโรงงาน ลูกจ้างแรงงานสร้างด้วยตนเอง และพักอาศัยอยู่พร้อมกับครอบครัว

1.2 หอพักคนงานในโรงงาน (Factory site dormitories)

ลักษณะที่อยู่อาศัย อยู่กันอย่างแออัด ห้องหนึ่งมีคนงานโสดอาศัยหลายคน มีเนื้อที่ส่วนตัวเล็กน้อย

1.3 ที่พักคนรับใช้ในบ้าน (Domestic and Maintenance)

สำหรับผู้มีฐานะดี มักจะจัดหาที่อยู่อาศัยในบ้าน ให้กับคนรับใช้ คนทำสวน ยาม พร้อมกับครอบครัว

1.4 ที่อยู่อาศัยที่จัดให้เจ้าพนักงานของสถาบัน หน่วยงานราชการต่าง ๆ

(Institutional construction workers houses)

เช่นบ้านพักรถไฟ บ้านพักตำรวจ เป็นต้น

1.5 ที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นชั่วคราว ณ ที่ก่อสร้าง (Itinerant Construction workers

houses)

วัสดุที่ใช้สร้างเป็นวัสดุที่หาได้จากบริเวณก่อสร้าง เมื่อเสร็จโครงการก็รื้อย้าย ไปก่อสร้างที่แห่งใหม่เรื่อยไป

2. ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บุกรุก (The squatters housing subsystem)

เป็นการบุกรุกที่ดินที่ตนเองไม่ได้เป็นเจ้าของ แล้วสร้างเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง มักปลูกสร้างด้วยไม้ สร้างชั่วคราว แบ่งออกได้ดังนี้

2.1 ผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure squatter)

เป็นการบุกรุกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของหน่วยงานรัฐ

2.2 ผู้บุกรุกที่เช่า (Renting squatter)

เป็นผู้ที่อาศัยอยู่บนที่ดินที่ได้ตกลงทำสัญญาเช่าต่อกัน

2.3 เรือแทนบ้าน (Boat houses)

เรือที่ส่งสินค้าในระยะสั้น หรือหยุดพักในคลองที่ใดที่หนึ่งนาน ๆ สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้

3. มีที่อยู่อาศัยในเขตชนบทแต่มาทำงานในเมือง (Rural commuters subsystem)

เป็นลักษณะของคนที่มีที่อยู่อาศัยในเขตชนบท แต่ต้องเข้ามาทำงานในตัวเมือง จึงต้องมีที่อยู่อาศัยในระหว่างที่ทำงานอยู่ในตัวเมือง เช่น บางคนก็พักอาศัยอยู่กับพี่น้อง บางคนก็พักอาศัยอยู่กับที่ทำงาน บ้างก็พักอาศัยอยู่เฉพาะในช่วงวันทำงาน เป็นต้น

4. ห้องแบ่งเช่า (Fittered housing subsystem)

มีลักษณะเป็นบ้านขนาดใหญ่กันเป็นห้อง ๆ แบ่งเป็นสัดส่วนให้เช่า ห้องเช่ามีขนาดเล็ก ทรวดโถม และใช้ส้วมรวมกันกับผู้อยู่อาศัยคนอื่น ๆ ที่อาศัยห้องแบ่งเช่า ส่วนมากมีการโยกย้ายอยู่บ่อย ๆ มีรายได้ต่ำ ไม่มีความรู้สึกเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย ไม่สนใจกิจกรรมของสังคมรอบข้าง

5. ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างโดยรัฐ (Public Housing subsystem)

มักพบในรูปของอาคารสำเร็จ (Complete housing units) หรือการจัดสรรในชุมชนแออัดต่าง ๆ โดยรัฐมักจัดสรรให้สำหรับผู้มีรายได้น้อย

6. ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างด้วยตนเอง (The self build housing subsystem)

เป็นที่อยู่อาศัยที่เจ้าของจะต้องก่อสร้างด้วยเงินทุนของตนเอง

7. ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างโดยภาคเอกชน (The private sector housing subsystem)

ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัย ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้จำนวนมากแต่มีการดำเนินการ ในลักษณะของเอกชนจัดสร้างขึ้นมาให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าหรือเช่าซื้อ

แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

1. Park, Burgess and Mc Kenzie (Werner Z. Hirsch:1975)

ให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ จากการศึกษาพวกเขาพบว่า การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมือง มีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอยู่บริเวณชานเมืองซึ่งที่ดินมีราคาถูก

2. Hawlay (1950)

ให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในแง่ของระบบนิเวศน์ เขาพบว่า บริเวณชุมชนหนาแน่นใจกลางเมืองใกล้แหล่งธุรกิจและอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นบริเวณที่ที่ดินมีราคาแพง จะมีที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก ทั้งนี้เพราะเจ้าของที่ดินบริเวณใจกลางเมืองมักจะคาดการณ์ว่าที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะมีราคาสูงขึ้น และเหมาะที่จะทำประโยชน์ในกิจกรรมอื่น ๆ ที่ไม่ใ้ใจเพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้นจึงไม่เอาใจใส่และบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยที่อาจมีอยู่แล้ว เมื่อปล่อยทิ้งร้าง จึงเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพออกไปอยู่ชานเมือง ซึ่งมีสภาพแวดล้อมดีกว่า ห่างไกลจากบริเวณที่มีการใช้ที่ดินอื่นไม่พึงปรารถนา ในขณะเดียวกันก็สามารถหาสาธารณูปการต่าง ๆ ได้อย่างเพียงพอ และไม่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าภายในใจกลางเมือง

3. William Alonso (Raymond E. Murphy:1966)

เห็นว่าบริเวณใจกลางเมือง ที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัยในเมืองย่อมเป็นการลงทุนสูง ในขณะที่ที่ดินจะมีราคาตกลงตามระยะทางที่ห่างไกลจากเมืองออกไป ซึ่งจะมีผลทำให้ราคาที่พักอาศัยลดลงไปด้วย นอกจากนี้ราคาที่ดินยังผันแปรผกผันกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางอีกด้วย กล่าวคือ ผู้ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่ที่ดินราคาถูก จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงกว่าคนที่อาศัยอยู่ใจกลางเมือง

ทั้งนี้ การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

- 1) ราคาของที่อยู่อาศัย ต้องมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย
- 2) รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย จะต้องสัมพันธ์ กับจำนวนสมาชิกของครอบครัว
- 3) ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ต้องสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน

4. Wingo (1966)

ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปจากผลการศึกษาของเขาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานเรื่อย ๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งซึ่งประหยัดเงินได้จากการเดินทางที่ลดลง เท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

5. **John F. Kain** (Harold Carter :1975)

ใช้ตัวอย่างของเมือง Detroit มาอธิบายว่า ถ้าแต่ละครอบครัวเสียค่าเช่าที่ดินเท่ากัน เสียค่าขนส่งเท่ากัน และมีความพอใจในที่อยู่อาศัยเหมือน ๆ กัน แต่มีรายได้แตกต่างกันแล้ว คนมีรายได้สูงจะใช้เวลาเดินทางไปทำงานมากกว่าคนมีรายได้ต่ำ ซึ่งหมายถึงว่า บริเวณที่อยู่อาศัยของคนที่มีรายได้สูงจะออกมาอยู่ชานเมือง ในขณะที่ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะมีที่อยู่อาศัย อยู่ใกล้ใจกลางเมืองและอยู่ใกล้ถนนหลวงงาน

6. **B.M. Moriarty** (1970)

อธิบายถึงปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย 2 ประการ

1) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

เป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงาน และราคาที่ดิน เป็นปัจจัยที่จะตามมาภายหลัง

2) ปัจจัยด้านสังคม

จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างกันในด้านคุณค่า ความต้องการ และความพอใจของแต่ละสังคม

7. **Jay Siegel** (Hirsch:1975)

ให้ความเห็นว่า การเลือกที่อยู่อาศัยจะต้องพิจารณาถึงปัจจัย 3 ประการ ภายใต้ข้อจำกัดด้านงบประมาณ คือ

1) ความสะดวกในการเข้าถึง

2) คุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ บริการสาธารณะ และความพึงพอใจเกี่ยวกับที่ตั้ง

3) ลักษณะที่ดิน และทำเลที่ตั้ง

8. **Brain Goodall**

กล่าวว่า โคลงปกติผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย จากลักษณะ 3 ประการคือ

1) ลักษณะของบ้าน ต้องสัมพันธ์กับราคาบ้าน

2) ลักษณะของชุมชน โดยรอบที่อยู่อาศัย

3) ความสัมพันธ์ ของที่ตั้งที่อยู่อาศัย กับพื้นที่โดยรอบ ซึ่งได้แก่ ความสะดวกในการเข้าถึงกิจกรรมการบริการต่าง ๆ รวมทั้งแหล่งงาน แต่โดยทางปฏิบัติแล้ว ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ได้แก่

ก. รายได้ซึ่งมีความสัมพันธ์กับ โอกาสในทางการเลือกที่ตั้ง ชนิด และขนาด ของที่อยู่อาศัย

ข. การเข้าถึงแหล่งงาน เขากล่าวว่า การกระจายตัวของแหล่งงาน อาจมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย ของประชาชนมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ

ค. สภาพครอบครัว จำนวนสมาชิกในครอบครัว มีผลต่อความต้องการพื้นที่ ของที่อยู่อาศัย ยังมีสมาชิกในครอบครัวมาก ยิ่งจำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนั้น บริเวณที่มีโรงเรียนซึ่งมีมาตรฐานด้านการศึกษาที่ดี ตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

ง. ปัจจัยอื่น ๆ เช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยด้วย

9. Harold Carter

กล่าวว่าปัจจัยใหญ่ 2 ประการ ที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกที่จะอยู่บริเวณใด ของเมือง ได้แก่

1) สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มทางสังคม

2) สภาพทางครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสงบเงียบ

10. K.J. Button (1976)

เสนอองค์ประกอบที่สำคัญ 2 ประการ ในการเลือกที่อยู่อาศัย คือ

1) รายได้ของครอบครัว

2) คุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งรวมถึงความสัมพันธ์ทางสังคม ของผู้อยู่อาศัย ในบริเวณ

เดียวกันด้วย

11. Barrie Needham (1977)

อธิบายถึงเหตุผลที่ที่อยู่อาศัย อยู่ร่วมกันเป็นบริเวณเดียวกัน ดังนี้

1) ความสะดวกในการเข้าถึง ความต้องการในด้านความสะดวก เกี่ยวกับ การเดินทาง ไปประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกอยู่บริเวณสองข้างทางคมนาคมและกระจ่ายอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจการค้า ศูนย์กลางการทำงาน และศูนย์กลางการศึกษา

2) การประหยัดจากภายนอก การอยู่ร่วมกันในบริเวณเดียวกันของที่อยู่อาศัย ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการสาธารณูปการ เช่น สถานศึกษา และสถานพยาบาล รวมทั้งการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมือง เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ เนื่องจากบริการต่าง ๆ เหล่านี้ สามารถให้บริการได้อย่างคุ้มค่า ทั้งถึงและเพียงพอสำหรับบริเวณใกล้เคียง กันมากกว่าบริเวณที่อยู่อย่างกระจัดกระจาย

12. William H. Claire (1973)

ได้อธิบายถึงหลักโดยทั่วไปในการเลือกที่อยู่อาศัย และการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัย ในเมืองดังนี้

1) มีพื้นที่กว้างเพียงพอสำหรับจัดเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย อย่างน้อยหนึ่งแห่ง โดยสามารถควบคุมรูปร่างของบริเวณที่อยู่อาศัยได้

2) ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย ต้องไม่มากเกินไป มีการระบายอากาศ แสงสว่าง มีความเป็นส่วนตัว สงบเงียบ และมีช่องทางที่มองออกไปภายนอกได้

3) การเลือกที่ตั้งที่ปลอดภัยจากการทรุดตัว รอยแตกร้าวของเขตที่อยู่ใกล้เคียง และปลอดภัยจากธรรมชาติ

4) ที่อยู่อาศัยต้องถูกสร้างบนที่ดินที่สะดวกในการเข้าถึง ปลอดภัยจากฝุ่น และ อิทธิพลของสิ่งที่ไม่พึงปรารถนา

5) ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยต้องอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยที่สุดในชุมชนบนพื้นที่ ที่ซึ่งมีการระบายน้ำได้ดีย่างต่อการปฏิบัติงาน ในการสร้างถนน การวางฐานราก และชุดวางระบบสาธารณูปโภค

6) นโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การพิจารณาจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ ประชาชนทั่วไป ต้องไม่คำนึงถึงเชื้อชาติ ศาสนา

7) บริเวณที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ควรให้ใกล้กับบริเวณเมือง เพื่อความสะดวกของบริการสาธารณะต่าง ๆ เช่น การจัดเก็บขยะมูลฝอย ไปรษณีย์ ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น

13. Wbrain J.L. Berry and Frand F. Horton (1970)

ได้ศึกษาถึงปัจจัยพื้นฐานในการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการ ดังนี้

1) ราคาหรือค่าเช่าของที่อยู่อาศัย

2) ชนิดของที่อยู่อาศัย

3) ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย รวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชนและที่ตั้งแหล่งงาน

นอกจากความสัมพันธ์ทั้ง 3 ประการ ควรคำนึงถึงเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคล เช่น ความสามารถในการจ่าย ระดับรายได้ วิธีทางในการดำรงชีวิต เป็นต้น

แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของที่ตั้ง ของที่อยู่อาศัย

แนวความคิดพื้นฐานที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

1. ทฤษฎีแบบมีศูนย์กลางเดียวหรือแบบวงแหวน (Concentric Theory) (James H.

Johnson : 1975)

เออร์เนส คับบลิว เบอร์เจส (Ernest W. Burgess, 1925) แห่งมหาวิทยาลัย ชิคาโก สหรัฐอเมริกา ได้เสนอทฤษฎีนี้ โดยถือว่ามนุษย์แข่งขันกัน เพื่อการให้ได้มาซึ่งพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมของตน และอธิบายเกี่ยวกับการกระจายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการใช้ที่ดินในเมือง นอกจากนี้ยังเสนอแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัย เบอร์เจสได้ศึกษา และเฝ้าสังเกตเกี่ยวกับการขยายตัวและการเจริญเติบโต ของการใช้ที่ดินในเมืองต่าง ๆ โดยเฉพาะเมืองชิคาโก และได้พบว่าเมืองจะมีการขยายตัวออกจากศูนย์กลางเดียว ซึ่งเป็นศูนย์กลางรวม ดังนั้นการใช้ที่ดิน จึงปรากฏให้เห็นเป็นรูปร่างแหวน (Concentric Circle หรือ Zone Theory) ซ้อนกันอยู่เป็นชั้น ๆ แต่ละชั้นจะแสดงถึงที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทที่แยกตัวออกจากกัน

และเชื่อว่าหลักการนี้สามารถนำไปใช้กับประเทศอื่น ๆ ที่มีการขยายตัวแบบเดียวกันนี้ได้ โดยการใช้ที่ดินจะแบ่งออกเป็นเขต ๆ (Zone) มีทั้งหมด 5 เขต หรือ 5 ประเภท ดังนี้

1.1 เขตชั้นในสุด

จะเป็นเขตย่านการค้าสำคัญของชุมชนเมือง หรือ Central Business District เรียกย่อ ๆ ว่า เขต C.B.D. หรือเขต Downtown ตั้งอยู่กึ่งกลางใจเมือง หรือส่วนในสุดของเมือง เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมทางเศรษฐกิจเกือบทุกประเภท เป็นศูนย์กลางทางการค้า และสังคม

1.2 เขตชั้นที่สอง

เป็นเขตอุตสาหกรรมเบา การพาณิชย์ และการขนส่ง (Factory Zone and Zone in Transittion) เป็นเขตซึ่งอยู่รอบ C.B.D. เพราะใกล้ตลาดใหญ่ เขตนี้จะมีที่อยู่อาศัยของกรรมกร มีห้องเช่าหรือแฟลตราคาถูก และมักจะเป็นที่อยู่อาศัยของผู้อพยพเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่ ๆ

1.3 เขตชั้นที่สาม

เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงาน (Zone of Working man's Home) เป็นที่อยู่อาศัยของกรรมกร โรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่ขยายตัวออกมาจากเขตที่สอง ชี้ให้เห็นความสะดวกในการไปทำงานของเขตชั้นที่สอง และอยู่ไม่ไกลจากการไปทำธุระในเมือง ซึ่งอยู่ในเขตชั้นในสุด

1.4 เขตชั้นที่สี่

เป็นเขตที่อยู่อาศัยของกลุ่มชนชั้นกลาง (Residential Zone) เป็นที่อยู่อาศัยของพวกมีรายได้อันและฐานะปานกลาง เช่น นักธุรกิจ เสมียน พนักงานเซลแมน ส่วนมากอยู่เป็นครอบครัวเดียว หรือแฟลตที่มีคุณภาพดี ในเขตนี้จะมีศูนย์กลางบริการเล็ก ๆ เกิดขึ้น เป็นหย่อม ๆ

1.5 เขตชั้นที่ห้า

เป็นเขตที่อยู่อาศัยชานเมือง (Commuter's Zone) หรือเขตชานเมือง (Suburb) เป็นเขตที่อยู่รอบนอกของเมือง เป็นที่อยู่อาศัยของคนมีฐานะดี ที่ดินมีราคาแพง การตั้งถิ่นฐานเกิดขึ้นตามเส้นทางสำคัญ มีบริการพื้นฐานสำหรับชุมชนโดยเฉพาะ เช่น ไฟฟ้า ประปา โรงเรียน โรงพยาบาล ที่พักผ่อนหย่อนใจ คนกลุ่มนี้จะเดินทางไปทำงานในเมืองโดยรถส่วนตัว หรือขนส่งมวลชน เขตนี้อาจเปลี่ยนแปลงไปได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขยายตัว และพัฒนาของเมือง ชานเมือง ก็อาจกลายเป็นกลางเมืองได้

กระบวนการสำคัญที่ทำให้เกิดรูปแบบการใช้ที่ดิน แบบมีศูนย์กลางเดียว คือ กระบวนการที่เรียกว่า การบุกรุกและการยึดครอง (invasion and succession) คือ การใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปตามความเหมาะสมของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมของแต่ละพื้นที่

แต่ปรากฏว่าทฤษฎีนี้ยังไม่สามารถอธิบาย หรือแทนปรากฏการณ์จริงบนพื้นที่ได้ เอ็ม.อาร์.เดวี (M.R. Davie) ได้นำแนวคิดของทฤษฎีนี้ไปทดลองกับเมืองบางแห่งในสหรัฐอเมริกา ด้วยกัน ปรากฏว่าไม่เป็นไปตามที่ เบอร์เจสเสนอไว้เสมอไป ดังนั้นจึงมีผู้นำเอาทฤษฎี หรือแบบจำลองทางเศรษฐกิจของเบอร์เจส ไปดัดแปลงและปรับปรุงให้ดีขึ้น

2. ทฤษฎีแบบรูปดาว (Axial Theory)

Brain Goodall , 1978 (อ้างถึงใน ชมชื่น จันทสมบุญ, 2538) ได้กล่าวว่า การเคลื่อนที่จะถูกจำกัดจากเส้นทางคมนาคมเป็นตัวสร้างรูปแบบของเมืองในลักษณะแผ่ออกไปเป็นรูปดาว (star-shaped pattern) ในที่นี้ความสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งหมายรวมถึงการขยายตัวของเมืองจะพิจารณาในรูปของการประหยัดเวลาที่สัมพันธ์กับระบบคมนาคมขนส่งที่เอื้ออำนวยให้ แต่อย่างไรก็ตาม ลักษณะทางพื้นที่ก็เป็นข้อจำกัดหนึ่งที่ทำให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันในการเข้าถึง

ตามแนวความคิดนี้ Zone การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ยังคงเหมือนกับที่ปรากฏอยู่ใน Concentric Theory

3. ทฤษฎีแบบแบ่งเป็นเสี้ยว (Sector Theory)

โฮเมอร์ ฮอยท์ (Homer Hoyt, 1939) นักภูมิศาสตร์ชาวอเมริกัน ได้เสนอทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ว่า การขยายตัวและการใช้ที่ดินในเมืองจะปรากฏออกมาแบบเป็นเสี้ยว (sector) หรือกระจายเหมือนรัศมีที่แผ่ออกจากศูนย์กลางตามเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ อย่างไรก็ตามมีข้อที่น่าสังเกตว่าฮอยท์ เสนอเฉพาะที่พักอาศัยเท่านั้น มิได้กล่าวถึงการใช้ที่ดินแบบอื่น ๆ เลย ข้อมูลสำคัญที่ฮอยท์สนใจ คือ ค่าเช่า เขาแสดงให้เห็นว่า ค่าเช่าคือตัวแทนของคุณลักษณะอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทั้งหมด และเป็นเครื่องชี้ให้เห็นถึงโครงสร้างของเขตที่อยู่อาศัยของแต่ละเมืองได้ดี นอกจากนี้ก็สนใจข้อมูลเกี่ยวกับเขตที่อยู่อาศัยชั้นดี เขาได้รวบรวมปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดเขตที่อยู่อาศัยชั้นดีขึ้น คือ

- 1) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพง จะขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคม
- 2) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพง จะขยายตัวไปในพื้นที่ ที่อยู่สูงชันจากอุทกภัย และมักจะอยู่ใกล้ ๆ กับ ทะเลสาบ อ่าว ท่าเรือ หรือริมน้ำที่ไม่มีอุตสาหกรรม
- 3) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพง จะขยายตัวไปสู่ที่โล่งแจ้งนอกเมือง ซึ่งไม่เป็นทางตัน (Dead End)

- นั้น
- 4) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะมีแนวโน้มไปอยู่ใกล้บ้าน ของผู้นำท้องถิ่น ในละแวก
 - 5) การเคลื่อนไหวของธนาคาร ร้านค้า จะดึงให้เขตนั้นราคาแพงไปด้วย
 - 6) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพง จะเกิดขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุด
 - 7) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพง จะปรากฏอยู่ในที่หนึ่ง ๆ เป็นเวลานาน
 - 8) แฟลตให้เช่ามีราคาแพง จะสร้างอยู่ในย่านการค้าเก่า
 - 9) นักพัฒนาที่อยู่อาศัย อาจมีส่วนหักเหทิศทางของเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงได้
 - 10) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพง จะไม่ขยายตัวแบบก้าวกระโดด แต่จะขยายตัวไปในทิศทาง ที่แน่นอน เป็นเสี้ยว ๆ ซึ่งมากกว่าหนึ่งเสี้ยวก็ได้

วอลเตอร์ ไฟเรย์ (Walter Firey) ได้นำทฤษฎีของฮอยท์ ไปศึกษากับเมืองบอสตัน พบว่ามีได้เป็นไปตามทฤษฎี เนื่องจากสภาพภูมิประเทศของเมือง และปัจจัยอื่น ๆ แตกต่างกันทำให้ไม่เห็นเสี้ยวชัดเจน และฮอยท์ก็มิได้คำนึงถึงสภาพทางวัฒนธรรมและสภาพของสังคมที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินอีกด้วย

4. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

แฮร์ริส และอัลแมน (Channcey Harris and Edward Ullman) ได้เสนอทฤษฎีการขยายตัวของเมือง ขึ้นใหม่ โดยนำเอาแนวคิดของ 2 ทฤษฎีแรกมาผสมผสานกันออกมาเป็นแนวคิดใหม่ แบบมีหลายศูนย์กลาง ซึ่งการเกิดศูนย์กลางต่าง ๆ ขึ้นได้นั้น เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ คือ

- 1) ความสะดวกในการประกอบกิจการ เช่น ท่าเรือขนส่งสินค้า ต้องการชายฝั่งที่เหมาะสม อุตสาหกรรมต้องการเส้นทางคมนาคมขนส่ง เป็นต้น
- 2) กิจกรรมที่เหมือนกันจะอยู่ใกล้กัน เช่น ธนาคาร ร้านค้าทอง ร้านตัดเนื้อ ร้านขายรองเท้า โรงภาพยนตร์ โดยยึดเอาความได้เปรียบจากลูกค้าและความสะดวกในการติดต่อร่วมกัน
- 3) กิจกรรมต่างกันมักขัดแย้งซึ่งกันและกัน เช่น เขตที่พักอาศัยไม่ควรอยู่ใกล้กับเขตอุตสาหกรรม และ ย่านการค้าไม่ควรอยู่ใกล้กับเขตการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม เป็นต้น
- 4) กิจกรรมบางประเภทเลือกทำเลที่ตั้งไม่ได้ ก็ต้องอยู่ในทำเลที่ตั้งรอง ๆ ลงมา แล้วค่อยปรับปรุงบริการให้ดีขึ้นเป็นการชดเชยต่อไป

งานวิจัยเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

นिरชา บัณฉิตยชาติ (2533) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานของชุมชนอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย 4 ชุมชน คือ ชุมชนหน้าสถานีตำรวจดับเพลิงคลองเตย, ชุมชนข้างโรงงานโพร์โมสค์, ชุมชนกลางเกาะ, และชุมชนตรอกวังหลัง โดยได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับสภาพความเป็นอยู่, การใช้พื้นที่และกายภาพของที่อยู่อาศัย, พฤติกรรมการเลือกหรือครอบครองที่อยู่อาศัย, ตลอดจนถึงทัศนคติ ข้อคิดเห็นต่าง ๆ เพื่อให้ได้ข้อสรุปถึงลักษณะหรือสภาพของพื้นที่ที่ตั้งที่เหมาะสมในการอยู่อาศัย ซึ่งสามารถสรุปและตั้งข้อสังเกต ได้ดังนี้

1. ชุมชนส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่การคมนาคมเข้าถึง (Accessibility) มีความสะดวกแทบทั้งสิ้น
2. สภาพการใช้พื้นที่และกายภาพของที่อยู่อาศัย มีความคล้ายคลึงกันในการอยู่อาศัย
3. ในชุมชนที่ทำการศึกษาทั้ง 4 พบว่า บ้านบางหลัง นอกจากจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้วยังใช้ทำการค้าเล็ก ๆ น้อย ๆ ให้บริการแก่บุคคลในชุมชนและละแวกชุมชนข้างเคียงทั่วไปด้วย
4. โครงสร้างครอบครัวของผู้มีรายได้น้อย ส่วนใหญ่อาศัยอยู่เพียง 1 ครอบครัว ต่อ 1 บ้าน
5. ฐานะทางเศรษฐกิจ ส่วนมากประกอบอาชีพที่มีรายได้น้อยไม่แน่นอน และไม่สม่ำเสมอ
6. ผู้ที่หารายได้ในครัวเรือน ร้อยละ 30.84% ทำงานในชุมชนหรือละแวกชุมชนนั้น
7. ชุมชนที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน นอกจากจะเป็นแหล่งรองรับผู้ที่ยอพยพมาจากต่างจังหวัดเพื่อหางานทำแล้ว ยังเป็นแหล่งรองรับผู้มีรายได้น้อยที่เคลื่อนย้ายมาจากชุมชนอื่น เนื่องจากถูกไล่ที่หรือต้องการแยกครัวเรือน อีกด้วย
8. ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัยเป็นของตนเอง
9. ในการเลือกที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับปัจจัยตามลำดับ ดังนี้
 - 9.1 โฉลที่ทำงาน
 - 9.2 มีการคมนาคมสะดวก
 - 9.3 ได้รับคำแนะนำจากญาติ
 - 9.4 โฉลที่แหล่งบริการสังคม
 - 9.5 เป็นที่ว่างเปล่าของราชการ หรือสาธารณะ
 - 9.6 บ้านเช่าราคาถูกหรือผ่อนบ้านในราคาถูก
 - 9.7 เพื่อนบ้าน अच्छาดี

9.8 ค่าเช่าที่ดินราคาถูก

9.9 สิ่งแวดล้อมดี สาธารณูปโภคพร้อม

10. ความคาดหวังในการเป็นเจ้าของที่ดิน และความเป็นไปได้ที่จะมีที่ดิน เป็นของตนเอง พบว่ามีน้อยมาก

11. ความสัมพันธ์ทางสังคมที่เกิดขึ้นในชุมชน เป็นความสัมพันธ์ที่ค่อนข้าง เข้มแข็ง เนื่องจากส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์ทางเครือญาติต่อกัน

12. ส่วนใหญ่พึงพอใจในที่อยู่อาศัย

13. ปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นปัญหาทางด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม ที่ต่ำกว่ามาตรฐาน

ทฤษฎีความต้องการของมนุษย์

ในส่วนที่เกี่ยวกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดนั้น ยังมีได้มีผู้ใดทำการศึกษาโดยตรง หากแต่ได้มีการกล่าวถึงความต้องการของมนุษย์โดยทั่ว ๆ ไป หลาย ๆ ด้าน ดังนี้

1. ไพรัช เคะวินทร์ (อ้างถึงใน อนันต์ เกตุวงศ์ , 2532 : 24)

ได้รวบรวมความต้องการของประชาชนในชนบท จากประสบการณ์ในงานพัฒนาชนบท (ซึ่งคนในชุมชนแออัดส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานคร ก็คือ ชาวชนบทที่อพยพเข้ามาอาศัยในชุมชนแออัด) ว่ามีความต้องการสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1.1 น้ำดื่มน้ำใช้ เพื่อการเกษตรตลอดปี

1.2 ถนนที่ใช้ได้ตลอดฤดูกาล รวมทั้งสะพาน

1.3 ความสงบเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน ไม่มีโจร ผู้ร้ายลักขโมยวัว ควาย

1.4 ต้องการสันติ ไม่มีผู้ก่อกวนทางการเมืองอื่นทำให้ชาวบ้านอยู่อย่างไม่มีความสุข

1.5 อาหาร บ้านเรือน และเครื่องนุ่งห่ม

1.6 มีงานทำระหว่างว่างจากทำนา

1.7 บริการด้านสาธารณสุขที่ให้การรักษาพยาบาลคนเจ็บไข้ได้ป่วย ทันเวลา และมีประสิทธิภาพ

1.8 ที่ดินทำกินเป็นของตนเอง ไม่ต้องเช่าหรือทำงานเป็นผู้รับจ้างแรงงาน ที่ขาดเสถียรภาพ

- 1.9 ต้องการยาปราบศัตรูพืช ปุ๋ย พันธุ์พืชผักต่าง ๆ ที่ให้ผลดีแต่ลงทุนต่ำ
- 1.10 มีการปลดหนี้สิน หรือสินเชื่อบริษัทเพื่อนำไปลงทุนการผลิต
- 1.11 มีตลาดเพื่อจำหน่ายผลผลิต และขายผลผลิตได้ในราคายุติธรรม ไม่ถูกกดราคา
- 1.12 มีสัตว์เลี้ยงประเภทต่าง ๆ ปกป้องกัน โรคระบาด และอาหารสัตว์ในราคาถูก
- 1.13 การพัฒนาฝีมือ และความรู้ในการประกอบอาชีพที่ดีกว่า ทั้งทางด้านเกษตร และอุตสาหกรรม
- 1.14 ต้องการให้บุตรหลานได้รับการศึกษา เพื่อประกอบอาชีพมีรายได้ ช่วยพ่อแม่อีกทางหนึ่งด้วย

2. เอนกกุล กริแสง (2519 : 90)

กล่าวว่า การงูใจ หมายถึง พลังกระตุ้นที่ทำให้เกิดพฤติกรรม และควบคุมแนวทางของพฤติกรรม แรงกระตุ้นให้คนเราแสดงพฤติกรรมต่าง ๆ นั้น อาจแบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ดังนี้

2.1 แรงงูใจทางร่างกาย

เป็นแรงงูใจที่เนื่องมาจากความต้องการทางร่างกาย เช่น ความหิว ความกระหาย การพักผ่อน การขับถ่าย ความต้องการทางเพศ เป็นต้น

พฤติกรรมของทารกแรกเกิด มักจะเป็นพฤติกรรมที่เนื่องมาจากแรงงูใจทางร่างกายเป็นส่วนใหญ่

2.2 แรงงูใจทางสังคม

เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นภายหลัง เป็นแรงงูใจที่เกิดจากการเรียนรู้ เช่น ในขั้นแรกทารกจะร้องไห้ หรือไม่สบาย อันเป็นพฤติกรรมที่เกิดจากแรงงูใจทางร่างกาย แต่เมื่อร้องไห้แล้วมีผู้มาจัดการให้ความต้องการของร่างกายได้รับการตอบสนองแล้วก็จะเกิดความพอใจขึ้น

เมื่อเด็กมีประสบการณ์มากขึ้นจะเกิดการเรียนรู้ ว่าถ้าร้องไห้ก็จะมีคนเข้ามาหาการร้องไห้ครั้งหลัง ๆ อาจจะไม่ได้เกิดจากแรงงูใจทางร่างกายก็ได้ เด็กอาจไม่ยอมอยู่ตามลำพัง นี้ก็เป็นพฤติกรรมที่เกิดขึ้นหลังจากความต้องการทางสังคม

3. การ์ลอส เอ มอลต์แมนน์ (Carlos A. Mallman) (อ้างถึงใน อนันต์ เกตุวงศ์ , 2532 : 15)

ได้กล่าวถึงความต้องการของมนุษย์ว่า ควรเริ่มจากเป้าหมายของการพัฒนาว่าควรจะต้องแสดงให้เห็นลักษณะของความพอใจในความต้องการที่มีทิศทางอย่างชัดเจน และต้องกระจายความพอใจนั้นอย่างยุติธรรมแก่ทุกคนในสังคม

4. คาร์ล มาร์ก (Karl Marx) (อ้างถึงใน อนันต์ เกตุวงศ์ , 2532 : 22)

ได้กล่าวถึงความต้องการของมนุษย์ ว่าในสังคมที่มีความแตกแยก ความรู้สึกนึกคิดทั้งหลายจะถูกกลดลงไปสู่ความรู้สึกของการมีและของการเป็นเจ้าของ ดังนั้น ความต้องการจึงถูกกลดลงไปสู่ระดับที่พอใจในความรู้สึกของการมีเท่านั้น

5. อับราฮัม เอ็ม มาสโลว์ (Abraham M. Maslow) (อ้างถึงใน สุรัสวดี หุ่นยนต์ , 2528 : 33)

ได้ค้นคว้าเกี่ยวกับแรงจูงใจของการกระทำของมนุษย์ไว้หลายประการ และได้อธิบายถึงพฤติกรรมของมนุษย์ที่เกี่ยวกับ ความต้องการพื้นฐานที่เกิดขึ้นจากความพึงพอใจ เหล่านี้ถูกจำกัดลำดับชั้นของความต้องการจากน้อยไปหามาก เมื่อความต้องการใดเกิดขึ้นแล้วไม่ได้รับการบำบัดเพียงพอ ความต้องการเหล่านั้นก็ยังคงอยู่และจะเป็นแรงจูงใจที่มีพลังผลักดันให้บุคคลมีพฤติกรรมโน้มไปทางที่จะบำบัดความต้องการเหล่านั้นอยู่เสมอ มาสโลว์อธิบายว่า ความต้องการพื้นฐานที่ทำให้คนเราแสดงพฤติกรรมต่าง ๆ มีอยู่ 5 ประการด้วยกัน และแยกออกเป็นระดับต่าง ๆ ได้ดังนี้

- 5.1 ความต้องการทางร่างกาย ถือเป็นความต้องการขั้นแรกสุด
- 5.2 ความต้องการเกี่ยวกับเรื่องความรู้สึกปลอดภัย
- 5.3 ความต้องการความรัก และการยอมรับเข้าเป็นสมาชิกพรรคพวก
- 5.4 ความต้องการความยกย่องนับถือจากคนอื่น หรือมีเกียรติในสังคม
- 5.5 ความต้องการประสบความสำเร็จ (Self-Actualization Need) ต้องการแสดงความสามารถของตนเองให้ประจักษ์แก่ผู้อื่น

6. ดับบลิว ไอ โทมัส (W. I. Thomas) (อ้างถึงใน สุรัสวดี หุ่นยนต์ , 2528 : 33)

ได้ค้นคว้าเกี่ยวกับเรื่องความต้องการไว้ดังนี้

- 6.1 ความต้องการความปลอดภัย
- 6.2 ความต้องการเป็นที่ยอมรับของผู้อื่น
- 6.3 ความต้องการพฤติกรรมตอบสนองจากผู้อื่น
- 6.4 ความต้องการประสบการณ์ใหม่ๆ

7. ดีพี ไก่ (D.P. Ghai) (อ้างถึงใน อนันต์ เกตุวงศ์ , 2532 : 23)

ได้กล่าวถึงความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ไว้ 5 กลุ่มใหญ่คือ อาหาร, ที่อยู่อาศัย, เครื่องนุ่งห่ม, สุขภาพอนามัย, และการศึกษา แต่สำหรับการพัฒนามนุษย์ไม่ควรจะจำกัดอยู่ที่ความพอใจพื้นฐานของมนุษย์ ควรมีความต้องการ หรือความมุ่งหมาย หรือ ค่านิยมอื่น ๆ

8. พอล พี สตรีทเทน (Paul P. Streeten)

ได้กล่าวถึงความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ ว่ามนุษย์ทุกคนควรมีโอกาสมีชีวิตอยู่จนแก่เฒ่า และได้บริโภคสินค้าและบริการพื้นฐานบางอย่างในระดับหนึ่ง เป้าหมายหลักของการพัฒนาคือ มุ่งกำจัดความยากจน

9. เมารีน เอ เลวิส (Maureen A. Lewis) (อ้างถึงใน อนันต์ เกตุวงศ์ , 2532 : 24)

ได้กล่าวถึงความต้องการพื้นฐานไว้ คือ

- 9.1 ควรได้บริโภคเรื่องอาหาร ที่อยู่อาศัย และเครื่องนุ่งห่ม
- 9.2 ควรได้รับบริการด้านน้ำสะอาด สุขาภิบาล สาธารณสุข การวางแผนครอบครัว
- 9.3 ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับเรื่องที่มีผลกระทบต่อตัวเอง

กระบวนการเปลี่ยนแปลงเขตที่อยู่อาศัย (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527 อ้างถึงในประสาร ศรีสุภชัยยา, 2539)

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมือง ไม่ว่าจะขนาดเล็กหรือใหญ่ เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อยู่อาศัยจากบ้านหนึ่ง ไปอีกบ้านหนึ่ง มีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวัน และบริเวณที่อยู่อาศัยด้วยทั้งเก่าและใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จำต้องเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา ด้านกายภาพ ถนนหนทาง ทางสังคม ประชากร ความหนาแน่น และอื่น ๆ อีกมาก

การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัย ทำให้เข้าใจพฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง อันเป็นการย้ายที่อยู่ของคนกลุ่มหนึ่ง ซึ่งอาจไปมีผลกระทบต่อคนอีกกลุ่มหนึ่งในที่ใหม่ การศึกษาการย้ายครอบครัวจากภายในตัวเมือง ออกไปอยู่แถวชานเมือง หรือการย้ายเข้าเมืองของชาวชนบท ย่อมมีผลต่อองค์ประกอบของประชาชนในแถบ หรือย่านหนึ่งของเมือง

สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่ อาจขึ้นอยู่กับค่านิยมของคนเราเอง หรือเกี่ยวกับวิถีชีวิต การประกอบอาชีพ สภาพบ้านที่ต้องการ หรือสภาวะที่ต้องการอาศัย แม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเครื่องวัดยาก คือเป็นเรื่องของแต่ละคน แต่ก็มิอิทธิพลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้อาจเกี่ยวกับตัวบ้านที่จะค้นหา จะใหญ่เล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัยใหม่มีมูลเหตุมาจาก

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่า ด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออกจากงาน ไม่สามารถเสียดำเช่า ฯลฯ
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนแปลงไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
4. เกิดจากแรงดึงดูดย่านที่อยู่อาศัย อันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่าง ๆ ใน 2 ข้อแรก อาจจะเรียกว่าเป็นการย้ายที่อยู่แบบถูกบังคับ (forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (voluntary moves)

แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ประกอบด้วย

1.1 ขนาดของเกศสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญ อันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ โดยไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า เนื่องจากปัญหาของความไม่พอดีของพื้นที่ กับจำนวนสมาชิกครอบครัว

1.2 ราคาบ้าน อาจจะเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในรายที่เช่าบ้านอยู่ ถ้าราคาค่าเช่าแพงขึ้นเรื่อย ๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้น ก็อาจขยับขยายไปอยู่ในตัวเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้น

1.3 สภาพตัวบ้านและสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย สภาพทั่วไปของตัวบ้าน และสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษาความสะอาด ปราศจากมลพิษสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนา ก็คงอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่

1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่าง ๆ เป็นมูลเหตุที่สำคัญ ที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ในขณะเดียวกัน ถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไป ก็อาจจะไม่เหมาะอีก เพราะเป็นแหล่งที่มีมลพิษต่าง ๆ ทางสิ่งแวดล้อม

1.5 ลักษณะสภาพแวดล้อมของสิ่งแวดล้อมที่อยู่ โดยทั่วไปหมายถึงองค์ประกอบ ทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัย ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทางลบ เช่น มีการย้ายที่อยู่เข้ามามาก สภาพสาธารณูปโภคในหมู่บ้านอยู่ในสภาพที่เสื่อมโทรม ขาดการบำรุงรักษา เป็นต้น ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยก่อน อาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ประกอบด้วย

2.1 ความคาดหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี แรงดันทางด้านนี้ เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุ ของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี เช่น อพาร์ทเมนต์ ตั้งอยู่ในเมือง มีสิ่งอำนวยความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสด หรือคู่แต่งงาน ที่อยู่ในวัยหนุ่มสาว ยังไม่มีบุตร

2.2 ความคาดหวังเชิงเสี่ยงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิต ในอาชีพที่ประกอบ และชุมชนที่อาศัยอยู่ ก็คือการมีเคหสถานอยู่ตามชนเมือง เพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านช่องก็ราคาแพง และมักจะได้รับ การดึงดูดโฆษณา จากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัย ของชุมชนที่มีฐานะดี เหมือน ๆ กัน

2.3 ความคาดหวังเกี่ยวกับครอบครัว เช่น รูปแบบทางกายภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไป อาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

2.4 ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิต ซึ่งอาจประสบความสำเร็จ ถ้ามีการพบปะ ติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน เช่น กลุ่มที่มีชีวิตหรืออาชีพคล้ายกัน จะอยู่ในละแวกเดียวกัน

แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

แรงกระตุ้นจากภายนอก เป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยได้ก็ตาม แต่ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น ได้เช่นกัน ดังนี้

1. ลักษณะการถือครอง ความเป็นเจ้าของ ผู้เป็นเจ้าของบ้าน ไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อย เหมือนผู้ที่เช่าบ้านอยู่
2. ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ ทำให้เกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่า ไม่อยากที่จะ ไปปรับตัวเข้ากับที่ใหม่
3. พลังทางสังคม เช่น การที่อยู่ใกล้เพื่อนฝูง และญาติ อาจเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้คนเรา ต้องย้ายที่อยู่ เพื่ออยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น

แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมในการอยู่อาศัยของมนุษย์

การมีที่อยู่อาศัย เป็นการสนองความต้องการของมนุษย์ในด้านต่าง ๆ ดังนี้ (กระทรวงสาธารณสุข 2532 อ้างถึงในศิริมานะ ศาตมัย, 2538)

1. สนองต่อความต้องการทางร่างกาย (Fundamental Physiological Needs)

เช่น ต้องการมีระบบระบายอากาศที่เหมาะสม, มีแสงสว่างให้เพียงพอ, มีพื้นที่อย่างเพียงพอในการประกอบกิจกรรมแต่ละชนิด โดยปราศจากเหตุรำคาญ เป็นต้น

2. สนองต่อความต้องการทางจิตใจ (Fundamental Psychological Needs)

เช่น ต้องการมีสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่มีความสุขสบายทางจิตใจ, มีความสะอาด, มีความเป็นระเบียบ ไม่แออัด ภายในที่พักอาศัยมีสิ่งอำนวยความสะดวกความจำเป็นขั้นพื้นฐาน, ต้องการมีที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในแหล่งที่เหมาะสม ไม่มีเหตุรำคาญ หรือสิ่งรบกวนจากภายนอก

3. สนองต่อความต้องการความปลอดภัยจากอุบัติเหตุต่าง ๆ

เช่น ต้องการมีทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ในที่ที่ปลอดภัย, มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

4. สนองต่อความต้องการความปลอดภัยจากโรคติดต่อ

เช่น ต้องการมีความปลอดภัยจากโรคติดต่อ มีน้ำดื่มน้ำใช้ที่สะอาดอย่างเพียงพอ, มีระบบกำจัดขยะมูลฝอย, มีระบบกำจัดน้ำโสโครก เป็นต้น

มาตรฐานในการกำหนดอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ

ตามประกาศกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม ฉบับลงวันที่ 12 กันยายน 2539 กำหนดอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำตามท้องที่ โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2539 เป็นต้นไปดังนี้ (ประสาร ศรีสุภชัยยา, 2539 : 17)

1. วันละ 157 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดนครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี ภูเก็ต สมุทรปราการ และสมุทรสาคร

2. วันละ 137 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบเจ็ดบาทถ้วน) ในเขตท้องที่จังหวัดชลบุรี
เชียงใหม่ นครราชสีมา พังงา ระนอง และสระบุรี

3. วันละ 128 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบแปดบาทถ้วน) ในเขตท้องที่หกสิบสามจังหวัด
ที่เหลือ โดยมีผลบังคับไม่น้อยกว่า 1 ปี

ลักษณะของคนจนในเมือง (ประสาร ศรีศุภชัยยา, 2539 : 55,59)

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดสภาพหรือลักษณะของคนจนในเมืองไว้ดังนี้

1. อาชีพ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในภาคนอกระบบ เช่น รับจ้างทั่วไป กู้ขาย หาบเร่
แผงลอยรับงานมาทำที่บ้าน มอเตอร์ไซด์รับจ้าง ขับแท็กซี่ ลูกจ้างโรงงาน คนงานก่อสร้าง ฯลฯ

2. รายได้ รายได้น้อย ไม่แน่นอน ตามเส้นวัดระดับความยากจน (Poverty Line) ของ
คนจนในเมือง มีรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 5,835.35 บาท/เดือน

3. สภาพการอยู่อาศัย ส่วนใหญ่สภาพทรุดโทรม แออัด ไม่ถูกสุขลักษณะ ไม่มั่นคง ใน
การอยู่อาศัย

4. การได้รับบริการทางสังคม ขาดโอกาสรับบริการ เช่น การศึกษา สาธารณสุข สาธาร
ณูปโภค สาธารณูปการ ฯลฯ

รายได้ของคนงานก่อสร้าง (ประสาร ศรีศุภชัยยา, 2539 : 130, 132-137)

สมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ส่วนใหญ่มิ 2 คน คือทำงานทั้งสามีและภรรยา โดยที่
หัวหน้าครอบครัวส่วนใหญ่มิรายได้ต่อวัน ในอัตรา 120-180 บาท หัวหน้าครอบครัวที่ใช้แรงงาน
ก่อสร้างในเขต BMR มีรายได้ต่อวัน 121-150 บาท คิดเป็นร้อยละ 28.60 ในขณะที่เขต CBD
คิดเป็นร้อยละ 33.20 และที่มีรายได้ต่อวัน 151-180 บาท ในเขต BMR และ CBD คิดเป็นร้อย
ละ 20.00 และ 31.60 ตามลำดับ (ตารางที่ 2.1)

มีข้อสังเกตว่าอัตราค่าจ้างแรงงานทั้ง 2 เขต ซึ่งจัดเป็นกลุ่มเดียวกัน ตามกฎหมายค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำประจำปี พ.ศ. 2539 กรุงเทพมหานคร และปทุมธานี อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำเท่ากับ 157 บาท แต่จากผลการสำรวจยังมีแรงงานก่อสร้างส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 30 เฉลี่ยทั้ง 2 เขต ที่ยังคงได้รับค่าจ้างแรงงานต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้

เมื่อรวมรายได้ต่อเดือนแล้ว ส่วนใหญ่จะต้องทำงานตลอดทั้งเดือน โดยไม่มีวันหยุด หรือมีหยุดบ้างแต่น้อยมาก ซึ่งทำให้ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 3,001-5,000 บาท ซึ่งเป็นรายได้ของกรรมกร โดยคิดเป็นร้อยละ 48.50 และ 42.50 ในเขต BMR และ CBD ตามลำดับ ส่วนรายได้ต่อเดือนของแรงงานฝีมือประมาณ 5,001-7,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 11.40 และ 30.70 ในเขต BMR และ CBD ตามลำดับ

มีข้อสังเกตว่า จะมีแรงงานฝีมือเข้ามาทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร มากกว่าเขตปริมณฑล ซึ่งสอดคล้องกับความจริงที่ว่า งานก่อสร้างในเขต CBD เป็นการก่อสร้างอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่ จำเป็นต้องใช้ช่างแรงงานฝีมือมากกว่า

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณารายได้ต่อเดือน ของแรงงานก่อสร้างกลุ่มหนึ่งซึ่งได้รับค่าจ้างน้อยกว่า 3,000 บาทต่อเดือน ยังมีจำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 37.10 และ 18.20 ในเขต BMR และ CBD ตามลำดับ

เมื่อรวมรายได้ต่อครอบครัว ส่วนใหญ่จะมีรายได้ต่อเดือนน้อยกว่า 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 42.90 และ 39.50 ในเขต BMR และเขต CBD ตามลำดับ รองลงมาจะมีรายได้ต่อเดือน 5,000-7,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 42.90 ในเขต BMR ส่วนในเขต CBD จะมีรายได้ต่อเดือน 7,001-9,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 32.10 (ตารางที่ 2.1)

สังเกตได้ว่ารายได้ต่อครอบครัวต่อเดือน ของผู้ใช้แรงงานก่อสร้างในเขต CBD จะสูงกว่า ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากจำนวนสมาชิกในครอบครัวทั้งสามี ภรรยา ต้องทำงานด้วยกัน และอัตราค่าจ้างแรงงานที่เลื่อมล้ำกันอยู่ อย่างไรก็ตามแรงงานก่อสร้างทั้งหมดยังมีรายได้ต่อครอบครัวต่อเดือนต่ำอยู่เป็นจำนวนมาก ทั้ง 2 เขต

ตารางที่ 2.1 แสดงตำแหน่งงาน รายได้ (หน่วย : ร้อยละ)

ตำแหน่งงาน	CBD	BMR	ทั้งหมด
- แร่งงานทั่วไป	43.90	38.60	43.60
- ช่างไม้	15.70	08.60	14.80
- ช่างปูน	11.10	31.40	15.00
- ช่างเหล็ก	07.90	11.40	08.30
- ไฟร์แมน	-	07.10	01.50
- ช่างฝีมืออื่น ๆ เช่น ช่างทอ,ประปา,ไฟฟ้า ฯลฯ	20.40	01.40	15.50
- ขับรถยนต์ / เครื่องจักรกลหนัก	01.10	01.40	01.30

รายได้หัวหน้าครอบครัวต่อวัน	CBD	BMR	ทั้งหมด
- ต่ำกว่า 100 บาท	04.70	17.10	08.10
- 101-120 บาท	02.10	20.00	06.90
- 121-150 บาท	33.20	28.60	31.90
- 151-180 บาท	31.60	20.00	28.50
- 181-200 บาท	13.20	07.10	11.50
- มากกว่า 200 บาท	15.30	07.10	13.10

รายได้ครอบครัวต่อเดือน	CBD	BMR	ทั้งหมด
- ต่ำกว่า 5,000 บาท	39.50	42.90	40.40
- 5,001-7,000 บาท	22.60	42.90	28.10
- 7,001-9,000 บาท	32.10	05.70	25.00
- 9,001-10,000 บาท	03.70	02.90	03.50
- มากกว่า 10,000 บาท	02.10	05.70	03.10

ที่มา : ประสาร ศรีสุกษัชยา, 2539 : 132

การออมเงินในแต่ละเดือนของผู้ใช้แรงงานก่อสร้างยังพอมืออยู่บ้าง เช่น การเก็บออมต่อเดือน ประมาณ 1,000-2,000 บาท จะมีมาก คิดเป็นร้อยละ 40.00 และ 48.60 ในเขต BMR และเขต CBD ตามลำดับ และที่ไม่สามารถเก็บออมเงินได้เลยยังมีอยู่มาก คิดเป็นร้อยละ 34.30 และ 27.90 ในเขต BMR และเขต CBD ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาเงินออมต่อเดือนในแต่ละครอบครัว ประมาณ 2,001-4,000 บาท จะเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าทั้งในเขต BMR และเขต CBD คิดเป็นร้อยละ 22.90 และ 32.10 ตามลำดับ ขณะเดียวกันก็ยังมีหลายครอบครัวที่ยังไม่สามารถเก็บออมเงินในแต่ละเดือนได้เลย คิดเป็นร้อยละ 42.90 และ 27.90 ในเขต BMR และเขต CBD ตามลำดับ

ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบรายได้ต่อคนต่อเดือน และรายได้ต่อเดือนต่อครัวเรือน จากรายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ (2537) (ดูตาราง 2.2) รายได้ของผู้ใช้แรงงานก่อสร้างทั้ง 2 เขต ต่อเดือนจะสูงกว่ารายได้เฉลี่ยทั่วราชอาณาจักร กล่าวคือส่วนใหญ่รายได้ต่อเดือนของผู้ใช้แรงงานก่อสร้างจะอยู่ในช่วง 3,001-5,000 บาท ในขณะที่รายได้เฉลี่ยทั่วราชอาณาจักรเท่ากับ 2,191.05 บาท และรายได้ของผู้ใช้แรงงานก่อสร้างส่วนใหญ่ยังสูงกว่ารายได้เฉลี่ยประจำภาคภูมิภาคของตนเอง เช่น ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อเดือน เท่ากับ 1,790.57 บาท และ 1,386.59 บาท ตามลำดับ แต่เมื่อเทียบรายได้เฉลี่ยของเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เท่ากับ 5,013.13 บาท แล้ว แรงงานก่อสร้างส่วนใหญ่จะมีรายได้น้อยกว่า ยกเว้นกลุ่มแรงงานฝีมือ ซึ่งมีรายได้ประมาณ 5,001-7,000 บาทต่อเดือน ซึ่งจะใกล้เคียงกับรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อเดือน ของเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

ส่วนรายได้ต่อเดือนต่อครัวเรือน จากการสำรวจ ส่วนใหญ่จะมีรายได้น้อยกว่า 5,000 บาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนของทั่วราชอาณาจักร ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ แล้ว รายได้ของแรงงานก่อสร้างยังต่ำกว่ามาก ซึ่งเป็นกลุ่มกรรมกร ส่วนกลุ่มแรงงานฝีมือ จะมีรายได้ต่อเดือนต่อครัวเรือน พอจะใกล้เคียงกับรายได้เฉลี่ยทั่วราชอาณาจักร และรายภาค โดยที่เขตทั่วราชอาณาจักร ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีรายได้เท่ากับ 8,362.00 บาท, 6,267.00 บาท และ 5,685.00 บาท ตามลำดับ (ดูตาราง 2.3) ซึ่งเมื่อเทียบกับกลุ่มแรงงานฝีมือที่มีรายได้ 7,001-9,000 บาท ในเขต CBD มีอยู่ประมาณร้อยละ 32.10 จะมีรายได้เฉลี่ยใกล้เคียงกัน

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณารายได้ของแรงงานก่อสร้าง ส่วนใหญ่แล้ว จะมีรายได้ในช่วง 3,000-5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 45.00 และ 5,000-7,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 23.50 เมื่อนำรายได้อัตรานี้มาเปรียบเทียบกับอัตรารายได้จากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ จำแนกตามอุตสาหกรรม จะได้ผลดังนี้

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนร้อยละของแรงงานก่อสร้าง ที่มีรายได้ต่อเดือนจาก 3,000-5,000 บาท จะมีประมาณร้อยละ 41.10 ซึ่งใกล้เคียงกันมากกับตัวเลขจากการสำรวจถึงกลุ่มรายได้ 3,000-5,000 บาท มีประมาณร้อยละ 45.00 ส่วนกลุ่มรายได้ 5,000-7,000 บาท นั้น จะมีประมาณร้อยละ 30.50 ซึ่งสูงกว่าตัวเลขจากการสำรวจ ซึ่งมีประมาณร้อยละ 23.50

ผลจากการสำรวจ กลุ่มที่มีรายได้จากช่วง 3,000-7,000 บาท (ร้อยละ 68.50) จะมีสัดส่วนมากที่สุด และแรงงานส่วนใหญ่จะเป็นกรรมกรแรงงานไร้ฝีมือ ซึ่งได้รับอัตราค่าจ้างแรงงานประมาณวันละหนึ่งร้อยบาทเศษ เท่านั้น

จากการสำรวจถึงรายได้ของผู้ใช้แรงงานก่อสร้าง แสดงว่ายังไม่มีการพัฒนาในเรื่องอัตราค่าจ้างแรงงานแต่อย่างใด ถึงแม้ว่าระยะเวลาจะแตกต่างกันพอสมควร (พ.ศ. 2537-2539) จำนวนผู้ใช้แรงงานก่อสร้างที่มีรายได้ต่ำ ยังจับกลุ่มคิดเป็นร้อยละในอัตราที่สูง (ประมาณร้อยละ 45) ซึ่งควรจะได้มีการพัฒนา ยกย่องรายได้ให้สูงขึ้น ด้วยการพัฒนาฝีมือแรงงาน และยกระดับมาตรฐานรายได้ของแรงงานก่อสร้าง ให้ใกล้เคียงกับอุตสาหกรรมประเภทอื่น ทั้งนี้เพื่อลดกลุ่มประชากรที่มีรายได้น้อยให้ลดลง ขณะเดียวกันก็พัฒนาส่งเสริมกลุ่มแรงงานฝีมือให้มีรายได้มากขึ้น

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.2 รายได้และรายจ่ายโดยเฉลี่ยต่อคนต่อเดือน จำแนกเป็นรายภาค พ.ศ. 2524,2529,2531,2533,2535 และ 2537

ปี	ทั่วราชอาณาจักร		กทม. และปริมณฑล (1)		ภาคกลาง (2)		ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		ภาคเหนือ		ภาคใต้	
	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย
2524	450.66	749.75	1,421.92	1,365.92	852.33	882.58	492.58	501.00	703.92	678.50	740.00	759.75
2529	844.42	879.785	1,828.70	1,733.42	953.83	996.92	521.42	582.42	796.42	831.25	870.75	928.83
2531	1,026.50	1,040.25	2,250.58	2,249.42	1,082.08	1,094.08	681.58	690.00	918.92	918.08	956.58	1,037.58
2533	1,371.92	1,326.08	3,256.67	2,876.92	1,456.75	1,514.00	784.25	843.58	1,241.83	1,190.00	1,171.17	1,172.75
2535	1,810.75	1,674.08	4,691.50	3,964.42	1,817.33	1,708.67	1,052.33	1,090.50	1,420.25	1,358.92	1,556.83	1,401.50
2537 P	2,191.05	2,114.21	5,013.03	4,241.91	2,371.89	2,309.46	1,386.59	1,496.10	1,790.57	1,780.86	1,967.07	1,954.88

P ข้อมูลเบื้องต้น Preliminary data

หมายเหตุ : (1) กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ

: (2) ไม่รวมกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ

ที่มา : รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2524,2529,2531,2535 และ 2537 สำนักงานสถิติแห่งชาติ .(อ้างถึงใน ประสาร ศรีสุขชัยยา, 2539 : 135)

ตารางที่ 2.3 รายได้และรายจ่ายโดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกเป็นรายภาค พ.ศ. 2524,2529,2531,2533,2535 และ 2537

ปี	ทั่วราชอาณาจักร		กทม. และปริมณฑล (1)		ภาคกลาง (2)		ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		ภาคเหนือ		ภาคใต้	
	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย
2524	3,378.00	3,374.00	5,972.00	5,737.00	3,665.00	3,795.00	2,886.00	2,782.00	2,512.00	2,555.00	3,256.00	3,343.00
2529	3,631.00	3,783.00	6,949.00	6,587.00	4,006.00	4,187.00	2,555.00	2,854.00	3,106.00	3,243.00	3,657.00	3,901.00
2531	4,106.00	4,161.00	7,877.00	7,873.00	4,220.00	4,267.00	3,067.00	3,105.00	3,400.00	3,397.00	3,959.00	4,254.00
2533	5,625.00	5,437.00	11,724.00	10,357.00	5,827.00	5,660.00	3,529.00	3,796.00	4,719.00	4,522.00	5,153.00	5,160.00
2535	7,062.00	6,529.00	15,951.00	13,479.00	6,906.00	6,493.00	4,525.00	4,689.00	5,255.00	5,028.00	6,383.00	5,746.00
2537 P	8,326.00	8,034.00	16,543.00	13,995.00	8,776.00	8,545.00	5,685.00	6,134.00	6,267.00	6,233.00	8,065.00	8,015.00

P ข้อมูลเบื้องต้น Preliminary data

หมายเหตุ : (1) กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ

: (2) ไม่รวมกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ

ที่มา : รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2524,2529,2531,2535 และ 2537 สำนักงานสถิติแห่งชาติ .(อ้างถึงใน ประสาร ศรีสุภชัยยา, 2539 : 136)

แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายกิจการขายส่งออกไปจากพื้นที่ย่านปากคลองตลาด

ตามแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ และ โครงการปรับปรุง บริเวณปากคลองตลาด ที่มีแนวคิดที่เกี่ยวเนื่องกับปากคลองตลาด เป็นดังนี้

แนวคิดโครงการ

1. ย้ายตลาดขายส่งออกไปจากพื้นที่ โดยจัดให้มีโครงการตลาดสี่มุมเมือง
2. จัดบริเวณสองข้างสะพานพุทธยอดฟ้าเป็นพื้นที่เปิดโล่ง เพื่อส่งเสริมพระบรมราชานุสาวรีย์พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก
3. เน้นให้มีพื้นที่เปิดโล่งบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และจัดให้เป็นสวนสาธารณะ ของชุมชนเมืองอีกแห่งหนึ่ง

โครงการปากคลองตลาดแห่งใหม่ อุปลรรค : การดำเนินการ

นายสวัสดิ์ แฉ่มสุข ผู้อำนวยการองค์การตลาด กระทรวงมหาดไทย เปิดเผยกับ หนังสือพิมพ์ “ประชาชาติธุรกิจ” ถึงอุปสรรคในการดำเนินโครงการตลาดกลางการเกษตร คลังชั้น หรือปากคลองตลาดแห่งใหม่ ตามแผนการย้ายตลาดเดิมเพื่อลดปัญหาการจราจร ว่า เนื่องจากยังไม่สามารถย้ายตลาดออกมาได้ทั้งหมด ทำให้บรรดาพ่อค้าแม่ค้าไม่มีความตื่นตัว และกระตือรือร้นในการเคลื่อนย้ายจุดจำหน่ายสินค้า ดังนั้นทางกระทรวงมหาดไทย จะดำเนินการเพื่อเพิ่มความเข้มงวดยกเลิกการวางสินค้าตามจุดต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น และอย่างค่อนเนื่อง เพื่อให้พ่อค้าย้ายออกจากพื้นที่ให้เร็วที่สุด

โดยประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งเจ้าหน้าที่ตำรวจ และเทศกิจ ซึ่งแบ่งการดำเนินงานออกเป็น 3 ขั้นตอน คือ

1. ยกเลิกการวางสินค้าบนผิวจราจร
2. ยกเลิกการจำหน่ายบนทางเท้า
3. ยกเลิกการจำหน่ายออกจากปากคลองตลาดทั้งหมด

คาดว่า การดำเนินการทั้งหมดในจุดนี้จะต้องใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 5 ปี ขึ้นไป อย่างไรก็ตาม จุดเริ่มต้นในการยกเลิกล้นยังไม่สามารถกำหนดวันดำเนินการได้อย่างเป็นทางการ ซึ่งตามกำหนดระยะเวลา รวมถึงการศึกษาที่วางไว้นั้น จะต้องสิ้นสุดภายในเวลา 15 ปี

ส่วนตลาดกลางเกษตร ดั่งชั้น หรือตลาดปากคลองตลาดแห่งใหม่ ที่ทางกระทรวงมหาดไทย จัดสร้างไว้เป็นที่รองรับตลาดปากคลองตลาดเดิมนั้น จะเริ่มเปิดดำเนินการภายในวันที่ 4 กรกฎาคม 2539 นี้ ซึ่งจะย้ายออกจากตลาดปากคลองตลาดเดิมบางส่วน โดยในช่วงแรกจะเน้นให้เป็นตลาดค้าส่งทางด้านสินค้าดอกไม้ และต้นไม้เป็นหลัก หลังจากนั้นจะไปตั้งตลาดสด และอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น ตามลำดับ

งบ ๔ ลงทุนที่ใช้ในการก่อสร้างตลาดแห่งใหม่นี้ ประมาณ 600 ล้านบาท บนเนื้อที่ 22 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร 6 ชั้น โดยชั้นที่ 1 และ 2 จะใช้เป็นตลาดขายส่ง ส่วนชั้นที่ 3 จะใช้เป็นที่จอดรถ และชั้นที่ 4-6 จะเป็นแฟลต และพื้นที่บางส่วนจะใช้เป็นที่ทำงานขององค์กร นอกจากนี้แล้วยังมีอาคารพาณิชย์ถึง 169 ยูนิต และอาคารพักอาศัย รวมถึงแผงตลาดชั้นเดียวอีกกว่า 2,000 แผง ซึ่งขณะนี้แผงชั้นเดียวได้มีการจำหน่ายไปหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

สำหรับราคาในการจำหน่ายนั้นแบ่งออกเป็น 3 ส่วน

1. อาคารพาณิชย์	ราคา	2,100,000	บาท
2. อาคารแฟลตพักอาศัย	ราคา	230,000-350,000	บาท
3. แผงตลาดชั้นเดียว	ราคา	120,000	บาท

ส่วนเงื่อนไขการเป็นเจ้าของนั้นจะมีสัญญาเช่า 25 ปี และต่ออายุสัญญาทุก 3 ปี ส่วนค่าเช่าแผงตลาดชั้นเดียวเดือนละ 300 บาท ค่าเช่าแฟลตพักอาศัย และอาคารพาณิชย์ราคาเดือนละ 600 บาท โดยจะเริ่มเก็บตั้งแต่ต้นปี 2540 เป็นต้นไป

อย่างไรก็ตาม การเปิดตลาดแห่งใหม่นี้คาดว่าจะได้รับความสนใจจากพ่อค้าแม่ค้า รวมถึงผู้บริโภคมากพอสมควร เนื่องจากเป็นจุดผ่านของแหล่งผลิตสินค้าในจังหวัดต่าง ๆ ก่อนที่จะเข้าสู่กรุงเทพฯ นอกจากนี้คลองมหาสวัสดิ์ ที่ไหลผ่านตลาดแห่งใหม่นี้ จะมีเรือของนักท่องเที่ยววิ่งผ่านเป็นจำนวนมาก ซึ่งในอนาคตทางองค์การตลาด พร้อมทั้งจะส่งเสริมการท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นด้วย