

การประเมินผลการรื้อย้ายชุมชนแออัดในเมืองสุสานเมือง : กรณีศึกษาชุมชนอ่อนนุช



นายบุญชู เวทโอสถ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคณะหลักสูตร เสาพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


พ.ศ. 2537

ISBN 974-584-272-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I15224595

EVALUATION OF SLUM RELOCATION TO URBAN FRINGE AREA :
A CASE STUDY OF ONNUJ PROJECT



Mr. Boonchu Wettaosot

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of Requirements
for the Degree of Master of Housing Development
Department of Housing

Graduate School

Chulalongkorn University

1994

ISBN 974-584-272-9


หัวข้อวิทยานิพนธ์ การประเมินผลการรื้อย้ายชุมชนแออัดในเมืองสู่ชานเมือง : กรณีศึกษา
ชุมชนอ่อนนุช
โดย นายบุญชู เวทโอสถ
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ประภาภัทร นิยม
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม นางสาวสมสุข บุญชะบัญชา



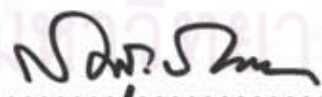
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรภักย์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์ทัต)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ประภาภัทร นิยม)


.....กรรมการ
(นางสาวสมสุข บุญชะบัญชา)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

บุญชู เวทโอสถ : การประเมินผลการรื้อย้ายชุมชนแออัดในเมืองสู่ชานเมือง : กรณีศึกษา
ชุมชนอ่อนนุช (EVALUATION OF SLUM RELOCATION TO URBAN FRINGE AREA : A
CASE STUDY OF ONNUJ PROJECT) อ.ที่ปรึกษา : อ.รศ.ประภาภัทร นิยม, อ.ที่ปรึกษา
ร่วม น.ส.สมสุข บุญยะบัญชา, 149 หน้า. ISBN 974-584-272-9

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลการรื้อย้ายชุมชนแออัดจากตำแหน่งที่ตั้งต่าง ๆ ใน
กรุงเทพฯ ไปยังที่ตั้งใหม่ในลักษณะโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ของการเคหะแห่งชาติ โดยศึกษาในด้าน
กายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ ตลอดจนประเมินผลสำเร็จของโครงการ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็น
แบบสอบถามแบบมีโครงสร้าง รวบรวมข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในโครงการอ่อนนุช จำนวน 188 ตัวอย่าง
ซึ่งได้จากการสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ โดยแบ่งตามชุมชนเดิม วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ค่าสถิติ ร้อยละ ค่า
เฉลี่ย ค่าต่ำสุด ค่าสูงสุด และค่าความถี่ ผลการวิจัยสรุปได้ดังนี้

โครงการประสบผลสำเร็จในระดับหนึ่ง เนื่องจากสามารถตอบสนองผู้ที่เช่าอยู่อาศัยได้ใน
หลาย ๆ ด้าน ทั้งด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และความพอใจในด้านต่าง ๆ ทั้งนี้ข้อสังเกตว่า ผู้ที่
ย้ายเช่าอยู่อาศัยมีจำนวนประมาณครึ่งหนึ่งของผู้ได้สิทธิ์ทั้งหมดและบางส่วนได้รับเงินชดเชยในการรื้อย้าย
จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่า ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็น 2 ชั้น สร้างแบบถาวร
ใช้วัสดุไม้และกระเบื้องรวมกัน สร้างบนที่คั่นเฉลี่ย 19.5 ตารางวา ผู้อยู่อาศัยในโครงการมีความ
สะดวกในการอยู่อาศัยลดลง แต่ความสัมพันธ์ของชุมชนดีขึ้น ประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง การย้าย
มีผลกระทบต่ออาชีพเล็กน้อย ทำให้รายได้ครัวเรือนเฉลี่ยลดลง แต่รายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ยเพิ่มขึ้น ผู้
อยู่อาศัยมีความสามารถที่จะอยู่อาศัยในโครงการ โดยมีผลกระทบด้านสังคมและเศรษฐกิจไม่มากนัก




ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

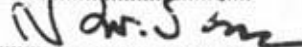
ภาควิชา เลขการ

สาขาวิชา

ปีการศึกษา 2536

ลายมือชื่อนิสิต 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม 



C435074 : MAJOR HOUSING
KEY WORD: SLUM / RELOCATION

BOONCHU WETTAOSOT : EVALUATION OF SLUM RELOCATION TO URBAN FRINGE
AREA : A CASE STUDY OF ONNUJ PROJECT. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF.
PRAPAPAT NIYOM, THESIS CO-ADVISOR : MISS.SOMSOOK BOONYABANCHA.
149 pp. ISBN 974-584-272-9

The research aims at the study of slum relocation from several locations in BMA into new provided housing projects of National Housing Authority (NHA). The study is orientated toward physical condition, socio-economical aspects as well as project evaluation. Its method are distributing questionnaires, using stratified random sampling and collecting from the number of 188 residents living in Onnuj project. The sampling sizes are classified by former community. The analysis is proceeded by using statistics, percentages, means, the lowest rank, the highest rank and frequency.

The research found that the project is achieved to some extent because the respondents are satisfied with physical condition and socio-economical aspects eg. It is to notice that there are about half of the existing population who moved in. Some of them received a compensation for relocation.

It also found that a majority of residences, builtd by woods and tiles, has two-storeyed on 19.5 SQ.wah. They feel having less convenience of their daily living condition in the project but the relationship within community gets better. A majority of the respondents earns a living as employees. The relocation slightly results in occupation aspect as reducing the average household income, while the average household expenses are increased. As a whole the socio-economical impact are not significant to the residents in this project.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา.....เคทหาร.....

สาขาวิชา.....

ปีการศึกษา.....2536.....

ลายมือชื่อนิสิต.....*[Signature]*.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....*[Signature]*.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....*[Signature]*.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จล่วงไปได้ด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ประภาภัทร นิยม อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และคุณสมสุข บุญบัญชา ที่ปรึกษาร่วม ซึ่งเป็นผู้ให้คำแนะนำ และ ข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้รับความร่วมมืออย่างดียิ่งจากผู้อยู่อาศัยในชุมชนอ่อนนุช ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมาย ของการศึกษา ในด้านข้อมูลโครงการได้รับความร่วมมือจากฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ ผู้วิจัยฯ ขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ดร.พนิดา สังข์เพชร ที่ให้คำแนะนำเกี่ยวกับแบบสัมภาษณ์ ตลอดจนช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูล ขอขอบคุณ คุณกัลยา สกุลแก้ว ที่คอยให้ความช่วยเหลือในทุก ๆ ด้าน และสุดท้ายผู้วิจัยฯ ขอขอบพระคุณ คณะอาจารย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ที่ได้ให้ความรู้ในด้านต่าง ๆ อันนำมาสู่การศึกษาค้นคว้าในเรื่องดังกล่าวนี้

บุญชู เวทโอสถ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญตารางประกอบ.....	ช
สารบัญภาพประกอบ.....	ฉ
สารบัญแผนที่ประกอบ.....	ณ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความสำคัญและความเป็นมาของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
ขอบเขตการศึกษา.....	5
นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	7
แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย.....	7
ความเจริญของกรุงเทพมหานครกับผลกระทบของเมือง.....	9
ชุมชนแออัด การเกิด และการดำรงอยู่.....	15
แนวความคิดและวิธีการเกี่ยวกับการปรับปรุงชุมชนแออัดของประเทศไทย....	20
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	25

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
3	รายละเอียดของโครงการ.....	31
	ความเป็นมาของโครงการ.....	31
	ที่ตั้งโครงการ.....	31
	การดำเนินโครงการ.....	31
	ประชากรและการบรรจุผู้อยู่อาศัยในโครงการ.....	32
	การเตรียมการสำหรับการย้ายชุมชน.....	37
	การเข้าถึงโครงการ.....	38
	การใช้ที่ดินในโครงการ.....	39
	สาธารณูปโภคภายในโครงการ.....	41
	สาธารณูปการภายในโครงการ.....	41
	การสื่อสารภายในชุมชน.....	42
	การเงินโครงการ.....	42
	เงื่อนไขทางการเงินสำหรับผู้อยู่อาศัย.....	44
	มาตรการป้องกันการขายสิทธิ์.....	44
4	ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย.....	51
	ประชากรเป้าหมาย.....	51
	ขนาดตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่าง.....	52
	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	54
	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	55
	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	56
	การนำเสนอข้อมูล.....	56

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
5	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	57
	ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์.....	57
	✓ตอนที่ 2 การวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย.....	61
	✓ตอนที่ 3 การวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ.....	69
	ตอนที่ 4 การประเมินผลสำเร็จของโครงการ.....	92
6	สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	106
	สรุปผลการวิจัย.....	107
	อภิปรายผล.....	109
	ข้อเสนอแนะ.....	115
	บรรณานุกรม.....	117
	ภาคผนวก.....	121
	ประวัติผู้เขียน.....	149

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตารางประกอบ

ตารางที่	หน้า
1 แสดงจำนวนประชากรกรุงเทพฯ และความหนาแน่น.....	11
2 เปรียบเทียบรูปแบบโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ในโครงการต่าง ๆ.....	27
3 สรุปรูปการดำเนินงานโครงการ.....	32
4 แสดงรายละเอียดชุมชนในโครงการอ่อนนุช.....	34
5 แสดงจำนวนรถบริการจากชุมชน-ประเทศ.....	39
6 แสดงรถบริการจากประเทศ-ชุมชนภายนอก.....	39
7 แสดงการใช้พื้นที่ในโครงการอ่อนนุช.....	40
8 แสดงรายละเอียดทางการเงินในโครงการอ่อนนุช.....	43
9 แสดงเงื่อนไขทางการเงินในโครงการอ่อนนุช.....	45
10 แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยจริงและการสุ่มตัวอย่าง.....	53
11 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามเพศ.....	58
12 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามอายุ.....	59
13 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามสถานภาพสมรส.....	59
14 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามระดับการศึกษา.....	60
15 แสดงระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัยในโครงการของผู้ให้สัมภาษณ์.....	60
16 แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะบ้านและการมีเลขที่บ้าน.....	63
17 แสดงจำนวนและร้อยละของวัสดุส่วนใหญ่ที่ใช้สร้างบ้านและลักษณะการปลูกสร้าง..	66
18 แสดงจำนวนและร้อยละของสภาพการจ้างงานของที่พักอาศัย.....	67
19 แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะการครอบครองที่พักอาศัย.....	68
20 แสดงชุมชนที่มีบ้านให้เช่า.....	68
21 แสดงร้อยละของสถานที่ซื้อของกินและของใช้.....	71
22 แสดงเปรียบเทียบร้อยละของความสะดวกในการเดินทางไปซื้อของกินของใช้....	72
23 แสดงจำนวนและร้อยละของสถานพยาบาลที่ไปรักษาเมื่อไม่สบาย.....	72
24 แสดงเปรียบเทียบความสะดวกในการใช้ประโยชน์จากบริการพื้นฐานทางสังคม....	73

สารบัญตารางประกอบ (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
25 แสดงเปรียบเทียบการเข้าร่วมกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยระหว่างการอยู่อาศัย ในชุมชนเดิมกับชุมชนใหม่.....	73
26 แสดงเปรียบเทียบความปลอดภัยระหว่างการอยู่อาศัยในชุมชนเดิมกับชุมชนใหม่...	74
27 แสดงร้อยละอาชีพหลักของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามชุมชน.....	78
28 แสดงร้อยละของการประกอบอาชีพเสริม เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายชุมชน.....	79
29 แสดงจำนวนและร้อยละของการเปลี่ยนแปลงอาชีพหลังการย้ายชุมชน.....	80
30 แสดงร้อยละของอาชีพหลักปัจจุบัน เปรียบเทียบกับอาชีพหลักก่อนย้าย.....	81
31 แสดงร้อยละของระยะทางจากบ้านถึงสถานที่ทำงาน เปรียบเทียบระหว่าง ก่อนย้ายและหลังย้ายชุมชน.....	82
32 แสดงร้อยละของเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน เปรียบเทียบระหว่าง ก่อนย้ายและหลังย้ายชุมชน.....	83
33 แสดงร้อยละของวิธีการเดินทางไปทำงาน เปรียบเทียบระหว่าง ก่อนย้ายและหลังย้ายชุมชน.....	84
34 แสดงค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน เปรียบเทียบระหว่าง ก่อนย้ายและหลังย้ายชุมชน.....	84
35 แสดงรายได้ต่อเดือนของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามชุมชน เปรียบเทียบ ก่อนย้ายและหลังย้ายชุมชน.....	85
36 แสดงรายได้ต่อเดือนครัวเรือนแยกตามชุมชน เปรียบเทียบ ก่อนย้ายและหลังย้ายชุมชน.....	86
37 แสดงรายจ่ายต่อเดือนครัวเรือนแยกตามชุมชน เปรียบเทียบ ก่อนย้ายและหลังย้ายชุมชน.....	87
38 แสดงค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านแยกตามชุมชน.....	88
39 แสดงแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการสร้างบ้าน.....	89
40 แสดงแรงงานที่ใช้ในการสร้างบ้าน.....	89

สารบัญตารางประกอบ (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
41 แสดงความเพียงพอของรายได้ครัวเรือนแยกตามชุมชน.....	90
42 แสดงจำนวนและร้อยละสภาพการเป็นหนี้สินของครัวเรือน.....	91
43 แสดงจำนวนและร้อยละของวัตถุประสงค์หนี้สิน.....	91
44 แสดงลักษณะการได้มาของกรรมสิทธิ์ที่ดินและที่อยู่อาศัย.....	97
45 แสดงความคิดเห็นต่อการขายสิทธิ์ที่ดิน.....	98
46 แสดงความคิดเห็นต่อการย้ายถิ่นของผู้อยู่อาศัย.....	98
47 แสดงเปรียบเทียบรายได้ รายจ่าย และเงินออมครัวเรือนแยกตามชุมชน.....	99
48 แสดงค่าผ่อนที่ดินเฉลี่ยตามปีที่กำหนด.....	100
49 แสดงการค้างชำระค่าที่ดิน.....	100
50 แสดงระยะเวลาการค้างค่าที่ดิน.....	101
51 แสดงร้อยละของความคิดเห็นต่อสภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบับชุมชนเดิม.....	102
52 แสดงร้อยละของความคิดเห็นต่อสภาพทางกายภาพโครงการ.....	102
53 แสดงร้อยละของความพอใจต่อระบบสาธารณสุขภาคและสาธารณสุขการในชุมชน....	103
54 แสดงร้อยละของบริการพื้นฐานที่ต้องการในชุมชน.....	104
55 แสดงร้อยละความรู้สึกมั่นคงของการอยู่อาศัย.....	104
56 แสดงร้อยละของความคิดเห็นต่อการดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่.....	105
57 แสดงร้อยละของความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง.....	105
58 สรุปการบรรจุและการอยู่อาศัยจริงในโครงการอำนวยการ.....	114
59 สรุปผลการดำเนินงานด้านการผลิตโครงการและปรับปรุงชุมชนแออัด ของการเคหะฯ.....	123
60 สรุปเป้าหมาย แผนและผลการดำเนินการจัดซื้อที่ดินตามแผน 7.....	124

สารบัญภาพประกอบ

ภาพที่		หน้า
1	สภาพถนนสุขาภิบาล 2.....	46
2	ถนนเข้าโครงการ ในส่วนที่เชื่อมต่อกับถนนสุขาภิบาล 2.....	46
3	พื้นที่ว่างในโครงการ.....	47
4	พื้นที่ว่างในโครงการ.....	47
5	ศูนย์เด็กเล็ก.....	48
6	ศาลาเอนกประสงค์ของชุมชน.....	48
7	ระบบประปาในชุมชน.....	49
8	บ่อน้ำบาดาลเสียในชุมชน.....	49
9	ศาลาเอนกประสงค์ (ของกรมประชาสงเคราะห์).....	50
10	สภาพตลาดนัดในชุมชน.....	50
11	สนามเด็กเล่นของศูนย์เด็กเล็ก.....	50
12	ลักษณะที่อยู่อาศัย "สร้างแบบชั่วคราว".....	64
13	ลักษณะที่อยู่อาศัย "สร้างแบบชั่วคราว".....	64
14	ลักษณะที่อยู่อาศัย "สร้างเพื่อต่อเติม".....	65
15	ลักษณะที่อยู่อาศัย "สร้างแบบถาวร".....	65
16	สภาพที่อยู่อาศัยที่สร้างแพงที่สุดในชุมชน.....	131
17	ลักษณะห้องพักในชุมชน.....	131
18	กิจกรรมทางสังคม.....	132
19	การมีส่วนร่วมในชุมชน.....	132
20	สภาพถนนสุขาภิบาล 2 ในช่วงฤดูฝน.....	133
21	สภาพน้ำท่วมในช่วงฤดูฝน.....	133
22	สภาพบ่อน้ำบาดาลเสียในช่วงฤดูฝน.....	134
23	สภาพท่อระบายน้ำในช่วงฤดูฝน.....	134
24	แหล่งงานบริเวณใกล้ชุมชน.....	135
25	แหล่งงานที่กำลังจะเกิดขึ้นบริเวณใกล้ชุมชน.....	135

สารบัญแผนที่ประกอบ

แผนที่

หน้า

1	แสดงที่ตั้งของโครงการอ่อนนุช.....	33
2	แสดงที่ตั้งชุมชนเดิมและชุมชนใหม่.....	35
3	แสดงแผนผังในโครงการอ่อนนุช.....	36



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย