



บทที่ 1

บทนำ

1.1) ความจำเป็นที่จะต้องทำการศึกษาวิจัย

ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีประชากรเพิ่มสูงขึ้น โดยมีอัตราการเพิ่มประชากรสูงถึง 4.8 % ต่อปี¹ โดยกรุงเทพมหานครได้ประมาณไว้ว่าในปี 2531 นี้ ประชากรในกรุงเทพมหานครจะมีจำนวนถึง 6,477,180 คน² เพิ่มขึ้นจากเดิมจากสถิติประชากรในปี 2530 ซึ่งมีจำนวน 5,972,000 คน³ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการเกิดตามธรรมชาติ และการอพยพเข้าสู่กรุงเทพมหานครของประชากรในเขตชนบท ดังนั้นเมื่อประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในระดับและคุณภาพต่าง ๆ ก็เกิดขึ้นตามมา จากการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติในช่วงแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ได้ประมาณว่า เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงถึง 250,000 หน่วย⁴ ซึ่งในจำนวนนี้ผู้จัดทำที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะเป็นทั้งในรูปแบบของรัฐและเอกชนร่วมกันดำเนินการ ผลที่จะตามมานี้จะก่อให้เกิดความแออัดของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมภายในเมืองเพิ่มสูงขึ้น และเป็นสิ่งที่เป็นไปได้ว่าเมืองจะเกิดการขยายตัวไปในแนวนอน ตามเส้นทางคมนาคมมากยิ่งขึ้น (Ribbon Development) เพราะการลงทุนจัดสร้างที่อยู่อาศัยของรัฐและเอกชนส่วนใหญ่ มักจะนิยมจัดสร้างในเขตชานเมืองที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งจะมีราคาที่ดินไม่แพงมากนัก แต่ในขณะที่สภาวะการจ้างงานหรือแหล่งงานส่วนใหญ่มักจะอยู่ในเขตเมืองอาทิเช่น สถานที่ราชการ บริษัท หรือองค์กร เอกชนอื่น ๆ และมีเพียงแหล่งงานด้านอุตสาหกรรมเท่านั้น ที่ส่วนใหญ่มีที่ตั้งอยู่ในเขตชานเมืองเพื่อความเหมาะสม

¹ สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, "สถิติรายปี กรุงเทพมหานคร," กันยายน 2529, หน้า 52-53.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 52.

³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 53.

⁴ การเคหะแห่งชาติ, "นโยบายที่อยู่อาศัย 2530-2534," มกราคม 2526, หน้า 2.

ของการดำเนินการ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจากสภาพที่ตั้งของที่ทำงานและที่อยู่อาศัยที่ห่างไกลจากกันดังกล่าว จะเป็นผลให้เกิดการเดินทางมุ่งเข้าสู่เขตเมือง เพื่อการทำงานในทุกเช้าและเย็นพร้อม ๆ กัน และ ก่อให้เกิดการจราจรที่ติดขัด และสิ้นเปลืองเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางอันยาวนานทุก ๆ วัน รวมทั้งสุขภาพจิตของผู้เดินทางก็เสื่อมโทรมลงไปด้วย⁵

ได้มีนักผังเมืองบางท่านกล่าวว่า การที่จะย่นระยะที่ตั้งระหว่างที่ทำงานกับที่อยู่อาศัยนั้น เป็น กลยุทธ์ที่สำคัญในการวางแผนนครหลวง และได้กล่าวว่า "LIVE WHERE YOU WORK OR WORK WHERE YOU LIVE"⁶ หรือคือให้ความสำคัญแก่แหล่งงานและที่อยู่อาศัยในฐานะที่ตั้งของแหล่งงานควรมี ความสัมพันธ์กับที่อยู่อาศัย หรือที่ตั้งของแหล่งงานควรอยู่ใกล้กับที่ตั้งของที่อยู่

แต่สำหรับกรุง เทพมหานครนี้ เป็นการยากที่จะกำหนดให้ผู้อยู่อาศัยมีที่ทำงานและที่อยู่อาศัย อยู่ใกล้กันได้ เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงานภายในเมืองอาจมีราคาสูง หรืออาจ เนื่องจาก ความต้องการส่วนบุคคล ที่ต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งมีสิ่งแวดล้อมดีใน เขตชาน เมือง ฯลฯ และในขณะที่ปัญหา ดังกล่าวนี้อย่างคงมีอยู่ก็มีหน่วยงานที่ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว โดยพยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าว ด้วยการจัดสร้าง ที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งงานขึ้น โดยเฉพาะการเคหะแห่งชาติที่พยายามจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ ไปกับโครงการแหล่งงานต่าง ๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรมใน เขตกรุงเทพฯ และภูมิภาค ซึ่งผู้อยู่อาศัยก็จะ ได้รับความสะดวกสบายจากการเดินทางไปทำงานมากขึ้น ความสิ้นเปลืองต่าง ๆ ในชีวิตประจำวันก็ จะลดลงและรวมไปถึงคุณภาพของการอยู่อาศัย ความรู้สึกรักและสนใจในชุมชนของตน ความรู้สึกปลอดภัย ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน ฯลฯ ที่จะได้รับการอยู่อาศัยอีกด้วย

ดังนั้นจากความแตกต่างในระหว่างชุมชนทั้ง 2 ประเภทดังกล่าว จึง เป็นสิ่งที่น่าสนใจศึกษา ต่อไปว่า ความแตกต่างในเชิงการอยู่อาศัยในชุมชนทั้ง 2 ประเภทนั้น จะก่อให้เกิดความสูญเสียหรือ สิ้นเปลืองที่แตกต่างกันอย่างไรทั้งต่อผู้อยู่อาศัย และต่อสังคมส่วนรวม หรือต่อเมือง ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวนี้อาจจะเป็นแนวทางที่จะจัดสร้างหรือปรับปรุงชุมชนที่อยู่อาศัย เพื่อการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบและ เพื่อความสุขทั้งต่อผู้อยู่อาศัย เองและต่อสังคมส่วนรวมในอนาคต

⁵ ภาวดี ทองอุไทย และคณะ, "การขยายตัวของกรุงเทพฯ ด้วยอย่างของความ เหลื่อมล้ำในการพัฒนาเศรษฐกิจ," วารสารมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 4 (มิถุนายน 2526): 211.

⁶ มานพ พงศทัต, ที่อยู่อาศัยกับผังเมือง, กรุงเทพฯ: 2524, หน้า 4.

1.2) วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อให้ทราบถึง การใช้ที่ดิน และกิจกรรมด้านอุตสาหกรรม การค้าแหล่งงานและบริการ โดยรอบและภายใน เคหะชุมชนศึกษาแต่ละแห่ง
- 2) เพื่อให้ทราบถึง ลักษณะและรูปแบบของการอยู่อาศัยใน เคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงาน และ เคหะชุมชนชานเมืองที่ไม่มีแหล่งงาน
- 3) เพื่อให้ทราบถึง ความได้เปรียบ-เสียเปรียบระหว่าง เคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและ เคหะชุมชนชานเมืองที่ไม่มีแหล่งงาน ในคุณภาพของการอยู่อาศัย อันเป็นผลมาจากการ เดินทางเพื่อกิจกรรมในชีวิตประจำวัน สภาพแวดล้อมของชุมชน และการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของชุมชน

1.3) ขอบเขตของการศึกษาวิจัย

การศึกษานี้เป็นการศึกษา เปรียบเทียบความได้เปรียบ-เสียเปรียบระหว่าง เคหะชุมชน 2 กลุ่มคือ เคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน โดยพิจารณาจากการใช้ที่ดินที่มีอยู่จริง โดยรอบชุมชนศึกษาแต่ละแห่ง* และศึกษาพฤติกรรมการใช้บริการในกิจกรรมต่าง ๆ ของชีวิตประจำวัน ผู้อยู่อาศัยในชุมชนศึกษาว่ามีความสอดคล้องกับการใช้ที่ดินที่เป็นอยู่จริงหรือไม่

และจากการศึกษาที่ผ่านมา นั้น จะนำผลการศึกษาดังกล่าวมาพิจารณาความได้เปรียบหรือเสียเปรียบในระหว่างชุมชนศึกษาทั้ง 2 กลุ่ม ซึ่งผลของความได้เปรียบ-เสียเปรียบในระหว่างชุมชนทั้ง 2 กลุ่มที่ได้ นั้น จะเป็นแนวทาง เพื่อจัดสร้างชุมชนที่สมบูรณ์แบบ เพื่อการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยและมีความ เป็นระเบียบเรียบร้อยแก่เมือง

ดังนั้นขอบเขตของการศึกษานี้ จึงจะต้อง เน้นที่ข้อมูลจากผู้อยู่อาศัย และการสำรวจทั้งในบริเวณ เคหะชุมชนศึกษาแต่ละแห่ง และบริเวณภายนอกเคหะชุมชนโดยจะครอบคลุมย่านการค้าสำคัญใกล้เคียง เป็นส่วนใหญ่ เพื่อให้ได้ข้อมูลตามที่ต้องการในการศึกษานี้

* โดยรอบชุมชนในรัศมีที่ผู้อยู่อาศัยจะสามารถ เดินทางไปใช้บริการนั้น ๆ ได้โดยสะดวก

1.4) คำจำกัดความ

1) เคหะชุมชน

ในกรณีนี้ เคหะชุมชน คือชุมชนที่การเคหะแห่งชาติพัฒนาขึ้นมาให้เป็นชุมชนที่พักอาศัย ซึ่งจะมีบริการด้านสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ทางจราจร ทางระบายน้ำ รวมทั้ง การบริการด้านสาธารณูปการที่จำเป็น เช่น สถานเลี้ยงเด็ก โรงเรียนอนุบาล ศูนย์ชุมชน สำนักงาน ดูแลชุมชน สถานีอนามัย ศูนย์พหุพิชยกรรม และตลาดนัด โดยอาจมีแหล่งงาน หรือไม่มีแหล่งงานใน บริเวณใกล้เคียงชุมชนก็ได้

2) แหล่งงาน

ในที่นี้ หมายถึง สถานที่ซึ่งมีการว่าจ้างแรงงานจำนวนมาก เพื่อการประกอบอาชีพหารายได้ของชาวเมือง ซึ่งมี 4 ประเภทใหญ่ คือ

(ก) แหล่งงานเพื่อการค้าพาณิชย์ เช่น บริษัท ห้างร้าน ธนาคาร และสถาบันการเงินต่าง ๆ

(ข) แหล่งงานประเภทการค้าเพื่อบริการ ซึ่งให้บริการแก่การค้าและชุมชน ได้แก่ ตลาดและร้านค้าย่อย

(ค) อุตสาหกรรม ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมทั่วไปที่กระจายห่าง ๆ กัน และนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมักตั้งอยู่ในเขตชานเมือง

(ง) สถานที่ราชการต่าง ๆ ซึ่งมักตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองเก่า ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการมานาน

3) ชานเมือง (Suburb)

ชานเมือง คือบริเวณส่วนหนึ่งที่อยู่ในเขตรอบนอกของเมือง มีลักษณะใกล้เคียงเมืองใหญ่ แต่ต้องมีการติดต่อเกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวัน ซึ่งอาจเดินทางไป-กลับสะดวก ลักษณะของแหล่งชุมชนชานเมือง อาจจะสืบเนื่องมาจากความเจริญในใจกลางเมือง ทำให้ประชากรและกิจกรรมล้นแ่ ออกมาถึงบริเวณชานเมืองดังกล่าว และมีลักษณะการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลง แต่มีลักษณะที่เด่นชัดคือ เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยเท่านั้น ดังนั้นในช่วงเช้า ผู้อยู่อาศัยในเขตชานเมืองนี้ก็จะเดินทางไปประกอบอาชีพในเมือง และตอนเย็น

ก็จะเดินทางกลับ หรือในบางกรณีก็อาจมีแหล่งงานอยู่ใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองนั่นเอง แต่ความหนาแน่นของประชากรและการใช้ที่ดินจะไม่หนาแน่นเท่าเขตใจกลางเมือง

1.5) พื้นที่ศึกษา

(1.5.1) เกณฑ์การเลือกพื้นที่ศึกษา 4 พื้นที่

ในการศึกษาถึงความได้เปรียบ-เสียเปรียบระหว่างเคหะชุมชนชานเมือง ที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงานนี้ ได้เลือกเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติเป็นตัวอย่างในการศึกษา ซึ่งสาเหตุที่ผู้ศึกษาได้เลือกโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติในการศึกษาวิจัยนี้ เนื่องมาจากการเคหะแห่งชาติได้จัดประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้เปิดโครงการ ให้ผู้เช่าอยู่อาศัยเป็นประเภทต่าง ๆ ตามระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาสามารถคัดเลือก ตัวแทนของเคหะชุมชนที่เหมาะสม ต่อการศึกษาวิจัย มิให้มีความแตกต่างกันทั้งในด้านสภาพทั่วไป ฐานะ และรายได้ของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนสภาพทางสังคมอื่น ๆ ของผู้อยู่อาศัยในแต่ละโครงการมากเกินไป ซึ่งช่วยให้ผลการศึกษา เปรียบเทียบนั้น ไม่เกิดความเบี่ยงเบนในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้

เคหะชุมชนที่การเคหะแห่งชาติได้ก่อสร้างแล้วเสร็จมีมากกว่า 40 โครงการ ผู้ศึกษาได้คัดเลือกโครงการเคหะชุมชนเพื่อการศึกษานี้ 4 โครงการ เป็นโครงการเคหะชุมชนที่มีแหล่งงาน 2 โครงการ และเป็นโครงการเคหะชุมชนที่ไม่มีแหล่งงาน 2 โครงการ โดยได้กำหนดเกณฑ์ในการเลือกเคหะชุมชนทั้ง 4 โครงการดังนี้คือ

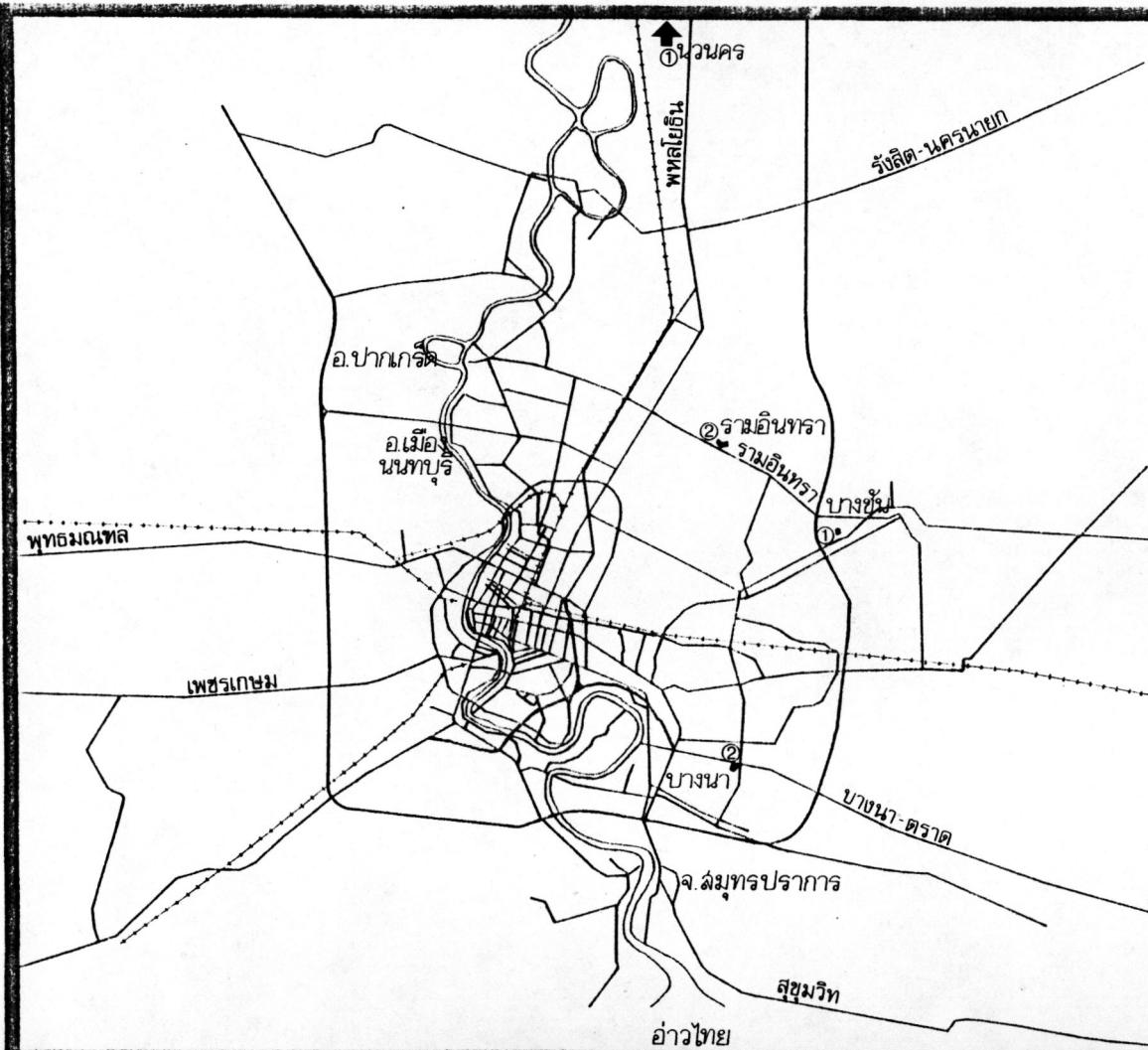
- 1) เป็นเคหะชุมชนชานเมือง
- 2) เป็นเคหะชุมชนที่การเคหะแห่งชาติจัดสร้างขึ้นเพื่อผู้อยู่อาศัยที่มีระดับรายได้ใกล้เคียงกัน
- 3) เป็นเคหะชุมชนที่มีลักษณะการก่อสร้างเช่นเดียวกัน เพื่อให้ความเบี่ยงเบนในเรื่องทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบที่พักอาศัยมีน้อยที่สุด
- 4) เป็นเคหะชุมชนที่อยู่ห่างจากย่านการค้าย่อย หรือศูนย์การค้าที่ใกล้ที่สุด เป็นระยะทางใกล้เคียงกัน เพื่อมิให้เคหะชุมชนเหล่านั้นมีความได้เปรียบกันในการเดินทางเข้าสู่ย่านการค้าเหล่านั้น เพราะค่านึงว่าย่านการค้าหรือศูนย์การค้าย่อยนั้นสามารถเป็นแหล่งงานในด้านการค้า การบริการ และขณะเดียวกันก็มักจะอยู่ใกล้กับแหล่งงานอื่น ๆ อาทิเช่น ธนาคาร สถาบันการเงิน สถาบันองค์กรเอกชน หรือสถานที่ราชการต่าง ๆ

5) เป็น คณะชุมชนมีระยะเวลาการเปิดโครงการให้ผู้เข้าอยู่อาศัยได้ อยู่ใน ช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน เพื่อให้ผู้เข้าอยู่อาศัยในโครงการ และสภาพทั่วไปของคณะชุมชน มี ลักษณะ และสภาพที่ไม่แตกต่างกัน

จากเกณฑ์ในการเลือกคณะชุมชนทั้ง 5 ข้อดังกล่าว ทำให้สามารถคัดเลือก โครงการคณะชุมชนของการเคหะแห่งชาติที่มีลักษณะดังกล่าวได้ 4 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการ คณะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานตั้งอยู่ใกล้เคียง 2 โครงการ คือ โครงการคณะชุมชนบางชัน (มีแหล่งงานคือ นิคมอุตสาหกรรมบางชัน) และโครงการคณะชุมชนนวนคร (แหล่งงานคือ โรงงาน อุตสาหกรรมในโครงการนวนคร และบริเวณโดยรอบ) ส่วนโครงการคณะชุมชนที่ไม่มีแหล่งงาน 2 โครงการ คือ โครงการคณะชุมชนบางนา และโครงการคณะชุมชนรามอินทรา ซึ่งทั้ง 4 โครงการนี้มีลักษณะของโครงการที่สอดคล้องกับเกณฑ์ทั้ง 5 ข้อ ดังนี้คือ

- 1) โครงการคณะชุมชนทั้ง 4 แห่ง เป็นโครงการคณะชุมชนชานเมือง กรุงเทพฯ คือ

คณะชุมชนบางนา	ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 4 แขวงบางนา เขตพระโขนง
คณะชุมชนรามอินทรา	ตั้งอยู่ที่กิโลเมตรที่ 6 ถนนรามอินทรา แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน
คณะชุมชนบางชัน	ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขาภิบาล 2 เขตมีนบุรี
คณะชุมชนนวนคร	ตั้งอยู่ที่ กิโลเมตรที่ 46 ถนนวิภาวดี-รังสิต (ตั้งแผนที่ 1.1)
- 2) โครงการคณะชุมชนทั้ง 4 เป็นโครงการที่จัดสร้างเพื่ออยู่อาศัยที่มี ระดับรายได้ใกล้เคียงกันตามที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดให้ทั้ง 4 โครงการนี้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อ ผู้มีระดับรายได้ครอบครัวไม่เกิน 3000 บาทต่อเดือน และมีการผ่อนชำระไม่เกิน 1000 บาทต่อ เดือน
- 3) โครงการคณะชุมชนทั้ง 4 เป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบของการ ก่อสร้างเป็นรูปแบบเดียวกันคือ แฟลต 5 ชั้น
- 4) โครงการคณะชุมชนทั้ง 4 เป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ห่างจากย่าน การค้าย่อยหรือศูนย์การค้าที่ใกล้ที่สุด เป็นระยะทางที่ใกล้เคียงกัน คือประมาณ 7-9 กิโลเมตร
โครงการคณะชุมชนบางนา ห่างจากย่านการค้าสำโรง ประมาณ 7.3 กิโลเมตร
โครงการคณะชุมชนรามอินทรา ห่างจากย่านการค้าบางกะปิ ประมาณ 9 กิโลเมตร
โครงการคณะชุมชนบางชัน ห่างจากย่านการค้าบางกะปิ ประมาณ 7.5 กิโลเมตร

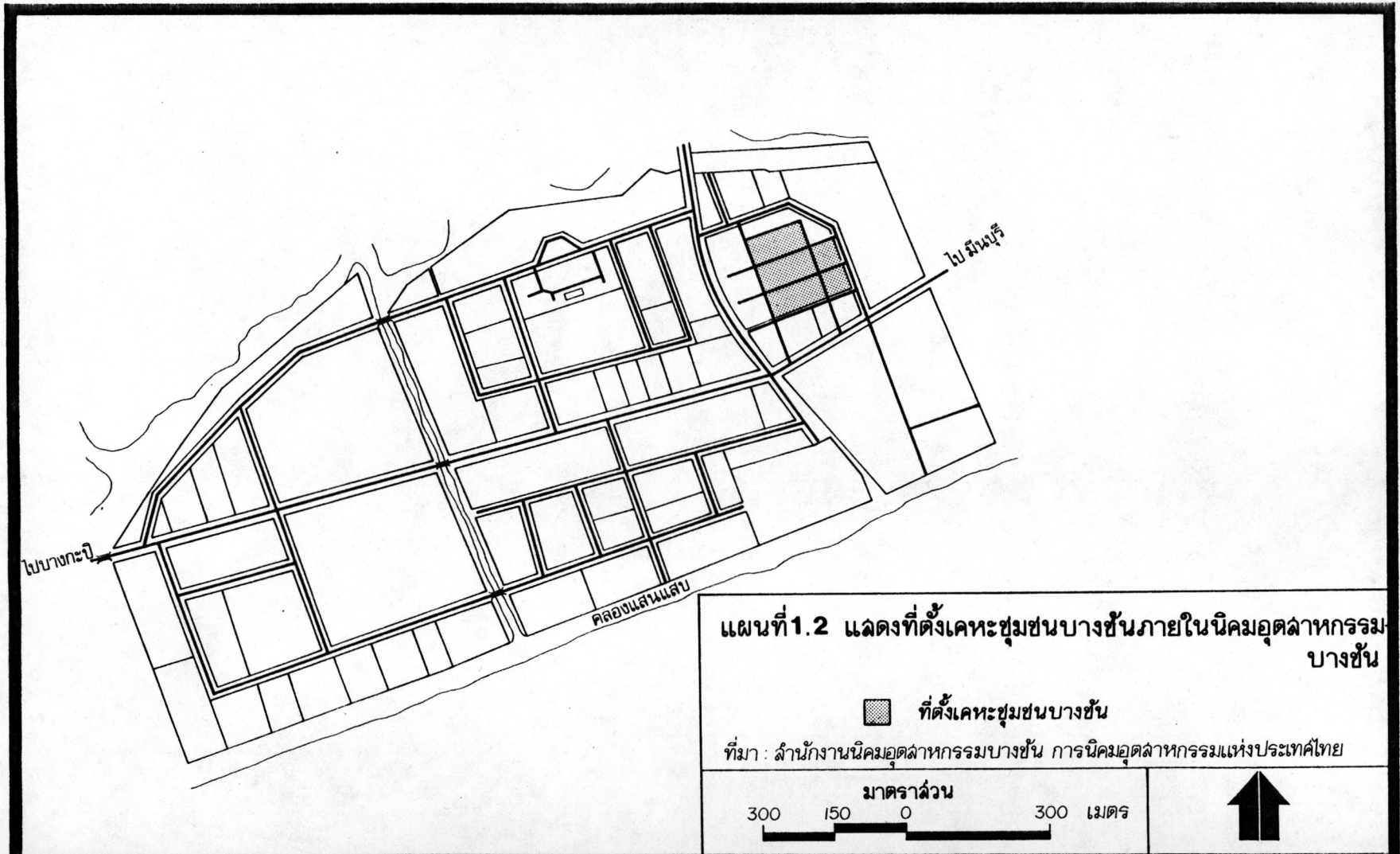


แผนที่ 1.1 แสดงที่ตั้งโครงการเคหะชุมชน
ชานเมืองตัวอย่างในการศึกษา

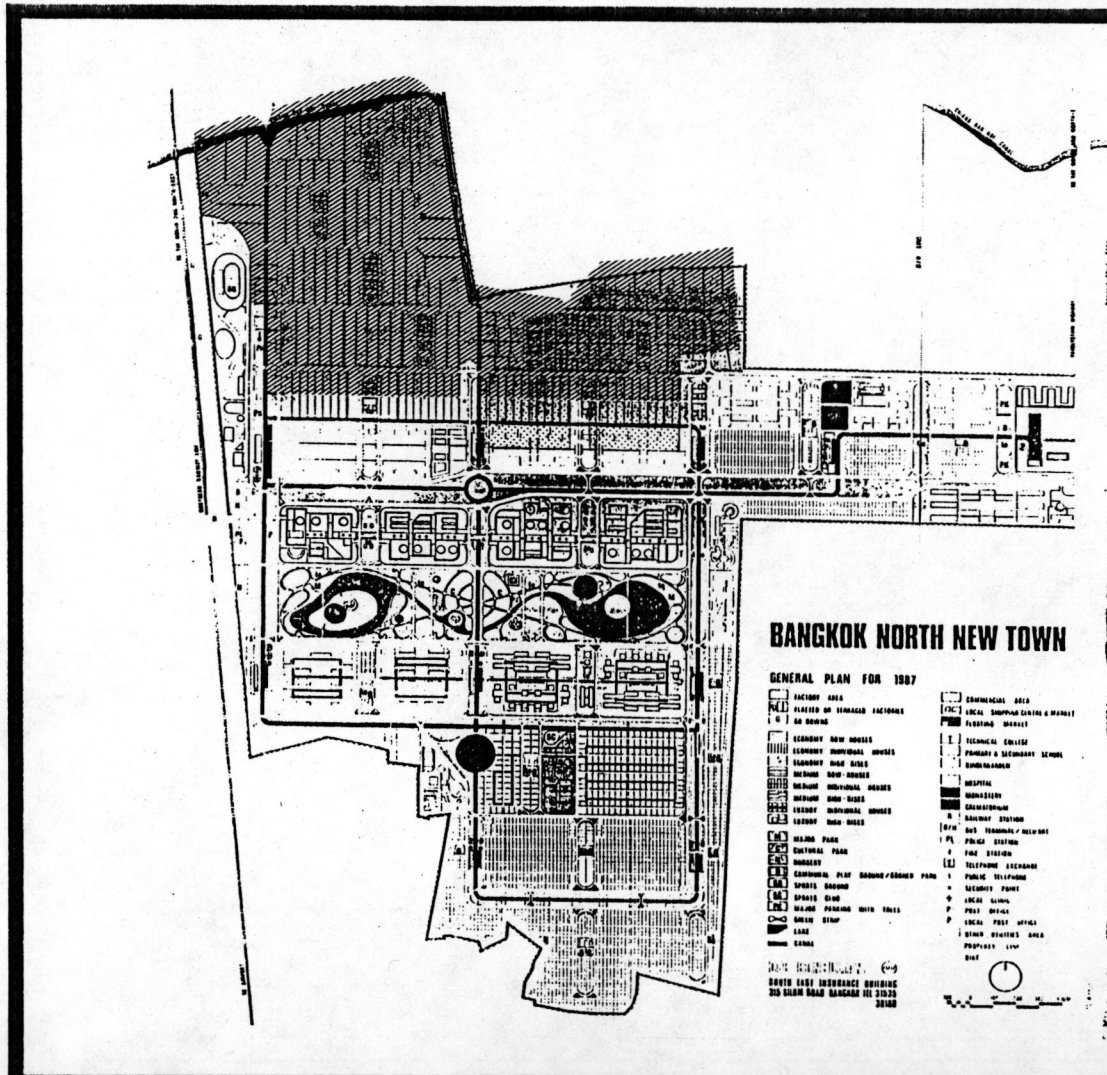
- ๑ ตัวอย่างศึกษาเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงาน
- ๒ ตัวอย่างศึกษาเคหะชุมชนชานเมืองที่ไม่มีแหล่งงาน



การศึกษาความได้เปรียบ-เสียเปรียบระหว่างเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน



การศึกษาความได้เปรียบ - เสียเปรียบระหว่างเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน



แผนที่ 1.3 แผนผังที่ตั้งเคหะชุมชน การเคหะแห่งชาติ นครและเขตอุตสาหกรรมภายในโครงการนครอุตสาหกรรม

- ที่ตั้งเคหะชุมชนการเคหะแห่งชาติ นคร
- ที่ตั้งเขตอุตสาหกรรมในโครงการนคร

ที่มา : รายงานโครงการและผังรวมโครงการนครอุตสาหกรรม 2530.

การศึกษาความได้เปรียบ - เสียเปรียบระหว่างเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน

โครงการ เตะชุมชนนวนคร ห่างจากย่านการค้ารังสิต ประมาณ 9-10 กิโลเมตร

5) โครงการเตะชุมชนทั้ง 4 โครงการนี้เป็นเตะชุมชนที่มีระยะเวลาที่ได้เริ่มเปิดโครงการให้ผู้จองได้เข้าอยู่อาศัยในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน คือได้เริ่มเปิดโครงการตั้งแต่ช่วงปี 2520-2521 ดังนั้นนับแต่เริ่มเปิดโครงการ จึงมีผู้เข้าอยู่อาศัยค่อนข้างสมบูรณ์ทั้ง 4 โครงการแล้วทั้งสิ้น

1.5.2) ลักษณะทั่วไปของโครงการเตะชุมชนที่ศึกษา

(1) โครงการเตะชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

ที่ตั้งอยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ริมฝั่งทิศเหนือถนนสุขาภิบาล 2 มีนบุรี ในเขตอำเภอมีนบุรี มีขนาดที่ดิน 33 ไร่ เป็นกรรมสิทธิ์ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งการเตะแห่งชาติเข้าในราคา 1.25 บาทต่อตารางวาต่อเดือน ซึ่งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยมีความประสงค์จะให้การเตะแห่งชาติจัดการที่พักอาศัยสำหรับคนงานและพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ซึ่งการเตะแห่งชาติได้จัดสร้างที่พักอาศัย และบริเวณสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยจัดโครงการเป็น 2 ระยะคือ

โครงการระยะที่ 1 จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน พนักงาน และผู้มีรายได้น้อย โดยมีเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ในเนื้อที่ประมาณ 23 ไร่

โครงการระยะที่ 2 เป็นโครงการที่อยู่อาศัย สำหรับคนงานที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ในเนื้อที่ 10 ไร่ที่เหลือ

ซึ่งโครงการที่แล้วเสร็จคือโครงการที่ 1 เป็นอาคารแฟลตที่พัก 5 ชั้น จำนวน 6 หลัง เป็นแฟลต ช.1 และ ช.2 แฟลต ช.1 สำหรับผู้มีรายได้ต่ำกว่า 1,500 บาทต่อเดือน มีจำนวน 716 หน่วย และแฟลต ช.2 สำหรับผู้มีรายได้ 1,500-3,000 บาทต่อเดือน มีจำนวน 160 หน่วย รวมทั้งสิ้นในโครงการมี 916 หน่วย

(2) โครงการเตะชุมชนของการเตะแห่งชาติในนวนคร

โครงการเตะชุมชนการเตะแห่งชาติในนวนคร เป็นโครงการที่จัดสร้างเป็นส่วนหนึ่งของบริเวณเมืองบริวารนวนคร ริมถนนวิภาวดี-รังสิต ด้านทิศตะวันตกที่หลักกิโลเมตรที่ 46 และบริเวณโครงการอยู่ลึกจากถนนวิภาวดี-รังสิต ประมาณ 1.5 กิโลเมตร ที่ดินของโครงการนี้มีประมาณ 20 ไร่ การเตะแห่งชาติจัดซื้อที่ดินจากบริษัท นวนคร เพื่อแก้ไขความเดือดร้อนในเรื่อง

ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (ที่ต่ำกว่า 2,500 บาท) และประชาชนทั่วไป และพนักงานของ โรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ ลักษณะอาคารเป็นอาคารแฟลต ช.1 3 หลัง หลังละ 189 หน่วย เป็นจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 567 หน่วย

(3) โครงการเคหะชุมชนบางนา

ตั้งอยู่บนกิโลเมตรที่ 4 ถนนบางนา-ตราด เขตพระโขนง บนขนาด ที่ดิน 50 ไร่ 367 ตารางวา ลักษณะอาคารเป็นแฟลต ช.1 และแฟลต ช.2 สำหรับผู้มีรายได้ ต่ำกว่า 1,500 บาทต่อเดือน และ 1,500-3,000 บาทต่อเดือน แฟลต ช.1 มี 1,080 หน่วย ส่วนแฟลต ช.2 มี 576 หน่วย รวมทั้งหมดมี 1,656 หน่วย โครงการนี้การเคหะแห่งชาติจัดสร้าง ขึ้น เพื่อบรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนในนครหลวง โดยจัดเป็นชุมชนชานเมือง แบบคอร์มิทอรี (Dormitory town) และจัดให้มีการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่าง เพียงพอ

(4) โครงการเคหะชุมชนรามอินทรา

ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา กิโลเมตรที่ 6 จากอนุสาวรีย์ปราบหบล ด.ท่าแร่ เขตบางเขน บนที่ดิน 52 ไร่ 18 ตารางวา ที่อยู่อาศัยสำหรับกรรมสิทธิ์มีลักษณะอาคาร เป็นแฟลต ฟ.1 สำหรับผู้มีรายได้ต่ำกว่า 1,500 บาทต่อเดือน มีจำนวน 448 หน่วย โครงการนี้ การเคหะแห่งชาติจัดสร้างขึ้นเพื่อบรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ของประชาชนรายได้น้อย และปานกลาง และจัดให้เป็นที่อยู่อาศัยแก่ครอบครัวที่การเคหะแห่งชาติรื้อร้างและย้ายคนมาจาก แหล่งเสื่อมโทรม เพื่อให้มีที่อยู่อาศัยที่มีสภาพความเป็นอยู่ที่ถูกสุขลักษณะ เพื่อการพักอาศัยที่ดี

1.6) ข้อจำกัดของการวิจัย

เนื่องจากการศึกษาวิจัยนี้ จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องศึกษาข้อมูลซึ่ง เกี่ยวกับการเดินทางเพื่อ กิจกรรมในชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนทั้ง 2 รูปแบบมาเปรียบเทียบกัน ซึ่งการได้มา ซึ่งข้อมูลในส่วนนี้มีอุปสรรคบางประการ คือการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยได้ตอบคำถามด้วยตนเอง เพื่อให้ผู้ตอบคำถามได้ เสนอความคิดเห็นและความต้องการของตนได้อย่างเต็มที่ อีกทั้งการพยายาม หาตัวอย่างเพื่อการศึกษาให้ตรงกับเกณฑ์สำคัญของการศึกษา คือต้องการให้ตัวอย่างที่สุ่มได้นั้นเป็น ผู้อยู่อาศัยซึ่งมีสถานที่ทำงานอยู่ในเขตที่ต้องการ เช่น ตัวอย่างจากเคหะชุมชนบางนานั้นก็ต้องเป็น ผู้อยู่อาศัยซึ่งมีสถานที่ทำงานในเขตพระโขนง หรือในเคหะชุมชนรามอินทรา ก็ต้องได้ตัวอย่างซึ่งมี

สถานที่ทำงานในเขตพญาไท ซึ่งในการส่งแบบสอบถามจริง ค่อนข้างจะมีอุปสรรคในการส่งแบบสอบถามในลักษณะนี้ เพราะโอกาสที่จะพบผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดังกล่าว และมีที่ทำงานในเขตที่ต้องการนั้นต้องใช้เวลาานกว่าการสุ่มตัวอย่างแบบทั่ว ๆ ไป

ส่วนข้อจำกัดที่สำคัญในการศึกษานี้ อีกประการหนึ่งคือ สืบเนื่องจากการพิจารณาศึกษาความได้เปรียบ-เสียเปรียบของการศึกษาวิจัย ในครั้งนี้จะเป็นการพิจารณาเฉพาะความได้เปรียบ-เสียเปรียบของคุณภาพในการอยู่อาศัย อันเกิดจากการเปรียบเทียบในระหว่างเคหะชุมชนชานเมืองที่ผ่านการคัดเลือกด้วยเกณฑ์เดียวกันเท่านั้น ดังนั้นผลการเปรียบเทียบความได้เปรียบ-เสียเปรียบในการศึกษานี้ จึงสามารถสรุปได้เฉพาะความได้เปรียบ-เสียเปรียบ อันเกิดจากการอยู่อาศัยในเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงาน และไม่มีแหล่งงาน ซึ่งผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติที่มีฐานะทางเศรษฐกิจหรือมีระดับรายได้ครอบครัวที่ใกล้เคียงกัน ในระดับไม่เกิน 6,000-7,000 บาทต่อเดือนเท่านั้น แต่จะไม่สามารถนำผลการศึกษานี้ไปเปรียบเทียบ หรืออ้างอิงถึง เคหะชุมชนชานเมือง ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมแตกต่างไปจากเกณฑ์ในการศึกษานี้

1.7) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

- 1) การใช้ที่ดิน และกิจกรรมด้านอุตสาหกรรม การค้า แหล่งงาน และการบริการ ที่เกี่ยวข้องกับเคหะชุมชนชานเมือง
- 2) ลักษณะและรูปแบบของการอยู่อาศัยใน เคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและเคหะชุมชนชานเมืองที่ไม่มีแหล่งงาน
- 3) ความได้เปรียบ พิจารณาทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพของ เคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงาน และไม่มีแหล่งงาน ซึ่งความได้เปรียบนั้น พิจารณาทั้งที่เกิดขึ้นแก่ผู้อยู่อาศัย และต่อเมืองหรือสังคมส่วนรวม
- 4) สามารถหาแนวทางในการปรับปรุงชุมชนศึกษาที่มีสภาพเสียเปรียบในการอยู่อาศัย ให้มีสภาพที่ดิน เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยยิ่งขึ้น
- 5) สามารถหาแนวทางในการจัดสร้างชุมชนที่มีความสมบูรณ์แบบในการอยู่อาศัยและพึ่งตนเองได้