

บทคัดย่อ

Project Code: MRG 4780204
(รหัสโครงการ)

Project Title: (ภาษาไทย) ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผล
(ชื่อโครงการ) ต่อการพัฒนาเมือง:กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร รังสิตคลอง 3
(ภาษาอังกฤษ) Impact of Affordable Housing Development for Low - income
Group on Urban Development: A Case Study of Baan Eur-
Athorn Project, Rangsit Klong 3

Investigator: ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จีวรรณ เด่นไพบูลย์
(ชื่อนักวิจัย และสถาบัน) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail Address: denpaiboon_c@yahoo.com

Project Period (ระยะเวลาโครงการ): 1 ปี 10 เดือน

นโยบายเอื้ออาทรของรัฐบาลพันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร ต้องการแก้ปัญหาอย่างเร่งด่วนกับความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัยของประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่มีระดับรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (พ.ศ.2546) ในทุกสาขาวิชาชีพได้มีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยราคาถูก และมีความมั่นคง สอดคล้องตามหลักวิชาการพัฒนาเมือง การศึกษานี้ได้กำหนดวัตถุประสงค์ 3 ประการคือ (1) เพื่อศึกษาการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพียงกลุ่มเดียว ในโครงการบ้านเอื้ออาทร มีผลต่อการพัฒนาทางด้านสังคม และเศรษฐกิจของเมืองอย่างไร (2) เพื่อศึกษาการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรกับผลกระทบโครงการที่มีต่อชุมชนเมือง และสภาพแวดล้อมของชุมชนข้างเคียงในประเด็นการเกิดชุมชนใหม่ การใช้องค์ประกอบของโครงการร่วมกัน และ (3) เพื่อเสนอแนะการพัฒนาโครงการบ้านราคาถูกที่เหมาะสมกับผู้มีรายได้น้อย เพื่อการพัฒนาเมือง

งานวิจัยชิ้นนี้เป็นการศึกษาเชิงนโยบาย และแนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยการศึกษาและค้นคว้าข้อมูล จากเอกสารโครงการ และทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทางสังคมและเศรษฐกิจ โครงสร้างทางกายภาพ และรูปแบบวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย ที่มีผลต่อการรักษาสภาพแวดล้อมชุมชน โดยวิธีการสำรวจ สังเกตการณ์ และการสัมภาษณ์ด้วยแบบสอบถาม งานวิจัยนี้ได้นำไปสู่กรอบความคิดที่สำคัญ 3 ประการ ได้แก่ 1) กระบวนการของการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้พบ 2 ประเด็นสำคัญ ได้แก่ ประเด็นแรก การกำหนดกลุ่มเป้าหมายเพียงกลุ่มเดียวในโครงการ ได้ส่งผลต่อการพัฒนาในชุมชน 2 ด้าน ได้แก่ ทางด้านการพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน คนในชุมชนไม่

สามารถที่จะสร้างรายได้ในกลุ่มด้วยกันเองได้ ส่วนทางด้านการพัฒนาทางสังคม คนในชุมชนขาดการยอมรับ และขาดความเชื่อถือซึ่งกันและกันของกลุ่มคนระดับเดียวกัน ทำให้เกิดการขาดภาวะผู้นำในชุมชน ประเด็นที่สอง ที่ตั้งของแหล่งงานอยู่ห่างไกลจากที่อยู่อาศัย เป็นสาเหตุทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่เข้ามาอยู่ในโครงการ 2) ผลกระทบของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่อเมือง เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรเข้ามาแทรกในเนื้อเมือง ทำให้เพิ่มความหนาแน่นของชุมชน และทำให้องค์ประกอบของชุมชนไม่เพียงพอในการให้บริการ เช่น บริการสาธารณะ บริการขนส่งมวลชน เป็นต้น 3) การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติมุ่งเน้นการพัฒนาทางกายภาพของที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งถือว่าบรรลุวัตถุประสงค์ไปแล้ว โดยยังไม่เห็นความสำคัญของการพัฒนาทางสังคมและชุมชน งานวิจัยชิ้นนี้ได้นำเสนอแนะในเชิงนโยบายเกี่ยวกับกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเรื่องการกำหนดกลุ่มเป้าหมายที่ต้องผสมกับทุกกลุ่มรายได้ในโครงการ เพื่อให้ชุมชนสามารถสนับสนุนซึ่งกันและกันในชุมชน การกำหนดความสามารถในการผ่อนชำระของผู้มีรายได้น้อย ที่จะเข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัยราคาถูกได้ง่าย ควรกำหนดให้สูงกว่าร้อยละ 10-15 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อได้ขนาดเนื้อที่เพิ่มขึ้น โดยกำหนดกลยุทธ์ทางการเงินให้เหมาะสมกับการผ่อนชำระ และที่สำคัญที่สุดคือต้องพัฒนาเนื้อเยื่อของสังคมให้มีความเข้มแข็ง และสิ่งเร่งด่วนที่ควรทำคือหาทางออกต่อการแก้ไขปัญหาความยากจน

Keyword: ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูก กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีผล และนโยบายเอื้ออาทร (คำสำคัญ)

Abstract

Impact of Affordable Housing Development for Low - Income Group on Urban Development: A Case Study of Baan Eur-Athorn Project, Rangsit Klong 3

Dr. Chaweewan Denpaiboon^a, Prof. Dr. Vimolsiddhi Horayangkura^a and Prof. Dr. Mitsuo Takada^b

^a Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University(Rangsit), Patumthani Province 12121

^b Faculty of Engineering, Kyoto University
Yoshida-Honmachi, Sakyo-ku, Kyoto 606-8501 Japan

According to the policy of the government led by H.E. the Prime Minister Pol. Lt. Col. Thaksin Shinawatra realizing of the importance and the urgency in solving the problem of residential insecurity of the low-income group, the affordable housing scheme is provided to them through the Bann Eur-Athorn Program for household income of 10,000 – 15,000 baht per month. Actually, the Baan Eur-Athorn Project, Rangsit Klong 3 is one of the said mention policy. The objective of the study intend to study the impact of affordable house under the new government policy as followings: 1) to study and examine the low income inhabitants in the Bann Eur-Athorn housing project whether it has the impact on the housing development process and the community and social development, 2) to study the impact of the low-cost housing project on the urban community and the environment of neighboring communities in terms of new community creation, utilization of project components, and participation of the residents in the activities of the existing community and the new community, and 3) to recommend the development of low-cost housing scheme that is affordable by the low-income earners and enable the urban development This research has a relevance to the fields of social study, town planning, architecture, and environment. It is both the qualitative and quantitative study conducted through the field survey (social, economic and physical development aspects) and observation of the way of living of residents. The results from the survey and observation will be analyzed with the system-oriented in order to define the phenomenon, behavior, living pattern, and social fabric of the Bann Eur-Athorn community. The research methodology consists of the following steps. Gathering the field survey data (first hand information source), both the qualitative and quantitative ones. The collection of qualitative information will be divided into 3 phases accordingly. Survey of the physical data includes the information of project location, house location, floor area, project standard, building use, building extension (both interior and external), project surroundings, and transportation network system. The findings of the study are 3 aspects as following: 1) Housing development process such as the specific target group that effects to community development in socioeconomic community development, they are not able to encourage job. However the reason that residents did not move to live in the project due to location that are too far from the living place. 2) Impact of housing development project on urban development such as high density in urban fabric area and lack of public facilities. 3) The procedures of National Housing Authority concentrate only physical development without the concerning with social and community development. This study suggests in policy of housing development process about target group that has to balance with income group by setting an appropriate installment paying of low-income group and emphasizes on urban social fabric development.

Keywords: Impact of Affordable Housing Development, Low-Income Group, and Baan Eur-Athorn Project

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยชิ้นนี้สำเร็จได้เป็นผลมาจากความช่วยเหลือจากบุคคลต่าง ๆ หลายฝ่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ศาสตราจารย์ ดร.วิมลสิทธิ์ หรยางกูร คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในฐานะเป็นนักวิจัยที่ปรึกษา (Mentor) และกำลังใจที่ให้งานชิ้นนี้ประสบความสำเร็จด้วยดี

งานวิจัยชิ้นนี้จะไม่ประสบความสำเร็จได้เลย หากปราศจากการสนับสนุนด้านการเงิน จากสำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.) และสำนักงานคณะกรรมการกองทุนอุดมศึกษา (สกอ.) ในการให้ทุนสนับสนุน และอุดหนุนงานวิจัยจนประสบความสำเร็จได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สกว. ผู้ทำหน้าที่หลักในการบริหารจัดการงานวิจัยอย่างมีประสิทธิภาพ และประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี ทำให้เกิดเวทีการพบปะนักวิจัย การเข้าฟังผลงานวิจัยของระดับประเทศ

ขอขอบคุณคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ที่ให้การสนับสนุนด้านวิชาการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาจารย์ ดร.ทิพย์สุดา จันทรแจ่มหล้า ในการให้ความช่วยเหลือทางด้านสถิติในการวิจัยครั้งนี้ ตลอดจนนักศึกษาสาขาวิชาการผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง ชั้นปีที่ 4 (พ.ศ.2548) และมีบุคคลหลายท่านที่ไม่สามารถกล่าวชื่อนามได้ทั้งหมด ที่คอยช่วยเหลือในการเก็บข้อมูล ตลอดจนการทำงานในขั้นตอนต่าง ๆ จนงานวิจัยเป็นผลสำเร็จ

ธันวาคม 2549