



รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

โครงการ ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อ
การพัฒนาเมือง: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร รังสิตคลองสาม

โดย ผศ.ดร. จวีวรรณ เด่นไพบูลย์

กันยายน 2548

สัญญาเลขที่ MRG4780204

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

โครงการ ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อ
การพัฒนาเมือง: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร รังสิตคลองสาม

ผศ.ดร. จวีวรรณ เต๋นไพบูลย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สนับสนุนโดยสำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา
และสำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย

(ความเห็นในรายงานนี้เป็นของผู้วิจัย สกอ. และ สกว. ไม่จำเป็นต้องเห็นด้วยเสมอไป)

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. จีวีวรรณ เด่นไพบูลย์
(ชื่อนักวิจัย และสถาบัน) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail Address: denpaiboon_c@yahoo.com

Project Period (ระยะเวลาโครงการ): 1 ปี 10 เดือน

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

งานวิจัยชิ้นนี้เป็นการศึกษาเชิงนโยบาย และแนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยการศึกษาและค้นคว้าข้อมูล จากเอกสารโครงการ และทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทางสังคม และเศรษฐกิจ 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 งานวิจัยเป็นผลสำเร็จ

ธันวาคม 2549

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	I
กิตติกรรมประกาศ.....	IV
สารบัญ.....	V
สารบัญตาราง.....	VIII
สารบัญแผนภูมิ.....	XI
สารบัญภาพประกอบ.....	XII
บทที่ 1 บทนำ.....	1-1
1.1 ความสำคัญของปัญหา.....	1-1
1.2 วัตถุประสงค์.....	1-2
1.3 คำถามที่ใช้ในการวิจัย.....	1-3
1.4 คำนิยามปฏิบัติการ.....	1-3
1.5 กรอบแนวความคิดในการศึกษา.....	1-3
1.6 ขอบเขตการศึกษา.....	1-5
1.7 ระเบียบวิธีที่ใช้ในการศึกษา.....	1-6
1.8 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา.....	1-7
1.9 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	1-9
1.10 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	1-11
บทที่ 2 แนวความคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	2-1
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย.....	2-1
2.2 คำจำกัดความของคำว่า ที่อยู่อาศัยราคาถูก.....	2-2
2.3 แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย.....	2-4
2.4 การศึกษาสังคมที่อยู่อาศัย.....	2-5
2.5 การพัฒนากับการลงทุนในเรื่อง ค่านิยม และเนื้อเยื่อของสังคม.....	2-5
บทที่ 3 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย.....	3-1
3.1 บทนำ.....	3-1
3.2 นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย.....	3-2

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

3.2.1 บทบาทของภาครัฐในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	3-2
3.2.3 นโยบายที่อยู่อาศัย และการดำเนินงานตามนโยบาย.....	3-3
3.3 บทบาทของรัฐบาลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	3-6
3.4 ลำดับเหตุการณ์การให้เงินอุดหนุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้น้อย.....	3-8
บทที่ 4 ผลการสำรวจผู้อยู่อาศัยในโครงการ และผู้อยู่นอกโครงการ บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 3.....	4-1
4.1 ลักษณะของกลุ่มผู้อาศัยในโครงการ.....	4-1
4.2 ที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมโครงการ.....	4-12
4.3 การประเมินค่าการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	4-18
4.4 ความต้องการต่อเติมที่อยู่อาศัย.....	4-29
4.5 ความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	4-40
4.6 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูล.....	4-46
บทที่ 5 สรุป อภิปรายผลและเสนอแนะ.....	5-1
5.1 บทนำ.....	5-1
5.2 สรุป.....	5-2
5.3 อภิปรายผล.....	5-4
5.4 ข้อเสนอแนะงานวิจัยขั้นต่อไป.....	5-11
บทที่ 6 นโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย: ข้อเสนอแนะจากการศึกษา.....	6-1
6.1 นโยบายที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม.....	6-2
6.2 นโยบายการดำเนินงานระดับโครงการ.....	6-4

บรรณานุกรม

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ภาคผนวก ก.....	ก-1
ภาคผนวก ข.....	ข-1
ภาคผนวก ค.....	ค-1

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 การดำเนินโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2519 – 2547.....	3-2
ตารางที่ 3.2 บทบาทของรัฐบาลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	3-6
ตารางที่ 3.3 ลำดับเหตุการณ์การให้เงินอุดหนุนในการพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย.....	3-8
ตารางที่ 3.4 นโยบาย และรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	3-10
ตารางที่ 4.1 ลักษณะบ้านที่เคยอยู่มาก่อน.....	4-4
ตารางที่ 4.2 สถานที่อยู่อาศัยเดิม.....	4-4
ตารางที่ 4.3 เหตุผลที่เลือกซื้อบ้านเอื้ออาทร.....	4-5
ตารางที่ 4.4 ความรู้สึกครั้งแรกก่อนที่เข้ามาอยู่ในบ้านเอื้ออาทร.....	4-5
ตารางที่ 4.5 ความรู้สึกครั้งแรกหลังจากที่เข้ามาอยู่ในบ้านเอื้ออาทร.....	4-6
ตารางที่ 4.6 ปัญหาที่เกิดขึ้นเมื่อเข้ามาอยู่ในบ้านเอื้ออาทร.....	4-7
ตารางที่ 4.7 ปัญหาในชุมชนที่ต้องแก้ไขเร่งด่วน.....	4-8
ตารางที่ 4.8 ความต้องการให้หน่วยงานของรัฐสนับสนุน.....	4-8
ตารางที่ 4.9 การใช้สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น.....	4-9
ตารางที่ 4.10 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน.....	4-9
ตารางที่ 4.11 กิจกรรมที่เคยเข้าร่วม.....	4-10
ตารางที่ 4.12 การเข้าร่วมกิจกรรมในชุมชน.....	4-10
ตารางที่ 4.13 หน่วยงานที่เข้ามาให้ช่วยเหลือแก่ชุมชน.....	4-11
ตารางที่ 4.14 ท่านคิดว่าผู้ดูแลช่วยเหลือชุมชนควรเป็นใคร.....	4-11
ตารางที่ 4.15 การประเมินค่าผลประโยชน์ต่อที่อยู่อาศัยและการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย.....	4-19
ตารางที่ 4.16 การประเมินค่าผลประโยชน์จากความรู้สึกที่มีต่อชุมชนและสังคม.....	4-20
ตารางที่ 4.17 การประเมินค่าผลประโยชน์ชุมชน และการสนับสนุนเศรษฐกิจ ชุมชนพื้นฐาน.....	4-22
ตารางที่ 4.18 การประเมินการริเริ่มการสร้างและพัฒนาชุมชน.....	4-25
ตารางที่ 4.19 ความเพียงพอของเนื้อที่ที่อาศัยในบ้าน.....	4-29
ตารางที่ 4.20 การต่อเติมอาคาร.....	4-29
ตารางที่ 4.21 การต่อเติมอาคาร.....	4-30
ตารางที่ 4.22 บริเวณการต่อเติม.....	4-30

สารบัญญัตินี้ (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.23 งบประมาณ (บาท).....	4-31
ตารางที่ 4.24 การบริหารการก่อสร้าง.....	4-31
ตารางที่ 4.25 ความรู้สึกต่อบ้านหลังต่อเติม.....	4-31
ตารางที่ 4.26 ระยะเวลาที่คิดว่าจะต่อเติม.....	4-32
ตารางที่ 4.27 ท่านคิดว่าจะอยู่อาศัยในชุมชนนี้ต่อไปหรือไม่ แม้มีรายได้เพิ่มขึ้น.....	4-32
ตารางที่ 4.28 ความคิดเห็นเกี่ยวกับบ้านเอื้ออาทรที่เกิดขึ้นในบริเวณชุมชน.....	4-40
ตารางที่ 4.29 ลำดับความสำคัญของผลกระทบต่อบริเวณชุมชนของ ผู้พักอาศัยรอบๆ โดยรวม.....	4-40
ตารางที่ 4.30 ความคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบของ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจโดยรอบชุมชน.....	4-42
ตารางที่ 4.31 รายละเอียดของผลกระทบ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ต่อเศรษฐกิจโดยรอบชุมชน.....	4-42
ตารางที่ 4.32 ความคิดเห็นเกี่ยวกับ ผลกระทบของ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ต่อการพัฒนาชุมชนโดยรวม.....	4-43
ตารางที่ 4.33 ผลกระทบของ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ต่อการพัฒนาชุมชนโดยรวม.....	4-43
ตารางที่ 4.34 ความคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบต่อการพัฒนาเมือง หรือชุมชนโดยรอบ.....	4-44
ตารางที่ 4.35 รายละเอียดของผลกระทบ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ต่อสภาพแวดล้อมของเมืองโดยรวม.....	4-44
ตารางที่ 4.36 รายละเอียดของผลกระทบต่อการพัฒนาสิ่งแวดล้อม ของชุมชนโดยรวม.....	4-45
ตารางที่ 4.37 ความคิดเห็นเกี่ยวกับ ผลกระทบต่อการพัฒนาสิ่งแวดล้อม ของชุมชนโดยรวม.....	4-45
ตารางที่ 4.38 ข้อคิดเห็นอื่นๆ เกี่ยวกับผลกระทบต่อการพัฒนาเมือง หรือชุมชนโดยรอบ.....	4-46
ตารางที่ 4.39 จำนวนผู้ตอบแสดงความคิดเห็นจำแนกตามสถานภาพในครอบครัว.....	4-46
ตารางที่ 4.40 จำนวนผู้ตอบแสดงความคิดเห็นจำแนกตามเพศ.....	4-48
ตารางที่ 4.41 จำนวนผู้ตอบแสดงความคิดเห็นจำแนกตามอายุ.....	4-49
ตารางที่ 4.42 จำนวนผู้ตอบแสดงความคิดเห็นจำแนกตามสถานภาพสมรส.....	4-51

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4.43 จำนวนผู้ตอบสนองความคิดเห็นจำแนกตามอาชีพ.....	4-52
ตารางที่ 4.44 จำนวนผู้ตอบสนองความคิดเห็นจำแนกตามระดับการศึกษา.....	4-54
ตารางที่ 4.45 จำนวนผู้ตอบสนองความคิดเห็นจำแนกตามรายได้.....	4-56

สารบัญแนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 3.1 แผนภูมิแสดงการดำเนินโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัย	
ในช่วงปี 2519 – 2547.....	3-3
แผนภูมิที่ 4.1 เพศของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	4-1
แผนภูมิที่ 4.2 ช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	4-1
แผนภูมิที่ 4.3 สถานภาพการสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	4-2
แผนภูมิที่ 4.4 สถานภาพภายในครอบครัว.....	4-2
แผนภูมิที่ 4.5 อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	4-2
แผนภูมิที่ 4.6 จำนวนสมาชิกในบ้าน.....	4-2
แผนภูมิที่ 4.7 ลักษณะครัวเรือน.....	4-3
แผนภูมิที่ 4.8 รายได้ และรายจ่ายต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	4-3
แผนภูมิที่ 4.9 ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน.....	4-3
แผนภูมิที่ 6.1 การพัฒนานับพื้นฐานของชุมชน.....	6-1

สารบัญแผนภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1 แนวคิดการพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัย และเมือง.....	1-4
ภาพที่ 1.2 กรอบการศึกษา.....	1-6
ภาพที่ 4.1 ภาพแสดง ที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนเอื้ออาทรรังสิตคลอง 3.....	4-12
ภาพที่ 4.2 ผังชุมชน โครงการเคหะชุมชนบ้านเอื้ออาทรรังสิตคลอง 3.....	4-13
ภาพที่ 4.3 สภาพแวดล้อมของโครงการต่างๆ ภายนอกชุมชน.....	4-14
ภาพที่ 4.4 สภาพแวดล้อมบริเวณภายนอกชุมชน.....	4-15
ภาพที่ 4.5 สภาพโครงการบ้านเอื้ออาทรและสภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ.....	4-16
ภาพที่ 4.6 สภาพของพื้นที่บริการสาธารณะในชุมชน.....	4-17
ภาพที่ 4.7 สภาพวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในชุมชน.....	4-27
ภาพที่ 4.8 สภาพของร้านในชุมชนที่เกิดจากความต้องการของชุมชน.....	4-28
ภาพที่ 4.9 แสดงตำแหน่งที่ตั้งบ้านที่ได้ต่อเติมส่วนด้านหน้าและส่วนด้านหลังบ้าน.....	4-34
ภาพที่ 4.10 แสดงแบบ Prototype เดิม.....	4-35
ภาพที่ 4.11 แสดงบ้านเอื้ออาทรแบบที่ได้ต่อเติมด้านหน้า.....	4-36
ภาพที่ 4.12 แสดงแบบการต่อเติมส่วนด้านหลัง.....	4-37
ภาพที่ 4.13 แสดงบ้านเอื้ออาทรแบบไม่ได้ต่อเติม และต่อเติมทั้งบริเวณ.....	4-38
ภาพที่ 4.14 ภาพแสดงบ้านเอื้ออาทรแบบไม่ได้ต่อเติม.....	4-39

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญของปัญหา

นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศต่าง ๆ มุ่งสู่การจัดหาที่อยู่อาศัยที่ดีให้สำหรับทุก ๆ คน (Decent Shelter for Everyone) คำว่า “ที่อยู่อาศัยที่ดี” หรือ “Decent shelter” ในพจนานุกรมได้ให้ความหมายว่า “เหมาะสม” หมายถึง ความสามารถในการดำรงชีวิตให้สามารถอยู่อย่างมีศักดิ์ศรี ส่วนคำว่า “ทุกคน” ได้ครอบคลุมเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเป็นหลักที่จะได้รับที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับความ เป็นอยู่อย่างมีศักดิ์ศรี จึงเป็นภาระหน้าที่ของรัฐบาลทุกประเทศ ที่ควรให้ความสนใจต่อการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือคนจน ซึ่งถือว่าเป็นนวัตกรรมของความคิด และการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกให้เหมาะสมสำหรับวิถีชีวิตของทุกคนของทุกประเทศ

ในกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย และดำเนินให้เกิดประโยชน์ต่อผู้มีรายได้น้อยจนเกิดเป็นนโยบายที่ดีนั้น เป็นเรื่องเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (Housing) มิใช่เป็นเรื่องของตัวบ้าน (A house) เนื่องจาก ปัญหาของตัวบ้านสามารถแก้ปัญหาได้ด้วยเทคโนโลยีการก่อสร้าง ภารกิจหลักของนักวางแผน นักออกแบบเมือง หรือสถาปนิก มิใช่เรื่องการสร้างบ้านหลังใหม่ให้แก่ทุก ๆ คน แต่รากฐานความเข้าใจใน เรื่องที่อยู่อาศัยนี้เรียกว่า กระบวนการจัดหาที่อยู่อาศัย (Housing as a process) เป็นเรื่องที่กล่าวถึงการ พัฒนาที่อยู่อาศัยไปจนถึงการพัฒนาชุมชน การคำนึงถึงที่ตั้งโครงการกับแหล่งงานกลุ่มเป้าหมายใน โครงการ (Job and Housing Balance) กับความเป็นอยู่ที่แท้จริงของชุมชน และการช่วยกันพัฒนาชุมชน เป็นสิ่งสำคัญยิ่งที่จะนำไปสู่การพัฒนาประเทศโดยแท้จริง

ในอดีตถึงปัจจุบัน การพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐต่อการแก้ปัญหาให้กับผู้มีรายได้น้อยในรูปแบบ ต่าง ๆ นั้น การเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะเคหะชุมชน โดยเริ่ม จากการจัดสร้างอาคารสงเคราะห์ในลักษณะแฟลต (Walk Up Apartment Project) เป็นที่อยู่อาศัยใน ลักษณะสงเคราะห์โดยไม่คำนึงถึงการคืนทุนเป็นจำนวนหน่วย รูปแบบต่อมา คือ การจัดสร้างบ้าน บางส่วนพร้อมสาธารณูปโภค (Sites and Services Project) เป็นโครงการที่จัดแปลงที่ดินพร้อมบ้าน เฉพาะบางส่วน เช่น ห้องน้ำ หรือโครงสร้างบ้านที่จำเป็นบางส่วน (Core house) การจัดสร้างที่อยู่อาศัย ลักษณะนี้ต้องการลดต้นทุน ต้องการให้ผู้อยู่อาศัยพัฒนาที่อยู่อาศัยทางกายภาพ และต่อเติมตามขีด ความสามารถ และเป็นโครงการที่ริเริ่มการคืนทุนโครงการได้หลังจากหักเงินอุดหนุนของรัฐแล้ว การ จัดสร้างโครงการอีกลักษณะหนึ่งเป็นเคหะชุมชนที่มีที่อยู่อาศัยค่อนข้างสมบูรณ์ให้กับทุกกลุ่มรายได้โดยมี การอุดหนุนกันภายในโครงการ (Cross subsidy) คือ นำกำไรจากกลุ่มรายได้สูงมาสนับสนุนรายได้น้อย กรณีผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถจัดซื้อที่อยู่อาศัยได้การเคหะฯ จะดำเนินการในรูปแบบการจัดทำโครงการ ปรับปรุงชุมชนแออัดในที่ดินเดิม (Slum Upgrading) และการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ใหม่ (Relocation) การ

เคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินงาน และการปรับปรุงสภาพแวดล้อมไปแล้วเป็นจำนวน 325,513 หน่วย (การเคหะแห่งชาติ, 2549)

ในช่วงพ.ศ.2546-2549 การพัฒนาที่อยู่อาศัยในยุครัฐบาลพันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร มุ่งเน้นแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยโดยเฉพาะ คือ ผู้มีรายได้ตั้งแต่ 10,000-15,000 บาทต่อครัวเรือนเท่านั้น โดยให้ได้รับเงินอุดหนุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคจากรัฐหลังละ 80,000 บาท ตามแนวนโยบายรัฐ ที่เรียกว่า “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ภายใต้กรอบแนวคิดการออกแบบโครงการ คือ การออกแบบให้มีความเอื้ออาทร ความสัมพันธ์ที่ดี ทั้งในครอบครัว ชุมชน และสังคม เพื่อให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างของเมืองที่ดี ในรูปแบบแฟลต และบ้านเดี่ยวทั่วประเทศ โดยการเพิ่มจำนวนหน่วยในโครงการเดิม

การพัฒนาโครงการตามนโยบายนี้ ส่วนใหญ่มักอาศัยองค์ประกอบของชุมชนเดิมในการพัฒนาโครงการ ส่งผลทำให้เกิดความหนาแน่นทั้งในชุมชนเดิม และชุมชนที่เกิดใหม่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนแนวความคิดการออกแบบที่อยู่อาศัยที่อยู่บนพื้นฐานความสามารถในการจ่าย (Affordability) ไม่เกิน 10-15% นำไปคำนวณขนาดเนื้อที่ตัวบ้าน ถึงลักษณะการอยู่อาศัย วิถีชีวิต กระบวนการ และวิธีการพัฒนา “โครงการบ้านเอื้ออาทร” เป็นประเด็นที่น่าสนใจโดยรัฐบาลกำลังมุ่งเน้นการผลิตในเชิงปริมาณเป็นหลัก ดังนั้น การหาคำตอบตามแนวทางที่ควรจะเป็น เพื่อให้เกิดการพัฒนาโครงการบ้านราคาถูกที่เหมาะสมต่อเมือง และสามารถวางนโยบายตามแนวทางของรัฐที่ถูกต้อง

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยเพียงกลุ่มเดียว ในโครงการบ้านเอื้ออาทร รังสิตคลองสาม กับการพัฒนาทางด้านสังคม และเศรษฐกิจของชุมชนบ้านเอื้ออาทร
2. เพื่อศึกษาการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรกับผลกระทบโครงการที่มีต่อชุมชนเมือง และสภาพแวดล้อมของชุมชนข้างเคียงในประเด็นการเกิดชุมชนใหม่ การใช้องค์ประกอบของโครงการร่วมกัน และการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนเดิมกับชุมชนใหม่
3. เพื่อเสนอแนะการพัฒนาโครงการบ้านราคาถูกที่เหมาะสมกับผู้มีรายได้น้อย เพื่อการพัฒนาเมือง

1.3 คำถามที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษานี้มีจุดมุ่งที่จะตอบคำถามดังต่อไปนี้

1. การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพียงกลุ่มเดียวจะส่งผลกระทบต่อกระบวนการพัฒนาอย่างไร
2. ผู้อยู่อาศัยที่เช่าอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร มีวิถีชีวิตความเป็นอยู่ และการอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นอย่างไร
3. ผลของการพัฒนาโครงการบ้านราคาถูกในลักษณะบ้านเอื้ออาทรส่งผลดี หรือผลเสียอย่างไร

1.4 คำนิยามปฏิบัติการ (Operational Definition)

ผู้มีรายได้น้อย¹ (Low income Group) หมายถึง ผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกินเดือนละ 10,000 บาท และ 15,000 บาท ณ ระดับรายได้ในปี 2546

บ้านราคาถูก² (Affordable Housing) หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนห้องนอนที่น้อยที่สุด และสามารถสนองความต้องการของครัวเรือนหนึ่ง ๆ ที่ไม่สามารถซื้อหรือเช่าบ้านในตลาดเปิดได้ ซึ่งจำเป็นต้องอาศัยเงินอุดหนุนในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งจากรัฐ

เงินอุดหนุนที่อยู่อาศัย (Housing Subsidy)³ หมายถึง เงินอุดหนุนของรัฐบาลที่ให้การสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบเงินช่วยเหลือ หรือค่าก่อสร้างต่อที่อยู่อาศัย ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ส่วนลดอัตราดอกเบี้ยค่าผ่อนชำระ และการลดหย่อนค่าภาษี เป็นต้น

1.5 กรอบแนวความคิดในการศึกษา

ที่อยู่อาศัยเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ทำให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดี (Quality of life) ซึ่งสามารถวัดระดับความเป็นบุคคล ระดับครัวเรือน และระดับชุมชน⁴ ได้เป็นอย่างดีอีกทั้งที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าบริโภคประเภทหนึ่งที่มีผลต่อเศรษฐกิจ สังคม และจิตวิทยา ส่วนบุคคล⁵ เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่

¹ การเคหะแห่งชาติ. 2546, โครงการบ้านเอื้ออาทร....

² (<http://www.plymouth.gov.uk/content-1503>)

³ Kaufman, T. L. 1996 "Housing America Future: Children at Risk" Washington, D.C. : National Low Income Housing Coalition/Low Income Housing International Services.

⁴ Campbell, Conserve and Rogers. (eds) 1976. "the quality of American life: Perceptions, Evaluation and Satisfaction. New York: Russell Sage Foundation.

⁵ Smizik, F. L. & stone, M.E. 1988. Single-Parents Families and a right to Housing in E. A. Mulrory (Ed.)

"Woman as Single Parents: Comforting Institutional Barriers in the Court , Workplace, and housing market pp.227-270.

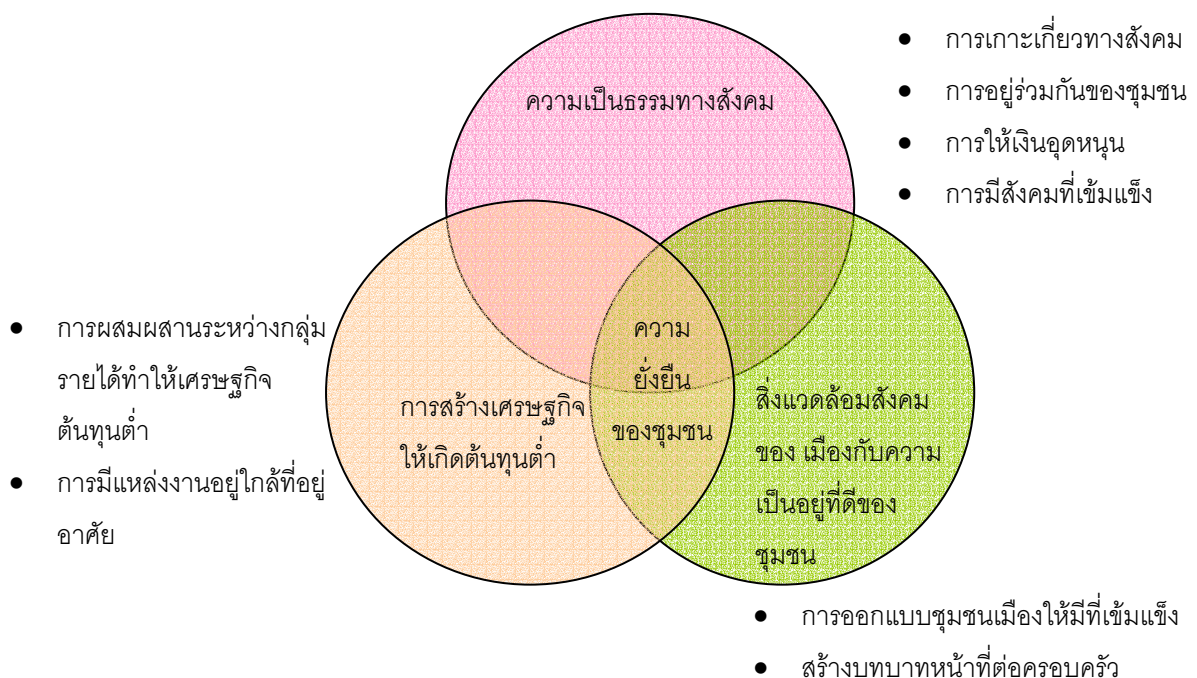
อาศัยต่อหน่วยหรือการลงทุนต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยได้ก่อให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และจิตวิทยาของความเป็นมนุษย์และชุมชน การสร้างสิ่งแวดล้อมสังคม และกายภาพในหน่วยที่อยู่อาศัยและชุมชน เป็นการสร้างบทบาทหน้าที่ต่อครอบครัว และความเจริญเติบโตของประเทศ ดังนั้น ที่อยู่อาศัยจึงเป็นเครื่องมือในการพัฒนาสังคม เศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม

1. การสร้างให้เกิดประโยชน์ผสมผสานกันเองในชุมชน (Mixed use communities) เช่น มีเศรษฐกิจชุมชน ลดการเดินทาง การให้ชุมชนมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจ การสร้างงาน การฝึกอบรม และการสร้างการมีส่วนร่วมกับชุมชน

2. การผสมผสานกลุ่มรายได้ในชุมชน ให้มีเศรษฐกิจต้นทุนต่ำ และสามารถเคลื่อนย้ายเศรษฐกิจได้ภายในชุมชน

3. ส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐในการลดช่องว่างระหว่างความสามารถในการจ่ายเงิน การให้เงินอุดหนุน

4. สร้างความยั่งยืนแก่โครงการ เช่น การออกแบบโครงสร้างชุมชน การสนับสนุนการเงินระยะยาวให้สอดคล้องกับการบริหารทางสังคม



ภาพที่ 1.1 แนวคิดการพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัย และเมือง

โดยใช้ตัวแปรในการศึกษา ดังนี้

1. การมีส่วนร่วมต่อชุมชน ในการศึกษาต้องการศึกษาการให้ความร่วมมือของคนในชุมชน การร่วมทำกิจกรรมทางสังคม ทางศาสนา กิจกรรมของเด็ก และเยาวชน หรือเข้าร่วมงานอาสาสมัคร และการรู้จัก

เพื่อนบ้าน โดยการศึกษาเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างคุณสมบัติของครัวเรือนกับระดับของการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน

2. การสร้างรายได้ และเศรษฐกิจในชุมชน เป็นตัวแปรที่ค่อนข้างสำคัญมากต่อการพัฒนาโครงการในภาพรวมต่อการพัฒนาประเทศ เนื่องจากการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขึ้น ผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมที่เกิดขึ้นต่อโครงการคือ โครงการสามารถสร้างรายได้ให้กับชุมชน และผู้อยู่อาศัยได้ โดยได้ทำการศึกษาว่าจะเกิดขึ้นกระทบมากน้อยเพียงใด ทั้งนี้จะทำการศึกษาเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างคุณสมบัติของครัวเรือนกับความพึงพอใจในการพัฒนาเศรษฐกิจของชุมชน

3. การต่อเติมบ้านพักอาศัย เป็นตัวแปรที่สำคัญต่อการออกแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติและความต้องการในอนาคต เพื่อศึกษาให้ทราบว่านโยบายที่นำไปสู่การปฏิบัตินั้นสามารถตอบสนองความต้องการของครัวเรือนได้มากน้อยเพียงไร ปัจจัยทางสังคมกับปัจจัยทางด้านกายภาพ ซึ่งหมายถึงขนาดเนื้อที่ของตัวอาคารบ้านพักอาศัยกับจำนวนสมาชิกว่ามีความสอดคล้องกันหรือไม่

4. การวัดคุณภาพของโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้อาศัยเกณฑ์ชี้วัดมาตรฐานโครงการ (ตามกฎหมายผังเมือง) ที่ใช้ตัววัดที่เป็นด้านบวก และตัววัดทางด้านลบ หรือบางครั้งถ้าตัววัดทางด้านลบ การสร้างตัวแปรไว้แต่ไม่พบในโครงการทำให้ได้ค่าคะแนนเต็ม ทั้งนี้ตัวชี้วัดได้ตั้งค่าคะแนนเป็นน้ำหนักตามลำดับความสำคัญ

1.6 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้มุ่งเน้นการศึกษาสภาพแวดล้อมในชุมชนบ้านเอื้ออาทร รังสิตคลองสาม กำหนดกลุ่มเป้าหมายเฉพาะผู้มีรายได้น้อยกลุ่มเดียวที่มีความหลากหลายอาชีพ และขาดสภาพไม่มั่นคงมาอยู่รวมกันในชุมชนเดียวกัน การศึกษานี้ทำการวิเคราะห์ผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ เนื่องจากการกำหนดนโยบายที่ดีให้ไปสู่การปฏิบัตินั้นจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อปัญหาในอนาคต แม้การศึกษานี้จะติดตามผลโครงการหลังการเข้าอยู่อาศัยเพียง 1 ปี และการประเมินให้เกิดการเรียนรู้จากนโยบาย การดำเนินโครงการที่ทำให้เกิดผลสัมฤทธิ์ที่แท้จริง อีกทั้งปัญหาที่เกิดขึ้นให้เป็นองค์ความรู้ใหม่ของสังคม เช่น พิจารณาถึงโครงสร้างชุมชนที่มีเพียงกลุ่มรายได้เดียว โดยเฉพาะการพิจารณาเนื้อเยื่อทางสังคม (Social Fabric) หลังจากการเข้าอาศัยอยู่ในโครงการแล้วเป็นสิ่งที่ควรขยายผลไปสู่การพัฒนาสังคมของประเทศในอนาคตต่อไป

การคำนึงถึงผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นกับชุมชนทั้งด้านสังคม เศรษฐกิจ และกายภาพของชุมชน ในกรณีของการพัฒนานโยบายใหม่ ๆ ของการพัฒนาประเทศ ดังนั้นจึงได้ทำการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) จากผู้อยู่อาศัยในชุมชน และผู้อยู่อาศัยบริเวณรอบ ๆ ชุมชน ในบริเวณรังสิตคลอง 3 อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยวางแผนการสำรวจออกเป็น 3 ครั้ง

ครั้งที่หนึ่ง เป็นการเข้าไปสำรวจพื้นที่เพื่อศึกษาปัญหาเบื้องต้น สอบถามข้อเท็จจริง ปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ของการพัฒนาโครงการตามนโยบายของรัฐบาลพันธำรงกิจโททักษิณ ชินวัตร

ครั้งที่สอง เป็นการเข้าไปสำรวจผู้อยู่อาศัยบริเวณข้างเคียง ที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการในด้านผลกระทบทางด้านกายภาพ อันได้แก่ ความหนาแน่น ความแออัดที่เกิดขึ้นในชุมชน และการจราจร ส่วนทางด้านสังคม ได้แก่ ลักษณะการอยู่อาศัย และทางด้านเศรษฐกิจที่ส่งผลทางด้านบวกและทางด้านลบอันเกิดขึ้นจากรอยต่อของชุมชนรังสิตคลอง 3

ครั้งที่สาม เป็นการเข้าไปสำรวจพื้นที่ และผลกระทบทางกายภาพของการพัฒนาชุมชน โดยอาศัยเกณฑ์วัดความน่าอยู่อาศัยของชุมชน และสภาพแวดล้อมของชุมชน เป็นต้น

การศึกษานี้เป็นการเน้นให้ความสำคัญต่อกระบวนการพัฒนาที่อยู่ (Housing as a process) มากกว่า ตัวบ้าน (A house) การวางแผนการศึกษาได้กำหนดไว้ ดังนี้

ภาพที่ 1.2 กรอบการศึกษา



ที่มา: ผู้วิจัย

1.7 ระเบียบวิธีที่ใช้ในการศึกษา

รูปแบบการวิจัย

การศึกษานี้ใช้การวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) เป็นเครื่องมือในการศึกษา โดยใช้แบบสอบถามที่มีโครงสร้างจำนวน 122 ชุด สอบถามความคิดเห็นผู้อยู่อาศัยในชุมชน และสอบถามความเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียบริเวณชุมชน โดยใช้แบบสอบถามแบบมีโครงสร้างจำนวน 100 ชุด และ

การประเมินผลกระทบด้วยวิธีการ Evaluation Research เป็นแบบประเมินไม่ใช้การทดลอง (Non-Experimental Design) เพื่อตรวจสอบผลของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และเปรียบเทียบผู้ได้รับผลประโยชน์ต่อโครงการ

ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ กลุ่มครัวเรือนในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เข้ามาอยู่อาศัยในโครงการแล้ว จำนวน 122 ครัวเรือน และผู้อยู่อาศัย หรือผู้มีส่วนได้เสียโดยรอบบริเวณชุมชนรังสิตคลอง 3 จำนวน 100 ตัวอย่าง วิธีการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง แบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน คือ

ขั้นตอนที่ 1 โดยใช้การเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) ที่เข้ามาอยู่อาศัยแล้วในโครงการทั้งหมด ซึ่งมีจำนวน 122 ครัวเรือน จากจำนวน 414 ครัวเรือน (เนื่องจากในช่วงเวลาศึกษามีผู้อยู่อาศัยเพียง 200 ครัวเรือน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 61 ของครัวเรือนที่เข้าอยู่อาศัยแล้ว)

ขั้นตอนที่ 2 การเลือกตัวอย่างโดยวิธีบังเอิญ (Accidents Sampling) สำหรับผู้อยู่อาศัยที่ได้รับผลจากโครงการ และผู้มีส่วนได้เสีย หรือผู้มีส่วนได้เสียในโครงการบริเวณโดยรอบโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 10 โครงการ โดยเลือกโครงการละ 10 ตัวอย่าง

ขั้นตอนที่ 3 การสำรวจโครงการ และสภาพแวดล้อมของโครงการ โดยการทำ Checklist อย่างมีโครงสร้าง อีกทั้งกำหนดตัวแปรในการวัดคุณภาพ และมาตรฐานของโครงการ

1.8 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

จากวัตถุประสงค์ในการศึกษา ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจแนวคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ดังรายละเอียดในบทที่ 2 จากนั้นจึงได้นำความรู้ทั้งหลายมากำหนดตัวแปรในการศึกษา ออกเป็น 5 ด้าน ดังนี้

1. ด้านที่อยู่อาศัย พิจารณาจาก 6 ตัวแปร ได้แก่
 - 1) ค่าผ่อนชำระบ้านรายเดือน
 - 2) ความมั่นคงในการครอบครองที่อยู่อาศัย
 - 3) รูปแบบชุมชน และสิ่งแวดล้อมที่ดี
 - 4) เพื่อนบ้านในละแวกเดียวกันมีน้ำใจ
 - 5) วิธีชีวิตความเป็นอยู่
 - 6) ความประทับใจในการอยู่อาศัยแบบเอื้ออาทร
2. ด้านเศรษฐกิจในชุมชน พิจารณา 5 ตัวแปร ได้แก่
 - 1) การริเริ่มตลาดนัดเศรษฐกิจของชุมชน
 - 2) การริเริ่มธุรกิจชุมชน
 - 3) การมีงานพิเศษทำในชุมชน

- 4) การฝึกอาชีพที่จัดขึ้นในชุมชน
- 5) ธุรกิจร้านค้าในชุมชนช่วยพัฒนาเศรษฐกิจของชุมชน
3. ด้านสภาพแวดล้อมชุมชน พิจารณา 5 ตัวแปรได้แก่
 - 1) การจัดตั้งชมรมในชุมชน
 - 2) ความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน
 - 3) ต้องการผู้นำชุมชน
 - 4) ต้องการรักษาระเบียบวิธีการในการอยู่อาศัย
 - 5) ต้องการสร้างเครือข่ายภายนอก
4. ด้านสังคม/ชุมชน พิจารณา 4 ตัวแปรได้แก่
 - 1) การมีส่วนร่วมทางสังคม เช่น เข้าร่วมในการทำกิจกรรม การไปเยี่ยมญาติ และเป็นอาสาสมัคร
 - 2) การยึดติด หรือความผูกพันกับชุมชน เช่น การรู้จักเพื่อนบ้าน ความต้องการอาศัยอยู่ในที่เดิม
 - 3) การมีส่วนร่วมทางการเมือง เช่น ความสนใจต่อด้านการเมือง การใช้สิทธิออกเสียง
 - 4) การสร้างรายได้ และเศรษฐกิจในชุมชน
5. ด้านคุณสมบัติของครัวเรือน พิจารณาในเรื่องต่างๆ ต่อไปนี้
 - 1) ขนาดเนื้อที่อยู่อาศัย และการต่อเติมที่อยู่อาศัย
 - 2) รายได้ครัวเรือน
 - 3) อาชีพหลัก อาชีพรอง
 - 4) ความรู้ ความสามารถอ่านออกเขียนได้
6. ด้านคุณสมบัติโครงการเอื้ออาทรรังสิตคลอง 3 พิจารณาจากตัวแปรย่อย ต่อไปนี้
 - 1) ที่ตั้งโครงการ
 - 2) สภาพแวดล้อมโครงการ
 - 3) รูปแบบที่อยู่อาศัย
 - 4) ภูมิทัศน์ของโครงการ

ตัวแปรในการศึกษาประกอบด้วย 2 ตัวแปร คือ

1. ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) ได้แก่ คุณลักษณะครัวเรือน เช่น อายุ เพศ การศึกษา อาชีพ เป็นต้น ระยะทางในการเดินทางไปทำงาน การต่อเติมที่อยู่อาศัย
2. ตัวแปรตาม (Dependent Variable) ได้แก่ ระดับความคิดเห็น ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ความดั้งเดิมในการต่อเติม

1.9 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ได้ใช้แบบสอบถาม (Questionnaires) เป็นเครื่องมือหลักในการวัดผล เพื่อใช้สัมภาษณ์ครัวเรือนที่ถูกกำหนดเป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา ลักษณะคำถาม และรายละเอียดของการวัดมี ดังนี้

ลักษณะของมาตรวัด

แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ด้านหลัก คือ

ด้านที่ 1 ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง (ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทร รังสิต คลอง 3)

ด้านที่ 2 ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง (ผู้ที่ไม่ซื้อบ้านเอื้ออาทร แต่อยู่ในบริเวณชุมชนข้างเคียง)

ด้านที่ 3 แบบวัดคุณภาพ และมาตรฐานของชุมชนบ้านเอื้ออาทร

ด้านที่ 1 แบบสอบถามชุดนี้ ประกอบด้วย 4 ชุด คือ

ชุดที่ 1 เป็นการวัดคุณลักษณะเบื้องต้นของครัวเรือน

ชุดที่ 2 เป็นการวัดสภาวะการอยู่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทร

ชุดที่ 3 เป็นการวัดความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย และคุณภาพชีวิตที่มีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทร

ชุดที่ 4 เป็นแบบวัดผลการต่อเติม และแผนการต่อเติมที่อยู่อาศัยในอนาคต

โดยมีตัวชี้วัด แบ่งออกเป็น 4 ลักษณะ คือ

1. สิ่งที่สามารถจัดประเภทได้ จะใช้วัดแบบแบ่งกลุ่ม (Nominal Scale) โดยจำแนกเรื่องความต้องการเป็นรายการต่าง ๆ และให้ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกเพียงรายการเดียว

2. สำหรับตัววัดบางเรื่อง เป็นลักษณะการระบุหน่วยนับเป็น (บาท, นาที, ครั้ง) เป็น (Interval Scale) โดยสิ่งที่ต้องการวัดสามารถใช้หน่วยวัดต่างๆ ได้

3. ในการระบุความต้องการ โดยใช้การเรียงลำดับ (Ordinal Scale) จากไม่เห็นด้วยอย่างมาก ไม่เห็นด้วย เฉยๆ เห็นด้วย เห็นด้วยมากที่สุด เป็น 5 ระดับ ให้ผู้ตอบประเมินค่าที่ต้องการจากระดับที่กำหนดให้ (Rating Scale)

4. นอกจากนี้ยังต้องการใช้การวัดลักษณะการตรวจสอบรายการที่ต้องการ (Checklist) โดยแบ่งคุณลักษณะของสิ่งต้องการวัดเป็น 2 ด้าน (Dichotomy) คือ ใช่ และไม่ใช่ และนำสัดส่วนของผู้ตอบ “ใช่” มาพิจารณาเพื่อรวมรายการต่างๆ ในด้านเดียวเข้าด้วยกัน เป็นการนำสัดส่วนของเรื่องที่ต้องการมาศึกษา

วิเคราะห์เปรียบเทียบ สำหรับมาตรวัดคุณภาพของที่อยู่อาศัย และมาตรฐานโครงการใช้การตรวจสอบในลักษณะเดียวที่ต้องการทราบว่ามี “มี” “ไม่มี” และนำสัดส่วนของคำตอบว่ามี มาคำนวณเป็นค่าน้ำหนัก (Weighting) แล้วนำมาพิจารณารวมรายการเดียวกันเข้าด้วยกัน และนำสัดส่วนของเรื่องที่ต้องการมาศึกษาวิเคราะห์

รายละเอียดการวัด

1. การวัดคุณสมบัติโดยทั่วไปของครัวเรือน พิจารณาจากตัวแปรย่อย ต่อไปนี้
 - สถานภาพของครัวเรือน อายุ เพศ ลักษณะครัวเรือน การศึกษา อาชีพ
 - ฐานะทางสังคม ที่มาจากรายได้โดยเฉลี่ยของครัวเรือน/ เดือน เป็นการวัดในลักษณะการระบุหน่วยนับและการตรวจสอบรายการที่ต้องการ
2. การวัดจากที่อยู่อาศัย พิจารณาจากตัวแปรย่อย 6 ตัวแปร ต่อไปนี้
 - ค่าผ่อนชำระรายเดือน
 - ความมั่นคงในการครอบครองที่อยู่อาศัย
 - รูปแบบชุมชนและสิ่งแวดล้อม
 - เพื่อนบ้านในละแวกเดียวกัน ความมีน้ำใจ
 - วิธีชีวิตความเป็นอยู่
 - ประทับใจในการอยู่อาศัยแบบเอื้ออาทร
3. การวัดด้านเศรษฐกิจชุมชน พิจารณาจากตัวแปรย่อย ต่อไปนี้
 - การริเริ่มสร้างเศรษฐกิจของชุมชน
 - การริเริ่มสร้างธุรกิจชุมชน
 - การมีงานพิเศษทำในชุมชน
 - การฝึกอาชีพในชุมชน
 - ธุรกิจร้านค้าย่อยในชุมชน
4. การวัดด้านสภาพแวดล้อม พิจารณาจากตัวแปรย่อย ต่อไปนี้
 - การสร้างชมรมในชุมชน
 - ส่งเสริมความสามัคคีเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันในชุมชน
 - การสร้างผู้นำชุมชน
 - ต้องการรักษาระเบียบการอยู่อาศัยในชุมชน
 - ต้องการสร้างเครือข่ายกับกลุ่มชุมชนภายนอก

ใช้การวัดแบบการเรียงลำดับ (Rating Scale) จากน้อยสุด ไปถึงมากที่สุด แบ่งเป็น 5 ระดับ ดังนี้ 1) ไม่เห็นด้วยอย่างมาก 2) ไม่เห็นด้วย 3) เฉยๆ 4) เห็นด้วย 5) เห็นด้วยอย่างมาก

5. การวัดการต่อเติมที่อยู่อาศัย แบบสอบถามได้แยกพิจารณา การวางแผนต่อเติม และการต่อเติมเอง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ความต้องการต่อเติมที่อยู่อาศัย
- การวางแผนการต่อเติม

1.10 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ใช้สถิติเชิงพรรณนา (Description Statistic) ได้แก่ ความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน อธิบายคุณลักษณะของประชากร บอกระดับความต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และสภาพปัญหาในการอยู่อาศัย ลักษณะการใช้ประโยชน์ของชุมชน คุณลักษณะของโครงการ และการอธิบายคุณภาพชีวิตของครัวเรือน

2. การใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inferential Statistic) ได้แก่ ค่า F-test อธิบายความสัมพันธ์เปรียบเทียบระหว่างตัวแปรกลุ่ม

บทที่ 2

แนวความคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง “ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง” เป็นการศึกษาเฉพาะกลุ่มรายได้น้อยเพียงกลุ่มเดียว ซึ่งมีความแตกต่างกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการอื่นๆ ของการเคหะแห่งชาติ การศึกษาแนวคิดเชิงทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับบ้านราคาถูก มีประเด็นหัวข้อสำคัญ ได้แก่ (1) แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (2) แนวคิดการพัฒนาเมือง (3) แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย (4) แนวคิดเกี่ยวกับคุณภาพชีวิต และ(5) แนวคิดการใช้เกณฑ์วัดผลการพัฒนา โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ในหลักการพื้นฐานที่เกี่ยวกับเป้าหมายการพัฒนา มุ่งหวังที่จะส่งเสริมคุณภาพชีวิต และความ เป็นอยู่ของมนุษย์ให้ดีขึ้น โดยการขจัดความยากจน การทำให้ประชาชนบรรลุความจำเป็น หรือความ ต้องการพื้นฐาน การพิทักษ์สิทธิมนุษยชน และเสรีภาพ รวมถึงความชอบธรรมที่มีต่อการพัฒนา ซึ่ง จำเป็นที่รัฐจะต้องวางนโยบายทางสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยการส่งเสริม และพิทักษ์สิทธิมนุษยชน รวมทั้งเสรีภาพ ซึ่งต้องอยู่บนพื้นฐานของระบบประชาธิปไตย และการมีส่วนร่วมของสถาบันต่างๆ อย่าง กว้างขวาง (United Nations, 1997) ทำอย่างไรจึงจะทำให้ประชาชนได้รับผลโดยผ่าน กระบวนการพัฒนา และทำอย่างไรจึงจะทำให้ประชาชนมีความเข้มแข็งในฐานะที่เป็นสมาชิกของ กระบวนการที่ได้รับผลประโยชน์โดยไม่มีส่วนร่วม ในบริบทของการพัฒนา การพัฒนาจะเกิดขึ้นโดยไม่ มีวันจบสิ้น ทุกสิ่งทุกอย่างต้องการความก้าวหน้า และการพัฒนา มิใช่เรื่องของการให้ เพราะการให้ คือ การสงเคราะห์ แต่การพัฒนาต้องมีลักษณะการทำร่วมกันกับประชาชน สอนให้มีความรู้ มี ความสามารถ ให้ประชาชนสามารถยืนหยัด และดำรงชีวิตโดยตนเองได้ในอนาคต ซึ่งถือว่าการพัฒนา เป็นกระบวนการที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปสู่ชีวิต และสังคมที่ดีขึ้น อีกทั้งในบริบทของการพัฒนาที่ อยู่อาศัยในบ้านเอื้ออาทร มีความคาดหวังให้เป็นชุมชนที่สามารถพัฒนาทางด้านสังคม และเศรษฐกิจ ได้ด้วยตนเอง ซึ่งถือเป็นเป้าหมายของการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปสู่การพัฒนาชุมชนตามหลัก ทฤษฎีของเศรษฐศาสตร์ ที่กล่าวว่า แนวคิดการพัฒนาในเขตเมือง อาศัยหลักสำคัญในการดำเนินงาน 4 ประการคือ

1. การรวมกลุ่ม ในพื้นที่ชุมชนเมืองมักมีปัญหาการรวมกลุ่ม เนื่องจากเป็นสังคมที่มีความสัมพันธ์กันน้อยกว่าชนบท บางแห่งบ้านอยู่ติดกันยังไม่เคยพูดจากันเลย ดังนั้นการรวมกลุ่มจึง เป็นวิธีที่สำคัญที่จะทำให้เกิดพลังในการทำงาน

2. การสร้างกระบวนการเรียนรู้ ใช้วิธีให้เกิดการเรียนรู้ และใช้วิธีการทำงานร่วมกับชุมชนไม่ใช่ไปทำงานในชุมชนเอง

3. การแสวงหาความร่วมมือในลักษณะพหุภาคี โดยอาศัยความร่วมมือระหว่างกลุ่ม และระหว่างองค์กรต่าง ๆ โดยต้องทำให้เกิดเครือข่ายแห่งการร่วมมือทุก ๆ ด้าน

4. การมีระบบข้อมูลข่าวสารที่ทันสมัย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนา และดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

แนวทางการพัฒนา มุ่งเน้นการดำเนินงานที่ทำให้ประชาชนมีความกินดี อยู่ดี หรือมีคุณภาพชีวิตที่ดีในเมือง ได้รับผลที่มาจากกระบวนการพัฒนา และมุ่งเน้นที่จะทำให้ประชาชนมีความเข้มแข็ง โดยผ่านกระบวนการมิใช่เป็นการมองด้านวัตถุ หรือผู้รับผลประโยชน์ไม่มีส่วนร่วม และมีได้เน้นการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ แต่เน้นการเจริญเติบโต และการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างสำหรับประชาชนให้สามารถขยายโอกาสทางเศรษฐกิจ และความสามารถที่จะทำให้บรรลุความจำเป็นขั้นพื้นฐาน ซึ่งเป็นเป้าหมายสำคัญทางการพัฒนา (United Nations, 1997 อ้างในอภิวัฒน์ บุญสาร, 2549) เนื่องจากงานวิจัยชิ้นนี้เป็นการศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการบ้านเอื้ออาทร การมองในบริบทการรวมกลุ่ม เช่น ในพื้นที่ชุมชนเมืองมักมีปัญหาการรวมกลุ่ม เนื่องจากเป็นสังคมที่มีความสัมพันธ์กันน้อยกว่าชนบท บางแห่งบ้านอยู่ติดกันยังไม่เคยพูดจากันเลย ดังนั้น การรวมกลุ่มจึงเป็นวิธีที่สำคัญที่จะทำให้เกิดพลังในการทำงาน การสร้างกระบวนการเรียนรู้ เช่น ใช้วิธีให้เกิดการเรียนรู้ และใช้วิธีการทำงานร่วมกับชุมชนไม่ใช่ไปทำงานในชุมชนเอง การแสวงหาความร่วมมือในลักษณะพหุภาคี โดยอาศัยความร่วมมือระหว่างกลุ่มและระหว่างองค์กรต่าง ๆ โดยต้องทำให้เกิดเครือข่ายแห่งการร่วมมือทุก ๆ ด้าน การมีระบบข้อมูลข่าวสารที่ทันสมัย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนา และดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพมีระบบข้อมูลข่าวสารที่ทันสมัย ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปสู่ชีวิต และสังคมที่ดีขึ้น

2.2 คำจำกัดความของคำว่า ที่อยู่อาศัยราคาถูกลง (Low Cost Housing or Affordable Housing) ¹

คำว่า ที่อยู่อาศัยราคาถูกลง (Affordable Housing) หรือ บ้านราคาถูกลง (Affordable Homes) ²

1. ตามหนังสือเวียนเลขที่ 6/98 ได้อธิบายไว้ว่าที่อยู่อาศัยราคาถูกลง (Affordable Housing) หมายถึง ตลาดที่อยู่อาศัยราคาถูกลง (Low Cost Market) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับการสนับสนุนด้านการเงิน (Subsidized Housing) โดยไม่คำนึงถึงเรื่องการครอบครอง (Tenure) หรือความเป็นเจ้าของ (Ownership) ให้สำหรับบุคคลซึ่งไม่สามารถจะเช่า หรือซื้อบ้านที่อยู่ในตลาดเปิดทั่วไปได้

¹ <http://www.plymouth.gov.uk/content-1503>

² Kaufman T. L. 1996. "Housing America's Future: Children at Risk" Washington DC: National Low Income Housing Coalition/ Low Income Housing Information Services.

2. Affordable Housing หมายถึง ที่อยู่อาศัยราคาถูก โดยคำนึงถึงจำนวนห้องที่มีจำนวนห้องน้อยที่สุดของที่อยู่อาศัย และสามารถตอบสนองความต้องการของครัวเรือนหนึ่ง ๆ ที่ไม่สามารถซื้อ หรือเช่าบ้านในตลาดเปิดได้ เพราะจำเป็นต้องอาศัยเงินอุดหนุนในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง นอกจากนี้ Affordable Housing หรือที่อยู่อาศัยราคาถูกยังหมายถึงรวมถึง

- ที่อยู่อาศัยเช่าเพื่อสังคม (Social Rental Housing) คือ ทรัพย์สินเพื่อเช่า ซึ่งผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยดังกล่าวก็คือเจ้าของที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนไว้แล้ว (Registered Social Landlord (RSL))
- ทรัพย์สินที่มีการปันส่วนความเป็นเจ้าของ (Shared Ownership Properties) โดยที่ RSL จะได้รับการปันส่วนความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน 25% 50% หรือ 75% และผู้ที่จะปันส่วนความเป็นเจ้าของก็จะจ่ายค่าเช่าตามที่สามารถจะจ่ายได้สำหรับส่วนที่เหลือ บุคคลสามารถที่จะเพิ่มส่วนความเป็นเจ้าของ และซื้อสัดส่วนความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินจาก RSL ได้
- ที่อยู่อาศัยตามโครงการ Do It Yourself Shared Ownership (DIYSO) เป็นโครงการที่เอื้อให้บุคคลสามารถซื้อทรัพย์สินที่เหมาะสมกับความจำเป็นของครอบครัวได้ ทั้งนี้ พิจารณาจากความเป็นเจ้าของแบบปันส่วนที่มีกับ RSL ที่อยู่อาศัยตามโครงการนี้จะต่างจากทรัพย์สินที่มีการปันส่วนความเป็นเจ้าของ (Shared Ownership Properties) ตรงที่มีโอกาสเลือกมากกว่าและไม่จำกัดอยู่เพียงเฉพาะที่อยู่อาศัยที่พัฒนาโดยสมาคมที่อยู่อาศัย
- ที่อยู่อาศัยในตลาดราคาถูกซึ่งมีการลดราคา (Discounted Low-Cost Market Housing) เป็นทรัพย์สินที่ขายในราคาต่ำกว่าราคาตลาด ประชาชนจะสามารถซื้อได้เพราะราคาถูกกว่าตลาดเปิด รูปแบบของบ้านสะท้อนให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นและไม่ได้เป็นเพียงแค่มาน หรือแฟลตราคาถูก ควรมีการกำหนดข้อตกลงเรื่องการลดราคาไว้สำหรับผู้ซื้อในอนาคตด้วย ดูเหมือนว่าที่อยู่อาศัยในตลาดราคาถูกที่ไม่ได้รับเงินอุดหนุนอย่างจริงจังนั้น จะไม่สามารถตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยได้
- โครงการความเสมอภาค หรือหุ้นส่วนที่กำหนดแบบตายตัว (Fixed Equity Scheme) กำหนดให้นักพัฒนาสามารถมีหุ้นในส่วนของ Registered Social Landlord (RSL) หรือในบริษัทสินเชื่อ ได้ขั้นต่ำ 10%
- ผู้ซื้อบ้าน (Home Buyer) โดยทั่วไปผู้ที่ต้องการหาซื้อบ้านนั้นจะได้รับวงเงินสินเชื่อ 75% ของราคาซื้อขาย และสมาคมที่อยู่อาศัยจะสนับสนุนในส่วนที่เหลือ ทั้งนี้ จะไม่เหมือนกับความเป็นเจ้าของแบบปันส่วน ซึ่งจะไม่สามารถขอคืนค่าเช่าได้ แต่ผู้ซื้อบ้านตามโครงการนี้จะได้รับเงินจ่ายคืนโดยคำนวณจากมูลค่าการซื้อขาย 25% ณ วันที่ทำการซื้อขาย เนื่องจากสินเชื่อทางเลือกนี้สามารถจ่ายคืนได้ทุกเวลา

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจความหมายของคำว่าที่อยู่อาศัยราคาถูก การศึกษานี้ได้กำหนดกรอบสำหรับคำจำกัดความของคำว่า Affordable Housing³ คือ เพื่อให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความคงอยู่ได้นาน เช่น ควรพิจารณาจากเงินอุดหนุน และความสัมพันธ์ของเงินอุดหนุนกับราคาบ้าน หรือค่าเช่ามากกว่าที่จะพิจารณาจากราคาที่อยู่อาศัย หรือค่าเช่าที่ปรับตัวในช่วงเวลาหนึ่ง ตามรายได้ของครัวเรือนในช่วงที่ซื้อบ้าน

สำหรับการให้เงินอุดหนุนจะขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ของรายได้ท้องถิ่น กับราคาบ้านในท้องถิ่น โดยจะมีการปรับตัวเลขให้เป็นปัจจุบันทุกปี ซึ่งมันจะเกี่ยวโยงกับต้นทุนของการจัดหาแฟลต และที่พักอาศัยในขนาด และปริมาณเงินอุดหนุน

และสุดท้ายการพัฒนาที่อยู่อาศัย จะเกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัยในอนาคตที่จะต้องจ่ายค่าบริการต่าง ๆ นี่จึงทำให้ต้องนำเอาต้นทุนของเรื่องนี้ไปใช้พิจารณาในการประเมินระดับของความสามารถที่จะมีที่อยู่อาศัยหรือเป็นเจ้าของได้ (Availability)

2.3 แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

โดยหลักการพื้นฐานพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ยั่งยืน การพิจารณานโยบายให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนนั้น จะต้องแก้ปัญหาที่แท้จริง และหลีกเลี่ยงการเพิ่มปัญหาในอนาคตต่อระบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนั้น นโยบายที่ยั่งยืนควรยึดหลัก 5 ประการ⁴ คือ

1. สนับสนุนให้มีระบบการเงิน ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่นำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน เป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้มีรายได้น้อย
2. ต้องมีการผสมผสาน และมีโครงข่ายกับผู้มีรายได้น้อยกลุ่มอื่น ๆ
3. สร้างศักยภาพ หรือพื้นที่ทางด้านเศรษฐกิจ ให้มีการเข้าถึงแหล่งงาน และการพัฒนาชุมชน
4. สนับสนุนให้มีการครอบครองที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม และมีอาคารที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพ
5. ต้องให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีในชุมชน

นอกจากนี้ ยังมีตัวแปรที่ใช้วัดความสำเร็จของชุมชนในเรื่องการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน มี 5 ตัวแปร คือ

1. การมีส่วนร่วมทางสังคม (Social Involvement) เช่น การไปเยี่ยมญาติหรือเพื่อน การเข้าไปช่วยเหลือในฐานะอาสาสมัครของคนในชุมชน

³ Compbell, Conserve and Rodgers (Eds.) 1976. "The quality of American life: Perceptions, Evaluation and Satisfaction. New York: Russell sage Foundation.

⁴ Compbell, Conserves and Rodgers (Eds.). 1976. "The quality of American life: Perceptions, Evaluation and Satisfaction". New York: Russell Sage Foundation.

2. การติดยึด และผูกพันกับชุมชน (Community Attachment)
3. การเข้ามามีส่วนร่วมทางการเมือง (Political Involvement) เช่น การรณรงค์การทำงานร่วมกับท้องถิ่น หรือชุมชน และความสนใจทางการเมือง การไปใช้สิทธิออกเสียงเลือกตั้ง
4. ความรู้สึกที่มีต่อชุมชน (Sense of Community) เช่น ความรู้สึกของตนเองที่มีต่อคำว่าชุมชน ในระหว่างกลุ่มอายุ และกลุ่มคนที่ไม่เป็นทางการ (Informal group)
5. ความรู้สึกถึงความสัมพันธ์ที่มีต่อชุมชนที่ตนอยู่อาศัย

2.4 การศึกษาสังคมที่อยู่อาศัย (Social housing)

สังคมที่อยู่อาศัย หมายถึง ความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่มีความยากลำบากในการเข้าถึงระบบตลาดทั่วไป ซึ่งถูกควบคุมด้วยกฎเกณฑ์ และการที่จะให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายขึ้นจะต้องดำเนินการโดยภาครัฐ ซึ่งจะต้องกำหนดระดับของรายได้ของกลุ่มเป้าหมายว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อย หรือคนจน ควรมีระดับอยู่ระดับใด และนอกจากนี้การกำหนดความสามารถในการจ่าย ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงระดับราคาของบ้านราคาถูก หรือกำหนดค่าเช่าที่ผู้มีรายได้น้อยจะสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ และการสร้างความมั่นคงในการครอบครองที่อยู่อาศัย เช่น การพิจารณาถึงการเช่าระยะยาว และความมั่นคงต่อการอยู่อาศัย

2.5 การพัฒนาการลงทุนในเรื่อง ค่านิยม (value) และเนื้อเยื่อของสังคม (social fabric)⁵

Lubbers และ Jolanda ได้อธิบายถึง จุดอ่อนของการพัฒนา เนื่องจากพัฒนา คือ การลงทุนในเรื่องค่านิยม (value) และเนื้อเยื่อของสังคม (social fabric) ที่อยู่ภายใน และระหว่างสังคม ถ้าเราสามารถส่งเสริมให้ระบบค่านิยม (value system) แข็งแรงได้เท่า ๆ กับประสิทธิภาพของการพัฒนา เราจะสามารถแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโลกาภิวัตน์ อย่างเช่น การคอร์รัปชัน อาชญากรรมข้ามชาติ การหลบเลี่ยงภาษี การขาดการบูรณาการ การขาดความซื่อสัตย์ ปัญหาผู้อพยพ และการจัดการกับความหลากหลายทางวัฒนธรรม แต่การส่งเสริมระบบค่านิยมจะสำเร็จได้นั้นทุกคนที่มีส่วนเกี่ยวข้องต้องมีจิตสำนึก และความเชื่อในค่านิยม และมีความเต็มใจที่จะเรียนรู้และฝึกฝนตนเอง สถานที่สร้างและเพิ่มพูนจิตสำนึกเรื่องค่านิยมคือครอบครัว เพื่อนบ้าน และชุมชน ซึ่งวัด และศาสนสถานก็จัดเป็นสถานที่ที่มีบทบาทสำคัญในหน้าที่ดังกล่าวด้วย ดังนั้น ความหลากหลายในเรื่องวัฒนธรรม และความรู้สึกนึกคิดนั้นจึงถูกมองเป็นเหมือนแหล่งของความสมบูรณ์มั่งคั่งร่วมกัน และความไว้วางใจซึ่งกันและกัน ซึ่งถึงแม้สิ่งดังกล่าวทั้งสองประการจะสามารถป้องกันการเกิดลัทธิที่เน้นความเชื่อพื้นฐาน

⁵ ที่มา: Lubbers, R.F.M. and Jolanda Korevaar. Globalization and the Social Fabric.

http://www.xs4all.nl~koorevaa/html/s_fabric.html. 1998

(fundamentalism) ที่มีความก้าวร้าวรุนแรง (fundamentalism) และความเป็นชาตินิยม (nationalism) ที่ก่อให้เกิดการทำลาย และมีจิตใจที่คับแคบ ดังนั้นศาสนาจึงควรมีบทบาทในการชี้นำไปสู่ค่านิยมที่อยู่ใกล้บ้าน และโลกที่เราอาศัยอยู่ ค่านิยมในที่นี้จึงหมายถึง สิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน (human rights) ความกลมเกลียวทางสังคม (social cohesion) และ ความยั่งยืน (sustainability)

โลกที่มีการแข่งขันกันในเรื่องการเพิ่มผลผลิต และความมีประสิทธิภาพที่ต้องอาศัยเทคโนโลยี และหลักเศรษฐศาสตร์ รวมถึงระบบค่านิยม และความสำนึกของทุกคนในเรื่องความสำคัญของค่านิยม โลกก็จะเกิดความก้าวหน้า ซึ่งความก้าวหน้าในที่นี้ก็คือความสำนึกทางด้านศีลธรรมที่เพิ่มขึ้น และความพร้อมเพรียงของประชาชนด้วยเหตุที่พวกเขาถูกโยงเข้าหากัน และกัน แม้จะอยู่คนละเขตแดน แต่ก็ค้นหาในสิ่งที่เป็ผลประโยชน์ส่วนกลางหรือสำหรับทุกคน ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการสื่อสาร และการสร้างความเชื่อถือไว้วางใจ การสื่อสารจะช่วยสนับสนุนให้เกิดเป้าหมายร่วม (common goals) และวิสัยทัศน์ร่วม (common vision) ส่วนการสร้างคามเชื่อถือไว้วางใจนั้นเป็นการสร้างระบบที่จะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงไปที่ละขั้น

การมีส่วนร่วม ความศักดิ์สิทธิ์ และความไม่แปลกแยก เป็นสิ่งที่ช่วยสะท้อนให้เห็นถึงการให้ความสำคัญแก่ศักดิ์ศรีของมนุษย์ (human dignity) ในยุคที่คนในโลกถูกเชื่อมโยงถึงกัน และศักดิ์ศรีของมนุษย์นั้นจะเกิดจากความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันของสิทธิมนุษยชน การพัฒนา สิ่งแวดล้อม และธรรมชาติ

เนื้อเยื่อของสังคม (social fabric)⁶ Marian Salzman ผู้บริหาร Intelligence Factory ของบริษัทโฆษณา Y & R Inc. เสนอความเห็นเกี่ยวกับเนื้อเยื่อของสังคมควรเริ่มที่ใด เขายืนยันว่า จะต้องเริ่มที่ชุมชนมากกว่าเป็นแหล่งการค้า เพราะบริษัททั้งหลาย จะนำสินค้าของตนมาแสดงให้ลูกค้าชม เพื่อที่จะดึงดูดใจลูกค้า และเก็บรักษาลูกค้าซึ่งมีคุณค่าของบริษัทไว้ ด้วยความจำเป็น และเพื่อผลประโยชน์ส่วนตัวทำให้บริษัทที่ดำเนินธุรกิจได้กลายเป็นเครื่องจักรพื้นฐาน สำหรับการกระทำของสังคม การลดขนาดองค์กร และเงินงบประมาณทำให้ความสามารถของรัฐบาลในการที่จะจัดหาสิ่งจำเป็นพื้นฐานให้แก่สังคมนั้นมีลดน้อยลง จึงเกิดการรวมกลุ่มกันของกลุ่มองค์กรรัฐบาล และกลุ่มผู้ที่ไม่หวังผลกำไรในการที่จะระดมเงินทุน และความเชี่ยวชาญของตนมาปรับใช้กับประเด็นความจำเป็นต่าง ๆ ทางสังคมในการทำงานอาสาสมัครนั้นจะทำให้ผู้ทำให้เกิดความภาคภูมิใจ (sense of pride) และการคืนกำไรสู่สังคมของสังคมเป็นสิ่งสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการจัดสร้างบ้านให้แก่ผู้ไร้ที่อยู่อาศัย การออกไปช่วยซ่อมแซมอาคารบ้านเรือน การบริจาคเงิน การสนับสนุนงานวิจัยและการศึกษาด้านวิทยาศาสตร์ใน โรงเรียน การจัดตั้งมูลนิธิต่าง ๆ และหากบริษัทแสดงความไม่รับผิดชอบต่อสังคมแล้ว ผู้บริโภคก็จะประณามการกระทำของบริษัทนั้น ๆ โดยตรง

⁶ Borrus, Amy. Commerce Reweaves the Social Fabric. <http://www.businessweek.com>.

Breton และคณะ ได้ทำการวิเคราะห์ถึงเรื่องการประเมินคุณภาพของชีวิตในสังคม ว่าควรจะประเมินจุดแข็ง และจุดอ่อนในเนื้อเยื่อทางสังคมของประเทศแคนาดาเป็นอย่างไร ผลการวิเคราะห์แสดงไว้ในหนังสือชื่อ A Fragile Social Fabric? Fairness, Trust, and Commitment in Canada หรือ “เป็นเนื้อเยื่อทางสังคมที่เปราะบางใช่หรือไม่ มองในประเด็นของความยุติธรรม ความเชื่อใจ และข้อตกลง ในประเทศแคนาดา” ผู้เขียนได้ทำการตรวจสอบถึงข้อสัญญาหรือข้อตกลงทางสังคม 2 ประการคือ 1) ชาวแคนาดาคาดหวังอะไรจากสังคมของพวกเขา – ความยุติธรรม การสำนึกในคุณงามความดีที่พวกเขาทำให้แก่สังคม ความเชื่อใจที่ว่าตนจะไม่ถูกผู้อื่นเอาเปรียบ และความรู้สึกเป็นเจ้าของ และ 2) แล้วสังคมคาดหวังสิ่งใดจากพวกเขา - ความรู้สึกเป็นหนี้ต่อสังคมโดยสะท้อนให้เห็นในลักษณะของความชื่นชมพอใจกับการที่พวกเขาได้รับผลประโยชน์ ในฐานะที่เป็นสมาชิกคนหนึ่ง of สังคม และความเต็มใจที่จะสร้างหรือทำสิ่งดี ๆ ให้แก่ชุมชน และสังคม

จากการวิเคราะห์⁷ ดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าวัฒนธรรมทางด้านตลาดของตะวันตกมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากจนทำให้วัฒนธรรมของการปกครองถูกกัดกร่อนไป มีการให้ความสำคัญต่อข้อตกลงทางสังคม และในการวัดผล หรือประเมินค่านั้นก็ต้องพิจารณาออกเหนือจากประเด็น หรือมิติทางด้านวัตถุ และเศรษฐกิจของสังคม โดยจะต้องนำเอาเรื่องข้อตกลงของสังคมในเรื่องสิทธิ (rights) และพันธะความจำเป็น (obligation) มาพิจารณาด้วยในการตัดสินใจตัดสินหรือประเมินค่า

⁷ Breton, Raymond and team. A Fragile Social Fabric? Fairness, Trust, and Commitment in Canada. 2004. Mc Gill – Queen's University Press.

บทที่ 3

การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย

3.1 บทนำ

ก่อนอื่นขอหยิบยกตัวอย่างวิธีการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมของประเทศไทยที่ได้ดำเนินงานมามากกว่า 30 ปี ได้ดำเนินการในรูปแบบใด มีผลการดำเนินงานเป็นประการใด และการสนับสนุนจากนโยบายการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย

ในภูมิภาคเอเชียปรากฏการณ์สภาพชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุกของเมือง ได้แก่ ประเทศสิงคโปร์ และฮ่องกงไปเกือบหมดแล้ว แต่ยังมีเมืองบางแห่ง เช่น กรุงเทพมหานคร และมหานครกรุงนิลา ยังคงพบเห็นปรากฏการณ์ดังกล่าวอยู่ ที่เป็นเช่นนี้เป็นผลเนื่องมาจากการนโยบาย และมาตรการที่เข้มแข็งอย่างต่อเนื่องของรัฐบาลที่สนับสนุนการแก้ปัญหาล้มเหลวให้หมดไปตั้งแต่ในพ.ศ.2543 ซึ่งเป็นยุทธศาสตร์หนึ่งในการพัฒนาประเทศ กล่าวคือ รัฐบาลสิงคโปร์ใช้นโยบายการบริหารประเทศของพรรคการเมือง “People Action Party” (PAP) เป็นของพรรคการเมืองที่มีความเข้มแข็ง และเป็นอิสระ ตั้งแต่ พ.ศ.2508 เป็นต้นมา นโยบายดังกล่าวเป็นนโยบายที่ใช้ในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้หมดไป ตามนโยบายการพัฒนาประเทศในเครือจักรภพอังกฤษ นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2540 ส่วนฮ่องกงต้องบริหารประเทศภายใต้รัฐบาลจีนแผ่นดินใหญ่ หรือสาธารณรัฐประชาชนจีน ที่ใช้ชื่อว่า Special Administration Region Government

แต่สำหรับประเทศไทย และประเทศฟิลิปปินส์ ยังคงประสบปัญหาในเรื่องการแก้ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง ปัญหาคนจนเมืองอย่างต่อเนื่อง สภาพของเมืองหลวงที่เต็มไปด้วยชุมชนแออัด หรือสลัม มีสาเหตุเนื่องมาจากการเพิ่มของประชากรเมืองอย่างรวดเร็ว และความไม่สมดุลของทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สะสมมาตั้งแต่พ.ศ.2503จนถึงปัจจุบัน ที่ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของครัวเรือนที่มีรายได้น้อยในโครงการการสร้างที่อยู่อาศัยของรัฐได้

การเคหะแห่งชาติในฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่หลักในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากเงินอุดหนุนของรัฐมีจำนวนจำกัด จึงเป็นหนทางเดียวที่จะรักษาที่อยู่อาศัยเดิมไว้ดีกว่าทำลายให้เป็นการบรรเทาปัญหาไปได้ระยะหนึ่ง

3.2 นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

3.2.1 บทบาทของภาครัฐในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

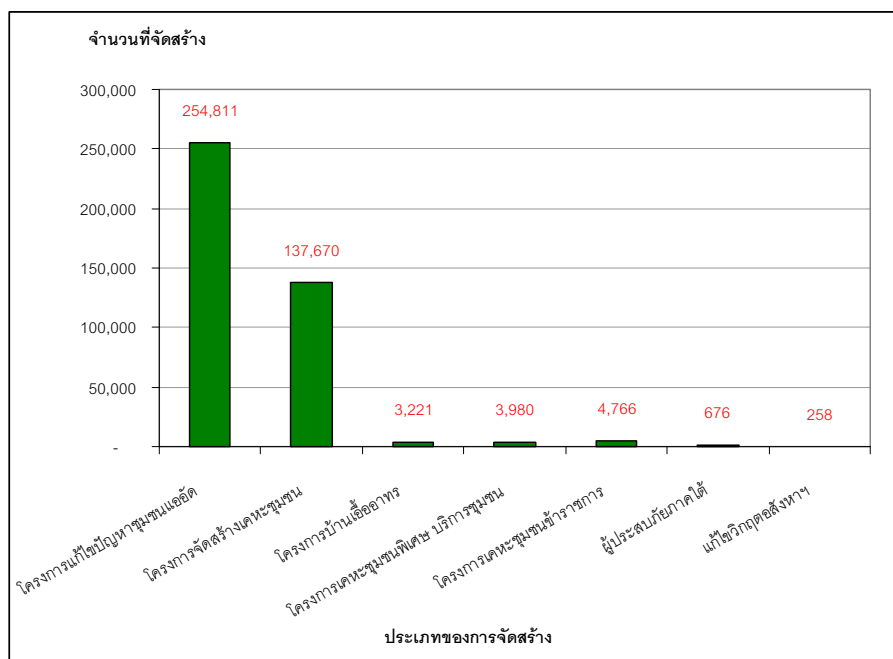
การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานของภาครัฐที่จัดตั้งขึ้นในพ.ศ.2516 ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 โดยมีกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้กำกับดูแลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ เพื่อทำหน้าที่แก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้สำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก จนกระทั่งพ.ศ.2545 รัฐบาลได้เล็งเห็นปัญหาที่อยู่อาศัยของประเทศเป็นเรื่องของรัฐสวัสดิการอีกครั้ง ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยมีความรับผิดชอบในการส่งเสริมความมั่นคงในการอยู่อาศัย และการพัฒนาเมืองของประเทศ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในชุมชนได้พัฒนาสร้างสรรคสังคมให้เข้มแข็ง มีคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่อย่างยั่งยืน นับจนถึงปัจจุบันนี้เป็นเวลากว่า 30 ปีแล้ว การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัย และดำเนินการปรับปรุงชุมชนแออัดไปแล้วเป็นจำนวน 451,222 หน่วย โดยแยกเป็นโครงการเคหะชุมชนทั่วประเทศเป็นจำนวน 196,411 หน่วย และโครงการปรับปรุงในที่ดินเดิม จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ ปรับปรุงสภาพแวดล้อมรวมจำนวน 254,811 ดังรายละเอียดแผนภูมิที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 การดำเนินโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2519 - 2547

ประเภทของการจัดสร้าง	จำนวนที่จัดสร้าง
โครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด	254,811
โครงการจัดสร้างเคหะชุมชน	137,670
โครงการบ้านเอื้ออาทร	3,221
โครงการเคหะชุมชนพิเศษ บริการชุมชน	3,980
โครงการเคหะชุมชนข้าราชการ	4,766
ผู้ประสบภัยภาคใต้	676
แก้ไขวิกฤตอสังหาริมทรัพย์	258

ที่มา: ฝ่ายนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ, 2547

แผนภูมิที่ 3.1 แผนภูมิแสดงการดำเนินโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2519 - 2547



ที่มา: ผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติปี 2547

3.2.2 นโยบายที่อยู่อาศัย และการดำเนินงานตามนโยบาย

นับจนถึงทุกวันนี้ประเทศไทยมีนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติเพียง 2 ฉบับ คือ นโยบายฉบับแรกในพ.ศ.2526 และฉบับที่สองในพ.ศ.2535 นโยบายของรัฐทั้งสองฉบับเน้นถึงแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับทุกภาคส่วน ได้แก่ ภาครัฐบาล ภาคเอกชน และภาคประชาชน นโยบายดังกล่าวได้สนับสนุนให้เกิดการเอื้อประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในหลาย ๆ ด้าน เช่น นโยบายด้านที่ดิน นโยบายด้านการเงินเคหะการ นโยบายที่เอื้อให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมสนับสนุนโครงการของรัฐในรูปแบบการสนับสนุนด้านภาษีสงหาหรือสิทธิประโยชน์ในรูปแบบต่าง ๆ ที่เอื้อประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตาม นับแต่พ.ศ.2540 นโยบายที่อยู่อาศัยได้ถูกยกเลิกไป แม้จะมีองค์กรที่จะผลักดันให้เกิดนโยบายที่อยู่อาศัยในฉบับต่อ ๆ ไป แต่ยังไม่สามารถพัฒนานโยบายที่อยู่อาศัยฉบับที่สามได้อีก จึงนับว่านโยบายที่อยู่อาศัยของไทยขาดความต่อเนื่องของการพัฒนาในเชิงระบบ การพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงหลัง ๆ นโยบายจึงขึ้นอยู่กับการบริหารงานของรัฐบาลในยุคนั้น ๆ เป็นผู้ริเริ่ม

การพัฒนาแผนงานที่อยู่อาศัยของชาติเริ่มมีในพ.ศ.2516 เป็นแผนงานฉบับแรก ดำเนินการจัดหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน โดยยึดนโยบายของรัฐบาลตามแผนงานการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ตั้งแต่แผนพัฒนาฉบับที่ 1 ในพ.ศ.2503-2508 ซึ่งนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐบาลขึ้นอยู่กับความพร้อมของรัฐบาล และนโยบายของรัฐในแต่ละยุคสมัย โดยเริ่มจากไม่มีแผนพัฒนาฯ ตั้งแต่ปีนโยบายของรัฐบาลจอมพล ป.พิบูลสงคราม รัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์

รัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร รัฐบาลนายสัญญา ธรรมศักดิ์ รัฐบาลคึกฤทธิ์ ปราโมช รัฐบาลพล.อ. เกออร์กี พ.อ.เปรม ติณสูลานนท์ จนมาถึงรัฐบาลพันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร โดยมีนโยบายในการให้เงินอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ดังนั้นนโยบายการให้เงินอุดหนุนของรัฐต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ ขึ้นอยู่กับพื้นฐานทางด้านการเงินการคลังของประเทศ ดังเช่น

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 4 เกิดภาวะการพัฒนาเศรษฐกิจชะงัก นโยบายการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจในยุคนั้น ได้ปัจจัยการสร้างให้ที่อยู่อาศัยส่งเสริมให้เกิดการจ้างงาน ดังนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญของการเร่งการพัฒนาเศรษฐกิจที่เกิดการพัฒนาแบบ Multiplier Effect โดยรัฐบาลให้เงินอุดหนุนอย่างเต็มที่ ที่อยู่อาศัยในยุคนั้นเป็นนโยบายรัฐสวัสดิการที่รัฐได้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยถึงปีละ 24,000 หน่วย หรือภายใน 5 ปีจะต้องแล้วเสร็จ 120,000 หน่วยในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบของแฟลตเช่าซื้อ และแฟลตเช่า

ต่อมาในปีพ.ศ.2522 รัฐบาลประสบปัญหาทางด้านการเงิน การคลัง ไม่มีเงินอุดหนุนมากพอในการพัฒนาที่อยู่อาศัย รัฐจึงมอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติ ต้องเลี้ยงตัวเอง การเคหะแห่งชาติจำต้องเปลี่ยนทิศทางการดำเนินงานนโยบายรัฐสวัสดิการ เป็นนโยบายการพัฒนาให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นผู้รับภาระตามส่วนที่ได้รับ ในรูปแบบของการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน (Sites and Services) และการปรับปรุงชุมชนแออัด กล่าวคือ นโยบายการพัฒนาในรูปแบบบ้านบางส่วนถือได้ว่าเป็นรูปแบบเน้นการมีส่วนร่วมในกระบวนการจัดหาที่อยู่อาศัย เนื่องจากประชาชนผู้สนใจ และต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ต้องพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อไป โดยการต่อเติมส่วนที่ยังไม่สมบูรณ์ให้สมบูรณ์ตามความสามารถ และกำลังเงินของตนเอง แต่อย่างไรก็ตามนโยบายสร้างบางส่วนจึงไม่เป็นที่นิยมของประชาชนในช่วงแรก เนื่องจากขาดการส่งเสริม และพัฒนาอย่างต่อเนื่องให้กับผู้อยู่อาศัย จึงต้องเปลี่ยนนโยบายเป็นการสร้างบ้านสำเร็จรูปตามความต้องการของตลาด โดยในการพัฒนารูปแบบนี้ รัฐยังคงให้การสนับสนุนเฉพาะค่าสาธารณูปโภคของโครงการ

รูปแบบการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวนโยบายเดิมมี 4 แนวทาง คือ

(1) การพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบแฟลตเคหะสงเคราะห์ (Walk up apartment) เป็นโครงการที่รัฐจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่เรียกว่า “รัฐสวัสดิการ” (Housing Welfare) โดยไม่คำนึงการคืนทุน เช่น การสร้างโครงการอาคารสงเคราะห์แฟลตห้วยขวาง และโครงการอาคารสงเคราะห์แฟลตดินแดง (ในปี 2513) และต่อมาในปี 2517 ภายใต้นโยบายฟื้นฟูการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศโดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในรูปแบบของแฟลตให้ประชาชนเช่า และเช่าซื้อโดยสามารถคืนทุนได้ประมาณ 7,000 หน่วย เช่น โครงการเคหะชุมชนคลองจั่น เคหะชุมชนคลองเตย และโครงการเคหะชุมชนบ่อนไก่

(2) แนวทางที่สองการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบการสร้างบ้านบางส่วน (Sites and Services) โดยการจัดแปลงที่ดินพร้อมบ้านเฉพาะส่วนที่เป็นห้องน้ำ และโครงสร้างบ้านที่จำเป็นบางส่วนที่เรียกว่า (Core-House) เป็นการลดต้นทุน และให้ผู้มีรายได้น้อยต่อเติมเองตามขีดความสามารถ และเป็นโครงการที่เริ่มพิจารณาถึงการคืนทุนหลังจากที่หักเงินอุดหนุนของรัฐแล้ว ได้แก่ โครงการบ้านสร้างบางส่วนที่ทุ่งสองห้อง โครงการบ้านสร้างบางส่วนเคหะชุมชนลาดกระบังร่มเกล้า โครงการบ้านสร้างบางส่วนเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนในภูมิภาค เช่น ในจังหวัดเชียงใหม่ สงขลา ขอนแก่น เป็นต้น

(3) ในรูปแบบโครงการเคหะชุมชนที่จัดสร้างแบบสมบูรณ์ ในลักษณะจัดสร้างเป็นห้องแถวชั้นเดียว บ้านแถวสองชั้น โดยการนำกำไรส่วนหนึ่งจากผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลาง รายได้สูงมาอุดหนุน ในระหว่างโครงการ กล่าวคือ การนำกำไรส่วนหนึ่งจากผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลาง และสูงมาอุดหนุน ส่วนที่เกินขีดความสามารถของผู้มีรายได้น้อย

(4) การปรับปรุงชุมชนแออัดสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถผ่อนชำระค่าเช่า และค่าเช่าซื้อได้ ในรูปแบบการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ เพื่อรักษาจำนวนที่อยู่อาศัยไว้ (Housing Stock) ในขณะที่รัฐบาลไม่สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ได้ แม้ว่าในปี 2546 ตามแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐบาล พันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร นายกรัฐมนตรี ต้องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานสำหรับผู้ด้อยโอกาส ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการ และพนักงานของรัฐชั้นผู้น้อยภายใต้นโยบายโครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาท ต่อเดือน (รายได้ ณ ปี 2546) และ(รายได้ปรับเป็นไม่เกิน 17,500 บาทต่อเดือน ในปี 2548) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย (เฉพาะในเขตกรุงเทพและปริมณฑล 478,172 หน่วย และในภูมิภาค 123,555 หน่วย) ค่าก่อสร้างอาคารพร้อมที่ดินหน่วยละประมาณ 470,000 บาท รัฐให้การสนับสนุนด้วยเงินอุดหนุนหน่วยละ 80,000 บาท

3.3 บทบาทของรัฐบาลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 3.2 บทบาทของรัฐบาลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ปี พ.ศ.	รัฐบาล	แนวความคิด และการพัฒนา	หน่วยงานแก้ไข	รูปแบบการแก้ปัญหา
2483	รัฐบาลจอมพล ป. พิบูลสงคราม	- จัดตั้งกองเคหะสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ - แนวคิดที่อยู่อาศัย "Housing Welfare States" 1. สร้างบ้านให้สมาชิกในนิคมสร้างตนเอง (ขณะนั้น ปัญหาที่อยู่อาศัยยังไม่รุนแรง) 2. สร้างอาคารสงเคราะห์ให้ผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพฯ (ถนนราชวิถีรางน้ำ) 3. นโยบายแก้ปัญหาสามล้อในกรุงเทพฯ ต้องการให้สามล้อออกจากกรุงเทพฯ โดยสร้างบ้านแจกให้สามล้อ	- กองเคหะสงเคราะห์ - กรมประชาสงเคราะห์	Self-Help Settlements สร้างบ้านพักให้สมาชิกในนิคมสร้างตนเอง
2485		- จัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ตาม พ.ร.บ.สำนักงานอาคารสงเคราะห์ ปี 2485 ขึ้นเป็นนิติบุคคล - นโยบายจัดสร้างบ้านให้คนจนได้เช่าในราคาถูก พร้อมทั้งจัดหาบ้านพร้อมที่ดินให้เช่าซื้อในระยะยาว	- สำนักงานอาคารสงเคราะห์ - กรมประชาสงเคราะห์ - กระทรวงมหาดไทย	จัดตั้งอาคารเช่าทั้งในส่วนกลาง และส่วนภูมิภาค
2496		จัดตั้งอาคารสงเคราะห์ ตาม พ.ร.บ.ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2496 ขึ้นเป็นนิติบุคคล เพื่อส่งเสริมกิจการอาคารสงเคราะห์ และช่วยเหลือทางการเงินให้แก่ประชาชน	- ออส. สังกัดกระทรวงการคลัง - หน่วยงานสำนักงานสลากกินแบ่ง - โรงงานยาสูบ - การรถไฟแห่งประเทศไทย - กรมตำรวจ	1. สนับสนุนทางการเงินให้แก่ประชาชน 2. จัดหาและแบ่งแยกที่ดินเพื่อขาย 3. จัดสร้างบ้านพร้อมที่ดิน 1) โครงการพิบูลเวศน์ 2) โครงการพิบูลวัฒนา
2503	จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์	- จัดตั้งสำนักปรับปรุงชุมชน - นโยบายรื้อสร้างสลัม (หน้ากรมทางหลวง) ครั้งแรก - แนวคิดต้องการปรับปรุง และเปลี่ยนแปลงใหม่ให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน และถูกสุขลักษณะ	สำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลกรุงเทพ	รื้อสร้างสลัม และจัดสร้างบ้านสำเร็จ
2508	จอมพลถนอม กิตติขจร	เริ่มจัดทำแผนพัฒนาสังคม และเศรษฐกิจ ฉบับที่ 3 (ปี 2515 - 2519) เริ่มเล็งเห็นความสำคัญของที่อยู่อาศัย ได้แต่งตั้งคณะกรรมการที่อยู่อาศัย ศึกษาปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย ปัญหาที่ดิน และปัญหาองค์กร	สำนักงานพัฒนาสังคม และเศรษฐกิจแห่งชาติ	ศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study)
2513		รัฐบาลมีนโยบายรื้อสร้างสลัม และให้สร้างแฟลตขึ้นทดแทน	สำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน	รื้อสลัม สร้างแฟลตทดแทน
2514		คณะกรรมการเสนอผลการศึกษา ให้รวม 4 หน่วยงานเข้าด้วยกัน และเสนอให้ได้ตั้งการเคหะแห่งชาติ	-	
2515-2516		- จัดตั้งการเคหะแห่งชาติภายใต้ ปว. 316 - รัฐออกกฎหมาย ปว.286 เข้ามาควบคุมกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัย	การเคหะแห่งชาติ	
2517-2518	นายสัญญา ธรรมศักดิ์	นโยบายที่อยู่อาศัยเป็นรัฐสวัสดิการ	การเคหะแห่งชาติ	รับโอนกิจการจากหน่วยงานเดิม

2519-2520	ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมช	- นโยบายต้องการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้หมดไปภายใน 10 ปี โดยให้สร้างปีละ 24,000 หน่วย แนวคิดสำหรับผู้มีรายได้น้อย 2 แนวคิด 1. รื้อสลัม สร้างแฟลต ให้เช่าเดือนละไม่เกิน 500 บาท 2. ให้มีการอนุรักษ์ชุมชน โดยการปรับปรุงชุมชนแออัด รัฐจะจ่ายเงินอุดหนุนหลังละ 5,000 บาท	การเคหะแห่งชาติ	จัดสร้างแฟลต และบ้านพร้อมที่ดิน 1. ปรับปรุงชุมชนแออัด 2. โครงการ Sites and Services
2521-2522	พล.อ.เปรม ติณสูลานนท์	นโยบายเพื่อสร้างความมั่นคงให้กับผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ไม่เกิน 2,500 บาทต่อเดือน ให้มีโอกาสได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง	การเคหะแห่งชาติ	สร้างแฟลต และ Sites and Services
2523	พล.อ.เปรม ติณสูลานนท์	• รัฐจัดตั้งหน่วยงานปรับปรุงชุมชนแออัด • เกิดภาวะวิกฤตการณ์การเงิน - การคลังของประเทศ รัฐประสบกับปัญหาทางการเงินอย่างรุนแรง • แนวคิดในยุคนั้น "ใครได้ ใครจ่าย"	การเคหะแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติ	รูปแบบ Sites and Services
2525-2529	พล.อ.เปรม ติณสูลานนท์	รัฐบาลแต่งตั้งคณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยของชาติ • มีนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ฉบับที่ 1 ปี 2526 - ผลักดันให้เอกชนเข้ามามีส่วนในการแก้ปัญหาผู้มีรายได้น้อย - ใช้ที่อยู่อาศัยแก้ปัญหาเศรษฐกิจและการเงิน โดยใช้กลยุทธ์ - การลดดอกเบี้ยขยายเพดานเงินกู้ - รัฐให้เงินอุดหนุนใหม่แก่การเคหะแห่งชาติ อุดหนุนสลัม 8,000 บาทต่อครอบครัว - รัฐให้เงินกองทุน 119 ล้านบาทสำหรับสลัมที่ถูกขับไล่ สามารถนำไปซื้อที่ดินได้ ปีสากลแห่งที่อยู่อาศัยของโลก	สภาพัฒนาฯ การเคหะแห่งชาติ ธอส./ ธนาคารพาณิชย์ การเคหะแห่งชาติ	1. ปรับปรุงชุมชนแออัด 2. โครงการ Sites and Services 3. โครงการที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว/ แถว
2530-2535	พันเอกดิศชัย ชูวัฒน์	เน้นการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก จัดที่อยู่อาศัยสำหรับคนงานผลของสงครามอ่าวเปอร์เซียทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างสูงขึ้น ยกเว้นภาษีสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรก	สภาพัฒนาฯ การเคหะแห่งชาติ สำนักพัฒนาชุมชนเมือง	นำประชุมเชิงวิชาการ แก้ไขปัญหาเรื่องที่ดิน การขัปลดที่
	บรรหาร ศิลปอาชา	กำหนดนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนทุกระดับรายได้ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่อยู่อาศัยเป็นของครอบครัวตนเองเป็นหลักสำคัญ	ธอส./ ธนาคารพาณิชย์ การเคหะแห่งชาติ	1. ปรับปรุงชุมชนแออัด 2. โครงการ Sites and Services 3. โครงการที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว/ แถว
2536-2540	ชวน หลีกภัย	กำหนดนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนทุกระดับรายได้ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่อยู่อาศัยเป็นของครอบครัวผู้มีรายได้น้อยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่อยู่อาศัยเป็นของครอบครัว	ธอส./ ธนาคารพาณิชย์ การเคหะแห่งชาติ	บ้านเดี่ยว บ้านแถว
2546-2550	พ.ต.ท. ทักษิณ ชินวัตร	เคหะแห่งชาติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ด้อยโอกาส มีรายได้น้อย ข้าราชการและพนักงานของรัฐชั้นผู้น้อย ที่มีรายได้รวมของครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือนจำนวนการรวมทั้งสิ้น 601,727 หน่วย แบ่งเป็นโครงการในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 478,172 หน่วย และโครงการในส่วนภูมิภาค 123,555 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 282,525 ล้านบาท โดยในจำนวนนี้เป็นเงินอุดหนุนที่รัฐจะช่วยเหลือค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค หน่วยละ 80,000 บาท รวมเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐประมาณ 48,138 ล้านบาท	ธอส. การเคหะแห่งชาติ	บ้านเดี่ยว แฟลต

ที่มา: ผู้วิจัย, 2545

3.4 ลำดับเหตุการณ์การให้เงินอุดหนุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

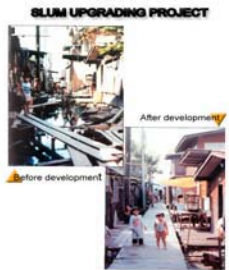
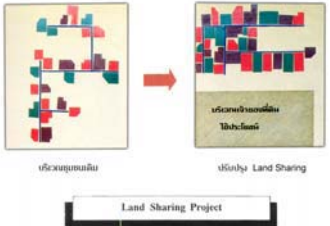
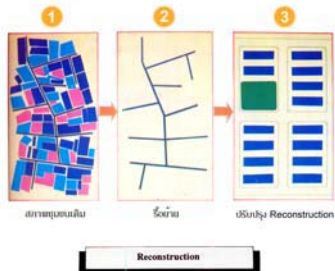
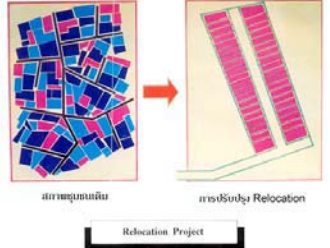
ตารางที่ 3.3 ลำดับเหตุการณ์การให้เงินอุดหนุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

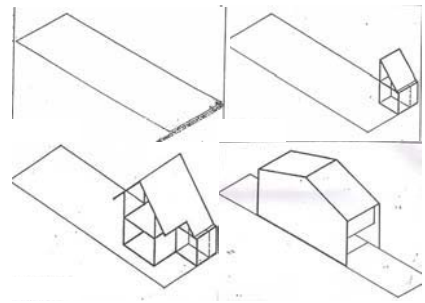
	ปี	นโยบายการให้เงินอุดหนุน	วิธีการให้เงินอุดหนุน									
แผนพัฒนาฉบับที่ 3	2516-2518	- จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้สำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงรายได้ปานกลาง (กลุ่ม ก ข และค)	- ใช้เงินงบประมาณจากรัฐบาลเต็มจำนวนสำหรับการสร้าง									
แผนพัฒนาฉบับที่ 4	2519-2523	- จัดสรรที่อยู่อาศัยปีละ 24,000 หน่วย	- โดยการออกพันธบัตร โดยมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ 1,000 ล้านบาท อายุ 10 ปี รัฐบาลรับภาระการชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ส่วนดอกเบี้ยเงินกู้และค่าใช้จ่ายในการออกพันธบัตรการเคหะเป็นผู้รับภาระ									
แผนพัฒนาฉบับที่ 4	2520-2523	- จัดสรรที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย 5,000 บาทต่อเดือน รวมทั้งสิ้น 96,000 หน่วย ประเภท (ก) รายได้ไม่เกิน 1,500 บาทต่อเดือน ประเภท (ข) รายได้ไม่เกิน 1,500 - 3,000 บาทต่อเดือน ประเภท (ค) รายได้ไม่เกิน 3,000 - 5,000 บาทต่อเดือน	- รัฐบาลสนับสนุนสำหรับดอกเบี้ยส่วนที่เกินร้อยละ 7 ไปจนกว่าจะชดใช้เงินคืนทั้งหมด - ชดใช้เงินต้นในอัตราร้อยละ 10 ของเงินที่การเคหะแห่งชาติกู้มาแต่ละปีจนครบ									
แผนพัฒนาฉบับที่ 5	2524-2526		- เงินจากต่างประเทศ เช่น ธนาคารพัฒนาเอเชีย (ADB) และธนาคารโลก (IBRD) โดยเป็นเงินอุดหนุนให้เปล่า ? วงเงินกู้ ADB 20.0 ล้าน US\$ เงินอุดหนุนให้เปล่า 3.92 ล้าน US\$? วงเงินกู้ IBRD 21.3 ล้าน US\$ เงินอุดหนุนให้เปล่า 6.10 ล้าน US\$									
แผนพัฒนาฉบับที่ 6	2530-2534	นโยบายใครใช้ ใครจ่าย - จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย - จัดสร้างที่อยู่อาศัยในพื้นที่อุตสาหกรรม (บริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก แหหลวงบังและมาบตาพุด) - การปรับปรุงชุมชนแออัด แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะตามภาวะการเงินของแต่ละปี - ปรับปรุงในที่ดินเดิม ในที่ที่เจ้าของยินยอมให้ดำเนินการปรับปรุง - จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ให้ชุมชนแออัดที่บุกรุกพื้นที่ราชการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ชุมชนที่ถูกไฟไหม้ ไล่ที่ และจากการก่อสร้างทางด่วน	- อุดหนุนเฉพาะการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยจัดสรรหน่วยละ 21,000 บาท - อุดหนุนค่าที่ดินส่วนเกินไร่ละ 200,000 บาท - จัดสรรเงินยืมโดยปลอดดอกเบี้ยให้การเคหะแห่งชาติ ใช้ซื้อที่ดินในการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ในชุมชนแออัด									
แผนพัฒนาฉบับที่ 7	2535-2539	-รัฐให้เงินอุดหนุนในการพัฒนาโครงการ 1) โครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด 2) โครงการเคหะชุมชนข้าราชการ และหน่วยงานของรัฐ 3) โครงการเคหะชุมชน และบริการชุมชน 4) โครงการฟื้นฟูเมือง 5) โครงการเมืองใหม่ และเมืองขึ้นการพัฒนา 6) โครงการสนับสนุน และร่วมทุนกับภาคเอกชน	- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยอุดหนุนเฉพาะระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้น้อย (ประเภท ก) โดยใช้ปี2535 เป็นปีฐาน ปีต่อไปเพิ่มขึ้นปีละ 10% (ตามดัชนีค่าก่อสร้างและภาวะเงินเฟ้อ) <table><tr><td></td><td>กทม.</td><td>ภูมิภาค</td></tr><tr><td>เช่า</td><td>118,000</td><td>128,000</td></tr><tr><td>เช่าซื้อ</td><td>40,000</td><td>40,000</td></tr></table> - ชุมชนแออัด ปรับปรุงที่ดินเดิม 18,100 จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ 57,500 เงินอุดหนุนสมทบในส่วนที่เกินขีดความสามารถในสัดส่วนร้อยละ 42 ของต้นทุนโครงการต่อหน่วย - โครงการอาคารเช่ามาตรฐานของค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง สาธารณูปโภค สำหรับกลุ่ม ก เช่าในอัตรา 118,000 บาท และกลุ่มเช่าซื้อหน่วยละ 40,000 บาท กคช. นำกำไรมาพัฒนาโครงการพาณิชยกรรมหรือกลุ่มรายได้ปานกลางค่อนสูงมาอุดหนุนในการเข้าโครงการเช่า (กลุ่ม ก) หน่วยละ 24,000 บาท		กทม.	ภูมิภาค	เช่า	118,000	128,000	เช่าซื้อ	40,000	40,000
	กทม.	ภูมิภาค										
เช่า	118,000	128,000										
เช่าซื้อ	40,000	40,000										

แผนพัฒนาฉบับที่ 8-9	2540-2545	รัฐให้เงินอุดหนุนในการพัฒนาโครงการ 1) โครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด 2) โครงการเคหะชุมชนข้าราชการ และหน่วยงานของรัฐ 3) โครงการเคหะชุมชน และบริการชุมชน 4) โครงการฟื้นฟูเมือง 5) โครงการเมืองใหม่ และเมืองขึ้นนำการพัฒนา 6) โครงการสนับสนุน และร่วมทุนกับภาคเอกชน	กรม.อนุมัติแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัย และแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) เป้าหมายของแผนงาน 5 ปี รวมจำนวน 200,000 หน่วย หรือปีละ 40,000 หน่วย เน้นกลุ่มเป้าหมาย ผู้มีรายได้น้อย ผู้ใช้แรงงานที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด เน้นการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด และการจัดการที่อยู่อาศัยใหม่ ข้าราชการ ประชาชนที่มีรายได้ต่ำ เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 13,832 ล้านบาท และเงินอุดหนุนจากการเคหะแห่งชาติ 516 ล้านบาท พรบ.กำหนดแผน และขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้เงินอุดหนุนแก่หน่วยงานท้องถิ่นภายใต้ พรบ.กระจายอำนาจ พ.ร.ฎ. จัดตั้งสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) แผนการดำเนินงานตามภารกิจหลักของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2546-2549 และกรม. เห็นชอบแผนงานโครงการบ้านเอื้ออาทร เมื่อ 22 ก. พ.ศ.2546 ให้มีเป้าหมายรวมทั้งสิ้น 440,000 หน่วย วงเงินลงทุน 210,904,369 ล้านบาท แผนงานโครงการตามภารกิจหลัก ได้แก่ แผนงานพัฒนาวิชาการที่อยู่อาศัย แผนงานจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย แผนงานยกระดับคุณภาพชีวิตประชาชนในชุมชนให้เป็นชุมชนน่าอยู่ แผนงานสนับสนุนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัย แผนงานให้บริการหน่วยงานของรัฐ แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และฟื้นฟูชุมชน
	2546-2550	รัฐบาลได้ตระหนักถึงความจำเป็นที่จะต้องแก้ไขปัญหาโดยเร่งด่วน เพราะที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญประการหนึ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์และการมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม	เคหะแห่งชาติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ด้อยโอกาสผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการและพนักงานของรัฐชั้นผู้น้อย ที่มีรายได้รวมของครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือนจำนวนการรวมทั้งสิ้น 601,727 หน่วย แบ่งเป็นโครงการในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 478,172 หน่วย และโครงการในส่วนภูมิภาค 123,555 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 282,525 ล้านบาท โดยในจำนวนนี้เป็นเงินอุดหนุนที่รัฐจะช่วยเหลือค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค หน่วยละ 80,000 บาท รวมเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐประมาณ 48,138 ล้านบาท

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

ตารางที่ 3.4 นโยบาย และรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

นโยบายและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย	รูปแบบการพัฒนา Slum Upgrading  Land Sharing  Reconstruction  Slum Reblocking  Relocation 	กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย การปรับปรุงด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม • กายภาพ โดยการพัฒนาทางเดินเท้า จัดหาไฟฟ้า ประปา และระบบระบายน้ำเสีย ตลอดจนปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้น่าอยู่อาศัย ทางด้านสังคม ส่งเสริมให้ดูแลชุมชน โครงการพัฒนาเด็ก, ผู้หญิง, ป้องกันยาเสพติด หลังการพัฒนา • ให้สิทธิการอยู่อาศัยในที่ดินเดิม โดยการจัดแปลงที่ดินใหม่ ขนาดเล็กลง รวมทั้งที่อยู่อาศัย • ร่วมกันจัดทำผังใหม่ และก่อสร้างร่วมกัน • การอุดหนุน สร้างมูลค่าราคาที่ดิน ทำให้ที่ดินเกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ โดยกันส่วนหนึ่งสำหรับเจ้าของที่ดินไว้พัฒนาโครงการ • เป็นการพัฒนาชุมชนในสลัม โดยการซื้อ และสร้างขึ้นมาใหม่ บนที่ดินเดิม ผู้อยู่อาศัยจะได้รับสิทธิการเช่า หรือเช่าในระยะยาว • ในบางกรณีที่ชุมชนมีปัญหาคาราคอซังที่ดิน การเคหะแห่งชาติ จะเข้าไปดำเนินการเป็นตัวกลางในการเจรจาต่อรองสิทธิการเช่าซื้อที่ดิน หรือ เช่าระยะยาว เพื่อจัดการระเบียบชุมชนใหม่ โดยให้เกิดความขัดแย้งน้อยที่สุด • เป็นกระบวนการแก้ปัญหาสำหรับผู้ที่ถูกขับไล่ที่ดิน โดยการเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้รับผิดชอบในการโยกย้ายผู้อยู่อาศัย และจัดหาที่ดินใหม่ให้กับผู้เดือดร้อน
--	---	--

	Walk Up Apartment (Flat) 	• เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับการไล่รื้อสลัม และจัดเข้าอยู่อาศัยในอาคารสูงเคราะห์แฟลตเช่า และในกรณีนี้ที่จัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง ในรูปแบบของอาคารเช่า ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถเป็นเจ้าของได้หลังจากผ่อนชำระเรียบร้อยแล้ว
	Site & Services 	• เป็นกระบวนการเข้าถึงระบบที่อยู่อาศัยที่เป็นระบบเปิด (openness system) และจัดโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา สำหรับที่อยู่อาศัย จะจัดให้สำหรับโครงสร้างที่จำเป็น เช่น ห้องส้วม ห้องครัว และฝายน้ำ เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงระบบเปิด และต่อเติมทีหลัง ซึ่งเรียกว่า บ้านนอกได้
	Bann Ur Arthon 	• เป็นโครงการตามนโยบายของพันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร ที่ต้องการให้ผู้มีรายได้น้อยกลุ่มรากหญ้าได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองทั่วประเทศในรูปแบบของบ้านเดี่ยว และแฟลต

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

3.5 โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร”

เป็นนโยบายเฉพาะกิจของรัฐบาล พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงเรื่องที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนเดือนละไม่เกิน 10,000 บาท และ 15,000 บาท (ระดับรายได้พ.ศ.2546) ให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนโดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยพร้อมระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จำเป็น และองค์ประกอบชุมชน เช่น ตลาด ศูนย์เด็กเล็ก สถานที่ประกอบอาชีพ หรืออุตสาหกรรมขนาดย่อม ฯลฯ ด้วยระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ เน้นกรรมสิทธิ์ในลักษณะการเช่าซื้อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งการเสริมสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชนผู้อยู่อาศัยในการพัฒนาชุมชนของตนเอง และการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมภายในชุมชน

เป้าหมายในการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 11,727 หน่วย¹ โดยจัดสร้างทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและในเมืองหลักเมืองรองในภูมิภาค โดยมีการดำเนินงานแบ่งเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จำนวน 4,175 หน่วย และระยะที่ 2 จำนวน 7,552 หน่วย โดยมีวงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,620.229 ล้านบาทด้วย

โครงการระยะที่ 1 โครงการนำร่องจัดสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 4,175 หน่วย ใน 5 พื้นที่ คือ

- 1) โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก รวม 692 หน่วย ประกอบด้วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 460 หน่วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 232 หน่วย
- 2) โครงการบ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์ รวม 1,530 หน่วย ประกอบด้วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 1,334 หน่วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 196 หน่วย
- 3) โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง รวม 836 หน่วย ประกอบด้วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 500 หน่วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 336 หน่วย
- 4) โครงการบ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่ รวม 640 หน่วย ประกอบด้วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 524 หน่วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 116 หน่วย
- 5) โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม ประกอบด้วย
 - อาคารบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น ขนาด 48.50 ตารางเมตร พร้อมที่ดิน ขนาด 19.5-21 ตารางวา จำนวน 477 หน่วย

¹ นโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

โครงการระยะที่ 1 (โครงการนำร่อง) มีวงเงินลงทุนรวม 1,549.248 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุนจำนวน 345.840 ล้านบาท เงินกู้ 1,203.408 ล้านบาท

โครงการระยะที่ 2 ดำเนินการก่อสร้างที่พักอาศัยจำนวน 7,551 หน่วย ในพื้นที่เป้าหมายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมืองหลัก และเมืองรองในภูมิภาคจำนวน 24 จังหวัด วงเงินลงทุนรวม 3,970.981 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุน 654.160 ล้านบาท เงินกู้ 2,416.821 ล้านบาท

การดำเนินงานโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” เริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2546 แล้วเสร็จประมาณกลางปี 2548 รวมระยะเวลาทั้งสิ้นประมาณ 3 ปี

หลักการอุดหนุนในโครงการบ้านเอื้ออาทรในการขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐนั้น เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีความสามารถในการจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย จำเป็นต้องได้รับการอุดหนุนจากรัฐบาลในวงเงิน 1,000 ล้านบาท โดยผ่านการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างสาธารณูปการ การจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกิน 4 % โดยทั้งนี้ ต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยคงที่ (ประมาณ 4-6 %) ปรับทุกระยะ 3-5 ปี และมีระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี โดยมีรูปแบบการผ่อนชำระแบบปรับอัตราทุกปี (Progressive Rate) มีอัตราการปรับขึ้นประมาณ 2.5-5 % ทุกปี และมีจำนวนค่าผ่อนชำระไม่เกิน 15 % ของรายได้ครัวเรือน/เดือน

ผลประโยชน์ที่จะได้รับในการดำเนินงานโครงการดังกล่าวข้างต้น คาดว่าจะได้รับผลทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ดังนี้

1.) ประชาชนกลุ่มผู้ด้อยโอกาส และผู้มีรายได้น้อย ได้รับการยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นจำนวน 11,727 ครัวเรือน ประชากรประมาณ 46,908 คน ด้วยการสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย และประชาชนจะมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็น

2.) ทางด้านสังคมโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” ส่งเสริมให้เกิดกระบวนการประสานสายสัมพันธ์อันดีระหว่างคนในครอบครัว ชุมชน และสังคม เกิดความเข้มแข็งมีคุณภาพ และร่วมกันพัฒนาชุมชนเพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

3.) เมื่อประชาชนมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย ก่อให้เกิดความมุ่งมั่นในการประกอบอาชีพ ส่งผลให้รัฐได้รับผลตอบแทนในรูปของภาษีเงินได้

4.) จากการที่ประชาชนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ถูกสุขลักษณะ ส่งผลให้ประชาชนมีสุขภาพแข็งแรง ทำให้รัฐประหยัดงบประมาณในการดูแลสุขภาพของประชาชน

5.) การลงทุนโครงการประเภทการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศจากภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง รวมทั้งก่อให้เกิดการจ้างแรงงานในระดับท้องถิ่นประมาณ 1,155.057 ล้านบาท หรือสามารถจ้างแรงงานได้จำนวน 184,809 แรงงาน/เดือน จึงเป็นการกระตุ้นให้

เกิดการหมุนเวียนของเงินลงทุนภายในประเทศ เนื่องจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติเป็นการดำเนินการโดยใช้วัตถุดิบ และแรงงานภายในประเทศเป็นส่วนใหญ่ทั้งภาคอุตสาหกรรม การก่อสร้าง และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง

6.) เกิดทัศนียภาพทางกายภาพที่สวยงามจากการวางผังที่ได้มาตรฐาน ส่งผลต่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง

7.) เรียนรู้จากประสบการณ์ในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ด้อยโอกาส และผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมือง เพื่อเป็นประโยชน์ในการกำหนดแนวทางการจัดทำโครงการในลักษณะเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันในพื้นที่ที่มีปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งกระจายตัวอยู่ทั่วประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นต่อไป

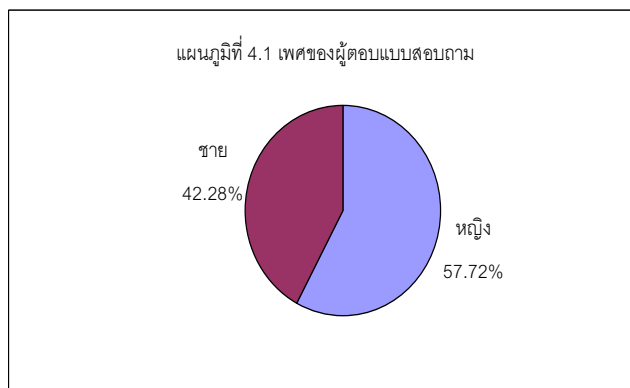
บทที่ 4

ผลการสำรวจผู้อยู่อาศัยในโครงการ และผู้อยู่รอบนอกโครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 3

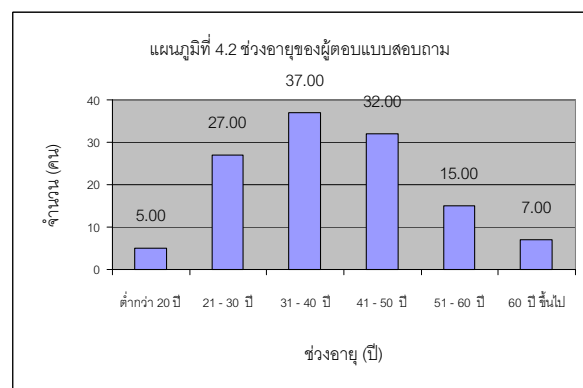
4.1 ลักษณะของกลุ่มผู้อาศัยในโครงการ: ลักษณะทางด้านสังคม และเศรษฐกิจ

4.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้หญิง คือ เป็นผู้หญิง ร้อยละ 57.70 และเป็นผู้ชายร้อยละ 42.30 ส่วนใหญ่เป็นผู้มีอายุอยู่ในวัยคน (31-50ปี) โดยมีอายุเฉลี่ยประมาณ 39 ปี อายุน้อยที่สุดคือ 14 ปี และอายุมากที่สุดคือ 72 ปี เป็นผู้มีสถานภาพสมรสแล้ว (ร้อยละ 76.40) และมีสถานภาพยังไม่สมรสร้อยละ 22.80 และมีสถานภาพหย่าร้างเพียงร้อยละ 1 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเป็นหัวหน้าครัวเรือน และเป็นภรรยาของหัวหน้าครัวเรือน (ร้อยละ 76.86) รองลงมาคือ ลูกและญาติพี่น้อง สำหรับญาติพี่น้องส่วนใหญ่เป็น พ่อ แม่ ยาย น้อง น้า หลานของหัวหน้าครัวเรือน มีเพียงส่วนน้อย (ร้อยละ 3.31) ที่เป็นผู้อาศัย ส่วนมากทำงานเป็น ลูกจ้างบริษัท (ร้อยละ 32.79) รองลงมาคือประกอบอาชีพอิสระ หรือค้าขายส่วนตัว (ร้อยละ 28.69) และแม่บ้าน หรือผู้ว่างงาน (ร้อยละ 18.85) ตามลำดับ มีผู้ตอบเพียงส่วนน้อยที่อยู่ในวัยเรียน (นักเรียน/นักศึกษา) และชาวสวน/ชาวนา

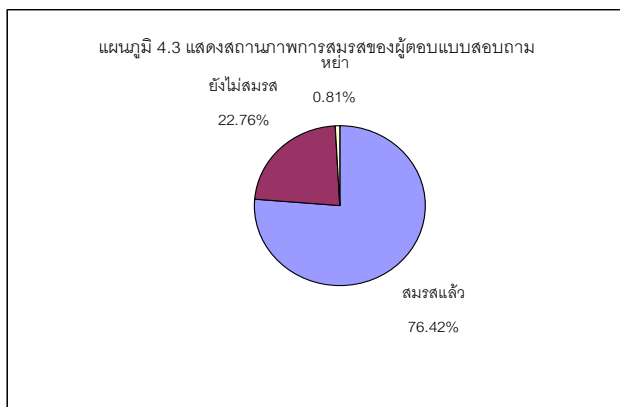


ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

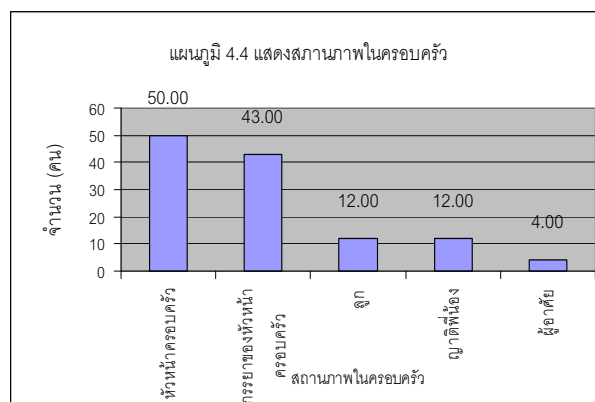


ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

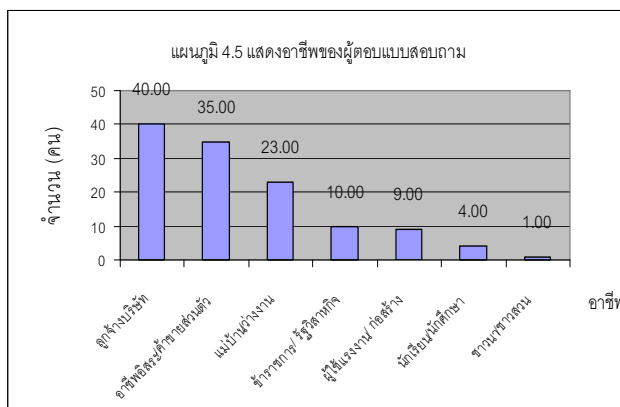
ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง: กรณีโครงการบ้านเอื้ออาทร รังสิตคลองสาม



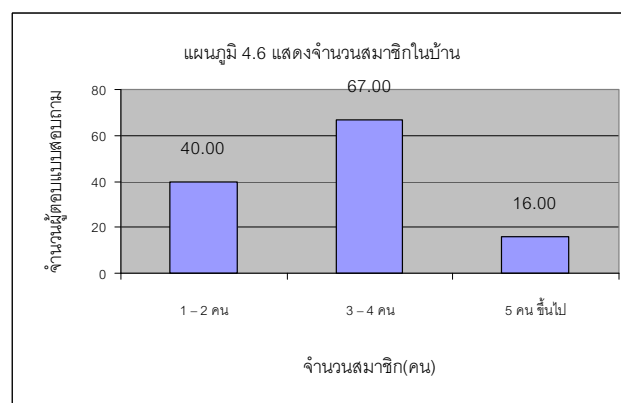
ที่มา: ผู้วิจัย, 2548



ที่มา: ผู้วิจัย, 2548



ที่มา: ผู้วิจัย, 2548



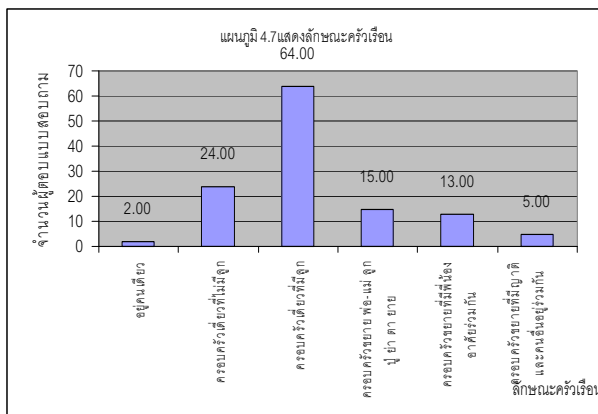
ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

จำนวนสมาชิกในบ้านของผู้พักอาศัยน้อยที่สุด คือ อยู่เพียงคนเดียว มากที่สุด คือ อยู่กัน 8 คน โดยส่วนมากแล้วจำนวนสมาชิกในบ้านมีประมาณ 3 - 4 คน (ร้อยละ 54.47) รองลงมาคือ อยู่กัน 1 - 2 คน (ร้อยละ 32.52) และมีบางส่วนที่อยู่กันมากกว่า 5 คน (ร้อยละ 13.01) โดยเฉลี่ยแล้วจำนวนสมาชิกในครัวเรือนประมาณ 3.11 คน

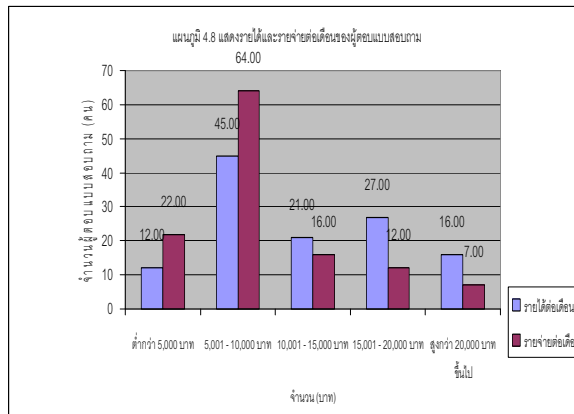
ลักษณะครัวเรือนของผู้พักอาศัย ส่วนใหญ่เป็นครัวเรือนเดี่ยว (ร้อยละ 71.50) เป็นครัวเรือนเดี่ยวที่มีลูกร้อยละ 52.00 และครัวเรือนเดี่ยวไม่มีลูกร้อยละ 19.50 รองลงมาเป็นครัวเรือนขยายที่มีพ่อ แม่ ปู่ ย่า ตา ยาย ญาติพี่น้องอยู่ร่วมกัน (ร้อยละ 26.90) มีเพียงส่วนน้อยมากที่อยู่คนเดียว (ร้อยละ 1.60) ครัวเรือนผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 5001 - 20,000 บาท (ร้อยละ 76.86)

รายได้ต่อเดือนที่ต่ำที่สุดคือ 300 บาท และสูงที่สุดคือ 50000 บาท โดยเฉลี่ยแล้วครัวเรือนของผู้พักอาศัยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 14,696.69 บาท เมื่อพิจารณารายจ่ายของครัวเรือนผู้พักอาศัยต่อ

เดือนพบว่าโดยเฉลี่ยมีรายจ่ายประมาณ 10,716.53 บาท ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงประมาณ 5,000 – 10,000 บาท และเมื่อเปรียบเทียบรายได้กับรายจ่ายต่อเดือนของครัวเรือนพบว่าเฉลี่ยแล้วรายได้มากกว่ารายจ่าย

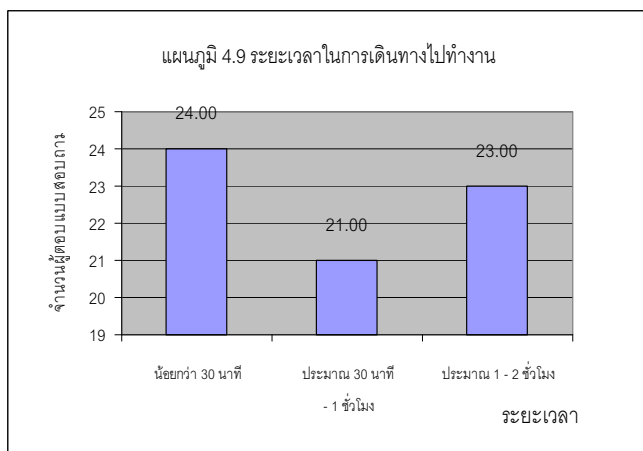


ที่มา: ผู้วิจัย, 2548



ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

ผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานมีจำนวน 68 คน พบว่า โดยเฉลี่ยทำงานอยู่ห่างจากโครงการฯ มีระยะเวลาเดินทางไปทำงานเฉลี่ย 71.85 นาที ส่วนมากใช้เวลาเดินทางน้อยกว่า 30 นาที (ร้อยละ 35.29) ระยะเวลาต่ำที่สุดคือ 5 นาที ระยะเวลาที่สูงที่สุดคือ 2 ชั่วโมง



ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

4.1.2 ข้อมูลที่พักอาศัย และความต้องการที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัย

(1) ลักษณะที่พักอาศัยก่อนเข้ามาอยู่บ้านเอื้ออาทร

ลักษณะที่พักอาศัยก่อนที่ผู้พักอาศัยย้ายเข้ามาอยู่บ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่เคยอยู่บ้านเช่าหรือต้องเช่าที่ดินสร้างบ้าน (ร้อยละ 33.33) รองลงมาคือ เคยอาศัยอยู่บ้านพ่อแม่หรือญาติ (ร้อยละ 26.83) และเคย

อยู่ห้องเช่า/แฟลตเช่า/คอนโดมิเนียมเช่า/แมนชั่น/หอพัก (ร้อยละ 23.58) ตามลำดับ มีบางส่วนที่เคยอยู่บ้านพักข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ บ้านพักบริษัท และบ้านของตนเอง (รายละเอียดดังตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 ลักษณะบ้านที่เคยอยู่มาก่อน

ลักษณะบ้านที่เคยอยู่มาก่อน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
บ้านเช่า/เช่าที่สร้างบ้าน	41	33.33
อาศัยอยู่กับพ่อแม่หรือญาติ	33	26.83
ห้องเช่า/แฟลตเช่า/คอนโดมิเนียมเช่า/แมนชั่น/หอพัก	29	23.58
บ้านพักข้าราชการ//บ้านพักรัฐวิสาหกิจ/บ้านพักบริษัท	11	8.94
บ้านตัวเอง/ทาวน์เฮาส์	9	7.32
รวม	123	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(2) ภูมิลำเนาที่ก่อนย้ายมาอยู่บ้านเอื้ออาทร

ภูมิลำเนาของผู้พักอาศัยก่อนย้ายเข้ามาอยู่บ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 64.46) รองลงมาคือ ปริมณฑล (ร้อยละ 26.45) และมีเพียงส่วนน้อยที่มาจากต่างจังหวัด (ร้อยละ 9.09)(รายละเอียดดังตารางที่ 4.2)

ตารางที่ 4.2 สถานที่อยู่อาศัยเดิม

สถานที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวน(คน)	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	78	64.46
ปริมณฑล	32	26.45
ต่างจังหวัด	11	9.09
รวม	121	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(3) เหตุผลที่เลือกซื้อบ้านเอื้ออาทร

เหตุผลที่ซื้อบ้านเอื้ออาทรของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่คือ ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง (ร้อยละ 59.84) รองลงมาคือ เป็นผู้ที่จับสลากได้และได้สิทธิ์ และเป็นเพราะบ้านราคาถูก (ร้อยละ 13.11 และ 10.66

ตามลำดับ) มีบางส่วนที่ซื้อบ้านเอื้ออาทรเนื่องจากการแต่งงานแยกครัวเรือน ต้องการอยู่ใกล้แหล่งงาน และมีเงื่อนไขการกู้และการผ่อนชำระดี (ร้อยละ 1.64 เท่ากันทั้ง 3 เหตุผล) (รายละเอียดดังตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3 เหตุผลที่เลือกซื้อบ้านเอื้ออาทร

เหตุผล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง	73	59.84
จับฉลากได้, ได้สิทธิ์	16	13.11
บ้านราคาถูก	13	10.66
การเดินทางสะดวก, ใกล้ที่ทำงาน	6	4.92
มั่นใจในโครงการของรัฐบาล	4	3.28
ปัญหาที่อยู่อาศัยเดิม (ถูกไล่ที่, ไฟไหม้)	4	3.28
แต่งงานแยกครัวเรือน	2	1.64
ต้องการอยู่ใกล้แหล่งงาน	2	1.64
มีเงื่อนไขในการกู้และการผ่อนชำระดี	2	1.64
รวม	122	100.0

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(4) ความรู้สึกครั้งแรกก่อนที่เข้ามาอยู่ในบ้านเอื้ออาทร

ความรู้สึกครั้งแรกก่อนที่เข้ามาอยู่บ้านเอื้ออาทรของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่รู้สึกว่าเป็นบ้านในฝันและเป็นบ้านที่ราคาถูก (ร้อยละ 31.93 เท่ากัน) รองลงมาคือ รู้สึกว่าต้องการทำบ้านให้น่าอยู่ (ร้อยละ 21.01) และเลิกกันไป ไม่มั่นใจสภาพบ้าน (ร้อยละ 8) (รายละเอียดดังตารางที่ 4.4)

ตารางที่ 4.4 ความรู้สึกครั้งแรกก่อนที่เข้ามาอยู่ในบ้านเอื้ออาทร

ความรู้สึก	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เป็นบ้านในฝันของท่าน	38	31.93
เป็นบ้านราคาถูกจริงๆ	38	31.93
ต้องการทำบ้านให้น่าอยู่	25	21.01
เลิกกันไป, ไม่มั่นใจสภาพบ้าน	8	6.72
เป็นบ้านของตนเอง	5	4.20
โครงการมันคง	5	4.20
รวม	119	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(5) ความรู้สึกครั้งแรกหลังจากที่เข้ามาอยู่ในบ้านเอื้ออาทร

ความรู้สึกครั้งแรกหลังจากที่เข้ามาอยู่บ้านเอื้ออาทรแล้วของผู้พักอาศัย ส่วนใหญ่รู้สึกว่า เป็นบ้านที่น่าอยู่จริง ๆ รองลงมาคือ รู้สึกว่าคุณภาพการก่อสร้างไม่ดี ยังขาดความเป็นชุมชนเพราะยังขาดสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ความเป็นชุมชนยังไม่เกิดขึ้นเพราะมีคนย้ายเข้ามาอยู่น้อย คุณภาพชีวิตไม่ดี รู้สึกไม่ปลอดภัย มีขโมย ตามลำดับ มีเพียงบางส่วนที่รู้สึกว่า แบบบ้านไม่ตรงกับที่แจ้งไว้ตอนแรก และสมาชิกทุกคนในบ้านมีความภาคภูมิใจต่อชุมชน (รายละเอียดดังตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5 ความรู้สึกครั้งแรกหลังจากที่เข้ามาอยู่ในบ้านเอื้ออาทร

ความรู้สึก	ผู้เลือกตอบ	
	จำนวน	ร้อยละ*
เป็นบ้านที่น่าอยู่จริง ๆ	56	45.53
คุณภาพการก่อสร้างไม่ดี	35	28.46
ยังไม่เป็นชุมชนเพราะยังขาดสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	19	15.45
ความเป็นชุมชนยังไม่เกิดขึ้นเพราะมีคนย้ายเข้ามาอยู่น้อย	16	13.01
คุณภาพชีวิตไม่ดี รู้สึกไม่ปลอดภัย มีขโมย	12	9.76
แบบบ้านไม่ตรงกับที่แจ้งไว้ตอนแรก	5	4.07
สมาชิกทุกคนในบ้านมีความภาคภูมิใจต่อชุมชน	4	3.25
จำนวนร้อยละจากผู้ตอบทั้งหมด	123	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(6) ปัญหาที่เกิดขึ้นเมื่อเข้ามาอยู่ในบ้านเอื้ออาทร

ปัญหาที่เกิดขึ้นเมื่อเข้ามาอยู่ในบ้านเอื้ออาทรของผู้พักอาศัยพบว่า ส่วนใหญ่เป็นปัญหาฝนสาดเข้ามาในบ้าน/หลังคารั่ว รองลงมาคือ ปัญหาพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ วัสดุคุณภาพไม่ดี ความร้อนอบอ้าวภายในอาคาร และช่องระบายอากาศไม่เพียงพอ และมีบางส่วนของผู้พักอาศัยที่มีปัญหาเกี่ยวกับแหล่งมั่วสุมของวัยรุ่นและแสงสว่างไม่เพียงพอ (รายละเอียดดังตารางที่ 4.6) นอกจากนี้จากการสัมภาษณ์ พบว่า ในหมู่บ้านมีขโมย และเกิดการโจรกรรมขึ้น โดยมักจะขโมยพวกอะไหล่รถยนต์ และรถจักรยานยนต์ โดยส่วนมากจะใช้เวลาประมาณช่วงหลังเที่ยงคืนเป็นต้นไปจนถึงก่อนเช้า ทำให้เกิดความเดือดร้อนกับผู้คนในชุมชนเป็นอันมาก เพราะไม่มีที่จอดรถที่มิดชิด และการรักษาความปลอดภัยอาจจะมีจุดบกพร่อง การ

รักษาการของเวรยาม ยังไม่มีความรัดกุมเพียงพอสำหรับความปลอดภัยให้กับคนทั้งหมู่บ้าน ไม่ว่าจะเป็นการตระเวนดูความเรียบร้อยตามซอยต่างๆ หรือการแลกบัตรผ่านเข้า-ออก ก็ตาม

ตารางที่ 4.6 ปัญหาที่เกิดขึ้นเมื่อเข้ามาอยู่ในบ้านเอื้ออาทร

ปัญหา	จำนวน	ร้อยละ
ฝนสาดเข้าในบ้าน / หลังคารั่ว	76	61.79
พื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ	28	22.76
วัสดุก่อสร้างไม่มีคุณภาพ	19	15.45
ภายในอาคารร้อนอบอ้าว	18	14.63
ช่องระบายอากาศไม่เพียงพอ(ประตูหน้าต่าง, ช่องลม)	13	10.57
ไม่ปลอดภัยเพราะมีรถวิ่งในชุมชน	7	5.69
เสียงดังรบกวนจากเพื่อนบ้านหรืออื่นๆ	6	4.88
แหล่งมั่วสุมของวัยรุ่น	4	3.25
แสงสว่างไม่เพียงพอ	3	2.44
จำนวนร้อยละจากผู้ตอบทั้งหมด	123	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(7) ปัญหาที่ต้องการให้แก้ไขลำดับแรก

ปัญหาที่ต้องการให้แก้ไขเร่งด่วนของผู้พักอาศัยพบว่า ส่วนใหญ่เป็น ปัญหาเกี่ยวกับไม่มีรถประจำทางเข้าออกโครงการ ผู้พักอาศัยเข้าออกลำบาก (ร้อยละ 31.25) รองลงมาคือ ปัญหาไม่มีงานทำ (ร้อยละ 18.75) ปัญหาขายง่ายในครัวเรือนสูงกว่ารายรับ (ร้อยละ 16.25) ปัญหาขยะ, น้ำประปา, พื้นที่รก (ร้อยละ 15.00) ปัญหาความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น ขโมย (ร้อยละ 12.50) และ ปัญหาแหล่งมั่วสุม เช่น เสียงจักรยานยนต์ดัง โต๊ะสนุกเกอร์ แหล่งอบายมุข (ร้อยละ 6.25) ตามลำดับ(รายละเอียดดังตารางที่ 4.7)

ตารางที่ 4.7 ปัญหาในชุมชนที่ต้องแก้ไขเร่งด่วน

ปัญหาในชุมชนที่ต้องแก้ไขเร่งด่วน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ปัญหาไม่มีรถประจำทางเข้าออกโครงการ, เข้าออกลำบาก	25.00	31.25
ปัญหาไม่มีงานทำ	15.00	18.75
ปัญหารายจ่ายในครัวเรือนสูงกว่ารายรับ	13.00	16.25
ปัญหาขยะ, น้ำประปา, พื้นที่รก	12.00	15.00
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น ขโมย	10.00	12.50
ปัญหาแหล่งมั่วสุม เช่น เสี่ยงจักรยานยนต์ดิ่ง โต๊ะสนุกเกอร์ แหล่งอบายมุข	5.00	6.25
รวม	80	100

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(8) ความต้องการให้โครงการสนับสนุนและปรับปรุง

ความต้องการของผู้พักอาศัยที่ต้องการให้หน่วยงานของรัฐสนับสนุนพบว่า ส่วนใหญ่ต้องการให้จัดระเบียบในชุมชน (ร้อยละ 47.12) รองลงมาคือ จัดให้มีบริการรถประจำทาง (ร้อยละ 20.19) จัดให้มีตลาดนัดชุมชน (ร้อยละ 10.58) มีเพียงส่วนน้อยที่ต้องการให้จัดงานประเพณีตามเทศกาล (ร้อยละ 2.88) (รายละเอียดดังตารางที่ 4.8)

ตารางที่ 4.8 ความต้องการให้หน่วยงานของรัฐสนับสนุน

ความต้องการให้หน่วยงานของรัฐสนับสนุน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
จัดระเบียบในชุมชน	49	47.12
จัดให้มีบริการรถประจำทางโดยเร็ว	21	20.19
จัดให้มีตลาดนัดชุมชน	11	10.58
อบรมฝึกอาชีพเสริม	8	7.69
ปรับปรุงการกำจัดขยะ, น้ำประปา, ดูแลความปลอดภัยจับขโมย	6	5.77
เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกเช่น ที่ออกกำลังกาย โรงเรียน สาธารณสุข อนามัย	6	5.77
จัดงานประเพณีตามเทศกาล	3	2.88
รวม	104	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(9) การใช้สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น

การใช้สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นของผู้พักอาศัยพบว่า ส่วนใหญ่ไม่เคยใช้ (ร้อยละ 39.00) เนื่องจาก ไม่มีเวลา ไม่อยู่บ้าน ไกล และต้องเผ่าบ้าน มีเพียงร้อยละ 13.80 ที่ใช้สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นทุกวัน และร้อยละ 21.10 ที่ใช้สัปดาห์ละ 2-3 ครั้ง (รายละเอียดดังตารางที่ 4.9)

ตารางที่ 4.9 การใช้สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น

การใช้สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ทุกวัน	17	13.80
สัปดาห์ละ 2-3 ครั้ง	26	21.10
นาน ๆ ครั้ง	32	26.10
ไม่เคยใช้ (เหตุผลคือ ไม่มีเวลา ไม่อยู่บ้าน ไกล)	48	39.00
รวม	123	100.0

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(10) ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัยในบ้านเอื้ออาทรพบว่า ร้อยละ 74.00 ที่สนทนาและทักทายกัน ทุกครั้งที่พบ รองลงมาคือ การทักทายเฉยๆ (ร้อยละ 22.00) มีเพียงส่วนน้อยที่รู้จักกันเพียงชื่อ และไม่รู้จักใครเลย (ร้อยละ 3.30 และ 0.80 ตามลำดับ) (รายละเอียดดังตารางที่ 4.10)

ตารางที่ 4.10 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

ระดับความสัมพันธ์	จำนวน (คน)	ร้อยละ
สนทนาและทักทายทุกครั้ง	91	74.00
แค่ทักทาย	27	22.00
แค่รู้จักชื่อ	4	3.30
ไม่รู้จัก	1	0.80
รวม	123	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(11) กิจกรรมที่เคยเข้าร่วม

กิจกรรมที่ผู้พักอาศัยในบ้านเอื้ออาทรเคยเข้าร่วมพบว่า ส่วนใหญ่เข้าไปมีส่วนร่วมทางสังคมกับเพื่อน (ร้อยละ 39.70) รองลงมาคือ การเข้าร่วมเป็นสมาชิกสหกรณ์ออมทรัพย์ (ร้อยละ 29.40) และ การ

เข้าร่วมกิจกรรมทางศาสนา (ร้อยละ 26.50) ตามลำดับ มีเพียงส่วนน้อยที่เคยเข้าร่วมกิจกรรมเพื่อเด็กและเยาวชน ตลอดจนการเข้าร่วมงานอาสาสมัคร (ร้อยละ 2.90 และ 1.50 ตามลำดับ) (รายละเอียดดังตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.11 กิจกรรมที่เคยเข้าร่วม

กิจกรรมที่เคยเข้าร่วม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เข้าไปมีส่วนร่วมทางสังคมกับเพื่อน	27	39.70
เข้าร่วมเป็นสมาชิกสหกรณ์ออมทรัพย์	20	29.40
เข้าร่วมกิจกรรมทางศาสนา	18	26.50
กิจกรรมเพื่อเด็กและเยาวชน	2	2.90
ร่วมงานอาสาสมัคร	1	1.50
รวม	68	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(12) ประสบการณ์เข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในชุมชน (สหกรณ์ออมทรัพย์, ประชุมชุมชน, อบรรมส่งเสริมอาชีพ ฯลฯ)

ประสบการณ์เข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในชุมชน เช่น สหกรณ์ออมทรัพย์, ประชุมชุมชน, อบรรมส่งเสริมอาชีพ ฯลฯ พบว่าผู้พักอาศัยส่วนมากเคยเข้าร่วมกิจกรรมดังกล่าว โดยเข้าร่วมประจำเพียงร้อยละ 12.40 เข้าร่วมบางครั้งร้อยละ 46.28 อย่างไรก็ตามมีจำนวนผู้ที่ไม่เคยเข้าร่วมถึงร้อยละ 41.32 (รายละเอียดดังตารางที่ 4.12)

ตารางที่ 4.12 การเข้าร่วมกิจกรรมในชุมชน

การเข้าร่วมกิจกรรมในชุมชน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ไม่เคยเข้าร่วม	50	41.32
เคยเข้าร่วมบางครั้ง	56	46.28
เคยร่วมเป็นประจำ	15	12.40
รวม	121	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(13) หน่วยงานที่เข้ามาให้ช่วยเหลือแก่ชุมชน

หน่วยงานที่เข้ามาให้ความช่วยเหลือชุมชนตามความคิดเห็นของผู้พักอาศัยจำนวน 76 คน พบว่า ส่วนใหญ่เป็นหน่วยงานของ อบต. (ร้อยละ 67.11) รองลงมาคือ หน่วยงานของรัฐ การเคหะ (ร้อยละ 17.11) ชมรมต่างๆ (ร้อยละ 10.53) และ องค์กรเอกชน (ร้อยละ 5.26)(รายละเอียดดังตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 4.13 หน่วยงานที่เข้ามาให้ช่วยเหลือแก่ชุมชน

หน่วยงานที่ให้ความช่วยเหลือชุมชน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
หน่วยงานของ อบต.	51	67.11
หน่วยงานของรัฐ การเคหะ	13	17.11
ชมรมต่าง ๆ	8	10.53
องค์กรเอกชน	4	5.26
รวม	76	100

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

(14) ท่านคิดว่าผู้ดูแลช่วยเหลือชุมชนควรเป็นใคร

ผู้ดูแลชุมชนที่เหมาะสมตามความคิดเห็นของผู้พักอาศัยพบว่า ผู้ที่เหมาะสมมากที่สุดคือ หน่วยงานของ อบต. (ร้อยละ 39.82) ชมรมต่างๆ (ร้อยละ 24.78) องค์กรเอกชน (ร้อยละ 22.12) หน่วยงานของรัฐหรือการเคหะ(ร้อยละ 10.62) และร้อยละ 3 คิดว่าผู้ดูแลชุมชนควรมาจากหลากหลายฝ่าย (รายละเอียดดังตารางที่ 4.14)

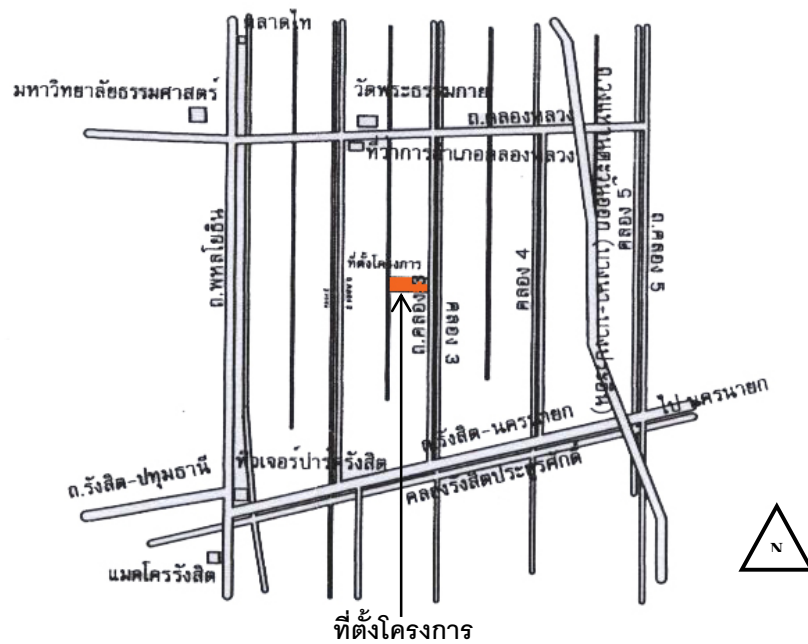
ตารางที่ 4.14 ท่านคิดว่าผู้ดูแลช่วยเหลือชุมชนควรเป็นใคร

ผู้ดูแลชุมชนที่คิดว่าเหมาะสม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
คณะกรรมการหมู่บ้าน	45	39.82
ผู้ที่เกี่ยวข้อง	28	24.78
ผู้จัดการโครงการ	25	22.12
หน่วยงานของรัฐ การเคหะ	12	10.62
หลายๆ ฝ่าย	3	2.65
รวม	113	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง: กรณีโครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิตคลองสาม

4.2 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมโครงการ

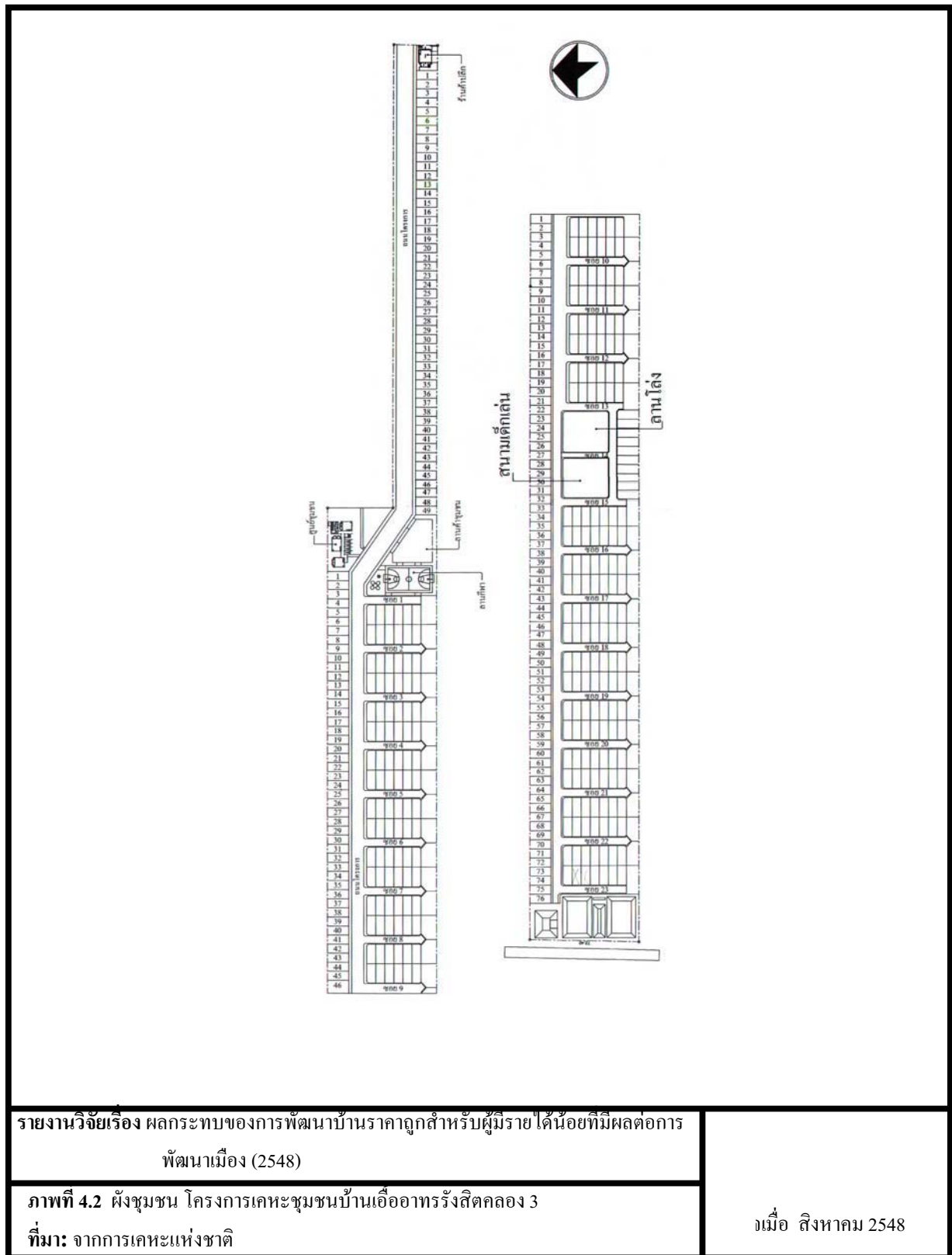


รายงานวิจัยเรื่อง ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง (2548)

ภาพที่ 4.1 ภาพแสดง ที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนเอื้ออาทรรังสิตคลอง 3

ที่มา: จากการสำรวจ

สำรวจเมื่อ สิงหาคม 2548





โครงการบ้านจัดสรร(อาคารพาณิชย์)ตรงข้าม



คิวจักรยานยนต์รับจ้างบริเวณใกล้ๆ



อาคารพาณิชย์ด้านหน้าโครงการ



อาคารพาณิชย์ด้านหน้าโครงการ



อาคารพาณิชย์ด้านหน้าโครงการ



อาคารพาณิชย์ด้านหน้าโครงการ

รายงานวิจัยเรื่อง ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง (2548)

ภาพที่ 4.3 สภาพแวดล้อมของโครงการต่างๆ ภายนอกชุมชน
ที่มา: จากการสำรวจ

สำรวจเมื่อ 10 กรกฎาคม 2548

ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง: กรณีโครงการบ้านเอื้ออาทร รังสิตคลองสาม



ศาสนสถาน (วัด)



ร้านค้า-อาคารพาณิชย์บริเวณหน้าโครงการ



โรงงานเก็บขยะรอบๆชุมชน



คลอง



อาคารพาณิชย์บริเวณข้างเคียง



โครงการบ้านจัดสรร(ราคาสูง)

รายงานวิจัยเรื่อง ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง (2548)

ภาพที่ 4.4 สภาพแวดล้อมบริเวณภายนอกชุมชน

ที่มา: จากการสำรวจ

สำรวจเมื่อ 10 กรกฎาคม 2548



บริเวณที่อยู่อาศัยและทางเดินเท้าหน้าบ้าน



สภาพแวดล้อมบริเวณย่านอยู่อาศัย



มาตรฐานสาธารณูปโภค (ถนน)



มาตรฐานสาธารณูปโภค (ถนน)



มาตรฐานสาธารณูปการ (สนามเด็กเล่น)



มาตรฐานสาธารณูปการ (สนามเด็กเล่น)

รายงานวิจัยเรื่อง ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง (2548)

ภาพที่ 4.5 สภาพโครงการบ้านเอื้ออาทรและสภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ
ที่มา: จากการสำรวจ

สำรวจเมื่อ 10 กรกฎาคม 2548



สนามเด็กเล่นในชุมชน



สนามบาสเกตบอลในโครงการ



บริการโทรศัพท์สาธารณะ



ป้ายนิเทศในชุมชน



ศูนย์ชุมชนในชุมชน



บ่อบำบัดน้ำเสีย

รายงานวิจัยเรื่อง ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง (2548)

ภาพที่ 4.6 สภาพของพื้นที่บริการสาธารณะในชุมชน
ที่มา: จากการสำรวจ

สำรวจเมื่อ 10 กรกฎาคม 2548

4.3 การประเมินค่าการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร

การประเมินค่าการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรใช้เกณฑ์ชี้วัด 4 ด้าน ประกอบด้วย เกณฑ์ทางด้านที่อยู่อาศัย เกณฑ์ทางด้านผลประโยชน์ที่เกิดจากการพัฒนาชุมชน เกณฑ์ทางด้านเศรษฐกิจ และเกณฑ์การริเริ่มการสร้างและพัฒนาชุมชน โดยการสอบถามความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในโครงการปัจจุบัน โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามแสดงความคิดเห็นที่มีระดับเห็นด้วยอย่างมาก เห็นด้วย เฉยๆ ไม่เห็นด้วย และไม่เห็นด้วยอย่างมาก โดยจะให้ค่าคะแนน 5, 4, 3, 2, 1 ตามลำดับ

4.3.1 การประเมินค่าผลประโยชน์ต่อที่อยู่อาศัยและการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย

เกณฑ์ที่ใช้วัดด้านที่อยู่อาศัยใช้ 6 ตัวแปร ได้แก่ ค่าผ่อนชำระรายเดือน ความมั่นคงของครอบครัว การจัดรูปแบบชุมชนและสิ่งแวดล้อมในโครงการ วิธีชีวิตความเป็นอยู่เมื่อเข้ามาอยู่อาศัยในโครงการ และมูลค่าบ้านที่ซื้อมา โดยพบว่าผู้อยู่อาศัยได้รับผลประโยชน์ต่อที่อยู่อาศัยและการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยในภาพรวมพบว่า ส่วนใหญ่มีระดับความคิดเห็นระดับเฉยๆ (3) – เห็นด้วย (4) โดยมีค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นอยู่ระหว่าง 3.39 – 3.91 เมื่อพิจารณาความคิดเห็นพบผลดังรายละเอียดต่อไปนี้

1.1 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ความเหมาะสมของค่าผ่อนชำระรายเดือนดีแล้ว” พบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เห็นด้วยและเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 79.67 และ 9.75 ตามลำดับ)

1.2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ความมั่นคงในครอบครัวดีขึ้นเมื่อเข้ามาอยู่ที่นี้” พบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เห็นด้วย รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 63.93 และ 27.05 ตามลำดับ)

1.3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “การจัดรูปแบบชุมชนและสิ่งแวดล้อมในโครงการดีอยู่แล้ว” พบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เห็นด้วย รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 59.35 และ 21.14 ตามลำดับ) และร้อยละ 17.89 ที่ไม่เห็นด้วย

1.4 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “เมื่อเข้ามาอยู่ที่นี้ท่านมีความพอใจมากในวิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นเนื่องจากสิ่งแวดล้อมดี สาธารณูปโภคดี” พบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เห็นด้วย รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 62.60 และ 29.27 ตามลำดับ)

1.5 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านมีความประทับใจในชุมชนบ้านเอื้ออาทรที่มีการช่วยเหลือกันและกันของเพื่อนบ้าน” พบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เห็นด้วย รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 60.98 และ 27.64 ตามลำดับ)

1.6 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านรู้สึกว่าคุณค่าบ้านมีราคาสูงขึ้นจากราคาเดิมที่ซื้อมา” พบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เห็นด้วย รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 39.02 และ 26.02 ตามลำดับ) และร้อยละ 19.51 ที่ไม่เห็นด้วย(รายละเอียดดังตารางที่ 4.15)

ตารางที่ 4.15 การประเมินค่าผลประโยชน์ต่อที่อยู่อาศัยและการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย

ผลประโยชน์ต่อที่อยู่อาศัย และการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย	เห็นด้วย อย่างมาก (5) จำนวน (ร้อยละ)	เห็นด้วย (4) จำนวน (ร้อยละ)	เฉยๆ (3) จำนวน (ร้อยละ)	ไม่เห็น ด้วย (2) จำนวน (ร้อยละ)	ไม่เห็นด้วย อย่างมาก (1) จำนวน (ร้อยละ)	mean	SD
1.1 ค่าผ่อนชำระรายเดือนเหมาะสมดี แล้ว	12 (9.75)	98 (79.67)	5 (4.06)	6 (4.87)	2 (1.63)	3.91	0.69
1.2 ความมั่นคงในครอบครัวดีขึ้นเมื่อ เข้ามาอยู่ที่นี่	6 (4.92)	78 (63.93)	33 (27.05)	3 (2.46)	2 (1.64)	3.68	0.68
1.3 การจัดรูปแบบชุมชนและ สิ่งแวดล้อมในโครงการดีอยู่แล้ว	2 (1.63)	73 (59.35)	26 (21.14)	22 (17.89)	-	3.45	0.80
1.4 เมื่อเข้ามาอยู่ที่นี่ท่านมีความพอใจ มากในวิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น เนื่องจากสิ่งแวดล้อมดี สาธารณูปโภคดี	4 (3.25)	77 (62.60)	36 (29.27)	6 (4.88)	-	3.64	0.63
1.5 ท่านมีความประทับใจในชุมชนบ้าน เอื้ออาทรที่มีการช่วยเหลือกันและ กันของเพื่อนบ้าน	8 (6.50)	75 (60.98)	34 (27.64)	6 (4.88)	-	3.69	0.67
1.6 ท่านรู้สึกว่าคุณค่าบ้านมีราคาสูงขึ้น จากราคาเดิมที่ซื้อมา	17 (13.82)	48 (39.02)	32 (26.02)	24 (19.51)	2 (1.63)	3.44	1.01

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

4.3.2 การประเมินค่าผลประโยชน์จากความรู้สึกที่มีต่อชุมชนและสังคม

เกณฑ์ที่ใช้วัดความรู้สึกที่มีต่อชุมชนและสังคม ใช้ 4 ตัวแปร ได้แก่ วิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปเมื่อเข้ามาอยู่ในโครงการ สภาพแวดล้อมของโครงการน่าอยู่อาศัย มีเพื่อนบ้านที่ดี สิ่งแวดล้อมที่ดี ไม่รังเกียจที่เพื่อนบ้านจะต่อเติมบ้าน แม้จะทำให้สิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม และมีความภาคภูมิใจที่เป็นส่วนหนึ่งของชุมชน

ผู้อยู่อาศัยความคิดเห็นเกี่ยวกับผลประโยชน์จากความรู้สึกที่มีต่อชุมชนและสังคมในภาพรวมพบว่า ส่วนใหญ่มีความเห็นด้วย (4) โดยมีค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นอยู่ระหว่าง 3.31 – 3.76 เมื่อพิจารณาความคิดเห็นพบผลดังรายละเอียดต่อไปนี้

1.8 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “เมื่อมาอยู่ที่นี่ท่านรู้สึกว่ามีวิถีชีวิตในการอยู่อาศัยเปลี่ยนไปเนื่องจากต้องใช้เวลาในการเดินทางมากขึ้นกว่าเดิม” พบว่าผู้พักอาศัยมีความเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ และเห็นด้วยอย่างมาก (ร้อยละ 48.78, 25.20 และ 17.89 ตามลำดับ) มีเพียงร้อยละ 8.13 ที่ไม่เห็นด้วย

1.9 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านรู้สึกว่าสภาพแวดล้อมของโครงการชุมชนน่าอยู่เพราะสภาพแวดล้อมโครงการดีและมีเพื่อนบ้านดี” พบว่าผู้พักอาศัยมีความเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ และเห็นด้วยอย่างมาก (ร้อยละ 65.85 26.02 และ 5.69 ตามลำดับ) มีเพียงร้อยละ 2.44 ที่ไม่เห็นด้วย (รายละเอียดดังตารางที่ 4.16)

ตารางที่ 4.16 การประเมินค่าผลประโยชน์จากความรู้สึกที่มีต่อชุมชนและสังคม

ผลประโยชน์จากความรู้สึกที่มีต่อชุมชนและสังคม	(5) จำนวน (ร้อยละ)	(4) จำนวน (ร้อยละ)	(3) จำนวน (ร้อยละ)	(2) จำนวน (ร้อยละ)	(1) จำนวน (ร้อยละ)	mean	SD
1.7 เมื่อมาอยู่ที่นี่ท่านรู้สึกว่ามีวิถีชีวิตในการอยู่อาศัยเปลี่ยนไปเนื่องจากต้องใช้เวลาในการเดินทางมากขึ้นกว่าเดิม	22 (17.89)	60 (48.78)	31 (25.20)	9 (7.32)	1 (0.81)	3.76	0.86
1.8 ท่านรู้สึกว่าสภาพแวดล้อมของโครงการชุมชนน่าอยู่เพราะสภาพแวดล้อมโครงการดีและมีเพื่อนบ้านดี	7 (5.69)	81 (65.85)	32 (26.02)	3 (2.44)	-	3.75	0.59
1.9 ท่านจะไม่รู้สึกกังวลหากเพื่อนบ้านจะขยายหรือต่อเติมบ้านทำให้สภาพแวดล้อมไม่น่าอยู่ หรือมีสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรมลง	4 (3.25)	58 (47.15)	44 (35.77)	10 (8.13)	7 (5.69)	3.34	0.89
1.10 ท่านมีความภาคภูมิใจที่เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนนี้	7 (5.69)	76 (61.79)	39 (31.71)	1 (0.81)	-	3.72	0.58

* 5=เห็นด้วยอย่างมาก ,4=เห็นด้วย ,3=เฉยๆ ,2=ไม่เห็นด้วย ,1=ไม่เห็นด้วยอย่างมาก

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

4.3.3 การประเมินค่าผลประโยชน์ชุมชนและการสนับสนุนเศรษฐกิจชุมชนพื้นฐาน

เกณฑ์ที่ใช้วัดผลประโยชน์และการสนับสนุนเศรษฐกิจชุมชนพื้นฐาน 8 ตัวแปร ได้แก่ การฝึกอาชีพ ในโครงการ ความต้องการตลาดนัดชุมชน การเปิดเศรษฐกิจร้านค้าย่อย ความต้องการงานพิเศษเพื่อเสริมรายได้ ธุรกิจชุมชนสามารถช่วยพัฒนาเศรษฐกิจของชุมชนผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นเกี่ยวกับผลประโยชน์ชุมชนและการสนับสนุนธุรกิจพื้นฐานในภาพรวมพบว่า ส่วนใหญ่มีความเห็นด้วย (4) โดยมีค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นอยู่ระหว่าง 3.46 – 3.96 เมื่อพิจารณาความคิดเห็นพบผลดังรายละเอียดต่อไปนี้

1.11 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านพอใจในโครงการฝึกอบรม, ฝึกอาชีพหรือโครงการสหกรณ์ที่การเคหะแห่งชาติได้จัดไว้ให้” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นหลากหลายกล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 38.21 และ 37.40 ตามลำดับ) และมีความเห็นไม่เห็นด้วยอย่างมาก ไม่เห็นด้วย และเห็นด้วยอย่างมาก (ร้อยละ 9.76 8.94 และ 5.69 ตามลำดับ)

1.12 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านคิดว่าชุมชนของท่านควรมีตลาดนัดในชุมชนในช่วงเย็น” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย และเห็นด้วยอย่างมาก (ร้อยละ 62.60 และ 17.07 ตามลำดับ) รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ (ร้อยละ 13.01) มีเพียงร้อยละ 7.32 ที่ไม่เห็นด้วย

1.13 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ถ้ามีการจัดตลาดนัดชุมชน ท่านมีความสนใจจะเข้าไปขายของในตลาดนัดนั้นหรือไม่” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 42.28) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 13.01) และมีความรู้สึกเฉยๆ และไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 22.76 และ 21.14 ตามลำดับ)

1.14 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านมีความพอใจกับธุรกิจชุมชน เช่น ร้านค้าย่อยเท่าที่มีอยู่” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 54.10) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 4.92) และมีความรู้สึกเฉยๆ และไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 36.07 และ 4.10 ตามลำดับ)

1.15 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านต้องการให้ทีมงานพิเศษทำในชุมชนเพื่อเป็นรายได้เสริมให้กับครอบครัว” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 59.35) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 19.51) รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ และไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 18.70 และ 2.44 ตามลำดับ)

1.16 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านพอใจการฝึกอบรมที่จัดขึ้นในโครงการและสามารถนำไปประกอบอาชีพได้ดี” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 52.85) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 13.82) รองลงมาคือ มีความรู้สึกเฉยๆ และไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 23.58 และ 9.75 ตามลำดับ)

1.17 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านเห็นว่าธุรกิจชุมชนสามารถดึงดูดคนเข้ามาใช้บริการในชุมชนได้” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 47.97) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 4.07) ความเห็นที่ไม่เห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 5.69 สำหรับความคิดเห็นเฉยๆ คิดเป็นร้อยละ 42.28

1.18 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านเห็นว่าการมีธุรกิจร้านค้าในชุมชนสามารถช่วยพัฒนาเศรษฐกิจของชุมชนได้” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นไม่ไปในทางที่เห็นด้วยกว่าร้อยละ 50 กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 55.28) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 6.50) ความเห็นที่ไม่เห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 5.69 สำหรับความคิดเห็นเฉยๆ คิดเป็นร้อยละ 32.52 (รายละเอียดดังตารางที่ 4.17)

ตารางที่ 4.17 การประเมินค่าผลประโยชน์ชุมชนและการสนับสนุนเศรษฐกิจชุมชนพื้นฐาน

ผลประโยชน์ชุมชนและการสนับสนุนธุรกิจพื้นฐาน	เห็นด้วย อย่างมาก (5) จำนวน (ร้อยละ)	เห็น ด้วย (4) จำนวน (ร้อยละ)	เฉยๆ (3) จำนวน (ร้อยละ)	ไม่เห็น ด้วย (2) จำนวน (ร้อยละ)	ไม่เห็นด้วย อย่างมาก (1) จำนวน (ร้อยละ)	mean	SD
1.11 ท่านพอใจในโครงการฝึกอบรม, ฝึกอบรมหรือโครงการ สหกรณ์ที่การ เคหะแห่งชาติได้จัดไว้ให้	11 (8.94)	47 (38.21)	46 (37.40)	7 (5.69)	12 (9.76)	3.31	1.05
1.12 ท่านคิดว่าชุมชนของท่านควรมี ตลาดนัดในชุมชนในช่วงเย็น	21 (17.07)	77 (62.60)	16 (13.01)	7 (5.69)	2 (1.63)	3.88	0.82
1.13 ถ้ามีการจัดตลาดนัดชุมชน ท่านมี ความสนใจจะเข้าไปขายของใน ตลาดนัดนั้นหรือไม่	16 (13.01)	52 (42.28)	28 (22.76)	26 (21.14)	1 (0.81)	3.46	0.99
1.14 ท่านมีความพอใจกับ ธุรกิจชุมชน เช่น ร้านค้าย่อยเท่าที่มีอยู่	6 (4.92)	66 (54.10)	44 (36.07)	5 (4.10)	1 (0.82)	3.58	0.69
1.15 ท่านต้องการให้มีงานพิเศษทำใน ชุมชนเพื่อเป็นรายได้เสริมให้กับ	24 (19.51)	73 (59.35)	23 (18.70)	3 (2.44)	-	3.96	0.69

ผลประโยชน์ชุมชนและ การสนับสนุนธุรกิจพื้นฐาน	เห็นด้วย อย่างมาก (5) จำนวน (ร้อยละ)	เห็น ด้วย (4) จำนวน (ร้อยละ)	เฉยๆ (3) จำนวน (ร้อยละ)	ไม่เห็น ด้วย (2) จำนวน (ร้อยละ)	ไม่เห็นด้วย อย่างมาก (1) จำนวน (ร้อยละ)	mean	SD
ครอบคลุม							
1.16 ท่านพอใจการฝึกอาชีพที่จัดขึ้นใน โครงการและสามารถนำไปประกอบ อาชีพได้ดี	17 (13.82)	65 (52.85)	29 (23.58)	4 (3.25)	8 (6.50)	3.64	0.98
1.17 ท่านเห็นว่าธุรกิจชุมชนสามารถ ดึงดูดคนเข้ามาใช้บริการในชุมชน ได้	5 (4.07)	59 (47.97)	52 (42.28)	6 (4.88)	1 (0.81)	3.50	0.69
1.18 ท่านเห็นว่าการมีธุรกิจร้านค้าใน ชุมชนสามารถช่วยพัฒนาเศรษฐกิจ ของชุมชนได้	8 (6.50)	68 (55.28)	40 (32.52)	4 (3.25)	3 (2.44)	3.60	0.77

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

4.3.4 การประเมินการริเริ่มการสร้างและพัฒนาชุมชน

เกณฑ์การสร้างตัวชี้วัดการริเริ่มสร้างและพัฒนาชุมชน มี 7 ตัวแปร ได้แก่ ความสามัคคีและเอื้ออาทร ความต้องการผู้นำ การประชุมสร้างความเข้าใจในการจัดตั้งชมรม การสร้างระเบียบวินัยในการอยู่อาศัยร่วมกัน การสร้างเครือข่าย และการจัดทำกิจกรรมร่วมกันในชุมชน ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นเกี่ยวกับการริเริ่มการสร้างและพัฒนาชุมชนในภาพรวมพบว่า ส่วนใหญ่มีความเห็นด้วย (4) โดยมีค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นอยู่ระหว่าง 3.43 – 4.02 เมื่อพิจารณาความคิดเห็นพบผลดังรายละเอียดต่อไปนี้

1.19 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านอยากให้มีการจัดตั้งชมรมขึ้นหลายๆ ชมรมเพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 64.23) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 13.82) ความเห็นที่ไม่เห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 3.25 สำหรับความคิดเห็นเฉย ๆ คิดเป็นร้อยละ 18.70

1.20 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านคิดว่าในชุมชนของท่านมีความสามัคคีเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันเพื่อการพัฒนาชุมชนให้มีความเอื้ออาทร” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ

ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 52.85) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 6.50) ความเห็นที่ไม่เห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 8.13 สำหรับความคิดเห็นเฉย ๆ คิดเป็นร้อยละ 32.52

1.21 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านคิดว่ามีผู้นำชุมชน/ผู้ประสานงานในชุมชนมีความจำเป็น” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 59.35) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 17.89) มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 0.81) สำหรับความคิดเห็นเฉย ๆ คิดเป็นร้อยละ 21.95

1.22 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่ควรจะให้มีการจัดประชุมเพื่อสร้างความเข้าใจและการทำกิจกรรมร่วมกัน” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 61.48) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 13.11) มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 0.82) สำหรับความคิดเห็นเฉย ๆ คิดเป็นร้อยละ 24.59

1.23 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านพอใจมากที่จะให้ชุมชนมีการรักษาระเบียบวินัยในการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 63.93) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 17.21) มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 3.28) สำหรับความคิดเห็นเฉย ๆ คิดเป็นร้อยละ 15.57

1.24 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านเห็นด้วยที่กลุ่มต่างๆ ในชุมชนมีสร้างเครือข่าย กับกลุ่มภายนอกชุมชน เพื่อสร้างความแข็งแกร่ง” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 55.28) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 12.20) มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 2.44) สำหรับความคิดเห็นเฉย ๆ คิดเป็นร้อยละ 30.08

1.25 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ผู้นำชุมชนควรมาจากคนในชุมชนเองมากกว่าบุคคลของรัฐ” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นหลากหลายกล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย และเห็นด้วยอย่างมาก (ร้อยละ 41.46 และ 15.45 ตามลำดับ) และมีความเห็นไม่เห็นด้วย และไม่เห็นด้วยอย่างมาก (ร้อยละ 24.39 และ 2.44 ตามลำดับ) สำหรับความคิดเห็นเฉย ๆ คิดเป็นร้อยละ 16.26

1.26 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านอยากจะทำกิจกรรมในชุมชนร่วมกับเพื่อนบ้าน และชุมชนภายนอกในระนาบโครงการ” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 59.35) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 13.82) มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 2.44) สำหรับความคิดเห็นเฉย ๆ คิดเป็นร้อยละ 24.39

1.27 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านเห็นด้วยในการให้ความร่วมมือในการไปลงคะแนนเลือกผู้แทนระดับชุมชน ระดับจังหวัดและระดับประเทศ” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย

กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 65.04) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 18.70) สำหรับความคิดเห็นเฉยๆ คิดเป็นร้อยละ 16.26 และไม่มีความคิดเห็นที่ไม่เห็นด้วยกับประเด็นนี้

1.28 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านรู้สึกว่าการพัฒนาของบ้านมีส่วนทำให้พื้นที่บริเวณรอบๆ ชุมชนเกิดการพัฒนามากขึ้น” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 53.66) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 15.45) มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 2.44) สำหรับความคิดเห็นเฉยๆ คิดเป็นร้อยละ 28.46

1.29 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็น “ท่านมีความต้องการและได้ฝันว่า ชุมชนควรเป็นชุมชนที่มีการอยู่ร่วมกันอย่างเอื้ออาทรต่อไป” พบว่าผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นค่อนข้างเห็นด้วย กล่าวคือ ส่วนใหญ่เห็นด้วย (ร้อยละ 61.79) และเห็นด้วยอย่างยิ่ง (ร้อยละ 20.33) มีเพียงส่วนน้อยที่ไม่เห็นด้วย (ร้อยละ 2.44) สำหรับความคิดเห็นเฉยๆ คิดเป็นร้อยละ 15.45(รายละเอียดดังตารางที่ 4.18)

ตารางที่ 4.18 การประเมินการริเริ่มการสร้างและพัฒนาชุมชน

การริเริ่มการสร้างและพัฒนาชุมชน	เห็นด้วย อย่างมาก (5) จำนวน (ร้อยละ)	เห็น ด้วย (4) จำนวน (ร้อยละ)	เฉยๆ (3) จำนวน (ร้อยละ)	ไม่เห็น ด้วย (2) จำนวน (ร้อยละ)	ไม่เห็นด้วย อย่างมาก (1) จำนวน (ร้อยละ)	mean	SD
1.19 ท่านอยากให้มีการจัดตั้งชมรมขึ้น หลายๆ ชมรมเพื่อประโยชน์ของผู้ อยู่อาศัย	17 (13.82)	79 (64.23)	23 (18.70)	3 (2.44)	1 (0.81)	3.88	0.70
1.20 ท่านคิดว่าในชุมชนของท่านมีความ สามัคคีเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันเพื่อ การพัฒนาชุมชนให้มีความเอื้อ อาทร	8 (6.50)	65 (52.85)	40 (32.52)	10 (8.13)	-	3.58	0.74
1.21 ท่านคิดว่ามีผู้นำชุมชน/ผู้ ประสานงานในชุมชนมีความจำเป็น	22 (17.89)	73 (59.35)	27 (21.95)	1 (0.81)	-	3.94	0.66
1.22 ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่ควรจะให้ มีการจัดประชุมเพื่อสร้างความเข้าใจ และการทำกิจกรรมร่วมกัน	16 (13.11)	75 (61.48)	30 (24.59)	1 (0.82)	-	3.87	0.63
1.23 ท่านพอใจมากที่จะทำให้ชุมชนมีการ รักษาระเบียบวินัยในการอยู่อาศัย ร่วมกันในชุมชน	21 (17.21)	78 (63.93)	19 (15.57)	3 (2.46)	1 (0.82)	3.94	0.71

การริเริ่มการสร้างและ พัฒนาชุมชน	เห็นด้วย อย่างมาก (5) จำนวน (ร้อยละ)	เห็น ด้วย (4) จำนวน (ร้อยละ)	เฉยๆ (3) จำนวน (ร้อยละ)	ไม่เห็น ด้วย (2) จำนวน (ร้อยละ)	ไม่เห็นด้วย อย่างมาก (1) จำนวน (ร้อยละ)	mean	SD
1.24 ท่านเห็นด้วยที่กลุ่มต่างๆ ในชุมชนมี สร้างเครือข่าย กับกลุ่มภายนอก ชุมชน เพื่อสร้างความแข็งแกร่ง	15 (12.20)	68 (55.28)	37 (30.08)	2 (1.63)	1 (0.81)	3.76	0.71
1.25 ผู้นำชุมชนควรมาจากคนในชุมชน เองมากกว่าบุคคลของรัฐ	19 (15.45)	51 (41.46)	20 (16.26)	30 (24.39)	3 (2.44)	3.43	1.09
1.26 ท่านอยากจะทำกิจกรรมในชุมชน ร่วมกับเพื่อนบ้าน และชุมชน ภายนอกในละแวกโครงการ	17 (13.82)	73 (59.35)	30 (24.39)	3 (2.44)	-	3.85	0.68
1.27 ท่านเห็นด้วยในการให้ความร่วมมือ ในการไปลงคะแนนเลือกผู้แทน ระดับชุมชน ระดับจังหวัดและ ระดับประเทศ	23 (18.70)	80 (65.04)	20 (16.26)	-	-	4.02	0.59
1.28 ท่านรู้สึกว่าคุณสมบัติของท่านมีส่วนทำ ให้พื้นที่บริเวณรอบๆชุมชนเกิดการ พัฒนามากขึ้น	19 (15.45)	66 (53.66)	35 (28.46)	3 (2.44)	-	3.82	0.71
1.29 ท่านมีความต้องการและได้ฝันว่า ชุมชนควรเป็นชุมชนที่มีการอยู่ ร่วมกันอย่างเอื้ออาทรต่อไป	25 (20.33)	76 (61.79)	19 (15.45)	3 (2.44)	-	4.00	0.68

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548



รายงานวิจัยเรื่อง ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง (2548)

ภาพที่ 4.7 สภาพวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
ที่มา: จากการสำรวจ

สำรวจเมื่อ 10 กรกฎาคม 2548



ร้านล้างอัดรูปในโครงการ



ร้านขายของชำ



ร้านรับซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า



คิวรถจักรยานยนต์ภายในโครงการ



ร้านบริการซักผ้า



ร้านเสริมสวย

รายงานวิจัยเรื่อง ผลกระทบของการพัฒนาบ้านราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง (2548)

ภาพที่ 4.8 สภาพของร้านในชุมชนที่เกิดจากความต้องการของชุมชน
ที่มา: จากการสำรวจ

สำรวจเมื่อ 10 กรกฎาคม 2548

4.4 ความต้องการต่อเติมที่อยู่อาศัย

จากข้อสมมติฐานในการศึกษา พื้นที่อยู่อาศัยที่จัดให้มีไม่เพียงพอต่อขนาดของครัวเรือน

4.4.1 ปัจจุบันนี้เนื้อที่ใช้สอยในอาคารบ้านพักของท่านเพียงพอกับสมาชิกในบ้านของท่านหรือไม่

ความเพียงพอของเนื้อที่ใช้สอยในบ้านพักของผู้พักอาศัยพบว่า ส่วนมากมีความเห็นว่าเหมาะสมดีแล้ว (ร้อยละ 52.50) แต่ก็มีถึงร้อยละ 47.50 ที่มีความเห็นว่ายังไม่เหมาะสม เนื่องจากเหตุผล แคบ ขาดครัว ทิศทางแสง/ลม ไม่เป็นสัดส่วน ไม่มีครัว (รายละเอียดดังตารางที่ 4.19)

ตารางที่ 4.19 ความเพียงพอของเนื้อที่ใช้สอยในบ้าน

ความเพียงพอของเนื้อที่ใช้สอยในบ้าน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เหมาะสมดีแล้ว	64	52.50
ยังไม่เหมาะสม	58	47.50
รวม	122	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

4.4.2 ปัจจุบันท่านได้มีการต่อเติมส่วนใดของอาคาร

จากการสำรวจการต่อเติมอาคารของผู้พักอาศัยพบว่า ส่วนมากต่อเติมในส่วนหน้าบ้าน (ร้อยละ 42.62) รองลงมาคือ หลังบ้าน (ร้อยละ 34.43) และร้อยละ 22.95 ได้ต่อเติมทั้งหน้าบ้านและหลังบ้าน (รายละเอียดดังตารางที่ 4.20)

ตารางที่ 4.20 การต่อเติมอาคาร

การต่อเติมอาคาร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
หน้าบ้าน	26	42.62
หลังบ้าน	21	34.43
หน้าบ้าน,หลังบ้าน	14	22.95
รวม	61	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

4.4.3 เมื่อครบ 5 ปี ท่านตั้งใจที่จะต่อเติมบ้านหรือไม่

จากการสำรวจการวางแผนการต่อเติมอาคารเมื่อสัญญาการซื้อครบ 5 ปี พบว่า ส่วนใหญ่ตั้งใจจะต่อเติม (ร้อยละ 81.10) มีเพียงร้อยละ 18.90 ที่ไม่คิดต่อเติม(รายละเอียดดังตารางที่ 4.21)

ตารางที่ 4.21 การต่อเติมอาคาร

การต่อเติมอาคาร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่อเติม	99	81.10
ไม่ต่อเติม	23	18.90
รวม	122	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

กรณีต้องการต่อเติม

4.4.4 ส่วนที่ต้องการต่อเติม

จากการสำรวจการวางแผนการต่อเติมอาคารเมื่อสัญญาการซื้อครบ 5 ในกรณีที่ต้องการต่อเติมพบว่า ส่วนมากต้องการต่อเติมหลังบ้าน (ร้อยละ 27.74) รองลงมาคือ ต้องการต่อเติมรอบบ้าน (ร้อยละ 20.44) ต้องการต่อเติมข้างบ้าน (ร้อยละ 8.76) และมีร้อยละ 4.38 ที่ต้องการต่อเติมระเบียงชั้น 2 (รายละเอียดดังตารางที่ 4.22)

ตารางที่ 4.22 บริเวณการต่อเติม

บริเวณการต่อเติม	จำนวน (การตอบ)	ร้อยละ
หน้าบ้าน	53	38.69
หลังบ้าน	38	27.74
รอบบ้าน	28	20.44
ข้างบ้าน	12	8.76
ระเบียงชั้นบน	6	4.38
รวม	137	100

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

4.4.5 งบประมาณในการต่อเติมอาคาร

จากการสำรวจงบประมาณในการวางแผนต่อเติมพบว่า ส่วนมากตั้งงบประมาณไว้ 10,000 – 50,000 บาท มีเพียงส่วนน้อยที่ตั้งงบประมาณไว้มากกว่า 100,000 บาท (ร้อยละ 4.41) (รายละเอียดดังตารางที่ 4.23)

ตารางที่ 4.23 งบประมาณ (บาท)

งบประมาณ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
10,000-50,000 บาท	45	66.18
50,001-100,000 บาท	20	29.41
100,001 บาท ขึ้นไป	3	4.41
รวม	68	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

4.4.6 ในการต่อเติมท่านจะบริหารการก่อสร้างอย่างไร

การต่อเติมอาคารของผู้พักอาศัยพบว่า ผู้พักอาศัยให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นคนทำมากกว่าที่จะต่อเติมด้วยตนเอง (ร้อยละ 17.20 และ 82.80 ตามลำดับ) (รายละเอียดดังตารางที่ 4.24)

ตารางที่ 4.24 การบริหารการก่อสร้าง

การบริหารการก่อสร้าง	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่อเติมด้วยตนเอง	17	17.2
ผู้รับเหมาก่อสร้าง	82	82.8
รวม	99	100.0

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

4.4.7 เมื่อท่านต่อเติมบ้านแล้วท่านมีความรู้สึกอย่างไรกับบ้านหลังนี้

จากการสำรวจความรู้สึกต่อบ้านหลังจากที่ต่อเติมแล้วพบว่า ผู้พักอาศัยรู้สึกที่ บ้านน่าอยู่ขึ้น และเพียงพอกับความต้องการของสมาชิก (ร้อยละ 55.60 และ 38.40 ตามลำดับ) และมีบางส่วนที่คิดว่าสามารถใช้พื้นที่ให้เป็นประโยชน์ได้มากขึ้น พอใช้งาน มีพื้นที่ขายของ (รายละเอียดดังตารางที่ 4.25)

ตารางที่ 4.25 ความรู้สึกต่อบ้านหลังต่อเติม

ความรู้สึกต่อบ้านหลังต่อเติม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น่าอยู่มากขึ้น	55	55.6
เพียงพอกับความต้องการของสมาชิก	38	38.4
อื่นๆ	6	6.1
รวม	99	100.0

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

กรณีไม่ต้องการต่อเติม

4.4.8 คิดว่าจะมีโครงการต่อเติมเมื่อไหร่

จากการสำรวจการวางแผนการต่อเติมของผู้พักอาศัยที่ยังไม่ต้องการต่อเติมจำนวน 27 คน ว่าจะต่อเติมเมื่อไร พบว่า ส่วนใหญ่ยังไม่ทราบว่าจะดำเนินการเมื่อไร (ร้อยละ 85.20) และ มีบางส่วนที่จะต่อเติมเมื่อพร้อม (ร้อยละ 14.80) (รายละเอียดดังตารางที่ 4.26)

ตารางที่ 4.26 ระยะเวลาที่คิดว่าจะต่อเติม

ระยะเวลาที่คิดว่าจะต่อเติม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เมื่อพร้อม	4	14.80
ไม่ทราบ	23	85.20
รวม	27	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

4.4.9 ท่านคิดว่าจะอยู่อาศัยในชุมชนนี้ต่อไปหรือไม่ ถ้ามีรายได้เพิ่มขึ้น

จากการสำรวจการวางแผนว่าจะอยู่อาศัยในชุมชนนี้ต่อไปหรือไม่ ในกรณีที่ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นพบว่า ร้อยละ 55.30 คาดว่าจะอยู่ต่อ และร้อยละ 44.70 ไม่ต้องการอยู่ต่อ(รายละเอียดดังตารางที่ 4.27)

ตารางที่ 4.27 ท่านคิดว่าจะอยู่อาศัยในชุมชนนี้ต่อไปหรือไม่ แม้มีรายได้เพิ่มขึ้น

การตัดสินใจ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
อยู่ต่อ	68	55.30
ไม่อยู่ต่อ	55	44.70
รวม	123	100.00

ที่มา: ผู้วิจัย, 2548

โดยสรุปแล้วว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพึงพอใจที่จะอยู่อาศัยโครงการนี้ ถึงแม้ว่ารายได้จะสูงขึ้น โดยมีความคิดเห็นเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยในตัวบ้านครัวเรือนส่วนใหญ่เห็นว่าเหมาะสมดีแล้วถึงร้อยละ 52.5 อีกร้อยละ 47.5 ยังเห็นว่าไม่เหมาะสม และต้องการที่จะต่อเติมอาคารส่วนของหน้าบ้านอีกร้อยละ 42.6 และส่วนของหลังบ้านอีกร้อยละ 34.4 สำหรับครัวเรือนที่ยังไม่ได้ต่อเติมคาดว่าจะในอีก 5 ปีข้างหน้าจะต่อเติมบ้านถึงร้อยละ 81.1 และจะไม่ต่อเติมอีกร้อยละ 19.0 ในการต่อเติมอาคารส่วนใหญ่จะใช้งบประมาณในการต่อเติมไม่เกิน 50,000 บาท ร้อยละ 66.8 รองลงมาไม่เกิน 100,000 บาท ร้อยละ 29.4 สำหรับความรู้สึกของ

ครัวเรือนที่ต่อเติมบ้านมีความรู้สึกรู้สึกว่าต่อเติมแล้วบ้านน่าอยู่มากขึ้นร้อยละ 55.6 รองลงมามีความเหมาะสมกับสมาชิกในครัวเรือนร้อยละ 38.4

และพบว่าส่วนใหญ่วางแผนการต่อเติมที่อยู่อาศัยในอนาคต นั้นหมายถึงว่า สภาพแวดล้อมจะหนาแน่นเพิ่มขึ้น รายละเอียดภาพที่ 4.13

