สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย

การตั้งถิ่นฐานของประชากรบนพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งจนมีความหนาแน่นเป็นลักษณะชุมชน ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบุคคลที่จะเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย ทั้งนี้โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านเศรษฐกิจและสังคมเป็นสำคัญ นักวิชาการหลายคนที่ศึกษาเรื่องการตั้งถิ่นฐานได้สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยซึ่งได้แก่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและปัจจัยด้านสังคม

2.1.1 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

ผู้ที่ศึกษาเรื่องการตั้งถิ่นฐานของที่พักอาศัยและให้ความสำคัญในปัจจัยทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะ ได้แก่

1. J.E. Kain
2. Park, Burgess and Mc Kenzie
3. Brain J.L. Berry and Frank E. Horton

1. J.E. Kain (1962)

กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานที่มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้มีรายได้ต่ำจะเดินไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอยู่อาศัยในบริเวณแหล่งงาน โดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด[1]

---

[1] Harold Carter, The Study of Urban Geography, 2d ed. (London : Edward Arnold, 1975), pp.260.

2. Park, Burgess and Mc Kenzie (1920)

นับเป็นครั้งแรกที่มีผู้ให้ความสนใจในเรื่องการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะ ผลการศึกษาเรื่องนี้ได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย กล่าวคือ "ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง" ในขณะที่ผู้มีรายได้สูงจะอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่เป็นบ้านใหม่และประหยัดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับราคาที่ดิน ซึ่งในบริเวณชานเมืองเป็นที่ซึ่งจะสนองความต้องการในเรื่องดังกล่าวให้กับผู้มีรายได้สูง[1]

3. Brain J.L. Berry and Frank E. Horton (1970)

บุคคลทั้งสองได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการคือ[2]

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชนและที่ตั้งของแหล่งงานด้วย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย

---

[1] Warner Z. Hirch, Urban Economics Analysis (New York : Mc Graw Hill, 1975), pp.53-54.

[2] Murphy, The American City : An Urban Geography, 2d ed. pp. 436.

ซึ่งขึ้นอยู่กับระดับรายได้ ที่พักอาศัยที่ต้องการขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดของครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่และสถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

2.1.2 <u>ปัจจัยด้านสังคม</u>

นักวิชาการที่ให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านสังคม เพื่อประกอบการตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย ได้แก่

1. B.M. Moriarty
2. Brain Goodal
3. Jay Siegel

ถึงอย่างไรก็ตาม การเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยโดยคำนึงถึงปัจจัยด้านสังคมนั้น ก็ยังพบว่าครอบคลุมถึงเรื่องปัจจัยด้านเศรษฐกิจอยู่ด้วย ซึ่งเป็นแนวความคิดของนักวิชาการที่เห็นว่า ปัจจัยทั้ง 2 ประการต่างก็มีความสำคัญไม่แตกต่างกันนัก

1. B.M. Moriarty (1970)

ได้อธิบายถึงปัจจัย 2 ประการในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยดังนี้

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เขาให้ความสำคัญต่อความสามารถในการใช้จ่ายเงินว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงาน และราคาที่ดินเป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลสำคัญ ที่จะตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งนี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมต่างกัน

2. ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่าความต้องการและความพอใจเป็นส่วนตัว[1]

---

[1] Carter, <u>Urban Economic Analysis</u>, pp. 56-57.

2. Brain Goodal (1972)

กล่าวว่า โดยปกติผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัยจากปัจจัย 3 ประการดังนี้คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความใหม่-เก่าของบ้าน ขนาดใหญ่หรือเล็ก บ้านเดี่ยว หรืออยู่หลายครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้านมาสัมพันธ์กับราคาบ้าน

2. ลักษณะของชุมชน บริเวณที่พึงปรารถนาเมื่อไม่คำนึงถึงความหนาแน่นของชุมชนคือบริเวณที่ผู้อยู่อาศัยมีสภาพเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน

3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ การเข้าถึงของที่ตั้งที่อยู่อาศัยไปยังย่านการค้า อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยเฉพาะการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว

แต่ในทางปฏิบัติแล้ว ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ (Income)
2. การเข้าถึงแหล่งงาน (Job Access)
3. สภาพครอบครัว (Family Status)
4. ปัจจัยอื่น ๆ (Other Factors)

1. รายได้ (Income)

เขากล่าวว่า รายได้ (Income) ความพอใจ (Preferences) และการเลือกที่อยู่อาศัย (Choice of Residence) จะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น ซึ่งความสามารถในการจ่ายเพื่อสิ่งที่ดีกว่า ใหม่กว่า และที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้มากที่สุดจะเป็นตัวตัดสินที่สำคัญ สำหรับการกระจายตัวของประชากรภายในเมือง

2. การเข้าถึงแหล่งงาน (Job Access)

การกระจายตัวของแหล่งงาน อาจมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของการอยู่อาศัยของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึง แหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งที่น่าพึงพอใจต่าง ๆ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่มีความได้เปรียบในเชิงเศรษฐกิจ คือ ที่ตั้งที่อยู่ใกล้แหล่งงาน เนื่องจากเสียค่าใช้จ่ายการเดินทางต่ำ อย่างไรก็ตาม ในที่ซึ่งการเข้าถึงแหล่งงานเป็นปัจจัยเดียวที่ถูกพิจารณา ราคาและค่าเช่าของที่อยู่อาศัยจะลดลงเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้นจากแหล่งงาน

3. สภาพครอบครัว (Family Status)

การมีเด็กอยู่ในครอบครัว มีผลสะท้อนสำคัญต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีสัดส่วนของเด็กมากเท่าไร ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งอยู่ในชุมชนไม่หนาแน่นตามชานเมืองมากขึ้นเท่านั้น

นอกจากนั้น บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาตั้งอยู่ด้วยจะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

ส่วนครอบครัวซึ่งไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจอยู่ในบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่า ซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางเมือง

4. ปัจจัยอื่น ๆ (Other Factors)

รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิวเชื้อชาติและชั้นชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกัน

นอกจากนั้นในพื้นที่เมืองที่มีการให้บริการสาธารณะที่ไม่เท่าเทียมกัน อาจมีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูง[1]

---

[1] Brain Goodal, The Economics of Urban Area (Great Britain : Biddles Ltd. Guildford, Surry 1974), pp. 151-161.

3. Jay Siegel (1970)

ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาปัจจัยดังนี้

1. ความสะดวกสบายของการเข้าถึง (Accessibility)

2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน และความพึงพอใจที่รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น

3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านร่วมกับทำเลที่ตั้ง

ผู้อยู่อาศัยที่มีเหตุผลจะเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในที่ซึ่งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากลักษณะทั้ง 3 ประการนี้ ภายใต้เงื่อนไขด้านงบประมาณที่จะใช้จ่าย[1]

ดังนั้น โดยสรุปจึงกล่าวได้ว่า การพิจารณาการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยจะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสังคมหลายประการ เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่า ที่พักอาศัย ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือการอยู่ใกล้แหล่งงานและลักษณะของชุมชน เช่น บริเวณที่ผู้อยู่อาศัยมีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือน ๆ กัน รวมทั้ง ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นกับพื้นที่โดยรอบ เช่น การเข้าถึงของที่อยู่อาศัยไปยังย่านการค้า อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เป็นต้น

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยภายในเมือง

การกระจายตัวของที่พักอาศัยในเมืองมีรูปแบบที่แตกต่างกันไป ซึ่งในทางทฤษฎีเกี่ยวกับโครงสร้างการใช้ที่ดินในเมือง ก็มีผู้ให้ความสนใจศึกษาเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งเสนอเป็นแนวความคิดเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย ดังนี้

---

[1] Hirch, Urban Economic Analysis, pp. 56-57.

2.2.1 Concentric Theory

ผู้เสนอทฤษฎีนี้คือ Ernest W. Burgess ซึ่งอธิบายเกี่ยวกับการกระจายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการใช้ที่ดินในเมือง นอกจากนี้ยังเสนอแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัย, Burgess กล่าวว่า บริเวณที่อยู่อาศัยจะจัดตัวเองเป็นวงกลมเรียงซ้อนกันอยู่เป็นชั้น ๆ วงกลมแต่ละวงจะ แสดงถึงที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทที่แยกตัวออกจากกัน ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้กับ CBD (Central Business District) หรือย่านธุรกิจของเมือง ส่วนที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีกว่าจะกระจายตัวไปอยู่ตามชานเมือง ถ้าศึกษาถึงโครงสร้างลักษณะของตัวอาคารที่อยู่อาศัยจะพบว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัยสำหรับหลาย ๆ ครอบครัว จะมีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ติดกับศูนย์กลางธุรกิจการค้า ส่วนอาคารบ้านเรือนที่สร้างขึ้นเพื่ออาศัยเฉพาะครอบครัวเดียวนั้นจะอยู่ถัดออกไปจากย่านใจกลางเมืองเข้าไปในเขตชานเมือง และการที่บริเวณที่อยู่อาศัยแยกตัวออกจากกันเป็นวง ๆ ก็เป็นผลมาจากการแบ่งแยกกลุ่มของประชากรออกจากกัน ด้วยเหตุผลในด้านความแตกต่างทางเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องไปถึงการแบ่งแยกประเภทที่อยู่อาศัยและตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

2.2.2 Sector Theory

ผู้ที่เสนอทฤษฎีเลี้ยวขึ้นมาคือ โฮเมอร์ ฮอยท์ (Homer Hoyt) ซึ่งกล่าวว่า เขตที่อยู่อาศัยจะจัดรูปแบบในลักษณะเป็นเสี้ยวหรือเป็นเสี่ยง ๆ แบบรูปพัดแผ่ออกไปจากจุดศูนย์กลางของเมืองตามถนนสายสำคัญ ๆ ซึ่งตรงกันข้ามกับข้อสังเกตของ Burgess Hoyt กล่าวถึงเฉพาะเขตที่อยู่อาศัยเท่านั้น มิได้กล่าวถึงการใช้ที่ดินแบบอื่นเลย

Hoyt แสดงให้เห็นว่า ค่าเช่าเป็นตัวแทนของคุณลักษณะอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ทั้งหมด ดังนั้นจึงชี้ให้เห็นถึงโครงสร้างของเขตที่อยู่อาศัยในแต่ละเมืองได้ดี และในกรณีที่เมืองขยายตัว การเคลื่อนที่ของเขตที่มีราคาแพงจึงเป็นแรงสำคัญ เพราะมันมีอิทธิพลดึงให้เมืองเจริญไปในทิศทางนั้นด้วย นอกจากนี้เขตที่มีราคาที่ดินแพงเริ่มใกล้ ๆ ย่านการค้าหรือสำนักงานต่าง ๆ เพราะเป็นที่ซึ่งพวกมีรายได้สูงทำงานอยู่ โครงสร้างของ

เมืองตามทฤษฎีของ Hoyt จึงปรากฏดังรูป[1]

2.2.3 Multiple Nuclei Theory

ทฤษฎีนี้เสนอโดย Chauncy D. Harris และ Edward Ullman เป็นการรวมแนวความคิดของ Burgess และ Hoyt เข้าด้วยกันและผสมผสานกันออกมาเป็นแนวคิดใหม่เรียกว่า แบบมีศูนย์กลางหลายแห่งขึ้นมาและเพิ่มเติม การอธิบายถึงรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง ซึ่งกล่าวว่ารูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองจะมีหลายศูนย์กลางมากกว่าศูนย์กลางเดียว เมืองยิ่งใหญ่ขึ้นศูนย์กลางก็ยิ่งมากขึ้นเท่านั้น ศูนย์กลางย่อยที่เกิดขึ้นจะอยู่ใกล้เคียงกับย่านพักอาศัยของคนชั้นกลางและชั้นสูง เมื่อเกิดศูนย์กลางย่อยขึ้นใหม่ในที่ใดก็ตาม มักจะมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่มีความสัมพันธ์กันเกิดตามไปด้วย[2]

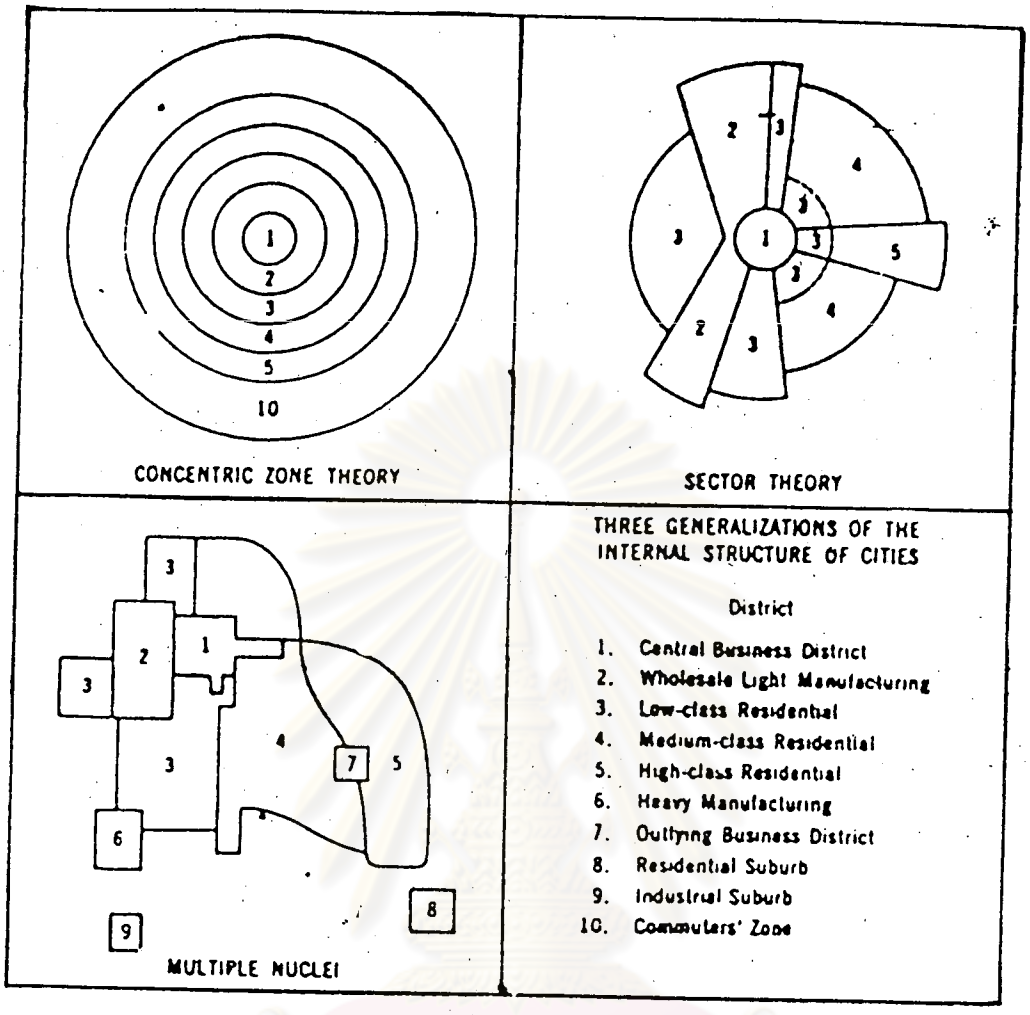
จากการศึกษาของนักวิชาการหลายท่านเกี่ยวกับการใช้ที่ดินหรือการขยายตัวของเมืองไม่ว่า Burgess, Hoyt หรือ Harris และ Ullman ต่างมีความสอดคล้องกันว่า เขตที่ 3 หรือโซนที่ 3 (ดูแผนภูมิที่ 2.1) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งได้แก่พวกกรรมกร ผู้มีอาชีพรับจ้างทั่วไป พ่อค้าแม่ค้าหาบแร่ แผงลอย ฯลฯ ซึ่งสะท้อนให้เห็นความสัมพันธ์ของที่พักอาศัยกับแหล่งงาน ซึ่งคำนึงถึงระดับรายได้เป็นเป็นเกณฑ์ ทั้งนี้โดยยึดหลักการที่ว่า "มนุษย์ต่างแย่งชันกันเพื่อให้ได้มาซึ่งพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมของตน"

ผู้ที่มีรายได้น้อยจึงมักจะอยู่ในชุมชนแออัด ซึ่งอยู่ใกล้กับแหล่งงานของตนเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง โดยยอมสูญเสียความพึงพอใจและลดคุณภาพของที่อยู่อาศัยที่ดี

---

[1] Michael C. Romanos, Residential Spatial Structure, (U.S.A. : D.C. Heath and Company, 1976), pp. 49-51.

[2] Murphy, The American City : An Urban Geography, pp. 298-302.



แผนภูมิที่ 2.1 เปรียบเทียบ ทฤษฎีวงกลม, ทฤษฎี รูปพาย และทฤษฎีหลายศูนย์กลาง

เขตที่ 1 บริเวณเขตศูนย์กลางของเมือง
เขตที่ 2 บริเวณเขตที่ตั้งของอุตสาหกรรมขนาดเบาและการขายส่ง
เขตที่ 3 บริเวณเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกรรมาชีพ
เขตที่ 4 บริเวณเขตที่พักอาศัยของชนชั้นกลาง
เขตที่ 5 บริเวณเขตที่พักอาศัยของชนชั้นสูง
เขตที่ 6 บริเวณเขตอันเป็นที่ตั้งของการผลิตอุตสาหกรรมหนัก
เขตที่ 7 บริเวณแหล่งธุรกิจการค้านอกเมือง
เขตที่ 8 บริเวณเขตชานเมืองอันเป็นที่อยู่อาศัย
เขตที่ 9 บริเวณเขตชานเมืองอันเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม
เขตที่ 10 บริเวณเขตที่อยู่อาศัยรอบนอกของคนที่เดินทางเข้าไปทำงานในเมือง

2.3 ที่อยู่อาศัยของคนรายได้น้อยในกรุงเทพฯ

Angel,Benjamin และ De Goede ได้ศึกษาถึงระบบที่อยู่อาศัยของคนมีรายได้น้อยในกรุงเทพฯ ปี ค.ศ. 1977 ซึ่งสรุปได้เป็น 5 ระบบดังนี้คือ

2.3.1 ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน (The Workers Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยในระบบนี้สร้างขึ้นเพื่อผู้มีรายได้ต่ำ และสมาชิกในครอบครัว ระบบนี้ยังแบ่งที่อยู่อาศัยออกเป็นแบบต่าง ๆ คือ

2.3.1.1 บ้านที่สร้างขึ้นในบริเวณที่ทำงาน (Workplace Site Houses) บ้านประเภทนี้จะสร้างด้วยไม้ในบริเวณที่ตั้งของโรงงาน โดยนำวัสดุที่ใช้แล้วมาสร้างเป็นบ้าน กรรมกรจะสร้างบ้านด้วยตนเอง และอาศัยอยู่พร้อมด้วยครอบครัว

2.3.1.2 หอพักคนงานในโรงงาน (Factory Site Dormitories) หอพักคนงานนี้อยู่อย่างแออัด ห้องหนึ่งจะมีคนงานโสดพักอยู่หลายคน คนเหล่านี้จะมีเนื้อที่ภายในห้องส่วนตัวเพียงเล็กน้อย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.3.1.3 ห้องพักคนรับใช้ในบ้าน (Domestic and Maintenance Staff Quarters) ในบ้านคนมีฐานะปานกลาง และคนร่ำรวย จะมีส่วนในบ้านหรือบริเวณบ้านจัดเป็นที่สำหรับคนรับใช้ คนทำสวน ยาม และครอบครัวของคนเหล่านี้อยู่ด้วยกัน

2.3.1.4 ที่อยู่อาศัยที่จัดให้เจ้าพนักงานของส่วนบันและหน่วยงานต่าง ๆ (Institutional Housing for Workers) ที่อยู่อาศัยที่จัดหาให้กับคนงานและพนักงาน เช่น บ้านพักรถไฟ บ้านพักทหาร บ้านพักตำรวจ เป็นต้น

2.3.1.5 บ้านพักชั่วคราว ณ ที่ก่อสร้าง (Itinerant Construction Workers Housing) บ้านพักพวกนี้สร้างจากวัสดุที่หาได้จากบริเวณก่อสร้าง เมื่อเสร็จโครงการก็รื้อถอนย้ายไปก่อสร้างในที่แห่งใหม่เรื่อย ๆ ไป

2.3.2 ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บุกรุก (The Squatters Housing Subsystem) บ้านพักพวกนี้จะเป็นบ้านที่ปลูกสร้างด้วยไม้และมีลักษณะเป็นบ้านพักชั่วคราว โดยปกติจะปลูกบนพื้นที่ซึ่งถูกทอดทิ้งว่างเปล่าซึ่งไม่ใช่ที่ของตัวเอง ในระบบนี้ยังแบ่งออกเป็นชนิดต่าง ๆ ได้อีก คือผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure Squatter) ผู้บุกรุกที่เช่า (Renting Squatter) และบ้านเรือ (Boat House)

2.3.2.1 ผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure Squatter) เป็นพวกที่อาศัยในบ้านที่สร้างบนที่ดินของหน่วยงานรัฐบาลและไม่ได้จ่ายค่าเช่า

2.3.2.2 ผู้บุกรุกที่เช่า (Renting Squatter) พวกนี้สร้างบ้านบนเนื้อที่เล็ก ๆ ที่มีเจ้าของที่ดินและมีการตกลงทำสัญญาเช่าต่อกัน ราคาเช่าที่ดินโดยเฉลี่ย 40 ตารางเมตร ประมาณ 40-60 บาทต่อเดือน ประชากรที่อยู่อาศัยในระบบนี้ประมาณ 850,000 คน ซึ่งจัดอยู่ในพวกที่มีรายได้ต่ำ

2.3.2.3 ใช้เรือแทนบ้าน (Boat House) จากการสำรวจเมื่อปี 1920 ได้คาดประมาณว่ามีประชากรอาศัยอยู่ในเรือประมาณ 4,000 คน ซึ่งเรือที่เป็นบ้านนี้ใช้สำหรับส่งสินค้าในระยะทางสั้น ๆ แต่มักจะหยุดพักในคลองที่ใดที่หนึ่งนาน ๆ (ปัจจุบันถูกหน่วยงานของรัฐขับไล่ออกไปเป็นส่วนใหญ่)

2.3.3 มีบ้านในเขตชนบทแต่มาทำงานในเมือง (Rural Commuters Subsystem) มีบ้านเป็นจำนวนมากในชนบทที่เป็นที่พักให้กับคนทำงานในกรุงเทพฯ ประชาชนเหล่านี้ จะเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองโดยทางรถไฟ รถยนต์ หรือเรือยนต์ ในตอนเช้า และกลับในตอนเย็น

2.3.4 ห้องแบ่งเช่า (Filtered Housing Subsystem) เป็นที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านขนาดใหญ่กั้นเป็นห้อง ๆ เป็นสัดส่วนแบ่งให้เช่า บ้านแบบนี้ปรากฏอยู่ทั่วไปในบริเวณแถวที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจสมัยเก่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแถวย่านคนจีนอาศัยอยู่มาก ห้องแถว 3-4 ชั้นอาจเป็นที่อยู่ของคนหลายครอบครัว

2.3.5 ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยรัฐ (Public Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดสรรให้กับผู้มีรายได้น้อย เช่น แฟลตที่สร้างโดยการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

สำหรับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ที่จะศึกษาในครั้งนี้ และมีแนวโน้มที่จะกลายสภาพเป็นชุมชนแออัด ได้แก่

1. ผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure Squatter) ได้แก่พวกที่อาศัยในบ้านที่สร้างบนที่ดินของรัฐบาลและไม่ได้จ่ายค่าเช่า

2. ผู้บุกรุกที่เช่า (Renting-Squatter) ได้แก่ผู้อยู่อาศัยในที่ดินซึ่งมีเจ้าของ และมีการตกลงเช่าที่ดินโดยจะมีสัญญาเช่าถูกกฎหมายหรือไม่มีสัญญาเช่าก็ตาม

2.4 <u>ขบวนการในการเกิดสลัม</u>[1/]

ปรากฏการณ์ของสลัมที่เราเห็นอยู่ในปัจจุบัน มีขั้นตอนหรือขบวนการเกิดที่แตกต่างกันอยู่ 2 ลักษณะคือ

1. สลัมที่เกิดจากการเสื่อมสภาพของที่อยู่อาศัยซึ่งเคยมีสภาพดีมากก่อน

2. สลัมที่เกิดใหม่สร้างด้วยวัสดุไม่ถาวร

[1/] ฟันธุดา บุณเหลือหล่อ, <u>การตั้งถิ่นฐานของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร</u>, หน้า 36-37.

2.4.1 ส่สัมที่เกิดจากการเสื่อมส่ภาพของที่อยู่อาศัยซึ่งเคยมีส่ภาพดีมาก่อน เกิดเนื่องจากการลดความต้องการในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางหรือสูง ทำให้ที่อยู่อาศัยนั้นว่างลง ผู้มีรายได้น้อยจึงย้ายเข้าไปอยู่แทน

ส่าเหตุที่ทำให้อุปส่งค์ ในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและสูงลดลงอาจส่รุปได้ดังนี้

1. ความเสื่อมโทรมทางกายภาพของอาคาร เนื่องจากมีอายุการก่อส่ร้างเก่าแก่

2. ความล้าส่มัยของรูปทรงอาคาร ถึงแม้เจ้าของจะทำนุบำรุงอาคารให้มีส่ภาพดี แต่ขณะเดียวกันได้มีวิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยแบบใหม่ ๆ ที่ส่วยงามทันส่มัยเป็นจำนวนมาก ดึงดูดให้มีผู้ส่นใจส่ร้างที่อยู่อาศัยแบบใหม่มากกว่า

3. อิทธิพลจากภายนอก ได้แก่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณที่อยู่อาศัย เช่น การขยายโรงงานการผลิตทางอุตส่าหกรรมรุกล้ำย่านที่พักอาศัย หรือการขยายพื้นที่ของเขตพาณิชยกรรมบนถนนส่ายหลัก ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อส่ภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย ในแง่ของมลภาวะทางเสียง ฝุ่นละออง ความส่กปรก เป็นต้น

4. ความทรุดโทรมของส่กษณะกายภาพของอาคารโดยรอบ ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นลดลง ทางตรงกันข้ามถ้าเจ้าของอาคารปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเองให้อยู่ในส่ภาพดีไม่เพียงแต่จะเกิดประโยช์กับตนเอง ยังเกิดประโยช์กับเจ้าของอาคารโดยรอบด้วย เพราะส่ภาพแวดล้อมคุณภาพดีทำให้มีคนต้องการบ้านของเขามากขึ้น ส่ามารถเพิ่มค่าเช่าได้ นั่นคือ ถ้าเจ้าของอาคารแต่ละคนลงทุนในอาคารของตนในระดับที่ Marginal Returns เท่ากับ Marginal Cost ถ้ามองแง่ส่งคมจะเป็นการลงทุนเพียงเส็กน้อยเพราะ Marginal Social Return จะมากกว่า Marginal Social Cost โดยที่อาคารโดยรอบทั้งหมดเก็บค่าเช่าได้สูงขึ้น เหตุผลนี้ใช้ได้กับชุมช์นทุกประเภท โดยไม่ต้องคำนึงถึงอายุส่ถานที่ตั้งและคุณภาพ กล่าวคือกลุ่มคนที่มีรายได้สูง และครอบครัวที่อาศัยในบ้านคุณภาพดีจะมีอิทธิพลต่อส่กษณะภายนอกของชุมช์น ทำให้ชุมช์นนั้นน่าอยู่ขึ้นและเช่นเดียวกัน การลงทุนในที่อยู่อาศัยอย่างจำกัด ก็พลอยทำให้ที่อยู่อาศัยอื่น ๆ ใกล้เคียงคุณภาพต่ำลงไป มีผลทำให้กลายส่ภาพเป็นส่ลัมมากขึ้น

จากสาเหตุที่ทำให้เกิดการลดลงของความต้องการที่อยู่อาศัยเหล่านี้ จะทำให้ค่าเช่าบ้านหรือราคาบ้านในบริเวณนี้ลดลง ทำให้เจ้าของอาคารได้รายรับลดลง จึงลดค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงคุณภาพของที่อยู่อาศัย หรือลดการลงทุนในที่อยู่อาศัยนั้น มีผลทำให้คุณภาพบ้านเสื่อมลง ซึ่งทำให้มีผู้ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นมากขึ้น โดยเฉพาะผู้มีรายได้สูง ก็จะย้ายออกไปหาที่อยู่ใหม่ ในขณะที่ราคาค่าเช่าลดลง ผู้มีรายได้น้อยที่พอมีความสามารถจ่ายค่าเช่าได้ และมีความสนใจในสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมน้อยกว่าผู้มีรายได้สูง ก็จะย้ายเข้ามาอยู่แทนที่ และเพื่อที่เจ้าของอาคารจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากทรัพย์สินของตนในจำนวนเท่าเดิม จึงแบ่งพื้นที่ให้เช่าย่อยลงไป เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าได้มากรายขึ้น แต่เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยมีความสามารถในการบำรุงรักษาอาคารต่ำ รวมทั้งถ้าเจ้าของอาคารไม่สนใจลงทุนในการบำรุงรักษา ก็ทำให้คุณภาพบ้านเสื่อมมากลงไปอีก และเสื่อมลงไปเรื่อย ๆ จนทำให้กลายเป็นสลัมในที่สุด สลัมเหล่านี้มักอยู่ในส่วนของเมืองที่ได้รับการพัฒนามาเป็นเวลานานแล้ว

2.4.2 สลัมที่เกิดใหม่สร้างด้วยวัสดุไม่ถาวร เช่น เศษไม้ สังกะสี พลาสติค ยางรถยนต์ เป็นต้น ซึ่งพบว่ามีลักษณะกายภาพที่ทรุดโทรมมากกว่าสลัมในประเภทแรก Dwyer กล่าวว่า สลัมประเภทนี้ มักพบอยู่ทั่ว ๆ ไป ส่วนมากอยู่รอบนอกของเมือง การไปตั้งอยู่รอบนอกของเมือง เพราะว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองถึงจุดอิ่มตัวในความเป็นไปได้ที่จะแบ่ง Living Space ให้ย่อยลงไปอีก

สำหรับสลัมในกรุงเทพฯ พบกระจายอยู่ทั่วไปทั้งเขตชั้นในและรอบนอก แต่ไม่สามารถวิเคราะห์ให้ลึกลงไปว่า ตำแหน่งของสลัมที่เกิดจากการเสื่อมโทรมของตัวอาคารจะอยู่ในส่วนของเมืองที่ได้รับการพัฒนามานาน จนที่อยู่อาศัยบริเวณนั้นเก่าแก่ทรุดโทรม หรืออยู่ในย่านที่ถูกรุกล้ำด้วยการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

2.5 ประเภทของชุมชนแออัด[1]

ชุมชนแออัดสามารถจะแบ่งประเภทตามลักษณะการตั้งถิ่นฐานได้เป็น 4 ประเภทคือ

2.5.1 ชุมชนดั้งเดิม หมายถึงชุมชนเก่าที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมานานแล้ว ตั้งแต่ก่อนหรือพร้อม ๆ กับเมืองที่พัฒนาขึ้น การเคหะแห่งชาติ ถือเอาชุมชนที่มีประวัติการตั้งถิ่น

---

[1] ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ.

ฐานมานานกว่า 15 ปี เป็นชุมชนแออัดที่อยู่ในประเภทนี้

2.5.2 ชุมชนใหม่ หมายถึงชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ ที่มีอายุการตั้งชุมชนต่ำกว่า 15 ปี และเป็นชุมชนที่มีการจัดตั้งโดยไม่มีระเบียบ และมีความเสื่อมโทรมหรือมีแนวโน้มที่จะมีความเสื่อมโทรมในอนาคต

2.5.3 ชุมชนประเภทบุกรุก หมายถึง ชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยเข้าไปครอบครองปลูกสร้างอาคารโดยไม่ได้รับคำยินยอม หรือการรับรู้ใด ๆ จากเจ้าของที่ดิน หรืออยู่ระหว่างการไล่ที่จากเจ้าของที่ดิน หรือชุมชนที่เข้าไปตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นบริเวณสาธารณประโยชน์ เช่น ชุมชนที่เข้าไปตั้งอยู่ในบริเวณไฟไหม้ ชุมชนริมคลอง ชุมชนที่เรียบยาว ริมทางรถไฟ เป็นต้น

2.5.4 ชุมชนที่จะต้องรื้อล้าง หมายถึงชุมชนที่ถูกกำหนดว่าจะต้องรื้อล้าง หรือมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเป็นอย่างอื่น เช่น ชุมชนที่อยู่ในเส้นทางของแผนการสร้างทางหลวง หรือที่จะเวนคืนเพื่อไปใช้ทำสาธารณประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือบริเวณที่มีแนวโน้มที่จะเป็นการใช้ที่ดินเป็นบริเวณพาณิชยกรรม เนื่องจากการขยายตัวของเมืองพัฒนาเข้ามาถึงชุมชน

ในปัจจุบันนี้ปรากฏว่าจำนวนของชุมชนตามประเภทที่ 1 กำลังถูกลดจำนวนลงอย่างรวดเร็วด้วยการพัฒนาของเมืองที่เข้ามารุกล้ำแทนที่อย่างรวดเร็ว กลายเป็นชุมชนประเภทที่ 4 และจากชุมชนประเภทที่ 4 ก็กลายเป็นชุมชนประเภทที่ 3 ถ้าอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง และเป็นชุมชนประเภทที่ 2 ถ้าเป็นชุมชนที่อยู่บริเวณรอบวงนอกของเมือง

การศึกษาในบทนี้เป็นการอธิบายเกี่ยวกับปัจจัยในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยประกอบด้วยปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและสังคมหลายประการ ได้แก่ ระดับรายได้ การเข้าถึงแหล่งงาน ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย ฯลฯ สำหรับการศึกษาในส่วนต่อไปเป็นการนำปัจจัยดังต่อไปนี้ คือ แหล่งงาน ราคาที่ดิน ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย ลักษณะสังคมของชุมชน และบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มาประกอบการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร