

บทที่ 3

สภาพแวดล้อมทั่วไป

โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก

พื้นที่เป้าหมายในโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ตามแผนนั้นจะประกอบด้วยพื้นที่รวม 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง

แต่พื้นที่อันจะเป็นยุทธศาสตร์หลักของการพัฒนานั้นจะกำหนดให้อยู่ที่จังหวัดชลบุรี และระยอง โดยรัฐบาลได้กำหนดการพัฒนาออกเป็น 2 เขต คือ

1. พื้นที่บริเวณแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 10,000 ไร่ กำหนดให้เป็นแหล่งที่ตั้งท่าเรือพาณิชย์และอุตสาหกรรมขนาดกลางและย่อม ที่ไม่มีปัญหาด้านมลพิษ

2. พื้นที่บริเวณมาบตาพุด จังหวัดระยอง มีเนื้อที่ประมาณ 20,000 ไร่ กำหนดให้เป็นเมืองอุตสาหกรรมทันสมัย และเป็นแหล่งที่ตั้งของอุตสาหกรรมที่สำคัญ คือ โรงงานแยกก๊าซ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี อุตสาหกรรมปุ๋ยเคมี โดยคำนึงถึงว่าอุตสาหกรรมหลักที่มีการนำวัตถุดิบเข้าและส่งออกผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปเพื่อส่งออกนั้น ควรตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือน้ำลึก

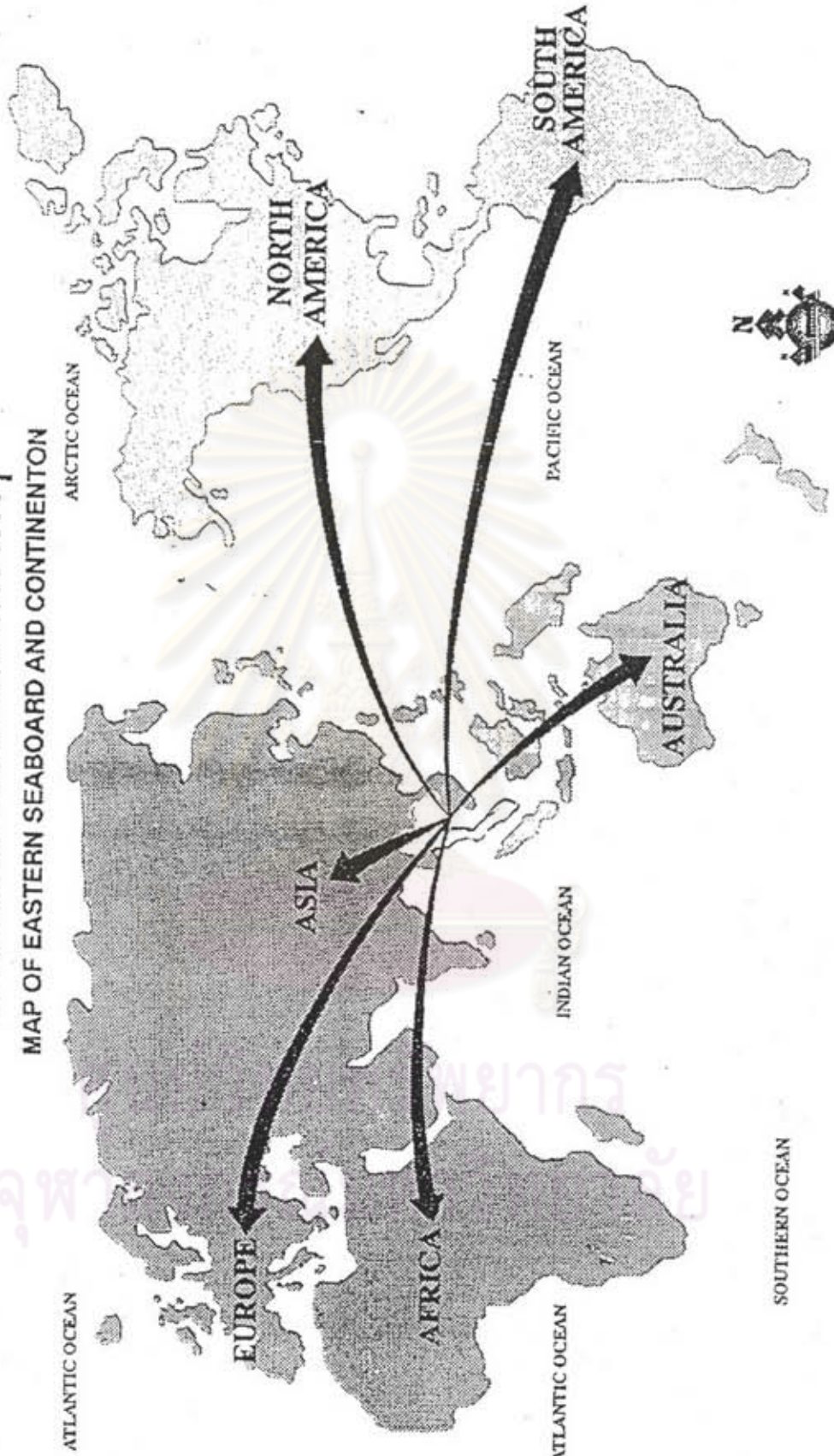
กลยุทธ์ของการพัฒนาเศรษฐกิจใหม่จากแนวทางเดิมที่เคยพึ่งพาผลผลิตทางการเกษตรเป็นหลักเป็นการขยายแนวทางเลือกใหม่เข้าสู่การพัฒนาอุตสาหกรรมในรูปแบบต่างๆ ซึ่งกลยุทธ์การพัฒนาได้กำหนดดำเนินการในลักษณะเป็นแผนงานผสมผสานระหว่างโครงการต่างๆ ทั้งที่อยู่ในความรับผิดชอบของทางรัฐ ที่จะเป็นผู้นำการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ สำหรับอุตสาหกรรมโดยตรง ทั้งท่าเรือน้ำลึก ถนน น้ำ รถไฟ ไฟฟ้า การโทรคมนาคม และเอกชนจะเป็นผู้การลงทุนด้านอุตสาหกรรม

นอกจากนั้น รัฐยังเป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมส่วนสนับสนุนอื่นๆ เช่น แหล่งที่ตั้งอุตสาหกรรม การพัฒนาชุมชน การส่งเสริมการลงทุน การควบคุมด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้อุตสาหกรรมต่างๆ เกิดขึ้นได้อย่างรวดเร็ว และสามารถแข่งขันในตลาดโลกได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับตามแผนงานพัฒนานี้ คาดว่าจะก่อให้เกิดการจ้างงานทั้งทางตรงและทางอ้อมในภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นประมาณ 300,000 คน ซึ่งยังไม่รวมถึงแรงงานที่จะเกิดขึ้นเนื่องมาจากกิจกรรมต่อเนื่องด้านพาณิชย์ และบริการอื่นๆ ที่จะตามมาอีก

แผนที่ภาคตะวันออกกับทวีปต่างๆ

MAP OF EASTERN SEABOARD AND CONTINENTON



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สภาพทั่วไปของจังหวัดชลบุรี

จังหวัดชลบุรีมีเนื้อที่ประมาณ 4,363 ตารางกิโลเมตร แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 9 อำเภอ คือ

- | | |
|------------------|------------------|
| 1. อำเภอเมือง | 2. อำเภอบ้านบึง |
| 3. อำเภอหนองใหญ่ | 4. อำเภอบางละมุง |
| 5. อำเภอพานทอง | 6. อำเภอบ่อทอง |
| 7. อำเภอศรีราชา | 8. อำเภอสัตหีบ |
| 9. อำเภอพนัสนิคม | |

ตารางที่ 3.1 ตารางแสดงจำนวนประชากรและอัตราการเพิ่มประชากรจังหวัดชลบุรี ปี 2530-2536

ปี	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536
ชลบุรี	849,807	897,207	896,340	910,570	924,992	927,458	948,165
อัตราการเพิ่ม	1.67	5.43	-0.10	1.58	1.57	0.27	2.23

ที่มา: สถาบันประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จังหวัดชลบุรีมีการขยายตัวของประชากรเพิ่มขึ้นเรื่อยมา จนถึงปี 2536 มีจำนวนประชากรถึง 948,165 คน เป็นการอพยพเข้ามาถึง 99,522 คน แสดงถึงการเติบโตของเศรษฐกิจที่มีคนเข้ามาหางานทำเป็นจำนวนมาก

สภาพการลงทุนในบริเวณจังหวัดชลบุรี

ในบริเวณจังหวัดชลบุรีมีการลงทุนด้านอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก เนื่องจากการส่งเสริมของภาครัฐ จำนวนเงินในการลงทุนและจำนวนโรงงานที่เกิดขึ้นในพื้นที่จังหวัดเป็นจำนวนมาก สหศาสตร์ดังที่ได้แสดงในตารางที่ 3.1

จำนวนเงินที่ลงทุนทั้งสิ้นเป็นจำนวนถึง 95,088,047,335 บาท มีจำนวนแรงงานทั้งหมด 71,063 คน พื้นที่ที่มีการลงทุนมากที่สุด คือ อำเภอศรีราชา มีจำนวนเงินที่ลงทุนในพื้นที่นี้ถึง 75,345,495,834 บาท แรงงาน 25,807 คน

ตารางที่ 3.2 ตารางแสดงจำนวนโรงงาน เงินทุน คนงาน แยกเป็นอำเภอ จังหวัดชลบุรี

อำเภอ	จำนวนโรงงาน	เงินทุน	จำนวนแรงงาน
อำเภอเมือง	483	6,006,289,833	14,437
อำเภอบ้านบึง	161	6,875,557,099	15,589
อำเภอหนองใหญ่	22	727,320,620	1,406
อำเภอบางละมุง	110	977,147,633	5,339
อำเภอพานทอง	88	2,904,857,450	1,911
อำเภอบ่อทอง	22	264,083,000	647
อำเภอศรีราชา	197	74,345,495,834	25,807
อำเภอสัตหีบ	21	303,419,440	529
อำเภอพนัสนิคม	146	2,683,876,426	5,398
รวม	1,250	95,088,047,335	71,063

ที่มา : ทำเนียบโรงงานอุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรี ปี 2537 กระทรวงอุตสาหกรรม

ประเภทของหมวดอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดให้แก่หมวดอุตสาหกรรมอื่นๆ ในหมวดนี้เป็นหมวดที่มีประเภทของการดำเนินการผลิตหลากหลายออกไปเช่นการผลิตเครื่องอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมผลิตรถยนต์ หรืออุตสาหกรรมโรงกลั่นน้ำมัน เป็นต้น จึงมีตัวเลขการลงทุนที่สูง และมีความต้องการแรงงานต่อโรงงานที่สูง เนื่องจากเป็นโรงงานขนาดใหญ่ ดังจะเห็นได้จากตารางที่ 3.2 และโรงงานขนาดใหญ่เหล่านั้นส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จึงทำให้การลงทุนในบริเวณอำเภอศรีราชา ซึ่งเป็นที่ตั้งของนิคมฯ มีตัวเลขการลงทุนที่สูง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.3 ตารางแสดงจำนวนโรงงาน เงินทุน คนงาน ตามหมวดอุตสาหกรรม

หมวดอุตสาหกรรม	จำนวนโรงงาน	เงินทุน	แรงงาน
การเกษตร	281	1,563,647,218	1,954
ก่อสร้าง	138	1,686,015,438	4,780
อาหารและเครื่องดื่ม	168	5,174,477,768	11,297
แปรรูปไม้	144	3,758,164,921	5,829
สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม	51	5,809,904,699	8,145
เคมีและพลาสติก	51	2,895,892,485	2,718
โลหะและอโลหะ	79	1,514,680,409	3,289
บริการ	239	7,576,525,958	13,860
อื่น	99	65,108,738,439	19,191
รวมทั้งสิ้น	1,250	95,088,047,335	71,063

ที่มา : ทำเนียบโรงงานอุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรี ปี 2537 กระทรวงอุตสาหกรรม

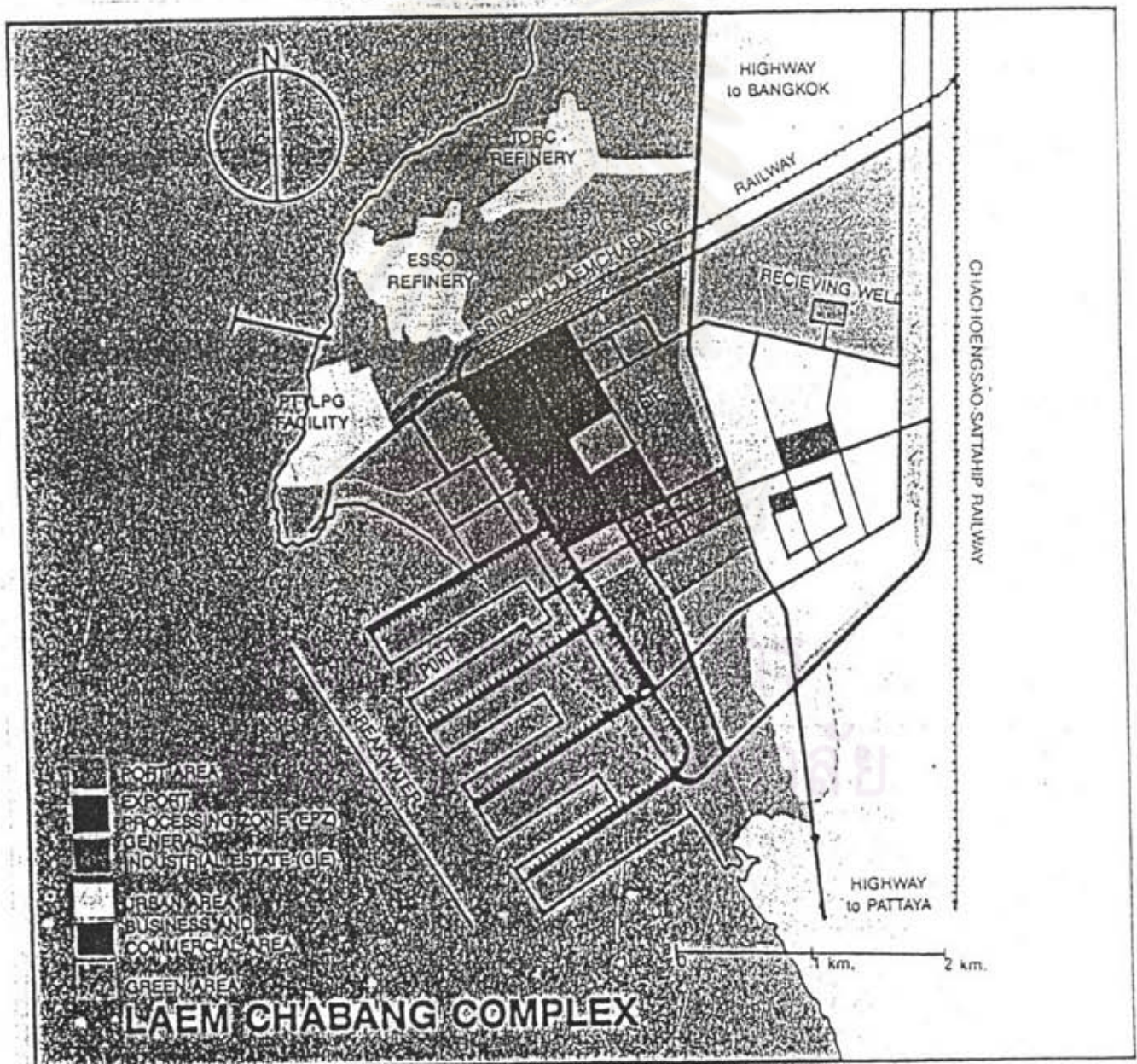
เนื่องจากในพื้นที่อำเภอศรีราชาเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกซึ่งกำหนดพื้นที่เป้าหมายไว้ 2 แห่งคือ

1. พื้นที่บริเวณแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี
2. พื้นที่บริเวณมาบตาพุด จังหวัดระยอง

ในที่นี้จะกล่าวถึงเฉพาะบริเวณแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี ในโครงการทำเรื่อน้ำลึกแหลมฉบัง เป็นโครงการที่ประกอบด้วย 3 โครงการย่อย คือ

1. โครงการนิคมอุตสาหกรรม
2. โครงการทำเรื่อน้ำลึกแหลมฉบัง
3. โครงการเมืองใหม่แหลมฉบัง

LAEM CHABANG INDUSTRIAL COMPLEX



โครงการท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง

โครงการที่สนับสนุนและต่อเนื่องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังก็คือ โครงการท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง ในระยะแรก

1. ท่าเทียบเรือ 7 ท่า สามารถรับสินค้าได้รวม 7.253 ล้านตัน/ปี
 - 1.1 ท่าเทียบเรือเอนกประสงค์ (ท่าที่ 1)
 - รับเรือสินค้าทั่วไปขนาด 30,000 DWT
 - รับสินค้าทั่วไปและสินค้าบรรจุตู้ได้ปีละประมาณ 0.51 ล้านตัน
 - 1.2 ท่าเทียบเรือคอนเทนเนอร์ 3 ท่า (ท่าที่ 2-4)
 - รับเรือบรรทุกตู้สินค้าขนาด 30,000 - 50,000 DWT
 - รับสินค้าบรรจุตู้ได้ปีละประมาณ 4.5 ล้านตัน
 - 1.3 ท่าเทียบเรือชายฝั่งทะเลและท่าเทียบเรือบริการ 1 ท่า
 - รับเรือชายฝั่งขนาด 1,000 DWT
 - รับสินค้าได้ปีละประมาณ 0.163 ล้านตัน
 - รับเรือบริการขนาด 1,000 DWT
 - 1.4 ท่าเทียบเรือสินค้าเกษตร 2 ท่า
 - รับเรือบรรทุกแป้งมันสำปะหลังขนาด 70,000 DWT
 - รับเรือบรรทุกน้ำตาล กากน้ำตาล ขนาด 40,000 DWT
 - รับสินค้าได้ปีละประมาณ 2.08 ล้านตัน
2. ขุดลอกร่องน้ำลึก 14 เมตร (ระดับน้ำทะเลปานกลาง) ยาวประมาณ 2.5 กม.
3. เชื้อนก้นคลื่น ยาว 1,300 เมตร
4. โครงสร้างพื้นฐานอื่นๆ เช่น โรงพักสินค้า พื้นลาดสินค้ากลางแจ้ง อาคารที่ทำการ ถนน ทางรถไฟ และสาธารณูปโภคอื่นๆ

โครงการชุมชนใหม่แหลมฉบัง

นอกจากที่กล่าวมาแล้วยังมีโครงการที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังอีกอันหนึ่งคือโครงการชุมชนใหม่แหลมฉบัง โครงการนี้เป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับแรงงานซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยที่อพยพเข้ามาเพื่อการพัฒนาของท่าเรือพาณิชย์น้ำลึก และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

วัตถุประสงค์ของโครงการเพื่อรองรับแรงงานที่จะเกิดขึ้นในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และป้องกันการเกิดแหล่งชุมชนแออัด และให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยโดยการเช่า เช่าซื้ออาคารได้ตามกำลังทรัพย์ของตน โดยในโครงการจะมีทั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย รายได้ปานกลาง รายได้ปานกลางค่อนข้างสูง และรายได้สูง

ในการวางแผนของโครงการได้กำหนดเป้าหมายของโครงการเมื่อมีการพัฒนาโครงการแหลมฉบังอย่างเต็มรูปแบบไว้ในปี 2544 ซึ่งจะมีประชากรเป้าหมายประมาณ 120,000 คน ผนวกด้วยประชากรที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ประมาณ 3,600 คน และประชากรที่เกิดจากการเติบโตตามธรรมชาติในช่วงเวลาดังกล่าวประมาณ 9,700 คน โดยประมาณจำนวนประชากรที่จะอพยพเข้ามาในชุมชนใหม่ตามขั้นตอนในการพัฒนาดังนี้

ในปี พ.ศ. 2539 จะมีประชากรอพยพเข้าประมาณ 48,150 คน

ในปี พ.ศ. 2544 จะมีประชากรอพยพเข้าประมาณ 35,830 คน

ประชากรเป้าหมาย จะแบ่งตามกลุ่มอายุได้ตามอัตราส่วนของกลุ่มอายุของประชากรที่อพยพเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองใหม่แหลมฉบังในช่วง ปี พ.ศ. 2539 - 2544 มีดังนี้

กลุ่มอายุ	0 -15 ปี	คิดเป็นร้อยละ	23.47
กลุ่มอายุ	16 - 59 ปี	คิดเป็นร้อยละ	74.55
กลุ่มอายุ	60 ปีขึ้นไป	คิดเป็นร้อยละ	1.98
อัตราส่วนระหว่างเพศชายต่อเพศหญิงเท่ากับ 54% ต่อ 46%			

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าประชากรในวัยแรงงานจะมีปริมาณสูงถึง 74.55 % ของประชากรทั้งหมด ซึ่งจะมีบทบาทต่อเศรษฐกิจของเมืองใหม่แหลมฉบังในอนาคต

ระดับรายได้และประเภทของแรงงาน กลุ่มรายได้ของประชากรแบ่งออกได้เป็น 3 ระดับคือ

ระดับรายได้	รายได้(บาทต่อเดือน)	จำนวนร้อยละ
- รายได้ต่ำ ระดับแรงงานและกรรมกร	3,000 - 5,000	25
- รายได้ปานกลาง ระดับแรงงานทางวิชาชีพ	5,000 - 9,000	65
- รายได้สูง ระดับผู้จัดการ ผู้บริหาร	9,000 ขึ้นไป	10

สภาพที่ตั้งทั่วไปของนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังเป็นส่วนหนึ่งในบริเวณแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี ซึ่งในบริเวณนี้ได้ถูกกำหนดให้เป็นเมืองท่าสมัยใหม่ของประเทศ ซึ่งประกอบด้วย ท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบังเป็นท่าเรือน้ำลึกมาตรฐานระดับนานาชาติ และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง แหล่งอุตสาหกรรมขนาดกลาง และขนาดย่อมที่ไม่มีปัญหาทางมลพิษ

ลักษณะโครงการ: นิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรมทั่วไปและอุตสาหกรรมส่งออก

พื้นที่โครงการ: 3,556 ไร่

พื้นที่เป้าหมายระยะที่ 1 : 2,908 ไร่

พื้นที่เป้าหมายระยะที่ 2 : 648 ไร่

โครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ระยะที่ 1

พื้นที่พัฒนาระยะที่ 1 : 2,908 ไร่

- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป 2,315 ไร่

- เขตอุตสาหกรรมส่งออก 450 ไร่

- เขตพาณิชย์กรรม 146 ไร่

โครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ระยะที่ 2

พื้นที่พัฒนาระยะที่ 2 645 ไร่

- เขตอุตสาหกรรมส่งออก 645 ไร่

(อยู่ในช่วงดำเนินการ)

สาธารณูปโภค

คู่สายโทรศัพท์ 7,680 คู่สาย

ไฟฟ้า 100 MVA/115kv/22kv

น้ำ 27,000 cu.m./days หรือ ประมาณ 10 cu.m./rai/days

น้ำดิบสำรอง 10 cu.m./rai/days

ระบบบำบัดน้ำเสียรองรับได้ 23,700 cu.m./days

การคมนาคม

โดยทางรถยนต์ 128 กม.จากกรุงเทพฯ

โดยทางรถไฟ บางส่วนเปิดให้บริการแล้ว

โดยทางอากาศ สนามบินอู่ตะเภา

โดยทางเรือ ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

พื้นที่ศึกษา

พื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี ซึ่งอยู่ในโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ดำเนินการโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยนั้น มีจำนวนโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมมีจำนวน 75 โรง แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ

1. โรงงานอุตสาหกรรมทั่วไปจำนวน 40 โรง
2. โรงงานอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก 35 โรง

จำนวนแรงงานใน 2 ส่วนมีประมาณ 25,719 คน จำนวนโรงงานทั้งหมดในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังมีจำนวน 75 โรง มีโรงงานที่มีจำนวนแรงงานมากกว่า 500 คนขึ้นไปเป็นจำนวน 12 โรง ตามรายชื่อต่อไปนี้

ตารางที่ 3.4 รายชื่อโรงงานที่มีจำนวนแรงงานเกิน 500 คน พ.ศ. 2537

รายชื่อโรงงาน	จำนวน (คน)
1. บริษัท ชัมมิต แหลมฉบัง โอโต ซีท แมนูแฟกเจอร์ริง จำกัด	638
2. บริษัท ชัมมิต แหลมฉบัง โอโต บอดี เวิร์ค จำกัด	420
3. บริษัท ไทย ซีอาร์ที จำกัด	*1,830
4. บริษัท ไมย์เออร์ อินดัสตรีส์ จำกัด	735
5. บริษัท สยาม เอ็นอีซี จำกัด	604
6. บริษัท สยามมิชลิน จำกัด	834
7. บริษัท สยามอาซาฮีเทค โนกลาส จำกัด	*936
8. บริษัท เอ็มเอ็มซี สิทธิผล จำกัด	*1,043
9. บริษัท ซุนเท็กซ์ อิเล็กทรอนิกส์ (ปทท.) จำกัด	573
10. บริษัท จิงฮาว อินดัสเทรียล (ปทท.) จำกัด	547
11. บริษัท ไทยพีริซีชั่นแมนูแฟกเจอร์ริง จำกัด	804
12. บริษัท ฟุจิสี เจเนอรัล (ปทท.) จำกัด	*985
หมายเหตุ * โรงงานที่มีจำนวนแรงงานประมาณ 1,000 คนขึ้นไป	

ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

จากจำนวน 12 โรงงานนี้ มีโรงงานที่มีแรงงานตามวัตถุประสงค์ คือประมาณ 1,000 คนขึ้นไปอยู่ 4 โรง รวมเป็นจำนวนแรงงานทั้งสิ้น ประมาณ 4,774 คน แต่เนื่องจากมีโรงงาน 1 แห่งที่กำลังขยายการผลิต จึงไม่สะดวกที่จะให้ทำการสำรวจความคิดเห็นได้จึงสามารถ รวบรวมแบบสอบถามได้จากโรงงานเพียง 3 โรงเท่านั้น โรงงานที่ทำการสอบถามอยู่ในหมวด อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอุปกรณ์ไฟฟ้า ผลิตอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า และอุตสาหกรรมผลิตรถยนต์

พื้นที่ในการนิคมห้ามการสร้างที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณการนิคมฯ จึงทำให้ไม่มีการพักอาศัยอยู่ในบริเวณที่ทำงาน

บริเวณที่เป็นย่านพักอาศัยของแรงงานอยู่บริเวณ อ่าวอุดม ศรีราชา บางพระ มักจะอยู่ในชอกลักษณะของที่พักอาศัยส่วนใหญ่ จะเห็นเป็นบ้านแถว ซึ่งก่อสร้างด้วยปูนมีความแข็งแรง มีการแบ่งห้องข้างในเป็นห้องนอนและส่วนนั่งเล่นแยกออกจากกัน มีห้องน้ำอยู่ในห้อง ค่าเช่าอยู่ในเกณฑ์ 1,000-1,700 บาทแล้วแต่บริเวณ แต่ก็มีส่วนที่เป็นบ้านไม้ ก่อสร้างเอง บนพื้นที่ว่าง รวมกันเป็นกลุ่มๆ อยู่ทั่วไป มีบ้างที่ก่อสร้างเป็นแฟลต หรือคอนโดให้เช่า แต่จะมีราคาสูงมากกว่า 2,000 บาทขึ้นไป ถึงประมาณ 2,700 บาท

บริเวณเมืองใหม่แหลมฉบัง มีคนเช่าอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากในส่วนของแฟลตให้เช่าแต่ใน ส่วนอื่นๆ เช่น ทาวน์เฮาส์ หรือตึกแถวยังไม่ค่อยมีคนเข้าไปทำกิจกรรมมากนัก ที่ตั้งและขนาดของโครงการ

โครงการมีขนาดประมาณ 100 ไร่ เป็นที่ดินที่ได้จัดซื้อตามกำหนดของสำนักงานผังเมือง โดยการเคหะฯ เป็นผู้ดำเนินการจัดเงินทุนและจัดสร้างเอง แต่รัฐจะต้องอุดหนุนค่าที่ดินในส่วนที่เกินไร่ละ 200,000บาท และมีการอุดหนุนจากทางรัฐนอกเหนือจากค่าที่ดิน สำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งในกลุ่มนี้การเคหะฯ ไม่ได้คิดเอากำไรในการขาย สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้สูง จะไม่ได้รับการอุดหนุนจากทางรัฐและการเคหะฯ คิดกำไรบ้างตามความเหมาะสมในเชิงธุรกิจ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุป

การศึกษานี้เป็นการศึกษาการจัดการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างแรงงานในโรงงานขนาดใหญ่ในบริเวณพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง อันเป็นพื้นที่เป้าหมายหลักในการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ซึ่งมีปัญหาในการจัดการที่อยู่อาศัยของแรงงานเกิดขึ้น

การศึกษานี้จึงได้เลือกทำการศึกษาในพื้นที่อันเป็นปัญหา โดยเลือกทำการศึกษาในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และเลือกศึกษาในโรงงานขนาดใหญ่ที่มีจำนวนแรงงานเกิน 1,000 คน ขึ้นไป เนื่องจากแนวโน้มการจัดการที่ดีของโรงงานขนาดใหญ่ที่สามารถเป็นแนวทางในการจัดการปฏิบัติได้

จากจำนวนโรงงานทั้งหมด 75 โรง มีจำนวนโรงงานที่มีจำนวนแรงงานเกิน 1,000 คนเป็นจำนวน 4 โรงงาน มีจำนวนแรงงาน รวม 4,774 คน เลือกกลุ่มตัวอย่างออกมาเป็นจำนวน 303 คน

ลักษณะของการอยู่อาศัยของแรงงาน ในเรื่องนี้จะทำการศึกษาในเรื่องดังต่อไปนี้

1. สถานภาพของแรงงาน อันได้แก่
 - 1.1 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
 - 1.2 ความสัมพันธ์ของผู้ร่วมอยู่อาศัยของแรงงาน
 - 1.3 จำนวนผู้ร่วมอยู่อาศัยกับแรงงาน
2. รายได้และค่าใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยของแรงงาน ดังนี้
 - 2.1 รายได้ของแรงงาน
 - 2.2 รายได้รวมของครอบครัวของแรงงาน
 - 2.3 ค่าใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยของแรงงาน
3. ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของแรงงาน คือ
 - 3.1 ประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของแรงงาน
 - 3.2 ขนาดของที่อยู่อาศัยปัจจุบันของแรงงาน

เพื่อทำมาหาลักษณะการอยู่อาศัยของแรงงาน นำมาวิเคราะห์ถึงสภาพของปัญหาที่เกิดขึ้นในการอยู่อาศัยของแรงงาน

การจัดการที่อยู่อาศัยของแรงงาน ในการศึกษาเรื่องนี้กำหนดทำการศึกษาเป็น 3 ส่วน คือ

1. โรงงาน องค์ประกอบที่ทำการศึกษาได้แก่
 - 1.1 ค่าจ้าง (รายได้ของแรงงาน)
 - 1.2สวัสดิการในเรื่องที่อยู่อาศัย เช่น เงินสวัสดิการ หรือ การจัดที่พักให้
2. แรงงานและผู้ร่วมอาศัย ในส่วนนี้ได้ทำการศึกษาในลักษณะของ
 - 2.1 จำนวนผู้อยู่อาศัย
 - 2.2 ลักษณะความสัมพันธ์ของผู้ร่วมอาศัย ได้แก่ ความสัมพันธ์ในลักษณะของเพื่อน สามิ-ภรรยา หรือครอบครัว
 - 2.3 รายได้ อันได้แก่ รายได้รวมของครอบครัว และรายได้ของแรงงาน
3. การจัดหา ในส่วนของการจัดหาจะศึกษาถึง
 - 3.1 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย
 - 3.2 รูปแบบและขนาดของที่อยู่อาศัย เพื่อศึกษาถึงขนาดพื้นที่ใช้สอย
 - 3.3 ค่าใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น

การศึกษาลำดับความสำคัญของปัจจัยในการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ได้กำหนด การศึกษาในปัจจัยหลักดังต่อไปนี้คือ

1. เรื่องลักษณะการครอบครอง
2. ค่าใช้จ่าย
3. พื้นที่ใช้สอย

ในเรื่องของปัจจัยรองของการจัดหาที่อยู่อาศัยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ

1. สภาพที่อยู่อาศัย ปัจจัยย่อยที่พิจารณา คือ
 - 1.1 ความมั่นคงแข็งแรงของที่อยู่อาศัย
 - 1.2 ความสะอาดของที่พักอาศัย
2. สภาพแวดล้อมทั่วไป ปัจจัยย่อยที่พิจารณา คือ
 - 2.1 ความปลอดภัย
 - 2.2 การกำจัดขยะ
 - 2.3 สภาพแวดล้อม

จากการกำหนดปัจจัยของการศึกษาในเรื่องดังกล่าว ให้แรงงานลำดับความสำคัญในแต่ละปัจจัย แล้วนำค่าคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่ได้มาทำการจัดหาลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ในการจัดหาที่อยู่อาศัย