



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความสำคัญ และความเป็นมาของปัญหา

ผลของการพัฒนากรุงเทพมหานครในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ทำให้กลายเป็นศูนย์กลางในหลาย ๆ ด้าน เช่น เศรษฐกิจ สังคม การศึกษาและวัฒนธรรม ตลอดจนการติดต่อสื่อสารและการคมนาคมขนส่งทั้งภายในและต่างประเทศ ทำให้เกิดปัจจัยดึงดูดแรงงานจากชนบทภาคต่างๆ เข้ามาประกอบอาชีพในกรุงเทพฯ มากขึ้น ตามสถิติประชากรของกรุงเทพฯ ตามทะเบียนราษฎรในปี พ.ศ. 2511 มีจำนวนเพียง 3.2 ล้านคน ได้เพิ่มเป็น 5.6 ล้านคนในปี พ.ศ. 2535 (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, สถาบันประชากรศาสตร์, 2536) และถ้ารวมประชากรที่อยู่อาศัยจริงจะมีจำนวนถึง 7.9 ล้านคน (กฤตยา อาชวนิจกุล, 2536)

การเพิ่มขึ้นของประชากรดังกล่าว ก่อให้เกิดปัญหามากมาย แต่กรุงเทพฯ และจังหวัดปริมณฑล เช่น ปัญหาการขาดแคลนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ปัญหาการจราจร ปัญหาสภาพแวดล้อมเป็นพิษ และที่สำคัญได้แก่ ปัญหาความไม่เพียงพอของที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญของการดำรงชีวิต การขาดแคลนที่อยู่อาศัย ปัจจัยหนึ่งเกิดจากความไม่สมดุลระหว่างความสามารถของกำลังซื้อกับราคาของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในระบบ ทั้งนี้เนื่องจากการขยายตัวของกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังไม่สอดคล้องกับแนวนโยบายในการพัฒนาประเทศที่ต้องการให้มีการกระจายรายได้ของประชากรในสังคม ความเหลื่อมล้ำของรายได้ยังมีอยู่มาก แรงงานบางส่วนโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อพยพเข้ามาเป็นแรงงานฝีมือและแรงงานไร้ฝีมือ ซึ่งประการหลังเป็นแรงงานที่ขาดประสบการณ์ และขาดความชำนาญเฉพาะอย่าง งานที่ทำจึงมีลักษณะเป็นลูกจ้าง กรรมกร ขาดความมั่นคงในรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับมักอยู่ในอัตราที่ต่ำ เมื่อเทียบกับค่าครองชีพในกรุงเทพฯ ดังนั้นจึงทำให้เกิดความต้อโอกาสในการจัดหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ประชากรกลุ่มนี้จึงจำเป็นต้องหาที่อยู่อาศัยราคาถูก บางกลุ่มบุกกรุกเข้าไปสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินซึ่งเจ้าของทิ้งไว้กร้าง ริมหอศาลสาธารณะ เป็นต้น โดยมีบาง

บางกลุ่มบุกรุกเข้าไปสร้างที่อยู่บนที่ดินซึ่งเจ้าของทิ้งไว้ร้าง ริมคลองสาธารณะ เป็นต้น โดยมีบางชุมชนได้เข้ามาเช่าที่ของทางราชการอยู่อาศัยโดยทางราชการได้จัดเก็บค่าเช่าในราคาถูก และได้อยู่กันเรื่อยมาเป็นชุมชนเก่าแก่มากหลายสิบปี ซึ่งที่ดินเหล่านี้มีทั้งเป็นของเอกชน และราชการ ซึ่งนานวันเข้าก็มีผู้เข้ามาปลูกสร้างอยู่หนาแน่นมากขึ้น การสร้างบ้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีลักษณะไม่เป็นระเบียบแบบแผน โดยเฉพาะขาดการวางแผนในเรื่องการบริการสาธารณะที่จะเป็นทั้งจากตัวของผู้อยู่อาศัยเอง เจ้าของที่ดิน และหน่วยงานที่รับผิดชอบ ภายในชุมชนไม่มีระบบการกำจัดขยะ และระบบระบายน้ำที่ถูกต้องในหลายชุมชนกลายเป็นชุมชนแออัดในที่สุด ภายในชุมชนแออัดนอกจากจะมีปัญหาพื้นฐานทางด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม ปัญหาด้านเศรษฐกิจและปัญหาทางด้านสังคมแล้ว ยังมีลักษณะพื้นฐานและเป็นปัญหาสำคัญที่สุดของชุมชนแออัดคือ การขาดความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ประชากรเกือบทั้งสิ้นจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินปลูกบ้าน (จำเนียร วรรณชัยพันธ์, 2532) ซึ่งผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดส่วนใหญ่ต้องการมีบ้านและที่ดินเป็นของตนเอง ต้องการเห็นสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น ต้องการมีอาชีพที่แน่นอนและรายได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังต้องการให้มีความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน (โสภา ชบิลมันน์ และคณะ, 2534)

จากรายงานของการเคหะแห่งชาติ (ปี 2534) พบว่าในปี พ.ศ. 2524 กรุงเทพฯมีชุมชนแออัดจำนวน 371 แห่ง แต่ในปี พ.ศ. 2533 การเคหะแห่งชาติและกรุงเทพฯ สํารวจพบว่ากรุงเทพฯ และปริมณฑลมีชุมชนแออัดเพิ่มขึ้นเป็น 1,404 แห่ง (อยู่ในกรุงเทพฯจำนวน 981 แห่ง) และจากรายงานเรื่องสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ(2531) พบว่าตั้งแต่ปี2527-2531 มีชุมชนแออัดถูกไล่ที่ในกรุงเทพฯ และนนทบุรีจำนวน 64 ชุมชน รัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาชุมชนแออัดดังกล่าว และถือเป็นนโยบายที่สำคัญที่รัฐต้องดำเนินการดังกล่าวเห็นได้จากข้อกำหนดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ในด้านนโยบายพัฒนาบริการพื้นฐานของชุมชนนั้น กำหนดให้มีการปรับปรุงและฟื้นฟูชุมชนเมืองที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ และสังคมในปัจจุบัน

วิธีแก้ไขชุมชนแออัดนั้นได้มีการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงไปตามความเหมาะสมในแต่ละชุมชน จากในระยะแรกที่ใช้นโยบายไล่อ้อแล้วสร้างแฟลต ได้รับการพัฒนาขึ้นมาเป็นการปรับปรุงชุมชนแออัดในที่เดิม เนื่องจากการอยู่อาศัยแบบแฟลตประสบกับความล้มเหลวชุมชนแออัดจำนวนมากได้ขายแฟลตให้กับชนชั้นกลาง เนื่องด้วยเหตุผลต่างๆ เช่น การขาดรายได้ที่แน่นอนไม่สามารถส่งค่าแฟลตตามที่กำหนด และที่อยู่อาศัยใหม่อยู่ไกลจากที่ทำงานเดิม อย่างไรก็ตามถึงแม้การปรับปรุงชุมชนแออัดในที่เดิมจะช่วยแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ทุกชุมชน เพราะเจ้าของที่ดินต่างต้องการใช้ที่ดินของตนให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูงสุด และผู้อยู่อาศัยในชุมชนก็ยังไม่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยเพียงพอ

ชุมชนซอยเซ่งก็เป็นชุมชนเก่าแก่ เป็นแบบฉบับของการตั้งถิ่นฐานผู้มีรายได้น้อยกลางเมือง เริ่มด้วยการเป็นชุมชนที่เช่าซึ่งค่อยๆ แออัดขึ้นตามการพัฒนาของเมือง ปี พ.ศ. 2521 ได้เกิดไฟไหม้ครั้งใหญ่ ทำให้ชาวบ้านเสียสิทธิการเป็นผู้เช่า และการอยู่อาศัยมีผลให้ชุมชนเสื่อมโทรมลงประกอบกับความต้องการใช้ที่ดินสูงขึ้นมาก เป็นแรงผลักดันให้เกิดการปรับปรุงการใช้ที่ดินบริเวณนี้เสียใหม่

แทนที่ชาวบ้านจะต้องรื้อย้ายออกไปหาที่อยู่ใหม่เช่นเดียวกับชุมชนแออัดอื่นๆ ได้มีการตกลงที่จะแบ่งที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดิน และชาวบ้าน โดยเจ้าของที่ดินจะขายที่ดินบางส่วนให้ผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยทั้งหมดจะย้ายเข้ามาอยู่ในที่ดินแปลงนี้ เจ้าของที่ดินจะได้ที่ดินส่วนที่มีค่าทางเศรษฐกิจไปพัฒนาตามความต้องการ ขณะที่ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่ต่อไปได้ในที่ดินเดิมอย่างมั่นคง โดยการรวมตัวกันจัดตั้งเป็นสหกรณ์ เพื่อจัดระเบียบที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคใหม่ให้ดีขึ้น ทำให้ชาวบ้านสามารถทำมาหากินในบริเวณเดิม และพัฒนาชุมชนของตนต่อไปได้โดยไม่หยุดชะงัก วิธีการดังกล่าวนี้เรียกว่า “การแบ่งปันที่ดิน” (Land-Sharing)

แนวทางการ “แบ่งปันที่ดิน” (Land-Sharing) ได้มีการนำมาใช้ครั้งแรกที่ชุมชนพระราม 4 และได้มีการนำไปใช้อีกในชุมชนบ้านมนังคศิลา วัดลาดบัวขาว คลองเตย สามยอด โดยชุมชนซอยเซ่งก็เป็นชุมชนที่ 6 ที่นำวิธีนี้มาใช้ได้สำเร็จ ซึ่งการวิจัยนี้จะทำการศึกษาถึงกระบวนการการพัฒนาของ

ชุมชน ความพึงพอใจของชาวบ้านหลังจากได้มีการพัฒนาแล้ว และปัญหาภายในชุมชน เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงชุมชนที่มีลักษณะใกล้เคียงกันต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษากระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนชอยเซ่งกี ซึ่งเป็นโครงการที่ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในกระบวนการพัฒนา
2. เพื่อศึกษาถึงความพึงพอใจต่อการจัดที่อยู่อาศัยทางด้านกายภาพในชุมชน
3. เพื่อศึกษาถึงปัญหาทางด้านกายภาพของชุมชน
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการจัดที่อยู่อาศัยให้ชุมชนอื่นๆ ต่อไป

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาได้จำกัดขอบเขตของการศึกษาไว้ดังนี้

1. ศึกษาถึงกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยด้านกายภาพ แบ่งเป็นประเด็นดังนี้
  - 1.1 ลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในชุมชนชอยเซ่งกี
  - 1.2 ลักษณะที่อยู่อาศัยของชุมชนชอยเซ่งกี
  - 1.3 ระบบสาธารณูปโภคในชุมชนชอยเซ่งกี
2. ศึกษาถึงความพึงพอใจของชาวชุมชนชอยเซ่งกี โดยแบ่งเป็นประเด็นดังนี้
  - 2.1 ศึกษาถึงความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัยของชาวชุมชน หลังจากได้รับการพัฒนาชุมชนแล้ว
  - 2.2 ศึกษาถึงความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยของชาวชุมชน หลังจากได้รับการพัฒนาชุมชนแล้ว
  - 2.3 ศึกษาถึงความพึงพอใจต่อระบบสาธารณูปโภคในชุมชน หลังจากได้รับการพัฒนาชุมชนแล้ว

3. ศึกษาถึงปัญหาในการอยู่อาศัยของชาวชุมชนชอยเซ่งกี โดยศึกษาถึงปัญหาด้านต่าง ๆ ของชาวชุมชนชอยเซ่งกี โดยแยกเป็นอันดับตามความสำคัญของปัญหา

#### 1.4 เหตุผล และสมมุติฐาน

ชุมชนชอยเซ่งกีเป็นชุมชนที่พัฒนาขึ้นด้วยความร่วมมือของชาวชุมชนในการที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีภาครัฐและหน่วยงานของต่างประเทศให้การสนับสนุนในการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัย ถึงศักยภาพของชุมชน ในการร่วมกันพัฒนาชุมชน และความพึงพอใจต่อการจัดที่อยู่อาศัยในชุมชน ตลอดจนปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในการจัดที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ภายในชุมชน เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชนที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันในอนาคตต่อไป

#### 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงกระบวนการพัฒนาลักษณะที่อยู่อาศัยในชุมชนชอยเซ่งกี ทศนคติ ความพึงพอใจ และปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ตลอดจนศึกษาถึงสถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม การศึกษา และความสัมพันธ์ในชุมชน โดยมีรายละเอียดวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

#### ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือจำนวนแปลงที่ก่อสร้างในชุมชนชอยเซ่งกีจำนวนทั้งสิ้น 144 แปลง มีแปลงร้างจำนวน 26 แปลง ในการศึกษาดังกล่าวใช้ข้อมูลของผู้อยู่อาศัยจริง ซึ่งเท่ากับ 118 แปลง จากกลุ่มตัวอย่างดังกล่าว เมื่อกำหนดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมทางการวิจัยที่พอดีของ Yamane

(พนิชา สังข์เพชร, 2537:29) ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับ 95% โดยที่ค่าประมาณจะคลาดเคลื่อนจากค่าที่เป็นจริงไม่เกิน  $\pm 5\%$  สำหรับประชากรจำนวน 118 แปลง คำนวณในขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมเท่ากับ 90 แปลง โดยมีรายละเอียดในการคำนวณดังนี้คือ

$$N = \frac{n}{1 + nE^2}$$

โดยที่ N คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม  
 n คือ จำนวนประชากร ในที่นี้คือ 118 แปลง  
 E คือ ขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้ทำวิจัยยอมรับได้  
 ในที่นี้คือ  $\pm 5\%$

เพราะฉะนั้น

$$N = \frac{118}{1 + (118 \times (0.05)^2)}$$

$$= 91 \text{ แปลง}$$

จากสูตรดังกล่าวผู้วิจัยได้ดำเนินการแยกแบบสอบถามและรับกลับทั้งสิ้น 70 ชุด คิดเป็นร้อยละ 76.92 ของแบบสอบถามที่นำกลับคืน ดังรายละเอียดในตาราง 1.1

จำนวนแปลงทั้งสิ้น	จำนวนผู้อยู่อาศัยจริง	จำนวนแบบสอบถาม ของกลุ่มตัวอย่าง	จำนวนแบบสอบถามที่ ได้รับคืน	ร้อยละแบบสอบถามที่ ได้รับคืน
144	118	91	70	76.92

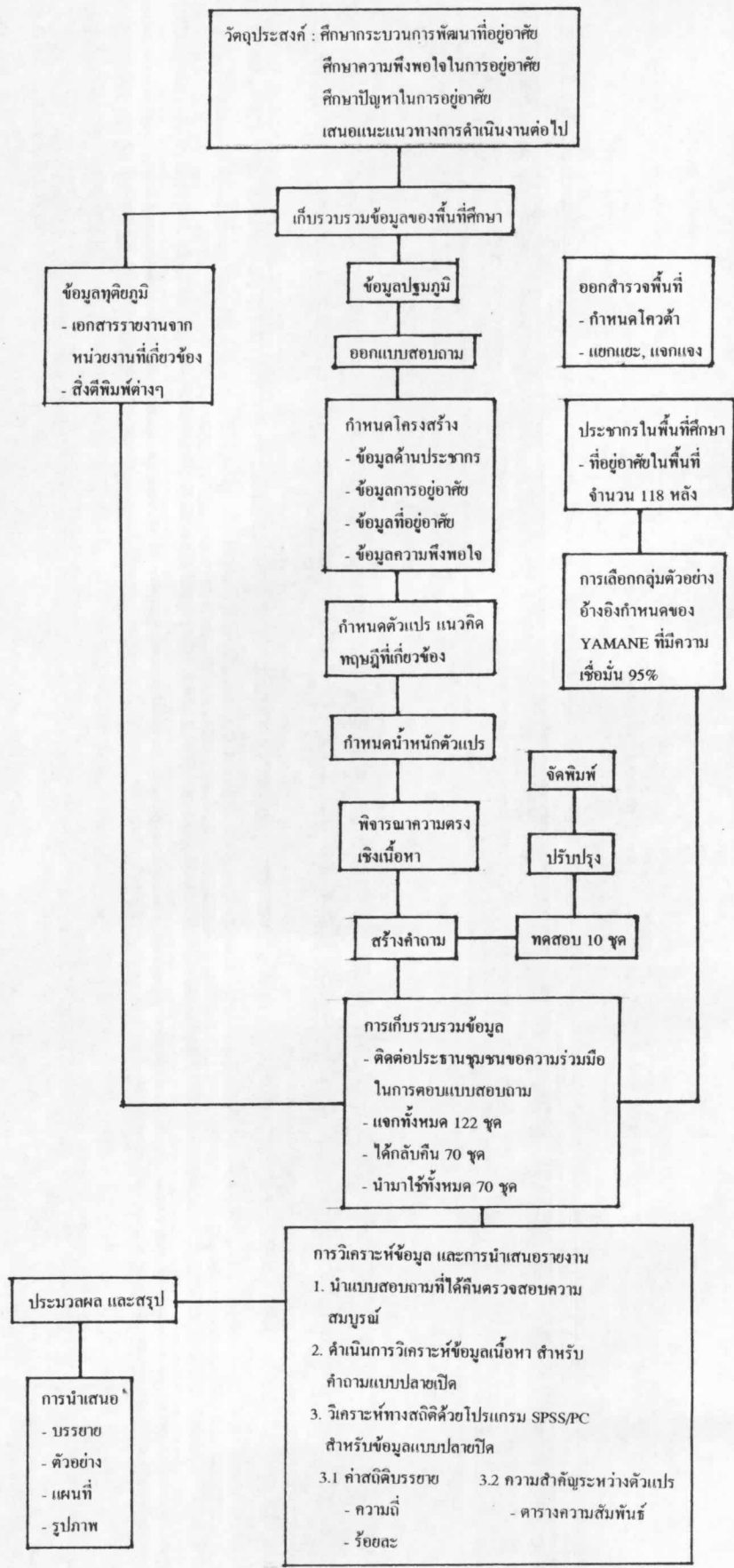
### เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม (Questionnaire) มีทั้งลักษณะแบบปลายเปิดและปลายปิด โดยมีรายละเอียดในการสร้าง ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ภูมิภาค ลำเนาเดิม ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ รายจ่าย จำนวนสมาชิกในครอบครัว และเขตที่ทำงาน
2. ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ ลักษณะของที่อยู่อาศัย วัสดุที่ใช้สร้างที่อยู่อาศัย ลักษณะการอยู่อาศัย แบบของที่อยู่อาศัย
3. ข้อมูลด้านความพึงพอใจ ได้แก่ ความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัย ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย ความพึงพอใจต่อสาธารณูปโภคในโครงการ
4. ข้อมูลด้านปัญหาในการอยู่อาศัย เป็นการให้แบบสอบถามแบบปลายเปิด เพื่อให้ผู้อาศัยในชุมชนได้แสดงความเห็นในปัญหาของชุมชน
5. สร้างข้อคำถามและตัวเลือก และจัดพิมพ์
6. นำแบบสอบถามไปทดลองกับกลุ่มตัวอย่าง (Pilot Test) โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 10 ชุด แล้วนำมาปรับปรุงเพื่อให้ได้แบบสอบถามที่น่าเชื่อถือมากที่สุด
7. จัดพิมพ์แบบสอบถามฉบับจริง โดยออกแบบให้มีการลงรหัส (Code) และกำหนดตัวแปรและค่าตัวแปร เพื่อสะดวกในการวิเคราะห์ข้อมูล

### การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ข้อมูลหตุยภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากการค้นคว้าเอกสาร หนังสือ และแผนที่ นำมาวิเคราะห์ โดยใช้วิธีการพรรณนา (Exphlation) และใช้รูปภาพ
2. ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถาม มาดำเนินการวิเคราะห์ โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้



แผนผังวิธีดำเนินการวิจัย



2.1 นำแบบสอบถามที่ได้รับการตอบคืน มาตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ครบถ้วนของการตอบ

2.2 ดำเนินการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับคำถามแบบปลายเปิด

2.3 สำหรับแบบสอบถามแบบปลายปิด นำมาลงรหัสเพื่อวิเคราะห์ทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS/PC+ ในการประมวลผลข้อมูลในเรื่องของค่าสถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าสูงสุด (Maximum) ค่าต่ำสุด (Minimum) ค่าเฉลี่ย (Mean) และการหาค่าดัชนี (Index Value) ของค่าความพึงพอใจ

3. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการประมวลผลและสรุปผลการศึกษา

4. นำเสนอผลการวิจัยในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง แผนที่ และรูปภาพ

#### แหล่งที่มาของข้อมูล

1. เอกสารจากแหล่งต่าง ๆ เช่น

- หอสมุดกลาง สำนักวิทยะบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ

2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม

3. แผนที่ Business Location Guide Bangkok 1991

### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบกระบวนการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยของชุมชน โดยผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้มีบทบาทร่วมในการจัดที่อยู่อาศัย
2. ทำให้ทราบถึงทัศนคติความพึงพอใจต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของชุมชนที่ได้เปลี่ยนไป
3. ทำให้ทราบถึงปัญหาในการอยู่อาศัยต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของชุมชนที่ได้เปลี่ยนไป
4. เสนอแนวทางในการพัฒนาชุมชนของผู้มีรายได้น้อยอื่นๆ ต่อไป