

บทที่ 2  
แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. ความหมายของ คำว่า ชุมชนแออัด (SLUM)

“ชุมชนแออัด” เป็นศัพท์ใหม่ที่ถูกกำหนดขึ้นมาเพื่อใช้แทนคำว่า “แหล่งเสื่อมโทรม” หรือที่เรียกกันว่า “สลัม” ตรงกับภาษาอังกฤษทับศัพท์ว่า “SLUM” หรือบางครั้งอาจใช้คำว่า Congested Community ; Over Crewded Community หรือ Squatter Settlement ซึ่งก่อนหน้าราวปี พ.ศ. 2503 ได้มีการให้คำนิยามจำกัดความของสลัมว่า เป็น “บริเวณวิบัติ” , “บริเวณเสื่อมโทรม” , “บริเวณแหล่งอบายภูมิ” , “แหล่งทรุดโทรม” และ “แหล่งเสื่อมโทรม”<sup>4</sup>

ต่อมา นายดำรง บัณฑิตพัฒน ได้เข้ามาเป็นผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ ในปี พ.ศ. 2524 ได้ดำริเห็นว่าการที่เรียกบริเวณแหล่งเสื่อมโทรมนั้น เป็นการซ้ำเติมต่อบรรดาประชาชนผู้อยู่อาศัยให้เกิดปมด้อยทางจิตใจและเป็นปัญหาทางจิตวิทยาสังคมด้วย จึงได้เสนอความเห็นต่อกระทรวงมหาดไทย โดยขอเปลี่ยนคำว่า แหล่งเสื่อมโทรม เป็นชุมชนแออัด ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้นำเสนอคณะรัฐมนตรี และได้มีมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2525 ให้ใช้คำว่า “ชุมชนแออัด” เป็นภาษาราชการ ทั้งนี้มีเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงคำดังกล่าวจากคำว่า สลัมและแหล่งเสื่อมโทรม คำว่า “สลัม” ให้ความหมายในเชิงด้อยต่ำ ผู้อยู่อาศัยรู้สึกตนเป็นคนชั้นล่าง ส่อถึงช่องว่างทางสังคมอันอาจก่อผลในทางลบได้<sup>5</sup>

การเคหะแห่งชาติ ได้นิยามศัพท์ “ชุมชนแออัด” ว่า หมายถึง “ชุมชนที่ส่วนใหญ่มีอาคารหนาแน่น ไร้ระเบียบและชำรุดทรุดโทรม ประชาชนอยู่กันอย่างแออัด มีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม

<sup>4</sup> การปรับปรุงแหล่งชุมชนบริเวณหน้ากรมทางหลวงแผ่นดิน. กระทรวงมหาดไทยและเทศบาลนครกรุงเทพฯ. พิมพ์ที่โรงพิมพ์ส่วนท้องถิ่นมหาดไทย. พ.ศ.2505. หน้า 15

<sup>5</sup> มติคณะรัฐมนตรีในการประชุม เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2525

อันอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ อนามัยและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย และเป็นชุมชนที่มีปัญหาด้านเศรษฐกิจและสังคม<sup>6</sup>

คำว่า ชุมชนแออัด ในทางสากล มีความหมายตามนิยามในหนังสือเอนไซโคปีเดียบริตานิกา (Encyclopaedia Britannica) หมายถึง "ที่อยู่อาศัยที่ไม่มีที่ว่าง ซ้ำรูดทูดโทรม ขาดบริเวณที่ถูกต้องตามหลักอนามัยหรือ อยู่อาศัยกันอย่างยัดเยียด อันทำให้ไม่อาจใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อดำเนินชีวิตครอบครัวให้มีความสุขกาย สบายใจได้"<sup>7</sup>

นอกจากนี้แล้วในหนังสือนี้ยังได้กล่าวว่า "ชุมชนแออัด" ในสหรัฐอเมริกา หมายถึง "ที่อยู่อาศัยซึ่งทำให้ทั้งร่างกายและฐานะทางสังคมเสื่อมลง"<sup>8</sup>

กฎหมายรัฐบัญญัติว่าด้วยการจัดอาคารบ้านเรือนของสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1937 บัญญัติคำว่าชุมชนแออัด หมายถึง "สภาพที่ไม่ปลอดภัยและผิดสุขลักษณะ" (Unsafe and Unsanitary Condition)<sup>9</sup>

Fisher ได้ให้คำจำกัดความของชุมชนแออัดไว้ว่า ได้แก่ "บริเวณพื้นที่ใด ๆ ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ อันมีสภาพซ้ำรูดทูดโทรม ขาดการจัดระเบียบหรือออกแบบไม่ถูกต้อง ขาดการถ่ายเท ระบายอากาศ ขาดแสงสว่าง หรือไม่มีเครื่องอำนวยความสะดวกตามหลักสุขาภิบาลอย่างใดอย่างหนึ่งแต่อย่างเดียว หรือหลายอย่างรวมกัน อันอาจเป็นอันตรายต่อความปลอดภัย สุขภาพ อนามัย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน"<sup>10</sup>

<sup>6</sup> ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ. คู่มือการปรับปรุงชุมชนแออัด 2525. หน้า 7

<sup>7</sup> ร่างพระราชบัญญัติชุมชนแออัด มาตรา 4 ( ขณะนี้ได้ผ่านการพิจารณาของที่ประชุมกระทรวงมหาดไทยแล้ว และการเคหะแห่งชาติได้ขอกลับไปพิจารณาแก้ไข เกี่ยวกับคณะกรรมการพิจารณาแหล่งชุมชนแออัดตามกฎหมายจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เป็นประธานเป็นผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ เป็นประธาน )

<sup>8</sup> Encyclopaedia Britannica : 1956. p. 800

<sup>9</sup> เรื่องเดียวกัน. p. 801

<sup>10</sup> Robert Moore Fisher. Twenty Years of Public Housing. Harper and Brother Publishers. New York. 1959. p. 30

ดังนั้น ชุมชนแออัด จึงหมายถึง บริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรม ขาดการจัดระเบียบ ประชาชนอยู่กันอย่างแออัด ขาดสุขอนามัย และเป็นบริเวณที่มีปัญหาด้านเศรษฐกิจ และสังคม

## 2. ระดับรายได้ของผู้มีรายได้น้อย<sup>11</sup>

การเคหะแห่งชาติได้ทำการกำหนดระดับรายได้ของผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลไว้ดังนี้

2.1) กลุ่มผู้มีรายได้น้อยมาก คือมีรายได้ต่ำกว่า 5,500 บาท/เดือน/ครอบครัว ได้แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่ไม่มีขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยได้เลยต้องเช่า หรือ บุกรุกที่ดิน

2.2) กลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่ม ก. โดยแบ่งระดับรายได้ของผู้มีรายได้น้อยไว้ 2กลุ่มย่อย ได้แก่

2.2.1) ผู้มีรายได้ระหว่าง 5,500-7,500 บาทต่อเดือน จะไม่มีขีดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ จะมีความสามารถเพียงที่อยู่อาศัยในลักษณะการเช่าระยะยาวในราคาไม่เกิน 1,800 บาท/เดือน

2.2.2) ผู้มีรายได้ระหว่าง 7,501-9,500 บาท/เดือน จะมีความสามารถในการจ่าย ต่อเดือนเพียง 2,125 - 2,600 บาท/เดือน

2.3) กลุ่มผู้มีรายได้น้อยกลุ่ม ข. มีรายได้ระหว่าง 9,501 - 12,000 บาท/เดือน/ครอบครัว มีขีดความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยได้เดือนละ 2,700 - 3,300 บาท/เดือน

## 3. แนวคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในแถบชานเมือง<sup>12</sup>

พื้นที่ชานเมืองซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัยของเกษตรกร มีลักษณะทางกายภาพทั่วไปเป็นเป็นสังคมกึ่งชนบท เนื่องจากชานเมืองอยู่ใกล้ติดกับเมือง การเจริญเติบโตของเมืองหรือนครนั้นในทางทฤษฎี จะมีการขยายตัวใน 2 ลักษณะคือ การขยายตัว

<sup>11</sup> การเคหะแห่งชาติ. แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด. ฝายนโยบายและแผน. การเคหะแห่งชาติ. 2534. หน้า 3-2

<sup>12</sup> สุวิวัฒนา ธาดานิติ. แนวความคิดบางประการในการพัฒนาชุมชนในพื้นที่เขตชานเมือง. เอกสารประกอบการสอน. (อัสสัมชัญ)

ออกไปในแนวตั้ง ( Upward ) และอีกลักษณะหนึ่งเป็นการขยายตัวในแนวราบ ( Outward ) ปัญหาพื้นที่เมืองบุกรุกพื้นที่ชานเมืองเป็นผลสืบเนื่องมาจากการขยายตัวของเมืองในแนวราบ ทั้งนี้เนื่องจากชานเมืองได้รับการจัดสรรสาธารณูปโภคพื้นฐานไว้บ้าง ประกอบกับความต้องการหนีความแออัดมาสู่สภาพแวดล้อมที่ดีกว่า และที่สำคัญที่สุดราคาที่ดินในแถบชานเมืองยังไม่สูงนัก จึงเหมาะกับกิจกรรมหลาย ๆ อย่าง ที่ไม่สามารถสู้กับราคาที่ดินได้ แต่ในขณะที่การใช้ที่ดินแบบเมืองขยายเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว นั้น เท่ากับว่าเขตชานเมืองกำลังกำลังสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์ไป

การขยายตัวของเมืองออกไปสู่พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง ซึ่งเป็นการขยายตัวของเมืองในแนวราบดังกล่าวนี้ เกิดขึ้นเสมอในเมืองใหญ่ ๆ ในประเทศไทยปัญหาการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่เห็นได้ชัดคือ การขยายตัวของกรุงเทพมหานครโดยในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ได้มีการขยายตัวของพื้นที่เมือง เฉลี่ยปีละประมาณ 6,000 ไร่ ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมถูกทำลายเหลือน้อยลงทุกขณะ ซึ่งปัญหาดังกล่าวยังไม่ได้รับความสนใจเท่าที่ควร หน่วยงานโดยทั่วไปมักให้ความสนใจและตระหนักถึงปัญหาเฉพาะในเขตเมืองเสียมากกว่า จะมีทางด้านผังเมืองเท่านั้นที่สนใจชานเมือง ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงจากทุ่งนา สวนผัก และสวนผลไม้ ไปเป็นที่อยู่อาศัยและกิจการด้านอุตสาหกรรม จึงเกิดขึ้นตลอดเวลา และในอนาคตคาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้มีสาเหตุสำคัญพอสรุปได้ 5 ประการดังนี้คือ

- 1) การปรับปรุงการคมนาคม โดยเฉพาะทางด้านถนนเชื่อมต่อกันระหว่างเขตเมืองกับชานเมือง และจังหวัดรอบ ๆ
- 2) การเพิ่มของประชากรกรุงเทพมหานคร
- 3) การลงทุนด้านที่อยู่อาศัย
- 4) การจำกัดการขยายตัวของอุตสาหกรรมภายในเขตเมือง ทำให้มีการขยายตัวออกไปสู่ชานเมือง
- 5) การขยายหรือการย้ายสถานที่ราชการออกมาสู่บริเวณเขตชานเมือง

สาเหตุทั้ง 5 ประการดังกล่าว เป็นปัจจัยให้เขตชานเมืองมีการเปลี่ยนแปลงจากสภาวะเดิม ประกอบกับที่ดินในเขตชานเมืองราคาไม่สูง โอกาสหรือความเป็นไปได้ในการพัฒนาจึงมีสูง

#### 4. แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายถิ่นของผู้มีรายได้น้อย

นับตั้งแต่ประเทศไทยเริ่มมีการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในปี พ.ศ. 2504 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน ปี 2540 ซึ่งเป็นช่วงของแผนพัฒนาฉบับที่ 8 มีส่วนทำให้เศรษฐกิจของประเทศเติบโตอย่างมาก แต่ก่อให้เกิดความไม่เสมอภาค และเท่าเทียมกันระหว่างกรุงเทพฯ และท้องถิ่น จึงทำให้มีการอพยพของผู้มีรายได้น้อยในชนบท เพื่อมาเป็นแรงงาน การเข้ามาของแรงงานเป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ มากมาย ทำให้รัฐบาลต้องมีการวางแผนกระจายความเจริญออกสู่จังหวัดรอบๆ กรุงเทพฯ และกำหนดให้เป็นเขตปริมณฑล

จังหวัดปทุมธานีเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร และเป็น 1 ใน 5 จังหวัดในเขตปริมณฑล เนื่องจากอยู่ใกล้กับปากแม่น้ำเจ้าพระยาและมีโครงข่ายการคมนาคม การขนส่งสินค้าที่มีความสะดวก จึงมีความได้เปรียบในเรื่องที่ตั้ง โดยเฉพาะอำเภอคลองหลวง ซึ่งเป็นอำเภอที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เนื่องจากเป็นเส้นทางผ่านของถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมหลัก เพื่อไปยังภาคเหนือและภาคอีสาน รวมถึงเส้นทางรถไฟที่คู่ขนานไปกับถนนพหลโยธินและระยะทางที่ห่างจากกรุงเทพฯ ในรัศมีไม่เกิน 50 กิโลเมตร จึงทำให้อุตสาหกรรมประเภทต่างๆ เกิดขึ้นมาก และมีการอพยพของแรงงานจากพื้นที่ต่างๆ จำนวนมากเข้ามาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม การอพยพเข้ามาของแรงงานนี้มีสาเหตุที่ทำให้ผู้อพยพตัดสินใจเข้ามาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมโดยที่

Everett S. Lee.<sup>13</sup> ได้ตั้งทฤษฎีการย้ายถิ่นฐานโดยแบ่งปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายถิ่นออกเป็น 4 ประเภท คือ

1) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับถิ่นต้นทาง มักจะเป็นปัจจัยทางลบที่ผลักดันให้เกิดการเคลื่อนย้ายของแรงงาน ปัจจัยทางลบได้แก่ การมีทรัพยากรธรรมชาติน้อยลง ปัญหาการ

<sup>13</sup> สุรพงศ์ อัสวานนท์ . การศึกษารูปแบบการตั้งถิ่นฐาน ของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาสังคมวิทยา มหาวิทยาลัย 2535. หน้า 13-14.

ว่างงาน ปัญหาความยากจน การถูกกีดกันเรื่องเชื้อชาติ ศาสนา การประสพภัยจากธรรมชาติ เช่น สภาพดินแห้งแล้ง ฝนแล้ง เป็นต้น การเคลื่อนย้ายไปอยู่หรือทำงานทำในที่แห่งใหม่ จะเกิดขึ้น เพราะผู้เคลื่อนย้ายคาดว่าจะยกระดับฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมได้ดีกว่าที่อยู่ในถิ่นเดิม

การเคลื่อนย้ายแรงงานในประเทศไทย ส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากความยากจน ซึ่งมีอยู่ทั่วไปในชนบท ความยากจนในชนบทเป็นสาเหตุให้เกิดการผลักดันการเคลื่อนย้ายของแรงงานได้แก่ พื้นที่แห้งแล้ง ฐานะผืดเคือง โอกาสในการประกอบอาชีพ นอกเหนือจากเกษตรกรรม มีน้อยมาก และโอกาสที่จะสร้างฐานะของตนเองจากพื้นฐานที่มีอยู่เหล่านั้นนั้น ไม่สามารถเทียบกับคนในเมืองได้ ครอบครัวมีภาระที่จะต้องเลี้ยงดูสมาชิกในครอบครัว ซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นในขณะนี้ ค่าครองชีพในปัจจุบันสูงมาก ผลผลิตทางการเกษตรที่ให้ผลไม่แน่นอน เนื่องจากต้องพึ่งพาธรรมชาติเป็นตัวกำหนดเป็นส่วนใหญ่ ในทางเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากปัญหาราคาผลผลิตทางการเกษตรมักตกต่ำ และถูกเอาเปรียบจากพ่อค้าคนกลางที่กดราคาผลผลิต โครงการพัฒนาต่างๆ ของรัฐบาลที่เข้าไม่ถึงชนบท เมื่อสถานการณ์เป็นเช่นนี้ การอพยพเคลื่อนย้ายแรงงานออกจากที่เดิมจึงปรากฏให้เห็นอยู่ทั่วไปในชนบทของประเทศ

2) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับถิ่นปลายทาง เป็นปัจจัยที่มีลักษณะในทางบวก ได้แก่ แรงจูงใจในโอกาสทางเศรษฐกิจ และสังคมที่ดีกว่า การมีโอกาที่จะทำงานตามความสามารถ หรือตามความถนัดของตนเอง การได้รับค่าจ้างที่สูงกว่าในถิ่นเดิม ทั้งนี้เพราะมีการจ้างงานในถิ่นปลายทาง

ในประเทศไทย มักมีการเคลื่อนย้ายแรงงานจากชนบทเข้าสู่เมือง เพื่อทำงานประเภทต่างๆ ทั้งนี้เนื่องจากรายได้ที่ได้รับสูงกว่า การทำงานในชนบท ความเป็นอยู่ที่ดีกว่าอยู่ในท้องถิ่นเดิม ส่วนใหญ่การอพยพเคลื่อนย้ายแรงงานของแรงงานเข้าสู่เมือง มักเป็นการอพยพเข้ามาเพื่อทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม เพราะรายได้ดีกว่าและลักษณะงานที่ทำมีความมั่นคงกับชีวิตของผู้อพยพ ซึ่งจะสังเกตได้ว่า ในเมืองที่มีอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก จะมีการอพยพจำนวนมากเข้ามาสูงกว่าในเมืองที่มีอุตสาหกรรมน้อย

3) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอุปสรรคระหว่างถิ่นต้นทางและถิ่นปลายทาง เป็นผลมาจากการเปรียบเทียบ ปัจจัยที่ถิ่นต้นทางและถิ่นปลายทาง ผลจากการเปรียบเทียบจะต้อง

เพียงพอที่จะเอาชนะความเฉื่อยชาตามธรรมชาติที่มีอยู่จึงทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายได้ นอกจากนี้ยังมีอุปสรรคระหว่างถิ่นต้นทางและถิ่นปลายทางแทรกอยู่ เช่น ค่าใช้จ่ายและทุนรอนในการเดินทาง ระยะทางความยากลำบากในการเดินทาง ตลอดจนปัญหาในการที่จะปรับตัวให้เข้ากับที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจว่าจะเคลื่อนย้ายหรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับการประเมินผลดีผลเสีย ดันจะเกิดขึ้นกับการเคลื่อนย้าย

ในชนบทของไทย การเคลื่อนย้ายมักเกิดจากการที่ชาวชนบท คาดว่าจะมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีกว่าในชนบทจึงเคลื่อนย้ายแรงงานเข้ามาสู่เมือง เพื่อหางานทำแทนที่จะทำงานอยู่ในชนบท

4) ปัจจัยส่วนบุคคล เป็นปัจจัยที่ขึ้นอยู่กับแต่ละบุคคลที่จะย้ายถิ่น เป็นการคาดหวังที่จะได้มีโอกาสที่ดีกว่าในปัจจุบัน การบรรลุเป้าหมายของชีวิต เช่นความมั่งคั่งด้านฐานะในสังคม ความสะดวกสบาย และความเป็นตัวของตัวเอง เป็นต้น

จากสาเหตุของการย้ายถิ่นของแรงงาน ซึ่งมีปัจจัยอยู่ 4 ประการข้างต้น ทำให้เห็นได้ว่าการย้ายถิ่นฐานของคนในชนบทเข้ามาสู่เมืองนั้น ปัจจัยดึงดูดที่สำคัญ คือ โอกาสทางเศรษฐกิจ การตัดสินใจเปรียบเทียบระหว่างถิ่นต้นทางและถิ่นปลายทาง การคาดหวังว่าจะได้รับรายได้ที่สูงกว่าในชนบท การมีงานทำที่มีความมั่นคงในเมือง และการคาดหวังว่าจะมีความเป็นอยู่ที่ดีกว่าในปัจจุบันของผู้อพยพเอง สิ่งเหล่านี้เป็นผลให้เกิดการเคลื่อนย้ายของแรงงาน

## 5. ปัจจัยที่ทำให้เกิดชุมชนแออัด

Ruangyuth Teeravavanich<sup>14</sup> ได้กล่าวถึงปัจจัยสำคัญของการเกิดขึ้นของชุมชนแออัด เนื่องมาจากการเติบโตของย่านแหล่งงาน โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมเป็นแรงดึงดูดให้เกิดการย้ายถิ่นของแรงงานจากชนบท แรงงานเหล่านี้มักจะเข้ามาอาศัยในบริเวณใกล้ ๆ แหล่งงานโดยสร้างเป็นที่อยู่อาศัยในลักษณะชั่วคราว จนมีสภาพเป็นชุมชนแออัด

<sup>14</sup> Ruangyuth Teeravavanich. Low Income Settlements in the Southern Periphery of Bangkok; A Study of the Samut Prakarn Situation. International Institute For Aerospace Survey and Earth Sciences. 1993

เพ็ญพร ธีรสวัสดิ์<sup>15</sup> ได้กล่าวถึงสาเหตุของการย้ายถิ่นฐานของประชากร มีปัจจัยที่พิจารณาอยู่ 2 ด้าน ซึ่งมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันอย่างใกล้ชิด คือ ปัจจัยที่ผลักดันให้คนอพยพออกจากท้องถิ่นที่มีคนอยู่อาศัย กับปัจจัยที่ดึงดูดคนให้เข้ามาอยู่ที่ใดที่หนึ่ง จากการศึกษาถึงเหตุผลของการย้ายถิ่น ปรากฏว่า สำหรับผู้ที่ย้ายถิ่นตลอดชีพเข้ามาสู่กรุงเทพฯ - ธนบุรี นั้น เป็นไปเพื่อ

- หางานทำ และเพื่อทำงานประมาณร้อยละ 39.7
- รองลงมา คือ เพื่อการศึกษาต่อ ร้อยละ 16.5
- ติดตามญาติ ร้อยละ 10.6
- นอกจากนั้นก็ยังมีเหตุผลอื่นๆ

วิญญู วิจิตรวาทการ<sup>16</sup> ได้กล่าวถึงปัจจัยที่ก่อให้เกิดชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร มีหลายประการ ได้แก่

- ลักษณะเฉพาะทางกายภาพของกรุงเทพมหานคร ที่ไม่ส่งเสริมการเติบโตของเมือง และเป็นอุปสรรคของการพัฒนา เนื่องจากตั้งอยู่บนที่ราบลุ่มดินดอนสามเหลี่ยมแม่น้ำเจ้าพระยา มีลักษณะเป็นที่ราบและระดับต่ำ ดังนั้นจึงประสบปัญหารุนแรงเกี่ยวกับการระบายน้ำทำให้เกิดสภาพน้ำท่วมขัง และเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ยุง และเชื้อโรค การที่มีน้ำท่วมตลอดทั้งปี ทำให้ทางเดินไปด้วยไม้กระดานยกสูง และบ้านส่วนใหญ่ยกพื้นสูงพอที่จะไม่ให้ น้ำท่วม ไม่มีระบบระบายน้ำและท่อระบายน้ำใต้อาคาร ออกไปจากบ้าน ทำให้น้ำขังเจิ่งอยู่ใต้ถุนบ้าน จนเกิดน้ำเน่าเสียและสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ

- ราคาที่ดิน ที่ถีบตัวสูงขึ้นมากทำให้คนที่มีฐานะยากจน และปานกลาง ไม่สามารถซื้อที่ดินที่เหมาะสมเป็นที่อยู่อาศัยได้ ในขณะที่ราคาที่ดินในเมืองมีราคาสูงมาก ก็มีที่ดินจำนวนหนึ่งที่เป็นของรัฐ ยังว่างเปล่าอยู่ และที่ดินของนักเก็งกำไรอีกหลายผืนที่ทิ้งไว้ให้รกร้างว่างเปล่า ทำให้มีผู้อยู่อาศัยเข้าไปสร้างบ้านเรือนแบบชั่วคราวอาศัยอยู่

<sup>15</sup> เพ็ญพร ธีรสวัสดิ์. ปัจจัยอันเป็นมูลเหตุของการย้ายถิ่นของประชากรในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์. ปริญญาโทแผนกวิชาสังคม. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. พ.ศ.2516. หน้า 44

<sup>16</sup> วิญญู วิจิตรวาทการ. การเติบโตของเขตชุมชนในกรุงเทพมหานคร. สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร. พ.ศ.2519. หน้า 140 - 141



- ลักษณะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในสังคมไทย และแบบแผนการอพยพ มีส่วนในการก่อตัวของชุมชนแออัด โดยปกติหมู่บ้านในชนบท เมื่อบุตรสาวหรือบุตรชายแต่งงานออกเรือนมักจะสร้างบ้านใหม่ใกล้ ๆ กับบ้านของพ่อแม่ ดังนั้นจึงพบว่า บ้านแต่ละกลุ่มมีความสัมพันธ์เป็นญาติสนิท ในทำนองเดียวกันกรณีของการเกิดของชุมชนแออัดครอบครัวหนึ่งเช่าที่ดินแปลงละ 50 ตารางวา สร้างบ้านอยู่ เมื่อบุตรชายหรือบุตรสาวแต่งงาน ก็จะสร้างบ้านอีกหลังหนึ่งบนที่ดินแปลงเดียวกัน และเพ็งขึ้นเรื่อย ๆ จนเต็มพื้นที่

## 6. แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

จากการที่มีการอพยพของคนจากชนบทเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวนมาก ผู้อพยพเหล่านี้ส่วนใหญ่เข้ามาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม บางโรงงานอาจมีสวัสดิการด้านที่พักอาศัยให้กับผู้ใช้แรงงาน สำหรับบางโรงงานไม่สามารถจัดหาที่พักอาศัยให้กับผู้ใช้แรงงานได้ เนื่องจากต้องลงทุนสูงในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงเป็นภาระที่ผู้ย้ายถิ่นเข้ามาต้องหาที่พักอาศัยเอง ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจึงมีความจำกัดในด้านโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งไม่สามารถเลือกได้มากนัก และมักหาที่พักอาศัยใกล้ ๆ กับแหล่งงาน เพื่อเป็นการประหยัดค่าเดินทางในการเดินทางไปทำงาน การเลือกที่พักอาศัยของผู้อพยพเหล่านี้มักเป็นการเช่าบ้านอาศัยอยู่ เพราะความไม่แน่นอนเกี่ยวกับอาชีพ สำหรับผู้ที่คาดว่าจะทำงานและอยู่อาศัยเป็นการถาวร ก็ไม่สามารถซื้อที่ดินได้ เนื่องจากราคาสูงจึงจำเป็นต้องเช่าบ้านราคาถูกอยู่ใกล้แหล่งงาน

John F. Kain <sup>17</sup> กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานที่มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่า และจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

Brain J.L. Berry and Frank E. Horton <sup>18</sup> ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ

<sup>17</sup> Carter, Harold. The Study of urban Geography. 2d ed, London, Ed ward Arnold. 1975.

<sup>18</sup> Murphy. The American City.: An Urban Geography. 2d ed. 1975.P 53-54

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผล ส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส และขนาดครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการอยู่อาศัย และสถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Brain Goodal<sup>19</sup> กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย โดยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

- 1) ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน, ขนาดของบ้านที่เหมาะสม และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
- 2) ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม เหมือนกับตนเอง
- 3) ความสัมพันธ์ของที่ตั้งกับพื้นที่โดยรวม ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ เขากล่าวว่า ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยได้แก่

- 1) รายได้ รายได้ ความพึงพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันอย่างยิ่ง เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่พอใจ ก็จะได้รับคำตอบสนองมากขึ้น
- 2) การเข้าถึงแหล่งงาน อาจมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน กับความเป็นไปได้หลายๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม

<sup>19</sup> Goodal Brain. The Economics of Urban Area, Great Britain, Biddles Ltd. Guildford, 1975

3) สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยังมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาที่ดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจ ในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

4) ปัจจัยอื่นๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะการแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

William Alonso<sup>20</sup> กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน บริเวณใจกลางเมือง ราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูงในขณะเดียวกัน ราคาที่ดินจะค่อยๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไป ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือระยะทางไกล แม้ราคาที่ดินจะถูกลง แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง ดังนั้น ผู้มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยนอกเมือง ในขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำ ต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้สรุปว่า การเลือกที่อยู่อาศัย ควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

- 1) ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยนั้น
- 2) รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรสด้วย
- 3) ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงาน

จากแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ได้กล่าวมาข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย จะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจ และสังคม เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือการอยู่ใกล้แหล่งงาน และลักษณะของชุมชน เช่น ที่อยู่อาศัยบริเวณเดียวกัน ผู้อยู่อาศัยจะมีฐานะทางเศรษฐกิจ

<sup>20</sup> William Alonso. Location and Land Use : Toward a General Theory of Land Rent. Honolulu East . West Center Press. 1975. p 436

และล้มเหมือนกัน รวมถึงลักษณะความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ เช่น ใกล้ย่านการค้า, อุตสาหกรรม เป็นต้น

## 7. แนวความคิดในเรื่องรูปแบบที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

ผู้มีรายได้น้อย ส่วนใหญ่มีความสามารถในการเลือกที่อยู่อาศัยไม่มากนัก เนื่องจากถูกจำกัดโดยรายได้ จึงจำเป็นต้องเลือกอาศัยบ้านเช่าราคาถูก หรือเช่าที่ดินราคาถูก ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย หรือบุกรุกที่ดิน การเลือกที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้น้อยนั้น มักจะไม่คำนึงถึงลักษณะของที่อยู่ จะพิจารณาเพียงให้พออาศัยอยู่ได้ ซึ่ง Angle Benjamin and De Goede <sup>21</sup> ได้ทำการศึกษาระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร ซึ่งสรุปได้เป็น 5 ระบบดังนี้

7.1 ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน (The Workers Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยระบบนี้ สร้างขึ้นเพื่อผู้ที่มีรายได้น้อย และสมาชิกในครอบครัว ระบบนี้ยังแบ่งที่อยู่อาศัยออกเป็นแบบต่างๆ คือ

1) บ้านที่สร้างขึ้นในบริเวณที่ทำงาน (Workplace Site Houses) บ้านประเภทนี้จะสร้างด้วยไม้ในบริเวณที่ตั้งโรงงาน โดยนำวัสดุที่ใช้แล้วมาสร้างเป็นบ้าน ผู้ใช้แรงงานจะสร้างบ้านด้วยตัวเอง และอาศัยอยู่กับครอบครัว

2) หอพักคนงานในโรงงาน (Factory Site Dormitories) หอพักคนงานนี้จะอยู่อย่างแออัด ห้องพักหนึ่งจะมีคนงานโอดพักรวมกันอยู่หลายคน ซึ่งแต่ละคนจะมีพื้นที่ส่วนตัวในห้องเล็กๆ

3) ห้องพักคนรับใช้ในบ้าน (Domestic and Maintenance Staff Quarters) ในบ้านคนที่มีฐานะปานกลางและคนร่ำรวย จะมีส่วนในบ้านหรือบริเวณบ้านที่จัดไว้สำหรับคนรับใช้ คนสวน ยาม และครอบครัวของคนเหล่านี้อยู่อาศัยด้วยกัน

4) ที่อยู่อาศัยที่จัดให้สำหรับเจ้าพนักงานของสถาบัน และหน่วยงานต่างๆ (Institutional Housing for Workers) ที่อยู่อาศัยที่จัดหาให้กับคนงานและพนักงาน เช่น บ้านพักรถไฟ , บ้านพักทหาร , บ้านพักตำรวจ เป็นต้น

<sup>21</sup> Sholomo Angle and Benjamin. Stang eds. Toward The Recognition of People's Housing Efforts : The Low-Income Housing Delivery System in Bangkok. Bangkok. Asian Institute of Technology. 1975

5) บ้านพักชั่วคราวในเขตก่อสร้าง (Itinerant Construction Worker Housing) บ้านพักพวกนี้สร้างจากวัสดุที่หาได้ จากบริเวณก่อสร้าง เมื่อเสร็จโครงการก็จะรื้อย้ายไปสร้างในที่ก่อสร้างแห่งใหม่ไปเรื่อย ๆ

7.2 ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บุกรุก (The Squatter Housing Subsystem) บ้านพักพวกนี้จะ เป็นบ้านที่ปลูกสร้างด้วยไม้ และมีลักษณะเป็นบ้านพักชั่วคราว โดยปกติจะปลูกบนพื้นที่ซึ่งถูก ทอดทิ้งให้ว่างเปล่า ซึ่งไม่ใช่ที่ของตนเอง ในระบบนี้ยังได้แบ่งเป็นชนิดต่าง ๆ อีกคือ

- 1) ผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure Squatter) เป็นพวกที่อาศัยในบ้านที่สร้างขึ้นเอง บนที่ดินของหน่วยงานราชการ หรือที่ดินที่เจ้าของไม่ได้เข้าไปดูแล และไม่ได้จ่ายค่าเช่า
- 2) ผู้บุกรุกที่เช่า (Renting Squatter) พวกนี้สร้างบ้านบนเนื้อที่เล็ก ๆ ที่มี เจ้าของที่ดินและมีการตกลงทำสัญญาเช่าต่อกัน กลุ่มผู้เช่ามักเป็นพวกที่มีรายได้น้อย และมักคิด ค่าเช่าเป็นตารางเมตร
- 3) บ้านเรือ (Boat House) เรือที่ใช้อาศัยนี้มักเป็นเรือส่งสินค้า ในระยะ ทางสั้น ๆ แต่มักจะหยุดพักในคลองใดคลองหนึ่งเป็นเวลานาน ๆ

7.3 มีบ้านในชนบทแต่มาทำงานในเขตเมือง (Rural Commuters Subsystem) มี บ้านจำนวนมากในเขตชนบทที่เป็นที่พักอาศัย คนเหล่านี้จะเดินทางเข้ามาทำงานในเขตเมือง โดย ทางรถไฟ, รถยนต์ หรือเรือ ในตอนเช้าแล้วกลับตอนเย็น

7.4 ห้องแบ่งเช่า (Filter Housing Subsystem) เป็นที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านขนาดใหญ่ ๆ กันเป็นห้อง ๆ เป็นสัดส่วนแบ่งให้เช่า บ้านแบบนี้ปรากฏอยู่ทั่วไปในบริเวณที่มีโรงงานอุตสาหกรรม ตั้งอยู่ หรือบริเวณที่เป็นย่านธุรกิจสมัยเก่า

7.5 ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยรัฐ (Public Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดสรรให้กับผู้มีรายได้น้อย เช่น แฟลตที่สร้างโดยการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

## 8. สรุปแนวคิด และทฤษฎีที่ใช้ในงานวิจัย

### 8.1 แนวคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในแถบชานเมือง

พื้นที่ชานเมืองซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม มีลักษณะเป็นสังคมกึ่งชนบท เนื่องจากชานเมืองอยู่ใกล้ชิดติดกับเมือง จึงมักเกิดปัญหาพื้นที่เมืองบุกรุกพื้นที่ชานเมือง เนื่องจากชานเมืองได้รับการจัดสรรสาธารณูปโภคพื้นฐานไว้บ้าง จึงเหมาะกับกิจกรรมหลาย ๆ อย่าง เท่ากับว่าเขตชานเมืองกำลังกำลังสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์ไป ที่อยู่อาศัยและกิจการด้านอุตสาหกรรม จึงเกิดขึ้นตลอดเวลา การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้มีสาเหตุสำคัญพอสรุปได้ 2 ประการที่เกี่ยวข้องกับอำเภอคลองหลวง ดังนี้คือ

- 1) การปรับปรุงการคมนาคม โดยเฉพาะทางด้านถนนเชื่อมต่อระหว่างเขตเมืองกับชานเมือง และจังหวัดรอบ ๆ
- 2) การจำกัดการขยายตัวของอุตสาหกรรมภายในเขตเมือง ทำให้มีการขยายตัวออกไปสู่ชานเมือง

### 8.2 การย้ายถิ่นของผู้มีรายได้น้อย

ปัจจัยดึงดูดให้เกิดการย้ายถิ่นของผู้มีรายได้น้อยเกิดจากการพัฒนาแหล่งงาน โดยเฉพาะด้านอุตสาหกรรมในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง ซึ่งทำให้เกิดความต้องการแรงงานในการผลิต เนื่องจากการให้ผลตอบแทนของแรงงานในภาคอุตสาหกรรมที่สูงกว่าการนำเกษตรกรรม ประกอบกับแรงงานในภาคอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ไม่ต้องใช้ความรู้สูงนัก แต่จะเน้นที่ทักษะความชำนาญทำให้เกิดการย้ายถิ่นของแรงงานในภาคชนบทเข้าสู่บริเวณที่เป็นแหล่งงานอุตสาหกรรม

### 8.3 การเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

การอพยพของคนจากชนบทส่วนใหญ่ เข้ามาทำงานในย่านแหล่งงานอุตสาหกรรมมักหาที่อยู่อาศัยใกล้ ๆ กับแหล่งงาน เพื่อประหยัดค่าเดินทาง ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการ ได้แก่

- 1) ราคาเช่าที่พักอาศัย
- 2) ชนิดของที่พักอาศัย
- 3) ระยะทางของที่พักอาศัยกับแหล่งงาน

#### 8.4 รูปแบบที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดประกอบด้วย

ด้วย 3 ลักษณะคือ

- 1) ที่อยู่อาศัยประเภทบุกรุกแท้จริง (Pure Squatter) เป็นพวกที่สร้างบ้านขึ้นเองบนที่ดินของหน่วยงานราชการ หรือที่ดินที่เจ้าของไม่ได้เข้าไปดูแลและไม่ต้องจ่ายค่าเช่า
- 2) ที่อยู่อาศัยประเภทบุกรุกที่เช่า (Renting Swuatter) เป็นพวกที่สร้างบ้านบนเนื้อที่เล็ก ๆ ที่มีเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัย ทำสัญญาเช่าต่อกัน
- 3) ห้องแบ่งเช่า (Filter Housing Subsystem) เป็นที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่กันเป็นห้อง ๆ แบ่งให้เช่า และมีปรากฏในบริเวณที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่