

บทที่ 7

สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

7.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรีแลนด์วังน้อย มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความเข้าใจในสภาพการอยู่อาศัย รวมไปถึงปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม ซึ่งเกิดจากการที่ภาครัฐพยายามแก้ไขปัญหาภาวะที่เกิดจากโรงงานขนาดเล็กที่แอบแฝงอยู่ในเมือง โดยการสนับสนุนและร่วมมือกับภาค เอกชนเพื่อหารูปแบบที่จะให้เกิดการรวมกลุ่มเพื่อประกอบกิจการ เพื่อความสะดวกในการควบคุมดูแล การแก้ไขปัญหาภาวะ การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน โดยการพัฒนาพื้นที่ในรูปของเขตประกอบการอุตสาหกรรม และการพัฒนาโครงการอุตสาหกรรมสำเร็จรูป ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งที่กำลังดำเนินการพัฒนาโดยภาคเอกชน ที่มีการขยายตัวค่อนข้างรวดเร็ว โดยเฉพาะโครงการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม แต่เนื่องจากรัฐไม่ต้องการให้ อุตสาหกรรมประเภทนี้ตั้งอยู่ภายในเมือง จึงทำให้พื้นที่เหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ห่างไกลจากพื้นที่ตัวเมือง จึงเป็นการลำบากต่อผู้ที่ต้องเดินทางไปทำงาน ต่อมา จึงเกิดโครงการอุตสาหกรรมสำเร็จรูป ที่ประกอบด้วยส่วนโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนบริการ และที่อยู่อาศัยขึ้นเพื่อรองรับผู้ที่ทำงาน โดยในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมาได้เกิดโครงการลักษณะดังกล่าว ค่อนข้างมากและมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้น

ดังนั้นจึงต้องการจะศึกษาเพื่อให้เกิดความเข้าใจในสภาพการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ในโครงการ อุตสาหกรรมขนาดย่อม รวมไปถึงผลที่ได้รับจากการที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงานโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม รวมไปถึงประโยชน์และปัญหาในการอยู่อาศัยว่าเป็นอย่างไรบ้าง เพื่อเสนอเป็นแนวทางในการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยภายในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อมที่เหมาะสมต่อไป

เขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรีแลนด์วังน้อย ดำเนินงานโดยภาคเอกชน คือบริษัท วัจจุพา เรียวเอสเตท ได้ขอรับการสนับสนุนเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมประเภทโรงงานมินิแพคตอรี หรืออาคาร โรงงานแบบเรือนแถว เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2537 พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 68 ถนน พหลโยธิน ตำบลชะแมบ และตำบลจุฬา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นเขตส่งเสริมการลงทุน (BOI ZONE) เขตที่ 2 ภายในโครงการประกอบด้วยโรงงานขนาดย่อมสำเร็จรูปแบบเรือนแถว (Mini-factory) 78 หน่วย เป็นอาคาร 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นส่วนอุตสาหกรรม สำนักงานและที่อยู่อาศัย นอกจากนั้นภายในโครงการยังได้ จัดเตรียมส่วนที่อยู่อาศัยไว้ คือ ทาวน์เฮาส์ 111 หน่วย และยังมีส่วนบริการเป็นอาคารพาณิชย์อีก 54 หน่วย

แนวทางการศึกษาใช้การสอบถามและสำรวจ โดยในการสอบถามจะถามจากผู้ทำงานและผู้ที่อยู่ อาศัยภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรีแลนด์วังน้อยซึ่งประกอบด้วยข้อมูลทางด้านสังคม เศรษฐกิจ ในการสำรวจจะเป็นการสำรวจด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมภายในโครงการและรอบๆ เขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรีแลนด์วังน้อย โดยจะนำข้อมูลทั้งหมดมาอธิบายโดยการหาค่าสถิติ บรรยายร่วมกับข้อมูลกายภาพ แผนผังโครงการ

จากผลการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยภายในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม สามารถวิเคราะห์เป็น 2 ส่วน คือ 1. วิเคราะห์สภาพการอยู่อาศัย โดยจะศึกษาจากผู้ทำงานและผู้ที่อยู่อาศัย 2. วิเคราะห์สภาพของ

ที่อยู่อาศัยโดยจะศึกษาจากโครงการและสภาพแวดล้อมรอบๆโครงการ จากการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลสามารถสรุปสภาพการอยู่อาศัยและสภาพที่อยู่อาศัยได้ ดังนี้

7.1.1 สภาพการอยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ทำงานและกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยโดย

กลุ่มผู้ทำงานในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรีแลนด์วังน้อย

สภาพทั่วไปของผู้ที่ทำงาน พบว่า

สัดส่วนผู้ทำงานโรงงานจะเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย มีอายุระหว่าง 18-35ปี ซึ่งเป็นช่วงวัยทำงาน โดยทำงานมาแล้วประมาณ 1-3ปีและคาดว่าจะทำงานต่อไปอีกช่วงระยะหนึ่ง จากการสอบถามพบว่าผู้ตอบเกือบทั้งหมดเป็นแรงงานมีระดับรายได้ประมาณ 9,000 บาทต่อเดือน

สภาพการอยู่อาศัย พบว่า

1. การอยู่อาศัยในปัจจุบัน : ส่วนมากจะอยู่อาศัยกับคู่สมรส และบิดา-มารดา ญาติ-พี่น้อง ประมาณ 70% ของผู้ตอบพักอาศัยอยู่ภายนอกเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรีแลนด์วังน้อย เมื่อดูจากการสำรวจพบว่าส่วนหนึ่งจะอยู่ตามห้องเช่า บ้านเช่าที่จัดสร้างโดยเอกชนรอบๆเขตประกอบการฯ โดยจะเสียค่าเช่าต่อเดือนประมาณ 1,000-2,000 บาทและมีบ้างที่มีอยู่อาศัยบ้านของตนเอง ผู้ตอบอีก 30% ที่เหลือจะพักอาศัยอยู่ภายในเขตประกอบการฯ โดยอยู่ที่ทาวน์เฮาส์และบริเวณโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นบริเวณเขตที่ทางโครงการกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยมากที่สุด ที่น่าสังเกตคือพบว่ามีการอยู่อาศัยในบริเวณส่วนบริการ คือ อาคารพาณิชย์ด้วย เนื่องจากกลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่เป็นแรงงาน การครอบครองที่อยู่อาศัยกว่าครึ่งจึงเป็นการเช่าอยู่ ตามด้วยเป็นเจ้าของและอยู่เป็น สวัสดิการ ตามลำดับ
2. เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัย
 - ผู้ที่อาศัยอยู่ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรีแลนด์วังน้อย เลือกเหตุผลสามอันดับแรกที่เลือกอยู่อาศัยภายในเขตประกอบการฯ คือ อยู่ใกล้ที่ทำงาน ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและมีเพื่อนร่วมงานอยู่ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน
 - ผู้ที่อาศัยอยู่ภายนอกเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรีแลนด์วังน้อย เลือกเหตุผลสามอันดับแรกที่เลือกอยู่ภายนอกเขตประกอบการฯ คือ ชอบอาศัยในสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการที่ดีกว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยมีความเหมาะสมกว่า เนื่องจากเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยเอง และลักษณะของที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยที่เพียงพอกับความต้องการ
3. ปัญหาในการอยู่อาศัย :
 - ผู้ที่อาศัยอยู่ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรีแลนด์วังน้อย จากการสอบถาม พบว่า ปัญหาที่สำคัญที่สุดคือมีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยสูง เนื่องจากโครงการมีการจัดตั้งชมรมแฟคตอรีแลนด์ขึ้นเพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางเป็นรายเดือน

แก่ผู้อยู่อาศัยที่ค่อนข้างแพงและมีอัตราเดียวกับโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการจัดเก็บค่าน้ำ เพราะปัจจุบันระบบน้ำของทางโครงการใช้น้ำบาดาลที่ทางโครงการขุดเอง และให้ชมรมฯเป็นผู้จัดเก็บเป็นรายเดือนที่มีราคาแพงมากกว่าน้ำประปาปกติ นอกจากนี้ยังมีปัญหาห่างไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ใช้สอยที่ไม่เพียงพอกับความต้องการ

- ผู้ที่อาศัยอยู่นอกเขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรีแลนด์วังน้อย ปัญหาสามอันดับแรกที่พบคือ การมีที่อยู่ห่างไกลจากที่ทำงาน มีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยสูง และเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง

ความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า

1. ผู้ตอบกว่า 60% ต้องการอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรีแลนด์วังน้อย เนื่องจากต้องการอยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงาน เพื่อประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง รวมไปถึงต้องการอยู่อาศัยในสังคมที่มีเพื่อนร่วมงานที่พอกอยู่ในบริเวณใกล้เคียง
2. สำหรับผู้ที่ไม่ต้องการอยู่อาศัยภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรีแลนด์วังน้อย ได้ให้เหตุผลไว้ว่า เพราะภายในเขตประกอบการฯมีสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี อยู่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมทำให้มีมลภาวะเป็นพิษ รวมถึงรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ คือ ทาวน์เฮาส์ ไม่มีความเหมาะสมเนื่องจากราคาที่แพงเกินไปทำให้ไม่สามารถเป็นเจ้าของได้ และการมีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยที่สูง

การวางแผนที่อยู่อาศัยในอนาคต พบว่า

ถึงแม้จากข้อมูล กลุ่มผู้ตอบทั้งกลุ่มผู้ทำงานและกลุ่มผู้อยู่อาศัยจะต้องการอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมฯ แต่เมื่อถามถึงการวางแผนย้ายที่อยู่อาศัย กลับพบว่า ผู้ตอบไม่ต้องการอยู่อาศัยภายในเขตประกอบการตลอดไป เมื่อถึงระยะเวลาหนึ่งในนี้คือระยะเวลาที่เลิกทำงานในโรงงานก็จะย้ายออกไปหาที่อยู่ใหม่ จากการสอบถามพบว่ามีทั้งที่ย้ายออกไปเพื่อหางานใหม่ และย้ายออกเพื่อกลับภูมิลำเนาเดิม

กลุ่มผู้อยู่อาศัยในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรีแลนด์วังน้อย

สภาพทั่วไปของผู้ที่อยู่อาศัย พบว่า

เนื่องจากในการสอบถามจะเป็นการสอบถามเชิงสัมภาษณ์โดยจะสอบถามผู้ตอบคนเดียว เพื่อเป็นตัวแทนของบ้าน 1 หลัง ทำให้ข้อมูลที่ได้เป็นข้อมูลเชิงลึกพอสมควร และในบางเรื่องอาจอยู่นอกเหนือจากแบบสอบถาม ซึ่งเป็นการสอบถามจากส่วนที่พักอาศัยที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้คือทาวน์เฮาส์ และจากการสำรวจเบื้องต้นยังพบว่ามีกรอยู่อาศัยที่อาคารพาณิชย์ด้วยจึงสอบถามรวมไปด้วย โดยสัดส่วนผู้ที่อยู่อาศัย เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย มีอายุระหว่าง 26-45 ปี เป็นส่วนใหญ่ เมื่อนำมาเทียบกับอายุของผู้ที่ทำงาน จะเห็นว่าผู้ที่อยู่อาศัยจะมีอายุที่มากกว่า ที่น่าสังเกตคือ มีผู้ตอบทำงานอยู่ในโครงการประมาณ 80% โดยทำงานที่โรงงานเพียง 35% เท่านั้น นอกนั้นจะทำที่ทาวน์เฮาส์ 32% อาคารพาณิชย์ 15% โดยจะอยู่กับคู่สมรส และญาติ-พี่น้อง มีระดับรายได้ประมาณ

10,000-20,000 บาทต่อเดือน ซึ่งถือว่าค่อนข้างดี เพราะเนื่องจากเป็นระดับรายได้ของทั้งครัวเรือน ผู้ตอบส่วนมากจะอยู่อาศัยมาประมาณ 2-6 ปี และคาดว่าจะอยู่ต่อไปเกิน 10 ปี

สภาพการอยู่อาศัย พบว่า

1. การอยู่อาศัยในปัจจุบัน : กว่าครึ่งของผู้ตอบจะเช่าอยู่โดยจากการสัมภาษณ์พบว่า อยู่ทาวน์เฮาส์โดยมากจะอาศัยรวมกันอยู่ประมาณ 4-6 คน จะเสียค่าเช่าประมาณ 3,500-4,000 บาทต่อหน่วย ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่จะแชร์กัน มีบ้างที่ผู้เช่าบางรายจะเช่าทั้งหลังและนำมาแบ่งให้คนอื่นมาเช่าห้องต่ออีกที แต่จะไม่มีกรกันห้องเพิ่ม เนื่องจากเจ้าของทาวน์เฮาส์ไม่ยอมเพราะเกรงว่าสภาพจะเสื่อมโทรมไว นอกนั้นก็เป็นการซื้อเพื่ออาศัยอยู่เอง และยังพบว่าผู้ตอบส่วนหนึ่งจะอาศัยอยู่ที่อาคารพาณิชย์ โดยค่าเช่าจะอยู่ประมาณ 4,500 บาทต่อหน่วย ซึ่งเอกชนบางรายได้ซื้อเพื่อมาทำเป็นหอพักราคาถูกตกค่าเช่าเดือนละ 800 บาท แต่ที่น่าสนใจคือ พบว่ามีการเช่าเพื่อใช้เป็นโรงงานย่อยเป็นจำนวนมาก โดยเป็นลักษณะที่ชั้นล่างเป็นโรงงาน และชั้นบนเป็นที่พักอาศัยของลูกจ้าง ที่พบอีกประการหนึ่งคือ บางโรงงานได้จัดซื้ออาคารพาณิชย์เพื่อนำมาขึ้นห้องให้กับแรงงานอยู่อาศัยเป็นสวัสดิการด้วย ซึ่งส่วนใหญ่ห้องหนึ่งจะอยู่กับเพื่อนร่วมงาน 2-3 คน หรือ คู่สมรส
2. เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัย
 - ผู้ที่อาศัยอยู่ทาวน์เฮาส์ พบว่าสาเหตุที่เลือกอยู่สามอันดับแรก เนื่องจาก อยู่ใกล้ที่ทำงานทำให้สะดวกในการเดินทาง ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่ที่น่าสนใจคือ เหตุผลเพราะสามารถประกอบกิจการค้าขายได้ จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้ที่อยู่ในทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพค้าขาย โดยดัดแปลงที่อยู่อาศัยให้เป็นร้านค้าและร้านขายอาหาร และที่ทำเนื่องจากมีคู่สมรสหรือญาติ-พี่น้องทำงานอยู่โรงงาน ตัวเองไม่ได้ทำงานและอยู่ว่างๆ จึงต้องการเพิ่มรายได้ให้กับครอบครัว อีกประการหนึ่งคือ ราคาทาวน์เฮาส์ที่ถูกกว่าอาคารพาณิชย์มาก ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ทาวน์เฮาส์ได้กลายสภาพเป็นร้านค้าและขายอาหารเป็นจำนวนมาก
 - ผู้ที่อาศัยอยู่อาคารพาณิชย์ พบว่าสาเหตุที่เลือกอยู่สามอันดับแรกคืออยู่ใกล้ที่ทำงานทำให้สะดวกในการเดินทาง ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก
3. ปัญหาในการอยู่อาศัย :
 - ปัญหาของผู้ที่อยู่ทาวน์เฮาส์สามอันดับแรก คือ มีค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างสูง ซึ่งสาเหตุเกิดจากการเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนและค่าน้ำบาดาลที่ค่อนข้างแพงของชมรมแฟคตอรีแลนดิงน้อย และยังมีปัญหาสภาพแวดล้อมไม่ดี มีมลภาวะ นอกจากนั้นยังมีปัญหาในด้านอื่นๆ ที่พบคือ เนื่องจากมีการเปลี่ยนจากทาวน์เฮาส์เป็นร้านค้าและขายอาหารเป็นจำนวนมากและมีสินค้าและอาหารที่เหมือนกัน ประกอบกับกลุ่มลูกค้าส่วนมากคือผู้ที่ เป็นแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีรายได้น้อย ทำให้กิจการค้าขายไม่ดีเท่าที่ควร

- ปัญหาของผู้ที่อาศัยอยู่อาคารพาณิชย์สามอันดับแรก คือ มีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยสูง สภาพแวดล้อมไม่ดี มีมลภาวะและขาดระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี

ความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า

1. จากการสอบถามพบว่าประมาณ 80% ต้องการอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรม แฟคตอรีแลนด์ซึ่งน้อยต่อไปเนื่องมาจากอยู่ใกล้ที่ทำงานทำให้สะดวกในด้านการเดินทาง รวมทั้งประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วย นอกจากนี้ การอยู่ในเขตประกอบการ ที่มีโรงงานและผู้ทำงานเป็นจำนวนมากทำให้ประกอบอาชีพขายอาหารและค้าขายเล็กๆน้อยๆ เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับครอบครัวได้
2. สำหรับผู้ตอบอีก 20% ที่ไม่ต้องการอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรม แฟคตอรีแลนด์ซึ่งน้อยต่อไปเนื่องมาจากมีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยที่สูง สภาพแวดล้อมที่ไม่ดี มีมลภาวะ และยังมีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ไม่มีความเหมาะสม

การวางแผนที่อยู่อาศัยในอนาคต พบว่า

คล้ายกับกลุ่มผู้ทำงานคือ กลุ่มผู้อยู่อาศัย ประมาณ 50% มีแผนที่จะย้ายออกไปอยู่ภายนอกเขตประกอบการมากกว่าที่จะอยู่ต่อไป โดยจากการสัมภาษณ์ พบว่าสาเหตุคือ หาที่ที่มีทำเลค้าขายที่ดีกว่า เมื่อคู่สมรสเปลี่ยนงาน และกลับภูมิลำเนา แต่มีอีกประมาณ 30% คิดที่จะอยู่ต่อไปเนื่องจากได้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว และอีก 20% ยังไม่แน่ใจเพราะเพิ่งมาอยู่ได้ไม่นานจึงยังไม่สามารถบอกได้

7.1.2 สภาพของที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือสภาพภายในเขตประกอบการฯ และสภาพแวดล้อมโดยรอบเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรีแลนด์ซึ่งน้อย

สภาพภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรีแลนด์ซึ่งน้อย

สภาพโครงการ พบว่า

จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและสำรวจผังโครงการ ทำให้ทราบว่าทางโครงการคำนึงถึงเรื่องการขายโรงงานเพื่อประกอบกิจการมากกว่าคำนึงถึงเรื่องการจัดที่พักอาศัยให้กับผู้ทำงานในโครงการเพราะเมื่อดูจากจำนวนหน่วยของโรงงานที่มีประมาณ 80 หน่วยซึ่งมีจำนวนผู้ทำงานโรงงานทั้งหมดประมาณ 4,500-5,000 คน โดยส่วนใหญ่เป็นแรงงานที่มีรายได้ต่ำ เทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ คือเป็นทาวน์เฮาส์ ที่ทางโครงการตั้งราคาขายไว้ค่อนข้างแพง และมีจำนวนน้อย ทำให้ผู้ทำงานส่วนใหญ่ไม่สามารถที่จะอยู่อาศัยภายในเขตที่พักอาศัยในโครงการได้ และถึงโรงงานแบบ Mini-factory ของทางโครงการจะเตรียมไว้เป็นที่พักอาศัยก็ตาม แต่ความเป็นจริงพบว่าส่วนใหญ่จะไม่ได้ใช้เพื่อการอยู่อาศัย ทำให้ผู้ทำงานต้องพยายามหาที่อยู่อาศัยเอง จนเกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยต่างๆขึ้นทั้งภายในโครงการและภายนอกโครงการ

สภาพที่อยู่อาศัยในโรงงานอุตสาหกรรม

รูปแบบเป็นโรงงานขนาดย่อม มีการรวมประโยชน์ใช้สอยในด้านโรงงานอุตสาหกรรม สำนักงาน และที่อยู่อาศัยไว้ในหน่วยเดียวกัน ซึ่งเป็นรูปแบบที่พัฒนามาจากโรงงานที่แบ่งตัวอยู่ตามตึกแถว ซึ่งจากแบบของโรงงานกำหนดให้มีส่วนพักอาศัยอยู่ที่บริเวณชั้น 3 โดยแบ่งเป็น 1ห้องนอนใหญ่ 2ห้องนอนเล็กพร้อมส่วนทำอาหาร และพักผ่อน จากการสำรวจโดยการสอบถาม และสัมภาษณ์พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของหรือผู้ประกอบการ ส่วนหนึ่งให้ผู้บริหารและพนักงานออฟฟิศที่เป็นเพศหญิงพักอาศัยโดยเป็นสวัสดิการ ที่น่าสังเกตคือแทบจะไม่มีแรงงานได้พักอาศัยอยู่ที่ชั้น 3 ของโรงงานเลย ซึ่งจากการสอบถามเจ้าหน้าที่และเจ้าของโรงงานทำให้ทราบว่าเนื่องจากไม่ต้องการให้แรงงานได้พักอาศัยอยู่ในโรงงานเพราะอาจไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน นอกจากนั้นยังพบว่ากว่าครึ่งของโรงงานไม่มีการอยู่อาศัยบริเวณชั้น 3 แต่จะใช้เป็นที่เก็บของหรือเครื่องจักรแทน

แต่พบว่าบางโรงงานได้ดัดแปลงพื้นที่ว่างด้านหลังโรงงานให้เป็นที่อยู่อาศัยของแรงงาน โดยเป็นลักษณะบ้านแถวชั้นเดียว จากการสอบถามเจ้าของโรงงานทำให้ทราบเหตุผลว่า เนื่องจากลักษณะของงานที่จะต้องมีคนงานอยู่ตลอด 24 ชั่วโมง จึงจำเป็นต้องสร้างที่อยู่อาศัยให้คนงานได้อยู่ใกล้ๆ

สภาพที่อยู่อาศัยที่เป็นทาวน์เฮาส์

จากการสำรวจพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในทาวน์เฮาส์จะมีทั้งผู้ที่ทำงานอยู่โรงงาน และบุคคลภายนอกเข้ามาซื้อ/เช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยมีทั้งเช่าทั้งหลัง 1 ครอบครั้ว หรือเช่าอยู่ร่วมกันหลายครอบครั้ว ทาวน์เฮาส์บางหลังโรงงานได้ซื้อเพื่อให้แรงงานได้อยู่อาศัยเป็นสวัสดิการด้วย ที่น่าสนใจคือพบว่าได้มีการดัดแปลงทาวน์เฮาส์ให้เป็นส่วนบริการ ร้านค้า ร้านขายอาหารและโรงงานย่อยร่วมกับที่อยู่อาศัย

การที่ทาวน์เฮาส์กลายเป็นส่วนบริการ เนื่องมาจากปัจจัยด้านราคาที่ถูกกว่าอาคารพาณิชย์มาก อีกทั้งรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยยังมีความเหมาะสมกับผู้ที่ต้องการค้าขายเพียงเล็กน้อย อีกทั้งผู้ที่อาศัยอยู่ทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อาศัยอยู่คู่สมรส ญาติ-พี่น้องของผู้ที่ทำงาน จึงต้องการประกอบกิจการค้าขายเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับครอบครัว แต่ปัญหาที่พบคือ ได้มีการดัดแปลงที่อยู่อาศัยให้เป็นร้านค้า ร้านขายอาหารเป็นจำนวนมาก รวมถึงบางหลังยังทำเป็นโรงงานขนาดย่อมด้วย จึงทำให้เกิดมลภาวะทั้งทางเสียงและกลิ่นที่ไม่ดีขึ้น

สภาพที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารพาณิชย์

พบว่า อาคารพาณิชย์ที่ทางโครงการกำหนดให้เป็นส่วนบริการนั้น ถูกเปลี่ยนให้เป็นที่อยู่อาศัยของแรงงาน โดยมีการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการอยู่อาศัย โดยมีการแบ่งกันให้เป็นห้องเล็กๆประมาณ 15-20 ห้องต่อหน่วย โดยผู้ที่อยู่อาศัยคือแรงงาน จากการสอบถามทำให้ทราบว่าทางโรงงานซื้อให้แรงงานอยู่เพื่อเป็นสวัสดิการ บางหน่วยยังมีเอกชนซื้อและกันห้องให้เช่าราคาถูกด้วย

ยังพบว่าได้มีการซื้ออาคารพาณิชย์เพื่อนำมาทำเป็นโรงงานอุตสาหกรรมย่อยสำหรับบ่อนผลผลิตให้กับโรงงานที่อยู่ภายในโครงการด้วย โดยจะใช้บริเวณชั้นที่ 1 หรือ ชั้นที่ 3 เป็นส่วนโรงงาน นอกจากนั้นจะกันห้องเพื่อให้คนงานอยู่

สภาพแวดล้อมโดยรอบเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรีแลนด์วงน้อย

สภาพแวดล้อม

เมื่อดูจากแผนที่ พบว่าเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรีแลนด์วงน้อยตั้งอยู่ในอ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา อยู่ใกล้ถนนสายสำคัญคือถนนพหลโยธิน มีนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่หลายแห่งอยู่ไม่ห่างนัก และราคาที่ดิน กับอัตราค่าจ้างแรงงานที่ถูกกว่าพื้นที่จังหวัดรอบๆ จึงมีความเหมาะสมในการประกอบอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อมเป็นอย่างยิ่ง

จากการสำรวจสภาพพื้นที่รอบๆเขตประกอบการฯ พบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นทุ่งนา ไร่ร้างและตั้งอยู่ห่างไกลจากเมืองใหญ่ ทำให้ผู้ที่ทำงานและอยู่อาศัยมีปัญหาคือไม่สะดวกในการเดินทางไปต่างๆ

สภาพที่อยู่อาศัยรอบๆ

จากเดิมที่เป็นที่นาหรือที่ไร่ร้าง ปัจจุบันได้เกิดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าของเอกชนขึ้นเป็นจำนวนมาก พบว่ามีทั้งหอพัก ห้องเช่า บ้านเช่า ราคาถูกรอบโครงการ เพื่อตอบสนองผู้ที่ทำงานภายในโรงงาน และส่วนใหญ่เป็นแรงงานที่มาจากต่างจังหวัดและรายได้ไม่มากนักซึ่งต้องการจะอยู่ใกล้กับที่ทำงาน ซึ่งจากการสอบถามจากเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้อง และเจ้าของหอพักห้องเช่าต่างๆ พบว่าในการดำเนินการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยประเภทนี้ยังไม่มีความชัดเจนหรือดูแลอย่างจริงจัง ทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่เกิดขึ้นรอบๆโครงการเกิดขึ้นอย่างไร้ระบบ ขาดการวางผังที่ดี ทำให้ผลที่ตามมาคือ ผู้ที่อยู่อาศัยมีปัญหาอยู่อย่างแออัด ปัญหาด้านความปลอดภัย และปัญหาด้านมลภาวะเป็นต้น

จากข้อมูลทั้งหมดที่ได้จึงพอสรุปได้ว่า

1. จากผลการสรุปทำให้ทราบว่าทางโครงการไม่คิดที่จะลงทุนด้านที่อยู่อาศัยให้แก่แรงงาน เพราะอาจไม่คุ้มค่าในการลงทุน แต่จากการวิจัยพบว่าแรงงานเป็นผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยภายในโครงการมากที่สุด ดังนั้นรัฐควรเข้ามาสนับสนุนหรือส่งเสริมในการจัดเตรียมด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ที่ทำงานในโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้โครงการลักษณะนี้เกิดความสมดุลกันในเรื่องที่ทำงานและที่อยู่อาศัย ต่อไป
2. แต่อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้บริเวณโดยรอบโครงการซึ่งเดิมเป็นที่ว่างหรือที่นา เกิดหอพัก,ห้องเช่าขึ้นเป็นจำนวนมากซึ่งเป็นการลงทุนของเอกชนเจ้าของที่ แต่สภาพที่เป็นอยู่เป็นการลงทุนที่ไม่ได้มีการวางผังไว้ก่อน รวมไปถึงการขาดการเตรียมความพร้อมในการควบคุม ดูแลจากเจ้าหน้าที่ของรัฐ จึงทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก และขาดมาตรฐานที่ดีพอ สุดท้ายอาจกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมและเป็นปัญหาได้ต่อไป

7.2 ข้อเสนอแนะ

จากผลสรุป จึงมีข้อเสนอแนะ คือ

- ในกรณีที่เกิดโครงการลักษณะนี้ เจ้าของโครงการควรคำนึงถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานภายในโครงการแต่ละระดับด้วย ในที่นี้ก็คือ แรงงาน หัวหน้างาน และตัวเจ้าของโรงงาน โดยควรจัดเตรียม

ที่อยู่อาศัยไว้หลายประเภทเพื่อคอยรองรับผู้ที่อยู่อาศัย คือควรจะมีหอพักราคาถูกลำหรับแรงงาน ทาวน์เฮาส์สำหรับหัวหน้างาน และบ้านเดี่ยวสำหรับเจ้าของโรงงาน เพื่อให้เกิดความสมดุลกันระหว่าง ที่ทำงานกับที่อยู่อาศัย โดยรัฐควรเข้ามาสนับสนุนและส่งเสริมให้มีการวางแผนสร้างที่อยู่ภายในโครงการใน ลักษณะของการวางผังเมืองของชุมชน โดยเป็นการจัดเตรียมส่วนที่ทำงาน ที่อยู่อาศัยและบริการให้ เหมาะสมและสอดคล้องกับผู้ที่ทำงานในโครงการต่อไป

- จากการที่รัฐมีนโยบายที่จะส่งเสริมอุตสาหกรรม โดยการจัดเตรียมพื้นที่ส่งเสริมการลงทุนตามจังหวัดต่างๆ และพยายามผลักดันให้เกิดโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อมตั้งอยู่ห่างไกลจากตัวเมือง เพื่อลดปัญหา มลภาวะเป็นพิษภายในเมือง รวมถึงต้องการให้อุตสาหกรรมขนาดย่อมที่เข้าไปตั้งในพื้นที่ดังกล่าวเป็นตัว กระตุ้นการพัฒนาอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาค (แผนฯ 8) นั้น ในความเป็นจริงรัฐไม่ได้เตรียมพื้นที่เพื่อส่งเสริม การลงทุนอย่างดีพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับโครงการอุตสาหกรรม จาก งานวิจัยนี้พบว่าปัญหาการอยู่อาศัยภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแพดคอรีแลนด์ว้งน้อยที่สำคัญคือ มีการเสียค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยที่สูงโดยเฉพาะค่าน้ำ เนื่องจากรัฐไม่ได้เตรียมเดินท่อประปาไว้ทาง โครงการจึงได้ขุดบ่อน้ำบาดาลขึ้นมาเพื่อใช้ภายในโครงการ และตั้งขมรมฯ ขึ้นมาเพื่อจัดเก็บค่าน้ำซึ่งมีราคา สูง รวมไปถึงปัญหาดินทรุดที่อาจเกิดขึ้นเนื่องมาจากการขุดน้ำใต้ดินขึ้นมาใช้ได้ ดังนั้น ในการกำหนดพื้นที่ เพื่อส่งเสริมการลงทุน นอกจากรัฐจะสนับสนุนในด้านภาษีและการลงทุนแล้ว รัฐควรจัดเตรียมงบประมาณ ในการวางระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อเข้าไปเชื่อมต่อกับโครงการอุตสาหกรรมในพื้นที่ดังกล่าวด้วย
- โครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อมซึ่งทำการวิจัยนี้ เพิ่งเริ่มเกิดขึ้นเมื่อประมาณ 10 ปีที่ผ่านมา และเมื่อดูจาก การสนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อมของรัฐ ทำให้แนวโน้มที่จะเกิดโครงการลักษณะนี้มีอีก เป็นจำนวนมาก ดังนั้น จึงเป็นเรื่องที่น่าจะทำการศึกษาวิจัยต่อไปในอนาคต เช่น การกำหนดประเภทที่อยู่ อาศัยที่เหมาะสมสำหรับผู้ทำงานในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม การศึกษาสภาพแวดล้อมรอบๆโครงการ กับชุมชนถึงผลกระทบในด้านสภาพแวดล้อมว่าจะก่อให้เกิดผลดี-ผลเสียอย่างไรบ้าง เป็นต้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย