

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรี่แลนด์วังน้อย มีวัตถุประสงค์คือเพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัยและปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานและผู้ที่ไม่ทำงานและอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม ในบทนี้ผู้วิจัยได้ค้นคว้า รวบรวมเนื้อหาของแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับแนวคิดของการศึกษา เพื่อนำมาประมวลเป็นข้อมูลพื้นฐาน แนวทางการศึกษา ตลอดจนเป็นข้อมูลในการอภิปรายผลการวิจัยอย่างเป็นระบบ ซึ่งสามารถเรียบเรียงได้ 3 ส่วน ดังนี้

#### 2.1 แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม

- 2.1.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กับแหล่งงาน
- 2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย
- 2.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
- 2.1.4 เหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสภาพความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัยและแหล่งงานตลอดจนเมืองอุตสาหกรรมในต่างประเทศ
- 2.1.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย
- 2.1.6 แนวคิดเกี่ยวกับจิตวิทยาในแต่ละช่วงชีวิต

#### 2.2 แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับโรงงานอุตสาหกรรม

- 2.2.1 งานวิจัยเกี่ยวกับบ้านกึ่งโรงงาน
- 2.2.2 มินิแฟคตอรี่
- 2.2.3 ทฤษฎีแบบแผนของที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม

#### 2.3 แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

- 2.3.1 ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้า
- 2.3.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารตึกแถว
- 2.3.3 วิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงหน้าที่การใช้งานของตึกแถว
- 2.3.4 ลักษณะทางกายภาพของอาคารตึกแถว

#### 2.4 นโยบายด้านอุตสาหกรรม

- 2.4.1 นโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- 2.4.2 สาระสำคัญเกี่ยวกับเขตส่งเสริมการลงทุน (BOI ZONE)

## 2.1. แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม

### 2.1.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กับแหล่งงาน

(Seriregen, 1965 : 31-32) ได้กล่าวถึงแหล่งงานที่จัดสร้างขึ้น ควรจะมีโครงการที่อยู่อาศัยควบคู่ไปด้วย และกล่าวว่า เมืองที่ได้รับการออกแบบอย่างดี แต่จะไม่มีประโยชน์อย่างแท้จริง เท่ากับเมืองที่ได้รับการออกแบบเพื่อการอยู่อาศัยของคนงานในโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งในความเป็นจริงแล้วเมืองอุตสาหกรรมดังกล่าวจะเกิดขึ้นได้โดยบริษัท หรือโรงงานอุตสาหกรรมเฉพาะกิจการที่มีทุนสูงเท่านั้น และแม้กระนั้นก็ตามก็ยังคงอยู่ภายใต้ความเสี่ยงของการลงทุนเช่นกัน

(Needham, 1977 : 101-107) ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานประเภทสำคัญๆว่า ในระหว่างที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บรรดาโรงงานต้องการที่ตั้ง ในบริเวณใกล้กับกลุ่มที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถดึงดูดคนงานเข้าสู่โรงงานอุตสาหกรรมได้สะดวก โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการคนงานหญิง

ส่วนในระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน พบว่า บรรดาพนักงานซึ่งมักจะมีฐานะความเป็นอยู่ในระดับที่ดี บางกลุ่มอาจอยู่อาศัยแยกออกจากบุคคลในระดับสังคมที่ต่ำกว่า และไม่สนใจว่าที่อยู่กับสำนักงานต้องอยู่ใกล้กันหรือสัมพันธ์ต่อกันในเชิงระยะทางเท่ากับโรงงานอุตสาหกรรม ในบางกรณีสำนักงานมักจะย้ายที่ตั้งเข้าใกล้ที่อยู่อาศัยของพนักงานของตน ซึ่งอย่างไรก็ตามการเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทสำนักงานดังกล่าว จะเป็นการเคลื่อนย้ายออกจากเขตเมือง หรือย่านการค้าเข้าสู่บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัยของพนักงานด้วยระยะทางที่สั้นกว่าการเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมเข้าสู่บริเวณที่อยู่อาศัย เพราะกิจการประเภทสำนักงานต้องการความสะดวกในการเข้าถึง และสะดวกในการดำเนินกิจการมากกว่าในกิจการประเภทอุตสาหกรรม

(Mehta, 1978 : 188) ได้ศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงานอุตสาหกรรม บริษัท และสำนักงานต่างๆ ในประเทศอินเดีย พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงาน จะช่วยก่อให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวกและเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทางและเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

(วัลลภ, 2544 : )กรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมทางกายภาพนอกอาคารชุมชนบ้านพักอาศัยหนาแน่นในเมือง : ตัวอย่างศึกษาชุมชนมักกะสัน ผลการวิจัยได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานว่า แม้ว่าสภาพที่อยู่อาศัยจะเป็นอย่างไรก็ตามแต่ผู้อยู่อาศัยจะพอใจในที่อยู่อาศัยของตนนั้น หากที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานหรืออยู่ในเขตกลางเมืองโดยต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้ดีกว่าที่ว่าจะย้ายออกไป

ซึ่งจะเห็นได้ว่าจากความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานที่มีต่อกันดังกล่าว นั้น จะมีความสัมพันธ์กันอย่างชัดเจน จากความสัมพันธ์ในการเดินทางที่ต้องเกิดขึ้น เพื่อเชื่อมโยงที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ในปริมาณสูงสุดต่อกัน ส่วนแนวโน้มความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานนั้นพบว่า สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้ที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งต้องเร่งรีบทำงานหรือทำงานนอกเวลาปกติจะมีแนวโน้มที่จะ

มีความสัมพันธ์ต่อกันมากกว่า รวมทั้งผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบกิจการเอง ต่างก็ต้องการให้ที่อยู่อาศัยและที่ทำงานมีความสัมพันธ์ต่อกันหรืออยู่ใกล้เคียงต่อกัน เพื่อประโยชน์ต่อกันทั้ง 2 ฝ่าย

แต่สำหรับผู้ที่ประกอบอาชีพสำนักงาน หรือองค์กรต่างๆ ฯลฯ ซึ่งมักเป็นผู้มีรายได้ดีหรือมีฐานะที่ดีกว่า จะไม่สนใจการเดินทางจากที่อยู่อาศัยถึงที่ทำงานเท่ากับกลุ่มแรก เพราะมีความสามารถในการเลือกที่อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม และสะดวกสบายต่อการเดินทางมากกว่าผู้ประกอบอาชีพในโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งมีรายได้ต่ำกว่า ดังกล่าว

(ประภาศรี, 253 : 173 ) พบว่า ลูกจ้างแรงงานมีความเห็นว่าที่อยู่อาศัยมีความจำเป็นเนื่องจากลูกจ้างแรงงานเป็นคนต่างจังหวัด ไม่มีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง หากโรงงานมีสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยจะช่วยให้ลูกจ้างแรงงานมีความปลอดภัย ไม่เข้าทำงานสาย มีเวลาพักผ่อนได้เพียงพอ และช่วยลดค่าใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัยและค่าพาหนะในการเดินทางมาทำงาน

จะเห็นได้ว่าความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานซึ่งมีความสัมพันธ์ต่อกันอย่างชัดเจนนั้น จะทำให้ผู้ประกอบกิจการหรือเจ้าของแหล่งงาน หรือผู้อยู่อาศัยต่างได้รับประโยชน์ด้วยกันทั้ง 2 ฝ่าย รวมทั้งจะเกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมหรือเมืองอีกด้วย

#### 2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย

นักทฤษฎีหลายท่านได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

##### ปัจจัยด้านการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่างๆ

(Wingo, 1969: 152 ) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากได้ศึกษาพบว่ามีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก เพราะต้องการความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จนกระทั่งพบแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับ (Lean & Goodal, 1977 : 199-200) ที่มีความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้สถานบันการศึกษา โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญหรือสถานีรถไฟซึ่งจะมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้ นอกจากนี้รายได้และสภาพของครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยด้วย

(Needham, 1977 : 101-107) มีความเห็นว่า เหตุผลในการรวมตัวของย่านพักอาศัยเกิดขึ้นจาก ประการแรก ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ทำให้ย่านพักอาศัยจับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษา ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยภายนอก (External Economics) การจับตัวดังกล่าวมีผลดีทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมืองได้

(Kain, 1975 : 265) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า มีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

#### ปัจจัยด้านฐานะทางสังคมเศรษฐกิจของครอบครัว

นักทฤษฎีบางท่านได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่าเพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง โดยนักทฤษฎีได้ให้แนวความคิดดังกล่าวนี้มีอาทิเช่น

(Muth, 1969 : ) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและรายได้ต่ำว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองเพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่นๆ และให้ความสนใจกับราคาของที่อยู่อาศัยมากกว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

(Lean และ Goodal, 1977 : 199-200) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่า ผู้มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน (โดยเฉพาะกรณีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้อย่างรวดเร็ว โดยจะใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

#### ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม

(Siegel, 1977 : 156) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญ 3 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน ความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

(Berry and Horton, 1970 : 45) เสนอปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมชุมชนและที่ตั้งของแหล่งงาน

ปัจจัยทั้ง 3 ประการ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับระดับรายได้ ที่พักอาศัยที่ต้องการขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดของครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่และสถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงาน

(Button, 1976 : 46-47) ได้เสนอแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ดีว่าขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมที่ดี และขึ้นอยู่กับความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้าน

(Claire, 1976 : 59-62) ได้อธิบายถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดีปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่างบ้านกับแหล่งงานและแหล่งธุรกิจ

### ปัจจัยด้านการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(Goodal, 1977 : 151-161) กล่าวว่า การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกันจะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และการบริการสาธารณะพื้นฐานต่างๆนั้นจะเป็นตัวทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะย่านชานเมือง

(Claire, 1976 : 59-62) มีความเห็นสนับสนุนว่าการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชนนอกเหนือจากมีสภาพแวดล้อมที่ดีและสะดวกในการเดินทางแล้ว

### 2.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ามีการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง ทำให้เกิดการใช้ที่ดินที่มีความแตกต่างกันออกไป การเดินทางจากกิจกรรมของประชากรตามความสัมพันธ์ของพื้นที่ มีความไม่สม่ำเสมอต่างกันเป็นวันและเวลา เช่น ภายในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) การเคลื่อนที่เกิดขึ้นสูงสุดในเวลากลางวัน โดยเฉพาะในช่วงเวลา 06.00 น. ถึง 09.00 น. และ 17.00 น. ถึง 20.00 น. ส่วนในช่วงเวลากลางคืนการเคลื่อนที่มีน้อยกว่า

การใช้ที่ดินแต่ละประเภทในฐานะที่เป็นตัวการให้เกิดการเคลื่อนที่ได้ มีดังนี้

1. เขตการค้า เขตการค้าก่อให้เกิดการเคลื่อนที่มากที่สุดทั้งรถยนต์และคน อัตราจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆตั้งแต่ตอนเช้า สูงสุดในตอนเที่ยง และหลังจากนี้อัตราจะลดลง บางเมืองในตอนค่ำจะมีการเดินทางเพิ่มมากขึ้น เพราะมีการเดินทางไปซื้อของในตอนค่ำ ตามศูนย์การค้ารอบๆชานเมือง

2. เขตอุตสาหกรรม มีส่วนทำให้เกิดการเดินทางน้อยกว่าเขตการค้า โดยในตอนเช้าพนักงานเดินทางไปทำงานจึงเกิดการเคลื่อนที่สูงสุด ส่วนรถยนต์ขนส่งเข้าออกเขตอุตสาหกรรมตอนกลางวันที่เคลื่อนที่ลดลง และจะเกิดการเคลื่อนที่มากขึ้นอีกครั้งในตอนบ่าย

3. เขตที่อยู่อาศัย การเดินทางจะผิดกันไปตามขนาดของเมือง และตามส่วนต่างๆของเมือง การเคลื่อนที่ส่วนมากจะไม่ปรากฏยอดสูงสุด ต่ำสุดในวันหนึ่งๆ

(Horton, 1970 : 45) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมืองและพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งของประชากรที่เดินทางมายังแหล่งงานนั้นๆ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางว่ามี 3 ลักษณะ คือ

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทางที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทางลง
2. อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้ถนนหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยจะพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางให้เหลือน้อยที่สุด มักเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี
3. ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมโดยมักจะไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในย่านนั้นของเมืองมีปริมาณสูงตามไปด้วย

#### 2.1.4 เหตุการณ์ที่เกี่ยวกับสภาพความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัย และแหล่งงานตลอดจนเมืองอุตสาหกรรมในต่างประเทศ

(พงศีสีห์, 2534 : 12-13) ในประเทศอังกฤษเมือง Saltaire ได้มีการออกแบบเพื่อสร้างเมืองอุตสาหกรรม โดย เซอร์ไทตัส ซอลท์ (Sir Titus Salt) ได้ดำเนินการก่อสร้างในระหว่างปี ค.ศ. 1851-1871 เซอร์ไทตัส ซอลท์ เป็นเจ้าของโรงงานขนสัตว์ จากเมืองแบรดฟอร์ด (Bradford) ประเทศอังกฤษ ในเมืองมีการเปลี่ยนแปลงใหม่ๆ อย่างชนิดที่ไม่เคยมีที่ไหนมาก่อน โรงงานที่พุกได้ถูกสร้างขึ้นสำหรับคนงานสูงอายุเป็นหลักประกันว่าคนงานเมื่อเกษียณอายุแล้วจะมีที่อยู่อาศัยฟรี บ้านพักทั้งหมดจะให้เช่าในราคาที่เหมาะสมกับระบบเศรษฐกิจ คนงานจะจ่ายค่าเช่าซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ของเขา การสำรวจข้อมูลทางด้านสังคมเป็นกระบวนการที่สำคัญในการวางผังเมือง ผลการศึกษาความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของคนงาน, ลูกจ้าง ได้นำมาใช้ในการจัดทำโครงการด้านที่อยู่อาศัยสำหรับเมืองนี้ นับเป็นครั้งแรกที่ได้มีการเตรียมการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับเมืองอุตสาหกรรมให้มีขนาดที่พุกที่เหมาะสมกับความต้องการของคนงานซึ่งมีขนาดครอบครัวต่างๆ ที่พุกอาศัยแต่ละหน่วยได้มีการคำนึงถึงอย่างพิถีพิถันและสิ่งสำคัญที่สุด โครงการนี้ได้พิสูจน์ให้เห็นว่าการแสวงหาผลประโยชน์ทั้งหมดจากชนชั้นกรรมาชีพนั้น มิได้เป็นสิ่งที่จำเป็นต่อการเติบโตของอุตสาหกรรม

ในสหรัฐอเมริกาปี ค.ศ. 1850 เมืองต่างๆ มีความเจริญมากขึ้น โดยเมืองเหล่านั้นมีทั้งเมืองอุตสาหกรรม เมืองศูนย์กลางโรงงาน ซึ่งส่วนใหญ่จะประกอบด้วยเจ้าของผู้จัดการที่ร่ำรวยและคนงานที่ทำงานโรงงาน สภาพความเป็นอยู่และที่อยู่อาศัยสำหรับคนงานน่าสลดใจ แรงงานที่เหลือใช้เกิดจากการอพยพอย่างต่อเนื่องทำให้ค่าจ้างลดต่ำลงจนถึงระดับที่พอจะยังชีพอยู่ได้เท่านั้น เด็ก คนงานหญิงต้องทำงานตามกฎหมายคือ ทำงาน 7 วันต่อสัปดาห์ วันละ 12 ชั่วโมง โรงงานต้องการคนงานจำนวนมากที่อยู่ใกล้โรงงาน สามารถเดินมาทำงานได้ ระยะทางประมาณครึ่งไมล์หรือไกลกว่าเพียงเล็กน้อย ด้วยเหตุนี้จึงทำให้เกิดการสร้างบ้านพักอาศัยหนาแน่นบริเวณรอบๆ โรงงาน

"Railroad Flat" คือที่พักของคณงานในนิวยอร์กและเมืองต่างๆในอเมริกา ในช่วง ค.ศ. 1850 "Railroad Flat" เป็นอาคารกว้าง 25 ฟุต ยาว 75-80 ฟุต ตั้งอยู่ในที่ดินกว้าง 25 ฟุต ยาว 100 ฟุต และเป็นอาคาร 5-7 ชั้น ในแต่ละชั้นมี 4 ครอบครัวยุโดยมีโถงและบันไดรวม ห้องหนึ่งจะมีหน้าต่างเพียง 1 หรือ 2 ช่อง สำหรับแสงสว่าง และอากาศเข้ามาในห้อง บริเวณที่พักอาศัย "Railroad Flat" มีความหนาแน่นของประชากรสุทธิ 348-487 หน่วยต่อเอเคอร์ ไม่มีสาธารณูปการทางด้านสุขาภิบาลจัดไว้ให้ในที่อยู่อาศัยเหล่านี้ มีเพียงสนามหญ้ากว้าง 25x25 ฟุตและมีบ่อน้ำบาดาล 1 บ่อสำหรับผู้พักอาศัยเท่านั้น

(Mehta, 1978 : 188) ในประเทศอินเดียมีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของคณงานและมีเพียงเอกชนเท่านั้น ที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยแก่คณงาน ส่วนรัฐบาลจัดที่อยู่อาศัยแก่คณงานไม่มากนักมีเพียงเฉพาะธนาคาร หรือบริษัทประกันชีวิตเท่านั้นที่มีความจำเป็นต้องสร้างที่อยู่อาศัย และนับว่าเป็นความรับผิดชอบส่วนหนึ่งเกี่ยวกับสวัสดิการโดยคณงานจะได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากนายจ้างให้นำไปสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีความสะดวกควบคู่ไปกับแหล่งงานและให้มีมาตรฐานสมบูรณ์แบบได้เริ่มมีในปี.ศ. 2514

(International Labour Organization, 1964 : 30) ในประเทศญี่ปุ่น มีการก่อสร้างที่พักอาศัยเป็นหอพัก (Dormitory) นับเป็นอีกรูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยสำหรับคณงานโดยเฉพาะคณงานหญิงจำนวนมากหรือคณงานชาย ที่ยังไม่มีครอบครัว และได้มีการออกกฎหมายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของคณงานเรียกว่า The Japan Worker's Housing Association (JWHA) กฎหมายนี้เริ่มใช้ในปี พ.ศ. 2509 โดยให้ผลประโยชน์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของคณงานในเมืองใหญ่ๆของญี่ปุ่น

(Worker's Housing, 1973 : 34-35) ในยุโรป มีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ 40 ปีที่แล้ว เนื่องจากสงครามและแม้แต่ปัจจุบันก็มีปัญหานี้เช่นกัน นั่นคือการที่รัฐบาลไม่ได้ออกกฎหมายกำหนดการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่คณงานโดยตรง แต่มีรัฐบาลหลายประเทศได้กำหนดเงินงบประมาณส่วนหนึ่งสำหรับนายจ้างเพื่อแก้ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ในฝรั่งเศสและอิตาลี มีกฎหมายกำหนดให้นายจ้างวางกฎเกณฑ์ราคาต่ำสุดของค่าเช่าบ้านหรือให้คณงานพักอาศัยฟรี ประเทศในยุโรปตะวันตกให้กู้เงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำสำหรับให้คณงานอยู่อาศัยประเทศในยุโรปตะวันออก ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่สร้างขึ้นโดยสหภาพแรงงานและในบางประเทศมีเงินลงทุนสำรองส่วนหนึ่งซึ่งเป็นผลประโยชน์จากการประกอบกิจการมาสร้างบ้านให้คณงาน

(International Labour Organization, 1964 : 30) อาฟริกา ในอาฟริกามีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชากรโดยมีสาเหตุ 2 ประการ คือ ลักษณะบ้านของคณอาฟริกามักเป็นกระท่อมหรือบ้านที่ทำด้วยโคลนซึ่งไม่ถาวร และจากวัฒนธรรมการย้ายที่อยู่ของกรรมกรอาฟริกา จากการที่เมืองมีการขยายตัวมากขึ้นคณงานมีจำนวนมากขึ้น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการสร้างที่อยู่อาศัยของคณงานโดยคิดราคาเช่าถูกเท่าที่คณงานจะมีความสามารถจ่ายได้ ซึ่งปัจจุบันสหประชาชาติได้พยายามให้ความช่วยเหลือในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแก่คณงานในบริเวณแหล่งงาน โดยให้องค์กรกรรมกรระหว่างประเทศรับผิดชอบเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของคณงาน

### 2.1.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัย เป็นกระบวนการที่มีความสำคัญ เนื่องจากการย้ายที่อยู่อาศัย จะส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตประจำวัน สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ย้าย โดยเฉพาะการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายจำนวนมากทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ได้มีนักวิชาการหลายท่าน ได้กล่าวถึงความหมายของการย้ายหรือไม่ถูกย้ายที่อยู่อาศัยไว้ เช่น

(Rossi, 1955 : 25-28) ได้ให้ความหมายของความต้องการย้ายถิ่นว่าเป็นความปรารถนาของบุคคลที่อยากจะย้ายที่อยู่ไปอยู่ที่อื่น เนื่องจากความไม่พอใจในสถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมปัจจุบัน เช่น ที่อยู่อาศัยคับแคบ ไม่พอใจเพื่อนบ้าน ไม่พอใจงานที่ทำ ฯลฯ แต่โอกาสที่จะได้ย้ายนั้น ขึ้นอยู่กับวิสัยความสามารถของแต่ละบุคคล ว่ามีความสามารถในประเด็นต่างๆเหล่านี้หรือไม่ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้าย การมีงานทำ การรับรู้ข่าวสารในที่อยู่ใหม่ ตลอดจนลักษณะส่วนตัวของผู้ต้องการย้ายถิ่นด้วย โดยทั่วไปแล้วบุคคลทั่วไปจะมีความผูกพันกับที่อยู่อาศัยของตัวเอง งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ญาติพี่น้อง และสังคมรอบตัวส่วนใหญ่แล้ว ผู้ที่มีความพอใจในสภาพความเป็นอยู่ปัจจุบัน จะไม่คิดย้ายที่อยู่ แม้ว่าเขาจะได้รับผลประโยชน์จากการย้ายที่อยู่ไปอยู่ที่อื่นก็ตาม

(Speara, Goldstein และ Frey, 1977 : 79-80) เห็นว่าการย้ายถิ่นเป็นผลจากกระบวนการตัดสินใจที่พิจารณากันอย่างต่อเนื่อง (Ongoing decision making process) โดยแบ่งกระบวนการนี้ออกเป็น 3 ขั้นตอน

1. ความต้องการย้ายถิ่นที่อยู่ (desire to consider moving) เป็นผลจากความไม่พอใจต่อสถานการณ์ต่างๆในที่อยู่เดิม เช่น ลักษณะที่อยู่อาศัย งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ตลอดจนสภาพแวดล้อมอื่นๆ และความไม่พอใจต่อสิ่งต่างๆเหล่านี้ เกินขีดระดับที่แต่ละคนจะทนได้ จึงมีความต้องการพิจารณาย้ายถิ่น
2. การเลือกทำเลที่อยู่ใหม่ (selection of an alternative location) เมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่อาศัยเดิม โดยทั่วไปผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่มักจะพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่ บางคนอาจจะเลือกพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยประเมินถึงผลประโยชน์ต่างๆในท้องที่ที่ให้ผลประโยชน์มากที่สุด ซึ่งเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย (subjective) ที่อาจแตกต่างกันไปตามประสบการณ์ ความรู้และการรับรู้ข่าวสารในท้องที่ใหม่ของแต่ละบุคคล
3. การตัดสินใจย้ายที่อยู่เดิม (decision to move or to stay) ผู้ย้ายถิ่นจะประเมินผลประโยชน์ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินเปรียบเทียบระหว่างท้องที่ใหม่และท้องที่เดิม ประกอบกับมีการคาดหวังในผลประโยชน์ในด้านต่างๆที่ได้รับในท้องที่ใหม่ และสามารถเสียค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายได้ บุคคลนั้นมักตัดสินใจอยู่ในท้องที่เดิมต่อไป หรือเลือกพิจารณาเลือกทำเลที่อยู่ใหม่

(ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527 : 110-112) ได้กล่าวถึง "กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย" ดังต่อไปนี้การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือขนาดใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อยู่อาศัยจากบ้านหนึ่งย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวันและบริเวณที่อยู่อาศัย การศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการประเมินผลการตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาย้ายที่อยู่ทำให้เข้าใจในพฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง



## 1. สาเหตุของการย้ายที่อยู่

- 1.1 ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียค่าเช่าได้
- 1.2 เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้าง ที่เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดการเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
- 1.3 ความต้องการในที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดครอบครัวใหญ่ขึ้น
- 1.4 เกิดจากแรงดึงดูดจากบ้านที่อยู่อาศัย อันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่างๆใน 2 ข้อแรก เป็นการย้ายที่อยู่อาศัยแบบถูกบังคับ (FORCED MOVES) ส่วนสองประการหลัง เป็นการย้ายแบบสมัครใจ (VOLUNTARY MOVES)

## 2. แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

แทนที่จะพิจารณาสาเหตุเป็นแบบรวมๆ อาจแบ่งสาเหตุออกเป็นข้อย่อยๆอีกก็ได้ ซึ่งทั้งหมดนี้จัดเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายเคสสถาน ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

### 2.1 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาประกอบด้วย

- ขนาดของเคสสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิกครอบครัวเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกลดน้อยลง อาจต้องมีการปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ก็ขึ้นอยู่กับสัถยชาติญาณของเจ้าของบ้าน เป็นใหญ่ว่ามองเนื้อที่ภายในบ้าน เช่น จำนวนของห้องมีความเพียงพอกับจำนวนสมาชิกครอบครัวเพียงใด
- ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สิน คือ ตัวบ้านรวมทั้งที่ดิน อาจจะเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในรายที่เช่าบ้านแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจขยับขยายไปอยู่ตัวเคสสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้
- สภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลสุขภาพความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงอยากจะทำที่อยู่ใหม่หากเป็นไปได้
- ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ในขณะเดียวกัน ถ้าหากที่อยู่อาศัยใกล้ใจกลางเมืองเกินไป ใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล หรือสถานพักผ่อนออกกำลังกาย และใกล้ที่ทำงาน ก็อาจไม่เหมาะอีก เพราะเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวนจากยานพาหนะ และกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจ หรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า
- ลักษณะสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป หมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวกที่เปลี่ยนไป

อาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามาพื้นฐานที่ต่ำกว่าพวกที่อยู่เก่า หรือ สาธารณูปโภคในหมู่บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อยู่อาศัย ก่อนอาจพิจารณาปรับตัว คืออาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

## 2.2 แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

ประกอบด้วยสาเหตุต่างๆกัน ตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่น ซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ ผู้นั้นต้องการ หรือไม่ก็มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวัง สมมุติว่าพบสิ่งที่ต้องการก็อาจ ย้ายเข้าไปอยู่ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่นๆ อาจมีดังนี้

- ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี ซึ่งเกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองต่อความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ คอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนท์ ที่ตั้งอยู่ใกล้กับความสะดวกสบายทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสด หรือคู่ แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวที่ยังไม่มีบุตร
- ความคาดหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชน ที่อาศัยอยู่ โดยทั่วไปสังคมตะวันตกก็คือ การมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็น ละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านช่องก็มีราคาแพงและมักได้รับการดึงดูดโฆษณา จากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือนกัน
- ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเจริญ เติบโตของเด็ก สนามหญ้าเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางขึ้นไปอาศัยในย่าน เดียวกัน
- ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งประสบผลสำเร็จ ถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกันในสังคมตะวันตก จะเห็นได้ชัดว่า กลุ่มชนที่มีชีวิต คล้ายกัน จะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มฮิปปีหรือโบฮีเมียน และกลุ่ม ข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

## 2.3 แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัย ผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัย ได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าว อาจจะระงับการ คิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายที่อยู่อาศัยสูง เมื่อคิด เทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับ ทุนรอนในการย้ายอีกด้วย

- ลักษณะการถือครอง ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือกายภาพก็ตามที่ โดยทั่วไป ผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึง อายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านมีแนวโน้มที่จะย้ายที่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง
- ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนานๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้ น้อยลง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่า และไม่ยากที่จะไปปรับตัว เข้ากับที่ใหม่

- พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่า การอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง แต่ในกลุ่มอายุอื่น ต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกันแทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายที่อยู่ใหม่ อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้

## 2.1.6 แนวคิดเกี่ยวกับจิตวิทยาในแต่ละช่วงชีวิต

ในแต่ละช่วงชีวิตของมนุษย์ จะมีแนวคิดและลักษณะการตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ที่แตกต่างกันไป ดังที่ โกลด์ (1978 อ้างถึงใน Brodzinsky, Gormly และ Amborn, 1986 : 375-376) ได้ศึกษาชีวิตชายหญิงหลายร้อยคน จากการสังเกตทางคลินิก และจากแบบสอบถาม เขาได้เสนอขั้นตอนพัฒนาการ 7 ขั้นตอน วัยของคนที่เขาอธิบายเริ่มตั้งแต่ 16 ถึง 60 ปี 4 ขั้นตอนแรกอยู่ระหว่างอายุประมาณ 16-34 ปี 3 ขั้นตอนหลังอยู่ระหว่างอายุประมาณ 35-60 ปี ซึ่งล่วงเข้าในวัยกลางคน

สี่ขั้นตอนแรก เริ่มตั้งแต่อายุ 16-34 ปี มีพฤติกรรมที่กล่าวรวมๆ ได้ดังนี้ ขึ้นต้นด้วยอยากออกไปให้พ้นการปกครองของพ่อแม่ เข้ากลุ่มเพื่อนร่วมรุ่นร่วมคิด พัฒนาความเป็นตัวเองเข้าสู่งานอาชีพ และมีैयाเรียนมองหาเป้าหมายของชีวิต ประเมินผลกรรมมีैयाเรียนและการประกอบอาชีพ ตั้งแต่วัยรุ่นถึงเริ่มเข้าวัยกลางคน

ขั้นที่ 5 อายุราว 35 ถึง 43 ปี เริ่มร้อนในถึงชีวิตที่เริ่มสิ้นเข้ามาทุกที สำรวจตรวจสอบเป้าหมายของชีวิตอีกครั้งหนึ่ง

ขั้นที่ 6 อายุราว 43 ถึง 53 ปี ดั้งหลักปักฐาน ยอมรับสภาพของชีวิตตามความเป็นจริง

ขั้นที่ 7 อายุราว 53 ถึง 60 ปี ยอมรับอดีตของชีวิตทั้งหมด มีขันติธรรมมากขึ้น ประสบการณ์ชีวิตทำให้เฉลียวฉลาด และมีเมตตากรุณาเพิ่มมากขึ้น

## 2.2. แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับโรงงานอุตสาหกรรม

### 2.2.1 งานวิจัยเกี่ยวกับบ้านกึ่งโรงงาน

จากการศึกษาของ (ประสาน, 2536 : 146-148) กล่าวในเรื่องที่เกี่ยวกับบ้านกึ่งโรงงาน ทำให้ได้ผลสรุปและข้อเสนอแนะในการดำเนินการบ้านกึ่งโรงงาน ดังนี้คือ

1. เนื่องจากบ้านกึ่งโรงงานเป็นการพัฒนาที่ดินในรูปแบบใหม่ที่รวมที่อยู่อาศัยและโรงงานเข้าด้วยกัน จึงยังไม่มีกฎหมายควบคุมโดยเฉพาะกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อการประกอบการอุตสาหกรรมยังไม่มีข้อกำหนดในรายละเอียดดังกล่าว ส่วนกรมโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีอำนาจตามพระราชบัญญัติโรงงานมีหน้าที่ตรวจสอบดูแลหลังจากการก่อสร้าง เพื่อออกไปอนุญาตประกอบการให้แก่เจ้าของกิจการ และมีข้อกำหนดเงื่อนไขเฉพาะโครงการ ที่มียื่นเรื่องขอรับการสนับสนุนโครงการเท่านั้น แต่ทั้งนี้ทางกรมโรงงานอุตสาหกรรมก็ไม่มีกฎหมายใด ที่จะสามารถบังคับให้ผู้ประกอบการโครงการเหล่านั้นมาให้กรมโรงงานตรวจสอบเพื่อรับรองได้

เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว จึงควรมีกฎหมายกำหนดมาตรฐานที่เหมาะสมสำหรับบ้านกึ่งโรงงาน ทั้งในเรื่องของมาตรฐานส่วนต่างๆของอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ อันได้แก่ ระบบ

สาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆที่จำเป็น เช่น เรื่องไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ที่โล่งเพื่อการพักผ่อน ส่วนบริการชุมชน เป็นต้น มาตรฐานดังกล่าวควรกำหนดขึ้นจากจำนวนอาคารที่มีอยู่ภายในโครงการ และจำนวนพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเป็นหลัก นอกจากนี้ จะต้องมีการกำหนดอนุญาตประเภทกิจการเฉพาะที่เข้ามาประกอบกิจการในบ้านกึ่งโรงงานว่าควรเป็นอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อปัญหาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสามารถอยู่ร่วมกับชุมชนพักอาศัยภายในโครงการได้

2. ผลดีที่เกิดขึ้นของบ้านกึ่งโรงงานในแง่สังคม และเศรษฐกิจส่วนรวมในการแก้ปัญหาสภาพแวดล้อม เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยสำหรับเจ้าของอาคารและคนทำงานที่มีระดับรายได้ต่ำ มีส่วนช่วยลดปริมาณการจราจร และการประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมสาธารณูปโภค ดังนั้นเพื่อเป็นการส่งเสริมการเข้าบ้านกึ่งโรงงานให้มากขึ้น ภายหลังจากการออกกฎหมายตรวจสอบควบคุมและมาตรฐานที่เหมาะสมสำหรับบ้านกึ่งโรงงาน ซึ่งจะมีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินการบ้านกึ่งโรงงานทั้งในส่วนของเจ้าของโครงการและเจ้าของอาคารเพิ่มมากขึ้น รัฐบาลจึงควรพิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุนแก่โครงการบ้านกึ่งโรงงานที่ได้มาตรฐานและเจ้าของกิจการรายย่อยโดยเฉพาะเช่นเดียวกับการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งให้การสนับสนุนแก่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่และกลาง เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาที่ดินในลักษณะนี้มากขึ้น เพื่อรองรับต่อการขยายตัวของอุตสาหกรรมขนาดย่อม อันเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการพัฒนาไปสู่การเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ในอนาคต

3. โครงการบ้านกึ่งโรงงานซึ่งทำการวิจัยนี้ อยู่ในช่วงระยะเริ่มแรกที่โครงการส่วนใหญ่เพิ่งดำเนินการเสร็จ มีจำนวนผู้เข้าไปอยู่อาศัยในโครงการไม่หนาแน่น และสภาพแวดล้อมรอบนอกโครงการส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่ว่างเปล่า ต่อไปในอนาคตเมื่อมีผู้เข้าไปอยู่อาศัยและประกอบกิจการในบ้านกึ่งโรงงานจำนวนมากขึ้น และสภาพแวดล้อมรอบโครงการพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนเกิดขึ้น ดังนั้นจึงเป็นเรื่องที่น่าจะทำการศึกษาต่อไปในอนาคต ถึงผลกระทบของโครงการบ้านกึ่งโรงงานต่อชุมชนโดยรอบซึ่งจะเกิดตามมานั้น ว่าจะก่อให้เกิดผลดี ผลเสียอย่างไรบ้างต่อชุมชนดังกล่าว

## 2.2.2 มินิแฟคตอรี

### พัฒนาการของมินิแฟคตอรี

(ประสาน, 2536 : 16-23) ธุรกิจโครงการโรงงานจัดสรรสำเร็จรูป ได้เริ่มเกิดขึ้นเป็นครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2520 โดยบริษัทไทยพัฒนา อุตสาหกรรม จำกัด มีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปประเภทโรงงานเดี่ยว ซึ่งมีขนาดมาตรฐาน 2 ขนาดคือ ขนาด 525 และ 1,050 ตารางเมตร ไว้ตามนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตามที่รัฐบาลประกาศเป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม เช่น ลาดกระบัง บางปู นวนคร เป็นต้น แต่ก็ไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย (โรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและย่อม) นิยมดัดแปลงตึกแถวในเขตกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียงใช้เป็นโรงงานมากกว่า จนกระทั่งเข้าสู่ปี พ.ศ. 2530 รัฐบาลได้มีนโยบายผลักดันให้โรงงานอุตสาหกรรมตั้งรวมอยู่ในที่เดียวกัน มีการสนับสนุนส่งเสริมทางด้านภาษี ส่งผลให้นิคมอุตสาหกรรมเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยในปี พ.ศ. 2531 มีการขยายตัวของจำนวนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มจากปี พ.ศ. 2530 ถึง 6 เท่าตัว ขณะที่การลงทุนเพิ่มขึ้นเพียง 3 เท่าตัว ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีจำนวนผู้เข้ามาประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมากกว่าความต้องการของลูกค้า ดังนั้นจึงเกิดการแข่งขันเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อจูงใจลูกค้า เป็นผลให้ราคาซื้อขายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมปรับตัวสูงขึ้นตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้น

ระยะต่อมาเมื่อธุรกิจอุตสาหกรรมเริ่มซบเซา ผู้ประกอบธุรกิจรายเล็กซึ่งมีเงินทุนไม่มากพอที่จะซื้อที่ดินขนาดใหญ่ตั้งแต่ 500 ไร่ขึ้นไป เพื่อจัดทำนิคมอุตสาหกรรม เห็นช่องว่างในการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน โดยการเน้นโรงงานขนาดกลางและเล็ก ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของรัฐที่ต้องการรวบรวมโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้ามาอยู่ในพื้นที่เดียวกัน โดยเฉพาะโรงงานห้องแถวที่ตั้งขึ้นอย่างไม่ถูกต้อง และโรงงานที่สร้างปัญหาผลกระทบความเดือดร้อนรำคาญให้กับชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง ซึ่งในช่วงเวลานั้นรัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมอันมีสาเหตุหนึ่งมาจากโรงงานอุตสาหกรรมในเขตกรุงเทพฯ ได้มีความพยายามในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมฟอกย้อมขึ้นที่นิคมอุตสาหกรรมสมุทรสาคร การวางนโยบายห้ามตั้งโรงงานอุตสาหกรรมริมแม่น้ำสายหลัก (ได้แก่ แม่น้ำเจ้าพระยา ท่าจีน แม่กลอง บางปะกง) การกำหนดเขตพื้นที่และประเภทอุตสาหกรรมที่ห้ามตั้งโรงงานในเขตกรุงเทพมหานคร สร้างแรงผลักดันให้เกิดการเคลื่อนไหวทางย้ายโรงงาน โดยเฉพาะโรงงานห้องแถวทั้งที่มีอยู่เดิม ที่ต้องการขยายกิจการ และที่มีสัญญาเช่าซื้อตึกแถวใกล้สิ้นสุด ประกอบกับราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังนั้นเมื่อบริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ได้จัดทำโครงการแฟคโท ซึ่งเป็นโครงการประเภทโรงงานจัดสรรขนาดกลางขนาดเล็ก ตั้งอยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรม บนถนนพหลโยธิน ตรงข้ามหมู่บ้านสวัสดิ์ ใกล้สนามบินดอนเมือง มีลักษณะเป็นอาคารโรงงานที่ใช้ผนังร่วมกันติดต่อกันไปในแนวราบ แต่ยังไม่มีการแบ่งพื้นที่เพื่อใช้เป็นส่วนที่อยู่อาศัย โครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี และเป็นต้นแบบพัฒนาไปสู่รูปแบบของมินิแฟคตอรีในระยะต่อมา

มินิแฟคตอรีเริ่มเกิดขึ้นในแถบย่านอ้อมน้อยเป็นแห่งแรก โดยเป็นการพัฒนารูปแบบใหม่ของโครงการโรงงานจัดสรร ซึ่งเน้นการมีพื้นที่ใช้สอยเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยพร้อมสำนักงานร่วมกับโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อสนองความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมที่ต้องการความสะดวกสบายในการทำงานและการติดต่อสื่อสารกันระหว่างสำนักงานและโรงงาน และจากเหตุผลของความจำเป็นในการที่โรงงานทั้งที่มีอยู่เดิมและที่เกิดขึ้นใหม่ต้องย้ายไปตั้งในพื้นที่ที่ไม่ถูกห้ามตั้งโรงงานดังกล่าวข้างต้นประกอบกับนิคมอุตสาหกรรม สวน/เขตอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้นมักรองรับเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ดังนั้นธุรกิจมินิแฟคตอรีจึงเริ่มเป็นที่นิยมและขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปีพ.ศ.2532 เป็นต้นมาโดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจก็คือกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดเล็ก ทั้งที่เป็นนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติ และมักจะมีหลากหลายในการประกอบกิจการอุตสาหกรรม

#### ความหมายของมินิแฟคตอรี

มินิแฟคตอรี เป็นรูปแบบหนึ่งของการพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งมีการประสานประโยชน์ใช้สอยระหว่างที่พักอาศัย สำนักงาน และโรงงานอุตสาหกรรม โดยผู้จัดทำโครงการพัฒนาจะทำการสร้างอาคารโรงงานสำเร็จรูปพร้อมระบบสาธารณูปโภค, สาธารณูปการต่างๆ สำหรับรองรับการประกอบกิจการอุตสาหกรรม รูปแบบของอาคารจะมีลักษณะเป็นเรือนแถวปลูกสร้างต่อเนื่องในแนวราบ มีการใช้ผนังร่วมกัน

#### ประโยชน์ของการพัฒนาโครงการมินิแฟคตอรี

(1) เป็นรูปแบบการพัฒนาที่สามารถสนองความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมที่ต้องการรวมสถานที่ทำงานและที่อยู่อาศัยไว้ในบริเวณเดียวกัน

(2) สนองนโยบายรัฐบาลในการรวบรวมโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่นอกระดับ ซึ่งมักดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรม และตั้งกระจกระบายอยู่ในเขตชุมชนให้เข้ามาอยู่รวมในพื้นที่เดียวกัน

(3) อำนวยความสะดวกแก่หน่วยงานของรัฐ ในการกำกับดูแล การดำเนินงานของผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรมให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(4) ลดความขัดแย้ง หรือประสานการใช้ประโยชน์ของกิจกรรมประเภทต่างๆ ในพื้นที่

(5) เป็นรูปแบบของโครงการที่พัฒนาพื้นที่ เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม ในขณะที่โครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมของรัฐ (นิคมอุตสาหกรรม) มักจะรองรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดใหญ่

### 2.2.3 ทฤษฎีแบบแผนของที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม

(กัมพล, 2545 : 12)แบบแผนของที่ตั้ง (Location Patterns) อาจมีได้หลายรูปแบบ แบบแผนของที่ตั้งบางครั้งอาจไม่ได้เกิดจากการตัดสินใจของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมนั้นๆ แต่เกิดจากความต้องการของรัฐบาลแต่โดยทั่วไปแล้ว แบบแผนที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมจะเป็นไปโดยอัตโนมัติไม่ได้มีการวางแผนล่วงหน้า ซึ่งแบบแผนของที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมสามารถจัดกลุ่มเพื่อให้สะดวกในการทำความเข้าใจได้ 2 ประเภท คือ

1. แบบแผนชนิดกระจายตัว (Dispersed Pattern)
2. แบบแผนชนิดกระจุกตัว (Clustered Pattern)

1. แบบแผนชนิดกระจายตัว (Dispersed Pattern) การกระจายตัวของอุตสาหกรรมเกิดจากวัตถุดิบ ได้แก่ ดิน น้ำ แร่ธาตุ ซึ่งเป็นตัวกำหนดให้อยู่กระจายกัน เพื่อที่จะได้ไม่ต้องแบ่งวัตถุดิบเหล่านี้ หากโรงงานอุตสาหกรรมมารวมตัวในที่แห่งเดียวกันจะทำให้วัตถุดิบขาดแคลนลง และก่อให้เกิดต้นทุนการผลิตสูงขึ้น จนไม่สามารถรวมตัวกันอยู่ได้ต้องทำการหาแหล่งวัตถุดิบใหม่หรือมีราคาสูงกว่าอันเป็นเหตุผลให้อุตสาหกรรมกระจายตัว นอกจากนี้ ตลาดผู้บริโภคซึ่งอยู่กันอย่างกระจกระบายตามแหล่งชุมชนที่มีรายได้ดี มีประชากรอยู่มากก็เป็นเหตุให้การผลิตกระจายไปตามตลาดนั้นด้วย ดังนั้นข้อดีของการกระจายตัวของอุตสาหกรรมเพื่อผลประโยชน์ในการผูกขาดแหล่งวัตถุดิบ และหลีกเลี่ยงการแข่งขัน

2. แบบแผนชนิดกระจุกตัว (Clustered Pattern) การกระจุกตัวของอุตสาหกรรมนี้ ต่างจากแบบแผนการกระจายตัว กล่าวคือ เกิดจากแหล่งวัตถุดิบที่มีจำนวนน้อยแห่งและตลาด ผู้บริโภคมีการรวมตัวกันเฉพาะบางแหล่งในชุมชนหนาแน่น จึงทำให้อุตสาหกรรมต้องตั้งอยู่ใกล้กันไปโดยปริยาย ผลดีของการรวมตัวกันก่อให้เกิดการประหยัดอยู่ 4 ลักษณะดังนี้

- 2.1 การประหยัดค่าขนส่ง
- 2.2 การประหยัดภายใน อันเกิดจากการเพิ่มปริมาณการผลิต
- 2.3 การประหยัดภายนอก ในอุตสาหกรรมแบบเดียวกัน
- 2.4 การประหยัดภายนอกในตัวเมือง

จากการประหยัดทั้ง 4 แบบนี้ ทำให้เกิดกิจกรรมต่อเนื่องเป็นลูกโซ่ เป็นการขยายตัวให้กว้างขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม การรวมตัวกันจะถึงจุดอิ่มตัวในระดับหนึ่ง ต่อจากนั้นการรวมตัวก็จะลดลง นอกจากนี้ การรวมตัวของโรงงานอุตสาหกรรมจะไม่เกิดขึ้นในชุมชนเล็กๆแต่จะเป็นไปได้ในเมืองหรือชุมชนขนาดใหญ่เท่านั้น

### 2.3. แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

#### 2.3.1 ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้า

(อรุณ, 2545 : 123-124) ได้สรุปผลการวิจัยของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้าในเคหะชุมชนขนาดตำบล ของการเคหะแห่งชาติ โดยผลการวิจัยประกอบด้วยประเด็นดังต่อไปนี้

1. ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้าในเคหะชุมชน พบว่าเป็นไปในลักษณะการกระจายตัวของร้านค้าหรือบริการ ประเภทร้านค้าละแวกบ้าน ซึ่งอยู่ถัดจากร้านค้าที่การเคหะจัดวางร้านค้าและสวนพณิชยกรรมไว้ ทุกๆระยะของทางสัญจร โดยการใช้พื้นที่บางส่วนของที่อยู่อาศัย ต้องต่อเติมปรับปรุงเพื่อประกอบการค้าหรือบริการ เป็นลักษณะการเกิดร้านค้าแบบกระจาย และมีความแตกต่างจากร้านค้าและสวนพณิชยกรรมแบบรวมกลุ่มในทำเลที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ซึ่งระยะบริการที่เกิดขึ้นสามารถสรุปเป็นรัศมีบริการของร้านค้าประเภทที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนเป็นร้านค้า มีรัศมีบริการจากที่อยู่อาศัยถึงร้านค้า อยู่ในวงไม่เกิน 200 เมตร และรัศมีบริการอาจมีรัศมีกว้างออกไปเมื่อทำเลที่ตั้งของร้านตั้งอยู่ในจุดตัดทางสัญจรและถนนปลายทางเปิด แต่รัศมีบริการก็จะไม่เกินกว่ารัศมีบริการร้านค้าในทำเลที่การเคหะฯ กำหนด
2. ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้าในเคหะชุมชนมีดังนี้
  - 2.1 ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย อยู่ในจุดรวมทางสัญจร และทางผ่าน มีการเปิดร้านมากกว่าทำเลที่มีผู้อาศัยสัญจรผ่านน้อยและผ่านไม่ได้ ดังจะเห็นได้จากการเกิดบ้านที่เปลี่ยนเป็นร้านมากที่สุดที่บริเวณริมถนนสายหลักและลดลงตามลำดับ ในบริเวณริมถนนสายรอง ริมถนนซอยเข้าบ้าน ซึ่งจะเชื่อมโยงไปสู่เรื่องของระยะทางจากบ้านถึงร้านค้าไกลทำให้เกิดร้านค้าระหว่างทาง ดักลูกค้าไว้ก่อนถึงย่านการค้า โดยจะเห็นได้จากจำนวนร้านค้าละแวกบ้านที่มีจำนวนมากในช่วงระยะไม่เกิน 100 เมตรแรกและเห็นได้จากเมื่อระยะทางเกินช่วง 100 เมตร จำนวนวิธีในการไปซื้อเริ่มเปลี่ยนเป็นการใช้จักรยานมากขึ้น เดินลดลง ตามพฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม
  - 2.2 พฤติกรรมการบริโภคของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนสมุทรปราการ 1 จะเลือกบริโภคสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวัน ในทำเลที่สะดวกที่สุด โดยมีลูกค้าที่เป็นเด็ก ๆ จำนวนมากเป็นลูกค้าหลักและมีเงื่อนไขอื่นๆเหมือนกัน ซึ่งจะเห็นได้จากเลือกซื้อสินค้าสะดวกซื้อมากที่สุด รองลงมาคือทำผม-เสริมสวย จากการตอบของผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนฯ เนื่องจากต้องการความสะดวกรวดเร็วในกิจกรรมที่ทำในชีวิตประจำวัน เป็นผลให้เกิดการตอบสนองต่อผู้บริโภคให้ใกล้ที่อยู่อาศัยและปรากฏออกมาในรูปแบบของร้านค้าละแวกที่อยู่อาศัย โดยกระจายแทรกอยู่ตามพื้นที่ต่างๆ ส่วนของร้านค้าที่การเคหะฯ กำหนดแบบรวมศูนย์ก็ยังสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนและความต้องการของผู้ประกอบ

การค้าได้ดี ดังจะเห็นได้จากจำนวนผู้ที่ใช้บริการในย่านตลาดและพาณิชย์รวมทั้งยังคงไปใช้บริการอยู่แต่ก็เป็นไปตามเงื่อนไขของรูปแบบการบริการที่เกิดขึ้นในละแวกที่อยู่อาศัยสามารถตอบสนองในเรื่องของความสะดวกกับสินค้าและบริการ ในรูปแบบของความสะดวกได้ดีกว่า

2.3 เศรษฐกิจของผู้ประกอบการค้า ร้านค้าละแวกบ้านได้รายได้จากการขายสินค้าและบริการ จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ใช้ตัดสินใจของผู้ประกอบการค้าในการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเป็นร้าน ซึ่งเห็นได้จากพื้นที่ประกอบการค้ารวมและค่าเฉลี่ยของรายได้ที่ได้รับ และกลุ่มลูกค้าละแวกบ้านที่มาใช้บริการ โดยพื้นที่ประกอบการค้าของที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนเป็นร้านค้ามีค่าเฉลี่ยพื้นที่ประกอบการค้าประมาณ 66 ตารางเมตรรวมทั้งมีค่าใช้จ่ายในการต่อเติมเพื่อประกอบการค้าส่วนมากอยู่ในช่วงราคาที่ต่ำกว่าร้านค้าในทำเลที่การเคหะแห่งชาติกำหนด เมื่อคิดค่าเฉลี่ยของรายได้ที่ได้รับต่อพื้นที่ประกอบการค้าเป็นตารางเมตร สรุปได้ว่า พื้นที่ประกอบการค้าของที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนเป็นร้านค้าขนาดเล็กกว่า แต่ก็สามารถประกอบการค้าได้รายรับใกล้เคียงกับร้านค้าที่การเคหะฯกำหนด โดยที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนเป็นร้านค้ามีรายได้เฉลี่ยต่อตารางเมตร น้อยกว่าร้านค้าในทำเลที่การเคหะฯกำหนด เพียงเล็กน้อยคือ ประมาณ 33 บาทต่อตารางเมตร

### 2.3.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารตึกแถว

(เพ็ญศรี, 2529 : 10-11) ในเรื่องเกี่ยวกับตึกแถว ดังนี้ คือ มีอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมากที่ทำการดัดแปลงประโยชน์ใช้สอยจากอาคารพาณิชย์พักอาศัยธรรมดา มาเป็นอาคารที่ใช้ในกิจกรรมต่างๆ หลายรูปแบบผสมกัน เช่น ใช้ทำหอพัก ห้างสรรพสินค้า โรงงาน อู่ซ่อมรถ โรงแรม สถานบริการ และสำนักงานต่างๆ ซึ่งแบ่งการใช้งานออกได้เป็น 5 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1. อาคารผสมกึ่งอาศัย (Residential Mixed-use) คืออาคารตึกแถวที่มีการใช้งานผสมระหว่างกิจกรรมหลายประเภท แต่เน้นที่การพักอาศัยเป็นหลัก ได้แก่ ตึกแถวที่ทำเป็นห้องแบ่งให้เช่าในชั้นบนของอาคาร ตึกแถวที่ทำเป็นหอพัก ตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นเป็นแฟลต หรืออพาร์ทเมนท์ เช่น ริเวียร่า อพาร์ทเมนท์ แฟลตดินแดง แฟลตสวนพลู เป็นต้น
2. อาคารแบบผสมกึ่งร้านค้า (Commercial Mixed-use) คือ อาคารตึกแถวที่มีกิจกรรมผสมหลายอย่าง แต่มุ่งในด้านการประกอบการค้าเป็นหลักสำคัญ ส่วนใหญ่มักอยู่ในย่านชุมชนหนาแน่นกลางใจเมือง ได้แก่ ศูนย์การค้าเป็นหลัก ส่วนใหญ่มักอยู่ในย่านชุมชนหนาแน่นกลางใจเมือง ได้แก่ ศูนย์การค้าพาหุรัด สยามสแควร์ บางลำพู ประตูน้ำ และบางกอกบาร์ชาร์ เป็นต้น
3. อาคารแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use) เป็นอาคารตึกแถวที่ดัดแปลงมาเป็นโรงงานอุตสาหกรรมการผลิต และอุตสาหกรรมบริการ ส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมชนิดที่ไม่มีรูปแบบ และไม่มีมาตรฐาน มักซ่อนตัวอยู่ในตึกแถว แต่แสดงออกด้วยผลผลิตที่นำมาแสดงหน้าร้าน หรือป้ายโฆษณาหน้าร้าน ในกรณีที่ต้องการให้ลูกค้ารับทราบและมาใช้บริการ เช่น โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้าและรองเท้า โรงงานทำเฟอร์นิเจอร์ โรงพิมพ์ โรงงานบัดกรีโลหะและอู่ซ่อมรถ เป็นต้น



4. อาคารแบบผสมกึ่งบริการ ( Service Mixed-use ) เป็นอาคารตึกแถวที่นำมาใช้ประกอบกิจการเพื่อการบริการต่างๆ ได้แก่ โรงแรม โรงน้ำชา อาบ-อบ-นวด บาร์ ไนต์คลับ สโมสรและสมาคมต่างๆ อาคารประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นตึกแถวติดกันหลายห้อง และมักมีการตกแต่งภายในอาคารเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งาน เช่น กันห้องทำห้องน้ำและบันไดใหม่
5. อาคารผสมแบบอื่นๆ ( Other Mixed-use ) เป็นอาคารตึกแถว ที่มีการใช้ในกิจกรรมผสมประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ได้แก่ อาคารตึกแถวที่ใช้เป็นโกดังสินค้า อาคารจอยรถยนต์และขนส่งต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่มักประกอบกับที่พักอาศัย หรือกิจกรรมการค้าที่เกี่ยวข้องกัน เช่น โกดังสินค้าราชวงศ์ อาคารตึกแถวศูนย์การค้าเฉลิมนคร และอาคารตึกแถวที่จอยรถยนต์บางกอกบาร์ชาร์ เป็นต้น

อาคารตึกแถวมีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปทุกพื้นที่ของชุมชนเมือง โดยมีถนนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของทำเลที่ตั้งอาคาร การเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ใช้อาคาร มีความเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการใช้อาคารโดยเฉพาะ

กิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรม ต้องการทำเลที่ตั้งที่มีความสำคัญน้อยกว่ากิจกรรมในด้านการค้าและพักอาศัย คุณสมบัติของทำเลที่ตั้งของอาคารตึกแถวประเภทนี้ เป็นข้อพิจารณาในอันดับรองลงไปจากเหตุผลประการอื่น ได้แก่ ราคาที่ดิน องค์ประกอบของตัวอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โรงงานตึกแถวจะกระจายอยู่ทั่วไปในย่านอุตสาหกรรมจนถึงพื้นที่นอกเมือง โดยมากจะไม่อยู่ติดริมถนนใหญ่แต่มักจะอยู่ในซอยหรือริมถนนสายรอง

สรุปปัญหาเกี่ยวกับตึกแถวที่มีการใช้ผสมกึ่งอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร

#### 1. ปัญหาในการประกอบการ

- 1.1 โรงงานในตึกแถวมักใช้สถานที่ประกอบการ ซึ่งไม่ได้ออกแบบมาเป็นมาตรฐาน อันอาจก่อให้เกิดอันตรายได้ง่ายกว่าโรงงานทั่วไป
- 1.2 โรงงานในตึกแถวมักไม่จดทะเบียนประกอบการอุตสาหกรรมให้ถูกต้อง เป็นการเสี่ยงกฎหมายโรงงาน
- 1.3 ในการประกอบการมีการส่งเสียงดัง หรือใช้วัตถุเป็นอันตรายแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง
- 1.4 ขนาดพื้นที่อาคารไม่เหมาะสม

#### 2. ปัญหาเกี่ยวกับที่ตั้งอาคาร

- 2.1 โรงงานอุตสาหกรรมในตึกแถวตั้งอยู่ในย่านพักอาศัยใจกลางชุมชน ทำให้เพิ่มความแออัดของเมือง
- 2.2 โรงงานอุตสาหกรรมตึกแถวสร้างปะปนอยู่กับอาคารประเภทอื่น ทำให้เกิดการรบกวนและเป็นเหตุให้ผู้อยู่ใกล้เคียงเดือดร้อนรำคาญ

#### 3. ปัญหาด้านการจราจรและสาธารณูปโภค

- 3.1 โรงงานอุตสาหกรรมมีการขนส่งวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์เข้าออกอยู่เสมอ ทำให้การจราจรติดขัดและขัดขวางเส้นทางการสัญจร
- 3.2 โรงงานอุตสาหกรรมต้องการใช้น้ำ-ไฟฟ้า จำนวนมากในการผลิตซึ่งต้องแย่งจากส่วนอื่นภายในชุมชน

#### 4. ปัญหาด้านสาธารณสุข

โรงงานอุตสาหกรรมมักทิ้งเศษวัสดุสิ่งของที่เหลือจากการผลิตลงสู่บริเวณพื้นที่สาธารณะ ก่อให้เกิดปัญหาขยะและสภาพเสื่อมโทรมของเมืองในเวลาต่อมา

นอกจากนั้น (เพ็ญศรี, 2529 : 84) ยังได้ให้ข้อเสนอแนะแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในอาคารตึกแถวที่มีการใช้ในแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม ( Industrial Mixed-use ) ไว้ว่า โรงงานอุตสาหกรรมในตึกแถวไม่สมควรอยู่ในเขตชุมชนเมือง ให้ย้ายออกไปอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนอกเมือง โดยรวมกลุ่มอาคารตึกแถวกับแหล่งงานเข้าไว้ในบริเวณเดียวกัน กล่าวคือ ในชั้นล่างของอาคารใช้เป็นโรงงานต่างๆ ส่วนในชั้นบนของอาคารก่อสร้างเป็นแฟลตพักอาศัยอยู่บนหลังคาโรงงาน โดยมีการเจาะช่องแสง และคำนึงถึงการระบายอากาศอย่างเพียงพอ และคาดว่าต่อไปในอนาคต เมื่อตัวแปรในด้านเศรษฐกิจทวีความสำคัญมากขึ้น อันได้แก่ราคาที่ดิน การจัดระบบจราจรและการวางผังการใช้ที่ดินรวมทั้งเทคโนโลยีในการก่อสร้างสูงขึ้น จะมีอาคารในรูปแบบอื่นที่พัฒนาเข้ามาแทนที่อาคารตึกแถว เช่น อาคารสูง หรืออาคารอเนกประสงค์ต่างๆ ซึ่งในปัจจุบันได้มีโครงการบ้านกึ่งโรงงาน และคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมขึ้นมาแทนที่โรงงานตึกแถวในรูปแบบเดิม

#### 2.3.3 วิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงหน้าที่การใช้งานของตึกแถว

(กัมพล, 2545 : 11) ได้กล่าวว่า ตึกแถวเริ่มแรกนั้นได้มีในกรุงเทพฯ ประมาณ 80-100 ปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนที่เป็นถนนธุรกิจของกรุงเทพฯ ในอดีต เช่น ถนนเจริญกรุง ถนนเยาวราช ตึกแถวยุคแรกเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยทางพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ลักษณะของอาคารเป็นอาคารก่ออิฐฉาบปูนมีความสูง 2 ชั้นเป็นอย่างน้อย ตัวอาคารชั้นล่างจะเปิดด้านหน้าโล่งเพื่อทำการค้าขาย ชั้นบนจะเป็นส่วนสำหรับอยู่อาศัย ต่อมาเมื่อเมืองขยายตัวออกไปมากขึ้น พื้นที่ที่จะสร้างตึกแถวริมถนนก็เหลือน้อยลงไป ประกอบกับความต้องการที่สูงขึ้น ผู้ลงทุนจึงได้สร้างตึกแถวด้านหลังต่อจากเดิม ตึกแถวที่อยู่ด้านหลังนี้ไม่สามารประกอบการค้าพาณิชย์ได้สะดวกนักเนื่องจากทำเลไม่เหมาะสมในระยะแรกจึงใช้ตึกแถวด้านหลังนี้เป็นที่อยู่และโกดังเก็บสินค้าเท่านั้น เมื่ออุตสาหกรรมภายในประเทศได้ขยายตัวมากขึ้นตึกแถวเหล่านี้จึงค่อยๆแปรสภาพเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ทั้งอุตสาหกรรมบริการและการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภค ซึ่งได้เปรียบโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่ถูกต้องตามมาตรฐาน กล่าวคือ ตึกแถวประเภทนี้อยู่ใกล้แหล่งตลาดสามารถติดต่อลูกค้าได้ทั้งที่ใช้เงินลงทุนต่ำ ใช้พื้นที่น้อยและสามารถอยู่อาศัยได้ ซึ่งโรงงานที่ตั้งอย่างถูกต้องตามมาตรฐานต้องใช้เวลาลงทุนสูง อีกทั้งจะต้องอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งได้รับการอนุญาตให้ตั้งได้เท่านั้น ซึ่งไม่สะดวกเพราะไกลจากแหล่งตลาดและแรงงาน ผู้ประกอบการขนาดเล็กจึงเริ่มหันมามาใช้ตึกแถวเป็นโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้นทำให้การใช้ตึกแถวในลักษณะนี้ขยายวงกว้างออกไปอย่างมาก ซึ่งในแง่ของกฎหมายก็นับว่าผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารปี พ.ศ. 2522 มาตรา 32 อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

1. คลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม หรือสถานพยาบาล
2. พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่นทั้งนี้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

### 2.3.4 ลักษณะทางกายภาพของอาคารตึกแถว

(กัมพล, 2545 : 15-25) องค์ประกอบที่แสดงลักษณะทางกายภาพของอาคารตึกแถวที่สำคัญ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบการวางผังและลักษณะของตัวอาคาร

#### ทำเลที่ตั้งของอาคาร (Location of Shophouses)

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่า อาคารตึกแถวมีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปทุกพื้นที่ของชุมชนเมือง โดยมีถนนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของทำเลที่ตั้งอาคาร จากผลของการสำรวจเบื้องต้นในภาคสนาม พบว่าการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ใช้อาคารมีความเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการใช้อาคารดังนี้ คือ

- กิจกรรมเกี่ยวกับการค้า ต้องการทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านชุมชนที่มีผู้คนผ่านไปมาเป็นจำนวนมาก อันได้แก่ ทำเลที่ตั้งย่านใจกลางเมือง หรือย่านชุมชนชานเมืองในบริเวณที่ติดริมถนนใหญ่ หรือบริเวณทางแยกไปสู่ย่านพักอาศัย ตัวอย่างเช่น ย่านประตูน้ำ สยามสแควร์ ตลาดพระโขนงและสี่แยกบางกะปิ เป็นต้น
- กิจกรรมเกี่ยวกับการพักอาศัย ต้องการทำเลที่ตั้งอาคารในย่านที่สงบเงียบปลอดภัยและอยู่ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา สถาบันต่างๆ รวมทั้งทำเลที่ตั้งย่านที่มีการเดินทางไปมาสะดวก ได้แก่ ย่านหัวหมาก คลองจั่น บางเขน ซอยสวนพลู และย่านบางแค
- กิจกรรมเกี่ยวกับบริการ ต้องการทำเลที่ตั้งในย่านชุมชนที่มีคนผ่านไปผ่านมาเป็นจำนวนมาก อยู่ใกล้กับแหล่งงานและย่านการค้าต่างๆที่มีกิจกรรมต่อเนื่องสัมพันธ์กัน เช่น ย่านหัวลำโพง ย่านสีลม ย่านสุขุมวิท และย่านเพชรบุรีตัดใหม่
- กิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรม ต้องการทำเลที่ตั้งที่มีความสำคัญน้อยกว่ากิจกรรมในด้านการค้าและพักอาศัย คุณสมบัติของทำเลที่ตั้งของอาคารตึกแถวประเภทนี้เป็นข้อพิจารณาในอันดับรองลงไปจากเหตุผลประการอื่น ได้แก่ ราคาที่ดิน องค์ประกอบของตัวอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

#### รูปแบบการวางผังอาคารตึกแถว (Shophouse Patterns)

จากผลของการสำรวจสามารถสรุปรูปแบบของการวางผังชุมชนตึกแถวได้เป็น 3 ลักษณะคือ

- การวางผังในแนวเส้นตรง (Linear Pattern) เป็นลักษณะการวางผังตึกแถวแบบพื้นฐานซึ่งเกิดขึ้นในยุคต้นๆ (ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 ได้ทำการตัดถนนบำรุงเมืองแล้วทำการก่อสร้างตึกแถวขึ้นมาเป็นครั้งแรก) การวางผังในลักษณะดังกล่าวมีการวางแนวของตัวอาคารตึกแถวขนานไปกับแนวถนน โดยที่อาคารแต่ละหลังหันด้านหน้าออกสู่ริมถนน การวางผังในลักษณะนี้ได้ขยายตัวออกไปพร้อมๆกับการตัดถนนสายใหม่ไปสู่ท้องที่ต่างๆทั่วประเทศ
- การวางผังในแนวผสม (Mixed Pattern) เป็นการวางผังในแนวเส้นตรงผสมกับ 2 แนว ทั้งในแนวตั้งฉากและแนวขนาน ในกรณีที่ทำเลอาคารอยู่ในบริเวณทางแยกการวางผังอาคารตึกแถวจะจัดให้อยู่ในแนวตั้งฉากกัน ถ้าพื้นที่ก่อสร้างอาคารอยู่ในถนนซอยมักมีการวางผังอาคารในแนวขนานเป็น 2 แถว โดยหันด้านหลังอาคาร ให้ชนกันซึ่งเป็นวิธีการที่ประหยัดพื้นที่ดินในการก่อสร้างมากที่สุด

- การวางผังเป็นกลุ่ม (Block Pattern) ในช่วงหลังของการก่อสร้างตึกแถวได้มีผู้ลงทุนจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่ขึ้นมาเพื่อพัฒนาเป็นชุมชนตึกแถวโดยเฉพาะ การวางผังอาคารตึกแถวในแนวนี้ได้พิจารณาถึงทางเข้า-ทางออกของรถยนต์ และมีองค์ประกอบที่เป็นตัวศูนย์กลางของกิจกรรมในชุมชน ตัวอย่างเช่น ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ศูนย์การค้ารามอินทรา ศูนย์การค้าประตูน้ำ และศูนย์การค้ารังสิต เป็นต้น

## 2.4. นโยบายเกี่ยวกับอุตสาหกรรม

### 2.4.1 นโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

#### - ช่วงก่อนแผนพัฒนาฯ

รัฐบาลได้จัดตั้ง “กองอุตสาหกรรม” ขึ้นในกรมพาณิชย์ กระทรวงเศรษฐกิจ (ขณะนั้น) ในปี พ.ศ. 2479 มีหน้าที่ส่งเสริมสนับสนุนและค้นคว้าควบคุมการอุตสาหกรรมต่างๆ ที่กระทำอยู่แล้วและที่จะเกิดขึ้นใหม่ให้ดำเนินการไปตามแบบแผนและวิธีการที่ดี ต่อมาในปี พ.ศ. 2484 ได้ยกฐานะเป็น “กรมอุตสาหกรรม” และได้รับการสถาปนาเป็น “กระทรวงอุตสาหกรรม” เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2485 และได้ตราพระราชบัญญัติโรงงาน อุตสาหกรรมมีผลใช้บังคับทางกฎหมายในปีเดียวกัน นโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมได้เน้นให้รัฐเป็นผู้ดำเนินการในอุตสาหกรรมหลัก ทั้งนี้เนื่องจากรัฐบาลในขณะนั้นได้รับอิทธิพลเรื่องชาตินิยมจากประเทศตะวันตก และเห็นว่าเศรษฐกิจของประเทศในขณะนั้นตกอยู่ในกลุ่มชาวจีนเป็นส่วนใหญ่ การลงทุนโดยรัฐจึงมีวัตถุประสงค์ที่จะลดอำนาจทางเศรษฐกิจของชาวจีน เกิดรัฐวิสาหกิจขึ้นจำนวน 141 แห่ง แต่การดำเนินงานประสบความล้มเหลว เนื่องจากการไร้ความสามารถในการบริหารงาน และปัญหาอุปสรรค ประกอบกับแรงกระตุ้นจากต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกาที่พยายามหาทางสกัดกั้นการขยายตัวของลัทธิคอมมิวนิสต์ และธนาคารโลกในฐานะที่เป็นผู้ให้กู้ที่สำคัญ ส่งผลให้แนวคิดในการพัฒนาอุตสาหกรรมเริ่มเปลี่ยนไป โดยรัฐหันมาให้การสนับสนุนแก่นักลงทุนเอกชนและปรับปรุงสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ที่เป็นพื้นฐานในการพัฒนาเศรษฐกิจมากขึ้น มีการออกพระราชบัญญัติส่งเสริมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2497 แต่ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร ในปี พ.ศ. 2503 ได้มีการประกาศใช้ พ.ร.บ.ส่งเสริมการลงทุน มีการให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ แก่ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนอย่างชัดเจน และมีการให้หลักประกันการลงทุน มีการแต่งตั้งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment) เพื่อทำหน้าที่เป็นเครื่องมือของรัฐในการส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน ซึ่งถือเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไทยอย่างเป็นทางการ

- แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 และ 2 (พ.ศ. 2504-2509 และ พ.ศ. 2510-2514)

นโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมยังคงสนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชน และรัฐพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานมากและวัตถุดิบภายในประเทศ ส่งเสริมอุตสาหกรรมการผลิตที่ทดแทนการนำเข้า และสนับสนุนการเติบโตโดยการตั้งกำแพงภาษีสินค้า อุตสาหกรรมที่นำเข้า ให้การสนับสนุนเกี่ยวกับการลงทุนโดยค่าบริการและยกเว้นภาษี วัตถุดิบในการผลิต และขึ้นส่วนเครื่องจักรที่นำเข้าจากต่างประเทศเข้ามาผลิตหรือประกอบเป็นสินค้า สนับสนุนการประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กด้านการตลาด และจัดหาแหล่งเงินทุน

- แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 และ 4 (พ.ศ. 2515-2519 และ พ.ศ. 2520-2524)

ส่งเสริมอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตกรุงเทพฯ และธนบุรี ให้อุตสาหกรรมในภูมิภาคได้รับความช่วยเหลือเป็นพิเศษ จากเงินทุนของบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรม (IFCT) และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมขนาดย่อม (SIFO) นอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ต่างๆ จากการส่งเสริมการลงทุน และให้ได้รับบริการสาธารณูปโภคของรัฐพร้อมกับเร่งรัดจัดทำโครงการและก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรม ส่งเสริมสวนอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรมต่างๆ เพื่อผลักดันอุตสาหกรรมให้กระจายสู่ภูมิภาครวดเร็วขึ้น รวมถึงการส่งเสริมอุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรในชนบท ซึ่งจะช่วยลดความแออัดของกรุงเทพฯ ลงไป ในเวลาเดียวกันเป็นการสร้างงานและกระจายรายได้แก่ประชาชนในภูมิภาค และสกัดกั้นการเคลื่อนย้ายแรงงานเข้าสู่ นครหลวง

ในปลายปี พ.ศ. 2516 ได้มีการกำหนดเขตส่งเสริมการลงทุนในส่วนภูมิภาค 10 เขต ประกอบด้วย 72 อำเภอใน 21 จังหวัด กระจายครอบคลุมทุกภูมิภาค แต่เนื่องจากเขตส่งเสริมที่กำหนดมีพื้นที่กว้างใหญ่และกระจายมากเกินไป รัฐไม่สามารถจัดหาบริการพื้นฐานได้ทั่วถึง และพื้นที่ไม่มีศักยภาพเพียงพอในการดึงดูดการลงทุน ให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมตามเป้าหมายที่วางไว้ได้ ดังนั้นในปี พ.ศ. 2521 จึงได้มีการปรับปรุงเขตส่งเสริมการลงทุนใหม่ แบ่งเป็น 4 เขต ได้แก่ เขต 1 อำเภอสามก้าง จังหวัดเชียงใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก (เพิ่มในปี พ.ศ. 2523) เขต 2 อำเภอเมือง อำเภอปัวกรงชัย และอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา อำเภอเมือง และอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี เขต 3 อำเภอเมือง และอำเภอบ้านไร่ จังหวัดขอนแก่น และเขต 4 อำเภอเมือง และอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

- แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 และ 6 (พ.ศ. 2525-2529 และ พ.ศ. 2530-2534)

มีการส่งเสริมการเติบโตของอุตสาหกรรมขนาดย่อม และอุตสาหกรรมในภูมิภาคมากกว่าอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และอุตสาหกรรมในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพื่อเป้าหมายการกระจายอุตสาหกรรมสู่ภูมิภาค โดยการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งมีการกำหนดเขตพื้นที่ความแตกต่างของมาตรการส่งเสริม และการสร้างนิคมอุตสาหกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับในทุกๆ จังหวัด ขณะเดียวกันก็กำหนดเป้าหมายการพัฒนาอุตสาหกรรมหลักของประเทศ ในพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (ESB) ให้เป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่ใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นวัตถุดิบ พร้อมกับอุตสาหกรรมการผลิตเพื่อส่งออก ที่มีท่าเรือพาณิชย์ สนามบินนานาชาติ และโครงข่ายการคมนาคมขนส่งเชื่อมโยงกับกรุงเทพฯ และปริมณฑล และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

โดยหลักการทั่วไปในการพัฒนาอุตสาหกรรม ใช้กลยุทธ์การพัฒนาอุตสาหกรรมสาขานำเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมต่อเนื่องไปยังอุตสาหกรรมทั้งระบบ ซึ่งจะเน้นอุตสาหกรรม 3 ประเภท ได้แก่ อุตสาหกรรมวิศวกรรม (ประกอบด้วยอุตสาหกรรมเครื่องกลและโลหะ กับอุตสาหกรรมไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์) อุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก และอุตสาหกรรมขนาดย่อมและอุตสาหกรรมในภูมิภาค

ในปี พ.ศ. 2526 และ พ.ศ. 2528 ได้มีการปรับปรุงสิทธิประโยชน์ให้มีมากขึ้น และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในด้านการจ้างงาน การสร้างมูลค่าเพิ่ม การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยขึ้นและในปี พ.ศ. 2530-2531 ได้มีการเปลี่ยนแปลงการแบ่งเขตส่งเสริมการลงทุนครั้งใหญ่ ที่ต้องการให้เกิดการกระจายอุตสาหกรรมสู่ภูมิภาคอย่างจริงจัง โดยให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้ลงทุนแตกต่างกันชัดเจนระหว่างเขตพื้นที่ส่งเสริม ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 เขต คือ เขต 1 ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด เขต 12 ได้แก่ พื้นที่รอบเขต 1 ได้แก่ สมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี อ่างทอง ออยุธยา สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา และชลบุรี และเขต 3 ได้แก่พื้นที่ส่วนอื่นๆ ที่เหลือของประเทศอยู่ห่างไกลจากกรุงเทพฯ และจะได้รับสิทธิประโยชน์สูงสุด ซึ่งต่อมาในปี พ.ศ. 2533 ได้มีการปรับปรุงอีกครั้ง โดยยกเลิกการแบ่งกิจการเป้าหมาย และกิจการอื่นในเขตส่งเสริมพร้อมกับลดสิทธิประโยชน์ในเขต 1 และเขต 2 แต่ยังคงแบ่งเขตพื้นที่ส่งเสริมการลงทุนไว้ตามเดิม

- แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 และ 8 (พ.ศ. 2535-2539 และ พ.ศ. 2540-2544)

ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ได้เน้นการสร้างโอกาสในการแข่งขันประกอบธุรกิจการค้าและการลงทุนของไทยในตลาดต่างประเทศ ผ่อนคลายกฎระเบียบภาครัฐให้เอื้อต่อการดำเนินงานของภาคเอกชน และเน้นให้เอกชนเป็นแกนนำในการพัฒนาอุตสาหกรรม ได้กำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายไว้ 6 สาขา ได้แก่ อุตสาหกรรม การเกษตร สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม อิเล็กทรอนิกส์ ปิโตรเคมี โลหะ เหล็กและเหล็กกล้า โดยมีแผนที่จะกระจาย

อุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาคอย่างทั่วถึง เพื่อที่จะเพิ่มการมีงานทำและรายได้แก่ชนบทและลดปัญหาความแออัดใน กรุงเทพฯ สำหรับเป้าหมายการกระจายอุตสาหกรรมจะมุ่งพัฒนาจังหวัดที่มีศักยภาพ การพัฒนาอุตสาหกรรม และผู้ประกอบการในภูมิภาค เพื่อช่วยให้สามารถดำเนินการขยายกิจการสนับสนุนอุตสาหกรรมที่รับช่วงการผลิตเพื่อกระจายอุตสาหกรรมไปสู่ท้องถิ่นให้เพิ่มมากขึ้น จังหวัดที่เป็นศูนย์กลางการพัฒนาอุตสาหกรรมในแต่ละภาคจะตรงกับจังหวัดที่เป็นที่ตั้งของศูนย์กลางความเจริญ หรือเมืองหลักของภูมิภาค ได้แก่ เชียงใหม่ พิษณุโลก นครสวรรค์ ขอนแก่น นครราชสีมา สระบุรี ราชบุรี สุราษฎร์ธานีและสงขลา ทั้งนี้ได้มีมาตรการสนับสนุนเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และจัดเขตพื้นที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรม ขยายการให้บริการของรัฐในด้านการฝึกอบรมฝีมือแรงงาน การเผยแพร่ข่าวสาร การลงทุนและการตลาด เป็นต้นนอกจากนี้ยังได้กำหนดการพัฒนาอุตสาหกรรมในพื้นที่เขตเศรษฐกิจใหม่ เพื่อกระจายอุตสาหกรรมสู่ภูมิภาค โดยพิจารณาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคใต้และภาคกลางตอนบน ให้มีรูปแบบคล้ายคลึงกับแนวทางพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยเฉพาะบทบาทของรัฐด้านการประสานงานโครงการลงทุนและการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน ให้มีองค์กรดูแลรับผิดชอบโดยเฉพาะเพื่อการตัดสินใจและดำเนินงานมีความชัดเจนและคล่องตัว ขณะเดียวกันการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกก็จะดำเนินต่อไปให้สมบูรณ์ โดยขยายโครงข่ายพื้นฐานหลัก พัฒนาชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

ส่วนแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 ได้หันกลับมาให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมในครัวเรือน อุตสาหกรรมในชนบทและอุตสาหกรรมในชุมชน โดยให้เอกชนเข้ามามีบทบาทในการสนับสนุนด้านเงินทุน เทคโนโลยี ข้อมูลข่าวสารให้กับอุตสาหกรรมเกษตรขนาดเล็ก และสนับสนุนให้คนในท้องถิ่นเป็นเจ้าของกิจการ ซึ่งรัฐจะให้ความช่วยเหลือเกี่ยวกับภาษี การลงทุน การจัดการด้านการตลาด การแนะนำและให้การสนับสนุนด้านเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต รวมถึงการสนับสนุนในการจัดตั้งโครงข่ายอุตสาหกรรมย่อยในภูมิภาค เพื่อเชื่อมโยงและสนับสนุนวัตถุดิบให้กับอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และเพื่อกระตุ้นให้เกิดการจ้างงานกระจายจากเมืองสู่ชนบท สำหรับเป้าหมายการกระจายอุตสาหกรรม และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องไปสู่ภูมิกษณัณฐ์นั้น สนับสนุนให้ภาคเอกชนลงทุนในธุรกิจขนาดเล็ก และกระจายอุตสาหกรรมออกไปจากภาคนครหลวงสู่ภูมิกษณัณฐ์ต่างๆ โดยรัฐจัดเตรียมระบบการขนส่งและการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพรองรับ สนับสนุนการย้ายอุตสาหกรรมออกจากส่วนกลางด้วยการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษี และเงินกู้ กำหนดพื้นที่ศูนย์กลางอุตสาหกรรมระดับภาคใน 9 จังหวัด ได้แก่ ลำพูน พิษณุโลก นครสวรรค์ นครราชสีมา ขอนแก่น สระบุรี ราชบุรี สุราษฎร์ธานี และสงขลา ให้เป็นตัวกระจายการพัฒนาอุตสาหกรรมไปสู่จังหวัดข้างเคียงในลักษณะดาวล้อมเดือน หรืออุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดเล็กเกิดขึ้นในพื้นที่จังหวัดข้างเคียง ช่วยสนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ในจังหวัดศูนย์กลางหลัก นอกจากนี้ยังมี

นโยบายร่วมพัฒนาทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน โดยให้ความร่วมมือพัฒนาเศรษฐกิจในอนุภาคลุ่มแม่น้ำโขง ซึ่งประกอบด้วย ไทย ลาว เวียดนาม กัมพูชา มณฑลยูนนาน ของจีนตอนใต้ และพม่า กับการพัฒนาสามเหลี่ยมเศรษฐกิจระหว่างไทย มาเลเซียและอินโดนีเซีย เพื่อขยายและเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตอุตสาหกรรมทั้งเพื่อการส่งออกและทดแทนการนำเข้า โดยยกระดับให้เป็นอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีระดับสูงและใช้แรงงานฝีมือ โดยมีพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกและพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคใต้เป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรมที่สำคัญ

#### - แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545-2549)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้จัดทำแผนโดยยึดแนวปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงเป็นปรัชญานำทางในการพัฒนาและบริหารประเทศ มีการดำเนินการต่อเนื่องจาก แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ในด้านแนวคิดที่ยึด “คนเป็นศูนย์กลางของการพัฒนา” ในทุกมิติอย่างเป็นองค์รวม ให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่สมดุลทั้งด้านตัวสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะการสร้างระบบบริหารจัดการภายในที่ดีให้เกิดขึ้นในทุกระดับ เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนที่มี “คน” เป็นศูนย์กลางได้อย่างแท้จริง มีการเปลี่ยนเป้าหมายหลักของการพัฒนาประเทศจากที่มุ่งการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเป็นหลัก ไปสู่การพัฒนาประเทศให้มีรากฐานที่เข้มแข็ง และให้ความสำคัญกับการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจอย่างมีคุณภาพ ควบคู่ไปกับการดูแลเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ เพื่อให้มีการกระจายผลประโยชน์และกระจายรายได้ อย่างทั่วถึง สามารถแก้ปัญหาความยากจน รวมทั้งเพิ่มขีดความสามารถและโอกาสในการพึ่งตนเอง พร้อมทั้งยกระดับรายได้และคุณภาพชีวิตของคนส่วนใหญ่ของประเทศ กำหนดให้มีการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจทั้งภาคการผลิต การค้าและบริการ อย่างมีประสิทธิภาพทั้งกระบวนการผลิตและการจัดการ สนับสนุนขบวนการเพิ่มผลผลิต การสร้างและปรับปรุงความสามารถทางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มสมรรถนะและขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ มีเป้าหมายในการเพิ่มสมรรถนะประสิทธิภาพการผลิต โดยผลิตภาพการผลิตรวมในภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปี และผลิตภาพของแรงงานเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี ปรับบทบาทภาครัฐให้สนับสนุนการเชื่อมโยงวงจรการผลิตตั้งแต่วัตถุดิบจนถึงการตลาด และการพัฒนาแบบรวมกลุ่มการผลิต สร้างความเข้มแข็งของผู้ประกอบการ และพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมเพื่อขยายฐานการผลิตให้มั่นคงและยั่งยืน ให้วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมเข้าสู่ระบบเพิ่มขึ้น โดยมีวิสาหกิจที่จดทะเบียนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 72 ของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมทั้งหมดในปี พ.ศ. 2549

นอกจากนี้ ยังมีการกำหนดให้มีการปรับโครงสร้างการพัฒนาชนบทและเมืองอย่างยั่งยืน โดยการพัฒนาเมืองนำอยู่ ชุมชนนำอยู่ตามศักยภาพ ความพร้อมที่สอดคล้องกับวัฒนธรรม ค่านิยมและความต้องการของคนในสังคม พัฒนาพื้นที่ของประเทศที่สอดคล้องกับศักยภาพและบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ในระดับ



ต่างๆ พัฒนากลุ่มจังหวัดที่มีบทบาททางเศรษฐกิจและสังคมร่วมกัน โดยกำหนดให้พื้นที่ภาคกลางโดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล และพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกเป็นฐานการผลิตด้านอุตสาหกรรมและบริการ โดยพัฒนาให้เกิดความแข็งแกร่งและมีประสิทธิภาพ เกิดสมดุลกับสิ่งแวดล้อมและชุมชนมากขึ้น เพื่อเตรียมพัฒนาให้ก้าวสู่ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภูมิภาค ส่วนพื้นที่ภาคใต้ได้กำหนดกลุ่มจังหวัดภูเก็ต พังงา กระบี่ เป็นศูนย์กลางและสร้างความเชื่อมโยงด้านการผลิตกับพื้นที่ฝั่งอ่าวไทย โดยมีกลุ่มจังหวัดสงขลา ปัตตานี เป็นศูนย์กลางการค้าและการผลิตอาหารฮาลาลกับประเทศเพื่อนบ้าน นอกจากนี้ยังกำหนดให้มีการพัฒนาและเตรียมความพร้อมของเมืองชายแดน ที่อยู่ในพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจตามแนวตะวันออก-ตะวันตก เชื่อมโยงระหว่างพม่า-ไทย-สปป.ลาว-กัมพูชา-เวียดนาม และพื้นที่เศรษฐกิจแนวเหนือ-ใต้ เชื่อมโยงระหว่างไทย-พม่า-สปป.ลาว-จีนตอนใต้ (ยูนนาน) ด้วยการจัดระบบเมืองและชนบทชายแดน พัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจ และพัฒนาอุตสาหกรรมการผลิตร่วมตามแนวชายแดนควบคู่กับการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมพื้นที่ชนบทห่างไกล ให้เข้มแข็ง

#### 2.4.2 สารสำคัญที่เกี่ยวกับเขตส่งเสริมการลงทุน (BOI ZONE)

##### อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ (กระทรวงอุตสาหกรรม, 2543)

- แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือมอบอำนาจให้สำนักงานกระทำการแทนตาม พ.ร.บ. ส่งเสริมการลงทุน
- กำหนดประเภท ขนาดของกิจการและเงื่อนไขในการให้การส่งเสริม รวมถึงการงดให้การส่งเสริมแก่กิจการที่หมดความจำเป็นต้องให้การส่งเสริม
- กำหนดสิทธิประโยชน์การให้หลักประกันและคุ้มครองกิจการของผู้ได้รับการส่งเสริม และการเพิกถอนสิทธิประโยชน์

##### อำนาจหน้าที่ของสำนักงาน

- ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการหรือตามที่คณะกรรมการมอบหมาย
- ดำเนินการโฆษณาเผยแพร่บรรยากาศการลงทุน และชักจูงให้มีการลงทุนในกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจสังคมและความมั่นคงของประเทศ
- จัดให้มีศูนย์บริการลงทุนสำหรับผู้สนใจลงทุนและผู้ลงทุนในการจัดให้ได้มาซึ่งการอนุญาตและให้บริการต่างๆ ที่เกี่ยวกับการลงทุน
- ผู้สนใจลงทุนในการเตรียมโครงการลงทุน การหาผู้ร่วมลงทุนและการดำเนินการตามโครงการลงทุน
- วิเคราะห์โครงการขอรับการส่งเสริมการลงทุน ตรวจสอบและควบคุม ตลอดจนประเมินผลการลงทุนตามโครงการที่ได้รับการส่งเสริม

- ศึกษาค้นคว้าหาช่องทางในการลงทุน จัดทำรายงานความเหมาะสมของการลงทุนและวางแผนส่งเสริมการลงทุน
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของ พ.ร.บ. ส่งเสริมการลงทุน

### ประเภทกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุน

- เกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร
- เหมืองแร่ เซรามิกส์ และโลหะขั้นมูลฐาน
- อุตสาหกรรมเบา (ผลิตเครื่องประดับ เครื่องกีฬา)
- ผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง
- อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องไฟฟ้า
- เคมีภัณฑ์ กระดาษและพลาสติก
- บริการและสาธารณูปโภค

### หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุมัติโครงการ

1. โครงการที่มีเงินลงทุนไม่เกิน 200 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์พิจารณาอนุมัติโครงการดังนี้
  - มีมูลค่าเพิ่มไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของรายได้ ยกเว้นการผลิตเพื่อการส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่ายอดขาย หรือใช้ผลิตผลการเกษตรในประเทศเป็นวัตถุดิบ หรือมีผลเป็นการอนุรักษ์พันธุ์พืช หรือพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสภาพแวดล้อม
  - มีเงินทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินทุนทั้งสิ้น สำหรับโครงการริเริ่มส่วนโครงการขยายจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นรายๆไป
  - ใช้กรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยและใช้เครื่องจักรใหม่ เว้นแต่ในกรณีที่ตั้งสถาบันที่เชื่อถือได้รับรองประสิทธิภาพและคณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ
  - มีระบบการป้องกันสภาพแวดล้อมเป็นพิษที่เพียงพอ
2. โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 200 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์ตามข้อ 1 และมีข้อพิจารณาเพิ่มเติมดังนี้
  - ผลกระทบของโครงการที่มีต่ออุตสาหกรรมนั้นหรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง
  - ผลกระทบต่อรายได้ของรัฐหรือภาระที่รัฐอาจจะมีเกี่ยวกับโครงการดังกล่าว
  - ผลกระทบต่อผู้บริโภค
  - การพัฒนาด้านเทคโนโลยี
3. โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) จะต้องแนบรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ตามที่คณะกรรมการกำหนด

### สิทธิประโยชน์

**เขต 1** จำนวน 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และ นครปฐม

- ลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรร้อยละ 50
- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 3 ปี เฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริม
- ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเพื่อส่งออก เป็นเวลา 1 ปี

**เขต 2** จำนวน 12 จังหวัด ได้แก่ สมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยองและภูเก็ต

- ลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรร้อยละ 50
- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริม
- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 3 ปี สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่นอกนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ ได้รับการส่งเสริม
- ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเพื่อส่งออกเป็นเวลา 1 ปี

**เขต 3** จำนวน 58 จังหวัดที่เหลือ

**18 จังหวัดรายได้ต่ำ** ศรีสะเกษ หนองบัวลำภู สุรินทร์ ยโสธร มหาสารคาม นครพนม ร้อยเอ็ด กาฬสินธุ์ สกลนคร บุรีรัมย์ อำนาจเจริญ แพร่ พะเยา น่าน สตูล ปัตตานี ยะลา และนราธิวาส

**18 จังหวัดรายได้ต่ำได้สิทธิเหล่านี้เพิ่มเติม**

- ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 ของอัตราปกติ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
- อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้าและค่าประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่ม มีรายได้
- หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก จากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุน ในกาะนั้น

**40 จังหวัดที่เหลือ** ชัยนาท ลพบุรี สิงห์บุรี จันทบุรี ตราด ปราจีนบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี ขอนแก่น ชัยภูมิ นครราชสีมา มุกดาหาร หนองคาย อุบลราชธานี อุตรธานี เลย กำแพงเพชร เชียงราย เชียงใหม่ ตาก นครสวรรค์ พิจิตร พิษณุโลก เพชรบูรณ์ แม่ฮ่องสอน ลำปาง ลำพูน สุโขทัย อุทัยธานี อุตรดิตถ์ กระบี่ ชุมพร ตรัง นครศรีธรรมราช พังงา พัทลุง ระนอง สุราษฎร์ธานี สระแก้ว และสงขลา

#### 40 จังหวัดได้สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมดังนี้

- โครงการที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 ของอัตราปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลา การยกเว้นภาษีเงินได้ และอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้าและค่าประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้
- โครงการที่ตั้งสถานประกอบการอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรม หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก จากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนในการนั้น

#### กิจการที่ให้ความสำคัญเป็นพิเศษ ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคล 8 ปี ไม่ว่าจะตั้งอยู่เขตใด

- กิจการระบบขนส่งพื้นฐาน
- กิจการสาธารณูปการ
- กิจการที่เกี่ยวข้องกับการรักษา และฟื้นฟูสภาพแวดล้อม
- กิจการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาเทคโนโลยี
- กิจการอุตสาหกรรมพื้นฐาน

นอกจากนี้ผู้ขอรับการส่งเสริมการลงทุน ยังได้รับสิทธิประโยชน์อื่นๆ ตาม พ.ร.บ. ส่งเสริมการลงทุน เช่น การอนุญาต

- อนุญาตให้นำคนต่างด้าวเข้ามาเพื่อศึกษาลู่ทางลงทุน
- อนุญาตให้นำช่างฝีมือ และผู้ชำนาญการเข้ามาทำงานในกิจการที่ได้รับการส่งเสริม
- อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- อนุญาตให้นำเข้าหรือส่งออก ซึ่งเงินตราต่างประเทศ

#### การให้หลักประกัน

- รัฐจะไม่โอนกิจการของผู้ที่ได้รับการส่งเสริมมาเป็นของรัฐ
- รัฐจะไม่ประกอบกิจการขึ้นใหม่แข่งขัน
- รัฐจะไม่ผูกขาดการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ชนิดเดียวกันกับของผู้ที่ได้รับการส่งเสริม
- รัฐจะไม่ควบคุมราคาผลิตภัณฑ์ของผู้ที่ได้รับการส่งเสริม
- รัฐจะอนุญาตให้ส่งออกเสมอไป
- รัฐจะไม่อนุญาตให้ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจ นำผลิตภัณฑ์ชนิดเดียวกับที่ได้รับการส่งเสริมเข้ามา โดยได้รับยกเว้นอากรขาเข้า