

การจัดการที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานในโรงงานขนาดใหญ่
บริเวณนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง



นายประพนธ์ ศรีสินทรัพย์

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

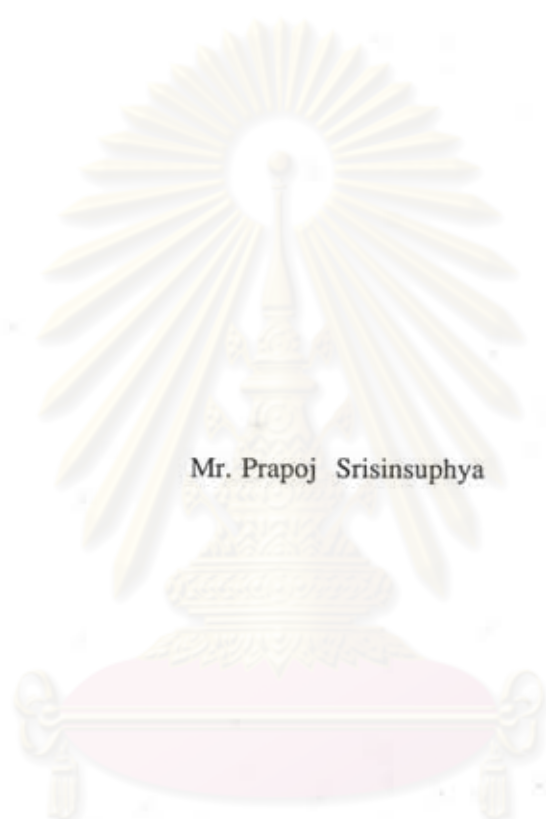
พ.ศ. 2539

ISBN 974-633-196-5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

117377286

THE HOUSING PROVISION FOR LOW-INCOME EMPLOYEE
IN LARGE SIZE FACTORY IN LAEM CHABANG INDUSTRIAL ESTATE



Mr. Prapoj Srisinsuphya

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing Development

Graduate School

ChulalongKorn University

1996

ISBN 974-633-196-5

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิจัยวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสีเขียวนี้เพียงแผ่นเดียว

ประพจน์ ศรีสินทรัพย์ : การจัดหาที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานในโรงงานขนาดใหญ่ในนิคมอุตสาหกรรม
แหลมฉบัง (THE HOUSING PROVISION FOR LOW-INCOME EMPLOYEE IN LARGE SIZE
FACTORY IN LAEM CHABANG INDUSTRIAL ESTATE) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย,
86 หน้า. ISBN 974-633-196-5

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการจัดหาที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานในโรงงานขนาดใหญ่ บริเวณ
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมทั้งลำดับความสำคัญของปัจจัยในการจัดหาที่อยู่อาศัยของแรงงาน

ผลการวิจัยพบว่า แรงงานส่วนใหญ่จัดหาที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการเช่า ส่วนที่จัดหาด้วยการซื้อมีรองลงมา
นอกจากนั้นจะเป็นการอาศัยอยู่กับผู้อื่น ในการซื้อที่อยู่อาศัยแรงงานจะต้องใช้จ่ายอย่างน้อย 30% ของรายได้เพื่อให้ได้มา
ซึ่งที่อยู่อาศัย นับว่าเป็นสัดส่วนของค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าเกณฑ์ปกติ สภาพการอยู่อาศัย แออัด คับแคบ นอกจากนี้ยังมี
ปัญหาเรื่องการทำจัตขยะมูลฝอย ส่งกลิ่นรบกวน ด้านผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ได้มีการช่วยเหลือในรูปของเงิน
สวัสดิการในรูปต่าง ๆ เช่น เบี้ยขยัน ค่าบ้านพักอาศัย แต่เงินช่วยเหลือดังกล่าวมีมูลค่าไม่มากนักและมีเงื่อนไขในการ
ช่วยเหลือ ไม่มีการจัดที่พักอาศัยให้แก่พนักงาน แต่มีการจัดรถรับส่งให้กับพนักงาน

ในส่วนของการแก้ไข ควรส่งเสริมให้มีบ้านเช่าเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมกับระดับรายได้
ของแรงงาน ถึงแม้จะไม่ใช้การแก้ปัญหาที่ตรงวัตถุประสงค์ก็จะให้ประชากรมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่ก็เป็นลด
ปัญหาลงได้ระดับหนึ่ง ขณะที่รัฐยังไม่สามารถแก้ปัญหาที่ค้างคา ให้เรียบร้อยลงได้ ส่วนการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่ม รวมทั้ง
ส่งเสริมด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จะต้องดำเนินควบคู่ไปด้วย เพื่อแก้ปัญหาในถูกเป้าหมาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา เลขสาร
สาขาวิชา เลขการ
ปีการศึกษา 2538

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C435243
KEYWORD:

: MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

HOUSING PROVISION / LOW INCOME EMPLOYEE / LARGE SIZE FACTORY
/ LEAM CHABANG

PRAPOJ SRISINSUPHYA : THE HOUSING PROVISION FOR LOW-INCOME
EMPLOYEE IN LARGE SIZE FACTORY IN LEAM CHABANG

THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. BUNDIT CHULASAI, Ph.D. 86 pp.

ISBN 974-633-196-5

The objectives of this research were to study the method of housing provision of labors in Large-scale factories in Leam Chabang Industrial Estate area and also to prioritize the important factors influencing decisions of Labor Housing Provision.

The results of the research revealed that most labors arrange their housing through rents. The following group was to buy their own houses. The remaining others was to live with the others. In acquiring own house, labors had to spend at least 30% of their incomes for the housing loan installments. The loan housing expense is considered a high portion compared to other normal expenses for their incomes. The living conditions were crowded and limited to small space/area. In additions, there were problems regarding pollution such as uncollected garbage which caused problems about hygenity and smell pollution. From manufacturers' point of view, there were subsidy made for labors in term of fringe benefits such as special work allowance, housing allowance and so on. However, the amount of subsidy was minimal and needed conditions compliance. There was no labor housing provided by manufacturers. Only transportation service was available for labors to come to work and returned after the work hours.

The first recommended solution to the problems was to promote the availability of housing for rent so that the housing expense would be more suitable for the level of labor incomes. The recommended solution may not solve the objectives of promoting population to possess their own houses. However, it would help solving the labor income problems at a certain level while the governmental mechanism to solve labor well being has not been at work yet. Recommendation was also to push forward for higher availability of housing for labors together with measures to promote housing financial support for low income population so that housing problems of labor would be seriously solved.

ภาควิชา.....

สาขาวิชา.....

ปีการศึกษา..... 2538

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้แนะนำ ตักเตือนและให้ข้อคิดต่างๆ ซึ่งคำแนะนำต่างๆ เหล่านั้นนอกจากจะเป็นประโยชน์อย่างมากในการจัดทำวิทยานิพนธ์แล้ว ยังสามารถนำมาใช้ในการทำงานอื่นๆ ได้อย่างมาก

ขอขอบพระคุณ ฝ่ายบุคคล ของบริษัท MMCสิทธิผล, บริษัท Fujitsu General (Thailand), และบริษัท ไทย ซีอาร์ที จำกัด ที่ได้ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

นอกจากนี้ขอขอบคุณ คุณปณิต กงวิโรจน์ ที่คอยติดตามและช่วยเหลือ ขอขอบคุณ คุณชมขวัญและน้องที่ได้ช่วยแปรผลข้อมูลให้ คุณรัชดา ที่คอยประสานกับอาจารย์ให้ รวมทั้งเพื่อนๆทุกคน ที่คอยให้กำลังใจ และขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ภาคเคหการทุกท่านที่คอยช่วยเหลือ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิประกอบ.....	ฉ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
ความเป็นมา.....	1
วัตถุประสงค์.....	3
ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.1 ส่วนของโรงงาน.....	4
1.2 ส่วนของแรงงานและผู้ร่วมอาศัย.....	5
1.3 ส่วนของการจัดหา.....	5
วิธีดำเนินการศึกษา.....	8
คำจำกัดความ.....	9
ข้อจำกัดของการวิจัย.....	10
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
2. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	11
แรงงาน.....	11
ที่อยู่อาศัย.....	12
แนวคิดในการวางแผนจัดหาที่อยู่อาศัย.....	13
หลักการสำคัญในการจัดหาที่อยู่อาศัย.....	14
แนวคิดในการลงทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเศรษฐกิจ.....	16
การจัดประเภทที่อยู่อาศัย.....	19
มาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยและพื้นที่ใช้สอยอาคาร.....	21
หลักการสุขาภิบาลที่พักอาศัย.....	22
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	25

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3. สภาพแวดล้อมทั่วไป.....	26
โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก.....	26
สภาพทั่วไปของจังหวัดชลบุรี.....	28
สภาพการลงทุนในบริเวณจังหวัดชลบุรี.....	28
โครงการท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง.....	34
โครงการชุมชนใหม่แหลมฉบัง.....	35
สถานที่ตั้ง สภาพทั่วไปของนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง.....	36
พื้นที่ศึกษา.....	37
สรุป.....	39
4. ผลการวิจัย.....	41
สรุปผลการศึกษา.....	54
ปัญหาที่พบจากการศึกษา.....	56
5. บทวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ.....	57
บทวิเคราะห์.....	57
ข้อเสนอแนะในการดำเนินการแก้ไข.....	60
รายการอ้างอิง.....	62
ภาคผนวก.....	64
ประวัติผู้เขียน.....	85

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 แสดงจำนวนประชากรและอัตราการเพิ่มประชากรจังหวัดชลบุรี ปี 2530-2536	1
2.1 การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด(Private Area).....	21
2.2 การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด(Multipurpose Area)	22
2.3 ความกว้างต่ำสุดของห้องขนาดต่างๆ ควรเป็นดังนี้	22
3.1 แสดงจำนวนประชากรและอัตราการเพิ่มประชากรจังหวัดชลบุรี ปี 2530-2536	25
3.2 แสดงจำนวนโรงงาน เงินทุน คนงาน แยกเป็นอำเภอ จังหวัดชลบุรี.....	26
3.3 แสดงจำนวนโรงงาน เงินทุน คนงาน ตามหมวดอุตสาหกรรม.....	27
4.1 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	24
4.2 รายได้ส่วนบุคคล	35
4.3 รายได้ครอบครัว.....	35
4.4 ค่าใช้จ่ายส่วนตัวเรื่องที่อยู่อาศัย.....	35
4.5 ค่าใช้จ่ายรวมในเรื่องที่อยู่อาศัย.....	36
4.6 จำนวนผู้อยู่อาศัย.....	36
4.7 แสดงความสัมพันธ์ของครอบครัวกับระดับรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน	36
4.8 แสดงความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย/จำนวนผู้อยู่อาศัย.....	37
4.9 แสดงความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย/รูปแบบของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	38
4.10 แสดงขนาดของรูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	38
4.11 แสดงขนาดของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน/จำนวนผู้อยู่อาศัย.....	39
4.12 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	39
4.13 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยจำแนกตามรายได้ส่วนบุคคล	40
4.14 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย จำแนกตามระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน ...	40
4.15 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยต่อความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในเรื่องที่พักอาศัย	41
4.16 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย/ค่าใช้จ่ายที่พักอาศัยรวมทั้งหมด.....	41
4.17 แสดงความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นของท่านทั้งหมด	42
4.18 แสดงความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนที่ช่วยกันออกค่าใช้จ่าย.....	42
4.19 แสดงค่าใช้จ่ายส่วนบุคคลต่อรายได้ส่วนบุคคล	43
4.20 แสดงค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดในเรื่องที่พักอาศัยจำแนกตามระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน	43

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.21	แสดงผู้มีสถานะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบกับรูปแบบที่อยู่อาศัยและรายได้... 44
4.22	แสดงผู้มีสถานะเป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบกับรูปแบบที่อยู่อาศัยและรายได้ 44
4.23	แสดงผู้มีสถานะเป็นผู้อาศัยอยู่กับผู้อื่น เปรียบเทียบกับรูปแบบที่อยู่อาศัยและรายได้.. 45
4.24	แสดงผู้มีสถานะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบกับรูปแบบที่อยู่อาศัยและค่าใช้จ่าย 45
4.25	แสดงผู้มีสถานะเป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบกับรูปแบบที่อยู่อาศัยและค่าใช้จ่าย... 46
4.26	แสดงผู้มีสถานะเป็นผู้อาศัยกับผู้อื่น เปรียบเทียบกับรูปแบบที่อยู่อาศัยและค่าใช้จ่าย... 46
4.27	แสดงระดับความพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน 47
4.28	ความพอใจในเรื่องค่าใช้จ่ายต่อที่อยู่อาศัยกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นของเจ้าของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ) 47
4.29	ความพอใจในเรื่องค่าใช้จ่ายต่อที่อยู่อาศัยกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นของผู้เช่าที่อยู่อาศัย..... 48
4.30	แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัย 1-2 คนต่อหน่วยที่อยู่อาศัย กับความพอใจต่อพื้นที่ใช้สอย และขนาดที่อยู่อาศัย 48
4.31	แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัย 3-5 คนต่อหน่วยที่อยู่อาศัย กับความพอใจต่อพื้นที่ใช้สอย และขนาดที่อยู่อาศัย 49
4.32	แสดงความพอใจต่อพื้นที่ใช้สอยกับขนาดที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยจำนวน มากกว่า 5 คนต่อหน่วยที่อยู่อาศัย 49
4.33	ระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 50
4.34	แสดงเงินสวัสดิการช่วยเหลือค่าพักอาศัยจำแนกตามระดับรายได้ส่วนบุคคล..... 52
4.35	แสดงลักษณะการเดินทางไปทำงาน 52
4.36	แสดงค่าใช้จ่ายในการเดินทางจำแนกตามลักษณะการเดินทาง 53
4.37	แสดงค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่อรายได้บุคคล 53
4.38	แสดงเงินสวัสดิการในการเดินทางต่อรายได้บุคคล..... 54
4.39	ข้อมูลทั่วไปของแรงงานสรุปได้ดังนี้ 54
4.40	ลักษณะการครอบครอง..... 55
4.41	ลักษณะที่อยู่อาศัย 55

สารบัญแผนภูมิประกอบ

แผนภูมิที่	หน้า
1.1 แสดงการดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยของแรงงานในโรงงานขนาดใหญ่	3
1.2 แสดงการจัดหาที่อยู่อาศัยในส่วนของโรงงาน	4
1.3 แสดงการจัดหาที่อยู่อาศัยในส่วนของแรงงานและผู้ร่วมอาศัย	5
1.4 แสดงวิธีการจัดหาที่อยู่อาศัย	6
4.1 สรุปผลการศึกษาการจัดหาที่อยู่อาศัยของแรงงานในโรงงานขนาดใหญ่ บริเวณนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง.....	53



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย