

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงาน

ผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มียาขี้ดต่ำ ความสามารถในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้นมีไม่มากนักเนื่องจากถูกจำกัดโดยรายได้ จึงจำเป็นต้องเลือกอาศัยบ้านเช่าราคาถูก ซึ่งมีสภาพทรุดโทรมขาดการดูแลเอาใจใส่จากเจ้าของบ้าน อีกทั้งผู้ที่อยู่อาศัยก็มิได้ดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดีเนื่องจากการย้ายเข้าออกตลอดเวลา และนอกจากนี้ผู้เช่าอยู่อาศัยมิได้เป็นเจ้าของบ้าน จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องดูแลรักษาสภาพของบ้านที่เช่าอาศัยอยู่ในสภาพที่ดี การเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานส่วนใหญ่จะไม่คำนึงถึงลักษณะของที่อยู่ มักพิจารณาเพียงให้พออาศัยอยู่ได้ ซึ่ง Angle, Benjamin and De Goede ได้ทำการศึกษาระบบที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งสรุปได้เป็น 5 ระบบ ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน (The Workers Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยระบบนี้สร้างขึ้นเพื่อผู้ที่มียาขี้ดต่ำและสมาชิกในครอบครัว ระบบนี้ยังแบ่งที่อยู่อาศัยออกเป็นแบบต่าง ๆ คือ

1.1 บ้านที่สร้างขึ้นในบริเวณที่ทำงาน (Workplace Site Houses) บ้านประเภทนี้จะสร้างด้วยไม้ในบริเวณที่ตั้งโรงงาน โดยนำวัสดุที่ใช้แล้วมาสร้างเป็นบ้าน ผู้ใช้แรงงานจะสร้างบ้านด้วยตัวเองและอาศัยอยู่กับครอบครัว

1.2 หอพักคนงานในโรงงาน (Factory Site Dormitories) หอพักคนงานนี้จะอยู่อย่างแออัด ห้องพักหนึ่งจะมีคนงานโสดพักรวมกันอยู่หลายคน ซึ่งแต่ละคนจะมีพื้นที่ส่วนตัวในห้องเพียงเล็กน้อย

1.3 ห้องพักคนรับใช้ในบ้าน (Domestic and Maintenance Staff Quarters) ในบ้านคนที่มียาขี้ดปานกลางและคนร่ำรวย จะมีส่วนในบ้านหรือบริเวณบ้านที่จัดไว้สำหรับคนรับใช้ คนสวน ยาม และครอบครัวของคนเหล่านี้อยู่อาศัยด้วยกัน

1.4 ที่อยู่อาศัยที่จัดให้สำหรับเจ้าพนักงานของสถาบันและหน่วยงานต่าง ๆ (Institutional Housing for Workers) ที่อยู่อาศัยที่จัดหาให้กับคนงานและพนักงาน เช่น บ้านพักรถไฟ บ้านพักทหาร บ้านพักตำรวจ เป็นต้น

1.5 บ้านพักชั่วคราว ฌ ที่ก่อสร้าง (Itinerant Construction Worker Housing) บ้านพักพวกนี้สร้างจากวัสดุที่หาได้จากบริเวณก่อสร้าง เมื่อเสร็จโครงการก็รื้อถอนย้ายไปก่อสร้างในที่แห่งใหม่เรื่อย ๆ ไป

2. ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บุกรุก (The Squatters Housing Subsystem) บ้านพักพวกนี้จะเป็นบ้านที่ปลูกสร้างด้วยไม้และมีลักษณะเป็นบ้านพักชั่วคราว โดยปกติจะปลูกบนพื้นที่ซึ่งถูกทอดทิ้งให้ว่างเปล่าซึ่งไม่ใช่ที่ของตัวเอง ในระบบนี้ยังแบ่งออกเป็นชนิดต่าง ๆ ได้อีก คือ ผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure Squatter) ผู้บุกรุกที่เช่า (Renting Squatter) และบ้านเรือ (Boat House)

2.1 ผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure Squatter) เป็นพวกที่อาศัยในบ้านที่สร้างบนที่ดินของหน่วยงานรัฐบาลและไม่ได้จ่ายค่าเช่า

2.2 ผู้บุกรุกที่เช่า (Renting Squatter) พวกนี้สร้างบ้านบนเนื้อที่เล็ก ๆ ที่มีเจ้าของที่ดินและมีการตกลงทำสัญญาเช่าต่อกัน ซึ่งมักคิดค่าเช่าเป็นตารางเมตรมักเป็นพวกที่มีรายได้น้อย

2.3 บ้านเรือ (Boat House) เรือที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยนี้เป็นเรือที่ใช้ส่งสินค้าในระยะสั้น ๆ แต่มักจะหยุดพักในคลองที่ใดที่หนึ่งเป็นเวลานาน ๆ (ปัจจุบันถูกหน่วยงานของรัฐขับไล่ออกไปเป็นส่วนใหญ่)

3. มีบ้านในเขตชนบทแต่มาทำงานในเขตเมือง (Rural Commuters Subsystem) มีบ้านเป็นจำนวนมากในเขตชนบทเป็นที่พักให้กับคนทำงานในกรุงเทพมหานคร ประชาชนเหล่านี้จะเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองโดยทางรถไฟ รถยนต์ หรือ เรือยนต์ในตอนเช้าและกลับในตอนเย็น

4. ห้องแบ่งเช่า (Filtered Housing Subsystem) เป็นที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านขนาดใหญ่กันเป็นห้อง ๆ เป็นสัดส่วนแบ่งให้เช่า บ้านแบบนี้ปรากฏอยู่ทั่วไปในบริเวณที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่หรือบริเวณที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจสมัยเก่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งแถวย่านที่มีคนจีนอาศัยอยู่มาก

5. ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยรัฐ (Public Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดสรรให้กับผู้ที่มียาได้น้อย เช่น แฟลตที่สร้างโดยการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมนั้น ถ้าเป็นโรงงานอุตสาหกรรมที่มีสวัสดิการในด้านที่พักอาศัยให้แก่พนักงานก็เป็นผลประโยชน์ของผู้ใช้แรงงาน หากผู้ใช้แรงงานต้องหาที่พักอาศัยเองนั้นมักไม่คำนึงถึงเรื่องใด ๆ เพียงแต่ที่พักนั้นราคาถูกและอาศัยได้ก็พอ

แนวความคิดการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงาน

John F. Kaing (Harold Carter 1962 : 1975) กล่าวว่าคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

Park, Burgess and Mc Kenzie (Warner Z. Hirsch 1973 : 53-54) ได้ศึกษาเรื่องการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ ผลของการศึกษาได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอาศัยอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้ที่มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมากและราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีอากาศดีกว่า

Brain J.L. Berry and Frank E. Horton (Murphy 1975 : 436) ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

Brian Coodal (Brian Goodal 1974 : 151-161) กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะของชุมชน ผู้อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทาง เศรษฐกิจ และสังคมเหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้น ๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ เขากล่าวว่า รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อาศัยมากขึ้นเท่าใดโอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่ตั้งและความพอใจในสิ่งที่ชอบก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น
2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่น ๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งพอใจต่าง ๆ
3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง
4. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติและชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

William Alonso (Murphy 1975 : 436) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือบริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่บริเวณอื่นราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งคือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริงแต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มียาขได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้ที่มียาขได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้กล่าวสรุป การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานด้วย

การพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานนั้นจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ใช้แรงงานเอง เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่า ที่พักอาศัยราคาที่ดินความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือการอยู่ใกล้แหล่งงานและลักษณะของชุมชน เช่น บริเวณที่ผู้อยู่อาศัยมีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน รวมทั้งลักษณะความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ เช่น การเข้าถึงของที่อยู่อาศัยไปธนาคารค้า อุตสาหกรรมและการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เป็นต้น

แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

ความสัมพันธ์ของทำเลที่ตั้งระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ต่างมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน เพราะต้องมีการเคลื่อนที่ไปมาระหว่างบ้านและสถานที่ทำงานประจำในปริมาณสูง ถ้าไม่มีการเดินทางไปทำงานก็คงจะไม่มีเขตการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานได้มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ดังนี้คือ

Berry และ Horton (1969) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทาง ออกมายังแหล่งงานนั้น ๆ หรือตำแหน่งของที่อยู่อาศัย พบว่า ในกรณีที่แหล่งงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวเองของแหล่งที่มีของประชากรวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่าง ๆ ในกรณีที่แหล่งงานอยู่ในบริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีรูปแบบของการเดินทางจากแหล่งที่มาคล้ายคลึงกันกับแหล่งงานของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นเดียวกัน แหล่งงานในเขตชานเมือง จะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรก แต่มีที่มากจะจัดกระจายจากเขตทั่วไป และได้เสนอตัวกำหนดที่เข้ามามีบทบาทต่อรูปแบบการเดินทางทั้ง 3 ลักษณะว่าประกอบด้วย

- เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดยสะดวกรวดเร็ว ลดเวลาในการเดินทาง

- อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้นและเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมีเส้นทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี

- ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติ และวัฒนธรรมไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในบางส่วนของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

Needham (1977) ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานประเภทสำคัญ ๆ ว่า ในระหว่างที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บรรดาโรงงานต้องการที่ตั้งในบริเวณใกล้กับกลุ่มที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถดึงดูดคนงานเข้าสู่โรงงานอุตสาหกรรมได้โดยสะดวก โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการคนงานหญิง

Prayag Mehta (1978) ได้ศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงาน อุตสาหกรรม บริษัท และสำนักงานต่าง ๆ ในประเทศอินเดีย พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงานจะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทาง และเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

งานวิจัยอื่น ๆ ในประเทศที่เกี่ยวข้อง

สุรพงศ์ อิศวานนท์ (2535) ทำการศึกษาวิทยานิพนธ์เรื่อง รูปแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พบว่าผู้ใช้แรงงานที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มาจากชนบทจึงไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง ต้องเช่าบ้านอาศัยอยู่ในลักษณะของ บ้านไม้ชั้นเดียว บ้านไม้สองชั้น บ้านไม้ยกพื้นสูง ห้องแถวไม้ห้องแบ่งให้เช่า บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ และหอพักโรงงานอุตสาหกรรม โดยจ่ายค่าเช่าในช่วง 300-1,000 บาทต่อเดือน สภาพที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีสภาพพอใช้ ทางเดินในที่อยู่อาศัยมักเป็นสะพานไม้หรือทางคอนกรีต การบริการไฟฟ้ามีบริการได้ทั่วถึง ส่วนการบริการประปามีบริการในพื้นที่เทศบาล และสุขาภิบาล พื้นที่ที่อยู่ด้านนอกต้องซื้อน้ำประปา หรือใช้น้ำบาดาลหรือน้ำคลอง ผู้ใช้แรงงานจะเลือกที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูก ที่อยู่ใกล้โรงงานมากกว่าที่พิจารณาถึงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย ดังนั้นสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานจึงมีสภาพที่ค่อนข้างเสื่อมโทรม ปัญหาที่พบมากที่สุด คือ ปัญหาน้ำท่วมและน้ำเน่าเหม็น ที่อยู่อาศัยของผู้แรงงานจะอยู่ห่างจากที่ทำงานภายในระยะรัศมี 1 กิโลเมตร เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน การซื้ออาหารมักซื้ออาหารสำเร็จรูปจากร้านค้า หรือตลาดใกล้ที่อยู่อาศัย การรักษาพยาบาลมักไปรับบริการจากคลินิกที่อยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัย การพักผ่อนมักอยู่กับบ้านหรือทำงานพิเศษ ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านมักเป็นการทำบุญ หรือการจัดงานเลี้ยง และปัญหาระหว่างเพื่อนบ้านคือ การส่งเสียงรบกวนในเวลาค่ำคืน ความเป็นอยู่ของผู้ใช้แรงงานจึงมีสภาพที่ค่อนข้างเสื่อมโทรมทางจิตใจและการดำเนินชีวิต

ประกาศ ๖ จิตพัฒนาไพบูลย์ (2537) ทำการศึกษาวิทยานิพนธ์ เรื่องการจัดหาที่อยู่อาศัยของลูกจ้างแรงงานย่านอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พบว่ากลุ่มลูกจ้างแรงงานส่วนใหญ่พักอาศัยกับโรงงานและไม่ต้องเสียค่าเช่าที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมสิ่งทอ โดยมีลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเรือนแถวไม้ 2 ชั้น สภาพเก่า ทรุดโทรม และขนาด 3.24 ตารางเมตรต่อคน ส่วนกลุ่มลูกจ้างแรงงานที่พักอาศัยด้วยตนเอง จะเป็นลักษณะการเช่าอยู่รวมกันเพื่อเฉลี่ยค่าเช่า ซึ่งเป็นจำนวนเงินประมาณ 327 บาทต่อเดือน โดยขนาดห้องพัก 8.38 ตารางเมตรต่อคน ซึ่งแรงงานที่พักอาศัยด้วยตนเอง ส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมอาหาร เครื่องดื่ม และโลหะขั้นมูลฐาน จากการสำรวจตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่ม สามารถสรุปสภาพปัญหาที่อยู่อาศัยได้ดังนี้ มีความแออัด คับแคบ ขาดบริการขั้นพื้นฐานที่เพียงพอ ขยะมูลฝอย น้ำท่วม มลภาวะสิ่งแวดล้อมจากอุตสาหกรรม นอกจากนี้จากการสำรวจพบว่าภาครัฐไม่ได้มีแผนการดำเนินงาน เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกจ้างแรงงานอย่างชัดเจน

ผลการศึกษาการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยให้ลูกจ้างแรงงานเป็นการตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ซึ่งงานวิทยานิพนธ์จึงเสนอแนะในรูปกลุ่มผู้ประกอบการ ร่วมกันลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นศูนย์กลางที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกจ้างแรงงานมีมาตรฐานที่อยู่อาศัยถาวร จัดระเบียบกฎเกณฑ์การเช่าอยู่อาศัย และสร้างความมั่นคงปลอดภัยให้แก่ลูกจ้างแรงงาน ซึ่งสามารถป้องกันการขาดแคลนลูกจ้างแรงงานในการผลิตได้ โดยรับเข้ามาส่งเสริมการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษี และส่งเสริมให้กลุ่มนักลงทุนเอกชนพัฒนาที่ดิน ด้วยการสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนไม่น้อยกว่า 100 หน่วย ในราคาหน่วยละไม่เกิน 300,000 บาท เพื่อที่จะได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน นอกจากนี้หน่วยงานของรัฐ อันได้แก่ การเคหะแห่งชาติ ควรมีนโยบายดำเนินการจัดสร้างบ้านเช่า นอกเหนือจากการจัดหาที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าซื้อ ดังนั้นการกำหนดนโยบายต่าง ๆ อันที่จะสร้างความมั่นคงให้กับผู้ลงทุนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย อันจะส่งผลให้คลี่คลายปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเป็นการตอบสนองนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ

นิวัฒน์ ชูสมุทร (2536) ทำการศึกษาวิทยานิพนธ์เรื่อง แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและพักอาศัยในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ พบว่า จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมและบ้านพักอาศัย กระจายตัวออกจากกรุงเทพมหานครไปตามแนวถนนสุขุมวิทและขยายตัว

เข้าสู่ถนนสายต่าง ๆ การพัฒนาอุตสาหกรรมทำให้เมืองเจริญเติบโต ประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ แต่การพัฒนาที่ไม่มีการวางแผนควบคุมทำให้เกิดการใช้ที่ดินสับสน ไม่เป็นระเบียบ เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมภายในเมือง

จากนโยบายของรัฐสนับสนุนให้กระจายโรงงานอุตสาหกรรมออกจากกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปัญหาและข้อจำกัดของอำเภอเมืองสมุทรปราการ แผ่นดินทรุด น้ำท่วม การขาดแคลนน้ำใช้ และปัญหาสิ่งแวดล้อม ทำให้แนวโน้มการขยายตัวของอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และโรงงานประเภทที่มีมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมจะเพิ่มขึ้นน้อย โรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ประเภทที่ให้บริการแก่ชุมชนจะเพิ่มขึ้นมาก โดยจะเพิ่มอยู่ในเขตอุตสาหกรรมเดิม ส่วนที่พักอาศัย จะเพิ่มขึ้นมากเนื่องจากความต้องการมากขึ้น และการคมนาคมเข้าถึงสะดวก

จากงานวิจัยของศิริวรรณ ศีลาพัชรนันท์ (2522) ทำวิจัยเรื่องการศึกษาและบทวิเคราะห์เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของย่านอุตสาหกรรมในเขตสุขาภิบาล พระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เสนอแนวความคิดการพัฒนาที่ตั้งและสิ่งแวดล้อมของย่านอุตสาหกรรมในเรื่องการใช้ที่ดินเพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรม การพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การบริหารสิ่งคมอุตสาหกรรมและชุมชนพักอาศัย ที่มีปัญหาการขาดการบังคับใช้ผังการใช้ที่ดิน การกระจายสาธารณูปโภค สาธารณูปโภค ไม่สม่ำเสมอในพื้นที่ การกำจัดและมลพิษโรงงานที่ต่ำกว่ามาตรฐาน ซึ่งกรมโรงงานกำหนดสิ่งเหล่านี้เป็นปัญหากระทบต่อความเป็นอยู่ของมนุษย์ สิ่งแวดล้อม จึงเสนอบังคับใช้ผังนครหลวงฉบับใหม่

ดวงกมล ชัยมงคล (2534) ศึกษาเรื่อง พัฒนาการของย่านอุตสาหกรรมพระประแดง และแนวทางแก้ไข กล่าวถึง ปัญหาที่เกิดจากการขาดการควบคุมการใช้ที่ดิน การขาดการควบคุมสภาพแวดล้อม และความไม่เหมาะสมขององค์กรปกครองท้องถิ่น ได้เสนอทางแก้ไข โดยเร่งประกาศใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ กำหนดประเภทการใช้ที่ดินปะปนกัน มีการประสานระหว่างหน่วยงานท้องถิ่นและการเคหะแห่งชาติ จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยให้แก่แรงงาน โดยต้องดำเนินการปรับปรุงบริการขั้นพื้นฐาน สำหรับการควบคุมสภาพแวดล้อมต้องปรับปรุงแก้ไขกฎหมายควบคุมมลพิษจากอุตสาหกรรมสอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน เช่น ระบบจัดตั้งระบบบำบัดของเสียรวมขึ้นมาดำเนินการ เพิ่มความเข้มงวดในการเก็บภาษีการทำลายสิ่งแวดล้อม



จากโรงงานที่ไม่ติดตั้ง ใช้เครื่องบำบัดของเสีย สำหรับองค์การปกครองท้องถิ่น ควรปรับปรุง รายได้ เพื่อเพิ่มเงินอุดหนุนกับรัฐบาลในการจัดสรรบุคลากร เพิ่มบริการขั้นพื้นฐาน ด้านการ ขยายโครงข่ายของการไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง และองค์การโทรศัพท์ เป็นต้น การแก้ไข้ปัญหาที่เกิดขึ้นต้องให้กฎหมายที่มีอยู่ปัจจุบันดำเนินการปฏิบัติอย่างจริงจัง