

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ภายใต้แผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ การพัฒนาประเทศที่ผ่านมากว่า 30 ปี ได้ผลักดันให้กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางของประเทศเพื่อติดต่อกับนานาชาติ ซึ่งนับว่าประสบความสำเร็จเพราะได้ทำให้กรุงเทพฯ และปริมณฑล กลายเป็นเมืองมหานครขนาดใหญ่ติดอันดับโลกแต่การพัฒนาดังกล่าว ก็นำมาซึ่งปัญหาต่าง ๆ ที่ติดตามมาอีกมากมาย ทั้งปัญหาความแออัดของชุมชน ปัญหาผังเมือง ที่ขาดการวางแผนที่ดี ปัญหาการเสื่อมสลายของสิ่งแวดล้อม ที่มีแนวโน้มเข้าขั้นวิกฤติ และที่เห็นเด่นชัด คือ ความไม่สมดุล และความเหลื่อมล้ำในการพัฒนา ระหว่างกรุงเทพมหานคร และเมืองต่าง ๆ ในส่วนภูมิภาค สาธารณูปโภคสาธารณูปการ การคมนาคมและการสื่อสารที่ไม่เพียงพอในส่วนภูมิภาคอีกทั้งความไม่เสมอภาคทางสังคมในการให้การศึกษ การสนับสนุนจากภาครัฐในการประกอบอาชีพและการลงทุน เป็นต้น

ด้วยเหตุนี้เอง รัฐบาลได้เปลี่ยนทิศทางการพัฒนาให้กระจายสู่ภูมิภาคมากขึ้น นับตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 ต่อเนื่องสู่ฉบับที่ 6 และเห็นเด่นชัดในฉบับที่ 7 ตลอดจนปรับปรุงในส่วนของระเบียบ ข้อบังคับและกฎหมายต่าง ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของส่วนราชการจากความเปลี่ยนแปลง และการปรับทิศทางการพัฒนาประเทศดังกล่าว ประกอบกับภาคเอกชนทั้งในส่วน กลางและส่วนภูมิภาคมีความแข็งแกร่ง และมีความพร้อมมากขึ้น จึงเป็นเวลาที่เหมาะสมที่ภาคเอกชน โดยเฉพาะในท้องถิ่น ที่จะต้องเข้ามามีส่วนร่วมและมีบทบาทในการพัฒนาประเทศและพัฒนาท้องถิ่นของตน เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม

ดังนั้น โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่สุดที่เคยมีมาในประเทศไทย ถือได้ว่าเป็นโครงการที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาทางภาคอุตสาหกรรม ซึ่งถือว่าเป็นก้าวใหม่หรือยุคใหม่ทางเศรษฐกิจของประเทศ จนกระทั่ง พลเอกเปรม ติณสูลานนท์ อดีตนายกรัฐมนตรี ซึ่งเป็นผู้เริ่มโครงการนี้ถึงกับประกาศให้เป็นยุค "โชติช่วงชัชวาล" ของประเทศ อย่างไรก็ตามโครงการนี้มิได้ราบรื่นนักนับตั้งแต่เริ่มมีแผนดำเนินการในปี 2524 เป็นต้นมาก็ยังมิได้ดำเนินการใด ๆ เฉพาะอย่างยิ่งในปี 2525 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาเกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำมีปัญหานี้สินต่างประเทศ ปัญหาการขาดดุลการค้าและขาดดุลการชำระเงิน

ในปี 2528 รัฐบาลของ พลเอกเปรม ต้องทบทวนแผนการลงทุนโดยลดงบประมาณทางด้านสาธารณูปโภค และชลอโครงการบางโครงการ จนการลงทุนของภาคเอกชนต้องพลอยชะงักเพราะต้องรอดูท่าทีและนโยบายของรัฐบาล

จนกระทั่งช่วงปลายรัฐบาลของพลเอก เปรม รัฐบาลเริ่มเอาจริงเอาจังอีกครั้งนอกจากจะทุ่มงบประมาณมหาศาลแล้ว ยังดึงนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุน ส่งผลให้บรรยากาศในการลงทุนเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจของโลกอยู่ในช่วงบูมและการนำของพรรคชาติไทยมีนักธุรกิจอุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก

บรรยากาศการลงทุนในพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกได้เริ่มซบเซาอีกครั้ง เมื่อเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซียส่งผลให้เศรษฐกิจของโลกเกิดความผันผวนจนเกิดการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองเมื่อคณะ รสช. สืบทอดอำนาจจากพลเอกชาติชาย ได้สร้างความไม่มั่นใจกับนักลงทุนยิ่งขึ้น แม้จะมี นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานสภาอุตสาหกรรมเข้ามาดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีก็ตาม แต่ช่วงระยะเวลาสั้นเกินไปที่จะเข้ามาดูแล โครงการขนาดใหญ่นี้ได้

วิกฤติการณ์ ที่ใหม่กระหน้าให้การลงทุนในประเทศและโครงการอีสเทิร์น ซีบอร์ด ชวนเซ มาโดยตลอดจนถึงเหตุการณ์ในทางการเมืองในเดือนพฤษภาคมปี 2535 เป็นเวลากว่า 2 ปี ที่โครงการนี้ขาดเหลี่ยมแม้จะมีรัฐบาลที่มาจากการเลือกตั้ง โดยนายชวน หลีกภัย เป็น นายกรัฐมนตรีกลับไปพัฒนาโครงการ เซาท์ เทิร์น ซีบอร์ดมากกว่า

สภาพที่เห็นและเป็นอยู่ของ อีสเทิร์น ซีบอร์ด นั้น ยังมีความคืบหน้าไม่ถึง 1 ใน 3 ของโครงการ ปัญหาต่าง ๆ ตามมาอีกมากมายระบบสาธารณูปโภค ที่ยังไม่เรียบร้อย ถนนสายสำคัญยังไม่เป็นตามแผนปัญหาเรื่องน้ำขาดแคลน ถือว่าเข้าสู่ภาวะวิกฤตและทวีความรุนแรงในอนาคตปัญหาสิ่งแวดล้อม ปัญหาการทิ้งร้างของโครงการที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ของภาคเอกชน ที่มีมูลค่าอันมหาศาล สิ่งเหล่านี้ล้วนแต่เกิดความสูญเสียทางด้านเศรษฐกิจของประเทศ

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยของจังหวัดระยองจะได้ผลกระทบเป็นอย่างมาก สภาพการรกร้างของอาคารพาณิชย์ อาคารชุดพักอาศัยริมชายทะเล บ้านพักอาศัยต่าง ๆ ที่ผลิตออกมาเกินความต้องการเป็นหลาย ๆ ศูนย์ สภาพการซื้อขายที่ดินในย่านมาบตาพุด ชยับจากไร่ละ 20,000 - 30,000 บาท เป็น 40,000 - 60,000 บาทต่อไร่ และได้ชยับเรื่อยมาสูงถึงไร่ละ 5-7 ล้าน

จากขุครุ่งเรืองของธุรกิจที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยองสู่ยุคที่เรียกได้ว่าเกือบจะสงบนิ่งในวันนี้ ในช่วงที่ผ่านมาพบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์เพื่อทำการค้าในช่วงเวลาปี พ.ศ. 2533 นั้น มีการสร้างกันมากมายซึ่งมีเท่าไรก็ขายได้หมด แต่ปัจจุบันตกอยู่ในความรกร้างไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย ผู้ที่ซื้อต่างคาดการณ์ว่าผู้ที่เข้าทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจะมีสภาพคึกคักเป็นหมื่นเป็นแสนคน แต่จำนวนคนทำงานจริง ๆ ที่มีอยู่ในขณะนี้คาดว่าไม่เกิน 10,000 คน ทำให้ผู้ซื้ออาคารพาณิชย์ต้องปล่อยรกร้างอย่างที่เป็นอยู่ในขณะนี้

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยและแนวโน้มความต้องการของผู้ประกอบอาชีพในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดทางด้านชนิดหรือประเภทของผู้ที่อยู่อาศัย รูปแบบและขนาดของที่อยู่อาศัย สิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพักอาศัย
2. เพื่อการศึกษาปัจจัยที่สนับสนุน หรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของอุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัยในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และบริเวณใกล้เคียง
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางและรูปแบบการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของผู้ประกอบอาชีพในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้มุ่งเน้นการเก็บข้อมูลจากบุคคลที่ประกอบอาชีพในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง โดยจะเป็นการสอบถามข้อมูลในเชิงสำรวจ ที่เป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยเน้นเนื้อหาของคำถามที่มุ่งหาคำตอบในเรื่องความต้องการที่เกี่ยวกับประเภทที่อยู่อาศัย สถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัย สภาพองค์ประกอบที่สำคัญ ๆ ของที่อยู่อาศัย ขนาดของพื้นที่ที่อยู่อาศัย และระดับราคาของที่อยู่อาศัย ขนาดของพื้นที่ ที่อยู่อาศัย

นิยามคำศัพท์ที่สำคัญ

นิคมอุตสาหกรรม คือ เขตพื้นที่ดินซึ่งจัดสรรไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเข้าไปอยู่รวมกันอย่างเป็นสัดส่วนโดยให้เขตพื้นที่ดังกล่าวประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และสาธารณูปการครบครัน เช่น ถนน ท่อระบายน้ำโรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบป้องกันน้ำท่วม ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท นอกเหนือจากนั้นยังประกอบด้วยบริการอื่น ๆ ที่จำเป็นอีก เช่น ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข ธนาคาร ศูนย์การค้า ที่พักอาศัย สำหรับคนงาน สถานีบริการน้ำมัน เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมมี 2 ประเภท คือ

1. เขตอุตสาหกรรมทั่วไป คือ เขตที่ดินซึ่งกำหนดไว้สำหรับการประกอบการอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์ หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม

2. เขตอุตสาหกรรมส่งออก คือ เขตที่ดินที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม และกิจการอื่นที่เป็นปรหรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม เพื่อส่งผลิตภัณฑ์ออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ

บ้านเดี่ยว (Single House) ได้แก่ บ้านที่แยกเป็นหลังเดี่ยวมีบริเวณห่างรอบตัวบ้าน
ทาวน์เฮ้าส์ (Town House) ได้แก่ บ้านหลาย ๆ หลังที่ปลูกติดกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะมีมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป มีการตกแต่งเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มมาตรฐานและคุณภาพของการอยู่อาศัย

อพาร์ทเมนต์ (Apartment) เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นค่อนข้างสูง ส่วนมากมักจะสร้างขึ้นไปในแนวสูง แต่ละชั้นแบ่งเป็นส่วน ๆ เพื่อการอยู่อาศัย

อาคารชุด (Condominium) เป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินกลาง และ มีความสูงของตัวอาคารมากกว่า 10 ปีขึ้นไป

ข้อจำกัดในการศึกษา

ข้อจำกัดในการศึกษาครั้งนี้เป็นการสอบถามแบบบังเอิญ (Accidental) จากผู้ที่ประกอบอาชีพในโรงงานอุตสาหกรรม ที่ที่คุณสมบัติเป็นกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนที่กำหนดตามจำนวนผู้ที่ทำงานอยู่ในแต่ละอาคาร(Quota) ซึ่งวิธีการสุ่มตัวอย่างไม่เป็นไปตามหลัก (Probability) ดังนั้นผู้ที่ตอบแบบสอบถามอาจไม่สามารถเป็นตัวแทนของกลุ่มที่แบ่งตามตำแหน่งหน้าที่การงานได้ถูกต้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการได้รับการตอบแบบสอบถามจากผู้บริหารระดับสูงเป็นได้ยาก แตกต่างจากเจ้าหน้าที่ระดับพนักงานทั่วไป

วิธีดำเนินการวิจัย

1. การรวบรวมข้อมูล การวิจัยครั้งนี้มีวิธีการสุ่มตัวอย่าง เครื่องมือที่ใช้ และวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้ คือ

1.1 การสุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบ Quota Sampling คือมีการกำหนดสัดส่วนของแบบสอบถามแต่ละอาคารที่คิดตามสัดส่วนของผู้ที่ทำงานอยู่และ เป็นการเก็บข้อมูลแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยผู้ตอบแบบสอบถามคือผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งเป็นใครก็ได้ที่มีคุณสมบัติเป็นกลุ่มตัวอย่าง และเต็มใจให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามโดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะศึกษาอิงตามกำหนดของ Herber And Raymond R.Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความคลาดเคลื่อน 5% ได้จำนวนตัวอย่างเท่ากับ 314 ตัวอย่างจากจำนวนประชากรประมาณ 7,515 คน

1.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การสำรวจครั้งนี้ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นมาให้สอดคล้องกับจุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา โดยแบบสอบถามในการศึกษาประกอบด้วยคำถาม 4 ส่วนได้แก่

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
- ส่วนที่ 3 ข้อมูลการเคลื่อนย้ายถิ่นฐานในปัจจุบันและอนาคต
- ส่วนที่ 4 ข้อมูลการคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

ภายหลังจากการสร้างแบบสอบถามเสร็จแล้วผู้วิจัยได้นำไปทดลองใช้ (Pilot Test) จำนวน 15 ชุด และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม

1.3 วิธีการเก็บข้อมูล ผู้วิจัยได้รับความช่วยเหลือจากศูนย์ข้อมูลบริษัทพรอพเพอร์ตี้ ไลน์ ในการจัดการและการจัดเก็บข้อมูลครั้งนี้ โดยได้รับความร่วมมือจากผู้จัดการฝ่ายบุคคลและเจ้าหน้าที่ ประชาสัมพันธ์ของบริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามจากเจ้าหน้าที่ระดับต่าง ๆ ของบริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

2. การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามที่ได้มาตรวจสอบความสมบูรณ์และคัดเลือกจนครบ 314 ฉบับ การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้คอมพิวเตอร์โปรแกรม SPSS/PC ในการวิเคราะห์ค่าตอบสถิติวิเคราะห์ที่ใช้ประกอบการหาค่าร้อยละ (Percentage) และหาลำดับความสำคัญเฉลี่ย เป็นตัวอธิบาย ส่วนการวิเคราะห์ที่ทัศนคติจะใช้มาตรฐานการวัดแบบประมาณค่า (Rating Scale) ของ Likert

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัยและแนวโน้มความต้องการของผู้ประกอบอาชีพในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดทางด้านชนิดหรือประเภทของผู้ที่อยู่อาศัย รูปแบบและขนาดของที่อยู่อาศัยสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพักอาศัย
2. ทราบถึงปัจจัยที่สนับสนุนหรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของอุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัยในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และบริเวณใกล้เคียง
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางและรูปแบบการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของผู้ที่เข้ามาทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด