



บทที่ 6

ข้อเสนอแนะการพัฒนาที่อยู่อาศัยของแรงงาน และการพัฒนาเมือง

ในการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับแรงงานภาคอุตสาหกรรม ในย่านอุตสาหกรรม ของพื้นที่ศึกษา ผลจากการวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย การเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่ง ระบบการบริการขนส่งมวลชน สาธารณะ ที่ตั้งศูนย์บริการชุมชน และการเสนอแนะรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับแรงงานใน อากาศ ล้วนมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาเมือง ดังนั้นข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของ แรงงานและการพัฒนาเมือง จึงเป็นแนวทางสำคัญอีกแนวทางหนึ่ง เพื่อให้ผลการศึกษาและการเสนอแนะแนวทางสามารถเชื่อมโยงกับระบบเมืองได้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

6.1 ปัญหา และอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในเขตชุมชนเมือง

จากแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 รัฐมี นโยบายจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความเจริญเติบโตของเมือง และพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ รวมถึง นิคมอุตสาหกรรม ต่างๆ โดยเน้นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และแรงงานภาคอุตสาหกรรม ตลอดจนให้มีระบบบริหารชุมชนที่มีประสิทธิภาพ

ปัจจุบัน ปัญหาและอุปสรรคด้านที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมือง ในพื้นที่ศึกษามีมากมาย ที่ สำคัญ

1) ที่ดินในเขตเมือง

-การใช้ประโยชน์ที่ดินยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร โครงสร้างการใช้ประโยชน์ ที่ดินยังสับสน ไม่เป็นระเบียบ รวมทั้งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ การให้ความสำคัญกับองค์ประกอบที่ดีของชุมชนที่อยู่อาศัย และการให้บริการสาธารณประโยชน์ ต่างๆ (Urban Amenities) อาทิ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ยังมี จำนวนไม่มากนัก รวมทั้งการปรับปรุง และฟื้นฟูแหล่งเสื่อมโทรม ในบางพื้นที่ด้วย

- ที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา (Blind Area) ปัจจุบันมีที่ว่างจำนวนมากในเขต เมือง ซึ่งไม่สามารถนำมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากไม่มีทาง เข้า-ออก จึงไม่สามารถเปิด พื้นที่ในลักษณะที่จะนำมาใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่

2) ปัญหาชุมชนใหม่

- มาตรฐานอาคารอยู่อาศัยในชุมชนใหม่บางแห่งยังไม่ได้มาตรฐานที่เหมาะสม สำหรับการอยู่อาศัย โดยเฉพาะ ในด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ของผู้อยู่อาศัย ในด้าน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการก็ยังไม่ได้มาตรฐาน

- การบริหาร และการดูแลสภาพแวดล้อมของชุมชน ในชุมชนใหม่ที่เกิดขึ้น ส่วนใหญ่ยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร เนื่องจากยังมีปัญหา กรณีผู้ที่รับผิดชอบไม่สามารถรับภาระ ค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชน ประกอบกับ ยังไม่มีกฎหมายรองรับในการจัดให้มีองค์กรชุมชนขึ้น จึงมีการผลักภาระ โดยโอนระบบสาธารณูปโภค ไปให้หน่วยงานท้องถิ่นดูแล รับผิดชอบต่อไปตามกฎหมาย ในขณะที่หน่วยงานท้องถิ่นเอง ยังไม่มีขีดความสามารถที่จะดูแลได้อย่างทั่วถึง เนื่องจากขาดบุคลากร และงบประมาณรองรับอย่างเพียงพอ

- ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม โครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ยังไม่มีการจัดการที่ดีพอในด้าน การป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้าง และการใช้อาคาร เช่น ระบบการบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ท่อสาธารณะ หรือแหล่งน้ำธรรมชาติ ซึ่งจะทำให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว รวมทั้ง ในด้านการจราจรบริเวณใกล้เคียงโดยรอบ โครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ซึ่งจะได้รับผลกระทบโดยตรง และส่งผลให้ปัญหาการจราจรที่ติดขัดอยู่ แล้วทวีความรุนแรงมากขึ้น จนนำไปสู่ปัญหามลพิษและเสียง

3) ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง

- คนจนเมืองส่วนใหญ่อาศัยในแหล่งชุมชนแออัด ขาดความมั่นคงในสิทธิการอยู่อาศัย ปัจจุบันราคาที่ดินที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เจ้าของที่ดินต้องการพัฒนาที่ดินไปในเชิงธุรกิจมากขึ้น เกิดปัญหาการฟ้องร้องขับไล่ที่มากขึ้น ผู้ที่อาศัยในชุมชนแออัดอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่ถูกสุขลักษณะ ที่อยู่อาศัยไม่ได้มาตรฐาน และส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ขาดแคลนบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น

- จากการศึกษาตัวของประชากรเมือง เกิดการอพยพย้ายถิ่นของแรงงาน จากชนบทเข้าสู่เมืองเพิ่มมากขึ้น ก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มรายได้ต่างๆ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยในอัตราที่สูงมาก ซึ่งรัฐไม่สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับได้อย่างเพียงพอ ประกอบกับภาคเอกชนยังให้ความสนใจที่จะลงทุนในส่วนนี้ไม่มากเท่าที่ควรเนื่องจากไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน ผู้มีรายได้น้อยจึงมีปัญหาคาดแคลนที่พักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ในบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งอยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ หรือพื้นที่พัฒนาด้านอุตสาหกรรม ซึ่งมีการจัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรมของภาคเอกชนขึ้นเป็นจำนวนมาก ที่อยู่อาศัยสำหรับแรงงานผู้มีรายได้น้อยยังไม่เพียงพอ คนงานต้องจัดหาที่พักอาศัยเอง ตามความสามารถในการจ่าย เท่าที่จะรับภาระได้ ที่อยู่อาศัยเอกชนส่วนใหญ่มีสภาพแออัด และเสื่อมโทรม

6.2 ข้อเสนอแนะการพัฒนาที่อยู่อาศัยของแรงงาน กับการพัฒนาเมือง

จากปัญหาต่างๆ ดังกล่าวของชุมชนเมือง การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของแรงงานในอนาคต จึงต้องสัมพันธ์กับการพัฒนาเมือง พื้นที่ที่ได้จากการวิเคราะห์ว่าเหมาะสมสำหรับการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยของแรงงานแห่งใหม่ในอนาคต เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของแรงงาน จึงควรเป็นโดยการร่วมทุนระหว่าง การเคหะแห่งชาติ กับผู้ประกอบการภาค

อุตสาหกรรม และหน่วยงานท้องถิ่น โดยมีวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของแรงงาน ในอนาคต มีดังนี้

วัตถุประสงค์ ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่

- 1) เพื่อเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของแรงงานภาคอุตสาหกรรม และผู้มีรายได้น้อยอื่นๆ ในบริเวณพื้นที่ศึกษา
- 2) เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านที่อยู่อาศัยสำหรับแรงงานภาคอุตสาหกรรม และย่านอุตสาหกรรม ให้มีระเบียบ เป็นการป้องกันการเกิดปัญหาสภาวะแวดล้อม ในอนาคต
- 3) เพื่อเป็นการยกระดับความเป็นอยู่ของแรงงานภาคอุตสาหกรรม ให้ได้มาตรฐานยิ่งขึ้น โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในชีวิต ทรัพย์สิน และคุณภาพชีวิตของแรงงาน เป็นสำคัญ

เป้าหมาย การพัฒนาที่อยู่อาศัยของแรงงานแห่งใหม่ในพื้นที่ศึกษา

1) เพื่อต้องการสร้างความมั่นคงให้กับภาคอุตสาหกรรม ที่มีแรงงานมาป้อนเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยพัฒนาภาคอุตสาหกรรม แรงงานจะได้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน และราคาถูก ไม่ถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการภาคเอกชน

2) เพื่อส่งเสริมย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ในอนาคต ที่อยู่ใกล้โรงงาน ให้มีการพัฒนาความเป็นเมือง (Urbanization) สูงขึ้น และจะมีการขยายตัวของกิจกรรมเมืองในด้านอื่นๆ เข้ามารวมในอนาคต ถ้าบริเวณที่มีการพัฒนาเมืองดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเมืองเดิมที่ขยายตัวมายังบริเวณที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ หรือ บริเวณที่มีการพัฒนาเมืองดังกล่าว เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาเมืองแยกตัวออกไปเป็นเมืองเมืองหนึ่ง โดยเป็นเมืองที่อยู่อาศัยของแรงงานและผู้มีรายได้น้อย ในย่านอุตสาหกรรม มีศูนย์การค้า การบริการ ที่จะให้บริการแก่ชุมชนเมืองใหม่ ขณะเดียวกัน แม้ว่าจะแยกจากชุมชนเมืองเดิม แต่ก็ยังมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับชุมชนเมืองเดิมอยู่ ฉะนั้น การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน (Infra Structure) ต่างๆ อาทิ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะ จะยังคงสัมพันธ์กับโครงสร้างพื้นฐาน สิ่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ของชุมชนเมืองเดิมอยู่

จากเป้าหมาย ดังกล่าว สามารถกำหนดย่านที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยของแรงงาน ในอนาคต ได้ดังนี้

1) บริเวณที่เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเมืองเดิมขยายออกมาสู่ย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่เลือกได้แก่ พื้นที่ใกล้เขตเทศบาล และสุขาภิบาลของพื้นที่ศึกษา

2) บริเวณที่พัฒนาแยกเป็นเมืองเมืองหนึ่ง ได้แก่ บริเวณใกล้นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี(บ่อวิน) บริเวณใกล้นิคมอุตสาหกรรมบางปะกงอินดัสเตรียลปาร์ค 2 และบริเวณริมถนนทางเข้าโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนบางปะกง

ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของแรงงานในอนาคตให้สัมพันธ์กับการพัฒนาเมือง

- 1) เสนอแนะที่โล่งสาธารณะเพื่อการนันทนาการ ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สวนสุขภาพ สำหรับเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ในบริเวณย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่
- 2) เสนอแนะโครงข่ายคมนาคมและขนส่งระบบใหม่
 - ระบบโครงข่ายที่จะเชื่อมโยงย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ กับระบบโครงข่ายคมนาคมเดิม
 - ระบบโครงข่ายที่จะเชื่อมโยงย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ กับสถานีรถไฟ ซึ่งจะพัฒนาให้มีบทบาทสำคัญในการเดินทางของแรงงานไปสู่ แหล่งงาน และศูนย์บริการชุมชนต่างๆ
 - ระบบโครงข่ายที่จะเชื่อมโยงย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ กับ ศูนย์บริการชุมชนต่างๆ
 - ระบบโครงข่ายที่จะเชื่อมโยงย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ กับ พื้นที่โล่งสาธารณะเพื่อการนันทนาการ ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สวนสุขภาพ สำหรับเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

3) เสนอแนะศูนย์บริการแห่งใหม่ และการเพิ่มบริการสาธารณะ เพื่อให้บริการแก่แรงงาน ในอนาคต ให้มีตลาดสด ร้านค้า ห้างสรรพสินค้า ซึ่งเป็นศูนย์การค้าสำหรับให้บริการแก่แรงงานและผู้ที่พักอาศัยในย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่

4) เสนอแนะการป้องกัน และอนุรักษ์สภาพสิ่งแวดล้อมย่านที่พักอาศัยแห่งใหม่ ไม่ให้ได้รับผลกระทบจากมลภาวะแวดล้อมเป็นพิษจากโรงงานที่อยู่ใกล้เคียง พื้นที่ระหว่างย่านที่พักอาศัยแห่งใหม่กับย่านโรงงานอุตสาหกรรม ควรให้เป็นเขตพื้นที่กันชน (Buffer Zone) โดยสงวนไว้เป็นเขตพื้นที่สีเขียว(การใช้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม) บริเวณรอบนอกของย่านที่พักอาศัยแห่งใหม่ ควรปลูกต้นไม้สำหรับเป็นแนวกันชน บริเวณสองข้างทางของถนนและบริเวณเกาะกลางถนน ก็ควรปลูกต้นไม้ เพื่อให้ความร่มรื่น และสวยงาม

ประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการที่พักอาศัยของแรงงานแห่งใหม่

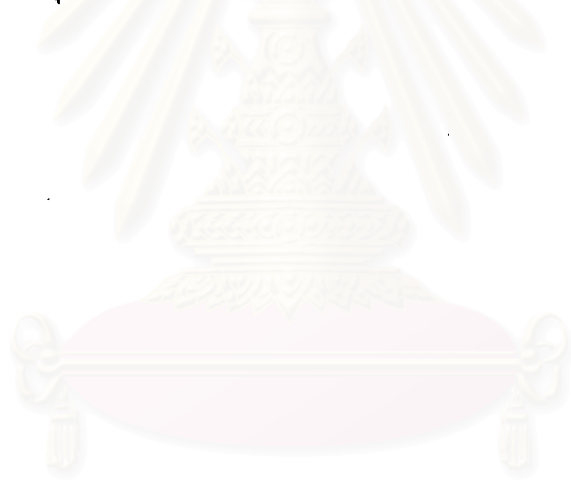
1) เป็นการป้องกันและแก้ไขปัญหาการขยายตัวของโครงการบ้านเช่าของเอกชน ที่กำลังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นๆ เพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกของแรงงาน ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยผิดประเภท อันยากที่จะควบคุม ดูแล และนำไปสู่การเกิดปัญหาสภาพแวดล้อมในที่สุด

2) เป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยของชุมชนเมืองให้เป็นระเบียบ เป็นไปตามแผนการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมในพื้นที่ศึกษาที่วางไว้

3) ผู้ใช้แรงงานจะได้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน และราคาถูก มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสามารถอยู่อาศัยร่วมกับครอบครัวในที่เดียวกัน เป็นการส่งเสริมให้สถาบันครอบครัวของแรงงานอบอุ่น มั่นคง ไม่แตกกระจายไปคนละทาง ดังที่เป็นปัญหาทางสังคมอยู่ในปัจจุบัน

6.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษาวิจัย “แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับแรงงานภาคอุตสาหกรรม ในย่านอุตสาหกรรม เขตพื้นที่ อำเภอศรีราชา - อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี และ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ในบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก” เป็นการศึกษา สภาพปัญหาในที่อยู่อาศัยแรงงาน ปัญหาการเดินทาง ความสะดวกในการเข้าถึงศูนย์บริการชุมชน รูปแบบที่อยู่อาศัย การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานในอนาคต ซึ่งนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยแรงงาน ในพื้นที่ศึกษา โดย เสนอแนะบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแรงงาน เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงโครงข่ายคมนาคม และขนส่ง ระบบการบริการขนส่งสาธารณะ รูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับแรงงาน และการพัฒนาที่อยู่อาศัยของแรงงานให้สัมพันธ์กับการพัฒนาเมือง สำหรับในการศึกษาครั้งต่อไป เห็นว่า ควรศึกษาเกี่ยวกับการประเมินผลสำเร็จ ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยของแรงงานในอนุภาคชายฝั่งทะเลตะวันออก



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย