

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาถึงลักษณะที่อยู่อาศัยของลูกจ้างสำนักรักษาความสะอาด กรุงเทพมหานคร อาศัยทฤษฎีและพื้นฐานแนวความคิดทางด้านสังคมวิทยา อธิบายถึงลักษณะของลูกจ้างรักษาความสะอาด กรุงเทพมหานคร ที่ในสายตาของบุคคลทั่วไปมองว่าเป็นกลุ่ม "คนจนเมือง" โดยอธิบายถึงลักษณะของคนจนที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองและความยากจนของคนจนเมืองจากลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของบุคคลนั้นที่จะแสดงออกเป็นพฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัย

โดยศึกษาแนวความคิดที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและความต้องการที่อยู่อาศัย ตลอดจนผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำความเข้าใจในกระบวนการดำรงอยู่ของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และเป็นแนวทางการศึกษาในการศึกษาครั้งนี้

2.1 คนจนเมืองและบทบาทต่อเมือง

"คนจนเมือง" เป็นกลุ่มที่มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจกลุ่มหนึ่ง จากงานวิจัยเรื่องสลัมกับบทบาททางเศรษฐกิจและสังคม (R.Udiger Kroff และ สมพงษ์ พัดบุญ ; 2527) ได้ศึกษาเรื่องอาชีพ วิถีชีวิตและสภาพเศรษฐกิจของคนจนเมืองที่อาศัยอยู่ในสลัม ได้สรุปถึงบทบาทของคนจนเมืองที่มีต่อระบบเศรษฐกิจเมืองว่า การพัฒนาเมืองมีลักษณะเป็นสองภาคที่แตกต่างกันอย่างชัดเจนแต่ก็เจริญเติบโตควบคู่กันไป คนจนเมืองที่อยู่ในเมืองต้องปรับตัวเองด้วยการผลิตและร่วมกระบวนการผลิตเพื่อการยังชีพโดยอาศัยการรับจ้างแรงงานราคาถูก อาชีพของคนจนเมืองอาศัยการผลิตในภาคที่เป็นช่องว่างของเศรษฐกิจ อันได้แก่ ช่องว่างทางเทคโนโลยีที่เครื่องจักรทำงานแทนคนไม่ได้ ช่องว่างทางรายได้ที่ผู้บริโภคมีกำลังซื้อต่ำ ช่องว่างทางการตลาด ช่องว่างของระบบการเงิน และช่องว่างของการจัดระบบผังเมือง ซึ่งถือเป็นการเสริมระบบเศรษฐกิจภาคที่มีการให้มีความสมดุล คนจนเมืองกับเมืองจึงมีความสัมพันธ์ในลักษณะที่พึ่งพาซึ่งกันและกัน

การเคหะแห่งชาติ (2532) ได้ศึกษาเรื่อง "คนจนเมือง" เพื่อหาข้อมูลประกอบการจัดทำนโยบายที่อยู่อาศัย พบว่า จำนวนคนจนเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร มีประมาณ 254,000 ครอบครัว คิดเป็นประชากรมีจำนวน 1.22 ล้านคนหรือร้อยละ 22.3 ของประชากรทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ลักษณะทั่วไปของคนจนเมืองคือ อาชีพที่ทำประมาณร้อยละ 80 เป็นอาชีพที่ไม่แน่นอนและไม่เป็นทางการ สภาพการอยู่อาศัยแออัดและไม่มั่นคง ได้รับบริการทางสังคมจากรับน้อยเมื่อเทียบกับคนทั่วไป

บทบาทที่สำคัญของ "คนจนเมือง" เป็นพลังผลักดันที่สำคัญทางเศรษฐกิจ เนื่องจากเป็นแรงงานพื้นฐานรองรับภาคอุตสาหกรรมและบริการ อาชีพนอกระบบเป็นการช่วยตนเองของคนยากจน ซึ่งช่วยลดภาระในการจัดหาสวัสดิการของรัฐแก่คนยากจน ปัญหาของคนจนเมือง ได้แก่ การมีรายได้น้อย ไม่แน่นอน ค่าใช้จ่ายต่างๆ สูงขึ้นเรื่อยๆ ไม่สัมพันธ์กับรายได้ ขาดแหล่งเงินทุนในการพัฒนา ไม่เป็นที่ยอมรับทางสังคม การศึกษาต่ำ ไม่ได้รับสิทธิพื้นฐานที่พึงได้ มีปัญหาเรื่องสถานภาพทางกฎหมาย และขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย

และได้สรุปถึงลักษณะของ "คนจนเมือง" ในด้านต่างๆ ไว้ดังนี้คือ (การเคหะแห่งชาติ; 2532)

1. อาชีพ

ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในภาคนอกระบบ เช่น รับจ้างทั่วไป, ค้าขาย, หาบเร่ แผงลอย, รับงานอิสระ, มอเตอร์ไซด์รับจ้าง, ขับแท็กซี่, ลูกจ้างโรงงาน, คนงานก่อสร้าง ฯลฯ ทั้งนี้มักไม่มีความมั่นคงในด้านอาชีพและไม่ได้รับการคุ้มครองด้านแรงงานและสวัสดิการ

2. รายได้

คนจนเมืองมีรายได้น้อย ไม่แน่นอน โดยวัดตามเส้นวัดระดับความยากจน (Poverty Line) ของคนจนในเมือง ซึ่งมีรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 8,000 บาทต่อเดือน

3. สภาพการอยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของคนจนเมือง จะมีสภาพทรุดโทรม แออัด ไม่ถูกสุขลักษณะ และไม่มี ความมั่นคงในการอยู่อาศัย

4. การได้รับการบริการทางสังคม

คนจนเมืองขาดโอกาสในการรับบริการต่างๆ ทางสังคม เช่น การศึกษา, สาธารณูปโภค, สาธารณูปการ ฯลฯ

ความหมายของ “ ความยากจน ”

ความยากจน ที่อธิบายถึงลักษณะของ “คนจนเมือง” นั้นมีความหมายใน 2 นัย นัยแรก นั้นมีความหมายถึง การที่บุคคลขาดแคลนและขาดแคลนปัจจัยทางเศรษฐกิจจนเกิดความทุกข์ยากทางร่างกายและจิตใจเนื่องจากต้องมีชีวิตที่ต่ำกว่ามาตรฐาน ส่วนอีกนัยหนึ่งนั้น บุคคลรู้สึกยากจนเพราะ “ไม่มี” ในวัตถุหรือ “ไม่ได้” วัตถุอย่างที่พึงอยากได้ อยากมี เพราะกระแสโฆษณาชวนเชื่อของโลกวัตถุนิยม แล้วเกิดการเปรียบเทียบกับบุคคลอื่นๆ

นอกจากนั้น “ความยากจน (Poverty)” ตามคำอธิบายของ กิลลินและคณะ (John Lewin Guillin and the others, 1952 : 388) หมายถึง สภาพที่คนมีมาตรฐานการครองชีพที่ต่ำ อาจจะเป็นเพราะรายได้น้อยหรือใช้จ่ายไม่เป็นจึงทำให้ขาดประสิทธิภาพทางกายและสมองจนไม่อาจทำหน้าที่ในสังคมที่เขาอยู่ได้ดีพอ

กิลเลทท์และเร็นฮาร์ตท์ (Gillett and Reinhart, 1960) กล่าวอีกว่า “ ความยากจน ” หมายถึง การที่บุคคลไม่สามารถมีผลผลิตเพื่อบำบัดความต้องการของตนในปริมาณที่พอเหมาะเท่ากับบุคคลอื่นมี ทำให้เห็นความแตกต่างจากบุคคลอื่นที่มีมากกว่า สรุป ลักษณะที่อธิบายถึง “ คนยากจน ” คือ

1. ประสิทธิภาพทางการผลิตของคนจนไม่ได้มาตรฐาน ไม่ว่าจะเป็ประสิทธิภาพทางกายและทางสมองก็ตาม เพราะเหตุที่คุณภาพแรงงานเป็นแรงงานด้อยฝีมือหรือไร้ฝีมือ (Unskilled Labor)
2. ความยากจนทำให้คุณภาพชีวิตและบทบาททางสังคมที่ต่ำ (Low Degree of Quality of Life and Social Value) เพราะมาตรฐานในการดำรงชีวิตต่ำจึงบกพร่องต่อหน้าที่ทางสังคมต่างๆ

ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับ “ ความยากจน ”

1. ความยากจนของคนๆ หนึ่งอาจเป็นความเพียงพอของอีกคนหนึ่งก็ได้ คนที่มีฐานะระดับหนึ่งมักจะมองเห็นว่าอีกคนหนึ่งมีฐานะเท่ากัน สูงกว่าหรือต่ำกว่าของตน ดังนั้นขอบเขตของความยากจน นอกจากจะใช้เกณฑ์สากลก็ยังคงขึ้นอยู่กับเกณฑ์ความรู้สึกของบุคคลที่แตกต่างกันไป
2. ผู้คนในสังคมเดียวกันมีรายได้ใกล้เคียงกันเป็นส่วนมากหรือไม่ ถ้าการกระจายรายได้ไม่เกิดขึ้น ความยากจนก็ยังคงปรากฏอยู่ในส่วนใหญ่ของสังคม
3. เครื่องวัดระดับความยากจนของสังคมมีหลายประการ ดังเช่น รายได้ประชาชาติ คุณภาพชีวิตของบุคคล เทคโนโลยีในสังคม และจริยธรรมในสังคม เป็นต้น
4. ความยากจนมีคุณค่าและคุณประโยชน์ต่อสังคม ดังเช่น งานที่มีผลต่อส่วนรวมบางอย่าง ซึ่งคนทั่วไปจะไม่ทำนอกจากคนจน ได้แก่ งานสกปรก งานหนัก งานเสี่ยงอันตราย ฯลฯ สภาพการดิ้นรนต่อสู้ชีวิตของขอทานและผู้ยากไร้ทำให้เกิดเป็นแนวคิดที่สร้างกำลังใจให้คนอื่น ๆ คิดต่อสู้กับความทุกข์ยากและมีความหวังในชีวิตต่อไป

ผลของ “ ความยากจน ”

1. การขาดแคลนและความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจ บุคคลมีสภาพขาดสหายไร้ ไม่สามารถจัดหาเครื่องบริโภคและอุปโภคได้อย่างเพียงพอ จึงดำเนินชีวิตทางกายอย่างขาดแคลนและมีสภาพชีวิตต่ำกว่ามาตรฐาน
2. สถานภาพทางสังคมต่ำและเป็นผู้ด้อยโอกาสในสังคม บุคคลรู้สึกมีปมด้อย น้อยเนื้อต่ำใจ หวาดระแวง มองโลกในแง่ร้าย มีอารมณ์ไม่มั่นคง บางคนปล่อยชีวิตตามยถากรรม ไม่กล้าหรือไม่ชอบสมาคม มีปัญหาในด้านการปรับตัว มีจริยธรรมต่ำ ทำตัวเหมือนคนไร้ความสามารถ นอกจากนี้จะขาดโอกาสหรือเสียเปรียบในทางหน้าที่การงานและทางสังคม
3. ภาวะต่อสังคม ประเทศใดมีประชากรยากจนจำนวนมากย่อมเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาประเทศ เพราะเป็นภาระของรัฐต้องแก้ปัญหาพื้นฐานนี้ก่อน

มานพ พงศทัต (2536) ได้ให้คำนิยาม “คนจนเมือง” โดยกล่าวว่า สภาพคนจนในเมืองนั้น แม้จะมีค่าจ้างแรงงานสูง แต่ก็ครองชีพได้ลำบาก คนจนในเมืองนั้น ขาดทั้งอาหาร เครื่องนุ่งห่ม และที่อยู่อาศัย และจากการสำรวจวิจัยของการเคหะแห่งชาติ รายงานถึงระดับความยากจนของคนจนเมืองว่ามีการแบ่งคนจนเมืองออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

ระดับความยากจนของ “คนจนเมือง”

จนระดับที่ 1

กลุ่มพวกนี้จะจนมากมาจากต่างจังหวัดมีอาหารเพียงพอประทังมือ ที่อยู่อาศัยจะอยู่ในสลัม การอยู่อาศัยมักจะอาศัยอยู่กับผู้อื่น หรือไม่ต้องเสียค่าเช่าที่อยู่อาศัย

จนระดับที่ 2

พอหาซื้ออาหารได้ มีเสื้อผ้าที่ดีขึ้น สามารถเช่าห้องอยู่รวมกันภายในชุมชนและมีเงินพอที่จะเดินทางไปทำงานในเมืองและที่อื่นๆ ได้บ้าง

จนระดับที่ 3

กลุ่มนี้มาอยู่ในเมืองใหญ่นานพอสมควร มีอาชีพที่มั่นคงขึ้น มีเงินจับจ่ายพุ่มเฟื่อยได้มากขึ้น สามารถผ่อนบ้านกับการเคหะฯ อย่างถูกๆ ได้บ้าง หรือพวกที่อยู่ในภาคไม่เป็นทางการก็สามารถอยู่บ้านเช่าสภาพพอสมควรแม้ว่าจะต่ำกว่ามาตรฐาน เริ่มมีเงินผ่อนสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

ในระดับความยากจนของ “คนจนเมือง” ทั้ง 3 ระดับนี้ ควรจะมีการดูแลให้มากขึ้น เพราะเป็นคนกลุ่มใหญ่ และเป็นปัญหาของสังคมเมืองมากขึ้นทุกที ควรจะมีการกระจายโอกาส กระจายงาน และกระจายเงินให้มากขึ้น รวมถึงการมีที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นของคนจนเมืองในแต่ละระดับจะเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของคนกลุ่มนี้ด้วยวิธีก้าวกระโดด

2.2 ที่อยู่อาศัยและความต้องการที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัย (Housing) ในทัศนะการศึกษาทางสังคมวิทยา (Goh Cheng Leong and Gillion C.Morgan, 1975 : 39) โดยอาศัยแนวความคิด ลำดับขั้นตอนความต้องการของมนุษย์ จากลำดับความต้องการเบื้องต้นไปจนถึงความต้องการลำดับสูงสุด (A Hierarchy of Needs) ของมาสโลว์ (A.H.Maslow) โดยกล่าวถึงความต้องการที่อยู่อาศัยว่า เป็นส่วนหนึ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่กำหนดการดำรงอยู่ของชีวิตมนุษย์ เป็นความต้องการทางร่างกาย (Biological Needs) ซึ่งเป็นความต้องการพื้นฐานขั้นแรกของมนุษย์ โดยแบ่งออกเป็น 5 ชั้น คือ

1. ความต้องการด้านกายภาพ (Physiological Needs) เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานต่ำสุดของมนุษย์และเป็นสิ่งจำเป็นในการดำรงชีวิต ความต้องการในลำดับนี้ได้แก่ อาหาร น้ำดื่ม ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค การพักผ่อน ฯลฯ ความต้องการในขั้นตอนนี้ องค์กรทุกแห่งมักจะตอบสนองโดยใช้วิธีการจ่ายค่าจ้าง เงินเดือน หรือ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน เพื่อให้ผู้ทำงานได้นำไปใช้จ่ายหรือแสวงหาสิ่งที่จำเป็นขั้นมูลฐานของชีวิต
2. ความต้องการความปลอดภัยและความคุ้มครอง (Safety and Security Needs) เมื่อความต้องการทางร่างกายได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการความปลอดภัยและความคุ้มครองก็จะเข้ามามีบทบาทในพฤติกรรมของมนุษย์ มนุษย์มีความปรารถนาที่จะได้รับความคุ้มครองจากอันตรายต่างๆ เช่น อุบัติเหตุ หรือโรคติดต่อ เป็นต้น
3. ความต้องการทางด้านสังคม (Social Needs) เมื่อความต้องการในขั้นต่ำกว่าได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการทางด้านสังคมก็เป็นสิ่งต่อไปที่มนุษย์ต้องการ คือ ต้องการการยอมรับและมิตรภาพ

4. ความต้องการที่จะมีฐานะเด่นหรือมีชื่อเสียง (Esteem Needs) ความต้องการขั้นต่อไปคือความต้องการอยากเด่นในสังคม ความเชื่อมั่นในตนเอง ความเป็นอิสระเสรีภาพ ความสำเร็จในชีวิตและความชื่นชมนับถือจากผู้อื่น
5. ความต้องการสมหวังในชีวิต (Self-Actualization Needs) ความต้องการในขั้นนี้ถือว่าเป็นความต้องการขั้นสูงสุดของมนุษย์ เป็นความต้องการที่แตกต่างกันไปในแต่ละบุคคล เช่นความต้องการที่จะพัฒนาตนเองอย่างไม่หยุดยั้ง ทั้งด้านความคิดและการสร้างสรรค์ เป็นต้น บุคคลใดที่บรรลุถึงขั้นนี้ มักจะได้รับการยกย่องเป็นบุคคลพิเศษ

นอกจากนี้ Maslow ยังมีข้อสังเกตเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์ในลำดับขั้นต่างๆ ที่มีผลต่อพฤติกรรมที่แสดงออกมาว่า ประกอบด้วยหลัก 2 ประการคือ

1. หลักแห่งการขาดตกบกพร่อง (The Deficit Principle) ความขาดตกบกพร่องในชีวิตประจำวันที่บุคคลผู้นั้นได้รับอยู่เสมอ จะทำให้ขาดแรงจูงใจในพฤติกรรมด้านอื่นต่อไป คนเหล่านี้จะกลับพอใจในสภาพของตนที่เป็นอยู่ โดยยอมรับความขาดแคลนต่างๆ ในชีวิตโดยถือว่าเป็นเรื่องธรรมดา
2. หลักแห่งการเจริญก้าวหน้า (The Progression Principle) กล่าวคือ ความต้องการในระดับขั้นที่สูงกว่าจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อความต้องการในขั้นต่ำกว่าได้รับการตอบสนองแล้ว ถ้าหากความต้องการไม่ได้เป็นไปตามลำดับขั้นดังกล่าวแล้ว จะทำให้พฤติกรรมต่างๆ ของคนถูกจำกัด และไม่มีการแสวงหาอีกต่อไป และจะเกิดความรู้สึกปลงในสภาพที่ตนเป็นอยู่ แต่ถ้าความต้องการในขั้นต่ำกว่าได้รับการตอบสนองอย่างเพียงพอแล้ว ก็จะทำให้เกิดความต้องการในขั้นต่อไป จนกระทั่งบรรลุระดับความต้องการขั้นสูงสุดที่มนุษย์ต้องการ

นอกจากนั้นแล้ว ในมโนภาพของที่อยู่อาศัยทางสังคมของที่อยู่อาศัย (อภิชาติ พุทธิวงศ์, 2527) กล่าวถึง ความหมายของที่อยู่อาศัยในฐานะที่ให้ "คุณค่า" หรือ "คุณประโยชน์" (Housing as a Subjective Value-Laden meaning , Purpose or Function) ซึ่งสามารถสื่อความหมายดังนี้คือ

ที่อยู่อาศัย (Housing) ในฐานะที่เป็น "คุณค่า" ในวิถีประจำวันของบุคคล (Housing as a Subjective Value-Laden meaning) มีความหมาย คือ

1. ความเป็นเอกลักษณ์ (Identity) หมายถึง สถานภาพของบุคคลซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยชุมชนหรือสังคมนั้นๆ อันเป็นผลมาจากสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของเขา
2. ความมั่นคง (Security) ซึ่งมาจากสิทธิในการถือครองที่อยู่อาศัยอันจะเป็นผลต่อการวางแผนชีวิตในระยะยาวของบุคคล
3. การมีโอกาส (Opportunity) หมายถึง โอกาสในการทำงานเลี้ยงชีพ การได้อยู่ในสภาพแวดล้อมอันเหมาะสม และการบริการต่างๆ ทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการบางอย่าง

ที่อยู่อาศัย (Housing) ในฐานะที่ให้ "คุณประโยชน์" (Housing as a Purpose or Function) กล่าวคือ

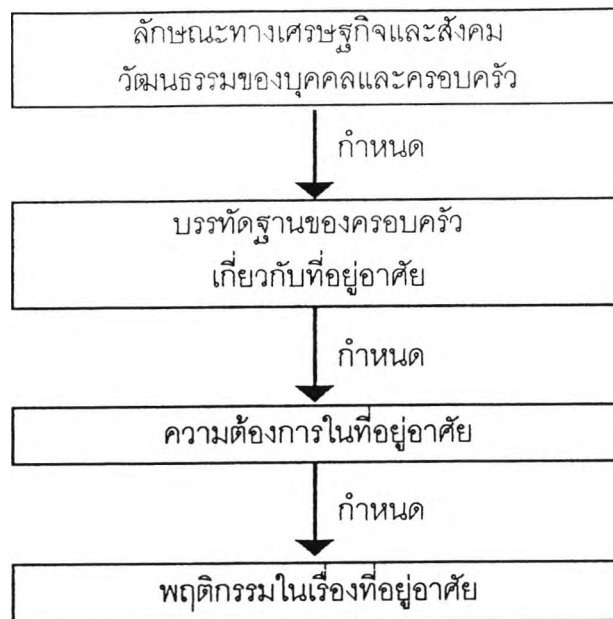
1. ที่อยู่อาศัยตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานในการดำรงชีวิต (Basic need)
2. ที่อยู่อาศัยตอบสนองต่อคุณค่าทางสังคมและวัฒนธรรม (Social and Cultural Value)
3. ที่อยู่อาศัยตอบสนองต่อคุณค่าทางเศรษฐกิจ (Economic Value)

ในทัศนะของการศึกษาที่อยู่อาศัยเชิงสังคมวิทยา (สายใจ คุ่มขนาน : 2525) ที่มีสาระของการศึกษาที่พยายามค้นหาสาเหตุตลอดจนอธิบายพฤติกรรมของชีวิตมนุษย์ทางสังคมเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในแง่มุมต่างๆ ซึ่งแบ่งระดับของการศึกษาและอธิบายในเรื่องดังกล่าวไว้ 3 ระดับคือ

ระดับที่ 1	ระดับครัวเรือนหรือครอบครัว
ระดับที่ 2	ระดับชุมชน
ระดับที่ 3	ระดับสังคม

ในแต่ละระดับจะประกอบด้วยองค์ประกอบย่อยๆ ที่จะมีความซับซ้อนมากขึ้นตามลำดับคือ ในระดับครัวเรือนก็จะมียุคประกอบของปัจเจกบุคคลหลายๆ คนอยู่ร่วมกัน ในระดับชุมชนก็จะประกอบด้วยปัจเจกบุคคลและครัวเรือนหลายๆ ครัวเรือน ชุมชนหลายชุมชน ในแต่ละระดับก็จะมีมิติหรือเนื้อหาที่จะศึกษาละเอียดซับซ้อนแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับวิธีการศึกษาและวัตถุประสงค์ของการศึกษาแต่ละครั้ง ในการศึกษาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเชิงสังคมวิทยาในครั้งนี้ มีแนวการศึกษาที่สำคัญคือ “ที่อยู่อาศัยกับบรรทัดฐานทางสังคม (Housing Norm)”

ในการพิจารณาว่าบรรทัดฐานจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยอย่างไรนั้น จะต้องวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยในรูปของแนวความคิดทางสังคมวิทยา ว่าเป็นสิ่งซึ่งมนุษย์ในสังคมต้องการไม่เพียงแต่เพื่อสนองความจำเป็นทางชีววิทยา (Biological needs) หากแต่เพื่อจะได้มาซึ่งการยอมรับการยกย่องจากตัวเองและบุคคลอื่นในสังคมด้วย ดังนั้นแต่ละครอบครัวจึงพยายามที่จะให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยในระดับหนึ่งที่เป็นที่ยอมรับและเกิดความพึงพอใจให้กับตัวเอง ทั้งนี้เพราะที่อยู่อาศัยเป็นสัญลักษณ์ทางวัฒนธรรมที่สะท้อนให้เห็นถึง เกียรติยศและสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย ดังแผนภูมิที่ 2-1



แผนภูมิที่ 2-1 บรรทัดฐานที่มีผลต่อพฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัย

แนวความคิดการศึกษาที่อยู่อาศัยในทางสังคมวิทยา นอกจากที่อยู่อาศัยจะเป็นพื้นฐานในการดำเนินชีวิตของมนุษย์แล้ว ยังศึกษาถึงที่อยู่อาศัยของคนในระดับต่างๆ ที่ผูกพันกับลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย ซึ่งอาจจะกล่าวได้ว่าเป็นภาพสะท้อนทางสังคมซึ่งกันและกัน ในด้านที่อยู่อาศัยที่ถูกกำหนดเป็นบรรทัดฐาน (Norms) ที่พยายามจะอธิบายในเรื่องพฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัยว่ามีพื้นฐานจากลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของบุคคลและครอบครัวเป็นตัวกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย เป็นพื้นฐานในการกำหนดพฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัย ถ้าในระดับย่อยที่สุดคือ ระดับครอบครัว มีสภาพเศรษฐกิจและสังคมของ วัฒนธรรมของบุคคลและครอบครัวในแต่ละครอบครัวมีลักษณะแตกต่างกันแล้ว บรรทัดฐานของครอบครัวที่จะไปกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยย่อมจะต้องแตกต่างกัน จึงส่งผลให้พฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคลหรือแต่ละครอบครัวมีความแตกต่างกันด้วย

โดยสรุป ความหมายของการอยู่อาศัย (The Act of Dwelling) บทบาทของที่อยู่อาศัย (Housing) ในทางตรง นอกเหนือจากเป็นที่คุ้มกำบังเพื่อการพำนักอาศัยแล้ว ที่อยู่อาศัยยังเป็นที่ที่บุคคลสามารถเรียนรู้ประสบการณ์ชีวิตในชุมชน การได้รับความเป็นส่วนตัว (Privacy) ความเป็นอยู่ที่ดีรวมทั้งการยอมรับทางสังคม (Social well - being and social acceptance) ด้วย ส่วนบทบาททางอ้อมนั้น ที่อยู่อาศัย (Housing) เป็นที่ซึ่งให้โอกาสแก่ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลด้วยกันบังเกิดขึ้น และทำให้บริการต่างๆ ทางสังคม เช่น บริการทางการศึกษา อนามัย สันทนาการ กีฬา การจับจ่ายใช้สอย รวมทั้ง การคมนาคม เป็นต้น สามารถเข้าถึงและเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อสมาชิกในสังคมได้

บทบาทอีกระดับหนึ่งของ "ที่อยู่อาศัย" ในทางสังคม นั่นคือ บทบาทในฐานะองค์ประกอบสำคัญในการยกระดับคุณภาพแรงงานเพื่อสังคม (Housing as an essential for reproduction of labor power) ซึ่งหมายถึง การจัดการหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัย ในระดับสวัสดิการสังคมแก่แรงงาน ย่อมจะส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพอนามัยดีขึ้น มีพื้นที่ใช้สอยที่เป็นสัดส่วนยิ่งขึ้น ตลอดจนมีความคาดหวังในชีวิตที่สูงขึ้น ด้วยสภาวะทางกายและความคิดที่ได้รับการยกระดับขึ้นมานี้จะนำไปสู่คุณภาพหรือผลิตภาพ (Productivity) ผลที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานดังกล่าวต่อความคิดจิตสำนึกหรือวิถีชีวิตของประชาชนที่สูงขึ้นของแรงงานทั้งในแง่ส่วนบุคคลและสังคมโดยส่วนรวม

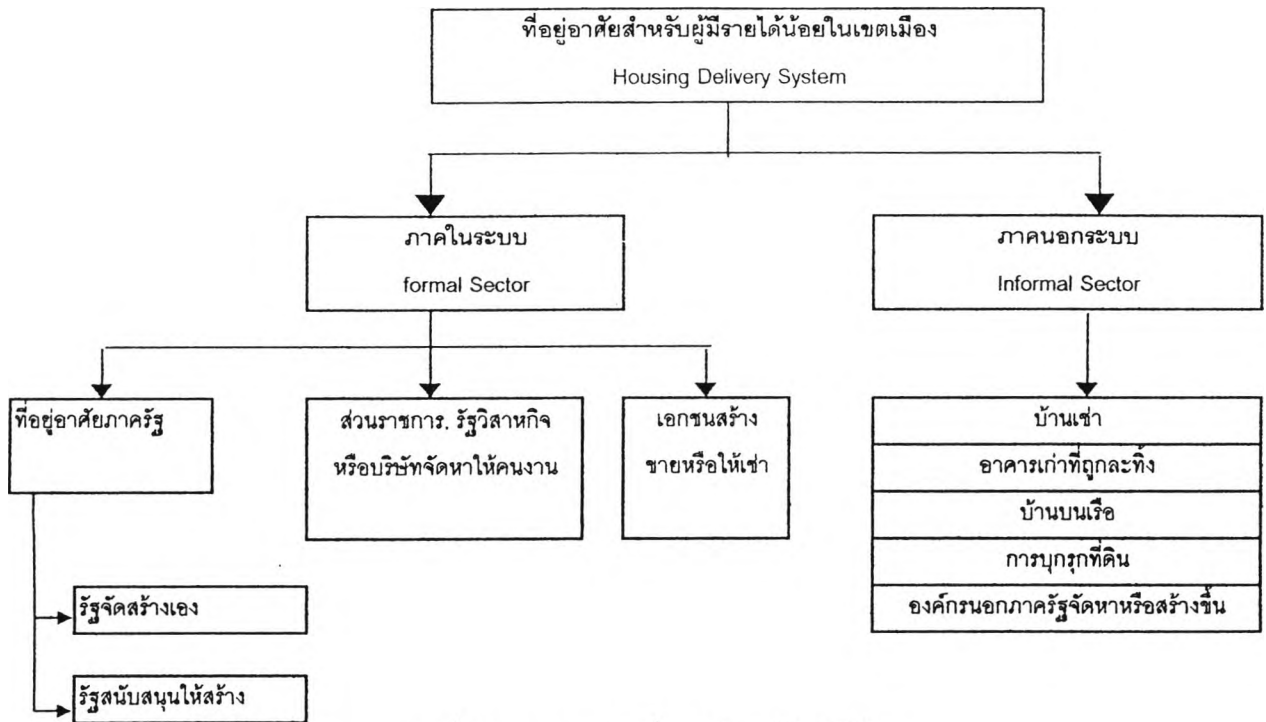
2.3 ระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง

Baross Paul (2530) ได้ให้ความหมายของระบบการจัดการที่อยู่อาศัย (Housing Delivery System) ว่าหมายถึง กลไกต่างๆ ด้านการผลิตที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ และวิธีการต่างๆ ที่ประชาชนถือสิทธิ์เข้าอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยนั้นได้ ระบบดังกล่าวประกอบด้วย พื้นที่บางส่วน (some place) บริการชุมชนบางประการ (some community services) และสถานที่ตั้งแห่งหนึ่ง (a location) รวมไปถึงเรื่องการจัดระเบียบสภาพแวดล้อม ตลอดจนการดำเนินการด้านการเงินอีก Baross ได้จำแนกความแตกต่างด้านคุณภาพของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง ตามประเภทที่อยู่อาศัย (Housing Class) ซึ่งสามารถจัดกลุ่มได้ดังนี้

ระบบที่ 1 ที่อยู่อาศัยในระบบ (Formal Sector) แบ่งออกได้เป็น

แบบที่ 1 ที่อยู่อาศัยภาครัฐบาล รัฐบาลได้ดำเนินการเกี่ยวกับการจัดการที่อยู่อาศัยมี 2 วิธีด้วยกันคือ

1. ที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดสร้าง (Public Housing) เป็นที่อยู่อาศัยในแบบอาคารเสร็จสมบูรณ์ (Complete Housing Units) มีหลายรูปแบบทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแถว บ้านแฝดและแฟลต มีทั้งประเภทให้เช่าและเช่าซื้อ ที่เช่าส่วนมากจะเป็นแฟลต สำหรับบางประเทศจะอยู่ในรูปของอพาร์ทเมนต์
2. ที่อยู่อาศัยที่รัฐเป็นฝ่ายให้การสนับสนุน ในการดำเนินการเพื่อที่อยู่อาศัย (Public Assistance for Housing) โดยเป็นการให้ความช่วยเหลือทางเคหการบางส่วนจากรัฐเท่านั้น ซึ่งอาจมีรูปแบบต่างๆ กัน อาทิเช่น โครงการที่รัฐจัดที่ดินและบริการขั้นพื้นฐานให้ที่เรียกว่า Sites and Services คือให้ที่ดินและสาธารณูปโภค โครงการที่ให้ผู้พักอาศัยร่วมกันสร้างที่พักอาศัยเพื่อผลทางด้านสังคมของชุมชน โดยรัฐให้การสนับสนุนทางการเงินและทางเทคนิคที่เรียกว่า Aided - Selfhelp และโครงการที่พักอาศัยสำหรับข้าราชการ ซึ่งรัฐจะเป็นผู้จ่ายให้ก่อน โดยผู้อาศัยจ่ายคืนภายหลังในระยะเวลาที่กำหนดพร้อมดอกเบี้ย (Join Housing Scheme)



ภาพที่ 2-2 ภาพแสดงระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

ที่มา : Paul Baross "การจัดการด้านที่อยู่อาศัยในประเทศอังกฤษ ปัญหาด้านนโยบายแนวสังคมนิยม"

แบบที่ 2 ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน โดยนายจ้างซึ่งอาจเป็นบริษัทหรือหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ จัดทำที่อยู่อาศัยให้แก่คนงานในสังกัด ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ทั้งในรูปการให้เช่า ให้กรรมสิทธิ์ และให้พักอาศัยในเรือนพักหรือห้างร้าน

แบบที่ 3 อยู่อาศัยภาคเอกชน เป็นการดำเนินการในลักษณะที่เอกชนสร้างบ้านขึ้นมา มีทั้งประเภท ขายบ้านพร้อมที่ดิน ขายที่ดินแล้วสร้างบ้าน หรือให้ลูกค้าสร้างเอง โดยมากเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่มีบ้านหลายประเภทให้เลือกหรือเป็นโครงการ เช่น อพาร์ทเมนท์ ทาวน์เฮ้าส์ หรือคอนโดมิเนียม ซึ่งมีทั้งการขายและให้เช่า

ระบบที่ 2 ที่อยู่อาศัยนอกระบบ (Informal Sector) โดยมากเป็นระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งอาจจะอยู่ตามบ้านเช่า อาคารเก่าที่ถูกละทิ้ง เรือนแพ หรือแม้กระทั่งในรูปแบบของการบุกรุกที่ดิน รวมถึงการจัดการที่อยู่อาศัยโดยองค์กรนอกภาครัฐบาล (NGO-Non Government Organization) ซึ่งทำให้เกิดการจัดระบบที่อยู่อาศัยเพื่อคนรายได้น้อยในรูปแบบใหม่ๆ ได้หลากหลายยิ่งขึ้น

นอกจากนั้นแล้ว ในแนวความคิดกล่าวถึง “ระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย” Shlomo Angel (Shlomo Angel : 1977) ได้กล่าวถึงในเรื่อง Housing Arrangement โดยอ้างถึงการศึกษาของ Asian Institute of Technology (AIT) จากการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองใหญ่ๆ ในเอเชีย ได้แก่ มนิลา จาร์กาตา ไทเป ละฮอร์ บอมเบย์ กรุงเทพ ดัคการ์ โคลัมโบ ฯลฯ พบว่าภายในเมืองเหล่านี้ล้วนแต่มีระบบการจัดการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยใกล้เคียงกัน (Low Income Housing Delivery System or Housing Arrangement System) โดยมีการนำเสนอแนวความคิดเกี่ยวกับระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองซึ่งมีอยู่มากมายหลายรูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1 ระบบที่อยู่อาศัยของคณงาน (The Worker's Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยในระบบนี้สร้างขึ้นเพื่อผู้ที่มีรายได้น้อยและสมาชิกในครอบครัว เนื่องจากลูกจ้างแรงงานได้รับการช่วยเหลือจากนายจ้าง, บริษัทหรือหน่วยราชการในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ระบบนี้แบ่งที่อยู่อาศัยออกเป็นแบบต่างๆ ได้แก่

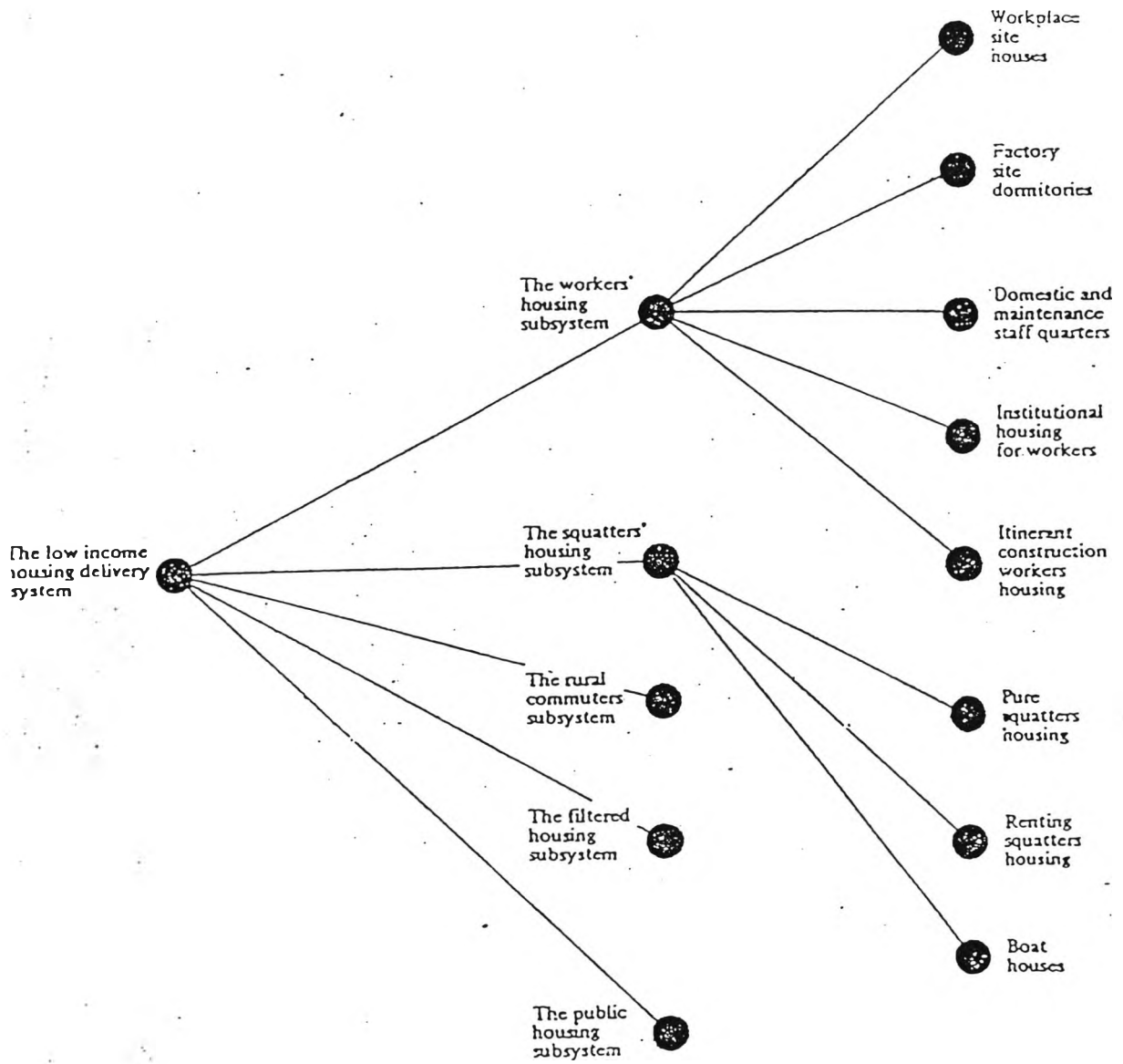
- 1.1 ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในบริเวณที่ทำงาน (Workplace Site Houses) ที่อยู่อาศัยในระบบนี้สร้างด้วยไม้ในบริเวณที่ตั้งโรงงาน โดยลูกจ้างแรงงานสร้างด้วยตนเอง และอาศัยอยู่พร้อมกับครอบครัว
- 1.2 หอพักคณงานในโรงงาน (Factory Site Dormitories) ลักษณะอยู่อาศัยกันอย่างแออัด ห้องหนึ่งมีคณงานสอดพักอยู่หลายคน มีเนื้อที่ส่วนตัวเล็กน้อย

- 1.3 ที่พักคนรับใช้ในบ้าน (Domestic and Maintenance Staff Quarters) ในบ้านของผู้มีฐานะปานกลางและร่ำรวย จะจัดหาที่อยู่อาศัยในบริเวณบ้านให้คนรับใช้ คนทำสวน ยาม อยู่พร้อมกับครอบครัว
- 1.4 ที่อยู่อาศัยที่จัดให้เจ้าพนักงานของสถาบัน หรือหน่วยงานต่างๆ (Institutional Housing for Workers) เช่น บ้านพักรถไฟ บ้านพักตำรวจ
- 1.5 ที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นชั่วคราว ณ ที่ก่อสร้าง (Itinerant Construction Workers Housing) วัสดุที่ใช้สร้างเป็นวัสดุที่หาได้จากบริเวณก่อสร้าง เมื่อเสร็จโครงการก็รื้อย้ายไปก่อสร้างในที่แห่งใหม่เรื่อยไป

รูปแบบที่ 2 ระบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บุกรุก (The Squatters' Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยมีลักษณะการสร้างแบบบุกรุก เป็นที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างด้วยไม้ สร้างขึ้นชั่วคราว ส่วนมากปลูกบนพื้นที่ว่างเปล่าที่ไม่ใช่ของตนเอง ที่อยู่อาศัยในระบบนี้ยังแบ่งออกเป็นชนิดต่างๆ อีกได้แก่

- 2.1 ผู้บุกรุกที่แท้จริง (Pure Squatter) เป็นผู้ที่อาศัยในบ้านที่สร้างบนที่ดินของหน่วยงานรัฐบาลและไม่ได้จ่ายค่าเช่า เป็นชุมชนขนาดใหญ่หรือเล็ก บางอาศัยอยู่บนถนน บางอาศัยอยู่ตามอาคารเก่าที่ถูกละทิ้ง
- 2.2 ผู้บุกรุกที่เช่า (Renting Squatter) เป็นผู้ที่อาศัยสร้างบ้านบนเนื้อที่เล็กๆ มีเจ้าของที่ดินและตกลงทำสัญญาเช่าต่อกัน โดยทำกันเป็นระยะๆ ไป ซึ่งมักคิดค่าเช่าเป็นตารางเมตร
- 2.3 เรือแทนบ้าน (Boats House) เรือที่ส่งสินค้าในระยะสั้น และหยุดพักในคลองที่ใดที่หนึ่งนานๆ สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้

แผนภูมิที่ 2-3 ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร
 (The Main Component of Low - Income Housing Delivery In Bangkok)



Source : Sholomo Angel, Stan Benjamin and Koos H. DeGode ; The Low - Income Housing Delivery System in Bangkok , Ekistics : 261 , August 1977 .

รูปแบบที่ 3 ระบบที่อยู่อาศัยในเขตชนบทแต่มาทำงานในเมือง (Rural Commuters Subsystem) ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้อาศัยที่เดินทางเข้ามาทำงานในเมือง โดยทางรถไฟ รถยนต์ หรือ เรือในตอนเช้าและกลับในตอนเย็น หรือลักษณะที่ผู้อาศัยยังคงอาศัยในเขตชนบท แต่เดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมืองและพักอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง โดยอยู่อาศัยเฉพาะในช่วงวันทำงาน เป็นต้น

รูปแบบที่ 4 ระบบห้องแบ่งเช่า (Filtered Housing Subsystem) ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านขนาดใหญ่ กั้นเป็นห้องๆ แบ่งเป็นสัดส่วนให้เช่า ห้องเช่ามีขนาดเล็ก ทรวดโถม และใช้ส้วมรวมกัน ผู้อยู่อาศัยส่วนมาก มีการเคลื่อนไหวโยกย้ายเรื่อยๆ มีรายได้ต่ำ ไม่มีความรู้สึกเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย ไม่สนใจในกิจกรรมของสังคมรอบข้าง

รูปแบบที่ 5 ระบบที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยรัฐ (Public Housing Subsystem) มักพบในรูปของอาคารสำเร็จรูป (Complete Housing Units) หรือการจัดสรรในชุมชนแออัดต่างๆ โดยรัฐ มักจัดสรรให้กับผู้มีรายได้น้อย

รูปแบบที่ 6 ระบบที่อยู่อาศัยแบบสร้างด้วยตนเอง (The Self-Built Housing Subsystem) เป็นระบบที่รัฐไม่ได้สร้างโดยตรง แต่เป็นฝ่ายสนับสนุนให้ดำเนินงานสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง

รูปแบบที่ 7 ระบบที่อยู่อาศัยภาคเอกชน (The Private Sector Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้มาก แต่มีการดำเนินการในลักษณะที่เอกชนเป็นผู้จัดสร้างขึ้นมา เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยทำการเช่าหรือเช่าซื้อ ผู้ที่มีรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของหรือเช่าบ้านหลังเก่าๆ ที่ทรุดโทรมจนไม่เป็นที่พึงปรารถนาของคนร่ำรวยหรือคนชั้นกลางทั่วไปแล้วได้

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัย

แนวความคิดพื้นฐานในการพฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัย มักจะมีแนวความคิดมากมายที่กล่าวถึงการตัดสินใจของบุคคลที่จะเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่า มักจะขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านเศรษฐกิจ, สังคม, สภาพครอบครัวและปัจจัยด้านที่ตั้งที่กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัย - แหล่งงาน ของบุคคลนั้นเป็นปัจจัยสำคัญ โดยผู้ศึกษาและเสนอแนวความคิดไว้มากมาย ดังจะกล่าวต่อไปนี้

Park, Burgess and Mc.KenZie (1975) เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ทำให้ความสนใจเกี่ยวกับที่ตั้งที่อยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ จากการศึกษาพบว่า ที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมือง มีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย คือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะอยู่บริเวณชานเมืองซึ่งมีที่ดินราคาถูก ทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ และเป็นบ้านใหม่

B.M. Moriarty (1975) ได้กล่าวถึงปัจจัย 2 ประการในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย คือ

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ผู้มีรายได้น้อยให้ความสำคัญต่อความสามารถในการใช้จ่ายเงินว่า เป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงาน และราคาที่ดินเป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลสำคัญที่ตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสองสิ่งนี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมที่แตกต่างกัน
2. ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่าความต้องการและความพึงพอใจส่วนตัว (satisfaction)

Brain Goodall (1974) ได้เสนอแนะปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งได้แก่ รายได้ และการเข้าถึงแหล่งงาน โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน เพราะความประหยัดอันเกิดจากค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน นอกจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจแล้ว Goodall ยังได้กล่าวถึงปัจจัยด้านสังคม ได้แก่ สภาพครอบครัว การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติและชนชั้น มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยด้วย

Berry , Brain J.L. and Frank E. Horton (1977) ได้เสนอแนวความคิดในเรื่องปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย มี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้ มีความสัมพันธ์ควบคู่กันไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่อยู่อาศัย ของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส และขนาดของครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงานและระยะทางจากบ้าน ไปยังแหล่งงานด้วย

Brain Berry, Joe Loble, Horton, Frank E.(1962) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมือง โดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งที่มีประชากรเดินทางมายังแหล่งงานนั้นๆ หรือตำแหน่งของที่อยู่อาศัย พบว่า ในกรณีที่แหล่งงานอยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง จะมีประชากรเดินทางมาจากทุกแหล่งของเมือง โดยรูปแบบของการจัดตัวของแหล่งที่มีประชากรวางเป็นแนวยาวไปตามถนนที่เป็นถนนหลักหรือทางด่วนต่างๆ ในกรณีที่แหล่งงานอยู่บริเวณขอบของศูนย์กลางธุรกิจการค้า โดยมีรูปแบบวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนนเช่นกัน

ส่วนแหล่งงานในเขตชานเมืองจะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรก แต่มีที่
มากระจัดกระจายจากเขตทั่วไป และตัวกำหนดที่เข้ามามีบทบาทต่อรูปแบบการเดินทางทั้ง 3
ลักษณะ ประกอบด้วย

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถ
เดินทางได้โดยสะดวกรวดเร็ว ลดเวลาในการเดินทาง
2. อาชีพ การงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดี จะมีระยะทางในการเดินทาง
ไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนว
ถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว ส่วน
ผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาที่สั้น
และเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุดและมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่ง
สาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นกว่าผู้ที่มีรายได้ดี
3. ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติ และวัฒนธรรม
ไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทาง
ในส่วนดังกล่าวของเมืองมีปริมาณสูง

Goodwill,Brain (1974) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า อิทธิพลของ
บริการสาธารณูปโภคในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย และผู้อยู่อาศัยจะ
พิจารณาคูณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการคือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาด
ของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสถานภาพทางเศรษฐกิจ
และสังคมเหมือนกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยัง
แหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ ความพอใจ ในการเลือกที่อยู่อาศัย เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน ที่ตั้ง และความพอใจก็จะได้รับการตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น
2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว และค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปยังที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่นๆ ในการติดต่อกับเมือง และสิ่งพอใจต่างๆ
3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัว ยิ่งมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ขึ้นเท่านั้น และบริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็ก มักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งที่น่าสนใจในเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่าในบริเวณใจกลางเมือง

Harold Carter (1975) กล่าวว่า ปัจจัยใหญ่ 2 ประการที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการเลือกที่จะอยู่บริเวณใดของเมือง ได้แก่

1. สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มทางสังคม
2. สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่มีบุตรที่กำลังศึกษา มักต้องการเล็กบ้านอยู่ใกล้โรงเรียนของบุตร หรือ ใกล้แหล่งงานของบุคคลในครอบครัว

K.J. Button (1976) เสนอถึงองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่าองค์ประกอบหนึ่ง คือ ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อม ซึ่งนอกจากจำเป็นต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่งด้วย

Alonso William (1966) ได้อธิบายว่า การเลือกบริเวณที่พักอาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน และการเลือกบริเวณที่พักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่พักอาศัยที่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ จะต้องสัมพันธ์กับขนาดของครอบครัวและสถานภาพสมรส
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับที่ทำงาน

กล่าวโดยสรุป จากแนวความคิดต่างๆ ปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อพฤติกรรมในเรื่องที่อยู่อาศัยที่สำคัญ 2 ประการ คือ

ปัจจัยจากตัวบุคคลผู้เลือกที่อยู่อาศัย

1. รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อยถูกจำกัดด้วยความสามารถในการจ่ายทำให้ไม่อาจเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในราคาสูง แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง โดยจะพยายามอยู่ใกล้แหล่งงาน
2. ความพอใจและสถานะทางสังคม ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะเลือกอยู่ในสถานที่ที่มีสภาพแวดล้อมกับวิถีการดำเนินชีวิตของตน
3. สภาพครอบครัว ความต้องการของคนในครอบครัวจะเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกที่อยู่อาศัย สภาพหรือช่วงชีวิตของคนส่วนใหญ่ในครอบครัวจะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

ปัจจัยจากคุณสมบัติของที่ตั้ง หมายถึง การพิจารณาลักษณะทางกายภาพ
ที่สำคัญ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) มีความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานหรือเข้าไปรับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้ง่าย และยังหมายถึงระบบคมนาคมขนส่งมวลชนที่สะดวก ที่จะไปสู่แหล่งงานและสถานพักผ่อนหรือย่านการค้าได้โดยตรง เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยขาดฐานะทางเศรษฐกิจที่จะมีรถยนต์ส่วนตัวเป็นของตนเอง
2. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยอยู่ในพื้นที่ ที่มีราคาที่ดินและราคาค่าเช่าถูกแหล่งงานย่านการค้า ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกพักอาศัยไม่ห่างไกลจากแหล่งงานและย่านการค้ามากนัก เป็นผลมาจากการขาดฐานะทางเศรษฐกิจที่จะใช้จ่ายกับการเดินทางจำนวนมากได้ ต้องใช้บริการสาธารณะซึ่งอาจทำให้ความสะดวกน้อยลง และเสียเวลาในการเดินทางมากจึงจำเป็นต้องเลือกที่จะอยู่ใกล้แหล่งงานเพื่อลดระยะเวลาในการเดินทาง
3. แหล่งงาน ย่านการค้า ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกพักอาศัยไม่ห่างไกลจากแหล่งงานและย่านการค้ามากนัก เป็นผลมาจากการขาดฐานะทางเศรษฐกิจที่จะใช้จ่ายกับการเดินทางจำนวนมากได้ ต้องใช้บริการสาธารณะซึ่งอาจทำให้ความสะดวกน้อยลง และเสียเวลาในการเดินทางมากจึงจำเป็นต้องเลือกอยู่ใกล้แหล่งงานเพื่อลดระยะเวลาในการเดินทาง