

การจัดสร้างบริการสาธารณะย่านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตอุตสาหกรรม
กรณีศึกษาอำเภอเมืองสมุทรปราการ

นายเสกสรรค์ แป้นไผ่



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2539

ISBN 974-634-141-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**The Provision of Public Utilities In Residential Area for Low Income People of Industrial Zone
A Case Study of Muang Samut Prakan District**

Mr. Sakeson Paenphal

**A Thesis Submitted In Partial Fullliment of the Requirement
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning
Department of Urban and Reglon Planning**

Graduate School

Chulalongkorn Unversity

1996

ISBN 974-634-141-3

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิจัยวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

เสกสรรค์ แป้นไผ่ : การจัดสร้างบริการสาธารณะย่านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ในเขตอุตสาหกรรม : กรณีศึกษาอำเภอเมืองสมุทรปราการ (THE PROVISION OF PUBLIC UTILITIES IN RESIDENTIAL AREA FOR LOW INCOME PEOPLE OF INDUSTRIAL ZONE : A CASE STUDY OF MUANG SAMUT PRAKAN DISTRICT)

อ. ที่ปรึกษา : คร. นพนนท์ ตาปนานนท์, 141 หน้า. ISBN 974-634-141-3

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะการใช้บริการสาธารณะของผู้มีรายได้น้อยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก บริเวณเขตอุตสาหกรรม เพื่อให้ทราบถึงสาเหตุและปัญหาที่เกิดขึ้น ซึ่งจะนำไปสู่แนวทางการจัดสร้างบริการสาธารณะตามความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดราคาถูก ที่มีแนวโน้มการขยายตัวมากขึ้น

จากการศึกษาปรากฏว่าบริการสาธารณะส่วนกลางที่โครงการอาคารชุดราคาถูกจัดทำไว้ให้กับผู้มีรายได้น้อย ที่มีรายได้น้อยเฉลี่ยต่อครอบครัวไม่เกิน 10,300 บาทเป็นสาธารณูปโภค สาธารณูปการขั้นพื้นฐานที่ทุกโครงการจัดไว้ให้ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา ยามรักษาความปลอดภัย ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่ต้องการให้มีการจัดสร้างบริการประเภทสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น และศูนย์บริการสาธารณสุขหรือสถานพยาบาลเบื้องต้น ไว้ในโครงการ เพื่อผู้พักอาศัยไม่จำเป็นต้องเดินทางไปใช้บริการสาธารณะของเมือง ซึ่งมีระยะทางไกลและไม่สะดวกในการเดินทาง

แต่ในสถานการณ์ปัจจุบันโครงการต่าง ๆ ไม่สามารถกระทำตามความต้องการของผู้มีรายได้น้อย หน่วยงานท้องถิ่นควรที่จะร่วมมือกับเจ้าของโครงการ ควรจัดบริการในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก บริเวณย่านอุตสาหกรรม คือบริเวณย่านสำโรงเหนือ ระหว่างซอยแบริ่งและซอยวัดค่านสำโรง และปรับปรุงบริการอื่น ๆ ให้มีการเข้าถึงมากขึ้น เช่น ศูนย์บริการสาธารณสุขควรจะไม่ไกลโครงการนัก และปรับปรุงให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการขั้นพื้นฐานให้ดีขึ้น โดยมีการกำหนดนโยบายจากส่วนกลางให้เหมาะสมในระยะยาว

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชาการวางแผนเมือง.....

ปีการศึกษา 2538.....

ลายมือชื่อนิติ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

##c535353 : MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING
KEY WORD: PUBLIC UTILITIES / LOW INCOME PEOPLE / SAMUT PRAKAN /
RESIDENTIAL AREA / INDUSTRIAL ZONE

SAKESON PAENPHAI : THE PROVISION OF PUBLIC UTILITIES IN RESIDENTIAL
AREA FOR LOW INCOME PEOPLE OF INDUSTRIAL ZONE : A CASE STUDY OF MUANG
SUMUT PRAKAN DISTRICT. THESIS ADVISOR;
NOPANONT TAPANANONT, Ph. D. 141 PP. ISBN 974-634-141-3

The objective of this study was to find out the causes and problems of the public utilities service in residential area for low income people of industrial zone. The guideline of the provision of public utilities would be conducted according to the basic requirement of the low income people. The low cost condominium which have currently high growth rate would be considered.

The result showed that the central public utilities of low cost condominium project (income < 10,300 bath/household) were electricity, water supply and security service. The addition utilities such as park, playground and public health center were be expected by the low income people. Therefore, they had no need to go to use the city's public utilities which have long distance and inconvenience.

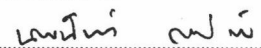
The public utilities expected by the low income cannot be fulfilled in the present projects. Therefore, the local organization and the project owner should be jointly arranged those public utilities in the closed area with the low cost condominium in the industrial zone. They could be located at Samrongnuar, in between Soi Bering and Soi Wat Dan Samrong the accesibility could be approved ; for example the public health center was located not so far from the condominium. In addition the improvement of the basic public utilities service could be taken by the suitable of government policy in long term.

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชา การวางผังเมือง.....

ปีการศึกษา 2538.....

ลายมือชื่อนิสิต..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงลงได้เป็นอย่างดี โดยบุคคลที่เป็นทั้งกำลังใจและคอยช่วยเหลือในทุก ๆ ด้าน จึงขอขอบพระคุณ อาจารย์นพนันท์ ตาปานานนท์ อาจารย์ที่ปรึกษา และอาจารย์ผู้ที่เกี่ยวข้องเสียสละเวลามาเป็นกรรมการสอบตลอดจนอาจารย์ในภาควิชาทุกท่าน คุณอนันต์ วชิรปรัชญาพจน์ คุณดำรงศักดิ์ คุณวิชัย หล่อนพคุณ คุณจินตนา กรมน้อย เจ้าหน้าที่ในจังหวัดสมุทรปราการทุกท่าน ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกในเขตสมุทรปราการ เพื่อน ๆ ผังเมืองรุ่น 17 ผู้จัดการ เพื่อน ๆ และพี่ ๆ น้อง ๆ ในบริษัทเอ็นไวรอนเมนทอล แคร่ เซ็นเตอร์ อาจารย์และคณะครูโรงเรียนชุมชนวัดไทยงาม โรงเรียนสระบุรีวิทยาคม อาจารย์และเพื่อน ๆ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ และที่สำคัญพระคุณของคุณพ่อ คุณแม่ พี่ชาย น้องชาย ตลอดจนญาติพี่น้องคนอื่น ๆ ที่ยอมลำบากและอดสาหัส เพื่อให้ข้าพเจ้ามีโอกาสในการศึกษาถึงระดับนี้

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้อาจมีส่วนดีเพียงน้อยนิด ข้าพเจ้าขอมอบส่วนดีของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้กับผู้ที่มีพระคุณ และบุคคลที่ข้าพเจ้ารัก นับถือมาโดยตลอด โดยเฉพาะคุณตาและคุณยายของข้าพเจ้า ซึ่งบุคคลที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ เป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จในครั้งนี้อย่างยิ่งยวด

เสกสรรค์ แป้นไผ่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญ.....	ง
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญภาพ.....	ช
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของปัญหา.....	4
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	4
1.4 ระเบียบวิธีการวิจัย.....	5
1.5 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวิจัย.....	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
1.7 คำจำกัดความ.....	8
บทที่ 2 แนวความคิดและวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.1 แนวความคิดที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.1.1 แนวความคิดชุมชนที่อยู่อาศัยระดับ Neighborhood.....	13
2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับมาตรฐานองค์ประกอบชุมชนของไทย.....	19
2.1.3 นโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้อง.....	22
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	26
2.3 ประเภทที่อยู่อาศัย.....	29
บทที่ 3 ลักษณะทั่วไป.....	31
3.1 ความเป็นมาของอาคารชุด.....	32
3.2 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด.....	35
3.2.1 ภาพรวมการขยายตัวของอาคารชุดในประเทศไทย.....	35
3.2.2 การขยายตัวของอาคารชุดราคาถูกในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.....	38
3.2.3 การส่งเสริมการลงทุนในโครงการอาคารชุดราคาถูกของ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน.....	41

	หน้า
3.3 ลักษณะสำคัญของโครงการอาคารชุดราคาถูก.....	42
3.4 ปัญหาการจัดสิ่งบริการสาธารณสุขปโภค.....	45
3.5 ที่อยู่อาศัยภายในจังหวัดสมุทรปราการ.....	47
บทที่ 4 การวิเคราะห์สภาพบริการสาธารณสุขของอาคารชุดราคาถูก.....	72
4.1 การสุ่มตัวอย่าง.....	72
4.2 ผลการวิเคราะห์.....	73
4.2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	73
4.2.2 การวิเคราะห์เกี่ยวกับบริการสาธารณสุขและสิ่งอำนวยความสะดวก.....	91
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ.....	102
5.1 สภาพที่อยู่อาศัย.....	105
5.2 ที่จอดรถ.....	105
5.3 การทิ้งขยะ.....	106
5.4 การขาดแคลนน้ำประปา.....	107
5.5 สนามเด็กเล่นและสวนสาธารณะ.....	107
5.6 สถานพยาบาลหรือศูนย์บริการสาธารณสุข.....	108
5.7 ข้อเสนอแนะในการจัดสร้างบริการสาธารณสุขในอาคารชุดราคาถูกสำหรับ ผู้มีรายได้น้อยในเขตอุตสาหกรรม.....	108
5.8 แนวทางการแก้ไขการจัดสร้างบริการสาธารณสุขภายในโครงการอาคารชุด ราคาถูก.....	110
5.8.1 การแก้ไขปัญหาในระยะสั้น.....	110
5.8.3 การแก้ไขปัญหาในระยะยาว.....	112
5.9 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป.....	118
รายการอ้างอิง.....	120
ภาคผนวก.....	124
ประวัติผู้เขียน.....	141

สารบัญญัตราสาร

ตารางที่

2-1	แสดงมาตรฐานองค์ประกอบชุมชนของการเคหะแห่งชาติ.....	21
3-1	แสดงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั่วประเทศ.....	37
3-2	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและ จังหวัดปริมณฑล.....	39
3-3	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและ จังหวัดปริมณฑล.....	40
3-4	แสดงที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุน ระหว่างวันที่ 1 เมษายน - 1 ตุลาคม 2537.....	41
3-5	แสดงลักษณะสำคัญของอาคารชุดราคาถูกจากการสำรวจปี 2534-2537.....	43
3-6	แสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม เงินทุนและคณงานรายอำเภอปี 2537.....	52
3-7	แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมสมุทรปราการ จำแนกตามสาขาการผลิตปี พ.ศ. 2532 และ 2536.....	57
3-8	แสดงจำนวนอัตราเพิ่มและความหนาแน่นของประชากรใน 5 จังหวัดปริมณฑลของ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2532-2537.....	58
3-9	แสดงจำนวนประชากรรายตำบล อำเภอเมืองสมุทรปราการ พ.ศ. 2534-2537.....	59
3-10	แสดงการคาดการณ์ประชากรใน 5 จังหวัดปริมณฑล ของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2543, 2553, 2563.....	63
3-11	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตจังหวัดสมุทรปราการ.....	66
4-1	แสดงสมาชิกภายในครัวเรือนของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	73
4-2	แสดงสถานภาพการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	74
4-3	แสดงอาชีพของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ.....	74
4-4	แสดงช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	75
4-5	แสดงระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ.....	75
4-6	แสดงรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในโครงการ.....	76
4-7	แสดงลักษณะการครอบครองที่พักอาศัย.....	76
4-8	แสดงสาเหตุในการเลือกที่อยู่อาศัยแห่งนี้.....	77
4-9	แสดงลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิม.....	77
4-10	แสดงขนาดพื้นที่ของห้องชุดจากการสุ่มตัวอย่าง.....	78

4-11	แสดงสถานที่ทำงานของผู้อยู่อาศัย.....	80
4-12	แสดงระยะเวลาการเดินทางไปทำงานของผู้อยู่อาศัย.....	80
4-13	แสดงระยะทางที่พักถึงสถานที่ทำงาน.....	81
4-14	แสดงประเภทของยานพาหนะ.....	81
4-15	แสดงระยะทางของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ.....	85
4-16	แสดงประเภทยานพาหนะในการเดินทางของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ.....	86
4-17	แสดงระยะเวลาการเดินทางของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ.....	87
4-18	แสดงอายุของผู้อาศัยในอาชีพต่าง ๆ.....	88
4-19	แสดงระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ.....	89
4-20	แสดงรายได้ต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาชีพต่าง ๆ.....	90
4-21	แสดงระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อโครงการ.....	92
4-22	แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อสาธารณูปการในโครงการ.....	93
4-23	แสดงปัญหาที่พบในโครงการขณะพักอาศัย.....	96

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1-1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	9
1-2 แสดงลักษณะรูปแบบโครงการอาคารชุดที่ดำเนินการโดยภาครัฐบาล.....	10
1-3 แสดงลักษณะรูปแบบโครงการอาคารชุดที่ดำเนินการโดยภาครัฐบาล.....	11
1-4 แสดงรูปแบบการกระจายตัวของอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	12
2-1 แสดงผัง Neighborhood ตามแนวความคิดของ Clarence A. Perry.....	15
2-2 แสดงการรวมกลุ่ม Neighborhood เป็น Community Group ตามแนวความคิดของ N.L. Engelhardt Jr.....	17
2-3 แสดง Community ตามแนวความคิดของ Clarence Stein.....	18
3-1 แสดงจำนวนห้องชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั่วประเทศ 2534-2537.....	37
3-2 แสดงจำนวนอาคารชุดราคาถูกจำแนกตามเขตการปกครอง (2530-2537).....	40
3-3 แสดงจำนวนแฟลตและอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตต่างๆ ในปี 2537.....	44
3-4 แสดงการขยายตัวของอำเภอเมืองสมุทรปราการ.....	48
3-5 แสดงทิศทางการขยายตัวของเมือง.....	49
3-6 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2537.....	50
3-7 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตจังหวัดสมุทรปราการ.....	51
3-8 แสดงจำนวนโรงงานและแรงงานในเขตจังหวัดสมุทรปราการ.....	53
3-9 แสดงที่ตั้งโรงงานในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ.....	54
3-10 แสดงการกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ.....	55
3-11 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอเมือง สมุทรปราการ.....	56
3-12 แสดงความหนาแน่นของประชากรรายตำบลในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ.....	61
3-13 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยภายในจังหวัดสมุทรปราการ.....	65
3-14 แสดงที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ.....	67
3-15 แสดงการกระจายตัวของอาคารชุดพักอาศัยในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ.....	68
3-16 แสดงแนวโน้มการขยายตัวของอาคารชุดพักอาศัยในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ..	69
3-17 แสดงที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมและที่พักอาศัยในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ..	70
4-1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกเป็นที่อยู่อาศัย....	79