

ปัจจัยในการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ในเขตผังเมืองรวมเมืองชัยนาท กับการพัฒนาเมือง

สุพัตรา ราษฎร์ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

supattra.radsiri@gmail.com

บทคัดย่อ

ปัจจุบันการขยายตัวของอาคารให้เช่าอยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตผังเมืองรวมเมืองชัยนาทมีการเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาเมือง จึงได้ทำการศึกษาถึงสภาพปัจจุบัน กลุ่มผู้เช่า สาเหตุของการเช่า ปัจจัยในการเลือก ตลอดจนสภาพปัญหาและความต้องการของผู้เช่า โดยพบว่า อาคารเช่าอยู่อาศัยส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเขตเทศบาลเมืองชัยนาท ผู้เช่ามีสัดส่วนนักเรียน/นักศึกษา: คนทำงาน 1 : 1.79 ซึ่งส่วนใหญ่ใช้รถจักรยานยนต์เป็นพาหนะ สาเหตุของการเช่าและปัจจัยในการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยคือ ต้องการอยู่ใกล้สถานศึกษาหรือสถานที่ทำงาน ส่วนปัญหาที่พบมากที่สุดคือ ที่จอดรถไม่เพียงพอ และต้องการสวนสาธารณะและสถานที่ออกกำลังกาย จากข้อมูลที่ศึกษาประกอบกับทิศทางการขยายตัวของเมืองและแหล่งงาน สามารถคาดการณ์การขยายตัวของแหล่งที่อยู่อาศัยให้เช่าในอนาคตนำไปสู่การวางแผนพัฒนาในภาพรวมของเมืองให้มีประสิทธิภาพต่อไป

คำสำคัญ: อาคารอยู่อาศัยให้เช่า, อาคารอยู่อาศัยให้เช่าดัดแปลง

Factors for Selection of Rental Residences of the Low-Income Population in Comprehensive Planning Area of Chainat and Its Urban Development

Supattra Radsiri

Faculty of Architecture, Rangsit University.

supattra.radsiri@gmail.com

Abstract

Nowadays, the expansion of residential buildings for population with low incomes in the comprehensive planning area of Chainat has been rapidly rising, which might affect the development of the city. Thus, this study focuses on the current state of affairs, tenant groups, reasons and deciding factors for renting, problems, and tenants'

needs. It is found that most residential buildings are located within the area of Chainat municipality. The tenants are students and workers in proportion of 1:1.79, most of whom use motorcycles for transportation. Location is the reason and deciding factors for renting, preferably near ofces or educational institutions. Lack of car park, need of public park and exercise areas are the major problems. According to the study and tendency of the city and workplace, the expansion of rental residences can be predicted, and therefore, leads to a city development project in a more eficient way.

Keywords: Residential Building for Rent, Modied Residential Building for Rent

บทนำ

ที่อยู่อาศัย ถือเป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ที่มีรายได้น้อย ซึ่งไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างถาวร จำเป็นต้องเช่าที่อยู่อาศัยแทน จากการที่ผู้วิจัยได้มีส่วนร่วมในโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด กลุ่มจังหวัดภาคกลางตอนบน จังหวัดชัยนาท (มหาวิทยาลัยรังสิต. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, 2552) ทำให้เล็งเห็นว่า กลุ่มประชากรผู้มีรายได้น้อยที่ต้องเช่าที่อยู่อาศัย และจำนวนอาคารอยู่อาศัยให้เช่าในเขตผังเมืองรวมเมืองชัยนาท ในจังหวัดชัยนาท มีแนวโน้มที่จะเพิ่มจำนวนมากขึ้นตามจำนวนประชากร ภาวะเศรษฐกิจและแผนพัฒนาของจังหวัด ซึ่งหากการขยายตัวดังกล่าวเป็นไปอย่างไร้ทิศทางปราศจากการควบคุมดูแล และไม่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มผู้เช่าอาศัยและแผนในการพัฒนาเมืองแล้ว อาจก่อให้เกิดปัญหาของเมือง ตลอดจนคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของประชากร อันได้แก่ ปัญหาความแออัดในศูนย์กลางของเมือง การจราจรติดขัด มลภาวะเป็นพิษ แหล่งเสื่อมโทรม แหล่งมั่วสุ่มยาเสพติด โรคระบาด เป็นต้น สิ่งเหล่านี้หากปล่อยให้เกิดขึ้นแล้วย่อมยากต่อการแก้ไข จึงทำการวิจัยเพื่อศึกษาถึงสภาพปัจจุบันของที่

อยู่อาศัยให้เช่าของผู้มีรายได้น้อย ปัจจัยในการเลือกเช่าที่อยู่อาศัย ความพึงพอใจ ปัญหา และความต้องการของผู้เช่าในเขตผังเมืองรวมเมืองชัยนาท เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานให้กับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องในการควบคุมดูแลและแก้ปัญหาด้านอาคารอยู่อาศัยให้เช่าและอาคารอยู่อาศัยให้เช่าดัดแปลงต่างๆ ตลอดจนเป็นแนวทางสำหรับการวางแผนพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่เขตผังเมืองรวมเมืองชัยนาท จังหวัดชัยนาท ให้สอดคล้องกับการพัฒนาเมืองชัยนาทต่อไป

เครื่องมือและวิธีการดำเนินการวิจัย

ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา อยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองชัยนาท จังหวัดชัยนาท (สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยนาท, 2553) โดยประชากรเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย (การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายนโยบายและแผน, 2545) ที่เช่าอยู่อาศัยในอาคารอยู่อาศัยให้เช่า และอาคารอยู่อาศัยให้เช่าดัดแปลง ที่มีจำนวนห้องให้เช่าในอาคารตั้งแต่ 5 ห้องขึ้นไป มีระดับค่าเช่าห้องละไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือน¹ เครื่องมือที่ใช้ในการดำเนินการวิจัยประกอบด้วย การสำรวจทางกายภาพ บันทึกภาพ แบบสำรวจ และแบบสอบถาม

¹ เป็นระดับราคาเช่าห้องเฉลี่ยโดยทั่วไปในประเทศ โดยต้องการทราบว่าผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ศึกษามีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าห้องอยู่ในระดับใด และจำนวนเท่าไร

นิยามศัพท์เฉพาะ

- **อาคารอยู่อาศัยให้เช่า** หมายถึง อาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งประกอบด้วยห้องเช่าย่อยในอาคารตั้งแต่ 5 ห้องขึ้นไป มีวัตถุประสงค์ของการใช้อาคาร เพื่อให้เช่าเป็นที่พักอาศัยสำหรับหลายคนหรือหลายครอบครัว ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิในการเช่าอยู่อาศัยตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา โดยใช้ทางเข้าออกอาคาร ทางขึ้นลงบันไดหรือลิฟท์ ทางเดิน และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ร่วมกัน แต่จะมีทางเข้าออกของแต่ละห้องย่อยเป็นส่วนตัว ทั้งนี้แต่ละห้องย่อยในอาคารจะคิดค่าเช่าในลักษณะรายเดือน และมีระยะเวลาเช่าเกิน 1 เดือนขึ้นไป
- **อาคารอยู่อาศัยให้เช่าตัดแปลง** หมายถึง อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ที่มีได้มีการออกแบบและก่อสร้างมาสำหรับเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าตั้งแต่แรก แต่อาจเกิดจากการนำอาคารพาณิชย์หรืออาคารแบบอื่นๆ มาเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานใหม่เพื่อเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าแทน และมีให้เช่าเป็นรายเดือน

วิธีดำเนินการวิจัย การให้ได้มาซึ่งกลุ่มตัวอย่างตามประชากรในนิยาม โดยการสำรวจพื้นที่ศึกษา พบว่า มีจำนวนอาคารอยู่อาศัยให้เช่า และอาคารอยู่อาศัยให้เช่าตัดแปลง ในขอบเขตของงานวิจัยจำนวน 35 แห่ง มีจำนวนห้องเช่ารวมทั้งสิ้น 619 หน่วยพักอาศัย โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาด้วยวิธีของทาโร ยามาเน่ (Taro Yamane) ในระดับความเชื่อมั่นที่ 5% ค่าความคลาดเคลื่อน 50.0 คิดเป็นขนาดของประชากรกลุ่มตัวอย่างจำนวน 243 หน่วยพักอาศัย และใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ ในกลุ่มผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่ามาแล้วไม่ต่ำกว่า 3 เดือน

การวิเคราะห์ข้อมูล เมื่อได้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลด้านปฐมภูมิและทุติยภูมิ โดยการสำรวจทางกายภาพ การสัมภาษณ์ การทำแบบสอบถาม และการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง นำมาใช้ในการอ้างอิงเพื่อประกอบการวิเคราะห์ทางสถิติ โดยการใช้โปรแกรม SPSS for Window ในรูปแบบของตารางแสดงความถี่และร้อยละ และสรุปผลการศึกษาโดยเชื่อมโยงกับการพัฒนาเมืองชัชวาท

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่อยู่อาศัยที่ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวาง ได้แก่

เบรน กูดดอลล์ (1975) ได้กล่าวถึง การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้น ต้องมีความสะดวกสบายในการเข้าถึงที่ตั้งของแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและสถานศึกษา นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ สภาพครอบครัว ลักษณะของชุมชน เป็นต้น

เบรน เจ. แอล. เบอร์รี่ และ แฟรงค์ อี. ฮอร์ดัน (Murphy, 1975) เสนอว่า ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดทางเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย ชนิดของที่พักอาศัย และที่ตั้งของที่พักอาศัย โดยปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่พอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส และขนาดครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการอยู่อาศัยและสถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

ริชาร์ด เอฟ. มัวร์ (1969) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและรายได้ต่ำว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมืองเพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ในศูนย์กลางเมือง เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและทำกิจกรรมอื่นๆ

มาตรฐานที่อยู่อาศัย (กระทรวงมหาดไทย, กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, 2549) ในด้านองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย ประกอบด้วยส่วนจำเป็นพื้นฐานในการอยู่อาศัย 3 ส่วน คือ

1. **ส่วนนอน** (อาจปรับเปลี่ยนกิจกรรมระหว่างไม่มีการใช้งาน) ใช้ทำกิจกรรมได้ 3-4 เท่าของพื้นที่จริง
2. **ส่วนนอเนกประสงค์** ใช้ทำกิจกรรมได้ 5-7 เท่าของพื้นที่จริง

3. ส่วนห้องน้ำ-ส้วม-ซักล้าง ควรมิดชิดและถูกสุขลักษณะ มีระบบระบายอากาศและแสงแดดส่องถึง

มาตรฐานขนาดของพื้นที่หน่วยพักอาศัย (กระทรวงมหาดไทย, กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, 2549) กำหนดขนาดของพื้นที่เล็กที่สุดที่ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่ได้ และมีความจำเป็นในการใช้งานจริง โดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ความสะดวกสบาย และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน สรุปได้ ดังตารางที่ 1

กรณีศึกษา

การวิจัยโครงการ ปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง: กรณีศึกษาอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ถนนประชาสงเคราะห์ (เฉลิมรัตน์, 2548) เป็นการวิจัยเพื่อศึกษาถึงปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่า ที่อยู่อาศัยและความพึงพอใจในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดงที่มีความสูง 5 ชั้น จำนวน 337 แห่ง พื้นที่ศึกษาอยู่ในศูนย์กลางของเมืองหลวง จึงมีความแออัดหนาแน่นของอาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ที่เป็นอาคารสูง มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวกเพียงพอพร้อมในหลายรูปแบบ ตอบสนองการดำเนินชีวิตในสังคมเมืองอย่างกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่าผู้เช่าอยู่อาศัยส่วนใหญ่ย้ายมาจากต่างจังหวัด มีระดับรายได้ไม่เกิน 7,500 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่อยู่ในวัยทำงานและมีอายุไม่เกิน 30 ปี ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยในการเลือกห้องเช่าคือ การมีห้องน้ำภายในห้อง การเลือกอาคารคือ ทางเข้าออกอาคารดี และเลือกสภาพ

แวดล้อมให้อยู่ใกล้สถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา โดยมีราคาเช่าห้องที่เหมาะสมเป็นองค์ประกอบสำคัญ ส่วนในด้านความพึงพอใจพบว่า พึงพอใจในการมีร้านอาหารที่ใช้ใกล้ที่พักอาศัย ปัญหาที่พบคือ ภายในห้องแสงแดดส่องไม่ถึงและจำนวนห้องในแต่ละชั้นมากเกินไป อีกทั้งสภาพแวดล้อมมีแหล่งมั่วสุมอบายมุขจำนวนมาก

ผลการวิจัยและบทวิเคราะห์

ผังเมืองรวมเมืองชัยนาท พ.ศ. 2553 (สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยนาท, 2553) มีพื้นที่รวม 56.49 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่ตำบลเขาท่าพระ ตำบลธรรมมูล ตำบลหาดท่าเสา ตำบลบ้านกล้วย ตำบลในเมือง ตำบลท่าชัย และตำบลชัยนาท อำเภอเมืองชัยนาท โดยรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินกำหนดให้ศูนย์กลางหลักอยู่ในเขตชุมชนซึ่งเป็นศูนย์กลางของเมือง ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินมากที่สุดจึงอยู่ในเขตเทศบาลเมืองชัยนาท ตามแนวแกนของถนนวงษ์ไทร ถนนพรหมประเสริฐ และถนนพหลโยธิน ส่วนบริเวณนอกเขตชุมชนเมืองส่วนใหญ่เป็นที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม รองลงมาคือการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยตามริมถนนสายสำคัญตามลำดับ ส่วนเขตรอบต่อรอบผังเมืองรวมเป็นพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมเกือบทั้งหมด

จากการสำรวจทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาในอาคารอยู่อาศัยให้เช่าจำนวน 35 แห่ง พบว่า รูปแบบของอาคารอยู่อาศัยให้เช่าเป็นประเภทอาคารที่ถูกดัดแปลงจำนวน

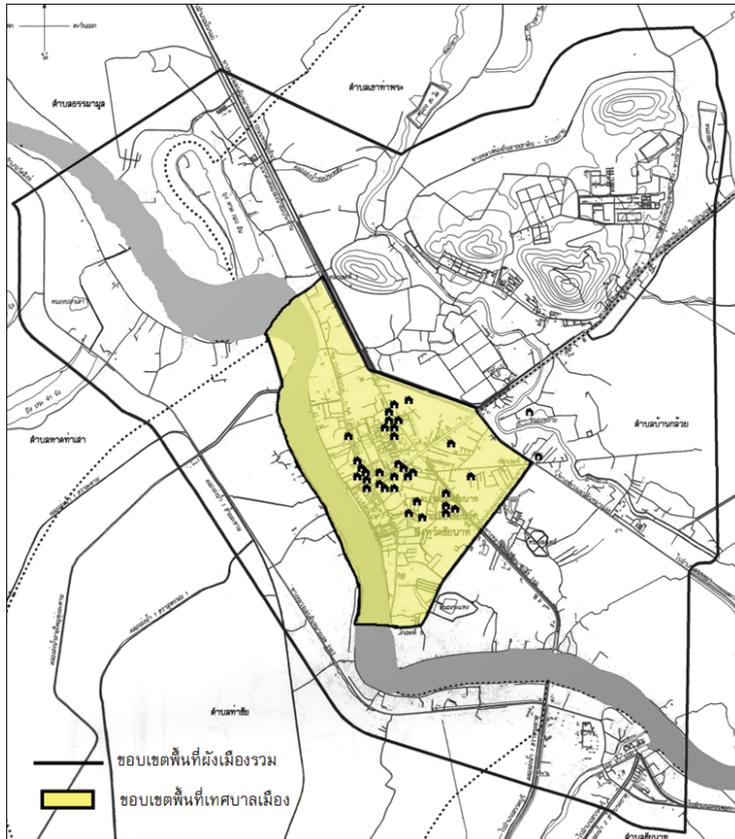
ตารางที่ 1 มาตรฐานขนาดของพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย

การอยู่อาศัย	รูปแบบพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวนคน	พื้นที่ต่อคน (ตารางเมตร)
การเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 5 ปี)	ที่อยู่อาศัยแนวราบ	15	2	7.5
	ที่อยู่อาศัยแนวสูง	20	2	10
การเช่าระยะยาวหรือถาวร (มากกว่า 5 ปี)	ที่อยู่อาศัยแนวราบ	21	3-4	5.25
	ที่อยู่อาศัยแนวสูง	28	3-4	7

(ที่มา: กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย)

6 แห่ง ส่วนสภาพของอาคารมีอาคารลักษณะเก่าและทรุดโทรมจำนวน 14 แห่ง อาคารที่มีสภาพปานกลาง 10 แห่ง และอาคารสภาพใหม่ 11 แห่ง ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารส่วนใหญ่อยู่ในศูนย์กลางของพื้นที่เขตเทศบาลเมืองชัยนาท ใกล้กับถนนสายหลักของเมือง คือ ถนน

พรหมประเสริฐ ถนนวงษ์โต ถนนชัยณรงค์ และถนนพหลโยธิน ส่วนบริเวณรอบนอกพื้นที่เขตเทศบาลเมืองชัยนาทในเขตผังเมืองรวมเมืองชัยนาทนั้น พบอาคารเข้าพักอาศัยน้อยมาก



ภาพที่ 1: ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารอยู่อาศัยให้เช่าในเขตผังเมืองรวมเมืองชัยนาท จังหวัดชัยนาท (สำรวจ: เมษายน 2552)



ภาพที่ 2: ลักษณะของอาคารอยู่อาศัยให้เช่าที่ถูกดัดแปลง



ภาพที่ 3: อาคารอยู่อาศัยให้เช่าที่มีสภาพเก่าและทรุดโทรม

ผลการศึกษาจากแบบสอบถามในขอบเขตพื้นที่ศึกษา สามารถจำแนกประเด็นข้อมูลออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงจำนวนร้อยละ 67.90 ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด (ร้อยละ 80.66) และพบว่าผู้เช่าที่อยู่อาศัยมีอายุอยู่ในช่วง 15-20 ปีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 37.45 ของผู้เช่าทั้งหมด รองลงมาคือช่วงอายุ 26-30 ปีร้อยละ 19.34 และอายุ 31-40 ปีร้อยละ 17.70 ตามลำดับ ซึ่งพิจารณาโดยภาพรวมแล้วจะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาศัยมีอายุอยู่ในช่วง 15 ถึง 40 ปี อันเป็นวัยที่กำลังศึกษาและวัยทำงาน ในกลุ่มผู้เช่าส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับปริญญาตรีร้อยละ 31.69 รองลงมาคือจบการศึกษาระดับอนุปริญญาและผู้ที่กำลังศึกษาในระดับปริญญาตรีมีจำนวนร้อยละ 30.04 ซึ่งนอกจากผู้เช่าที่เป็นนักศึกษาร้อยละ 35.80 แล้ว อาชีพที่พบมากที่สุดในกลุ่มผู้เช่าคือข้าราชการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 27.16 รองลงมาคือลูกจ้างบริษัทเอกชนร้อยละ 16.46 ส่วนระดับรายได้ของผู้เช่านอกเหนือจากผู้ที่กำลังศึกษาอยู่แล้ว (ร้อยละ 35.80 ซึ่งจัดเป็นประเภทไม่มีรายได้) ผู้เช่าส่วนใหญ่จะมีระดับรายได้ต่อเดือน 5,000 ถึง 15,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 41.56 และผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือนน้อยกว่า 5,000 บาทมีร้อยละ 5.35 ซึ่งกลุ่มผู้เช่าเหล่านี้จัดอยู่ในกลุ่มของผู้มีรายได้น้อยที่มีความจำเป็นที่ต้องเช่าที่อยู่อาศัยในลักษณะของห้องเช่า ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีและแนวคิดของการเคหะแห่งชาติ (การเคหะแห่งชาติ. ฝ่ายนโยบายและแผน, 2545)

ในด้านของภูมิลำเนา ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นคนในจังหวัดชัยนาทแต่มีภูมิลำเนาอยู่ที่อื่นของจังหวัดถึงร้อยละ 56.38 ส่วนนอกจากนี้เป็นผู้เช่าที่ย้ายมาจากจังหวัดอื่นซึ่งผู้เช่าเหล่านี้เข้ามาเพื่อศึกษาและประกอบอาชีพใน

พื้นที่ โดยมีระยะเวลาการเช่าอยู่อาศัยถึงปัจจุบัน 4 เดือน-1 ปีมากถึงร้อยละ 44.86 รองลงมาคือระยะเวลาเช่า 2-3 ปีร้อยละ 38.27 และ 4-5 ปีร้อยละ 10.70 ตามลำดับ จะสังเกตได้ว่า ระยะเวลาของการเช่าส่วนใหญ่ไม่เกิน 3 ปี แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจำนวนหนึ่งมีการเปลี่ยนแปลงแหล่งเช่าที่อยู่อาศัยบ่อยหรือเป็นผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งเป็นไปได้ทั้งกรณีการเลือกที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับตนเองมากที่สุด และการย้ายเข้ามาเพื่อศึกษาหรือประกอบอาชีพในพื้นที่

นอกจากนี้จากการศึกษาพบว่า สาเหตุของการเช่าที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการอยู่ใกล้สถานที่ทำงานหรือสถานศึกษามากถึงร้อยละ 93 และมีผู้เช่าอาศัยในห้องเช่าเพียงคนเดียวมากที่สุดถึงร้อยละ 48.15 ซึ่งในจำนวนนี้เป็นนักศึกษาร้อยละ 24.78 นอกนั้นคือคนทำงานทั้งสิ้น และเป็นที่น่าสังเกตว่าผู้เช่าที่มีความสัมพันธ์กับสมาชิกที่อยู่อาศัยเป็นครอบครัวในลักษณะของสามี-ภรรยา พ่อ-แม่-ลูก พี่น้อง ญาติ มีจำนวนรวมกันร้อยละ 21.40 ส่วนความสัมพันธ์แบบเพื่อนมีจำนวนมากกว่าในร้อยละ 30.45 โดยผู้เช่าที่อาศัยอยู่ร่วมกันในลักษณะญาติและเพื่อนจะมีการหารแบ่งชำระค่าเช่าห้องร่วมกัน พิจารณาได้ว่ากลุ่มของผู้เช่าที่กำลังศึกษาซึ่งยังไม่สามารถหารายได้ด้วยตนเองหรือผู้ที่มีรายได้น้อยมาก ไม่สามารถแบกรับค่าเช่าได้เพียงลำพัง หรือมีความต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเช่าห้องเพื่ออยู่อาศัย ระดับราคาค่าเช่าห้องที่ผู้เช่าจ่ายเพื่ออยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาห้องละ 1,500 บาทต่อเดือนมีถึงร้อยละ 34.16 โดยมีระดับราคาค่าเช่าห้องต่ำสุด 500 บาทต่อเดือน และสูงสุด 4,000 บาทต่อเดือนซึ่งมีจำนวนเพียงร้อยละ 1.23 และ 1.65 ตามลำดับ ขนาดของหน่วยพักอาศัยโดยเฉลี่ย 15 ตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ยของราคาค่าเช่าประมาณ 100 บาทต่อตารางเมตร

จากการสำรวจทางกายภาพในพื้นที่ศึกษาพบว่า ด้วยระดับราคาค่าเช่าห้องดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ ขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายในห้องเช่าจึงค่อนข้างจำกัด ทำให้ต้องมีการใช้พื้นที่บางส่วนซ้อนทับกัน เช่น การใช้ที่นอนร่วมกับเก้าอี้พักผ่อน-รับแขก เป็นต้น ซึ่งจากแบบสอบถามจะเห็นได้ว่า พื้นที่ที่ใช้ซ้อนทับกันมากที่สุดคือ ระเบียงกับที่ตากผ้าซึ่งมีในบริเวณหน้าหรือหลังห้องเช่าในจำนวนร้อยละ 48.14 รองลงมาคือเก้าอี้พักผ่อน-รับแขกกับส่วนรับประทานอาหาร ร้อยละ 45.67 ในด้านการใช้ประโยชน์ในห้องที่เช่าอยู่อาศัยพบว่า ส่วนใหญ่มีการใช้ห้องเช่าเป็นที่พักอาศัยอย่างเดียวร้อยละ 96.71 นอกจากนี้ ผู้เช่าใช้เป็นที่พักอาศัยและค้าขายหรือประกอบธุรกิจไปด้วยรวมร้อยละ 3.29 ซึ่งการประกอบธุรกิจในบริเวณเดียวกับอาคารที่เช่าพักอาศัย จะมีเฉพาะในอาคารที่อยู่ในย่านชุมชนเป็นส่วนใหญ่และมักจะเป็นธุรกิจในการให้บริการ เช่น ร้านเสริมสวย ร้านตัดผมชาย ร้านซ่อมคอมพิวเตอร์ เป็นต้น การเดินทางประจำจากที่เช่าพักอาศัยไปยังสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา ผู้เช่าส่วนใหญ่ใช้รถจักรยานยนต์ส่วนตัวเป็นยานพาหนะ ร้อยละ 53.50 รองลงมาคือการเดินทางร้อยละ 27.98 โดยใช้เวลาในการเดินทางส่วนใหญ่อยู่ที่ 5 ถึง 10 นาที ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของที่ตั้งอาคารที่เช่าอยู่อาศัยกับแหล่งงานหรือสถานศึกษาได้อย่างชัดเจน

2. ปัจจัยในการเลือกอาคาร/ห้องเช่า และความพึงพอใจ

จากแบบสอบถามถึงเหตุผลหลักที่ผู้มีรายได้น้อยเลือกอาคารที่เช่าอยู่อาศัย โดยให้ผู้เช่าเรียงลำดับความสำคัญ 1 ถึง 3 นั้น พบว่าในความสำคัญมากเป็นลำดับแรก ผู้เช่าตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยใกล้สถานที่ทำงานหรือสถานศึกษามากที่สุดถึงร้อยละ 72.02 ลำดับที่สองคือการคมนาคมสะดวก และลำดับที่ สามคือ ถนน/ทางเข้าออกอาคารมีสภาพดี/ไม่เปลี่ยว โดยมีจำนวนร้อยละ 19.34 และ 9.88 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 2 ประกอบ) จากผลการศึกษานี้จะเห็นได้ว่า ปัจจัยสำคัญมากที่สุดใน การเลือกเช่าที่อยู่อาศัย คือ ความต้องการอยู่ใกล้สถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา เพื่อให้สามารถเดินทางได้สะดวก มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน และยังช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วย

ส่วนเหตุผลหลักในการเลือกห้องที่เช่าอาศัย โดยเลือกเรียงลำดับความสำคัญ 1 ถึง 3 พบว่าในความสำคัญ

ลำดับแรก ผู้เช่าเลือกราคาเช่าห้องที่มีความเหมาะสมมากที่สุดร้อยละ 67.90 และเลือกการมีห้องน้ำภายในห้องเช่าสำคัญเป็นลำดับที่สองและสาม ในอัตราร้อยละ 34.57 และ 30.45 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 3 ประกอบ) แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าคำนึงถึงค่าใช้จ่ายเป็นสำคัญ อันเป็นข้อจำกัดในเรื่องของรายได้ของผู้เช่ากับการแบ่งจ่ายเพื่อการอยู่อาศัย ส่วนการให้ความสำคัญของการมีห้องน้ำภายในห้องเช่า เนื่องจากผู้เช่าต้องการความเป็นส่วนตัว ความมีสุขอนามัย และความปลอดภัยในการอยู่อาศัย

สำหรับในด้านความพึงพอใจ ในการวิจัยครั้งนี้ต้องการศึกษาถึงความพึงพอใจในด้านของบริบทต่างๆ ที่ส่งผลต่อการดำรงชีวิตของผู้เช่า (จึงมิได้มีการวัดระดับความพึงพอใจ) โดยพบว่าความพึงพอใจในห้องที่เช่าอยู่อาศัย ผู้เช่ามีความพึงพอใจในราคาค่าเช่าห้องที่เหมาะสมมากที่สุดถึงร้อยละ 77.36 ส่วนความพึงพอใจในด้านอาคารที่เช่าอยู่อาศัย ผู้เช่าพึงพอใจในเรื่องของความสะดวกในการเดินทางมากที่สุดในร้อยละ 86.42 ซึ่งสอดคล้องกับเหตุผลหลักในการเลือกห้องและอาคารที่เช่าอยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้น

3. ปัญหาของผู้เช่าอาศัย

ภายในห้องที่เช่าพักอาศัย ผู้เช่าร้อยละ 32.92 เห็นว่าไม่มีปัญหา สามารถยอมรับสภาพความเป็นอยู่ได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเช่าห้อง แต่เป็นที่น่าสังเกตว่ากลุ่มผู้ที่กำลังศึกษาอยู่มีความเห็นว่า การไม่มีจุดเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตเป็นปัญหาสำคัญ โดยมีจำนวนร้อยละ 27.98 รองลงมาคือร้อยละ 23.46 เห็นว่ามีปัญหาอากาศถ่ายเทไม่สะดวก ส่วนปัญหาอื่นๆ ได้แก่ ไม่มีระเบียงส่วนตัว พื้นที่ใช้สอยภายในห้องไม่เพียงพอ แสงแดดส่องไม่ถึง ไม่มีห้องน้ำภายในห้อง สภาพห้องเก่าและทรุดโทรมทัศนียภาพภายนอกไม่ดี เป็นต้น สำหรับในด้านของอาคารที่เช่านั้น ผู้เช่าร้อยละ 35.80 เห็นว่าไม่มีปัญหา นอกจากนี้พบว่ากลุ่มผู้เช่าที่เป็นวัยทำงานมีปัญหาในเรื่องที่จอดรถมีไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 26.34 และในร้อยละ 16.05 มีปัญหาของตัวอาคารที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรม และปัญหาอื่นๆ ได้แก่ ทางเข้าออกอาคารคับแคบ มลพิษ และขยะมูลฝอย เป็นต้น จากการสังเกตผู้เช่าที่ไม่มีปัญหาเนื่องจากเป็นกลุ่มของผู้เช่าที่เช่าอยู่ในอาคารพักอาศัยสร้างใหม่ ซึ่งปัจจุบันมีการขายรายตัวของจำนวนอาคารเช่าเกิดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 2 เหตุผลหลักในการเลือกอาคารที่เช่าอยู่อาศัย

ลำดับความสำคัญของเหตุผลที่ผู้เช่าเลือก	จำนวนผู้เลือกมากเป็นอันดับที่ 1-3	เหตุผลหลัก ที่เลือกอาคารที่เช่าอยู่อาศัย	จำนวนร้อยละของประชากรที่เลือก
ความสำคัญมากเป็นลำดับที่ 1	1	ใกล้สถานที่ทำงาน/สถานศึกษา	72.02
	2	ผู้ให้เช่ามีอัธยาศัยดี	6.58
	3	ถนนและทางเข้า-ออกอาคาร มีสภาพดี/ไม่เปลี่ยว	3.29
ความสำคัญมากเป็นลำดับที่ 2	1	การคมนาคมสะดวก	19.34
	2	ถนนและทางเข้า-ออกอาคาร มีสภาพดี/ไม่เปลี่ยว	13.99
	3	ใกล้ตลาดหรือแหล่งจับจ่ายใช้สอยในชีวิตประจำวัน	13.17
ความสำคัญมากเป็นลำดับที่ 3	1	ถนนและทางเข้า-ออกอาคาร มีสภาพดี/ไม่เปลี่ยว	9.88
	2	มีที่จอดรถเพียงพอ	9.47
		การคมนาคมสะดวก	9.47
	3	ใกล้ตลาดหรือแหล่งจับจ่ายใช้สอยในชีวิตประจำวัน	9.05

ตารางที่ 3 เหตุผลหลักในการเลือกห้องที่เช่าอยู่อาศัย

ลำดับความสำคัญของเหตุผลที่ผู้เช่าเลือก	จำนวนผู้เลือกมากเป็นอันดับที่ 1-3	เหตุผลหลัก ที่เลือกห้องที่เช่าอยู่อาศัย	จำนวนร้อยละของประชากรที่เลือก
ความสำคัญมากเป็นลำดับที่ 1	1	ราคาค่าเช่าห้องมีความเหมาะสม	67.90
	2	มีห้องน้ำภายในห้องเช่า	10.29
	3	สภาพห้องใหม่	8.64
ความสำคัญมากเป็นลำดับที่ 2	1	มีห้องน้ำภายในห้องเช่า	34.57
	2	พื้นที่ใช้สอยภายในห้องเช่าเพียงพอกับความต้องการ	27.98
	3	สภาพห้องใหม่	11.52
ความสำคัญมากเป็นลำดับที่ 3	1	มีห้องน้ำภายในห้องเช่า	30.45
	2	พื้นที่ใช้สอยภายในห้องเช่าเพียงพอกับความต้องการ	19.34
	3	อากาศถ่ายเทดี/มีแสงแดดส่องถึง	16.46

4. สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีให้กับผู้เช่าในห้อง/ อาคาร ตลอดจนในบริเวณใกล้เคียง และความ ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก

จากการศึกษาพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีให้ผู้เช่ามีให้ภายในห้องเช่ามากที่สุดร้อยละ 93 คือ มีห้องน้ำภายในห้อง ซึ่งนับว่าเป็นส่วนที่สำคัญในการใช้ชีวิตประจำวันของผู้เช่าและสอดคล้องกับเหตุผลในการเลือกห้องเช่าที่ผู้เช่าส่วนใหญ่ให้ความสำคัญมาก ส่วนภายในพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร ซึ่งถือเป็นส่วนที่ผู้เช่าต้องใช้ร่วมกันอันได้แก่ที่จอดรถ ชุบน้ำพุหรือรับแขก ห้องน้ำ เป็นต้น เจ้าของอาคารถึงร้อยละ 99.18 จะมีพื้นที่สำหรับจอดรถให้กับผู้เช่า ในด้านสถานที่อำนวยความสะดวกในบริเวณใกล้เคียงอาคารที่เช่าอยู่อาศัย พบว่ามีร้านอาหารมากเป็นอันดับที่ 1 คือร้อยละ 91.36 รองลงมาคือร้านขายของชำ/ร้านสะดวกซื้อมีร้อยละ 90.95 และมีตลาดเป็นอันดับที่ 3 ในร้อยละ 59.67 แสดงให้เห็นถึงแหล่งที่อยู่อาศัยให้เช่าเหล่านี้อยู่ในแหล่งชุมชนและย่านธุรกิจการค้าของเมือง

สำหรับความต้องการให้ห้องและอาคารที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบันปรับปรุงหรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม นั้น พบว่าในลำดับแรกผู้เช่าต้องการให้มีจุดเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตเพิ่มมากที่สุดจำนวนร้อยละ 27.98 รองลงมาคือผู้เช่าต้องการให้มีตู้น้ำดื่มร้อยละ 23.04 และต้องการให้เพิ่มที่จอดรถและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญในจำนวนเท่าๆ กันคือ ร้อยละ 18.11 เป็นลำดับที่ 3 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทสำคัญในชีวิตประจำวัน จนกลายเป็นสิ่งจำเป็นในปัจจุบัน นอกจากนี้เป็นที่น่าสังเกตว่าความต้องการให้ปรับปรุงสภาพภายในห้องและสภาพอาคารมีจำนวนใกล้เคียงกันเป็นลำดับที่ 4 และ 5 คือร้อยละ 17.69 และ 15.64 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาของห้องและอาคารที่ผู้เช่าพักอาศัยพบ

ในด้านความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณใกล้เคียงอาคารที่เช่าพักอาศัย เนื่องจากตำแหน่งของอาคารเช่าส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองชัยนาท ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้า ตลาด สถานที่ราชการ สถานศึกษา สถานพยาบาล ฯลฯ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก

สะดวกเพียงพอร้อมอยู่แล้ว แต่ก็ยังมีอาคารเช่าอาศัยบางแห่งที่อยู่ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ ซึ่งผู้เช่าก็ยินดีที่จะเดินทางเข้ามาใช้บริการ ด้วยเห็นว่าใช้เวลาในการเดินทางไม่มากนักเนื่องจากต้องการความเงียบสงบมากกว่า ผลการศึกษาจึงพบว่า มีเพียงสวนสาธารณะและสถานที่ออกกำลังกายเท่านั้น ที่ผู้เช่าส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 49.38 ต้องการให้มีเพิ่มในบริเวณใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัย

การอภิปรายผล

จากผลการศึกษา กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่เช่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ฝั่งเมืองรวมเมืองชัยนาทพบว่า เป็นกลุ่มผู้ที่กำลังศึกษาและคนทำงาน เป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันคือ 1:1.79 โดยผู้ทำงานนอกจากเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยแล้วส่วนหนึ่งเป็นผู้ที่ยังไม่มีความมั่นใจในแหล่งงานหรืออาชีพ กลุ่มผู้เช่าทั้งหมดเหล่านี้ต้องการที่อยู่อาศัยที่ใกล้สถานศึกษา แหล่งงาน และแหล่งบริการต่างๆ เพื่อความสะดวกปลอดภัย และประหยัดค่าใช้จ่าย ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการเลือกที่อยู่อาศัยของ เบรน กูดดอลล์ และ ริชาร์ด เอฟ. มัท การที่ผู้เช่าส่วนใหญ่เลือกเช่าที่อยู่อาศัยใกล้สถานที่ทำงานหรือสถานศึกษาเป็นปัจจัยหลัก อาจทำให้ผู้เช่ามีทางเลือกน้อยลง หากเจ้าของอาคารเช่าพักอาศัยไม่คำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้เช่า หรือภาครัฐไม่ได้ให้ความสำคัญในด้านมาตรฐานของที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม ภูมิทัศน์ของเมือง ตลอดจนความแออัดในชุมชนใจกลางเมืองที่จะต้องเกิดขึ้นตามมา

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบรายได้อาศัยกับการเช่าที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ พบว่าผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าห้องเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10-12 ของรายได้ครัวเรือน ในกรณีที่รายได้ของผู้เช่าไม่เพียงพอแก่การเช่าที่อยู่อาศัย การแก้ปัญหาของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนี้คือ การหาผู้เช่าอาศัยร่วมมาหารแบ่งค่าเช่าห้องร่วมกัน แสดงให้เห็นว่า ราคาเช่ามีความสำคัญเป็นลำดับรองจากการเลือกทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัย

ขนาดพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยโดยเฉลี่ย 15 ตารางเมตร ถือว่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของพื้นที่ภายในหน่วย

พักอาศัยสำหรับการเช่าระยะสั้นของที่อยู่อาศัยในแนวราบเท่านั้น ส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในห้องเช่า ซึ่งพบว่ามีการใช้พื้นที่ซ้อนทับกันของระเบียงกับที่ตากผ้า ซึ่งระเบียงนั้นจัดอยู่ในประเภทที่ว่างที่มีประโยชน์ใช้สอยไม่เฉพาะเจาะจง (อรศิริ, 2523) จึงสามารถใช้ร่วมกันได้โดยไม่เกิดปัญหาในการอยู่อาศัย หากแต่ส่วนพักผ่อน-รับแขกกับส่วนรับประทานอาหารจัดเป็นประเภทที่ว่างที่มีประโยชน์ใช้สอยคงที่ (อรศิริ, 2523) การใช้พื้นที่ทั้ง 2 ส่วนนี้ซ้อนทับกันจะส่งผลให้เกิดความไม่สะดวกในการดำรงชีวิตประจำวันได้ โดยเฉพาะกรณีพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยมีขนาดต่ำกว่ามาตรฐาน

ส่วนในด้านการเดินทางจากที่เช่าพักอาศัยไปยังแหล่งงานหรือสถานศึกษา ที่กลุ่มผู้เช่าส่วนใหญ่แม้จะมีรายได้น้อยแต่ใช้รถจักรยานยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะ ทำให้สะท้อนถึงระบบขนส่งสาธารณะภายในพื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรถสองแถวและรถโดยสารขนาดเล็กนั้น อาจยังไม่เป็นระบบและมีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะตอบสนองความต้องการของคนในชุมชนได้ ส่งผลให้เกิดปัญหาที่จอดรถในที่เช่าพักอาศัยไม่เพียงพอตามมา

กรณีความต้องการสวนสาธารณะและสถานที่ออกกำลังกายในบริเวณใกล้เคียงอาคารที่เช่าพักอาศัย นอกจากเงื่อนไขเรื่องน้ำประปาและเสนาหาก็พบบริเวณศาลากลางจังหวัดแล้ว พบว่าในพื้นที่ศึกษามีสวนสาธารณะที่หนองระแหงซึ่งอยู่ห่างไกลจากย่านชุมชนทำให้ยากต่อการเข้าถึง จึงไม่มีผู้เข้าไปใช้บริการและกลายเป็นพื้นที่ทิ้งร้าง

โดยภาพรวมทั้งหมดเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีศึกษาในเขตดินแดง จะเห็นได้ว่า ปัจจัยในการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยมีความใกล้เคียงกัน เนื่องจากผู้เช่าเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเหมือนกัน หากแต่บริบทของความเป็นเมืองหลวงทำให้อาคารเช่าต่างๆต้องอยู่ในแนวสูงเพราะมีพื้นที่จำกัด ซึ่งส่งผลต่อแสงแดดภายในห้อง การถ่ายเทอากาศ ความแออัดของจำนวนห้องในการอยู่อาศัยและการใช้บริการส่วนกลางของอาคาร รวมไปถึงการเป็นแหล่งมั่วสุมอบายมุขของพื้นที่ ซึ่งเป็นปัญหาทางสังคมที่ทางภาครัฐจะต้องวางแผนและดำเนินการอย่างรัดกุมเพื่อป้องกันมิให้สิ่งเหล่านี้เกิดขึ้นในพื้นที่เมืองชัยนาท

ความเชื่อมโยงกับนโยบายและแผนพัฒนาจังหวัด

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2551-2554) ซึ่งได้กำหนดวิสัยทัศน์ประเทศไทยโดยมุ่งพัฒนาสู่ “สังคมอยู่เย็นเป็นสุขร่วมกัน” เชื่อมโยงสู่ นโยบายและแผนพัฒนาจังหวัดชัยนาทและระดับผังเมืองรวมเมืองชัยนาท ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพื้นที่ชุมชน ได้แก่ การจัดย่านการใช้ที่ดินให้เหมาะสมไม่ปะปนกัน การมีบริการทางสังคมและบริการสาธารณะครบครัน สะดวกสบายครอบคลุมทุกพื้นที่ การสร้างโอกาสให้เกิดความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การพัฒนาและการขยายตัวของเมืองที่ต้องไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวคิดในการพัฒนาให้เป็น “เมืองน่าอยู่ เพื่อประชาชน มีคุณภาพชีวิตที่ดี”

จากนโยบายและแผนพัฒนาดังกล่าว กับผลการศึกษาด้านของตำแหน่งที่ตั้งของอาคารอยู่อาศัยให้เขาซึ่งรวมตัวอยู่ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองชัยนาท สภาพของอาคารเช่าที่เก่าและทรุดโทรม อาคารใหม่ที่เริ่มก่อตัวไปในแนวสูง ปัจจัยในการเลือกอาคารและห้องเพื่อเช่าอยู่อาศัย ตลอดจนปัญหาและความต้องการต่างๆ ของผู้เช่าที่มีรายได้น้อย น่าจะเป็นข้อมูลให้ทางภาครัฐได้ศึกษาและทบทวนเพื่อวางแผนพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยให้เขาในพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองชัยนาทให้สอดคล้องกับนโยบายและแผนพัฒนาจังหวัดต่อไป

ทิศทางการขยายตัวของเมืองและที่อยู่อาศัยให้เขา

จากการศึกษาอัตราการขยายตัวของประชากรในพื้นที่เทศบาลเมืองชัยนาท ช่วงปี พ.ศ. 2548-2552 พบว่าประชากรลดลงร้อยละ 6.76 (สถิติทะเบียนราษฎร, 2553) ซึ่งหากพิจารณาจากผลของการสำรวจและแบบสอบถามจะพบประชากรแฝงที่เข้ามาศึกษาและประกอบอาชีพในระยะเวลานั้น (1-5 ปี) โดยมีภูมิลำเนาอยู่ในอำเภอหรือจังหวัดอื่นๆ เป็นจำนวนมาก จึงคาดการณ์ได้ว่าจะมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยให้เขาในอนาคตตามแหล่งงานและสถานศึกษา จากบริบทโดยรวม

ของพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองชัยนาทและจังหวัดชัยนาท ซึ่งมีการขยายตัวของเมืองไปยังทิศตะวันออกเฉียงเหนือของพื้นที่ผังเมืองรวม อันเป็นศูนย์ราชการแห่งใหม่บริเวณเขาพลองและทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของผัง สามารถคาดการณ์การขยายตัวของที่อยู่อาศัยให้เข้า ซึ่งปัจจุบันกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่เขตเทศบาลเมือง จะกระจายตัวออกไปอย่างต่อเนื่องจากถนนวงษ์ไต้ไปตามถนนพหลโยธิน และทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของผังตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 โดยมีแหล่งงานหลักอันได้แก่ ศูนย์ราชการแห่งใหม่และสถาบันการศึกษา เป็นปัจจัยสำคัญในการเข้าที่อยู่อาศัย



ภาพที่ 4: แนวโน้มทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยให้เข้า ตามการขยายตัวของเมืองและแหล่งงาน

บทสรุป

การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนความพึงพอใจ ปัญหาและความต้องการของผู้เช่าในพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองชัยนาท ทำให้เห็นบริบทโดยรวมของอาคารอยู่อาศัยให้เช่าในพื้นที่ ความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้สถานศึกษา แหล่งงาน และแหล่งบริการต่างๆ จะส่งผลให้เกิดความแออัดของกลุ่มอาคารอยู่อาศัยให้เช่าในพื้นที่ที่เป็นย่านชุมชน นอกจากนี้ศักยภาพของระบบคมนาคมที่ใช้สัญจรไปมาในพื้นที่ก็เป็นส่วนสำคัญที่ช่วยสนับสนุนและดึงดูดให้เกิดที่อยู่อาศัยให้เช่าด้วยเช่นกัน ซึ่งปัจจุบันแผน

พัฒนาพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองชัยนาท กำหนดให้มีการขยายตัวของเมืองและแหล่งงาน มีโครงการขยายถนนก่อสร้างถนนใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางของเมืองและบริเวณรอบนอกจำนวนมาก เพื่อตอบสนองแหล่งงานที่กระจายตัวออกจากศูนย์กลางของเมือง โดยเฉพาะแหล่งงานใหญ่ที่ศูนย์ราชการแห่งใหม่บริเวณเขาพลอง ซึ่งบริเวณนี้ยังเต็มไปด้วยสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ สมควรอย่างยิ่งที่ทางภาครัฐจะต้องวางแผนเพื่ออนุรักษ์และรักษาไว้ให้อยู่ควบคู่ไปกับการพัฒนาเมืองชัยนาท

ข้อเสนอแนะ

ผลจากการศึกษานี้เป็นข้อมูลเบื้องต้นซึ่งสามารถสะท้อนให้เห็นถึงบริบทและวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยกลุ่มหนึ่ง ซึ่งไม่ได้บุกรุกพื้นที่ที่ทรัพยากรที่มีคุณค่า และเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัยในลักษณะของ ห้องเช่าแทนบ้านเช่าหรือการได้ครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งมีได้หมายความว่ารวมถึงการมีคุณภาพชีวิตหรือมาตรฐานในการอยู่อาศัยที่ควรจะเป็น จากการที่ในพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองชัยนาทกำลังมีการขยายตัวของอาคารเช่าอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของเมืองและแหล่งงาน ด้วยสภาพทางสังคม เศรษฐกิจ และวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคนในชุมชนเมืองชัยนาทที่กำลังมีความแปรเปลี่ยนจากสังคมเกษตรกรรมเป็นสังคมเมืองมากยิ่งขึ้น ตลอดจนปัญหาที่พบ จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจะต้องร่วมมือกันเพื่อประโยชน์ส่วนรวม และส่งผลให้เมืองมีสภาพแวดล้อมที่ดี สวยงาม และมีคุณค่าสอดคล้องกับนโยบายและแผนพัฒนาเมือง จึงขอเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาอาคารอยู่อาศัยให้เช่าในพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองชัยนาท ดังนี้

1. ด้านหน่วยงานภาครัฐ

- จัดหาพื้นที่ของรัฐที่เป็นพื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ และมีความเหมาะสมมาพัฒนาเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยให้เช่าของผู้มีรายได้น้อย เพื่อสะดวกในการควบคุมดูแลให้ได้มาตรฐานของที่อยู่อาศัยที่ดี ก่อให้เกิดชุมชนที่มีความสมดุลในทางสังคม ช่วยลดพื้นที่ที่มีความเสื่อมโทรมอันเสี่ยงต่อปัญหาอาชญากรรมและยาเสพติด
- กำหนดพื้นที่ในการสร้างอาคารเช่าอยู่อาศัยในเขตผังเมืองรวมเมืองชัยนาท ซึ่งอาจทำในรูปของการวางผังเฉพาะ หรือการจัดรูปที่ดิน ฯลฯ

- กำหนดกรอบมาตรฐานของที่อยู่อาศัยให้เข้าอย่างชัดเจน และมีการควบคุมดูแลให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้วางไว้ เช่น รูปแบบอาคารและสภาพแวดล้อม สภาพของอาคารและบริเวณข้างเคียง เป็นต้น
- ควบคุมในเรื่องของการจดทะเบียนอาคารเช่าอยู่อาศัยให้ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อส่งเสริมความเป็นมาตรฐานของที่อยู่อาศัยให้เข้า และง่ายต่อการควบคุมดูแล
- ปรับปรุงระบบรถโดยสารสาธารณะให้ประชาชนสามารถใช้เดินทางได้สะดวกโดยไม่ต้องใช้พาหนะส่วนตัว เพื่อควบคุมปริมาณรถอั้นก่อให้เกิดความแออัดในศูนย์กลางของเมือง ช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายและเตรียมรองรับกับราคาน้ำมันที่จะปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ
- เพิ่มประสิทธิภาพของระบบกำจัดขยะและการบำบัดน้ำเสีย เพื่อลดมลพิษต่างๆ
- จัดหาพื้นที่ในการทำกิจกรรมของประชาชนเพิ่มขึ้นในบริเวณที่ไม่ไกลจากชุมชนเมืองจนเกินไป เช่น สวนสาธารณะ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจและออกกำลังกาย เป็นต้น เพื่อให้ประชาชนสามารถใช้ประโยชน์ได้จริง และมีการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่อยู่เสมอ

2. ด้านผู้ประกอบการกิจการเช่าพักอาศัย

- ให้ความร่วมมือกับภาครัฐ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับของอาคารเช่าอยู่อาศัยอย่างเคร่งครัด
- สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในบริเวณอาคารเช่าพักอาศัย
- สร้างความร่วมมือกับผู้เช่าในการรักษาความสะอาดและสภาพแวดล้อมโดยรอบอาคารเช่าพักอาศัย ไม่ปล่อยให้สภาพเสื่อมโทรม เพื่อประโยชน์ร่วมกันของทุกคนในชุมชนอย่างแท้จริง

อย่างไรก็ตาม การพัฒนาเมืองย่อมต้องอาศัยการมีส่วนร่วมจากผู้ที่อยู่อาศัยด้วยกันในเมือง ทั้งจากภาครัฐและเอกชน รวมถึงประชาชนที่อยู่อาศัย และเป็นไปอย่างต่อเนื่องจึงจะเกิดผลสัมฤทธิ์ เพื่อตอบสนองนโยบายแนวคิดในการพัฒนาเมืองชัยนาท ให้เป็น “เมืองน่าอยู่ เพื่อประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี” อย่างเท่าเทียมกัน

บรรณานุกรม

- กระทรวงมหาดไทย. กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น. 2549. มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย. กรุงเทพฯ: กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น.
- การเคหะแห่งชาติ. ฝ่ายนโยบายและแผน. 2545. แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.
- “จังหวัดชัยนาท.” 2553. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <http://www.chainat.go.th>. [อ้างเมื่อ 12 ธันวาคม 2553].
- เฉลิมรัตน์ นราแก้ว. 2548. “ปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง: กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าถนนประชาสงศ์เคราะห์ กรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- “ผังเมืองรวมเมืองชัยนาท.” 2553. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: http://www.dpt.go.th/lawmap/law_map/Chainat/result_Chainat.htm. [อ้างเมื่อ 3 สิงหาคม 2554].
- มหาวิทยาลัยรังสิต. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. 2552. รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแผนป้องกัน/แก้ไขปัญหาชุมชนแออัด (ปีงบประมาณ 2551) กลุ่มจังหวัดภาคกลางตอนบน จังหวัดชัยนาท. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต.
- สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยนาท. 2553. ผังเมืองรวมเมืองชัยนาท พ.ศ. 2553. (ม.ป.ท).
- “สถิติทะเบียนราษฎร ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด เทศบาลเมืองชัยนาท.” 2553. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: http://www.chainatcity.go.th/general_info_3.php. [อ้างเมื่อ 3 สิงหาคม 2554].
- อรศิริ ปาณินท์. 2523. ที่ว่างทางสถาปัตยกรรม. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Goodall, B. 1975. The Economics of Urban Area. Guildford: Biddles.
- Murphy, R.E. 1975. The American City: An Urban Geography. New York: McGraw-Hill.

การฟื้นฟูและพัฒนาเมืองในประเทศไทย

กฤตพร ลาภพิมล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

kritapornrsu@gmail.com

บทคัดย่อ

เมือง เป็นหน่วยทางสังคมที่มีความซับซ้อนมากที่สุด เมืองถูกสร้างขึ้นและถูกทำลายโดยฝีมือของมนุษย์เองที่ต้องการใช้ประโยชน์จากเมืองอย่างเต็มที่โดยไม่ดูแลรักษาแหล่งทรัพยากรธรรมชาติซึ่งเป็นวัตถุดิบที่ทำให้เมืองดำรงอยู่ได้ จนทำให้เมืองขาดความสมดุลและเกิดปัญหาต่างๆตามมามากมาย นอกจากนี้ภัยธรรมชาติต่างๆ ที่เกิดขึ้นยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เมืองเกิดความเสียหายและเสื่อมโทรมลงอย่างรวดเร็ว การฟื้นฟูและพัฒนาเมืองจึงเป็นแนวทางหนึ่งในการปรับปรุงซ่อมแซมเมืองให้กลับมาใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นเครื่องมือในการรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะในเมืองหลักซึ่งมีความแออัด มีการแย่งชิงเพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่อย่างมหาศาลจนเกิดความเสื่อมโทรมและปัญหาของเมืองหลายด้าน การฟื้นฟูและพัฒนาเมืองในประเทศไทยได้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการทางผังเมืองโดยแบ่งเป็นการฟื้นฟูบูรณะเมือง (urban renewal) และ การพัฒนาเมือง (urban development) ซึ่งในปัจจุบันเป็นแนวทางการพัฒนาเมืองที่ภาครัฐนำมาใช้เป็นกลไกประสานการพัฒนา ร่วมกับภาคเอกชนและประชาชนเพื่อสร้างสรรค์ให้เมืองกลับมาอยู่อย่างอาศัยและมีความยั่งยืนต่อไปในอนาคต

คำสำคัญ: เมือง การฟื้นฟูเมือง การพัฒนาเมือง ประเทศไทย

Urban Renewal and Development In Thailand

Kritaporn Lappimol

Faculty of Architecture, Rangsit University

kritapornrsu@gmail.com

Abstract

The most complicated social unit, the city is built and destroyed by humans, in their eager attempt to take full benefit out of the city without taking good care of natural resources that help sustain the city. The city becomes imbalanced, with many subsequent problems, which are further worsened by severe natural disasters. Urban renewal and development is a way to keep the city in good shape, by maintaining and recovering the city for the benefit of the greatly increasing number of urban populace, especially in major cities with severe contests