

เอกสารวิชาการ หมายเลข 8

ความคุ้มค่าของโครงการที่อยู่อาศัย แบบร่วมกันสร้าง

ในมุมมองด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์
กรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101

รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ
อาจารย์ บุษรา ศรีพานิชย์

สถาบันวิจัยประชากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จพ
สท 15
011560
ฉ.8

สนับสนุนการพิมพ์ โดย บริษัท วังทอง กรู๊ป จำกัด

เอกสารวิชาการ หมายเลข 8



ความคุ้มค่าของโครงการที่อยู่อาศัย

แบบร่วมกันสร้าง

ในมุมมองด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์

กรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101

รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ

อาจารย์ บุษรา ศรีพานิชย์

ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สนับสนุนการพิมพ์ โดย บริษัท วังทอง กรุ๊ป จำกัด

I20624797

29 ต.ค. 2546

คำนำ

เอกสารวิชาการหมายเลข 8 ของภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง “ความคุ้มค่าของโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง ในมุมมองด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ กรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101” ฉบับนี้ เขียนโดยรองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ และอาจารย์ บุษรา ศรีพานิชย์ ซึ่งเป็นผลจากการศึกษาเพื่อหาความคุ้มค่าในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภท Mutual Aid and Self-help โดยใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน (Cost-Benefit Analysis) ทั้งในด้านผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย

โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน ยังขาดการสนับสนุนอย่างจริงจัง และต่อเนื่องจากหน่วยงานภาครัฐ เนื่องมาจากเศรษฐกิจฟองสบู่ ซึ่งเกิดขึ้นอยู่เพียงระยะหนึ่งจนทำให้สลิ้มถึงกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เมื่อเกิดภาวะวิกฤตเศรษฐกิจก็ค้นพบอีกครั้งว่า กลุ่มนี้ยังคงยากจนอยู่ และผู้มีรายได้น้อยมีจำนวนเพิ่มขึ้น จึงน่าที่จะมีการเรียนรู้ศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ขอขอบคุณผู้เขียนทั้งสอง ที่ริเริ่มค้นคว้าวิจัยเรื่องนี้ เพื่อใช้เป็นแนวทางต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการตัดสินใจจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประเภท Mutual Aid and Self-help โดยพิจารณาจากปัจจัยความคุ้มค่า เมื่อเปรียบเทียบต้นทุนและผลตอบแทนที่ผู้จัดทำรวมทั้งผู้อยู่อาศัยจะต้องเสีย หรือจะได้รับจากการร่วมโครงการประเภทนี้ ขอขอบคุณภาควิชาเคหการ และบริษัทวังทอง กรุ๊ป จำกัด ที่ได้ให้การสนับสนุน จนกระทั่งเอกสารฉบับนี้สามารถจัดพิมพ์เป็นรูปเล่มสมบูรณ์



(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

๓๗

เลขหมู่	สภ 15 011566 ว. 8
เลขทะเบียน	๐๗568
วัน, เดือน, ปี	26 มิ.ย. 46



คำนำ

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีพันธกิจสำคัญในการผลิตทั้งบุคลากร และองค์ความรู้ใหม่ทางด้านเคหพัฒนาศาสตร์ ดังนั้น เพื่อให้มีการนำความรู้ไปใช้ให้เกิดประโยชน์ในทางปฏิบัติ ภาควิชาฯ จึงได้ส่งเสริมให้มีการเผยแพร่ข้อมูล ที่ได้จากการศึกษาออกสู่ภายนอกมหาวิทยาลัย ต่อผู้ที่สนใจหรือผู้ที่ทำงานเกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

เอกสารวิชาการหมายเลข 8 เรื่อง “ความคุ้มค่าของโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง ในมุมมองด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ กรณีศึกษาโครงการร่วมกันสร้างลาดพร้าว 101” ฉบับนี้ เป็นผลจากการศึกษาเพื่อหาความคุ้มค่าในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภท Mutual Aid and Self-help โดยใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน (Cost – Benefit Analysis) ทั้งในด้านผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ ได้มีการเรียบเรียงข้อมูลบางส่วนจากวิทยานิพนธ์ของภาควิชาเคหการ เรื่อง การวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทนโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง กรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้างลาดพร้าว 101 ของ อาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ ผลจากการศึกษา สามารถนำไปประยุกต์ใช้เป็นแนวทางต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการตัดสินใจจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประเภท Mutual Aid and Self-help ต่อไป

ในการจัดพิมพ์เอกสารฉบับนี้ ภาควิชาเคหการ ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย อดีตหัวหน้าภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ที่ได้ริเริ่มการจัดพิมพ์เอกสารวิชาการเพื่อเผยแพร่ต่อภายนอก ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ที่สนับสนุนการจัดพิมพ์ อาจารย์ยุวดี ศิริผู้ประสานงาน อาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ ผู้รวบรวมข้อมูล และบริษัท วังทอง กรู๊ป จำกัด ผู้สนับสนุนการพิมพ์ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ที่ช่วยให้การจัดพิมพ์เอกสารวิชาการฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

หัวหน้าภาควิชาเคหการ

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 1 โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101	1
บทที่ 2 ขั้นตอนการดำเนินโครงการร่วมกันสร้าง	4
บทที่ 3 สภาพโครงการร่วมกันสร้างในปัจจุบัน	18
3.1 สภาพผู้อยู่อาศัยในโครงการ	18
3.2 สภาพโครงการในปัจจุบัน	20
บทที่ 4 แนวทางการประเมินโครงการร่วมกันสร้าง	25
บทที่ 5 ผลการประเมินด้านผู้จัดทำโครงการ	28
5.1 รายการต้นทุนและผลตอบแทน	28
5.2 ผลการประเมินโครงการ	32
บทที่ 6 ผลการประเมินด้านผู้อยู่อาศัย	38
6.1 รายการต้นทุนและผลตอบแทน	38
6.2 ผลการประเมินโครงการ	40
บทที่ 7 บทสรุปของการประเมินโครงการ	45
รายการอ้างอิง	48



บทที่ 1

ความเป็นมาของโครงการร่วมกันสร้าง

ในช่วงปี พ.ศ. 2520 เป็นยุคตื่นตัวของ การแก้ไข ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับคนยากจน มีทั้งหน่วยงานของภาครัฐและภาคเอกชนเข้ามา ร่วมทำงาน มีการนำวิธีการใหม่ๆ เข้ามาใช้ แก้ไข เช่น ธนาคารโลกได้เสนอให้ การเคหะแห่งชาติปรับปรุงที่อยู่อาศัยแทนการไล่รื้อ และการสร้างตึกสูง โดยใช้วิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) การทำ โครงการบ้านสร้างบางส่วน (Site and Services) เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มคนทำงาน ที่เรียกตัวเองว่า “องค์กรพัฒนาเอกชน” หรือ NGOs (Non Government Organizations) เข้ามามีบทบาทในการแก้ไข ปัญหา ในยุคนี้เป็นยุคที่มี NGOs เกิดขึ้นมากที่สุด และได้ นำ แนวความคิดเรื่อง “การมีส่วนร่วม” เข้ามาใช้ในการทำงาน โดยเน้นให้ชาวบ้านเป็นผู้ ร่วมกันคิด ร่วมกันวิเคราะห์ ร่วมกันทำ รวมทั้งทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดของแต่ละคน และร่วมแรงงาน (ม.ร.ว. อคิน รพีพัฒน์ และคณะ, 2541)

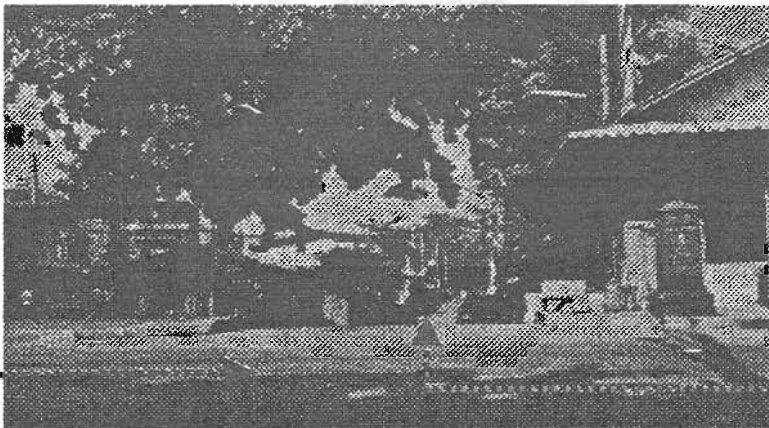
องค์กรพัฒนาเอกชนกลุ่มหนึ่งที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2520 และได้ นำแนวความคิดการมี ส่วนร่วมเข้ามาใช้แก้ไข ปัญหาที่อยู่อาศัยให้คนยากจนในเมือง คือ “สมาคมร่วมกันสร้าง” ได้จัดทำ “โครงการร่วมกันสร้าง” ซึ่งเป็นโครงการที่ ให้ชาวบ้านมาช่วยกันสร้างบ้าน ตั้งแต่ การผลิตวัสดุเองจนถึงการสร้างตัวบ้าน วัตถุประสงค์สำคัญในการทำโครงการคือ การ สร้างที่อยู่อาศัย (Shelter) การสร้างชุมชน (Community) และการสร้างการพึ่งตนเอง (Self Reliance) การสร้างบ้านเป็นสิ่งที่สามารถทำได้ด้วยตนเอง แต่การสร้างชุมชนจะต้องเกิด จากความไว้วางใจ ความสามัคคี และการตัดสินใจร่วมกัน ส่วนการสร้างการพึ่งตนเอง ทำได้โดยการเพิ่มความเข้าใจและตระหนักถึงปัญหา รวมถึงการสร้าง ความไว้วางใจให้ เกิด ทั้งในตนเอง และส่วนรวม (Sholomo Angel and Zilla C. Phoativongsacharn, 1981 : 1)

เนื่องจาก “การร่วมกันสร้าง (Building Together)” ยังไม่สามารถทำให้เห็นได้ ชัดเจน โครงการร่วมกันสร้างจึงวางแผนเพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในทางปฏิบัติ โดยศึกษาการทำงานประเภท Mutual Aid ในยุคแรก เช่น การทำงานในประเทศ เอลซัลวาดอร์ อูรุกวัย และแซมเบีย สำหรับการนำแนวคิด Mutual Aid มาใช้ในการสร้าง บ้านไม่มีอะไรแปลกใหม่ เพียงแต่พยายามที่จะประยุกต์ใช้กับโครงการสร้างบ้านให้ผู้มี รายได้น้อยในเมือง โดยนำประเพณีการช่วยกันหรือการลงแขก ซึ่งเป็นประเพณีที่มี

มานานแล้วในประเทศด้อยพัฒนามาปรับใช้ แต่สิ่งเหล่านี้ได้ขาดหายไปในช่วงกระบวนการย้ายถิ่น การตั้งถิ่นฐานในชุมชนแออัด และชุมชนบุกรุก ดังนั้นโครงการร่วมกันสร้างจึงได้นำแนวคิดแบบประเพณีดั้งเดิมและแนวคิดแบบใหม่มาประยุกต์ใช้ร่วมกัน เพื่อนำมาช่วยเหลือการตั้งถิ่นฐานใหม่ของชาวบ้านในเมือง

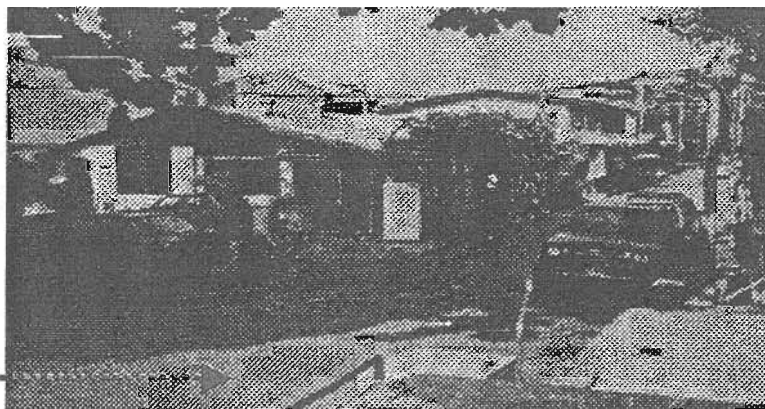
โครงการร่วมกันสร้าง เป็นโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่มีที่อยู่เดิมในชุมชนแออัดหรือชุมชนบุกรุกในรัศมีไม่ไกลจากพื้นที่โครงการ ตั้งอยู่บริเวณซอยลาดพร้าว 101 (ดูรูปที่ 1) เป็นโครงการที่เน้นให้ประชาชนที่ร่วมโครงการมีการสร้างบ้านร่วมกัน เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐาน ราคาถูก และเหมาะสมกับฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมของแต่ละครอบครัว ดำเนินการโดย "สมาคมร่วมกันสร้าง" (The Building Together Association) ซึ่งเป็นองค์กรพัฒนาเอกชนที่ดำเนินงานโดยอิสระ ไม่มุ่งหวังผลกำไรและไม่เกี่ยวข้องกับการเมือง เป็นเพียงผู้ดำเนินการให้การสนับสนุน และจัดการในส่วนที่อยู่อาศัยไม่สามารถดำเนินการได้เองเท่านั้น ทั้งนี้สมาคมฯได้รับความร่วมมือทั้งทางตรงและทางอ้อมจากบุคคลและองค์กรต่างๆ

รูปที่ 1 แสดงภาพทางเข้าหน้าโครงการร่วมกันสร้าง



ทางเข้าโครงการ

ถนนซอยลาดพร้าว 101 ห่างจากถนนใหญ่ประมาณ 1.5 กิโลเมตร



ถนนทางเข้าโครงการ (เป็นถนนหลักภายในโครงการ)

ในส่วนของกลุ่มคนทำงานโครงการ เป็นผู้เชี่ยวชาญจากคณะกรรมการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ (Human Settlement Division) ของสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (Asian Institute of Technology : AIT) ซึ่งใช้โครงการเป็นที่สาธิตการสอนและการทำวิจัย เจ้าหน้าที่จากการเคหะแห่งชาติ รวมถึงเจ้าหน้าที่และคนทำงานด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย มีการจ้างคนทำงานที่เป็นมืออาชีพ ที่ปรึกษา ผู้จัดการโครงการ และคนทำงานด้านสังคม การทำโครงการนี้ไม่เพียงแต่ใช้สาธิตการสอนเท่านั้น แต่ยังเป็นการเรียนรู้ประสบการณ์ สำหรับสมาชิกของสมาคมในการจะทำโครงการใหม่ในอนาคต ทั้งนี้เนื่องจากสมาคมเป็นที่รวมของคนหนุ่มสาววัยทำงาน จึงต้องการฝึกฝนให้เรียนรู้การทำงานกับผู้มีรายได้น้อยในการสร้างบ้านและสร้างชุมชน

นอกจากนี้ สมาคมยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินเพื่อทำโครงการจากองค์กร ทั้งในและต่างประเทศ เช่น ได้แหล่งเงินกู้ปลอดดอกเบี้ยจากองค์การขนมปังโลก (Bread for the World) ประเทศเยอรมันนี้ องค์กร SELAVIP (The Popular Housing Service for Latin America and Asia) และได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลประเทศเนเธอร์แลนด์ เป็นต้น วัตถุประสงค์ของการทำโครงการ มีดังนี้ (เอกสารสมาคมร่วมกันสร้าง, 2530 : 2)

1. เพื่อจัดสร้างชุมชนของผู้มีรายได้น้อยในเมืองและชนบทในรูปแบบร่วมกันสร้าง
2. เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนพึ่งตนเองได้ในลักษณะการช่วยเหลือซึ่งกันและกันในการปรับปรุงและพัฒนาชุมชนของตัวเอง
3. เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนจัดตั้งชุมชนของตัวเองขึ้น เพื่อบริหารและปรับปรุงชุมชนของตัวเองให้ดีขึ้นต่อไปในอนาคต
4. ส่งเสริมพัฒนาบุคคลให้มีความรับผิดชอบและมีความรู้ความสามารถ

บทที่ 2

การทำงานของโครงการร่วมกันสร้าง

โครงการร่วมกันสร้างเริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปลายปีพ.ศ. 2521 นับถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2543) มีอายุร่วม 20 ปี จุดเด่นของโครงการอยู่ที่ การให้ผู้มีรายได้น้อยที่มาจากที่ต่างๆมาร่วมกันสร้างบ้าน ตั้งแต่การผลิตวัสดุก่อสร้างจนถึงการก่อสร้างบ้าน โดยมีสมาคมร่วมกันสร้างเป็นผู้ให้คำปรึกษา และให้ความช่วยเหลือในขั้นตอนที่ชาวบ้านดำเนินการเองไม่ได้ การที่สมาคมฯสามารถทำให้โครงการสำเร็จนั้น ต้องใช้กระบวนการการทำงานที่มีขั้นตอนมากมาย ซึ่งในบางขั้นตอนมีงานที่เกี่ยวข้องกัน แต่เพื่อให้สามารถเห็นการทำงานที่ชัดเจน จึงได้แบ่งเป็นการทำงานที่สำคัญได้ 9 งาน และแต่ละงานมีรายละเอียดดังนี้ (Sholomo Angel and Zilla C. Phoativongsacharn, 1981 : 1-68)

1. การเตรียมการ
2. การจัดหาที่ดิน
3. การวางแผนโครงการ
4. การออกแบบบ้าน
5. การคัดเลือกผู้อยู่อาศัย
6. การฝึกอบรมและให้ความรู้
7. การก่อสร้าง
8. การจัดการด้านการเงินหลังการสร้างบ้านเสร็จ
9. การบริหารโครงการหลังการเข้าอยู่

1. การเตรียมการ

ในขั้นตอนนี้เริ่มตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ.2521 มีการรวมตัวของนักวิชาการอาสาสมัคร หน่วยงานต่างๆ ที่สนใจการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยในเมือง หลังจากนั้น ได้มีการวางแผนงานในเรื่องต่างๆ ตั้งแต่การเลือกรูปแบบองค์กรในการดำเนินงาน การบริหารจัดการโครงการ การหารูปแบบและวิธีการสร้างบ้านให้ชาวบ้าน รวมถึงการวางแผนด้านการเงิน ผลจากการเตรียมการในขั้นต้น ได้ข้อสรุปในภาพรวมดังนี้

1.1 รูปแบบองค์กรบริหาร (Organization) มี 2 รูปแบบ คือ รูปแบบสมาคมและรูปแบบบริษัท เพราะการจัดตั้งองค์กรในรูปของสมาคม ทำให้เกิดความไม่สะดวกในบางกรณี จึงได้แยกส่วนงานเพื่อจัดตั้งเป็นบริษัทชื่อ “บริษัทโครงการร่วมกันสร้าง จำกัด” จัดทะเบียนเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2521 และจดทะเบียนเป็น “สมาคม” เมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2524 การจัดตั้งเป็นบริษัททำให้องค์กรมีความน่าเชื่อถือในด้านกฎหมาย โดยเฉพาะการจัดซื้อที่ดิน การติดต่อกันในส่วนราชการ สำหรับเงินช่วยเหลือจากหน่วยงานต่างๆจะโอนผ่านสมาคมเพื่อเหตุผลทางกฎหมาย และให้บริษัทกู้ยืมเงินโดยไม่ต้องเสียดอกเบี้ย

1.2 การบริหารโครงการ (Site Management) การบริหารการก่อสร้างโครงการประเภท Self - help มีความแตกต่างจากการบริหารโครงการก่อสร้างทั่วไป เนื่องจากเป็นการก่อสร้างที่ไม่มีช่างฝีมือที่ชำนาญการ ไม่มีสิ่งกระตุ้นการทำงานประเภทเงินโบนัส การเลื่อนขั้น ไม่มีกฎระเบียบบังคับการทำงาน ดังนั้นจะมีการบริหารงานอย่างไรให้ประสบผลสำเร็จ สำหรับการบริหารโครงการแบบ Mutual Aid มีข้อแตกต่างจากแบบ Self - help ที่สำคัญคือ การบริหารงานโครงการแบบ Self - help ต้องติดต่อโดยตรงกับแต่ละครอบครัว (Individual Families) และแต่ละครอบครัวต้องรับผิดชอบในการจัดการสร้างบ้านเอง แต่การบริหารงานโครงการแบบ Mutual Aid ต้องติดต่อกับกลุ่มของครอบครัว (Groups of Families) ซึ่งทั้งกลุ่มครอบครัวและผู้จัดการโครงการต้องทำงานและรับผิดชอบร่วมกัน จึงทำให้การบริหารงานเป็นไปด้วยความยากลำบากกว่าวัตถุประสงค์ที่สำคัญของ Mutual Aid คือ การรวบรวมชาวบ้านให้ทำงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ (to organize people to work together effectively) ซึ่งเป็นหลักการพื้นฐานของการทำงานทางสังคม โดยไม่ต้องมีการควบคุม การลงโทษ หรือการให้รางวัล อาจจะทำให้ได้โดยการมีผู้นำที่เข้มแข็ง ตั้งใจทำงานด้วยความสุจริตใจ ช่วยขจัดความขัดแย้งในกลุ่มทำให้เกิดการประหยัดทั้งเวลาและต้นทุน และสร้างให้กลุ่มขยันขันแข็ง โดยที่กลุ่มทำงานต้องตระหนักถึงคุณค่าของการทำงาน (Value of Working) สิ่งนี้จะเป็นกุญแจสำคัญของการอยู่ในชุมชนและมีการช่วยเหลือกันและกัน ในทางกลับกัน ถ้าการทำงานล้มเหลวจะส่งผลให้เกิดการแตกความสามัคคีตามมา

นอกจากนี้ การทำงานร่วมกันยังทำให้เกิดชุมชนที่เข้มแข็ง สามารถสร้างบ้านที่ดีกว่าการสร้างบ้านของแต่ละครอบครัวเอง การทำงานเป็นกลุ่มยังช่วยพัฒนาทักษะงานในระหว่างการก่อสร้าง พวกเขาสามารถทำงานที่เป็นงานขนาดใหญ่ หรือทำงานที่ต้องใช้คนจำนวนมากได้ อย่างไรก็ตาม ประโยชน์ที่เกิดจากการทำงานเป็นกลุ่มจะเกิดขึ้นหรือไม่

ยังขึ้นกับการจัดคนให้ทำงาน ถ้าจัดได้ดี จะทำให้เกิดผลงานที่มีคุณภาพ ราคาถูก งานเสร็จรวดเร็ว คล้ายกับการทำงานของอุตสาหกรรมการก่อสร้างทั่วไป ดังนั้นการบริหารโครงการของโครงการร่วมกันสร้างจึงได้รวมรูปแบบการบริหารงาน 4 แบบไว้ด้วยกันเพื่อให้มีประสิทธิภาพสูงสุด คือ การทำงานแบบผู้รับเหมา การทำงานแบบ Mutual Aid การทำงานแบบ Self-help และการทำงานแบบอาสาสมัครชุมชน (Voluntary Community) โดยได้แบ่งการทำงานเป็น 4 ขั้นตอนดังนี้

1. ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง (Pre-Construction Stage) เป็นขั้นตอนแรก มีการว่าจ้างผู้รับเหมามาสร้างระบบสาธารณูปโภค ใช้แรงงานและวัสดุก่อสร้างของผู้รับเหมาเอง
2. ขั้นตอนการช่วยกันสร้าง (Mutual Aid Stage) ในขั้นตอนนี้ กลุ่มชาวบ้าน ประมาณ 16-20 ครอบครัว จะช่วยกันสร้างส่วนประกอบโครงสร้างบ้าน พื้นฐานก่อน เมื่อสร้างเสร็จเรียบร้อย ชาวบ้านในกลุ่มจะจับสลากแบ่งบ้านกัน
3. ขั้นตอนการสร้างบ้านเอง (Self - Help Stage) ในขั้นตอนนี้ แต่ละครอบครัวจะค่อยๆ ต่อเติมบ้านของตนเองให้เสร็จ โดยซื้อวัสดุก่อสร้างจากโครงการหรือซื้อจากที่อื่นตามความต้องการ ขั้นตอนนี้จึงอาจจะใช้เวลานาน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความพอใจและความพร้อมของแต่ละครอบครัว
4. ขั้นตอนการให้บริการชุมชน (Community Service Stage) ทันทีที่มีการสร้างบ้าน ชาวบ้านต้องรับหน้าที่การบริหารชุมชนและการให้บริการชุมชนไปดำเนินการ โดยใช้ทั้งแรงงานและทรัพยากรของตนเอง อาจจะมีศูนย์ดูแลเด็กอ่อน ห้องประชุม ร้านค้า และตลาด เป็นต้น

ขั้นตอนที่ยากและซับซ้อนมากที่สุดคือ ขั้นตอนช่วยกันสร้าง เพราะชาวบ้านมาทำงานไม่พร้อมกัน ส่วนใหญ่มาทำงานตอนเย็น และวันหยุด ทั้งนี้ไม่มีใครที่สามารถทำงานได้ทุกระบวนของการสร้างบ้าน เพราะมีการส่งต่องานจากส่วนหนึ่งไปอีกส่วนหนึ่ง อย่างไรก็ตาม มีการคาดหวังว่าชาวบ้านจะสามารถทำได้ทุกอย่าง แต่ก็เป็นการยากที่ให้ทุกคนมีความเชี่ยวชาญในงานทุกอย่างที่ทำ

1.3 รูปแบบบ้านและวิธีการก่อสร้าง

ในการสร้างบ้านแบบ Mutual Aid และ Self-help จำเป็นต้องใช้เทคโนโลยีเฉพาะตัวที่คำนึงความประหยัดและความสอดคล้องกับวัฒนธรรมเดิม ทั้งนี้ มีข้อพิจารณาถึงเทคโนโลยีที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง ดังนี้

1. เพื่อให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมในการก่อสร้างมากที่สุด จึงเลือกใช้เทคโนโลยีที่ชาวบ้านสามารถทำได้ด้วยตนเองมากที่สุดเช่นกัน ดังนั้น จึงให้มีการซื้อวัตถุดิบมาผลิตวัสดุก่อสร้างเอง พยายามใช้ผู้รับเหมาให้น้อยที่สุด
2. เทคโนโลยีที่นำมาใช้ต้องเหมาะสมกับแรงงานไร้ฝีมือ สามารถปรับเปลี่ยนได้
3. เทคโนโลยีที่นำมาใช้มีตั้งแต่ระดับง่ายจนถึงระดับยาก เพราะถึงแม้ว่าชาวบ้านส่วนใหญ่จะเป็นแรงงานไร้ฝีมือ แต่เมื่อได้รับการฝึกฝนก็ทำให้พวกเขาเป็นแรงงานกึ่งฝีมือจนถึงระดับฝีมือได้
4. ในการประกอบตัวบ้าน ซึ่งค่อนข้างซับซ้อน ดังนั้น จึงเลือกใช้ระบบ Prefabrication ในการประกอบตัวบ้าน และเป็นเทคโนโลยีที่แรงงานไร้ฝีมือสามารถประกอบได้
5. เทคโนโลยีที่นำมาใช้ต้องไม่ยุ่งยาก ทำได้ง่าย ชาวบ้านสามารถปรับเปลี่ยนได้ โดยไม่ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ นอกจากนี้ยังสามารถซ่อมแซมเองได้เมื่อเกิดการชำรุด

โครงการร่วมกันสร้างเลือกใช้เทคโนโลยีที่ชาวบ้านสามารถทำเองได้ แต่ไม่ได้เลือกใช้ไม้เป็นวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากมีราคาแพงและเสี่ยงต่ออัคคีภัย เพราะตัวบ้านอยู่ชิดติดกัน ทั้งนี้ ชาวบ้านส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสร้างบ้านด้วยคอนกรีต หมายถึง ตัวโครงหลักเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูน หรือผนังก่อบล็อกคอนกรีต เนื่องจากมีความแข็งแรงและคงทน ทางโครงการได้สร้างโรงงานเพื่อผลิตวัสดุก่อสร้างในบริเวณโครงการ โดยให้ชาวบ้านแต่ละกลุ่มมาสร้างส่วนประกอบต่างๆ ของโครงสร้างบ้านใช้วัตถุดิบจำพวก ทราย ซีเมนต์ เหล็ก ไม้ ซึ่งได้วางแผนไว้ว่า ใน 1 วัน ต้องสามารถผลิตบล็อกทราย จำนวน 500-600 ก้อน แทนที่จะผลิตเป็นบล็อกคอนกรีต ซึ่งต้องใช้หินฝุ่นและหาได้ยากกว่าทรายในกรุงเทพฯ ดงพื้น ค.ส.ล. ยาว 4.80 เมตร จำนวน 16 ชิ้น เข็มสั้น ค.ส.ล. ยาว 2 เมตร จำนวน 50-55 ต้น ชันบันได 16 ชิ้น เสาคานกรอบประตู กรอบหน้าต่าง ทั้งหมดนี้ใช้สร้างบ้าน 1 หลัง

1.4 การหาแหล่งเงินทุน มีแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการดำเนินงานทั้งภายในและภายนอกประเทศ เช่น เงินกู้ระยะยาว (Long-term loans) ที่ชาวบ้านใช้ในการ

ซื้อที่ดินและบ้าน ได้รับการสนับสนุนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยให้กู้ 80 % ของต้นทุนบ้าน ระยะเวลากู้ 15 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14 เงินกู้ระยะสั้น (Short-term Loans) ที่ใช้ในการสร้างสาธารณูปโภครวมถึงสร้างบ้าน มาจาก 2 แหล่งคือ เงินกู้ปลอดดอกเบี้ย (Interest-free Loans) และเงินกู้เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Loans) โดยเงินกู้ปลอดดอกเบี้ย บริษัทฯ ได้มาจากเงินกู้ของ The Popular Housing Service for Latin America and Asia (SELAVIP) เงินที่กู้จากองค์กรชนมโลก (Bread for the World) ประเทศเยอรมัน เพื่อใช้ซื้อที่ดิน และกู้จากรัฐบาลเนเธอร์แลนด์ เพื่อใช้ในการสร้างสาธารณูปโภคในโครงการ

2. การจัดหาที่ดิน

ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่อาศัยอยู่ใกล้แหล่งงาน ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ดังนั้นโครงการร่วมกันสร้างจึงได้วางหลักเกณฑ์ก่อนการซื้อที่ดิน ดังนี้ (เอกสารเผยแพร่ของสมาคมร่วมกันสร้าง, 2530)

1. ระยะทางจากโครงการถึงเส้นทางรถประจำทางไม่เกิน 1,000 เมตร หรือสามารถเดินเข้าออกได้
2. ราคาที่ดินควรอยู่ในเกณฑ์ 1,000 บาทต่อตารางวา (ราคา ณ ปี พ.ศ. 2521)
3. มีขนาดที่ดินพอสมควรแก่การจัดทำโครงการ
4. มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โรงเรียน ตลาด สนามเด็กเล่น ฯลฯ

หลังจากการประกาศซื้อที่ดิน มีผู้เสนอขายหลายราย ทางโครงการร่วมกันสร้างจึงตัดสินใจเลือกที่ดินบริเวณซอยลาดพร้าว 101 พื้นที่ประมาณ 10 ไร่ ห่างจากถนนลาดพร้าวประมาณ 1.5 กิโลเมตร แต่มีรถสองแถววิ่งเข้าออกตลอดเวลา นอกจากนี้ยังอยู่ในเขตชุมชน เหมาะแก่การอยู่อาศัย

3. การวางแผนโครงการ

โดยทั่วไปโครงการสร้างที่อยู่อาศัยแบบช่วยกันสร้าง มักจะแบ่งชาวบ้านให้ทำงานเป็นกลุ่มเล็กๆ และแต่ละกลุ่มสร้างบ้านในกลุ่มตนเอง (Cluster of House) ซึ่งโครงการ Mutual Aid ที่ทำในที่ต่างๆทั่วโลก จะแบ่งกลุ่มละประมาณ 20 ครอบครัว ใน Santa Lucia Colony ประเทศเอลซัลวาดอร์ แบ่งกลุ่มขนาด 23 ครอบครัว ใน Chawama

ประเทศแซมเบีย โครงการ Self-Help Housing Project แบ่งกลุ่มขนาด 20 ครอบครัว สำหรับโครงการร่วมกันสร้างจะแบ่งกลุ่มละ 16-20 ครอบครัว

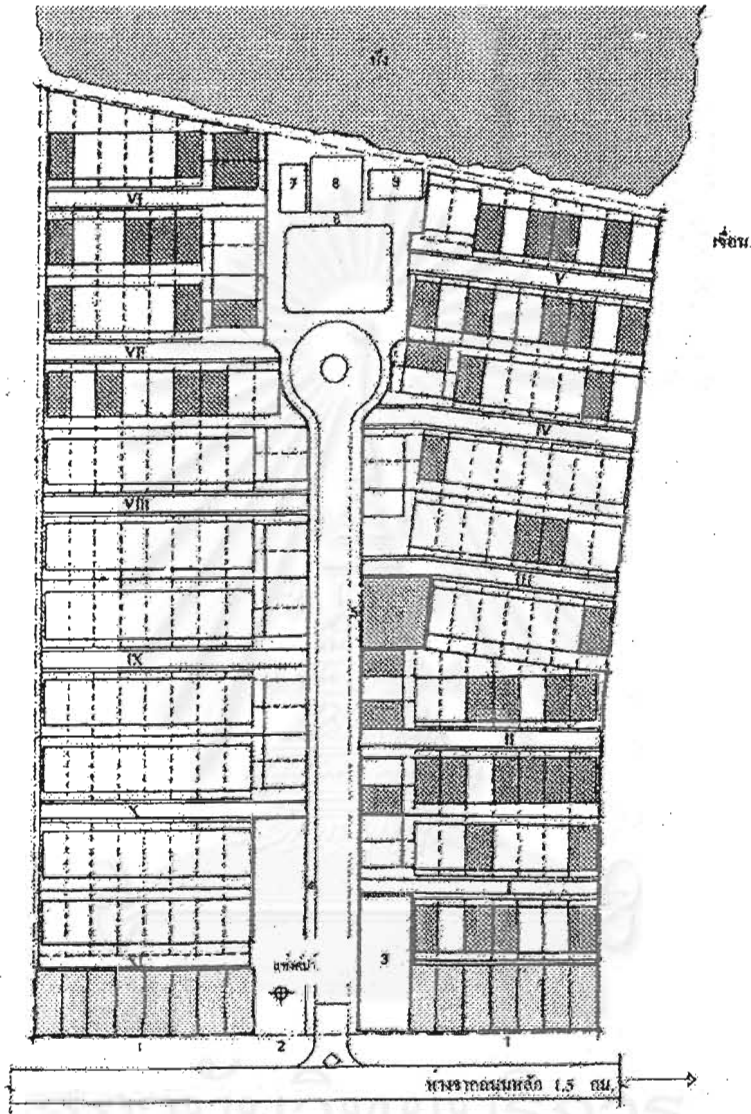
การแบ่งชุมชนออกเป็นกลุ่ม ทำให้สะดวกต่อการวางแผนและการบริหารการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังทำให้ชาวบ้านรู้จักกันรวดเร็ว ก่อให้เกิดความสัมพันธ์กันและมีความรู้สึก ร่วมกันที่จะสร้างบ้านในกลุ่มของตนเอง นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดการต่อเชื่อมกันของ กระบวนการสร้างบ้านตั้งแต่ต้นจนจบ ถ้าไม่มีการแบ่งเป็นกลุ่ม การทำงานจะยากขึ้น และไม่สามารถเรียนรู้ทั้งระบบได้

ผังโครงการร่วมกันสร้างแบ่งเป็น 11 กลุ่มใหญ่ แต่ละกลุ่มมี 16-20 หลังคา เรือน เปรียบเสมือนกลุ่มเพื่อนบ้านขนาดเล็ก ลักษณะที่ตั้งของบ้านแต่ละหลังจะเรียงตาม ความยาวของถนนซอย บ้านทั้งสองฝั่งหันหน้าเข้าหากัน โดยที่แต่ละซอยจะเปิดเข้าหา ถนนใหญ่และทางเดินข้างเชื่อมกันน้ำที่อยู่รอบชุมชน (ดูรูปที่ 2) ทางเข้าของแต่ละกลุ่ม จะมีพื้นที่ว่างที่เป็นผาผนัง 1 หรือ 2 ชั้น เพื่อใช้วาดภาพเกี่ยวหลักธรรมคำสอน และภาพ การสร้างชุมชน เป็นภาพเตือนใจและเพื่อความงามของชุมชน

การที่วางกลุ่มบ้านตามแนวยาวของถนนหลัก และมีซอยเล็กๆเข้าไปในแต่ละกลุ่ม นั้น ทำให้ความสะดวกต่อการเดินสายไฟฟ้า ท่อน้ำประปา ท่อระบายน้ำทิ้ง จากถนน เข้าไปในซอย นอกจากนี้ยังมีส่วนบริการชุมชนอยู่ตามถนนหลัก เช่น แท็งค์น้ำ ตลาด ร้านค้า สนามเด็กเล่น ศูนย์อนามัย ศูนย์ประชุมชุมชน เป็นต้น โดยที่ส่วนบริการ เหล่านี้ตั้งอยู่ทางเข้าและท้ายถนนของชุมชน

สำหรับการป้องกันปัญหาน้ำท่วมนั้น ทางโครงการเห็นว่า กรุงเทพมหานครเป็น พื้นที่ที่มีน้ำท่วมมาก แต่การที่จะถมดินให้สูงขึ้นถึง 2 เมตร ทำให้เสียค่าใช้จ่ายสูงมาก ซึ่งจะกระทบต่อต้นทุนบ้านแต่ละหลัง และยังไม่สามารถป้องกันปัญหาน้ำท่วมได้ ดังนั้น โครงการร่วมกันสร้างจึงได้คิดวิธีการสร้างเขื่อนคอนกรีตรอบโครงการ (Ditch and Dike) เพื่อประหยัดค่าถมดิน น้ำฝนและน้ำใช้จะถูกระบายลงท่อสาธารณะข้างถนน และสูบออก ลงคลองสาธารณะ ส่วนอุจจาระจะลงบ่อเกรอะบ่อซึม กำจัดแบบใช้จุลินทรีย์ ไม่ใช่ ออกซิเจน

รูปที่ 2 แสดงผังชุมชนและที่ตั้งบ้านของกลุ่มตัวอย่าง



■ กลุ่มบ้านที่สร้างและอยู่จนถึงปัจจุบัน

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| 1 อาคารพาณิชย์ | 5 สนามเด็กเล่น |
| 2 ศาลพระภูมิ | 6 ลานจอดรถ |
| 3 ตลาด | 7-8 ศูนย์เด็กเล็กหลายระดับ |
| 4 ที่ทำการชุมชน/ศูนย์อนามัย | 9 หนองน้ำ |

ที่มา : Working Paper 5 : Building Together , The Human Settlements Division Asian Institute of Technology, p 25.

4. การออกแบบบ้าน

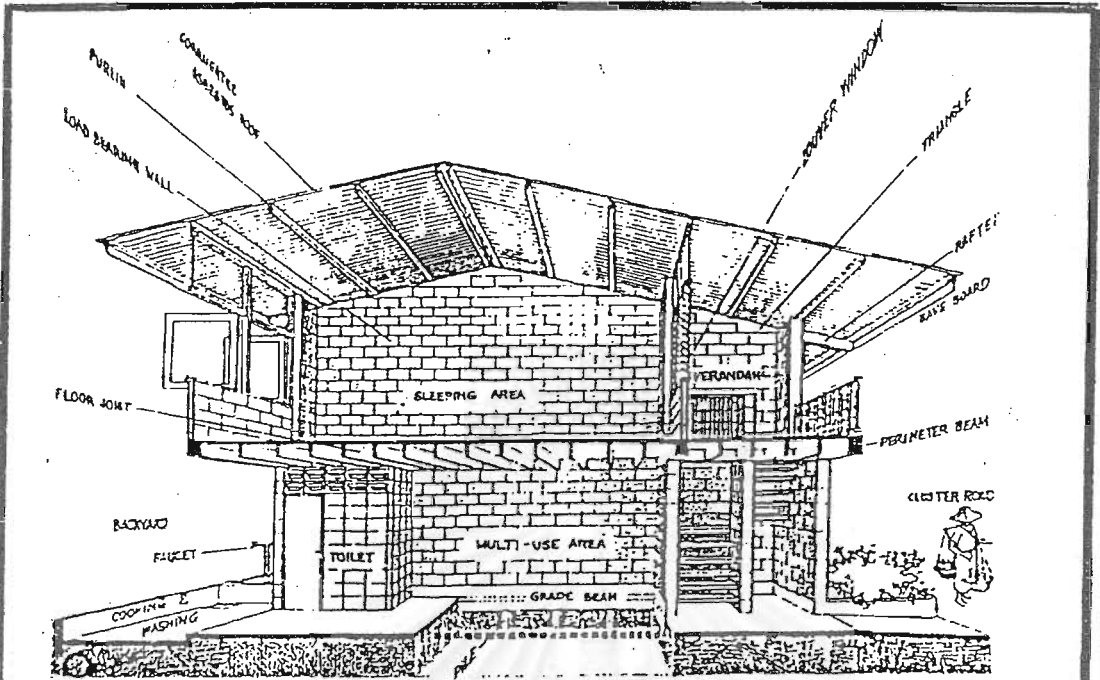
ทางโครงการได้ออกแบบบ้านให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และ ประเพณีของประชาชน โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ขนาดที่ดิน บ้านแต่ละหลังสร้างบนที่ดินขนาด 15 ตารางวา เพื่อให้ชาวบ้าน สามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้
2. ลักษณะบ้านแต่ละหลังก่อสร้างแบบประหยัด เพื่อให้สามารถต่อเติมให้สมบูรณ์ ได้ในอนาคต
3. การเพิ่มรายได้ ชั้นล่างของบ้านสามารถทำกิจกรรมในเชิงเศรษฐกิจได้ เช่น ร้านค้า ร้านซ่อม หรือให้เช่าบางส่วนได้
4. สอดคล้องกับประเพณี รูปแบบบ้านจะสร้างเพื่อการอยู่อาศัยแบบไทยๆ
5. มีมาตรฐานที่ดี บ้านที่สร้างต้องได้มาตรฐาน มีความมั่นคงแข็งแรง
6. ความหนาแน่น โครงการจะต้องออกแบบให้ใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์มากที่สุด โดยมีความหนาแน่น 20 ครอบครัวต่อไร่ เนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาแพง

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าว การออกแบบบ้านจึงได้ข้อสรุปดังนี้

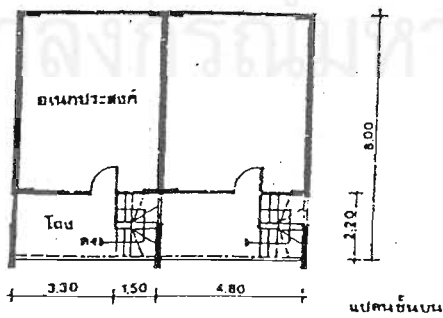
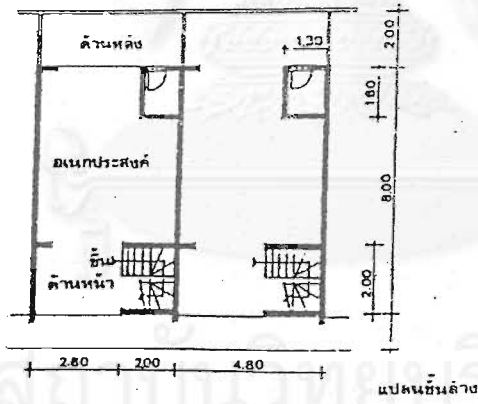
1. เป็นบ้านแถว (row house) ออกแบบบ้านเป็นรูปตึกแถวที่ใช้ฝาผนังร่วมกัน
2. โครงสร้างบ้านเป็นแบบ 2 ชั้น ซึ่งใช้พื้นที่ 2 ใน 3 ส่วนของที่ดิน ชั้นล่าง โถง ส่วนชั้นบนจะมีการกันห้องด้านหน้าให้ เพื่อให้เจ้าของบ้านสามารถต่อเติม ภายหลังได้ในภายหลัง
3. บ้านทรงสูง ตามประเพณีไทยแล้ว บริเวณที่ใช้อยู่อาศัยหลับนอนมักอยู่ในที่สูง และอยู่ชั้นบนส่วนชั้นล่างเป็นส่วนของการรับแขกและทำครัว
4. ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการได้ โดยจัดพื้นที่ชั้นล่างให้กว้างขวาง ขายของหรือเปิด ร้านได้ มีห้องน้ำและห้องครัวอยู่ด้านหลัง บ้านมีหน้ากว้าง เป็นบ้านที่มีความ กว้าง 4.8 เมตร สามารถแบ่งเป็น 2 ห้อง มีการถ่ายเทอากาศได้ดี

รูปที่ 3 แสดงรูปแบบบ้านและแปลนบ้าน



ภาคตัดขวางของบ้าน 1 หลัง

ที่มา : Chawalit Nitaya , Social Cohesion and Building Quality in Self-Help Housing , 60 p.



แปลนชั้นล่างและชั้นบน

ที่มา : สมาคมร่วมกันสร้าง (The Building Together Association) . (ม.ป.ป.) .(อัคราณา) . หน้า 5.

5. การคัดเลือกผู้อยู่อาศัย

โครงการร่วมกันสร้างมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในด้านที่อยู่อาศัย เท่านั้น จึงได้มีการคัดเลือกสมาชิกอย่างค่อนข้างเข้มงวด โดยมีขั้นตอนต่างๆดังนี้

1. การประชาสัมพันธ์ ได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปตามชุมชนผู้มีรายได้น้อยในรัศมีไม่เกิน 20 กิโลเมตรจากพื้นที่โครงการ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าใจ ลักษณะและเงื่อนไขการเข้าร่วมโครงการ
2. การสมัครเข้าเป็นสมาชิก ผู้ที่สนใจจะเข้าร่วมโครงการ จะต้องมีความสมบูรณ์ตามที่กำหนด เช่น มีรายได้ครัวเรือนไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทต่อเดือน มีสมาชิกในครอบครัวอยู่ระหว่าง 4 – 6 คน หัวหน้าครอบครัวสามารถมาร่วมก่อสร้างบ้านได้ และไม่เคยมีบ้านเป็นของตนเองมาก่อน เป็นต้น
3. การตรวจสอบ ทางโครงการได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปสัมภาษณ์ผู้สมัครที่ได้รับการพิจารณาในขั้นต้น เพื่อตรวจสอบคุณสมบัติอีกครั้ง
4. การคัดเลือก หลังจากที่ได้ตรวจสอบคุณสมบัติแล้ว กรรมการจะคัดเลือกผู้เข้าร่วมโครงการโดยพิจารณาเรื่องประวัติ อาชีพ รายได้ และความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย

6. การฝึกอบรมและให้ความรู้

หลังจากที่ได้คัดเลือกผู้สมัครได้แล้ว ทางโครงการจะทำการจัดกลุ่มชาวบ้าน โดยวิธีการจับฉลาก แต่ละกลุ่มมีประมาณ 16 – 20 ครอบครัว เพื่อให้สมาชิกเกิดการมีส่วนร่วมในการทำงาน ทางโครงการจึงได้จัดการฝึกอบรม เพื่อให้สมาชิกมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการสร้างบ้าน และสามารถทำงานร่วมกันได้ ประกอบด้วยขั้นตอนต่างๆดังนี้

1. ให้สมาชิกทำความรู้จักกันในแง่ของความเป็นมาและเหตุผลในการร่วมโครงการ
2. บรรยายเรื่องปัญหาที่อยู่อาศัยของคนยากจนในเมืองให้สมาชิกได้ทราบ และเข้าใจ
3. พาสมาชิกไปเยี่ยมชมบ้านตัวอย่างที่ก่อสร้างขึ้นที่สถาบันเทคโนโลยีแห่งอาเซียน (AIT) เพื่อนำมาดัดแปลงปรับปรุงในการออกแบบบ้าน
4. ให้ความรู้เกี่ยวกับการดำรงชีวิตในชุมชนใหม่ร่วมกัน
5. ให้ความรู้เรื่องงบประมาณ รายรับ – รายจ่าย การจัดการด้านการเงินในแต่ละเดือน ตลอดจนให้ความรู้เกี่ยวกับระบบการกู้ยืมเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

6. ให้ความรู้เกี่ยวกับระบบสหกรณ์ เพื่อเป็นพื้นฐานของการบริหารชุมชนต่อไป
7. ให้ความรู้เรื่องการจัดการวัสดุก่อสร้าง เทคนิคการก่อสร้าง ชั่วโงมการทำงาน การตกลงกันเรื่องการก่อสร้าง และขั้นตอนการประกอบส่วนต่างๆของบ้าน อย่างละเอียด

หลังจากที่ชาวบ้านได้ผ่านการอบรมแล้ว จะเริ่มผลิตวัสดุร่วมกัน จนได้วัสดุเพียงพอจึงเริ่มก่อสร้างบ้าน

7. การก่อสร้าง

ขั้นตอนการก่อสร้างของโครงการร่วมกันสร้าง มี 3 ระดับคือ

1. การพัฒนาที่ดินและก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ซึ่งโครงการได้ว่าจ้างผู้รับเหมา มาดำเนินการ เช่น การสร้างเขื่อน ถนน ท่อระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้เนื่องจาก งานในขั้นตอนนี้ค่อนข้างซับซ้อน ใช้เทคนิคที่ยุ่ยาก เกินกว่าที่จะให้ชาวบ้านมาสร้างกันเอง
2. การช่วยเหลือกันในการสร้างบ้าน (Mutual Aid) ในขั้นตอนนี้ ชาวบ้านจะมีการผลิตวัสดุก่อสร้าง เมื่อได้วัสดุก่อสร้างเพียงพอแล้ว จึงเริ่มการก่อสร้างตัวบ้าน ร่วมกัน
3. การต่อเติมบ้านให้สมบูรณ์ด้วยตนเอง (Self-help) หลังจากที่อยู่กันสร้างบ้าน แล้ว ชาวบ้านแต่ละหลังจะมาต่อเติมบ้านให้เสร็จสมบูรณ์ตามความต้องการ

เทคนิคการก่อสร้าง

ในโครงการร่วมกันสร้างได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างมาใช้ 2 แบบคือ

1. การช่วยเหลือกัน (Mutual Aid) การทำงานแบ่งเป็นกลุ่ม (cluster) โดยในกลุ่ม มีผู้ชำนาญการและผู้ที่ยังไม่ชำนาญทำงานร่วมกันทำ มีการถ่ายทอดความรู้ด้านการก่อสร้างให้กัน ทั้งนี้ช่างผู้ควบคุมงานของโครงการจะเป็นผู้แนะนำโครงการเป็นระยะๆ
2. ระบบการก่อสร้างแบบผลิตอุปกรณ์และนำมาประกอบเป็นตัวบ้านภายหลัง มีการผลิตชิ้นส่วนของบ้านจากโรงงานที่ตั้งอยู่บริเวณหน้าโครงการ เช่น เสาเข็ม ค.ส.ล. บล็อกทราย ประตูหน้าต่าง ตง ค.ส.ล. และ พื้น ค.ส.ล. เป็นต้น เมื่อได้ปริมาณเพียงพอ ชาวบ้านในกลุ่มจะลำเลียงไปยังสถานที่ก่อสร้างเพื่อประกอบเป็นตัวบ้าน วิธีการนี้จะทำให้เกิดการประหยัดและเป็นการฝึกฝนการ

ทำงานเป็นกลุ่มของชาวบ้านได้ ซึ่งแต่ละครอบครัวต้องผลิตวัสดุและสร้างบ้านร่วมกันอย่างน้อย 1,500 ชั่วโมง

8. การจัดการด้านการเงินระหว่างการก่อสร้างและหลังจากสร้างบ้านเสร็จ

สมาชิกโครงการที่ได้รับคัดเลือกมา ต้องมีความสามารถในการจ่ายเดือนละประมาณ 1,000 บาท หรือเท่ากับร้อยละ 25 ของรายได้ โดยประมาณการจากรายได้ครัวเรือนเดือนละ 4,000 บาท ซึ่งค่าใช้จ่ายที่ผ่อนชำระเป็น ค่าที่ดิน วัสดุก่อสร้าง ทั้งนี้โครงการร่วมกันสร้างเป็นผู้สนับสนุนด้านเทคนิค วิชาการ การฝึกอบรม การจัดทำเครื่องมือ วัสดุอุปกรณ์ รวมถึงผู้เชี่ยวชาญในสาขาต่างๆ สำหรับผู้เข้าร่วมโครงการจะได้รับการอุดหนุน(Subsidy) ในเรื่องต่างๆดังนี้

1. เงินทุนที่ใช้ในโครงการเป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย (Interest-free loans) โดยเฉพาะเงินที่ใช้ในการซื้อที่ดิน ชาวบ้านจะได้รับที่ดินในราคาที่โครงการซื้อมา ขณะที่ราคาที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการมีราคาสูงเป็น 2 เท่า เมื่อเทียบกับราคาที่ดินชาวบ้านในโครงการซื้อ
2. มีการ Cross-Subsidy ในโครงการ โดยการสร้างบ้านเพื่อขาย และนำรายได้มาชดเชยส่วนขาดทุน อันเป็นผลมาจากการสร้างสาธารณูปโภคให้กับกลุ่มที่มาสร้างบ้านโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย
3. สำหรับบ้านใน 5 กลุ่มแรก มีการเพิ่มเงินอุดหนุนในส่วนค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มขึ้นในเรื่องวัสดุก่อสร้างและค่าใช้จ่ายดำเนินการ แต่เงินส่วนนี้ไม่สามารถคิดเป็นต้นทุนค่าบ้านได้
4. ไม่ได้นำเงินจากกองทุนเพื่อการวิจัยและพัฒนาของสถาบันเทคโนโลยีแห่งอาเซียน(AIT) เข้ามาใช้ในโครงการ ซึ่งใช้โครงการนี้เป็นสถานที่สาธิตการทำงานของสถาบันฯ

นอกจากนี้ ชาวบ้านยังได้มูลค่าเพิ่มจากการสร้างบ้านเอง เพราะทำให้เกิดการประหยัดต้นทุนมากขึ้น ซึ่งทางสมาคมโครงการร่วมกันสร้างก็ไม่ได้หากำไรจากการขายบ้าน โดยต้นทุนค่าบ้านจะคิดจากค่าที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายบริหาร ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด

เงินทุนที่ใช้ในการสร้างสาธารณูปโภคได้รับจากรัฐบาลเนเธอร์แลนด์ โดยค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไม่ได้คิดเป็นต้นทุนค่าบ้านของชาวบ้าน แต่เพื่อให้มีเงินใช้ในเรื่องสาธารณูปโภคในอนาคต และชดเชยส่วนขาดทุนของการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุ ทางโครงการจึงได้สร้างอาคารพาณิชย์ (Shop House) ชายหน้าโครงการจำนวน 15 หลัง รวมทั้งสร้างบ้านเพื่อขายในกลุ่ม 8-11 จำนวน 66 หลัง เพื่อขายให้แก่ผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง และนำเงินมาชดเชยค่าใช้จ่ายในส่วนที่นำไปอุดหนุน และใช้ในการบริหารโครงการต่อไป

สำหรับการที่ชาวบ้านมาช่วยกันสร้างบ้าน ทางโครงการได้คิดค่าแรงให้ชาวบ้าน ชั่วโมงละ 6 บาท ตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำ (พ.ศ.2522) ซึ่งแต่ละครอบครัวต้องมาร่วมกันสร้าง 1,500 ชั่วโมง คิดเป็นเงิน 9,000 บาท ค่าแรงงานนี้ถือเป็นเงินค่าดาวนบ้านที่แต่ละครอบครัวสามารถนำไปหักจากค่าบ้านได้ ซึ่งราคาบ้านรวมที่ดินแต่ละหลังประมาณ 80,000 บาท ซึ่งต้องจ่ายเงินล่วงหน้า 13,000 บาท แต่สมาชิกได้เงินดาวนจากค่าแรงแล้ว 9,000 บาท ดังนั้นจึงเหลือค่าดาวนบ้านที่ต้องจ่ายเพียง 4,000 บาท ส่วนที่เหลือชาวบ้านแต่ละหลังจะทำการกู้เงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี โดยจะต้องผ่อนชำระไม่เกินเดือนละ 1,000 บาท ทั้งนี้มีบริษัทโครงการร่วมกันสร้าง จำกัด เป็นผู้ประกันให้สมาชิกแต่ละรายให้กับธนาคาร มีระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี

9. การบริหารโครงการหลังการเข้าอยู่

นอกเหนือจากเป้าหมายของการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แล้ว โครงการร่วมกันสร้างยังมีเป้าหมายพื้นฐานอีก 2 ประการคือ การพัฒนาชุมชนและการพึ่งพาตนเอง หรือการนำเอาทั้งสองส่วนมาผสมกัน คือ การที่ชุมชนสามารถพึ่งพาตนเองได้ เพื่อติดตามการพึ่งพาตนเอง และการที่ชุมชนสามารถพึ่งพาตนเองได้ จำเป็นต้องทำความเข้าใจว่าอะไรเป็นต้นทุนที่ต้องใช้ไปและอะไรเป็นผลตอบแทนที่จะได้รับ

โครงการร่วมกันสร้างได้ทำการคัดเลือกสมาชิกจากชุมชนแออัดและชุมชนบุกรุกที่มีพื้นที่ไม่ไกลจากที่ตั้งโครงการ ชาวบ้านมาจากที่ต่างๆกัน และมีการจัดเข้ากลุ่มคละกัน ในกลุ่มจะเริ่มทำงานร่วมกัน และสร้างความสัมพันธ์กัน ความไว้วางใจเป็นสิ่งแรกที่สร้างขึ้น หลังจากนั้นจะมีการช่วยกัน ข้อตกลงการทำงานเริ่มตามมา และความรู้สึกของความ เป็นชุมชนจะค่อยๆพัฒนาขึ้น

การควบคุมการทำงานในโครงการใช้การแบ่งเป็นกลุ่ม (Cluster) ในแต่ละกลุ่มจะแบ่งงานกันทำ มีการมอบหมายงาน และมีการควบคุมกันเอง เพื่อให้ทำงานบรรลุตามเป้าหมาย การแบ่งเป็นกลุ่มยังทำให้สามารถกันสมาชิกในกลุ่มที่ไม่มีส่วนร่วมในกระบวนการสร้างบ้านออกจากกลุ่มได้ ในระหว่างการสร้างในขั้นตอนแรก เป็นการยากที่จะสนับสนุนให้สมาชิกคนใดคนหนึ่งในกลุ่มเป็นผู้นำกลุ่มทำงานและรับผิดชอบภายในกลุ่มของตน ดูเหมือนว่าชาวบ้านจะให้การยอมรับผู้ที่มีความรู้และมีการศึกษาสูงกว่าเป็นผู้นำ แต่ผู้นำกลุ่มที่โครงการจัดทำให้ไม่เป็นที่ยอมรับของสมาชิกในกลุ่ม

ในการจัดตั้งกรรมการชุมชน ได้ให้แต่ละกลุ่มเลือกสมาชิกจำนวน 2 คนเข้าเป็นกรรมการ มีหน้าที่ตัดสินใจเกี่ยวกับโครงการ สมาชิกในกลุ่มจะพบปะพูดคุยกับกรรมการทุกสัปดาห์ หลังจากนั้นกรรมการจะหาทางแก้ไขปัญหาลักษณะเกี่ยวกับการจัดการชุมชน นอกจากนี้ยังมีการประชาสัมพันธ์งานของพวกเขา โดยการจัดพิมพ์วารสารเกี่ยวกับชุมชนใหม่ (A New Community Journal) ทั้งนี้เพื่อให้ชาวบ้านมีความมั่นใจและพร้อมทำงานเพื่อชุมชนของตนเองต่อไป

เมื่อก่อสร้างโครงสร้างบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวกเสร็จแล้ว กรรมการโครงการร่วมกันสร้างจะถอนตัวออกจากชุมชน เพื่อให้กรรมการชุมชนจัดการดูแลกันเอง โดยมีแนวคิดที่ชุมชนสามารถจัดการตนเองได้ด้วยการจัดตั้งสหกรณ์ และจดทะเบียนเป็นชุมชนที่ถูกต้องกฎหมาย ความสำเร็จของกรรมการชุมชนขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างความสามัคคีภายใต้การนำของผู้นำ และมีภารกิจที่สำคัญต่อไปนี้

1. การจัดหาน้ำบริโภคจากบ่อน้ำบาดาลของชุมชน
2. ดูแลรักษาให้เชื่อมและระบบการสูบน้ำทิ้งให้ใช้งานได้อยู่เสมอ
3. ดูแลการกำจัดของเสียและขยะต่างๆ โดยร่วมมือกับหน่วยงานในเขต
4. รักษาความสะอาดของทางเดิน และบริเวณต่างๆ ในชุมชน
5. การดูแลภูมิทัศน์
6. สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชนและจัดการดูแลกิจกรรมต่างๆ ในชุมชน
7. ส่งเสริมให้มีการออมทรัพย์
8. แก้ไขปัญหาความขัดแย้งที่เกิดขึ้น

ภาระงานที่เกิดขึ้นนี้ ชาวบ้านต้องมีทัศนคติใหม่ๆ จึงจะทำให้ประสบความสำเร็จในการดำเนินการ เช่น พวกเขาต้องมีความรัก และห่วงใยในชุมชน ลดความเห็นแก่ตัว มีความซื่อสัตย์ ตระหนักถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน เป็นต้น

บทที่ 3

สภาพโครงการ

3.1 สภาพผู้อยู่อาศัยในโครงการ

เพื่อให้เห็นสภาพความเป็นอยู่ของชาวบ้าน ในบทนี้จึงได้นำเสนอข้อมูลทั่วไปของชาวบ้านทั้งก่อนและหลังมาอยู่ในโครงการร่วมกันสร้าง ทั้งนี้ ได้ข้อมูลมาจากการสัมภาษณ์ชาวบ้านที่อยู่ตั้งแต่เริ่มสร้างโครงการจนถึงปัจจุบัน ซึ่งเหลืออยู่จำนวน 50 หลังคาเรือน ดังนี้

ข้อมูลก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ

ชาวบ้านส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในชุมชนเดิมเฉลี่ย 5 ปีขึ้นไป โดยที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตัวเอง ต้องเช่า อาศัยอยู่บ้านญาติ หรืออยู่บ้านของหน่วยงาน สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปจะมีน้ำเน่า มีขยะ และกลิ่นรบกวน แต่มีบางส่วนที่เห็นว่าสภาพแวดล้อมที่ตนเคยอยู่มีสภาพดี สำหรับทางเดินเข้าบ้านค่อนข้างแคบ ไม่สะดวก สร้างจากวัสดุที่ไม่คงทนถาวร อย่างไรก็ตามมากกว่าร้อยละ 60 ที่เห็นว่ามีความปลอดภัยดี ส่วนที่เห็นว่าไม่ปลอดภัย เนื่องจากเกรงอัคคีภัย โรคภัยไข้เจ็บจากยุง และเรื่องยาเสพติด

ในด้านเศรษฐกิจ พบว่าอาชีพของหัวหน้าครอบครัว (สามี) ส่วนใหญ่ทำงานในหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ หน่วยงานของเอกชน รองลงมาคืองานรับจ้าง งานช่าง และงานราชการ สำหรับภรรยา ส่วนใหญ่เป็นแม่บ้าน รองลงมาคือ เย็บผ้า ค้าขาย และทำงานในหน่วยงานเอกชน มีรายได้ครอบครัวเฉลี่ยประมาณ 6,500 บาทต่อเดือน (พ.ศ.2522) มีค่าใช้จ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย (ค่าเช่า) ประมาณเดือนละ 420 บาท ซึ่งคิดเป็นเพียงร้อยละ 6 ของรายได้

สำหรับด้านสังคม แต่ละครอบครัวมีสมาชิกเฉลี่ย 6 คน อยู่ในชุมชนขนาด 40 หลังคาเรือน มีการช่วยเหลือพึ่งพากันในเรื่องต่างๆ เช่น ฝากดูแลบ้าน ฝากดูแลลูก ขอยืมเครื่องใช้ในครัวเรือน และฝากทำธุระนอกบ้าน เป็นต้น ปัญหาที่พบในการอยู่ในชุมชนเดิม คือ ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง ซึ่งมีมากกว่าร้อยละ 60 ส่วนที่เห็นว่ามีปัญหาเรื่องสภาพแวดล้อม และเรื่องไล่ที่ ตามลำดับ

ข้อมูลหลังจากเข้ามาอยู่ในโครงการ (สำรวจเมื่อปี พ.ศ.2543)

เมื่อสร้างบ้านในชั้น Mutual Aid เสร็จแล้ว ทุกกลุ่มจะได้รับบ้านที่มีลักษณะบ้านเหมือนกัน คือ ตึกแถว 2 ชั้น ใช้ฝาผนังร่วมกัน สร้างจากบล็อกทราย มีหน้ากว้าง 4.8 เมตร ยาว 8 เมตร สร้างบนพื้นที่ขนาด 15 ตารางวา แต่ราคาบ้านเริ่มต้นมีความแตกต่างกัน คือ ราคาบ้านในกลุ่ม 1-3 ราคาประมาณ 75,000 บาท กลุ่ม 4-5 ราคา 90,000 บาท และกลุ่ม 6-7 ราคา 110,000 บาท ส่วนการผ่อนชำระต่อเดือนก็แตกต่างกันตามราคาบ้านคือ 1,000 1,200 และ 1,400 บาท ตามลำดับ หลังจากนั้นแต่ละครอบครัวจึงจะต่อเติมบ้านตามความต้องการ ตามกำลังทรัพย์ของตนเอง ส่วนใหญ่ในรอบ 20 ปี มีการต่อเติมเฉลี่ย 2 ครั้ง เสียค่าต่อเติมทั้งหมดเฉลี่ยประมาณ 140,000 บาท โดยบางครอบครัวมีการต่อเติมเองทั้งหมด บางครอบครัวต่อเติมเองบางส่วน และว่าจ้างบางส่วน

ในด้านเศรษฐกิจ พบว่าอาชีพของหัวหน้าครอบครัว (สามี) ส่วนใหญ่ทำงานในหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ รองลงมาคือ รับจ้างทั่วไป งานช่าง และงานราชการ ด้านภรรยา ส่วนใหญ่เป็นแม่บ้าน รองลงมาคือ ค้าขาย ทำงานรัฐวิสาหกิจ เย็บผ้า และทำงานในหน่วยงานเอกชน มีรายได้ครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 34,000 บาท

ด้านสังคม แต่ละครอบครัวมีสมาชิกเฉลี่ย 6 คน บุตรหลานมีการศึกษาในระดับอนุปริญญาและระดับปริญญาตรี ในชุมชนมีการช่วยเหลือพึ่งพากันในเรื่องต่างๆ เช่น ฝากดูแลบ้าน ฝากทำธุระ ฝากดูแลลูก และขอยืมเครื่องใช้ในครัวเรือน เป็นต้น ส่วนบทบาทในชุมชน พบว่า มีมากกว่าร้อยละ 60 ที่ชาวบ้านในชุมชนมีโอกาสเป็นกรรมการหรือเป็นผู้นำในการทำกิจกรรมในชุมชน

เมื่อถามถึงการย้ายออกจากชุมชน พบว่า มากกว่าร้อยละ 50 ที่ตอบว่าไม่ย้ายออก ส่วนร้อยละ 20 คิดว่าจะย้ายออกถ้ามีโอกาส แต่จะไม่ขายบ้าน มีเพียงร้อยละ 6 ที่บอกว่าจะย้ายออกถ้ามีโอกาสและจะขายบ้าน ส่วนที่เหลือยังไม่แน่นอนอยู่ไปเรื่อยๆก่อน แต่เมื่อถามถึงสาเหตุการย้ายออกของเพื่อนบ้าน ชาวบ้านมีความเห็นว่า พวกเขาที่มีที่อยู่อื่นจึงย้ายออก ไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านได้จึงต้องขายและย้ายออก รวมถึงต้องการเงินไปลงทุน มีปัญหาส่วนตัว และไม่พอใจสภาพแวดล้อม เป็นต้น สำหรับสิ่งที่ชาวบ้านคิดว่าเป็นปัญหาของชุมชนในตอนนี้เป็น ปัญหายาเสพติด ปัญหาความไม่ร่วมมือกันใน

การทำกิจกรรมในชุมชน โดยเฉพาะกลุ่มที่มาเช่า ปัญหาการลักเล็กขโมยน้อย ปัญหาเรื่องสภาพแวดล้อม เป็นต้น

สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับการมาสร้างบ้านในชุมชน ร้อยละ 35 เห็นว่าได้รับความรู้จากการมาสร้างบ้าน ร้อยละ 25 เห็นว่าทำให้เกิดความสามัคคีในการทำงาน มีการช่วยเหลือกัน ส่วนร้อยละ 18 เห็นว่าได้บ้านที่แข็งแรง และอีกร้อยละ 18 เช่นกันที่เห็นว่าการสร้างบ้านเอง ทำให้ต้นทุนต่ำ ได้บ้านราคาถูก ส่วนข้อเสียของการมาสร้างบ้าน ร้อยละ 67 ที่เห็นว่าจะต้องใช้เวลามาสร้างนาน ทำให้เสียเวลา ส่วนร้อยละ 15 เห็นว่าต้องต่อเติมเรื่อยๆ ที่เหลือคือ คนไม่เข้าใจในงาน เกิดการเอาเปรียบกันในการทำงาน เป็นต้น

3.2 สภาพโครงการในปัจจุบัน

จากปีที่เริ่มทำโครงการจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2543) นับเป็นเวลา 20 ปีแล้ว มีการเปลี่ยนแปลงภายในโครงการมากมาย ทั้งในด้านการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ครอบครอง การต่อเติมบ้าน และการบริหารจัดการชุมชน แต่ละส่วนมีรายละเอียดดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ครอบครอง

การได้รับกรรมสิทธิ์ครอบครองบ้านมีที่มาแตกต่างกัน แบ่งได้ 2 ประเภทคือ

ประเภทที่ 1

บ้านที่ชาวบ้านต้องมาช่วยกันสร้างบ้านตามวัตถุประสงค์ของการตั้งโครงการ ประกอบไปด้วยบ้านในกลุ่ม 1-7 กลุ่มละประมาณ 16-20 หลัง จำนวน 121 หลัง

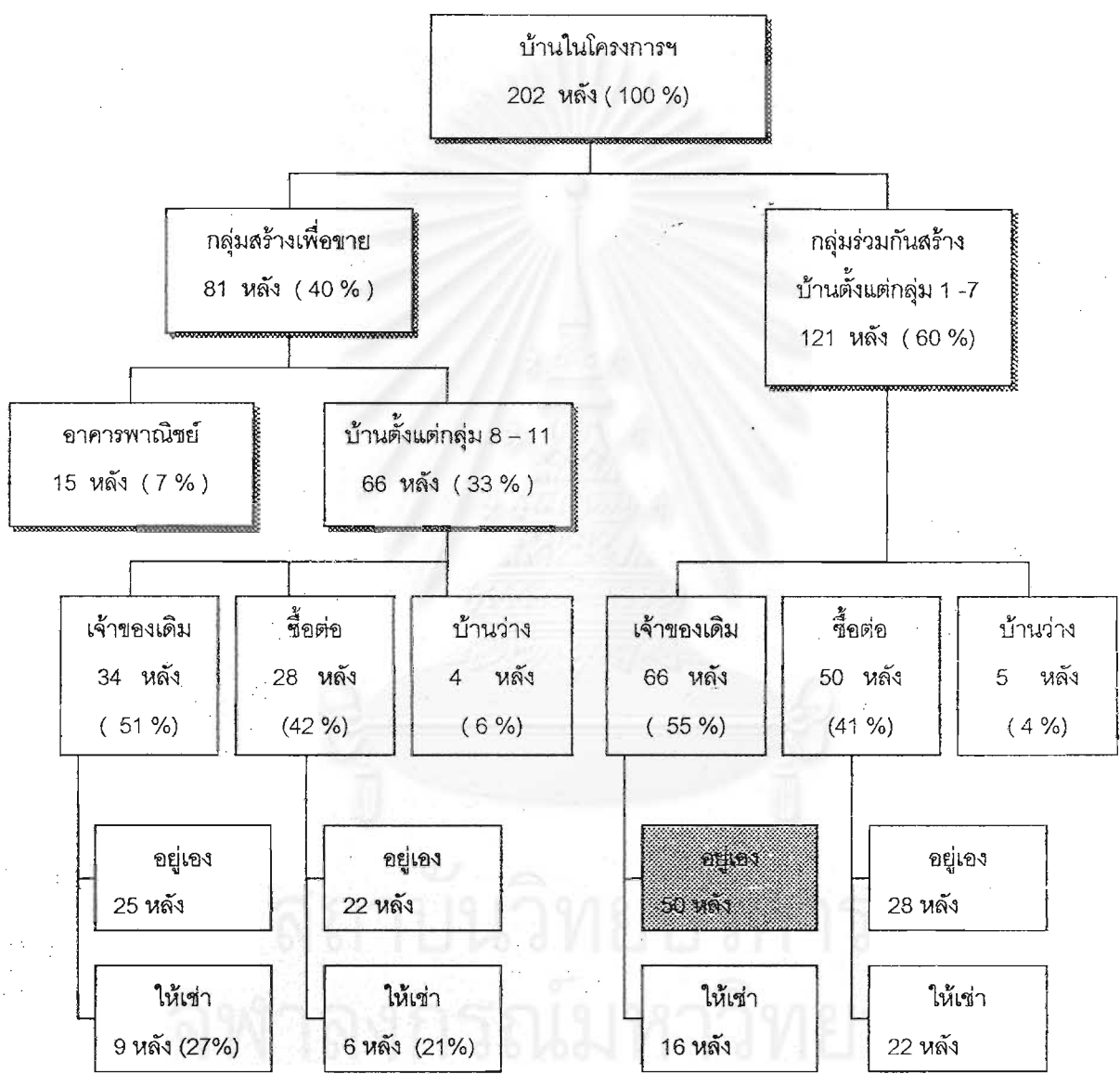
ประเภทที่ 2

บ้านที่ทางโครงการฯสร้างขายแก่ประชาชนทั่วไป ประกอบไปด้วยบ้านในกลุ่ม 8-11 จำนวน 66 หลัง และอาคารพาณิชย์หน้าโครงการอีก 15 หลัง รวม 81 หลัง

จากการสำรวจร่วมกับกรรมการชุมชนเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2543 พบว่า ลักษณะการครอบครองบ้านในชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเริ่มแรก จะเห็นได้ว่า ผู้ที่เคยสร้างบ้านและอาศัยอยู่เองตั้งแต่เริ่มโครงการ 121 หลัง ปัจจุบันคงเหลืออยู่เพียง 50 หลัง คิดเป็นร้อยละ 41 ของบ้านที่มีการสร้างเอง ซึ่งบ้านที่สร้างและอยู่เองตามกลุ่มต่างๆ ตั้งแต่กลุ่ม 1 ถึง 7 มีดังนี้ 6, 12, 4, 4, 9, 8, และ 7 หลัง ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ปราบฏการณ์ย้ายถิ่นถือเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นได้เสมอ ดังที่ ราเวนส์ไธน์

(1985 อ้างถึงใน บุญชู เวทโอสถ, 2537 : 113) กล่าวว่า เมื่อมีการย้ายถิ่นเข้าชุมชน ก็ย่อมมีการย้ายออกจากชุมชน เป็นการย้ายถิ่นเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีกว่า

แผนภาพที่ 3.1 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน



ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย เมื่อเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2543

คำจำกัดความ

กลุ่มสร้างเพื่อขาย หมายถึง กลุ่มเจ้าของบ้านที่ซื้อบ้านที่สร้างขายโดยบริษัทร่วมกันสร้าง ซึ่งมี 2 ส่วน คือ อาคารพาณิชย์หน้าโครงการ และบ้านตั้งแต่กลุ่ม 8-11

กลุ่มร่วมกันสร้าง	หมายถึง กลุ่มเจ้าของบ้านที่มาสร้างบ้านเองตามวัตถุประสงค์ของโครงการร่วมกันสร้างคือ บ้านตั้งแต่กลุ่ม 1 -7
เจ้าของเดิม	หมายถึง กลุ่มเจ้าของบ้านที่มีสิทธิครอบครองบ้านตั้งแต่เริ่มแรกยังไม่เปลี่ยนการครอบครอง
ซื้อต่อ	หมายถึง กลุ่มเจ้าของบ้านที่มาซื้อ - ขายแลกเปลี่ยนสิทธิการครอบครองบ้าน
อยู่เอง	หมายถึง กลุ่มเจ้าของเดิมและกลุ่มซื้อต่อใช้บ้านอาศัยอยู่เอง
ให้เช่า	หมายถึง กลุ่มเจ้าของเดิมและกลุ่มซื้อต่อให้คนอื่นเช่าบ้าน
บ้านว่าง	หมายถึง บ้านที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย และไม่ทราบว่ามีใครครอบครองอย่างไรในปัจจุบัน

2. การต่อเติมบ้าน

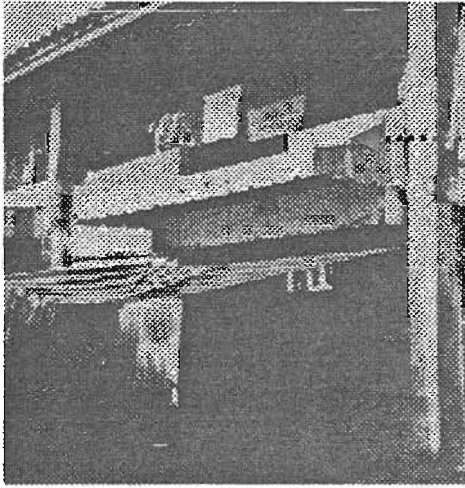
เนื่องจากบ้านที่สร้างในตอนแรก ยังขาดการตกแต่งในบางส่วน เช่น การกันห้อง การฉาบฝาผนัง การติดกระเบื้องพื้น เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้ต้นทุนบ้านอยู่ในระดับราคาที่ชาวบ้านจะผ่อนได้ เมื่อชาวบ้านมีรายได้เพิ่มขึ้น พวกเขาสามารถตกแต่งต่อเติมบ้านได้ตามความต้องการและตามจำนวนเงินที่มี ดังนั้น การต่อเติมของแต่ละครอบครัวจึงค่อยเป็นค่อยไป ทำให้สภาพบ้านแต่ละหลังมีความแตกต่างกัน บางหลังมีการสร้างรั้ว ทำระเบียบ บางหลังต่อเติมล้ำออกมาบนทางเท้า ส่วนบางหลังยังไม่มี การต่อเติมบ้านนับตั้งแต่สร้างมา (ดูรูปที่ 3.1 3.2 และ 3.3)

รูปที่ 3.1 แสดงภาพการต่อเติมบ้านในซอย 2



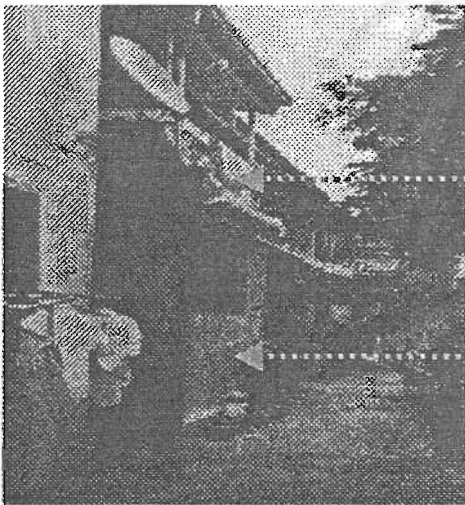
บ้านที่มีการต่อเติมยังไม่มาก
จะสังเกตเห็นว่า การต่อเติมยังไม่
รื้อกล้ามาถึงที่ตั้งเขตเสาไฟฟ้า

รูปที่ 3.2 แสดงภาพการต่อเติมบ้านในซอย 5



บ้านที่ยังไม่มีการต่อเติมระเบียง

รูปที่ 3.3 แสดงภาพการต่อเติมบ้านในซอย 6



ต่อเติมระเบียงแล้ว

ต่อเติมรั้วบ้านแล้ว

3. การบริหารจัดการชุมชน

ในช่วงแรกหลังจากที่ทำโครงการสำเร็จ บริษัทโครงการร่วมกันสร้างเป็นผู้ดูแลและบริหารชุมชน จนกระทั่งถึงปี พ.ศ. 2539 กรรมการชุมชนของโครงการจึงได้รับหน้าที่ในการบริหารชุมชนเอง โดยมีการเก็บค่าบำรุงชุมชนจากชาวบ้านทุกหลังรวมถึงบ้านเช่าเดือนละ 120 บาท เพื่อใช้เป็นค่าไฟฟ้าตามทางเดิน ค่ากวาดขยะ ค่าทำความสะอาดทางเท้า ค่าจ้างคนเฝ้าเครื่องสูบน้ำ ค่ารับรองแขกเข้าชมโครงการฯ เป็นต้น

การเลือกกรรมการฯ จะกระทำทุก 2 ปี โดยเลือกจากคนในชุมชนเอง ชาวบ้านที่อยู่มาตั้งแต่แรกมากกว่าร้อยละ 60 มีโอกาสได้เป็นกรรมการชุมชน หรือเป็นผู้นำทำกิจกรรมในชุมชน เช่น การจัดทำธนาคารขยะ การจัดกลุ่มอาชีพ นอกจากนี้ กลุ่มผู้นำยังร่วมมือกับหน่วยงานราชการ เพื่อไปช่วยเหลือชุมชนอื่นๆ รวมถึงการร่วมมือกับชุมชนอื่นเพื่อหากิจกรรมที่เป็นประโยชน์มาใช้กับชุมชนตนเองด้วย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แนวทางการประเมินโครงการร่วมกันสร้าง

โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101 ดำเนินงานมาจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2543) นับเป็นเวลา 20 ปีแล้ว และยังเป็นโครงการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในเมืองโครงการเดียวที่ใช้วิธีให้คนมาสร้างบ้านร่วมกันตั้งแต่การผลิตวัสดุก่อสร้างเอง คำถามที่เกิดขึ้นคือโครงการร่วมกันสร้างประสบความสำเร็จหรือไม่ คำว่าประสบความสำเร็จในที่นี้ หากจะแยกให้ชัดเจนว่าประสบความสำเร็จในด้านใด สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนผู้จัดทำโครงการและส่วนผู้อยู่อาศัย ในส่วนผู้จัดทำโครงการ เกิดคำถามว่า มีกระบวนการทำงานอย่างไรเพื่อให้ชาวบ้านได้ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีการบริหารโครงการให้เกิดผลกำไรขาดทุนอย่างไร ทั้งนี้เพราะเป็นโครงการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างจากภาคเอกชน รวมทั้งแตกต่างจากการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการแก้ไขปัญหาของผู้มีรายได้น้อยด้วย ถึงแม้ว่าวัตถุประสงค์ของโครงการจะไม่ได้มุ่งหวังกำไรเป็นหลัก แต่เราก็ไม่อาจปฏิเสธได้ว่า ปัจจัยเงินทุนเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่ง ที่ทำให้โครงการสามารถดำเนินงานได้ ส่วนในด้านผู้อยู่อาศัย เกิดคำถามว่า ชาวบ้านต้องลงทุนและได้รับประโยชน์อะไรบ้างในการให้ที่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัย มีการเปลี่ยนแปลงอย่างไรเมื่อเทียบความเป็นอยู่ก่อนและหลังเข้ามาอยู่ในโครงการ

การที่จะตอบคำถามทั้งหมดได้ จำเป็นต้องมีการประเมินความสำเร็จของโครงการ ซึ่งเกณฑ์ในการวัดความสำเร็จของโครงการมีหลายเกณฑ์ เช่น เกณฑ์ทางการเงิน เกณฑ์ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย เกณฑ์การไม่ย้ายออกจากโครงการ เป็นต้น แต่จากที่กล่าวแล้วว่า การวัดความสำเร็จของโครงการสามารถวัดได้ทั้งทางด้านผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย ซึ่งแต่ละด้านมีเกณฑ์การวัดแตกต่างกัน ดังนั้นเพื่อให้สามารถใช้เกณฑ์เดียวกันได้ จึงเลือกใช้เกณฑ์ประเมินทางด้านเศรษฐศาสตร์ เพราะเป็นวิธีที่แสดงให้เห็นถึงทรัพยากรที่เสียไปเทียบกับผลตอบแทนที่ได้รับกลับคืนว่ามีความคุ้มค่าหรือไม่ ทั้งในรูปตัวเงินและที่วัดไม่ได้เป็นตัวเงิน ซึ่งวิธีการทางเศรษฐศาสตร์มีหลายวิธี แต่ในการศึกษาคครั้งนี้เลือกใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน (Cost-Benefit Analysis) เนื่องจากเป็นวิธีที่มีความสมบูรณ์ที่สุดตามแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ (เฮาเวส ทับพันธุ, 2541 : 5) อีกทั้งยังเป็นวิธีที่แสดงให้เห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบผลดีที่เกิดขึ้น(ผลตอบแทน)กับผลเสียที่เกิดขึ้น(ต้นทุน) ทั้งทางผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัยแล้ว วิธีการแก้ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยวิธีนี้ ควรได้รับการสนับสนุนให้หน่วยงานอื่นนำไปทำต่อหรือไม่ควรทำอย่างไร ทั้งนี้ผลที่ได้จะนำเสนอในเชิงตัวเลข และส่วนที่ไม่สามารถวัดเป็นตัวเลขได้ ผลที่ได้รับ

จากการศึกษาครั้งนี้ อาจก่อให้เกิดประโยชน์กับหน่วยงานที่สนใจในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ราคาถูกแก่ผู้มีรายได้น้อยโดยยึดหลักการมีส่วนร่วม และนำไปประยุกต์ใช้ในการดำเนินงานต่อไป

คนส่วนใหญ่มักเข้าใจผิดว่า การประเมินด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์เป็นเรื่องเดียวกัน รวมทั้งมีความคุ้นเคยกับการประเมินด้านการเงินมากกว่า แต่น้อยคนที่จะเข้าใจการประเมินตามแนวทางเศรษฐศาสตร์ จุดยืนของการประเมินด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์มีความแตกต่างกัน ทางด้านการเงิน จุดยืนการประเมินอยู่ที่ "เอกชนผู้ทำโครงการ" นั้นๆ มีเป้าหมายของการลงทุนอยู่ที่การทำกำไรในรูปของเงิน เอกชนจึงสนใจว่า ในการลงทุนต้องจ่ายเงินเท่าใด ได้รับรายได้เท่าไร และมีกำไรมากน้อยเพียงใด ส่วนทางด้านเศรษฐศาสตร์ มีจุดยืนการประเมินอยู่ที่ "สังคม" เป้าหมายจึงอยู่ที่การหาผลประโยชน์สุทธิหรือกำไรทางสังคม ซึ่งไม่ใช่กำไรในรูปของเงิน สิ่งที่สนใจคือ สังคมเสียทรัพยากรอะไรบ้าง มากน้อยเพียงใด และสังคมโดยรวมจะได้รับอะไรเป็นการตอบแทน โดยทรัพยากรที่ใช้ไปพิจารณาจาก ที่ดิน แรงงาน ปัจจัยทุน และปัจจัยอื่นๆ ส่วนผลตอบแทนพิจารณาจากความพอใจ ความอยู่ดีกินดีของคนในสังคม อย่างไรก็ตาม ในการประเมินผลทางเศรษฐศาสตร์ยังต้องใช้หน่วยเงินเป็นหน่วยนับ เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบได้ระหว่างทรัพยากรที่ใช้กับความพอใจที่สังคมได้รับจากโครงการนั้นๆ ทั้งนี้ สังคมที่ใช้เป็นจุดยืนในการประเมิน อาจหมายถึงสังคมระดับประเทศหรือชุมชนเล็กๆ ก็ได้แล้วแต่กรณี (เยาเวเรศ ทับพันธุ์, 2541 : 3-4) จากจุดยืนที่แตกต่างกันของการประเมินด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ ถ้าได้มีการนำทั้งสองด้านมาประเมินแบบประสานอย่างเป็นระบบ จะทำให้ผลการวิเคราะห์มีความสำคัญต่อการกำหนดนโยบายและหน่วยงานที่สนับสนุนด้านการเงิน เพราะเป็นการบ่งชี้ถึงความสมเหตุสมผลสำหรับการตัดสินใจที่จะรับหรือปฏิเสธโครงการเพื่อการลงทุน (ชูชีพ พิพัฒนศิริ และชาย กิตติคุณาภรณ์, 2539 : 106)

ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่ง สิ่งที่ต้องลงทุนต้องการทราบในเบื้องต้น คือ การลงทุนให้ผลคุ้มค่าหรือไม่ คุ้มค่าในที่นี้ขึ้นอยู่กับว่าผู้ลงทุนคือใคร เอกชน หรือรัฐ ซึ่งมีเป้าหมายแตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม การวัดความคุ้มค่าของโครงการจำเป็นต้องใช้ดัชนีหรือตัวชี้วัดเพื่อแสดงค่าความคุ้มค่า (Indicators of Project Worth) ตัวชี้วัดที่นิยมใช้มีอยู่ 3 แบบ ซึ่งเป็นตัวชี้วัดที่คำนึงถึงมูลค่าของเงินที่เปลี่ยนแปลงตาม

เวลา (Time Value of Money) (ชูชีพ พิพัฒนศิริ และชาย กิตติคุณภรณ์, 2539 : 139 - 144) ดังนี้

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) เป็นตัวชี้วัดที่แสดงให้เห็นถึงจำนวนผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับตลอดระยะเวลาของโครงการ โดยการหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนรวม (Present Value of Benefit) หักด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม (Present Value of Cost) ถ้าได้ค่า NPV มากกว่าศูนย์ ($NPV > 0$) แสดงว่าโครงการนั้นมีความเหมาะสมที่จะลงทุน

2. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C Ratio) หากจากมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนหารด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ถ้าได้ B/C Ratio มากกว่า 1 ($B/C \text{ ratio} > 1$) แสดงว่าโครงการนั้นมีความเหมาะสมที่จะลงทุน

3. อัตราผลตอบแทนภายในองค์กร (Internal Rate of Return : IRR) คือ ผลตอบแทนที่เป็นร้อยละของโครงการ หาได้จากการหาอัตราดอกเบี้ยที่แทนค่าในสูตรของ NPV แล้วทำให้ NPV มีค่าเท่ากับศูนย์ ($NPV = 0$) อัตราดอกเบี้ยที่หาได้นี้จะต้องสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมมาลงทุนหรือค่าเสียโอกาสของทุน จึงจะถือว่าโครงการนั้นๆเหมาะสมต่อการลงทุน หรือกล่าวโดยย่อว่า อัตราผลตอบแทนที่ได้รับควรจะสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมมาลงทุน

ในการวัดความคุ้มค่าของโครงการในเบื้องต้น เราสามารถนำดัชนีวัดความคุ้มค่าทั้ง 3 แบบ มาหาความคุ้มค่าได้ทั้งในด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ แต่มีความแตกต่างกันที่รายการต้นทุน (Cost) และรายการผลตอบแทน (Benefit) ที่จะนำมาแทนค่าในสูตรวัดความคุ้มค่า กล่าวคือ รายการที่จะนำมาคำนวณด้านการเงิน สามารถนำรายการที่มีการรับและจ่ายจริงตามบัญชีมาคำนวณได้เลย ส่วนการคำนวณด้านเศรษฐศาสตร์ จะนำรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่จ่ายและรับจริงรวมกับรายการที่ไม่ได้มีการจ่ายและรับจริง แต่เป็นผลสืบเนื่องจากการทำโครงการมาคำนวณด้วย ดังนั้น สิ่งที่นักประเมินด้านเศรษฐศาสตร์ต้องวิเคราะห์ให้ได้คือ การคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนที่ไม่ได้มีการจ่ายจริงออกมาเป็นตัวเลข เพื่อที่จะนำไปรวมกับรายการที่มีการรับและจ่ายจริง และสามารถเปรียบเทียบกันได้

บทที่ 5

ผลการประเมินด้านผู้จัดทำโครงการ

ในการประเมินโครงการด้านเศรษฐศาสตร์ สิ่งที่สำคัญคือ การกำหนดรายการ ต้นทุนและรายการผลตอบแทนที่เกิดขึ้น เพื่อนำรายการที่ได้มาคำนวณ วิเคราะห์ และสรุปผล

การกำหนดรายการต้นทุนและผลตอบแทนทั้งในด้านผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัย มีการกำหนดโดยใช้ "ขั้นตอนการจัดทำโครงการร่วมกันสร้าง 9 ขั้นตอน" เป็นกรอบการกำหนด ได้มีการแยกให้เห็นว่าม้งานย่อยๆอะไรบ้างที่เข้ามาเกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอน และในแต่ละขั้นตอนย่อยมีต้นทุนและผลตอบแทนอะไรบ้าง ทั้งนี้จะกำหนดให้ได้มากและครบถ้วนที่สุด เมื่อได้รายการมาแล้ว นำรายการต้นทุนมาจัดกลุ่มเป็น ต้นทุนที่จ่ายจริง มองเห็นได้ (Tangible Cost) และต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง เป็นต้นทุนแฝง (Intangible Cost) แต่ต้องประเมินและนับรวมด้วย ส่วนรายการผลตอบแทน แบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ ผลตอบแทนทางตรง (Direct Benefit) และผลตอบแทนทางอ้อม (Indirect Benefit) หรือผลสืบเนื่องมาจากโครงการนั้นๆ หลังจากกำหนดรายการได้แล้ว ขั้นตอนต่อไป คือ การนำรายการมาแปลงเป็นจำนวนเงิน และนำไปประเมินผลตามหลักเกณฑ์ต่อไป

5.1 รายการต้นทุนและผลตอบแทน

ในส่วนผู้จัดทำโครงการ พบรายการต้นทุน และผลตอบแทนตามที่เกิดขึ้นตามขั้นตอนการจัดทำโครงการ 9 ขั้นตอน ดังนี้

1. รายการต้นทุน ประกอบด้วย 27 รายการ คือ

1.1 ต้นทุนที่จ่ายจริง ประกอบด้วย 24 รายการหลัก ในส่วนนี้จะแบ่งเป็น 4 กลุ่ม เพื่อให้เห็นชัดเจนว่าในการทำโครงการมีต้นทุนอะไรเกิดขึ้นบ้าง ซึ่งต้นทุนส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับด้านการเงิน ดังนี้

1. ค่าที่ดิน ประกอบด้วยรายการ ค่าซื้อที่ดิน

2. ต้นทุนก่อสร้าง ประกอบด้วยรายการ

- 2.1 ค่าแรงจ้างเหมา
- 2.2 ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน สร้างถนน
- 2.3 ค่าสร้างเขื่อนกันน้ำรอบที่ดินโครงการ
- 2.4 ค่าใช้จ่ายในการสร้างโรงงานผลิตวัสดุชิ้นส่วนอาคาร
- 2.5 ค่าวัสดุก่อสร้าง
- 2.6 ค่าวัสดุสิ้นเปลืองอันเกิดจากวัสดุแตกหัก
- 2.7 ค่าแรงงานในการจ้างผู้คุมงานและผู้ประสานงาน
- 2.8 ค่าสร้างบ้านตัวอย่างที่ AIT
3. ต้นทุนเครื่องมือและอุปกรณ์ในการทำงาน ประกอบด้วย
 - 3.1 อุปกรณ์สำนักงาน
 - 3.2 อุปกรณ์ด้านสาธารณสุขโรค
 - 3.3 อุปกรณ์ด้านการก่อสร้างในโรงงาน
4. ต้นทุนดำเนินงาน ประกอบด้วย
 - 4.1 ค่าใช้จ่ายในการติดต่อ
 - 4.2 ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัท
 - 4.3 ค่าธรรมเนียมต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียมจัดตั้งบริษัท ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน
 - 4.4 ค่าใช้จ่ายในการไปตรวจที่ดิน
 - 4.5 ค่าใช้จ่ายในการวางผัง
 - 4.6 ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ
 - 4.7 ค่าประชาสัมพันธ์
 - 4.8 ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบและคัดเลือกผู้สมัคร
 - 4.9 ค่าใช้จ่ายในการหาผู้มาอบรมและให้ความรู้ชาวบ้าน
 - 4.10 ค่าดอกเบี้ยย
 - 4.11 ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ
 - 4.12 เงินเดือนและค่าตอบแทน

1.2 ต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง ประกอบด้วย 3 รายการ คือ

1. ค่าเสียเวลาในการมาประชุมปรึกษาหารือของคณะกรรมการโครงการ โดยไม่ได้รับค่าตอบแทน

2. ค่าแรงงานที่ควรจ่ายให้ชาวบ้านแต่ไม่ได้จ่าย
3. ในกรณีที่ชาวบ้านขายบ้านต่อให้คนอื่น ทำให้โครงการเสียโอกาสในการช่วยเหลือคนยากจนคนอื่นที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง

2. รายการผลตอบแทน ประกอบด้วย 23 รายการ คือ

2.1 ผลตอบแทนทางตรง ประกอบด้วย 21 รายการ ผู้วิจัยได้แบ่งรายการผลตอบแทนเป็น 3 กลุ่มคือ กลุ่มกายภาพ กลุ่มเศรษฐกิจ / การเงิน และกลุ่มสังคม เนื่องจากรายการผลตอบแทนที่เกิดขึ้นมีจำนวนมาก จึงต้องการจัดหมวดหมู่ เพื่อให้เห็นว่าผลตอบแทนที่เกิดขึ้นเน้นไปในส่วนใดใน 3 กลุ่มนี้

1. กลุ่มกายภาพ ประกอบด้วย 4 รายการ ดังนี้

- 1.1 ได้ที่ดินที่เหมาะสม ทั้งในเรื่องของขนาดและที่ตั้ง
- 1.2 ได้ผังโครงการที่มีประสิทธิภาพอันเนื่องมาจากวางผังเป็นแบบ Cluster
- 1.3 วางระบบสาธารณูปโภคเป็นแบบ Grid ทำให้ประหยัดวัสดุก่อสร้าง
- 1.4 การสร้างบ้านตัวอย่างทำให้คนอยู่ได้เห็นของจริงก่อนสร้าง และยังสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในบางส่วน

2. กลุ่มเศรษฐกิจ / การเงิน ประกอบด้วย 7 รายการ ดังนี้

- 2.1 การวางแผนทำให้ทำงานอย่างมีขั้นตอน และสามารถแก้ปัญหาล่วงหน้าได้
- 2.2 ไม่ต้องจ่ายค่าจ้างให้ผู้รับเหมาทุกขั้นตอนทำงาน
- 2.3 ได้ต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ (ไม่ต้องเสียดอกเบี้ย) เพราะได้รับสนับสนุนจากหน่วยงานการกุศลจากต่างประเทศ
- 2.4 ไม่ต้องจ่ายค่านายหน้าที่ดิน
- 2.5 การวางแผนทางการเงินทำให้แก้ไขปัญหาทางการเงินได้ทันเวลา เช่น การสร้างบ้านขายในโครงการ เพื่อนำกำไรที่ได้มาใช้ในส่วนกลุ่มสร้างรายได้จากการขายที่ดินและอาคาร
- 2.6 ใช้เงินลงทุนในระยะแรกต่ำเพราะไม่ต้องเสียค่าถมดิน และใช้การสร้างเชื่อมกันน้ำรอบโครงการแทน

3. กลุ่มสังคม ประกอบด้วย 10 รายการ ดังนี้

- 3.1 นักวิชาการได้มีโอกาสมาแลกเปลี่ยนความรู้และได้รับความรู้จากการทำงาน เช่น นักวิชาการจาก AIT นักสังคมสงเคราะห์จากหน่วยงานสังคมสงเคราะห์ที่มีชื่อเสียง นักต่อสู้เพื่อสิทธิของคนจนในชุมชนเมือง ข้าราชการชั้นผู้ใหญ่จากสถาบัน อาจารย์จากมหาวิทยาลัย วิศวกรจากการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น
- 3.2 รูปแบบองค์กรพัฒนาเอกชนทำให้มีอิสระในการดำเนินงาน ยืดหยุ่น ปรับเปลี่ยนได้รวดเร็ว และติดต่อขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานอื่นได้ง่าย
- 3.3 การจดทะเบียนในรูปบริษัททำให้เกิดความน่าเชื่อถือทางกฎหมาย
- 3.4 เลือกใช้วิธีการสร้างบ้านแบบ Mutual Aid และ Self - help เต็มกระบวนการ ถือว่าเป็นรูปแบบที่ไม่เคยทำมาก่อนในประเทศไทย
- 3.5 การวางผังแบบ Cluster เพื่อสร้างการรวมตัวและช่วยเหลือกันในระยะยาว ซึ่งถือว่าบรรลุวัตถุประสงค์ส่วนหนึ่งของการทำโครงการ
- 3.6 การตรวจสอบคุณสมบัติผู้สมัครทำให้ได้กลุ่มเป้าหมายตามที่ต้องการ
- 3.7 การจัดอบรมให้ความรู้แก่สมาชิก จะทำให้สมาชิกมีความเข้าใจในเรื่องต่างๆ และทำให้บริหารงานได้ง่ายขึ้น
- 3.8 การให้สมาชิกจับฉลากหลังจากสร้างบ้านเสร็จเป็นการลดความขัดแย้ง อันเกิดจากการเจาะจงสร้างเฉพาะบ้านตนเอง
- 3.9 ผู้จัดทำโครงการไม่ต้องรับภาระจัดการดูแลชุมชน หลังจากที่มีการจดทะเบียนเป็นชุมชน ชาวบ้านสามารถพึ่งพาตนเองได้
- 3.10 ผู้ทำโครงการเกิดความภาคภูมิใจที่สามารถทำโครงการได้สำเร็จ ถึงแม้ว่าจะช่วยแก้ไขปัญหาคู่คนกลุ่มหนึ่ง

2.2 ผลตอบแทนทางอ้อม ประกอบด้วย 3 รายการ ดังนี้

1. สมาคมร่วมกันสร้างได้นำหลักการให้ชาวบ้านมาช่วยกันสร้างบ้านไปใช้กับชาวบ้านที่อยู่ในชนบทต่างจังหวัด

กรุงเทพมหานคร ปี 2528 และคำนวณคิดลดมูลค่าในปี 2528 ให้กลับไปอยู่ในปี 2522 ได้เท่ากับ 90.40 บาท ดังนั้น จึงใช้ค่าเบี่ยประชุมประมาณ 90 บาทต่อครั้งต่อคน โดยกำหนดให้ภายใน 7 ปีนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงค่าเบี่ยประชุม ตั้งแต่ปี 2522 - 2528 มีค่าเบี่ยประชุมปีละ 47,520 บาท ดังนั้น 7 ปีเท่ากับ 332,640 บาท

5. ค่าแรงงานที่ควรจ่ายให้ชาวบ้าน แต่ไม่ได้จ่ายครอบครัวละ 1,500 ชั่วโมง ละคร 6 บาท รวม 9,000 บาท จำนวน 121 ครอบครัว โดยได้แบ่งค่าใช้จ่ายให้กระจายในแต่ละปีตามปีที่ชาวบ้านมาเริ่มสร้าง คือ กลุ่ม 1 - 3 จำนวน 51 หลัง เริ่มสร้างในปี พ.ศ. 2522 กลุ่ม 4 - 5 จำนวน 37 หลัง เริ่มสร้างในปี พ.ศ. 2523 และกลุ่ม 6 - 7 จำนวน 33 หลัง เริ่มสร้างปี พ.ศ. 2524 ดังนั้นค่าแรงงานที่ควรจ่ายคือปี พ.ศ. 2522 เท่ากับ 459,000 บาท (51 หลัง * 9,000 บาท) ปี พ.ศ. 2523 เท่ากับ 333,000 บาท (37 หลัง * 9,000 บาท) และ ปี พ.ศ. 2524 เท่ากับ 297,000 บาท (33 หลัง * 9,000 บาท) รวมทั้ง 3 ปี เป็นเงิน 1,089,000 บาท

5.2.1 ผลการประเมินในเชิงตัวเลข

ในที่นี้จะนำเสนอผลการประเมินโครงการเป็น 2 ด้าน คือ ด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างกัน ตัวแปรที่นำมาใช้ด้านการเงินประกอบด้วยต้นทุนและรายได้โครงการ ส่วนด้านเศรษฐศาสตร์ใช้ตัวแปรเหมือนด้านการเงิน แต่เพิ่มเติมในส่วนการจ่ายค่าเบี่ยประชุมและการจ่ายค่าแรงงานให้ชาวบ้าน

1. ผลทางด้านการเงิน

1. ในการดำเนินงานช่วง 20 ปี ภาพรวมทั้งโครงการ บริษัทมีกำไร 1,584,855 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.32 ของต้นทุน และคิดเป็นร้อยละ 4.14 ของรายได้
2. เงินลงทุนในโครงการตลอดช่วง 20 ปี ใช้เงินไปทั้งหมด ประมาณ 36,656,845 บาท แบ่งเป็นเงินลงทุนในกลุ่มสร้างเพื่อขาย 81 หลัง ประมาณ 19,666,030 บาท และลงทุนในกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลัง ประมาณ 16,990,815 บาท เทียบสัดส่วน

เงินลงทุนของกลุ่มสร้างเพื่อขายและกลุ่มร่วมกันสร้างคือ 54 : 46
(ดูตารางที่ 5.1)

3. รายได้จากการดำเนินงานตลอดช่วง 20 ปี ได้รับรายได้ทั้งหมด ประมาณ 38,241,700 บาท แบ่งเป็นรายได้ในส่วนกลุ่มสร้างเพื่อขาย 81 หลัง ประมาณ 27,456,700 บาท และรายได้ในส่วนกลุ่มร่วมกันสร้าง 121 หลัง ประมาณ 10,785,000 บาท เทียบสัดส่วนรายได้ของกลุ่มสร้างเพื่อขายและกลุ่มร่วมกันสร้างคือ 72 : 28 (ดูตารางที่ 5.1)
4. ถ้าบริษัทสร้างบ้านเพื่อขายอย่างเดียว (81 หลัง) จะได้รับกำไร 7,790,670 บาท คิดเป็นร้อยละ 39.61 ของต้นทุน และร้อยละ 28.37 ของรายได้ แต่ถ้าบริษัทสร้างบ้านในกลุ่มร่วมกันสร้าง (121หลัง) อย่างเดียว บริษัทจะประสบผลขาดทุน 6,205,815 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.52 ของต้นทุน และคิดเป็นร้อยละ 57.54 ของรายได้ (ดูตารางที่ 5.1)
5. ถ้าบริษัททำโครงการในทั้งสองส่วนผสมกัน คือส่วนสร้างเพื่อขาย เพื่อทำกำไรให้บริษัทอยู่ได้ และส่วนร่วมกันสร้าง บริษัทจะได้รับกำไรจากการดำเนินงานรวม 1,584,855 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.32 ของต้นทุน และคิดเป็นร้อยละ 4.14 ของรายได้ ทั้งนี้ ต้องทำอยู่ภายใต้เงื่อนไขต่อไปนี้
 1. สัดส่วนพื้นที่ในการทำโครงการ คือ พื้นที่สร้างเพื่อขายต่อพื้นที่ร่วมกันสร้าง คิดเป็น 40 : 60
 2. มีอัตราเงินเพื่อประมาณร้อยละ 5.9 (เป็นอัตราเงินเพื่อเฉลี่ยช่วงปี พ.ศ.2522 – 2541)
 3. มีอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจประมาณร้อยละ 6.3 (อัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเฉลี่ยช่วงปี พ.ศ. 2522 – 2541)
 4. เมื่อนำต้นทุนรายปีและผลตอบแทนรายปีของทั้งโครงการ มาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน เพื่อนำไปคำนวณตามสูตรตัวชี้วัด พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่า - 1,954,084 ซึ่งมีค่าเป็นลบ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C Ratio) มีค่า 0.903 ซึ่งน้อยกว่า 1 และอัตราผลตอบแทนภายใน

โครงการ (IRR) มีค่า 4.34 % ซึ่งมิต้าน้อยกว่าค่าเสียโอกาสของทุนคือร้อยละ 12 ซึ่งทั้ง 3 ตัวชี้วัดให้ผลสอดคล้องกัน และแปลความหมายได้ว่า ในด้านการเงินยังไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน

ตารางที่ 5.1 แสดงการเปรียบเทียบต้นทุนและรายได้โครงการในช่วง 20 ปี (พ.ศ. 2522 – 2541)

รายการ	(1) ทั้งโครงการ 202 หลัง	(2) กลุ่มสร้างเพื่อ ชาย 81 หลัง	(3) กลุ่มร่วมกัน สร้าง 121 หลัง
- ต้นทุน	36,656,845	19,666,030	16,990,815
- รายได้จากการดำเนินงาน	38,241,700	27,456,700	10,785,000
- กำไร / (ขาดทุน)	1,584,855	7,790,670	(6,205,815)
- กำไร (ขาดทุน) ต่อต้นทุน (Profit on Cost)	4.32 %	39.61 %	(36.52 %)
- กำไร (ขาดทุน) ต่อรายได้ (Profit on Sale)	4.14 %	28.37 %	(57.54 %)

ที่มา : จากการสรุปของผู้วิจัย

2. ผลทางด้านเศรษฐศาสตร์

1. เงินลงทุนในโครงการตลอดช่วง 20 ปี ใช้เงินไปทั้งหมดประมาณ 38,078,485 บาท ประกอบด้วยเงินลงทุนโครงการ 36,656,845 บาท เงินค่าเบี้ยประชุมที่ควรจ่ายตอบแทนกรรมการโครงการ 332,640 บาท และค่าแรงงานที่ควรจ่ายให้ชาวบ้าน 1,089,000 บาท
2. รายได้จากการดำเนินงานตลอดช่วง 20 ปี มีทั้งสิ้นประมาณ 38,241,700 บาท
3. ในการดำเนินงานช่วง 20 ปี โครงการมีกำไรรวม 163,215 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.43 ของต้นทุน

4. เมื่อนำต้นทุนรายปีและผลตอบแทนรายปีของทั้งโครงการมาคิดลด เป็นมูลค่าปัจจุบัน เพื่อนำไปคำนวณตามสูตรตัวชี้วัด พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่า $-3,057,717$ ซึ่งมีค่าเป็นลบ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C Ratio) มีค่า 0.86 ซึ่งต่ำกว่า 1 และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าต่ำกว่า 1% ซึ่งมีค่าต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของทุน ทั้ง 3 ตัวชี้วัดให้ผลสอดคล้องกันและสามารถแปลความหมายได้ว่า ยังไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน

ดังจะเห็นได้ว่า ผลของตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุนของโครงการ ทั้งในด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ แสดงให้เห็นว่า ยังไม่มีความเหมาะสมในการลงทุนในโครงการนี้ เพราะให้ผลตอบแทนไม่คุ้มค่า อย่างไรก็ตาม ตลอดช่วงเวลา 20 ปีของการดำเนินงาน โครงการก็ยังได้รับผลกำไรอยู่ คือ ร้อยละ 4.32 ของต้นทุน

5.2.2 ผลการประเมินในเชิงคุณภาพ

นอกจากเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนแล้ว ยังมีสิ่งที่ถือเป็นต้นทุนของการลงทุน แต่ไม่สามารถวัดได้เป็นหน่วยตัวเงิน คือ การที่ชาวบ้านได้รับสิทธิ์มาสร้างบ้าน ได้เข้าอยู่อาศัยและมีการย้ายออกในภายหลัง นับถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2543) มีอยู่ 71 หลัง จาก 121 หลัง แต่ในจำนวน 71 หลังนี้ มีผู้ที่ยังไม่ขายบ้านแต่ให้คนอื่นเช่าอยู่ 16 หลัง แต่เจ้าของบ้านย้ายออกจากโครงการ สิ่งที่เกิดขึ้นและถือเป็นต้นทุนคือ การที่โครงการเสียโอกาสในการช่วยเหลือชาวบ้านคนอื่น ที่มีความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย แต่ไม่ได้รับสิทธิ์ในการมาสร้างบ้านในโครงการ ให้มีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านในราคาที่ดีกว่าราคาตลาด ได้มีโอกาสรับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคที่เพียงพอ ได้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และได้มีความมั่นคงในชีวิต เป็นต้น

สำหรับสิ่งที่ถือว่าเป็นประโยชน์หรือเป็นผลตอบแทนจากการทำโครงการนี้ และไม่สามารถวัดเป็นเงินได้ คือ ผู้จัดทำโครงการที่เป็นนักวิชาการมีโอกาสได้มารวมตัวทำงาน แลกเปลี่ยนความรู้ความคิดเห็น และนำแนวทางการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยที่ไม่มีใครนำมาใช้ในยุคนั้น นอกจากนี้ยังได้นำความรู้ทางทฤษฎีมาปรับใช้กับการปฏิบัติจริงให้เป็นผลสำเร็จขึ้นมา สามารถช่วยเหลือคนกลุ่มหนึ่งซึ่งไม่เคยมีบ้านเป็นของตนเองให้มีบ้าน ได้มาอยู่กันเป็นชุมชน ได้พึ่งพาตนเองและสามารถช่วยเหลือผู้อื่นได้ นอกจากนี้หลังจากที่

ทำโครงการร่วมกันสร้างลาดพร้าว 101 เสร็จแล้ว ทางสมาคมร่วมกันสร้างยังได้มีโอกาส
นำหลักการที่ทำมา ไปปรับใช้กับโครงการอื่น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย
ในด้านอื่น ๆ อีก



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

ผลการประเมินด้านผู้อยู่อาศัย

การกำหนดรายการต้นทุนและผลตอบแทนในด้านผู้อยู่อาศัย ใช้เกณฑ์เดียวกับด้านผู้จัดทำโครงการ โดยใช้ “ขั้นตอนการจัดทำโครงการร่วมกันสร้าง 9 ขั้นตอน” เป็นกรอบการกำหนด รวมถึงการแบ่งประเภทต้นทุนและผลตอบแทนก็ใช้เกณฑ์เดียวกัน คือ รายการต้นทุนแบ่งเป็น ต้นทุนที่จ่ายจริง มองเห็นได้ (Tangible Cost) และต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง เป็นต้นทุนแฝง (Intangible Cost) และรายการผลตอบแทน แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ ผลตอบแทนทางตรง (Direct Benefit) และผลตอบแทนทางอ้อม (Indirect Benefit) หรือผลสืบเนื่องมาจากโครงการนั้นๆ

6.1 รายการต้นทุนและผลตอบแทน

รายการต้นทุนและผลตอบแทนที่พบจากขั้นตอนการจัดทำโครงการร่วมกันสร้าง 9 ขั้นตอน ดังนี้

1. รายการต้นทุน ประกอบด้วย 10 รายการ คือ

1.1 ต้นทุนที่จ่ายจริง ประกอบด้วย 8 รายการหลัก

1. ค่าเดินทางและค่าเสียเวลาในการมาสมัครที่โครงการ
2. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาสร้างบ้านในแต่ละวัน
3. ค่าจ้างแรงงานมาช่วยสร้างบ้าน
4. ค่าต่อเติมบ้าน
5. จ่ายเงินดาวน์บางส่วน
6. ค่าผ่อนชำระบ้าน
7. บางส่วนไม่สามารถผ่อนชำระได้อย่างต่อเนื่อง จึงต้องมาเริ่มผ่อนชำระใหม่ และเสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
8. เสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงชุมชน เดือนละ 120 บาทต่อครอบครัว เพื่อจ่ายเป็นค่าไฟทางเดิน ค่าสูบน้ำ ค่าดูแลเขื่อนดิน ค่าจ้างคนกวาด ขยะ ค่ารับรองแขก เป็นต้น

1.2 ต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง ประกอบด้วย 2 รายการ

1. การที่ชาวบ้านต้องมาสร้างบ้านจนดีทุกวัน รวมทั้งวันหยุด ทำให้เหน็ดเหนื่อย ไม่ได้พักผ่อนอย่างที่เคยปฏิบัติ
2. ชาวบ้านต้องสละเวลามาสร้างบ้าน ครอบคลุมละ 1,500 ชั่วโมง

2. รายการผลตอบแทน ประกอบด้วย 30 รายการ คือ

2.1 ผลตอบแทนทางตรง ประกอบด้วย 25 รายการ

1. กลุ่มกายภาพ ประกอบด้วย 9 รายการ

- 1.1 มีบ้านเป็นของตนเอง
- 1.2 มีบ้านอยู่ในทำเลในเมือง อยู่ไม่ไกลจากแหล่งงาน
- 1.3 บ้านสร้างจากวัสดุที่คงทน แข็งแรง ลดความเสี่ยงด้านอัคคีภัย
- 1.4 มีพื้นที่ภายในบ้านเป็นสัดส่วน และมีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น
- 1.5 ได้บ้านที่มีสุขลักษณะ ซึ่งส่งผลกระทบยาวในเรื่องการลดค่าใช้จ่ายรักษาพยาบาล
- 1.6 สามารถต่อเติมบ้านตามความต้องการ
- 1.7 ได้รับความบริการสิ่งอำนวยความสะดวก
- 1.8 ได้รับความบริการสาธารณสุขเป็นอย่างดี
- 1.9 มีสภาพแวดล้อมโดยรอบดีขึ้น น้ำไม่ท่วม

2. กลุ่มเศรษฐกิจ / การเงิน ประกอบด้วย 7 รายการ

- 2.1 ไม่ต้องเสียค่าสมัครในการเข้าร่วมโครงการ
- 2.2 ผู้อยู่อาศัยสามารถซ่อมแซมหรือต่อเติมบ้านได้เอง ไม่ต้องเสียเงินจ้างทั้งหมด
- 2.3 ได้บ้านราคาถูกกว่าราคาตลาด ส่วนหนึ่งมาจากการผลิตวัสดุเอง และทางโครงการไม่ได้คิดค่าใช้จ่ายดำเนินงานภาษี และกำไรไปเป็นต้นทุนค่าบ้าน
- 2.4 ได้ความรู้การก่อสร้างและอาจนำไปใช้ประกอบอาชีพได้
- 2.5 สามารถใช้พื้นที่บ้านในชั้นล่างประกอบอาชีพในชุมชนได้
- 2.6 ประหยัดเงินดาวน์บางส่วนจากการใช้แรงงานมาทำงาน
- 2.7 มีแหล่งเงินกู้ที่แน่นอน

3. กลุ่มสังคม ประกอบด้วย 9 รายการ

- 3.1 การที่เจ้าหน้าที่โครงการไปประชาสัมพันธ์และตรวจสอบตามบ้าน ทำให้ได้กลุ่มเป้าหมายตามที่ต้องการ
- 3.2 การแบ่งกลุ่มสมาชิกกลุ่มละ 16-20 ครอบครัว เพื่อช่วยกันสร้างบ้านโดยการจับฉลาก ทำให้ชาวบ้านได้รู้จักกันทั่วถึง ไม่ยึดติดเฉพาะกลุ่มที่รู้จักกันมาก่อน
- 3.3 การจัดฝึกอบรมและให้ความรู้ ทำให้ชาวบ้านได้รับความรู้ ความเข้าใจในเรื่องต่างๆ
- 3.4 การให้สร้างบ้านร่วมกันทำให้ชาวบ้านได้ฝึกการทำงานร่วมกันได้ช่วยเหลือกัน
- 3.5 คนที่ไม่เคยได้สร้างบ้านมาก่อน ได้รับประสบการณ์ในการสร้างบ้าน
- 3.6 เมื่อมีการสร้างบ้านเสร็จกำหนดให้มีการจับฉลากบ้านเพื่อให้เกิดความยุติธรรม
- 3.7 ชาวบ้านได้มีโอกาสอยู่กันเป็นชุมชน มีการช่วยเหลือกันและกัน
- 3.8 ชาวบ้านมีโอกาสรู้ถึงศักยภาพของตนในการบริหารจัดการชุมชนด้วยตนเอง
- 3.9 ชาวบ้านบางคนได้ฝึกฝนภาวะความเป็นผู้นำในชุมชน

2.2 ผลตอบแทนทางอ้อม ประกอบด้วย 5 รายการ

1. ชาวบ้านไม่ต้องจ่ายค่าเช่าบ้านอีกต่อไป
2. ชาวบ้านเกิดความภาคภูมิใจที่สามารถสร้างบ้านได้สำเร็จ
3. เมื่อชาวบ้านสามารถดูแลชุมชนตนเองได้ จะทำให้สามารถขยายความช่วยเหลือไปยังชุมชนอื่นได้
4. กลุ่มที่ขายบ้านต่อแล้วย้ายไปอยู่ที่อื่น
5. บ้านและที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงขึ้นทุกปี โดยเฉพาะที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา

6.2 ผลการประเมินด้านผู้อยู่อาศัย

ในด้านผู้อยู่อาศัย จะประเมินผลเฉพาะกลุ่มร่วมกันสร้างที่อาศัยอยู่ในโครงการตั้งแต่แรกจนถึงปัจจุบัน ซึ่งเหลือเพียง 50 หลัง ทั้งนี้เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงผลได้ผลเสียของ

ผู้อยู่อาศัย และเป็นตัวแทนของกลุ่มที่เป็นวัตถุประสงค์ของโครงการตั้งแต่แรก ดังนั้น
ฐานของการประเมินจึงอยู่ที่ 50 หลังดังกล่าวเป็นหลัก

การประเมินในส่วนผู้อยู่อาศัย จะประเมินผลในด้านเศรษฐศาสตร์ โดยการนำ
รายการต้นทุนมาคำนวณ 5 รายการ และรายการผลตอบแทน 4 รายการ ดังนี้

รายการต้นทุน

1. ค่าผ่อนชำระบ้าน คำนวณจากจำนวนเงินที่จ่ายไปเป็นค่าบ้านทั้งหมด
25 ปี
2. ค่าต่อเติมบ้าน คำนวณจากค่าใช้จ่ายในการต่อเติมบ้านในช่วง 20 ปี
3. ค่าเงินดาวน์บ้านบางส่วนที่แต่ละหลังต้องจ่ายเพิ่มเติมประมาณ 4,000 บาท
4. ค่าบำรุงชุมชนที่แต่ละบ้านต้องจ่าย 150 บาทต่อเดือน ซึ่งเริ่มจ่ายในปี พ.ศ.
2539 จนถึงปัจจุบัน
5. มูลค่าของเวลาที่ใช้ไป อ้างอิงจากการที่ชาวบ้านสละเวลามาสร้างบ้าน
ครอบครัวละ 1,500 ชั่วโมงๆละ 6 บาท รวม 9,000 บาทต่อครอบครัว

รายการผลตอบแทน

1. การมีบ้านเป็นของตนเอง วัตถุประสงค์จากมูลค่าบ้านในปัจจุบัน (พ.ศ.2543)
ซึ่งได้จากการสอบถามชาวบ้านถึงราคาบ้านถ้ามีการขาย
2. ได้บ้านราคาถูกกว่าราคาตลาด วัตถุประสงค์จากส่วนต่างของราคาบ้านในโครง
การกับราคาตลาดในขณะนั้น (ช่วงปี พ.ศ.2523 -2525)
3. การประหยัดเงินดาวน์บางส่วนจากการใช้แรงงานมาทำงาน วัตถุประสงค์จาก
จำนวนแรงงานที่แต่ละครอบครัวมาทำงานคือ 1,500 ชั่วโมงๆละ 6 บาท
รวม 9,000 บาทต่อครอบครัว

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.2.1 ผลการประเมินในเชิงตัวเลข

1. ต้นทุนรวมด้านผู้อยู่อาศัยตลอด 20 ปี คือ 18,231,000 บาท ประกอบด้วย ค่าผ่อนชำระบ้าน 10,548,000 บาท ค่าเงินดาวน์บ้าน 200,000 บาท (จ่ายเพิ่มหลังละ 4,000 บาท และได้จากการหักจากค่าแรงงานอีก 9,000 บาท) ค่าต่อเติมบ้าน 6,601,000 บาท ค่าบำรุงรักษาชุมชน 432,000 บาท และค่าเสียเวลามาทำงานในโครงการ 450,000 บาท
2. ผลตอบแทนรวมตลอด 20 ปี คือ 55,262,603 บาท ประกอบด้วย มูลค่าบ้านและมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้น 28,708,000 บาท การประหยัดค่าเช่าบ้าน 21,825,353 บาท การได้บ้านราคาถูกกว่าราคาตลาด 4,279,250 บาท และการประหยัดเงินดาวน์ 450,000 บาท
3. เมื่อนำต้นทุนรายปีและผลตอบแทนรายปีมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเพื่อนำไปคำนวณตามสูตรตัวชี้วัด พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่า 11,830,879 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราส่วนผลตอบแทนต่อทุน (B/C Ratio) มีค่ามากกว่า 2.67 ซึ่งมากกว่า 1 และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่า 30 % ซึ่งมีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสของทุน (12%) ทั้ง 3 ตัวชี้วัดให้ผลสอดคล้องกันและสามารถแปลความหมายได้ว่า ในด้านผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์หรือผลตอบแทนในการมาอยู่ในโครงการมากกว่าสิ่งที่เสียไปหรือต้นทุนที่ใช้ไป

6.2.2 ผลการประเมินในเชิงคุณภาพ

สิ่งที่ถือเป็นข้อเสียหรือเป็นต้นทุนจากการมาสร้างบ้านในโครงการคือ การที่ต้องใช้ระยะเวลาในการมาสร้างบ้าน ซึ่งต้องใช้เวลาประมาณ 32 ชั่วโมงต่อสัปดาห์ต่อครอบครัว และใช้เวลาสร้างในแต่ละกลุ่มประมาณ 12 เดือน ทำให้บางครั้งไม่มีเวลาพักผ่อน ซึ่งอาจส่งผลต่อสุขภาพ และประสิทธิภาพในการทำงานได้

ในด้านผลตอบแทนที่ไม่สามารถวัดได้เป็นหน่วยเงินจากการมาอยู่ในโครงการประกอบด้วย 6 ส่วน คือ

1. การที่โครงการมีทำเลอยู่ในเมือง ในซอยลาดพร้าว 101 ห่างจากถนนลาดพร้าวเพียง 1.5 กิโลเมตร ทำให้เกิดความสะดวกหลายๆ ด้าน อยู่ไม่ไกลจากแหล่งงาน ทำให้ลดค่าใช้จ่าย ลดเวลาในการเดินทาง ลดความเสี่ยงจากอาการเครียดอันเกิดจากปัญหาการติด
2. ผลตอบแทนที่เกี่ยวกับลักษณะบ้าน มีดังนี้
 - 2.1 การมีบ้านที่สร้างจากวัสดุที่แข็งแรง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยลดความเสี่ยงด้านอัคคีภัยและความสูญเสียที่เกิดจากอัคคีภัย นอกจากนี้ ร้อยละ 18 ยังให้ความเห็นว่าการมาสร้างบ้านในชุมชนเอง ทำให้ได้บ้านที่แข็งแรงเพราะเป็นบ้านของตนเองต้องทำให้ดีที่สุด
 - 2.2 การได้พื้นที่บ้านที่เป็นสัดส่วน บ้าน 2 ชั้น ชั้นบนใช้เป็นห้องนอน มีความเป็นส่วนตัว ถูกสุขลักษณะ ผู้ครอบครองเป็นเสมือน King of the Castle (สุขใจ หน้าผุด , 2537 : 118) ส่วนชั้นล่างยังสามารถใช้เป็นที่ประกอบอาชีพได้ ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการไปหาสถานที่ประกอบการค่าเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และยังสามารถช่วยดูแลบ้านและดูแลลูกในขณะที่ทำงานได้ด้วย จากการสัมภาษณ์พบว่า มีบ้านที่ใช้พื้นที่ชั้นล่างประกอบอาชีพคิดเป็นร้อยละ 20 คือ ทำร้านเสริมสวย ร้านเย็บผ้า ร้านของชำ ชายขนม และร้อยละ 8 ที่ทำอาหารขายในตลาดของชุมชน
 - 2.3 ผู้อยู่อาศัยสามารถตกแต่งต่อเติมบ้านได้ตามความต้องการ ซึ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการยังสามารถต่อเติมบ้านได้ด้วยตนเอง ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายและค่อยๆ ต่อเติมตามจำนวนเงินที่มีได้ จากการสัมภาษณ์พบว่า มีถึงร้อยละ 35 ที่มีการต่อเติมเองทั้งหมด และร้อยละ 62 มีการต่อเติมเองบางส่วนและจ้างบางส่วน
3. การได้รับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกรวมถึงได้รับบริการสาธารณสุขเป็นอย่างดี ภายในชุมชนมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น มีสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ดูแลโดยครูที่อยู่ในชุมชน มีหน่วยอนามัยให้บริการยาสามัญประจำบ้านโดยไม่คิดเงิน มีสนาม

เด็กเล่น มีที่ทิ้งขยะรวม เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ให้บริการอย่างเพียงพอ

4. การมาสร้างบ้านในโครงการได้รับประโยชน์ในเรื่องต่างๆ ไม่ต้องเสียค่าสมัคร ไม่ต้องมีเงินมัดจำใดๆ เมื่อได้รับคัดเลือกเข้ามาเป็นสมาชิกแล้ว มีการแบ่งกลุ่มโดยการจับฉลากเพื่อให้รู้จักกันทั่วถึงและช่วยกันทำงาน ได้รับความรู้จากการฝึกอบรม คนที่ไม่เคยได้สร้างบ้านก็มีโอกาสได้รับประสบการณ์นี้ จากการสัมภาษณ์ความคิดเห็นเกี่ยวกับการมาสร้างบ้าน ร้อยละ 35 เห็นว่าได้รับความรู้และประสบการณ์ที่ไม่เคยทำมาก่อน ส่วนร้อยละ 25 เห็นว่าทำให้เกิดความสามัคคีในการทำงาน และเมื่อถึงเวลาต้องผ่อนชำระค่าบ้าน ทางโครงการยังได้ติดต่อขอให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ให้สินเชื่อโดยที่ชาวบ้านไม่ต้องหาสถาบันการเงินเอง นอกจากนี้ทางโครงการยังให้การค้ำประกันชาวบ้านเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับธนาคารอีกทางหนึ่ง
5. การที่ชาวบ้านมาอยู่ในโครงการทำให้มีโอกาสได้อยู่กันเป็นชุมชนที่มีเพื่อนบ้านมากกว่า 100 หลังคาเรือน มีการช่วยเหลือกัน จากการสัมภาษณ์พบว่า ชาวบ้านจะขอความช่วยเหลือจากเพื่อนบ้านในเรื่องต่างๆ เช่น ฝากดูแลบ้าน ฝากทำธุระนอกบ้าน ฝากดูแลลูก และขอยืมเครื่องใช้ในครัว เป็นต้น นอกจากนี้ ชาวบ้านในชุมชนยังได้ทราบศักยภาพของตนในการเป็นผู้นำบริหาร จากการสัมภาษณ์ พบว่าชาวบ้านมากกว่าร้อยละ 60 มีโอกาสได้เป็นกรรมการชุมชน หรือเป็นผู้นำทำกิจกรรม เช่น จัดทำธนาคารขยะ การจัดกลุ่มอาชีพ นอกจากนี้กลุ่มผู้นำยังร่วมมือกับหน่วยงานราชการ เพื่อไปช่วยเหลือชุมชนอื่นๆ รวมถึงการร่วมมือกับชุมชนอื่นเพื่อทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์มาใช้กับชุมชนตนเอง
6. ชาวบ้านเกิดความภาคภูมิใจกับบ้านที่ตนได้สร้างเอง มีมากกว่าร้อยละ 50 ที่ไม่ต้องการย้ายออก ส่วนร้อยละ 20 คิดว่าจะย้ายถ้ามีโอกาส แต่จะไม่ขายบ้าน ส่วนการย้ายออกของเพื่อนบ้าน กลุ่มตัวอย่างให้ความเห็นว่าสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจาก พวกเขาที่อยู่อื่น ไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านได้ ต้องการเงินไปลงทุนจึงขายบ้าน มีปัญหาส่วนตัวและไม่พอใจสภาพแวดล้อม ตามลำดับ

บทสรุปของการประเมินโครงการ

จุดเด่นของโครงการร่วมกันสร้าง คือ การผลักดันให้คนที่ต้องการบ้าน และมาจากต่างที่กัน มาร่วมกันสร้างบ้าน (Mutual Aid and Self-help) ภายใต้แนวคิด "การมีส่วนร่วม" ร่วมความคิด ร่วมตัดสินใจ ร่วมแรงงาน และร่วมเงิน โดยมีองค์กรเอกชนเป็นผู้ประสานงานและดำเนินการให้สำเร็จลุล่วง แนวคิดการแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยในเมืองรูปแบบนี้ เกิดขึ้นเมื่อประมาณ 20 ปีที่แล้ว (พ.ศ.2522) ในช่วงที่มีความรุนแรงเรื่องการไล่รื้อสลัม มีการตื่นตัวเรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับคนยากจน รวมถึงการนำวิธีการแก้ไขปัญหาในรูปแบบต่างๆ มาใช้ในขณะนั้น เช่น ธนาคารโลกเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในรูปแบบ การทำ Site and Services การจัดหาที่อยู่ให้ชาวสลัมและจัดบริการสาธารณะ การทำ Land Sharing เป็นต้น

หลังจากดำเนินการโครงการร่วมกันสร้างที่ ซอยลาดพร้าว 101 เป็นโครงการแรกแล้ว สมาคมร่วมกันสร้างก็ไม่ได้จัดทำโครงการในลักษณะนี้อีก ทำให้โครงการในลักษณะนี้ขาดหายไปในช่วงเวลาที่ผ่านมา โอกาสในการช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่ลักษณะแนวราบ (low rise) อาศัยในเมือง ใกล้แหล่งงาน รวมถึงการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงขาดหายไปด้วย ทั้งนี้เกิดจากปัจจัยหลายด้าน โดยเฉพาะเรื่องที่ดินในเมืองราคาแพง (จำเนียร วรรัตน์ชัยพันธ์, สัมภาษณ์ 13 พ.ย.2543) และไม่มีแหล่งเงินทุนเพียงพอ อย่างไรก็ตาม ปัญหาเรื่องที่ดินและแหล่งเงินทุน ยังพอหาทางแก้ไขได้ ถ้ามีการร่วมมือกันของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากไม่มีโครงการในลักษณะนี้ในรอบ 20 ปีที่ผ่านมา จึงได้หาคำตอบโดยการประเมินผลว่า การจัดทำโครงการในลักษณะนี้มีความเหมาะสมหรือไม่เพียงใด วิธีการประเมินจึงใช้ทั้งด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ เพื่อชี้ให้เห็นว่า ผลการลงทุนมีความคุ้มค่าหรือไม่ และผลในเชิงคุณภาพต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง ว่ามีส่วนได้ส่วนเสียในโครงการอย่างไร

การประเมินผลด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ตามตัวชี้วัด เป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นว่า ณ จุดที่เริ่มต้นทำโครงการ เมื่อพิจารณาผลทั้งสองด้านแล้ว ผู้จัดทำโครงการจะตัดสินใจลงทุนหรือไม่อย่างไร จากการศึกษาพบว่า การประเมินทั้งในด้านการเงินและ

ด้านเศรษฐศาสตร์ ให้ผลสอดคล้องกันคือ ไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน เนื่องจากให้ผลไม่คุ้มค่า แต่เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานตลอดช่วง 20 ปี พบว่า ผู้จัดทำโครงการสามารถทำกำไรด้านการเงิน ร้อยละ 4 ของต้นทุน และทำกำไรในด้านเศรษฐศาสตร์ได้ร้อยละ 0.43 ของต้นทุน ซึ่งเป็นอัตรากำไรที่ไม่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับอัตราค่าเสียโอกาสของทุนร้อยละ 12 อย่างไรก็ตามโครงการสามารถบริหารงานไม่ให้ขาดทุนได้ โดยการสร้างบ้านขายบางส่วนเพื่อนำผลกำไรมาชดเชยกับบ้านร่วมกันสร้าง

เมื่อพิจารณา ผลการประเมินอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C Ratio) ทั้งในด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ พบว่า มีค่า 0.903 และ 0.86 ตามลำดับ หมายความว่า ทุกการลงทุน 1 บาท ได้ผลตอบแทนเพียง 0.903 และ 0.86 บาท ทำให้ขาดทุนอยู่ 0.097 และ 0.14 ตามลำดับ

ผลขาดทุนตามการวิเคราะห์ B/C Ratio ชี้ให้เห็นว่า ถ้าภาครัฐเข้ามาสนับสนุนหน่วยงานที่จัดทำโครงการในลักษณะนี้ สามารถให้การสนับสนุนในส่วนที่ผู้จัดทำโครงการยังคงขาดทุนอยู่ อย่างน้อยร้อยละ 14 จะทำให้เกิดการคุ้มทุน ซึ่งรัฐไม่จำเป็นต้องให้การสนับสนุนทั้งหมด โครงการก็สามารถดำเนินการได้ ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขเบื้องต้นคือ สัดส่วนพื้นที่กลุ่มสร้างเพื่อขายต่อกลุ่มร่วมกันสร้างคือ 40 : 60 มีเงื่อนไขทางเศรษฐกิจคือ มีอัตราเงินเพื่อประมาณร้อยละ 5.9 และมีอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจประมาณร้อยละ 6.3 (คำนวณเมื่อปี พ.ศ.2543)

ถึงแม้ว่าผลทางด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ แสดงให้เห็นว่ายังไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน แต่เมื่อพิจารณาผลการประเมินในด้านคุณภาพ พบว่า ทั้งผู้จัดทำโครงการและผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์มากกว่าผลเสีย โดยเฉพาะผู้อยู่อาศัย ไม่ว่าจะประเมินผลโดยใช้ตัวชี้วัดความคุ้มค่าหรือประเมินผลในเชิงคุณภาพ ผู้อยู่อาศัยที่ตัดสินใจมาอยู่ในโครงการจะได้รับประโยชน์หรือผลตอบแทนมากกว่าผลเสียหรือต้นทุนที่ต้องเสียไป เพราะสามารถทำให้คนจนมีที่อยู่อาศัยในเมืองเป็นของตนเอง มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ในด้านกายภาพ ชาวบ้านมีบ้านเป็นของตนเอง ได้บ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยเป็นสัดส่วน และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น ได้รับการสาธารณสุขปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกได้ทั่วถึง ในด้านเศรษฐกิจ ชาวบ้านมีรายได้เพิ่มขึ้น บางส่วนใช้บริเวณบ้านและชุมชนทำอาชีพได้ และในด้านสังคม บุตรหลานได้รับการศึกษา ชาวบ้านมีบทบาทในการบริหารจัดการชุมชนด้วยตนเอง รวมถึงการได้ช่วยเหลือ

เพื่อนบ้านด้วย สำหรับสิ่งที่เห็นว่าผลเสียที่สำคัญคือ การต้องใช้เวลาในการสร้างบ้าน

การประเมินผลโครงการร่วมกันสร้าง โดยใช้วิธีการทางการเงินและทางเศรษฐศาสตร์ โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบผลตอบแทนกับต้นทุนที่ใช้ไป จึงเป็นวิธีการหนึ่ง ที่ชี้ให้เห็นว่า การจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยประเภท Mutual Aid and Self-help ในประเทศไทย ยังสามารถจัดทำต่อไปได้หรือไม่ ซึ่งผลการประเมินในเชิงตัวเลข แสดงให้เห็นว่ายังไม่มี ความเหมาะสมในการลงทุน เนื่องจากไม่มีความคุ้มค่า แต่ผลการดำเนินงานตลอดช่วง 20 ปี ก็ยังมีกำไรเกิดขึ้น ถึงแม้ว่าจะมีเพียงร้อยละ 4 ของต้นทุน อย่างไรก็ตาม ถ้าจะพิจารณาเฉพาะผลที่สามารถวัดเป็นตัวเลข โครงการที่มีประโยชน์ต่อผู้มีรายได้น้อยเช่นนี้คงไม่ได้เกิดขึ้น คนยากจนคงไม่มีโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเอง ไม่มีโอกาสพัฒนาคุณภาพชีวิต ด้วยศักยภาพมีไม่เพียงพอ ดังนั้น การที่จะหวังความคุ้มค่าจากการลงทุนโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย จึงเป็นสิ่งที่เป็นไปได้ยาก แต่การบริหารงานที่ทำให้เกิดความสมดุลในเชิงตัวเลข ระหว่างต้นทุนที่ใช้กับผลตอบแทนที่ได้รับสามารถทำได้ ภายใต้เงื่อนไขที่ค้นพบ อย่างไรก็ตาม สิ่งที่น่าจะเป็นสาระสำคัญของการทำโครงการคือ การได้ช่วยเหลือคนกลุ่มหนึ่งในสังคมให้มีบ้าน อันจะนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิตในด้านอื่นๆ และส่งผลต่อการการพัฒนาตนเอง ครอบครัว และสังคมต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รายการอ้างอิง

จำเนียร วรรัตนชัยพันธ์, กรรมการโครงการร่วมกันสร้าง. สัมภาษณ์, 13 พฤศจิกายน 2543.

ชูชีพ พิพัฒน์คีติ และชาย กิตติคุณาภรณ์. คู่มือประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร : พี พรินติ้ง กรุ๊ป, 2539.

บุญชู เวทโอสถ. การประเมินผลการรื้อย้ายชุมชนแออัดในเมืองสู่ชานเมือง : กรณีศึกษาชุมชนอ่อนนุช. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

เยาวเรศ ทับพันธ์. การประเมินโครงการตามแนวทางเศรษฐศาสตร์. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541.

สมาคมร่วมกันสร้าง. เอกสารเผยแพร่ของสมาคมร่วมกันสร้าง (อัดสำเนา), 2540.

สุขใจ น้ำผุด. กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2540.

อคิน รพีพัฒน์, ม.ร.ว. และคณะ. วิวัฒนาการชุมชนแออัดและองค์การชุมชนแออัดในเมือง . มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาชุมชนเมือง สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2541.

Chawalit Nitaya. Social Cohesion and Building Quality in Self-help Housing. Doctoral dissertation, Department of Architecture , The University of Michigan, 1983.

Sholomo Angel and Zilla C. Phoativongsacham. Building Together. Human Settlements Division, Asian Institute of Technology, 1981.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย