

การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประจักษ์



นายอรุณพ ศรีวาน์ดี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2543

ISBN 974-13-0287-8

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

AN ASSESSMENT OF THE IMPLEMENTATION OF THE PRACHANIWED
URBAN RENEWAL PROJECT

Mr. Annop Sriwanat



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2000
ISBN 974-13-0287-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนเวศน์
โดย นายอรรณพ ศรีวาน์ดี
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหาร

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(อาจารย์ปรีดี บุรณศิริ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ)

.....กรรมการ
(นายพิชัย งามถิ่น)

อรรถณพ ศรีวานิณี : การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์

(An Assessment of The Implementation of The Prachaniwed Urban Renewal Project)

อ. ที่ปรึกษา : รศ. ดร. บัณฑิต จุลลาสัย อ.ที่ปรึกษาร่วม : รศ. สุปรีชา หิรัญโร

181 หน้า . ISBN 974-13-0287-8

โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ เป็นโครงการที่จัดทำโดยการเคหะแห่งชาติ มีวัตถุประสงค์เพื่อการเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยให้ได้มากที่สุด พร้อมทั้งปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น บนพื้นที่ซึ่งมีศักยภาพในการฟื้นฟู และให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง โดยการรื้อย้ายชุมชนเก่า ซึ่งมีทั้งหมด 240 ครอบครัวย้ายไปยังพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้รองรับ และทุบรื้ออาคารเดิม พร้อมจัดทำโครงการใหม่ลงในพื้นที่ สำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง – ค่อนข้างสูง

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาสภาพและปัญหาดั้งเดิมของชุมชนประชานิเวศน์ก่อนถูกรื้อย้ายและขั้นตอนในการรื้อย้ายและศึกษาความเป็นมาของโครงการ รายละเอียดแผนการดำเนินงานโดยเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการตามแผนงานกับการปฏิบัติจริง โดยทำการศึกษาสภาพปัจจุบันทางด้าน กายภาพ เศรษฐกิจ สังคมของกลุ่มเป้าหมายทั้ง 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่ถูกรื้อย้ายและกลุ่มที่พักอาศัยอยู่ในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน การวิจัยครั้งนี้เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือการใช้แบบสอบถาม การสัมภาษณ์ภาคสนามและการสัมภาษณ์ รวมถึงการสังเกตรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 กลุ่มดังกล่าวจำนวน 278 ตัวอย่าง ซึ่งเลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีสุ่มมะโน (Census) วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ค่าสถิติ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าสูงสุดและค่าต่ำสุด

ผลการวิจัยพบว่า สภาพของอาคารโครงการแฟลตประชานิเวศน์ 1 (เดิม) มีสภาพทรุดโทรมเนื่องจากอายุอาคารมากและขาดการบำรุงดูแลรักษา และเป็นการใช้ที่ดินเป็นจำนวนมากต่อพื้นที่อาคาร เป็นการใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเต็มพื้นที่ เพราะความหนาแน่นของโครงการมีเพียง 16 ครอบครัวยุติแล้ว และขั้นตอนในการรื้อย้ายพบว่าใช้ระยะเวลาในการปฏิบัติจริงมากกว่าระยะเวลาตามแผน 7.5 เดือน เพราะในช่วงเวลาการปฏิบัติการรื้อย้ายจริงประสบปัญหา การไม่ให้ความร่วมมือของผู้ถูกรื้อย้าย มีการเจรจาต่อรอง เนื่องจากมีทั้งกลุ่มที่ยอมย้ายและกลุ่มที่ไม่ยอมย้าย ต้องหาแนวทางที่เหมาะสมจึงจะย้ายได้หมดทั้งพื้นที่ โดยใช้หลักการทางนิติศาสตร์และรัฐศาสตร์การปกครอง เพราะในการแก้ปัญหาต้องรักษาไว้ซึ่งโครงสร้างทางสังคม โดยในส่วนรายละเอียดของผู้ถูกรื้อย้ายเมื่อเปรียบเทียบสภาพอาคารที่อยู่อาศัย ที่ทางเคหะแห่งชาติเตรียมไว้รองรับมีสภาพที่ดีกว่าที่เดิม และลักษณะทางกายภาพ เช่น ขนาดห้องพักอาศัย และรูปทรงอาคารแตกต่างกันเพียงเล็กน้อย ขั้นตอนรายละเอียดการรื้อย้าย กลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายเห็นว่าวิธีการจับฉลากเลือกที่พักรื้อย้ายมีความเหมาะสม รองลงมาคือทำเลที่ตั้ง เพราะระยะทางห่างจากที่เดิมเพียง 6 กิโลเมตร ทำให้ไม่มีสภาพเปลี่ยนแปลงมากนักทางด้านเศรษฐกิจ ส่วนสภาพแวดล้อมทางสังคมมีความเปลี่ยนแปลงพอสมควร เนื่องจากผู้ถูกรื้อย้ายเข้ามาอยู่รวมในชุมชนที่มีขนาดใหญ่ 1,396 หน่วย จากโครงการเดิมที่มีเพียง 240 หน่วย

ในส่วนความเป็นมาและรายละเอียดของโครงการพบว่า เนื่องจากปัจจุบันกรุงเทพมหานครเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ที่ดินในโครงการปัจจุบันมีราคาสูง และทำเลที่ตั้งมีศักยภาพเหมาะสมสำหรับการฟื้นฟู โดยสามารถเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยได้มากถึง 3.5 เท่า เพราะในการจัดทำโครงการฟื้นฟูความหนาแน่นเพิ่มขึ้น 56 ครอบครัวยุติแล้ว เป็นการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการพัฒนา เพื่อให้เหมาะสมและคุ้มค่าทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยรายละเอียดของแผนงานที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลา 4 ปี เมื่อการปฏิบัติจริงเป็นเวลา 5 ปี 3 เดือน เพราะถือได้ว่าเป็นโครงการขนาดใหญ่และระยะเวลารื้อถอนเพื่อสร้างใหม่ก็ยาวนานมาก เพราะฉะนั้นแผนที่ที่ดีที่สุดจะเป็นแผนที่ถูกยอมรับในขั้นสุดท้าย และกลุ่มเป้าหมายของโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์หลังจัดทำโครงการแล้วเสร็จ ที่เข้ามาพักอาศัยมีลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมค่อนข้างดี ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีปริญญาโท มีรายได้สูงกว่า 55,000 บาทต่อเดือน โดยส่วนใหญ่ที่เข้ามาพักอาศัยในโครงการคิดว่ามีองค์ประกอบที่ดีคือ ทำเลที่ตั้ง รองลงมาคือมีความมั่นใจเพราะเป็นของรัฐบาล

ผลการศึกษานำไปสู่ข้อเสนอแนะที่ว่า ควรที่จะมีการติดตามผลในส่วนของการประเมินผลโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ต่อไป เพราะถือได้ว่าเป็นโครงการนำร่องของการฟื้นฟูเมืองที่มีขนาดใหญ่ และเป็นของรัฐบาล นอกจากนี้ควรทำการศึกษาแนวทางการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยในบริเวณอื่นๆที่มีศักยภาพในการพัฒนาในลักษณะที่เป็นประเภทเดียวกันกับโครงการวิจัยนี้ ก็จะเป็นประโยชน์กับโครงการในลักษณะเดียวกันต่อไปในอนาคต

ภาควิชา.....	เคหการ	ลายมือชื่อนิติ.....
สาขาวิชา.....	เคหการ	ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....	2543	ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4074173225 : Major Housing

Key Word : Implementation / Relocation / Urban Renewal

Annop Sriwanat : An Assessment of The Implementation of The Prachaniwed Urban
Renewal Project . Thesis Advisor : Assoc. Prof. Bundit Chulasai , Ph.D. ,
Thesis Co-Advisor : Assoc. Prof. Supreecha Hirunro. 178 pp. ISBN 974-13-0287-8.

The Prachaniwed Urban Renewal Project is undertaken by the National Housing Authority with the aim to increase the number of housing to the maximum including improving the environment of the potential area which gives high economic return. This can be done by relocating all of the 240 families from the old community to the provided area, demolishing old buildings and having the new project done in the abandoned area for above average income earners.

The purposes of this study were to research the conditions and problems of the Prachaniwed community before relocation, steps in relocation and the background of the project. The detailed operational plan was also studied by comparing the details of the project as planned with the actual operation. The present physical, economic and social conditions of 2 target groups were investigated. The target groups were the relocated group and the one currently living in the Prachaniwed Housing Project 1. Questionnaires, field surveys, interviews and data collection from related agencies and the 2 target groups were used as research tools. 278 samples were randomly selected through census. The data was analyzed by using percentage, means, the highest point and the lowest one.

It was found that the conditions of Prachaniwed 1 Project (original) are deteriorating due to old age and a lack of maintenance. The use of land is considered a lot in comparison with the buildings. It is considered that the use of land is not to the maximum since the concentration of the project is 16 families a rai. With regards to steps in relocation, the actual time for relocation is 7.5 months longer than the planned period. Problems also arise when the actual relocation takes place. Such problems include the co-operation of those who have to move out because some would like to move out while others would not. In order to solve these problems and to maintain the social structure, principles of law and government are employed. The new places provided by the National Housing Authority are better than the old ones in terms of residential units and the building models. As for detailed steps of moving out, the residents agree that drawing lots to choose the units is reasonable and the location, which is 6 kilometers away from the original site, is acceptable. In terms of economy, there is little change while there is a change in social environment since the residents have to move into a bigger community, from 240 units to 1,396 units.

Regarding the background and details of the project, it was found that Bangkok has been growing dramatically. The prices of the land of the existing project are high and the land has a potential to expand. The residential units can be increased as much as 3.5 times because one rai can accommodate up to 56 families. In this regard, the land is used to the maximum of development to suit the economic and social aspects. The project is a four-year plan but it actually takes 5 years and 3 months to complete the project since it is a big project and the moving out takes a long time. After the completion of the project, the target group moving in has relatively good economic and social background. Most are undergraduates and graduates with an income of more than 55,000 baht a month and what attracts them most is the location, followed by reliability since the project was launched by the government.

The study suggests that an evaluation of the project should be made because it is considered a big government pilot project. In addition, guidelines for moving out residents in a similar project as this one should be studied so that the land can yield the maximum profit.

Department..... Housing Student's signature.....

Field of study Housing Advisor's signature

Academic year..... 2000 Co-advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะไม่สามารถสำเร็จลุล่วงได้ หากขาดความกรุณาอย่างดียิ่งจากบุคคลซึ่งมีพระคุณหลายท่าน ดังต่อไปนี้

รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย หัวหน้าภาควิชาเคหกรรมและอาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อดีตผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ อาจารย์ปรีดี บุรณศิริ เป็นผู้ที่ได้ให้คำแนะนำและดูแลเอาใจใส่อย่างดียิ่ง ในการจัดทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จ

ท่านประธานและคณะกรรมการทุกท่าน ที่ได้ให้เกียรติและเสียสละเวลาอันมีค่า เป็นคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการเมืองใหม่และผู้อำนวยการเคหะนครหลวง 2 ที่เอื้อเพื่อข้อมูลและช่วยเหลือในทุกๆด้านอย่างดียิ่งตลอดมา รวมทั้ง เจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติทุกท่าน นักวิชาการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ พร้อมทั้งน้องๆที่ช่วยเก็บแบบสอบถามและกลุ่มตัวอย่างทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

และขอกราบขอบพระคุณ พ่อ แม่ ที่ให้กำเนิด ครู-อาจารย์ ทุกท่านที่มอบความรู้ติดตัว และทำยสุด นางสาวปิยะมาศ เลิศนภากุล และ นายสายัณห์ แต่มคุณ ผู้ซึ่งคอยช่วยเหลือทุกๆด้าน ให้กำลังใจ ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เกิดประโยชน์ต่อผู้เกี่ยวข้อง ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ผู้วิจัยขอแสดงความดีใจในครั้งนี้แก่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาบันอันทรงเกียรติ

ผู้วิจัย
นายอรรณพ ศรีวาณิติ
มีนาคม 2544

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญแผนภาพ	ฎ
สารบัญแผนที่	ฏ
สารบัญแผนผัง	ฐ
สารบัญรูปภาพ	ฑ
สารบัญตาราง	ณ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 วิธีดำเนินงานวิจัย	3
1.4.1 การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น.....	3
1.4.2 ประชากรกลุ่มเป้าหมาย.....	4
1.4.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	4
1.4.4 ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือ	5
1.4.5 การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ	7
1.4.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล	8
1.4.7 การเตรียมข้อมูล	9
1.4.8 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	9
1.5 นิยามคำศัพท์ที่ใช้ในงานวิจัย	9
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	11

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 2 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1	นิยามของเมือง	14
2.2	ความเจริญเติบโตของเมือง.....	15
2.3	ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง.....	17
2.4	การรื้อถอนเพื่อสร้างเมืองใหม่.....	20
2.5	แนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	22
2.6	วิธีการคัดเลือกพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมือง.....	24
2.7	ตัวกำหนดความเหมาะสมของพื้นที่.....	25
2.8	การรื้อย้ายชุมชนในประเทศไทย.....	25
2.9	เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	27

บทที่ 3 ความเป็นมาและรายละเอียดของโครงการ

3.1	ความเป็นมาของโครงการ	32
3.2	ที่ตั้งและแผนผังของโครงการ.....	34
3.3	สภาพเดิมทั่วไปของโครงการ.....	41
3.4	ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งโครงการกับเมือง.....	41
3.5	รายละเอียดของโครงการ.....	42
3.6	ข้อกำหนดในการออกแบบอาคาร	42
3.7	การวางแผนผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโดยรอบ.....	43
3.8	รายละเอียดการใช้ที่ดิน.....	45
3.9	แผนการดำเนินงานของโครงการ.....	48
3.10	แผนการอพยพและรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิม.....	51
3.11	การลงทุนของโครงการ.....	63
3.12	แหล่งเงินทุนของโครงการ	65
3.13	การวางแผนการตลาด	65

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

แบบสอบถามชุดที่ 1

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวของผู้ถูกรื้อย้ายจากแฟลตประชาชนเวศน์ 1

ไปแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง90

ส่วนที่ 2 ลักษณะทั่วไปด้านเศรษฐกิจ สังคม ณ.แฟลตประชาชนเวศน์1

ก่อนถูกรื้อย้าย.....93

ส่วนที่ 3 สภาพเศรษฐกิจ สังคม ในปัจจุบัน ณ.แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง.....98

ส่วนที่ 4 การวิเคราะห์ทัศนคติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิม

ก่อนที่จะย้ายเข้ามา.....102

ส่วนที่ 5 ทัศนคติต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่และการโยกย้าย104

ส่วนที่ 6 ทัศนคติต่อสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ณ.แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง104

ส่วนที่ 7 การประเมินทัศนคติ106

แบบสอบถามชุดที่ 2

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1

ในปัจจุบัน108

ส่วนที่ 2 ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน111

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัย115

ส่วนที่ 4 การประเมินทัศนคติ118

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

5.1 กลุ่มที่ 1 ผู้ถูกรื้อย้ายจากแฟลตประชาชนเวศน์ 1 (เดิม) มายัง

แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง.....122

5.2 ทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างกลุ่มที่ 1124

5.3 สรุป126

5.4 กลุ่มที่ 2 ผู้พักอาศัยในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ในปัจจุบัน.....129

5.5 ทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างกลุ่มที่ 2130

5.6 ข้อค้นพบในงานวิจัย132

5.7 ข้อเสนอแนะ135

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

รายการอ้างอิง	136
ภาคผนวก.....	139
ประวัติผู้เขียน	178



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภาพ

หน้า

แผนภาพที่ 1.1	วิธีการดำเนินการวิจัย เรื่องการติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์	12
แผนภาพที่ 2.1	ขั้นตอนการดำเนินการฟื้นฟูเมือง	30
แผนภาพที่ 2.2	ขั้นตอนการดำเนินโครงการรื้อรังก่อสร้างที่อาศัยใหม่	31
แผนภาพที่ 3.1	ขั้นตอนเสนอจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ.....	69
แผนภาพที่ 3.2	องค์ประกอบการบริหารโครงการของการเคหะแห่งชาติ	70



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่

หน้า

แผนที่ 3.1	แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ	35
แผนที่ 3.2	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ	36



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนผัง

หน้า

แผนผังที่ 3.1 แสดงผังบริเวณโครงการเดิม	37
แผนผังที่ 3.2 แสดงผังบริเวณโครงการตามแผนการดำเนินงาน	38
แผนผังที่ 3.3 แสดงผังบริเวณโครงการตามปฏิบัติจริง(ปัจจุบัน)	39
แผนผังที่ 3.4 แสดงผังบริเวณโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง.....	58
แผนผังที่ 3.5 แสดงผังแปลนห้องพักอาศัยแฟลตประชาชนเวศน์ 1.....	60
แผนผังที่ 3.6 แสดงผังแปลนห้องพักอาศัยแฟลตเคหะชุมชนทั้งสองห้อง.....	61
แผนผังที่ 3.7 แสดงผังเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ	62



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญรูปภาพ

หน้า

รูปภาพที่ 2.1	The Urban Size Ratchet	16
รูปภาพที่ 2.2	Concentric Zone Theory	19
รูปภาพที่ 3.1	สภาพเดิมรูปด้านหน้าแฟลตประชาชนเวศน์ 1	71
รูปภาพที่ 3.2	สภาพเดิมรูปด้านหลังแฟลตประชาชนเวศน์ 1.....	71
รูปภาพที่ 3.3	สภาพทรุดโทรมของตัวอาคารแฟลตประชาชนเวศน์ 1(เดิม).....	72
รูปภาพที่ 3.4	ทัศนียภาพภายในโครงการที่มีสภาพทรุดโทรมและ ความไม่เป็นระเบียบของที่ทิ้งขยะ	72
รูปภาพที่ 3.5	การจับฉลากเลือกห้องพักอาศัยในอาคารใหม่ของผู้ถูกรื้อย้าย	73
รูปภาพที่ 3.6	การใช้สื่อประชาสัมพันธ์เพื่อให้ผู้ถูกรื้อย้ายเข้าใจในรายละเอียด.....	73
รูปภาพที่ 3.7	ผู้ถูกรื้อย้ายรับเงินช่วยเหลือในการขนย้าย.....	74
รูปภาพที่ 3.8	การเคหะแห่งชาติช่วยเหลือด้านแรงงานและพาหนะในการขนย้าย	74
รูปภาพที่ 3.9	การรื้อถอนอาคารเดิม	75
รูปภาพที่ 3.10	การรื้อถอนอาคารเดิม	75
รูปภาพที่ 3.11	สภาพอาคารเคหะชุมชนทั้งสองห้องที่ผู้ถูกรื้อย้ายอาศัยอยู่ในปัจจุบัน.....	76
รูปภาพที่ 3.12	ผังบริเวณโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง	76
รูปภาพที่ 3.13	สภาพทางสัญจรภายในโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง	77
รูปภาพที่ 3.14	บริเวณที่จอดรถระหว่างอาคารของโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง.....	77
รูปภาพที่ 3.15	สภาพทางเดินหน้าห้องพักในปัจจุบันของโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง.....	78
รูปภาพที่ 3.16	บริเวณบันไดและที่ทิ้งขยะของโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง	78
รูปภาพที่ 3.17	รูปทัศนียภาพด้านหน้าโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนเวศน์	79
รูปภาพที่ 3.18	รูปทัศนียภาพภายในโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนเวศน์	79
รูปภาพที่ 3.19	รูปทัศนียภาพโดยรวมของโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนเวศน์	80
รูปภาพที่ 3.20	รูปทัศนียภาพบริเวณสระว่ายน้ำของโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนเวศน์.....	80
รูปภาพที่ 3.21	แสดงสภาพอาคารขณะกำลังก่อสร้างทางเดินหน้าอาคาร.....	81
รูปภาพที่ 3.22	แสดงสภาพอาคารขณะกำลังก่อสร้างทางเข้าอาคาร.....	81
รูปภาพที่ 3.23	แสดงสภาพอาคารขณะกำลังก่อสร้างทางภายในอาคาร.....	82
รูปภาพที่ 3.24	แสดงสภาพอาคารขณะกำลังก่อสร้างทางเข้าอาคาร.....	82
รูปภาพที่ 3.25	แสดงสภาพด้านอาคารในปัจจุบัน ติดถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ.....	83
รูปภาพที่ 3.26	ทางสัญจรภายในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ปัจจุบัน	84
รูปภาพที่ 3.27	สภาพภายในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ปัจจุบัน	84

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

หน้า

รูปภาพที่ 3.28	สภาพภายในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ปัจจุบัน	85
รูปภาพที่ 3.29	สภาพภายในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ปัจจุบัน	85
รูปภาพที่ 3.30	สภาพแวดล้อมของโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ปัจจุบัน	86
รูปภาพที่ 3.31	สภาพแวดล้อมของโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ปัจจุบัน	86
รูปภาพที่ 3.32	สภาพที่จอดรถภายในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ปัจจุบัน.....	87
รูปภาพที่ 3.33	สภาพที่จอดรถภายในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ปัจจุบัน	87
รูปภาพที่ 3.34	สภาพโถงหน้าลิฟท์ผู้โดยสารภายในอาคารพักอาศัยของโครงการ ฯ	88
รูปภาพที่ 3.35	สภาพทางเดินหน้าห้องพักภายในโครงการ	88



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	วิธีดำเนินการวิจัย เครื่องมือและตัวแปร.....	13
ตารางที่ 3.1	อัตราค่าเช่าโครงการแฟลตประชานิเวศน์ 1 (เต็ม)	33
ตารางที่ 3.2	เปรียบเทียบองค์ประกอบของโครงการตามแผนงานกับการปฏิบัติการดำเนินงาน.....	40
ตารางที่ 3.3	แสดงการใช้พื้นที่อาคารโดยประมาณในอาคารของโครงการ.....	44
ตารางที่ 3.4	แสดงรายละเอียดการใช้ที่ดินโดยประมาณ	45
ตารางที่ 3.5	เปรียบเทียบแสดงการใช้ที่ดินและรายละเอียดของโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ กับแฟลตประชานิเวศน์ 1 โดยประมาณ	46
ตารางที่ 3.6	เปรียบเทียบแผนการดำเนินงานกับการปฏิบัติการดำเนินงานจริง.....	49
ตารางที่ 3.7	เปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานกับแผนการปฏิบัติการดำเนินงานจริง.....	50
ตารางที่ 3.8	แผนปฏิบัติการอพยพย้ายผู้เช่าแฟลตประชานิเวศน์ 1 ตามโครงการฟื้นฟูเมือง.....	55
ตารางที่ 3.9	เปรียบเทียบแสดงรายละเอียดอาคาร - ห้องพักอาศัยของแฟลตประชานิเวศน์ 1 กับแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง.....	59
ตารางที่ 3.10	เปรียบเทียบแสดงพื้นที่ส่วนใช้สอยภายใน ขนาดห้องพักอาศัย ของแฟลตประชานิเวศน์ กับแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง.....	59
ตารางที่ 3.11	ต้นทุนโครงการ	64
ตารางที่ 3.12	ราคาขายและการผ่อนชำระ.....	64
ตารางที่ 3.13	แสดงที่มาและการใช้เงินทุน	65
ตารางที่ 3.14	แผนการขายโครงการ.....	67
ตารางที่ 4.1	เพศของผู้ถูกรื้อย้าย.....	90
ตารางที่ 4.2	อายุ.....	91
ตารางที่ 4.3	จำนวนสมาชิกภายในครอบครัวก่อนถูกรื้อย้าย	91
ตารางที่ 4.4	สถานภาพการสมรส.....	91
ตารางที่ 4.5	ระดับการศึกษา	92
ตารางที่ 4.6	รายได้ต่อเดือน.....	92
ตารางที่ 4.7	ระยะเวลาที่พักอาศัย	93
ตารางที่ 4.8	ที่อยู่อาศัยก่อนย้ายเข้ามาอยู่แฟลตประชานิเวศน์ 1.....	93
ตารางที่ 4.9	จำนวนสมาชิกในครอบครัวก่อนย้าย.....	94
ตารางที่ 4.10	อาชีพขณะอาศัยอยู่ ณ.แฟลตประชานิเวศน์ 1.....	94
ตารางที่ 4.11	การประกอบอาชีพเสริมก่อนถูกรื้อย้าย	95

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4.12	รายได้ของผู้ประกอบอาชีพเสริมต่อเดือน	95
ตารางที่ 4.13	จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัวก่อนถูกรื้อย้าย.....	95
ตารางที่ 4.14	ความเพียงพอของรายได้ในครอบครัวก่อนถูกรื้อย้าย.....	96
ตารางที่ 4.15	จำนวนเงินเหลือเก็บ / เดือนก่อนถูกรื้อย้าย.....	96
ตารางที่ 4.16	รายได้รวมในครอบครัวก่อนถูกรื้อย้าย.....	97
ตารางที่ 4.17	รายจ่ายรวมในครอบครัวก่อนถูกรื้อย้าย.....	97
ตารางที่ 4.18	ระยะเวลาที่พักอาศัยอยู่ในโครงการปัจจุบัน	98
ตารางที่ 4.19	จำนวนสมาชิกในปัจจุบัน	98
ตารางที่ 4.20	อาชีพในปัจจุบัน	99
ตารางที่ 4.21	การเปลี่ยนอาชีพ.....	99
ตารางที่ 4.22	การประกอบอาชีพเสริมในปัจจุบัน	100
ตารางที่ 4.23	รายได้ของผู้ประกอบอาชีพเสริม / เดือน	100
ตารางที่ 4.24	จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัวในปัจจุบัน	100
ตารางที่ 4.25	ความเพียงพอของรายได้ในครอบครัวในปัจจุบัน	101
ตารางที่ 4.26	จำนวนเงินที่เหลือเก็บ / เดือนในปัจจุบัน	101
ตารางที่ 4.27	รายได้รวมของครอบครัวในปัจจุบัน	102
ตารางที่ 4.28	รายจ่ายรวมของครอบครัวในปัจจุบัน	102
ตารางที่ 4.29	ทัศนคติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อาศัยเดิม ก่อนที่จะย้ายเข้ามา	103
ตารางที่ 4.30	ทัศนคติต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย.....	104
ตารางที่ 4.31	ทัศนคติต่อสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ณ แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง.....	105
ตารางที่ 4.32	ระยะเวลาที่คิดจะพักอาศัย ณ แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง	106
ตารางที่ 4.33	สาเหตุที่คิดจะย้าย	106
ตารางที่ 4.34	การขอสิทธิกลับไปโครงการบ้านประชาชนิเวณ 1	107
ตารางที่ 4.35	เพศของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชาชนิเวณ 1 ในปัจจุบัน	108
ตารางที่ 4.36	อายุของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชาชนิเวณ 1 ในปัจจุบัน	108
ตารางที่ 4.37	สถานภาพสมรส	109
ตารางที่ 4.38	ระดับการศึกษา	109
ตารางที่ 4.39	รายได้ต่อเดือน	110
ตารางที่ 4.40	อาชีพ.....	110

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4.41	ชั้นของห้องชุดพักอาศัย.....	111
ตารางที่ 4.42	ระยะเวลาพักอาศัย.....	111
ตารางที่ 4.43	ลักษณะความเป็นเจ้าของห้องชุด.....	112
ตารางที่ 4.44	ลักษณะของห้องชุด.....	112
ตารางที่ 4.45	เหตุที่เลือกพักอาศัย.....	113
ตารางที่ 4.46	องค์ประกอบในการเลือกพักอาศัย.....	113
ตารางที่ 4.47	การเดินทางไปทำงาน	114
ตารางที่ 4.48	ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน.....	114
ตารางที่ 4.49	ทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัย.....	116
ตารางที่ 4.50	ระยะเวลาที่จะพักอาศัย	118
ตารางที่ 4.51	สาเหตุที่คิดจะย้าย	118
ตารางที่ 4.52	การแนะนำ / ไม่แนะนำเพื่อนหรือคนรู้จักให้มาพักในโครงการ.....	119
ตารางที่ 4.53	เหตุผลในการแนะนำ / ไม่แนะนำ.....	119

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ

กรุงเทพมหานครและเมืองศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาค เป็นจุดรวมของความเจริญ ทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นที่ตั้งที่สำคัญๆของชาติ อาทิ เป็นศูนย์กลางบริหารราชการ การศึกษา และวัฒนธรรม การบริหารธุรกิจ การคมนาคม เป็นเมืองอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และเป็นเมืองท่าทำให้มีความด้านแรงงานสูง การใช้ที่ดินของชุมชนเมืองเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว การเติบโตของเมืองไม่เป็นระเบียบ โดยเฉพาะเขตชุมชนเมืองเดิมหรือย่านธุรกิจการค้าเก่าของเมืองที่ชำรุดทรุดโทรม สภาพอาคารเก่าหมดสภาพการใช้งาน ระบบสาธารณูปโภคไม่ถูกสุขลักษณะ ไม่เพียงพอในการบริการแก่ผู้อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในเขตชุมชนนั้นและการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่าเต็มตามศักยภาพ (จิระ จิตรกร 2525 : 2)

เมื่อเวลาผ่านไปหลายสิบปีเมืองได้เจริญมากขึ้น มีการก่อสร้างพัฒนาไปตามยถากรรม ทำให้เกิดการเสื่อมโทรมของชุมชนเมืองตามมา เพราะขาดการฟื้นฟูให้เหมาะสมตามกาลเวลา ไม่มีการปรับปรุงฟื้นฟูเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ที่ดินของชุมชนเมือง และการใช้ตัวอาคารไม่มีความเหมาะสมใช้ประโยชน์ได้คุ้มค่ามากยิ่งขึ้น โดยไม่ต้องรอให้ชุมชนเมืองมีสภาพชำรุดทรุดโทรมจนใช้ประโยชน์ไม่ได้เสียก่อน การปล่อยให้ทิ้งไว้เมื่อทำการปรับปรุงฟื้นฟูจะเกิดความยุ่งยากมากกว่า ทั้งด้านงบประมาณ ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าดำเนินการ รวมถึงด้านปัญหาในกรรมสิทธิ์ที่ดิน การโยกย้าย การจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ และจะมีการต่อต้านในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเมืองมากยิ่งขึ้น เพราะผู้คนที่เดือดร้อนไม่เข้าใจวิธีการกระบวนการฟื้นฟูเมืองที่ชัดเจน ดังนั้นเมื่อเห็นว่าชุมชนเมืองใดหรือบริเวณใดเริ่มทรุดโทรมเกิดปัญหาในการใช้สอยพื้นที่ไม่คุ้มค่าไม่เหมาะสมด้านเศรษฐกิจก็ควรรีบทำการปรับปรุงฟื้นฟูได้ตลอดเวลา

การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองมีกระบวนการและขั้นตอนที่ยุ่งยากซับซ้อน เพราะต้องมืองค์กรที่รับผิดชอบทั้งด้านวางผังและวางแผน ด้านการก่อสร้าง การพัฒนา การบริหาร ดูแล ก่อนจะดำเนินการได้ ต้องมีการสำรวจชุมชนเมืองเพื่อได้ทราบปัญหาต่างๆ ต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยเดิมในการจัดเตรียมที่ดิน ต้องจัดทำโครงการ มีการวางผังการออกแบบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ มีการประมาณราคาการก่อสร้าง การบริหาร การก่อสร้างอาคาร ตลอดจนการอพยพหรือย้าย การพิจารณาสีทธิ ฯลฯ (ฝ่ายโครงการเมืองใหม่ การเคหะแห่งชาติ 2534 : 2)

การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานของรัฐดังกล่าวข้างต้น ที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับการตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชน และเพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับ

วัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ซึ่งมุ่งหวังที่จะสนับสนุนและประสานงานกับหน่วยงานของรัฐบาลและเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย คุณภาพชีวิตสิ่งแวดล้อมของชุมชน การเคหะแห่งชาติจึงมีแผนที่จะก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยประเภทเช่าซื้อ สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูงในพื้นที่อาคารแฟลตเพื่อการเช่าพักอาศัยเดิม (การเคหะแห่งชาติ 2538 : 1)

โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ ก็เป็นโครงการที่มีลักษณะเดียวกับคำจำกัดความดังกล่าว โดยการเคหะแห่งชาติได้รับโอนโครงการประชานิเวศน์ มาจากกรุงเทพมหานครเมื่อปี พ.ศ. 2516 ประกอบด้วยที่ดิน 15 ไร่ 74 ตารางวา กับอาคารแฟลต 4 ชั้น ชั้นอีก 2 หลัง จำนวน 120 หน่วย ต่อมาในปี พ.ศ. 2519 การเคหะแห่งชาติได้ก่อสร้างแฟลต 4 ชั้น ชั้นอีก 2 หลัง จำนวน 120 หน่วย เพิ่มขึ้นในบริเวณดังกล่าวเป็นจำนวนทั้งหมด 240 หน่วย อาคารในโครงการประชานิเวศน์ 1 เดิมจึงมีอายุ 23 และ 16 ปี มีสภาพที่ทรุดโทรม ต้องใช้งบประมาณในการซ่อมแซม บำรุงรักษาสูง

กล่าวคือ การที่กรุงเทพมหานครเติบโตอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ราคาที่ดินบริเวณโครงการประชานิเวศน์ 1 มีราคาสูงขึ้น ประกอบกับได้มีการพัฒนาระบบถนนและทางด่วนขึ้นทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร หลายสาย ทำให้การคมนาคมบริเวณโครงการสะดวก ที่ดินในบริเวณโครงการจึงมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นจากโครงการเดิม ซึ่งหนาแน่นเพียง 16 ครอบครัวต่อไร่ ให้สามารถรองรับประชากรที่กำลังประสบปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครได้มากขึ้นและจัดพื้นที่บริเวณดังกล่าวให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นอีก โดยการจัดทำโครงการใหม่ลงในพื้นที่ และรื้อย้ายชุมชนเก่าออกไปในโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง ที่ทางการเคหะแห่งชาติได้เตรียมพื้นที่ไว้รองรับในขนาดหน่วยพักอาศัยและค่าเช่าเท่าเดิม

(กองผังเมือง ฝ่ายโครงการเมืองใหม่ การเคหะแห่งชาติ 2535 : 1)

ดังนั้นในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ที่จะทำการศึกษาถึงสาเหตุความจำเป็นที่โครงการต้องรื้อย้ายที่อยู่อาศัยเดิมบนที่ตั้งโครงการ เพื่อให้รื้อนำที่ดินดังกล่าวมาก่อสร้างอาคาร , ติดตามผลการดำเนินงานของโครงการและติดตามตรวจสอบ (Project Implementation , Direction and Monitoring) โดยการเปรียบเทียบกับนโยบายและวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งไว้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพและปัญหาดั้งเดิมของชุมชนประชานิเวศน์ ก่อนถูกรื้อย้าย
2. เพื่อศึกษาขั้นตอนและปัญหาในการรื้อย้าย
3. เพื่อศึกษาความเป็นมาของโครงการและรายละเอียดในการดำเนินโครงการ
4. เพื่อศึกษาแผนการดำเนินงาน โดยเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการตามแผนกับการปฏิบัติจริง

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. ทำการศึกษาการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิม ที่ถูกรื้อย้ายไปยังเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง สํารวจสภาพชุมชนพร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
2. ทำการศึกษาสภาพทางกายภาพของที่ตั้งโครงการ สํารวจสภาพอาคารใหม่พร้อมระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ
3. การศึกษาในครั้งนี้มุ่งประเมินสิทธิผลตามแนววัตถุประสงค์ของโครงการโดยติดตามการดำเนินงานเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการตามแผนกับการปฏิบัติจริง

1.4 วิธีดำเนินงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงประเมิน (Evaluation Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ ตามแนววัตถุประสงค์ของโครงการที่เพื่อการพัฒนาใช้ที่ดินให้คุ้มค่าและเพื่อปรับปรุงสภาพแวดล้อมของโครงการให้ดีขึ้น โดยทุบรื้ออาคารเก่าที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรมย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมไปในที่ที่จัดไว้รองรับ และเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยประเภทเช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงให้เป็นไปตามสภาวะเศรษฐกิจและสภาพความเจริญเติบโตของเมือง โดยศึกษาผลของการรื้อย้ายและรายละเอียดของโครงการที่อยู่อาศัยเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง เช่น ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของผู้ที่ถูกรื้อย้าย และรายละเอียดโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ เพื่อประกอบการพิจารณา และทำให้การศึกษางานวิจัยที่ได้ผลสมบูรณ์ยิ่งขึ้น มีวิธีการวิจัยตามขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

- ขั้นที่ 1 การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น
- ขั้นที่ 2 การวางแผนและออกแบบงานวิจัย
- ขั้นที่ 3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- ขั้นที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล
- ขั้นที่ 5 การสรุปผลของปัญหา แนวทางแก้ไขและข้อเสนอแนะ

1.4.1 การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น

ศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมือง ความเจริญเติบโตของเมือง การรื้อถอนเพื่อสร้างเมืองใหม่และการรื้อย้ายที่อยู่อาศัย โดยศึกษารวบรวมข้อมูล รายงาน หนังสือจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หนังสือวารสาร เอกสารทางวิชาการ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ และสิ่งพิมพ์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง และศึกษารวบรวมข้อมูลรายละเอียดของโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ จาก

หน่วยงานการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ เพื่อนำไปวิเคราะห์และลำดับการวิจัย การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์

1.4.2 ประชากรเป้าหมาย

สำหรับการทำวิจัยครั้งนี้ ประชากรเป้าหมายมี 2 กลุ่ม คือ ชาวชุมชนเคหะชุมชนทุ่งสองห้องที่ถูกหรือย้ายจากชุมชนประชานิเวศน์ 1 โดยมีผู้เช่าเป็นพนักงานการเคหะแห่งชาติ 108 หน่วย ประชาชนทั่วไปจำนวน 132 หน่วย ซึ่งรวมทั้งหมด 240 หน่วย แต่ทั้งนี้ได้มีการสละสิทธิ์โดยไปรับสิทธิ์ในโครงการอื่น และโอนสิทธิ์ต้นทางในการย้ายประมาณ 62 หน่วย ทำให้เหลือกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 178 ตัวอย่างที่สามารถเช็คได้จากบัญชีรายชื่อ (ดูภาคผนวก) เป็นผู้เช่าแฟลตประชานิเวศน์(เดิม)ที่มาจับฉลากเลือกห้องอาคารแฟลตโครงการเคหะทุ่งสองห้อง และอีก 1 กลุ่มประชากรเป้าหมาย คือ กลุ่มที่พักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน ซึ่งจากการสำรวจและสอบถามเจ้าหน้าที่ที่ดูแล มีห้องชุดที่ขายได้แต่ละอาคารรวมทั้งหมด 229 หน่วย (ดูภาคผนวก) แต่ไม่มารับมอบห้องชุดเป็นจำนวน 24 หน่วย นอกจากนี้ยังมีกลุ่มที่ละทิ้ง / ส่งคืนห้องชุด , กลุ่มที่ไม่มาพักอาศัยเป็นประจำอีกจำนวนหนึ่ง ทำให้มีกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยอยู่ในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ประมาณ 100 ตัวอย่าง โดยผู้วิจัยจะใช้วิธีเก็บแบบสุ่มมะโนจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่ม เป็นจำนวน 278 ตัวอย่าง

1.4.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ประกอบไปด้วย

1. การสังเกต (Observation) เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทางกายภาพของทั้ง 2 โครงการเป็นข้อมูลพื้นฐาน

2. แบบสอบถาม (Questionnaire) ซึ่งโครงสร้างของแบบสอบถามนี้จะต้องให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่มีความสอดคล้องกับจุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ในการศึกษา โดยใช้แบบสอบถามเป็นการสร้างคำถามแบบปลายปิด (Close - Ended) เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามสามารถแสดงความคิดเห็นภายในกรอบที่กำหนดให้ , การสร้างคำถามให้เลือกหลายคำตอบ (Multiple Choice Question) และแบบวัดทัศนคติโดยใช้ลักษณะมาตรวัดแบบ ลิเคอร์ท (Likert Scale)

1.4.4 ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือ

1. ผู้วิจัยได้สร้างแบบสอบถาม ออกเป็น 2 ชุด ชุดที่ 1 สำหรับผู้ถูกรื้อย้ายจากแฟลตประชาชนเวศน์ 1 ไปแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ส่วนชุดที่ 2 สำหรับผู้พักอาศัยอยู่ในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ในปัจจุบัน ตามที่ผู้วิจัยได้กำหนดโครงสร้างของแบบสอบถาม โดยชุดที่ 1 แบ่งออกเป็น 7 ส่วน ดังต่อไปนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวทั่วไป เป็นตัวแปรทางด้านอายุ อาชีพ การศึกษา สถานภาพ สมาชิกภายในครอบครัว รายได้
- ส่วนที่ 2 ลักษณะทั่วไปทางด้าน เศรษฐกิจ สังคม ก่อนถูกรื้อย้าย เป็นตัวแปรทางด้าน อาชีพ อาชีพเสริม ระยะเวลาในการพักอาศัย การเดินทางไปทำงาน ระยะทาง ระยะเวลา ค่าครองชีพ รายได้และรายจ่ายในครอบครัว
- ส่วนที่ 3 ลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ในปัจจุบัน เป็นตัวแปรทางด้าน อาชีพ อาชีพเสริม การเปลี่ยนแปลงอาชีพ ระยะเวลาในการพักอาศัย การเดินทางไปทำงาน ระยะทาง ระยะเวลา ค่าครองชีพ รายได้และรายจ่ายในครอบครัว
- ส่วนที่ 4 ทักษะคติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะย้ายเข้ามา เป็นตัวแปรทางด้าน ลักษณะของที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค – สาธารณูปการ รายได้ รายจ่าย และความรู้สึกมั่นคงในอนาคต
- ส่วนที่ 5 ทักษะคติต่อการจัดหาที่อยู่ใหม่และการโยกย้าย เป็นตัวแปรทางด้าน ทำเลที่ตั้ง รายละเอียด ขั้นตอนในการโยกย้ายที่พักอาศัย และความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่างๆ
- ส่วนที่ 6 ทักษะคติต่อสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นตัวแปรทางด้าน สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- ส่วนที่ 7 การประเมินทัศนคติ เป็นตัวแปรทางด้าน ความคิดเห็นทางด้านการพักอาศัยในปัจจุบัน

ชุดที่ 2 แบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังต่อไปนี้

- | | |
|-----------|--|
| ส่วนที่ 1 | ข้อมูลทางด้านส่วนตัวทั่วไป เป็นตัวแปรทางด้าน อายุ อาชีพ การศึกษา สถานภาพ สมาชิกภายในครอบครัว รายได้ |
| ส่วนที่ 2 | ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นตัวแปรทางด้าน ลักษณะที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการพักอาศัย ปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัย การเดินทางไปทำงาน ระยะทาง ระยะเวลา |
| ส่วนที่ 3 | ทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัย เป็นตัวแปรทางด้าน สิ่งอำนวยความสะดวก ประเภทสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ |
| ส่วนที่ 4 | การประเมินทัศนคติ เป็นตัวแปรทางด้าน ความคิดเห็นทางด้าน การพักอาศัยในปัจจุบัน |

สำหรับคำถามส่วนที่ 1 ชุดที่ 4 ที่วัดทัศนคติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะย้ายเข้ามา มีหลักการให้คะแนน ดังนี้

- | | | |
|---|---------|-------------|
| 5 | หมายถึง | ดีขึ้นมาก |
| 4 | หมายถึง | ดีขึ้น |
| 3 | หมายถึง | ปานกลาง |
| 2 | หมายถึง | ค่อนข้างแย่ |
| 1 | หมายถึง | แย่ |

ส่วนคำถาม ชุดที่ 1 ส่วนที่ 5 ที่วัดทัศนคติต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย มีหลักการให้คะแนน ดังนี้

- | | | |
|---|---------|------------------|
| 3 | หมายถึง | เหมาะสมมาก |
| 2 | หมายถึง | เหมาะสม |
| 1 | หมายถึง | ไม่เหมาะสม |
| 0 | หมายถึง | ไม่มีความคิดเห็น |

และคำถามชุดที่ 1 ส่วนที่ 6 ที่วัดทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน มีหลักการให้คะแนน ดังนี้

- | | | |
|---|---------|-------------|
| 5 | หมายถึง | ดีขึ้นมาก |
| 4 | หมายถึง | ดีขึ้น |
| 3 | หมายถึง | ปานกลาง |
| 2 | หมายถึง | ค่อนข้างแย่ |
| 1 | หมายถึง | แย่ |

ส่วนคำถามชุดที่ 2 ส่วนที่ 3 ที่วัดทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัย มีหลักการให้คะแนนดังนี้

5	หมายถึง	ดีมาก
4	หมายถึง	ดี
3	หมายถึง	ปานกลาง
2	หมายถึง	ไม่ค่อยดี
1	หมายถึง	ไม่ดีเลย

2. ผู้วิจัยได้สร้างข้อคำถามที่กำหนดขึ้นตามตัวแปร โดยการวิเคราะห์จากแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เสร็จแล้วนำเครื่องมือไปจัดพิมพ์เพื่อนำไปทดสอบ ก่อนนำไปใช้จริง

1.4.5 การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

วิธีตรวจสอบแบบสอบถาม โดยการตรวจสอบเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถเก็บข้อมูลได้ครบถ้วนทุกประเด็น และมีความน่าเชื่อถือโดยมีการตรวจสอบดังต่อไปนี้

1. ตรวจสอบเบื้องต้น เพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการออกแบบสอบถาม และตรวจสอบความชัดเจนของแบบสอบถาม การจัดหมวดหมู่ของคำถาม ภาษาที่ใช้และเกณฑ์ในการให้คะแนน
2. ตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) และความเป็นวัตถุวิสัย (Objectivity) ของคำถาม - คำตอบแต่ละข้อว่าเครื่องมือนั้นๆสามารถใช้ได้ในสิ่งที่ต้องการวัดหรือต้องการศึกษาได้อย่างถูกต้องและครบถ้วนเพียงใด
3. นำแบบสอบถามที่ได้ขอคำปรึกษาจากอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์และผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อช่วยพิจารณาข้อคำถามในการวัดตัวแปรที่ต้องการ ขอความคิดเห็นเพิ่มเติม และทำการแก้ไขอีกครั้ง เพื่อให้ตรงประเด็นตามเนื้อหาที่จะทำการวิจัยได้อย่างถูกต้อง และจึงจัดทำเป็นแบบสอบถามเพื่อนำไปใช้กับกลุ่มตัวอย่าง
4. การทดสอบกลุ่มตัวอย่าง (Pre – Test) ได้ทดสอบใช้แบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างรวม 25 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 10 พบข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไข 4 ประการได้แก่

- 1.) ภาษาที่ใช้เข้าใจยาก
- 2.) คำถามบางข้อคล้ายคลึงกันทำให้ผู้ตอบสับสนในการตอบ
- 3.) คำถามยาวหลายข้อ ทำให้ขาดความสนใจ
- 4.) การจัดเรียงคำถามไม่ดี เป็นต้น

หลังจากนั้นเมื่อได้ทราบข้อบกพร่อง ได้แก้ไข ปรับปรุงถ้อยคำให้ราบรื่นกะทัดรัด เข้าใจได้ง่ายขึ้น และได้ตัดคำถามที่ไม่จำเป็นออกพร้อมทั้งจัดเรียงลำดับใหม่ แล้วจัดเตรียมให้เพียงพอที่จะนำไปใช้จริง

1.4.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลทุติยภูมิเป็นข้อมูลที่ได้จากเอกสาร รายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง กับการศึกษาจากหน่วยงานต่างๆ
2. ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลภาคสนามที่ผู้วิจัยได้รวบรวมจากประชากรที่ใช้ในการศึกษา โดยใช้วิธีการสำรวจ (Survey) มีแบบสอบถามเป็นเครื่องมือ มีขั้นตอนดังต่อไปนี้

2.1 ผู้วิจัยได้ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ข้อมูล และรายละเอียดต่างๆไปยังฝ่ายโครงการเมืองใหม่และสำนักงานกองเคหะนครหลวง 2 การเคหะแห่งชาติ โดยทำหนังสืออย่างเป็นทางการจากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งผู้วิจัยได้รับความอนุเคราะห์ทั้งข้อมูลและความร่วมมือเป็นอย่างดีจากหน่วยงานที่ไปติดต่อ พร้อมทั้งแนะนำเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติที่ดูแลทั้ง 2 โครงการ คือทั้งเจ้าที่ที่ดูแลโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องและเจ้าหน้าที่ที่ดูแลโครงการประชานิเวศน์ 1 ที่จะช่วยอำนวยความสะดวกและแนะนำในการแจก-เก็บ แบบสอบถามทั้ง 2 โครงการ

2.2 โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ผู้วิจัยได้ทำการแจกแบบสอบถามกับทีมงานของผู้วิจัยเอง โดยผู้วิจัยใช้วิธีการเก็บแบบสัมภาษณ์ มีเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติช่วยเช็คบัญชีรายชื่อผู้ที่ถูกโยกย้ายมาจากชุมชนประชานิเวศน์ ผู้วิจัยได้ดำเนินการโดยใช้เวลา 4 สัปดาห์ ได้รับแบบสอบถามคืนมา 155 ตัวอย่างจากกลุ่มเป้าหมาย 178 ตัวอย่าง คิดเป็น 87.07 % ทั้งนี้เพราะ กลุ่มตัวอย่างส่วนที่ขาดหายไปไม่ยอมส่งแบบสอบถามคืน เมื่อทวงถามบอกว่ายังไม่ได้รับเมื่อให้แบบสอบไปใหม่ และผู้วิจัยขอไปรับคืนก็ยังบอกว่าไม่ได้รับหรือสูญหาย และบางส่วนก็ไม่ได้กลับมาที่พักอาศัยเป็นเวลานานแล้ว (จากการสอบถามเพื่อนบ้านและเจ้าหน้าที่การเคหะฯ ที่ดูแลโครงการ) ซึ่งจำนวนแบบสอบที่ผู้วิจัยได้รับคืนมีความน่าเชื่อถือได้เพียงพอ เพราะข้อมูลที่ได้รับทั้งหมดมีความแน่นอนและชัดเจนตรงตามเป้าหมาย

2.3 โครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ผู้วิจัยได้ขอดำเนินการแจกแบบสอบถาม จำนวน 100 ชุด โดยผู้วิจัยได้ใช้วิธีเก็บแบบสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่การเคหะฯที่ดูแลโครงการอำนวยความสะดวกช่วยเหลือแจกสอบถามให้จำนวน 100 ชุด เพราะจะมีความสะดวกในการแจก - เก็บแบบสอบถามมากกว่า โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บแบบสอบถามตามที่ได้นัดแนะกับเจ้าหน้าที่การเคหะฯที่ดูแลโครงการ ใช้เวลา 2 สัปดาห์ ได้รับแบบสอบถามคืนมา 92 ตัวอย่าง ผู้วิจัยจึงทำการแบบสอบถามเพิ่มเติมอีก 8 ฉบับจนครบกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ 100 ตัวอย่าง

1.4.7 การเตรียมข้อมูล

1.1 การเตรียมข้อมูลโดยการทำการรวบรวมแบบสอบถามที่ได้รับคืน แล้วตรวจข้อผิดพลาด อันได้แก่ การไม่ตอบ ลงคำตอบผิดที่ คำตอบไม่ชัดเจน การปฏิเสธที่จะไม่ตอบในบางข้อ จึงทำการคัดเลือกข้อมูลที่มีความสมบูรณ์ให้รายละเอียดที่เป็นจริงและชัดเจนมาทำการวิเคราะห์

1.2 การออกแบบรหัสข้อมูล (Data Coding Form) เป็นขั้นตอนการออกแบบรหัสข้อมูล ซึ่งจะต้องจัดทำให้สอดคล้องกับแบบสอบถาม

1.3 การถ่ายถอดรหัสลงแบบรหัสนี้ เป็นขั้นตอนในการถ่ายถอดลงแบบรหัสนี้ ข้อมูล โดยเริ่มจากผู้ตอบแบบสอบถาม โดยเรียงลำดับชุดแบบสอบถาม 1 - 155 ในแบบสอบถามชุดที่ 1 และเรียงลำดับชุดแบบสอบถาม 1 - 100 ในแบบสอบถามชุดที่ 2 ตามลำดับ

1.4.8 การวิเคราะห์ข้อมูล

1.การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS For Window 95 Version 7.5 (Statistical Package For Social Science For Windows) วิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ สำหรับรายละเอียดการวิเคราะห์มีดังนี้

1.1 ค่าสถิติทั่วไป เป็นการวิเคราะห์เพื่อเสนอข้อเท็จจริงทั่วไป เกี่ยวกับสภาพที่อยู่อาศัยทางกายภาพ สภาพปัจจุบัน และปัญหาในการประกอบอาชีพ ความสัมพันธ์ภายในชุมชน สภาพสังคม และเศรษฐกิจ โดยใช้ค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าต่ำสุด (Minimum) และค่าสูงสุด (Maximum)

1.2 การวิเคราะห์ข้อมูลโดย วิธีบรรยายจากข้อมูลเชิงคุณภาพเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสอบถามประชากรเป้าหมาย และการสัมภาษณ์ผู้ดำเนินงานโครงการและภายในชุมชน ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติ เช่น ฝ่ายนโยบายและแผน ฝ่ายโครงการเมืองใหม่ ฝ่ายการตลาด สำนักงานกองเคหะนครหลวง 2 เป็นต้น และใช้ข้อมูลทุติยภูมิที่เป็นข้อมูลทางวิชาการ มาอ้างอิงในการวิเคราะห์เชิงบรรยาย เพื่อทราบถึงปัญหาและอุปสรรครวมถึงสภาพทั่วไป ที่นอกเหนือจากแบบสอบถามเพื่อที่จะหาแนวทางในการเสนอแนะต่อไป

1.5 นิยามคำศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

PROJECT IMPLEMENTATION หมายถึงการปฏิบัติตามโครงการเริ่มขึ้น เมื่อทรัพยากรถูกนำมาใช้ในการลงทุน ซึ่งเกี่ยวกับ

- การแบ่งองค์ประกอบของโครงการออกเป็นส่วนย่อยๆ ได้แก่ กิจกรรมและงาน
- การจัดตั้งองค์กรและคณะทำงาน เพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติตามโครงการ
- การมอบหมายงานและกิจกรรมของโครงการให้กับกลุ่มผู้รับผิดชอบ ตลอดจนจัดสรรทรัพยากรที่จำเป็นสำหรับกิจกรรมต่างๆของโครงการ
- การประสานงานติดตามผล และควบคุมการทำงานของกลุ่มต่างๆ และการใช้ทรัพยากร ทั้งนี้เพื่อให้งานและกิจกรรมของโครงการสำเร็จลุล่วงไปเป็นลำดับ ภายในเงื่อนไขข้อจำกัดของเวลาและทรัพยากรที่มีอยู่

URBAN DEVELOPMENT หมายถึงการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่ที่เป็นชุมชนอยู่แล้ว หรือในพื้นที่ว่างโล่งก็ได้ ให้มีความเหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจ สังคม ภายภพในขณะนั้น

URBAN REDEVELOPMENT หมายถึง การพัฒนาชุมชนเมืองอีกครั้งหนึ่ง หลังจากมีการพัฒนาไปแล้ว เป็นการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันที่ไม่เหมาะสม ใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่า ในบริเวณใดบริเวณหนึ่งหรือย่านใดย่านหนึ่ง โดยการ รื้อสร้างใหม่ทั้งหมด ให้มีความทันสมัย เหมาะสมกว่าเดิม โดยดำเนินการให้เป็นไปตามแผนแม่บทที่วางไว้ (Master Plan , General Plan, Comprehensive Plan)

URBAN RENEWAL หมายถึง การปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเมืองอีกครั้ง โดยสามารถทำได้หลายวิธีด้วยกัน เช่น การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ตัวอาคาร หรือมีกิจกรรมบริเวณใดบริเวณหนึ่งที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ มีการใช้ที่ดินปะปนกัน มีกฎหมายฟื้นฟูเมือง (Renewal Acts) หรือกฎหมายปรับปรุงชุมชนแออัดรองรับ ต้องดำเนินการดังนี้

1. กับพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ทางสถาปัตยกรรม วัฒนธรรม หรือโบราณคดีไว้เป็น การอนุรักษ์ (Preservation) ให้คงสภาพเดิมให้มากที่สุด โดยไม่ทำการตัดแปลง ต่อเติมให้เสียรูปลักษณะเดิม เช่น การอนุรักษ์ และการพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์
2. บางพื้นที่ต้องทำการบูรณะปรับปรุงตัวอาคารหรือส่วนประกอบชุมชนเดิม ให้มีประโยชน์ใช้สอยได้ดีขึ้น มีความสมบูรณ์มากขึ้น เมื่ออาคารเดิมอยู่ในสภาพทรุดโทรมในลักษณะของการบำรุงบูรณะปรับปรุงอาคาร
3. บางพื้นที่ก็ต้องการปรับปรุงโดยการรื้อสร้างใหม่ทั้งหมด (Redevelopment)
4. บางพื้นที่ที่มีชุมชนแออัดอยู่เป็นจำนวนมาก ต้องทำการปรับปรุงชุมชนแออัด ซึ่งถือว่าเป็นการปรับปรุงชุมชนเมืองรูปแบบหนึ่ง ทางกระทรวงมหาดไทยมีรูปแบบแนวทางการปรับปรุงโดยฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดรับผิดชอบงานทางด้านนี้ นอกจากนี้ยังมีการยกร่างกฎหมายพระราชบัญญัติชุมชนแออัดเพื่อขอประกาศใช้ต่อไป ส่วนแนวทางการปรับปรุงชุมชนแออัดแบ่งได้เป็น 3 ลักษณะ คือ

3.1 รูปแบบโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่

1. โครงการจัดหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ซึ่งเน้นการสร้างความมั่นคงในสิทธิการอยู่อาศัย การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินภาครัฐและเอกชนนั้นมีวิธีการดังนี้

- 1.1 การรื้อย้ายชุมชนไปอยู่ในที่ใหม่ (Slum Relocation)
- 1.2 การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing)
- 1.3 การปรับผังและแบ่งแปลงที่ดินในที่ดินเดิม (Slum Reblocking)
- 1.4 การรื้อและสร้างใหม่ในที่ดินเดิม (Reconstruction)

3.2 โครงการปรับปรุงในที่ดินเดิม (Upgrade)

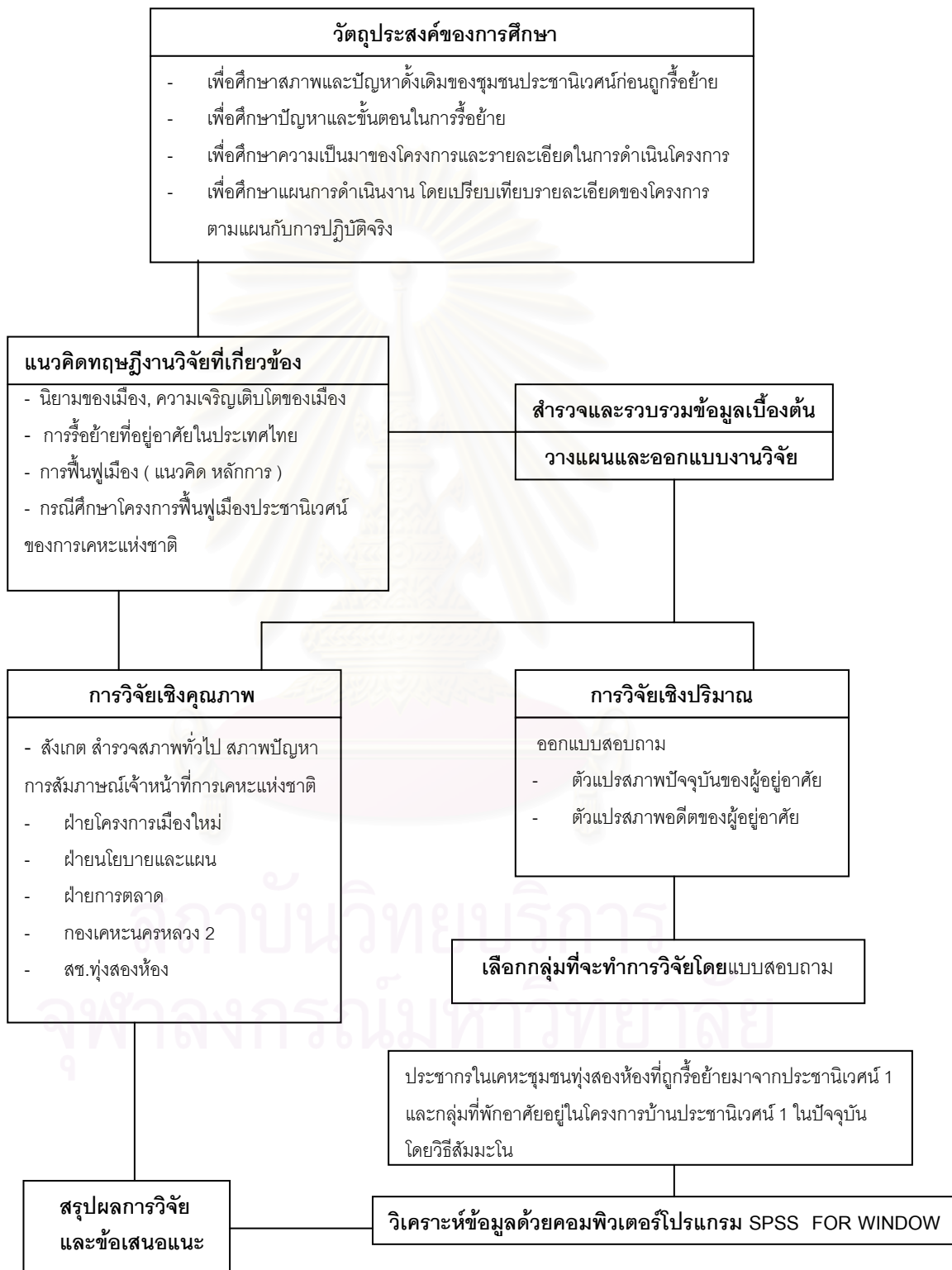
3.3 การปรับปรุงทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัยนี้

1. ได้ทราบถึงการรื้อย้ายชุมชนที่อยู่อาศัยในที่ดินของภาครัฐและกรณีตัวอย่างการรื้อย้ายในอดีตอันจะก่อให้เกิดความเข้าใจในแนวคิดดังกล่าวและเป็นบทเรียนเพื่อการเรียนรู้ปัญหาการรื้อย้าย
2. ได้ทราบถึงข้อเท็จจริงเปรียบเทียบกับนโยบาย และวัตถุประสงค์ของโครงการที่การเคหะแห่งชาติได้ตั้งเป้าหมายไว้
3. จากการศึกษาลักษณะเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการตามแผนกับการปฏิบัติจริง ทำให้ทราบถึงความชัดเจนและการที่เป็นที่ยอมรับของปัญหาและอุปสรรคต่างๆและความเป็นไปได้ของการเสนอแนะในการดำเนินงานหรือปรับปรุงโครงการต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพที่ 1.1: แผนภาพวิธีดำเนินการวิจัยเรื่องการติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนิเวศน์



ตารางที่ 1.1 วิธีดำเนินการวิจัย เครื่องมือและตัวแปร

วัตถุประสงค์การวิจัย	ตัวแปรที่ศึกษา	เครื่องมือที่ใช้	การวิเคราะห์
1. ศึกษาสภาพและปัญหาดั้งเดิม	1) ความคิดเห็นที่มีต่อสภาพการอยู่อาศัย เปรียบเทียบระหว่างอดีต - ปัจจุบัน 2) การเจริญเติบโตของเมือง	การรวบรวมเอกสารและแบบสอบถาม	การวิเคราะห์เนื้อหา
2. ศึกษาขั้นตอนและปัญหาการรื้อย้าย	1.) แนวคิดการรื้อย้ายที่อยู่อาศัย 2.) รายละเอียดปฏิบัติการรื้อย้ายที่อยู่อาศัย ของหน่วยงานเจ้าของที่ดินภาครัฐ 3.) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	การรวบรวมเอกสารแต่ละแบบสอบถาม	การวิเคราะห์เนื้อหา
3. ศึกษาความเป็นมาของโครงการและรายละเอียด ในการดำเนินโครงการ	1) วัตถุประสงค์ของโครงการ 2) ขั้นตอนเสนอจัดทำโครงการของ กคช. 3) แนวคิดการฟื้นฟูเมือง	การรวบรวมเอกสาร	การวิเคราะห์เนื้อหาและ การวิเคราะห์โครงการ
4. ศึกษาแผนการดำเนินงานโดยเปรียบเทียบ รายละเอียดโครงการตามแผนกับการปฏิบัติจริง	1) รายละเอียดโครงการของการเคหะแห่งชาติ	การสัมภาษณ์	การวิเคราะห์โครงการ

บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 นิยามของ “เมือง”

นิยามของเมืองที่ยอมรับทั่วกันทั่วไปก็คือ เมืองเป็นแหล่งที่มีการรวมตัวกันอยู่อย่างถาวรของประชากรจำนวนมากไม่น้อยในพื้นที่ โดยมีจุดมุ่งหมายที่สำคัญยิ่งของการรวมตัวนั้นคือ เพื่อให้ได้มาซึ่งมาตรฐานความเป็นอยู่สูงขึ้นโดยเปรียบเทียบกับที่อยู่โดดเดี่ยวลำพัง อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการแบ่งงานกันทำและความชำนาญเฉพาะอย่างและความหลากหลายของประเภทชนิดของสินค้าและบริการที่เกิดขึ้นเนื่องจากการรวมตัวของประชากรนั้น

ในด้านการผลิตการรวมตัวของประชากรและหน่วยผลิตส่งเสริมให้เกิดรูปแบบของการผลิตที่มีลักษณะเฉพาะอย่าง (Specialised) มากขึ้น ทำให้ประสิทธิภาพในการผลิตเพิ่มมากขึ้น ในด้านการบริโภค บริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น เป็นตลาดขนาดใหญ่ที่มีสินค้าบริการหลากหลายประเภท / ชนิดและจำนวนมากพอสำหรับทุกคนจะเลือกซื้อหาได้

การสามารถเข้าถึงได้โดยง่าย (Easy Access) เป็นลักษณะที่สำคัญที่สุดของเมือง คนงานที่อยู่ในเขตเมืองจะอยู่ใกล้หน่วยผลิต ทำให้สามารถเข้าถึงแหล่งจ้างงานได้โดยง่าย หน่วยผลิตในเขตเมืองจะอยู่ใกล้หน่วยผลิตอื่นๆทั้งในอุตสาหกรรมเดียวกันและต่างอุตสาหกรรม ทำให้ได้รับประโยชน์จากความสัมพันธ์เชิงพึ่งพา (Interdependence) และการประหยัดภายนอก (External Economies) ในขณะเดียวกัน ผู้บริโภคที่อยู่ในเขตเมืองจะสามารถหาผู้ขายส่งและขายปลีกรายย่อยได้ง่าย จึงสามารถจับจ่ายซื้อหาสินค้าและบริการที่ต้องการได้โดยสะดวก อาจกล่าวได้ว่าความสามารถเข้าถึงได้โดยง่าย (Accessibility) เป็นกลไกสำคัญที่นำมาซึ่งมาตรฐานความเป็นอยู่ในระดับสูง ดังนั้นเมืองจึงทำหน้าที่เสมือนเป็นพาหนะของความสามารถเข้าถึงได้โดยง่าย (A Vehicle of Accessibility) โดยนำเอาผู้บริโภคและผู้ผลิตมาติดต่อกันอย่างใกล้ชิด เรียกได้ว่าเป็นหน้าที่ทางเศรษฐศาสตร์ (Economics Function) ของเมืองนั่นเอง

หน้าที่ของเมืองในเชิงเศรษฐศาสตร์อันได้แก่ การอำนวยความสะดวกสำหรับการแลกเปลี่ยนซื้อขายและการจำหน่ายแจกสินค้าและบริการต่างๆ อันจัดได้ว่าเป็นหน้าที่สำคัญของระบบเศรษฐกิจไม่ว่าระบบใดนั้น อาศัยการอยู่ใกล้หรือสามารถเข้าถึงได้โดยง่ายเป็นกลไกหรือกฎเกณฑ์สำคัญ กล่าวคือ การรวมกลุ่มของผู้ซื้อและผู้ขาย ผู้บริโภคและผู้ผลิตในเขตเมืองอำนวยความสะดวกให้การแลกเปลี่ยนปัจจัยในการผลิตต่างๆ และการจำหน่ายแจกสินค้าและบริการต่างๆ สามารถกระทำได้โดยสะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการติดต่อสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ทำได้ง่ายกว่ากรณีที่ประชากรกระจายตัวกันอยู่ โดยอาศัยการทำหน้าที่ทางเศรษฐศาสตร์ของเมือง เราอาจให้นิยามแก่เมืองได้ว่า เมือง คือ การรวมตัวของหน่วยเศรษฐกิจต่างๆ (Economics Agents) ในบริเวณพื้นที่หนึ่งๆ นั่นเอง โดยที่การรวมตัวดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลดีในรูปของมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากรที่สูงกว่า ในกรณีที่หน่วยผลิตกระจายตัวอยู่เท่าเทียมกันทุกพื้นที่ ในขณะที่เดียวกันการรวมตัวของประชากรที่หนาแน่นเกินไปก็มีผลเสียตามมา ในรูปของปัญหาต่างๆ ในเมือง เช่น ปัญหาอาชญากรรม ปัญหาความยากจน ปัญหาการว่างงาน ปัญหาการจราจร ปัญหามลภาวะ ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ปัญหาความแออัดของชุมชน ฯลฯ ผลเสียเหล่านี้เป็นหลักฐานแสดงถึงความไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพของเมืองเป็นจำนวนมากในปัจจุบัน และได้กลายเป็นปัญหาสำคัญที่ทุกฝ่ายจะต้องร่วมมือกันบรรเทาหรือแก้ไข ข้อเท็จจริงที่ปรากฏว่ามีการอพยพออกไปตั้งถิ่นฐานบริเวณชานเมืองใหญ่ ๆ ทั่วโลก ได้แสดงถึงปฏิกิริยาของกลุ่มผู้มีรายได้สูงได้ตอบการเกิดผลเสียของเมืองอันเนื่องมาจากการรวมตัวของประชากรที่หนาแน่นเกินไปในเขตเมือง (ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ 2531 : 6-9)

2.2 ความเจริญเติบโตของเมือง

ที่ดิน เป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ความต้องการใช้ที่ดินก็เพิ่มขึ้นด้วย และความต้องการใช้ที่ดินในเมืองจะมีมากกว่านอกเมือง เนื่องจากเมืองเป็นที่รวมของสาธารณูปโภค สาธารณูปการตลอดจนบริการต่างๆ ที่พร้อมสรรพแล้ว (จิระ จิตรกร 2525 : 82) เขตเมืองใหญ่โดยส่วนรวมยังคงเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเพิ่มจำนวนประชากรหรือระดับรายได้ W. Thomson ให้ข้อคิดเห็นว่าการขยายตัวของเมืองใหญ่เพิ่มจำนวนถึงขนาดวิกฤติขั้นต่ำสุด (A minimum Critical Size) คือ 250,000 คน โดยประมาณ อาจเป็นไปได้ว่าเมืองดังกล่าวจะเจริญเติบโตต่อไปอย่างไม่มีวันถอยหลัง (W. Thomson 1965 : 21-24) เขาเชื่อมั่นว่า การลดลงอย่างสมบูรณ์ของขนาดประชากรและรายได้ของเมืองเป็นเรื่องที่เป็นไปไม่ได้และข้อมูลจากประเทศต่าง ๆ ในโลกก็ดูเหมือนจะสนับสนุนความเชื่อของเขาเป็นส่วนใหญ่ ทฤษฎีของ Thomson อาจจะถูกเรียกว่าเป็น “ The Urban Size

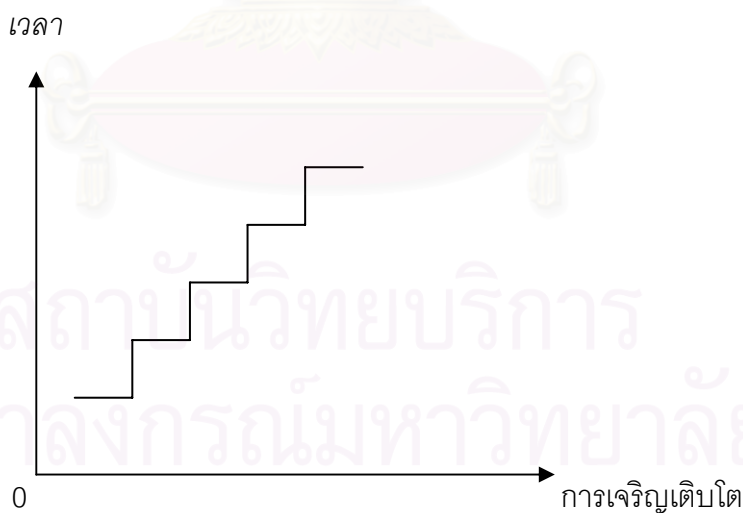
Ratchet “ เนื่องจากอัตราการเจริญเติบโตของเมืองไม่เคยต่ำกว่าศูนย์และแนวโน้มของการเจริญเติบโตเป็นฟังก์ชันที่เพิ่มขึ้นในรูปแบบที่คล้ายกับบันไดของระหัดวิดน้ำ (Ratchetlike) ทั้งนี้ เป็นเพราะว่ามีปัจจัยหลายอันที่กระทำการพร้อมๆกัน เป็นการสนับสนุนการเจริญเติบโตของเมือง ดังกล่าวคือการมีอุตสาหกรรมและสาขาการผลิตหลากหลายชนิดปรากฏอยู่ในเขตเมือง (Industrial Diversification)

2.) ระบบอำนาจทางการเมืองมักจะให้ความสำคัญและการสนับสนุนแก่เมืองใหญ่ มากกว่าเมืองเล็กโดยเปรียบเทียบ

3.) มีการลงทุนประเภท Social Overhead Capital (เช่น ถนน การกำจัดสิ่งปฏิกูล โรงเรียน โรงพยาบาล สาธารณูปโภคต่าง ๆ) ในเขตเมืองเป็นจำนวนเงินมหาศาล ทำให้ต้นทุนของบริการสาธารณะต่างๆถูกพอที่จะตั้งหน่วยผลิตที่สำคัญๆ และประชากรไว้ในเขตเมืองได้

4.) เมื่อเมืองขยายตัวใหญ่ขึ้น ทรัพยากรมนุษย์เป็นจำนวนมากขึ้นจะถูกใช้ในการผลิต บริการประเภทต่าง ๆ เท่ากับเป็นการสร้างอุปสงค์สำหรับบริการเหล่านั้นในตัวเอง โดยอาศัยการเพิ่มขึ้นของประชากรและรายได้

5.) เมืองใหญ่มีความได้เปรียบทางด้านขนาดในการขยาย หรือก่อให้เกิดอุตสาหกรรมได้ง่ายกว่าเมืองเล็ก



รูปที่ 2.1 : The Urban Size Ratchet

2.3 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง

2.3.1 ความหมายของ “ การใช้ที่ดิน ”

“ การใช้ที่ดิน ” หมายถึง การใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดินที่มีอยู่ในแต่ละชนิดนั้น ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด เกิดผลตอบแทนมากที่สุด โดยไม่เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมหรือมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด (ชูศักดิ์ คงคานนท์ 2522 : 12)

“ การใช้ที่ดิน ” หมายถึง การใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง การใช้ที่ดินในตัวเมืองกับการใช้ที่ดินในชนบทมีความแตกต่างกัน โดยการใช้ที่ดินในชนบทมุ่งใช้เพื่อการผลิตทางการเกษตร เช่น การเพาะปลูก และการเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น ส่วนการใช้ที่ดินในเมืองเพื่อกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการ ถนน โรงเรียน หรือสาธารณะสถานต่างๆ (เบญจวรรณ อารีสมาน 2530 : 28)

2.3.2 การใช้ที่ดินภายในเมือง

ปกติทุกๆ เมือง จะมีการใช้ที่ดินหลายรูปแบบปะปนกัน เมืองที่มีกิจกรรมหลากหลายยิ่งมีการใช้ที่ดินมาก แต่โดยปกติอาจแบ่งการใช้ที่ดินภายในตัวเมือง ออกเป็น 6 ประเภท คือ

1. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย (Residential Land Use)
 2. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านการค้า (Commercial Land Use)
 3. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial Land Use)
 4. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนหนทาง ในการคมนาคมขนส่ง (Road & Highway Land Use)
 5. ที่ว่างเปล่าที่อาจใช้ประโยชน์ได้ (Vacant Land)
 6. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานสาธารณะ (Public Land Use)
- (สมชาย เตชะพรหมพันธ์ 2522 : 49 – 5)

2.3.3 ทฤษฎีการใช้ที่ดินในเมือง

ทฤษฎีผังโครงสร้างเมือง (Modal of Urban Structure) ที่จะกล่าวถึงนี้ได้ถูกสร้างขึ้นมาจากประสบการณ์ของนักวิชาการในด้านตัวเมือง ศึกษาผังโครงสร้างร่วมกับนักสังคมศาสตร์ เป็นแนวทางให้สามารถศึกษาโครงสร้างของเมืองในแง่มุมต่างๆเพิ่มมากขึ้นได้พยายามวางหลักเกณฑ์

ศึกษาปรากฏการณ์ของเมืองและการขยายตัวของเมือง ซึ่งผู้ที่ทำการสังเกตศึกษาและเสนอทฤษฎี Concentric Zone Theory คือ Ernest W. Burgess (1925) (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร 2527 : 45-47) เป็นศาสตราจารย์แห่งมหาวิทยาลัย Chicago ในช่วงปี 1920-1930 โดยกล่าวถึงเมืองขยายตัวระดับหนึ่ง การใช้ที่ดินแต่ละชนิดของตัวเมืองจัดตัวเองเป็นวงแหวนเรียงซ้อนกัน (Concentric Zone) รวม 5 วงด้วยกัน แต่ละวงที่เรียงซ้อนกันนั้นจะเริ่มจากใจกลางเมืองออกมา หรือจากศูนย์กลางเมือง (Central Business District) ในวงแหวนแต่ละวงจะแสดงถึงการใช้ที่ดินแต่ละชนิดอย่างเด่นชัด ซึ่งพื้นฐานของทฤษฎีนี้ได้พัฒนาขึ้นมาจากแบบจำลองที่ตั้งด้านเกษตรกรรมของ Von Thunen จากการจัดรูปแบบทางสังคมของประชากรในเมืองของอเมริกาเหนือ โดยสรุปผลวิเคราะห์เมือง Chicago ซึ่ง BURGESS เชื่อว่าหลักการนี้สามารถนำไปใช้กับเมืองอื่นๆได้ด้วย โดยเขาได้แบ่งเมืองออกเป็น 5 เขต คือ

1. ย่านธุรกิจการค้าของเมือง หรือศูนย์กลางเมือง (Central Business District) โดยทั่วไปเรียกว่า C.B.D หรือ Down Town เป็นศูนย์กลางของเมืองในด้านการค้า การคมนาคม สถาบันการเงินและสถานบันเทิง เป็นเขตที่มีการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิม ในกรณีที่เมืองมีขนาดเล็ก การใช้ที่ดินต่างๆเหล่านี้อาจจะมีปะปนกันไป ส่วนในกรณีที่เมืองมีขนาดใหญ่กิจกรรมเหล่านี้จะปรากฏอยู่เป็นย่าน เช่น ย่านศูนย์กลางการค้า , ย่านการเงิน การธนาคาร และสถานีขนส่ง เป็นต้น

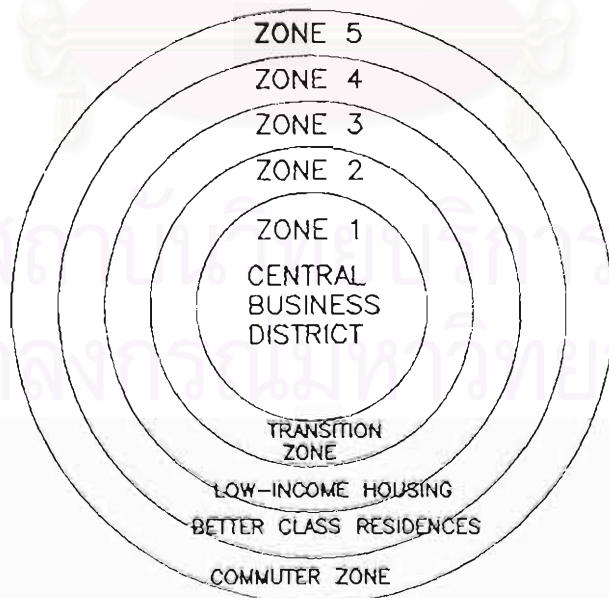
2. เขตสับเปลี่ยน (Zone in Transition) อยู่ถัดจากเขต Down Town ออกไปเป็นเขตย่านขายส่ง (Wholesale District) ย่านโกดังเก็บของและคลังสินค้า บางตอนจะอยู่ปะปนกับย่านอุตสาหกรรมเบา ล่วงล้ำเข้าไปในเขตที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม รวมทั้งเป็นชุมทางรถไฟที่เป็นแหล่งขนถ่ายสินค้า

3. เขตพักอาศัยของคนงาน หรือเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (Zone of Independent Workingman 's Home) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของกรรมกรโรงงานที่มีรายได้น้อย ซึ่งสะดวกในการเดินทางไปทำงานเพราะอยู่ใกล้

4. เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of Better Class Residences) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลาง มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว เขตนี้เรียกว่า Exclusive District ซึ่งจะมีศูนย์กลางทางการค้าขนาดเล็กเกิดขึ้นในลักษณะเดียวกับ CBD ที่อยู่ใกล้เมือง

5. เขตสัญจรเช้า - เย็น (Commuters 'Zone) โดยทั่วไปอยู่นอกเขตเมืองออกไปตามเส้นทางถนนสายสำคัญ โดยรวมกันอยู่เป็นกลุ่มเล็กๆ ส่วนมากเป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงที่ต้องเดินทางไปทำงานในศูนย์กลางเมือง และมักใช้เวลาในการเดินทางไป CBD ประมาณ 1 ชม.

เขตทั้ง 5 เขต ที่ BURGESS ได้เสนอขึ้นนี้ ไม่ได้มีรูปแบบที่คงที่เช่นนี้ตลอดไป แต่จะมีการเปลี่ยนแปลงไปเรื่อยๆตามการพัฒนาของเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเวลาที่เมืองขยายตัว ไทเทิร์นในจะถูกล้ำไชน์ขึ้นนอกและถัดๆกันออกไป จึงเกิดอาการกระเพื่อมคล้ายกับระลอกน้ำเมื่อเราโยนก้อนหินลงไปเหนือผิวน้ำ ซึ่งการขยายตัวของเมืองแบบ Concentric Zone นี้ ถัดจากระยะทางของการเดินทางจากย่านที่อยู่อาศัยไปยังศูนย์กลางเมืองในระยะเวลาไม่แตกต่างกันไปตามระยะทางที่มุ่งเข้าสู่กลางเมือง ที่ดินแปลงใดอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองจะมีราคาที่ดินแพงกว่าที่ดินที่อยู่ไกลออกไป รูปแบบของการขยายตัว (Physical Growth) สามารถสังเกตได้อย่างชัดเจน เมืองจะขยายออกไปเป็นวงกลมจากเขตที่อยู่ภายใน (Inner Zone) ไปยังเขตที่อยู่ภายนอก (Outer Zone) (James H. Johnson 1973 : 172) ซึ่งทฤษฎีนี้ได้อธิบายถึงตำแหน่งของประเภทพื้นที่การใช้งานหลักของการใช้ที่ดินในเมืองและมีการเปลี่ยนแปลงในแต่ละปีเป็นอย่างไร องค์ประกอบจะแสดงความเรียบง่ายในการเข้าถึงที่มันสามารถรองรับได้ ขณะที่การใช้งานจะแสดงด้วยภาพประกอบการบรรยายอย่างเด่นชัด ซึ่งรูปแบบการใช้ที่ดินดังทฤษฎีที่กล่าวมานี้ น่าเชื่อถือแต่บางครั้งมันสิ้นจนทำให้เกิดการคาดการณ์ผิด ซึ่งในปัจจุบันการทำงานมีความสัมพันธ์กับการเข้าถึงจึงมีการแบ่งส่วนและมีหลายศูนย์กลางขึ้น ดังนั้นทฤษฎีนี้จึงเป็นการบรรยายให้เห็นถึงรูปแบบการใช้ที่ดินที่ซึ่งที่ไม่แน่นอน แต่มีความโน้มเอียงว่าจะมีการรูปแบบพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดินเป็นแบบนั้น (F. Stuart Chapin , . Jr. 1972 : 17)



รูปที่ 2.2 : Concentric Zone Theory

2.4 การรื้อถอนเพื่อสร้างเมืองใหม่

“ การรื้อถอนเพื่อสร้างเมืองใหม่ ” (Urban Renewal) เป็นคำที่นักเศรษฐศาสตร์ชาวอเมริกัน ชื่อ Miles Colean เป็นผู้บัญญัติขึ้นในปี ค.ศ. 1950 คำๆนี้มีความหมายที่เป็นไปได้หลายอย่างเช่น Weimer และ Hoyt ได้เสนอว่า “ การรื้อถอนเมืองเพื่อสร้างเมืองใหม่ครอบคลุมไปถึงโครงการรวม 3 ประเภท คือ

- 1.) การปรับสภาพให้ดีขึ้นกว่าเดิม (Rehabilitation)
- 2.) การธำรงรักษา (Conservation) ซึ่งเกี่ยวข้องกับการปรับสภาพของสิ่งก่อสร้างให้ดีขึ้นกว่าเดิมและการรื้อถอนเป็นจุดๆ เพื่อให้พื้นที่ที่มีการยกระดับที่สูงขึ้นกว่าเดิม
- 3.) การพัฒนาซ้ำสอง (Redevelopment) ซึ่งรวมทั้งการรื้อทำลาย (Demolition) การเคลียร์พื้นที่ (Clearance) และการสร้างใหม่ สำหรับสิ่งก่อสร้าง (อาคาร บ้านเรือนและที่ทำการ)

และข้อเสนอของ Medhurst และ Parry Lewis ที่ว่า การรื้อถอนเมืองเพื่อสร้างเมืองใหม่ หมายถึง “ การรื้อทำลายทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก โดยที่ส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินที่มีอายุมากแล้ว เพื่อให้เกิดที่ว่างขนาดใหญ่พอที่จะเอื้อให้มีการวางแผนและการก่อสร้างตึกและอาคารชุดใหม่รวมทั้งการตัดถนนและจัดช่องว่างระหว่างพื้นที่ให้เหมาะสมกว่าเดิม ” (F. Medhurst and J. Parry Lewis : 1969) โดยทั่วไป การรื้อถอนเพื่อสร้างเมืองใหม่มักจะเกิดขึ้นในบริเวณศูนย์กลางเมืองหรือบริเวณใกล้เคียงศูนย์กลางเสมอ

ลักษณะสำคัญของการรื้อถอนเมืองเพื่อสร้างเมืองใหม่ได้แก่การเข้ามาเกี่ยวข้องของภาครัฐบาล เหตุผลที่อธิบายว่าทำไมการดำเนินการและการให้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลจึงเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับเรื่องนี้ปรากฏอยู่ในเนื้อหาของ “ ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ว่าด้วยสลัมหรือแหล่งเสื่อมโทรม ” ซึ่งในลักษณะหนึ่งเป็นการวิเคราะห์ในระดับมหภาค เกี่ยวกับการลดลงของรายได้ในบริเวณศูนย์กลางเมืองที่สะสมมาเรื่อยๆ และอีกลักษณะหนึ่งเป็นการศึกษาในระดับจุลภาคเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างต่างๆ ประกอบด้วย อาคารบ้านเรือน สำนักงาน ร้านค้า ที่ทำการ ฯลฯ และพฤติกรรมของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ละคน

ในส่วนของที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้มีนักเศรษฐศาสตร์หลายคนให้ความสนใจศึกษา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง Davis และ Whinston ซึ่งได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับการเกิดแหล่งเสื่อมโทรม (Blighted Areas) และการดำรงอยู่ยาวนานโดยใช้แบบจำลอง “ ความเป็นความตายของนักโทษ ” จากทฤษฎีเกมส์ ซึ่งสรุปได้ว่า ด้วยเหตุผลที่มีผลกระทบภายนอก (Externalities or Neighborhood Effects) เกิดขึ้นเนื่องจากการตั้งอยู่ใกล้กัน (Spatial Proximity) ของอาคารบ้านเรือน หลังต่างๆ เป็นผลให้มูลค่าของบ้านเรือนที่อยู่อาศัยมีลักษณะ

สัมพันธพึ่งพาซึ่งกันและกัน (Interdependencies) เพราะฉะนั้นจึงเป็นไปได้ที่จะเกิดการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินให้ถึงระดับมาตรฐานที่เหมาะสมที่สุดสำหรับสังคมส่วนรวม ถ้าหากรัฐบาลไม่ยื่นมือเข้ามาแทรกแซง (O.A . Davis and A.B. Whinson 1965 : 140-153) ทั้งนี้เพราะเอกชนผู้เป็นเจ้าของแต่ละคนจะได้ผลตอบแทนสูงสุดจากการบำรุงรักษาทรัพย์สินของตนให้น้อยที่สุด (Undermaintenance) โดยคาดหวังว่าเพื่อนบ้านคนอื่นจะบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นอย่างดี ทำยที่สุดต่างคนก็ต่างจะไม่บำรุงรักษาบ้านเรือนของตนถึงระดับที่ควรเป็น ทำให้เกิดการเสื่อมโทรมและมูลค่าที่ลดลงของทรัพย์สินที่อยู่ติดๆ กันเป็นลูกโซ่ ปรากฏการณ์เช่นนี้ทำลายแรงจูงใจในการลงทุนพัฒนาและการซ่อมแซมที่จำเป็น ความเสื่อมโทรมก็จะแพร่กระจายไปอย่างรวดเร็ว และนำไปสู่สภาพของสลัมหรือแหล่งเสื่อมโทรมในที่สุด

โดยหลักเหตุผลสนับสนุนโครงการรื้อถอนเพื่อสร้างเมืองใหม่ก็คือโครงการดังกล่าวเป็นมาตรการที่จะช่วยเหลือ คนยากจนให้มีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัยและถูกสุขลักษณะแต่ปรากฏว่าครอบครัวที่ยากจนและธุรกิจขนาดเล็กตกเป็นผู้รับเคราะห์เสมอ โดยกลุ่มดังกล่าวจะถูกขับไล่ออกจากที่ตั้งเดิมและไม่มีทุนทรัพย์มากพอที่จะกลับมาเช่าทรัพย์สินหลังจากก่อสร้างใหม่แล้ว โครงการรื้อถอนเมืองเพื่อสร้างใหม่ โดยมากไม่ได้ช่วยแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยอย่างที่ตั้งเป้าหมายเอาไว้ และสิ่งที่จะเกิดแทนที่บริเวณที่เคยเป็นแหล่งเสื่อมโทรมก็คือ ศูนย์การค้า และอพาร์ทเมนต์อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูง(ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ 2531:242-244)

การตัดสินใจว่าจะดำเนินโครงการรื้อถอนเมืองเพื่อสร้างเมืองใหม่หรือไม่ในแต่ละกรณีขึ้นอยู่กับว่าผลรวมของผลได้ที่เกิดขึ้นมากกว่าผลรวมของค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนที่ต้องใช้ดำเนินโครงการหรือไม่ ปัญหาที่เกิดขึ้นคือการประยุกต์วิธีการวิเคราะห์ผลได้ – ผลเสีย (Benefit – Cost Analysis) กับโครงการรื้อถอนเมืองเพื่อสร้างเมืองใหม่ไม่ใช่เรื่องง่าย โดยเฉพาะรายการประเภท “ Intangibles “ ทั้งหลายเป็นเรื่องยากที่จะประเมินค่า ตัวอย่างเช่น การอาศัยอยู่ในสลัมก่อให้เกิดต้นทุนของสังคมมากน้อยเพียงใด และจะเปรียบเทียบผลดี – ผลเสียระหว่างการอาศัยอยู่ในสลัมกับการนำครอบครัวเหล่านั้นไปตั้งรกรากใหม่ในบริเวณพื้นที่อื่นๆ นักเศรษฐศาสตร์บางคน เช่น C. Abrams ถึงกับเสนอว่า “ ผลได้ทางการเงินไม่มีวันหักล้างต้นทุนของสังคมได้และในทำนองเดียวกันรายรับที่เพิ่มขึ้นของครอบครัวเมื่อไปตั้งอยู่ ณ ที่ใหม่ก็ไม่อาจชดเชยกับการขับไล่บุคคลเป็นจำนวนมากออกจากบ้านของเขาเองได้” ยิ่งกว่านั้นระยะเวลาของโครงการรื้อถอนเมืองเพื่อสร้างใหม่ก็ยาวนานมาก จึงเป็นไปได้มากกว่าดุลระหว่างผลเสียและผลได้ ณ วันที่โครงการสิ้นสุดจะแตกต่างอย่างลิบลิบกับดุลที่ประมาณการเอาไว้ขณะที่ทำการตัดสินใจดำเนินโครงการ

2.5 แนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

นักวางผังเมืองอาจพิจารณาแก้ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในเมืองชั้นชั้นในด้วยความคิดเห็นและแนวทางที่แตกต่างกันไป (อัน นิมมานเหมินท์ 2515 : 305) ได้ชี้ให้เห็นว่า “ โครงการผังเมืองใดๆ ที่ยึดหลักปรับปรุงเมืองเก่าเป็นส่วนใหญ่ ย่อมจะต้องใช้งบประมาณมาก ไม่ว่าจะเป็นเพียงการก่อสร้าง ถนน ปรับปรุงผ่านการค้าหรือแหล่งเสื่อมโทรม สำหรับประเทศที่ยากจน เช่น ประเทศไทย จะเป็นการฉลาดกว่าถ้าจะดำเนินนโยบายที่เหมาะสมและไม่สิ้นเปลืองจนเกินไป ดังนั้นเพื่อประหยัดงบประมาณและส่งเสริมให้เกิดย่านเคสสถานชั้นดี สำหรับประชากรเป็นแสนๆ คน จึงเห็นสมควรให้มีขยายเขตเมืองใหม่รอบบุรีไปทางทิศตะวันตกเมืองเก่าส่วนทางพระนครให้ออกไปทางทิศตะวันออกของเมืองปัจจุบัน

อย่างไรก็ดี การรुक้าทางกายภาพของเมืองเข้าสู่ชนบทในประเทศไทย โดยเฉพาะพื้นที่เกษตรแถบชานเมือง ได้ก่อให้เกิดปัญหาและเป็นที่ยังติงจากนักผังเมืองเช่นกัน ดังเช่น นิจ วิทยีรนนท์ (สยามรัฐ 23 ต.ค. 2521 : 3) ได้ให้สัมภาษณ์ว่า “ ปัญหาข้อสำคัญที่น่าจะกล่าวถึง คือ ปัญหาชานเมืองที่แผ่ขยายออกไปไกลเกินขอบชานเมืองอยู่ทุกเดือน เหมือนกับโรคเนื้อร้ายที่อกลุกลามไปไม่มีที่สิ้นสุด ประชากรที่เพิ่มพูนขึ้น และอพยพเข้าเมืองใหญ่จะออกไปแสวงหาที่ดินและที่อยู่ราคาถูกลงตามชานเมือง โดยอยู่กันแบบเบาบางและกระจัดกระจาย ก่อให้เกิดลักษณะครึ่งๆ กลางๆ ดิบๆ สุกๆ อย่างที่เรียกว่า บ้านเมืองก็ไม่ใช่ นาไร่ก็ไม่เชิง และแผ่ขยายออกไปอย่างไร้ระเบียบ จนกรุงเทพมหานครหรือเทศบาลหมดความสามารถที่จะแผ่ขยายบริการด้านสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำทิ้ง ฯลฯ ตามออกไปได้อย่างคุ้มค่าและประหยัด ”

การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในเขตเมืองเดิม (Urban Redevelopment) เป็นแนวทางการพัฒนาเมืองในอีกลักษณะหนึ่งนอกเหนือไปจากการสร้างเมืองใหม่หรือชุมชนใหม่ในพื้นที่ชานเมืองหรือการสร้างเมืองใหม่ซึ่งสมบูรณ์แบบในตัวเองโดยมีแหล่งงานอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยในเขตต่อเมือง

วิลเฟรด เบิร์นส์ (Wilfred Burns 1963 : 14) ได้ให้ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองไว้เช่นเดียวกับ แมรี แมคคลีน (Mary Mclean 1959 : 151) ดังนี้ การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment) คือ การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ซึ่งไม่เป็นที่พึงปรารถนาในพื้นที่นั้นโดยการรื้อถอน และสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่แตกต่างจากเดิม โดยปฏิบัติตามการวางแผนขั้นสมบูรณ์ (Comprehensive Plan)

ความจำเป็นในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองใหญ่ ๆ ทั่วโลกตามปกติมักเกิดจากกรณีแวดล้อมต่าง ๆ กัน คือ

- การขยายตัวของเมือง
- ปัญหาการจราจร
- สิ่งก่อสร้างที่ทรุดโทรม
- ค่านิยมใหม่ ๆ ในการอยู่อาศัยและการจับจ่ายซื้อของ
- ทักษะคติเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

โดยทั่วไปแล้วการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองใหญ่ ๆ มักจะเนื่องมาจากเหตุผลเกี่ยวกับการจราจรติดขัดและสภาพอาคารบ้านเรือนทรุดโทรม วิลเฟรด เบิร์นส์ (Wilfred Burns 1963 : 194) กล่าวไว้ว่า “ ปัญหาการจราจรติดขัดเป็นเรื่องสำคัญที่มองข้ามไปไม่ได้ และแท้ที่จริงแล้วเพียงปัญหาการจราจรอย่างเดียวก็สามารถเป็นแรงผลักดันที่สำคัญ ที่จะทำให้ต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟู เพราะปัญหาการจราจรเป็นเรื่องที่เห็นได้ชัดในสายตาของคนทั่วไป ในขณะที่ความเกะก้างสมัยบางอย่างเกือบจะไม่ใช่สิ่งที่สังเกตเลยก็ได้ “ โดยชุมชนที่เป็นอยู่ทุกวันนี้มักจะมีอาคารทั้งเก่าและใหม่ปนกันอยู่ การปรับปรุงฟื้นฟูจึงไม่จำเป็นที่จะต้องรื้อทิ้งแบบกวาดล้างอาคารทั้งหมด ปัญหาที่จะต้องปรับปรุงฟื้นฟู คือ การรื้อถอนแหล่งเสื่อมโทรม ปรับปรุงบ้านพักอาศัยที่ชำรุดทรุดโทรมไม่ได้มาตรฐาน และอาคารพาณิชย์ที่ให้ผลไม่เต็มที่ในสังคมปัจจุบัน และปรับปรุงสิ่งก่อสร้างใหม่ให้สามารถรับความหนาแน่นให้สูงขึ้น ตามความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นในบริเวณนั้น ๆ

การปรับปรุงฟื้นฟูเป็นเรื่องจำเป็นต้องทำเพื่อแก้ปัญหาข้อบกพร่องของเมือง และจะต้องทำเป็นคณะเพื่อก่อให้เกิดสิ่งแวดล้อมที่มีคุณค่าต่อสังคม ทั้งในด้านสุนทรียภาพ และการพักผ่อนหย่อนใจ ไอเวอร์ เฮช ซีลีย์ (Ivor H. Seeley 1968 : 143) กล่าวไว้ว่า “ การปรับปรุงฟื้นฟูจะสามารถพิสูจน์ได้ว่าระยะยาวเป็นการลงทุนที่ถูกต้อง แม้ในระยะแรกๆจะต้องรับภาระหนักในเรื่องค่าใช้จ่ายก็ตาม “ แนวความคิดของ Seeley สอดคล้องกับของ เทอดเกียรติ ศักดิ์คำดวง (สำนักผังเมือง 2517 : 74) ซึ่งมีความเห็นว่า “ งานทำ Urban Redevelopment เป็นงานที่ต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมาก แต่เป็นงานที่สามารถจะคืนทุนได้แน่นอนในระยะเวลาไม่นาน โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับ Housing Development แต่เพียงอย่างเดียว รายได้ที่เห็นได้ชัด คือจากการปรับปรุงพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งราคาเฉลี่ยจะต่ำมาก เมื่อเทียบกับราคาขายหลังการพัฒนาบริเวณแล้ว และราคาขายหรือให้เช่าอาคารซึ่งสามารถจะทำให้มีอัตราความหนาแน่นสูง มีพื้นที่ขายได้มาก โดยที่ยังสามารถทำให้คุณภาพสิ่งแวดล้อมดีขึ้นมากมาย “

นักเศรษฐศาสตร์ที่ดินหลายท่าน ได้วางทฤษฎีไว้เกี่ยวกับที่ดินในเมือง ซึ่งมีส่วนสัมพันธ์กับแนวความคิดฟื้นฟูเขตเมืองชั้นใน ดังเช่น โรเบิร์ต เอ็ม แฮ็ก (Robert M .Haig 1926 : 421) ได้เขียนทฤษฎีเกี่ยวกับที่ดินในเมืองว่า ที่ดินที่ได้ค่าเช่าดี จะต้องเป็นที่สะดวกในการติดต่อและเสียค่าขนส่งน้อยที่สุดหรือมีอุปสรรคในการเดินทางน้อยที่สุด และ อาร์ เอ็ม เฮิร์ด (R.M.Hurd 1903 : 12) ก็ได้ชี้ให้เห็นว่าเมื่อเมืองเจริญเติบโตขึ้น ที่ส่วนไกลๆ ออกไปจะถูกนำมาใช้ซึ่งความแตกต่างของที่ตั้งของที่ดินนี้จะทำให้ราคาที่ดินในเมืองเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สมบูรณ์ในพื้นที่แต่ละแห่ง ก็ทำให้ราคาที่ดินในเมืองเพิ่มสูงขึ้นด้วย

ส่วน อัลเฟรด มาร์แชล (Alfred Marchall 1961 : 135) มีความเห็นว่า ราคาและขนาดของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความสูงของสิ่งก่อสร้าง กล่าวคือ ถ้าราคาที่ดินต่ำ ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงใหญ่ แต่ถ้าราคาที่ดินสูง ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงเล็ก และสร้างสิ่งก่อสร้างที่สูงๆขึ้นแทน ซึ่ง ริชาร์ด ยู แรตคลิฟ (Richard U. Ratcliff 1949 : 403) ได้เน้นให้เห็นว่าการปรับปรุงฟื้นฟูจะเกิดขึ้นโดยแรงผลักดันของตลาด เมื่อเจ้าของที่ดินมีโอกาสที่จะได้ผลประโยชน์มากขึ้นกว่าเดิม โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของตนจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

2.6 วิธีการคัดเลือกพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมือง (การเคหะแห่งชาติ 2535 : 26)

พื้นที่ซึ่งเหมาะสมที่จะทำการฟื้นฟู แบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ 2 ประเภท คือ

1. พื้นที่ซึ่งมีปัญหาหนักที่สุด เป็นบริเวณที่มีความเสื่อมโทรมมาก มีความด้อยในด้านสาธารณูปโภค เป็นพื้นที่ที่ควรปรับปรุงเพื่อแก้ความเดือดร้อนให้ลดลงระดับหนึ่ง
2. พื้นที่ซึ่งมีศักยภาพที่จะทำการฟื้นฟู คือ เป็นพื้นที่ที่สามารถปรับปรุงได้ง่าย และให้ผลตอบแทนด้านเศรษฐกิจสูง

การคัดเลือกพื้นที่ ควรเริ่มจากการสำรวจพื้นที่หลายๆแห่งทำการศึกษาเปรียบเทียบกัน โดยพิจารณาว่าปัญหาของแต่ละพื้นที่เกิดจากอะไร เกิดจากความเสื่อมโทรมหรือเกิดจากการใช้พื้นที่ไม่เหมาะสม พิจารณาความขาดแคลนด้านสาธารณูปโภค และจัดลำดับว่าบริเวณไหนควรทำการฟื้นฟูก่อนหลัง ซึ่งเมื่อคัดเลือกพื้นที่ได้แล้ว จึงจะกำหนดวิธีการที่จะทำการศึกษาต่อไปซึ่งการคัดเลือกพื้นที่ควรพิจารณาจากกรอบของผังเมือง และทิศทางการเจริญเติบโตของเมืองประกอบด้วย โดยการสำรวจสภาพในปัจจุบันและพิจารณาแนวโน้มในอนาคตของบริเวณนั้น

2.7 ตัวกำหนดความเหมาะสมของพื้นที่ (Indicator) (การเคหะแห่งชาติ 2535 : 26 - 27)

ตัวกำหนด (Indicator) ความเหมาะสมของพื้นที่ซึ่งจะทำการฟื้นฟู มี ดังนี้

1. พื้นที่ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐานในด้านสาธารณสุขโลก และสาธารณสุขการ และมีสภาพที่ไม่เหมาะสม เช่น ชุมชนแออัด
2. อายุของอาคาร พิจารณาว่าควรทำการปรับปรุงหรือยัง
3. ความคุ้มค่าทางด้านเศรษฐกิจและสังคม พิจารณาว่าถ้าทำโครงการบริเวณนั้นจะคุ้มค่าในด้านเศรษฐกิจและสังคมหรือไม่
4. ความคุ้มค่าทางด้านวัฒนธรรม พิจารณาว่าพื้นที่นั้นมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์สมควรแก่การอนุรักษ์หรือไม่
5. กิจกรรมที่ไม่เหมาะสม พิจารณาว่าบริเวณนั้นมีกิจกรรมที่ไม่เหมาะสมจะตั้งอยู่ ซึ่งมีผลสะท้อนถึงคุณภาพของเมืองและสังคม

2.8 การรื้อย้ายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ในอดีตที่ผ่านมาการรื้อย้ายชุมชนที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ส่วนใหญ่มักเกิดขึ้นกับชุมชนแออัดในเขตเมือง เดิมมีลักษณะของการไล่ออกจากโดยละเลยไม่ให้ความร่วมมือช่วยเหลือใดแก่ผู้อยู่อาศัยที่ถูกไล่ออก จนกระทั่งปี 2503 รัฐบาลได้จัดตั้งสำนักงานปรับปรุงชุมชน สังกัดเทศบาลกรุงเทพมหานคร ขึ้น เพื่อให้ความช่วยเหลือเมื่อเกิดกรณีรื้อล้างชุมชน และต่อมา พ.ศ. 2515 ได้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติเป็น รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงมหาดไทยขึ้น ทำหน้าที่ดูแล รับผิดชอบ และแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยโดยตรง ซึ่งในระยะแรก ปี พ.ศ. 2521 - 2526 ได้ดำเนินการปรับปรุงชุมชนแออัดตามข้อเสนอหรือรายละเอียดประกอบการขออนุมัติเงินกู้จากธนาคารโลก (World Bank) อันเป็นแหล่งเงินกู้ของโครงการ ได้กำหนดการปรับปรุงด้านกายภาพ เป็น 2 แนวทาง คือ ปรับปรุงในที่ดินเดิมและการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ จากนั้นปี 2535 ได้มีการจัดตั้งสำนักพัฒนาชุมชนเมือง (พชม.) เป็นหน่วยงานพิเศษในสังกัดการเคหะแห่งชาติขึ้น ดำเนินโครงการสนับสนุนด้านสินเชื่อเพื่อการพัฒนาแก่คนจนเมืองโดยมีเงินทุนเบื้องต้น 1,250 ล้านบาท จากรัฐบาล (นิพัทธ์ ทวนนวรรณ์ 2540 : 36-37)

ในปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติมีแนวทางให้ความช่วยเหลือด้านกายภาพแก่ชาวชุมชนแออัด ตามความเหมาะสมกับความเดือดร้อน *ประเภทแรก* โครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ อาทิ การย้ายชุมชนไปอยู่ในที่ใหม่ (Slum Relocation) การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) การปรับผังและแบ่งแปลงที่ดินเดิม (Slum Reblocking) และการรื้อและสร้างใหม่ในที่ดิน (Reconstruction) และ *ประเภทที่ 2* คือ โครงการปรับปรุงในที่ดินเดิมและยังได้กำหนดมาตรการในการรื้อล้างโดยให้เจ้าของที่ดินรับภาระเงินชดเชยความช่วยเหลือเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนในกรณีที่มีการรื้อย้ายโดยการเคหะแห่งชาติจะทำหน้าที่ประสานงานกับทั้งสองฝ่าย

ในอนาคตภายใต้กรอบแนวทางการพัฒนาชุมชนแออัดและคนจนในเมืองตามแผนพัฒนาฉบับที่ 8 (2540-2544) ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาให้มีคณะกรรมการประสานการพัฒนาชุมชนเมืองระดับชาติตลอดจนเพิ่มบทบาทของภาครัฐในการแก้ไขปัญหาและเพิ่มขีดความสามารถให้ชุมชนมีส่วนร่วมในการพัฒนา

ด้านแนวคิดเกี่ยวกับการรื้อย้ายชุมชนที่อยู่อาศัยของนักวิชาการและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง อาจกล่าวสรุปได้ว่า การรื้อย้ายต้องให้ความเคารพในความเป็นมนุษย์ ควรรับผิดชอบกับผู้อาศัยที่เคยอยู่ในที่ดิน ซึ่งการจัดการและการแก้ไขปัญหาต้องอาศัยหลักการด้านนิติศาสตร์ รัฐศาสตร์การปกครอง และการพัฒนาทางสังคม ควรรักษาคุณภาพระหว่างแสวงหาโอกาสและการให้โอกาสระหว่างประชาชนและสถาบันทางสังคมทั้งหลาย ทั้งนี้แนวทางที่เหมาะสมใช้ได้ดีในสถานที่หนึ่งอาจไม่สามารถใช้ได้เหมาะสมกับสถานที่หนึ่ง ซึ่งในการแก้ไขปัญหาต้องรักษาไว้ซึ่งโครงสร้างทางสังคม วัฒนธรรมของชุมชน และความมีส่วนร่วมของผู้ที่เกี่ยวข้องอันจะก่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนต่อไป

ข้อเท็จจริงพบว่าการรื้อย้ายชุมชนที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่เกิดขึ้นกับชุมชนที่ตั้งอยู่ในที่ดินของหน่วยงานภาครัฐและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีลักษณะของการเป็นผู้เช่าที่ดิน ผู้เช่าอาคาร หรือผู้บุกรุก และเมื่อหน่วยงานผู้เป็นเจ้าของมีความประสงค์จะใช้ที่ดินดังกล่าวมักประสบปัญหาในการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยเดิม ความช่วยเหลือที่ผู้อยู่อาศัยได้รับในกรณีรื้อย้ายนั้นยังไม่มีมาตรฐานหรือเกณฑ์ในการช่วยเหลือที่แน่นอนนัก ทั้งนี้แนวทางการรื้อย้ายจะแปรผันตามสถานการณ์ความเดือดร้อนของผู้อยู่อาศัย การรวมตัวของผู้อยู่อาศัย ปัจจัยด้านผลประโยชน์ศักยภาพของโครงการ ตลอดจนกระทั่งแนวนโยบายของผู้เข้าพัฒนาเป็นหลักสำคัญว่ามีแนวทางอย่างไร ซึ่งมีลักษณะการพิจารณาเป็นรายโครงการ โดยอาจรวบรวมได้ดังนี้

1. การฟ้องขับไล่โดยอาศัยอำนาจทางกฎหมาย
2. การให้ที่ดินแปลงว่างฟรี
3. การให้เงินช่วยเหลือการหาที่อยู่ใหม่
4. การให้ความช่วยเหลือแนวทางอื่นๆ ได้แก่
 - ก. การให้เงินชดเชยค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - ข. การให้เงินช่วยเหลือค่าเช่าบ้านหรือปลูกสร้างอาคารชั่วคราวให้พักอาศัย
 - ค. การย้ายไปอยู่ในที่อยู่ใหม่ (Slum Relocation)
 - ง. การให้สิทธิในการอยู่อาศัยในอาคารที่สร้างขึ้นหรือแฟลตของการเคหะแห่งชาติ
 - จ. การสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing)
 - ฉ. การแบ่งฝั่งหรือแบ่งแปลงในที่ดินเดิม (Slum Reblocking)
 - ช. การรื้อถอนและสร้างใหม่ในที่ดินเดิม (Reconstruction)
 - ซ. การให้เงินช่วยค่าก่อสร้างที่อยู่ใหม่

2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

รูปแบบที่ตั้งและการขยายตัวของชุมชนแออัด

งานวิจัยรูปแบบที่ตั้งและการขยายตัวของชุมชนแออัดในมหานคร โดย จันทิมา ฉัตรชัย สิทธิกุล (2529 : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ได้ศึกษาการกระจายตัวของชุมชนแออัด จำนวน 417 ชุมชน พบว่า ประมาณครึ่งหนึ่งของชุมชนแออัดอยู่ในบริเวณเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ขนาดของชุมชนแออัดโดยทั่วไปมีจำนวนบ้านระหว่าง 50 – 149 หลังคาเรือน และส่วนใหญ่กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของประชาชน อายุการตั้งถิ่นฐานมีตั้งแต่ 10 – 100 ปี นอกจากนี้ยังได้ศึกษาแนวโน้มการขยายตัวการตั้งถิ่นฐานของชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาจากตัวแปร 6 ประการ คือ การเพิ่มประชากร , การใช้ที่ดิน , ราคาที่ดิน , ที่ว่าง และโครงสร้างการคมนาคมขนส่ง พบว่า กลุ่มที่มีแนวโน้มการขยายตัวสูง ได้แก่พื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตชั้นกลางรวมทั้งเขตชั้นในบางเขต เช่น เขตดุสิต และเขตชั้นนอกเขตเดียวคือ เขตบางขุนเทียน กลุ่มที่มีแนวโน้มการขยายตัวปานกลาง พื้นที่เขตชั้นในที่มีพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก นอกจากนี้ยังรวมถึงพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตชั้นนอกและมีเขตชั้นกลางเพียงเขตเดียวคือ เขตบางกะปิ กลุ่มที่มีแนวโน้มการขยายตัวต่ำ ได้แก่ พื้นที่บริเวณเขตชั้นในสุดของกรุงเทพมหานคร

ต่อมา เมธี พยอมยงค์ (2533 : สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์) ได้ศึกษาการขยายตัวของชุมชนแออัดในเขตพระนคร ซึ่งเป็นเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร พบว่า มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินภายในชุมชนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ แต่จำนวนบ้านที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี 2524 - ปัจจุบัน กลับลดลงจากอดีต ทั้งนี้เนื่องจากมีการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยเต็มทุกบริเวณของชุมชนจนไม่มีพื้นที่ที่จะขยายตัวไปได้อีก

ส่วน นิรชา บัณฑิตยชาติ (2533 : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ได้ศึกษาลักษณะที่ตั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง โดยเฉพาะในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร พบว่า ลักษณะที่ตั้งชุมชนมีความหลากหลายและมีแบบแผนเฉพาะตัว มีการกระจายตัวบนฝั่งตะวันออกของพื้นที่มากกว่าฝั่งตะวันตก ชุมชนส่วนใหญ่เป็นชุมชนเช่าที่เอกชน มักตั้งอยู่รวมกันในย่านที่เป็นแหล่งงาน ย่านอุตสาหกรรมสำคัญ ตลอดจนผูกพันกับแนวเส้นทางคมนาคมอย่างเห็นได้ชัด ส่วนชุมชนดั้งเดิมกระจายอยู่ทั่วไปรอบฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ยังพบว่า ที่ตั้งของชุมชนต่างๆ มีความสัมพันธ์กับกระบวนการกลายเป็นเมือง ทั้งนี้จากการที่เมืองขยายตัวออกไปและราคาที่ดินสูงขึ้นมาก ทำให้ชุมชนประสบปัญหาความไม่มั่นคงในการครอบครองที่อยู่อาศัย

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยทั้งจันทิมา ฯ , เมธี ฯ , และนิรชา ฯ มีผลการศึกษาสอดคล้องกันว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่สำคัญ คือ ใกล้แหล่งงาน การคมนาคมสะดวก และใกล้แหล่งบริการสังคม

การปรับปรุงชุมชนแออัดตามรูปแบบการจัดหาที่อยู่ใหม่

เป็นผลงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงชุมชนแออัด โดย กานดา ธรรมปรีชา (2526 : มหาวิทยาลัยมหิดล) ได้ศึกษาระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่เคยและไม่เคยอยู่ในชุมชนแออัดมาก่อน ต่อการอยู่อาศัยในแฟลตโครงการเคหะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้ที่ไม่เคยอยู่ในชุมชนแออัดมาก่อนพึงพอใจต่อการอยู่อาศัยในแฟลตมากกว่าผู้ที่เคยอยู่ในชุมชนแออัดมาก่อน และผู้ที่เคยอยู่ในชุมชนแออัดมาก่อนพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางด้านกายภาพมากที่สุด ในขณะที่ผู้ที่ไม่เคยอยู่ในชุมชนแออัดมาก่อน พึงพอใจต่อความสะดวกในการดำเนินชีวิตประจำวันมากที่สุด สำหรับปัญหาและความต้องการของผู้อยู่อาศัยแฟลต พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประสบปัญหาเรื่องเสียงรบกวน นอกจากนี้กลุ่มผู้ที่เคยอยู่ในชุมชนแออัดมาก่อนยังประสบปัญหาด้านการเงินมากที่สุดควบคู่กันไป ซึ่งผู้อยู่อาศัยได้เสนอให้การเคหะแห่งชาติลดค่าแฟลตหรือยืดเวลาการผ่อนชำระค่าเช่าแฟลต

ส่วน *วิกิรณ รักร่วงชน และคณะ* (2527 : การเคหะแห่งชาติ) ได้ศึกษาบทบาทของโครงการฟื้นฟูนครในการส่งเสริมความมั่นคงการอยู่อาศัย พบว่า โครงการฟื้นฟูนคร 3 โครงการของการเคหะแห่งชาติ คือ โครงการชุมชนซอยสีน้ำเงิน วัดลาดบัวขาว และบางบัว สามารถแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยได้ ทำให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยด้วย ทั้งนี้เพราะโครงการฟื้นฟูนคร มีหลักการพื้นฐานที่จะให้ความมั่นคงในการอยู่อาศัยถึงขั้นได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรืออย่างต่ำที่สุด คือ ได้อยู่อาศัยเป็นระยะเวลาในรูปการเช่าระยะยาว สอดคล้องกับการศึกษาของ *วิไลลักษณ์ รัตนเพียรธัมมะ* (2527 : มหาวิทยาลัยมหิดล) ที่พบว่า ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดซอยสีน้ำเงินมีความพึงพอใจด้านที่ดินมากที่สุด ทั้งนี้เพราะการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดโดยวิธีทำให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ในที่เดิมและกรรมสิทธิ์เดิม และส่วนใหญ่ไม่คิดจะขายที่ดิน

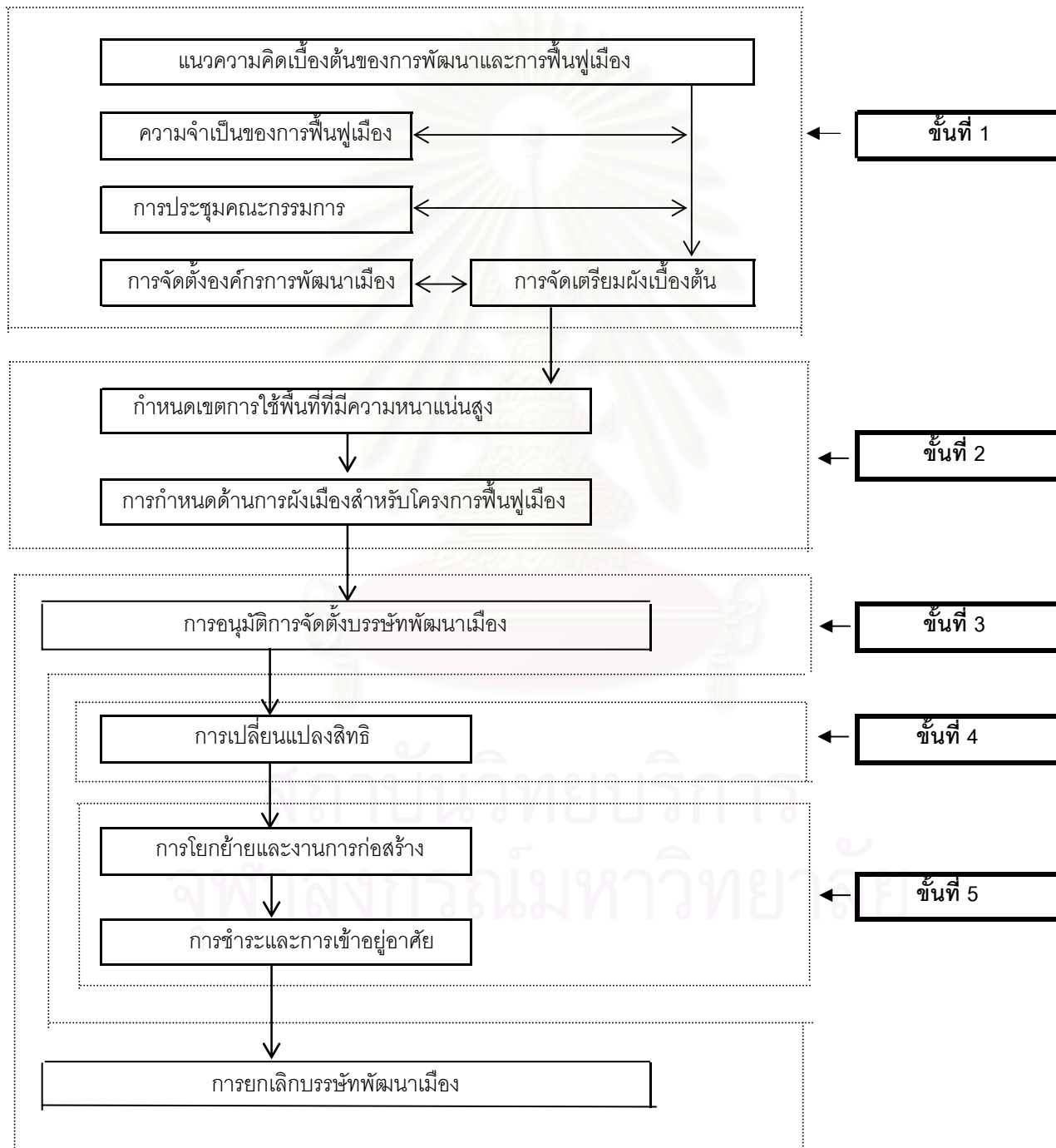
นอกจากนี้ *วิมลสิทธิ์ หรยางกูร และคณะ* (2527 : สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ได้ประเมินผลโครงการชุมชนวัดลาดบัวขาว ซึ่งเป็นโครงการบุกเบิกของการเคหะแห่งชาติ ที่เน้นการสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัย ด้วยการจัดให้ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิม จากการประเมินผลพบว่า การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดความพอใจสูงสุดต่อผู้อยู่อาศัย

บุญชู เวทโอสถ (2537 : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ได้ศึกษาผลการรื้อย้ายชุมชนแออัดบริเวณต่างๆ ในกรุงเทพมหานครไปอยู่ชานเมือง ในโครงการอ่อนนุช ซึ่งเป็นโครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ของการเคหะแห่งชาติ พบว่า โครงการนี้ประสบผลสำเร็จในระดับหนึ่ง เพราะสามารถตอบสนองผู้เข้าอยู่อาศัยได้ค่อนข้างสมบูรณ์ ทั้งด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่คิดจะขายกรรมสิทธิ์หรือย้ายถิ่นอีก ทั้งนี้เพราะโครงการนี้ สร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย สามารถผ่อนชำระค่าที่ดินได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หลักการพื้นฐานของการดำเนินการฟื้นฟูเมือง คือ ความยินยอมร่วมกันของผู้อยู่อาศัย โดยมีขั้นตอนการดำเนินโครงการโดยสังเขป ดังนี้

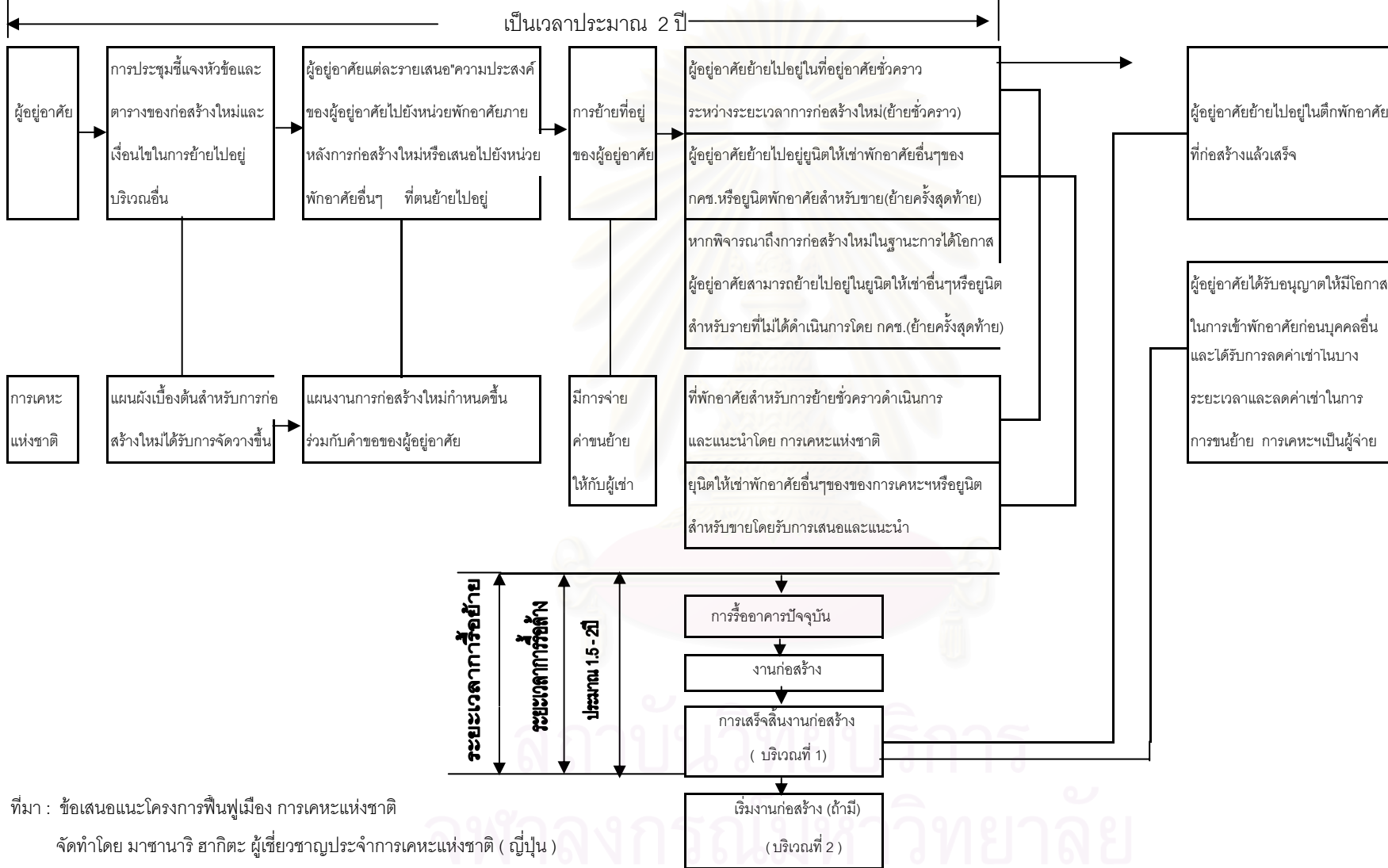
แผนภาพที่ 2.1 : ขั้นตอนการดำเนินการฟื้นฟูเมือง



แผนภาพที่ 2.2

ขั้นตอนการดำเนินโครงการรื้อสร้างก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

ระยะเวลาการย้าย



ที่มา : ข้อเสนอแนะโครงการฟื้นฟูเมือง การเคหะแห่งชาติ

จัดทำโดย มาชานารี ฮากิตะ ผู้เชี่ยวชาญประจำการเคหะแห่งชาติ (ญี่ปุ่น)

บทที่ 3

ความเป็นมาและรายละเอียดของโครงการ

3.1 ความเป็นมาของโครงการ

การเคหะแห่งชาติได้รับโอนโครงการประชานิเวศน์ 1 มาจากกรุงเทพมหานคร เมื่อปี พ.ศ. 2516 ประกอบด้วยที่ดิน 15 ไร่ 74 ตารางวา กับอาคารแฟลต 4 ชั้น จำนวน 2 หลัง จำนวน 120 หน่วย อายุอาคาร 23 ปี แต่หลังประกอบด้วยห้องพักอาศัย ขนาดกว้าง 40 ตารางเมตร ส่วนอาคารอีก 2 หลังเป็นอาคารที่การเคหะแห่งชาติ สร้างขึ้นเมื่อปี 2519 อายุอาคาร 16 ปี ใช้งบประมาณค่าก่อสร้าง 7.49 ล้านบาท แต่หลังประกอบด้วยห้องพักอาศัยขนาด 32 ตารางเมตร จำนวน 120 หน่วย รวมเป็นจำนวนหน่วยรวม 240 หน่วย ซึ่งมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน F.A.R (Floor Area Ratio) ประมาณ 0.59 : 1 ในกฎหมายกำหนดไว้ไม่เกิน 10 : 1 และอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน B.C.R (Building Coverage Ratio) ประมาณ 14.82 % ในกฎหมายกำหนดไว้ถึง 70% ส่วนอัตราส่วนพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม O.S.R (Open Space Ratio) ประมาณ 85.18 % ในกฎหมายระบุไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่แปลง (อ้างถึงกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ออกตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) และมีความหนาแน่นเพียง 16 ครอบครัวต่อ 1 ไร่ จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินเป็นจำนวนมากต่อพื้นที่อาคารเป็นการใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเต็มที่ (Sub – Optimal Use) (ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ 2531 : 23) และในจำนวนผู้เช่าทั้งหมด 240 ครอบครัว เป็นประชาชนทั่วไป 132 ครอบครัว (ร้อยละ 55) เป็นพนักงานการเคหะแห่งชาติ 108 ครอบครัว (ร้อยละ 45) โดยอัตราค่าเช่าต่อเดือนมีอัตราตั้งแต่ 300 – 900 บาท และทางการเคหะแห่งชาติได้รับค่าเช่า / เดือน จำนวน 240 หน่วย เป็นเงินรวม 85,850 บาท (โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ กองผังเมือง ฝ่ายโครงการเมืองใหม่ การเคหะแห่งชาติ : 3) ซึ่งดูจากจำนวนเงินที่ทางการเคหะแห่งชาติได้รับค่าเช่ากับขนาดของที่ดินที่จัดได้ว่าเป็นพื้นที่ชั้นกลางของเขตกรุงเทพมหานคร ในเขตที่ผังเมืองกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และราคาประเมินของกรมที่ดินในทำเลที่ตั้งโครงการตารางวาละ 30,000 บาท (เอกสารโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ ผลการศึกษาด้านการตลาด 2535 : 55) ซึ่งมูลค่าของที่ดินทั้งโครงการ มีราคาถึง 182,220,000 บาท ซึ่งถ้าจำนวนอัตราดอกเบี้ย 12% จะมีมูลค่าถึง 21,866,400 บาทต่อปีและเฉลี่ยเป็น 1,822,200 บาทต่อเดือน จะเห็นได้ว่าเมื่อพิจารณาอัตราส่วนระหว่างค่าเช่าที่ได้รับกับราคาที่ดินแล้วไม่คุ้มค่าในเชิงเศรษฐศาสตร์อย่างมาก เพราะการใช้ที่ดินเพื่อทำธุรกิจที่ดินก็ถือว่าเป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่ง

ตารางที่ 3.1 : อัตราค่าเช่าโครงการประชาณีเวศน์ 1 เดิม

อัตราค่าเช่า (บาท / เดือน)	จำนวน		รวม
	ราย	ร้อยละ	
300	173	72.1	51,900
400	1	0.4	400
450	41	17.1	18,450
500	1	0.4	500
550	7	2.9	3,850
600	14	5.8	8,400
700	1	0.4	700
750	1	0.4	750
900	1	0.4	900
	240	100	85,850

ที่มา : โครงการฟื้นฟูเมืองประชาณีเวศน์ กองผังเมือง ฝ่ายโครงการเมืองใหม่ การเคหะแห่งชาติ

อาคารในโครงการประชาณีเวศน์ 1 เดิม มีอายุอาคาร 23 และ 16 ปี มีสภาพทรุดโทรม ต้องใช้งบประมาณในการซ่อมแซม บำรุงรักษา ประกอบกับปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ราคาที่ดินบริเวณโครงการประชาณีเวศน์ 1 สูงมากขึ้น ประกอบกับได้มีการพัฒนาระบบถนนและทางด่วนขึ้นทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานครหลายสาย ทำให้การคมนาคมบริเวณโครงการสะดวก ที่ดินบริเวณโครงการจึงมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมากขึ้น จากโครงการเดิมซึ่งหนาแน่นเพียง 16 คร่าวเรือนต่อไร่ ให้สามารถรองรับประชากรที่กำลังประสบปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครได้มากขึ้น และจัดพื้นที่บริเวณดังกล่าวให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ซึ่งมุ่งหวังที่จะสนับสนุนและประสานงานกับหน่วยงานของรัฐบาลและเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย คุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมของชุมชน

การเคหะแห่งชาติจึงมีแผนที่จะก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ประเภทเช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูง โดยจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณ 3 เท่าของเดิม ในพื้นที่อาคารแฝดเพื่อการเช่าพักอาศัยอยู่เดิม ซึ่งต้องมีการรื้อย้ายอาคารเก่าภายในโครงการ จำนวน 4 หลัง 240

หน่วย ให้ผู้อยู่อาศัยย้ายไปอยู่ในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ที่การเคหะแห่งชาติได้เตรียมไว้รองรับ ซึ่งโครงการนี้เป็นโครงการใหม่ มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน เช่น สถานศึกษา , ศูนย์สาธารณสุข เป็นต้น ในขนาดพื้นที่พักอาศัยและค่าเช่าเท่าเดิม โดยทางการเคหะแห่งชาติยังมีบทบาทช่วยเหลือผู้ถูกรื้อย้ายอีกหลายประการ เช่น จัดหาแรงงานและพาหนะในการช่วยอพยพย้าย , ให้เงินช่วยเหลือค่าขนย้าย รายละ 10,000 บาท , ติดต่อสถานที่ศึกษาสำหรับบุตรหลานให้และให้สิทธิเป็นกรณีพิเศษสำหรับผู้เช่าที่ต้องการกลับมาอยู่อาศัยในโครงการประชาชนเวศน์ 1 เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ

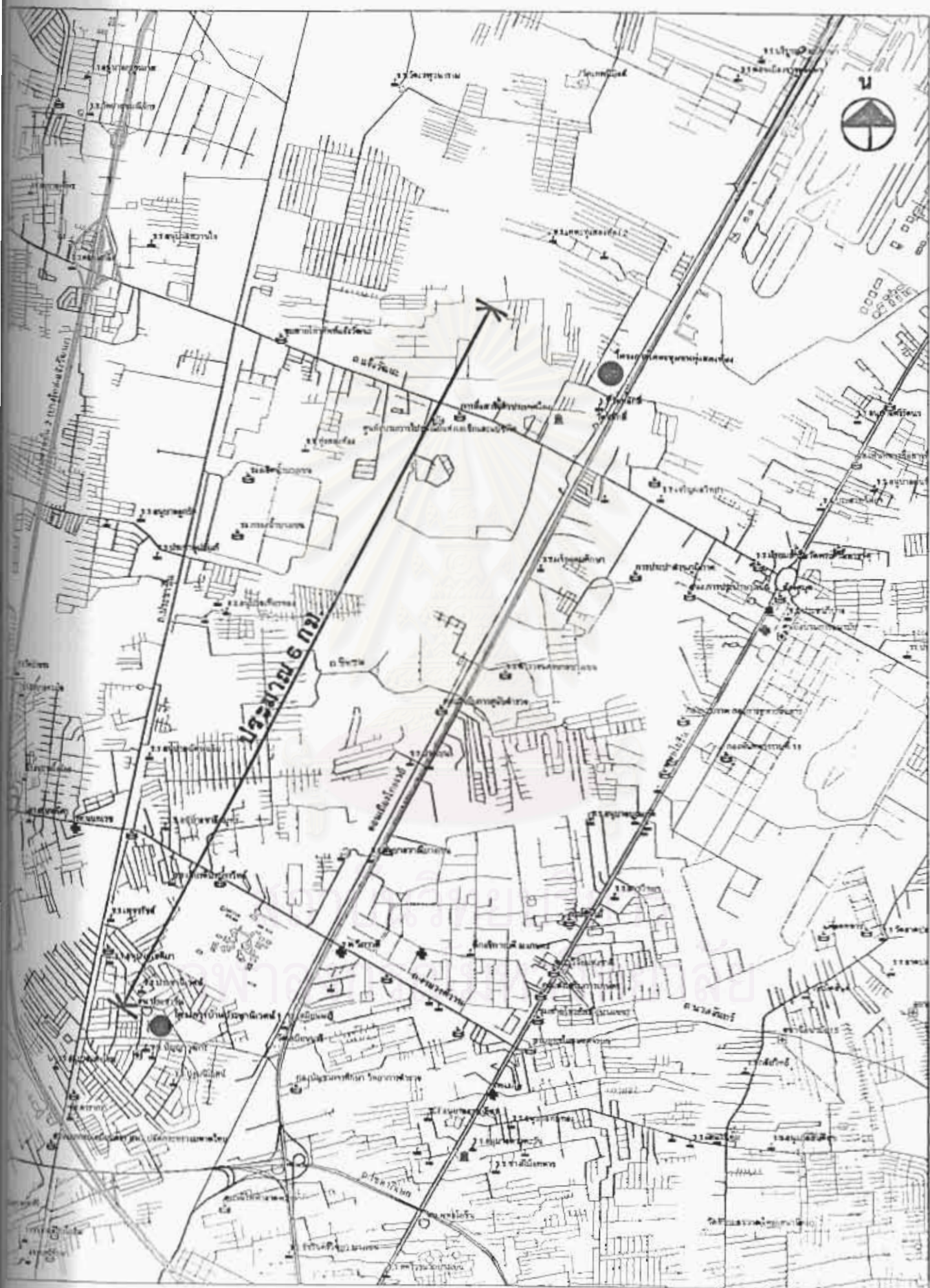
3.2 ที่ตั้งและแผนผังโครงการ

ที่ตั้งของโครงการ

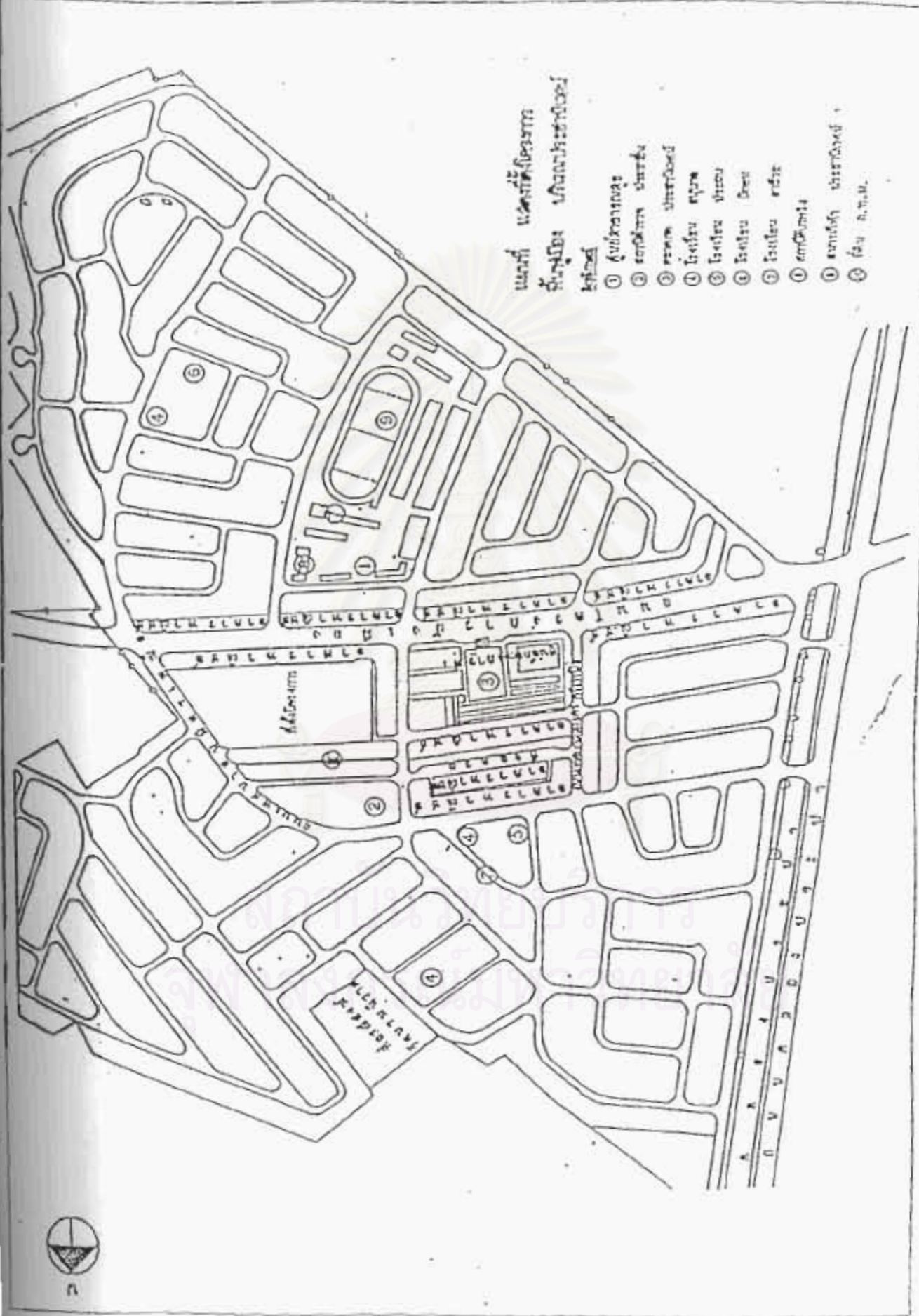
โครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนเวศน์ตั้งอยู่ริมถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ ตำบลลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร อยู่ห่างจากถนนวิภาวดีรังสิตไปตามถนนเทศบาลสงเคราะห์ประมาณ 2,000 เมตร ห่างจากทางด่วนระยะที่ 2 เพียง 1.5 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินดอนเมือง 8 กิโลเมตร พื้นที่โครงการมีขนาด 15 ไร่ 74 ตารางวา มีขอบเขตที่ดิน ดังนี้

ทิศเหนือ	จรดอาคารการเคหะสงเคราะห์ข้าราชการกรุงเทพมหานครและสถานีตำรวจนครบาลประชาชื่น
ทิศใต้	จรดอาคารพาณิชย์และที่ดินว่างเปล่าของเอกชน ซึ่งตั้งอยู่ถนนเทศบาลสงเคราะห์
ทิศตะวันออก	จรดถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ
ทิศตะวันตก	จรดอาคารพาณิชย์และที่ดินว่างเปล่าของเอกชน

การใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมโดยรอบของโครงการ ประกอบไปด้วย ย่านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม สถานที่สำคัญโดยรอบได้แก่ ศูนย์สาธารณสุข สถานีตำรวจ ตลาดสด และสถานีตำรวจดับเพลิง สนามกีฬา สวนสาธารณะ และสถาบันการศึกษา



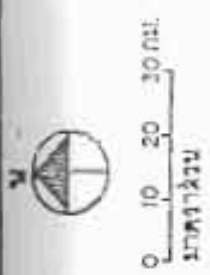
แผนที่ 3.2 : แผนที่แสดงการใช้ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ



- แผนที่ แสดงการใช้โครงการ
 พื้นที่ใช้ประโยชน์
 สัญลักษณ์
- ① อาคารจอดรถ
 - ② อาคารที่พัก
 - ③ อาคารพาณิชย์
 - ④ โรงเรียน
 - ⑤ โรงเรียน
 - ⑥ โรงเรียน
 - ⑦ โรงเรียน
 - ⑧ อาคารพาณิชย์
 - ⑨ อาคารพาณิชย์
 - ⑩ โรงเรียน

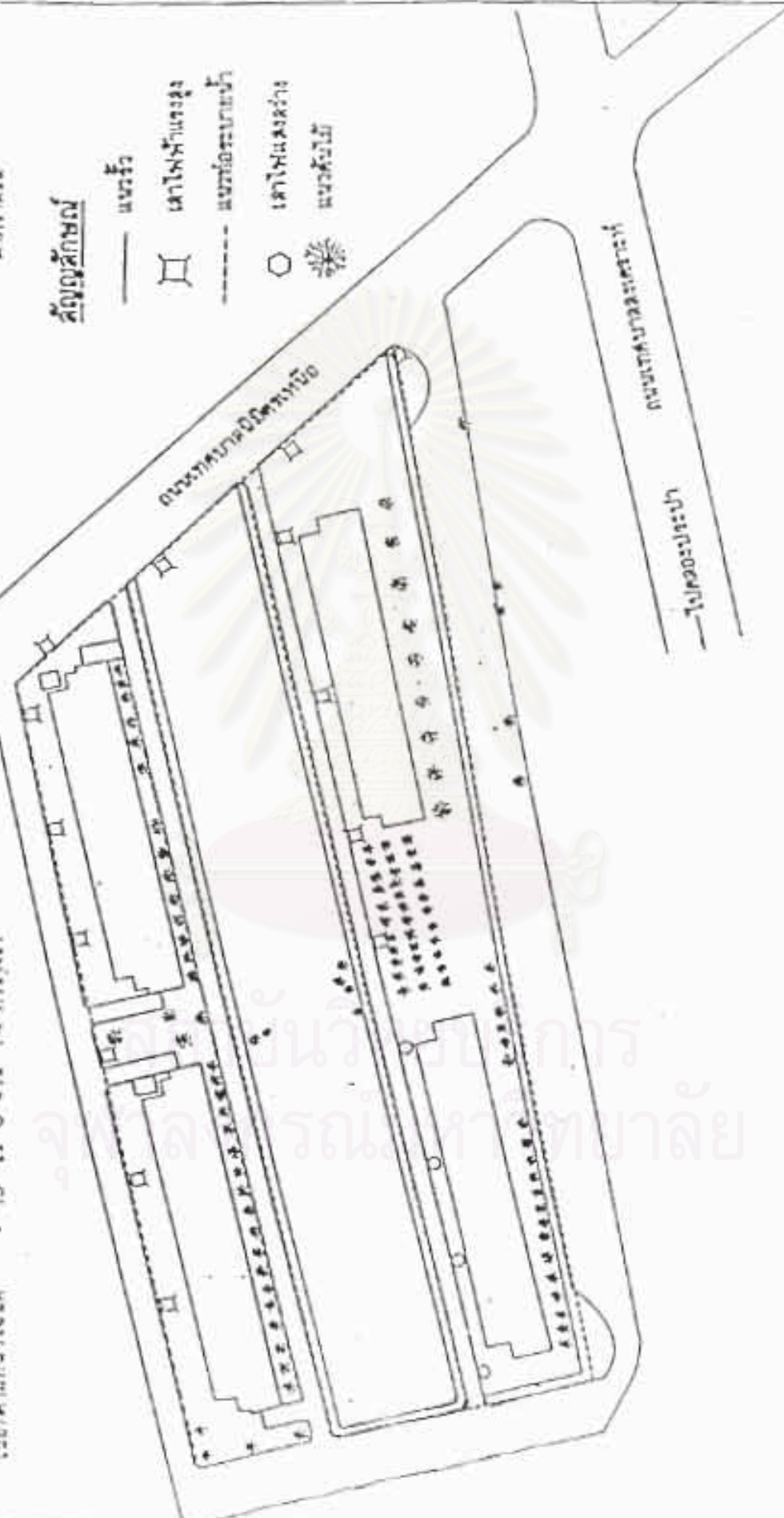


แผนผังที่ 3.1 : แสดงผังบริเวณโครงการเดิม



- สัญลักษณ์**
- แนวรั้ว
 - เสาไฟฟ้าแรงสูง
 - - - - - แนวท่อระบายน้ำ
 - เสาไฟแสงสว่าง
 - ☼ แนวต้นไม้

ผังสำรวจโครงการของทางราชการสำหรับโครงการเดิม
 เนื้อที่ตามแนวรั้วปัจจุบัน • 14 ไร่ 3 งาน 40 ตารางวา
 เนื้อที่ตามแนวรั้วโดยค • 15 ไร่ 0 งาน 74 ตารางวา

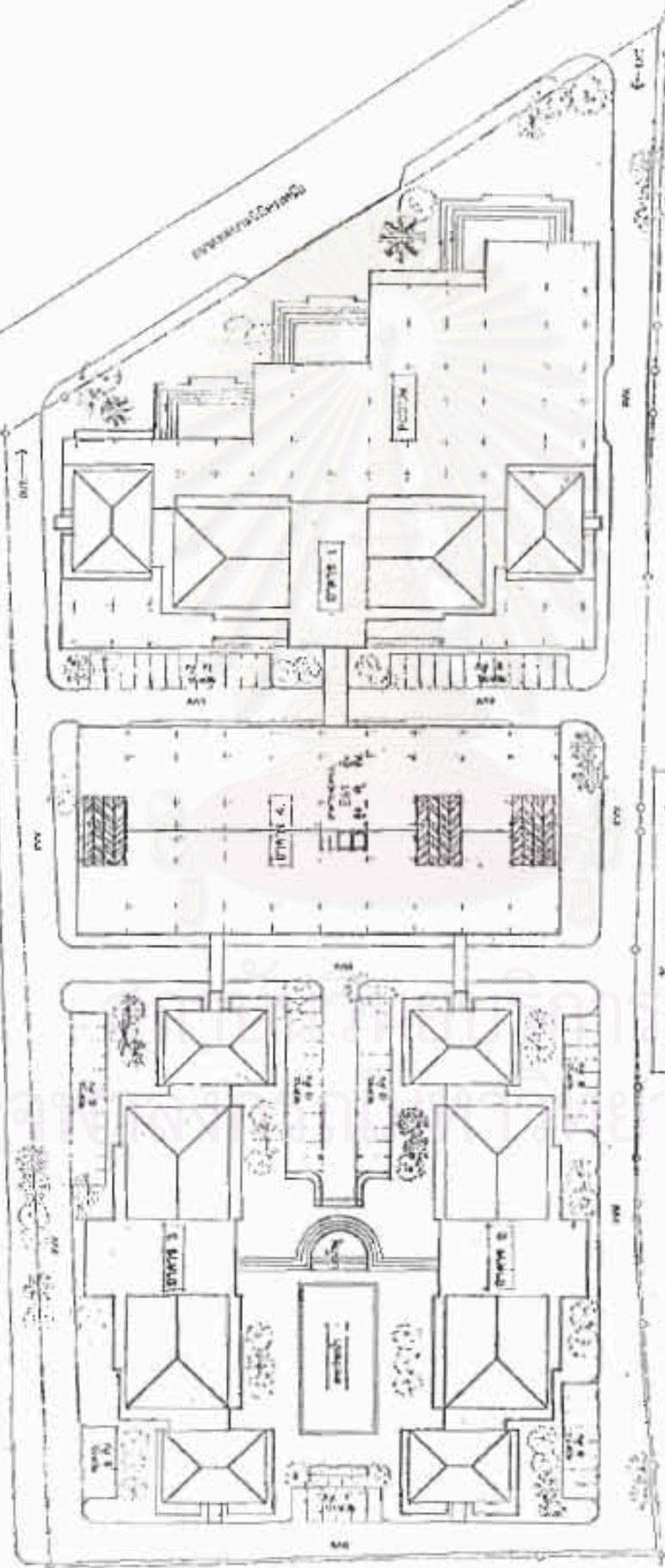


สงวนลิขสิทธิ์
 วิทยาลัยเทคโนโลยีภาคพายัพ



ชื่อโครงการ	โครงการตามแผนการดำเนินงาน
ชื่อหน่วยงาน	กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
ชื่อผู้จัดทำ	
ชื่อผู้ตรวจสอบ	
วันที่	
ปีที่	
สถานที่	
รายละเอียด	
ชื่อผู้จัดทำ	
ชื่อผู้ตรวจสอบ	
วันที่	
ปีที่	
สถานที่	
รายละเอียด	
ชื่อผู้จัดทำ	
ชื่อผู้ตรวจสอบ	
วันที่	
ปีที่	
สถานที่	
รายละเอียด	

พื้นที่เมืองประชาชนนิเวศน์

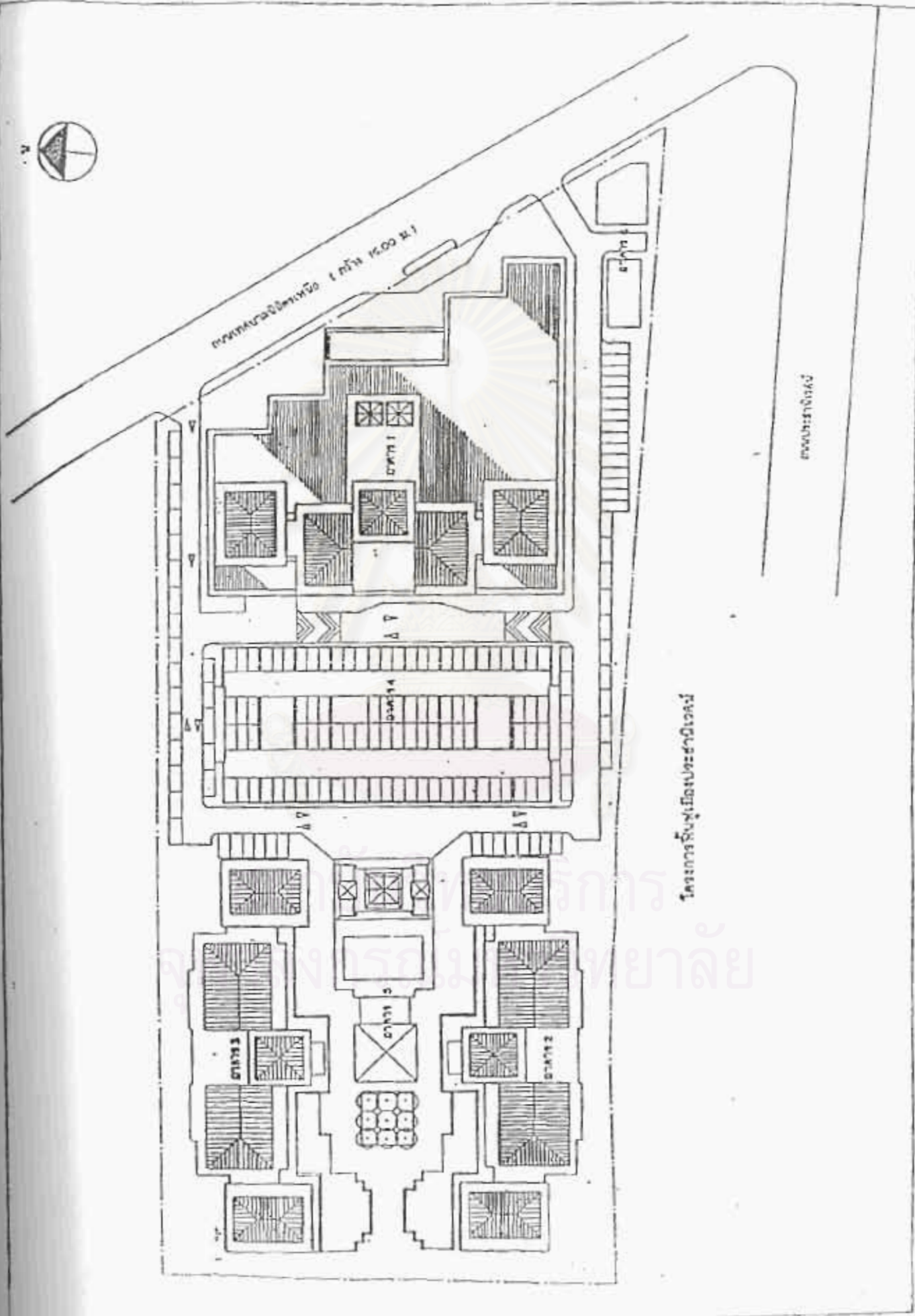


โครงการพื้นที่เมืองประชาชนนิเวศน์

ผังบริเวณพื้นที่เมือง

ขนาดพื้นที่ 1 : 2,000

ชื่อโครงการ : ...



ตารางที่3.2 : เปรียบเทียบองค์ประกอบของโครงการตามแผนการดำเนินงานกับการปฏิบัติการดำเนินงาน

องค์ประกอบของโครงการ	แผนงาน	ปฏิบัติจริง	หมายเหตุ
1. อาคาร 1	เป็นอาคาร13ชั้นพร้อมร้านค้าและห้องพักอาศัย 226 หน่วย	เป็นอาคาร16ชั้นพร้อมร้านค้าและห้องพักอาศัย 236 หน่วย	
2. อาคาร 2	เป็นอาคาร15ชั้น ชั้นล่างเป็นสโมสรและห้องพักอาศัย 303 หน่วย	เป็นอาคาร 15 ชั้นห้องพักอาศัย 302 หน่วย	
3. อาคาร 3	เป็นอาคาร 15 ชั้นห้องพักอาศัย 303 หน่วย	เป็นอาคาร 15 ชั้นห้องพักอาศัย 302 หน่วย	
4.รวมหน่วยพักอาศัย	832 หน่วย	840 หน่วย	
5.ขนาดหน่วยพักอาศัย	52-88 ตรม.	51-83 ตรม.	
6. อาคาร 4	อาคารจอดรถสูง 9 ชั้นจอดรถได้ 861 คันและจอดบนพื้นดินได้ 87 คัน	อาคารจอดรถสูง 9 ชั้นจอดรถได้ 891 คันและจอดบนพื้นดินได้ 65 คัน	
7.อาคาร5 สโมสรและสระว่ายน้ำ	สโมสรอยู่ชั้นล่างอาคาร2 สระว่ายน้ำอยู่ระหว่างอาคาร 2 และ 3	อาคารสโมสรและสระว่ายน้ำอยู่อาคาร 2 และ 3	
8. อาคาร 6	-	ห้องเครื่อง - ยาม - ที่เก็บขยะ	เพิ่มจากแผนงาน
9. รวมพื้นที่พาณิชยกรรมและบริการชุมชน	10,784 ตรม.	11,567 ตรม.	
10. ขนาดพื้นที่อาคารรวม	106,855 ตรม.	107,140 ตรม.	
11. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	4.40 : 1	4.41 : 1	

จากตารางที่ 3.2 แผนงานการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประจักษ์นคร ที่ทางการเคหะแห่งชาติได้จัดทำขึ้น ตามวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด และเมื่อนำมาปฏิบัติการดำเนินงานโครงการจริง ได้มีการปรับเปลี่ยนแผนงานตามความเหมาะสมให้ดีที่สุด เพื่อให้ได้ผลออกมาสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการเท่าที่สภาพที่ตั้งของโครงการอำนวยให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงจะเห็นได้ว่าแผนที่ดีที่สุดจะเป็นแผนที่ถูกยอมรับในขั้นสุดท้ายเมื่อนำมาปฏิบัติการดำเนินงานจริง

3.3 สภาพเดิมโดยทั่วไปของโครงการ

สภาพพื้นที่เดิมของโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ เป็นโครงการอาคารแฝดเพื่อการเช่าอยู่ของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วยอาคารจำนวน 4 หลัง แต่ละหลังจะมีรูปแบบอาคารลักษณะเดียวกัน คือ เป็นอาคารสูง 4 ชั้น ชั้นแรกเป็นส่วนบริการชุมชน ส่วนชั้นที่ 2- 4 เป็นห้องพักอาศัย มีจำนวนห้องเช่าประมาณ 60 ห้องต่อหลัง รวมแล้วมีห้องพักเช่ารวมประมาณ 240 ห้อง อัตราค่าเช่าห้องพักเดือนละ 300 บาท ตำแหน่งของอาคารจะอยู่ติดกับถนนรอบโครงการ ด้านทิศเหนือ 2 อาคาร และด้านทิศใต้ 2 อาคาร แต่ละอาคารปลูกต้นไม้ไว้หน้าอาคาร พื้นที่ส่วนกลางของโครงการเป็นพื้นที่ที่กั้นไว้บริการชุมชน

ระบบสาธารณูปโภคเป็นระบบเก่าซึ่งต่ำกว่ามาตรฐาน ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย น้ำทิ้งที่เกิดจากฝนและน้ำเสียจะถูกระบายออกสู่อ่างน้ำสาธารณะ ซึ่งจะระบายลงไปที่คลองเปรมประชากร สำหรับการจัดขยะจากผู้พักอาศัยประมาณ 720 คน (3 คน / ห้อง) ซึ่งจะมีปริมาณขยะ 612 กก. / วัน (อัตราขยะมูลฝอยเฉลี่ย กทม. 0.85 กก. / คน / วัน) (รายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ 2538 : 2-8) ทางโครงการได้ใช้บริการเก็บขยะของงานเก็บขยะมูลฝอย กองบริการรักษาความสะอาด สำนักงานรักษาความสะอาดกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำการจัดเก็บขยะที่จุดรวบรวมขยะของแต่ละอาคารซึ่งมีสภาพทรุดโทรม ส่งกลิ่นรบกวนที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากเป็นโครงการที่ก่อตั้งมานาน จึงทำให้สภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัย ด้านการจราจรภายในโครงการมีถนนคอนกรีตกว้าง 6 เมตร โดยรอบโครงการ และมีถนนซอยเข้าสู่ด้านหลังของอาคาร เพื่ออำนวยความสะดวกแก่รถเก็บขยะและการบริการต่าง ๆ

ในปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติได้มีหนังสือแจ้งขอยกเลิกการให้เช่าอาคารแฟลตนั้นแล้ว โดยให้สิทธิ์ผู้เช่าในโครงการนี้ สามารถเช่าต่อได้ที่โครงการเพื่อการเช่าอยู่อาศัย ทูสองห้องบางเขน เป็นการทดแทน

3.4 ความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งโครงการกับเมือง

โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ในเขตฝั่งเมืองกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณถนนประชาสงเคราะห์ ซึ่งเป็นถนนเชื่อมระหว่าง ถ. วิชาวุฒิมหาลาดพร้าว และ ถนนประชาชื่น ทำให้การคมนาคมเข้าสู่ใจกลางกรุงเทพฯ และออกสู่ภาคเหนือเป็นไปอย่างสะดวก นอกจากนั้นที่โครงการห่างจากถนนรัชดาภิเษกเพียง 1.7 กม. ห่างจากทางด่วนระยะที่ 2 เพียง 1.5 กม. และห่างจากสนามบินดอนเมือง 8 กม. บริเวณโดยรอบโครงการเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง มีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย

3.5 รายละเอียดของโครงการ

โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ของการเคหะแห่งชาติ เป็นโครงการก่อสร้างอาคารชุดขนาดใหญ่เพื่อการอยู่อาศัยแบบเช่า – ซ้ำ สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูง คือระดับรายได้ระหว่าง 55,501 – 75,000 บาทต่อเดือน (ปี 2539) อาคารทั้งหมดของโครงการมีจำนวน 6 หลัง ประกอบด้วย อาคารพักอาศัย 3 หลัง จำนวน 840 หน่วย ขนาดของพื้นที่ของแต่ละหน่วยอยู่ระหว่าง 52-88 ตรม. นอกจากนี้ยังประกอบด้วย อาคารจอดรถ 1 หลัง ซึ่งสามารถจอดได้ 891 คัน อาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ 1 อาคาร อาคารซ่อมบำรุงและรวบรวมขยะ 1 อาคาร และมีที่จอดรถบนพื้นดินสามารถจอดได้ 65 คัน อาคารทั้งหมดมีพื้นที่ใช้สอยรวม 107,140 ตรม. ส่วนขนาดพื้นที่โครงการมีขนาด 24, 296 ตรม.

3.6 ข้อกำหนดในการออกแบบอาคาร

วัตถุประสงค์ของโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์คือ การเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยขึ้นในโครงการให้ได้มากที่สุดเท่าที่สภาพที่ตั้งอำนวย จากการพิจารณากฎกระทรวงฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีเนื้อที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งของที่ดินที่ยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะ และถนนนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร แต่จากการสำรวจพบว่า ถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ ซึ่งอยู่ด้านหน้าโครงการมีความกว้างไม่ถึง 18.00 เมตร อีกทั้งการเคหะแห่งชาติไม่สามารถดำเนินการจัดซื้อที่ดินที่ติดถนนประชานิเวศน์ 1 ให้กว้างเท่ากับ 12.00 เมตรได้ ดังนั้น ขนาดอาคารในโครงการจึงต้องมีพื้นที่อาคารแต่ละหลังไม่มากกว่า 30,000 ตารางเมตร

นอกจากนั้น กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวยังกำหนดข้อกำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ต้องมีถนนหรือที่ว่างปราศจากหลังคาคลุม โดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้สะดวก อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินต้องไม่เกิน 10 ต่อ 1 อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่แปลง

3.7 การวางแผนผังโครงการและภูมิสถาปัตยกรรมโดยรอบ

ด้านหน้าโครงการติดถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ ซึ่งมีเขตทางกว้าง 16.0 เมตร สำหรับถนนของโครงการจะมีความกว้างทั้งหมด 10 เมตร โดยมีผิวจราจร 7.0 เมตร (เป็นที่จอดรถริมถนน 3.0 เมตร และทางรถวิง 4.0 เมตร และทางเดินกว้าง 3.0 เมตร)

โครงการประกอบด้วยอาคาร 6 หลัง โดยแต่ละหลังมีพื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร มีถนนทางเข้าและทางออกกว่า 10 เมตร ยาวตลอดไปถึงอาคาร 2 และ 3 ที่อยู่ด้านหลังตามกฎหมายอาคารขนาดใหญ่พิเศษ บริเวณด้านหน้าของโครงการเปิดโล่งเป็น Plaza เพื่อก่อให้เกิดมุมมองที่ดี และใช้เป็นส่วนสนับสนุนส่วนพาณิชย์กรรมของอาคาร 1 ด้วย บริเวณโครงการจัดให้มีทางเดินเท้าที่ร่มรื่นจากถนนภายนอกเข้าสู่โครงการยาวตลอดไปถึงอาคารพักอาศัยที่อยู่ด้านหลัง โดยแยกจากทางเดินรถเด็ดขาด รูปแบบของโครงการมีลักษณะต่าง ๆ กันนี้

1) อาคารหลังที่ 1 เป็นอาคารสูง 16 ชั้น มีความสูงประมาณ 72.50 เมตร

ชั้นที่ 1 เป็นซูเปอร์มาร์เก็ตและฟาสฟูดส์ ร้านค้าย่อย

ชั้นที่ 2 เป็นร้านค้าย่อย

ชั้นที่ 3 - 16 เป็นห้องพักอาศัยจำนวน 236 หน่วย

2) อาคารหลังที่ 2 และ 3 เป็นอาคารสูง 15 ชั้น มีความสูงประมาณ 61.85 เมตร

ชั้นที่ 1 ของแต่ละอาคาร จัดเป็นห้องเครื่อง มีพื้นที่รวม 451 ตรม. และมีห้องพักอีก 10 หน่วย

ชั้นที่ 2 เป็นห้องพักอาศัย มีจำนวน 292 หน่วยต่อหลัง

อาคารที่ 2 และ 3 หันหน้าเข้าหากัน ชั้นที่ 1 ของแต่ละอาคาร แบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกเป็นห้องเครื่องของอาคาร จัดไว้ด้านที่ติดกับอาคารที่จอดรถ โดยแบ่งเป็นสโมสรส่วนหนึ่ง ส่วนที่ 2 เป็นห้องพักอาศัย ซึ่งจัดไว้ด้านในสุด เพื่อความเป็นส่วนตัว

3.) อาคารหลังที่ 4 เป็นอาคารจอดรถสูง 9 ชั้น มีความสูง 33.60 เมตร อยู่ระหว่างอาคารที่ 1 กับกลุ่มอาคารที่ 2 และ 3 สามารถจอดรถยนต์ได้ 891 คัน

4) อาคารหลังที่ 5 (อาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ) เป็นอาคารสูง 2 ชั้น อยู่ระหว่างอาคาร 2 และ 3 มีความสูง 8.12 เมตร

ชั้นที่ 1 เป็นสำนักงาน สโมสร และ LOCKER สำหรับสระว่ายน้ำ

ชั้นที่ 2 เป็น SNACK BAR

5) อาคารหลังที่ 6 เป็นอาคารสูง 1 ชั้น อยู่ด้านหน้าบริเวณทางออกของโครงการ มีความสูงประมาณ 5.95 เมตร ใช้ประโยชน์เป็นส่วนบริการของโครงการทั้งหมด ประกอบด้วยห้องจัดเก็บขยะรวม ที่พักยาม ห้องจัดเก็บอุปกรณ์ และส่วนซ่อมบำรุง

ตารางที่ 3.3 : แสดงการใช้พื้นที่อาคารโดยประมาณในอาคารของโครงการ

หลังที่	ชั้นที่	พื้นที่ขายได้ (ตรม.)			ทางสัญจรและบริการ (ตรม.)		รวม
		ทำการค้า (ตรม.)	ส่วนประกอบ ชุมชน (ตรม.)	ที่อยู่อาศัย (ตรม.)	ในที่อยู่อาศัย (ตรม.)	ห้องเครื่อง (ตรม.)	
1	1	3,023	-	-	584	774	4,381
	2	3,809	-	-	403	-	4,212
	Duct	-	-	-	299	713	1,012
	3ถึง14	-	-	12,576	5,610	-	18,186
	15ถึง16	-	-	1,144	611	-	1,755
	รวม	6,832	0	13,720	7,507	1,487	29,546
2	1	-	285	598.5	493.5	451	1,828
	2ถึง13	-	-	15,612	6,324	-	21,936
	14ถึง15	-	-	1,768	780	-	2,548
	รวม	-	285	17,978.50	7,597.50	451	26,312
3	1	-	285	598.5	493.5	451	1,828
	12ถึง13	-	-	15,612	6,324	-	21,936
	14ถึง15	-	-	1,768	780	-	2,548
	รวม	-	285	17,978.50	7,597.50	451	26,312
4	1ถึง9	-	-	-	23,750	100	23,850
	รวม	-	-	-	23,750	100	23,850
5	1	-	592	-	-	-	592
	2	-	240	-	-	-	240
	รวม	-	832	-	-	-	832
6	1	-	-	-	-	288	288
	รวม	-	-	-	-	288	288
	รวมทั้งสิ้น	6,832	1,402	49,677	46,452	2,777	107,140
		57,911			49,229		
		54.05%			45.95%		

ที่มา : การออกแบบทางด้านวิศวกรรม โดยบริษัทที่ปรึกษา , 2537

3.8 รายละเอียดการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินของโครงการได้กำหนดให้มีถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 10 เมตร รอบโครงการ ยกเว้นด้านที่ติดกับถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ ขอบเขตของอาคารจะอยู่ห่างจากแนวเขตพื้นที่โครงการ ดังนี้ ด้านที่ติดกับถนนเทศบาลนิมิตรเหนือห่างประมาณ 8 เมตร ด้านทิศใต้ห่างประมาณ 10 เมตร ด้านทิศเหนือห่างประมาณ 13 เมตร และด้านทิศตะวันตกห่างประมาณ 13 เมตร อาคารที่ 1 อยู่ห่างจากอาคารที่ 4 ประมาณ 13 เมตร อาคารที่ 4 อยู่ห่างจากอาคารที่ 2 และ 3 ประมาณ 12 เมตร สำหรับรายละเอียดการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมต่างๆ กล่าวคือ เป็นพื้นที่อาคารคลุมประมาณ 11,567 ตารางเมตร (ร้อยละ 47.61 ของขนาดพื้นที่โครงการ) และเป็นพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ซึ่งได้แก่ บริเวณที่จอดรถและสวนประมาณ 5,792 ตารางเมตร หรือร้อยละ 23.84 ของขนาดพื้นที่โครงการ

ตารางที่ 3.4 : แสดงรายละเอียดการใช้ที่ดินโดยประมาณ

รูปแบบการใช้ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ ที่มีการใช้ประโยชน์ (ตรม.)	ร้อยละของ การใช้ประโยชน์ที่ดินต่อ ขนาดที่ดินของโครงการ
1 พื้นที่อาคารคลุม		
1.1 อาคารหลังที่ 1	4,381	18.03
1.2 อาคารหลังที่ 2	1,828	7.52
1.3 อาคารหลังที่ 3	1,828	7.52
1.4 อาคารหลังที่ 4	2,650	10.91
1.5 อาคารหลังที่ 5	592	2.44
1.6 อาคารหลังที่ 6	288	1.19
รวมพื้นที่อาคารคลุม	11,567	47.61
2 ถนน + พื้นที่จอดรถ	6,937	28.55
3 ที่ว่างและสวน	5,792	23.84
รวมที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (2+3)	12,729	52.39
รวมทั้งหมด (1 + 2 + 3)	24,296	100

หมายเหตุ : พื้นที่โครงการมีขนาด 15 ไร่ 74 ตารางวา (24,296 ตรม.)

ที่มา : การออกแบบทางด้านวิศวกรรมโดยบริษัทที่ปรึกษา ฯ , 2537

ตารางที่ 3.5 เปรียบเทียบแสดงการใช้ที่ดินและรายละเอียดของโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 (ปัจจุบัน) กับแฟลตประชาชนเวศน์ 1 (เดิม) โดยประมาณ

รายการ	บ้านประชาชนเวศน์ 1 (ปัจจุบัน)	แฟลตประชาชนเวศน์ 1 (เดิม)	หมายเหตุ
1. ขนาดที่ดิน	24296 ตรม. (15ไร่74 ตรว.)	24296 ตรม. (15 ไร่ 74 ตรว.)	
2. รูปแบบและจำนวนอาคาร	มีจำนวน 6 อาคาร อาคารที่ 1 สูง 16 ชั้น 1 อาคาร (เป็นซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านค้าย่อย และพักอาศัยจำนวน 236 หน่วย พื้นที่ประมาณ 4,381 ตรม.) อาคารที่ 2 และ 3 สูง 15 ชั้น (เป็นที่พักอาศัยอาคารละจำนวน 302หน่วย , พื้นที่ประมาณ 1,828 ตรม. /หน่วย) อาคารที่ 4 อาคารจอดรถสูง 9 ชั้น จอดรถได้ 891 คัน พื้นที่ประมาณ 2,650 ตรม. อาคารที่ 5 อาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ ,พื้นที่ประมาณ 592 ตรม. อาคารที่ 6 ห้องเครื่อง ,พื้นที่ประมาณ 288 ตรม.	มีจำนวน 4 อาคาร อาคารที่ 1, 2 (รับโอนมาจากกทม. เป็นแฟลตพักอาศัย 4 ชั้น ได้ถูกลง กว้าง40 ตรม. ,พื้นที่ประมาณ 1,000 ตรม. / หน่วย อาคารที่ 3 , 4 (กคช.จัดสร้างเอง) เป็นแฟลตพักอาศัย 4 ชั้น ได้ถูกลง กว้าง 32 ตรม . พื้นที่ประมาณ 800 ตรม. / หน่วย	พื้นที่แฟลตประชาชนเวศน์ 1 (เดิม) คิดสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเดิน บันไดประมาณ 25%
3.รวมพื้นที่อาคารคลุมดิน	11567 ตรม.	3600 ตรม.	
4. ร้อยละของการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อขนาดที่ดินของโครงการ	47.61	14.82	B.C.R.
5. ที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม เช่น ถนน - ที่ว่าง - สวน	12729 ตรม.	20696 ตรม.	
6. ร้อยละของการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อขนาดที่ดินของโครงการ	52.39	85.18	กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30

ตารางที่ 3.5 : เปรียบเทียบแสดงการใช้ที่ดินและรายละเอียดของโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 (ปัจจุบัน) กับแฟลตประชาชนเวศน์ 1 (เดิม) โดยประมาณ (ต่อ)

รายการ	บ้านประชาชนเวศน์ 1 (ปัจจุบัน)	แฟลตประชาชนเวศน์ 1 (เดิม)	หมายเหตุ
7. ขนาดพื้นที่อาคารรวม	107,140 ตรม.	14,400 ตรม.	
8. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	4.41 : 1	0.59 : 1	กฎกระทรวงฉบับที่ 33 อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 10 : 1
9. จำนวนหน่วยพักอาศัย	840	240	สามารถเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยขึ้นในโครงการได้มากกว่าเดิม 3.5 เท่า
10. ความหนาแน่นประชากรในโครงการ	56 ครอบครัว / ไร่	16 ครอบครัว / ไร่	
11. ราคาที่ดิน / ครอบครัว / ไร่	214,285 บาท	750,000 บาท	ราคาประเมินของกรมที่ดิน ไร่ละ 12,000,000 บาท
12. การใช้ที่ดินในโครงการ / ครอบครัว / ตรม.	28.57 ตรม./ครอบครัว	100 ตรม./ครอบครัว	1 ไร่ = 1600 ตรม.
13. ลักษณะการจัดทำโครงการ	เป็นที่อยู่อาศัย - พาณิชยกรรม	เป็นที่อยู่อาศัย	
14. ลักษณะการอยู่อาศัย	เช่า - ซื้อ	เช่า	
15. ค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย	1,622,000-2,789,000 บาท *15,560-26,940 บาท/เดือน(20ปี)	300-900 / เดือน	* ต้องชำระเงินล่วงหน้า 36 เดือน แล้วจึงผ่อนชำระกับธนาคาร
16. รายได้กลุ่มประชากรในโครงการ	กลุ่มระดับรายได้ปานกลาง - สูง รายได้ 55,501-75,000 บาท/เดือน	*กลุ่มระดับรายได้น้อย	*มีรายได้น้อยกว่า 7,000 บาท / เดือน

จากตารางที่ 3.5 จะเห็นได้ว่าลักษณะการการใช้ที่ดินของโครงการแฟลตประชาชนเวศน์ 1 (เดิม) เป็นการใช้ที่ดินเป็นจำนวนมากต่อพื้นที่อาคาร เป็นการใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเต็มที่และไม่คุ้มค่าทางด้านเศรษฐกิจ เพราะที่ดินในโครงการปัจจุบันมีราคาสูง และทำเลที่ตั้งมีศักยภาพเหมาะแก่การฟื้นฟู โดยสามารถเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยได้มากถึง 3.5 เท่า และให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูง ซึ่งถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่ารวมทั้งสามารถปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้นอีกด้วย

3.9 แผนการดำเนินงานของโครงการ

โครงการฟื้นฟูประชาณิเวศน์ ใช้เวลาดำเนินงาน(ตามแผนงาน) ทั้งสิ้น 4 ปี โดยจะสามารถบรรจุคนอยู่อาศัยเข้าปลายปี 2540 และมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

ระยะเวลาตามแผนงาน

- จัดทำโครงการใช้เวลา 9 เดือน (เมษายน 2536 – ธันวาคม 2536)
- ขออนุมัติโครงการใช้เวลา 6 เดือน (มกราคม 2537 – มิถุนายน 2537)
- จัดทำแบบรายละเอียดใช้เวลา 8 เดือน(กรกฎาคม 2537 – กุมภาพันธ์ 2538)
- การจัดหาผู้รับจ้าง ใช้เวลา 3 เดือน (มีนาคม 2538 – พฤษภาคม 2538)
- การเตรียมการรื้อย้าย ใช้เวลา 6 เดือน (เมษายน 2537 – กันยายน 2537)
- การย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมใช้เวลา 4 เดือน (ตุลาคม 2537 – มกราคม 2538)
- รื้อถอนอาคารเดิมใช้เวลา 3 เดือน (กุมภาพันธ์ 2538 – เมษายน 2538)
- ก่อสร้างอาคารใหม่ใช้เวลา 24 เดือน (พฤษภาคม 2538 – เมษายน 2540)

บรรจุผู้อยู่อาศัย

โครงการฟื้นฟูประชาณิเวศน์ ใช้เวลาปฏิบัติงานจริง ทั้งสิ้น 5 ปี 3 เดือน โดยจะสามารถบรรจุคนอยู่อาศัยเข้าปลายปี 2541 และมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

ระยะเวลาตามการปฏิบัติจริง

- จัดทำโครงการใช้เวลา 9 เดือน (เมษายน 2536 – ธันวาคม 2536)
- ขออนุมัติโครงการใช้เวลา 6 เดือน (มกราคม 2537 – มิถุนายน 2537)
- จัดทำแบบรายละเอียดใช้เวลา 6 เดือน (กรกฎาคม 2537 – ธันวาคม 2537)
- การจัดหาผู้รับจ้าง ใช้เวลา 3 เดือน (มกราคม 2538 – มีนาคม 2538)
- การเตรียมการรื้อย้าย ใช้เวลา 6 เดือน (กรกฎาคม 2536 – ธันวาคม 2536)
- การย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมใช้เวลาประมาณ 11.5 เดือน (มกราคม 2537 – ธันวาคม 2537)
- รื้อถอนอาคารเดิมใช้เวลา 3.5 เดือน (ธันวาคม 2537 – มีนาคม 2538)
- ก่อสร้างอาคารใหม่ใช้เวลา 36 เดือน (สิงหาคม 2538 – กรกฎาคม 2541)

บรรจุผู้อยู่อาศัย

ตารางที่ 3.7 : เปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานกับการปฏิบัติกรดำเนินงาน
โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์

ขั้นตอนการดำเนินงาน	ระยะเวลาตามแผน	ระยะเวลาการปฏิบัติจริง	หมายเหตุ
1.จัดทำโครงการ	9 เดือน (เมย.36-ธค.36)	9 เดือน (เมย.36-ธค.36)	
2. ขออนุมัติโครงการ	6 เดือน (มค.37-มิย.37)	6 เดือน (มค.37-มิย.37)	
3. จัดทำแบบรายละเอียด	8 เดือน (กค.37-กพ.38)	6 เดือน (กค.37-ธค.37)	ระยะเวลาปฏิบัติจริงเร็วกว่าแผนงาน 2 เดือน
4. การประกวดราคา	3 เดือน (มีค.38 - พค.38)	3 เดือน (มค.38 - มีค.38)	
5. การเตรียมการรื้อย้าย	6 เดือน (เมย.37-กย.37)	6 เดือน (กค.36 - ธค.36)	ร่นเวลาการปฏิบัติจริงเร็วกว่าเวลาในแผน9เดือน
6. การย้ายที่อยู่อาศัยเดิม	4 เดือน (ตค.37 - มค.38)	11.5 เดือน (มค.37-ธค.37)	ในการปฏิบัติจริงกับเวลาในแผนงานต่างกัน 7.5เดือนถึงจะรื้อย้ายหมดพื้นที่
7. การรื้อถอนอาคารเดิม	3 เดือน (กพ.38-เมย.38)	3.5 เดือน (ธค.37-มีค.38)	
8. ก่อสร้างโครงการใหม่	24 เดือน (พค.38-เมย.40)	36 เดือน (สค.38-กค.41)	มีการยืดระยะเวลา12เดือนเนื่องมาจากสภาน้ำท่วม

จากตารางที่3.7 เมื่อเปรียบเทียบระยะเวลาตามแผนงานกับระยะเวลาการปฏิบัติจริง จะเห็นได้ว่าระยะเวลาตามแผนใช้เวลา 4 ปี และเมื่อใช้เวลาปฏิบัติจริงใช้เวลา 5 ปี 3 เดือนในส่วนที่ต้องมีการปรับเปลี่ยนแผนเมื่อปฏิบัติการดำเนินงานจริงที่เห็นได้ชัดเจนคือ ขั้นตอนการเตรียมการรื้อย้าย ได้มีการร่นระยะเวลาในการปฏิบัติจริง 9 เดือนเพราะต้องหาข้อสรุปและสถานที่ที่ต้องเตรียมไว้รองรับผู้ถูกรื้อย้าย ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเดิมและขั้นตอนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะเวลาตามแผนงาน 4 เดือน ระยะเวลาปฏิบัติจริงใช้เวลาถึง 11.5 เดือนทั้งนี้เพราะไม่สามารถจะย้ายครั้งเดียวได้หมดทั้งพื้นที่ เพราะมีทั้งกลุ่มที่ยอมย้ายและทั้งกลุ่มที่ยังไม่ยอมย้ายโดยขอยืดระยะเวลาในการย้าย จึงต้องหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้ จนกระทั่งทั้งหมดพื้นที่ประมาณกลางเดือนธันวาคม 2537 แต่ถือได้ว่าไม่มีผลกระทบกระเทือนเรื่องระยะเวลามากนัก เพราะได้มีการร่นระยะเวลาในส่วนของการเตรียมการรื้อย้ายเร็วกว่าแผนงานถึง 9 เดือน จึงสามารถมาชดเชยเวลาในส่วนนี้ได้และในส่วนการก่อสร้างโครงการได้มีการยืดระยะเวลาจาก 24 เดือน เป็น 36 เดือน ทั้งนี้เป็นเพราะเกิดภาวะน้ำท่วม และผู้รับจ้างจึงทำเรื่องขอผ่อนปรนไปที่สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยช่วยดำเนินการ จนมีมติคณะรัฐมนตรียืดระยะเวลาก่อสร้างได้ ซึ่งตามมติเห็นชอบมาตรการให้การช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้างโดยงดปรับ

3.10 แผนการอพยพและขั้นตอนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิม

ในการดำเนินการของโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ จำเป็นที่จะต้องอพยพประชากรที่อาศัยอยู่เดิมในอาคารเก่าไปสู่ถิ่นฐานใหม่ ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้จัดเตรียมอาคารเช่าไว้ โดยตั้งอยู่บริเวณ กม.ที่ 20 ถนนวิภาวดี รังสิต ทางด้านทิศตะวันตก บริเวณทุ่งสองห้องหรือใกล้กับสนามบินดอนเมือง อาคารดังกล่าวเป็นอาคารสูง 5 ชั้น พร้อมทั้งห้องอเนกประสงค์ ซึ่งมีพื้นที่ 36.18 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่ 4.63 ไร่ มีทั้งหมด 240 หน่วย ตามกำหนดการของการเคหะแห่งชาติ ได้ทำการย้ายประชาชนไปยังอาคารใหม่ ในการดำเนินการเพื่อขนย้ายการเคหะแห่งชาติได้บริการรถบรรทุกเพื่อขนสัมภาระของผู้อยู่อาศัยเดิม และเงินอุดหนุนครอบครัวละ 10,000 บาท โดยการดำเนินการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัย ประกอบด้วย 5 ขั้นตอนใหญ่ๆ คือ

3.10.1 การสำรวจข้อมูลผู้อยู่อาศัย เกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัยและทัศนคติ โดยมีขั้นตอน ดังนี้ การวางแผนเพื่อการสำรวจข้อมูล , การดำเนินการสำรวจ และการสรุปรายงานผลการสำรวจ เพื่อนำข้อมูลเหล่านี้มาใช้วางแผนการดำเนินงานและกำหนดเงื่อนไขต่างๆให้เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเดิม

3.10.2 จัดการประชาสัมพันธ์โครงการ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้เข้าใจความจำเป็นในการรื้อย้าย โดยมีขั้นตอนดังนี้ การอบรมผู้ปฏิบัติงานที่จะเข้าไปทำการประชาสัมพันธ์ผู้อยู่อาศัยให้ทราบกำหนดและวิธีการอพยพย้าย การประชาสัมพันธ์โดยการสื่อเอกสาร การพบปะชี้แจงผู้อยู่อาศัย การสรุปและรายงานผล

3.10.3 การเตรียมการในการเคลื่อนย้าย ประกอบด้วย การเจรจาต่อรองข้อตกลง การขออนุมัติหลักเกณฑ์ในการรื้อย้ายผลตอบแทนที่ผู้อยู่อาศัยเดิมจะได้รับ การจัดประชุมผู้อยู่อาศัย การจัดทำเอกสารข้อตกลง การจับสลากเลือกห้องในอาคารใหม่ มีรายละเอียดดังนี้

3.10.3.1 การเจรจาต่อรอง

- ผู้ถูกรื้อย้ายได้ตั้งตัวแทนผู้อยู่อาศัยอาคารแฟลตเช่าประชานิเวศน์ 1 ได้เข้าพบกับผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2537 เพื่อให้คำแนะนำแนวทางแก้ไขปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่ง ไม่สามารถย้ายไปอยู่อาศัยในอาคารแฟลตเช่าทุ่งสองห้อง โดยให้เหตุผลว่าพื้นที่อาคารคับแคบมาก และได้ไปสำรวจอาคารที่พักอาศัยต่างๆของการเคหะแห่งชาติ เพื่อที่จะตัดสินใจไปอยู่ในโครงการใดโครงการหนึ่งตามความสามารถแต่ละครอบครัว

- ผู้อยู่อาศัยที่ไม่มีขีดความสามารถจะเช่าซื้ออาคารจะขอสิทธิอาคารแฝดเช่าที่ทุ่งสองห้องและอาคารแฝดเช่าที่โครงการบางพลี โดยขอให้ลดหย่อนค่าเช่าอาคารแฝดที่บางพลี ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีความเห็นว่าควรจะเป็นราคาไม่เกิน 200 บาท
- ส่วนผู้อยู่อาศัยที่สามารถจะเช่าซื้ออาคารได้ มีความประสงค์จะเช่าซื้ออาคารโครงการหลักสี่และโครงการปากเกร็ด โดยขอทราบจำนวนหน่วยของอาคารที่เหลือแต่ละประเภท และขอให้พิจารณาลดหย่อนราคาเช่าซื้อเป็นราคาพิเศษ
- ผู้อยู่อาศัยที่มีความประสงค์จะไปอยู่ในโครงการแฝดทุ่งสองห้องที่เดิม เนื่องจากไม่มีความสามารถจะเช่าหรือเช่าซื้ออาคารเพิ่มเติม จะขอให้พิจารณาเงินช่วยเหลือค่าขนย้ายเป็นจำนวน 30,000 บาท โดยจะนำเงินดังกล่าวไปต่อเติมชั้นลอยภายในอาคารเพื่อแก้ไขปัญหาพื้นที่คับแคบ
- ขอยืดระยะเวลาในการรื้อย้าย โดยให้เหตุผลว่า ผู้อยู่อาศัยบางครอบครัวยังมีปัญหาเรื่องทรัพย์สินที่จำเป็นแก่การดำรงชีวิต ที่ได้ซื้อหามาด้วยความเหน็ดเหนื่อย เช่น ตู้ โต๊ะ เตียง โทรศัพท และสิ่งจำเป็นอื่นๆ ที่ไม่สามารถนำไปไว้ที่อาคารแฝดทุ่งสองห้องได้ จำเป็นที่ต้องใช้เวลาจัดการกับสิ่งของเหล่านี้ จึงขอยืดระยะเวลาการขนย้ายออกไปสักระยะเวลาหนึ่ง ไม่เกินเดือนเดือนมีนาคม 2538 ซึ่งระหว่างนั้นขอให้คงสิทธิอาคารแฝดที่ทุ่งสองห้องไว้และขอให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องบางท่านอย่าได้ปล่อยข่าวคุกคามผู้อยู่อาศัยระหว่างการเตรียมย้าย (เอกสารการย้ายผู้อยู่อาศัยอาคารแฝดประชานิเวศน์ 1 31 มีนาคม 2537)

3.10.3.2 หลักเกณฑ์ในการรื้อย้ายที่ผู้อยู่อาศัยเดิมจะได้รับ เมื่อย้ายไปแฝด

โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

- ให้เช่าในอัตราเช่าเท่าเดิม
- ติดตั้งมิเตอร์ประปา
- ติดต่อสถานที่สำหรับบุตรหลานให้
- จัดพาหนะและแรงงานในการช่วยอพยพย้าย
- ให้เงินช่วยเหลือค่าขนย้ายรายละ 10,000 บาท
- ให้สิทธิพิเศษในการเช่าซื้ออาคารโครงการอื่นๆ ของการเคหะแห่งชาติ
- ให้สิทธิเป็นกรณีพิเศษ สำหรับผู้เช่าที่ต้องการกลับมาอยู่อาศัยในโครงการประชานิเวศน์ 1 เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ

3.10.3.3 การจัดประชุมผู้อยู่อาศัยและจัดทำเอกสารข้อตกลง มีรายละเอียด ดังนี้

- สัญญาเช่าอาคารแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องสำหรับผู้เช่าแฟลตประชาชนิเวณ 1 ยังคงใช้สัญญาเช่าซึ่งมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับสัญญาเช่าอาคารแฟลตประชาชนิเวณ 1 ดังนั้นจึงไม่มีการขึ้นค่าเช่าทุก ๆ 5 ปี อย่างเช่นผู้เช่าแฟลตทุ่งสองห้องในปัจจุบัน และอัตราค่าเช่าก็ยังคงเป็นอัตราเดิมเช่าเดียวกับอัตราค่าเช่าแฟลตประชาชนิเวณ 1

- การขอสิทธิมากลับอยู่อาศัยในโครงการประชาชนิเวณ 1 เมื่อการก่อสร้างอาคารใหม่แล้วเสร็จ การเคหะแห่งชาติจะพิจารณาให้สิทธิผู้เช่าแฟลตประชาชนิเวณ 1 ที่ย้ายไปอยู่ไปแฟลตเช่าทุ่งสองห้องเป็นกรณีพิเศษในการได้สิทธิอาคารในโครงการประชาชนิเวณ 1 ที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยไม่ต้องจับฉลากแย่งสิทธิกับบุคคลอื่น ดังนั้นหากผู้ถูกรื้อย้ายประสงค์จะได้สิทธิดังกล่าว ขอให้แสดงความจำนงต่อเจ้าหน้าที่

- ผู้ที่แข่งสิทธิกันเองแต่ยังมีได้อินสิทธิเปลี่ยนชื่อเป็นผู้เช่ากับการเคหะแห่งชาติให้ถูกต้องเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ที่แข่งสิทธิกันเองเป็นผู้เช่าที่ถูกต้อง และสามารถรับสิทธิเช่าอาคารแฟลตทุ่งสองห้องได้ กองเคหะนครหลวง 2 ได้รับอนุมัติหลักเกณฑ์ในการช่วยเหลือแล้ว ดังนั้นจึงขอให้ผู้ที่แข่งสิทธิกันเอง ติดต่อขอทราบรายละเอียดได้ที่เจ้าหน้าที่

- นอกจากนี้มีการประชุมทำความเข้าใจกันเป็นวาระ อาทิเช่นข่าวลือที่ว่าการเคหะแห่งชาติจะนำบุคคลอื่นเข้ามาอยู่อาศัยแทนหลังจากที่ท่านเช่าอยู่อาศัยในอาคารแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องแล้ว กองเคหะนครหลวง 2 ขอยืนยันว่าจะไม่มีการนำบุคคลอื่นมาอยู่อาศัยในแฟลตประชาชนิเวณ 1 แทนท่านอย่างแน่นอน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติจะต้องดำเนินการก่อสร้างอาคารใหม่ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2536

3.10.3.4 การจับฉลากเลือกห้องในอาคารใหม่ มีการจับฉลาก ณ. วันที่ 20 มีนาคม 2537 มีรายละเอียดดังนี้

- ผู้มีสิทธิจับฉลาก ต้องนำเอกสารหลักฐานไปแสดงในวันดังกล่าวข้างต้น ดังต่อไปนี้ คือ
 - ผู้ที่เป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติให้นำบัตรประจำตัวประชาชนไปแสดง ณ. จุดลงทะเบียนพร้อมบัตรแสดงสิทธิจับฉลากเลือกห้อง
 - ผู้ที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติให้นำหนังสือมอบอำนาจพร้อมถ่ายสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เช่าและของตนเอง และลงนามรับรองสำเนาถูกต้องไปแสดง
 - กรณีผู้แข่งสิทธิให้นำหลักฐานการแข่งสิทธิ เช่น สัญญาซื้อขายสิทธิ หรือ สัญญาจ่ายเงินที่ใช้ห้องค้าประกัน หรือสัญญาอื่นๆ ที่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็นการแข่งสิทธิ และถ่ายสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เช่าเดิม และของตนเองพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องไปแสดง

- **วิธีการจับฉลาก**

- การเคหะแห่งชาติ จะจัดให้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการสักขีพยาน การจับฉลากเลือกห้อง จำนวน 4 ท่านโดยผู้เช่าแฟลตประชาณีเวศน์ 1 ที่เข้าร่วมประชุมจับฉลากเลือกห้อง เป็นผู้เสนอชื่อตัวแทนของอาคารแฟลตประชาณีเวศน์ 1 แต่ละหลังเป็นตัวแทน 1 ท่าน
- การจับฉลากจะจับฉลากตามชั้นที่อยู่อาศัยเดิมที่แฟลตประชาณีเวศน์ 1 โดยจะเริ่มจับฉลากตั้งแต่ชั้นที่ 1 เป็นต้นไป
- ก่อนจับฉลากผู้จับจะต้องแสดงบัตรสิทธิฯก่อนล่วงหน้า
- เมื่อจับฉลากเลือกห้องได้แล้ว ให้นำฉลากที่จับได้พร้อมบัตรแสดงสิทธิจับฉลากและเอกสารตามข้อ 1 (แล้วแต่กรณี) ไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ณ. โต๊ะควบคุมการจับฉลาก เพื่อให้เจ้าหน้าที่ลงหมายเลขห้องที่ท่านจับฉลากได้ ในบัตรแสดงสิทธิจับฉลากฯเพื่อนำไปทำสัญญาเช่าอาคารแฟลตทั้งสองห้อง ณ. โต๊ะทำสัญญาเช่าต่อไป
- กรณีผู้เช่าอาคารแฟลตประชาณีเวศน์ 1 ทำใดไม่เข้าร่วมประชุมและจับฉลากเลือกห้อง คณะกรรมการสักขีพยานจะเป็นผู้จับฉลากเลือกห้องแทน
- หลังจากที่ท่านทำสัญญาเช่าเสร็จแล้ว เจ้าหน้าที่จะออกเอกสารรับรองให้ท่านเก็บไว้ เป็นหลักฐานดังนี้ คือ
- หนังสือรับรองการเป็นผู้เช่าอาคารแฟลตทั้งสองห้อง เพื่อใช้เป็นเอกสารประกอบการแจ้งย้ายทะเบียนบ้านเช่าอาคารแฟลตทั้งสองห้อง ณ. เขตดอนเมือง
- หนังสือรับรองการได้สิทธิเช่าอาคารแฟลตทั้งสองห้อง ที่ท่านจับฉลากเลือกห้องได้

3.10.4 การเคลื่อนย้ายและจัดคนเข้าอยู่ ประกอบด้วยการจัดทำเอกสารนิติกรรมสัญญาการประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการเคลื่อนย้าย การดำเนินการเคลื่อนย้าย และการจัดคนเข้าอยู่ในโครงการใหม่ การดูแลอาคารเดิมและการประสานรื้อถอนอาคารเดิม มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 3.8 : แผนปฏิบัติการอพยพย้ายผู้เช่าแฟลตประชาชนเวสน์ 1 ตามโครงการฟื้นฟูเมือง

งาน / กิจกรรม	รายละเอียดของงาน	ระยะเวลาดำเนินการ											หมายเหตุ		
		25 36		ปีงบประมาณ 2537											
		สค.	กย.	ตค.	พย.	ธค.	มค.	กพ.	มีค.	เมย.	พค.	มิย.		กค.	
1. การเตรียมการ ก่อนการอพยพย้าย															หน่วยงานที่ รับผิดชอบ บค. คช. พค. สผ.
1.1 การปรับปรุงห้อง ที่อาคารแฟลตทุ่ง สองห้องจำนวน 218 หน่วย	1. ออกแบบประมาณการ จัดหาผู้รับจ้าง 2. ส่งมอบสถานที่และ ดำเนินการปรับปรุง ระยะเวลาตามสัญญา 150 วัน														
1.2 การติดตั้งเครื่อง วัดไฟฟ้าขนาด 5 แอมแปร์ จำนวน 218 หน่วย	1. ประสานงานกับ กฟน. นนทบุรี เพื่อขอให้ตรวจ สอบและประมาณการ ค่าใช้จ่ายต่างๆ 2. กฟน. ดำเนินการติดตั้ง														
1.3 ประชาสัมพันธ์ ก่อนการอพยพย้าย _ ประชาสัมพันธ์และ เลือกห้อง	1. ประชาสัมพันธ์ผู้อยู่อาศัย ให้ทราบกำหนดและวิธีการ อพยพย้าย 2. เลือกห้องที่อาคารแฟลต ทุ่งสองห้อง														นค.2 สช.ทำทราวย ผอ.ปช.
1.4 ประสานงานกับ หน่วยงานที่ช่วยเหลือ ในการอพยพย้าย	1. ประสานงานกับหน่วยงาน ต่างๆ ที่ช่วยในการอพยพย้าย เพื่อเตรียมการให้เรียบร้อย ดังนี้ _ กำหนดแผนปฏิบัติการใน ช่วงการอพยพย้าย														นค.2 สช.ทำทราวย ประสานงาน ผอ.ปช.สช. ทำทราวย

ตารางที่ 3.8 (ต่อ) : แผนปฏิบัติการอพยพย้ายผู้เช่าแฟลตประชาชนเวศน์ 1 ตามโครงการฟื้นฟูเมือง

งาน / กิจกรรม	รายละเอียดของงาน	ระยะเวลาดำเนินการ											หมายเหตุ		
		25 36		ปีงบประมาณ 2537											
		สค.	กย.	ตค.	พย.	ธค.	มค.	กพ.	มีค.	เมย.	พค.	มิย.		กค.	
2. (ต่อ)	2.6 การตรวจการส่งคืน ห้องเช่า														สช.ท่าทราย นค.3
	2.7 การปิดห้องป้องกัน การบุกรุก														สช.ท่าทราย
3. การดำเนินการ หลังการอพยพย้าย															
3.1 การจ้างเหมาดูแล รักษาความปลอดภัย อาคารป้องกันการบุกรุก	1. จัดหาผู้รับจ้างรักษาความ ปลอดภัยของอาคารแฟลต ประชาชนเวศน์ 1														พค. สผ.
	2. ส่งมอบพื้นที่ให้ผู้รับจ้างเข้า ดำเนินการรักษาความ ปลอดภัย														สช.ท่าทราย
3.2 การประสานงานกับ กฟน.เพื่อขอยกเลิกการใช้กระแสไฟฟ้า	1. ประสานงานกับกฟน.เพื่อ ขอยกเลิกมิเตอร์ไฟฟ้าของ กคช. และการคืนมิเตอร์ ไฟฟ้าของผู้เช่า														สช.ท่าทราย กฟน.นนทบุรี
3.3 การส่งมอบพื้นที่ ให้ฝ่าย คม.	2. ประสานงานกับฝ่ายคม. ในการรับมอบพื้นที่														นค.2,คช,คม. ยังอพยพย้าย ไม่หมด

* อพยพย้ายออกทั้งหมดโครงการ ประมาณปลายเดือนธันวาคม 2537 (ดูภาคผนวก)

3.8.5 การบริการ ชุมชนที่ย้ายไปอยู่ บริหารงานโครงการทั้งสองห้องเพื่อให้อยู่อาศัยและสามารถจัดระเบียบ
ชุมชนใหม่ได้เรียบร้อย

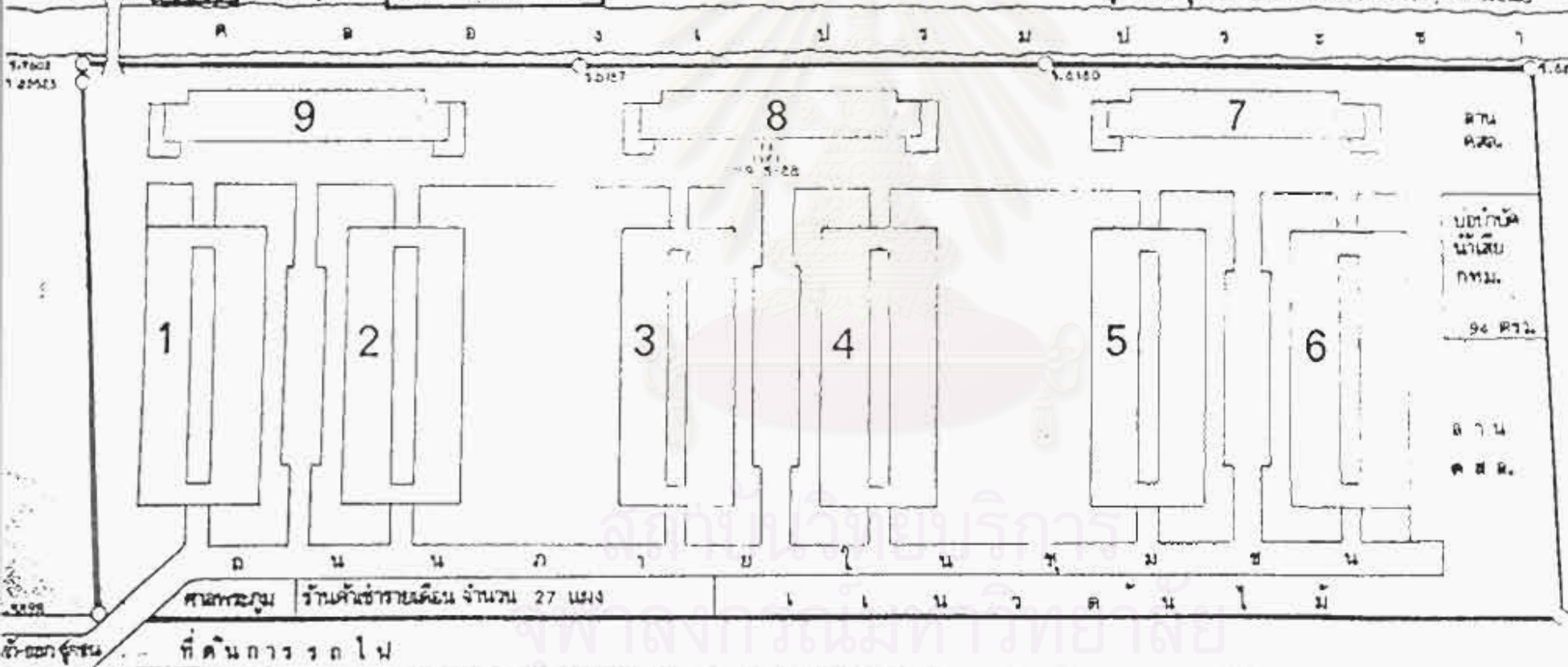
- เนื้อดิน 29 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวา. โฉนดเลขที่ 744 ต.ตอนแตงบางแขวง พนมเปญ
- ที่ดินเช่า จวด ที่ดินเอกชน • ที่ดินเช่า จวด ที่ดินเอกชน
- ที่ดินเช่า จวด ที่ดินการรถไฟ • ที่ดินเช่า จวด คลองเขมรประชา
- แปลง ๑ ขึ้น 9 อากาศ • ห้องเช่า 1,352 น. • อาคาร พ. 4๑ น.
- กำแพงรั้วล้อมรอบบริเวณ 1 ด้าน • ทางเข้าออกด้านเดียว
- แปลง 11 น. 176 พ. 11 • แปลง 12 น. 176 • แปลง 13 น. 176 พ. 11
- แปลง 14 น. 176 พ. 11 • แปลง 15 น. 176 พ. 11 • แปลง 16 น. 187
- แปลง 17, 18, 19 น. 86 **รวม 1,396 ตารางวา**

องค์ประกอบชุมชน

- ▲ โรงเรียนแพทย์ 3 มี หน่วยพยาบาลและบริการ ถึงระดับ ๓๒ เตียง
- ▲ โรงเรียนแพทย์ 2 มี ร้านค้าสะดวกซื้อ 7 ELEVEN
- ▲ โรงเรียนแพทย์ 3 มี ที่ทำการคณะกรรมการชุมชน
- ▲ โรงเรียนแพทย์ ๖ มี ศูนย์รับเลี้ยงเด็กกำพร้า
- ▲ โรงเรียนแพทย์ 6 มี บ่อน้ำบาดาลน้ำเย็น มีปั๊มไฮดรอลิก 1 เครื่อง. เมื่อ 14 เม.ย. 36
- ▲ โรงเรียนแพทย์ ๐ มี

ผู้รวบรวมข้อมูล: นายแพทย์ วัฒนศิริ ๒ วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

แผนผัง 3.4 : แสดงผังบริเวณโครงการเกษตรชุมชนทุ่งหลวงทอง



ตารางที่ 3.9 : เปรียบเทียบแสดงรายละเอียดอาคาร - ห้องพักอาศัย ของแฟลตประชาชนิเวณ 1 (เดิม)
กับแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

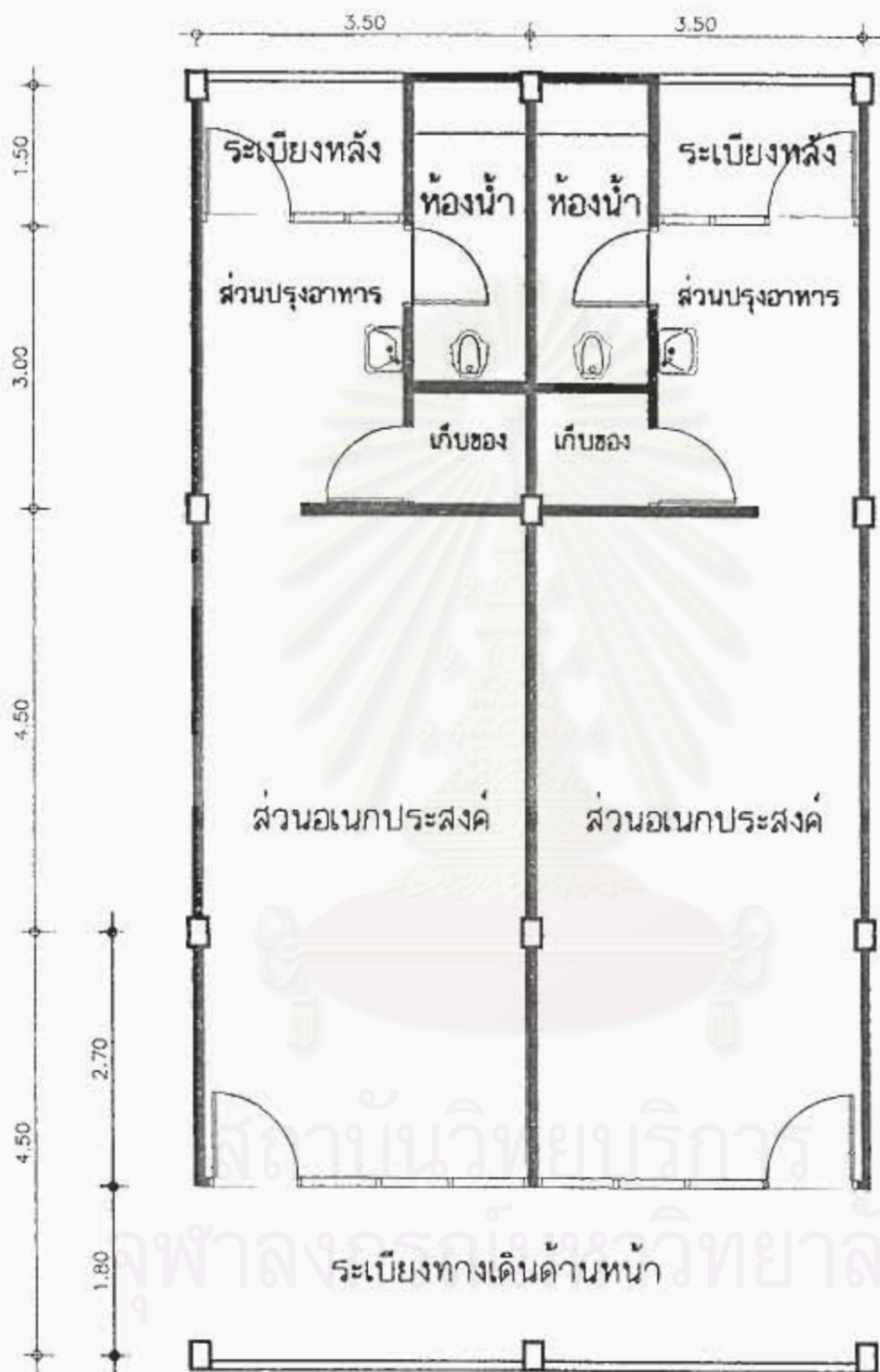
รายการ	แฟลตประชาชนิเวณ 1 (เดิม)	แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง (เฉพาะกลุ่มที่ถูกรื้อย้ายมาจากแฟลต ปช.1)	หมายเหตุ
1. ขนาดที่ดิน	24,296 ตรม. (15 ไร่ 74 ตรว.)	6,652 ตรม. (4.63 ไร่)	ขนาดที่ดินทั้งหมด ของโครงการทุ่งสองห้อง รวม 29 ไร่ 3 งาน 28ตรว. (47,712 ตรม.)
2. จำนวนตึกภายใน โครงการ	4 อาคาร	3 อาคาร (แฟลต 7 -9)	มีทั้งหมด 9 อาคาร กลุ่มที่ถูกรื้อย้ายพัก อาศัยอยู่ที่แฟลต 7 - 9
3. จำนวนชั้น	4 ชั้น (ได้ถูกลด) เป็น 3 ชั้น พักอาศัย	5 ชั้นพักอาศัย	
4.จำนวนหน่วยรวม/1หลัง	60 หน่วย	86หน่วย	
5. จำนวนหน่วยรวม พักอาศัย	240 หน่วย	258 หน่วย (แฟลต 7 - 9)	จำนวนหน่วยรวมทั้งหมด ของโครงการ1,396หน่วย
6. สภาพอาคาร	ทรุดโทรม อายุอาคารมาก ขาดการบำรุงดูแลรักษา	ดีกว่าที่เดิม	แฟลต 7-9สร้างใหม่ เพื่อรองรับกลุ่มถูกรื้อย้าย
7. ความหนาแน่นของ ประชากรในโครงการ	16 ครอบครัว / ไร่	56 ครอบครัว / ไร่	ความหนาแน่นรวมทั้ง โครงการ48ครอบครัว/ไร่

ตารางที่ 3.10:เปรียบเทียบแสดงพื้นที่ส่วนใช้สอยภายใน ขนาดห้องพักอาศัย แฟลตประชาชนิเวณ(เดิม)
และแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

ขนาดพื้นที่ของส่วน ใช้สอยภายใน	แฟลตประชาชนิเวณ 1(เดิม)	แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง (เฉพาะกลุ่มที่ถูกรื้อย้ายมาจากแฟลตปช.1)	หมายเหตุ
ส่วนนอกประสงค์ ปรุงอาหาร	25.20 ตรม.(3.50x7.20) 6.90 ตรม.(2.30x3.00)	21.60 ตรม.(3.60x6.00) 6.24 ตรม.(2.40x2.60)	ส่วนที่ขยับอยู่ บริเวณบันได ทางขึ้น - ลง
รวมพื้นที่ใช้สอย	32.10 ตรม.	27.84 ตรม.	
ห้องน้ำ - ส้วม	3.84 ตรม. (1.20x 3.20)	3.12 ตรม. (1.20x .2.60)	
ห้องเก็บของ	1.56 ตรม. (1.20x1.30)	-	
ระเบียงหลัง	3.45 ตรม. (1.50x2.30)	5.22ตรม. (1.45x3.60)	
รวมพื้นที่ทั้งหมด	40.95 ตรม. (3.50 x11.7)	36.18 ตรม.(3.60x10.05)	
ความสูงของห้อง พื้นถึงเพดาน	2.50 ม.	2.80 ม.	

แผนผังที่ 3.5

แปลตประชนาเนศน์ 1 (เต็ม)



แปลนแปลตห้องพักอาศัย 1 : 75

(แสดงตำแหน่งไว้สอย ภายในห้องพักอาศัย)

แผนผังที่ 3.6

แปลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง
(แปลต 7 - 9 ที่เตรียมไว้รองรับผู้ถูกรื้อย้าย)



แปลนแปลตห้องพักอาศัย 1 : 75

(แสดงตำแหน่งใช้สอย ภายในห้องพักอาศัย)

เรือสำราญและสร้างใหม่

รือย้ายที่อยู่อาศัย



แฟลตประชาชนิเวณ 1 (เดิม)

- เป็นแฟลต 4 ชั้น 4 อาคาร (ใต้ถุนโล่ง) จำนวน 240 หน่วย
- โครงการ เพื่อพักอาศัย
- ที่ดิน 15 ไร่ 74 ตรว.



แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

- เป็นแฟลต 5 ชั้น 9 อาคาร (ใต้ถุนโล่ง) จำนวน 1,396 หน่วย
- โครงการ เพื่อพักอาศัย
- ที่ดิน 29 ไร่ 3 งาน 28 ตรว.



โครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนิเวณ

- ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 16 ชั้น และ 15 ชั้น 3 อาคาร จำนวนหน่วยพักอาศัย 840 หน่วย พร้อมซูเปอร์มาร์เกตและร้านค้าย่อยกับอาคารจอดรถสูง 9 ชั้น และอาคารสโมสรสรวายน้ำ, ยาม, ห้องเครื่อง, ที่เก็บขยะ
- โครงการ เพื่อพาณิชย์กรรมและพักอาศัย
- ที่ดิน 15 ไร่ 74 ตรว.

3.11 การลงทุนของโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1

งบประมาณของโครงการ

1.	ค่าปรับปรุงที่ดิน		
	- ถนน ทางเท้าระบายน้ำ	12,500,000	
	- ระบบประปา	1,500,000	
	- ระบบไฟฟ้า	11,000,000	
	- ระบบน้ำเสีย	12,000,000	
	- ภูมิสถาปัตยกรรม	1,000,000	38,000,000 บาท
2.	ค่าก่อสร้าง		
	- อาคารหลังที่ 1	339,732,000	
	- อาคารหลังที่ 2	315,744,000	
	- อาคารหลังที่ 3	315,744,000	
	- อาคารที่จอดรถ	155,520,000	
	- สระว่ายน้ำ	5,500,000	1,132,240,000 บาท
3.	ค่ารั้อย้ายอาคารเดิม		6,000,000 บาท
4.	ค่าดำเนินการ (ค่าออกแบบ, ควบคุมงาน ,งานขาย)		81,817,000 บาท
5.	สำรองราคา		117,000,000 บาท
6.	ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง		114,098,000 บาท
	รวม	1,489,279,000	บาท

ต้นทุนของโครงการ

1.	ค่าที่ดิน 15.74 ไร่ (ตรว.ละ 30,000 บาท)	182,220,000	บาท
2.	ค่าปรับปรุงที่ดิน	38,000,000	บาท
3.	ค่าก่อสร้าง	1,132,240,000	บาท
4.	ค่ารั้อย้ายอาคารเดิม	6,000,000	บาท
5.	ค่าดำเนินการ	81,917,000	บาท
6.	สำรองราคา	117,024,000	บาท
7.	ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	114,098,000	บาท
	รวม	1,671,499,000	บาท

ตารางที่ 3.11 : ต้นทุนโครงการ

ประเภท	ค่า ก่อสร้าง				ค่าที่ดิน	ค่าดำเนินการ	สำรองราคา	ดอกเบี้ย	รวม
	อาคาร	ที่จอดรถ	สาธารณูปโภค	รวม					
อาคาร 1									
พื้นที่การค้า	102,204	32,472	5,690	140,366	23,839	10,500	14,037	13,685	202,427
ที่อยู่อาศัย	237,528	39,360	9,586	286,414	39,901	21,449	28,641	27,925	404,330
อาคาร 2									
พื้นที่การค้า	7,806	1,640	492	9,938	2,062	743	994	969	14,706
ที่อยู่อาศัย	307,938	40,204	13,650	361,792	57,178	27,241	36,179	35,275	517,665
อาคาร 3									
พื้นที่การค้า	7,086	1,640	492	9,938	2,062	743	994	969	14,706
ที่อยู่อาศัย	307,938	40,204	13,650	361,792	57,178	27,241	36,179	35,275	517,665
รวม	971,220	155,520	43,500	1,170,240	182,220	87,917	117,024	114,098	1,671,499

ตารางที่ 3.12 : ราคาขายและการผ่อนชำระ

	จำนวน หน่วย	ขนาดพื้นที่/ ตรม.	ต้นทุน/หน่วย	ราคาขาย/หน่วย	เงินดาวน์	อัตราผ่อนชำระ/ เดือน	ระยะเวลาปี
อาคาร 1							
พาณิชย์กรรม	-	8,043	202,427,000	281,505,000	84,450,000	2,623,400	20
ที่อยู่อาศัย							
A	58	52	1,560,000	1,664,000	400,000	16,830	20
B	105	58.5	1,755,000	1,872,000	400,000	19,590	20
C	36	67	2,010,000	2,144,000	400,000	23,210	20
D	22	68	2,040,000	2,176,000	400,000	23,640	20
E	4	88	2,640,000	2,816,000	400,000	32,160	20
อาคาร 2-3							
พาณิชย์กรรม	-	1,301	29,412,000	45,535,000	13,660,000	424,300	20
ที่อยู่อาศัย							
A	158	52	1,492,920	1,560,000	400,000	15,440	20
B	282	58.5	1,679,530	1,755,000	400,000	18,030	20
C	100	67	1,923,570	2,010,000	400,000	21,430	20
D	58	68	1,952,280	2,040,000	400,000	21,830	20
E	8	88	2,526,480	2,640,000	400,000	29,820	20

หมายเหตุ : ราคาขายส่วนพาณิชย์กรรม ตารางเมตรละ 35,000 บาท

ราคาขาย อาคาร 1 ที่อยู่อาศัย ตารางเมตรละ 32,000 บาท , อาคาร 2-3 ที่อยู่อาศัย ตารางเมตรละ 30,000 บาท

ที่มา : เอกสารรายละเอียดโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ กองผังเมืองและโครงการฝ่ายโครงการเมืองใหม่ การเคหะแห่งชาติ

3.12 แหล่งเงินทุน

ตารางที่ 3.13 : แสดงที่มาและการใช้เงินทุน

ที่มาของแหล่งเงินทุน		แหล่งที่ใช้ไปของแหล่งเงินทุน	
เงินกู้	1,058,369,000	ค่าก่อสร้าง	1,170,240,000
รายรับของโครงการ	430,910,000	สำรองราคา	117,024,000
ค่าดำเนินการ	87,917,000		
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	114,098,000		
รวม	1,489,279,000	รวม	1,489,279,000

ผลตอบแทนของโครงการ

อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) 16%

กำไรของโครงการ

- ต้นทุนของโครงการ	1,671,499,000	บาท
- รายรับของโครงการ	1,840,134,000	บาท
กำไร	168,635,000	บาท

3.13 การวางแผนการตลาด

โครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง นักบริหาร นักธุรกิจ และข้าราชการระดับสูง จำนวน 840 หน่วย ประกอบด้วยอาคาร 5 หลัง สูง 16 ชั้น 1 หลัง สูง 15 ชั้น 2 หลัง เป็นห้องชุดพักอาศัยและอาคารจอดรถสูง 10 ชั้น 1 หลัง อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ สูง 2 ชั้น 1 หลัง

แนวทางการขายของโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ทางกองการขาย การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการทดสอบตลาดเพื่อหากลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ซึ่งยอมรับลักษณะและคุณภาพโครงการในราคาที่กำหนด และให้ดำเนินการขายพื้นที่ส่วนพลาซ่าก่อน ซึ่งอาจจะเสนอขายให้กับห้างสรรพสินค้าที่สนใจ ในลักษณะซูเปอร์มาร์เก็ตเข้ามาดำเนินการแล้วโดยเร็ว พร้อมกับเปิดจุดประชาสัมพันธ์การขายที่ศูนย์การค้าที่ใกล้เคียงคือห้างเซ็นทรัลพลาซ่าลาดพร้าว และห้างเดอะมอลล์ งามวงศ์วาน ที่คาดว่าจะสามารถประชาสัมพันธ์ไปสู่กลุ่มลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้

ตามที่กองการขายได้ดำเนินการทดสอบตลาด และรับจองอาคารโดยใช้ราคาขายอย่างไม่เป็นทางการเสนอต่อผู้สนใจเข้าซื้อ โดยยังไม่ชำระเงินจองและได้มีผู้สนใจจองอาคารเป็นจำนวน 294 ราย (ยอด ณ. วันที่ 31 สิงหาคม 2540) คิดเป็น 35 % และมีผู้ที่สนใจแจ้งความประสงค์ไว้ประมาณ 1,340 ราย คิดเป็น 159.52 % (เอกสารการเคหะแห่งชาติ ขออนุมัติแผนการขายบ้านประชานิเวศน์ 1 : 3 กันยายน 2540) และมีข้อเสนอให้เสนอแผนการขายดังนี้

1. เปิดให้จองสิทธิ เข้าซื้อล่วงหน้า (Pre – Sale) อาคารที่พักอาศัย 70 % ของอาคารทั้งหมด จำนวน 588 หน่วย ให้สิทธิชำระค่าจอง 30 % ประชาชนทั่วไป / นิติบุคคล 30 % ผู้ประกอบการ 10 % โดยใช้วิธีจองก่อนได้สิทธิเลือกอาคารก่อน ในวันเสาร์ที่ 27 กันยายน 2540 ถึงวันที่ 17 ตุลาคม 2540 ณ. บริเวณที่ตั้งโครงการฯ ริมถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ

2. เปิดให้จองสิทธิ เข้าซื้อทั่วไป 30 % ของอาคารที่พักอาศัยจำนวน 249 หน่วย ใช้วิธี “ จองก่อนได้สิทธิเลือกอาคารก่อน ” โดยเปิดให้จองอาคาร ชำระเงิน และทำสัญญาเข้าซื้อ ในวันที่ 18 ตุลาคม 2540 เวลา 8.30 น. เป็นต้นไป หากมีอาคารขายคงเหลือในวันดังกล่าว ให้เปิดยื่นจองสิทธิเข้าซื้ออาคารได้ที่โครงการฯ และการเคหะแห่งชาติสำนักงานใหญ่ คลองจั่น บางกะปิ กรุงเทพฯ

3. เปิดให้โอนสิทธิเข้าซื้อได้ตั้งแต่หลังทำสัญญาเข้าซื้อ โดยมีอัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามที่ กคช. กำหนด เพื่อให้ได้ลูกค้าที่มีความสามารถผ่อนชำระได้ต่อเนื่องโดยไม่ให้เสียโอกาสทางการขาย ไม่สูญเสียเวลา และ/หรือค่าใช้จ่ายในการยึดคืนอาคาร รวมทั้งได้ค่าเข้าซื้อตรงตามงวดรับ

4. ในการนำอาคารออกขาย ให้เป็นดุลยพินิจของผู้อำนวยการกองการขาย ที่จะแก้ปัญหาการขายหน้างาน และเปิดให้เช่าซื้ออาคารใดอาคารหนึ่ง ก่อน – หลัง หรือพร้อมกันทุกอาคารซึ่งในการนำอาคารออกขายจริงเป็นการขายพร้อมกันทุกอาคาร (สัมภาษณ์ผู้อำนวยการกองการขาย 3)

5. รายละเอียดอาคารที่ออกให้เช่าซื้อ มีดังนี้

ตารางที่ 3.14 : แผนการขายโครงการ ฯ

ประเภทอาคาร ที่พักอาศัย	จำนวนอาคาร ที่ก่อสร้าง	กันไว้ใช้ กิจการกคช.	นำอาคาร ออกขาย	PRE- SALE 70 % 588 หน่วย			เปิดขาย ทั่วไป 30% 249 หน่วย
	840			3	837	ข้าราชการ	
		30%	30%			10%	
	ขนาดพื้นที่	จำนวนหน่วย					
แบบ A	51 ตรม.	229 *(กัน 3 หน่วย)		69	69	23	68
แบบ B	57 ตรม.	362		109	109	36	108
แบบ C	61 ตรม.	148		44	44	15	45
แบบ D	63 ตรม.	86		26	26	9	25
แบบ E	83 ตรม.	12		4	4	1	3
* หมายถึง รวมกันอาคารไว้ในกิจการ กคช. 4 หน่วย				252	252	84	249
คือ อาคารเลขที่ 3,3/1, 3/248,3/355				รวม			837 หน่วย

ตามตารางแผนการขายที่ทางกองการขายได้จัดทำขึ้นนั้น เมื่อถึงเวลานำไปปฏิบัติจริงปรากฏว่า ยอดขายที่ได้วางแผนไว้ไม่สามารถเป็นไปได้ตามแผนงาน กล่าวคือในช่วง Pre - Sale ที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ถึง 70 % คือจำนวน 588 หน่วย แต่สามารถขายได้เพียง 27 หน่วย คิดเป็น 4.59 % เท่านั้น ทั้งที่กองการขายได้ปรับแผนในเรื่องให้สิทธิกับแต่ละกลุ่มเป้าหมายที่ได้วางไว้ 3 กลุ่ม มาเป็นการขายโดยการคละกลุ่มเป้าหมาย (สัมภาษณ์ผู้อำนวยการกองการขาย 3) ทำให้สามารถวิเคราะห์ถึงปัญหาได้ว่า

- มีการแข่งขันตลาดที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงสูง มีการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยในระดับสูงเป็นส่วนใหญ่ จากผลที่สำรวจจำนวน 11 โครงการ ส่วนใหญ่จะสูงมากกว่า 7 ชั้น โดยมักจะสร้าง 12 – 20 ชั้นมากที่สุด และมีจำนวนหน่วยอยู่ระหว่าง 144 – 396 หน่วย ส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ต่อหน่วยระหว่าง 30 – 77 ตารางเมตร มีราคาขายโดยเฉลี่ยระหว่าง 16,320 – 32,920 บาทต่อตารางเมตร โครงการส่วนใหญ่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ลิฟท์ สระว่ายน้ำ ยาม

ลานจอดรถ โทรศัพท์ ร้านค้าย่อย (จากการสำรวจด้านการตลาด เดือนพฤศจิกายน 2534 ฝ่ายการตลาด การเคหะแห่งชาติ)

- ราคาที่ตั้งโดยประมาณซึ่งยึดต้นทุนเป็นหลักเป็นราคาที่สูง(ตารางเมตรละ30,000บาท) ในจำนวนเงินที่เท่ากันลูกค้ามีทางเลือกที่จะซื้อทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ในบริเวณใกล้เคียงกันซึ่งอาจจะ เป็นปัญหาเหมือนกับที่ทางการเคหะแห่งชาติเคยประสบที่โครงการคอนโดมิเนียม 10 ชั้น สมุทรสาคร ระยะ 2 และโครงการพญา ระยะ 2

- ที่ตั้งโครงการเป็นทำเลที่ดี แต่ตั้งอยู่บนถนนสายรอง มีใช้ถนนสายหลัก กล่าวคือ โครงการตั้งอยู่บนถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ ซึ่งถนนสายหลัก คือ ถนนประชานิเวศน์ 1

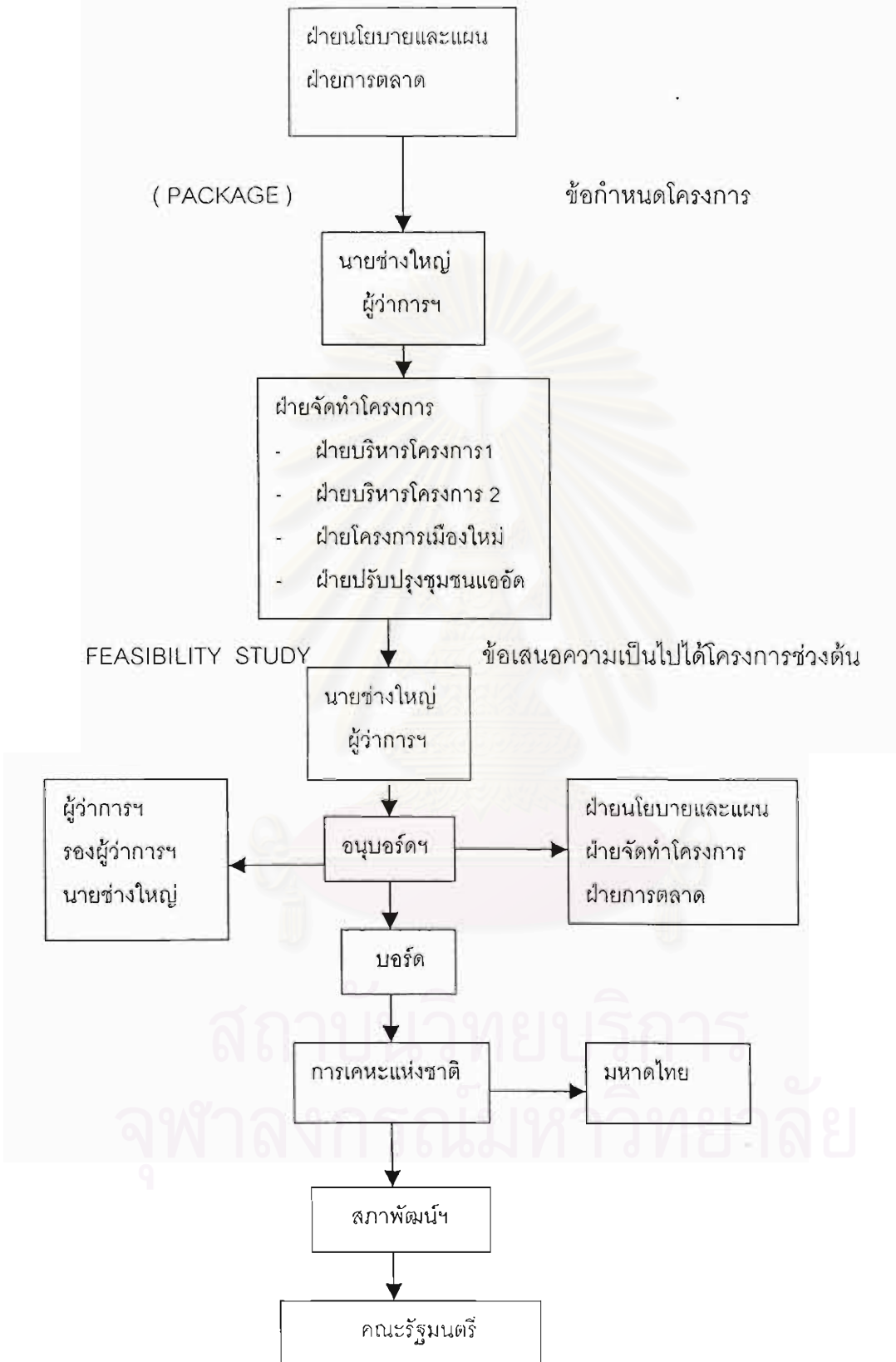
- ช่วงเวลาตามแผนปฏิบัติการขาย ไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจที่กำลังตกต่ำ อย่างมาก ทั้งในตลาดหุ้นและตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งให้เห็นได้ชัดว่าโครงการดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคาสูงหรือฟุ่มเฟือย อาจเป็นบ้านหลังที่สองของผู้ซื้อในภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว ความต้องการซื้อน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

- นอกจากนี้ ในช่วงเวลาตามแผนปฏิบัติการขาย เป็นภาวะบ้านพักอาศัยล้นตลาด (Over Supply) เพราะในช่วงที่วางแผนจัดทำโครงการจนกระทั่งดำเนินโครงการแล้วเสร็จ เป็น ช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงทำให้กำลังซื้อลดลง จึงอาจทำให้แผนงานในส่วนการวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ของโครงการจึงคลาดเคลื่อน ไม่ตรงเป้าหมายตามแผนที่ได้ตั้งสมมุติฐานไว้

ส่วนยอดขายในปัจจุบัน (ณ. มกราคม 2543) มียอดขายเป็นจำนวน 229 หน่วย จาก จำนวนทั้งหมด 846 หน่วย (รวมร้านค้า 6 หน่วย) คิดเป็น 27 % แต่ทั้งนี้ยังมีผู้เช่าซื้ออาคารยังไม่ มารับมอบห้องอีกจำนวน 24 ราย (ดูภาคผนวก) จึงถือว่าเป็นยอดขายที่แท้จริงไม่ได้ เพราะว่ามี กรณีการคืนสิทธิเช่าซื้ออยู่ และได้มีการปรับแผนการขายในปัจจุบันโดยใช้วิธีจูงใจคือ จูง 5,000 บาท สามารถเช่าอยู่อาศัยได้ทันที ผ่อน 3 ปีแรกไม่มีดอกเบี้ยและเช่าอยู่ได้ก่อนโอนกรรมสิทธิ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพที่ 3.1 : ขั้นตอนเสนอจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ



แผนภาพที่ 3.2 : องค์ประกอบการบริหารโครงการของการเคหะแห่งชาติ

การบริหารโครงการ
PROJECT MANAGEMENT



ที่มา: ทศพล จันทรวงศ์ , กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย , 40



รูปที่ 3.1 : สภาพเดิมรูปด้านหน้าแฟลตประชาชนเวศน์ 1



รูปที่ 3.2 : สภาพเดิมรูปด้านหลังแฟลตประชาชนเวศน์ 1



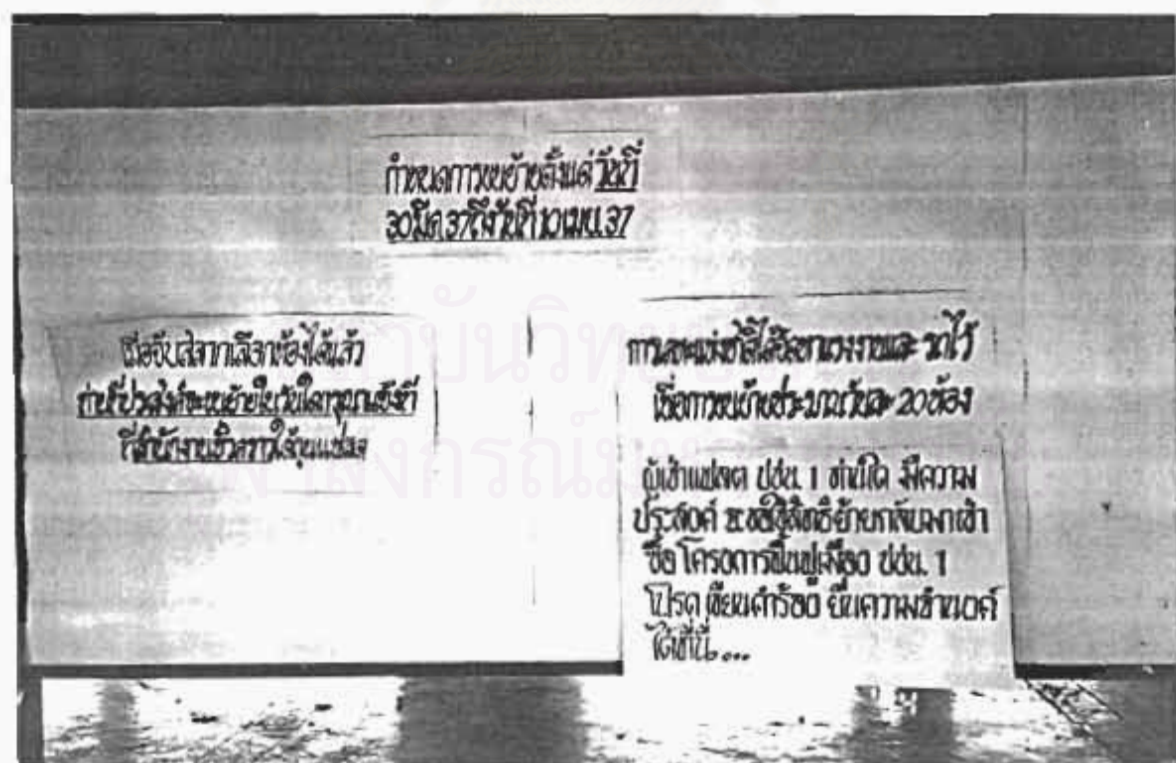
รูปที่ 3.3 : สภาพทรุดโทรมของตัวอาคารแฟลตประชาชนนิเวศน์ 1 (เดิม)



รูปที่ 3.4 : ทัศนียภาพภายในโครงการที่มีสภาพทรุดโทรมและความไม่เป็นระเบียบของที่ทิ้งขยะ



รูปที่ 3.5 : การจับฉลากเลือกห้องพักอาศัยในอาคารใหม่ของผู้ถูกรื้อย้าย



รูปที่ 3.6 : การใช้สื่อประชาสัมพันธ์เพื่อให้ผู้ถูกรื้อย้ายเข้าใจในรายละเอียด



รูปที่ 3.7 : ผู้ถูกรื้อย้ายรับเงินช่วยเหลือในการขนย้าย



รูปที่ 3.8 : การเคหะแห่งชาติช่วยเหลือทางด้านแรงงานและพาหนะในการขนย้าย



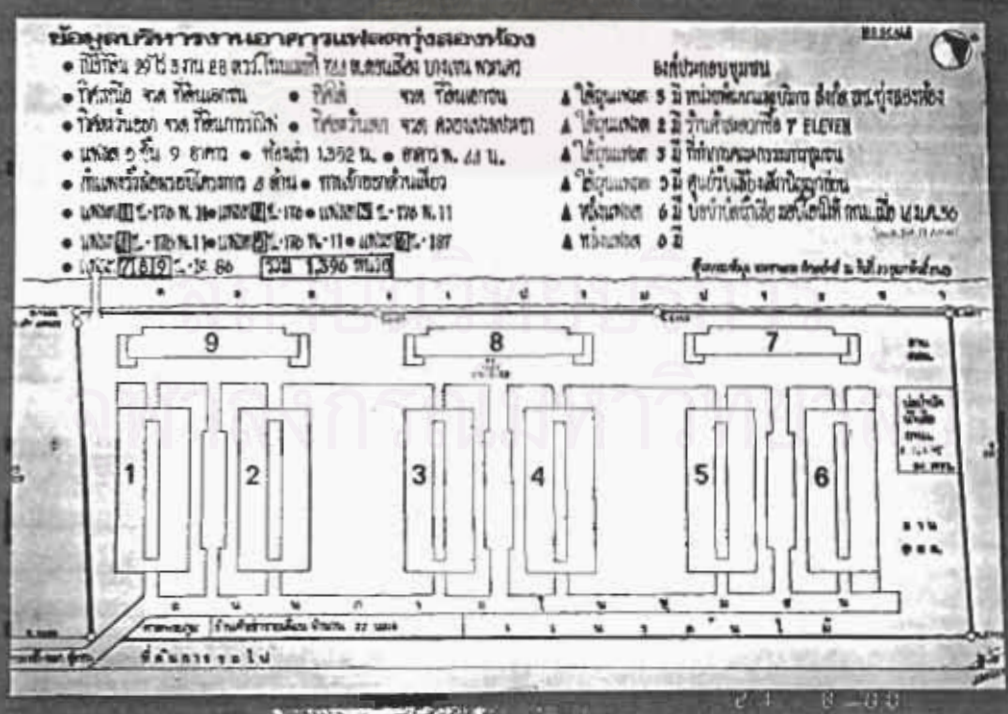
รูปที่ 3.9 : การรื้อถอนอาคารเดิม



รูปที่ 3.10 : การรื้อถอนอาคารเดิม



รูปที่ 3.11 : สภาพอาคารเคหะชุมชนทุ่งสองห้องห้องที่ผู้ถูกรื้อย้ายพักอาศัยอยู่ในปัจจุบัน



รูปที่ 3.12 : ผังบริเวณโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องซึ่งผู้ถูกรื้อย้ายพักอาศัยอยู่ในแฟลต 7-9



รูปที่ 3.13 : สภาพทางสัญจรภายในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง



รูปที่ 3.14 : บริเวณที่จอดรถระหว่างอาคารของโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง



รูปที่ 3.15 : สภาพทางเดินหน้าห้องพักในปัจจุบันของโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง



รูปที่ 3.16 : บริเวณบันไดและที่ทิ้งขยะของโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง



รูปที่ 3.17 : รูปทัศนียภาพด้านหน้าของโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์



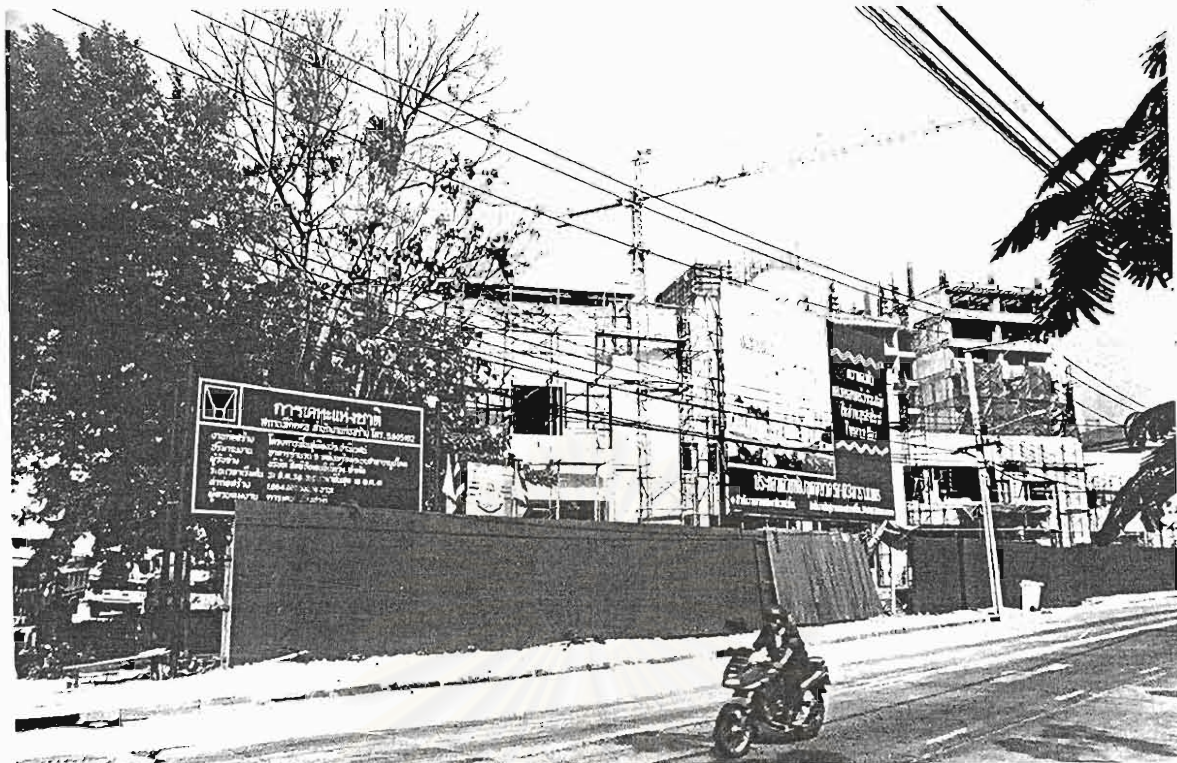
รูปที่ 3.18 : รูปทัศนียภาพภายในโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์



รูปที่ 3.19 : รูปทัศนียภาพโดยรวมของโครงการฟื้นฟูเมืองประจักษ์นคร



รูปที่ 3.20 : รูปทัศนียภาพบริเวณสระว่ายน้ำและอาคารจอดรถของโครงการฟื้นฟูเมืองประจักษ์นคร



รูปที่ 3.21 : แสดงสภาพอาคารขณะกำลังดำเนินการก่อสร้างทางด้านหน้าอาคาร



รูปที่ 3.22 : แสดงสภาพอาคารขณะกำลังดำเนินการก่อสร้างทางด้านข้างอาคาร , ทางเข้าโครงการ



รูปที่ 3.23 : แสดงสภาพอาคารขณะกำลังดำเนินการก่อสร้างภายในโครงการ



รูปที่ 3.24 : แสดงสภาพอาคารขณะกำลังดำเนินการก่อสร้างภายในโครงการ



รูปที่ 3.25 : สภาพด้านหน้าอาคารในปัจจุบัน ตัดถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 3.26 : ทางสัญจรภายในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ปัจจุบัน



รูปที่ 3.27 : ทางสัญจรภายในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ปัจจุบัน



รูปที่ 3.28 : สภาพภายในโครงการบ้านประชานิเวศน์ ณ.ปัจจุบัน



รูปที่ 3.29 : สภาพภายในโครงการบ้านประชานิเวศน์ ณ.ปัจจุบัน



รูปที่ 3.30 : สภาพแวดล้อมของโครงการบ้านประชาชนเวศน์ ณ.เมืองจันทน์



รูปที่ 3.31 : สภาพแวดล้อมของโครงการบ้านประชาชนเวศน์ ณ.เมืองจันทน์



รูปที่ 3.32 : สภาพที่จอดรถภายในอาคารที่จอดรถของโครงการฯ



รูปที่ 3.33 : สภาพที่จอดรถภายในอาคารที่จอดรถของโครงการฯ ที่ชั้นบนยังไม่ค่อยมีผู้พักอาศัย
นำรถมาจอด อาจเนื่องจากโครงการฯ ยังมีผู้พักอาศัยน้อย (ในภาพที่แสดง ชั้น 3 A)



รูปที่ 3.34 : สภาพโถงหน้าลิฟท์ผู้โดยสารภายในอาคารพักอาศัยของโครงการฯ



รูปที่ 3.35 : สภาพทางเดินหน้าห้องพักภายในโครงการฯ

บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยเรื่อง การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนิเวณศน์ ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้แบ่งประเด็นในการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อการศึกษา โดยการใช้แบบสอบถามจากโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องและโครงการบ้านประชาชนิเวณศน์ 1 ในปัจจุบัน โดยผลของการศึกษามีรายละเอียดดังนี้

ผลการศึกษาของตัวแปรทางด้านต่างๆ ของกลุ่มตัวอย่างผู้ถูกรื้อย้าย คือ ตัวแปรทางด้านข้อมูลส่วนตัวทั่วไป เช่น อายุ อาชีพ การศึกษา สถานภาพ สมาชิกภายในครอบครัว รายได้

ตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจและสังคมก่อนถูกรื้อย้าย เป็นตัวแปรทางด้าน อาชีพ อาชีพเสริม ระยะเวลาการพักอาศัย การเดินทางไปทำงาน ระยะทาง ระยะเวลา ค่าครองชีพ รายได้และรายจ่ายในครอบครัว

ตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน เป็นตัวแปรทางด้าน อาชีพ อาชีพเสริม ระยะเวลาการพักอาศัย การเดินทางไปทำงาน ระยะทาง ระยะเวลา ค่าครองชีพ รายได้และรายจ่ายในครอบครัว

ตัวแปรทางด้านทัศนคติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะย้ายเข้ามา เป็นตัวแปรทางด้าน ลักษณะของที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค – สาธารณูปการ รายได้ รายจ่าย และความรู้สึกมั่นคงในอนาคต

ตัวแปรทางด้านทัศนคติต่อการจัดหาที่อยู่ใหม่และการโยกย้าย เป็นตัวแปรทางด้าน ทำเลที่ตั้ง รายละเอียด ขั้นตอนในการโยกย้ายที่พักอาศัย และความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่างๆ

ตัวแปรทางด้านทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นตัวแปรทางด้าน สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ตัวแปรทางด้านการประเมินทัศนคติ เป็นตัวแปรทางด้าน ความคิดเห็นทางด้านการพักอาศัยในปัจจุบัน

ผลการศึกษาของตัวแปรทางด้านต่างๆ ของกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยอยู่ในโครงการ บ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน คือ

ตัวแปรทางด้านข้อมูลส่วนตัวทั่วไป เป็นตัวแปรทางด้าน อายุ อาชีพ การศึกษา สถานภาพ สมัชชิกภายในครอบครัว รายได้

ตัวแปรทางด้าน การอยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นตัวแปรทางด้าน ลักษณะที่อยู่อาศัย ระยะเวลา ในการพักอาศัย ปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัย การเดินทางไปทำงาน ระยะทาง ระยะเวลา

ตัวแปรทางด้านทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัย เป็นตัวแปรทางด้าน สิ่งอำนวยความสะดวก ประเภทสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

ตัวแปรทางด้าน การประเมินทัศนคติ เป็นตัวแปรทางด้าน ความคิดเห็นทางการพักอาศัย ในปัจจุบัน

ผลการศึกษา

แบบสอบถามชุดที่ 1

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลส่วนตัวของผู้ถูกร้อยละจากแฟลตประชานิเวศน์ 1 ไปยังแฟลตเคหะชุมชน หุ่นสองห้อง

1.1 เพศของผู้ถูกร้อยละ

พบว่า ผู้ถูกร้อยละทั้งเพศหญิงและเพศชายมีจำนวนไม่แตกต่างกันมากนัก โดยเป็นเพศชาย ร้อยละ 59.4 ส่วนเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 40.6 ทั้งนี้ตามสัดส่วนของประชากรผู้ถูกร้อยละที่มีเพศชาย มากกว่าเพศหญิง (ตารางที่ 4 - 1)

ตารางที่ 4 - 1 แสดง : เพศของผู้ถูกร้อยละ

เพศ	ความถี่	ร้อยละ
ชาย	92	59.4
หญิง	63	40.6
รวม	155	100.00

1.2 อายุของผู้ถูกร้อยละ

พบว่า ช่วงอายุของผู้ถูกร้อยละจากแฟลตประชานิเวศน์ 1 ไปยังแฟลตเคหะชุมชน หุ่นสองห้อง ที่มีจำนวนมากที่สุด จะอยู่ระหว่าง 40-49 ปี โดยคิดเป็นร้อยละ 34.2 รองลงมาคือช่วงอายุ 30-39 ปี คิดเป็นร้อยละ 26.5 จะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่ของผู้ถูกร้อยละจะเป็นกลุ่มวัยกลางคนและวัยทำงาน (ตารางที่ 4 - 2)

ตารางที่ 4-2 แสดง : อายุของผู้ถูกรื้อย้าย

อายุของผู้ถูกรื้อย้าย	ความถี่	ร้อยละ
20-29 ปี	30	19.3
30-39 ปี	41	26.5
40-49 ปี	53	34.2
50-59 ปี	25	16.1
60 ปี	6	3.9
รวม	155	100.00

1.3 จำนวนสมาชิกภายในครอบครัว (ในปีปัจจุบัน)

จำนวนสมาชิกภายในครอบครัวของผู้ถูกรื้อย้ายส่วนใหญ่ มีจำนวนสมาชิกประมาณ 3 – 4 คน คิดเป็นร้อยละ 61.3 รองลงมาได้แก่ ประมาณ 1-2 คน คิดเป็นร้อยละ 20 (ตารางที่ 4-3)

ตารางที่ 4-3 แสดง : จำนวนสมาชิกภายในครอบครัว

จำนวนสมาชิก	ความถี่	ร้อยละ
1-2 คน	31	20
3-4 คน	95	61.3
5-6 คน	20	12.9
7-8 คน	5	3.2
9-10 คน	2	2.3
มากกว่า 10 คน	2	1.3
รวม	155	100.00

1.4 สถานภาพสมรสของผู้ถูกรื้อย้าย

พบว่า ผู้ถูกรื้อย้ายจากแฟลตประชานิเวศน์ 1 ไปยังแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง มีสถานภาพสมรสมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 60.6 รองลงมาได้แก่ สถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 26.5 โดยมีผู้ที่ย่าร้างเพียง ร้อยละ 12.9 (ตารางที่ 4-4)

ตารางที่ 4-4 แสดง : สถานภาพการสมรสของผู้ถูกรื้อย้าย

สถานภาพการสมรส	ความถี่	ร้อยละ
โสด	41	26.5
แต่งงาน	94	60.6
ม่าย / แยกกันอยู่	20	12.9
รวม	155	100.00

1.5 ระดับการศึกษา

พบว่า ผู้ถูกรื้อย้าย ส่วนใหญ่มีการศึกษาอยู่ในระดับมัธยมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 27.7 รองลงมา คือมีการศึกษาระดับอนุปริญญา และประถมศึกษา อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน คือร้อยละ 23.9 และ 23.2 ตามลำดับ (ตารางที่ 4 – 5)

ตารางที่ 4 – 5 แสดง : ระดับการศึกษาของผู้ถูกรื้อย้าย

ระดับการศึกษา	ความถี่	ร้อยละ
ประถมศึกษา	36	23.2
มัธยมศึกษา	43	27.7
ปวช./ปวส./ อนุปริญญา	37	23.9
ปริญญาตรี	27	17.4
สูงกว่าปริญญาตรี	4	2.6
อื่นๆ	8	5.2
รวม	155	100.00

1.6 รายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือนของผู้ถูกรื้อย้ายจากแพลตฟอร์มมา ยังแพลตฟอร์มชุมชนทุ่งสองห้อง พบว่า อยู่ในช่วงน้อยกว่า 7,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 32.9 รองลงมาคือผู้ที่มีรายได้ระหว่าง 7,001- 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.2 แสดงให้เห็นว่าผู้ที่ถูก รื้อย้ายส่วนใหญ่ จะเป็นกลุ่มวัยกลางคนที่มีรายได้น้อยกว่า 7,000 บาทต่อเดือนและมีความรู้ในระดับมัธยมศึกษา ถือได้ว่า ผู้ถูกรื้อย้าย ฯ เป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อย (ตารางที่ 4-6)

ตารางที่ 4 – 6 แสดง : รายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน	ความถี่	ร้อยละ
น้อยกว่า 7,000 บาท	51	32.9
7,001-10,000 บาท	39	25.2
10,001 –15,000 บาท	30	19.4
15,001 – 20,000 บาท	23	14.8
20,0001 – 25,000 บาท	12	7.8
รวม	155	100.00

ส่วนที่ 2 : ลักษณะทั่วไปด้านเศรษฐกิจ สังคม ณ.แฟลตประชาชนิเวณศน์ 1 ก่อนถูกรื้อย้าย

2.1 ระยะเวลาที่อาศัย

ระยะเวลาที่ผู้ถูกรื้อย้ายอาศัยอยู่แฟลตประชาชนิเวณศน์ 1 พบว่าส่วนใหญ่ได้อยู่อาศัยมาไม่เกิน 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 44.1 รองลงมาได้แก่ 6-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 25.8 (ตารางที่ 4 – 7)

ตารางที่ 4 – 7 แสดง : ระยะเวลาที่อยู่อาศัย

ระยะเวลา	ความถี่	ร้อยละ
ไม่เกิน 5 ปี	68	44.1
6 – 10 ปี	40	25.8
11 – 15 ปี	23	14.9
16 – 20 ปี	17	10.9
21 – 25 ปี	7	4.4
รวม	155	100.00

2.2 ที่อยู่อาศัยก่อนย้ายเข้ามาอยู่แฟลตประชาชนิเวณศน์ 1

พบว่าส่วนใหญ่ได้เคยอยู่ในที่อื่นๆ ก่อนย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในแฟลตประชาชนิเวณศน์ 1 คิดเป็นร้อยละ 87.1 และรองลงมาได้เคยอยู่ในชุมชนแออัด คิดเป็นร้อยละ 12.9 (ตารางที่ 4 – 8)

ตารางที่ 4 – 8 แสดง : ที่อยู่อาศัยก่อนย้ายเข้ามาแฟลตประชาชนิเวณศน์ 1

ที่อยู่อาศัยก่อนย้าย	ความถี่	ร้อยละ
ชุมชนแออัด	20	12.9
อื่นๆ	135	87.1
รวม	155	100.00

2.3 จำนวนสมาชิกในครอบครัว (ก่อนถูกรื้อย้าย)

พบว่า ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวก่อนถูกรื้อย้าย ประมาณ 3- 4 คน คิดเป็นร้อยละ 54.8 รองลงมาได้แก่ 5 – 6 คน คิดเป็นร้อยละ 20.6 ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนสมาชิกภายในครอบครัวของผู้ถูกรื้อย้ายจากแฟลตประชาชนิเวณศน์ 1 ไปยังแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ซึ่งส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกภายในครอบครัวประมาณ 3 – 4 คนเช่นกัน แสดงให้เห็นถึง สมาชิกภายในครอบครัวของผู้ถูกรื้อย้ายส่วนใหญ่ได้โยกย้ายตามกันมาทั้งครอบครัว (ตารางที่ 4 – 9)

ตารางที่ 4 – 9 แสดง : จำนวนสมาชิกในครอบครัวก่อนถูกรื้อย้าย

จำนวนสมาชิกในครอบครัว	ความถี่	ร้อยละ
ไม่เกิน 2 คน	30	19.4
3 – 4 คน	85	54.8
5 – 6 คน	32	20.6
7 – 8 คน	3	2
9 – 10 คน	3	2
มากกว่า 10 คน	2	1.2
รวม	155	100.00

2.4 อาชีพ

พบว่าขณะอาศัยอยู่แฟลตประชาชนเวศน์ 1 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 29 รองลงมาได้แก่ประกอบอาชีพส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 21.3 แสดงว่าขณะอาศัยอยู่แฟลตประชาชนเวศน์ 1 มากกว่าร้อยละ 50 คือกลุ่มพนักงานรัฐวิสาหกิจและผู้ประกอบอาชีพส่วนตัว เช่นค้าขายหรือรับจ้าง (ตารางที่ 4 -10)

ตารางที่ 4 – 10 แสดง : อาชีพขณะอาศัยอยู่ ณ แฟลตประชาชนเวศน์ 1

อาชีพ	ความถี่	ร้อยละ
รับราชการ / ลูกจ้างรัฐบาล	23	14.8
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	45	29
พนักงาน / ลูกจ้างบริษัทร้านค้า	19	12.3
เจ้าของกิจการ / นายจ้าง	1	.6
งานส่วนตัว (เช่นค้าขาย,รับจ้าง)	33	21.3
มิได้ประกอบอาชีพ	12	7.7
อื่นๆ	22	14.2
รวม	155	100.00

2.5 การประกอบอาชีพเสริม

พบว่าส่วนใหญ่มีได้ทำงานเพิ่มเติม คิดเป็นร้อยละ 59.4 รองลงมาได้แก่อีกไม่มีงานทำ ร้อยละ 31.6 ส่วนผู้ที่ทำงานเพิ่มเติมมีสัดส่วนน้อยที่สุด เพียงร้อยละ 9 (ตาราง 4 – 11)

ตารางที่ 4 – 11 แสดง : การประกอบอาชีพเสริม

การประกอบอาชีพเสริม	ความถี่	ร้อยละ
ไม่มีงานทำ	49	31.6
ไม่ได้ทำงานเพิ่มเติม	92	59.4
ทำอาชีพเสริม	14	9
รวม	155	100.00

ซึ่งผู้ที่ประกอบอาชีพเสริมมีจำนวนทั้งหมด 14 คน ส่วนใหญ่มีรายได้ประมาณเดือนละ 9001-12,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 57.2 รองลงมาได้แก่ มากกว่า 12,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 14.3 (ตารางที่ 4 – 12)

ตารางที่ 4 – 12 แสดง : รายได้ของผู้ประกอบอาชีพเสริม / เดือน

รายได้ของผู้ประกอบอาชีพเสริม	ความถี่	ร้อยละ
ไม่เกิน 3,000 บาท	2	14.3
3 , 001 – 6,000 บาท	1	7.1
6,001 – 9,000 บาท	1	7.1
9,001 – 12,000 บาท	8	57.2
มากกว่า 12,000 บาท	2	14.3
รวม	14	100.00

2.6 จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว

พบว่าขณะอาศัยอยู่ที่แฟลตประชานิเวศน์ 1 นอกจากผู้ตอบแบบสอบถามแล้ว ส่วนใหญ่ไม่มีคนในครอบครัวมีรายได้อีก คิดเป็นร้อยละ 60.6 ส่วนมีผู้อื่นที่มีรายได้ในครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 39.4 (ตารางที่ 4 -13)

ตารางที่ 4 – 13 แสดง : จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว

จำนวนผู้มีรายได้	ความถี่	ร้อยละ
ไม่มี	94	60.6
มี	61	39.4
รวม	155	100.00

2.7 ความเพียงพอของรายได้ครอบครัว

พบว่าขณะพักอาศัยอยู่แฟลตประชานิเวศน์ 1 รายได้ของครอบครัวส่วนใหญ่เพียงพอ แต่ไม่มีเหลือเก็บออม คิดเป็นร้อยละ 62 รองลงมาได้แก่รายได้ไม่เพียงพอ คิดเป็นร้อยละ 29 ส่วนที่มีรายได้เพียงพอและเหลือเก็บออมมีสัดส่วนน้อยที่สุด เพียงร้อยละ 9 (ตารางที่ 4 – 14)

ตารางที่ 4 – 14 แสดง : ความเพียงพอของรายได้ครอบครัว

จำนวนสมาชิกในครอบครัว	ความถี่	ร้อยละ
เพียงพอ ไม่เหลือ	96	62
เพียงพอ เหลือเก็บ	14	9
ไม่เพียงพอ	45	29
รวม	155	100.00

ซึ่งครอบครัวที่มีรายได้เพียงพอและสามารถเหลือเก็บออม มีทั้งหมด 14 ครอบครัว เหลือเก็บประมาณเดือนละ 3,001 – 6,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 42.8 รองลงมาได้แก่เหลือเก็บออมประมาณเดือนละ ต่ำกว่า 1,000 บาท (ตารางที่ 4 – 15)

ตารางที่ 4 – 15 แสดง : จำนวนเงินเหลือเก็บ : เดือน

จำนวนเงิน	ความถี่	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000 บาท	4	28.6
1,001 – 3,000 บาท	2	14.3
3,001 – 6,000 บาท	6	42.8
6,001 – 9,000 บาท	2	14.3
มากกว่า 9,000 บาท	-	-
รวม	14	100.00

2.8 รายได้ของครอบครัว (ยังไม่หักค่าใช้จ่าย)

พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้รวมของครอบครัว (ยังไม่หักค่าใช้จ่าย) จำนวน 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 35.5 รองลงมามีรายได้เป็นจำนวน 10,000-15,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 35.5 (ตารางที่ 4 – 16)

ตารางที่ 4 – 16 แสดง : รายได้รวมของครอบครัว

รายได้	ความถี่	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5,000 บาท	24	15.5
5,001 – 10,000 บาท	55	35.5
10,000 – 15,000 บาท	42	27.1
15,001 – 20,000 บาท	24	15.5
มากกว่า 20,000 บาท	10	6.5
รวม	155	100.00

2.9 รายจ่ายของครอบครัว

พบว่าขณะพักอาศัยอยู่ที่แฟลตประชานิเวศน์ 1 ครอบครัวส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายประมาณเดือนละ 5,001 – 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 43.9 รองลงมาได้แก่ 10,000 – 15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 28.4 แสดงให้เห็นว่าครอบครัวที่มีค่าใช้จ่าย 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือนเป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนมากที่สุดสอดคล้องกับรายได้ของครอบครัวที่มีสัดส่วนในกลุ่มนี้มากที่สุดเช่นกัน ครอบครัวจึงมีรายได้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายแต่ไม่มีเหลือเก็บ (ตารางที่ 4 – 17)

ตารางที่ 4 – 17 แสดง : รายจ่ายของครอบครัว

รายจ่ายของครอบครัว	ความถี่	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5,000 บาท	25	16.1
5,001 – 10,000 บาท	68	43.9
10,000 – 15,000 บาท	44	28.4
15,001 – 20,000 บาท	12	7.7
มากกว่า 20,000 บาท	6	3.9
รวม	155	100.00

ส่วนที่ 3 : สภาพเศรษฐกิจสังคม ในปัจจุบัน ณ แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง (ของกลุ่มผู้ถูกรื้อย้าย)

3.1 ระยะเวลาที่อาศัย

พบว่าได้ย้ายเข้ามาอาศัยอยู่แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องมาไม่เกิน 10 ปี ส่วนใหญ่อยู่ในระยะเวลา 6-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 55.5 รองลงมาได้แก่ไม่เกิน 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 44.5 (ตารางที่ 4 – 18)

ตารางที่ 4 – 18 แสดง : ระยะเวลาที่อาศัย

ระยะเวลาที่อาศัย	ความถี่	ร้อยละ
ไม่เกิน 5 ปี	69	44.5
6 – 10 ปี	86	55.5
11 – 15 ปี	0	0
16 – 20 ปี	0	0
21 – 25 ปี	0	0
รวม	155	100.00

3.2 จำนวนสมาชิกในครอบครัว

พบว่าในปัจจุบันมีจำนวนสมาชิกภายในครอบครัวส่วนใหญ่ ประมาณ 3 – 4 คน คิดเป็นร้อยละ 63.2 รองลงมาได้แก่มีจำนวนสมาชิกไม่เกิน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 20.7 สอดคล้องกับจำนวนสมาชิก ณ ตอนอาศัยอยู่แพลตประชานิเวศน์ 1 แสดงให้เห็นว่าผู้ถูกรื้อย้ายส่วนใหญ่ได้โยกย้ายมาทั้งครอบครัว (ตารางที่ 4 – 19)

ตารางที่ 4 – 19 แสดง : จำนวนสมาชิกในครอบครัว

จำนวนสมาชิก	ความถี่	ร้อยละ
ไม่เกิน 2 คน	32	20.7
3 – 4 คน	18	63.2
5 – 6 คน	17	10.9
7 – 8 คน	4	2.6
9 – 10 คน	2	1.3
มากกว่า 10 คน	2	1.3
รวม	155	100.00

3.3 อาชีพในปัจจุบัน

พบว่าในปัจจุบัน ณ แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ผู้ถูกรื้อย้ายส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นงานส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 27 รองลงมาได้แก่ พนักงานรัฐวิสาหกิจคิดเป็นร้อยละ 24.5 ตามลำดับ (ตารางที่ 4 - 20)

ตารางที่ 4 – 20 แสดง : อาชีพในปัจจุบัน

อาชีพ	ความถี่	ร้อยละ
รับราชการ / ลูกจ้างรัฐบาล	24	15.5
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	38	24.5
พนักงาน / ลูกจ้างบริษัทร้านค้า	25	16.1
เจ้าของกิจการ / นายจ้าง	0	0
งานส่วนตัว	42	27
มิได้ประกอบอาชีพ	7	4.5
อื่นๆ	19	12.3
รวม	155	100.00

3.4 การเปลี่ยนอาชีพ

เมื่อย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องในปัจจุบัน พบว่าส่วนใหญ่มีอาชีพเดิมไม่เปลี่ยนแปลง คิดเป็นร้อยละ 73.6 และมีผู้ที่เปลี่ยนอาชีพใหม่ คิดเป็นร้อยละ 26.4 (ตารางที่ 4-21)

ตารางที่ 4 – 21 แสดง : การเปลี่ยนอาชีพ

การเปลี่ยนอาชีพ	ความถี่	ร้อยละ
อาชีพเดิม ไม่เปลี่ยน	114	73.6
อาชีพใหม่	41	26.4
รวม	155	100.00

3.5 การประกอบอาชีพเสริม

พบว่าในปัจจุบัน ณ แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ครอบครัวของผู้ถูกรื้อย้ายส่วนใหญ่ไม่ได้ทำงานเสริมเพิ่มเติม คิดเป็นร้อยละ 58 รองลงมาได้แก่ไม่มีงานทำ คิดเป็นร้อยละ 31 ส่วนที่ทำงานเพิ่มเติมมีน้อยที่สุด เพียงร้อยละ 11 (ตารางที่ 4 – 22)

ตารางที่ 4 – 22 แสดง : การประกอบอาชีพเสริม

การประกอบอาชีพเสริม	ความถี่	ร้อยละ
ไม่มีงานทำ	48	31
ไม่ได้ทำงานเพิ่มเติม	90	58
ทำอาชีพเสริม	17	11
รวม	155	100.00

ซึ่งผู้ที่ประกอบอาชีพเสริมมีจำนวนทั้งหมด 17 คน จากทั้งหมด 155 คน มีรายได้เพิ่มขึ้น ประมาณเดือนละ 9001- 12,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 57 (ตารางที่ 4 – 23)

ตารางที่ 4 – 23 แสดง : รายได้ของผู้ประกอบอาชีพเสริม / เดือน

รายได้ของผู้ประกอบอาชีพเสริม	ความถี่	ร้อยละ
ไม่เกิน 3,000 บาท	4	23.5
3,001 – 6,000 บาท	2	11.8
6,001 – 9,000 บาท	2	11.8
9,001 – 12,000 บาท	9	52.9
มากกว่า 12,000 บาท	0	0
รวม	17	100.00

3.6 จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว

พบว่าในปัจจุบัน นอกจากผู้ตอบแบบสอบถามแล้วส่วนใหญ่ไม่มีรายได้ คิดเป็นร้อยละ 53.5 รองลงมาได้แก่ไม่มีรายได้ คิดเป็นร้อยละ 46.5 แสดงให้เห็นว่าทั้งสองกลุ่มมีจำนวนไม่แตกต่างกันมากนัก (ตารางที่ 4 - 24)

ตารางที่ 4 – 24 แสดง : จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว

จำนวนผู้มีรายได้	ความถี่	ร้อยละ
ไม่มี	83	53.5
มี	72	46.5
รวม	155	100.00

3.7 ความเพียงพอของรายได้ครอบครัว

พบว่าในปัจจุบันที่พักอาศัยอยู่คณะชุมชนทุ่งสองห้อง รายได้ของครอบครัวส่วนใหญ่เพียงพอ แต่ไม่มีเหลือเก็บออม คิดเป็นร้อยละ 49 รองลงมาได้แก่รายได้ไม่เพียงพอ คิดเป็นร้อยละ 34.5 ส่วนที่มีรายได้เพียงพอและเหลือเก็บออมมีสัดส่วนน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 13.5 (ตารางที่ 4 – 25)

ตารางที่ 4 – 25 แสดง : ความเพียงพอของรายได้ครอบครัว

จำนวนสมาชิกในครอบครัว	ความถี่	ร้อยละ
เพียงพอ ไม่เหลือ	76	49
เพียงพอ เหลือเก็บ	21	13.5
ไม่เพียงพอ	58	37.4
รวม	155	100.00

ซึ่งครอบครัวที่มีรายได้เพียงพอและสามารถเหลือเก็บออม มีทั้งหมด 21 ครอบครัว เหลือเก็บ ประมาณเดือนละต่ำกว่า 1,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 28.6 รองลงมาได้แก่เหลือเก็บออม ประมาณเดือนละ ต่ำกว่า 1,001 – 3,000 บาทต่อเดือน (ตารางที่ 4 – 26)

ตารางที่ 4 – 26 แสดง : จำนวนเงินเหลือเก็บ : เดือน

จำนวนเงิน	ความถี่	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000 บาท	6	28.6
1,001 – 3,000 บาท	5	23.8
3,001 – 6,000 บาท	4	19
6,001 – 9,000 บาท	3	14.3
มากกว่า 9,000 บาท	3	14.3
รวม	21	100.00

3.8 รายได้ของครอบครัว (ยังไม่หักค่าใช้จ่าย)

พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้รวมของครอบครัว (ยังไม่หักค่าใช้จ่าย) ในปัจจุบัน จำนวน 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 31.7 รองลงมาได้แก่เดือนละ 10,001 - 15,000 บาท ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 20.7 (ตารางที่ 4 – 27)

ตารางที่ 4 – 27 แสดง : รายได้รวมของครอบครัว

รายได้	ความถี่	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5,000 บาท	23	14.8
5,001 – 10,000 บาท	49	31.7
10,000 – 15,000 บาท	32	20.7
15,001 – 20,000 บาท	29	18.7
มากกว่า 20,000 บาท	22	14.1
รวม	155	100.00

3.9 รายจ่ายของครอบครัว

พบว่าเมื่อเข้ามาพักอาศัยอยู่ที่แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องในปัจจุบัน ครอบครัวส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายประมาณเดือนละ 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 41.3 รองลงมาได้แก่ต่ำกว่า 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 14.2 แสดงให้เห็นว่าครอบครัวที่มีค่าใช้จ่าย 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือนเป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนมากที่สุดสอดคล้องกับรายได้ของครอบครัวที่มีสัดส่วนในกลุ่มนี้มากที่สุดเช่นกัน ครอบครัวจึงมีรายได้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายแต่ไม่มีเหลือเก็บ (ตารางที่ 4 – 28)

ตารางที่ 4 – 28 แสดง : รายจ่ายของครอบครัว

รายจ่ายของครอบครัว	ความถี่	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5,000 บาท	22	14.2
5,001 – 10,000 บาท	64	41.3
10,000 – 15,000 บาท	34	21.9
15,001 – 20,000 บาท	19	12.3
มากกว่า 20,000 บาท	16	10.3
รวม	155	100.00

ส่วนที่ 4 : การวิเคราะห์ทัศนคติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะย้ายเข้ามา

จากการสำรวจ พบว่า ครึ่งเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 46 มีความเห็นว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะย้ายเข้ามา มีสภาพความเป็นอยู่ปานกลาง กล่าวคือ เหมือนๆเดิม ในเรื่องขนาดของห้องพักมากที่สุด รองลงมาได้แก่รูปทรงของอาคาร และความสะดวกในการเดินทางตามลำดับ ในส่วนของความคิดเห็นที่ระบุว่า ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันค่อนข้างแย่ คิดเป็นร้อยละ 20.6 จะเป็นในเรื่องสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย รองลงมาได้แก่ รายจ่ายรวม การเก็บออม และภาระหนี้สิน ตามลำดับ (ตารางที่ 4 – 29)

ตารางที่ 4 – 29 แสดง : ทัศนคติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่
จะย้ายเข้ามา

รายการ	ดีขึ้นมาก	ดีขึ้น	ปานกลาง	ค่อนข้าง แย่	แย่
	5	4	3	2	1
1.ขนาดของห้องพักอาศัย	4.5	16.8	64.5	10.3	3.9
2. ความมั่นคงแข็งแรงในที่พักอาศัย	5.8	31	54	8.3	.6
3. รูปทรงของอาคาร	5.8	22.5	61.9	9	.6
4. สภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย	1.9	9.7	21.3	51.6	15.5
5.ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน	1.3	10.3	33.6	36.1	18.7
6.การกำจัดขยะมูลฝอย	3.2	14.8	45.1	18.7	18.1
7.การระบายน้ำเสียของชุมชน	4.5	14.8	34.8	22.6	22.6
8.ถนนและการคมนาคมในชุมชน	6.5	21.3	54.8	15.5	1.9
9.ความสะอาดด้านการบริการน้ำประปา	12.9	38.7	46.4	.6	1.3
10.ความสะอาดด้านการบริการไฟฟ้า	11	45.2	41.9	1.9	0
11.ความสะอาดด้านโทรศัพท์ที่บ้าน	12	46.2	35.8	5.4	.6
12 ความสะอาดด้านโทรศัพท์สาธารณะ	5.2	35.4	32.9	19.4	7.1
13.ความสะอาดในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลาน	8.1	38.4	48.1	5.4	0
14.ความสะอาดในการเดินทางไปซื้อของกินของใช้	12.3	38.7	46.5	2.6	0
15.ความสะอาดในการเดินทางไปหาหมอ	3.2	20	58.7	16.8	1.3
16.ความปลอดภัยในทรัพย์สินและของมีค่า	1.9	7.7	30.3	23.9	36.1
17.ความปลอดภัยจากไฟไหม้	8.4	13.2	60	12.6	5.8
18. พื้นที่สำหรับพักผ่อนและเล่นกีฬา	1.9	7.7	43.8	29.7	16.8
19.ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน	2.6	8.4	57.4	25.8	5.8
20.ความใกล้สถานที่ทำงานและแหล่งทำงาน	1.5	17.4	58.1	14.8	5.2
21.ความสะอาดในการเดินทางไปทำงาน	5.8	21.3	53.6	16.8	2.6
22.ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน	4.9	15.8	52.8	22.3	4.2
23.ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน	1.3	10.3	52.3	30.3	5.8
24.โอกาสในการประกอบอาชีพเสริม	0	6.4	42	37.4	14.2
25.รายได้รวมที่รับ	3.6	11.3	51.5	22.3	11.3
26.รายจ่ายรวม	1.3	5.2	39.1	39.1	15.4
27.การเก็บออม	1.9	6.1	26.8	37.8	27.5
28.ภาระหนี้สิน	0	5.3	38.1	31.7	23.9
29.ความรู้สึกมั่นคงในอนาคตของตนเองและบุตรหลาน	2.9	6.8	51.5	28.7	10
รวม	4.7	18.8	46	20.6	9.5

ส่วนที่ 5 : ทศนคติต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย

พบว่า ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย มีความเหมาะสมดีแล้ว คิดเป็นร้อยละ 45 จะเป็นในเรื่องวิธีการจับฉลาก รองลงมาได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ตามลำดับ แต่เมื่อพิจารณาถึงส่วนที่ยังมีความไม่เหมาะสม จะเป็นส่วนของการดำเนินการของกรรมการชุมชน รองลงมาได้แก่ ความเหมาะสมของขนาดที่พักอาศัย ตามลำดับ (ตารางที่ 4 – 30)

ตารางที่ 4 – 30 แสดง : ทศนคติต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย

รายการ	เหมาะสม มาก 3	เหมาะสม 2	ไม่ เหมาะสม 1	ไม่มี ความเห็น 0
1. ทำเลที่ตั้ง	8.6	52.6	24.2	14.5
2. ความพร้อมของโครงการตอนย้ายเข้ามา	4.8	50.7	35.2	9.4
3. ความเหมาะสมของขนาดที่พักอาศัย	8.7	43.6	39.7	8
4. วิธีการเลือกที่พักรออาศัยโดยการจับฉลาก	10.6	55.4	20.7	13.9
5. การได้รับเงินค่าขนย้าย ค่าชดเชยต่างๆ	10.6	42.9	33.9	12.6
6. การช่วยเหลือในการขนย้าย	13.3	50.5	26.2	10
7. การให้ความช่วยเหลือของเขต	8.7	50.6	25.5	15.2
8. การให้ความช่วยเหลือประสานงานทางการศึกษา ของเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับบุตรหลานของท่าน	10.7	49.2	17.8	22.3
9. การดำเนินการของเจ้าหน้าที่การเคหะฯ	6.2	51.8	28.7	13.3
10. การดำเนินงานของมูลนิธิต่างๆ	5.2	22.6	34.2	38
11. การดำเนินงานของกรรมการชุมชน	3.1	25.1	46.1	25.7
รวม	8.2	45	30.2	16.6

ส่วนที่ 6 : ทศนคติต่อสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ณ. แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

ครัวเรือนที่ทำการศึกษ ส่วนใหญ่ร้อยละ 37.6 มีความเห็นต่อสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ณ. แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องว่า มีสภาพปานกลาง โดยระบุในเรื่องสภาพ ระบบไฟฟ้า มีไฟฟ้าดับ ไฟฟ้าขัดข้องอยู่ รองลงมาได้แก่ ความเหมาะสมของเวลาปิด – เปิด สนามเด็กเล่น , สนามกีฬา และ ความสะดวกในการทิ้งขยะ ตามลำดับ ส่วนสภาพความเห็นต่อการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ณ. แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องที่ระบุว่า มีสภาพดีขึ้น คิดเป็นร้อยละ 34.5 จะเป็นในเรื่อง ปริมาณการไหลของน้ำ รองลงมาได้แก่ โทรศัพท์บ้าน และความสม่ำเสมอของการจ่ายน้ำ ตามลำดับ (ตารางที่ 4 – 31)

ตารางที่ 4 – 31 แสดง : ทัศนคติต่อสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ณ. แพลตเคาะห์ชุมชนทุ่งสองห้อง

รายการ	ดีขึ้นมาก	ดีขึ้น	ปานกลาง	ค่อนข้าง แย่	แย่
	5	4	3	2	1
สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค					
6.1 ระบบไฟฟ้า					
- แสงสว่างภายในโครงการ	9.7	29	45.8	10.3	5.2
- ไฟฟ้าดับ ไฟฟ้าขัดข้อง	3.2	24.5	55.5	13.5	3.2
6.2 ระบบประปา					
- ความสม่ำเสมอของการจ่ายน้ำ	15.5	36.8	41.9	2.6	3.2
- คุณภาพของน้ำ (สี , กลิ่น)	5.2	32.9	44.5	14.2	3.2
- ปริมาณการไหลของน้ำ	14.2	45.2	32.9	5.8	1.9
6.3 ระบบระบายน้ำ ป้องกันน้ำท่วม					
- ถนนภายในโครงการ	3.2	13.5	40.7	21.3	21.3
6.4 ความสะอาดด้านการคมนาคมในโครงการ					
- ความกว้างถนนและผิวถนน	3.2	21.3	32.3	39.1	7.1
6.5 ที่ทิ้งขยะ					
- ความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะ	4.5	14.2	32.3	29.7	19.4
- ความสะอาดในการทิ้งขยะ	6.5	20	48.4	11	14.2
- การป้องกันกลิ่นและเสียงจากที่ทิ้งขยะ ที่จะมารบกวนการพักอาศัย	1.3	11.6	31	28.4	27.7
6.6 ด้านโทรศัพท์					
- โทรศัพท์สาธารณะ	8.4	27.7	36.4	17.4	9
- โทรศัพท์บ้าน	10.3	43.8	39.4	4.5	2
6.7 ระบบบำบัดน้ำเสีย					
- การป้องกันกลิ่นมารบกวนการพักอาศัย	3.2	18.1	33.8	31.6	12.3
สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ , พักผ่อน					
6.8 สนามเด็กเล่น , สนามกีฬา					
- ขนาดพื้นที่ที่มีความเหมาะสม	1.3	11.1	34.0	32.7	20.9
- ความเหมาะสมของช่วงเวลาปิด - เปิด	3.7	8.1	50	24.5	13.9
รวม	.6	34.5	37.6	17.5	9.8

ส่วนความคิดเห็นในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่รัฐควรมีเพิ่มเติมในชุมชนพบว่า ต้องการให้จัดยาม / ตำรวจรักษาความปลอดภัย , ปรับปรุงสวนหย่อม / สนามเด็กเล่น , ปรับปรุงตลาดสด , จัดพนักงานรักษาความปลอดภัย , ตู้เอทีเอ็ม และเพิ่มแสงสว่างที่ถนนและทางเดิน เนื่องจากได้ระบุว่ามีปัญหาข้างต้น , และทรัพย์สินสูญหาย ปัญหาเสพติด รวมถึงการรวมกลุ่มของเยาวชนในเวลากลางคืนส่งเสียงดังรบกวนการอยู่อาศัย , เป็นต้น

ส่วนที่ 7 : การประเมินทัศนคติ

7.1 ระยะเวลาที่จะพักอาศัย ณ. แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 49 มีความคิดที่จะพักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องตลอดไป รองลงมาได้แก่ คิดจะพักอาศัยเพียงชั่วระยะเวลาหนึ่ง คิดเป็นร้อยละ 38.1 และ อื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 12.9 ได้แก่ ไม่ออกความเห็น , ถ้ามีรายได้ดีขึ้นสามารถซื้อบ้านเป็นของตนเองได้ เป็นต้น (ตารางที่ 4 – 32)

ตารางที่ 4 – 32 แสดง : ระยะเวลาที่คิดจะพักอาศัย ณ. แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

ระยะเวลาที่จะพักอาศัย	ความถี่	ร้อยละ
ตลอดไป	76	49
ชั่วระยะเวลาหนึ่ง	59	38.1
อื่นๆ	20	12.9
รวม	155	100

7.2 หากย้าย สาเหตุที่คิดจะย้าย

พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ระบุว่า หากต้องย้ายจากแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง จะมีสาเหตุเนื่องมาจากสาเหตุอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 38.9 รองลงมาได้แก่ จำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 28.3 , สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ และ ความจำเป็นในการย้ายที่ทำงานคิดเป็นร้อยละ 16.7 และ 16.1 ตามลำดับ (ตารางที่ 4 – 33)

ตารางที่ 4 – 33 แสดง : สาเหตุที่คิดจะย้าย

สาเหตุ	ความถี่	ร้อยละ
สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอ	25	16.7
จำนวนสมาชิกครอบครัวเพิ่มมากขึ้น	44	28.3
ความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน	25	16.1
* อื่นๆ	61	38.9
รวม	155	100

* หมายเหตุ อื่นๆ ได้แก่ ความเสื่อมโทรมของชุมชน , ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินโดยระบุว่า เป็นห่วงอนาคตของบุตรหลานจากปัญหาเสพติระดับในชุมชนเพิ่มมากขึ้น รวมถึงหาก รายได้เพิ่มขึ้น , เกษียณอายุราชการ , ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ก็คิดจะย้ายจากแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง เป็นต้น

7.3 การขอสิทธิกลับไปยังโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1

พบว่า ส่วนใหญ่มีความคิดที่จะขอสิทธิกลับไปอยู่อาศัยในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 คิดเป็นร้อยละ 51.6 เนื่องจากมีความเห็นว่า โครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 เป็นโครงการที่เพียบพร้อม สมบูรณ์แบบ ในเรื่องสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดี รองลงมาได้แก่ ไม่เคยคิดขอสิทธิกลับไปอยู่ คิดเป็นร้อยละ 27.1 โดยให้เหตุผลว่า โครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 มีราคาสูง และต้องใช้จ่ายเงินจำนวนมากในการอยู่อาศัย (ตารางที่ 4 – 34)

ตารางที่ 4 – 34 แสดง : การขอสิทธิกลับไปโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1

การขอสิทธิ	ความถี่	ร้อยละ
เคยคิด	80	51.6
ไม่เคยคิด	42	27.1
ไม่มีความความเห็น	33	21.3
รวม	155	100

แบบสอบถามชุดที่ 2

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชาณีเวศน์ 1 ในปัจจุบัน

1.1 เพศของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชาณีเวศน์ 1 ในปัจจุบัน

พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาทั้งเพศหญิงและเพศชายมีจำนวนไม่แตกต่างกันมากนัก โดยเป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 54 ส่วนเพศชายคิดเป็นร้อยละ 46 (ตารางที่ 4 – 35)

ตารางที่ 4 – 35 แสดง : เพศของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชาณีเวศน์ 1 ในปัจจุบัน

เพศ	ความถี่	ร้อยละ
ชาย	54	54
หญิง	46	46
รวม	100	100.00

1.2 อายุของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชาณีเวศน์ 1

พบว่า ช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา ที่มีจำนวนมากที่สุด จะอยู่ระหว่าง 30 -39 ปี โดยคิดเป็นร้อยละ 49 รองลงมาคือช่วงอายุ 40 - 49 ปี คิดเป็นร้อยละ 27 จะเห็นได้ว่ากลุ่มอายุของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่อยู่ในวัย 30 – 49 ปี เมื่อนำมารวมกันเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 76 และเป็นผู้ที่อยู่ในวัยทำงาน และวัยกลางคน ซึ่งจะมีอำนาจในการเป็นเจ้าของที่พักอาศัยมากกว่ากลุ่มอื่นๆ (ตารางที่ 4 – 36)

ตารางที่ 4 – 36 แสดง : อายุของผู้อยู่อาศัย

อายุของผู้อยู่อาศัย	ความถี่	ร้อยละ
20-29 ปี	15	15
30-39 ปี	49	49
40-49 ปี	27	27
50-59 ปี	8	8
60 ปี	1	1
รวม	100	100.00

1.3 สถานภาพสมรสของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1

พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษามีสถานภาพโสด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49 รองลงมาได้แก่ สถานภาพแต่งงาน คิดเป็นร้อยละ 44 โดยมีผู้ที่เป็นม่าย / แยกกันอยู่ เพียงร้อยละ 7 (ตารางที่ 4 – 37)

ตารางที่ 4 – 37แสดง : สถานภาพการสมรสของผู้อยู่อาศัย

สถานภาพการสมรส	ความถี่	ร้อยละ
โสด	49	49
แต่งงาน	44	44
ม่าย / แยกกันอยู่	7	7
รวม	100	100.00

1.4 ระดับการศึกษา

พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา ส่วนใหญ่มีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 59 รองลงมาคือ มีการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 21 (ตารางที่ 4 – 38)

ตารางที่ 4 – 38แสดง : ระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัย

ระดับการศึกษา	ความถี่	ร้อยละ
ประถมศึกษา	1	1
มัธยมศึกษา	8	8
ปวช./ปวส./ อนุปริญญา	11	11
ปริญญาตรี	59	59
สูงกว่าปริญญาตรี	21	21
รวม	155	100.00

1.5 รายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา พบว่า มีระดับรายได้สูงกว่า 50,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 41 รองลงมาคือผู้ที่มีรายได้ระหว่าง 20,001 – 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 21 ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้สูงกว่า 50,000 บาทต่อเดือน เป็นกลุ่มลูกค้าที่ตรงตามเป้าหมายของโครงการ บ้านประชานิเวศน์ 1 (ตารางที่ 4 – 39)

ตารางที่ 4 – 39แสดง : รายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน	ความถี่	ร้อยละ
น้อยกว่า 10,000 บาท	1	1
10,001 – 20,000 บาท	15	15
20,001 – 30,000 บาท	21	21
30,001 – 40,000 บาท	11	11
40,001 – 50,000 บาท	11	11
สูงกว่า 50,000 บาท	41	41
รวม	100	100.00

1.6 อาชีพของผู้พักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1

พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา ในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ ประกอบอาชีพเป็นพนักงาน / ลูกจ้างในบริษัทร้านค้า คิดเป็นร้อยละ 27 รองลงมาได้แก่กลุ่มอาชีพ งานส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 24 แสดงว่ากลุ่มผู้พักอาศัยอยู่ในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน คือกลุ่มผู้ทำงานในภาคเอกชน ซึ่งรวมได้มากกว่าร้อยละ 70 (ตารางที่ 4 – 40)

ตารางที่ 4 – 40แสดง : อาชีพ ของผู้พักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1

อาชีพ	ความถี่	ร้อยละ
รับราชการ / ลูกจ้างรัฐบาล	10	10
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	12	12
พนักงาน / ลูกจ้างบริษัทร้านค้า	27	27
เจ้าของกิจการ / นายจ้าง	19	19
งานส่วนตัว (เช่นค้าขาย,รับจ้าง)	24	24
มิได้ประกอบอาชีพ	2	2
อื่นๆ	6	6
รวม	100	100.00

ส่วนที่ 2 : ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

2.1 ชั้นของห้องชุดที่พักอาศัย

พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาร้อยละ 12 พักอาศัยในห้องชุดชั้นที่ 12 คิดเป็นร้อยละ 13 รองลงมาคือ ชั้นที่ 7 คิดเป็นร้อยละ 12 ที่เหลือได้กระจายอาศัยอยู่ตามชั้นต่างๆ (ตารางที่ 4 – 41)

ตารางที่ 4 – 41แสดง : ชั้นที่พักอาศัย

ชั้นของห้องชุด	ความถี่	ร้อยละ
2	8	8
3	1	1
4	7	7
5	3	3
6	8	8
7	12	12
8	8	8
9	6	6
10	7	7
11	7	7
12	13	13
13	11	11
14	4	4
15	5	5
รวม	100	100.00

2.2 ระยะเวลาพักอาศัย

ส่วนใหญ่พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา มีระยะเวลาในการพักอาศัย อยู่ในช่วงเวลา 7 – 12 เดือน เป็นจำนวนร้อยละ 37 รองลงมาคือ ช่วงระยะเวลา ประมาณ 1 – 6 เดือน คิดเป็นร้อยละ 30

ตารางที่ 4 – 42แสดง : ระยะเวลาที่พักอาศัย

ระยะเวลา / เดือน	ความถี่	ร้อยละ
1 – 6 เดือน	30	30
7 – 12 เดือน	37	37
13 – 18 เดือน	12	12
19 – 24 เดือน	21	21
รวม	100	100.00

2.3 ลักษณะความเป็นเจ้าของห้องชุด

พบว่า กลุ่มที่ทำการศึกษามีลักษณะการเป็นเจ้าของห้องชุดอยู่อาศัยในปัจจุบัน โดยการซื้อ คิดเป็นร้อยละ 85 รองลงมาคือเป็นไปในลักษณะการเช่า คิดเป็นร้อยละ 12 โดยแบบเช่ามีน้อยที่สุดเพียงร้อยละ 3 (ตารางที่ 4 – 43)

ตารางที่ 4 – 43 แสดง : ลักษณะความเป็นเจ้าของ

ลักษณะ	ความถี่	ร้อยละ
เช่า	3	3
ซื้อ	85	85
เช่าซื้อ	12	12
รวม	100	100.00

2.4 ลักษณะของห้องชุด

พบว่า ลักษณะห้องชุดพักอาศัยของกลุ่มที่ทำการศึกษามากเป็นห้องชุดแบบ 2 ห้องนอนแบบ D ขนาด 63 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 36 รองลงมาคิดเป็นร้อยละ 21 เท่าๆกัน ได้แก่ห้องชุด 1 ห้องนอน แบบ A ขนาด 51 ตารางเมตร และห้องชุด 1 ห้องนอน แบบ C ขนาด 61 ตารางเมตร (ตารางที่ 4 – 44)

ตารางที่ 4 – 44 แสดง : ลักษณะของห้องชุดพักอาศัย

ลักษณะห้องชุด	ความถี่	เปอร์เซ็นต์
1 ห้องนอน แบบ A 51 ตรม.	21	21
1 ห้องนอน แบบ B 57 ตรม.	10	10
1 ห้องนอน แบบ C 61 ตรม.	21	21
2 ห้องนอน แบบ D 63 ตรม.	36	36
2 ห้องนอน แบบ E 83 ตรม.	12	12
รวม	100	100.00

2.5 เหตุที่เลือกพักอาศัยในโครงการบ้านประชาภิเวศน์ 1

พบว่า เหตุที่กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษานเลือกพักอาศัยในโครงการบ้านประชาภิเวศน์ 1 ส่วนใหญ่ เพราะ ที่อยู่อาศัยเดิม ไกลจากที่ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 38 รองลงมา คือเหตุผลอื่นๆ อาทิ เช่น ชอบทำเล ที่มีความสะดวก คิดเป็นร้อยละ 28 (ตารางที่ 4 – 45)

ตารางที่ 4 – 45แสดง : เหตุที่เลือกพักอาศัย

เหตุที่เลือกพักอาศัย	ความถี่	ร้อยละ
ที่เดิมอยู่ไกลที่ทำงาน	38	38
เพิ่งแยกครอบครัวใหม่	20	20
ทำสำนักงาน / ทำงานที่นี่	4	4
อื่นๆ	28	28
รวม	100	100.00

2.6 องค์ประกอบที่เลือกพักอาศัยของโครงการ

พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษามีความเห็นว่าเป็นโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 มีองค์ประกอบที่ดีจึงเลือกพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 22.44 โดยมีองค์ประกอบหลักคือ ที่ตั้งของโครงการอยู่ในทำเลดี มีความสะดวกในการเดินทาง รองลงมาได้แก่ มีความมั่นใจเพราะเป็นของรัฐบาล คิดเป็นร้อยละ 90 และ 41 ตามลำดับ

ส่วนองค์ประกอบที่ไม่มีผลต่อการเลือกพักอาศัยในโครงการ ได้แก่ การเลือกเพื่อเก็งกำไรในการขายสิทธิ์ต่อ คิดเป็นร้อยละ 98 รองลงมาคือ ราคาของห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 97 (ตารางที่ 4 – 46)

ตารางที่ 4 – 46แสดง : เหตุผลในการเลือกที่พักอาศัย

เหตุที่เลือกพักอาศัย	จำนวนที่เลือก	จำนวนที่ไม่เลือก
มีความมั่นใจเพราะเป็นของรัฐบาล	41	59
ที่ตั้งทำเลดี / เดินทางสะดวก	90	10
ชอบรูปทรงทางสถาปัตยกรรม	14	86
คุณภาพของวัสดุในการก่อสร้าง	7	93
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	27	73
ราคาห้องชุด	3	97
เพื่อเก็งกำไรในการขายสิทธิ์ต่อ	2	98
เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำให้มาอยู่	8	92
อื่นๆ	10	90
รวม	22.44	77.56

2.7 การเดินทางไปทำงาน

พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาร้อยละ 69 เดินทางไปทำงานด้วยรถยนต์ส่วนบุคคล รองลงมาได้แก่รถโดยสารสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 20 และเดินทางด้วยวิธีอื่นๆ อาทิ มีรถรับ – ส่ง คิดเป็นร้อยละ 5 เป็นต้น (ตารางที่ 4 – 47)

ตารางที่ 4 – 47 แสดง : วิธีการเดินทางไปทำงาน

วิธีการเดินทางไปทำงาน	ความถี่	ร้อยละ
เดิน / ขี่จักรยาน	3	3
รถโดยสารสาธารณะ	20	20
รถยนต์ส่วนบุคคล	69	69
ทำงานในที่พักอาศัยอยู่ อื่นๆ	3	3
	5	5
รวม	100	100.00

2.8 ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน

พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา ส่วนใหญ่ใช้เวลาในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงาน น้อยกว่า 30 นาที คิดเป็นร้อยละ 43 รองลงมาได้แก่ไม่เกิน 30 – 60 นาที คิดเป็นร้อยละ 41 แสดงให้เห็นว่า โครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 มีทำเลที่ดี สะดวกในการเดินทางไปทำงาน (ตารางที่ 4 – 48)

ตารางที่ 4 – 48 แสดง : ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน

ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน	ความถี่	ร้อยละ
ไม่เกิน 30 นาที	43	43
31 – 60 นาที	41	41
61 – 90 นาที	12	12
รวม	100	100.00

ส่วนที่ 3 : การวิเคราะห์ทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัย

3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค

จากการสำรวจ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาร้อยละ 50.17 มีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภคที่ดี ในเรื่อง แสงสว่างภายในโครงการ , ความสม่ำเสมอของการจ่ายน้ำ และคุณภาพของน้ำ (สี กลิ่น) ตามลำดับ รองลงมาร้อยละ 23.22 มีความเห็นว่าเป็นปานกลาง แต่เมื่อพิจารณาถึงส่วนความคิดเห็นที่ระบุว่าไม่ดีเลย คิดเป็นร้อยละ 2.94 จะเป็นส่วนของการป้องกันกลิ่นและเสียงจากที่ทิ้งขยะ ที่มารบกวนการอยู่อาศัย และความสะดวกในการทิ้งขยะกับความสะดวกในการสัญจรระหว่างที่จอดรถกับห้องชุดพักอาศัย ตามลำดับ (ตารางที่ 4 – 49)

3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ , พักผ่อน

กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาร้อยละ 39.14 มีทัศนคติที่ดีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ , พักผ่อน ในเรื่อง ความสะดวกของบริเวณสระว่ายน้ำและความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด – ปิด บริการร้านค้าย่อย ตามลำดับ รองลงมามีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ มีความเห็นว่าเป็นปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 36.71 และเมื่อพิจารณาถึงส่วนความคิดเห็นที่ระบุว่าไม่ดีเลย คิดเป็นร้อยละ 5.71 จะเป็นในเรื่องของความถี่ในการใช้บริการของสระว่ายน้ำ ที่อาจจะไม่ค่อยได้มาใช้บริการสระว่ายน้ำของโครงการ (ตารางที่ 4 – 49)

3.3 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาร้อยละ 35.14 มีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ ว่าปานกลาง ทางด้านความเหมาะสมในการเข้าไปใช้บริการอาคารสโมสรร , จำนวนห้องน้ำของสโมสรร ตามลำดับ รองลงมาได้แก่มีความเห็นว่าเป็นดี คิดเป็นร้อยละ 28.43 และเมื่อพิจารณาถึงส่วนความคิดเห็นที่ระบุว่า ไม่ดีเลย คิดเป็นร้อยละ 11.57 จะเป็นส่วนของความสะดวกในการเรียกใช้บริการทำความสะอาดกับความสม่ำเสมอในการทำความสะอาด (ตารางที่ 4 – 49)

ตารางที่ 4 – 49แสดง : ทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัย

รายการ	ดีมาก 5	ดี 4	ปานกลาง 3	ไม่ค่อยดี 2	ไม่ดีเลย 1
สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค					
1. ระบบไฟฟ้า					
- แสงสว่างภายในโครงการ	18	68	14	0	0
- แสงสว่างของทางเดินส่วนกลาง	22	60	18	0	0
2. ระบบประปา					
- ความสม่ำเสมอของการจ่ายน้ำ	33	64	3	0	0
- คุณภาพของน้ำ (สี , กลิ่น)	22	64	13	1	0
- ปริมาณการไหลของน้ำ	35	62	3	0	0
3 ระบบระบายน้ำ ป้องกันน้ำท่วม					
- ถนนภายในโครงการ	12	63	18	6	1
4 ลิฟท์					
- ความเพียงพอของจำนวนและขนาดบรรทุก	15	58	24	3	0
- ระยะเวลาการรอลิฟท์	14	58	28	0	0
- ความสะอาดของลิฟท์	7	36	35	17	5
5 ที่จอดรถ					
- จำนวนพอเพียงต่อการใช้	20	56	19	4	1
- ความสะดวกในการสัญจรรถ	13	56	20	7	4
- ความสะดวกในการสัญจรระหว่างที่จอดรถกับห้องชุดพักอาศัย	15	38	25	11	11
6. ความสะดวกด้านการคมนาคมในโครงการ					
- ความกว้างถนนและผิวถนน	11	63	24	2	0
7. ที่ทิ้งขยะ					
- ความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะ	6	18	37	32	7
- ความสะดวกในการทิ้งขยะ	6	22	36	25	11
- การป้องกันกลิ่นและเสียงจากที่ทิ้งขยะที่จะมารบกวนการพักอาศัย	7	18	43	19	13
8. โทรศัพท์ผ่านศูนย์					
- ความสะดวกในการใช้งาน	ไม่มีโทรศัพท์ผ่านศูนย์				

ตารางที่ 4 – 49แสดง : ทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัย(ต่อ)

รายการ	ดีมาก 5	ดี 4	ปานกลาง 3	ไม่ค่อยดี 2	ไม่ดีเลย 1
9. ระบบบำบัดน้ำเสีย					
- การป้องกันกลิ่นมารบกวนการพักอาศัย	9	59	27	5	0
10. ระบบเสอากาศรวม					
- ความชัดเจนของสัญญาณและเสียง	25	40	31	4	0
รวม	16.11	50.17	23.22	7.56	2.94
สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ , พักผ่อน					
11. ห้องอาหาร					
- ขนาดพื้นที่ห้องอาหารมีความเหมาะสม	3	30	46	15	6
- ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด - ปิด บริการ	5	40	41	8	6
12. ร้านค้าย่อย					
- ความเหมาะสมด้านปริมาณและจำนวนสินค้าที่จำหน่าย	14	33	31	19	3
- ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด - ปิด บริการ	10	49	30	6	5
13. สระว่ายน้ำ					
- ความสะอาดของบริเวณสระว่ายน้ำ	9	50	37	4	0
- ความเหมาะสมของขนาดสระว่ายน้ำ	8	47	40	5	0
- ความถี่ในการให้บริการ (น้อย - มาก)	5	25	32	18	20
รวม	7.71	39.14	36.71	10.71	5.71
สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ					
14. อาคารสโมสร					
- ขนาดของอาคารมีความเหมาะสม	6	32	33	21	8
- ความเหมาะสมในการเข้าไปใช้บริการ	5	33	44	11	7
- จำนวนห้องน้ำของสโมสร	5	34	39	10	12
15. บริการทำความสะอาด					
- ความสม่ำเสมอในการทำความสะอาด	6	20	28	28	18
- ความสะดวกในการเรียกใช้บริการ	4	20	34	22	20
16. บริการเก็บขยะ					
- ความสะดวกในการเก็บ , ขนถ่ายขยะ	0	31	35	26	8
- ความเหมาะสมของเวลาในการจัดเก็บทิ้งขยะ	0	29	33	30	8
รวม	3.71	28.43	35.14	21.14	11.57

ส่วนที่ 4 : การประเมินทัศนคติ

4.1 ระยะเวลาที่จะพักอาศัย ในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1

พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 50 มีความคิดที่จะพักอาศัยในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง รองลงมาได้แก่ คิดจะพักอาศัยตลอดไป คิดเป็นร้อยละ 32 และจากการดูรายละเอียดของกลุ่มที่ทำการศึกษา ที่ระบุว่า จะพักอาศัยในโครงการฯ เพียงช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพราะเหตุผลว่า มีความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน , อายุเพิ่มขึ้นจนต้องย้ายไปอยู่บ้านใหม่ รวมถึง จำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น , รายได้ไม่พอผ่อนชำระ , ระดับความสะดวกสบายไม่ดีพอ และยังระบุว่าเกรงปัญหาจากการที่มีคนอยู่อาศัยในโครงการเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น (ตารางที่ 4 – 50)

ตารางที่ 4 – 50 แสดง : ระยะเวลาที่คิดจะพักอาศัยในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1

ระยะเวลาที่จะพักอาศัย	ความถี่	ร้อยละ
ตลอดไป	32	32
ช่วงระยะเวลาหนึ่ง	50	50
อื่นๆ	18	18
รวม	100	100

4.2 หากย้าย สาเหตุที่คิดจะย้าย

พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ระบุว่า หากต้องย้ายจากโครงการบ้านประชาชนเวศน์ จะมีสาเหตุเนื่องมาจากสาเหตุอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 35 รองลงมาได้แก่ จำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 30 , สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ และ ความจำเป็นในการย้ายที่ทำงานคิดเป็นร้อยละ 23 และ 12 ตามลำดับ (ตารางที่ 4 – 51)

ตารางที่ 4 – 51 แสดง : สาเหตุที่คิดจะย้าย

ระยะเวลาที่จะพักอาศัย	ความถี่	ร้อยละ
สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอ	23	23
จำนวนสมาชิกครอบครัวเพิ่มมากขึ้น	30	30
ความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน	12	12
* อื่นๆ	35	35
รวม	155	100

* หมายเหตุ อื่นๆ ได้แก่ มาตรฐานการดูแลสุขภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยแย่ง , อายุมากขึ้นซื้อบ้านเพิ่มเติม, , การย้ายไปอาศัยอยู่ต่างจังหวัด , รายได้ไม่พอผ่อนชำระ , ระบบสาธารณูปโภค – สาธารณูปการยังไม่ดีพอ โดยระบุว่าไม่มีส่วนกลางที่ดี เช่น สถานออกกำลังกาย (Fitness) , สวนสาธารณะ และต้องออกค่าใช้จ่ายในเรื่องสระว่ายน้ำ , ที่จอดรถ เพิ่มจากค่าส่วนกลาง เป็นต้น

4.3 ความคิดในการชักชวนเพื่อน / คนรู้จัก มาอาศัยในโครงการบ้านประชาณีเวศน์ 1

พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา จะแนะนำและชักชวนเพื่อน / คนรู้จัก ให้มาซื้อหรือเข้ามาพักอาศัยในโครงการบ้านประชาณีเวศน์เช่นเดียวกับกลุ่มตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 52 ส่วนที่ให้ความเห็นว่าไม่แนะนำ คิดเป็นร้อยละ 48 (ตารางที่ 4 – 52)

ตารางที่ 4 – 52แสดง : การแนะนำ / ไม่แนะนำเพื่อนหรือคนรู้จักให้มาพักในโครงการฯ

การชักชวน	ความถี่	ร้อยละ
แนะนำ	52	52
ไม่แนะนำ	48	48
รวม	100	100.00

ตารางที่ 5 – 53แสดง : เหตุผลในการแนะนำ / ไม่แนะนำให้มาพักในโครงการฯ

เหตุผลที่แนะนำ	เหตุผลที่ไม่แนะนำ
<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการฯมีทำเลที่ดี Surrounding ประเภท สาธารณูปโภค / สาธารณูปการดีมาก 2. ถ้าอัตราดอกเบี้ยลดลงกว่าที่เป็นอยู่ โครงการ น่าสนใจมาก 3. ผู้พักอาศัยในโครงการยังน้อย มีความเงียบสงบ 4. มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี รวมถึงมีเจ้าหน้าที่ของโครงการคอยให้บริการ 5. มีระบบไฟฟ้า , ทางเดินส่วนกลางและภายในโครงการที่ดี 6. มีสถานที่สะดวกในการซื้อสินค้าจากซูเปอร์มาร์เก็ตภายในโครงการ 7. ภาพรวมมีมาตรฐานของการจัดทำโครงการพอสมควร 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระบบบริหารงานไม่ได้มาตรฐาน , ไม่ชัดเจน 2. ราคาของอาคารสูง อุปกรณ์ที่ได้รับไม่ได้มาตรฐานสมราคา เช่น อุปกรณ์ในห้องน้ำ ใช้ของมาตรฐานต่ำ ไม่สมราคาต่อห้อง รวมถึงไม่มีที่ตากเสื้อผ้า 3. มีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยสูงเกินไป นอกจากค่าบำรุงส่วนกลาง เช่นต้องจ่ายค่าที่จอดรถ ซึ่งอย่างน้อยทุกห้องน่าจะมีที่จอดรถฟรีได้ 1 คัน คันที่ 2 จึงค่อยเสียค่าใช้จ่าย, และการให้บริการอื่นๆ เช่นสระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นต่อเดือน หรือต่อครั้งที่ใช้บริการ ทั้งสิ้น 4. ไม่มีส่วนที่นั่งพักผ่อน ในตรงสวนหย่อมของโครงการฯ 5. มีเสียงสัตว์ภายในห้องพักอาศัย

ตารางที่ 4 – 53แสดง : เหตุผลในการแนะนำ /

ไม่แนะนำให้มาพักในโครงการ (ต่อ)

เหตุผลที่แนะนำ	เหตุผลที่ไม่แนะนำ
-	<p>5. ความสะอาดภายในอาคารที่พักอาศัยยังไม่ได้ ควรทำความสะอาดให้มากกว่านี้ รวมทั้งปรับ ปรุงอุปกรณ์ทำความสะอาดให้เหมาะสมกับ อาคาร</p> <p>6. ระบบจอดรถไม่สะดวก เนื่องจากถ้ามีผู้อยู่ อาศัยเพิ่มเป็น 80 –90 % จะหนาแน่นมาก</p> <p>7. ไม่มีความเป็นส่วนตัว เพราะมีผู้เช่าทำเป็น บริษัท ทำให้เกิดความพลุกพล่าน</p> <p>8. ไม่มีโทรศัพท์ผ่านศูนย์ (ส่วนกลาง) ขาด ความสะดวกในการติดต่อกับเจ้าหน้าที่รักษา ความปลอดภัย</p>

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพและปัญหาดังเดิมของชุมชนประชานิเวศน์เดิมก่อนถูกรื้อย้าย และศึกษาขั้นตอนและปัญหาในการรื้อย้าย รวมถึงศึกษาความเป็นมาของโครงการรายละเอียดในการดำเนินโครงการและศึกษาแผนการดำเนินงาน โดยเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการตามแผนกับการปฏิบัติจริง โดยทำการศึกษาสภาพปัจจุบัน ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อาศัยทั้งสองกลุ่ม คือ กลุ่มผู้ถูกรื้อย้าย และกลุ่มที่พักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน เพื่อได้ทราบถึงการรื้อย้ายชุมชนที่อยู่อาศัยในที่ดินของภาครัฐ และสภาพข้อเท็จจริงเปรียบเทียบกับนโยบายตามแผนกับการปฏิบัติจริง

สำหรับการวิจัยครั้งนี้ ประชากรเป้าหมายมี 2 กลุ่ม คือ ชาวชุมชนทั้งสองห้องที่ถูกรื้อย้ายจากชุมชนประชานิเวศน์ 1 ไปยังแฟลตเคหะชุมชนทั้งสองห้อง รวมทั้งหมด 178 ตัวอย่าง และอีก 1 กลุ่มประชากรเป้าหมาย คือ กลุ่มที่พักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน จำนวน 100 ตัวอย่าง โดยผู้วิจัยได้ใช้วิธีเก็บแบบสำมะโนจากกลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่ม เป็นจำนวน 278 ตัวอย่าง โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย โดยผู้วิจัยได้ทำแบบสอบถามแบบปลายปิด แบ่งออกเป็น 2 ชุด ชุดที่ 1 สำหรับผู้ถูกรื้อย้ายจากแฟลตประชานิเวศน์ 1 ไปยังแฟลตเคหะชุมชนทั้งสองห้อง โดยเนื้อหาของแบบสอบถามสอดคล้องกับตัวแปรที่ถูกระบุไว้ในวัตถุประสงค์ของการวิจัย ได้แก่ ตัวแปรทางด้าน เศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มประชากรเป้าหมาย , ตัวแปรทางด้านทัศนคติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิม , ตัวแปรทางด้านทัศนคติต่อการจัดหาที่อยู่ใหม่และการโยกย้าย , ตัวแปรทางด้านทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน และตัวแปรทางด้านการประเมินทัศนคติ ส่วนชุดที่ 2 สำหรับผู้พักอาศัยอยู่ในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน โดยเนื้อหาของแบบสอบถามสอดคล้องกับตัวแปรที่ถูกระบุไว้ในวัตถุประสงค์ของการวิจัย ได้แก่ ตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มประชากรเป้าหมาย , ตัวแปรทางด้านการอยู่อาศัยในปัจจุบัน , ตัวแปรทางด้านทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัยและตัวแปรทางด้านการประเมินทัศนคติ

การวิเคราะห์ข้อมูลใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS For Window 95 Version 7.5 วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ระเบียบวิธีทางสถิติ , ความถี่ , ร้อยละ ของตัวแปรที่ทำการศึกษา

ผลการวิจัย

ในที่นี้ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มประชากรเป้าหมายออกเป็น 2 กลุ่ม คือ ในกลุ่มแรกจะเป็นผู้ที่ถูกรื้อย้ายจากแฟลตประชานิเวศน์ 1 มายังแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ส่วนกลุ่มที่ 2 ได้แก่ กลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน ซึ่งปรากฏว่าได้ผลการวิจัย ดังนี้

5.1 กลุ่มที่ 1 : ผู้ถูกรื้อย้ายจากแฟลตประชานิเวศน์ 1(เดิม)มายังแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

จากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาในเรื่องข้อมูลส่วนตัวทั่วไป ผลปรากฏว่า กลุ่มตัวอย่างมีจำนวนเพศชายมากกว่าเพศหญิง ซึ่งส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 40 – 49 ปี รองลงมาคือ ช่วงอายุ 30 – 39 ปี ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่ากลุ่มของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มวัยกลางคนและวัยทำงาน โดยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวประมาณ 3 – 4 คน รองลงมาได้แก่ 1 – 2 คน ดังนั้นส่วนใหญ่จึงมีสถานภาพสมรส รองลงมาได้แก่ เป็นโสด และหย่าร้างเพียงเล็กน้อย

กลุ่มตัวอย่างมีการศึกษาอยู่ในระดับมัธยมศึกษา รองลงมาได้แก่ระดับอนุปริญญา และประถมศึกษาอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วงน้อยกว่า 7,000 บาทต่อเดือน รองลงมาคือผู้ที่มีรายได้ระหว่าง 7,001 – 10 ,000 บาท แสดงให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มวัยกลางคนที่มีรายได้น้อยกว่า 7,000 บาทต่อเดือน และมีความรู้อยู่ในระดับมัธยมศึกษาถือได้ว่า กลุ่มตัวอย่างเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย

ส่วนลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ของกลุ่มตัวอย่าง ณ แฟลตประชานิเวศน์ 1 กับ ณ. แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง พบว่าระยะเวลาที่กลุ่มตัวอย่างอาศัยอยู่ ณ. แฟลตประชานิเวศน์ 1 ได้อยู่อาศัยมาไม่เกิน 5 ปี รองลงมาได้แก่ระยะเวลา 6 –10 ปี โดยมีที่อยู่อาศัยในที่อื่นๆและชุมชนแออัดก่อนย้ายเข้ามาอาศัยอยู่แฟลตประชานิเวศน์ ซึ่งส่วนใหญ่จะมีสมาชิกในครอบครัวประมาณ 3 – 4 คน รองลงมาได้แก่ไม่เกิน 2 คน ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มตัวอย่าง เมื่อถูกรื้อย้ายให้มาอาศัยอยู่ ณ.แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องส่วนใหญ่ยังคงมีสมาชิกในครอบครัว 3 – 4 คน เช่นกัน แสดงให้เห็นถึง สมาชิกในครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ได้โยกย้ายตามกันมาทั้งครอบครัว ส่วนในปัจจุบัน ณ. แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง กลุ่มตัวอย่างได้อยู่อาศัยมาไม่เกิน 6 –10 ปี เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเพิ่งโยกย้ายตามกำหนดการของการเคหะแห่งชาติ ในระหว่างเดือน มีนาคม – มิถุนายน พ.ศ. 2537

ทางด้านการประกอบอาชีพ พบว่ากลุ่มตัวอย่าง ขณะอาศัยอยู่ ณ แพลตประชานิเวศน์ 1 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ และรองลงมาได้แก่งานส่วนตัว เช่น ค้าขาย / รับจ้าง โดยเมื่อย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ ณ.แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพงานส่วนตัว รองลงมาได้แก่ พนักงานรัฐวิสาหกิจ โดยรวมแล้วพบว่าส่วนใหญ่เมื่อย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ ณ แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องในปัจจุบัน อาชีพเดิมของกลุ่มตัวอย่างเปลี่ยนแปลงไปเพียงเล็กน้อย

นอกจากนี้การประกอบอาชีพเสริมของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งในอดีต ณ. แพลตประชานิเวศน์ 1 กับในปัจจุบัน ณ. แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง พบว่า ส่วนใหญ่มิได้ประกอบอาชีพเสริมเพิ่มเติม และรองลงมาได้แก่ ไม่มีงานทำ ส่วนผู้ที่ประกอบอาชีพเสริมมีจำนวนเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเมื่อย้ายเข้ามาอาศัย ณ.แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องในปัจจุบัน โดยมีรายได้ประมาณเดือนละ 9,000 - 12,000 บาทต่อเดือน นอกจากนี้จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว (นอกจากผู้ตอบแบบสอบถาม) ทั้งในอดีต ณ. แพลตประชานิเวศน์ 1 และในปัจจุบัน ณ. แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ของกลุ่มตัวอย่าง ปรากฏว่าจำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัวมีจำนวนมากขึ้นในปัจจุบัน กล่าวคือจากเดิมผู้มีรายได้ในครอบครัว ขณะพักอาศัยที่แพลตประชานิเวศน์ 1 เดิม จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัวคิดเป็นจำนวนร้อยละ 39.4 และเมื่อย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องมีจำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัวคิดเป็นร้อยละ 46.5

ส่วนในเรื่องความเพียงพอของรายได้ครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างทั้งในอดีต ณ. แพลตประชานิเวศน์ 1 และในปัจจุบันที่พักอาศัย ณ. เคหะชุมชนทุ่งสองห้อง พบว่า ครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอ แต่ไม่มีเหลือเก็บออม โดยครอบครัวที่มีรายได้เพียงพอและสามารถเหลือเก็บอ้อมมีจำนวนมากขึ้น แต่จำนวนเงินที่เหลือเก็บอ้อมลดลง เมื่อย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ ณ. เคหะชุมชนทุ่งสองห้องในปัจจุบัน กล่าวคือ จากเดิมที่อาศัยอยู่ ณ. แพลตประชานิเวศน์ 1 ครอบครัวที่มีรายได้เพียงพอและสามารถเหลือเก็บอ้อม มีทั้งหมด 14 ครัวเรือน สามารถเหลือเก็บอ้อมประมาณเดือนละ 3,001 - 6,000 บาท รองลงมาได้แก่เหลือเก็บอ้อมเดือนละต่ำกว่า 1,000 บาท และเมื่อได้โยกย้ายเข้ามาพักอาศัย ณ. แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ครอบครัวที่มีรายได้เพียงพอและสามารถเหลือเก็บอ้อม เพิ่มขึ้นเป็น 21 ครัวเรือน แต่จำนวนเงินลดลงเหลือเก็บอ้อมประมาณ เดือนละ ต่ำกว่า 1,000 บาท ต่อเดือน รองลงมาได้แก่ ประมาณเดือนละ 1,001 - 3,000 บาท

ทั้งนี้โดยรายได้รวม (ยังไม่หักค่าใช้จ่าย) ของครอบครัวส่วนใหญ่ ทั้งก่อนโยกย้าย (ณ . แพลตประชานิเวศน์ 1) และในปัจจุบัน (ณ . แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง) ส่วนใหญ่อยู่ในระดับ 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน และรองลงมาได้แก่ 10,000 – 15,000 บาท จึงกล่าวได้ว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องรายได้รวมของครอบครัว

ทางด้านรายจ่ายของครอบครัว พบว่าทั้งในอดีต (ณ . แพลตประชานิเวศน์ 1) และในปัจจุบัน (ณ . แพลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง) ส่วนใหญ่รายจ่ายของครอบครัวไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือ ครอบครัวส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายประมาณเดือนละ 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน รองลงมาได้ 10,000 – 15,000 บาทต่อเดือน แสดงให้เห็นว่าครอบครัวที่มีค่าใช้จ่าย 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน เป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนมากที่สุด สอดคล้องกับรายได้ของครอบครัวที่มีสัดส่วนในกลุ่มนี้มากที่สุดเช่นกัน ดังนั้น จึงสามารถกล่าวได้ว่า ครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ มีรายได้เพียงพอกับค่าใช้จ่าย แต่ไม่มีเหลือเก็บออม

5.2 ทักษะคติของกลุ่มตัวอย่างกลุ่มที่ 1 : ผู้ถูกรื้อย้ายจากแพลตประชานิเวศน์ 1(เดิม)มายัง แพลตเคหะ ชุมชนทุ่งสองห้อง

จากการศึกษาในเรื่องการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่ จะโยกย้ายเข้ามา พบว่า กลุ่มครัวเรือนตัวอย่างส่วนใหญ่ มีความเห็นว่า มีสภาพการอยู่อาศัยปานกลาง กล่าวคือ เหมือนๆ กับที่อยู่อาศัยเดิม ในเรื่องขนาดของห้องพัก , รูปทรงอาคาร , ความสะดวกในการเดินทาง ตามลำดับ แต่ความคิดเห็นที่ระบุว่า ค่อนข้างแย่กว่าที่อยู่อาศัยเดิม จะเป็นในเรื่องของ สภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย , รายจ่ายรวม , การเก็บออม , ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน ตามลำดับ

ส่วนทัศนคติต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ และการโยกย้าย ส่วนใหญ่มีความเห็นว่า การเคหะแห่งชาติจัดวิธีการโยกย้ายและหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ มีความเหมาะสมดีแล้ว ในเรื่อง วิธีการเลือกที่พักอาศัยโดยการจับฉลาก ทั้งนี้เพราะทางการเคหะแห่งชาติได้อนุโลมให้กลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายสามารถตั้งตัวแทนกลุ่มมาจับฉลากได้ เช่น ในกรณีที่กลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายมีความสนิทสนมคุ้นเคยในการที่อยู่ห้องติด, ใกล้กัน ก็สามารถตั้งตัวแทนกลุ่มเพียงคนเดียวมาจับฉลากเลือกห้องพักอาศัยที่ใหม่ แต่ได้ห้องพักอาศัยติดกัน 5 ห้อง หรือในบางกรณีตัวแทนมาจับเพียงคนเดียวสามารถจับยกทั้งชั้นได้เลยเป็นต้น , ทำเลที่ตั้งของโครงการ เพราะระยะทางอยู่ห่างจากโครงการเดิมเพียง

6 กิโลเมตร รวมทั้งยังมีการคมนาคมที่สะดวกทำให้กลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายโดยส่วนใหญ่ยังคงสามารถทำงานในอาชีพเดิมได้ , การให้ความช่วยเหลือประสานงานทางการศึกษาของเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับบุตรหลานของผู้ถูกรื้อย้าย ตามลำดับ แต่ในส่วนที่มีความเห็นว่ายังไม่มีความเหมาะสม จะเป็นในเรื่องของ การดำเนินงานของกรรมการชุมชน และความพร้อมของโครงการตอนย้ายเข้ามาตามลำดับ

นอกจากนี้ทัศนคติต่อสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ณ.แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง คริวเรือนที่ทำการศึกษาร่วมใหญ่ มีความเห็นว่า สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ณ. แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง มีสภาพปานกลาง เหมือนๆกับสภาพที่อยู่อาศัยเดิม (ณ.แฟลตประชานิเวศน์ 1) โดยระบุในเรื่อง ระบบไฟฟ้า ที่ยังมีไฟฟ้าดับ ไฟฟ้าขัดข้องอยู่ รongลงมาได้แก่ ความเหมาะสมของเวลาปิด – เปิด สนามเด็กเล่น / สนามกีฬา และความสะดวกในการทิ้งขยะ ตามลำดับ และ ความเห็นระบุว่า เมื่อเข้ามาพักอาศัย ณ. แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องแล้ว มีสภาพดีขึ้นกว่าเดิมจะเป็นในเรื่อง ปริมาณการไหลของน้ำและความสม่ำเสมอของการจ่ายน้ำ ตามลำดับ ส่วนความเห็นว่าค่อนข้างแย่กว่าเดิม จะเป็นในเรื่องความสะดวกในการคมนาคมภายในโครงการเกี่ยวกับความกว้างของถนนและผิวถนน นอกจากนี้กลุ่มตัวอย่างยังมีความคิดเห็นในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่ภาครัฐควรจัดให้มีเพิ่มเติมในชุมชนว่า ควรจัดให้มียามรักษาความปลอดภัยควรที่จะเพิ่มแสงสว่างที่ถนนและทางเดิน เนื่องจากระบุว่าการจัดแ่งและทรัพย์สินสูญหาย รวมถึงยังมีปัญหาการติดยาเสพติดของเยาวชนและการรวมกลุ่มของเยาวชนในเวลากลางวัน , ส่งเสียงดังรบกวนการอยู่อาศัยในชุมชนอีกด้วย

ระยะเวลาที่คิดจะพักอาศัย ณ. แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดที่จะพักอาศัย ณ. ที่นี้ตลอดไป และรongลงมา มีความคิดว่าจะพักอาศัยเพียงชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง โดยมีเห็นว่าหากต้องย้าย จะมีสาเหตุส่วนใหญ่มาจากสาเหตุอื่นๆ นอกเหนือจาก สาเหตุในเรื่องจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น , ความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอ ซึ่งสาเหตุอื่นๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วจะได้แก่ ความเสื่อมโทรมของชุมชน , ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน โดยระบุว่าเป็นห่วงอนาคตของบุตรหลานเนื่องจากปัญหาเสพติดได้แพร่ระบาดเข้ามาในชุมชนเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ จึงมีความคิดที่จะขอสิทธิกลับไปยังโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 เนื่องจากมีความเห็นว่า โครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 เป็นโครงการที่เพียงพอพร้อมในเรื่องสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ นอกจากนี้ยังมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดี ส่วนความเห็นว่าไม่เคยคิดขอสิทธิกลับไปอยู่ จะให้เหตุผลว่า โครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 มีราคาสูง ต้องใช้เงินจำนวนมากในการอยู่อาศัย ซึ่งกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีความสามารถในการจ่าย เพื่อเข้าพักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ได้

ดังนั้น กลุ่มประชากรเป้าหมายกลุ่มที่ 1 ที่เป็นผู้ถูกรื้อย้ายจากแฟลตประชานิเวศน์ 1 (เดิม) มายังแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ทางด้านลักษณะเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงไป ทางด้านทัศนคติต่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่การเคหะแห่งชาติได้จัดให้ พบว่า ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าเหมือนกับที่เดิม และได้เสนอให้ภาครัฐให้ความช่วยเหลือในด้านการจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยเพิ่มเติมในชุมชน เพราะเนื่องจากภายในโครงการแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้องเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่ มีการโยกย้ายมาจากหลายชุมชน มีจำนวนทั้งหมด 9 อาคาร จากเดิมที่แฟลตประชานิเวศน์ 1 มีเพียง 4 อาคาร จึงทำให้สภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยค่อนข้างแย่กว่าที่อยู่อาศัยเดิม นอกจากนี้ในด้านทัศนคติต่อการจัดหาที่อยู่ใหม่และการโยกย้ายส่วนใหญ่มีความพอใจ เนื่องจากให้ความเห็นว่า การเคหะแห่งชาติจัดวิธีการโยกย้ายและหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ มีความเหมาะสมดีแล้วในโครงการนี้

5.3 สรุป

โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์เป็นโครงการที่จัดทำขึ้น มีวัตถุประสงค์เพื่อการเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด พร้อมทั้งปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น บนพื้นที่ซึ่งมีศักยภาพในการฟื้นฟูและให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง โดยต้องมีการรื้อย้ายชุมชนเก่าออกไปยังพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้รองรับและทุบรื้ออาคารเดิมที่มีสภาพทรุดโทรม พร้อมจัดทำโครงการใหม่ลงในพื้นที่ โดยแต่เดิมนั้นโครงการแฟลตประชานิเวศน์ 1 เป็นของกรุงเทพมหานครและโอนให้การเคหะแห่งชาติเมื่อปี พ.ศ. 2516 เป็นที่อยู่อาศัยของพนักงานการเคหะแห่งชาติ (108 ครั้วเรือน) ประชาชนทั่วไป (132 ครั้วเรือน) มีพื้นที่ 15 ไร่ 74 ตารางวา กับอาคารแฟลต 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร 240 หน่วย อายุอาคาร 23 และ 16 ปี และมีสภาพที่ทรุดโทรมและต้องใช้งบประมาณในการซ่อมแซมบำรุงรักษาสูง ต่อมาเนื่องจากที่ดินของโครงการมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นขึ้นมาก เหมาะกับเป็นพื้นที่ปรับปรุงฟื้นฟู เพราะเป็นพื้นที่ที่ปรับปรุงง่ายและให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง เพราะการปรับปรุงพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งราคาเฉลี่ยจะต่ำเมื่อเทียบกับราคาขายหลังพัฒนาบริเวณแล้ว ราคาขายหรือให้เช่าอาคารซึ่งสามารถจะทำให้มีอัตราหนาแน่นสูงมีพื้นที่ขายได้มาก โดยที่ยังสามารถทำให้คุณภาพสิ่งแวดล้อมดีขึ้น (เทอดเกียรติศักดิ์คำดวง สำนักผังเมือง 2517 : 74) และพื้นที่ที่ต้องทำการฟื้นฟูต้องมีการทำกรรื้อถอนอาคารเพื่อสร้างใหม่เพื่อให้เกิดที่ว่างขนาดใหญ่ พอที่จะเอื้อให้มีการวางแผนและการก่อสร้างตึกและอาคารชุด รวมทั้งการจัดช่องว่างระหว่างพื้นที่ให้เหมาะสมกว่าเดิม จึงต้องมีการรื้อถอนอาคารแฟลต 4 ชั้น จำนวน 4 อาคารในพื้นที่ ซึ่งมีอายุอาคาร 23 และ 16 ปี และมีสภาพที่ทรุดโทรม ทั้งที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์เต็มที่จากอาคารที่มีอายุอาคารขนาดนี้ เพราะบ้านหรืออาคารเป็นผลผลิต

หรือสินค้าที่มีความคงทนถาวร (Very Durable Good) อาจจะใช้ประโยชน์ได้นานถึง 50 -100 ปี ก็มี (เศรษฐศาสตร์ภูมิภาคและเมือง 2532 : 582) ถ้ามีการบำรุง ดูแลรักษาอาคาร ให้ถึงระดับมาตรฐานที่เหมาะสม

ส่วนการรื้อย้ายชุมชนที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นกับชุมชนที่ตั้งอยู่บนที่ดินของโครงการ และเมื่อหน่วยงานผู้เป็นเจ้าของมีความประสงค์จะให้ที่ดินดังกล่าวมักประสบปัญหาในการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยเดิม และมักมีขั้นตอนและปัญหาในการรื้อย้ายมากมาย ซึ่งกว่าจะดำเนินการได้สำเร็จนั้น ต้องจัดทำแผนการอพยพและขั้นตอนในการรื้อย้าย เช่น การสำรวจข้อมูลผู้อยู่อาศัย การจัดการประชาสัมพันธ์โครงการให้เข้าใจความจำเป็นในการรื้อย้าย การเตรียมการในการเคลื่อนย้ายซึ่งรวมถึงการเจรจาต่อรอง หลักเกณฑ์ในการรื้อย้ายที่ผู้อยู่อาศัยเดิมจะได้รับเป็นการจูงใจ การเตรียมสถานที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับ การเคลื่อนย้ายและการจัดคนเข้าอยู่อาศัย และสุดท้ายคือการบริการชุมชนที่ย้ายไปอยู่ จะเห็นได้ว่าหน่วยงานต้องใช้ทั้งบุคลากร งบประมาณ และเวลา เป็นจำนวนมาก เพราะย้ายที่อยู่อาศัยต้องให้ความรับผิดชอบกับผู้อยู่อาศัยที่เคยอยู่ในที่ดิน ซึ่งต้องใช้ในการบริหารจัดการปัญหาต้องอาศัยหลักการนิติศาสตร์ รัฐศาสตร์การปกครอง เพราะในการแก้ไขปัญหาต้องรักษาไว้ซึ่งโครงสร้างทางสังคม

ในกรณีการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยจากโครงการแฟลตประชานิเวศน์ 1 ไปแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ตามแผนงานได้จัดวางระยะเวลาไว้ ตั้งแต่ขั้นเตรียมการรื้อจนถึงการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยไว้ประมาณ 10 เดือน (เมษายน 2537 – กุมภาพันธ์ 2538) แต่เวลาปฏิบัติการรื้อย้ายจริงได้ใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 17.5 เดือน (กรกฎาคม 2536 – ธันวาคม 2537) ในขั้นตอนดังกล่าวจึงจะรื้อย้ายได้ทั้งหมด เพราะในช่วงการปฏิบัติการรื้อย้ายจริงมักต้องประสบปัญหา การไม่ให้ความร่วมมือของผู้ถูกรื้อย้าย มีการเจรจาต่อรอง มีทั้งกลุ่มที่ยอมย้ายและกลุ่มที่ยังไม่ยอมย้ายจึงต้องใช้ระยะเวลาเพิ่มและหาแนวทางที่เหมาะสมจึงย้ายได้หมดทั้งพื้นที่

ดังนั้นแผนเพื่อที่จะย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมออกจากพื้นที่ให้ตรงตามกำหนดเวลาในช่วงเวลาเดียวกันจึงเป็นไปได้ยาก จึงทำให้แผนงานที่จัดทำไว้ในช่วงนี้ต้องยืดระยะเวลาออกไป แต่ถ้าพิจารณาดูระยะเวลาตามแผนงานที่ได้จัดทำขึ้นมีการปรับแผนในช่วงนี้ ให้มีการปฏิบัติการขั้นเตรียมการรื้อย้ายจนถึงการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเร็วขึ้น คือมาเริ่มเตรียมการรื้อย้ายตั้งแต่ประมาณ กรกฎาคม 2536 (ตามแผนเดิม เมษายน 2537) เพราะอาจตระหนักถึงปัญหาตรงจุดผู้อยู่อาศัยอยู่อาศัย จึงทำให้แผนงานในช่วงรายละเอียดนี้กับการปฏิบัติจริงใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ได้จัดทำแผน แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นกลุ่มที่ถูกรื้อย้ายที่อยู่อาศัยกลุ่มนี้เป็นพนักงานการเคหะแห่งชาติ ถึงร้อยละ 45

อาจทำให้การรื้อย้ายมีความร่วมมือมากกว่ากลุ่มรื้อย้ายกลุ่มอื่นๆ จนกระทั่งจัดการรื้อย้ายได้สำเร็จดังที่ได้กล่าวมาแล้ว แต่ทั้งนี้แนวทางที่เหมาะสมใช้ได้ดีในสถานที่หนึ่งอาจไม่สามารถใช้ได้เหมาะสมในอีกสถานที่หนึ่ง

ส่วนในเรื่องของการก่อสร้างโครงการใหม่ ที่ได้มีการยืดระยะเวลาจาก 24 เดือนเป็น 36 เดือนทั้งนี้เพราะเกิดภาวะน้ำท่วม โดยผู้รับจ้างทำเรื่องขอผ่อนปรนไปที่สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยช่วยดำเนินการ จนมีมติคณะรัฐมนตรียืดระยะเวลาก่อสร้างได้ซึ่งตามมติเห็นชอบมาตรการให้การช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้าง โดยงดปรับเพราะถือว่าเป็นเรื่องสุดวิสัย ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องแบกภาระความเสียหายตรงส่วนนี้ เช่น ตามแผนงานที่วางไว้ทั้งหมดเป็นเวลา 4 ปี มีงบประมาณโครงการรวมทั้งหมด 1,489,279,000 บาท ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 114,098,000 บาท โดยการเคหะแห่งชาติได้กู้เงินจากแหล่งเงินกู้หลายแหล่ง เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย , ออกพันธบัตร เป็นต้น ซึ่งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ตั้งแต่ 9.5 – 13.55 % โดยระยะเวลาการก่อสร้างตามแผนงาน 24 เดือน และเมื่อก่อสร้างจริงเสร็จล่าช้าไปเป็น 36 เดือน ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้นประมาณ 172,907,000 บาท คิดเป็นส่วนต่างประมาณ 58,809,000 บาท (สัมภาษณ์ คุณนรา บุญลอย เศรษฐกร 6 กองผังเมืองและสิ่งแวดล้อมการเคหะแห่งชาติ)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.4 กลุ่มที่ 2 : ผู้พักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน

จากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาทั้งเพศหญิง และ เพศชาย มีจำนวนไม่แตกต่างกันมากนัก โดยเป็นเพศหญิงร้อยละ 54 เพศชายคิดเป็นร้อยละ 46 โดยส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 30 – 39 ปี รองลงมาคือช่วงอายุ 40 – 49 ปี จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างของผู้ที่พักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน อยู่ในช่วงอายุประมาณ 30 – 49 ปี และหากนำมารวมกันจะเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 76 ที่จะเป็นผู้ที่อยู่ในวัยทำงานและวัยกลางคนซึ่งจะมีอำนาจในการเป็นเจ้าของที่พักอาศัยมากกว่ากลุ่มอื่นๆ โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีสถานภาพโสดมากที่สุด รองลงมาได้แก่ สถานภาพแต่งงาน ซึ่งจะมีสถานภาพฝ่าย / แยกกันอยู่เพียงเล็กน้อย

ทางด้านระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่มีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี ระดับรองลงมาคือ มีการศึกษาสูงกว่าระดับปริญญาตรี ดังนั้นรายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ จึงเป็นกลุ่มที่มีรายได้สูง กล่าวคือ ส่วนใหญ่มีรายได้สูงกว่า 50,000 บาทต่อเดือน รองลงมาคือ รายได้ระหว่าง 20,001 – 30,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งถือได้ว่าเป็นกลุ่มลูกค้าที่ตรงตามเป้าหมายของโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 และเป็นกลุ่มที่ทำงานในภาคเอกชนมากกว่าร้อยละ 50 กล่าวคือ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็น พนักงาน / ลูกจ้างในบริษัทร้านค้า คิดเป็นร้อยละ 27 รองลงมาได้แก่ งานส่วนตัว , เจ้าของกิจการนายจ้าง คิดเป็นร้อยละ 24 และ 19 ตามลำดับ

ซึ่งจะมีลักษณะการอยู่อาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ปัจจุบัน ดังนี้

ทางด้านชั้นของห้องชุดที่เลือกพักอาศัย ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ในห้องชุดชั้นที่ 12 รองลงมาคือ ชั้น ที่ 7 โดยมีระยะเวลาในการพักอาศัยมาแล้วประมาณ 7 – 12 เดือนเป็นส่วนใหญ่ รองลงมา คือ ระยะเวลาประมาณ 1 – 6 เดือน เนื่องจากโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ตามแผนงานได้สร้างแล้วเสร็จและได้เปิดให้เข้าพักอาศัยเมื่อปลายปี พ.ศ. 2541

นอกจากนี้ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษามีลักษณะการเป็นเจ้าของห้องชุดพักอาศัยในปัจจุบัน โดยการซื้อ เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่ การเช่าซื้อ คิดเป็นร้อยละ 85 และ 12 ตามลำดับ โดยเป็นห้องชุด 2 ห้องนอน แบบ D ขนาด 63 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 36 รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 21 เท่าๆกัน ได้แก่ห้องชุด 1 ห้องนอน แบบ A ขนาด 51 ตรม. และห้องชุด 1 ห้องนอน แบบ C ขนาด 61 ตรม.

สาเหตุที่เลือกพักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า ที่อยู่อาศัยเดิมไกลที่ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 38 รองลงมาคือ เหตุผลอื่นๆ อาทิเช่น ชอบทำเลที่มีความสะดวก เป็นต้น โดยมีองค์ประกอบที่ดีจึงเลือกพักอาศัย กล่าวคือ ที่ตั้งของโครงการอยู่ในทำเลที่ดี มีความสะดวกในการเดินทาง รองลงมาได้แก่ มีความมั่นใจเพราะเป็นของรัฐบาล ส่วนองค์ประกอบที่ไม่มีผลต่อการเลือกพักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ได้แก่ เพื่อเก็งกำไรในการขายสิทธิต่อ , ราคาห้องชุด , คุณภาพของวัสดุในการก่อสร้าง และเพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำ ให้มาอยู่ ตามลำดับ

ทางด้านการเดินทาง ส่วนใหญ่ เดินทางไปทำงานด้วยรถยนต์ส่วนบุคคล คิดเป็นร้อยละ 69 รองลงมาได้แก่ รถโดยสารสาธารณะ และวิธีอื่นๆ เช่น มีรถรับ – ส่ง ตามลำดับ ทั้งนี้มีระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานน้อยกว่า 30 นาที เป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 43 รองลงมาได้แก่ 31 – 60 นาที และ 61 – 90 นาที คิดเป็นร้อยละ 41 และ 12 ตามลำดับ ซึ่งถือได้ว่ากลุ่มตัวอย่างใช้เวลาในการเดินทางค่อนข้างน้อย เนื่องจากโครงการบ้านประชานิเวศน์มีที่ตั้งโครงการอยู่ในทำเลที่ดีมีความสะดวกในการเดินทาง

5.5 ทศนคติของกลุ่มตัวอย่างกลุ่มที่ 2 : ผู้พักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน

จากการศึกษาในเรื่องทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัยในเรื่อง สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค , สาธารณูปการ และการบริการ พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 50 มีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี ส่วนความคิดเห็นที่ระบุว่าไม่ดีเลย จะเป็นในเรื่องของการป้องกันเสียงและกลิ่นจากที่ทิ้งขยะ และความสะดวกในการทิ้งขยะ เนื่องจากต้องนำขยะมาตั้งไว้บริเวณหน้าห้องพักแล้วรอให้พนักงานทำความสะอาดรวบรวม และความสะดวกในการสัญจรระหว่างที่จอดรถกับที่พักอาศัย เนื่องจากอาคารแยกกัน แต่อาคารและไม่มีหลังคาคลุมส่วนทางเดิน ส่วนความสะดวกประเภทสาธารณูปการ , พักผ่อน และความสะดวกในการบริการ ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าเป็นในระดับที่พอใช้ รองลงมาให้ว่าเห็นว่าเป็นในระดับที่เหมาะสมดีแล้ว และเมื่อพิจารณาความคิดเห็นที่ระบุว่าไม่ดีเลย ทางด้านสาธารณูปการ / พักผ่อน จะเป็นในเรื่องของความถี่ในการใช้บริการบริการของสระว่ายน้ำ เนื่องจากมีการเก็บค่าใช้บริการสระว่ายน้ำเพิ่มนอกเหนือจากค่าบำรุงส่วนกลาง ส่วนทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการความคิดเห็นที่ระบุว่าไม่ดีเลย จะเป็นในเรื่องของ ความสะดวกในการเรียกใช้บริการทำความสะอาดกับความสม่ำเสมอในการทำความสะอาด นอกจากนี้

โครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ไม่มีบริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์ มีเพียงโทรศัพท์สายตรงภายในห้องพักอาศัยเท่านั้น กลุ่มตัวอย่างให้ความเห็นว่าไม่สะดวก ในการติดต่อกับส่วนกลางนิติบุคคล อาคารชุดและยามรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

ทางด้านความคิดที่จะพักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 50 มีความคิดที่จะพักอาศัยเพียงชั่วระยะเวลาหนึ่ง รองลงมาได้แก่ คิดที่จะพักอาศัยตลอดไป คิดเป็นร้อยละ 32 โดยกลุ่มที่ให้ความเห็นว่าคิดที่จะพักเพียงชั่วระยะเวลาหนึ่ง เนื่องจากมีความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน , อายุเพิ่มมากขึ้นจนต้องไปอยู่ในบ้านใหม่ รวมถึงจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น และเกรงว่าจะเกิดปัญหาหากมีคนเข้ามาพักอาศัยในโครงการเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น ซึ่งสามารถสรุปสาเหตุที่หากต้องย้ายจากโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ว่ามีสาเหตุที่คิดจะย้าย ได้ดังนี้ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่ามาจากสาเหตุอื่นๆ นอกจากจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น , สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอ และความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน ตามลำดับ ซึ่งสาเหตุอื่นๆ จะได้แก่ มาตรฐานการดูแลสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยแย่ง โดยระบุว่าไม่มีส่วนกลางที่ดี เช่น ไม่มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดรักษาความปลอดภัย และนอกจากนี้ยังต้องเสียค่าใช้จ่ายในเรื่องสระว่ายน้ำ , ที่จอดรถ , สถานออกกำลังกาย (Fitness) เพิ่มจากค่าบำรุงส่วนกลาง เป็นต้น

ทางด้านความคิดในการชักชวนเพื่อน / คนรู้จัก ให้เข้ามาพักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าจะแนะนำให้มาพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 52 โดยมีเหตุผลที่จะแนะนำว่า เป็นโครงการที่มีทำเลและสาธารณูปโภคสาธารณูปการดี , ผู้พักอาศัยในโครงการยังมีน้อยจึงเงียบสงบ และยังมีระบบการรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ทางเดินส่วนกลางภายในโครงการดี นอกจากนี้สถานที่ยังสะดวกในการซื้อสินค้าจากซูเปอร์มาร์เก็ตในโครงการ รวมถึงมีมาตรฐานในการจัดทำโครงการที่ดีพอสมควร ส่วนความคิดเห็นที่ระบุว่า จะไม่แนะนำหรือชักชวนเพื่อน / คนรู้จักให้เข้ามาพักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 เช่นเดียวกับกลุ่มตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 48 จะให้เหตุผลว่า เนื่องจากราคาของอาคารสูง ไม่เหมาะสมกับอุปกรณ์ต่างๆที่มีให้ในห้องพัก รวมทั้งไม่มีที่ตากผ้า นอกจากนี้มีค่าใช้จ่ายในการพักอาศัยในโครงการสูงเพราะต้องเสียค่าที่จอดรถ , สระว่ายน้ำ นอกเหนือจากค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความเห็นว่า ค่าที่จอดรถควรจะยกเว้นคันแรก ส่วนคันต่อไป จึงค่อยเก็บ เป็นต้น นอกจากนี้ภายในโครงการ ไม่จัดให้มีที่นั่งพักผ่อนในสวนหย่อมของโครงการ รวมถึงความสะอาดภายในอาคารที่พักอาศัยยังไม่ดี , ระบบจอดรถไม่สะดวก ถ้ามีผู้พักอาศัยในโครงการเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

โดยสรุปแล้ว กลุ่มประชากรเป้าหมายกลุ่มที่ 2 ที่เป็นผู้พักอาศัยในโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ในปัจจุบัน เป็นกลุ่มที่ตรงตามเป้าหมายของโครงการ กล่าวคือ เป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการเป็นเจ้าของห้องชุดพักอาศัย มีระดับรายได้ ประมาณ 55 ,000 บาทต่อเดือน โดยมีทำเลของโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 เป็นจุดที่ทำให้ตัดสินใจเช่าพักอาศัยในโครงการ ส่วนทางด้านทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความเห็นว่ายู่ในเกณฑ์ที่ดี ยกเว้นในเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่มีความเห็นที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากสาธารณูปการประเภทที่จอดรถ , สถานออกกำลังกาย , สระว่ายน้ำ ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมนอกเหนือจากค่าบำรุงส่วนกลาง เป็นต้น

5.6 ข้อค้นพบในงานวิจัย

5.6.1 ด้านรูปแบบโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ พบว่า มีลักษณะและรูปแบบของการฟื้นฟูเมืองที่ครอบคลุมถึงการพัฒนาและปรับปรุงสภาพชุมชนเดิมให้มีลักษณะที่ดีขึ้นในลักษณะ Urban Redevelopment ซึ่งหมายถึงการรื้อสร้างใหม่ทั้งหมด เพราะสภาพชุมชนเดิมชำรุดทรุดโทรม การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันที่ไม่เหมาะสม ใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่ากับเศรษฐกิจซึ่งจะเห็นได้จากชุมชนเดิมมีสภาพความหนาแน่นของประชากร เฉลี่ยประมาณ 16 ครอบครัวต่อไร่ หรือประมาณ 100 ตารางเมตรต่อครอบครัว ส่วนโครงการฟื้นฟูเมืองที่จัดทำขึ้นมีความหนาแน่นของประชากร 56 ครอบครัวต่อไร่ หรือประมาณ 28.57 ตารางเมตรต่อครอบครัว ซึ่งมุ่งเน้นการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด

5.6.2 ด้านระยะเวลาในการดำเนินงานของโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ พบว่าแผนการดำเนินงานโครงการทั้งหมดทุกขั้นตอน จะใช้เวลา 4 ปี แต่เมื่อนำแผนงานโครงการสู่การปฏิบัติจริงใช้เวลาถึง 5 ปี 3 เดือน ซึ่งจากระยะเวลาของแผนที่ล่าช้าออกไปประมาณ 1 ปี 3 เดือนส่งผลกระทบต่อ

5.6.2.1 เกิดค่าเสียโอกาสกับการเคหะแห่งชาติ เช่น

- ในด้านการตลาด รูปแบบของสินค้า (Product) และราคาของสินค้าที่ออกสู่ตลาดล่าช้า ไปประมาณ 1 ปี 3 เดือน อาจจะทำให้สินค้าไม่เป็นที่นิยมกับผู้ซื้อ หรือราคาอาจจะแพงกว่าโครงการของเอกชนที่เป็นคู่แข่งทางการตลาด เป็นต้น

- ในด้านการขาย หากการดำเนินงานตามแผนแล้วเสร็จภายในกำหนด ก่อนที่จะเกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอย จะสามารถนำสินค้า ออกขายได้ทันทีตามแผนงานที่ได้วางไว้ ซึ่งสินค้าอาจจะขายได้มากกว่าในปัจจุบัน

5.6.2.2 เกิดการสูญเสียต้นทุนกับการเคหะแห่งชาติและบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง เช่น

- วัสดุก่อสร้างขึ้นราคา เนื่องจากการลดค่าเงินบาทในช่วงภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศถดถอย
- การเคหะแห่งชาติ ขายสินค้าได้ล่าช้ากว่าตามแผนงานที่ได้จัดวางไว้ ทำให้รายได้จากการขายล่าช้ากว่าที่กำหนด ซึ่งรายได้ส่วนนี้จะสามารถนำไปคืนทุนเพื่อลดต้นทุนด้านดอกเบี้ยเงินกู้บางส่วนที่ทางการเคหะแห่งชาติกู้ยืมมาลงทุนได้

5.6.3 ด้านการรื้อย้ายผู้พักอาศัยออกไปอยู่โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง พบว่า

- การจัดเตรียมที่อยู่อาศัยใหม่ให้กับกลุ่มผู้ถูกรื้อย้าย โดยมีขนาดห้อง และพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยเดิม และทำเลที่ตั้งไม่ไกลจากสถานที่เดิมมากนัก
- การสร้างแรงจูงใจให้กับกลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายในด้านต่างๆ เช่น อัตราค่าเช่าเท่าเดิม การอำนวยความสะดวกด้านแรงงานและพาหนะในการขนย้าย การจัดเตรียมสถานที่ศึกษา เพื่อรองรับบุตรหลานของกลุ่มผู้ถูกรื้อย้าย การจับฉลากเลือกอาคารที่พักอาศัยทำเป็นกลุ่ม คือมีตัวแทนจากกลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายเป็นผู้ร่วมดำเนินการ และเป็นสักขีพยาน เป็นต้น

5.6.4 ด้านทัศนคติของกลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายที่พักอาศัยอยู่ในเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง พบว่า

- ความหนาแน่นของประชากรในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ซึ่งเป็นแฟลตเช่า มีความหนาแน่นต่อพื้นที่โครงการโดยเฉลี่ย 48 ครอบครัวต่อไร่ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนถูกรื้อย้ายที่มีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ยประมาณ 16 ครอบครัวต่อไร่ และบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนถูกรื้อย้ายไม่มีชุมชนแออัดที่อยู่

ใกล้เคียงกัน เช่นเดียวกับเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ทำให้กลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายมีทัศนคติในทางลบต่อสภาพแวดล้อมทางสังคม ของเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง อันเนื่องมาจากทั้งความหนาแน่นของประชากรในชุมชนทุ่งสองห้องที่เพิ่มมากขึ้นและความรู้สึกความเป็นส่วนตัวลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยเดิม

- กลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายที่พักอาศัยในเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ส่วนใหญ่ไม่ประสงค์ที่จะกลับไปอยู่โครงการฟื้นฟูเมืองประชาณีเวศน์ ทั้งที่ทางการเคหะแห่งชาติให้สิทธิเป็นกรณีพิเศษหากผู้ถูกรื้อย้ายต้องการกลับมาอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองประชาณีเวศน์เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ อันเนื่องมาจากกลุ่มผู้ถูกรื้อย้ายไม่มีทุนทรัพย์มากพอจะกลับมาเช่าทรัพย์สินหลังการก่อสร้างใหม่แล้วเสร็จ เพราะค่าใช้จ่ายต่างๆในโครงการฟื้นฟูเมืองประชาณีเวศน์ค่อนข้างสูง เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ต่อครอบครัวของกลุ่มผู้ถูกรื้อย้าย ที่พักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ซึ่งไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมากนักในด้านอาชีพ รายได้ และสภาพความเป็นอยู่ของครอบครัว

5.6.5 ด้านทัศนคติของกลุ่มผู้พักอาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองประชาณีเวศน์

(บ้านประชาณีเวศน์ 1) ในปัจจุบัน พบว่า

- ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม ค่อนข้างดี กล่าวคือ การศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับปริญญาตรี ปริญญาโท และมีรายได้ต่อครอบครัวสูงกว่า 55,000 บาทต่อเดือน ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มลูกค้าที่ตรงตามกลุ่มเป้าหมาย ที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้และการเลือกซื้อโครงการบ้านประชาณีเวศน์ 1 เพราะมาตรฐานโดยรวมของการจัดทำโครงการดีพอสมควร ส่วนทำเลที่ตั้งโครงการดีมาก มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวก ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่เนื่องจากโครงการบ้านประชาณีเวศน์ 1 เป็นโครงการที่พักอาศัยแบบอาคารชุด ที่เจ้าของห้องชุดต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อการดูแลชุมชน เพื่อการบำรุงรักษาซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการจัดการบริการต่างๆ ให้แก่ผู้พักอาศัย จึงต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางห้องชุดละประมาณ 1,000-1,800 บาท (ค่าใช้จ่ายส่วนกลางคิดตารางเมตรละ 21 บาทต่อเดือน) ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้ไม่ได้รวม

ค่าบริการอาคารที่จอดรถ อีกเดือนละ 600 บาท ต่อ 1 คัน ซึ่งอาจทำให้ทัศนคติที่ดีต่อโครงการลดลงและอาจเป็นผลกระทบต่อผู้ที่จะตัดสินใจซื้อโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ได้ แต่ในขณะเดียวกันโครงการที่มีขนาดใหญ่ก็เปรียบกับโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ที่เป็นของการเคหะแห่งชาติ คือ โครงการคลองจั่นเพลส ไม่จัดเก็บค่าบริการที่จอดรถคันแรก ส่วนคันที่ 2 เสียค่าบริการเดือนละ 400 บาท ต่อ 1 คัน

5.7 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

ควรติดตามผลในส่วนของการประเมินโครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 ถ้ามีจำนวนผู้พักอาศัยในจำนวนที่เพียงพอสำหรับการประเมิน เพราะถือได้ว่าเป็นโครงการนำร่องของโครงการฟื้นฟูเมืองที่มีขนาดใหญ่และเป็นของรัฐบาล นอกจากนี้ควรทำการศึกษาแนวทางในการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยในบริเวณอื่นที่มีศักยภาพในการพัฒนา ในลักษณะโครงการที่เป็นประเภทเดียวกันกับโครงการวิจัยนี้ ก็จะเป็นประโยชน์อย่างมากเพื่อผลงานวิจัยนี้จะเป็นประโยชน์ต่อโครงการในลักษณะเดียวกันในอนาคต

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- การเคหะแห่งชาติ . กองผังเมืองและโครงการฝ่ายโครงการเมืองใหม่ . การสัมมนาทางวิชาการเรื่อง การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง . กรุงเทพมหานคร , 20 พฤศจิกายน 2534.
- การเคหะแห่งชาติ . กองผังเมืองและโครงการฝ่ายโครงการเมืองใหม่ . การสัมมนาทางวิชาการเรื่อง การปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเมือง . กรุงเทพมหานคร , กันยายน 2535.
- การเคหะแห่งชาติ . กองผังเมืองและโครงการฝ่ายโครงการเมืองใหม่ . โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ . กรุงเทพมหานคร , 2535 .
- การเคหะแห่งชาติ . " รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม " โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ . กรุงเทพมหานคร , พฤษภาคม 2538.
- กานดา อธรรมปรีชา . ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต (ศึกษาเปรียบเทียบระหว่างผู้อยู่อาศัยที่เคยและไม่เคยอยู่ในชุมชนแออัดมาก่อน) . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาสิ่งแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล , 2536.
- จักระ จิตรกร . แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เขตบางรัก . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2525.
- จันทิมา ฉัตรชัยสิทธิกุล . การศึกษารูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชาวชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2529.
- จรรยา พิทยาปรีชานนท์ . ปัญหาชุมชนแออัด . กรุงเทพฯ : สภาสังคมสงเคราะห์ประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ , 2536.
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร , ภูมิศาสตร์เมือง , กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช , 2507.
- เทอดเกียรติ ศักดิ์คำดวง . " URBAN DEVELOPMENT AUTHORITY " , ข่าวสารผังเมือง . ฉบับที่ 30 . กรุงเทพมหานคร 2517.
- นिरชา บัณฑิตยชาติ . การศึกษาลักษณะที่ตั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง : กรณีศึกษาเขตชั้นกลางกรุงเทพมหานคร . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2533.
- นิพัทธ์ ทวนนวรรณ์ . แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2540.

รายการอ้างอิง (ต่อ)

- บุญชู เวทโธล . การประเมินผลการรื้อย้ายชุมชนแออัดในเมืองสู่ชานเมือง : กรณีศึกษาชุมชน
อ่อนนุช . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาเคหกรรม บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์
 มหาวิทยาลัย , 2537.
- เบญจวรรณ อารีสมาน . การปรับปรุงชุมชนในเขตเทศบาล . ข่าวสารสำนักผังเมือง , ฉบับที่ 49 , 2530
 ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ , เศรษฐศาสตร์เมือง , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2531.
- พนิชา สังข์เพชร . การเขียนวิทยานิพนธ์ . เอกสารในการสัมมนาภาควิชาเคหกรรม
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , สิงหาคม 2537.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร และคณะ . การประเมินผลโครงการวัดลาดบัวขาว . สถาบันวิจัยสังคม
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2527.
- เศรษฐศาสตร์ภูมิภาคและเมือง . ที่อยู่อาศัยในเมือง . มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช , 2532
 " เสวนา - พาที " สัมภาษณ์นิจ วิทยุธีรพันธ์ . สยามรัฐ . กรุงเทพมหานคร , 2521.
- สำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม , การเคหะแห่งชาติ . การปรับปรุงชุมชนแออัด .
 กรุงเทพมหานคร , 2522 .
- สมชาย เศรษฐมพันธ์ , ภูมิศาสตร์เมือง , กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์รุ่งวัฒนา , 2522.
- อ้น นิมมานเหมินทร์ . รายงานการสัมมนาเรื่องปัญหานครหลวง . จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2515.

สถาบันวิทยบริการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง (ต่อ)

ภาษาอังกฤษ

- Alfred Marshall . Principles of Economic . London : Macmillan , 1961.
- Burgess E.W. The Growth of The City . Vol XIII . Chicago : Original Published as and Article In Proceeding of The American Sociological Society , 1923.
- F. Stuart Jr.Chapin , Urban Land Use Planning , New York : Harper and Brother , 1957.
- F.Medhurst and J.Parry Lewis , Urban Decay . An Analysis And a Policy , London : Macmilan , 1969.
- Ivor H. Seeley . Planned Expansion of Country Towns . London : Geogre Godwin , 1968.
- Johnson J.H. , Suburban Growth , New York : John and Son , 1974 .
- Mary Mclean , Ed . , Local Planning Administration . 3rd Ed ; Chicago : The international City Managers Association , 1959.
- O.A. Davis and A.B. Whinston , Economic Problem in Urban Renewal , in E.S. Phelps (e.d.), *Private Wants And Public Needs* ,New York : W.W. Norton& Company, (n.d).
- R.M. Hurd . Principles of City Land Values . New York : The Record and Guid , 1963.
- Robert M. Haig . Toward and Understanding of The Metropolis . Quart . J. Econ .. May ,1926.
- Richard U. Ratcliff . Urban Land Economics . New York : Mcgraw – Hill , 1949.
- Wilfred Burns . New Towns For Old : The Technique of Urban Renewal . London : Leonard Hill , 1963.
- W. Thomson , A Preface of Urban Economics , Baltimore : John Hopkins Press , 1965.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ คท.ม.๔๓๕ /2543

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ถนนพญาไท กรุงเทพฯ 10330

๑๗ มีนาคม พ.ศ. 2543

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ให้ข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ
เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการเมืองใหม่

ด้วย นายอรณพ ศรีวานิติ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคเนการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “การติดตามผล
การดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชาณีเวศน์” มีความจำเป็นต้องศึกษาค้นคว้าข้อมูลและ
รายละเอียดต่างๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์ตามขบวนการเรียนรู้ในหลักสูตรเคเนพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิตนั้น
จึงมีความต้องการข้อมูลและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- ข้อมูลการดำเนินงานฟื้นฟูเมืองประชาณีเวศน์

จึงใคร่ขอความกรุณาให้ความอนุเคราะห์แก่นิสิตผู้ถือหนังสือนี้ เข้าทำการรวบรวม
ข้อมูลและรายละเอียด จากหน่วยงานของท่าน ตามที่จะพิจารณาเห็นสมควร ภาควิชาเคเนการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความอนุเคราะห์
จากท่าน ให้ความสนับสนุนการศึกษาของนิสิต และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

หัวหน้าภาควิชาเคเนการ

ภาควิชาเคเนการ

โทรศัพท์ / โทรสาร. 218-4355

ที่ คพ.ม. 239/2543

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ถนนพญาไท กรุงเทพฯ 10330

๑๗ มีนาคม พ.ศ. 2543

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ให้ข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ
เรียน ผู้อำนวยการคณะครุหลวง 2 การคณะแห่งชาติ

ด้วย นายอรอนพ ศรีวาทิต นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “การติดตามผล
การดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประจักษ์” มีความจำเป็นต้องศึกษาค้นคว้าข้อมูลและ
รายละเอียดต่างๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์ตามขอบการเรียนรู้ในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิตนั้น
จึงมีความต้องการข้อมูลและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- ข้อมูลการดำเนินงานฟื้นฟูเมืองประจักษ์

จึงใคร่ขอความกรุณาให้ความอนุเคราะห์แก่นิสิตผู้ถือหนังสือนี้ เข้าทำการรวบรวม
ข้อมูลและรายละเอียด จากหน่วยงานของท่าน ตามที่จะพิจารณาเห็นสมควร ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความอนุเคราะห์
จากท่าน ให้ความสนับสนุนการศึกษาของนิสิต และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

หัวหน้าภาควิชาเคหการ

ภาควิชาเคหการ

โทรศัพท์ / โทรสาร. 218-4355

แบบสอบถาม

นิพนธ์เรื่อง : การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนใน

นายอรรถพร ศรีวาณิติ

			1-3
		4	

ภาควิชา เคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำชี้แจง กรุณาเติมเครื่องหมาย / ลงใน () หรือเติมค่าลงในช่องว่าง

ผู้ตอบสัมภาษณ์ต้องเป็นหัวหน้าครอบครัวหรือคู่สมรสเท่านั้น

สำหรับเจ้าหน้าที่

1 สำหรับผู้ถูกรื้อย้ายจากแฟลตประชาชนเวรค์ 1 ไปแฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

ที่ 1: ข้อมูลส่วนตัวทั่วไป

เพศ

() 1. ชาย

() 2. หญิง

 5

อายุของท่านอยู่ช่วงใด ดังต่อไปนี้

() 1. ระหว่าง 20-29 ปี

() 2. ระหว่าง 30-39 ปี

() 3. ระหว่าง 40-49 ปี

() 4. ระหว่าง 50-59 ปี

 6

() 5. มากกว่า 60 ปี

สมาชิกภายในครอบครัว คน

 7

สถานภาพสมรส

() 1. โสด

() 2. แต่งงาน

() 3. น้อย / แยกกันอยู่

 8

ท่านจบการศึกษาในระดับใด

() 1. ประถมศึกษา

() 2. มัธยมศึกษา

() 3. ปวช. / ปวส. / อนุปริญญา

() 4.ปริญญาตรี

 9

() 5. สูงกว่าปริญญาตรี

() 6. อื่นๆ (โปรดระบุ)

ท่านมีรายได้ต่อเดือนอยู่ในระดับใด

() 1. น้อยกว่า 7,000 บาท

() 2. ระหว่าง 7,001-10,000 บาท

() 3. ระหว่าง 10,000-15,000 บาท

() 4. ระหว่าง 15,001-20,001 บาท

 10

() 5. ระหว่าง 20,001-30,000 บาท

() 6. สูงกว่า 30,000 บาท

ข้อที่ 2 : ลักษณะทั่วไปด้านเศรษฐกิจ สังคม ณ.แฟลตประชาชนิเวณ 1 ก่อนถูกรื้อย้าย

1. ท่านอาศัยอยู่แฟลตประชาชนิเวณ 1 ประมาณ ปี

11

2. ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในแฟลตประชาชนิเวณ 1 ท่านอาศัยอยู่ที่

12

() 1. ชุมชนแออัด ระบุ () 2. อื่นๆ ระบุ

13

3. ขณะที่ท่านอยู่อาศัยในแฟลตประชาชนิเวณ 1 ท่านมีสมาชิก.....คน

4. ขณะที่ท่านอยู่อาศัยในแฟลตประชาชนิเวณ 1 ท่านมีอาชีพหรือทำงานหลัก

14

() 1. รับราชการ / ลูกจ้างรัฐบาล () 2. พนักงานรัฐวิสาหกิจ

() 3. พนักงาน / ลูกจ้างในบริษัทร้านค้า () 4. เจ้าของกิจการ / นายจ้าง

() 5. งานส่วนตัว (เช่นค้าขายหรือรับจ้าง) () 6. มิได้ประกอบอาชีพ

() 7. อื่นๆ โปรดระบุ.....

15

5. นอกจากงานในข้อ 2.3 ท่านประกอบอาชีพเสริมหรือไม่

() 1. ไม่มีงานทำ

() 2. ไม่ได้ทำงานเพิ่มเติม

16 20

() 3. ทำ ระบุ..... มีรายได้เดือนละ บาท

17 18 19 20

6. ขณะที่เข้ามาอยู่อาศัยในแฟลตประชาชนิเวณ 1 นอกจากท่านแล้วมีใครในครอบครัวมีรายได้อีก

() 1. ไม่มี

() 2. มีจำนวน คน

21

7. ขณะที่ท่านอยู่อาศัยในแฟลตประชาชนิเวณ 1 สถานที่ทำงานอยู่ที่ไหน (ระบุ).....

22 23

ห่างจากที่อยู่อาศัยเดิมประมาณ กม. ใช้เวลาเดินทาง..... ชม.

24 25

8. ขณะที่ท่านเข้ามาอยู่อาศัยในแฟลตประชาชนิเวณ 1 ปกติท่านเดินทางไปทำงานโดยวิธีใด

() 1. ทำงานที่บ้าน / ค้าขายที่บ้าน () 2. เดินหรือขี่จักรยาน

26

() 3. รถมอเตอร์ไซด์ของตัวเอง ค่าใช้จ่ายวันละ บาท

27 28 29

() 4. รถยนต์ของตนเอง ค่าใช้จ่ายวันละ บาท

() 5. รถรับจ้าง / รถประจำทาง ต่อ ค่าใช้จ่ายวันละ บาท

() 6. รถบริการของหน่วยงาน ค่าใช้จ่ายวันละ บาท

() 7. อื่นๆ ระบุ ค่าใช้จ่ายวันละ บาท

9. ขณะที่อาศัยอยู่แฟลตประชาชนิเวณ 1 รายได้ครอบครัวของท่านเพียงพอแก่การใช้สอยหรือไม่

() 1. เพียงพอ ไม่เหลือ

30

() 2. เพียงพอ เหลือเก็บประมาณ เดือนละ บาท

31 32 33 34

() 3. ไม่เพียงพอ

10. ขณะที่อาศัยอยู่แฟลตประชาชนิเวณ 1 ครอบครัวของท่าน มีรายได้รวมยังไม่หักค่าใช้จ่าย

35 36 37 38 39

ประมาณเดือนละ.....บาท

11. ขณะที่อาศัยอยู่แฟลตประชาชนิเวณ 1 ครอบครัวของท่าน

40 41 42 43 44

มีค่าใช้จ่ายประมาณเดือนละ.....บาท

ที่ 3 : ลักษณะทั่วไปด้านเศรษฐกิจ สังคม ในปัจจุบัน ณ.แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

ท่านย้ายเข้ามาอยู่แฟลตเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ปี

ปัจจุบันในครอบครัวของท่าน มีสมาชิก คน

ปัจจุบันท่านมีอาชีพ หรือทำงานหลัก

- () 1. รับราชการ / ลูกจ้างรัฐบาล () 2. พนักงานรัฐวิสาหกิจ
 () 3. พนักงาน / ลูกจ้างรัฐวิสาหกิจ () 4. เจ้าของกิจการ / นายจ้าง
 () 5. งานส่วนตัว (เช่นค้าขายหรือรับจ้าง) () 6. มิได้ประกอบอาชีพ
 () 7. อื่นๆ โปรดระบุ.....

ท่านเปลี่ยนอาชีพไปจากตอนที่อยู่แฟลตประชานิเวศน์ 1 (เดิม) หรือไม่ เพราะเหตุใด

- () 1. อาชีพเดิมไม่เปลี่ยน () 2. อาชีพใหม่

เพราะเหตุใด โปรดระบุ

นอกจากงานในข้อ 3.3 ท่านประกอบอาชีพเสริมหรือไม่

- () 1. ไม่มีงานทำ () 2. ไม่ได้ทำงานเพิ่มเติม

() 3. ทำ ระบุ..... มีรายได้เดือนละ บาท

ปัจจุบัน นอกจากท่านแล้วมีใครในครอบครัวมีรายได้อีก

- () 1. ไม่มี () 2. มีจำนวน คน

ปัจจุบันสถานที่ทำงานอยู่ที่ไหน (ระบุ).....

ห่างจากที่อยู่อาศัยเดิมประมาณ กม. ใช้เวลาเดินทาง..... ชม.

ปัจจุบันท่านเดินทางไปทำงานโดยวิธีใด

- () 1. ทำงานที่บ้าน / ค้าขายที่บ้าน () 2. เดินหรือขี่จักรยาน
 () 3. รถมอเตอร์ไซด์ของตัวเอง ค่าใช้จ่ายวันละ บาท
 () 4. รถยนต์ของตนเอง ค่าใช้จ่ายวันละ บาท
 () 5. รถรับจ้าง / รถประจำทาง ต่อ ค่าใช้จ่ายวันละ บาท
 () 6. รถบริการของหน่วยงาน ค่าใช้จ่ายวันละ บาท
 () 7. อื่นๆ ระบุ..... ค่าใช้จ่ายวันละ บาท

ปัจจุบัน รายได้ของครอบครัวของท่านเพียงพอแก่การใช้สอยหรือไม่

- () 1. เพียงพอ ไม่น้อย
 () 2. เพียงพอ เหลือเก็บประมาณ เดือนละ บาท
 () 3. ไม่เพียงพอ

ปัจจุบัน ครอบครัวของท่าน มีรายได้รวมยังไม่หักค่าใช้จ่ายประมาณเดือนละ.....บาท

ปัจจุบัน ครอบครัวของท่าน มีรายจ่ายประมาณเดือนละ บาท

 45
 46
 47
 48
 49

50 54

 55

56 57

58 59

60
61 63

 64

65 68

69 73

74 78

บทที่ 4 : ทศนคติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะย้ายเข้ามา

ลำดับจากหน้า ๕

รายการ	ดีขึ้นมาก	ดีขึ้น	ปานกลาง	ค่อนข้างแย่	แย่		
	5	4	3	2	1		
ขนาดของห้องพักอาศัย						<input type="checkbox"/>	1
ความมั่นคงแข็งแรงในที่พักอาศัย						<input type="checkbox"/>	2
รูปทรงของอาคาร						<input type="checkbox"/>	3
สภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย						<input type="checkbox"/>	4
ความสะดวกและความเป็นระเบียบของชุมชน						<input type="checkbox"/>	5
การกำจัดขยะมูลฝอย						<input type="checkbox"/>	6
การระบายน้ำเสียของชุมชน						<input type="checkbox"/>	7
ถนนและการคมนาคมในชุมชน						<input type="checkbox"/>	8
ความสะดวกด้านการบริการน้ำประปา						<input type="checkbox"/>	9
0.ความสะดวกด้านการบริการไฟฟ้า						<input type="checkbox"/>	10
1.ความสะดวกด้านโทรศัพท์ที่บ้าน						<input type="checkbox"/>	11
2.ความสะดวกด้านโทรศัพท์สาธารณะ						<input type="checkbox"/>	12
3.ความสะดวกในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลาน						<input type="checkbox"/>	13
4.ความสะดวกในการเดินทางไปซื้อของกินรองใช้						<input type="checkbox"/>	14
5.ความสะดวกในการเดินทางไปหาหมอ						<input type="checkbox"/>	15
6.ความปลอดภัยในทรัพย์สินและของมีค่า						<input type="checkbox"/>	16
7.ความปลอดภัยจากไฟไหม้						<input type="checkbox"/>	17
8. พื้นที่สำหรับพักผ่อนและเล่นกีฬา						<input type="checkbox"/>	18
9.ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน						<input type="checkbox"/>	19
20.ความใกล้ชิดสถานที่ทำงานและแหล่งทำงาน						<input type="checkbox"/>	20
21.ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน						<input type="checkbox"/>	21
22.ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน						<input type="checkbox"/>	22
23.ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน						<input type="checkbox"/>	23
24.โอกาสในการประกอบอาชีพเสริม						<input type="checkbox"/>	24
25.รายได้รวมที่รับ						<input type="checkbox"/>	25
26.รายจ่ายรวม						<input type="checkbox"/>	26
27.การเก็บออม						<input type="checkbox"/>	27
28.ภาระหนี้สิน						<input type="checkbox"/>	28
29.ความรู้สึกมั่นคงในอนาคตของตนเองและบุตรหลาน						<input type="checkbox"/>	29

ส่วนที่ 5 : ทัศนคติต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย

รายการ	เหมาะสม มาก 3	เหมาะ สม 2	ไม่ เหมาะสม 1	ไม่มี ความเห็น 0	
1.ค่าเช่าที่ดิน					<input type="checkbox"/> 30
2.ความพร้อมของโครงการตอนย้ายเข้ามา					<input type="checkbox"/> 31
3.ความเหมาะสมของขนาดที่พักอาศัย					<input type="checkbox"/> 32
4.วิธีการเลือกที่พักอาศัยโดยการจับสลาก					<input type="checkbox"/> 33
5.การได้รับเงินค่าขนย้าย ค่าเช่าเช่าต่างๆ					<input type="checkbox"/> 34
6.การช่วยเหลือในการขนย้าย					<input type="checkbox"/> 35
7.การให้ความช่วยเหลือของเขต					<input type="checkbox"/> 36
8.ความช่วยเหลือในประสานงานทางการศึกษา ของเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับบุตรหลานของท่าน					<input type="checkbox"/> 37
9. การดำเนินการของเจ้าหน้าที่การเคหะฯ					<input type="checkbox"/> 38
10.การดำเนินการของมูลนิธิต่างๆ					<input type="checkbox"/> 39
11.การดำเนินการของกรมการชุมชน					<input type="checkbox"/> 40

ส่วนที่ 6 : ทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ณ. แหล่งเคหะชุมชนทั้งสองห้อง

ค่าเฉลี่ยรวมค่าเฉลี่ย

รายการ	ดีมาก 5	ดี 4	ปานกลาง 3	ค่อนข้างแย่ 2	แย่ 1	
ใช้จำนวนความสะอาดประเภทสาธารณูปโภค						
6.1 ระบบไฟฟ้า						
- แสงสว่างภายในโครงการ						<input type="checkbox"/> 41
- ไฟฟ้าดับ ไฟฟ้ารั่ว						<input type="checkbox"/> 42
6.2 ระบบประปา						
- ความสม่ำเสมอของการจ่ายน้ำ						<input type="checkbox"/> 43
- คุณภาพของน้ำ (สี, กลิ่น)						<input type="checkbox"/> 44
- บริเวณการไหลของน้ำ						<input type="checkbox"/> 45
6.3 ระบบระบายน้ำ ป้องกันน้ำท่วม						
- ถนนภายในโครงการ						<input type="checkbox"/> 46
6.4 ความสะอาดด้านการคมนาคมในโครงการ						
- ความกว้างถนนและผิวถนน						<input type="checkbox"/> 47
6.5 ที่ทิ้งขยะ						
- ความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะ						<input type="checkbox"/> 48
- ความสะดวกในการทิ้งขยะ						<input type="checkbox"/> 49
- การป้องกันกลิ่นและเสียงจากที่ทิ้งขยะ ที่จะมารบกวนการพักอาศัย						<input type="checkbox"/> 50

รายการ	5	4	3	2	1		
6.6 ด้านโทรศัพท์							
- โทรศัพท์สาธารณะ						<input type="checkbox"/>	51
- โทรศัพท์บ้าน						<input type="checkbox"/>	52
6.7 ระบบบำบัดน้ำเสีย							
- การป้องกันกลิ่นมารบกวนการพักอาศัย						<input type="checkbox"/>	53
สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ , พักผ่อน							
6.8 สนามเด็กเล่น , สนามกีฬา							
- ขนาดพื้นที่ที่มีความเหมาะสม						<input type="checkbox"/>	54
- ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด - ปิด						<input type="checkbox"/>	55

สิ่งอำนวยความสะดวกที่รัฐควรมีเพิ่มเติมในชุมชน

1..... 2.....
3..... 4.....

สำหรับเจ้าหน้าที่

ส่วนที่ 7 : การประเมินทัศนคติ

7.1 ท่านคิดว่าจะพักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง อย่างไร () 1. ตลอดไป () 2. ชั่วระยะเวลาหนึ่ง () 3. ขึ้นๆ ปรดระนุ	<input type="checkbox"/>	56
7.2 ถ้าท่านย้าย สาเหตุที่ท่านคิดจะย้ายเนื่องมาจาก () 1. สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอ () 2. จำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น () 3. ความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน () 4. ขึ้นๆ ปรดระนุ	<input type="checkbox"/>	57
7.3 ท่านเคยคิดที่จะขอสิทธิ กลับไปอยู่อาศัยในโครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1 หรือไม่ เพราะเหตุใด () 1. เคยคิด () 2. ไม่เคยคิด () 3. ไม่มีความเห็น โปรดแสดงเหตุผล.....	<input type="checkbox"/>	58

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณทุกท่านที่ได้สละเวลาอันมีค่าของท่าน ในการให้คำตอบอันมีประโยชน์
เป็นอย่างมาก มา ณ. ที่นี้ด้วย

อรรณพ ศรีวานิติ

นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถาม

วิทยานิพนธ์เรื่อง : การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชาณีเวศน์
โดย : นายอรรถพร ศรีवादิติ

			1-3
		4	

ภาควิชา เคนการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
คำชี้แจง กรุณาเติมเครื่องหมาย / ลงใน () หรือเติมคำลงในช่องว่าง
ผู้ตอบสัมภาษณ์ต้องเป็นหัวหน้าครอบครัวหรือคู่สมรสเท่านั้น

สำหรับเจ้าหน้าที่

ชุดที่ 2 สำหรับผู้พักอาศัยอยู่ในโครงการบ้านประชาณีเวศน์ 1 ปัจจุบัน
ส่วนที่ 1 : ข้อมูลส่วนตัวทั่วไป

1.1 ท่านประกอบอาชีพใด

- () 1. ข้าราชการ / ลูกจ้างรัฐบาล
- () 2. พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- () 3. พนักงานลูกจ้างในบริษัทร้านค้า
- () 4. เจ้าของกิจการ / นายจ้าง
- () 5. งานส่วนตัว (เช่นค้าขาย หรือรับจ้าง)
- () 6. มิได้ประกอบอาชีพ
- () 7. อื่นๆ โปรดระบุ.....

 5

1.2 เพศ

- () 1.ชาย
- () 2. หญิง

 6

1.3 อายุของท่านอยู่ช่วงใด ดังต่อไปนี้

- () 1. ระหว่าง 20-29 ปี
- () 2. ระหว่าง 30-39 ปี
- () 3. ระหว่าง 40-49 ปี
- () 4. ระหว่าง 50-59 ปี
- () 5. มากกว่า 60 ปี

 7

1.4 สถานภาพสมรส

- () 1.โสด
- () 2. แต่งงาน
- () 3. ม้าย / แยกกันอยู่

 8

1.5 ท่านจบการศึกษาระดับใด

- () 1. ประถมศึกษา
- () 2. มัธยมศึกษา
- () 3. ปวช. / ปวต. / อนุปริญญา
- () 4. ปริญญาตรี
- () 5. สูงกว่าปริญญาตรี
- () 6. อื่นๆ (โปรดระบุ)

 9

1.6 ครอบครัวของท่านมีรายได้ต่อเดือนอยู่ในระดับใด

- () 1. น้อยกว่า 7,000 บาท
- () 2. ระหว่าง 7,001-10,000 บาท
- () 3. ระหว่าง 10,000-15,000 บาท
- () 4. ระหว่าง 15,001-20,001 บาท
- () 5. ระหว่าง 20,001-30,000 บาท
- () 6. ระหว่าง 30,001-40,000 บาท
- () 7. ระหว่าง 40,001-50,000 บาท
- () 8. สูงกว่า 50,000 บาท

 10

บทที่ 2 : ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

- 1 ท่านพักอาศัยในห้องชุดบนชั้นที่
 11 12
 13
- 2 ท่านพักอาศัยในอาคารนี้มานาน ปี
 14
- 3 ห้องชุดพักอาศัยของท่านเป็นลักษณะเช่นหรือชื่อ
 1. เซา 2. จี้อ 3. อื่นๆ โปรดระบุ
- 4 ลักษณะห้องชุดพักอาศัยของท่าน
 1. ห้องชุด 1 ห้องนอน แบบ A 51 ตรม. 2. ห้องชุด 1 ห้องนอน แบบ B 57 ตรม.
 3. ห้องชุด 1 ห้องนอน แบบ C 61 ตรม. 4. ห้องชุด 2 ห้องนอน แบบ D 63 ตรม.
 5. ห้องชุด 2 ห้องนอน แบบ E 83 ตรม.
- 24 เหตุที่ท่านเลือกพักอาศัยในโครงการนี้
 1. ที่เดิมอยู่ไกลที่ทำงาน 2. เพิ่งแยกครอบครัวใหม่
 3. ทำสำนักงานหรือทำงานที่นี่ 4. อื่นๆโปรดระบุ.....
- 16 องค์ประกอบใดในการเลือกพักอาศัยในโครงการนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 1. มีความมั่นใจเพราะเป็นของรัฐบาล
 2. ที่ตั้งโครงการมีทำเลที่ดี สะดวกการเดินทาง
 3. ชอบรูปทรงทางสถาปัตยกรรม , วิศวกรรม
 4. คุณภาพของวัสดุในการก่อสร้าง
 5. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ
 6. ราคาห้องชุด
 7. เพื่อเก็งกำไรในการขายสิทธิ์ต่อ
 8. เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำให้มาอยู่ด้วย
 9. อื่นๆโปรดระบุ
- 27 ท่านเดินทางไปทำงานโดย
 1. เดินไปทำงาน 2. รถโดยสารสาธารณะ
 3. รถยนต์ส่วนบุคคล 4. ทำงานที่พักอาศัยอยู่
 5. อื่นๆโปรดระบุ
- 28 ท่านใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานประมาณ
 1. น้อยกว่า 30 นาที 2. 30 นาที - 1 ชั่วโมง
 3. 1 ชั่วโมง - 1 ชั่วโมง 30 นาที 4. มากกว่า 1 ชั่วโมง 30 นาที
- สถาบันวิจัยและบริการ
 กองพัฒนาระบบบริหาร
 มหาวิทยาลัยมหาสารคาม

 27

บทที่ 3 : ทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัย

ส่วนบริหารทั่วไป

รายการ	ดีมาก 5	ดี 4	ปานกลาง 3	ไม่ค่อยดี 2	ไม่ดีเลย 1	
จำนวนความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค						
3.1 ระบบไฟฟ้า						
- แสงสว่างภายในโครงการ						<input type="checkbox"/> 28
- แสงสว่างของทางเดินส่วนกลาง						<input type="checkbox"/> 29
3.2 ระบบประปา						
- ความสม่ำเสมอของการจ่ายน้ำ						<input type="checkbox"/> 30
- คุณภาพของน้ำ (สี , กลิ่น)						<input type="checkbox"/> 31
- ปริมาณการไหลของน้ำ						<input type="checkbox"/> 32
3.3 ระบบระบายน้ำ ป้องกันน้ำท่วม						
- ถนนภายในโครงการ						<input type="checkbox"/> 33
3.4 ลิฟท์						
- ความเพียงพอของจำนวนและขนาดบรรทุก						<input type="checkbox"/> 34
- ระยะเวลาการรอลิฟท์						<input type="checkbox"/> 35
- ความสะอาดของลิฟท์						<input type="checkbox"/> 36
3.5 ที่จอดรถ						
- จำนวนพอเพียงต่อการใช้						<input type="checkbox"/> 37
- ความสะดวกในการสัญจร						<input type="checkbox"/> 38
- ความสะดวกในการสัญจรระหว่างที่จอดรถ กับห้องชุดพักอาศัย						<input type="checkbox"/> 39
3.6 ความสะดวกด้านการคมนาคมในโครงการ						
- ความกว้างถนนและผิวถนน						<input type="checkbox"/> 40
3.7 ที่ทิ้งขยะ						
- ความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะ						<input type="checkbox"/> 41
- ความสะดวกในการทิ้งขยะ						<input type="checkbox"/> 42
- การป้องกันกลิ่นและเสียงจากที่ทิ้งขยะ ที่จะมารบกวนการพักอาศัย						<input type="checkbox"/> 43
3.8 โทรศัพท์ผ่านศูนย์						
- ความสะดวกในการใช้งาน						<input type="checkbox"/> 44

รายการ	ดีมาก 5	ดี 4	ปานกลาง 3	ไม่ค่อยดี 2	ไม่ดีเลย 1	
3.9 ระบบบำบัดน้ำเสีย						
- การป้องกันกลิ่นมารบกวนการพักอาศัย						<input type="checkbox"/> 45
3.10 ระบบเสาดอากาศรวม						
- ความชัดเจนของสัญญาณและเสียง						<input type="checkbox"/> 46
สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ , พักผ่อน						
3.11 ห้องอาหาร						
- ขนาดพื้นที่ห้องอาหารมีความเหมาะสม						<input type="checkbox"/> 47
- ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด - ปิด บริการ						<input type="checkbox"/> 48
3.12 ร้านค้าย่อย						
- ความเหมาะสมด้านปริมาณและจำนวนสินค้าที่จำหน่าย						<input type="checkbox"/> 49
- ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด - ปิด บริการ						<input type="checkbox"/> 50
3.13 สระว่ายน้ำ						
- ความสะอาดของบริเวณสระว่ายน้ำ						<input type="checkbox"/> 51
- ความเหมาะสมของขนาดสระว่ายน้ำ						<input type="checkbox"/> 52
- ความถี่ในการใช้บริการ (น้อย - มาก)						<input type="checkbox"/> 53
สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ						
3.14 อาคารสโมสร						
- ขนาดของอาคารมีความเหมาะสม						<input type="checkbox"/> 54
- ความเหมาะสมในการเข้าไปใช้บริการ						<input type="checkbox"/> 55
- ความสะอาดของบริเวณสระว่ายน้ำ						<input type="checkbox"/> 56
- จำนวนห้องน้ำของสโมสร						<input type="checkbox"/> 57
3.15 บริการทำความสะอาด						
- ความสม่ำเสมอในการทำความสะอาด						<input type="checkbox"/> 58
- ความสะดวกในการเรียกใช้บริการ						<input type="checkbox"/> 59
3.16 บริการเก็บขยะ						
- ความสะดวกในการเก็บ , ขนถ่ายขยะ						<input type="checkbox"/> 60
- ความเหมาะสมของเวลาในการจัดเก็บทิ้งขยะ						<input type="checkbox"/> 61

ส่วนที่ 4 : การประเมินทัศนคติ

สำหรับเจ้าหน้าที่

4.1 ท่านคิดว่าจะพักอาศัยในโครงการนี้อย่างไร

- () 1. ตลอดไป () 2. ช่วงระยะเวลาหนึ่ง
() 3. อื่นๆ โปรดระบุ

62

4.2 ถ้าย้าย สาเหตุที่ท่านคิดจะย้าย เนื่องจาก

- () 1. สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอ
() 2. จำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น
() 3. ความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน
() 4. อื่นๆ โปรดระบุ

63

4.3 ท่านคิดจะชักชวนเพื่อนหรือคนรู้จักมาซื้อ หรือเข้ามาพักอาศัยร่วมในโครงการเดียวกับท่านหรือไม่

- () 1. แนะนำ () 2. ไม่แนะนำ

64

โปรดแสดงเหตุผล.....
.....
.....
.....

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณทุกท่านที่ได้สละเวลาอันมีค่าของท่าน ในการให้คำตอบอันมีประโยชน์

เป็นอย่างมาก มา ณ. ที่นี้ด้วย

อรรณพ ศรีวานิติ

นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

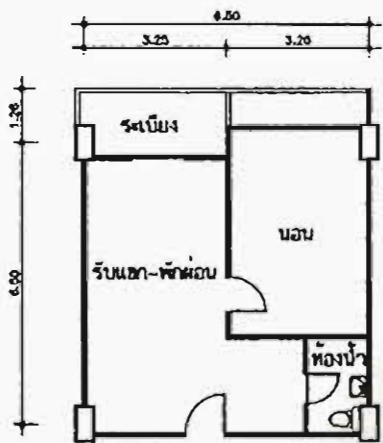
โครงการบ้านประชาชนเวศน์ 1

ยอด ณ 20 มกราคม 2543

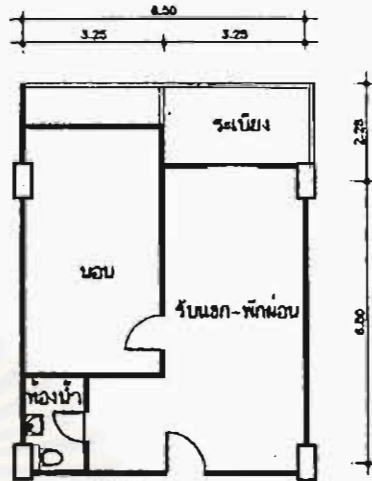
แบบและขนาดห้อง	จำนวนห้องชุดในโครงการ								ห้องชุดคงเหลือ (ห้อง)	ห้องชุดคงเหลือ (%)	ผู้เช่าหรือรับมอบห้องชุดชำระค่าใช้จ่าร่วม		ไม่รับมอบห้อง (ห้อง)	ประมาณยอดค่าใช้จ่าร่วมทั้งโครงการ		หมายเหตุ
	ห้องชุดในอาคารทั้งหมด				ห้องชุดที่ขายได้แต่ละอาคาร						ห้อง	ค่าใช้จ่าร่วม บ./ค.		ห้อง	ค่าใช้จ่าร่วม บ./ค.	
	1	2	3	รวม	1	2	3	รวม								
แบบ A 51 ตรม.	76	78	78	232	21	17	4	42	190	22.46 %	39	41,769 (1,071)	3	232	248,472	1.ยอดขาย คือห้องที่ชำระงวดที่ 1 5,000 บาทแล้ว 2.ขอรับมอบหรือห้องที่รับมอบชำระค่าดูแลชุมชนแล้ว 3.ค่าใช้จ่าร่วมฯ เป็นยอดประเมิน เก็บได้จริงอาจต่ำกว่ามีขาดของทั้งชำระฯ 4. *1 บ้านที่ 2 รับมอบแล้วแต่ยังจัดเก็บค่าดูแลชุมชนไม่ได้เนื่องจาก กอ. ให้เช่ารวมอยู่ในค่าเช่า
แบบ B 57 ตรม.	80	141	141	362	6	13	3	22	340	40.19 %	21	25,137 (1,197)	1	362	433,314	
แบบ C 61 ตรม.	48	50	50	148	35	22	19	76	72	8.51 %	70	89,670 (1,281)	6	148	189,588	
แบบ D 63 ตรม.	28	29	29	86	20	26	29	75	11	1.30 %	62	82,026 (1,323)	13	86	113,778	
แบบ E 83 ตรม.	4	4	4	12	4	4	4	12	0	0 %	11	19,173 (1,743)	1	12	20,916	
บ้านที่ 1 33.5 ตรม.	-	1	1	2	-	1	-	1	1	0.12 %	1	837.50 (837.50)	1	2	1,675	
บ้านที่ 2 64 ตรม.	-	1	1	2	-	1	-	1	1	0.12 %	1	- *1 (1,600)	-	2	3,200	
บ้านที่ 3 210 ตรม.	-	1	1	2	-	-	-	0	2	0.23 %	-	- (5,250)	-	2	10,500	
รวม	236	305	305	846	86	84	59	229	617	72.93 %	205	พลาซ่า 7,432 ตรม. 89.5%	24	846	86,508.48	
ทั้งหมด	คิดเป็น %			100	คิดเป็น %			27.07	72.93 %		258,612.50	10.5 %		1,107,951.48	(อัตรา 11.64 บาท/ตรม.)	

(3,103,350.00 บาทปี)

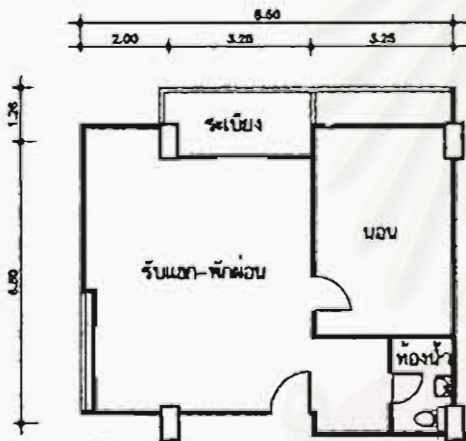
(18,295,417.76 บาทปี)



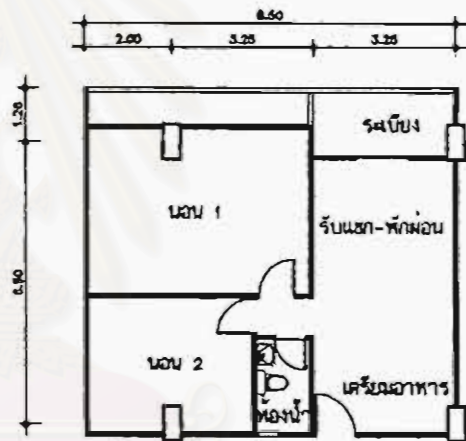
ห้องชุด 1 ห้องนอนแบบ A
พื้นที่ก่อสร้างหน่วยละประมาณ 51 ตารางเมตร
จำนวน 232 หน่วย



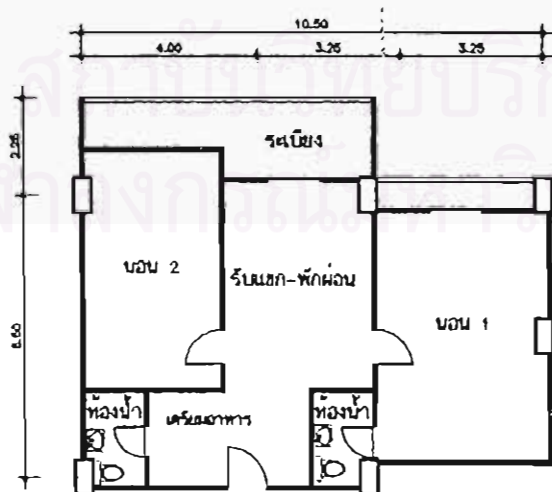
ห้องชุด 1 ห้องนอนแบบ B
พื้นที่ก่อสร้างหน่วยละประมาณ 57 ตารางเมตร
จำนวน 382 หน่วย



ห้องชุด 1 ห้องนอนแบบ C
พื้นที่ก่อสร้างหน่วยละประมาณ 81 ตารางเมตร
จำนวน 48 หน่วย



ห้องชุด 2 ห้องนอนแบบ D
พื้นที่ก่อสร้างหน่วยละประมาณ 83 ตารางเมตร
จำนวน 88 หน่วย



ห้องชุด 2 ห้องนอนแบบ E
พื้นที่ก่อสร้างหน่วยละประมาณ 83 ตารางเมตร
จำนวน 12 หน่วย

รายงานการประชุม ผอ.ฝ่าย

ครั้งที่ 8/2535

วันอังคารที่ 28 เมษายน 2535 เวลา 10.30 น.

ณ ห้องประชุม สำนักวิชาการ 1

รายนามผู้เข้าประชุม

			ประธาน
1. นางรทยา	จิรินทร์เพียร	ผู้อำนวยการ	
2. ร.อ.ปราศรัย	ทรงสรุเวทย์	รองผู้อำนวยการบริหาร	
3. นายปรี๊ด	บุรณศิริ	รองผู้อำนวยการปฏิบัติการ	
4. นายประจักษ์	ชนศักดิ์	รองผู้อำนวยการวิชาการ	
5. นายสมพงษ์	นิริกุล	รองผู้อำนวยการชุมชน	
6. นายวิศิษฎ์	ชมเจริญแพทย์	นายช่างใหญ่	
7. นางสาวฉัตรศรี	บุญภาค	ช่วยผู้อำนวยการชุมชน	
8. นายพิชัย	เสรมฐานิต	ช่วยผู้อำนวยการวิชาการ	
9. นายบุญเรือง	พริ้งศุลกะ	ช่วยผู้อำนวยการปฏิบัติการ	
10. นางสาวจำลองศรี	วานิชกร	ช่วยผู้อำนวยการบริหาร	
11. นายนิกร	ณ สงขลา	ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน	
12. นายสุกรี	คุ้มพันธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายการคลังและนโยบายการเงิน	
13. นายคำวิ	เชิยรศิริพิพัฒน์	ผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด	
14. นายบุญกุล	อิเทพก้าวหน้า	ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน	
15. นายวิชัย	สุทวารมณ	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการเมืองใหม่	
16. นายพัชร	เกียรติระบิล	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการ 1	
17. นายสรวิดิ	ตั้งกาพล	รองผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	
		แทนผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	
18. นายอุดม	ทาศิวัฒน์	รองผู้อำนวยการฝ่ายเคหะชุมชน	
		แทนผู้อำนวยการฝ่ายเคหะชุมชน	
19. นายพรศักดิ์	บุญโยชอง	รองผู้อำนวยการฝ่ายโครงการ 2	
		แทนผู้อำนวยการฝ่ายโครงการ 2	
20. นายประสิทธิ์	เผือกขาวทอง	ผู้อำนวยการสำนักวิชาการ	เลขานุการ

ตามผู้ไม่เข้าประชุม

นางชวนทิศ	ฉาบเหมื่อนวงศ์	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	ไปต่างประเทศ
นางอัจฉรา	อิกระ	ผู้อำนวยการฝ่ายเคหะชุมชน	ติดราชการ
นายสุพจน์	ลอทัศน์ไพฑูย์	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการ 2	ลาพักผ่อน

ตามผู้เข้าร่วมประชุม

นายทศพล	จันทรวงศ์	ผู้อำนวยการกองผังเมืองและโครงการ ฝ่ายโครงการเมืองใหม่
นายพันธุพงษ์	อุบลพงษ์	ผู้อำนวยการกองเคหะนครหลวง 2 ฝ่ายเคหะชุมชน

ประชุมเวลา 11.10 น.

ระเบียบวาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

1.1 รัฐมนตรีที่กำกับดูแลงานของการเคหะแห่งชาติ

ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า การกระทรวงมหาดไทย

อ.อ. อนันต์ กลินทะ) เป็นผู้กำกับดูแลงานของการเคหะแห่งชาติ และโดยมีพระบรมราชโองการ
เกล้าฯ สั่งให้ พลตำรวจโท วิโรจน์ เปาอินทร์ นายวีระ ปิทรชาติ นายสุชาติ, พันเจริญ และ
ประภัทร โพธิ์สนั่น เป็นรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 17 เมษายน 2535 นั้น

ในการปฏิบัติราชการของกระทรวงมหาดไทยเป็นไปอย่างรวดเร็วและเรียบร้อย รัฐมนตรีว่าการ-
กระทรวงมหาดไทยจึงมีคำสั่งให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 594/2534 ลงวันที่ 7 สิงหาคม
2534 เรื่อง การมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และให้ใช้คำสั่งฉบับนี้แทน โดยมอบหมายให้

1. รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย (พลตำรวจโท วิโรจน์ เปาอินทร์)

อาจในการสั่ง การอนุญาต การอนุมัติ หรือปฏิบัติราชการเกี่ยวกับราชการของกรมที่ดิน กรมประชาสงเคราะห์
สะพานนครหลวง องค์การตลาด และกรุงเทพมหานคร รวมทั้งมอบหมายให้เป็นที่ปรึกษาคณะกรรมการ
ราชการกรุงเทพมหานคร ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการกรุงเทพมหานคร

2. รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายวีระ ปัทมราช) มีอำนาจ

ในการสั่งการอนุญาต การอนุมัติ หรือปฏิบัติราชการเกี่ยวกับราชการของกรมพัฒนาฝีมือแรงงาน กรมสวัสดิการ และคุ้มครองแรงงาน สำนักงานประกันสังคม และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

3. รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายสุชาติ ศันเจริญ) มีอำนาจ

ในการสั่งการอนุญาต การอนุมัติ หรือปฏิบัติราชการเกี่ยวกับราชการของกรมโยธาธิการ สำนักงานผังเมือง สำนักงานวิศวกรรมโยธา และกรมการประชาสัมพันธ์

4. รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายประสิทธิ์ โพธิ์สอน)

มีอำนาจในการสั่งการอนุญาต การอนุมัติ หรือปฏิบัติราชการเกี่ยวกับราชการของกรมการพัฒนาระบบราชการ กรมราชทัณฑ์ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และการไฟฟ้าหนครหลวง

5. การปฏิบัติราชการของรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย

ในส่วนราชการที่ได้รับมอบหมายให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณาสั่งการ ในกรณีต่อไปนี้

5.1 งานนโยบายและงานบริหารงานบุคคล

5.2 เรื่องที่กองเสนาบดีกราบบังคมทูล และคณะรัฐมนตรี

6. ในกรณีที่รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทยผู้ใดไม่อาจปฏิบัติราชการได้

ให้รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามลำดับหมายเลขถัดไปในคำสั่งนี้ เป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

ในกรณีที่รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ลำดับที่ 4 ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้รัฐมนตรีช่วย

ว่าการกระทรวงมหาดไทย ลำดับที่ 1 เป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

สำหรับงานเกี่ยวกับการตอบกระทู้ถาม จุติ การชี้แจงร่างพระราชบัญญัติ

หรืออื่น ๆ ที่เกี่ยวกับรัฐสภา ให้รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทยผู้รับผิดชอบงานตามคำสั่งนี้ หรือ

ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมอบหมาย เป็นผู้ตอบหรือชี้แจง แต่รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวง

มหาดไทยผู้มีหน้าที่ตอบหรือชี้แจงไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย

ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมอบหมายเป็นผู้ตอบหรือชี้แจงแทน

ข้อพิจารณาของที่ประชุม

ที่ประชุมรับทราบและเห็นชอบในหลักการ โดยมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมว่า
โรงกลั่นน้ำมันบางจำพวกก็เป็นที่เลือกแห่งหนึ่งที่น่าสนใจในผลประโยชน์ตอบแทนสูงกว่า ปตท. ซึ่ง สย.
ควรพิจารณาศึกษาข้อมูลของทั้งสองแห่งเพิ่มเติมและพิจารณาเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียในทุก ๆ ด้าน
ตลอดจนพิจารณาถึงความเป็นไปได้แล้วนำเสนอในที่ประชุมพิจารณาอีกครั้ง

มติ ที่ประชุมรับทราบ สย. รับดำเนินการ

ระเบียบวาระที่ 2 การขยายเขตเอาเคมทั้งแฟลตคินแดง 4 และแฟลตหลักสี่ (โครงการฟื้นฟูเมืองบริเวณ
คินแดงและประชานิเวศน์)

ประชานิเวศน์

เลขานุการฯ ชี้แจงว่า ตามที่ ผว. โคนแดงตั้งคณะกรรมการและคณะทำงานโครงการ
ฟื้นฟูเมือง โดยมีวัตถุประสงค์ให้คณะกรรมการมีหน้าที่กำหนดนโยบายในการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมือง
และพิจารณาให้ความเห็นชอบการดำเนินงานของคณะทำงานโครงการฟื้นฟูเมืองบริเวณคินแดงและประชานิเวศน์
และผู้บริหารระดับสูงโดยมีมติหลักเกณฑ์การอพยพ รื้อย้ายอาคารแฟลตประชานิเวศน์ 1 เขาอยู่อาศัยในแฟลต
โครงการหลักสี่แล้ว เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2535 นั้น

นค.2 คช. และคม. ได้จัดทำแผนการดำเนินงานพร้อมทั้งรายงานการปฏิบัติการอพยพ
รื้อย้ายอาคารแฟลตประชานิเวศน์ 1 (ปรับปรุง) แล้ว (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุม)

จึงเสนอมาเพื่อโปรดพิจารณา

ข้อพิจารณาของที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณารายละเอียดอย่างกว้างขวาง ประกอบคำชี้แจงจากเจ้าหน้าที่
ที่เกี่ยวข้องแล้ว มีความเห็นสรุปดังนี้

1. เห็นชอบในหลักการให้ขยายอยู่อาศัยในอาคารแฟลตประชานิเวศน์ 1 เพื่อใช้
พื้นที่บริเวณดังกล่าวจัดทำโครงการฟื้นฟูเมือง ซึ่งจะให้เป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อหารายได้
นำมาช่วยเหลือโครงการผู้มีรายได้น้อยและชุมชนแออัด

2. เห็นชอบการปรับปรุงหลักเกณฑ์การอพยพรื้อย้ายตามที่ นค.2 เสนอคือ จากเดิม
กำหนดให้ขยายไปอาคารโครงการหลักสี่ เปลี่ยนเป็นขยายไปอาคารแฟลตทั้งสองแห่ง ดังนี้

- ย้ายผู้เช่าซึ่งเป็นประชาชนทั่วไปจำนวน 132 หน่วย เข้าอยู่อาศัยในอาคารแฟลตทุ่งสองห้องเดิม
- ย้ายผู้เช่าที่เป็นพนักงานของการเคหะฯ ซึ่งเป็นห้องสวัสดิการพนักงานจำนวน 108 หน่วย เข้าอยู่อาศัยในอาคารแฟลตทุ่งสองห้องใหม่ โดยให้สิทธิเช่าแฟลตเช่าประชาชนทั่วไปไม่ใช่แฟลตสวัสดิการเหมือนเดิม
- ให้สิทธิได้เลือกอาคารเช่าชื่อสำหรับผู้ที่ประสงค์จะย้ายไปอยู่โครงการเช่าชื่อทั่วไป เช่น โครงการลาดกระบัง ฯลฯ

3. เพื่อให้เด็กแรงจูงใจในการอพยพหรือย้ายผู้เช่าไปอยู่อาศัยในอาคารแฟลตทุ่งสองห้อง

จึงเห็นควรให้กรมเคหะฯ ปรับปรุงอาคารดังกล่าวที่ชำรุดทรุดโทรมรวมทั้งทำสีอาคารใหม่สภาพน่าอยู่อาศัยขึ้น

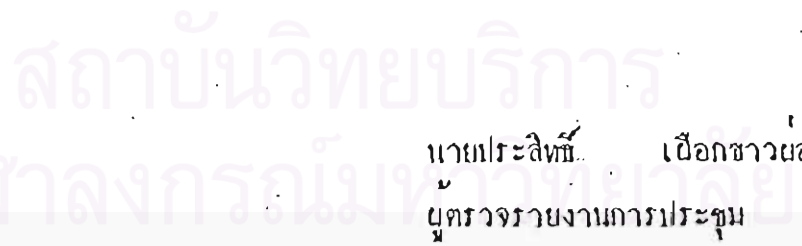
4. ในการอพยพหรือย้าย ให้ดำเนินการในส่วนของผู้เช่าที่เป็นประชาชนทั่วไปจำนวน 132 หน่วย ก่อน โดยมอบ กก.2 ไปสำรวจและวางแผนให้ชัดเจนว่าจะดำเนินการอะไรบางอย่าง งบประมาณที่จะใช้ดำเนินการเป็นจำนวนเท่าไร

5. มอบกองที่ดิน ฝ่ายการตลาด สำรวจที่ว่างบริเวณพื้นที่ที่จะจัดทำโครงการอพยพเมือง กับที่ดินที่คิดถนนประชาภิเวสน์ 1 ว่าที่ดินที่ส่วนใดบ้างที่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะฯ เพื่อจะได้ดำเนินการเป็นทางเข้า-ออก ของโครงการเชื่อมกับถนนสายหลัก (ถนนประชาภิเวสน์ 1) อีกทางหนึ่ง
ที่ประชุมเห็นชอบและมอบผู้ที่เกี่ยวข้องดำเนินการ ตามข้อพิจารณาของที่ประชุม

ประชุมเวลา 12.10 น.

นายมานัส โทษิวรรณ
นางงามชื่น ชรรณประทีป
บันทึกรายงานการประชุม

นายประสิทธิ์ เขื่อนชาวนอง
ผู้ตรวจรายงานการประชุม



รายชื่อผู้เข้าแข่งขันประเภทที่ 1 หลังที่ 1
 ที่รับสมัครเลือกของอาหารแปลกโครงการทุ่งสองห้อง

เลขที่	ชื่อ-สกุลผู้เข้า		รับสมัคร		หมายเหตุ
			ห้องเลขที่	แปลกหลังที่	
	น.ส. กิรวิมล	งามนิมิต	420/1260	9	โอนสิทธิ์ให้นางชนก ศรีสวัสดิ์
1	นายฉนวน	รุ่งเรือง	1063	7	
2	นางสุ	แก้วทิพย์	1247	9	
3	นางอัมรินทร์	นิวาสะวัต	1146	8	
4	นางสุวิมล	สวนทิพย์	1160	8	
5	นายทองดี	วงษ์	1246	9	โอนสิทธิ์ให้น.ส.ระวีวรรณ วงษ์
7	น.ส. ทอภา	จวิฑูรย์	1057	7	
8	น.ส. ประสงค์	ศรีสวัสดิ์	1248	9	
10	นายเสาวชัย	แก้วไ	1070	7	
11	นายประเสริฐ	สุวิมล	1229	9	
12	นายสม	วารี	1231	9	โอนสิทธิ์ให้นางพรมมา กระจัน
13	น.ส. กัทธมา	บุษย์กมล	1237	9	โอนสิทธิ์ให้ สุศักดิ์ สร้อยทอง
14	นายชวาท	นิชิตา	1147	8	
15	นายจำลอง	โทะเล็ก	1255	9	
16	นายประยูร	เจริญสุข	1240	9	
17	นายคำจร	สุประเสริฐ	1166	8	
18	น.ส. อำนวยพร	ศรีวิไล	1232	9	โอนสิทธิ์ให้ น.ส.สาบทิพย์ สายเงินทิพย์
19	นายสุวิชัย	วิจิตร	1243	9	
20	นายสมพงษ์	วิมล	1275	9	
21	นายประพนธ์	ไชโย	1179	8	
22	นางรังทิ	เชียวจำ	1087	7	
23	นางราณี	ไชย	1088	7	
24	น.ส. สุพิชชาพร	โกลิสุวรรณ์	1084	7	
25	น.ส. อุนจิพร	เอกอภินิหาร	1086	7	
26	นางสมหมาย	จุลทิพย์	1085	7	
27	นางเจนิม	บรรพาศักดิ์	1192	8	
28	นายสุจิน	เพ็ญทอง	1101	7	
29	นายเสาวชัย	เอี่ยมกุล	1180	8	
30	นายสุ	แก้วใส	1174	8	

เลขที่	ชื่อ-สกุลผู้เช่า	จับสลากได้		หมายเลข
		ห้องเลขที่	แฟลคหลังที่	
1	นายบุญเจริญ มุณี	420/1189	8	
2	นางโบ เหมพันธุ์	1191	8	
3	นายเมธ โพธิ์แก้ว	1274	9	
5	นายสมศักดิ์ พงษ์ทอง	1190	8	
	นายสมศักดิ์ ทองคล้าย	1098	7	
7	นางเบญจมาศ กิ่งชัย	1090	7	
8	นางศุภก้อง จิตภักดิ์กุล	1076	7	โฉนดสิทธิในนายสุเวณี พงษ์
9	นางจันทิมา มุณี	1097	7	
10	นายถวิล ภาคิไคย	1286	9	
12	นายโสภณ วิชา	1107	7	
13	นายจำนงค์ โสภณ	1284	9	
14	นายสำนวน ภิระกุล	1123	7	
15	นายสุชาติ ฉายา	1285	9	
16	นายสุเทพ สมทรง	1283	9	
17	นายประมวล สวระภู			
18	นายสมชาติ กวงวิระ	1115	7	
19	นายประสิทธิ์ น้อยพิทักษ์	1109	7	
33	นายเพชร โภษิต	1292	9	
34	นายนำพล วิชาวิโรจน์	1121	7	
35	นายทวีศักดิ์ นิยมนาถ	1124	7	
36	นายวันชัย เกษวงศ์	1294	9	
37	นายจงกล มาแจ้ง	1293	9	
38	นายสำราญ กลิ่นแจ่ม	1111	7	
39	นายกำรียง กานแหก	1116	7	

รายชื่อผู้เช่าแฟลคประชาชนในพื้นที่ 1 หลังที่ 2
ที่จับสลากเลือกห้องอาคารแฟลค โครงการห้องสูงห้อง เมื่อ 20 มี.ค. 37

หมายเลข	ชื่อ - สกุล	จับสลากได้		หมายเลข
		ห้องเลขที่	แฟลคหลังที่	
2/1	นายบุญชู วิเศษภรณา	420/1061	7	
2/3	นายมนอ กาจู	1110	7	
2/4	นายเขาวาน สังกนพ	1150	8	
2/5	น.ส. วิษณุภาพร ศิลปพร	1159	8	
2/6	น.ส. อรอนงค์ หอมบึงเจริญ	1158	8	
2/7	นายมิ่งเอื้อย ห้องอราม	1060	7	
2/8	นางเฉลิมขวัญ พรหมอินทร์	1154	8	
2/10	นายพิภกร นิโครชานนท์	1066	7	
2/11	นายเอกชัย ระวี	1156	8	
2/12	นายจ่านงค์ พุกนอบ	1065	7	
2/14	นายถนัด จำรูญศิริ	1064	7	
2/15	นางประทีน คำทลี	1251	9	
2/16	นายถาวรอม เอมกิมรุ	1062	7	
2/20	นายอิทธิศักดิ์ พุ่มอินทร์	1161	8	
2/21	นายวิฑูรย์ นายเจริญ	1187	8	
2/22	นายสุวัชน กุลพิเนตร	1078	7	
2/23	นายประมาธ ชำละมาน	1106	7	
2/24	สุกที่รัก หัทเรือง	1079	7	
2/25	นายธานี โคนเสื่อ	1272	9	
2/26	นายสมชาย รัตนเสวีกุลชัย	1082	7	
2/27	นางอำไพ จันทรวง	1073	7	
2/28	นางฉัญฉัญ พวงหลอย	1083	7	
2/29	นายปรีชา คงบางข่อ	1081	7	
2/30	นายมัญจิต โสภดิโชชิน	1080	7	
2/32	นางอภิญา ติวิภา	1100	7	
2/33	นายประสิทธิ์ นิลนวลอุบล	1072	7	
2/35	นายสมเกียรติ มีโครชานนท์	1265	9	
2/37	นายสมศักดิ์ สุวรรณชัย	1074	7	
2/38	นางจันทร์ เจริญ	1104	7	

เลขที่	ชื่อ - สกุล	พิมพ์จากโต๊ะ		หมายเหตุ
		ห้องเลขที่	แฟ้มหลังที่	
2/39	นายสมชาย อินสว่าง	420/127J	9	
2/40	นายชลลล สุทธิ	1077	7	
2/43	นายสุรเกษ กงอุไร	1209	8	
2/44	นางจิกรนภา กองเพชรนิล	1276	9	
2/45	นายโมทรี ทองสิงห์	111J	7	
2/47	นายประสิทธิ์ หัพประชา	1122	7	
2/48	นายชุมพล สหีสานนท์	1206	8	
2/49	นายมงคล พนม	1278	9	
2/50	นายประบงศ์ สุขปาน	1114	7	
2/51	นายวันชัย ฉายา	1279	9	
2/52	นายพงศ์ศักดิ์ มุมนิม	1128	7	
2/53	นายวิมล พักน้อย	1288	9	
2/54	นายสุนทร ทองกี	1277	9	
2/55	นายกมล เฉลิมดอม	1112	7	
2/56	นายณรงค์ ชวนนะ	1287	9	
2/57	นายกุศล สารลิขิต	1118	7	
2/58	น. ส. ธีจกรรา โสภาสักมณี	1290	9	
2/59	นายสมบูรณ์ นอทอง	1119	7	
2/60	นายปรีชา กองเพชรนิล	1282	9	

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ	ชื่อ-สกุล ผู้เช่า	จับสลากได้		พยานแทน
		ห้องเลขที่	แฟลตหลังที่	
	นางอรวิทย์ เวียงพานิช	420/1145	8	
	นางสาคร สายสาคร	1168	8	
	นายสุวรรณ เข็มมณี	1059	7	
	นายทองเชื้อ ศาละสิทธิ์	1163	8	
	นายจำเริญ ทรงหมสกล	1238	9	
	น.ส. จงกลณี ศยามส	1236	9	
	นางสมนึก มีนิก	1164	8	
	นายสาย แจมกระจ่าง	1241	9	
	น.ส. สุแก้ว ออตะไกร	1242	9	
	นายประวิณ จิตรลดา	1058	7	
	นางกัญญา เสถียรศรี	1067	7	
	นางพยอม พวงแก้ว	1144	8	
	นางชวีรัตน์ เรืองศรี	1245	9	
	นายมงคล มีเนตร	1143	8	
	นายพิทักษ์ เลิศไกร	1230	9	
	นายสนั่น ภูพืช	1152	8	
	น.ส. นงเยาว์ บุญญฤทธิ์	1235	9	
	นายสุรดาญจน์ เจริญชา	1239	9	
	นายทองปาน โสภากา	1233	9	อนสิทธิ์ โนนางสุรารักณา
	นายศกนัย บุญฤทธิ์	1165	8	
	น.ส. สุชาดา สาชาดา	1181	8	
	น.ส. ลลิตา หวางบุญญา	1270	9	
	นายเทพถาวรศักดิ์ สาระกอ	1173	8	
	นายวิรัตน์ แก้วเจริญ	1089	7	
	นางเสมอ บุญหลง	1269	9	
	นางสลี ไทรัตน์	1182	8	อนสิทธิ์ โนนางทองเจือ ชวีญเมือง
	นางจิรพร ไชย นลาภญา	1185	8	
	นายบุญมาก วงษ์วิวัฒน์	1267	9	
	นายฉีก จันทรเรือง	1268	9	
	น.ส. วรณี ชิวาลักษณ์ภลลิต	1172	8	

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล ผู้เช่า	จับสลากได้		หมายเลข
		ห้องเลขที่	แฟลคหลังที่	
	นายเฉลิมชัย สุริยะ	420/1178	9	
	นางสิริพร เกษม	1105	7	
	น.ส.ทัศนีย์ รุ่งเรืองศรี	1266	9	
	น.ส.นรินทร์ แซ่ตั้ง	1171	8	
	น.ส.สุวรรณา โพธิ์สุวรรณ	1102	7	
	นายสีพ ชูจันทร์	1264	9	
	นางอรุณ กามณี	1261	9	
	นางนันทนา สาระกอ	1177	8	
	นายวิระ สมภักตยานุชิต	1271	9	
	น.ส.รักษา อมะระกุล	1169	8	
	นายเกษ แสงภู	1193	8	
	นางอรุณ ภูแสนชัย	1194	8	
	นายฤทธิศักดิ์ ภาคสุวรรณ	1195	8	
	นายเกรียงไกร กองแก้ว	1196	8	
	นายพยอม เว็บบาคารา	1197	8	
	นายอรุญ โลกเสื่อ	1205	8	
	นายประสงค์ เนื่อกขาวของ	1198	8	
	นายแหล่ จันทรโชติ	1199	8	
	นายประเสริฐ เมทขันธ์	1200	8	
	นายสุวิทย์ อิศร์ถาวร	1201	8	
	นายฤทธิศักดิ์ วงษ์ใหญ่	1202	8	
	นายบุญเสริม เวชระกิจ	1203	8	
	นางอุณเรียม เปรมมานนท์	1117	7	
	นางดวงพร หิรัญบุรุษ	1167	8	
	นายอุฬร ทหลายศิริ	1204	8	
	นายสวัสดิ์ แสงนวล	1280	9	

ที่จับสลากเลือกห้องอาหารหลัก โครงการห้องห้อง 20 มีค.37

ห้องเลขที่	ชื่อ-สกุล ผู้เข้า	จับสลากได้		พยานเหตุ
		ห้องเลขที่	หลักห้องที่	
4/1	นายประสิทธิ์ โทชัยศิริ	420/1155	8	
4/2	นายทองคำ อมกิมบุรี	1252	9	
4/3	นายอนุสรณ์ ทัดเอาไท	1157	8	
4/4	นางกัญญา นิมายนต์	1253	9	
4/5	นายหรั่งหิศักดิ์ สมณา	1244	9	
4/6	นายสมุฒนาย เจริญ	1254	9	
4/7	นายवासิน ปิ่นแก้ว	1250	9	
4/8	นายวิชาญ ปิ่นเมธียาทรักษ์	1259	9	
4/9	นายอิทธิพร พรายทอง	1256	9	
4/10	ร.พ. สว่างสม ประทีปวิช	1151	8	
4/11	นายชินกร กุลศิริมากร	1068	7	
4/12	นายประจวบ ขรรณจิตต์	1234	9	
4/13	นายกลิ่น แสงบัวเดือน	1249	9	
4/14	น.ส. กรรณิการ์ จันทะสาร	1257	9	
4/15	นายกาญจน์ รัตนสำราญ	1162	8	
4/16	นายอนุรัตน์ จิตกะวิกุล	1149	8	
4/17	นางเรณู รอกนัย	1258	9	
4/18	นายสนองชัย เลอกลาง	1153	8	
4/19	น.ส. อรวรรณ จันทวงษ์	1069	7	
4/20	นายสมรภัทร์ เสือหลาบ	1148	8	
4/21	นายสำราญ กลิ่นชื่น	1075	7	
4/22	นายสันทัน โสภณ	1183	8	
4/23	นายภัทรินทร์ สุวรรณรัตน์	1092	7	
4/24	นายก้องณา สารสุวรรณ	1091	7	
4/25	น.ส. แก้วนภา แซ่โล้ว	1186	8	
4/26	นายพรชัย สุชากรมณี	1095	7	
4/27	นางละออง ศรีสำอางค์	1170	8	
4/28	น.ส. สุกาศา พลนรินทร์	1094	7	
4/29	นางมณฑกา อัมพะยงค์	1176	8	
4/30	นายอารมย์ แก้วเข้ม	1071	7	

หนังสือที่	ชื่อ-สกุล ผู้เช่า	จับสลากที่		หมายเหตุ
		หนังสือที่	แฟลคหลังที่	
4/32	น.ส.มณฑิมา บุญจันทร์	420/1208	8	
4/33	นายสมนึก คำแห่งฤทธิ์	1096	7	
4/34	น.ส.อุบลรัตน์ นาคปิยะนันท์	1175	8	
4/35	นางเปรมวดี โสภทโยม	1099	7	
4/36	จ.อ.แสวง เกษคลัง	1180	8	
4/37	นายสุวิทย์ เกียรติ	1093	7	โอนสิทธิ์นายวิรัช เสนิงคำ
4/38	นางแสงดาว นิลอุบล	1262	9	
4/39	นายเอง ออนทอง	1263	9	
4/40	นายคุณวิจิตร ชินวงศ์	1184	8	
4/41	จ.อ.มรรจง บุญจันทร์	1207	8	
4/42	นางฉวีราภรณ์ วิจิตรวงษา	1126	7	
4/43	นายพิเศษ ศรีชาว	1125	7	
4/44	นางนงนุช แจงจิตร	1291	9	
4/45	นางเกตุแก้ว บุญเสวก	1108	7	
4/46	น.ส.ประทีป กลายมณี	1134	7	
4/47	นายโพธิ์ สุขเจริญ	1133	7	
4/48	นายฉาบ บังอุไร	1129	7	
4/49	นายสุเทพ โพธิ์วรรณ	1127	7	
4/50	น.ส.เจมจิตร บกขารัง	1120	7	โอนสิทธิ์ให้นายไกรสิงห์ ชูศักดิ์
4/51	นางละออง พงษ์วิไล	1296	9	
4/52	นายสำราญ อินทร์สนอง	1281	9	
4/53	นายเล็ก ทินหอม	1103	7	โอนสิทธิ์ให้.....
4/54	นายปราโมทย์ ชูระตะ	1289	9	
4/55	นายณรงค์ วรรณประเสริฐ	1130	7	
4/56	นายวิสุทธิ บุญศิริ	1295	9	
4/57	นางวิไล แสงเอม	1210	8	
4/58	นางฉานกัญญา พิศานกุล	1131	7	
4/59	นายศุภิสัย แสงเอม	1135	7	
4/60	น.ส.สมจิตร ทิมอำริย์	1132	7	



จาก คณะกรรมการฯ

ถึง ผว.

ที่ มท 5619/บค.1/117

วันที่ 23 มีนาคม 2538

คลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โทร. ๓๗๗๕๔๖๑
๓๗๗๒๐๑๐-๒๒, ๓๗๗๕๕๐๑, ๓๗๗๗๓๗๕ ต่อ

เรื่อง ขออนุญาตต่ออายุสัญญา
งานรื้อถอนอาคารแฟลตประชาชนิเวณ

เรียน ผว.

รายละเอียดของสัญญา

- งานรื้อถอนอาคารแฟลตประชาชนิเวณ
- สัญญาฉบับเลขที่ คม. 10/2538 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2537
- ลักษณะงานรื้อถอนอาคารแฟลตจำนวน 4 หลัง
- ระยะเวลา 90 วัน
- เริ่มสัญญาวันที่ 10 ธันวาคม 2537
- สิ้นสุดสัญญาวันที่ 9 มีนาคม 2538
- ผู้รับจ้าง บริษัท เฮอร์ราเซรามิก จำกัด
- ค่าจ้าง 1,200,000.-บาท
- ค่าปรับวันละ 600.-บาท

ข้อเท็จจริง

ด้วย บริษัท เฮอร์ราเซรามิก จำกัด ผู้รับจ้างรื้อถอนอาคารแฟลตประชาชนิเวณ
ได้ขอต่อสัญญาออกไปอีกเป็นเวลา 15 วัน ตามหนังสือบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2538

ข้อพิจารณา

คณะกรรมการตรวจการจ้างได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อเริ่มสัญญา วันที่ 10 ธันวาคม 2537 นั้น กคช. สามารถมอบอาคารให้ผู้รับจ้างรื้อถอนได้เพียง 2 หลัง คือหลังที่ 1 และที่ 2 เท่านั้น ส่วนหลังที่ 3 และที่ 4 ผู้รับจ้างไม่สามารถเข้าดำเนินการรื้อถอนได้ เนื่องจากติดผู้อยู่อาศัย ยังย้ายออกไม่หมดและคามบันทึก สช. ทำทราาย คามบันทึกที่ มท 5618/บค.2/4962

/แจ้งว่า...

การเคหะแห่งชาติ
NATIONAL HOUSING AUTHORITY

จาก ผอ.ก.บค. 1
ถึง ผอ.คท.
ที่ มท 5619/บค. 1/ 97
วันที่ 5 เมษายน 2539

ลงจัน เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๕๐ โทร. ๓๗๗๕๔๖๑
๗๗๒๐๑๐-๒๒, ๓๗๗๕๕๐๑, ๓๗๗๗๓๗๕ ต่อ
เรื่อง ขออนุมัติขยายระยะเวลาก่อสร้าง ตามมติ ครม.
โครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนีเวศน์

เรียน ผอ.คท.

ด้วย บริษัท สิทธิชัยเอเนจียี่ริง จำกัด ผู้รับเหมาก่อสร้าง โครงการฟื้นฟูเมืองประชา
นิเวศน์ ตามสัญญาฉบับเลขที่ คม. 36/2538 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2538 ได้มีหนังสือที่ CP.01
/39 ขอขยายระยะเวลาก่อสร้างตามมติ ครม. ที่ นร 0215/ว 27 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์
2539 ออกไปอีกเป็นเวลา 150 วัน ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นควรขยายระยะเวลา
ก่อสร้างไว้บริษัทฯ ได้ตามมติ ครม. โดยงดปรับนับตั้งแต่วันที่หมดอายุสัญญาเป็นต้นไป ตามรายละเอียด
ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2540 ถึงวันที่ 26 มกราคม 2541
- ส่วนที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2541 ถึงวันที่ 15 กรกฎาคม 2541
- ส่วนที่ 3 ตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2541 ถึงวันที่ 12 ตุลาคม 2541

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาเรียน ผว. ต่อไป

โครงการบริหาร			
เลขที่	วันที่	เรื่อง	วันที่
๕๖	๗/๑๕๖	๒๖	๑๕๖
รับ	รับ	รับ	รับ
ผ.คท.	๓๑.๑๒.๗.๑๕	๓๑.๑๒.๗.๑๕	๓๑.๑๒.๗.๑๕
ร.คท.	๓๑.๑๒.๗.๑๕	๓๑.๑๒.๗.๑๕	๓๑.๑๒.๗.๑๕
คท.	๓๑.๑๒.๗.๑๕	๓๑.๑๒.๗.๑๕	๓๑.๑๒.๗.๑๕

ที่ มท 5619/242
เรียน ผว.

[Handwritten Signature]
ผอ.ก.บค. 1

เพื่อโปรดพิจารณาข้อเสนอของคณะกรรมการตรวจการจ้างที่แนบและหาเรียนคณะกรรมการ

กคช. เพื่ออนุมัติต่อไป

10 หมอสิริพงษ์
สัญญาที่ ๑ ส่วนที่ 1, 2
11 คค = 3 ส่วนละ 150 วัน
[Handwritten Signature]
390418
ผอ.คท.

[Handwritten Signature] 390417
390411
กคช. วันที่ 15/1 วันที่ 390405

จาก คณะกรรมการตรวจการจ้าง

ถึง ผว.

ที่ มท 5619/บค.1/๑๕

วันที่ 5 เมษายน 2539

คลองจัน เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๔๐ โทร. ๓๗๗๔๔๖๑

๓๗๗๒๐๑๐-๒๒, ๓๗๗๔๕๐๑, ๓๗๗๗๓๗๕ ต่อ

เรื่อง ขออนุมัติขยายระยะเวลาก่อสร้าง ตามมติ กรม.

โครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนีเวสน์

เรียน ผว.

รายละเอียดของสัญญา

- โครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนีเวสน์
- สัญญานับเลขที่ กม.36/2538 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2538
- ลักษณะงาน ก่อสร้างอาคาร กสล. สูง 16 ชั้น จำนวน 5 หลัง พร้อมระบบสาธารณูปโภคและอื่น ๆ
- ผู้รับจ้าง บริษัท สหรัชชัยเอนจิเนียริง จำกัด
- ระยะเวลาก่อสร้าง

ส่วนที่ 1	730	วัน
ส่วนที่ 2	900	วัน
ส่วนที่ 3	990	วัน
- เริ่มสัญญา วันที่ 31 สิงหาคม 2538
- สิ้นสุดสัญญา

ส่วนที่ 1	วันที่ 29	สิงหาคม 2540
ส่วนที่ 2	วันที่ 15	กุมภาพันธ์ 2541
ส่วนที่ 3	วันที่ 16	พฤษภาคม 2541
- ค่าจ้าง 1,054,000,000.- บาท
- ค่าปรับ

ส่วนที่ 1	75,000.-	บาท
ส่วนที่ 2	74,000.-	บาท
ส่วนที่ 3	190,000.-	บาท

ข้อเท็จจริง

บริษัท สหรัชชัยเอนจิเนียริง จำกัด ผู้รับจ้างได้มีหนังสือที่ CP.01/39 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2539 ขอกขยายเวลาการก่อสร้าง ตามมติ กรม. ที่ นร 0215/ว 27 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2539

ออกไปอีกเป็นระยะเวลา 150 วัน โดยได้แนบหนังสือสมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ที่ นท 0308 /2539 ลงวันที่ 13 มีนาคม 2539 มีมติให้ บริษัท สิทธิชัยเอนจิเนียริ่ง จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับจ้างทำการก่อสร้างอยู่ในพื้นที่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ควรได้รับความช่วยเหลือด้วยการขยายเวลาก่อสร้างตามมติ ครม. ออกไปอีก 150 วัน

ข้อพิจารณา

เห็นควรขยายระยะเวลาก่อสร้าง โครงการฟื้นฟูเมืองประชาชนเอนท์ ออกไปอีกเป็นเวลา

150 วัน ตามมติ คณะรัฐมนตรี ที่ นร 0215/ว 27 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2539 โดยงดปรับนับ
ตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป ตามรายละเอียด ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2540 ถึงวันที่ 26 มกราคม 2541
- ส่วนที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2541 ถึงวันที่ 15 กรกฎาคม 2541
- ส่วนที่ 3 ตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2541 ถึงวันที่ 12 ตุลาคม 2541

ซึ่งตามข้อบังคับ กคช. ฉบับที่ 44 แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ว่าด้วยการจ้าง ข้อ 20(2) "การขยายระยะเวลาการส่งมอบตามสัญญา โดยงดปรับหรือลดค่าปรับ สำหรับการจ้างที่มีราคาเกินยี่สิบล้านบาท ให้คณะกรรมการเป็นผู้อนุญาต"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบโปรดนำ เรียน คณะกรรมการ กคช. เพื่ออนุมัติ

ต่อไป
ลงชื่อ ประธาน
(นายบุญเรือง พริ้งสุลกะ)
รพว.

ลงชื่อ กรรมการ
(นายสุกรี คุ้มกันส์)
ผช.รพว.

ลงชื่อ กรรมการ
(นายพรศักดิ์ บุญยศม)
ผอ.คม.

ลงชื่อ กรรมการ
(นายสุชาติ ศิริโยธินส์)
ผอ.บค.1

ลงชื่อ กรรมการ
(นายทวีชัย งามถิ่น)
ผอ.นค.2 คช.

บริษัท สิทธิชัยเอนจิเนียริง จำกัด

พระราชวิถี แขวงบางพลัด กทม. 10700

4351789-90 โทรสาร 4351791



SITHICHAI ENGINEERING CO., LTD.

192/6 Rajvithi Road, Bangplad Bangkok 10700

Tel. 4351789-90 Fax. 4351791

ที่ CP.01/39	วันที่ 185
	วันที่ 18 ธ.ค. 2538
	เวลา 13-30 น.

วันที่ 18 มีนาคม 2539

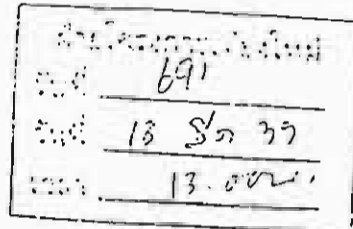
เรื่อง ขอย้ายเวลาก่อสร้าง

เรียน ท่านผู้จัดการ

การเคหะแห่งชาติ ผ่านประธานคณะกรรมการตรวจการจ้าง

อ้างถึง 1. สัญญาเลขที่ คม.36/2538 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2538

2. หนังสือ เลขธิการ ครม. ทันร.0215/ว.27

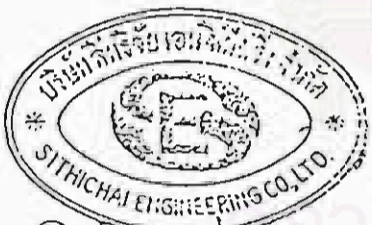


ตามที่ บริษัทฯ ได้เป็นผู้สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคารต่าง ๆ โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ ตามอ้างถึง 1 คณะรัฐมนตรีได้มีมติช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้างตามอ้างถึง 2 บริษัทฯ เป็นผู้รับจ้างตามสัญญาดังกล่าว อยู่ในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร บริษัทฯ ใดขอย้ายเวลาก่อสร้างงานดังกล่าวออกไปทั้ง 3 ส่วน ตามมติครม.ออกไปอีก 150 วัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดขยายเวลาก่อสร้างงานดังกล่าวให้กับบริษัทฯ ด้วยจัก

เป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท สิทธิชัยเอนจิเนียริง จำกัด



กมลพร อึ้งไฉไล

(นางสมบัติ ธรรมไกรสร)

รองกรรมการผู้จัดการ

นางวิมลศรี (สม สักก)
บริษัท สิทธิชัยเอนจิเนียริง จำกัด
ขอขยายเวลาก่อสร้าง โครงการ
ขอแจ้งขอครม. นายชวลิต วัฒนา
วิมลศรี
390321

3 ธค 2538 บก,
เป็นต้นไป รก. จำไว้
10 ธค 2538 บก. บก. บก.
10 ธค 2538 บก. บก. บก.
10 ธค 2538 บก. บก. บก.
10 ธค 2538 บก. บก. บก.



สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย
THAI CONTRACTORS ASSOCIATION

ที่ ทอ0308/2539

วันที่ 13 มีนาคม 2539

เรื่อง ขยายเวลาการก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรี

เรียน ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ ผ่านประธานคณะกรรมการตรวจการจ้าง

- อ้างถึง 1. หนังสือเลขธิการคณะรัฐมนตรีที่ นร 0215/ว 27 ลว.20 กุมภาพันธ์ 2539
2. สัญญาจ้างเลขที่ คม. 36/2538 ลว. 18 สิงหาคม 2538.

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือตามอ้างถึง 1 และ 2

ตามอ้างถึง 1 คณะรัฐมนตรีได้มีมติช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้าง เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2539 ความละเอียดทราบแล้วนั้น

สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยตรวจสอบแล้ว งานก่อสร้างตามอ้างถึง 2 บริษัท สิทธิชัยเอนจิเนียริง จำกัด เป็นผู้รับจ้างทำการก่อสร้าง อยู่ในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ควรได้รับความช่วยเหลือด้วยการขยายเวลาการก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรีออกไปอีก 150 วัน

จึงเรียนมาเพื่อให้โปรดดำเนินการขยายเวลาการก่อสร้างงานตามอ้างถึง 2 เป็นการด่วน จักเป็นพระคุณยิ่ง ขอขอบพระคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ



นายยิ้ม จีรวิศวะเวทย์
นายกสมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย

นางสาวนิรมล แสงอุดมเลิศ
นายทะเบียน

นายปราโมทย์ เดลิมาวรรณพงศ์
เลขธิการ



ที่ นร 0215/ว 27

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล ถนน 10300

20 กุมภาพันธ์ 2539

เรื่อง มาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้าง

เรียน กระทรวง ทบวง กรม

สิ่งที่ส่งมาด้วย บัญชีรายชื่อจังหวัดสามแห่งที่มีความเสียหาย และระยะเวลาการประสบอุทกภัย

ด้วยสำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรีได้เสนอว่า คณะกรรมการเฉพาะกิจพิจารณาแก้ไขปัญหาการก่อสร้าง โดยมีรองนายกรัฐมนตรี (พลอากาศเอก สมบุญ ระหงษ์) เป็นประธานกรรมการ ได้ประชุมเพื่อพิจารณาการร้องขอความช่วยเหลือของผู้ประกอบการก่อสร้าง รวมทั้งได้เชิญตัวแทนของสมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย เข้าร่วมชี้แจงรายละเอียดของปัญหาต่าง ๆ แล้ว มีมติเห็นควรให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ประกอบการก่อสร้าง และให้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้างต่อไป

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2539 ลงมติเห็นชอบมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้าง และให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานตามกฎหมายว่าด้วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น หน่วยงานอื่นที่มีกฎหมายบัญญัติให้มีฐานะเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานอื่นของรัฐถือปฏิบัติ ดังนี้

1. ให้ถือว่าระยะเวลาที่จะได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาการก่อสร้างจากกรณีการเกิดอุทกภัยและอุบัติเหตุร้ายแรงแลกล่นในภาคใต้ จะต้องเป็นสภาวะที่เกิดขึ้นและปฏิบัติงานก่อสร้างอยู่ในระหว่างวันที่ 30 กรกฎาคม 2538 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2538 นอกเหนือจากนี้ ผู้ประกอบการก่อสร้างที่เป็นผู้รับจ้างไม่มีสิทธิในการร้องขอต่ออายุสัญญาใด ๆ อีก

2. งานก่อสร้างในพื้นที่ที่เกิดอุทกภัยและงานก่อสร้างนอกเขตพื้นที่ที่เกิดอุทกภัย แต่ได้รับผลข้างเคียงจากอุทกภัยให้ขยายระยะเวลาสัญญาจ้างก่อสร้างเป็นเวลา 90 วัน 120 วัน และ 150 วัน ตามลำดับ ตามเกณฑ์ความเสียหายมาก-น้อย และ/หรือระยะเวลาของการประสบอุทกภัยมาก-น้อย ทั้งนี้ให้รวมจังหวัดราชบุรีและจังหวัดภูเก็ตเข้าไปด้วย โดยให้ถือว่าจังหวัดทั้งสองเป็นจังหวัดนอกเขตพื้นที่เกิดอุทกภัย แต่ได้รับผลข้างเคียงจากการเกิดอุทกภัย รายละเอียดตามบัญชีรายชื่อแนบท้าย

3. งานก่อสร้างทั้งหมดอายุสัญญา ก่อนเกิดอุทกภัย (หมายถึงก่อนวันที่ 30 กรกฎาคม 2538) แต่ผู้ว่าจ้างไม่ยกเลิกสัญญา นั้น หากอายุสัญญาได้สิ้นสุดลง ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบตามสัญญาอยู่แล้ว เว้นแต่เมื่อครบอายุสัญญาแล้ว ผู้ประกอบการก่อสร้างที่เป็นผู้รับจ้างยังทำงานไม่แล้วเสร็จ โดยผู้รับจ้างลงดำเนินการก่อสร้างต่อไป และเกิดอุทกภัยในระบะนั้นก็ให้เพิ่มหลักเกณฑ์ความข้อ 1 และ 2 มาใช้โดยอนุโลม

4. งานก่อสร้างที่ประมูลราคาไว้ก่อนเกิดอุทกภัย แต่ยังไม่ได้ลงนามในสัญญา หากไม่

ประสงค์จะลงนามในสัญญาก็สามารถกระทำได้ โดยไม่ต้องว่าเป็นการละทิ้งงานตามระเบียบสำนัก

นายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 แต่หากลงนามในสัญญาให้ในระยะเวลาของสัญญา

เริ่มตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเป็นต้นไป และจะไม่มีการขายเวลาให้

5. ผู้ประกอบอาชีพการก่อสร้างที่เป็นผู้รับจ้างที่จะเสนอขอต่ออายุสัญญา ให้ยื่นต่อสมาคม

อุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ภายในวันที่ 30 เมษายน 2539 และให้ทางสมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย

เป็นผู้กลั่นกรองและเสนอขอต่ออายุสัญญา ตามมติคณะรัฐมนตรีให้เสร็จภายใน 30 วัน แล้วส่งต่อไปยัง

ผู้ว่าจ้างที่เป็นส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานตามกฎหมายว่าด้วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น

หน่วยงานอื่นที่มีกฎหมายบัญญัติให้ในฐานะเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ และให้

ผู้ว่าจ้างดังกล่าวมาแล้วนี้ พิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากสมาคมฯ

หากพ้นจากกำหนดระยะเวลาดังกล่าวในวรรคแรก ให้ถือว่าผู้ประกอบอาชีพการก่อสร้าง

ที่เป็นผู้รับจ้างหมดสิทธิการยื่นคำร้องขอ

6. หากมีปัญหาเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการปฏิบัติตามมาตราการนี้ ให้เสนอเรื่องมายัง

ประธานกรรมการเฉพาะกิจพิจารณาแก้ไขปัญหาคารก่อสร้าง โดยผ่านกองการคลังและเศรษฐกิจ

สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี เพื่อให้คณะกรรมการฯ วินิจฉัยต่อไป

7. สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยแจ้งว่ายินดียอมรับความมาตรการนี้ทุกประการ รวมทั้ง

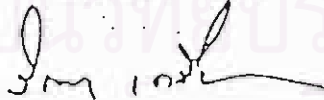
ยินยอมให้ถือว่า ผู้ประกอบอาชีพการก่อสร้างที่เป็นผู้รับจ้างทุกรายสละสิทธิการยื่นคำร้องขอขายระยะเวลา

การก่อสร้าง ไม่ว่าจะโดยอาศัยสัญญา ระเบียบ หรือกฎหมายอื่นใดก็ตาม โดยเฉพาะกรณีปัญหาขุนชีเมนต์

ขาดแคลนในภาคใต้สำหรับปี 2538 จะไม่มีการร้องเรียนมาอีก นอกจากจะเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลัง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



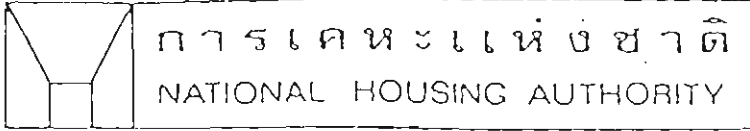
(นายวิษณุ เครืองาม)

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

นักบริหารการประชุมคณะรัฐมนตรี

ทร. 2800391

ทรสาร 2822708



การเคหะแห่งชาติ
NATIONAL HOUSING AUTHORITY

บันทึกข้อความ

จาก เลขาธิการคณะกรรมการ กคช. (3.1)

ถึง ผว.

ที่ มท 5600/ปฐ.1059

วันที่ 18 เมษายน 2539

คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๕๐ โทร. ๐๗๕๕๕๖๑
๓๗๗๒๐๑๐-๒๒, ๓๗๗๕๕๐๑, ๓๗๗๗๗๗๕ ต่อ

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการ กคช. ครั้งที่ 4/2539

เรื่อง ขออนุมัติหลักการในการขยายเวลาสัญญาก่อสร้างโครงการฯ ตามมติคณะรัฐมนตรี

อันเกิดจากภาวะน้ำท่วม

เรียน ผว.

กองประสานงานโครงการเมืองใหม่
รับที่ 298
วันที่ 39.04.22 เวลา 10.30 น.

สายโครงการเมืองใหม่
รับที่ 966
วันที่ 18 เม.ย 39
เวลา 15.10 น.

ด้วยในการประชุมคณะกรรมการ การเคหะฯ ครั้งที่ 4/2539 วันที่ 4 เมษายน 2539 การเคหะฯ ได้เสนอคณะกรรมการฯ พิจารณาอนุมัติหลักการในการขยาย เวลาสัญญาก่อสร้าง อันเกิดจากภาวะน้ำท่วม ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2539 โดยให้ผู้ว่าการ การเคหะฯ เป็นผู้พิจารณาและอนุมัติขยาย เวลาก่อสร้างตามข้อกำหนด และระยะเวลาให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี ต่อไป

คณะกรรมการฯ มีมติอนุมัติหลักการให้ผู้ว่าการ การเคหะฯ เป็นผู้พิจารณาและอนุมัติ ขยายเวลาก่อสร้างตามข้อกำหนด และระยะเวลาให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งการ ผอ.คพ. เพื่อดำเนินการต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เลขาธิการคณะกรรมการ กคช.

รับแจ้ง

เกิดทงพ และดำเนินการต่อไป

39049

เรียน ผอ.คพ.

เพื่อกำเนินการต่อไป

39049

ปกปิด

เอกสารประกอบการประชุมคณะกรรมการ กคช. ครั้งที่ ๔ / 253๘

วันที่ ๔ เมษายน 2539 วาระที่ 5.1

เรื่อง 5.1 ขออนุมัติหลักการในการขยายเวลาสัญญาก่อสร้างโครงการฯ ตามมติคณะรัฐมนตรี
อันเกิดจากภาวะน้ำท่วม

เรื่องเดิม

เนื่องจากได้เกิดภาวะน้ำท่วมเมื่อปี พ.ศ. 2538 คณะรัฐมนตรีได้ประชุมเมื่อวันที่
13 กุมภาพันธ์ 2539 ลงมติเห็นชอบมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้าง
และให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ฯลฯ โดยการขยายเวลาสัญญาจ้างก่อสร้างเป็นเวลา 90 วัน
120 วัน และ 150 วัน ตามเกณฑ์ความเสียหายมาก-น้อย รายละเอียดความบัญชีรายชื่อแนบท้าย

ข้อเท็จจริง

การเกษตรแห่งชาติ มีผู้รับจ้างที่อยู่ในข่ายได้รับการขยายเวลาสัญญาก่อสร้าง
จำนวนทั้งสิ้น 420 ราย (ตามรายละเอียดแนบท้าย)

ข้อเสนอ

ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระของคณะกรรมการ การเกษตรฯ และลดการสิ้นเปลือง
ในการจัดทำเอกสารเสนอคณะกรรมการ การเกษตรฯ การเกษตรแห่งชาติ จึงเสนอขออนุมัติหลักการ
จากคณะกรรมการ การเกษตรฯ ในการขยายเวลาสัญญาก่อสร้าง ตามมติคณะรัฐมนตรีโดยให้
ผู้ว่าการ การเกษตรแห่งชาติ เป็นผู้พิจารณาและอนุมัติขยายเวลาก่อสร้างตามข้อกำหนด และระยะเวลา
ไว้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีต่อไป

มติ

.....

ที่มา

ผู้ช่วยผู้ว่าการ การเกษตรแห่งชาติ

ปกปิด

ประวัติผู้วิจัย

นายอรรณพ ศีร์วานิติ เกิดเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2507 จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม จากสถาบันราชภัฏจันทรเกษม ได้รับอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ประวัติทำงาน ฝ้ายออกแบบบริษัท Moblek & Associates , MLTD & Associates และ บริษัท U.K. Design และได้เข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโท หลักสูตรปริญญาเคหพัฒน์ศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2540 ปัจจุบันประกอบอาชีพสถาปนิกอิสระ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย