

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประชาชนในประเทศไทยส่วนใหญ่ยังคงยากจน ยังมีส่วนที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือไม่ก็อยู่ในบ้านพักอาศัยที่ยังไม่ได้มาตรฐาน ในขณะที่บ้านเดี่ยวส่วนมากจะผลิตขึ้นเพื่อกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงสูง นอกจากนั้น ข้อกำหนดกฎหมายยังคงเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากกฎหมายกำหนดมาตรฐานขนาดบ้านและอาคารชุดไว้เข้มงวดเกินไป แม้รัฐบาลจะพยายามส่งเสริมให้มีการก่อสร้างบ้านราคาถูกแต่ก็ยังไม่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกอย่างกว้างขวาง<sup>1</sup> รัฐบาลได้ตระหนักถึงปัญหาและเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนจึงมีนโยบายจัดหาและสนับสนุนให้ประชาชนที่ยากจนมีบ้าน เพื่อให้ประชาชนมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น เป็นการเพิ่มทรัพย์สินให้ประชาชน สร้างความมั่นคงในชีวิต และ สนับสนุนการออมอีกด้วย โดยจะจัดหาบ้านราคาถูกจำนวนมากแก่ประชาชนที่มีรายได้น้อยโดยมีรัฐให้การสนับสนุนค่าใช้จ่ายเป็นบางส่วน ซึ่งเป็นที่มาของโครงการ บ้านเอื้ออาทร รัฐบาลจึงได้เร่งรัดนโยบายดังกล่าวโดยให้การเคหะแห่งชาติ (ก.ค.ช.) สังกัด กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นผู้ดำเนินการโดยมอบหมายให้จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ด้อยโอกาสในทุกสาขาอาชีพ โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือ กลุ่มผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (ในปี 2546) โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วยภายในระยะเวลา 5 ปี (2546-2550) ในขณะเดียวกันให้พิจารณาแนวทางการร่วมมือและแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจกับภาคเอกชน (Alliance) โดยมุ่งเน้นและพัฒนาการผลิตที่อยู่อาศัยในระบบอุตสาหกรรม (Mass Production) เพื่อลดต้นทุน และ เวลาที่ใช้ในการผลิต<sup>2</sup>

เนื่องจากมีความจำเป็นต้องก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยวเอื้ออาทรเป็นจำนวนมาก การเคหะแห่งชาติ จึงได้กำหนดว่าจะรับพิจารณาแต่ผู้รับเหมาที่เสนอกรรมวิธีก่อสร้างแบบระบบอุตสาหกรรมเท่านั้น เพื่อให้ต้นทุนลดลงจากการผลิตเชิงปริมาณ (Mass Production) ลด

---

<sup>1</sup> นิพนธ์ พัวพงศกร และ ณรงค์ ขวณใช้, ที่อยู่อาศัย (กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2542).

<sup>2</sup> โครงการบ้านเอื้ออาทร สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2546 และแนวโน้มปี 2547 บ้านและเงิน ประจำปี 2546 สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย, 2546.

วัสดุสูญเสีย (Wastage) และ ค่าดำเนินการ (Overhead) จากเวลาที่สั้นลง - ในขณะที่ภาคเอกชน บางกลุ่มเชื่อว่าทำให้แพงขึ้น<sup>3</sup> ผู้รับเหมาที่ชนะการประมูลจะเป็นผู้กำหนดและพัฒนาระบบการก่อสร้างแบบอุตสาหกรรมขึ้นเอง จึงทำให้ระบบการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรในแต่ละโครงการจะไม่เหมือนกัน และมีข้อดีข้อเสียต่างกันไป ในส่วนทางพันธมิตรทางธุรกิจกับภาคเอกชน (Alliance) การเคหะแห่งชาติ กำหนดว่าขนาดโครงการขั้นต่ำต้องสร้างเป็นจำนวน 10,000 หน่วย และ เหมือนกับการประมูลก่อสร้าง ระบบการก่อสร้างจะต้องเป็นแบบอุตสาหกรรมอย่างเดียวเท่านั้น

หลังจากการประกาศโครงการบ้านเอื้ออาทรต่อประชาชน ผลตอบรับโครงการบ้านเอื้ออาทรมีสูงมาก การเคหะแห่งชาติต้องสร้างบ้านจำนวนมากเพื่อส่งมอบต่อประชาชน การเคหะแห่งชาติ โดยการกำหนดดำเนินการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรเป็นระยะๆ โดยเริ่มโครงการเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นระยะแรก เนื่องจากกรุงเทพมหานครยังมีประชากรส่วนมากที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัย ยังมีแหล่งทรุดโทรมอยู่มากมาย และที่สำคัญกรุงเทพฯยังคงเป็นศูนย์รวมแหล่งงานของทั้งทางภาครัฐและเอกชน จึงทำให้บ้านราคาถูกในกรุงเทพฯเป็นที่ต้องการเป็นอย่างมาก โครงการบ้านเอื้ออาทรระยะแรกมีทั้งหมด 4 โครงการคือ ประชานิเวศน์ 3 หัวหมาก รังสิตคลอง 3 และ บางโหลง สมุทรปราการ

บ้านเอื้ออาทร รังสิตคลอง 3 เป็นโครงการเดียวในระยะแรกที่เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และนับได้ว่าเป็นโครงการนำร่องของบ้านเดี่ยว โดยมีจำนวนบ้านทั้งหมด 477 หน่วย โครงการนี้เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้นโครงการแรกสร้างเพื่อผู้มีรายได้น้อยและมีจำนวนมาก แต่ละอาคารจะมีลักษณะที่เหมือนกันจึงเหมาะสมกับการนำการก่อสร้างสำเร็จรูปหรือแบบระบบก่อสร้างอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นที่แพร่หลายอยู่ในขณะนี้มาใช้ อีกทั้งจากการศึกษาของสมภพ มาจิสวาลา (2540)<sup>4</sup> พบว่าผู้ซื้อบ้านส่วนใหญ่ทราบที่อยู่อาศัยก่อสร้างด้วยระบบสำเร็จรูปโดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ค่อนข้างพอใจและมั่นใจในระบบก่อสร้างกึ่งสำเร็จรูป

โครงการเอื้ออาทรรังสิต คลอง 3 เป็นโครงการบ้านเดี่ยวโครงการเดียวที่แบ่งการก่อสร้างออกเป็นช่วงๆ โดยช่วงแรกได้สร้างเสร็จไปแล้วจำนวน 112 หน่วย และกำลังดำเนินการก่อสร้างช่วงที่ 2 อีกจำนวน 365 หน่วยการก่อสร้างเป็นแบบชิ้นส่วนสำเร็จแบบระบบโครงสร้างเสา

<sup>3</sup> แลนด์พินเทคโนโลยีสำเร็จรูปกลยุทธ์เร่งยอดขายชิงส่วนแบ่งบ้านเดี่ยว 2 - 3 ล้าน. ผู้จัดการรายวัน (15 มีนาคม 2547).

<sup>4</sup> สมภพ มาจิสวาลา, การประเมินที่อยู่อาศัยสำเร็จรูปในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541).

คาน และยังไม่มีการศึกษาอย่างละเอียดเรื่องของต้นทุน เวลาที่ก่อสร้าง และคุณภาพของระบบงานก่อสร้างที่บ้านแต่ละหลังจะมีลักษณะเหมือนกันทุกประการเป็นจำนวนมากๆ

วิทยานิพนธ์นี้จึงมีแนวคิดจะศึกษาระบบการก่อสร้างในโครงการบ้านเอื้ออาทร รังสิตคลอง 3 เพื่อที่นำข้อมูลดังกล่าวมานำเสนอต่อภาครัฐ และ เอกชน เพื่อหาแนวทางพัฒนาระบบการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ปรับปรุง และ แก้ไขปัญหา เพื่อเป็นแนวทางหาระบบวิธีก่อสร้างที่เหมาะสม โดยคำนึงควบคู่ไปกับการพัฒนาด้านสังคมและการเงินของโครงการอีกด้วย โครงการบ้านเดี่ยวเอื้ออาทรรังสิต คลองสามเป็นโครงการแรกที่แล้วเสร็จจึงสมควรศึกษาเพื่อเป็นมาตรฐานเพื่อการปรับปรุงปรับสำหรับโครงการเอื้ออาทรในโครงการอื่นๆ อีกต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาระบบการก่อสร้างของบ้านเดี่ยวเอื้ออาทร ในด้าน ต้นทุน ระยะเวลา ก่อสร้าง และ คุณภาพ ของโครงการเอื้ออาทร รังสิต คลอง 3
2. เพื่อทราบถึงข้อดี ข้อเสีย ความเหมาะสม และ ปัญหาข้อขัดข้องต่างๆ ของระบบการก่อสร้างที่ใช้ในโครงการบ้านเอื้ออาทร รังสิต คลอง 3
3. เพื่อเป็นข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบกับโครงการบ้านเอื้ออาทรอื่นๆต่อไป

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

เนื่องจากโครงการเอื้ออาทรเป็นโครงการก่อสร้างบ้านที่มีขนาดใหญ่และเป็นที่น่าสนใจที่สุดในขณะนี้ โครงการเอื้ออาทร รังสิตคลอง 3 บ้านเดี่ยวเอื้ออาทรโครงการแรกและโครงการเดียวที่ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว 1 ช่วง หรือ จำนวน 112 หน่วย และจะสร้างอีก 365 หน่วย ในช่วงก่อสร้างที่ 2 รวมทั้งหมด 477 หน่วย โดยจำกัดการศึกษาที่

การก่อสร้างช่วงที่ 1 - ศึกษาด้านคุณภาพหลังจากใช้งานแล้ว 1 ปี

การก่อสร้างช่วงที่ 2 - ศึกษาวิธีก่อสร้าง ด้าน เวลา ต้นทุน และ ปัญหาต่างๆ

#### 1.4 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาของวิทยานิพนธ์แบ่งเป็น 4 ขั้นตอนดังนี้

1. ศึกษาวรรณกรรม – โดยการรวบรวมข้อมูลและศึกษาวิทยานิพนธ์ งานวิจัย แหล่งวิชาการ และ บริษัทต่างๆในเรื่องของระบบก่อสร้างประเภทต่างๆ
2. ศึกษาปัจจัยระบบการก่อสร้างที่ใช้ในโครงการเอื้ออาทร
  - การสัมภาษณ์ (Interview) – โดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ พนักงานของภาครัฐ และ เอกชนที่เกี่ยวข้อง
  - การสำรวจและเก็บข้อมูลในระหว่างการทำงาน (Site Survey) – โดยการถ่ายภาพ ไว้เป็นช่วงๆของงานก่อสร้างและรวบรวมข้อมูลจากผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ
3. รวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ นำมาวิเคราะห์ดังนี้
  - ต้นทุน (Construction Cost) – โดยการนำระบบก่อสร้างแบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปมา คำนวณหาต้นทุนโดยการคำนวณปริมาณวัสดุและค่าแรง (Bill of Quantity) ซึ่ง วัสดุสามารถคำนวณจากแบบ และข้อมูลจากการเคหะแห่งชาติ ส่วนค่าแรงงาน และค่าเครื่องจักร ใช้ข้อมูลจากการรวบรวมจากค่าใช้จ่ายจริงจากภาคสนาม
  - ศึกษาข้อมูลเวลา (Time) จากการสังเกตภาคสนาม และ การสัมภาษณ์
  - คุณภาพและการใช้งาน (Quality and Performance) – วิเคราะห์และหา แนวทางปรับปรุงแบบและระบบก่อสร้างในด้านคุณภาพและการใช้งานทางด้าน วัสดุ ความสวยงาม และ ความทนทาน
  - วิเคราะห์และเปรียบเทียบปัญหา (Problems Identification) - ศึกษาปัญหาที่ เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้างและใช้งานแล้ว ปัญหาที่อาจจะอาจจะเกิดขึ้นในระยะยาว
4. ดำเนินการวิเคราะห์ผลโดยใช้เทคนิคการประเมินผลต่างๆ
5. สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงการก่อสร้างอาคารในเรื่องของ ราคาต้นทุน ระยะเวลาก่อสร้าง และ คุณภาพ ที่ได้จากระบบการก่อสร้างที่ใช้ในโครงการบ้านเอื้ออาทร รังสิตคลองสาม
2. ได้ทราบถึงการก่อสร้างอาคารในเรื่องของ ขั้นตอนการก่อสร้าง เครื่องมือเครื่องจักรที่ใช้ จำนวนแรงงาน การบริหารงานก่อสร้าง ข้อดีข้อเสีย ตลอดจนปัญหาข้อขัดข้องต่างๆที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้าง เพื่อหาวิธีแก้ไข และ ป้องกัน ให้ระบบก่อสร้างดังกล่าวให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
3. เพื่อเป็นแนวทางการวางนโยบายด้านการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยบ้านเอื้ออาทรในโครงการต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย