

การติดตามและประเมินผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรตามความร่วมมือระหว่าง  
กรมธนารักษ์กับการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษา โครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการ  
และลูกจ้างกองทัพเรือ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

นายชัยสิทธิ์ ทิพวงศ์กุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2551

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE MONITORING AND EVALUATION OF BAAN AUE-AR-THORN PROJECT  
UNDER THE COOPERATION OF THE TREASURY DEPARTMENT AND  
THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY : A CASE STUDY OF BAAN  
AUE-AR-THORN FOR NAVIES AND NAVAL OFFICERS  
PROJECT IN SATTHAHIP, CHOLBURI

Mr. Chaisit Thipangkul

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

Department of Housing

Faculty of Architecture Chulalongkorn University

Academic Year 2008

Copyright of Chulalongkorn University

**511544**

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การติดตามและประเมินผลการดำเนินงานโครงการบ้าน  
เอื้ออาทรตามความร่วมมือระหว่างกรมธนารักษ์กับการ  
เคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษา โครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับ  
ข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี  
นายชัยสิทธิ์ ทิพวงศ์กุล

โดย

เคหการ

สาขาวิชา


อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ

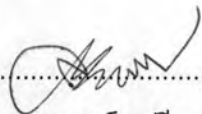
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

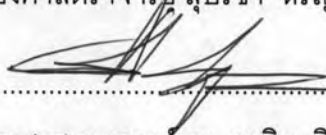
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์  
ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

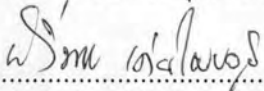
  
..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)

  
..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จวีวรรณ เด่นไพบูลย์)

  
..... กรรมการ  
(ศาสตราจารย์ชาน ปรีดี บุรณศิริ)

ชัยสิทธิ์ ทิพวงศ์กุล : การติดตามและประเมินผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรตามความร่วมมือระหว่างกรมธนารักษ์กับการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี (THE MONITORING AND EVALUATION OF BAAN AUE-AR-THORN PROJECT UNDER THE COOPERATION OF THE TREASURY DEPARTMENT AND THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY : A CASE STUDY OF BAAN AUE-AR-THORN FOR NAVIES AND NAVAL OFFICERS PROJECT IN SATTHAHIP , CHOLBURI ) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ.ดร.ชวลิต นิตยะ , อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม : ผศ.ดร. กุณชลทิพย์ พานิชภักดิ์, 180 หน้า.

โครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี เป็นโครงการนำร่องที่เกิดจากความร่วมมือระหว่างกรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ และกองทัพเรือ มีวัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนให้ข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และเป็นการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น โดยการนำที่ราชพัสดุขนาดพื้นที่ประมาณ 97 ไร่ มาจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรในรูปแบบของบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดเนื้อที่ 40 ตารางวา จำนวน 492 หน่วย โครงการนี้ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 แต่จนถึงปัจจุบันยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องทำการติดตามประเมินผลการดำเนินงานของโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัย คือ 1) เพื่อติดตามและประเมินผลตามแผนงาน โครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างของกองทัพเรือสัตหีบ 2) เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ ที่นำไปสู่ความสำเร็จ และปัญหาอุปสรรคต่างๆที่เกิดขึ้น เพื่อเป็นประโยชน์ในการวางแผนการดำเนินการของโครงการในลักษณะเดียวกันต่อไป

จากการติดตามผลการดำเนินงานของโครงการ พบว่า ผลการดำเนินงานของโครงการเป็นไปตามเป้าหมายในการจัดทำที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือจำนวน 492 หน่วย แต่มีความล่าช้า และไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ การก่อสร้างโครงการมีล่าช้ากว่าแผนการดำเนินงานที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้เป็นเวลานานถึง 2 ปี 2 เดือน ทำให้โครงการเพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปลายปี พ.ศ. 2550 และปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการบรรจุเช่าอยู่อาศัย นอกจากนี้ยังพบว่า มีผู้จองโครงการขอตลสิทธิ์ในการเช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมากถึง 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยก่อสร้างทั้งหมด โครงการประสบปัญหาที่สำคัญ 2 ด้านหลักๆ ได้แก่ (1) ด้านการก่อสร้าง จากปัจจัยที่ผู้รับจ้างรับงานหลายโครงการในเวลาเดียวกัน ทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงินและขาดเงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้าง ไม่สามารถทำการก่อสร้างโครงการได้แล้วเสร็จตามสัญญา (2) ด้านผู้จองโครงการ เมื่อเริ่มโครงการมีผู้จองเกินจำนวนหน่วยก่อสร้างแต่เมื่อแล้วเสร็จมีบ้านเหลือ 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งเกิดจากปัจจัยหลายๆ ด้าน ได้แก่ 1) ความล่าช้าในการก่อสร้างส่งผลให้ค่าผ่อนชำระค่าบ้านสูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นตามเวลาที่เปลี่ยนไป ทำให้ขอมผู้จองบางส่วนบ้านไม่สามารถรับภาระในส่วนนี้ได้ 2) รูปแบบบ้านที่คับแคบไม่เพียงพอต่อจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3) การที่ข้าราชการทหารต้องมีการโยกย้ายหน่วยงานอยู่บ่อยครั้ง 4) การประชาสัมพันธ์ข่าวสารที่ไม่ต่อเนื่องทั่วถึง และ 5) ปัจจัยในด้านของปัญหาในครอบครัว เช่น ไม่สะดวกในการย้ายมาอยู่ด้วย

ประเด็นสำคัญที่ทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามแผนงานและวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ คือ ขาดการประสานงานและวางแผนการดำเนินงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นระบบ ขาดการศึกษาด้านอุปสงค์-อุปทานที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมาย ขาดการติดตามและประเมินผล การขาดหลักการในการบริหารความเสี่ยงของโครงการ เช่น ไม่มีการวางแผนรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น เหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญที่ทำให้โครงการไม่ประสบผลสำเร็จ และสุดท้ายภาครัฐ หรือการเคหะแห่งชาติจะต้องเป็นผู้ที่จะรับภาระทั้งหมดที่โครงการขายไม่ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ ซึ่งหากคิดเป็นจำนวนเงินแล้ว การเคหะฯ จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาบ้านที่ไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,000 บาท / หน่วย / เดือน

ข้อเสนอแนะที่ได้จากผลการศึกษา โครงการบ้านเอื้ออาทรตามความร่วมมือระหว่างกรมธนารักษ์และการเคหะแห่งชาติ เป็นการจัดทำโครงการที่เร่งด่วน ทำให้ขาดการศึกษาและวางแผนการดำเนินงานที่ชัดเจน ดังนั้น การดำเนินโครงการในลักษณะนี้ในอนาคต ควรจะต้องมีการประสานงานและวางแผนการดำเนินงานร่วมกันอย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยเฉพาะในด้านอุปสงค์-อุปทานให้ชัดเจนก่อนการกำหนดโครงการ มีการติดตามผลการทำงานทุกขั้นตอนเพื่อให้สามารถแก้ปัญหาได้ทันการ และมีการวางแผนรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ เพื่อการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และนำไปสู่การสร้างรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยบนที่ดินราชพัสดุอย่างยั่งยืนต่อไป

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....*ที่ปรึกษา หัวหน้าฯ*  
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....*[Signature]*  
 ปีการศึกษา.....2551.....ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....*[Signature]*

## 4974256525 : MAJOR HOUSING

KEYWORD : BAAN AUE - AR - THORN

CHASIT THIPANGKUL : THE MONITORING AND EVALUATION OF BAAN AUE-AR-THORN PROJECT UNDER THE COOPERATION OF THE TREASURY DEPARTMENT AND THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY : A CASE STUDY OF BAAN AUE-AR-THORN FOR NAVIES AND NAVAL OFFICERS PROJECT IN SATTHAHIP, CHOLBURI. THESIS PRINCIPAL ADVISOR : ASSOC. PROF. CHOLVALIT NITTAYA, Ph.D., THESIS CO - ADVISOR : ASST. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI , Ph.D. , 180 pp.

The Baan Aue-Ar-Thorn project for navy officers at Sathahip, Chonburi is the pilot project under the cooperation of the Treasury Department, the National Housing Authority and the Royal Thai Navy. The objective of the Baan Aue-Ar-Thorn project is to provide personal accommodation for the navy officers in order to improve their quality of life. Ninety-seven Rai of the royal property is used to as a land to build this project of 492 units of two-storey house in forty square wah. This project was started in 2004. However, currently there is no resident living in the project. Consequently, this research aims to 1) monitor and evaluate the plan of the Baan Aue-Ar-Thorn project for the navy officers; and 2) analyse the factors contributing to success as well as problems/barriers in order to develop the plan for the future project.

According to the monitoring process, it was found that the project achieved its objective in providing 492 units of accommodation for the navy officers. Nevertheless, there was a delay and the objective might not be completely met. The completion of the project was completed later than expected for 2 years and 2 months. Therefore, the project was completed at the end of the year 2006. At present, it is in the stage of residents moving in. In addition, it was found that two-third of people who made the reservation for this project cancelled their reservation. This is as a result of 1) construction factor: the contractors were responsible for several projects at the same time and lacked cash flow in construction process and they were unable to finish the project as specified in the contract. 2) The potential resident who reserved the unit: there was excessive number of people reserving the unit. Yet, when the project was completed, there were one-third of the units left. The results of the second factor are as followed: First, because of the delay of the project completion, installment and interest rates became higher for the time being. Subsequently, they were not able to pay for the higher cost. Second, limited space of a unit was not enough to serve family members. Third, the policy of the navy officers required them to frequently move around to other provinces. Forth, there were no adequate and ongoing public relations to circulate the news. Lastly, convenience of family members to move in was also a problem.

Some important factors deterring the project completion as planned include lack of cooperation and systematic process of related parties, lack of the study of demand and supply of the target customers, lacks of monitoring and evaluation, lack of risk management approach for the project such as plan for possible risk. These factors could be the significant factors to the project failure. In the end, the government section or the National Housing Authority is likely to be responsible for the unsold units. The National Housing Authority may need to pay 2,000 Baht per unit per month for housing maintenance of the vacant unit.

With reference to the study, this Aue-Ar-Thorn Project was conducted rapidly. Consequently, there was no careful study and systematic process. As a result, the related parties should have explicit and concrete cooperation and plan. Project feasibility study should be conducted, particularly in demand and supply of the project. Monitoring of every process should be done in order to solve immediate problem. Plans for risk management should be made to support possible risks so that the working process will be effective. This will also lead to the sustainable development of accommodation for the low incomes on the royal property.

Department : .....Housing..... Student's Signature : *Chasit Thipangkul*.....  
Field of Study : .....Housing..... Principal Advisor's Signature : *[Signature]*.....  
Academic Year : .....2008 ..... Co-Advisor's Signature : *K. Panitchpakdi*.....



## กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงได้ก็ด้วยการสนับสนุน การให้แรงใจ การให้ความช่วยเหลือ และให้ความอนุเคราะห์จากบุคคลและองค์กรที่เกี่ยวข้องหลาย ๆ ฝ่าย ผู้วิจัยจึงขอขอบคุณทุกท่านไว้ ดังนี้

ผู้วิจัยขอขอบคุณเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานต่าง ๆ คือ กรมธนารักษ์ , กองบำรุงกำลัง กองทัพเรือ สัตหีบ , การเคหะแห่งชาติ ที่กรุณาสละเวลาและให้โอกาสแก่ผู้วิจัยในการเข้าทำการสัมภาษณ์ เกี่ยวกับการดำเนินงาน ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ตลอดจนความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือสัตหีบ

ขอขอบคุณผู้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือสัตหีบ ทุกท่านที่กรุณาให้ความอนุเคราะห์ในการสัมภาษณ์ ตลอดจนให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาวิจัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือ คุณอมรรัตน์ กล้าพลบ , คุณโอบาส ห่อนาค , คุณสิทธิ สิทธิศรี , นาวาโทรังสรรค์ คำกลัด ที่กรุณาให้ความสำคัญ ความร่วมมือ และให้ความสนใจในการทำวิจัยครั้งนี้ ทำให้ผู้วิจัยได้รับความรู้และเกิดแนวคิดในการวิจัยอย่างดียิ่ง

ขอขอบพระคุณผู้บังคับบัญชาคือ คุณประสพ สุตสาคร ที่กรุณาให้การสนับสนุนในการศึกษา และเป็นแรงใจให้ผู้วิจัยทำการศึกษาค้นคว้าจนประสบผลสำเร็จ และงานวิจัยฉบับนี้จะสำเร็จลงไม่ได้ หากไม่ได้รับความกรุณาจากอาจารย์ที่ปรึกษา รศ. ดร.ชวลิต นิตยะ และอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ผศ. ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ ที่กรุณาให้ความรู้ คำแนะนำ ข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษา และให้การเอาใจใส่ต่อผู้วิจัยอย่างดียิ่งในการทำการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ตลอดจนขอขอบคุณอาจารย์ประจำภาควิชาเคหกรรมและเจ้าหน้าที่ทุกท่านที่กรุณาให้ความช่วยเหลือในการทำวิจัยดังกล่าว

สุดท้ายงานขอขอบคุณกลุ่มพี่ เพื่อน และน้อง ๆ จากที่ทำงาน ตลอดจนเพื่อนร่วมรุ่น เคนการภาคนอกเวลาราชการ (C 19 X) ที่กรุณาให้ความช่วยเหลือในการทำงานวิจัยฉบับนี้ได้ สำเร็จลุล่วงในทุก ๆ เรื่อง และผู้ที่ให้การสนับสนุนทั้งแรงกายและแรงใจที่สำคัญ คือ คุณพัทธมน ปรีชาพัฒน์พงศ์ และขอกราบขอบพระคุณคุณพ่อและคุณแม่ ที่กรุณาสนับสนุนการศึกษาของผู้วิจัยด้วยดีเสมอมา

## สารบัญ

|                         | หน้า  |
|-------------------------|---|
| บทคัดย่อภาษาไทย.....    | ง   |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... | จ   |
| กิตติกรรมประกาศ.....    | ฉ   |
| สารบัญ.....             | ช   |
| สารบัญภาพ.....          | ญ   |
| สารบัญตาราง.....        | ฎ   |
| <b>บทที่ 1</b>          | <b>บทนำ..... 1</b>                                      |
|                         | 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... 1               |
|                         | 1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย..... 5                         |
|                         | 1.3 ขอบเขตการวิจัย..... 5                               |
|                         | 1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย..... 6                  |
|                         | 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... 7                    |
| <b>บทที่ 2</b>          | <b>แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 8</b> |
|                         | 2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับนโยบายและการวางแผน..... 8        |
|                         | 2.2 การบริหารโครงการ..... 11                            |
|                         | 2.3 การบริหารความเสี่ยงของโครงการ..... 13               |
|                         | 2.4 แนวความคิดทฤษฎีการประเมินโครงการ..... 32            |
|                         | 2.5 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 50              |
| <b>บทที่ 3</b>          | <b>วิธีดำเนินการวิจัย ..... 56</b>                      |
|                         | 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย..... 56                        |
|                         | 3.2 วิธีดำเนินการวิจัย..... 57                          |
|                         | - การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น..... 58              |
|                         | - การวางแผนและออกแบบงานวิจัย..... 58                    |
|                         | - เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย..... 59                    |
|                         | - กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา..... 62                 |
|                         | - การเก็บรวบรวมข้อมูล..... 63                           |
|                         | - การวิเคราะห์ข้อมูล..... 65                            |

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| บทที่ 3 | <b>วิธีดำเนินการวิจัย</b>   |     |
|         | - การสรุปผลและข้อเสนอแนะ.....   | 66  |
| บทที่ 4 | <b>ความเป็นมาและข้อมูลทั่วไปของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ</b>   |     |
|         | <b>อ.สัตหีบ</b> .....   | 70  |
|         | 4.1 นโยบายและความเป็นมาของบ้านเอื้ออาทร.....  | 70  |
|         | 4.2 แนวความคิดเกี่ยวกับบ้านเอื้ออาทร.....   | 71  |
|         | 4.3 การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้าง<br>กองทัพเรือสัตหีบ.....                        | 75  |
|         | 4.4 องค์ประกอบของโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้าง<br>กองทัพเรือ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี.....   | 77  |
| บทที่ 5 | <b>ผลการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและ<br/>ลูกจ้างกองทัพเรือ อ.สัตหีบ จ. ชลบุรี</b> ..... | 89  |
|         | 5.1 ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง.....   | 89  |
|         | 5.2 ขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง.....  | 94  |
|         | 5.3 ขั้นตอนสรรหาและการคัดเลือกผู้เช่าอยู่อาศัย.....   | 102 |
|         | 5.4 สรุปผลการดำเนินการ.....   | 118 |
|         | 5.5 การประเมินผลการดำเนินการ.....   | 120 |
|         | 5.6 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ผลต่อความสำเร็จ/ล้มเหลว ในการดำเนินงาน...128   |     |
| บทที่ 6 | <b>สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ</b> .....  | 132 |
|         | 6.1 สรุปผลการดำเนินงานของโครงการ.....   | 132 |
|         | 6.2 สรุปปัญหาและอุปสรรคของการดำเนินงาน .....  | 133 |
|         | 6.3 สรุปข้อมูลสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม<br>ของผู้ที่จะเช่าอยู่อาศัยในโครงการ.....                       | 134 |
|         | 6.4 สรุปความคิดเห็นของผู้ที่จะเช่าอยู่อาศัยต่อโครงการ.....  | 135 |
|         | 6.5 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงาน.....   | 135 |
|         | 6.6 สรุปประเด็นสำคัญที่ทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไป<br>ตามแผนงานและวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้.....     | 136 |
|         | 6.7 ข้อเสนอแนะ.....   | 140 |



|   | หน้า |
|---|------|
| รายการอ้างอิง.....  | 145  |
| ภาคผนวก.....  | 147  |
| ภาคผนวก ก พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518.....  | 148  |
| ภาคผนวก ข แบบสอบถาม.....  | 151  |
| ภาคผนวก ค แบบสัมภาษณ์.....  | 155  |
| ภาคผนวก ง รูปแบบบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ.....                                   | 157  |
| ภาคผนวก จ บันทึกข้อตกลงระหว่าง กรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ และ<br>กองทัพเรือ.....       | 160  |
| ภาคผนวก ฉ บันทึกข้อตกลงระหว่าง กรมธนารักษ์ กับ การเคหะแห่งชาติ.....                     | 162  |
| ภาคผนวก ช แผนการดำเนินงานก่อสร้างของบริษัทผู้รับจ้างรายแรก.....                         | 164  |
| ภาคผนวก ซ แผนการดำเนินงานก่อสร้างของบริษัท เปรมยูดา คอนสตรัคชั่น<br>จำกัด.....          | 165  |
| ภาคผนวก ฌ รูปถ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ.....                           | 166  |
| ภาคผนวก ฎ ผังบริเวณของโครงการแสดงตำแหน่งและจำนวนของ<br>ผู้ที่ทำสัญญาเช่าที่ดินแล้ว..... | 172  |
| ภาคผนวก ฏ บทให้สัมภาษณ์.....  | 173  |
| ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....   | 180  |

สารบัญภาพ

|             | หน้า  |
|-------------|---|
| ภาพที่ 1.1  | แผนผังการดำเนินงานโครงการรัฐเอื้อราษฎร์..... 2  |
| ภาพที่ 2.1  | แผนภูมิปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงของโครงการ.....14   |
| ภาพที่ 2.2  | แผนภูมิความสัมพันธ์ระหว่างโครงการกับข้อจำกัด.....15   |
| ภาพที่ 2.3  | แผนภูมิผลของการกำหนดเวลาในกิจกรรมคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง.....17  |
| ภาพที่ 2.4  | แผนภูมิกระบวนการบริหารความเสี่ยงของโครงการ.....18   |
| ภาพที่ 2.5  | แผนภูมิข้อจำกัดของโครงการ.....19  |
| ภาพที่ 2.6  | แผนภูมิความสัมพันธ์ระหว่างกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง ,<br>การตัดสินใจแผนจัดการความเสี่ยง และแผนบริหารโครงการ.....21 |
| ภาพที่ 2.7  | วงจรผลสะท้อนกลับของโครงการที่ก่อให้เกิดระบบพลวัตและความเสี่ยง.....25  |
| ภาพที่ 2.8  | แผนภูมิแสดงรายละเอียดและขั้นตอนการประเมินผลโครงการ.....38   |
| ภาพที่ 2.9  | แผนผังขั้นตอนการประเมิน.....45  |
| ภาพที่ 3.1  | ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....67   |
| ภาพที่ 3.2  | กรอบแนวคิดในการวิจัย.....68   |
| ภาพที่ 4.1  | รูปแบบอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น และแปลนพื้น.....72   |
| ภาพที่ 4.2  | รูปแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และแปลนพื้น.....72  |
| ภาพที่ 4.3  | รูปแบบบ้านแฝด 2 ชั้น และแปลนพื้น..... 73  |
| ภาพที่ 4.4  | รูปแบบแถว 2 ชั้น และแปลนพื้น..... 73  |
| ภาพที่ 4.5  | ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือสัตหีบ..78   |
| ภาพที่ 4.6  | แผนที่ที่ตั้งของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ.....79  |
| ภาพที่ 4.7  | อาณาเขตที่ตั้งของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ..... 80  |
| ภาพที่ 4.8  | ผังบริเวณของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ..... 81   |
| ภาพที่ 4.9  | การใช้สอยพื้นที่ของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ..... 82  |
| ภาพที่ 4.10 | ทางเข้า – ออกของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ..... 83   |
| ภาพที่ 4.11 | รูปแบบบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ อ. สัตหีบ.....84   |
| ภาพที่ 5.1  | ผังโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือฯ อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี ระยะเวลาที่ 1<br>และ ระยะเวลาที่ 2.....90                      |
| ภาพที่ 5.2  | ผังโครงการครั้งแรกของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ. สัตหีบ ระยะเวลาที่1...91                                     |

|             |   |          |
|-------------|---|----------|
| ภาพที่ 5.3  | แบบแปลนบ้านของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือฯ อ. สัตหีบ<br>จ.ชลบุรี ระยะที่ 1.....                | 92       |
| ภาพที่ 5.4  | ผังเดิมของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ. สัตหีบ ระยะที่ 1.....                                 | 94       |
| ภาพที่ 5.5  | ผังเดิมของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ. สัตหีบ ระยะที่ 1.....<br>ที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่..... | 94<br>95 |
| ภาพที่ 5.6  | แสดงการผลดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ. สัตหีบ ของ<br>บริษัทผู้รับจ้างรายแรก.....     | 96       |
| ภาพที่ 5.7  | แผนผังการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ กองทัพเรือ อ. สัตหีบ....                          | 99       |
| ภาพที่ 5.8  | ผลการดำเนินงานระหว่างการก่อสร้างโครงการ.....  | 100      |
| ภาพที่ 5.9  | ผลการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ.....  | 101      |
| ภาพที่ 5.10 | การประชาสัมพันธ์โครงการโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ. สัตหีบ.....                              | 102      |
| ภาพที่ 5.11 | เปิดให้ลงทะเบียนจองสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ ฯ.....                                     | 103      |
| ภาพที่ 5.12 | แสดงตำแหน่งของแปลงที่มีการทำสัญญาเช่าที่ดินแล้ว.....  | 104      |
| ภาพที่ 5.13 | แผนผังแสดงความสัมพันธ์ของผลที่เกิดขึ้นจากการขาดปัจจัยในด้านต่างๆ.....                             | 131      |

## สารบัญตาราง

|               | หน้า   |
|---------------|--|
| ตารางที่ 2.1  | การแบ่งโครงสร้างของความเสี่ยงในการออกแบบการก่อสร้าง.....30   |
| ตารางที่ 3.1  | แสดงขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูล.....64  |
| ตารางที่ 3.2  | สรุปการออกแบบประเมินโครงการ.....69   |
| ตารางที่ 4.1  | แผนการดำเนินงานโครงการ.....76  |
| ตารางที่ 4.2  | ข้อแตกต่างระหว่างโครงการบ้านเอื้ออาทรทั่วไปกับโครงการบ้านเอื้ออาทร<br>กองทัพเรือ ฯ อ.สัตหีบ..... 88    |
| ตารางที่ 5.1  | ผลการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ กองทัพเรือ อ.สัตหีบ.....98                                 |
| ตารางที่ 5.2  | แสดงช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่าง.....105   |
| ตารางที่ 5.3  | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามสถานภาพสมรส.....105   |
| ตารางที่ 5.4  | แสดงจำนวนและร้อยละของจำนวนสมาชิกในครัวเรือน.....106  |
| ตารางที่ 5.5  | แสดงรายได้ของครอบครัวต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง.....106  |
| ตารางที่ 5.6  | แสดงความเพียงพอรายได้ของของกลุ่มตัวอย่าง.....106   |
| ตารางที่ 5.7  | แสดงภาระหนี้สินของกลุ่มตัวอย่าง.....107  |
| ตารางที่ 5.8  | แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับภาระที่ต้องผ่อนชำระสำหรับโครงการ<br>บ้านเอื้ออาทรของกลุ่มตัวอย่าง.....107      |
| ตารางที่ 5.9  | แสดงการรับทราบข้อมูลการเปิดให้จองโครงการบ้านเอื้ออาทร<br>ของกลุ่มตัวอย่าง.....108                      |
| ตารางที่ 5.10 | แสดงสาเหตุที่เข้าจองบ้านในโครงการบ้านเอื้ออาทรของกลุ่มตัวอย่าง.....108                                 |
| ตารางที่ 5.11 | แสดงปัจจัยที่กลุ่มตัวอย่างใช้พิจารณาตัดสินใจจองบ้านของโครงการ<br>บ้านเอื้ออาทรของกลุ่มตัวอย่าง.....108 |
| ตารางที่ 5.12 | แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่บ้านเอื้ออาทรของกลุ่มตัวอย่าง.....109                                |
| ตารางที่ 5.13 | แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่บ้านเอื้ออาทร<br>ของกลุ่มตัวอย่าง.....109                 |
| ตารางที่ 5.14 | ความหมายของระดับคะแนน.....110  |
| ตารางที่ 5.15 | แสดงทัศนคติต่อโครงการในด้านเศรษฐกิจและการเงิน.....110  |
| ตารางที่ 5.16 | แสดงทัศนคติต่อโครงการในด้านการดำเนินงานของโครงการ.....111  |
| ตารางที่ 5.17 | แสดงทัศนคติต่อโครงการในด้านทำเลที่ตั้ง.....111   |

|               |  |     |
|---------------|--|-----|
| ตารางที่ 5.18 | แสดงทัศนคติต่อโครงการในด้านองค์ประกอบของโครงการ.....                 | 112 |
| ตารางที่ 5.19 | แสดงทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ<br>ของโครงการ..... | 113 |
| ตารางที่ 5.20 | แสดงทัศนคติต่อความมั่นคงในการอยู่อาศัย.....                          | 113 |
| ตารางที่ 5.21 | แสดงทัศนคติต่อทำเลของบ้านที่ได้สิทธิ์เช่าอยู่.....                   | 113 |
| ตารางที่ 5.22 | สาเหตุของการขอสิทธิในการเช่าอยู่อาศัยในโครงการ.....                  | 116 |
| ตารางที่ 5.23 | ภาพรวมของขั้นตอนและผลการดำเนินการของโครงการ.....                     | 119 |
| ตารางที่ 5.24 | เมตริกซ์ในการวิเคราะห์ข้อมูลแบบ (Logical Analysis).....              | 120 |