

การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย
กรณีศึกษา : อาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร



นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2543

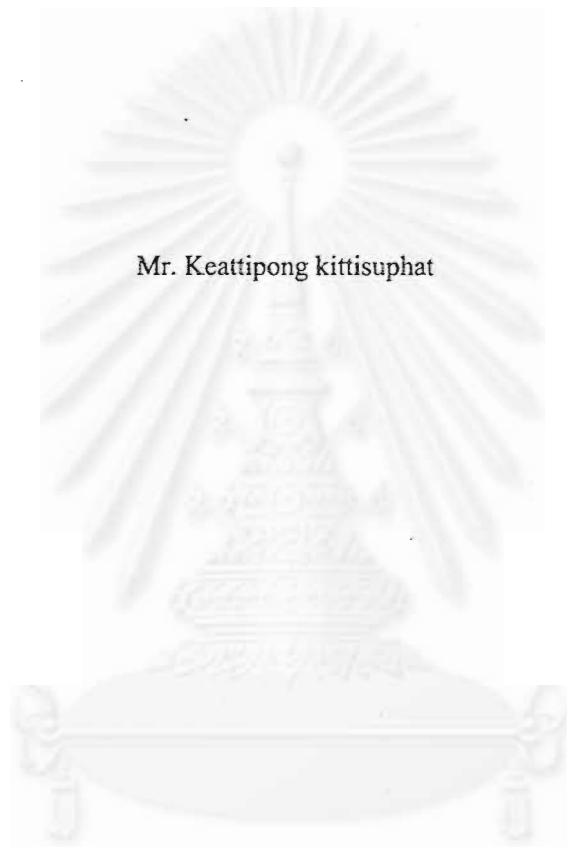
ISBN 974-13-0399-8

ลิขสิทธิ์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

31 ต.ค. 2547

I20062200

THE CONVERSION OF VACANCY BUILDING IN TO HOUSING
CASE STUDY : BUILDING ON CHALLONG KRUNG ROAD AND CHAOKHUN TAHARN ROAD



Mr. Keattipong kittisuphat

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

Academic Year 2000

ISBN 974-13-0399-8

นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง เป็นนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ประกอบด้วยโรงงานทั้งสิ้น 144 โรงงาน มีจำนวนพนักงานกว่า 47,562 คน การเป็นแหล่งงานนี้เองจึงทำให้เกิดการหลั่งไหลของแรงงานจำนวนมากเพื่อมาทำงานยังนิคมอุตสาหกรรมแห่งนี้ แรงงานดังกล่าวประกอบด้วยแรงงานท้องถิ่นและแรงงานต่างจังหวัด แรงงานต่างจังหวัดนั้นเป็นปัญหาอย่างชัด เพราะจากการงานวิจัยเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง พบว่า บริษัทส่วนใหญ่ไม่ได้เตรียมที่อยู่อาศัยให้กับพนักงานเหล่านี้ ประกอบกับที่อยู่อาศัยให้เช่ามีราคาแพง ราคามีไม่เพียงพอ และมีสภาพทรุดโทรมมาก จึงทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของพนักงาน แต่เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจเช่นปัจจุบันทำให้การลงทุนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ จำเป็นต้องใช้งบประมาณที่สูงมากเมื่อเทียบกับจำนวนความต้องการ ที่อยู่อาศัย

ขณะเดียวกันพบว่าอาคารร้างซึ่งมีลักษณะคล้ายตึกแถวจำนวนมากถึง 772 หน่วย สร้างอยู่รายรอบนิคมอุตสาหกรรมที่ปราศจากการใช้สอย การวิจัยครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะปรับปรุงอาคารดังกล่าวให้เป็นที่อยู่อาศัยของพนักงานเหล่านั้น โดยการวิจัยทำการศึกษาใน 2 ด้านคือ ด้านกายภาพของตึกแถวและด้านปัญหา-กิจกรรมในที่อยู่อาศัยปัจจุบันของพนักงาน เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุง

อาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร-ฉลองกรุง มีลักษณะที่คล้ายตึกแถวทั่วไป แต่จะแตกต่างจากตึกแถวทั่วไปตรงที่ ทุกๆ 2-3 ห้องจะมีการเว้นช่องว่างอาคาร 60 เซนติเมตร ซึ่งมีสาเหตุจากบริเวณดังกล่าวเคยอยู่ในพื้นที่สีเขียวซึ่งไม่อนุญาตให้สร้างตึกแถว แต่จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพไม่ว่าจะเป็นรูปทรงภายนอก ลักษณะการจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน และจากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องพบว่าผู้ประกอบการมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอาคารดังกล่าวในลักษณะของตึกแถว ทั้งนี้เพราะตึกแถวได้รับความนิยมสูงจากผู้บริโภค อาคารร้างเหล่านี้จะมี 3 ชั้นครึ่ง (มีชั้นลอย) โดยส่วนใหญ่จะมีด้านหน้ากว้าง 2-3 ช่วงเสาต่ออาคาร ในแต่ละอาคารไม่มีผนังกันภายใน มีบันไดคอนกรีตเสริมเหล็กเพียงชุดเดียว บันไดหนีไฟเป็นบันไดโลหะแบบตึกแถวทั่วไป ต่อมาในปี พ.ศ.2542 กฎกระทรวงฉบับที่ 414 ได้เปลี่ยนการใช้ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเหลือง จึงทำให้อาคารดังกล่าวสามารถใช้งานได้มากกว่าอาคารพักอาศัยทั่วไป ดังนั้นหากปรับปรุงอาคารเหล่านั้นให้เป็นที่อยู่อาศัยรวมของพนักงาน ก็จะสามารถสอดคล้องกับลักษณะการใช้ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง

การศึกษาที่อยู่ปัจจุบันของพนักงานพบว่า หอพักส่วนใหญ่จะมีขนาด 2.5x3.5 มีห้องน้ำในตัว ปัญหาที่พบคือ การระบายอากาศ การเดินทางไกล ปัญหาการดื่มสุราส่งเสียงดัง เป็นต้น ส่วนกิจกรรมในการอยู่อาศัยพบว่า , ผู้เช่านิยมซื้ออาหารขึ้นมารับประทานในห้องพักจึงควรมีส่วนเตรียมอาหารไว้รองรับ ผู้เช่ามักจะซักเครื่องจึงควรมีพื้นที่ตากผ้าไว้รองรับ , การพักผ่อนในวันหยุดนิยมการดูทีวีจึงควรมีส่วนเสาอากาศรวม , พนักงานบางส่วนทำงานระบบกะ ประคองหอพักจึงควรเข้าออกได้ตลอด 24 ชั่วโมง , พนักงานกว่าร้อยละ 39 เดินทางโดยรถยนต์-รถมอเตอร์ไซด์จึงควรมีที่จอดรถบริการ , บึงจัดต่าง ๆ เหล่านี้ จะถูกนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงตึกแถวให้เป็นที่อยู่อาศัยของพนักงานต่อไป

จากการศึกษาพบว่ามีความต้องการเช่าจำนวนมากถึงร้อยละ 51.33 (ประมาณ 24413 คน) ซึ่งเป็นไปไม่ได้ที่ปรับปรุงอาคารร้างทั้งหมดให้เป็นที่อยู่อาศัยของแรงงานทั้งหมดได้ จึงทำการคัดเลือกเฉพาะกลุ่มเป้าหมายที่สามารถรองรับได้ โดยการศึกษาพบว่ากลุ่มที่มีความเหมาะสมคือผู้เช่าที่มีระดับการศึกษาในระดับปวช.ขึ้นไป ซึ่งบุคคลเหล่านี้จะเป็นช่างฝีมือและพนักงานธุรการ จนถึงระดับหัวหน้างาน เป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้จะต้องมีรายได้ประจำเฉลี่ยประมาณ 6000-12000 บาทขึ้นไป และในกรณีที่เป็นผู้ที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรมส่งออก พนักงานเหล่านั้นยังมีรายได้พิเศษเพิ่มเติมอีก การคัดเลือกกลุ่มเป้าหมายนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งเพราะจะเป็นตัวชี้ว่า โครงการนี้ จะมีความเป็นไปได้สูงขึ้น ส่วนผู้ที่ต้องการเช่าส่วนที่เหลือควรแก้ปัญหาด้วยวิธีอื่น

แนวทางการปรับปรุงได้ทำการวิเคราะห์ลักษณะการจัดวางผังของแต่ละกลุ่มอาคารว่ามีความเหมาะสมที่จะใช้ในรูปแบบใด หลังจากนั้นจึงพบว่าชนิดของกลุ่มอาคารที่พบมากที่สุดคือกลุ่มอาคารประเภทตึกแถวใหญ่ การวิจัยจึงได้ศึกษาในรายละเอียดต่อไปโดยกำหนดแนวทางในการปรับปรุงเป็น 3 แนวทางตามลักษณะการเป็นเจ้าของ โดยให้แต่ละแนวทางจะมีห้องพักขนาดใหญ่ ประกอบด้วยส่วนห้องนอนและห้องนอนประเภทสังกะสี รองรับผู้อยู่อาศัยได้ 3-4 คนต่อห้อง โดยผู้เช่าแต่ละคนจะจ่ายเพียงไม่เกิน 967-1,300 บาท การปรับปรุงจะยึดรูปแบบโครงสร้างเดิมให้มากที่สุด และจะให้มีมีการปรับเปลี่ยนน้อยที่สุด ในด้านของรูปแบบการลงทุนพบว่า หากนำอาคารและที่ดินมาคิดเป็นต้นทุนแบบเต็มมูลค่า จะมีจุดคุ้มทุนประมาณ 7-8 ปี แต่ถ้าประเมินมูลค่าของอาคารและที่ดินลดลงตามที่ควรจะเป็น จุดคุ้มทุนจะสั้นลงเหลือประมาณ 4-6 ปี

ภาควิชา เคหการ
สาขาวิชา เคหการ
ปีการศึกษา 2543

ลายมือชื่อนิสิต เกียรตินิยม กิตติคุณพัฒนา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

Keattipong Kittisuphat : The Conversion of Vacant Buildings into Housing. Case Study: Buildings on Chalong Krung Road and Chao Khun Taharn Road. Advisor: Assistant Professor Asawin Pichayayotin, 122 pages, ISBN 974-13-0399-8

Lad Krabung industrial estate is a large-scale industrial estate consisting of 144 factories with over 47,562 people working in the area. As it is a hub for employment, people flock into the area to work. The workforce consists of people from the local area and from other provinces. It is the latter that have caused problems. According to the study on the need for residences of workers in Lad Krabung industrial estate, most of the companies do not provide accommodations to their workers. Also, the accommodation for rent around the industrial estate are not enough, and are in poor condition. This has led to the problem of lack of accommodation among the workers. However, due to the present economic situation it is expensive to build new accommodation.

It has been found that there are as many as 772 units of accommodation that resemble shophouses located around the industrial estate, and they are left unused. The objective of this study is therefore to consider the feasibility of renovating those buildings and convert them into accommodations for the workers. The study focuses on two aspects: the physical characteristics of the buildings, and the problems-activities in the present accommodation of the workers so as to use the data as guidelines in improving the new accommodation.

The desolate buildings on Chao Khun Taharn-Chalong Krung roads are similar to ordinary shophouses with the only difference being that there is a gap of 60 c.m. wide between every 2-3 units. This is because the buildings are located in a once green area, in which construction of shophouses was not permitted. However, it was found from a survey of the buildings' exterior, interior planning and from interviews with those concerned, that the owners intended to build shophouses as they were in high demand among consumers. These deserted buildings have 3-5 stories (including a loft). Most of them have a front area of 2-3 units per building with no walls separating the units and there is only one reinforced concrete stairs with another fire ladder commonly found in ordinary shophouses. In the year 1999, Town Planning Act number 414 was amended, stating that the area become a yellow area, so the buildings could be used for purposes other than those for use as accommodation. Therefore, if the buildings are converted into the workers' common accommodation, that will comply with the use stated in the town planning act.

The study of the workers' present accommodation finds that most of them are of 2.5 x 3.5 size with a bathroom. The problems found are the ventilation problem, the distance to commute each day, and loud noises made by the drunk, etc. As for the workers' activity study, it was found that tenants usually buy ready-to-eat food in the rent room, so there should be a food preparation section provided. As the workers usually wash their own clothes, areas should be provided to hang clothes to dry. On weekends they love to watch television, so a common antenna should be installed. Also, as some work in shifts, the place should be accessible 24 hours a day. Over 39 percent of the workers travel by car or motorcycle so a parking area should be provided. All the above factors will be taken into account in converting the shophouses into the workers' accommodation.

The study finds the demand for a place to rent as high as 51% (approx. 24,413 people) so it is not possible to renovate all the shophouses to cater to all the needs. Consequently, target groups were selected which comprise those with an education background of a vocational certificate and higher. These people are skilled workers, clerical workers, and supervisors. They must earn 6,000-12,000 baht per month. In the case of those working in the export industry zones, they also get special earnings. The selection of target groups is important as it will indicate whether the project is plausible. Other solutions thus have to be found for the rest of the workers who want to rent.

In terms of the renovation, the location of the groups of buildings are taken into consideration in order to find the appropriate use for them. It was found that most of the vacant buildings are located adjacent to main roads. The study has set guidelines of renovation in 3 ways according to the type of ownership. Each unit will consist of a large room comprising a bedroom and all-purpose room. Each room accommodates 4 persons so each tenant will have to pay only 967-1,300 baht rent per month. The renovation will try to keep to the original structure as much as possible. In terms of investment, if the buildings and land's capitalized values are used, a break-even point will be attained in 7-8 years. However, if the cost of buildings and land decrease as they should, the break-even point will be reached in 4-6 years.



Department Housing Development

Field of study Housing Development

Academic year 2000

Student's signature

Advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัครวิน พิษณุโยธิน อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำแนะนำและคำปรึกษาที่เป็นประโยชน์ยิ่ง ตั้งแต่เริ่มจนกระทั่งจบการทำวิทยานิพนธ์ ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล คณบดี และประธานกรรมการ สอบวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาให้คำชี้แนะเพิ่มเติม ระหว่างการปรับปรุงวิทยานิพนธ์ให้สมบูรณ์ขึ้น ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ ฉันทวิลาศวงศ์ ที่กรุณาแสดงความคิดเห็น และเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงเนื้อหาของวิทยานิพนธ์ ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย หัวหน้าภาควิชาเคหการ ที่ช่วยเหลือและแนะนำวิธีการทำวิทยานิพนธ์ จึงขอขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ส่วนสำนักงานจากนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังทุกท่าน ที่ได้ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนเจ้าหน้าที่จากโครงการบ้านสิรินทราที่ให้ข้อมูลสถานการณ์ ตลอดจน คุณศักดิ์เรณ อัสวพิศิษฐ์ ที่ให้ข้อมูลเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

ท้ายที่สุด ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณมารดา และภรรยา ที่คอยให้กำลังใจ และช่วยเหลือด้านต่างๆ ด้วยดีมาตลอดจนสำเร็จการศึกษา

เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์

9 เมษายน 2544

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ซ - ซ
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ.....	ญ - ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ.....	1
1.2 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	3
1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.4 วิธีดำเนินการวิจัย.....	3
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	
2.1 มาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยและพื้นที่ใช้สอยอาคาร.....	8
2.2 ที่อยู่อาศัย.....	9
2.3 แนวคิดในการจัดหาที่อยู่อาศัย.....	10
2.4 แนวความคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ.....	12
บทที่ 3 อาคารบริเวณถนนฉลองกรุง - เจ้าคุณทหาร	
3.1 ลักษณะทางกายภาพของอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง - เจ้าคุณทหาร.....	16
3.2 ข้อกำหนดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบ ๆ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง.....	28
3.3 กฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง.....	34
3.4 การคมนาคมขนส่ง.....	36
3.5 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	38
บทที่ 4 ที่อยู่อาศัยปัจจุบันของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	
4.1 รูปแบบของที่อยู่อาศัยให้เช่าในเขตลาดกระบัง	39
4.2 พฤติกรรมการใช้อาคารของแรงงานที่เช่าอยู่ในปัจจุบัน	46
4.3 กลุ่มเป้าหมายที่คาดหวัง.....	52

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 5 รูปแบบและแนวทางในการปรับปรุง	
5.1 แนวคิดในการปรับปรุงอาคารร้าง.....	55
5.2 แนวทางการออกแบบปรับปรุง.....	61
บทที่ 6 วิเคราะห์สรุปและเสนอแนะ	
6.1 การวิเคราะห์ด้านกายภาพ.....	89
6.2 การวิเคราะห์ลักษณะของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง.....	90
6.3 วิเคราะห์ด้านการลงทุน.....	91
6.4 สรุปผลการวิจัย.....	93
รายการอ้างอิง.....	96
ภาคผนวก.....	97
แบบสอบถาม.....	99
ผลวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม.....	104
รายชื่อสถานประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง.....	117

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1	แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Private Area).....	9
ตารางที่ 2.2	แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Multipurpose Area).....	10
ตารางที่ 2.3	แสดงการเปรียบเทียบความกว้างต่ำสุด (เมตร) ของห้องต่างๆ.....	10
ตารางที่ 3.1	แสดงข้อบัญญัติควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง.....	35
ตารางที่ 3.2	แสดงข้อบัญญัติควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัย.....	35
ตารางที่ 4.1	แสดงเปรียบเทียบความกว้าง ความยาว กับจำนวนห้องพักในเขตลาดกระบัง.....	42
ตารางที่ 4.2	แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ห้องพัก.....	42
ตารางที่ 4.3	แสดงการใช้สุขภัณฑ์.....	44
ตารางที่ 4.4	แสดงจำนวนตัวอย่างที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์.....	45
ตารางที่ 4.5	แสดงกิจกรรมในชีวิตประจำวันและพฤติกรรมการใช้อาคาร.....	48
ตารางที่ 4.7	แสดงทัศนคติที่มีต่อที่พัก.....	49
ตารางที่ 4.8	แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในที่พักเดิม.....	50
ตารางที่ 4.9	แสดงวิธีการเดินทางไปทำงานของแรงงาน.....	51
ตารางที่ 4.10	แสดงการวิเคราะห์ผู้เช่า.....	52
ตารางที่ 5.1	แสดงรายรับของโครงการตามแนวทางที่ 1	67
ตารางที่ 5.2	แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดเต็มมูลค่าอาคาร ตามแนวทางที่ 1.....	68
ตารางที่ 5.3	แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 75 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 1	69
ตารางที่ 5.4	แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 50 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 1	70
ตารางที่ 5.5	แสดงรายรับของโครงการตามแนวทางที่ 2	74
ตารางที่ 5.6	แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดเต็มมูลค่าอาคาร ตามแนวทางที่ 2	75
ตารางที่ 5.7	แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 75 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 2	76
ตารางที่ 5.8	แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 50 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 2	77
ตารางที่ 5.9	แสดงรายรับของโครงการตามแนวทางที่ 3	81
ตารางที่ 5.10	แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดเต็มมูลค่าอาคาร ตามแนวทางที่ 3	82
ตารางที่ 5.11	แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 75 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 3	83
ตารางที่ 5.12	แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 50 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 3.....	84

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1	แสดงขอบเขตพื้นที่สำรวจทางกายภาพของดึกแถว.....	5
ภาพที่ 3.1	แสดงอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง – เจ้าคุณทหาร.....	19
ภาพที่ 3.2	แสดงอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง – เจ้าคุณทหาร.....	20
ภาพที่ 3.3	แสดงอาคารบริเวณตรงข้ามนิคม มีการใช้งานเฉพาะชั้นล่าง.....	21
ภาพที่ 3.4	แสดงอาคารร้างซึ่งตั้งอยู่ด้านหลังโรงพยาบาล.....	21
ภาพที่ 3.5	แสดงแสดงร้านค้าเช่า ซึ่งอยู่เฉพาะด้านล่าง.....	22
ภาพที่ 3.6	แสดงช่องว่างระหว่างอาคาร.....	22
ภาพที่ 3.7	แสดงลักษณะอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง.....	23
ภาพที่ 3.8	แสดงลักษณะของอาคารที่มีการใช้งานเพียงเล็กน้อย.....	23
ภาพที่ 3.9	แสดงลักษณะของอาคารที่มีการเว้นช่องว่างระหว่างอาคาร 60 ซม.....	24
ภาพที่ 3.10	แสดงช่องว่างระหว่างอาคาร.....	24
ภาพที่ 3.11	แสดงอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง.....	25
ภาพที่ 3.12	แสดงช่องว่างในส่วนชั้นบนเว้น 60 ซม. ส่วนชั้นล่างมีการปิดกั้นภายหลัง.....	25
ภาพที่ 3.13	แสดงแนวรั้วที่มีซึ่งมีขอบเขตติดกัน แสดงบันไดหนีไฟที่ลอกแบบมาจากดึกแถวทั่วไป.....	26
ภาพที่ 3.14	แสดงแนวชั้นลอยซึ่งมีการใช้พื้นที่เพียงร้อยละ 40.....	26
ภาพที่ 3.15	แสดงลักษณะคาดฟ้าของอาคารร้าง ซึ่งมีลักษณะเหมือนดึกแถวทั่วไป.....	27
ภาพที่ 3.16	แสดงลักษณะการกันพื้นที่ใช้สอยภายในเป็นลักษณะเปิดโล่งติดต่อกันตลอดแนว.....	27
ภาพที่ 3.17	แสดงแผนที่สังเขป ของนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง.....	29
ภาพที่ 3.18	แสดงลักษณะการใช้ที่ดินในเขตลาดกระบัง.....	30
ภาพที่ 3.19	แสดงลักษณะขยายการใช้ที่ดินในเขตลาดกระบัง.....	31
ภาพที่ 3.20	แสดงผังบริเวณแสดงตำแหน่งอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง – เจ้าคุณทหาร.....	32
ภาพที่ 3.21	แสดงลักษณะการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษา.....	33
ภาพที่ 3.22	แสดงเส้นทางการคมนาคม.....	36
ภาพที่ 3.23	แสดงสะพานข้ามแยก Motor Way บนถนนฉลองกรุง.....	37
ภาพที่ 3.24	แสดงเส้นทางการคมนาคมบริเวณถนนฉลองกรุงจากอ่อนนุชเข้าไป.....	37
ภาพที่ 4.1	แสดงหอพักริมถนนเจ้าคุณทหารบริเวณสามแยก.....	40
ภาพที่ 4.2	แสดงหอพักบนถนนฉลองกรุง.....	40
ภาพที่ 4.3	แสดงลักษณะของหอพักให้เช่าที่แออัดมาก.....	41

สารบัญภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 4.4 แสดงที่มีการเข้าเต็มตลอดหอพักอีกแห่งหนึ่ง.....	41
ภาพที่ 5.1 แสดงการกระจายตัวของกลุ่มอาคารร้างแบบต่างๆ ในเขตพื้นที่ศึกษา.....	56
ภาพที่ 5.2 แสดงลักษณะกลุ่มอาคารแบบที่ 1.....	57
ภาพที่ 5.3 แสดงลักษณะกลุ่มอาคารแบบที่ 2.....	59
ภาพที่ 5.4 แสดงลักษณะกลุ่มอาคารแบบที่ 3.....	60
ภาพที่ 5.5 แสดงลักษณะการจัดวางแปลนพื้นที่ชั้นล่างตามแนวทางที่ 1.....	65
ภาพที่ 5.6 แสดงลักษณะการจัดวางแปลนพื้นที่ชั้นสอง – ชั้นสี่ตามแนวทางที่ 1.....	66
ภาพที่ 5.7 แสดงลักษณะการจัดวางแปลนพื้นที่ชั้นล่างตามแนวทางที่ 2.....	72
ภาพที่ 5.8 แสดงลักษณะการจัดวางแปลนพื้นที่ชั้นสอง – ชั้นสี่ตามแนวทางที่ 2.....	73
ภาพที่ 5.9 แสดงลักษณะการจัดวางแปลนพื้นที่ชั้นล่างตามแนวทางที่ 3.....	79
ภาพที่ 5.10แสดงลักษณะการจัดวางแปลนพื้นที่ชั้นสอง – ชั้นสี่ตามแนวทางที่ 3.....	80

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1 แสดงสรุปความเป็นมาของปัญหา.....	2
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงปัจจัยที่ทำการศึกษากับแรงงาน	47
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงการคัดเลือกกลุ่มเป้าหมาย	54
แผนภูมิที่ 6.1 แสดงสรุปกระบวนการศึกษา	95





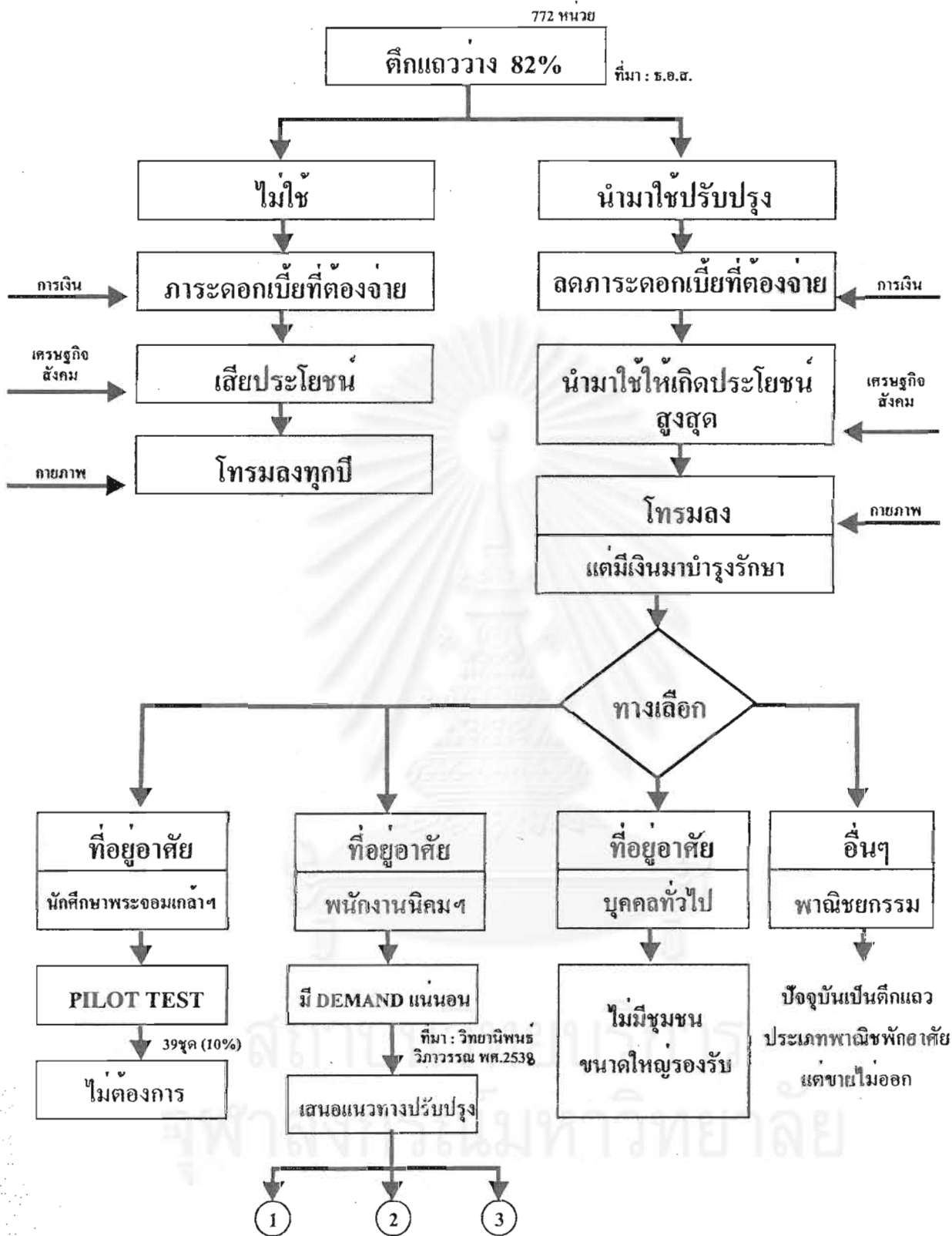
1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ

นับตั้งแต่ พ.ศ. 2525 ประเทศไทยได้เริ่มเปลี่ยนเศรษฐกิจหลักจากภาคการเกษตร มาเป็นภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น โดยดูได้จากสัดส่วนของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP ทางด้านการเกษตรลดลง และ GDP ทางด้านอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น จากนั้นแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติก็ได้ให้ความสำคัญแก่ ภาคอุตสาหกรรม นับตั้งแต่อุตสาหกรรมทดแทนการนำเข้าจนถึงอุตสาหกรรมเพื่อส่งออก จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในส่วนกรุงเทพฯและส่วนภูมิภาคในปี พ.ศ. 2542 มีมากถึง 113,609 โรงงาน¹ ทำให้เกิดความต้องการแรงงานสูงขึ้นตามลำดับจนกระทั่งถึงปี พ.ศ. 2540 เศรษฐกิจตกต่ำอย่างรุนแรงทำให้ความต้องการแรงงานลดลงจำนวนมาก ต่อมาภายหลังความต้องการแรงงานก็เพิ่มขึ้นตามลำดับแม้ว่าจะไม่มากเท่าเดิมก็ตาม แรงงานของภาคอุตสาหกรรมนั้นสามารถแบ่งเป็น 2 แบบ คือ แรงงานท้องถิ่น และแรงงานอพยพเคลื่อนย้ายเข้ามาทำงาน ปัจจุบันพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมมีประมาณ 2.8 แสนคน² หรือเกือบ 10 % ของจำนวนพนักงานในภาคอุตสาหกรรมทั้งประเทศซึ่งมีอยู่ประมาณ 3 ล้านกว่าคน ทั้งนี้จำนวนพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมจะเพิ่มขึ้นอีกหลายเท่าตัว เมื่อมีการประกอบกิจการเต็มตามที่มีอยู่ และในอนาคตการประกอบการอุตสาหกรรมจะเข้าอยู่ในบริเวณของนิคมอุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งปัจจุบันมีนิคมอุตสาหกรรมอยู่ 26 นิคม ทั้งนี้ยังมีนิคมฯ ที่อยู่ระหว่างการเตรียมการและวางแผนงานอีกกว่า 40 นิคม ข่อมทำให้เกิดการหลั่งไหลของแรงงานจำนวนมากเพื่อมาทำงานในแหล่งงาน ซึ่งจะมีทั้งแรงงานท้องถิ่นและแรงงานอพยพ แรงงานประเภทหลังนับเป็นปัญหาอย่างยิ่งเพราะจากงานวิจัยที่ผ่านมาพบว่า ส่วนใหญ่บริษัทนายจ้างไม่ได้เตรียมการรองรับด้านการอยู่อาศัยให้กับพนักงาน ทำให้พนักงานเหล่านั้นต้องจัดหาที่อยู่อาศัยเอง นอกจากนี้ยังพบอีกว่ายังขาดแคลนที่อยู่อาศัยให้เช่าอยู่อีกมากที่จะรองรับปริมาณพนักงานเหล่านั้น ปัญหาดังกล่าวหลายบริษัทเลือกที่จะจัดสรรรับส่งพนักงานตามจุดต่างๆ เพื่อเป็นการบรรเทาปัญหาดังกล่าว³ ดังนั้นสภาพการเดินทางเข้าไปเย็นกลับของพนักงานนับหมื่นๆ คน ก็จะรุนแรงมากขึ้น ส่งผลกระทบตามมาทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคมเช่น เสียค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการเดินทาง เป็นต้น ปัญหาเหล่านี้จะมีมากขึ้นหากไม่มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยรองรับพนักงานเหล่านั้น

¹ Factory directory in Thailand 1999 , Industrial project information center, p .61-69

² Factory directory in Thailand 1999 , Industrial project information center, p .61-69

³ วิภาวรรณ สัตตบุษย์สุทธิ , ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง, วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2538, หน้า 96



แผนภูมิที่ 1.1 แสดงสรุปความเป็นมาของปัญหา

แต่เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจเช่นปัจจุบันทำให้การลงทุนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ไม่ จำเป็นต้องใช้งบประมาณที่สูงมากเมื่อเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่โครงการ แต่หากเมื่อมองกลับกันสถานะ เศรษฐกิจตกต่ำที่ผ่านมา (พ.ศ. 2540 – 2542) ทำให้ภาคสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีอุปทานล้นตลาด (Over Supply) มากมาย จากงานวิจัยเรื่องบ้านว่างพบว่า ประเภทอาคารที่ระบายไปสู่ผู้บริโภคได้ช้าที่สุดคือตึกแถว (ประมาณ 8.9 ปี) และยังพบอีกว่าบริเวณที่มีตึกแถวว่างเป็นสัดส่วนหลายๆ นั้นมักจะอยู่ชานเมือง เช่น เพชรเกษม บางชั้น ฉลองกรุง-ร่มเกล้า เป็นต้น⁴ ซึ่งหากเราสามารถนำตึกแถวหรืออาคารที่ว่างเหล่านั้นมาใช้ให้เกิดประโยชน์และสนองตอบความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งได้กล่าวไปข้างต้นแล้ว ก็สามารถแก้ปัญหา ความต้องการที่อยู่อาศัยไปได้มาก แม้ว่าจะไม่ใช่ทั้งหมดก็ตาม

1.2 ข้อตกลงเบื้องต้น

1. การวิจัยนี้จัดทำขึ้นเพื่อเสนอแนะแนวทางแก่เจ้าของอาคารร้างในการนำอาคารดังกล่าวให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในเชิงธุรกิจได้ ซึ่งเป็นการลดความสูญเสียอันเกิดจากอุปทานล้นตลาด (OVER SUPPLY)
2. แนวทางในการปรับปรุงนี้เหมาะสำหรับ เจ้าของอาคารร้างที่มีจำนวนตั้งแต่ 2 อาคาร ติดต่อกันขึ้นไป
3. อาคารร้างมีจำนวนมากถึง 772 หน่วย (ร้อยละ 82 จากอาคารทั้งหมด) ซึ่งอาคารเหล่านี้ กระจายอยู่ตามแนวถนนเจ้าคุณทหาร, ถนนฉลองกรุง และถนนร่มเกล้า แต่จะทำการศึกษาเพียงอาคารที่อยู่บริเวณถนนฉลองกรุง และเจ้าคุณทหารตามที่ระบุในขอบเขต ของการศึกษาเท่านั้น
4. ในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของพนักงาน สามารถทำได้หลายแนวทาง แต่การวิจัยนี้จะมุ่งเน้นเฉพาะ การนำอาคารร้างซึ่งปราศจากการใช้งานมาเป็นเวลานาน (ตั้งแต่ พ.ศ. 2535 - 2538) มาปรับปรุงให้เป็นหอพักของพนักงานเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดอุปทานล้นตลาด

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อเสนอแนะแนวทางแก่เจ้าของอาคารปัจจุบัน ในการออกแบบปรับปรุงอาคารบริเวณถนนเจ้าคุณทหารและฉลองกรุงที่ปราศจากการใช้งาน ให้เป็นหอพักพนักงาน ในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
2. เพื่อศึกษากิจกรรมในชีวิตประจำวันและปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในที่พักอาศัยเดิม เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงให้เป็นอาคารพักอาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการของพนักงาน

⁴ สถานการณ์บ้านว่าง พ.ศ.2541-2542, ธนาคารอาคารสงเคราะห์และเอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด, 2542

3. เพื่อศึกษาข้อจำกัดทางกายภาพ และกฎหมาย ในการดำเนินการ
4. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในรูปแบบต่าง ๆ

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านพื้นที่ (สำหรับการสำรวจข้อมูลทางกายภาพ)

ทำการศึกษาอัตราการใช้งานและลักษณะทางกายภาพเช่นการจัดพื้นที่ใช้สอย,ระบบโครงสร้างของอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุงและเจ้าคุณทหาร โดยมีขอบเขตของพื้นที่สำรวจ ดังต่อไปนี้

- 1.1 จากปากทางเข้านิคมอุตสาหกรรมไปตามถนนฉลองกรุง มุ่งหน้าไปยังถนนสุวินทวงศ์ รวมระยะทาง 5 กิโลเมตร
- 1.2 จากปากทางเข้านิคมอุตสาหกรรมไปตามถนนฉลองกรุงมุ่งหน้าไปยังสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง รวมระยะทาง 5 กิโลเมตร
- 1.3 จากบริเวณสามแยกถนนเจ้าคุณทหารตัดกับถนนฉลองกรุง ไปตามถนนเจ้าคุณทหาร รวมระยะทาง 5 กิโลเมตร

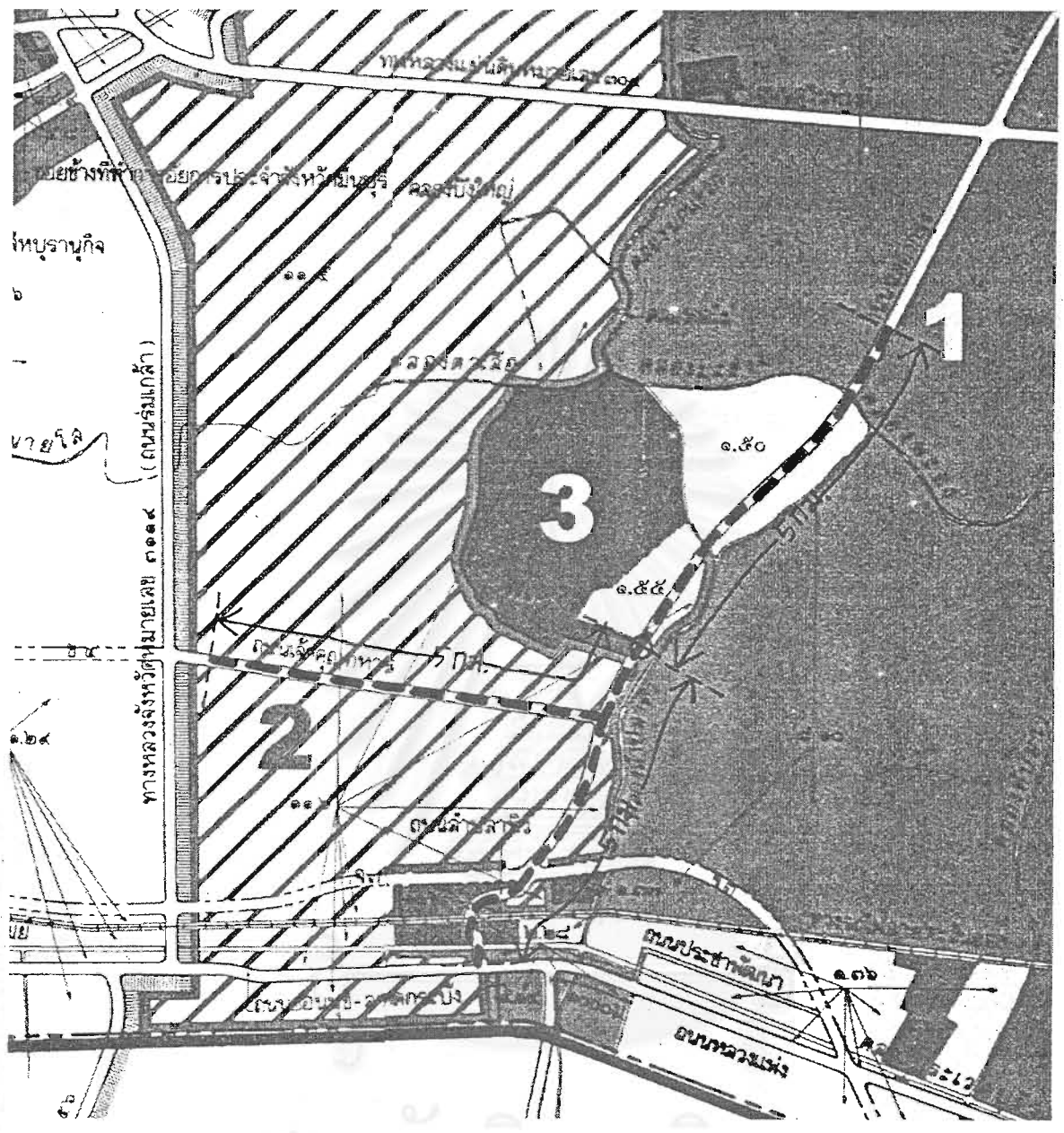
2. ขอบเขตด้านประชากรตัวอย่าง (เพื่อสำรวจปัญหาในที่พักอาศัยเดิมของแรงงาน)

ศึกษากลุ่มประชากรเฉพาะกลุ่มพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังทั้ง 2 เขต คือ เขตอุตสาหกรรมส่งออกและเขตอุตสาหกรรมทั่วไป เหตุผลที่เลือกกลุ่มตัวอย่างในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเพราะว่า เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการเต็มรูปแบบ กล่าวคือ มีทั้งเขตอุตสาหกรรมส่งออกและเขตอุตสาหกรรมทั่วไปมีประชากรกลุ่มตัวอย่างมากพอที่จะทำการวิจัย คือ มีจำนวนพนักงานกว่า 47,562 คน มีโรงงานที่เปิดดำเนินการในปัจจุบัน 144 โรงงาน⁵ ลักษณะสภาพความเป็นอยู่ของพนักงานในบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมค่อนข้างแออัด และมีปัญหาในด้านความไม่พอเพียงของที่อยู่อาศัย

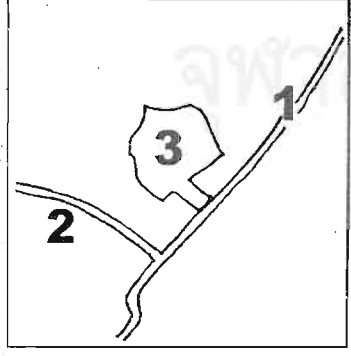
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางในการปรับปรุงอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหารที่ในปัจจุบันปราศจากการใช้งานให้เป็นที่อยู่อาศัยของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ซึ่งในปัจจุบันพบกับปัญหาความไม่เพียงพอของที่อยู่อาศัยให้เช่า การวิจัยครั้งนี้มีรายละเอียดและระเบียบวิธีและขั้นตอนการดำเนินการวิจัยดังต่อไปนี้

⁵ Factory directory in Thailand 1999 , Industrial project information center p.61-69



ภาพที่ 1.1 แสดงขอบเขตพื้นที่สำรวจทางกายภาพ ของตึกแถว บริเวณถนนเจ้าคุณทหาร-ฉลองกรุง



Keyplan

- 1. ถนนฉลองกรุง
- 2. ถนนเจ้าคุณทหาร
- 3. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

บทที่ 1	บทนำ
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย :	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.5.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (SECONDARY DATA)

เป็นการศึกษารายละเอียดเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย โดยมีรายละเอียด คือ

1. ข้อมูลเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
 - 1.1 จำนวนพนักงานทั้งหมดทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไปและในเขตอุตสาหกรรมส่งออก
 - 1.2 จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง โดยแบ่งตามเขตอุตสาหกรรม
2. ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร-ฉลองกรุง โดยทำการศึกษาถึงจำนวนอาคารร้าง อัตราการว่าง-อัตราการใช้งาน
3. พ.ร.บ.ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยศึกษารายละเอียดของเขตฉลองกรุง-ลาดกระบัง ซึ่งเป็นเขตที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และอาคารร้างที่จะทำการศึกษากฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ กฎหมายควบคุมอาคาร โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการดัดแปลงอาคาร พระราชบัญญัติหอพัก

การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (PRIMARY DATA)

ในการศึกษาข้อมูลปฐมภูมินี้ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม และการสัมภาษณ์โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ

การสำรวจภาคสนาม เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารร้าง

แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. การสำรวจที่พักอาศัยให้เช่า ซึ่งอยู่ในบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ทำการสำรวจชนิดของที่อยู่อาศัยให้เช่าแต่ละประเภท และบันทึกภาพถ่ายโดยละเอียด
2. การสำรวจอาคารบริเวณถนนฉลองกรุง - เจ้าคุณทหาร ที่ปราศจากการใช้สอย ลักษณะทางกายภาพของอาคาร อัตราการว่าง - อัตราการใช้งานที่แท้จริง ลักษณะการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร และ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนเส้นทางของการคมนาคม ไปยังนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังด้วยการเขียนแบบ, บันทึกภาพถ่ายและแผนที่

การสำรวจปัญหาด้านที่อยู่อาศัยโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ

ทำการสำรวจข้อคิดเห็นบุคคลที่เกี่ยวข้องคือ พนักงานที่ทำงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทั้งในเขตอุตสาหกรรมส่งออกและเขตอุตสาหกรรมทั่วไป โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ โดยมีเนื้อหา ดังนี้

1. กิจกรรมในชีวิตประจำวันซึ่งเกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย
2. ปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของพนักงาน
3. ระดับรายได้และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัย
4. ข้อมูลทั่วไปทางด้านสังคม,เศรษฐกิจ

1.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจะนำข้อมูลจากด้านกายภาพคือ ลักษณะโครงสร้าง การจัดวางพื้นที่ใช้สอย และกิจกรรมในชีวิตประจำวัน ตลอดจน ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเดิม มาเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ และกำหนด รูปแบบการปรับปรุง โดยเสนอทางเลือก (ALTERNATIVE) ที่เหมาะสม และนำเสนอในรูปแบบการเขียนพรรณนา

1.5.3 สรุปผลและเสนอข้อมูล

นำข้อมูลจากการวิเคราะห์ทั้งหมดมาสรุปประเด็นที่เกี่ยวข้องดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ด้านกายภาพของอาคาร และแนวทางการปรับปรุงให้เป็นที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม กับความต้องการของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
2. ด้านรูปแบบการลงทุนและผลตอบแทน

1.5.4 นำเสนอผลวิจัย

ผลการวิจัยครั้งนี้นำเสนอในรูปแบบวิจัยเชิงพรรณนา (DESCRIPTIVE ANALYSIS) ของความเป็นไปได้และแนวทางในการปรับปรุงอาคารร้างซึ่งปราศจากการใช้สอย ให้เป็นห้องพักของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

1.5.5 คำนิยามในการวิจัย

อาคารร้างในงานวิจัยฉบับนี้หมายถึง อาคารที่มีลักษณะคล้ายตึกแถวที่มีอยู่เป็นจำนวนมากและปราศจากการใช้สอยมาเป็นเวลานาน (ตั้งแต่ พ.ศ. 2536-2544)

สถาบันวิทยบริการ
าลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวความคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การปรับปรุงตึกแถวเพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยนั้นจำเป็นที่จะต้องศึกษาทฤษฎี และแนวคิดหลายด้านทั้งด้านกายภาพ และด้านอื่นๆ ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 มาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยและพื้นที่ใช้สอยอาคาร

ที่อยู่อาศัย ต้องมีความปลอดภัยในด้าน โครงสร้าง มีความอดทนต่อการใช้สอยพอสมควร ไม่ต้องดูแลรักษาบ่อย โดยกำหนดว่าอย่างน้อยที่สุดชุมชนนั้น ๆ จะต้องมียะไรบ้างในขนาดเท่าใด สนองความต้องการที่จำเป็นที่สุดของชุมชนนั้น ๆ จะต้องมียะไรบ้างในขนาดเท่าใด สนองความต้องการที่จำเป็นที่สุดของชุมชนนั้น ๆ ได้

2.1.1 สภาพที่ดินและผังแปลงที่ดิน

ที่ดินจัดสร้างที่อยู่อาศัยถาวร ต้องปลอดภัยจากสิ่งรบกวนต่อสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยของผู้ที่อยู่อาศัย แหล่งที่อยู่อาศัยควรอยู่ใกล้ และติดต่อได้สะดวกกับแหล่งประกอบอาชีพสถานบริการชุมชนต่าง ๆ เช่น โรงเรียน สถานีตำรวจ เป็นต้น ควรมีสิ่งต่อไปนี้

1. มีน้ำสะอาดใช้โดยสม่ำเสมอ
2. มีอุปกรณ์สุขาภิบาล และวิธีการที่ปลอดภัยเพื่อกำจัดสิ่งปฏิกูล น้ำใช้แล้ว ขยะ
3. มีไฟฟ้า เพื่อแสงสว่าง อุปกรณ์ไฟฟ้าของที่อยู่อาศัยทุกหน่วย

การติดต่อสัญจรระหว่างที่อยู่อาศัยและทางสาธารณะที่ดินแต่ละผืนต้องมีทางติดต่อด้วยถนนที่ปรับปรุงแล้ว มีทางเท้าที่มีคุณภาพดีพอเชื่อมที่ติดกับถนนซึ่งปรับปรุงแล้ว ขวดยานสัญจรได้โดยตรง มีบริการพื้นฐานไว้สำหรับหน่วยพักอาศัยมาตรฐานเนื้อที่ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วย ต้องจัดให้มีหน่วยพักอาศัยอย่างน้อย 2 ส่วน

2.1.2 ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน

โดยทั่วไปหน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยจะแบ่งแยกพื้นที่ ออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ

- ส่วนมิดชิด (Private Area) เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- ส่วนเอนกประสงค์ (Multipurpose Area) ใช้สำหรับพักผ่อน ทางอาหาร และประกอบอาหาร

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด จะต้องมีย่านไม่น้อยกว่าที่ระบุดังต่อไปนี้⁶

- หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อนทานอาหาร คริว ห้องน้ำ ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า 33.00 ตารางเมตร
- ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัย ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร
- สำหรับส่วนที่ใช้นอน ซึ่งไม่ได้กั้นเป็นห้องให้มีส่วนที่ไม่น้อยกว่า 5.76 ตารางเมตร
- ส่วนที่ใช้สำหรับรับแขก พักผ่อน ทานอาหาร ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 13.00 ตารางเมตร
- ในกรณีแยกพื้นที่ใช้สอย ให้ส่วนที่ใช้ทานอาหารมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 7.50 ตารางเมตร และส่วนที่ใช้รับแขก พักผ่อน ให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11.20 ตารางเมตร

Private Area	A	B	C	D
ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00
ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00
ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00
ห้องน้ำ-ห้องส้วม	2.16	2.16	3.20	1.50
ห้องส้วม (แยกเดี่ยว)	-	1.44	1.80	0.90
ห้องน้ำ (แยกเดี่ยว)	-	1.08	2.20	-

ตารางที่ 2.1 แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Private Area)

หมายเหตุ : หน่วยเป็นตารางเมตร

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

⁶ การวิจัยมาตรฐานที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อมใน กทม. สำหรับการเคหะแห่งชาติ คณะสถาปัตยกรรมจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หน้า 115-118

Multipurpose Area	A	B	C	D
รับแขก-พักผ่อน	-	14.40	11.20	-
ทานอาหาร	-	3.64	7.50	-
ครัว	4.08	4.32	5.40	-
พื้นที่รวมสำหรับรับแขกพักผ่อนทานอาหาร	13.81	18.00	18.00	-
พื้นที่รวมสำหรับทานอาหาร ครัว	-	12.96	7.50	-
ซักล้าง ตากผ้า	-	1.08	2.16	-
ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วย ห้องนอน, พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน, ทานอาหาร, ครัว, ห้องน้ำ-ส้วม, พื้นที่รวมสำหรับแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า	-	34.00	33.00	-

ตารางที่ 2.2 การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Multipurpose Area)

หมายเหตุ : หน่วยเป็นตารางเมตร

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ชนิดห้อง	ความกว้างต่ำสุด(เมตร)		
	B	C	D
ห้องนอน	2.40	2.40	2.50
ห้องรับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร	2.40	2.40	-
ห้องน้ำ-ส้วม	1.20	-	0.90
ครัว	2.10	1.80	

ตารางที่ 2.3 การเปรียบเทียบความกว้างต่ำสุด(เมตร)ของห้องต่าง ๆ

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

หมายเหตุ

A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

B การเคหะแห่งชาติ

C Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

D ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

2.2 แนวความคิดในการจัดหาที่อยู่อาศัย

การวางแผนความคิดเพื่อการเลือกที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่มีสุขลักษณะที่ดี ได้มีผู้เสนอแนวคิดไว้หลายท่านดังนี้

William H.Claire กล่าวว่า แนวทางในการเลือกพื้นที่ที่อยู่อาศัยทั้งในบริเวณพื้นที่ใหม่ หรือพื้นที่ที่มีชุมชนอยู่ มีข้อควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

2.2.1 ขนาดพื้นที่ที่ใช้สำหรับบริเวณที่พักอาศัย อย่างน้อยหนึ่งแห่ง สามารถกำหนดรูปร่างบริเวณที่อยู่อาศัยนั้นได้

2.2.2 ความหนาแน่นของบ้านต้องไม่แน่นเกินไป มีการระบายอากาศ แสงสว่าง ความเป็นส่วนดีความสงบเงียบ และมีช่องทางที่มองออกไปภายนอกได้

2.2.3 การเลือกที่ตั้งปลอดจากการทรุดตัว รอยแตกร้าวของเขตที่อยู่ใกล้เคียงปลอดจากภัยธรรมชาติ

2.2.4 ที่อยู่อาศัยต้องถูกสร้างบนที่ดินที่สะดวกในการเข้าถึงและปลอดจากฝุ่นควัน เสียงอิทธิพลของสิ่งที่ไม่พึงปรารถนา

2.2.5 ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยต้องอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยที่สุดในชุมชน บนพื้นที่ที่มีการระบายน้ำได้ดี ง่ายต่อการปฏิบัติงานในการสร้างถนน การวางรากฐาน และชุดวางระบบสาธารณูปโภค

2.2.6 นโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย พิจารณาจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไปโดยไม่คำนึงถึงเชื้อชาติ ศาสนา

2.2.7 บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัย ควรให้ใกล้กับบริเวณเมือง เช่น การจัดเก็บขยะมูลฝอย ไปรษณีย์ ระบบป้องกันอัคคีไฟ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ⁷

Brian J.L Berry and Frand F. Horton (1970) ศึกษาถึงปัจจัยพื้นฐานในการกำหนดเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการ ดังนี้⁸

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย รวมถึงสภาพแวดล้อมชุมชนและที่ตั้งแหล่งงาน

⁷ William H.Claire , Handbook on Urban Planning , Canada : Vam Nostrand Reinhold , 1973

⁸ Berry B.J.&Horton F.E. Geographic perspective on urban system. New jensy : pventice hell , 1970

2.3 แนวความคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2.3.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นงานในขั้นเริ่มต้นของโครงการ ที่มีการศึกษาอย่างครอบคลุมในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อนำไปสู่การยอมรับโครงการหรือยกเลิกโครงการ

โครงการต่าง ๆ จะต้องมีการเริ่มโครงการโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลเพื่อให้มีการตอบสนองเป้าหมายและวัตถุประสงค์บางประการ โดยที่มีการวิเคราะห์อย่างคร่าว ๆ ก่อน เพื่อเป็นการถ่วงถ่วงในขั้นหนึ่ง โดยอาศัยข้อเท็จจริงที่มีอยู่ประกอบกับความเป็นไปได้และการขังรูปร่างประการตามประสบการณ์ในกิจการของโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้อย่างคร่าว ๆ ดังกล่าว เป็นการศึกษความเป็นไปได้เบื้องต้น (Pre- Feasibility Study) หากมีการยอมรับในโครงการนี้ขึ้น ก็มักจะมีการตัดสินใจ ให้ทำการศึกษความเป็นไปได้ของโครงการอย่างละเอียดต่อไปตามความเหมาะสม โครงการที่มีความเป็นไปได้และเป็นที่ยอมรับของเจ้าของโครงการ จะมีการดำเนินการในขั้นต่อไป ซึ่งได้แก่ การจัดทำรายละเอียดโครงการ เพื่อการออกแบบอาคาร และวางแผนการดำเนินงานต่อไป ดังนั้นโครงการจะมีโอกาสเป็นจริงหรือไม่ และจะมีแนวโน้มของความสำเร็จุล่งงไปได้ด้วยดีเพียงใดนั้นจึงขึ้นอยู่กับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นสำคัญ⁹

2.3.2 ลักษณะโครงการกับการศึกษาความเป็นไปได้

ความยากง่ายในการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น การศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดของโครงการขึ้นอยู่กับลักษณะต่าง ๆ ของโครงการซึ่งอาจพิจารณาได้ว่าเป็นโครงการเล็กหรือโครงการใหญ่ เป็นโครงการร่วมลงทุนเป็นโครงการใหม่ โครงการขยายหรือโครงการปรับปรุง ซึ่งมีความต้องการข้อมูลและมีความพร้อมของข้อมูลที่ทำเป็นต่อการศึกษาความเป็นไปได้ต่างกัน โครงการต่าง ๆ ยังแตกต่างกันไปตามลักษณะของประเภทงาน ซึ่งจำแนกได้เป็น ประเภทงานก่อสร้างและประเภทบริการ ประเภทอุตสาหกรรม และประเภทการเกษตร โครงการประเภทต่าง ๆ เหล่านี้มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาเป็นพิเศษแตกต่างกันนอกจากนี้โอกาสที่สามารถจะทำการศึกษาได้ ตลอดจนความจำเป็นของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ยังขึ้นกับความเป็นโครงการภาคเอกชน หรือภาครัฐบาลที่มีผลตอบแทนเป็นเงินหรือไม่ดังนี้

⁹ วิมลสิทธิ์ ทรราชกูร , การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบสถาปัตยกรรม , กรุงเทพมหานคร , สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2537.

โครงการภาคเอกชน

1. โครงการที่ไม่มีผลตอบแทนเป็นเงิน ได้แก่ โครงการส่วนบุคคล โครงการของสมาคม และมูลนิธิต่าง ๆ มักเป็นโครงการขนาดเล็กที่เกิดจากความจำเป็นบังคับให้จัดตั้งขึ้น เช่น เพราะความจำเป็นที่ต้องแยกครอบครัวออกไปจึงต้องลงทุนในการซื้อบ้าน หรือปลูกบ้านเพื่อการอยู่อาศัย ไม่ใช่เพื่อให้เช่าหรือขาย
2. โครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงิน ได้แก่ โครงการลงทุนทั่วไป ๆ ไป ที่มีการดำเนินงานในเชิงธุรกิจที่หวังผลตอบแทนเป็นเงิน โดยมักมีเงื่อนไขของโครงการที่ยอมรับกันโดยทั่วไปว่าให้มีการลงทุนน้อยที่สุด และให้ผลตอบแทนเป็นเงิน และอื่น ๆ มากที่สุด พร้อมทั้งสามารถคืนเงินระยะเวลาที่น้อยที่สุด โครงการในลักษณะดังกล่าวมีทั้งโครงการที่หวังผลตอบแทนระยะยาวและที่หวังผลตอบแทนระยะสั้น

โครงการภาครัฐบาล

โครงการที่ไม่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โครงการภาครัฐบาลส่วนมากมักเป็นโครงการที่ไม่มีหรือไม่หวังผลตอบแทนโดยตรง ผลตอบแทนที่ต้องการเป็นผลตอบแทนทางสังคม ซึ่งจัดได้ว่าเป็นผลตอบแทนทางอ้อม เช่น โครงการโรงพยาบาลส่วนภูมิภาค โครงการสนามกีฬาของกรุงเทพมหานคร โครงการปรับปรุงชุมชนแออัดของการเคหะแห่งชาติ

โครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โครงการของรัฐวิสาหกิจ มักเป็นโครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โดยคาดหวังที่จะได้ผลกำไรจากรายได้ในการดำเนินการ โครงการของรัฐวิสาหกิจที่เป็นโครงการขนาดใหญ่และหวังผลตอบแทนระยะยาว เช่น โครงการโรงงานแยกก๊าซธรรมชาติ โครงการทำเรื่อน้ำลึก บางโครงการแม้ว่าผลตอบแทนเป็นเงิน แต่ก็ยังเป็นผลตอบแทนค่อนข้างน้อยและเป็นผลตอบแทนในระยะยาวมาก ๆ ไม่อาจนำผลตอบแทนมาคิดกำไรขาดทุนได้ โครงการดังกล่าวมักเป็นโครงการกึ่งสวัสดิการ เช่น โครงการเคหะสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างต่ำและผู้มีรายได้น้อย

สรุปได้ว่า โครงการต่าง ๆ ทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาลมีความแตกต่างกันในความจำเป็นและความสามารถที่จะทำการศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดครบถ้วนในทุก ๆ ด้าน โดยขึ้นอยู่กับว่าโครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงินหรือเป็นโครงการที่ไม่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โครงการที่หวังผลตอบแทนเป็นเงินย่อมจะต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียด โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับจุดประสงค์ของตลาด และความเป็นไปได้ด้านการเงินส่วน โครงการที่ไม่มีหวังผลตอบแทนเป็นเงินให้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เท่าที่จะกระทำได้โดยอาจเน้นในความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค ซึ่งจะทำให้สามารถเลือกที่เหมาะสมกับทรัพยากรที่มีอยู่

2.6.3 ขอบเขตการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งภาครัฐและเอกชนส่วนใหญ่มีสาระสำคัญใน 3 ประการ ดังต่อไปนี้¹⁰

1. ด้านเศรษฐศาสตร์ (ECONOMIC)

ที่ศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์ของโครงการมีขอบข่ายของการศึกษา 3 ประการคือ

1. ความสำคัญของโครงการต่อเศรษฐกิจส่วนรวม
2. สภาพการณ์ทางการตลาด
3. การประมวผลได้และผลเสียเชิงเศรษฐศาสตร์

2. ด้านเทคนิค (TECHNICAL)

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค มีข้อพิจารณาที่สำคัญดังนี้

1. ข้อจำกัดทางกฎหมาย
2. ความพร้อมของสาธารณูปโภค
3. ความสะดวกของการเข้าถึง
4. ขนาดที่ดิน และรูปร่างของที่ดิน
5. เงื่อนไขทางเวลาและการเงิน

3. ด้านการเงิน (FINANCIAL)

การศึกษาความเป็นไปได้การเงิน มีประเด็นที่ต้องพิจารณา ดังนี้

1. การคาดคะเนทางการเงิน (Financial Projection) ได้แก่

งบกำไรขาดทุนคาดคะเน (Projected Income Statement)

งบกระแสเงินสดคาดคะเน (Projected Cash Flow)

งบดุลคาดคะเน (Projected Balance Sheet)

2. การประเมินผลทางการเงิน

การวิเคราะห์จะเน้นที่ผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการเพื่อชี้ให้เห็นถึงความสามารถของการหารายได้ของโครงการ การวิเคราะห์ที่สำคัญได้แก่

การวิเคราะห์จุดเสมอตัว (Break-even point analysis) ซึ่งมีการศึกษาใน 3 ประการ คือ

จุดเสมอตัวด้านกำไร (profit break-even point)

จุดเสมอตัวด้านเงินสด (cash break-even point)

จุดเสมอตัวด้านการใช้หนี้ (debt-service break-even point)

การวิเคราะห์ผลตอบแทนรวมของโครงการ (return on investment analysis) การวิเคราะห์ผลตอบแทนที่มีวิธีการที่นิยมใช้กัน 3 วิธี คือ

วิธีระยะเวลาคืนเงิน (payback period method)

วิธีค่าปัจจุบันสุทธิ (net present value method)

วิธีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (internal rate of return method)

3.แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินทุนที่มีแหล่งเงินทุนต่างกัน และมีต้นทุนของเงินทุนต่างกันเงินทุนมีแหล่งเงินทุนอยู่ 2 แหล่ง ค้ำยกัน คือ

เงินทุนส่วนของเจ้าของ (equity)

เงินกู้หรือหนี้ (debt)



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹⁰ วิมลสิทธิ์ หรขางกูร , การจัดทำรายละเอียด โครงการเพื่อการออกแบบสถาปัตยกรรม , กรุงเทพมหานคร , สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2537.

บทที่ 3

อาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง – เจ้าคุณทหาร

จากผลการสำรวจเรื่องบ้านว่างของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับ Agency for Real-estate Affair ปี พ.ศ. 2541 พบว่าประเภทอาคารที่ระบายไปสู่ผู้บริโภคได้ช้าที่สุดคือตึกแถว¹¹ (ประมาณ 8.9 ปีจึงจะขายได้หมด) และยังพบอีกว่าพื้นที่บริเวณที่มีตึกแถวว่างเป็นสัดส่วน (ร้อยละ) จำนวนมาก ๆ นั้นมักจะอยู่ชานเมือง เช่น เพชรเกษม บางเขิน ฉลองกรุง เป็นต้น ซึ่งเป็นบริเวณที่มีที่อยู่อาศัยหนาแน่นเบาบาง โดยเขตที่มีตึกแถวว่างมากที่สุดคือ บริเวณ ถ.ฉลองกรุงและเจ้าคุณทหาร ผู้วิจัยจึงทำการสำรวจอาคารดังกล่าวทั้งหมดในเขตพื้นที่ศึกษา พบว่ามีอัตราการว่างร้อยละ 82 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 772 หน่วย และเมื่อผู้วิจัยลงสำรวจภาคสนามทำให้พบว่ามีอาคารซึ่งมีลักษณะคล้ายตึกแถวบริเวณริมถนนเจ้าคุณทหาร ซึ่งตัดกับสามแยกฉลองกรุงมีจำนวนว่างมากที่สุด และในปัจจุบันปราศจากการใช้งานมาตั้งแต่ พ.ศ. 2536

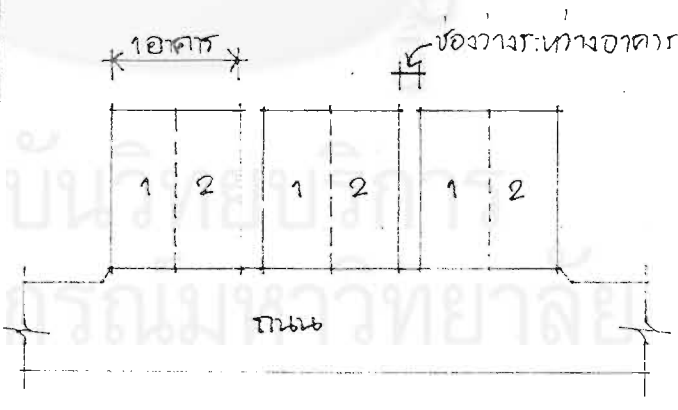
3.1 ลักษณะทางกายภาพของอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร

จากการเก็บสำรวจข้อมูลภาคสนาม ซึ่งกระทำโดยการสัมภาษณ์ผู้เช่า-ผู้อยู่อาศัย ในอาคารร้างบริเวณดังกล่าว การถ่ายภาพ การวัดขนาดพื้นที่อาคารและร่างผังอาคารเพื่อประกอบการวิจัย ทำให้พบว่า อาคารร้างดังกล่าวทั้งหมดในบริเวณเขตลาดกระบัง มีลักษณะที่แตกต่างจากอาคารร้างที่พบกันทั่วไป กล่าวคือมีการหลีกเลี่ยงกฎหมายผังเมือง โดยสร้างเป็นอาคารบ้านเดี่ยว 3 ชั้น แต่จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพไม่ว่าจะเป็นรูปทรงภายนอก ลักษณะการจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน และจากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องพบว่าผู้ประกอบการมีวัตถุประสงค์ที่จะจำหน่ายอาคารดังกล่าวในลักษณะของตึกแถว ทั้งนี้เพราะตึกแถวได้รับความนิยมสูงจากผู้บริโภค

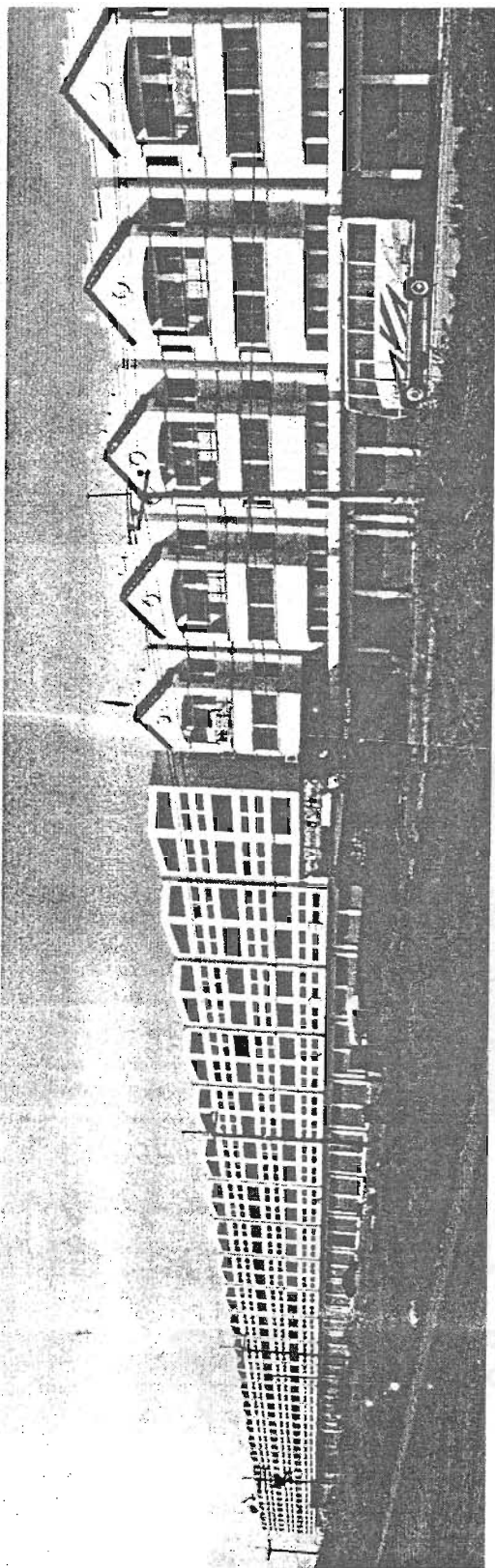
ซึ่งหากจะสรุปลักษณะทางกายภาพของอาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร และฉลองกรุงจะพบว่า มีลักษณะที่คล้ายกันมาก จะแตกต่างกันบ้างก็เพียงแต่รูปลักษณะภายนอก แต่ลักษณะโครงสร้างและการจัดพื้นที่ใช้สอยนั้น เหมือนกัน ทุกประการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงลักษณะทางกายภาพโดยรวมของอาคารร้างที่พบ

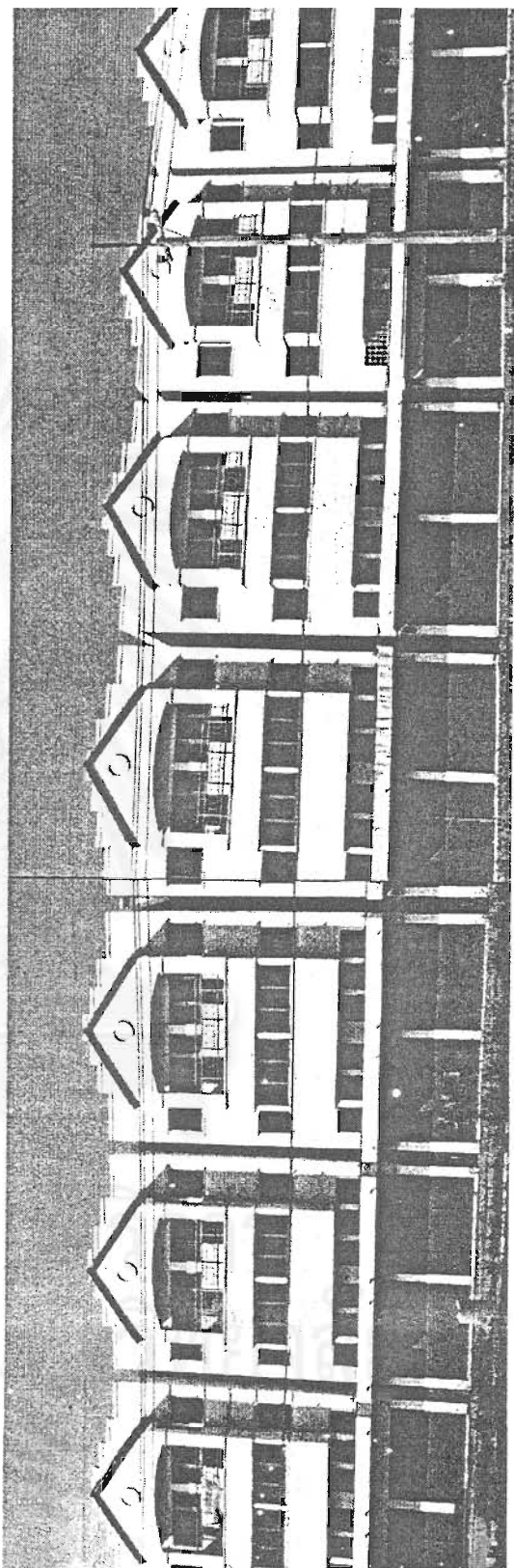
หัวข้อ	รายละเอียด
ลักษณะโครงสร้างอาคาร	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบเสา – คานทั่วไป
ระบบพื้น	พื้นสำเร็จทุกชั้น ยกเว้นดาดฟ้า เป็นพื้นระบบหล่อในที่

หัวข้อ	รายละเอียด
จำนวนชั้น	ทั้งหมด 4 ชั้น (ในการขออนุญาตเป็นบ้านเดี่ยว) แต่ในทางปฏิบัติถือเป็นอาคารตึกแถว กล่าวคือ มี 3 ชั้น และ 1 ชั้นลอย (3 ชั้นครึ่ง)
ความกว้างของช่วงเสา	โดยส่วนใหญ่ ประมาณ ร้อยละ 80 เป็นช่วงเสา 4.50 เมตร จะมีบางชุด ซึ่งช่วงเสาจะอยู่ในช่วงระหว่าง 4.50 – 5.50 เมตร
ลักษณะการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร	จากการสัมภาษณ์ บุคคลที่เกี่ยวข้องพบว่าผู้ประกอบการตั้งใจที่จะสร้างตึกแถว กิจกรรมผสม คือด้านล่างประกอบการพาณิชย์ ด้านบนพักอาศัย แต่เนื่องจาก ช่วงที่ขออนุญาตบริเวณดังกล่าวอยู่ในพื้นที่สีเขียว และ พื้นที่สีเขียว ทะแยงขาว ซึ่งไม่อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารประเภทอื่นได้นอกจากอาคารพักอาศัย ดังนั้นจึงขออนุญาตเป็นอาคารบ้านเดี่ยว 4 ชั้น แต่เมื่อพิจารณารูปแบบ ขนาด รวมทั้งระยะ ต่าง ๆ ล้วนแต่ยึดรูปแบบตึกแถวทั้งสิ้น
จำนวนห้องต่ออาคาร	<p>2 ห้องต่ออาคาร เป็นส่วนใหญ่ กว่าร้อยละ 78 นอกจากนั้นเป็น 3 ห้อง ต่ออาคาร และห้องเดี่ยวต่ออาคาร ซึ่งแตกต่างจากอาคารตึกแถวทั่วไป ตรงนี้จำนวนห้องต่ออาคารจะมีมากกว่า 2 เสมอ และจะต้องไม่เกิน 20 ห้อง ต่อ หนึ่งอาคาร</p> 
บันไดหลัก บันไดหนีไฟ	ยึดรูปแบบของตึกแถวทุกประการ บันไดหลักเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความกว้างของบันได 1.50 เมตร บันไดหนีไฟใช้บันไดลิง ขนาดช่วงบันได (ลูกนอน) เท่ากับ 0.40 เมตร ตลอดแนว จนถึงชั้นลอย (ไม่ลงสู่พื้นดิน)

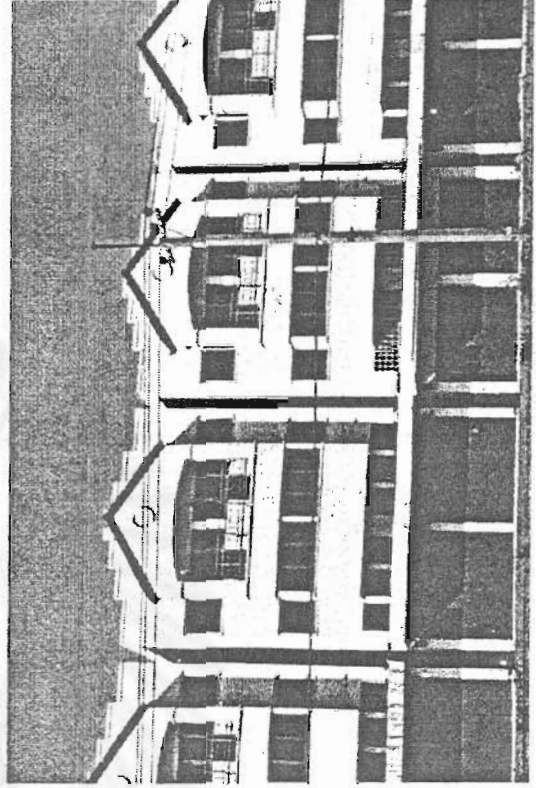
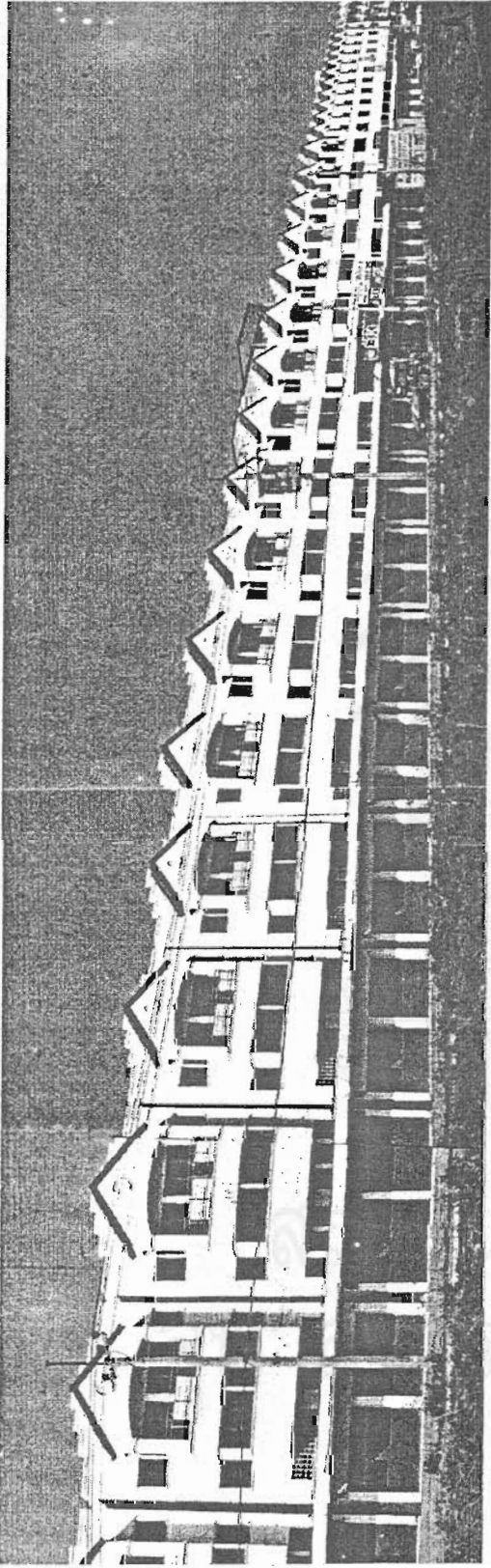
หัวข้อ	รายละเอียด
ระบบผนัง	ไม่มีการกันห้องภายใน แต่ละคูหา (UNITS) ทั้งนี้เพราะสร้างเป็นอาคารเดียวกัน ซึ่งในทางเอกสารการขายก็จะขายพร้อมกันทั้ง 2 คูหา ส่วนผนัง กันภายนอก จะใช้ผนังก่ออิฐ บล็อก ซึ่งมีน้ำหนักเบา และราคาถูก
การจัดพื้นที่ใช้สอย	เหมือนอาคาร ตึกแถวธรรมดาทุกประการ
ความสูงอาคาร	สอดคล้องกับกฎหมายควบคุมอาคารในหมวดของตึกแถวทุกประการ
ดาดฟ้า	เป็นลานโล่ง มีปล่องบันได และมีผนังกันแต่ละคูหา บางแห่งมีการผูกเหล็กเสริมสำหรับรองรับการต่อเติมในอนาคต
พื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร	โดยส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ ด้านหลังอาคารเอาไว้จำหน่าย โดยคิด ค่าที่ดินเพิ่มเติมเป็นราคาต่อตารางวา ประมาณ 28,000 -32,000 บาท ต่อตารางวา
ช่องว่างระหว่างอาคาร 0.60 เมตร	ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ว่าอาคารดังกล่าวเกือบทั้งหมด ขออนุญาตเป็น บ้านเดี่ยว 4 ชั้น จึงจำเป็นต้องเลี้ยงกฎหมายโดยการเว้นที่ว่างและจากการสัมภาษณ์ ผู้ที่เกี่ยวข้องพบว่า ทุกโครงการ เว้นที่ว่างในแต่ละคูหาเท่ากันหมด คือ 0.60 เมตร ซึ่งเข้าใจว่าเป็นเทคนิคการก่อสร้าง และต้องการให้คนสามารถเดินเข้าออกได้ แม้จะไม่สะดวกเท่าที่ควรก็ตาม
รูปร่างหน้าตาของอาคาร	แตกต่างกันไปตามรูปแบบของแต่ละโครงการ
อัตราการใช้อาคาร	ปัจจุบัน (สำรวจเมื่อ เมษายน พ.ศ. 2543) พบว่ามีอัตราการใช้เพียง ร้อยละ 18 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 82 ไม่มีการใช้อาคาร



ภาพที่ 3.1 แสดงอาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร



บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนคลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนคลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.2 แสดงอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร

รูปที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

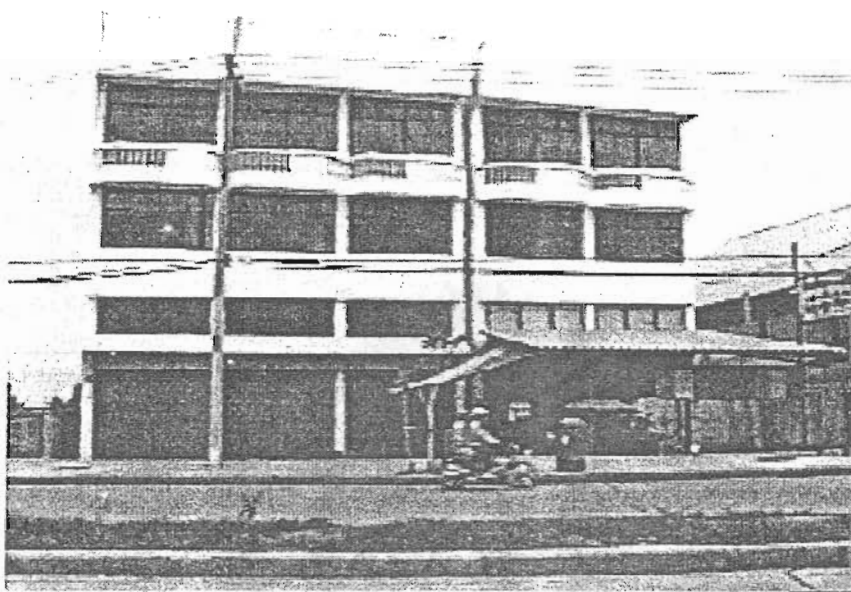


ภาพที่ 3.3 แสดงอาคารบริเวณตรงข้ามนิคม มีการใช้งานเฉพาะชั้นล่าง



ภาพที่ 3.4 แสดงอาคารร้างซึ่งตั้งอยู่ด้านหลังโรงพยาบาล

บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

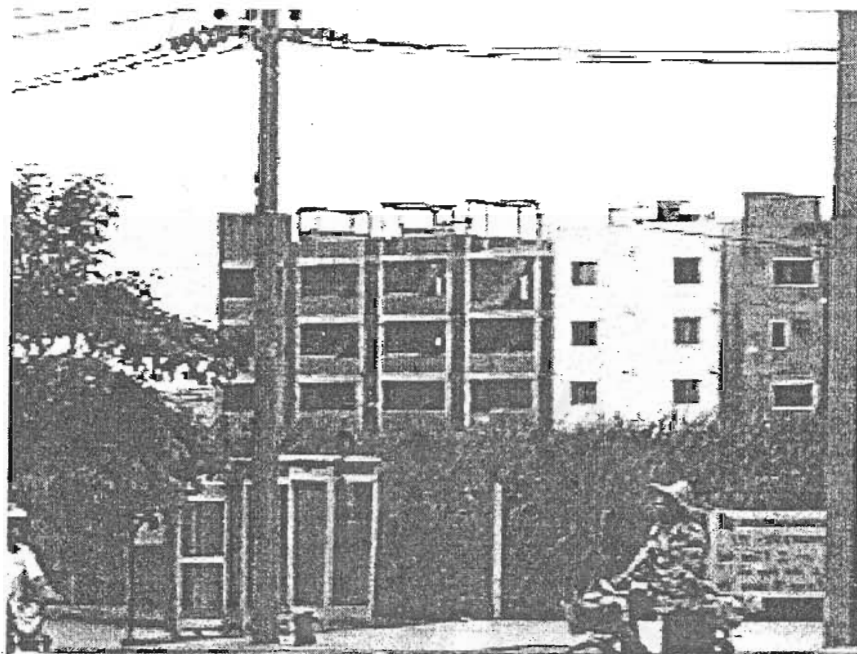


ภาพที่ 3.5 แสดงร้านค้าเช่า ซึ่งอยู่เฉพาะด้านล่าง



ภาพที่ 3.6 แสดงช่องว่างระหว่างอาคาร

บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนคลองกรุงเจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนคลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.7 แสดงลักษณะอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง



ภาพที่ 3.8 แสดงลักษณะของอาคารที่มีการใช้งานเพียงเล็กน้อย

ภาพที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
ขอบเขต :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ทำวิจัย :	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

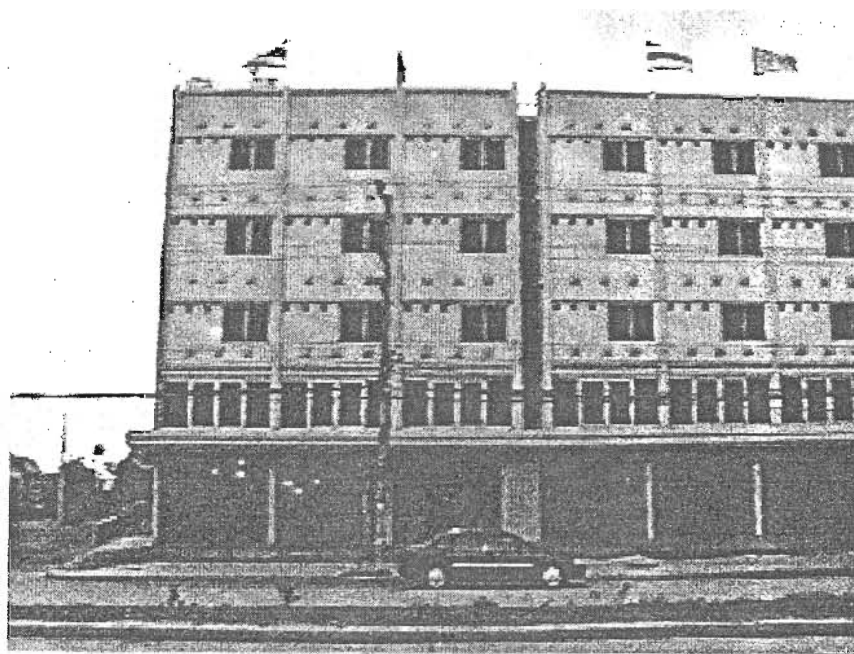


ภาพที่ 3.9 แสดงลักษณะของอาคารที่มีการเว้นช่องว่างระหว่างอาคาร 60 ซม.

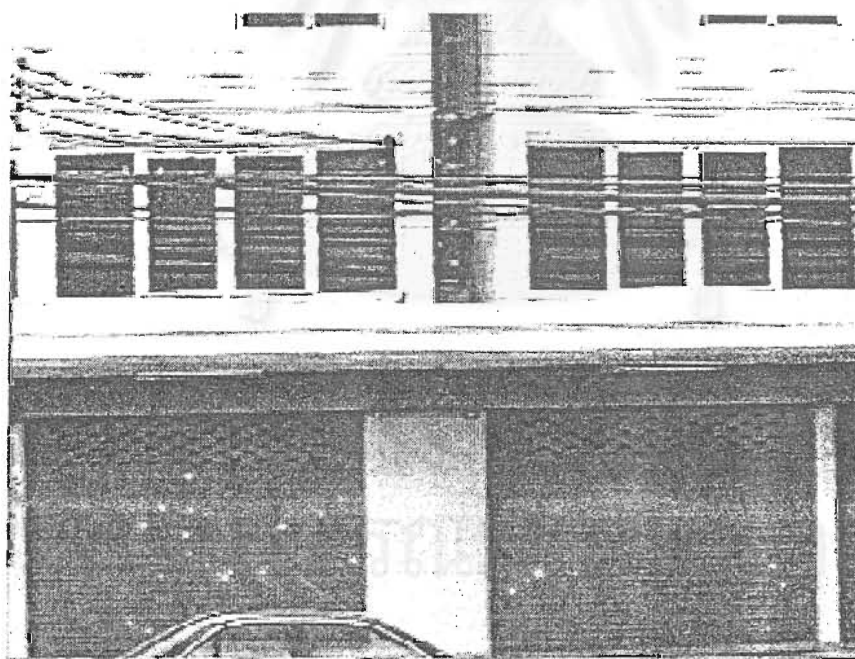


ภาพที่ 3.10 แสดงช่องว่างระหว่างอาคาร

บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเลขาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.11 แสดงอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง

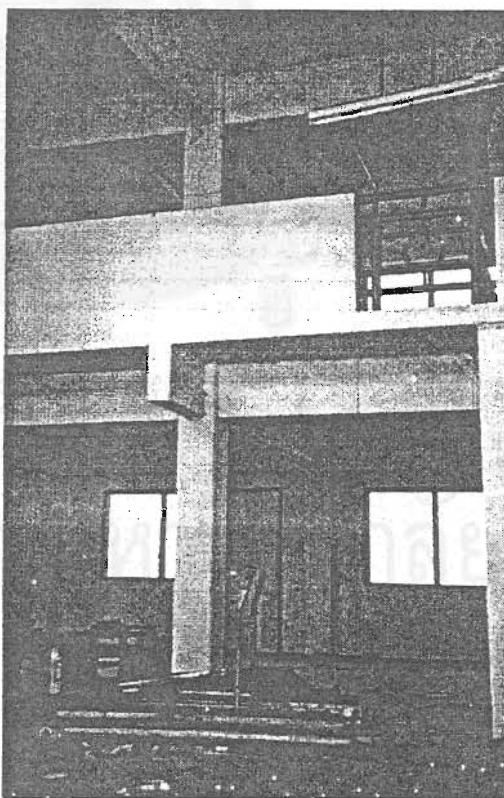


ภาพที่ 3.12 แสดงช่องว่างในส่วนชั้นบนเว้น 60 ซม. ส่วนชั้นล่างมีการปิดกั้นภายหลัง

บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

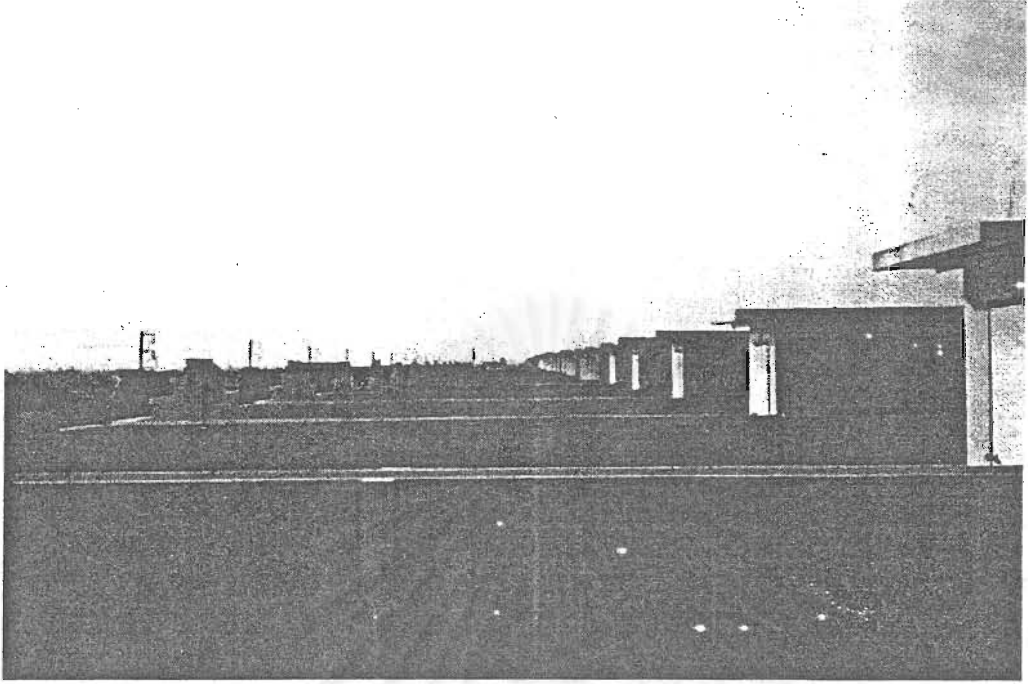


ภาพที่ 3.13 แสดงแนวรั้วที่มีซึ่งมีขอบเขตติดกันแม้ว่าผนังอาคารจะแยกกันก็ตาม
แสดงบันไดหนีไฟที่ลอกแบบมาจากตึกแถวทั่วไป

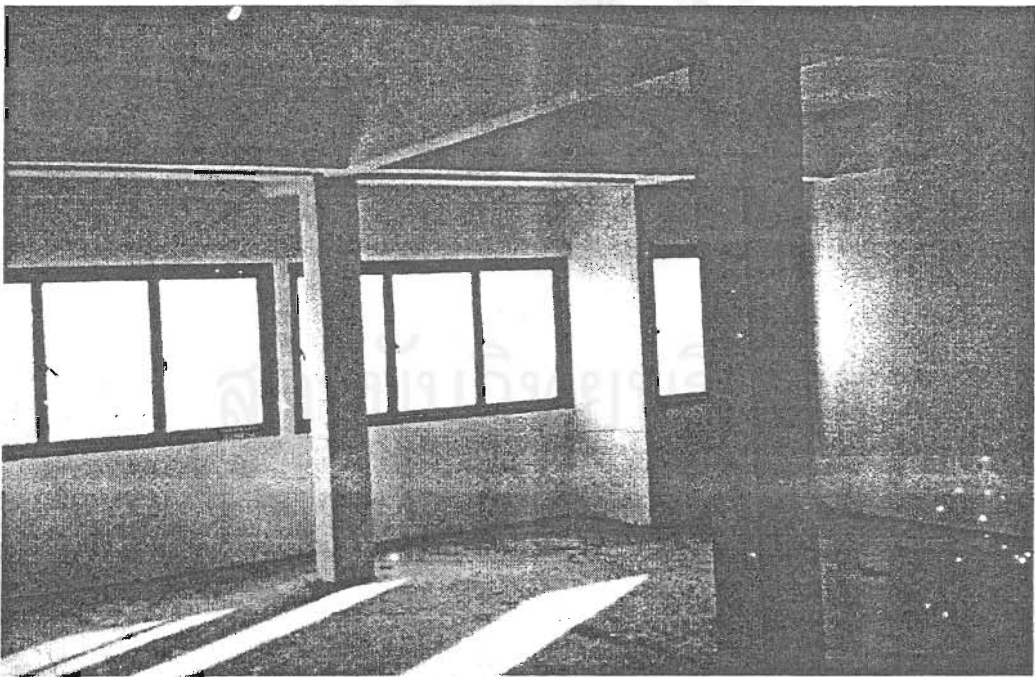


ภาพที่ 3.14 แสดงแนวชั้นลอยซึ่งมีการใช้
พื้นที่เพียงร้อยละ 40 เช่นเดียว
กับตึกแถวที่พบเห็นกันทั่วไป
ทั้งๆที่ กฎหมายควบคุมอาคาร
ไม่ครอบคลุมถึงอาคารประเภทนี้
ซึ่งแสดงให้เห็นถึงเจตนาในการ
ปลูกสร้างให้เหมือนตึกแถว

บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนคลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนคลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเลขาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.15 แสดงลักษณะคานฟ้าของอาคารร้าง ซึ่งมีลักษณะเหมือนตึกแถวทั่วไป



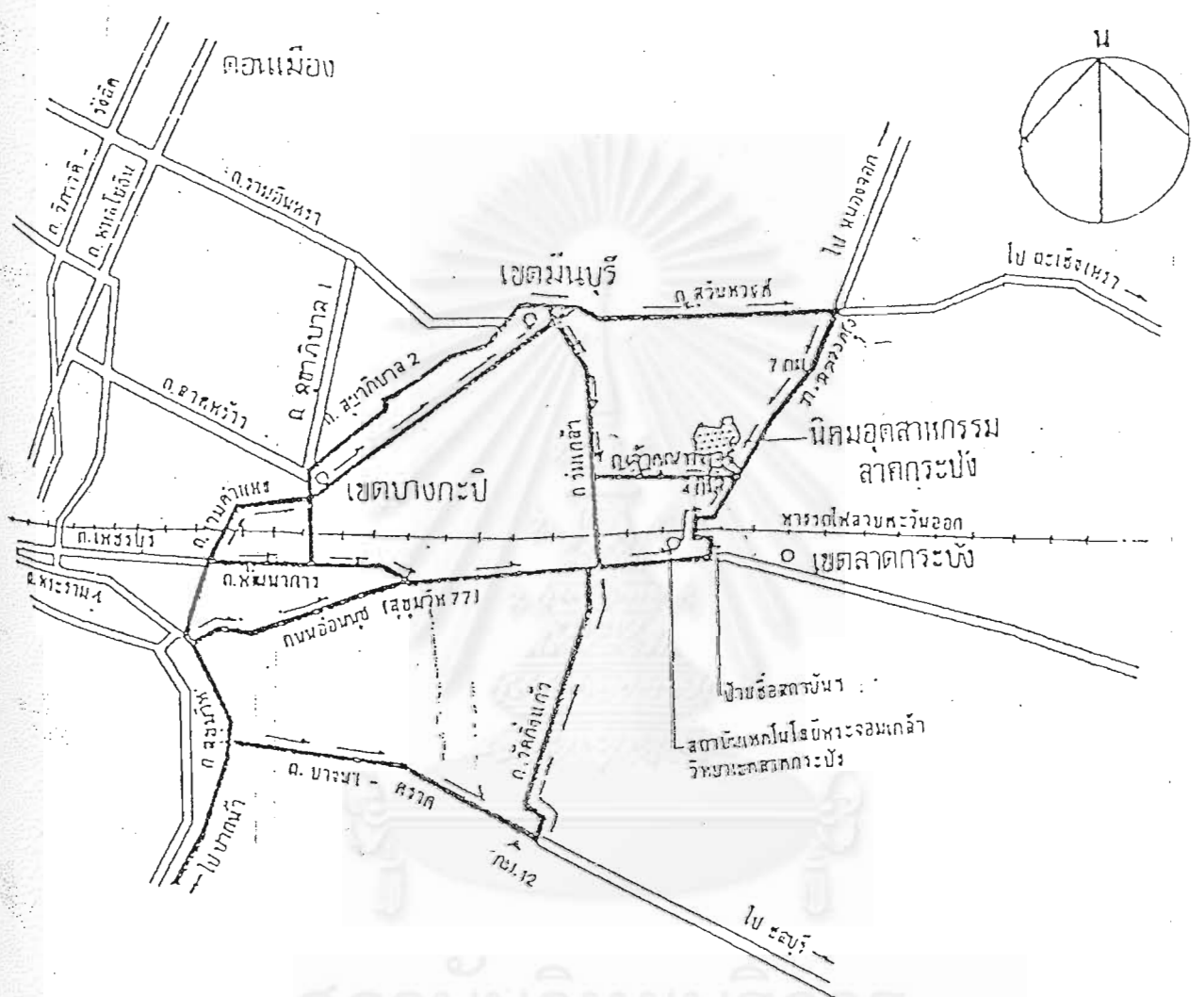
ภาพที่ 3.16 แสดงลักษณะการกันพื้นที่ใช้สอยภายในเป็นลักษณะเปิดโล่งติดต่อกันตลอดแนว

บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา อาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2 ข้อกำหนดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบ ๆ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

เดิมที่เดียวพื้นที่บริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร เขตลาดกระบังเป็นพื้นที่สีเขียวและสีเขียวทะแยงขาว ซึ่งหมายความว่าพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่เพื่อการเกษตรกรรม การใช้งานด้านพักอาศัยจะต้องเป็นบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ แต่เนื่องจากความนิยมต่อธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูในช่วง พ.ศ. 2530-2535 ทำให้ผู้ประกอบการสร้างอาคารประเภทตึกแถวซึ่งเป็นที่นิยมในทุกพื้นที่เพื่อหวังกำไรในทุกพื้นที่ รวมถึงเขตพื้นที่สีเขียวเช่นถนนเจ้าคุณทหาร โดยอาศัยช่องว่างทางกฎหมาย ภายหลังจากจึงเกิดปัญหาตามมาส่งผลให้เกิดอาคารร้าง

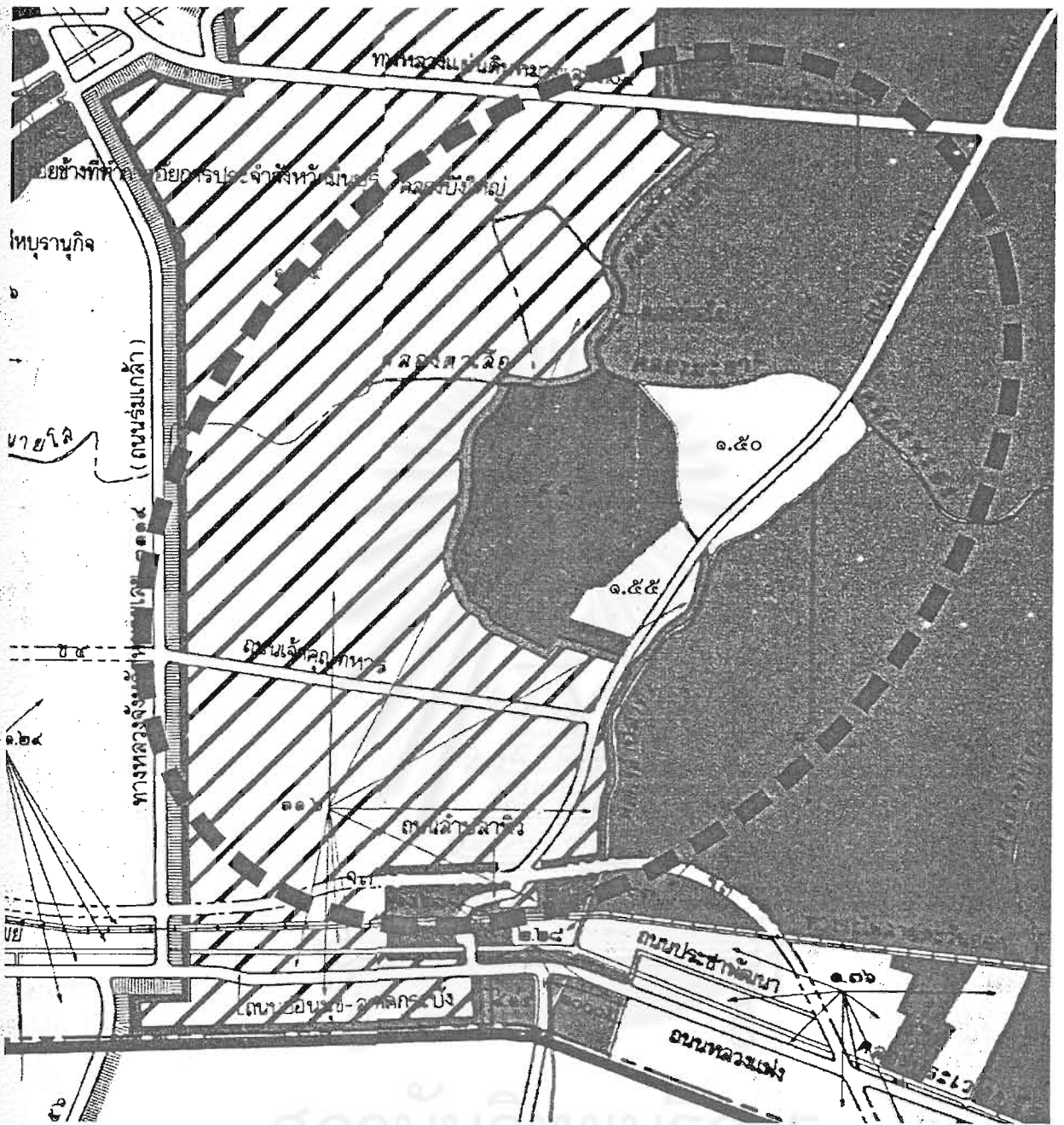
ต่อมาในปี พ.ศ. 2543 กฎกระทรวงผังเมืองฉบับที่ 414 ซึ่งเป็นฉบับใหม่ ได้เื้ออำนวยการดัดแปลงอาคารให้เหมาะสมและสอดคล้องกับปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงาน กล่าวคือได้เปลี่ยนแปลงพื้นที่จากสีเขียวทะแยงขาวมาเป็นพื้นที่สีเหลือง ในบริเวณด้านหน้าที่ติดกับนิคมอุตสาหกรรม ทำให้สามารถใช้งานหลากหลายขึ้นรวมถึงการนำอาคารเดิมมาดัดแปลงให้เป็นอาคารพักอาศัยรวมด้วย โดยมีข้อกำหนดคือ ต้องไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร และมีพื้นที่รวมกันเกิน 2000 ตร.ม.) ซึ่งหากนำอาคารร้างดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ได้จะเกิดผลดีคือไม่ต้องสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นมาใหม่และสามารถระบายอาคารเดิมไปสู่ผู้บริโภคซึ่งมีความต้องการสูงอีกด้วย ส่วนพื้นที่ที่ยังเป็นพื้นที่สีเขียวและสีเขียวทะแยงขาวเช่นตึกแถวบริเวณถนนเจ้าคุณทหารอยู่นั้น หากทางภาครัฐอนุโลมให้ใช้พื้นที่ร้อยละ 10 ซึ่งเป็นพื้นที่อนุโลมตามกฎหมายผังเมืองอยู่แล้ว ในการยอมให้ดัดแปลงอาคารให้เป็นที่อยู่อาศัยรวม ซึ่งมีพื้นที่ไม่เกิน 2000 ตารางเมตร จะเป็นการลดความสูญเสียได้เป็นอย่างมาก



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.17 แสดงแผนที่สังเขป ของนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

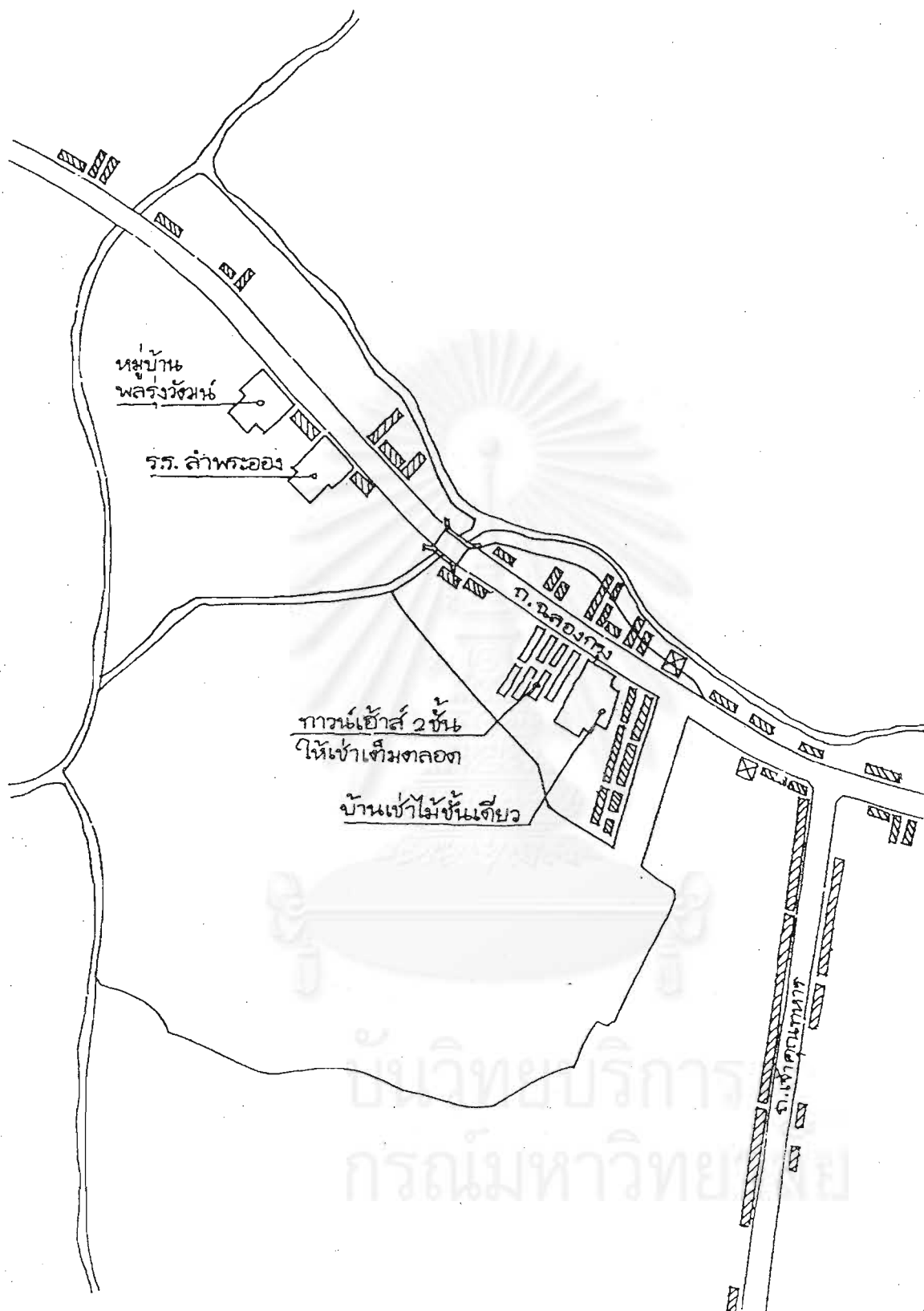


ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- สีเหลือง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- สีขาวมีกรอบเส้นทแยงเขียว อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- สีเขียว ชนบทและเกษตรกรรม
- สีม่วง เขตอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

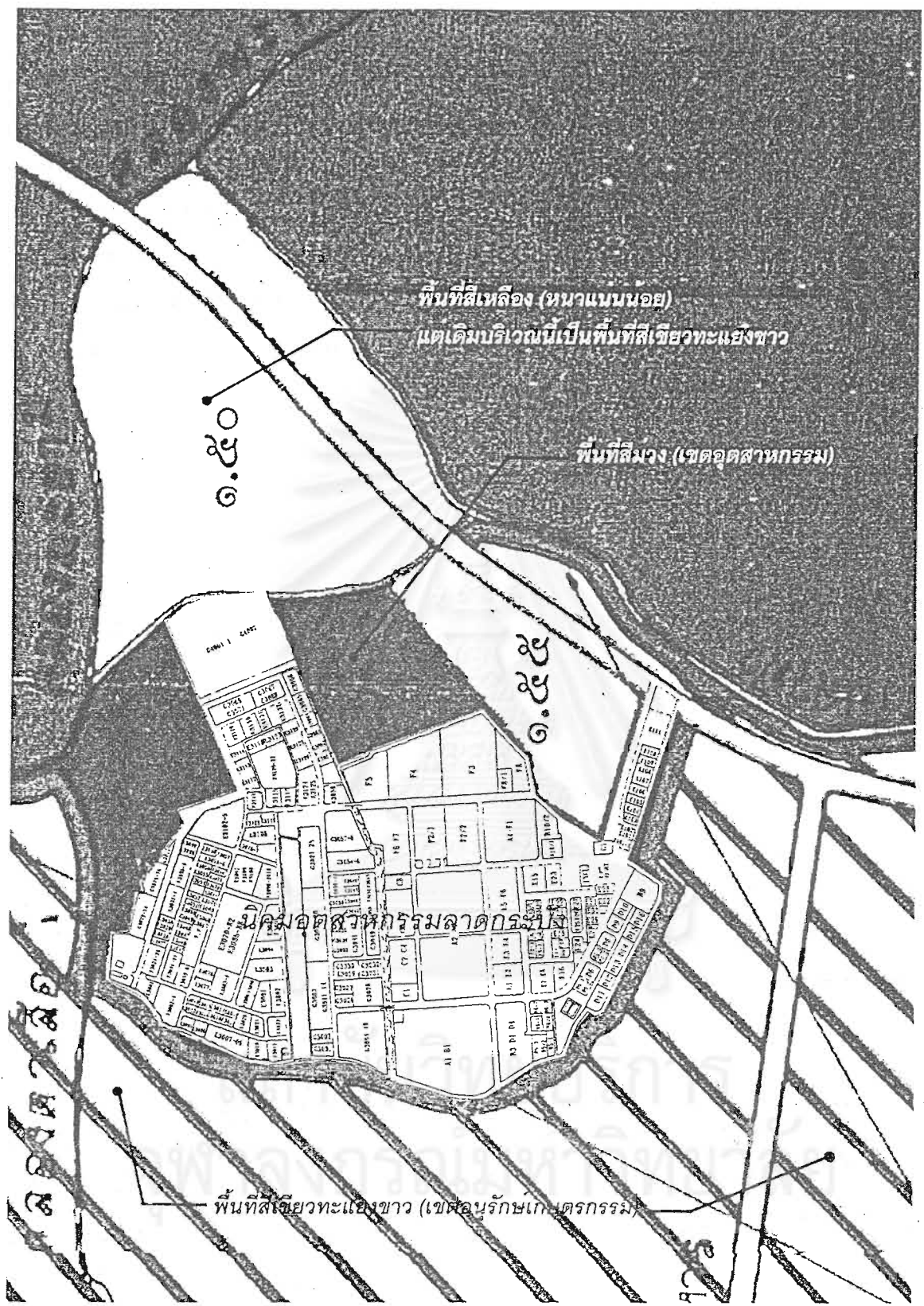
ภาพที่ 3.19 แสดงลักษณะขยายการใช้ที่ดินในเขตลาดกระบัง

บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนสองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนสองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.20 แสดงผังบริเวณแสดงตำแหน่งอาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร

บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์:	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้วิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.21 แสดงลักษณะการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษา

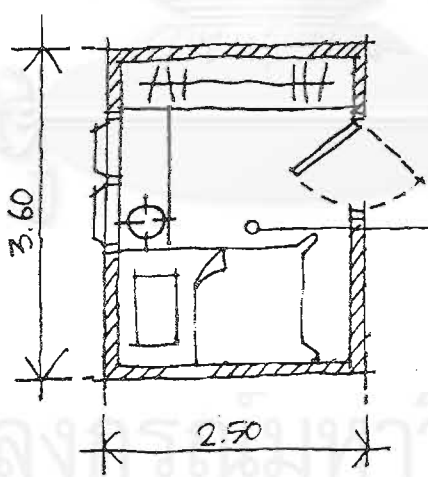
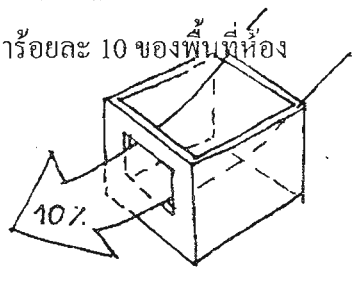
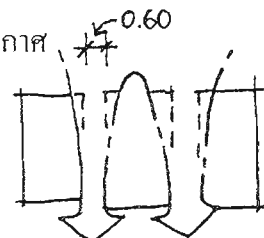
บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนลาดกระบัง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์:	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนลาดกระบังและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

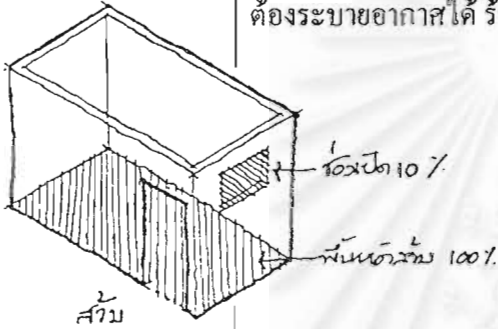
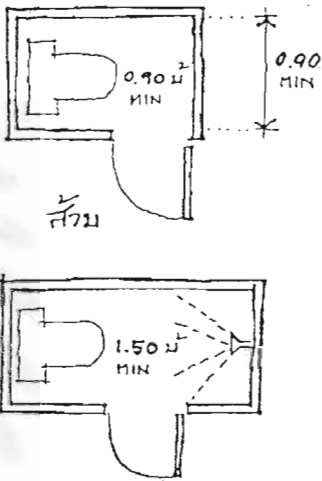
3.3 กฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยครั้งนี้มีกฎกระทรวงและเทศบัญญัติหลายฉบับที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 เรื่องการป้องกันอัคคีภัย ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องการควบคุมอาคาร

การปรับปรุงตึกแถวบริเวณถนนจลองกรุงและเจ้าคุณทหาร ให้เป็นอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งอาคารที่จะจัดสร้างได้ ต้องอยู่ภายใต้กรอบที่กฎหมายผังเมืองกำหนด กล่าวคือเป็นอาคารพักอาศัยรวมที่ไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร และมีพื้นที่รวมกันเกิน 2000 ตร.ม.) จำเป็นต้องศึกษาถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับกฎหมายอาคาร เรื่องการตัดแปลงอาคารและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ซึ่งตามกฎหมายให้ใช้ข้อกำหนดเดียวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ส่วนต่างๆของอาคาร

หัวข้อ	รายละเอียด	ข้อเสนอแนะ
ความสูงของฝ้า	ต้องมีความสูงอย่างน้อย 2.4 เมตร ในกรณีที่ไม่ปรับอากาศ	
ขนาดของห้องพัก	ความกว้างต่ำสุดของห้องพัก 2.5 เมตร พื้นที่ขั้นต่ำ 9 ตร.ม. 	ควรใหญ่กว่าข้อกำหนดเล็กน้อยเพราะ มีขนาดเล็กกว่าการใช้งานจริง แต่ควรคำนึงถึงเงื่อนไขในการลงทุนด้วย <u>พื้นที่ขั้นต่ำ 9 ตร.ม.</u>
ช่องประตูหน้าต่าง	ต้องมีช่องเปิด มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง 	สามารถอาศัยช่องว่าง 0.60 ม. ระหว่างอาคารในการระบายอากาศ 

น้ำหนักบรรทุก	น้ำหนักบรรทุกของตึกแถว และอาคารประเภทหอพักมีน้ำหนักเท่ากัน = 300 กิโลกรัม/ตารางเมตร	เพื่อไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้อาคาร จึงควรใช้ผนังก่ออิฐมวลเบาในการแบ่งห้อง และไม่ต้องตัดแปลงอาคารมาก เพราะไม่ใช้คาน
ห้องน้ำ-ส้วม	 <p>ความกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร ถ้าใช้อาบน้ำด้วยพื้นที่ขั้นต่ำ 1.50 ตร.ม. ต้องระบายอากาศได้ ร้อยละ 10</p>	
การทิ้งขยะ	อาคารชุดพักอาศัย ที่มีพื้นที่เกิน 2000 ตร.ม. ต้องมีพื้นที่เก็บขยะให้มีคิวดิจ	แม้จะไม่เข้าข่ายแต่ก็ควรจะมีเพื่อความเป็นระเบียบ

ตารางที่ 3.1 แสดงข้อบัญญัติควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง

การป้องกันอัคคีภัย

หัวข้อ	รายละเอียด	ข้อเสนอแนะ
เครื่องดับเพลิง	ต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยชั้นละ 1 เครื่อง ทุกระยะ 45 ม. คิดที่ความสูง 1.5 ม.	ควรมีตาม พ.ร.บ.
ป้ายทางหนีไฟ	ต้องมีป้าย ตัวอักษรเรืองแสงสูง 10 ซม. เพื่อแสดงทางหนีไฟ	

ตารางที่ 3.2 แสดงข้อบัญญัติควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัย

3.4 การคมนาคมขนส่ง

เส้นทางคมนาคมขนส่งจากตึกแถวเหล่านั้น ที่จะพาผู้พักอาศัยไปยังที่ทำงานหรือโรงงานใน นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง มี เส้นทางคือ

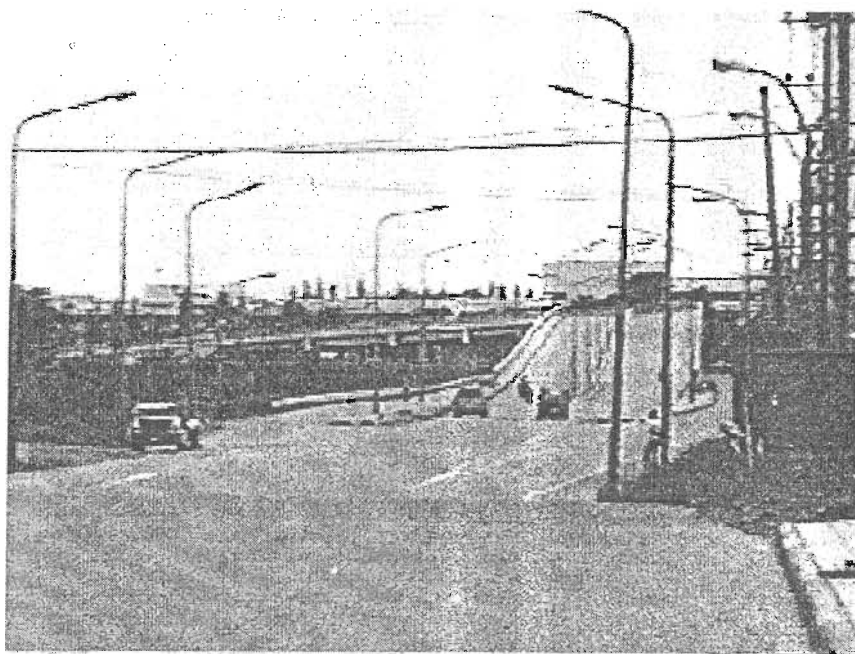
1. จากถนนรามอินทราแยกเข้าถนนร่มเกล้า เลี้ยวซ้ายเข้าถนนเจ้าคุณทหารเลี้ยวขวาเข้าถนน ฉลองกรุง มุ่งสู่นิคมอุตสาหกรรม
2. จากถนนสุวินทวงศ์ แล้วแยกขวาเข้าสู่ถนนฉลองกรุง มุ่งสู่นิคมอุตสาหกรรม
3. จากซอยสุขุมวิท77 (ซอยอ่อนนุช) ผ่านสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาด กระบัง แล้วแยกเข้าสู่ถนนฉลองกรุง มุ่งสู่นิคมอุตสาหกรรม

บริเวณตึกแถวโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง นั้นมีรถประจำทางผ่านหลายสาย นอกจากนั้นยังมีรถรับจ้างขนาดเล็ก รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง บางบริษัทยังจัดให้มีรถรับส่งพนักงานใน บริเวณใกล้เคียงอีกด้วย ซึ่งสามารถสรุปถนนที่ใช้เป็นเส้นทางคมนาคมในบริเวณดังกล่าวมีดังนี้

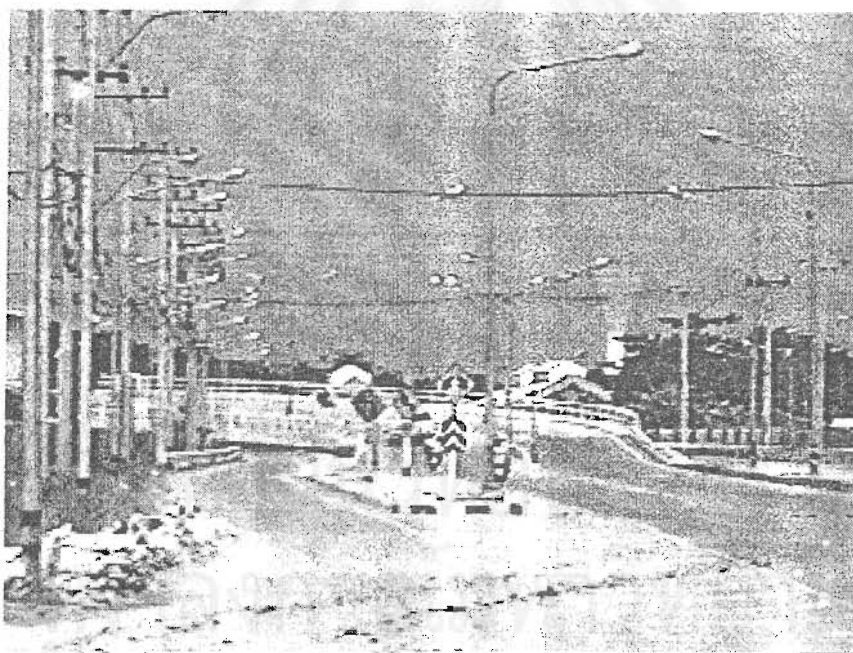
1. ถนนฉลองกรุง เป็นถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
2. ถนนร่มเกล้า เป็นถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องจราจร กำลังขยายเป็น 6 ช่องจราจรใน อนาคต



ภาพที่ 3.22 แสดงเส้นทางคมนาคม



ภาพที่ 3.23 แสดงสะพานข้ามแยก Motor Way บนถนนฉลองกรุง



ภาพที่ 3.24 แสดงเส้นทางคมนาคมบริเวณถนนฉลองกรุงจากอ่อนนุชเข้าไป

บทที่ 3	อาคารร้างบริเวณถนนฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.5 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

พื้นที่ศึกษาอยู่ในเขตลาดกระบัง โดยเป็นเส้นทางที่เชื่อมต่อกับซอยอ่อนนุชบริเวณสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ไปบรรจบกับถนนฉลองกรุง บริเวณพื้นที่ศึกษามีสาธารณูปโภคสาธารณูปการดังนี้

1. ระบบไฟฟ้า มีระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงให้บริการทั่วทั้งเขต
2. ระบบประปามีระบบประปาของการประปานครหลวงให้บริการ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บทที่ 4

ที่อยู่อาศัยปัจจุบันของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

ในบทนี้จะทำศึกษาถึงลักษณะที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทต่าง ๆ ที่มีอยู่ในบริเวณรอบ ๆ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และบริเวณใกล้เคียงว่ามีลักษณะอย่างไร ตลอดจนจะทำการศึกษาถึงพฤติกรรมผู้ใช้อาคารและปัญหาเกี่ยวกับการอยู่อาศัยของพนักงานดังกล่าวอีกด้วย

4.1 รูปแบบของที่อยู่อาศัยให้เช่าในเขตลาดกระบัง

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจภาคสนาม เพื่อศึกษาลักษณะของที่อยู่อาศัยให้เช่าในปัจจุบันของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ว่ามีลักษณะ, รูปแบบและสภาพเป็นอย่างไรบ้าง ซึ่งหากจะแบ่งรูปแบบของที่อยู่อาศัยให้เช่าของพนักงานที่พบได้ในปัจจุบันมีดังนี้คือ

4.1.1 หอพักและอพาร์ทเมนท์

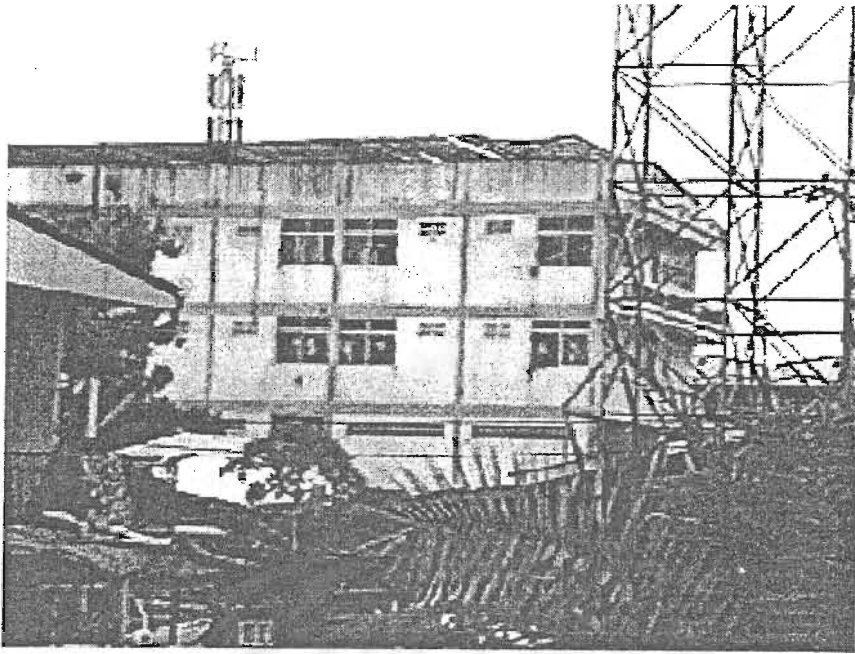
เป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าที่มีจำนวนมากเป็นอันดับสองในบริเวณนั้น โดยส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรม ส่วนใหญ่จะไม่มีเฟอร์นิเจอร์ให้ ผู้เช่าจะเป็นผู้จัดหาเฟอร์นิเจอร์มาเอง ส่วนที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภท อพาร์ทเมนท์จะมีสภาพที่ดีกว่า สะอาดกว่า จากการสำรวจพบว่าส่วนใหญ่จะมีเตียงเหล็กและที่นอนบางๆ บางแห่งจะมีพัดลมโถงให้ โดยส่วนใหญ่จะคิดค่าเช่าประมาณ 1.000-1.500 บาท และเจ้าของจะเรียกเก็บเงินประกัน/เงินล่วงหน้า ประมาณ 1-2 เดือน มีเพียงบางแห่งเท่านั้นที่มีห้องน้ำในตัว ดังนั้นการคิดค่าน้ำจึงเป็นลักษณะการเหมารวม เฉลี่ย 100 บาทต่อคนต่อเดือน ค่าไฟฟ้าจะมีมิเตอร์คิดแยกแต่ละห้อง โดยคิดค่าใช้จ่ายประมาณ 5-6 บาทต่อหน่วย

ข้อคิดเห็นของผู้ทำวิจัย - ห้องพักรูปร่างเล็กมาก

- แออัด / คับแคบ

- การระบายอากาศไม่ดี ขาดสุขลักษณะที่ดี โดยเฉพาะความสะอาด

จากการศึกษาวิจัยเรื่องหอพักบริเวณใกล้กับสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง พบว่าขนาดของหอพักที่พบมากที่สุดเขตลาดกระบัง คือหอพักที่มีขนาดความกว้าง 2.50 เมตร และยังพบว่าขนาดความยาวของห้องพักที่พบมากที่สุดคือ 3.50 ม. นอกจากนี้ยังพบอีกว่าขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องพักที่มีขนาดเล็กที่สุด คือขนาด 7.50 ตารางเมตร (กว้าง 2.50 เมตร ยาว 3.00 เมตร)



ภาพที่ 4.1 แสดงหอพักริมถนนเจ้าคุณทหารบริเวณสามแยก



ภาพที่ 4.2 แสดงหอพักบนถนนฉลองกรุง

ที่ 4	ที่อยู่อาศัยปัจจุบันของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
ชานีพันธ์ :	การปรับปรุงอาคารให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 4.3 แสดงลักษณะของหอพักให้เช่าที่แออัดมาก



ภาพที่ 4.4 แสดงที่มีการเช่าเต็มตลอดหอพักอีกแห่งหนึ่ง

บทที่ 4	ที่อยู่อาศัยปัจจุบันของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
วิทยานิพนธ์ :	การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารร้างบนถนนคลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร
ผู้ทำวิจัย:	นาย เกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์
	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความกว้าง (เมตร)	จำนวน(ห้อง)	ความยาว (เมตร)	จำนวน (ห้อง)
2.00	0	2.00	0
2.50	202	2.50	0
3.00	176	3.00	62
3.50	200	3.50	276
4.00	101	4.00	114
4.50	0	4.50	31
5.00	22	5.00	218
รวม	701	รวม	701

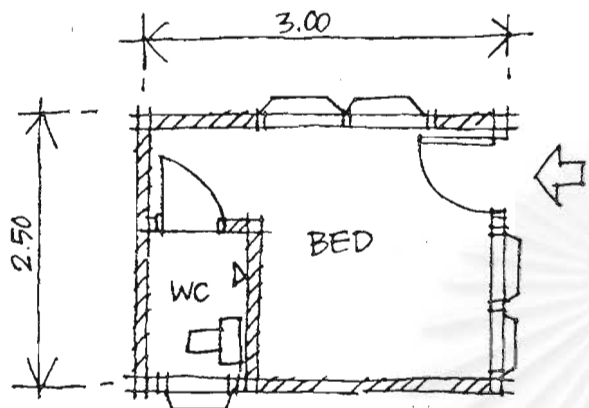
ตารางที่ 4.1 เปรียบเทียบความกว้าง ความยาว กับจำนวนห้องพักในเขตลาดกระบัง

พื้นที่ห้อง ตร.ม.	จำนวน ห้อง	ร้อยละ
7.50	60	8.56%
8.75	102	14.55%
10.00	40	5.71%
10.50	144	20.54%
12.25	32	4.56%
14.00	74	10.56%
15.00	10	1.43%
15.75	21	3.00%
17.50	105	14.98%
20.00	27	3.85%
22.50	4	0.57%
23.00	60	8.56%
25.00	22	3.14%
รวม	701	100%

ตารางที่ 4.2 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ห้องพัก

หลังจากนั้นยังค้นพบอีกว่าโดยส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 49 มีการพักอาศัยรวมกัน 3 คน และ 2 คน ถึงร้อยละ 42

ขนาดของห้องพักที่พบ

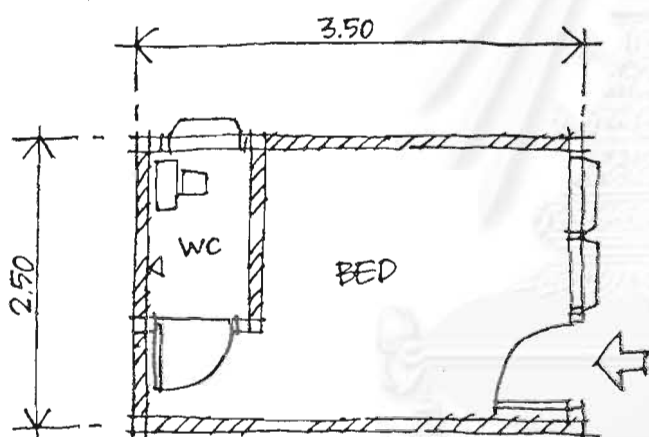


2.50 x 3.00 ม.

= ห้องน้ำในตัว

หน้าต่าง 2 ด้าน

พบ 60 ห้องพัก (ใน 3 แห่ง)



= 2.50 x 3.50 ม.

มีห้องน้ำในตัวและห้องน้ำแยก

พบ 102 ห้องพัก ใน 4 แห่ง

*ขนาดที่พบมากที่สุด

รูปแบบของทางเดิน (CORRIDOR) พบว่าห้องพักในเขตลาดกระบังมีระบบทางเดิน ทั้งแบบทางเดินเดี่ยว (SINGLE LOADED CORRIDOR) และระบบทางเดินร่วม (DOUBLE LOADED CORRIDOR) ในจำนวนใกล้เคียง โดยมีขนาด 1 เมตร และ 10.20 – 1.50 เมตร ตามประเภทที่กล่าวมาแล้วตามลำดับ

¹² พันเลิศ ธีญญศิริ, การศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, วิทยานิพนธ์เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ขนาดพื้นที่ของห้องน้ำ พบว่าส่วนใหญ่มีขนาดเล็กเพียง 1 ตารางเมตรเท่านั้น ซึ่งเป็นขนาดที่ต่ำกว่าตามมาตรฐาน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารกำหนดไว้ คือ 1.50 ตารางเมตร

นอกจากนั้น การวิจัยจับดังกล่าวยังได้สรุปถึง จำนวนสุขภัณฑ์ที่พบจะมีเท่าที่จำเป็น คือ โถส้วม ส่วนที่อาบน้ำจะแบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ ถังคอกาบน้ำ และ ฝักบัว ซึ่งจะมีอัตราส่วนการใช้ใกล้เคียงกัน ส่วนอ่างล้างหน้า จะมีการติดตั้งเพียง 39.39 % ของจำนวนห้องน้ำทั้งหมด

สุขภัณฑ์	จำนวน
โถส้วม	33
ถังอาบน้ำ	25
ฝักบัว	23
อ่างล้างหน้า	13

ตารางที่ 4.3 แสดงการใช้สุขภัณฑ์

จะเห็นได้ว่าห้องพักในเขตลาดกระบังที่พบในงานวิจัยดังกล่าว มีขนาดเล็ก ที่พบมากที่สุดมีขนาดเพียง 2.50 x 3.50 เมตร หรือ ประมาณ 8.75 ตารางเมตร แต่กลับมีผู้เช่าอยู่ภายใต้ห้องเดียวกัน 2 - 3 คน ซึ่งเล็กกว่ามาตรฐานการอยู่อาศัย ขั้นต่ำที่กำหนด โดยทุกหน่วยงาน เช่น การเคหะแห่งชาติ หรือ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่กำหนดให้พื้นที่ต่ำสุดของห้องนอนคือ 8.64 และ 9.00 ตารางเมตร ตามลำดับ และขนาดต่ำสุดของห้องน้ำ - ห้องส้วม คือ 2.16 และ 1.50 ตารางเมตร ตามลำดับ

4.1.2 ห้องว่างแบ่งให้เช่าและห้องแถวไม้

มีจำนวนมากเป็นอันดับหนึ่ง สภาพภายนอกดูค่อนข้างทรุดโทรม ขาดสุขลักษณะที่ดีในการอยู่อาศัย ส่วนใหญ่ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ให้ ห้องน้ำ-ส้วมมีอยู่ไม่เพียงพอ และไม่สอดคล้องกับจำนวนห้องพัก ในกรณีห้องว่างแบ่งให้เช่าจะใช้ห้องน้ำแบ่งกับเจ้าของบ้าน อัตราค่าเช่าเริ่มตั้งแต่ 600-900 บาทต่อเดือน บางแห่งไม่เสียค่าล่วงหน้าหรือเงินประกัน บางแห่งเสียค่าล่วงหน้าแต่ไม่เกิน 1 เดือน ค่าน้ำ-ค่าไฟแบบเหมาจ่าย 200-300 บาทต่อเดือนต่อห้อง

ข้อคิดเห็นของผู้ทำวิจัย - ห้องขนาดเล็กและคับแคบ

- การระบายอากาศไม่ดี

- ห้องน้ำไม่เพียงพอ และไม่มิดชิด

- ขาดสุขลักษณะที่ดี โดยเฉพาะความสะอาด

4.1.3 ทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวเช่าทั้งหลัง

ที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทนี้มีอยู่ค่อนข้างน้อย และมักจะมีผู้เช่าเต็มอยู่เสมอ จากการสอบถามพบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่มักจะเป็นครอบครัว หรือกลุ่มเพื่อนๆแรงงานที่รวมกันอยู่หลายๆคน ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยประเภทนี้มีหลายแบบ บางแห่งค่อนข้างดี บางแห่งทรุดโทรมบ้าง ปัญหาที่พบได้ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้คือ ปัญหาน้ำท่วม เพราะส่วนใหญ่เป็นอาคารชั้นเดียว ที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทนี้เป็นลักษณะเดียวที่มีพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) เพื่อกิจกรรมอื่นๆนอกเหนือจากการนอนเช่น ประกอบอาหาร พักผ่อนรวม เป็นต้น ถ้าเป็นทาวน์เฮาส์อัตราค่าเช่าคิดต่อหลังตั้งแต่ 3,500-5,000 บาทต่อหลังต่อเดือน ถ้าเป็นบ้านเดี่ยวก็จะสูงกว่าเพียงเล็กน้อยเท่านั้น อัตราค่าสาธารณูปโภค น้ำ-ไฟฟ้า คิดตามอัตราของการไฟฟ้านครหลวงและการประปานครหลวงเฟอร์นิเจอร์ผู้เช่าเป็นผู้จัดหาตนเองทั้งสิ้น

ข้อคิดเห็นของผู้ทำวิจัย - มีจำนวนน้อยมาก และมีอัตราการเช่าเต็มอยู่เสมอ

- การระบายอากาศดี ได้รับแสงแดดสม่ำเสมอ
- ห้องน้ำเป็นส่วนตัว มีชีวิต
- ขาดสุขลักษณะที่ดี โดยเฉพาะความสะอาด
- ผู้เช่ามักจะไม่ใช่ผู้ออก

ดังนั้นจำนวนตัวอย่างที่จะนำมาใช้ในการวิเคราะห์จะได้เป็น 397 ตัวอย่างตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

กลุ่มตัวอย่าง	จำนวนแรงงาน	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	เก็บได้จริง
แรงงานในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป	29172	61 %	242	231
แรงงานในเขตอุตสาหกรรมส่งออก	18410	39 %	155	143
รวม 2 กลุ่ม	47562	100 %	397	374=94.20%

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนตัวอย่างที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์

แบบสอบถาม ประกอบด้วย คำถามแบบปลายปิด (CLOSE QUESTIONS) เป็นคำถามแบบให้ตอบภายในกรอบที่กำหนด การสร้างคำถามแบบปลายปิดมี 3 รูปแบบ ได้แก่

1. แบบคำถาม 2 คำตอบ (DICHOTOMOUS QUESTIONS) เป็นคำถามที่จะเลือกตอบอย่างใดอย่างหนึ่งใน 2 คำตอบ เช่น ใช่ ไม่ใช่ พอใจ ไม่พอใจ เป็นต้น
2. แบบคำถามให้เลือกตอบ (MULTIPLE CHOICE QUESTIONS) คำถามจะกำหนดคำตอบให้หลายคำตอบ (ตั้งแต่ 3 คำตอบขึ้นไป) และเลือก 1 คำตอบ

3. แบบคำตอบให้เลือกหลายคำตอบ แบบนี้คล้ายกับรูปแบบคำถามให้เลือกตอบต่างกันตรงที่ให้เลือกตอบได้หลายคำตอบ (ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ)

ผู้วิจัยได้ทำการออกแบบสอบถามเพื่อทำการศึกษาและทดสอบความเหมาะสมในขั้นแรก (PILOT TEST) จำนวน 39 ชุด หรือร้อยละสิบจากแบบสอบถามที่ต้องการทั้งหมด เพื่อหาข้อบกพร่องของแบบสอบถาม และทำการปรับปรุงแก้ไขหลังจากนั้นจึงทำการออกแบบสอบถามกับกลุ่มประชากรตัวอย่างทั้งหมด 397 ชุด

4.2 พฤติกรรมการใช้อาคาร ของแรงงานที่เช่าอยู่ในปัจจุบัน

ในส่วนนี้จะเป็นการศึกษาปัจจัยรอง คือ พฤติกรรม การใช้อาคารของแรงงานในนิคมอุตสาหกรรม ที่ในปัจจุบันเช่าที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ทำงาน (นิคมฯ) และทำการศึกษาดังปัญหาที่พบในที่อยู่อาศัยให้เช่าของพวกเขาเหล่านั้นเพื่อประโยชน์ในการนำมาเป็น แนวทางในการปรับปรุงตึกแถวให้เป็นที่อยู่อาศัยต่อไป

ในเบื้องต้นจะต้องทำการหาขนาดของกลุ่มเป้าหมายที่จะทำการสำรวจดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

การหาข้อมูลที่จะทำการศึกษา: คือพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ในส่วนของโรงงาน และแรงงาน เพื่อกำหนดกลุ่มประชากรและตัวอย่างที่จะทำการศึกษา พบว่า นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังมีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 163 โรงงาน ปิดดำเนินการไป 4 โรงงาน อยู่ระหว่างการวางแผน แต่ยังไม่ได้ลงทุนดำเนินการ 7 โรงงาน คงเหลือโรงงานที่ประกอบการอยู่ทั้งสิ้น 144 โรงงาน มีจำนวนพนักงานรวมกันทั้งสิ้น 47562คน แบ่งเป็นพนักงานในเขตอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 29152 คน และเป็นพนักงานในเขตอุตสาหกรรมส่งออก 18410 คน หากคำนวณเพื่อกำหนดกลุ่มตัวอย่างจากสถิติของ Herbert Arkin และ Raymond R.Colton จะคำนวณได้จากสูตร

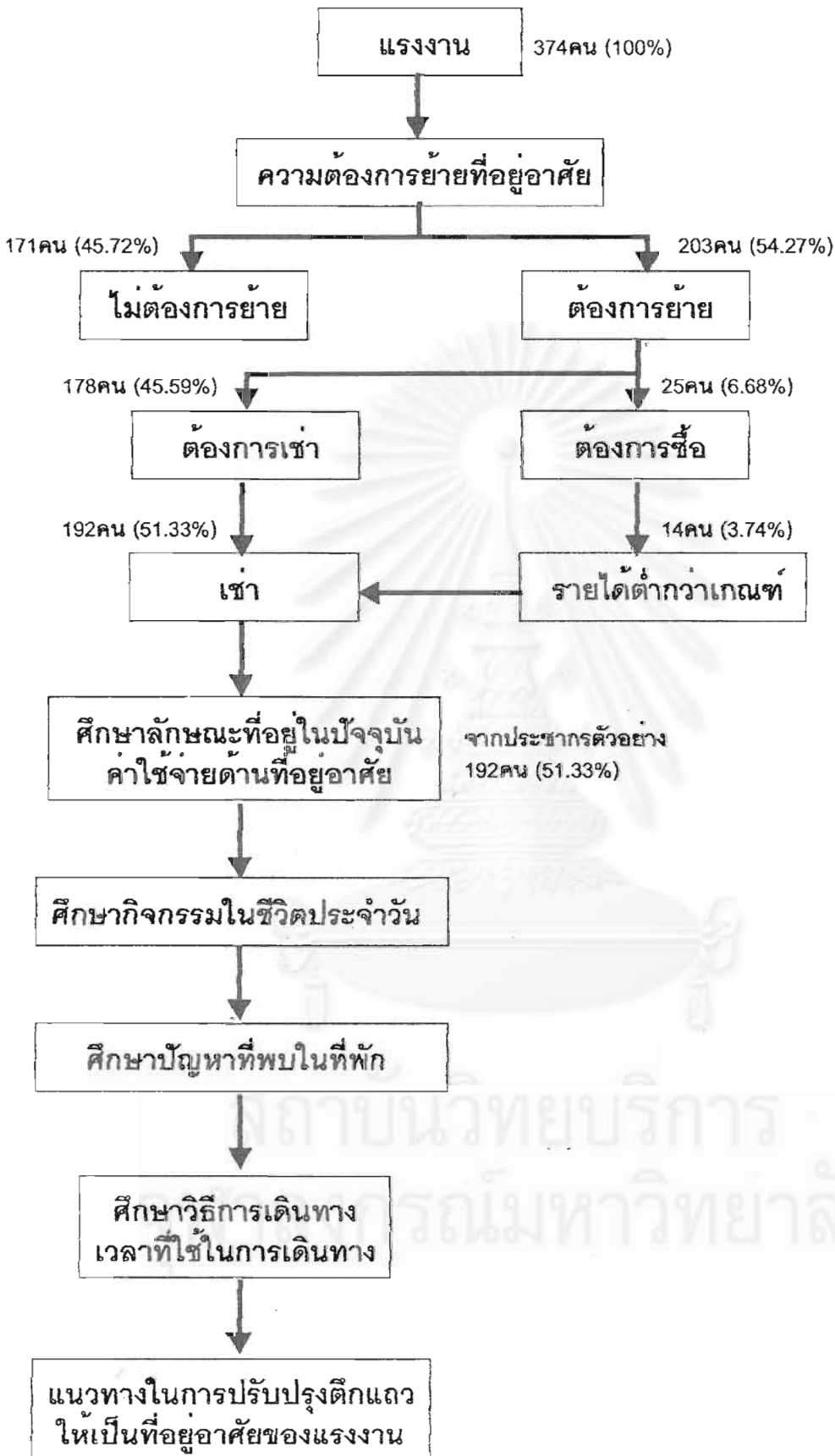
$$n = \frac{N}{1 + NE^2}$$

$$n = \frac{N}{1 + NE^2}$$

n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N คือ ประชากรกลุ่มตัวอย่าง

E คือ ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้



แผนภูมิที่ 4.1 แสดงปัจจัยที่ทำการศึกษาเกี่ยวกับแรงงาน

4.2.1 วิเคราะห์กิจกรรมในชีวิตประจำวันและพฤติกรรมการใช้อาคาร

การวิจัยจำเป็นต้องศึกษาพฤติกรรมการใช้อาคารและกิจกรรมประจำวันเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงอาคารให้สอดคล้องกับความต้องการของพนักงานดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ข้อเสนอแนะ
ลักษณะที่ตั้งของห้องน้ำ	ที่อยู่เช่าปัจจุบันห้องน้ำรวม คิดเป็นร้อยละ 73.95 แต่ลักษณะของอาคารหอพักรวมใน บริเวณพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็น แบบห้องน้ำในตัว	ควรจัดให้เป็นห้องน้ำในตัวทั้ง หมด โดยขนาดห้องน้ำต้องไม่ น้อยกว่า 1.5 ตร.ม. ตาม กฎหมาย
สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ	เลขเงินการใช้ฝักบัว ร้อยละ 59.37 เลขเงินการชักอาน ร้อยละ 40.62	ควรใช้ฝักบัวตามความเลขเงิน ฝักบัวประหยัดน้ำกว่า ทำให้ลด ขนาดถังเก็บน้ำคาคีาลง
	เลขเงินส้วมนั่งยอง ร้อยละ 68.22 เลขเงินชักโครก ร้อยละ 31.37	ควรใช้ส้วมนั่งยองตามความ เลข และส้วมราคาประหยัดน้ำ กว่า ทำให้ลดขนาดถังเก็บน้ำ คาคีาลง
น้ำดื่ม น้ำใช้	น้ำดื่ม = มาจากประปามากรอง หรือต้ม น้ำใช้ = มาจากประปา	เลือกใช้ระบบน้ำประปา
การประกอบอาหาร การรับประทานอาหาร	ร้อยละ 70.32 ซื้อมาทานหรือทาน จากนอกที่พัก ร้อยละ 29.68 ประกอบอาหารเอง	มีเฉพาะส่วนเตรียมอาหาร (Pantry) เท่านั้นก็เพียงพอแล้ว
กิจกรรมในวันหยุด	ซักรีดเสื้อผ้า ร้อยละ 48.95 นอนดูทีวี ร้อยละ 18.75	ควรจัดให้มีที่ตากผ้าที่เหมาะสม เช่น ที่โล่งด้านหลังหรือคาคี ฟ้า รองรับผู้ใช้กว่าครึ่งหนึ่ง

ตารางที่ 4.5 แสดงกิจกรรมในชีวิตประจำวันและพฤติกรรมการใช้อาคาร

4.2.2 วิเคราะห์ทัศนคติที่มีต่อที่พัก

การวิจัยจำเป็นต้องศึกษาทัศนคติที่มีต่อที่พักปัจจุบันเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงอาคารให้สอดคล้องกับความต้องการของแรงงาน ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ข้อเสนอแนะ
การถ่ายเทอากาศและอุณหภูมิภายในห้อง	อากาศร้อน ระบายไม่ดี ไม่มีหน้าต่าง	มีหน้าต่างระบายได้ทุกห้อง ทั้งห้องพักและห้องน้ำ ในห้องซึ่งอยู่ใต้คานฟ้าควรมีฝ้าเพดานเพื่อกันความร้อน
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	ห้องเล็กต่ำสุด 3x3 เมตร หรือ 9 ตร.ม.	ควรมีขนาดใหญ่กว่าตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงการลงทุนประกอบกัน
ขนาดของถนนทางเข้าและน้ำท่วมขัง	ทางเข้าเล็กแคบ น้ำท่วมขังตลอดทั้งปี	หากทางเข้าต่ำควรปรับระดับให้สูงกว่าถนน

ตารางที่ 4.7 แสดงทัศนคติที่มีต่อที่พัก

วิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นในที่พัก

การวิจัยจำเป็นต้องศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นที่พักปัจจุบันเพื่อหาแนวทางป้องกันไม่ให้เกิดขึ้น
ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ข้อเสนอแนะ
ค้มีเหล่า – วิวาท	ค้มีเหล่าส่งเสียงดั่ง ร้อยละ56.33 ทะเลาะวิวาท ร้อยละ 15.49	ออกกฎข้อบังคับห้ามการค้มี สุรา และทะเลาะวิวาท
ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน	พบปัญหาความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน	ควรมียามรักษาความปลอดภัย โดยคิดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
น้ำท่วมขัง	น้ำท่วมขังตลอดปี	แก้ไขด้วยการวิธีทางวิศวกรรม และการก่อสร้างได้ เช่นยกพื้น หรือทำเขื่อน โดยรอบบริเวณ

ตารางที่ 4.8 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในที่พักเดิม

วิเคราะห์ลักษณะที่อยู่อาศัยให้เช่าในปัจจุบันของแรงงาน

จากการวิจัยพบว่า ในกรณีที่เป็นห้องเช่าหรือห้องในบ้านเช่าส่วนใหญ่จะมีขนาดเล็กมากเพียง 3x3 เมตร เป็นส่วนใหญ่ รองลงไปได้แก่ขนาด 2.5x3 เมตร และ 3x3.5 เมตร ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่ มีผู้อยู่อาศัยรวมกัน 2 คน มากถึงร้อยละ 41.58 รองลงไปคือ 3 คน ร้อยละ 22.77

ค่าเช่าบ้านหรือค่าเช่าห้องจะอยู่ที่ 1500-2000 บาทต่อเดือน มากถึงร้อยละ 47.52 รองลงไปเสีย ค่าเช่า 2000-2500 บาทต่อเดือน ร้อยละ 20.79 แต่เมื่อสอบถามถึงค่าใช้จ่ายที่เฉลี่ยต่อคนแล้วพบว่า ปัจจุบันแรงงานมีการเฉลี่ยค่าเช่ากันเพียง 500-1000 บาทต่อคนต่อห้องต่อเดือน มากถึงร้อยละ 59.40 รองลงไปเสียน้อยกว่า 500บาท ต่อคนต่อห้องต่อเดือน

ดังนั้นค่าเช่าที่เหมาะสมจึงไม่ควรสูงกว่าที่เป็นอยู่มากนัก ค่าเช่าควรกำหนดอยู่ที่ 1500-2000 บาท เท่าอัตราเดิม และกำหนดให้อยู่ได้ไม่เกินสามคน โดยอาจเฉลี่ยค่าเช่ากันประมาณ 500-700 บาท ต่อเดือน โดยขนาดห้องควรใหญ่กว่าเดิมทั้งนี้เพราะขนาด 3x3 เมตร เป็นขนาดขั้นต่ำที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด แต่เล็กกว่าขนาดที่ควรจะเป็นในการอยู่อาศัย

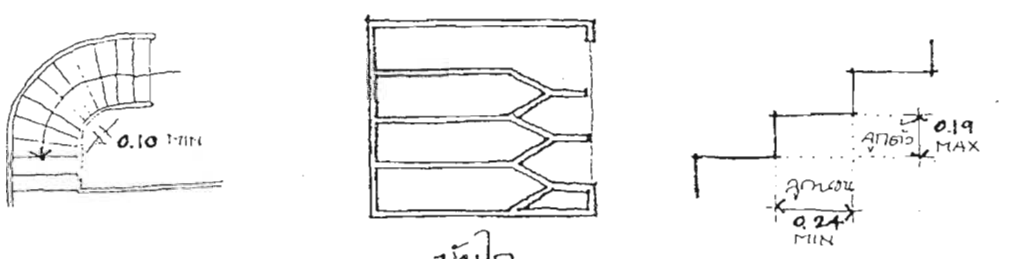
วิเคราะห์ด้านวิธีการเดินทาง

หัวข้อ	รายละเอียด	ข้อเสนอแนะ
เวลาในการเดินทาง	มากกว่า 1.30 ชม. ร้อยละ 31.77 1-1.30 ชม. ร้อยละ 25	ควรเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ภายในบริเวณรัศมีไม่เกิน 10 กม.นับจากปากทางเข้านิคมฯ ซึ่งควรใช้เวลาในการเดินทางน้อยกว่า 1 ชั่วโมง
ระยะทางในการเดินทาง	มากกว่า 11-30 กม. มีรวมกันมากถึงร้อยละ 55.07	
พาหนะ	รถรับส่งพนักงาน ร้อยละ 36.45 รถประจำทาง ร้อยละ 17.70 รถจักรยาน จักรยานยนต์ ร้อยละ 19.27 รถยนต์ ร้อยละ 9.89	ทำเลที่ตั้งต้องไม่ไกลจากถนนใหญ่เพื่อขึ้นรถรับส่งสะดวก ควรมีที่จอดรถจักรยานยนต์อย่างน้อยร้อยละ 20 ที่จอดรถยนต์ร้อยละ 10

ตารางที่ 4.9 แสดงวิธีการเดินทางไปทำงานของแรงงาน

วิเคราะห์ผู้เช่า

การวิจัยจำเป็นต้องศึกษาข้อมูลส่วนตัวของผู้เช่าโดยใช้กลุ่มประชากรตัวอย่างที่มีความต้องการเช่าทั้ง 192 คน ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ข้อเสนอแนะ
อายุ	26-35 ปี ร้อยละ 50.80 20-25 ปี ร้อยละ 36.09	ไม่มีปัญหาในการเดินขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคาร
		

หัวข้อ	รายละเอียด	ข้อเสนอแนะ
การศึกษา	ปวช-ปวส/ช่างเทคนิค ร้อยละ 33.68 ม.1-ม.3 ร้อยละ 17.187 ไม่เกินป.6 ร้อยละ 18/183 ปริญญาตรี ร้อยละ 17.187 สูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 2.08	
รายได้เงินเดือนประจำ ไม่รวมค่าล่วงเวลาและ งานพิเศษ	5000-6000 บาท ร้อยละ 31.55 6000-7000 บาท ร้อยละ 25.66 4000-5000 บาท ร้อยละ 19.78 มากกว่า 10000 บาท ร้อยละ 17.11 9000-10000 บาท ร้อยละ 5.9	หากพิจารณาว่าค่าใช้จ่ายด้าน ที่พักอาศัยจะต้องไม่เกิน 1 ส่วน3 ของรายได้ประจำจะ พบว่า ค่าใช้จ่ายด้านที่พัก อาศัยที่จ่ายได้จะอยู่ในช่วง 1333-3500 บาท ต่อคน ต่อ เดือน
ทำงานระบบกะ	ทำงานระบบกะ ร้อยละ 57.75	หอพักจึงควรเปิดให้เข้าออก ได้ตลอด 24 ชม. โดยมียาม

ตารางที่ 4.10 แสดงการวิเคราะห์ผู้เช่า

4.3 กลุ่มเป้าหมายที่คาดหวัง

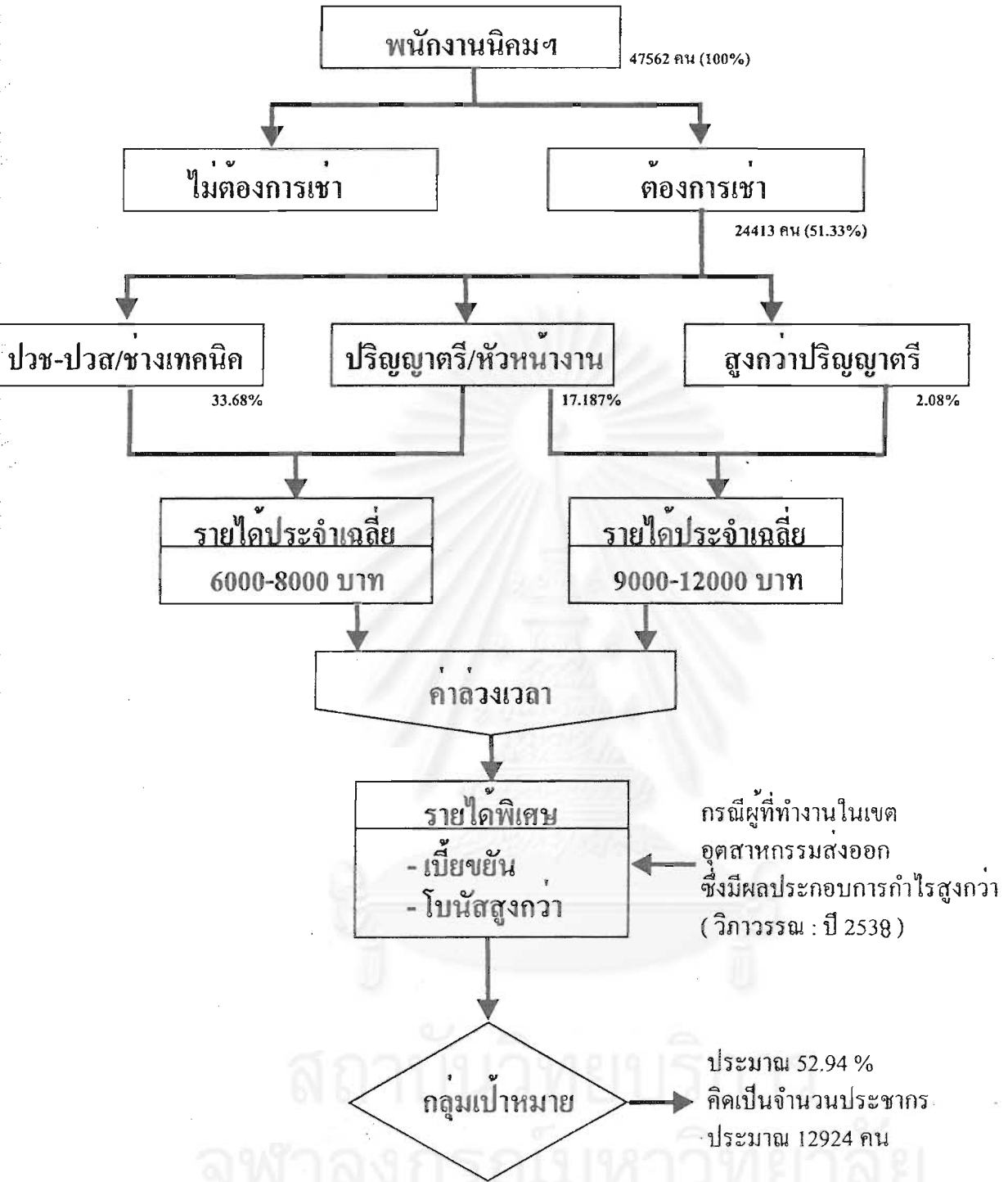
ในการบรบทนี้นอกจากจะศึกษาในเรื่องลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของพนักงาน และพฤติกรรมการใช้อาคารแล้ว ยังมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาเรื่อง ลักษณะการคัดเลือกกลุ่มเป้าหมายว่า จะมีกลุ่มใดบ้างที่เหมาะสมที่จะมาใช้โครงการดังกล่าว

จากการศึกษาพบว่าระดับพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังมีหลายระดับ โดยระดับที่มีความน่าสนใจนั้นพิจารณาจาก ระดับการศึกษา - หน้าที่การงานของพนักงาน และ ระดับรายได้เป็นหลัก ทั้งนี้เพราะรายได้และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าเป็นเรื่องสำคัญที่จะทำให้โครงการมีความเป็นไปได้สูง จากการศึกษาพบว่า กลุ่มเป้าหมายที่สามารถใช้บริการได้มีตั้งแต่ระดับช่างฝีมือ-เทคนิค หรือผู้ที่ทำงานระดับธุรการ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีการศึกษาระดับ ปวช. -ปวส. ซึ่งมีมากถึงร้อยละ 33.68

รองลงไปได้แก่กลุ่มระดับหัวหน้างานหรือตำแหน่งอื่นๆ โดยมีระดับการศึกษาปริญญาตรี ซึ่งมีจำนวนถึงร้อยละ 17.187 ส่วนผู้ที่มีการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรีมีจำนวนเพียงร้อยละ 2.08 เท่านั้น จึงไม่คิดว่าจะมีความสำคัญมากนัก ส่วนกลุ่มอื่นๆจะมีรายได้ค่อนข้างต่ำอาจจะไม่เหมาะกับโครงการดังกล่าว ทั้งนี้คำนวณจากรายรับเป็นหลัก การคัดเลือกกลุ่มเป้าหมายอาศัยวิธีการ Cross Tab การศึกษากับรายได้ ซึ่งสามารถสรุปขั้นตอนได้ดังแผนภูมิที่ 4.2



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิที่ 4.2 แสดงการคัดเลือกกลุ่มเป้าหมาย

บทที่ 5

รูปแบบและแนวทางในการปรับปรุง



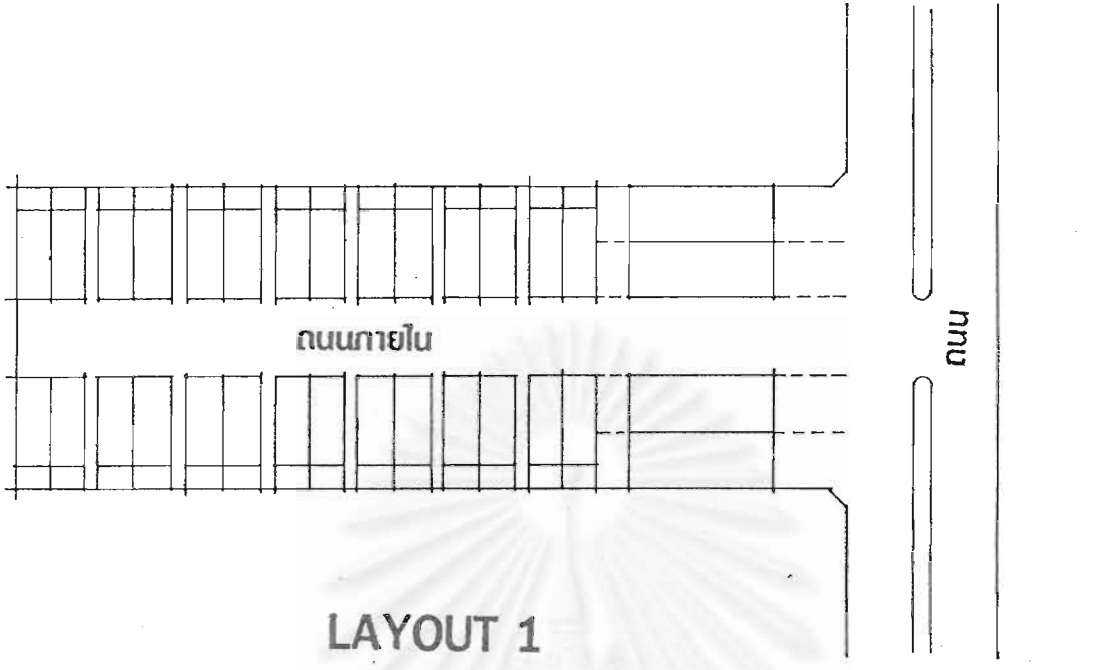
5.1 แนวคิดในการปรับปรุงอาคารร้าง

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่ามีอาคารร้างที่มีลักษณะคล้ายตึกแถวในบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร, ถนนฉลองกรุง และถนนร่มเกล้า มากถึง 772 อาคาร หรือคิดเป็นร้อยละ 82 ของอาคารทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่พบว่าเจ้าของอาคารปล่อยอาคารเหล่านี้ไว้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 - 2538 จนกระทั่งถึงปัจจุบันรวมระยะเวลาทั้งสิ้น 6-8 ปี นับเป็นความสูญเสียโดยเปล่าประโยชน์อย่างยิ่ง

การจัดการกับอาคารร้างเหล่านี้เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้จำเป็นต้องพิจารณา ถึงรูปแบบการจัดวางผังบริเวณของกลุ่มอาคารดังกล่าวในภาพรวมเสียก่อนที่จะศึกษาลงในรายละเอียดต่อไป ผังบริเวณของกลุ่มอาคารดังกล่าวพอจะสรุปได้เป็น 3 ประเภท หลัก ๆ ดังนี้คือ

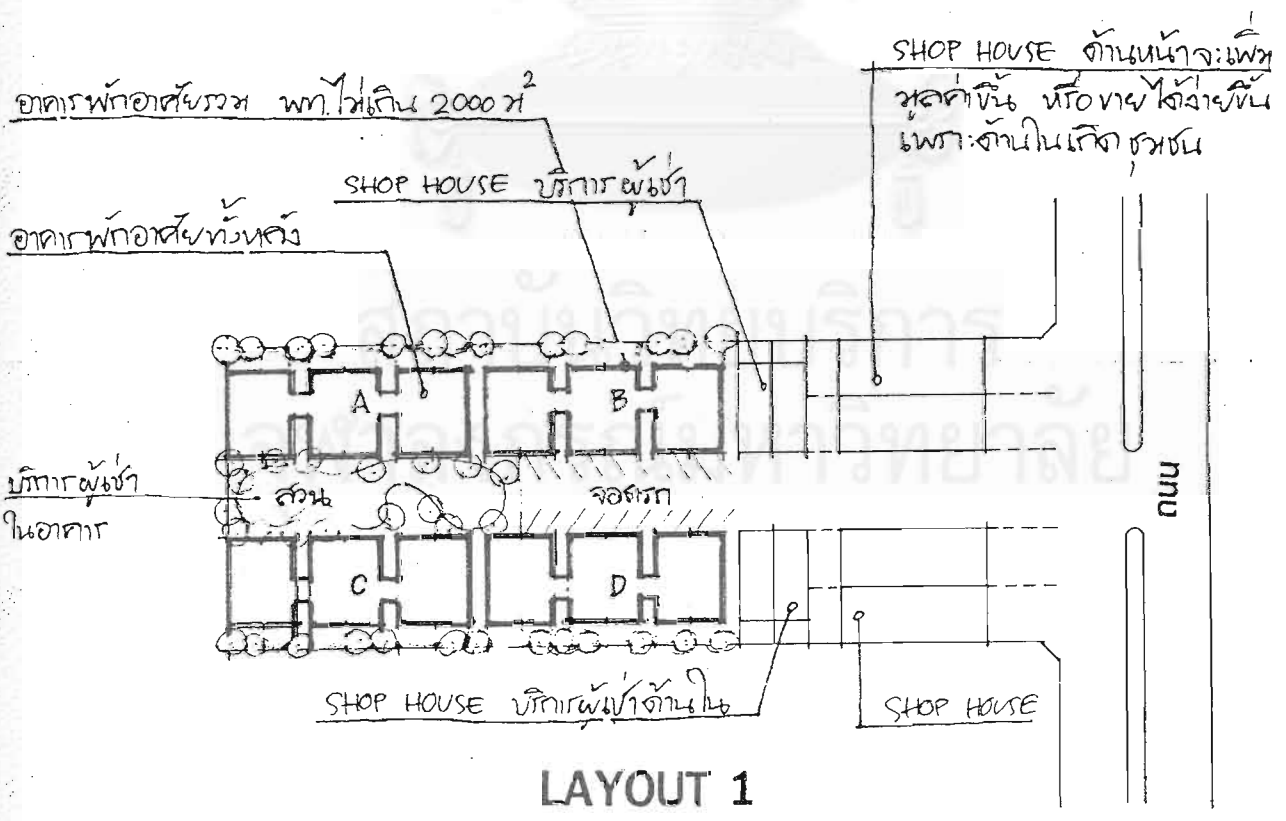
5.1.1 การจัดผังของกลุ่มอาคาร ประเภทที่ 1 (Layout 1)

เป็นการจัดผังกลุ่มอาคารที่กระจายตัวตามแนวตึกโดยมีถนนภายในโครงการอยู่ระหว่างกลางของอาคารเหล่านั้น กลุ่มอาคารประเภทนี้ พบเป็นจำนวนถึงร้อยละ 33.51 กลุ่มอาคารประเภทนี้มีลักษณะการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า โดยอาคารด้านหน้าจะมีราคาสูงกว่าอาคารด้านใน หากพิจารณาถึงโอกาสในการปรับปรุงให้เป็นโครงการอาคารพักอาศัยสำหรับพนักงานแล้ว นับว่ากลุ่มอาคารประเภทนี้น่าจะเหมาะสมที่สุด ทั้งนี้เพราะ อาคารด้านในมีมูลค่า (VALUE) น้อยกว่าอาคารด้านนอก มูลค่าที่ดินก็ต่ำกว่า โดยอาคารด้านใน จัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในใหม่ โดยแบ่งเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 20 ตารางเมตรขึ้นไป อาศัยการเชื่อมเฉพาะทางเดินเข้าด้วยกันจะทำให้ลดบันไดลงเหลือเพียง 2 ชุด การเชื่อมอาคาร (เฉพาะทางเดิน) นี้จะทำได้ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือประมาณไม่เกิน 4 อาคาร เนื่องจากตามกฎหมายไม่ได้กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัย ที่มีพื้นที่ต่ำกว่า 60 ตารางเมตร จำเป็นต้องมีที่จอดรถ จึงทำให้สามารถนำพื้นที่ด้านหน้า ซึ่งปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีต นำมาปรับปรุงเป็นสวนหย่อม สำหรับผู้อยู่อาศัยภายในแต่ละอาคารได้ และจากการศึกษาถึงวิธีการเดินทางในบทที่ 4 พบว่าพนักงานส่วนหนึ่งเดินทางโดยรถจักรยานยนต์ จึงควรเตรียมพื้นที่ไว้รองรับความต้องการ ซึ่งสามารถทำได้ทั้งหมด ทั้งนี้เพราะพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ใช้พื้นที่ไม่มาก กลุ่มอาคารด้านหน้าทั้งที่ ติดถนนใหญ่ และติดถนนภายใน ก็จะมีมูลค่าสูงขึ้นหรือจำหน่ายได้ง่ายขึ้น ทั้งนี้เพราะ ภายในเกิดเป็นชุมชน ทำให้อาคารเหล่านั้นสามารถใช้ประโยชน์ ในเชิงพาณิชย์กรรมได้อย่างสมบูรณ์ขึ้น



LAYOUT 1

ก่อนการปรับปรุง



LAYOUT 1

แนวทางการปรับปรุง

ภาพที่ 5.2 แสดงลักษณะกลุ่มอาคารแบบที่ 1

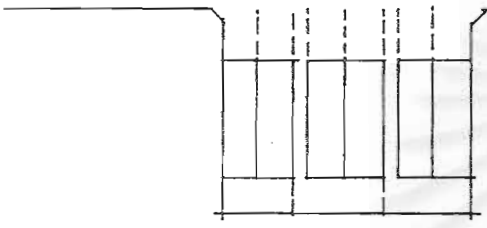
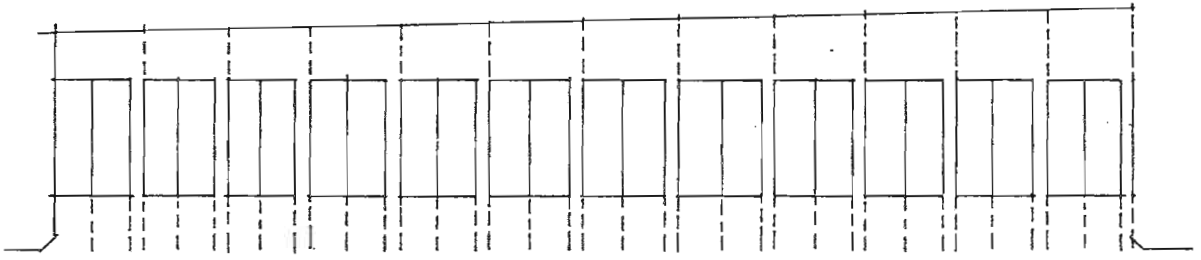
5.1.2 การจัดผังของกลุ่มอาคาร ประเภทที่ 2 (Layout 2)

เป็นการจัดผังกลุ่มอาคารประเภทนี้พบมากที่สุด มีจำนวนมากถึง ร้อยละ 61.66 มีลักษณะกระจายตัวตามแนวถนนใหญ่ บริเวณด้านหน้าของอาคารมีการถอยร่นมากกว่าปกติตามเทศบัญญัติ ทั้งนี้เพื่อเป็นที่จอดรถยนต์ จากการสำรวจพบว่าอาคารเหล่านั้น จะมีความลึก 12 – 16 เมตรมีที่ว่างด้านหลังอาคาร ตั้งแต่ 7.5 – 30 ตารางวา เจ้าของโครงการจะคิดค่าที่ดินส่วนเกินเพิ่มตารางวาละ 25000 – 32000 บาทในกรณีที่พื้นที่ดินมากกว่าแปลงมาตรฐาน โดยปกติกลุ่มอาคารประเภทนี้จะมีมูลค่า (VALUE) สูงกว่า กลุ่มอาคารประเภทที่ 1 มาก ทั้งนี้เพราะศักยภาพ ในเชิงธุรกิจ และทำเลที่ตั้งที่คิดถนนใหญ่ ทำให้ มูลค่าของอาคารสูงทั้ง ๆ ที่มีพื้นที่ใกล้เคียงกัน กลุ่มอาคารประเภทนี้บางส่วนเริ่มมีการใช้งานบ้างแล้วเช่น บางอาคารมีการให้เช่าเพื่อเป็นธุรกิจอาทิ เช่น อู่ซ่อมรถ, โรงกลึง, โรงงานขนาดเล็ก ๆ ซึ่งกิจการเหล่านี้เป็นกิจการที่ไม่จำเป็นต้องมีทำเลที่มีลูกค้ามากนัก แต่อย่างไรก็ตามอาคารเหล่านี้ก็ยังมีการใช้งานน้อยมาก

ในการปรับปรุงกลุ่มอาคารเหล่านี้ จึงควรปล่อยให้ชั้นล่างเป็นสถานประกอบการเพื่อการพาณิชย์กรรมเช่นเดิม โดยกิจการเหล่านี้ควรจะตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้บ้างไม่มากนักน้อย เช่น ร้านอาหาร, ร้านขายของชำ, ร้านตัดผม เป็นต้น ส่วนตั้งแต่ชั้น 2 – 4 สามารถแบ่งเป็นห้องชุดขนาดตั้งแต่ 18 – 40 ตารางเมตร โดยการในชั้นคอนของการปรับปรุงสามารถเชื่อมอาคารให้ติดต่อกันเฉพาะแนวทางเดิน โดยจะต้องไม่ให้เป็นอาคารขนาดใหญ่ ที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 2000 ตารางเมตร ตามกฎหมายผังเมือง เนื่องจากกลุ่มอาคารประเภทนี้มีจำนวนมากที่สุด ผู้วิจัยจึงนำเสนอรายละเอียด และแนวทางในการปรับปรุง เพื่อเป็นแนวทางแก่เจ้าของอาคารเดิมในการนำอาคารร้างเหล่านั้นมาใช้ให้เกิดประโยชน์ ซึ่งจะเสนอรายละเอียดในหัวข้อต่อไป

5.1.3 การจัดผังของกลุ่มอาคาร ประเภทที่ 3 (Layout 3)

จากการสำรวจพบการจัดผังกลุ่มอาคารประเภทนี้เพียง กลุ่มเดียว หรือคิดเป็นร้อยละ 4.8 กลุ่มอาคารประเภทนี้มีลักษณะการจัดวางเป็นรูปตัวโอ โดยมีทางเข้า – ออก ได้ 2 ทาง และตรงกลางเป็นที่จอดรถ แนวทางการพัฒนากลุ่มอาคารประเภทนี้ จึงควรพัฒนาให้อาคารด้านในเป็นส่วนของอาคารพักอาศัย ส่วนด้านหน้ายังคงใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมเช่นเดิม ส่วนบริเวณที่จอดรถกลางนั้น สามารถปรับปรุงให้เป็นสวนหย่อมเพื่อประโยชน์ในการพักผ่อนหย่อนใจของผู้เช่า



ถนน

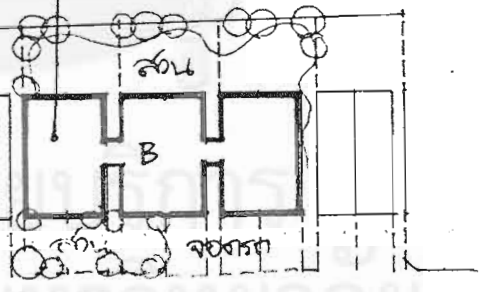
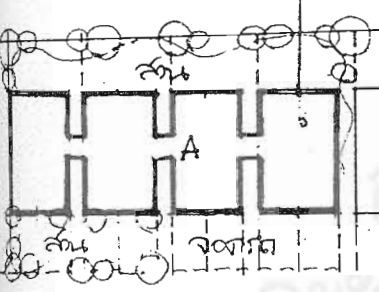
LAYOUT 2

ก่อนการปรับปรุง

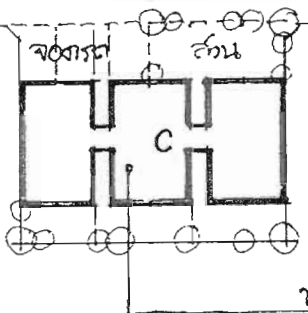
ปรับปรุงเป็น อาคารพาณิชย์ + SHOP

ชั้น 2-4 ปรับปรุงเป็นอาคารพักอาศัยรวม
ชั้นล่างเป็น SHOP บริการผู้เช่า-คนนอก

SHOP HOUSE ทั่วไป



ถนน



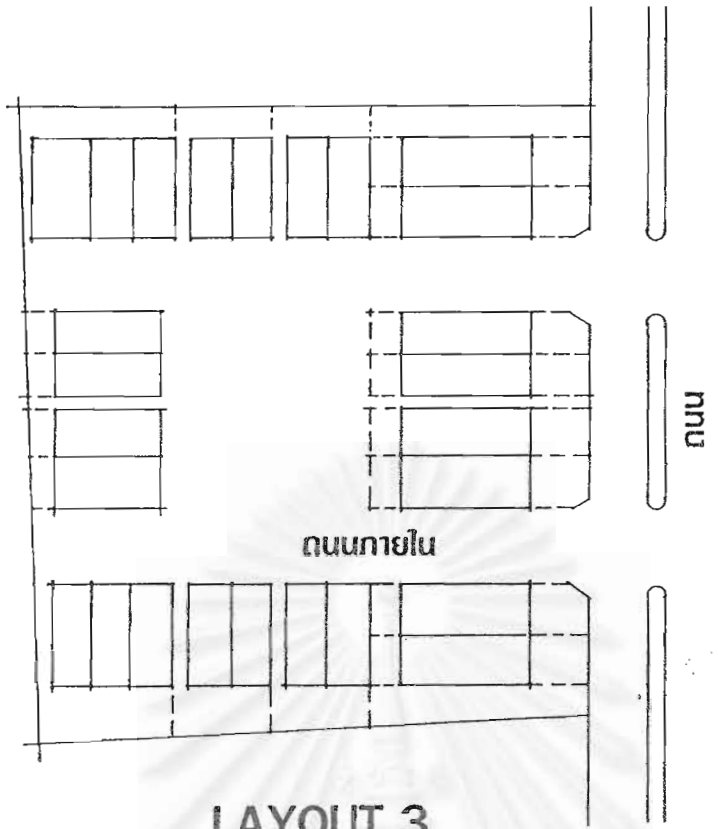
แนวทางในการปรับปรุง

LAYOUT 2

ปรับปรุงเป็นอาคารพาณิชย์ + SHOP

ภาพที่ 5.3 แสดงลักษณะกลุ่มอาคารแบบที่ 2

ก่อนการปรับปรุง



LAYOUT 3

SHOP HOUSE บริการซ่อมรถยนต์ ภายใน-นอก

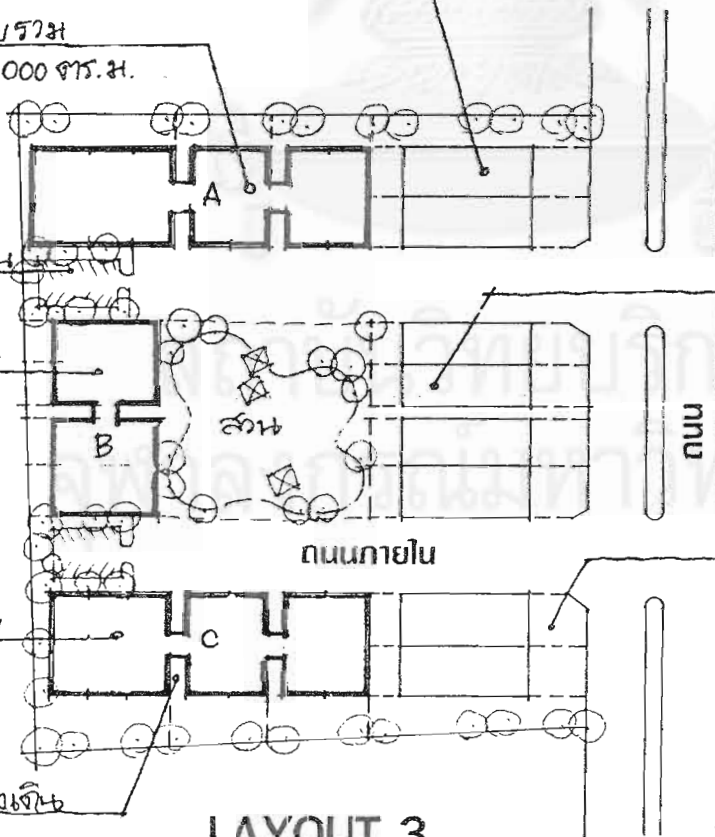
อาคารพักอาศัยรวม
พท.ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.

ที่จอดรถภายใน
ใน

อาคารพักอาศัย
ข้างหลัง

อาคารพักอาศัย
ข้างหลัง

ช่องจอดรถ: ทางเดิน



มูลค่า SHOP HOUSE จะ
สูงขึ้น หรือ ขายได้ง่ายขึ้น
เพราะจัดในเชิงชุมชน.

ที่จอดรถบริการคนพิการ

LAYOUT 3

แนวทางในการปรับปรุง

ภาพที่ 5.4 แสดงลักษณะกลุ่มอาคารแบบที่ 3

5.2 แนวทางการออกแบบปรับปรุง

การปรับปรุงอาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร – ฉลองกรุง ให้เป็นหอพักของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จะต้องคำนึงถึงปัจจัยหลัก 3 ด้าน คือ

1. ด้านกายภาพของอาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร – ฉลองกรุง

- 1.1 โครงสร้างของอาคาร
- 1.2 การจัดประโยชน์ใช้สอยในปัจจุบัน
- 1.3 ข้อกำหนดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน(ผังเมือง)
- 1.4 ข้อกำหนดด้านกฎหมายควบคุมอาคาร
- 1.5 สาธารณูปโภค – สาธารณูปการ เดิม

2. ด้านที่อยู่อาศัยของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

- 2.1 ปัญหาที่เกิดขึ้นในที่พักอาศัยเดิม ซึ่งควรนำแนวทางป้องกันไม่ให้เกิดขึ้นอีก
- 2.2 สุขลักษณะที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย
- 2.3 ความต้องการพื้นฐาน และกิจกรรมในการอยู่อาศัย
- 2.4 พื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย
- 2.5 พาหนะที่ใช้และวิธีการเดินทางไปทำงาน ซึ่งจะสัมพันธ์กับที่จอดรถ ซึ่งจะต้องเตรียมไว้รองรับ

3. ด้านการเงินการลงทุน

- 3.1 รายได้จากการเช่าร้านค้า และส่วนพักอาศัย
- 3.2 การลงทุนและระยะเวลาคืนทุน
- 3.3 อัตราค่าเช่าที่ผู้เช่าสามารถจ่ายได้

ตามที่ได้กล่าวไปแล้วว่าการจัดวางผังของกลุ่มอาคารที่พบมากที่สุดคือ การจัดผังบริเวณของกลุ่มอาคารประเภทที่ 2 ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้นำกลุ่มอาคารดังกล่าวมาพิจารณา และหาแนวทางในการออกแบบปรับปรุงให้เหมาะสมต่อไป ซึ่งโครงการบ้านศิรินทรา เจ้าคุณทหารเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ที่สุดที่มีรูปแบบเข้าค่ายของกลุ่มอาคารร้างนี้ ผู้วิจัยจึงเลือกโครงการดังกล่าวมาเป็นกรณีศึกษา ในการออกปรับปรุงกลุ่มอาคารดังกล่าวให้เป็นที่อยู่อาศัยของพนักงานนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังสามารถทำได้หลายแนวทางโดยผู้วิจัยจะทำการสร้างแบบจำลอง (MODEL) ขึ้นเพื่อเป็นทางเลือก (Alternative) ขึ้น 3 แบบ ตามลักษณะความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ เจ้าของคนใดมีอาคาร3อาคารติดต่อกัน ก็ให้พิจารณาแบบ 3 อาคารเป็นต้น

การออกแบบปรับปรุงจำเป็นต้องมีการการเชื่อมอาคารซึ่งจะเชื่อมเฉพาะแนวทางเดินเป็นหลัก (ต่อเชื่อมให้น้อยที่สุด) ทั้งนี้เพื่อให้มีการปรับปรุงน้อยที่สุด เหตุผลที่ต้องมีการเชื่อมอาคารก็

เพราะตามเทศบัญญัติควบคุมอาคาร กำหนดให้อาคารพักอาศัยรวม (หอพัก) จำเป็นต้องมีบันได
ถาวร 2 ตัว

การนำเสนอแนวทางในการออกแบบปรับปรุง จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาถึงข้อดี ข้อเสีย และรูปแบบการลงทุนที่เหมาะสม รวมถึงระยะเวลาคุ้มทุน เพื่อเสนอเป็นทางเลือก (ALTERNATIVE) ในการดำเนินการต่อไป ซึ่งการปรับปรุงอาคารร้างบริเวณถนนจลองกรุง - เจ้าคุณทหาร มีวัตถุประสงค์ที่จะนำอาคารซึ่งปราศจากการใช้สอยในปัจจุบันให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก แก่พนักงาน - แรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง โดยมีแนวคิดที่จะปรับปรุงให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องลักษณะมีสภาพแวดล้อมที่ดีและสนองตอบกับความต้องการพื้นฐานที่กลุ่มพนักงาน (ประชากรตัวอย่าง) ที่ได้ตอบแบบสอบถามไว้เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของกลุ่มแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง โดยแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้คือ

1. พื้นที่สำหรับหน่วยพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องนอน และห้องอาหาร-เตรียมอาหาร

2. พื้นที่ส่วนกลางที่สนองตอบความต้องการพื้นฐานเช่น

2.1 พื้นที่สวนหย่อมส่วนกลาง

2.2 พื้นที่ทางสัญจร และช่องเปิดโล่งเพื่อให้เป็นทางลงของแสงและลม

2.3 พื้นที่ตากผ้ารวมในชั้นคาเฟ่

3. พื้นที่ร้านค้า - พณิชยกรรม เป็นแนวคิดที่สนองตอบกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและส่งเสริมให้เกิดรายได้กับ ญาติมิตร ของพนักงาน คือจัดพื้นที่บางส่วนให้เป็นส่วนบริการ แก่ผู้อาศัยด้านบน และบุคคลในบริเวณใกล้เคียงที่สามารถสร้างรายได้หรืออาชีพให้กับผู้อาศัย เช่น บริการซักอบรีด, ร้านอาหาร, ร้ายขายของชำ เป็นต้น

เนื่องจากการปรับปรุงอาคารร้างซึ่งปราศจากการใช้สอยให้เป็นที่อยู่อาศัย นั้นมีความจำเป็นที่จะต้องรักษารูปแบบลักษณะภายนอกอาคารไว้ให้มากที่สุด ส่วนลักษณะการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในนั้นจำเป็นต้องปรับปรุงใหม่แต่ยังคงยึดรูปแบบและตำแหน่งของโครงสร้างเดิมไว้ ลักษณะการกันห้องในแต่ละหน่วยพักอาศัย เป็นผนังเบาเช่นผนังโครงคร่าวเหล็กกรุผิวด้วยกระเบื้องแผ่นเรียบ ทั้งนี้เพราะเป็นลักษณะเดิมไม่ต้องดัดแปลงโครงสร้างที่ทนทานกว่า จึงควรที่จะเลือกใช้ผนังก่ออิฐ บล็อกหรือผนังก่ออิฐมวลเบา (Super Block) ภายในห้องน้ำกรูด้วยกระเบื้องเซรามิก

การปรับปรุงจำเป็นต้องคำนึงถึงงบประมาณ ในการปรับปรุงให้น้อยที่สุดและสนองตอบความต้องการพื้นฐานของผู้เช่าให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ลักษณะโครงการเป็นการดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารร้างให้เป็นอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งสอดคล้องกับกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ ที่กำหนดพื้นที่ด้านหน้าของนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ให้เป็นพื้นที่สีเหลืองที่กำหนดให้สร้างอาคารพักอาศัยรวมได้แต่ต้องไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ตามกฎหมาย

แนวทางในการออกแบบปรับปรุงสามารถจำแนกตามลักษณะความเป็นเจ้าของ เพื่อเสนอแนะแก่เจ้าของอาคารซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารอยู่แล้ว ในการปรับปรุงอาคารให้เป็นหอพักหากเจ้าของมีเพียงหนึ่งอาคาร จะไม่สามารถทำได้เลย ทั้งนี้ เพราะอาคารพักอาศัยรวม (หอพัก) จำเป็นต้องมีบันไดถาวรอย่างน้อย 2 ตัว ดังนั้นการออกแบบปรับปรุงจึงจำเป็นต้องอยู่ในช่วง 2 – 4 อาคารเท่านั้น (เหตุผลที่ต้องไม่เกิน 4 อาคาร เพราะถูกข้อจำกัด เรื่องพื้นที่รวมกันต้องไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ตามกฎหมายผังเมือง)

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัครวิน พิชญโยธิน กล่าวถึงการประเมินอาคารที่ปราศจากการใช้¹¹ ซึ่งคงค้างและไม่เกิดประโยชน์อันทำให้เกิดความสูญเสียบ้างในปัจจุบันไว้ว่าในช่วงที่อสังหาริมทรัพย์รุ่งเรืองอาคารที่ขายเหล่านี้มีมูลค่าสูงเกินจริงมาก ภายหลังเกิดอุปทานล้นตลาด ทำให้การประเมินมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างลดลง โดยมูลค่าที่ใช้ประเมินอาจลดลงถึงร้อยละ 50 ดังนั้นในการศึกษารูปแบบการลงทุนด้านการเงินจึงนำเสนอรูปแบบการลงทุนเป็น 3 แบบ ตามมูลค่าที่ลดลงของอาคารและที่ดิน ดังนี้คือ

กรณีที่ 1 ประเมินราคาอาคารและที่ดินเต็มมูลค่า (ราคาขายปัจจุบัน)

กรณีที่ 2 ประเมินราคาอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 75

กรณีที่ 3 ประเมินราคาอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 50

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹¹ สัมภาษณ์ อัครวิน พิชญโยธิน , ผู้ช่วยศาสตราจารย์ , ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ , ธนาคารอาคารสงเคราะห์ , 28 มีนาคม 2544

5.2.1 การปรับปรุงแนวทางที่ 1 (ALTERNATIVE 1)

เป็นการเสนอแนะแนวทางสำหรับเจ้าของอาคาร ซึ่งมีอาคารกรรมสิทธิ์ 2 อาคาร แนวทางนี้จะเชื่อมอาคารบางส่วน 2 อาคารเข้าด้วยกันทำให้สามารถปรับปรุงเป็นอาคารพักอาศัยรวม (หอพัก) ได้ถูกต้องตามกฎหมายทั้งนี้เพราะอาคารพักอาศัยรวม จะต้องมีบันไดถาวรอย่างน้อย 2 ชุด โดยเป็นบันไดหลัก 1 ชุด และบันไดหนีไฟอีก 1 ชุด ตามแนวทางนี้จะทำให้ได้ห้องพักที่มีขนาดใหญ่พอเหมาะประมาณ 18-34 ตารางเมตร โดย 1 ห้องพักจะประกอบด้วย พื้นที่นอน และพื้นที่อเนกประสงค์ใช้ในการเตรียมอาหารและรับประทานอาหาร เป็นต้น 1 โครงการจะได้ห้องพัก 20 ห้อง และจะได้รายรับประมาณ 1.37 ล้านบาทต่อปี

สรุปรายละเอียดตามแนวทางที่ 1

จำนวนห้องพัก	20	ห้อง (ห้องชุด)
จำนวนร้านค้า	3	ห้อง
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	870	ตารางเมตร
ลักษณะการปรับปรุง	เชื่อม 2 อาคาร (เฉพาะทางเดิน)	
พื้นที่สวนหย่อม	120	ตารางเมตร
รายรับ	1,371,600	บาท/ปี

รูปแบบการลงทุน (ทำให้เช่า) ตามแนวทางที่ 1

1. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเต็มมูลค่า = จุดคุ้มทุนประมาณ 8 ปีเศษ

= IRR = 10.168 %

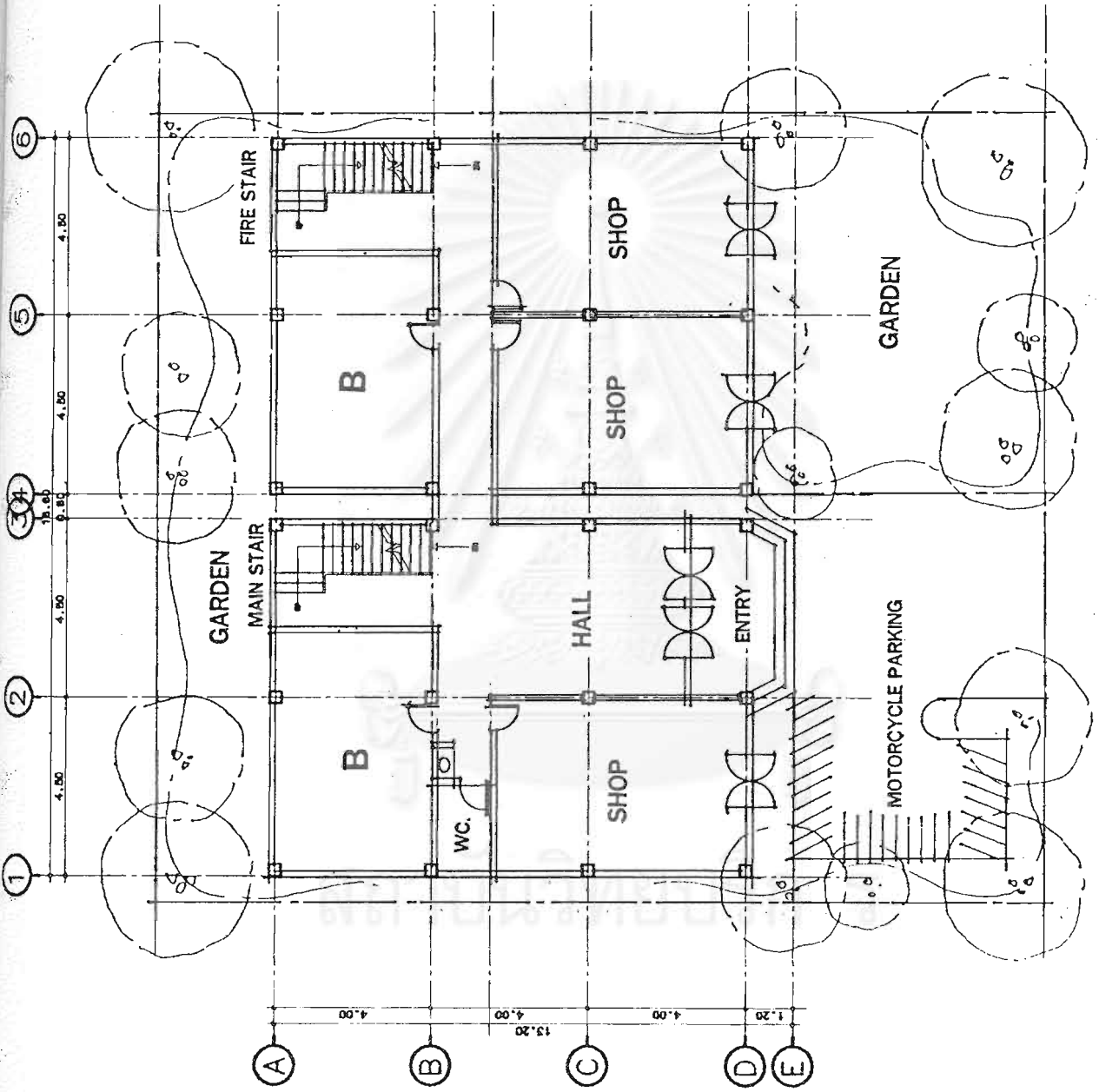
= NPV = 75,344 บาท
2. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 75 = จุดคุ้มทุนประมาณ 7 ปีเศษ

= IRR = 14.939 %

= NPV = 1,802,617 บาท
3. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 50 = จุดคุ้มทุนประมาณ 5 ปีเศษ

= IRR = 22.868 %

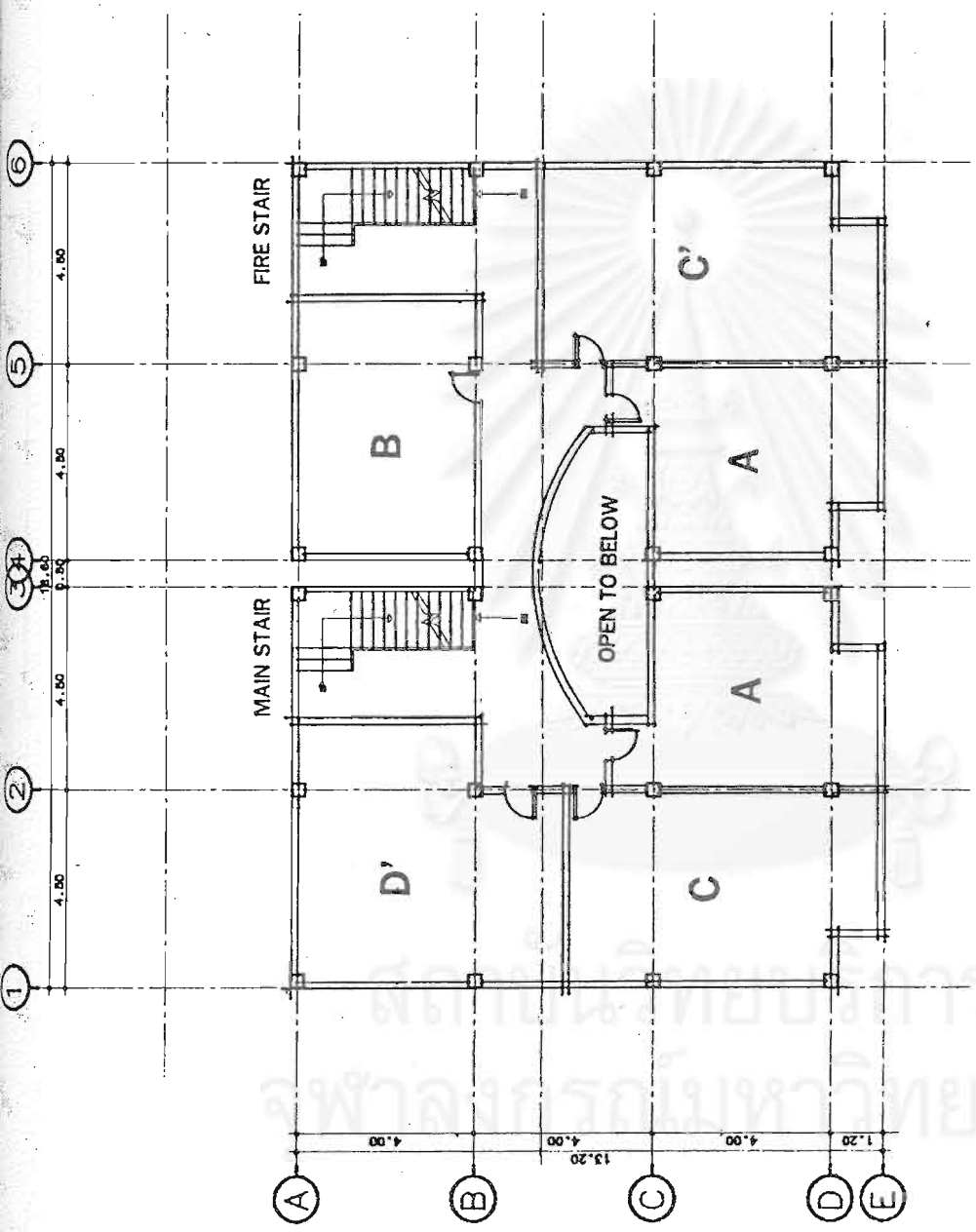
= NPV = 3,529,890 บาท



เขื่อนภาคตะวันออก
2 อาก

แปลนพื้นที่ล่าง

ภาพที่ 5.5 แสดงลักษณะการจัดวางแปลนพื้นที่ล่างตามแนวทางที่ 1



แผนอาคารบางส่วน
2 อักษร

แปลนพื้นที่ 2-4

ภาพที่ 5.6 แสดงลักษณะการจัดวางแปลนพื้นที่สอง-ชั้นสี่ตามแนวทางที่ 1

แนวทางการปรับปรุงอาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร-ฉลองกรุงให้เป็นหอพัก

Alternative 1: เชื่อมอาคารบางส่วนระหว่าง 2 อาคาร

รายรับโครงการ

รายได้จากที่พักอาศัย

160 ฿/ ตร.ม.

ห้องชุดพักอาศัย	พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวนผู้อยู่	ค่าเช่า (฿)	ค่าใช้จ่าย/คน	จำนวน (ห้อง)	รวม / บาท
TYPE (A)	24	3	3,900	1,300	6	23,400
(B)	24	3	3,900	1,300	5	19,500
(C)	32	4	5,200	1,300	3	15,600
(C')	34	4	5,500	1,375	3	16,500
(D)	29	4	4,700	1,175		-
(D')	33	4	5,300	1,325	3	15,900
(E)	27	4	4,400	1,100		-
(F)	23	3	3,700	1,233		-
(G)	27	4	4,400	1,100		-
(H)	18	3	2,900	967		-

รวม 90,900

รายได้จากร้านค้า

260 ฿/ ตร.ม.

	พื้นที่ (ตร.ม.)	ผู้เช่า	ค่าเช่า (฿)	จำนวน	รวม / บาท
SHOP	30	เช่าทั้ง Units	7,800	3	23,400
ร้านอาหาร		เช่าทั้ง Units	-		-

รวม 23,400

รายรับรวมต่อเดือน 114,300

รายรับรวมต่อปี (กรณีเช่าเต็ม) 1,371,600

ตารางที่ 5.1 แสดงรายรับของโครงการตามแนวทางที่ 1

Alternative 1:

รูปแบบการลงทุน : กรณีประเมินราคาอาคารและที่ดินเต็มมูลค่า

จำนวน	2	อาคาร	พื้นที่รวม	120
พื้นที่รวม	870	ตร.ม.		
จำนวนห้อง	20	ห้อง		

รายการ	สมมติฐาน	บาท/หน่วย	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15
กระแสเงินสดจ่าย																	
1.ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว	3.8ล้านอาคาร	3,800,000	7,600,000														
2.ค่าปรับปรุงโครงสร้าง																	
ส่วนปรับปรุงบริเวณพื้นที่ใช้สอยเดิม	บาท/ตร.ม.	1,200	1,044,000														
ค่าจัดทำสวนหย่อม	บาท/ตร.ม.	250	30,000														
ค่าซ่อมแซม-บำรุงรักษาต่อ5ปี	บาท/ตร.ม.	200				174,000						174,000					174,000
3.ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	บาท/ห้อง	7,000	140,000														
4.ดอกเบี้ยจ่าย	50%ของค่าปรับปรุง	8%	42,960														
ค่าบริหารอาคาร (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/เดือน	15,000	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791	229,731	241,217	253,278	265,942	279,239	293,201	307,861	323,254	339,417	356,388
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/ตร.ม./ปี	80	69,600	73,080	76,734	80,571	84,599	88,829	93,271	97,934	102,831	107,972	113,371	119,040	124,992	131,241	137,803
รวมกระแสเงินสดจ่าย			9,106,560	262,080	275,184	288,943	477,390	318,560	334,488	351,212	388,773	561,212	406,572	426,901	448,246	470,658	668,191
กระแสเงินสดรับ																	
	คิดที่อัตราการเช่าที่ =		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากค่าเช่าจากห้องพัก	เพิ่ม5%ทุกปี		818,100	859,005	901,955	947,053	994,406	1,044,126	1,096,332	1,151,149	1,208,706	1,269,142	1,332,599	1,399,229	1,469,190	1,542,650	1,619,782
รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า	เพิ่ม5%ทุกปี		210,600	221,130	232,187	243,796	255,986	268,785	282,224	296,335	311,152	326,710	343,045	360,197	378,207	397,118	416,974
รายได้จากค่าน้ำไฟ(หักค่าใช้จ่ายแล้ว)	5%ของรายได้		51,435	54,007	56,707	59,542	62,520	65,646	68,928	72,374	75,993	79,793	83,782	87,971	92,370	96,988	101,838
รวมกระแสเงินสดรับ			1,080,135	1,134,142	1,190,849	1,250,391	1,312,911	1,378,556	1,447,484	1,519,858	1,595,851	1,675,644	1,759,426	1,847,397	1,939,767	2,036,756	2,138,593
กระแสเงินสดสุทธิ			- 8,026,425	- 872,062	915,665	961,448	835,520	1,059,997	1,112,996	1,168,646	1,227,078	1,114,432	1,352,854	1,420,497	1,491,522	1,566,098	1,470,402
กระแสเงินสดสุทธิสะสม			- 8,026,425	- 7,154,363	- 6,238,698	- 5,277,250	- 4,441,730	- 3,381,733	- 2,268,737	- 1,100,091	126,988	1,241,420	2,594,274	4,014,771	5,506,292	7,072,390	8,542,792
IRR		10.168%															
NPV		฿75,344.59															

ตารางที่ 5.2 แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดเต็มมูลค่าอาคาร ตามแนวทางที่ 1

Alternative 1:

รูปแบบการลงทุน : กรณีประเมินราคาอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 75 ของราคาขาย

จำนวน	2	อาคาร	พื้นที่รวม	120
พื้นที่รวม	.870	ตร.ม.		
จำนวนห้อง	20	ห้อง		

รายการ	สมมติฐาน	บาท/หน่วย	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15
กระแสเงินสดจ่าย																	
1. ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว	75% 3.8ล้านอาคาร	3,800,000	5,700,000														
2. ค่าปรับปรุงโครงสร้าง																	
ส่วนปรับปรุงบริเวณพื้นที่ใช้สอยเดิม	บาท/ตร.ม.	1,200	1,044,300														
ค่าจัดทำสวนหย่อม	บาท/ตร.ม.	250	30,000														
ค่าซ่อมแซม-บำรุงรักษาต่อปี	บาท/ตร.ม.	200					174,000					174,000					174,000
3. ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	บาท/ห้อง	7,000	140,000														
4. ดอกเบี้ยจ่าย	50%ของค่าปรับปรุง	8%	42,960														
ค่าบริหารอาคาร (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/เดือน	15,000	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791	229,731	241,217	253,278	265,942	279,239	293,201	307,861	323,254	339,417	356,388
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/ตร.ม./ปี	80	69,600	73,080	76,734	80,571	84,599	88,829	93,271	97,934	102,831	107,972	113,371	119,040	124,992	131,241	137,803
รวมกระแสเงินสดจ่าย			7,206,560	262,080	275,184	288,943	477,390	318,560	334,488	351,212	368,773	561,212	406,572	426,901	448,246	470,658	688,191
กระแสเงินสดรับ																	
	คิดที่อัตราการเช่าที่ =		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากค่าเช่าจากห้องพัก	เพิ่ม5%ทุกปี		818,100	859,005	901,955	947,053	994,406	1,044,126	1,096,332	1,151,149	1,208,706	1,269,142	1,332,599	1,399,229	1,469,190	1,542,650	1,619,782
รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า	เพิ่ม5%ทุกปี		210,600	221,130	232,187	243,796	255,986	268,785	282,224	296,335	311,152	326,710	343,045	360,197	378,207	397,116	416,974
รายได้จากค่าไฟฟ้า(หักค่าใช้จ่ายแล้ว)	5%ของรายได้		51,435	54,007	56,707	59,542	62,520	65,646	68,928	72,374	75,993	79,793	83,782	87,971	92,370	96,988	101,838
รวมกระแสเงินสดรับ			1,080,135	1,134,142	1,190,849	1,250,391	1,312,911	1,378,556	1,447,484	1,519,858	1,595,851	1,675,644	1,759,426	1,847,397	1,939,787	2,036,756	2,138,593
กระแสเงินสดสุทธิ			- 6,126,425	872,062	915,665	961,448	835,520	1,059,997	1,112,996	1,168,646	1,227,078	1,114,432	1,352,854	1,420,497	1,491,522	1,566,098	1,470,402
กระแสเงินสดสุทธิสะสม			- 6,126,425	- 5,254,363	- 4,338,698	- 3,377,250	- 2,541,730	- 1,481,733	- 368,737	799,909	2,026,988	3,141,420	4,494,274	5,914,771	7,406,292	8,972,390	10,442,792
IRR		14.9339%															
NPV		฿1,802,617.32															

ตารางที่ 5.3 แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 75 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 1

จำนวน	2	อาคาร	พื้นที่สวนหย่อม	120
พื้นที่รวม	870	ตร.ม.		
จำนวนห้อง	20	ห้อง		

Alternative 1:

รูปแบบการลงทุน : กรณีประเมินราคาอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 50 ของราคาขาย

รายการ	สมมติฐาน	บาท/หน่วย	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15
กระแสเงินสดจ่าย																	
1.ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว	50% 3.8ล้านอาคาร	3,800,000	3,800,000														
2.ค่าปรับปรุงโครงสร้าง																	
ส่วนปรับปรุงบริเวณพื้นที่ใช้สอยเดิม	บาท/ตร.ม.	1,200	1,044,000														
ค่าจัดทำสวนหย่อม	บาท/ตร.ม.	250	30,000														
ค่าซ่อมแซม-บำรุงรักษาต่อ5ปี	บาท/ตร.ม.	200					174,000					174,000					174,000
3.ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	บาท/ห้อง	7,000	140,000														
4.ดอกเบี้ยจ่าย	50%ของค่าปรับปรุง	8%	42,960														
ค่าบริการอาคาร (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/เดือน	15,000	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791	229,731	241,217	253,278	265,942	279,239	293,201	307,861	323,254	339,417	356,388
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/ตร.ม./ปี	80	69,600	73,080	76,734	80,571	84,599	88,829	93,271	97,934	102,831	107,972	113,371	119,040	124,992	131,241	137,803
รวมกระแสเงินสดจ่าย			5,306,560	262,080	275,184	288,943	477,390	318,560	334,488	351,212	368,773	561,212	406,572	426,901	448,246	470,658	668,191
กระแสเงินสดรับ																	
	คิดที่อัตราการขายที่ =		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากค่าเช่าจากห้องพัก	เพิ่ม5%ทุกปี		818,100	859,005	901,955	947,053	994,406	1,044,126	1,096,332	1,151,149	1,208,706	1,269,142	1,332,599	1,399,229	1,469,190	1,542,650	1,619,782
รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า	เพิ่ม5%ทุกปี		210,600	221,130	232,187	243,796	255,986	268,785	282,224	296,335	311,152	326,710	343,045	360,197	378,207	397,118	416,974
รายได้จากค่าน้ำไฟ(หักค่าใช้จ่ายแล้ว)	5%ของรายได้		51,435	54,007	56,707	59,542	62,520	65,646	68,928	72,374	75,993	79,793	83,782	87,971	92,370	96,988	101,838
รวมกระแสเงินสดรับ			1,080,135	1,134,142	1,190,849	1,250,391	1,312,911	1,378,556	1,447,484	1,519,858	1,595,851	1,675,644	1,759,426	1,847,397	1,939,767	2,036,756	2,138,593
กระแสเงินสดสุทธิ																	
			- 4,226,425	- 872,062	915,665	961,448	835,520	1,059,997	1,112,996	1,168,646	1,227,078	1,114,432	1,352,854	1,420,497	1,491,522	1,566,098	1,470,402
กระแสเงินสดสุทธิสะสม																	
			- 4,226,425	- 3,354,363	- 2,438,698	- 1,477,250	- 641,730	418,267	1,531,263	2,699,909	3,926,988	5,041,420	6,394,274	7,814,771	9,306,292	10,872,390	12,342,792
IRR		22.868%															
NPV		฿3,529,890.05															

ตารางที่ 5.4 แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 50 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 1

5.2.2 การปรับปรุงแนวทางที่ 2 (ALTERNATIVE 2)

เป็นการเสนอแนะแนวทางสำหรับเจ้าของอาคารซึ่งมีอาคารในกรรมสิทธิ์ 3 อาคารแนวทางนี้จะเชื่อมเฉพาะทางเดินกลางของ 3 อาคารเข้าด้วยกัน ทำให้ลด บ้านใดที่ไม่จำเป็นลงได้ 1 ชุด ซึ่งมีผลทำให้ได้ห้องพักเพิ่มขึ้นประมาณ 4 ห้องตามแนวทางนี้จะได้รับผลตอบแทน สูงกว่าแนวทางที่ 1 โดยรายได้จากค่าเช่ารวมต่อปีประมาณ 2,226,000 บาท

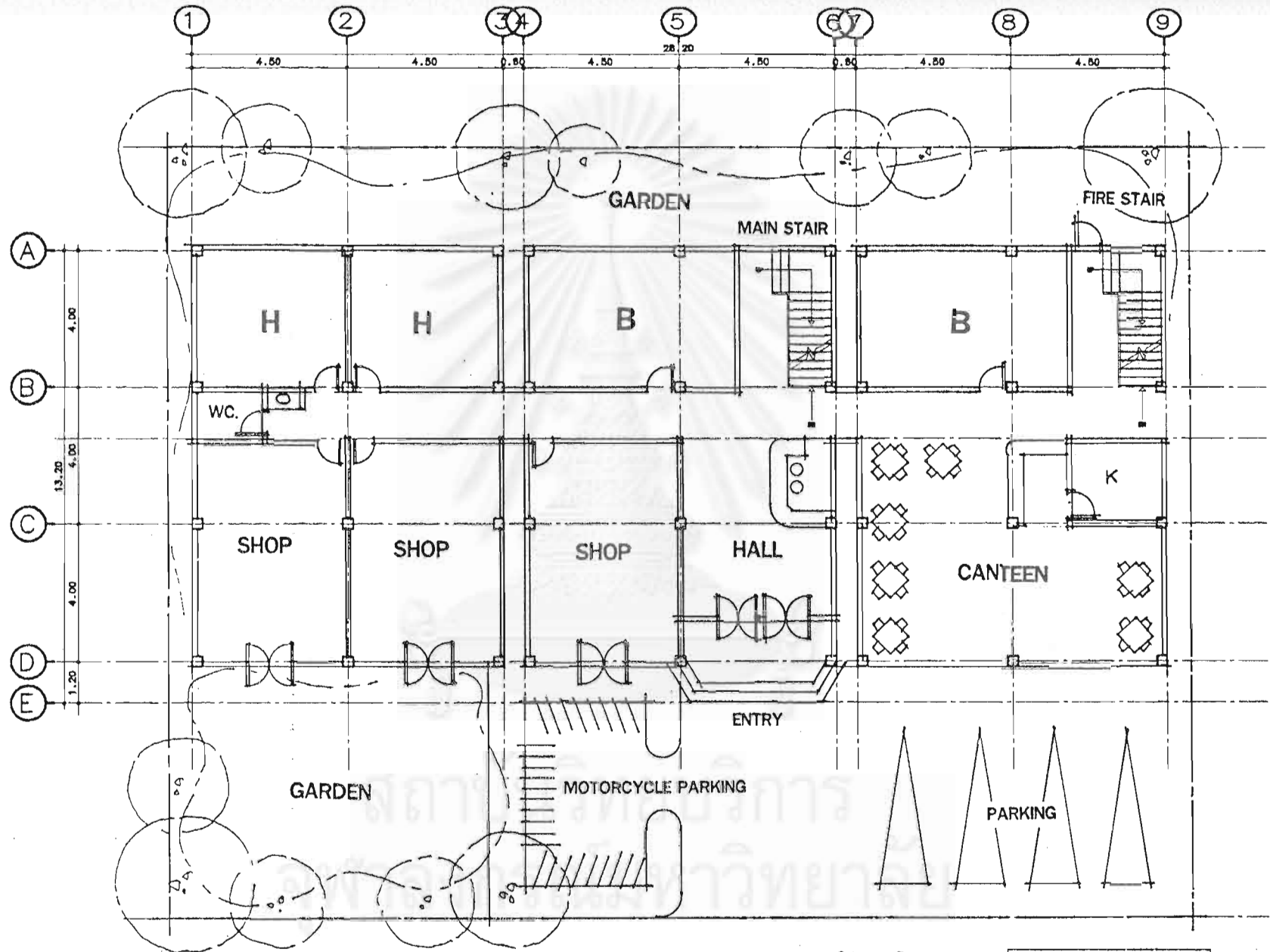
สรุปรายละเอียดตามแนวทางที่ 2

จำนวนห้องพักอาศัยทั้ง โครงการ	34	ห้อง
จำนวนร้านค้า	3	ร้าน
จำนวนร้านอาหาร	1	ร้าน
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	1,326	ตารางเมตร
ลักษณะการปรับปรุง	เชื่อม 3 อาคาร (เฉพาะทางเดิน)	
พื้นที่สวนหย่อม	150	ตารางเมตร
รายรับ	2,226,000 บาท/ปี	

รูปแบบการลงทุน (ทำให้เช่า) ตามแนวทางที่ 2

1. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเต็มมูลค่า = จุดคุ้มทุนประมาณ 7 ปีเศษ
 = IRR = 13.304 %
 = NPV = 2,286,783 บาท
2. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 75 = จุดคุ้มทุนประมาณ 6 ปีเศษ
 = IRR = 18.686 %
 = NPV = 4,877,692 บาท
3. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 50 = จุดคุ้มทุนประมาณ 4 ปีเศษ
 = IRR = 27.898 %
 = NPV = 7,468,602 บาท

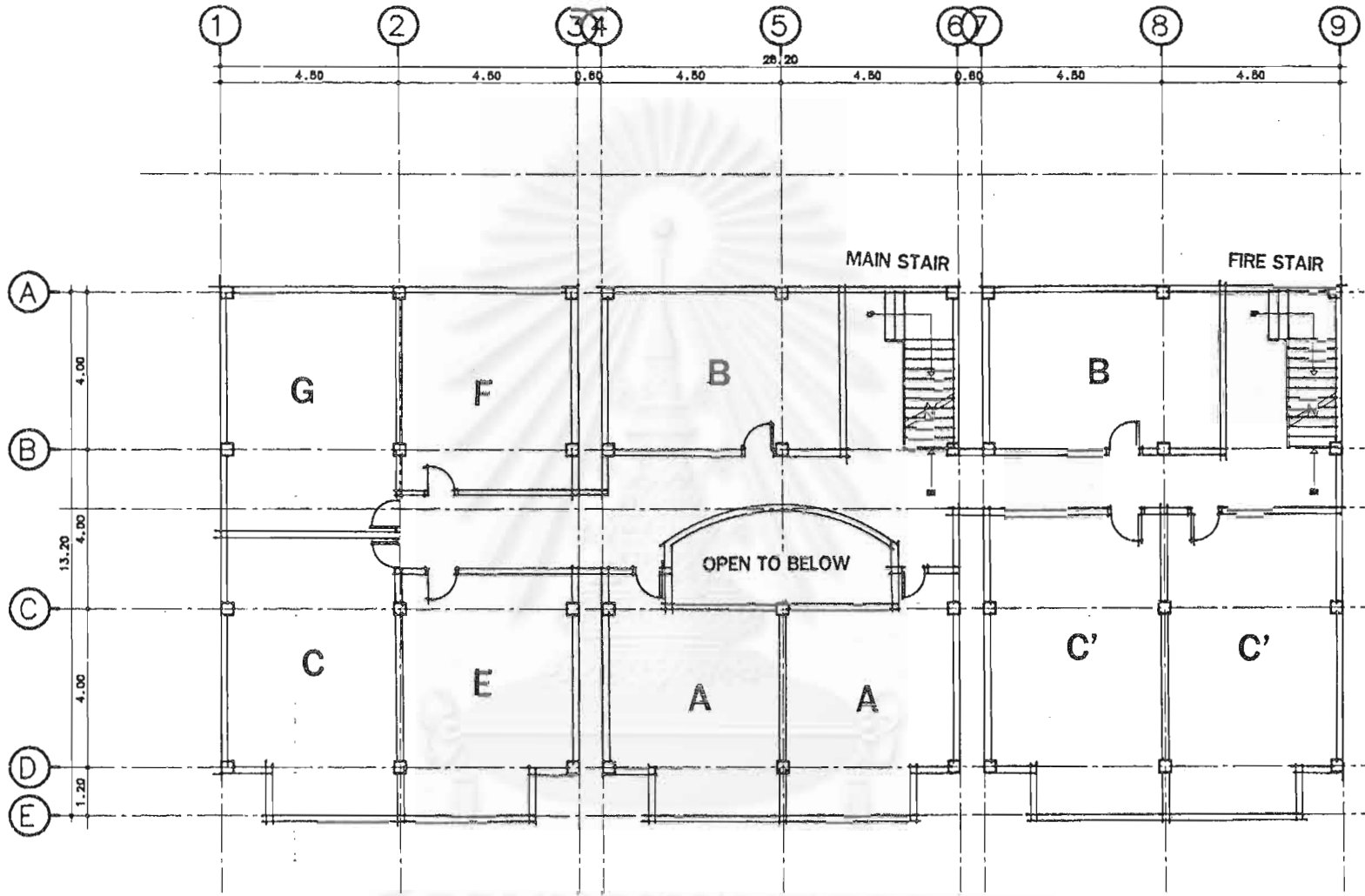
ภาพที่ 5.7 แสดงลักษณะการจัดวางแปลนพื้นที่ชั้นล่างแนวทางที่ 2



แปลนพื้นชั้นล่าง

เชื่อมอาคารบางส่วน
3 อาคาร

2 แผนผังแนวทางที่ 2 แสดงลักษณะการวางแปลนพื้นที่ห้อง-พื้นที่ใต้ดินตามแนวทางที่ 2



แปลนพื้นที่ 2-4

เป็นอาคารบางส่วน
3 อาคาร

แนวทางการปรับปรุงอาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร-ฉลองกรุงให้เป็นหอพัก

Alternative 2: เชื่อมอาคารบางส่วนระหว่าง 3 อาคาร

รายรับโครงการ

รายได้จากที่พักอาศัย

160 ฿/ ตร.ม.

ห้องชุดพักอาศัย	พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวนผู้อยู่	ค่าเช่า (฿)	ค่าใช้จ่าย/คน	จำนวน (ห้อง)	รวม / บาท
TYPE (A)	24	3	3,900	1,300	6	23,400
(B)	24	3	3,900	1,300	8	31,200
(C)	32	4	5,200	1,300	3	15,600
(C')	34	4	5,500	1,375	6	33,000
(D)	29	4	4,700	1,175		-
(D')	33	4	5,300	1,325		-
(E)	27	4	4,400	1,100	3	13,200
(F)	23	3	3,700	1,233	3	11,100
(G)	27	4	4,400	1,100	3	13,200
(H)	18	3	2,900	967	2	5,800

รวม 146,500

รายได้จากร้านค้า

260 ฿/ ตร.ม.

	พื้นที่ (ตร.ม.)	ผู้เช่า	ค่าเช่า (฿)	จำนวน	รวม / บาท
SHOP	30	เช่าทั้ง Units	7,800	3	23,400
ร้านอาหาร	60	เช่าทั้ง Units	15,600	1	15,600

รวม 39,000

รายรับรวมต่อเดือน 185,500

รายรับรวมต่อปี (กรณีเช่าเต็ม) 2,226,000

ตารางที่ 5.5 แสดงรายรับของโครงการตามแนวทางที่ 2

Alternative 2:

รูปแบบการลงทุน : กรณีประเมินราคาอาคารและที่ดินเต็มมูลค่า

จำนวน	3	อาคาร	พื้นที่สวนหย่อม	150
พื้นที่รวม	1326	ตร.ม.		
จำนวนห้อง	34	ห้อง		

รายการ	สมมติฐาน	บาท/หน่วย	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15
กระแสเงินสดจ่าย																	
1.ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว	3.8ล้านอาคาร	3,800,000	11,400,000														
2.ค่าปรับปรุงโครงสร้าง																	
ส่วนปรับปรุงบริเวณพื้นที่ใช้สอยเดิม	บาท/ตร.ม.	1,200	1,591,200														
ค่าจัดทำสวนหย่อม	บาท/ตร.ม.	250	37,500														
ค่าซ่อมแซม-บำรุงรักษาต่อ5ปี	บาท/ตร.ม.	200					265,200					265,200					265,200
3.ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	บาท/ห้อง	7,000	238,000														
4.ดอกเบี้ยจ่าย	50%ของค่าปรับปรุง	8%	65,148														
ค่าบริหารอาคาร (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/เดือน	15,000	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791	229,731	241,217	253,278	265,942	279,239	293,201	307,861	323,254	339,417	356,388
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/ตร.ม./ปี	80	106,080	111,384	116,953	122,801	128,941	135,388	142,157	149,265	156,728	164,565	172,793	181,433	190,504	200,030	210,031
รวมกระแสเงินสดจ่าย			13,617,928	300,384	315,403	331,173	612,932	365,119	383,375	402,543	422,670	709,004	465,994	489,294	513,759	539,447	831,619
กระแสเงินสดรับ																	
		คิดที่อัตราการเช่าที่ =	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากค่าเช่าจากห้องพัก	เพิ่ม5%ทุกปี		1,318,500	1,384,425	1,453,646	1,526,329	1,602,645	1,682,777	1,766,916	1,855,262	1,948,025	2,045,426	2,147,698	2,255,082	2,367,837	2,486,228	2,610,540
รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า	เพิ่ม5%ทุกปี		351,000	368,550	386,978	406,326	426,643	447,975	470,374	493,892	518,587	544,516	571,742	600,329	630,346	661,863	694,956
รายได้จากค่าน้ำไฟ(หักค่าใช้จ่ายแล้ว)	5%ของรายได้		83,475	87,649	92,031	96,633	101,464	106,538	111,864	117,458	123,331	129,497	135,972	142,771	149,909	157,405	165,275
รวมกระแสเงินสดรับ			1,752,975	1,840,624	1,932,655	2,029,288	2,130,752	2,237,290	2,349,154	2,466,612	2,589,942	2,719,440	2,855,412	2,998,182	3,148,091	3,305,496	3,470,771
กระแสเงินสดสุทธิ																	
			-11,864,953	-1,540,240	-1,617,252	-1,698,114	-1,517,820	-1,872,171	-1,065,780	-2,064,069	-2,167,272	-2,010,436	-2,389,417	-2,508,888	-2,634,333	-2,766,049	-2,639,152
กระแสเงินสดสุทธิสะสม			-11,864,953	-10,324,713	-8,707,462	-7,009,347	-5,491,527	-3,619,356	-1,653,577	410,492	2,577,764	4,588,200	6,977,617	9,486,505	12,120,838	14,886,887	17,526,039
IRR		13.304%															
NPV		฿2,286,783.86															

ตารางที่ 5.6 แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดเต็มมูลค่าอาคาร ตามแนวทางที่ 2

จำนวน	3	อาคาร	พื้นที่สวนหย่อม	150
พื้นที่รวม	1326	ตร.ม.		
จำนวนห้อง	34	ห้อง		

Alternative 2:

รูปแบบการลงทุน : กรณีประเมินราคาอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 75 ของราคาขาย

รายการ	สมมติฐาน	บาท/หน่วย	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15
กระแสเงินสดจ่าย																	
1.ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว	75% 3.8ล้าน/อาคาร	3,800,000	8,550,000														
2.ค่าปรับปรุงโครงสร้าง																	
ส่วนปรับปรุงบริเวณพื้นที่ใช้สอยเดิม	บาท/ตร.ม.	1,200	1,591,200														
ค่าจัดทำสวนหย่อม	บาท/ตร.ม.	250	37,500														
ค่าซ่อมแซม-บำรุงรักษาต่อ5ปี	บาท/ตร.ม.	200					265,200					265,200					265,200
3.ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	บาท/ห้อง	7,000	238,000														
4.ดอกเบี้ยจ่าย	50%ของค่าปรับปรุง	8%	65,148														
ค่าบริหารอาคาร (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/เดือน	15,000	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791	229,731	241,217	253,278	265,942	279,239	293,201	307,861	323,254	339,417	356,388
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/ตร.ม./ปี	80	106,080	111,384	116,953	122,801	128,941	135,388	142,157	149,265	156,728	164,565	172,793	181,433	190,504	200,030	210,031
รวมกระแสเงินสดจ่าย			10,767,928	300,384	315,403	331,173	612,932	365,119	383,375	402,543	422,670	709,004	465,994	489,294	513,759	539,447	831,619
กระแสเงินสดรับ																	
	คิดที่อัตราการขายที่ =		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากค่าเช่าจากห้องพัก	เพิ่ม5%ทุกปี		1,318,500	1,384,425	1,453,646	1,526,329	1,602,645	1,682,777	1,766,916	1,855,262	1,948,025	2,045,426	2,147,698	2,255,082	2,367,837	2,486,228	2,610,540
รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า	เพิ่ม5%ทุกปี		351,000	368,550	386,978	406,326	426,643	447,975	470,374	493,892	518,587	544,516	571,742	600,329	630,346	661,863	694,956
รายได้จากค่าน้ำไฟ(หักค่าใช้จ่ายแล้ว)	5%ของรายได้		83,475	87,649	92,031	96,633	101,464	106,538	111,864	117,458	123,331	129,497	135,972	142,771	149,909	157,405	165,275
รวมกระแสเงินสดรับ			1,752,975	1,840,624	1,932,655	2,029,288	2,130,752	2,237,290	2,349,154	2,466,612	2,589,942	2,719,440	2,855,412	2,998,182	3,148,091	3,305,496	3,470,771
กระแสเงินสดสุทธิ			- 9,014,953	1,540,240	1,617,252	1,698,114	1,517,820	1,872,171	1,965,780	2,064,069	2,167,272	2,010,436	2,389,417	2,508,888	2,634,333	2,766,049	2,639,152
กระแสเงินสดสุทธิสะสม			- 9,014,953	- 7,474,713	- 5,857,462	- 4,159,347	- 2,641,527	- 769,356	1,196,423	3,260,492	5,427,764	7,438,200	9,827,617	12,336,505	14,970,838	17,736,887	20,376,039
IRR		18.686%															
NPV		฿4,877,692.95															

ตารางที่ 5.7 แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 75 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 2

Alternative 2:

รูปแบบการลงทุน : กรณีประเมินราคาอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 50 ของราคาขาย

จำนวน	3	อาคาร	พื้นที่สวนหย่อม	150
พื้นที่รวม	1326	ตร.ม.		
จำนวนห้อง	34	ห้อง		

รายการ	สมมติฐาน	บาท/หน่วย	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15
กระแสเงินสดจ่าย																	
1.ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว	50% 3.8ล้านอาคาร	3,800,000	5,700,000														
2.ค่าปรับปรุงโครงสร้าง																	
ส่วนปรับปรุงบริเวณพื้นที่ใช้สอยเดิม	บาท/ตร.ม.	1,200	1,591,200														
ค่าจัดทำสวนหย่อม	บาท/ตร.ม.	250	37,500														
ค่าซ่อมแซม-บำรุงรักษาต่อ5ปี	บาท/ตร.ม.	200					265,200					265,200					265,200
3 ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	บาท/ห้อง	7,000	238,000														
4 ดอกเบี้ยจ่าย	50%ของค่าปรับปรุง	8%	65,148														
ค่าบริหารอาคาร (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/เดือน	15,000	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791	229,731	241,217	253,278	265,942	279,239	293,201	307,861	323,254	339,417	356,388
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/ตร.ม./ปี	80	106,080	111,384	116,953	122,801	128,941	135,388	142,157	149,265	156,728	164,565	172,793	181,433	190,504	200,030	210,031
รวมกระแสเงินสดจ่าย			7,917,928	300,384	315,403	331,173	612,932	365,119	383,375	402,543	422,670	709,004	465,994	489,294	513,759	539,447	831,619
กระแสเงินสดรับ																	
	คิดที่อัตราค่าเช่าที่ =		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากค่าเช่าจากห้องพัก	เพิ่ม5%ทุกปี		1,318,500	1,384,425	1,453,646	1,526,329	1,602,645	1,682,777	1,766,918	1,855,262	1,948,025	2,045,426	2,147,698	2,255,082	2,367,837	2,486,228	2,610,540
รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า	เพิ่ม5%ทุกปี		351,600	368,550	386,978	406,326	426,643	447,975	470,374	493,892	518,587	544,516	571,742	600,329	630,346	661,863	694,956
รายได้จากค่าน้ำไฟ(หักค่าใช้จ่ายแล้ว)	5%ของรายได้		83,475	87,649	92,031	96,633	101,464	106,538	111,864	117,458	123,331	129,497	135,972	142,771	149,909	157,405	165,275
รวมกระแสเงินสดรับ			1,752,975	1,840,624	1,932,655	2,029,288	2,130,752	2,237,290	2,349,154	2,466,612	2,589,942	2,719,440	2,855,412	2,998,182	3,148,091	3,305,496	3,470,771
กระแสเงินสดสุทธิ			- 6,164,953	1,540,240	1,617,252	1,698,114	1,517,820	1,872,171	1,965,780	2,064,069	2,167,272	2,010,436	2,389,417	2,508,888	2,634,333	2,766,049	2,839,152
กระแสเงินสดสุทธิสะสม			- 6,164,953	- 4,624,713	- 3,007,462	- 1,309,347	208,473	2,080,644	4,046,423	6,110,492	8,277,764	10,288,200	12,677,617	15,186,505	17,820,838	20,586,887	23,226,039
IRR		27.898%															
NPV		฿7,468,602.04															

ตารางที่ 5.8 แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 50 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 2

5.2.3 การปรับปรุงแนวทางที่ 3 (ALTERNATIVE 3)

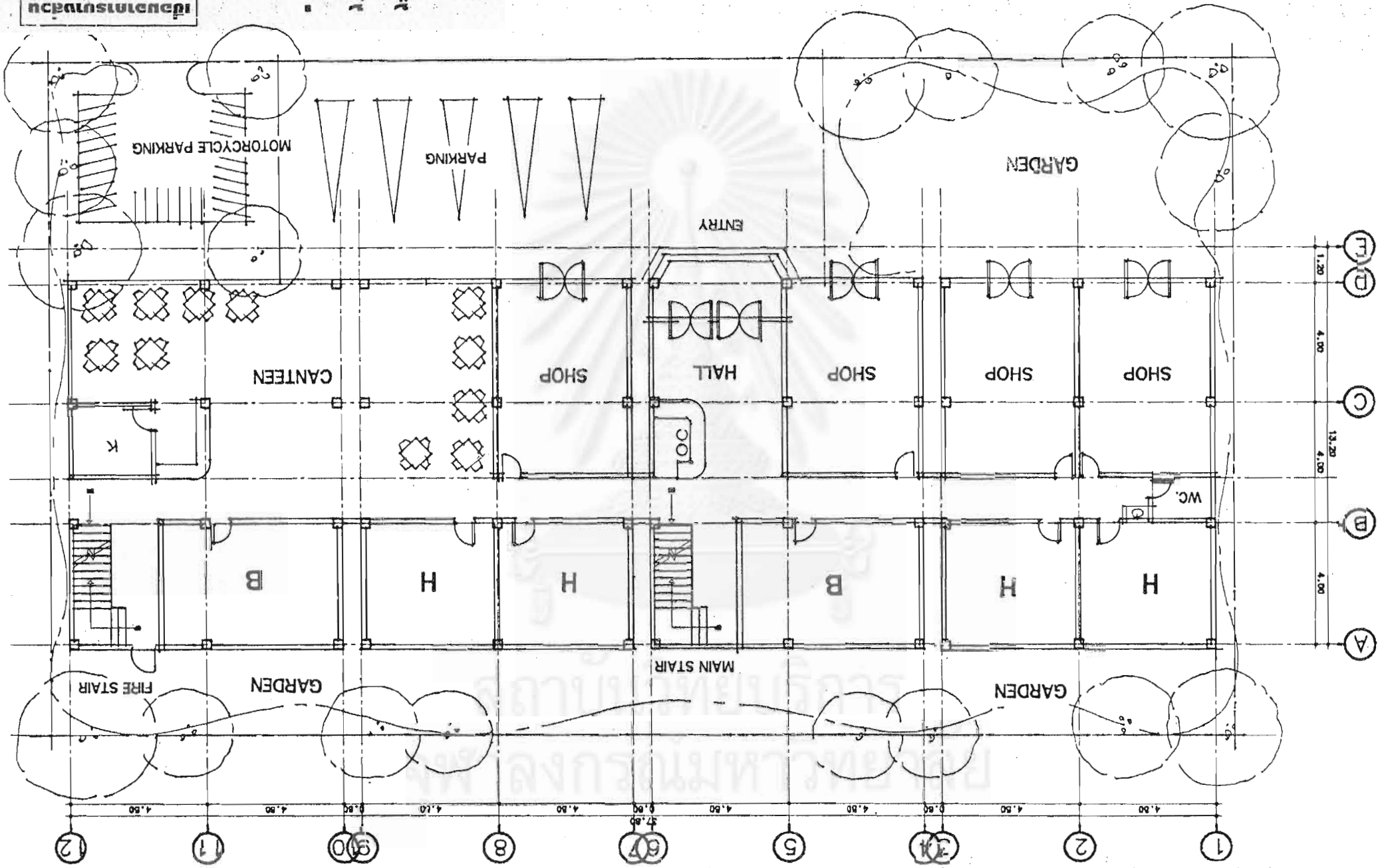
เป็นการเสนอแนะแนวทางสำหรับ เจ้าของอาคารที่มีอาคารในกรรมสิทธิ์ 4 อาคาร (ไม่สามารถทำเกิน 4 อาคารได้อีกเพราะ ถูกจำกัดในด้านข้อกำหนดผังเมือง) หากพิจารณาถึงผลตอบแทน และอัตราการคุ้มทุนแล้ว แนวทางนี้เป็นแนวทางที่ดีที่สุด โดยจะได้รับผลตอบแทนต่อปี สูงถึง 3,021,840 บาทต่อปี โดยจะได้ห้องพักมากถึง 48 ห้อง (โดยมีผลมาจากการลดบันไดชุดที่ซ้ำซ้อนลงไป 2 ชุด = 8 ห้องพัก)

สรุปรายละเอียดตามแนวทางที่ 3

จำนวนห้องพักอาศัยทั้ง โครงการ	48	ห้อง
จำนวนร้านค้า	4	ร้าน
จำนวนร้านอาหาร	1	ร้าน
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	1,774	ตารางเมตร
ลักษณะการปรับปรุง	เชื่อม 4 อาคาร (เฉพาะทางเดิน)	
พื้นที่สวนหย่อม	208	ตารางเมตร
รายรับ	3,021,840	บาท/ปี

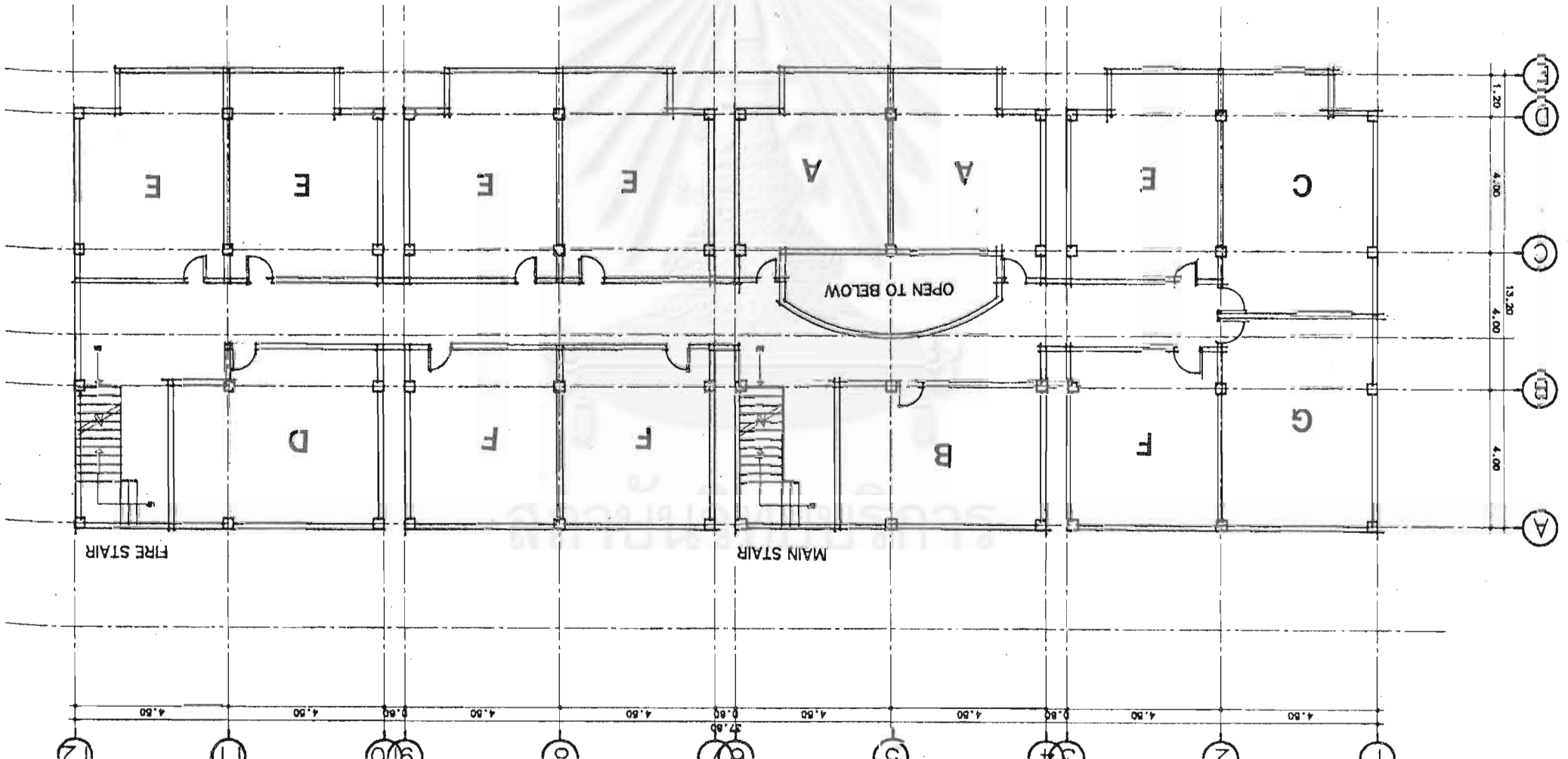
รูปแบบการลงทุน (ทำให้เช่า) ตามแนวทางที่ 3

1. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเต็มมูลค่า	=	จุดคุ้มทุนประมาณ 7 ปีเศษ
	=	IRR = 14.343 %
	=	NPV = 4,045,803 บาท
2. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 75	=	จุดคุ้มทุนประมาณ 6 ปีเศษ
	=	IRR = 19.943 %
	=	NPV = 7,500,349 บาท
3. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 50	=	จุดคุ้มทุนประมาณ 4 ปีเศษ
	=	IRR = 29.622 %
	=	NPV = 10,954,894 บาท



ภาพที่ 5.6 แสดงลักษณะการจัดวางแปลนพื้นที่ตามแนวที่ 3

பிளான் 2-4



சட்டமன்றப் பேரவை அலுவலகம், திருச்சி, தமிழ்நாடு. பிளான் 2-4

แนวทางการปรับปรุงอาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร-ฉลองกรุงให้เป็นหอพัก

Alternative 3: เชื่อมอาคารบางส่วนระหว่าง 4 อาคาร

รายรับโครงการ

รายได้จากที่พักอาศัย

160 ฿/ ตร.ม.

ห้องชุดพักอาศัย	พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวนผู้อยู่	ค่าเช่า (฿)	ค่าใช้จ่าย/คน	จำนวน (ห้อง)	รวม / บาท
TYPE (A)	24	3	3,900	1,300	6	23,400
(B)	24	3	3,900	1,300	5	19,500
(C)	32	4	5,200	1,300	3	15,600
(C')	34	4	5,500	1,375		-
(D)	29	4	4,700	1,175	3	14,100
(D')	33	4	5,300	1,325		-
(E)	27	4	4,400	1,100	15	66,000
(F)	23	3	3,700	1,233	9	33,300
(G)	27	4	4,400	1,100	3	13,200
(H)	18	3	2,900	967	4	11,600

รวม 196,700

รายได้จากร้านค้า

260 ฿/ ตร.ม.

	พื้นที่ (ตร.ม.)	ผู้เช่า	ค่าเช่า (฿)	จำนวน	รวม / บาท
SHOP	30	เช่าทั้ง Units	7,800	4	31,200
ร้านอาหาร	92	เช่าทั้ง Units	23,920	1	23,920

รวม 55,120

รายรับรวมต่อเดือน 251,820

รายรับรวมต่อปี (กรณีเช่าเต็ม) 3,021,840

ตารางที่ 5.9 แสดงรายรับของโครงการตามแนวทางที่ 3

จำนวน	4	อาคาร	พื้นที่สวนหย่อม	208
พื้นที่รวม	1774	ตร.ม.		
จำนวนห้อง	48	ห้อง		

Alternative 3

รูปแบบการลงทุน : กรณีประเมินราคาอาคารและที่ดินเต็มมูลค่า

รายการ	สมมติฐาน	บาท/หน่วย	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15
กระแสเงินสดจ่าย																	
1. ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว	3.8ล้านอาคาร	3,800,000	15,200,000														
2. ค่าปรับปรุงโครงสร้าง																	
ส่วนปรับปรุงบริเวณพื้นที่ใช้สอยเดิม	บาท/ตร.ม.	1,200	2,128,800														
ค่าจัดทำสวนหย่อม	บาท/ตร.ม.	250	52,000														
ค่าซ่อมแซม-บำรุงรักษาต่อ5ปี	บาท/ตร.ม.	200				354,800						354,800					354,800
3. ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	บาท/ห้อง	7,000	336,000														
4. ดอกเบี้ยจ่าย	50%ของค่าปรับปรุง	8%	87,232														
ค่าบริหารอาคาร (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/เดือน	15,000	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791	229,731	241,217	253,278	265,942	279,239	293,201	307,861	323,254	339,417	356,388
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/ตร.ม./ปี	80	141,920	149,016	156,467	164,290	172,505	181,130	190,186	199,696	209,680	220,165	231,173	242,731	254,868	267,611	280,992
รวมกระแสเงินสดจ่าย			18,125,952	338,016	354,917	372,863	746,096	410,861	431,404	452,974	475,622	854,204	524,374	550,592	578,122	607,028	992,180
กระแสเงินสดรับ																	
	คิดที่อัตราค่าเช่าที่ =		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากค่าเช่าจากห้องพัก	เพิ่ม5%ทุกปี		1,770,300	1,858,815	1,951,756	2,049,344	2,151,811	2,259,401	2,372,371	2,490,990	2,615,539	2,746,316	2,883,632	3,027,814	3,179,204	3,338,165	3,505,073
รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า	เพิ่ม5%ทุกปี		496,080	520,884	546,928	574,275	602,988	633,138	664,795	698,034	732,936	769,583	808,062	848,465	890,888	935,433	982,204
รายได้จากค่าน้ำไฟ(หักค่าใช้จ่ายแล้ว)	5%ของรายได้		113,319	118,985	124,934	131,181	137,740	144,627	151,858	159,451	167,424	175,795	184,585	193,814	203,505	213,680	224,364
รวมกระแสเงินสดรับ			2,379,699	2,498,684	2,623,618	2,754,799	2,892,539	3,037,166	3,189,024	3,348,475	3,515,899	3,691,694	3,876,279	4,070,093	4,273,598	4,487,277	4,711,641
กระแสเงินสดสุทธิ																	
			-15,746,253	-2,160,668	-2,268,701	-2,382,136	-2,146,443	-2,626,305	-2,757,621	-2,895,502	-3,040,277	-2,837,491	-3,351,905	-3,519,500	-3,695,475	-3,880,249	-3,719,462
กระแสเงินสดสุทธิสะสม																	
			-15,746,253	-13,585,585	-11,316,884	-8,934,747	-6,788,304	-4,161,999	-1,404,378	1,491,124	4,531,400	7,368,891	10,720,796	14,240,297	17,935,772	21,816,021	25,535,483
IRR		14.343%															
NPV		฿4,045,803.57															

ตารางที่ 5.1๖ แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดเต็มมูลค่าอาคาร ตามแนวทางที่ 3

จำนวน	4	อาคาร	พื้นที่สวนหย่อม	208
พื้นที่รวม	1774	ตร.ม.		
จำนวนห้อง	48	ห้อง		

Alternative 3

รูปแบบการลงทุน : กรณีประเมินราคาอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 75 ของราคาขาย

รายการ	สมมติฐาน	บาท/หน่วย	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15
กระแสเงินสดจ่าย																	
1. ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว	75% 3.9ล้านอาคาร	3,800,000	11,400,000														
2. ค่าปรับปรุงโครงสร้าง																	
ส่วนปรับปรุงบริเวณพื้นที่ใช้สอยเดิม	บาท/ตร.ม.	1,200	2,128,800														
ค่าจัดทำสวนหย่อม	บาท/ตร.ม.	250	52,000														
ค่าซ่อมแซม-บำรุงรักษาต่อ5ปี	บาท/ตร.ม.	200				354,800						354,800					354,800
3. ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	บาท/ห้อง	7,000	336,000														
4. ดอกเบี้ยจ่าย	50%ของค่าปรับปรุง	8%	87,232														
ค่าบริหารอาคาร (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/เดือน	15,000	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791	229,731	241,217	253,278	265,942	279,239	293,201	307,861	323,254	339,417	356,388
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/ตร.ม./ปี	80	141,920	149,016	156,467	164,290	172,505	181,130	190,186	199,696	209,680	220,165	231,173	242,731	254,868	267,611	280,992
รวมกระแสเงินสดจ่าย			14,325,952	338,016	354,917	372,663	746,096	410,861	431,404	452,974	475,622	854,204	524,374	550,592	578,122	607,028	992,180
กระแสเงินสดรับ																	
	คิดที่อัตราค่าเช่าที่ =		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากค่าเช่าจากห้องพัก	เพิ่ม5%ทุกปี		1,770,300	1,858,815	1,951,756	2,049,344	2,151,811	2,259,401	2,372,371	2,490,990	2,615,539	2,746,316	2,883,632	3,027,814	3,179,204	3,338,165	3,505,073
รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า	เพิ่ม5%ทุกปี		496,080	520,884	546,928	574,275	602,988	633,138	664,795	698,034	732,936	769,583	808,062	848,465	890,888	935,433	982,204
รายได้จากค่าน้ำไฟ(หักค่าใช้จ่ายแล้ว)	5%ของรายได้		113,319	118,985	124,934	131,181	137,740	144,627	151,858	159,451	167,424	175,795	184,585	193,814	203,505	213,680	224,364
รวมกระแสเงินสดรับ			2,379,699	2,498,684	2,623,618	2,754,799	2,892,539	3,037,166	3,189,024	3,348,475	3,515,899	3,691,694	3,876,279	4,070,093	4,273,598	4,487,277	4,711,641
กระแสเงินสดสุทธิ			-11,946,253	2,160,668	2,268,701	2,382,136	2,146,443	2,626,305	2,757,621	2,895,502	3,040,277	2,837,491	3,351,905	3,519,500	3,695,475	3,880,249	3,719,462
กระแสเงินสดสุทธิสะสม			-11,946,253	-9,785,585	-7,516,884	-5,134,747	-2,988,304	-361,999	2,395,622	5,291,124	8,331,400	11,168,891	14,520,796	18,040,297	21,735,772	25,616,021	29,335,483
IRR		19.943%															
NPV		฿7,500,349.02															

ตารางที่ 5.11 แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 75 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 3

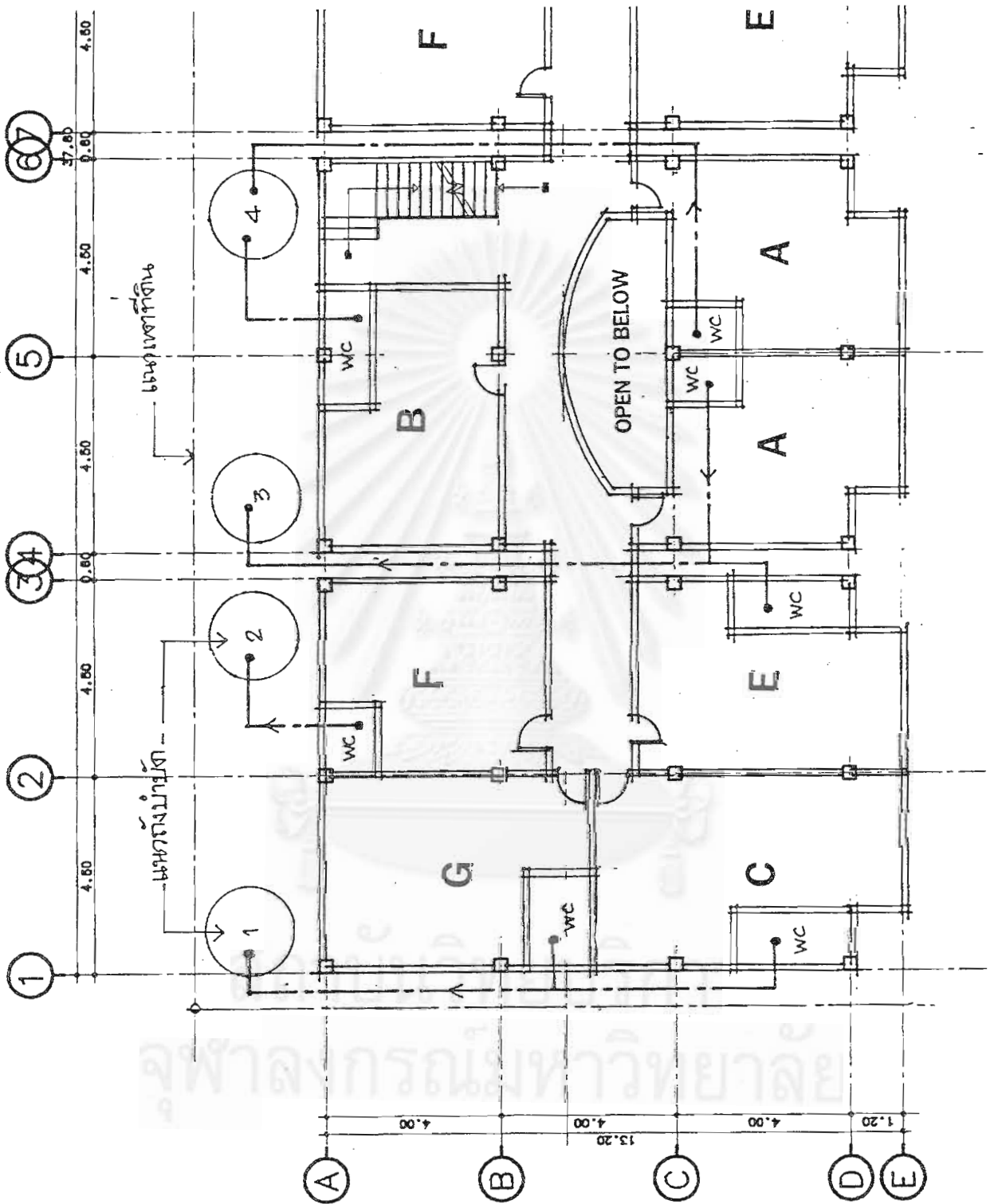
จำนวน	4	อาคาร	พื้นที่สวนหย่อม	208
พื้นที่รวม	1774	ตร.ม.		
จำนวนห้อง	48	ห้อง		

Alternative 3

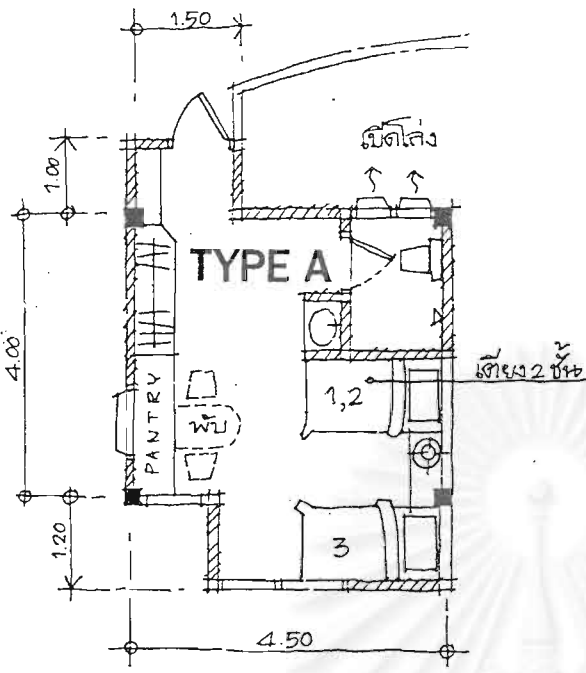
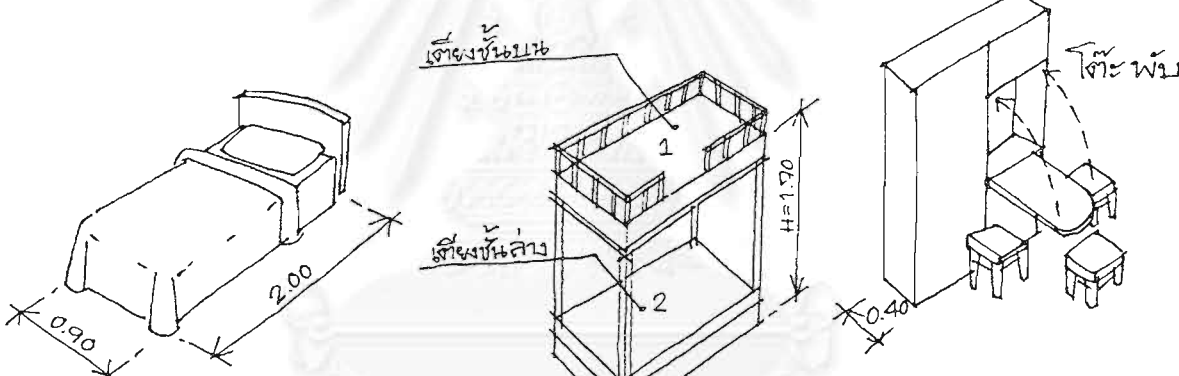
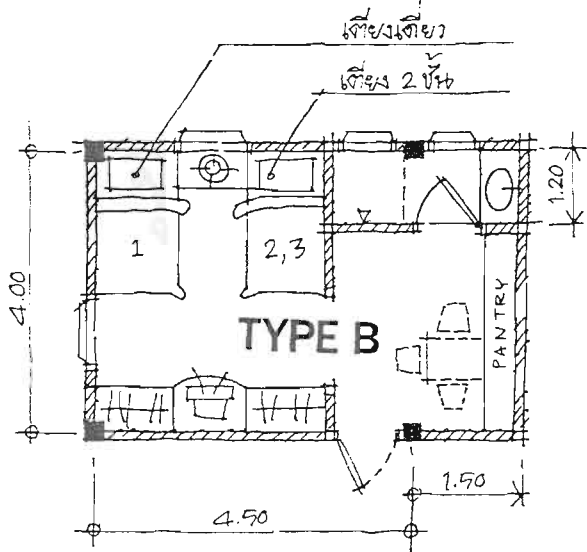
รูปแบบการลงทุน : กรณีประเมินราคาอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 50 ของราคาขาย

รายการ	สมมติฐาน	บาท/หน่วย	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15
กระแสเงินสดจ่าย																	
1.ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว	50% 3.8ล้านอาคาร	3,800,000	7,600,000														
2.ค่าปรับปรุงโครงสร้าง																	
ส่วนปรับปรุงบริเวณพื้นที่ให้สอยเดิม	บาท/ตร.ม.	1,200	2,128,800														
ค่าจัดทำสวนหย่อม	บาท/ตร.ม.	250	52,000														
ค่าซ่อมแซม-บำรุงรักษาต่อ5ปี	บาท/ตร.ม.	200				354,800						354,800					354,800
3.ค่าเฟอร์นิเจอร์ห้องพัก	บาท/ห้อง	7,000	336,000														
4.ดอกเบี้ยจ่าย	50%ของค่าปรับปรุง	8%	87,232														
ค่าบริหารอาคาร (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/เดือน	15,000	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791	229,731	241,217	253,278	265,942	279,239	293,201	307,861	323,254	339,417	356,388
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เพิ่ม5%ทุกปี)	บาท/ตร.ม./ปี	80	141,920	149,016	156,467	164,290	172,505	181,130	190,186	199,696	209,680	220,165	231,173	242,731	254,868	267,611	280,992
รวมกระแสเงินสดจ่าย			10,525,952	338,016	354,917	372,663	746,096	410,861	431,404	452,974	475,622	854,204	524,374	550,592	578,122	607,028	992,180
กระแสเงินสดรับ	คิดที่อัตราการขายที่ =		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากค่าเช่าจากห้องพัก	เพิ่ม5%ทุกปี		1,770,300	1,858,815	1,951,756	2,049,344	2,151,811	2,259,401	2,372,371	2,490,990	2,615,539	2,746,316	2,883,632	3,027,814	3,179,204	3,338,165	3,505,073
รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า	เพิ่ม5%ทุกปี		496,080	520,884	546,928	574,275	602,988	633,138	664,795	698,034	732,936	769,583	808,062	848,465	890,888	935,433	982,204
รายได้จากค่าน้ำไฟ(หักค่าใช้จ่ายแล้ว)	5%ของรายได้		113,319	118,985	124,934	131,181	137,740	144,627	151,858	159,451	167,424	175,795	184,585	193,814	203,505	213,680	224,364
รวมกระแสเงินสดรับ			2,379,699	2,498,684	2,623,618	2,754,799	2,892,539	3,037,166	3,189,024	3,348,475	3,515,899	3,691,694	3,876,279	4,070,093	4,273,598	4,487,277	4,711,641
กระแสเงินสดสุทธิ			- 8,146,253	2,160,668	2,268,701	2,382,136	2,146,443	2,626,305	2,757,621	2,895,502	3,040,277	2,837,491	3,351,905	3,519,500	3,695,475	3,880,249	3,719,462
กระแสเงินสดสุทธิสะสม			- 8,146,253	- 5,985,585	- 3,716,884	- 1,334,747	811,696	3,438,001	6,195,622	9,091,124	12,131,400	14,968,891	18,320,796	21,840,297	25,535,772	29,416,021	33,135,483
IRR		29.622%															
NPV		฿10,954,894.48															

ตารางที่ 5.12 แสดงรูปแบบการลงทุนกรณีคิดร้อยละ 50 ของราคาขาย ตามแนวทางที่ 3



ภาพที่ 5.11 แสดงแนวคิดการจัดวางตำแหน่งถึงบ้ำัดรวม และแนวทางในการเดินท่อ โดยอาศัยช่องว่าง 60 ซม. ระหว่างอาคาร

Type	ตัวอย่างการจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน	ตร.ม.	จำนวนผู้อยู่อาศัย	ค่าเช่า/ห้อง	ค่าเช่า/คน
TYPE A	 <p>ตัวอย่างการจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน TYPE A</p>	24	3 คน	3900	1300
	 <p>เตียงชั้นบน เตียงชั้นล่าง โต๊ะพับ</p>				
TYPE B	 <p>ตัวอย่างการจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน TYPE B</p>	24	3 คน	3900	1300

Type	ตัวอย่างการจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน	ตร.ม.	จำนวนผู้อยู่อาศัย	ค่าเช่า/ห้อง	ค่าเช่า/คน
TYPE C		32	4 คน	5200	1300
TYPE D		29	4 คน	4700	1175
TYPE E		27	3-4 คน	4400	1100

Type	ตัวอย่างการจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน	ตร.ม.	จำนวนผู้อยู่อาศัย	ค่าเช่า/ห้อง	ค่าเช่า/คน
TYPE F		23	3 คน	3700	1234
TYPE G		27	4 คน	4400	1100
TYPE H		18	3 คน	2900	967



บทที่ 6

วิเคราะห์สรุปและเสนอแนะ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการปรับปรุงอาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร - ฉลองกรุง ให้เป็นที่อยู่อาศัยของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้านต่าง ๆ ดังนี้ คือ

6.1 การวิเคราะห์ด้านกายภาพ

อาคารร้างบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร - ฉลองกรุง เป็นอาคารซึ่งปราศจากการใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 - 2538 มีลักษณะ อาคารคล้ายตึกแถวทั่วไป โดยอาศัย การขออนุญาตเป็นบ้านเดี่ยว จึงสร้างอาคารเป็นหลัง ๆ แต่มีการเว้นช่องว่างระหว่างอาคาร 60 เซนติเมตร

6.1.1 ลักษณะโครงสร้าง

โครงสร้างอาคาร ตามที่ได้ขออนุญาตไว้ พบว่ามีการรองรับน้ำหนักบรรทุกได้ 300 กิโลกรัมต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นน้ำหนักมาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนดในหมวดตึกแถวห้องแถว หากพิจารณาว่าจะทำการปรับปรุงอาคารร้างเหล่านี้ให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพักอาศัยรวม (หอพัก) แล้วจะพบว่า มีน้ำหนักบรรทุกเท่ากันจึงมีความเป็นไปได้ในการเปลี่ยนการใช้อาคาร

6.1.2 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร

เนื่องจากอาคารร้างดังกล่าวเป็นอาคารซึ่งมีลักษณะคล้ายตึกแถว 2 ห้อง ตีทะลุกัน พื้นที่ภายในจึงเปิดโล่งจะมีแต่เพียงผนังรอบนอกเท่านั้น จึงทำให้การปรับปรุง เป็นหอพักสามารถทำได้ง่ายขึ้น โดยการออกแบบปรับปรุงจะต้องทำการพิจารณาถึงแนวโครงสร้างเดิมเป็นหลัก ในกรณีที่ผนังลงตำแหน่งที่คานหรือใกล้เคียงกับแนวคาน ก็จะพิจารณาใช้ผนัง ก่ออิฐมวลเบา เช่น SUPER BLOCK ทั้งนี้เพื่อให้มีการเพิ่มน้ำหนักอาคารน้อยที่สุด ส่วนในกรณีที่นอกเหนือจากแนวคานโครงสร้าง ก็สามารถเลือกใช้ผนังเบา เช่น ผนังยิปซั่มได้เช่นกัน กรณีเป็นห้องน้ำ ควรเลือกใช้ผนังก่ออิฐมวลเบา โดยกำหนดความสูงประมาณ 2 - 2.2 เมตร เท่านั้น ภายในห้องน้ำ กรุด้วยกระเบื้องเซรามิก

6.1.3 การปรับปรุงให้เป็นอาคารพักอาศัยรวม (หอพัก)

ในการปรับปรุงให้เป็นอาคารพักอาศัยรวมจำเป็นต้องอาศัยการเชื่อมอาคาร บางส่วนเข้าด้วยกัน โดยจะพิจารณา เฉพาะส่วนต่อเนื่องได้แก่ ทางเดิน เหตุผลที่ต้องมีการเชื่อมอาคารก็

เพราะ เทศบัญญัติกำหนดให้อาคารพักอาศัยรวมจำเป็นต้องมีบันไดถาวรอย่างน้อย 2 ตัว เพื่อความปลอดภัยในการหนีไฟ

6.1.4 เทศบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้อง

ตามที่ได้ศึกษาเรื่องข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในบทที่ 3 แล้วพบว่ามีความเป็นไปได้ในการปรับปรุงอาคารร้างเหล่านี้ให้เป็นที่อยู่อาศัยรวม ทั้งนี้เพราะข้อกำหนดพื้นฐานของอาคารพักอาศัยรวม สอดคล้องกับการนำอาคารร้างเหล่านี้มาปรับปรุง ส่วนในเรื่องของกฎกระทรวงฉบับที่ 414 ออกภายใต้ พระราชบัญญัติผังเมืองนั้น ได้เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา ประมาณครึ่งหนึ่งให้เป็นพื้นที่สีเหลือง (หนาแน่นน้อย) จึงทำให้สามารถปรับปรุงอาคารที่ปราศจากการใช้ให้เป็นหอพักได้ทันที โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย (อนึ่งการกระทำเช่นนี้ไม่ได้เป็นการส่งเสริมให้อาคารซึ่งขออนุญาตเลี้ยงกฎหมายใช้ประโยชน์อื่น ๆ ได้ แต่เป็นการลดปัญหาอุปทานล้นตลาด ที่มีปัญหาอยู่มากในปัจจุบัน) นอกจากนี้พื้นที่สีเหลืองแล้วอาคารที่ทำการศึกษาก็ยังอยู่ภายใต้พื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่อนุญาตให้สร้างอาคารใด ๆ ได้นอกจากบ้านพักอาศัย แต่ทว่ากฎกระทรวงฉบับดังกล่าวก็ได้อนุโลมให้ใช้พื้นที่ ร้อยละ 10 ในการสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้เป็นอาคารประเภทอื่น ๆ ได้นอกเหนือจากเป็นอาคารพักอาศัยอย่างเดียว ซึ่งในกรณีนี้อาจจะขออนุญาตเป็นกรณีพิเศษ โดยแจ้งถึงวัตถุประสงค์ ในการช่วยลดปัญหาอุปทานล้นตลาด

6.1.5 ระบบสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ

เขตพื้นที่ลาดกระบังในปัจจุบัน มีระบบสาธารณูปโภค – สาธารณูปการครบถ้วนแล้ว ดังนั้นในการปรับปรุงอาคารให้เป็นที่อยู่อาศัยรวม (หอพัก) จึงทำได้ทันที โดยไม่ต้องทำงานระบบใหม่

6.2 การวิเคราะห์ลักษณะของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

การวิเคราะห์ด้านที่อยู่อาศัยของพนักงานที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังมีหลายด้านซึ่งพอจะสรุปได้ดังนี้คือ

6.2.1 ลักษณะที่อยู่อาศัยให้เช่าในปัจจุบันของพนักงาน

งานวิจัยพบว่าพนักงานกว่าร้อยละ 51.33 มีความต้องการเช่าที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงจำเป็นต้องศึกษาถึงลักษณะที่อยู่อาศัยให้เช่าในปัจจุบันของแรงงาน ว่ามีลักษณะอย่างไร ซึ่งพบว่า หอพักส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก แออัด และมีระบบระบายอากาศไม่ดี ขนาดห้องที่พบจะมีขนาด 2.50 x 3 เมตร เป็นส่วนใหญ่พบถึง 60 ห้องพัก (ใน 3 แห่ง) และพบขนาด 2.50 X 3.50 เมตร ห้องน้ำแยกพบ 102 ห้องพัก (ใน 4 แห่ง) รูปแบบทางเดินมีทั้งทางเดินเดี่ยว และทางเดินคู่ หากพิจารณาตามมาตรฐานขั้นต่ำของการอยู่อาศัยแล้ว จะว่าพบห้องเหล่านั้นมี

ขนาดเล็กกว่า มาตรฐานที่กำหนดในกรณีเป็นห้องพักมีห้องน้ำในตัว และมีขนาดใกล้เคียงกับ มาตรฐานขั้นต่ำ ในกรณีใช้ห้องน้ำรวม

6.2.2 พฤติกรรมการใช้อาคารของพนักงานที่เข้าหอพักอยู่ในปัจจุบัน

พบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่มักจะนำอาหารขึ้นมารับประทานที่ห้องพักจึงควรจัดให้มีพื้นที่ เตรียมอาหาร (PANTRY) ไว้รองรับกิจกรรมดังกล่าว กิจกรรมในวันหยุดส่วนใหญ่จะซักผ้า รีด เสื้อผ้า และนอนดูโทรทัศน์ จึงควรมีเสาอากาศโทรทัศน์รวมไว้รองรับ

พนักงานจำนวนหนึ่งทำงานระบบกะ ดังนั้นประตูเข้าออกจึงควรเข้าออกได้ 24 ชั่วโมง โดยอาศัยการจ้างยามรักษาความปลอดภัยหรือมีระบบ Key Card จากแบบสอบถามยัง พบอีกว่าพนักงานเดินทางโดยรถจักรยานยนต์ถึงร้อยละ 19.27 จึงควรจัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์ อย่างน้อยร้อยละ 20 ผู้เช่าส่วนใหญ่มีอายุ 26 - 35 ปี ถึงร้อยละ 50.80 จึงไม่มี ปัญหาในการเดินขึ้นลงระหว่างชั้นอาคาร

6.2.3 ปัญหาที่พบในหอพักปัจจุบัน

ปัญหาที่พบส่วนใหญ่จะได้แก่ปัญหาการถ่ายเทอากาศ และอุณหภูมิภายในห้องพัก จึงควรจัดให้มีระบบระบายอากาศที่ดีพอ ซึ่งในกรณีการนำอาคารร่างนี้ มาใช้จะได้รับ ประโยชน์จากช่องว่าง 60 เซนติเมตรในเรื่องของการระบายอากาศ ซึ่งจะหาไม่ได้เลยจาก ห้องแถวทั่วไป ซึ่งจะมีผลทำให้ได้หน้าต่างระบายอากาศอย่างน้อย 2 ด้าน

ปัญหาที่พบรองลงไปคือ การรบกวนด้านกิจกรรมต่างๆจากเพื่อนบ้านข้างห้อง ซึ่ง สามารถลดปัญหานี้ได้โดยการใช้ผนังมวลเบาประเภท SUPER BLOCK เพราะผนังดังกล่าว สามารถลดเสียงลงได้ ร้อยละ 50 และนอกจากนั้น ช่องว่าง 60 เซนติเมตร ยังสามารถ ลด ปัญหาเรื่องเสียงรบกวนลงได้อีกด้วย (ดูภาพที่ 5.5 - 5.10 ประกอบ)

6.2.4 วิเคราะห์กลุ่มเป้าหมาย

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการเช่า ตามบทที่ 4 ควรจะเป็น พนักงานที่มีระดับการศึกษาตั้งแต่ ปวช. - ปริญญาตรีขึ้นไป ซึ่งจากการศึกษาพบว่าเป็นผู้มี ระดับรายได้อยู่ระหว่าง 6000 - 12000 บาทหรือสูงกว่า เหตุผลในการเลือกกลุ่มเป้าหมายเป็น กลุ่มนี้เพราะ กลุ่มนี้มีประชากรรวมกันถึงร้อยละ 52.94 คิดเป็นประชากรโดยประมาณ 12924 คน และเป็นผู้ที่มีการจ้างสูงกว่าระดับแรงงานทั่วไป

6.3 วิเคราะห์ด้านการลงทุน

จากการศึกษาด้านการเงินการลงทุน ในแต่ละแนวทางพบว่า

6.3.1 แนวทางที่ 1 (ALTERNATIVE 1)

เป็นการลงทุนสำหรับเจ้าของที่มีอาคาร 2 อาคาร ติดต่อกัน โดยจะได้ห้องพักที่มีขนาด ปานกลาง จำนวน 20 ห้อง (ห้องชุด) ได้ร้านค้า 3 ร้าน ใช้งบประมาณลงทุนเพิ่มเติมอีก

1,256,960 บาท โดยจะได้รับรายได้ต่อปีประมาณ 1,371,600 บาท/ปี รูปแบบการลงทุนทำได้ 3 แนวทางคือ

- | | | |
|--|---|--------------------------|
| 1. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเต็มมูลค่า | = | จุดคุ้มทุนประมาณ 8 ปีเศษ |
| | = | IRR = 10.168 % |
| | = | NPV = 75,344 บาท |
| 2. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 75 | = | จุดคุ้มทุนประมาณ 7 ปีเศษ |
| | = | IRR = 14.939 % |
| | = | NPV = 1,802,617 บาท |
| 3. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 50 | = | จุดคุ้มทุนประมาณ 5 ปีเศษ |
| | = | IRR = 22.868 % |
| | = | NPV = 3,529,890 บาท |

ดังนั้นหากพิจารณาว่าเจ้าของอาคารลงทุนเองก็มีความเป็นไปได้ทั้ง 3 แบบ แต่หากพิจารณาว่าต้องเปลี่ยนมือผู้ดำเนินการแล้ว แบบที่ 3 มีความเป็นไปได้สูงกว่ากรณีอื่นๆ

6.3.2 แนวทางที่ 2 (ALTERNATIVE 2)

เป็นการลงทุนสำหรับ เจ้าของที่มีอาคาร 3 อาคาร ติดต่อกัน โดยจะได้ห้องพัก 34 ห้อง ร้านค้า 1 ร้าน ร้านอาหารขนาด 60 ตารางเมตร อีก 1 ร้าน ใช้งบประมาณลงทุนเพิ่มอีก 1,931,848 บาท โดยจะได้รับรายได้ต่อปีประมาณ 2,226,000 บาท/ปี รูปแบบการลงทุนทำได้ 3 แนวทาง คือ

- | | | |
|--|---|--------------------------|
| 1. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเต็มมูลค่า | = | จุดคุ้มทุนประมาณ 7 ปีเศษ |
| | = | IRR = 13.304 % |
| | = | NPV = 2,286,783 บาท |
| 2. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 75 | = | จุดคุ้มทุนประมาณ 6 ปีเศษ |
| | = | IRR = 18.686 % |
| | = | NPV = 4,877,692 บาท |
| 3. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 50 | = | จุดคุ้มทุนประมาณ 4 ปีเศษ |
| | = | IRR = 27.898 % |
| | = | NPV = 7,468,602 บาท |

หากพิจารณาว่าเจ้าของอาคารลงทุนเองก็มีความเป็นไปได้ทั้ง 3 แบบ แต่หากพิจารณาว่าต้องเปลี่ยนมือผู้ดำเนินการแล้ว แบบที่ 3 มีผลตอบแทนที่น่าสนใจที่สุด

6.3.3 แนวทางที่ 3 (ALTERATIVE)

เป็นการลงทุนสำหรับ เจ้าของที่มีอาคาร 4 อาคารติดต่อกับ โดยจะได้ห้องพัก 48 ห้อง ร้าน 4 ร้าน ร้านอาหารขนาด 92 ตารางเมตร 1 ร้าน ใช้งบประมาณลงทุนเพิ่มอีก 2,604,032 บาท โดยจะได้รับรายได้ต่อปีประมาณ 3,021,840 บาท/ปี รูปแบบการลงทุน ทำได้ 3 แนวทางคือ

1. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเต็มมูลค่า	=	จุดคุ้มทุนประมาณ 7 ปีเศษ
	=	IRR = 14.343 %
	=	NPV = 4,045,803 บาท
2. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 75	=	จุดคุ้มทุนประมาณ 6 ปีเศษ
	=	IRR = 19.943 %
	=	NPV = 7,500,349 บาท
3. กรณีคิดมูลค่าอาคารและที่ดินเหลือร้อยละ 50	=	จุดคุ้มทุนประมาณ 4 ปีเศษ
	=	IRR = 29.622 %
	=	NPV = 10,954,894 บาท

ในกรณีเจ้าของอาคารลงทุนเองก็มีความเป็นไปได้ทั้ง 3 แบบ แต่หากพิจารณาว่าต้องเปลี่ยนมือผู้ดำเนินการแล้ว แบบที่ 2 และ 3 มีความเป็นไปได้ทั้งสองแนวทาง

6.4 สรุปผลการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้สรุปได้ว่า มีความเป็นไปได้ในการปรับปรุงอาคารร้าง บริเวณถนนเจ้าทหาร - ฉลองกรุง ให้เป็นที่อยู่อาศัยของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ไม่ว่าจะเป็นเหตุผลด้านกายภาพ ก็สามารถทำได้เพราะลักษณะอาคารสอดคล้องกับแนวทางการปรับปรุงด้านกฎหมายผังเมือง ก็สอดคล้องกับการใช้ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 414 ส่วนด้านแรงงานก็พบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยอยู่แล้วเป็นจำนวนมาก โดยกลุ่มเป้าหมายที่ทำการคัดเลือกควรพิจารณาจากรายได้และระดับการศึกษา ทั้งนี้เพื่อให้โครงการมีความเป็นไปได้สูงขึ้น จึงควรตัดประเด็นของผู้เช่า ซึ่งมีมาตรฐานต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดออกไป

สถานที่ตั้งของอาคารร้างเหล่านี้อยู่ใกล้กับ สถานที่ทำงาน คือนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง โดยมีระยะทางไม่เกิน 5 กิโลเมตร สามารถเดินทางได้โดยรถ รับ - ส่ง พนักงาน และรถจักรยานยนต์ได้สะดวก นอกจากนี้ในการปรับปรุงยังได้รับความสะดวกจากระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ ซึ่งมีรองรับอยู่แล้ว

ทางด้านการลงทุนก็มีความเป็นไปได้ โดยเฉพาะกรณีการเชื่อมอาคารเฉพาะทางเดิน ตั้งแต่ 3-4 อาคาร จะมีผลตอบแทนสูงกว่า ประเภท 2 อาคาร

ข้อเสนอแนะ

1. ในการวิจัยพบปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการในด้านผังเมืองกล่าวคือ พื้นที่บริเวณถนนเจ้าคุณทหารซึ่งเป็นบริเวณที่มีอาคารร้างที่ปราศจากการใช้สอยมากที่สุด กลับเป็นพื้นที่สีเขียวที่เขียวชะอุ่มซึ่งหากจะนำอาคารดังกล่าวมาใช้ประโยชน์เป็นอาคารพักอาศัยรวมจะต้องใช้ประโยชน์จากข้อละเว้นร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้นๆ ซึ่งในความเป็นจริงคงเป็นไปได้ยาก หากภาครัฐต้องการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวควรออกกฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นสีเขียวเช่นเดียวกับบริเวณด้านหน้านิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

2. ทางด้านผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมควรจัดให้มีเงินช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย แก่พนักงาน ทั้งนี้เพราะพนักงานส่วนใหญ่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง แต่ขาดปัจจัยด้านเงินออม หากทางโรงงานจัดให้มีสวัสดิการเงินกู้เพื่อการอยู่อาศัยแก่พนักงานที่ทำงานมานานเกิน 10 ปี จะทำให้เกิดขวัญและกำลังใจในการทำงาน และเป็นแรงงานเหล่านั้นก็จะมีโอกาสในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของตน

ข้อเสนอแนะด้านการศึกษาในแนวทางเดียวกัน

ควรทำการศึกษาในลักษณะเดียวกันกับอาคารประเภทอื่นๆที่ปราศจากการใช้ หรืออาคารประเภทตึกแถวในบริเวณอื่นๆให้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งจากการสำรวจก่อนทำการวิจัย พบว่ายังมีอาคารอีกจำนวนมากที่สร้างเสร็จแล้วแต่ปราศจากการใช้สอย โดยการวิจัยควรเลือกทำเลที่ตอบสนองกับความต้องการของผู้เช่าที่มีความต้องการสูงเช่น ใกล้กับมหาวิทยาลัย หรือ แหล่งงานอื่นๆ เป็นต้น

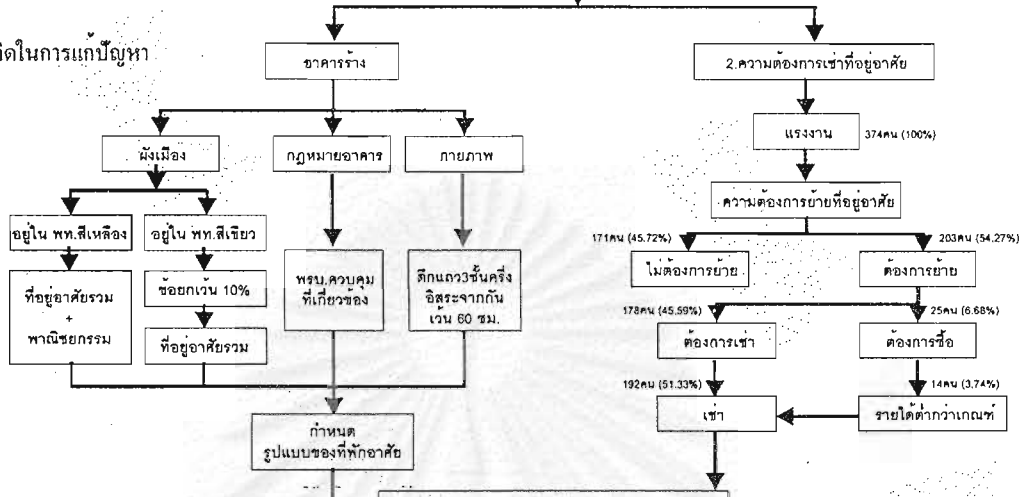
แผนภูมิที่ 6.1 แสดงสรุปกระบวนการศึกษา

แนวทางการปรับปรุงอาคารวางบริเวณถนนเจ้าคุณทหาร-คลองกรุงใหม่เป็นหอพักของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

ความเป็นมาของปัญหา

- 1. อาคารร้าง(คล้ายตึกแถว) 82% ที่มา : รศท.
- 2. การขาดแคลนที่อยู่อาศัยของแรงงาน
- 3. บ้าน-ห้องเช่ามีสภาพทรุดโทรมและขาดสุขลักษณะที่ดี ที่มา : วิทยานิพนธ์ วิภาวกรณ

ปัญหาและแนวคิดในการแก้ปัญหา



วัตถุประสงค์

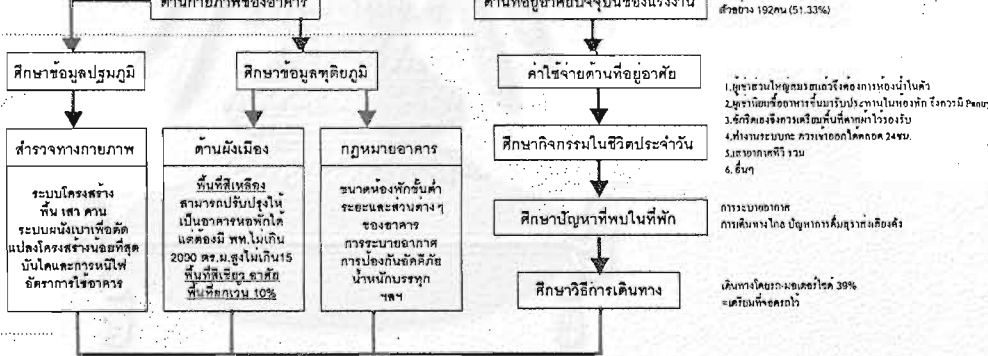
เพื่อปรับปรุงตึกแถวให้เป็นที่อยู่อาศัยของแรงงาน

ขอบเขตการวิจัย

ด้านกายภาพของอาคาร ด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบันของแรงงาน

ใหม่โดยคำนวณจากประชากรสำรวจ 192 คน (51.33%)

วิธีการดำเนินการวิจัย

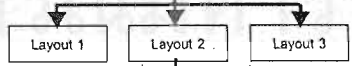


รวบรวมข้อมูล

รวบรวมข้อมูล

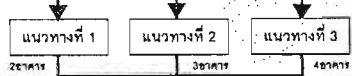
วิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์ลักษณะการวางผังของกลุ่มอาคารร้าง



กำหนดแนวทางการปรับปรุง

สร้าง Alternative 3 เป็นทางเลือกการเป็นเจ้าเช่า



- 1. ประมาณการลงทุน
- 2. วิเคราะห์จุดคุ้มทุน IRR NPV
- 3. ศึกษาระบบการวางที่ที่ให้อยู่ให้สอดคล้องกับโครงสร้างเดิม ของตึกแถวที่ทำการศึกษา

สรุปผลการศึกษา

ขอเสนอแนะ

วิเคราะห์ข้อมูล

และเสนอแนะในการปรับปรุง

สรุปผล-เสนอแนะ

ระยะเวลาที่ประเมิน 7-9 ปี
การลงทุนปีแรก 1-3 ล้านบาท
ขนาดโครงการต้องไม่เกินข้อกำหนดของอาคารพาณิชย์ (2000 ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ต้องไม่เกิน 15 ชั้น
ขนาดพื้นที่ต้องไม่เกิน 15 ชั้น
การประเมินราคา และกฎเกณฑ์การควบคุมอาคาร



รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

วิภาวรรณ สัตตบุษย์สุทธิ . ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม กรณีศึกษา นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง , วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2538 .

ธนาคารอาคารสงเคราะห์และเอเจนซี ฟอร์ เรียบลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด , สถานการณ์บ้านว่าง พ.ศ.2541-2542 , เอกสารเผยแพร่ , ธนาคารอาคารสงเคราะห์ , 2542 .

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ , การวิจัยมาตรฐานที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อมใน กทม. สำหรับการเคหะแห่งชาติ , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร , การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบสถาปัตยกรรม , กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2537.

พันเลิศ ชาญศิริ , การศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง , วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2537.

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมิกราช , การศึกษาความเป็นไปได้และการวิเคราะห์โครงการ , กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมิกราช , 2534.

ภาษาอังกฤษ

Industrial project information center . Factory directory in Thailand 1999 , Industrial project information center , Bangkok , 1999.

William H.Claire . Handbook on Urban Planning , Canada : Vam Nostrand Reinhold , 1973

Berry B.J.&Horton F.E. Geographic perspective on urban system. , New jensey : pventice hell , 1970

Herbert Arkin & Raymond R.Colton. Statistical Method : As Applied to Economic Business Psychology Education and Biology Education. New York : Bames & Noble , 1963



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางแสดง จำนวนตัวอย่างที่จะนำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ชอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ $\pm 5\%$

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1,000	244
2,000	278
3,000	281
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
มากกว่า 500000	322

ที่มา : Herbert Arkin and Raymond R. Colton, Tables For Statisticians. (New York : Bames & Nobels, Inc., 1963) PP.151-152

แบบสอบถามนี้ จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจความต้องการเช่าที่อยู่อาศัย ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง โดยจะนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ในการทำวิจัยเรื่องที่อยู่อาศัยของหลักสูตร วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยข้อมูลที่ได้จะไม่มีผลกระทบต่อผู้ตอบ จึงใคร่ขอความกรุณาตอบแบบสอบถามให้ครบทุกข้อตามความเป็นจริง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว

- 1 อายุของท่าน
- 1.ต่ำกว่า 20 ปี 2.20-25 ปี 3. 26-35 ปี 4. 36-45 ปี 5.มากกว่า 45ปี
- 2 สถานภาพ
- 1.โสด 2.สมรสแล้ว 3.หย่าหรือเป็นหม้าย
- 3 ภูมิลำเนาเดิม
- 1.ต่างจังหวัด 2.กรุงเทพฯหรือปริมณฑล
- 4 ระดับการศึกษาสูงสุด
- 1.ไม่เคยศึกษามาก่อน 2.ป1-ป6 3.ม1-ม3 4.ม4-ม6
- 5.ปวช-ปวส 6.อื่นๆ ระบุ.....
- 5 ประเภทพนักงาน
- 1.รายวัน 2.รายเดือน
- 6 ท่านทำงานในระบบกะหรือไม่
- 1.ใช่ 2.ไม่
- 7 เงินเดือนหรือค่าจ้างที่ท่านได้รับต่อเดือน (ไม่รวม โบนัสและเบี่ยเลี้ยง) ต่อครอบครัว
- 1.3000-4000บาท 2.4000-5000บาท
- 3.5000-6000บาท 4.6000-7000บาท
- 5.7000-8000บาท 6.8000-9000บาท
- 7.9000-10000บาท 8.มากกว่า 10000 บาท
- 8 รายได้พิเศษ เช่นค่าล่วงเวลา(โอที) และเบี่ยเลี้ยง
- 1.มี ประมาณเดือนละ.....บาท 2.ไม่มี
- 9 ท่านมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัยต่อเดือนประมาณ.....บาท/เดือน
- 10 ท่านมีเงินเหลือเก็บต่อเดือนประมาณ.....บาท/เดือน
- 1.น้อยกว่า 2000 บาท 2. 2000-3000 บาท
- 3.3000-5000บาท 4.5000-7000บาท
- 5.7000-10000บาท 6.มากกว่า 10000 บาท

แบบสอบถามนี้ จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจความต้องการเช่าที่อยู่อาศัย ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง โดยจะนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ในการทำวิจัยเรื่องที่อยู่อาศัยของหลักสูตร เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยข้อมูลที่ได้จะไม่มีผลกระทบต่อผู้ตอบ จึงใคร่ขอความกรุณาตอบแบบสอบถามให้ครบทุกข้อตามความเป็นจริง

ส่วนที่2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

1 รูปแบบที่อยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน

1. หอพัก/อพาร์ทเมนท์ 2 บ้านเช่า/ห้องว่างแบ่งให้เช่า 3. บ้าน1-2ชั้น 4. ตึกแถว/ทาวน์เฮาส์
 5. อื่นๆ ระบุ.....

2 ที่พักอาศัยที่ท่านอยู่เป็นของใคร

1. เป็นของท่านเอง 2. อยู่กับพ่อแม่หรือญาติพี่น้อง 3. อาศัยผู้อื่นอยู่ 4. เช่าอาศัยอยู่

3 กรณีเป็นที่อยู่อาศัยของท่านหรืออาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง

1. พักรวมกัน.....คน

1. คนเดียว 2. สองคน 3. สามคน 4. สี่คน 5. ห้าคนขึ้นไป

2. ท่านเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยหรือไม่ 1. ไม่เสีย 2. เสียเดือนละ.....บาท

4 กรณีเช่าที่อยู่อาศัย

1. ขนาดห้องพักของท่า กว้าง..... ยาว..... (โดยประมาณ)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> น้อยกว่า 2.5 เมตร | <input type="checkbox"/> น้อยกว่า 3 เมตร |
| <input type="checkbox"/> 2.5 เมตร | <input type="checkbox"/> 3 เมตร |
| <input type="checkbox"/> 3 เมตร | <input type="checkbox"/> 3.5 เมตร |
| <input type="checkbox"/> 3.5 เมตร | <input type="checkbox"/> 4 เมตร |
| <input type="checkbox"/> 4 เมตร | <input type="checkbox"/> 4.5 เมตร |
| <input type="checkbox"/> 4.5 เมตร | <input type="checkbox"/> 5 เมตร |
| <input type="checkbox"/> มากกว่า 4.5 เมตร | <input type="checkbox"/> มากกว่า 5 เมตร |

2. จำนวนสมาชิกที่พักอยู่ด้วยกัน.....คน

1. คนเดียว 2. สองคน 3. สามคน 4. สี่คน 5. ห้าคนขึ้นไป

3. ค่าเช่าห้อง(บ้าน).....บาท/เดือน

1. น้อยกว่า 1000 บาท 2. 1000-1500 บาท 3. 1501-2000 บาท 4. 2001-2500 บาท
 5. 2501-3000 บาท 6. มากกว่า 3000 บาท

4. ท่านเสียค่าเช่าเดือนละ.....บาท

1. น้อยกว่า 500 บาท 2. 500-1000 บาท 3. 1001-1500 บาท 4. 1501-2000 บาท
 5. 2001-2500 บาท 6. 2501-3000 บาท 7. มากกว่า 3000 บาท

5. ท่านเสียค่าน้ำค่าไฟเดือนละ.....บาท

- 1. น้อยกว่า 500 บาท 2. 500-1000 บาท 3. 1001-1500 บาท 4. 1501-2000 บาท
- 5. 2001-2500 บาท 6. มากกว่า 2500 บาท

6. เพื่อนร่วมห้อง(บ้าน)อยู่กะเดียวกับท่านหรือไม่

- 1. อยู่กะเดียวกัน 2. อยู่คนละกะ 3. อยู่คนเดียว

5 ที่พักอยู่ห่างจากโรงงาน.....กิโลเมตร

- 1. ไม่เกิน 5 กิโลเมตร 2. 6-10 กิโลเมตร 3. 11-20 กิโลเมตร
- 4. 21-30 กิโลเมตร 5. เกิน 30 กิโลเมตร

และใช้เวลาเดินทาง.....นาที

- 1. น้อยกว่า 30 นาที 2. 30-60 นาที 3. 1 ชั่วโมง - 1.30 ชั่วโมง
- 4. มากกว่า 1.30 ชั่วโมง

6 วิธีเดินทางไปทำงาน

- 1. เดิน 2. รถรับ-ส่งบริษัท 3. มีพาหนะส่วนตัว 4. นั่งรถรับจ้างสาธารณะ 5. อื่นๆ.....
- 1. รถมอเตอร์ไซด์ 1. รถโดยสาร
- 2. รถจักรยาน 2. รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง
- 3. รถยนต์

7 ท่านรู้สึกอย่างไรกับที่พักของท่าน (ภายในห้องพัก)

	1. ไม่ดีเลย	2. ไม่ดี	3. พอใช้	4. ดี	5. ดีมาก
1. ความแข็งแรง					
2. ขนาดพื้นที่ใช้สอย					
3. การถ่ายเทอากาศ					
4. อุณหภูมิภายในห้อง					
5. ความน่าอยู่อาศัย					

8 ท่านรู้สึกอย่างไรกับที่พักของท่าน (ภายนอกห้องพัก)

	1. ไม่ดีเลย	2. ไม่ดี	3. พอใช้	4. ดี	5. ดีมาก
1. ขนาดถนนหรือทางเดินเข้าที่พัก					
2. ระบบป้องกันน้ำท่วมขัง					
3. ระบบไฟฟ้า					
4. ความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน					
5. เพื่อนบ้าน/ห้อง					

9 ลักษณะของห้องน้ำ-ส้วม

- 1. อยู่ภายในห้องพัก 2. อยู่ภายนอกห้องพัก(ห้องน้ำรวม)

10 สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ (ตอบได้มากกว่า1ข้อ)

- 1. กระจก 2. อ่างล้างหน้า 3. ฝักบัว 4. ถังอาบน้ำ
- 5. ชักโครก 6. ส้วมนั่งยอง 7. อื่นๆ ระบุ.....

11 น้ำใช้มาจาก

1. น้ำประปา 2. น้ำบาดาล 3. อื่นๆ ระบุ.....

12 น้ำดื่มมาจาก

1. น้ำประปามากกรองหรือต้ม 2. น้ำบาดาลกรองหรือต้ม 3. น้ำดื่มบรรจุขวด/ถัง

13 การกำจัดขยะ

1. กรณีย่อยหอพัก/อพาร์ทเมนท์ 2. กรณีย่อยบ้าน

1. รวมไว้แต่ละชั้น 1. ทิ้งหน้าบ้าน
 2. นำมาทิ้งข้างล่าง 2. เดินไปทิ้งที่จุดรวม
 3. ทิ้งหน้าห้อง 3. อื่นๆ.....
 4. อื่นๆ.....

14 ซักรีดเสื้อผ้าเองหรือไม่

1. ทำเอง สถานที่ตากผ้า คือ

2. จ้าง เพราะ

1. ระเบียบ 1. ไม่มีที่ตากผ้า
 2. ดาดฟ้า 2. ไม่มีเวลา
 3. ในห้องพัก 3. ต้องการความสะดวก
 4. กลางแจ้ง หลังบ้าน 4. ตากผ้าแล้วหาย
 5. อื่นๆ ระบุ..... 5. อื่นๆ ระบุ.....

15 โดยส่วนใหญ่ทานอาหารที่ไหน (เวลาไม่อยู่ที่ทำงาน)

1. ทำกินเอง 2. ซื้อจากตลาด 3. ซื้อจากร้านค้าใกล้ที่พัก 4. ทานนอกที่พัก

16 วิธีพักผ่อน

1. นอน 2. ฟังเพลง 3. ดูทีวี/วิดีโอ 4. เล่นกีฬา
 5. อ่านหนังสือ 6. อื่นๆ ระบุ.....

17 วันหยุดทำอะไร (ไม่ใช่วันหยุดยาวๆ)

1. ไปเที่ยวกับเพื่อน/แฟน 2. ซักรีดเสื้อผ้า 3. นอนพักผ่อน 4. กลับต่างจังหวัด
 5. เล่นกีฬา 6. อื่นๆ ระบุ.....

18 มีปัญหาที่เกิดขึ้นในบริเวณที่พักหรือไม่

1. มี ได้แก่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) 2. ไม่มี

1. ทะเลาะวิวาท
 2. เล่นการพนัน
 3. เสพยาเสพติด
 4. ลักขโมย
 5. ต้มเหล้าส่งเสียงดัง
 6. อื่นๆ ระบุ.....

19 ปัญหาที่พักอาศัย

1. ที่พักอาศัยแออัด
2. ห้องน้ำ ห้องส้วมไม่เพียงพอ
3. น้ำท่วมขัง
4. กลิ่น เสียงรบกวน
5. อยู่ไกลจากชุมชน
6. การเดินทางไม่สะดวก
7. อื่นๆ ระบุ.....

ส่วนที่3 ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

20 ท่านต้องการย้ายที่อยู่หรือไม่

1. ไม่ต้องการ 2. ต้องการ

21 กรณีต้องการย้ายที่อยู่ ถ้ามีที่อยู่อาศัยที่ถูกสุขลักษณะให้ท่านเช่าอยู่และใกล้ที่ทำงาน ท่านต้องการเช่าหรือไม่

1. เช่า เพราะ (ตอบได้หลายข้อ)

2. ไม่เช่า เพราะ (ตอบได้หลายข้อ)

1. รายได้มีจำกัดไม่สามารถซื้อบ้านได้
2. ใกล้ที่ทำงานมากขึ้น
3. ต้องการความเป็นส่วนตัวมากขึ้น
4. ต้องการห้องพักที่ดีกว่าปัจจุบัน

1. มีเงินออม/มีความสามารถในการผ่อนชำระค่าบ้าน
2. ต้องการที่อยู่แบบถาวรมากกว่า
3. ไม่มั่นใจว่าจะได้ทำงานตลอดไปหรือไม่
หรือต้องการกลับต่างจังหวัด

22 สิ่งที่สำคัญถึงในการเลือกที่อยู่อาศัย

1. ความปลอดภัย 2. ใกล้ที่ทำงาน 3. ใกล้แหล่งชุมชน 4. เป็นส่วนตัว
5. สิ่งอำนวยความสะดวก 6. ระดับราคาค่าเช่า 7. อื่นๆ ระบุ.....

สถาบันวิทยบริการ

ภาคผนวก

วิเคราะห์ข้อมูลจาก

แบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัย กิจกรรมในที่อยู่อาศัยและปัญหาที่พบใน ที่อยู่อาศัยเดิมของแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

การเก็บรวบรวมข้อมูลสถานภาพและความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วนดังนี้

การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ คือข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนโรงงานที่เปิดดำเนินการในปัจจุบัน ทั้งในเขตอุตสาหกรรมส่งออกและเขตอุตสาหกรรมทั่วไป อีกส่วนหนึ่งคือการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ เป็นการสำรวจภาคสนาม และการแจกแบบสอบถาม

1 แรงงานและโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งที่สามของประเทศ ซึ่งนิคมอุตสาหกรรมแห่งนี้คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติในหลักการตามข้อเสนอของ กนอ. ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2518 โดยอนุมัติให้จัดซื้อที่ดินเมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2519 ตั้งอยู่ที่ถนนฉลองกรุง แขวงลำประเทวี เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ ปัจจุบันมีพื้นที่ทั้งหมด 2547 ไร่ ประกอบด้วยพื้นที่ 2 เขต คือเขตอุตสาหกรรมทั่วไป พื้นที่รวม 1078 ไร่ และเขตอุตสาหกรรมส่งออก พื้นที่รวม 683 ไร่ โดยแบ่งการดำเนินงานออกเป็น 3 ระยะคือ ระยะที่ 1 สร้างเสร็จเมื่อปี พ.ศ.2526 ดำเนินการโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มีพื้นที่ 1290 ไร่ แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไปจำนวน 761 ไร่ ราคาขายไร่ละ 750000 บาท เขตอุตสาหกรรมส่งออกจำนวน 188 ไร่ ราคาขายไร่ละ 1.36 ล้านบาทและระยะที่ 3 สร้างเสร็จสมบูรณ์เมื่อปี พ.ศ.2532 เป็นการร่วมดำเนินงาน ระหว่างนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกับบริษัท IRD จำกัด มีพื้นที่ 1257 ไร่ แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป 317 ไร่ ราคาขายไร่ละ 1.4 ล้านบาท เขตอุตสาหกรรมส่งออกจำนวน 495 ไร่ ราคาขายไร่ละ 1.6 ล้านบาท ทั้ง 3 ระยะได้ขายพื้นที่ไปหมดแล้วแต่มีการใช้พื้นที่ไปเพียง 85 % ของพื้นที่ขายส่วนอีก 15 % ยังไม่ได้เปิดดำเนินการ โดยมีโรงงานที่เปิดดำเนินการแล้วรวม 3 ระยะ จำนวนทั้งสิ้น 144 โรงงาน

นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังมีแรงงานรวมกันทั้งสิ้น 47,562 คน มีโรงงานรวมทั้งสิ้น 163 แห่ง ปัจจุบันมีโรงงานที่กำลังอยู่ระหว่างการวางแผนและก่อสร้างรวมกัน 13 แห่ง ปิดกิจการไปแล้ว 6 แห่ง คงเหลือโรงงานที่เปิดดำเนินการอยู่ 144 แห่ง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางที่.....

จำนวนโรงงานและจำนวนแรงงานจะนำมาเป็นปัจจัยในการพิจารณาและหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะใช้ในการวิจัยครั้งนี้

เขตอุตสาหกรรม	จำนวนโรงงาน	จำนวนแรงงาน	คิดเป็นร้อยละ
1.เขตอุตสาหกรรมทั่วไป โครงการ 1 (G.I.Z Project 1)	35	29,152 คน	61 %
2.เขตอุตสาหกรรมทั่วไป โครงการ 2 (G.I.Z Project 2)	36		
3.เขตอุตสาหกรรมส่งออก (E.P.Z)	73	18,410 คน	39 %

โรงงานดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นบริษัทจากต่างประเทศมากถึง 77 โรงงานคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.47 รองลงมาเป็นบริษัทของคนไทยจำนวน 45 โรงงาน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.25 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 15.28 เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างไทยกับต่างประเทศเช่นไทยกับญี่ปุ่น ไทยกับอเมริกา ไทยกับไต้หวัน เป็นต้น ทุกโรงงานมีพนักงานมากกว่า 100คนขึ้นไป บางแห่งมีพนักงานมากกว่า 100คน ซึ่งจำนวนพนักงานจะขึ้นอยู่กับลักษณะและประเภทของกิจการ ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีบ่อน้ำบาดาลและถังเก็บน้ำขนาดใหญ่ถึง 10 จุด มีโรงงานกำจัดน้ำเสีย 2จุด และมีโรงสูบน้ำป้องกันน้ำท่วมถึง 4จุด ทั้งนี้เพราะพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเขตน้ำท่วมขัง

2 การสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยให้เช่า

การสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย ทำได้โดยการสัมภาษณ์โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ เพื่อให้ทราบข้อมูลด้านประชากร สภาพที่อยู่อาศัยทั้งด้านสังคมเศรษฐกิจ และความต้องการที่อยู่อาศัยให้เช่า ประชากรในพื้นที่ศึกษาแบ่งออกเป็น 2กลุ่ม คือกลุ่มของแรงงานในเขตอุตสาหกรรมทั่วไปมีจำนวน 29,152 คน และแรงงานในเขตอุตสาหกรรมส่งออกมีจำนวน 18,410คน ซึ่งมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 47,562 คน ซึ่งการวิจัยครั้งนี้กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างตาม Herbert Arkin และ Raymond R.colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % และมีค่าความผิดพลาดของความแม่นยำ 5% ขนาดของกลุ่มที่คำนวณได้เท่ากับ 397 ตัวอย่าง เพื่อให้การกระจายของกลุ่มตัวอย่างกระจายแบบสม่ำเสมอ ผู้วิจัยจึงได้ทำการสุ่มตัวอย่างแบบตามสัดส่วน (Quota Sampling)

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยให้เช่าของแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และในเขตอุตสาหกรรมส่งออก สามารถเก็บตัวอย่างได้จริง 374ตัวอย่าง โดยกระบวนการที่ได้กล่าวมาแล้ว ซึ่งสามารถสรุปผลได้ดังนี้

3 ความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยของแรงงาน

จากจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 374 ตัวอย่างซึ่งเป็นตัวแทนของแรงงานทั้งหมด พบว่ามีความต้องการย้ายที่อยู่ ร้อยละ 54.27 หรือคิดเป็นจำนวน 171 คนจากตัวอย่างทั้งหมดดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

3.1 ความต้องการย้ายออกจากที่อยู่ในปัจจุบัน

ความต้องการย้ายที่อยู่	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
ไม่ต้องการ	171	45.72
ต้องการ	203	54.27
รวม	374	100

3.2 ความต้องการเช่า

ในกรณีที่มีความต้องการย้ายที่อยู่ของแรงงานที่ตอบแบบถาม 203 คน พบว่าหากมีที่อยู่อาศัยให้เช่าที่ถูกสุขลักษณะ แรงงานส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการเช่ามากกว่าร้อยละ 87

	สาเหตุ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	รวม
เช่า	รายได้มีจำกัด ไม่สามารถซื้อบ้านได้	46	22.66	87.70 (178 คน)
	ใกล้ที่ทำงานมากขึ้น	81	39.90	
	ต้องการความเป็นส่วนตัวมากขึ้น	22	10.83	
	ต้องการที่พักที่ดีกว่าปัจจุบัน	29	14.28	
ไม่เช่า	มีเงินออม พร้อมทั้งจะซื้อบ้าน	7	3.44	12.30 (25 คน)
	ต้องการที่อยู่อาศัยแบบถาวรในอนาคต	18	8.86	
	รวม	203	100	100

ส่วนอีกร้อยละ 12.30 หรือประชากรตัวอย่าง 25คน มีเห็นว่าต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่า แต่เมื่อนำตัวเลขดังกล่าวมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์กับรายได้และเงินออมของแรงงานทั้ง 25คนพบว่ามีเพียง 16 คนเท่านั้นที่มีความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยได้ตามเกณฑ์ขั้นต่ำที่กำหนด การวิจัยครั้งนี้จึงพบว่าแรงงานมีความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยรวมกันเท่ากับ 178คน รวมกับแรงงานที่ไม่มีความสามารถในการผ่อนอีก 14คน รวมกันเป็น 192คนหรือคิดเป็นร้อยละ 51.33

3.3 สิ่งที้นำถึงในการเลือกที่อยู่อาศัย

หลังจากนั้นจึงสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าทั้ง 192 คน พบว่าผู้ใช้แรงงานส่วนใหญ่คำนึงถึงความใกล้-ไกลจากที่ทำงานเป็นหลัก รองลงไปได้แก่ความเป็นส่วนตัว และสิ่งอำนวยความสะดวก ตามลำดับ

สิ่งที้นำถึงในการเลือกที่อยู่อาศัย	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
ความปลอดภัย	11	5.72
ใกล้ที่ทำงาน	77	40.10
ใกล้แหล่งชุมชน	12	6.25
เป็นส่วนตัว	66	34.37
สิ่งอำนวยความสะดวก	22	11.45
ระดับราคาค่าเช่า	4	2.08
รวม	192	100

หลังจากนั้นจึงทำการศึกษาถึงปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องเพื่อนำข้อมูลที่ได้มาเป็นแนวทางในการปรับปรุงตึกแถวให้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งจะกล่าวโดยละเอียดในบทที่ 5 ต่อไป โดยทำการศึกษาปัจจัยต่างๆดังต่อไปนี้ กับกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการเช่าทั้ง 192 คน

3.4 ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

3.4.1 รูปแบบที่อยู่อาศัย

ผลจากการศึกษาพบว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังโดยส่วนมีลักษณะเป็นบ้านชั้นเดียวและบ้านสองชั้น รองลงมาเป็นตึกแถว, ทาวน์เฮาส์, และบ้านเช่าห้องว่างแบ่งให้เช่า ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 19.27 เป็นหอพักและอพาร์ทเมนท์ ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

รูปแบบที่อยู่อาศัย	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
หอพักและอพาร์ทเมนท์	37	19.27
ห้องว่างแบ่งให้เช่า	42	21.87
บ้านชั้นเดียวและบ้านสองชั้น	70	36.45
ตึกแถวและทาวน์เฮาส์	43	22.39

รวม	192	100
-----	-----	-----

3.4.2 การครอบครอง

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง โดยส่วนใหญ่ จะเช่าที่อยู่อาศัย รองลงมาจะอยู่กับพ่อแม่หรือญาติพี่น้อง ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

ลักษณะการครอบครอง	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
เป็นเจ้าของเอง	27	14.06
พักอยู่กับพ่อแม่หรือญาติพี่น้อง	40	20.83
อาศัยอยู่กับผู้อื่น	24	12.50
เช่าที่อยู่อาศัย	101	52.60
รวม	192	100

สรุปคือ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือพ่อแม่ญาติพี่น้องร้อยละ 91 และเป็นผู้เช่าอยู่อาศัย ร้อยละ 101

กรณีเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง พ่อแม่ ญาติพี่น้อง และอาศัยผู้อื่นอยู่

3.4.3 จำนวนสมาชิกในบ้าน

มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว สี่คนมากเป็นอันดับหนึ่ง ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่.....

จำนวนสมาชิก	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
คนเดียว	2	2.19
สองคน	11	12.08
สามคน	9	9.89
สี่คน	39	42.85
ห้าคนขึ้นไป	30	32.96
รวม	91	100

3.4.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

โดยส่วนใหญ่จะเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการผ่อนชำระตั้งแต่ 1500-7000 บาทต่อเดือน และมีผู้ไม่เสียค่า ใช้จ่ายใดๆเลย 29 คน หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.86 ของผู้ที่ไม่ได้เช่าบ้าน



กรณีเป็นที่อยู่อาศัยเช่า

3.4.5 ขนาดห้องพักให้เช่า

จากการศึกษาพบว่าขนาดห้องเช่าในปัจจุบันส่วนใหญ่มีขนาด 3 x 3มากที่สุด รองลงไปได้แก่ 2.5 x 3 และขนาด 3 x 3.5 ตามลำดับ

ยาว	น้อยกว่า 3 เมตร	3 เมตร	3.5 เมตร	4 เมตร	4.5 เมตร	5 เมตร	มาก กว่า 5 เมตร
กว้าง	น้อยกว่า 3 เมตร						
น้อยกว่า 2.5 เมตร	1	2	-	-	-	-	-
2.5 เมตร	-	21	6	1	-	-	-
3 เมตร	-	27	16	5	1	-	-
3.5 เมตร	-	-	8	5	1	-	-
4 เมตร	-	-	-	4	2	-	-
4.5 เมตร	-	-	-	-	-	1	-
มากกว่า 4.5 เมตร	-	-	-	-	-	-	-

รวม 101 คน

3.4.6 จำนวนสมาชิกที่พักอยู่ด้วยกัน

มีจำนวนสมาชิกที่พักอยู่ร่วมกัน สี่คนมากเป็นอันดับหนึ่ง ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่.....

จำนวนสมาชิกที่พักอยู่ในห้องพัก	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
คนเดียว	19	18.81
สองคน	42	41.58
สามคน	23	22.77
สี่คน	9	8.91
ห้าคนขึ้นไป	8	7.92
รวม	101	100

3.4.7 ค่าเช่าห้อง ค่าเช่าบ้าน

โดยส่วนใหญ่จะเสียค่าเช่าห้อง เช่าบ้าน 1500-2000 บาทต่อเดือนคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.52 ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่.....

ค่าเช่าห้อง บ้าน ต่อเดือน	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 1000 บาท	5	4.95

1000-1500 บาท	18	17.82
1501-2000 บาท	48	47.52
2001-2500 บาท	21	20.79
2501-3000 บาท	6	5.94
มากกว่า 3000 บาท	3	2.97
รวม	101	100

โดยตัวผู้ตอบแบบสอบถามเสียค่าเช่าเดือนละ 500-1000 บาทต่อเดือนคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.40 ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่.....

ค่าเช่าห้อง บ้าน ต่อเดือน	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 500 บาท หรือ ไม่เสีย	19	18.81
500-1000 บาท	60	59.40
1001-1500 บาท	11	10.89
1501-2000 บาท	8	7.92
2001-2500 บาท	4	3.96
2501-3000 บาท	1	0.99
มากกว่า 3000 บาท	-	-
รวม	101	100

3.5 วิธีการเดินทางไปทำงานและเวลาที่ใช้ในการเดินทาง

3.5.1 ระยะเวลาในการเดินทาง

จากการวิจัยพบว่าแรงงานตัวอย่างทั้งหมด 192 คนซึ่งเป็นผู้ต้องการเช่า ส่วนใหญ่จะอยู่ใกล้บริเวณนิคมอุตสาหกรรม อยู่ในวงไม่เกิน 10 กิโลเมตรเป็นส่วนใหญ่ รองลงไปจะอยู่ที่อื่นซึ่งไกลกว่า 30 กิโลเมตร ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

ระยะเวลา	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
ไม่เกิน 5 กิโลเมตร	45	22.19
6-10 กิโลเมตร	43	22.72
11-20 กิโลเมตร	38	19.78
21-30 กิโลเมตร	26	13.90
เกิน 30 กิโลเมตร	40	21.39

รวม	192	100
-----	-----	-----

3.5.2 เวลาที่ใช้ในการเดินทาง

โดยผู้ที่ใช้เวลาในการเดินทางมากกว่า 1 ชั่วโมง 30 นาที พบมากที่สุด รองลงไปใช้เวลาเดินทาง 30-60 นาที ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ ทำให้พบว่าแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังมีที่อยู่อาศัยซึ่งไกลจากที่ทำงานและใช้เวลาในการเดินทางในแต่ละวันค่อนข้างมากอยู่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 หรือคิดเป็นสัดส่วนหนึ่งต่อสามของจำนวนแรงงานทั้งหมดเลยทีเดียว

ระยะเวลาเดินทาง	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 30 นาที	33	17.18
30-60 นาที	50	26.04
1 - 1.30 ชั่วโมง	48	25
มากกว่า 1.30 ชั่วโมง	61	31.77
รวม	192	100

3.5.3 พาหนะในการเดินทาง

ผู้ใช้แรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังใช้บริการของรถรับส่งพนักงานในการเดินทางมากที่สุดถึงร้อยละ 36.45 รองลงไปใช้รถโดยสารประจำทาง ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

พาหนะในการเดินทาง	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
เดิน	11	5.72
รถรับส่งพนักงานของบริษัท	70	36.45
มีพาหนะส่วนตัว - รถมอเตอร์ไซด์	25	13.02
- รถจักรยาน	12	6.25
- รถยนต์	19	9.89
พาหนะในการเดินทาง	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
นั่งรถรับจ้าง - รถโดยสารประจำทาง	34	17.70
- รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง	19	9.89
โดยสารเรือ	2	1.04
รวม	192	100

3.6 กิจกรรมในการอยู่อาศัยของแรงงาน

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเช่าทั้ง 192คน มีลักษณะการใช้อาคารและกิจกรรมดังต่อไปนี้คือ

3.6.1 ห้องน้ำ-ส้วม

ที่อยู่ในปัจจุบันของผู้ใช้แรงงานมีลักษณะเป็นห้องน้ำรวม ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

ลักษณะของห้องน้ำ-ส้วม	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
ห้องน้ำในตัว	50	26.04
ห้องน้ำรวม	142	73.95
รวม	192	100

โดยมีสุขภัณฑ์ในห้องน้ำ-ส้วมดังตารางต่อไปนี้

ลักษณะของห้องน้ำ-ส้วม	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ	รวม
กระจก	57	29.68	
อ่างล้างหน้า	109	56.77	
ฝักบัว	78	40.62	100 %
ถังเก็บอบน้ำ	114	59.37	
ชักโครก	61	31.37	100 %
ส้วมนั่งยอง	131	68.22	

3.6.2 น้ำดื่ม-น้ำใช้

จากการศึกษาพบว่าน้ำที่ใช่ดื่มและใช้ส่วนใหญ่เป็นน้ำประปา ซึ่งหากนำมาดื่มจะผ่านการกรองหรือต้มเสียก่อน ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่และตารางที่

ที่มาของน้ำใช้	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
น้ำประปา	159	82.81
น้ำบาดาล	33	17.18
รวม	192	100

ที่มาของน้ำดื่ม	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
น้ำประปานำมากรองหรือต้ม	115	59.89
น้ำบาดาลนำมากรองหรือต้ม	29	15.10
น้ำดื่มบรรจุขวด-ถัง	48	25

รวม	192	100
-----	-----	-----

3.6.3 สถานที่ประกอบ-ทานอาหาร

จากการศึกษาพบว่าขณะที่แรงงานอยู่ที่พักส่วนใหญ่ซื้ออาหารจากร้านค้าในบริเวณใกล้ที่พัก รองลงมาจะประกอบอาหารรับประทานเอง ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

ทานอาหารที่ไหน	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
ทำกินเอง	57	29.68
ซื้อจากตลาด	42	21.87
ซื้อจากร้านค้าใกล้ที่พัก	71	36.97
ทานนอกที่พัก	22	11.45
รวม	192	100

3.6.4 การทิ้งขยะ

วิธีการทิ้งขยะที่พบมากที่สุดของผู้ใช้แรงงานแบ่งได้ 2 แบบตามลักษณะของที่อยู่อาศัย กล่าวคือ หากเป็นผู้เช่าจะใช้วิธีทิ้งไว้หน้าห้องและมีคนมาเก็บในแต่ละวัน วันละ 1-2 รอบ ส่วนผู้ที่อยู่บ้านจะทิ้งไว้ที่หน้าบ้านของตน ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

	การกำจัดขยะ	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
หอพัก	รวมไว้แต่ละชั้น	14	7.29
	นำมาทิ้งข้างล่าง	26	13.54
	ทิ้งหน้าห้อง	36	18.75
บ้าน	ทิ้งหน้าบ้าน	96	50
	เดินไปทิ้งที่จุดรวม	20	10.41
	รวม	192	100

3.6.5 การซักรีดเสื้อผ้า

กลุ่มตัวอย่างที่พบส่วนใหญ่ซักและรีดผ้าเองมากถึงร้อยละ 74.84 โดยจะตากผ้าที่หลังบ้านมากที่สุด สำหรับกลุ่มที่ตอบว่าจ้างซักรีดเพราะว่าไม่มีเวลาเป็นส่วนใหญ่ ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

	สถานที่ตาก / เพราะ	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
ทำเอง	ระเบียง	12	6.25
	ดาดฟ้า	25	13.02
	ในห้องพัก	13	6.77
	หลังบ้านหรือกลางแจ้ง	92	47.91

จ้าง	ไม่มีที่ตากผ้า	4	2
	ไม่มีเวลา	21	10.93
	ต้องการความสะดวก	16	8.33
	ตากแล้วหาย	9	4.68
	รวม	192	100

3.6.6 วิธีการพักผ่อน

แรงงานส่วนใหญ่เลือกวิธีการพักผ่อนในวันปกติโดยการดูโทรทัศน์หรือวิดีโอ รองลงมาเป็นการนอน และฟังเพลงตามลำดับ ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่และตารางที่

ทานอาหารที่ไหน	จำนวนตัวอย่าง (คน)
นอน	70
ฟังเพลง /ดูทีวี	74
เล่นกีฬา	32
อ่านหนังสือ	4
อื่นๆ	12
รวม	192

3.6.7 กิจกรรมในวันหยุด

แรงงานส่วนใหญ่เลือกประกอบกิจกรรมในวันหยุดโดยการชักรีดเสื้อผ้า และไปเที่ยวกับเพื่อนหรือแฟนรองลงมา ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

กิจกรรมในวันหยุด	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
ไปเที่ยวกับเพื่อนหรือแฟน	38	19.79
ชักรีดเสื้อผ้า	94	48.95
นอนพักผ่อนหรือดูทีวีในห้องพัก	36	18.75
กลับต่างจังหวัด	6	3.12
เล่นกีฬา	18	9.37
รวม	192	100

3.7 ทศนคติที่มีต่อที่พักอาศัยในปัจจุบันและปัญหาที่พบในการอยู่อาศัย

3.7.1 ทศนคติที่มีต่อที่พักของท่านในปัจจุบัน

จากการศึกษาพบว่าแรงงานมีความไม่พึงพอใจกับระบบการระบายอากาศในที่พักมากที่สุด ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะถูกนำมาใช้เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุง ดึกแถวให้มีลักษณะที่สอดคล้องกับความต้องการของแรงงานดังกล่าว

	ไม่ดีเลย	ไม่ดี	พอใช้	ดี	ดีมาก
ความแข็งแรง	22	54	62	25	4
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	21	61	83	17	1
การถ่ายเทอากาศ	71	51	55	9	2
อุณหภูมิภายในห้อง	21	58	74	16	21
ความน่าอยู่อาศัย	40	56	71	17	-

นอกจากนี้กลุ่มตัวอย่างยังแสดงความไม่พึงพอใจกับขนาดถนนและทางเดินเข้าที่พักของแรงงานมากที่สุดอีกด้วย ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

	ไม่ดีเลย	ไม่ดี	พอใช้	ดี	ดีมาก
ขนาดถนนหรือทางเดินเข้าที่พัก	72	47	52	21	11
ระบบป้องกันน้ำท่วม	44	77	20	37	9
ระบบไฟฟ้า	3	9	106	54	16
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	27	84	54	23	1
เพื่อนบ้าน/ห้อง	33	44	62	32	17

3.7.2 ปัญหาที่เกิดในบริเวณที่พัก

ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างตอบว่าไม่มีปัญหา นอกจากนั้นส่วนใหญ่ปัญหาที่พบมากที่สุดคือ การ ต้มเหล้าและสังเสียดัง รองลงมาคือปัญหาทะเลาะวิวาท ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

ปัญหาในที่พักอาศัย	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
ทะเลาะวิวาท	11	15.49
เล่นการพนัน	9	12.67
เสพยาเสพติด	4	5.63
ลักขโมย	7	9.85
ต้มเหล้า-สังเสียดัง	40	56.33

รวม	71	100
-----	----	-----

3.7.3 ปัญหาเกี่ยวกับที่พักอาศัยของแรงงาน

ปัญหาที่พบมากที่สุดคือ น้ำท่วมขัง รองลงไปคือ การเดินทางไม่สะดวก ความแออัดตามลำดับ ซึ่งในผู้ตอบแบบสอบถามสามารถตอบได้หลายข้อ ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่

ปัญหาในที่พักอาศัย	จำนวนตัวอย่าง (คน)	ร้อยละ
ที่พักอาศัยแออัด	36	16.82
ห้องน้ำส้วมไม่เพียงพอ	19	8.87
น้ำท่วมขัง	78	36.44
กลิ่น เสียขรบกวน	6	2.80
อยู่ไกลจากชุมชน	16	7.47
การเดินทางไม่สะดวก	59	27.57
รวม	214	100

จากการศึกษาถึงทัศนคติของผู้ใช้แรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ที่มีต่อที่พักของตนเองในปัจจุบันและความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของพวกเขา ทำให้ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นและความต้องการตลอดจนกิจกรรมในที่พักอาศัยของตน

หลังจากประมวลผลข้อมูลแล้ว ผู้วิจัยจะนำผลที่ได้ไปเป็นแนวทางปรับปรุงตึกแถวที่ปราศจากการใช้ให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่สอดคล้องกับความต้องการของแรงงาน โดยการกำหนดพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม และกำหนดประโยชน์ใช้สอยที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้อาคารและความต้องการของผู้ใช้แรงงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

SITE OFFICE LADKRABANG INDUSTRIAL ESTATE
94 MOO 4 CHIALLONG KRUNG RD.LAMPLATHIEW
LADKRABANG BANGKOK 10520

G. I. Z. PROJECT 1 TEL 326-0222-4 326-0230 FAX 326-0220

NO	COMPANY NAME	TEL FAX	PRODUCT	COUN- TRY	PLOT NO.	BKK/TEL FAX
1	CENTRAL DYNAMIC CO.,LTD.	FACTORY CLOSED	COLOR TINNER- RUBBER		D16	326-9685-0
2	CORTINA SPORT INDUSTRY CO.,LTD.	326-0174-5 326-077	BASEBALL & SPORT ACCESSORIES	THAI/ TAIWAN	D8	-
3	DERGROSAY CO.,LTD.	739-4600 739-4608	KNIE-KNACK FIXINGS	THAI	D6	-
4	DE-STACO(ASIA)CO.,LTD.	326-0812-6 326-0580	FLAPPER VALVE	THAI	D7/2	-
5	DEW & DEW HOLDING CO.,LTD.	326-0755-8 326-0759	RUBBER	THAI	C8	747-1305 399-0106
6	DULMISON(THAILAND)CO.,LTD.	326-0802-3 326-0563	LIGHTENING ROD CONNECTORS	AUST- RALIA	B6/3	381-8765-7 381-8768
7	DYNASTY FOOD CO.,LTD.	FACTORY CLOSED			B6/2	
8	ERITEC ELECTRONICS CO.,LTD.	326-1215-7 326-0727	ELECTRIC PRO- DUCTS	TAIWAN	D7/1	-
9	FORDYUNTAKIT CO.,LTD.	739-4796-9 326-1478	IMPORT CAR	EUROPE		215-0667 215-9391
10	GILLETTE(THAILAND)CO.,LTD.	326-0884-5 326-0241	SHAYER LIQUID	USA	F5	645-0383 645-0804
11	GOLD COIN LAMITIRY CO.,LTD.	326-0569-70 326-0845	PLASTIC CONTAI- NER	THAI	F8/1	213-2351 678-3425
12	GREENSWEEL CO.,LTD.	326-1306-8 326-0801	COSMETIC,SHAMPOO LOTION	THAI/ ENGLAND	B6/1	351-1001 367-7270
13	HANHAWA CHEMICAL CO.,LTD.	[]	CORRUGATED HDPE		G3057 3058	
14	ISUZU ENGINE MANUFACTURING CO.,LTD.	326-0916-9 326-0915	MACHINE PARTS, DIESEL ENGINE	JAPAN	F3	-

[] PLANNING,NO FACTORY

NO	COMPANY NAME	TEL FAX	PRODUCT	COUN- TRY	PLOT NO.	BKK/TEL FAX
15	JOHNSON & JOHNSON(THAILAND) CO.,LTD.	326-0968-71 326-0747	SHAMPOO,POWDER, LOTION	USA	F4	-
16	KULTHORN KIRBY PUBLIC CO.,LTD.	326-0831-6 326-0134	RECIPRUCATING- MOTOR	THAI	C2-4 C5-7	282-2151 280-1444
17	KULTHORN UNIVERSAL ELECTRIC CO.,LTD.	326-0527-8 326-0128	ELECTRIC MOTOR	THAI	C1	282-2151 628-0823
18	LEVER BROTHERS(THAILAND) CO.,LTD.[ROYKO FOODS]	326-0733-4 326-1182	SHAMPOO & SOAP ICE CREAM	THAI/ USA	A1 B1,C3049	351-2000 379-5952
19	M.M.C.SITIPOL CO.,LTD.	326-0310-35 326-0145	AUTOMOTIVE PARTS	THAI/ JAPAN	A2,A2/1908-8000 A3	908-8280
20	M.S.C.ENGINE CO.,LTD.	326-0310-35 326-0336	AUTOMOTIVE PARTS	THAI/ JAPAN	A2/2 2/3	903-8000 908-8280-
21	NEW TECH INTERNATIONAL CO.,LTD.	739-4735-8 739-4739	SYNTHETIC FIBER	THAI/ KOREA	D5/1	221-4380 225-4427
22	OLYMPIA OFFICE UTENSIL CO.,LTD.	[]	OFFICE UTENSIL		D12	233-5432
23	PHARMACARE CO.,LTD.	326-0990-3 326-0353	PLASTER PRODUCT	THAI	B10/2	236-0036 236-1379
24	P.H.FOOD CO.,LTD.	326-0890-2 326-0562	FOOD PROCESS INSTANT FOODS	THAI/ TAIWAN	B5/2 B5/3	-
25	POLITRON INDUSTRY(THAILAND) CO.,LTD.[DAIBCO INDUSTRY]	326-0260-4 326-0639	VOICE COIL	THAI	D15	215-0855 215-4787
26	POLYFOAM INDUSTRY CO.,LTD.	[]	FOAM PRODUCT PLASTIC		D9	233-6980-
27	PRESIDENT BAKERY CO.,LTD.	326-0722-4 326-0725	BREAD & CAKE	THAI	D13 D14	318-0059 318-1073
28	REO-TEX POLYMER CO.,LTD.	326-0559-60 326-0559	RUBBER,CHEMICAL RESIN	THAI	B6/4	318-6300 719-9116
29	SAENG-TAD INDUSTRIAL CO.,LTD.	326-0714-5 326-0716	FURNITURE,DALL WOOD	THAI	D10	-
30	SANKO CHEMICAL AND PAINTS CO.,LTD.	326-0559-60 326-0559	COLOR PAINT	THAI	B5/1 D11	318-6300 719-9116
31	SEAREEWAT FOOD CO.,LTD.	326-0945-6 326-0947	SPACHETTI FOODS	THAI		381-3412 390-1806
32	SEBA-LAT-KRABANG(THAILAND) CO.,LTD.	326-0804-11 326-0806	INDUSTRIAL CHEMI- CAL	USA		551-5370 551-0762
33	SIAM TOYOTA INDUSTRY CO.,LTD.	326-0512-3 326-0129	AUTOMOTIVE PRO- DUCTS	THAI/ JAPAN	F2/2	-
34	SONY MAGNETICS PRODUCTS CO.,LTD.	326-0874-83 326-0872-3	MAGNETIC TAPE BA- TTERY,CASSETTE	JAPAN	F2/1	-

[] PLANNING,NO FACTORY

ตาราง แสดงรายชื่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมลาดกระบัง

NO	COMPANY NAME	TEL FAX	PRODUCT	COUN- TRY	PLOT NO.	BKK/TEL FAX
73	STALLER MFG. (THAILAND) CO., LTD.	326-1200-2 326-1203	STATIONERY	GERMANY	G3034	392-7837-9 391-5684
74	STAR POLYMER CORP. CO., LTD.	326-0366-7 326-0568	ELECTRIC PRODUCTS	THAI	G3039	319-9600
75	SUMMIT MANUFACTURING CO., LTD.	326-0106-7 326-0827	ELECTRIC PRODUCTS	THAI	G3029	- -30
76	THAI ELECTRONIC INDUSTRY CO., LTD.	[]	ELECTRONIC		G3026	
77	THAI HONDA MANUFACTURING CO., LTD.	326-0641-9 326-0640	AUTOMOTIVE PRO- DUCTS	THAI/ JAPAN	G4001/1 4002	-
78	THAI KAKUTA CO., LTD.	326-0421 326-0271	COMPUTER PRODUCT	THAI/ JAPAN	G3002	-
79	THAI HARUKEN CO., LTD.	326-0738-9 326-0739	STEEL PIPE SHEET PILE		G3054	- -56
80	THAI PRADIT INDUSTRIES CO., LTD.	-	AUTOMOTIVE PARTS		G3015	- -20
81	V-NIC CO., LTD.	326-0926-7 326-0925	I.A.M.O	THAI	G3047	-
82	VOSSLOH SCHWABE (THAILAND) CO., LTD.	326-0036	BALLAST	GERMANY	G3033	

[] PLANNING, NO FACTORY

E. P. Z.

NO	COMPANY NAME	TEL FAX	PRODUCT	COUN- TRY	PLOT NO.	BKK/TEL FAX
83	ADVANCE MANUFACTURE CO., LTD.	326-0576 326-0577	SILVER ORNAMENT	GERMANY	E3031	235-7849 -3034
84	ANOMA ELECTRIC (THAILAND) CO., LTD.	326-0860-3 326-0864	ELECTRONIC- ADAPTER	TAIWAN	E3071	-
85	ANSELL (THAILAND) CO., LTD.	326-0660-9 326-0671	BALLOON, RIBBON	AUST- RALIA	E5,6	-
86	ARTOP INTERNATIONAL CO., LTD.	326-0374-5 326-0373	LAMP GRASS	TAIWAN	E30	-
87	AUVA COMPUTER CO., LTD.	326-0455-8 326-1014	PERSONAL COMPUTER	THAI	E3002	- -3004
88	AVATAR CO., LTD.	326-1340-8 326-1287	COMPUTER PARTS DISK DRIVE	THAI/ USA	E27	-
89	AYASE (THAILAND) CO., LTD.	326-0692 326-0597	STEEL FOR- CONSTRUCTION	JAPAN	E3049	-
90	BEST QUALITY CO., LTD.	[]	CLOTHES		E106	
91	BIG LIONS (THAILAND) CO., LTD.	[]	BINOCULARS		E3019	
92	CIVICA INDUSTRIES CO., LTD.	326-0466-8 326-0103	CAMERA ACCESSO- RIES	TAIWAN	E104 E3129	641-2493 641-2499
93	DANCEMAN LIMITED.	326-0275 326-0165	SPORTS SHOES	AUST- RALIA	E25, 26 E29	-
94	DASKO CO., LTD.	326-0633-4 326-0635	PVC & NYLON	CHINA/ TAIWAN	E3053 E3054	-
95	DESTACO (ASIA) CO., LTD.	326-0812-6 326-0580	GOLD ORNAMENT	USA	E3119	-
96	DRAGON HANDBAG (THAILAND) CO., LTD.	326-0617-8 326-0619	BAG	TAIWAN	E3078 E3118	-
97	EAGLE SPEED GARMENT MFG. CO., LTD.	326-0965 326-0966	GARMENT	TAIWAN	E3045	-
98	ELECTRONICS INDUSTRY (USA) CO., LTD.	326-0932 326-0933	ELECTRONICS TOOL	USA	E9-10	-
99	ENDO THAI CO., LTD.	326-0342-3 326-0344	GOLF ACCESSORIES	THAI/ JAPAN	E3095 E3096	-
100	ESSILOR MANUFACTURING (THAILAND) CO., LTD.	326-0440-3 326-0444	LENS	FRANCE	E3069	- E3098 E3101

[] PLANNING, NO FACTORY [] FACTORY UNDER CONSTRUCTION

ตาราง แสดงรายชื่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมลาดกระบัง

NO.	COMPANY NAME	TEL FAX	PRODUCT	COUN- TRY	PLOT NO.	BKK/TEL FAX
101	EVER WIN BAGS CO., LTD.	326-0676-7 326-0678	LEATHER BAG	TAIWAN	E3112	-
102	FINEESE ENTERPRISE CO., LTD.	326-0611-5 326-0616	ELECTRONIC	TAIWAN	E3035 -3038	-
103	FIRST SILICON ELECTRONICS CO., LTD.	326-0357-8 326-0359	SILICON FOR- ELECTRONICS&HOLD	THAI/ TAIWAN	E10/1	-
104	FORMATEX INDUSTRIES (THAILAND) CO., LTD.	326-1115-6 326-0599	BAG PLASTIC	TAIWAN	E3046	-
105	FORTUNE LEATHER GOODS CO., LTD.	326-0200-3 326-0244	BAG, LEATHER	THAI/ TAIWAN	E19	-
106	GENERAL COATING GROUP CO., LTD.	326-0392 326-0393	PROCESSING COAT	THAI	E111	212-7581 212-4767
107	GLODEN WORLD ENTERPRISE CO., LTD.	326-0349 326-0349	PACKAGING	THAI	E103	240-0745 249-5305
108	COLD FINE MANUFACTURES CO., LTD.	326-0180-2 326-0838	JEWELRY	THAI	E3130	240-0745
109	GRANDEUR MANUFACTURE CO., LTD.	326-1112-4 326-0506	BAG CHAIR	TAIWAN	E3074	-
110	GROLY PROMOTION LTD.	326-0994	SPORTS CAP, BAG	TAIWAN		-
111	HALLOW CATHODE LAMP CO., LTD.	326-1213-4 326-0108	SPECTRAL LAMPS	AUST- RALIA		-
112	HATCHI (THAILAND) CO., LTD.	326-0605-8 326-0609	LEATHER	JAPAN	E3022 E3093	-
113	IMPEX PUBLIC GODOWN CO., LTD. [WORLD SHIPPING SERVICES]	326-0014 326-0933	WAREHOUSE	THAI	E3110	-
114	IWASAKI (THAILAND) CO., LTD.	-	STATIONERY	JAPAN	E3067	
115	JINA MANUFACTURE THAI CO., LTD.	326-0464-5 326-0463	CARRIAGE	TAIWAN	E3097 E3099E3100	-
116	KAO HONG INDUSTRIAL CO., LTD.	326-0280-1 326-0282	MACHINE PARTS	TAIWAN	E111/1	-
117	KCE ELECTRONICS PUBLIC CO., LTD.	326-0196-9 326-0300	ELECTRONICS PLATH	THAI	E16	709-3156 324-0368
118	KH INDUSTRIAL (THAILAND) CO., LTD.	326-1483 -	PLASTIC SPRAY	TAIWAN	E3010	-
119	KOBAN INDUSTRY CO., LTD.	326-0244 326-0393	BED SHEET TABLE CLOTH	THAI	E31	212-7581 212-4767

NO.	COMPANY NAME	TEL FAX	PRODUCT	COUN- TRY	PLOT NO.	BKK/TEL FAX
120	KUIPO (THAILAND) CO., LTD.	326-0588-90 326-0485	LEATHER BAG BAND	JAPAN	E3021	-
121	LONGYEAR INDUSTRIAL CO., LTD.	326-0626-9 326-0625	BAG LEATHER	TAIWAN	E3041 -3044	-
122	HARUKEI INDUSTRY (THAILAND) CO., LTD.	326-0028-9 326-0060	ACCUMULATOR PIPE	JAPAN	E3029	-
123	MING-HO UMBRELLA (THAILAND) CO., LTD.	326-0994-5 326-0996	UMBRELLA	TAIWAN	E13/1	-
124	MITSUBISHI H. I. HANAJAK AIRCONDITIONER CO., LTD.	326-0401-16 326-0419-20	AIR CONDITIONER	JAPAN	E3074-82 E3085-86	256-0000 253-1736
125	NEW TIDE JEWELRY CO., LTD.	[]	GOLD & SILVER ORNAMENT		E3106 E3107	
126	NOVOLUX WATCH CO., LTD.	326-0394-7 326-0398	ACCESSORIES	SWISS	E3055 E3056	-
127	OLDWIDE QUALITY MANUFAC- -TURERS CO., LTD.	326-0950-3 326-0952	SILVER & GOLD	THAI/ GERMANY	E13 E14	-
128	PAN ASIA INDUSTRIAL CO., LTD.	326-0500-1 326-0867	PLASTIC PRODUCTS	THAI	E11, 12 12/1	-
129	PREMIER YOSHIZAWA THAI CO., LTD. [PREMIER FURNITURE]	326-0301-3 739-4658	LEATHER BAG	JAPAN	E109 E110	-
130	RODENSTOCK (THAILAND) CO., LTD.	326-0542-3 326-0544	LENS	GERMANY	E3083 -3084	-
131	SERI GARMENT CO., LTD. [PAN ASIA]	326-0954-5 326-0956	LEATHER BAG	THAI	E21	-
132	SIAM ART FLOWERS CO., LTD.	326-0146-8 326-0364	FLOWER & CLOTHES	THAI	E22	511-3461 513-3221
133	SIAM CITY SHARK INDUSTRIES CO., LTD.	326-0763 326-0061	SHARK FIN BIRD NET	THAI	E20	-
134	SIAM DIAL CO., LTD.	326-0583 326-0582	WATCH	THAI	E3115	
135	SIAM LINEN INDUSTRIES CO., LTD.	326-0171-2 326-0173	PROCESSING CLOTH BED SHEET	PAKIS- TAN	E23	-
136	SIAM SRITHONG CO., LTD.	326-0340 326-0921	SILVER & GOLD	THAI	E3068	224-6350
137	SIN MARKS ENTERPRISE (THAILAND) CO., LTD.	326-0525-6 326-0819	PICNIC TENT	TAIWAN	E3028	-
138	SOLARLENS CO., LTD.	326-0578-9 326-0611	LENS	ITARY	E3024 -3026	-

[] PLANNING, NO FACTORY

NO.	COMPANY NAME	TEL FAX	PRODUCT	COUN- TRY	PLOT NO.	BKK/TEL FAX
139	SUPER STAR TEXTILE CO.,LTD.	326-0848 326-0848	BED SHEET TABLE CLOTH	THAI	E3027	-
140	SUPREME GARMENT KNITTING CO.,LTD.	326-0552-4 326-0555	PROCESSING DRESS	THAI	E107 E108	-
141	THAI FACTORY DEVELOPMENT PUBLIC CO.,LTD.	[]	READY MADE FACT- ORY FACTORY FOR RENT	THAI	E3007 ~3009 E3016-3018 E3077 E3131 E3092	718-0630 718-0649
142	THAI JEDONG PLASTIC INDUSTRY CO.,LTD.	326-0523 326-0524	PVC SHEET PSRABS SHEET	TAIWAN	E101/	-
143	THAI LAMINATE MANUFACTURE CO.,LTD.	326-0693 326-0016	PREPEG & LAMINATE	THAI	E1,2	-
144	THAI MARSOL CO.,LTD.	326-0477-80 326-0476	PLASTIC PRODUCT- WITH LAMINATION	JAPAN	E3116-17 E3120-22	-
145	THAI OKAMOTO CO.,LTD.	[]	AUTOMOTIVE PARTS	JAPAN	E3091	-
146	THAI SEIGETSUDO CO.,LTD.	CLOSED FACTORY SALE		JAPAN	E3094	661-6666
147	THAI SHIFOODWARE CO.,LTD.	FACTORY SALE			E3126-8	
148	THAI TOYO KOGE CO.,LTD.	326-0290-2 326-0292	JEWELRY	JAPAN		238-2191 238-2190
149	THAI UG CO.,LTD.	326-0674 326-0097	NECKTIE	JAPAN	E3029	-
150	TOA LABORATORIES CO.,LTD.	[]	SOAP	THAI	E3059 ~3061	
151	TOMBOW (THAILAND) CO.,LTD.	326-0651-2 326-0653	STATIONERY	JAPAN	E3067	-
152	TREASURE BOX CO.,LTD.	326-0194-5 326-0388	JEWELRY BOX	THAI	E103	
153	TRIO TECH (BANGKOK) CO.,LTD.	326-1138-9 326-1172	ELECTRONICS	SINGA- PORE	E3070	-
154	U.K.MOTOR CO.,LTD.	739-4743-6 739-4746	CAR REPAIR	THAI	E32	254-5232 254-5838
155	UL PLASTIC INDUSTRY (THAILAND) CO.,LTD.	326-1162-6 326-0600	CAMERA PARTS	TAIWAN	E3129	-
156	UNITOP RUBBER CO.,LTD.	326-1218 326-1219	SILICON AND- ELECTRONICS HOLD	THAI/ TAIWAN		-

[] PLANNING, NO FACTORY

NO.	COMPANY NAME	TEL FAX	PRODUCT	COUN- TRY	PLOT NO.	BKK/TEL FAX
157	UNIVOX MANUFACTURING CO.,LTD.	326-0239 326-0251	SILVER & DIAMOND ORNAMENT	TAIWAN	E33	-
158	WELFINE INDUSTRY CO.,LTD.	326-0112-3 326-0105	JEWEL RING	TAIWAN	E28	-
159	WIRE KING INDUSTRY (THAILAND) CO.,LTD.	326-0111 326-0236	VALVE WATER	TAIWAN	E105	-
160	WIRE MASTER CO.,LTD.	326-0470-3 326-0474	MOTORCYCLE- BASKET	THAI/ TAIWAN	E3011	-
161	YANMAR SP CO.,LTD. [PIN YI MANUFACTURER]	326-0700 326-0709	TRACTOR	THAI/ JAPAN	E3072	319-9600 318-9735
162	YING MEE INTERNATIONAL CO.,LTD.	326-0490-3 326-0630	PLASTIC TOY	HONG- KONG	E3057 E3075-6	-
163	YUAN HUAN (THAILAND) CO.,LTD.	326-1124-6 326-0594	FISHING TOOLS	TAIWAN	E3039 3040	-

DATA FILE

DISTANCE	38 km FROM BANGKOK
	45 km FROM DONG MUANG AIRPORT
	85 km FROM LAEMCHABANG
TOTAL AREA	2,547 RAI
COMPANY	163
SALE	SOLD OUT
WATER SUPPLY	9 ml /RAI/DAY
ELECTRIC SUPPLY	24 KVA
MAIN ROAD	35 m
SECONDARY ROAD	27 m
WATER FEE	11 BAHT/ml
MAINTENANCE FEE	400 BAHT/RAI/MONTH (GIZ)
	700 BAHT/RAI/MONTH (EPZ)

BANGKOK OFFICE: INDUSTRIAL ESTATE AUTHORITY OF THAILAND (IEAT)
618 NIKHOM MAKKASAN RD. PHAYATHAI BANGKOK 10400
TEL. 253-0561 (Ex. 1105, 1106) FAX 253-4086



ประวัติผู้เขียน

นายเกียรติพงษ์ กิตติสุพัฒน์ เกิดเมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2512 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาเทคนิคสถาปัตยกรรม จากสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตอุเทนถวาย ปีพ.ศ. 2531 ระดับปริญญาตรีสาขาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม จากสถาบันราชภัฏพระนคร ปีพ.ศ. 2535 เข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโทสาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2540 ปัจจุบันประกอบอาชีพสถาปนิก



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย