

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นับตั้งแต่เริ่มมีการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (พ.ศ. 2504) เป็นต้นมา ประเทศไทยได้วางแนวการพัฒนาประเทศโดยเน้นการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งมีผลต่อการเติบโตของเมืองโดยเฉพาะในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 และ 5 (ตั้งแต่ พ.ศ. 2520-2529) รัฐบาลมีนโยบายที่จะเร่งรัดให้มีการกระจายตัวของอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาค แต่แผนพัฒนาดังกล่าวไม่ประสบความสำเร็จมากนัก เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมหลักที่สำคัญ ยังคงกระจุกตัวอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร จึงทำให้กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของทุกอย่างทั้งทางด้านเศรษฐกิจ การพาณิชย์ การบริหาร การศึกษา การคมนาคมขนส่ง และเป็นศูนย์กลางการปกครองประเทศเพียงแห่งเดียวจึงทำให้กรุงเทพมหานครเจริญเติบโตและขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว ซึ่งการเติบโตของกรุงเทพมหานครมิได้เจริญเติบโตเฉพาะภายในเท่านั้น ยังส่งผลต่อการเติบโตไปสู่จังหวัดข้างเคียง 5 จังหวัด คือ สมุทรปราการ ปทุมธานี นครปฐม นนทบุรี สมุทรสาคร มีการเจริญเติบโตขึ้นไม่น้อยไปกว่ากรุงเทพมหานครมากนัก จึงมีการรวมกรุงเทพมหานครและจังหวัดทั้ง 5 ข้างต้นเป็นกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้น ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4-6 (พ.ศ. 2520-2534) จึงถูกกำหนดให้มีการพัฒนาเมืองหลักและเมืองรองในภูมิภาคมากขึ้น เพื่อบรรเทาความแออัดจากการกระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่ก็มีได้ช่วยให้ความแออัดและการกระจุกตัวในเรื่องต่างๆ ลดน้อยลง และยังส่งผลให้กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีลักษณะของความเป็นเมืองและการขยายขนาดของเมือง เป็นไปในอัตราสูงมากขึ้นไปด้วย

จังหวัดสมุทรปราการ เป็นจังหวัดหนึ่งในเขตปริมณฑลที่มีการพัฒนาควบคู่มากับกรุงเทพมหานคร โดยมีบทบาทสำคัญของการเป็นเมืองอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และถูกจัดให้เป็นจังหวัดหนึ่งที่ได้รับการส่งเสริมและพัฒนาด้านอุตสาหกรรมอย่างเต็มที่ ในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 แนวโน้มการพัฒนาอุตสาหกรรมของจังหวัดสมุทรปราการจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในช่วงปี พ.ศ. 2533-2534 สาขาอุตสาหกรรมมีการขยายตัวร้อยละ 8.8 ต่อปี ในขณะที่ภาคอุตสาหกรรมของประเทศมีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 7.3 ต่อปีเท่านั้น ในปี 2535 มีจำนวนโรงงานทั้งสิ้น 3,179

แห่ง ใช้เงินลงทุนรวมทั้งหมด 38,927.8 ล้านบาท จำนวนแรงงาน 248,000 คน และยังคงเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต ทำให้ประชากรในเขตจังหวัดสมุทรปราการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จำนวนผู้อพยพจากต่างจังหวัดไหลเข้าสู่จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อประกอบอาชีพในภาคอุตสาหกรรม มีจำนวนมากขึ้นตลอดเวลา ส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เกิดความเสื่อมโทรมทางเศรษฐกิจและสังคมก่อให้เกิดปัญหาความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน ปัญหาสภาพแวดล้อม ปัญหาอาชญากรรม เป็นต้น ซึ่งเมืองอื่นๆ ก็ประสบปัญหาเหล่านี้ในลักษณะเดียวกัน

ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่ง ประเภทที่อยู่อาศัยที่ควรคำนึงมากสำหรับเมืองที่มีการเติบโตและมีความเป็นเมืองสูงขึ้น คือ ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ผู้มีรายได้ต่ำกว่า 7,200 บาทต่อเดือนต่อครอบครัวตามเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ) ซึ่งยังประสบปัญหาการขาดแคลนอยู่ ในหลายปีที่ผ่านมาผู้มีรายได้น้อยโดยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อพยพจากต่างจังหวัดเข้ามา ยังไม่มีความสามารถพอที่จะจัดหาที่อยู่ถาวรเป็นของตนเองได้ เนื่องจากความสามารถในการจ่ายเพื่อให้ได้มาเพื่อที่อยู่อาศัยมีไม่พอ จึงต้องอาศัยที่พักประเภทเช่าในรูปแบบต่างๆ ไปก่อน จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2525-2536 ที่ผ่านมามีอาคารชุดเพื่อพักอาศัยได้เติบโตขึ้นอย่างมากมาควบคู่ไปกับการเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับความนิยมในพอสมควร ลักษณะของอาคารชุดในยุคนี้มีลักษณะเป็นอาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ เป็นหลัก ซึ่งมีราคาขายอยู่ระหว่าง 200,000 ถึง 3,000,000 บาทต่อหน่วย ในระยะนี้โครงการส่วนใหญ่ไม่สู้จะประสบความสำเร็จ เนื่องจากประชาชนยังนิยมบ้านเดี่ยวอยู่ และบางส่วนยังเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ เนื่องจากที่พักอาศัยประเภทเช่ามีราคาไม่สูงนัก ในปี พ.ศ. 2531 เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงมาก ประชาชนมีอำนาจซื้อสูง การลงทุนในที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้นแต่สภาพพื้นที่เมืองมีจำกัด ประกอบกับราคาที่ดินมีราคาสูงมาก การพัฒนาที่ดินในลักษณะของอาคารชุดจึงกลับมาอีกครั้งหนึ่ง เนื่องจากอัตราการผ่อนชำระใกล้เคียงกับค่าเช่าแฟลตและอพาร์ทเมนต์ ลักษณะอาคารชุดในช่วงนี้เป็นอาคารชุดขนาดใหญ่สำหรับผู้มีรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูง ราคาขายตั้งแต่ 500,000-8,000,000 บาทต่อหน่วย และในช่วงกลางปี 2532 จากความสำเร็จของอาคารชุดราคาแพงทำให้ประชาชนเริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น โดยเล็งเห็นว่าการอยู่อาศัยในห้องชุดที่อยู่ใกล้กับแหล่งงานในใจกลางเมือง ดีกว่าพักอาศัยอยู่ในบ้านชานเมืองแล้วต้องเดินทางเข้ามาทำงานในใจกลางเมืองโดยใช้ระยะเวลาถึง 2-3 ชั่วโมง และประกอบกับราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้างและต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้นมาก ทำให้ผู้ลงทุนหันไปลงทุนในลักษณะของอาคารชุดขนาดเล็กแทน ซึ่งสามารถทำกำไรได้มากกว่าบ้านจัดสรรเสียอีก ดังนั้น อาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ จึงเป็นที่นิยมมากขึ้นและมีแนวโน้มการขายตัวที่ดี ราคาขายอยู่ระหว่าง 120,000-400,000 บาทต่อหน่วย พื้นที่ใช้สอย 24-36 ตารางเมตรต่อหน่วย ลักษณะของอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น

อาคารชุดราคาถูกประเภทนี้เป็นกลุ่มที่มักเกิดขึ้นใกล้ ๆ กับแหล่งงานเป็นหลัก เช่น ย่านสำโรง รังสิต เป็นต้น ปัจจุบันอาคารชุดประเภทนี้ได้เกิดขึ้นทั่วไปและเป็นส่วนใหญ่ เหตุผลก็เพื่อรองรับชุมชนขนาดใหญ่ ที่ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นไม่สามารถรองรับได้ จุดสำคัญของอาคารชุดประเภทนี้ต้องเป็นแหล่งที่มีการคมนาคมที่สะดวก มีรถประจำทางผ่านหลายสาย กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีตลาดค่อนข้างชัดเจนเพราะส่วนใหญ่กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่โตขึ้นมาจากกลุ่มที่เช่าที่พักอาศัยมาก่อน เพราะจากผลการวิจัยพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามีอัตราส่วนของที่พักอาศัยทั้งหมดมากที่สุด ถ้ากลุ่มนี้มีโอกาสที่จะซื้อได้ กลุ่มนี้จะเข้ามาทันที

ในส่วนของภาครัฐบาล หลังจากที่มีการก่อตั้งการเคหะแห่งชาติ ในปี 2516 ขึ้นมาก็ได้มีการริเริ่มการสร้างที่อยู่ลักษณะอาคารชุดประเภทแฟลตให้ประชาชนเช่าซื้อ ซึ่งดำเนินการก่อสร้างมากกว่า 7,000 หน่วย ในปี 2519-2520 ในระยะแรกนี้ การเคหะแห่งชาติจะได้รับการอุดหนุนจากภาครัฐบาลทั้งในด้านที่ดินและเงินทุน แต่ต่อมารัฐบาลได้ปรับนโยบายลดการอุดหนุนลง ทำให้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยภาครัฐบาลเริ่มมีปัญหาในด้านการจัดหาที่ดินซึ่งปีหนึ่งๆ การเคหะแห่งชาติต้องการที่ดินไม่น้อยกว่า 1,000 ไร่ ประกอบกับการจัดซื้อ จัดหาที่ดินของการเคหะแห่งชาตินั้นมีระบบขั้นตอนในการจัดซื้อ จัดหาในรูปแบบเดียวกับราชการก่อให้เกิดความล่าช้าและที่ดินที่จัดหามาได้อยู่ในทำเลที่ไม่เหมาะสม ทำให้การจัดสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติไม่เป็นไปตามเป้าหมาย โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติเป็นโครงการที่พร้อมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และยังถือได้ว่าการเคหะแห่งชาติเป็นผู้นำในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่ในปัจจุบันภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทสำคัญมากขึ้น และเริ่มให้ความสนใจต่อการสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกมากขึ้น เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในระดับของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง อีกทั้งการสร้างก็ไม่ยุ่งยากซับซ้อนเท่ากับอาคารหรือบ้านราคาแพง

อาคารชุดราคาถูกนั้นผู้ที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เคยพักอาศัยอยู่ในแฟลต หอพักหรือบ้านเช่ามาก่อน ภายหลังจากเข้าอยู่อาศัยภายในอาคารชุดผู้อยู่อาศัยในโครงการบางส่วนยังขาดความรู้ความเข้าใจในการอยู่อาศัยร่วมกันในลักษณะอาคารชุดและขาดความรับผิดชอบร่วมกันในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค สาธารณูปการในชุมชน ย่อมทำให้กฎระเบียบและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนเสียไป ส่งผลกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยโดยตรง ในขณะที่อาคารชุดราคาถูกหลายโครงการยังมีมาตรฐานของโครงการไม่สูงนักเมื่อเทียบกับโครงการขนาดใหญ่ ในขณะที่เดียวกันในส่วนของภาครัฐบาลเองก็ไม่สามารถที่จะจัดหา สำหรับรองรับการเติบโตของธุรกิจอาคารชุดได้อย่างเพียงพอ จึงก่อให้เกิดปัญหาความเสื่อมโทรม ทั้งในด้านสิ่งแวดล้อมชุมชน สาธารณูปโภค ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ส่งผลให้ภาพพจน์ของอาคารชุดเสียไป

อาคารชุดเหล่านี้มีส่วนช่วยให้มีการปรับเปลี่ยนชั้นที่อยู่อาศัยให้สูงขึ้นในเขตเมืองที่ยังมีประชากรอาศัยอยู่ในแหล่งสลัมหรือที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานต่ำกว่าอยู่อีกมาก หากว่าปราศจากอาคารชุดแล้ว ปัญหาที่อยู่อาศัยในลักษณะชุมชนแออัดและสภาพการไร้ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองยิ่งจะทับถมทวีคูณยิ่งขึ้นไป จึงจำเป็นที่จะต้องศึกษาแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาการให้บริการสาธารณะของโครงการอาคารชุดราคาถูกต้องผู้อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาลักษณะการใช้บริการสาธารณะส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกต้อง
3. ศึกษาความสัมพันธ์ของที่ตั้งอาคารชุดราคาถูกต้องกับการให้บริการสาธารณะรวมของเมือง
4. สรุปหาแนวทางในการจัดสร้างบริการสาธารณะขั้นต่ำ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกต้อง เพื่อให้ผู้พักอาศัยในอาคารมีความสะดวกสบายในการใช้บริการสาธารณะหรือต้องเดินทางไปใช้บริการสาธารณะอื่นๆ ภายนอกโครงการ ซึ่งมีระยะไกลจากโครงการโดยไม่จำเป็น
5. กำหนดมาตรฐานขั้นพื้นฐานที่อาจเป็นไปได้สำหรับบริการสาธารณะ ที่จำเป็นตรงมีในโครงการอาคารชุดราคาถูกต้อง เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในอนาคต และอาจจะพัฒนาเป็นกฎหมายหรือพระราชบัญญัติต่อไปได้

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

1. การศึกษารอบคลุมพื้นที่อำเภอเมืองสมุทรปราการ 190.557 ตารางกิโลเมตร
2. ศึกษาเฉพาะโครงการอาคารชุดราคาถูกต้อง ที่มีราคาเริ่มต้นโครงการไม่เกิน 400,000 บาท ตามหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกต้องของธนาคารอาคารสงเคราะห์
3. พิจารณากลุ่มตัวอย่างของผู้มีรายได้น้อย คือ ผู้ที่มีรายได้ไม่เกิน 10,300 บาท ต่อเดือนต่อครอบครัว ตามการแบ่งกลุ่มรายได้ประชากรที่การเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ ดังนี้
  - 3.1 ผู้มีรายได้น้อย (ระดับ ก.) คือ ผู้มีรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาท/เดือน/ครอบครัว
  - 3.2 ผู้มีรายได้น้อย (ระดับ ข.) คือ ผู้มีรายได้อยู่ระหว่าง 5,000-7,200 บาท/เดือน/ครอบครัว

3.3 ผู้มีรายได้ปานกลาง (ระดับ ค.) คือ ผู้มีรายได้อยู่ระหว่าง 7,201-10,300 บาท/เดือน/ครอบครัว

3.4 ผู้มีรายได้ปานกลาง (ระดับ ง.) คือ ผู้มีรายได้อยู่ระหว่าง 10,301-13,500 บาท/เดือน/ครอบครัว

3.5 ผู้มีรายได้สูง (ระดับ จ.) คือ ผู้มีรายได้อยู่ระหว่าง 13,501-22,000 บาท/เดือน/ครอบครัว

3.6 ผู้มีรายได้สูง (ระดับ ฉ.) คือ ผู้มีรายได้สูงกว่า 22,000 บาท/เดือน/ครอบครัว

4. พิจารณาบริการสาธารณะที่จัดสร้างโดยเจ้าของโครงการและหน่วยงานของรัฐที่มีอยู่ในบริเวณโครงการและบริเวณใกล้เคียง ต่อการใช้บริการสาธารณะของผู้อยู่อาศัย

#### 1.4 ระเบียบวิธีการวิจัย

1. รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษา ศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดในการศึกษาเกี่ยวกับบริการสาธารณะในอาคารชุด ปัญหาการใช้บริการสาธารณะในอาคารชุดราคาถูก ตลอดจนศึกษาถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

2. สัมภาษณ์พื้นที่ศึกษาเบื้องต้น เพื่อให้ทราบถึงลักษณะการกระจายตัวของอาคารชุดราคาถูก เพื่อนำมาประกอบการจัดทำแบบสอบถาม โดยสำรวจถึงราคา บริการสาธารณะในเบื้องต้น เพื่อทราบถึงความจำเป็นของบริการสาธารณะที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ แล้วนำข้อมูลเหล่านั้นกลับมาจัดทำแบบสอบถาม

3. จัดทำแบบสอบถาม เพื่อใช้ในการสอบถามผู้อยู่อาศัย โดยทำแบบสอบถามในลักษณะของคำถามเปิดและคำถามปิด เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ตอบแบบสอบถามได้อย่างเต็มที่ ซึ่งแบ่งแบบสอบถามเป็น 2 ส่วน คือ (1) ส่วนข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม (2) ส่วนของบริการสาธารณะและการใช้บริการสาธารณะ

4. ทำการทดสอบแบบสอบถาม (pretest) โดยการสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกับกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษามากที่สุด จำนวน 30 ตัวอย่าง เพื่อให้แบบสอบถามมีความครบถ้วนของข้อมูล และความยากง่ายของคำถาม หลังจากนั้นจึงทำการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ของแบบสอบถามให้มีความสมบูรณ์มากที่สุด แล้วจึงนำไปสัมภาษณ์จริง

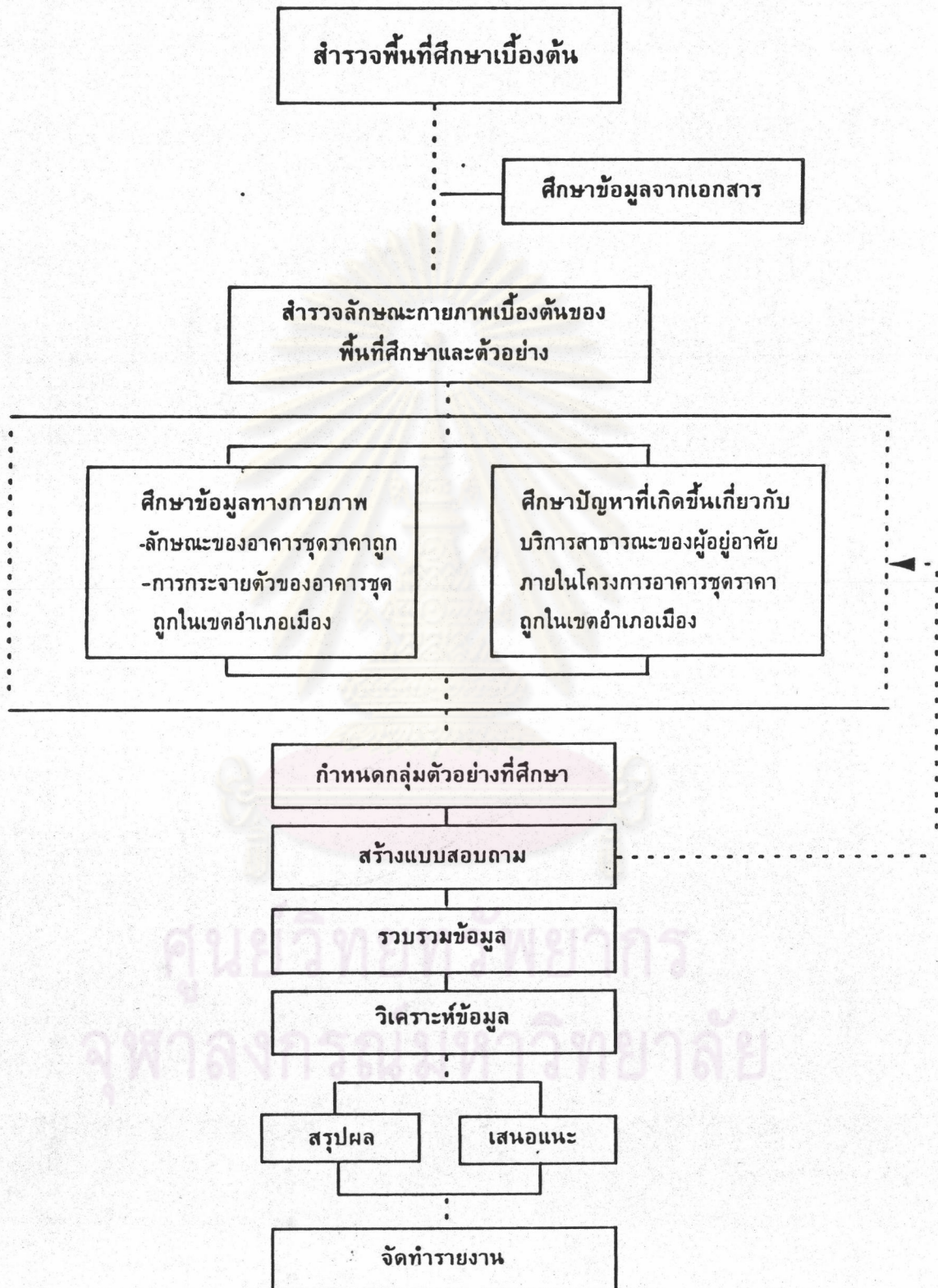
5. การสุ่มตัวอย่าง จากการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ พบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 81,657 หน่วย ในปี พ.ศ. 2537 แบ่งเป็นอาคารชุดจำนวน 38,581 หน่วย และเป็นอาคารชุดภายในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการจำนวนโครงการ 22,536 หน่วย กระจายอยู่ทุกตำบล การสุ่มตัวอย่างจะเลือกอาคารชุดที่มีราคาขายเริ่มต้นไม่เกิน 400,000 บาท โดยใช้วิธีการศึกษากลุ่มตัวอย่างตามแบบอัตราส่วน (proportionate simple size) ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสุ่มจะเป็นแบบแผนการสุ่มไม่มีระบบ คือการสุ่มโดยบังเอิญรวมทั้งสิ้น 359 ตัวอย่างจากอาคารชุดราคาถูก 30 โครงการ 45 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 50 ของโครงการทั้งหมด 60 โครงการ 94 อาคาร

6. ทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจทั้งหมด เพื่อนำมาศึกษาหาข้อสรุปถึงลักษณะการให้บริการสาธารณะภายในโครงการอาคารชุดราคาถูก และการไปใช้บริการสาธารณะรวมของเมืองสำหรับผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดราคาถูก ทั้งในด้านของชนิดบริการ สาธารณะ ระยะเวลา ความสะดวกสบาย และการเดินทางหรือการเข้าถึง ตลอดจนปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับบริการสาธารณะภายในโครงการ โดยวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป SPSS/PC\* (Statistic Package for Social Science/Personal Computer)

7. สรุปผล และเสนอแนะแนวทางเพื่อใช้ข้อมูลมาพิจารณาศึกษาการจัดสร้างบริการสาธารณะในย่านที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตอุตสาหกรรม

ศูนย์วิทยพัชยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 1.5 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวิจัย



## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

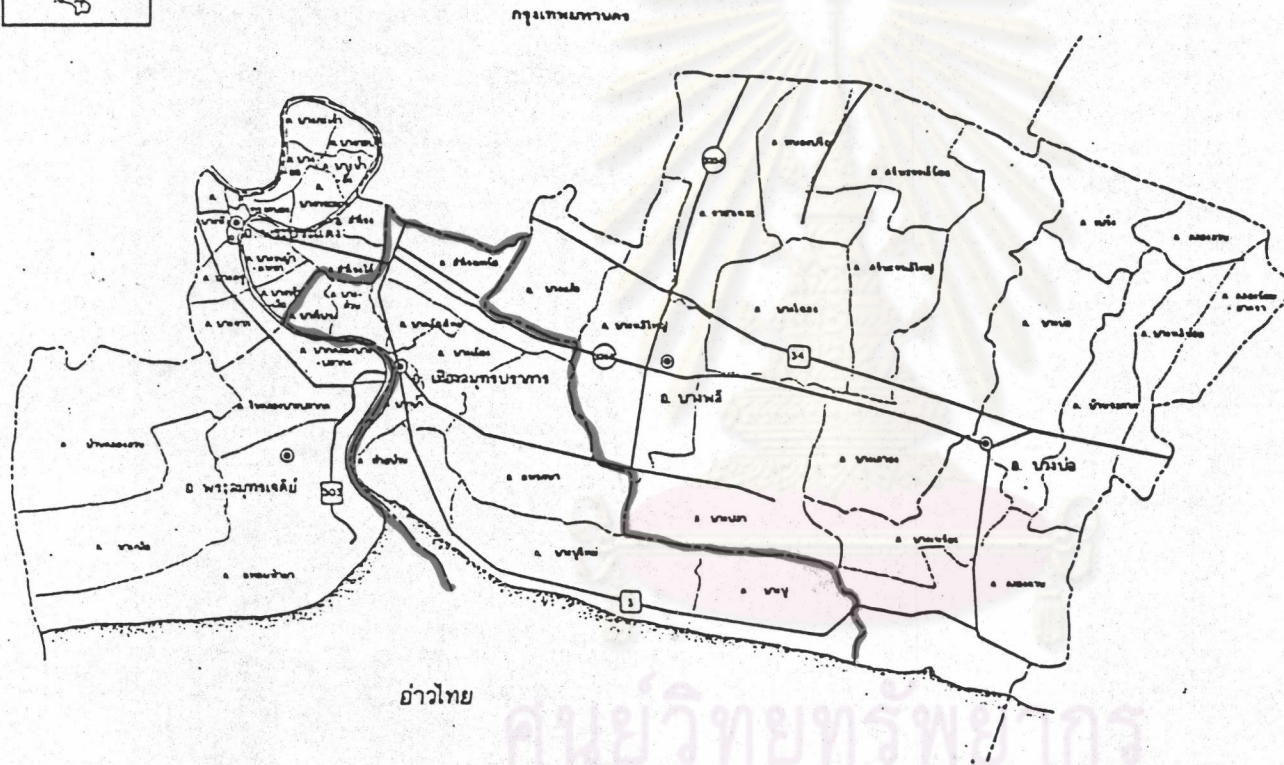
1. เพื่อนำผลการศึกษาไปใช้ปรับปรุงสภาพแวดล้อมและการจัดสร้างบริการสาธารณะของโครงการอาคารชุดราคาถูกระหว่างที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีพของผู้มีรายได้น้อยให้มีมาตรฐานที่ดีและเหมาะสมสำหรับผู้พักอาศัยในอาคารชุดราคาถูกระหว่าง
2. เป็นแนวทางหรือต้นแบบในการปรับปรุงและพัฒนาบริการสาธารณะของอาคารชุดราคาถูกระหว่างที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมของชุมชนและสอดคล้องกับการขยายตัวของเมือง
3. เป็นแนวทางในการศึกษาและจัดเตรียมการวางแผนสำหรับอาคารชุดราคาถูกระหว่างที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ให้มีความเหมาะสมและมีมาตรฐานเดียวกัน กับสถานภาพของผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้มีโอกาสในการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีความสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ภายใต้คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

## 1.7 คำจำกัดความ

ย่านพักอาศัย คือ บริเวณสำหรับให้ประชาชนอยู่อาศัย จะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยในรูปแบบต่างๆ สวนขนาดต่างๆ รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่นๆ เช่น ย่านการค้าประจำท้องถิ่น โรงเรียนประถมศึกษา ที่ว่างสำหรับท้องถิ่น และอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็กหรือบริการสาธารณะชุมชน สำหรับย่านพักอาศัยในการศึกษาคั้งนี้ ทำการศึกษาเฉพาะอาคารชุดราคาถูกระหว่าง

บริการสาธารณะ หมายถึง สาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่โครงการอาคารชุดราคาถูกระหว่างจัดให้มีไว้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ เช่น ที่จอดรถ สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ หรือบริการสาธารณะอื่น ๆ ซึ่งเมื่อมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยแล้วจะมีผลกระทบต่อการใช้บริการสาธารณะของเมือง





**สัญลักษณ์**

- เขตเทศบาล
- เขตตำบล
- เขตหมู่บ้าน
- ทางหลวงแผ่นดิน
- ทางหลวงพิเศษ

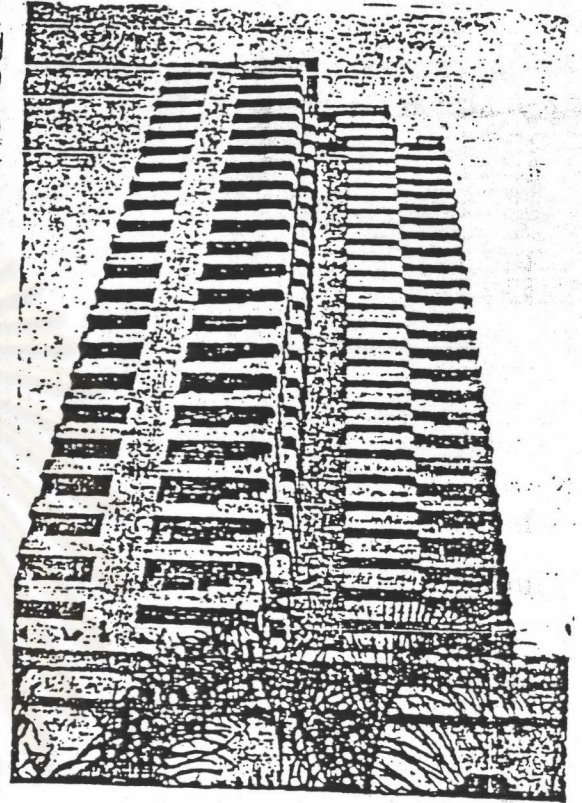
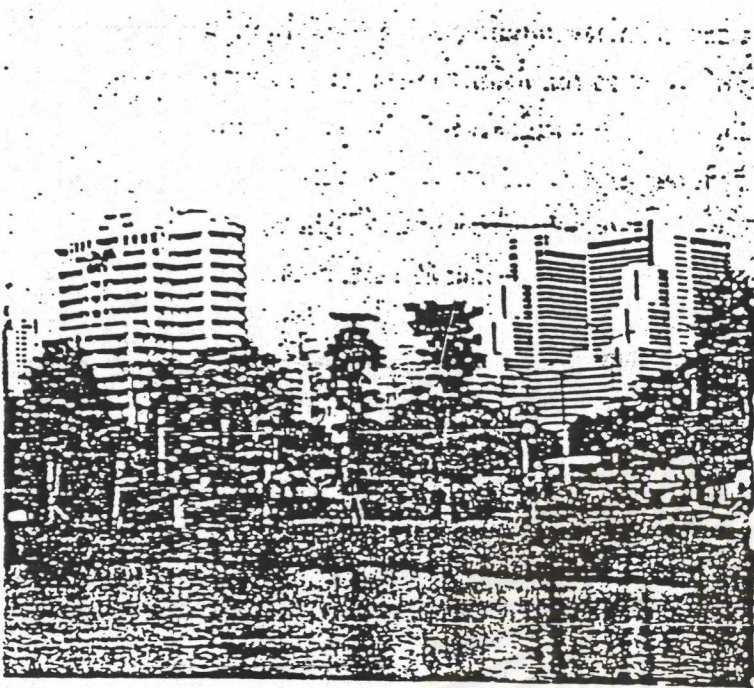
การดำเนินงานโครงการตามแผนพัฒนาการศึกษาภาคตะวันออกเฉียงเหนือ  
 มหาวิทยาลัยขอนแก่น

**แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา**

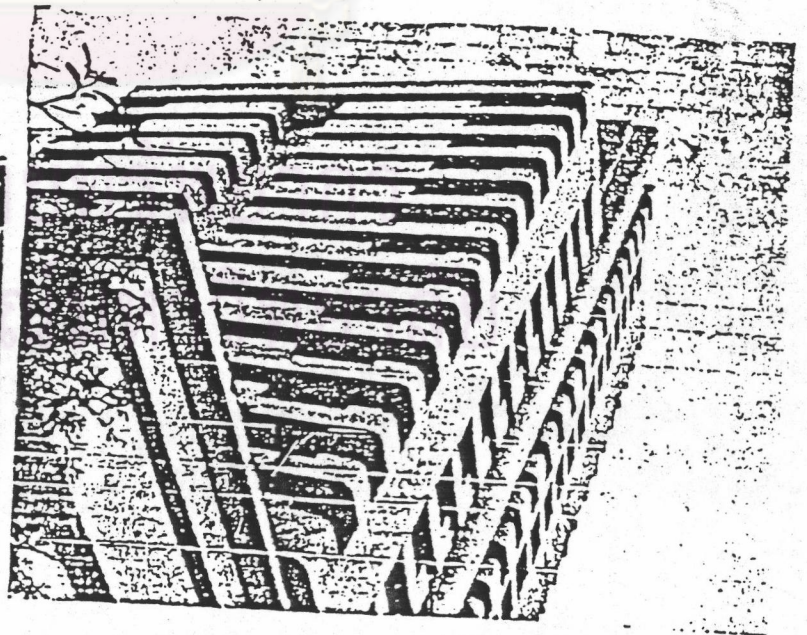
ภาพที่ 1-1

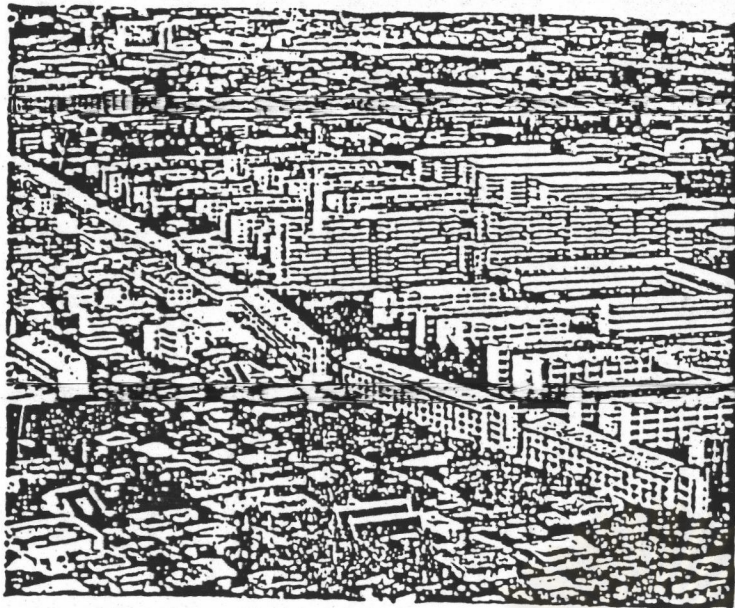
ที่มา: หน่วยงานต้นสังกัด

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

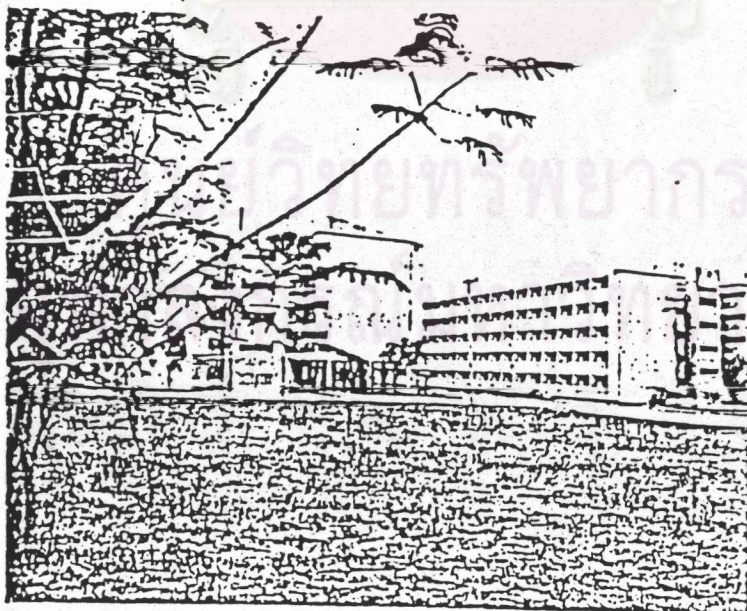
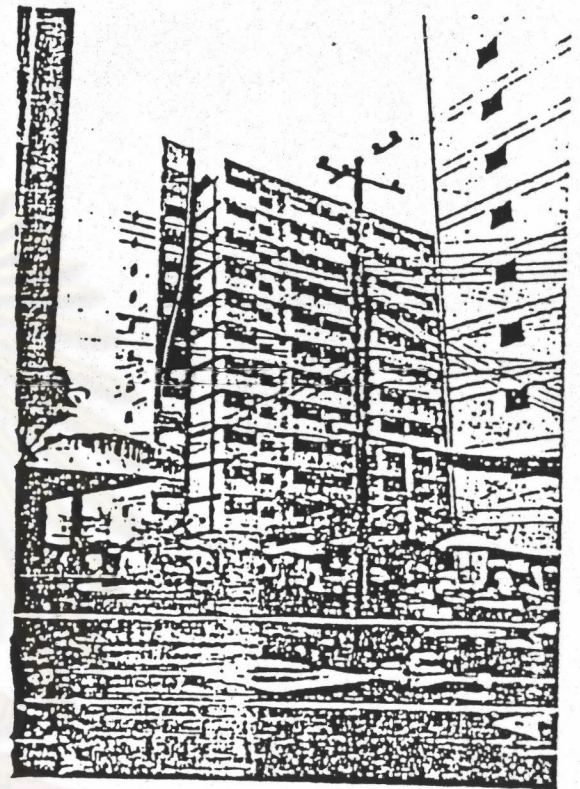


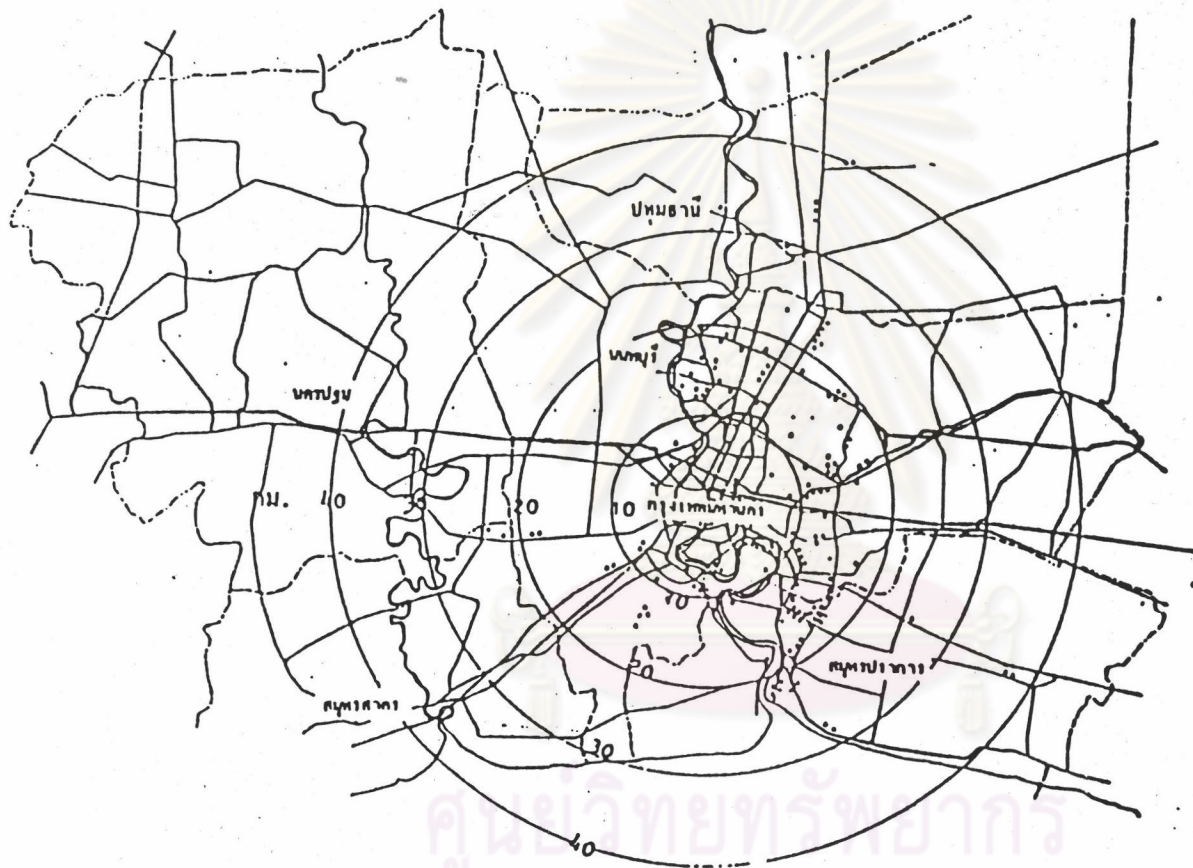
1-2 แสดงลักษณะรูปแบบโครงการอาคารชุด  
ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน





1-3 แสดงลักษณะรูปแบบโครงการอาคารชุด  
ที่ดำเนินการโดยภาครัฐบาล





แสดงรูปแบบการกระจายตัวของอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



สัญลักษณ์

- ถนนพิเศษ
- ถนน
- ถนน
- ถนน
- ท่าอากาศยาน
- ท่าเรือ

แผนที่ฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยกรมการขนส่งทางบก  
เพื่อใช้ในการศึกษาและวางแผนการจราจร

|        |            |
|--------|------------|
| ภาพที่ | มาตราส่วน: |
| 1-4    |            |

ที่มา:  
กรมการขนส่งทางบกและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย