



บทที่ 1

บทนำ

รัฐบาลแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางใน กรุงเทพมหานคร โดยได้กำหนดเป็นนโยบายให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง การดำเนินการระยะแรกการเคหะแห่งชาติแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยโดยการสร้างแฟลตให้เช่า และสร้างบ้านสำเร็จรูปที่จะต้องใช้จ่ายเงินลงทุนและส่วนใหญ่เป็นเงินอุดหนุนจากรัฐ ประกอบกับถูกจำกัดงบประมาณ การเคหะแห่งชาติจึงไม่สามารถรับภาระการขาดทุนจากโครงการต่อไปได้ จึงต้องเปลี่ยนแปลงนโยบาย เพื่อเน้นความสำคัญโครงการที่สามารถตอบสนองความต้องการที่พักอาศัยจำนวนมากแต่ลดต้นทุนการผลิตลง และสามารถเรียกเก็บเงินคืนทุนได้ เช่น การสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนซึ่งสร้างขึ้นเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเช่าซื้อบ้านที่การเคหะแห่งชาติสร้างได้จริง หลักการสำคัญของบ้านแบบสร้างบางส่วน คือ ให้ผู้อยู่อาศัยสามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ในขณะที่จัดให้มีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เหมาะสม โดยมีบ้านซึ่งสร้างบางส่วนมากหรือน้อยตามระดับความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซื้อและให้ทำการต่อเติมให้สมบูรณ์ตามความต้องการในภายหลังด้วยศักยภาพของผู้อยู่อาศัยในการสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง การลงทุนสร้างโครงการดังกล่าว เป็นการลดงบประมาณเงินอุดหนุนของรัฐบาลแต่ยังสามารถจัดหาที่อยู่อาศัยให้มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการปรับปรุงชุมชนแออัด สำหรับการปรับปรุงชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครนั้น เป็นการบรรเทาปัญหาสาธารณูปโภค และสุขอนามัยเป็นส่วนใหญ่ แต่ไม่สามารถแก้ปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการใช้ที่ดินไม่เหมาะสมในย่านใจกลางเมือง นอกจากนั้นยังไม่สามารถแก้ปัญหาระบบการวางผังการใช้ที่ดินในชุมชนได้ด้วย

โครงการสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนนี้ การเคหะแห่งชาติ ได้นำมา เป็นแนวทางแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยในระยะหลัง เมื่อนโยบายของรัฐบาล เริ่มลดการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งโครงการ การดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยทั้งโครงการในระยะหลังนี้ ซึ่งมีทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น โครงการรังสิต โครงการทุ่งสองห้อง โครงการลาดกระบัง และโครงการบางพลี ส่วนในส่วนภูมิภาค ก็มีการดำเนินการลักษณะนี้ที่เชียงใหม่ และสงขลา เป็นต้น โดยได้รับการสนับสนุนจากแหล่งเงินทุน เช่น ธนาคารพัฒนาแห่งเอเชียและธนาคารโลกอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการวางแผนโครงการที่แน่นชัดกว่าโครงการอื่น ๆ นอกจากนั้นยังเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ มีจำนวนที่อยู่อาศัยมาก ประกอบกับการจัดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างสมบูรณ์ การลงทุนสำหรับโครงการประเภทนี้จึงค่อนข้างสูง

เนื่องจากการวางผังสาธารณูปโภค เป็นส่วนสำคัญมีผล เกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน การจัดแบ่งแปลงที่ดิน และการจัดส่วนสาธารณูปการภายในโครงการ ซึ่งงบประมาณในส่วนการพัฒนาที่ดินนี้ เป็นสัดส่วนค่อนข้างสูงในงบประมาณทั้งโครงการ และมีผลโดยตรงต่อราคาขายของบ้าน ผู้ศึกษาจึงมุ่งทำการศึกษา เพื่อประเมินความเหมาะสมและความสอดคล้องของการวางผังการใช้ที่ดิน พร้อมการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ กับการจัดและเลือกใช้ระบบสาธารณูปโภคในเคหะชุมชนของโครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน เพื่อเป็นประโยชน์และเป็นแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงการออกแบบวางผังสาธารณูปโภค ที่เหมาะสมในโครงการในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเหมาะสมของการจัดวางผังและเลือกใช้ระบบสาธารณูปโภคกับลักษณะปัญหาจากการใช้สอยของผู้อยู่อาศัย ในโครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างส่วน

2. เพื่อศึกษาความสอดคล้องของการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ กับการใช้สอยและความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการออกแบบผังสาธารณูปโภค และการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่เหมาะสม ทั้งในเชิงประสิทธิภาพการใช้งานและในเชิงการลงทุน

ระเบียบวิธีดำเนินการศึกษา

1. เลือกโครงการที่จะทำการศึกษากำหนด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบางพลี โครงการลาดกระบัง และโครงการทุ่งสองห้อง

2. ศึกษารายละเอียดของโครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนที่เลือกมาทำการศึกษาทั้ง 3 โครงการ โดยพิจารณา

2.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ และข้อมูลการลงทุนโครงการด้านต่าง ๆ จากเอกสารและแบบร่างของการเคหะแห่งชาติ พร้อมทั้งสอบถามถึงปัญหาและข้อจำกัดในการออกแบบจากเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติที่เกี่ยวข้องกับการวางผังและเลือกใช้ระบบสาธารณูปโภค

2.2 การสำรวจสภาพในโครงการ พร้อมทั้งบันทึกด้วยภาพถ่ายสอบถามปัญหาจากผู้ดูแลชุมชน และออกแบบสอบถามเกี่ยวกับการใช้และปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค การใช้และความเห็น ต่อประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น

3. วิเคราะห์และสรุปผลการศึกษจากการศึกษารายละเอียดจากเอกสาร การสำรวจสภาพโครงการ และการตอบแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยในโครงการ นำมาประกอบกับข้อมูลทางวิชาการต่าง ๆ มาตรฐาน หรือการวิจัยที่เกี่ยวข้อง

4. สรุปผลและเสนอแนะแนวทางการออกแบบผังสาธารณูปโภคในโครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนต่อไป

โครงการที่ใช้ในการศึกษา

โครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนของการเคหะแห่งชาติ มีทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดข้างเคียงกับโครงการในส่วนภูมิภาค ดังรายชื่อต่อไปนี้

1. โครงการในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดข้างเคียง¹

- 1.1 โครงการรังสิต ระยะที่ 1 ระยะเวลาก่อสร้างของโครงการอยู่ระหว่างพฤศจิกายน 2517-เมษายน 2520 จำนวนประมาณ 1,500 หน่วย
- 1.2 โครงการทุ่งสองห้อง ระยะเวลาก่อสร้างของโครงการอยู่ระหว่างปี 2521-พฤศจิกายน 2526 จำนวนประมาณ 3,000 หน่วย
- 1.3 โครงการลาดกระบัง วาระที่ 1 ระยะเวลาก่อสร้างของโครงการอยู่ระหว่าง มีนาคม 2525-พฤษภาคม 2527 จำนวนประมาณ 3,800 หน่วย
- 1.4 โครงการบางพลี วาระที่ 1 ระยะที่ 1-3 ระยะเวลาก่อสร้างของโครงการ อยู่ระหว่างกันยายน 2525-มิถุนายน 2530 จำนวนประมาณ 5,200 หน่วย

2. โครงการในส่วนภูมิภาค

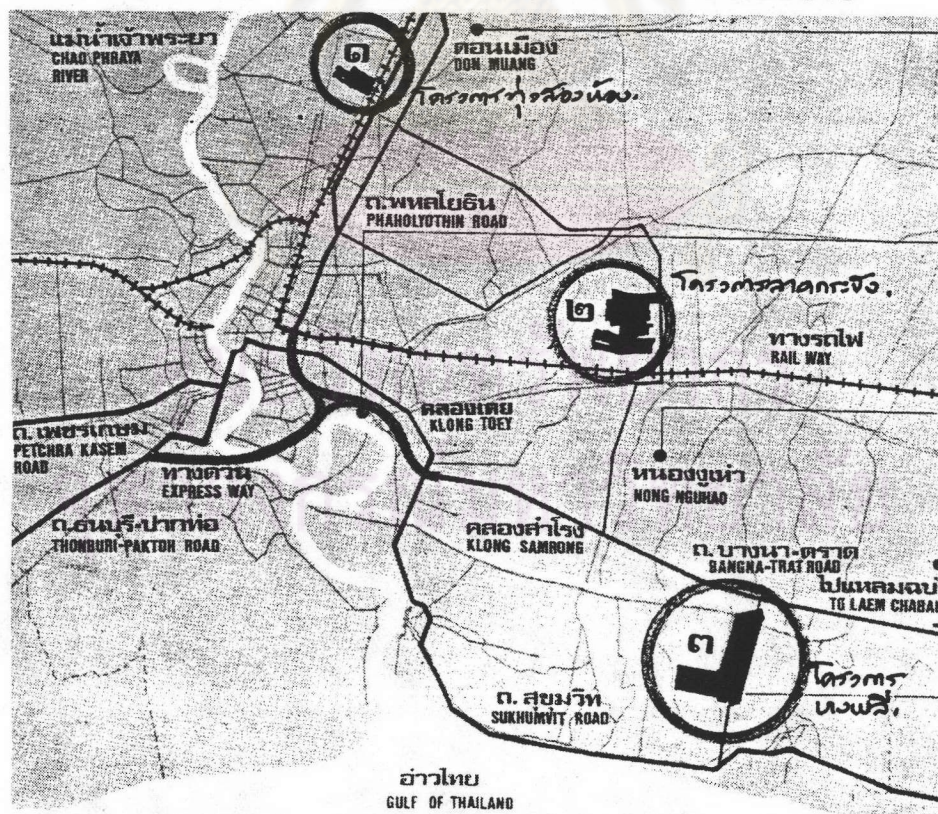
- 2.1 โครงการหนองหอย ระยะที่ 2 ระยะเวลาก่อสร้างอยู่ระหว่างตุลาคม 2525-กันยายน 2526 จำนวนประมาณ 900 หน่วย
- 2.2 โครงการสงขลา ระยะเวลาก่อสร้างอยู่ระหว่างตุลาคม 2525-กันยายน 2526 จำนวนประมาณ 580 หน่วย

¹รายงานสรุปความก้าวหน้าโครงการก่อสร้าง ถึงเดือนมิถุนายน 2528. การเคหะแห่งชาติ.

²รายงานการสำรวจสภาพโครงการเมื่อพฤศจิกายน 2530

³รายงานประจำปี 2526. การเคหะแห่งชาติ. หน้า 43.

เมื่อพิจารณาจากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย ที่สามารถจัดให้มีบริการ
ชุมชนอย่างครบถ้วนและการที่จะสามารถจัดวางผังสาธารณูปโภคที่ค่อนข้างสมบูรณ์
นั้น ผู้ศึกษาจึง เลือกโครงการที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยระหว่าง 3,000-6,000
หน่วย ซึ่งจัดอยู่ในขอบข่ายของชุมชนขนาดอำเภอตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยและ
สิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ คือ โครงการทุ่งสองห้อง (ไม่รวมอาคาร
แฟลต) โครงการลาดกระบัง วาระที่ 1 และโครงการบางพลี วาระที่ 1
นอกจากนั้นโครงการทั้งสามมีช่วง เวลาที่ดำเนินการก่อสร้างอยู่ในระยะเวลาที่
ต่อเนื่องและอยู่ในช่วงนโยบายที่อยู่อาศัยเดียวกัน ผู้อยู่อาศัยในโครงการมีสภาพ
พื้นฐานทาง เศรษฐกิจและสังคมใกล้เคียงกัน ทำให้สามารถเปรียบเทียบข้อมูล
รายละเอียด ในนโยบายการวางผังและการลงทุนได้ โดยไม่มีความแตกต่าง
มาก การศึกษารายละเอียดตามวัตถุประสงค์จะทราบถึงเหตุผลของการแก้ปัญหา
ในการวางผังโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้อย่างชัดเจน ซึ่งผลที่ได้
จะเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงแก้ไขโครงการในปัจจุบันหรือเป็นแนวทางใน
การกำหนดรูปแบบของโครงการที่เหมาะสมสำหรับอนาคตต่อไป



ภาพที่ 1 แสดงที่ตั้งของโครงการที่เลือกทำการศึกษา 3 โครงการ

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถานภาพปัจจุบันของโครงการที่ทำการศึกษา

สถานภาพปัจจุบันของโครงการที่ทำการศึกษา โครงการบางพลี เฉพาะวาระที่ 1 จำนวนหน่วยเต็มโครงการที่ศึกษา 5,205 หน่วย มีผู้เข้าอยู่อาศัย ประมาณร้อยละ 25 ขณะทำการศึกษานั้น โครงการฯ ระยะที่เพิ่งดำเนินการก่อสร้างที่พักอาศัยประมาณ 1 ปี และมีผู้อยู่อาศัยมาแล้วอย่างน้อย 6 เดือน สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนใหญ่ก่อสร้างและเปิดใช้แล้ว โครงการลาดกระบัง เฉพาะวาระที่ 1 จำนวนหน่วยเต็มโครงการที่ทำการศึกษา 3,830 หน่วย มีผู้เข้าอยู่อาศัยประมาณร้อยละ 33 ขณะทำการศึกษา โครงการได้เสร็จสิ้นแล้วตั้งแต่ปี 2527 และอยู่ระหว่างการดำเนินการโครงการวาระที่ 2 สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนใหญ่ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง ส่วนโครงการทุ่งสองห้องเสร็จสิ้น เฉพาะส่วนที่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน ซึ่งจะทำการศึกษา ตั้งแต่ปี 2526 จำนวนหน่วยเต็มโครงการ 3,055 หน่วย มีผู้เข้าอยู่อาศัยประมาณร้อยละ 71 (ตารางที่ 1)

โครงการ	จำนวนหน่วยเต็มโครงการที่ศึกษา (หน่วย)	จำนวนหน่วยที่มีผู้เข้าอยู่อาศัยโดยประมาณ (หน่วย)	ที่ตั้ง
โครงการบางพลี	5,205	1,300 (25 %)	กม.ที่ 23
วาระที่ 1			ถนนบางนา-ตราด
โครงการลาดกระบัง	3,830	1,260 (33 %)	กม.ที่ 5
วาระที่ 1			ถนนร่มเกล้า
โครงการ	3,055	2,160 (71 %)	กม.ที่ 20-21
ทุ่งสองห้อง (ไม่รวมอาคารแฝด)			ถนนวิภาวดีรังสิต

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนหน่วยของโครงการที่ใช้เป็นตัวอย่างในกรณีศึกษา จำนวนหน่วยที่มีผู้อาศัยแล้ว และสถานที่ตั้งของโครงการ

ประชากรเป้าหมายและขนาดตัวอย่าง

ประชากรเป้าหมายที่ใช้ในการศึกษานี้ เป็นหัวหน้าครัวเรือนหรือ
คู่สมรส เพื่อให้สามารถตอบแบบสอบถามได้ครบและถูกต้อง จำนวนประชากร
ที่เข้าอาศัยอยู่ในเคหะชุมชนแล้วทั้ง 3 แห่ง รวมทั้งสิ้นประมาณ 4,720 หน่วย
ในการกำหนดตัวอย่าง ทำการเลือกโดยกำหนดแบบเป็นสัดส่วน (PROPORTIONATE
SAMPLE SIZE) มีขนาดของกลุ่มตัวอย่างประมาณ ร้อยละ 5 ของจำนวนครัวเรือน
ทั้งหมดที่มีผู้เข้าอยู่อาศัยแล้วทั้งหมด ได้ตัวอย่างสำหรับการศึกษาทั้งสิ้น 237
หน่วย โดยมีรายละเอียดของจำนวนประชากร และขนาดตัวอย่างสำหรับแต่ละ
ชุมชน ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนหน่วยที่มีผู้เข้าอยู่อาศัยและขนาดตัวอย่างของโครงการ
ที่ทำการศึกษา

	จำนวนหน่วยที่มี ผู้เข้าอยู่อาศัยแล้ว	ขนาดตัวอย่าง	จำนวนร้อยละ
โครงการบางพลี วาระที่ 1	1,300	66	5
โครงการลาดกระบัง วาระที่ 1	1,260	63	5
โครงการทุ่งสองห้อง	2,160	108	5
รวม	4,720	237	5

ในการสุ่มตัวอย่าง เพื่อให้มีกลุ่มตัวแทนประชากรของพื้นที่โครงการ
จึงใช้การสุ่มแบบแบ่งกลุ่ม (cluster sampling หรือ Area sampling) เป็น
3 กลุ่มใหญ่ ระดับหนึ่งก่อน เพื่อให้ได้รับคำตอบจากกลุ่มตัวแทนซึ่งกระจาย
ไปทั่วบริเวณโครงการ คือส่วนต้นไกลทาง เข้าใหญ่ของโครงการ ส่วน
กลางของโครงการและส่วนที่อยู่ท้ายสุดของโครงการ เพื่อระบุตำแหน่งกลุ่ม
ตัวอย่างเป็น 3 ส่วน เพราะพื้นที่โครงการที่ใช้ในการศึกษาค่อนข้างใหญ่
และเพื่อให้มีโอกาสเท่าเทียมกันในการคัดเลือก ได้ใช้วิธีการให้เลขหมายตาม
กลุ่มที่ได้แบ่งไว้ในแต่ละโครงการแล้วใช้วิธีการจับฉลาก ตามจำนวนตัวอย่าง
ที่กำหนด ในกรณีที่ครัวเรือนที่ถูกกำหนดเป็นตัวอย่างไม่สามารถให้ข้อมูลได้

จะใช้ตัวอย่างบ้านถัดไปแทนจนได้จำนวนตัวอย่างครบตามความต้องการในแต่ละกลุ่ม

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

1. แบบสอบถาม ซึ่งประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ตอน คือ ตอนที่หนึ่ง เป็นข้อมูลเกี่ยวกับระบบสาธารณสุขปโภค เน้นการใช้และปัญหาที่เกิดขึ้นพร้อมทั้งการประเมินความรู้สึกของผู้ใช้สอย ประกอบด้วยมาตราการประเมิน (Evaluating Scale) ต่อความรู้สึกในบางลักษณะ ซึ่งเห็นได้ชัดในบริเวณต่าง ๆ ภายในโครงการ คำถามในตอนนี้นี้ เป็นคำถามที่ได้พยายามให้ผู้ตอบได้เสนอสภาพปัญหาอันเกี่ยวเนื่องมาจากการเลือกและการดำเนินการระบบสาธารณสุขปโภคอย่างง่าย ๆ เพื่อนำผลสภาพปัญหานั้นมาประกอบกับข้อมูลรายละเอียดของการวางแผนและการเลือกใช้ระบบฯ เพื่อหาสาเหตุของปัญหาต่อไป ตอนที่สอง เป็นข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ประกอบด้วยความถี่ในการใช้บริการและเหตุผลประกอบ พร้อมทั้งความเห็นต่อประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับโครงการ ตอนที่สาม เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป เกี่ยวกับลักษณะครอบครัวของผู้ตอบในโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่พักอาศัย แบบสอบถามที่สร้างได้นำไปตรวจสอบและแก้ไขและทดสอบ (pretest) กับผู้ตอบในโครงการลาดกระบัง และโครงการทุ่งสองห้อง จำนวนรวม 20 ราย สำหรับผลที่ได้จากการทดสอบได้นำมาปรับปรุงข้อความ ดัดทอนและเพิ่มเติมตามความเหมาะสมก่อนนำไปใช้สอบถามตัวอย่างประชากรที่คัดเลือกไว้อีกครั้ง

2. ภาพถ่ายบันทึกสภาพของโครงการที่พอจะแสดงถึงสภาพปัญหาอันอาจเกิดจากการออกแบบ ระบบที่ใช้ หรือการบริหารโครงการ และเพื่อแสดงสภาพที่เกี่ยวข้องกับการสาธารณสุขปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

๓. การศึกษาจาก เอกสารศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งสามของการเคหะแห่งชาติ มาตรฐานซึ่งได้จากการวิจัยด้านต่าง ๆ เช่น การวิจัยเกี่ยวกับระบบต่าง ๆ ที่ใช้ในชุมชน มาตรฐานการออกแบบวางผังอันเกี่ยวเนื่องกับการวางผังสาธารณูปโภค เป็นต้น

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์และเสนอข้อมูลโครงการซึ่งเป็นข้อมูลทั่วไป เช่น ขนาดของครัวเรือนผู้อาศัย ประสิทธิภาพการครอบครอง เลือกซื้อบ้านทั่วไปหรือบ้านของการเคหะแห่งชาติ สาเหตุที่ย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม เหตุจูงใจ การเลือกซื้อและเข้าอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการอยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายเพื่อเข้าซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน โดยใช้สถิติอัตราส่วนร้อยละ พร้อมจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามประกอบ เพื่อสามารถสรุปผลและค่าเฉลี่ยของข้อมูลแต่ละประเด็นของแต่ละโครงการ จึงใช้การวัดแนวโน้มเข้าสู่ส่วนกลาง 2 วิธี คือ มัชฌิมเลขคณิต (Arithmetic Mean) และฐานนิยม (Mode) ประกอบการเสนอข้อมูลด้วย
2. ประเมินความรู้สึกและความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนมากการประเมินลักษณะนี้จะเป็นการตรวจสอบความต้องการ เพื่อนำผลที่ได้มาปรับปรุงหรือค้นหาประเด็นปัญหาที่ควรได้รับการปรับปรุง จะทำการประเมินด้วยการใช้ มัชฌิม เลขคณิต (Arithmetic Mean, \bar{X}) และวัดการกระจายด้วยส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D)
3. เปรียบเทียบค่าประเมินที่ได้ระหว่างกลุ่มข้อมูลสองกลุ่มเป็นคู่ๆ ว่ามีความแตกต่างกันหรือไม่ โดยใช้การทดสอบค่า t (Separated Variance T-Test)

4. การจัดกลุ่ม เพื่อเปรียบเทียบค่ามาตรฐานประเมินของความคิดเห็นการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก และความสว่างในบริเวณต่าง ๆ ของโครงการ แต่ละโครงการเปรียบเทียบกัน โดยจัดแบ่งเป็นระดับดี ปานกลาง และระดับต้องปรับปรุงแก้ไข ตามเกณฑ์ค่าประเมินในแต่ละเรื่อง

5. การทดสอบค่าไคสแควร์ (Chi-Square Test) สำหรับข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามทั้งหมด เพื่อทดสอบค่าความแตกต่างกันในแต่ละกลุ่มคำตอบ โดยพิจารณาจากค่าไคสแควร์ที่มีนัยสำคัญที่ระดับ 0.5 (95 %)

การสรุปผลการศึกษาและกำหนดแนวทางการเสนอแนะ

1. สรุปผลการศึกษาจากข้อมูลที่ได้จากเอกสาร แบบ (plan) และผังระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ผลการสำรวจ ผลวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของคำตอบทัศนคติและคำตอบด้านการใช้และปัญหาเกี่ยวกับข้อมูลทางกายภาพของระบบสาธารณูปโภค เพื่อสรุปปัญหาและผลกระทบในโครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน

2. จัดทำรายงานการศึกษา

ข้อจำกัดในการศึกษา

1. โครงการที่เลือกทำการศึกษา มีจำนวนที่พักอาศัยค่อนข้างมาก แต่ปัจจุบัน มีการเข้าอยู่ทั้งหมดเฉลี่ยเพียงร้อยละ 43 ของจำนวนที่พักอาศัยทั้งหมด นอกจากนั้น สิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้กำหนดในการวางผังโครงการ บางโครงการ ยังมิได้มีการก่อสร้างหรือดำเนินการตามแผน ทำให้ข้อมูลต้องมีเงื่อนไข

2. ข้อมูลของโครงการที่ได้จากเอกสาร มีปัญหาดังนี้

2.1 เอกสารมีหลายเล่ม ข้อมูลไม่ตรงกัน และไม่มีวันที่กำหนด ทำให้การรวบรวมข้อมูลยุ่งยาก โดยเฉพาะข้อมูลด้านการลงทุน รายได้ของกลุ่มประชากรเป้าหมาย เป็นต้น

2.2 ข้อมูลจากเอกสารกับโครงการจริงไม่ตรงกัน ตรวจสอบได้ บางกรณีเฉพาะที่สามารถมองเห็นหรือวัดได้ เพราะมีการเปลี่ยนแปลงระหว่าง การก่อสร้างและในบางประเด็นข้อมูลไม่สามารถเปิดเผยได้ จึงไม่ทราบสาเหตุที่แน่ชัด

2.3 การดำเนินการโครงการใช้เวลาเกินกำหนดเวลา ซึ่งเป็นผลจากปัญหาการก่อสร้าง หรือปัญหาทางเทคนิคอื่นๆ ทำให้ต้องเปลี่ยนแปลง ข้อมูลด้านค่าใช้จ่าย ซึ่งไม่สามารถทราบได้จากเอกสาร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลจากการศึกษาเพื่อ เสนอแนะแนวทางออกแบบสาธารณูปโภคใน โครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนนี้ คาดว่าจะเกิดประโยชน์ ดังนี้

1. ทำให้ทราบถึงการใช้และลักษณะปัญหาที่เกี่ยวข้องกับระบบ สาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในโครงการ
2. เป็นการประเมินผลโครงการหลังจากการเข้าอยู่อาศัยใน โครงการระดับหนึ่ง เพื่อนำไปตรวจสอบในรายละเอียด หรือศึกษาใน รายละเอียด และหาทางปรับปรุงในส่วนบกพร่องของโครงการที่ศึกษาได้ต่อไป
3. เป็นแนวทางการวางผังและออกแบบการใช้ที่ดินและการจัดระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาใช้ดำเนินการ โครงการลักษณะเดียวกันหรือคล้ายกันในโอกาสต่อไป

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย