



บทที่ 3

โครงการที่ใช้ในการศึกษา : โครงการเคหะชุมชนบางบัว 2

โครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 ของการเคหะแห่งชาติ เป็นโครงการที่คัดเลือกมาใช้ในการศึกษาเนื่องจากมีลักษณะหลายประการที่ตรงกับวัตถุประสงค์ในการศึกษา ได้แก่ เป็นโครงการที่มีที่อยู่อาศัยแบบแฟลตและเรือนแถวอยู่ในโครงการเดียวกัน หน่วยที่อยู่อาศัยแบบแฟลตและเรือนแถวมีมูลค่าทางการเงินใกล้เคียงกัน มีอายุอาคารและระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัยใกล้เคียงกัน ทำให้สามารถควบคุมตัวแปรเรื่อง ที่ตั้ง, ราคา, อายุของอาคาร ซึ่งจากการวิจัยในอดีตพบว่า มีผลต่อความพอใจ (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร 2522:110, Muth 1969, Gutman 1978:326) ทำให้ตัวแปรหลักที่จะศึกษาเหลือเพียงตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับลักษณะประชากรและลักษณะครอบครัวของผู้อยู่อาศัยกับตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ซึ่งเมื่อพิสูจน์ได้ว่าลักษณะทางประชากรและลักษณะครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในแฟลตและเรือนแถว ไม่มีความแตกต่างกันได้ก็จะทำให้สามารถศึกษาตัวแปรด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพได้อย่างชัดเจน โครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 มีรายละเอียดดังนี้

ความเป็นมาของโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2

เมื่อปี 2525 การเคหะแห่งชาติได้กำหนดแผนงาน 5 ปี ของการเคหะแห่งชาติ สำหรับปี 2519 ถึง 2523 ตามแผนงานนี้กำหนดว่าจะดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 120,000 หน่วย โดยจะดำเนินการก่อสร้างปีละ 24,000 หน่วย (การเคหะแห่งชาติ 2518:33) โครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 เป็นโครงการอันดับที่ 5 ในแผนงาน 5 ปีนี้ โดยอยู่ในปีงบประมาณ 2520

การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดิน 83.35 ไร่ เพื่อจัดทำโครงการนี้เมื่อปลายปี 2519 ในราคาไร่ละ 200,000 บาท และกำหนดให้จัดทำเป็นโครงการชุมชนแบบชานเมือง โครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2520 โดยมีสาระสำคัญของโครงการดังต่อไปนี้

โครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 (การเคหะแห่งชาติ 2519)

1. ที่ตั้งโครงการ: ตั้งอยู่ใกล้ถนนพหลโยธิน แขวงบางบัว เขตบางเขน หลังตลาดบางบัว ตรงข้ามวิทยาลัยศรีปทุม โดยมีเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับโครงการเคหะชุมชนบางบัว 1

ทิศใต้ ติดต่อกับคลองบางเขน ซึ่งมีสะพานเชื่อมกับซอยซึ่งติดต่อกับถนนพหลโยธิน

ทิศตะวันออก ติดกับที่ดินว่างเปล่า

ทิศตะวันตก ติดกับที่ดินว่างเปล่า

2. ขนาดและกรรมสิทธิ์ที่ดิน : เป็นที่ดินขนาด 83.35 ไร่ กรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ

3. วัตถุประสงค์ของโครงการ: เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนผู้มีรายได้ปานกลาง (1,500 - 3,000 บาท) โดยจัดสร้างเคหะชุมชนแบบชานเมืองให้เป็นที่อยู่อาศัยแบบเช่าซื้อ โดยทำการปรับปรุงที่ดิน สดหาบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จำเป็น เพื่อให้ชุมชนพักอาศัยที่ได้มาตรฐาน

4. รายละเอียดในการวางผัง: จัดโครงการเป็นชุมชนระดับตำบลมีที่อยู่อาศัย 2 แบบคือ แพลต5ชั้น และเรือนแถว2ชั้น การวางผังพิจารณาถึงความประหยัดและมาตรฐานที่เหมาะสม

กับการพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้อ่อนกลางโดยให้ความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัยตามสมควร

จัดให้มีทางเข้าโครงการโดยถนนประธานกว้าง 12.00 เมตร 2 ทางเข้า คือ จากซอยที่ติดต่อกับถนนพหลโยธิน และอีกทางเข้าหนึ่งจากทางโครงการเคหะชุมชนบางบัว 1 ซึ่งมีซอยไปออกถนนสุขุมวิทซอย 101 ภายใตโครงการมีถนนสายย่อยแยกเข้าสู่กลุ่มอาคารเป็นถนนสายย่อยที่มีความกว้าง 9.00 เมตร รถยนต์สามารถเข้าถึงอาคารได้ทุกหลัง

อาคารพักอาศัยในโครงการ แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ (1) แฟลต เป็นแฟลตแบบ ๒.2 คู่ง 5 ชั้น มีใต้ถุนโล่งด้านหนึ่งจำนวน 14 หลัง 684 หน่วย (2) บ้านแถว เป็นบ้านแถวแบบ ๓.4 คู่ง 2 ชั้น จำนวน 35 แถว 530 หน่วย นอกจากนี้มีจัดให้มีส่วนสาธารณะ ตลาดและโรงเรียนอยู่รวมกันทางด้านทิศใต้ของโครงการ และมีสำนักงานดูแลชุมชน โรงกำสัดน้ำโลโครก สนามเด็กเล่น ทางเดินเท้าและลานจอดรถ ตามมาตรฐานการวางผัง

4.1 การใช้ที่ดิน: โครงการได้กำหนดการใช้ที่ดินไว้ดังนี้

ประเภท	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	22.83	27.39
ถนน, ทางเดิน, ลานจอดรถ	24.20	29.79
สถานศึกษา	3.27	3.92
ส่วนสาธารณะ	1.55	1.86
ที่ว่างระหว่างอาคาร	25.44	30.51
ร้านค้าและบริการสาธารณะ	6.06	7.27
รวม	83.35	100.00

4.2 ประชากรในโครงการ: กำหนดไว้ดังนี้

- 4.2.1 จำนวนครอบครัวทั้งหมด 1,214 ครอบครัว
- 4.2.2 จำนวนประชากร 6,070 คน (เฉลี่ย 5 คน/ครอบครัว)
- 4.2.3 ความหนาแน่นรวม 72.83 คน/ไร่

4.3 ระบบถนนภายในโครงการ: ใช้ระบบถนนแบบ loop และ cul-de-Sac ปั่นกันโดยมีความกว้างของถนนดังนี้

ประเภทถนน	ความกว้างเขตทาง	ทางสัญจรของรถ	ทางเท้า (ข้างละ)
ถนนประธาน	12.00 ม.	9.00 ม.	1.50 ม.
ถนนสายย่อย	9.00 ม.	6.00 ม.	1.50 ม.

4.4 การสาธารณูปการ

- 4.4.1 สถานศึกษา ได้จัดเตรียมที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงเรียนประถม 3.89 ไร่ และโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง สถานบริการทากรกให้ใช้ บริเวณใต้ถุนอาคารแบบแฟลต ตามแต่สมควร
- 4.4.2 บริเวณพาณิชย์กรรม จัดเตรียมที่ดินเพื่อก่อสร้างตลาดสด และร้านค้า ย่อยบริเวณติดกับคลองบางเขน
- 4.4.3 สำนักงานดูแลชุมชน 1 แห่ง บริเวณปากทางเข้าโครงการด้าน ถนนพหลโยธิน
- 4.4.4 การดูแลรักษาชุมชน ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ

4.5 การสาธารณูปโภค

- 4.5.1 ระบบน้ำใช้: ปริมาณความต้องการน้ำใช้ 200 ลิตร/คน/วัน ทั้งโครงการต้องการน้ำ 1,214,000 ลิตร/คน/วัน ระบบน้ำใช้ จากการประปานครหลวง

- 4.5.2 น้ำสำรองยามฉุกเฉิน: เมื่อน้ำประปาขัดข้องหรือเกิดเพลิงไหม้ ปริมาณ 24,280 ลิตร เก็บรวมไว้กับน้ำใช้ต่อวัน
- 4.5.3 การระบายน้ำฝน: จากถนนและที่ดินในชุมชนระบายลงสู่ที่ระบาย น้ำสาธารณะแล้วปล่อยลงสู่คลองบางเขน
- 4.5.4 การป้องกันน้ำท่วม: ปรับระดับดินให้สูงขึ้นเพื่อให้เห็นจากระดับน้ำ สูงสุด
- 4.5.5 การกำจัดน้ำโสโครกและอุจจาระ: ใช้ระบบ aerated lagoon
- 4.5.6 การกำจัดขยะ: โดยรถเก็บขยะจากกรุงเทพมหานครประมาณขยะ 6.07 ตัน/วัน (1 ก.ก./คน/วัน)

5. ระบบการก่อสร้างอาคารพักอาศัย ใช้ระบบก่อสร้างกึ่งอุตสาหกรรม โดยใช้แบบ มาตรฐาน 2 แบบ คือ แฟลต แบบ ช.2 สูง 5 ชั้น และบ้านแถว 2 ชั้น แบบ ถ.4 ก

6. รายละเอียดด้านการเงินที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

6.1 ค่าก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย

ประเภทรายได้	ลักษณะอาคาร	จำนวนหน่วย	ค่าก่อสร้าง/หน่วย	รวม
ข.(1,500-3,000บ.)	แฟลต ช.2	684	97,690	66,819,960
ข.(1,500-3,000บ.)	เรือนแถวถ.4ก	530	75,150	39,829,500
	รวม	1,214	-	106,649,460

ดังนั้นค่าก่อสร้างเรือนแถวจึงถูกกว่าแฟลตหน่วยละ 22,540 บาท

6.2 ต้นทุนของที่อยู่อาศัย เมื่อรวมค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ค่าอำนวยความสะดวก ฯลฯ เข้ากับค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยแล้วได้ต้นทุนสำหรับ ที่อยู่อาศัยดังนี้

ประเภทอาคาร	ต้นทุน	พท.หน่วยพักอาศัย	ต้นทุน / ตรม .
แฟลต ช.2	149,038	49.09 ตรม.	3,036.02 บ.
เรือนแถว ถ.4ก	128,787	44.21 ตรม.	2,913.07 บ.

ดังนั้นต้นทุนต่อหน่วยของเรือนแถวจึงถูกกว่าแฟลต 20,251 บาท และ
ต้นทุนต่อตารางเมตรของเรือนแถวก็ถูกกว่าแฟลตตารางเมตรละ
122.95 บาท

การเข้าอยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2

การเคหะแห่งชาติประกาศให้เข้าซื้อที่อยู่อาศัยในชุมชนบางบัว 2 อาคารแบบแฟลต
ระหว่างวันที่ 4 ถึง 21 มีนาคม 2523 และทำสัญญาการเข้าอยู่อาศัยในเดือนมิถุนายน 2523
และปรากฏว่า มีผู้จองครบตามจำนวน ส่วนอาคารแบบเรือนแถวประกาศให้เข้าซื้อระหว่าง
วันที่ 17 ธันวาคม 2523 ถึง 4 มกราคม 2524 และทำสัญญาการเข้าอยู่อาศัยเมื่อเดือน
กุมภาพันธ์ 2524 มีผู้จองครบตามเป้าหมายเช่นกัน เพื่อให้โครงการตอบสนองตามกลุ่มรายได้
ที่โครงการกำหนดไว้ การเคหะแห่งชาติจึงคัดเลือกเฉพาะครอบครัวที่มีรายได้ต่ำกว่า 7,000 บาท
เข้าอยู่ในโครงการบางบัว 2 เท่านั้น

เนื่องจากการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดไว้ในโครงการ จึงต้องมีการปรับปรุง
ราคาขายใหม่ โดยมีราคาขาย (กองเข้าเข้าซื้อ, การเคหะแห่งชาติ 2524:3) ดังนี้

ลักษณะอาคาร	ราคาเงินสด	อัตราการผ่อนชำระ			ราคาเงินผ่อน	
		ชำระล่วงหน้า	ค่าเช่าซื้อ/เดือน		15ปี	20ปี
			15ปี	20ปี		
แฟลต ช.2	208,500	8,000	1,540	1,295	285,200	318,800
เรือนแถว ถ.4ก	231,000	8,000	1,700	1,430	314,000	351,200

ซึ่งจะเห็นว่า ราคาขายเรือนแถวสูงกว่าแฟลตอยู่ หน่วยละ 22,500 บาท เนื่องจาก เรือนแถว บรรจุกคนเข้าอยู่ต่ำกว่าแฟลตทำให้เสียค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างสูงกว่า และความ เชื่อถือในขณะนั้นว่า ประชาชนมีความนิยมอยู่เรือนแถวมากกว่าแฟลต ทำให้มีการตั้งราคาขาย เรือนแถวสูงกว่าแฟลตดังกล่าว

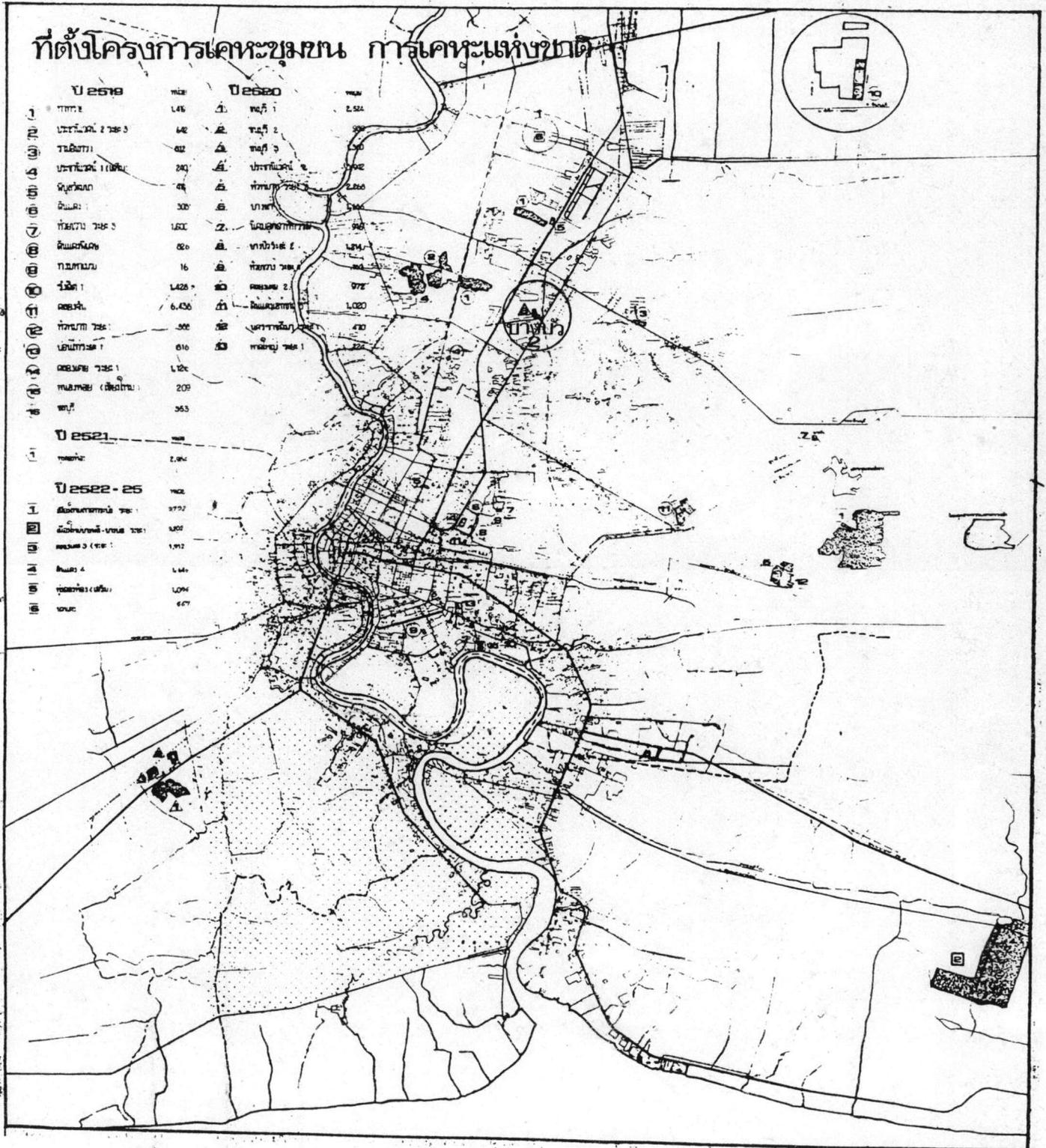
การบริการหลังการขาย

โครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 ได้รับการบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการหลังการขาย จากหน่วยงานของรัฐ โดยการเคหะแห่งชาติรับผิดชอบเป็นส่วนใหญ่ (วิสูตร อมาตยกุล, สัมภาษณ์) ดังรายละเอียดดังนี้

1. ภาษี การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการติดต่อให้การประปานครหลวงจ่ายน้ำ ให้โครงการนี้ แต่ในปัจจุบันการประปานครหลวงยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ การเคหะแห่งชาติ สิ่งยังคงจำหน่ายน้ำบาดาลให้แก่ผู้อยู่อาศัยในการใช้ แต่น้ำดื่มผู้อยู่อาศัยต้องจัดซื้อเอง
2. ระบบไฟฟ้าในชุมชน ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง ในกรณีไฟฟ้าสาธารณะ ในชุมชนดับ การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้มาดำเนินการแก้ไขให้
3. การรักษาความสะอาดและการเก็บขยะในชุมชน การเคหะแห่งชาติใช้วิธีจ้างเหมา บริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินการสำหรับโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 นี้ การเคหะแห่งชาติเสีย ค่าใช้จ่าย 33,000 บาทต่อเดือน บริษัทเอกชนนี้จะดำเนินการติดต่อรถขนขยะของกรุงเทพมหานคร มาดำเนินการขนขยะ ซึ่งในปัจจุบันจะมาขนขยะประมาณ 3-4 วันต่อครั้ง
4. การรักษาความปลอดภัย การเคหะแห่งชาติใช้การจ้างเหมาองค์การทหารผ่านศึก เดือนละ 22,500 บาท ในการจัดยามประมาณ 8 คน ผลัดเวรกันในการรักษาความปลอดภัย ภายในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2
5. บริการไปรษณีย์ เดิมการส่งไปรษณีย์สำหรับแฟลตจะมาส่งไว้ที่สำนักงานดูแลชุมชน แต่ปัจจุบันบริการส่งถึงทุกห้องพัก แต่ภายในชุมชนไม่มีสำนักงานไปรษณีย์ตั้งอยู่สำนักงานไปรษณีย์สาขา ที่ใกล้ที่สุดอยู่บริเวณตลาดบางเขน



ภาพที่ 1 แสดงที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 ในกรุงเทพมหานคร



6. บริการโทรศัพท์สาธารณะ องค์การโทรศัพท์ติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะภายในชุมชน ให้ 5 จุด

7. บริการกำจัดน้ำเสีย ในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 นี้ ใช้ระบบโรงกำจัดน้ำเสีย ซึ่งการเคหะแห่งชาติดำเนินการดูแลอยู่

8. การสนับสนุนการรวมกลุ่มของผู้อยู่อาศัย พนักงานดูแลชุมชนจะช่วยแนะนำในการจัดตั้งกรรมการหมู่บ้าน เพื่อรวมกลุ่มผู้อยู่อาศัยในการทำกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ต่อชุมชน

สภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 ในปัจจุบัน

ในปัจจุบันสภาพแวดล้อมของโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 มีลักษณะดังนี้

1. สภาพแวดล้อมโดยรอบชุมชน บริเวณโดยรอบชุมชนซึ่งเดิมเป็นที่นาว่างเปล่านั้น ในปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่อาศัยของเอกชนซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว สร้างขึ้นทางด้านเหนือของโครงการ ทางเข้าโครงการจากถนนพหลโยธินมีประขำกรอยู่อาศัยหนาแน่นมากขึ้น และเมื่อมีการขยายและปรับปรุงถนนพหลโยธินเมื่อปี 2525 จากเดิมที่เป็นถนนลาดยาง มี 2 ทางวิ่ง เป็นถนนคอนกรีต 6 ทางวิ่ง ทำให้เกิดความเจริญแก่บริเวณตลาดบางบัวเป็นอย่างมาก มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ใหม่ๆขึ้น และการปรับปรุงถนนดังกล่าวทำให้การเดินทางของผู้อยู่อาศัยในโครงการสะดวกขึ้นมากเช่นกัน

2. สภาพแวดล้อมภายในชุมชนบางบัว 2 บริเวณทางเข้าโครงการถนนพหลโยธิน เป็นบริเวณที่ตั้งของอาคารแฟลต 5 ชั้น ใต้ถุนโล่ง จำนวน 14 หลัง อาคารอยู่ติดกันเป็นคู่อีก 3 คู่ออกเป็น 3 กลุ่ม กลุ่มแรกและกลุ่มที่สองเป็นอาคารที่มีความยาว 62.60 เมตร ระหว่างอาคารสองคู่ออกจะมีลานจอดรถจำนวน 44 และ 48 คันอยู่ ส่วนกลุ่มที่สามจะเป็นอาคารยาว 73.40 เมตร 3 คู่ออกจะมีลานจอดรถจำนวน 54 คันอยู่ระหว่างอาคารคู่ออกหนึ่งและคู่ออกที่สอง ส่วนระหว่างอาคารที่สี่และสามมีถนนสายประธานผ่าน บริเวณภายในระหว่างอาคารแต่ละคู่ออก จะมีลานซึ่งใช้ในการเล่นกีฬา เช่น

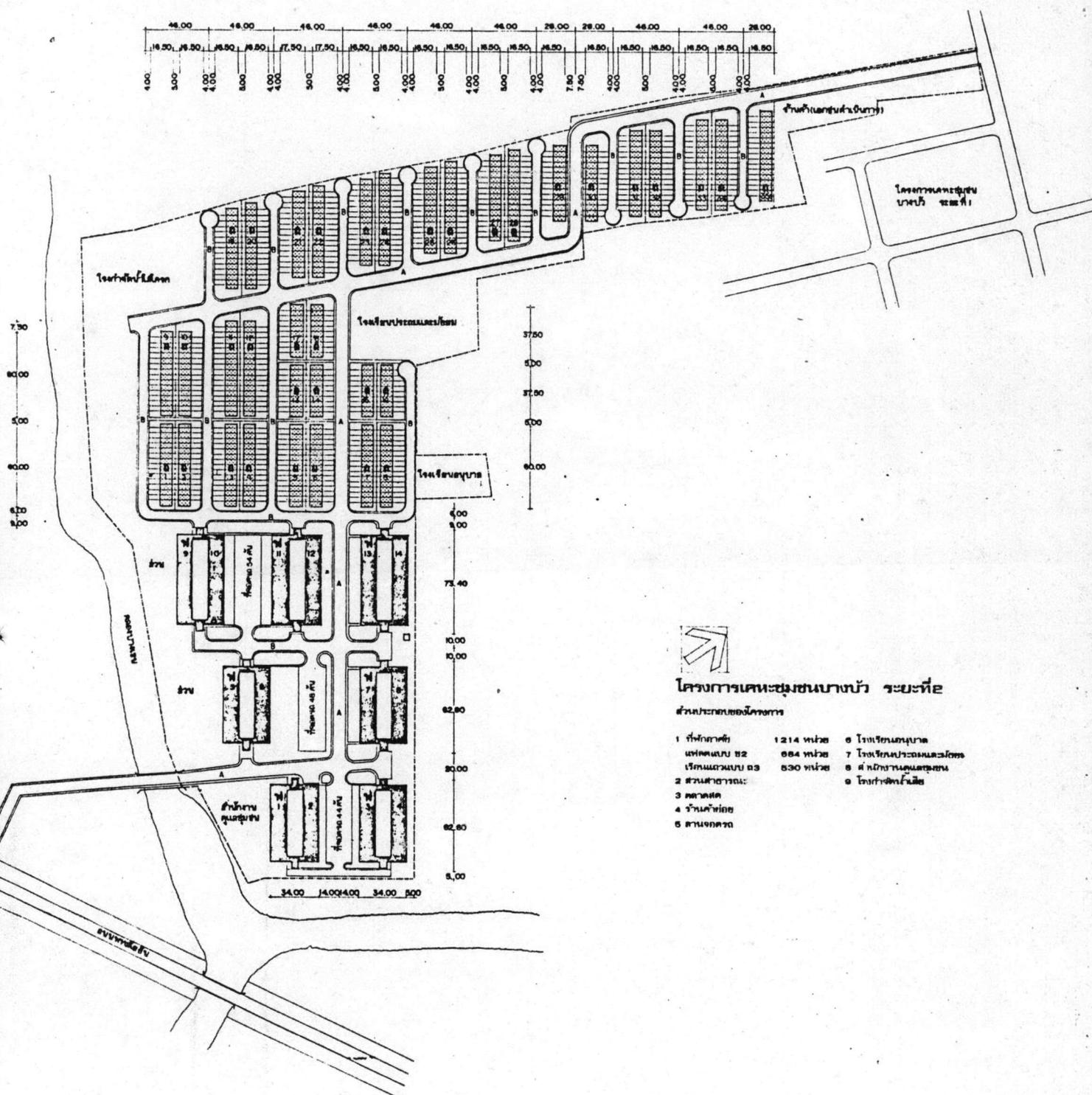
แบดมินตันและตะกร้ออยู่ บริเวณปากทางเข้าโครงการที่กำหนดให้เป็นสำนักงานดูแลชุมชน ปัจจุบัน เป็นสนามมีต้นไม้ใหญ่ปลูกอยู่ และมีแผงลอยชั่วคราวขายอาหารว่างตามแนวถนนสายประธาน บริเวณที่กำหนดให้เป็นส่วนสาธารณะเป็นเพียงสนามหญ้าปลูกไม้ใหญ่เท่านั้น สภาพถนนทั่วไปอยู่ในเกณฑ์ดี

ในตอนหลังของโครงการที่ติดต่อกับโครงการเคหะชุมชนบางบัว 1 นั้น เป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารแบบเรือนแถวจำนวน 35 แถว ซึ่งมีความยาวของแถวเฉลี่ย 57.5 เมตร วางขนานกับทิศตะวันออก-ทิศตะวันตกทั้งหมดเช่นกัน อาคารเรือนแถวเหล่านี้แบ่งเป็น 2 กลุ่ม โดยถนนสายประธาน คือกลุ่มตอนกลางของโครงการที่อยู่ติดกับบริเวณแพลตฟอร์มและกลุ่มตอนหลังของโครงการที่เรียงเป็นแถวยาวไปตามรูปแปลงของที่ดิน ระบบถนนที่ใช้ในกลุ่มตอนกลางเป็นแบบ loop เป็นส่วนใหญ่ ส่วนระบบถนนที่ใช้ในกลุ่มตอนหลังเป็นแบบ cul-de-sac อาคารที่ยาวที่สุดยาว 68.40 เมตรหรือ 18 หน่วยพักอาศัย บริเวณที่กำหนดให้เป็นตลาดยังเป็นสนามมีไม้ใหญ่ปลูกอยู่ ส่วนบริเวณที่กำหนดให้เป็นสถานศึกษายังปล่อยเป็นที่ว่างโล่งอยู่เช่นเดียวกับบริเวณร้านค้าตอนปลายสุดของโครงการ การใช้ที่ดินในปัจจุบันจึงเป็นดังนี้

ตารางที่ 1 แสดงการใช้ที่ดินของโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 ในปัจจุบัน

ประเภท	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ
1. ที่พักอาศัย	30.50	36.59
2. ถนน, ทางเดิน, ลานจอดรถ	18.74	22.48
3. โรงกำสัดน้ำเสีย	3.30	3.96
4. ที่ว่างระหว่างอาคาร สนามและสวน	21.16	25.39
5. ที่ว่างเพื่อการพัฒนาในอนาคต	9.65	11.58
รวม	83.35	100.00

ภาพที่ 3 ผังบริเวณโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2



โครงการเคหะชุมชนบางบัว ระยะที่ 2

ส่วนประกอบของโครงการ

- | | | |
|-------------------|------------|----------------------------|
| 1 ที่พักอาศัย | 1214 หน่วย | 6 โรงเก็บขยะ |
| แพคเกจ 02 | 884 หน่วย | 7 โรงเก็บน้ำร้อนและน้ำเย็น |
| แพคเกจ 03 | 830 หน่วย | 8 อาคารร้านค้าชุมชน |
| 2 ส่วนสาธารณูปโภค | | 9 โรงทำน้ำดื่ม |
| 3 ตลาดสด | | |
| 4 ร้านค้าย่อย | | |
| 5 สนามจอดรถ | | |

และเมื่อแบ่งเนื้อที่ภายในโครงการออกเป็นบริเวณที่เป็นอาคารแบบแฟลตและบริเวณที่เป็นอาคารแบบเรือนแถว โดยใช้แนวกลางถนนลำย้อยที่อยู่ระหว่างบริเวณทั้งสองสามารถเปรียบเทียบบริเวณทั้งสองได้ดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงการเปรียบเทียบบริเวณที่เป็นอาคารแบบแฟลตและบริเวณที่เป็นอาคารแบบเรือนแถวในโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2

ข้อเปรียบเทียบ	บริเวณแฟลต		บริเวณเรือนแถว	
	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ
1. พื้นที่อาคารคลุม	6.35 ไร่	23.44%	11.32 ไร่	20.12%
2. พื้นที่ถนน ทางเท้า ลานจอดรถ	5.56 ไร่	20.53%	13.18 ไร่	23.42%
3. พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร	11.40 ไร่	42.08%	15.66 ไร่	27.84%
4. พื้นที่สวนและสนามใหญ่	3.78 ไร่	13.95%	3.15 ไร่	5.60%
5. พื้นที่บริเวณโรงกำสัดน้ำเสีย	-	-	3.30 ไร่	5.87%
6. พื้นที่เพื่อการพัฒนาในอนาคต	-	-	9.65 ไร่	17.15%
รวมพื้นที่	27.09 ไร่	100.00%	56.26 ไร่	100.00%
7. สัดส่วนบริเวณอาคารคลุม/ บริเวณที่โล่ง	1: 3.27		1: 3.97	
8. ความหนาแน่น	25.25 ครอบครัว/ไร่ 100.74 คน/ไร่		9.42 ครอบครัว/ไร่ 42.11 คน/ไร่	

3. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย

3.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยแบบแฟลต แฟลตแบบ ช.3 นี้ แต่ละหน่วยมีเนื้อที่ใช้สอยทั้งหมด 49.09 ตารางเมตร มีความกว้างของช่องว่างเสา 3.60 เมตร ความลึกของหน่วยพักอาศัย 8.60 เมตร มีระเบียงด้านหลังขนาด 3.60 x 1.45 ตารางเมตร ความกว้างของทางเดินหน้าหน่วยพักอาศัย 1.45 เมตรเช่นกัน หน่วยพักอาศัยวางเรียงเป็นแถว ยาวเฉลี่ยแถวละ 10-12 หน่วย แฟลตแต่ละคู่จะมีแถว 10-12 หน่วยนี้ 2 แถววางขนานกันโดยหันหน้าหน่วยพักอาศัยเข้าหากัน ด้านหน้าของหน่วยพักอาศัยจะห่างกัน 13.90 เมตร ตอนปลายของอาคารทุกคู่จะมีบันไดที่ใช้ร่วมกัน 2 บันได เป็นบันไดพับผ้ามีความกว้างของทางเดิน 1.50 เมตร บริเวณติดกับบันไดเป็นที่ทิ้งขยะรวมเป็นปล่องขนาด 1.00 x 3.50 มีฝาปิดบริเวณช่องทิ้งขยะอย่างเรียบร้อย

แฟลตแบบ ช.2 เป็นแฟลตแบบ 1 ห้องนอนมีเนื้อที่ใช้สอยดังนี้

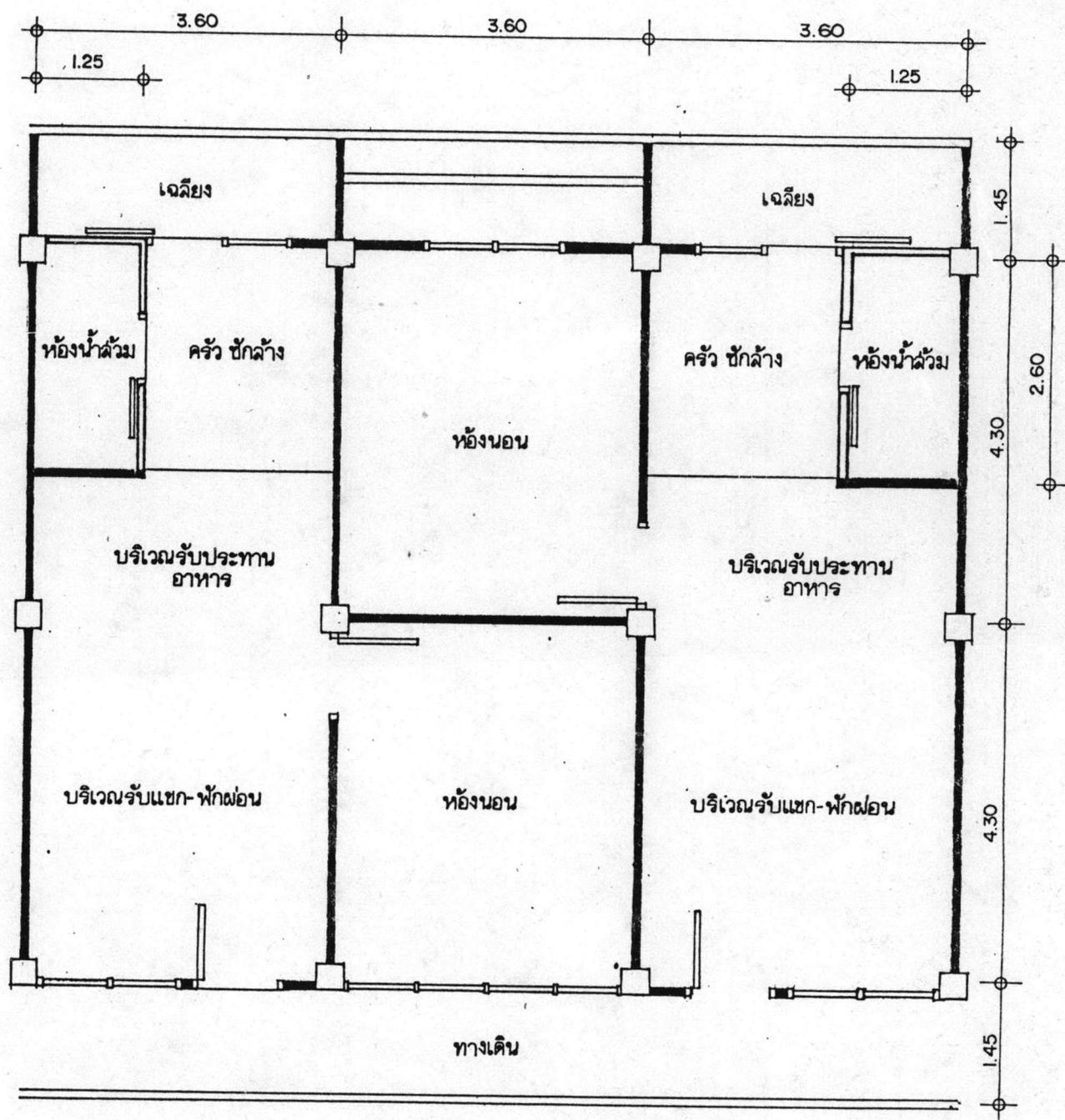
เนื้อที่ใช้สอย	ขนาด	ที่ตั้ง	พท.ช่องเปิด	ลักษณะอื่นๆ
1. บริเวณรับแขก-พักผ่อน	3.50x3.50 12.25ตรม.	ด้านหน้าหน่วยติดกับทางเดินหน้าหน่วยด้านหลังติดกับบริเวณรับประทานอาหาร	ป1 0.90x2.00 น2 0.80x1.00x2 3.4ตรม. พท.ช่องเปิด: พท.ใช้สอย (1:3.6)	
2. บริเวณรับประทานอาหาร	3.50x2.50 8.75ตรม.	ติดกับบริเวณรับแขกพักผ่อนและบริเวณครัวและซักล้าง มีประตูเปิดเข้าห้องนอน	ไม่มีช่องเปิดออกนอกหน่วยพักอาศัย	

เนื้อที่ไข้อย	ขนาด	ที่ตั้ง	พท.ช่องเปิด	ลักษณะอื่นๆ
3. บริเวณครัวและ ซักล้าง	2.20x2.60 5.72ตรม.	ติดกับบริเวณรับประทานอาหารและเฉลียง ด้านหลังมีประตูเปิด เข้าห้องน้ำ-ล้าง	ป1 0.8x2.0 น1 0.7x1.0 2.3 ตรม. (1:2.49)	
4. ห้องนอน	3.50x4.30 15.05ตรม.	แบบที่1 ติดกับทาง เดินหน้าหน่วย แบบที่2 อยู่ด้าน หลังอาคาร	น4 0.8x0.4x4 1.28ตรม. (1:11.75) น2 0.8x1x2 1.6 ตรม. (1:94)	ผนังกันห้องเป็น คอนกรีตบล็อก ประตูเปิดเข้ามา จากบริเวณ รับประทานอาหาร
5. ห้องน้ำ-ล้าง	1.20x2.60 3.12ตรม.	ติดกับบริเวณครัว และซักล้าง	เป็นบล็อกระบาย อากาศ 1.2x0.4 0.48ตรม. (1:6.5)	มีอุปกรณ์ ใต้แก้ว ล้างนั่งยอง, ผักบัว อ่างล้างหน้า ผนัง ติดกับครัวมีช่อง ระบายอากาศ 0.4x2.6 = 1.04 ตรม.
6. บริเวณซักล้าง	-	-	-	รวมอยู่กับครัว
7. บริเวณตากผ้า	-	-	-	ไม่ได้จัดไว้ในแปลน
8. เฉลียงด้านหลัง	3.5x1.2 4.2 ตรม.	ติดกับบริเวณครัว และห้องน้ำ-ล้าง	3.5x1.1 3.85 ตรม.	

โครงสร้างของอาคารพักอาศัยแบบแฟลต มีรายละเอียดดังนี้

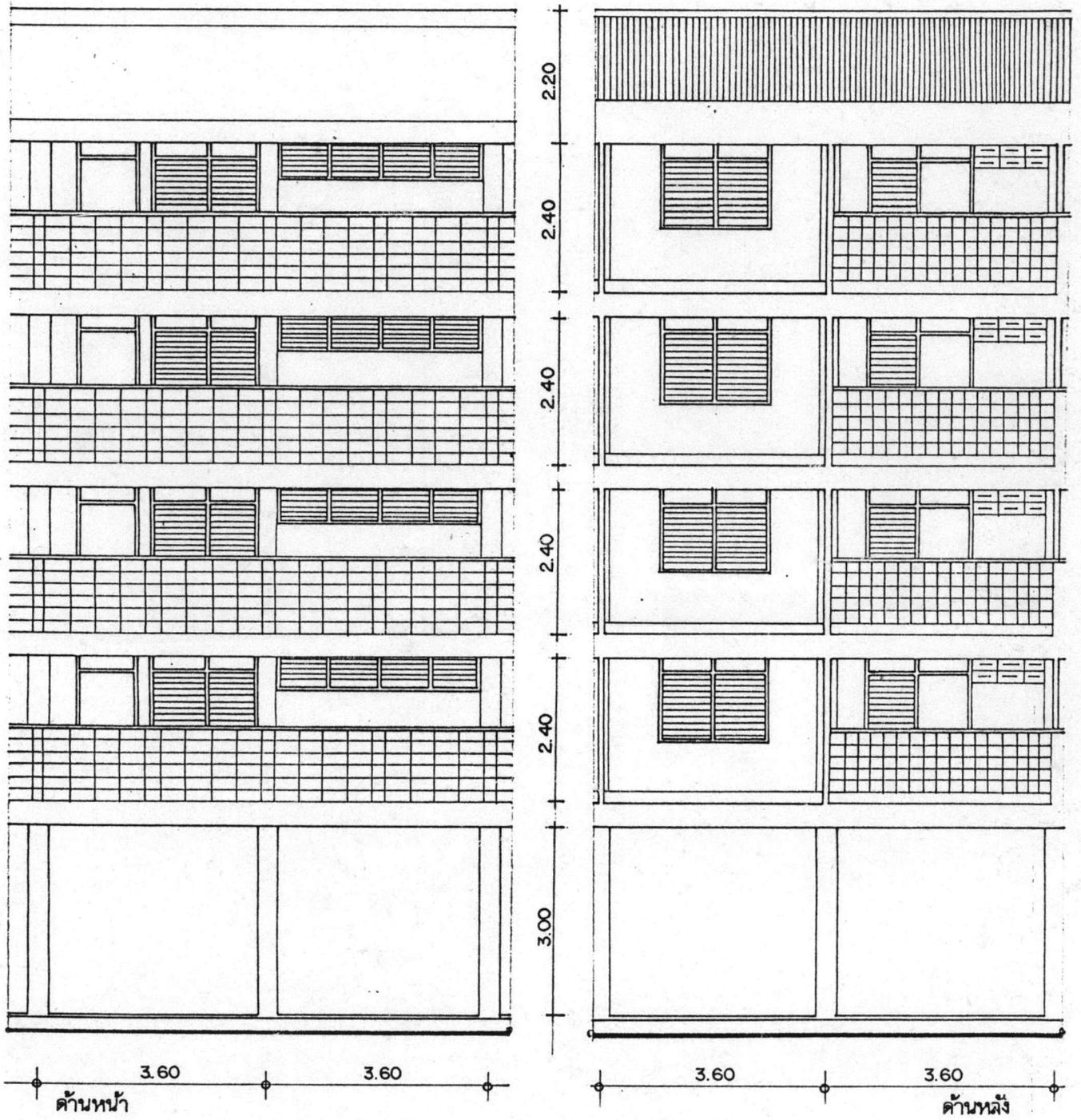
- ระบบการก่อสร้าง : ใช้ระบบเสาและคาน
- ฐานราก : เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก เข็มคอนกรีตรับน้ำหนักไม่น้อยกว่า 35 ตัน/ต้น
- เสาและคาน : เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่
- พื้น : พื้นสำเร็จรูป ค.ค.ล.
- ผนังภายนอก : คอนกรีตบล็อก
- ผนังภายใน : คอนกรีตบล็อก
- หลังคา : โครงไม้เนื้อแข็งมุงกระเบื้องลอนคู่
- ฝ้าเพดาน : โครงเคร่าเหล็กรูปตัวT ฝ้าเป็นกระเบื้องแผ่นเรียบ

ภาพที่ 4 แผนหน่วยพักอาศัยแบบแฟลต



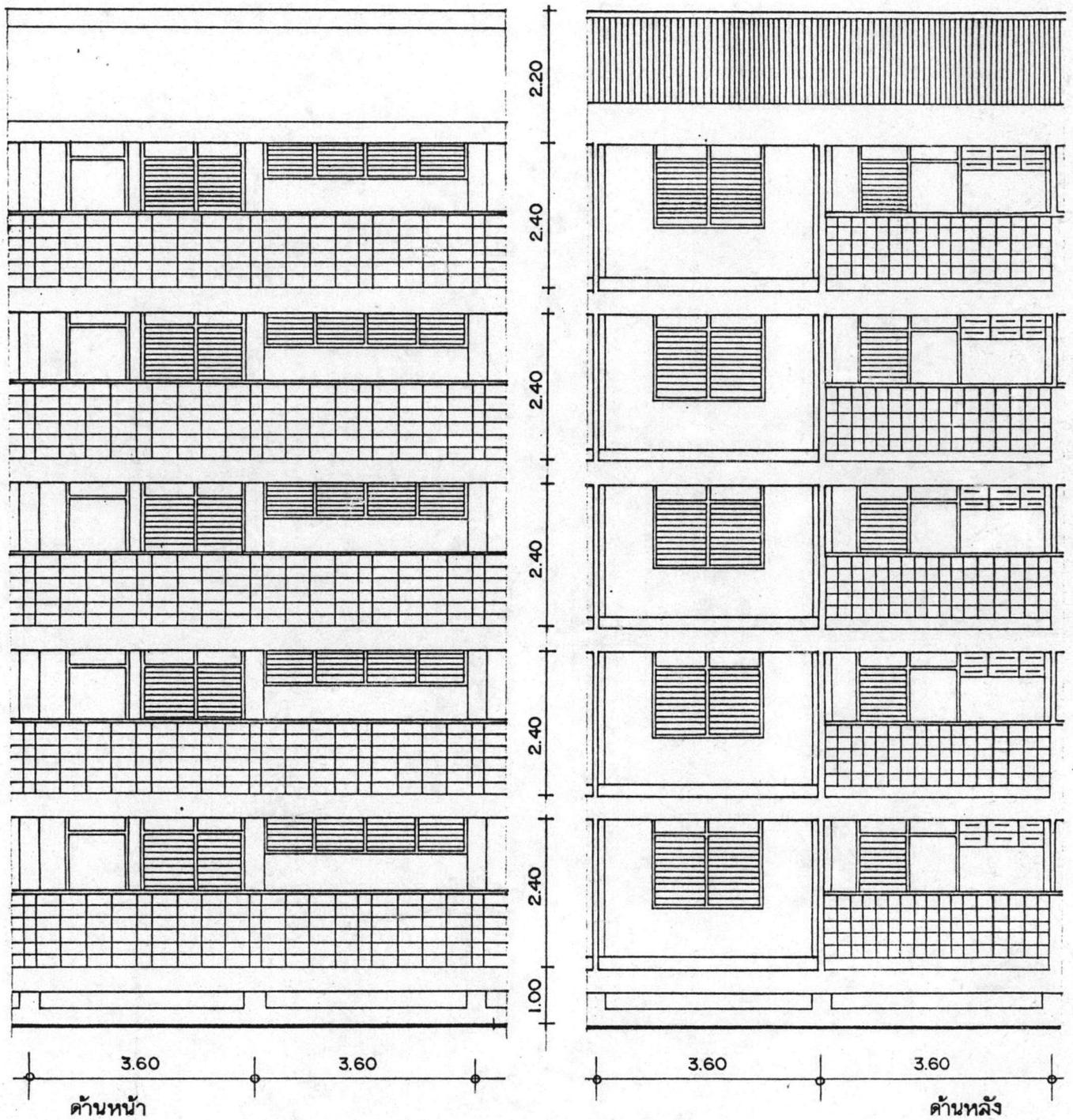
แผนหน่วยพักอาศัยแบบแฟลต

ภาพที่ 5 รูปด้านอาคารพักอาศัยแบบแฟลต



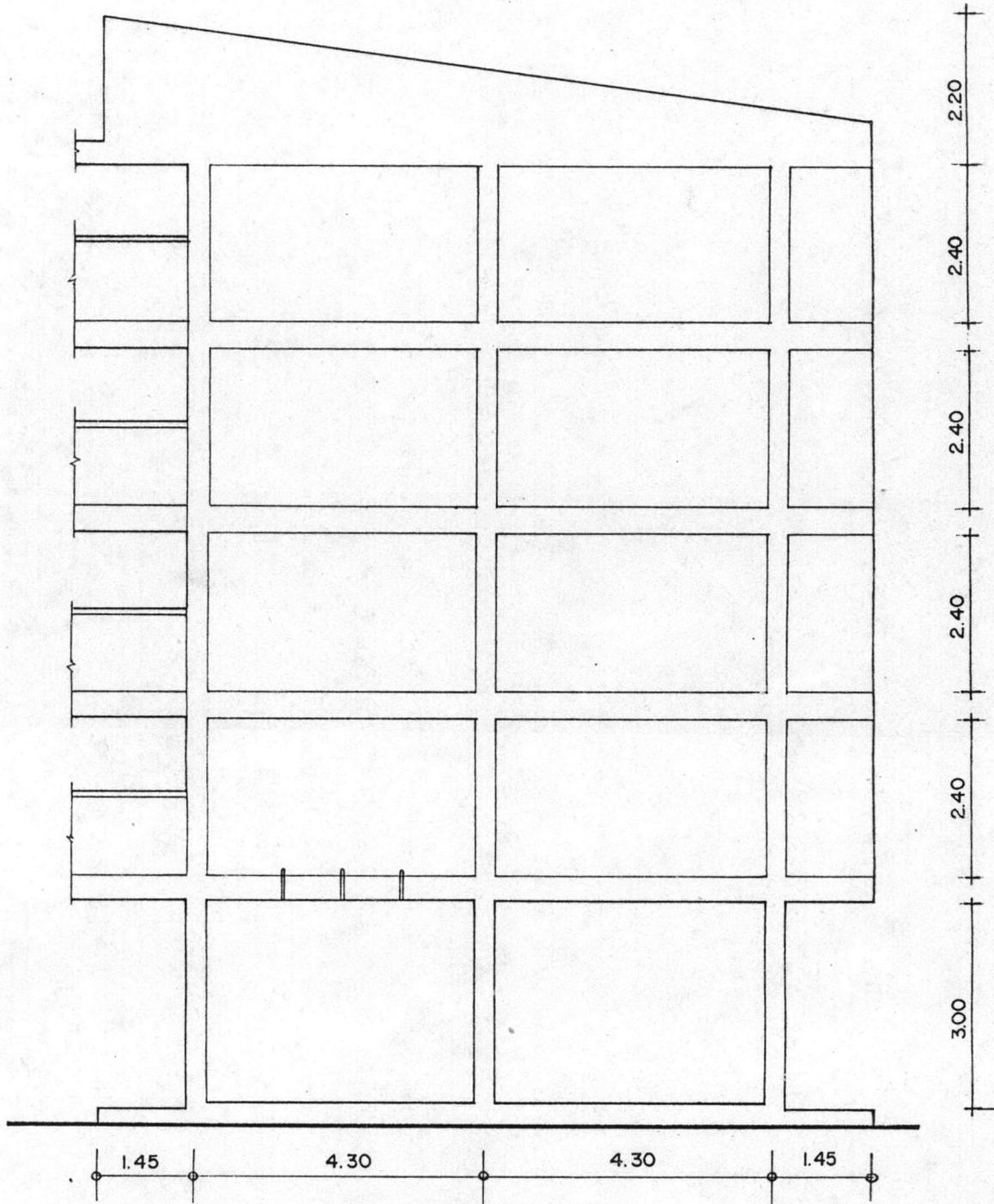
รูปด้านอาคารพักอาศัยแบบแฟลต

ภาพที่ 6 รูปด้านอาคารพักอาศัยแบบแฟลต



รูปด้านอาคารพักอาศัยแบบแฟลต
ด้านใต้ถนน

ภาพที่ 7 รูปด้านอาคารพักอาศัยแบบแฟลต



รูปด้านอาคารพักอาศัยแบบแฟลต
ด้านใต้ถุนโล่ง

3.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยแบบเรือนแถว เรือนแถว
 ถ.4ก นี้เป็นเรือนแถวพักอาศัยแบบ 2 ชั้น เนื้อที่ภายในอาคาร 36.56 ตารางเมตร อยู่บนที่ดิน
 ขนาด กว้าง 3.75 เมตร หรือ 17 ตารางวา ความกว้างของอาคารพักอาศัย 3.75 เมตร
 ลึก 6.40 เมตร หน่วยพักอาศัยวางเรียงเป็นแถวเฉลี่ยแถวละ 15 หน่วย เรือนแถววางขนาน
 หันหน้าเข้าหาถนนสายรองกว้าง 9.00 เมตร ระยะห่างระหว่างอาคารด้านหน้า 24.00 เมตร
 ระยะห่างระหว่างอาคารด้านหลัง 4.00 เมตร

เรือนแถวแบบ ถ.4ก เป็นเรือนแถวแบบห้องนอนเดี่ยวมีเนื้อที่ใช้ลอยตงนี้

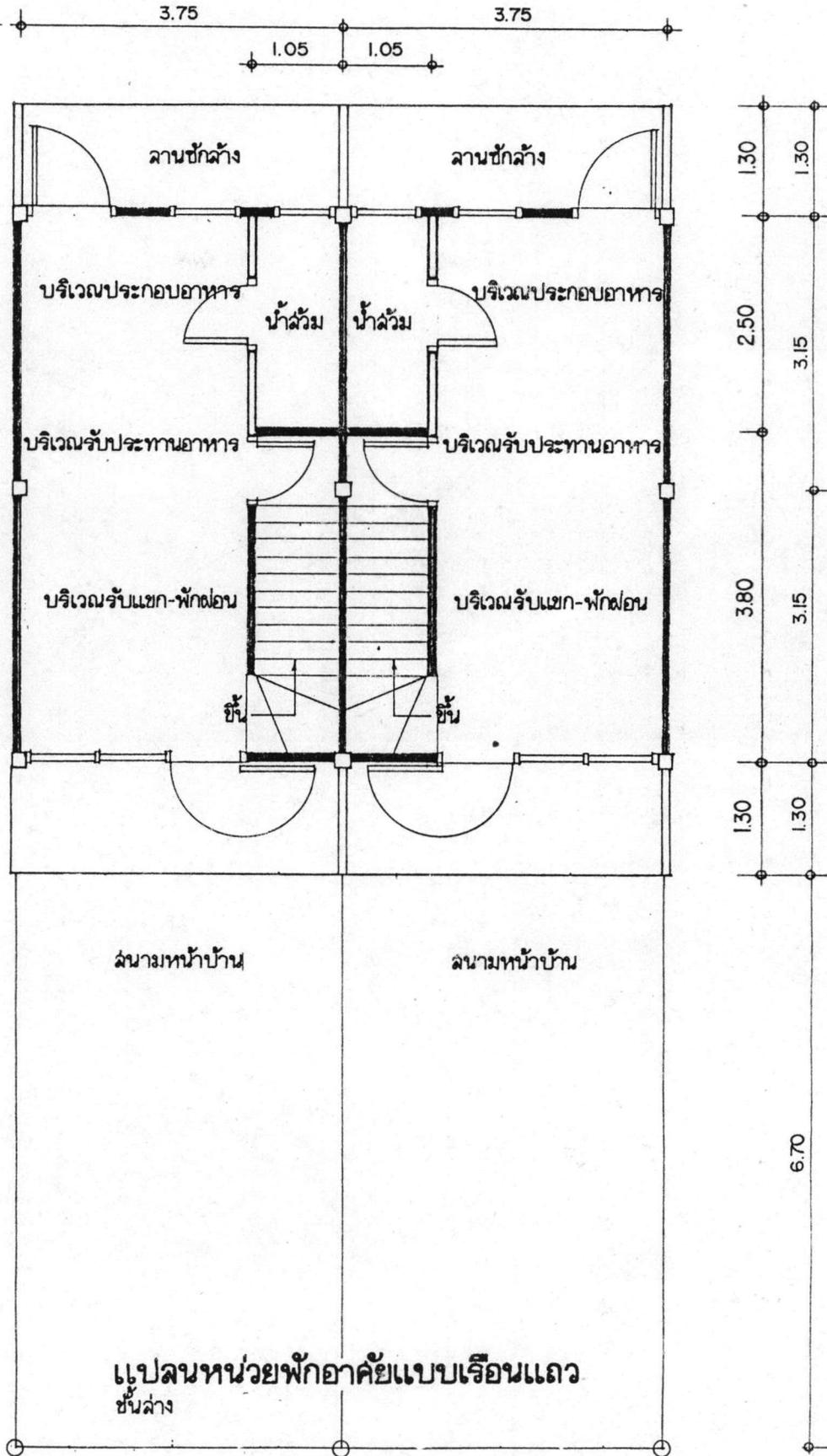
เนื้อที่ใช้ลอย	ขนาด	ที่ตั้ง	พท.ช่องเปิด	ลักษณะอื่นๆ
1. บริเวณรับแขก- พักผ่อน	2.60x3.10 8.0 ตรม.	ด้านหน้าหน่วยติดกับ สนามหน้าบ้าน ด้าน หลังติดกับบริเวณ รับประทานอาหาร	ป1=0.8x2.0 น2=0.8x1.3x2 3.68ตรม. (1:2.19)	มีบันไดสำหรับขึ้น ชั้นบนอยู่ด้วย
2. บริเวณรับประทานอาหาร	2.60x3.10 8.06 ตรม.	อยู่ทางด้านหลัง หน่วยติดกับบริเวณ รับแขก พักผ่อนและ ลานหลังบ้าน มีประตู เข้าห้องน้ำ-ล้าง	ป1=0.8x2.0 น1=0.7x1.3 2.51ตรม. (1:3.2)	
3. บริเวณประกอบ อาหาร	-	-	-	รวมอยู่กับบริเวณ รับประทานอาหาร

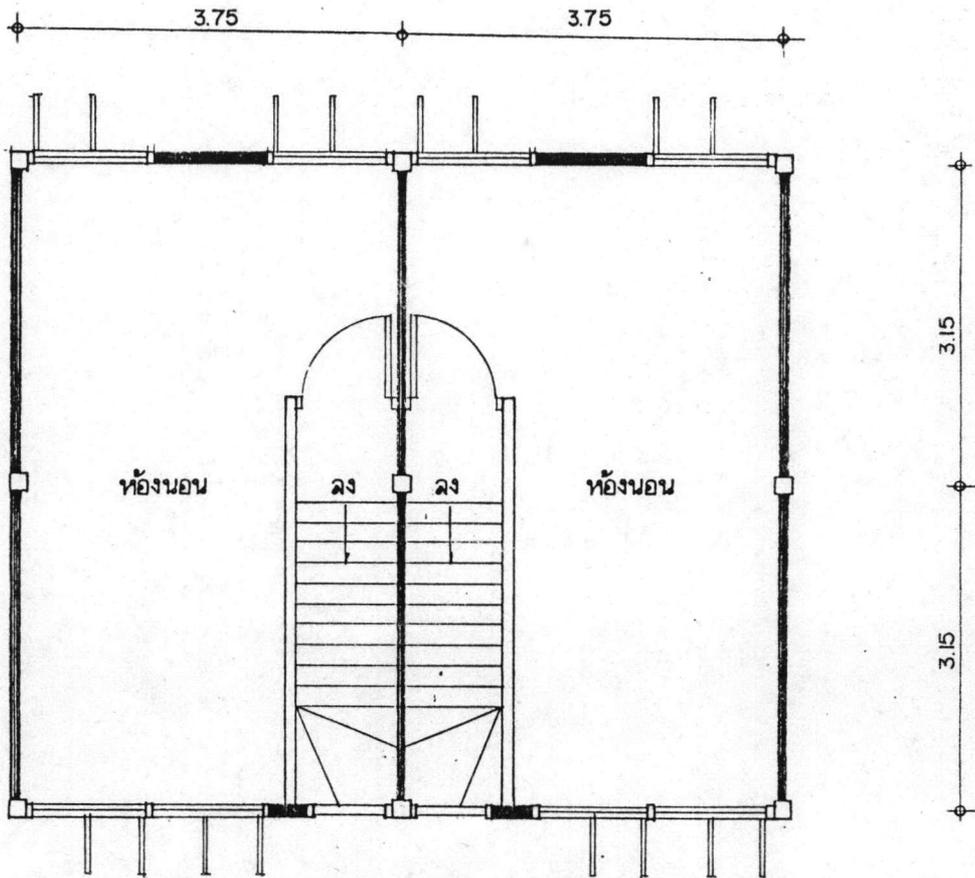
เนื้อที่ขั้วลอย	ขนาด	ที่ตั้ง	พท.ช่องเปิด	ลักษณะอื่นๆ
4. ห้องนอน	(3.6x2.3) (2.6x4) 18.68ตรม.	อยู่ชั้นบนของหน่วย พักอาศัย มีบันได ลงมาที่ห้องพักผ่อน	น4=1.2x1.1x4 5.28 ตรม. (1:3.53)	มีประตูระหว่างบันได กับห้องนอนด้วย
5. ห้องน้ำ- ล้าง	0.95x2.4 2.28ตรม.	อยู่ชั้นล่างติดกับ บริเวณรับประทานอาหาร	น1=0.7x0.45 0.315ตรม. (1:7.23)	มีอุปกรณ์ได้แก่ ล้าง นึ่งของ, ผักปั่ว, อ่างล้างหน้า ผนังที่ติดกับบริเวณ รับประทานอาหารมี ช่องว่าง 0.4x2.4= 0.96 ตรม.
6. บริเวณซักล้าง	3.65x1.20 4.38ตรม.	ลานด้านหลังบ้านติด กับบริเวณรับประทานอาหาร	โล่งตลอด	
7. บริเวณตากผ้า	3.75x2.3 8.625ตรม.	ลานด้านหลังบ้าน ติดกับลานซักล้าง	โล่งตลอด	ไม่มีการเตรียม อุปกรณ์ให้
8. ที่จอดรถส่วนตัว	3.75x6.8 25.5 ตรม.	ในลานด้านหน้า อาคาร	โล่งตลอด	มีการเทพื้นเป็นแนว ลจอดรถให้ 2 แนว
9. บันไดบ้าน	0.95x2.9 2.75ตรม.	เชื่อมระหว่างห้อง รับแขกพักผ่อนกับ ห้องนอน	น1 0.5x0.7 0.35ตรม. (1:7.86)	มีประตูกันระหว่าง ชานพักชั้นบนกับ ห้องนอน
10. ลานหน้าบ้าน	-	-	-	พื้นที่เดียวกับที่ จอดรถส่วนตัว

โครงสร้างอาคารพักอาศัยแบบ เรือนแถวมีรายละเอียดดังนี้

- ระบบการก่อสร้าง : ใช้ระบบเสาและคาน
- ฐานราก : เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก เข็มคอนกรีตรับน้ำหนักไม่น้อยกว่า 8 ต้น/ต้น
- เสาและคาน : เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่
- พื้นชั้นล่าง : เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กเทบนดิน
- พื้นชั้นบน : โครงเป็นไม้เนื้อแข็ง พื้นไม้เนื้อแข็งอัดประสานรางลิ้น
- ผนังภายนอก : คอนกรีตบล็อก
- ผนังภายใน : คอนกรีตบล็อกสำหรับห้องน้ำ-ส้วม และอาร์ตบอร์ดบุสองด้าน
 ครัวไม้สำหรับห้องอื่นๆ
- หลังคา : โครงไม้เนื้อแข็ง มุงกระเบื้องลอนคู่
- ฝ้าเพดาน : ฝ้าเพดานกระเบื้องแผ่นเรียบ ครัวเหล็กรูปตัว T
 ชั้นล่าง ไม้ฝ้าเพดาน

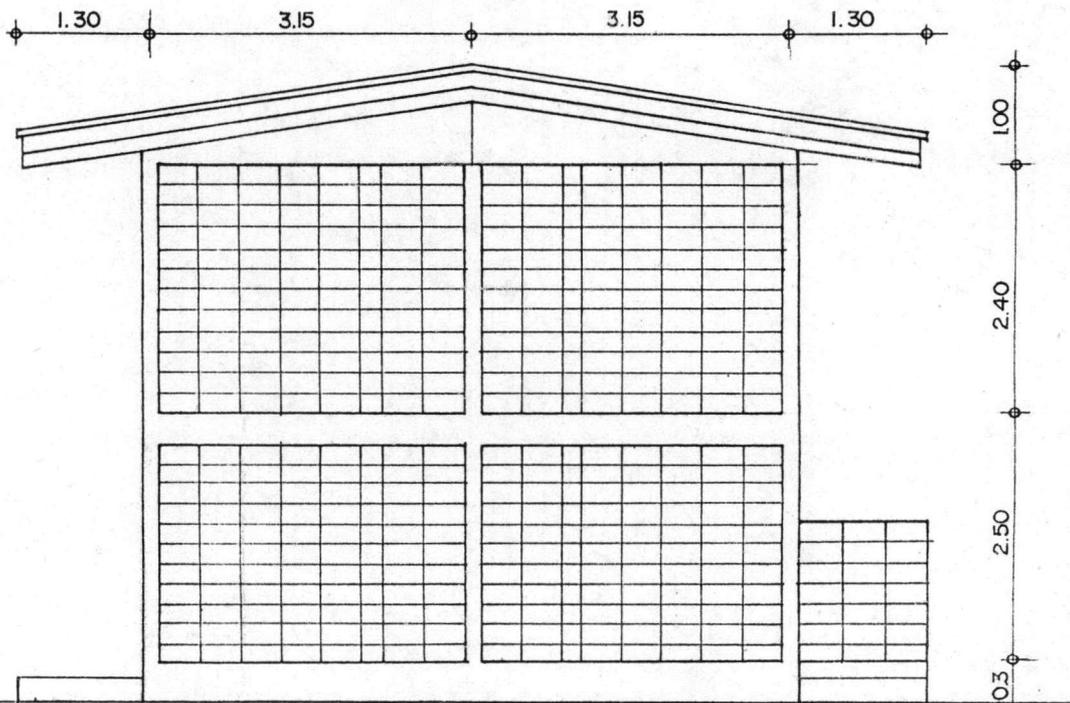
ภาพที่ 8 แปลนหน่วยพักอาศัยแบบเรือนแถว





แบบแผนหน่วยพักอาศัยแบบเรือนแถว
ชั้นบน

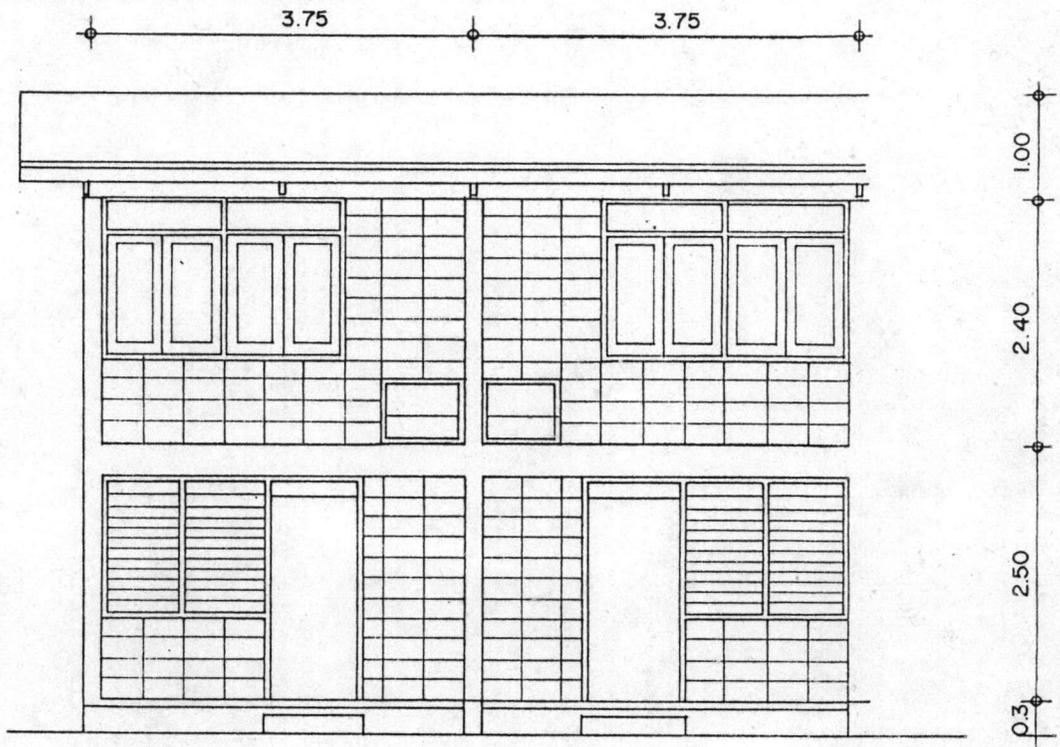
ภาพที่ 9 แบบแผนหน่วยพักอาศัยแบบเรือนแถว



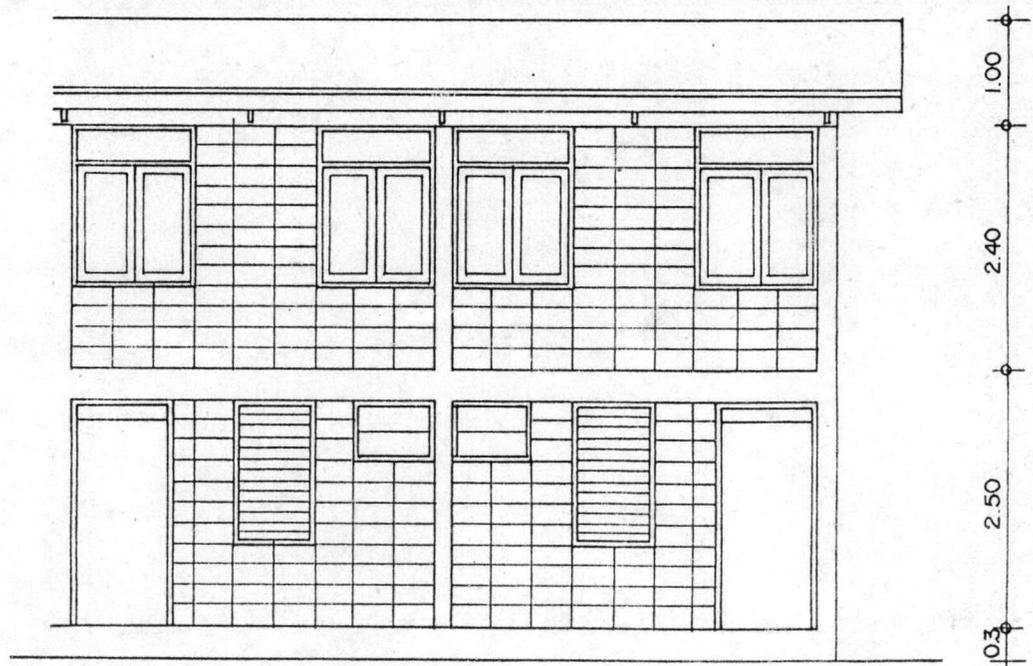
รูปด้านหน่วยพักอาศัยแบบเรือนแถว
ด้านข้าง

ภาพที่ 10 รูปด้านหน่วยพักอาศัยแบบเรือนแถว

ภาพที่ 11 รูปด้านหน่วยพักอาศัยแบบเรือนแถว



ด้านหน้า



ด้านหลัง

รูปด้านหน่วยพักอาศัยแบบเรือนแถว

3.3 การเปรียบเทียบสภาพแวดล้อมกายภาพของหน่วยพักอาศัยแบบแฟลตและ
เรือนแถว เมื่อเปรียบเทียบเนื้อที่ใช้สอยและสัดส่วนพื้นที่ช่องเปิด: พื้นที่ใช้สอยในหน่วยพักอาศัย
แบบแฟลตและ เรือนแถวจะได้ดังนี้

ตารางที่ 3 แสดงการเปรียบเทียบเนื้อที่ใช้สอยและช่องเปิดระหว่างหน่วยพักอาศัยแบบ
แฟลตและ เรือนแถว

เนื้อที่ใช้สอย	ขนาด		สัดส่วนพท.ช่องเปิด:พื้นที่ใช้สอย	
	แฟลต	เรือนแถว	แฟลต	เรือนแถว
1. บริเวณรับแขก-พักผ่อน	12.25 ตรม.	8.06 ตรม.	1: 3.6	1: 2.19
2. บริเวณรับประทานอาหาร	8.75 ตรม.	8.06 ตรม.	-	1: 3.21
3. บริเวณประกอบอาหาร	5.72 ตรม.	รวมกับรับประทานอาหาร	1: 2.49	เหมือนบริเวณ รับประทานอาหาร
4. ห้องนอน	15.05 ตรม.	18.68 ตรม.	1: 10.57	1: 3.53
5. ห้องน้ำ-ส้วม	3.12 ตรม.	2.28 ตรม.	1: 6.5	1: 7.23
6. บริเวณซีกล่าง	รวมกับครัว	4.38 ตรม.	เหมือนครัว	โล่งตลอด
7. บริเวณตากผ้า	อยู่ในเฉลียงหลัง	สนามหลังบ้าน	เหมือนเฉลียง	
8. เฉลียงหลังบ้าน	4.2 ตรม.	8.625ตรม. 4.38 ตรม.	1: 1.09	โล่งตลอด
9. สนามหน้าบ้าน	-	25.5 ตรม.	-	โล่งตลอด
10. บันไดบ้าน	-	2.75 ตรม.	-	1: 7.86
รวมพื้นที่ในหน่วย พักอาศัย	49.09 ตรม.	44.21 ตรม.	1: 6.93	1: 3.597

จากตารางจะเห็นว่าที่อยู่อาศัยแบบแฟลตมีพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยมากกว่า เรือนแถว แต่ถ้าพิจารณาพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ทั้งหมด คือ รวมพื้นที่สนามเข้าไปด้วยแล้ว เรือนแถว ก็จะมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าแฟลต คือจะมีพื้นที่ 78.34 ตารางเมตร

ส่วนสัดส่วนของช่องเปิดที่เป็นทางระบายอากาศและให้แสงสว่างตามธรรมชาติ ต่อพื้นที่ใช้สอยปรากฏว่า สัดส่วนของแฟลตต่ำกว่าสัดส่วนของเรือนแถว แสดงว่า เมื่อตั้งหน่วยพักอาศัยในทิศเดียวกัน การระบายอากาศและการรับแสงสว่างตามธรรมชาติของเรือนแถวย่อมดีกว่าแฟลต เพราะช่องเปิด 1 ตารางเมตรของเรือนแถวใช้สำหรับพื้นที่ 3.597 ตารางเมตร ในขณะที่ 1 ตารางเมตรของแฟลตต้องใช้สำหรับพื้นที่ถึง 6.93 ตารางเมตร

เมื่อเปรียบเทียบในองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย จะพบว่า

1. บริเวณรับแขก-พักผ่อนของแฟลตมีพื้นที่มากกว่าบริเวณรับแขก-พักผ่อนเรือนแถว แต่บริเวณรับแขก-พักผ่อนของเรือนแถวมีความโปร่งมากกว่า
2. บริเวณรับประทานอาหารของแฟลตและเรือนแถวมีเนื้อที่ใกล้เคียงกัน แต่ในเรือนแถวไม่มีบริเวณครัว ดังนั้น บริเวณรับประทานอาหารของเรือนแถวต้องรวมบริเวณประกอบอาหารอยู่ด้วย ในเรื่องความโปร่งนั้น บริเวณรับประทานอาหารของเรือนแถวโปร่งกว่าของแฟลต
3. บริเวณประกอบอาหารของแฟลตรวมอยู่กับบริเวณซีกล่าง ส่วนของเรือนแถวรวมอยู่กับบริเวณรับประทานอาหาร
4. ห้องนอนของเรือนแถวมีพื้นที่และมีความโปร่งมากกว่าของแฟลต
5. ห้องน้ำ-ส้วมของแฟลตมีพื้นที่และมีความโปร่งมากกว่าของเรือนแถว
6. บริเวณซีกล่างและตากผ้า แม้ไม่มีการจัดเตรียมเนื้อที่อย่างชัดเจนไว้นั่ง แต่เรือนแถวมีพื้นที่ที่เอื้ออำนวยในการใช้เป็นบริเวณซีกล่างและตากผ้าดีกว่าแฟลต
7. บันไดแฟลตเป็นบันไดขนาดใหญ่ซึ่งใช้ร่วมกัน ส่วนของเรือนแถวเป็นบันไดส่วนตัวขนาดเล็ก

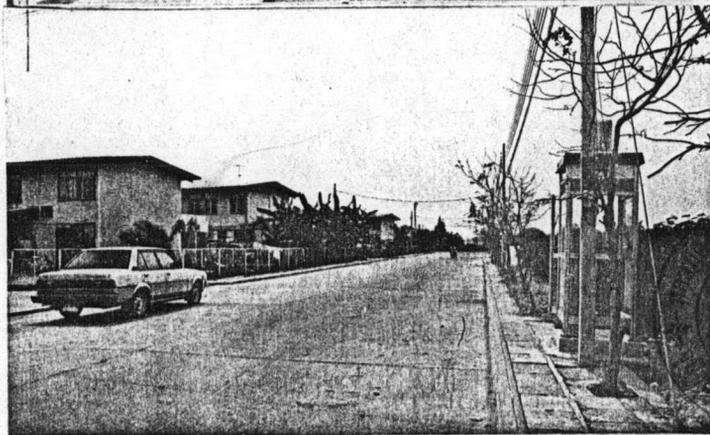
8. ที่จอดรถส่วนตัวของแฟลตจัดเป็นลานร่วมกัน โดยมีที่จอดรถ 1 คันต่อ 5 ครอบครัว และยังสามารถจอดรถตามริมถนนได้โดยไม่มีขวางทางเข้าหน่วยพักอาศัยของผู้อื่น ส่วนที่จอดรถของเรือนแถวต้องจอดในลานหน้าบ้านของตน ซึ่งมีความกว้างประมาณ 3.60 เมตร เพราะการจอดรถบนถนนสายย่อยหน้าหน่วยพักอาศัย ซึ่งมีความกว้างเพียง 9.0 เมตร จะทำให้การสัญจรในชุมชนไม่สะดวกและยังกีดขวางทางเข้าบ้านของผู้อื่นด้วย

9. ที่กิ่งขยะรวมของแฟลตจะอยู่ปลายแฟลตทั้งสองข้าง ระยะเดินที่ไกลที่สุดคือ ประมาณ 33 เมตร ส่วนของเรือนแถวจะตั้งอยู่ริมถนนประธาน และมีเพียง 3 แห่งซึ่งมีระยะเดินที่ไกลที่สุดคือ 150 เมตร และภาชนะที่รองรับขยะของแฟลตเป็นปล่องที่บมึประตูปิดมิดชิด ในขณะที่ของเรือนแถวเป็นห้องที่ไม่มีฝาปิด



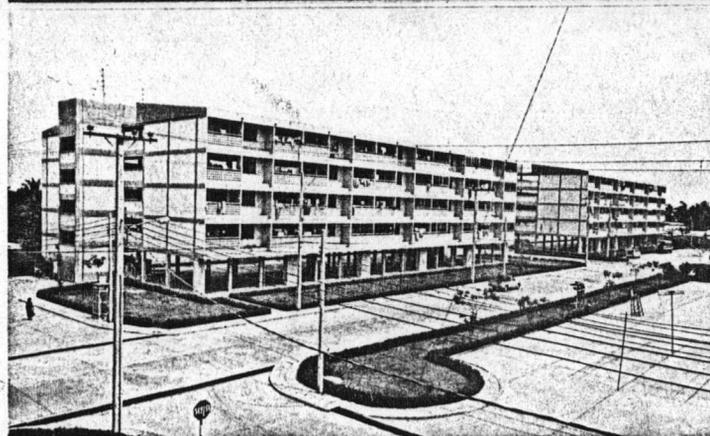
ภาพที่ 12

แสดงทางเข้าโครงการเคหะชุมชน
บางบัว 2 จากซอยด้านถนนพหลโยธิน
มีสะพานข้ามคลองบางเขน มียามรักษา
การบริเวณทางเข้า และทางด้านขวามือ
เป็นที่ตั้งของสำนักงานดูแลชุมชนที่กำลัง
ก่อสร้าง



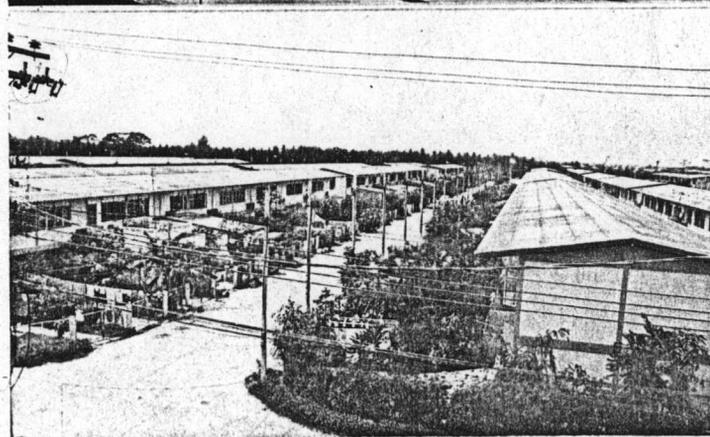
ภาพที่ 13

แสดงถนนสายประธานในโครงการฯ มี
โทรศัพท์สาธารณะ



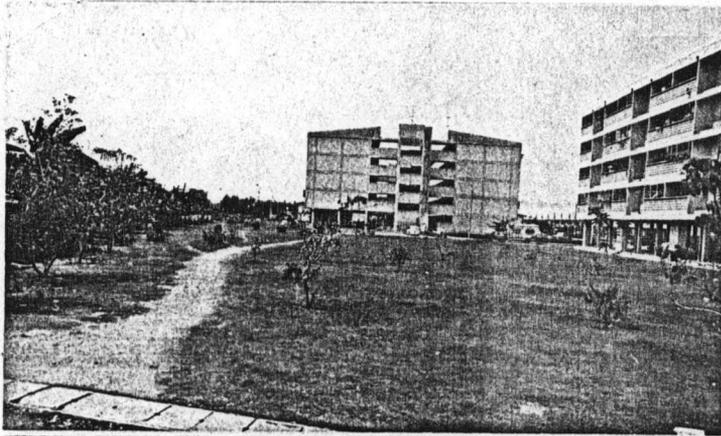
ภาพที่ 14

แสดงสถาปัตยกรรมภายในชุมชน
บริเวณนี้เป็นอาคารพักอาศัยแบบแฟลต



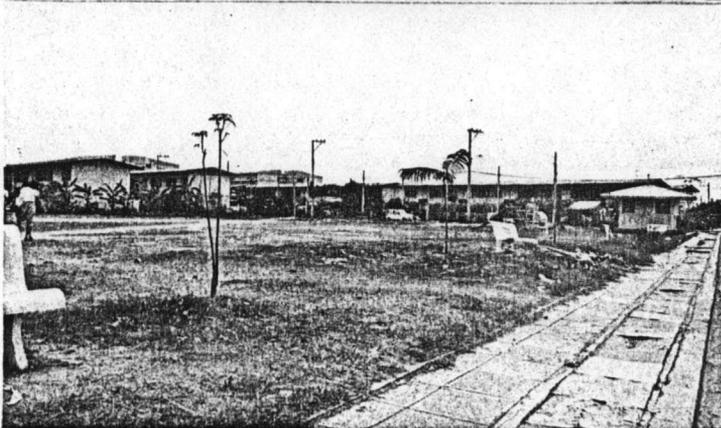
ภาพที่ 15

แสดงสถาปัตยกรรมภายในชุมชน
บริเวณนี้เป็นอาคารพักอาศัยแบบเรือนแถว



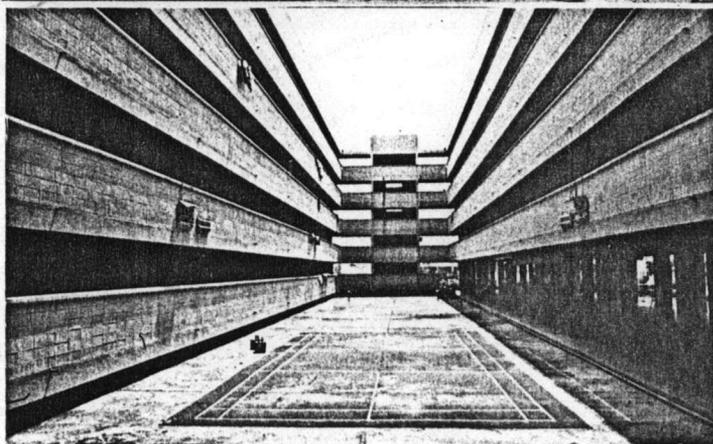
ภาพที่ 16

แสดงบริเวณที่ว่างและส่วนล่าธารณะใน
ชุมชน บริเวณที่เป็นอาคารพักอาศัยแบบ
แฟลต



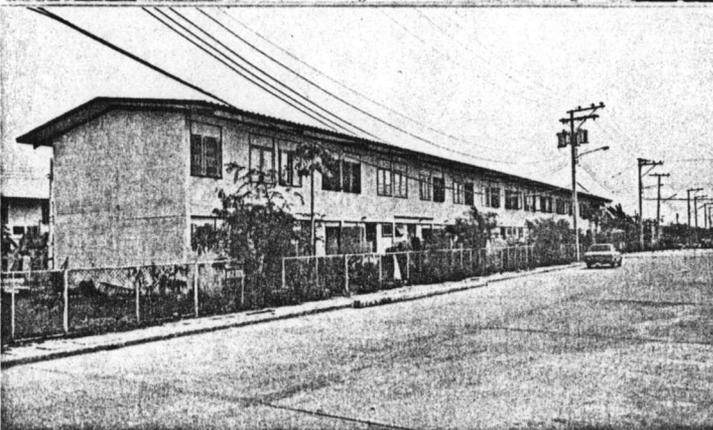
ภาพที่ 17

แสดงบริเวณที่ว่างและส่วนล่าธารณะใน
ชุมชน บริเวณที่เป็นอาคารพักอาศัยแบบ
เรือนแถว



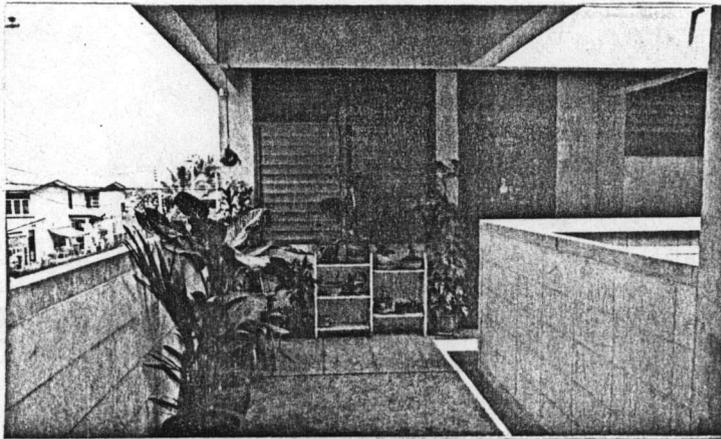
ภาพที่ 18

แสดงบริเวณอาคารพักอาศัยแบบแฟลต



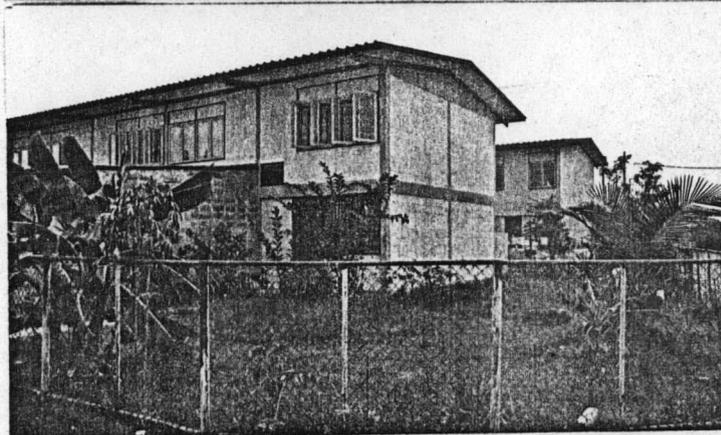
ภาพที่ 19

แสดงบริเวณอาคารพักอาศัยแบบเรือนแถว



ภาพที่ 20

แสดงด้านหน้าหน่วยพักอาศัยแบบแฟลต



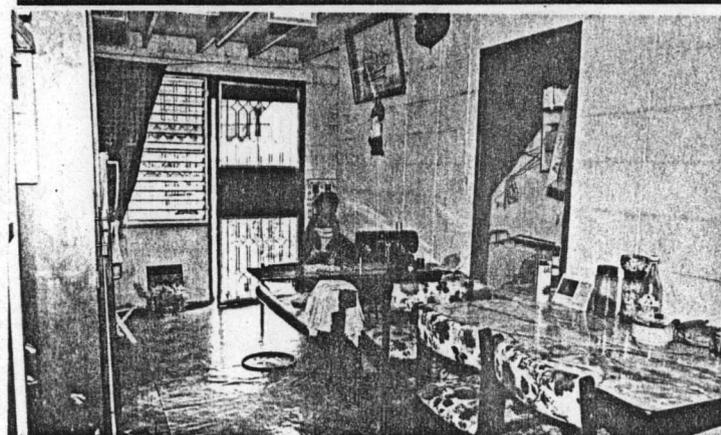
ภาพที่ 21

แสดงด้านหน้าหน่วยพักอาศัยแบบ
เรือนแถว



ภาพที่ 22

แสดงบริเวณนอกประตูของ
หน่วยพักอาศัยแบบแฟลต



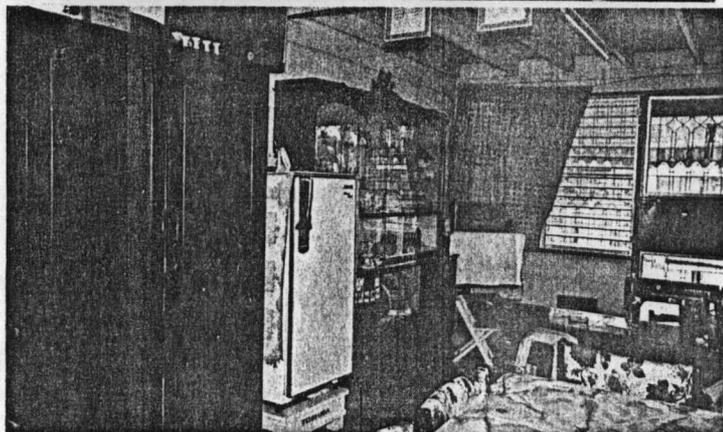
ภาพที่ 23

แสดงบริเวณนอกประตูของ
หน่วยพักอาศัยแบบเรือนแถว



ภาพที่ 24

แสดงบริเวณเอนกประสงค์ของ
หน่วยพักอาศัยแบบแฟลต



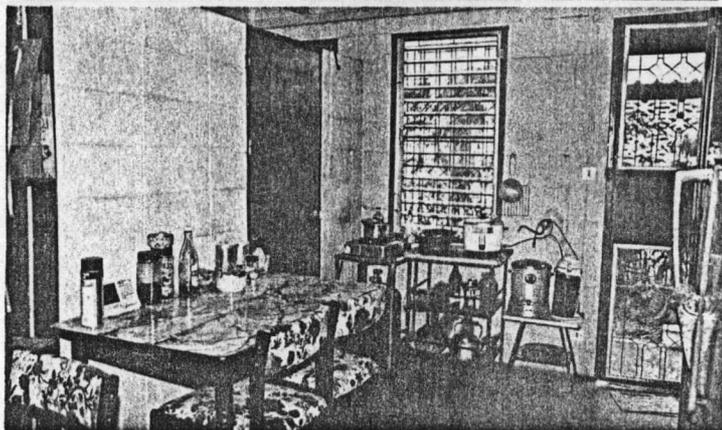
ภาพที่ 25

แสดงบริเวณเอนกประสงค์ของ
หน่วยพักอาศัยแบบ เรือนแถว



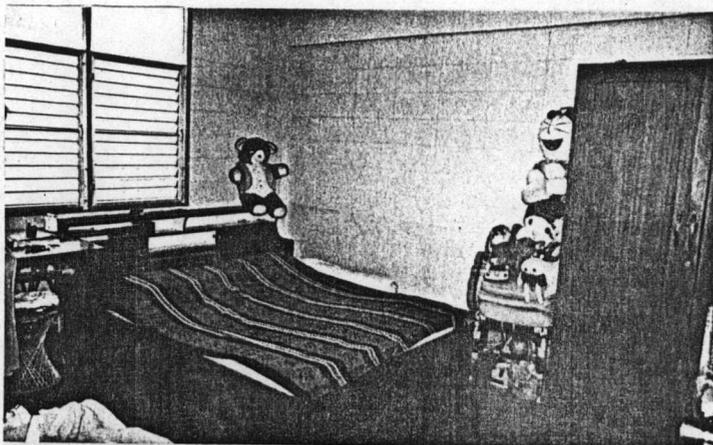
ภาพที่ 26

แสดงบริเวณประกอบอาหารของ
หน่วยพักอาศัยแบบแฟลต



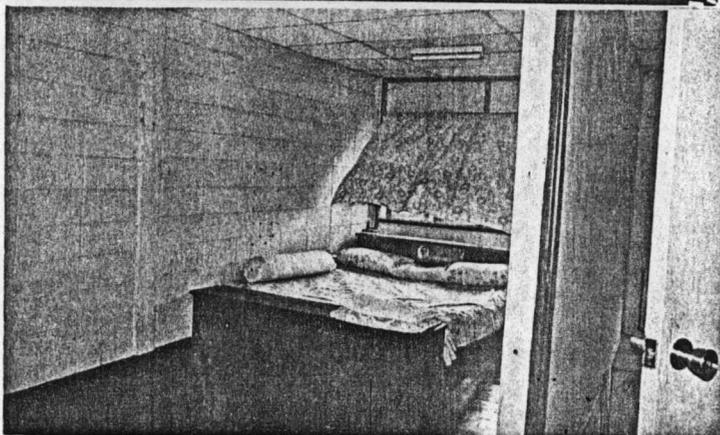
ภาพที่ 27

แสดงบริเวณประกอบอาหารของ
หน่วยพักอาศัยแบบ เรือนแถว



ภาพที่ 28

แสดงบริเวณห้องนอนของหน่วยพักอาศัย
แบบแฟลต



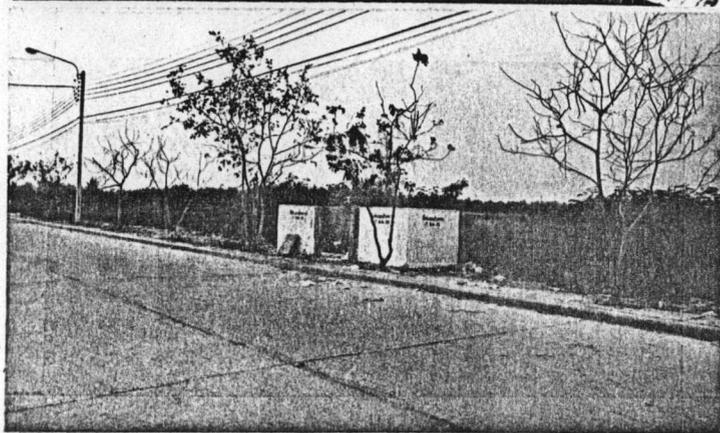
ภาพที่ 29

แสดงบริเวณห้องนอนของหน่วยพักอาศัย
แบบเรือนแถว



ภาพที่ 30

แสดงการใช้พื้นที่ในห้อง เอนกประสงค์
ของหน่วยพักอาศัยแบบแฟลต



ภาพที่ 31

แสดงบริเวณที่ตั้งขยะรวมของบริเวณ
ที่อยู่อาศัยแบบเรือนแถว