

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบโคเฮาส์ซิง : กรณีศึกษาโครงการบ้านเดียวกัน

นายภูมิ ภาณุสิทธิกร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาควิชาเคหะการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)

are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

CO-HOUSING DEVELOPMENT : A CASE STUDY OFBANDEAWKAN PROJECT

Mr. Poom Panusittikorn

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2012

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบโค-เฮาส์ซิง : กรณีศึกษา โครงการบ้านเดียวกัน
โดย	นายภูมิ ภาณุสิทธิกร
สาขาวิชา	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณัททิตย พานิชภักดิ์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ จามรี อาระยานิมิตสกุล)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณัททิตย พานิชภักดิ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นางจำเนียร ดุริยประณีต)

ภูมิ ภาณูสิทธิกร :การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบ โคเฮาส์ซิง :กรณีศึกษาโครงการบ้านเดียวกัน.

(CO-HOUSINGDEVELOPMENT : A CASE STUDY OF BANDEAWKANPROJECT)

อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ.ดร.กฤษณัทพิทยพานิชภักดิ์

อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: รศ.ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย, 105หน้า.

ธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในปัจจุบันขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจ โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่มุ่งสู่การผลิตที่อยู่อาศัยแบบอุตสาหกรรมเน้นปริมาณมาก (MASS PRODUCT) เพื่อการลดต้นทุน แต่ยังคงมีผู้ประกอบการบางรายที่ให้ความสำคัญกับการสร้างชุมชนพร้อมๆกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบโค-เฮาส์ซิงขึ้นโดยมีแนวคิดหลัก คือการมีส่วนร่วมของสมาชิกในชุมชน ในการออกแบบชุมชนของพวกเขาเอง มีพื้นที่ใช้สอยร่วมกัน บริหารจัดการตนเอง มีความเสมอภาค ในการอยู่อาศัย แต่มีแหล่งของรายรับแยกกัน และมีกระบวนการดำเนินการจัดทำโครงการร่วมกับผู้ที่จะเช่าอยู่อาศัย วิทยานิพนธ์นี้ มีวัตถุประสงค์จะศึกษาแนวคิดกระบวนการดำเนินงาน ศึกษาปัญหาอุปสรรค เพื่อนำไปสู่การวางแนวทางในอนาคต โดยการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย, ผู้ประกอบการและสังเกตการทำกิจกรรมต่างๆในกระบวนการ

ผล จากการศึกษพบว่า แนวคิดวางโครงการคือการสร้างชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพทั้งในด้านกายภาพและการอยู่อาศัยร่วมกัน ด้านการดำเนินงานที่มีการร่วมกันจัดตั้งบริษัทบ้านเดียวกันประกอบด้วย 1. บริษัทผู้พัฒนา 2.กลุ่มสถาปนิก 3.เจ้าของที่ดิน 4.สมาชิก ผู้อยู่อาศัยในการพัฒนาโครงการจำนวน 6 หน่วย เป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแถวบนพื้นที่ขนาด 355ตารางวา โดยมีกระบวนการดำเนินงานแบบมีส่วนร่วม 6 ขั้นตอน ได้แก่ 1.การรวมตัวสมาชิก และความต้องการของแต่ละครอบครัว 2.กำหนดองค์ประกอบของโครงการ 3.ออกแบบร่วมกันในชุมชน 4.การหาแหล่งทุน 5.การปรับปรุงแบบก่อสร้าง 6.ดำเนินการก่อสร้าง ใช้ระยะเวลาตั้งแต่เริ่ม – ก่อสร้างเป็นเวลา 36 เดือน ปัญหาและอุปสรรคที่สำคัญในการดำเนินงาน ได้แก่ 1. ใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานนาน 2. การขาดประสบการณ์ของผู้พัฒนาโครงการทางด้านการ วิเคราะห์ตลาดและทางการเงิน 3. เรื่องของคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง 4. เรื่องการที่ยังไม่มีกฎหมายรองรับการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน และเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการคู่แข่งข้างเคียงแล้ว พบว่า มีจุดเด่น ได้แก่สมาชิกในชุมชนมีความสัมพันธ์กันอย่างแน่นแฟ้น มีสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อครอบครัวมากกว่า ผู้ประกอบการมีความเสี่ยงต่ำและมีผลตอบแทนค่อนข้างสูง มีการออกแบบที่เหมาะสมกับความต้องการแต่ละครอบครัวเป็นต้น และมีข้อด้อย ได้แก่ราคาค่าก่อสร้างที่สูง ระยะเวลาการดำเนินงานยาวนานกว่า ต้องให้สมาชิกเสียสละเวลาในการประชุมร่วมกันทุกเดือน และมีความอ่อนไหวทางการเงินสูงเนื่องจากมีจำนวนสมาชิกในโครงการค่อนข้างน้อย

โครงการบ้านเดียวกันโค-เฮาส์ซิงจัดเป็นแนวทางการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจ ทั้งในแง่การลงทุนและในการสร้างสรรคสังคม จากการศึกษพบว่า มีข้อจำกัดในการดำเนินงาน ได้แก่กฎหมาย และระเบียบในการจัดสรรโครงการไม่ครอบคลุมโครงการที่มีครัวเรือนต่ำกว่า 20 หลัง ซึ่งนำไปสู่การไม่มีนิติบุคคลทางกฎหมายรองรับ และ ประสบการณ์ของผู้พัฒนาโครงการตามแนวความคิดนี้ยังมีน้อยทำให้ต้องใช้เวลานานในการพัฒนามากกว่าที่วางแผนไว้ จึงมีข้อเสนอแนะให้ นำกระบวนการวิจัยทางการตลาดและการเงินของการพัฒนาโครงการแบบมีอาชีพเข้ามาปรับใช้ และให้ทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องเผยแพร่ความรู้ความเข้าใจถึงแนวคิดและกระบวนการพัฒนาโครงการดังกล่าว ซึ่งผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถนำแนวคิดนี้มาปรับใช้เพื่อพัฒนาต่อยอดสำหรับโครงการอื่นๆได้ และยังสามารถผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในสังคม นำไปสู่การพัฒนาที่มุ่งเน้นสังคมและชุมชนที่มีคุณภาพมากขึ้น

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อ.....

สาขาวิชา....การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์...ลายมือชื่อ อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....ปี

การศึกษา.....2555.....ลายมือชื่อ อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....

5473555725 : MAJORREAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: HOUSING / CO-HOUSING / COMMUNITY / HOUSING DEVELOPMENT

POOM PANUSITTIKORN :CO-HOUSING DEVELOPMENT : A CASE STUDY
OF BANDEAWKAN PROJECT. ADVISOR : ASSIST.PROF. KUNDOLDIBYA
PANITCHAPAKDI, Ph.D., ASSOC.PROF. BANASOPIT MEKVICHAI,
Ph.D.,105 pp.

Department:.....Housing..... Student's Signature

Field of Study:....Real EstateDevelopment.... Advisor's Signature

Academic Year:.....2012.....Co-advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประสบความสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี อันเกิดจากความช่วยเหลือของ รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัยและผู้ช่วย ศาสตราจารย์ ดร.กฤษณ์ทิพย์ พานิชภักดิ์ ซึ่งตลอดเวลาในการให้คำปรึกษา รวมถึงข้อแนะนำในประเด็นที่บกพร่องตลอดระยะเวลาดำเนินงานวิจัย ทางผู้วิจัยจึงขอกราบขอบคุณอย่างสูง ไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ จามรีอาระยานิมิตสกุล ที่ให้เกียรติเป็น ประธานกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ รวมถึงให้คำแนะนำการดำเนินงานวิจัยในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิ นางจำเนียรดุริยประณีต และรองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ที่ให้เกียรติเป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ รวมถึงให้คำแนะนำการดำเนินงานวิจัยในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอขอบพระคุณหน่วยงานต่างๆ ที่ให้ข้อมูลในการดำเนินงานวิจัย ไม่ว่าจะเป็น บริษัท แพลน เอสเตท จำกัด ,บริษัทบ้านเดียวกันจำกัด และอาคารสถานปนิกเพื่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ที่ให้ข้อมูลอันเป็นประโยชน์จนเสร็จสิ้นงานวิจัย

ขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ที่เป็นผู้ให้การสนับสนุนหลักทางด้านงบประมาณในการดำเนินงานวิจัย ซึ่งเป็นส่วนช่วยให้งานวิจัยสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ท้ายที่สุดขอกราบขอบพระคุณ บุพการีและบุคคลในครอบครัวที่คอยให้การสนับสนุน และเป็นกำลังใจให้กับผู้วิจัยเสมอมา ซึ่งประโยชน์อันเกิดจากงานวิจัยฉบับนี้ผู้วิจัยขอมอบแด่บุคคลต่างๆ ที่ได้กล่าวมา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	2
1.4 วิธีการดำเนินงานการวิจัย.....	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	4
1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	4
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับ Co-Housing.....	6
2.2 กระบวนการพัฒนาโครงการ Co-Housing.....	18
2.3 กระบวนการ Build to Order.....	18
2.4 งานวิจัยและการศึกษาที่เกี่ยวข้อง.....	20
2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	22
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	24
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	24
3.2 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา.....	24
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	25
3.4 การศึกษา วิเคราะห์และสรุปผลการศึกษา.....	25

	หน้า
3.5	ข้อจำกัดในการศึกษา..... 26
3.6	วิธีดำเนินการวิจัย..... 26
3.7	ระยะเวลาดำเนินงาน..... 28
บทที่ 4	แนวคิดและกระบวนการการพัฒนาที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซิ่ง..... 29
4.1	ที่มาของโครงการ..... 29
4.2	แนวคิดที่ใช้ในการพัฒนา Co-housing ของบริษัทบ้านเดียวกัน..... 33
4.3	กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซิ่ง..... 35
บทที่ 5	การดำเนินงาน และติดตามผลของโครงการตัวอย่าง..... 39
5.1	ช่วงการเตรียมการ..... 39
5.2	ช่วงการจัดเตรียมแผนการพัฒนา..... 44
5.3	ช่วงการออกแบบ และการขออนุญาตก่อสร้าง..... 45
5.4	ช่วงก่อสร้าง..... 56
5.5	ร่างบันทึกข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกันเบื้องต้น..... 60
5.6	สรุปผลการศึกษาดำเนินงานด้านแนวคิด..... 64
5.7	สรุปผลการศึกษาดำเนินงานด้านกระบวนการพัฒนาโครงการ..... 69
5.8	ผลของโครงการตัวอย่าง..... 70
บทที่ 6	อุปสรรค และข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการตัวอย่าง..... 75
6.1	อุปสรรค และข้อจำกัดของการดำเนินงานโครงการจากปัจจัยภายใน.... 75
6.2	อุปสรรค และข้อจำกัดของการดำเนินงานโครงการจากปัจจัยภายนอก.. 82

	หน้า
บทที่ 7 ข้อเสนอแนะแนวทางปรับปรุงกระบวนการพัฒนาโครงการ.....	84
7.1 เรื่อง แนวคิด และกระบวนการพัฒนาโครงการ.....	83
7.2 เรื่อง สมาชิกโครงการ.....	84
7.3 เรื่อง การตลาด และการเงิน.....	83
7.4 เรื่อง กฎหมาย.....	83
7.5 เรื่อง การเผยแพร่ความรู้.....	86
รายการอ้างอิง.....	87
ภาคผนวก.....	89
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	105

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2.1	เปรียบเทียบงานวิจัยและทฤษฎีที่ผ่านมา.....	21
3.1	วิธีดำเนินการวิจัยตามจุดประสงค์ข้อที่ 1.....	26
3.2	วิธีดำเนินการวิจัยตามจุดประสงค์ข้อที่ 2.....	27
3.3	วิธีดำเนินการวิจัยตามจุดประสงค์ข้อที่ 3,4	27
3.4	ระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย.....	28
4.1	ตารางเปรียบเทียบโครงการตามกรอบแนวคิด โคเฮาส์ซิง.....	35
4.2	ตารางแผนการดำเนินงาน.....	37
5.1	ตารางแสดงรายการวัสดุ และราคาบ้านแถว 5 หลัง.....	53
5.2	ตารางแสดงรายการวัสดุ และราคาเดี่ยว 1 หลัง.....	54
5.3	ตารางแสดงผลการศึกษารายละเอียดสมาชิกโครงการ.....	63
5.4	ตารางแสดงผลการศึกษาด้านแนวคิด.....	66
5.5	ตารางแสดงผลการศึกษาด้านกระบวนการพัฒนาโครงการ.....	68
5.6	ผลการศึกษาด้านการเงิน.....	71
5.7	ตารางแสดงผลการศึกษาด้านกายภาพเปรียบเทียบกับโครงการใกล้เคียง...	75
6.1	ตารางแสดงผลการศึกษาด้านแนวคิด.....	77
6.2	อุปสรรคในช่วงการเตรียมการ.....	78
6.3	อุปสรรคในช่วงการจัดเตรียมแผนพัฒนา.....	79
6.4	อุปสรรคในช่วงการออกแบบ และขออนุญาตก่อสร้าง.....	79

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	คอนโดมิเนียมที่ผลิตแบบอุตสาหกรรม.....	1
1.2	ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการบ้านเดี่ยวกัน 2 @ บ้านอิงคลอง.....	3
2.1	โค-เฮาส์ซิ่งในประเทศเดนมาร์ก.....	7
2.2	โค-เฮาส์ซิ่งในประเทศญี่ปุ่น.....	8
2.3	โค-เฮาส์ซิ่งในประเทศไทย โครงการเท็น-แบงคอค.....	8
2.4	คุณธีรพล นิยม.....	9
2.5	โครงการบ้านสวนริมคลองบางมด.....	10
2.6	โครงการบ้านสวนริมคลองกรุงเทพกรีฑา.....	10
2.7	ผังองค์การ Co-housing.....	11
2.8	บ้านร่วมไม้ชายคลอง 1	12
2.9	บ้านร่วมไม้ชายคลอง 2	12
2.10	บ้านเดี่ยวกัน 1	13
2.11	บ้านเดี่ยวกัน 2	13
2.12	บ้านบางคู.....	14
2.13	บ้านร่วมครัว สานสติ โฮมเฮ้าส์.....	14
2.14	บ้านปลูกรัก.....	15
2.15	บ้านตั้งเซ่งจิว.....	16
2.16	ตระกูลงาม.....	16
2.17	บ้านเดี่ยวกันลาดพร้าว 29.....	17
2.18	กระบวนการ Build to Orderในประเทศสิงคโปร์.....	18
4.1	โรงเรียนรุ่งอรุณ.....	31
5.1	สมาชิกโครงการประชุมกัน.....	38
5.2	ครอบครัวคุณอัฉริมา.....	39
5.3	ครอบครัววศ.ดร.วรรณภา.....	39
5.4	คุณจุมพล.....	40
5.5	ครอบครัว คุณเดวิด.....	40
5.6	ครอบครัวอาจารย์สุรพล.....	41

ภาพที่		หน้า
5.7	ครอบครัวพันตำรวจเอก ดร.สหสชัย โลจายะ.....	41
5.8	ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการบ้านเดียวกัน 2 @ บ้านอิงคลอง.....	42
5.9	การ Work Shop ของสมาชิกโครงการ.....	43
5.10	สมาชิกโครงการประชุมกัน.....	43
5.11	กระบวนการมีส่วนร่วมของสมาชิก.....	44
5.12	แบบจำลองโครงการ.....	45
5.13	สมาชิกโครงการร่วมกันแสดงความเห็น.....	45
5.14	กิจกรรมร่วมกันจัดดอกไม้.....	46
5.15	หุ่นจำลองเสมือนจริง.....	47
5.16	อุทกภัยปี 2554.....	47
5.17	สมาชิกโครงการให้สัมภาษณ์.....	48
5.18	สรุปกระบวนการพัฒนาโครงการ.....	48
5.19	ผังพื้นที่ 1(7 หลังคาเรือน).....	49
5.20	ผังพื้นที่ 2(7 หลังคาเรือน).....	49
5.21	ผังพื้นที่ 3(7 หลังคาเรือน).....	50
5.22	ผังหลังคา (7 หลังคาเรือน).....	50
5.23	สมาชิกโครงการใหม่.....	51
5.24	ผังพื้นที่ปรับปรุงใหม่ (6 หลังคาเรือน).....	52
5.25	การก่อสร้างโครงการ.....	54
5.26	สภาพการก่อสร้างด้านที่ติดคลองหลังโครงการ.....	55
5.27	ผังภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่ส่วนกลาง.....	56
5.28	บ้านแถวก่อสร้างแล้วเสร็จ.....	57
5.29	พื้นที่ส่วนกลางกำลังปรับภูมิทัศน์.....	57
5.30	ภาพอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ.....	58
5.31	ภาพอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ.....	58
5.32	บ้านเดี่ยว กำลังก่อสร้างส่วนหลังคา.....	59
5.33	คลองด้านหลังโครงการ.....	59
5.34	พื้นที่กรรมสิทธิ์ซึ่งให้ใช้ร่วมกันด้านหลังบ้าน.....	60

ภาพที่	หน้า
5.35 ภาพที่ตั้งโครงการคู่แข่งใกล้เคียง.....	69
5.36 ภาพที่ตั้งทางการตลาด โครงการคู่แข่งใกล้เคียง.....	70
5.37 แบบก่อสร้าง ผังพื้นที่ 1.....	72
5.38 แบบก่อสร้าง ผังพื้นที่ 2.....	73
5.39 แบบก่อสร้าง ผังพื้นที่ 3.....	73
6.1 อุปสรรคจากทำเลที่ตั้งโครงการ.....	80
6.2 อุปสรรคในขั้นตอนการบริหารจัดการโครงการ.....	81
6.3 โครงการเห็นแบ่งคอก.....	82
7.1 ผู้พัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์.....	84
7.2 สมาชิกโครงการ และทายาทผู้สืบทอด.....	85
7.3 โครงการที่ยกเลิกเนื่องจากไม่ประสบความสำเร็จทางการเงิน.....	85
7.4 การเผยแพร่ความรู้ของผู้พัฒนาโครงการ.....	86
7.5 โครงการเห็น กรุงเทพฯ.....	86

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยปัจจุบันได้ขยายเป็นอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่มีผลต่อเศรษฐกิจของประเทศ ในขณะนี้ปัจจัยสำคัญ ของต้นทุนคือค่าการตลาด ค่าก่อสร้างและค่าที่ดินซึ่ง ถูกกำหนดโดยผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย นำไปสู่พัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยหรือสินค้าให้ตอบสนองการผลิตแบบอุตสาหกรรม (Mass Product) ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนการผลิตและมีผลกำไรที่สูง ซึ่งการแข่งขันกันแบบ อุตสาหกรรม ดังกล่าวนำไปสู่ที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการพื้นฐานของผู้บริโภคกลุ่มใหญ่ในตลาดเป็นหลัก และมีได้มีการส่งเสริมการสร้างความสัมพันธ์ในชุมชนใหม่เท่าที่ควรจะเป็น จะเห็นได้จากการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร (สุทธิสิทธิ์ สหธรรมรังสี, 2552) โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ที่มีเพียงไม่ถึง 5% ของโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรหมู่บ้านในช่วงเวลา 8 ปีที่ผ่านมา ซึ่งถือว่าน้อยมาก



ภาพที่ 1.1 คอนโดมิเนียมที่ผลิตแบบอุตสาหกรรม

รากฐานวัฒนธรรมของชุมชนในสังคมไทย โดยเฉพาะสังคมชนบทที่ยังคงรักษาวินัยชีวิตที่พึ่งพากัน ใช้พื้นที่ทางสังคมของชุมชนร่วมกัน บางชุมชนสามารถขยายไปสู่การสร้างระบบเศรษฐกิจชุมชนร่วมกันเป็นชุมชนที่เข้มแข็ง เมื่อพิจารณาการจัดพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย พบว่า คือครอบครัวแบบขยายก็มีรูปแบบการอยู่ร่วมกัน ปลูกบ้านในบริเวณเดียวกัน ใช้พื้นที่บางส่วนร่วมกัน เช่นพื้นที่พักผ่อน พบปะ ทำอาหาร และรับประทานอาหารร่วมกัน ในขณะที่ชุมชนที่เกิดจากการอยู่อาศัยในโครงการของที่อยู่อาศัยที่พัฒนาทั่วไปมีลักษณะที่แตกต่าง

เนื่องด้วยความต้องการกำไรสูงสุด นักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จึงจำเป็นต้องทำในรูปแบบซึ่งเน้นปริมาณจำนวนมากและไม่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค เนื่องจากใช้ตลาดใหญ่เป็นตัวชี้้นำ การพัฒนาข้างต้นนี้ย่อมมีความเสี่ยงสูงเพราะว่าดำเนินการไปก่อนที่จะมีผู้แสดงความจำนงจอง และยังมีความเสี่ยงในส่วนของ การคาดการณ์ความต้องการลักษณะทางการภาพที่อยู่อาศัยผิดพลาด จึงต้องทำให้เพิ่มในส่วนของผลกำไร เพื่อถ่วงดุลกับค่าความเสี่ยงทำให้มีราคาสูงเกินกว่าที่ผู้บริโภคจำต้องจ่ายเพื่อความเสี่ยงซึ่งพวกเขามีได้สร้างขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิด และกระบวนการการพัฒนาที่อยู่อาศัยโค-เฮ้าส์ซึ่ง
2. เพื่อศึกษาการดำเนินงาน และติดตามผลของโครงการตัวอย่าง
3. เพื่อศึกษาอุปสรรค และข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการ
4. เพื่อเสนอแนะ แนวทางการปรับปรุงกระบวนการพัฒนาโครงการ

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

1. ขอบเขตกลุ่มเป้าหมายที่ทำการศึกษา

สำหรับการวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มประชากรเป้าหมายออกเป็น 3 กลุ่มดังนี้

- สมาชิกโครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้านสวนอิงคลอง ทั้งหมด 7 ครอบครัว
- ผู้พัฒนาโครงการในลักษณะเดียวกันอื่น เช่น เคสสตูดิโอ
- นักวิชาการ หรือผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ขอบเขตด้านเนื้อหาแบ่งเป็น 2 ส่วนได้แก่

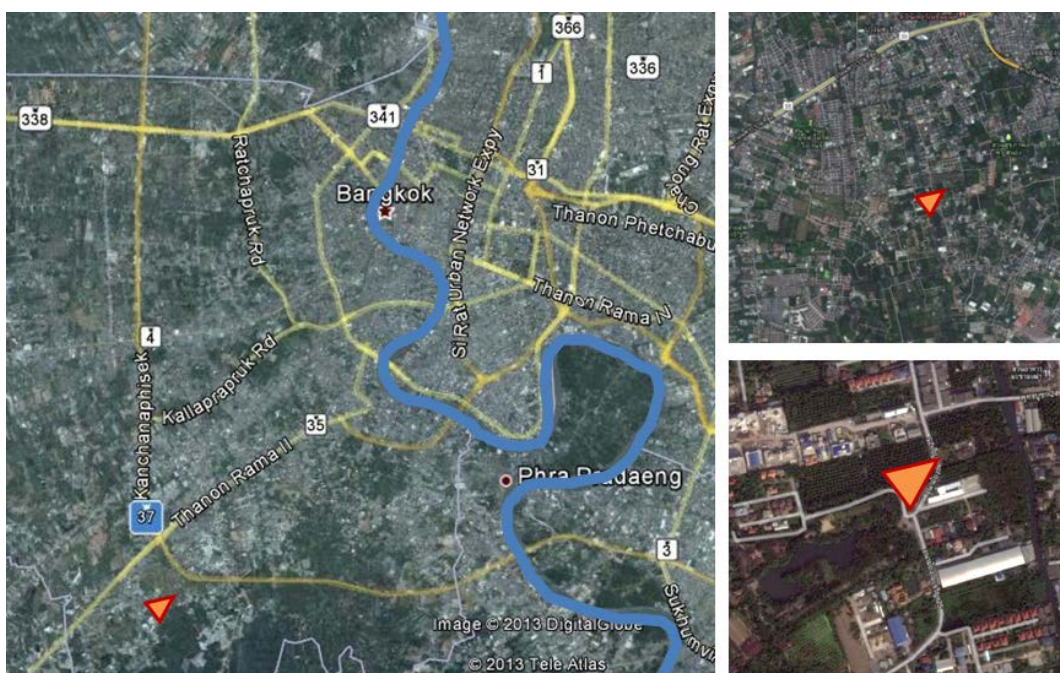
ด้านแนวคิด และการดำเนินงาน ตามกรอบแนวคิดของ Co-Housing (Chris Scott Hanson and Kelly ScottHanson,2004)ได้แก่ 1.กระบวนการมีส่วนร่วม2. การออกแบบชุมชน3. สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนร่วม4. การบริหารจัดการตนเอง 5. มีความเสมอภาค และ 6 . มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน

แนวคิดด้าน กระบวนการพัฒนาโครงการ Co-Housing (Mccamant, Durret, Hertzman, 1998) ได้แก่ 1.การเตรียมการ2. การจัดเตรียมแผนการพัฒนา3. การออกแบบ และการขออนุญาตก่อสร้างและ 4. ช่วงก่อสร้าง

3. ขอบเขตด้านพื้นที่

- โครงการ บ้านเดียวกัน2 บ้านสวนอิงคลอง

ที่ตั้ง 391 พระราม2 ซอย 33แขวงท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 1.2 ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการบ้านเดียวกัน 2 @ บ้านอิงคลอง

4. ขอบเขตด้านระยะเวลา

ผู้วิจัยเริ่มศึกษาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ถึงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2556

1.4 วิธีการดำเนินการวิจัย

1. ทบทวนวรรณกรรมจากเอกสาร หนังสือ บทความ วารสาร เว็บไซต์ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ
2. รวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากหนังสือ เอกสาร บทความ เว็บไซต์ และงานวิจัยต่างๆ เพื่อให้ทราบถึงการพัฒนาโครงการ โค-เฮ้าส์ซึ่งในประเทศไทย
3. รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ
 - สัมภาษณ์ภาคสนาม โดยใช้วิธีสังเกต (Observation) บันทึกข้อมูล ถ่ายภาพและสัมภาษณ์ (INTERVIEW) เพื่อสรุปความสำคัญของเรื่องที่ต้องการศึกษาโดยกำหนดวัตถุประสงค์และขอบเขตงานวิจัย
 - เก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐาน อันประกอบด้วย เพศ อายุ อาชีพ การศึกษา ความสัมพันธ์ แนวความคิด และกระบวนการดำเนินงานอื่นๆของสมาชิกในโครงการ โดยใช้แบบสัมภาษณ์
 - สัมภาษณ์ ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอื่นๆ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์
 - สัมภาษณ์ ความคิดเห็นนักวิชาการ หรือผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์ และนำเสนอแนวทางพัฒนาปรับปรุง
4. สรุปผลการดำเนินงานของโครงการ
5. วิเคราะห์ข้อดี และข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการ
6. สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงผลการดำเนินงานข้อดี ข้อเสีย และข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการ
2. เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการ ให้ประสบความสำเร็จ และยั่งยืนต่อไป

1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

Co-Housingหมายถึงรูปแบบของชุมชนที่ตั้งใจอยู่ร่วมกันสมาชิกในชุมชนจะมีบทบาทอย่างแข็งขันในกระบวนการมีส่วนร่วม ตั้งแต่การออกแบบกายภาพชุมชน มีพื้นที่และการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันในกิจวัตรประจำวัน ซึ่งเป็นการสร้างความสัมพันธ์ จนถึงการจัดการใน

ชุมชน ทุกคนมีความเสมอภาค และร่วมกันแบ่งปันความรับผิดชอบ มีกรรมสิทธิ์เป็นของตัวเอง และไม่มีแหล่งรายได้หรือผลประโยชน์ร่วมกัน

Build to Order หมายถึง การสร้างตามคำสั่งซื้อ นั่นคือ การที่โครงการที่มีการจัดจ้างจงบก่อนการพัฒนาโครงการโดยมีการแจ้งความต้องการ ในเรื่องของที่ตั้ง ความต้องการด้านกายภาพ และลักษณะของโครงการ แล้วผู้ประกอบการจึงนำข้อมูลเหล่านั้นมาวิเคราะห์และจัดสรรโครงการต่อไป

การจ้างจงบ หมายถึง การแสดงความประสงค์ที่จะทำการจงบซื้อโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา โดยที่โครงการยังมิได้มีใบอนุญาตก่อสร้าง และยังมีได้ปลดภาระจงบของที่ดินตามกฎหมาย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเรื่อง “การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบ โคเฮาส์ซิง-กรณีศึกษาโครงการบ้านเดียวกัน” เป็นการศึกษา ด้านแนวคิด และกระบวนการดำเนินงานนั้น เพื่อเข้าใจและประกอบการวิเคราะห์ผลการศึกษา โดยมีแนวคิดและทฤษฎีที่สอดคล้องกับหัวข้อดังต่อไปนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับ Co-Housing

2.2 กระบวนการพัฒนาโครงการ Co-Housing

2.3 กระบวนการ Build to Order

2.4 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดเกี่ยวกับ CO-HOUSING

ในปัจจุบันมีการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับ Co-housingcommunity โดยนักวิชาการและผู้ที่เกี่ยวข้องทั่วไปมากมายซึ่งรวมถึงงานวิจัย โดย Dr.Graham Meltzer ที่ปรากฏ ในหนังสือ SustainableCommunity :LearningfromtheCo -housing Model (Meltzer ,2005)ซึ่งได้กล่าวถึงแนวคิดไว้ดังนี้

แนวคิดเกี่ยวกับ Co-housing Community ปรากฏขึ้นครั้งแรกที่ประเทศเดนมาร์กในทศวรรษที่ 1970 โดยได้ขยายไปทั่วยุโรปเหนือในช่วงทศวรรษที่ 1980 มีลักษณะพิเศษทางด้านสถาปัตยกรรม และการวางผังโดยสร้างตามวัตถุประสงค์ เป็นการผสมผสานเป็นหนึ่งเดียวกันระหว่างที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค และส่วนสันทนาการร่วมกัน เช่น ห้องครัว ห้องอาหาร ห้องปฏิบัติการ และพื้นที่เด็กเล่น เป็นต้น จำนวนครัวเรือนมีขนาดตั้งแต่ 6ครัวเรือนไปจนถึงมากกว่าร้อยครัวเรือน แต่ส่วนมากจะอยู่ระหว่าง 20-40 ครัวเรือน(Meltzer,2005)

Co-housing จึงเป็นการตอบปัญหาทางสังคมในช่วงปลายศตวรรษที่ 20 ซึ่งชุมชนที่มีความเห็นต่างและกระจัดกระจายกัน สมาชิกเสาะแสวงหาการสร้างความสัมพันธ์และเกื้อกูลที่แน่นแฟ้น ตลอดจนการใช้ประโยชน์จากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน เพื่อให้เกิดชุมชนที่มี

ความสมบูรณ์ และสังคมที่มีชีวิตชีวา มีกิจกรรมสันตนาการ วัฒนธรรม และการทำงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแบ่งปันและรับประทานอาหารร่วมกัน ซึ่งถือเป็นกิจกรรมสำคัญในการสร้างปฏิสัมพันธ์อันเป็นสัญลักษณ์ของ "โค-เฮาส์ซิง" (Co-Housing) นับแต่ทศวรรษที่ 1960 ในโลกตะวันตกมีกลุ่มคนจำนวนมากที่อยู่ร่วมกันแบบแบ่งปัน โดยมีข้อผูกมัดในการดำเนินชีวิต คือการอยู่อย่างเรียบง่ายภายในบ้านที่มีขนาดเล็กกลางและมีการตกแต่งตลอดจนการครอบครองด้านวัตถุที่น้อยลงกว่าเดิม ความสับสนวุ่นวายในชีวิตประจำวันน้อยลง มีการกำหนดการเดินทางไปด้วยกัน ซึ่งเป็นการดำเนินชีวิตที่มีการสนับสนุนเกื้อกูลกันทางสังคมที่สัมผัสได้ ผู้อาศัยมีการคำนึงถึงคุณค่าของสิ่งแวดล้อมมากและสามารถนำคุณค่านั้นมาประยุกต์ใช้ในชีวิตประจำวันโดยการบริโภคที่น้อยลงการนำของที่ทิ้งและกลับมาใช้ใหม่ และการใช้ชีวิตที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตามการดำเนินชีวิตในทางเลือกรับนี้ดึงดูดเฉพาะชนกลุ่มน้อยเท่านั้น แต่ไม่สามารถดึงดูดความสนใจหรือถูกนำไปใช้กับชนกลุ่มโดยทั่วไป ซึ่งไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมที่ยั่งยืนได้ในอนาคต และชี้ให้เห็นว่าการบริโภคนิยมอาจถูกต่อต้านได้หากเกิดภาวะความต้องการที่เปลี่ยนแปลง



ภาพที่ 2.1 โค-เฮาส์ซิงในประเทศเดนมาร์ก

ต่อมา Co-Housing ได้แพร่หลายในเอเชียผ่านทาง ประเทศญี่ปุ่นในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เนื่องจากมีความต้องการที่อยู่อาศัยมาก และมีพื้นที่จำกัด ทำให้เกิดความจำเป็นที่จะต้องใช้ประโยชน์ที่ดินร่วมกัน (MizuuchiToshio, Urban Research Plaza, Osaka City University, JAPAN)



ภาพที่ 2.2 โค-เฮาส์ซึ่งในประเทศญี่ปุ่น

โค-เฮาส์ซึ่งในประเทศไทย (ชาวิช ฉายปัญญาเลิศ, การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โคเฮาส์ ซึ่งในประเทศไทย กรณีศึกษาโครงการเท็นแบงคอค, 2552)

โครงการเท็น-แบงคอค เกิดขึ้นจากแนวคิดของกลุ่มสถาปนิกชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมซึ่งเป็นกลุ่มสถาปนิกที่ทำงานพัฒนาร่วมกับคนในชุมชนยากจน เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น โดยมีผู้นำคือ ปฐมาหุรุษรักวิทย์ ได้รับแรงบันดาลใจจากการไปเยี่ยมชมงานที่ประเทศญี่ปุ่น ชื่อโครงการเท็น โอ-ซาก้า โดยโครงการเท็น-แบงคอคใช้แนวคิด และกระบวนการโค-เฮาส์ซึ่งเป็นแนวทางในการพัฒนาจนประสบความสำเร็จในช่วงพัฒนาโครงการ และช่วงการก่อสร้าง



ภาพที่ 2.3 โค-เฮาส์ซึ่งในประเทศไทย โครงการเท็น-แบงคอค

ในขณะเดียวกัน บริษัทแปลนเอสเตท โดยคุณธีรพล นิยม จึงได้ดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มุ่งพัฒนาโดยเน้นคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย ตั้งแต่การวางผังโครงการที่สร้างความ

ร่วมมือในการอยู่อาศัยเป็นโครงการหมู่บ้านขนาดกลางถึงเล็ก เป็นบ้านที่มีเอกลักษณ์ในการออกแบบเพื่อความอยู่สบาย



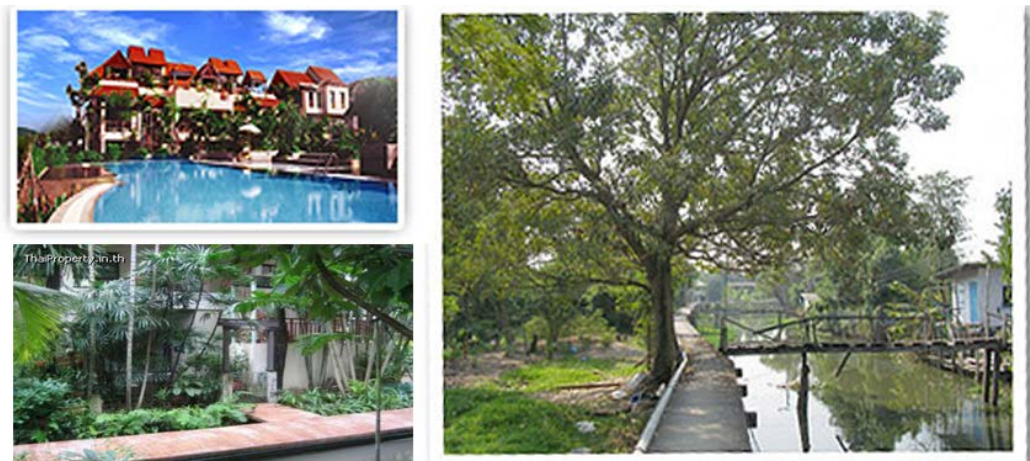
ภาพที่ 2.4 คุณธีรพล นิยม

โครงการที่เกิดขึ้นแล้วจากแนวคิดดังกล่าว ของบริษัทแปลน เอสเตท เช่นปี พ.ศ.2537 โครงการบ้านสวนริมคลองบางมด ซึ่งได้รับรางวัล รางวัลผลงาน สถาปัตยกรรมที่สมควรเผยแพร่ อย่างยิ่ง Citation Award ปี 2537 ประเภทอาคารที่พักอาศัย



ภาพที่ 2.5 โครงการบ้านสวนริมคลองบางมด

ปี พ.ศ.2538 โครงการบ้านสวนริมคลองกรุงเทพกรีฑา ตรงข้ามสนามกอล์ฟกรุงเทพกรีฑา ศรีนครินทร์ กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับรางวัลประกาศเกียรติคุณโครงการอนุรักษ์มรดกไทย ด้านการสร้างสรรค์ ปี 2539



ภาพที่ 2.6 โครงการบ้านสวนริมคลองกรุงเทพกรีฑา

จนกระทั่งในปี พ.ศ.2552 จึงได้จัดตั้งโครงการบ้านเดียวกัน ที่เกิดจากความร่วมมือของ สถาบันอาศรมศิลป์ อาศรมสถาปนิกชุมชนและสิ่งแวดล้อม และบริษัทแปลน เอสเตท ได้พัฒนา

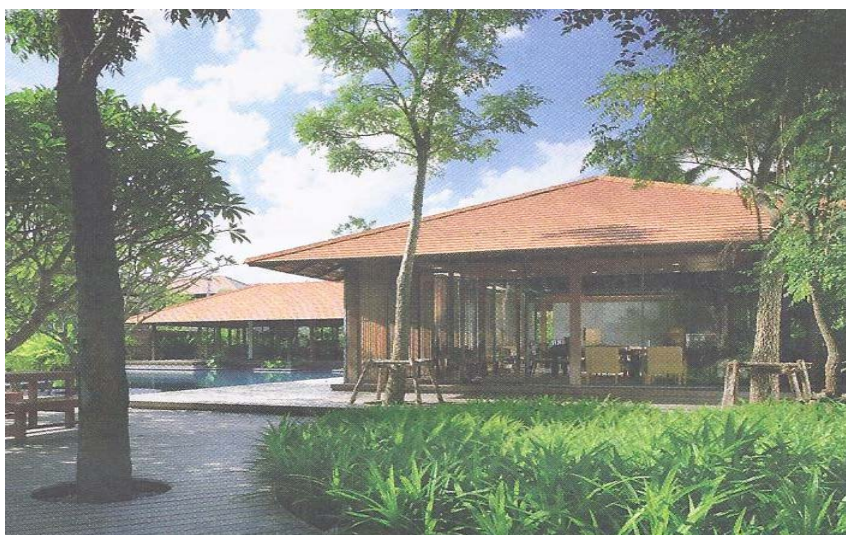
ทางเลือกใหม่ที่ตอบโจทย์ของการอยู่อาศัยที่ใช้ทรัพยากรน้อย อันเกิดจากการแบ่งปัน และทำให้สมาชิกในชุมชนมีสัมพันธ์ภาพที่ดีต่อกัน เป็นการฟื้นฟูความสัมพันธ์ของคนในสังคมในรูปแบบครอบครัวขยายดั้งเดิม และกลุ่มคนที่ต้องการชุมชนเพื่อนบ้านที่เชื่อเพื่อพึ่งพากัน เปิดโอกาสให้กลุ่มครอบครัวขยาย กลุ่มเพื่อนรัก หรือกลุ่มคนที่มีความสนใจเดียวกันต้องการอยู่ร่วมกันอย่างอบอุ่นได้มีทางเลือกของการอยู่ร่วมกันอย่างตรงใจมากที่สุด



ภาพที่ 2.7 ฟังองค์การCo-housing

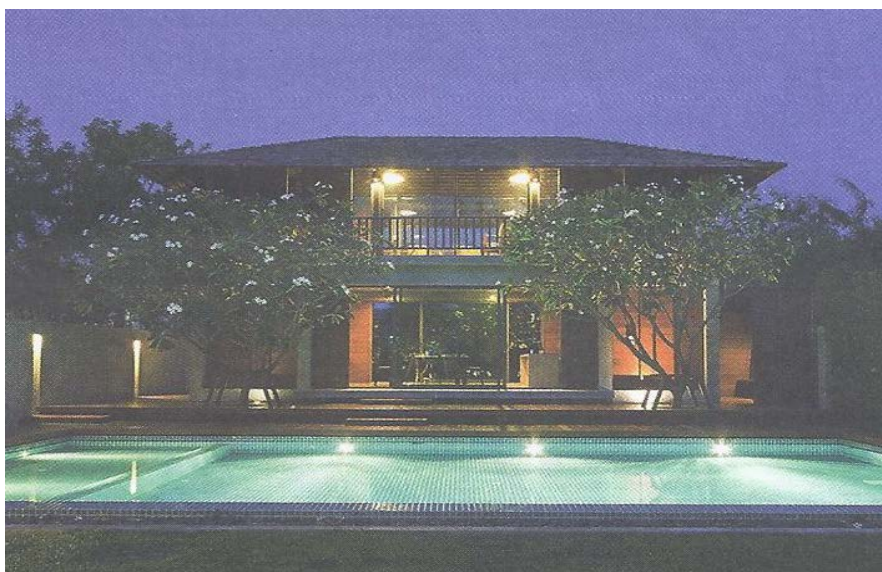
โครงการที่เกิดขึ้นแล้วจากแนวคิดดังกล่าว ของบริษัทบ้านเดียวกัน เช่น

1. บ้านร่มไม้ชายคลอง 1 ที่ตั้ง (ติดกับโรงเรียนรุ่งอรุณ) ถนนพระรามสอง ซอยอนามันเจริญ 25 ท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพฯ จำนวน 70 หลัง แล้วเสร็จปี พ.ศ. 2552



ภาพที่ 2.8 บ้านร่มไม้ชายคลอง 1

2. บ้านร่มไม้ชายคลอง 2 ที่ตั้ง ถนนพระรามสอง ซอยอนามันเจริญ 26 ท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพฯ จำนวน 33 หลัง แล้วเสร็จปี ธันวาคม พ.ศ. 2556



ภาพที่ 2.9 บ้านร่มไม้ชายคลอง 2

3. บ้านเดี่ยวกัน 1 ที่ตั้ง (ติดกับโรงเรียนรุ่งอรุณ) ถนนพระรามสอง ซอยอนามันเจริญ 25 ท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพฯ บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์จำนวน 26 หลัง แล้วเสร็จปี เมษายนพ.ศ.

2556



ภาพที่ 2.10 บ้านเดี่ยวกัน 1

4. บ้านเดี่ยวกัน 2 ที่ตั้ง (ติดกับโรงเรียนรุ่งอรุณ) ถนนพระรามสอง ซอยอนามันเจริญ 25 ท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพฯ ในแนวคิดชุมชน Co-Housing กลุ่มผู้ซื้อเป็นผู้ปกครองโรงเรียนรุ่งอรุณ ประกอบด้วยบ้านทาวน์เฮ้าส์ 5 หลัง บ้านเดี่ยว 1 หลัง กำหนดการแล้วเสร็จ เมษายน 2556



ภาพที่ 2.11 บ้านเดี่ยวกัน 2

5. บ้านบางคู ที่ตั้ง บางขุนเทียน ซอยประจักษ์ 76 บางขุนเทียน กรุงเทพฯ จำนวน 26 แปลง ในแนวคิดชุมชน Co-Housing กลุ่มผู้ซื้อเป็นครู พนักงานโรงเรียนรุ่งอรุณ และสถาปนาศรมศิลป์ เป็นโครงการที่เกิดจากการรวมกลุ่มของพนักงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นชุมชนที่พึ่งพาเอื้อเฟื้อต่อกัน และมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มจนเข้าอยู่อาศัย และดำเนินงานก่อสร้างตามความพร้อมของพนักงานแต่ละครอบครัว เริ่มปี พ.ศ. 2547 ถึงปัจจุบัน



ภาพที่ 2.12 บ้านบางคู

6. บ้านร่วมครัว สานสติ โฮมแฮ็ลส์ (โครงการตัวอย่าง) จากการรวมกลุ่มสมาชิกโครงการจากกลุ่มเพื่อน



ภาพที่ 2.13 บ้านร่วมครัว สานสติ โฮมแฮ็ลส์

7. บ้านปลูกรัก (โครงการตัวอย่าง) การรวมกลุ่มสมาชิกจาก กลุ่มครอบครัว เพื่อสร้างบ้านที่ประกอบด้วยความหลากหลาย



ภาพที่ 2.14 บ้านปลูกรัก

8. บ้านตั่งเซ่งจิว (โครงการตัวอย่าง) การรวมกลุ่มสมาชิกจากกลุ่มครอบครัว เพื่อสร้างบ้านอยู่ร่วมกันในพื้นที่ดินมรดก

10.บ้านเดียวกัน ลาดพร้าว 29 เป้าหมายเพื่อ การอยู่ร่วมกันของคนทำงานในเมือง ในรูปแบบของคอนโดมิเนียม



ภาพที่ 2.17 บ้านเดียวกัน ลาดพร้าว 29

โครงการการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบโค-เฮาส์ซึ่งดำเนินการโดย อาศรมสถาปนิก เพื่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม นั้นมีลักษณะพิเศษ 6 ข้อ ประกอบด้วย

1. กระบวนการมีส่วนร่วม (Participation Process)
2. การออกแบบชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Design)
3. สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน (Common Facility)
4. การบริหารจัดการตนเอง (Self-Management)
5. มีความเสมอภาค ไม่มีลำดับชั้นในการปกครองระหว่างสมาชิก ในการอยู่อาศัยต้องมี
6. มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน (Separate Income Source)

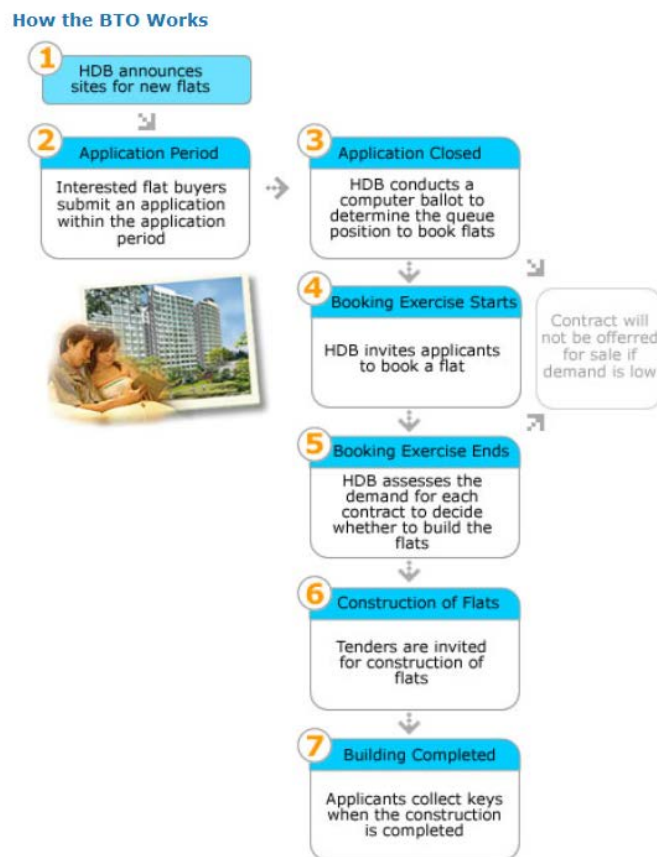
2.2 กระบวนการพัฒนาโครงการ Co-Housing (Mccamant, Durret, Hertzman, 1998)

Co-Housing สามารถแบ่งเป็น 4 ช่วงคือ

1. ช่วงการเตรียมการ
2. ช่วงการจัดเตรียมแผนการพัฒนา
3. ช่วงการออกแบบ และการขออนุญาตก่อสร้าง
4. ช่วงก่อสร้าง

2.3กระบวนการ BUILD TO ORDER ในประเทศสิงคโปร์(www.HDB.gov.sg)

1. ประกาศที่ตั้งที่ดิน สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย
2. ผู้สนใจยื่นเจตจำนงในระยะเวลาที่กำหนด
3. จัดทำลำดับตามความเหมาะสมของผู้จอง
4. ทำสัญญาจอง (ไม่ดำเนินโครงการถ้าไม่ได้ผู้สนใจมากพอ)
5. สรุปรวมความต้องการ และยอดจอง
6. ประมูลผู้ออกแบบรับเหมาก่อสร้าง
7. เข้าอยู่อาศัย



ภาพที่ 2.18 กระบวนการ Build to Order ในประเทศสิงคโปร์

กระบวนการพัฒนาโครงการ Co-Housingและกระบวนการ Build to Orderมีความคล้ายคลึงกันในหลายส่วน เช่นการหาที่ตั้งร่วมกัน , การแจ้งความต้องการเพื่อหาจุดร่วมของสมาชิก เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบที่สมาชิกอยู่อาศัยเป็นศูนย์กลางในการพัฒนา ซึ่งการมีส่วนร่วมของสมาชิกนี้เองที่ทำให้เกิดปฏิสัมพันธ์กันจนเกิดความเป็นสังคม และชุมชนขึ้น

2.4 งานวิจัยและการศึกษาที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย/ปี	ปริตา ศรีสง่า,2555	ชวลิต นิตยะ และบุษรา ศรีพานิชนย์ ,2544	ชาวิธ ฉายปัญญาเลิศ,2552	กิริณา ทองอ่อน ,2553
ชื่อเรื่อง	การศึกษาตัวแปรที่เอื้อให้เกิดชุมชนร่วมอยู่อาศัย (COHOUSING) โดยใช้กระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วมกรณีศึกษาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บ้านเดียวกันสถาบันอาศรมศิลป์	ความคุ้มค่าของโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง กรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101	การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โคเฮา ส์ ซิ่ง (CO-HOUSING) ในประเทศไทย กรณีศึกษาโครงการเท็นแบงคอค (TEN BANGKOK)	การพัฒนาที่อยู่อาศัย INTENTIONAL COMMUNITY : กรณีศึกษามันคง กรุงเทพมหานคร
กลุ่มตัวอย่าง	- สมาชิกโครงการ	- ผู้มีรายได้น้อย บริเวณ ลาดพร้าว 101	- สมาชิกโครงการ - ผู้พัฒนาโครงการ - นักวิชาการ	- สมาชิกโครงการ - ผู้พัฒนาโครงการ - นักวิชาการ ,ผู้เชี่ยวชาญ
วัตถุประสงค์	- ศึกษาปัจจัยที่เอื้อให้เกิดชุมชน -ศึกษาอุปสรรคและข้อกั่วงวลของสมาชิก -ศึกษากระบวนการ	เพื่อหารายการต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง และประเมินผลโครงการร่วมกันสร้างด้วยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน ทั้งด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์	- ศึกษาแนวคิด และกระบวนการ - ศึกษาผลของการดำเนินงาน	- ศึกษาแนวคิด ลักษณะ และกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย INTERNATIONAL COMMUNITY : กรณีศึกษามันคง กรุงเทพมหานคร - ศึกษาผลของการดำเนินงาน

ผู้วิจัย/ปี	ปริตา ศรีสง่า,2555	ชวลิต นิตยะ และบุษรา ศรีพานิชนย์ ,2544	ชาวิช ฉายปัญญาเลิศ,2552	กิริณา ทองอ่อน ,2553
กระบวนการวิจัย	- รวบรวมข้อมูล - เรียนรู้เชิงประจักษ์ (ดำเนินโครงการ)	- สัมภาษณ์ - รวบรวมข้อมูล	- สังเกต - สัมภาษณ์	- รวบรวมข้อมูล - สังเกต,สัมภาษณ์
ผลการวิจัย	-กระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วมเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการเกิด Co-Housing	-โครงการนี้เป็นประโยชน์ต่อผู้มีรายได้น้อย เพราะได้รับความมั่นคงจากการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีโอกาสได้อยู่กันเป็นชุมชนและสามารถบริหารจัดการกันเองได้ ซึ่งเป็นแนวทางทำให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนต่อไปถึงแม้ว่าผลการลงทุนจะไม่มีมูลค่า แต่ผู้จัดทำสามารถบริหารโครงการไม่ให้เกิดผลขาดทุนได้ และยังมีส่วนช่วยแก้ปัญหาสังคมเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยวิธีหนึ่ง	- โครงการมีกระบวนการดำเนินงาน และผลการดำเนินงาน ดีเยี่ยม ตามแนวคิด - ประสพปัญหา จากปัจจัยภายนอกเช่น การเงิน และกฎหมาย	- โครงการมีกระบวนการดำเนินงาน และผลการดำเนินงาน ดี ตามแนวคิด -เสนอแนะว่า Co-Housing อาจเป็นทางเลือกที่เหมาะสมต่อสังคมไทย

ตารางที่ 2.1เปรียบเทียบงานวิจัยและทฤษฎีที่ผ่านมา

จากการศึกษาทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามตารางที่ 2.1 พบว่าการศึกษาระบบการพัฒนาที่จำเป็นต้องมีการศึกษา แนวคิดของหลักทฤษฎีและด้วยวิธีการเรียนรู้เชิงประจักษ์ คือการเข้าร่วมกระบวนการพัฒนาไปพร้อมๆกัน โดยหลังจากกระบวนการพัฒนาโครงการแล้วนั้น ผู้วิจัยล้วนสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและผู้พัฒนาโครงการในลักษณะเดียวกันเพื่อให้ได้รับความเห็นและ ข้อเสนอแนะที่หลากหลาย

2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

1. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) เป็นโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ลงวันที่ 29 มกราคม 2552 กล่าวคือโครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

1.1 ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงที่ย่อยไม่เกิน 20 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่

1.2 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 30 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 4 ไร่

2. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และที่สำคัญคือส่งเสริมชักจูงให้ผู้ประกอบการเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดิน ลดปัญหาการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการสรรที่ดินตามกฎหมาย

3. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำหรือผ่อนผันเกี่ยวกับสาธารณูปโภค ดังนี้

3.1 ไม่ต้องจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

3.2 ไม่ต้องจัดทำที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

3.3 ขนาดถนนที่ใช้เป็นทางออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

3.4 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประสานครหลวง การประสานภูมิภาค หรือการประสานท้องถิ่นแล้วแต่กรณีไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประสานโดยไม่ผ่านการรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่า มีคุณภาพน้ำที่ไม่ต่ำกว่าประปาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้บริการ

3.5 ในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่างๆไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเห็นว่าการไม่จัดทำตามข้อกำหนด แต่ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และกรณีไม่เกิดความเสียหาย ก็อาจพิจารณาผ่อนการปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้กำหนดให้ในโครงการจัดสรรที่ดินที่เป็นอาคารพาณิชย์ต้องมีที่จอดรถหน้าแปลงอาคารพาณิชย์ ซึ่งในข้อกำหนดนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่ได้ประกาศกำหนดไว้ ดังนั้น หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นว่าไม่เกิดความเสียหาย ก็อาจพิจารณาผ่อนผันไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถดังกล่าวได้

4. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ต้องไม่ใช่การทำโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการหรือแบ่งซอยโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้เพื่อหวังประโยชน์ในการที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำหรือผ่อนผันเกี่ยวกับสาธารณูปโภค

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยเรื่องโคเฮาส์ซึ่ง-กรณีศึกษาโครงการบ้านเดียวกันโดยสามารถนำเสนอเป็นหัวข้อได้ดังนี้

- 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.2 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
- 3.4 การศึกษา วิเคราะห์และสรุปผลการศึกษา
- 3.5 ข้อจำกัดในการศึกษา
- 3.6 วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

- สมาชิกโครงการบ้านเดียวกัน2@ บ้านอิงคลอง
- ผู้พัฒนาโครงการในลักษณะเดียวกันอื่น
- นักวิชาการ หรือผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย

3.2 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

1. ทบทวนวรรณกรรมจากเอกสาร หนังสือ บทความ วารสาร เว็บไซต์ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ
2. ข้อมูลปฐมภูมิจากหนังสือ เอกสาร บทความ เว็บไซต์ และงานวิจัยต่างๆ เพื่อให้ทราบถึงการพัฒนาโครงการในประเทศไทย
3. ข้อมูลทุติยภูมิ
4. สรุปผลการดำเนินงานของโครงการ
5. วิเคราะห์ข้อดี และข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการ
6. สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาวิจัยเรื่องโคเฮาส์ซึ่ง-กรณีศึกษาโครงการบ้านเดียวกันได้ใช้เครื่องมือในการสำรวจ,รวบรวมข้อมูล และนำข้อมูลเหล่านั้นมาสร้างแนวทางในการสร้างเครื่องมือเพื่อการวิจัยในการสำรวจข้อมูล แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ วิธีการสำรวจภาคสนาม เก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐานและสัมภาษณ์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- สำรวจภาคสนาม โดยใช้วิธีสังเกต (Observation) บันทึกข้อมูล ถ่ายภาพ และสัมภาษณ์ (Interview) เพื่อสรุปความสำคัญของเรื่องที่ต้องการศึกษา โดยกำหนดวัตถุประสงค์ และขอบเขตงานวิจัย โดยผู้วิจัยได้เข้าไปร่วมประชุมพัฒนาโครงการประจำเดือนละครั้ง ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 จนถึง กุมภาพันธ์ 2555

- เก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐาน อันประกอบด้วย เพศ อายุ อาชีพ การศึกษาความสัมพันธ์แนวความคิด และกระบวนการดำเนินงานอื่นๆของสมาชิกในโครงการโดยใช้แบบสัมภาษณ์ ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์ผู้นำครอบครัวของสมาชิกแต่ละหลัง

- สัมภาษณ์ ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอื่นๆ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์เช่น เคสสตูดิโอ และ การเคหะแห่งชาติ

- สัมภาษณ์ ความคิดเห็นนักวิชาการ หรือผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์ และนำเสนอแนวทางพัฒนาปรับปรุง

3.4การศึกษา วิเคราะห์และสรุปผลการศึกษา

การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม การเก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐาน และการสัมภาษณ์โดยทางผู้วิจัยใช้วิธีการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับ ทฤษฎี แนวคิดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่รวบรวมมา และ ทฤษฎีแนวคิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำที่ได้ นำมาใช้นำเสนอแนวทางที่เหมาะสมโดยสามารถแบ่งออกได้เป็น

3.4.1 วิเคราะห์ผลการศึกษาโดยเปรียบเทียบกระบวนการดำเนินงาน กับแนวคิดทฤษฎี

3.4.2 สรุปและวิเคราะห์การสัมภาษณ์ โดยวิเคราะห์ประเด็นปัญหาและข้อเสนอแนะในการแก้ไขเชิงพรรณนา

3.5 ข้อจำกัดในการศึกษา

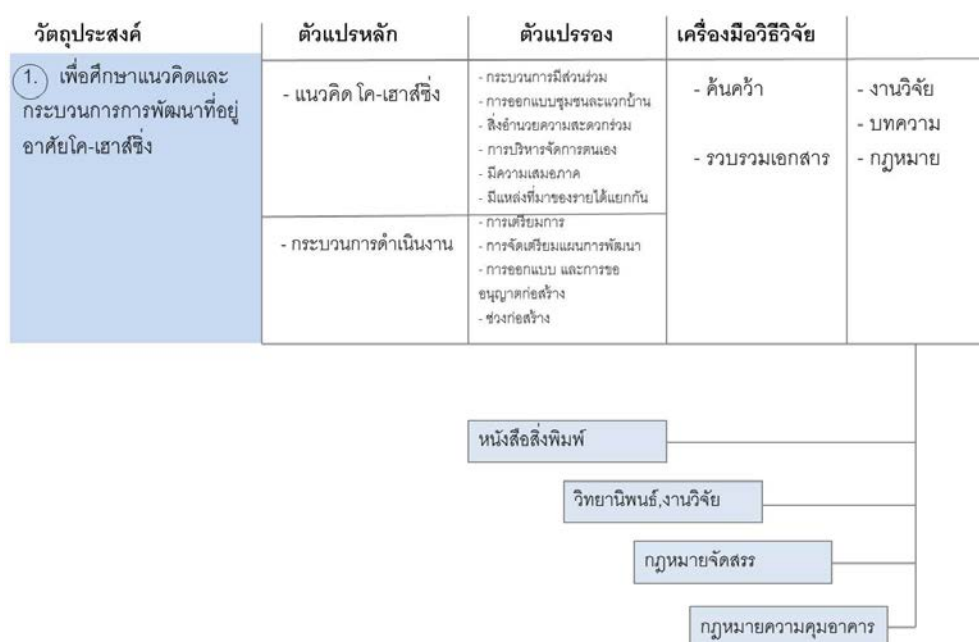
3.5.1 ระยะเวลาดำเนินงานยาวนาน เนื่องจากใช้กระบวนการมีส่วนร่วม ซึ่งผู้วิจัยได้เข้าไปทำการสังเกตตั้งแต่ เดือนมกราคม 2554 จนถึง กุมภาพันธ์ 2555 ซึ่งโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่สมาชิกยังไม่ได้ย้ายเข้าอยู่อาศัย

3.5.2 ข้อมูลทางการเงิน เชิงลึกของโครงการ ซึ่งเหมาะสมที่จะเป็นความลับ เนื่องจากเป็นโครงการที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จนครบทุกหลัง สัดส่วนขอค่าดำเนินการ และกำไรสุทธิจึงไม่ควรเปิดเผย

3.6 วิธีดำเนินการวิจัย

ผู้วิจัยได้ดำเนินวิธีดำเนินการวิจัยตามจุดประสงค์ของการวิจัยแต่ละข้อดังต่อไปนี้

จุดประสงค์ข้อที่ 1 เพื่อศึกษาแนวคิดและกระบวนการการพัฒนาที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซึ่ง



ตารางที่ 3.1 วิธีดำเนินการวิจัยตามจุดประสงค์ข้อที่ 1

จุดประสงค์ข้อที่ 2 เพื่อศึกษาการดำเนินงาน และติดตามผลของโครงการตัวอย่าง

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	เครื่องมือวิจัย	กลุ่มตัวอย่าง
2. เพื่อศึกษาการดำเนินงาน และติดตามผลของโครงการตัวอย่าง	<ul style="list-style-type: none"> - การดำเนินงานของโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> - การเตรียมการ - การจัดเตรียมแผนการพัฒนา - การออกแบบ และการขอ อนุญาตก่อสร้าง - ช่วงก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> - สัมภาษณ์ - สังเกต โดย การเข้าร่วม ประชุมพัฒนาโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้พัฒนาโครงการ - ผู้เชี่ยวชาญ - สมาชิกโครงการ
	<ul style="list-style-type: none"> - ติดตามผลของโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> - กายภาพ, - การตลาด - การเงิน,ระยะเวลา - ชุมชน 		

ตารางที่ 3.2 วิธีดำเนินการวิจัยตามจุดประสงค์ข้อที่ 2

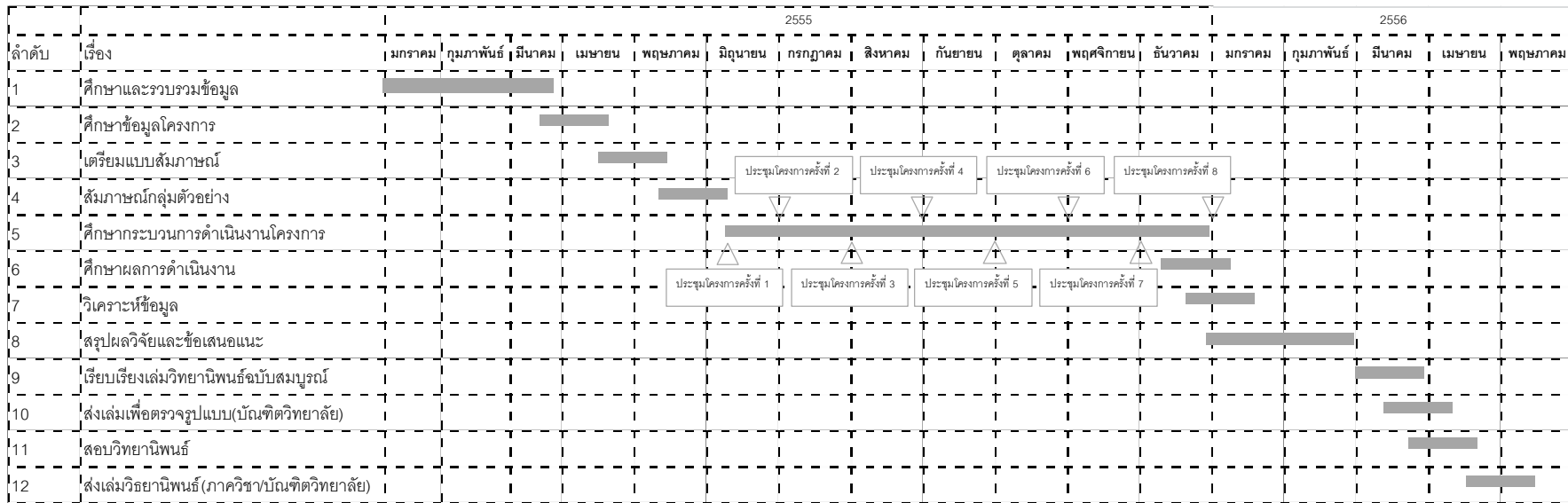
จุดประสงค์ข้อที่ 3 เพื่อศึกษาอุปสรรค และข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการ

จุดประสงค์ข้อที่ 4 เสนอแนะ แนวทางปรับปรุงกระบวนการพัฒนาโครงการ

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	เครื่องมือวิจัย	กลุ่มตัวอย่าง
3. เพื่อศึกษาอุปสรรค และข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - อุปสรรค - ข้อจำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> - อุปสรรค และข้อจำกัดของการดำเนินงานโครงการจากปัจจัยภายใน - อุปสรรค และข้อจำกัดของการดำเนินงานโครงการจากปัจจัยภายนอก 	<ul style="list-style-type: none"> - สัมภาษณ์ - สังเกต 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้พัฒนาโครงการ - ผู้เชี่ยวชาญ - สมาชิกโครงการ
4. เสนอแนะ แนวทางปรับปรุงกระบวนการพัฒนาโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อเสนอแนะแนวทางปรับปรุง 		<ul style="list-style-type: none"> - สัมภาษณ์ 	

ตารางที่ 3.3 วิธีดำเนินการวิจัยตามจุดประสงค์ข้อที่ 3,4

3.7 ระยะเวลาดำเนินงาน



ตารางที่ 3.4 ระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย

บทที่ 4

แนวคิดและกระบวนการการพัฒนาที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซิ่ง

4.1 ที่มาของโครงการ

ที่มาของโครงการบ้านเดียวกันเกิดจากแนวความคิดร่วมกันของหลายภาคส่วนเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เน้นความมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยและผู้พัฒนาโครงการ โดยเป็นความร่วมมือขององค์กรทั้ง 4 ส่วน ประกอบด้วย (1) ผู้พัฒนาโครงการ บริษัท แพลน เอสเตท จำกัด (2) ผู้ออกแบบ อาศรมสถาปนิกเพื่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม (3) เจ้าของที่ดิน โรงเรียนรุ่งอรุณ (4) บริษัท บ้านเดียวกัน จำกัด โดยมีความเป็นมาของแต่ละองค์กรดังต่อไปนี้

(1) ประวัติบริษัท แพลน เอสเตท จำกัด

บริษัท แพลน เอสเตท จำกัด เป็นบริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัทแพลนที่เริ่มจากการสร้างชื่อเสียงจากบริษัท แพลน อาคิเต็ค จำกัด ด้านการออกแบบงานสถาปัตยกรรม จนเป็นที่รู้จักในวงการอย่างกว้างขวาง โดยขณะนั้นบริษัท แพลน เอสเตท จำกัด เป็นเพียงหน่วยงานระดับฝ่าย หน่วยงานหนึ่งในบริษัท แพลน อาคิเต็ค จำกัด ด้วยความสนใจงานด้านพัฒนาที่ดินเป็นทุนเดิม จึงได้รับบริหารโครงการให้กับ เจ้าของที่ดินและร่วมลงทุนบ้างในบางโครงการ และได้จดทะเบียนเป็นบริษัท แพลน เอสเตท จำกัด ในปี 2531 บริษัท แพลน เอสเตท จำกัด เริ่มต้นดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีแนวทาง การดำเนินธุรกิจที่มุ่งเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างสร้างสรรค์ และมีเอกลักษณ์เฉพาะ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้าและสังคมโดยรวม ผลงานโครงการที่บริษัท แพลน เอสเตท จำกัด พัฒนา ได้แก่ โครงการบ้านสวนริมคลองบางมด โครงการบ้านสวนริมคลองเจ้าพระยา-บางปะอิน โครงการบ้านสวนริมคลองกรุงเทพกรีฑา โครงการบ้านสวนสุขโขทัย

ปัจจุบัน บริษัท แพลน เอสเตท จำกัด ได้เพิ่มบทบาทในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ จากการเป็น บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพียงอย่างเดียวได้ขยายขอบเขตการดำเนินงานทางด้านการบริหาร และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ รับบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้กับ กลุ่มบริษัท เงินทุนธนชาติ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทใน

เครือข่ายการดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพทั้งด้าน การพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง การดูแล บำรุงรักษาทรัพย์สิน การตลาดและการขาย เพื่อเพิ่มมูลค่าของ อสังหาริมทรัพย์ที่รับบริหาร ผลงาน โครงการที่บริษัทบริหารโครงการและบริหารชุมชน ได้แก่ โครงการ บ้านสวนพุทธมณฑล สาย 1 โครงการบ้านสวนริมหาดชะอำ อาคารกลาสเฮ้าส์บิวติง อาคารกลาสเฮ้าส์รัชดา (www.planasstate.co.th,2013)

(2) ประวัติศาสตร์สถาปนิกเพื่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม(Ashram of Community and Environmental Architect)

สำนักวิชาสถาปนิกชุมชนและสิ่งแวดล้อมก่อตั้งขึ้นเพื่อหนึ่ง เป็นสำนักงานที่มีการ ปฏิบัติงานจริงเพื่อรองรับการเรียนผ่านการทำงานจริงของนักศึกษาของสำนักวิชาสถาปัตยกรรม เพื่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม สถาบันอาศรมศิลป์ และสองเพื่อรับออกแบบงานสถาปัตยกรรมที่ใส่ใจ ชุมชนและสิ่งแวดล้อม คุณค่าแท้ของสถาปัตยกรรมนั้นจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อสถาปัตยกรรมนั้น ก่อ เกิดขึ้นเพื่อเชื่อมต่อวัฒนธรรมการเป็นอยู่ของชุมชนซึ่งเกี่ยวเนื่องเชื่อมโยงกับชีวิตจิตใจของคนในแต่ละสังคมอย่างแนบแน่น มีความสอดคล้องเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับสภาพแวดล้อมในแต่ละพื้นที่ เกิดเป็น “ภูมิปัญญา” ท้องถิ่น อันหลากหลายในชุมชนโลกนั่นเอง แต่ในปัจจุบันสถาปัตยกรรม ศาสตร์กลับเป็นศาสตร์แห่งการออกแบบตามกระแสโลกาภิวัตน์ ที่จะนำโลกไปสู่วัฒนธรรมเดียวที่ คำนึงถึงชีวิตจิตใจของผู้ที่พักอาศัยและวัฒนธรรมท้องถิ่นที่งดงามเรียบง่ายและยั่งยืนน้อยลงทุกที จนทำให้มนุษย์กลับเป็นฝ่ายที่ต้องปรับเปลี่ยนตัวเองและวัฒนธรรมให้เชื่อมต่อกับงานสถาปัตยกรรม สำนักงานสถาปนิกตระหนักในคุณค่าแท้ของงานสถาปัตยกรรมดังนั้นเราจึงให้น้ำหนักในการ ทำงานร่วมกันระหว่างผู้ออกแบบ โดยมีเป้าหมายที่จะแลกเปลี่ยนความรู้ ความต้องการเพื่อเป็น พื้นฐานให้สถาปนิกออกแบบบ้านอาคาร ที่เหมาะสมสอดคล้องกับแต่ละบริบทของชีวิต สภาพแวดล้อมและชุมชนนั้นๆเป็นการสืบสาน ผสมผสานระหว่างภูมิปัญญาเก่าไปพร้อมๆกับการ สร้างภูมิปัญญาใหม่ๆ ที่มีชีวิต เท่าทันสังคมปัจจุบันเพื่อนำไปสู่วิถีชีวิตและสังคมที่สงบเย็นและ ยั่งยืน(www.arsomlip.ac.th,2013)

(3) โรงเรียนรุ่งอรุณ

โรงเรียนรุ่งอรุณเป็นโรงเรียนเอกชนซึ่งมีวัตถุประสงค์ไม่แสวงหากำไร และได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชนในปี พ.ศ.2540



ภาพที่ 4.1 โรงเรียนรุ่งอรุณ

ปัจจุบันนี้โรงเรียนรุ่งอรุณได้ดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งมูลนิธิ โรงเรียนรุ่งอรุณ ถูกต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทะเบียนเลขที่ กท 1292 ให้ไว้ ณ วันที่ 2 กันยายน พ.ศ. 2546 โดยมูลนิธิโรงเรียนรุ่งอรุณ มีวัตถุประสงค์เพื่อ พัฒนาการศึกษา วิจัย ประมวล และวิเคราะห์ กระบวนการเรียนรู้ของมนุษย์ เพื่อพัฒนาคุณค่าที่แท้จริงของมนุษย์ให้มีความรู้ ความสามารถ เป็นคนดีและมีความสุข เป็นสื่อสร้างความเข้าใจอันดีระหว่าง เด็ก ผู้ใหญ่ สร้างความรับผิดชอบร่วมกันระหว่างโรงเรียนและครอบครัว ครูและผู้ปกครองในการวางแผนพัฒนาการศึกษา และพัฒนาด้านอื่นๆ ประสานความร่วมมือกับบุคคล คณะบุคคล สถานศึกษา และองค์กรต่างๆ เพื่อพัฒนาการศึกษาและสร้างภูมิปัญญา ศิลปวัฒนธรรม วิทยาศาสตร์ นวัตกรรม การสังคมสงเคราะห์ และสันติภาพ

รุ่งอรุณมีเป้าหมายให้นักเรียนเรียนรู้อย่างเป็นองค์รวม ดังนั้นสภาพแวดล้อมโดยรวมของโรงเรียนจึงเน้นความเป็นธรรมชาติเป็นพื้นฐานเพื่อกระตุ้นให้ นักเรียนในแต่ละวัยใช้เป็นห้องเรียน ธรรมชาติเพื่อบูรณาการการเรียนรู้ได้ด้วยตนเองโรงเรียนรุ่งอรุณตั้งอยู่บนพื้นที่สีเขียวประมาณ 50 ไร่ในเขตบางขุนเทียน ซึ่งเช่าจากมูลนิธิธัญมาตุตดิน เป็นพื้นที่เปิดโล่งมี อาคารเรียน 2 ชั้น หรือ 3 ชั้น บริเวณโดยรอบแวดล้อมด้วยธรรมชาติที่นักเรียนสามารถออกไปเรียนรู้ได้ มีการออกแบบ อาคารและสภาพแวดล้อมเพื่อเอื้อต่อการเรียนรู้ของนักเรียนทั้งภายในและภายนอกห้องเรียน และ การนำนักเรียนออกนอกสถานที่ เพื่อการเรียนรู้และสัมผัสของจริง

(4) ประวัติบริษัทบ้านเดียวกัน จำกัด

บริษัทบ้านเดียวกัน จำกัด ได้ ดำเนินการจัดตั้ง บริษัทตั้งแต่ เมษายน ๒๕๕๕ เป็นต้นมาจนถึง ปัจจุบัน โดยกรรมการของบริษัทเป็นหนึ่งในสมาชิกผู้อยู่อาศัยร่วมกับเจ้าของที่ดินเดิม และ ผู้พัฒนาโครงการ เพื่อซื้อที่ดินและได้นำมาพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแนวคิดของ Co-housing โดยกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนกลางยังคงเป็นของบริษัทบ้านเดียวกันจำกัด

บริษัทบ้านเดียวกันได้ดำเนินการพัฒนาโครงการมาแล้วหลายโครงการเช่น

1. บ้านร่มไม้ชายคลอง 1 ที่ตั้ง (ติดกับโรงเรียนรุ่งอรุณ) ถนนพระรามสอง ซอยอนามันเจริญ 25 ท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพฯ จำนวน 70 หลัง แล้วเสร็จปี พ.ศ. 2552
2. บ้านร่มไม้ชายคลอง 2 ที่ตั้ง ถนนพระรามสอง ซอยอนามันเจริญ 26 ท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพฯ จำนวน 33 หลัง แล้วเสร็จปี ธันวาคม พ.ศ. 2556
3. บ้านเดียวกัน 1 ที่ตั้ง (ติดกับโรงเรียนรุ่งอรุณ) ถนนพระรามสอง ซอยอนามันเจริญ 25 ท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพฯ บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์จำนวน 26 หลัง แล้วเสร็จปี เมษายนพ.ศ. 2556
4. บ้านเดียวกัน 2 ที่ตั้ง (ติดกับโรงเรียนรุ่งอรุณ) ถนนพระรามสอง ซอยอนามันเจริญ 25 ท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพฯ ในแนวคิดชุมชน Co-Housing กลุ่มผู้ซื้อเป็นผู้ปกครองโรงเรียนรุ่งอรุณ ประกอบด้วยบ้านทาวน์เฮ้าส์ 5หลัง บ้านเดี่ยว 1 หลัง กำหนดการแล้วเสร็จ เมษายน 2556
5. บ้านบางคู ที่ตั้ง บางขุนเทียน ซอยประจักษ์ 76 บางขุนเทียน กรุงเทพฯ จำนวน 26 แปลง

ในแนวคิดชุมชน Co-Housing กลุ่มผู้ซื้อเป็นครู พนักงานโรงเรียนรุ่งอรุณ และสถาบันอาศรมศิลป์ เป็นโครงการที่เกิดจากการรวมกลุ่มของพนักงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นชุมชนที่พึ่งพาเอื้อเฟื้อต่อกัน และมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มจนเข้าอยู่อาศัย และดำเนินงานก่อสร้างตามความพร้อมของพนักงานแต่ละครอบครัว เริ่มปี พ.ศ. 2547 ถึงปัจจุบัน

6. บ้านร่วมครัว สานสติ โฮมเฮ้า (โครงการตัวอย่าง) จากการรวมกลุ่มสมาชิกโครงการจากกลุ่มเพื่อน
7. บ้านปลูกรัก (โครงการตัวอย่าง) การรวมกลุ่มสมาชิกจาก กลุ่มครอบครัว เพื่อสร้างบ้านที่ประกอบด้วยความหลากหลาย
8. บ้านตั้งแข่งจ้าว (โครงการตัวอย่าง) การรวมกลุ่มสมาชิกจากกลุ่มครอบครัว เพื่อสร้างบ้านอยู่ร่วมกันในพื้นที่ดินมรดก
9. บ้านตระกูลงาม ของครอบครัววุฒิปรรณกุล การรวมกลุ่มสมาชิกจาก กลุ่มครอบครัว เพื่อสร้างบ้านริมน้ำในพื้นที่จัดสรร
10. บ้านเดียวกัน ลาดพร้าว 29 เป้าหมายเพื่อ การอยู่ร่วมกันของคนทำงานในเมือง ในรูปแบบของคอนโดมิเนียม

4.2 แนวคิดที่ใช้ในการพัฒนา Co-housing ของบริษัทบ้านเดียวกัน (สัมภาษณ์บริษัทบ้านเดียวกัน, 2554)

โครงการ Co-housing บ้านเดียวกันมีลักษณะ 6 ข้อ ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะประกอบด้วย

1. กระบวนการมีส่วนร่วม (Participation Process)
สมาชิกควรจะมีส่วนร่วมตั้งแต่การออกแบบชุมชน ซึ่งเป็นจุดแข็งของ Co-housing ตลอดจนรูปแบบการอยู่อาศัยกันในแต่ละวัน มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องต่างๆโดยมีการพูดคุยเพื่อบอกความต้องการของตน บางโครงการก่อตั้งชุมชนขึ้นโดย ผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่ทำให้ขาดกระบวนการมีส่วนร่วมไปและเกิดการขึ้นขึ้น บ่อยครั้งมักจะเริ่มต้นจากกลุ่มครอบครัวประมาณ 6-12 ครอบครัว
2. การออกแบบชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Design)
การออกแบบความเป็นเพื่อนบ้าน ส่วนมากมักขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของที่ตั้ง และมีบรรยากาศของวิถีการอยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กันของชุมชนอย่างแน่นแฟ้น สะท้อนความ

ต้องการของการอยู่ร่วมกันแบบครบถ้วน และรองรับสมาชิกในวัยต่างๆ เช่นกลุ่มเด็ก และกลุ่มผู้สูงอายุ เป็นต้น

3. สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน (Common Facility)

การมีกิจกรรมร่วมกันของสมาชิกถือเป็นหัวใจสำคัญ จึงมีการจัดพื้นที่ใช้สอยเพื่อทำกิจกรรมความสัมพันธ์ร่วมกัน และมีการใช้สอยร่วมกันเป็นกิจวัตรประจำ เช่นห้องเลี้ยงเด็ก ห้องรับประทานอาหาร หรือห้องนั่งเล่นพักผ่อน ห้องสมุด ห้องซักกรีด สระว่ายน้ำ ครุฑ โรงซ่อมรถ เป็นต้น

4. การบริหารจัดการตนเอง (Self-Management)

ส่วนใหญ่มีการนัดพบกันเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อแลกเปลี่ยนข่าวสาร และแก้ไขปัญหาทำความเข้าใจกัน มีการแบ่งความรับผิดชอบในการดำเนินงานส่วนกลาง เช่น ห้องครัวก็จะมีคนแบ่งหน้าที่ในการทำอาหาร ทำความสะอาด และดูแลรักษาส่วนกลางอื่นๆ

5. มีความเสมอภาค ไม่มีลำดับชั้นในการปกครองระหว่างสมาชิก ในการอยู่อาศัยต้องมีความเข้าใจในสิทธิของตนเอง และเคารพในสิทธิของสมาชิกท่านอื่น แต่ละคนมีโอกาส หน้าที่ และความรับผิดชอบ ในกระบวนการตัดสินใจอย่างเท่าเทียม

6. มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน (Separate Income Source)

สมาชิกแต่ละคนควรมีฐานะ ที่มาและรายได้ แตกต่างกัน และมีได้นำรายได้มารวมกัน หรือไม่มีผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างสมาชิก ซึ่งเป็นความเสี่ยงของโครงการ เช่นด้านการเงินและความสัมพันธ์ ตัวอย่างคือสมาชิกไม่ควรทำงานที่เดียวกันทั้งหมด หรือโครงการเป็นสวัสดิการของพนักงาน เพื่อหลีกเลี่ยงข้อขัดแย้งด้านผลประโยชน์ต่อกัน

โดยผู้วิจัย

ดังนั้นผู้วิจัยจึงสามารถสรุปผลการศึกษาโครงการตามกรอบแนวคิดโค-เฮาส์ซึ่งได้ตามตารางเปรียบเทียบต่อไปนี้

	บ้านเดียวกัน ทุ่งครุ	บ้านเดียวกัน บ้านกระถุนงาม	บ้านเดียวกัน บ้านสวนอิงคลอง	บ้านเดียวกัน บ้านเกือกกล	บ้านเดียวกัน ลาดพร้าว 29	โครงการ เท็น กรุงเทพฯ	โครงการบ้าน จัดสรร/ อาคารพัก	สหกรณ์ที่อยู่ อาศัย
กระบวนการมีส่วนร่วม	ไม่	ใช่	ใช่	ไม่	ใช่	ใช่	ไม่	ใช่
การออกแบบชุมชนและ บ้าน	ไม่	ใช่	ใช่	ไม่	ใช่	ใช่	ไม่	ใช่
สิ่งอำนวยความสะดวก	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่
การบริหารจัดการตนเอง	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่
มีความเสมอภาค	ใช่	ไม่	ใช่	ไม่	ใช่	ไม่	ใช่	ใช่
มีแหล่งที่มาของรายได้ แยกกัน	ไม่	ไม่	ใช่	ใช่	ใช่	ไม่	ใช่	ใช่
ความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิก	เพื่อนร่วมงาน	ครอบครัว	แปลกหน้า	แปลกหน้า	แปลกหน้า	กลุ่มเพื่อน	แปลกหน้า	แปลกหน้า
เจ้าของที่ดินเดิม	ครอบครัว	ครอบครัว	อาศรมศิลป์	อาศรมศิลป์	อาศรมศิลป์	บริษัทเคส สตูดิโอจำกัด	บริษัทผู้พัฒนา แบ่งเงิน	ส่วนกลาง
กรรมสิทธิ์ในที่ดินหลังพัฒนา โครงการ	แบ่งจโนดตาม พื้นที่บ้าน	จโนดเจ้าของ เดียว	แบ่งจโนดตาม พื้นที่บ้าน	แบ่งจโนดตาม พื้นที่บ้าน	เอกสารจดทะเบียน อาคารชุด 1	บริษัทเคส สตูดิโอจำกัด	ตามพื้นที่บ้าน/ เอกสารจัด	ส่วนกลาง

ตารางที่ 4.1 ตารางเปรียบเทียบโครงการตามกรอบแนวคิด โคเฮสซีซึ่ง

ซึ่งหลังจากการเปรียบเทียบแล้วพบว่า โครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้านสวนอิงคลอง และโครงการบ้านเดียวกัน @ลาดพร้าว 29 มีการดำเนินงานตามกรอบแนวคิดดังกล่าวทุกข้อ แต่โครงการบ้านเดียวกัน@ลาดพร้าว 29 มิได้มีการพัฒนาต่อ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงสมาชิก จึงทำให้โครงการชะลอไป ผู้วิจัยจึงดำเนินการศึกษาในส่วนของกระบวนการพัฒนาโครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้านสวนอิงคลองต่อไปเท่านั้น

4.3 กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซึ่ง(Mccamant, Durret, Hertzman, 1998)สามารถแบ่งออกเป็น 4 ช่วงคือ

ช่วงการเตรียมการ

1. สร้างกลุ่มสมาชิกในโครงการขึ้น
2. ลองให้สมาชิกเสนอความต้องการของแต่ละคน (ครอบครัว)
3. จัดตั้งองค์กรของสมาชิกในรูปแบบต่างๆ เช่น สหกรณ์, บริษัท, ห้างหุ้นส่วน
4. บันทึกความร่วมมือในประเด็นต่างๆ เช่น จุดประสงค์ของกลุ่มสมาชิก, ทำเลที่ตั้ง, การคาดการณ์ทางการเงิน
5. จัดตั้งผังองค์กร , กระบวนการตัดสินใจ, บันทึกความตกลงร่วมในแง่กฎหมาย

ช่วงการจัดเตรียมแผนการพัฒนา

1. ตั้งเป้าประสงค์ เพื่อเรียงลำดับชิ้นการทำงาน
2. คัดเลือก และจัดจ้าง กลุ่มที่ปรึกษาเช่น สถาปนิก,ที่ปรึกษาทางการเงิน,นิติกร,ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง
3. จัดหาที่ตั้งโครงการที่มีความเป็นไปได้มาเป็นตัวเลือก
4. วางแผนยุทธศาสตร์การพัฒนา คือการจัดสรรทรัพยากร และเวลาของสมาชิกตามบทบาท
5. พิจารณาทางเลือกทางการเงิน
6. พัฒนาความต้องการร่วมกัน เพื่อสร้าง Design Program
7. จัดทำร่าง สัญญาทางกฎหมาย
8. จัดซื้อ,จัดหาที่ดิน
9. ตั้งตารางเวลาของโครงการ

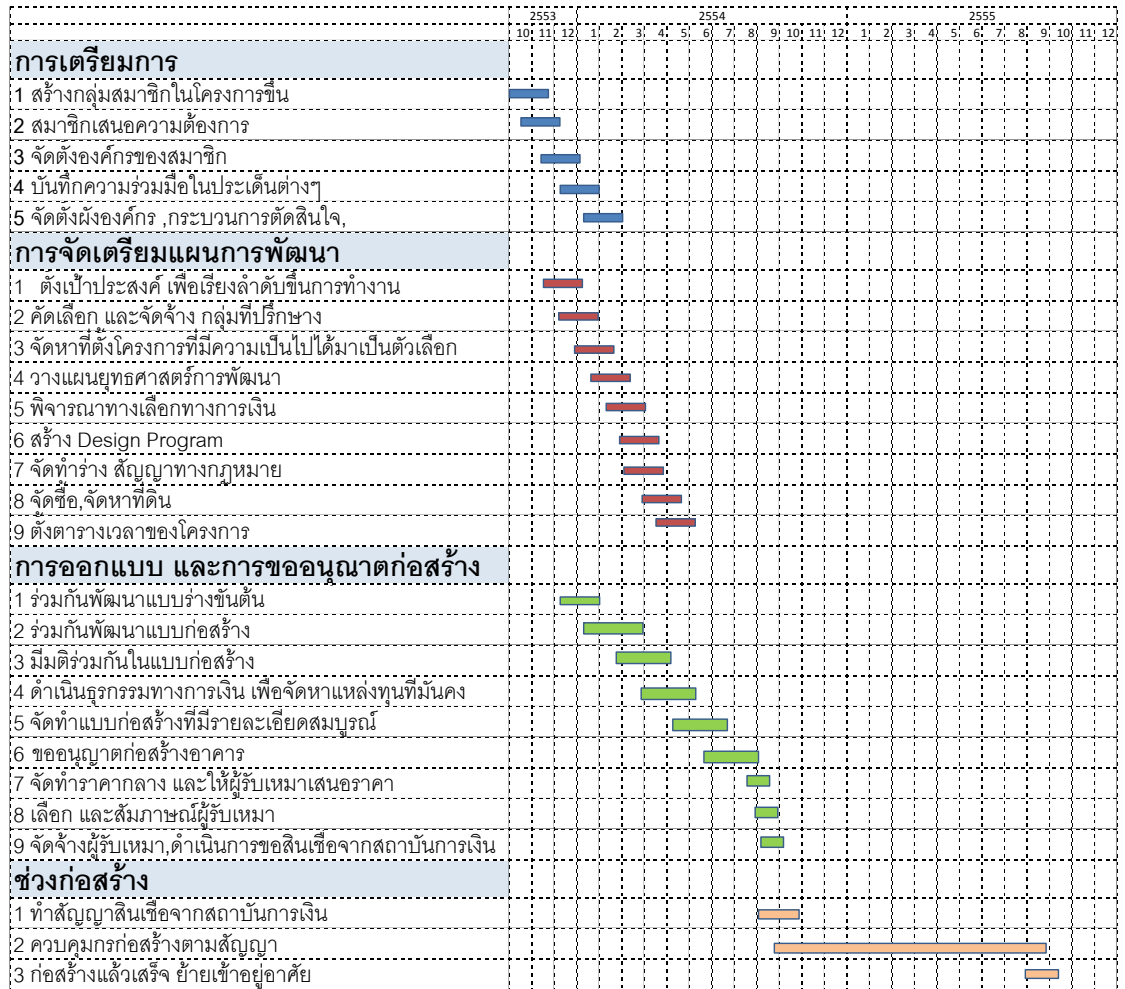
ช่วงการออกแบบ และการขออนุญาตก่อสร้าง

1. ร่วมกันพัฒนาแบบร่างขั้นต้น
2. ร่วมกันพัฒนาแบบก่อสร้าง
3. มีมติร่วมกันในแบบก่อสร้าง
4. ดำเนินธุรกรรมทางการเงิน เพื่อจัดหาแหล่งทุนที่มั่นคง
5. จัดทำแบบก่อสร้างที่มีรายละเอียดสมบูรณ์
6. ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
7. จัดทำราคาากลาง และให้ผู้รับเหมาเสนอราคา
8. เลือก และสัมภาษณ์ผู้รับเหมา
9. จัดจ้างผู้รับเหมา,ดำเนินการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

ช่วงก่อสร้าง

1. ทำสัญญาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน
2. ควบคุมกรก่อสร้างตามสัญญา
3. ก่อสร้างแล้วเสร็จ ย้ายเข้าอยู่อาศัย

ดังนั้นผู้วิจัยจึงสามารถสรุปผล การวางแผนกระบวนการพัฒนาโครงการกา บ้านเดียวกัน บ้าน
สวนอิงคลองตามกระบวนการ และเวลาที่ใช้ในการพัฒนา ตามตารางต่อไปนี้



ตารางที่ 4.2 ตารางแผนการดำเนินงาน

บทที่ 5

การดำเนินงาน และติดตามผลของโครงการตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้มีโอกาสเข้าไปสังเกตและสัมภาษณ์สมาชิกโครงการ และผู้พัฒนาโครงการในระหว่างการประชุมรายเดือนตั้งแต่เริ่มออกแบบร่วมกัน (มกราคม 2555) ซึ่งก่อนหน้านั้นในช่วงของการรวมกลุ่มสมาชิกผู้วิจัยได้ข้อมูลมาจากการรวบรวมเอกสาร และการสัมภาษณ์ โดยสามารถอภิปรายได้ตามช่วงเวลาต่อไปนี้

5.1 ช่วงการเตรียมการ

พฤศจิกายน 2553



ภาพที่ 5.1 สมาชิกโครงการประชุมกัน

กลุ่มอาจารย์สถาบันอาศรมศิลป์ที่สนใจการพัฒนาชุมชน Cohousing ร่วมกับทีมงานบ้านเดียวกัน ต้องการบ้านใกล้ที่ทำงานและโรงเรียนลูก ทีมงานจัดหาที่ดินติดโรงเรียนรุ่งอรุณขนาด 355 ตารางวา คำนวณงบประมาณเบื้องต้นเพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

ธันวาคม 2553

กลุ่มอาจารย์ชนเพื่อนที่ต้องการอยู่อาศัยแบบชุมชน Cohousing มาร่วมพัฒนาโครงการ เป็นทาวน์เฮาส์ 6 หลัง บ้านเดี่ยว 1 หลัง รวมเป็น 7 ครอบครัวประกอบด้วย



ภาพที่ 5.2 ครอบครัวคุณอัจฉิมา

ครอบครัวคุณอัจฉิมา ตีมันคงวณิช ซึ่งมีสมาชิก 4 คน ประกอบด้วยคุณอัจฉิมาเป็นแม่บ้าน และบุตรชาย 3 คน ทั้งหมดกำลังศึกษาอยู่ที่โรงเรียนรุ่งอรุณ



ภาพที่ 5.3 ครอบครัวรศ.ดร.วรรณณา

ครอบครัวรศ.ดร.วรรณา ประยุกต์วงศ์ ซึ่งมีสมาชิก 2 คน ประกอบด้วยรศ.ดร.วรรณา ประยุกต์วงศ์ ประกอบอาชีพผู้ช่วยอธิการบดีฝ่ายวิชาการ และวิจัยสถาบันอาศรมศิลป์ และบุตรชาย ซึ่งศึกษาอยู่ที่โรงเรียนรุ่งอรุณ



ภาพที่ 5.4 คุณจุมพล

ครอบครัวคุณจุมพล ชินะประพัฒน์ ประกอบด้วยคุณจุมพลซึ่งเป็นศิลปินบำบัดด้วยวิธีการเยียวยา และนักพัฒนาศักยภาพมนุษย์ ภรรยาเป็นแม่บ้าน และบุตรสาววัยรุ่น กำลังศึกษาอยู่ที่โรงเรียนรุ่งอรุณ



ภาพที่ 5.5 ครอบครัว คุณเดวิด

ครอบครัว คุณเดวิด ลอง ซึ่งมีสมาชิก 3 คน ประกอบด้วยคุณเดวิด ภรรยาและบุตรสาว
อายุ 2 ขวบโดยคุณเดวิด ประกอบอาชีพ ผู้ประสานงานแผนภาษาไทย AUA



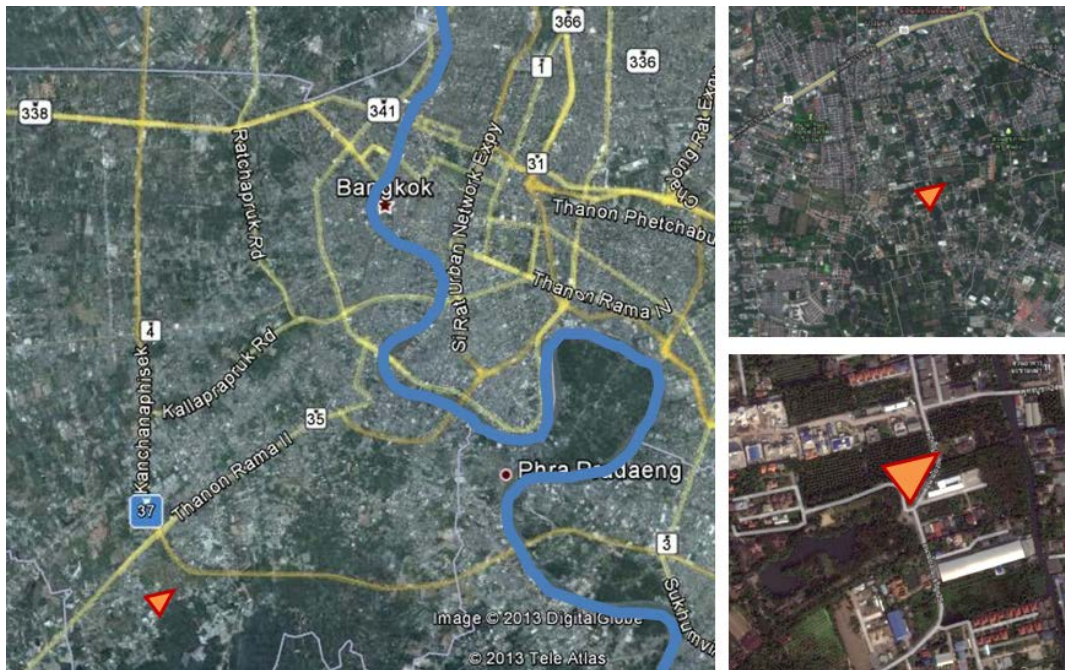
ภาพที่ 5.6 ครอบครัวอาจารย์สุรพล

ครอบครัวอาจารย์สุรพล ธรรมร่วมดี ประกอบด้วยอาจารย์สุรพล และภรรยา ทั้งคู่เป็น
อาจารย์ที่โรงเรียนรุ่งอรุณ มีบุตรชาย 1 คนกำลังศึกษาอยู่ที่โรงเรียนรุ่งอรุณ



ภาพที่ 5.7 ครอบครัวพันตำรวจเอก ดร.สหัสสชัย โลจายะ

ครอบครัวพันตำรวจเอก ดร.สหัสสชัย โลจายะ ผู้กำกับกองยุทธศาสตร์ สันติบาล
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ และภรรยาเป็นแม่บ้าน โดยมีบุตรสาวกำลังศึกษาอยู่ที่โรงเรียนรุ่งอรุณ



ภาพที่ 5.8 ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการบ้านเดียวกัน 2 @ บ้านอิงคลอง

ที่ตั้ง 391 พระราม 2 ซอย 33 แขวงท่าข้าม บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

ทิศเหนือติดกับ - คลองสาธารณะ กว้าง 3 เมตร และสวนมะพร้าว

ทิศใต้ติดกับ - ถนนสาธารณะ กว้าง 8 เมตร (ถนน 6 เมตร ทางเท้า ข้างละ 1 เมตร)

ทิศตะวันออก - ฝั่งตรงข้ามถนนเป็นอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ประกอบด้วยร้านอาหารและ
โรงเรียนสอนพิเศษ

ทิศตะวันตก - โรงเรียนรุ่งอรุณ

5.2 ช่วงการจัดเตรียมแผนการพัฒนา

มกราคม 2554



ภาพที่ 5.9 การ Work Shop ของสมาชิกโครงการ

Work Shop ทำความรู้จักกัน นัดนำอาหารมาทานร่วมกัน แลกเปลี่ยนภาพบ้านในพื้นที่ จนได้แนวคิดร่วมกัน นั่นคือ การมีเพื่อนบ้านอยู่อย่างใกล้ชิดธรรมชาติและดูแลลูก ซึ่งเป็นอาจารย์สถาบันอาศรมศิลป์ 2 ครอบครัว เพื่อนผู้ปกครองโรงเรียนรุ่งอรุณ 4 ครอบครัว ว่างอีก 1 ครอบครัว รวมสมาชิก 18 คน

กุมภาพันธ์ 2554



ภาพที่ 5.10 สมาชิกโครงการประชุมกัน

Core Group ซึ่งประกอบด้วยตัวแทนของแต่ละครอบครัว ประกอบด้วยคุณอััจฉิมา , คุณจุมพล, พันตำรวจเอก ดร.สหสชัย , อาจารย์สุรพล , คุณเดวิด และรศ.ดร.วรรณารัเริ่มกระบวนการออกแบบบ้าน โดยว่าจ้างบริษัทสถาปนิกทำการวางผังชุมชน และกำหนดให้โครงการไม่มีรั้วกันระหว่างบ้าน เป็นชุมชนแบบกลุ่มบ้านเดียวกัน

ผู้วิจัยสังเกตเห็นบทบาทของแต่ละสมาชิก ตามความรู้และความสนใจของแต่ละคน โดยที่เริ่มเกิดผู้นำของชุมชนขึ้นจากการประชุมอย่างไม่เป็นทางการ โดยอาจารย์สุรพลมักเป็นผู้ดำเนินการประชุมตามวาระต่างๆ และเป็นผู้เสนอข้อพูดคุยถกเถียงอยู่เป็นประจำ

5.3 ช่วงการออกแบบ และการขออนุญาตก่อสร้าง

มีนาคม 2554



ภาพที่ 5.11 กระบวนการมีส่วนร่วมของสมาชิก

การใช้กระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วมกำหนดพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการใช้ร่วมกัน เช่น ศาลา ที่แยกขยะ ศาลพระภูมิ ที่หมักปุ๋ย ทางเดินริมน้ำ เป็นต้น

พฤษภาคม 2554



ภาพที่ 5.12 แบบจำลองโครงการ

ทำการออกแบบรายละเอียดแต่ละหลังตามความต้องการ และคำนวณราคาแจ้งแก่สมาชิก เพื่อตรวจสอบความเป็นไปได้ทางการเงิน ซึ่งทางธนาคารเกียรตินาคินเป็นเพียงสถาบันทางการเงินเพียงแห่งเดียวที่รับพิจารณา เนื่องจากธนาคารเกียรตินาคินมีนโยบายสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยแบบทางเลือก

มิถุนายน 2554



ภาพที่ 5.13 สมาชิกโครงการร่วมกันแสดงความเห็น

สถาปนิกแลกเปลี่ยนผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบ และเสนอทางเลือกทำให้มีพื้นที่สีเขียวมากขึ้น โดยการใช้ที่จอดรถร่วม และยังสามารถใช้เป็นพื้นที่จัดกิจกรรมร่วมกัน สมาชิกเห็นด้วย และพอใจต่อทางเลือกใหม่ กลุ่มบ้านเดียวกันมีสนามหญ้ายาวต่อเนื่องกัน มีที่ให้เด็ก ๆ วิ่งเล่นมากขึ้นตัวรถอยู่นอกบ้านทำให้สมาชิกใกล้ชิดพื้นที่สวนมากขึ้น

ผู้วิจัยสังเกตเห็นถึงความขัดแย้ง อันเนื่องจากการประชุมไม่ได้ข้อสรุปในหลายประเด็น เนื่องจากจะใช้วิธีการพูดคุยกันจนกระทั่งสมาชิกทุกคนเห็นด้วยซึ่งมักใช้เวลายาวนาน

กรกฎาคม 2554



ภาพที่ 5.14 กิจกรรมร่วมกันจัดดอกไม้

สมาชิกโครงการเริ่มรู้สึกว่ามี ความขัดแย้งในกลุ่มสมาชิกคู่ ฤกษ์มงคล ชินะประพัฒน์ ซึ่งเป็นนักศิลปะบำบัดจึงได้เสนอให้จัด Work Shop เรื่องการอยู่ร่วมกันในความแตกต่าง โดยใช้วิธีการจัดดอกไม้โดยไม่พูดกัน สื่อถึงการดำเนินงานเพื่อบรรลุจุดประสงค์เดียวกันโดยให้เคารพความคิดเห็นแบบต่างๆ และยังมี การแลกเปลี่ยนเรื่องข้อกังวลต่างๆ เช่นปัญหาที่จอดรถรวม ทางเดินเข้าบ้าน เวลาฝนตก เพื่อร่างหลักการในการอยู่ร่วมกัน และการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง

ผู้พัฒนาโครงการแจ้งผู้วิจัยจากการสัมภาษณ์ว่ากิจกรรมการจัดดอกไม้ช่วยให้สมาชิกมีความเข้าใจในบทบาท และกระบวนการออกแบบร่วมกันได้ และสามารถแก้ไขความไม่เข้าใจกันได้เป็นอย่างดี

สิงหาคม-กันยายน 2554



ภาพที่ 5.15 หุ่นจำลองเสมือนจริง

ปรับแบบบ้านแต่ละหลัง และพัฒนาแบบให้ลงตัวมากขึ้น ทำหุ่นจำลองเพื่อความเข้าใจ
ตรงกันแบบสรุปแบบขั้นสุดท้าย

พฤศจิกายน-ธันวาคม 2554



ภาพที่ 5.16 อุทกภัยปี 2554

น้ำท่วมกรุงเทพ ทำให้จำเป็นต้องหยุดโครงการชั่วคราว เพื่อประเมินความเสียหาย
เนื่องจากน้ำท่วมถนนพระราม 2 แต่ไม่ท่วมพื้นที่โครงการ

มกราคม 2555



ภาพที่ 5.17 สมาชิกโครงการให้สัมภาษณ์

ประชุมร่วมกันเพื่อหารือเรื่องการปรับแบบบ้านเพื่อรับมือน้ำท่วมและภัยธรรมชาติ โดยทำการปรับแบบบ้านยกสูงขึ้นเพื่อหนีน้ำท่วม ปรับงานระบบ และปรับราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น โดยค่าก่อสร้างรวมเพิ่มขึ้นประมาณ 10%

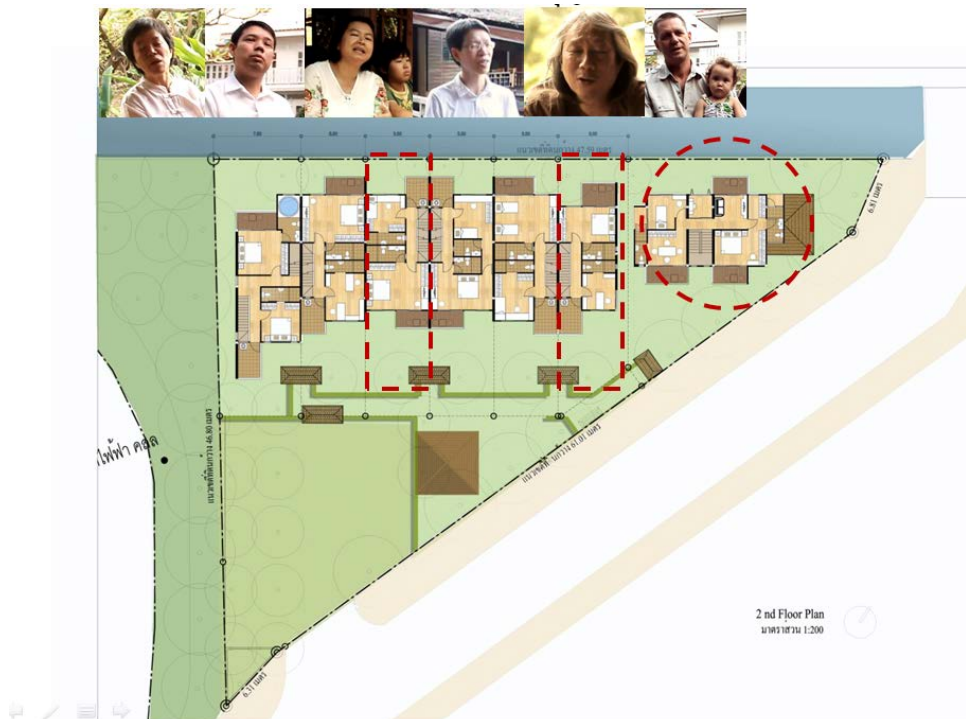
๑. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน
 ๒. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน
 ๓. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน
 ๔. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน
 ๕. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน
 ๖. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน

๗. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน
 ๘. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน
 ๙. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน
 ๑๐. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน
 ๑๑. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน
 ๑๒. **พฤษภาคม ๒๕๕๔** คณะกรรมการพัฒนาโครงการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน

ภาพที่ 5.18 สรุปกระบวนการพัฒนาโครงการ



ภาพที่ 5.19ผังพื้นชั้น 1(7 หลังคาเรือน)



ภาพที่ 5.20ผังพื้นชั้น 2(7 หลังคาเรือน)



ภาพที่ 5.21 ผังพื้นชั้น 3(7 หลังคาเรือน)



ภาพที่ 5.22 ผังหลังคา (7 หลังคาเรือน)

กุมภาพันธ์-มีนาคม 2555

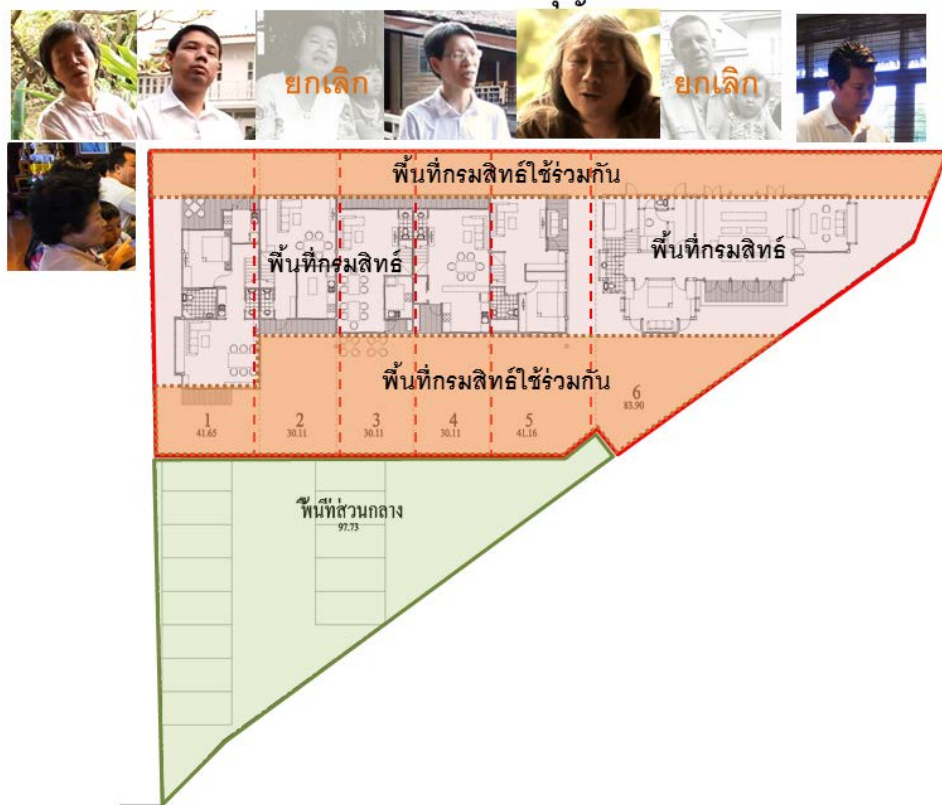


ภาพที่ 5.23 สมาชิกโครงการใหม่

สมาชิกโครงการ 2 ครอบครัวยุติการเปลี่ยนใจไม่ร่วมโครงการเนื่องจากเกิดความขัดแย้งในครอบครัว และสภาพคล่องทางการเงิน อันเนื่องมาจากภัยพิบัติ และค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น ทำให้มีการปรับเปลี่ยนสมาชิกในโครงการ ซึ่งสมาชิกโครงการต้องหาสมาชิกเพื่อเข้ามาทดแทน ซึ่งก็ได้สมาชิกใหม่เข้ามา 2 หลังรวมสมาชิกทั้งหมด 6 หลังคาเรือน และทำการปรับแบบตามความต้องการของสมาชิกใหม่

เมษายน 2555

สมาชิกใหม่อีก 2 ครอบครัวยุติการคิดเรื่องระบบการอยู่อาศัยร่วมกัน และเป็นครอบครัวใหญ่ตัดสินใจเรื่องการย้ายจากบ้านทาวน์เฮาส์เป็นบ้านเดี่ยวทำให้มีการปรับแบบจาก ทั้งหมด 7 ครอบครัวยุติการเป็น 6 ครอบครัวยุติการ จึงได้ดำเนินการทำแบบขึ้นสุดท้าย และทำการขออนุญาตก่อสร้าง



ภาพที่ 5.24 ผังพื้นที่ปรับปรุงใหม่ (6 หลังคาเรือน)

ราคาค่าก่อสร้างบ้านแถว 5 หลัง

บ้านแถว 5 หลัง				
ลำดับ	รายการ	ค่าวัสดุรวม5Plots	ค่าแรงรวม	ราคารวม 5Plots
	รวมมูลค่าการเตรียมงาน	356,000.00	17,500.00	373,500.00
ลำดับ	รายการ	ค่าวัสดุรวม5Plots	ค่าแรงรวม	ราคารวม 5Plots
	รวมงานเสาเข็ม	4,000.00	16,000.00	20,000.00
	รวมงานดิน	8,128.00	19,002.00	27,130.00
	รวมงานคอนกรีต	266,875.00	50,575.00	317,450.00
	รวมงานคอนกรีตหล่อสำเร็จ			170,650.00
	รวมงานเหล็กโครงสร้าง			482,434.50
	รวมงานโครงสร้างหลังคาเหล็ก			508,124.00
	รวมงานไม้แบบ			361,360.00
	รวมงานเบ็ดเตล็ด-โครงสร้าง			30000
	รวมงานพื้น			404,620.00
	รวมงานฝ้าเพดาน			313,760.00
	รวมงานสี			301,745.00
	รวมงานประตู หน้าต่าง			197,150.00
	รวมงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์			39,650.00
	รวมงานหลังคา			425,350.00
	รวมงานเบ็ดเตล็ด			223,555.00
	รวมงานระบบประปา			210,000.00
	รวมงานไฟฟ้า			237,500.00
	รวมต้นทุนวัสดุและค่าแรงงานทั้งหมดของตึกแถว คสล 5หน่วย			5,861,773.50
	ค่าดำเนินการ		10%	586,177.35
			รวม	6,447,950.85
	ส่วนลด			117950.85
	ราคาหลังหักส่วนลด			6,330,000.00

ตารางที่ 5.1 ตารางแสดงรายการวัสดุ และราคาบ้านแถว 5 หลัง

จากตาราง 5.1 จะเห็นได้ว่าค่าก่อสร้าง บ้านแถว 5 หลังรวมกัน เป็นมูลค่า 6,330,000.00 บาทซึ่งแต่ละหลังมีมูลค่าก่อสร้างเฉลี่ยคือ 1,266,000.00 บาทหรือ 9000 บาท/ตารางเมตร ซึ่งเป็นมูลค่าการก่อสร้างที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับการก่อสร้างในระบบบ้านสำเร็จรูปทั่วไป (ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 เมตร ไม่มีเสากลาง ต่ำ 9,230 กลาง 10,821 สูง12,420บาท/ตารางเมตร ที่มา มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย,2554) อันเนื่องมาจากการก่อสร้างที่เดียว 5 หลังทำให้ผู้รับเหมาเสนอส่วนลดเป็นจำนวนถึง 117,950.85 บาท

บ้านเดี่ยว				
ลำดับ	รายการ	ค่าวัสดุรวม	ค่าแรงรวม	ราคารวม
	รวมมูลค่าการเตรียมงาน	144,000.00	11,000.00	155,000.00
ลำดับ	รายการ	ค่าวัสดุรวม	ค่าแรงรวม	ราคารวม
2	งานโครงสร้าง			
	รวมงานเสาเข็ม	2,300.00	5,450.00	7,750.00
	รวมงานดิน	1,350.00	16,650.00	18,000.00
	รวมงานคอนกรีต	119,950.00	19,650.00	139,600.00
	รวมงานคอนกรีตหล่อสำเร็จ			109,250.00
	รวมงานเหล็กโครงสร้าง			239,895.70
	รวมงานโครงสร้างหลังคาเหล็ก			346,815.00
	รวมงานไม้แบบ			163,400.00
	รวมงานเปิดเดลิท-โครงสร้าง			12000
ลำดับ	รายการ	ค่าวัสดุรวม	ค่าแรงรวม	ราคารวม
3	งานสถาปัตยกรรม			
	รวมงานพื้น			193,520.00
	รวมงานผนัง			363,960.00
	รวมงานฝ้าเพดาน			151,960.00
	รวมงานสี			152,190.00
	รวมงานประตู หน้าต่าง			63,400.00
	รวมงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์			8,750.00
	รวมงานหลังคา			222,100.00
	รวมงานเปิดเดลิท			111,770.00
4	งานระบบประปา			
	รวมงานระบบประปา			147,000.00
	รวมต้นทุนวัสดุและค่าแรงงานทั้งหมดของตึกแถว คสล 5หน่วย			2,706,360.70
	รวมต้นทุนวัสดุและค่าแรงทั้งหมด บ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์			
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (10%)			270,636.07
	รวม			2,976,996.77
	ส่วนลด			56996.77
	ราคารวมหลังหักส่วนลด			2,920,000.00

ตารางที่ 5.2 ตารางแสดงรายการวัสดุ และราคาเดี่ยว 1 หลัง

จากตาราง 5.2 จะเห็นได้ว่าค่าก่อสร้าง บ้านแถว 5 หลังรวมกัน เป็นมูลค่า 6,330,000.00 บาทซึ่งแต่ละหลังมีมูลค่าก่อสร้างเฉลี่ยคือ 2,920,000.00 บาทหรือ 9000 บาท/ตารางเมตร (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 300 ตารางเมตร) ซึ่งเป็นมูลค่าการก่อสร้างที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับการก่อสร้างในระบบบ้านสำเร็จรูปทั่วไป (บ้านเดี่ยว 2-3 ชั้น ต่ำ 10,397 กลาง 12,094สูง14,746 บาท/ตารางเมตร ที่มามูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย,2554) อันเนื่องมาจากการก่อสร้างพร้อมกัน ทาวน์เฮาส์ทำให้ผู้รับเหมาเสนอส่วนลดเป็นจำนวนถึง 56,996.77 บาท

5.4 ช่วงก่อสร้าง

พฤษภาคม 2555



ภาพที่ 5.25 การก่อสร้างโครงการ

เริ่มทำการก่อสร้างโครงการ โดยว่าจ้างบริษัทแปดน เอสเตท เป็นผู้ให้บริการปรึกษา และดำเนินการ ในระหว่างก่อสร้างก็ยังคงมีการพบปะเพื่อร่างกฎการอยู่อาศัยร่วมกัน

ผู้วิจัย สังเกตว่าสมาชิกโครงการมีส่วนร่วมกับช่วงก่อสร้างค่อนข้างน้อยซึ่งอาจนำมาสู่การปรับแก้ไข ต่อเติมบ้านในภายหลัง

มิถุนายน-ตุลาคม 2555

ดำเนินการก่อสร้างในส่วนของงานโยธา



ภาพที่ 5.26 สภาพการก่อสร้างด้านที่ติดคลองหลังโครงการ

งานระบบประกอบอาคาร และงานสถาปัตยกรรม โดยมีการออกแบบภายในโดยสมาชิก
โครงการเองด้วย



ภาพที่ 5.27 ผังภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่ส่วนกลาง

พฤศจิกายน 2555

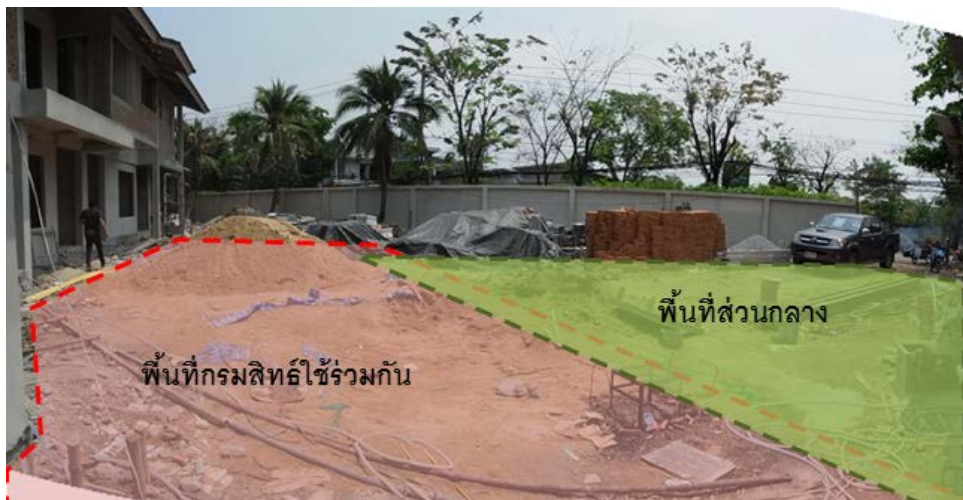
สมาชิกโครงการเริ่มดำเนินการยื่นเรื่องขอกู้เงินจากธนาคาร และเริ่มทำการโอนกรรมสิทธิ์
บ้านที่สำนักงานที่ดิน โดยบ้านเดียวที่จะมีการตกแต่งภายในด้วยได้ทำการโอนไปก่อน แต่ยังไม่ได้
เข้าอยู่อาศัย

ธันวาคม 2555

บ้านแถวก่อสร้างแล้วเสร็จ และพื้นที่ส่วนกลางกำลังปรับปรุงทัศนียภาพ พื้นที่ส่วนกลางด้านหน้าบ้านเพื่อให้สมาชิกใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยมีกรรมสิทธิ์แบ่งแยกตามโฉนดของบ้านแต่ละหลัง



ภาพที่ 5.28 บ้านแถวก่อสร้างแล้วเสร็จ



ภาพที่ 5.29 พื้นที่ส่วนกลางกำลังปรับปรุงทัศนียภาพ



ภาพที่ 5.30 ภาพอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ



ภาพที่ 5.31 ภาพอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ



ภาพที่ 5.32 บ้านเดี่ยว กำลังก่อสร้างส่วนหลังคา



ภาพที่ 5.33 คลองด้านหลังโครงการ



ภาพที่ 5.34 พื้นที่กรรมสิทธิ์ซึ่งให้ใช้ร่วมกันด้านหลังบ้าน

งานก่อสร้างแล้วเสร็จ งานสวนภูมิทัศน์เริ่มดำเนินการ สมาชิกโครงการโอนกรรมสิทธิ์จากบริษัทบ้านเดียวกัน สมาชิกโครงการเริ่มเข้าอยู่อาศัย ในขณะที่สมาชิกบางหลังยังทำการตกแต่งภายในต่อไป

5.5 ร่างบันทึกข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกันเบื้องต้น

กุมภาพันธ์ 2556

การร่างบันทึกข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกันเบื้องต้นก่อน การย้ายเข้าอยู่อาศัย เริ่มมีการทำบันทึกข้อตกลงการอยู่ร่วมกันตั้งแต่ช่วงท้ายของการออกแบบร่วมกัน หลังจากสมาชิกในโครงการได้เห็นหุ่นจำลอง ทำให้เห็นภาพโครงการมากขึ้น ซึ่งสมาชิกก็เห็นปัญหาในการอยู่ร่วมกันในอนาคตด้วย ข้อตกลงนี้เป็นเพียงร่างข้อตกลงที่ผู้วิจัยจดบันทึกในช่วงที่ทำวิจัย (ม.ค. 55-ก.พ. 56) ซึ่งสมาชิกโครงการมีการพัฒนารายละเอียดข้อตกลงตลอดระยะเวลาดำเนินงาน โดยร่างบันทึกข้อตกลงมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ร่างบันทึกข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกันเบื้องต้น

โครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้านสวนอิงคลอง

วัตถุประสงค์

1. เพื่อการอยู่ร่วมกัน ของสมาชิกภายในโครงการให้คงไว้ซึ่งความสัมพันธ์อันดี
2. ใช้เป็นระเบียบข้อบังคับ หรือข้อกำหนดสำหรับสมาชิกโครงการ
3. สมาชิกโครงการจะมีการประชุม พบปะหรือทำกิจกรรมร่วมกัน เดือนละ 1 ครั้ง

ระเบียบข้อบังคับ

1. การอยู่ร่วมกัน
 - 1.1 การใช้พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ส่วนบุคคล
 - พื้นที่ส่วนกลางประกอบด้วย ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ และสวนด้านหน้า

ให้ใช้พื้นที่เหล่านี้ร่วมกัน โดยพื้นที่จอดรถให้ที่จอดแต่ละช่องเป็นที่จอดรถไม่ประจำตำแหน่ง โดยสมาชิกแต่ละหลังมีสิทธิ์การจอดประจำหลังละ 1 คัน รถคันต่อไปให้เป็นการจอดชั่วคราว การจอดรถซ้อนคันให้ทำได้โดยให้ปลดเกียร์ว่าง เบรกมือ และให้แจ้งเพื่อนบ้านเอาไว้ด้วย

- พื้นที่ส่วนบุคคลที่ให้ใช้ร่วมกันเช่น สนามหญ้า หน้าบ้าน และเฉลียงไม้หลังบ้าน

ให้ใช้พื้นที่เหล่านี้ร่วมกัน โดยให้เป็นพื้นที่กิจกรรมของสมาชิกในโครงการ โดยต้องมีการร่วมกันดูแลไม่ว่าจะด้วยวิธีการจ้างคนมาดูแลสวน หรือช่วยกันดูแลในช่วงแรก สนามหญ้า ไม่ให้ปลูกต้นไม้ใหญ่ เพื่อคงไว้ซึ่งลานกิจกรรม การปลูกพืชผักสวนครัว ให้ปลูกได้บริเวณหลังบ้านของสมาชิกแต่ละหลัง

สิทธิ

1. ในการซื้อขาย/ให้เช่า จะต้องได้รับความเห็นชอบจากตัวแทนสมาชิกทุกหลัง
2. สมาชิกโครงการจะครอบครองพื้นที่ในสวนที่ตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และพื้นที่ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบ้านเดียวกัน ซึ่งสมาชิกโครงการเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นร่วมกับ แพลนเอสเตท และโรงเรียนรุ่งอรุณ
3. เงินค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง เช่นค่าเก็บขยะ ดูแลสวน ค่าน้ำ-ไฟ ในพื้นที่ส่วนกลางจะมีการเรียกเก็บรายเดือนตามค่าใช้จ่าย

การเลี้ยงสัตว์

1. สัตว์เลี้ยงในโครงการอนุญาตให้เลี้ยงปลา และนก ที่สามารถเลี้ยงในพื้นที่จำกัด โดยสุนัขและแมว ให้เลี้ยงได้เฉพาะพันธุ์ที่มีขนาดเล็ก แต่ต้องไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่สมาชิกหลังอื่น ในกรณีที่เกิดการพิพาทใดๆที่ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้สมาชิกจัดประชุมเพื่อหารือร่วมกัน

การต่อเติม/ดัดแปลงอาคาร

1. การต่อเติม/ดัดแปลง อาคาร ถ้าเป็นการต่อเติมเพียงเล็กน้อยที่ไม่กระทบกับโครงสร้างให้แจ้งเพื่อนบ้านทุกครั้งก่อนการต่อเติม ในกรณีที่เป็นการต่อเติมซึ่งกระทบกับโครงสร้าง ต้องทำแบบให้ตัวแทนสมาชิกโครงการทุกหลังเห็นชอบก่อนการต่อเติม

สรุปการร่างข้อตกลงการอยู่อาศัยร่วมกัน

ร่างบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น โดยมีวัตถุประสงค์ 3 ข้อดังกล่าวนี้ พบว่ามีเจตนาธรรมที่จะมีการอยู่อาศัยที่ดี และเมื่อสมาชิกทำการย้ายเข้าอยู่อาศัยแล้ว สมาชิกจะมีการทำบันทึกข้อตกลงร่วมกันอย่างเป็นทางการ เพื่อให้สมาชิกทุกหลังรับทราบ และลงนามรับบันทึกไว้

5.6 สรุปผลการศึกษาการดำเนินงาน

5.6.1 สรุปผลการศึกษาการดำเนินงานด้านแนวคิด

จากการศึกษาผู้วิจัยได้สรุปผลการแนวคิดและการดำเนินงานเป็น 3 ส่วนตามกลุ่มประชากร ตัวอย่าง คือ กลุ่มสมาชิกในโครงการ,ผู้พัฒนาโครงการ ผู้เชี่ยวชาญ โดยแต่ละกลุ่มได้สรุปเป็น 4 ส่วนตามจุดประสงค์ของการวิจัยดังต่อไปนี้

(1)	1	2	3	4	5	6	7	8
ชื่อ-นามสกุล	คุณ อััจฉิมา	ดร. วรรณมา	คุณ จุมพล	คุณ เดวิด	อาจารย์ สุรพล	พัน ตำรวจ เอก ดร. สหส ชัย	คุณโท	คุณ เต๋า
เพศ	หญิง	หญิง	ชาย	ชาย	ชาย	ชาย	ชาย	ชาย
อายุ (ปี)	4x	5x	4x	4x	4x	4x	5x	5x
สถานภาพสมรส	สมรส	สมรส	สมรส	สมรส	สมรส	สมรส	สมรส	สมรส
ระดับการศึกษา	ป.ตรี	สูงกว่า ป.ตรี	ป.ตรี	ป.ตรี	สูงกว่า ป.ตรี	สูงกว่า ป.ตรี	สูงกว่า ป.ตรี	ป.ตรี
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	4	2	3	3	3	3	3	4
อาชีพ	แม่บ้าน	ครู	ศิลปิน	เจ้าหน้าที่ ภาษา	ครู	ตำรวจ	วิศวกร	มัธนา กร
-ลักษณะโครงการที่ ท่านอยู่ในปัจจุบัน	บ้านแถว	บ้าน เดี่ยว	บ้าน แถว	อพาร์ ทเมนต์	บ้าน แถว	บ้าน แถว	บ้าน แถว	บ้าน เดี่ยว
-ลักษณะการถือครองที่ อยู่อาศัย	เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ	เช่า	เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ

-ความพึงพอใจในการ อยู่อาศัย	น้อย	น้อย	น้อย	น้อย	น้อย	น้อย	น้อย	น้อย
(1)	1	2	3	4	5	6	7	8
-ปัญหาที่พบเจอ ระหว่างการอยู่อาศัย	เพื่อนบ้าน	ชุมชน	ชุมชน	พื้นที่	ชุมชน	ทำเล	เพื่อน บ้าน	ทำเล
-แนวทางแก้ไขปัญหาที่ พบเจอ	หาที่อยู่ ใหม่	หาที่ อยู่ใหม่	หาที่อยู่ ใหม่	หาที่อยู่ ใหม่	หาที่อยู่ ใหม่	หาที่ อยู่ใหม่	หาที่ อยู่ใหม่	หาที่ อยู่ใหม่
ความเข้าใจใน วัตถุประสงค์	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก
ความมีจิตอาสา	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก	ดีมาก
ความพร้อมทางการเงิน	พร้อม	พร้อม	ไม่ พร้อม	ไม่ พร้อม	พร้อม	พร้อม	พร้อม	พร้อม
บุตร-ธิดาศึกษาที่โรงเรียน รุ่งอรุณ	3 คน	1 คน	1 คน	ไม่มี	1 คน	1 คน	1 คน	2 คน

ตารางที่ 5.3 ตารางแสดงผลการศึกษารายละเอียดสมาชิกโครงการ

- สมาชิกในโครงการมีความเข้าใจแนวคิดที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซึ่ง เป็นอย่างดีเนื่องจาก เป็นองค์ประกอบที่สำคัญอย่างยิ่งที่ทำให้ชุมชนกลุ่มตัวอย่างเลือกโครงการบ้านเดียวกันเป็นที่อยู่อาศัย ส่วนกระบวนการพัฒนานั้นสมาชิกยินดีอย่างยิ่งที่จะช่วยกันให้ความเห็น และ แลกเปลี่ยนกันอยู่ตลอดเวลาอย่างต่อเนื่อง

- อุปสรรค และข้อจำกัดของสมาชิกในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากกระบวนการที่ต้องการความร่วมมือ และความหลากหลายทางความคิดทำให้สมาชิกใช้เวลานานในการมีมติ ในแต่ละเรื่อง และบางประเด็นก็ไม่สามารถมีมติร่วมกันได้ เนื่องจากใช้วิธีการเสวนากลุ่มจนกว่าจะ ได้ความคิดเห็นร่วมกัน และข้อจำกัดของเวลายังสัมพันธ์กับค่าใช้จ่ายที่มากขึ้นทุกครั้งที่มีการ เสวนาย่อมหมายถึงความเข้าใจกันมากขึ้นโครงการที่เหมาะสมกับสมาชิกมากขึ้น แต่ก็แพงขึ้นด้วย

- ผลการดำเนินงานโครงการของโครงการบ้านเดียวกันในส่วนของสมาชิกโครงการ

สมาชิกได้บ้านที่ตรงกับความต้องการในงบประมาณที่แต่ละครอบครัวสามารถจ่ายได้ ในสังคมที่สมาชิกในชุมชนช่วยกันจัดตั้งกันเอง มีการให้เกียรติความเห็นกัน และมีความรู้สึกเป็นเจ้าของพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของชุมชนที่มีความเคารพเข้าใจกัน

- ข้อเสนอแนะ แนวทางปรับปรุงการดำเนินการของสมาชิกโครงการคือต้องการให้ลดการมีส่วนร่วมในระดับรายละเอียดทางสถาปัตยกรรม และวิศวกรรมประกอบอาคาร ซึ่งการแนะนำและตัดสินใจในเรื่องเหล่านี้ควรเป็นของผู้เชี่ยวชาญ หรือนักวิชาชีพ เพื่อให้ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย

1. ผู้พัฒนาโครงการ

- แนวคิด และกระบวนการดำเนินงานจากอาสาสมัครสถาปนิก มีความแม่นยำในเชิงทฤษฎี และได้นำกระบวนการดำเนินงานมาประยุกต์เข้ากับบริบทของชุมชน-สังคมของกลุ่มเป้าหมาย จนกระทั่งโครงการประสบผลสำเร็จ

- อุปสรรค และข้อจำกัดของผู้พัฒนาโครงการคือ ประสบการณ์ในการดำเนินโครงการในส่วนของการศึกษาโครงการทางการเงิน ทำให้เกิดความไม่ชัดเจนและความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการในระดับทั่วไป หรือเป็นตัวอย่างของโครงการอื่นๆ ยังมีความเสี่ยงสูงที่จะนำแนวคิดและกระบวนการดังโครงการตัวอย่าง

- ผลการดำเนินงานโครงการบ้านเดียวกันในมุมมองของผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งประสบความสำเร็จทั้งในแง่ของการบรรลุจุดประสงค์ทางแนวคิด เป็นการสร้างที่อยู่อาศัย และชุมชนที่มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน

- ข้อเสนอแนะ และแนวทางปรับปรุงคือผู้ดำเนินโครงการจะพยายามเผยแพร่ความรู้ความเข้าใจสู่วงกว้างมากขึ้น โดยผู้ดำเนินโครงการก็เห็นควรที่จะพัฒนาศาสตร์ของการพัฒนาโครงการในเชิงธุรกิจมากขึ้น และนำเสนอโครงการโค-เฮาส์ซึ่งในรูปแบบอื่นๆ เช่นกลุ่มบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม ในที่ตั้งต่างๆกัน โดยเฉพาะในเมือง

2. ผู้เชี่ยวชาญ

- แนวคิดของโครงการมีความน่าสนใจ เป็นสิ่งใหม่ในประเทศไทย ซึ่งเป็นแนวคิดที่สังคมเมืองสมัยปัจจุบันขาดหายไป และกระบวนการดำเนินงานอาจนำไปสู่ความยุ่งยากจนวายไปจนถึงเป็นการรบกวนเวลาสมาชิกในโครงการได้

- อุปสรรคและข้อจำกัดของโครงการคือ โครงการใช้วิธีการให้พื้นที่ส่วนกลางเป็นอำนาจต่อรองให้สมาชิกดำเนินชุมชนไปตามระเบียบที่สมาชิกตั้งขึ้น นั้นหมายความว่าผู้พัฒนาโครงการจะเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าของร่วมของโครงการตลอดไป ซึ่งเท่ากับสมาชิกจะไม่มีอิสระในที่ดินของตนในอนาคต เนื่องจากที่ดินของสมาชิกจะกลายเป็นที่ดินที่ไม่มีทางสาธารณะเข้าถึง (ใกล้เคียงกับภาวะการเป็นเจ้าของร่วมของอาคารพักอาศัยรวมที่มีพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่พาณิชย์ถือครองโดยเจ้าของโครงการ)ภาวะของความเป็นชุมชน ที่มีการพูดคุยจนกระทั่งเข้าใจกัน นั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา เนื่องจากการเติบโต และการเปลี่ยนผ่านของสมาชิกของโครงการ อาจทำให้แนวคิดเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากไม่มีกฎหมายรับรองโครงการทางกายภาพ (พรบ.จัดสรร) และไม่มีกฎหมายรับรองอำนาจของตัวแทนชุมชน (จดทะเบียนนิติบุคคล)

- ผลการดำเนินงานแสดงให้เห็นถึงโครงการที่ผ่านการพัฒนาโดยใช้กระบวนการเรียนรู้ ซึ่งเป็นสิ่งที่มีคุณค่า สร้างเสริมความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกโครงการและผู้พัฒนาโครงการ

- ข้อเสนอแนะและแนวทางปรับปรุงการพัฒนาโครงการ โครงการสมควรที่จะใช้ประโยชน์กับข้อกฎหมายที่สนับสนุนโครงการเช่น การขออนุญาตจัดสรรโครงการขนาดเล็กพิเศษ ซึ่งได้ผ่อนปรนข้อควบคุมต่างๆไปมากและจะเป็นประโยชน์ในการคุ้มครองสมาชิกโครงการด้วย

กรอบแนวคิด	ความเห็นของสมาชิก	ความเห็นของผู้พัฒนาโครงการ	ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ และผู้พัฒนาโครงการอื่น
กระบวนการมีส่วนร่วม	สมาชิกมีความเข้าใจและมีส่วนร่วมอย่างมากในการพัฒนาโครงการในทุกขั้นตอน โดยเห็นว่าคุ้มค่ากับเวลาที่ใช้ไป	ปัจจัยการมีส่วนร่วมเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากเป็นแนวคิดหลัก	เป็นเพียงแนวคิดส่วนย่อยซึ่งเป็นเพียงองค์ประกอบของโครงการที่ประสบความสำเร็จเนื่องจากทำเล และใช้เวลานานมาก
การออกแบบชุมชน	สมาชิกว่าจ้างบริษัทอาศรมสถาปนิก ดำเนินการก่อนที่จะได้ผลสรุปร่วมกันเป็นแบบสำหรับขออนุญาตก่อสร้างทำให้ ได้บ้าน	มีผลดีกับโครงการอยู่มาก เนื่องจากทำให้ผู้ซื้อได้บ้านและชุมชนที่ตรงกับความต้องการ แต่ก็ต้องควบคุมให้อยู่ในเงื่อนไข	เป็นผลดีกับการพัฒนาโครงการอื่น โดยสามารถลดทอนสัดส่วนให้เป็นเพียงการเสนอทางเลือกให้กับผู้ซื้อมากขึ้น

	ที่ตรงกับความต้องการของแต่ละครอบครัว	เวลาที่เหมาะสม	
สิ่งอำนวยความสะดวก	สมาชิกมีความเข้าใจและมีส่วนร่วมอย่างมากในการพัฒนาโครงการในทุกขั้นตอน โดยเห็นว่าคุ้มค่างบกับเวลาที่ใช้ไป	การมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันมากขึ้นนั้น เท่ากับเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการออกแบบ-ก่อสร้างลง และยังเป็นผลดีกับชุมชน	สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมเป็นแนวคิดที่ดี และได้นำมาใช้ในโครงการจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบันอยู่แล้ว
กรอบแนวคิด	ความเห็นของสมาชิก	ความเห็นของผู้พัฒนาโครงการ	ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ และผู้พัฒนาโครงการอื่น
การบริหารจัดการตนเอง	สมาชิกว่าจ้างบริษัทอาครมสถาปนิก ดำเนินการก่อนที่จะได้ผลสรุปร่วมกันเป็นแบบสำหรับขออนุญาตก่อสร้างทำให้ได้บ้านที่ตรงกับความต้องการของแต่ละครอบครัว	ผู้พัฒนาโครงการก็เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนด้วย และก็ยังเป็นมืออาชีพที่มีประสบการณ์ในการจัดการชุมชนหมู่บ้านอยู่แล้ว	ผู้เชี่ยวชาญและผู้พัฒนาโครงการอื่นเห็นว่าเป็นส่วนที่ควรว่าจ้างบริษัทอื่นมาบริหาร และสมควรจดทะเบียนนิติบุคคลตามกฎหมาย
มีความเสมอภาค	สมาชิกในโครงการมีสิทธิเสมอภาคกันในทางนิตินัยตามสัดส่วนของการถือครองพื้นที่ดินในโครงการ	ผู้พัฒนาโครงการถือครองพื้นที่ส่วนกลางบริเวณทางเข้า และที่จอดรถ และเป็นผู้ดำเนินการตามมติของชุมชน	เป็นแนวคิดที่ได้ปรับใช้ในโครงการปัจจุบันที่มีการจัดตั้งนิติบุคคล
มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน	สมาชิกในโครงการมีแหล่งที่มาของรายได้แยกกันเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจาก เป็นครอบครัวแปลกหน้าที่มาจัดตั้งชุมชนร่วมกัน	ผู้พัฒนาโครงการได้เงินทุนสำหรับดำเนินโครงการจากสถาบันการเงินเอกชน	เป็นแนวคิดที่มีความสำคัญ เพราะถ้าปราศจากแนวคิดนี้ ย่อมหมายถึงไม่มีความเสมอภาคเท่าเทียมกันในชุมชน การบริหารจัดการตนเองก็จะไม่สามารถทำได้

ตารางที่ 5.4 ตารางแสดงผลการศึกษาด้านแนวคิด

วิเคราะห์ผล ด้านแนวคิด

โครงการมีการดำเนินงานตามกรอบแนวคิดโค-เฮาส์ซึ่งทุกประการซึ่งทำให้โครงการประสบความสำเร็จในการพัฒนาจนเกิดเป็นชุมชนขนาดเล็กที่มีความสัมพันธ์กันอย่างแน่นแฟ้นระหว่างสมาชิก

5.6.3 สรุปผลของโครงการตัวอย่าง ด้านการตลาด



ภาพที่ 5.35ภาพที่ตั้งโครงการคู่แข่งใกล้เคียง

วิเคราะห์ผล ด้านการตลาด

โครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้านสวนอิงคลอง ตั้งอยู่ที่ ซอย 33 ถนนพระราม 2 โดยในรัศมี 5 กิโลเมตรมีโครงการบ้านจัดสรรของผู้ประกอบการรายใหญ่และรายเล็กหลายโครงการ(เริ่มเปิดตัวปี 2553-2555) ซึ่งล้วนแล้วแต่เดินทางสะดวกกว่าจากถนนพระราม 2 และก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนโครงการบ้านเดียวกันทั้งหมด แต่โครงการบ้านเดียวกันก็ยังมีข้อได้เปรียบซึ่งเป็นลักษณะพิเศษของโครงการ คือมีโรงเรียนรุ่งอรุณตั้งอยู่ใกล้เคียงกัน



ภาพที่ 5.36 ภาพที่ตั้งทางการตลาด โครงการคู่แข่งใกล้เคียง

วิเคราะห์ผล ด้านการตำแหน่งทางการตลาด

โครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้านสวนอิงคลองมีตำแหน่งทางการตลาดอยู่ระหว่างกึ่งกลางของแผนภาพหมายความว่า เป็นตำแหน่งที่มีการแข่งขันสูงทั้งในด้านของราคา และคุณภาพโครงการ ดังนั้นโครงการจึงจำเป็นต้องมีจุดเด่น เพื่อสร้างความแตกต่างกับโครงการอื่นๆ

5.6.4สรุปผลของโครงการตัวอย่าง ด้านการเงิน

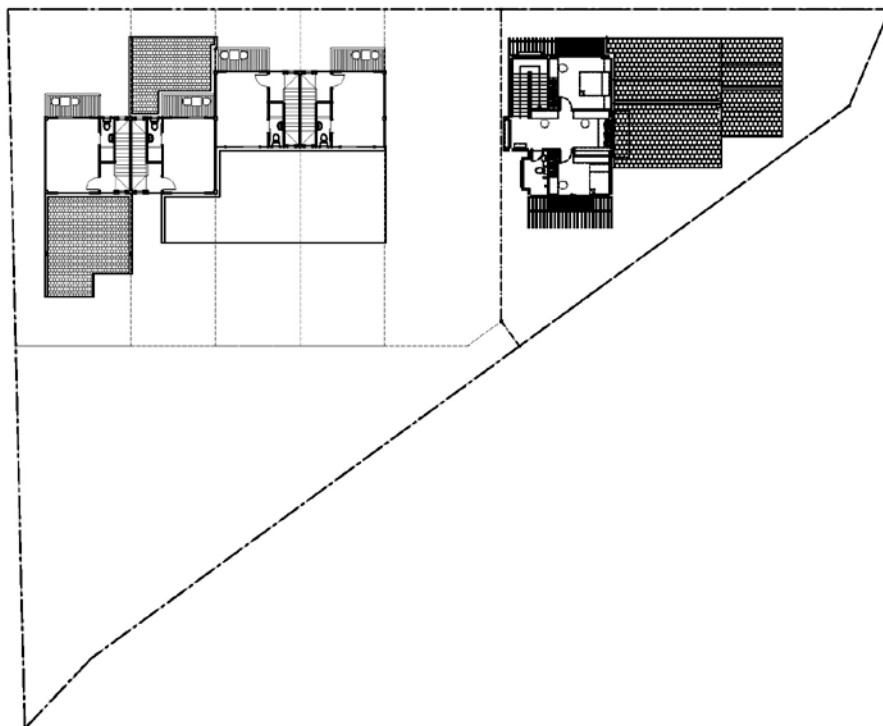
PROJECT DATA					
LAND AREA	1800		SQM		
CONSTRUCTION AREA	1750		SQM		
SALEABLE AREA	800		SQM		
REVENUE				55,200,000	BATH
COST/AREA	69000	PER	SQM		
GROSS PROFIT				32.43%	
DEVELOPMENT COST				37,296,750	BATH
CONSTRUCTION COST	13000	6%	CONT.	24,115,000	BATH
DESIGN FEE	3.00%	OF	CON AREA	723,450	BATH
CONSTRUCTION MANAGEMENT	2.00%	OF	CON AREA	482,300	BATH
LAND DEVELOPMENT COST	500	PER	SQM	900,000	BATH
LAND COST	6000	PER	SQM	10,800,000	BATH
MARKETING COST	0.20%	OF	PROJECT VALUE	110,400	BATH
SG&A	0.30%	OF	PROJECT VALUE	165,600	BATH

ตารางที่ 5.6 ผลการศึกษาด้านการเงิน

- โครงการมีมูลค่าการลงทุนในส่วนของค่า ที่ดิน (24,000 บาท/ตรว.)และค่าก่อสร้าง (13,000 บาท/ตรม.)ในสัดส่วนที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดที่ 12 ,000 บาท/ตรม. (ประชาชาติ 18 กพ 2013)
- ต้นทุนทางการตลาด และการโฆษณา น้อยมาก (0.5% ของมูลค่าโครงการ) เนื่องจากการใช้แนวคิดแบบโค-เฮาส์ซึ่ง ซึ่งมุ่งเน้นที่การมีส่วนร่วมของสมาชิกเอง
- ต้นทุนของการออกแบบ และการบริหารงานก่อสร้างนั้น ค่อนข้างสูง (5%)เนื่องจาก ระยะเวลาดำเนินงานของโครงการยาวนาน(การเปลี่ยนแปลงสมาชิกทำให้สมาชิกใหม่ต้องรับภาระ ต่อไป)



ภาพที่ 5.38 แบบก่อสร้าง ผังพื้นชั้น 2



ภาพที่ 5.39 แบบก่อสร้าง ผังพื้นชั้น 3

วิเคราะห์ผลด้านกายภาพ

โครงการออกแบบเป็นบ้านทาวน์เฮาส์ 5 หลัง และบ้านเดี่ยว 1 หลัง ทั้งหมดเป็นอาคาร 2-3 ชั้น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยมีประโยชน์ใช้สอยตามที่เจ้าของบ้านต้องการ ซึ่งทำให้บ้านแต่ละหลัง ไม่มีความเหมือนกันเลย แต่สถาปนิกก็ยังพยายามออกแบบให้ใช้โครงสร้างบางส่วนร่วมกันได้ เช่นโครงสร้างคานห้องน้ำ และบันได

รูปที่ดินเป็นลักษณะ 3 เหลี่ยมโดยที่บ้านทุกหลังใช้ทางเข้าและที่จอดรถร่วมกันผ่านทางที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม (บ้านเดี่ยวไม่สามารถเปิดทางเข้าออกได้ตามกฎหมายเนื่องจากอยู่ใกล้กับสะพานสาธารณะ) ตรงจุดนี้เป็นข้อดีของการออกแบบซึ่งเอื้อให้สมาชิกในโครงการ มีพื้นที่ใช้สอยร่วมกัน และยังเป็นอำนาจของสมาชิกโครงการในการบังคับใช้ข้อตกลงในการอยู่ร่วมกันด้วย สถาปนิกจัดการกับรูปที่ดิน 3 เหลี่ยมซึ่งจะมีมุมที่ใช้ประโยชน์ได้ยาก ได้เป็นอย่างดี โดยใช้เป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ของบ้านเดี่ยว และอีกมุมหน้าโครงการเป็นพื้นที่ ที่ขยชะรวม ทำให้โครงการบ้านเดี่ยวกัน 2 บ้านสวนอิงคลองแทบจะไม่มีพื้นที่ ที่ไม่เกิดประโยชน์เลย

การที่สมาชิกตกลงไม่สร้างรั้วด้านหลังโครงการ ซึ่งเปิดโล่งเชื่อมกับคลองสาธารณะ และสวนมะพร้าว ทำให้เกิดความกังวลใจของสมาชิกบางส่วน แต่ก็แก้ไขปัญหาด้วยระบบแสงสว่างอัตโนมัติ และกล้องวงจรปิด โดยที่มีหนึ่งในสมาชิกเป็นนายตำรวจชั้นผู้ใหญ่อยู่ด้วยนั้น ก็ช่วยเป็นที่พึ่งในเรื่องความปลอดภัยของลูกบ้านได้เป็นอย่างดี

การรวมพื้นที่สวนหน้าบ้าน และเฉลียงหลังบ้านเข้าด้วยกัน ทำให้สมาชิกได้พื้นที่อเนกประสงค์ขนาดใหญ่ขึ้น แต่ก็แลกมาด้วยความเป็นส่วนตัวที่ลดลง แต่สมาชิกก็ไม่ได้เห็นว่าเป็นปัญหามาก เนื่องจากบ้านทุกหลังห้องนอนหลักจะอยู่ที่ชั้น 2 ทั้งหมด

		BANDEAWKAN	PATIO	BANKLANGMUANG	BANMAI	TOWN AVENUE
DEVELOPER		PLAN ASSET	PRUKSA	ASIAN PROPERTY	LAND AND HOUSE	SANSIRI
SITE AREA	RAIS.N	1.2.0	28.0.0	8.2.68	20.0.0	16.0.0
UNITIS		7	286	92	207	157
UNIT AREA	SQW	VARIES	22	26	19	19
USABLE AREA	SQM	VARIES	155	155	132	170
FLOORS		2 TO 3	3	3	3	3
COST	BATH	6000000	4200000	4000000	3250000	6000000
COST / AREA	BATH/	VARIES	27096.77	25806.45	24621.21	35294.12
FACILITIES		COMMUNITY GARDEN, COMMUNITR PARKING	CLUB HOUSE, FITNESS, SWIMMING POOL	CLUB HOUSE, FITNESS, SWIMMING POOL	CLUB HOUSE, FITNESS, SWIMMING POOL	CLUB HOUSE, FITNESS, SWIMMING POOL
PERSPECTIVE						
PLAN						

ตารางที่ 5.7 ตารางแสดงผลการศึกษาด้านกายภาพเปรียบเทียบกับโครงการใกล้เคียง

วิเคราะห์ผลด้าน กายภาพโดยเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

โครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้านสวนอิงคลอง มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของสมาชิก และ ส่วนกลาง (7 หลัง ต่อ 1.5 ไร่ = 342 ตรม./ครอบครัว) เปรียบเทียบกับโครงการข้างเคียงที่มีราคาขายใกล้เคียงกัน (157 หลัง ต่อ 16 ไร่ = 163 ตรม./ครอบครัว) ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงกว่า ย่อมหมายถึงโอกาสในการพัฒนาเพื่อตอบสนองคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางของบ้านจัดสรร คู่แข่งจะมีเพียง 5% ของพื้นที่โครงการเท่านั้น (ตาม พรบ.จัดสรร พ.ศ. 2543)

บทที่ 6

อุปสรรค และข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการตัวอย่าง

จากการสัมภาษณ์ข้อมูลด้านอุปสรรค และข้อจำกัดของการดำเนินงานโครงการบ้านเดียวกันพบว่า มีทั้งข้อจำกัดจากปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอก ในขณะเดียวกัน ยังพบข้อดีและประโยชน์ด้วยดังนี้

6.1 อุปสรรค และข้อจำกัดของการดำเนินงานโครงการจากปัจจัยภายใน

6.2 อุปสรรค และข้อจำกัดของการดำเนินงานโครงการจากปัจจัยภายนอก

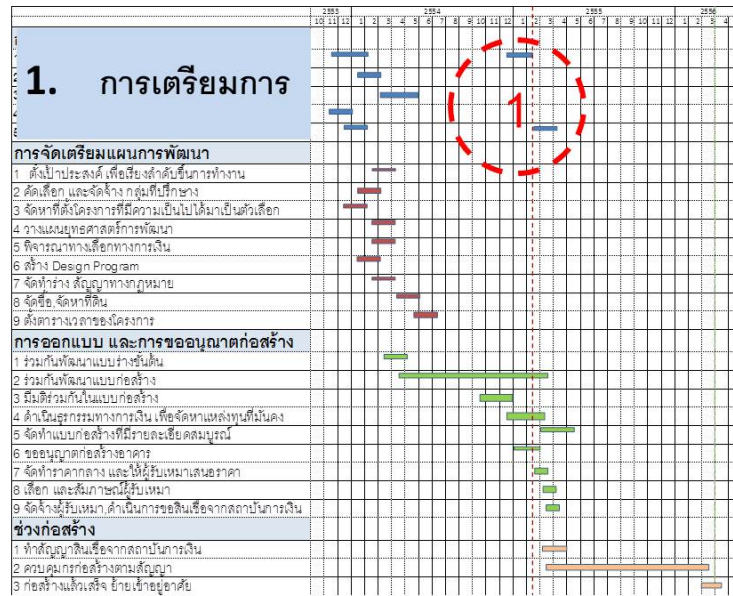
6.1 อุปสรรค และข้อจำกัดของการดำเนินงานโครงการจากปัจจัยภายใน

1. ขั้นตอนการก่อตั้งรวมกลุ่มสมาชิก

- ปัญหาการเปลี่ยนแปลงจำนวนสมาชิก และสมาชิกมีการเข้าออกโครงการหลายครั้งทำให้เกิดความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ

- สมาชิกมีความหลากหลายทางความคิดมาก ใช้เวลาในการปรับเข้าหากัน โดยใช้วิธีการพูดคุยปรึกษาหารือจนได้ข้อสรุปร่วมกัน

- สมาชิกมีอาชีพการงานแตกต่างกันทำให้มีเวลาว่างในการมีส่วนร่วมไม่พร้อมกัน โดยจะไม่สามารถฝากผู้อื่นในการลงความเห็น เพราะต้องมาปรึกษาร่วมกันในที่ประชุม



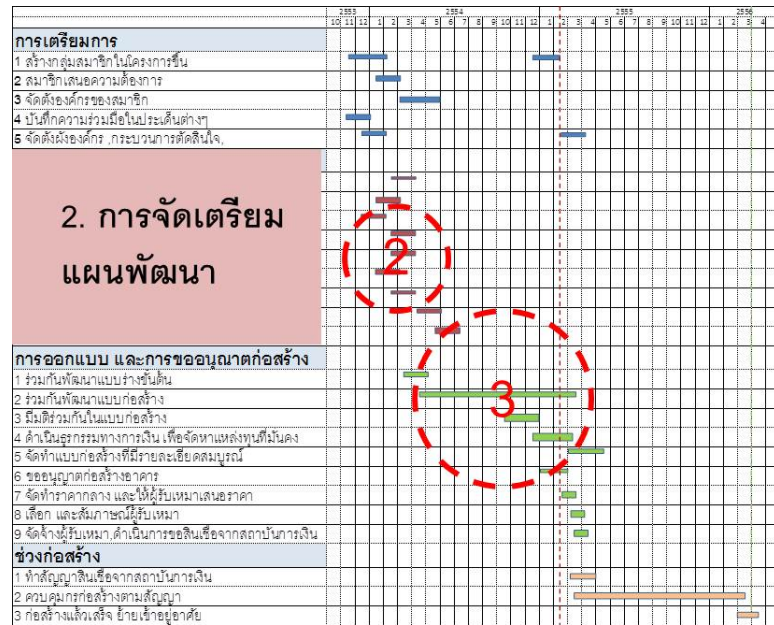
ตารางที่ 6.1 อุปสรรคในช่วงการเตรียมการ

2. ขั้นตอนขอสินเชื่อ

ปัญหาที่สมาชิกบางรายไม่สามารถขอสินเชื่อในวงเงินที่สมควรได้ทำให้โครงการต้องหาสมาชิกทดแทนในขณะที่บ้านได้รับการออกแบบสำหรับสมาชิกครอบครัวนั้นไปแล้วทำให้เสียเวลาและเพิ่มค่าใช้จ่ายให้กับสมาชิกอื่นๆ

3. ขั้นตอนการออกแบบ

มีการเปลี่ยนแปลงความต้องการอยู่ตลอดเวลาทำให้ต้องมีการปรับเปลี่ยนหลายครั้งจนได้ผลสุดท้ายที่บ้านแต่ละหลังแทบไม่มีความเหมือนกันเลย ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้ค่าก่อสร้าง สูงขึ้นกว่าราคาประเมิน



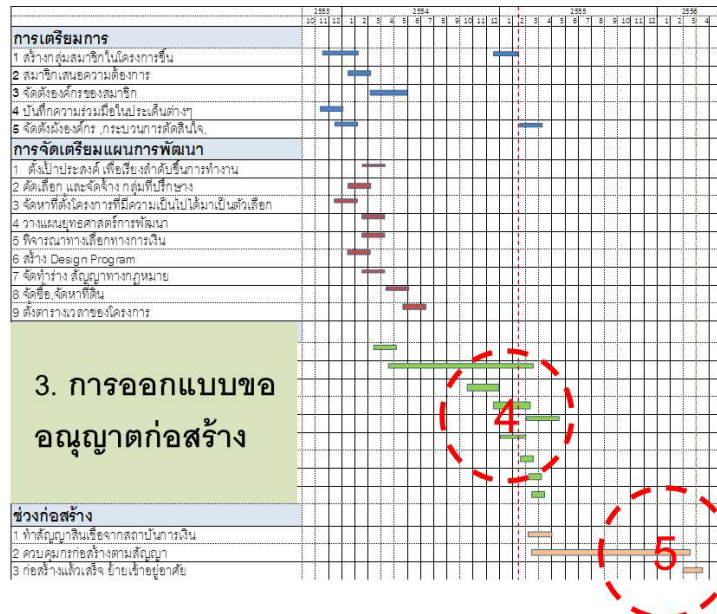
ตารางที่ 6.2 อุปสรรคในช่วงการจัดเตรียมแผนพัฒนา

4. ขั้นตอนจัดซื้อจัดจ้าง

เนื่องจากมีเจ้าของร่วมหลายครอบครัวในขณะที่แนวความคิดการมีส่วนร่วมก็มีความสำคัญ การตัดสินใจในประเด็นต่างๆมักเกิดความล่าช้า

5. ขั้นตอนดำเนินงานก่อสร้าง

ปัญหาในการตรวจสอบคุณภาพเนื่องจากสมาชิกในชุมชนไม่ได้เป็นสถาปนิกหรือวิศวกร ทำให้การตรวจสอบคุณภาพก่อสร้างมีความไม่ละเอียดรอบคอบ เมื่อเทียบกับโครงการจัดสรรในระดับราคาใกล้เคียงกัน

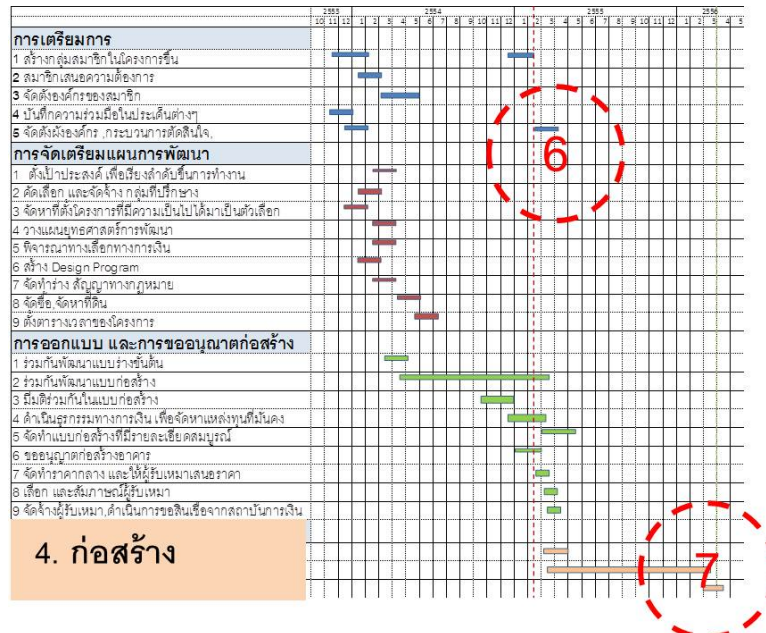


ตารางที่6.3 อุปสรรคในช่วงการออกแบบ และขออนุญาตก่อสร้าง

6. ขั้นตอนการร่างระเบียบชุมชนในการอยู่อาศัย

สมาชิกใช้เวลามากในส่วนนี้จนทำให้กระทบต่อกำหนดการประชุมอยู่บ่อยครั้งเนื่องจาก จะใช้วิธีการพูดคุยให้ได้ข้อสรุปร่วมกันเสมอ

7. ขั้นตอนการย้ายเข้าอยู่อาศัย



ตารางที่6.4 อุปสรรคในช่วงการก่อสร้าง

8. ขั้นตอนการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ

- ลักษณะที่ดินเป็นรูปสามเหลี่ยมทำให้ออกแบบพื้นที่ใช้สอยได้ไม่เต็มประสิทธิภาพ
- อยู่ใกล้ถนนสาธารณะ และโรงเรียนมากอาจทำให้ความปลอดภัย และเป็นส่วนตัวน้อยลงเมื่อเทียบกับโครงการจัดสรรข้างเคียง
- บ้านแต่ละหลังมีความต้องการไม่เหมือนกัน และเงื่อนไขเวลาที่แตกต่างกัน ด้วยทำให้ในขณะที่หลายครอบครัวย้ายเข้าอยู่แล้ว แต่บางหลังยังทำการก่อสร้างตกแต่งอยู่



ภาพที่ 6.1 อุปสรรคจากทำเลที่ตั้งโครงการ

9. ขั้นตอนบริหารจัดการโครงการ

- บ้านเดี่ยวซึ่งมีสิทธิในที่ดินมากกว่ามีอิทธิพลต่อการบริหารจัดการโครงการ

มากกว่าครอบครัวอื่น และพื้นที่ส่วนกลางอาจมีค่าดูแลรักษามากขึ้นในอนาคต

- การตกแต่งต่อเติมบ้านของสมาชิกต้องขอความเห็นจากชุมชนก่อนทุกครั้ง
- ในอนาคตการขายต่อเปลี่ยนกรรมสิทธิ์อาจทำให้แนวคิดของโครงการ

เปลี่ยนไปตามความเห็นของสมาชิกใหม่

- การขายที่ดินทั้งหมดต้องมีมติของผู้พัฒนาโครงการด้วย ถึงแม้ว่าสมาชิกในชุมชนจะเห็นตรงกันเนื่องจากที่ดินทางเข้ากรรมสิทธิ์เป็นของบริษัทบ้านเดียวกัน



ภาพที่ 6.2 อุปสรรคในขั้นตอนการบริหารจัดการโครงการ

10. ปัญหาอุปสรรคจากปัจจัยภายในชุมชน

- เนื่องจากโครงการ TEN BANGKOK(2006)เกิดปัญหาอุปสรรค หลังจาก

สมาชิกย้ายเข้าอยู่อาศัยแล้วช่วงหนึ่ง โดยเป็นเรื่องของการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริหารชุมชน จนกระทั่งปัญหาดังกล่าวนำไปสู่สภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง และชุมชนที่ไม่ได้รับการบำรุงรักษาในปัจจุบัน ซึ่งผู้วิจัยทราบจากสมาชิกโครงการ ว่าน่าจะเกิดปัญหาจากผังโครงสร้างชุมชนที่เป็นบริษัท และมีได้มีสมาชิกทุกคน เป็นกรรมการบริษัทซึ่งควรมีหุ้นเท่าเทียมกันตามสัดส่วนของกรรมสิทธิ์ ซึ่งสอดคล้องกับที่โครงการมิได้ดำเนินการตามแนวคิด Co-Housing (ต้องมีความเสมอภาค และมีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน) ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้คาดหมายถึงปัญหาอุปสรรคของโครงการบ้านเดียวกัน ในช่วงระยะเวลาหลังจากการย้ายเข้าอยู่อาศัยระยะหนึ่งแล้ว เช่นเดียวกัน โดยน่าจะมีความรุนแรงน้อยกว่า เนื่องจากดำเนินงานตามกรอบแนวคิด



ภาพที่ 6.3 โครงการเห็นแบ่งคอต

6.2 อุปสรรค และข้อจำกัดของการดำเนินงานโครงการจากปัจจัยภายนอก

1. ขั้นตอนก่อนการพัฒนาโครงการ

- เศรษฐกิจมหภาคในช่วงปี 2554 มีความผันผวนสูงทำให้สมาชิกมีความไม่แน่ใจในการลงทุนในที่อยู่อาศัย
- คู่แข่งในพื้นที่ใกล้เคียงมีชื่อเสียง และคุณภาพที่ดีทำให้หาสมาชิกมาพัฒนาโครงการได้ช้า และต้องใช้เวลาในการเผยแพร่ความรู้มาก

2. ขั้นตอนระหว่างพัฒนาโครงการ

- อุทกภัยในช่วงปี 2554 ทำให้โครงการล่าช้า และสมาชิกหลายครอบครัวถอนตัวไป
- ราคาค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นสูงในปี 2555 ทำให้ต้องมีการปรับแบบเพื่อให้สอดคล้องกับงบประมาณที่ตั้งไว้แต่แรก

3. ขั้นตอนหลังพัฒนาโครงการ

- ความไม่ปลอดภัยจากรอบข้างโครงการซึ่งเป็นคลองสาธารณะ

บทที่ 7

ข้อเสนอแนะแนวทางปรับปรุงการดำเนินการ

จากการวิจัยศึกษาโครงการ Co-Housing กรณีศึกษา โครงการบ้านเดียวกัน 2 บ้านสวน ริมคลอง ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะแนวทางในการดำเนินโครงการในอนาคตดังต่อไปนี้

7.1 ข้อเสนอแนะในเรื่อง แนวคิด และกระบวนการพัฒนาโครงการ

1. ปัญหาของโครงการที่สำคัญคือประสบการณ์ของผู้พัฒนาโครงการในแนวความคิดนี้ยังมีน้อย ทำให้ต้องใช้เวลาในการทดลองดำเนินการไปมากกว่าที่วางแผนไว้ การนำกระบวนการวิจัยทางการตลาดและการเงินของการพัฒนาโครงการแบบมีอาชีพเข้ามาปรับใช้ให้สอดคล้องกับบริบทน่าจะช่วยให้ความเป็นไปได้ของโครงการสูงขึ้น
2. เสนอแนะให้กลุ่มสมาชิกผู้พัฒนาโครงการ และสมาชิก ผู้มีประสบการณ์ช่วยแนะนำให้การพัฒนาโครงการอื่นๆ ต่อไป เนื่องจาก Co-Housing เป็นกระบวนการที่ซับซ้อน
3. ปัญหาเรื่องระยะเวลาในการดำเนินงานยาวนาน เนื่องจากการใช้กระบวนการพูดคุยให้ได้ข้อสรุป อาจเปลี่ยนเป็นการลงคะแนนเสียงเพื่อความรวดเร็วขึ้น ซึ่งนำมาสู่ระบบของการประชุมที่จำเป็นต้องมีองค์ประชุมที่ครบถ้วน และใช้ระบบตัวแทนของแต่ละครอบครัวเพื่อมาออกเสียงร่วมกัน



ภาพที่ 7.1 ผู้พัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์

7.2 ข้อเสนอแนะในเรื่องสมาชิกโครงการ

1. สมาชิกที่ตัดสินใจอยู่ร่วมกันแล้ว ต้องตัดสินใจอย่างรอบคอบ และต้องมีข้อตกลงร่วมกัน เช่นการตั้งกรรมการบริษัท และต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นร่วมกัน
2. การเปลี่ยนผ่านของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากรุ่นสู่รุ่นของทายาท จะทำให้แนวความคิดของโครงการเปลี่ยนไปหรือไม่ แล้วจะส่งผลอย่างไรต่อไปเป็นเรื่องที่น่าศึกษา ซึ่งอาจใช้กรอบเวลาในการวิจัยในอนาคตเพื่อศึกษาความยั่งยืนของแนวคิด



ภาพที่ 7.2 สมาชิกโครงการ และทายาทผู้สืบทอด

7.3 ข้อเสนอแนะในเรื่อง การตลาด และการเงิน

1. โครงการขนาดเล็กมีความอ่อนไหวทางการเงินมาก สามารถเปลี่ยนแปลงได้ง่าย ข้อเสนอแนะให้มีการใช้ระบบ การตลาดสมัยใหม่ และขยายขนาดของโครงการในอนาคต



ภาพที่ 7.3โครงการที่ยกเล็กเนื่องจากไม่ประสบความสำเร็จทางการเงิน

2. โครงการควรมีการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันทางการเงินมากขึ้น เนื่องจากมีความเสี่ยงต่ำกว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั่วไป และยังมีผลตอบแทนที่แข่งขันได้

7.4 ข้อเสนอแนะในเรื่อง กฎหมาย

1. กฎหมายจัดสรรโครงการขนาดเล็กพิเศษ ยังไม่ครอบคลุมโครงการที่มีขนาดต่ำกว่า 10 หลังคาเรือนนั้นเท่ากับว่า โครงการขนาดเล็กเหล่านี้จะยังไม่ได้รับความคุ้มครองในเรื่องของสาธารณูปการส่วนกลาง และนิติบุคคลตามกฎหมายในส่วนของการบริหารโครงการ

7.5 ข้อเสนอแนะในเรื่อง การเผยแพร่ความรู้

1. ควรมีการเผยแพร่ความรู้แนวความคิดในการพัฒนาโครงการตามกรอบแนวความคิดแบบ Co-Housing เพื่อสร้างความเข้าใจเนื่องจากเป็นแนวคิดที่สามารถนำไปพัฒนาต่อยอดในการพัฒนาโครงการรูปแบบอื่นๆได้ เช่นการเพิ่มทางเลือกในการออกแบบเพื่อลดปัญหาการต่อเติมผิดกฎหมาย หรือการจัดตั้งชุมชนหลังมีการจดจำนองพื้นที่โดยไม่ต้องรอให้ถึงช่วงของการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อเพิ่มความสัมพันธ์ในชุมชน



ภาพที่ 7.4 การเผยแพร่ความรู้ของผู้พัฒนาโครงการ

7.6 ข้อเสนอแนะในเรื่อง งานวิจัยต่อไป

1. สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อขนาดของชุมชน เป็นเรื่องที่น่าสนใจ เนื่องจากจะช่วยย่นระยะเวลาในการออกแบบร่วมกันให้มีกรอบที่ชัดเจนมากขึ้น สามารถนำไปวิจัยเพิ่มเติมได้

2. ผู้วิจัยเสนอให้มีการศึกษาผลของการอยู่อาศัยในโครงการที่ใช้แนวคิด โค-เฮาส์ซิ่ง เช่น โครงการบ้านเดียวกัน และโครงการเท็น กรุงเทพฯ หรือโครงการอื่นๆ ในระยะเวลา 5 ปีหลังการเข้าอยู่อาศัย (ปลอดภาษีธุรกิจเฉพาะ) เนื่องจากผลของโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลงพัฒนาไปในทิศทางที่น่าสนใจ



ภาพที่ 7.5 โครงการเท็น กรุงเทพฯ

3. การศึกษาเรื่องคุณภาพชีวิต ซึ่งสัมพันธ์กับลักษณะของที่อยู่อาศัย เป็นเรื่องที่น่าสนใจ สามารถศึกษาต่อได้ในอนาคต

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กิริณาทองอ่อน . การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย Intentional Community:กรณีศึกษาโครงการบ้านมั่นคง.วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

สถาบันอาศรมศิลป์. โครงการบ้านเดียวกัน โค-ลิฟวิ่ง+โค-เฮาส์ซิง. (ออนไลน์) www.arsomsilp.ac.th,2556.

ชวลิต นิตยะ และบุษรา ศรีพานิชย์ . ความคุ้มค่าของโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้างกรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101 วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2544.

ชาวิช ฉายปัญญาเลิศ . การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โคเฮ้าซิง(CO-HOUSING) ในประเทศไทย :กรณีศึกษาโครงการเทินแบงคอค(TEN BANGKOK). วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2552.

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.ประชาชาติธุรกิจ (18 กุมภาพันธ์2556): หน้า 6.

ปาสิตาศรีสง่า. การศึกษาตัวแปรที่เชื่อให้เกิดชุมชนร่วมอยู่อาศัย (COHOUSING) โดยใช้กระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วมกรณีศึกษาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดียวกันสถาบันอาศรมศิลป์ . วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิตสถาบันอาศรมศิลป์ , 2555.

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ภาษาอังกฤษ

Chris Scotthanson and Kelly Scotthanson. The Cohousing Handbook. Canada: New Society Publishers, 2004

Community Organizations Development Institute (CODI)

.Charoenchai Nimitmai. <http://codi.or.th>

KAHRYN MCCAMANT. CO-HOUSING A CONTEMPORARY APPROACH TO HOUSING OURSELVES. TEN SPEED PRESS, 1994.

The CoHousing Association of the United States. Cohousing. (online). 2010.

www.cohousing.org

ภาคผนวก

แบบสอบถามเพื่อการวิจัยโดย นายภูมิ ภาณุสิทธิกร

นิสิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว

- 1.1 ชื่อ-นามสกุล.....
- 1.2 เพศ.....
- 1.3 อายุ.....
- 1.4 สถานภาพสมรส.....
- 1.5 ระดับการศึกษา.....
- 1.6 จำนวนสมาชิกในครอบครัว.....
- 1.7 รายได้ต่อเดือน.....
- 1.8 ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระโครงการ บ้านเดียวกัน ลาดพร้าว 29.....
- 1.9 อาชีพ.....
- 1.10 เหตุผลหรือความต้องการในการย้ายที่อยู่อาศัย.....
- 1.11 เหตุผล ของการตัดสินใจเลือก โครงการ บ้านเดียวกัน ลาดพร้าว 29.....
- 1.12 ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม.....
- 1.13 ลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยเดิม.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนกระบวนการดำเนินงานโครงการ

2.1 แนวคิดโครงการ บ้านเดียวกัน ลาดพร้าว 29

2.2 การดำเนินงานโครงการ

2.2.1 การก่อตั้งรวมกลุ่มสมาชิก.....

.....

.....

2.2.2 การกำหนดจำนวนสมาชิก.....

.....

.....

2.2.3 ความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิก

.....

.....

.....

2.2.4 การแบ่งหน้าที่และบทบาทของสมาชิก

.....

.....

.....

2.2.5 ความเห็นต่อที่ตั้งโครงการ

.....

.....

.....

2.2.6 ความต้องการพื้นที่ใช้สอยส่วนตัว

.....

.....

.....

2.2.7 ความต้องการพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง

.....
.....
.....

2.2.8 ขั้นตอนการจัดทำแบบก่อสร้าง และการกำหนดวัสดุ อุปกรณ์ประกอบ

อาคาร

.....
.....
.....

2.2.9 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง

.....
.....
.....

2.2.9 การกำหนดข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกัน

.....
.....
.....

2.2.10 การขอสินเชื่อโครงการ

.....
.....
.....

2.2.11 การขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล

.....
.....
.....

2.3 ช่วงดำเนินการก่อสร้าง

2.3.1 การวางแผนด้านการก่อสร้าง

.....

.....

.....

2.3.2 จัดจ้างผู้รับเหมา

.....

.....

.....

2.3.3 จัดซื้อวัสดุ

.....

.....

.....

2.3.4 ตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้าง

.....

.....

.....

2.4 ช่วงหลังการก่อสร้าง

2.4.1 การโอนกรรมสิทธิ์และการย้ายเข้าอยู่

.....

.....

.....

2.4.2 การบริหารโครงการหลังการเข้าอยู่ และการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง

.....

.....

.....

2.4.3 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และการจัดเก็บ

.....
.....
.....

2.4.4 การผ่อนชำระ

.....
.....
.....

2.5.5 กิจกรรมระหว่างสมาชิกในโครงการ

.....
.....
.....

2.5.6 ข้อตกลงในการอยู่ร่วมกันเพิ่มเติม

.....
.....
.....

ส่วนที่ 3 ข้อมูลส่วนสรุปผลการดำเนินงาน

3.1 โครงการบรรลุจุดประสงค์ที่ตั้งไว้หรือไม่อย่างไร

.....

.....

.....

3.2 ถ้าไม่บรรลุจุดประสงค์ มีสาเหตุจากอะไร และมีแนวทางแก้ไขอย่างไร

.....

.....

.....

3.3 ในกระบวนการดำเนินงาน มีส่วนใดที่เป็นอุปสรรคสำคัญ

.....

.....

.....

3.4 โครงการ บ้านเดียวกัน ลาดพร้าว 29 สามารถเป็นแบบอย่างการพัฒนาที่
อยู่อาศัยแบบCo-Housing ได้หรือไม่ และ มีข้อดี ข้อเสียอย่างไร

.....

.....

.....

แบบสัมภาษณ์ คุณธีรพล นิยม , สถาปนิกโครงการ (โครงการ บ้านเดี่ยวกัน ลาดพร้าว 29)

1. ความเป็นมา และ ความสำคัญของ การพัฒนาโครงการ แบบโค-เฮ้าซิ่ง
2. วัตถุประสงค์ของโครงการฯ
3. แนวคิดของโครงการฯ
3. กระบวนการพัฒนาโครงการ แบบโค-เฮ้าซิ่ง
 - 3.1 กายภาพ (ที่ดิน,ออกแบบ,จำนวนยูนิต , ค่าก่อสร้าง, การแบ่งโฉนด)
 - 3.2 การเงิน - เงินทุนดำเนินการ, D/E, IRR, BREAK EVEN POINTการจ่ายจำนอง, DOWNPAYMENT -SINKING FUND -ค่าส่วนกลาง
 - 3.3 การตลาด-วิธีการประชาสัมพันธ์การขายต่อบุคคลทั่วไป
4. กลุ่มเป้าหมาย ของโครงการ
5. ความแตกต่าง จากโครงการข้างเคียง หรือประเภทใกล้เคียงกัน
6. ผลการดำเนินงานของโครงการ,ปัญหาของโครงการ
7. ข้อเสนอแนะต่อผู้พัฒนาโครงการ

**วิทยานิพนธ์สำหรับปริญญาโทบริหารธุรกิจ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

ชื่อ - นามสกุล นายภูมิ ภาณุสิทธิกรเลขประจำตัว 5473558 25โทร 0863636870

ชื่อหัวข้อวิทยานิพนธ์การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบ โคเฮาส์ซิ่ง-กรณีศึกษาโครงการบ้าน
เดียวกัน

ชื่อหัวข้อวิทยานิพนธ์ HOUSING DEVELOPMENT CO-HOUSING CASE STUDY: PROJECT
BANDEAWKAN

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. ชื่อ-นามสกุล _____
2. เพศ _____
3. อายุ _____
4. สถานภาพสมรส _____
5. ระดับการศึกษา _____
6. จำนวนสมาชิกในครอบครัว _____
7. อาชีพ _____
8. เหตุผล ของการตัดสินใจเลือก โครงการ ที่ท่านอยู่
ปัจจุบัน _____

9. ลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัย

10. ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย

11. ปัญหาที่พบเจอระหว่างการอยู่อาศัย

12. แนวทางแก้ไขปัญหาที่พบเจอ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลโครงการกรณีศึกษา โครงการบ้านเดียวกัน: บ้านสวนอิงคลอง

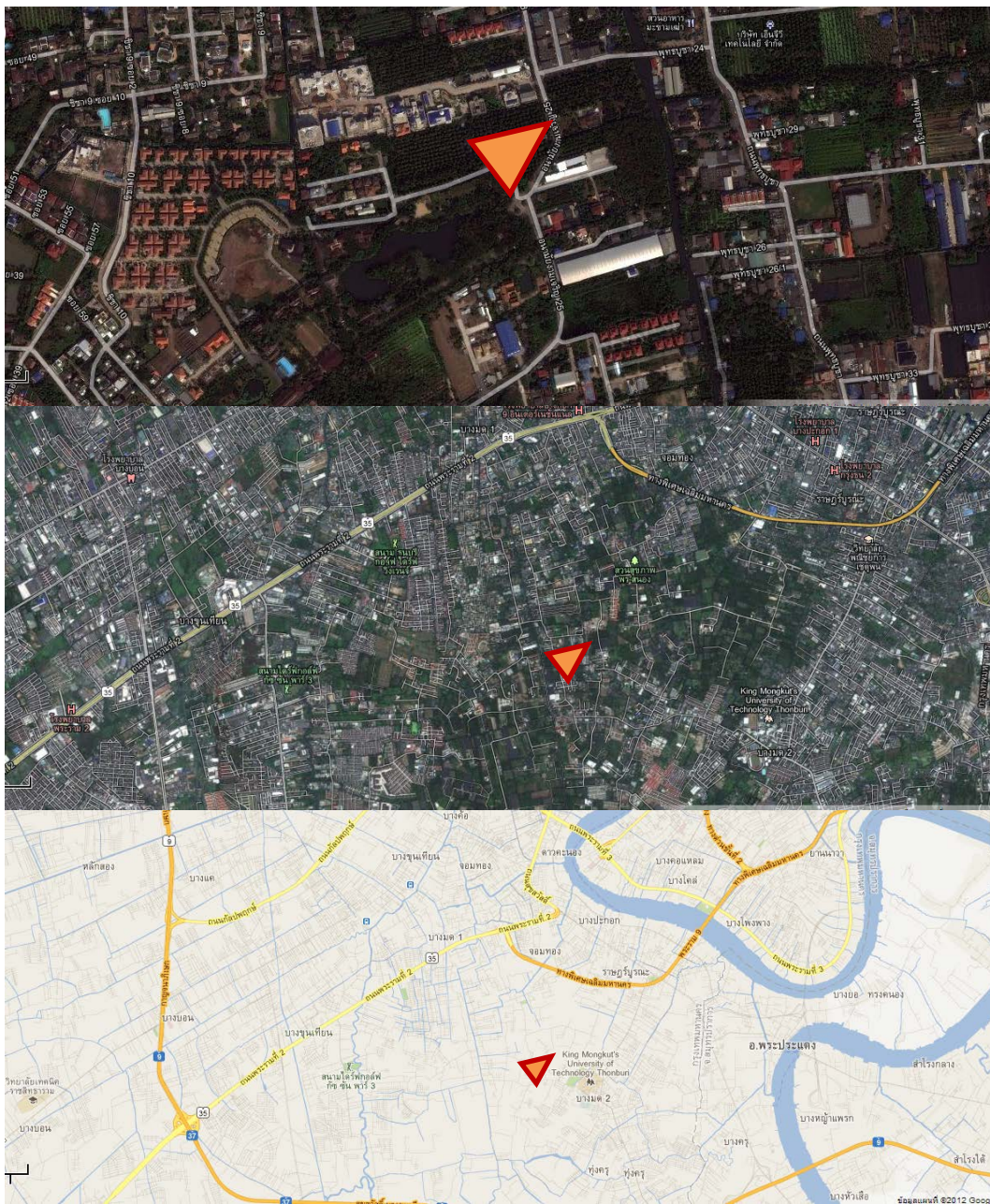


โครงการบ้านเดียวกันมีวัตถุประสงค์ที่จะฟื้นความสัมพันธ์แบบครอบครัวขยายของสังคมไทยในอดีตวิถีชีวิตของการอยู่ร่วมกันอย่างอบอุ่นของคนหลายวัยปู่ย่าตายายลูกหลานที่เต็มเปี่ยมไปด้วยการดูแลและเรียนรู้ซึ่งกันและกันในชีวิตประจำวันให้เกิดขึ้นใหม่ในบริบทของสังคมไทยในปัจจุบันเป็นโครงการที่เกิดจากความร่วมมือของ 3 กลุ่มองค์กร

1. สถาบันอาศรมศิลป์ให้การสนับสนุนด้านงานวิชาการศึกษาวิจัยเรื่องการพัฒนาชุมชน COHOUSING ที่เหมาะสมกับบริบทของสังคมไทยปัจจุบัน
2. อาศรมสถาปนิกเพื่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมให้การสนับสนุนเรื่องการออกแบบที่สอดคล้องกับแนวคิด COHOUSING และจัดกระบวนการออกแบบอย่างมีส่วนร่วม
3. บริษัทแพลนแอสเส็ทจำกัดเป็นผู้บริหารโครงการ

โดยมีเป้าหมายร่วมกันคือสร้างทางเลือกของที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพทั้งด้านพื้นที่การใช้งานและสังคมของเพื่อนบ้านที่พร้อมดูแลกันในแนวคิดชุมชน COHOUSING

ที่ดินเป็นรูป 3 เหลี่ยมอยู่หน้าโรงเรียนรุ่งอรุณมีสมาชิก 7 ครอบครัว 2 ครอบครัวเป็นอาจารย์ในสถาบันอาศรมศิลป์และเป็นทีปรีษาวิทยานิพนธ์ COHOUSING ทำให้มีความเข้าใจและมองเห็นภาพการอยู่เป็นชุมชนลักษณะนี้ได้ดีและสมาชิกอีก 5 ครอบครัวเป็นผู้ปกครองโรงเรียนรุ่งอรุณทำให้ทุกคนมีเป้าหมายและเห็นประโยชน์ร่วมกันคือการแชร์ทั้งพื้นที่และวิถีชีวิตเพื่อการดูแลเด็ก ๆ และมีบรรยากาศที่อบอุ่นดีทุกคนมีฐานะที่มั่นคงแผนชีวิตชัดเจนจึงทำให้การจัดกระบวนการแลกเปลี่ยนทั้งเรื่องผังบ้านการใช้พื้นที่กิจกรรมที่จะเกิดขึ้นกติกากลุ่มบ้านตอนนี้อยู่ในขั้นออกแบบและคุยเรื่องเป้าหมายของชุมชนร่วมกันกำลังก่อสร้าง แล้วเสร็จปลายปี 2012



แผนที่โครงการ



ทัศนียภาพจำลองโครงการ



ผังโครงการ

ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นต่อโครงการกรณีศึกษา และแนวทางเสนอแนะ

1. ความเห็นต่อแนวความคิดของโครงการกรณีศึกษา

2. ความเห็นต่อกระบวนการการพัฒนาโครงการกรณีศึกษา

3. ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่าโครงการกรณีศึกษาจะพบเจอ

4. ข้อเสนอแนะต่อผู้พัฒนาโครงการกรณีศึกษา

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายภูมิ ภาณุสิทธิกร เกิดเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ.2528 จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ประวัติทางการศึกษา

- ระดับชั้นมัธยมศึกษา จากโรงเรียนราชวินิต
- ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า พระนครเหนือ
- ระดับปริญญาตรี สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม
- เข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโทหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการทำงาน

- สถาปนิกบริษัท LAUD ARCHITECTS CO LTD
- สถาปนิกบริษัท SOMDOON ARCHITECTS
- สถาปนิกบริษัท ยูนิเทคส์ จำกัดถึงปัจจุบัน