การประเมินผลและแนวทางแก้ปัญหาโครงการที่อยู่อาศัยศาลายา จังหวัดนครปฐม

นายโสภณ จีรังวานิชชัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา เคหการ ภาควิชา เคหการ
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิยาลัย
ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-638-332-9

ลิขสิทธิ์ของ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิยาลัย

T185533199

THE EVALUATION AND IMPROVEMENT GUIDELINES OF SALAYA HOUSING PROJECTS , NAKHON PATHOM PROVINCE

Mr. Sopon Jeroungwanichai

A Thesis Submitted in Partiral Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing
Department of Housing Development
Graduate School
Chulalongkorn University
Academic Year 1997

ISBN 974-638-332-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การประเมินผลและแนวทางแก้ปัญหาโครงการที่อยู่อาศัยศาลายา จังหวัด นครปฐม
โดย	นายโสภณ จีรังวานิชชัย
ภาควิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิยาลัย อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์นายแพทย์ ศุภวัฒน์ ชุติวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศุภชัย ศุภรวรรณ)

.....กรรมการ
(นายทวีศักดิ์ เจนพานิชการ)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสีเขียวนี้เพียงแผ่นเดียว

นายโสภณ จีรังวานิชชัย : การประเมินผล และ แนวทางแก้ปัญหาโครงการที่อยู่อาศัยศาลายา จังหวัดนครปฐม (THE EVALUATION AND IMPROVEMENT GUIDELINES OF SALAYA HOUSING PROJECTS , NAKHONPATHOM PROVINCE) อาจารย์ที่ปรึกษา : รศ. สุปรีชา หิรัญโร , 148 หน้า, ISBN 974-638-332-9

โครงการศาลายา1-2-3 เป็นโครงการให้ความช่วยเหลือของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ด้านจัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าสิทธิ แก่ อาจารย์ เจ้าหน้าที่ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา ตั้งอยู่ตรงข้ามมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา บนเนื้อที่ประมาณ 85 ไร่ โดยมีให้เลือกหลายรูปแบบ ได้แก่ บ้านชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตึกแถว 2-3 ชั้น และ ที่ดินว่างเปล่าสำหรับสร้างที่อยู่อาศัย เป็นต้น

การศึกษามีวัตถุประสงค์ เพื่อการประเมินผลและเสนอแนวทางแก้ปัญหาโครงการที่อยู่อาศัยศาลายาที่มีวัตถุประสงค์ของการจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อ อาจารย์ เจ้าหน้าที่ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา โดยศึกษาถึงความเป็นมาของโครงการศาลายา ลักษณะทางกายภาพ การตลาด นโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ นอกจากนี้ยังศึกษาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการศาลายา เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ปัญหาของโครงการศาลายาและโครงการอื่นๆ ที่มีลักษณะเดียวกันต่อไป อีกทั้งยังศึกษาแนวความคิดของผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา ที่มีต่อโครงการศาลายา

การดำเนินการวิจัย โดยการสัมภาษณ์ และใช้แบบสอบถาม โดยแบ่งกลุ่มประชากรตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่ม กลุ่มที่ 1 เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการศาลายา 1-2-3 ปัจจุบัน โดยศึกษาจากลักษณะทางสังคม และ เศรษฐกิจ ระดับการศึกษา สภาพการอยู่อาศัยในอดีต และ ปัจจุบัน ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในโครงการศาลายา ความต้องการ และ ข้อเสนอแนะ, กลุ่มที่ 2 ผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา โดยศึกษาจากลักษณะทางสังคม และ เศรษฐกิจ ระดับการศึกษา สภาพการอยู่อาศัยในอดีตและปัจจุบัน ความคิดเห็นต่อโครงการศาลายา ความต้องการที่อยู่อาศัย

ผลการวิจัย พบว่าการจัดทำโครงที่อยู่อาศัยการศาลายาไม่ประสบผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อให้เช่า แก่ อาจารย์ และ เจ้าหน้าที่ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา โดยมีผู้ที่พักอาศัยในโครงการศาลายาเป็นผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา คิดเป็นร้อยละ16.7 นอกนั้นเป็นบุคคลอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับมหาวิทยาลัยมหิดลณศาลายา นอกจากนี้ ความเชื่อของคนทั่วไปเกี่ยวกับการไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ การจองสิทธิการเช่าเพื่อเก็งกำไรโดยไม่ทำประโยชน์ ก็อาจเป็นอีกสาเหตุหนึ่งด้วย แต่อย่างไรก็ตามในอนาคต การขยายตัวของเมืองที่กระจายสู่ชานเมืองรอบนอกจะทำให้โครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณ ถนนพุทธมณฑลสาย 4 เป็นที่น่าสนใจอีกแห่งหนึ่ง

ภาควิชา เคมีการ ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา เคมีการ ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....

ปีการศึกษา 2540 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

C735625 : MAJOR HOUSING
KEY WORD: EVALUATION / IMPROVEMENT GUIDELINES / SALAYA /NAKHONPATHOM

Mr. Sopon Jeroungwanichai : THE EVALUATION AND IMPROVEMENT GUIDELINES OF SALAYA HOUSING PROJECTS , NAKHONPATHOM PROVINCE.
THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SUPREECHA HIRUNRO , 148 pp, ISBN 974-638-332-9

Salaya Housing Project phase 1-2-3 is the project under supported of Bureau of the Crown Property in hiring-right residential building for teachers and officers of Mahidol University who work at Salaya Campus. the location of this project is opposite Mahidol University Salaya Campus. Many housing styles have been built in estimate area 85 Rai, e.g. single house, two storeyed single house, couple house, two-storeyed townhouse, two/three-storeyed commercial building and space area for self-building etc.

The objective of this research is to evaluate and to propose a guidline for problem-solution of salaya Housing Project that had been built for teachers and officers of Mahidol University who work at Salaya Campus. The study is concetrated on Salaya Housing Project history, physical- characteristic, marketing , policy of Bureau of the Crown Property, project-problems, and attitude of the people who work at this campus.

Interview and questionnaires was used as main research methods. The sampling population have been divided in two groups. First group is the people who live in Salaya Housing Project had been studied in their social and economics conditions, level of their educated, living experience, satisfaction with their home, facility and utility system, their problems needs and propersals . The second group is the people who work at Salaya Campus had been studied in social and economics conditions, level of educated, living experience, their attitude with Salaya Project and housing need.

The research found that Salaya Housing Project is not successful in their objective to build hire residents for teachers and officers of Mahidol University who work at Salaya Campus. Only 16.7% of people who live in Salaya Project were worked at Salaya Campus, but other are not. The other factors that bring housing project not successful are they prefer ownership of property than hire right property, they research hire right for themselves to get more profit from selling to the others but they not live really. However, in the future the spread of the city boundary will make housing project in location of Buddha Monthol Sai 4 Road more interesting.

ภาควิชา เคหการ ลายมือชื่อนิสิต .....
สาขาวิชา เคหการ ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....
ปีการศึกษา 2540 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม -

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สามารถสำเร็จลุล่วงลงได้ด้วยดีนั้น เนื่องจากได้รับความร่วมมือและช่วยเหลือจากทุกท่าน อันได้แก่ อาจารย์ประจำภาคทุกท่าน รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร ที่คอยให้คำแนะนำ และแนวทางในการเขียนวิทยานิพนธ์ อีกทั้งคณะกรรมการ และ รุ่นพี่ที่จบไปแล้วและเพื่อนๆ คอยให้คำปรึกษาโดยเฉพาะพี่โต

นอกจากนี้ยังมีผู้ที่คอยเป็นกำลังใจต่อผู้เขียนให้ทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ที่จะขาดเสียมิได้ก็คือ บิดา มารดา ญาติพี่น้อง และ เอม

นายโสภณ จีรังวานิชชัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย..... ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... จ
กิตติกรรมประกาศ..... ฉ
สารบัญตารางประกอบ..... ฌ
สารบัญภาพประกอบ..... ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....1
ความสำคัญของปัญหา.....1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....2
ข้อจำกัดของการวิจัย 3
คำจำกัดความ.....4
วิธีดำเนินการวิจัย.....6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....6

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....7
แนวความคิดเกี่ยวการประเมินโครงการ.....7
ลักษณะของโครงการที่จะทำการประเมิน.....11
แนวทางในการประเมินโครงการที่อยู่อาศัยโดยยึดหลักเป้าหมายเป็นหลัก.....12
แนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....12
แนวความคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย.....16
วรรณกรรมเกี่ยวกับปัจจัยด้านความพอใจในที่อยู่อาศัย.....17
ลักษณะที่เช่าของทรัพยสินส่วนพระมหากษัตริย์ 21
ลักษณะของสิทธิการเช่า.....22

บทที่ 3 การดำเนินการวิจัย.....25
การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น.....25
การวางแผนและออกแบบงานวิจัย.....25
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....29
การวิเคราะห์ข้อมูล 29
การสรุปผลของปัญหา แนวทางแก้ไข และข้อเสนอแนะ.....30

สารบัญ

หน้า

บทที่ 4 ความเป็นมาของโครงการศาลายา.....33
ประวัติความเป็นมา.....33
นโยบายการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....35
ความเป็นมาของโครงการศาลายา.....36
วัตถุประสงค์ของโครงการศาลายา.....38
สภาพทั่วไปของโครงการ ศาลายา 1-2-3.....38
การศึกษาที่ตั้งโครงการ.....39
การศึกษาด้านศักยภาพ.....39
รายละเอียดของโครงการศาลายา.....40
ลักษณะทั่วไปของโครงการศาลายา.....41
บทสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในโครงการศาลายา.....44
บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....64
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....102
รายการอ้างอิง.....115
ภาคผนวก
ประมวลภาพโครงการศาลายา
ประวัติผู้เขียน

สารบัญตารางประกอบ

หน้า

ส่วนที่ 1 สำหรับที่อยู่อาศัยในโครงการศาลายา

ตารางที่ 5.1แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามเพศ....64
ตารางที่ 5.2แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุ....65
ตารางที่ 5.3แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสภานภาพการมีครอบครัว....65
ตารางที่ 5.4แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามระดับการศึกษา....66
ตารางที่ 5.5แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอาชีพ....67
ตารางที่ 5.6แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามรายได้เฉลี่ย....68
ตารางที่ 5.7แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสถานที่ทำงาน....69
ตารางที่ 5.8แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามตำแหน่งหน้าที่ในการทำงาน....70
ตารางที่ 5.9แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามพาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน 71
ตารางที่ 5.10แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน 72
ตารางที่ 5.11แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน 73
ตารางที่ 5.12แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสาเหตุที่ย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม....74
ตารางที่ 5.13แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยเดิม....75
ตารางที่ 5.14แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัยเดิม....75
ตารางที่ 5.15แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิมกับโครงการศาลายา....76
ตารางที่ 5.16แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยในโครงการศาลายา....77
ตารางที่ 5.17แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการได้สิทธิในโครงการศาลายา....78
ตารางที่ 5.18แสดงเหตุผลในการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการศาลายา....79
ตารางที่ 5.19แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามราคาของสิทธิการเช่าในโครงการศาลายา....80
ตารางที่ 5.20แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าใช้จ่ายต่อเดือน....80
ตารางที่ 5.21แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามความต้องการที่จะย้ายจากโครงการศาลายา..81
ตารางที่ 5.22แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสาเหตุที่ต้องการย้ายจากโครงการศาลายา....81
ตารางที่ 5.23แสดงความถี่จำแนกตามความพอใจและไม่พอใจในโครงการศาลายา....82
ตารางที่ 5.24แสดงความถี่จำแนกตามความต้องการที่จะจองซื้อสิทธิการเช่าที่อยู่อาศัยโครงการศาลายา....83
ตารางที่ 5.25แสดงระดับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยโครงการศาลายา....84

สารบัญตารางประกอบ(ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 5.26แสดงระดับความพึงพอใจในระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....85
ตารางที่ 5.27แสดงระดับความถี่ในการใช้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....86
ตารางที่ 5.28แสดงปัญหาภายในโครงการศาลายา.....87

ส่วนที่ 2 สำหรับผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัมหิดล ณ ศาลายา

ตารางที่ 5.29แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามเพศ.....88
ตารางที่ 5.30แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุ.....89
ตารางที่ 5.31แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสภานภาพ.....89
ตารางที่ 5.32แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามระดับการศึกษา.....90
ตารางที่ 5.33แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามรายได้เฉลี่ย.....91
ตารางที่ 5.34แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามตำแหน่งหน้าที่.....92
ตารางที่ 5.35แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสถานที่พักอาศัย.....93
ตารางที่ 5.36แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการพักอาศัยปัจจุบัน.....94
ตารางที่ 5.37แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....95
ตารางที่ 5.38แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามพาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน.....96
ตารางที่ 5.39แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน.....97
ตารางที่ 5.40แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน 97
ตารางที่ 5.41แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามการทราบข้อมูลข่าวสาร.....98
ตารางที่ 5.42แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามสื่อที่ทำให้ทราบข่าวสารเกี่ยวกับโครงการ
ศาลายา.....99
ตารางที่ 5.43แสดงความถี่จำแนกตามสาเหตุการจองสิทธิซื้อที่อยู่อาศัยโครงการศาลายา.....100

สารบัญภาพประกอบ

หน้า

ภาพที่ 4.1 แสดงแผนที่ตั้งโครงการศาลายา.....50
ภาพที่ 4.2 แสดงแผนที่ขยายบริเวณที่ตั้งโครงการศาลายา.....51
ภาพที่ 4.3 แสดงผังรวมโครงการศาลายา 1 , 2 และ 3.....52
ภาพที่ 4.4 แสดงผังโครงการศาลายาโครงการ 1.....53
ภาพที่ 4.5 แสดงผังโครงการศาลายาโครงการ 2.....54
ภาพที่ 4.6 แสดงผังโครงการศาลายาโครงการ 3.....55
ภาพที่ 4.7 แสดงแปลนอาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น.....56
ภาพที่ 4.8 แสดงอาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น.....57
ภาพที่ 4.9 แสดงแปลนอาคารตึกแถว 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย.....58
ภาพที่ 4.10แสดงอาคารตึกแถว 3ชั้นพร้อมชั้นลอย.....59
ภาพที่ 4.11แสดงแปลนอาคารตึกแถว 2 ชั้นพร้อมชั้นลอย.....60
ภาพที่ 4.12แสดงอาคารตึกแถว 2ชั้นพร้อมชั้นลอย.....61
ภาพที่ 4.13แสดงแปลนอาคารทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น.....62
ภาพที่ 4.14แสดงอาคารทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น.....63