

การติดตามการดำเนินงานโครงการเคหะชุมชนของรัฐ :
กรณีศึกษาโครงการพื้นครคลองกรุง



นายวิทยา อริยะสุนทร

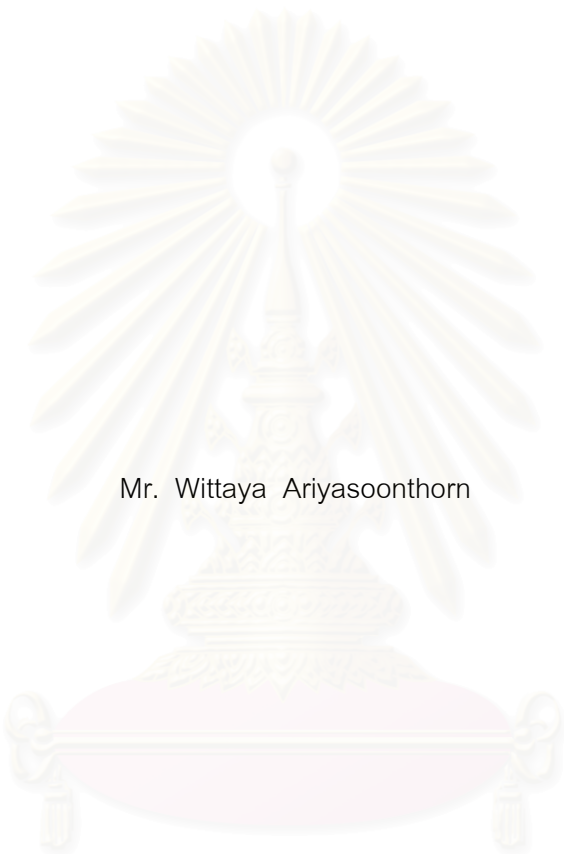
สถาบันวิทยบริการ
วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2543

ISBN 974-13-0261-4

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

AN ASSESSMENT OF THE CHALONG KHUNG HOUSING RELOCATION PROJECT



Mr. Wittaya Ariyasoonthorn

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2000

ISBN 974-13-0261-4

วิทยา อริยะสุนทร : การติดตามการดำเนินงานโครงการเคหะชุมชนของรัฐ : กรณีศึกษาโครงการพื้นนครคลองกรุง

(AN ASSESSMENT OF THE CHALONG KHUNG HOUSING RELOCATION PROJECT)

อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร. บัณฑิต จุลาสัย, อ.ที่ปรึกษาร่วม นายปรีดี บุรณศิริ, หน้า. ISBN 974-13-026

โครงการพื้นนครคลองกรุงเป็นหนึ่งในโครงการพื้นนครมีเนื้อที่โครงการ 416 – 3 – 69 ไร่ จำนวนที่ดินแปลงโล่ง 3.597 หน่วยใช้เงินลงทุนทั้งโครงการ 737,630,925 บาท โดยเริ่มให้ผู้ที่ได้รับสิทธิ์เข้าอยู่อาศัยในโครงการตั้งแต่เดือนมีนาคม 2539 การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาผลการดำเนินงานของโครงการพื้นนครคลองกรุง โดยพิจารณาปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและศึกษาผลการดำเนินงานด้านการเงินของโครงการ

การเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยเก็บข้อมูลรายละเอียดโครงการ ข้อมูลทางการเงินของโครงการ จากเอกสารของการเคหะแห่งชาติ และได้ดำเนินการสำรวจภาคสนาม โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการวิจัย โดยทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 244 ตัวอย่าง วิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าต่ำสุด ค่าสูงสุด และค่าความถี่

ผลการดำเนินงานด้านกายภาพด้านกายภาพ พบว่า ครัวเรือนส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิก เฉลี่ย 4.55 คน ที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ มีลักษณะเป็นบ้าน 2 ชั้น เนื่องจากต้องการพื้นที่ใช้สอยให้พอเพียงกับจำนวนผู้อยู่อาศัย เพราะขนาดที่ดินมีพื้นที่น้อย ที่ดินในโครงการส่วนใหญ่ ร้อยละ 92 มีขนาดที่ดิน 20.25 ตาราง มาตราฐานขนาดที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในโครงการพื้นนครต่ำกว่า มาตราฐานทั่วไปถึง 2.96 เท่า วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างบ้านส่วนใหญ่ เป็น ไม้และอิฐปูน ลักษณะการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นการปลูกสร้างแบบถาวร เนื่องจากที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทำให้เกิดความรู้สึกอยากจะทำบ้านที่อยูอาศัยให้ การสร้างบ้านในโครงการ พบว่าส่วนใหญ่มีคอกฎหมาย เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร ลักษณะการใช้งานส่วนใหญ่ ร้อยละ 81.15 ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยในโครงการ พบว่าเพียงพอต่อการใช้สอยในชีวิตประจำวัน ความหนาแน่นต่อตารางอยู่อาศัย เฉลี่ย 1.74 ไร่ต่อ 15 หลังคา ผลการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ พบว่า ส่งผลกระทบต่อประกอบอาชีพของผู้เข้าอยู่อาศัยลดลงเกือบทุกอาชีพ ผู้อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่ไม่มีงานทำ ส่วนในกลุ่มผู้ที่ยังประกอบอาชีพ พบว่าส่วนใหญ่ประกอบอาชีพลูกจ้างเอกชน การเดินทางไปทำงานของผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องใช้ระยะทางไกลขึ้น เวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มขึ้น รายได้ของผู้ให้สัมภาษณ์และรายได้รวมครัวเรือนลด รายจ่ายของครัวเรือน ลดลงเล็กน้อย ค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างบ้าน เฉลี่ยเท่ากับ 196,387 บาท แหล่งเงินที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน ส่วนใหญ่มาจากเงินสะสม แรงงานที่ใช้ปลูกสร้างบ้านส่วนใหญ่ จ้างแรงงานจากภายนอกชุมชน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายได้ไม่พอเพียงกับรายจ่าย และมีจำนวนถึงร้อยละ 72.54 ที่มีหนี้สิน โดยหนี้สินส่วนใหญ่นำมาใช้สร้างบ้าน สาเหตุในการมีหนี้สินมาจากรูปแบบของโครงการพื้นนคร ที่กำหนดให้ผู้ที่เข้าอยู่อาศัยต้องปลูกสร้างบ้าน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีเงินสะสม(เงินออม)ไม่เพียงพอ ทำให้ต้องกู้เงิน ผลการดำเนินงานด้านสังคม ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ซื้อสินค้าบริโภคจากรถที่นำมาขาย ส่วนสินค้าอุปโภค ส่วนใหญ่ซื้อจกตลาดในชุมชน การรักษาพยาบาลในกรณีเจ็บป่วยส่วนใหญ่ ไปรักษาที่โรงพยาบาล ส่วนการเป็นสมาชิกกิจกรรมของชุมชน ซึ่งสะท้อนถึงการมีส่วนร่วมในชุมชน พบว่าส่วนใหญ่ ไม่เป็นสมาชิก ผลการดำเนินงานทางการเงิน พบว่าโครงการไม่สามารถให้ผลตอบแทนทางการเงินได้

การประเมินผลสำเร็จของการดำเนินโครงการ พบว่าประสบความสำเร็จในการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดได้ในระดับหนึ่งเท่านั้น โดยทางด้านกายภาพและความมั่นคงในการอยู่อาศัย โครงการประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี เมื่อพิจารณาจากผู้เข้าอยู่อาศัยในโครงการ แต่เมื่อพิจารณาถึงจำนวนผู้ที่ได้รับสิทธิ์ส่วนใหญ่ ที่ไม่เข้าอยู่อาศัยในโครงการ พบว่าโครงการพื้นนครคลองกรุงไม่สามารถแก้ปัญหาด้านส่วนใหญ่ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้ ในด้านเศรษฐกิจ โครงการยังไม่บรรลุวัตถุประสงค์ เนื่องจากในปัจจุบันสภาพของผู้อยู่อาศัยในโครงการ กำลังประสบปัญหาในการดำรงชีวิต การประเมินผลสำเร็จของการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาสัดส่วนการเข้าอยู่อาศัยจริง พบว่าปัจจุบันมีผู้เข้าอยู่อาศัยในโครงการ จำนวน 691 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 19.21 จากจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด การประเมินผลสำเร็จของการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ พบว่าส่วนใหญ่ ไม่คิดขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและไม่คิดที่จะย้ายถิ่นอีกต่อไป แสดงว่าโครงการพื้นนครคลองกรุงให้ความรู้สึกมั่นคงในการอยู่อาศัย เป็นอย่างดี การประเมินผลสำเร็จ โดยใช้ความพอใจในด้านต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัย พบว่าส่วนใหญ่ มีความคิดว่าชุมชนในปัจจุบันดีกว่าเมื่อเทียบกับชุมชนเดิมก่อนย้ายเข้าโครงการ ส่วนความไม่พอใจต่อสภาพโครงการ ในปัจจุบัน พบว่าส่วนใหญ่ไม่พอใจในเรื่องระยะทาง, เวลา ที่ใช้เดินทางไปทำงานมากที่สุด ในด้านความพอใจต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยและการโยกย้าย พบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่ เห็นว่ามีความเหมาะสมดีแล้ว ด้านความพอใจต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชุมชน พบว่าส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยต้องการให้มีการปรับปรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยเห็นวาระบบไฟฟ้าแสงสว่าง, การประปา และระบบ ในชุมชนควรมีการปรับปรุงมากที่สุด

ภาควิชา..... เคหการ ลายมือชื่อ.....
สาขาวิชา..... เคหการ ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา..... 2543 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4074145725 : Major Housing

Key Word: Slum / Relocation

Wittaya Ariyasoonthorn: An Assessment of the Chalong Krung Housing Relocation Project.

Advisor: Associate Professor Dr. Bundit Chulasai Co-advisor: Mr. Pree Buranasiri, 118 pages,

ISBN 974-13-0261-4

The Chalong Krung Housing Relocation Project is a part of the Nakhon Relocation Project with the area of 416-3-69 rai. The empty plot of land accounts for 3,597 units. The investment for the whole project is 737,630,925 baht. Those entitled to live here have moved in since March 1996. The purposes of this study are to evaluate the operational results of the Chalong Krung Housing Relocation Project by taking physical, economic and social factors into consideration; and to study the financial aspect of the project.

The data includes details of the project, its finance based on the information provided by the National Housing Authority and information obtained from field survey. A questionnaire is used as a research tool. There are 244 subjects. The data is analyzed by using percentage, average, the highest and the lowest points, and frequency.

As for physical operational results, There are fewer members in a family, from 6.45 members to 4.55 members. They live in two-storey houses. Ninety-two per cent of the land of this project covers 20.25 square wah. Most of the materials used in house construction are wood, bricks and cement. Most houses are securely built for residential purposes. The functional area in each house meets the residents' needs according to the lowest standards required by the National Housing Authority. The average concentration is 1.74 rai per 15 houses. With regard to economic results, it was found that the project affects the residents' careers since most of them are company employees. It takes them more time and more money to commute. The interviewees' income and the total income of each family decrease while the expense of each family also decreases a little. The average expense on house construction is 196,387 baht and the source of money mostly comes from savings. Most houses are built by workers outside the community. Most residents' income is less than their expenses, 72.54 % of whom are in debt. Most of the debts occur when they have their houses built since their savings are not enough. Most of them borrow some money from acquaintances because they have no access to a regular financial source. In terms of social aspects, most residents buy consumable goods from hawkers while utility goods are bought from community markets. Most residents go to the hospital when they are sick. Regarding participation in community activities, it was found that most of them are not members of such activities. In terms of finance, the project does not yield financial return. To determine the success of the project, the proportion of actual residence is considered. At present, there are 691 families living there, 19.21% of the whole plots of land. Taking the change of right to and relocation into consideration, most residents do not want to sell their rights to the land to anybody or to move to other places. This indicates the success of the project. As for the residents' satisfaction in various aspects, most of them think that their existing community is better than their previous one. They are pleased with its physical aspect and its reliability. However, most of them are not pleased with distance and time spent on commuting. Most agree that housing provision and relocation is appropriate while they would most like to have the lighting system, water system and buses improved.

Department Housing Student's signature

Field of study Housing Advisor's signature

Academic year 2000 Co-advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จได้ด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษา และอาจารย์ปรีดี บุรณศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ซึ่งได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับการทำวิทยานิพนธ์

การศึกษาครั้งนี้ ได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง ในการตอบแบบสัมภาษณ์ ในส่วนข้อมูลโครงการได้รับความอนุเคราะห์ข้อมูลและคำแนะนำจาก คุณสุขุมาลัย เตียบประเสริฐ รองผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงชุมชน, คุณโกศล ทองนวกุล ฝ่ายความมั่นคงในการอยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ และคุณก้องกฤต จันทร์โท, คุณเศรษฐศักดิ์ ฤทธิเลิศ บริษัท เชมโก้ จำกัด ผู้วิจัยใคร่ขอขอบคุณมา ณ. โอกาสนี้ ผู้วิจัยขอขอบคุณ ดร.พนิชา สังข์เพชร ที่ให้คำแนะนำเกี่ยวกับแบบสัมภาษณ์ และการวิเคราะห์ข้อมูล

ท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณบิดา มารดา และคนในครอบครัว ที่ให้กำลังใจและสนับสนุนในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

วิทยา อริยะสุนทร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญรูปภาพ.....	ญ
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญแผนที่.....	ฒ
สารบัญแผนผัง.....	ณ
บทที่ 1 บทนำ	
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
ขอบเขตของการศึกษา.....	2
วิธีดำเนินการวิจัย.....	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	
หลักเกณฑ์การประเมินทางการเงินของโครงการ.....	4
แนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....	7
ลักษณะและปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ.....	8
แนวความคิดและวิธีการเกี่ยวกับการปรับปรุงชุมชนแออัดในประเทศไทย.....	10
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
บทที่ 3 รายละเอียดของโครงการ	
วัตถุประสงค์โครงการ.....	15
ประชากรเป้าหมาย.....	15
ที่ตั้งโครงการ.....	15
ขอบเขตที่ดิน.....	15

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
ที่ดินโครงการ.....	17
องค์ประกอบโครงการ	
การใช้ที่ดิน.....	18
ขนาดและจำนวนแปลงพักอาศัย.....	19
สาธารณูปโภค.....	21
สาธารณูปการ.....	21
อาคารพักอาศัย.....	22
รายละเอียดด้านการเงิน.....	24
บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย	
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	37
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	37
ประชากรเป้าหมาย.....	38
ขนาดตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่าง.....	39
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	41
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	
ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์.....	42
การวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย.....	48
การวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคม.....	55
การวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ.....	75
การประเมินความสำเร็จของโครงการ.....	78
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	
สรุปผลการศึกษา.....	87
ข้อเสนอแนะ.....	91
ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	93

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
รายการอ้างอิง.....	94
ภาคผนวก.....	96
ประวัติผู้เขียน.....	118



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญรูปภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1	สภาพทางเข้าโครงการพืชนครหลวง..... 27
ภาพที่ 2	ถนนสายหลักในโครงการ เขตทางกว้าง 19.00 เมตร ผิวจราจร กว้าง 13.00 เมตร ทำสองข้างกว้างข้างละ 3.00 เมตร..... 27
ภาพที่ 3	ถนนสายรองในโครงการ เขตทางกว้าง12.00 เมตร ผิวจราจร กว้าง 9.00 เมตร ทางเท้าสองข้างกว้างข้างละ 1.50 เมตร..... 28
ภาพที่ 4	สนามกีฬากลางแจ้ง ในโครงการ..... 28
ภาพที่ 5	ลักษณะบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ปลุกสร้างแบบถาวร เพื่อใช้เป็น ที่อยู่อาศัยอย่างเดียว.....29
ภาพที่ 6	ลักษณะบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ปลุกสร้างแบบถาวร เพื่อใช้เป็น ที่อยู่อาศัยและค้าขาย.....29
ภาพที่ 7	ลักษณะบ้านเดี่ยว 1 ชั้น ปลุกสร้างแบบถาวร เพื่อใช้เป็น ที่อยู่อาศัยและค้าขาย.....30
ภาพที่ 8	ลักษณะบ้านเดี่ยว 1 ชั้น ปลุกสร้างแบบถาวร เพื่อใช้เป็น ที่อยู่อาศัยอย่างเดียว.....30
ภาพที่ 9	สภาพบ้านที่ปลุกสร้างไม่เสร็จ และหยุดการก่อสร้าง ในโครงการ..... 31
ภาพที่ 10	ลักษณะบ้านเดี่ยว 1 ชั้น สร้างแบบชั่วคราวเพื่อรื้อสร้างใหม่ภายหลัง.....31
ภาพที่ 11	สภาพความหนาแน่นของการปลุกบ้านพักอาศัย โดยเว้นระยะห่าง จากแนวเขตที่ดินข้างละ 1.00 เมตร.....32
ภาพที่ 12	สภาพถนนซอยในโครงการที่ขาดการดูแลรักษา ในบริเวณที่ยังไม่มี ผู้เช่าอยู่อาศัย.....32
ภาพที่ 13	สถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ดำเนินงานโดยมูลนิธิสันติสุข..... 33
ภาพที่ 14	สำนักงานบริหารชุมชน ดำเนินงานโดยบริษัท เชมโก้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทลูกของการเคหะแห่งชาติ.....33
ภาพที่ 15	หอเก็บน้ำสูง ในโครงการ..... 34
ภาพที่ 16	บ่อบำบัดน้ำเสียขนาดใหญ่ ในโครงการ.....34
ภาพที่ 17	ตลาดนัดในโครงการ มีทุกวันศุกร์..... 35

สารบัญรูปภาพ(ต่อ)

		หน้า
ภาพที่ 18	แปลงปลูกผักกางมุ้ง เป็นโครงการส่งเสริมรายได้ผู้สูงอายุ ของ กคช.....	35
ภาพที่ 19	การเลี้ยงปลาเป็นอีกอาชีพหนึ่ง ที่โครงการได้ส่งเสริมเพื่อเพิ่มรายได้ ของผู้สูงอายุ ปัจจุบันมีปัญหาในการหาตลาดเพื่อระบายสินค้า.....	36
ภาพที่ 20	โครงการแปลงผักสวนผสมบริเวณหน้าโครงการ เงินลงทุนมาจาก งบมิยาซาว่า.....	36



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

			หน้า
ตารางที่	3.1	แสดงการใช้ที่ดินในโครงการ.....	18
ตารางที่	3.2	แสดงขนาดและจำนวนแปลงพักอาศัย ในโครงการ.....	19
ตารางที่	3.3	แสดงจำนวนรถโดยสารจากโครงการออกนอกโครงการ และ รถโดยสารที่ผ่านซอยสังฆประชา.....	22
ตารางที่	3.4	เปรียบเทียบโครงการพื้นครชลองกรุง กับข้อกำหนดกฎหมาย จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535.....	23
ตารางที่	3.5	แสดงรายละเอียดด้านการเงินโครงการ.....	25
ตารางที่	4.1	แสดงจำนวนขนาดของตัวอย่างที่การศึกษาตามจำนวนประชากร ที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซ็นต์ โดยมีความผิดพลาดของความ แม่นยำ+5%.....	39
ตารางที่	4.2	แสดงสัดส่วนการเก็บข้อมูล ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ.....	41
ตารางที่	5.1	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามเพศ.....	42
ตารางที่	5.2	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามอายุ.....	43
ตารางที่	5.3	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามสถานภาพสมรส.....	43
ตารางที่	5.4	แสดงจำนวนและร้อยละ สมาชิกในครัวเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ.....	44
ตารางที่	5.5	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามระดับการศึกษา.....	45
ตารางที่	5.6	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามจังหวัดเกิด.....	45
ตารางที่	5.7	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามระยะเวลาการ เข้าอยู่อาศัยในโครงการ.....	46
ตารางที่	5.8	แสดงจำนวนและร้อยละ ชุมชนเดิมของผู้ให้สัมภาษณ์ในโครงการ พื้นครชลองกรุง.....	47
ตารางที่	5.9	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามการมีบ้านเลขที่.....	48
ตารางที่	5.10	แสดงจำนวนและร้อยละขนาดที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน ของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ.....	49
ตารางที่	5.11	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามลักษณะบ้าน.....	50

สารบัญตาราง(ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 5.12 แสดงจำนวนและร้อยละ วัสดุที่ใช้ปลูกสร้างสร้างบ้าน ของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ	51
ตารางที่ 5.13 แสดงจำนวนและร้อยละ วัสดุที่ใช้ปลูกสร้างสร้างบ้าน ของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ	52
ตารางที่ 5.14 แสดงจำนวนและร้อยละ ลักษณะการสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ	52
ตารางที่ 5.15 แสดงจำนวนและร้อยละ พื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ	53
ตารางที่ 5.16 แสดงจำนวนและร้อยละของการใช้งานที่อยู่อาศัย.....	54
ตารางที่ 5.17 แสดงจำนวนและร้อยละ ลักษณะห้องน้ำ - ส้วม ของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ	54
ตารางที่ 5.18 แสดงจำนวนและร้อยละ สถานะการประกอบอาชีพของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ.....	55
ตารางที่ 5.19 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามการประกอบ อาชีพหลักเปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ.....	56
ตารางที่ 5.20 แสดงจำนวนและร้อยละของการประกอบอาชีพเสริมของผู้ให้ สัมภาษณ์ในปัจจุบัน.....	56
ตารางที่ 5.21 แสดงจำนวนและร้อยละของการเปลี่ยนแปลงอาชีพของผู้ให้ สัมภาษณ์หลังย้ายเข้าโครงการ.....	57
ตารางที่ 5.22 แสดงจำนวนและร้อยละของระยะทางจากบ้านถึงสถานที่ทำงาน ของผู้ให้สัมภาษณ์.....	58
ตารางที่ 5.23 แสดงจำนวนและร้อยละของเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานของ ผู้ให้สัมภาษณ์เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ.....	59
ตารางที่ 5.24 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีที่ใช้เดินทางไปทำงานของผู้ให้ สัมภาษณ์เปรียบเทียบ ระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ.....	60
ตารางที่ 5.25 แสดงจำนวนและร้อยละของค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานของ ผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ.....	61

สารบัญตาราง(ต่อ)

		หน้า
ตารางที่ 5.26	แสดงจำนวนและร้อยละของรายได้ต่อเดือนของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ.....	62
ตารางที่ 5.27	แสดงจำนวนและร้อยละ ผู้ที่ทำงานในครัวเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์.....	63
ตารางที่ 5.28	แสดงจำนวนและร้อยละของรายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้ให้ สัมภาษณ์เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ.....	64
ตารางที่ 5.29	แสดงจำนวนและร้อยละของรายจ่ายของครัวเรือนต่อเดือนของผู้ให้ สัมภาษณ์เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ.....	65
ตารางที่ 5.30	แสดงจำนวนและร้อยละ ของค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านในโครงการ.....	66
ตารางที่ 5.31	แสดงจำนวนและร้อยละ ของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการสร้างบ้าน.....	67
ตารางที่ 5.32	แสดงจำนวนและร้อยละ ของแรงงานที่ใช้ในการสร้างบ้าน.....	67
ตารางที่ 5.33	แสดงจำนวนและร้อยละ ของความเพียงพอของรายได้ของครัวเรือน.....	68
ตารางที่ 5.34	แสดงจำนวนและร้อยละ ของสภาพหนี้สินของครัวเรือน.....	69
ตารางที่ 5.35	แสดงจำนวนและร้อยละ ของวัตถุประสงค์หนี้สิน.....	69
ตารางที่ 5.36	แสดงจำนวนและร้อยละ ของแหล่งที่มาของเงินกู้.....	70
ตารางที่ 5.37	แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์ที่ได้รับเงินช่วยเหลือ.....	70
ตารางที่ 5.38	แสดงจำนวนและร้อยละ ของเงินช่วยเหลือ/ค่าเวนคืน ของผู้ให้สัมภาษณ์.....	71
ตารางที่ 5.39	แสดงจำนวนและร้อยละ ของการค้างชำระค่าเช่าที่ดิน.....	71
ตารางที่ 5.40	แสดงจำนวนและร้อยละ ของระยะเวลาการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน.....	72
ตารางที่ 5.41	แสดงจำนวนและร้อยละของการรักษาพยาบาลในกรณีเจ็บป่วย ของสมาชิกในครัวเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์.....	73
ตารางที่ 5.42	แสดงจำนวนและร้อยละของสถานที่ซื้อสินค้าบริโภค(ของกิน) และอุปโภค(ของใช้).....	74
ตารางที่ 5.43	แสดงจำนวนและร้อยละของการเป็นสมาชิกในกิจกรรมของชุมชน ของผู้ให้สัมภาษณ์.....	74
ตารางที่ 5.44	ผลวิเคราะห์ทางการเงิน โครงการพืชนครหลวงกรุง ในเงื่อนไข อัตราดอกเบี้ย 12 % ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี.....	77
ตารางที่ 5.45	แสดงจำนวนและร้อยละของกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้ให้สัมภาษณ์.....	79

สารบัญตาราง(ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 5.46 แสดงจำนวนและร้อยละของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของ ผู้ให้สัมภาระ.....	79
ตารางที่ 5.47 แสดงจำนวนและร้อยละของการแสดงความคิดเห็นต่อการขาย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน.....	80
ตารางที่ 5.48 แสดงจำนวนและร้อยละของการแสดงความคิดเห็นต่อการย้าย ถิ่นที่อยู่อาศัย.....	80
ตารางที่ 5.49 แสดงจำนวนร้อยละของความคิดเห็นต่อที่อยู่อาศัยโดยเปรียบเทียบ ที่อยู่อาศัยระหว่างก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ.....	83
ตารางที่ 5.50 แสดงจำนวนร้อยละของความคิดเห็นต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และ การโยกย้าย.....	84
ตารางที่ 5.51 แสดงจำนวนร้อยละของความคิดเห็นต่อระบบสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการภายในชุมชน.....	85

สารบัญแนที่

หน้า

แนที่ 1 แสดงที่ต้งโครงการพึนนครลลองกรุง.....16



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนผนผง

		หน้า
แผนผง 1	แสดงโครงการพ้นนครลลองกรุง.....	20
แผนผง 2	แสดงการสำรวจผู่ตอบแบบสอบถามในโครงการพ้นนครลลองกรุง.....	40



สถาบันวิทย์บริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นับตั้งแต่ประเทศไทยเริ่มใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นเครื่องมือสำคัญในการพัฒนาประเทศตั้งแต่ปี พ.ศ. 2504 เป็นต้นมา อาจกล่าวได้ว่ายุทธศาสตร์หลักของการพัฒนาประเทศมุ่งเน้นการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจโดยนำทรัพยากรธรรมชาติและทรัพยากรมนุษย์มาใช้อย่างมีประสิทธิภาพ การประกอบอาชีพ และการสร้างรายได้ประชาชาติ แนวทางการพัฒนาดังกล่าวทำให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจของประเทศไปสู่ภาคอุตสาหกรรมทำให้เมืองกลายเป็นฐานของกิจกรรมต่างๆทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง ธุรกิจการบริการ และการศึกษา ฯลฯ ซึ่งเป็นสิ่งดึงดูดให้มีการอพยพของชนบทเข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองเพื่อโอกาสในการประกอบอาชีพ และการศึกษา เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการอพยพเข้ามาที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งเป็นฐานทางด้านเศรษฐกิจและการจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ

การอพยพของชนบทเข้ามาอาศัยในเมืองส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีรายได้น้อยที่ประสบความล้มเหลวในการประกอบอาชีพภาคเกษตรกรรมและเข้ามาหางานทำ หาโอกาสในการศึกษาที่ดีกว่าในเมืองใหญ่ ส่วนใหญ่จะหาที่อยู่อาศัยราคาถูก เช่นในชุมชนแออัดหรือบุกรุกปลูกบ้านพักอาศัยในที่ดินของภาครัฐและเอกชนที่ไม่มีการควบคุมดูแล ซึ่งมีจำนวนมากขึ้นเป็นลำดับ และก่อปัญหาเกิดขึ้นทั้งทางด้านที่อยู่อาศัย คือการขาดแคลนที่อยู่อาศัย การขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย การอาศัยอยู่ในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ไม่ถูกสุขลักษณะ รวมทั้งการไร้ที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการถูกไล่ที่ หรือถูกเวนคืน รวมทั้งมีปัญหาด้านเศรษฐกิจและสังคม

การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานหลักของรัฐในการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 โดยการประสานความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐ องค์กรพัฒนาเอกชน และองค์กรชุมชน การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ในชุมชนแออัดนั้นมีการพัฒนาเรื่อยมาจากการรื้อล้างชุมชนเพื่อสร้างแฟลต ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันในเวลาต่อมาว่าไม่ประสบผลสำเร็จ ต่อมาจึงใช้วิธีปรับปรุงทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมในชุมชนแออัดเดิมแต่ก็ยังมีปัญหาการขาดความมั่นคงในที่ดิน ต่อมาการเคหะแห่งชาติจึงใช้โครงการฟื้นฟูนครเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด โดยให้ความมั่นคงและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นสำคัญ โดยให้ผู้

อาศัยจากชุมชนแออัดที่ถูกไล่ออกจากที่ดินซึ่งไม่มีความมั่นคงในที่ดิน มาอยู่ในที่ดินซึ่งมีความมั่นคงและพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนขึ้นโดยรัฐบาลให้เงินอุดหนุนบางส่วน

โครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุงเป็นหนึ่งในโครงการฟื้นฟูนครมีเนื้อที่โครงการ 416 - 3 - 69 ไร่ จำนวนที่ดินแปลงโล่ง 3.597 หน่วยใช้เงินลงทุนทั้งโครงการ 737,630,925 บาท โดยเริ่มให้ผู้ที่ได้รับสิทธิเข้าอยู่อาศัยในโครงการตั้งแต่เดือนมีนาคม 2539 จนถึงบัดนี้ เพื่อให้ทราบถึงผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัย เมื่อย้ายเข้าอยู่ในโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง จึงควรทำศึกษาผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง โดยพิจารณาถึงผลกระทบต่อผู้เข้าอยู่อาศัยในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ศึกษาผลการลงทุนทางการเงิน และประเมินผลสำเร็จของการดำเนินโครงการ เพื่อเป็นแนวทางปรับปรุงโครงการฟื้นฟูนครอื่นต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษานี้มีรายละเอียดของวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อการศึกษาผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง โดยพิจารณาปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการเงิน
2. เพื่อหาข้อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุง โครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุงและโครงการฟื้นฟูนครอื่นต่อไป

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษานี้มีรายละเอียดขอบเขตการศึกษาดังนี้

1. ศึกษาผลกระทบของการดำเนินโครงการทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ต่อกลุ่มประชากรที่อยู่อาศัย ในโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง ซอยสังฆประชา แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร
2. ศึกษาผลการดำเนินงานทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ ในโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง

วิธีการดำเนินวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ มีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

1. ศึกษารวบรวมข้อมูล จาก เอกสาร ทฤษฎี และงานวิจัยเกี่ยวข้องเพื่อใช้ประโยชน์ในการอ้างอิงหรือเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการทำวิจัย
2. ศึกษารวบรวมข้อมูลรายละเอียดโครงการพัฒนนครหลวงกรุง จากหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ ฝ่ายปรับปรุงชุมชน และสำนักงานในโครงการหลวงกรุง
3. ศึกษาภาคสนาม โดยวิธีการสังเกต และการใช้แบบสอบถามเพื่อให้ทราบสภาพข้อมูลด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และความพึงพอใจต่อการดำเนินโครงการพัฒนนครหลวงกรุง
4. นำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ สรุปผลการวิจัย และนำเสนอผลการศึกษา

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงผลการดำเนินงานโครงการพัฒนนครหลวงกรุง ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการเงิน
2. สามารถนำผลสรุปจากการศึกษา ไปใช้ในการกำหนด และปรับปรุงโครงการพัฒนนครหลวงกรุงและโครงการพัฒนนครอื่นต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

หลักเกณฑ์การประเมินทางการเงินของโครงการ

ในการประเมินคุณค่าของโครงการจะทำได้โดยการเปรียบเทียบผลประโยชน์ (Benefit) และต้นทุน (Cost) ของโครงการ และเนื่องจากโครงการการลงทุนส่วนใหญ่มีอายุมากกว่า 1 ปีมูลค่าการลงทุนของโครงการที่เกิดขึ้นในระยะเวลาต่างๆจึงต้องคำนึงถึงระยะเวลาดังกล่าวประกอบในการพิจารณาทางการเงินอันได้แก่ Discount Cash Flow Techniques ซึ่งประกอบด้วยวิธีการต่างๆดังนี้คือ J. Fred Weston and Eugene F. Brigham, 1972, pp. 143-144

1. งวดเวลาคืนทุน (Payback Period)
 2. อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย (Average Rate of Return)
 3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)
 4. วิธีผลตอบแทนลดค่า (Internal Rate of Return Method)
 5. วิธีอัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit/Cost Ratio or Profitability Index)
1. งวดเวลาคืนทุน (Payback Period) (เพชรี ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 233)

งวดเวลาคืนทุน หมายถึงระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิจากโครงการชดเชยกระแสเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิตอนเริ่มโครงการพอดี คำนวณได้จากสูตร

$$\text{งวดเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{เงินสดรับสุทธิต่อปี}}$$

2. อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย (Average Rate of Return) (เพชรี ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 236)

อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย เป็นการคำนวณหาผลตอบแทนจากการลงทุนในทางบัญชีโดยการนำกำไรสุทธิหลังหักภาษีถัวเฉลี่ยตลอดอายุของโครงการ เปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยที่จัดหามาสำหรับโครงการที่กำลังพิจารณา หรือเปรียบเทียบกับเงินลงทุนสุทธิถัวเฉลี่ยแล้วแต่กรณี วิธีการคำนวณเป็นดังนี้

$$\begin{aligned} \text{อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิหลังภาษีถัวเฉลี่ย}}{\text{เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ}} * 100 \text{ หรือ} \\ &= \frac{\text{กำไรสุทธิหลังภาษีถัวเฉลี่ย}}{\text{มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ถัวเฉลี่ย}} * 100 \end{aligned}$$

$$\text{มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ถัวเฉลี่ย} = \frac{\text{ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์} - \text{มูลค่าซาก}}{2}$$

การตัดสินใจลงทุนจะขึ้นกับอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยที่ต้องการหากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยที่ได้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ก็ไม่ควรลงทุน

3. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value Method) (เพชร ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 238)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิจะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนสุทธิ Discount ด้วยค่าของเงินทุน ลบด้วยเงินลงทุนแรกเริ่มของโครงการ เขียนเป็นสูตรคำนวณได้ดังนี้ คือ

$$\text{NPV} = \left(\frac{\text{R1}}{(1+k)^1} + \frac{\text{R2}}{(1+k)^2} + \dots + \frac{\text{Rn}}{(1+k)^n} \right) - \text{C}$$

หรือ

$$\text{NPV} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{Rn}}{(1+k)^t} - \text{C}$$

R1, R2, Rn = เงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนสุทธิ (Net Cash Flow)

k = ค่าของเงินทุน (Cost of Capital) และสมมติว่าค่า k จะคงที่ตลอดอายุของโครงการ

C = ต้นทุนของโครงการ (Cost of Project)

n = อายุของโครงการ (Project's Expected Life)

ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกแสดงถึงโครงการนั้นสามารถยอมรับได้ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบแสดงถึงโครงการไม่สามารถทำได้ ในกรณีที่ 2 โครงการเป็นโครงการที่ขึ้นอยู่กับกัน (Mutually Exclusive) ก็จะเลือกโครงการที่มีมูลค่าปัจจุบันที่สูงกว่า

4. วิธีอัตราผลตอบแทนลดค่า (Internal Rate of Return Method) (เพชรี ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 239)

อัตราผลตอบแทนลดค่าหมายถึง อัตราค่าที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับตลอดอายุของโครงการหรืออัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่สามารถจ่ายให้สถาบันการเงินสำหรับการกู้ยืมมาลงทุนตลอดอายุของโครงการโดยไม่ขาดทุน

จากนิยามข้างต้นพอสรุปได้ว่าข้อมูลที่ต้องการทราบเพื่อใช้ในการหาอัตราผลตอบแทนลดค่ามีดังนี้

- กระแสเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ
- กระแสเงินสดรับสุทธิรายปีตลอดอายุของโครงการ
- ระยะเวลาของโครงการ

จากสูตร

$$C_0 = \sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t}$$

ตามวิธีอัตราผลตอบแทนลดค่าจะพิจารณาโครงการที่มีอัตราผลตอบแทนลดค่าสูงที่สุดทั้งนี้จะต้องมีอัตราสูงกว่ามูลค่าของทุน

5. วิธีอัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit/Cost Ratio or Profitability Index) (เพชรี ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 240)

วิธีอัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุนหรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ดัชนีการทำกำไร หมายถึง อัตราส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายสำหรับโครงการลงทุนนั้นๆ

จากสูตร

$$\text{อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t}}{C_0}$$

หรือ

$$\text{ดัชนีการทำกำไร} = \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของเงินสตรีบสุทธิ}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของเงินสดจ่ายลงทุน}}$$

ถ้าค่าของดัชนีการทำกำไรมากกว่า 1 แสดงว่า ผลตอบแทนจากการลงทุนที่ได้มากกว่าค่าของเงินทุนของการลงทุนที่ใช้ในการลดค่า

แนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย (นิรชา บัณฑิตยชาติ, 2533, หน้า 21)

การตั้งถิ่นฐานของประชากรบนพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งจนมีความหนาแน่นเป็นลักษณะชุมชนขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบุคคลที่จะเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย ทั้งนี้โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านเศรษฐกิจ, สังคม และกายภาพเป็นสำคัญ แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยได้มีผู้ศึกษาและเสนอความคิดไว้มากมายดังจะกล่าวต่อไปนี้

Park, Burgess และ Mc Kenzie (Hirsch, Werner Z. 1975, P.53) เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ทำให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ จากการศึกษาพวกเขาพบว่าการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอยู่บริเวณชานเมืองซึ่งที่ดินมีราคาถูก ทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่และบ้านใหม่

Hawley (Amos H. Hawley, 1950, P.281) กล่าวสนับสนุนว่า บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งมีที่ดินราคาแพงนั้นจะมีที่อยู่อาศัยราคาถูก สภาพแวดล้อมไม่ดี เพราะบริเวณดังกล่าวจะมีราคาสูงขึ้นและเหมาะที่จะทำกิจกรรมอื่นที่มีใช้เพื่ออยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจึงไม่เอาใจใส่บำรุงรักษาทำให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพไปอยู่ชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างเพียงพอและไม่ห่างจากศูนย์ธุรกิจกลางเมืองจนเกินไป

B.M. Moriarty (Harold Carter, 1975, P.285) ได้อธิบายถึงปัจจัย 2 ประการในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยดังนี้

➤ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เขาให้ความสำคัญต่อความสามารถในการใช้จ่ายเงินว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนระยะทางไปยังแหล่งงานและราคาที่ดินเป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลสำคัญที่จะตามมาในภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งต่างกันย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งนี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมต่างกัน

➤ ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างด้านคุณค่าความต้องการและความพอใจเป็นส่วนตัว

Brain Goodall กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่าผู้อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

➤ ลักษณะของบ้านได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน

➤ ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกับตนเอง

➤ ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆกับพื้นที่โดยรอบได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

ลักษณะและปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำในเมือง

ในการศึกษาระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำในกรุงเทพฯ (Angel Benjamin and De Goede, (1977) , pp. 75-84) โดย Shlomo Anngel และคณะพบว่า ปัญหาที่แท้จริงของผู้มีรายได้ต่ำนั้น ไม่ใช่ปัญหาความขาดแคลนจำนวนที่อยู่อาศัย (Housing Stock) เป็นประเด็นหลัก แต่เป็นปัญหาเรื่องกำหนดมาตรฐานต่าง ๆ ทางกายภาพของที่อยู่อาศัยและบริเวณโดยรอบชุมชน ซึ่งเกินกว่าผู้มีรายได้ต่ำเหล่านั้นจะรับภาระได้ Angel ยังพบว่ามีระบบที่อยู่อาศัยที่รองรับผู้มีรายได้เหล่านี้ด้วยกันถึง 5 ระบบใหญ่ ๆ คือ

ระบบที่ 1 ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน (The Workers housing subsystem) แบ่งออกเป็นชนิดต่าง ๆ ดังนี้

1. บ้านที่สร้างขึ้นในบริเวณที่ทำงาน (Workplace site houses) ปกติจะสร้างด้วยเศษไม้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นวัสดุที่ใช้แล้วในบริเวณที่ทำงาน โดยคนงานและครอบครัว

2. ห้องพักคนรับใช้ในบ้าน (Domestic and Maintenance staff quarters) คริวเรือนที่มีฐานะร่ำรวยและปานกลาง ส่วนใหญ่จะจัดห้องหรือส่วนหนึ่งในบริเวณบ้าน เพื่อให้เป็นที่สำหรับอยู่อาศัยของคนรับใช้ คนสวนและครอบครัว

3. หอพักคนงานในโรงงาน (Factory site dormitories) หอพักคนงานโดยปกติมักจะอยู่กันอย่างแออัด คือห้องหนึ่ง ๆ จะมีคนงานใส่ดอยู่กันหลาย ๆ คน ซึ่งจะมีเนื้อที่เป็นสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

4. ที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานของสถาบันหรือหน่วยงานต่าง ๆ (Institutional Housing For Workers) ได้แก่บ้านพักรถไฟ บ้านพักทหาร บ้านพักตำรวจ เป็นต้น

5. บ้านพักชั่วคราว ณ ที่ก่อสร้าง (Itinerant Construction workers' housing) บ้านพักพวกนี้มักจะสร้างจากเศษวัสดุที่ใช้แล้วในการก่อสร้าง เมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จสิ้นก็จะรื้อถอนย้ายไปก่อสร้างยังโครงการอื่นต่อไป

ระบบที่ 2 ที่อยู่อาศัยประเภทบุกรุก (โสภณ พรโชคชัย , 2528, หน้า 7-9) Housing Subsystem) เป็นที่อยู่อาศัยที่ถือครองที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดิน) แบ่งได้ดังนี้

1. ชุมชนบุกรุกทั่วไป (Typical Squatter) เป็นที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต มีทั้งที่เป็นชุมชนขนาดใหญ่ตั้งแต่ 50 ครัวเรือนจนกระทั่งถึงสองสามพันครัวเรือน เช่นชุมชนสลัมคลองเตย ชุมชนคลองต่าง ๆ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีชุมชนขนาดเล็กที่อยู่ตามใต้สะพานหรือที่ที่ลับตาคน ซึ่งมีจำนวน 2-3 หลัง เป็นต้น ชุมชนต่าง ๆ เหล่านี้เป็นชุมชนที่กำลังประสบปัญหาการถูกไล่รื้อจากเจ้าของที่ดินทั้งที่เอกชนและที่ดินของรัฐบาล

2. บ้านเรือ (Boat Houses) ลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยตามแม่น้ำลำคลอง สาธารณะเป็นระยะยาวนาน ซึ่งอาจจะไม่ใช้การบุกรุกที่ดิน แต่เป็นการบุกรุกแม่น้ำลำคลอง ได้แก่ชุมชนชาวเรือริมคลองมหานาค (ถูกไล่ไปแล้วราวปี พ.ศ. 2518) ปากคลองผดุงกรุงเกษมและแถบเชิงสะพานกรุงธนฝั่งพระนคร เป็นต้น

ระบบที่ 3 ที่อยู่อาศัยในเขตชนบทและชานเมืองแต่เข้ามาทำงานในเมือง (Rural Communiters Subsystem) เป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนจำนวนหนึ่งในเขตชนบทแต่ต้องเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ ตอนเช้า และกลับในตอนเย็น

ระบบที่ 4 ห้องแบ่งให้เช่า (Filtered Housing Subsystem) เป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะการแบ่งกันเป็นห้องเล็ก ๆ แยกสัดส่วนกัน เพื่อให้เช่ากันอยู่ มักจะพบเห็นในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจเก่า เช่น แถบเยาวราช ตลาดน้อย (ตรอกวานิช 2) เป็นต้น

ระบบที่ 5 ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยหน่วยงานของรัฐ (Public Housing Subsystem) เป็นลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทนี้มักจะจัดสรรให้กับผู้มีรายได้น้อยมีทั้งให้เช่าและเช่าซื้อ เช่น อาคารสงเคราะห์แบบแฟลต เป็นต้น

แนวความคิดและวิธีการเกี่ยวกับการปรับปรุงชุมชนแออัดของประเทศไทย

แต่เดิมงานปรับปรุงชุมชนแออัดอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานกลางปรับปรุงชุมชนเทศบาลนครกรุงเทพฯ (ในขณะนั้น) ต่อมา มีการก่อตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นในปี พ.ศ. 2516 โดยรวมเอาหน่วยงานต่าง ๆ ดำเนินการเกี่ยวกับอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานกลางปรับปรุงชุมชนเทศบาลนครกรุงเทพฯ มาอยู่ในหน่วยงานเดียวกัน การเคหะฯ เป็นหน่วยงานหลักที่มีหน้าที่และนโยบายที่เด่นชัดกับการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด โดยประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และได้กำหนดหลักการและวิธีการปรับปรุงชุมชนแออัด

หลักการดำเนินการปรับปรุงชุมชนแออัด (การเคหะแห่งชาติ, 2533, หน้า 10-11)

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์แห่งการปรับปรุงชุมชนแออัดและสนองต่อความจริงในสภาพที่สำรวจพบการเคหะแห่งชาติจึงได้กำหนดหลักการชุมชนแออัดเป็น 3 ประการคือ

1. การปรับปรุงทางกายภาพ

การดำเนินการด้านกายภาพ ได้แก่ การปรับปรุงทางด้านสาธารณูปโภค เช่น ทางเท้า ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา การกำจัดขยะมูลฝอย การปรับปรุงสภาพแวดล้อมในชุมชนและการป้องกันอัคคีภัย โดยรัฐจะเป็นผู้สนับสนุนงบประมาณทั้งหมด ให้แก่การเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้ ต้องสอดคล้องกับความต้องการและจำเป็นของผู้อาศัย

2. การปรับปรุงด้านเศรษฐกิจ-สังคม

การดำเนินการด้านเศรษฐกิจ-สังคม เช่น การจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน เพื่อทำหน้าที่แทนผู้อยู่อาศัยในชุมชน ในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาชุมชนและเป็นแกนนำในการพัฒนาชุมชน โดยวิธีทางแห่งประชาธิปไตย โครงการทางด้านเศรษฐกิจสังคมอื่นๆ เช่น การฝึกอาชีพ การพัฒนาชุมชน โครงการหน่วยแพทย์เคลื่อนที่ การให้ทุนในการประกอบธุรกิจขนาดย่อม เป็นต้น โดยการเคหะแห่งชาติจะร่วมกับกรุงเทพมหานครและหน่วยงานอื่นทั้งภาครัฐและเอกชน ดำเนินโครงการด้านนี้ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์

3. การปรับปรุงด้านการครอบครองที่ดิน

การดำเนินการด้านความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน การปรับปรุงในด้านนี้จะใช้วิธีการ

ดังนี้

- ขอความร่วมมือเจ้าของที่ดินทำสัญญาให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชน ที่การเคหะแห่งชาติเข้าไปปรับปรุงได้อยู่อาศัยต่อไปอย่างน้อย 5 ปี
- ขอซื้อ ขอเช่า ตลอดจนการเวนคืนที่ดิน
- แลกเปลี่ยนผลประโยชน์ที่การเคหะแห่งชาติหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะปรับปรุงชุมชนแออัดให้กับความมั่นคงในชุมชนแออัดนั้น
- ให้กฎหมายที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เช่น พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร, พ.ร.บ. การเคหะแห่งชาติ, ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร รวมถึงกฎหมายอื่นที่จะออกตามมา เช่น พ.ร.บ. ปรับปรุงชุมชนแออัดด้วย

วิธีการดำเนินงาน (การเคหะแห่งชาติ ,2533, หน้า 11-18)

ในการปรับปรุงชุมชนแออัดให้บรรลุตามหลักการและเป้าหมายดังกล่าว การเคหะแห่งชาติมีแนวทางในการดำเนินงานในรูปแบบต่างๆ ตามความเหมาะสมกับความเดือดร้อนของชุมชนดังนี้

1. โครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งเน้นการสร้าง ความมั่นคงในสิทธิการอยู่อาศัย การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยเจ้าของที่ดินภาครัฐและเอกชนนั้น มีวิธีการดำเนินการดังนี้

1.1 การย้ายชุมชนไปอยู่ในที่ใหม่ (Slum Relocation) เป็นการย้ายชุมชนแออัดออกจากพื้นที่เดิมไปอยู่ในที่ดินผืนใหม่ โดยการเคหะฯ เป็นตัวกลางในการพัฒนาที่อยู่ใหม่ให้ผู้อยู่อาศัยได้ซื้อที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์หรือได้เช่าระยะยาว ทั้งนี้เจ้าของที่ดินที่ได้ประโยชน์จากที่ดินเดิมนั้นจำเป็นต้องมีส่วนร่วมรับภาระด้วย และการเคหะฯ จะแบ่งแปลงพัฒนาที่ดินทางด้านสาธารณูปโภค ด้านเศรษฐกิจ และสังคม และให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินให้แก่การเคหะฯ หรือสถาบันการเงินต่อไป

1.2 การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) เป็นการแบ่งปันที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้อยู่อาศัยโดยการเคหะฯ จะเข้าไปเป็นตัวกลางเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินให้แบ่งที่ดินบางส่วนของชุมชนขายให้กับผู้อยู่อาศัยในราคาถูกลง หรือให้เช่าระยะยาวเพื่อเจ้าของที่ดินจะได้ใช้ที่ดินส่วนที่ต้องการไปทำประโยชน์ได้ จากนั้นการเคหะฯ จะนำที่ดินมาจัดผังแบ่งแปลงให้ผู้อยู่อาศัยได้เป็นกรรมสิทธิ์หรือเช่าในระยะยาวปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่าการสร้างที่อยู่อาศัย พัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคม และให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระค่าที่ดินกับการเคหะฯ หรือสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการต่อไป

1.3 การบูรณะที่ดินทั้งบริเวณ (Land Readjustment) ในชุมชนที่จะต้องมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคหลักของรัฐ หรือในชุมชนที่จะต้องมีการจัดการใช้ที่ดินใหม่การเคหะฯ จะเข้าไป

เจรจากับเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัย โดยจะประสานกับแผนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของท้องถิ่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคได้บรรลุตามเป้าหมาย ในขณะเดียวกันกับเจ้าของที่ดินได้มีโอกาสพัฒนาที่ดินของตนและผู้อยู่อาศัยได้มีที่อยู่อาศัยอย่างถาวรอีกด้วย ทั้งนี้หลักการนี้จะเป็นไปได้ด้วยการประสานประโยชน์เท่านั้น

1.4 การปรับผังและแบ่งแปลงที่ดินในที่ดินเดิม (Slum Reblocking) ในชุมชนที่มีปัญหาการครอบครองที่ดินหรือต้องการปรับสภาพการใช้ที่ดินของชุมชนใหม่ การเคหะฯจะเข้าไปเป็นตัวกลางเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิในที่ดิน โดยการซื้อจากเจ้าของที่ดินหรือเช่าระยะยาว จากนั้นก็จะเข้าไปทำการแบ่งแปลงที่ดินและให้กรรมสิทธิผู้อยู่อาศัยได้ครอบครองที่ดิน โดยถือหลักใครอยู่ตรงไหนก็อยู่ตรงนั้น หรือขายบางส่วนเพียงบางส่วนเมื่อจำเป็นจริงๆ เพื่อให้เกิดความเดือดร้อนน้อยที่สุดและทำการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้ดีขึ้น ตลอดจนช่วยเหลือแนะนำเกี่ยวกับการออกแบบปรับปรุงที่อยู่อาศัยรวมทั้งพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจสังคม และให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระค่าที่ดินกับการเคหะฯ หรือสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการต่อไป

2. โครงการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม(Slum Upgrading)

เป็นการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชุมชนเดิม เช่น การปรับปรุงระบบทางเท้า ทางระบายน้ำ การกำจัดขยะ การป้องกันอัคคีภัย ประสานงานให้มีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจสังคม พร้อมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับการก่อสร้างและการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในชุมชนด้วย ชุมชนที่จะนำมาจัดทำเป็นโครงการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม จะมีหลักเกณฑ์ดังนี้คือ

2.1 ชุมชนไม่มีสภาพเป็นชุมชนนุกรุกคือ มีสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินยินยอมให้ทำการปรับปรุงโดยสภาพการใช้ที่ดินไม่มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงไปใช้ประโยชน์อื่นเช่นเป็นศูนย์การค้าหรือถูกเวนคืน เพื่อสร้างสาธารณูปการ เป็นต้น

2.2 ขนาดและอายุชุมชน ต้องเป็นชุมชนที่มีขนาดเกิน 30 หลังคาเรือนและมีอายุชุมชน เกิน 10 ปีขึ้นไป

2.3 ชุมชนมีสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม กล่าวคือ สภาพทางเท้าในชุมชนทรุดโทรมเกิน 50% ขึ้นไป ไม่มีทางระบายน้ำในชุมชนหรือมีเพียงบางส่วน มีน้ำขัง ไม่มีระบบการกำจัดขยะในชุมชน

2.4 ในชุมชนไม่มีมิเตอร์ไฟฟ้า หรือประปาเป็นของตนเอง หรือมีไม่ถึง 40%ของทั้งชุมชน

3. การปรับปรุงทางด้านสังคม-เศรษฐกิจ

มีจุดมุ่งหมายที่ต้องการจะพัฒนาสภาพเศรษฐกิจ-สังคมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดให้ดีขึ้นโดยอาศัยความร่วมมือจากหน่วยงานภายนอกทั้งทางภาครัฐบาลและเอกชน ให้เข้ามาร่วมดำเนินโครงการโดยมีนโยบายหลักให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้ร่วมแสดงความคิดเห็น ตลอดจนร่วมวางแผนโครงการและตัดสินใจเพื่อให้ชุมชนได้มีความรู้สึกรับผิดชอบในการพัฒนาชุมชนของตน โดยจัดให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชนเพื่อเป็นตัวแทนและผู้นำในการพัฒนา

การพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจมีจุดหมายที่จะเพิ่มรายได้และลดรายจ่ายของผู้อยู่อาศัย ขจัดปัญหาการว่างงาน เช่น การฝึกอบรมอาชีพ ส่งเสริมการผลิต การจัดหาตลาด จัดตั้งสหกรณ์ ตลอดจนจัดหาแหล่งเงินทุนให้ผู้อยู่อาศัย ได้กู้เงินเพื่อลงทุนประกอบธุรกิจ ประกอบอาชีพ หรือพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเอง เป็นต้น

การพัฒนาทางด้านสังคม โดยการส่งเสริมการศึกษา สุขภาพอนามัย ปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น การจัดระเบียบชุมชน การให้ชุมชนรู้จักสิทธิหรือหน้าที่ที่จะทำตนให้เป็นประโยชน์ต่อสังคม และรวมตัวกันเพื่อพัฒนาสังคม เป็นต้น

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีดังนี้คือ

1. กรณีกิตติ พิเชฐวัฒนา (2539) ได้ศึกษาการประเมินการลงทุนโครงการเคหะชุมชนของรัฐ : กรณีศึกษาโครงการพื้นนครร่มเกล้า พบว่า การลงทุนโครงการพื้นนครร่มเกล้าประสบความสำเร็จในการแก้ไขปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยในระดับหนึ่ง ทั้งในด้านการให้ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย สภาพทางกายภาพและสังคมที่ดีขึ้นแต่ด้านเศรษฐกิจยังไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยเท่าที่ควร เนื่องจากการศึกษาพบว่า ผู้ที่มีรายได้น้อยอาศัยอยู่ในโครงการเพียงร้อยละ 60.51 อีกทั้งส่วนใหญ่จะมีรายได้พอดีกับรายจ่ายและไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่าย จึงมีแนวโน้มที่จะมีปัญหาในการดำรงชีวิตสูงเนื่องจากไม่มีเงินเก็บสะสมในยามฉุกเฉินและรายจ่ายที่สูงกว่ารายรับ ในส่วนของการลงทุนการเงินของการเคหะแห่งชาติแหล่งเงินส่วนหนึ่งมาจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาลโดยไม่เสียดอกเบี้ย จากการวิเคราะห์งบประมาณของโครงการพบว่า การดำเนินโครงการพื้นนครร่มเกล้าจะสามารถทำกำไรให้กับการเคหะแห่งชาติเพราะการเคหะทำการจัดเก็บค่าเช่าซื้อโดยคิดอัตราดอกเบี้ย 12-15% แต่หากการเคหะแห่งชาติต้องกู้เงินมาดำเนินโครงการแล้วขายโครงการโดยไม่บวกกำไร เมื่อพิจารณามูลค่าปัจจุบันแล้วจะพบว่าการเคหะแห่งชาติจะประสบปัญหาขาดทุน

2. เสาวคนธ์ สุดสวาท และคณะ (2534) ได้ศึกษาผลกระทบจากการแก้ไขปัญหชุมชนแออัดโดยการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสนอต่อการเคหะฯ เพื่อหารูปแบบที่เหมาะสมโดยเน้นศึกษาผลกระทบทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 10 ชุมชน ได้แก่ เคหะชุมชนร่มเกล้า1 ชุมชนพื้นนครร่มเกล้า3 ชุมชนสุวรรณประสิทธิ์1,2 และ 3 ชุมชนรัชดา ชุมชนวัดหนองใหญ่ ชุมชนอินทามระ10 ชุมชนบ้านมนังคศิลา และชุมชนเสนาพัฒนา ผลการศึกษาปรากฏว่า ชุมชนที่ไม่มีการปรับปรุงพื้นที่ก่อนย้ายมาอยู่อาศัยมักประสบปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำ ชาวชุมชนมีความพอใจด้านกายภาพและสภาพแวดล้อมเมื่อเทียบกับชุมชนเดิม

ประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างทั่วไปมีรายได้ระหว่าง 2,250-4,800 บาทต่อเดือน การย้ายถิ่นมีผลต่อรายได้ไม่มากนักเพราะสามารถหางานได้โดยทั่วไป ชาวชุมชนส่วนใหญ่ร้อยละ 90 ไม่ต้องการย้ายถิ่นอีก มีความรู้สึกมั่นคงในที่อยู่อาศัยมากขึ้น กลุ่มผู้ศึกษาได้เสนอแนะรูปแบบการดำเนินการที่เหมาะสมว่า การเคหะฯ ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่ไว้โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งให้อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมหลัก ควรแบ่งแปลงที่ดินขนาด 15-20 ตร.วา ควรปลูกบ้านแฝดหรือบ้านแถวเพื่อสามารถใช้พื้นที่ได้มากขึ้น ระหว่างการย้ายควรให้ความสำคัญกับสถานะทางจิตใจ สังคม และเศรษฐกิจของชุมชนควบคู่ไปกับด้านกายภาพ

3. วิมลสิทธิ์ หรยางกูร และคณะ (2528) ได้ประเมินผลโครงการชุมชนบางบัวของการเคหะแห่งชาติ พบว่า เป็นโครงการฟื้นฟูพื้นที่ประสบผลสำเร็จในเบื้องต้น เพราะผู้อยู่อาศัยมีความสามารถในการจ่ายค่าที่ดินแม้มีการติดค้างบ้าง การค้างชำระค่าที่ดินไม่มีความสัมพันธ์กับกลุ่มรายได้และจำนวนเงินที่ต้องผ่อน ผู้อยู่อาศัยมีความพอใจในด้านกายภาพและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ไม่คิดจะขายสิทธิหรือย้ายออกนอกชุมชน 2 ใน 3 พอใจในขนาดที่ดิน 15 ตร.วา และในชุมชนมีองค์ประกอบชุมชนค่อนข้างพร้อม ในด้านอาชีพ ปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงอาชีพเล็กน้อย ซึ่งไม่มีผลต่อรายได้อย่างชัดเจนมากนัก อย่างไรก็ตามชาวชุมชนยังไม่มีทัศนคติที่ดีต่อกรรมการชุมชนโดยรวม ในด้านความพอใจต่อการดำเนินการของหน่วยงานต่าง ๆ นั้นชาวชุมชนมีความพอใจในบทบาทและผลงานของ กคช. และหน่วยงานอื่นมากพอสมควร

4. วิไลลักษณ์ รัตนเพียรธัมมะ (2527) ได้ศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยสีน้ำเงินต่อโครงการฟื้นฟูพื้นที่ในรูปแบบการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจต่อโครงการในด้านการได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมากที่สุด นอกจากนี้รายได้ของครัวเรือนมีผลต่อความพึงพอใจในด้านที่ดิน ตลอดทั้งอายุมีผลต่อความพอใจด้านสังคมและพัฒนารวมกลุ่ม

5. ชรินทร์ นาคสุข (2530) ได้ศึกษาเกี่ยวกับการระดมทรัพยากรเพื่อที่อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูพื้นที่ โดยศึกษาในชุมชน 4 แห่ง คือ ชุมชนวัดลาดบัวขาว ชุมชนบางบัว ชุมชนบ้านมนังคศิลา และชุมชนร่มเกล้า จากการศึกษาพบว่าในด้านเศรษฐกิจซึ่งเป็นทรัพยากรหลักที่ใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีอาชีพไม่เป็นทางการ ครัวเรือนมีรายได้เฉลี่ยประมาณ 4,000 บาทต่อเดือน ซึ่งต่ำกว่ารายจ่ายเฉลี่ยเล็กน้อย แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการสร้างบ้านส่วนใหญ่มาจากเงินออมและเงินกู้ตามลำดับ ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยประกอบด้วย รายได้ที่ลดน้อยลง โครงสร้างทางสังคมที่ถูกทำลายลงไป เช่น การแยกย้ายกันอยู่ในที่ใหม่ การให้ความช่วยเหลือแบบสงเคราะห์ ทำให้กระบวนการพึ่งพากันยุติลงเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองได้ ชรินทร์ นาคสุข ได้เสนอให้กำหนดเงินดาวน์ค่าที่ดินงวดแรกต้องไม่สูงเกินไปการจ่ายเงินดาวน์ควรยืดหยุ่นมากขึ้น คือเพียงกำหนดวงเงินและช่วงเวลาอย่างกว้างๆ ให้ผู้อยู่อาศัยจ่ายเองตามความสามารถและโอกาสของตน

บทที่ 3

รายละเอียดของโครงการ

วัตถุประสงค์โครงการ

1. เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่รองรับผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดซึ่งได้รับความเดือดร้อนถูกไล่ออกจากเจ้าของที่ดิน หรือมีปัญหาเร่งด่วนอื่น ๆ ต้องรื้อย้ายจากที่เดิม เช่น กรณีถูกเวนคืนเพื่อโครงการของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เป็นต้น โดยผู้อยู่อาศัยจะมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยในลักษณะของการเช่า และเช่าซื้อ
2. เพื่อให้ชาวชุมชนมีที่อยู่อาศัยใหม่ที่ได้มาตรฐานทั้งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และบริการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จำเป็นแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการพัฒนา ด้านสังคมและเศรษฐกิจอย่างครบวงจร

ประชากรเป้าหมาย

1. ผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัดที่ได้รับความเดือดร้อนเร่งด่วนจากชุมชนต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ประมาณ 40 ชุมชน
2. ผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัดในเขตแนวเวนคืน ตามโครงการของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณ ซอยสังฆประชา แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร

ขอบเขตที่ดิน

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| ทิศเหนือ | ติดที่ดินของเอกชน, ลำผอยทอง |
| ทิศใต้ | ติดลำแยงกมดตะนอย, ลำกระทุ่มล้ม |
| ทิศตะวันออก | ติดที่ดินของเอกชน, ลำชะล่า |
| ทิศตะวันตก | ติดซอยสังฆประชา, ลำเกาะเลา |

ที่ดินโครงการ

<u>กรรมสิทธิ์ที่ดิน</u>	<u>ขนาดที่ดิน</u>	<u>ราคาต่อไร่</u>	<u>ราคารวม</u>
การเคหะแห่งชาติ	402-3-94 ไร่	1,260,000.-บาท	507,761,100.-บาท
กรมธนารักษ์	13-3-75 ไร่	1,260,000.-บาท	17,561,250.-บาท
รวม	416-3-69 ไร่		525,322,350.-บาท

องค์ประกอบโครงการ

ในการดำเนินการโครงการพื้นครดลองกรุง บนเนื้อที่ขนาด 416-3-69 ไร่ ได้แบ่งโครงการออกเป็น 2 ระยะ ดังนี้

- ดลองกรุงระยะ 1 (เช่าซื้อ) 1,067 หน่วย -ส่วนหนึ่งประมาณ 312 หน่วยจะให้เช่าในระยะแรก(1-6 ปี) และเช่าซื้อในภายหลัง
- ดลองกรุงระยะ 2 (เช่าซื้อ) 2,342 หน่วย

เช่า	188 หน่วย	-บนที่ดินของกรมธนารักษ์ (13-3-75) ไร่
รวม	3,597 หน่วย	

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทั้งนี้องค์ประกอบของโครงการจะประกอบด้วย

1. การใช้ที่ดิน

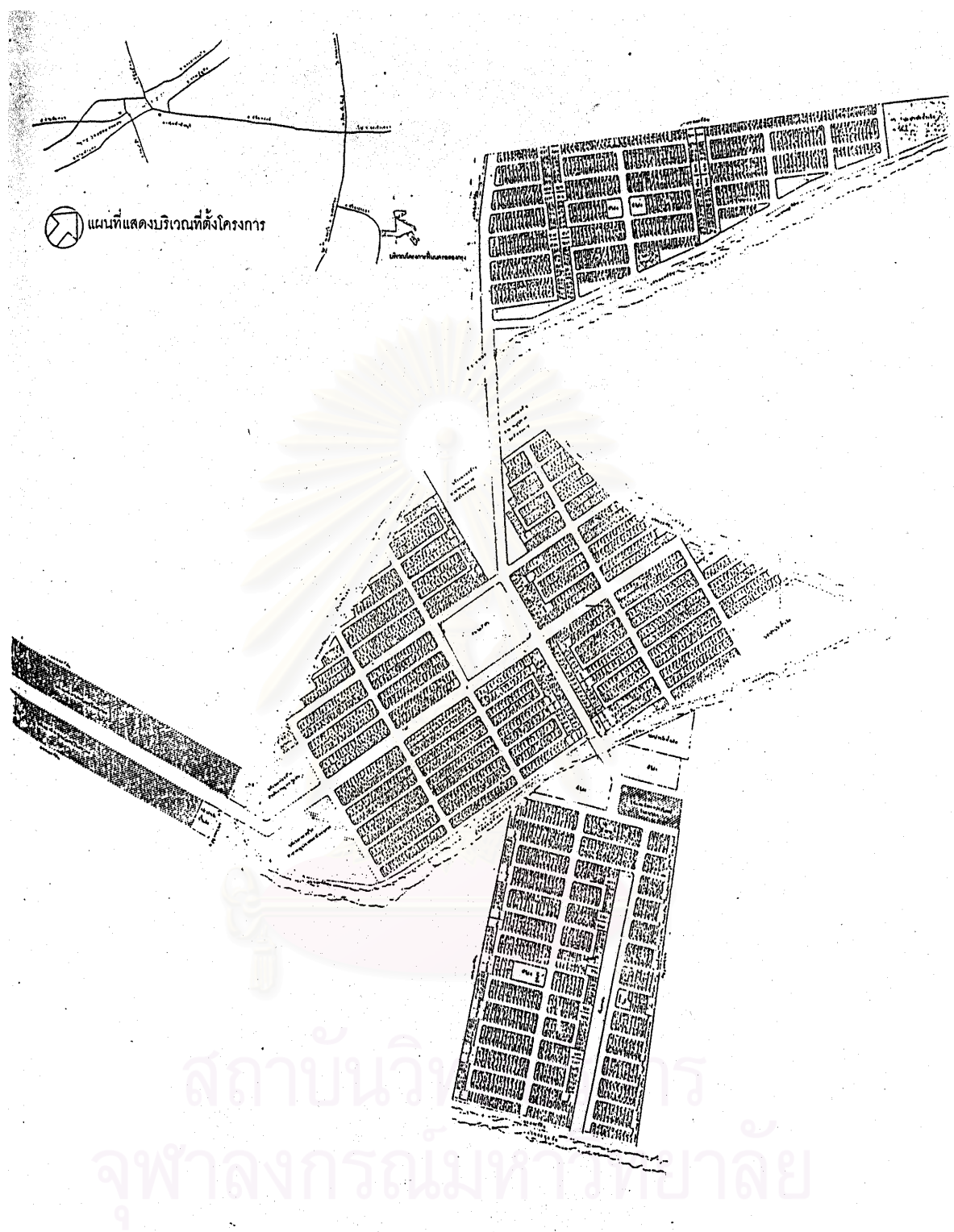
การใช้ที่ดิน	พื้นที่		ร้อยละ	ร้อยละ (สะสม)
	ไร่	ตารางวา		
พื้นที่ชายและเช่าไม่ได้				
1. ถนนในโครงการ (2-3-87 ไร่)	105-3-85	42,385	25.41	25.41
2. บ่อบำบัดน้ำเสีย	20-3-15	8,315	4.99	30.40
3. บ่อบาดาล	2-1-18	918	0.55	30.95
4. ที่โล่ง (0-1-62 ไร่)	0-1-62	162	0.10	31.05
รวมพื้นที่ชายและเช่าไม่ได้	129-1-80	51,780	31.05	31.05
พื้นที่ชายได้				
1. แปลงพักอาศัย จำนวน 3,409 แปลง	189-2-76	76,876	45.50	76.55
2. บริเวณจัดทำสาธารณูปการ				
● สนามกีฬา	7-0-20	2,820	1.69	78.24
● สวนสาธารณะและที่โล่ง	19-2-57	7,857	4.71	82.95
● สำนักงานดูแลชุมชน สถานีตำรวจ สถานีอนามัย และศูนย์ชุมชน	13-1-77	5,377	3.23	86.18
3. บริเวณส่วนการศึกษา				
● โรงเรียนอนุบาล	2-3-18	1,118	0.67	86.85
● โรงเรียนประถม	12-0-59	4,859	2.91	89.76
4. บริเวณจัดหาประโยชน์	32-0-56	12,856	7.71	97.47
รวมพื้นที่ชายได้	276-3-63	110,763	66.42	97.47
พื้นที่เช่าได้				
1. แปลงพักอาศัย จำนวน 188 แปลง (12-2-26 ไร่)	10-2-26	4,226	2.53	100.00
รวมพื้นที่เช่าได้	10-2-26	4,226	2.53	100.00
รวมพื้นที่โครงการ	416-3-69	166,769	100.00	100.00

ตารางที่ 3.1 แสดงการใช้ที่ดินในโครงการ

2. ขนาดและจำนวนแปลงพักอาศัย

ประเภทแปลง	ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	จำนวน แปลง							พื้นที่รวม (ตารางวา)	ร้อยละ
		รวม	คลองกรุง 1			คลองกรุง 2				
			รวม	เช่า 1-6 ปี ก่อนเช่าซื้อ	เช่าซื้อ ตั้งแต่แรก	รวม	เช่า (ที่ดิน กรมธนารักษ์)	เช่าซื้อ		
- แปลงติดถนนซอย กว้าง 6.50 เมตร	20.25 19.00-108.00	2,884 315	819 18	257 14	562 14	2,065 297	133 50	1,932 247	58,401.00 13,486.25	72.91 16.84
- แปลงติดถนนสายรอง กว้าง 12.00 เมตร	20.25 25.30-61.50	173 4	48 1	11 1	37 -	125 3	4 1	121 2	3,503.25 143.25	4.37 0.18
- แปลงติดถนนสายหลัก กว้าง 16.00 เมตร และ 19.00 เมตร	20.25 22.80-75.26	217 4	177 4	38 1	139 3	40 -	- -	40 -	4,394.25 174.00	5.48 0.22
รวมทั้งสิ้น		3,597	1,067	312	755	2,530	188	2,342	80,102.00	100.00

ตารางที่ 3.2 แสดงขนาดและจำนวนแปลงพักอาศัยในโครงการ



แผนผัง 1 ผังแสดงโครงการพื้นที่นคร

3. สาธารณูปโภค

3.1 ถนนภายในโครงการ

- ถนนสายหลัก

- เขตทางกว้าง 19.00 เมตร ผิวจราจรเป็นแอสฟัลท์ติกคอนกรีต ความกว้าง 13.00 เมตร ทางเท้าสองข้างกว้างข้างละ 3.00 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ และบ่อพัก

- เขตทางกว้าง 16.00 เมตร ผิวจราจรเป็นแอสฟัลท์ติกคอนกรีต ความกว้าง 12.00 เมตร ทางเท้าสองข้างกว้างข้างละ 2.00 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ และบ่อพัก

- ถนนสายรอง

- เขตทางกว้าง 12.00 เมตร ผิวจราจรเป็นแอสฟัลท์ติกคอนกรีต ความกว้าง 9.00 เมตร ทางเท้าสองข้างกว้างข้างละ 1.50 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ และบ่อพัก

- ถนนซอย

- เขตทางกว้าง 6.50 เมตร ผิวจราจรเป็นแอสฟัลท์ติกคอนกรีต พร้อมรางตัววี คสล. กว้าง 5.20 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ และบ่อพัก

ที่ดินทุกแปลงจะมีถนนผ่าน การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ออกแบบและควบคุมงานก่อสร้าง

3.2 ระบบน้ำใช้

พื้นที่โครงการไม่อยู่ในเขตบริการน้ำของการประปานครหลวง จึงจำเป็นต้องใช้ระบบบ่อบาดาล ในการผลิตน้ำเพื่อบริการชุมชน

3.3 ระบบไฟฟ้า

ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง เขตมีนบุรี

3.4 ระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำใช้จากครัวเรือนจะระบายลงสู่บ่อระบายน้ำโครงการ ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียก่อนระบายลงสู่คลองต่อไป

4. สาธารณูปการ

4.1 บริการทางการศึกษา

ใกล้เคียงโครงการบริเวณริมถนนคลองกรุง มีโรงเรียนลำพะอง (ราษฎร์จำเริญบาราุง) และบริเวณถนนร่มเกล้า ซึ่งอยู่ห่างจากโครงการประมาณ 10 กม. มีโรงเรียนเทพศิรินทร์ร่มเกล้า นอกจากนี้ในโครงการได้จัดเตรียมพื้นที่สำหรับโรงเรียนอนุบาล และโรงเรียนประถมไว้ด้วย

5. การเข้าถึงโครงการ

โครงการพืชนครคลองกรุงสามารถเข้าถึงได้สะดวก โดยเข้าจากถนนคลองกรุง ทางชอยสังฆประชา ระยะทาง 2.5 กิโลเมตร โดยผู้อยู่อาศัยเดินทางเข้าออกโครงการได้หลายวิธี (ตามตารางที่ 3.3)

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนรถโดยสารจากโครงการออกนอกโครงการ และรถโดยสารที่ผ่านชอยสังฆประชา

ประเภท	เส้นทางเดินรถ	ช่วงบริการ	ค่าโดยสาร (บาท)
1.รถเมล์ ขสมก. สาย 27	เดินรถเป็นรอบ เริ่มวิ่งจาก มีนบุรีเข้าโครงการคลองกรุง กรุงและวนกลับมีนบุรี	-ช่วงเช้า 2 เที่ยว 6.00 น. และ 7.20 น.	3.50
		-ช่วงเย็น 2 เที่ยว 15.00 น. และ 19.00 น. (วิ่งวันจันทร์ ถึงวันศุกร์)	3.50
2.รถสองแถว	โครงการ-หัวตะเข้	7.00 น. – 18.00 น.	15.00
3.รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง	โครงการ-ปากชอยสังฆประชา	6.00 น. – 19.00 น.	15.00
4.รถสองแถวใหญ่	สี่แยกหนองจอก-หัวตะเข้	4.30 น. – 22.00 น.	4.00

6. อาคารพักอาศัย

ผู้อยู่อาศัยดำเนินการก่อสร้างบ้านพักอาศัยเอง โดยการเคหะแห่งชาติจะให้คำปรึกษาในเรื่องแบบและวิธีการก่อสร้างหากชุมชนต้องการ การปลูกสร้างบ้านการเคหะแห่งชาติ กำหนดให้ปลูกสร้างห่างจากแนวเขตที่ดิน ด้านข้างๆ ละ 1.00 ม. ด้านหน้าและด้านหลัง 2.00 ม. (การสร้างบ้านลงบนที่ดินในโครงการ ขนาด 6.00 x 13.50 เมตร เนื้อที่ดิน 20.25 ตารางวา ซึ่งเป็นขนาดที่ดินส่วนใหญ่ในโครงการ มีสัดส่วนถึงร้อยละ 92 ถ้าปลูกบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จะได้พื้นที่ใช้สอยรวม 76.00 ตารางเมตร และบ้านเดี่ยว 1 ชั้น จะได้พื้นที่ใช้สอยรวม 38.00 ตารางเมตร)

มาตรฐานโครงการ

มาตรฐานชุมชนที่การเคหะแห่งชาติ จัดทำในโครงการพืชนครคลองกรุง เป็นมาตรฐานสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เมื่อเปรียบเทียบกับข้อกำหนดกฎหมายจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 ซึ่งเป็นมาตรฐานสำหรับคนทั่วไป (ตารางที่ 3.4)

ตารางที่ 3.4 เปรียบเทียบโครงการพื้นนครหลวงกรุง กับข้อกำหนดกฎหมายจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

รายละเอียด	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535	โครงการพื้นนครหลวงกรุง
<p>1. <u>ขนาดและเนื้อที่ดิน</u></p> <p>- โครงการขนาดใหญ่</p> <p>- โครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อจำหน่ายเฉพาะที่ดิน</p>	<p>- ที่ดินแปลงย่อย 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่</p> <p>- ที่ดินแปลงย่อยต้องมีความกว้าง ของหน้าแปลงที่ติดถนน ไม่น้อย กว่า 12 เมตร มีความยาวไม่ต่ำ กว่า 20.00 ม. หากไม่ได้ขนาดดัง กล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา</p>	<p>- ที่ดินแปลงย่อย 3,597 แปลง เนื้อที่ 416 ไร่ 3 งาน 69 ตารางวา</p> <p>- ที่ดินส่วนใหญ่ (ร้อยละ 92) มีเนื้อที่ ดิน 20.25 ตารางวา ขนาดที่ดินติด ถนนกว้าง 6.00 ม. ยาว 13.50 ม. (การสร้างบ้าน กคช. กำหนดให้สร้าง ห่างจากแนวเขตที่ดิน ด้านข้างๆ ละ 1.00 ม. ด้านหน้าและด้านหลัง 2.00 ม.)</p>
<p>2. <u>ระบบและมาตรฐาน ขนาดถนน และทางเท้า</u></p> <p>- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้า ออกสู่ที่ดินแปลงย่อย 300 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่</p>	<p>- ทางกว้างไม่ต่ำกว่า 16.00 ม. โดย ผิวจราจรกว้าง 12.00 ม. และทาง เท้ากว้างข้างละ 2.00 ม.</p>	<p>- ถนนสายหลัก เขตทางกว้าง 19.00 ม. ผิวจราจรกว้าง 13.00 ม. ทางเท้าข้างละ 30 ม., ถนนสายรอง เขตทางกว้าง 12.00 ม. ผิวจราจรกว้าง 9.00 ม. ทาง เท้าข้างละ 1.50 ม., ถนนซอย เขตทาง กว้าง 6.50 ม. พร้อมรางตัววี ค.ส.ล. กว้าง 5.20 ม.</p>
<p>3. <u>สาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะตามที่จำเป็น</u></p> <p>- พื้นที่ทำสนามกีฬาหรือ สวนสาธารณะ เพื่อพักผ่อน หย่อนใจ</p> <p>- พื้นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล</p>	<p>- จำนวน 1 แห่ง ร้อยละ 5 ของพื้นที่ ที่จัดจำหน่าย</p> <p>- ที่ดิน 500 แปลงขึ้นไปหรือเนื้อที่ เกินกว่า 100 ไร่ กันพื้นที่ไว้ 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตาราง วา และเพิ่มเนื้อที่ทุก 500 แปลง หรือทุกๆ 100 ไร่</p>	<p>- พื้นที่ชาย 89,732 ตารางวา มีทาง, สนามกีฬาและสวนสาธารณะรวม 10,677 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 11.80</p> <p>- กันพื้นที่สร้างโรงเรียนอนุบาล 1,118 ตารางวา และกับพื้นที่สร้างโรงเรียน ประถม 4,859 ตารางวา</p>

รายละเอียดด้านการเงิน

1. งบประมาณโครงการ

● <u>ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน</u>		
● ค่าที่ดิน		
● กรมสิทธิการเคหะแห่งชาติ (402-3-94 ไร่)	507,761,100.-บาท	
● กรมสิทธิกรมธนารักษ์ (13-3-25 ไร่)	<u>17,561,250.-บาท</u>	525,322,350.-บาท
● ค่าตรวจสอบรังวัดแบ่งแยกโฉนด @ 1,605.-บาท		
● แปลงพักอาศัย (เช่าซื้อ) 3,409 แปลง	5,471,445.-บาท	
● แปลงองค์ประกอบชุมชน 6 แปลง	<u>9,630.-บาท</u>	5,481,075.-บาท
● <u>ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค @ 54,500.-บาท</u> (ค่าก่อสร้างถนน, สะพาน, รางวี คสล., ระบบระบายน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย, ประปา-บ่อบาดาล, ระบบไฟฟ้า, และการปักผังแบ่งแปลง ฯลฯ)		196,036,500.-บาท
● <u>ค่าดำเนินการออกแบบ, ควบคุมงานและบริหารโครงการ @ 3,000.-บาท</u>		<u>10,791,000.-บาท</u>
	รวม	<u>737,630,925.-บาท</u>

2. ต้นทุนโครงการ

● ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	530,803,425.-บาท
● ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค	196,036,500.-บาท
● ค่าดำเนินการออกแบบ, ควบคุมงานและบริหารโครงการ	<u>10,791,000.-บาท</u>
	รวม <u>737,630,925.-บาท</u>

3. วงเงินและแหล่งเงินทุน

● เงินอุดหนุนจากรัฐบาล @ 57,500.-บาท	206,827,500.-บาท
● งบประมาณโครงการฉุกเฉินเพื่อที่อยู่อาศัย คนจนเมือง (โอนจากกรมประชาสงเคราะห์)	17,561,250.-บาท
● เงินยืมรัฐบาล	507,761,100.-บาท
● เงินรายได้การเคหะแห่งชาติ	<u>5,481,075.-บาท</u>
	รวม <u>737,630,925.-บาท</u>

ตารางที่ 3.5 แสดงรายละเอียดด้านการเงินโครงการ

รายละเอียดด้านการเงิน	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
1. ต้นทุนโครงการ			
1.1 ค่าที่ดิน			
-กรรมสิทธิ์การเคหะแห่งชาติ (402-3-94 ไร่)	507,761,100	68.84	68.84
-กรรมสิทธิ์กรมธนารักษ์ (13-3-25 ไร่)	17,561,250	2.38	71.22
-ค่ารังวัดแบ่งแยกโฉนด แปลงพักอาศัย 3,409 แปลง	5,471,445	0.74	71.96
-ค่ารังวัดแบ่งแยกโฉนดแปลงองค์ประกอบชุมชน 6 แปลง	9,630	0.00	71.96
1.2 ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค @ 54,500 บาท	196,036,500	26.58	98.54
1.3 ค่าดำเนินการออกแบบ, ควบคุมงานและบริหารโครงการ	10,791,000	1.46	100.00
รวม	737,630,925	100.00	100.00
2. วงเงินและแหล่งเงินทุน			
-เงินอุดหนุนจากรัฐบาล @ 57,500 บาท	206,827,500	28.04	28.04
-งบประมาณโครงการฉุกเฉิน เพื่อที่อยู่อาศัยคนจนเมือง	17,561,250	2.38	30.42
-เงินยืมรัฐบาล	507,761,000	68.84	99.26
-เงินรายได้การเคหะแห่งชาติ	5,481,075	0.74	100.00
รวม	737,630,925	100.00	100.00

4. การคืนทุน

4.1 ที่ดินกรรมสิทธิ์การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติจะเรียกคืนเงินลงทุนในส่วนของค่าที่ดิน (จัดซื้อด้วยเงินยืมรัฐบาล) และค่าตรวจสอบรังวัดแบ่งแยกโฉนด (ใช้เงินรายได้การเคหะแห่งชาติ) ดังนี้

- แปลงพักอาศัย (เช่าซื้อ 3,409 แปลง)
 - ผู้อยู่อาศัยต้องชำระเงินล่วงหน้าอย่างน้อย 10,000.-บาท
 - ส่วนที่เหลือผู้อยู่อาศัยสามารถผ่อนชำระเป็นค่าเช่าซื้อได้ในอัตราดอกเบี้ย 12 % ต่อปี โดยมีอัตราผ่อนชำระที่แตกต่างกันไปตามระยะเวลาการผ่อนชำระ ซึ่งได้พิจารณาทางเลือกของการผ่อนชำระเป็น 3 กรณี คือ 10, 15 และ 20 ปี
 - ในการคิดอัตราผ่อนชำระต่อเดือน การเคหะแห่งชาติได้คิดค่าจัดเก็บและติดตามหนี้ในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าซื้อที่ผ่อนชำระเป็นรายเดือนไว้ด้วย

- สำหรับเนื้อที่ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 92) คือแปลงละ 20.25 ตารางวา (3,137 แปลง จาก 3,409 แปลง) ผู้อยู่อาศัยต้องผ่อนชำระรายเดือน ดังนี้

	10 ปี	15 ปี	20 ปี
- แปลงมาตรฐาน (4,640.-บาท/ตรว) (ติดถนนซอย 6.50 ม.)	1,325.-	1,110.-	1,015.- (ต่อเดือน)
- แปลงราคาพิเศษ ข (5,340.-บาท/ตรว) (ติดถนนสายรอง 12.00 ม.)	1,550.-	1,295.-	1,190.- (ต่อเดือน)
- แปลงราคาพิเศษ ก (5,800.-บาท/ตรว) (ติดถนนสายรอง 16.00 ม. และ 19.00 ม.)	1,695.-	1,420.-	1,300.- (ต่อเดือน)

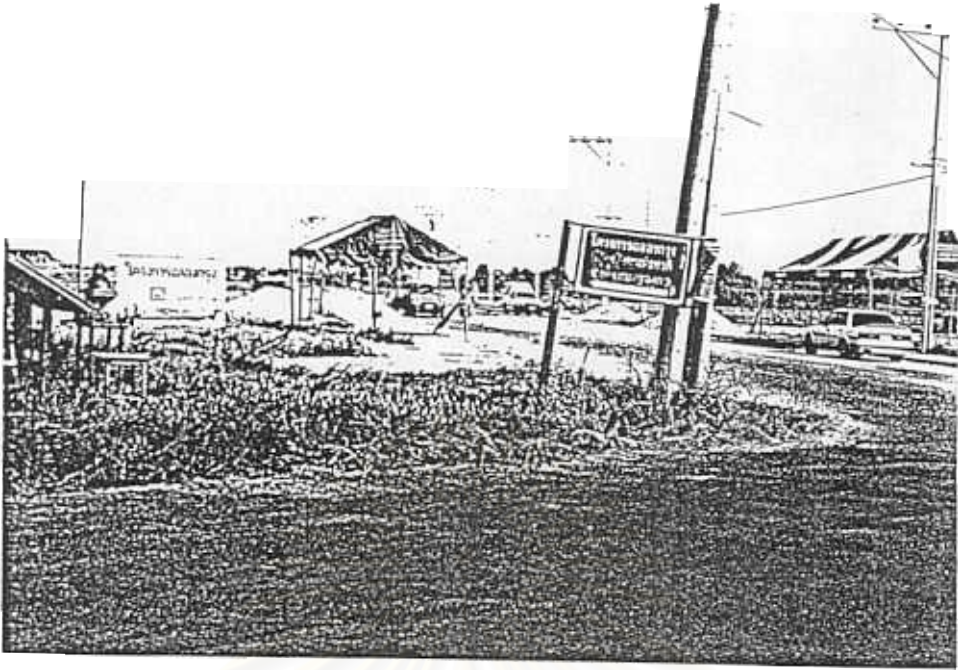
4.2 ที่ดินกรรมสิทธิ์ของกรรมนารักษ์

ในเบื้องต้น การเคหะแห่งชาติจะคิดค่าเช่าสำหรับแปลงพักอาศัยจำนวน 188 แปลง คือ

- อัตราค่าเช่าตั้งแต่ปีที่ 1-ปีที่ 3 455.-บาท/เดือน
- อัตราค่าเช่าตั้งแต่ปีที่ 4-ปีที่ 6 525.-บาท/เดือน
- หลังจากปีที่ 6 เป็นต้นไป การกำหนดอัตราค่าเช่าจะพิจารณาตามความเหมาะสมต่อไป

เงื่อนไขการเช่า คือ ให้สิทธิการเช่าแก่ผู้ที่มีสิทธิ์เช่าซื้อที่ดินในโครงการฟื้นฟูนคร
คลองกรุง แต่มีเงินไม่พอค่าวางมัดจำที่ดิน และค่าผ่อนเช่าซื้อที่ดินในแต่ละเดือน เพื่อ
เป็นการลดภาระทางการเงิน จึงให้เช่าที่ดินไปก่อนโดยมีระยะเวลา 6 ปี ถ้าภายใน 6 ปี
มีเงินเพียงพอก็สามารถเปลี่ยนเงื่อนไขจากการเช่าเป็นเช่าซื้อได้

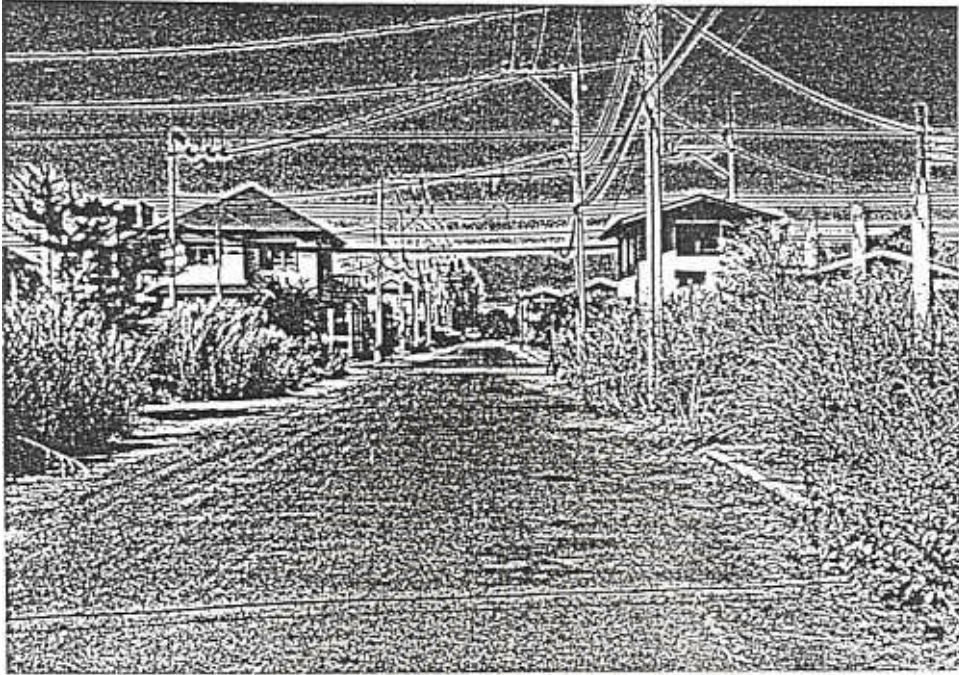
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



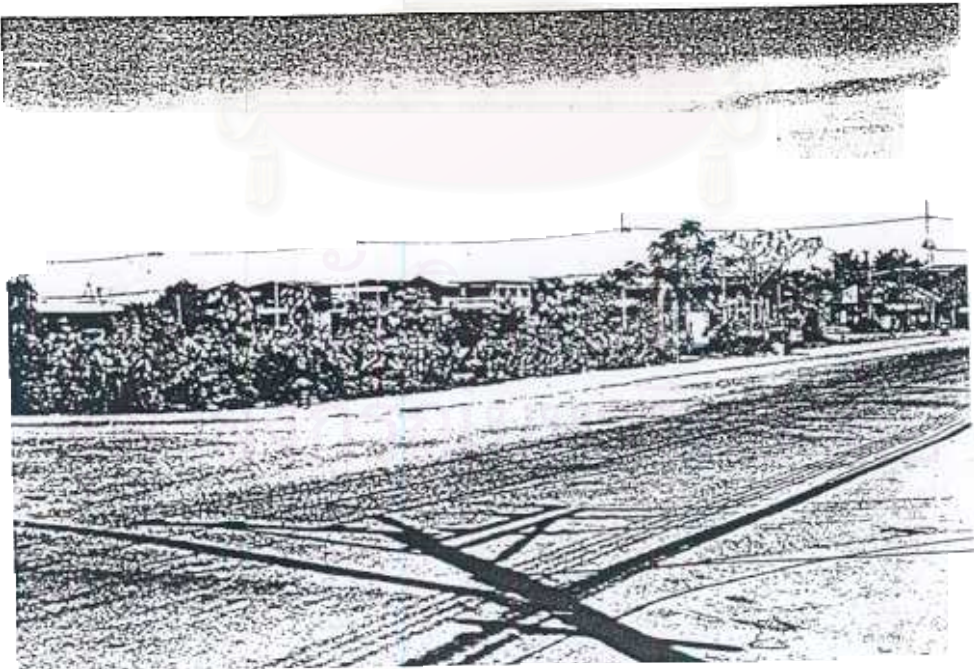
ภาพที่ 1 สภาพทางเข้าโครงการพื้นที่นครหลวงกรุง



ภาพที่ 2 ถนนสายหลักในโครงการ เขตทางกว้าง 19.00 เมตร ผิวจราจรกว้าง 13.00 เมตร
ทางเท้าสองข้างกว้างข้างละ 3.00 เมตร



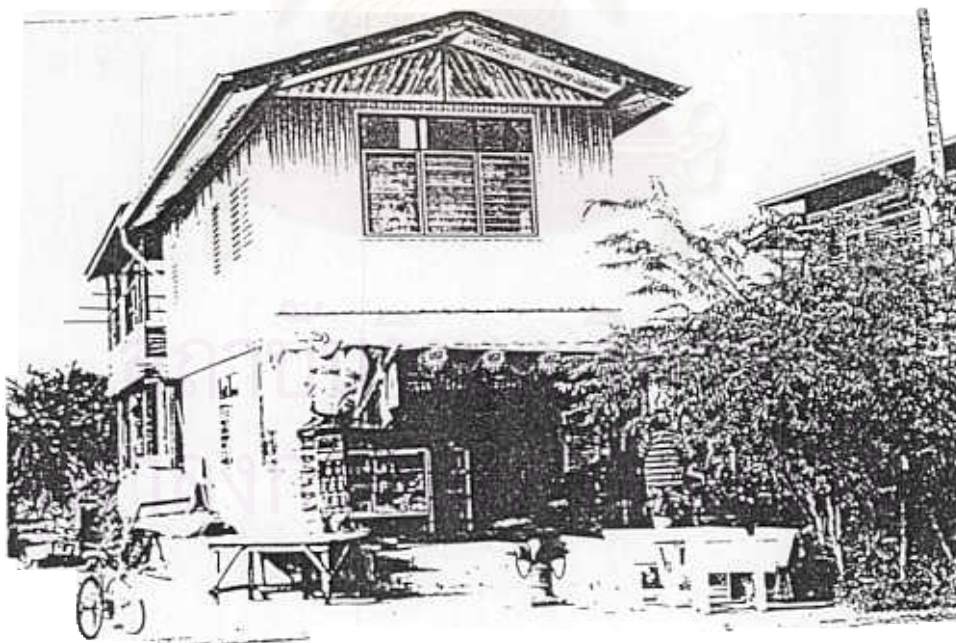
ภาพที่ 3 ถนนสายรองในโครงการ เขตทางกว้าง 12.00 เมตร ผิวจราจรกว้าง 9.00 เมตร ทางเท้าสองข้างกว้างข้างละ 1.50 เมตร



ภาพที่ 4 สนามกีฬาากลางแจ้ง ในโครงการ



ภาพที่ 5 ลักษณะบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ปลูกสร้างแบบถาวร เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว



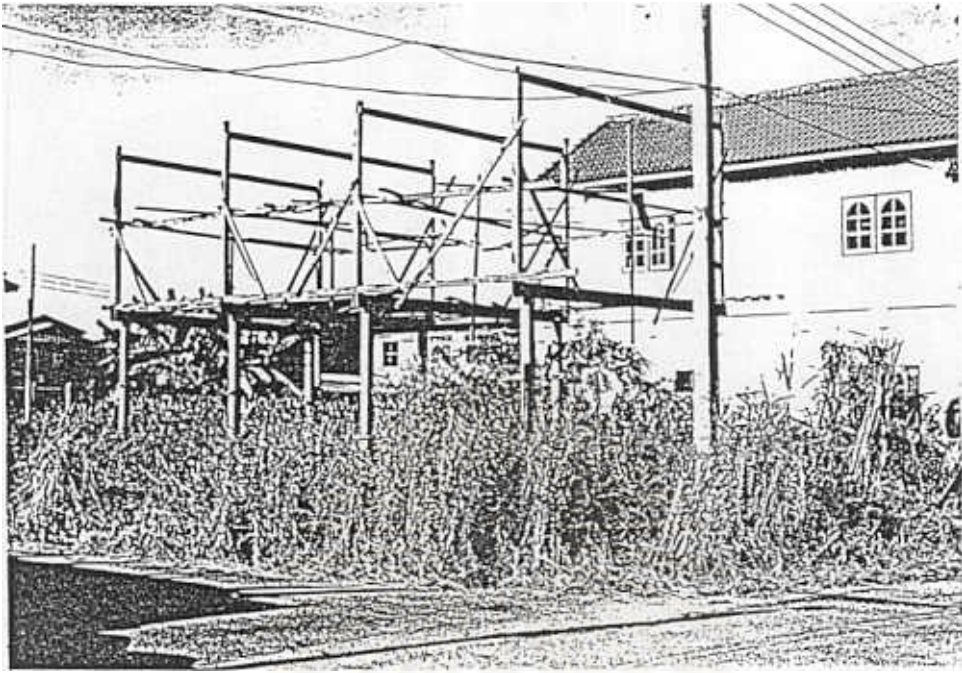
ภาพที่ 6 ลักษณะบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ปลูกสร้างแบบถาวร เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและค้าขาย



ภาพที่ 7 ลักษณะบ้านเดี่ยว 1 ชั้น ปลูกสร้างแบบถาวร เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและค้าขาย



ภาพที่ 8 ลักษณะบ้านเดี่ยว 1 ชั้น ปลูกสร้างแบบถาวร เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว



ภาพที่ 9 สภาพบ้านที่ปลูกสร้างไม่เสร็จ และหยุดการก่อสร้าง ในโครงการ



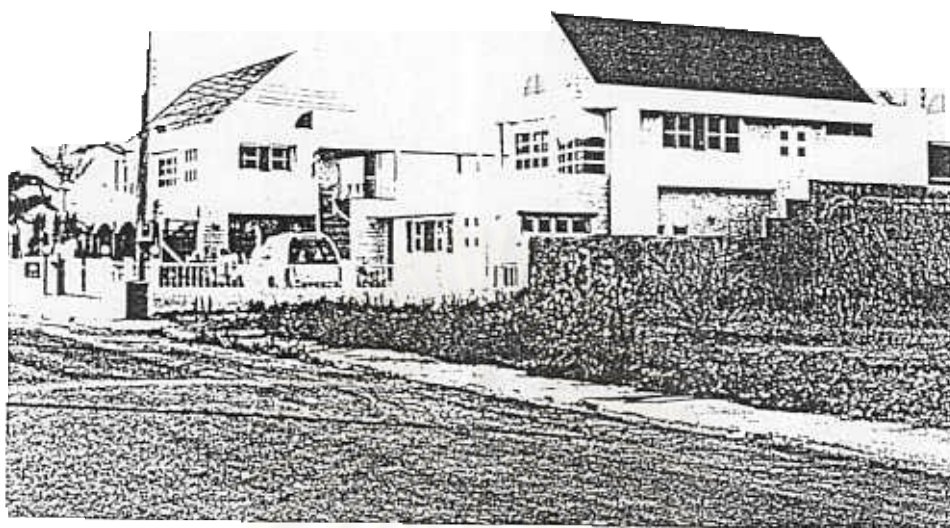
ภาพที่ 10 ลักษณะบ้านเดี่ยว 1 ชั้น สร้างแบบชั่วคราวเพื่อรื้อสร้างใหม่ภายหลัง



ภาพที่ 11 สภาพความหนาแน่นของการปลูกบ้านพักอาศัย โดยเว้นระยะห่าง
จากแนวเขตที่ดินข้างละ 1.00 เมตร



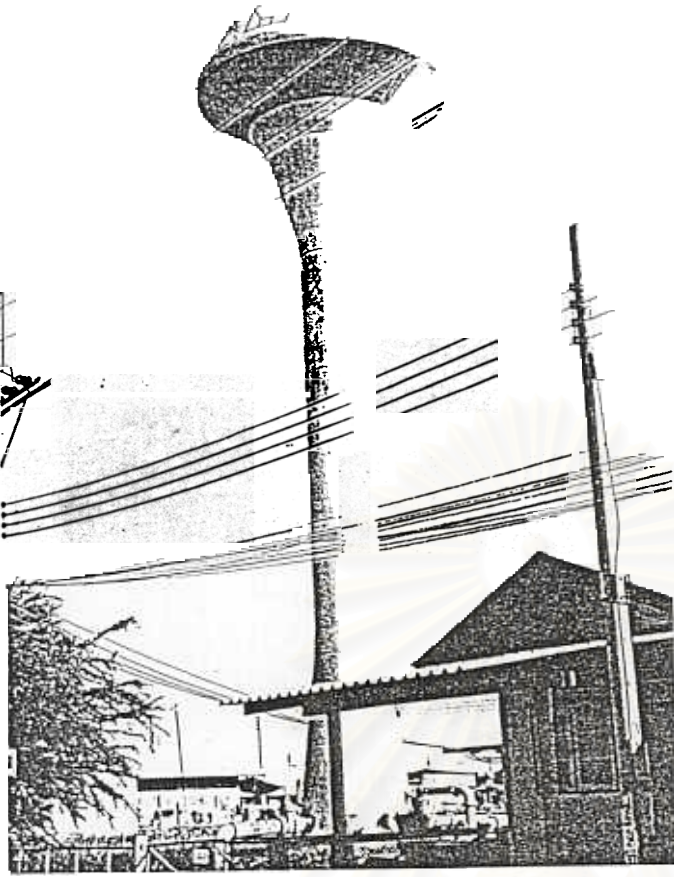
ภาพที่ 12 สภาพถนนขอยในโครงการที่ขาดการดูแลรักษา ในบริเวณที่ยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย



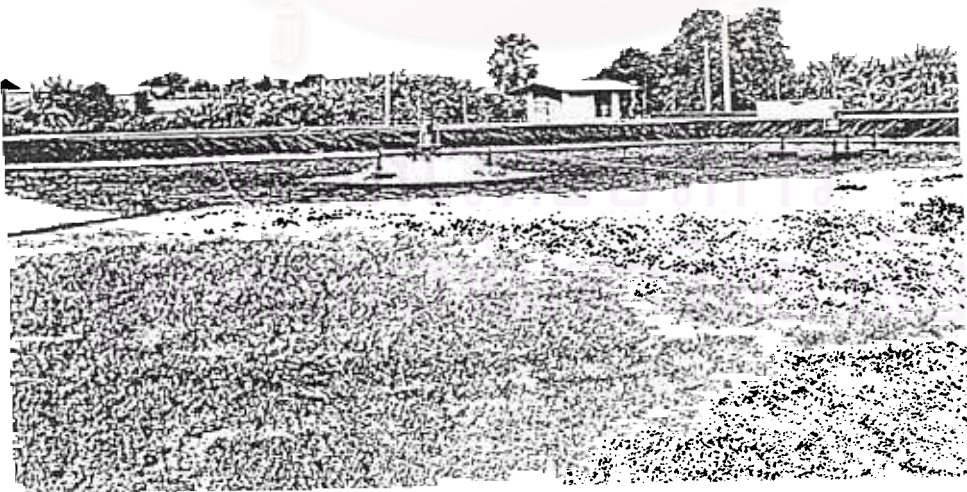
ภาพที่ 13 สถานที่รับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ดำเนินงานโดยมูลนิธิสันติสุข



ภาพที่ 14 สำนักงานบริหารชุมชน ดำเนินงานโดยบริษัท เชมโก้ จำกัด
ซึ่งเป็นบริษัทลูกของการเคหะแห่งชาติ



ภาพที่ 15 หอเก็บน้ำสูง ในโครงการ



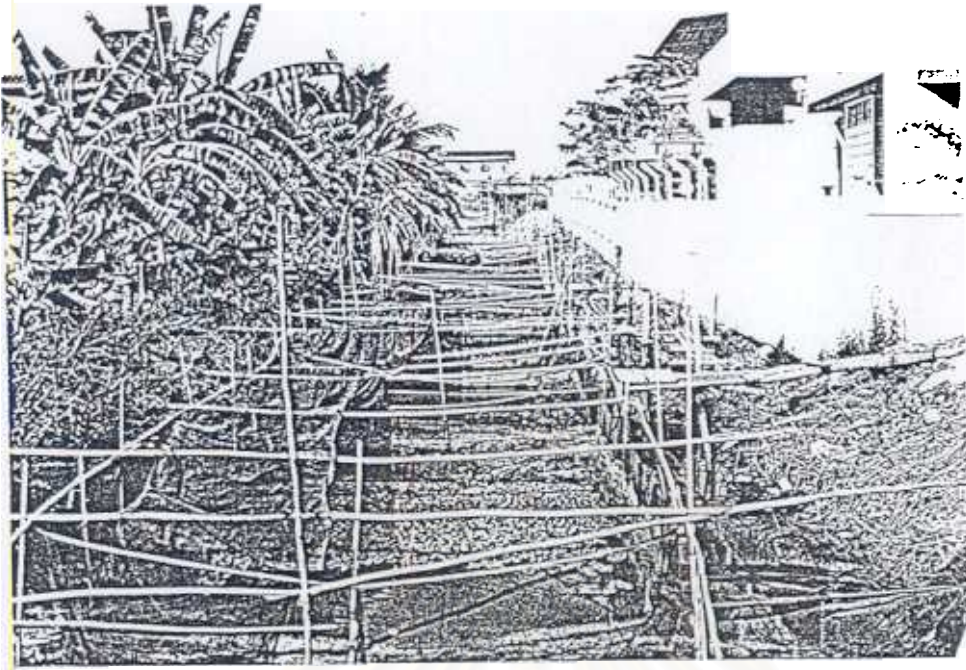
ภาพที่ 16 บ่อบำบัดน้ำเสียขนาดใหญ่ ในโครงการ



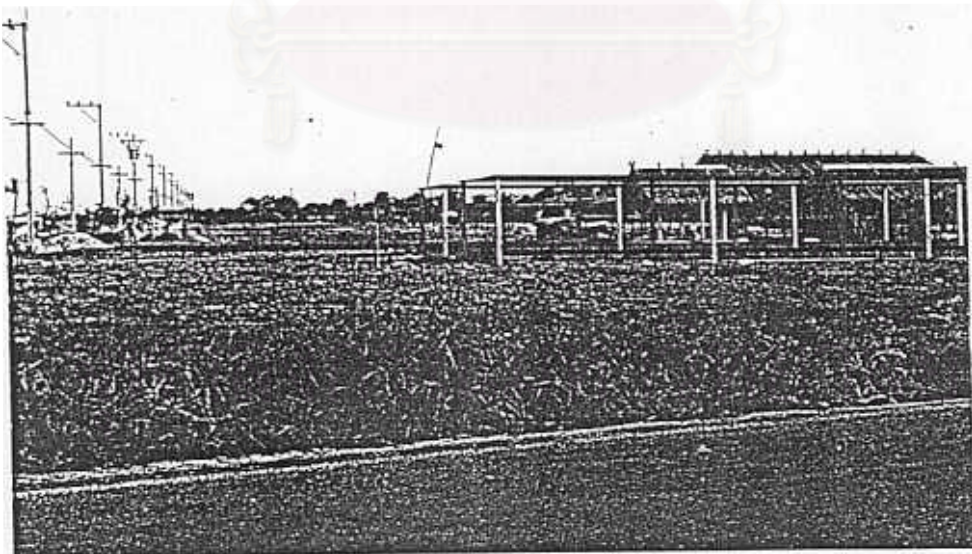
ภาพที่ 17 ตลาดนัดในโครงการ มีทุกวันศุกร์



ภาพที่ 18 แปลงปลูกผักกางมุ้ง เป็นโครงการส่งเสริมรายได้ของผู้อยู่อาศัย ของกคช.



ภาพที่ 19 การเลี้ยงปลาเป็นอีกอาชีพหนึ่ง ที่โครงการได้ส่งเสริมเพื่อเพิ่มรายได้ของผู้อยู่อาศัย ปัจจุบันมีปัญหาในการหาตลาดเพื่อระบายสินค้า



ภาพที่ 20 โครงการแปลงผักสวนผสมบริเวณหน้าโครงการ เงินลงทุนมาจากงบมियाซาว่า

บทที่ 4

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผล การดำเนินงานโครงการฟื้นฟูนครฉลองกรุง โดยพิจารณาปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ศึกษาผลการลงทุนทางการเงิน และประเมินผลสำเร็จของการดำเนินโครงการ เพื่อใช้เป็นแนว ทางในการปรับปรุงโครงการเคหะชุมชน ณ ของรัฐในอนาคต โดยมีรายละเอียดขั้นตอนในการวิจัย ดังนี้

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 รูปแบบคือ

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยศึกษาค้นคว้าหาข้อมูลจาก เอกสาร งานวิจัยต่าง ๆ ทฤษฎีที่เกี่ยวกับงานวิจัยรวมทั้งข้อมูลพื้นฐานของโครงการที่ทำการศึกษา จากหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการ และเอกสารวิชาการต่างๆ ที่มีผู้ศึกษา ไว้แล้ว

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)หรือข้อมูลภาคสนาม (Field Survey) เป็น การสำรวจเพื่อจะได้ข้อมูลสภาพความเป็นอยู่ทางด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ สังคม สภาพการ ถือครองกรรมสิทธิ์ และความพึงพอใจต่อการดำเนินโครงการเพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย

1. การสังเกต เป็นการเก็บข้อมูลทางด้านกายภาพของโครงการ เป็นข้อมูลพื้นฐาน
2. แบบสอบถาม กำหนดคำถามเพื่อรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณ (quantitative data) ที่เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ ทศนคติ และความพึงพอใจที่มีต่อโครงการ แบบสอบถามประกอบด้วยข้อมูล 5 ส่วนได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เช่นลักษณะที่อยู่อาศัยในอดีต ลักษณะการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย และการใช้งานที่อยู่อาศัยจำนวนครอบครัวที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทั่วไปด้านเศรษฐกิจ สังคม ก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนใหม่ เช่น ระยะเวลาการอยู่อาศัย จำนวนสมาชิก ลักษณะการประกอบอาชีพ เวลาและระยะทางไปทำงาน ด้านใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน รายได้

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทั่วไปด้านเศรษฐกิจ สังคมในปัจจุบัน เช่น จำนวนสมาชิก ลักษณะการประกอบอาชีพ เวลา และระยะทางไปทำงาน ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน รายได้ หนี้สิน การใช้บริการชุมชน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับ การถือครองกรรมสิทธิ์และสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เช่น ขนาดที่ดิน ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย แนวคิดการย้ายถิ่น หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 5 ข้อมูลส่วนตัวทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม เช่น เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา ฐานะในการอยู่อาศัย

3. แบบวัดทัศนคติความคิดเห็นด้านการดำเนินโครงการ กำหนดคำถามเพื่อให้เห็น ทัศนคติต่อผลการดำเนินการของโครงการ ประกอบด้วยข้อมูล 3 ส่วนได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะย้าย เช่น ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม ความสะอาด สาธารณูปโภค สาธารณูปการ รายได้ และรายจ่าย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับ ความคิดเห็น ต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย เช่น ความคิดเห็นต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง ความเหมาะสมของขนาดที่ดิน และราคาที่ดิน ความช่วยเหลือหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของเจ้าหน้าที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับ ความคิดเห็นต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ภาพ ณ ชุมชน

ประชากรเป้าหมาย

ประชากรที่จะศึกษา คือประชากรที่อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุงระยะที่ 1 และ 2 โดยมีสภาพการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2543 ซึ่งเป็นช่วงที่ผู้วิจัยเริ่มเก็บข้อมูล ปรากฏว่า โครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุงมีที่ดินแปลงโล่งทั้งโครงการรวม 3,597 แปลง มีผู้ที่ได้รับสิทธิ์จากการเคหะแห่งชาติ จำนวน 2,379 แปลง เข้าอยู่อาศัยจริง 691 แปลง คิดเป็นร้อยละ 29.05 โดยแบ่งเป็นโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุงระยะที่ 1 มีจำนวนที่ดินแปลงโล่ง 1,067 แปลง มีผู้ที่ได้รับสิทธิ์จากการเคหะแห่งชาติจำนวน 890 แปลง เข้าอยู่อาศัยจริง 343 แปลง คิดเป็นร้อยละ 38.54 และ โครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุงระยะที่ 2 มีจำนวนที่ดินแปลงโล่ง 2,530 แปลง มีผู้ที่ได้รับสิทธิ์จากการเคหะแห่งชาติจำนวน 1,489 แปลง เข้าอยู่อาศัยจริง 348 แปลง คิดเป็นร้อยละ 23.37

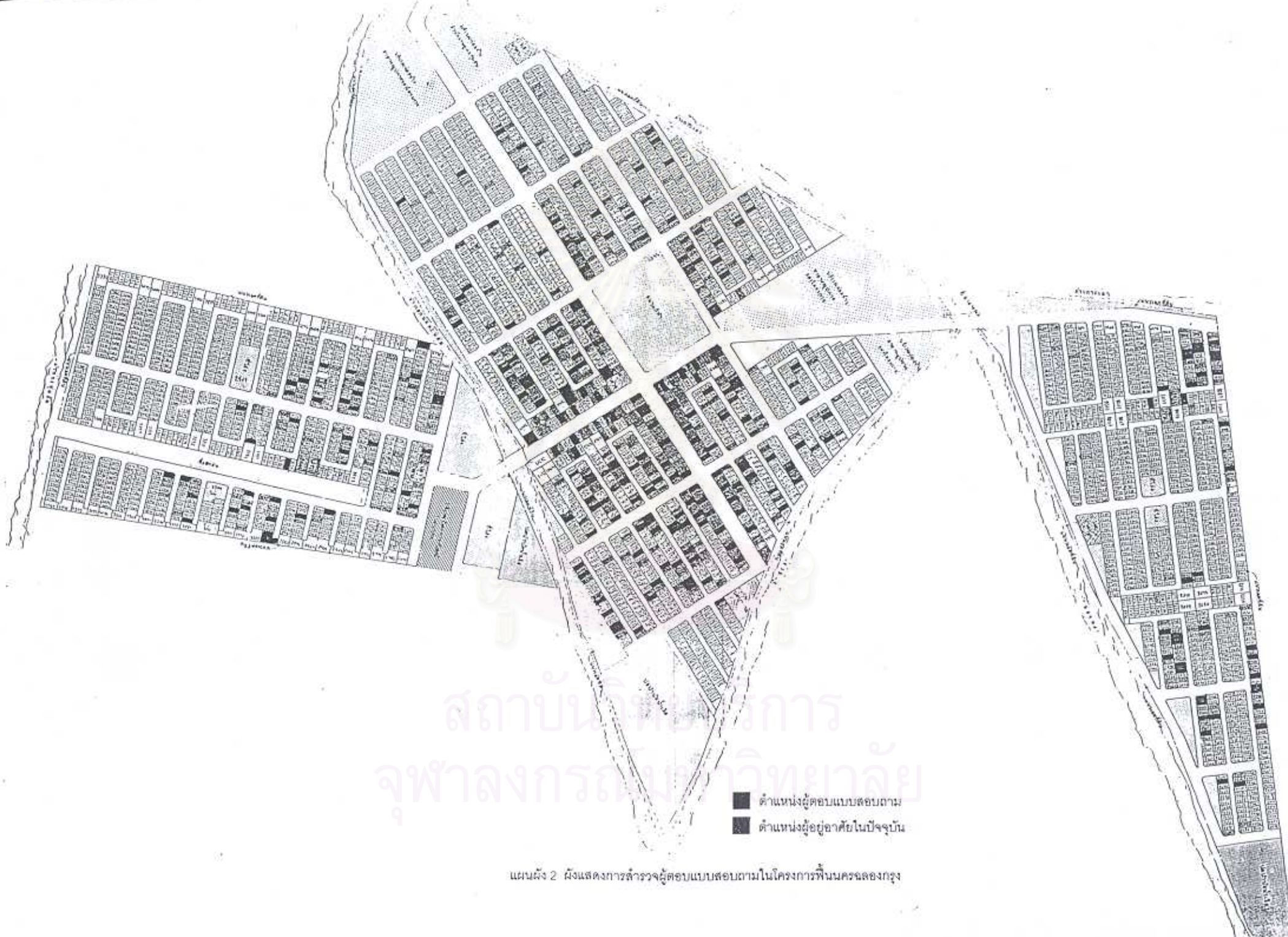
ขนาดตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่าง

จำนวนประชากรเป้าหมายในการศึกษาครั้งนี้ คิดจากจำนวนผู้ที่เข้าอยู่อาศัยในโครงการพัฒนาโครงการ จำนวน 691 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 29.05 ของผู้ได้รับสิทธิการอยู่อาศัย เพื่อให้สามารถตอบแบบสอบถามและแสดงทัศนคติได้ถูกต้องครบถ้วน ในการสุ่มตัวอย่างจะทำการสุ่มโดยวิธีการกำหนดสัดส่วน (Proportionate Sampling) ที่มาของจำนวนกลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยได้คำนึงถึงความเหมาะสมของกลุ่มตัวอย่างที่น่าเชื่อถือ โดยอ้างอิงการกำหนดของ Herbert Arkin & Raymond B. Colton (1983) (ดังตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนขนาดของตัวอย่างที่การศึกษาตามจำนวนประชากรที่ขอบเขต ความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซ็นต์ โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ +5%

ขนาดประชากร	จำนวนตัวอย่าง
น้อยกว่า 1000	244
2000	278
3000	281
4000	299
5000	303
10000	313

จากตารางข้างต้น เนื่องจากขนาดกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษา มีจำนวนประชากรน้อยกว่า 1,000 ฉะนั้นจะต้องทำการศึกษา จากจำนวนตัวอย่างไม่น้อยกว่า 244 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 35.31 ของจำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยแบ่งสัดส่วนตัวอย่างของโครงการพัฒนาโครงการระยะที่ 1 จำนวน 121 ตัวอย่าง โครงการพัฒนาโครงการระยะที่ 2 จำนวน 123 ตัวอย่าง (ดังตารางที่ 4.2) การสำรวจภาคสนามจะทำการสุ่มตัวอย่าง โดยไม่ต้องอาศัยหลักความน่าจะเป็น (Non Probability Sample) ในการทำการศึกษานี้ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบการเลือกตัวอย่างตามความสะดวก (Convenient Sampling) โดยให้หัวหน้าครอบครัวหรือสมาชิกที่สามารถให้ข้อมูลของครอบครัวได้เป็นผู้ตอบแบบ



สถาบันพัฒนาวิชาการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ตำแหน่งผู้ตอบแบบสอบถาม
- ▨ ตำแหน่งผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน

แผนผัง 2 ผังแสดงการสำรวจผู้ตอบแบบสอบถามในโครงการพัฒนาโครงการ

ตารางที่ 4.2 แสดงสัดส่วนการเก็บข้อมูล ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

โครงการ	จำนวนที่เก็บข้อมูล
โครงการพินนครหลวงกรุง ระยะที่ 1	121
โครงการพินนครหลวงกรุง ระยะที่ 2	123

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล ในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วยขั้นตอนต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การเตรียมข้อมูลตรวจสอบความถูกต้องของแบบสอบถาม การออกแบบรหัสข้อมูล (data coding form) .ให้มีความสอดคล้องกับแบบสอบถาม และการถ่ายทอดรหัสลงแบบรหัสข้อมูล

2. การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป spss for window 95 version 7.52 (statistical package for social science for window) ค่าสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าร้อยละ (percentage) ค่าเฉลี่ย (mean) x ค่าต่ำสุด(minimum) ค่าสูงสุด (maximum) ค่าความถี่ (frequency)

บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่องการติดตามผลการดำเนินงานโครงการเคหะชุมชนของรัฐ : กรณีศึกษาโครงการ
พื้นนครคลองกรุง โดยแบ่งผลการวิเคราะห์ออกเป็น 5 ตอน คือ

- ตอนที่ 1 : ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์
- ตอนที่ 2 : การวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย
- ตอนที่ 3 : การวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคม
- ตอนที่ 4 : การวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ
- ตอนที่ 5 : การประเมินความสำเร็จของโครงการ

ตอนที่ 1 : ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจในส่วนนี้สรุปได้ดังนี้

1.1 เพศของผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดในโครงการพื้นนครคลองกรุง มีทั้งสิ้น 244 คน แบ่งออกเป็นเพศ
หญิง 158 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.75 และเพศชาย 86 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.25
(ข้อมูลตามตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	86	32.25%
หญิง	158	64.75%
รวม	244	100.00%

1.2 อายุ

อายุของผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ มีอายุระหว่าง 31-40 ปี มีสัดส่วนร้อยละ 29.92 รองลงมาเป็นผู้ที่มีอายุระหว่าง 41-50 ปี มีสัดส่วนร้อยละ 28.28 โดยอายุเฉลี่ยของผู้ให้สัมภาษณ์เท่ากับ 42.6 ปี (ข้อมูลตามตารางที่ 5.2)

ตารางที่ 5.2 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
20-30 ปี	43	17.62%
31-40 ปี	73	29.92%
41-50 ปี	69	28.28%
มากกว่า 50 ปี	59	24.18%
รวม	244	100.00%

1.3 สถานภาพของผู้ให้สัมภาษณ์

สถานภาพของผู้ให้สัมภาษณ์ในโครงการพินนครหลวงกรุง ส่วนใหญ่ร้อยละ 84.01 มีสถานภาพ สมรส รองลงมาคือสถานภาพโสดและสถานภาพหม้าย/หย่า/แยกกันอยู่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.2 และ 7.8 ตามลำดับ (ข้อมูลตามตารางที่ 5.3)

ตารางที่ 5.3 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามสถานภาพสมรส

สถานภาพสมรส	จำนวน	ร้อยละ
โสด	20	8.20%
แต่งงาน	205	84.01%
หม้าย/หย่าร้าง/แยกกันอยู่	19	7.79%
รวม	244	100.00%

1.4 ขนาดของครัวเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์

ขนาดครัวเรือนจะสะท้อนถึงความหนาแน่นของการอยู่อาศัย ขนาดครัวเรือนในโครงการปัจจุบันและในชุมชนเดิมทั้ง พบว่าส่วนใหญ่มีสมาชิกเฉลี่ย 4-6 คน มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 52.05 รองลงมา มีสมาชิกเฉลี่ย 1-3 คน มีสัดส่วนร้อยละ 33.61 ซึ่งจากข้อมูลพบว่าสภาพความหนาแน่นของการอยู่อาศัยในปัจจุบันลดลงเนื่องสัดส่วนของครอบครัวที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 7-9 คนและมากกว่า 9 มีอัตราส่วนลดลง (ข้อมูลตามตารางที่ 5.4) จำนวนสมาชิกในครัวเรือนก่อนย้ายเข้าโครงการพื้นนครหลวงกรุง เฉลี่ย 6.45 คน หลังย้ายเข้าโครงการลดลงเหลือเฉลี่ย 4.55 คน

ตารางที่ 5.4 : แสดงจำนวนและร้อยละ สมาชิกในครัวเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ

จำนวนสมาชิก	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1 – 3 คน	54	22.13%	82	33.61%
4 – 6 คน	110	45.08%	127	52.05%
7 – 9 คน	43	17.62%	27	11.07%
มากกว่า 9 คน	37	15.16%	8	3.28%
รวม	244	100%	244	100%

หมายเหตุ จำนวนสมาชิกในครัวเรือนหลังย้ายเข้าโครงการ เฉลี่ย 4.55 คน/ครัวเรือน
จำนวนสมาชิกในครัวเรือนก่อนย้ายเข้าโครงการ เฉลี่ย 6.45 คน/ครัวเรือน

1.5 การศึกษาของผู้ให้สัมภาษณ์

ระดับการศึกษาของผู้ให้สัมภาษณ์ของโครงการพื้นนครหลวงกรุงส่วนใหญ่ร้อยละ 66.8 สำเร็จการศึกษาระดับ ประถมศึกษา รองลงมา ร้อยละ 12.3 ไม่ได้รับการศึกษาและมีผู้สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีคิดเป็นร้อยละ 1.64 โครงการพื้นนครร่วมเกล้าส่วนใหญ่ร้อยละ 67.52 มีการศึกษาระดับประถมศึกษา ที่เหลือสำเร็จการศึกษาในระดับต่างๆในจำนวนนี้มีผู้สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีคิดเป็นร้อยละ 0.96 และมีผู้ที่ไม่ได้รับการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 3.82 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.5)

ตารางที่ 5.5 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามระดับการศึกษา

สถานภาพสมรส	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ได้เรียนหนังสือ	30	12.30%
ประถมศึกษา	163	66.80%
มัธยมศึกษาตอนต้น	23	9.43%
มัธยมศึกษาตอนปลาย	12	4.92%
อาชีวศึกษา	12	4.92%
อุดมศึกษา	4	1.64%
รวม	244	100.00%

1.6 ภูมิลำเนาเดิมของผู้ให้สัมภาษณ์/จังหวัดเกิด

ภูมิลำเนาเดิมของผู้ให้สัมภาษณ์ พบว่าส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่จังหวัด กรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสัดส่วนร้อยละ 34.84 รองลงมามีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดใน ภาคกลาง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.59 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.6)

ตารางที่ 5.6 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามจังหวัดเกิด

จังหวัดเกิด	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพและปริมณฑล	85	34.84%
ภาคกลาง	60	24.59%
ภาคเหนือ	9	3.69%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	58	23.77%
ภาคใต้	1	0.41%
ภาคตะวันออก	23	9.42%
ภาคตะวันตก	8	3.28%
รวม	244	100.00%

1.7 ระยะเวลาในการเข้าอยู่ในโครงการ

โครงการฟื้นฟูนครคลองกรุงเริ่มบรรจุผู้เข้าอยู่อาศัยในโครงการตั้งแต่เดือนมีนาคม 2539 จากการสำรวจพบว่าผู้เข้าอยู่อาศัยในโครงการระหว่าง 3-4 ปีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 35.66 รองลงมาเป็นผู้ที่ย้ายเข้าอยู่อาศัยในโครงการตั้งแต่ 4 ปีขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 31.56 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.7)

ตารางที่ 5.7 : แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ

ระยะเวลาเข้าอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ปี	23	9.43%
1 - 2 ปี	18	7.38%
2 - 3 ปี	39	15.98%
3 - 4 ปี	87	35.66%
4 ปีขึ้นไป	77	31.56%
รวม	244	100.00%

หมายเหตุ : ค่าเฉลี่ยระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัยเท่ากับ 3 ปี

1.8 ชุมชนเดิมของผู้ให้สัมภาษณ์

ชุมชนเดิมของผู้ให้สัมภาษณ์ในโครงการฟื้นฟูนครคลองกรุง พบว่าส่วนใหญ่มาจาก ชุมชนซอยอนันตการ คลองตัน คิดเป็นร้อยละ 19.26 รองลงมาจากชุมชนริมทางรถไฟ คลองตัน และชุมชนคลองเค็ด บางนา คิดเป็นร้อยละ 7.38 และ 6.97 ตามลำดับ (ข้อมูลตามตารางที่ 5.8)

ตารางที่ 5.8 : แสดงจำนวนและร้อยละ ชุมชนเดิมของผู้ให้สัมภาษณ์ ในโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง

โครงการ/ชุมชน	โครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง	
	จำนวน	ร้อยละ
ชอยอนันตการ คลองตัน	47	19.26%
ชอยโรงปูน คลองตัน	11	4.51%
ริมทางรถไฟ คลองตัน	18	7.38%
ปัฐวิกรณ์	4	1.64%
คลองเคล็ด	17	6.97%
ช่องนนทรี	15	6.15%
ชอยธรรมมัญญ 1 อ่อนนุช	5	2.05%
บดินทร์เดชา ลาดพร้าว 12	10	4.10%
บริเวณทางด่วนดินแดง	10	4.10%
บริเวณทางด่วนพระโขนง	13	5.33%
ร่มเกล้า	9	3.69%
ลาดพร้าว 112	7	2.87%
หัวตะเข้	8	3.28%
บึงกุ่ม สุขุมวิท 1	3	1.23%
ถนนเจ้าคุณทหาร	7	2.87%
กล้วยน้ำไท	6	2.46%
คลองเตย	3	1.23%
บางคอแหลม	3	1.23%
ชอยโรงแก้ว สาธุประดิษฐ์	6	2.46%
บ้านเช่า ชอยหมอมเหล็ก	4	1.64%
ชอยลาซาล สุขุมวิท101	6	2.46%
ชอยเพชรพระราม	4	1.64%
ชอยเสรีพัฒนา	2	0.82%
ชอยวัดเทวະสุนทร	3	1.23%
ชอยเทวดา	6	2.46%
ลำผักชี	7	2.87%
วัดเทพศิลา	3	1.23%
ดอนเมือง	2	0.82%
ดวงแก้ว	2	0.82%
อื่นๆ	3	1.23%
รวม	244	100.00%

ตอนที่ 2 : การวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจในส่วนนี้สรุปได้ดังนี้

2.1 การมีบ้านเลขที่

จากการสำรวจการมีบ้านเลขที่ในโครงการ พบว่าส่วนใหญ่มีบ้านเลขที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีสัดส่วนร้อยละ 95.90 ส่วนที่ยังไม่ได้ขอเลขที่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 4.10 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.9)

ตารางที่ 5.9 : แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามการมีบ้านเลขที่

เลขที่บ้าน	จำนวน	ร้อยละ
มี	234	95.90%
ไม่มี	10	4.10%
รวม	244	100.00%

2.2 ขนาดที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน

ขนาดที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน ของผู้อยู่อาศัยในโครงการพื้นที่นครหลวงกรุง พบว่าส่วนใหญ่ ขนาดที่ดินใช้ปลูกสร้างบ้าน อยู่ระหว่าง 20 – 29 ตารางวา ทั้งก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ โดยก่อนย้ายเข้าโครงการ มีสัดส่วนร้อยละ 40.57 และหลังย้ายเข้าโครงการ มีสัดส่วนร้อยละ 98.36

หลังย้ายเข้าโครงการ พบว่า ขนาดเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้านเฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงขึ้น และความหนาแน่นต่อการอยู่อาศัยลดลง โดยก่อนย้ายเข้าโครงการ ขนาดที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้านเฉลี่ยต่อครัวเรือน เท่ากับ 18.53 ตารางวา ความหนาแน่นต่อการอยู่อาศัยเฉลี่ย 2.87 ตารางวาต่อคน และหลังย้ายเข้าโครงการ ขนาดที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้านเฉลี่ยต่อครัวเรือน เท่ากับ 21.07 ตารางวา ความหนาแน่นต่อการอยู่อาศัยเฉลี่ย 4.63 ตารางวาต่อคน (ข้อมูลตามตารางที่ 5.10)

ตารางที่ 5.10 : แสดงจำนวนและร้อยละ ขนาดที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน ของผู้อยู่อาศัยในโครงการพื้นครดองกรุง เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ

ขนาดที่ดิน	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10 ตารางวา	34	13.93%	-	-
10 – 19 ตารางวา	86	35.25%	-	-
20 – 29 ตารางวา	99	40.57%	240	98.36%
30 – 39 ตารางวา	12	4.92%	-	-
40 – 49 ตารางวา	4	1.64%	-	-
50 ตารางวาขึ้นไป	9	3.69%	4	1.64%
รวม	244	100%	244	100%

2.3 ลักษณะบ้านพักอาศัย

จากการสำรวจลักษณะบ้านพักอาศัยในโครงการ พบว่าส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น โดยมีสัดส่วนร้อยละ 65.57 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 1 ชั้น โดยมีสัดส่วนร้อยละ 31.56 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.11)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.11 : แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามลักษณะบ้าน

เลขที่บ้าน	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	77	31.56%
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	160	65.57%
บ้านแฝดชั้นเดียว	-	-
บ้านแฝด 2 ชั้น	-	-
ตึกแถวชั้นเดียว	-	-
ตึกแถว 2 ชั้น	1	0.41%
อื่นๆ	6	2.46%
รวม	244	100.00%

หมายเหตุ : ลักษณะบ้านอื่นๆเป็นบ้านลักษณะสร้างแบบชั่วคราวโดยใช้เศษวัสดุที่ใช้แล้วหรือวัสดุที่หมดสภาพแล้วนำมาประกอบอย่างไม่มั่นคง เช่น สังกะสีผูก่า เป็นต้น

2.4 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

วัสดุที่ใช้ปลูกสร้างบ้านของผู้อยู่อาศัยในโครงการพื้นที่นครหลวงกรุง พบว่าก่อนย้ายเข้าโครงการ วัสดุที่ใช้ปลูกสร้างบ้านส่วนใหญ่ เป็นวัสดุที่ไม่มั่นคงและไม่ได้มาตรฐาน โดยวัสดุที่ใช้ทำเสาบ้านชั้นล่างและชั้นบนส่วนใหญ่เป็นเสาไม้ มีสัดส่วนร้อยละ 83.74 และ 85.14 ตามลำดับ ส่วนพื้นบ้าน ชั้นล่างและชั้นบนส่วนใหญ่เป็นพื้นไม้ โดยมีสัดส่วนร้อยละ 84.02 และ ร้อยละ 85.14 ตามลำดับ ผนังบ้าน ชั้นล่างและชั้นบนส่วนใหญ่เป็นผนังไม้ โดยมีสัดส่วนร้อยละ 62.29 และ ร้อยละ 74.33 ตามลำดับ หลังคา ส่วนใหญ่เป็นสังกะสี มีสัดส่วนร้อยละ 77.05 และหลังย้ายเข้าโครงการ พบว่า วัสดุที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน ส่วนใหญ่เป็นวัสดุที่มีความมั่นคงแข็งแรง และได้มาตรฐานมากขึ้น โดยวัสดุที่ใช้ทำเสาบ้านชั้นล่าง ส่วนใหญ่เป็นเสาคอนกรีตเสริมเหล็ก มีสัดส่วนร้อยละ 86.88 เสาชั้นบน ส่วนใหญ่เป็นเสาไม้ มีสัดส่วนร้อยละ 83.23 พื้นบ้านชั้นล่าง ส่วนใหญ่เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีสัดส่วนร้อยละ 75.41 พื้นชั้นบน ส่วนใหญ่เป็นพื้นไม้ มีสัดส่วนร้อยละ 84.47 ผนังบ้านชั้นล่าง ส่วนใหญ่ เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูน มีสัดส่วนร้อยละ 77.86 ผนังชั้นบน

ส่วนใหญ่เป็นผนังไม้ มีสัดส่วนร้อยละ 62.11 หลังคา ส่วนใหญ่เป็นกระเบื้องลอนคู่ มีสัดส่วนร้อยละ 90.16 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.12) และ (ข้อมูลตามตารางที่ 5.13)

ตารางที่ 5.12 : แสดงจำนวนและร้อยละ วัสดุที่ใช้ปลูกสร้างบ้านของผู้ให้สัมภาษณ์ เปรียบเทียบก่อนย้ายและหลังย้ายเข้าโครงการ

วัสดุที่ใช้สร้างบ้าน	ก่อนย้ายเข้า โครงการ				หลังย้ายเข้า โครงการ			
	ชั้นล่าง		ชั้นบน		ชั้นล่าง		ชั้นบน	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. เสาบ้าน								
- เสาไม้	197	83.74%	63	85.14%	30	12.30%	134	83.23%
- เสาเหล็ก	-	-	-	-	2	0.82%	2	1.24%
- เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก	47	16.26%	11	14.86%	212	86.88%	25	15.53%
รวม	244	100.00%	74	100.00%	244	100.00%	161	100.00%
2. พื้นบ้าน								
- พื้นไม้	205	84.02%	63	85.14%	38	15.57%	136	84.47%
- พื้นสำเร็จรูป	4	1.64%	-	-	22	9.02%	2	1.24%
- พื้น คสล. เทกับที่	35	14.34%	11	14.86%	184	75.41%	23	14.29%
รวม	244	100.00%	74	100.00%	244	100.00%	161	100.00%
3. ผนังบ้าน								
- ผนังไม้	152	62.29%	55	74.33%	16	6.56%	100	62.11%
- ผนังก่ออิฐบล็อก	-	-	-	-	22	9.02%	-	-
- ผนังกระเบื้องแผ่นเรียบ	25	10.25%	3	4.05%	8	3.28%	32	19.88%
- ผนังสังกะสี	25	10.25%	6	8.11%	8	3.28%	7	4.35%
- ผนังก่ออิฐฉาบปูน	42	17.21%	10	13.51%	190	77.86%	22	13.66%
รวม	244	100.00%	74	100.00%	244	100.00%	161	100.00%

ตารางที่ 5.13 : แสดงจำนวนและร้อยละ วัสดุที่ใช้ปลูกสร้างบ้านของผู้ให้สัมภาษณ์
เปรียบเทียบก่อนย้ายและหลังย้ายเข้าโครงการ

วัสดุที่ใช้สร้างบ้าน	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
4. หลังคา				
- กระเบื้องลอนคู่	56	22.95%	220	90.16%
- สังกะสี	188	77.05%	18	7.38%
- กระเบื้องซีแพคโมเนีย	-	-	6	2.46%
รวม	244	100%	244	100%

2.5 ลักษณะการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

ลักษณะการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในโครงการพื้นนครหลวงกรุง พบว่า ก่อนย้ายเข้าอยู่อาศัยในโครงการ ส่วนใหญ่ปลูกสร้างแบบชั่วคราว มีสัดส่วนร้อยละ 59.84 หลังย้ายเข้าอยู่อาศัยในโครงการ ส่วนใหญ่ปลูกสร้างแบบถาวร มีสัดส่วนร้อยละ 81.56 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.14)

ตารางที่ 5.14 : จำนวนและร้อยละ ลักษณะการสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์
เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ

ลักษณะการปลูกสร้างบ้าน	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สร้างแบบชั่วคราว	146	59.84%	33	13.52%
สร้างแบบถาวร	96	39.34%	199	81.56%
สร้างเพื่อต่อเติม	2	0.82%	12	4.92%
รวม	244	100%	244	100%

2.6 พื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย

พื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย ของผู้ให้สัมภาษณ์ในโครงการพินนครคลองกรุง พบว่า ก่อนย้ายเข้าโครงการ ส่วนใหญ่มีพื้นที่ใช้สอยต่ำกว่า 20 ตารางเมตร มีสัดส่วนร้อยละ 27.05 เฉลี่ย 56.30 ตารางเมตร หลังย้ายเข้าอยู่อาศัยในโครงการ ส่วนใหญ่มีพื้นที่ใช้สอย ระหว่าง 61 – 80 ตารางเมตร มีสัดส่วนร้อยละ 54.92 เฉลี่ย 67.92 ตารางเมตร

หลังย้ายเข้าโครงการ พบว่า ที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคนสูงขึ้น โดยก่อนย้ายเข้าโครงการ มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคน เท่ากับ 8.73 ตารางเมตร หลังย้ายเข้าโครงการมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคน เท่ากับ 14.93 ตารางเมตร (ข้อมูลตามตารางที่ 5.15)

ตารางที่ 5.15 : แสดงจำนวนและร้อยละ พื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์
เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ

พื้นที่ใช้สอยของบ้าน (ตารางเมตร)	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 20 ตารางเมตร	66	27.05%	2	0.82%
21 – 40 ตารางเมตร	42	17.21%	40	16.39%
41 – 60 ตารางเมตร	36	14.75%	28	11.48%
61 – 80 ตารางเมตร	58	23.77%	134	54.92%
81 ตารางเมตรขึ้นไป	42	17.22%	40	16.39%
รวม	244	100.00%	244	100.00%

2.7 ลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่พักอาศัย

จากการสำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่พักอาศัยในโครงการ พบว่าส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว โดยมีสัดส่วนร้อยละ 81.15 รองลงมาใช้อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจ เช่น ค้าขาย(ของชำ), ตัดผม, ตู้ซ่อมรถ ฯลฯ มีสัดส่วนร้อยละ 17.21 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.16)

ตารางที่ 5.16 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของการจ้างงานที่อยู่อาศัย

การจ้างงานที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
อยู่อาศัย	198	81.15%
อยู่อาศัยและค้าขาย	42	17.21%
ค้าขาย	-	-
แบ่งเป็นห้องเช่า		
อื่นๆ	4	1.64%
รวม	244	100.00%

2.8 ลักษณะห้องน้ำ - ส้วม

ลักษณะห้องน้ำ - ส้วม ของผู้อยู่อาศัยในโครงการพื้นนครคลองกรุง พบว่า ส่วนใหญ่ทั้งก่อนย้ายและหลังย้ายเข้าโครงการ เป็นแบบส่วนอาบน้ำและขับถ่ายอยู่รวมกัน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 79.51 และมีสัดส่วนร้อยละ 85.66 ตามลำดับ (ข้อมูลตามตารางที่ 5.17)

ตารางที่ 5.17 : แสดงจำนวนและร้อยละ ลักษณะห้องน้ำ - ส้วม ของผู้ให้สัมภาษณ์
เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ

ลักษณะห้องน้ำ - ส้วม	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
แบบแยกส่วนอาบน้ำ และขับถ่าย ออกจากกัน	48	19.57%	31	12.70%
แบบส่วนอาบน้ำ และขับถ่าย รวมกัน	194	79.51%	209	85.66%
มีเฉพาะส่วนขับถ่าย ส่วนอาบน้ำ ใช้ร่วมกับส่วนอื่น	-	-	4	1.64%
ใช้ห้องน้ำ - ส้วม ร่วมกับเพื่อน บ้าน	2	0.82%	-	-
รวม	244	100.00%	244	100.00%

ตอนที่ 3 : การวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจในส่วนนี้สรุปได้ดังนี้

3.1 สภาพและผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ

3.1.1 การประกอบอาชีพในปัจจุบัน

การประกอบอาชีพ

จากการสำรวจการประกอบอาชีพของผู้ให้สัมภาษณ์ พบว่าส่วนใหญ่มีงานทำ โดยก่อนย้ายเข้าโครงการ ผู้ให้สัมภาษณ์มีงานทำ คิดเป็นร้อยละ 77.05 ผู้ที่ไม่ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 22.95 เมื่อย้ายเข้าโครงการพบว่า ผู้มีงานทำลดลง โดยผู้มีงานทำในปัจจุบัน คิดเป็นร้อยละ 56.97 ผู้ที่ไม่มีงานทำ คิดเป็นร้อยละ 43.03 (ตารางที่ 5.18)

ตารางที่ 5.18 : แสดงจำนวนและร้อยละ สถานะการประกอบอาชีพของผู้ให้สัมภาษณ์
เปรียบเทียบก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ

การประกอบอาชีพ	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีงานทำ	188	77.05%	139	56.97%
ไม่มีงานทำ	56	22.95%	105	43.03%
รวม	244	100.00%	244	100.00%

อาชีพหลัก

จากการศึกษาพบว่าเมื่อย้ายเข้าอยู่อาศัยในโครงการพื้นนครหลวงกรุง ผู้ที่ไม่มีงานทำเพิ่มขึ้น มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 26.06 อาชีพของผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ ประกอบอาชีพลูกจ้างเอกชน มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 21.28 รองลงมาประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 19.68 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.19)

ตารางที่ 5.19 : แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามการประกอบอาชีพ
หลักเปรียบเทียบระหว่างก่อน และหลังการย้ายเข้าโครงการ

อาชีพหลัก	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รับราชการ/ลูกจ้างราชการ	8	4.25%	4	2.13%
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	3	1.60%	4	2.13%
ค้าขายหาบเร่	14	7.45%	8	4.25%
ค้าขายมีร้านค้าของตนเอง	20	10.64%	27	14.36%
ลูกจ้างเอกชน	63	33.51%	40	21.28%
รับจ้างทั่วไป	57	30.32%	37	19.68%
ไม่มีงานทำ	-	-	49	26.06%
อื่นๆ	23	12.23%	19	10.11%
รวม	188	100.00%	188	100.00%

สำหรับอาชีพเสริม พบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ไม่ได้ประกอบอาชีพเสริม โดยก่อนย้ายเข้าโครงการมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 81.56 หลังย้ายเข้าโครงการมีสัดส่วนลดลง คิดเป็นร้อยละ 77.87 และผู้ให้สัมภาษณ์มีการทำอาชีพเสริมเพิ่มขึ้น โดยก่อนย้ายเข้าโครงการ มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 18.4 หลังย้ายเข้าโครงการ มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 22.13 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.20)

ตารางที่ 5.20 : แสดงจำนวนและร้อยละของการประกอบอาชีพเสริมของผู้ให้สัมภาษณ์ในปัจจุบัน

อาชีพเสริม	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ประกอบอาชีพเสริม	45	18.44%	54	22.13%
ไม่ได้ประกอบอาชีพเสริม	199	81.56%	190	77.87%
รวม	244	100.00%	244	100.00%

การเปลี่ยนอาชีพ

จากการสำรวจพบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ในโครงการพืชนครหลวงกรุงส่วนใหญ่ ยังคงประกอบอาชีพเดิม คิดเป็นร้อยละ 39.36 และมีการเปลี่ยนอาชีพคิดเป็นร้อยละ 34.58 ในจำนวนนี้เป็นผู้เปลี่ยนอาชีพเพราะเห็นว่าอาชีพใหม่ดีกว่าอาชีพเดิม คิดเป็นร้อยละ 14.90 และเปลี่ยนอาชีพเนื่องจากไม่สามารถประกอบอาชีพเดิมได้ เพราะระยะทางไกลเกินไปคิดเป็นร้อยละ 19.68 ซึ่งในกลุ่มนี้เป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยชัดเจนจากการย้ายที่อยู่อาศัย (ข้อมูลตามตารางที่ 5.21)

ตารางที่ 5.21 : แสดงจำนวนและร้อยละของการเปลี่ยนแปลงอาชีพของผู้ให้สัมภาษณ์

การเปลี่ยนแปลงอาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
อาชีพเดิม – ไม่เปลี่ยน	74	39.36%
เปลี่ยนอาชีพ – อาชีพใหม่ดีกว่า	28	14.90%
เปลี่ยนอาชีพ – อาชีพเก่าดีกว่า	37	19.68%
ไม่มีอาชีพ	49	26.06%
รวม	244	100.00%

3.1.2 การเดินทางไปทำงาน

3.1.2.1 ระยะทางเดินทางไปทำงาน

จากการสำรวจระยะทางเดินทางจากบ้านไปที่ทำงานของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ พบว่าส่วนใหญ่เมื่ออยู่ในชุมชนเดิมมีสถานที่ทำงานห่างจากบ้านเป็นระยะทางประมาณ 1-10 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 25.00 แต่เมื่อย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการพืชนครหลวงกรุง พบว่าส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานอยู่ห่างจากบ้าน มากขึ้นโดยมีระยะทางจากบ้านไปที่ทำงานมากกว่า 30 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 17.62 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.22)

ตารางที่ 5.22 : แสดงจำนวนและร้อยละของระยะทางจากบ้านถึงสถานที่ทำงานของผู้ให้
สัมภาษณ์เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ

ระยะทางในการเดินทาง	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ได้ทำงาน	56	22.95%	105	43.03%
ทำงานที่บ้าน	27	11.07%	31	12.70%
ไม่เกิน 1 กิโลเมตร	20	8.20%	3	1.23%
1 – 10 กิโลเมตร	61	25.00%	18	7.38%
11 – 20 กิโลเมตร	27	11.07%	20	8.20%
21 – 30 กิโลเมตร	22	9.02%	11	4.51%
มากกว่า 30 กิโลเมตร	17	6.97%	43	17.62%
ไม่แน่นอน	14	5.74%	13	5.33%
รวม	244	100.00%	244	100.00%

3.1.2.2 เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน

จากการสำรวจเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ พบว่าเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานของผู้ให้สัมภาษณ์เมื่อก่อนย้ายเข้าโครงการ ส่วนใหญ่ใช้เวลาไม่เกิน 1 ชั่วโมง คิดเป็นร้อยละ 48.77 แต่เมื่อย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ ส่วนใหญ่จะใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานมากขึ้นคือใช้เวลาประมาณ 1-2 ชั่วโมง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.67 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.23)

ตารางที่ 5.23 : แสดงจำนวนและร้อยละของเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานของผู้ให้
สัมภาษณ์เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ

เวลาที่ใช้ในการเดินทาง	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ได้ทำงาน	56	22.95%	105	43.03%
ทำงานที่บ้าน	27	11.07%	31	12.70%
ไม่เกิน 1 ชั่วโมง	119	48.77%	34	13.93%
1 - 2 ชั่วโมง	15	6.15%	48	19.67%
2 - 3 ชั่วโมง	11	4.51%	9	3.69%
มากกว่า 3 ชั่วโมง	2	0.82%	4	1.64%
ไม่แน่นอน	14	5.74%	13	5.33%
รวม	244	100.00%	244	100.00%

3.1.2.3 วิธีเดินทางไปทำงาน

จากการสำรวจวิธีเดินทางไปทำงานของผู้ให้สัมภาษณ์ พบว่าวิธีเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่ทั้งก่อนและหลังย้ายเข้ามาในโครงการใช้บริการรถรับจ้างหรือรถโดยสารประจำทาง โดยก่อนย้ายเข้าโครงการพื้นนครคลองกรุงมีการใช้บริการดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.05 และหลังจากย้ายเข้าโครงการมีการใช้บริการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 13.93 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.24)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.24 : แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีที่ใช้เดินทางไปทำงานของผู้ให้สัมภาษณ์
เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ

วิธีเดินทาง	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ได้ทำงาน	56	22.95%	105	43.03%
ทำงานที่บ้าน	27	11.07%	30	12.30%
เดิน/ใช้จักรยาน	27	11.07%	6	2.46%
รถมอเตอร์ไซด์ของตนเอง	27	11.07%	32	13.11%
รถยนต์ของตนเอง	19	7.79%	22	9.02%
รถรับจ้าง/รถประจำทาง	66	27.05%	34	13.93%
รถบริการของหน่วยงาน	8	3.28%	2	0.82%
อื่นๆ	14	5.74%	13	5.33%
รวม	244	100.00%	244	100.00%

3.1.2.4 ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน

จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนใหม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานมากขึ้น โดยหลังย้ายเข้าโครงการ พบว่ามีค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานเฉลี่ยเท่ากับ 71.50 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานต่ำสุดเท่ากับ 5 บาท สูงสุดเท่ากับ 300 บาท (อาชีพรับเหมาก่อสร้าง สถานที่ก่อสร้างอยู่ไกล เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากตอนที่อยู่ที่เดิมซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน เฉลี่ยเท่ากับ 54.90 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานต่ำสุดเท่ากับ 4 บาท และสูงสุดเท่ากับ 300 บาท (ตามตารางที่ 5.25)

ตารางที่ 5.25 : แสดงจำนวนและร้อยละของค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานของผู้ให้
สัมภาษณ์เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 15 บาท	71	29.10%	17	6.97%
16 – 30 บาท	48	19.67%	30	12.30%
31 – 45 บาท	33	13.52%	15	6.15%
มากกว่า 45 บาท	23	9.43%	63	25.82%
ไม่แน่นอน	69	28.28%	119	48.77%
รวม	244	100.00%	244	100.00%

หมายเหตุ : ก่อนย้ายมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 54.90 บาท, ค่าใช้จ่ายต่ำสุด 4 บาท และสูงสุด 300 บาท
หลังย้ายมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 71.50 บาท, ค่าใช้จ่ายต่ำสุด 5 บาท และสูงสุด 300 บาท

3.1.3 รายได้และรายจ่ายของครัวเรือน

3.1.3.1 รายได้ของผู้ให้สัมภาษณ์

จากการสำรวจรายได้ของผู้ให้สัมภาษณ์ ในโครงการพื้นที่นครหลวงกรุง พบว่า
หลังจากย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการส่วนใหญ่เป็นผู้ไม่มีรายได้มีสัดส่วนร้อยละ 43.03
รองลงมาเป็นผู้ทำงานที่มีรายได้ระหว่าง 2,001 – 4,000 บาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ
14.34 ส่วนผู้ทำงานที่มีรายได้ระหว่าง 4,001 – 6,000 บาทนั้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ
13.11 และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ให้สัมภาษณ์ลดลงเมื่อเทียบกับรายได้เฉลี่ย
ต่อเดือน เมื่ออยู่ในชุมชนเดิม โดยปัจจุบันมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนเท่ากับ 7,041 บาท
ซึ่งก่อนย้ายเข้าโครงการผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนเท่ากับ 7,085
บาท (ข้อมูลตามตารางที่ 5.26)

ตารางที่ 5.26 : แสดงจำนวนและร้อยละของรายได้ต่อเดือนของผู้ให้สัมภาษณ์เปรียบเทียบ
ระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ

รายได้ (บาท/เดือน)	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 2,000 บาท	10	4.10%	6	2.46%
2,001 - 4,000 บาท	41	16.80%	35	14.34%
4,001 - 6,000 บาท	60	24.59%	32	13.11%
6,001 - 8,000 บาท	37	15.16%	31	12.70%
8,001 - 10,000 บาท	24	9.84%	21	8.61%
มากกว่า 10,000 บาท	16	6.56%	13	5.33%
ไม่มีรายได้	56	22.95%	105	43.03%
รวม	244	100.00%	244	100.00%

หมายเหตุ : ก่อนย้าย มีรายได้เฉลี่ยเท่ากับ 7,085 บาท/เดือน

หลังย้าย มีรายได้เฉลี่ยเท่ากับ 7,041 บาท/เดือน

จำนวนผู้หารายได้ในแต่ละครัวเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์ในโครงการพื้นนคร
คลองกรู พบว่าส่วนใหญ่ในครัวเรือนมีผู้ที่ทำงานหารายได้ครัวเรือนละ 1 คน คิด
เป็นร้อยละ 55.74 รองลงมา มีผู้ทำงานหารายได้ครัวเรือนละ 2 คน คิดเป็นร้อยละ
26.64 เฉลี่ยมีผู้ทำงานหารายได้ครัวเรือนละ 1.44 คน (ข้อมูลจากตารางที่ 5.27)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.27 : แสดงจำนวนและร้อยละ ผู้ที่ทำงานในครัวเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ที่ทำงานในครัวเรือน (คน)	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีคนทำงาน	2	0.82%
1 คน	136	55.74%
2 คน	65	26.64%
3 คน	32	13.11%
4 คน ขึ้นไป	9	3.69%
รวม	244	100.00%

หมายเหตุ ครัวเรือนที่ไม่มีคนทำงานเป็นผู้สูงอายุอยู่บ้านคนเดียว โดยลูกส่งเงินให้ใช้ทุกเดือน

3.1.3.2 รายได้รวมครัวเรือน

จากการสำรวจรายได้รวมครัวเรือนโครงการพื้นครรณลงกรุง พบว่ารายได้รวมของครัวเรือนหลังย้ายเข้าโครงการลดลง เมื่อเทียบกับรายได้รวมของครัวเรือนเมื่ออยู่ในชุมชนเดิม โดยเมื่อย้ายเข้าโครงการพื้นครรณลงกรุง ส่วนใหญ่มีรายได้รวมครัวเรือนเดือนละมากกว่า 10,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนสูงสุดคือร้อยละ 24.59 โดยมีรายได้รวมเฉลี่ยต่อครัวเรือนหลังย้ายเข้าโครงการเท่ากับ 8,363 บาท และเมื่ออยู่ในชุมชนเดิมผู้ให้สัมภาษณ์มีรายได้รวมครัวเรือนเดือนละมากกว่า 10,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุดคือร้อยละ 31.56 และรายได้รวมเฉลี่ยต่อครัวเรือนเท่ากับ 9,684 บาท (ข้อมูลตามตารางที่ 5.28)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.28 : แสดงจำนวนและร้อยละของรายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้ให้สัมภาษณ์
เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ

รายได้ครัวเรือน (บาท/เดือน)	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 2,000 บาท	8	3.28%	18	7.38%
2,001 - 4,000 บาท	30	12.30%	48	19.67%
4,001 - 6,000 บาท	53	21.72%	46	18.85%
6,001 - 8,000 บาท	37	15.16%	36	14.75%
8,001 - 10,000 บาท	39	15.98%	36	14.75%
มากกว่า 10,000 บาท	77	31.56%	60	24.59%
ไม่มีรายได้	-	-	-	-
รวม	244	100.00%	244	100.00%

หมายเหตุ : ก่อนย้ายมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยเท่ากับ 9,684 บาท/เดือน
หลังย้ายมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยเท่ากับ 8,363 บาท/เดือน

3.1.3.3 รายจ่ายของครัวเรือน

จากการสำรวจรายจ่ายของครัวเรือนโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุงพบว่าปัจจุบันครัวเรือนส่วนใหญ่มีรายจ่ายเดือนละมากกว่า 10,000 บาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.54 โดยมีรายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนต่อเดือนเท่ากับ 8,127 บาท ส่วนรายจ่ายของครัวเรือนเมื่ออยู่ในชุมชนเดิมครัวเรือนส่วนใหญ่มีรายจ่ายระหว่างเดือนละ 4,001 – 6,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.46 และมีรายจ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนต่อเดือนเท่ากับ 8,174 บาทซึ่งมีรายจ่ายของครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนมากกว่ารายจ่ายของครัวเรือนเฉลี่ยใน (ตามตารางที่ 5.29)

ตารางที่ 5.29 : แสดงจำนวนและร้อยละของรายจ่ายของครัวเรือนต่อเดือนของผู้ให้
สัมภาษณ์เปรียบเทียบระหว่างก่อนและหลังการย้ายเข้าโครงการ

รายจ่ายครัวเรือน (บาท/เดือน)	ก่อนย้ายเข้าโครงการ		หลังย้ายเข้าโครงการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 2,000 บาท	7	2.87%	10	4.10%
2,001 - 4,000 บาท	48	19.67%	53	21.72%
4,001 - 6,000 บาท	67	27.46%	48	19.67%
6,001 - 8,000 บาท	34	13.93%	40	16.39%
8,001 - 10,000 บาท	39	15.98%	38	15.57%
มากกว่า 10,000 บาท	49	20.08%	55	22.54%
รวม	244	100.00%	244	100.00%

หมายเหตุ : ก่อนย้ายมีรายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ยเท่ากับ 8,174 บาท/เดือน

หลังย้ายมีรายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ยเท่ากับ 8,121 บาท/เดือน

3.1.4 ค่าใช้จ่าย แหล่งเงิน และแรงงานที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน

3.1.4.1 ค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างบ้าน

จากการสำรวจค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างบ้านพบว่าโครงการพื้นนครคลอง
กรุงผู้อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้านมากกว่า 200,000 บาทสัดส่วนสูง
สุดคิดเป็นร้อยละ 31.97 รองลงมาเสียค่าใช้จ่ายไม่เกิน 50,000 บาท คิดเป็นสัดส่วน
ร้อยละ 17.62 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยในการสร้างบ้านเท่ากับ 196,387 (ข้อมูลตามตารางที่
5.30)

ตารางที่ 5.30 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านในโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้าน (บาท)	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 50,000 บาท	43	17.62%
50,001 – 100,000 บาท	35	14.34%
100,001 – 150,000 บาท	17	6.97%
150,001 – 200,000 บาท	30	12.30%
มากกว่า 200,000 บาท	78	31.97%
ไม่ทราบ	41	16.80%
รวม	244	100.00%

3.1.4.2 แหล่งเงินที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน

จากการสำรวจแหล่งเงินที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน พบว่าโครงการพื้นนคร หนองกรุง แหล่งเงินส่วนใหญ่ที่ใช้ปลูกสร้างบ้านมาจากเงินสะสม(เงินออม) ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความพร้อมทางการเงินที่จะย้ายเข้าอยู่อาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.66 รองลงมา มาจากเงินสะสมและเงินกู้ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.13 ในกลุ่มนี้เริ่มมีผลกระทบเนื่องจากมีเงินไม่เพียงพอในการปลูกสร้างบ้าน (ข้อมูลตามตารางที่ 5.31)

ตารางที่ 5.31 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการสร้างบ้าน

แหล่งเงินทุน	จำนวน	ร้อยละ
เงินสะสม	87	35.66%
เงินช่วยเหลือ	2	0.82%
เงินกู้	20	8.20%
เงินสะสม + เงินช่วยเหลือ	27	11.07%
เงินสะสม + เงินกู้	54	22.13%
เงินช่วยเหลือ + เงินกู้	8	3.28%
เงินสะสม + เงินช่วยเหลือ + เงินกู้	5	2.05%
ไม่ทราบ	41	16.80%
รวม	244	100.00%

3.1.4.3 แรงงานที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน

จากการสำรวจแรงงานที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน พบว่าแรงงานส่วนใหญ่มาจากกรจ้างแรงงานภายนอกชุมชน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.57 รองลงมาคือสร้างเอง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.03 (ตามตารางที่ 5.32)

ตารางที่ 5.32 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของแรงงานที่ใช้ในการสร้างบ้าน

ประเภทของแรงงาน	จำนวน	ร้อยละ
สร้างเอง	44	18.03%
ช่วยกันสร้างโดยเพื่อนบ้าน	24	9.84%
จ้างแรงงานจากภายในชุมชน	40	16.39%
จ้างแรงงานจากภายนอกชุมชน	99	40.57%
ไม่ทราบ	37	15.16%
รวม	244	100.00%

3.1.5 ความเพียงพอของรายได้

จากการสำรวจความเพียงพอของรายได้พบว่าโครงการพืชนครหลวงกรุงเทพมหานคร ใหญ่ร้อยละ 52.05 มีรายได้ไม่เพียงพอ ที่เหลืออีกร้อยละ 47.95 มีรายได้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายและในกลุ่มนี้สามารถพิจารณาได้ 2 ลักษณะคือ กลุ่มที่มีรายได้เพียงพอแต่ไม่เหลือเก็บคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.48 และกลุ่มที่มีรายได้เพียงพอและเหลือเก็บคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.47 โดยมีเงินเหลือเก็บต่ำสุด 500 บาทต่อเดือนและสูงสุด 1,500 บาทต่อเดือน แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในโครงการพืชนครหลวงกรุงเทพมหานคร มีความเป็นอยู่ที่ไม่มีคุณภาพเนื่องจากมีรายได้ไม่เพียงพอกับราย (ข้อมูลตามตารางที่ 5.33)

ตารางที่ 5.33 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของความเพียงพอของรายได้ของครัวเรือน

ความเพียงพอของรายได้	จำนวน	ร้อยละ
เพียงพอไม่เหลือเก็บ	89	36.48%
เพียงพอเหลือเก็บ	28	11.47%
ไม่เพียงพอ	127	52.05%
รวม	244	100.00%

หมายเหตุ : เหลือเก็บต่ำสุด 500 บาท/เดือน

เหลือเก็บสูงสุด 1,500 บาท/เดือน

3.1.6 หนี้สินของครัวเรือน

จากการสำรวจสภาพการมีหนี้สินของครัวเรือน พบว่าส่วนใหญ่ครัวเรือนจะมีหนี้สิน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 72.54 และครัวเรือนที่ไม่มีหนี้สิน มีสัดส่วนร้อยละ 27.46 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.34)

ตารางที่ 5.34 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของสภาพหนี้สินของครัวเรือน

สภาพหนี้สิน	จำนวน	ร้อยละ
มีหนี้สิน	177	72.54%
ไม่มีหนี้สิน	67	27.46%
รวม	244	100.00%

วัตถุประสงค์ของหนี้สินที่เกิดกับผู้อยู่อาศัยของทั้ง 2 โครงการพบว่าส่วนใหญ่ กู้มาเพื่อใช้ในปลูกสร้างบ้าน มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 45.76 รองลงมาเป็นการกู้มา เพื่อใช้จ่ายประจำวัน มีสัดส่วนร้อยละ 36.72 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.35)

ตารางที่ 5.35 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของวัตถุประสงค์หนี้สิน

วัตถุประสงค์ของหนี้สิน	จำนวน	ร้อยละ
ใช้จ่ายประจำวัน	65	36.72%
ค่าสร้างบ้าน	81	45.76%
นำมาลงทุน	17	9.60%
ค่าเงินดาวน์ซื้อที่ดิน	11	6.21%
ค่าซื้อ/ผ่อนเครื่องใช้	3	1.69%
รวม	177	100.00%

แหล่งที่มาของเงินกู้โครงการพื้นนครฉลองส่วนใหญ่กู้เงินมาจากคนรู้จักคิด เป็นสัดส่วนร้อยละ 66.10 รองลงมากู้เงินมาจากญาติพี่น้องหรือเล่นแชร์คิดเป็นร้อย ละ 21.47 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.36)

จากข้อมูลข้างต้นพบว่าส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง 2 โครงการซึ่งเป็น ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนนระบบการเงิน(สถาบันการเงิน) ซึ่งมี ต้นทุนทางการเงิน(ดอกเบี้ย)ที่ต่ำกว่าได้

ตารางที่ 5.36 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของแหล่งที่มาของเงินกู้

แหล่งที่มาของเงินกู้	จำนวน	ร้อยละ
สถาบันการเงิน	14	7.91%
คนรู้จัก	117	66.10%
สวัสดิการที่ทำงาน	8	4.52%
อื่นๆ	38	21.47%
รวม	177	100.00%

หมายเหตุ : อื่นๆ ได้แก่ เงินแชร์, ยืมจากพ่อแม่ เป็นต้น [Error! Not a valid link.](#)

3.1.7 เงินช่วยเหลือต่างๆ

จากการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่ได้รับเงินค่าช่วยเหลือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.28 ในส่วนที่ได้รับความช่วยเหลือ คิดเป็นร้อยละ 46.72 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.37)

ตารางที่ 5.37 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้ให้สัมภาษณ์ที่ได้รับเงินช่วยเหลือ

เงินช่วยเหลือ	จำนวน	ร้อยละ
ได้รับการช่วยเหลือ	114	46.72%
ไม่ได้รับการช่วยเหลือ	130	53.28%
รวม	177	100.00%

ในกลุ่มที่ได้รับเงินค่าเวรคืน/ช่วยเหลือ ส่วนใหญ่ได้รับเงินเวรคืน/ช่วยเหลือ จำนวนเงินระหว่าง 20,001 – 50,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.74 รองลงมาได้รับเงินช่วยเหลือน้อยกว่า 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 42.11 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.38)

ตารางที่ 5.38 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของเงินช่วยเหลือ/ค่าเวนคืน ของผู้ให้สัมภาษณ์

เงินเวนคืน/ช่วยเหลือ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 20,000 บาท	48	42.11%
20,001 – 50,000 บาท	51	44.74%
50,001 – 100,000 บาท	8	7.02%
100,000 บาทขึ้นไป	7	6.14%
รวม	114	100.00%

3.1.8 สภาพการค้างชำระและระยะเวลาการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน

จากการสำรวจสภาพการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดินในโครงการพบว่า ส่วนใหญ่ เคยค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 62.30 ในส่วนที่ไม่เคยค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.66 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.39)

ตารางที่ 5.39 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของการค้างชำระค่าเช่าที่ดิน

สภาพการค้างชำระ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เคย	87	35.66%
เคย	152	62.30%
ไม่ทราบ	5	2.05%
รวม	244	100.00%

ระยะเวลาการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดินของโครงการพื่นนครดลองกรุงพบว่าส่วนใหญ่ ร้อยละ 66.45 ค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดินเป็นระยะเวลามากกว่า 12 เดือน โดยมีระยะเวลาการค้างชำระนานที่สุดคือ 44 เดือน (ข้อมูลตามตารางที่ 5.40)

ตารางที่ 5.40 : แสดงจำนวนและร้อยละ ของระยะเวลาการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน

ระยะเวลาการค้างชำระ	จำนวน	ร้อยละ
1 เดือน	6	3.95%
2 เดือน	5	3.29%
3 เดือน	7	4.61%
4 เดือน	7	4.61%
5 เดือน	4	2.63%
6 เดือน	4	2.63%
7 เดือน	2	1.32%
8 เดือน	5	3.29%
9 เดือน	1	0.66%
10 เดือน	7	4.61%
11 เดือน	3	1.97%
มากกว่า 12 เดือน	101	66.45%
รวม	152	100.00%

หมายเหตุ : ระยะเวลาการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดินนานที่สุดคือ 44 เดือน

3.2 สภาพและผลกระทบทางสังคม

3.2.1 การรักษาพยาบาลในกรณีเจ็บป่วย

ในด้านการรักษาสุขภาพอนามัยของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการพบว่า ส่วนใหญ่ไปรับการรักษาที่โรงพยาบาลเมื่อเกิดเจ็บป่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.97 รองลงไปรับการรักษาที่สถานีนอนามัยคิดเป็นร้อยละ 24.59 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.41)

ตารางที่ 5.41 : แสดงจำนวนและร้อยละของการรักษาพยาบาลในกรณีเจ็บป่วยของสมาชิก
ในครัวเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์

วิธีการรักษา	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อยามากินเอง	25	10.25%
สถานีนอนามัย	60	24.59%
โรงพยาบาล	139	56.97%
คลินิก	15	6.15%
อื่นๆ	5	2.05%
รวม	244	100.00%

3.2.2 ความสะดวกในการซื้อสินค้าอุปโภคและบริโภค

ความสะดวกในการซื้อสินค้าอุปโภคและบริโภคของผู้ให้สัมภาษณ์พบว่า ครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 51.23 ซื้อสินค้าอุปโภค/อาหารจากพ่อค้าที่มาขายโดยรถยนต์ รองลงมา ร้อยละ 35.25 จะซื้อจากตลาดในชุมชน ส่วนสินค้าอุปโภค/เครื่องใช้ครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 39.75 ซื้อจากตลาดในชุมชน รองลงมา ร้อยละ 16.80 ซื้อจากร้านค้าภายในชุมชน (ข้อมูลตามตารางที่ 5.42)

ตารางที่ 5.42 : แสดงจำนวนและร้อยละของสถานที่ซื้อสินค้าบริโภค(ของกิน)และอุปโภค (ของใช้)

สถานที่	สินค้าบริโภค		สินค้าอุปโภค	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ตลาดในชุมชน	86	35.25%	97	39.75%
ตลาดนอกชุมชน	23	9.43%	29	11.89%
ศูนย์การค้า	1	0.41%	39	15.98%
ร้านค้าภายในชุมชน	9	3.69%	41	16.80%
พ่อค้ามาขายโดยรถยนต์	125	51.23%	38	15.57%
รวม	244	100.00%	244	100.00%

3.2.3 การเป็นสมาชิกในกิจกรรมของชุมชน

การเป็นสมาชิกในกิจกรรมของชุมชนของผู้ให้สัมภาษณ์ในโครงการ ซึ่งสะท้อนถึงการมีส่วนร่วมในชุมชนพบว่า ส่วนใหญ่ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่เป็นสมาชิกกิจกรรมในชุมชน มีสัดส่วนร้อยละ 77.46 ในขณะที่เป็นสมาชิกของชุมชน มีสัดส่วนร้อยละ 22.54 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.43)

ตารางที่ 5.43 : แสดงจำนวนและร้อยละของการเป็นสมาชิกในกิจกรรมของชุมชนของผู้ให้สัมภาษณ์

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เป็นสมาชิก	189	77.46%
เป็นสมาชิก	55	22.54%
รวม	244	100.00%

หมายเหตุ : กลุ่มสมาชิกในกิจกรรมของชุมชน ได้แก่ สหกรณ์สหยูเนียน, กรรมการชุมชน เป็นต้น

ตอนที่ 4 : การวิเคราะห์ทางการเงินโครงการ

วิเคราะห์การเงินโครงการ กรณีรัฐสนับสนุนการเงิน

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการฟีนนครหลวงกรุง ระยะที่ 1 และระยะที่ 2 นั้นเป็นการพิจารณาโดยใช้สมมติฐานทางการเงินดังที่ปรากฏอยู่ในภาคผนวก และมีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินในกรณีที่คิดดอกเบี้ยในการเข้าซื้อ 12% ต่อปีเพียงกรณีเดียว (ไม่พิจารณาดอกเบี้ยที่ 15% เนื่องจากโครงการฟีนนครหลวงกรุง กำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ 12% เท่านั้น) ระยะเวลาในการผ่อนชำระ 10 ปี และระยะเวลาของโครงการทั้งสิ้น 16 ปี เนื่องจากแปลงที่เช่าก่อนที่ จะเป็นการเข้าซื้อมีการเช่าเป็นเวลา 6 ปี ก่อนที่จะมีการผ่อนค่าเช่าซื้ออีก 10 ปี จากประมาณการทางด้านการเงิน (ข้อมูลในภาคผนวก) สามารถวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการโดยมีวิธีพิจารณา 5 วิธีดังนี้คือ

1. งวดเวลาคืนทุน (Payback Period)

$$\begin{aligned} \text{งวดเวลาคืนทุน (PB)} &= \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{เงินสดรับสุทธิรายปี}} \\ &= 10 \text{ ปี } 7 \text{ เดือน} \end{aligned}$$

2. อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย (Average Rate of Return)

$$\begin{aligned} \text{อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย (ARR)} &= \frac{\text{กำไรสุทธิหลังภาษีถัวเฉลี่ย}}{\text{มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ถัวเฉลี่ย}} * 100 \\ &= 0.4 \% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยอยู่ที่ 0.4 % ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยที่ได้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ การตัดสินใจลงทุนจะขึ้นกับอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยที่ต้องการ

หากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยที่ได้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ก็ไม่ควรลงทุน (เพชร ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 236)

3. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value Method)

$$\begin{aligned} \text{วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} &= \sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t} - C \\ &= -176.89 \text{ ล้านบาท} \end{aligned}$$

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเป็นลบถึง 176.89 ล้านบาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกแสดงถึงโครงการนั้นสามารถยอมรับได้ ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบแสดงถึงโครงการไม่สามารถทำ (เพชร ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 238)

4. วิธีอัตราผลตอบแทนลดค่า (Internal Rate of Return Method)

$$\begin{aligned} \text{อัตราผลตอบแทนลดค่า (IRR)} &= \sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t} \\ &= 1.52 \% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนลดค่า 1.52 % ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่น้อยมาก วิธีอัตราผลตอบแทนลดค่าจะพิจารณาโครงการที่มีอัตราผลตอบแทนลดค่าสูงที่สุดทั้งนี้จะต้องมีอัตราสูงกว่ามูลค่าของทุน (เพชร ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 239)

5. วิธีอัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit/Cost Ratio or Profitability Index)

$$\begin{aligned} \text{อัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุน} &= \frac{\sum_{t=1}^n \frac{R_n}{(1+k)^t}}{C_0} \\ &= 1.25 \end{aligned}$$

ค่าของดัชนีการทำกำไรมากกว่า 1 แสดงว่า ผลตอบแทนจากการลงทุนที่ได้มากกว่าค่าของเงิน
ทุนของการลงทุนที่ใช้ในการลดค่า (เพชรี ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 240)

ตารางที่ 5.44 เปรียบเทียบผลวิเคราะห์ทางการเงิน โครงการฟื้นนครคลองกรุงและโครงการ
ฟื้นนครร่วมเกล้า ในเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ย 12 % ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี

ผลวิเคราะห์การเงิน	โครงการคลองกรุง
งวดเวลาคืนทุน (PB)	10 ปี 7 เดือน
อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย (ARR)	0.4 %
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	-176.89 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนลดค่า (IRR) อัตราผล	1.52 %
ประโยชน์ต่อต้นทุน (PI)	1.25

วิเคราะห์ต้นทุนที่แท้จริงของโครงการ

การวิเคราะห์ต้นทุนที่แท้จริงของโครงการฟื้นนครคลองกรุง ในกรณีเงินลงทุนในโครงการมี
การคิดอัตราดอกเบี้ย ในอัตราห้องตลาด โดยใช้อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารแห่งประเทศไทย
ระหว่าง ปี 2537-2542 มีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 10.25 % เพื่อแสดงให้เห็นถึงงบประมาณที่แท้จริงที่รัฐได้
สนับสนุนในโครงการ พบว่าโครงการฟื้นนครคลองกรุงจะใช้งบประมาณสนับสนุนบวกดอกเบี้ย เป็น
จำนวนเงิน 644,796,478.- บาท (ข้อมูลในภาคผนวก)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตอนที่ 5 : ประเมินความสำเร็จของการลงทุนโครงการ

การประเมินความสำเร็จของโครงการคลองกรุงจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆดังนี้คือ

5.1 การเข้าอยู่อาศัยจริง

การเข้าอยู่อาศัยในโครงการของผู้ที่ได้รับกรรมสิทธิ์ จะเป็นเครื่องบ่งชี้ส่วนหนึ่งถึงความสำเร็จของโครงการ เพราะจะแสดงให้เห็นว่าเป้าหมายของโครงการได้รับการตอบสนองจากชุมชนหรือไม่ จากสภาพการเข้าอยู่อาศัยในโครงการคลองกรุง เริ่มบรรจุผู้อยู่อาศัยในเดือน มีนาคม ปี 2539 รวมระยะเวลามากกว่า 4 ปี (ถึงเดือนกันยายน 2543) ปรากฏว่า จากจำนวนผู้ได้รับกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 2,379 ครัวเรือน มีผู้อยู่อาศัยจริง จำนวน 691 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 29.05 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ต่ำ

สาเหตุที่ผู้ได้รับสิทธิ์ยังไม่ย้ายเข้าอยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่ เนื่องจากยังคงสามารถอยู่อาศัยในชุมชนเดิมได้ เพราะเจ้าของที่ดินยังไม่ไล่อื้อ แต่กลัวเสียสิทธิ์จึงมาทำสัญญาเช่าซื้อไว้ก่อน และสาเหตุเนื่องจากยังไม่มีเงินปลูกสร้างบ้าน, โครงการคลองกรุงไกลจากแหล่งงานเดิม ถ้าย้ายเข้าโครงการ ต้องออกจากงานเดิม เนื่องจากระยะทางไกล

5.2 การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์และการย้ายถิ่น

การพิจารณาการเข้าอยู่อาศัย ไม่สามารถบอกได้ทั้งหมดว่า โครงการประสบความสำเร็จหรือไม่ เพราะผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนไม่ได้เป็นกลุ่มเป้าหมายโดยตรง กล่าวคืออาจซื้อสิทธิ์จากบุคคลอื่น ดังนั้นจึงต้องพิจารณาเรื่องการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์และการย้ายถิ่นประกอบด้วย

5.2.1 กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและลักษณะการครอบครองที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและลักษณะการครอบครองที่ดินของผู้ให้สัมภาษณ์พบว่า ส่วนใหญ่ครัวเรือนตัวอย่างมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และคนในครอบครัว โดยมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 83.20 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.45)

ตารางที่ 5.45 : แสดงจำนวนและร้อยละของกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้ให้สัมภาษณ์

กรรมสิทธิ์	จำนวน	ร้อยละ
เป็นของตนเอง/คนในครอบครัว	203	83.20%
เช่า	41	16.80%
รวม	244	100.00%

ลักษณะการครอบครองที่ดินในโครงการพบว่า ส่วนใหญ่มาจากการเช่าซื้อที่ดินจากการเคหะแห่งชาติ โดยมีสัดส่วนร้อยละ 79.51 รองลงมาเป็นกรได้กรรมสิทธิ์โดยการเช่า คิดเป็นร้อยละ 16.8 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.46)

ตารางที่ 5.46 : แสดงจำนวนและร้อยละของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้ให้สัมภาษณ์

ลักษณะการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อสด	1	0.41%
เช่าซื้อจากการเคหะแห่งชาติ	194	79.51%
ซื้อต่อจากผู้อื่น	5	2.05%
เช่า	41	16.80%
ไม่ทราบ	3	1.23%
รวม	244	100.00%

5.2.2 แนวโน้มการขายสิทธิ์ที่ดินและที่อยู่อาศัย

แนวโน้มการขายสิทธิ์ที่ดินและที่อยู่อาศัยของในโครงการพบว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงในที่ดินและที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่คิดที่จะขายสิทธิ์ที่ดิน มีสัดส่วนร้อยละ 92.12 (ข้อมูลตามตารางที่ 5.47)

จากจำนวนผู้ที่ไม่คิดขายสิทธิ์ส่วนใหญ่ แสดงว่าโครงการพื่นนคร เป็นโครงการที่สามารถแก้ไขปัญหาค่าความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย ของคนในชุมชนแออัดได้เป็นอย่างดี

ตารางที่ 5.47 : แสดงจำนวนและร้อยละของการแสดงความคิดเห็นต่อการขายกรรมสิทธิ์
ในที่ดิน

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
คิดขายสิทธิ์	16	7.88%
ไม่คิดขายสิทธิ์	187	92.12%
รวม	244	100.00%

5.2.3 แนวโน้มการย้ายถิ่น

จากการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่ไม่คิดย้ายถิ่นอีกต่อไป โดยมีสัดส่วนร้อยละ 89.34 แสดงให้เห็นว่า เมื่อผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของตนเอง ก็จะมีผู้ผูกพันที่ดินของตนเองและไม่คิดย้ายที่อยู่อาศัยอีก โดยในสวนที่คิดที่จะย้ายถิ่นไปอยู่ที่อื่น เนื่องจากที่อยู่ปัจจุบันไกลจากที่ทำงาน, รถประจำทางไม่เพียงพอ, รายได้ไม่เพียงพอต่อการดำรงชีวิต (ข้อมูลจากรายงานที่ 5.48)

ตารางที่ 5.48 : แสดงจำนวนและร้อยละของการแสดงความคิดเห็นต่อการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัย

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
ไม่คิดย้ายที่อยู่	218	89.34%
คิดว่าจะย้ายที่อยู่	26	10.66%
รวม	244	100.00%

5.3 ความสามารถในการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัย

ความสามารถในการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเป็นเครื่องแสดงให้เห็นว่าโครงการจะประสบความสำเร็จหรือไม่เพียงใด เพราะถ้าผู้อยู่อาศัยโดยส่วนรวมมีความสามารถที่จะอยู่ได้แนบแน่นที่โครงการจะประสบความสำเร็จก็จะมีมากขึ้น ความสามารถในการดำรงชีวิตจะพิจารณาจากองค์ประกอบที่สำคัญคือ

สภาพทางเศรษฐกิจของครัวเรือน

- รายได้ของครัวเรือน จากการศึกษาพบว่าโครงการพืชนครหลวงกรุงมีรายได้เฉลี่ยในปัจจุบันเท่ากับ 8,363 บาทต่อเดือน ลดลงจากรายได้เฉลี่ยก่อนย้ายเข้าโครงการซึ่งมีรายได้เฉลี่ยเท่ากับ 9,684 บาทต่อเดือน (ข้อมูลตามตารางที่ 5.19)
- รายจ่ายของครัวเรือน จากการศึกษาพบว่าโครงการพืชนครหลวงกรุงจำนวนร้อยละ 52.05 มีรายได้ไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับรายจ่าย มีเพียงร้อยละ 47.9 เท่านั้นที่มีรายได้เพียงพอ โดยในจำนวนนี้แบ่งออกเป็นกลุ่มที่มีรายได้เพียงพอและไม่เหลือเก็บร้อยละ 36.48 และมีกลุ่มที่มีเหลือเก็บเพียงร้อยละ 11.48 แสดงให้เห็นว่าผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการพืชนครหลวงกรุงในปัจจุบันกำลังประสบกับปัญหาในการดำรงชีวิตเนื่องจากมีรายได้ไม่เพียงพอ ซึ่งสะท้อนให้เห็นโดยการค้างชำระค่าที่ดิน (ข้อมูลตามตารางที่ 5.24)
- หนี้สินของครัวเรือน จากการสำรวจพบว่า โครงการพืชนครหลวงกรุงมีสัดส่วนครัวเรือนที่มีหนี้สินร้อยละ 72.54 โดยวัตถุประสงค์ของหนี้สิน ส่วนใหญ่ใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการปลูกบ้าน โดยมีสัดส่วนของหนี้สินเพื่อใช้ปลูกบ้าน คิดเป็นร้อยละ 47.76 แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยต้องแบกรับภาระค่าสร้างบ้านเพิ่มเมื่อมีการย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม (ข้อมูลจากตารางที่ 5.25 และ 5.26)
- ความสามารถในการชำระค่าที่ดิน ผู้อยู่อาศัยในโครงการพืชนครหลวงกรุงจะผ่อนชำระค่าที่ดินระหว่าง 10-20 ปี โดยค่าผ่อนค่าที่ดินในทุกประเภทของระยะเวลาอยู่ระหว่าง 1,015 – 1,695 บาทต่อเดือน เมื่อพิจารณาค่าผ่อนเฉลี่ยต่อเดือนเทียบกับรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนซึ่งอยู่ที่ 8,363 บาทต่อเดือน โดยใช้เกณฑ์ความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่ดินตามมาตรฐานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ค่าผ่อนชำระค่าที่ดินต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้ต่อเดือน ซึ่งจะได้ค่าเฉลี่ยของค่าผ่อนชำระต่อเดือนของครัวเรือนเท่ากับ 2,091 บาทต่อเดือน จะเห็นได้ว่าสูงกว่าค่าผ่อนที่ดินในโครงการ มีผลให้ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ของโครงการ

พื้นที่นครหลวงกรุง มีความสามารถในการผ่อนชำระ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงสภาพการค้างชำระที่ดินของโครงการพื้นที่นครหลวงกรุงแล้ว ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่คือ 152 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 62.19 ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดพบว่าเคยค้างชำระค่าที่ดินโดยมีระยะเวลาที่นานที่สุดมากกว่า 12 เดือน คิดเป็นจำนวน 101 รายหรือเท่ากับร้อยละ 66.45 ของครัวเรือนที่มีการค้างชำระ และระยะเวลาต่ำสุดในการค้างชำระเท่ากับ 1 เดือน ส่วนระยะเวลาสูงสุดคือ 44 เดือน

5.4 ความพอใจในด้านต่างๆของผู้อยู่อาศัย

การวัดความสำเร็จของโครงการโดยใช้ความพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นเกณฑ์วัดนั้นจะพิจารณาถึงความพอใจในด้านต่างๆโดยเปรียบเทียบกับการอยู่อาศัยในชุมชนเดิม และจะพิจารณาถึงความคิดเห็นต่อการดำเนินโครงการในลักษณะต่างๆ โดยพิจารณาในด้านต่างๆดังนี้ คือ

5.4.1 ความพอใจที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนย้าย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ในโครงการพื้นที่นครหลวงกรุงร้อยละ 45.4 มีความคิดว่าชุมชนในปัจจุบันดีกว่าเมื่อเทียบกับชุมชนเดิมก่อนย้ายโดยพอใจในด้านสภาพบ้านพักอาศัยมากที่สุด รองลงมาพอใจด้านความสะดวกในชุมชน, การกำจัดขยะมูลฝอย, การระบายน้ำ, พื้นที่พักผ่อนและเล่นกีฬา, และความรู้สึกมั่นคงในอนาคตตามลำดับ

ในด้านความไม่พอใจในโครงการในปัจจุบันพบว่า ส่วนใหญ่จะไม่พอใจในเรื่องระยะทางไกลจากที่ทำงานและแหล่งงาน, ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน, ความสะดวกในการเดินทางไปทำงานมากที่สุด (ข้อมูลตามตารางที่ 5.49)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.49 : แสดงจำนวนร้อยละของความคิดเห็นต่อที่อยู่อาศัยโดยเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยระหว่างก่อนและหลังย้ายเข้าโครงการ

รายการ	ที่นี้ดีกว่า	ที่เดิมดีกว่า	พอกๆกัน	ไม่ทราบ
ความกว้างของบ้าน	68.4	21.7	9.0	0.9
ความกว้างของที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน	72.1	20.9	5.3	1.7
ความมั่นคงแข็งแรงของที่พักอาศัย	82.0	11.9	5.3	0.8
รูปทรงของบ้าน	81.6	11.1	5.7	1.6
สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย	75.8	16.4	6.6	1.2
ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน	80.7	13.1	4.5	1.7
การกำจัดขยะมูลฝอยในชุมชน	72.5	17.2	9.0	1.3
การระบายน้ำเสียในชุมชน	69.7	22.1	5.7	2.5
ถนนและการคมนาคมภายในชุมชน	50.0	42.6	5.7	1.7
ความสะดวกด้านบริการน้ำประปา	26.6	61.5	9.0	2.9
ความสะดวกด้านบริการด้านไฟฟ้า	41.8	41.8	13.9	2.5
ความสะดวกในการไปโรงเรียนของบุตรหลาน	33.6	49.8	10.2	7.4
ความสะดวกในการเดินทางไปซื้อของกินของใช้	31.1	56.6	10.2	2.1
ความสะดวกในการเดินทางไปพบแพทย์	19.3	70.9	8.6	1.2
ความปลอดภัยในทรัพย์สินและของมีค่า	40.6	38.9	18.0	2.5
ความปลอดภัยจากไฟไหม้	61.1	29.5	7.8	1.6
พื้นที่สำหรับพักผ่อนและเล่นกีฬา	66.0	28.3	4.1	1.6
ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน	56.6	30.7	10.7	2.0
ความใกล้ชิดสถานที่ทำงานและแหล่งงาน	20.9	70.1	4.5	4.5
ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน	19.3	71.3	6.1	3.3
ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน	20.1	71.3	6.1	2.5
ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน	19.7	69.7	6.6	4.0
โอกาสในการประกอบอาชีพ	19.7	58.2	10.7	11.4
รายได้รวม	20.9	66.4	10.2	2.5
รายจ่ายรวม	21.3	62.7	13.1	2.9
การเก็บออม	18.4	63.9	12.7	5.0
ภาระหนี้สิน	18.9	59.8	14.8	6.5
ความรู้สึกมั่นคงในอนาคตของตนเองและบุตรหลาน	61.3	26.6	5.7	6.6

รวม(เฉลี่ย)	45.4	43.0	8.6	3.1
-------------	------	------	-----	-----

5.4.2 ความพอใจต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยและการโยกย้าย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คิดว่าการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้ายมีความเหมาะสมดีแล้ว คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.9 ในส่วนที่ผู้อยู่อาศัยคิดว่าควรปรับปรุงในโครงการ พื้นนครหลวงกรุงได้แก่ การดำเนินงานของกรรมการชุมชนและเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ, เงินค่าเวนคืน, ค่าชดเชยต่างๆ โดยมีสัดส่วนร้อยละ 60.7 และ 59.8 ตามลำดับ (ข้อมูลตามตารางที่ 5.50)

ตารางที่ 5.50 : แสดงจำนวนร้อยละของความคิดเห็นต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย

รายการ	เหมาะสม	ไม่เหมาะสม	ไม่ทราบ
ทำเลที่ตั้งของโครงการ	78.7	17.2	4.1
ความพร้อมของโครงการตอนย้ายเข้ามา	55.3	38.9	5.8
ความเหมาะสมของขนาดที่ดิน	73.4	23.8	2.8
ความเหมาะสมของเงินผ่อนชำระค่าที่ดิน	63.9	32.4	3.7
ความเหมาะสมของราคาที่ดิน	66.9	29.9	3.3
วิธีการเลือกที่ดินโดยการจับฉลาก	76.6	17.2	6.2
การได้รับเงินค่าเวนคืน, ค่าชดเชยต่างๆ	22.1	59.8	18.1
การช่วยเหลือในการขนย้าย	29.9	57.8	12.3
การให้ความช่วยเหลือของเขต	27.5	59.0	13.5
การดำเนินการของเจ้าหน้าที่การเคหะฯ	29.5	60.7	9.8
การดำเนินการของมูลนิธิต่างๆ	27.5	52.0	20.5
การดำเนินการของกรรมการชุมชน	23.4	60.7	15.9
รวม(เฉลี่ย)	47.9	42.5	9.7

ผิดพลาด! ไม่ใช่การเชื่อมโยงที่ถูกต้อง

5.4.3 ความพอใจต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชุมชน

ผู้ตอบแบบสอบถามในโครงพื้นนครคลองกรุงร้อยละ 34.1 มีความคิดเห็นว่ระบบ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในชุมชนควรได้รับการปรับปรุงโดยในส่วนที่ควรปรับปรุง ได้แก่ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างในชุมชนและระบบประปาคิดเป็นร้อยละ 45.1 และ 41.4 ตามลำดับ สาเหตุของปัญหาเรื่องไฟฟ้าสองทางในชุมชน เนื่องจากเจ้าของบ้านที่มีโคมไฟสองทางติดอยู่ หน้าบ้าน ต้องชำระค่าไฟฟ้าเอง เนื่องจากโคมไฟสองทางจะต่อไฟเข้ากับมิเตอร์ของบ้านนั้น ซึ่ง เจ้าของบ้านคิดว่าไม่ควรจะเป็นภาระของตนเอง จึงตัดไฟทิ้ง ส่วนปัญหาระบบประปา ปัจจุบัน ใช้น้ำบาดาล ไม่สามารถใช้บริโภคได้ ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซื้อน้ำเพื่อใช้ บริโภคแพงขึ้น น้ำดื่มที่ขายในโครงการขนาด 20 ลิตร ราคา 15 บาท ในส่วนระบบ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในชุมชนที่เห็นว่าดีแล้วคือ ถนนภายใน (ข้อมูลตามตารางที่ 5.51)

ตารางที่ 5.51 : แสดงจำนวนร้อยละของความคิดเห็นต่อระบบสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการภายในชุมชน

รายการ	ดี	พอใช้	ควรปรับปรุง	ไม่มี
ถนนภายในชุมชน	42.2	25.4	31.1	1.3
ถนนนอกชุมชน	35.2	27.5	36.1	1.2
ระบบไฟฟ้าแสงสว่างในชุมชน	9.4	15.6	45.1	29.9
ระบบไฟฟ้าของการไฟฟ้า	32.8	28.3	35.7	2.5
ระบบประปา	12.3	13.1	41.4	33.2
ระบบระบายน้ำ	28.7	30.7	37.3	3.3
การเก็บขยะ	34.8	36.9	24.2	4.1
การป้องกันอัคคีภัย	7.0	16.0	25.0	52.0
การรักษาความปลอดภัย	4.1	9.0	21.7	65.2
สนามเด็กเล่น/สวนสาธารณะ	25.4	21.7	43.0	9.9
รวม(เฉลี่ย)	23.2	22.4	34.1	20.3

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยเรื่อง การติดตามการดำเนินงานโครงการเคหะชุมชนของรัฐ กรณีศึกษา โครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาผลการดำเนินงานของโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง โดยพิจารณาปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและศึกษาผลการดำเนินงานด้านการเงินของโครงการ โดยนำผลการศึกษาที่ได้เปรียบเทียบกับผลการศึกษาโครงการฟื้นฟูนครวม (กรณีศึกษา พิเชษฐวัฒนา, 2539) เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงโครงการเคหะชุมชนของรัฐในอนาคต

การเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยเก็บข้อมูลทุติยภูมิ จากเอกสาร งานวิจัย ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลทางการเงินของโครงการ และได้ดำเนินการสำรวจภาคสนาม เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง

ประชากรที่ศึกษาครั้งนี้ คือผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูนครหลวงกรุง จำนวน 691 หลังคาเรือน จากจำนวนที่ดินแปลงโล่งทั้งหมด 3,597 แปลง โดยทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 244 ตัวอย่าง โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการวิจัย ลักษณะแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นแบบปิด (Close Questions) ประกอบด้วย 2 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย สภาพเศรษฐกิจ และสังคม ในชุมชนเดิมก่อนย้ายและในชุมชนปัจจุบัน

ส่วนที่ 2 แบบวัดทัศนคติความคิดเห็นด้านการดำเนินโครงการ เพื่อให้แสดงทัศนคติต่อผลการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย

- ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อการดำเนินโครงการ
- ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ และการโยกย้าย
- ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การวิเคราะห์ข้อมูล ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS For Window 95 Version 7.52 เพื่อหาค่าสถิติ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ ข้อมูลได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าต่ำสุด ค่าสูงสุด และค่าความถี่

สรุปผลการศึกษา

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถสรุปผลการศึกษาได้เป็น 2 ส่วน คือ ผลการดำเนินงานของโครงการ ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและการเงิน และประเมินผลสำเร็จ ของการดำเนินโครงการ

1. ผลการดำเนินงานของโครงการ ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการเงิน

ด้านกายภาพ จากการศึกษาพบว่า ครัวเรือนส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิก 4-6 คน เฉลี่ย

4.55 คนต่อครัวเรือน ลดลงจากเดิม เมื่อก่อนย้ายเข้าอยู่อาศัยในโครงการ มีจำนวนสมาชิกเฉลี่ย 6.45 คนต่อครัวเรือน ขนาดที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้านมีเนื้อที่มากขึ้น จากเดิมก่อนย้ายเข้าโครงการ มีขนาดที่ดินเฉลี่ย 18.53 ตารางวา เพิ่มเป็น 21.07 ตารางวา ความหนาแน่นต่อการอยู่อาศัยลดลง จากเดิมก่อนย้ายเข้าโครงการ ความหนาแน่นต่อการอยู่อาศัยเฉลี่ย 2.87 ตารางวา/คน เพิ่มเป็น 4.63 ตารางวา/คน ความหนาแน่นต่อการอยู่อาศัยทั้งโครงการเฉลี่ย 1.74 ไร่/15 ครัวเรือน ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 65.6 มีลักษณะเป็นบ้าน 2 ชั้น เนื่องจากต้องการพื้นที่ใช้สอยให้พอเพียงกับจำนวนผู้อยู่อาศัย เพราะขนาดที่ดินมีพื้นที่น้อย โดยส่วนใหญ่ที่ดินในโครงการ ร้อยละ 92 มีขนาดที่ดิน 20.25 ตารางวา เป็นขนาดที่ดินที่น้อยกว่า 2.96 ไร่ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อกำหนดขนาดแปลงที่ดิน ในกฎหมายจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อ 11 ที่ระบุว่า ในการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเฉพาะที่ดิน จะต้อง มีขนาดหน้าแปลงที่ดินที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร ความยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร เนื้อที่เท่ากับ 60 ตารางวา แสดงว่ามาตรฐานขนาดที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในโครงการพื้นนครต่ำกว่า ขนาดที่ดินมาตรฐานทั่วไปถึง 2.96 ไร่ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างบ้านส่วนใหญ่ เป็น ไม้และอิฐ/ปูน ซึ่งเป็นวัสดุที่มีความมั่นคงแข็งแรง ลักษณะการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นการปลูกสร้างแบบถาวร จากเดิมเมื่อก่อนย้ายเข้าโครงการ ส่วนใหญ่ปลูกสร้างแบบชั่วคราว เนื่องจากที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทำให้เกิดความรู้สึกอยากจะทำพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ดี ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดที่ว่า เมื่อผู้อยู่อาศัยมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยแล้ว จะมีจิตสำนึกในการพัฒนาตนเองและที่อยู่อาศัย (การเคหะแห่งชาติ, 2533) พื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือนและต่อคนเฉลี่ยสูงขึ้น จากเดิมเมื่อก่อนย้ายเข้าโครงการ มีพื้นที่ใช้สอยต่อครัวเรือนเฉลี่ย เท่ากับ 56.30 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยต่อคนเฉลี่ยเท่ากับ 8.73 ตารางเมตร หลังย้ายเข้าโครงการ มีพื้นที่ใช้สอยต่อครัวเรือนเฉลี่ย เท่ากับ 67.92 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยต่อคนเฉลี่ยเท่ากับ 14.93 ตารางเมตร การสร้างบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ในโครงการ พบว่าส่วนใหญ่จะทำช่องเปิดหน้าต่างด้านข้าง ซึ่งตามกฎหมายไม่สามารถเปิดช่องหน้าต่างได้

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 74 ที่ระบุว่าอาคารที่ปลูกสร้างในที่ดินเอกชนให้ผนังด้านที่มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายอากาศอยู่ห่างเขตที่ดินได้สำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ลักษณะการใช้งานส่วนใหญ่ ร้อยละ 81.15 ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ลักษณะห้องน้ำ - ส้วม ของผู้อยู่อาศัย พบว่าส่วนใหญ่ เป็นแบบลักษณะส่วนอาบน้ำและขับถ่ายอยู่รวมกัน ทั้งก่อนย้ายและหลังย้ายเข้าโครงการ

ด้านเศรษฐกิจ จากการศึกษาค้นคว้า ผลการดำเนินโครงการส่งผลกระทบต่อ

ประกอบอาชีพของผู้เช่าอยู่อาศัยลดลงเกือบทุกอาชีพ คิดเป็นร้อยละ 26.06 อาชีพรับราชการ/ลูกจ้างราชการ เป็นอาชีพที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด เมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ คือลดลงถึงร้อยละ 50.0 กลุ่มผู้ที่ไม่มีงานทำส่วนใหญ่เป็นแม่บ้าน ส่วนในกลุ่มผู้ที่ยังประกอบอาชีพ พบว่าส่วนใหญ่ประกอบอาชีพลูกจ้างเอกชน ซึ่งมีความมั่นคงกว่าอาชีพรับจ้างทั่วไป ซึ่งขัดแย้งกับการศึกษาของ (เสาวคนธ์ สุดสวัสดิ์ และคณะ, 2534 และกรณีกิตติ พิเชฐวัฒนา, 2539) ที่กล่าวว่า เมื่อเช่าอยู่อาศัยในชุมชนใหม่ ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยมีอาชีพรับจ้างทั่วไป การเปลี่ยนแปลงอาชีพ พบว่าส่วนใหญ่ยังคงประกอบอาชีพเดิม ส่วนผู้ที่เปลี่ยนอาชีพเนื่องจากอาชีพใหม่ดีกว่า ซึ่งเป็นกลุ่มที่ได้รับประโยชน์จากการเช่าอยู่ในโครงการ พบว่ามีสัดส่วนน้อยที่สุด การเดินทางไปทำงานของผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องใช้ระยะทางไกลขึ้น จากเดิมใช้ระยะทาง 1-10 กิโลเมตร เป็นมากกว่า 30 กิโลเมตร เวลาที่ใช้ในการเดินทางเพิ่มขึ้น โดยจากเดิม ใช้เวลาไม่เกิน 1 ชม. เป็น 1-2 ชม. ส่วนการเดินทางไปทำงานพบว่าผู้ทำงาน ส่วนใหญ่ ใช้บริการรถรับจ้างหรือรถประจำทาง ค่าใช้จ่ายที่ใช้เดินทางไปทำงานของผู้ให้สัมภาษณ์เพิ่มขึ้น จากเดิมใช้ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 54.90 บาท เพิ่มเป็น 71.50 บาท รายได้ของผู้ให้สัมภาษณ์และรายได้รวมครัวเรือนลดลง โดยรายได้ของผู้ให้สัมภาษณ์ จากเดิมมีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 7,085 บาท ลดลงเหลือเดือนละ 7,041 บาท รายได้รวมของครัวเรือน จากเดิมมีรายได้รวมเฉลี่ยเดือนละ 9,684 บาท ลดลงเหลือเดือนละ 8,363 บาท รายจ่ายของครัวเรือน ลดลงเล็กน้อยโดยมีรายจ่ายของครัวเรือนจากเดิม เฉลี่ยเดือนละ 8,174 บาท ลดลงเหลือเดือนละ 8,121 บาท ค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างบ้าน เฉลี่ยเท่ากับ 196,387 บาท แหล่งเงินที่ใช้ในการปลูกสร้างบ้าน ส่วนใหญ่มาจากเงินสะสม คล้ายคลึงกับการศึกษาของ (ชรินทร์ นาคสุข, 2530 และกรณีกิตติ พิเชฐวัฒนา, 2539) แรงงานที่ใช้ปลูกสร้างบ้านส่วนใหญ่ จ้างแรงงานจากภายนอกชุมชน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 52.10 มีรายได้ไม่พอเพียงกับรายจ่าย และมีจำนวนถึงร้อยละ 72.54 ที่มีหนี้สิน โดยหนี้สินส่วนใหญ่นำมาใช้สร้างบ้าน สาเหตุในการมีหนี้สินที่ใช้สร้างบ้าน มาจากรูปแบบของโครงการพินนครที่กำหนดให้ผู้ที่จะเช่าอยู่อาศัยต้องปลูกสร้างบ้าน ทำให้ผู้อยู่อาศัยที่มีเงินสะสม(เงินออม)ไม่เพียงพอต้องกู้ยืมเงินเพื่อมาใช้ในการปลูกสร้างบ้าน ซึ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการพินนครคลองกรุง ส่วนใหญ่ ร้อย

ละ 64.34 มีเงินสะสม(เงินออม)ไม่เพียงพอ แหล่งที่มาของเงินกู้ส่วนใหญ่มาจากคนรู้จัก เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบการเงินปกติ (สถาบันการเงิน) ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำได้ ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องรับภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้น สภาพการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน ส่วนใหญ่ร้อยละ 62.30 เคยค้างค่าเช่าซื้อ โดยมีระยะเวลาค้างสูงสุดถึง 44 เดือน

ด้านสังคม ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ซื้อสินค้าบริโภคจากรถที่นำมาขาย ส่วนสินค้าอุปโภคส่วนใหญ่ซื้อจากตลาดในชุมชน การรักษาพยาบาลในกรณีเจ็บป่วยส่วนใหญ่ ร้อยละ 56.97 ไปรักษาที่โรงพยาบาล ส่วนการเป็นสมาชิกกิจกรรมของชุมชน ซึ่งสะท้อนถึงการมีส่วนร่วมในชุมชน พบว่าส่วนใหญ่ ร้อยละ 77.46 ไม่เป็นสมาชิกกิจกรรมของชุมชน

ด้านการเงินของโครงการ ผลการดำเนินงานทางการเงินของโครงการที่เน้นครองกรุง พิจารณาจากเงินลงทุน และผลตอบแทนทางการเงินจากโครงการ โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 12 % ระยะเวลาในการผ่อนชำระ 10 ปี พิจารณาค่าทางการเงินได้ดังนี้

งวดเวลาคืนทุน (PB) ใช้ระยะเวลาถึง 10 ปี 7 เดือน

อัตราผลตอบแทนดั้งเฉลี่ย (ARR) ผลที่ได้เท่ากับ 0.40 % ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนตัวเฉลี่ยที่ได้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ การตัดสินใจลงทุนจะขึ้นกับอัตราผลตอบแทนตัวเฉลี่ยที่ต้องการหากอัตราผลตอบแทนตัวเฉลี่ยที่ได้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ก็ไม่ควรลงทุน (เพชร ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 236)

วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ผลที่ได้เท่ากับ -176.89 ล้านบาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบแสดงถึงโครงการนั้นสามารถยอมรับได้ ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบแสดงถึงโครงการไม่สามารถทำ (เพชร ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 238)

วิธีอัตราผลตอบแทนลดค่า (IRR) ผลที่ได้เท่ากับ 1.52 % แสดงถึงผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนน้อยมาก วิธีอัตราผลตอบแทนลดค่าจะพิจารณาโครงการที่มีอัตราผลตอบแทนลดค่าสูงที่สุดทั้งนี้จะต้องมีอัตราสูงกว่ามูลค่าของทุน (เพชร ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 239)

วิธีอัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุน ผลที่ได้เท่ากับ 1.25 ค่าของดัชนีการทำการำไรมากกว่า 1 แสดงว่า ผลตอบแทนจากการลงทุนที่ได้มากกว่าค่าของเงินทุนของการลงทุนที่ใช้ในการลดค่า (เพชร ชุมทรัพย์, 2532 หน้า 240)

ผลจากการวิเคราะห์ทางการเงิน พบว่าค่าทางการเงินที่ได้ส่วนใหญ่แสดงถึงความไม่คุ้มค่าในการลงทุน เมื่อพิจารณาว่าการลงทุนควรได้รับผลตอบแทนในรูปแบบตัวเงิน โดยค่าที่ได้คำนวณจากสมมุติฐานที่ว่าโครงการได้ให้สิทธิ และมีผู้เข้าอยู่อาศัยเต็มโครงการ และมีการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อที่ดินทุกงวดไม่มีการค้างชำระ แต่เนื่องจากการวิเคราะห์การเงินดังกล่าวเป็นการวิเคราะห์จากงบประมาณ

การ จึงทำให้ไม่สามารถเห็นถึงปัญหาที่เกิดจากการเข้าอยู่อาศัย และการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน โดยสภาพปัจจุบันโครงการมีผู้เข้าอยู่อาศัยเพียงร้อยละ 19.21 และมีสภาพการค้างชำระค่าเช่าซื้อที่ดินสูงถึง ร้อยละ 62.30 ส่งผลกระทบต่อรายได้ที่การเคหะแห่งชาติจะได้รับลดลงไป ซึ่งจะทำให้ค่าทางการเงินที่ได้แยกลงไปอีกมาก เมื่อวิเคราะห์ถึงต้นทุนที่แท้จริงของโครงการพื้นนครหลวงกรุง ในกรณีเงินลงทุนในโครงการมีการคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราตลาด พบว่าโครงการพื้นนครหลวงกรุงจะใช้งบสนับสนุนโครงการ เป็นเงินถึง 644,796,478.- บาท

2. ประเมินผลสำเร็จของการดำเนินโครงการ

การประเมินผลสำเร็จของการดำเนินโครงการ พิจารณาดังนี้

ประเมินผลสำเร็จของการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาสัดส่วนการเข้าอยู่อาศัยจริง พบว่าโครงการพื้นนครหลวงกรุงประสบผลสำเร็จน้อยมาก เนื่องจากมีผู้เข้าอยู่อาศัยในโครงการ ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2539 ถึง เดือนกันยายน 2543 จำนวน 691 ครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 19.21 จากจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 3,597 แปลง

ประเมินผลสำเร็จของการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ และการย้ายถิ่น พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 92.12 ไม่คิดขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และร้อยละ 89.34 ไม่คิดที่จะย้ายถิ่นอีกต่อไป แสดงว่าโครงการพื้นนครหลวงกรุงให้ความรู้สึกมั่นคงในการอยู่อาศัย เป็นอย่างดี ความสามารถในการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัย พบว่ารายได้เฉลี่ยครัวเรือนมากกว่ารายจ่าย แต่เมื่อพิจารณาถึงความพอเพียงของรายได้และหนี้สิน พบว่าร้อยละ 52.05 มีรายได้น้อยพอเพียง และร้อยละ 72.45 ครัวเรือนมีหนี้สิน ส่วนความสามารถในการชำระค่าที่ดิน ผู้อยู่อาศัยมีความสามารถในการผ่อนชำระ โดยใช้เกณฑ์ความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่ดิน ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีค่าเฉลี่ยของค่าผ่อนชำระที่ 2,091 บาทต่อเดือน เมื่อเปรียบเทียบกับค่าผ่อนชำระค่าที่ดินในโครงการ จะอยู่ระหว่าง 1,015 ถึง 1,095 บาทต่อเดือน แต่เมื่อพิจารณาถึงสภาพการค้างชำระค่าที่ดิน พบว่าส่วนใหญ่ ร้อยละ 62.19 เคยค้างชำระค่าที่ดิน และในกลุ่มผู้ที่เคยค้างชำระค่าที่ดินส่วนใหญ่ค้างชำระมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป โดยมีระยะเวลาค้างสูงสุดถึง 44 เดือน

การประเมินผลสำเร็จ โดยใช้ความพอใจในด้านต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัย พบว่าส่วนใหญ่ ร้อยละ 45.4 มีความคิดว่าชุมชนในปัจจุบันดีกว่าเมื่อเทียบกับชุมชนเดิมก่อนย้ายเข้าโครงการ โดยพอใจในด้านกายภาพและความมั่นคงในการอยู่อาศัย ซึ่งเหมือนกับผลการศึกษาของ (วิมลสิทธิ์ หรือ ยางกูร, 2528 และ วิไลลักษณ์ รัตนเพียรธัมมะ, 2527) ส่วนความไม่พอใจต่อสภาพโครงการในปัจจุบัน พบว่าส่วนใหญ่ไม่พอใจในเรื่องระยะทาง, เวลา ที่ใช้เดินทางไปทำงานมากที่สุด ในด้านความพอใจ

ต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยและการโยกย้าย พบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่ ร้อยละ 47.9 เห็นว่ามีความเหมาะสมดีแล้ว ส่วนผู้ที่เห็นว่าไม่เหมาะสมคิดเป็น ร้อยละ 42.5 โดยส่วนที่เห็นว่าไม่เหมาะสมที่สุด คือการดำเนินการของเจ้าหน้าที่การเคหะ และกรรมการชุมชน ด้านความพอใจต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชุมชน พบว่าส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยต้องการให้มีการปรับปรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยเห็นวาระบบไฟฟ้าแสงสว่าง, น้ำประปา และรถเมล์ ในชุมชนควรมีการปรับปรุงมากที่สุด

กล่าวสรุปโดยภาพรวมโครงการ ประสบความสำเร็จในการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดได้ในระดับหนึ่งเท่านั้น โดยทางด้านกายภาพและความมั่นคงในการอยู่อาศัย โครงการประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี เมื่อพิจารณาจากผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ แต่เมื่อพิจารณาถึงจำนวนผู้ที่ได้รับสิทธิ์ส่วนใหญ่ ที่ไม่เข้าอยู่อาศัยในโครงการ แสดงว่าโครงการพื้นนครหลวงกรุงไม่สามารถแก้ปัญหาคนส่วนใหญ่ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้ ในด้านเศรษฐกิจ โครงการยังไม่บรรลุวัตถุประสงค์ เนื่องจากในปัจจุบันสภาพของผู้อยู่อาศัยในโครงการ กำลังประสบปัญหาในการดำรงชีวิต ซึ่งคล้ายคลึงกับผลการศึกษาโครงการพื้นนครร่วมเกล้า (กรณีกิตติ พิเชฐวัฒนา, 2539) ส่วนในด้านเงินลงทุนในโครงการ ผลตอบแทนทางการเงินที่ได้รับจากโครงการไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน เป็นผลมาจากโครงการพื้นนครหลวงกรุงเป็นโครงการที่รัฐมีนโยบายช่วยเหลือในด้านการให้ที่อยู่อาศัยแก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนทางด้านสังคมโครงการหนึ่ง ที่รัฐไม่หวังผลกำไร

ข้อเสนอแนะ

จากข้อสรุปผลการศึกษา ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะที่ควรเป็นประเด็นที่จะนำไปพิจารณาแก้ไขปัญหาต่อไป ดังนี้

1. ด้านนโยบาย การดำเนินโครงการพื้นนครหลวงกรุง เป็นโครงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยโดยให้ความมั่นคงในการอยู่อาศัย ควรดำเนินงานควบคู่กับการแก้ไขปัญหาด้านเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย เนื่องจากการศึกษาโครงการพื้นนครหลวงกรุง พบว่า ผู้อยู่อาศัยพอใจในสภาพทางกายภาพของโครงการ แต่มีปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ เนื่องจากที่ตั้งโครงการอยู่ไกลจากแหล่งงานเดิม และมีภาระค่าเช่าซื้อที่ดิน พร้อมทั้งค่าปลูกสร้างบ้าน ทำให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายได้น้อยเพียงพอกับรายจ่าย ทำให้มีแนวโน้มผู้อยู่อาศัยส่วนหนึ่งจะไม่สามารถอยู่ในโครงการต่อไปได้

2. โครงการฟื้นฟูนคร เป็นการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดที่ใช้เงินลงทุนสูงมาก ดังนั้นในการแก้ไขปัญหา ควรทำการศึกษาสภาพที่อยู่อาศัยเดิมของชุมชนนั้นว่าสามารถให้ความมั่นคงในการอยู่อาศัยได้หรือไม่ และใช้รูปแบบอื่นในการแก้ปัญหการอยู่อาศัยได้หรือไม่ เช่นชุมชนสามารถให้ความมั่นคงได้ 10 ปี โดยที่เจ้าของที่ดินยังไม่ขับไล่ ก็ควรทำการปรับปรุงเป็นลักษณะโครงการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม (Slum Upgrading) เพื่อประหยัดงบประมาณ

3. การเคหะแห่งชาติควรร่วมมือกับกระทรวงแรงงาน ในการหาแหล่งงานในบริเวณใกล้เคียง โครงการฟื้นฟูนครคลองกรุงตั้งแต่เริ่มโครงการที่ยังไม่บรรจุผู้อยู่อาศัย เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ต้องเปลี่ยนงานหรือตกงานเนื่องจากการย้ายเข้าโครงการ

4. การเคหะแห่งชาติควรร่วมมือกับกรมประชาสัมพันธ์ ในการให้คำแนะนำด้านอาชีพแก่ผู้ที่ว่างงานในโครงการ และควรมีการจัดตั้งหน่วยงานการส่งเสริมอาชีพ ของผู้ที่ต้องย้ายเข้าอยู่ในโครงการฟื้นฟูนครอย่างจริงจัง เพื่อศึกษารูปแบบอาชีพที่เหมาะสมกับคนกลุ่มนี้ โดยหน่วยงานนี้ควรจะทำการศึกษาตั้งแต่เริ่มต้นวางแผนโครงการควบคู่ไปกับการปรับปรุงทางกายภาพ

5. ควรจัดทำข้อมูล, สถิติ, ทางการเงิน เผยแพร่แก่ผู้ที่จะเข้าอยู่อาศัยในโครงการ ในด้านค่าใช้จ่ายที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน โดยเปรียบเทียบรายได้, รายจ่าย และเงินสะสม(เงินออม)ของครัวเรือน ต่อราคาบ้านที่สามารถปลูกสร้างได้ เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้อยู่อาศัยสามารถวางแผนทางการเงินได้ดีขึ้น เนื่องจากหนี้สินที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ใช้เพื่อปลูกสร้างบ้าน เช่น ในการก่อหนี้สินของผู้อยู่อาศัยไม่ควรก่อหนี้สินมากกว่า 1 เท่าของรายได้รวมต่อปี, จำนวนเงินที่ใช้จ่ายค่าที่อยู่อาศัยในแต่ละเดือน ไม่ควรมากกว่า 35% ของรายได้ ฯลฯ

6. ควรมีการประสานความร่วมมือกับหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพื้นฐานของโครงการให้มีความพร้อมรองรับผู้อยู่อาศัย เช่นเพิ่มรถเมล์เข้าโครงการ, เปลี่ยนน้ำบาดานเป็นน้ำประปา เพื่อใช้ดื่มกินได้ ลดรายจ่ายค่าซื้อน้ำ, เพิ่มไฟแสงสว่างในโครงการ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ได้รับสิทธิเข้าอยู่อาศัยในโครงการมากขึ้น

7. การจัดระเบียบชุมชน กองพัฒนาชุมชนส่วนกลาง ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด ของการเคหะแห่งชาติ ควรเข้ามาช่วยเหลือในด้านกรวางแผนทางเกี่ยวกับการจัดตั้งและการบริหารจัดการ เพื่อทำให้ชุมชนมีความเข้มแข็งยิ่งขึ้น เช่น การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชน ควรวางกรอบในการดำเนินงานให้ชัดเจนโปร่งใสคนในชุมชนสามารถตรวจสอบได้ เนื่องจากสหกรณ์ชุมชนสามารถเป็นแหล่งเงินออม และเงินลงทุนที่ดีของคนในชุมชน ปัจจุบันคนในชุมชนส่วนใหญ่ไม่ยอมเข้าร่วมสหกรณ์ชุมชน เพราะเห็นว่าการดำเนินงานไม่โปร่งใส มีการเอื้อประโยชน์เฉพาะในกลุ่มของกรรมการเท่านั้น

8. การโยกย้ายเข้าอยู่โครงการการเคหะแห่งชาติ ควรประสานงานกับหน่วยงานที่สามารถช่วยเหลือในการขนย้าย เช่น มูลนิธิปอเต็กตึ๊ง, มูลนิธิพัฒนาบุคคล(หลวงพ่อบุเชอร์), มูลนิธิดวงประทีป ฯลฯ เพื่อเป็นการลดภาระของผู้เข้าอยู่อาศัยทางหนึ่ง

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. ควรมีการศึกษาผลการดำเนินงานโครงการพื้่นนครคลองกรุงต่อไปเป็นระยะๆ เพื่อให้ทราบถึงผลกระทบในด้านต่างๆ ว่าเปลี่ยนแปลงจากผลการดำเนินงาน ในช่วงที่ทำการศึกษาหรือไม่
2. ควรมีการศึกษาผู้ที่ได้รับสิทธิ์เข้าอยู่อาศัยแต่ไม่ย้ายเข้าโครงการ ว่ามีเหตุปัจจัยมาจากอะไรโดยอาจตั้งคำถามเกี่ยวกับ แนวทางในการทำโครงการพื้่นนคร ว่าเป็นวิธีแก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัยในชุมชนแออัดว่าถูกต้องหรือไม่
3. ควรทำการศึกษาโครงการพื้่นนคร โดยเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ ที่มีสภาพใกล้เคียงกันเพื่อหาผลกระทบในด้านต่างๆ ต่อผู้เข้าอยู่อาศัยในโครงการ ว่ามีผลกระทบเป็นไปในทิศทางเดียวกันหรือไม่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กรณีกิตติ พิเชษฐวัฒนา. การประเมินการลงทุนโครงการเคหะชุมชนของรัฐ : กรณีศึกษาโครงการ
พื้นนครร่วมเกล้า. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะพัฒนาศาสตร จุฬาลง
กรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

การเคหะแห่งชาติ. การปรับปรุงชุมชนแออัด. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ประมวลศิลป์, 2533.

การเคหะแห่งชาติ. โครงการพื้นนครคลองกรุง. กรุงเทพมหานคร : 2533. (อัดสำเนา)

ชรินทร์ นาคสุข. การระดมทรัพยากรเพื่อที่อยู่อาศัยในโครงการพื้นนคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

นิรชา บัณฑิตยชาติ. การศึกษาลักษณะที่ตั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง:กรณีศึกษาเขตชั้น
กลางกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาค
และเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2533.

นิตา ชูโต. การประเมินโครงการ. กรุงเทพมหานคร : หจก. พี.เอ็น. การพิมพ์, 2538.

เพชร ชุมทรัพย์. หลักการบริหารการเงิน. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ธรรมศาสตร์, 2532

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร และคณะ. การประเมินผลโครงการชุมชนบางบัวของการเคหะแห่งชาติ. คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.

วิไลลักษณ์ รัตนเพียรธัมมะ. ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดต่อโครงการพื้นนคร
ศึกษากรณี ชุมชนซอยสีน้ำเงิน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหิดล,
2527.

เสาวคนธ์ สุดสวาท, สุวัฒนา ธาดานิติ, มานะ ศิริ และ สุรพันธ์ เพชรภา. การศึกษาลผลกระทบ
จากการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดโดยการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่. รายงานการวิจัยเสนอต่อ
การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร : 2534.

โสภณ พรโชคชัย. 1020 สลัม. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ฟิสิกส์เซ็นเตอร์, 2534.

ภาษาอังกฤษ

Harley, Amos, Human Ecology : A theory of Community Structure. New york : Ronald Press, 1950.

Herbert Arkin and Raymond R. Colton. Tables For Statistician. New york : Barner & Nobelg, Inc., 1963.

Hirsch, werner Z. Urban Economic Analysis. New york : Mcgraw-Hill, 1975.

J. Fred Weston and Eugene F. Brigham, Managerial Finance. Illinois : The Dryden Press, 1972.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Financial Highlight ของโครงการ

	เมื่อสิ้นสุดโครงการ
รายการ	ระยะเวลาผ่อน 10 ปี
รายได้	
รายได้จากแปลงที่อยู่อาศัย	564,059,440
รายได้จากค่าเช่า(แปลงที่ให้เช่าก่อนเช่าซื้อในภายหลัง)	11,007,360
รายได้จากแปลงเช่าเมื่อเปลี่ยนเป็นเช่าซื้อ	52,728,000
รายได้จากการขายพื้นที่ ๆ ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย	195,655,160
รวมรายได้	823,449,960
รายจ่าย	
ค่าที่ดิน	507,761,100
ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค	201,517,575
ค่าบริหารโครงการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	69,060,744
รวมรายจ่าย	778,339,419
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	45,110,541
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)(1)	10ปี 7เดือน
อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return)(2)	0.40%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	-176,889,928
อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR)	1.52%
อัตราผลตอบแทนต้นทุน(Benefit- cost ratio)	1.25

หมายเหตุ

1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)(2) หมายถึงระยะเวลาคืนทุนในด้านกระแสเงินสดคือระยะเวลาที่กระแสเงินสดสุทธิเป็น 0
2. อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return) คัดจาก กำไรเฉลี่ย*100/เงินลงทุน
3. กรณีที่มีการผ่อนชำระ 10 ปี จะมีระยะเวลาของโครงการทั้งสิ้น 16 ปี เนื่องจากแปลงที่เป็นการเช่าก่อนที่จะเป็นการเช่าซื้อ มีกาเช่าเป็นเวลา 6 ปี ก่อนที่จะผ่อนค่าเช่าซื้ออีก 10 ปี
4. กรณีที่มีการผ่อนชำระ 15 ปี จะมีระยะเวลาของโครงการทั้งสิ้น 16 ปี
5. กรณีที่มีการผ่อนชำระ 20 ปี จะมีระยะเวลาของโครงการทั้งสิ้น 21 ปี

ค่าติดตามหนี้ 10%

อัตราดอกเบี้ย 12%

ราคาค่าเช่าซื้อที่ดินโครงการฉลองกรุงระยะที่ 1 (กรณีที่ดินอัตราดอกเบี้ย 12% ต่อปี)

ประเภทของที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ตร.วา)	ราคาที่ดิน/ ตร.วา	ราคาที่ดิน	จำนวนแปลงที่ดิน	เงินชำระล่วงหน้า	ค่างวดในการผ่อนชำระต่อเดือน(รวมค่าตามหนี้)			เงินค่างวด/ปี		
						ระยะเวลา 10 ปี	ระยะเวลา 15 ปี	ระยะเวลา 20 ปี	ระยะเวลา 10 ปี	ระยะเวลา 15 ปี	ระยะเวลา 20 ปี
มาตรฐาน	20.25	4,640	93,960.00	562	10,000	1,325	1,110	1,015	8,935,800	7,485,840	6,845,160
มาตรฐาน	50.63	4,640	234,923.20	1	10,000	3,550	2,970	2,725	42,600	35,640	32,700
มาตรฐาน	67.50	4,640	313,200.00	9	10,000	4,785	4,000	3,670	516,780	432,000	396,360
มาตรฐาน	108.00	4,640	501,120.00	1	10,000	7,755	6,485	5,950	93,060	77,820	71,400
มาตรฐาน	20.25	4,640	93,960.00	1	10,000	1,325	1,110	1,015	15,900	13,320	12,180
มาตรฐาน	21.50	4,640	99,760.00	1	10,000	1,415	1,185	1,085	16,980	14,220	13,020
มาตรฐาน	19.13	4,640	88,763.20	1	10,000	1,245	1,040	955	14,940	12,480	11,460
พิเศษ ก	20.25	5,800	117,450.00	139	10,000	1,695	1,420	1,300	2,827,260	2,368,560	2,168,400
พิเศษ ก	30.38	5,800	176,204.00	1	10,000	2,525	2,195	2,015	30,300	26,340	24,180
พิเศษ ก	45.56	5,800	264,248.00	1	10,000	4,015	3,355	3,080	48,180	40,260	36,960
พิเศษ ก	75.25	5,800	436,450.00	1	10,000	6,730	5,630	5,168	80,760	67,560	62,016
พิเศษ ข	20.25	5,340	108,135.00	37	10,000	1,550	1,295	1,190	688,200	574,980	528,360
รวม				755					13,310,760	11,149,020	10,202,196
ที่ดินที่เป็นภาระเช่าในระยะ 1 - 6 ปี ก่อนทำการเช่าซื้อ				312							
รวมแปลงที่ดินในระยะที่ 1 ทั้งหมด				1,067							

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ราคาค่าเช่าซื้อที่ดินโครงการคลองกระยะที่ 2 (กรณีที่ดินอัตราดอกเบี้ย 12% ต่อปี)

ประเภทของที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ตร.วา)	ราคาที่ดิน/ ตร.วา	ราคาที่ดิน	จำนวนแปลงที่ดิน	เงินชำระล่วงหน้า	ค่างวดในการผ่อนชำระต่อเดือน(รวมค่าตามหนี้)			เงินค่างวด/ปี		
						ระยะเวลา 10 ปี	ระยะเวลา 15 ปี	ระยะเวลา 20 ปี	ระยะเวลา 10 ปี	ระยะเวลา 15 ปี	ระยะเวลา 20 ปี
มาตรฐาน	20.25	4,640	93,960.00	1914	10,000	1,325	1,108	1,017	30,432,600	25,448,544	23,358,456
มาตรฐาน	22.00	4,640	102,080.00	18	10,000	1,453	1,216	1,115	313,848	262,656	240,840
มาตรฐาน	25.00	4,640	116,000.00	8	10,000	1,673	1,399	1,284	160,608	134,304	123,264
มาตรฐาน	30.00	4,640	139,200.00	12	10,000	2,039	1,706	1,565	293,616	245,664	225,360
มาตรฐาน	35.00	4,640	162,400.00	9	10,000	2,405	2,012	1,846	259,740	217,296	199,368
มาตรฐาน	67.00	4,640	310,880.00	31	10,000	4,748	3,972	3,644	1,766,256	1,477,584	1,355,568
พิเศษ ก	20.25	5,800	117,450.00	40	10,000	1,696	1,419	1,301	814,080	681,120	624,480
พิเศษ ข	20.25	5,340	108,135.00	296	10,000	1,549	1,296	1,189	5,502,048	4,603,392	4,223,328
พิเศษ ข	25.00	5,340	133,500.00	4	10,000	1,949	1,630	1,496	93,552	78,240	71,808
พิเศษ ข	31.50	5,340	168,210.00	3	10,000	2,497	2,089	1,916	89,892	75,204	68,976
พิเศษ ข	38.00	5,340	202,920.00	4	10,000	3,045	2,547	2,337	146,160	122,256	112,176
พิเศษ ข	40.00	5,340	213,600.00	2	10,000	3,213	2,688	2,466	77,112	64,512	59,184
พิเศษ ข	50.00	5340.00	267000.00	1	10000	4,056	3,393	3,113	48,672	40,716	37,356
รวม				2342					39,998,184	33451488	30700164

1. ไม่ได้รวมที่ดินของกรมธนารักษ์อีก 188 แปลง

	พื้นที่ (ตร.วา)	ค่าที่ดิน
บริเวณจัดทำโรงเรียนประถม (4,640 บาท/ตร.วา)	4,859	22,545,760
บริเวณจัดทำโรงเรียนอนุบาล (6,500 บาท/ตร.วา)	1,118	7,267,000
บริเวณจัดหาประโยชน์ (12,900 บาท/ตร.วา)	12,856	165,842,400
รวมพื้นที่ที่นอกเหนือจากที่หักอาศัย	18,833	195,655,160

กระแสเงินสดรับและจ่ายของโครงการ

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่1	ปีที่2	ปีที่3	ปีที่4	ปีที่5	ปีที่6	ปีที่7	ปีที่8	ปีที่9	ปีที่10
กระแสเงินสด - จ่าย											
ค่าที่ดิน		507,761,100									
ค่าตรวจสอบรังวัดเพื่อแยกโฉนด	1,605 บ./แปลง										
แปลงพักอาศัย	3409	5,471,445									
แปลงองค์ประกอบชุมชน	6	9,630									
ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค (เช่น ค่าก่อสร้างถนน, สะพาน, ระบบระบายน้ำ เป็นต้น)	54,500 บ./แปลง	196,036,500									
ค่าดำเนินการออกแบบ, ควบคุมงาน, และบริหารโครงการ	3,000 บ./แปลง	10,791,000									
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	10% ของค่างวด		5,330,894.40	5,330,894.40	5,330,894.40	5,330,894.40	5,330,894.40	5,826,974.40	5,826,974.40	5,826,974.40	5,826,974.40
รวมกระแสเงินสด - จ่าย ของทั้งโครงการ		720,069,675	5,330,894	5,330,894	5,330,894	5,330,894	5,330,894	5,826,974	5,826,974	5,826,974	5,826,974
กระแสเงินสด - รับ											
ของโครงการที่เป็นการเช่าซื้อ											
เงินชำระล่วงหน้าของโครงการระยะที่ 1	10,000 บ./แปลง	7,550,000									
เงินชำระล่วงหน้าของโครงการระยะที่ 2	10,000 บ./แปลง	23,420,000									
เงินค่างวดของโครงการระยะที่ 1			13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760
เงินค่างวดของโครงการระยะที่ 2			39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184
รวมเงินที่ได้รับจากแปลงที่เป็นการเช่าซื้อ		30,970,000	53,308,944	53,308,944	53,308,944	53,308,944	53,308,944	53,308,944	53,308,944	53,308,944	53,308,944
ของโครงการที่เป็นการเช่าในช่วง 1-6 ปี แรก											
ค่าเช่า ปีที่ 1-3	455 บ./เดือน(ปี1-3)	1,703,520	1,703,520	1,703,520							
ค่าเช่า ปีที่ 4-6	525 บ./เดือน(ปี4-6)				1,965,600	1,965,600	1,965,600				
เงินชำระล่วงหน้าเพื่อเช่าซื้อ								3,120,000			
เงินค่างวด								4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800
รวมเงินที่ได้รับจากแปลงที่เป็นการเช่าก่อนและทำการเช่าซื้อภายหลัง		1,703,520	1,703,520	1,703,520	1,965,600	1,965,600	1,965,600	8,080,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800
เงินค่าที่ดินที่ได้รับจากการขายพื้นที่ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย		195,655,160									
รวมกระแสเงินสด-รับ		228,328,680	55,012,464	55,012,464	55,274,544	55,274,544	55,274,544	61,389,744	58,269,744	58,269,744	58,269,744
กระแสเงินสดสุทธิ		-491,740,995	49,681,570	49,681,570	49,943,650	49,943,650	49,943,650	55,562,770	52,442,770	52,442,770	52,442,770
กระแสเงินสดสุทธิสะสม		-491,740,995	-442,059,425	-392,377,856	-342,434,206	-292,490,557	-242,546,907	-186,984,137	-134,541,368	-82,098,598	-29,655,829
IRR		1.52%									
NPV (12% pa)		-176,889,928									

กระแสเงินสดรับและจ่ายของโครงการ

รายการ	ปีที่11	ปีที่12	ปีที่13	ปีที่14	ปีที่15	ปีที่16	รวม
กระแสเงินสด - จ่าย							
ค่าที่ดิน							507,761,100
ค่าตรวจสอบรังวัดเพื่อแยกโฉนด							
แปลงพักอาศัย							5,471,445
แปลงองค์ประกอบชุมชน							9,630
ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค (เช่น ค่าก่อสร้างถนน, สะพาน, ระบบระบายน้ำเป็นต้น)							196,036,500
ค่าดำเนินการออกแบบ, ควบคุมงาน, และบริหารโครงการ							10,791,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	5,826,974.40	496,080.00	496,080.00	496,080.00	496,080.00	496,080.00	58,269,744
รวมกระแสเงินสด - จ่าย ของทั้งโครงการ	5,826,974	496,080	496,080	496,080	496,080	496,080	778,339,419
กระแสเงินสด - รับ							
ของโครงการที่เป็นการเช่าซื้อ							
เงินชำระล่วงหน้าของโครงการระยะที่ 1							7,550,000
เงินชำระล่วงหน้าของโครงการระยะที่ 2							23,420,000
โครงการระยะที่ 1	13,310,760						133,107,600
เงินค่างวดของโครงการระยะที่ 2	39,998,184						399,981,840
รวมเงินที่ได้รับจากแปลงที่เป็นการเช่าซื้อ	53,308,944						564,059,440
ของโครงการที่เป็นการเช่าในช่วง 1-6 ปี แรก							
ค่าเช่า ปีที่ 1-3							5,110,560
ค่าเช่า ปีที่ 4-6							5,896,800
เงินชำระล่วงหน้าเพื่อเช่าซื้อ							3,120,000
เงินค่างวด	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	49,608,000
รวมเงินที่ได้รับจากแปลงที่เป็นการเช่าก่อนและทำการเช่าซื้อภายหลัง	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	63,735,360
เงินค่าที่ดินที่ได้รับจากการขายพื้นที่ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย							195,655,160
รวมกระแสเงินสด-รับ	58,269,744	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	823,449,960
กระแสเงินสดสุทธิ	52,442,770	4,464,720	4,464,720	4,464,720	4,464,720	4,464,720	45,110,541
กระแสเงินสดสุทธิสะสม	22,786,941	27,251,661	31,716,381	36,181,101	40,645,821	45,110,541	45,110,541
IRR							
NPV (12% pa)							

ประมาณการณึ่งบกำไร(ขาดทุน)ของโครงการ (กรณีอัตราดอกเบี้ย 12% ต่อปี,การผ่อน 10 ปี)

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9
รายได้									
รายได้จากเงินมัดจำ	30,970,000	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการผ่อนค่างวด-โครงการระยะที่ 1	-	13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760	13,310,760
รายได้จากการผ่อนค่างวด-โครงการระยะที่ 2	-	39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184	39,998,184
รายได้จากการเช่า	1,703,520	1,703,520	1,703,520	1,965,600	1,965,600	1,965,600	-	-	-
รายได้จากเงินมัดจำ(หลังปีที่ 6 ของพื้นที่เช่า)	-	-	-	-	-	-	3,120,000	-	-
รายได้จากการผ่อนค่างวด(หลังปีที่ 6 ของพื้นที่เช่า)	-	-	-	-	-	-	4,960,800	4,960,800	4,960,800
รายได้จากที่ดินที่ไม่ใช้แปลงพักอาศัย	195,655,160	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้รวม	228,328,680	55,012,464	55,012,464	55,274,544	55,274,544	55,274,544	61,389,744	58,269,744	58,269,744
ค่าใช้จ่าย									
ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ,การควบคุมโครงการ	10,791,000	5,330,894	5,330,894	5,330,894	5,330,894	5,330,894	5,826,974	5,826,974	5,826,974
Amortization ของทุนที่ใช้ในโครงการ	57,055,892	57,055,892	57,055,892	57,055,892	57,055,892	57,055,892	59,096,138	59,096,138	59,096,138
รวมค่าใช้จ่าย	67,846,892	62,386,786	62,386,786	62,386,786	62,386,786	62,386,786	64,923,112	64,923,112	64,923,112
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	160,481,788	-7,374,322	-7,374,322	-7,112,242	-7,112,242	-7,112,242	-3,533,368	-6,653,368	-6,653,368
กำไร(ขาดทุน)สะสม	160,481,788	153,107,466	145,733,144	138,620,902	131,508,660	124,396,418	120,863,050	114,209,682	107,556,313

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประมาณการณ่งบกำไร(ขาดทุน)ของโครงการ (กร

รายการ	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	รวม
รายได้								
รายได้จากเงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-	-	30,970,000
รายได้จากการผ่อนค่างวด-โครงการระยะที่ 1	13,310,760	13,310,760	-	-	-	-	-	133,107,600
รายได้จากการผ่อนค่างวด-โครงการระยะที่ 2	39,998,184	39,998,184	-	-	-	-	-	399,981,840
รายได้จากการเช่า	-	-	-	-	-	-	-	11,007,360
รายได้จากเงินมัดจำ(หลังปีที่ 6 ของพื้นที่เช่า)	-	-	-	-	-	-	-	3,120,000
รายได้จากการผ่อนค่างวด(หลังปีที่ 6 ของพื้นที่เช่า)	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	49,608,000
รายได้จากที่ดินที่ไม่ใช้แปลงพักอาศัย	-	-	-	-	-	-	-	195,655,160
รายได้รวม	58,269,744	58,269,744	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	4,960,800	823,449,960
ค่าใช้จ่าย								
ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ,การควบคุมโครงการ	5,826,974	5,826,974	496,080	496,080	496,080	496,080	496,080	69,060,744
Amortization ของทุนที่ใช้ในโครงการ	59,096,138	59,096,138	14,292,527	14,292,527	14,292,527	14,292,527	14,292,527	709,278,675
รวมค่าใช้จ่าย	64,923,112	64,923,112	14,788,607	14,788,607	14,788,607	14,788,607	14,788,607	778,339,419
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-6,653,368	-6,653,368	-9,827,807	-9,827,807	-9,827,807	-9,827,807	-9,827,807	45,110,541
กำไร(ขาดทุน)สะสม	100,902,945	94,249,577	84,421,770	74,593,963	64,766,156	54,938,348	45,110,541	45,110,541

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ต้นทุนที่แท้จริงของโครงการ เมื่อคิดรวมดอกเบี้ยเงินกู้

รายการ	ต้นทุนโครงการ (บาท)
ค่าที่ดิน	507,761,100
ค่าตรวจสอบรังวัดเพื่อแยกโฉนด	-
แปลงพักอาศัย	5,471,445
แปลงองค์ประกอบชุมชน	9,630
ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค (เช่น ค่าก่อสร้างถนน, สะพาน, ระบบระบายน้ำ เป็นต้น)	196,036,500
ค่าดำเนินการออกแบบ, ควบคุมงาน, และบริหารโครงการ	10,791,000
รวมต้นทุนที่เกิดขึ้นก่อนได้รับเงินเข้าโครงการ	720,069,675
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน(Note1)	80,000,000
ดอกเบี้ยของโครงการต่อปี (Note2)	88,208,535.19
ดอกเบี้ยของโครงการก่อนการเริ่มขายโครงการ (Note3)	352,834,140.75
รวมต้นทุนโครงการทั้งหมด	1,152,903,815.75
รวมราคาขายที่ดินทั้งโครงการ	508,109,337.75
สรุปรวมเงินที่รัฐต้องสนับสนุนโครงการ	644,794,478.00

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เปรียบเทียบต้นทุนโครงการที่รวมภาระดอกเบี้ยในกรณีที่การกู้เงินโดยใช้อัตราดอกเบี้ยตลาดกับราคาขายของโครงการ

แปลงที่เป็นที่อยู่อาศัย	ตร.วา (A)	ราคาขายต่อ ตร.วา(โครงการพื้นที่นครนหลวงกรุง)	ต้นทุนต่อตร.วา (รวมดอกเบี้ยจ่าย) (C)	ต้นทุนที่รัฐสนับสนุนต่อตร.วา (C-B)	ต้นทุนโครงการ (C-B)	รวมเงินที่รัฐสนับสนุน A x (C-B)
มาตรฐาน	54,314.01	4,640	10,528	5,888	571,817,897	319,800,891
พิเศษ ก	3,775.94	5,800	13,160	7,360	49,691,370	27,790,918
พิเศษ ข	7,219.75	5,340	12,116	6,776	87,476,483	48,923,018
แปลงที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย						
บริเวณโรงเรียนประถม	4,859.00	4,640	10,528	5,888	51,155,552	28,609,792
บริเวณโรงเรียนอนุบาล	1,118.00	6,500	14,748	8,248	16,488,572	9,221,572
บริเวณจัดหาประโยชน์	12,856.00	12,900	29,270	16,370	376,290,687	210,448,287
รวม	84,142.70				1,152,920,562	644,794,478

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จำนวนพื้นที่ขายในโครงการ

แปลงที่เป็นที่อยู่อาศัย	ตร.วา	ราคาขายต่อ ตร.วา
มาตรฐาน	54,314.01	4,640
พิเศษ ก	3,775.94	5,800
พิเศษ ข	7,219.75	5,340
แปลงที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย		
บริเวณโรงเรียนประถม	4,859.00	4,640
บริเวณโรงเรียนอนุบาล	1,118.00	6,500
บริเวณจัดหาประโยชน์	12,856.00	12,900
รวมพื้นที่ทั้งหมด	84,142.70	

หมายเหตุ

1. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเป็นค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้ของโครงการซึ่งประมาณไว้ที่ 10% ของค่างวดซึ่งมีมูลค่าประมาณปีละ 5 ล้านบาทต่อปี โดยค่าใช้จ่ายจำนวนนี้จะเกิดขึ้นทุกปีจนถึงสิ้นสุดอายุโครงการในตารางข้างต้นใช้กรณีที่มีการผ่อนชำระ 10 ปีซึ่งมีอายุของโครงการ 16 ปี
2. ดอกเบี้ยของโครงการใช้อัตราเฉลี่ยของดอกเบี้ย MLR ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ระหว่างปี 2537-2542 ซึ่งเท่ากับ 12.25% ต่อปี โดยสมมติให้มีการกู้เงินที่ต้องใช้ในโครงการทั้งหมดเว้นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน) ซึ่งมียอดเงินต้นทั้งสิ้น 720,069,675 บาท
3. สมมติให้ระยะเวลาที่มีการระดมดอกเบี้ยก่อนที่โครงการจะเริ่มมีรายได้เข้ามาเท่ากับ 4 ปี และหลังจากโครงการเริ่มมีรายได้เข้าโครงการ
4. หลังปีที่ 4 ที่คาดว่าจะมีรายได้จากการผ่อนค่างวดแล้วสมมติให้ดอกเบี้ยที่ได้รับจากการผ่อนชำระที่ดิน เท่ากับภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินต้นคงเหลือ

แบบสอบถาม

แบบสอบถามประกอบการวิจัยเพื่อการจัดทำวิทยานิพนธ์เรื่อง การติดตามการดำเนินงาน

โครงการเคหะชุมชนของรัฐ : กรณีศึกษาโครงการพื้นนครหลวงกรุง

คำแนะนำในการตอบแบบสอบถาม

โปรดพิจารณาข้อความในคำถามและคำตอบต่อไปนี้อย่างละเอียด และทำเครื่องหมาย / ลงใน ที่ท่านต้องการตอบ
เริ่มสัมภาษณ์เวลา.....น. สำหรับเจ้าหน้าที่

ส่วนที่ 1 : ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน (จากการสังเกต)

1.1 บ้านเลขที่

มี เลขที่ ไม่มี

A1 4

1.2 ลักษณะบ้านพักอาศัย

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด 1 ชั้น
 บ้านแฝด 2 ชั้น บ้านแถว 1 ชั้น บ้านแถว 2 ชั้น
 อื่นๆ (ระบุ)

A2 5

1.3 จำนวนห้องนอน

1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน
 อื่นๆ (ระบุ)

A3 6

1.4 วัสดุที่ใช้ปลูกบ้าน

ไม้ทั้งหมด ไม้ + อิฐ/ปูน อิฐ/ปูน
 ไม้ + กระเบื้อง ไม้ + สังกะสี เศษวัสดุ
 อื่นๆ (ระบุ)

A4 7

1.5 แหล่งที่มาของวัสดุที่นำมาใช้ในการปลูกบ้าน

ซื้อใหม่ทั้งหมด บางส่วนนำมาจากบ้านหลังเดิม
 อื่นๆ (ระบุ)

A5 8

1.6 ลักษณะปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน

สร้างแบบชั่วคราวเพื่อรื้อแล้วสร้างใหม่ในภายหลัง
 สร้างแบบถาวร สร้างเพื่อต่อเติม

A6 9

1.7 การใช้งานที่อยู่อาศัยของท่าน

เพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียว เพื่ออยู่อาศัยและค้าขาย ค้าขายอย่างเดียว
 แบ่งเป็นห้องเช่า อื่นๆ (ระบุ)

A7 10

1.8 จำนวนครอบครัวที่อยู่อาศัย

A8 11 1 ครอบครัว 2 ครอบครัว 3 ครอบครัวหรือมากกว่า

ส่วนที่ 2 : ลักษณะทั่วไปด้านเศรษฐกิจ สังคม ก่อนท่านย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนใหม่

2.1 ท่านอยู่ในชุมชนเดิมเป็นเวลา ปี เดือน

A9 12

2.2 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนขณะที่อาศัยอยู่ในชุมชนเดิม คน

A10 13

2.3 ก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนนี้ท่านอาศัยอยู่ที่

A11 14 ชุมชนแออัด (ระบุ) บริเวณทางด่วน (ระบุ) อื่นๆ (ระบุ)

2.4 ก่อนย้ายเข้ามาชุมชนนี้ท่านมีอาชีพหรือทำงานหลัก

A12 15 ไม่มีงานทำ มีงานทำ รับราชการ/ลูกจ้างราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ค้าขายหาบเร่ ค้าขายมีร้านค้าของตนเอง ลูกจ้างเอกชน รับจ้างทั่วไป อื่นๆ (ระบุ)A13 16

ท่านได้งานอาชีพหลักอย่างไร หรือใครช่วยแนะนำให้

A14 17 เพื่อนร่วมงาน เพื่อนบ้านญาติพี่น้อง หน่วยงานช่วยเหลือ อื่นๆ (ระบุ)

เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน ชั่วโมง

A15 18

ระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงาน กม.

A16 19

ท่านเดินทางไปทำงานโดยวิธีใด

A17 20 ทำงานที่บ้าน/ค้าขายที่บ้าน เดินหรือขี่จักรยาน รถมอเตอร์ไซด์ของตนเอง รถยนต์ของตนเอง รถรับจ้าง/รถประจำทาง รถบริการของหน่วยงาน อื่นๆ (ระบุ)

ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานของท่านเฉลี่ยประมาณวันละ.....บาท

A18 21

ท่านมีรายได้จากอาชีพหลัก ประมาณเดือนละ บาท

A19 22

2.5 ก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนนี้ท่านมีอาชีพเสริมหรือไม่

A20 23

ไม่มี มี (ระบุ) รายได้ประมาณเดือนละ บาท

2.6 ก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนนี้สมาชิกในครอบครัวของท่านมีงานทำเป็นอาชีพหลักหรือไม่

A21 24

ไม่มีงานทำ มีงานทำ จำนวน.....คน

2.7 ก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนนี้ครัวเรือนของท่านมีรายได้รวมต่อเดือนเท่าไร

A22 25

2.8 ก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนนี้ครัวเรือนของท่านมีรายจ่ายรวมต่อเดือนเท่าไร

A23 26

ส่วนที่ 3 : ลักษณะทั่วไปด้านเศรษฐกิจ สังคม ในปัจจุบัน

3.1 ท่านย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชนใหม่ตั้งแต่ เดือน ปี พ.ศ.

A24 27

3.2 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชนปัจจุบัน

A25 28

3.3 ในปัจจุบันนี้ท่านมีอาชีพหรือทำงานหลัก

ไม่มีงานทำ มีงานทำ

A26 29

- รับราชการ/ลูกจ้างราชการ
- พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- ค้าขายหาบเร่
- ค้าขายมีร้านค้าของตนเอง
- ลูกจ้างเอกชน
- รับจ้างทั่วไป
- ไม่มีงานทำ
- อื่นๆ (ระบุ)

A27 30

ท่านได้งานอาชีพหลักอย่างไร หรือใครช่วยแนะนำให้

- เพื่อนร่วมงาน
- เพื่อนบ้าน
- ญาติพี่น้อง
- หน่วยงานช่วยเหลือ
- อื่นๆ (ระบุ)

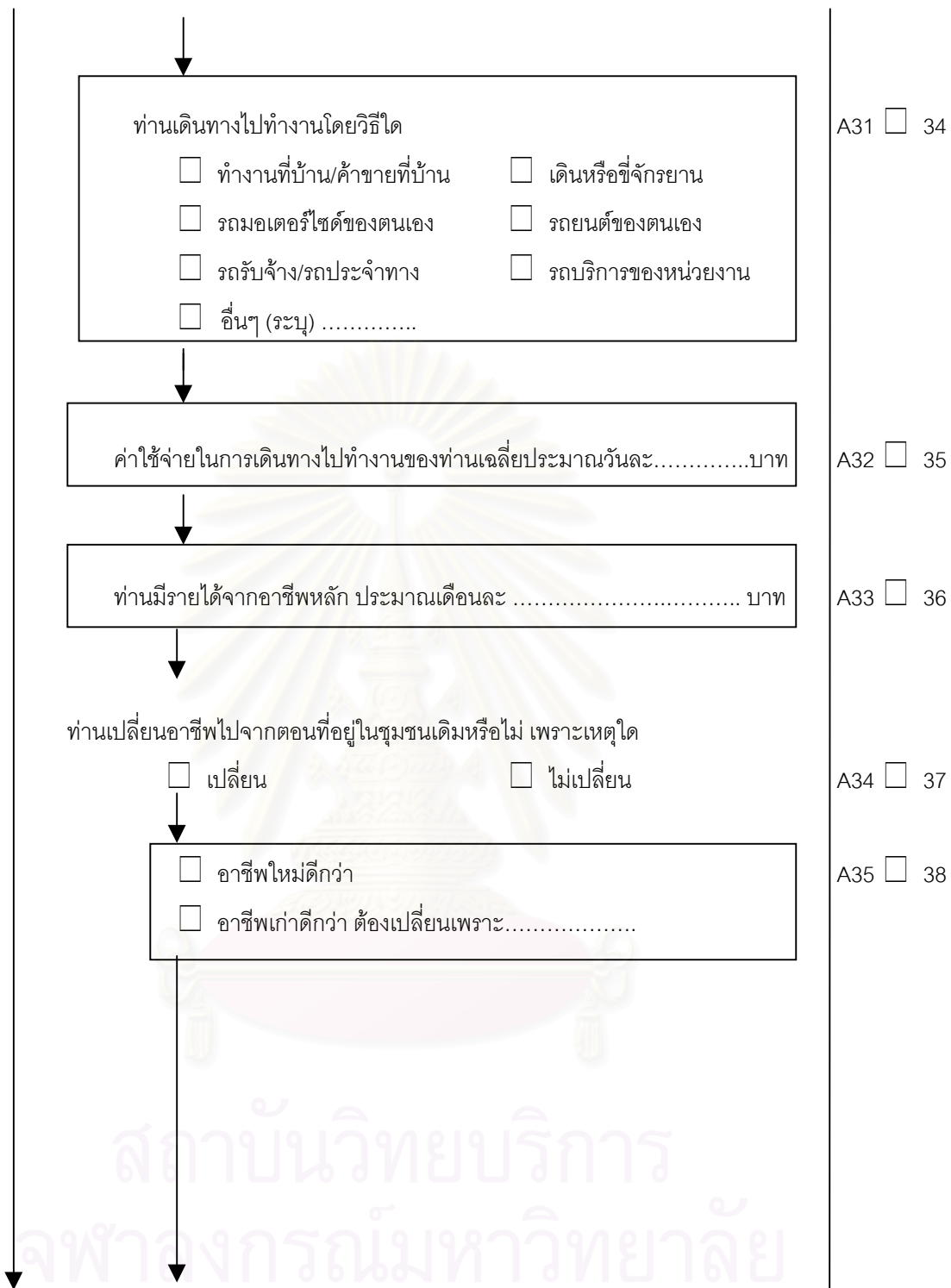
A28 31

เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน ชั่วโมง

ระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงาน กม.

A29 32

A30 33



- 3.4 ในปัจจุบันท่านมีอาชีพเสริมหรือไม่
- | | | |
|--------------------------------|---|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ไม่มี | <input type="checkbox"/> 2. มี (ระบุ) รายได้ประมาณเดือนละ บาท | A37 <input type="checkbox"/> 40 |
|--------------------------------|---|---------------------------------|
- 3.5 ปัจจุบันสมาชิกในครอบครัวของท่านมีงานทำเป็นอาชีพหลักหรือไม่
- | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ไม่มีงานทำ | <input type="checkbox"/> มีงานทำ จำนวน.....คน | A38 <input type="checkbox"/> 41 |
|-------------------------------------|---|---------------------------------|
- 3.6 ปัจจุบันครัวเรือนของท่านมีรายได้รวมต่อเดือนเท่าไร
- A39 42
- 3.7 ปัจจุบันครัวเรือนของท่านมีรายจ่ายรวมต่อเดือนเท่าไร
- A40 43

3.8 รายได้ในครัวเรือนของท่าน เพียงพอกับค่าใช้จ่ายหรือไม่

- ไม่เพียงพอ เพียงพอ ไม่เหลือเก็บ
- เพียงพอ และเหลือเก็บประมาณเดือนละ บาท

A41 44

3.9 ปัจจุบันท่านมีหนี้สินหรือไม่

- 1. ไม่มี
- 2. มี จำนวนเงิน (ระบุ) บาท

A42 45

ท่านกู้ยืมส่วนใหญ่จาก

<input type="checkbox"/> สถาบันการเงิน	<input type="checkbox"/> ญาติ/คนรู้จัก
<input type="checkbox"/> สวัสดิการที่ทำงาน	<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ)

A43 46

ท่านกู้ยืมส่วนใหญ่เพื่อ

<input type="checkbox"/> กู้มาใช้จ่ายประจำวัน	<input type="checkbox"/> กู้มาสร้างบ้าน
<input type="checkbox"/> กู้มาลงทุน	<input type="checkbox"/> กู้มาเป็นเงินค่าน้ำซื้อที่ดิน
<input type="checkbox"/> กู้มาซื้อ/ผ่อนเครื่องใช้	<input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ)

A44 47

3.10 ปัจจุบันถ้าคนในครอบครัวของท่านเจ็บป่วยท่านจะพาไปรักษาที่ไหน

- ซื้อมากินเอง สถานีอนามัย โรงพยาบาล
- คลินิกเอกชน อื่นๆ (ระบุ)

A45 48

3.11 โดยปกติท่านหรือคนในครอบครัวของท่านจะไปซื้ออาหารการกินจากที่ไหน

- ตลาดภายในชุมชน ตลาดภายนอกชุมชน (ระบุ)
- ศูนย์การค้า ร้านอาหารภายในชุมชน
- รถเข้ามาขายในชุมชนเป็นประจำ

A46 49

3.12 โดยปกติท่านหรือคนในครอบครัวของท่านจะไปซื้อเครื่องใช้ในบ้านจากที่ไหน

- ตลาดภายในชุมชน ตลาดภายนอกชุมชน (ระบุ)
- ศูนย์การค้า ร้านอาหารภายในชุมชน
- รถเข้ามาขายในชุมชนเป็นประจำ

A47 50

3.13 ท่านหรือสมาชิกในครอบครัวของท่านเป็นสมาชิกกลุ่ม, สหกรณ์, เครดิตยูเนียน, ชมรม หรือ
กรรมการใดๆหรือไม่ เช่น กรรมการชุมชน, สหกรณ์ เป็นต้น

- ไม่เป็นสมาชิกใดๆ เป็น (ระบุ)

A48 51

ส่วนที่ 4 : สภาพการถือครองกรรมสิทธิ์และสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

4.1 ที่ดินที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบัน มีขนาด.....ตารางวา A49 52

4.2 ที่ดินของท่าน มีลักษณะการได้กรรมสิทธิ์อย่างไร A50 53

- ซื้อสด เช่าซื้อจากการเคหะ
- ซื้อต่อจากคนอื่น อื่น ๆ (ระบุ).....

4.3 บ้านที่อยู่อาศัยของท่าน ปัจจุบันมีลักษณะการครอบครองอย่างไร A51 54

- เช่า เป็นเจ้าของที่ดิน

↓

ที่ดินของท่าน มีลักษณะการได้กรรมสิทธิ์อย่างไร

- ซื้อสด เช่าซื้อจากการเคหะ
- ซื้อต่อจากคนอื่น อื่น ๆ (ระบุ).....

↓

A52 55

↓

บ้านที่สร้างอยู่ในปัจจุบันท่านเสียค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณ บาท

↓

A53 56

↓

แรงงานที่ใช้ในการสร้างบ้านได้มาจากที่ใด

- สร้างเอง จ้างแรงงานจากภายนอกชุมชน
- ช่วยกันสร้างโดยเพื่อนบ้าน จ้างแรงงานจากภายในชุมชน
- อื่นๆ (ระบุ)

↓

A54 57

↓

ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านท่านได้มาจากแหล่งใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เงินสะสม จำนวน.....บาท
- เงินช่วยเหลือจาก.....จำนวน.....บาท
- เงินกู้ (ระบุแหล่ง).....จำนวน.....บาท
- อื่นๆ(ระบุ)จำนวน.....บาท

↓

A55

 58 - 61

↓

ท่านหรือคนในครอบครัวของท่านได้ค่าเวนคืนที่ดินหรือค่าชดเชยหรือค่าช่วยเหลือขนย้ายบ้านหรือไม่

- ไม่ได้รับการช่วยเหลือใดๆเลย
- ได้รับค่าช่วยเหลือ รวมทั้งสิ้น บาท

↓

A56 62

4.4 กรณีที่ท่านเป็นเจ้าของบ้านและที่ดินเองท่านคิดจะขายสิทธิต่อหรือไม่

- คิดที่จะขาย เพราะ
- ไม่คิดที่จะขาย เพราะ

A57 63

4.5 ปัจจุบันท่านคิดจะย้ายถิ่นหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยไปอยู่ที่อื่นอีกหรือ

- ไม่เคยคิด เคยคิดจะย้าย ไปอยู่ที่ เพราะ

A58 64

ส่วนที่ 5 ข้อมูลส่วนตัวทั่วไป

5.1 เพศ

- ชาย หญิง

A59 65

5.2 อายุ ปี

A60 66

5.3 สถานภาพสมรส

- โสดไม่มีภาระต้องเลี้ยงดู โสด,มีภาระต้องเลี้ยงดูพ่อแม่พี่น้อง
- สมรส คู่สมรสมีรายได้มีบุตรต้องเลี้ยงดู คน
- สมรสคู่สมรสไม่มีรายได้มีบุตรต้องเลี้ยงดู คน
- หม้าย/แยกกันอยู่ ต้องรับภาระเลี้ยงดูบุตร คน

A61 67

5.4 ระดับการศึกษา

- ประถมศึกษา มัธยมศึกษาตอนต้น มัธยมศึกษาตอนปลาย
- อาชีวศึกษา อุดมศึกษา อื่นๆ (ระบุ).....

A62 68

5.5 จังหวัดเกิด

A63 69

5.6 ท่านย้ายเข้ามากรุงเทพฯเมื่อประมาณ ปี พ.ศ.

A64 70

5.7 ท่านอาศัยอยู่ในฐานะใด

- เจ้าของบ้าน ผู้อาศัย
- ผู้เช่าทั้งหลัง ผู้เช่าแบ่งห้อง

A65 71

5.8 ท่านเคยค้างค่าเช่าที่ดินหรือไม่

- ไม่เคย เคย ติดค้างเป็นระยะเวลา เดือน

A66 72

5.9 สิ่งอำนวยความสะดวกที่รัฐควรจัดเพิ่มในชุมชน

- 1..... 2.....
- 3..... 4.....

แบบสอบถามชุดที่ 2 ความพึงพอใจต่อการดำเนินโครงการ

ส่วนที่ 1 เปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันกับที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่ย้ายเข้ามา

รายการ	ที่นี่ดีกว่า	ที่เดิมดีกว่า	พอ ๆ กัน	ไม่ทราบ	
1. ความกว้างของบ้าน					B1 <input type="checkbox"/> 1
2. ความกว้างของที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน					B2 <input type="checkbox"/> 2
3. ความมั่นคงแข็งแรงในที่พักอาศัย					B3 <input type="checkbox"/> 3
4. รูปทรงของบ้าน					B4 <input type="checkbox"/> 4
5. สภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย					B5 <input type="checkbox"/> 5
6. ความสะอาดและความเป็นระเบียบของชุมชน					B6 <input type="checkbox"/> 6
7. การกำจัดขยะมูลฝอยในชุมชน					B7 <input type="checkbox"/> 7
8. การระบายน้ำเสียในชุมชน					B8 <input type="checkbox"/> 8
9. ถนนและการคมนาคมในชุมชน					B9 <input type="checkbox"/> 9
10. ความสะดวกด้านบริการน้ำประปา					B10 <input type="checkbox"/> 10
11. ความสะดวกด้านบริการไฟฟ้า					B11 <input type="checkbox"/> 11
12. ความสะดวกในการไปโรงเรียนของบุตรหลาน					B12 <input type="checkbox"/> 12
13. ความสะดวกในการเดินทางไปซื้อของกินของใช้					B13 <input type="checkbox"/> 13
14. ความสะดวกในการเดินทางไปพบแพทย์					B14 <input type="checkbox"/> 14
15. ความปลอดภัยในทรัพย์สินและของมีค่า					B15 <input type="checkbox"/> 15
16. ความปลอดภัยจากไฟไหม้					B16 <input type="checkbox"/> 16
17. พื้นที่สำหรับพักผ่อนและเล่นกีฬา					B17 <input type="checkbox"/> 17
18. ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน					B18 <input type="checkbox"/> 18
19. ความใกล้สถานที่ทำงานและแหล่งทำงาน					B19 <input type="checkbox"/> 19
20. ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน					B20 <input type="checkbox"/> 20
21. ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน					B21 <input type="checkbox"/> 21
22. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน					B22 <input type="checkbox"/> 22
23. โอกาสในการประกอบอาชีพเสริม					B23 <input type="checkbox"/> 23
24. รายได้รวมที่ได้รับ					B24 <input type="checkbox"/> 24
25. รายจ่ายรวม					B25 <input type="checkbox"/> 25
26. การเก็บออม					B26 <input type="checkbox"/> 26
27. ภาระหนี้สิน					B27 <input type="checkbox"/> 27
28. ความรู้สึกมั่นคงในอนาคตของตนเองและบุตร					B28 <input type="checkbox"/> 28

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นต่อการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่และการโยกย้าย

ข้อคิดเห็น	เหมาะสม	ไม่เหมาะสม	ไม่ทราบ
1. ทำเลที่ตั้ง			
2. ความพร้อมของโครงการตอนย้ายเข้ามา			
3. ความเหมาะสมของขนาดที่ดิน			
4. ความเหมาะสมของเงินผ่อนชำระค่าที่ดิน			
5. ความเหมาะสมของราคาที่ดิน			
6. วิธีการเลือกที่ดินโดยการจับฉลาก			
7. การได้รับเงินค่าเวนคืนค่าชดเชยต่างๆ			
8. การช่วยเหลือในการขนย้าย			
9. การให้ความช่วยเหลือของเขต			
10. การดำเนินการของเจ้าหน้าที่การเคหะ			
11. การดำเนินการของมูลนิธิต่างๆ			
12. การดำเนินการของกรรมการชุมชน			

B29 29B30 30B31 31B32 32B33 33B34 34B35 35B36 36B37 37B38 38B39 39B40 40

ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในชุมชน

รายการ	ดี	พอใช้	ควรปรับปรุง	ไม่มี
1. ถนนภายในชุมชน				
2. ถนนนอกชุมชน				
3. ระบบไฟฟ้าแสงสว่างในชุมชน				
4. ระบบไฟฟ้าของการไฟฟ้า				
5. ระบบประปา				
6. ระบบระบายน้ำ				
7. การเก็บขยะ				
8. การป้องกันอัคคีภัย				
9. การรักษาความปลอดภัย				
10. สนามเด็กเล่น/สวนสาธารณะ				

B41 41B42 42B43 43B44 44B45 45B46 46B47 47B48 48B49 49B50 50

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

.....

.....

แบบสอบถามเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

แบบสอบถามประกอบการวิจัยเพื่อการจัดทำวิทยานิพนธ์เรื่อง การติดตามการดำเนินงาน

โครงการเคหะชุมชนของรัฐ : กรณีศึกษาโครงการพื้นนครหลวงกรุง

สำหรับเจ้าหน้าที่

ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยของท่าน

1. บ้านเลขที่ ในชุมชนปัจจุบัน (ฉลองกรุง) _____
- มี เลขที่ ไม่มี
- A1 4
2. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน
- ชุมชนเดิม** จำนวน.....คน A2 5
- ชุมชนใหม่(ฉลองกรุง)** จำนวน.....คน A3 6
3. ลักษณะบ้านพักอาศัย
- ชุมชนเดิม** บ้านเดี่ยว 1 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A4 7
- อื่นๆ (ระบุ)
- ชุมชนใหม่(ฉลองกรุง)** บ้านเดี่ยว 1 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A5 8
- อื่นๆ (ระบุ)
4. ขนาดที่ดิน
- ชุมชนเดิม** เนื้อที่ประมาณ.....ตารางวา A6 9
- ชุมชนใหม่(ฉลองกรุง)** เนื้อที่ประมาณ.....ตารางวา A7 10
5. พื้นที่บ้านพักอาศัย
- ชุมชนเดิม** พื้นี่ประมาณ.....ตารางเมตร A8 11
- หรือ กว้าง.....เมตร X ยาว.....เมตร
- ชุมชนใหม่(ฉลองกรุง)** พื้นี่ประมาณ.....ตารางเมตร A9 12
- หรือ กว้าง.....เมตร X ยาว.....เมตร
6. วัสดุที่ใช้ปลูกสร้างบ้านของท่านใน **ชุมชนเดิม**
- 6.1 วัสดุที่ใช้ทำเสาบ้าน
- ชั้นล่าง** 1.เสาไม้ 2.เสาเหล็ก 3. เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก A10 13
- ชั้นบน** 1.เสาไม้ 2.เสาเหล็ก 3. เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก A11 14
- 6.2 วัสดุที่ใช้ทำพื้นบ้าน
- ชั้นล่าง** 1.ไม้ 2.พื้นสำเร็จรูป 3. พื้น คสล.เทกับที่ A12 15
- ชั้นบน** 1.ไม้ 2. พื้นสำเร็จรูป 3. พื้น คสล.เทกับที่ A13 16
- 6.3 วัสดุที่ใช้ทำผนังบ้าน

- ชั้นล่าง** 1.ไม้ 2.ก่ออิฐบล็อด 3. กระเบื้องแผ่นเรียบ
 4.สังกะสี 5.ก่ออิฐฉาบปูน
- ชั้นบน** 1.ไม้ 2.ก่ออิฐบล็อด 3. กระเบื้องแผ่นเรียบ
 4.สังกะสี 5.ก่ออิฐฉาบปูน
- 6.4 วัสดุที่ใช้ทำหลังคา
- 1.กระเบื้องลอนคู่ 2.สังกะสี 3. กระเบื้องซีแพคโมเนีย
7. วัสดุที่ใช้ปลูกสร้างบ้านของท่านใน **ชุมชนใหม่(ฉลองกรุง)**
- 7.1 วัสดุที่ใช้ทำเสาบ้าน
- ชั้นล่าง** 1.เสาไม้ 2.เสาเหล็ก 3. เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก
 ชั้นบน 1.เสาไม้ 2.เสาเหล็ก 3. เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก
- 7.2 วัสดุที่ใช้ทำพื้นบ้าน
- ชั้นล่าง** 1.ไม้ 2.พื้นสำเร็จรูป 3. พื้น คสล.เทกั้บที่
 ชั้นบน 1.ไม้ 2. พื้นสำเร็จรูป 3. พื้น คสล.เทกั้บที่
- 7.3 วัสดุที่ใช้ทำผนังบ้าน
- ชั้นล่าง** 1.ไม้ 2.ก่ออิฐบล็อด 3. กระเบื้องแผ่นเรียบ
 4.สังกะสี 5.ก่ออิฐฉาบปูน
 ชั้นบน 1.ไม้ 2.ก่ออิฐบล็อด 3. กระเบื้องแผ่นเรียบ
 4.สังกะสี 5.ก่ออิฐฉาบปูน
- 7.4 วัสดุที่ใช้ทำหลังคา
- 1.กระเบื้องลอนคู่ 2.สังกะสี 3. กระเบื้องซีแพคโมเนีย
8. บ้านของท่านใน มีลักษณะห้องน้ำ-ส้วม แบบใด
- ชุมชนเดิม**
1. แบบแยกส่วนอาบน้ำ และขับถ่ายออกจากกัน WC B
 2. แบบส่วนอาบน้ำ และขับถ่ายอยู่รวมกัน WC+B
 3. มีเฉพาะส่วนขับถ่าย ส่วนอาบน้ำใช้ร่วมกับส่วนอื่น WC Lau.+bath+etc
 4. ใช้ห้องน้ำ-ส้วม ร่วมกับเพื่อนบ้าน
- ชุมชนใหม่(ฉลองกรุง)**
1. แบบแยกส่วนอาบน้ำ และขับถ่ายออกจากกัน WC B
 2. แบบส่วนอาบน้ำ และขับถ่ายอยู่รวมกัน WC+B
 3. มีเฉพาะส่วนขับถ่าย ส่วนอาบน้ำใช้ร่วมกับส่วนอื่น WC Lau.+bath+etc
 4. ใช้ห้องน้ำ-ส้วม ร่วมกับเพื่อนบ้าน
9. ลักษณะปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของท่านใน**ชุมชนเดิม**
- สร้างแบบชั่วคราว สร้างแบบถาวร อื่นๆ (ระบุ)

A14 17A15 18A16 19A17 20A18 21A19 22A20 23A21 24A22 25A23 26A24 27A25 28A26 29

ประวัติผู้เขียน

นายวิทยา อริยะสุนทร เกิดวันที่ 9 มกราคม 2511 ที่เขตนานนาวา จังหวัด กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การจัดการงานก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช เมื่อปีการศึกษา 2537 เข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโท สาขา วิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2540



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย