

แนวทางการแก้ไขปัญหาคาราคงเข็ญที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในโครงการบ้านเอื้ออาทร
: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1



นางกิตติมา รุ่งกระจ่าง

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒน์ศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

STRATEGIES FOR DEALING WITH THE UNSOLD BAAN AUA-AR-TORN
UNITS AFTER PROJECT COMPLETION : A CASE STUDY OF
BAAN AUA-AR-TORN SAMUTPRAKARN 1 PROJECT



Mrs. Kittima Rungkrajang

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณมหาวิทยาลัย

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในโครงการ
บ้าน อี้อาทร : กรณีศึกษาโครงการบ้านอี้อาทรสมุทรปราการ 1

โดย

นางกิตติมา รุ่งกระจ่าง

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

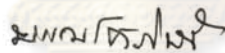
นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

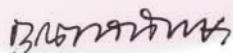


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



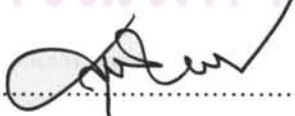
.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชร์ เมฆวิชัย, ศาสตราจารย์ชาน)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน)



.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีร์ญโร, ศาสตราจารย์ชาน)



.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นางภาวิณี วีรสวัสดิ์)

กิตติมา รุ่งกระจ่าง : แนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในโครงการบ้านเอื้ออาทร : กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1. (STRATEGIES FOR DEALING WITH THE UNSOLD BAAN AUA-AR-TORN UNITS AFTER PROJECT COMPLETION: A CASE STUDY OF BANN AUA-AR-TORN SAMUTPRAKARN 1 PROJECT) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : ผศ.ดร.คุณชลทิพย์ พานิชภัคดี, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม : นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์, 139 หน้า.

ในปี 2546 การเคหะแห่งชาติ ต้องดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรตามนโยบายของรัฐบาลอย่างเร่งรีบ ส่งผลให้เกิดปัญหาอาคารคงเหลือจำนวนมาก โดยเฉพาะพื้นที่ปริมณฑลพบว่ามีอาคารคงเหลือมากถึง 45,553 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 63 ของจำนวนอาคารคงเหลือทั่วประเทศ โดยมีโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีจำนวนอาคารคงเหลือมากที่สุดในกลุ่มโครงการที่มีการก่อสร้างเสร็จ วิทยานิพนธ์นี้จึงใช้โครงการนี้เป็นกรณีศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์ในการหาทางเลือกเบื้องต้นในการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือ โดยใช้การศึกษาสภาพตลาดเบื้องต้น การศึกษากฎหมาย และข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ การวิเคราะห์ทางเลือกในการแก้ปัญหาเบื้องต้น และใช้การสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องในระดับนโยบายและระดับปฏิบัติการ เพื่อทำให้ทราบแนวทางเลือกที่มีความเป็นไปได้ในการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางการศึกษาการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือในเชิงลึกต่อไป

ผลการศึกษาพบว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ก่อสร้างรวม 3,813 หน่วย ยังพบว่ามีอาคารคงเหลืออยู่ประมาณ ร้อยละ 51.24 และพบในอาคารทุกหลังและทุกชั้น สภาพอาคารภายนอกสามารถใช้ได้ทุกอาคาร สภาพภายในอาคารคงเหลือพบว่ามี การชำรุดของอุปกรณ์ทุกหน่วย จากการจำแนกอาคารคงเหลือพบว่ามีจำนวน 54 อาคาร (63.53%) มีหน่วยคงเหลือ 19-36 หน่วยต่ออาคาร นอกจากนี้พบว่ามีอาคารคงเหลืออยู่ในชั้นที่ 4-5 ปริมาณสูงสุด คือ 1,189 หน่วย (60.85%) ผลการศึกษาแนวทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือเบื้องต้นโดยปรับเปลี่ยนสภาพอาคารและวัตถุประสงค์การใช้อาคาร จำแนกได้ 3 ลักษณะ ได้แก่ 1. องค์ประกอบชุมชน มีจำนวน 5 แนว คือ การปรับเปลี่ยนอาคารเป็นสถานพยาบาล สถานศึกษา ร้านค้าในชุมชน ห้างสรรพสินค้า และสถานที่ราชการ (สาขาย่อย) 2. ที่อยู่อาศัย มีจำนวน 3 แนวทาง คือ เป็นอาคารพักอาศัยประเภทเช่า อาคารพักอาศัยประเภทขาย และอาคารบ้านพักข้าราชการ 3. องค์ประกอบอื่น ๆ นอกเหนือจากองค์ประกอบชุมชน มีจำนวน 3 แนวทาง คือ การปรับเปลี่ยนอาคารเป็นโรงแรม และ โรงงาน (ประเภทที่ 1) โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์ 3 ด้าน คือ เกณฑ์ด้านการตลาด เกณฑ์ด้านกายภาพ และ เกณฑ์ด้านการปรับเปลี่ยนอาคาร พบว่าแนวทางเลือกที่มีความเป็นไปได้สูงสุด คือ การเปลี่ยนจากการให้เช่าซื้อเป็นการให้เช่า สำหรับแนวทางที่มีความเป็นไปได้ทางการตลาดค่อนข้างน้อยโดยสามารถปรับเปลี่ยนอาคารบางส่วน และสามารถช่วยสนับสนุนให้เกิดการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือได้ง่ายขึ้น โดยการปรับเปลี่ยนอาคารบางส่วนเป็นอาคารร้านค้าชุมชน และ โรงเรียน ซึ่งเป็นการเพิ่มองค์ประกอบสำหรับชุมชนและส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

ผลการศึกษาเสนอแนะให้การเคหะแห่งชาติ ควรเร่งให้มีการศึกษาในรายละเอียดโดยพิจารณาการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นอาคารเช่า โดยต้องมีการกำหนดค่าเช่าที่เหมาะสมกับสภาวะตลาดและความสามารถในการจ่ายของกลุ่มเป้าหมาย โดยอาจมีการปรับลดขนาดหน่วยโดยแบ่งออกเป็น 2 ห้อง พื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตรต่อห้อง ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน เพื่อให้สามารถปรับลดอัตราค่าเช่าลงได้ อีกทั้งยังเป็นการพัฒนารูปแบบอาคารเช่าให้มีความหลากหลายเพิ่มขึ้น จากที่พบได้ในตลาดบ้านเช่าปัจจุบัน และส่งผลดีสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่มีทางเลือกเพิ่มขึ้นสำหรับการอยู่อาศัยได้เช่นเดียวกัน

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อ..... กิตติมา
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อ..... อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
ปีการศึกษา.....2552.....ลายมือชื่อ..... อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....

5174252525 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : BANN AUA-AR-TORN / STRATEGIES / UNSOLD

KITTIMA RUNGKRAJANG : STRATEGIES FOR DEALING WITH THE UNSOLD
BAAN AUA-AR-TORN UNITS AFTER PROJECT COMPLETION: A CASE STUDY
OF BAAN AUA-AR-TORN SAMUTPRAKARN 1 PROJECT. THESIS ADVISOR :
ASST.PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR :
PREE BURANASIRI, DISTINGUISHED SCHOLAR, 139 pp.

In 2003, as per one of the then government policies, the National Housing Authority built a number of houses under the "Bann Aua-Ar-Torn" project; as a result, a lot of the houses have been left unsold, 45,553 (63%) of which are in the Bangkok vicinity. Most of the unsold units are under the Bann Aua-Ar-Torn Samutprakarn 1 Project which was used as the case study. The main objective of this study was to seek preliminary solutions to this problem based on the investigation of market conditions, laws and the limitations of the National Housing Authority. The analysis of the solutions and the interviews of related persons at the policy level and at the operational level revealed solutions which could really solve this problem and could be used as guidelines for solving any further problems.

It was found that under this project, 3,813 housing units were built, 51.24% of which were unsold. The appearance of the buildings housing the unsold units was still good but the fixtures inside the units were in a deteriorating condition. In this project, there were 54 buildings, of which 19 – 36 units (60.85%) in each building were unsold. A majority of the unsold units, 1,189 units (60.85%), were on the 4th and 5th floors. Preliminary solutions to this problem were adjusting the building conditions and the functional purposes. This could be divided 3 ways: change to housing community facilities, change to other types of housing, change to other uses. As for the first way, there were 5 aspects to be considered: the modification of the buildings into hospitals, educational institutions, community shops, department stores and government offices. As for the second way, there were 3 aspects to be considered: the modification of the buildings into rental housing, housing for sale and housing for civil servants. As for the third way, there were 3 aspects to be considered: the modification of the buildings into hotels and factories (class 1) based on the marketing criteria, physical criteria and building modification criteria. It was found that the most effective solution was to rent the units. If the marketing criteria were employed, only some buildings could be modified into community shops and schools. Such modifications could enhance the quality of life of the residents.

It is suggested that the National Housing Authority should carry out a detailed study about how to modify the unsold units into rental housing and set appropriate rents in accordance with the market conditions and the affordability of the target groups. Each unit could be divided into 2 rooms with an area of at least 8 sq. meters per room and the rest of the unit could be used as a shared functional area. This would reduce the rents, add variety to the rental housing and offer more choices to the target groups.

Department :Housing.....Student's Signature *Kittima.*
Field of Study :Housing.....Advisor' Signature *K. Panitchpakdi*
Academic Year :2009.....Co-Advisor's Signature *Pree*

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ก็ด้วยความช่วยเหลือให้คำแนะนำจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก หัวหน้าภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ ศาสตราจารย์เกียรติคุณ นุรอนศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ซึ่งอาจารย์ทั้ง 2 ท่านได้สละเวลาอันมีค่าคอยให้คำปรึกษาด้วยความเอาใจใส่และทุ่มเทตลอดการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

กราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภินธุ์ เมฆวิชัย ประธานกรรมการสอบ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร และคุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์ ในความความกรุณาที่สละเวลาเข้าร่วมสอบวิทยานิพนธ์ และให้คำแนะนำอย่างดียิ่ง

ขอขอบพระคุณผู้บริหารและพนักงานงานการเคหะแห่งชาติที่สละเวลาในการให้สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ห้องสมุดการเคหะแห่งชาติ ทุกท่าน ที่เอื้อเฟื้อเอกสาร, เพื่อนๆ ภาควิชาเคหการรุ่น 21X ทุกคนที่คอยช่วยเหลือและให้กำลังใจมาโดยตลอด

สุดท้ายกราบขอบพระคุณบิดา มารดา คุณโสภณ รุ่งกระจ่าง ที่คอยให้กำลังใจและเป็นแรงผลักดันอันยิ่งใหญ่ ตลอดจน ครูบาอาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้คำแนะนำสั่งสอน แก่ผู้วิจัยจนสำเร็จการศึกษา

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	7
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	7
1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	8
1.5 คำจำกัดความของที่ใช้ในการวิจัย	9
1.6 วิธีการดำเนินการวิจัย	9
1.7 การวิเคราะห์และสรุปผล.....	11
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	12
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับองค์ประกอบชุมชน.....	12
2.2 แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ.....	15
2.3 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับแหล่งงาน ที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน.....	21
2.4 การวิเคราะห์การตลาดอสังหาริมทรัพย์.....	26
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ด้านการตลาด.....	28
2.6 โครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติ	29
2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	36

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	39
3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	39
3.2 การกำหนดกลุ่มประชากร	41
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	44
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	44
บทที่ 4 รายละเอียดและสภาพทั่วไปของ โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ.....	47
4.1 ความเป็นมาของโครงการ.....	47
4.2 การก่อสร้างและลักษณะของสัญญา.....	47
4.3 ที่ตั้งและรายละเอียดโครงการ	48
4.4 การวิเคราะห์สภาพที่ตั้งโครงการ	54
4.5 สถานการณ์ปัจจุบันของอาคารคงเหลือ	55
4.6 การบริหารชุมชนอาคารคงเหลือปัจจุบัน.....	61
4.7 การบริหารการขายอาคารคงเหลือปัจจุบัน.....	62
4.8 ปัญหาจากอาคารคงเหลือ.....	64
บทที่ 5 แนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ โครงการบ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ 1	67
5.1 แนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการเปลี่ยนเป็นองค์ประกอบชุมชน..	67
5.1.1 สภาพอุปทานโดยรวมขององค์ประกอบชุมชน.....	67
5.1.2 ด้านอุปสงค์เบื้องต้น	75
5.1.3 โอกาสทางด้านการตลาดเบื้องต้น.....	76
5.1.4 การวิเคราะห์แนวทางเลือก.....	78
5.2 แนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่น.....	83
5.2.1 สภาพอุปทานโดยรวมของที่อยู่อาศัย.....	83
5.2.2 ด้านอุปสงค์เบื้องต้น	88
5.2.3 โอกาสทางด้านการตลาดเบื้องต้น.....	88
5.2.4 การวิเคราะห์แนวทางเลือก.....	90

5.3	แนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการเปลี่ยนเป็นองค์ประกอบอื่น.....	94
5.3.1	สภาพอุปทานโดยรวมขององค์ประกอบอื่น.....	94
5.3.2	ด้านอุปสงค์เบื้องต้น.....	96
5.3.3	โอกาสทางด้านการตลาดเบื้องต้น.....	97
5.3.4	การวิเคราะห์แนวทางเลือก.....	98
บทที่ 6	สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อเสนอแนะ.....	104
6.1	สถานการณ์อาคารคงเหลือโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1.....	104
6.2	แนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือเบื้องต้น.....	105
6.3	อภิปรายผล.....	111
6.4	ข้อเสนอแนะ.....	112
6.4.1	ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย.....	112
6.4.2	ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา.....	114
6.4.3	ข้อเสนอแนะในการทำการวิจัยครั้งต่อไป.....	115
	รายการอ้างอิง.....	116
	ภาคผนวก.....	118
	ภาคผนวก ก.....	119
	ภาคผนวก ข.....	129
	ภาคผนวก ค.....	133
	ภาคผนวก ง.....	136
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	139

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	แสดงจำนวนอาคารคงเหลือแยกตามพื้นที่.....	4
ตารางที่ 1.2	แสดงจำนวนอาคารคงเหลือตามจังหวัดในพื้นที่ปริมณฑล.....	4
ตารางที่ 1.3	แสดงจำนวนอาคารคงเหลือแยกกลุ่มโครงการ.....	6
ตารางที่ 4.1	แสดงสัดส่วนการลดลงต่อเดือนของอาคารคงเหลือ.....	56
ตารางที่ 5.1	แสดงแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาโดยปรับเป็นองค์ประกอบชุมชน.....	83
ตารางที่ 5.2	แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยภาคเอกชน.....	84
ตารางที่ 5.3	แสดงแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาโดยปรับเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่น..	93
ตารางที่ 5.4	แสดงแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาโดยปรับเป็นองค์ประกอบอื่น.....	100
ตารางที่ 5.5	แสดงสรุปภาพรวมแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ.....	101

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1.1	กราฟแสดงสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-5.....	3
แผนภูมิที่ 3.1	กรอบงานวิจัย	46



ศูนย์วิทยพัทยาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

หน้า

แผนภาพที่ 1.1	แสดงการจัดกลุ่มโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 5 กลุ่ม ในเขตพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ.....	5
แผนภาพที่ 4.1	แสดงแผนที่บริเวณที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1.....	50
แผนภาพที่ 4.2	แสดงภาพถ่ายทางอากาศในรัศมี 5 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการ	50
แผนภาพที่ 4.3	แสดงแผนผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1.....	51
แผนภาพที่ 4.4	แสดงเส้นทางการเข้าถึงที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1.....	54
แผนภาพที่ 4.5	แสดงรายละเอียดปริมาณอาคารคงเหลือของอาคารทั้ง 85 หลัง.....	57
แผนภาพที่ 4.6	แสดงพื้นที่บริเวณด้านทิศเหนือติดกับที่ดินเอกชน.....	65
แผนภาพที่ 4.7	แสดงพื้นที่บริเวณติดกับโครงการบ้านเอื้ออาทรแพรรษา 14.....	65
แผนภาพที่ 4.8	แสดงพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกติดกับตลาดนิคมบางปู.....	65
แผนภาพที่ 4.9	แสดงพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกติดกับร้านค้า ธนาคาร.....	65
แผนภาพที่ 4.10	แสดงพื้นที่บริเวณด้านทิศใต้ติดหมู่บ้านจัดสรร.....	65
แผนภาพที่ 4.11	แสดงพื้นที่บริเวณด้านทิศใต้ติดหมู่บ้านจัดสรร	65
แผนภาพที่ 4.12	แสดงสภาพบริเวณด้านหน้าโครงการ.....	66
แผนภาพที่ 4.13	แสดงบริเวณทางเข้าโครงการ.....	66
แผนภาพที่ 4.14	แสดงสภาพภายในโครงการปัจจุบัน.....	66
แผนภาพที่ 4.15	แสดงสภาพภายในโครงการปัจจุบัน.....	66
แผนภาพที่ 4.16	แสดงสภาพภายในโครงการปัจจุบัน.....	66
แผนภาพที่ 4.17	แสดงรูปแบบศูนย์ชุมชนปัจจุบันเป็นที่ทำการสหกรณ์บริการชุมชน.....	66
แผนภาพที่ 5.1	แสดงที่ตั้งสถานพยาบาล.....	69
แผนภาพที่ 5.2	แสดงที่ตั้งคลินิกเอกชน.....	69
แผนภาพที่ 5.3	แสดงที่ตั้งของสถานศึกษาระดับอนุบาล ประถม และมัธยม	70
แผนภาพที่ 5.4	แสดงที่ตั้งธนาคารพาณิชย์.....	72
แผนภาพที่ 5.5	แสดงที่ตั้งของตลาดสด.....	72
แผนภาพที่ 5.6	แสดงที่ตั้งของร้านค้าต่าง ๆ.....	73
แผนภาพที่ 5.7	แสดงที่ตั้งซูเปอร์มาร์เก็ต.....	74

แผนภาพที่ 5.8	แสดงที่ตั้งสถานที่ราชการและหน่วยงานเอกชน.....	75
แผนภาพที่ 5.9	แสดงที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า หรือที่อยู่อาศัยรวม.....	87
แผนภาพที่ 5.10	แสดงที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรเอกชน.....	87
แผนภาพที่ 5.11	แสดงที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม.....	95
แผนภาพที่ 5.12	แสดงที่ตั้งของโรงแรม.....	96
แผนภาพที่ 6.1	แสดงแปลนรูปแบบอาคารพักอาศัยเดิม.....	108
แผนภาพที่ 6.2	แสดงแปลนรูปแบบอาคารพักอาศัยใหม่สำหรับการปรับเป็นอาคารเช่า.....	108
แผนภาพที่ 6.3	แสดงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการกำหนดเป็นอาคารเช่า.....	109
แผนภาพที่ 6.4	แสดงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการกำหนดเป็นอาคารร้านค้า.....	110
แผนภาพที่ 6.5	แสดงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการกำหนดเป็นโรงเรียน.....	111



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การเคหะแห่งชาติ ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ภายใต้ชื่อ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการชั้นผู้น้อยและพนักงานหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้ได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ โดยมีกรอบเป้าหมายจำนวน 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546-2551 (การเคหะแห่งชาติ, 2551: 1) กำหนดรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (กำหนดตามระดับรายได้ปี พ.ศ. 2546-2547) รายได้ครัวเรือนไม่เกิน 17,500 บาทต่อเดือน (ปี พ.ศ. 2548-2549) รายได้ครัวเรือนไม่เกิน 22,000 บาทต่อเดือน (ปี พ.ศ. 2550) และรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 30,000 บาทต่อเดือน (ปี พ.ศ. 2551-2552) และกำหนดรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือน (ปี 2552) เป็นต้นมา

การจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา ได้มีการกำหนดการก่อสร้างโดยได้การประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยจากประชาชนที่ยื่นจองสิทธิ ประกอบด้วยประชาชนทั่วไปและผู้ลงทะเบียนแก้ไขปัญหาสังคมและความยากจนที่ให้ความสนใจจองสิทธิโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ และกำหนดเงื่อนไขการก่อสร้างโดยพิจารณาจากจำนวนผู้ยื่นจองสิทธิประมาณ 2 เท่า ของจำนวนหน่วยก่อสร้างในแต่ละโครงการ (การเคหะแห่งชาติ, 2548: 2-3) โดยมีได้มีการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (Effective Demand) ของแต่ละโครงการในแต่ละพื้นที่ที่มีการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังนั้นจึงส่งผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งต่อมาพบว่าบางโครงการมีปริมาณผู้ที่ต้องการซื้อและยื่นจองสิทธิไม่ครบตามจำนวนคงเหลือจำนวนประชาชนที่สนใจแท้จริงเพียงบางส่วนเท่านั้น และส่งผลให้การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาโดยมีจำนวนอาคารคงเหลือในหลายโครงการที่ ดำเนินการก่อสร้าง และส่งผลให้ประสิทธิภาพการขาดทุนตามมา โดยพบว่าปัญหาหลักในการ ดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ประกอบด้วย (รายงานฉบับแปล PRO-POOR HOUSING FINANCE , 2552: 36-37) ประกอบด้วย

1. ข้อด้อยของนโยบาย “ราคาเดียวทุกทำเล” คือ กำหนดราคาขายบ้านเท่ากันทั่วประเทศในราคา 390,000 บาท ทุกหน่วยของโครงการ ขณะที่ผู้ซื้อในแต่ละพื้นที่ มิได้มีระดับรายได้เดียวกัน รวมถึงไม่สอดคล้องกับกำลังของผู้ซื้อด้วย

2. ความไม่สอดคล้องระหว่างอุปทานและอุปสงค์ เนื่องจากจำนวนโครงการในบางพื้นที่มีจำนวนมากกว่าความต้องการ อาทิ พื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ทำเลที่ตั้งโครงการและการออกแบบทางกายภาพของบ้านในหลายกรณีนั้นไม่ตรงกับความต้องการของผู้ซื้อ เช่น ใช้แบบบ้านมาตรฐาน 2 ชั้น บนที่ดินแปลงเล็ก (ขนาด 80 ตารางเมตร หน้ากว้าง 6 เมตร หรือมากกว่า) นั้น เหมาะกับผู้ซื้อในเขตกรุงเทพมหานคร แต่ไม่ตรงกับความต้องการของผู้ซื้อในต่างจังหวัดซึ่งมีที่ดินราคาถูกกว่าและเนื้อที่ดินมากกว่า

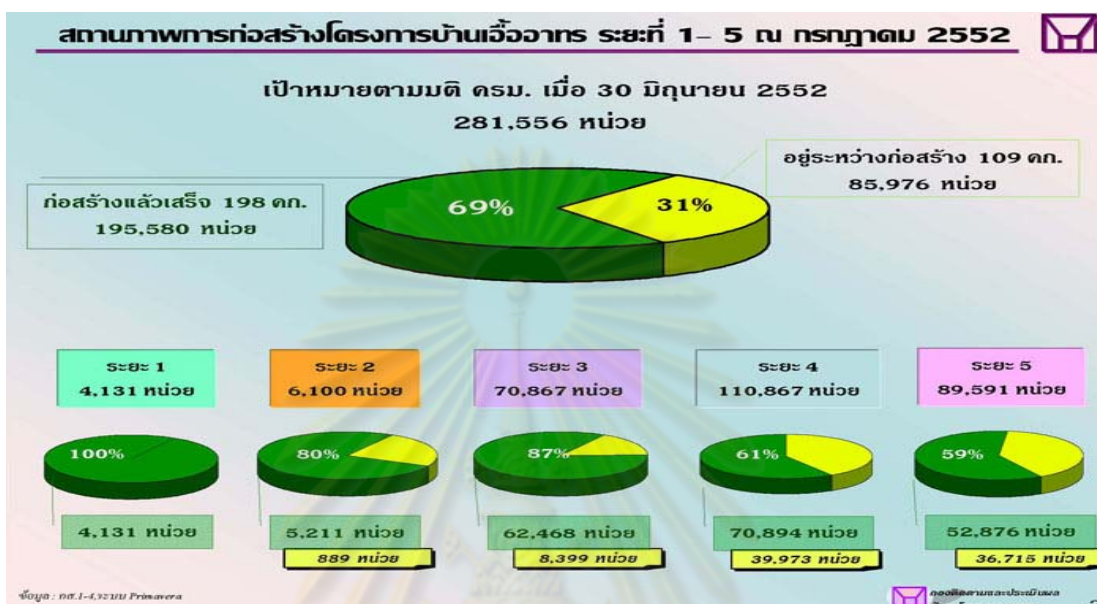
3. การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซื้อ เมื่อแรกเริ่มนั้นค่าผ่อนรายเดือนเท่ากับ 1,500 บาทต่อเดือน ต่อมาอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น (จากเดิมกำหนดอัตราร้อยละ 4 ต่อปี เพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี) ส่งผลทำให้อัตราดอกเบี้ยชำระค่าวงวดรายเดือนเพิ่มขึ้นเป็น 2,400 บาทต่อเดือน

4. การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรของธนาคารต่ำกว่าที่ได้คาดหวังไว้ โครงการได้มีการสมมติฐานว่าธนาคารต่าง ๆ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะพร้อมที่จะให้เงินกู้กับผู้ซื้อบ้านโครงการของการเคหะแห่งชาติ อย่างไรก็ตามความต้องการหลักฐานแสดงรายได้และเอกสารต่าง ๆ ส่งผลให้จำกัดการเข้าถึงเงินกู้สำหรับผู้ที่ต้องการบ้านของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีประวัติทางการเงินเพียงเล็กน้อย อัตราการอนุมัติเงินกู้จึงต่ำกว่าเป้าหมาย

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้นในโครงการบ้านเอื้ออาทร จึงทำให้มีการปรับลดจำนวนหน่วยจาก 601,252 หน่วย คงเหลือ 300,504 หน่วย ในสมัยของรัฐบาลพลเอกสุรยุทธ์ จุลานนท์ ต่อมารัฐบาลของนายกรัฐมนตรีนอร์อิทธิ เวชชาชีวะ ได้มีมติเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 อนุมัติให้การเคหะแห่งชาติ ปรับลดจำนวนหน่วยก่อสร้างจาก 300,504 หน่วย คงเหลือ 281,556 หน่วย เพื่อบรรเทาภาระทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ โดยคณะรัฐมนตรีชุดดังกล่าวได้อนุมัติงบประมาณสำหรับต้นทุนดอกเบี้ยของโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวนหนึ่ง นอกจากนี้รัฐบาลยังได้มอบหมายให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ตรวจสอบหาแนวทาง และรูปแบบต่างๆ เพื่อลดต้นทุนทางการเงินที่การเคหะแห่งชาติรับภาระ และหาแนวทางต่าง ๆ เพื่อลดจำนวนอาคารคงเหลือ

ในเดือนกรกฎาคม 2552 การเคหะแห่งชาติ ได้จัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรมาแล้วรวม 5 ระยะ โดยในโครงการบางส่วนพบว่ามี การดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วและส่งมอบให้ประชาชนเข้าอยู่อาศัยได้แล้วจำนวน 198 โครงการ รวม 195,580 หน่วย และอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง 109 โครงการ รวม 85,976 หน่วย เมื่อจำแนกสถานภาพการก่อสร้างโครงการ

บ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-5 ตามระยะที่ดำเนินโครงการ (การเคหะแห่งชาติ, 2552 : ออนไลน์) โดยมีกราฟแสดงตามแผนภูมิที่ 1.1 ดังนี้



แผนภูมิที่ 1.1 กราฟแสดงสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-5

จากข้อมูลในเดือนกรกฎาคม 2552 พบว่าการเคหะแห่งชาติ ยังมีจำนวนอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรทั่วประเทศ จำนวนรวมทั้งสิ้น 71,717 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายรวม 27,969.63 ล้านบาท (คำนวณจากราคาขายเงินสด 390,000 บาทต่อหน่วย) ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติ ต้องแบกรับภาระต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ส่งผลให้ต้นทุนโดยรวมสูง รวมทั้งมีภาระดอกเบี้ยจ่ายจากอาคารคงเหลือดังกล่าว และประสบปัญหาทางการเงินต่อเนื่องเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน โดยเมื่อจำแนกจำนวนอาคารคงเหลือตามพื้นที่พบว่าพื้นที่ปริมณฑล (5 จังหวัด ประกอบด้วยจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรปราการ และสมุทรสาคร) มีอาคารคงเหลือในพื้นที่มากที่สุด (รายงานผลการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรแบ่งตามพื้นที่, 2552: 1-7) จำนวนรวม 45,553 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 63.49 ของจำนวนอาคารคงเหลือรวมทั้งสิ้นในโครงการบ้านเอื้ออาทร สรุปรายละเอียดตามตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนอาคารคงเหลือแยกตามพื้นที่

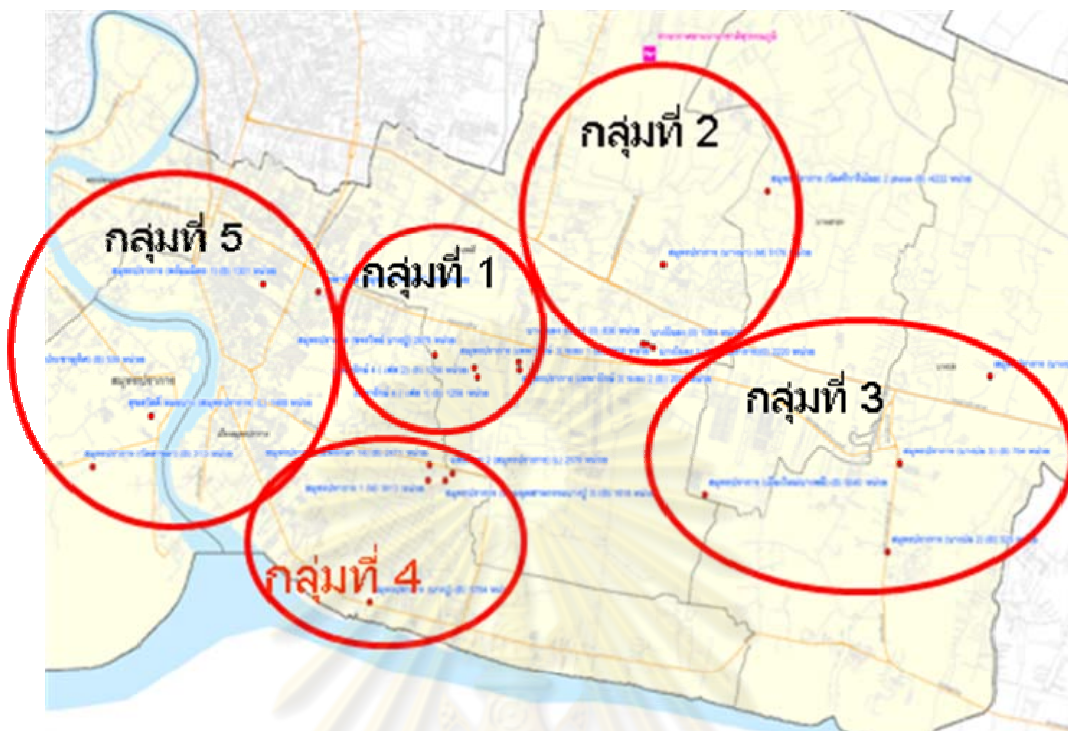
พื้นที่	โครงการ	จำนวนหน่วยรวม	จำนวนหน่วยคงเหลือ	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	33	49,845	3,671	7.40
ปริมณฑล	97	139,634	45,553	32.60
ภูมิภาค	183	92,077	22,493	24.00
รวม	313	281,556	71,717	64.40

จากตารางที่ 1 พื้นที่ปริมณฑลมีจำนวนอาคารคงเหลือมากที่สุด เมื่อจำแนกตามราย 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดนครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และ สมุทรสาคร) สรุปรายละเอียดตามตารางที่ 1.2

ตารางที่ 1.2 แสดงจำนวนอาคารคงเหลือตามจังหวัดในพื้นที่ปริมณฑล

พื้นที่	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วยรวม	จำนวนหน่วยคงเหลือ	ร้อยละ
นครปฐม	19	16,473	5,611	34.06
นนทบุรี	12	23,045	1,694	7.35
ปทุมธานี	32	40,021	10,624	26.55
สมุทรปราการ	25	49,101	20,092	40.92
สมุทรสาคร	9	11,067	7,532	68.06
รวม	97	139,634	45,553	32.60

จากข้อมูลตารางที่ 2 พบว่าจังหวัดสมุทรปราการมีโครงการบ้านเอื้ออาทรก่อสร้างรวม 25 โครงการ มีจำนวนหน่วยก่อสร้างรวม 49,101 หน่วย มีจำนวนอาคารคงเหลือ (รายงานผลการขยายโครงการบ้านเอื้ออาทรแบ่งตามพื้นที่, 2552: 1-7) รวม 20,092 หน่วย โดยเป็นจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยก่อสร้างและมีจำนวนอาคารคงเหลือมากที่สุด หากพิจารณาตามลักษณะและทำเลที่ตั้งโครงการซึ่งลักษณะที่ตั้งใกล้เคียงกันและมีการกระจุกตัวของโครงการสามารถจัดกลุ่มออกเป็น 5 กลุ่ม รายละเอียดที่ตั้งโครงการตามแผนภาพที่ 1.1



แผนภาพที่ 1.1 แสดงการจัดกลุ่มที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 5 กลุ่ม

กลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่บริเวณถนนเทพารักษ์ จำนวน 7 โครงการ ประกอบด้วยโครงการบ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์ 3 ระยะ 1 ระยะ 2 ระยะ 3 โครงการบ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์ 4 ระยะ 1 ระยะ 2 ระยะ 3 โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการจรัญวิทย์บางปู

กลุ่มที่ 2 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด จำนวน 6 โครงการ ประกอบด้วยโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ(บางนา) โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโพงระยะ 1 ระยะ 2 ระยะ 3 โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ (วัดศรีวารีน้อย) ระยะ 1 ระยะ 2

กลุ่มที่ 3 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางบ่อและอำเภอบางพลี จำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการบางบ่อ(แปลงใหม่) โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ(บางบ่อ 3) และโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ(เมืองใหม่บางพลี)

กลุ่มที่ 4 ตั้งอยู่บริเวณถนนแพรงษา และถนนสุขุมวิท จำนวน 5 โครงการ ประกอบด้วยโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ(แพรงษา 2) โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ(นิคมอุตสาหกรรมบางปู 3) โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ(แพรงษา 14) โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 4 (บางปู)

กลุ่มที่ 5 ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกเทพารักษ์ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการบ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์(สมุทรปราการ) โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ(พร้อมมิตร 1) โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ(ประชาอุทิศ) โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ(วัดสาขลา)

โดยสรุปรายละเอียดข้อมูลโครงการและจำนวนอาคารคงเหลือในกลุ่มต่าง ๆ ตามตารางที่ 1.3

ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนอาคารคงเหลือแยกกลุ่มโครงการ ในจังหวัดสมุทรปราการ

พื้นที่	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วยรวม	จำนวนหน่วยคงเหลือ	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	7	8,778	2,812	32.03
กลุ่มที่ 2	6	14,884	5,316	35.72
กลุ่มที่ 3	3	7,525	3,726	49.51
กลุ่มที่ 4	5	11,944	6,946	58.15
กลุ่มที่ 5	4	6,000	1,292	21.53
รวม	25	49,101	20,092	40.92

เมื่อพิจารณาข้อมูลการจัดกลุ่มจำนวนอาคารคงเหลือ พบว่าทุกกลุ่มมีปัญหาอาคารคงเหลือทั้งสิ้น จากจำนวนรวม 25 โครงการ พบว่ามีจำนวน 13 โครงการ ที่ยังมีอาคารคงเหลือมากกว่าร้อยละ 50 โดยกลุ่มที่มีปัญหาอาคารคงเหลือจำนวนมากที่สุด รายงานผลการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรแบ่งตามพื้นที่, 2552: 3) คือกลุ่มที่ 4 ทำเลที่ตั้งบนถนนแพรงษา โดยตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงโรงงานอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ มีการก่อสร้างจำนวน 5 โครงการ รวม 11,944 หน่วย ส่วนใหญ่มีขนาดโครงการตั้งแต่ 1,500 หน่วยขึ้นไป และดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยทุกโครงการ โดยมีจำนวนอาคารคงเหลือที่ยังอยู่ระหว่างขายจำนวน 6,946 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.15 สูงกว่าอาคารคงเหลือในกลุ่มอื่นๆ เมื่อพิจารณาทำเลที่ตั้งพบว่าการก่อสร้างโครงการในพื้นที่ใกล้เคียงกันและบางโครงการมีพื้นที่อยู่ติดกัน จึงทำให้เกิดการแย่งลูกค้าหรือแย่งผู้ซื้ออาคารกันเองภายในกลุ่ม จากการศึกษาในกลุ่มที่ 4 พบว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีการก่อสร้างอาคารเสร็จและส่งมอบให้กับประชาชนเข้าอยู่อาศัยตั้งแต่เดือนตุลาคม 2549 โดยเป็นโครงการที่มีจำนวนหน่วยก่อสร้างและมีจำนวนอาคารคงเหลือมากที่สุดใน

กลุ่ม รวม 2,051 หน่วย จากจำนวนหน่วยก่อสร้าง 3,813 หน่วยซึ่งแม้ว่าโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและอยู่ใกล้แหล่งงานขนาดใหญ่ คือ นิคมอุตสาหกรรมบางปูที่มีจำนวนแรงงานรวม 58,680 คน (สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมบางปู, 2552: 67) ยังไม่นับรวมแรงงานที่อยู่ในโรงงานอุตสาหกรรมโดยรอบโครงการ แต่เนื่องจากแรงงานในพื้นที่ไม่มีความมั่นคงในการประกอบอาชีพ โดยส่วนใหญ่มีความต้องการเช่ามากกว่าความต้องการซื้อ จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ส่งผลทำให้เกิดอาคารคงเหลือในโครงการเป็นจำนวนดังกล่าวและส่งผลให้ไม่มีรายรับเข้าสู่การเคหะแห่งชาติ รวมทั้งสิ้น 7,819.18 ล้านบาท และต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยเงินลงทุนนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2549 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2552 เป็นระยะเวลารวม 36 เดือน และเป็นสาเหตุใหญ่ที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินของการเคหะแห่งชาติในปัจจุบัน

จากข้อมูลการศึกษาวิจัยแนวทางการแก้ไขปัญหาเบื้องต้นในโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดสมุทรปราการและลาดกระบัง ผลการศึกษาพื้นที่บริเวณกลุ่มที่ 4 ที่มีทำเลตั้งอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมบางปู ใกล้แหล่งงาน และชุมชนอยู่อาศัย เนื่องจากบริเวณใกล้เคียงมีการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรรวม 5 โครงการ โดยให้ดำเนินการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่หรือปรับปรุงรูปแบบเป็นอาคารเช่า นอกเหนือ จึงเกิดคำถามว่ามีแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลืออื่น ๆ อีกหรือไม่สำหรับการแก้ปัญหาในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 โดยจะเป็นการช่วยให้การเคหะแห่งชาติมีจำนวนอาคารคงเหลือลดลง อีกทั้งยังทำให้มีรายรับเพิ่มขึ้นและช่วยลดปัญหาการขาดทุนของการเคหะแห่งชาติ ได้ในระดับหนึ่งและเพื่อเป็นแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือสำหรับโครงการอื่น ๆ ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสถานการณ์และสภาพอาคารคงเหลือ ในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

2. เสนอแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือเบื้องต้น สำหรับอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา โดยการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทร ศึกษาข้อมูลสภาพแวดล้อมของที่ตั้งองค์ประกอบ

ชุมชน กิจกรรมการใช้พื้นที่บริเวณโดยรอบในรัศมีไม่เกิน 5 กิโลเมตร จากบริเวณที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 สภาพแวดล้อมภายในโครงการและภายนอกโครงการ สภาพอาคารคงเหลือปัจจุบัน การดำเนินการด้านการขาย การดูแลชุมชนและการบริหารอาคารคงเหลือ รวมทั้งมีการศึกษาแนวทางเลือกวิธีการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือเบื้องต้น ข้อดี ข้อจำกัด ผลกระทบของแต่ละแนวทางเลือก และนำเสนอแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือที่มีความเป็นไปได้มากที่สุดและเป็นแนวทางที่ดีที่สุด

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

1.3.2.1 ศึกษาข้อมูลอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ ตั้งอยู่บนถนนแพรกษาซอย 14 หรือถนนนิคมอุตสาหกรรมบางปู อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

1.3.2.2 ศึกษาสภาพตลาดขององค์ประกอบเคหะชุมชน ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าและขาย องค์ประกอบอื่นที่นอกเหนือทุกประเภทในพื้นที่ศึกษาโดยกำหนดรัศมี 5 กิโลเมตร จากบริเวณที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

1.4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยสำหรับกลุ่มประชากรอาคารคงเหลือทุกหน่วยไม่สามารถดำเนินการถ่ายภาพภายในอาคารได้ มีข้อจำกัดเนื่องจากมีอาคารคงเหลือจำนวนมากและมีการปิดล็อกกุญแจทุกหน่วย ดังนั้น จึงสามารถถ่ายภาพภายในอาคารได้เฉพาะบางหน่วยสำหรับการถ่ายภาพอาคารภายนอกทั้ง 85 อาคาร ได้ถ่ายภาพเฉพาะบางอาคารเนื่องจากมีลักษณะอาคารและสภาพภายนอกที่ใกล้เคียงกัน

1.4.2. การสำรวจสภาพตลาดขององค์ประกอบเคหะชุมชนและองค์ประกอบอื่นที่นอกเหนือในพื้นที่ศึกษาไม่สามารถดำเนินการศึกษาในเชิงลึกได้ มีข้อจำกัดทางด้านเวลา ดังนั้นจึงดำเนินการสำรวจเฉพาะบริเวณที่ตั้ง ทำเล และสภาพตลาดเบื้องต้น

1.4.3. การสำรวจสภาพตลาดของที่อยู่อาศัยรวม(ประเภทอาคารเช่า) ทุกโครงการในพื้นที่ศึกษาไม่สามารถดำเนินการสำรวจได้ทุกโครงการ เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านเวลาและการเก็บรายละเอียดข้อมูลของโครงการไม่มีเจ้าหน้าที่อยู่ประจำ หรือ ไม่มีผู้อยู่อาศัยในโครงการในเวลาที่ผู้วิจัยได้ไปสำรวจไม่พบหรือไม่สามารถเข้าไปสอบถามข้อมูลได้เนื่องจากมีการปิดล็อกกุญแจรั้วอาคารเช่าไว้ ประกอบกับมีจำนวนโครงการอาคารเช่าปริมาณมากเนื่องจากเป็นพื้นที่ตั้ง

ของโรงงานอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรมบางปูซึ่งมีแรงงานทำงานจำนวนมาก สำหรับโครงการที่ห้องพักอาศัยหรือโครงการอาคารเช่าและอัตราค่าเช่า มีลักษณะใกล้เคียงกัน ดังนั้นจึงใช้โครงการอาคารเช่าที่มีรายละเอียดข้อมูลครบถ้วน เป็นตัวแทนของโครงการอาคารเช่าในพื้นที่ศึกษา

1.4.4 การทดสอบตลาดสำหรับแนวทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการปรับเปลี่ยนเป็นอาคารเช่า จึงใช้จำนวนตัวอย่างเพื่อศึกษาทัศนคติ จำนวน 112 ตัวอย่าง และแนวทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการปรับเปลี่ยนเป็นร้านค้าชุมชน จำนวน 20 ตัวอย่าง เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านเวลา

1.5 คำจำกัดความของคำที่ใช้ในการวิจัย

โครงการบ้านเอื้ออาทร หมายถึง โครงการที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย รวมถึงข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของรัฐ โดยมุ่งเน้นครัวเรือนที่มีรายได้ต่อเดือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (ตามการกำหนดระดับรายได้ในปี 2546) เพื่อให้ได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่สามารรับภาระได้

อาคารคงเหลือ หมายถึง ห้องชุดที่ยังไม่มีเจ้าของ ซึ่งอยู่ในอาคารที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว หรือ ห้องชุดที่ลูกค้าซื้อแล้วได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้วแต่ไม่สามารถผ่อนชำระกับสถาบันการเงินได้ และการเคหะแห่งชาติ ต้องดำเนินการยึดห้องชุดกลับคืนมาขายใหม่ หรือ ห้องชุดที่ลูกค้าซื้อแล้วอยู่ระหว่างการพิจารณาจากสถาบันการเงิน แต่ลูกค้าขอคืนอาคารทำให้การเคหะแห่งชาติต้องนำมาขายใหม่ หรือห้องชุดที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้การวิจัยโดยการสำรวจ (Survey Research) ร่วมกับการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องด้วยตัวของผู้วิจัยเอง เพื่อทำให้เกิดความเข้าใจในเรื่องต่าง ๆ ที่ทำการศึกษา โดยการลงสำรวจภาคสนาม โดยมีลำดับขั้นตอนของการวิจัยดังนี้

1.6.1 ข้อมูลด้านทฤษฎี

- เก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารจากแหล่งต่าง ๆ ได้แก่ เอกสาร หนังสือ วารสาร รายงาน และสิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อทราบที่มาและรายละเอียดโครงการบ้านเอื้ออาทร

สมุทรปราการ 1 โดยการรวบรวมข้อมูลเอกสารจากหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ยังใช้แหล่งข้อมูลจากทางอินเทอร์เน็ตในการค้นคว้าด้วย

- ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่มีเนื้อหาของงานวิจัยใกล้เคียงกับหัวข้อที่ทำการศึกษาวิจัย

- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ได้แก่ พระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ เทศบัญญัติตำบลแพรกษา ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลแพรกษาใหม่ พระราชบัญญัติสถานศึกษา พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติค้าปลีกและค้าส่ง กฎกระทรวง

- ข้อมูล รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับจำนวนอาคารคงเหลือโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ

1 1.6.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

- การสำรวจ การสังเกต การบันทึกข้อมูล และการถ่ายรูป สภาพอาคารคงเหลือภายในอาคารและสภาพภายนอกอาคาร สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 สภาพองค์ประกอบเคหะชุมชน องค์ประกอบอื่นในพื้นที่ศึกษา และการสอบถามข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยรวมภาคเอกชน(ประเภทเช่า)และโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนที่เปิดขายในปัจจุบัน

- การสัมภาษณ์พนักงานการเคหะแห่งชาติผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อทราบแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือหรืออาคารว่างในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการภาคเอกชนในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อทราบทัศนคติและแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือที่มีต่อโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

- การสอบถาม โดยการใช้แบบสอบถามกลุ่มผู้เช่าที่อาศัยอยู่ในอาคารเช่าและผู้ประกอบการค้า บริเวณโดยรอบโครงการ เพื่อทราบข้อมูลทั่วไป ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลที่พักอาศัย ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าเบื้องต้น และความคิดเห็นต่ออัตราค่าเช่ากรณีมีการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นอาคารเช่า

- การจัดประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) ผู้บริหารระดับกลางของการเคหะแห่งชาติ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 เพื่อทราบทราบทัศนคติและแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือที่มีต่อโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

1.7 การวิเคราะห์และสรุปผล

โดยการนำผลที่ทำการศึกษาทั้งด้านทฤษฎี และปฐมภูมิมาสรุปวิเคราะห์โดยใช้หลักเกณฑ์ด้านการตลาด ด้านกายภาพ ข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ การปรับเปลี่ยนสภาพอาคารคงเหลือ ด้านการตลาดและการปรับเปลี่ยนอาคาร เพื่อสรุปเป็นแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือที่เหมาะสมและมีความเป็นไปได้เบื้องต้นมากที่สุด

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือเบื้องต้นในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1
2. เพื่อทราบข้อจำกัดของแต่ละแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาคารคงเหลือ
3. เพื่อทราบแนวทางเลือกที่มีความเป็นไปได้ในการแก้ปัญหาเบื้องต้นอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 เพื่อใช้เป็นแนวทางการศึกษาการแก้ไขปัญหาคารคงเหลือในเชิงลึกต่อไป

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษางานวิจัยเรื่องแนวทางการแก้ไขปัญหาเบื้องต้นอาคารคงเหลือที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในโครงการบ้านเอื้ออาทร: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานการณ์และสภาพอาคารคงเหลือ และเสนอแนะแนวทางเลือกการแก้ปัญหาเบื้องต้นสำหรับอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทร ในบทนี้ผู้วิจัยได้ค้นคว้ารวบรวมข้อมูลแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการแนวคิดของการศึกษาเพื่อนำมาประมวลเป็นข้อมูลพื้นฐาน แนวทางการศึกษา และเพื่อให้การวิจัยเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งเอาไว้ประกอบด้วยหัวข้อ ดังนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับองค์ประกอบชุมชน
2. แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
3. แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวกับแหล่งงาน ที่อยู่อาศัย และ ที่ทำงาน
4. การวิเคราะห์การตลาดสังหาริมทรัพย์
5. แนวความคิดด้านการวิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย
6. โครงการบ้านเอื้ออาทร
7. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับองค์ประกอบชุมชน

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการออกแบบชุมชน และให้ได้ชุมชนที่สมบูรณ์แบบโดยประชาชนได้อยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการปรับปรุงให้ดีขึ้น ทั้งด้านการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นโดยกำหนดว่าอย่างน้อยที่สุดชุมชนนั้นๆ จะต้องมีส่วนใดบ้าง ขนาดเท่าไร จึงจะเป็นการสนองความต้องการอันจำเป็นที่สุดของชุมชนนั้นได้ ตลอดจนการกำหนดขนาดของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและชุมชนนั้นจะต้องมีความสอดคล้องกับชุมชนข้างเคียงและภูมิสภาพ เป็นการช่วยจรรโลงให้เกิดทัศนียภาพของเมืองที่ดี และเป็นชุมชนสมบูรณ์แบบที่มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จะเกื้อหนุนชุมชนได้อย่างเหมาะสม และควรจะได้จัดทำผังเฉพาะพร้อมกันกับผังในโครงการด้วย ทั้งนี้เพื่อประกันว่าโครงการที่อยู่อาศัยจะเป็นชุมชนที่สมบูรณ์ จึงต้องกำหนดมาตรฐานต่าง ๆ ของชุมชน (การเคหะแห่งชาติ, 2538: 1-1-2-8) ดังนี้

1. ขนาดของชุมชน การเคหะแห่งชาติได้แบ่งชุมชนออกเป็น 4 ขนาด ประกอบด้วยชุมชนชนชนขนาดหมู่บ้าน ชุมชนขนาดตำบล ชุมชนขนาดอำเภอ และ ชุมชนขนาดเมือง โดยงานวิจัยได้กล่าวถึงรายละเอียดของชุมชนขนาดอำเภอ และชุมชนขนาดเมือง ดังนี้

- ชุมชนขนาด “อำเภอ” ประกอบด้วยชุมชนขนาดตำบล 3 หน่วย จำนวนหน่วยอยู่อาศัยประมาณ 4,800 หน่วย (3,600-6,000 หน่วย) มีจำนวนประชากรประมาณ 24,000 คน (18,000-30,000 คน)

- ชุมชนขนาด “เมือง” ประกอบด้วยชุมชนขนาดอำเภอ 3 หน่วย จำนวนหน่วยอยู่อาศัยประมาณ 14,000 หน่วย (10,800-18,000 หน่วย) มีจำนวนประชากรประมาณ 72,000 คน (54,000-90,000 คน)

2. ความหนาแน่นของชุมชน การกำหนดความหนาแน่นของชุมชนในแต่ละโครงการมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

- โครงการเคหะชุมชนในเขตเมืองถือเกณฑ์ความหนาแน่น 10-30 ครอบครัวต่อไร่

- โครงการเคหะชุมชนในเขตชานเมืองถือเกณฑ์ความหนาแน่นปานกลาง 8-20 ครอบครัวต่อไร่

- โครงการเคหะชุมชนในเขตนอกเมืองถือเกณฑ์ความหนาแน่นต่ำ 3-10 ครอบครัวต่อไร่

3. องค์ประกอบชุมชน การเคหะแห่งชาติได้กำหนดให้ชุมชนต้องประกอบด้วยองค์ประกอบชุมชนขั้นต่ำสุดที่ทำให้การอยู่อาศัยสมบูรณ์ตามอัตตภาพ คือ

- บริเวณพาณิชยกรรม ให้มีอัตราส่วนเนื้อที่ 4 ตารางเมตรต่อครอบครัว ประกอบด้วย ร้านค้าย่อย ตลาดสด ศูนย์การค้า สาขานาการ รวมไปถึงพาณิชยกรรมในระดับอำเภอ 12 ไร่ และ ในระดับเมือง 36 ไร่

- บริการสื่อสาร ประกอบด้วยโทรศัพท์สาธารณะ ตู้ไปรษณีย์ ที่ทำการไปรษณีย์ สาขา สำหรับระดับอำเภออาจใช้เนื้อที่ในบริเวณพาณิชยกรรม โดยใช้เนื้อที่ประมาณ 2 คุหาของอาคารพาณิชย์ หรือประมาณ 80 ตารางเมตร และชุมชนขนาดเมืองต้องใช้เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 1 ไร่

- ศูนย์ชุมชน เพื่อการประชุมและงานชุมชนอื่น ๆ สำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชน เช่น งานแต่งงาน มีห้องสมุด สโมสร และสถาบันวัฒนธรรม เป็นต้น สำหรับชุมชนขนาดตำบลขึ้นไป ต้องจัดให้มีอาคารสำหรับศูนย์ชุมชนโดยเฉพาะอาจรวมอยู่ในบริเวณสวนสาธารณะได้

- สถานบริการอนามัย ได้แก่ สำนักงานแพทย์ ทันตแพทย์ ร้านขายยา โดยชุมชนขนาดอำเภอเมืององค์ประกอบเพิ่มได้แก่ สถานีอนามัยชั้นหนึ่งและชั้นสอง เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่

สำหรับชุมชนขนาดเมือง ต้องมีเนื้อที่สำหรับโรงพยาบาลขนาด 50 เตียง ประมาณ 30 ไร่

- สวนสาธารณะ ชุมชนขนาดตำบลขึ้นไปต้องจัดให้มีที่ว่างสำหรับสวนสาธารณะ เนื้อที่ประมาณ 10 ตารางเมตรต่อครอบครัว ประกอบด้วยลานจอดรถสาธารณะ ที่พักผ่อนยามว่าง หรือจัดงานรื่นเริง และใช้ประโยชน์อื่นของชุมชน สนามเด็กเล่น ทางเท้า และถนนติดต่อภายใน สวนสาธารณะ

- สนามกีฬาและสนามพักผ่อนหย่อนใจ ชุมชนขนาดตำบลขึ้นไปต้องจัดให้มีที่ว่าง สำหรับสนามกีฬา ประกอบด้วยสนามฟุตบอล 1 สนาม สนามบาสเกตบอล 1 สนาม สนามเบ ตมินตัน 2 สนาม สนามเทนนิส 2 สนาม โดยขนาดของสนามกีฬาประเภทต่าง ๆ ต้องจัดให้ได้ มาตรฐานสากล และสำหรับชุมชนขนาดอำเภอขึ้นไป ต้องจัดให้มีโรงภาพยนตร์ หรือ โรงมหรสพ อื่นเพิ่มขึ้น

- สถานศึกษา ประมาณจำนวนโรงเรียนและจำนวนนักเรียนในชุมชนขนาดต่างๆ โดยกำหนดให้ชุมชนระดับอำเภอ และระดับเมืองมีสถานศึกษาดังนี้

1.โรงเรียนอนุบาล จำนวนนักเรียน 120 คน ชุมชนขนาดอำเภอ กำหนดให้มีจำนวน 12 โรงเรียน ชุมชนขนาดเมืองกำหนดให้มีจำนวน 36 โรงเรียน ขนาดเนื้อที่ 0.5 ไร่ต่อโรงเรียน และตั้งอยู่รัศมีระยะเดินของเด็กนักเรียนจากบ้านไปโรงเรียน โดยบ้านที่มีระยะไกล ที่สุดไม่เกิน 400 เมตร

2.โรงเรียนประถมศึกษา (ประถม 1 ถึงประถม 7) จำนวนนักเรียน 1,120 คน กำหนดให้ชุมชนขนาดอำเภอมีจำนวน 3 โรงเรียน ชุมชนขนาดเมืองมีจำนวน 9 โรงเรียน เนื้อที่ 8 ไร่ต่อโรงเรียน ตั้งอยู่ในระยะเดินเท้าจากบ้านไม่เกิน 800 เมตร

3. โรงเรียนมัธยม 1 ถึงมัธยม 3 จำนวนนักเรียน 840 คน ชุมชนขนาด อำเภอมีจำนวน 2 โรงเรียน ชุมชนขนาดเมืองจำนวน 6 โรงเรียน เนื้อที่ 9 ไร่ต่อโรงเรียน โดยตั้งอยู่ ในการระยะการเดินทางจากบ้านไม่เกิน 1,600 เมตร

4.โรงเรียนมัธยม 4 ถึงมัธยม 5 จำนวนนักเรียน 840 คน ชุมชนขนาด เมืองจำนวน 2 โรงเรียน เนื้อที่ 9 ไร่ต่อโรงเรียน โดยตั้งอยู่ในการระยะการเดินทางจากบ้านไม่เกิน 1,600 เมตร

5.โรงเรียนอาชีวะ จำนวนนักเรียน 840 คน ชุมชนขนาดเมืองจำนวน 2 โรงเรียน เนื้อที่ 9 ไร่ต่อโรงเรียน โดยตั้งอยู่ในการระยะการเดินทางจากบ้านไม่เกิน 1,600 เมตร

- ศูนย์ประกอบอาชีพ เพื่อเป็นการส่งเสริมอาชีพของผู้อยู่อาศัยในชุมชนสำหรับ ชุมชนขนาดอำเภอ และขนาดเมืองควรเว้นที่ไว้เพื่อการอุตสาหกรรมเบาประมาณ 5% ของที่ดิน

ทั้งหมด ลักษณะของอุตสาหกรรมที่ควรจัดให้มีขึ้นในชุมชนได้แก่ อุตสาหกรรมการตัดเย็บ การประดิษฐ์ ฯลฯ

-บริการสาธารณะอื่น ๆ นอกจากองค์ประกอบชุมชนดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ชุมชนยังควรประกอบด้วยบริการสาธารณะอื่น ๆ คือ สำนักงานบริหารชุมชนเป็นส่วนควบคุมความเป็นไปทุกขุสขของประชากร มีพื้นที่ในอัตราส่วน 1 ตารางเมตรต่อครอบครัว ในสำนักบริหารชุมชนนี้ประกอบด้วยบ่อมยาม สัญญาณแจ้งอัคคีภัย สำนักงานดูแลชุมชน เนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 1 ไร่

2.2 แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2.2.1 การศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น

การศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น (prefeasibility study) เป็นการรายงานเกี่ยวกับโครงการที่มีศักยภาพว่าเป็นอย่างไร ควรมีข้อมูลที่จะเอียดเพียงพอและมีประโยชน์ในการตัดสินใจว่าสมควรจะเดินหน้าหรือยกเลิกโครงการนั้น ก่อนที่จะผูกพันกับการใช้ทรัพยากรเพิ่มเติมอีกจำนวนมาก การศึกษาระดับเบื้องต้นนี้ไม่รวมการศึกษาในขั้นรายละเอียดด้านการออกแบบทางวิศวกรรมและการวิเคราะห์ในด้านการเงิน เศรษฐกิจ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และสถาบัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดความเหมาะสมเบื้องต้นของโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับบรรดาทางเลือกที่เป็นไปได้ต่างๆ ระบุปัญหาและขจัดโครงการหรือองค์ประกอบโครงการที่ไม่ดีไม่พึงประสงค์ออกไปแต่เนิ่น ๆ (ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ, 2544: 88-91)

Clifton And Fyffe (1977) กล่าวว่า ถ้าเป็นโครงการของภาคเอกชนจะเป็นการศึกษาที่รวมถึงเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ทั้งหมดหรือบางส่วน

1. ลักษณะของสินค้า ศึกษาลักษณะของสินค้าควบคู่ไปกับสู่ทางการเข้าทดแทนสินค้าในตลาด

2. ลักษณะของตลาด ศึกษาสภาพตลาดทั้งปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต และลักษณะการแข่งขันของตลาด ทั้งนี้โดยศึกษาสินค้าที่ผลิตในปัจจุบันอยู่ที่ไหน มีกี่บริษัท มีความชำนาญมากน้อยแค่ไหน มีกำลังการผลิต การนำเข้า และการบริโภคมากน้อยเพียงใด รวมทั้งโครงสร้างด้านราคา

3. ลักษณะด้านเทคนิค สรุปรการเลือกเทคนิคที่จะใช้ สถานที่ตั้งโรงงาน และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 4.ปัจจัยการผลิต เช่น วัตถุดิบ น้ำ พลังงาน น้ำมัน และทักษะแรงงาน
- 5.ประมาณการต้นทุน ประมาณการทั้งค่าลงทุนและค่าดำเนินงาน
- 6.ประมาณการผลกำไร
- 7.ข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่นทัศนคติของคนในท้องถิ่นที่มีต่ออุตสาหกรรม ข้อมูลด้านการศึกษา และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และถ้าเป็นไปได้ควรใช้ประโยชน์จากข้อมูลผลการวิจัยที่มีอยู่ ศึกษาทบทวนและหาข้อมูลจากเอกสารและวารสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งปัญหาด้านเทคนิคและปัญหาด้านการตลาดก็อาจเป็นปัญหาที่เคยได้รับการศึกษาค้นคว้าและหาทางแก้ไขหาทางแก้ไขไว้แล้วโดยบุคคลอื่น ๆ และถ้าจะหาข้อมูลเพิ่มเติมก็อาจจะกระทำได้โดยการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง เช่น เจ้าหน้าที่ของรัฐบาล หรือ นักธุรกิจ พนักงานขาย ประชากรกลุ่มเป้าหมาย หรือผู้บริโภคและสมาคมต่าง ๆ เป็นต้น

Baum and Tolbert (1985) ได้กล่าวว่า การช่วยให้สามารถทำการตัดสินใจได้ในการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นจะเป็นการตรวจสอบอย่างสังเขปถึงประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. ลักษณะและขนาดของอุปสงค์หรือตลาดสินค้าและบริการ รวมทั้งกลุ่มประชาชนที่คาดหวังว่าจะได้รับประโยชน์หรือพื้นที่เป้าหมาย
2. ทางเลือกด้านเทคนิคที่มีความสอดคล้องกับประมาณการผลิต รวมถึงการระบุเทคโนโลยีที่มีการใช้ในท้องถิ่นและศักยภาพในการปรับปรุง
3. ทรัพยากรและทรัพยากรมนุษย์ที่สามารถระดมมาได้ รวมทั้งทักษะที่ต้องการ
4. ขนาดต้นทุน ทั้งค่าลงทุนและค่าดำเนินการ
5. ขนาดของอัตราผลตอบแทนทางการเงินและทางด้านเศรษฐกิจถ้าสามารถคำนวณได้
6. ขนาดของอัตราผลตอบแทนทางการเงินและเศรษฐกิจ ที่อาจมีผลกระทบต่อ

โครงการ

ถ้าศึกษาแล้วพบว่าเป็นโครงการที่ดี ต้องระบุถึงข้อมูลเพิ่มเติมที่จำเป็นต้องใช้ในขั้นตอนการจัดเตรียมโครงการ ได้แก่ การศึกษาด้านการตลาดโดยละเอียด การสำรวจธรณีวิทยา และผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมและวัฒนธรรมของประชากรในพื้นที่โครงการ เป็นต้น

Baum and Tolbert (1985) กล่าวว่าหลักเกณฑ์การกลั่นกรองโครงการที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ควรได้รับการปฏิเสธหรือริบขจัดทิ้งไปทันที ดังนี้

- 1.เทคโนโลยีไม่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของโครงการหรือสภาพท้องถิ่น เช่น แพงไป และยุ่งยากในการดูแลรักษา
- 2.มีความเสี่ยงมากเกินไป
- 3.อุปสงค์ผลผลิตของโครงการมีไม่เพียงพอหรือขาดความได้เปรียบในการแข่งขัน
- 4.อุปทานวัตถุดิบหรือทักษะมีไม่มากพอ
- 5.การออกแบบโครงการผิดเกินจริง เมื่อเทียบกับทรัพยากรทางการเงินที่จัดหาได้
- 6.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสูงเกินไปเมื่อเทียบกับทรัพยากรทางการเงินที่หาได้
- 7.ต้นทุนทางเศรษฐกิจ สังคม หรือสิ่งแวดล้อม สูงเกินไปเมื่อเทียบกับผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ
- 8.ขาดการสนับสนุนจากผู้ที่เกี่ยวข้องจะได้รับประโยชน์หรือขาดการสนับสนุนทางการเมืองจากผู้มีอำนาจ

2.2.2 การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ (FEASIBILITY STUDY)

2.2.2.1 ความหมายและความสำคัญ การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ มีผู้ให้ความหมายไว้หลายความหมาย ดังนี้

หมายถึง ถ้อยคำที่เขียนอย่างเป็นทางการ(A FORMAL STATEMENT) ซึ่งเป็นผลมาจากการสอบสวน หรือ การศึกษาข้อมูลที่ต้องการ และกระทำโดยบุคคลที่ต้องการ (John E. Walsh, 1991: 37)

หมายถึง กระบวนการตัดสินใจว่าโครงการที่คิดขึ้นมาสามารถปฏิบัติได้หรือไม่ (Louis J. Goodman and Ralph N.Love , 1980: 11)

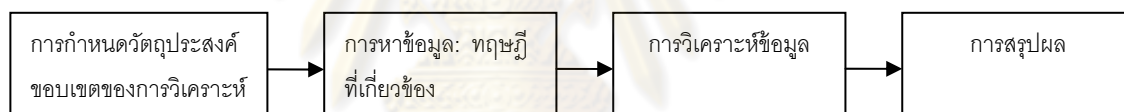
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างจริงจังและอย่างละเอียดต้องใช้ค่าใช้จ่ายและเวลามาก บางครั้งอาจพบว่าโครงการมีความเป็นไปได้มากน้อย ซึ่งแท้จริงสามารถค้นพบได้เพียงจากการศึกษาอย่างคร่าว ๆ ซึ่งมักเรียกว่า “การศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น” (PRE-FEASIBILITY STUDY) เป็นงานในขั้นเริ่มต้นของโครงการที่มีการศึกษาอย่างครอบคลุมด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อนำไปสู่การยอมรับโครงการหรือการยกเลิกโครงการ (สุรศักดิ์ นานานุกูล, 2539: 88-91)

2.2.2.2 วงจรของโครงการ ประกอบด้วย 4 ขั้นหลัก คือ ขั้นการเสาะหาโครงการ (IDENTIFICATION) ขั้นการเตรียมโครงการ(PREPARATION) ขั้นการประเมินโครงการ (APPRAISAL) และ ขั้นการทำข้อตกลง(NEGOTIATIONS)

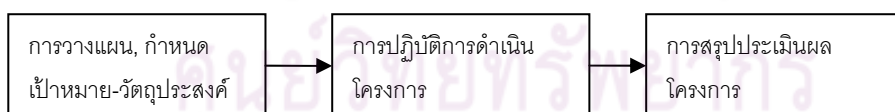
โครงการที่ดี คือ โครงการที่ได้มีการเสาะหาและเตรียมขึ้นมาอย่างระมัดระวัง ได้มีการประเมินอย่างละเอียด มีการทำข้อตกลงอย่างรอบคอบ และมีการติดตามดูอย่างใกล้ชิด สำหรับในขั้นการเตรียมการนี้จะทำการศึกษาความเป็นไปได้โครงการและมีการตัดสินใจหลายอย่างด้านเทคนิค เช่น ทำเลที่ตั้ง ระบบวิศวกรรม โดยผลที่ได้นี้จะนำไปสู่กระบวนการออกแบบและการประเมินผลตอบแทน ผลกระทบด้านต่าง ๆ และหากมองวงจรของโครงการในเชิงการบริหารแล้วมีอยู่ 3 ขั้นใหญ่ ๆ (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2534: 49) คือ

- 1.การวางแผนโครงการ(PLANNING)
- 2.การปฏิบัติ และการดำเนินงานตามโครงการ(IMPLEMENTATION AND OPERAYION)
- 3.การประเมินผลและติดตามผลโครงการ (EVALUATION AND FOLLOW UP)

2.2.2.3 กระบวนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ หากมองในแง่ของข้อมูลการวิเคราะห์จะมีลำดับของกระบวนการดังนี้



และหากมองในเชิงการบริหารโครงการแล้ว ก็นับว่าเป็นกระบวนการทำงานในเชิงบริการเช่นกัน



2.2.2.4 วัตถุประสงค์ของการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ เพื่อการจัดหาข้อมูล ที่เพียงพอต่อการตัดสินใจในการลงทุนหรือการดำเนินงาน ซึ่งจะทำให้มีการใช้ทรัพยากรที่มีจำกัด เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับวัตถุประสงค์ของโครงการขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2537: 79) คือ โครงการภาคเอกชนและโครงการภาครัฐบาล ดังนี้

โครงการภาคเอกชน โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1.โครงการที่ไม่มีผลตอบแทนเป็นเงิน ได้แก่ โครงการส่วนบุคคล โครงการของสมาคม และมูลนิธิต่าง ๆ มักเป็นโครงการขนาดเล็กนี้เกิดจากความจำเป็นบังคับให้มีโครงการขึ้น

เช่น เพราะความจำเป็นต้องแยกครอบครัวออกไปจึงต้องลงทุนในการซื้อบ้าน หรือ ปลูกบ้าน เพื่อการอยู่อาศัย ไม่ใช่เพื่อให้เช่าหรือขาย

2.โครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงินโครงการลงทุนทั่วไป ที่มีการดำเนินงานในเชิงธุรกิจที่หวังผลตอบแทนเป็นเงิน โดยมักมีเงื่อนไขของโครงการที่ยอมรับกันโดยทั่วไปที่ว่าให้มีการลงทุนน้อยที่สุด และให้มีผลตอบแทนเป็นเงิน และอื่น ๆ มากที่สุด พร้อมทั้งสามารถคืนทุนภายในระยะเวลาสั้นที่สุด โครงการในลักษณะดังกล่าวมีทั้งโครงการที่หวังผลตอบแทนระยะยาว และที่หวังผลตอบแทนระยะสั้น

โครงการภาครัฐบาล โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1.โครงการที่มีและไม่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โครงการภาครัฐบาลส่วนมากมักเป็นโครงการที่ไม่มีหรือไม่ได้หวังผลตอบแทนเป็นโดยตรง ผลตอบแทนที่ต้องการเป็นผลตอบแทนทางสังคม ซึ่งจัดได้ว่าเป็นผลตอบแทนทางอ้อม เช่น โครงการโรงพยาบาลส่วนภูมิภาค โครงการสนามกีฬาของกรุงเทพมหานคร โครงการปรับปรุงชุมชนแออัดของการเคหะแห่งชาติ

2.โครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โครงการของรัฐวิสาหกิจ มักเป็นโครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โดยคาดหวังที่จะได้ผลกำไรจากรายได้ในการดำเนินการ โครงการของรัฐวิสาหกิจที่เป็นโครงการขนาดใหญ่และหวังผลตอบแทนในระยะยาว เช่น โครงการโรงงานแยกก๊าซธรรมชาติ โครงการท่าเรือน้ำลึก บางโครงการแม้ว่าจะมีผลตอบแทนเป็นเงิน แต่ก็ยังเป็นผลตอบแทนค่อนข้างน้อยและมักเป็นผลตอบแทนในระยะยาวมาก ๆ ไม่อาจนำผลตอบแทนมาคิดกำไรขาดทุนได้ โครงการดังกล่าวมักเป็นโครงการกึ่งสวัสดิการ เช่น โครงการเคหะสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างต่ำและผู้มีรายได้น้อย

สรุปได้ว่าโครงการต่าง ๆ ทั้งภาคเอกชนและภาครัฐมีความแตกต่างในความจำเป็นและความสามารถในการทำการศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดครบถ้วนในทุก ๆ ด้าน โดยขึ้นอยู่กับว่าโครงการที่มีผลตอบแทนเป็นเงินหรือเป็นโครงการที่ไม่มีผลตอบแทนเป็นเงิน โครงการที่หวังผลตอบแทนเป็นเงินย่อมจะต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียด โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเป็นไปได้ในด้านเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ของตลาด และความเป็นไปได้ด้านการเงิน ส่วนโครงการที่ไม่หวังผลตอบแทนเป็นเงินให้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเท่าที่จะกระทำได้ โดยอาจเน้นในความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค ซึ่งจะทำให้สามารถเลือกทางเลือกที่เหมาะสมกับทรัพยากรที่มีอยู่

2.2.2.5 การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ โดยทั่วไปจะครอบคลุมในหลายด้านโดยสามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ ๆ ด้วยกันคือ

1.การวิเคราะห์ปัจจัยภายใน ได้แก่

-การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)เป็นการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและเงินลงทุนโครงการกับผลตอบแทน/ผลกำไรที่จะได้ การจัดทำแผนการเงินโครงการออกมาในรูปแบบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และงบดุล แหล่งเงินทุน ความสามารถในการชำระหนี้ และยังแบ่งอีกเป็น 2 ประเภท คือวิธีวิเคราะห์โครงการที่ไม่ใช้มูลค่าปัจจุบัน ตัวแปรที่จะพิจารณาคือ ระยะเวลาการคืนทุน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Return On Investment: ROI) จุดคุ้มทุน (Break Even Point) และวิธีวิเคราะห์โครงการที่ใช้มูลค่าปัจจุบัน ตัวแปรพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันของโครงการ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยโครงการ (Internal Rate Of Return: IRR) อัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio)

-การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis) แบ่งเป็นการจัดการองค์กร ระบบการบริหารและควบคุม ผู้ร่วมงานและนโยบายและกลยุทธ์ในการทำงาน

-การวิเคราะห์ด้านเทคนิค(Technical Analysis) แบ่งเป็น 2 ประเด็น คือ ความเป็นไปได้ในการผลิต(วัตถุดิบ กระบวนการผลิต เครื่องจักร และแรงงาน) และความเป็นไปได้ด้านการก่อสร้าง(ข้อจำกัดด้านกฎหมาย ความพร้อมของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การเข้าถึง และขนาดรูปร่างที่ดิน)

2.การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอก ได้แก่

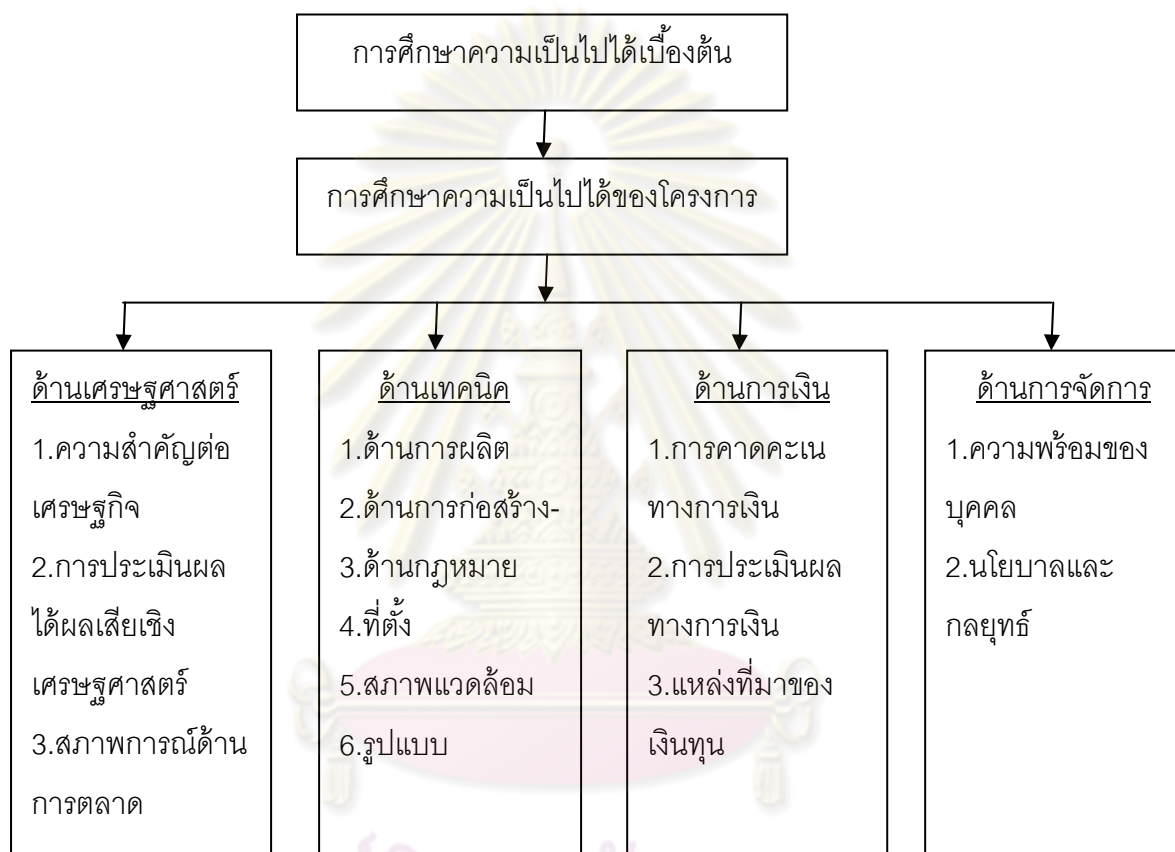
-การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Market Analysis) เป็นอันดับแรกของการวิเคราะห์ แบ่งออกเป็น การวิเคราะห์อุปทานในผลผลิต (Supply) การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาด (Demand) ราคา ส่วนแบ่งตลาด แนวโน้มตลาด การเจริญเติบโตของตลาด คู่แข่งขัน กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย การจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการขาย

-การวิเคราะห์ด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม(Enviroment and social assiment) โดยแบ่งผลกระทบเป็น 2 ด้าน คือ การที่สิ่งแวดล้อมมีผลกระทบต่อโครงการ และการที่โครงการมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

-การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Analysis) แบ่งออกเป็น 2 ด้านคือ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อโครงการ เช่น สภาวะเงินฝืด เงินตึง การจ้างงาน ราคาน้ำมัน และโครงการที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม เช่น การตอบสนองของความต้องการทางเศรษฐกิจและสังคม ผลตอบแทนที่คืนกลับสู่สังคม

สำหรับโครงการของรัฐมักจะวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนทางสังคม (Social Cost Benefit Analysis) กล่าวคือ การศึกษาวิเคราะห์ผลกำไรทางสังคมที่โครงการมีส่วนช่วยเหลือทางเศรษฐกิจของประเทศ

โครงสร้างของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ



2.3 แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับแหล่งงาน ที่อยู่อาศัย และ ที่ทำงาน

2.3.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย

นักทฤษฎีหลายท่านได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

ปัจจัยด้านการเดินทางไปยังแหล่งงานบริการต่าง ๆ

Wingo (1969: 152) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากได้ศึกษาพบว่า มีครัวเรือนที่ย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก เพราะต้องการความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จนกระทั่งพบแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับ Lean

& Goodal (1977: 199-200) ที่มีความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้สถาบันการศึกษา โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญหรือสถานีรถไฟ ซึ่งจะมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้ นอกจากนี้รายได้และสภาพครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยด้วย

Needham (1977: 101-107) มีความเห็นว่าเป็นเหตุผลการรวมตัวของย่านพักอาศัยเกิดขึ้นจาก ประการแรก ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ทำให้อาศัยอาศัยจับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษา ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยภายนอก (External Economics) การจับตัวดังกล่าวมีผลทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมืองได้

Kain (1975: 265) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า มีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

Lean และ Goodal (1977: 199-200) กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย โดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่ใกล้แหล่งงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน

ปัจจัยด้านฐานะทางสังคมเศรษฐกิจของครอบครัว

นักทฤษฎีบางท่าน ได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน และฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว โดยให้ความเห็นว่าเป็นเหตุให้เกิดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงานมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง โดยมีนักทฤษฎีที่ได้ให้แนวความคิดดังกล่าวนี้ อาทิเช่น

Muth (1969: 11) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและรายได้ต่ำว่าประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะ

พอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ เนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองเพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงาน และกิจกรรมอื่น ๆ และให้ความสนใจกับราคาของที่อยู่อาศัยมากกว่า

Lean และ Goodal (1977: 199-200) ได้กล่าวถึงการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่า ผู้มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วยโดยผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงาน (โดยเฉพาะผู้มีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน ส่วนผู้มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้อย่างรวดเร็ว โดยใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม

Berry and Horton (1970: 45) เสนอปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมชุมชนและที่ตั้งของแหล่งงาน

ปัจจัยทั้ง 3 ประการ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับระดับรายได้ ที่พักอาศัยที่ต้องการขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดของครอบครัว หรือ วิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่และสถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปแหล่งงาน

Claire (1976: 59-62) อธิบายถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดีปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่างบ้านกับแหล่งงาน และแหล่งธุรกิจ

Siegel (1977: 156) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญ 3 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility)
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

ปัจจัยด้านการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

Claire (1976: 59-62) มีความเห็นสนับสนุนการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชนนอกเหนือจากมีสภาพแวดล้อมที่ดีและสะดวกในการเดินทางแล้ว

Goodal (1977: 151-161) กล่าวว่าบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองไม่เท่าเทียมกันจะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และการบริการสาธารณะพื้นฐานต่าง ๆ นี้ จะเป็นตัวทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะย่านชานเมือง

2.3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ามีการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง เกิดการใช้ที่ดินที่มีความแตกต่างกันออกไป การเดินทางจากกิจกรรมของประชากรตามความสัมพันธ์ของพื้นที่ มีความไม่สม่ำเสมอต่างกันเป็นวันและเวลา เช่น ภายในศูนย์กลางธุรกิจ(Central Business District) การเคลื่อนที่เกิดขึ้นในเวลากลางวัน ส่วนในช่วงเวลากลางคืนมีการเคลื่อนที่น้อยกว่า

การใช้ที่ดินแต่ละประเภทในฐานะที่เป็นตัวการให้เกิดการเคลื่อนที่ได้ มีดังนี้

1. เขตการค้า เขตการค้าก่อให้เกิดการเคลื่อนที่มากที่สุดทั้งยวดยานและคน อัตราจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ตั้งแต่ตอนเช้าสูงสุดในตอนเที่ยง และหลังจากนี้อัตราจะลดลง บางเมืองในตอนค่ำจะมีการเดินทางที่เพิ่มมากขึ้น เพราะมีการเดินทางไปซื้อของในตอนค่ำ ตามศูนย์การค้ารอบ ๆ ชานเมือง

2. เขตอุตสาหกรรม มีส่วนทำให้เกิดการเดินทางน้อยกว่าเขตการค้า โดยในตอนเช้าพนักงานเดินทางไปทำงานจึงเกิดการเคลื่อนที่สูงสุด ส่วนยวดยานขนส่งเข้าออกเขตอุตสาหกรรมตอนกลางวันการเคลื่อนที่จะลดน้อยลง และจะเกิดการเคลื่อนที่อีกครั้งในตอนบ่าย

3. เขตที่อยู่อาศัย การเดินทางจะผิดกันไปตามขนาดของเมืองและตามส่วนต่าง ๆ ของเมือง การเคลื่อนที่ส่วนมากไม่ปรากฏยอดสูงสุด ต่ำสุดในวันหนึ่งๆ

Horton (1970: 45) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมืองและพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงานกับตำแหน่งของประชากรที่เดินทางมายังแหล่งงานนั้น ๆ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางว่ามี 3 ลักษณะ คือ

1. เส้นทางคมนาคมและระยะทางที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทางลง

2.อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้ถนนหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางให้เหลือน้อยที่สุด มักเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี

3.ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมโดยมักจะไปตั้งอยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในส่วนหนึ่งของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในย่านนั้นของเมืองมีปริมาณที่สูงตามไปด้วย

2.3.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัย เป็นกระบวนการที่มีความสำคัญ เนื่องจากการย้ายจะส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตประจำวัน สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ย้าย โดยเฉพาะการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายจำนวนมากทั้งในระยะสั้นและระยะยาวได้มีนักวิชาการหลายท่านกล่าวถึงความหมายของการย้ายหรือไม่ถูกย้ายที่อยู่อาศัยไว้เช่น

Rossi (1995: 25-28) ได้ให้ความหมายของความต้องการย้ายถิ่นว่าเป็นความปรารถนาของบุคคลที่อยากย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ที่อื่น เนื่องจากความไม่พอใจในสถานภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมปัจจุบัน เช่น ที่อยู่อาศัยคับแคบ ไม่พอใจเพื่อนบ้าน ไม่พอใจงานที่ทำ ฯลฯ แต่โอกาสที่จะได้ย้ายนั้น ขึ้นอยู่กับวิสัยความสามารถของแต่ละบุคคลว่ามีความสามารถในประเด็นต่างๆ เหล่านี้หรือไม่ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้าย การมีงานทำ การรับรู้ข่าวสารในที่อยู๋ใหม่ ตลอดจนลักษณะส่วนตัวของผู้ที่ต้องการย้ายถิ่นด้วย โดยทั่วไปบุคคลทั่วไปจะมีความผูกพันกับที่อยู่อาศัยของตัวเอง งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ญาติพี่น้อง และสังคมนรอบตัว ส่วนใหญ่ผู้ที่มีความพอใจในสภาพความเป็นอยู่ปัจจุบันจะไม่คิดเคลื่อนย้ายที่อยู่แม้ว่าเขาจะได้รับประโยชน์จากการย้ายที่อยู่ไปอยู่ที่อื่นก็ตาม

Speara, Goldstein และ Frey, Rossi (1977: 79-80) เห็นว่าการย้ายถิ่นเป็นผลจากกระบวนการตัดสินใจที่พิจารณาอย่างต่อเนื่อง(Ongoing decision making process) โดยแบ่งกระบวนการนี้ออกเป็น 3 ขั้นตอน

1.ความต้องการย้ายถิ่นที่อยู่ (desire to consider moving) เป็นผลจากความไม่พอใจต่อสถานการณ์ต่างๆ ในที่อยู่เดิม เช่น ลักษณะที่อยู่อาศัย งานที่ทำ เพื่อนบ้าน ตลอดจนสภาพแวดล้อมอื่น ๆ และความไม่พอใจต่อสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ เกินขีดระดับที่แต่ละคนจะทนได้จึงมี

ความต้องการพิจารณาย้ายถิ่น

2. การเลือกทำเลที่อยู่ใหม่ (selection of an alternative location) เมื่อเกิดความไม่พอใจในที่อยู่อาศัยเดิม โดยทั่วไปผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่มักจะพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่ บางคนอาจจะเลือกพิจารณาถึงที่อยู่ใหม่มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยประเมินถึงผลประโยชน์ต่าง ๆ ในท้องที่ที่ให้ผลประโยชน์มากที่สุด ซึ่งเป็นการประเมินแบบอัตวิสัย (subjective) ที่อาจแตกต่างกันไปตามประสบการณ์ ความรู้และการรับรู้ข่าวสารในท้องที่ใหม่ของแต่ละบุคคล

3. การตัดสินใจย้ายที่อยู่เดิม (selection to move or to stay) ผู้ย้ายถิ่นจะประเมินผลประโยชน์ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินเปรียบเทียบระหว่างท้องที่ใหม่และท้องที่เดิม ประกอบกับมีการคาดหวังในผลประโยชน์ในด้านต่างๆ ที่จะได้รับในท้องที่ใหม่ และสามารถพิจารณาเลือกทำเลที่อยู่ใหม่

2.4 การวิเคราะห์การตลาดอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะเฉพาะภายนอกของที่ดินสร้างลักษณะพิเศษในตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่ทำให้ตลาดอื่นๆ ความที่เป็นสิ่งที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายไปไหนได้ เป็นเหตุให้ธุรกิจนี้เป็นสิ่งที่เกี่ยวข้องกับธรรมชาติในท้องที่นั้น ขึ้นอยู่กับลักษณะเฉพาะของความต้องการของคนในท้องที่นั้นด้วย ที่มีความคุ้นเคยพื้นที่ ค่านิยม และความสามารถในการซื้อหา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สิ่งที่เกิดขึ้นบ่อย ๆ จนดูเหมือนเป็นธรรมเนียมไปแล้วนั้น คือความซบเซาแล้วกลับมารุ่งเรืองใหม่อีก ซึ่งเป็นพื้นฐานที่ธุรกิจทุกอย่างต้องเคยประสบถึงผลกระทบจากภาวะกดดัน ความเสียหายจากภาวะปัญหาทางเศรษฐกิจในประเทศ การอยู่รอดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถอยู่ได้โดยลำพังจากตลาดในพื้นที่นั้น และความต้องการหาที่อยู่อาศัยใหม่ที่สูงขึ้นในทางตรงข้ามเมื่อความต้องการของผู้ซื้อมากกว่าการจัดหามาและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ก็ไม่สามารถสร้างได้อย่างรวดเร็ว ดังนั้นจึงใช้เวลานานกว่าในการฟื้นฟูจากภาวะเศรษฐกิจซบเซา เพราะไม่สามารถทำการเปลี่ยนแปลงที่พื้นฐานของอุปสงค์ อุปทาน กล่าวได้ว่าเป็นความสัมพันธ์ที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้มาก ไม่สามารถยืดหยุ่นได้

การเปลี่ยนแปลงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงดำเนินต่อไป การไปถึงจุดมุ่งหมายอย่างมีประสิทธิภาพของผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีความรู้ความชำนาญในด้านการตลาด อุปสงค์ อุปทานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นผลมาจากหลายๆ ปัจจัยด้วยกัน คือ การจัดหาเงิน อัตราความสนใจ การอพยพประชากร การวางผังเมือง และสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

การตลาด หมายถึง สมรรถนะของกิจกรรมทางธุรกิจที่ชักนำสินค้าและบริการไหลจากผู้ผลิตไปยังผู้บริโภค

การตลาด หมายถึง กระบวนการทางสังคมและกระบวนการบริหารที่ทำให้บุคคลอื่นหรือกลุ่มคนได้รับสิ่งของที่ต้องการ โดยอาศัยการสร้างสรรผลิตภัณฑ์ที่มีคุณค่าขึ้นมา แล้วนำไปแลกเปลี่ยนกับบุคคลอื่น

การวิจัยและการคัดเลือกเป้าหมายนี้ นักการตลาดจำเป็นต้องรอบรู้ถึงการวัดระดับความน่าสนใจของตลาด คือ รู้จักวิธีประเมินขนาดของตลาด อัตราการขยายตัว และขีดความสามารถในการทำกำไรจากตลาดโดยใช้เทคนิคต่างๆ ในการวัดและพยากรณ์อุปสงค์ของตลาดที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและจะเป็นไปในอนาคต โดยเป็นที่ยอมรับกันทั่วไปว่าผู้บริโภคที่มีอยู่ในตลาดนั้นมีทั้งความแตกต่างและความเหมือนกัน การแบ่งส่วนตลาดหมายถึง การจัดผู้บริโภคออกเป็นกลุ่มๆ โดยให้แต่ละกลุ่มต้องมีลักษณะที่เหมือนกันอย่างน้อยหนึ่งอย่างและหากเปรียบเทียบระหว่างกลุ่มแล้วแต่ละกลุ่มต้องมีลักษณะที่แตกต่างกัน อย่างน้อยหนึ่งอย่าง เกณฑ์หรือมาตรการที่นำมาใช้ในการแบ่งกลุ่มผู้บริโภคมีได้มากมาย แต่ผลของการแบ่งกลุ่มที่ปรารถนา คือแต่ละกลุ่มควรมีปฏิกิริยาตอบสนองต่อสิ่งเร้าทางการตลาดไปในทิศทางเดียวกัน การแบ่งส่วนตลาดอาจทำให้ได้ตลาดมากมายหลายกลุ่มแต่ไม่จำเป็นว่าบริษัทต้องเข้าไปดำเนินกิจกรรมการตลาดกับทุกกลุ่มหรือหากจะเข้าไปทุกกลุ่มก็ไม่จำเป็นต้องเข้าไปพร้อมกันดังนั้นบริษัทจึงต้องทำการคัดเลือกว่าจะเข้าไปดำเนินกิจกรรมการตลาดกับผู้บริโภคกลุ่มใดก่อนหรือหลัง การคัดเลือกนี้เรียกว่าการกำหนดตลาดเป้าหมาย

อุปสงค์ที่มีต่อผลิตภัณฑ์ใดหมายถึง การประเมินยอดขายของผลิตภัณฑ์ที่ตลาดนั้นซื้อไปในคาบเวลาใดคาบเวลาหนึ่งที่ต้องการจะวัดยอดขายของผลิตภัณฑ์ที่ว่านี้ต้องประเมินค่ามาทั้งหมดตลอดอุตสาหกรรม ส่วนยอดขายอาจประเมินค่าออกมาเป็นจำนวนหน่วยของสินค้าหรือหน่วยของเงินตราก็ได้ การพยากรณ์อุปสงค์หมายถึง การคาดคะเนยอดขายว่าจะเกิดขึ้นในคาบเวลาของอนาคตซึ่งยอดขายที่ว่านี้อาจเกิดขึ้นจากอิทธิพลของตัวแปรในสิ่งแวดล้อมการตลาด เช่น จำนวนผู้บริโภค รายได้ ภาวะทางเศรษฐกิจ ความเข้มข้นของระดับการแข่งขัน ฯลฯ เป็นต้น การพยากรณ์อุปสงค์นี้มีเทคนิคหลายอย่างทั้งในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ แต่ละเทคนิคต่างมีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้ในสถานการณ์ต่าง ๆ

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ด้านการตลาด

2.5.1 การวิเคราะห์ด้านสภาพแวดล้อมภายนอก เป็นการวิเคราะห์ถึงปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ การเมืองและกฎหมาย สังคม วัฒนธรรม และเทคโนโลยี

2.5.2 สภาพตลาดของธุรกิจ วิเคราะห์ภาพรวมของธุรกิจ โดยดูจากลักษณะของธุรกิจ ขนาดของธุรกิจ แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ ตลอดจนปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจ

2.5.3 การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) ของโครงการ ซึ่งเป็นการวิเคราะห์เพื่อดูปัจจัยที่มีต่อการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด

- จุดแข็ง (Strength) เป็นความแข็งแกร่งหรือข้อดีที่เกิดจากสิ่งแวดล้อมภายใน เช่น จุดแข็งด้านส่วนประสมทางการตลาด จุดแข็งทางการเงิน จุดแข็งทางการผลิต จุดแข็งในการบริหารและจัดการองค์กร เป็นต้น

- จุดอ่อน (Weakness) เป็นปัญหาที่เกิดจากสิ่งแวดล้อมภายในด้านต่าง ๆ ซึ่งจะต้องหาวิธีการแก้ไข

- โอกาส (Opportunity) เป็นข้อได้เปรียบซึ่งวิเคราะห์มาจากสิ่งแวดล้อมภายนอก ซึ่งสามารถแสวงหาโอกาสได้จากสิ่งแวดล้อมด้านใดด้านหนึ่ง มากำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมกับสิ่งแวดล้อมนั้น ๆ

- อุปสรรค (Treat) เป็นข้อจำกัดซึ่งเกิดจากสิ่งแวดล้อมภายนอก ซึ่งธุรกิจจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การตลาดให้สอดคล้องและขจัดอุปสรรคต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

2.5.4 ส่วนผสมทางการตลาด(Marketing Mixed) หมายถึง ปัจจัยที่สำคัญที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานด้านการตลาด บรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายของบริษัท ประกอบด้วยกลยุทธ์ทางการตลาดที่สำคัญ 4 ประการดังนี้

- ผลิตภัณฑ์(Product) หรือการให้บริการของธุรกิจ เป็นสิ่งที่ต้องมีการพัฒนาหรือออกแบบให้ตรงความต้องการของตลาดและลูกค้า ความหมายของผลิตภัณฑ์อาจหมายถึง รูปร่าง ลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือรวมไปถึงบริการที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ที่มีต่อลูกค้า ส่วนสำคัญของผลิตภัณฑ์นี้ คือการมุ่งพยายามพัฒนาให้มีสินค้าหรือบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้

- ราคา(Price) หมายถึง สิ่งที่บุคคลจ่ายสำหรับสิ่งที่ได้มา ซึ่งแสดงเป็นมูลค่าในรูปของเงินตรา หรือ ราคาที่เป็นมูลค่าของสินค้า และบริการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการบริหารงานการตลาดเป็นอย่างมาก จึงต้องมีการกำหนดกลยุทธ์ด้านราคาให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาวะการณ์ต่าง ๆ เช่น เศรษฐกิจ พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ระดับ

ความรุนแรงของการแข่งขันในตลาด เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับกลยุทธ์การตลาดด้านอื่น

-สถานที่(Place) หรือ ช่องทางในการจัดจำหน่าย หมายถึง กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการนำผลิตภัณฑ์ออกสู่ตลาดเป้าหมาย ซึ่งเป็นงานที่เกี่ยวข้องกับช่องทางในการจัดจำหน่าย และการกระจายตัวสินค้า ทั้งนี้ธุรกิจจะต้องพยายามเลือกช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสมและดีที่สุดสำหรับสินค้าและบริการของตนเอง

-การส่งเสริมการตลาด(Promotion)หมายถึง ส่วนประสมทางการตลาดที่องค์กรใช้แจ้งข่าวสารและจุดใจตลาดเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจ ซึ่งต้องอาศัยกระบวนการติดต่อสื่อสาร ข้อมูลระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อเพื่อสร้างทัศนคติและพฤติกรรมการซื้อ ในปัจจุบันการส่งเสริมการตลาดนับเป็นกิจกรรมที่สำคัญยิ่งของธุรกิจเนื่องจากเป็นตัวกระตุ้นความต้องการซื้อของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดีโดยเฉพาะสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจโปรแกรมการส่งเสริมที่ดีเท่านั้น ที่จะเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายและจุดใจกลุ่มเป้าหมายให้เกิดการซื้อได้

2.6 โครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ ได้รับมอบหมายเป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ แก่ ผู้ด้อยโอกาส กลุ่มผู้มีรายได้น้อย รวมถึงข้าราชการชั้นผู้น้อย ผู้ใช้แรงงาน และ ผู้ประกอบอาชีพ อิสระที่เป็นธุรกิจขนาดย่อม และพนักงานหน่วยงานของรัฐเพื่อให้ได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้จำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2546-2551 (การเคหะแห่งชาติ, 2548: 1-15) โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-3 จำนวนรวมทั้งสิ้น 151,727 หน่วย (ปี 2546-2547) และ โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4 (ปี 2548-2549) จำนวน 150,000 หน่วย

2.6.1 การประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย ได้พิจารณาจากความต้องการใน 2 กลุ่มเป้าหมาย ดังนี้

2.6.1.1 กลุ่มผู้ยื่นจองสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 1-3 จำแนกเป็น

(1) กลุ่มที่เคยยื่นจองสิทธิโครงการ ระยะที่ 1-3 ตั้งแต่เริ่มเปิดจองโครงการจนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2547 ซึ่งมีผู้ยื่นจองสิทธิรวมทั้งสิ้น 468,807 ราย (ไม่รวมผู้ที่ยื่นจองสิทธิซ้ำซ้อนและกลุ่มที่ยื่นยื่นสิทธิเดิม) จำแนกเป็นพื้นที่ กทม. และปริมณฑล จำนวน 328,085 ราย (ร้อยละ 70) และ ภูมิภาคจำนวน 140,722 ราย (ร้อยละ 30)

(2) กลุ่มที่ยื่นจองสิทธิในโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3 ที่จะเปิดให้ยื่นจองสิทธิจนถึงสิ้นปี 2547 ประมาณการจำนวนผู้จองสิทธิ รวมทั้งสิ้น 150,000 หน่วย จำแนกเป็นในพื้นที่ กทม. และปริมณฑล จำนวนประมาณ 100,000 ราย คิดเป็นร้อยละ 66.7 และ ในภูมิภาค จำนวน 50,000 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.3

จากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวนรวมทั้งสิ้น 618,807 ราย เปรียบเทียบกับจำนวนหน่วยก่อสร้างในโครงการบ้านเอื้ออาทร ในระยะที่ 1-3 จำนวนเพียง 151,727 หน่วย ดังนั้น จึงสรุปปริมาณความต้องการของผู้ที่เคยยื่นจองสิทธิ แต่ยังไม่ได้รับสิทธิ จำนวน 467,080 ราย (จำแนกเป็นพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวนประมาณ 328,817 ราย (ร้อยละ 70) และ ในภูมิภาค จำนวน 138,263 ราย (ร้อยละ 30)

2.6.1.2 กลุ่มผู้ลงทะเบียนเพื่อแก้ไขปัญหาสังคมและความยากจนเชิงบูรณาการในส่วนของปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจน ที่มีความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่า 1,000 บาท/เดือนขึ้นไป และไม่มีปัญหาการลงทะเบียนซ้ำซ้อนกันระหว่างบุคคลในครัวเรือนเดียวกัน โดยสรุปประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (Effective Demand) ของกลุ่มดังกล่าวทั้งสิ้น 125,059 ราย จำแนกเป็นพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวนประมาณ 83,935 ราย (ร้อยละ 67.1) และในภูมิภาคจำนวน 41,124 ราย (ร้อยละ 32.9) และนำมาตรวจสอบและวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มคนจนที่ลงทะเบียนกับกลุ่มผู้ยื่นจองสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ พบว่ามีความซ้ำซ้อนของรายชื่อบางส่วน ที่มีที่อยู่อาศัยแล้วประมาณร้อยละ 30 ของจำนวนคนจนทั้งหมด โดยสรุปปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของคนจนที่ลงทะเบียนแก้ไขปัญหาสังคม และ ความยากจนเชิงบูรณาการในกลุ่มที่มีความต้องการซื้อบ้านราคาสูงที่มีความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่า 1,000 บาท/เดือนขึ้นไป คงเหลือความต้องการสุทธิทั้งสิ้น 85,541 ราย จำแนกเป็นพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวนประมาณ 58,755 ราย (ร้อยละ 67.1) และ ในภูมิภาค จำนวน 28,787 ราย (ร้อยละ 32.9) ดังนั้น ข้อมูลปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายทั้ง 2 ดังกล่าวสรุปปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2548-2550 รวมทั้งสิ้นประมาณ 550,000 หน่วย จำแนกออกเป็นพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวนประมาณ 390,000 หน่วย (ร้อยละ 70) และ ในภูมิภาค จำนวน 160,000 หน่วย (ร้อยละ 30)

2.6.2 วัตถุประสงค์

(1) เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็น

ผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่จำเป็นในระดับราคาที่สามารถรับภาระในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

(2) เพื่อเสริมสร้างสายสัมพันธ์อันดีระหว่างภายในครอบครัวชุมชน และสังคม จากลักษณะการออกแบบทางกายภาพที่ก่อให้เกิดความเข้มแข็งและมีคุณภาพ รวมทั้งสนับสนุนกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกส่วนฝ่ายในการพัฒนาชุมชนของตน เพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

(3) เพื่อส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้ด้อยโอกาสในชุมชนให้มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีองค์ประกอบของชุมชนรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

(4) เพื่อสร้างกลไกการประสานความร่วมมือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ด้อย โอกาส กลุ่มผู้มีรายได้น้อยในลักษณะองค์รวม ประกอบด้วยสถาบันการเงินหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการพัฒนาสังคมและหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการพัฒนาสังคม และหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านกายภาพ

2.6.3 กลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อยในชุมชนในเมืองที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และ/หรืออาศัยในชุมชนที่ไม่ได้มาตรฐาน รวมทั้งกลุ่มข้าราชการและพนักงานหน่วยงานของรัฐ ผู้ใช้แรงงาน ผู้ประกอบอาชีพอิสระที่เป็นธุรกิจขนาดย่อมที่เป็นผู้มีรายได้น้อย โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยประมาณไม่เกิน 17,500 บาท/เดือน (ระดับรายได้ปี 2548)

2.6.4 แนวคิดในการออกแบบโครงการ (Conceptual Design)

การออกแบบโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้พิจารณากำหนดที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับหลักการและทิศทางการพัฒนาเมือง โดยคำนึงถึงความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมายภายใต้การออกแบบซึ่งคำนึงถึงลักษณะกายภาพ ที่เอื้อประโยชน์ในการสร้างเสริมความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยทั้งระดับครอบครัว ชุมชน และสังคมรวมทั้งการส่งเสริมกิจกรรมที่เอื้อต่อการช่วยเหลือตนเองทางเศรษฐกิจได้ โดยมีแนวความคิดหลักดังนี้

1) กำหนดที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับหลักการและทิศทางของการพัฒนาเมือง โดยคำนึงถึงความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมาย และความพร้อมของการบริการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

2) ส่งเสริมความสัมพันธ์ความเอื้ออาทรช่วยเหลือซึ่งกันและกันภายในครอบครัว

ชุมชน และ สังคมร่วมกันพัฒนาชุมชนของตนเองให้เข้มแข็งและมีคุณภาพตามแนวทางของเมือง
น่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

3) สร้างชุมชนที่มีคุณภาพประกอบด้วยที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานใน
สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่
กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้ เพื่อเอื้ออาทรต่อผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย อีกทั้งคนพิการให้
ได้อาศัยอยู่ร่วมกับครอบครัวอย่างมีความสุข

4) ส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อสร้างโอกาส และรายได้แก่ครอบครัวของผู้
อยู่อาศัยชุมชน ให้สามารถช่วยเหลือตนเองได้

2.6.5 รูปแบบของชุมชนและรูปแบบที่พักอาศัย

1) ชุมชนบ้านเอื้ออาทร ในเขตเมือง เป็นชุมชนที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในชุมชนใจกลาง
เมืองหรือศูนย์กลางย่อยของเมือง ใกล้ย่านธุรกิจ แหล่งงาน แหล่งบริการต่าง ๆ เป็นชุมชนขนาด
เล็กถึงขนาดกลาง ประกอบด้วยที่อยู่รูปแบบอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ขนาด 24 ตารางเมตร
และ ขนาด 33 ตารางเมตร ซึ่งเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนโสดหรือครอบครัวใหม่
ครอบครัวขนาดเล็ก ประมาณ 2-4 คน มีความหนาแน่นเฉลี่ยไม่เกิน 40-50 ครอบครัวต่อไร่ และ
มีองค์ประกอบที่จำเป็น ทั้งระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ส่วนพาณิชยกรรม ร้านค้า ศูนย์ชุมชน
สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน ระบบบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ

2) ชุมชนบ้านเอื้ออาทร ในเขตชานเมือง-เขตภูมิภาค เป็นชุมชนที่อยู่ห่างจากย่าน
ศูนย์กลางเมืองและ กระจายตัวอยู่ในย่านพักอาศัยชานเมืองโดยเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเมืองด้วย
ระบบเครือข่ายการคมนาคม ชุมชนชานเมืองเป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่
ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบทั้งอาคารชุด บ้านแถวและบ้านเดี่ยวซึ่งมีขนาดที่ดิน 16-24
ตารางวา ที่เหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครอบครัวขนาดกลางถึงขนาดใหญ่โดยกำหนด
ความหนาแน่นอยู่ระหว่าง 10-20 ครอบครัวต่อไร่ ในย่านชานเมืองและเนื่องจากเป็นชุมชนขนาด
กลางถึงขนาดใหญ่ นอกจากจะประกอบด้วยสาธารณูปโภคพื้นฐานแล้วจำเป็นต้องมีองค์ประกอบ
หลักอื่นๆ ที่เอื้อต่อการดำเนินกิจกรรม การพักอาศัยอยู่ในย่านชานเมือง เช่น ศูนย์ราชการ สถานี
อนามัย สถานีตำรวจ ตลาดสด โรงเรียนอนุบาล ฯลฯ

2.6.6 แนวทางการดำเนินงาน

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4 กำหนดแนวทางการดำเนินงานใน 6 กิจกรรม ดังนี้

2.6.6.1 การบริหารโครงการ การเคหะแห่งชาติ จัดตั้งคณะกรรมการภายในการเคหะแห่งชาติ จำนวน 10 ชุด เพื่อทำหน้าที่พิจารณาคัดเลือกที่ดินสำหรับจัดทำโครงการและผู้ร่วมดำเนินการ รวมทั้งการทำจัดทำโครงการ โดยแบ่งความรับผิดชอบเป็น 8 พื้นที่ ในเขต กทม. และ ปริมณฑล 4 ชุด และ เขตภูมิภาค 4 ชุด

2.6.6.2 การจัดทำโครงการ มีแนวทางทั้งสิ้น 5 แนวทาง ดังนี้

1) การจัดทำโครงการในที่ดินกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ สำหรับการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 4 การเคหะแห่งชาติมีเป้าหมายดำเนินการในพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 3,000 หน่วย เป็นโครงการใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 1,800 หน่วย และ ในภูมิภาค จำนวน 1,200 หน่วย

2) การจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ โดยการขอใช้ หรือ ขอเช่าระยะยาวจากส่วนราชการ หรือหน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ เช่น กรมธนารักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การรถไฟแห่งประเทศไทยโดยพิจารณาคัดเลือกที่ดินที่เหมาะสมสำหรับจัดทำโครงการให้กับกลุ่มเป้าหมายได้เช่าซื้ออาคาร และเช่าที่ดินระยะยาว ซึ่งมีเป้าหมายดำเนินการรวมทั้งสิ้น 10,000 หน่วย เป็นโครงการใน กทม. และ ปริมณฑล 6,000 หน่วย และ ในส่วนภูมิภาค 4,000 หน่วย

3) การขายอาคารสำเร็จรูปที่คงเหลืออยู่ในท้องตลาด(NPA) ทั้งของภาคเอกชน บสท. AMC ของสถาบันการเงิน สถาบันการเงิน มีเป้าหมายดำเนินการรวมทั้งสิ้น 10,000 หน่วย เป็นโครงการใน กทม. และปริมณฑล 6,000 หน่วย และ ส่วนภูมิภาค 4,000 หน่วย

4) การจัดทำโครงการโดยจัดซื้อที่ดินเอกชน มีแนวทางให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ในลักษณะการเสนอขายที่ดินให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณาคัดเลือกเพื่อลงทุนจัดทำโครงการ มีเป้าหมายดำเนินการรวมทั้งสิ้น 64,000 หน่วย เป็นโครงการใน กทม. และ ปริมณฑล 38,400 หน่วย และ ในส่วนภูมิภาค 25,600 หน่วย

5) การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน โดยให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุน และการก่อสร้าง เสนอให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด มีเป้าหมายดำเนินการรวม 63,000 หน่วย เป็นโครงการใน กทม.และ ปริมณฑล 37,800 หน่วย และ ในส่วนภูมิภาค 25,200 หน่วย

2.6.6.3 การบริหารการขาย

การเคหะแห่งชาติ กำหนดแนวทางการบริหารการขาย โดยพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เป้าหมายหรือผู้ร่วมดำเนินงาน พร้อมทั้งศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและกำหนดราคาขายเรียบร้อยแล้ว โดยการเคหะแห่งชาติ จะเปิดให้ประชาชนจองโครงการล่วงหน้า (Pre-Sale) เพื่อตรวจสอบความต้องการที่อยู่อาศัยให้ชัดเจน หากผลปรากฏว่ามีความต้องการตามที่คาดการณ์ไว้ การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการจัดซื้อที่ดินหรือทำสัญญากับผู้ร่วมดำเนินการ หรืออื่น ๆ ตามแนวทางการจัดทำโครงการทั้ง 5 แนวทาง และแจ้งให้ประชาชนผู้จองสิทธิ์ทราบเพื่อดำเนินการจับสลาก เลือกอาคารต่อไป

2.6.6.4 การบริหารการเงินโครงการ โดยการประสานงานกับสถาบันการเงินภายในประเทศเพื่อการระดมทุนในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อการลงทุนก่อสร้างโครงการและสนับสนุนการให้สินเชื่อรายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมายได้ผ่อนชำระในระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี ในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) โดยมีอัตรากำไรผ่อนชำระประมาณ 10-15% ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน

2.6.6.5 การบริหารงานสาธารณูปโภคและสาธารณูปการส่วนกลาง โดยการเคหะแห่งชาติจะมอบโอนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้บริหารจัดการ และจะมอบโอนงานบริหารอาคารสาธารณูปการส่วนกลางให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ หรือหน่วยงานท้องถิ่นอื่นเป็นผู้บริหารจัดการภายหลังจากที่อาคารก่อสร้างเสร็จ

2.6.6.6 การบริหารชุมชน ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จและบรรจุผู้อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว การเคหะแห่งชาติจะประสานเพื่อให้เกิดการจัดตั้งองค์กรชุมชนขึ้นเพื่อบริหารชุมชนโครงการ โดยจัดให้มีการฝึกอบรมความรู้ในด้านต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการบริหารชุมชนภายหลังจากที่การเคหะแห่งชาติบริหารโครงการในระยะเวลา 5 ปี แรก

2.6.7 การขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาล

เพื่อให้โครงการดำเนินการบรรลุวัตถุประสงค์และเป็นไปตามเป้าหมาย การเคหะแห่งชาติ จึงขอรับการสนับสนุนการดำเนินงานจากรัฐบาล ดังนี้

- 1) อุดหนุนในส่วนของต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภคให้กับกลุ่มเป้าหมายวงเงินประมาณ 80,000 บาท/ หน่วย เพื่อให้ก่อสร้างเสร็จครบตามเป้าหมาย (150,000 หน่วย)
- 2) จัดตั้งงบประมาณเงินอุดหนุนค่าก่อสร้างอาคารสาธารณูปการและองค์ประกอบชุมชน เช่น ศูนย์เด็กเล็ก ศูนย์ชุมชน สถานประกอบอาชีพ วงเงินประมาณ 3-20 ล้านบาทต่อโครงการ ขึ้นอยู่กับขนาดโครงการโดยมีการจัดทำแบบมาตรฐานศูนย์ชุมชนจำนวน 5 แบบ

3) จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกิน 5%ต่อปี ระยะเวลาการกู้เงินไม่เกิน 3 ปี

4) จัดหาสถาบันการเงินเพื่อให้การสนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย ได้เข้าซื้อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ (ประมาณ 5-7%) ปรับทุกระยะเวลา 3-5 ปี และมีระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี โดยมีรูปแบบการผ่อนชำระแบบ PROGRESIVE RATE อัตราการผ่อนชำระไม่เกินร้อยละ 10-15 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน (ประมาณ 1,750-2,000 บาทต่อเดือน) ทั้งนี้หากรัฐบาลมีนโยบายให้คงอัตราการผ่อนชำระเริ่มต้นที่ 1,500 บาทต่อเดือน เช่นเดียวกับโครงการฯ ในระยะที่ 1-3 รัฐจะต้องจัดหาแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยเริ่มต้นที่ไม่เกิน ร้อยละ 4 ต่อปี

5) กำหนดนโยบายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดตั้งวงเงินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นอีก 300 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ ใช้ในการรับซื้ออาคารคืนและนำมาขายใหม่ในกรณีที่ขาดการชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน และรัฐบาลจะเป็นผู้รับประกันราคาดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นโดยให้การเคหะแห่งชาติ ขอตั้งงบประมาณเป็นรายปีต่อไป

6) กำหนดนโยบายให้ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่เป็นผู้ให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และที่เป็นเจ้าของที่ดินที่มีความเหมาะสมในการจัดทำโครงการให้การสนับสนุนที่ดิน ในการจัดทำโครงการบ้านเช่าอาหาร

2.6.8 ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1) ผู้ด้อยโอกาสและผู้มีรายได้น้อยจำนวน 600,000 ครัวเรือน มีโอกาสในการมีที่อยู่อาศัยได้เร็วขึ้นจากภาระการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยลดลง และได้รับการยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นด้วยการสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จำเป็นจำนวน 150,000 ครัวเรือน

2) ทางด้านสังคม โครงการบ้านเช่าอาหาร ส่งเสริมให้เกิดกระบวนการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างคนในครอบครัว ชุมชน สังคม เกิดความเข้มแข็งมีคุณภาพ และร่วมกันพัฒนาชุมชนเพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน ส่งผลต่อเนื่องถึงการพัฒนาประเทศไทยโดยรวม

3) เมื่อประชาชนมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย ก่อให้เกิดความมุ่งมั่นในการประกอบอาชีพ ยกกระดับฐานะความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น ส่งผลให้รัฐได้รับผลตอบแทนในรูปแบบของภาษีเงินได้ของรัฐ

4) จากการศึกษาที่ประชาชนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ถูกสุขลักษณะในชุมชนที่มี

สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ส่งผลให้ประชาชนมีสุขภาพแข็งแรง ทำให้รัฐบาลประหยัดงบประมาณในการดูแลสุขภาพของประชาชน

5) การลงทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรก่อให้เกิดการกระตุ้นเศรษฐกิจในวงกว้างจากภาค อุตสาหกรรมการก่อสร้างและอุตสาหกรรมต่อเนื่อง รวมทั้งก่อให้เกิดการจ้างงานในระดับท้องถิ่นจำนวนวงเงินประมาณ 17,625 ล้านบาท หรือสามารถจ้างแรงงาน 2.5 ล้านแรงงานต่อเดือน เนื่องจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ เป็นการดำเนินการโดยใช้วัตถุดิบและแรงงานภายในประเทศเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจะก่อให้เกิดการหมุนเวียนของเงินลงทุนในประเทศประมาณ 1.5-2 เท่า ซึ่งจะมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของชาติโดยส่วนรวม

6) เรียนรู้จากประสบการณ์ในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ด้อยโอกาส และผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยในชุมชนเมือง เพื่อเป็นประโยชน์ในการกำหนดแนวทางการจัดทำโครงการในลักษณะเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันในพื้นที่ที่มีปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งกระจายตัวอยู่ทั่วประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นต่อไป

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2550) โครงการการประเมินศักยภาพและแนวทางการแก้ไขปัญหาเบื้องต้นโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดสมุทรปราการ และเขตลาดกระบัง ได้ศึกษาการประเมินศักยภาพ ทิศทาง และแนวทางการแก้ไขปัญหาเบื้องต้นโครงการบ้านเอื้ออาทรในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 22 โครงการ และโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตลาดกระบัง จำนวน 1 โครงการ เพื่อหาแนวทางการปรับเปลี่ยนโครงการ ให้มีความเหมาะสมกับสภาพชุมชนและความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ผลการศึกษาพบว่าประชากรที่ศึกษาส่วนใหญ่ไม่มีความต้องการจะเปลี่ยนหรือหาที่อยู่อาศัยใหม่ (55.1%) ส่วนผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่มีความสนใจโครงการบ้านเอื้ออาทร (72.3%) รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว (49.5%) โดยมีราคาประมาณ 1.5-2.0 ล้านบาท (71.8%) รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดตามลำดับ ประชากรที่ศึกษาส่วนใหญ่ทราบข้อมูลเกี่ยวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร (73.7%) และมีความสนใจที่จะเช่าซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร (51.5%) โดยมีระยะเวลาในการตัดสินใจประมาณ 3-6 เดือน (37.7%) ส่วนพื้นที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสนใจอยู่ในพื้นที่บางปู แพรรักษา เมืองโบราณ และคลองในปลากัด (34.5%)

ข้อสรุปผลการประเมินสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดสมุทรปราการ สามารถแบ่งเป็น 5 ที่กลุ่มด้วยกัน คือ 1) กลุ่ม A เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการพัฒนามากที่สุด จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรพร้อมมิตร 1 ขจรวิทย์ บางโหลง แพรกษา 14 และ หมอบาง จำนวน 10,350 หน่วย โดยให้เร่งรัดงานก่อสร้าง 2) กลุ่ม B เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการพัฒนารองลงมา มีจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรบางพลี บางนา บางปู 3 และสมุทรปราการ 4 (บางปู) จำนวน 18,240 หน่วย ให้ก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จแต่โครงการเหล่านี้มีความต้องการห้องเช่ามากกว่าซื้อ ฉะนั้นบางส่วนของโครงการเหล่านี้ให้แบ่งส่วนเป็นเช่า ทั้งนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 4 (บางปู) ให้มีการปรับปรุงแบบให้กลมกลืนกับลักษณะสถาปัตยกรรมของเมืองโบราณ 3) กลุ่ม C เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการพัฒนารองลงมา มีจำนวน 4 โครงการ ได้แก่โครงการบ้านเอื้ออาทรวัดศรีวารีน้อย เทพารักษ์ 3 เทพารักษ์ 4 และเมืองโบราณ แต่ทั้ง 4 โครงการ มีจำนวนหน่วยมากเกินไปอีกทั้งมีการก่อสร้างที่ล่าช้า จึงเสนอให้มีการแบ่งเฟสใหม่โดยให้ก่อสร้างเฉพาะเฟสที่ 1 ในโครงการบ้านเอื้ออาทรวัดศรีวารีน้อย เทพารักษ์ 4 และให้ก่อสร้างเฉพาะเฟสที่ 1,2 ในเทพารักษ์ 3 รวมท 11,278 หน่วย 4) กลุ่ม D เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการพัฒนาน้อยมี 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรวัดศรีวารีน้อย เทพารักษ์ 3 และเทพารักษ์ 4 ซึ่งแบ่งเฟสมาจากกลุ่ม C จำนวน 19,810 หน่วย ให้ระงับโครงการ 5) กลุ่ม F เป็นกลุ่มที่ไม่มีศักยภาพในการพัฒนามี 9 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรวัดคู่สร้าง 2 ประชาอุทิศ วัดสาขลา ในคลองปลากด บ้านคลองสวน บางบ่อ (แปลงใหม่) บางบ่อ 2,3 สุขนิยม และบางปู 2 จำนวน 17,446 หน่วย ควรยกเลิกโครงการเพราะไม่ผ่านการประเมินตั้งแต่ระดับมหภาค

พันธพัฒน์ บุญมา (2549) แนวทางการจัดการอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม: กรณีศึกษา อาคารพาณิชย์ในซอยหมู่บ้านวิกรม แขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร ได้ศึกษาอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งใช้อาคารพาณิชย์ในซอยหมู่บ้านวิกรม โดยพบว่าอาคารส่วนใหญ่ถูกดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวม อาคารจัดทำเป็นหอพักหญิงทั้งหมด โดยอาคารแต่ละหมวดส่วนใหญ่ชั้นล่างจัดเป็นพื้นที่ส่วนนั่งเล่นและให้เช่าทำร้านค้า ภายในห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์ขนาดเล็กเตรียมให้ มีห้องน้ำในตัว ขนาดห้องพัก 4-6 ตารางเมตร สำหรับปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับกายภาพของตัวอาคารพบว่าในเรื่องขนาดพื้นที่ได้แก่ ขนาดห้องพัก ขนาดความกว้างของทางเดิน เรื่องความปลอดภัยในหน่วยพักอาศัย ประกอบด้วยสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ บันไดหนีไฟ การระบายอากาศ สุขลักษณะในหน่วยพักอาศัย ได้แก่จำนวนสุขภัณฑ์ไม่ได้มาตรฐานตามกฎหมาย จากข้อจำกัดเกี่ยวกับกายภาพของตัวอาคารและปัญหาผู้อยู่อาศัย ได้เสนอแนวทางในการจัดการประกอบด้วย การให้ความสำคัญ

เกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง การจัดพื้นที่ภายในโดยเฉพาะอุปกรณ์ในห้องพัก การลดจำนวนห้องพัก และเพิ่มพื้นที่ภายในห้องพัก การติดตั้งอุปกรณ์เกี่ยวกับความปลอดภัย ทั้งนี้การจะกำหนดในกฎหมายควรคำนึงถึงจำนวนอาคารที่ถูกจัดทำเป็นที่พักอาศัยรวมด้วย

อิศรา รัชโนวรรณ (2540) การเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานด้านการให้บริการในห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานคร ได้ศึกษา เรื่อง การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานด้านการให้บริการ ในห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานครพบว่า พนักงานชายที่ทำงานในห้างสรรพสินค้า ส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน โดยใช้เวลาในการเดินทางมาทำงานประมาณ 30 นาที ถึง 1 ชั่วโมง โดยรถประจำทางและการเดิน การจัดหาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นการเช่า สำหรับปัจจัยในการพิจารณาเลือกที่พักอาศัยของพนักงานเรียงลำดับได้ดังนี้ 1. ราคาที่สามารถจ่ายได้ 2. ทำเลที่ตั้ง 3. การคมนาคมเดินทาง 4. สภาพแวดล้อม 5. สิ่งอำนวยความสะดวก

ศุภวัฒน์ บางชวด (2546) สภาพการอยู่อาศัยภายในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม: กรณีศึกษา เขตประกอบอุตสาหกรรมแพคตอริแลนด์วังน้อย ได้ศึกษาเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยภายในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษาเขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอริแลนด์วังน้อย พบว่า ผู้บริหารหรือเจ้าของโรงงานจำนวนหนึ่ง พักอาศัยอยู่บริเวณชั้น 3 ของโรงงานและมีการสร้างเรือนแถวด้านหลังโรงงานสำหรับให้แรงงานอยู่เป็นสวัสดิการ ส่วนทาว์นเฮ้าส์จะมีทั้งผู้บริหารหรือเจ้าของโรงงานที่เป็นผู้ครอบครองและอยู่อาศัยเอง หรือ แบ่งห้องให้แรงงานอยู่อาศัยเป็นสวัสดิการและยังมีบุคคลภายนอกเข้ามาอยู่อาศัยหรือลงทุนซื้อเพื่อจัดแบ่งให้แรงงานเช่า และพบว่าการดัดแปลงชั้นล่างเป็นร้านค้า ร้านอาหาร บริการต่าง ๆ สำหรับอาคารพาณิชย์พักอาศัยส่วนหนึ่งที่เจ้าของโรงงานเป็นผู้ครอบครอง ใช้เป็นพื้นที่ประกอบการเพิ่มเติมหรือจัดแบ่งห้องสำหรับให้แรงงานอยู่เป็นสวัสดิการ อีกส่วนหนึ่งบุคคลภายนอกเข้ามาลงทุนเพื่อแบ่งทำเป็นห้องเช่า และจากการสอบถามผู้ที่ทำงานโดยเฉพาะแรงงาน พบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้กับโรงงาน เนื่องจากประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่ที่อยู่อาศัยที่จัดเตรียมไว้แล้วนั้นยังไม่เหมาะสมและไม่เพียงพอโดยเฉพาะการดัดแปลงทาว์นเฮ้าส์และอาคารพาณิชย์เป็นห้องเช่า จึงต้องจัดหาที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ ซึ่งพบว่ามีทั้งหอพัก ห้องเช่าและเพิงพักอาศัยเป็นจำนวนมาก

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ(Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานการณ์และสภาพอาคารคงเหลือ แนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ และเสนอแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหabeื้องต้นสำหรับอาคารคงเหลือ ในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 โดยกำหนดพื้นที่ของการศึกษาในรัศมีโดยรอบ 5 กิโลเมตร จากบริเวณที่ตั้งโครงการ ดำเนินการสำรวจตั้งแต่เดือนตุลาคม 2553 โดยมีขั้นตอนวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.1.1 การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นการศึกษารายละเอียดเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยประกอบด้วย

- การศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ
- ข้อมูลพื้นฐาน แผนพัฒนา สภาพพื้นที่ ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนโรงงาน แรงงาน จำนวนที่อยู่อาศัยในพื้นที่เทศบาลตำบลแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ โดยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ หน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

- รายละเอียดโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ข้อมูลด้านรายละเอียดการก่อสร้าง ด้านการขาย สถิติการขายอาคาร การดูแลชุมชน การบริหารการขายอาคารคงเหลือ โดยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของการเคหะแห่งชาติ

- นโยบายการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรในพื้นที่ต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติ ที่ยังมีจำนวนอาคารคงเหลือในปัจจุบัน

- กฎหมาย พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง เทศบัญญัติ ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร การปรับปรุงอาคารและเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้อาคาร

- บทบาท และหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ โดยการศึกษากฎหมายพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 และ พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับ 2) พ.ศ. 2550

3.1.2 การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ ประกอบด้วย ข้อมูลสภาพทั่วไปในพื้นที่ศึกษา สภาพปัจจุบันของโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 องค์ประกอบเคหะชุมชน ข้อมูลด้านอุปทาน และอุปสงค์เบื้องต้น เพื่อทราบสถานการณ์ปัจจุบันของอาคารคงเหลือ

- ข้อมูลปัจจุบันด้านกายภาพของโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 โดยจะ

ทำการศึกษา สภาพปัจจุบันของโครงการ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ การเข้าอยู่ภายในโครงการ สภาพอาคารคงเหลือ ปัญหา และสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง โดยการสำรวจ สังเกต สัมภาษณ์ และจัดบันทึกข้อมูล

- ข้อมูลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมขององค์ประกอบเคหะชุมชนทุกประเภทที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาประกอบด้วย สถานพยาบาล(ประกอบด้วย คลินิก โรงพยาบาล)สถานศึกษา ส่วนพาณิชยกรรม (ประกอบด้วย ร้านค้า ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร)โดยการสำรวจ ถ่ายภาพ สอบถาม สังเกต และ จัดบันทึกข้อมูล

- ข้อมูลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมขององค์ประกอบอื่นนอกเหนือจากองค์ประกอบเคหะชุมชนทุกประเภทที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา ได้แก่ สถานที่ราชการ บ้านพักราชการ โรงแรม โรงงานอุตสาหกรรม โดยการสำรวจ การถ่ายภาพ การสังเกต และการจัดบันทึกข้อมูล

- ข้อมูลด้านอุปทาน ประกอบด้วยรายละเอียดทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ ราคาเช่า จำนวนหน่วย และกลุ่มลูกค้าของโครงการที่อยู่อาศัยรวม (ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารเช่า) และโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชน (ประเภทขาย) เพื่อทราบถึงสถานการณ์ปัจจุบันของตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชน โดยการสำรวจ ถ่ายภาพ สอบถาม สังเกต และจัดบันทึกข้อมูล

- ข้อมูลด้านอุปสงค์เบื้องต้น ประกอบด้วยความต้องการเบื้องต้นที่มีต่อแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ของอาคารและของโครงการ ดังนี้

1. แนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือโดยการเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้พื้นที่อาคารคงเหลือและพื้นที่ภายในโครงการ ปรับเป็นองค์ประกอบเคหะชุมชนที่มีความเป็นไปได้ในโครงการ โดยการสอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการและ การสัมภาษณ์นักธุรกิจและนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในพื้นที่ศึกษา

2. ทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นอาคารเช่า กำหนดใช้แบบสอบถามประชากรที่อยู่ในโครงการอาคารเช่าภาคเอกชนบริเวณโดยรอบโครงการ จำนวน 112 แบบ เพื่อทราบข้อมูลด้านความต้องการและทัศนคติที่มีต่อแนวทางการแก้ปัญหาดังกล่าว

3. ทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการปรับเปลี่ยนเป็นร้านค้าชุมชน กำหนดใช้แบบสอบถามประชากรที่ประกอบการค้าบริเวณโดยรอบโครงการ จำนวน 20 แบบ เพื่อทราบข้อมูลด้านความต้องการและทัศนคติที่มีต่อแนวทางการแก้ปัญหาดังกล่าว

3.1.3 การสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้ดำเนินการระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2552-กุมภาพันธ์ 2553 โดยดำเนินการดังนี้

1) เมื่อได้รายชื่อกลุ่มประชากร ผู้วิจัยได้ทำจดหมายไปถึงประชากรที่จะทำการสัมภาษณ์ เพื่อนัดหมายวัน เวลา สถานที่ โดยได้แนบเอกสารที่ระบุแนวคำถามที่จะทำการสัมภาษณ์ เพื่อให้ผู้สัมภาษณ์ได้มีข้อมูลในการทบทวน

2) ขั้นตอนในการสัมภาษณ์ ดำเนินการดังนี้

ก. ผู้วิจัยแนะนำตัวแจ้งหัวข้อและวัตถุประสงค์ของการวิจัย

ข. สอบถามเพิ่มเติม โดยประเด็นการสัมภาษณ์ คือ แนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ข้อคิดเห็นที่มีต่อโครงการ ข้อดีข้อจำกัดของแต่ละแนวทาง และแนวทางการแก้ปัญหาที่มีความเป็นไปได้มากที่สุด

ค. ระหว่างการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยใช้วิธีการจดบันทึก ควบคู่กับการบันทึกเสียง (โดยได้ขออนุญาตผู้ให้สัมภาษณ์ก่อน) เพื่อนำไปตรวจสอบความถูกต้องกับการจดบันทึก

3.1.4 การสนทนากลุ่ม (Focus Group Discussion) เป็นการสัมภาษณ์และสนทนาแบบเจาะประเด็นด้วยการเชิญผู้ร่วมสนทนา มารวมเป็นกลุ่ม กลุ่มละประมาณ 5-7 คน แล้วเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมสนทนาแลกเปลี่ยนทัศนะกันอย่างกว้างขวางในประเด็นต่างๆที่เราต้องการแล้วพยายามหาข้อสรุป การสนทนากลุ่มนี้เหมาะกับการวิจัยที่ต้องการหารูปแบบโครงสร้าง แนวคิดใหม่ๆรวมทั้งค้นหาตัวกำหนดพฤติกรรมและบุคลิกภาพของมนุษย์

3.2 การกำหนดกลุ่มประชากร

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วย ประชากร 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ โครงการที่อยู่อาศัย องค์ประกอบเคหะชุมชน และองค์ประกอบอื่นที่นอกเหนือ และมีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยทำการศึกษาเฉพาะทำเลที่ตั้ง จำนวน และสภาพความต้องการเบื้องต้น ดังนี้

1. โครงการที่อยู่อาศัยรวมภาคเอกชน(อาคารเช่า) จำนวน 85 โครงการ
2. โครงการบ้านจัดสรรเอกชน จำนวน 10 โครงการ
3. สถานศึกษา
4. สถานพยาบาล
5. ห้างสรรพสินค้า

6. ร้านค้า
7. โรงงานอุตสาหกรรม
8. หน่วยงานราชการ
9. โรงแรม

กลุ่มที่ 2 คือ อาคารคงเหลือที่อยู่ในอาคารชุดจำนวน 85 หลังในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 โดยทำการศึกษาสภาพภายนอกของอาคาร สภาพโครงการ และสภาพภายในอาคารได้ทำการคัดเลือกอาคารจำนวน 5 อาคาร โดยศึกษาสภาพภายในห้องและสภาพของอุปกรณ์ของอาคารคงเหลือ

กลุ่มที่ 3 ได้คัดเลือกจากพนักงานการเคหะแห่งชาติ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 โดยพิจารณาคัดเลือกจากผู้เกี่ยวข้องในฝ่ายต่าง ๆ อาทิ ด้านนโยบายและแผน ด้านการตลาด ด้านการดูแลชุมชน ด้านการก่อสร้าง และ สัมภาษณ์บุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ศึกษา การเลือกกลุ่มประชากรใช้วิธีการเลือกดังนี้

กลุ่มที่ 3.1 กลุ่มผู้บริหารระดับกลาง สถาปนิก วิศวกร เศรษฐกร นักพัฒนาชุมชน ฝ่ายนโยบายและแผน นักการตลาด ในการเคหะแห่งชาติ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยมีรายชื่อ ตำแหน่งหน้าที่ ของผู้ให้สัมภาษณ์ และ การประชุมกลุ่มย่อย ในช่วงเวลาศึกษาวิจัย ดังนี้

1. นายสาธิต จันทรพิพัฒน์ รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานชุมชน 4 มีหน้าที่ในการกำกับและควบคุมผู้ดูแลรับผิดชอบด้านการบริหารชุมชนในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

2. นายสะอาด พุ่มพฤษ์ รักษาการ รองผู้อำนวยการตลาดและขาย มีหน้าที่ด้านการกำกับควบคุมและดูแลด้านการขายอาคาร และด้านสินเชื่อลูกค้าในโครงการบ้านเอื้ออาทรในพื้นที่ต่างๆ ทั่วประเทศ

3. นางสาวเพ็ญจันทร์ สกุลศรีจินดา พนักงานจัดการทรัพย์สิน 8 ฝ่ายการตลาด และขาย มีหน้าที่ควบคุมด้านการวิจัยและการกำหนดราคาขายในโครงการของการเคหะแห่งชาติ

4. นางสาวสีลักัญญา ภมรสุตตร รองผู้อำนวยการกองนโยบายและแผน ฝ่ายนโยบายและแผน มีหน้าที่ด้านวิเคราะห์แผนงาน

5. นางสุนิภา ฤทธาภรณ์ รองผู้อำนวยการกองประสานการพัฒนาโครงการ ฝ่ายนโยบายและแผนมีหน้าที่ด้านวิเคราะห์แผนงาน

6.นางอุไรวรรณ พันธุ์พัฒน์ รองผู้อำนวยการกองบริหารงานชาย 3 ฝ่ายการตลาดและชาย มีหน้าที่ควบคุมดูแลด้านการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรพื้นที่ภาคใต้และจังหวัดสมุทรปราการ และเป็นผู้รับผิดชอบดูแลด้านการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

7.นายธีรวัฒน์ สุ่มังคโล รองผู้อำนวยการกองผลิตและก่อสร้าง 12 (วิศวกร) มีหน้าที่เป็นผู้จัดการสนามโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 โดยการควบคุมและดูแลงานด้านก่อสร้างอาคารภายในโครงการ

8.นางสาวธิดารัตน์ ศรีอรรถจันทร์ สถาปนิก ระดับ 7 กองผลิตและก่อสร้าง 10 มีหน้าที่ในการออกแบบโครงการบ้านเอื้ออาทรในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ(ตามที่ได้รับมอบหมาย)

9. หัวหน้าสำนักงานเคหะชุมชน (ปี 2552) มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบโครงการในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการและควบคุมดูแลโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

10. เศรษฐกร กองบริหารการเงิน 4 มีหน้าที่จัดทำประมาณการต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร และวิเคราะห์ด้านการเงินโครงการของการเคหะแห่งชาติ

กลุ่มที่ 3.2 สัมภาษณ์บุคคลที่อยู่ในหน่วยงานภาคเอกชน ได้แก่ ประธานหอการค้าจังหวัด นักธุรกิจภาคเอกชน โดยกำหนดหลักเกณฑ์การคัดเลือกบุคคลที่จะสัมภาษณ์ โดยผู้วิจัยได้ตรวจสอบรายชื่อจากคณะกรรมการหอการค้าจังหวัดสมุทรปราการ และได้คัดเลือกผู้ที่มีผลงานด้านการพัฒนาที่ดินก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีการดำเนินโครงการในปัจจุบันและอนาคต บริษัทมีความมั่นคง และเคยผ่านวิกฤติทางเศรษฐกิจในปี 2540 มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 20 ปี (เริ่มดำเนินการจัดทำโครงการตั้งแต่ปี 2530) พร้อมสอบถามเจ้าหน้าที่และสมาชิกหอการค้าทางโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ จำนวน 5 ราย และสามารถติดต่อขอสัมภาษณ์ โดยได้รายชื่อ ตำแหน่งหน้าที่ ของผู้ให้สัมภาษณ์ในช่วงเวลาการศึกษาวิจัย ดังนี้

1.นายสมคิด เวืองอ่วม อดีตประธานกรรมการหอการค้าจังหวัดสมุทรปราการ และ เป็นประธานกรรมการที่ปรึกษาหอการค้าในวาระปัจจุบัน(ปี พ.ศ.2552-2553) และปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการโรงพยาบาลเปาโลเมโมเรียล จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นนักธุรกิจเอกชน นักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ มาเป็นระยะเวลา มากกว่า 20 ปี

2.นายสุวิทย์ บุญรัตนกรกิจ อดีตรองประธานกรรมการฝ่ายบริหารหอการค้าจังหวัดสมุทรปราการ และ ประธานกรรมการบริษัท นครทองบ้านและที่ดิน เป็นนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ มาเป็นระยะเวลา มากกว่า 20 ปี

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้ ประกอบด้วย แผนที่แสดงบริเวณพื้นที่ศึกษาแบบสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 แบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.3.1 การสำรวจทำเลและสภาพของบริเวณพื้นที่ศึกษาในรัศมี 5 กิโลเมตรจากที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 โดยสำรวจองค์ประกอบชุมชน ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล หน่วยงานราชการ บริษัท ตลาดสด ร้านค้า ธนาคาร บ้านพักข้าราชการ ที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ โดยใช้แผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศประกอบ และการจดบันทึกข้อมูล

3.3.2 การสำรวจทำเลและสภาพขององค์ประกอบอื่นที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ โรงแรม และ โรงงานอุตสาหกรรม โดยใช้แผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศประกอบ และการจดบันทึกข้อมูล

3.3.3 การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยรวม(ประเภทเช่า) และโครงการบ้านจัดสรรเอกชน ด้านราคาของที่อยู่อาศัยรูปแบบต่าง ๆ สภาพการอยู่อาศัย จำนวนหน่วยอาศัย ทำเลที่ตั้ง จำนวนหน่วยคงเหลือ อัตราว่าง ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารเช่า และ ชาย โดยใช้แบบสำรวจแผนที่ประกอบ และการจดบันทึกข้อมูล

3.3.4 การบันทึกข้อมูลโดยการถ่ายภาพ การกำหนดจุดขององค์ประกอบชุมชนและที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ลงในแผนที่ การจดบันทึกข้อมูล

3.3.5 แบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในกลุ่มโครงการที่อยู่อาศัยรวมประเภทเช่า โดยสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป ข้อมูลด้านด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยและความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์และประมวลผล ผู้วิจัยได้ดำเนินการโดยการรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจ การสังเกต การจดบันทึกข้อมูล แบบสอบถาม และข้อมูลจากการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาประมวลผลการหาแนวทางเลือกเบื้องต้น สำหรับการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 โดยมีหลักเกณฑ์การวิเคราะห์ ดังนี้

1.พิจารณาจากหลักเกณฑ์ขององค์ประกอบชุมชนของการเคหะแห่งชาติ หลังจากที่ได้ข้อมูลจากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย องค์ประกอบเคหะชุมชน และองค์ประกอบอื่น โดยกำหนดเป็นขั้นตอนแรกในการจัดลำดับแบ่งแยกประเภทโดยการปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์

การใช้อาคารคงเหลือที่มีความเป็นไปได้เพื่อกำหนดเป็นทางเลือกการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือที่หลากหลาย

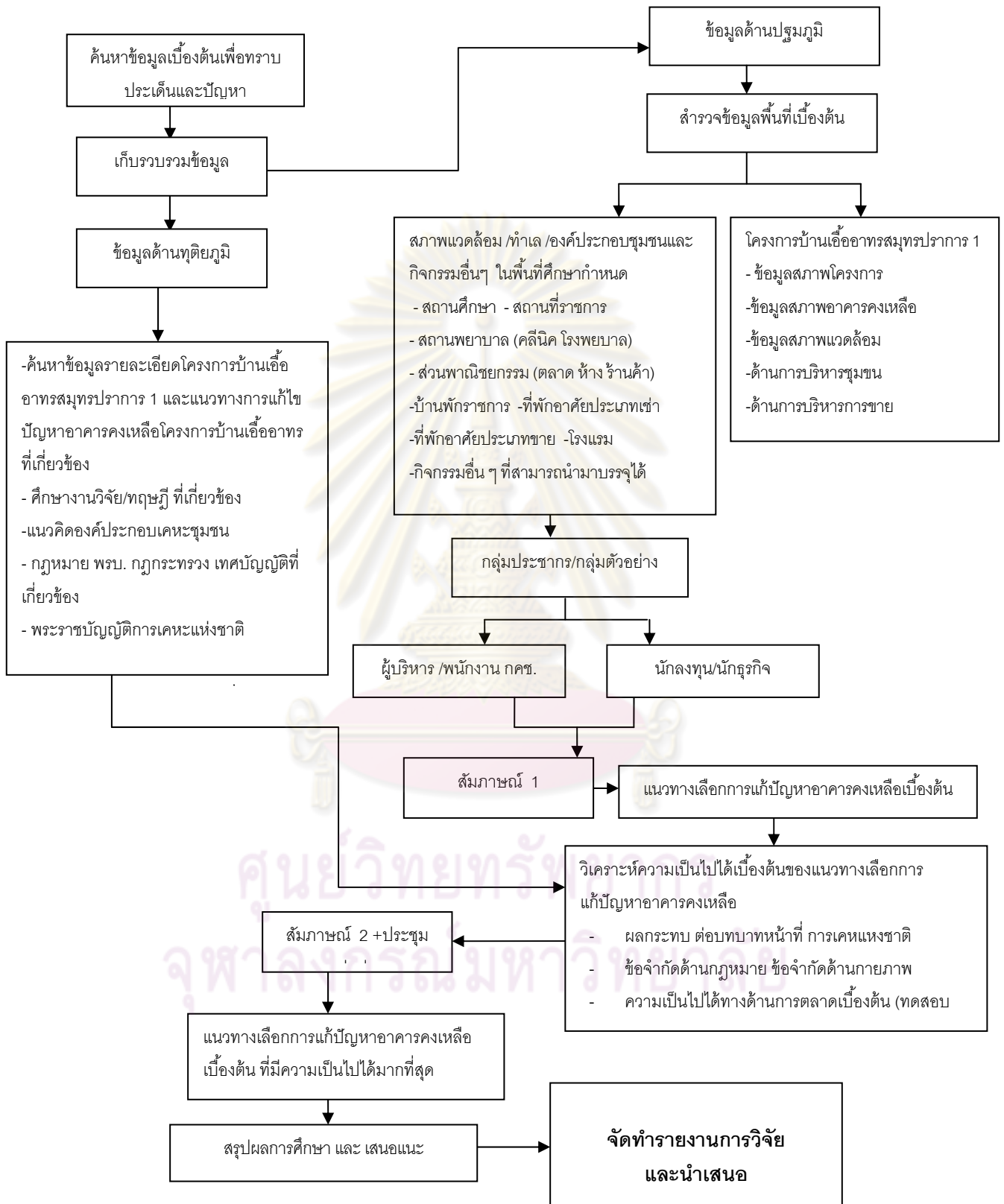
และนำกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือประกอบด้วย

- พระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ
- พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีก-ค้าส่ง
- พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
- กฎกระทรวงศึกษาธิการ “ ระเบียบมาตรฐานโรงเรียนเอกชน ประเภททกวศึกษา พ.ศ.2546”
- กฎกระทรวงศึกษาธิการ “ระเบียบมาตรฐานโรงเรียนอนุบาล พ.ศ. 2531

2. สถานการณ์ และสภาพตลาดปัจจุบันขององค์ประกอบชุมชน ที่อยู่อาศัย และองค์ประกอบอื่น ได้แก่สถานพยาบาล สถานศึกษา ส่วนพาณิชยกรรม โครงการที่อยู่อาศัยรวมประเภทอาคารเช่า โครงการบ้านจัดสรรเอกชน สถานที่ราชการ บ้านพักราชการ โรงแรม เพื่อนำมาวิเคราะห์หาแนวทางเลือกที่มีความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น

3.สภาพทางกายภาพของโครงการประกอบด้วย ด้านทำเลที่ตั้งโครงการ การเข้าถึง และสภาพแวดล้อม สำหรับแนวทางการปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้อาคารให้มีความสอดคล้องกับแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ โดยการนำมาวิเคราะห์เพื่อพิจารณาหาความเหมาะสมและความได้เปรียบของทำเลและที่ตั้งโครงการ เพื่อนำไปสู่แนวทางการแก้ไขอาคารคงเหลือได้อย่างมีเหตุผล

4.การวิเคราะห์โดยใช้หลักเกณฑ์ด้านการตลาดเบื้องต้น ด้านกายภาพ การปรับเปลี่ยนสภาพอาคารคงเหลือ ตามแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือโดยการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือ เป็นองค์ประกอบชุมชน การปรับวัตถุประสงค์เป็นการให้เช่า และการปรับเป็นองค์ประกอบอื่น โดยการคัดกรองจากหลักเกณฑ์ต่าง ๆ จะเหลือแนวทางเลือกการแก้ไขอาคารคงเหลือที่เหมาะสมและมีความเป็นไปได้มากที่สุด นำมาสรุปแนวทางการแก้ไขปัญหาเบื้องต้นอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1



แผนภูมิ 3.1 กรอบงานวิจัย

บทที่ 4

รายละเอียดและสภาพโดยทั่วไปของ โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

การเก็บรวบรวมข้อมูลสถานการณ์ปัจจุบันของโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 เป็นการศึกษารายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย แบ่งออกได้ 2 ส่วน คือ ข้อมูลทุติยภูมิ คือ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่มาและรายละเอียดโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 และ ข้อมูลปฐมภูมิ คือ ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม และการสัมภาษณ์

4.1 ความเป็นมาของโครงการ

“โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1” เป็นโครงการที่ถูกบรรจุอยู่ในแผนการดำเนินงานในโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะ 4 ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการในปี พ.ศ. 2548-2549 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่สามารับภาระในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้เฉลี่ยไม่เกิน 17,500 บาท/ครัวเรือน และเกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัย ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้อนุมัติเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2548 จำนวนหน่วยก่อสร้างรวม 150,000 หน่วย(กรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล 105,000 หน่วย และ ภูมิภาค 45,000 หน่วย)

4.2 การก่อสร้างและลักษณะของสัญญา

โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีลักษณะการจัดทำโครงการโดยการร่วมลงทุนกับภาคเอกชน โดยเป็นการจัดจ้างแบบ Turnkey สำหรับบริษัทเอกชนที่ได้สิทธิในการดำเนินโครงการมีจำนวน 2 บริษัท คือ ” โดยบริษัท ภาคภูมิ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งในสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ได้ตกลงเรียกทั้งสองบริษัทฯ ว่า กิจการร่วมทำงาน “ภาคภูมิ-ไอทีดี” โดยจะต้องดำเนินการจัดหาที่ดินเพื่อขายแก่ กคช. พร้อมทั้งรับจ้างสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภคบนที่ดินดังกล่าว แบ่งการร่วมดำเนินกิจการออกเป็น 2 ภาค คือ ภาค (ก) การขายที่ดิน และ ภาค (ข) การรับจ้างก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ภาค (ก) การขายที่ดิน ผู้ร่วมดำเนินกิจการได้ขายที่ดินให้การเคหะแห่งชาติ จำนวน 8 แปลง เนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 81-3-67 ตารางวา โดยที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคาร นครหลวงไทย ที่ดินทั้งหมดดังกล่าวตั้งอยู่ที่ตำบลแพรภษา อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินขาย 81 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา ที่ดินดังกล่าวมีพื้นที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน และเป็นที่ดินที่มีทางออกสู่ถนนหรือทางสาธารณะประโยชน์ โดยผู้ร่วมดำเนินกิจการเป็นผู้ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนที่ดินทางเข้าออกในทุก ๆ เส้นทางดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะหรือทางภาระจำยอมในเรื่องถนน ทางเดิน ทางระบายน้ำ ทางผ่านของประปา-ไฟฟ้า-โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ทุกชนิดให้แก่ที่ดินโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา เงื่อนไข และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ

ภาค (ข) การรับจ้างก่อสร้าง

ผู้ร่วมดำเนินกิจการตกลงรับจ้างก่อสร้างอาคารแฟลตเอนกประสงค์สูง 5 ชั้น แบบ 33 ตารางเมตร จำนวน 3,813 หน่วย พร้อมทั้งการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และอื่น ๆ ลงบนที่ดินที่ขายตามสัญญา โดยผู้ร่วมดำเนินกิจการได้รับเงินค่าจ้างก่อสร้างตามที่กำหนดไว้ โดยใช้ระยะเวลาก่อสร้างทั้งหมดภายใน 480 วัน นับตั้งแต่วันที่ 31 เมษายน 2548 ถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2549 ซึ่งสามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ได้แล้วเสร็จตามสัญญา และกำหนดการรับประกันงานก่อสร้างอาคารภายหลังจากการก่อสร้างงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว และ กคช. ได้รับมอบงานก่อสร้างจากผู้ร่วมดำเนินกิจการ กรณีมีเหตุชำรุดเสียหายเกิดขึ้นแก่งานก่อสร้างอาคารภายในกำหนดเวลา 2 ปี ผู้ร่วมดำเนินกิจการเป็นผู้ดำเนินการแก้ไขให้เรียบร้อยในระยะเวลาที่ การเคหะแห่งชาติกำหนด

4.3 ที่ตั้งและรายละเอียดโครงการ

โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ประกอบด้วยอาคารแฟลตพักอาศัย สูง 5 ชั้น จำนวน 85 อาคาร รวม 3,813 หน่วย ตั้งอยู่บริเวณถนนแพรภษา ซอย 14 (ถนนนิคมอุตสาหกรรมบางปู 14) ตำบลแพรภษา อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ (รายละเอียดตามแผนภาพที่ 4.1 และ แผนภาพที่ 4.2) โดยมีอาณาเขต ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับบ่อเลี้ยงกุ้ง หมู่บ้านจัดสรร โครงการบ้านเอื้ออาทร แพรภษา 14
ทิศใต้	ติดกับหมู่บ้านจัดสรร
ทิศตะวันออก	ติดกับตลาดสดนิคมอุตสาหกรรมบางปู
ทิศตะวันตก	ติดกับคลองแพรภษุณศรี

ลักษณะของโครงการการถูกออกแบบวางโดยยึดหลักชุมชนนำอยู่ การวาง
 สาธารณูปการโครงการไว้บริเวณกลางชุมชนเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าถึง และใช้
 สาธารณูปการได้โดยสะดวก การจัดกลุ่มอาคารพักอาศัยจัดให้แต่ละกลุ่มมีที่จอดรถอยู่ภายในเพื่อ
 สะดวกในการดูแลรักษาความปลอดภัยนอกจากนั้น ยังจัดวางอาคารในแนวเหนือ-ใต้ เพื่อให้
 อาคารได้รับลมมากที่สุดและได้รับอิทธิพลจากแสงแดดน้อยที่สุด เพื่อให้เกิดภาวะอยู่สบาย
 (รายละเอียดผังบริเวณโครงการตามแผนภาพที่ 4.3)

4.3.1 ลักษณะอาคาร

ประกอบด้วยอาคารแฟลตพักอาศัยสูง 5 ชั้น จำนวน 85 อาคาร จำนวนหน่วยพัก
 อาศัยทั้งสิ้น 3,813 หน่วย ดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จตั้งแต่เดือนตุลาคม 2549 อาคาร
 ทั้งหมดก่อสร้างด้วยระบบอุตสาหกรรม แบ่งออกเป็น 2 แบบ คือ

-อาคารแบบ F6 – 33A ประกอบด้วย อาคารแฟลตพักอาศัย แบบ 1 ห้องนอน
 ขนาด 33 ตารางเมตรต่อหน่วย จำนวน 82 อาคาร(อาคาร 1 หลัง มี 45 หน่วย) จำนวนทั้งสิ้น
 3,690 หน่วย

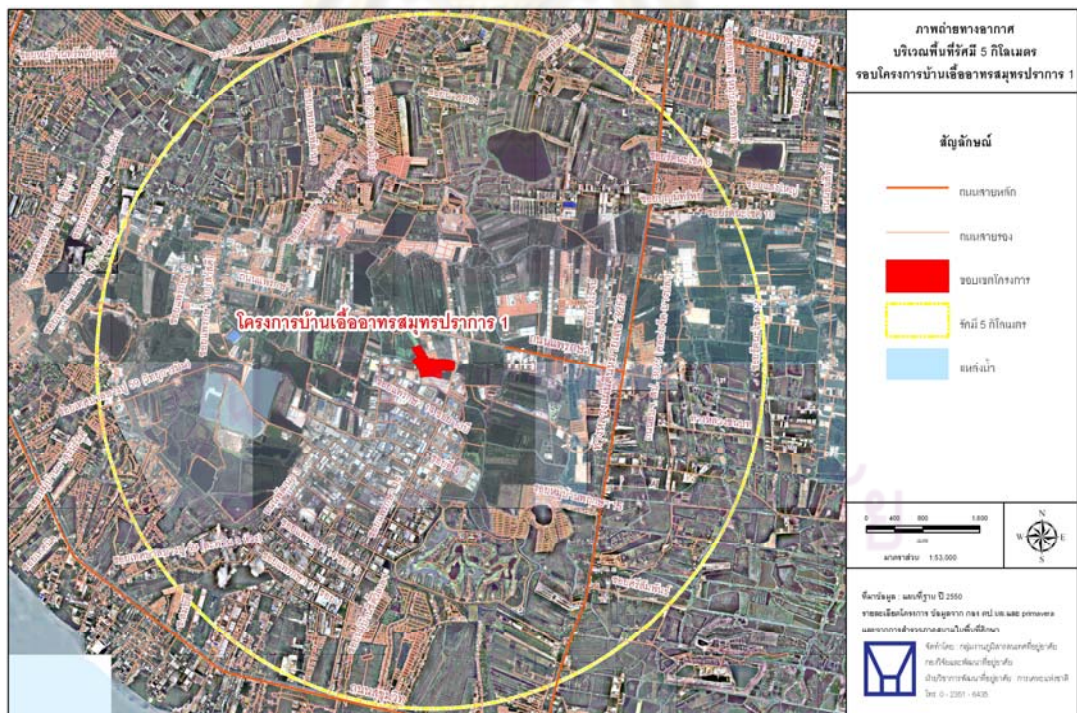
-อาคารแบบ F6 – 33B ประกอบด้วยอาคารแฟลตพักอาศัย แบบ 1 ห้องนอน
 ขนาด 33 ตารางเมตรต่อหน่วย จำนวน 3 อาคาร(อาคาร 1 หลัง มี 41 หน่วย)จำนวนทั้งสิ้น 123
 หน่วย

โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 สามารถรองรับจำนวนประชากรจำนวน
 รวม 15,252 คน (คำนวณจากจำนวนประชากร 4 คนต่อหน่วย) กำหนดความหนาแน่น
 ประชากรในโครงการประมาณ 46.91 คนต่อไร่ หรือคิดเป็น 188 คน

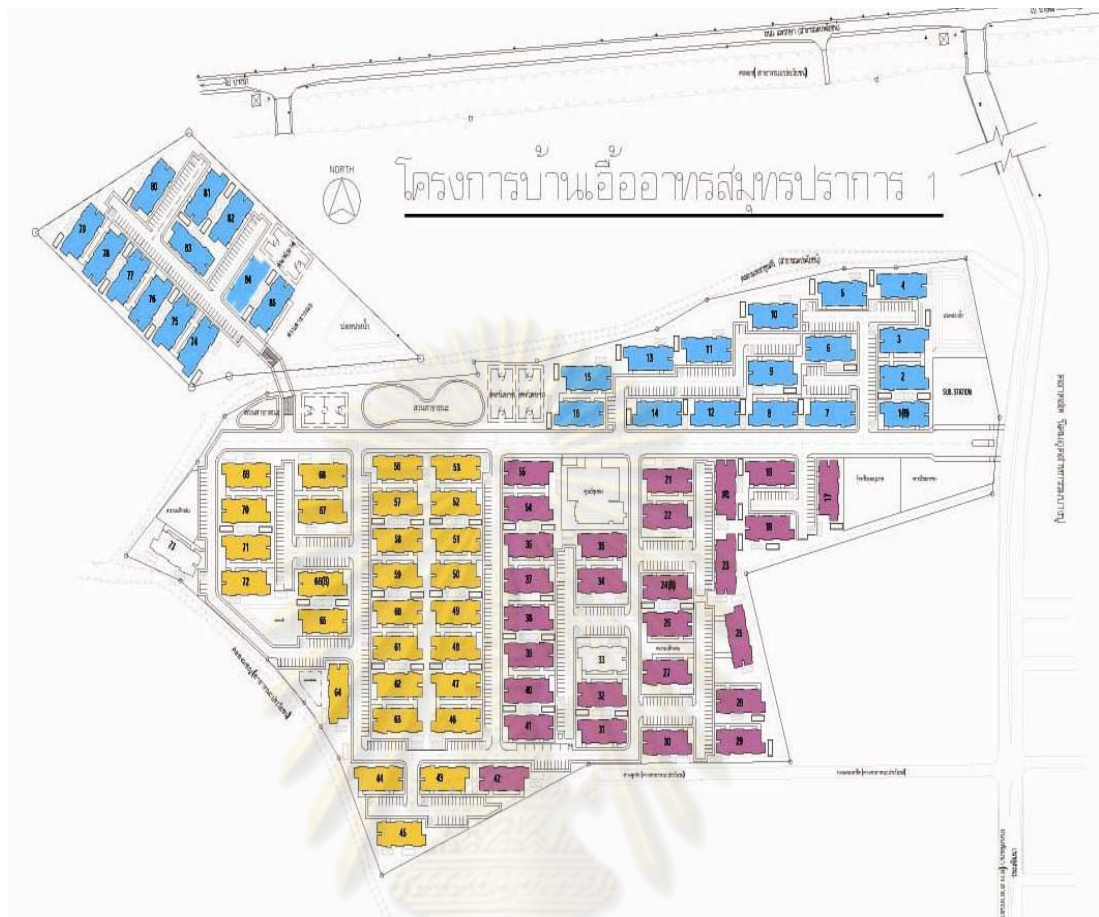
ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภาพที่ 4.1 แสดงแผนที่บริเวณที่ตั้งโครงการบ้านเคื้ออาทรสมุทรปราการ 1



แผนภาพที่ 4.2 แสดงภาพถ่ายทางอากาศในรัศมี 5 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการ



แผนภาพที่ 4.3 แสดงแผนผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1
ที่มา: ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง 4 การเคหะแห่งชาติ

4.3.2 องค์ประกอบชุมชน

องค์ประกอบชุมชน ที่จำเป็น ประกอบด้วย ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน (ระบบไฟฟ้า ระบบประปา โทรศัพท์) สาธารณูปการภายในโครงการ ระบบป้องกันน้ำท่วมพื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่สำหรับโรงเรียนอนุบาล ศูนย์ชุมชน 2 ชั้น ที่จอดรถภายในโครงการ ระบบสาธารณูปการ ดังนี้

4.3.2.1 ถนนและที่จอดรถภายในพื้นที่โครงการ ถนนทางเข้าโครงการ

-ถนนทางเข้าโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กมีขนาดความกว้าง 12.0 เมตร แบ่งเป็น 4 ช่องทาง คือ ทางเข้า 2 ช่องทาง และขาออก 2 ช่องทาง เป็นถนนหลักของโครงการ ส่วนถนนสายรองมีความกว้างของถนน 8.0 เมตร และความกว้าง 6.0 เมตร

-ที่จอดรถของโครงการบ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ 1 นี้ ทางโครงการได้จัดที่จอดรถยนต์ไว้บริเวณด้านหน้าอาคารแต่ละอาคารของโครงการ ซึ่งที่จอดรถที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้สามารถรองรับรถยนต์ได้จำนวน 680 คัน หรือคิดเป็นจำนวน 8 คันต่ออาคาร

4.3.2.2 ระบบระบายน้ำ

1) ระบบระบายน้ำฝนพื้นที่รอบอาคาร พื้นที่บริเวณรอบอาคารรวมทั้งพื้นที่ลานจอดรถ จะได้รับการวางท่อระบายน้ำฝนแบบคอนกรีตเสริมเหล็กโดยรอบพื้นที่ ซึ่งจะทำหน้าที่รวบรวมปริมาณน้ำฝนทั้งหมด โดยจะมีบ่อพักน้ำเสียเป็นระยะและผ่านบ่อดักขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

2) ระบบระบายน้ำฝนในอาคาร ระบบระบายน้ำฝนในอาคารและการระบายน้ำฝนของพื้นที่รอบๆ อาคาร โดยที่ระบบระบายน้ำฝนในอาคารจะระบายน้ำฝนจากหลังคาผ่านรางระบายน้ำฝนลงสู่ท่อน้ำฝนในแนวดิ่ง ซึ่งต่อออกไปสู่บ่อพักของอาคารเพื่อระบายน้ำออกสู่ท่อน้ำรอบอาคารต่อไป

4.3.2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียภายใน

น้ำที่ผ่านกิจกรรมต่างๆ จะผ่านการตกตะกอนและดักจับไขมัน ก่อนการบำบัด โดยน้ำเหล่านี้จะเข้าสู่ถังบำบัดที่ติดตั้งในแต่ละอาคาร เป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับอาคารแต่ละหลัง ซึ่งใช้ระบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ หรือ Fixed – Film Aeration Tank โดยน้ำเสียของโครงการจะมีการบำบัดโดยแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ

- น้ำเสียที่เป็นส่วนของน้ำทิ้งจากอ่างล้างหน้า ฝักบัวจะไหลลงท่อระบายน้ำทิ้ง ไปรวมที่บ่อพักน้ำทิ้ง ส่งไปผ่านบ่อดักไขมัน แล้วจึงระบายสู่บ่อเติมอากาศ บ่อดักตะกอน บ่อฆ่าเชื้อโรค และระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะตามลำดับ

- น้ำเสียที่เป็นน้ำโสโครกที่มาจากห้องส้วม และโถปัสสาวะ จะถูกส่งเข้าระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เพื่อทำการบำบัดน้ำปฏิกูล และระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

4.3.2.4 ระบบไฟฟ้าภายใน

ระบบไฟฟ้าภายในโครงการได้รับการให้บริการจากการไฟฟ้านครหลวงสมุทรปราการ มีจุดรวมสำหรับติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าของแต่ละห้อง เพื่อความสะดวกในการคำนวณอัตราการใช้กระแสไฟฟ้า โดยโครงการได้ขอรับรองการให้บริการไฟฟ้าภายในโครงการ ค่าความต้องการใช้ไฟฟ้าสูงสุด ประมาณ 21,250 กิโลวัตต์และทำการติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณถนนภายในโครงการเพื่อทัศนวิสัยในการสัญจรที่ดี โดยวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ต้องได้รับการรับรองมาตรฐานจากหน่วยงานที่น่าเชื่อถือและมีการส่งอุปกรณ์ตัวอย่างให้วิศวกรไฟฟ้าของการเคหะแห่งชาติ

รับทราบและยอมให้ใช้อุปกรณ์ก่อนการติดตั้ง กรณีไฟดับ ภายในอาคารจะมีระบบแสงสว่างฉุกเฉิน เพื่อให้แสงสว่างและป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นขณะไฟฟาดับ และเมื่อกระแสไฟฟ้าเดินปกติแล้ว ระบบสัญญาณไฟฉุกเฉินก็จะดับลงทันที แล้วสำรองไฟเพื่อใช้ในครั้งต่อไป

4.3.2.5 ระบบประปาภายใน

ระบบประปาในโครงการได้รับการบริการจากการประปานครหลวง โดยเชื่อมต่อท่อจากการประปาเข้าสู่ถังน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร แล้วใช้เครื่องสูบน้ำทำการสูบน้ำขึ้นไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำหลังคาจากนั้นจึงปล่อยน้ำผ่านมาตรวัดน้ำเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้อง

4.3.2.6 ระบบโทรศัพท์

ระบบโทรศัพท์ที่ใช้แบบตู้รวมสายแบบ Main Distribution Frame (MDF) และ Telephone Terminal Cabinet (TC) โดยจาก Main Distribution Frame ต่อท่อเปล่าฝังใต้ดินเพื่อให้สามารถร้อยสายหลักได้ทันที อุปกรณ์และเครื่องประกอบ ประกอบด้วย

1. ตู้รวมสายทำด้วยโลหะ ซึ่งผ่านวิธีการป้องกันสนิมอย่างถูกต้อง พร้อมระบบป้องกันฟ้าผ่า
2. กล่องแยกคู่สาย (Junction box) ทำด้วยโลหะทนความร้อนและผ่านกระบวนการป้องกันสนิม มีช่องว่างสามารถบรรจุสายได้อย่างเพียงพอในแต่ละชั้นอาคาร
3. แผงต่อสาย (Terminal box) เป็นชนิดที่ใช้งานโทรศัพท์โดยเฉพาะโดยมีขั้วสำหรับเข้าทางหนึ่งและออกอีกทางหนึ่ง ตรงตามมาตรฐานบริษัทผู้ผลิต
4. สายโทรศัพท์ตรงตามมาตรฐานขององค์การโทรศัพท์ โดยสายโทรศัพท์ที่ต่อระหว่าง Main Distribution กับ Terminal Cabinet หรือระหว่าง Terminal Cabinet ใช้สาย TPEV ส่วนสายโทรศัพท์ระหว่าง Terminal Cabinet กับ Telephone Outlet ใช้สาย TPEV

4.3.2.7 ระบบการจัดเก็บขยะ

ได้รับการบริการการจัดเก็บขยะจากนิคมอุตสาหกรรมบางปู

4.3.4.8 ระบบการรักษาความปลอดภัย

โครงการได้จัดเตรียมป้อมยามไว้เพื่อ กคช. จะได้จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำป้อมยามในขนาด

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันพบว่าถนนแพรกษาซอย 14 (ถนนนิคมอุตสาหกรรมบางปู) มีสภาพการจราจรติดขัดช่วงเวลาเร่งด่วนช่วงเช้า เวลาประมาณ 7.00-8.00 น. และ ช่วงเย็นเวลาประมาณ 17.00-18.00 น. เนื่องจากรถรับส่งพนักงานและลูกจ้างในนิคมอุตสาหกรรมบางปูและรถขน-ส่งสินค้าของโรงงานในนิคมฯ ประกอบกับบริเวณถนนนิคมอุตสาหกรรมบางปูเชื่อมต่อกับถนนแพรกษามีสะพานข้ามคลองสาธารณะประโยชน์ และสามแยกไฟจราจรบริเวณดังกล่าวทำให้เกิดปัญหาการจราจรและอาจเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาชุมชนในอนาคต

4.4.2 สภาพการพัฒนาพื้นที่โดยรอบโครงการ

พื้นที่โดยรอบโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 นอกจากเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมบางปู ยังมีโรงงานอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย ส่วนพาณิชย์ และพบว่าปัจจุบันได้มีการพัฒนาให้เป็นย่านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ผสมผสานกับที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน ส่วนใหญ่เป็นอาคารแฟลต หอพัก และอพาร์ทเมนท์ เพื่อรองรับแรงงานกิจกรรมดังกล่าว สำหรับพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกติดกับโครงการ ได้มีการพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน โดยมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอกชน ตลาดสด ธนาคาร ร้านค้าต่าง ๆ ตั้งอยู่

4.4.3 การบริการสาธารณูปโภคอื่น ๆ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลแพรกษา เชื่อมต่อกับเทศบาลตำบลบางปู มีสาธารณูปโภคและบริการที่สำคัญดังนี้

- 1.ระบบไฟฟ้า มีระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดสมุทรปราการ
- 2.ระบบประปา มีระบบประปาจังหวัดสมุทรปราการ
- 3.ระบบการสื่อสารและโทรคมนาคม ประกอบด้วยที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขเมืองสมุทรปราการ และชุมสายชุมสายโทรศัพท์นิคมอุตสาหกรรมบางปู
- 4.การกำจัดขยะมูลฝอย เทศบาลตำบลแพรกษา มีการจัดการขยะมูลฝอยที่อยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปูโดยการจ้างเหมาภาคเอกชนเก็บขยะมูลฝอย

4.5 สถานการณ์ปัจจุบันของอาคารคงเหลือ

จากผลการศึกษาจำนวนอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 นับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2548 จนถึงเดือนพฤศจิกายน 2552 พบว่ามีจำนวนอาคารคงเหลือรวม 1,954 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 51.25) ซึ่งมีอยู่ในอาคารทั้ง 85 หลัง ของโครงการสรุปข้อมูลดังนี้

4.5.1 ลักษณะของอาคารคองเหลือ

สัดส่วนการลดลงของจำนวนอาคารคองเหลือ พบว่าจำนวนอาคารคองเหลือลดลงสูงสุดในเดือนสิงหาคม 2549 อัตราร้อยละ 3.38 ต่อเดือน หรือ 129 หน่วยต่อเดือน และในเดือน ธันวาคม 2549 เดือนมีนาคม และ เดือนกรกฎาคม 2549 พบว่าไม่มีสัดส่วนการลดลงของอาคารคองเหลือ โดยอาคารคองเหลือส่วนใหญ่มีการลดลงไม่เกินร้อยละ 1 ต่อเดือน หรือ ส่วนใหญ่ลดลงไม่เกินเดือนละตั้งแต่ 1-36 หน่วย โดยจำแนกตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แสดงสัดส่วนการลดลงต่อเดือนของอาคารคองเหลือ

การลดลงของอาคารคองเหลือต่อเดือน		จำนวนเดือน
จำนวนหน่วย	ร้อยละ	
ไม่เกิน 38 (ลดลงจริง 1-36 หน่วย)	ไม่เกินร้อยละ 1	39
ตั้งแต่ 39-76 (ลดลงจริง 49-64 หน่วย)	ร้อยละ 1.01-2	4
ตั้งแต่ 76-115 (ลดลงจริง 86-94 หน่วย)	ร้อยละ 2.01-3	2
ตั้งแต่ 115-152 (ลดลงจริง 129 หน่วย)	ร้อยละ 3.01-4	1
ไม่มีการลดลง (0 หน่วย)	0	3
รวม		49

จากผลการจำแนกจำนวนหน่วยคองเหลือภายในอาคารพักอาศัยทั้ง 85 หลัง ของโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 (ตามแผนภาพที่ 4.5) สรุปข้อมูลได้ดังนี้

อาคารคองเหลือตั้งแต่ 3 หน่วยต่อหนึ่งอาคาร แต่ไม่เกิน 9 หน่วยต่อหนึ่งอาคาร (คิดเป็นอัตรารว่างร้อยละ 6.67 – 20.00) มีจำนวน 7 อาคาร (8.24%)

อาคารคองเหลือตั้งแต่ 10 หน่วยต่อหนึ่งอาคาร แต่ไม่เกิน 18 หน่วยต่อหนึ่งอาคาร (คิดเป็นอัตรารว่างร้อยละ 22.22 – 40.00) มีจำนวน 20 อาคาร (23.59%)

อาคารคองเหลือตั้งแต่ 19 หน่วยต่อหนึ่งอาคาร แต่ไม่เกิน 27 หน่วยต่อหนึ่งอาคาร (คิดเป็นอัตรารว่างร้อยละ 42.22 - 60.00) มีจำนวน 24 อาคาร (28.24%)

อาคารคองเหลือตั้งแต่ 28 หน่วยต่อหนึ่งอาคาร แต่ไม่เกิน 36 หน่วยต่อหนึ่งอาคาร (คิดเป็นอัตรารว่างร้อยละ 62.22 – 80.00) มีจำนวน 34 อาคาร (40.00%)

อาคารคงเหลือตั้งแต่ 1 หน่วยต่อหนึ่งอาคาร แต่ไม่เกิน 2 หน่วยต่อหนึ่งอาคาร และ อาคารคงเหลือมากกว่า 37 หน่วย ไม่พบในโครงการ



แผนภาพที่ 4.5 แสดงรายละเอียดปริมาณอาคารคงเหลือของอาคารทั้ง 85 หลัง

จากผลการจำแนกอาคารคงเหลือตามชั้นของอาคาร พบว่ามีอาคารคงเหลือในชั้นที่ 4 และ ชั้นที่ 5 จำนวนมากที่สุดรวม 1,189 หน่วย (55.80 %) สำหรับชั้นที่ 1 มีอาคารคงเหลือน้อยที่สุด จำนวน 172 หน่วย (8.84%) ดังนี้

- อาคารคงเหลือในชั้นที่ 5 จำนวน 661 หน่วย (33.976%)
- อาคารคงเหลือในชั้นที่ 4 จำนวน 528 หน่วย (27.13%)
- อาคารคงเหลือในชั้นที่ 3 จำนวน 336 หน่วย (17.27%)
- อาคารคงเหลือในชั้นที่ 2 จำนวน 249 หน่วย (12.80%)
- อาคารคงเหลือในชั้นที่ 1 จำนวน 172 หน่วย(8.84%)

สภาพอาคารภายนอก พบว่าอาคารพักอาศัยทั้ง 85 หลัง ซึ่งประกอบด้วยอาคารที่มีผู้ซื้อแล้วและอาคารที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือเป็นอาคารว่าง มีการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2549 เป็นต้นมา โดยอาคารมีอายุการใช้งานแล้วประมาณ 3 ปีเศษ สภาพอาคารภายนอกค่อนข้างใหม่ สภาพสีทาอาคารภายนอกยังไม่มีการหลุดลอก โดยยังคงสามารถใช้งานได้เป็นอย่างดีทุกอาคาร สำหรับอาคารที่มีผู้ซื้ออาคารเข้าอยู่อาศัยแล้วทั้ง 85 อาคาร รวม 1,354 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.52 ของจำนวนหน่วยรวม โดยผู้อยู่อาศัยในบางห้องได้ทำการติดเหล็กดัดมุงลวด สำหรับบริเวณพื้นที่ว่างรอบอาคารผู้เข้าอยู่อาศัยมีการปลูกต้นไม้เพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับอาคาร

สภาพอาคารคงเหลือภายใน แม้ว่าได้มีการทำความสะอาดภายในตัวอาคารและการดูแลรักษาอาคารอยู่ในเกณฑ์ดี โดยสหกรณ์ผู้รับบริหารชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร โดยการรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลางระหว่างอาคาร บริเวณถนน ทางเท้า และบริเวณโดยรอบให้สะอาด แล้วก็ตาม แต่ยังมีพบว่าอาคารคงเหลือในแต่ละชั้นมีสภาพที่ชำรุด ต้องมีการซ่อมแซมหากมีผู้ซื้ออาคารภายหลัง โดยการสุ่มตัวอย่างสำรวจสามารถจำแนกดังนี้

อาคารคงเหลือที่เป็นอาคารใหม่และไม่เคยมีการขาย พบว่าสภาพภายในห้องพักมีการชำรุด โดยตรวจพบว่ามีรายการชำรุดตามลักษณะงาน ดังนี้

-งานสถาปัตยกรรม และอุปกรณ์ภายในอาคาร ตรวจพบว่ามีรายการชำรุดรวม 8

รายการ

1. ลูกบิดประตูหน้าชำระ
2. ลูกบิดประตูหลังชำระ
3. ลูกบิดประตูห้องนอนชำระ
4. ลูกบิดประตูห้องน้ำชำระ
5. กระเบื้องปูพื้นภายในร่อนออกเป็นแผ่น
6. งานบัวเชิงผนัง
7. หน้าต่างด้านหน้า บานเกร็ดและมือหมุนชำระ
8. หน้าต่างด้านหลัง บานเกร็ดและมือหมุนชำระ

อาคารคงเหลือที่เป็นอาคารที่มีผู้ซื้อและมีการเข้าอยู่อาศัย แต่มีการผิมนัดชำระเงินกับสถาบันการเงิน (ธนาคารอาคารสงเคราะห์) ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องรับซื้อคืนอาคารเข้ามาขายใหม่ และทำให้เป็นอาคารคงเหลือภายในโครงการ โดยพบว่ามีการชำรุดเสียหายมากกว่าอาคารคงเหลือที่ยังไม่เคยมีการขายอาคาร พบว่าภายในห้องพักอาศัยมีการชำรุดโดยจำแนกตามลักษณะงาน ดังนี้

-งานสถาปัตยกรรม และอุปกรณ์ภายในห้อง ตรวจพบรายการชำรุด รวม 14 รายการ ดังนี้

1. ลูกบิดประตูหน้าชำระ
2. ลูกบิดประตูหลังชำระ
3. ลูกบิดประตูห้องนอนชำระ
4. ลูกบิดประตูห้องน้ำชำระ
5. กระเบื้องปูพื้นภายในร่อน
6. กระเบื้องปูพื้น-ผนังห้องน้ำ
7. งานบัวเชิงผนัง
8. งานผนังห้องนอน
9. งานผนังห้องเอนกประสงค์
10. งานผนังระเบียงหลังและผนังห้องน้ำ
11. หน้าต่างด้านหน้า บานเกร็ดและมือหมุน

12. หน้าต่างด้านหลัง บานเกร็ดและมือหมุน
13. ฝ้าเพดานสกปรก
14. ช็องน้ำทิ้งหลังห้องน้ำ และวางระบายน้ำ

-งานสุขาภิบาลภายใน ตรวจพบว่ามียาการชำรุดรวม 8 รายการ ดังนี้

1. ฝักบัวอาบน้ำสายอ่อนชำรุด
2. ที่ใส่สบู่ใส่กระดาดชำระชำรุด
3. อ่างล้างหน้า และอุปกรณ์ และ STOP VALVE ชำรุด
4. โถส้วม และอุปกรณ์ และ STOP VALVE ชำรุด
5. เหล็กรััดท่อด้านหลัง
6. มาตรการน้ำประปา
7. ก๊อกน้ำด้านหลังชำรุด
8. กระจกเงากรอบพลาสติกชำรุด

-งานไฟฟ้า ตรวจพบว่ามียาการชำรุด รวม 8 รายการ ดังนี้

1. หลอดไฟระเบียงหลังชำรุด
2. หลอดไฟห้องอเนกประสงค์ชำรุด
3. ดวงโคมห้องนอนชำรุด
4. สวิทช์ และ ปลั๊กไฟชำรุด
5. ช่องเสียบสายอากาศทีวีรวม และ โทรศัพทส์ัญญาณไม่ชัด
6. แผงควบคุมไฟฟ้า
7. สายไฟชำรุด

สำหรับค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมทั้ง 3 รายการดังกล่าวข้างต้นหากเป็นงานซ่อมแซมเล็กน้อย อาทิ การเก็บสียาแนวกระเบื้อง การทำความสะอาดสะอาดอุปกรณ์ การปรับช่องเสียบสายอากาศ ทีวีรวม หรือโทรศัพทส์ สหกรณ์บริการชุมชนเป็นผู้ดำเนินการและรับผิดชอบค่าใช้จ่าย แต่หากเป็นการเปลี่ยนนอุปกรณ์ที่ชำรุด อาทิ ลูกบิดประตูเสีย หลอดไฟไม่ติด ผู้ซื้ออาคารเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง

4.6 การบริหารชุมชนอาคารคงเหลือปัจจุบัน

การเคหะแห่งชาติ ได้ทำสัญญาจ้างสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรเป็นผู้บริหารชุมชนแบบบูรณาการในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 จำนวน 3,813 หน่วย ชำระค่าตอบแทนการบริหารชุมชนในอัตราหน่วยละ 180 บาทต่อเดือน หรือคิดเป็นเงิน 686,340 บาทต่อเดือน โดยสหกรณ์บริการต้องดำเนินการบริหารแบบองค์รวมและเบ็ดเสร็จในทุกกิจกรรม โดยมุ่งการสร้างชุมชนให้น่าอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน สมาชิกชุมชนมีระเบียบวินัย มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีคุณภาพชีวิตที่ดีบนพื้นฐานของการพึ่งพาตนเอง ช่วยเหลือเกื้อกูลอาทรต่อกันตามหลักเกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ใน 5 กิจกรรมดังนี้

1. ด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม ดำเนินการบริหารจัดการ ดูแลรักษาสภาพแวดล้อม การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การต่อเติมอาคารงานควบคุมดูแลสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ตลอดจนดูแลรักษาทรัพย์สินของชุมชน พื้นที่ต่าง ๆ ภายในชุมชนมิให้มีการบุกรุกเข้าใช้ประโยชน์ ปัจจุบันได้มีการจัดจ้าง

2. การบริหารสัญญาจัดประโยชน์ทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชน เป็นการบริหารจัดการโดยกำหนดวิธีการ แนวทางในการกำกับดูแลให้คู่สัญญาจัดประโยชน์ของการเคหะแห่งชาติ ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญา รวมทั้งดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสะอาด จัดระเบียบจราจรบริเวณพื้นที่ที่ใช้ประกอบธุรกิจการค้า รวมถึงการจัดเก็บเงินจากผู้ค้ารายย่อย

3. การปฏิบัติงานด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกในชุมชน และการสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทร เมื่อการเคหะแห่งชาติ จัดให้มีกิจกรรมตามแผนงานการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิก ชุมชน และการสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทร ต้องให้ความร่วมมือแก่การเคหะแห่งชาติในการประชาสัมพันธ์ และเชิญชวนให้สมาชิกชุมชนเข้าร่วมกิจกรรมอย่างทั่วถึง อำนวยความสะดวกให้กับการเคหะแห่งชาติในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ในวันสำคัญ โดยการเคหะแห่งชาติ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด

4. การบริหารลูกหนี้ โดยแบ่งได้ตามลักษณะการทำสัญญา

4.1 การบริหารลูกหนี้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายและขอคืนเชื่อกับธนาคาร เป็นการบริหารลูกหนี้บนพื้นฐานวัฒนธรรมเอื้ออาทร มีวิธีการบริหารลูกหนี้และติดตามหนี้ที่มีประสิทธิภาพสามารถติดตามหนี้ได้อย่างรวดเร็ว และสอดคล้องกับระบบการบริหารลูกหนี้ของการเคหะแห่งชาติเพื่อมิให้เกิดหนี้ค้างชำระซึ่งส่งผลให้การเคหะแห่งชาติต้องซื้อคืนอาคาร โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการบริหารลูกหนี้ให้ค้างชำระได้ไม่เกิน 2 งวด หากมีหนี้ค้างชำระรายใดรายหนึ่งเกินกว่า 2 งวด ต้องจัดทำแผนปรับปรุงการบริหารลูกหนี้ และกรณีที่มีหนี้ค้างชำระจนเป็นเหตุให้การ

เคหะแห่งชาติต้องรับซื้อคืนจากธนาคาร ผู้รับบริหารต้องชำระค่าปรับร้อยละ 20 ของดอกเบี้ยที่การเคหะแห่งชาติจ่ายให้กับธนาคารเมื่อมีการซื้อคืน โดยผู้รับบริหารต้องดำเนินการ จัดทำรายงานสภาพลูกหนี้ ติดตามหนี้ การซื้อคืนลูกหนี้ การยึดคืนอาคาร และการบรรจุผู้ซื้อรายใหม่เมื่อมีอาคารว่าง

4.2 การบริหารลูกหนี้ที่ทำสัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ โดยผู้รับบริหารที่บริหารแล้วมีลูกหนี้ที่ค้างชำระตั้งแต่ 3 งวด ผู้รับบริหารต้องชำระค่าปรับตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และ กรณีที่มีหนี้ค่าเช่าซื้อค้างชำระตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป ก่อนที่ผู้รับบริหารเข้ารับบริหาร ให้ผู้บริหารติดตามหนี้หรือดำเนินการบอกเลิกสัญญาภายในระยะเวลา 3 เดือน โดยไม่คิดค่าปรับและเมื่อครบกำหนด 3 เดือน จึงให้คิดค่าปรับตามหลักเกณฑ์ โดยจะต้องดำเนินการจัดทำรายงานสภาพลูกหนี้ ติดตามหนี้ การซื้อคืนลูกหนี้ การยึดคืนอาคาร และการบรรจุผู้ซื้อรายใหม่เมื่อมีอาคารว่างเช่นเดียวกัน

5. การปฏิบัติงานด้านการบริหารกิจกรรมน้ำประปา โดยบริหารกิจกรรมน้ำประปาอย่างเบ็ดเสร็จทุกด้าน ได้แก่ การชำระค่าน้ำประปาให้แก่การประปาตามที่การประปาเรียกเก็บจากการเคหะแห่งชาติ การจำหน่ายน้ำประปาให้สมาชิกในชุมชนตามอัตราค่าน้ำที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ดูแลรักษาระบบประปาให้อยู่ในภาวะที่สามารถรับ-จ่ายน้ำประปาให้สมาชิกในชุมชนได้อย่างสม่ำเสมอ และ กรณีที่การส่งน้ำประปาขัดข้องไม่สามารถส่งน้ำให้สมาชิกในชุมชนได้ จะต้องจัดหาน้ำสะอาดมาให้บริการโดยไม่ชักช้าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริหารเอง

4.7 การบริหารการขายอาคารคงเหลือปัจจุบัน

ปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการขายอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 โดยการจ้างบริษัทเอกชนบริหารการขายนับตั้งแต่เดือนเดือนตุลาคม 2551 เป็นต้นมา ใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายการจ้างเอกชนบริหารการขายอาคารคงเหลือจำนวน 9,750 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 ของราคาขายเงินสด โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในด้านการบริหารการขายทั้งหมด ตั้งแต่เริ่มจองจนกระทั่งสถาบันการเงินได้อนุมัติสินเชื่อ และการเคหะแห่งชาติได้รับเงินจากสถาบันการเงินแล้ว จึงชำระค่าบริหารการขายให้กับบริษัท โดยกำหนดการบริหารงานขายที่บริษัทจะต้องดำเนินการดังนี้

1.งานด้านการตลาด โดยบริษัทเป็นผู้จัดทำโฆษณาประชาสัมพันธ์สื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ จุดหมายตรงถึงกลุ่มเป้าหมายโดยการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ออกหนังสือแนะนำหรือหนังสือแนะนำบริษัทจัดทำประชาสัมพันธ์ในหน่วยงานต่าง ๆ กิจกรรมส่งเสริมการขายต่าง ๆ

2.งานด้านการขาย โดยบริษัทเป็นผู้ดำเนินการวางแผนการขาย และกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย จัดเตรียมเอกสารประกอบการขาย จัดพนักงานขายประจำโครงการ การทำสัญญาจะซื้อจะขายกำหนดวงมัดจำ 6,000 บาทต่อสัญญา หรือตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ที่สำนักงานโครงการ หรือที่ทำการของบริษัท รวมถึงการรับเงินดังกล่าวจะต้องส่งมอบให้การเคหะแห่งชาติเพื่อออกใบเสร็จรับเงิน

3.งานนิติกรรมสัญญา โดยบริษัทเป็นผู้ดำเนินการประสานงานการทำสัญญากับลูกค้าโดยส่งเอกสารให้การเคหะแห่งชาติพิมพ์สัญญา ให้ผู้ซื้อยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ตามผลอนุมัติลูกค้ารวมถึงนัดหมายลูกค้าลงนามในสัญญาเงินกู้ และ ประสานงานระหว่างลูกค้าและการเคหะแห่งชาติ เพื่อกำหนดวันรับ-ส่งมอบอาคาร

4.งานบัญชี และการเงิน โดยบริษัทเป็นผู้นำส่งเงินทำสัญญาให้การเคหะแห่งชาติ ในวันทำการการถัดไปหลังจากลูกค้าได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายพร้อมชำระเงินเป็นที่ยอมรับเรียบร้อยแล้ว และจัดทำรายการเบิกผลตอบแทนการขาย

การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการจ้างบริษัทเอกชนดำเนินการขายนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2551 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน โดยมีบริษัทเอกชนที่เป็นผู้รับบริหารการขายโครงการในช่วงเวลาดังกล่าวรวม 2 บริษัท สามารถขายอาคารคงเหลือและมีการจัดทำสัญญาและได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว โดยการเคหะแห่งชาติได้ชำระค่าใช้จ่ายหรือค่าตอบแทนการขายให้กับบริษัทเอกชนทั้ง 2 บริษัท ดังนี้

1.บริษัทใหม่ไทยสวัสดิการ จำกัด บริหารงานขายโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 เป็นเวลา 1 ปี ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2551 จนถึงเดือนกันยายน 2552 โดยมียอดขายอาคารคงเหลือให้กับลูกค้าที่ทำสัญญาและได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จำนวน 123 ราย ได้รับค่าตอบแทนการขายเป็นจำนวนเงิน 1,004,250 บาท (ข้อมูล ณ เดือนสิงหาคม 2553)

2. บริษัท ช.บ้านบูรณสุข จำกัด บริหารงานขายโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 เป็นเวลา 6 เดือน ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2552 จนถึงเดือนเมษายน 2553 โดยมียอดขายอาคารคงเหลือมีลูกค้าที่ทำสัญญาและได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน โดยมียอดลูกค้าที่ทำสัญญาจำนวน 34 ราย ได้รับค่าตอบแทนการขายเป็นจำนวนเงิน 331,500 บาท (ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2553)

4.8 ปัญหาจากอาคารคงเหลือ

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วในโครงการบ้านเอื้ออาทร และไม่สามารถขายได้ทันที ส่งผลให้เกิดปัญหาในด้านค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระ จนกว่าจะสามารถขายอาคารได้ ส่งผลต่อตัวอาคารภายในโครงการ ส่งผลต่อการบริหารของหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ดังนี้

1. อาคารที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่สามารถขายอาคารได้ จะก่อให้เกิดภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อการเคหะแห่งชาติ ประมาณหน่วยละ 1,625 บาทต่อเดือน
2. ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารคงเหลือซึ่งต้องชำระในอัตราเดียวกับอาคารที่ขายได้แล้ว ในอัตราหน่วยละ 180 บาทต่อเดือน
3. ค่าใช้จ่ายในการขายอาคารคงเหลือ โดยการจ้างบริษัทเอกชนบริหารการขาย ในอัตราหน่วยละ 9,750 บาท กำหนดการชำระให้กับบริษัทฯ เมื่อลูกค้ารายได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว
4. อาคารคงเหลือมีการเสื่อมสภาพลงโดยมิได้มีการใช้ประโยชน์จากอาคารแต่อย่างใด ซึ่งเมื่อคำนวณค่าเสื่อมราคาตามหลักเกณฑ์ทั่วไปในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จะส่งผลให้มูลค่าอาคารคงเหลือลดลงประมาณ 11,700 บาทต่อหน่วยต่อปี
5. ระบบอุปกรณ์ภายในอาคารคงเหลือมีการเสื่อมสภาพลงโดยมิได้มีการใช้ประโยชน์ และส่งผลให้อุปกรณ์เกิดการชำรุดเร็วขึ้นกว่าที่กำหนดไว้
6. โครงการมีภาพลักษณ์ที่ไม่ดีเนื่องจากมีจำนวนอาคารคงเหลือเป็นจำนวนมากภายในโครงการ และส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของการเคหะแห่งชาติ ที่ไม่สามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สภาพบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 และบริเวณโดยรอบ (แผนภาพที่ 4.6-4.17)



แผนภาพที่ 4.6 แสดงพื้นที่บริเวณด้านทิศเหนือติดกับที่ดินเอกชน



แผนภาพที่ 4.7 แสดงพื้นที่บริเวณด้านทิศเหนือติดกับโครงการบ้านเอื้ออาทรแพทริกา 14



แผนภาพที่ 4.8 แสดงพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกติดกับถนนพัฒนาและตลาดสดนิคมบางปู



แผนภาพที่ 4.9 แสดงพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกติดกับถนนพัฒนา ร้านค้า ธนาคาร



แผนภาพที่ 4.10 แสดงพื้นที่บริเวณทิศใต้ติดหมู่บ้านจัดสรรจัดสรร



ภาพภาพที่ 4.11 แสดงพื้นที่บริเวณทิศใต้ติดหมู่บ้าน



แผนภาพที่ 4.12 แสดงสภาพบริเวณด้านหน้าโครงการฯ



แผนภาพที่ 4.13 แสดงบริเวณทางเข้าโครงการฯ



แผนภาพที่ 4.14 แสดงสภาพภายในโครงการฯ ปัจจุบัน



แผนภาพที่ 4.15 แสดงสภาพภายในโครงการฯ ปัจจุบัน



แผนภาพที่ 4.16 แสดงสภาพภายในโครงการฯ ปัจจุบัน



แผนภาพที่ 4.17 แสดงรูปแบบศูนย์ชุมชนปัจจุบัน
ที่ทำการสหกรณ์บริการชุมชน

บทที่ 5

แนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

จากการศึกษาบทบาทของการเคหะแห่งชาตินอกเหนือจากมีหน้าที่ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนแล้ว ยังต้องคำนึงถึงการจัดให้มีองค์ประกอบที่จำเป็น อาทิ สถานศึกษา อาทิ โรงเรียนระดับต่าง ๆ สถานพยาบาล อาทิ ร้านขายยา คลินิก ส่วนพาณิชยกรรม ได้แก่ ร้านค้า ตลาดสด สนามกีฬา และสวนสาธารณะ สำหรับโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ดังนั้นงานวิจัยการแก้ปัญหาเบื้องต้นอาคารคงเหลือที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ผู้วิจัยจึงได้มีแนวคิดสำหรับการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยเพิ่มองค์ประกอบชุมชนดังกล่าว หรือ อาจเพิ่มองค์ประกอบอื่นๆ โดยการนำอาคารคงเหลือบางส่วนมาปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยพื้นที่อาคาร หรือ การปรับเปลี่ยนเป็นวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากการขายอาคารที่ได้ดำเนินการในปัจจุบันอยู่แล้ว โดยได้ศึกษาสภาพขององค์ประกอบต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยนำมาพิจารณาประกอบกับหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดไว้เพื่อสรุปเป็นแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือเบื้องต้นที่มีความเป็นไปได้มากที่สุดโดยมีรายละเอียดผลการศึกษาดังนี้

5.1 แนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการเปลี่ยนเป็นองค์ประกอบชุมชน

5.1.1 สภาพอุปทานโดยรวมขององค์ประกอบชุมชน

จากการศึกษากำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมสำหรับชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับการออกแบบชุมชนเพื่อให้ได้ชุมชนที่สมบูรณ์แบบโดยประชาชนได้อยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมที่มีการปรับปรุงให้ดีขึ้น ทั้งด้านการบริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็น โดยกำหนดว่าอย่างน้อยที่สุดชุมชนนั้นๆจะต้องมีสิ่งใดบ้าง ขนาดเท่าไร จึงจะเป็นการสนองความต้องการอันจำเป็นที่สุดของชุมชนนั้น จากการศึกษาพบว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัยสูง 5 ชั้น มีการก่อสร้างเสร็จและมีประชาชนเข้าอยู่อาศัยแล้วจำนวนหนึ่ง ตามรายละเอียดดังที่ได้กล่าวไว้ในบทที่ 4 ด้วยสภาพของอาคารและการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ผู้วิจัยได้นำแนวคิดเกี่ยวกับองค์ประกอบชุมชนที่มีการกำหนดมาตรฐานของชุมชนไว้ 9 ประเภท โดยเมื่อมาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นแล้วพบว่าองค์ประกอบชุมชนที่สามารถนำมาดำเนินการให้เกิดประโยชน์และเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับ

ผู้อยู่อาศัยในชุมชน ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพของโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 จำนวน 5 ประเภท ประกอบด้วย

- 1.สถานพยาบาล
- 2.สถานศึกษา
- 3.ร้านค้าในชุมชน
- 4.ห้างสรรพสินค้า
- 5.สถานที่ราชการ

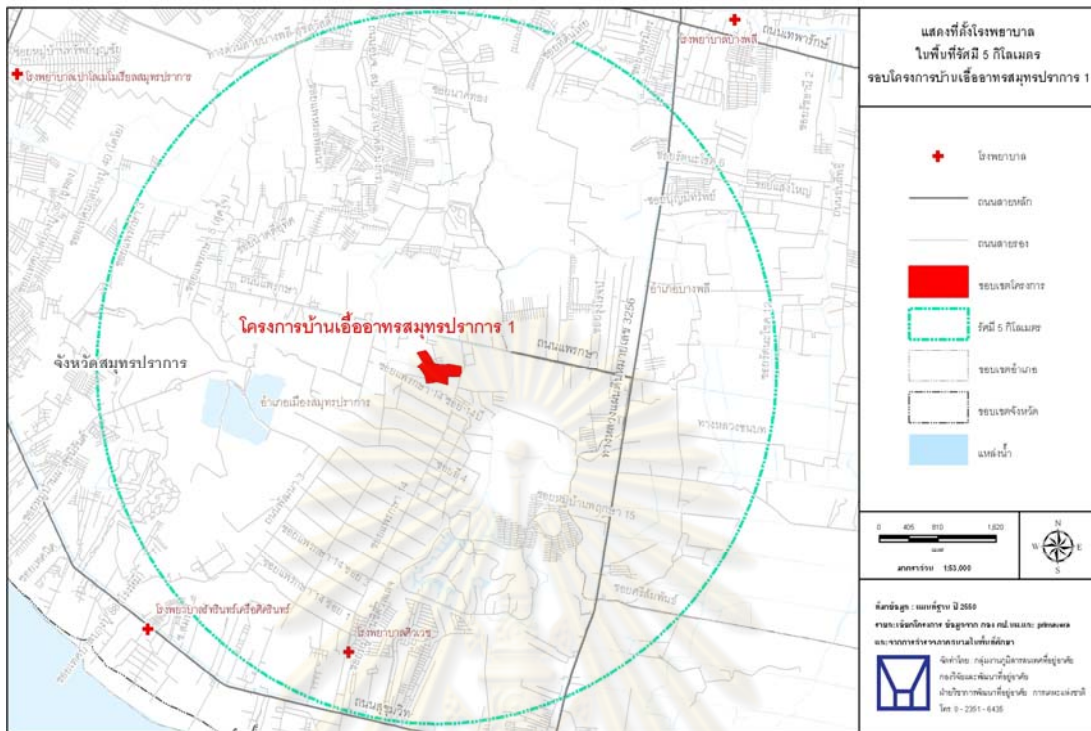
จากการสำรวจข้อมูลสภาพตลาดเบื้องต้นองค์ประกอบชุมชนในพื้นที่ศึกษา โดยใช้เครื่องมือ ได้แก่ แผนที่แสดงรัศมี 5 กิโลเมตร โดยรอบโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 จากฝ่ายวิชาการการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ โดยผู้วิจัยได้ลงสำรวจพื้นที่ในช่วงเดือน ตุลาคม ถึงเดือนพฤศจิกายน 2552 ทำให้ทราบถึงข้อมูลสถานที่ตั้งขององค์ประกอบชุมชน สภาพตลาด และความต้องการในเบื้องต้น โดยสรุปดังนี้

5.1.1.1 สถานพยาบาล โดยมีรายละเอียดดังนี้

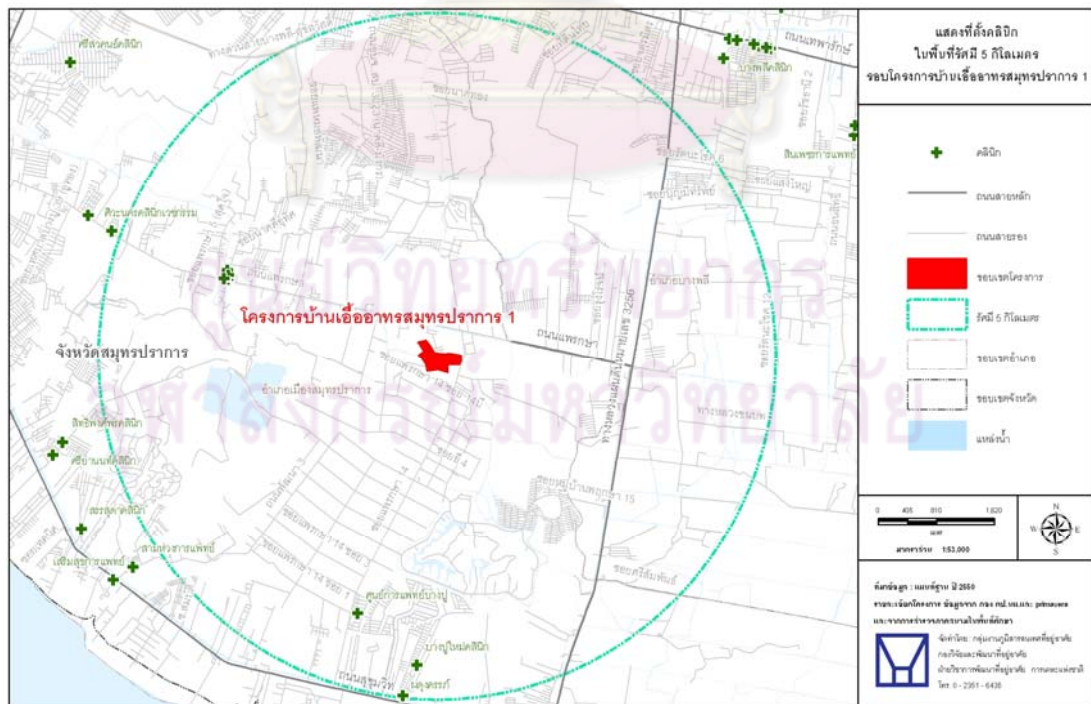
- โรงพยาบาล รัทรินทร์ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิทสายเก่า ต.บางปูใหม่ ห่างจากที่ตั้งโครงการสมุทรปราการ 1 ประมาณ 5 กิโลเมตร ปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 70 เตียง (โรงพยาบาลสามารถให้ได้บริการสูงสุดจำนวน 100 เตียง) เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีการให้บริการด้านต่างๆ ได้แก่ แผนกอายุรกรรม แผนกสูติ-นรีเวช แผนกศัลยกรรม แผนกกุมารเวช แผนกทันตกรรม ฯลฯ นอกจากนี้บริเวณนอกรัศมี 5 กิโลเมตร แต่ไม่เกิน 10 กิโลเมตร ยังพบว่ามีโรงพยาบาลภาครัฐ ขนาด 200 เตียง และ โรงพยาบาลเอกชน ขนาด 200 เตียง เปิดให้บริการ

- สถานพยาบาลศิวเวช ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปู เปิดให้บริการจำนวน 10 เตียง โดยไม่รับผู้ป่วยค้างคืน

- คลินิก พบว่ามีจำนวน 9 แห่ง โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนถนนแพรรษา สำหรับคลินิกที่ตั้งอยู่ใกล้กับโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 พบว่ามีจำนวน 2 แห่ง โดยมีแผนภาพแสดงที่ตั้งโรงพยาบาลและสถานพยาบาล ตามแผนภาพที่ 5.1 และแผนภาพแสดงที่ตั้งคลินิก ตามแผนภาพที่ 5.2



แผนภาพที่ 5.1 แสดงที่ตั้งสถานพยาบาล



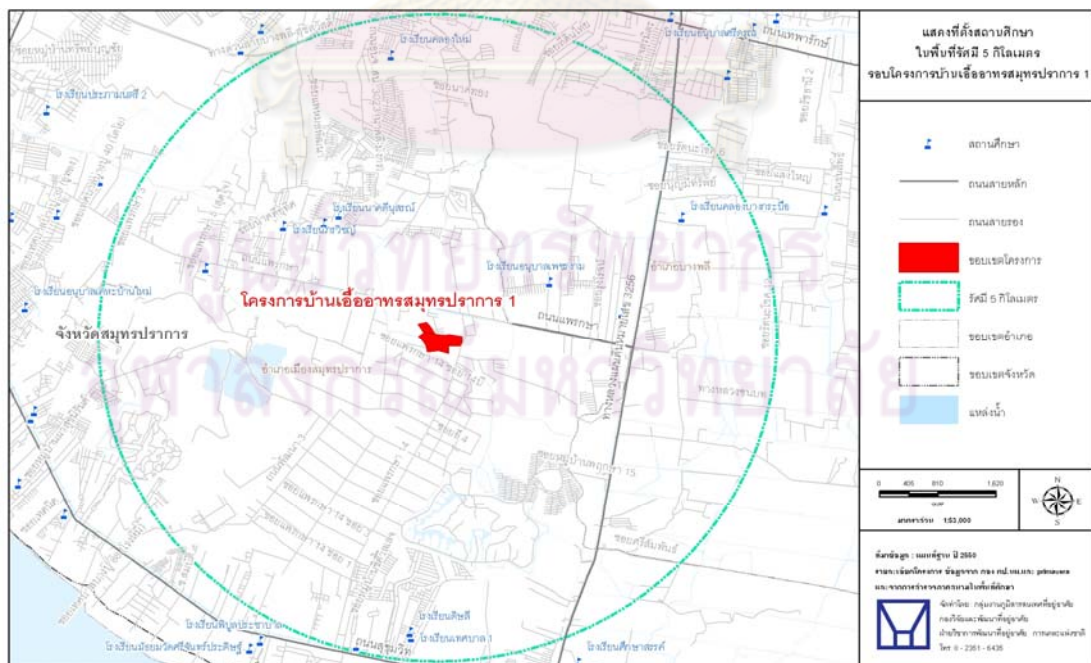
แผนภาพที่ 5.2 แสดงที่ตั้งคลินิกเอกชน

5.1.1.2 สถานศึกษา จากข้อมูลในพื้นที่ศึกษาพบว่า มีโรงเรียนระดับอนุบาล เฉพาะที่มีภาคเอกชนเป็นเป็นผู้ดำเนินการ และโรงเรียนของภาครัฐที่มีหลักสูตรระดับอนุบาลถึง มัธยมศึกษาตอนต้น จำนวน 12 แห่ง จำแนกได้ดังนี้

- ระดับอนุบาล (เอกชน) จำนวน 2 แห่ง
- ระดับอนุบาล-ประถมศึกษา จำนวน 6 แห่ง
- ระดับอนุบาล-มัธยมศึกษาตอนต้น จำนวน 4 แห่ง

โดยมีจำนวนนักเรียนรวม 7,816 คน จำนวนครู รวม 322 คน สำหรับโรงเรียน 1 แห่ง มีจำนวนครูที่สอนประจำอยู่ในโรงเรียนรวม 12 คนต่อโรงเรียน จนถึง จำนวนครูที่สอน ประจำอยู่ในโรงเรียนมากที่สุด 92 คนต่อโรงเรียน สำหรับนักเรียนมีจำนวนตั้งแต่ 66 คนต่อโรงเรียน หนึ่งแห่ง จนถึงมีจำนวนนักเรียนจำนวน 2,015 คนต่อโรงเรียนหนึ่งแห่ง

สถานศึกษาที่สำรวจพบโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ตามแนวถนนสายหลัก อาทิ ถนน แพรกษา ถนนสุขุมวิทสายเก่า ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 ยกเว้นสถานศึกษาที่เปิด สอนระดับโรงเรียนอนุบาลของภาคเอกชน ตั้งอยู่ในทำเลริมถนนซอยซึ่งแยกจากถนนสายหลักโดย มีระยะห่างจากที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ใกล้เคียงที่สุดประมาณ 1 กิโลเมตร รายละเอียดที่ตั้งสถานศึกษาตามแผนภาพที่ 5.3



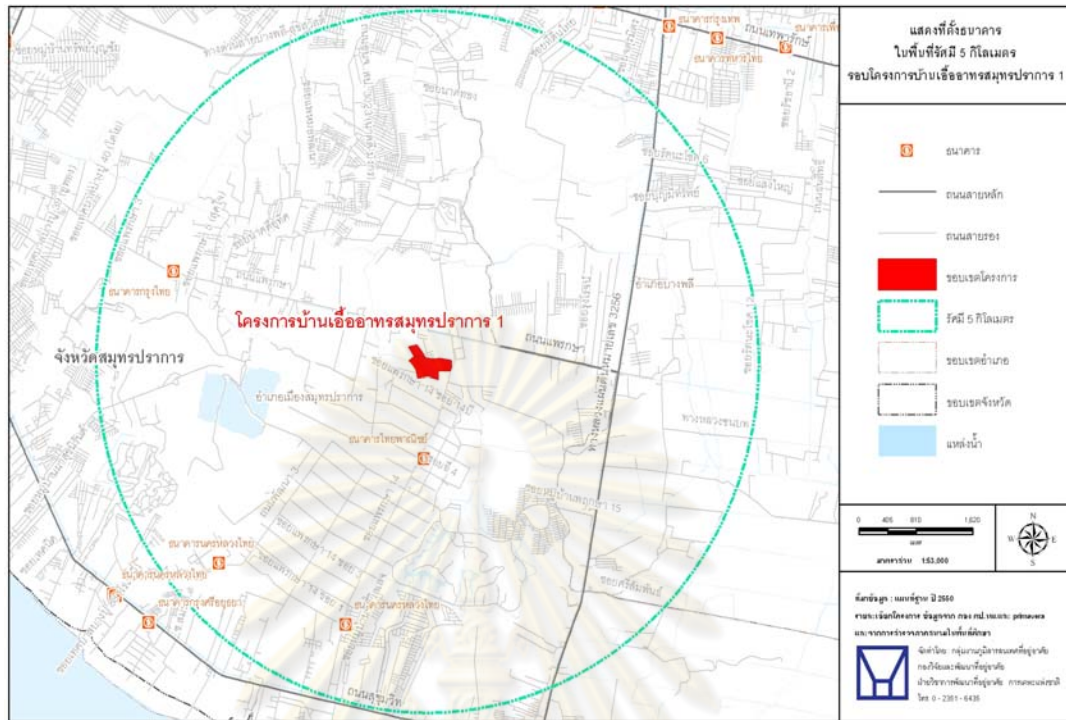
แผนภาพที่ 5.3 แสดงที่ตั้งของสถานศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาล ประถมศึกษา และมัธยม

5.1.1.3 ร้านค้าชุมชน จากผลการสำรวจในพื้นที่ศึกษา พบว่านอกเหนือจากร้านค้าต่างๆ บริเวณโดยรอบโครงการโดยหนาแน่นมากในบริเวณชุมชนอยู่อาศัยจะพบว่ามีสถานที่ให้บริการสำหรับส่วนบริการชุมชน อาทิ ธนาคารพาณิชย์ ตลาดสด ซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการ ดังนี้

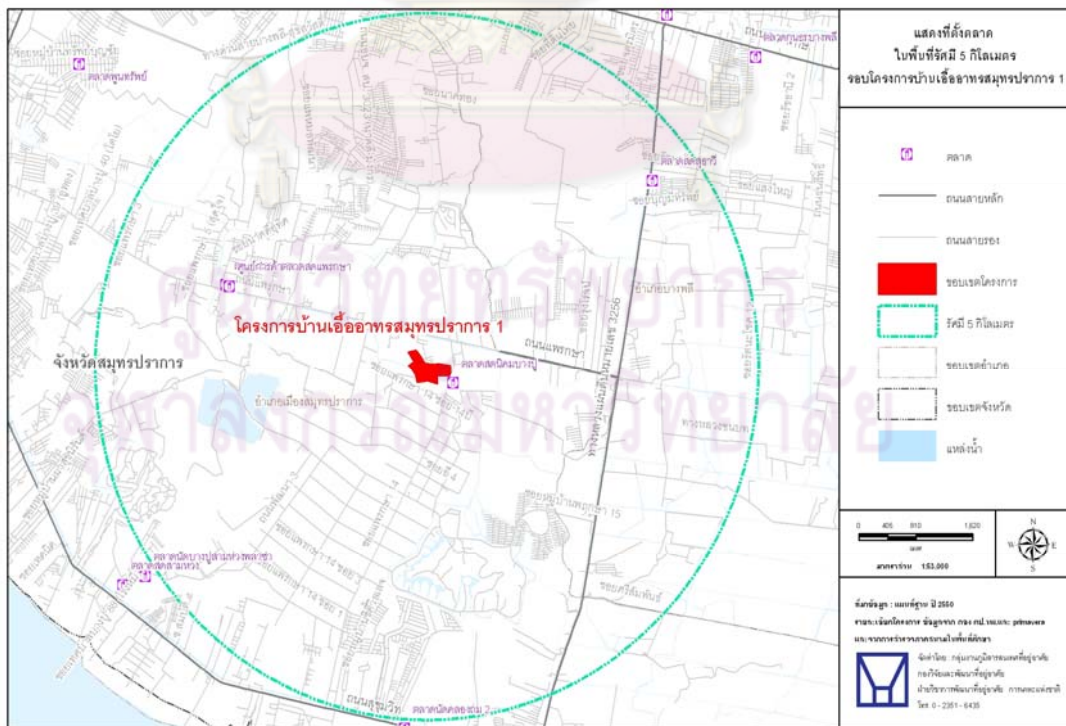
- ธนาคารพาณิชย์ในพื้นที่ศึกษาพบว่ามีจำนวน 8 แห่ง โดยตั้งอยู่บนถนนนิคมอุตสาหกรรมบางปูจำนวน 5 แห่ง ถนนแพรงษา จำนวน 2 แห่ง และถนนพัฒนา 3 (แยกจากถนนสุขุมวิทสายเก่า) จำนวน 1 แห่ง จากข้อมูลพนักงานของธนาคารพาณิชย์ต่อ 1 สาขา พบว่ามีจำนวน 10 คนต่อธนาคารสาขาย่อยหนึ่งสาขา

- ร้านค้า ผลการศึกษาพบว่าในพื้นที่ศึกษา มีร้านค้าจำนวน 49 แห่ง โดยตั้งอยู่หนาแน่นบริเวณใกล้กับแหล่งชุมชน ตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนแพรงษา ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256(ถนนเลียบคลองขุดใหม่) และ ถนนนิคมอุตสาหกรรมบางปู

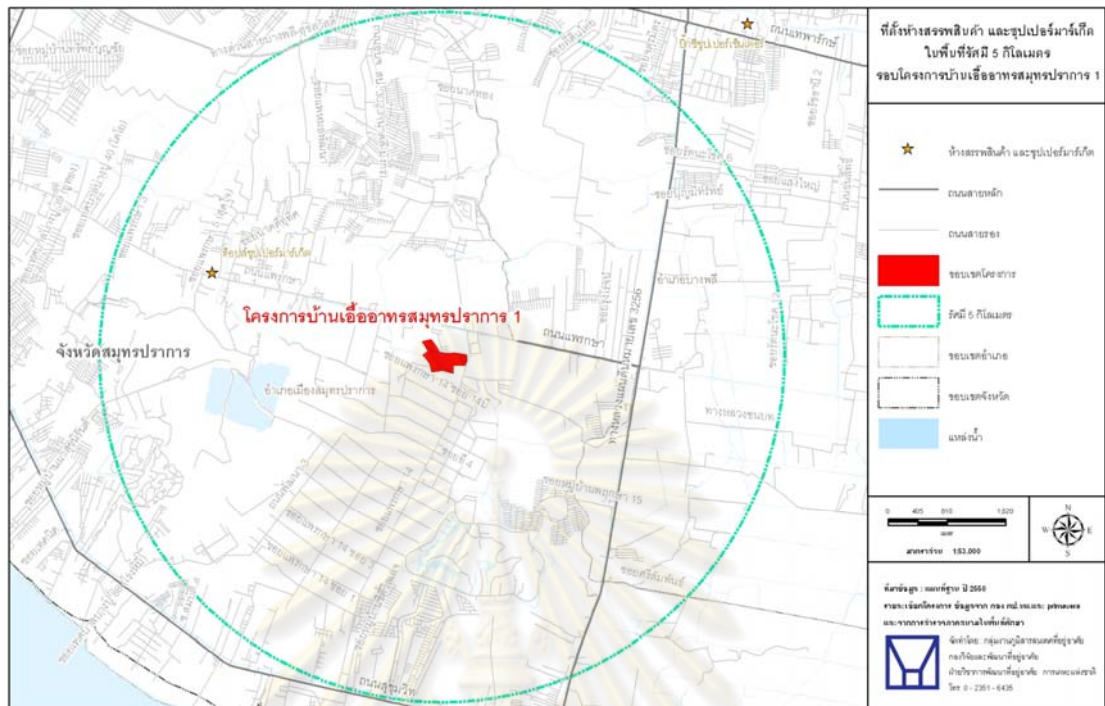
- ตลาดสด ในพื้นที่ศึกษาพบว่ามีตลาดสดจำนวน 5 แห่ง โดยตั้งอยู่บนถนนแพรงษาจำนวน 3 แห่ง ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 จำนวน 1 แห่ง และถนนนิคมอุตสาหกรรมบางปู จำนวน 1 แห่ง โดยส่วนใหญ่เป็นตลาดที่จำหน่ายสินค้าสดและสินค้าแห้ง มีจำนวนแผงค้าไม่เกิน 70 แผง สำหรับตลาดสดนิคมบางปู ตั้งอยู่บริเวณด้านตรงข้ามโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 เป็นตลาดขนาดใหญ่โดยมีทั้งตลาดขายส่งช่วงเช้า มีจำนวนแผงค้าประมาณ 250 แผง ตลาดประจำที่มีแผงร้านค้าจำนวน 52 แผง ในบริเวณตลาดโดยมีสินค้าจำหน่ายทุกชนิด รวมทั้งมีร้านสะดวกซื้อ 7-eleven และ Lotus-Express ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ในช่วงเวลาเย็นยังพบที่มีการจัดตลาดนัดช่วงเย็นมีแผงค้ามากกว่า 100 แผง โดยมีกลุ่มลูกค้าจากโรงงานอุตสาหกรรมใช้บริการเป็นจำนวนมากโดยมีรายละเอียดที่ตั้งของธนาคารตามแผนภาพที่ 5.4 ที่ตั้งตลาดสดตามแผนภาพที่ 5.5 และที่ตั้งร้านค้าตามแผนภาพที่ 5.6



แผนภาพที่ 5.4 แสดงที่ตั้งธนาคารพาณิชย์



แผนภาพที่ 5.5 แสดงที่ตั้งของตลาดสด



แผนภาพที่ 5.7 แสดงที่ตั้งซูเปอร์มาร์เก็ต

5.1.1.5 สถานที่ราชการ จากผลการศึกษาพบว่าในพื้นที่ศึกษามีหน่วยงานราชการรวม 16 แห่ง โดยส่วนใหญ่เป็นหน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่น อาทิ สำนักงานเทศบาลตำบลแพรกษาใหม่ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแพรกษาใหม่ ที่ทำการตำบลแพรกษาใหม่ สำนักงานศุลกากรนิคมอุตสาหกรรมบางปู สำนักงานเทศบาลตำบลแพรกษา ศูนย์พัฒนาการสื่อสารจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีจำนวนข้าราชการและพนักงานของแต่ละหน่วยงานไม่เกิน 100 คน ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา โดยมีรายละเอียดที่ตั้งตามแผนภาพที่ 5.8

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1.3 โอกาสทางด้านการตลาดเบื้องต้น สำหรับการปรับเปลี่ยนอาคารเป็นองค์ประกอบชุมชนทั้ง 5 ประเภท สรุปดังนี้

5.1.3.1.สถานพยาบาล จากผลการศึกษาด้านอุปทานในพื้นที่พบว่ามีสถานพยาบาลและโรงพยาบาลเอกชน อย่างละ 1 แห่ง แม้ว่าผู้ใช้แรงงานพื้นที่จำนวนมากมีความต้องการใช้บริการแต่เมื่อพิจารณารายได้ของกลุ่มแรงงานที่มีรายได้ค่อนข้างต่ำ ในขณะที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใช้บริการค่อนข้างสูง จึงทำให้มีโอกาสในการใช้บริการมีน้อยมาก โดยอาจใช้บริการในสถานที่ประกอบการของตนเองแทน หรืออาจใช้บริการจากคลินิกที่พบได้ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา สำหรับการปรับเปลี่ยนด้านกายภาพของอาคารคงเหลือซึ่งเป็นอาคารสูงนั้นต้องดำเนินการรื้อถอนหรือปรับเปลี่ยนพื้นที่ตัวอาคารเดิมมาก ทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายสูง ดังนั้นโอกาสทางการตลาดในเบื้องต้นขององค์ประกอบชุมชนประเภทสถานพยาบาลที่จะนำอาคารคงเหลือมาพัฒนาต่อ จึงมีความเป็นไปได้น้อย โดยมีความสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ท่านที่มีข้อคิดเห็นว่าการปรับอาคารคงเหลือเป็นโรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล มีความเป็นไปได้น้อยโดยจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงค่อนข้างสูงและจะทำให้ไม่มีภาคเอกชนสนใจลงทุน

5.1.3.2 สถานศึกษา จากผลการศึกษาด้านอุปทานในพื้นที่พบว่ามีสถานศึกษาตั้งอยู่ในพื้นที่หลายแห่ง โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในรัศมีประมาณ 3-5 กิโลเมตรจากที่ตั้งโครงการ ซึ่งปัจจุบันสามารถตอบสนองของประชากรในพื้นที่ศึกษาได้เพียงพอ แต่เนื่องจากจำนวนที่อยู่อาศัยและประชากรในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะในโครงการบ้านเอื้ออาทร นอกเหนือจากโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ยังมีโครงการบ้านเอื้ออาทรอีกจำนวน 3 แห่ง ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงซึ่งมีแนวโน้มความต้องการด้านการศึกษาสำหรับบุตรหลานเพิ่มขึ้น ประกอบกับในการปรับอาคารเดิมเป็นสถานศึกษาขนาดเล็ก เช่น โรงเรียนอนุบาลหรือโรงเรียนกวดวิชา สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่อาคารบางส่วนให้อยู่ในอาคารเดิม โดยประสานงานกับผู้ประกอบการภาคเอกชนมาลงทุนได้ มีโอกาสในการนำอาคารมาพัฒนาต่อได้ โดยสอดคล้องกับนักพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ท่าน มีข้อคิดเห็นว่าภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีจำนวนหน่วยพักอาศัยเกือบ 4,000 หน่วย ซึ่งจะต้องมีประชากรอาศัยอยู่ในโครงการมากกว่า 10,000 คน ดังนั้น โรงเรียนในระดับอนุบาลจนถึงประถมศึกษา มีความเป็นไปได้ในการจัดทำค่อนข้างสูง

5.1.3.3 ร้านค้าในชุมชน จากผลการศึกษาด้านอุปทานในพื้นที่พบว่ามีร้านค้าตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นจำนวนมากทั้งตลาดสด ร้านค้าขนาดใหญ่และขนาดเล็ก หรือแผง

คำทั่วไป สำหรับในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ซึ่งมีจำนวนผู้อยู่อาศัยรวมมากกว่า 10,000 คน กลับไม่พบว่ามีร้านค้าให้บริการ ดังนั้น เมื่อพิจารณาความต้องการของประชาชนที่อาศัยในโครงการแล้วพบว่ามีเป็นจำนวนมาก ประกอบกับการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือเป็นร้านค้าสำหรับชุมชนสามารถใช้อาคารเดิมได้รวมทั้งเสียค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงไม่มากและจากผลการทดสอบแนวทางเลือกโดยการปรับเปลี่ยนเป็นร้านค้าชุมชนพบว่าผู้ประกอบการรายค้าจำนวน 20 ราย ให้ความสนใจมากกว่าร้อยละ 80 จึงมีโอกาสความเป็นไปได้ทางการตลาดค่อนข้างมาก โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ท่าน ซึ่งมีข้อคิดเห็นว่าภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีจำนวนหน่วยพักอาศัยเกือบ 4,000 หน่วย ซึ่งจะต้องมีประชากรอาศัยอยู่ในโครงการมากกว่า 10,000 คน ดังนั้น การมีร้านค้าภายในชุมชนเพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัยมีความเป็นไปได้ในการจัดทำค่อนข้างสูง

5.1.3.4 ห้างสรรพสินค้า จากผลการศึกษาด้านอุปทานในพื้นที่ไม่พบว่ามีห้างสรรพสินค้าในพื้นที่ศึกษา แต่สามารถพบได้โดยรอบพื้นที่ศึกษาในรัศมีไม่เกิน 12 กิโลเมตร ซึ่งสามารถเดินทางได้โดยสะดวก เมื่อพิจารณาจากความต้องการของผู้ใช้แรงงานในพื้นที่จำนวนมากพบว่ามีความต้องการใช้บริการในองค์ประกอบชุมชนประเภทดังกล่าว แต่เมื่อพิจารณารายได้ของกลุ่มแรงงานที่มีรายได้ค่อนข้างต่ำ ในขณะที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใช้บริการค่อนข้างสูง จึงทำให้มีโอกาสในการใช้บริการมีน้อยมากและสามารถใช้บริการจากร้านค้าที่ตั้งอยู่ทั่วไปในพื้นที่ สำหรับการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือเป็นห้างสรรพสินค้า ไม่สามารถนำตัวอาคารเดิมมาพัฒนาต่อไปได้ต้องดำเนินการรื้อถอนทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงและเป็นข้อจำกัด จึงทำให้มีโอกาสทางการตลาดน้อยในเบื้องต้นในการปรับเปลี่ยนเป็นห้างสรรพสินค้า โดยมีความสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ท่านที่มีข้อคิดเห็นว่าการปรับอาคารคงเหลือเป็นห้างสรรพสินค้า มีความเป็นไปได้น้อยโดยจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงค่อนข้างสูงและจะทำให้ไม่มีภาคเอกชนสนใจลงทุน

5.1.3.5 หน่วยงานราชการ จากผลการศึกษาพบว่า มีหน่วยงานราชการ ตั้งอยู่ในพื้นที่จำนวน 16 แห่ง โดยเป็นหน่วยงานขนาดเล็กและเป็นหน่วยงานท้องถิ่น เมื่อพิจารณาจากความต้องการจัดตั้งหน่วยงานราชการแล้วพบว่า จังหวัดสมุทรปราการมีแผนการจัดสร้างศูนย์ราชการแห่งใหม่ ประกอบกับอาคารคงเหลือไม่สามารถดำเนินการได้ทันทีโดยต้องมีการปรับปรุงเพื่อให้สามารถใช้งานได้และส่งผลกระทบต่องบประมาณในการปรับปรุงตัวอาคารประกอบกับพื้นที่โครงการตั้งอยู่ใกล้กับเขตอุตสาหกรรม จึงมีโอกาสค่อนข้างน้อย

5.1.4 การวิเคราะห์แนวทางเลือก การแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการเพิ่มองค์ประกอบชุมชนใช้หลักเกณฑ์การพิจารณา ดังนี้

- ด้านความต้องการด้านการตลาดเบื้องต้น
- ด้านกายภาพของโครงการ และข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ
- ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด
- ด้านความต้องการตลาดเบื้องต้น และ การปรับเปลี่ยนอาคาร

5.1.3.3 สถานพยาบาล

-ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น จากผลการศึกษาพบว่าบริเวณใกล้เคียงในพื้นที่ศึกษารัศมี 5 กิโลเมตรจากที่ตั้งโครงการ มีคลินิกเวชกรรมทั่วไปจำนวน 9 แห่ง ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถเดินทางเข้าถึงโดยสะดวก โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน ที่มีความคิดเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยสำหรับการปรับเป็นโรงพยาบาล

-ด้านกายภาพของโครงการและข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ พบว่าทำเลที่ตั้งโครงการแวดล้อมด้วยโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ บริเวณใกล้เคียงติดนิคมอุตสาหกรรม และ อยู่ติดกับถนนสายหลัก มีการคมนาคม สำหรับด้านสภาพแวดล้อมพบว่าไม่มีมลภาวะทางเสียง แต่มีมลภาวะทางอากาศบ้างเนื่องจากอยู่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรม สำหรับบทบาทการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับโรงพยาบาลเป็นองค์ประกอบชุมชน จึงมีความสอดคล้องกับบทบาท ภาระหน้าที่ของหน่วยงาน ที่จะต้องดำเนินการจัดหาให้กับชุมชนอยู่อาศัยในโครงการ

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด ผลการศึกษาพบว่าเนื่องจากอาคารของโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ใช้ระบบการก่อสร้างแบบผนังรับน้ำหนัก (WALL BEARING) จึงทำให้ไม่สามารถใช้ตัวอาคารเดิมได้โดยต้องมีการรื้ออาคารเดิมเพื่อก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย ข้อกำหนดสถานพยาบาล

-ด้านความต้องการตลาดเบื้องต้น และ การปรับเปลี่ยนอาคาร ซึ่งการปรับเป็นโรงพยาบาลมีความเป็นไปได้ทางการตลาดค่อนข้างน้อย และ ไม่สามารถใช้อาคารเดิมได้ต้องทำการรื้อถอนเพื่อก่อสร้างอาคารใหม่ให้สอดคล้องกับกฎหมาย ข้อกำหนดสถานพยาบาล

5.1.3.2 สถานศึกษา

-ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น ผลการศึกษาพบว่าในรัศมี 5 กิโลเมตรโดยรอบโครงการ มีจำนวนโรงเรียนอนุบาลเอกชน จำนวน 2 แห่ง โรงเรียนอนุบาลจนถึงประถมศึกษา จำนวน 6 แห่ง และโรงเรียนระดับอนุบาล-มัธยมศึกษาตอนต้น จำนวน 4 แห่ง สำหรับโรงเรียนกวดวิชาไม่พบในพื้นที่ศึกษา โดยตั้งอยู่ในเขตชุมชนต่าง ๆ เพื่อรองรับเด็กนักเรียนที่อยู่บริเวณโดยรอบ และตั้งอยู่ห่างจากชุมชนบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร ดังนั้นเมื่อพิจารณาจากจำนวนหน่วยพักอาศัยในโครงการ และ บริเวณใกล้เคียงมากกว่า 10,000 ครัวเรือน พบว่ามีความเป็นไปได้ในการจัดสร้างเป็นสถานศึกษาในโครงการ โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน ที่มีความคิดเห็นว่าเป็นความเป็นไปได้ค่อนข้างมากในการปรับเป็นสถานศึกษา

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคาร และ ข้อกำหนด เนื่องจากอาคารของโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ใช้ระบบการก่อสร้างแบบผนังรับน้ำหนัก (WALL BEARING) จึงทำให้ไม่สามารถใช้ตัวอาคารเดิมได้โดยต้องมีกรรื้ออาคารเดิมเพื่อก่อสร้างอาคารใหม่ให้สอดคล้องกับกฎหมาย ข้อกำหนดโรงเรียน ที่มีข้อกำหนดเรื่องความสูงของห้องเรียน และ น้ำหนักบรรทุกของห้องเรียน ซึ่งภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ได้จัดให้มีพื้นที่สำหรับโรงเรียนอนุบาลแล้ว (ประมาณ 1 ไร่)

-ด้านกายภาพของโครงการและข้อกำหนดของการเคหะแห่งชาติ พบว่าไม่มีข้อกำหนดด้านทำเลที่ตั้ง เนื่องจากกำหนดให้โรงเรียนตั้งอยู่ติดถนนสายหลักของโครงการ และ สำหรับด้านสภาพแวดล้อม พบว่ามีไม่ข้อกำหนด เนื่องจากอยู่ห่างจากที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมหรือนิคมอุตสาหกรรมบางปู ระยะทางเกิน 100 เมตร ทำให้ไม่มีมลภาวะทางกลิ่น เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับโรงพยาบาลเป็นองค์ประกอบเคหะชุมชน จึงมีความสอดคล้องกับบทบาท ภาระหน้าที่ของหน่วยงาน ที่จะต้องดำเนินการจัดหาให้กับชุมชน

-ด้านความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น และด้านปรับเปลี่ยนอาคาร พบว่ายังมีความต้องการโรงเรียนในโครงการ เนื่องจากโรงเรียนส่วนใหญ่ตั้งอยู่ระยะทางที่ไกลไม่สะดวกในการเดินทาง สำหรับประเภทโรงเรียนที่มีความเป็นไปได้ในการจัดสร้างภายในโครงการ ได้แก่ โรงเรียนอนุบาล และ โรงเรียนกวดวิชา สำหรับโรงเรียนอนุบาลได้กำหนดพื้นที่ก่อสร้างไว้สำหรับชุมชนแล้ว จึงแสดงผลการศึกษาเฉพาะโรงเรียนกวดวิชา ดังนี้

โรงเรียนกวดวิชา

-ความเป็นไปได้ทางการตลาดเบื้องต้น ผลการศึกษาพบว่ามีความเป็นไปได้เนื่องจากในรัศมีโดยรอบ 5 กม. ไม่พบโรงเรียนกวดวิชา เมื่อพิจารณาจากจำนวนโรงเรียนมัธยมรวม 10 แห่ง มีจำนวนนักเรียนประมาณ 8,000 คน ประกอบกับภายในโครงการมีจำนวนหน่วยพักอาศัยรวม 3,813 หน่วย และยังมีชุมชนขนาดใหญ่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียง ทำให้มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากรวัยศึกษา ดังนั้นโรงเรียนกวดวิชาจึงมีความเป็นไปได้ทางการตลาด

-ด้านกายภาพของโครงการและข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อม การคมนาคม พบว่าไม่มีข้อจำกัดเนื่องจากตั้งอยู่ติดถนนสายหลักของโครงการ มีทางเข้าทางออกและมีที่จอดรถอย่างเพียงพอ ถนนด้านหน้าโครงการเป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจรสามารถรองรับการจราจรสำหรับการส่งบุตรหลานได้เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย ดังนั้นแนวทางเลือกการปรับเป็นโรงเรียนกวดวิชา สอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติ โดยมีการจัดพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโรงเรียนภายในโครงการแล้วก็สามารถจัดตั้งเป็นโรงเรียนกวดวิชาได้

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและ ข้อกำหนดหมาย พบว่ามีข้อจำกัดเนื่องจากไม่สามารถใช้ตัวอาคารเดิมได้ จำเป็นต้องรื้อถอน หรือทุบทิ้ง เพื่อก่อสร้างอาคารหลังใหม่เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านความสูงของห้องเรียนต้องมีความสูงไม่น้อยกว่า 3 เมตร โดยต้องมีแสงสว่างเข้าถึงอย่างเพียงพอด้วย โดยภายในโครงการ ได้มีการจัดพื้นที่เพื่อก่อสร้างโรงเรียนไว้แล้ว

-ด้านความต้องการตลาดเบื้องต้น และ การปรับเปลี่ยนอาคาร พบว่ามีความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน และเพื่อเป็นการเพิ่มคุณภาพด้านการศึกษาให้แก่บุตรหลาน โดยอาจมีการปรับเปลี่ยนอาคารบางส่วนให้สอดคล้องกับข้อบังคับของโรงเรียน

5.1.3.3.ร้านค้าชุมชน

-ความเป็นไปได้ทางการตลาด ผลการศึกษาเบื้องต้นพบว่าในพื้นที่ทำการศึกษามีจำนวนประชากรซึ่งเป็นแรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณใกล้เคียง และภายในโครงการไม่พบว่ามีร้านค้า ตั้งอยู่ในโครงการและถึงแม้ว่ามีร้านค้าย่อยบริเวณตรงข้ามโครงการ จากผลการทดสอบแนวทางเลือกโดยการปรับเปลี่ยนเป็นร้านค้าชุมชนพบว่าผู้ประกอบการรายค้าจำนวน 20 ราย ให้ความสนใจมากกว่าร้อยละ 80 โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน ที่มีความคิดเห็นว่ามีเป็นไปได้ค่อนข้างสูงสำหรับการปรับเป็นร้านค้าเพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัยในโครงการ

-ด้านกายภาพของโครงการและข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย ดังนั้นแนวทางเลือกการจัดสร้างร้านค้าเพื่อเป็นองค์ประกอบของชุมชนและเป็นอำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัย และการเข้าถึงยังมีความสะดวก

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคาร และข้อกฎหมาย ผู้วิจัยพบว่าร้านค้าสามารถใช้อาคารเดิมได้ โดยต้องทำการปรับปรุงอาคารเพื่อดำเนินการให้สอดคล้องกับกิจกรรมและไม่ขัดกับข้อกำหนดควบคุมอาคาร

-ด้านความต้องการตลาดเบื้องต้น และการปรับเปลี่ยนอาคาร ซึ่งการปรับเป็นร้านค้าชุมชนมีความเป็นไปได้ทางการตลาด และสามารถใช้อาคารเดิมได้โดยอาจมีการปรับเปลี่ยนอาคารเฉพาะภายในอาคารบางส่วน

5.1.3.4 ห้างสรรพสินค้า

-ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ผลการศึกษาเบื้องต้นพบว่าในพื้นที่ที่ทำการศึกษามีจำนวนประชากรซึ่งเป็นแรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณใกล้เคียง อาทิ มีจำนวนแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมบางปู และแรงงานบริเวณใกล้เคียง ซึ่งบริเวณใกล้เคียงกับโครงการพบห้างสรรพสินค้าขนาดกลาง ห้างค้าปลีกค้าส่ง ตั้งอยู่ใกล้กับพื้นที่ศึกษา ประกอบกับมีร้านค้าย่อยและตลาดอยู่บริเวณตรงข้ามโครงการซึ่งสามารถใช้บริการดังกล่าวทดแทนได้ โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน ที่มีความคิดเห็นว่าเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยในการปรับเป็นห้างสรรพสินค้าเนื่องจากพื้นที่ในโครงการมีขนาดเล็กและค่อนข้างจำกัดและไม่มีภาคเอกชนสนใจลงทุน

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกฎหมาย ผู้วิจัยพบว่าการก่อสร้างห้างสรรพสินค้ามีข้อจำกัดเนื่องจากต้องมีพื้นที่มากกว่าตัวอาคารเดิม ไม่สามารถใช้อาคารเดิมได้ โดยต้องทำการรื้อ ทับ อาคารเพื่อดำเนินการก่อสร้างใหม่ให้สอดคล้องกัน

-ด้านกายภาพของโครงการและข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ โดยพบว่าทำเลที่ตั้งโครงการสามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก มีรถโดยสารผ่านบริเวณด้านหน้าโครงการ และเนื่องจากการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย ดังนั้นแนวทางเลือกการจัดสร้างห้างสรรพสินค้าจึงไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์หรือบทบาท ภาระหน้าที่ของหน่วยงาน หากจะดำเนินการต้องแก้กฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สามารถดำเนินงาน มีนโยบาย และมีภารกิจที่หลากหลายขึ้น

-ด้านความต้องการตลาดเบื้องต้น และการปรับเปลี่ยนอาคาร ซึ่งการปรับเป็นห้างสรรพสินค้ามีความเป็นไปได้ทางการตลาดค่อนข้างน้อย และไม่สามารถใช้อาคารเดิมได้โดยต้องดำเนินการรื้อถอนอาคารและก่อสร้างใหม่ให้สอดคล้องกับข้อกำหนด

5.1.3.5 สถานที่ราชการ (สาขาย่อย)

-ความเป็นไปได้ทางการตลาด ผลการศึกษาเบื้องต้นพบว่าหน่วยงานราชการต่าง ๆ โดยรอบโครงการ มีอยู่แล้วโดยสามารถเดินทางไปติดต่อได้สะดวก และจังหวัดสมุทรปราการมีแผนการจัดทำศูนย์ราชการแห่งใหม่ในจังหวัด

-ด้านกายภาพของโครงการและข้อกำหนดของการเคหะแห่งชาติ ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมพบว่าในบริเวณโครงการไม่มีข้อกำหนด เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย ดังนั้นแนวทางเลือกการจัดสร้างหน่วยงานราชการจึงไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์หรือบทบาท ภาระหน้าที่ของหน่วยงาน หากจะดำเนินการต้องแก้กฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สามารถดำเนินงาน มีนโยบาย และมีภารกิจที่หลากหลายขึ้น

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด เนื่องจากสภาพอาคารคงเหลือมีพื้นที่ไม่เพียงพอในการบริการ และน้ำหนักจรรยาบรรณตามกฎหมายต้องไม่น้อยกว่า 300 กิโลกรัมต่อตารางเมตร ในอาคารหรือสำนักงาน ซึ่งในอาคารเดิมรับน้ำหนักจรรยาบรรณไม่ได้ต้องทำการปรับเปลี่ยนรื้ออาคาร ข้อกำหนดด้านการลงทุน ไม่มีการลงทุนเพิ่ม โดยอาจมีการประสานงานกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ ในจังหวัดสมุทรปราการ

-ด้านความต้องการตลาดเบื้องต้น และ การปรับเปลี่ยนอาคาร ซึ่งการปรับเป็นสถานที่ราชการขนาดเล็ก มีความเป็นไปได้ทางการตลาดค่อนข้างน้อย และ สามารถใช้อาคารเดิมได้โดยต้องดำเนินการปรับปรุงภายในอาคารบางส่วน

โดยสรุปความเป็นไปได้ของแนวทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการเพิ่มองค์ประกอบชุมชนให้กับโครงการ ดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 แสดงแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาโดยปรับเป็นองค์ประกอบชุมชน

องค์ประกอบชุมชน หลักเกณฑ์	1.สถานพยาบาล	2.โรงเรียน	3.ร้านค้าใน ชุมชน	4.ห้างสรรพสินค้า	5. สถานที่ ราชการ
1.ด้านการตลาด	-	+	+	-	-
2.ด้านกายภาพ	+	+	+	-	+
3. ด้านการปรับเปลี่ยนกายภาพ (ตัวอาคาร)					
3.1ปรับเปลี่ยนมาก (รื้อ)	/			/	
3.2 ปรับเปลี่ยนปานกลาง (รื้อบางส่วน ปรับบางส่วน)					/
3.3 ปรับเปลี่ยนน้อย (ภายในอาคาร)		/	/		
3.4.ไม่ปรับเปลี่ยน					
4.ด้านการตลาดและการ ปรับเปลี่ยนกายภาพ(อาคาร)	x	+ -	+ -	x	x

หมายเหตุ: 1. ค่าเป็น +(บวก)หมายถึง มีความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านกายภาพเหมาะสม

2. ค่าเป็น -(ลบ)หมายถึง ไม่มีความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านกายภาพไม่

เหมาะสม

3. เครื่องหมาย / (ถูก) หมายถึง มีการปรับเปลี่ยนตัวอาคารตามเกณฑ์ 4 ลักษณะ

3.1 ปรับเปลี่ยนมาก ให้แสดงเครื่องหมายติดลบ (- - -) จำนวน 3 ครั้ง

3.2 ปรับเปลี่ยนปานกลาง ให้แสดงเครื่องหมายติดลบ (- -) จำนวน 2 ครั้ง

3.3 ปรับเปลี่ยนน้อย ให้แสดงเครื่องหมายติดลบ (-) จำนวน 1 ครั้ง

3.4 ไม่ปรับเปลี่ยน ให้แสดงเครื่องหมายบวก (+) จำนวน 1 ครั้ง

4. เครื่องหมาย x (กากบาท)หมายถึงไม่มีความเป็นไปได้ด้านการตลาดและมีการปรับเปลี่ยนด้านกายภาพ (อาคาร)

5.2 แนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่น

5.2.1 สภาพอุปทานโดยรวมของที่อยู่อาศัย จากบทบาทของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีหน้าที่ในการสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนในประเทศ ประกอบกับโครงการบ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ 1 เป็นโครงการพักอาศัยดังนั้น ผู้วิจัยจึงเห็นว่าการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดย

กำหนดเป็นที่อยู่อาศัย ควรจะต้องศึกษาใช้เป็นแนวทางเลือกเช่นเดียวกัน โดยสามารถจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย คือ ที่อยู่อาศัยประเภทเช่า และ ที่อยู่อาศัยประเภทขาย จากการศึกษาสภาพตลาดโดยรวมของโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนในพื้นที่ศึกษา พบว่ามีโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมประเภทเช่าตั้งอยู่บนถนนทุกเส้นทางในพื้นที่เนื่องจากเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทำให้มีแรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการภาคเอกชนได้ตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยรวมประเภทเช่าไว้มากกว่า 200 โครงการ ซึ่งจากข้อจำกัดด้านเวลา ผู้วิจัยสามารถเก็บข้อมูลได้จำนวน 85 โครงการ ที่มีรายละเอียดครบถ้วน สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนประเภทขายมีจำนวน 10 โครงการ สามารถเก็บข้อมูลได้ครบทุกโครงการ โดยจำแนกตามประเภท ดังนี้

- 1.โครงการที่อยู่อาศัยรวมประเภทเช่า
- 2.โครงการบ้านจัดสรรเอกชน

จากการสำรวจข้อมูลสภาพตลาดเบื้องต้นองค์ประกอบชุมชนในพื้นที่ศึกษา โดยใช้เครื่องมือแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งในรัศมี 5 กิโลเมตร โดยรอบโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 จากฝ่ายวิชาการการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ โดยผู้วิจัยได้ลงสำรวจพื้นที่ในช่วงเดือนตุลาคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2552 โดยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาโดยทำการสำรวจสภาพกายภาพของที่อยู่อาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัย ราคาสภาพแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการ สภาพทางเข้า-ออกโครงการที่อยู่อาศัย และเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มของอุปทานที่อยู่อาศัยในพื้นที่ มุ่งเน้นสำรวจข้อมูลในส่วนของที่อยู่อาศัยทำอยู่ระหว่างดำเนินการขาย หรือดำเนินการก่อสร้างโดยจัดเก็บข้อมูลที่อยู่อาศัยได้ทั้งสิ้น 95 ตัวอย่าง (รายละเอียดตามตารางที่ 5.2) ดังนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยภาคเอกชน

พื้นที่	กลุ่มตัวอย่าง(โครงการ)	
	แนวตั้ง (อาคารเช่า)	แนวราบ (ขาย)
รัศมีโดยรอบ 5 กิโลเมตร	85	10
รวม	85 (89.50%)	10 (10.50%)

จากการสำรวจข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ผู้วิจัยได้สรุปสภาพทางกายภาพรวมถึงลักษณะทั่วไปของโครงการที่อยู่อาศัย ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา ดังนี้

-ข้อมูลทั่วไปของที่อยู่อาศัย พบว่ากลุ่มตัวอย่างร้อยละ 89.50 เป็นโครงการที่มีลักษณะเป็นอาคารพักอาศัยรวม หรืออาคารเช่าพักอาศัย โดยเป็นอาคารแฟลต อพาร์ทเมนท์ให้เช่า หอพัก และโครงการจัดสรรเอกชนประเภทพักอาศัยร้อยละ 10.50

-ลักษณะของที่อยู่อาศัย จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างสำหรับขายหรือให้เช่าจำนวน 95 โครงการ พบว่าส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัยรวม โดยมีบางโครงการที่มีหลายลักษณะ เช่น มีบ้านเดี่ยวผสมทาวน์เฮ้าส์ หรือเป็นโครงการที่มีบ้านแฝดผสมบ้านเดี่ยว โดยมีลักษณะของอาคารประเภทต่าง ๆ สรุปได้ดังนี้

1.อาคารเช่าหรืออาคารพักอาศัยรวม ได้แก่ บ้านเช่า หอพัก และอพาร์ทเมนท์ มีจำนวน 85 โครงการ โดยอาคารพักอาศัยรวม คือ หอพัก แฟลต อพาร์ทเมนท์ แมนชั่น หรืออาคารพักอาศัยรวมประเภทให้เช่า โดยในพื้นที่สำรวจพบส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็ก ก่อสร้างเพียง 1 หลัง มีอยู่ประมาณ ร้อยละ 71.20 ของโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าทั้งหมด ส่วนโครงการที่มีจำนวนมากกว่า 1 หลัง มีอยู่ร้อยละ 29.80 แบ่ง เป็นโครงการที่มีอาคารไม่เกิน 2 หลัง ร้อยละ 10.40 และโครงการที่มีจำนวนอาคารตั้งแต่ 3-9 อาคาร ร้อยละ 18.40

ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 66.40 เป็นอาคารที่มีความสูง 3-5 ชั้น ส่วนอาคารที่มีความสูง 1-2 ชั้น มีจำนวนร้อยละ 33.60 อาคารที่มีจำนวนหน่วยรวมทั้งโครงการไม่เกิน 50 หน่วย มีร้อยละ 55.20 โครงการที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยมากกว่า 51 หน่วย แต่ไม่เกิน 100 หน่วย มีร้อยละ 17.60 สำหรับโครงการที่มีจำนวนมากกว่า 100 หน่วยขึ้นไปมีจำนวน 27.20

ที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารพักอาศัยรวมประเภทให้เช่าที่สำรวจได้ทั้งหมดเป็นโครงการที่มีขนาด 1 ห้อง(Studio Type) ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 9 ตารางเมตร จนถึง 35 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 10 ตารางเมตร ร้อยละ 6 ขนาดพื้นที่ระหว่าง 11-20 ตารางเมตร ร้อยละ 72 ขนาดพื้นที่ 21-30 ตารางเมตร ร้อยละ 18 และ ขนาดพื้นที่มากกว่า 31 ตารางเมตรขึ้นไป ร้อยละ 2 เนื่องจากที่อยู่อาศัยเหล่านี้ ส่วนใหญ่มีไว้สำหรับผู้ทำงานในพื้นที่ประกอบด้วยแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมโดยรอบเช่าเพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้นอัตราค่าเช่ารายเดือนจึงไม่สูงมาก โดยโครงการที่มีอัตราค่าเช่า 1,500-2,200 บาทต่อเดือนมีสูงถึงร้อยละ 62 โครงการที่มีอัตราค่าเช่าระหว่าง 1,000-1,500 บาท มีประมาณร้อยละ 28

2.ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

ผลการสำรวจพบว่าโครงการจัดสรรในลักษณะบ้านเดี่ยวจำนวน 5 โครงการ โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวประเภทเดี่ยว จำนวน 2 โครงการ เป็นโครงการขนาด 250 หลังคาเรือน จำนวน 1 โครงการ และ อีกจำนวน 1 โครงการ ผู้วิจัยไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ นอกจากนี้ยังมีโครงการบ้านเดี่ยวที่มีลักษณะผสมกับทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 3 โครงการ โดยเป็นโครงการขนาด 120-192 หน่วย โดยมีขนาดที่ดินประมาณ 51-147.9 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารตั้งแต่ 138-193 ตารางเมตร ราคาขายอยู่ระหว่าง 2,199,000- 8,103,000 บาท

3.ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด

ผลการสำรวจพบว่าโครงการจัดสรรในลักษณะบ้านแฝดมีจำนวน 4 โครงการ โดยเป็นโครงการบ้านแฝดประเภทเดี่ยวจำนวน 1 โครงการ เป็นโครงการขนาด 240 หลังคาเรือน นอกจากนี้ยังมีโครงการบ้านแฝดที่มีลักษณะผสมกับทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 3 โครงการ โดยเป็นโครงการขนาด 120 หน่วย จำนวน 1 โครงการ โครงการขนาด 320 หน่วย จำนวน 1 โครงการ และอีกจำนวน 1 โครงการ ผู้วิจัยไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ โดยมีขนาดที่ดินประมาณ 35-57.5 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารประมาณ 111.28-180 ตารางเมตร ราคาขายอยู่ระหว่าง 1,213,000-3,80,000 บาท

4.ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หรือบ้านแถว 2 ชั้น

โครงการบ้านจัดสรรที่จัดทำรูปแบบบ้านพักอาศัยในลักษณะทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น สสำรวจพบจำนวน 5 โครงการ โดยเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ประเภทเดี่ยว จำนวน 3 โครงการ เป็นโครงการขนาดเล็ก มีจำนวนหน่วยไม่เกิน 80 หน่วย จำนวน 1 โครงการ และขนาดตั้งแต่ 180-229 หน่วย จำนวน 2 โครงการ สำหรับโครงการที่มีลักษณะผสมกับบ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 2 โครงการ มีขนาดมากกว่า 180 หน่วย โดยมีขนาดที่ดินประมาณ 17-28 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารตั้งแต่ 85-150 ตารางเมตร ราคาขายระหว่าง 799,000-2,400,000 บาท โดยมีรายละเอียดที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยรวมประเภทเช่าตามแผนภาพที่ 5.9 และ โครงการบ้านจัดสรรเอกชนตามแผนภาพที่ 5.10

5.2.2 ด้านอุปสงค์เบื้องต้น

ผลการศึกษาความต้องการด้านการตลาดเบื้องต้นที่มีต่อโครงการที่อยู่อาศัยรวมประเภทเช่าและโครงการบ้านจัดสรรเอกชน จากข้อมูลสภาพบริเวณโดยรอบโครงการซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมโดยมีประชากรแรงงานจำนวนมากที่มีแหล่งงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปูและโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ มีรายได้ค่อนข้างต่ำ ดังนั้น จึงนิยมการอยู่อาศัยประเภทเช่ามากกว่าการซื้ออาคารเป็นของตนเอง โดยจะพบว่าอาคารเช่าที่เปิดดำเนินการส่วนใหญ่มียอดเต็มจำนวนมากกว่าร้อยละ 92 หรือมีอัตราว่างไม่เกินร้อยละ 8 นอกจากนี้อีกเหตุผลหนึ่งอาจสืบเนื่องมาจากยังไม่มีความสามารถในการซื้อเนื่องจากตลาดบ้านจัดสรรที่เปิดขายในพื้นที่ส่วนใหญ่มีระดับราคาปานกลางขึ้นไป โดยจากการทดสอบความต้องการอาคารในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ กรณีมีการปรับเปลี่ยนเป็นอาคารเช่าพบว่าผู้เช่าให้ความสนใจมากกว่าร้อยละ 60 ของจำนวนผู้เช่าที่ต้องการย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม จึงแสดงให้เห็นว่ากลุ่มเป้าหมายโดยรวมมีความต้องการเช่าอาคารมากกว่าการซื้ออาคาร ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ท่านที่มีข้อคิดเห็นว่าควรปรับอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นอาคารเช่ามากกว่าแนวทางอื่น โดยเน้นใช้การตลาดควบคู่ไปกับกรณีการขายอาคารภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

5.2.3 โอกาสทางการตลาดเบื้องต้น สำหรับการปรับเปลี่ยนอาคารเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่น สรุปดังนี้

5.2.3.1 ที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ผลการศึกษาด้านอุปทานในพื้นที่พบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยรวมประเภทเช่าตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาจำนวนมากกว่า 200 โครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้แรงงานจำนวนมาก พบว่ามีการอยู่อาศัยภายในโครงการมากกว่าร้อยละ 92 และบางโครงการมีการอยู่อาศัยเต็ม จากการศึกษาความต้องการตลาดเบื้องต้นของผู้เช่าโดยรอบโครงการ ได้ให้ความสนใจที่จะเช่าอาคารในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ร้อยละ 34 ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด หรือคิดเป็นร้อยละ 67 ของผู้ที่มีความต้องการย้ายที่อยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญกับค่าเช่าที่สามารถรับภาระได้มากกว่าขนาดห้องเช่า และมีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าที่สามารถรับภาระได้ ประมาณเดือนละ 1,500-2,000 บาท/หน่วย/เดือน ประกอบกับการปรับเปลี่ยนอาคารเช่าสามารถใช้ตัวอาคารคงเหลือเดิมได้ทันทีโดยไม่ต้องมีการปรับปรุง จึงมีโอกาสด้านการตลาดค่อนข้างสูง โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน ที่มีความคิดเห็นว่าพื้นที่โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 อยู่ใกล้กับแหล่งงานอุตสาหกรรมซึ่งมีความต้องการอาคารเช่ามากกว่าการซื้ออาคารเป็นของ

ตนเองเนื่องจากความไม่มั่นคงในการทำงานและทำให้เกิดการย้ายที่ทำงาน ดังนั้นการปรับเปลี่ยนอาคารควรคงเหลือเป็นอาคารเช่าจึงมีความสอดคล้องกับความต้องการในพื้นที่ได้เป็นอย่างดีโดยสามารถตอบสนองกับกลุ่มเป้าหมายบริเวณโดยรอบโครงการ

5.2.3.2 ที่อยู่อาศัยประเภทขายสำหรับกลุ่มเป้าหมายอื่น (ราคาขายเงินสดสูงกว่า 390,000 บาทต่อหน่วย) ผลการศึกษาด้านอุปทานในพื้นที่พบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยเอกชนเปิดขายจำนวน 10 โครงการ ส่วนใหญ่จัดสร้างที่อยู่อาศัยระดับราคาขายตั้งแต่ 800,000 บาท จนถึงระดับราคา 8,000,000 บาท โดยมุ่งตอบสนองกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับหัวหน้างาน หรือเจ้าของกิจการในพื้นที่ที่มีความต้องการอาคารแนวราบมากกว่าอาคารแนวสูง เมื่อพิจารณาจากสภาพของอาคารคงเหลือที่เป็นอาคารสูง 5 ชั้น โดยการปรับปรุงได้เฉพาะภายในอาคารที่มีขนาดพื้นที่เท่าเดิม หรือการเพิ่มขนาดพื้นที่มากกว่า 33 ตารางเมตร และปรับปรุงให้มีสภาพอาคารที่ทันสมัยมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามการปรับปรุงอาคารดังกล่าวส่งผลทำให้ราคาขายอาคารเพิ่มขึ้นตามมา อาทิ การปรับอาคารจากขนาด 33 ตารางเมตร เป็นขนาด 66 ตารางเมตร หากคำนวณอย่างคร่าวๆ พบว่าราคาขายจะเพิ่มเป็น 780,000 บาท ใกล้เคียงกับทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นที่เปิดขายทั่วไปในพื้นที่ศึกษา โดยอาจไม่เพียงพอต่อการของกลุ่มเป้าหมาย ประกอบกับไม่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นอาคารที่มีพื้นที่มากกว่า 33 ตารางเมตร หรือนำอาคารคงเหลือ 2 ห้องมาปรับเป็นห้องเดี่ยว เนื่องจากระบบการก่อสร้างอาคารของโครงการ ซึ่งเป็นข้อจำกัด และส่งผลให้มีความเป็นไปได้ทางการตลาดค่อนข้างน้อยสำหรับการปรับเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยในรูปแบบดังกล่าว โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน ที่มีความคิดเห็นว่าการปรับอาคารคงเหลือซึ่งเป็นอาคารสูงเพื่อตอบสนองกลุ่มเป้าหมายระดับรายได้ปานกลาง หรือมีราคาขายเงินสดประมาณ 800,000 บาทขึ้นไป มีความเป็นไปได้น้อยเนื่องจากภาพพจน์ของโครงการมุ่งตอบสนองกลุ่มเป้าหมายระดับล่างไว้ตั้งแต่เริ่มดำเนินโครงการ ประกอบกับลูกค้าในกลุ่มดังกล่าวมีความต้องการอาคารแนวราบมากกว่าแนวสูง ดังนั้นจึงทำให้มีโอกาสทางการตลาดค่อนข้างน้อย

5.2.3.3 บ้านพักราชการ จากผลการศึกษาพบว่าหน่วยงานราชการบางแห่งมีบ้านพักรองรับพนักงานในหน่วยงาน ซึ่งอาจไม่ครบตามจำนวนข้าราชการหรือพนักงาน อย่างไรก็ตามเนื่องจากข้าราชการและพนักงานในพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นผู้อาศัยอยู่ในท้องถิ่นและมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว จึงไม่มีความต้องการบ้านพักแต่อย่างใด สำหรับข้าราชการส่วนกลางส่วนใหญ่ทำงานในจังหวัดซึ่งมีระยะทางห่างจากที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ประมาณ 9 กิโลเมตร จึงทำให้เป็นข้อจำกัดอย่างหนึ่งในการปรับเป็นบ้านพักราชการเนื่องจากระยะทาง

ค่อนข้างไกลและทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ประกอบกับจังหวัดสมุทรปราการมีแผนการพัฒนา ศูนย์ราชการและบ้านพักราชการในจังหวัด ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ทางการตลาดค่อนข้างน้อย

5.2.4 การวิเคราะห์แนวทางเลือก

สำหรับการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่นโดยใช้หลักเกณฑ์การพิจารณา ดังนี้

- ด้านความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น
- ด้านกายภาพของโครงการ และข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ
- ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด
- ด้านความเป็นไปได้ทางการตลาดเบื้องต้น และการปรับเปลี่ยนอาคาร

5.2.4.1 ที่อยู่อาศัยประเภทเช่า

-ความเป็นไปได้ทางการตลาดเบื้องต้น ผลการศึกษาพบว่าในพื้นที่ศึกษามีจำนวนประชากรที่เป็นแรงงานภาคอุตสาหกรรมและอาศัยอยู่ในบ้านเช่าจำนวนมาก โดยแรงงานเหล่านี้ให้ความสนใจต่อการปรับเปลี่ยนเป็นอาคารเช่า ซึ่งจากผลการสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้นพบว่าผู้เช่าให้ความสนใจเช่าอาคารในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มากกว่าร้อยละ 34 ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด หรือคิดเป็นร้อยละ 67 ของผู้ที่มีความต้องการย้ายที่อยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญกับค่าเช่าที่สามารถชำระได้มากกว่าขนาดห้องเช่าและมีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าที่สามารถชำระได้ ประมาณเดือนละ 1,500-2,000 บาท/หน่วย/เดือน โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน ที่มีความคิดเห็นว่าเป็นไปได้มากในการปรับเป็นอาคารเช่าเพื่อตอบสนองกับกลุ่มเป้าหมายบริเวณโดยรอบโครงการ

-ด้านกายภาพโครงการและข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ พบว่าทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมบางปู มีรถสองแถวและรถจักรยานยนต์รับจ้างผ่านบริเวณด้านหน้าโครงการ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย ดังนั้นแนวทางเลือกการปรับเป็นอาคารเช่า จึงมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์หรือบทบาทภาระหน้าที่ของหน่วยงาน

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด ไม่ต้องปรับเปลี่ยนอาคารและไม่ขัดกับข้อกำหนด

-ด้านความเป็นไปได้ทางการตลาดเบื้องต้นและการปรับเปลี่ยนอาคาร พบว่า

อาคารพักอาศัยประเภทเช่ามีความต้องการจากประชากรแรงงานโดยรอบรอบโครงการ ประกอบกับที่ตั้งโครงการอยู่ในทำเลที่ดี มีความสะดวกในการคมนาคม รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณโดยรอบอย่างครบ

จากการระดมความคิดเห็น Focus Group ผู้วิจัยได้จัดการประชุมระดมความคิดเห็นจากผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ (ระดับกลาง) สถาปนิก วิศวกร นักการตลาด และผู้ที่เกี่ยวข้องในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2553 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมฝ่ายการตลาดและขาย ชั้น 2 โดยสรุปผลการแสดงความคิดเห็นแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือที่มีหลากหลายแนวทาง มีการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีและข้อเสีย ที่ขัดกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติ ต้นทุนการปรับเปลี่ยนอาคาร ผลจากการปรับเปลี่ยนอาคาร ตามแนวทางที่ผู้วิจัยนำเสนอไว้เป็น 10 แนวทาง โดยมีข้อสรุปความคิดเห็นที่ประชุมสำหรับแนวทางที่มีความเป็นไปได้มากที่สุดคือ แนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือโดยการปรับเปลี่ยนเป็นอาคารเช่าโดยนำเสนอไว้ 3 วิธี คือ

วิธีที่ 1 การเปิดให้ลูกค้ารายย่อยเช่าเป็นรายห้อง

วิธีที่ 2 การให้เช่าแบบเหมายกชั้น

วิธีที่ 3 การให้เช่าแบบเช่าเหมายกอาคาร

5.2.4.2 ที่อยู่อาศัยประเภทขายสำหรับกลุ่มเป้าหมายอื่น (ราคาขายเงินสดสูงกว่า 390,000 บาทต่อหน่วย)

-ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น ผลการศึกษาเมื่อพิจารณาจากโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนในพื้นที่ศึกษาแล้วพบว่าสามารถดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบในระดับราคาขายที่สามารถตอบสนองกลุ่มเป้าหมายได้ดีกว่าความต้องการอาคารสูง จึงทำให้มีโอกาสทางการตลาดค่อนข้างน้อย โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชน ที่มีความคิดเห็นว่าการปรับอาคารคงเหลือซึ่งเป็นอาคารสูงเพื่อตอบสนองกลุ่มเป้าหมายระดับรายได้ปานกลาง หรือมีราคาขายเงินสดประมาณ 800,000 บาทขึ้นไป มีความเป็นไปได้น้อยเนื่องจากภาพพจน์ของโครงการ

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด พบว่ามีข้อจำกัดด้านกายภาพของตัวอาคาร โดยการปรับปรุงอาคารคงเหลือมีข้อจำกัดด้วยระบบการก่อสร้างแบบผนังรับน้ำหนัก (WALL BEARING) ที่ไม่สามารถรื้อผนังร่วมระหว่างห้องพักออกได้

-ด้านกายภาพของโครงการและข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ โดยด้านทำเลที่ตั้งเนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรม ซึ่งมีกลุ่มแรงงานที่อาศัยอยู่โดยรอบ สำหรับด้านการ

คมนาคม บริเวณด้านหน้าโครงการมีรถสองแถวประจำทาง และมีรถจักรยานยนต์รับจ้างผ่าน ด้านหน้าโครงการ เชื่อมเข้าสู่นิคมอุตสาหกรรมบางปู และโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ด้านบทบาทหน้าที่การเคหะแห่งชาติ แนวทางเลือกการขยายอาคารที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ำ จึงมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์หรือบทบาท ภาระหน้าที่ของหน่วยงาน

-ด้านความต้องการตลาดเบื้องต้นและการปรับเปลี่ยนอาคาร พบว่ามีความเป็นไปได้ทางการตลาดค่อนข้างน้อย เนื่องจากผู้ประกอบการในโรงงานอุตสาหกรรมและบริษัท โดยรอบไม่ให้ความสนใจซื้ออาคารในปัจจุบัน

5.2.4.3 บ้านพักข้าราชการ

-ความเป็นไปได้ทางการตลาด ผลการศึกษาเบื้องต้นพบว่ามีความเป็นไปได้สำหรับแนวทางดังกล่าว โดยจากสภาพที่ตั้งของโครงการและสถานที่ทำงานที่มีข้อจำกัดในการเดินทางและเสียค่าใช้จ่าย ประกอบกับการพัฒนาที่พักของข้าราชการในจังหวัดสมุทรปราการได้มีแผนการจัดสร้างบ้านพักราชการสำหรับหน่วยงานราชการต่าง ๆ ไว้บางส่วนแล้ว จึงทำให้มีโอกาสทางการตลาดค่อนข้างน้อย

-ด้านกายภาพและข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ ไม่พบว่ามีข้อจำกัดด้านทำเลที่ตั้ง สำหรับด้านสภาพแวดล้อม พบว่าไม่มีมลภาวะทางเสียง ไม่มีมลภาวะทางอากาศ และไม่มีข้อจำกัดด้านการลงทุน โดยเป็นการประสานงานกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ ในจังหวัดสมุทรปราการ

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด ไม่มีข้อจำกัดด้านกฎหมาย สอดคล้องกับบทบาท และหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้ข้าราชการในจังหวัดสมุทรปราการ ได้มีที่อยู่อาศัย และเกิดความรู้สึกมั่นคงเพิ่มขึ้น

-ด้านสภาพความต้องการด้านการตลาดเบื้องต้น และการปรับเปลี่ยนอาคาร พบว่ามีความต้องการด้านการตลาด และสามารถใช้อาคารเดิมได้โดยไม่ต้องมีการปรับเปลี่ยน

โดยสรุปความเป็นไปได้ของแนวทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 แสดงแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาโดยปรับเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่น

ที่อยู่อาศัย หลักเกณฑ์	1.อาคารเช่า	2.อาคารขาย	3. บ้านพักข้าราชการ
1.ด้านการตลาด	+	-	-
2.ด้านกายภาพ	+	+	+
3. ด้านการปรับเปลี่ยน กายภาพ (ตัวอาคาร)			
3.1ปรับเปลี่ยนมาก (รื้อ)			
3.2 ปรับเปลี่ยนปานกลาง (รื้อบางส่วน ปรับบางส่วน)			
3.3 ปรับเปลี่ยนน้อย (ภายในอาคาร)			/
3.4.ไม่ปรับเปลี่ยน	/	/	/
4.ด้านการตลาดและการ ปรับเปลี่ยนกายภาพ (อาคาร)	++	x	x

หมายเหตุ: 1.ค่าเป็น +(บวก) หมายถึง มีความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านกายภาพเหมาะสม

2.ค่าเป็น - (ลบ) หมายถึง ไม่มีความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านกายภาพ

ไม่เหมาะสม

3.เครื่องหมาย / (ถูก) หมายถึง มีการปรับเปลี่ยนตัวอาคารตามเกณฑ์ 4 ลักษณะ

3.1 ปรับเปลี่ยนมาก ให้แสดงเครื่องหมายติดลบ (- - -) จำนวน 3 ครั้ง

3.2 ปรับเปลี่ยนปานกลาง ให้แสดงเครื่องหมายติดลบ (- -) จำนวน 2 ครั้ง

3.3 ปรับเปลี่ยนน้อย ให้แสดงเครื่องหมายติดลบ (-) จำนวน 1 ครั้ง

3.4 ไม่ปรับเปลี่ยน ให้แสดงเครื่องหมายบวก (+) จำนวน 1 ครั้ง

4. เครื่องหมาย x (กากบาท) หมายถึง ไม่มีความเป็นไปได้ด้านการตลาดและมีการปรับเปลี่ยนด้านกายภาพ (อาคาร)

5.3 แนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการเปลี่ยนเป็นองค์ประกอบอื่น

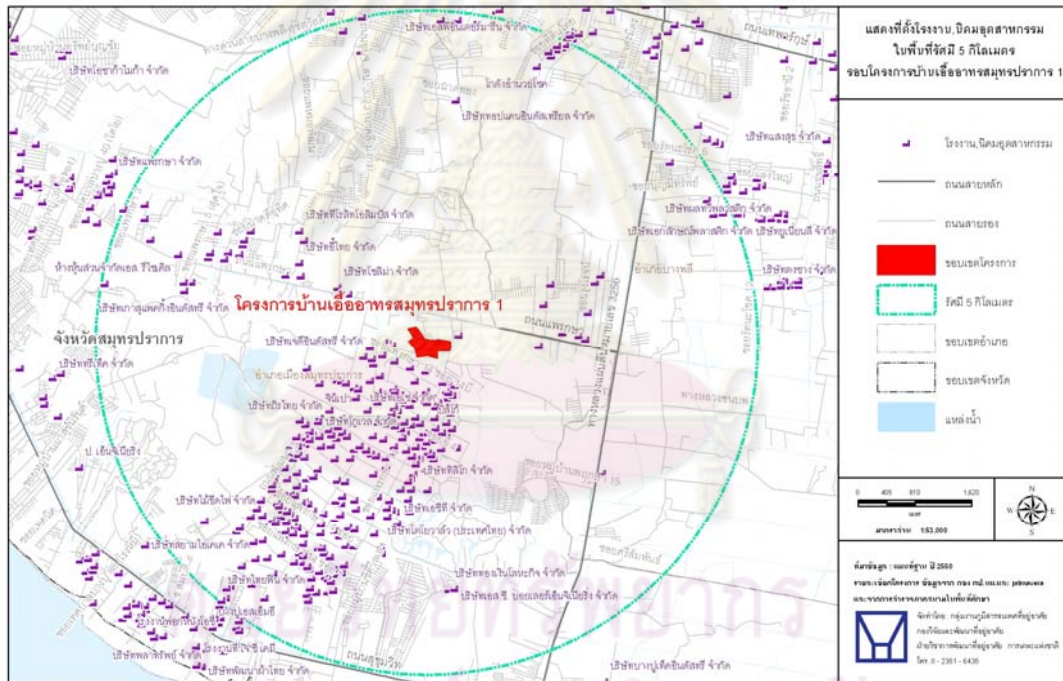
5.3.1 สภาพอุปทานโดยรวมขององค์ประกอบอื่น

นอกเหนือจากองค์ประกอบชุมชนที่นำมากำหนดเป็นแนวทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือสำหรับโครงการ เพื่อให้มีแนวทางเลือกการแก้ปัญหาที่หลากหลายเพิ่มขึ้น ผู้วิจัยได้ศึกษาองค์ประกอบอื่น ๆ เฉพาะที่มีอยู่ในพื้นที่ศึกษาเพิ่มเติมเพื่อให้มีทางเลือกที่จะนำไปสู่การแก้ปัญหาได้อย่าง จากการศึกษพบว่าพื้นที่ศึกษาโดยภาพรวมเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมซึ่งมีการตั้งอยู่ของโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก ประกอบกับโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีรูปแบบเป็นอาคารพักอาศัยสูง 5 ชั้น ผู้วิจัยจึงมีแนวความคิดในการนำอาคารคงเหลือบางส่วนมาปรับเปลี่ยนเป็นอาคารขนาดเล็กสำหรับอุตสาหกรรมที่ไม่มีมลภาวะ สำหรับผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรม รวมทั้งการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือเป็นโรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งพบในพื้นที่ศึกษาเช่นเดียวกัน โดยสรุปรายละเอียดองค์ประกอบอื่น จำนวน 2 ประเภท ประกอบด้วย

1. โรงงานอุตสาหกรรม (ไม่มีมลภาวะ)
2. โรงแรม

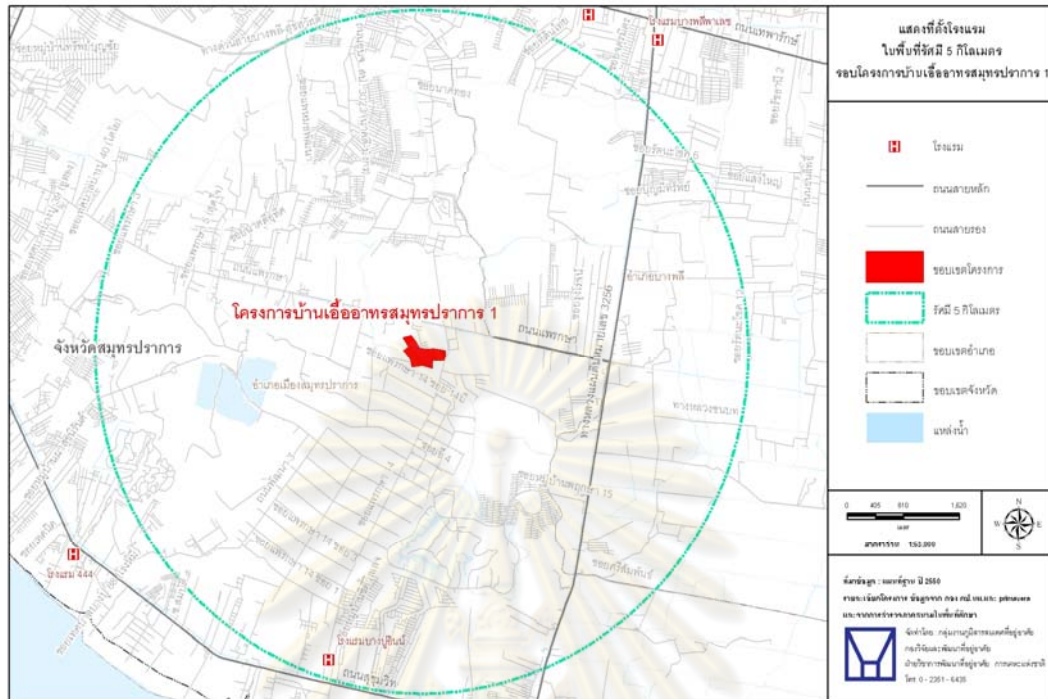
5.3.1.1 โรงงานอุตสาหกรรม(ไม่มีมลภาวะ) พบว่าในพื้นที่ศึกษาเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 1 แห่ง คือนิคมอุตสาหกรรมบางปู มีพื้นที่ขนาด 5,468-1-20 ไร่ จำนวนผู้ประกอบการรวมทั้งสิ้น 420 แห่ง มีจำนวนคนงานรวม 58,680 คน (สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมบางปู, 2552: 67) นอกจากนี้ยังพบจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมและบริษัทเอกชนตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาโดยตั้งอยู่ตามแนวถนนแพรกษา ถนนสุขุมวิทสายเก่า และถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 รวมทั้งถนนซอยต่าง ๆ ที่แยกจากถนนสายหลัก เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการ เป็นจังหวัดที่มีความได้เปรียบทางด้านภูมิศาสตร์ที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางของประเทศ และยังเป็นแหล่งวัตถุดิบที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ เป็นคลังสินค้าที่สำคัญ นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางการขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ทำให้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้าจากโรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอต่าง ๆ มีความสะดวกและเสียค่าใช้จ่ายต่ำ จึงมีส่วนสนับสนุนให้นักลงทุนเข้ามาประกอบกิจการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก โดยจังหวัดสมุทรปราการ ในปัจจุบันมีโรงงานอุตสาหกรรมกว่า 6,358 โรงงาน นับได้ว่าเป็นจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศ เป็นอันดับที่ 2 รองจากกรุงเทพมหานคร และจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ(สศช.)พบว่าในปี 2550 จังหวัดสมุทรปราการ มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP: Gross Provincial Product) จำนวน 646,907

ด้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงเป็นอันดับ 1 ของกลุ่มจังหวัด รองลงมา ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ปราจีนบุรี สระแก้ว และนครนายก ตามลำดับ และมีมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดเฉลี่ยต่อคน จำนวน 509,318 บาท/ปี ซึ่งสูงเป็นอันดับที่ 1 ของกลุ่มจังหวัดเช่นกัน โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคการเกษตรมีมูลค่าเท่ากับ 6,273 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.97 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดสาขาที่มีมูลค่ามากที่สุดคือ อุตสาหกรรม (การผลิต) มีมูลค่าสูงถึง 443,019 ล้านบาท หรือร้อยละ 68.48 ของจังหวัด นอกจากนี้จังหวัดสมุทรปราการได้รับการส่งเสริมให้เป็นศูนย์กลางลอจิสติกส์ (Logistic Center) ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมต่อเนื่องและเชื่อมโยง (Industrial cluster) สู่ตลาดโลก และยังเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของสนามบินสุวรรณภูมิ จากปัจจัยดังที่ได้กล่าวมา จึงส่งผลให้พื้นที่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับแรงงานอุตสาหกรรมที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต รายละเอียดที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม ตามแผนภาพที่ 5.11



แผนภาพที่ 5.11 แสดงที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม

5.3.1.2 โรงแรม พบว่ามีโรงแรมขนาดไม่เกิน 200 ห้อง อยู่ในพื้นที่ศึกษาจำนวน 1 แห่ง ขนาดไม่เกิน 200 ห้อง โดยตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปู และบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ศึกษา ยังพบว่ามีโรงแรมขนาดเดียวกันตั้งอยู่อีกจำนวน 3 แห่ง ตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 และถนนสุขุมวิทสายเก่า รายละเอียดที่ตั้งตามแผนภาพที่ 5.12



แผนภาพที่ 5.12 แสดงที่ตั้งของโรงแรม

5.3.2 ด้านอุปสงค์เบื้องต้น

ผลการศึกษาความต้องการด้านการตลาดเบื้องต้นที่มีต่ออาคารอุตสาหกรรมและ โรงแรม จากข้อมูลสภาพบริเวณโดยรอบโครงการซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมโดยมีผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจำนวนหนึ่งที่มีความต้องการพื้นที่รอบนอกสำหรับการดำเนินกิจการอุตสาหกรรมเนื่องจากในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปูมีการใช้พื้นที่มากกว่าร้อยละ 95 ของพื้นที่ทั้งโครงการ จึงทำให้มีความต้องการพื้นที่รอบนอก ซึ่งต้องเป็นพื้นที่ที่สามารถรองรับจำนวนสินค้าที่ผลิตหรือมีพื้นที่สำหรับรถยนต์ขนส่งสินค้าหรือวัสดุ ดังนั้นการลงทุนในโครงการมินิแฟคทอรี ซึ่งมีการก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ตั้งแต่ 3 ชั้นไป ในพื้นที่บริเวณดังกล่าวจึงได้รับความนิยมสำหรับการใช้พื้นที่ในอาคารสูง ไม่ได้ได้รับความนิยมจากผู้ประกอบการเนื่องจากไม่สามารถตอบสนองการใช้ประโยชน์ได้เต็มที่ สำหรับโรงแรมที่พบในพื้นที่มีเพียง 1 แห่ง และในปัจจุบันไม่มีการขยายตัวแต่อย่างใด สาเหตุหนึ่งอาจสืบเนื่องมาจากผู้ใช้สามารถใช้บริการจากอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งเป็นจำนวนมากในพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ท่านที่มีข้อคิดเห็นว่าการปรับอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นคอนโดมิเนียมและโรงแรม มีความเป็นไปได้ไม่น้อยเนื่องจากผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรมใน

พื้นที่ไม่นิยมในคอนโดอูตสาหกรรม และ สำหรับโรงแรม มีความคิดเห็นว่าเป็นเนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ดังนั้นผู้ที่ต้องการมาท่องเที่ยวสถานที่ต่าง ๆ ในจังหวัดสามารถเดินทางกลับไปพักที่กรุงเทพมหานครได้

5.3.3 โอกาสทางการตลาดเบื้องต้น สำหรับการปรับเปลี่ยนอาคารเป็นองค์ประกอบอื่น 2 ประเภท สรุปดังนี้

5.3.3.1. โรงงานอุตสาหกรรม จากผลการศึกษาพบว่าโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ทั้งสิ้น โดยมีพื้นที่ส่วนสำนักงาน คลังสินค้า และพื้นที่ว่างสำหรับการจอดรถรับส่งสินค้า ทำให้ผู้ประกอบการเอกชนมีการจัดทำโครงการมินิแฟคทอรีในพื้นที่ใกล้เคียงโดยมีรูปแบบเป็นอาคาร 3 ชั้น พร้อมพื้นที่ว่างสำหรับการจอดรถรับส่งสินค้า สำหรับอาคารคงเหลือซึ่งเป็นอาคารสูง 5 ห้อง หากใช้ตัวอาคารเดิมสามารถปรับเปลี่ยนเป็นคอนโดอูตสาหกรรมได้โดยต้องสอดคล้องตามข้อกำหนด ซึ่งทำให้มีพื้นที่ใช้สอยเพียง 33 ตารางเมตรต่อหน่วย ซึ่งเป็นพื้นที่ค่อนข้างน้อยสำหรับกิจการประเภทดังกล่าว ประกอบกับมีข้อจำกัดที่ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับรถรับส่งสินค้า หรือหากต้องการพื้นที่ใช้สอยมากต้องดำเนินการรื้อถอนอาคารคงเหลือและมีค่าใช้จ่ายสูง ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการพัฒนาอาคารคงเหลือ และทำให้มีความเป็นไปได้ทางการตลาดน้อย โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน มีความคิดเห็นว่าเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยเนื่องจากผู้ประกอบการโรงงานมีความต้องการอาคารแนวราบมากกว่าแนวสูงเพื่อให้ในกิจการอุตสาหกรรมของตนเอง

5.3.3.2 โรงงาน จากผลการศึกษาพบว่าโรงแรมในพื้นที่ศึกษามีเพียง 1 แห่ง โดยเป็นโรงแรมขนาดเล็กไม่เกิน 200 ห้อง โดยมีการพักอาศัยชั่วคราวมีอัตราว่างมากกว่าร้อยละ 30 ประกอบกับจังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่ติดกับกรุงเทพมหานคร ระยะทางเพียง 28 กิโลเมตร ดังนั้นจึงสามารถเดินทางไป-กลับได้โดยไม่ต้องพักค้างคืน นอกจากนี้โรงแรมไม่สามารถใช้ตัวอาคารคงเหลือเดิมได้ต้องรื้อและปลูกสร้างใหม่ทำให้มีข้อจำกัดด้านค่าใช้จ่ายและการลงทุน จึงมีโอกาสทางการตลาดน้อย โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน ที่มีความคิดเห็นว่าเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยเนื่องจากมีเหตุผลเช่นเดียวกัน

5.3.4 การวิเคราะห์แนวทางเลือก

การแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยปรับเป็นโรงงานอุตสาหกรรม และโรงแรมโดยใช้หลักเกณฑ์การพิจารณา ดังนี้

- ด้านความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น
- ด้านกายภาพของโครงการ และข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ
- ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด
- ด้านความต้องการตลาดเบื้องต้น และการปรับเปลี่ยนอาคาร

5.3.4.1 โรงงานอุตสาหกรรม (ไม่มีมลภาวะ)

-ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น ผลการศึกษาพบว่าโรงงานขนาดเล็ก เช่น โรงงานอุปกรณ์ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เย็บผ้าโหล มีความต้องการอาคารประเภทแนวราบ เช่น บ้าน 1-2 ชั้น เพราะสะดวกในการจัดเก็บสินค้า หากอยู่ในอาคารสูงอาจมีค่าใช้จ่ายในการขนส่งหรือเคลื่อนย้ายสินค้า และไม่สามารถเก็บสินค้าจำนวนมากได้ จึงมีโอกาสทางการตลาดน้อย โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน มีความคิดเห็นว่าเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยเนื่องจากผู้ประกอบการโรงงานมีความต้องการอาคารแนวราบมากกว่าแนวสูงเพื่อให้ในกิจการอุตสาหกรรมของตนเอง

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด ด้านตัวอาคารสามารถใช้อาคารเดิมได้ ต้องปรับเปลี่ยนอาคารบางส่วน โดยอาจต้องเพิ่มพื้นที่เก็บสินค้าเพื่อไม่ให้มีการกองสินค้าไว้ในห้องพักซึ่งมีข้อจำกัดในการรับน้ำหนักบรรทุก

-ด้านกายภาพและข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม ด้านกฎหมาย ด้านทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสมโดยอยู่ในพื้นที่ใกล้กับโซนอุตสาหกรรม แต่อาจมีข้อจำกัดด้านพื้นที่จอดรถรับส่งสินค้า ระยะเวลาการส่งรับส่งสินค้า ซึ่งอาจกำหนดมาตรการป้องกันไว้ตั้งแต่แรก เนื่องจากการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย ดังนั้นแนวทางเลือกการปรับเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก จึงไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์หรือบทบาท ภาระหน้าที่ และนโยบายของหน่วยงาน นอกเหนือจากนี้ยังมี พรบ.โรงงานซึ่งมีข้อกำหนดห้ามเปิดโรงงานจำพวกที่ 1,2,3 ในบริเวณบ้านจัดสรรเพื่อการพักอาศัย อาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นแนวทางเลือกการจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก จึงไม่สอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติ ต้องแก้กฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถเป็นแนวทางเลือกในการแก้ปัญหา

-ด้านความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น และการปรับเปลี่ยนอาคาร พบว่ามีความต้องการด้านการตลาดน้อย และสามารถใช้อาคารเดิมได้มีการปรับเปลี่ยนบางส่วน

5.3.4.2 โรงแรม

-ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น ผลการศึกษาเบื้องต้นพบว่าในพื้นที่ทำการศึกษามีโรงแรมจำนวน 1 แห่ง ขนาดไม่เกิน 200 ห้อง โดยมีการพักอาศัยชั่วคราวมีอัตราว่างมากกว่าร้อยละ 30 ประกอบกับจังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่ติดกับกรุงเทพมหานคร ระยะทางเพียง 28 กิโลเมตร ดังนั้นจึงสามารถเดินทางไป-กลับได้โดยไม่ต้องพักค้างคืน จึงมีโอกาสด้านการตลาดน้อย โดยมีความสอดคล้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนทั้ง 2 ท่าน ที่มีความคิดเห็นว่าเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยเนื่องจากมีเหตุผลเช่นเดียวกัน

-ด้านกายภาพของโครงการ และข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ พบว่าทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม พบว่าความต้องการของลูกค้าที่จะใช้บริการโรงแรมไม่มี เนื่องจากผู้บริหารหรือกลุ่มผู้พักอาศัยที่ต้องพักในโรงแรมต้องการพักอาศัยในเขตเมืองจังหวัดสมุทรปราการ ทำเลที่ตั้งต้องไม่อยู่ใกล้สถานที่ราชการ หรือโรงพยาบาลในรัศมีไม่เกิน 10 กิโลเมตร และตั้งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมบางปู ข้อจำกัดด้านกฎหมาย เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย ดังนั้นแนวทางเลือกการจัดสร้างโรงแรมจึงไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์หรือบทบาท ภาระหน้าที่ของหน่วยงาน หากจะดำเนินการต้องแก้กฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สามารถดำเนินงาน มีนโยบาย และมีภารกิจที่หลากหลายขึ้น

-ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด พบว่าต้องรื้อถอนอาคารและก่อสร้างใหม่ให้ถูกต้องตามกฎหมาย

-ด้านความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น และ การปรับเปลี่ยนอาคาร พบว่าไม่มีความต้องการด้านการตลาด ในการเช่าโรงแรมพักอาศัยในรัศมี 5 กิโลเมตร โดยรอบโครงการ และจะต้องรื้อถอนอาคารทิ้งหลังเพื่อให้การก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

โดยสรุปความเป็นไปได้ของแนวทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยปรับเป็นองค์ประกอบ คือ โรงงานอุตสาหกรรม (ไม่มีมลภาวะ) และโรงแรม ตามตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4 แสดงแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาโดยปรับเป็นองค์ประกอบอื่น

องค์ประกอบอื่น หลักเกณฑ์	1.โรงงานอุตสาหกรรม	2.โรงแรม
1.ด้านการตลาด	-	-
2.ด้านกายภาพ	+	+
3. ด้านการปรับเปลี่ยนกายภาพ (ตัวอาคาร)		
3.1ปรับเปลี่ยนมาก (รื้อ)	/	
3.2 ปรับเปลี่ยนปานกลาง (รื้อบางส่วน ปรับบางส่วน)		/
3.3 ปรับเปลี่ยนน้อย (ภายในอาคาร)		
3.4 ไม่ปรับเปลี่ยน		
4.ด้านการตลาดและการ ปรับเปลี่ยนกายภาพ(อาคาร)	x	x

- หมายเหตุ: 1. ค่าเป็น +(บวก) หมายถึง มีความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านกายภาพเหมาะสม
2. ค่าเป็น - (ลบ) หมายถึง ไม่มีความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านกายภาพไม่เหมาะสม
3. เครื่องหมาย / (ถูก) หมายถึง มีการปรับเปลี่ยนตัวอาคารตามเกณฑ์ 4 ลักษณะ
- 3.1 ปรับเปลี่ยนมาก ให้แสดงเครื่องหมายติดลบ (- -) จำนวน 3 ครั้ง
- 3.2 ปรับเปลี่ยนปานกลาง ให้แสดงเครื่องหมายติดลบ (-) จำนวน 2 ครั้ง
- 3.3 ปรับเปลี่ยนน้อย ให้แสดงเครื่องหมายติดลบ (-) จำนวน 1 ครั้ง
- 3.4 ไม่ปรับเปลี่ยน ให้แสดงเครื่องหมายบวก (+) จำนวน 1 ครั้ง
4. เครื่องหมาย x (กากบาท) หมายถึง ไม่มีความเป็นไปได้ด้านการตลาดและมีการปรับเปลี่ยนด้านกายภาพ (อาคาร)

จากการวิเคราะห์ด้วยหลักเกณฑ์ด้านการตลาดโดยพิจารณาจากอุปทานและอุปสงค์เบื้องต้นในพื้นที่ ด้านกายภาพ การปรับปรุงอาคาร ข้อกำหนด และ ข้อกำหนดของการเคหะแห่งชาติ โดยพิจารณาตามการปรับเปลี่ยนอาคารไปเป็นองค์ประกอบชุมชน ที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่น และการปรับเปลี่ยนอาคารเป็นองค์ประกอบอื่น สรุปผลดังตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5 แสดงสรุปผลภาพรวมแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ

แนวทางเลือก	ลำดับ	เกณฑ์ด้านการตลาด		เกณฑ์ด้านกายภาพ		ข้อกำหนด	บทบาท กคช.
		อุปทาน	อุปสงค์	ทำเล	การปรับปรุงอาคาร		
1. การปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือเป็นองค์ประกอบชุมชน	1.1 สถานพยาบาล	X	/	/	X	X	X
	1.2 สถานศึกษา	/	/	/	/	/	/
	1.3 ร้านค้าชุมชน	/	/	/	/	/	/
	1.4 ห้างสรรพสินค้า	X	/	X	X	X	X
	1.5 สถานที่ราชการ	/	X	X	/	/	X
2. การปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่น	2.1 อาคารเช่า	/	/	/	/	/	/
	2.2 ชาย	/	X	/	X	/	/
	2.3 บ้านพักราชการ						
3. การปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือเป็นองค์ประกอบอื่น	3.1 โรงงานอุตสาหกรรม	X	X	X	X	X	X
	3.2 โรงแรม	X	X	X	X	X	X

หมายเหตุ : 1. เครื่องหมายถูก หมายถึง มีความเป็นไปได้ตามเกณฑ์การพิจารณา

2. เครื่องหมายกากบาท หมายถึง มีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย หรือ ไม่มีความเป็นไปได้

จากตารางสรุปข้างต้นสำหรับทางเลือกการแก้ไขปัญหาเบื้องต้นอาคารคงเหลือที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 สรุปได้เป็น 3 แนวทางเลือก ที่มีความสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ดังนี้

แนวทางที่ 1 แนวทางเลือกการปรับอาคารคงเหลือบางส่วนในโครงการเป็นอาคารเช่า โดยสามารถใช้ตัวอาคารที่มีอยู่เดิมได้โดยมีความสอดคล้องกับความต้องการเบื้องต้นของผู้ใช้แรงงานในพื้นที่โดยรอบโครงการ ซึ่งจะพบได้จากการแสดงความสนใจโดยใช้แบบสอบถาม มีจำนวนประมาณร้อยละ 34 ของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามอย่างไรก็ตามยังพบว่าผู้เช่าที่สนใจมีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าประมาณ 2,500 บาท/ห้อง/เดือน ค่อนข้างสูงเกินไปสำหรับ และเห็นว่าควรปรับลดอัตราค่าเช่าให้เหลือประมาณ 1,500-1,800 บาท/ห้อง/เดือน

ข้อดี	ข้อเสีย
1. ลดจำนวนอาคารคงเหลือ	1. อาคารมีการเสื่อมสภาพเร็วขึ้นหากผู้เช่าไม่ดูแลรักษา
2. มีรายรับเพิ่มขึ้น	2. รายรับเข้าสู่งค์กรมีจำนวนน้อย
3. ลดภาระดอกเบี้ยจ่ายให้ กคช.	3. ต้องมีการบริหารจัดการผู้เช่าและผู้ซื้ออาคารที่อยู่ในอาคารเดียวกัน
4. แรงงานหรือผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีความสามารถในการซื้ออาคารหรือเช่า ได้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น	
5. ช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับโครงการ	

การปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นอาคารเช่าพักอาศัยสามารถใช้อาคารเดิมได้โดยไม่ต้องปรับปรุงแต่อย่างใด ทั้งนี้สามารถดำเนินการได้เป็น 3 แนวทางเลือกย่อย คือ

- การให้เช่ารายย่อย สำหรับบุคคลทั่วไปตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งมีอาคารคงเหลือ (ห้องว่าง) และอาคารที่มีผู้ซื้อแล้วรวมอยู่ในอาคารหลังเดียวกัน

- การให้เช่ายกชั้น โดยเฉพาะอาคารคงเหลือในชั้นที่ 4-5 โดยจัดให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเช่าเป็นสวัสดิการให้กับแรงงานหรือคนงาน หน่วยงานราชการ และ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจเช่าเพื่อบ้านพักสวัสดิการ

- การให้เช่ายกอาคาร โดยให้หน่วยงานเอกชนที่สนใจเช่าเพื่อก่ออาคาร หรือผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมที่เช่าให้กับแรงงานหรือคนงาน หรือ ให้หน่วยงานราชการ และ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจเช่าเพื่อก่ออาคารเพื่อบ้านพักสวัสดิการ จากการสัมภาษณ์นักลงทุนพบว่ามีความสนใจเช่ายกอาคาร

แนวทางที่ 2 แนวทางเลือกในการจัดตั้งร้านค้าชุมชนภายในโครงการ โดยการเคหะแห่งชาติเป็นผู้กำหนดหรือจัดตั้งในแต่ละอาคารให้สอดคล้องกับความต้องการและเป็นการเพิ่มรายได้สร้างอาชีพ พร้อมทั้งเป็นการเพิ่มองค์ประกอบชุมชนให้แก่ผู้อยู่อาศัย

ข้อดี	ข้อเสีย
1. เป็นการเพิ่มวัตถุประสงค์นอกเหนือจากรองเรียนการอยู่อาศัย ซึ่งทำให้มีกลุ่มเป้าหมายเพิ่มขึ้น 2. เพิ่มองค์ประกอบให้กับชุมชนมีความสะดวกเพิ่มมากขึ้น	1. ผู้อยู่อาศัยเดิมอาจมีการ

แนวทางที่ 3 แนวทางเลือกในการจัดทำโรงเรียน ซึ่งมีความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด และทำให้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการมีความสะดวกเพิ่มขึ้น โดยเป็นการเพิ่มองค์ประกอบชุมชนให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ข้อดี	ข้อเสีย
1. เป็นการเพิ่มวัตถุประสงค์นอกเหนือจากเพื่อด้านการอยู่อาศัย ซึ่งทำให้มีกลุ่มเป้าหมายเพิ่มขึ้น 2. เพิ่มองค์ประกอบให้กับชุมชนมีความสะดวกเพิ่มมากขึ้น 3. สร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการบ้านเอื้ออาทร	1. ภายในโครงการอาจมีปัญหาคารจรรยา

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อเสนอแนะ

6.1 สถานการณ์ของอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1

6.1.1 ข้อมูลสภาพปัจจุบัน

โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ดำเนินการก่อสร้างเป็นอาคารแฝดพักอาศัย สูง 5 ชั้น จำนวน 85 อาคาร รวม 3,813 หน่วย ตั้งอยู่บริเวณถนนแพรกษา ซอย 14 (ถนนนิคมอุตสาหกรรมบางปู 14) ตำบลแพรกษา อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ สำหรับพื้นที่โดยรอบ นอกจากเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมบางปู ยังมีโรงงานอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย ส่วนพาณิชย์ ผสมผสานกับที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน ประเภทอาคารแฝด หอพัก และอพาร์ทเมนท์ เพื่อรองรับแรงงาน มีการพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน ตลาดสด ธนาคาร ร้านค้าต่าง ๆ จึงนับได้ว่าโครงการตั้งอยู่ในทำเลมีศักยภาพอย่างยิ่ง

6.1.2 จากผลการศึกษาพบว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีจำนวนอาคารคงเหลือในเดือนพฤศจิกายน 2552 จำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 1,954 หน่วย (ร้อยละ 51.25) โดยมีอาคารคงเหลืออยู่ในอาคารพักอาศัยทั้ง 85 หลัง พบว่าอาคารคงเหลือตั้งแต่ 28 -36 หน่วยต่ออาคาร (คิดเป็นอัตราว่างประมาณ 62.22- 80.00) มีสัดส่วนสูงสุดจำนวน 34 อาคาร(40.00%) สำหรับอาคารคงเหลือตั้งแต่ 3 -9 หน่วยต่ออาคาร (คิดเป็นอัตราว่างร้อยละ 6.67-20.00) มีสัดส่วนต่ำสุดจำนวน 7 อาคาร (8.24%) และ จากผลการจำแนกอาคารคงเหลือตามชั้นของอาคาร พบว่ามีอาคารคงเหลือใน ชั้นที่ 5 มีจำนวนมากที่สุดรวม 661 หน่วย คิดเป็น 33.97% สำหรับอาคารคงเหลือน้อยที่สุดคือ ชั้นที่ 1 มีจำนวน 172 หน่วย (8.84%)

สภาพอาคารคงเหลือมีอายุการใช้งานแล้วประมาณ 3 ปีเศษ สภาพอาคารภายนอกค่อนข้างใหม่ โดยสามารถใช้งานได้ดีทุกอาคาร สภาพอาคารคงเหลือภายในได้มีการทำความสะอาดภายในตัวอาคารและมีการดูแลรักษาอาคารแต่ยังพบว่าอาคารคงเหลือในแต่ละชั้นมีสภาพที่ชำรุด ต้องมีการซ่อมแซมหากมีผู้ซื้ออาคารภายหลัง

6.1.3 ค่าใช้จ่ายสำหรับอาคารคงเหลือ ประกอบด้วย

6.1.3.1 ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนหน่วยละ 180 บาทต่อเดือน อัตราเท่ากับอาคารที่ขายได้แล้ว

6.1.3.2 ค่าใช้จ่ายการบริหารการขายอาคารคงเหลือ ตั้งแต่เดือนเดือนตุลาคม 2551 เป็นต้นมา มีค่าใช้จ่ายการจ้างเอกชนบริหารขายจำนวน 9,750 บาทต่อหน่วย หรือ

คิดเป็นร้อยละ 2.5 ของราคาขายเงินสด การเคหะแห่งชาติ ชำระค่าใช้จ่ายให้กับบริษัทเมื่อลูกค้าได้ผ่านการพิจารณาให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว

6.1.4 ปัญหาจากอาคารคงเหลือ

6.1.4.1 เกิดภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อการเคหะแห่งชาติ ประมาณหน่วยละ 1,625 บาทต่อเดือน

6.1.4.2 ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารคงเหลือในอัตรา 180 บาทต่อหน่วยต่อเดือน เป็นอัตราเดียวกับอาคารที่ขายได้

6.1.4.3 ค่าใช้จ่ายการขายอาคารคงเหลือ (จ้างบริษัทเอกชนบริหารการขาย) อัตราหน่วยละ 9,750 บาทต่อเดือน

6.1.4.4 อาคารคงเหลือมีการเสื่อมสภาพลงโดยมิได้มีการใช้ประโยชน์จากอาคารแต่อย่างรวมทั้งระบบอุปกรณ์ภายในอาคารคงเหลือมีการเสื่อมสภาพลงโดยมิได้มีการใช้ประโยชน์ และส่งผลให้อุปกรณ์ชำรุดเร็วกว่าที่กำหนด

6.1.4.5 โครงการขาดภาพลักษณ์ที่ดีเนื่องจากมีจำนวนอาคารคงเหลือจำนวนมากและส่งผลกระทบต่อภาพพจน์ของการเคหะแห่งชาติ

6.2 แนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือเบื้องต้น

6.2.1 แนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือโดยปรับอาคารคงเหลือไปเป็นองค์ประกอบชุมชน โดยพิจารณาเฉพาะองค์ประกอบชุมชนที่สามารถนำมาดำเนินการได้โดยเป็นประโยชน์และเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชน และไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพของโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 จำนวน 5 ประเภท ประกอบด้วย

- 1.สถานพยาบาล
- 2.สถานศึกษา
- 3.ร้านค้าในชุมชน
- 4.ห้างสรรพสินค้า
- 5.สถานที่ราชการ

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้นองค์ประกอบชุมชนทั้ง 5 ประเภทในพื้นที่ศึกษาพบว่า มีความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเฉพาะร้านค้าชุมชน และสถานศึกษา เนื่องจากมีโอกาสในการนำอาคารคงเหลือบางส่วนมาพัฒนาต่อได้โดยอาจมีการ

ปรับปรุงพื้นที่ภายในอาคารบางส่วน ประกอบกับร้านค้าชุมชนและโรงเรียนเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในโครงการและบริเวณใกล้เคียง อีกทั้งยังมีความสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดสมุทรปราการ มีความเห็นว่าภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีจำนวนหน่วยพักอาศัยจำนวนมาก มีประชากรอาศัยอยู่ในโครงการมากกว่า 10,000 คน ดังนั้น การมีร้านค้าและสถาบันการศึกษาระดับอนุบาลจนถึงประถมศึกษา มีความเป็นไปได้มากกว่าองค์ประกอบชุมชนที่เป็นห้างสรรพสินค้า และ โรงพยาบาลซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงค่อนข้างสูงและจะทำให้ไม่มีภาคเอกชนสนใจลงทุน และเมื่อนำหลักเกณฑ์การวิเคราะห์แนวทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือ ประกอบด้วย ด้านความต้องการ ด้านการตลาดเบื้องต้น, ด้านกายภาพของโครงการ และข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ, ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด และนำเกณฑ์ด้านความเป็นไปได้ทางการตลาดเบื้องต้น และ การปรับเปลี่ยนอาคาร มาพิจารณาร่วมกันอีกครั้ง พบว่า แนวทางที่มีความเป็นไปได้สำหรับการเพิ่มองค์ประกอบชุมชน คือ

แนวทางเลือกที่ 1 การปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นร้านค้าชุมชน

แนวทางเลือกที่ 2 การปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นโรงเรียน

6.2.2 แนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการปรับเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่น (ราคาขายเงินสดมากกว่า 390,000 บาทต่อหน่วย) โดยการปรับเป็นอาคารเช่า หรือ ที่อยู่อาศัยประเภทขายสำหรับกลุ่มเป้าหมายอื่นๆ ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้นพบว่าพื้นที่ศึกษาอยู่ในเขตอุตสาหกรรมที่มีประชากรแรงงานจำนวนมากและมีความนิยมอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยประเภทเช่ามากกว่าการซื้ออาคารเป็นของตนเอง โดยพบว่าอาคารเช่าที่เปิดดำเนินการส่วนใหญ่มีการอยู่อาศัยมากกว่าร้อยละ 92 คิดเป็นอัตราว่างเพียงร้อยละ 8 และผลจากการทดสอบความต้องการเช่าอาคารในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ พบว่าผู้เช่าให้ความสนใจมากกว่าร้อยละ 60 ของจำนวนผู้เช่าที่ต้องการย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม จึงแสดงให้เห็นว่ากลุ่มเป้าหมายโดยรอบมีความต้องการเช่าอาคารมากกว่าการซื้ออาคาร สำหรับอาคารสูงที่มีระดับราคาขายเงินสดมากกว่า 390,000 บาทต่อหน่วย พบว่าไม่มีความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดเบื้องต้น โดยเฉพาะอาคารสูงที่มีราคาขายใกล้เคียงกับอาคารแนวราบซึ่งยังมีก่อสร้างขายอยู่ในพื้นที่ศึกษา สอดคล้องกับข้อคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชนที่มีความเห็นว่าควรปรับอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นอาคารเช่าเมื่อนำหลักเกณฑ์การวิเคราะห์แนวทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือดังกล่าว ประกอบด้วย หลักเกณฑ์ด้านความต้องการด้าน

การตลาดเบื้องต้น, ด้านกายภาพของโครงการ และข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ, ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกฎหมาย และนำเกณฑ์ด้านความต้องการตลาดเบื้องต้น และการปรับเปลี่ยนอาคาร มาพิจารณาร่วมกันอีกครั้งพบว่าแนวทางที่มีความเป็นไปได้ โดยการปรับเป็นอาคารเช่า โดยนำเสนอไว้ 3 วิธี คือ

วิธีที่ 1 การเปิดให้ลูกค้ารายย่อยเช่าเป็นรายห้อง

วิธีที่ 2 การให้เช่าแบบเหมายกชั้น

วิธีที่ 3 การให้เช่าแบบเช่าเหมายกอาคาร

6.2.3 แนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยการเพิ่มองค์ประกอบอื่น โดยการปรับเป็นองค์ประกอบอื่น จำนวน 2 ประเภท ประกอบด้วย

1. โรงงานอุตสาหกรรม (ไม่มีมลภาวะ)
2. โรงแรม

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดเบื้องต้นที่มีต่ออาคารอุตสาหกรรมแนวราบมากกว่าแนวสูง สำหรับโรงแรมที่พบน้อยและไม่มีการขายตัว สาเหตุหนึ่งเนื่องมาจากผู้ใช้สามารถใช้บริการจากอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งเป็นจำนวนมาก ทำให้มีความต่อน้อยในพื้นที่ โดยมีความสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเห็นว่าการปรับอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นคอนโดมิเนียมและโรงแรม มีความเป็นไปได้น้อยมาก เมื่อนำหลักเกณฑ์การวิเคราะห์แนวทางเลือกการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือดังกล่าว ประกอบด้วย หลักเกณฑ์ด้านความเป็นไปได้ด้านการตลาดเบื้องต้น, ด้านกายภาพของโครงการ และข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ, ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกฎหมาย และนำเกณฑ์ด้านความต้องการตลาดเบื้องต้น และการปรับเปลี่ยนอาคาร มาพิจารณาร่วมกันอีกครั้งพบว่า องค์ประกอบอื่น คือ โรงงานอุตสาหกรรม ไม่มีมลภาวะ และ โรงแรม ไม่ควรนำมาใช้เป็นแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการ

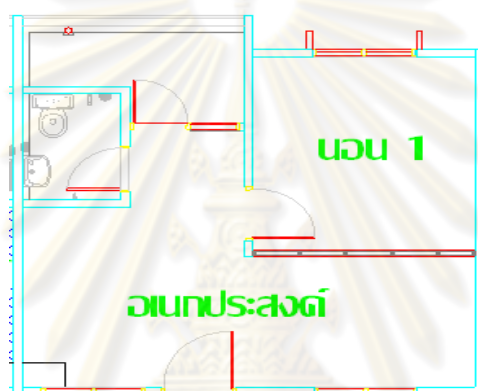
ผลการศึกษาพบว่าแนวทางเลือกที่มีความเป็นไปได้สำหรับการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือพบว่ามีทั้งสิ้น 3 แนวทาง ดังนี้

แนวทางเลือกที่ 1 การปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นอาคารเช่า

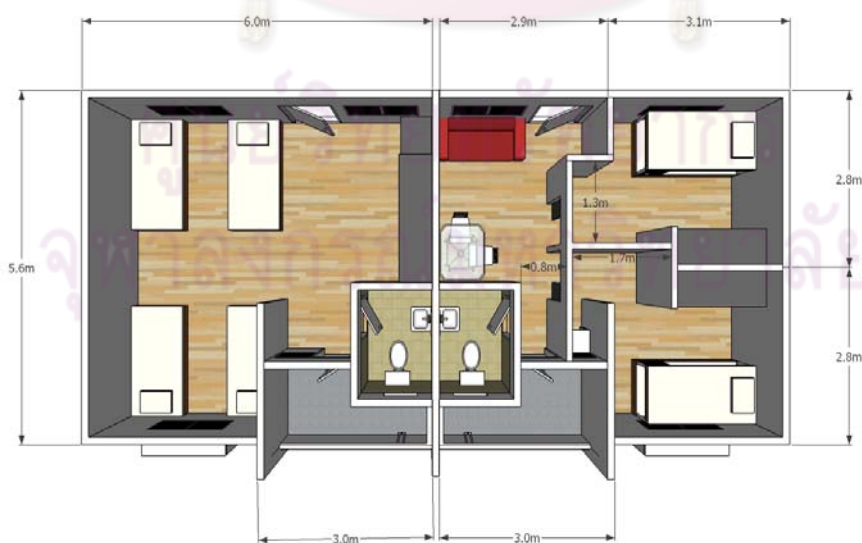
แนวทางเลือกที่ 2 การปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นร้านค้าชุมชน

แนวทางเลือกที่ 3 การปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นโรงเรียน

จากแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ที่มีความเป็นไปได้ตามแนวทางที่ 1 คือ แนวทางการให้เช่าอาคาร เพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ของผู้เช่าอีกทั้งยังเป็นกรทำให้เพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีสำหรับประชากรแรงงานที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย จึงควรปรับปรุงรูปแบบห้องพักอาศัยขนาดห้องละ 33 ตารางเมตร จากเดิม 1 ห้องนอน 1 ห้องอเนกประสงค์ 1 ห้องน้ำ โดยมีตัวอย่างแสดงดังรูปภาพที่ 6.1 ปรับเปลี่ยนรูปแบบเป็นขนาด 2 ห้องนอน (ขนาดไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตรต่อห้อง) 1 ห้องอเนกประสงค์ (พื้นที่ส่วนกลาง) 1 ห้องน้ำ เพื่อให้สามารถกำหนดอัตราค่าเช่าที่สอดคล้องกับประชากรแรงงานได้อีกทางหนึ่ง โดยมีรายละเอียดตามแผนภาพที่ 6.2

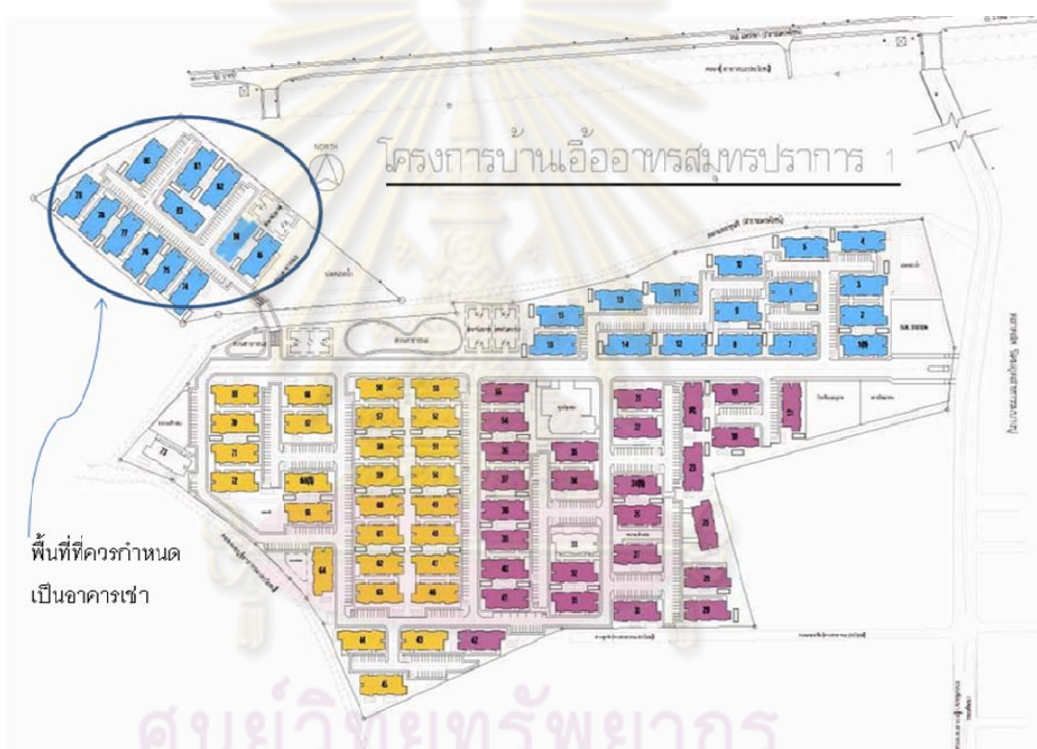


แผนภาพที่ 6.1 แสดงแปลนรูปแบบอาคารพักอาศัยเดิม



ภาพแสดงที่ 6.2 แสดงแปลนรูปแบบอาคารพักอาศัยใหม่สำหรับการปรับเป็นอาคารเช่า

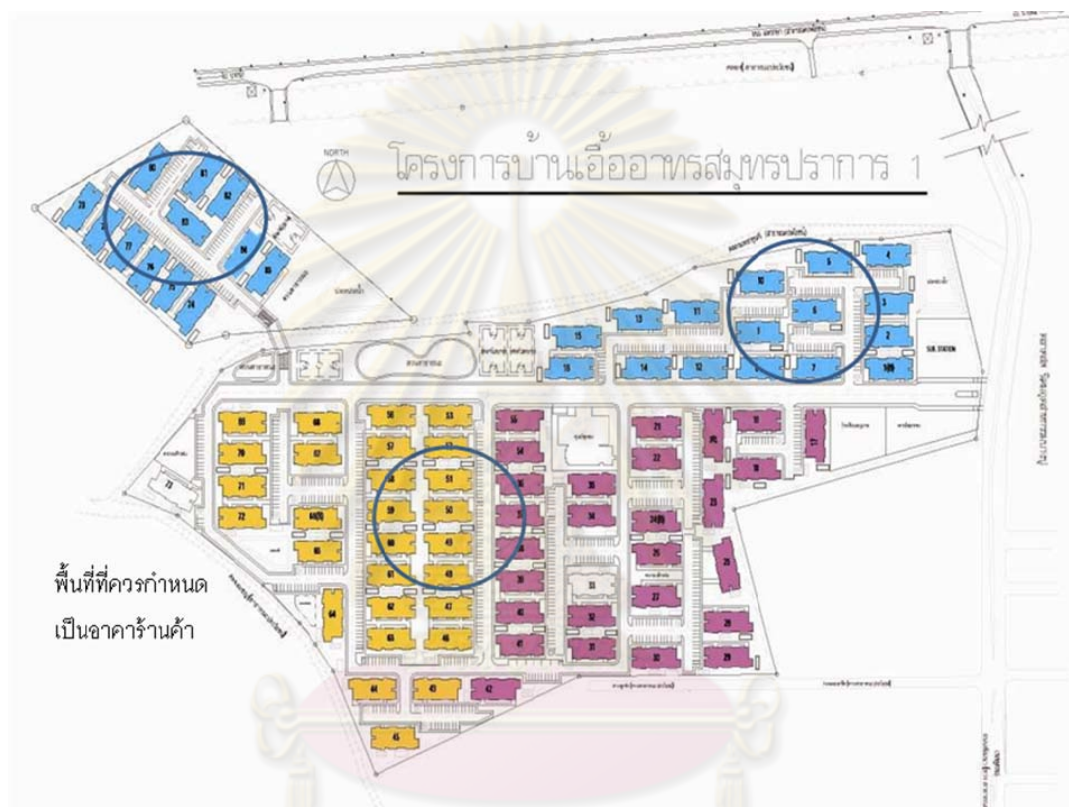
โดยกำหนดทำเลสำหรับอาคารเช่าบริเวณด้านท้ายสุดของโครงการ (อาคารหลังที่ 74 ถึง อาคารหลังที่ 85) เนื่องจากมีพื้นที่ดังกล่าวเหมาะสมในทำที่ตั้งโครงการซึ่งมีลักษณะที่แยกจากพื้นที่โดยเอกเทศ ประกอบกับบริเวณดังกล่าวมีผู้ซื้ออาคารส่วนใหญ่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 โดยจะทำให้สามารถบริหารจัดการหรือดำเนินได้ง่ายกว่าพื้นที่อื่น โดยการเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้จัดการจัดการเอง หรือให้เอกชนเป็นผู้บริหารจัดการโดยการเคหะเป็นผู้ควบคุม โดยมีวิธีการ อาทิ เช่น การเปิดให้ลูกค้ารายย่อยเช่าเป็นรายห้อง หรือ การให้เช่าแบบเหมายกชั้น หรือ การให้เช่าแบบเช่าเหมายกอาคาร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ที่เหมาะสม ตามแผนภาพที่ 6.3



แผนภาพที่ 6.3 แสดงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการกำหนดเป็นอาคารเช่า

จากแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ที่มีความเป็นไปได้ตามแนวทางที่ 2 คือ แนวทางการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือเป็นร้านค้าชุมชน เมื่อพิจารณาจากแนวคิดองค์ประกอบเกี่ยวกับองค์ประกอบชุมชน ได้กำหนดให้ชุมชนขนาดอำเภอ กำหนดให้มีพื้นที่พาณิชยกรรม ประมาณเนื้อที่ 4 ตารางเมตรต่อครอบครัว สำหรับชุมชนเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,813 หน่วย หรือ คิดเป็นจำนวนผู้อยู่อาศัย รวม 15,252 คน (4 คนต่อหน่วย) และในปัจจุบันได้มีการเข้าอยู่อาศัยของประชากรมากกว่า 1,400 หน่วย ซึ่งไม่พบร้านค้าภายในโครงการแต่อย่างใด ดังนั้น การกำหนดพื้นที่ หรือทำเลที่ตั้ง

ควรตั้งอยู่ดังนั้นการกำหนดพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม ได้สูงสุดประมาณ 1,000 ตารางเมตร โดยเมื่อเฉลี่ยเป็นพื้นที่ของอาคารคงเหลือ 33 ตารางเมตรต่อหน่วย ดังนั้นจึงควรมีการกำหนดจำนวนร้านค้าในชุมชนจำนวน 29 ห้อง โดยตั้งกระจายอยู่ในทุกทำเลเลขของโครงการเพื่อให้สามารถตอบสนองผู้อยู่อาศัยภายในโครงการได้อย่างทั่วถึง รายละเอียดตามแผนภาพที่ 6.4



แผนภาพที่ 6.4 แสดงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการกำหนดเป็นอาคารร้านค้า

จากแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ที่มีความเป็นไปได้ตามแนวทางที่ 3 คือ แนวทางการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือเป็นสถานศึกษา ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแนวคิดองค์ประกอบเกี่ยวกับองค์ประกอบชุมชน ได้กำหนดให้ชุมชนขนาดอำเภอ กำหนดให้มีพื้นที่โรงเรียนประถมประมาณ 8 ไร่ ต่อประชากรในอำเภอ จำนวน 30,000 คน ดังนั้น สำหรับชุมชนเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 มีจำนวนผู้อยู่อาศัย รวม 15,252 คน (4 คนต่อหน่วย) ซึ่งเมื่อดำเนินการตามองค์ประกอบชุมชนที่เหมาะสม พบว่าจะต้องมีพื้นที่ประมาณ 4 ไร่ เพื่อตอบสนองการจัดสร้างโรงเรียนสำหรับผู้อยู่อาศัยใน โดยควรกำหนดพื้นที่ที่จัดสร้างโรงเรียนใกล้กับถนนสายหลักภายในโครงการ โดยมีรายละเอียดตามแผนภาพที่ 6.5



แผนภาพที่ 6.5 แสดงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการกำหนดเป็นโรงเรียน

6.3 อภิปรายผล

จากแนวคิดในการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 โดยพิจารณาตามแนวคิดองค์ประกอบชุมชนที่ควรจะต้องมีในเคหะชุมชน การแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์การอยู่อาศัย หรือ การเพิ่มองค์ประกอบอื่นให้กับชุมชน โดยเมื่อนำหลักเกณฑ์ด้านการตลาด ด้านกายภาพโครงการและข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ ด้านการปรับเปลี่ยนอาคารและข้อกำหนด มาคัดกรองแล้วพบว่าแนวทางการปรับเป็นอาคารเช่ามีความเป็นไปได้สูงที่สุด สอดคล้องกับงานวิจัยแนวทางการแก้ไขปัญหาเบื้องต้นโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดสมุทรปราการและเขตลาดกระบัง(คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (2549) ซึ่งได้สรุปผลการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดสมุทรปราการกลุ่ม B (กรณีโครงการยังก่อสร้างไม่เสร็จ) ซึ่งอยู่ในพื้นที่เดียวกับโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ว่ามีความต้องการเช่าอาคารมากกว่าการซื้ออาคาร อย่างไรก็ตามแนวทางการปรับเปลี่ยนเป็นอาคารเช่าดังกล่าวแม้ว่าจะอยู่ในทำเลที่ดีและมีศักยภาพในการพัฒนามากที่สุดแต่การแก้ปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 พบว่ายังมีข้อจำกัดต่าง ๆ อีกค่อนข้างมาก อาทิ หากมีการปรับเป็นอาคารเช่า จะมีการบริหารจัดการอย่างไรระหว่าง

ผู้ซื้ออาคารและผู้เช่ารายใหม่ซึ่งต้องการมีอาศัยอยู่ร่วมกัน หรือกรณีมีการให้เช่าอาคารซึ่งต้องมีการดำเนินการย้ายผู้ซื้ออาคารที่เช่าอยู่อาศัยแล้วออกจากอาคารจะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ มีปัญหาอย่างไร หรือมีกระบวนการอย่างไร หรือการกำหนดอัตราค่าเช่าที่จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ และข้อจำกัดต่าง ๆ ที่ส่งผลให้การแก้ไขปัญหาอาคาร คงเหลือมีความลำบากมากยิ่งขึ้น ซึ่งควรจะต้องมีการศึกษารายละเอียดในลำดับต่อไป

6.4 ข้อเสนอแนะ

6.4.1 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

จากการศึกษาแนวทางเบื้องต้นในการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือโครงการบ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ 1 ด้วยวัตถุประสงค์ซึ่งการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานของรัฐ มีระเบียบ ข้อบังคับบทบาทและภาระหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติ ทำให้การแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือที่เกิดขึ้นมีความล่าช้า ไม่ทันต่อเหตุการณ์ ทำให้เกิดผลกระทบและความเสียหายกับองค์กร และด้วยนโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่มีอยู่ทำให้มีข้อจำกัดด้านต่าง ๆ ของแนวทางการแก้ไขปัญหาของอาคาร ดังจะเห็นได้จากผลการวิจัยแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือพบว่ามี 3 แนวทางเลือก แต่ยังไม่สามารถดำเนินการได้ทันทีโดยต้องมีการพิจารณาและเห็นชอบร่วมกันจากส่วนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งในส่วนภาครัฐ และการเคหะแห่งชาติ หรืออาจมีองค์กรส่วนท้องถิ่นที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่ที่โครงการบ้านเอื้ออาทรตั้งอยู่ ทำให้ยังส่งผลกระทบต่อหน่วยงานที่ยังคงต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยจ่าย รวมทั้งค่าดูแลชุมชนเพื่อดูแลอาคารคงเหลือในปัจจุบัน ของโครงการบ้านเอื้ออาทรบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ผู้วิจัยคาดว่า การเคหะแห่งชาติ ควรมีมาตรการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลืออย่างเร่งด่วนโดยเร็วนี้

จากข้อมูลการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ที่ต้องดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลอย่างเร่งรีบ ตามภาระหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายให้ก่อสร้างอาคารจำนวน 601,252 หน่วย ในระยะเวลา 5 ปี หรือ ประมาณปีละ 120,000 หน่วย โดยในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ก่อนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติสามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยในแต่ละปีได้จำนวนไม่เกิน 10,000 หน่วย เมื่อได้รับมอบหมายจากรัฐบาลให้ดำเนินการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร จึงทำให้ไม่สามารถปรับกระบวนการบริหารจัดการอย่างมีระบบ แบบแผน ทำให้ขั้นตอนหรือกระบวนการจัดทำโครงการไม่รัดกุม หรือ ไม่มีการวางแผนป้องกันความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ เป็นผลให้กระบวนการต่าง ๆ มีข้อผิดพลาดเริ่มตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกโครงการที่ภาคเอกชนนำเสนอเพื่อจัดทำโครงการ โดยในบางโครงการ ไม่มีการตรวจสอบการจูงสิทธิ ทำให้มีปริมาณความต้องการเกินความเป็นจริง การกำหนดหลักเกณฑ์การคัดเลือกที่ไม่

เข้มข้น โดยใช้เพียงจำนวนยอดจองสิทธิจากผู้สนใจซึ่งกำหนดไว้ในเบื้องต้นประมาณ 2 เท่าของจำนวนหน่วยก่อสร้าง และยังกำหนดไว้เป็นเงื่อนไขสำคัญสำหรับการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จึงทำให้มีผลกระทบด้านต่าง ๆ เกิดขึ้น และส่งผลทำให้มีจำนวนอาคารคงเหลือและเกิดภาวะการขาดทุนของหน่วยงานตามมา สำหรับการศึกษาค่าความเป็นไปได้โครงการ (Feasibility Study) ที่ควรจะต้องดำเนินการก่อนการจัดทำในทุกโครงการ เพื่อให้สามารถประเมินผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจด้านการเงิน ด้านเทคนิค ด้านการบริหาร ด้านอุปสงค์-อุปทาน ตลอดจนปัญหาต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับโครงการ และทำให้สามารถทราบในเบื้องต้นว่าโครงการใดที่มีความเหมาะสมในการก่อสร้างในแต่ละพื้นที่หรือในแต่ละทำเล หรือ โครงการที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการซึ่งเป็นเพื่อลดปัญหาอาคารคงเหลือ หรือ มีจำนวนหน่วยก่อสร้างในพื้นที่มากกว่าปริมาณความต้องการที่แท้จริง และเป็นการช่วยลดปัญหาต่าง ๆ ที่จะมีผลกระทบกับการเคหะแห่งชาติ และ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม แต่การเคหะแห่งชาติไม่มีการศึกษาค่าความเป็นไปได้ของโครงการใน จึงส่งผลให้เกิดปัญหาอาคารคงเหลือ และส่งผลกระทบเกิดปัญหาต่าง ๆ กับองค์กรตามมา การที่ไม่มีกระบวนการประเมินผลในโครงการบ้านเอื้ออาทรเพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนหรือแก้ปัญหาต่างๆ ในแต่ละช่วงเวลาก่อนที่โครงการจะแล้วเสร็จ หรือ โครงการที่เกิดปัญหาระหว่างก่อสร้างควรแก้ไขปัญหายังไง การเปิดโอกาสให้ผู้รับจ้างก่อสร้างระบบอุตสาหกรรมและไม่มี การตรวจสอบความรู้ ความสามารถ ความพร้อมด้านเทคโนโลยี บุคลากร ความชำนาญ ประสบการณ์ หรือผลงานของผู้รับจ้างอย่างจริงจัง เหล่านี้จึงเป็นผลให้เกิดปัญหาการก่อสร้าง ไม่แล้วเสร็จตามกำหนด เกิดปัญหาผู้รับจ้างทิ้งงาน มีการฟ้องร้องเพื่อยืดงานกลับคืน โครงการที่แล้วเสร็จไม่มีผู้อาศัยหรือผู้ที่มีสิทธิที่จองสิทธิไว้ใช้สิทธิเมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ การเข้าอยู่อาศัยไม่ครบตามจำนวนอาคารที่ก่อสร้าง ทำให้โครงการบ้านเอื้ออาทรที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการมีปัญหาอาคารคงเหลือจำนวนมาก ดังนั้น การเคหะแห่งชาติควรมีการวิเคราะห์โครงการอย่างมีระบบ เพื่อหาทางป้องกัน รวมทั้งมีการพัฒนาระบบการต่าง ๆ อย่างเป็นระบบมีการตรวจสอบได้ โปร่งใส เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาตามมา และหากสามารถแก้ไขกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติให้มีวัตถุประสงค์ในการจัดทำหรือจัดสร้างที่นอกเหนือจากการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยถึงรายได้ปานกลาง ซึ่งจะทำให้การเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่หลากหลายด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง จะช่วยทำให้การเคหะแห่งชาติมีแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือได้หลายวิธี โดยพบได้จากผลการวิจัยดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยอาจมีการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภาคเอกชนต่าง ๆ สำหรับการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือสถานศึกษา สถานพยาบาล ศูนย์ออกกำลังกาย ศูนย์ฝึกอาชีพ หรือ กิจกรรมต่างๆ

ซึ่งช่วยทำให้สามารถแก้ปัญหาอาคารคงเหลือได้หลากหลายวิธียิ่งขึ้น นอกจากนี้ในด้านความปลอดภัย พบว่าอาคารคงเหลือที่มีผู้อยู่อาศัยไม่เต็มจำนวนอาจประสบปัญหาการลักขโมยทรัพย์สินภายในอาคาร มากกว่าอาคารที่มีการบรรจุผู้อยู่อาศัยเต็มจำนวน ดังนั้นควรเร่งรัดการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือดังกล่าวให้มีความรวดเร็วมากยิ่งขึ้น การศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือเบื้องต้น ในงานวิจัยนี้ได้นำเกณฑ์ด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความต้องการทางด้านการตลาดเบื้องต้น ด้านกายภาพ และข้อจำกัดของการเคหะแห่งชาติ ด้านการปรับเปลี่ยนอาคาร โดยใช้วิธีการสำรวจข้อมูลและการสัมภาษณ์เบื้องต้นจากผู้มีประสบการณ์และมีความเกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัย นำมาวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาได้ 3 แนวทาง คือ แนวทางการแก้ปัญหาโดยการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นอาคารเช่า การเพิ่มองค์ประกอบให้กับชุมชนโดยการปรับเปลี่ยนอาคารคงเหลือบางส่วนเป็นโรงเรียนอนุบาล และ ร้านค้าชุมชน จากผลการศึกษาพบว่าปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรปัจจุบันโดยมีปัจจัยสำคัญที่เกิดจากการไม่ศึกษาวิจัยตลาดให้ถูกต้องแม่นยำ การกำหนดหลักเกณฑ์สำหรับการจัดทำโครงการหรือคัดเลือกโครงการที่ผู้ประกอบการเอกชนนำเสนอต่อการเคหะแห่งชาติ ใช้เพียงจำนวนยอดจองสิทธิ์จากผู้สนใจในเบื้องต้นประมาณ 2 เท่าของจำนวนหน่วยก่อสร้างและกำหนดไว้เป็นเงื่อนไขสำคัญสำหรับการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยจำนวนยอดจองสิทธิ์จากผู้สนใจดังกล่าวข้างต้น มิได้มีการตรวจสอบคุณสมบัติหรือมีการพิจารณาความต้องการที่แท้จริง ดังนั้นผู้วิจัยจึงเสนอแนะว่าเพื่อเป็นการป้องกันการเกิดปัญหาอาคารคงเหลือ จึงควรมีการศึกษาวิจัยตลาดอย่างถี่ถ้วนและรัดกุม ก่อนการจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ

6.4.2 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา

จากการศึกษางานวิจัยดังกล่าว มีรายละเอียดและข้อมูลต่างๆ ที่จะต้องนำมาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางการแก้ไขเบื้องต้นปัญหาอาคารคงเหลือที่มีความเป็นไปได้มากที่สุด โดยมีการใช้วิธีการและเครื่องมือสำหรับการวิจัยต่างๆ เช่น การสัมภาษณ์ การจัดประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) การสัมภาษณ์ผู้เช่าและผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ การสำรวจข้อมูลสภาพโครงการ และพื้นที่บริเวณโดยรอบ องค์ประกอบชุมชน ที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนสมบูรณ์มากที่สุด โดยพบว่าในช่วงการวิจัยมีข้อจำกัดและปัญหาต่าง ๆ อาทิ การสอบถามไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้ตอบแบบสอบถาม การสำรวจพื้นที่ตามขอบเขตการการศึกษาในรัศมี 5 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ ซึ่งมีข้อมูลจำนวนมากและทำให้ต้องใช้ระยะเวลาค่อนข้างมากเช่นเดียวกันในขั้นตอนการสำรวจและ

การเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อรวบรวมข้อมูลให้ได้มากที่สุดภายในระยะเวลาที่ค่อนข้างจำกัดสำหรับแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ถึงแม้ว่าเป็นงานวิจัยเพื่อแก้ปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรในเบื้องต้นเท่านั้น ดังนั้น ผู้วิจัยจึงขอให้การเคหะแห่งชาติ เร่งดำเนินการศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาเชิงสำหรับอาคารคงเหลือในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ยังมีอีกเป็นจำนวนมาก จากผลการวิจัยในครั้งนี้ เพื่อนำไปสู่การแก้ปัญหาได้อย่างรวดเร็วและทันเหตุการณ์

- ผลจากการศึกษาพบว่าอาคารคงเหลือที่อยู่ภายในอาคารแฟลต 5 ชั้นจำนวน 85 หลัง มีสภาพภายในอาคารที่ไม่พร้อมขายเนื่องจากการชำรุดของอุปกรณ์อย่างน้อย 1 รายการ และ ลูกค้ายี่ห้ออาคารต้องดำเนินการซ่อมแซมเองสำหรับรายการชำรุดเล็กน้อย ซึ่งทำให้เกิดการเสียโอกาสในการขายอาคารได้และมีผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของการเคหะแห่งชาติ ดังนั้น จึงเสนอแนะให้มีการบริหารจัดการอาคารคงเหลือที่อยู่ระหว่างขายไม่ให้เกิดสภาพทรุดโทรม มีการดูแลเพื่อให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และพร้อมขาย

- จากผลการศึกษามีข้อจำกัดด้านการออกแบบโครงสร้างอาคารในโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ซึ่งมีการก่อสร้างอาคารในรูปแบบผนังรับน้ำหนัก (ระบบ WALL BEARING) ทำให้การใช้ประโยชน์ของอาคารคงเหลือดังกล่าวมีความเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น และทำให้การแก้ไขปัญหากรณีมีอาคารคงเหลือในโครงการเป็นจำนวนมาก มีแนวทางเลือกที่ค่อนข้างจำกัด ดังนั้น จึงเสนอแนะให้มีการศึกษาวิจัยเพื่อแก้ปัญหาระบบโครงสร้างอาคารที่เหมาะสมสำหรับการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงต่อไป

6.4.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ผู้วิจัยขอเสนอแนะว่าควรมีการศึกษาในเชิงลึกในแนวทางการแก้ไขปัญหาของแต่ละแนวทางเลือกที่น่าเสนอไว้ในเบื้องต้น เพื่อให้ทราบถึงกระบวนการ ขั้นตอน ต้นทุน และความเป็นไปได้ของแนวทางเลือกการแก้ไขปัญหาเบื้องต้นเหล่านั้นว่ามีความเป็นไปได้ในเชิงลึกหรือไม่อย่างไร ซึ่งจะทำให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ศึกษาวิจัยและเป็นประโยชน์กับหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ สำหรับข้อเสนอแนะดังกล่าวที่กล่าวมาแล้ว ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นประโยชน์กับการเคหะแห่งชาติ องค์กรที่เกี่ยวข้อง หรือผู้สนใจทั่วไปไม่มากก็น้อย

รายการอ้างอิง

- การเคหะแห่งชาติ. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1” กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2546.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 2” กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2546.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3” กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2546.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4” กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2546.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5” กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2546.
- การเคหะแห่งชาติ. บทสรุปผู้บริหาร โครงการบ้านเอื้ออาทร. กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2552.
- การเคหะแห่งชาติ. รายงานความก้าวหน้า“โครงการบ้านเอื้ออาทร” กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2552.
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. โครงการ การประเมินศักยภาพและแนวทางการแก้ไขปัญหาเบื้องต้นโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดสมุทรปราการ และเขตลาดกระบัง, 2550.
- จันทนา จันทโร. การศึกษาความเป็นไปได้โครงการด้านธุรกิจและอุตสาหกรรม กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช, 2533.
- ชัยยศ สันติวงษ์. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.
- ธงชัย สันติวงษ์. การวางแผน กรุงเทพฯ : บริษัทโรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2528.
- เบญจวรรณ มณีฉาย. การเงินเคหการ กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2523.
- ฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ, แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ (พ.ศ.2553 – 2557) ฉบับสังเขป กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2539.
- พันธพัฒน์ บุญมา. แนวทางการจัดการอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม: กรณีศึกษา อาคารพาณิชย์ในซอยหมู่บ้านวิกรม แขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2549.

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. การศึกษาความเป็นไปได้และการวิเคราะห์โครงการ

กรุงเทพ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2534.

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม

กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ศุภวัฒน์ บางซวด. สภาพการอยู่อาศัยภายในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม: กรณีศึกษา เขต

ประกอบอุตสาหกรรมแพคตอร์แลนดิงวังน้อย, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชา

เคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2546.

สมคิด เรืองอร่าม. ประธานกรรมการที่ปรึกษากรรมการหอการค้าจังหวัดสมุทรปราการ.

สัมภาษณ์, 2 มกราคม 2553.

สุวิทย์ บุญรัตน์กรกิจ. ประธานกรรมการบริษัท นครทองบ้านและที่ดิน. สัมภาษณ์, 25 กุมภาพันธ์

2553.

อิสรา รัชโนวรรณ. การเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานด้านกาให้บริการในห้างสรรพสินค้าในเขต

กรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรม

ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2540.

ศูนย์วิทยพัทยาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก
ตารางแสดงรายละเอียดตัวอย่างการสำรวจอาคารอยู่อาศัยรวม(เช่า)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางแสดงรายละเอียดตัวอย่างการสำรวจอาคารอยู่อาศัยรวม (ประเภทเช่า)

	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>กิตตินคร ทาวน์เวอร์ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 อาคารสูง 6 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 12 ตรม. (3x4ม.) ห้องธรรมดา 1,200-1,900 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงาน รับจ้าง จำนวน 530 ห้อง ผู้เช่า 492 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อโครงการ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 อาคารสูง 4 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 9 ตรม. (3x3ม.) ห้องธรรมดา 1,700 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 56 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>พลทรัพย์อพาร์ทเมนท์ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 อาคารสูง 3 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 9 ตรม. (3x3ม.) ห้องธรรมดา 1,700 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 84 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อโครงการ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 อาคารสูง 4 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 15 ตรม. (3x5ม.) ห้องธรรมดา 1,700 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 23 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>

	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อโครงการ ถนนแพรงษา อาคารสูง 3 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 16.5 ตรม. (3.5x5.5ม.) ห้องธรรมดา 1,700 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 15 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อโครงการ ถนนแพรงษา อาคารสูง 2 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 16.5 ตรม. (3.5x5.5ม.) ห้องธรรมดา 1,200-1,400 บาท/ เดือน(ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงาน อุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 15 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ศรีตาชูปาร์ทเมนท์ ถนนแพรงษา อาคารสูง 4 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 17.5 ตรม. (3.5x5ม.) ห้องธรรมดา 1,600-1,800 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 28 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>นันทิ อพาร์ทเมนท์ ถนนแพรงษา อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 15.75 ตรม. (3.5x4.5ม.) ห้องธรรมดา 1,700-2,000 บาท/ เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงาน อุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 75 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>

	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง</p> <p>รายละเอียด</p>	<p>พินสุข อพาร์ทเมนท์</p> <p>ถนนแพรงษา</p> <p>อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้อง 16.5 ตรม. (3x5.5ม.) ห้องธรรมดา 2,000- 2,200 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 130 ห้อง ผู้เช่า 117 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง</p> <p>รายละเอียด</p>	<p>น้อมนัฐสุริย์ อพาร์ทเมนท์</p> <p>ถนนแพรงษา</p> <p>อาคารสูง 4 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 16.5 ตรม. (3x5.5ม.) ห้องธรรมดา 2,000 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 51 ห้อง ผู้เช่า 49 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง</p> <p>รายละเอียด</p>	<p>บ้านเช่าซอยบ้านผู้ใหญ่</p> <p>ถนนแพรงษา</p> <p>อาคารสูง 1 ชั้น ,2 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 21 ตรม. ห้องธรรมดา 1,200-1,700 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 200 ห้อง ผู้เช่า 198 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ/ ที่ตั้ง</p> <p>รายละเอียด</p>	<p>บ้านวสันต์</p> <p>ถนนแพรงษา</p> <p>อาคารสูง 3 ชั้น,อาคาร 1-2 ชั้น ขนาดห้อง ประมาณ 12 ตรม.และ 21 ตรม. (3x4-7 ม.) ห้องธรรมดา 1,300-1,700 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์ฯ) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 150 ห้อง ผู้เช่า 139 ห้อง</p>

	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>บางปูเพลส ถนนทางเข้านิคมบางปู อาคารสูง 4 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 16 ตรม. (4x4ม.) ห้องธรรมดา 1,600-2,000 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 180 ห้อง ผู้เช่า 168 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ดุชนาคดี ถนนทางเข้านิคมบางปู อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 20 ตรม. (4x5ม.) ห้องธรรมดา 1,600-1,800 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 100 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อ ถนนทางเข้านิคมบางปู อาคารสูง 3 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 18 ตรม. (3x6ม.) ห้องธรรมดา 1,500 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 24 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ดีเอ็นพี อพาร์ทเมนท์ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 อาคารสูง 4 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 15 ตรม.(3x5 ม.) ห้องธรรมดา 1,800-2,000 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 23 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>

	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อโครงการ ถนนทางเข้านิคมบางปู อาคารสูง 2 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 18 ตรม. (3x6 ม.) ห้องธรรมดา 1,500 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 56 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อ ถนนแพรกษา อาคารสูง 2 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 18 ตรม. (3x6 ม.) ห้องธรรมดา 1,700 บาท/เดือน(ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 14 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อ ถนนแพรกษา อาคารสูง 2 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 16.5 ตรม. (3x5.5ม.) ห้องธรรมดา 1,400-1,600 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 60 ห้อง ผู้เช่า 54 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อ ถนนแพรกษา อาคารสูง 2 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 16.5 ตรม. (3x5.5ม.) ห้องธรรมดา 1,400-1,600 บาท/ เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงาน อุตสาหกรรม รับจ้างจำนวน 60 ห้อง ผู้เช่า 54 ห้อง</p>

	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อ ถนนแพรงษา อาคารสูง 2 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 15 ตรม. (3x5ม.) ห้องธรรมดา 1,500 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 20 ห้อง ผู้เช่า 19 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อ ถนนแพรงษา อาคารสูง 2 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 15 ตรม. (3x5 ม.) ห้องธรรมดา 1,500 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 20 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อโครงการ ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 2 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 21 ตรม. (3x7 ม.) ห้องธรรมดา 1,500 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 24 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>หอพักอุดมสิน 1 ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 29.25 ตรม. (4.5x6.5 ม.) ห้องธรรมดา 1,600 บาท/เดือน (ไม่ มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 65 ห้อง ผู้เช่า 63 ห้อง</p>

	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>804 อพาร์ทเมนท์ ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 4 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 19.25 ตรม. (3.5x5.5ม.) ห้องธรรมดา 1,600-1,800 บาท/ เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงาน อุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 36 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ธานีแมนชั่น ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 22 ตรม. (4x5.5ม.) ห้องธรรมดา 1,600 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 50 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>งามรีนอพาร์ทเมนท์ ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 3 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 21 ตรม. (3.5x6ม.) ห้องธรรมดา 1,500 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 24 ห้อง ผู้เช่า 22 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ตึกแจ้ยุพิน ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 4 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 24.5 ตรม. (3.5x7 ม.) ห้องธรรมดา 1,500-1,600 บาท/ เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงาน อุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 50 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>

	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>พรเพ็ญ อพาร์ทเมนท์ ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 28 ตรม. (4x7ม.) ห้องธรรมดา 1,200-1,700 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 92 ห้อง ผู้เช่า 84 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อ ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 3 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 24.5 ตรม. (3.5x7ม.) ห้องธรรมดา 1,600 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 30 ห้อง ผู้เช่า 27 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>บางปู อพาร์ทเมนท์ ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 24.5 ตรม. (3.5x7ม.) ห้องธรรมดา 1,200-1,600 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 220 ห้อง ผู้เช่า 177 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>เอ็มเอ็ม แมนชั่น ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 20 ตรม. (4x5 ม.) ห้องธรรมดา 1,500-1,600 บาท/เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 70 ห้อง ผู้เช่า 66 ห้อง</p>

	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>อาคารเมธี ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 21 ตรม. (3.5x6ม.) ห้องธรรมดา 1,500 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 19 ห้อง ผู้เช่า 16 ห้อง</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไม่มีชื่อ ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 3 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 15 ตรม. (3x5ม.) ห้องธรรมดา 1,200 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 18 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ไกลเด็นเพลส ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 21 ตรม. (3.5x6ม.) ห้องธรรมดา 1,700 บาท/เดือน (ไม่มี เฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงานอุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 60 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>
	<p>ชื่อโครงการ ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>สถิติพงศ์ แมนชั่น ถนนสุขุมวิท อาคารสูง 5 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 19.25 ตรม. (3.5x5.5 ม.) ห้องธรรมดา 1,600-2,000 บาท/ เดือน (ไม่มีเฟอร์นิเจอร์) กลุ่มผู้เช่า แรงงาน อุตสาหกรรม รับจ้าง จำนวน 70 ห้อง ผู้เช่าเต็ม</p>



ภาคผนวก ข
ตารางแสดงรายละเอียดตัวอย่างการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรเอกชน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางแสดงรายละเอียดตัวอย่างการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชน (ประเภทขาย)

	<p>ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>มณทิรา ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 19.5 ตรว. พื้นที่ใช้สอย 114 ตรม. ราคาขายเงินสด 1,650,000 บาท ขนาดที่ดิน 28.5 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 150 ตรม. ราคาขายเงินสด 2,400,000 บาท</p>
	<p>ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>บ้านบุรีรัมย์ ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 บ้านแฝด 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 37.1 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 130 ตรม. ราคาขายเงินสด 2,390,000 บาท ขนาดที่ดิน 52.5-57.5 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 150 ตรม. ราคาขายเงินสด 2,990,000-3,800,000 บาท</p>
	<p>ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>เคซี เนเชอรัลวิลล์ ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 57.7-147.9 ตรว. ราคาขายเงินสด 4,586,000-8,103,000 บาท</p>
	<p>ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>บ้านธัญดา ถนนแพรงษา บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 17-26 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 85-114 ตรม. ราคาขายเงินสด 889,000-1,189,000 บาท</p>

	<p>ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>บ้านปัญญา ถนนแพรกษา บ้านแฝด 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 35 ตรว. พื้นที่ใช้ สอยประมาณ 126.5 ตรม. ราคาขายเงิน สด 2,459,000 บาท</p>
	<p>ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>รสีกา ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 51.4-54 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 123-153 ตรม. ราคาขายเงินสด 2,562,000-3,345,000 บาทต่อหน่วย</p>
	<p>ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>ศุภาลัย วิลล ถนนแพรกษา บ้านแฝด 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 40.4 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 111.28 ตรม. ราคา ขายเงินสด 2,190,000 บาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 50-63.3 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 138 ตรม. ราคาขายเงินสด 2,550,000-3,850,000 บาทต่อหน่วย</p>
	<p>ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>บ้านพฤษภา 28 ถนนนิคมอุตสาหกรรม- บางปู ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 18 ตรว. พื้นที่ ใช้สอยประมาณ 92 ตรม. ราคาขายเงินสด 819,000-833,000 บาท บ้านแฝด 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 35-36 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 114 ตรม. ราคาขายเงินสด 1,213,000-1,313,000 บาท ต่อหน่วย</p>

	<p>ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>หมู่บ้านเด่นชัย ถนนแพรक्षा ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 17-24 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 90-115 ตรม. ราคาขายเงินสด 799,000-1,100,000 บาท ต่อหน่วย บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 51 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 190-193 ตรม. ราคา ขายเงินสด 2.199 ล้านบาท</p>
	<p>ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง รายละเอียด</p>	<p>นครทองซีดี ถนนแพรक्षा ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 18 ตรว. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 108 ตรม. ราคาขายเงินสด 889,000 บาทต่อหน่วย</p>

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ค

แสดงแบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าในเบื้องต้น

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แบบสอบถาม เลขที่.....

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้เช่าบริเวณโดยรอบโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 เพื่อทราบความต้องการในเบื้องต้น กรณีจะนำอาคารคงเหลือหรืออาคารว่างบางส่วนปรับเปลี่ยนเป็นอาคารเช่า โดยจะนำไปเป็น ส่วนหนึ่งของการศึกษาในหลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตร์ มหาวิทยาลัย จิงโจ้วขอความกรุณาท่านโปรดตอบแบบสอบถามให้ครบทุกข้อตามความเป็นจริง ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

โปรดใส่เครื่องหมายถูก / ใน () และเติมข้อความลงในช่องว่างให้สมบูรณ์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป/สถานภาพ

1. เพศ () ชาย () หญิง
2. อายุของท่าน () น้อยกว่า 20 ปี () 21-30 ปี () 31-40 ปี () 41-50 ปี () 50 ปี ขึ้นไป
3. อาชีพของท่าน () พนักงาน/ลูกจ้างโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปู () ลูกจ้าง/พนักงานนอกเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปู () ค้าขาย () ข้าราชการ/พนักงานรัฐ () รับจ้าง () อื่นๆ
4. สถานภาพครอบครัว () โสด () สมรสจดทะเบียน/ไม่จดทะเบียน () หม้าย/หย่า/แยกกันอยู่
5. อาชีพคู่สมรส (ถ้ามี) () พนักงาน/ลูกจ้างโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปู () พนักงาน/ลูกจ้างนอกเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปู () ค้าขาย () ข้าราชการ/พนักงานรัฐ () รับจ้าง () อื่น.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ

6. รายได้ของท่านรวมทุกประเภท (เงินเดือน ค่าล่วงเวลา ค่าเบี้ยขยัน) รวมกับรายได้ของคู่สมรส (ถ้ามี) ประมาณเดือนละ..... บาท () 13,900 บาท () 13,901-20,500 บาท () 20,501-30,800 บาท () 30,801-39,500 บาท () 39,501 บาท ขึ้นไป
7. ภูมิลำเนาของท่านอยู่ที่จังหวัดใด.....

8. ท่านจ่ายค่าเช่าบ้าน เดือนละ () ไม่เกิน 1,000 บาท () 1,001-1,500 บาท () 1,501-2,000 บาท
() 2,001-2,500 () 2,501-3,000 บาท () มากกว่า 3,000 บาท ขึ้นไป
9. ห้องเช่าของท่านมีขนาดกว้างประมาณ.....ตารางเมตร หรือ (กว้าง.....เมตร ยาว.....เมตร)
10. จำนวนผู้อยู่อาศัย () 1 คน () 2 คน () 3 คน () 4 คน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย (เช่า)

11. ท่านมีความต้องการย้ายหรือเปลี่ยนบ้านเช่าใหม่หรือไม่ () ต้องการ () ไม่ต้องการ
12. สาเหตุที่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ เพราะ () ค่าเช่าแพง () การเดินทางไม่สะดวก
() ที่อยู่ปัจจุบันแคบ () ปัญหาเรื่องน้ำ/ไฟ () มีปัญหาเพื่อนข้างห้อง () ไกลจากที่ทำงาน
13. ท่านรู้จัก โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 หรือไม่ (ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามตลาดนิคมบางปู)
() รู้จัก () ไม่รู้จัก
14. ท่านไม่สนใจซื้อ เพราะสาเหตุใด () ราคาแพง () รายได้ไม่เพียงพอ () คิดย้ายกลับภูมิลำเนาเดิม
() ที่ทำงานไม่แน่นอน () อื่นๆ
15. หากโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ปรับเปลี่ยนอาคารบางส่วนเป็นอาคารเช่าท่านมีความสนใจเช่า หรือไม่

() สนใจเช่า เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	() ไม่สนใจเช่า เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
1. สภาพโครงการน่าอยู่/บรรยากาศดี	1. สภาพโครงการไม่น่าอยู่/บรรยากาศไม่ดี
2. ห้องกว้าง / แบ่งเป็นสัดส่วน	2. ที่อยู่ปัจจุบันดีอยู่แล้ว
3. ใกล้ที่ทำงาน	3. ใกล้ที่ทำงาน
4. ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ตลาด ร้านค้า	4. ใกล้นิคมอุตสาหกรรม/มลภาวะไม่ดี
5. เป็นโครงการของรัฐ	5. การเดินทางไม่สะดวก
6. การคมนาคมสะดวก	

16. หากโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 กำหนดอัตราค่าเช่า เดือนละ 2,500 บาท ท่านคิดว่า

() อัตราค่าเช่าเหมาะสม () อัตราค่าเช่าไม่เหมาะสม ควรจะประมาณเดือนละบาท



ภาคผนวก ง
บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญสังหาริมทรัพย์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปบทสัมภาษณ์ของผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์

ในจังหวัดสมุทรปราการ

ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณสมคิด เรืองอร่าม ตำแหน่ง อดีตประธานกรรมการหอการค้าจังหวัดสมุทรปราการ และเป็นประธานกรรมการที่ปรึกษาหอการค้าในวาระปัจจุบัน(ปี พ.ศ.2552-2553) และปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการโรงพยาบาลเปาโลเมโมเรียล จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ และโรงพยาบาลเอกชน ที่มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ มาเป็นระยะเวลามากกว่า 20 ปี

สัมภาษณ์ วันที่ 12 มกราคม 2553

ผู้วิจัยได้แนะนำตัวเอง พร้อมได้อธิบาย ภาพรวมโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดสมุทรปราการ และทำเลที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 พร้อมรายละเอียดทำเลที่ตั้ง พร้อมทั้งขอทราบความคิดเห็นสอบถามว่า จะมีแนวทางการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการนี้ได้อย่างไร คุณสมคิด ได้แสดงความคิดเห็นว่าการเคหะแห่งชาติดำเนินการสร้างบ้านเอื้ออาทรในจำนวนที่มากเกินกว่าความต้องการที่แท้จริง ซึ่งในบางโครงการมีทำเลที่ตั้งไม่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย ดังนั้นควรมีการหาแหล่งเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ ระยะเวลาผ่อนนาน สำหรับแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการนี้โดยการปรับเปลี่ยนเป็นกิจกรรมต่าง ๆ เห็นว่า โครงการมีการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังนั้นจึงควรมีการทำประชาสัมพันธ์เพิ่มเติม โดยแนวทางที่มีความเหมาะสมมากกว่าแนวทางอื่น คือ การปรับเป็นอาคารเช่า เป็นร้านค้าภายในชุมชน โรงพยาบาลขนาดเล็ก และ เป็นโรงเรียนอนุบาล ส่วนห้างสรรพสินค้า มีอยู่โดยรอบโครงการจำนวนหลายห้างแล้ว ประกอบกับพื้นที่โครงการมีขนาดเล็กไม่เหมาะสม สำหรับการปรับเป็นโรงแรม และ คอนโดอุตสาหกรรม มีความไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง

สรุปบทสัมภาษณ์ของผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์

ในจังหวัดสมุทรปราการ

ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณสุวิทย์ บุญรัตนกรกิจ อดีตรองประธานกรรมการฝ่ายบริหารหอการค้า จังหวัดสมุทรปราการ และ ประธานกรรมการบริษัท นครทองบ้านและที่ดิน เป็นนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ มาเป็นระยะเวลามากกว่า 20 ปี

สัมภาษณ์ วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2553

ผู้วิจัยได้แนะนำตัวเอง พร้อมได้อธิบาย ภาพรวมโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดสมุทรปราการ และทำเลที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 พร้อมรายละเอียดทำเลที่ตั้ง พร้อมทั้งขอทราบความคิดเห็นสอบถามว่า จะมีแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือในโครงการนี้ได้อย่างไร คุณสุวิทย์ฯ ได้แสดงความคิดเห็นว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ 1 ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ใกล้แหล่งงาน เหมาะสมที่จะรองรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นแรงงานอุตสาหกรรม แต่ที่เกิปัญหาเนื่องจากไม่เชื่อมั่นในคุณภาพการก่อสร้างอาคาร สำหรับการปรับเปลี่ยนอาคารเป็นกิจกรรมประเภทต่าง ๆ มีความเห็นว่าจะไม่ควรลงทุนโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม โรงแรม หรือห้างสรรพสินค้า แต่เสนอแนะว่าควรจัดทำเป็นอาคารเช่า หรือ มีร้านค้าภายในโครงการเพิ่มเติม โดยได้แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า เพื่อให้แนวทางการแก้ไขปัญหาโดยการปรับเป็นอาคารเช่าได้ผลดี จึงควรมีการส่งเสริมการตลาดด้านต่าง ๆ เพื่อ เพื่อสร้างแรงจูงใจ สำหรับองค์ประกอบชุมชนที่ควรใส่ใจให้กับชุมชนควรเป็นร้านค้าย่อย หรือ โรงเรียนสำหรับบุตรหลานของผู้อยู่อาศัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางกิตติมา รุ่งกระจ่าง เกิดวันที่ 2 พฤษภาคม พ.ศ. 2512 ที่จังหวัดพิจิตร สำเร็จ การศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายโรงเรียนพิจิตรพิทยาคม ปีการศึกษา 2528 ระดับปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปีการศึกษา 2532 ประวัติการทำงาน พนักงานบริษัทโตโยต้า เค มอเตอร์ จำกัด พ.ศ. 2533 - 2535 พนักงานฝ่ายการตลาด การเคหะแห่งชาติ นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 เป็นต้นมาถึงปัจจุบัน เข้าทำการศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2551



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย