

บ้านสร้างบางส่วนในประเทศไทย

: กรณีทุ่งสองห้องและเมืองใหม่บางพลี

รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จพ
สธ 15
011560
ล.2

เอกสารวิชาการ หมายเลข ๒



บ้านสร้างบางส่วนในประเทศไทย

: กรณีทุ่งสองห้องและเมืองใหม่บางพลี

รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ



ภาควิชาเคหการ

สถาบันวิทย์ปริวรรต

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สนับสนุนการพิมพ์ โดย ฝ่ายวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คำนำ

บ้านสร้างบางส่วน ในประเทศไทย : กรณีทุ่งสองห้องและเมืองใหม่บางพลี เป็นผลงานวิจัยร่วมกันของ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ และนายวรชาติ แก้วคำฟู อาจารย์และนิสิตภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ซึ่งนับเป็นการขยายความรู้เกี่ยวกับรูปแบบ และกระบวนการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยประเภท สร้างบางส่วน ซึ่งเคยประสบความสำเร็จในประเทศกำลังพัฒนาหลายประเทศมาแล้ว

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ขอขอบคุณผู้วิจัยทั้งสอง ที่ริเริ่มค้นคว้าวิจัยเรื่องนี้ในแนวคิด เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาทางเลือกอยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยของประเทศอีกแนวทางหนึ่ง กับขอขอบคุณ ภาควิชาเคหการ และฝ่ายวิชาการของคณะ ฯ ที่ได้ให้การสนับสนุน จนกระทั่งงานวิจัยนี้สามารถจัดพิมพ์เป็นรูปเล่มสมบูรณ์ มา ณ โอกาสนี้



(รองศาสตราจารย์ ดร.วิระ สัจกุล)
คณบดี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๑๗

เลขหมู่	ศ๓ 15 011560 ค. 2
เลขทะเบียน	011561
วัน,เดือน,ปี	26 มี.ช. 46



คำนำ

เอกสารวิชาการเรื่อง บ้านสร้างบางส่วน ในประเทศไทย : กรณีทุ่งสองห้องและเมืองใหม่ บางพลี เป็นผลงานของ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ ผู้เชี่ยวชาญด้านเคหกรรมในเรื่อง ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผ่านกระบวนการต่อเติมบ้านแบบสร้างบางส่วน

เอกสารวิชาการเรื่อง บ้านสร้างบางส่วน ในประเทศไทย : กรณีทุ่งสองห้องและเมืองใหม่ บางพลี เป็นตัวอย่างของผลงานการค้นคว้าวิจัยร่วมกันระหว่างอาจารย์และนิสิต ด้วยเนื้อหาสาระ ในเอกสารฉบับนี้ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ อาศัยข้อมูลบางส่วนจากวิทยานิพนธ์เรื่อง พัฒนาการของการต่อเติมที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน กรณีศึกษา : ที่อยู่อาศัยแบบ A ในโครงการ เมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ของนายวรชาติ แก้วคำฟู ที่รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ เป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ร่วมกับผลงานวิจัยค้นคว้าเกี่ยวกับบ้านสร้างบางส่วนของ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ ที่ศึกษาวิจัยต่อเนื่องมานานหลายปี

เอกสารวิชาการเรื่อง บ้านสร้างบางส่วน ในประเทศไทย : กรณีทุ่งสองห้องและเมืองใหม่ บางพลี จัดพิมพ์ขึ้นมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่สาระความรู้ด้านเคหกรรมให้กว้างขวาง อันจะเป็นประโยชน์ทั้งด้านการเรียนการสอนด้านเคหกรรม และด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ตามพันธกิจของภาควิชาเคหกรรม

ในนามของภาควิชาเคหกรรม ใคร่ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล คณะบดี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ที่ให้คำแนะนำและกำลังใจในการจัดทำเอกสารนี้ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จามรี อาระยานิมิตสกุล รองคณะบดีฝ่ายวิชาการ ที่อนุเคราะห์ช่วยเหลือสนับสนุนด้านงบประมาณ การจัดพิมพ์ รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ ผู้เขียน และนายวรชาติ แก้วคำฟู ผู้จัดทำต้นฉบับ ตลอดจนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอื่นๆ ทุกท่านมา ณ โอกาสนี้ และภาควิชาเคหกรรมมุ่งหวังว่าจะผลิตเอกสาร ทางวิชาการเช่นนี้ต่อไปในอนาคต

(รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)


หัวหน้าภาควิชาเคหกรรม

คำนำ

บ้านสร้างบางส่วน ในประเทศไทย : กรณีทุ่งสองห้องและเมืองใหม่บางพลี เป็นการศึกษาย้อนกลับไปสู่แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย กว่า 20 ปีที่ผ่านมา โดยใช้รูปแบบการสร้างบ้านเริ่มต้นให้แต่เพียงบางส่วน และให้ผู้อยู่อาศัยทำการต่อเติมเองในภายหลัง เป็นโครงการที่ดำเนินงานโดยการเคหะแห่งชาติและรัฐบาลให้การสนับสนุน ในช่วงเวลานั้นมีการจัดสร้างขึ้นมาหลายต่อหลายโครงการ ทั้งในกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ตลอดจนเมืองใหญ่ ๆ ในต่างจังหวัด การเคหะแห่งชาติในฐานะผู้จัดทำโครงการได้เคยมีการประเมินผลทั้งก่อนและหลังการเข้าอยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นการประเมินในด้านความพึงพอใจ ความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อโครงการรูปแบบนี้

บ้านสร้างบางส่วน ในประเทศไทย : กรณีทุ่งสองห้องและเมืองใหม่บางพลี เป็นการศึกษาแนวคิดโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคและบ้านสร้างบางส่วน (Sites and Services with Core house) และย้อนกลับไปมองพัฒนาการในการต่อเติมบ้านที่เกิดขึ้น โดยได้นำโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ซึ่งตั้งอยู่ที่ ถนนวิภาวดี-รังสิต กรุงเทพมหานคร และโครงการเมืองใหม่บางพลี ซึ่งเป็นวิทยานิพนธ์ที่ได้มีการศึกษาไว้ก่อนหน้านี้ เรื่อง พัฒนาการของการต่อเติมที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยแบบ A ในโครงการเมืองใหม่บางพลี จ.สมุทรปราการ ของ นายวรชาติ แก้วคำฟู ทั้งสองโครงการเป็นเพียงส่วนหนึ่งที่ใช้รูปแบบบ้านสร้างบางส่วน นำมาเป็นกรณีศึกษาในครั้งนี้ โดยมุ่งเน้นรูปแบบทางกายภาพและพัฒนาการของการต่อเติมบ้านแบบ A ซึ่งเป็นแบบที่มีขนาดเล็กและมีราคาถูกที่สุด

ภายหลังการศึกษา จะได้ทราบถึงการพัฒนาการของการต่อเติมบ้าน รวมทั้งประเด็นข้อบกพร่องทางด้านกายภาพของบ้านต้นแบบ ที่เกิดขึ้นภายหลังการใช้งาน ข้อมูลที่ได้จากการศึกษา ควรนำมาใช้ปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าว เพื่อให้ได้ต้นแบบบ้านสร้างบางส่วน ที่มีความเหมาะสมต่อการอยู่อาศัยสำหรับคนไทย ซึ่งในอนาคตเป็นไปได้ว่าอาจนำแนวคิดดังกล่าวมาปรับประยุกต์ใช้อีกครั้ง เพื่อสนองตอบความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ที่พวกเขาไม่สามารถจะมีบ้านแบบสร้างเสร็จสมบูรณ์ได้เลย อันเนื่องมาจากปัจจัยเรื่องสถานะทางการเงินเป็นหลักสำคัญ



(รองศาสตราจารย์ ดร.ชาลิต นิตยะ)

สารบัญ

สารบัญ

1 บทนำ	1
2 พัฒนาการการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย	2
3 นิยามศัพท์และความเป็นมาของโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคและบ้านสร้างบางส่วน	6
4 โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้านสร้างบางส่วนในประเทศไทย	7
5 บ้านสร้างบางส่วนในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง	10
6 พัฒนาการการต่อเติมบ้านของกลุ่มตัวอย่างในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง	
ครอบครัวที่ 1 บ้านเลขที่ 303/143	12
ครอบครัวที่ 2 บ้านเลขที่ 307/85	14
ครอบครัวที่ 3 บ้านเลขที่ 312/115	17
ครอบครัวที่ 4 บ้านเลขที่ 318/50	20
ครอบครัวที่ 5 บ้านเลขที่ 327/50	22
สรุปผลการสำรวจการต่อเติมบ้านแบบ A ในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง	25
7 ผลการสำรวจโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง	26
8 บ้านสร้างบางส่วนในโครงการเมืองใหม่บางพลี	31
9 พัฒนาการการต่อเติมบ้านของกลุ่มตัวอย่างในโครงการเมืองใหม่บางพลี	
ครอบครัวที่ 1 บ้านเลขที่ 201/134	34
ครอบครัวที่ 2 บ้านเลขที่ 201/273	38
ครอบครัวที่ 3 บ้านเลขที่ 201/587	42
ครอบครัวที่ 4 บ้านเลขที่ 204/261	46
ครอบครัวที่ 5 บ้านเลขที่ 204/462	50
สรุปผลการสำรวจการต่อเติมบ้านแบบ A ในโครงการเมืองใหม่บางพลี	53
10 ผลการสำรวจโครงการเมืองใหม่บางพลี	54
11 การเปรียบเทียบโครงการบ้านสร้างบางส่วนในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง และโครงการเมืองใหม่บางพลี	58
การเปรียบเทียบรูปแบบการต่อเติมบ้าน	61
12 บทสรุป	62
รายการอ้างอิง	64



1 บทนำ

ระบบที่อยู่อาศัยในเมืองนับเป็นปัญหาที่สำคัญในทุกประเทศ โดยเฉพาะประเทศกำลังพัฒนา กรุงเทพมหานครก็เป็นอีกเมืองหนึ่งที่ประสบปัญหา สาเหตุที่สำคัญคือการอพยพย้ายถิ่นฐานประชากรจากชนบทเข้าสู่เขตเมือง รูปแบบการอพยพมีทั้งแบบชั่วคราวหมายถึง การย้ายเข้ามาหางานทำภายหลังจากหมดฤดูเกษตรกรรม และบางรายอพยพมาตั้งรกรากอย่างเป็นทางการ จึงทำให้เกิดความหนาแน่นของประชากรและเป็นสาเหตุทำให้เมืองเกิดภาวะความแออัด ถึงแม้ว่าประชากรเหล่านี้อาจมีสภาพชีวิตที่ดีกว่าการอยู่ในชนบท แต่เมื่อมองสภาพความเป็นอยู่พบว่ายังมีมาตรฐานที่ค่อนข้างต่ำ อาจสังเกตได้จากชุมชนแออัดต่าง ๆ ที่กระจายอยู่ตามเขตเมืองหรือแหล่งงานสำคัญ ๆ เช่นชุมชนท่าเรือ ชุมชนริมทางรถไฟ ชุมชนริมคลอง เป็นต้น

เหล่านี้เป็นต้นตอของปัญหาหลากหลายตามมา เช่น ปัญหาทางสังคม อาชญากรรม ยาเสพติด การขาดแคลนสิ่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับประชากรเหล่านี้ หน่วยงานภาคเอกชนเองก็มุ่งที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงระดับสูงเพื่อผลกำไรในเชิงธุรกิจ ทำให้ปัญหาการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตกเป็นหน้าที่ของภาครัฐเพียงแห่งเดียว มีการกำหนดนโยบายให้ความช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยให้สามารถมีที่อยู่อาศัยที่ถาวรและมีความมั่นคง โดยมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหลักในการจัดสร้างเพื่อสนองตอบความขาดแคลนดังกล่าว ที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบจึงได้ถูกจัดสร้างขึ้นและกระจายไปตามพื้นที่ต่าง ๆ ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนในหัวเมืองใหญ่ที่ประสบปัญหาแบบเดียวกัน

พัฒนาการเรื่องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยในยุคเริ่มต้นพบว่าส่วนใหญ่เป็นการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างเสร็จสมบูรณ์ (Conventional housing scheme) เช่น การสร้างแฟลตในเมืองหรือการสร้างบ้านเดี่ยว บ้านแถวย่านชานเมือง ซึ่งหลายต่อหลายโครงการไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในอันที่จะสนองตอบความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากสาเหตุต่าง ๆ พอจะสรุปได้คือ

1. ผลิตได้จำนวนหน่วยน้อยไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่
2. ผลิตด้วยมาตรฐานทางกายภาพที่ค่อนข้างสูง ไม่สัมพันธ์กับระดับรายได้ของกลุ่มประชากรเป้าหมาย ทำให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งมีอำนาจในการซื้อต่ำกว่า เข้ามาแย่งผลผลิต คล้ายกับภาครัฐให้การอุดหนุนประชากรผิดกลุ่มเป้าหมาย
3. เมื่อรัฐต้องรับภาระการจัดสร้างในอัตราที่สูง อัตราคืนทุนจากผู้อยู่อาศัยมีจำกัด จึงไม่สามารถนำเงินมาผลิตโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ ได้ ในขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงสูงขึ้นเรื่อย ๆ
4. ที่ตั้งโครงการอยู่ไกลจากแหล่งงานทำ อันเป็นผลมาจากการหาที่ดินในเมืองที่มีราคาแพง ทำให้กลุ่มเป้าหมายไม่เลือกเข้าอยู่โครงการ



2 พัฒนาการการแก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย

การดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย มีพัฒนาการความเป็นมาตั้งแต่ยุคเริ่มต้นตามลำดับคือ (กรรณิกิติ พิเชษฐวัฒนา, 2539: 35)

1. การก่อตั้งหน่วยงานอาคารสงเคราะห์

มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ดำเนินงานโดยกรมประชาสงเคราะห์ กระทรวงมหาดไทย มีการตราพระราชบัญญัติอาคารสงเคราะห์ขึ้น ในปี พ.ศ. 2485 ดำเนินงานด้านการจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกย่านเชิงสะพานยมราช ให้แก่ผู้มีรายได้น้อยและในปี พ.ศ. 2486 ได้มีการจัดตั้ง "ธนาคารอาคารสงเคราะห์" เพื่อทำหน้าที่ให้กู้เงินซื้อบ้านและที่ดินสำหรับประชาชนทั่วไป

2. การรื้อย้ายแหล่งเสื่อมโทรม

ก่อตั้งสำนักงานเพื่อแก้ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมขึ้นในปี พ.ศ. 2503 อยู่ในความดูแลของสำนักงานเทศบาลกรุงเทพ มีแนวคิดทั้งการป้องกันรักษาและบูรณะฟื้นฟูเมือง กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นการรื้อย้ายเช่น การรื้อย้ายแหล่งเสื่อมโทรมหน้ากรมทางหลวงแผ่นดิน บริเวณท่าवासกรี บริเวณชุมชนคลองเตย เป็นต้น โดยมากเป็นการขจัดแหล่งเสื่อมโทรมให้หมดไปโดยมิได้จัดหาที่อยู่ใหม่ให้แก่ผู้ถูกย้ายแต่อย่างใด

3. การรื้อย้ายและสร้างแฟลต

ปี พ.ศ. 2508 มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการแก้ปัญหาชุมชนแออัดโดยการสร้างแฟลตรองรับผู้ที่ถูกรื้อย้าย เนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาสูงการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในแนวราบทำได้ยากและยังเป็นการใช้ที่ดินอย่างไม่คุ้มค่า จึงได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง อาคารหลังแรกที่สร้างขึ้นตามนโยบายนี้เป็นเรือนไม้ ตั้งอยู่ที่ย่านดินแดง-ห้วยขวาง

ในปี พ.ศ. 2515 รัฐบาลได้รวมหน่วยงานต่าง ๆ ที่ทำหน้าที่จัดการเรื่องที่อยู่อาศัยเข้าไว้ด้วยกัน เรียกชื่อองค์กรใหม่นี้ว่า "การเคหะแห่งชาติ" เริ่มดำเนินงานในปี พ.ศ. 2516 โดยใช้รูปแบบเดิมคือ การรื้อย้ายและสร้างแฟลต โครงการระยะแรก ๆ คือ แฟลตดินแดง-ห้วยขวาง แฟลตปอนไก่อและแฟลตคลองเตย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. การปรับปรุงชุมชนแออัด

นโยบายของการเคหะแห่งชาติ คือการรื้อย้ายและสร้างแฟลต พบว่าไม่สามารถแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดได้ สาเหตุเนื่องจากการที่ผู้มีรายได้น้อยไม่เคยชินต่อการอยู่อาศัยรูปแบบใหม่ จึงเกิดการขายสิทธิ์ให้ผู้มีรายได้สูงกว่าและกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้ก็อพยพไปสร้างชุมชนแห่งใหม่ต่อไปเรื่อย ๆ การเคหะแห่งชาติจึงได้ตั้งหน่วยงานขึ้นมาเรียกว่า "สำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม" เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2520 ทำหน้าที่รวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการออกแบบทางกายภาพ การควบคุมการก่อสร้าง การสำรวจสภาพแวดล้อม ทำการศึกษาทั้งด้านสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เพื่อทำการจัดระบบชุมชนใหม่ซึ่งถือว่าเป็นจุดเริ่มต้นของแนวคิดเรื่อง "การให้ความมั่นคงในการอยู่อาศัย"

5. โครงการพินนคร

เป็นแนวคิดที่เกิดจากข้อจำกัดในการปรับปรุงชุมชนแออัด ซึ่งไม่สามารถให้ความมั่นคงในการอยู่อาศัยตลอดจนการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือการอยู่อาศัยในระยะยาวแก่ผู้มีรายได้น้อยได้ การเคหะแห่งชาติจึงนำวิธีการแก้ปัญหาโดยผ่านกลุ่มหรือชุมชน ให้กลุ่มผู้อยู่อาศัยได้มีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ในโครงการ (People participation) โดยการขอแบ่งส่วนที่ดินที่อาศัยอยู่จากเจ้าของที่ดิน เพื่อให้เจ้าของที่นาที่ดินส่วนที่เหลือไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้กลายเป็นรูปแบบ Land sharing ภายหลังมีการประเมินว่าแนวคิดนี้ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร เนื่องจากเกิดปัญหาเรื่องเจ้าของที่ดินไม่ให้ความร่วมมือและปัญหาเรื่องการจัดซื้อที่ดินในเมืองซึ่งมีราคาสูงจนผู้อยู่อาศัยไม่สามารถรับภาระได้

6. โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคและจัดหามันแบบสร้างบางส่วน

จากการที่แนวคิดโครงการพินนคร ประสบปัญหาตามที่กล่าวมา จึงมีการมองย้อนกลับไปที่กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นมาตั้งแต่ในอดีตโดยธรรมชาติที่ว่า คนย่อมมีหนทางหาที่อยู่อาศัยของตนเองได้ เพียงแต่ภาครัฐให้การสนับสนุนกิจกรรมบางส่วน โดยแบ่งภาระให้เจ้าของได้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยตนเองตามกำลังความสามารถที่มีอยู่ เรียกที่อยู่อาศัยลักษณะนี้ว่า บ้านสร้างบางส่วน (Core house) ซึ่งมักจะมีการจัดสร้างบ้านพร้อมกับการจัดหาส่วนบริการบางส่วนที่จำเป็นในการดำรงชีวิตเช่น ไฟฟ้า น้ำประปา สถานพยาบาล โรงเรียน เป็นต้น

พัฒนาการในการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยตามที่กล่าวมา จะเห็นได้ว่าภาครัฐเองก็ได้แสดงให้เห็นถึงความพยายามในการแก้ไขปัญหาด้วยวิธีการต่าง ๆ มาโดยตลอด ในการศึกษานี้จะได้ยกเอาแนวคิดการแก้ปัญหาของการเคหะแห่งชาติในรูปแบบหนึ่งคือ การจัดทำบ้านสร้างบางส่วน เป็นการสอบทานย้อนหลังไปสู่การจัดทำโครงการบ้านสร้างบางส่วนในประเทศไทย มีประเด็นสำคัญคือ ทำการศึกษาถึงพัฒนาการของการต่อเติมบ้านที่เกิดขึ้นภายหลังการเข้าอยู่อาศัยของประชากร โดยได้นำโครงการที่มีการจัดสร้างด้วยวิธีการดังกล่าวจำนวน 2 โครงการคือ โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ที่เป็นโครงการที่เกิดขึ้นในระยะแรก ๆ และโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่เป็นโครงการสุดท้ายที่มีการจัดสร้าง มาเป็นกรณีศึกษา กำหนดวัตถุประสงค์การศึกษาไว้ 3 ประการคือ

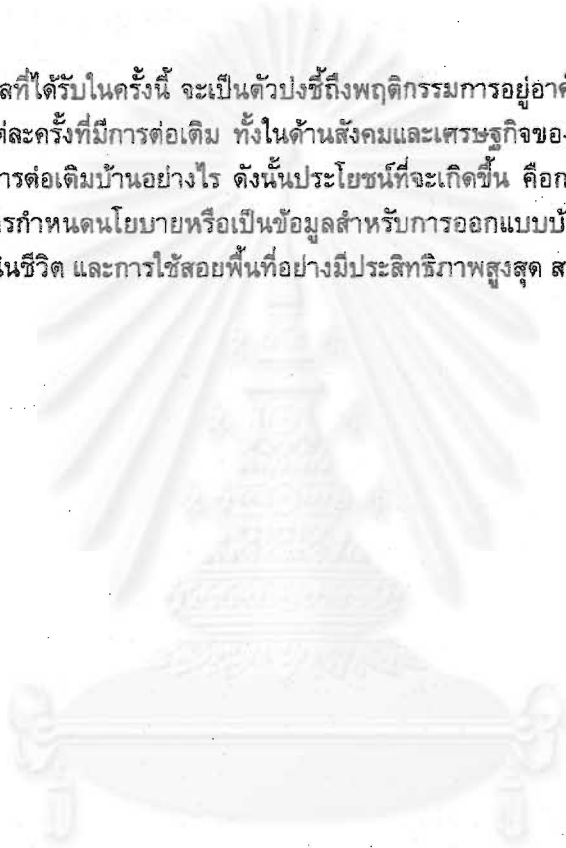
1. ทบทวนแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดทำโครงการบ้านสร้างบางส่วน
2. ศึกษารูปแบบและพัฒนาการในการต่อเติมบ้านแบบสร้างบางส่วน แบบ A ในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องและเมืองใหม่บางพลี
3. ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างพัฒนาการของบ้านสร้างบางส่วนแบบ A กับการเปลี่ยนแปลงสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือน

นับตั้งแต่การก่อสร้างโครงการทั้งสองแล้วเสร็จ และเปิดให้ประชาชนเข้าอยู่อาศัยจนถึงปัจจุบัน ทำให้มองเห็นพัฒนาการของการต่อเติมและรูปแบบทางกายภาพของบ้านมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างชัดเจน จึงควรที่จะมีการศึกษาถึงพัฒนาการที่เกิดขึ้นดังกล่าว การศึกษานี้จะเป็นการสอบทานแนวคิดทฤษฎีที่ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคและบ้านสร้างบางส่วน ซึ่งนอกจากเป็นโครงการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามที่กล่าวมาแล้ว บ้านสร้างบางส่วน ยังเกิดจากแนวคิดเรื่องการขยายตัวของครัวเรือน กล่าวคือ เมื่อสมาชิกในครัวเรือนเพิ่มจำนวนขึ้น จะทำให้เกิดความต้องการพื้นที่เพื่อการใช้สอยเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังเกิดจากเรื่องสภาพทางเศรษฐกิจของครัวเรือน กล่าวคือเมื่อฐานะทางการเงินของผู้อยู่อาศัยดีขึ้น ย่อมมีความต้องการขยายบ้านของตนเองให้กว้างขวางเพื่อรองรับการใช้งาน ตลอดจนเป็นการยกระดับฐานะความเป็นอยู่ของตนเองและครอบครัว จึงได้เกิดขึ้นตอนการต่อเติมเพื่อสนองตอบความต้องการดังกล่าว จะเห็นได้ว่าแนวคิดการจัดทำบ้านสร้างบางส่วนในขณะนั้น ถือเป็นอีกความคาดหวังหนึ่งที่จะแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ด้วยเหตุนี้บ้านสร้างบางส่วนในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องและเมืองใหม่บางพลี จึงเป็นโครงการที่เหมาะสมและเลือกมาเป็นกรณีตัวอย่างในการศึกษา

วิธีการศึกษาและการเก็บข้อมูล เนื่องจากในโครงการทั้งสองมีบ้านสร้างบางส่วนอยู่หลายแบบ ตั้งแต่แบบที่มีราคาถูกจนถึงแพงที่สุด แบ่งประเภทการเป็นเจ้าของตามระดับรายได้ครัวเรือน ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย จึงได้เลือกแบบบ้านที่มีขนาดเล็กและมีราคาถูกที่สุดมาใช้ศึกษา การสุ่มตัวอย่างประชากร กำหนดคุณสมบัติของประชากรที่จะใช้เป็นตัวแทนในการศึกษาคือ เลือกทำการศึกษาเฉพาะที่เป็นเจ้าของบ้านแบบ A ซึ่งเป็นบ้านที่มีราคาถูกที่สุดของทั้งสองโครงการ และต้องเป็นครอบครัวที่ซื้อบ้านมาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ และใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยมาโดยตลอด

การเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีการเดินสำรวจบ้านแบบ A โดยผู้ช่วยวิจัย เพื่อหาตำแหน่งที่ตั้ง บ้านที่กลงในผังแปลงที่ดินโครงการ พร้อมกับทำการสอบถามประวัติผู้อยู่อาศัย ทำการคัดเลือกตัวอย่างครัวเรือนที่น่าสนใจ ที่สามารถมองเห็นพัฒนาการของการต่อเติมบ้านได้ชัดเจน โครงการละ 5 ครัวเรือน จากนั้นจึงทำการสัมภาษณ์ในเชิงลึกกับครัวเรือนที่ได้เลือกไว้โดยมีโครงสร้างการสัมภาษณ์ ส่วนการเก็บข้อมูลทางกายภาพ เช่น รูปแบบการต่อเติมที่เกิดขึ้นแต่ละครั้ง ใช้วิธีการสอบถาม สเก็ตช์รูป และถ่ายภาพ

ผลการศึกษาข้อมูลที่ได้รับในครั้งนี้ จะเป็นตัวบ่งชี้ถึงพฤติกรรมการอยู่อาศัย และวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละครั้งที่มีการต่อเติม ทั้งในด้านสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือน ว่ามีความสัมพันธ์ต่อการใช้งานและการต่อเติมบ้านอย่างไร ดังนั้นประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น คือการนำข้อมูลเหล่านี้ไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐาน ในการกำหนดนโยบายหรือเป็นข้อมูลสำหรับการออกแบบบ้านแบบสร้างบางส่วนที่สนองตอบกับวิถีการดำเนินชีวิต และการใช้สอยพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด สอดคล้องกับฐานะทางการเงินที่มีอย่างจำกัด



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3 นิยามศัพท์โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค และบ้านสร้างบางส่วน (Sites and Services with Core house)

รูปแบบโครงการ Sites and Services ถูกนำเสนอแนวคิดและรูปแบบครั้งแรกในปี พ.ศ. 2460 (พิลลภ กฤตยานวัช, 2526 : 45) โดย Sir Patrick Geedes มีวัตถุประสงค์เพื่อลดความแออัดและแก้ปัญหาความเสื่อมโทรมในชุมชนเก่าของเมือง ลาดฮอร์ (Lahore) ในประเทศอินเดีย แต่ถูกนำไปใช้จริงครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2481 เพื่อรองรับการย้ายชุมชนสลัมบุรุกในเมือง ซานฮวน (San Juan) ใช้ชื่อเรียกว่า Land and Utilities ต่อมาภายหลังถูกเรียกชื่อโครงการใหม่ว่า Sites and Services

นักเคหการต่างประเทศโดย Caminos และ Goether (2523: 12) ได้กล่าวถึงนิยามของคำว่า Sites and Services ว่าเป็นคำศัพท์ที่ครอบคลุมเรื่องการจัดสรรที่ดินเมือง และการจัดเตรียมบริการให้ก่อนสำหรับใช้ในที่อยู่อาศัย โครงการรูปแบบนี้มีจุดประสงค์เพื่อพัฒนาสภาพที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยโดยการจัดหา

Sites หมายถึง ผืนที่ดินที่เพียงพอให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้

Services หมายถึง ปัจจัยด้านต่าง ๆ เพื่อสนองตอบต่อการใช้ชีวิตในชุมชน อาทิ เช่น

การจ้างงาน สร้างแหล่งงานรองรับประชากร

สาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า ระบบกำจัดขยะ การระบายน้ำทิ้ง ถนน ทางเท้า สาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สถานพยาบาล สถานศึกษา สนามเด็กเล่น

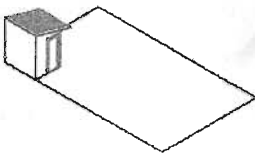
โครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบ Sites and Services ตระหนักถึงหลักที่ว่าความมั่นคงในการอยู่อาศัย ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่สำคัญมากกว่าการมีความมั่งคั่งด้านเศรษฐกิจ และไม่ได้จำกัดความเป็นต้นแบบอาคารที่ตายตัวในทางตรงกันข้ามกลับมีหลายรูปแบบ สามารถเป็นรูปแบบใดก็ได้หรือพัฒนาให้อยู่ในทำเลใดก็ได้ตามความเหมาะสม สอดคล้องกับที่ ธนาคารโลก (2518 : 36) ได้กล่าวถึงโครงการบ้านสร้างบางส่วน ว่าเป็นโครงการที่เตรียมแปลงที่ดิน ที่ได้รับการปรับระดับแล้วพร้อมกับจัดให้มีถนน ระบบระบายน้ำ ระบบประปา ระบบไฟฟ้าและในทุกโครงการจะมีโรงเรียน สถานเอนามัย สิ่งสำคัญที่สุดคือที่ตั้งโครงการจะต้องอยู่ใกล้กับแหล่งงานเพื่อรองรับประชากรในโครงการ นอกจากนี้ Shankland Cox Partnership (2516 : 18) ได้กล่าวถึงโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคและบ้านสร้างบางส่วน ว่าอาจมีหลายระดับ ในระดับที่ง่ายที่สุดจะมีลักษณะเป็นโครงการจัดสรรแปลงที่ดินเปล่าและจัดระบบน้ำใช้ให้เท่านั้น สำหรับในมาตรฐานที่สูงขึ้น อาจประกอบด้วยแปลงที่ดินและสร้างหน่วยสุขาภิบาลให้ ประกอบด้วยห้องน้ำส้วม ที่ซักล้าง ท่อน้ำใช้และท่อระบายน้ำให้

โครงการรูปแบบ Sites and Services with Core house ได้ถูกนำไปใช้มากกว่า 40 ประเทศ ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มประเทศด้อยพัฒนาทั้งในเอเชียและแอฟริกา ผลการจัดทำโครงการพบว่ามีทั้งประสบผลสำเร็จและล้มเหลว บางกรณีนำไปใช้ในที่แห่งหนึ่งก็ประสบความสำเร็จ แต่เมื่อนำไปใช้กับอีกที่หนึ่งกลับไม่ประสบความสำเร็จ อย่างไรก็ตาม จึงยังไม่อาจสรุปได้ว่าวิธีการจัดทำโครงการรูปแบบนี้ล้มเหลวไปเสียทีเดียว

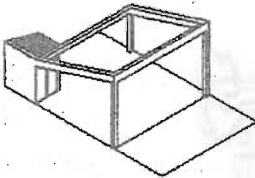
4 โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค และบ้านสร้างบางส่วน ในประเทศไทย

ในประเทศไทย มูลเหตุที่เป็นจุดเริ่มต้นแนวคิดนี้เกิดขึ้นในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2520 ช่วงเวลานั้น ธนาคารโลกและธนาคารเพื่อการพัฒนาเอเชีย ได้มีการจัดสรรเงินกู้เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้แก่ประเทศไทย โดยมีข้อแนะนำให้จัดทำโครงการในรูปแบบจัดสรรที่ดินพร้อมส่วนบริการและบ้านสร้างบางส่วน (Sites and Services with Core house) การดำเนินโครงการด้วยรูปแบบดังกล่าว ได้มีการจัดทำมาแล้วหลายโครงการมีการพัฒนาและแก้ไขรูปแบบ Core house จนมีความแตกต่างกันไปตามความเหมาะสมของพื้นที่ ในพื้นที่เขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ได้แก่ โครงการเคหะชุมชนรังสิต โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง โครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า และโครงการเมืองใหม่บางพลี ส่วนในต่างจังหวัดได้แก่ โครงการเคหะชุมชนหนองหอย จังหวัดเชียงใหม่ โครงการเคหะชุมชนสงขลา จังหวัดสงขลา เป็นต้น

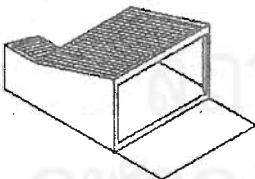
ลักษณะของบ้านสร้างบางส่วนเท่าที่มีการจัดสร้างในประเทศไทยโดยการเคหะแห่งชาติ มีประมาณ 4 รูปแบบด้วยกันได้แก่ (วุฒิพงษ์ บุญยพรหม, 2523: 4-5)



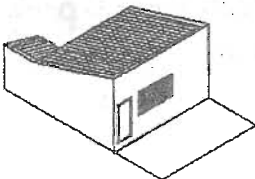
แบบที่ 1 Core unit จัดแปลงที่ดินให้พร้อมทั้งสร้างห้องน้ำส้วมในขนาดที่พอเพียงสำหรับการใช้งาน พร้อมกับเดินท่อน้ำใช้ ท่อน้ำทิ้งและมักจะสร้างเป็นห้องน้ำแฝดติดกันสองห้องเพื่อประหยัดระบบท่อประปา สุขาภิบาล



แบบที่ 2 Core unit with structure จัดสร้าง Core unit และสร้างโครงสร้างหลักบางส่วนที่จำเป็นไว้ให้ เช่น เสา คาน ผู้อยู่อาศัยสามารถนำวัสดุเดิมที่มีอยู่นำมาต่อเติมกับโครงสร้างที่เตรียมไว้ได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป



แบบที่ 3 Core unit with shelter จัดสร้างมากกว่าระบบ Core unit with structure คือ มีการสร้างส่วนหลังคาและอาจมีผนังกันระหว่างหน่วย



แบบที่ 4 Core house เป็นการจัดหน่วยที่พักอาศัยที่สมบูรณ์เพียงพอสำหรับผู้อยู่อาศัยในระยะเบื้องต้น คือ มีพื้นที่เอนกประสงค์และมี Core unit เตรียมไว้ให้

จากที่กล่าวมา สามารถสรุปเป็นหลักการและแนวคิดซึ่งถือเป็นสาระสำคัญในการจัดทำโครงการ Sites and Services สำหรับประเทศไทยคือ (พัลลภ กฤตยานวิช, 2526: 43)

รูปแบบ โครงการประเภทนี้เป็นการจัดสร้างที่หลากหลายทั้งรูปแบบและมาตรฐาน ตั้งแต่เป็นโครงการที่ดินจัดสรรพร้อมสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานหรือเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนในระดับต่าง ๆ กัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในแต่ละสภาพการณ์และเงื่อนไข โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือข้อจำกัดด้านการลงทุนและความสามารถในการจ่ายของประชากร

บริการหลัก บริการหลักที่ภาครัฐจัดให้ในโครงการคือ แปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมคือ ใกล้แหล่งงานและบริการสาธารณะอื่น ๆ พร้อมทั้งต้องมีระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานในโครงการเช่น ถนน ทางเท้า ไฟฟ้า ประปา ทางระบายน้ำ โดยถือว่าสิ่งเหล่านี้มีความสำคัญต่อผู้มีรายได้น้อยยิ่งกว่าตัวบ้าน เพราะลำพังตัวบ้าน พวกเขาสามารถปลูกสร้างหรือทำการต่อเติมบ้านได้เองตามอัธยาศัย

ความมั่นคง หลักการที่สำคัญที่สุดประการหนึ่งในโครงการนี้คือ การให้ความมั่นคงในการถือครองที่ดิน (land tenure security) เปิดโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ทั้งนี้ โดยมีการตั้งสมมุติฐานว่าหากผู้มีรายได้น้อยได้มีความมั่นคงในที่ดินพวกเขาจะสามารถสร้างและปรับปรุงบ้านของเขาได้ นอกจากนี้ความมั่นคงในการอยู่อาศัยยังจะเป็นตัวแรงในการสะสมเงินออมเพื่อการลงทุนในเรื่องบ้านมากขึ้นด้วย

การอุดหนุนจากรัฐ โครงการประเภทนี้รัฐจะเป็นผู้ลงทุนเฉพาะค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งก็เป็นภาระโดยตรงของรัฐอยู่แล้ว

การอุดหนุนภายในโครงการ (Cross subsidy) เป็นการลงทุนในโครงการ ให้สามารถเก็บทุนคืนจากผู้อยู่อาศัยได้โดยที่ไม่ขาดทุนและจะเป็นการลดเงินอุดหนุนจากรัฐในการจัดทำ จึงมีการออกแบบสาธารณูปโภคและอาคาร หลายระดับมาตรฐาน พร้อมทั้งมีส่วนพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมในโครงการ เพื่อนำผลกำไรที่ได้จากการลงทุนส่วนหนึ่งมาอุดหนุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

กลุ่มประชากรเป้าหมาย เป็นโครงการจะมุ่งสร้างเพื่อสนองตอบความต้องการมีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก ในขณะที่เดียวกันผู้ที่เข้ามาอยู่นั้นก็จำเป็นต้องมีความสามารถในการจ่ายด้วย

การปรับปรุงต่อเติมบ้าน ในการปลูกสร้างหรือต่อเติมบ้านต้องปล่อยให้เป็นการของผู้อยู่อาศัยที่จะช่วยเหลือตัวเอง (Self help efforts) ทั้งนี้เพราะเชื่อว่า ชาวบ้านมีศักยภาพที่จะดำเนินการเองได้เช่นเดียวกับที่พวกเขาทำกันในสลัม นอกจากนี้ควรยอมรับให้ผู้อยู่อาศัยสร้างบ้านตัวเองอย่างค่อยเป็นค่อยไป ไม่เคร่งครัดเรื่องการควบคุมมาตรฐานอาคาร หากรัฐจะช่วยเหลือให้มีมาตรฐานการปลูกสร้างให้ดีขึ้น ก็ควรให้ความช่วยเหลือในด้านเทคนิค (Technical assistance) เท่านั้น

การมีส่วนร่วม โครงการนี้ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของประชาชนทั้งในด้านการวางแผน และการดำเนินโครงการ รวมทั้งการจัดการดูแล พัฒนาชุมชนในระยะยาว ทั้งนี้เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการให้มากที่สุด รวมทั้งเป็นการช่วยให้สามารถนำ ทรัพยากรที่มีอยู่มาใช้ให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ ด้วยการหามาตรการในการส่งเสริมให้มีการรวมกลุ่มจัด ตั้งองค์กรชุมชนขึ้น เพื่อดูแลและช่วยเหลือตนเองให้มากที่สุด

การป้องกันการเก็งกำไร โดยที่เป็นโครงการที่รัฐมุ่งให้ความช่วยเหลือแก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น การจัดผู้เช่าอยู่อาศัยจะต้องมีการดำเนินการโดยรัดกุม เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้มีรายได้น้อยปานกลางหรือมีรายได้สูง ผนวโอกาสได้สิทธิการเป็นเจ้าของเพื่อการเก็งกำไรหรืออาจมีมาตรการในการป้องกันการโอนสิทธิ เช่น การขายต่อ หรือการเปลี่ยนสิทธิครอบครอง จะต้องได้รับการอนุมัติจากการเคหะแห่งชาติก่อน

สิ่งต่าง ๆ ที่กล่าวมา สมควรที่จะนำมาเป็นข้อพิจารณาอันหลังถึงกระบวนการจัดทำโครงการ ดังกล่าวในประเทศไทยว่ามีข้อบกพร่องจุดใด ที่สมควรต้องปรับปรุงแก้ไข หากในอนาคตจะนำแนวคิดนี้ กลับมาใช้อีกครั้ง เพื่อให้โครงการดังกล่าวเป็นที่ยอมรับของสาธารณชน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5 บ้านสร้างบางส่วน ในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ตั้งอยู่ที่ถนนวิภาวดี-รังสิต ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 20-21 เป็นโครงการพัฒนาเคหะชุมชน ซึ่งทางการเคหะแห่งชาติได้เตรียมขึ้นเพื่อเสนอขอกู้เงินลงทุนจากธนาคารโลก แต่เดิมการเคหะได้เตรียมโครงการไว้ที่ย่านหัวหมากและเสนอขอเงินกู้ต่อธนาคารโลกเมื่อปี พ.ศ. 2519 แต่ต้องล้มเลิกโครงการไปเนื่องมาจากติดขัดปัญหาเรื่องการจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติม ภายหลังจึงมาตั้งโครงการใหม่ที่ที่ดินโครงการทุ่งสองห้อง ซึ่งการเคหะได้รับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ แต่เดิมไม่มีทางเข้าออก ปัจจุบันการรถไฟแห่งประเทศไทย กรมชลประทานและกรมทางหลวงยินยอมให้เปิดทางเข้าออกบริเวณถนนวิภาวดีรังสิตได้

นโยบายพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ส่วนใหญ่เป็นประเภทที่ต้องการสนับสนุนงบประมาณการลงทุน (Subsidy) จากรัฐบาลเป็นจำนวนมาก ทำให้มีความเป็นไปได้ยากในแง่ของการระดมทุน นอกจากนี้ยังเกิดปัญหาการกระจายทรัพยากรของรัฐเป็นไปอย่างไม่ยุติธรรมหมายถึง รัฐให้ความช่วยเหลือประชากรในเมืองมากกว่าในชนบท สำหรับโครงการนี้การเคหะแห่งชาติ ได้นำแนวนโยบายอีกรูปแบบหนึ่ง โดยการใช้ความสามารถในการจ่ายของผู้ที่จะเข้าอยู่อาศัย มาเป็นบรรทัดฐานการตั้งมาตรฐานการก่อสร้าง กล่าวคือรัฐบาลจะให้ความช่วยเหลือในด้านโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การสร้างสาธารณูปโภคบางประเภทและสร้างสาธารณูปการให้ทั้งหมด แต่ผู้อยู่อาศัยจะต้องรับภาระในเรื่องที่อยู่อาศัยของตนเองและใช้วิธีการ Cross Subsidy โดยให้ผู้อยู่อาศัยที่มีความสามารถในการจ่ายสูง ช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่าและใช้รายได้จากพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม มาลดภาระของผู้มีรายได้น้อย เป็นการลดความช่วยเหลือจากภาครัฐลง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การใช้ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยตามที่กล่าวมา การก่อสร้างตัวอาคารจึงต้องเป็นแบบสร้างให้เพียงบางส่วน ส่วนการให้บริการขั้นพื้นฐานจะสมบูรณ์ทุกประการเช่นระบบถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ การกำจัดน้ำเสีย ระบบประปา ระบบไฟฟ้า โรงเรียน ศูนย์การค้า และตลาดสด

โดยสรุปแล้ว โครงการทั้งสองห้องเป็นโครงการซึ่งพยายามแสดงให้เห็นว่า เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการเงินอุดหนุนจากภาครัฐน้อยและให้ผู้มีรายได้น้อยรับภาระการจ่ายเท่าที่จำเป็น การวางแผนโครงการมีการกระจายที่ตั้งกิจกรรมของชุมชน มุ่งให้เป็นชุมชนที่เดินเท้าและใช้จักรยานเป็นหลัก เชื่อมต่อกับชุมชนภายนอกในอนาคตได้ ลักษณะของย่านต่าง ๆ ในโครงการ จะพิจารณาจากตำแหน่งใกล้เคียงกับการเข้าถึงที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับราคาขายที่ดิน เหตุนี้จึงแบ่งที่ดินย่านที่พักอาศัยออกเป็น 2 แบบตามระดับราคาที่เหมาะสมสามารถจ่ายได้ คือ เรือนแถวและเรือนแฝด

ครอบครัวส่วนใหญ่ ซึ่งอยู่ในข้อกำหนดของโครงการส่วนใหญ่จะมีประสบการณ์ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมาพอสมควร ด้วยการใช้วิธีการก่อสร้างแบบง่าย ๆ ไม่ซับซ้อน เหมือนที่พวกเขาเคยทำกันมาเมื่ออยู่ในชุมชนแออัด รายละเอียดของบ้านแต่ละรูปแบบเป็นดังนี้

แบบ A เป็นเรือนแถวชั้นเดียว ประกอบด้วย ห้องน้ำส้วมและโถงเอนกประสงค์ ซึ่งเป็นแบบที่มีราคาต่ำสุดของโครงการคือ 15,200 - 27,000 บาท มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 20.52 - 37.80 ตารางเมตร ในระยะแรกจัดเตรียมระบบไฟฟ้า ประปา อุปกรณ์ห้องน้ำส้วมไว้

แบบ B เป็นเรือนแถวสองชั้น ชั้นล่างเป็นโถงเอนกประสงค์ ชั้นบนประกอบด้วย 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 60.48 ตารางเมตร ราคา 64,500 บาท ผู้อยู่อาศัยจะต้องต่อเติมกันผนังภายในของชั้นล่างเองตามความต้องการ

แบบ C เป็นเรือนแฝดชั้นเดียว ประกอบด้วย หน่วยห้องน้ำส้วมและครัวแยกจากตัวบ้าน พื้นที่ใช้สอยรวม 23.04 ตารางเมตร ราคา 33,700 บาท

โดยสรุปแล้ว โครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้องเป็นโครงการทดลอง ซึ่งพยายามแสดงให้เห็นว่าเป็นโครงการที่ใช้แนวนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่ใช้เงินอุดหนุนจากภาครัฐจำนวนน้อย และให้ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้รับภาระเรื่องการต่อเติมบ้านเองตามกำลังความสามารถ

6 พัฒนาการในการต่อเติมบ้านของกลุ่มตัวอย่าง ของโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

(สำรวจเมื่อเดือน พฤศจิกายน-ธันวาคม 2543)

ครอบครัวที่ 1 บ้านเลขที่ 303/143

ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัย

ภูมิสำเนาเดิม อาศัยอยู่ที่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ย้ายเข้ามาอยู่ในเขตกรุงเทพฯ เพื่อรับราชการที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตำแหน่งนักการภารโรงของคณะวิศวกรรมศาสตร์ เมื่อปี พ.ศ. 2493 แต่งงานมีครอบครัวและมีบุตรรวมทั้งสิ้น 8 คน

ในช่วงรับราชการ ได้รับสวัสดิการเรื่องบ้านพักอาศัยในพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อถึงช่วงเกษียณอายุราชการ จึงได้มาซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่โครงการทุ่งสองห้อง โดยใช้เงินบำเหน็จที่ได้รับจากการรับราชการมาเป็นเงินค่างวดขั้นต้น เลือกที่อยู่อาศัยแบบ A.1 เนื่องจากเป็นราคาที่เหมาะสมกับเงินที่มีอยู่ในขณะนั้นและเริ่มทำการต่อเติมบ้าน

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1

เริ่มเข้าอยู่อาศัยในโครงการเมื่อปี พ.ศ. 2527 เป็นการต่อเติมครั้งแรกและครั้งเดียวจนถึงปัจจุบัน ขณะนั้นมีจำนวนสมาชิกทั้งหมด 10 คน และส่วนใหญ่อยู่ในช่วงวัยเรียน รายได้หลักมาจากหัวหน้าครอบครัวที่มีเงินเดือน และบางส่วนเป็นรายได้จากบุตรคนโตที่มีงานทำแล้ว มีภาระที่ต้องผ่อนส่งค่าที่อยู่อาศัยกับการเคหะแห่งชาติ เดือนละ 982 บาท เงินที่นำมาใช้ในการต่อเติมมาจากเงินบำเหน็จที่เหลือจากการใช้เป็นเงินค่างวดบ้าน คิดเป็นค่าต่อเติมทั้งสิ้นประมาณ 60,000 บาท

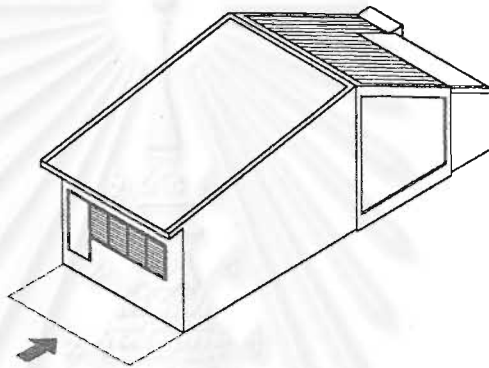
ลักษณะการต่อเติม ใช้แรงงานสมาชิกในครอบครัวทุกคนร่วมกันทำการก่อสร้าง โดยมีหัวหน้าครอบครัวเป็นผู้นำ ทำการต่อเติมพื้นที่ด้านหลังและด้านหน้าบ้าน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 33.60 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 54.12 ตารางเมตร ภายในโล่งเป็นลักษณะพื้นที่เอนกประสงค์ เนื่องจากมีจำนวนสมาชิกหนาแน่น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยโดยเฉลี่ย 5.41 ตารางเมตร/คน คิดเป็นราคาค่าต่อเติม 1,785 บาท/ตารางเมตร

ปัจจุบัน ครอบครัวบ้านเลขที่ 303/143 มีจำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในบ้านหลังนี้ทั้งสิ้น 4 คน เนื่องจากบุตรส่วนใหญ่ออกไปมีครอบครัว คงเหลืออยู่กับครอบครัวเดิม 2 คน เพื่อดูแลหัวหน้าครอบครัวที่อยู่ในวัยชรา ด้านสถานภาพทางการเงินในปัจจุบัน ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนจะมาจากบุตร และไม่มีภาระหนี้สินค่าที่อยู่อาศัย พร้อมกับได้รับโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว เมื่อถามถึงแผนการในอนาคตเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยหลังนี้ พบว่ายังคงต้องการอยู่อาศัยที่นี่ต่อไปโดยไม่คิดที่จะขายหรือย้าย

ครอบครัวบ้านเลขที่ 303/143 มีการต่อเติมบ้านเพียงครั้งเดียว จะเห็นว่าครอบครัวนี้สมาชิกมีจำนวนมาก จึงมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยให้เพียงพอสำหรับสมาชิก ดังนั้นจึงเป็นเหตุผลที่ทำให้ต้องมีการต่อเติมบ้านให้เสร็จในครั้งเดียว และที่น่าสนใจคือ การต่อเติมบ้านทั้งหมด จะใช้แรงงานของสมาชิกในครอบครัวทำการก่อสร้าง ในลักษณะร่วมมือกันของบุตรที่เป็นผู้ชาย ซึ่งเป็นการประหยัดค่าแรงงานลงได้จำนวนมากและได้ผลงานในสภาพที่ค่อนข้างดี เป็นไปตามแนวคิดของการจัดทำโครงการบ้านสร้างบางส่วน

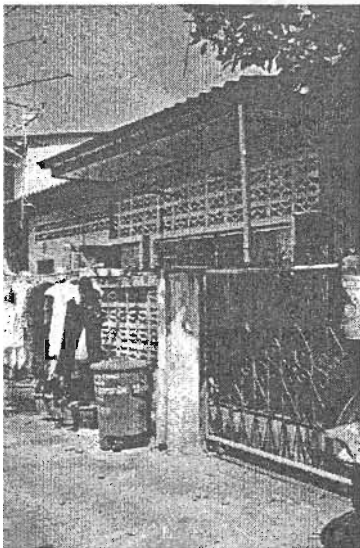


แปลงพื้นที่ที่ 1
พื้นที่ใช้สอย 54.12 ตารางเมตร



การต่อเติมครั้งที่ 1

รูปแสดงการต่อเติมบ้าน ของบ้านเลขที่ 303/143



สภาพภายนอกของบ้านเลขที่ 303/143
ที่มีการต่อเติมเพียงครั้งเดียว เมื่อเข้าอยู่อาศัยครั้งแรก

ครอบครัวที่ 2 บ้านเลขที่ 307/85

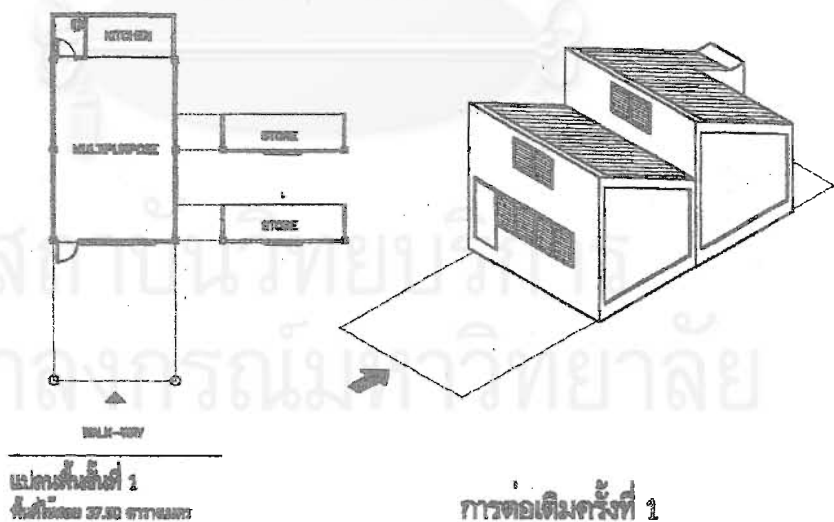
ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัย

ภูมิสำเนาเดิม อาศัยอยู่ที่จังหวัดนครราชสีมา ย้ายเข้ามาอยู่ในจังหวัดนนทบุรี เพื่อทำงานเมื่อปี พ.ศ. 2515 ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ ได้อาศัยอยู่ในบ้านเช่าในจังหวัดนนทบุรี เมื่อสมาชิกในครอบครัวเริ่มเติบโตขึ้น ประกอบกับต้องการความมั่นคงสำหรับครอบครัว จึงได้มาซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่โครงการทั้งสองห้อง โดยใช้เงินที่เก็บออมไว้จำนวนหนึ่งมาเป็นเงินดาวน์ขั้นต้น เลือกที่อยู่อาศัยแบบ A.2.2 เนื่องจากเหมาะสมกับเงินที่มีอยู่ในขณะนั้น พร้อมกับเริ่มทำการต่อเติมบ้าน

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1

เริ่มเข้าอยู่อาศัยในโครงการเมื่อปี พ.ศ. 2527 เป็นการต่อเติมครั้งแรก ขณะนั้นมีจำนวนสมาชิกทั้งหมด 5 คน บุตรทั้งหมดอยู่ในช่วงวัยเรียน รายได้หลักมาจากหัวหน้าครอบครัวที่มีอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งเป็นรายได้ที่ไม่แน่นอน แต่ก็นับว่ายังอยู่ในระดับที่พอเลี้ยงดูสมาชิกได้โดยไม่ต้องเดือดร้อน มีภาระที่ต้องผ่อนส่งค่าที่อยู่อาศัยกับการเคหะแห่งชาติ เดือนละ 1,380 บาท เงินที่นำมาใช้ในการต่อเติมเป็นเงินที่เก็บออมไว้ คิดเป็นค่าต่อเติมทั้งสิ้นประมาณ 30,000 บาท

วิธีการต่อเติมบ้าน ใช้แรงงานสมาชิกในครัวเรือนในการก่อสร้าง โดยการปิดช่องโถงด้านหน้าและด้านหลังพร้อมกับทำชั้นลอยเป็นที่เก็บของ พื้นที่ใช้สอยภายในมีขนาดเท่าเดิมคือ 37.80 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยภายในโถงเป็นลักษณะพื้นที่เอนกประสงค์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 7.56 ตารางเมตร/คน คิดเป็นราคาต่อเติม 793 บาท/ตารางเมตร

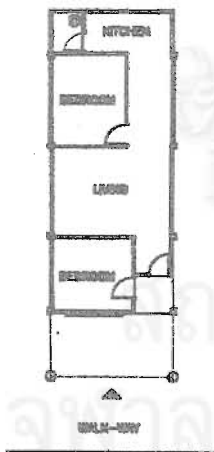


รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 1 ของบ้านเลขที่ 307/85

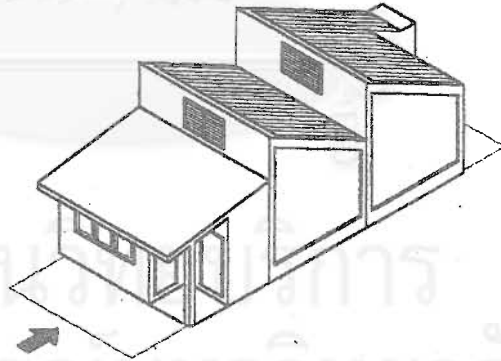
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2

ทำการต่อเติมครั้งที่ 2 เมื่อปี พ.ศ. 2543 ยังคงมีจำนวนสมาชิกเท่าเดิม 5 คน รายได้ครัวเรือนมาจากหัวหน้าครอบครัวที่มีอาชีพรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งระดับรายได้ลดลง ยังมีภาระที่ต้องผ่อนส่งค่าที่อยู่อาศัยกับการเคหะแห่งชาติ เดือนละ 1,380 บาท เงินที่นำมาใช้ในการต่อเติมมาจากเงินที่เก็บออมไว้ คิดเป็นค่าต่อเติมทั้งสิ้นประมาณ 10,000 บาท การต่อเติมบ้าน ใช้แรงงานสมาชิกในครัวเรือน โดยการขยายพื้นที่ออกมาบริเวณที่ว่างด้านหน้าอาคาร ได้พื้นที่เพิ่มขึ้น 14.40 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 52.20 ตารางเมตร พร้อมกับพื้นที่ภายในเป็นห้องนอนเพื่อให้มีความเป็นสัดส่วนจำนวน 3 ห้องนอน และโถงรับแขก คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 10.44 ตารางเมตร/คน คิดเป็นราคาค่าต่อเติม 694 บาท/ตารางเมตร

ปัจจุบัน ครอบครัวบ้านเลขที่ 307/85 ยังคงอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยหลังนี้ทั้งสิ้น 5 คน ประกอบด้วยหัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรสาว บุตรชายและหลาน ด้านสถานภาพทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนมาจากหัวหน้าครอบครัว และยังมีภาระหนี้สินที่ต้องผ่อนส่งค่าน้ำอยู่ เมื่อถามถึงแผนการในอนาคตเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยหลังนี้ พบว่ายังคงต้องการอยู่อาศัยที่นี่ต่อไป



แบบร่างพื้นที่ 1
ใช้พื้นที่ 52.20 ตารางเมตร

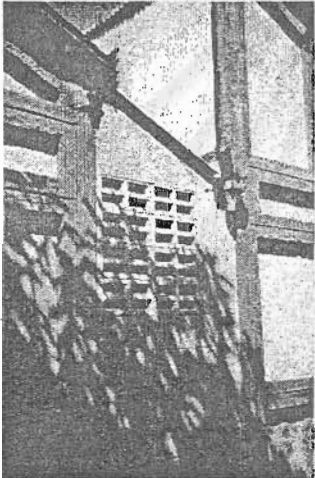


การต่อเติมครั้งที่ 2

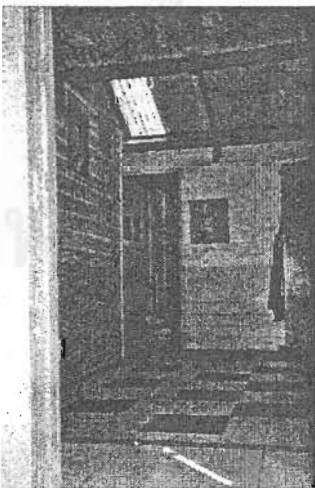
รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 2 ของบ้านเลขที่ 307/85



สภาพภายนอกของบ้านเลขที่ 307/85
มองจากด้านข้างของบ้าน



ด้านข้างของบ้าน ที่พบปัญหาเรื่องน้ำฝนรั่วเข้าสู่อาคาร



สภาพภายในของบ้าน
มีการกันพื้นที่ใช้สอยอย่างเป็นสัดส่วน

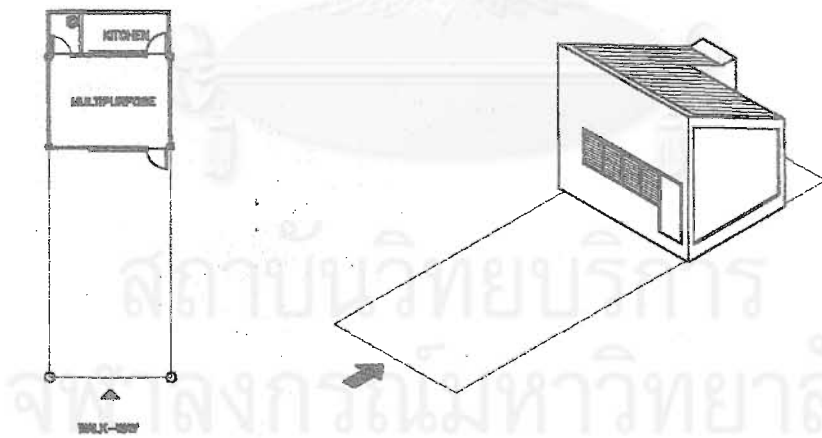
ครอบครัวที่ 3 บ้านเลขที่ 312/115

ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัย

ภูมิสำเนาเดิม อาศัยอยู่กับครอบครัวเดิม ย่านถนนลาดพร้าว (ซอย 33) เมื่อช่วงการแต่งงานครั้งแรก ได้มาซื้อบ้านใหม่ที่โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง โดยใช้เงินของพ่อแม่และที่ได้เก็บออมไว้ส่วนหนึ่งมาเป็นเงินดาวน์ขั้นต้น เลือกที่อยู่อาศัยแบบ A.1 เนื่องจากเป็นราคาที่ถูกที่สุดในโครงการ

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1

เริ่มเข้าอยู่อาศัยในโครงการเมื่อปี พ.ศ. 2527 เป็นการต่อเติมครั้งแรก ขณะนั้นมีจำนวนสมาชิกทั้งหมด 3 คนคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยาคนแรกและบุตรสาว รายได้หลักมาจากหัวหน้าครอบครัวที่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนย่านรังสิต และจากภรรยาที่มีอาชีพค้าขายของชำในตลาดทุ่งสองห้อง ฐานะทางการเงินอยู่ในขั้นที่พอกินพอใช้ มีรายได้ประมาณ 20,000 บาท ต่อเดือน เงินที่นำมาใช้ในการต่อเติมมาจากเงินที่เก็บออมไว้ คิดเป็นค่าต่อเติมทั้งสิ้นประมาณ 30,000 บาท ใช้วิธีการจ้างเหมาค่าแรงช่าง โดยทำการปิดช่องโถงด้านหน้าและด้านหลัง พื้นที่ใช้สอยภายในมีขนาดเท่าเดิมคือ 20.52 ตารางเมตร พื้นที่ภายในโถงเป็นลักษณะพื้นที่เอนกประสงค์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 6.84 ตารางเมตร/คน คิดเป็นราคาต่อเติม 1,461 บาท/ตารางเมตร



แปลนพื้นที่ที่ 1
พื้นที่ใช้สอย 20.52 ตารางเมตร

การต่อเติมครั้งที่ 1

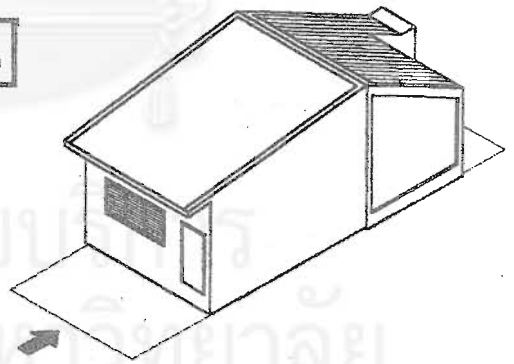
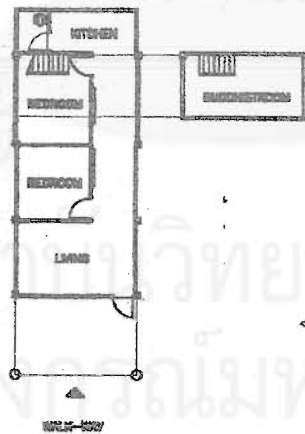
รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 1 ของบ้านเลขที่ 312/115

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2

ทำการต่อเติมครั้งที่ 2 เมื่อปี พ.ศ. 2536 มีจำนวนสมาชิกเท่าเดิม 3 คน (แต่งงานครั้งที่ 2 พ.ศ. 2536) รายได้หลักของครัวเรือนมาจากหัวหน้าครอบครัวที่ทำงานที่เดิม และภรรยาใหม่ทำงานในบริษัทเอกชน เงินที่นำมาใช้ในการต่อเติมมาจากการกู้ธนาคาร คิดเป็นค่าต่อเติมทั้งสิ้นประมาณ 120,000 บาท

ใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยการขยายพื้นที่ใช้สอยออกมาบริเวณที่ว่างด้านหน้าอาคาร และทำชั้นลอยสำหรับเป็นห้องพระ พร้อมกับกันภายในเป็นห้องนอนจำนวน 2 ห้อง ได้พื้นที่เพิ่มขึ้น 43.20 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 68.40 ตารางเมตร เจ้าของมีการปรับเปลี่ยนการใช้งานพื้นที่ภายในอย่างเป็นสัดส่วนเช่น ห้องนอน โถงรับแขก ห้องพระ ห้องครัว เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 22.80 ตารางเมตร/คน คิดเป็นราคาต่อเติม 2,777 บาท/ตารางเมตร

ปัจจุบัน ครอบครัวบ้านเลขที่ 312/115 ยังคงอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยหลังนี้ทั้งสิ้น 4 คนประกอบด้วยหัวหน้าครอบครัว ภรรยา และบุตรสาว 2 คนที่ยังเรียนหนังสือ ด้านสถานภาพทางการเงิน รายได้ในครัวเรือนมาจากหัวหน้าครอบครัวและภรรยา เมื่อถามถึงแผนการในอนาคตเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยหลังนี้ พบว่ายังคงต้องการอยู่อาศัยที่นี่ต่อไป โดยไม่คิดจะขายหรือย้ายไปอยู่ที่อื่น



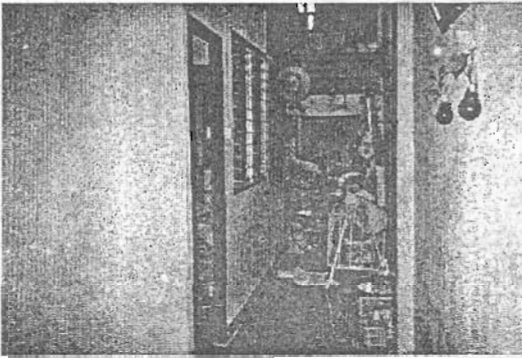
แปลตงพื้นที่ 1
พื้นที่ใช้สอย 68.40 ตารางเมตร

การต่อเติมครั้งที่ 2

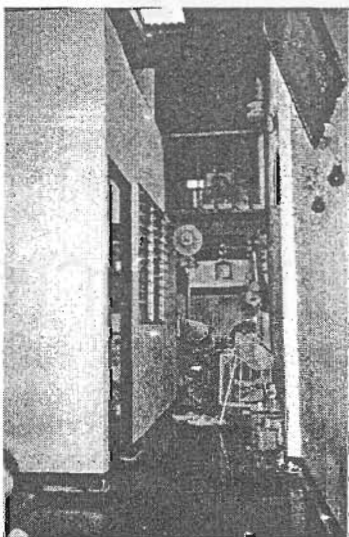
รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 2 ของบ้านเลขที่ 312/115



สภาพภายนอกของบ้านเลขที่ 312/115
มองจากด้านข้างของบ้าน



สภาพภายในของบ้าน
มีการกั้นพื้นที่เป็นห้องนอน



สภาพภายในของบ้าน
มีการทำชั้นลอย สำหรับเป็นห้องพระ

ครอบครัวที่ 4 บ้านเลขที่ 318/50

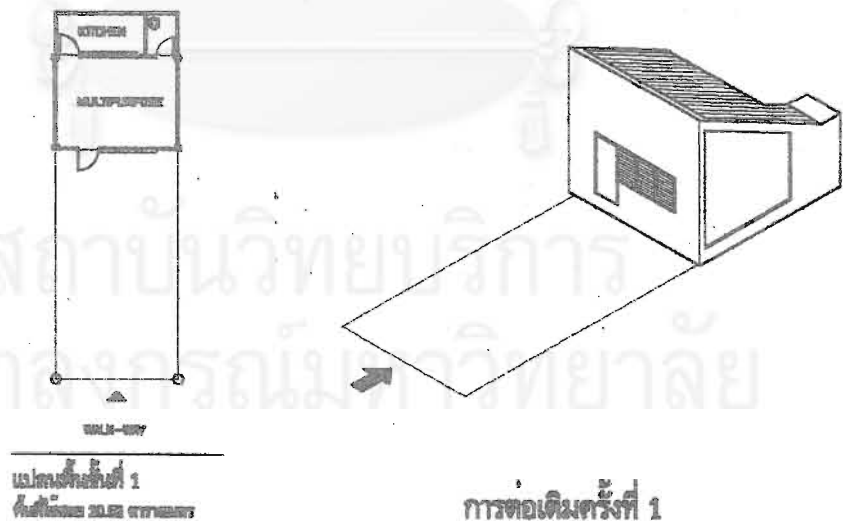
ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัย

ภูมิลำเนาเดิม อาศัยอยู่กับครอบครัวเดิมที่ย่านฝั่งธนบุรี ได้มาซื้อบ้านที่โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง โดยใช้เงินที่เก็บออมไว้มาเป็นเงินดาวน์ขั้นต้น โดยเลือกที่อยู่อาศัยแบบ A.1

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1

เริ่มเข้าอยู่อาศัยในโครงการเมื่อปี พ.ศ.2527 เป็นการต่อเติมครั้งแรก ขณะนั้นมีจำนวนสมาชิกทั้งหมด 6 คนคือหัวหน้าครอบครัว ภรรยาและบุตร 4 คน รายได้หลักมาจากหัวหน้าครอบครัวที่มีอาชีพเป็นช่างไม้ และภรรยาที่มีอาชีพค้าขายในตลาดสดทุ่งสองห้อง ฐานะทางการเงินอยู่ในขั้นที่ไม่ขัดสนมีรายได้ประมาณ 8,000 บาทต่อเดือน เงินที่นำมาใช้ในการต่อเติมมาจากเงินที่เก็บออมไว้ คิดเป็นค่าต่อเติมทั้งสิ้นประมาณ 10,000 บาท

การต่อเติมบ้าน ใช้แรงงานของสมาชิกในครัวเรือน โดยทำการปิดช่องโถงด้านหน้าและด้านหลังพื้นที่ใช้สอยภายในมีขนาดเท่าเดิมคือ 20.52 ตารางเมตร ภายในโถงเป็นลักษณะพื้นที่เอนกประสงค์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 3.42 ตารางเมตร/คน คิดเป็นราคาค่าต่อเติม 396 บาท/ตารางเมตร



รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 1 ของบ้านเลขที่ 318/50

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2

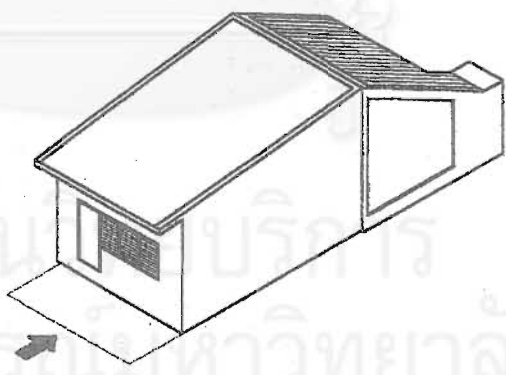
ทำการต่อเติมบ้านครั้งที่ 2 เมื่อปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนสมาชิก 5 คน หัวหน้าครอบครัวเสียชีวิตแล้ว รายได้ครัวเรือนมาจากบุตรสาวที่แต่งงานและเป็นผู้ดูแลภายในครอบครัว เงินที่นำมาใช้ในการต่อเติมเป็นเงินที่มาจากบุตรสาว เป็นค่าต่อเติมทั้งสิ้นประมาณ 30,000 บาท

การต่อเติมใช้แรงงานของครอบครัว โดยการขยายพื้นที่ออกมาบริเวณที่ว่างด้านหน้าอาคาร ได้พื้นที่เพิ่มขึ้นมาทั้งสิ้น 33.60 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 58.80 ตารางเมตร พื้นที่ภายในเป็นห้องโถงแบบเอนกประสงค์ไม่มีการกั้นห้องเป็นสัดส่วน แต่ใช้ตู้ ฝ้ามาแบ่งเป็นเครื่องกั้นส่วนหลับนอน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 11.76 ตารางเมตร/คน คิดเป็นราคาค่าต่อเติม 510 บาท/ตารางเมตร

ปัจจุบันครอบครัวบ้านเลขที่ 318/50 ยังคงอาศัยอยู่ที่อยู่อาศัยหลังนี้ทั้งสิ้น 5 คน ประกอบด้วย แม่ บุตรสาว บุตรชาย และหลาน ด้านสถานภาพทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนมาจากบุตรสาวและบุตรชาย เมื่อถามถึงแผนการในอนาคตเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยหลังนี้ พบว่าทั้งหมดยังคงต้องการอยู่อาศัยที่นี่ต่อไปโดยไม่คิดจะขายหรือย้าย



แปลนพื้นที่ที่ 1
 พื้นใช้สอย 58.80 ตารางเมตร



การต่อเติมครั้งที่ 2

รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 2 ของบ้านเลขที่ 318/50

ครอบครัวที่ 5 บ้านเลขที่ 327/50

ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัย

ภูมิสถาปนิกเคมียออยู่ที่ จังหวัดนครสวรรค์ ชื่อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง โดยนำเงินที่เก็บออมไว้มาเป็นเงินดาวน์ขั้นต้น เลือกที่อยู่อาศัยแบบ A.1

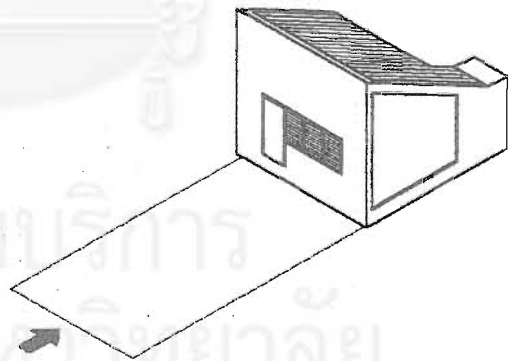
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1

เริ่มเข้าอยู่อาศัยในโครงการเมื่อ ปี พ.ศ. 2527 เป็นการต่อเติมครั้งแรก ขณะนั้นมีจำนวนสมาชิกทั้งหมด 4 คนประกอบด้วย หัวหน้าครอบครัว ภรรยา และบุตร 2 คน รายได้หลักมาจากหัวหน้าครอบครัว ที่เป็นพนักงานโรงงานทอกระสอบ ยานรังสิต และจากภรรยาที่เป็นช่างซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า รายได้ครัวเรือน ประมาณ 6,000 บาทต่อเดือน เงินที่นำมาต่อเติมบ้านมาจากเงินที่เก็บออมไว้ คิดเป็นค่าต่อเติมครั้งแรก ประมาณ 10,000 บาท

การต่อเติมบ้าน ใช้ญาติที่เป็นช่างก่อสร้าง มาทำการต่อเติมให้ โดยการปิดช่องโถงด้านหน้าและด้านหลัง พื้นที่ใช้สอยภายในมีขนาดเท่าเดิมคือ 25.20 ตารางเมตร ภายในเป็นพื้นที่โถงเอนกประสงค์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 6.30 ตารางเมตร/คน คิดเป็นค่าต่อเติม 396 บาท/ตารางเมตร



แปลนพื้นที่ 1
พื้นที่ใช้สอย 25.20 ตารางเมตร



การต่อเติมครั้งที่ 1

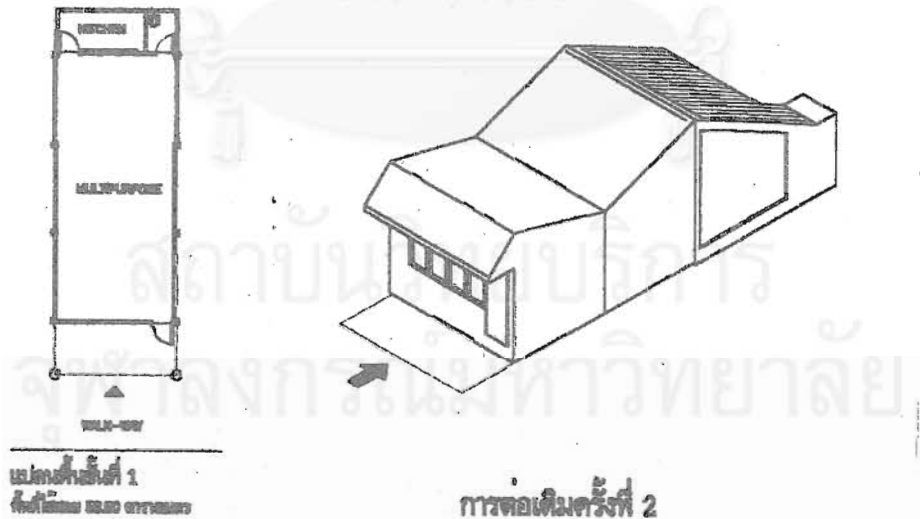
รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 1 ของบ้านเลขที่ 327/50

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2

ทำการต่อเติมครั้งที่ 2 เมื่อ ปี พ.ศ. 2530 จำนวนสมาชิกครัวเรือนยังมีเท่าเดิมคือ 4 คน รายได้ครัวเรือนประมาณ 10,000 บาท เงินที่นำมาใช้ทำการต่อเติมเป็นเงินออมของบุตรสาวและสามี คิดเป็นค่าต่อเติมทั้งสิ้นประมาณ 30,000 บาท

ใช้วิธีการจ้างเหมาช่างก่อสร้าง โดยทำการต่อเติมในพื้นที่ว่างด้านหน้า ได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 43.20 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 68.40 ตารางเมตร พื้นที่ภายในมีการกันห้องทำห้องนอนสำหรับบุตรสาวและสามี คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 17.10 ตารางเมตร/คน คิดเป็นค่าต่อเติมบ้าน 694 บาท/ตารางเมตร

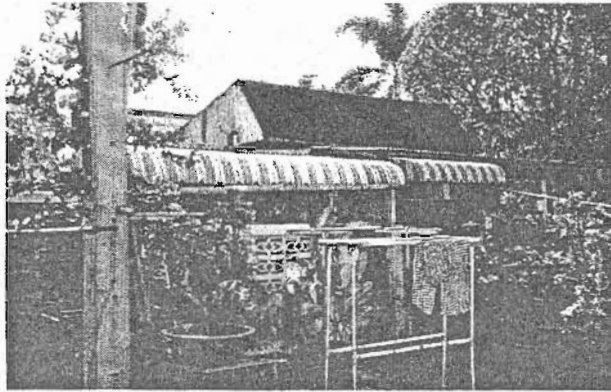
ปัจจุบัน สมาชิกครอบครัวบ้านเลขที่ 327/50 มีจำนวนทั้งสิ้น 3 คน ประกอบด้วยหัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรชายคนเล็ก ส่วนบุตรชายคนโตแต่งงานแยกครอบครัวออกไปซื้อบ้านแบบเดียวกันอยู่ต่างออกไป 3 คูหา เมื่อถามถึงแผนการในอนาคตเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยหลังนี้ พบว่ายังคงต้องการอาศัยอยู่ที่นี้ต่อไป



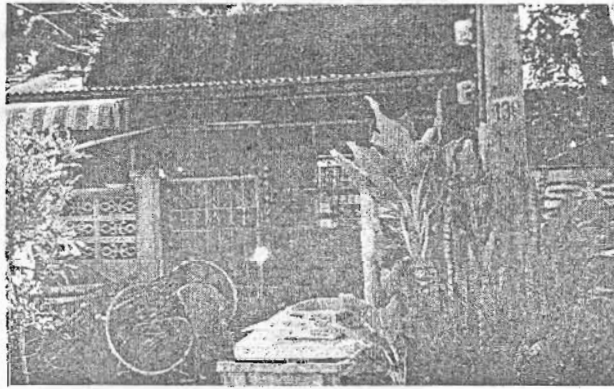
แปลนที่ชั้นที่ 1
คิดใช้สอย 68.40 ตารางเมตร

การต่อเติมครั้งที่ 2

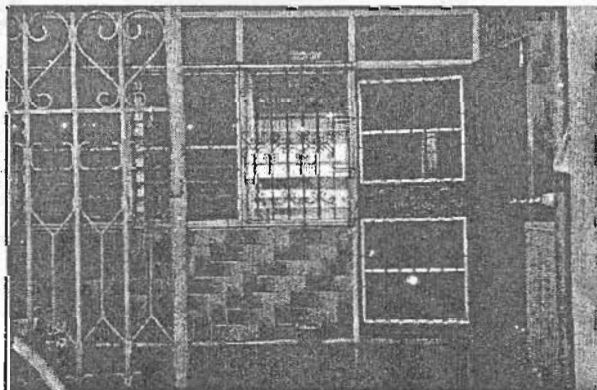
รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 2 ของบ้านเลขที่ 327/50



สภาพภายนอกของบ้านเลขที่ 327/50
มองจากด้านข้างของบ้าน



สภาพภายนอกของบ้านเลขที่ 327/50
มองจากด้านหน้าของบ้าน



โถงทางเข้าบ้าน สำหรับเป็นพื้นที่นั่งเล่น

สรุปผลการสำรวจการต่อเติมบ้านแบบ A ในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

	ข้อมูล	เลขที่ 303/143	เลขที่ 307/85	เลขที่ 312/115	เลขที่ 318/50	เลขที่ 327/50	ผลรวม	ค่าเฉลี่ย
ก่อนการเข้าอยู่อาศัย	จำนวนสมาชิก	8	5	6	4	5	28	5.6
	เงินออม บาท	Na	Na	Na	Na	Na	0	0
	พ.ท.ตรม./คน	Na	Na	Na	Na	Na	0	0
	ราคา บาท/ตรม.	Na	Na	Na	Na	Na	0	0
	ค่าเช่าบ้าน บาท	บ้านสวัสดิการ	อยู่กับพ่อแม่	อยู่กับพ่อแม่	อยู่กับพ่อแม่	อยู่กับพ่อแม่	0	0
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1	จำนวนสมาชิก	10	5	3	5	6	29	5.8
	เงินออม บาท	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	0	0
	พ.ท.ตรม./คน	5.41	7.56	6.84	5.04	3.42	28.27	5.654
	ราคา บาท/ตรม.	1785	793	1461	317	396	4752	950.4
	ค่าต่อเติมบ้าน	12000	30000	30000	8000	10000	65000	13000
	ค่าต่อเติมบาท/คน	1200	6000	10000	1600	1666	20466	4093.2
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2	จำนวนสมาชิก	0	5	3	5	5	18	3.6
	เงินออม บาท	0	มี	มี	มี	มี	0	0
	พ.ท.ตรม./คน	0	10.44	22.8	11.44	11.76	56.44	11.288
	ราคา บาท/ตรม.	0	694	27777	625	510	29606	5921.2
	ค่าต่อเติมบ้าน	0	10000	120000	20000	30000	180000	36000
	ค่าต่อเติมบาท/คน	0	2000	40000	4000	6000	52000	10400

ตารางแสดงการสรุปผลการต่อเติมบ้านทั้ง 5 ครั้วเรือนในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง
ที่มา : โดยการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย

7 ผลการสำรวจโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง

ภายหลังจากที่โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ได้ผ่านการจัดสร้างและเปิดให้ผู้ซื้อเข้าอยู่อาศัย เป็นระยะเวลาประมาณ 16 ปี ผ่านมา ได้ผลการสำรวจและการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในโครงการ พบว่า เบื้องต้น มีประชาชนเข้าอยู่อาศัยมากกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่โครงการ และสภาพทางกายภาพ พบว่ามี สภาพที่เปลี่ยนไปมากกว่าอดีต ทั้งนี้ก็เป็นผลมาจากการขยายตัวของพื้นที่เมืองส่วนเหนือ ทำให้ สิ่งอำนวยความสะดวกและความเจริญแพร่กระจายไปถึงเช่น ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เส้นทางคมนาคม ที่สะดวกสบาย ความเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัดเจนคือ มูลค่าของบ้าน ที่ดิน ในโครงการที่มีราคา สูงขึ้นมาก ตรงจุดนี้นับว่าเป็นจุดบอดในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐเกือบทุกโครงการ เพราะผลประโยชน์จะไปตกอยู่กับผู้มีรายได้สูงหรือนักลงทุนที่เข้ามาซื้อพื้นที่โครงการเพื่อการเก็งกำไร ซึ่งแท้จริงแล้วกลุ่มคนเหล่านี้ไม่ถือว่าเป็นกลุ่มเป้าหมายที่แท้จริง ทำให้เกิดการมองว่าภาครัฐให้การช่วยเหลือผิดกลุ่มเป้าหมายและเป็นทวิภาคีวิจารณ์โดยทั่วไป นอกจากนี้บางส่วนก็เกิดจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเองที่ซื้อพื้นที่โครงการและขายต่อให้กับผู้อื่นในภายหลังเมื่อมีราคาที่สูงขึ้นและตัวเองก็กลับไปเสาะหาพื้นที่ใหม่ (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ที่ซื้อบ้านต่อจากผู้อื่น) ซึ่งส่วนหนึ่งก็คือการบุกรุกพื้นที่สาธารณะนั่นเอง ทำให้เกิดมุมมองจากนักวิชาการและนักเคหะการว่าเป็นการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ล้มเหลว เหล่านี้ นับเป็นจุดบอดที่สำคัญที่ต้องหาหนทางแก้ไขเรื่องการจัดคนเข้าอยู่ในโครงการให้ได้เมื่อจะมีการจัดทำโครงการประเภทนี้

อย่างไรก็ตามโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ก็นับว่าเป็นโครงการทดลองแรก ๆ ที่มีการจัดสร้างด้วยรูปแบบ Sites and Services with Core house ซึ่งอาจจะประสบปัญหาบ้าง ประเด็นหลักของหัวข้อนี้จะเป็นการนำเอาผลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ทำการสัมภาษณ์และการลงสำรวจ เพื่อวิเคราะห์ผลที่ได้การจัดทำโครงการ แยกเป็นแต่ละประเด็นคือ

ด้านสังคม

จากข้อมูลการศึกษาครัวเรือนตัวอย่างและการเดินสำรวจโครงการ จะพบว่าครัวเรือนที่อยู่อาศัยอยู่ในโครงการมีความเป็นชุมชนที่เหนียวแน่น จะเห็นได้จากการแบ่งออกเป็นชุมชนย่อย และในแต่ละชุมชนย่อยจะมีการตั้งหัวหน้าชุมชนเพื่อดูแลจัดการเรื่องดูแลภายในชุมชน, มีการแลกเปลี่ยนข่าวสารระหว่างครัวเรือนโดยมีบอร์ดแจ้งข่าวสาร มีการจัดประชุมสมาชิกเมื่อถึงวาระที่ชุมชนจะจัดทำกิจกรรม นอกจากนี้ยังมีศูนย์ผู้สูงอายุสำหรับให้กลุ่มผู้สูงอายุมีการทำกิจกรรมร่วมกันเช่น การดัดยาตร การสวดมนต์ตอนเช้า เหล่านี้แสดงให้เห็นได้ว่า สภาพทางด้านสังคมภายในโครงการทุ่งสองห้องเป็นชุมชนที่ประสบความสำเร็จในด้านการจัดการชุมชนค่อนข้างดีพอสมควร

ในด้านสังคมภายในครัวเรือน จากกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการสัมภาษณ์ทั้ง 5 ครัวเรือน พบว่าในครัวเรือนส่วนใหญ่จะมีความสัมพันธ์กันในลักษณะแบบชุมชนชนบท กล่าวคือจะเป็นครอบครัวใหญ่ สมาชิกในครอบครัวจะอยู่พร้อมหน้ากัน แม้เมื่อถึงเวลาที่ต้องแยกย้ายออกไปมีครอบครัวก็จะมีบุตรอยู่ 1 คนที่จะ

รับภาระเลี้ยงดูพ่อแม่ ขณะเดียวกันพ่อแม่ก็จะเป็นผู้ดูแลหลาน จึงน่าจะเชื่อได้ว่าถึงแม้ลักษณะที่อยู่อาศัยจะเป็นรูปแบบใดก็ตาม ครอบครัวแบบไทยก็ยังสามารถยืดหยุ่นและปรับตัวในการอยู่อาศัยอย่างมีความสุขตามอัตภาพ

ด้านเศรษฐกิจ

จากการสำรวจสภาพเศรษฐกิจภายในชุมชนพบว่า อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี จะสังเกตได้จากความเคลื่อนไหวต่าง ๆ ในชุมชน เช่น การครอบครองรถยนต์ส่วนบุคคลที่มีจำนวนมาก จนกระทั่งต้องมีการจัดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการสำหรับจอดรถร่วมกันในหลาย ๆ จุด นอกจากการจอดไว้ริมถนน พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมที่จัดไว้ตั้งแต่ต้น เช่น ร้านค้าที่ให้ความสะดวก ให้บริการอย่างครบถ้วนเช่นตลาดสด ร้านค้ามีนิมาร์ท คลินิกโรงพยาบาล เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีบางส่วนที่นำเอาบ้านมาดัดแปลงเป็นร้านค้าประเภทของชำหรือร้านอาหารตามสั่ง เป็นต้น

ด้านเศรษฐกิจครัวเรือนจะพบว่า รายได้หลักของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษ ส่วนใหญ่จะมาจากหัวหน้าครอบครัวและมีบางครอบครัวที่จะได้มาจากภรรยาอีกส่วนหนึ่ง ระดับรายได้ถือได้ว่าส่วนใหญ่จะเป็นแบบพอมีพอกิน และมีการจัดสรรค่าใช้จ่ายออกเป็นส่วน ๆ เช่น ค่าผ่อนชำระบ้าน ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนและเงินเก็บออม ครอบครัวที่พ่อแม่ชราลงไปแล้ว บุตรที่มีงานทำก็จะมารับหน้าที่ดูแล รวมทั้งรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในครอบครัว

ด้านกายภาพ

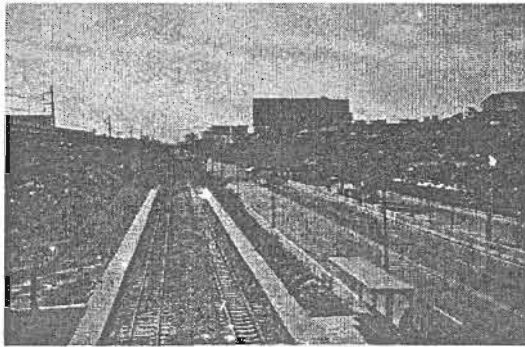
ภายหลังการเข้าอยู่อาศัยมาถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลาประมาณ 17 ปี พบข้อสังเกตหลายประการ การวางผังโครงการ

พบข้อนำสังเกตคือ การจัดกลุ่มที่อยู่อาศัยในโครงการ ไม่ได้จัดแบ่งกลุ่มตามระดับราคาบ้าน แต่มีการจัดแบบคละคือผู้มีระดับรายได้น้อย กลางและสูงจะคละอยู่ในกลุ่มเดียวกันและสภาพที่สำรวจพบเป็นชุมชนค่อนข้างหนาแน่น แต่อย่างไรก็ตามก็มีการจัดการรักษาความสะอาดความเป็นระเบียบของชุมชนเป็นอย่างดี เช่นบริเวณถนน ทางเดินภายในชุมชนย่อย

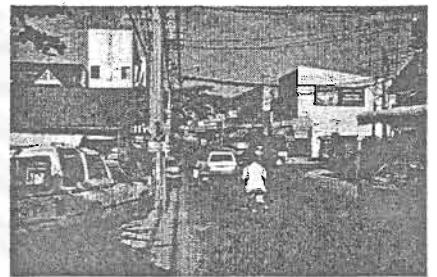
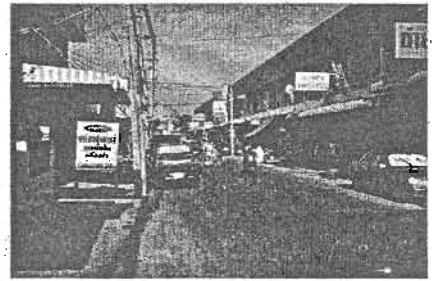
ระบบถนนในโครงการ

ระบบถนนเมนและถนนย่อยในโครงการมีขนาดคับแคบเมื่อเทียบกับขนาดของชุมชน ดังนั้นในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน เช่น ตอนเช้าและเย็น ทำให้เกิดปัญหาการจราจรคับคั่ง รวมทั้งทำให้เกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้ง ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการนำพื้นที่ถนนมาใช้เป็นที่จอดรถยนต์

ทางเดินเท้าเข้าสู่บ้านแบบ A มีลักษณะที่คับแคบมีความกว้างเพียง 2 เมตร ทั้งนี้ก็เป็นผลมาจากการวางผังเพื่อให้ได้จำนวนหน่วยสูงที่สุดและได้จุดคุ้มทุนของโครงการ แต่เมื่อมองในแง่ของอันตรายที่อาจเกิดขึ้น เช่น กรณีเพลิงไหม้ขึ้นจะทำให้ยากต่อการเข้าช่วยเหลือ



เส้นทางคมนาคมหน้าโครงการ
ใต้แก่งถนนวิภาวดีรังสิต ทางยกระดับโทลล์เวย์
และทางรถไฟสายเหนือ



สภาพการจราจรภายในโครงการ
บริเวณย่านพาณิชยกรรม

การออกแบบ Core house ดันแบบ

Core house แบบ A ที่ทำการศึกษาคือเป็นเรือนแถวขนาดชั้นเดียวปลูกติดกันประมาณ 20 หน่วย มีการจัดพื้นที่ใช้สอยเบื้องต้น 20.52 ตารางเมตร แบบเอนกประสงค์ มีห้องน้ำส้วม 1 ห้องตั้งอยู่บริเวณด้านหลังบ้าน ไม่มีผนังด้านหน้าและด้านหลัง ส่วนผนังด้านข้างที่เป็นผนังร่วม ใช้ระบบผนังคอนกรีตรับน้ำหนัก ข้อบกพร่องที่พบคือ ส่วนผนังร่วมที่มีผลด้านการต่อเติมอาคาร

การต่อเติมบ้าน

จากครัวเรือนกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาคั้ง 5 ครัวเรือนจะพบว่ามี การต่อเติมเพียง 1 - 2 ครั้ง ทั้งนี้ปัจจัยสำคัญคือ จะเป็นไปตามระดับฐานะทางการเงินที่มีอยู่ในขณะนั้น เริ่มตั้งแต่ใช้เงินที่เหลือจากการใช้ดาวนบ้านมาทำการต่อเติมในครั้งแรก ด้วยการปิดกันช่องโหว่ด้านหน้าและด้านหลัง ได้พื้นที่ใช้สอยแบบเอนกประสงค์สำหรับใช้งาน หรือบางครั้งครัวที่มีเงินเหลือมากกว่านั้น ก็อาจทำการต่อเติมออกมาต่อเติมที่ชั้นลอย เป็นต้น สรุปผลการต่อเติมที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้งโดยแยกเป็นประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

จำนวนสมาชิกครัวเรือน ก่อนการเข้าอยู่อาศัยจำนวนสมาชิกครัวเรือนเฉลี่ย 5.6 คน ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2 มีจำนวน 5.8 คน ถึงการต่อเติมครั้งที่ 2 เหลือจำนวนสมาชิกเพียง 3.6 คน ซึ่งแนวโน้มที่ลดลงทั้งนี้เนื่องมาจาก การแยกครอบครัวของบุตรบางคน แต่ก็พบว่าครอบครัวที่พ่อแม่ชราลงไป ก็ยังคงมีบุตรอย่างน้อย 1 คน เป็นผู้รับภาระหน้าที่ในการดูแล รวมทั้งรับผิดชอบเรื่องค่าใช้จ่ายในครอบครัวโดยไม่มีภาระทิ้ง

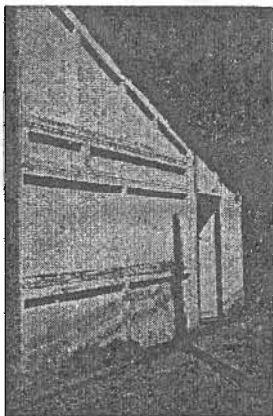
ค่าต่อเติมบ้านในแต่ละครั้ง ในการต่อเติมครั้งแรกคิดเป็นค่าต่อเติมเฉลี่ย 13,000 บาท ครั้งที่ 2 เฉลี่ย 35,000 บาทจะเห็นว่าเป็นอัตราแนวโน้มที่สูงขึ้น เป็นผลมาจากการที่ครัวเรือนเริ่มมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยและการมีเงินเก็บออมอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้เกิดการต่อเติมบ้านดังกล่าวและพบว่าเงินที่นำมาใช้ส่วนใหญ่แทบจะไม่ใช้วิธีการกู้เงินจากสถาบันการเงินเลย

ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัยต่อสมาชิก 1 คน ในการต่อเติมครั้งแรกคิดเป็นค่าต่อเติมต่อจำนวนสมาชิก 1 คนเฉลี่ย 4,093 บาท ในครั้งที่ 2 มีอัตราเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นเป็น 10,400 บาท จะเห็นได้ว่าเป็นอัตราที่สูงขึ้นสาเหตุเนื่องมาจากการที่มีเงินออมในครัวเรือนมากขึ้นและส่วนหนึ่งได้มาจากบุตรที่เริ่มมีรายได้ประจำจากการทำงาน

พื้นที่ใช้สอยต่อสมาชิก 1 คน ในการต่อเติมครั้งแรกคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 5.654 ตารางเมตรต่อคน ในครั้งที่ 2 เฉลี่ย 11.288 ตารางเมตรต่อคน เป็นอัตราที่สูงขึ้นเนื่องจากการต่อเติมครั้งที่ 2 สมาชิกในครัวเรือนมีจำนวนลดลง อันเนื่องมาจากการแยกไปมีครอบครัวใหม่ของบุตรบางคน ทำให้มีพื้นที่ใช้สอยเหลือเพียงพอในการใช้งานอย่างไม่อึดอัด

โครงสร้างและวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการต่อเติม โครงสร้างทั่วไปจะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นคอนกรีตวางบนดินผิวขัดมันเรียบหรือผิวถูกระเบื้องเซรามิค ผนังก่อด้วยอิฐมวลเบา หรืออิฐบล็อกฉาบผิวเรียบ หลังคามุงด้วยกระเบื้องลอนคู่ โครงหลังคาเหล็ก ประตูบานไม้อัดสำเร็จรูป หน้าต่างบานเปิดแบบวิทโก้ หรือบานเกล็ดปรับมุม ผนังภายในใช้ผนังเบา เช่นผนังไม้อัด โครงเคร่าไม้ เป็นต้น

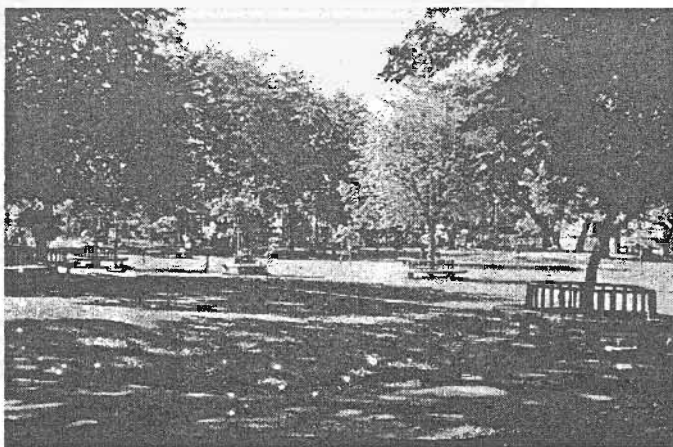
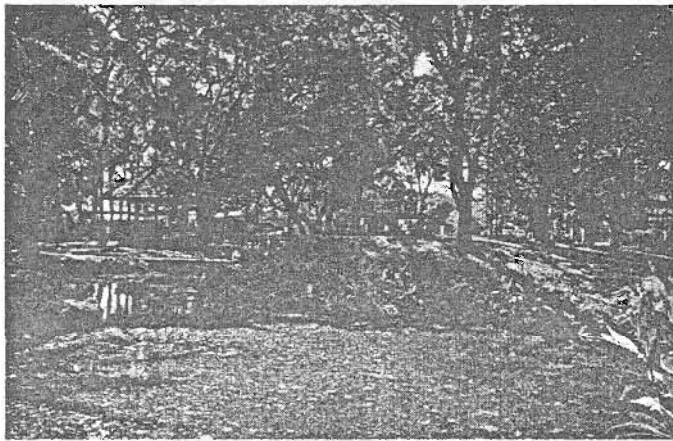
ปัญหาที่พบภายหลังการต่อเติมบ้าน บ้านบางหลังที่ผ่านการต่อเติมจะเกิดปัญหาที่คล้าย ๆ กันคือ การเกิดรอยแยกที่รอยต่อระหว่าง Core house เดิม และส่วนที่ต่อเติมมักจะเกิดปัญหาน้ำฝนรั่วซึมเข้าสู่ภายใน การแก้ปัญหาของเจ้าของบ้านคือ การใช้วัสดุกันซึมมาอุดรอยต่อดังกล่าว ซึ่งไม่ใช่การแก้ปัญหาที่ถาวร ปัญหาอีกเรื่องหนึ่งคือ ผนังร่วมที่เป็นผนังสำเร็จรูปซึ่งไม่เอื้อประโยชน์ในการต่อเติมมากนัก เช่น การเจาะผนัง การเชื่อมต่อโครงสร้างที่ทำได้ค่อนข้างจำกัด



ระบบผนังรับน้ำหนัก สำเร็จรูป ที่ใช้กับบ้านในโครงการ

พื้นที่สวนสาธารณะของชุมชน

ในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง มีพื้นที่ที่ใช้เป็นศูนย์กลางชุมชนได้แก่ สวนสาธารณะโครงการ เป็นสวนขนาดใหญ่ ปัจจุบันได้รับการดูแลเป็นอย่างดี บริเวณภายในสวนจัดเป็นลักษณะสวนสุขภาพ ประกอบด้วยลู่วิ่ง เครื่องเล่นออกกำลังกาย เครื่องเล่นสำหรับเด็ก สภาพสวนสาธารณะอยู่ในสภาพที่ดีเนื่องจากได้รับการดูแลตลอดเวลา จากการสังเกตพบว่าในวันหยุดจะมีผู้เข้ามาใช้เป็นจำนวนมากตลอดทั้งวัน เนื่องจากมีความร่มรื่นและเป็นจุดศูนย์กลางของโครงการ นอกจากนี้ยังมีศูนย์ผู้สูงอายุที่ตั้งอยู่ไม่ห่างจากสวนสาธารณะสำหรับใช้เป็นที่พักผ่อนสันทนาการ เช่น การทำบุญตักบาตร การทำวัตรสวดมนต์ในตอนเช้าหรือการมาพบปะสังสรรค์ของกลุ่มผู้สูงอายุในโครงการ สิ่งเหล่านี้นับเป็นจุดแข็งที่ทำให้มองเห็นว่าโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องมีการจัดการภายในชุมชนดีกว่าโครงการอื่นของการเคหะแห่งชาติ



สภาพสวนสาธารณะที่ร่มรื่นในโครงการ
ได้รับการดูแลรักษาอย่างดีจากสมาชิกในชุมชน

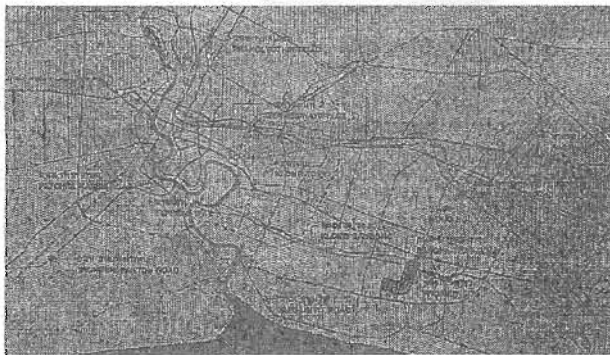
8 บ้านสร้างบางส่วนในโครงการเมืองใหม่บางพลี

ปี พ.ศ. 2518 รัฐบาลในขณะนั้นได้เห็นความสำคัญในการพัฒนาเมืองใหม่ขึ้นมา เพื่อรองรับความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพฯ จากการศึกษาพบว่า หากจะไม่ให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ แล้วจำเป็นต้องมีการสร้างเมืองใหม่ขึ้นมาอย่างน้อย 1-2 เมือง (สรุปสาระสำคัญโครงการเมืองใหม่บางพลี, 2535 : 1)

การเคหะแห่งชาติ ในฐานะที่เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่จัดการด้านนี้โดยตรง ได้ดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาล โดยกำหนดให้สร้างเมืองใหม่ขึ้นมาตามแนวถนนสายหลักที่จะเข้าสู่กรุงเทพฯ ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนบางนา-ตราด ถนนเพชรเกษม ได้แก่ โครงการเมืองใหม่รังสิต ซึ่งผลการจัดสร้างไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควรอันเนื่องมาจากประสบปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอีกโครงการหนึ่งคือโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นโครงการเมืองใหม่ที่มีขนาดใหญ่ที่สุด การเคหะแห่งชาติได้เริ่มดำเนินการจัดซื้อที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 เริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 จนแล้วเสร็จวาระที่ 1 ในปี พ.ศ. 2528

ที่ตั้งโครงการ

โครงการเมืองใหม่บางพลีตั้งอยู่ที่บริเวณถนนบางนา-ตราด หลักกิโลเมตรที่ 22-23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมเนื่องจาก (เอกสารสรุปสาระสำคัญโครงการเมืองใหม่บางพลี การเคหะแห่งชาติ, 2535: 1-5) ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญและมีการคมนาคมที่สะดวก



ขนาดโครงการ

โครงการเมืองใหม่บางพลี มีขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 4,469 ไร่ การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดซื้อมาในปีพ.ศ. 2519 ในราคา 131 ล้านบาท แบ่งการพัฒนาออกเป็น 2 วาระ

วาระที่ 1 ดำเนินการระหว่างปี พ.ศ. 2523-2531 บนเนื้อที่ 1,665 ไร่

วาระที่ 2 ดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 เป็นต้นมา โดยแบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 วาระ ได้แก่

วาระที่ 2 ระยะที่ 1 บนเนื้อที่ 1,500 ไร่

วาระที่ 2 ระยะที่ 2 บนเนื้อที่ 1,304 ไร่

แนวคิดในการวางผังโครงการ

แนวคิดการวางผังในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ใช้แนวคิดการกระจายตัวของกิจกรรม (Decentralizing Activities) โดยการแบ่งกิจกรรมและจัดขนาดของกิจกรรมแต่ละประเภทให้สัมพันธ์กัน

บริเวณที่อยู่อาศัย มีการแบ่งขนาดของกิจกรรมออกเป็น 4 ขนาดได้แก่

หมู่บ้าน (Neighborhood) เป็นหน่วยของชุมชนที่เล็กที่สุดของเมืองประกอบด้วยที่อยู่อาศัย 400-1,000 หน่วยหรือคิดเป็นจำนวนประชากร 6,000-24,000 คน ที่บริเวณศูนย์กลางของหมู่บ้านจะประกอบด้วย ร้านค้าย่อย โรงเรียนอนุบาลและสนามเด็กเล่น

ตำบล (Sub-District) ประกอบด้วยหมู่บ้านจำนวน 4 หมู่บ้าน มีประชากรประมาณ 6,000-24,000 คน มีศูนย์ตำบลประกอบด้วย ศูนย์บริการสาธารณสุข โรงเรียนระดับประถมศึกษา สวนสาธารณะ

อำเภอ (District) ประกอบด้วยตำบลจำนวน 2 ตำบล มีประชากรจำนวน 24,000-36,000 คน ศูนย์อำเภอจะประกอบไปด้วย ย่านธุรกิจการค้าระดับอำเภอ สถานศึกษาระดับมัธยมศึกษา ศูนย์กีฬา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ตลาดสดและหน่วยงานราชการย่อย

เมือง (Town) ประกอบด้วยอำเภอ จำนวน 2-4 อำเภอ มีประชากรประมาณ 100,000-150,000 คน ศูนย์กลางเมืองประกอบด้วย ศูนย์ธุรกิจการค้าหลัก ศูนย์ราชการ สถานศึกษาระดับมัธยมศึกษา โรงพยาบาล สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

ระบบถนนและการสัญจรในโครงการ

ถนนในโครงการเมืองใหม่บางพลี มีขนาดความกว้างต่าง ๆ ตามความเหมาะสมต่อการใช้งานได้แก่

ทางเดินและทางจักรยาน (E) ความกว้าง 4.00 เมตร เป็นถนนในชุมชนกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

ถนนในหมู่บ้าน (D) ความกว้าง 7.50 เมตร เป็นถนนในหมู่บ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นถนนตัดขวางร่วมกับทางเดิน (E) เพื่อให้รถบริการเช่น รถขนขยะ รถดับเพลิง เข้าไปในหมู่บ้านได้

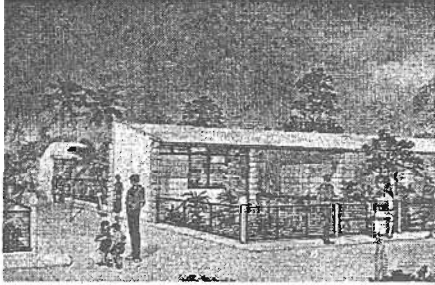
ถนนสายย่อย (C) ความกว้าง 14.00 เมตร เป็นถนนสายที่แยกจากถนนสายหลัก (B)

ถนนสายหลัก (B) ความกว้าง 18.00 เมตร เป็นถนนที่แยกจากถนนสายประธาน (A) เข้าสู่ตำบลที่อยู่อาศัย โดยตัดผ่านตำบลและกลับมาเชื่อมต่อกับถนนสายประธานจึงเป็นระบบ Loop เช่นเดียวกัน

ถนนสายประธาน (A) ความกว้าง 32.00 เมตร เป็นถนนที่เชื่อมต่อถนนสายบางนา-ตราดและถนนเทพารักษ์และถนนสุขุมวิท นอกจากนี้ยังเป็นถนนสายที่แบ่งแยกระหว่าง ส่วนที่อยู่อาศัยกับย่านนิคมอุตสาหกรรมออกจากกัน

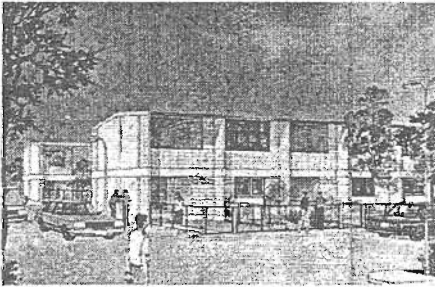
ลักษณะบ้านในโครงการ

บ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ก่อสร้างในวาระที่ 1 “ใช้แนวคิดบ้านแบบสร้างบางส่วน”(Core house) เพื่อให้อัตราการผ่อนชำระมีความเหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของประชากรกลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ประกอบด้วยแบบบ้าน 4 แบบ ได้แก่



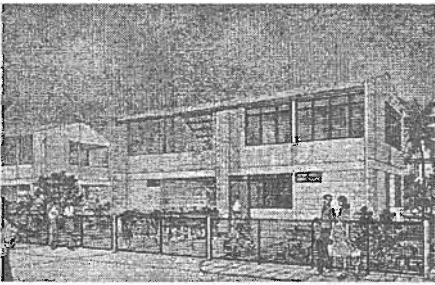
บ้านแบบ A

แบบ A เป็นเรือนแถวชั้นเดียว ประกอบด้วยพื้นที่เอนกประสงค์และห้องน้ำส้วม 1 ห้อง แต่ละห้องมีผนังกันเฉพาะด้านข้างสองด้าน ส่วนด้านหน้าและด้านหลังผู้อยู่อาศัยต้องทำการต่อเติมเอง พื้นที่ใช้สอย 25.20 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 21 ตารางวา (กว้าง 4.20 ลึก 20.00 เมตร) จำนวนรวม 1,260 หน่วย



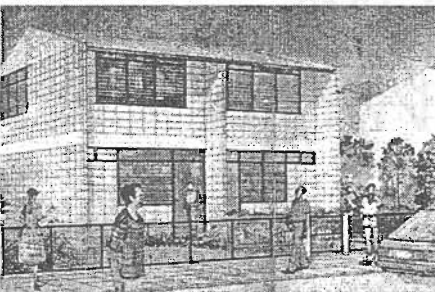
บ้านแบบ B

แบบ B เป็นเรือนแถวสองชั้น ประกอบด้วยพื้นที่เอนกประสงค์และห้องน้ำส้วม 1 ห้อง แต่ละหน่วยมีผนังด้านข้างสองด้าน ส่วนด้านหน้าและด้านหลังผู้อยู่อาศัยต้องทำการต่อเติมเอง พื้นที่ใช้สอย 37.80 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 21 ตารางวา จำนวนรวม 1,902 หน่วย



บ้านแบบ C

แบบ C เป็นเรือนแถวสองชั้น ประกอบด้วยพื้นที่เอนกประสงค์และห้องน้ำส้วม 1 ห้อง แต่ละหน่วยมีผนังด้านข้างสองด้าน ส่วนด้านหน้าและด้านหลังผู้อยู่อาศัยต้องทำการต่อเติมเอง พื้นที่ใช้สอย 60.00 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 40 ตารางวา จำนวนรวม 832 หน่วย



บ้านแบบ D

แบบ D เป็นเรือนแถวสองชั้น ประกอบด้วยพื้นที่เอนกประสงค์และห้องน้ำส้วม 1 ห้อง แต่ละหน่วยมีผนังด้านข้างสองด้าน ส่วนด้านหน้าและด้านหลังผู้อยู่อาศัยต้องทำการต่อเติมเอง พื้นที่ใช้สอย 84.42 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 50 ตารางวา จำนวนรวม 768 หน่วย

ในการศึกษานี้ ได้ทำการคัดเลือกประชากรที่ซื้อบ้านแบบ A ในโครงการ มาเป็นกลุ่มตัวอย่าง โดยกำหนดคุณสมบัติของประชากร คือ ต้องเป็นผู้ที่ซื้อบ้านในโครงการมาตั้งแต่ต้น และใช้บ้านนั้นเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวมาโดยตลอด

9 พัฒนาการในการต่อเติมบ้าน ของกลุ่มตัวอย่าง ในโครงการเมืองใหม่บางพลี (สำรวจเมื่อเดือน กุมภาพันธ์-มีนาคม 2543)

ครอบครัวที่ 1 บ้านเลขที่ 201/134

ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัย

ภูมิสำเนาเดิมมาจากจังหวัดราชบุรี ก่อนการเข้าอยู่ในโครงการ ได้อาศัยอยู่ที่ ถนนเซนต์หลุยส์ ซอย 3 (หลังสถานทูตลาว) เขตสาทร สถานภาพทางสังคมของครัวเรือน เป็นครัวเรือนขนาดใหญ่ สมาชิกครัวเรือนในขณะนั้นมีทั้งหมด 8 คน

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นอยู่ในขั้นพอกินพอใช้ไม่ขัดสน สมาชิกที่มีรายได้หลักคือ หัวหน้าครอบครัว ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน (ไทยซัมมิท) รายได้ขณะนั้น 14,000 บาทต่อเดือน ส่วนพ่อแม่และน้องชายของภรรยาไม่มีงานทำ เงินรายได้เพียงพอต่อการใช้จ่ายเฉพาะในครอบครัว การจัดสรรเงินรายได้ของครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 8,000 บาท เงินเหลือเก็บออมประมาณ 6,000บาท ไม่ต้องเสียค่าเช่าบ้านเนื่องจาก อาศัยอยู่กับพ่อแม่ของภรรยา เงินที่นำมาควานบ้านในโครงการเป็นเงินที่ยืมมาจากพ่อแม่ของภรรยา

สภาพทางด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยในขณะนั้น เป็นอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ใช้เพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียวไม่มีการทำการค้า ดังนั้นจึงอยู่อย่างไม่แออัดถึงแม้ว่าจะมีสมาชิกทั้งหมดถึง 8 คน สาเหตุสำคัญที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ เนื่องจากสถานที่ทำงานของหัวหน้าครอบครัวอยู่ที่ถนนบางนา-ตราด กม.16 ซึ่งอยู่ไกลจากที่พักยานสาธารณะ การเดินทางไปทำงานลำบากจึงต้องการที่อยู่แห่งใหม่ที่ใกล้ที่ทำงาน ครั้งแรกได้ไปดูที่โครงการเคหะคลองจั่น แต่ไม่ได้เลือกซื้อ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1

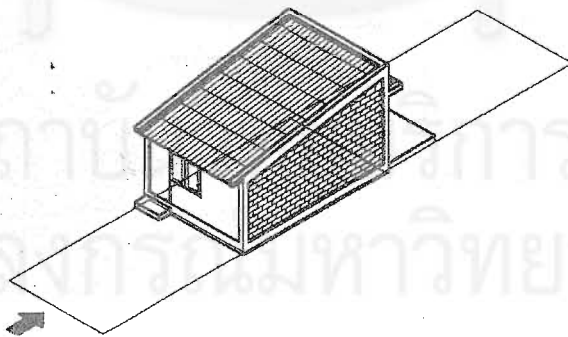
สภาพภาพทางสังคมของครัวเรือน ณ ปี พ.ศ.2528 หลังจากย้ายออกมาจากอาคารพาณิชย์ ย่านสาทร มีสมาชิกครัวเรือน 4 คนคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรสาว 2 คน และบุตรทั้งสองคนเรียนหนังสือที่โรงเรียนในเขตกรุงเทพฯ

สภาพภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นยังมีอาชีพเป็นพนักงานในบริษัทไทยซัมมิทอยู่ และเป็นผู้มีรายได้เพียงคนเดียวจำนวน 14,000 บาทต่อเดือน ส่วนภรรยาเป็นแม่บ้านและบุตรทั้งสองเรียนหนังสือ การจัดสรรเงินรายได้ในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็นค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัย 900 บาท ค่าผ่อนส่งคืนแก่แม่ของภรรยา 2,000 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 8,000 บาท เหลือเงินเก็บออมประมาณ 3,000 บาท ฐานะทางการเงินในช่วงนี้ยังถือได้ว่าพอกินพอใช้ไม่ขาดแคลน เงินเก็บออมที่มีในแต่ละเดือนจึงตั้งใจว่าจะใช้ในการต่อเติมที่อยู่อาศัยในอนาคตและเก็บไว้ใช้ในยามจำเป็น โดยเป็นหน้าที่ของภรรยาที่เป็นผู้เก็บออมเงินส่วนนี้

สภาพทางด้านกายภาพเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย หลังจากซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการแล้วได้ทำการต่อเติมครั้งแรก โดยทำการปิดกันช่องโถงด้านหน้าและหลังของอาคาร เพื่อให้พออาศัยอยู่ในช่วงแรกตามกำลังเงินที่มีอยู่ เมื่อพิจารณาเรื่องฐานะการเงิน พบว่ามีเงินเหลือเก็บออมช่วงก่อนการต่อเติมทุกเดือน ดังนั้น เงินที่นำมาต่อเติม จึงเป็นเงินออมของครัวเรือน แต่ขณะเดียวกันยังต้องมีภาระหนี้สินที่ยืมมาจากพ่อแม่ของภรรยาที่ต้องรับผิดชอบอยู่ ด้านพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน สมาชิกในครัวเรือนทั้ง 4 คนยังต้องอยู่อาศัยในพื้นที่แบบเอนกประสงค์ที่จัดไว้ให้ จำนวน 25.20 ตารางเมตร ซึ่งคับแคบกว่าเมื่อตอนอาศัยอยู่ที่อาคารพาณิชย์สี่ชั้น ของพ่อแม่ภรรยา การต่อเติมครั้งที่ 1 ใช้วิธีการจ้างเหมาช่างก่อสร้างทั้งหมด โดยที่สมาชิกในครัวเรือนไม่มีส่วนร่วมในการต่อเติม



พื้นที่ใช้สอย 25.20 ตารางเมตร



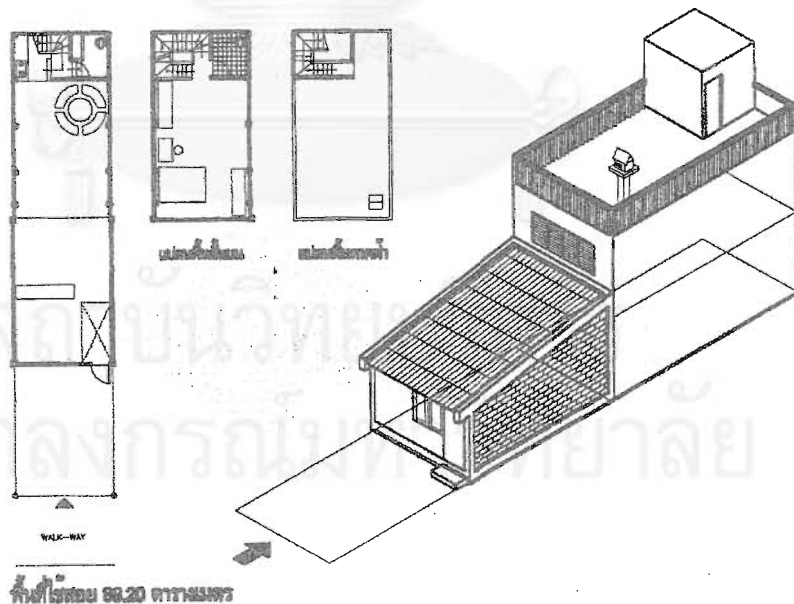
รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 1 ของบ้านเลขที่ 201/134

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2

สถานภาพทางด้านสังคมของครัวเรือนหลังจากการต่อเติมครั้งแรก 10 ปี สมาชิกในครัวเรือนมีจำนวน 4 คนเท่าเดิมคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรสาวคนที่ 1 กำลังจะจบการศึกษาระดับปริญญาตรี จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง บุตรสาวคนที่ 2 กำลังศึกษาระดับ ปวส. ในวิทยาลัยอาชีวศึกษาของเอกชน

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นฐานะทางการเงินของครัวเรือนดีขึ้นกว่าช่วงการต่อเติมครั้งแรก หัวหน้าครอบครัวยังเป็นพนักงานบริษัทไทยซัมมิทอยู่ มีรายได้จำนวน 16,000 บาท การจัดสรรรายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็นค่าผ่อนชำระคินแก่แม่ของภรรยา 2,000 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนประมาณ 12,000 บาท มีเหลือเงินเก็บออมเดือนละประมาณ 3,000 บาท

การต่อเติมครั้งที่ 2 มีปัจจัยสำคัญคือเมื่อบุตรสาวคนที่ 1 กำลังจะเรียนจบการศึกษาระดับปริญญาตรี และกำลังเริ่มต้นทำงาน ทำให้มีสังคมกับภายนอกมากขึ้นเป็นเหตุผลให้มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่เป็นส่วนตัว จึงทำให้เกิดการต่อเติมบ้านเป็นสองชั้นโดยชั้นบนเป็นห้องนอนส่วนตัวของบุตรสาวพร้อมห้องน้ำ ส่วนหลังคาเป็นพื้นลาดฟ้า ส่วนพ่อแม่และบุตรสาวคนที่ 2 พักอยู่ชั้นล่าง ใช้เงินในการต่อเติม 500,000 บาท เป็นเงินที่กู้มาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยนำโฉนดที่ดินที่ได้รับกรรมสิทธิ์แล้วไปค้ำประกันการกู้ การต่อเติมใช้วิธีการจ้างเหมาช่างก่อสร้างทั้งหมด จำนวนพื้นที่ใช้สอยชั้นล่างเพิ่มขึ้น 32.00 ตารางเมตร ชั้นบน 32.00 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่เฉพาะส่วนต่อเติมครั้งที่ 2 จำนวน 64.00 ตารางเมตร เมื่อรวมกับพื้นที่ Core house เดิมอีก 25.20 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 89.20 ตารางเมตร (ไม่นับรวมพื้นที่ลาดฟ้า) เฉลี่ยพื้นที่ใช้สอย 22.30 ตารางเมตรต่อคน คิดเป็นต้นทุนค่าต่อเติม 7,812 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นต้นทุนค่าต่อเติมเฉลี่ย 125,000 บาทต่อคน



รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 2 ของบ้านเลขที่ 201/134

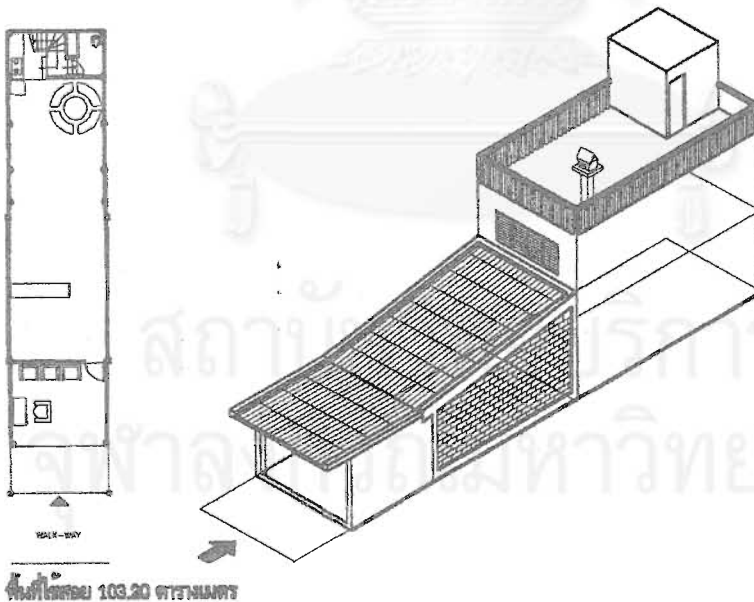


ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 3

สถานภาพทางด้านสังคมของครัวเรือน หลังจากการต่อเติมครั้งที่ 2 เป็นระยะเวลา 2 ปี สมาชิกในครัวเรือนยังคงมีจำนวน 4 คนเท่าเดิมคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรสาวคนที่ 1 จบการศึกษาระดับปริญญาตรีจากมหาวิทยาลัยรามคำแหงและมีงานทำ บุตรสาวคนที่ 2 จบการศึกษาระดับปวส.จากสถาบันเอกชน ยังไม่มีงานทำ

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้น รายได้ครัวเรือนลดลงกว่าช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2 รายได้จากหัวหน้าครอบครัวขาดหายไปเนื่องจากต้องออกจากงานประจำที่ทำอยู่ จึงไปเรียนวิชาชีพช่างตัดผมที่โรงเรียนสารพัดช่างที่ตั้งอยู่ในโครงการ และเปิดร้านรับตัดผมชายที่บ้านมีรายได้ประมาณเดือนละ 1,500 บาท รายได้หลักของครัวเรือนมาจากบุตรสาวคนที่ 1 ที่เรียนจบและทำงานในบริษัทเอกชน มีเงินเดือนประจำ 6,500 บาท ภรรยาเป็นแม่บ้านและบุตรสาวคนที่ 2 เพิ่งเรียนจบแต่ยังไม่มีการจัดสรรรายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็นค่าชำระค้ำเงินกู้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 3,000 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 5,000 บาท สถานะทางการเงินขณะนั้นอยู่ในขั้นพออยู่พอกินอย่างประหยัด โดยไม่มีเหลือเงินเก็บออมซึ่งเป็นผลมาจาก 2 ประเด็นคือ การที่หัวหน้าครอบครัวต้องออกจากงานและยังต้องรับผิดชอบเรื่องภาระหนี้สินที่กู้มาใช้ในการต่อเติมครั้งที่ 2

การต่อเติมที่อยู่อาศัยเป็นครั้งที่ 3 มีปัจจัยสำคัญคือ ต้องการพื้นที่สำหรับทำร้านตัดผม ในพื้นที่ที่เหลือด้านหน้า ซึ่งงบประมาณทั้งสิ้น 10,000 บาท เป็นเงินที่เหลือจากค่าใช้จ่ายในครัวเรือนและส่วนหนึ่งได้รับมาจากพ่อของภรรยา จำนวนพื้นที่ใช้สอยที่เป็นพื้นที่ร้านตัดผมชาย 14.00 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 103.20 ตารางเมตร คิดเป็นต้นทุนค่าต่อเติม 714 บาทต่อตารางเมตร



รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 3 ของบ้านเลขที่ 201/134



ครอบครัวที่ 2 บ้านเลขที่ 201/273

ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัย

ภูมิลำเนาเดิมมาจากจังหวัดสกลนคร เข้ามาทำงานและพักอาศัยที่บ้านเช่าย่านอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เมื่อปี พ.ศ.2519 สถานภาพทางสังคมของครัวเรือนในขณะนั้นมีสมาชิก 4 คน

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นอยู่ในชั้นพอกินพอใช้ รายได้หลักมาจากหัวหน้าครอบครัวที่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน (สยามกลการ) ตั้งอยู่ที่ถนนบางนา-ตราด กม.13 รายได้ 6,000 บาทต่อเดือน ภรรยาเป็นแม่บ้าน เงินรายได้ที่ได้รับเพียงพอต่อการใช้จ่ายในแต่ละเดือน การจัดสรรเงินรายได้ของครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งเป็น ค่าเช่าบ้าน 350 บาทค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 4,000 บาท ในแต่ละเดือนมีเงินเหลือเก็บออมประมาณ 1,650 บาท เงินที่นำมาดาวน์บ้านในโครงการเป็นเงินที่กู้ยืมสวัสดิการของบริษัทที่หัวหน้าครอบครัวทำงานอยู่

สภาพทางด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยในขณะนั้นเป็นบ้านแถวปลูกติดต่อกัน โครงสร้างไม้ขนาดชั้นเดียวพื้นที่ใช้สอยประมาณ 9 ตารางเมตร พื้นที่ภายในเป็นพื้นที่เอนกประสงค์ ห้องน้ำส้วมแยกจากตัวบ้าน สาเหตุสำคัญที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ เนื่องจากต้องการมีที่อยู่อาศัยที่ถาวรสำหรับสมาชิกในครอบครัวโดยเฉพาะบุตรทั้งสองที่เริ่มเติบโตขึ้น จึงได้มาซื้อบ้านแบบสร้างบางส่วนที่โครงการ

สรุปได้ว่าปัจจัยเรื่องสถานภาพทางสังคมในครัวเรือน ได้แก่ เรื่องจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเป็นเหตุผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยหลังใหม่ ประกอบกับทางบริษัทที่หัวหน้าครอบครัวทำงานอยู่ได้ให้สวัสดิการเรื่องที่อยู่อาศัยแก่พนักงาน โดยการออกเงินดาวน์บ้านให้ก่อน ในลักษณะให้กู้ยืมแล้วผ่อนชำระคืนกับทางบริษัทเป็นรายเดือน

สถาบันวิจัยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

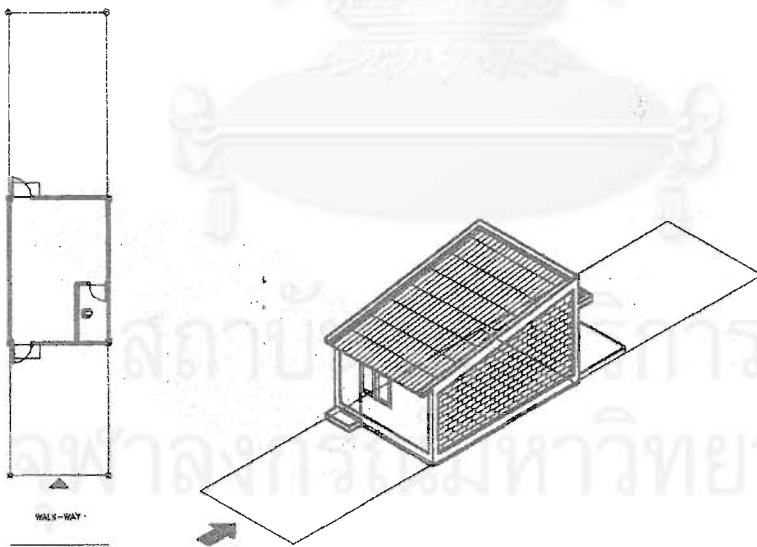
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1

สถานภาพทางสังคมของครัวเรือน หลังจากย้ายออกมาจากบ้านเช่า ย่านเกอพระประแดง มีสมาชิกในครัวเรือน 4 คนคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา และบุตรชาย 2 คน

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นมีรายได้หลักจากหัวหน้าครอบครัวเพียงคนเดียวจำนวน 10,000 บาทต่อเดือน ส่วนภรรยาเป็นแม่บ้าน การจัดสรรเงินรายได้ในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็น ค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัย 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 6,000 บาท เหลือเงินเก็บออมบางเดือนประมาณ 3,000 บาท ฐานะทางการเงินถือได้ว่าพอกินพอใช้ไม่ขาดแคลน เนื่องจากไม่ต้องมีภาระเรื่องค่าเทอมของบุตร เงินเก็บออมที่มีในแต่ละเดือนจึงตั้งใจที่จะใช้เพื่อการต่อเติมบ้าน

หลังจากซื้อบ้านในโครงการแล้ว ได้ทำการต่อเติมครั้งแรก โดยการปิดกันช่องโถงด้านหน้าและหลังของอาคารเพื่อให้พออาศัยอยู่ได้ในช่วงแรกตามกำลังเงินที่มีอยู่ เงินที่นำมาใช้ในการต่อเติมครั้งแรกเป็นเงินออมครัวเรือน และการต่อเติมที่เกิดขึ้นในครั้งแรกเกิดจากแนวคิดการจัดทำโครงการที่ให้ผู้อยู่อาศัยนำวัสดุอุปกรณ์เท่าที่มีอยู่หรือเท่าที่หาได้มาทำการต่อเติมในครั้งแรกไปก่อน แต่การต่อเติมที่เกิดขึ้นใช้วิธีการจ้างเหมาช่างก่อสร้างทั้งหมดโดยที่สมาชิกในครัวเรือนไม่มีส่วนร่วมในการต่อเติมเลย

พื้นที่ใช้สอยภายในยังเป็นพื้นที่แบบเอนกประสงค์ ไม่มีการกันเป็นสัดส่วน การใช้งานจึงเป็นแบบปรับเปลี่ยนหมุนเวียนกันไปคือ ช่วงกลางวันเป็นพื้นที่กินข้าว นั่งเล่น ทำงานบ้าน ช่วงค่ำเป็นพื้นที่ทำการบ้านของลูก กินข้าว พื้นที่รับประทานอาหาร ช่วงกลางคืนนำเครื่องนอนออกมาปูเป็นพื้นที่หลับนอน พื้นที่ทำครัวและซักล้างจะอยู่ส่วนหลัง โดยใช้สอยางต่อน้ำจากห้องน้ำออกไป พื้นที่วางด้านหน้าและหลังไม่มีการใช้งาน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 6.30 ตารางเมตรต่อคน คิดเป็นต้นทุนค่าต่อเติมบ้านเฉลี่ย 2,500 บาทต่อคน



พื้นที่ใช้สอย 26.20 ตารางเมตร

รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 1 ของบ้านเลขที่ 201/273

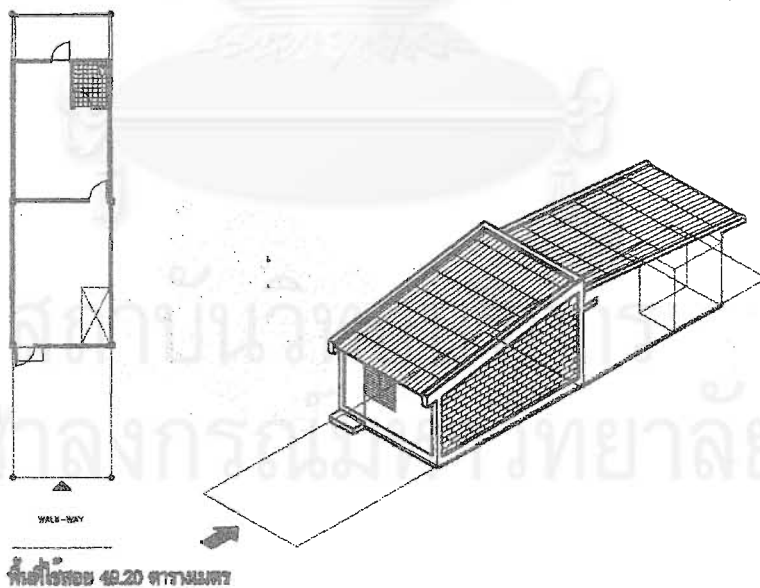
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2

สถานภาพทางด้านสังคม สมาชิกในครัวเรือนยังคงมีจำนวน 4 คนคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา และบุตรชาย 2 คน

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นสถานภาพทางการเงินครัวเรือนดีขึ้นกว่าช่วงการต่อเติมครั้งแรก รายได้หลักครัวเรือนของหัวหน้าครอบครัวสูงถึง 13,000 บาท ส่วนภรรยาเป็นแม่บ้าน การจัดสรรรายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็น ค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัยกับการเคหะแห่งชาติ 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 9,000 บาท มีเหลือเงินเก็บออมเดือนประมาณ 5,000 บาท

การต่อเติมบ้านครั้งที่ 2 มีปัจจัยสำคัญคือ ระดับฐานะทางการเงินของครัวเรือนที่ดีขึ้น ประกอบกับมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยสำหรับสมาชิกในครัวเรือนโดยเฉพาะบุตรทั้งสองคนที่เติบโตขึ้น จึงคิดจะขยับขยายพื้นที่ใช้สอยให้กว้างขวางมากกว่าเดิม อันดับแรกคือ การรื้อย้ายห้องน้ำส้วมเดิมออกแล้วสร้างขึ้นใหม่บริเวณด้านหลัง งบประมาณการต่อเติมมาจากเงินที่เก็บออมไว้ประมาณ 32,000 บาท การต่อเติมใช้วิธีการจ้างเหมาช่างก่อสร้างทั้งหมด

เมื่อการต่อเติมครั้งที่ 2 แล้วเสร็จได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 24.00 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 49.20 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับสมาชิกเฉลี่ย 12.30 ตารางเมตรต่อคน เป็นต้นทุนค่าต่อเติม 1,333 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้นทุนค่าต่อเติมเฉลี่ย 8,000 บาทต่อสมาชิก 1 คน การจัดสรรพื้นที่ใช้สอย ภายหลังจากการต่อเติมครั้งที่ 2 ได้พื้นที่โล่งแบบเอนกประสงค์ แยกเป็นพื้นที่ส่วนรับแขกโดยการใช้ตู้โซฟามากันจำนวน 12.00 ตารางเมตร ส่วนที่เหลือ 37.20 ตารางเมตร เป็นการใช้งานแบบเดิมคือ ใช้พื้นที่แบบปรับเปลี่ยนหมุนเวียนตามช่วงเวลาทำกิจกรรมของครอบครัว



รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 2 ของบ้านเลขที่ 201/273

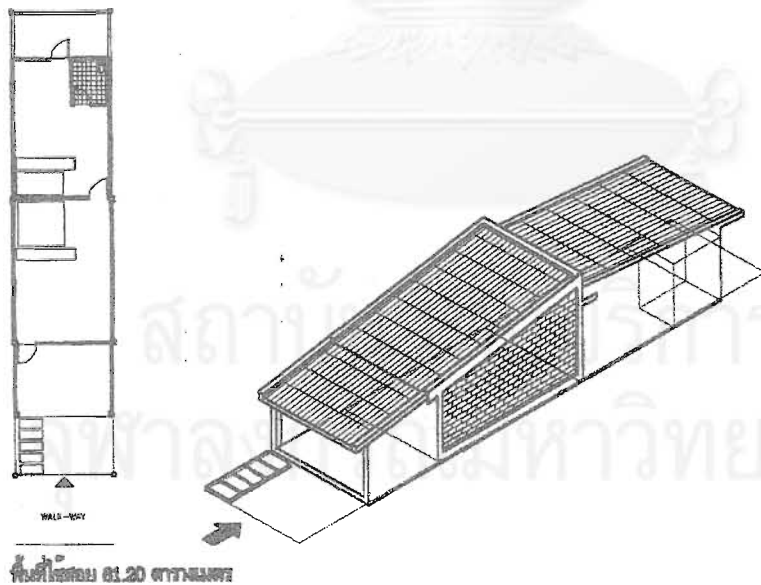
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 3

สถานภาพทางด้านสังคม สมาชิกในครัวเรือนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 1 คนรวมเป็น 5 คน คือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรชาย 2 คนและบุตรสาวคนสุดท้าย

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นสถานภาพทางการเงินครัวเรือนดีขึ้นกว่าช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2 รายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนเป็นจำนวนสูงถึง 20,000 บาท การจัดสรรรายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็น ค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัยกับการเคหะแห่งชาติ 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 8,000 บาท ค่าผ่อนชำระสินค้าที่ซื้อด้วยระบบเงินผ่อน 3,000 บาท เหลือเงินเก็บออมในแต่ละเดือนประมาณ 11,000 บาท

การต่อเติมที่อยู่อาศัยครั้งที่ 3 มีปัจจัยสำคัญคือ ต้องการพื้นที่สำหรับนั่งเล่นภายนอกบ้านและต้องการขยายพื้นที่ใช้สอยภายในให้กว้างขึ้นสำหรับบุตรสาวที่เกิดมาในปีนั้น พร้อมกับทำการตกแต่งทำสีภายในอาคาร งบประมาณที่นำมาใช้ในการต่อเติมมาจากเงินออมที่เก็บไว้จำนวน 22,000 บาท จำนวนพื้นที่ใช้สอยที่ทำการต่อเติม 12.00 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 61.20 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 12.24 ตารางเมตรต่อสมาชิก 1 คน คิดเป็นต้นทุนค่าต่อเติม 1,833 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้นทุนค่าต่อเติม 4,400 บาทต่อคน การจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายใน เปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เอนกประสงค์มาเป็นใช้ด้วยกันพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนสำหรับนอนของพ่อแม่และสำหรับบุตรชายทั้งสอง พื้นที่ที่ทำการต่อเติมใหม่ใช้เป็นพื้นที่รับแขกและนั่งเล่น

ระบบโครงสร้าง เสาคสล. คานคอดิน พื้นคสล.ชนิดเทในที่ ผนังด้านข้างก่ออิฐบล็อกไม่ฉาบผิว หลังคามุงด้วยกระเบื้องลอน โครงหลังคาเหล็ก ไม่ทำฝ้าเพดาน



รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 3 ของบ้านเลขที่ 201/273

ครอบครัวที่ 3 บ้านเลขที่ 201/587

ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัย

ภูมิลำเนาเดิมมาจากจังหวัดฉะเชิงเทรา ย้ายเข้ามาเพื่อทำงาน พักอาศัยอยู่กับครอบครัวของพี่สาวที่ย่านบางกะปิ เมื่อปี พ.ศ.2521 สถานภาพทางสังคมในขณะนั้นมี 2 ครอบครัวจำนวน 7 คนอาศัยอยู่ในบ้านหลังเดียวกันได้แก่ ครอบครัวของพี่สาว มีสมาชิก 4 คนและครอบครัวนี้มีสมาชิก 3 คน

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นค่อนข้างขัดสน สมาชิกที่มีรายได้หลักคือหัวหน้าครอบครัวประกอบอาชีพเป็นลูกจ้างโรงงานहारองเท้า มีรายได้ 3,000 บาทต่อเดือน ภรรยาเป็นแม่บ้าน เงินรายได้ที่ได้รับเพียงพอต่อการใช้จ่ายในแต่ละเดือน การจัดสรรเงินรายได้ของครัวเรือนในแต่ละเดือนเป็นค่าใช้จ่ายในครัวเรือนทั้งหมดโดยไม่มีเงินเก็บออม ส่วนเงินที่นำมาควานบ้านยืมมาจากพี่สาว

สภาพของที่พักอาศัยในขณะนั้น เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 100 ตารางเมตร จากลักษณะทางกายภาพถือว่าการอยู่อาศัยของสมาชิกทั้งหมด 7 คนค่อนข้างหนาแน่นและไม่มีความเป็นสัดส่วนในครอบครัว เนื่องจากต้องอยู่ในฐานะผู้ร่วมอาศัย จึงเป็นสาเหตุสำคัญที่ต้องการมีบ้านใหม่เนื่องจาก ต้องการมีที่อยู่อาศัยที่ถาวรสำหรับสมาชิกในครอบครัว การเลือกซื้อบ้านในขณะนั้น มีความตั้งใจที่จะมาซื้อบ้านแบบสร้างบางส่วนในโครงการเมืองใหม่บางพลี เนื่องจากเห็นว่ามีราคาถูกเหมาะกับเงินที่มีอยู่



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

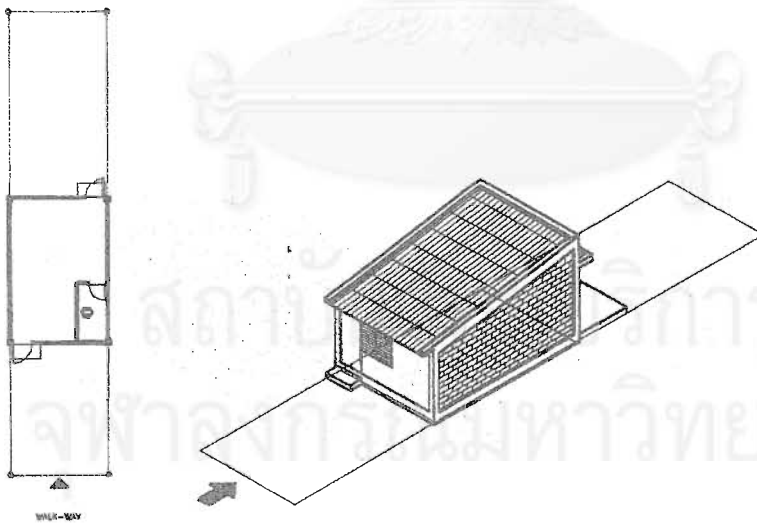
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1

สถานภาพทางสังคมของครัวเรือน หลังจากย้ายออกมาจากบ้านที่อาศัยอยู่กับพี่สาวย่านบางกะปิ มีสมาชิกครัวเรือนเพิ่มขึ้นมา 1 คนรวมเป็น 4 คนคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรสาว 2 คน

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือนในขณะนั้น มีรายได้หลักจากหัวหน้าครอบครัวจำนวน 3,000 บาทต่อเดือน ส่วนภรรยาเป็นแม่บ้านและมีรายได้จากการรับจ้างเย็บผ้าประมาณ 1,000 บาทต่อเดือน การจัดสรรเงินรายได้ในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็น ค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัย 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 3,000 บาท ไม่มีเหลือเงินเก็บออม สถานะทางการเงินในช่วงนี้พอใช้ในแต่ละเดือน

หลังจากซื้อบ้านในโครงการแล้ว ได้ทำการต่อเติมครั้งแรกโดยทำการปิดกันช่องโถงด้านหน้าและหลัง เพื่อให้พออาศัยอยู่ได้ ตามกำลังเงินที่มีอยู่ ซึ่งเป็นเงินที่ยืมมาจากพี่สาวพร้อมกับเงินคาวน้บ้าน การต่อเติมบ้านในครั้งนี้ ใช้วิธีการจ้างช่างก่อสร้างทั้งหมด โดยที่สมาชิกในครัวเรือนไม่มีส่วนร่วมในการต่อเติม พื้นที่ใช้สอยภายใน มีลักษณะเป็นพื้นที่เอนกประสงค์ ถูกใช้งานแบบปรับเปลี่ยนหมุนเวียนกันไปตามช่วงทำกิจกรรม พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 6.30 ตารางเมตรต่อคน คิดเป็นต้นทุนค่าต่อเติม 198 บาทต่อ 1 ตารางเมตร คิดเป็นต้นทุนค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย 1,250 บาทต่อสมาชิก 1 คน

ระบบโครงสร้างและวัสดุอุปกรณ์ที่นำมาใช้ในการต่อเติมประกอบด้วย ผนังเป็นผนังก่ออิฐบล็อก ไม่มีการฉาบผิวตกแต่ง ชูตวงกบไม้เนื้อแข็ง ประตูบานไม้ัดสำเร็จรูป หน้าต่างบานเกล็ดปรับมุมแบบมือหมุนจำนวน 2 บาน ระยะเวลาการต่อเติมประมาณ 2 สัปดาห์ ใช้งบประมาณทั้งสิ้น 5,000 บาท



พื้นที่ใช้สอย 25.20 ตารางเมตร

รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 1 ของบ้านเลขที่ 201/587

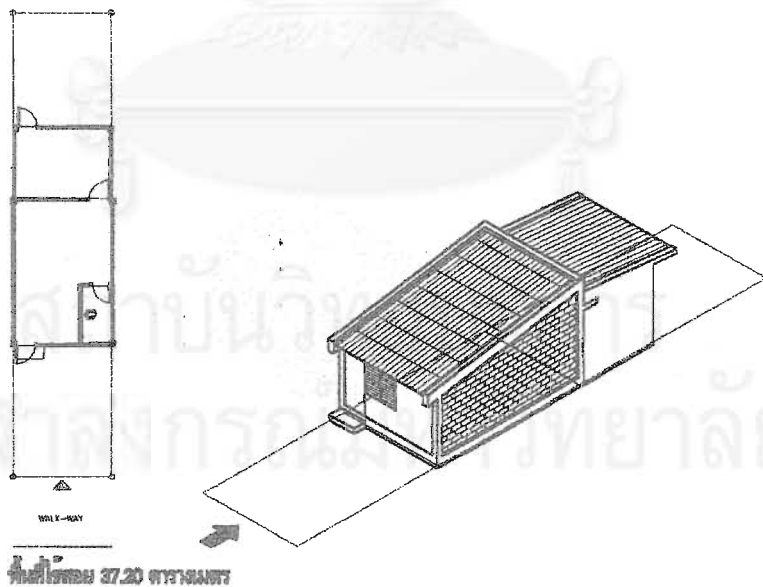
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2

สถานภาพทางด้านสังคมของครัวเรือน สมาชิกในครัวเรือนเพิ่มขึ้น 1 คน รวมเป็น 5 คน คือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรสาว 3 คน บุตรคนโตและคนรองเรียนหนังสือที่โรงเรียนในโครงการ

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นสถานภาพทางการเงินครัวเรือนใกล้เคียงกับช่วงการต่อเติมครั้งแรก รายได้หลักครัวเรือนของหัวหน้าครอบครัว 3,500 บาท ภรรยามีอาชีพเสริม คือ การรับจ้างเย็บผ้าส่งร้านย่านประตูน้ำโดยการรับงานมาทำที่บ้าน มีรายได้ประมาณ 1,500 บาทต่อเดือน การจัดสรรรายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็น ค่าผ่อนชำระค่าบ้านกับการเคหะแห่งชาติ 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 4,000 บาท และแบ่งเงินบางส่วนสำหรับชำระหนี้ที่ยืมมาจากพี่สาว แต่ละเดือนไม่มีเงินเหลือเก็บออม

การต่อเติมที่อยู่อาศัยครั้งที่ 2 เกิดขึ้นเพราะได้รับเงินรางวัลจากการถูกลีดเตอริจำนวนหนึ่ง นำเงินที่ได้รับมาทำการขยับขยายบ้านให้กว้างขวางเพียงพอสำหรับสมาชิกในครัวเรือน รูปแบบการต่อเติมบ้าน เป็นครอบครัวเดี่ยวที่ไม่ได้ย้ายตำแหน่งห้องน้ำส้วม ใช้งบประมาณ 7,000 บาท การต่อเติมใช้วิธีการจ้างช่างก่อสร้างทั้งหมด เมื่อการต่อเติมครั้งที่ 2 แล้วเสร็จได้พื้นที่เพิ่ม 12.00 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอย 37.20 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับสมาชิกเฉลี่ย 7.44 ตารางเมตรต่อคน เป็นต้นทุนค่าต่อเติม 583 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้นทุนค่าต่อเติม 1,400 บาทต่อคน ภายหลังจากการต่อเติมครั้งที่ 2 ใช้พื้นที่ส่วนนี้สำหรับทำครัว ทานอาหาร และเก็บของ ส่วนพื้นที่เดิม 25.20 ตารางเมตร ยังเป็นการใช้งานแบบพื้นที่เอนกประสงค์คือ ปรับเปลี่ยนตามช่วงเวลาทำกิจกรรมของครอบครัว

ระบบโครงสร้างและวัสดุที่ใช้ในการต่อเติมประกอบด้วย พื้นคอนกรีต ฝ้าขัดมันเรียบ ผนังก่ออิฐบล็อก ไม่มีการฉาบผิวตกแต่ง ติดตั้งประตูเหล็กโปร่ง หลังคามุงกระเบื้องลอนคู่ โครงคร่าวไม้ ไม่มีฝ้าเพดาน



รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 2 ของบ้านเลขที่ 201/587

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 3

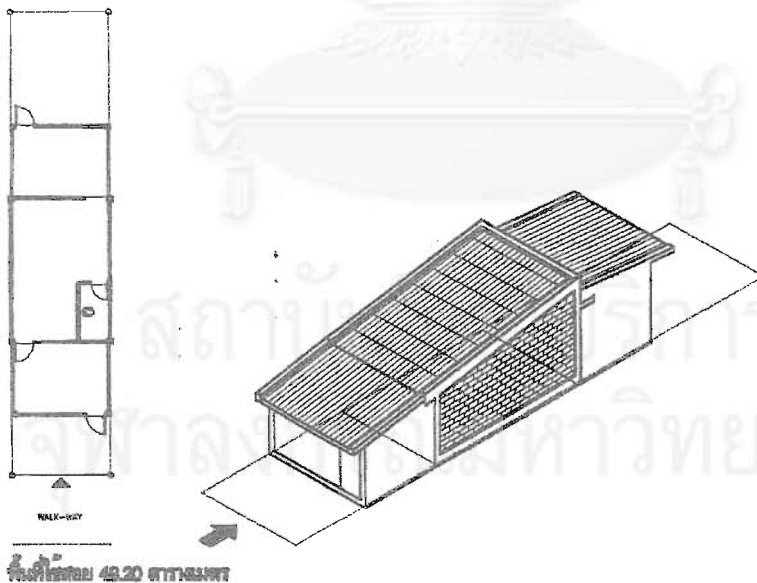
สถานภาพทางด้านสังคมของครัวเรือน สมาชิกในครัวเรือนยังคงมี 5 คนคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยาและบุตรสาวทั้ง 3 คน

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน รายได้หลักมาจากหัวหน้าครัวเรือนเป็นจำนวน 4,000 บาท ภรรยายังคงรับจ้างเย็บผ้าอยู่มีรายได้ประมาณ 1,500 บาท การจัดสรรรายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็น ค่าผ่อนชำระค่าบ้านกับการเคหะแห่งชาติ 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 4,000 บาท บางเดือนจะมีเงินเหลือเก็บออมประมาณ 500 บาท

การต่อเติมที่อยู่อาศัยเป็นครั้งที่ 3 มีปัจจัยสำคัญคือ ต้องการพื้นที่สำหรับทำงานเย็บผ้าและเก็บผ้าของภรรยา เพื่อให้เหลือพื้นที่ใช้สอยภายในให้กว้างขึ้นสำหรับบุตรสาวทั้ง 3 คน ใช้งบประมาณ 4,000 บาท การต่อเติมใช้วิธีจ้างเหมาช่างก่อสร้าง

เมื่อการต่อเติมครั้งที่ 3 แล้วเสร็จได้พื้นที่เพิ่ม 12.00 ตารางเมตร รวมทั้งหมดเป็นพื้นที่ 49.20 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับสมาชิกเฉลี่ย 9.84 ตารางเมตรต่อคน เป็นต้นทุนค่าต่อเติม 333 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้นทุนค่าต่อเติมเฉลี่ย 800 บาทต่อสมาชิก 1 คน ภายหลังจากการต่อเติมได้พื้นที่สำหรับเป็นที่ทำงานเย็บผ้าและนอนของหัวหน้าครอบครัวและภรรยา ส่วนพื้นที่ภายในบ้านใช้เป็นที่นอนของบุตรสาวทั้งสามคน พื้นที่ทำครัว กินข้าว ซักล้าง ยังอยู่ส่วนพื้นที่ว่างด้านหลังบ้านตามเดิม

ระบบโครงสร้าง วัสดุอุปกรณ์ที่นำมาใช้ ประกอบด้วยเสาเป็นเหล็กรูปกล่อง พื้นเป็นพื้นคสล.ชนิดเทในที่ ผิวนิ่วขัดมันเรียบ



รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 3 ของบ้านเลขที่ 201/587

ครอบครัวที่ 4 บ้านเลขที่ 204/261

ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัย

ก่อนการเข้าอยู่อาศัยในโครงการได้อาศัยบ้านเช่าอยู่ที่ชุมชนคลองเตย สถานภาพทางสังคมของครัวเรือนในขณะนั้นมีสมาชิกทั้งหมด 5 คน คือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรสาว 2 คนและบุตรชาย

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นอยู่ในขั้นพอกินพอใช้ สมาชิกที่มีรายได้หลักคือ หัวหน้าครอบครัวประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน (สยามกลการ) มีรายได้ 6,000 บาทต่อเดือน ภรรยาเมื่ออาชีพเป็นพนักงานโรงงานทอผ้ามีรายได้ 3,000 บาท เงินรายได้ที่ได้รับเพียงพอต่อการใช้จ่ายในแต่ละเดือน การจัดสรรเงินรายได้ของครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งเป็น ค่าเช่าบ้าน 300 บาท ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายในครัวเรือนทั้งหมด ในแต่ละเดือนไม่มีเงินเหลือเก็บออม เงินที่นำมาควรวินบ้านในโครงการเป็นเงินที่กู้ยืมเงินสวัสดิการของบริษัทที่หัวหน้าครอบครัวทำงานอยู่

สภาพทางด้านกายภาพของบ้านในชุมชนคลองเตยขณะนั้นเป็นบ้านแถวปลูกติดกัน โครงสร้างไม้ขนาดชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอยขนาดประมาณ 9 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เอนกประสงค์ ไม่มีการกั้นห้อง ห้องน้ำสวมแยกจากตัวบ้าน การอยู่อาศัยของสมาชิกทั้ง 5 คนจึงค่อนข้างแออัด ไม่มีความเป็นสัดส่วน

สาเหตุสำคัญที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ เป็นผลจากการถูกไล่ที่ ประกอบกับขณะนั้นทางบริษัทที่หัวหน้าครอบครัวทำงานอยู่ได้ให้สวัสดิการที่อยู่อาศัยแก่พนักงานโดยการออกเงินค่างวดบ้านให้ก่อน จึงได้มาซื้อบ้านแบบสร้างบางส่วนในโครงการเมืองใหม่บางพลี

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

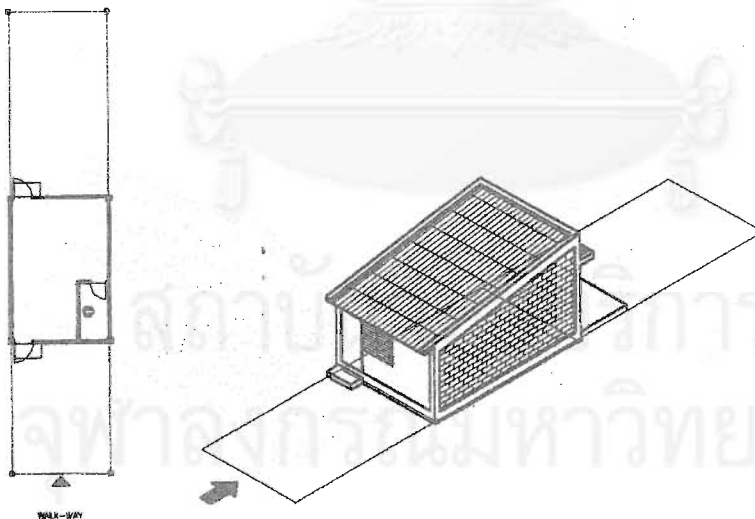
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1

สถานภาพทางสังคมของครัวเรือน หลังจากย้ายออกมาจากบ้านเช่าในชุมชนคลองเตย มีสมาชิกครัวเรือน 5 คนคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรสาว 2 คนและบุตรชาย บุตรสาวทั้งสองคนเรียนหนังสือที่โรงเรียนในโครงการ

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นมีรายได้หลักจากหัวหน้าครอบครัวเพียงคนเดียวจำนวน 9,000 บาทต่อเดือน ส่วนภรรยาเป็นแม่บ้าน การจัดสรรเงินรายได้ในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็นค่าผ่อนชำระค่าบ้าน 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 7,000 บาท เหลือเงินเก็บออมในบางเดือนประมาณ 1,000 บาท

หลังจากซื้อบ้านในโครงการแล้วได้ทำการต่อเติมครั้งแรก โดยการปิดกั้นช่องโถงด้านหน้าและหลังของอาคารเพื่อให้พออาศัยอยู่ได้ในช่วงแรก สำหรับครอบครัวนี้มีเงินเหลือเก็บออมเพียงเล็กน้อยและไม่สม่ำเสมอ ดังนั้นเงินที่นำมาต่อเติมจึงเป็นเงินที่กู้ยืมมา ทำให้มีภาระหนี้สินเข้าซ้อนทั้งของการเคหะแห่งชาติและเงินที่กู้สวัสดิการของบริษัท

ด้านการใช้สอยพื้นที่สมาชิกในครัวเรือนทั้ง 5 คน อาศัยในพื้นที่แบบเอนกประสงค์เหมือนเมื่ออยู่บ้านเช่าในชุมชนคลองเตย แต่ก็ถือว่ามิสภาพที่ดีกว่า การต่อเติมครั้งแรกใช้วิธีการจ้างเหมาช่างก่อสร้างทั้งหมด การจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในมีลักษณะเป็นพื้นที่เอนกประสงค์ ใช้งานแบบปรับเปลี่ยนหมุนเวียนกันไป ส่วนพื้นที่ทำครัวและซักล้างจะอยู่ภายนอกอาคารส่วนหลัง ใช้สายยางต่อน้ำจากห้องน้ำออกไปคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 5.04 ตารางเมตรต่อคน ต้นทุนค่าต่อเติมที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 1,600 บาทต่อคน



พื้นที่ใช้สอย 25.20 ตารางเมตร

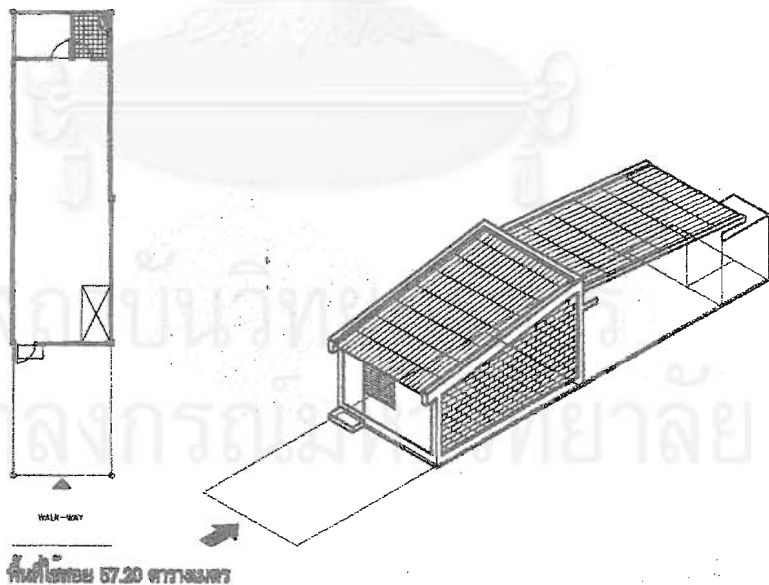
รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 1 ของบ้านเลขที่ 204/261

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2

สถานภาพทางสังคมของครัวเรือน มีสมาชิกครัวเรือน 5 คนคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยา บุตรสาว 2 คนและบุตรชาย บุตรทั้งสามคนเรียนที่โรงเรียนในโครงการ

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นสถานภาพทางการเงินครัวเรือนดีขึ้นกว่าช่วงการต่อเติมครั้งแรก เนื่องจากหัวหน้าครอบครัวออกจางานประจำที่ทำอยู่มาประกอบอาชีพค้าขายน้ำเต้าหู้และปาห้องโก้ รายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนเป็นจำนวนสูงถึง 15,000 บาท ภรรยาเป็นแม่บ้านและช่วยค้าขาย การจัดสรรรายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็น ค่าผ่อนชำระค่าบ้านกับการเคหะแห่งชาติ 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 6,000 บาท มีเหลือเงินเก็บออมในแต่ละเดือนประมาณ 3,000 บาท

การต่อเติมที่อยู่อาศัยครั้งที่ 2 เกิดจากฐานะความเป็นอยู่ของครัวเรือนที่ดีขึ้นและบุตรทั้งสามคนกำลังเติบโตประกอบกับต้องการขยายพื้นที่อื่น ๆ ให้กว้างขวางเพียงพอต่อการใช้งานของสมาชิกในครัวเรือน เริ่มต้นด้วยการย้ายตำแหน่งห้องน้ำส้วมไปไว้ด้านหลังสุดและเดินระบบท่อประปา สุขาภิบาลใหม่ พร้อมกับต่อเติมในพื้นที่ว่างส่วนหลังทั้งหมด ค่าต่อเติมทั้งสิ้น 20,000 บาท ใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง เมื่อการต่อเติมครั้งที่ 2 แล้วเสร็จได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่ม 32.00 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 57.20 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 11.44 ตารางเมตรต่อสมาชิก 1 คน เป็นต้นทุนค่าต่อเติม 625 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้นทุนค่าต่อเติมเฉลี่ย 4,000 บาทต่อคน



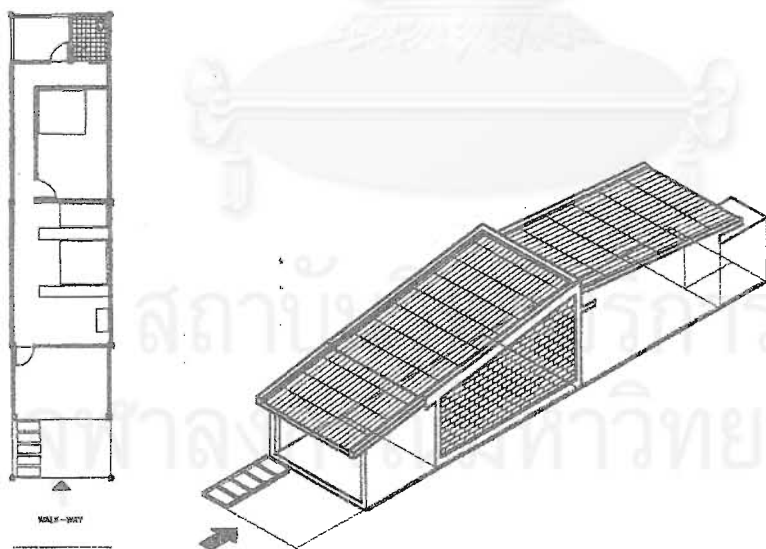
รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 2 ของบ้านเลขที่ 204/261

ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 3

สถานภาพทางสังคมของครัวเรือน มีสมาชิกครัวเรือน 5 คนคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยาและบุตร 3 คน บุตรทั้งสามเรียนหนังสือที่โรงเรียนในโครงการ

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นสถานภาพทางการเงินครัวเรือนดีขึ้นกว่าช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2 รายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนเป็นจำนวนสูงถึง 20,000 บาท จากการประกอบอาชีพค้าขายน้ำเต้าหู้และปาต่องโก๋ ขณะเดียวกันภรรยาเป็นแม่บ้านและช่วยกิจการค้าขาย การจัดสรรรายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็นค่าผ่อนชำระค้ำบ้านกับการเคหะแห่งชาติ 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 8,000 บาท ค่าผ่อนชำระสินค้ำเงินผ่อน 3,000 บาท สถานะทางการเงินนับว่าอยู่ในขั้นไม่ขาดแคลนมีเหลือเงินเก็บในแต่ละเดือนประมาณ 8,000 บาท

การต่อเติมที่อยู่อาศัยครั้งที่ 3 มีปัจจัยสำคัญ 2 ประการคือ ต้องการพื้นที่สำหรับขยายกิจการที่ทำอยู่ โดยนำเครื่องจักรมาใช้แทนแรงงานคน และต้องการกันห้องนอนเพิ่มเติมสำหรับบุตรสาว จึงได้เกิดการต่อเติมครั้งนี้ขึ้น เริ่มต้นด้วยการกันห้องนอนสำหรับบุตรสาวคนโตและคนรองที่เข้าสู่ช่วงวัยรุ่นให้มีห้องหับที่เป็นสัดส่วน จัดที่นอนสำหรับบุตรชายโดยการกันพื้นที่ด้วยตู้โชว์และผ้ามาจน ตกแต่งภายในบ้าน เช่น การปูกระเบื้องพื้นภายในทั้งหมด ทำฝ้าเพดาน ทำลิ้ออาคารใหม่ทั้งหลังจัดซื้อเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง ส่วนพื้นที่ที่ทำการต่อเติมใหม่คือ พื้นที่ว่างด้านหน้าสำหรับวางเครื่องจักรไม้ถั่วเหลืองและเก็บของใช้ เมื่อการต่อเติมแล้วเสร็จได้พื้นที่เพิ่มขึ้น 12.00 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 69.20 ตารางเมตร งบประมาณที่นำมาใช้ในการต่อเติมมาจากเงินออมจำนวน 100,000 บาท การต่อเติมใช้วิธีการจ้างเหมาช่างก่อสร้างทั้งหมด



พื้นที่ใช้สอย ๑๑.๒๐ ตารางเมตร

รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 3 ของบ้านเลขที่ 204/261

ครอบครัวที่ 5 บ้านเลขที่ 204/462

ช่วงก่อนการเข้าอยู่อาศัย

ภูมิลำเนาเดิมย้ายมาจาก จังหวัดสกลนคร เมื่อปี พ.ศ. 2524 เพื่อมาทำงาน โดยพักอาศัยอยู่ที่ อำเภอสำโรง จังหวัดสมุทรปราการ สถานภาพทางสังคมของครัวเรือนในขณะนั้น มีสองคนคือ สามีและภรรยา

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นอยู่ในชั้นพอกินพอใช้ไม่ขัดสน สมาชิกที่มีรายได้หลักคือ หัวหน้าครอบครัวประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน (สยามกลการ) มีรายได้ 7,000 บาทต่อเดือน ภรรยาเป็นแม่บ้าน การจัดสรรเงินรายได้ของครัวเรือนในแต่ละเดือน แบ่งเป็นค่าเช่าบ้าน 500 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 3,000 บาท ในแต่ละเดือนมีเงินเหลือเก็บออมประมาณ 3,500 บาท เงินที่นำมาดาวน์บ้านในโครงการเป็นเงินที่กู้ยืมเงินสวัสดิการของบริษัทที่หัวหน้าครอบครัวทำงานอยู่

สภาพทางด้านกายภาพของบ้านเช่าในขณะนั้น เป็นบ้านแถว โครงสร้างไม้ชั้นเดียวพื้นที่ใช้สอยขนาดประมาณ 9 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เอนกประสงค์ ไม่มีการกันห้องเป็นสัดส่วน ห้องน้ำส้วมแยกจากตัวบ้าน สาเหตุสำคัญที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ เนื่องจากต้องการมีที่อยู่อาศัยที่ถาวรมั่นคงสำหรับครอบครัว จึงตั้งใจมาซื้อบ้านแบบสร้างบางส่วนในโครงการเมืองใหม่บางพลี



สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

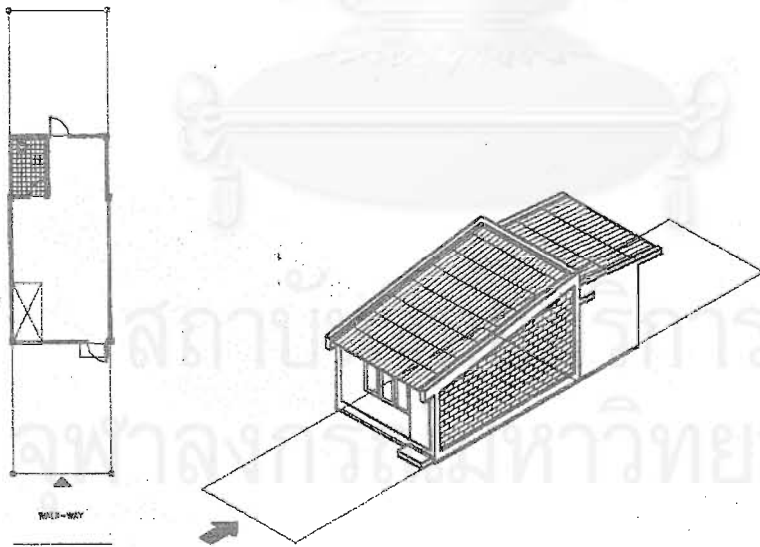
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 1

สถานภาพทางสังคมของครัวเรือน หลังจากย้ายออกมาจากบ้านเช่าย่านสำโรง มีสมาชิกครัวเรือน 3 คนคือ หัวหน้าครอบครัว ภรรยาและบุตรชาย 1 คน

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นมีรายได้หลักจากหัวหน้าครอบครัวที่ออกจากงานประจำมาขับมอเตอร์ไซด์รับจ้างมีรายได้ประมาณ 8,000 บาทต่อเดือน ส่วนภรรยาเป็นแม่บ้านดูแลบุตร การจัดสรรเงินรายได้ในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็น ค่าผ่อนชำระค่าบ้าน 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 4,000 บาท เหลือเงินเก็บออมบางเดือนประมาณ 3,000 บาท เงินเก็บออมที่มีในแต่ละเดือนตั้งใจว่าจะใช้ในการต่อเติมบ้านในอนาคต

หลังจากซื้อบ้านในโครงการแล้ว ได้ทำการต่อเติมครั้งแรกโดยการปิดกั้นช่องโถงด้านหน้าและต่อเติมที่ว่างด้านหลัง ย้ายตำแหน่งห้องน้ำส้วมไปไว้ด้านหลังพร้อมกับเดินท่อระบบสุขาภิบาลใหม่ ใช้งบประมาณทั้งสิ้น 30,000 บาท

เมื่อพิจารณาเรื่องฐานะการเงิน พบว่าครอบครัวนี้มีเงินเก็บออมมาโดยตลอดตั้งแต่อยู่บ้านเช่าย่านสำโรง ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ครัวเรือนและการมีเงินออมมาโดยตลอด จึงมีการต่อเติมมากกว่าหลังอื่นๆ พื้นที่ใช้สอยสำหรับสมาชิกนับว่าพอเพียง ถือว่ามีสภาพดีกว่าบ้านเช่า เนื่องจากยังมีพื้นที่ว่างทั้งด้านหน้าทำกิจกรรมของภรรยา เช่น ปลูกผักสวนครัวเป็นต้น การต่อเติมบ้านใช้วิธีการจ้างเหมาช่างก่อสร้างทั้งหมด พื้นที่ใช้สอยภายใน มีลักษณะเป็นพื้นที่เอนกประสงค์โดยที่ยังไม่มีการกันเป็นสัดส่วนโดยหลังการต่อเติมครั้งที่ 1 ได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจากเดิม 10 ตารางเมตร รวมเป็น 35.20 ตารางเมตร พื้นที่ที่มีอยู่ถูกใช้งานแบบปรับเปลี่ยนตามช่วงเวลาทำกิจกรรม คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 11.73 ตารางเมตรต่อคน คิดเป็นต้นทุนค่าต่อเติมที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 10,000 บาทต่อคน



พื้นที่ใช้สอย 25.20 ตารางเมตร

รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 1 ของบ้านเลขที่ 204/462

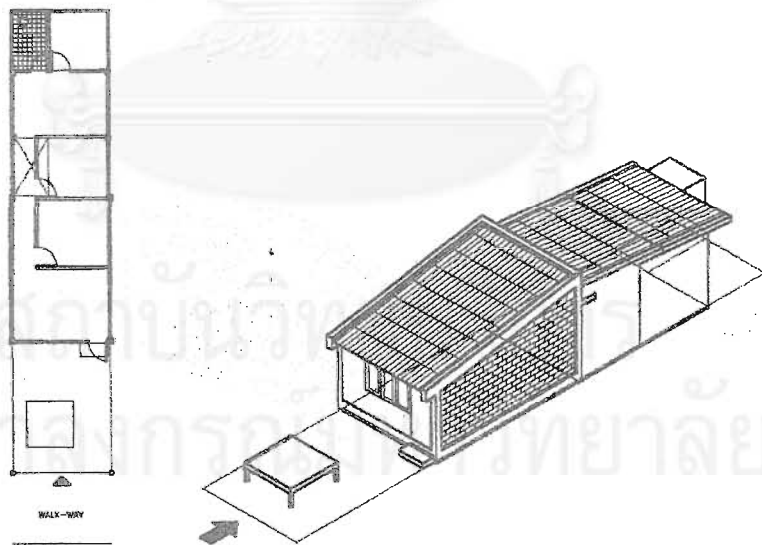
ช่วงการต่อเติมครั้งที่ 2

สถานภาพทางด้านสังคมของครัวเรือน สมาชิกในครัวเรือนมีเพิ่มขึ้น 1 คนเป็นบุตรสาว รวมเป็น 4 คน บุตรชายเรียนหนังสือที่โรงเรียนในโครงการ

สถานภาพทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน ในขณะนั้นฐานะทางการเงินครัวเรือนใกล้เคียงกับช่วงการต่อเติมครั้งแรก หัวหน้าครอบครัวเลิกอาชีพขับรถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง มาเป็นพนักงานรักษาความปลอดภัย รายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือน 4,700 บาท ส่วนภรรยาออกไปทำงานเย็บผ้าในนิคมอุตสาหกรรม มีรายได้ประมาณ 3,000 บาท การจัดสรรรายได้ครัวเรือนในแต่ละเดือนแบ่งออกเป็นค่าผ่อนชำระค่าบ้านกับการเคหะแห่งชาติ 900 บาท ค่าใช้จ่ายในครัวเรือน 5,000 บาท ฐานะทางการเงินยังอยู่ในขั้นพอกินพอใช้ไม่ขาดแคลน มีเหลือเงินเก็บออมในแต่ละเดือนประมาณ 1,500 บาท

การต่อเติมที่อยู่อาศัยครั้งที่ 2 มีปัจจัยสำคัญคือ การที่ครอบครัวมีเงินเก็บออมเพียงพอที่จะทำการกันห้องนอน ประกอบกับต้องการขยายพื้นที่ภายในให้กว้างขวางเพียงพอต่อการใช้งานของสมาชิก การต่อเติมครั้งนี้ได้ย้ายห้องน้ำส้วมไปไว้ด้านหลังเป็นครั้งที่ 2 และเดินระบบท่อประปา สุขาภิบาลใหม่อีกครั้ง พร้อมกับกันห้องนอนเป็นสองห้อง

การจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในมีการกันพื้นที่อย่างเป็นสัดส่วน โดยหลังการต่อเติมครั้งที่ 2 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 22 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 57.20 ตารางเมตร ครัวและซักรีด จะอยู่ภายนอกอาคารส่วนหลัง พื้นที่ว่างด้านหน้าหน้าแคร์ไม้ไผ่มาวางพร้อมกับตั้งเสาไม้เลื้อยให้ร่มเงา สำหรับเป็นที่พักผ่อนของสมาชิกครอบครัว บประมาณการต่อเติมมาจากเงินที่เก็บออมไว้ประมาณ 10,000 บาท คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 14.30 ตารางเมตรต่อคน คิดเป็นต้นทุนค่าต่อเติมที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 2,500 บาทต่อคน



พื้นที่ใช้สอย 57.20 ตารางเมตร

รูปแสดงการต่อเติมครั้งที่ 2 ของบ้านเลขที่ 204/462

สรุปผลการสำรวจการต่อเติมบ้านแบบ A ในโครงการเมืองใหม่บางพลี

	ข้อมูล	เลขที่ 201/134	เลขที่ 201/273	เลขที่ 201/587	เลขที่ 204/261	เลขที่ 204/462	ผลรวม	ค่าเฉลี่ย
ก่อนการเข้าอยู่อาศัย	จำนวนสมาชิก	8	4	7	4	2	25	5
	เงินออม บาท	6000	1650	Na	Na	3500	11150	2230
	พ.ท.ตรม./คน	Na	2.25	14.2	1.8	4.5	22.75	4.55
	ราคา บาท/ตรม.	Na	Na	Na	Na	Na	0	0
	ค่าเช่าบ้าน บาท	อยู่กับพ่อแม่	350	อยู่กับพี่สาว	300	500	1150	230
การต่อเติมครั้งที่ 1	จำนวนสมาชิก	4	4	4	5	3	20	4
	เงินออม บาท	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	0	0
	พ.ท.ตรม./คน	6.3	6.3	6.3	5.04	11.73	35.67	7.134
	ราคา บาท/ตรม.	476	396	198	317	3000	4387	877.4
	ค่าต่อเติมบ้าน	12000	10000	5000	8000	30000	65000	13000
	ค่าต่อเติมบาท/ คน	3000	2500	1250	1600	10000	18350	3670
การต่อเติมครั้งที่ 2	จำนวนสมาชิก	4	4	5	5	4	22	4.4
	เงินออม บาท	มี	มี	ไม่มี	มี	มี	0	0
	พ.ท.ตรม./คน	22.3	12.3	7.44	11.44	14.3	67.78	13.556
	ราคา บาท/ตรม.	7812	1333	583	625	454	10807	2161.4
	ค่าต่อเติมบ้าน	50000	32000	7000	20000	10000	119000	23800
	ค่าต่อเติมบาท/ คน	125000	8000	1400	4000	2500	140900	28180
การต่อเติมครั้งที่ 3	จำนวนสมาชิก	4	5	5	5		19	4.75
	เงินออม บาท	มี	มี	ไม่มี	มี		0	0
	พ.ท.ตรม./คน	25.8	12.24	9.84	13.84		61.72	15.43
	ราคา บาท/ตรม.	714	1633	333	1445		4325	1081.25
	ค่าต่อเติมบ้าน	10000	22000	800	100000		132800	33200
	ค่าต่อเติมบาท/ คน	2500	4400	4000	20000		30900	7725
<p>ตารางแสดงการสรุปผลการต่อเติมบ้านทั้ง 5 ครั้วเรือนในโครงการเมืองใหม่บางพลี ที่มา : โดยการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย</p>								

10 ผลการสำรวจโครงการเมืองใหม่บางพลี

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 ครัวเรือนในโครงการเมืองใหม่บางพลี สรุปปัจจัยที่ทำให้เกิดการต่อเติมใน 3 ประเด็น

ด้านสังคม

เรื่องจำนวนสมาชิก เพศ ของสมาชิกในครัวเรือน พบว่าการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนสมาชิก ไม่ได้เป็นเหตุผลทำให้เกิดการต่อเติมเพียงอย่างเดียว แต่การต่อเติมที่พบส่วนใหญ่จะมีปัจจัยเรื่องอายุและเพศเข้ามาเป็นเหตุผลสำคัญกล่าวคือ เมื่อบุตรเริ่มเข้าสู่ช่วงวัยรุ่น ในการต่อเติมถ้าเป็นครอบครัวที่มีบุตรสาวมักจะมีการกันห้องหับให้เป็นสัดส่วนพร้อม ๆ กัน ส่วนถ้าเป็นบุตรชาย การต่อเติมหากต้องการกันพื้นที่ให้เป็นสัดส่วน มักจะใช้ตู้โชว์หรือผ้าม่านเป็นเครื่องกั้นพื้นที่เท่านั้น ซึ่งจะมีความแตกต่างจากลักษณะครัวเรือนแบบตะวันตกที่บุตรมักจะแยกตัวออกไปเมื่อถึงช่วงวัยหนึ่ง แต่ครัวเรือนแบบไทยบุตรมักจะอาศัยอยู่กับพ่อแม่ถึงแม้ว่าจะแต่งงานแล้วก็ตาม จึงทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยหรือเป็นครัวเรือนขยาย

ด้านเศรษฐกิจ

อาชีพ รายได้ รายจ่ายและเงินออมของครัวเรือน พบว่าแต่ละครั้งที่มีการต่อเติมระดับรายได้ครัวเรือนของแต่ละหลังจะสูงขึ้น หลังจากหักเป็นค่าใช้จ่ายแต่ละเดือนแล้วยังพอมีเงินเหลือเก็บออมทุกเดือนเพื่อใช้ในยามจำเป็นและไว้ใช้ในการต่อเติมที่อยู่อาศัย เมื่อสอบถามกับแนวคิดเรื่องการจัดสรรเงินเพื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ 25-30 ของรายได้ครัวเรือน พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมีเงินเก็บออมไว้เพื่อทำการต่อเติมบ้านในครั้งที่ 2 และ 3 ส่วนครั้งแรกมักจะเป็นเงินที่กั๊ยมีมาสำหรับดาวน์บ้านครั้งแรกและเหลือพอสำหรับใช้ต่อเติมโดยการปิดช่องโง่ด้านหน้าและด้านหลังของ Core เดิม

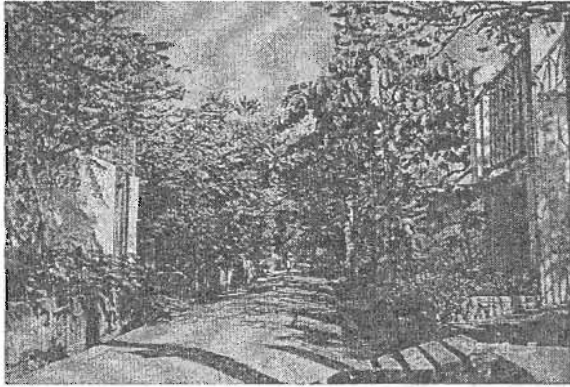
ด้านกายภาพ

การวางแผนโครงการ

มีการแยกส่วนระหว่างยานนิคมอุตสาหกรรมและส่วนอยู่อาศัยออกจากกันอย่างชัดเจน การจัดกลุ่มที่อยู่อาศัยแยกตามระดับรายได้ครัวเรือนและตามมูลค่าที่ดินของย่านที่อยู่อาศัย การจัดเส้นทางสัญจรภายในทำอย่างเป็นระเบียบ การเข้าถึงบ้านแต่ละหลังค่อนข้างสะดวกถึงแม้ว่าจะคับแคบไปบ้าง

ระบบถนนในโครงการ

ทั้งถนนเมนและถนนย่อย ค่อนข้างกว้างขวางและเป็นระเบียบรวมทั้งมีการจัดระบบการจราจรภายในค่อนข้างดี



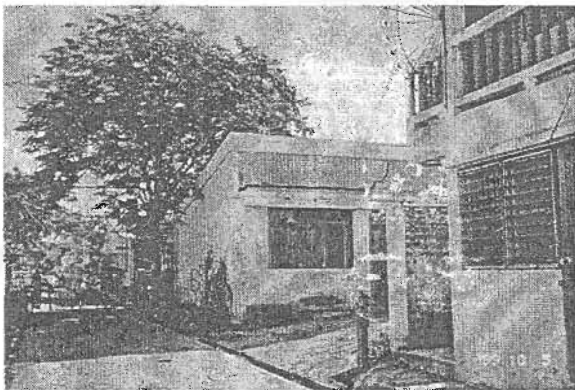
ทางเดินเท้าในส่วนที่อยู่อาศัย ได้รับการดูแลเป็นอย่างดี



ถนนเชื่อมต่อระหว่างบ้านในโครงการ กว้าง 8.00 เมตร

การออกแบบ Core house

ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับรูปแบบบ้าน จากการสัมภาษณ์เจ้าของอาคารทุกหลังให้ข้อมูลตรงกันคือ ครั้งแรกที่ได้เห็นรู้สึกว่ามันเหมือนบ้านทั่วไปที่เคยเห็นมา ถามต่อไปว่าทราบหรือไม่ถึงสาเหตุที่มีลักษณะแบบนี้ ได้รับคำตอบที่ตรงกัน 4 หลังว่า ไม่ทราบและไม่เคยรู้จักที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนมาก่อน มีเพียงหลังเดียวที่รู้จักเนื่องจากเคยเห็นบ้านแบบนี้ที่รังสิตมาก่อน



บ้านต้นแบบที่ผ่านการต่อเติม
โดยการปิดช่องโถง ด้านหน้าและด้านหลัง

การต่อเติมบ้าน

จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 ครัวเรือน สามารถสรุปผลการต่อเติมที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้ง โดยแยกเป็นประเด็น ดังนี้

จำนวนสมาชิกครัวเรือน พบว่าส่วนใหญ่จะมีจำนวนสมาชิกโดยเฉลี่ย 4-5 คน ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนในการต่อเติมบ้านแต่ละครั้ง และบุตรทุกคนส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่พร้อมหน้า ไม่มีการแยกย้ายออกไป เมื่อมีงานทำหรือเรียนจบแล้ว

ระยะเวลาห่างกันแต่ละครั้ง พบว่าการต่อเติมส่วนใหญ่จะเกิดขึ้น 3 ครั้งและการต่อเติมแต่ละครั้ง จะมีระยะเวลาห่างกันประมาณ 3 - 5 ปี

ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัยแต่ละครั้ง ในการต่อเติมครั้งแรกค่าต่อเติมเฉลี่ย 13,000 บาท ครั้งที่ 2 เฉลี่ย 23,800 บาท ครั้งที่ 3 เฉลี่ย 33,200 บาท จะเห็นว่าในการต่อเติมแต่ละครั้งฐานะทางการเงินของครัวเรือน มีแนวโน้มสูงขึ้น เป็นผลมาจากการที่ครัวเรือนเริ่มมีความมั่นคงและการมีเงินเก็บออมอย่างต่อเนื่อง

ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัยต่อสมาชิก 1 คน ในการต่อเติมครั้งแรกจะใช้จำนวนเงินเฉลี่ย 3,670 บาทต่อสมาชิก 1 คน เนื่องจากส่วนใหญ่จะทำการปิดช่องโถงด้านหน้าและหลังเท่านั้น เมื่อถึงการต่อเติมครั้งที่ 2 จะใช้เงินจำนวนเฉลี่ยสูงถึง 28,180 บาทต่อสมาชิก 1 คน เนื่องจากต้องต่อเติมพร้อมกับกันพื้นที่นอนให้เป็นสัดส่วนด้วย พอถึงการต่อเติมครั้งที่ 3 จะใช้เงินน้อยลงเนื่องจากพื้นที่ใช้สอยเพียงพอสำหรับสมาชิกแล้ว แต่จะทำการต่อเติมเพื่อนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์ในการประกอบอาชีพ

โครงสร้างและวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการต่อเติม โครงสร้างทั่วไปจะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นคอนกรีตวางบนดินผิวขัดมันเรียบ ผนังคอนกรีตบล็อกไม่ฉาบผิว หลังคามุงด้วยกระเบื้องลอนคู่ โครงหลังคาเหล็ก ประตูบานไม้อัดสำเร็จรูป หน้าต่างบานเปิดแบบวิทโก้หรือบานเกล็ดปรับมุม ผนังที่กันพื้นที่ใช้สอยภายในมีทั้งก่ออิฐและไม้อัดโครงเคร่าไม้

สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัญหาที่พบในการต่อเติมบ้าน ภายหลังจากต่อเติมที่อยู่อาศัยแต่ละครั้งจะเกิดปัญหาทางด้านกายภาพขึ้นเนื่องจากสาเหตุต่าง ๆ กัน ทั้งจากการออกแบบ Core house ที่ไม่เอื้อประโยชน์ในการต่อเติมและจากการที่ผู้อยู่อาศัยทุกหลังที่ทำการศึกษาต่อเติมโดยใช้วิธีการจ้างช่างก่อสร้างชาวบ้าน ดังนั้นการทำงานจึงขาดคุณภาพประกอบกับการที่ไม่ทราบรายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้าง Core house เดิมจึงทำให้การต่อเติมแต่ละครั้งเกิดปัญหา ซึ่งพอจะสรุปปัญหาที่เกิดได้ดังนี้

การย้ายตำแหน่งห้องน้ำส้วม

จากครัวเรือนที่ทำการศึกษทั้งหมด 5 ครัวเรือนพบว่ามีถึง 4 ครัวเรือนที่มีการย้ายห้องน้ำส้วมไปไว้ด้านหลังของแปลงที่ดินเมื่อสอบถามถึงเหตุผลในการย้าย ได้รับคำตอบว่าตำแหน่งที่ตั้งไม่เหมาะสมเนื่องจากเมื่อทำการต่อเติมแล้วเสร็จห้องน้ำส้วมจะตั้งอยู่หน้าบ้านพอดี จากการสำรวจพบว่าส่วนใหญ่ยังไม่เป็นที่ยอมรับของผู้อยู่อาศัยในโครงการ นอกจากนี้ยังจะเกิดปัญหาเรื่องกลิ่นและสุขอนามัย อีกประการหนึ่งที่สำคัญอย่างยิ่งคือ การนำวัสดุสิ่งปฏิกูลของโครงการใช้ระบบบำบัดรวม เมื่อทำการย้ายห้องน้ำส้วมไปไว้ตำแหน่งใหม่ก็จะใช้ถังเกรอะ-ถังซีม ในการกักเก็บสิ่งปฏิกูล เนื่องจากมีราคาถูกและช่างชาวบ้านทั่วไปสามารถทำได้ แต่เมื่อพิจารณาสภาพพื้นที่บริเวณนั้นพบว่า ไม่เหมาะในการใช้ระบบนี้เนื่องจาก มีระดับน้ำใต้ดินที่สูงทำให้เกิดปัญหาถังเกรอะเต็มบ่อย

การทรุดตัวของอาคารส่วนที่ต่อเติม

มักจะเกิดขึ้นที่ช่วงรอยต่อระหว่างตัว Core house และส่วนที่ต่อเติมใหม่ สาเหตุมาจากการที่ระบบเสาเข็มของเดิมเป็นเสาเข็มคอนกรีตอัดแรงยาว 8.00 เมตร ขณะที่ส่วนต่อเติมจะใช้เข็มเหล็กผสมกลวงยาว 3.00 เมตร จำนวน 4 ต้นต่อหลุม เมื่อเวลาผ่านไประยะหนึ่ง อาคารจะเกิดการทรุดตัวตามธรรมชาติและส่วนที่ต่อเติมใหม่จะเกิดการทรุดตัวมากกว่า

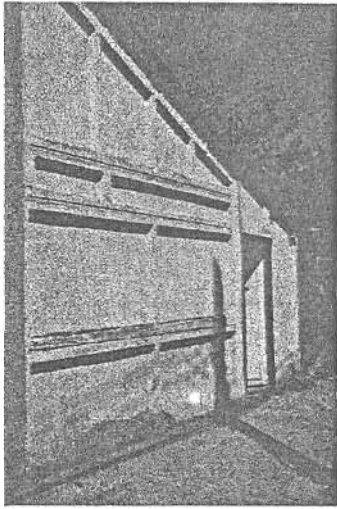

ผนังอาคารแตกร้าว

เป็นสาเหตุต่อเนื่องจากการทรุดตัวของอาคารทำให้เกิดรอยแยกที่ผนัง การแก้ปัญหาของผู้อยู่อาศัยทำโดยการใช้วัสดุมาฉาบปิดรอยต่อนั้น เช่น ยางมะตอย ปูนซีเมนต์ เซลล์โค้ท เป็นต้น ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาได้ชั่วคราวเท่านั้น

น้ำฝนไหลซึมจากหลังคาและผนัง

เกิดที่ช่วงรอยต่อของหลังคาส่วนที่ต่อเติมกับ Core เดิม จากช่างก่อสร้างที่ทำงานขาดคุณภาพเมื่อฝนตก น้ำฝนจะไหลย้อนเข้าไปในรางน้ำฝนของ Core house เดิมและล้นเข้าสู่ในอาคารการแก้ปัญหาของผู้อยู่อาศัยคือ การต่อท่อพี.วี.ซี. ที่รางน้ำฝนออกไปสู่ภายนอกอาคารหรือใช้ถังรองรับน้ำที่รั่วลงมา ส่วนน้ำฝนที่ไหลซึมจากผนัง เกิดจากสาเหตุการทรุดตัวของอาคารทำให้เกิดรอยแยก เมื่อฝนตก น้ำฝนจะไหลซึมเข้าสู่อาคารตามรอยแยกดังกล่าว

11 การเปรียบเทียบโครงการบ้านสร้างบางส่วน ในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องและเมืองใหม่บางพลี

โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง	โครงการเมืองใหม่บางพลี
การจัดวางผังแปลงที่ดิน	การจัดวางผังแปลงที่ดิน
<ul style="list-style-type: none"> ● จัดวางตำแหน่งบ้านไม่เป็นระเบียบ มีลักษณะเป็นตรอกชอกชอย จนอาจเป็นอันตรายเมื่อเกิดเพลิงไหม้ เนื่องจากการเข้าถึงค่อนข้างยาก 	<ul style="list-style-type: none"> ● จัดวางตำแหน่งบ้านเป็นระเบียบ เป็นการใช้ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า และการเข้าถึงค่อนข้างสะดวกไม่ซับซ้อน
รายละเอียด Core house	รายละเอียด Core house
<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนัก ● พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ชนิดเทในที่ ● โครงหลังคาเหล็ก กระเบื้องลอนคู่ ● ห้องน้ำส้วม 1 หน่วย ● พื้นที่ใช้สอยเบื้องต้น 25.20 - 37.80 ตรม. 	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบโครงสร้างเสาและคานสร้างในที่ ● ผนังก่ออิฐบล็อกไม่ฉาบผิว มีเฉพาะด้านข้าง ● พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กชนิดเทในที่ ● โครงหลังคาเหล็ก กระเบื้องลอนคู่ ● ห้องน้ำส้วม 1 หน่วย ● พื้นที่ใช้สอยเบื้องต้น 25.20 ตรม.
	
Core house แบบ A ในทุ่งสองห้อง	Core house แบบ A ในเมืองใหม่บางพลี

<p style="text-align: center;">วิธีการต่อเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ทำการต่อเติมด้วยตนเอง โดยใช้แรงงานของสมาชิกในครอบครัว 	<p style="text-align: center;">วิธีการต่อเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ใช้วิธีจ้างผู้รับเหมามาต่อเติม สมาชิกในครอบครัวไม่มีส่วนร่วมในการต่อเติม
<p style="text-align: center;">จำนวนพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อการต่อเติมครั้งสุดท้ายแล้วเสร็จสมบูรณ์ จะได้พื้นที่ใช้สอยต่อสมาชิกหนึ่งคน 11.28 ตารางเมตร 	<p style="text-align: center;">จำนวนพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อการต่อเติมครั้งสุดท้ายแล้วเสร็จสมบูรณ์ จะได้พื้นที่ใช้สอยต่อสมาชิกหนึ่งคน 15.43 ตารางเมตร
<p style="text-align: center;">ราคาต่อเติมบ้าน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ค่าต่อเติมบ้านในครั้งแรกถึงครั้งสุดท้าย มีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากการต่อเติมครั้งหลังจะมีเงินออมที่มาจากสมาชิกที่มีงานทำมาช่วยอุดหนุน 	<p style="text-align: center;">ราคาต่อเติมบ้าน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ค่าต่อเติมบ้านในครั้งแรกถึงครั้งสุดท้าย มีแนวโน้มลดลง เนื่องจากการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยจะเพียงพอในครั้งที่ 2 ส่วนครั้งที่ 3 ใช้เงินเพียงเล็กน้อย เพื่อให้ได้พื้นที่สำหรับกิจกรรมอื่น เช่น พื้นที่ทำงาน
<p style="text-align: center;">ราคาต่อเติมบ้านเฉลี่ยต่อตารางเมตร</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในการต่อเติมครั้งแรกจะใช้เงินเฉลี่ย 950.40 บาท ต่อตารางเมตรใช้เงินที่เหลือจากการคานวณบ้านมาทำการปิดกันช่องโถงด้านหน้าหลัง และในการต่อเติมครั้งที่ 2 เป็นเงิน 5,921.20 บาท ใช้เงินเพิ่มขึ้นเนื่องจากความต้องการพื้นที่ใช้สอยสำหรับสมาชิกมากขึ้น จึงเกิดการต่อเติมที่มากกว่าครั้งแรก 	<p style="text-align: center;">ราคาต่อเติมบ้านเฉลี่ยต่อตารางเมตร</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในการต่อเติมครั้งแรกใช้เงินเฉลี่ย 877.40 บาทต่อตารางเมตร ใช้เงินจำนวนน้อยเนื่องจากทำการปิดช่องโถงหน้าหลังเท่านั้น ครั้งที่ 2 เป็นเงิน 2,161.40 บาทใช้เงินมากขึ้นเนื่องจากต้องการพื้นที่และการกันห้องนอนสำหรับบุตร และครั้งที่ 3 เป็นเงิน 1,081.25 บาทใช้เงินลดลงเนื่องจากการต่อเติมเพียงเล็กน้อยสำหรับใช้เพื่อกิจกรรมอย่างอื่น
<p style="text-align: center;">ปัญหาที่พบภายหลังการต่อเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ช่วงรอยต่อระหว่างตัว Core house เดิมกับส่วนที่ต่อเติมเข้าไปจะเกิดปัญหารอยแยกระหว่างอาคาร ทำให้น้ำฝนไหลซึมเข้าภายในบ้าน การแก้ไขปัญหาคือ การอุดด้วยวัสดุอุดรอยต่อ เช่น เซลล์โค้ท หรือยางมะตอยเป็นต้น ● การต่อเติมบ้าน ไม่พบปัญหาเรื่องการทรุดตัวของอาคาร ● ตำแหน่งห้องน้ำส้วม ที่ตั้งอยู่ที่บริเวณหลังสุดของตัวบ้าน เป็นที่ยอมรับของชาวบ้านและทุกหลังจะไม่มีมีการย้ายตำแหน่งใหม่แต่อย่างใด 	<p style="text-align: center;">ปัญหาที่พบภายหลังการต่อเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เกิดปัญหาหลักทางกายภาพคือ การทรุดตัวของดินในแถบจังหวัดสมุทรปราการ รวมทั้งบ้านที่ทำการต่อเติมส่วนใหญ่ จะใช้ระบบเข็มสั้นตอกเป็นกลุ่มได้แก่ เข็มหกเหลี่ยมกลวง จึงทำให้บ้านเกิดการทรุดตัวได้ง่ายตามสภาพดิน จนน่าจะเกิดอันตราย ● การต่อเติมของบ้านแต่ละหลังทำไม่พร้อมกัน ทำให้เกิดปัญหาเรื่องการระบายน้ำฝนจากหลังคาไหลเข้าสู่บ้านข้างเคียงที่อยู่ต่ำกว่า ● การจัดวางตำแหน่งห้องน้ำส้วมไม่เป็นที่ยอมรับของผู้อยู่อาศัย เกิดการย้ายตำแหน่งห้องน้ำส้วมขณะทำการต่อเติมบ้าน ที่แต่เดิมจะตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าบ้าน ไปไว้ส่วนหลังบ้าน ทำให้ต้องสิ้นเปลืองเงินค่าทำระบบประปาสุขาภิบาลใหม่ทั้งหมด

ลักษณะสภาพทางสังคม

- จากการสำรวจพื้นที่ในโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง จะพบว่าลักษณะทางสังคมของประชากรในโครงการจะเป็นแบบสังคมเมืองมากกว่าในโครงการเมืองใหม่บางพลี สังเกตได้จากการไปมาหาสู่กันระหว่างครัวเรือนจะมีค่อนข้างน้อย ส่วนใหญ่ที่พบจะเป็นผู้สูงอายุที่มีการไปมาหาสู่ในกลุ่มคนรุ่นเดียวกัน ส่วนคนรุ่นหนุ่มสาวที่เป็นบุตรหลานจะออกไปเรียนหนังสือ ทำงาน พักผ่อนภายนอก เหตุที่เป็นเช่นนี้น่าจะเป็นเพราะว่าผู้อยู่อาศัยเท่าที่สอบถามจะเป็นผู้ที่มีพื้นเพเดิมในเขตกรุงเทพฯ หรือปริมณฑล และมาจากการที่มีที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ซึ่งใกล้แหล่งความเจริญมากกว่าทั้งเส้นทางคมนาคม สิ่งอำนวยความสะดวก แหล่งพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนแล้วแต่เป็นปัจจัยที่ถือได้ว่าจำเป็นของชีวิตคนในเมือง

ลักษณะสภาพทางสังคม

- จากผลการสำรวจพื้นที่เมืองใหม่บางพลี พบว่าเป็นลักษณะสังคมแบบชนบท มีการปฏิสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านในชุมชน มากกว่าโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง สังเกตได้จากการไปมาหาสู่กันโดยมีจุดศูนย์รวมคือ ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสุราที่เจ้าของได้ดัดแปลงการใช้สอยพื้นที่ด้านหน้า เกิดกิจกรรมต่าง ๆ ขึ้นมา เช่น แม่บ้านมาซื้อกับข้าวในตอนเช้า พ่อบ้านมีการสังสรรค์ระหว่างพ่อบ้านด้วยกันในตอนเย็น บุตรหลาน มีลานวิ่งเล่นคือ ทางเดินด้านหน้าบ้าน หลังจากกลับมาจากโรงเรียน แม้แต่ส่วนที่เป็นบ้านเช่าของพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรมก็จะมีการไปมาหาสู่ พบปะสังสรรค์ ในวันหยุดทำงาน เหตุผลที่เป็นเช่นนี้น่าจะมาจากการที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการเป็นผู้ที่อพยพย้ายมาจากชนบทเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จึงทำให้เป็นสังคมที่มีการรวมกลุ่มกันได้อย่างเหนียวแน่น

การเปรียบเทียบทางกายภาพการต่อเติมที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องและเมืองใหม่บางพลี

	เลขที่ 303/143	เลขที่ 307/85	เลขที่ 312/115	เลขที่ 318/50	เลขที่ 327/50	เลขที่ 201/143	เลขที่ 201/273	เลขที่ 201/587	เลขที่ 204/261	เลขที่ 204/462
ตามแบบมาตรฐาน										
1 ฝั่งริมเดิมนอกแบบ										
2 ฝั่งริมเดิมนอกแบบ										
3 ฝั่งริมเดิมนอกแบบ										

12 บทสรุป

จากการศึกษาเปรียบเทียบของทั้งสองโครงการ ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพของบ้านสร้างบางส่วน (Core house) ที่คล้ายกันคือ เป็นเรือนแถวขนาดชั้นเดียว พบว่าลักษณะการต่อเติมที่ปรากฏโดยส่วนใหญ่ ก็จะเป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้คือ ต่อเติมออกมายังที่ว่างที่จัดไว้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ด้านวิธีการต่อเติมพบว่า ที่โครงการทั้งสองห้องจะมีการใช้แรงงานสมาชิกในครัวเรือนในการต่อเติมมากกว่า ขณะที่โครงการเมืองใหม่บางพลีจะเป็นการจ้างผู้รับเหมามาทำการต่อเติมให้ ด้านรูปแบบการต่อเติมพบว่า ส่วนมากแล้วจะเป็นการต่อเติมเพียงชั้นเดียวมากกว่าสองชั้น โดยเฉพาะที่โครงการทั้งสองห้องจะไม่มีการต่อเติมเป็นสองชั้นเลย แต่จะทำการต่อเติมเป็นชั้นลอยเนื่องจาก มุมหลังคาที่ค่อนข้างชันทำให้มีพื้นที่ว่างด้านบนที่ค่อนข้างสูงและหลังจากการต่อเติมมักจะใช้สำหรับเป็นห้องพระหรือเก็บของ ไม่สามารถใช้อาศัยได้เนื่องจากความร้อนใต้หลังคา ด้านการใช้สอยพื้นที่ภายในพบว่า มีลักษณะที่คล้ายกันคือ ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่แบบโถงเอนกประสงค์ เมื่อต้องการพื้นที่นอนที่เป็นสัดส่วนจะทำการกั้นพื้นที่ โดยใช้ตู้โชว์เป็นเครื่องกั้นมีเพียงบางหลังเท่านั้นที่มีการกั้นห้องด้วยผนังเบา เช่น ไม้อัด แผ่นยิปซัม ในด้านสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือน พบว่ามีลักษณะที่ใกล้เคียงกันคือ ส่วนใหญ่จะเป็นครอบครัวใหญ่อาศัยอยู่พร้อมหน้า มีเพียงบางครัวเรือนที่บุตรแยกออกไปมีครอบครัวใหม่ แต่ก็จะมีสมาชิกที่ยังไม่ได้แต่งงานเป็นผู้รับภาระหน้าที่จุนเจือครอบครัว รวมทั้งภาระค่าใช้จ่ายในการต่อเติมบ้านก็จะร่วมกันรับผิดชอบ เช่น การเก็บเงินออมของสมาชิก การร่วมรับผิดชอบชำระหนี้ที่กู้มาจากธนาคารเพื่อใช้ในการต่อเติมบ้านแต่ละครั้ง

ผลที่ได้จากการจการศึกษาแบบทางกายภาพของที่อยู่อาศัยแบบ A ในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องและโครงการเมืองใหม่บางพลี พบจะมองเห็นพัฒนาการในการต่อเติมบ้านสร้างบางส่วน ดังนี้

บ้านที่มีการจัดสร้างในโครงการทั้งสองมีรูปแบบที่คล้ายกันคือ เป็นเรือนแถวแบบชั้นเดียวผนังด้านหน้าและด้านหลังเปิดโล่งไว้ให้ผู้อยู่อาศัยทำการต่อเติมเอง อันเป็นแนวคิดหัวใจหลักของโครงการที่ต้องการให้ผู้อยู่อาศัยนำวัสดุเท่าที่มีอยู่มาต่อเติมเพื่ออยู่อาศัยไปก่อนในระยะแรก จากการศึกษาทั้ง 5 ครัวเรือนในโครงการทั้งสองห้อง พบว่าการต่อเติมของ 3 ใน 5 ครัวเรือนที่เกิดขึ้นในครั้งแรกจะใช้แรงงานของสมาชิกในครัวเรือนมาทำการต่อเติม ซึ่งก็เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และเงินที่นำมาทำการต่อเติมส่วนมากแล้วก็ยังเป็นเงินที่พวกเขาตั้งใจเก็บไว้เพื่อการนี้โดยเฉพาะ ถึงแม้ว่าจะมีข้อจำกัด เนื่องจากเงินออมที่มีอยู่ถูกนำมาใช้เป็นเงินค่าน้ำบ้านในครั้งแรก ส่วนในโครงการเมืองใหม่บางพลีที่ได้ทำการสำรวจทั้ง 5 หลัง ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมามาทำการต่อเติมให้ และเงินที่นำมาต่อเติมบ้านก็เป็นการกู้ยืมมาจากธนาคาร โดยใช้หลักทรัพย์คือ ที่ดินที่ได้กรรมสิทธิ์แล้วไปค้ำประกัน

ตัวบ้านต้นแบบ (Core house) ควรมีการออกแบบเพื่อเอื้อประโยชน์สำหรับการต่อเติมในอนาคต รวมถึงการป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้น เช่น ปัญหาช่วงรอยต่อของหลังคาหรือช่วงรอยต่อของอาคารที่แตกแยก อันเป็นสาเหตุทำให้น้ำฝนซึมและไหลเข้าภายในบ้าน นอกจากนี้เรื่องระบบผนังรับน้ำหนักในโครงการเคหะชุมชนทั้งสองห้อง น่าจะทำการวิเคราะห์ถึงผลดีผลเสียในการกำหนดวัสดุ ถึงแม้ว่าจะทำการก่อสร้างได้รวดเร็ว แต่ก็มีข้อจำกัดสำคัญคือ การต่อเติมที่เกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งถือว่าเป็นหัวใจสำคัญของการจัดทำบ้านลักษณะนี้โดยตรง เรื่องการจัดวางตำแหน่งห้องน้ำส้วมที่โครงการเมืองใหม่บางพลี ก็เป็นอีกปัญหาหนึ่งที่ผู้อยู่อาศัยเกือบทุกหลังต้องย้ายตำแหน่งจากเดิมที่ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าให้ไปไว้ด้านหลัง ทำให้ระบบประปาสุขาภิบาลที่การเคหะจัดเตรียมไว้ต้องสูญเสียเปรียบเทียบกับที่โครงการทั้งสองห้อง ที่ไม่มีการย้ายตำแหน่งห้องน้ำส้วมเลย

อย่างไรก็ตาม โครงการเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่มีการจัดสร้างโดยการเคหะแห่งชาติ หลายโครงการที่ใช้อุปแบบบ้านสร้างบางส่วน ตั้งอยู่ในหลายพื้นที่ บางโครงการก็ประสบผลสำเร็จดีและบางโครงการก็ไม่ประสบความสำเร็จ ทั้งนี้และทั้งนั้นส่วนหนึ่งก็เป็นผลมาจากความไม่เข้าใจของประชาชนเกี่ยวกับรูปแบบของตัวบ้านที่มีลักษณะผิดแผกไปจากที่พวกเขาเคยเห็นอยู่ทั่วไป ดังนั้นหากว่ามีการประชาสัมพันธ์ถึงแนวคิดเรื่องบ้านดังกล่าว โดยให้เห็นถึงแนวคิดและวิธีการพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองอย่างถูกต้องชัดเจน การจัดทำโครงการลักษณะนี้ในอนาคตน่าจะเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะนำมาปรับปรุงยุคตีใช้ได้อีกครั้ง เป็นการย้อนรอยกลับไปหาแนวคิดเดิมที่ว่า “คนย่อมมีหนทางหาที่อยู่อาศัยของตนเองได้” โดยเฉพาะในช่วงภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ประเทศชาติกำลังประสบอยู่ในขณะนี้ การจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในลักษณะสร้างแบบเสร็จสมบูรณ์ (Conventional housing scheme) นั้นแทบจะไม่มีทางเป็นไปได้เลย และท้ายที่สุดนี้แนวความคิดเรื่อง “บ้านสร้างบางส่วน” ยังจะเป็นวิธีการที่สนองตอบแนวคิดตามพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ ที่ได้พระราชทานแก่ชาวไทย เรื่องเศรษฐกิจแบบพอเพียง ในเรื่องที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกันคือ ให้มีการช่วยเหลือที่อยู่อาศัยอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามกำลังความสามารถด้านการเงิน และความต้องการของสมาชิกในครัวเรือน โดยที่ทุก ๆ คนได้มีส่วนร่วมในการสร้างและเป็นเจ้าของบ้าน ท้ายที่สุดบ้านก็จะเป็นศูนย์กลางของครอบครัวเป็นสิ่งยึดเหนี่ยวเชื่อมโยงความผูกพันระหว่างสมาชิกในครัวเรือน อันจะนำไปสู่ความอบอุ่น ความผูกพันกับบ้านของพวกเขานั่นเอง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- กรณีกิตติ พิเชษฐวัฒนา. 2539. เอกสารประกอบการฝึกอบรมศูนย์วิชาการการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ: [ม.ป.ท.].
- จำเนียร หลีกภัย และคณะ. 2524. การออกแบบและควบคุมการต่อเติมที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชน Sites and Services. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.
- พนิดา มาศรีงสรร. 2531. เอกสารประกอบการฝึกอบรมศูนย์วิชาการการเคหะแห่งชาติ. [ม.ป.ท.].
- พัลลภ กฤตยานวัชร. 2526. "โครงการ Sites and Services ในประเทศไทยจะโปรดหรือไม่ : บทบาทงานเชิงวิจารณ์". วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย 1 (สิงหาคม-ตุลาคม): 45.
- พัลลภ กฤตยานวัชร. 2527. "โครงการ Sites and Services ในประเทศไทยจะโปรดหรือไม่. บทบาทงานเชิงวิจารณ์ (ตอนที่ 2)". วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย 3 (ธันวาคม): 25-28.
- พัลลภ กฤตยานวัชร. 2529. "ประเทศไทยกับปีสากลแห่งการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อผู้ไร้ที่อยู่อาศัย". วารสารวิชาการที่อยู่อาศัย 3 (กรกฎาคม): 15.
- วรชาติ แก้วคำฟู. 2543. "พัฒนาการของการต่อเติมที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยแบบ A ในโครงการเมืองใหม่บางพลี จ.สมุทรปราการ". วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชาเคหกรรม บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วุฒิพงษ์ บุญยพรหม. 2523. ที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงอาคารที่อยู่อาศัย ในโครงการที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.
- เอกสารเผยแพร่ สรุปลาระสำคัญโครงการเมืองใหม่บางพลี. 2535. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.

ภาษาอังกฤษ

Caminos, H. and Goethert. Urbannization Primer for Design of Sites and Services Projects . [n.p.]: The MIT Press.

De Chiara, Joseph. 1975. Urban Planing and Design Criteria : New York : Van Nostrand ReinHold.

Chawalit Nitaya. 1979. Tung song hong:community involvement,an policy implementation proposal.
Rotterdam : Bouwcentrum International Education.

Geoffrey P.K. 1984. Low Income Housing in the Development World. Oxford : John Wilev & Sons.

Segaar , T.J. 1974. Problem Setting for Sites and Services. Amersfoort : Dwars, Heedrik en Verhey B.V.

Shankland Cox Partnership. 1973. Sites and Services and Housing in Jamaica . [n.p.].

Swan, P.J.,Emiel, A.W., and Kamol Panchee. 1983. Management of Sites and Services Housing Schemes : The Asian Experience. Chichester : John Wiley & Sons.

World Bank. 1975. Housing Sector Policy Paper. Washington, D.C.: [n.p.].

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย