

บทที่ 1

บทนำ

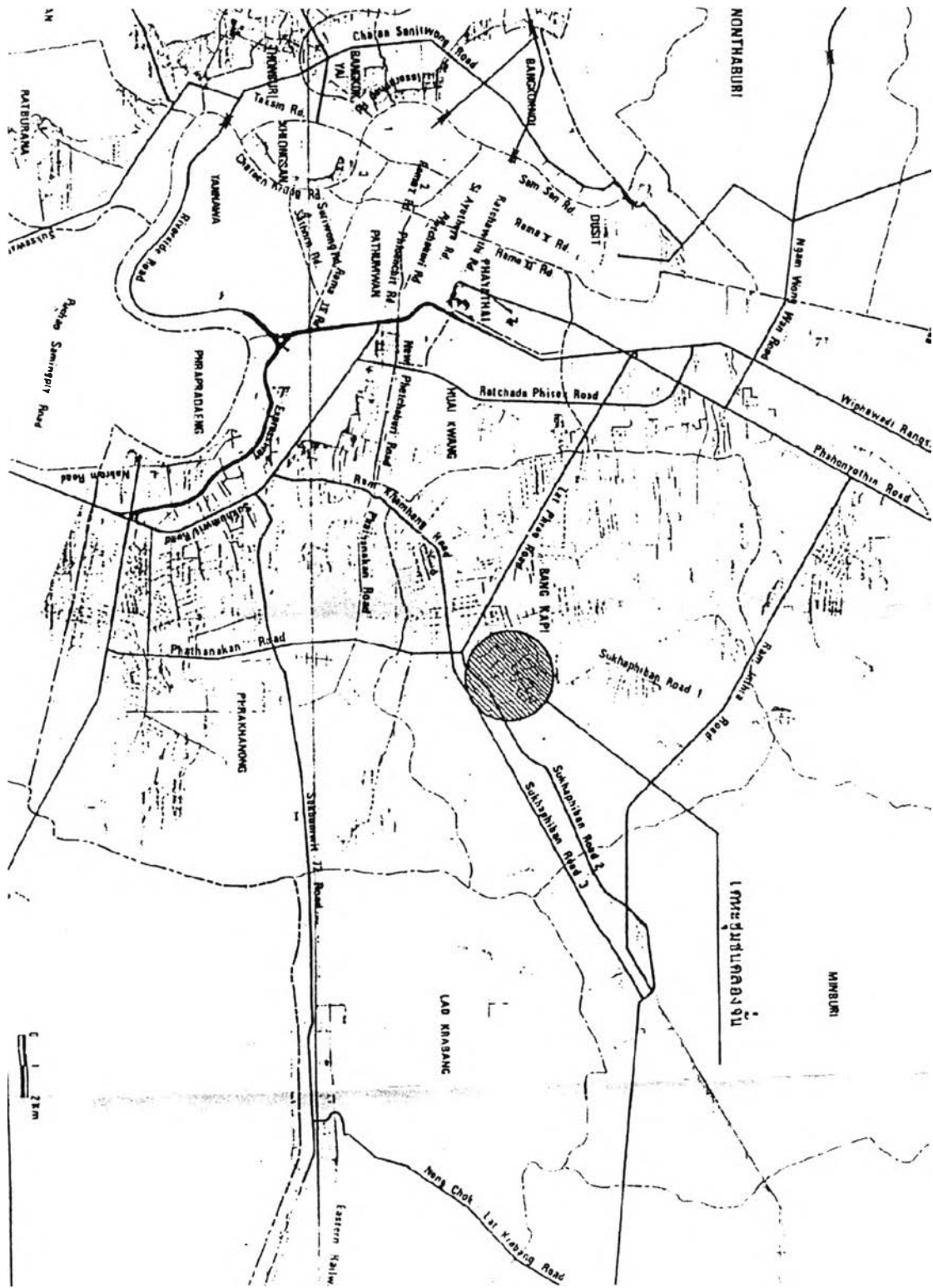


1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ

เคหะชุมชนคลองจั่น

เคหะชุมชนคลองจั่นนับเป็นเคหะชุมชนที่มีขนาดใหญ่่มากชุมชนหนึ่ง ปัจจุบันอยู่ในความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ ตั้งอยู่ที่แขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ กรุงเทพมหานคร อันเป็นบริเวณที่ถนน 3 สายตัดผ่าน โคจรอบ มีถนนนวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) ถนนเสรีไทย(สุขาภิบาล 2) ถนนศรีบูรพา (เลียบบริมน้ำคลองจั่นเป็นแหล่งรับน้ำขนาดใหญ่เรียกกันโดยทั่วไปว่าทะเลสาป) รายละเอียดตามผังแสดงที่ดัดดัดต่อไปนี้

รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น



ประวัติความเป็นมา

ประวัติความเป็นมาของเคหะชุมชนคลองจั่น สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ระยะเวลาใหญ่ๆ ดังนี้

1. ระยะเวลาแรก ขอเรียกว่า เคหะชุมชนคลองจั่นเก่า ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมประชาสงเคราะห์ สังกัดกระทรวงมหาดไทยในขณะนั้น
2. ระยะเวลาหลัง เป็นช่วงของเคหะชุมชนคลองจั่นในปัจจุบัน ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ อันได้รับโอนเคหะชุมชนคลองจั่นเก่า และพื้นที่ดินอีกจำนวนหนึ่ง เมื่อปี พ.ศ. 2516 มีการนำไปพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยตอบสนองความต้องการของประชาชนอีกหลายระยะเรียกรวมๆ ให้เป็นที่เข้าใจว่า เคหะชุมชนคลองจั่นใหม่

เคหะชุมชนคลองจั่นเก่า

เมื่อปี พ.ศ. 2496 รัฐบาลได้ขอซื้อที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เนื้อที่ประมาณ 1,005 ไร่ ในราคาไร่ละ 5,500 บาท ให้กรมประชาสงเคราะห์วางโครงการเพื่อสร้างอาคารสงเคราะห์ แต่มีอุปสรรคเรื่องเงินลงทุนโครงการจึงระงับไว้จนปลายปี 2503 รัฐบาลได้โอนโครงการอาคารสงเคราะห์คลองจั่นให้สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลดำเนินการ มีการตัดถนนสุขาภิบาลสาย 1, สาย 2 เป็นผิวลูกรังและขุดทะเลสาบโดยใช้เรือขุดพ่นเอาดิน และโคลนขึ้นมาถมที่ดิน พอถึงต้นปี พ.ศ. 2508 ได้โอนโครงการกลับไปให้กรมประชาสงเคราะห์เป็นผู้ดำเนินการ ขณะนั้นเป็นเวลาประเทศไทยรับเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขัน กีฬาเอเชียนเกมส์ ครั้งที่ 5 ซึ่งจะมีขึ้นในเดือน ธันวาคม 2509 กรมประชาสงเคราะห์จึงของบประมาณสร้างอาคารสงเคราะห์คลองจั่น เพื่อใช้เป็นที่พักนักกีฬาพร้อมองค์ประกอบอื่นๆ ทั้งนี้เริ่มสร้างเมื่อปี 2508 ใช้งบประมาณทำการก่อสร้าง 70 ล้านบาท อาคารสงเคราะห์คลองจั่นที่ก่อสร้างในปี 2508 นั้นประกอบด้วย

1. บ้านแฝด 2 ชั้น (524 หน่วย)
2. ตึกแถว 2 ชั้น (190 หน่วย)

หลังจากที่ได้ใช้อาคารส่วนนี้เป็นที่พักสำหรับนักกีฬาเอเชียนเกมส์แล้ว ก็ได้เปิดให้ประชาชนทั่วไปทำการเช่าซื้อเมื่อต้นปี 2510 หลังจากนั้นได้มีการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ให้เช่าซื้อต่อมาอีก 3 รุ่น รวมเป็น 4 รุ่น ดังต่อไปนี้

รุ่นที่ 1 (พ.ศ. 2510) ผู้มีสิทธิเช่าซื้อต้องมีรายได้อ่อนเดือน ระหว่าง 1,200-2,650 บาท

- (1) บ้านแฝด 2 ชั้น พร้อมที่ดิน 50 ตารางวา จำนวน 524 หน่วย วางเงินมัดจำล่วงหน้า 4,000 บาท ผ่อนเดือนละ 490 เวลา 15 ปี
- (2) ตึกแถว 2 ชั้น พร้อมที่ดิน 23 ตารางวา จำนวน 190 หน่วย ไม่มีเงินมัดจำล่วงหน้า ค่าเช่าซื้อเดือนละ 495 บาท เวลา 15 ปี

รุ่นที่ 2 (พ.ศ. 2511)

บ้านเดี่ยว พร้อมที่ดิน 80 ตารางวา จำนวน 263 หน่วย เงินมัดจำล่วงหน้า 14,000 บาท ผ่อนชำระ ค่าเช่าซื้อเดือนละ 1,100 บาท เป็นเวลา 15 ปี
ผู้มีสิทธิเช่าซื้อต้องมีรายได้อ่อนเดือน ระหว่าง 2,650- 5,000บาท

รุ่นที่ 3 (พ.ศ.2512)

บ้านเดี่ยว พร้อมที่ดิน 80 ตารางวา จำนวน 154 หน่วย เงินมัดจำล่วงหน้า 24,600 บาท ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเดือนละ 1,200 บาท เป็นเวลา 15 ปี ผู้มีสิทธิเช่าซื้อต้องมีรายได้อ่อนเดือนเหมือนรุ่นที่ 2

รุ่นที่ 4 (พ.ศ. 2514)

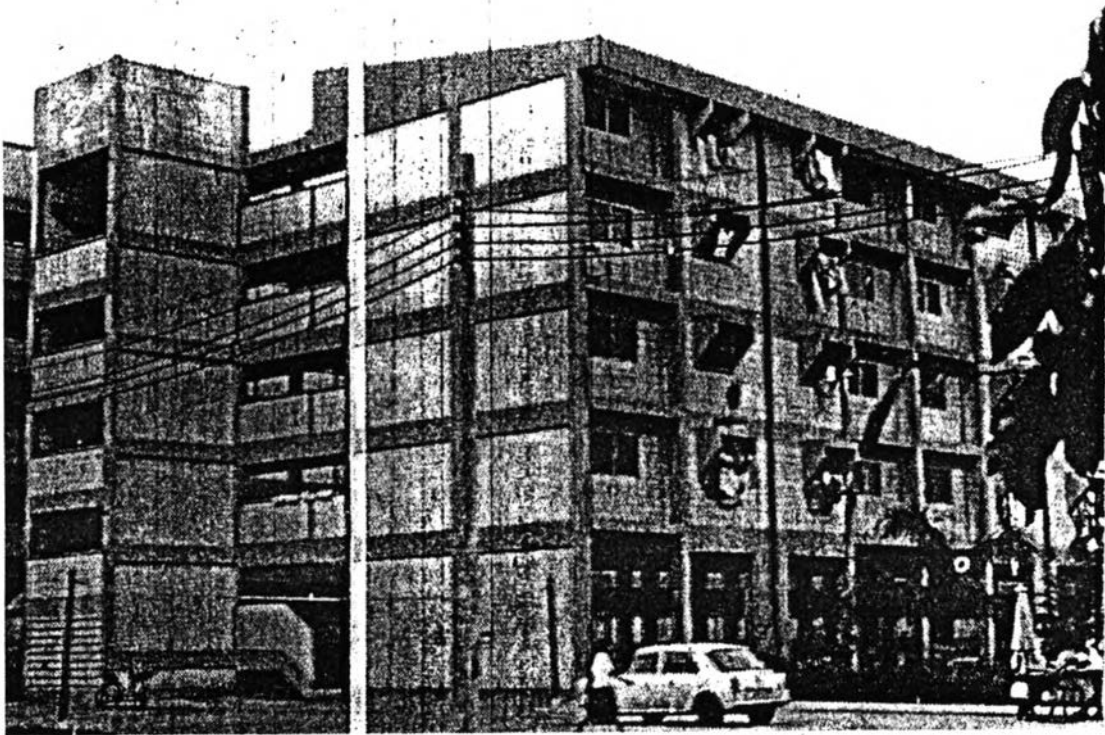
บ้านเดี่ยว พร้อมที่ดิน 50 ตารางวา จำนวน 204 หน่วย ไม่มีเงินวางมัดจำล่วงหน้า ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเดือนละ 880 บาท เป็นเวลา 15 ปี ผู้มีสิทธิเช่าซื้อต้องมีรายได้อ่อนเดือนเหมือนรุ่นที่ 1

เคหะชุมชนคลองจั่นใหม่

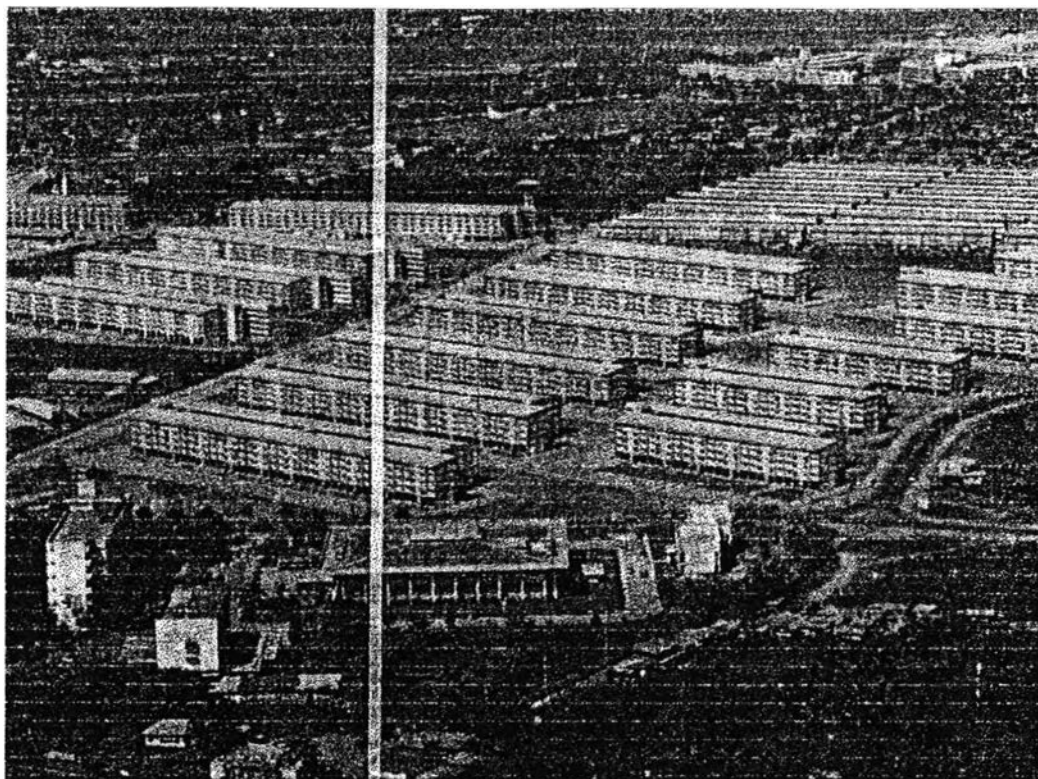
เมื่อทางเคหะแห่งชาติได้รับโอนเคหะชุมชนคลองจั่นเก่ามารับผิดชอบดูแล บริหารชุมชน ต่อจากกรมประชาสงเคราะห์แล้ว ยังได้นำที่ดินที่ได้รับมอบโอนมาจากรมประชาสงเคราะห์พัฒนาที่อยู่อาศัย เริ่มตั้งแต่ปี 2519 ดำเนินการจัดสร้าง และพัฒนาที่อยู่อาศัยหลายแบบ และหลายรุ่น ดังต่อไปนี้

1. แพลต 2 ห้องนอน (ฟ.2) จำนวน 2,412 หน่วย เป็นอาคารแฝดหลังคู่ 5 ชั้น ด้านหนึ่งได้ถูกลงเป็นที่อยู่อาศัยเพียง 4 ชั้น อีกด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัย 5 ชั้น เนื้อที่เพื่อการอยู่อาศัยทั้งหมด หน่วยละ 50 ตารางเมตร ราคา 192,800 บาท ได้แก่ อาคารแฝดหลังที่ 1- 15 ชำระเงินล่วงหน้า 8,000 บาท ค่าเช่าซื้อเดือนละ 770 บาท (รวมค่าบริการ 110 บาทแล้ว) ระยะเวลาผ่อนชำระ 20 ปี

เพื่อการอยู่อาศัยหน่วยละ 34.50 ตารางเมตร ราคา 147,800 บาท ได้แก่อาคารแฟลตหลังที่ 16-30
ชำระเงินล่วงหน้า 5,000 บาท ค่าเช่าซื้อเดือนละ 595 บาท (รวมค่าบริการ 100 บาทแล้ว)
ระยะเวลาผ่อนชำระ 20 ปี



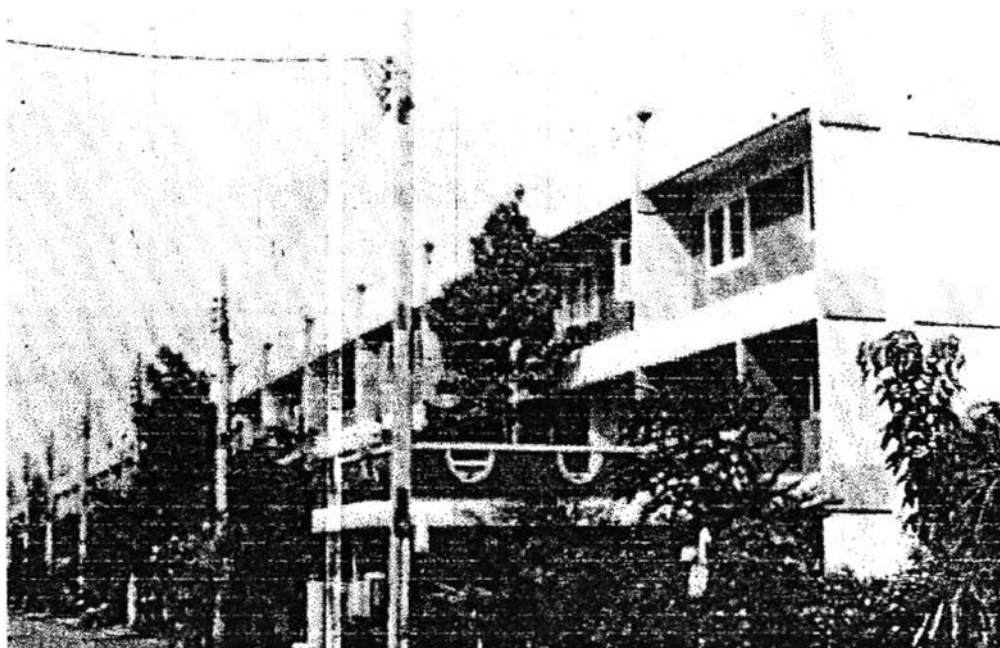
รูปที่ 1 - 2 แสดงอาคารแฟลตคลองจั่น



รูปที่ 1-3 แสดงเคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น

ในปี พ.ศ.2542 แฟลตคลองจั่นอาคารที่ 1-30 ครบกำหนดการผ่อนชำระตามสัญญาเช่าซื้อ การเคหะแห่งชาติดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.2543 และแต่ละอาคารจะทำการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด และจะมีผลทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการบริหารชุมชนในแต่ละอาคาร โดยสำนักงานเคหะชุมชนคลองจั่น ซึ่งเป็นหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติไปเป็นการบริหารโดยนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะจัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ กำหนดให้มีขึ้นมา เพื่อเป็นองค์กรบริหารงานจัดการแทนเจ้าของร่วมทั้งหลาย มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมเข้ามาดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุด มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วม แต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เช่นกัน ควบคุมการดำเนินงานของผู้จัดการ

3. ตึกแถว 3 ชั้น (Garden Apartment) จำนวน 624 หน่วย เนื้อที่ดินหน่วยละ 28 ตารางวา (112 ตารางเมตร) ราคา 500,000 บาท ชำระเงินล่วงหน้า 5,000 บาท ค่าเช่าซื้อเดือนละ 2,390 บาท ระยะเวลาผ่อนชำระ 16 ปี 9 เดือน ไม่จำกัดรายได้ผู้เช่าซื้อ



รูปที่ 1-4 แสดงตึกแถว 3 ชั้น (Garden Apartment)

4. บ้านแถว 3 ชั้น จำนวน 29 หน่วย ริมถนนตรงข้ามด้านข้างสวนพฤกษชาติคลองจั่น และบ้านแฝด 2 ชั้นในซอยด้านหลังบ้านแถว 3 ชั้น อันเป็นบริเวณที่ดินที่ตั้งของบ้านตัวอย่างแบบสร้างบางส่วนโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ไม่จำกัดรายได้ผู้เช่าซื้อ

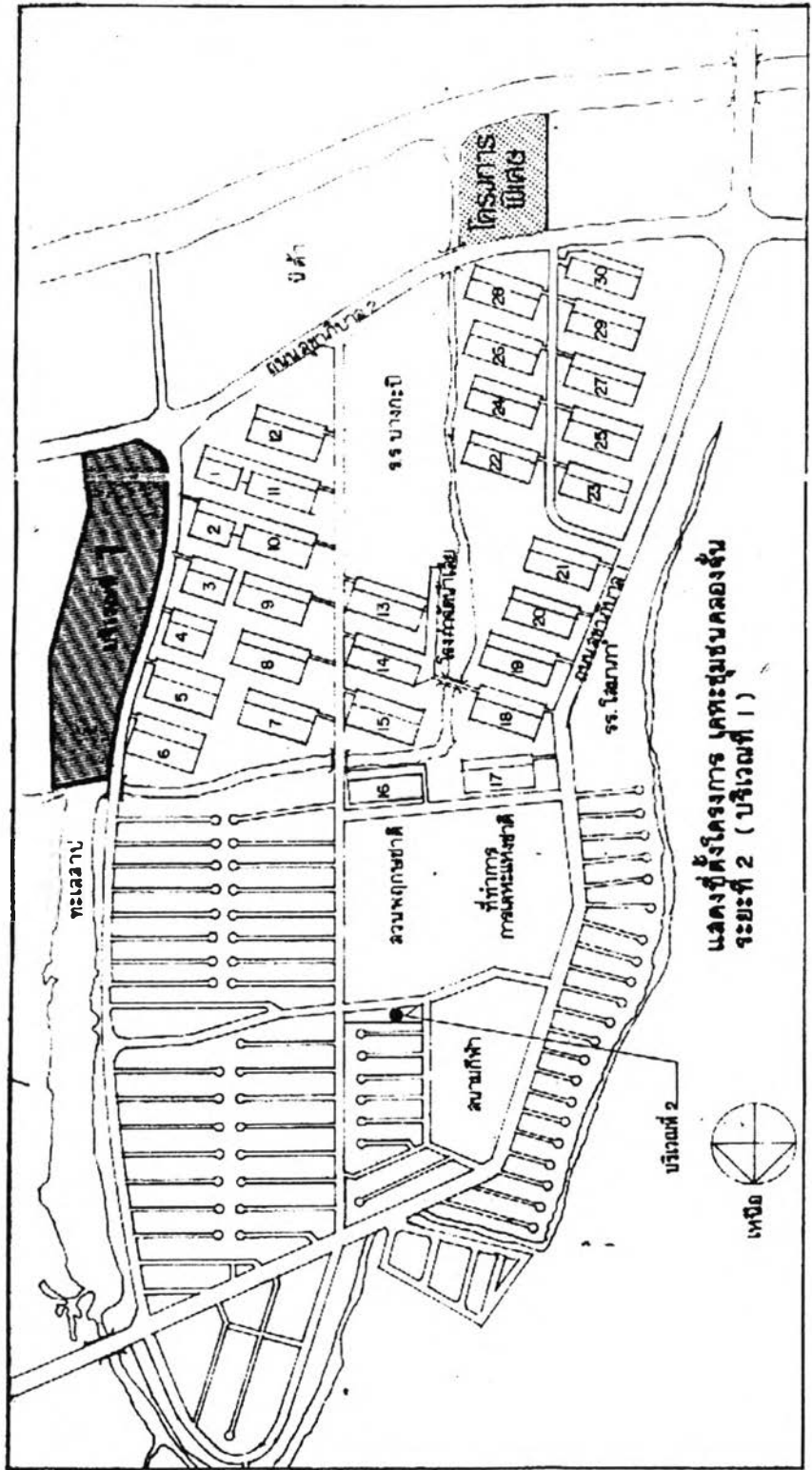
5. อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น ริมถนนสุขาภิบาล 2 ตรงข้ามอาคารแฟลตเคหะชุมชนคลองจั่น หลังที่ 28 และ 30 จำนวน 30 หน่วย ไม่จำกัดรายได้ผู้เช่าซื้อ

6. อาคารเอนกประสงค์คลองจั่นสูง 25 ชั้น 3 อาคาร จำนวน 560 หน่วย ตั้งอยู่หลังอาคารพาณิชย์ในซอย 5 ติดคลองแสนแสบ หน้าวัดศรีบุญเรือง กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ปัจจุบันเคหะชุมชนคลองจั่น จัดได้ว่าเป็นชุมชนที่ใหญ่ที่สุดชุมชนหนึ่ง มีความเจริญทางด้านธุรกิจเป็นอย่างมาก ดังนั้น เส้นทางคมนาคมจึงขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะรถประจำทางวิ่งผ่านชุมชน และบริเวณใกล้เคียงมีอีกหลายสาย ได้แก่สาย 27, 60, 71, 96, 115, 150, 156, 1105, ปอ1, ปอ 2, ปอ12, ปอ21, ปอ60 และ ปอ.95

นอกจากนี้แล้วยังมีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการพร้อมที่จะให้ประชากรในเคหะชุมชนได้รับบริการ ได้อย่างสะดวก ซึ่งอยู่รอบๆ เคหะชุมชน สะดวกต่อการติดต่อใช้บริการ ประกอบด้วย

1. ศูนย์ชุมชนคลองจั่น
2. ศูนย์เยาวชนคลองจั่น
3. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
4. โรงเรียนบางกะปิ (ระดับมัธยมศึกษา)
5. โรงเรียนบ้านบางกะปิ (ระดับประถมศึกษา)
6. โรงเรียนอนุบาลวรรณทิพย์
7. โรงเรียนอนุบาลเคหะ
8. ศูนย์เด็กเล็กคณะสังคมสงเคราะห์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
9. ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข
10. ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์
11. ธนาคารกรุงเทพ สาขาคลองจั่น
12. ธนาคารกสิกร สาขาคลองจั่น
13. ธนาคารทหารไทย สาขาคลองจั่น
14. ธนาคารศรีนคร สาขาคลองจั่น
15. ธนาคารออมสิน สาขาคลองจั่น
16. สถานธนานุเคราะห์
17. สนามกีฬาคลองจั่น
18. สวนพฤกษชาติคลองจั่น
19. ศูนย์สาธารณสุข กทม.ที่ 50 คลองจั่น
20. วัดศรีบุญเรือง



แสดงที่ตั้งโครงการ เเคหะชุมชนคลองจั่น
 ระยะที่ 2 (บริเวณที่ 1)

ผลิตโดย กองประชาสัมพันธ์ กรมการขนส่งทางบก
 วันที่ 3/11/31

รูปที่ 1-5 แผนที่โครงการเคหะชุมชนคลองจั่น

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษาสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น
2. เพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนแฟลตคลองจั่นต่อการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชนคลองจั่น
3. ค้นหาปัญหาการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชนคลองจั่นที่ควรปรับปรุง
4. เสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาเคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น

1.3 ขอบเขตการศึกษา

การวิจัยได้จำกัดขอบเขตการศึกษาไว้ดังนี้

1. เคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น อาคารที่ 1 - 30 ที่บริหารชุมชนโดยสำนักงานเคหะชุมชนคลองจั่นก่อนการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด
2. กลุ่มประชากรที่เลือกศึกษา มีดังต่อไปนี้
 - ผู้ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในเคหะชุมชนแฟลตคลองจั่นเฉลี่ยนานกว่า 5 ปีขึ้นไป
 - เจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชนคลองจั่น

1.4 ข้อจำกัดของการศึกษา

ในการทำวิจัยครั้งนี้มีข้อจำกัดในการศึกษาดังต่อไปนี้

เดิมผู้วิจัยได้รับอนุมัติหัวข้อวิทยานิพนธ์ เรื่องความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น ต่อการบริหารงานของสำนักงาน เคหะชุมชนคลองจั่น และคณะกรรมการอาคารชุด แต่เนื่องจากมีกลุ่มผู้เช่าซื้อรวมตัวเรียกร้องให้การเคหะแห่งชาติ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินลานจอดรถ และพื้นที่สีเขียวในบริเวณเคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของผู้เช่าซื้อทั้งหลายตามกฎหมายอาคารชุดด้วย ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปเพื่อทำข้อสัญญา ข้อกฎหมาย เจริญต่อรองกับกลุ่มผู้เช่าซื้อที่รวมตัวเรียกร้องนั้น ส่งผลให้ผู้ทำวิจัยไม่สามารถทำวิจัยเรื่องเดิมได้ จึงจำเป็นต้องเปลี่ยนหัวข้อวิทยานิพนธ์ใหม่ และทำให้เวลาในการทำวิจัยครั้งนี้มีจำกัด

1.5 คำนิยามคำศัพท์ที่สำคัญ

แพลตฟอร์ม หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ น้อยหรือร่วมกัน มีลักษณะชำระค่าเช่าซื้อ เป็นรายเดือน

ผู้เช่าช่วง หมายถึง ผู้เช่าซึ่งเช่าต่อ จากผู้เช่าซื้อเคหะชุมชนแพลตฟอร์ม

สช. หมายถึง สำนักงานเคหะชุมชน ซึ่งเป็นหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่บริหารชุมชนที่การเคหะแห่งชาติจัดสร้างขึ้น

1.6 วิธีการดำเนินการศึกษา

1. การวิจัยจากเอกสาร ทำการเก็บข้อที่รวบรวมจากหนังสือเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
2. ทำการวิจัยภาคสนามโดยใช้แบบสอบถาม การสัมภาษณ์ และถ่ายภาพประกอบการศึกษา
3. วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามโดยใช้วิธีทางสถิติ
4. นำเสนอผลการศึกษาวิเคราะห์ในรูปแบบของการบรรยายประกอบตาราง แผนที่ และรูปภาพ

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงสภาพทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนแพลตฟอร์ม
2. ทราบถึง และความพึงพอใจรวมทั้งปัญหาผู้ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนแพลตฟอร์ม
3. ผลจากการวิจัยที่ได้ในครั้งนี้เป็นข้อมูล ซึ่งสามารถนำไปใช้ได้สำหรับหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง และเป็นแนวทางในการบริหารชุมชนแต่ละอาคาร ของนิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนแพลตฟอร์มต่อไป
4. เพื่อเป็นเอกสารทางวิชาการด้านเคหะการ ที่ผู้สนใจทั่วไปสามารถใช้อ้างอิงและทำการศึกษารายละเอียดที่ต่อเนื่องเพิ่มเติมได้