

การเปรียบเทียบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดต่างกัน  
: กรณีศึกษาสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัดและสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด



นายวีระชัย ชูพันธ์

ศูนย์วิทยพัทยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2544

ISBN 974-03-0362-5

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

COMPARISON STUDY OF DIFFERENT SIZED, LOW INCOME HOUSING COOPERATIVES'  
PROBLEMS : A CASE STUDY OF THE PATTHANA SANSOOK HOUSING COOPERATIVE  
AND THE SUKHUMVIT 93 HOUSING COOPERATIVE



MR. WEERACHAI CHUKHANT

ศูนย์วิทยพัชกร

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

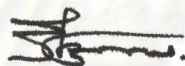
Academic Year 2001

ISBN 974-03-0362-5

หัวข้อวิทยานิพนธ์      การเปรียบเทียบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย  
ที่มีขนาดต่างกัน : กรณีศึกษา สหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด  
และสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.

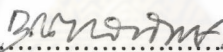
โดย                              นายวีระชัย ชูจันทร์  
สาขาวิชา                      เคหการ  
อาจารย์ที่ปรึกษา              รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย  
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม        รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

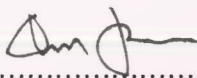


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



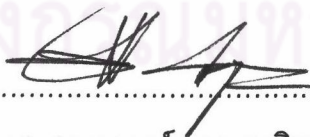
..... ประธานกรรมการ  
(อาจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)



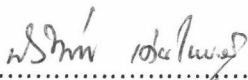
..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)



..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร. ขวลิต นิตยะ)



..... กรรมการ  
(ดร. ชวีวรรณ เด่นไพบูลย์)

วีระชัย ชูพันธ์ : การเปรียบเทียบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดต่างกัน : กรณีศึกษาสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด และสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.

(COMPARISON STUDY OF DIFFERENT SIZED, LOW INCOME HOUSING COOPERATIVES' PROBLEMS: A CASE STUDY OF THE PATTANA SANSOOK HOUSING COOPERATIVE AND THE SUKHUMVIT 93 HOUSING COOPERATIVE)

อ.ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลัย, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, 245 หน้า. ISBN 974-03-0362-5.

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากระบวนการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย และเพื่อศึกษาเปรียบเทียบและวิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคและปัจจัยส่งเสริม ที่มีผลต่อการดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถานที่มีขนาดต่างกัน รวมถึงเพื่อหาคุณลักษณะของสมาชิกด้านต่าง ๆ ที่มีผลต่อการได้มาซึ่งที่ดินและที่อยู่อาศัยของสมาชิกสหกรณ์ การวิจัยแบ่งเป็นสองส่วน ส่วนแรกเป็นการสัมภาษณ์คณะกรรมการเพื่อให้ทราบถึงขบวนการการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยและปัญหาอุปสรรครวมถึงปัจจัยส่งเสริมต่อการดำเนินงานของ สหกรณ์ ฯ ส่วนที่สองเป็นการสัมภาษณ์สมาชิกสหกรณ์ ฯ โดยการใช้แบบสัมภาษณ์เพื่อให้ทราบถึงคุณลักษณะของสมาชิกที่มีผลต่อการได้มาซึ่งที่ดินและที่อยู่อาศัย ใช้กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย 166 คน จากจำนวนประชากรทั้งหมด 332 คน

ผลการวิจัย พบว่า ขบวนการการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยเริ่มจากความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยของชาวชุมชนแล้วจึงรวมตัวกันจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ และจดทะเบียนเป็นสหกรณ์เคหสถานตามลำดับ เพื่อซื้อที่ดินแปลงใหม่เป็นของตนเอง โดยมีสำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองเป็นแหล่งเงินกู้สมทบจากนั้นจึงดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยคณะกรรมการและสมาชิกของสหกรณ์ ฯ ส่วนขนาดของสหกรณ์ ฯ แยกจัดตั้งหรือเริ่มจดทะเบียนเป็นสหกรณ์เคหสถานนั้นมีความสัมพันธ์กับขนาดและจำนวนแปลงที่ดินของโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนการเปลี่ยนหรือการขยายขนาดสหกรณ์ ฯ ขึ้นอยู่กับนโยบายการบริหารของคณะกรรมการในแต่ละสหกรณ์ ฯ

ปัญหาและอุปสรรคในขบวนการการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย พบว่าเกิดจากองค์ประกอบด้านบุคลากรของสหกรณ์ ฯ ได้แก่ การลาออกของสมาชิก การเกิดความขัดแย้งระหว่างคณะกรรมการ และพนักงานขาดความรู้ด้านบัญชีสหกรณ์ ฯ ส่วนปัจจัยส่งเสริม ได้แก่ ความสามารถของคณะกรรมการโดยเฉพาะผู้ดำรงตำแหน่งประธานสหกรณ์ ฯ ที่สามารถเจรจาต่อรองและติดต่อกับหน่วยงานกับหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ช่วยเหลือโดยเฉพาะในขั้นตอนของการซื้อและการพัฒนาที่ดินส่งผลให้ต้นทุนของโครงการลดลง ส่วนคุณลักษณะของสมาชิกพบว่าสมาชิกส่วนใหญ่มีระดับรายได้ที่ 5,001 - 7,000 บาทต่อครอบครัว และอยู่อาศัยแบบเช่าที่ดินเอกชนแต่ปลูกสร้างบ้านเองแล้วโดนไล่รื้อในปัจจุบันสามารถมีที่ดินและอยู่อาศัยขนาด 21.45 ตร.วา เป็นของตนเองได้โดยการผ่อนชำระรายเดือนประมาณ 920 บาทสำหรับค่าที่ดินและอีก 2,100 บาทสำหรับสร้างที่อยู่อาศัยกับสหกรณ์ ฯ

ภาควิชา เคนการ

สาขาวิชา เคนการ

ปีการศึกษา 2544

ลายมือชื่อผู้วิจัย .....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....



## 4274164825 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : LOW INCOME HOUSING COOPERATIVE /HOUSING COOPERATIVES/COMMUNITY DEVELOPMENT

WEERACHAI CHUKHANT : COMPARISON STUDY OF DIFFERENT SIZED, LOW INCOME HOUSING COOPERATIVES' PROBLEMS: A CASE STUDY OF THE PATTHANA SANSOOK HOUSING COOPERATIVE AND THE SUKHUMVIT 93 HOUSING COOPERATIVE.

THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. BUNDIT CHULASAI, PH.D, THESIS CO-ADVISOR : ASSOC. PROF.

MANOP PONGSATAT, 245 pp. ISBN 974-03-0362-5.

This research has the following objectives, to study the process of solving problems at low income housing cooperatives, study and analyze both positive and negative factors that can affect operations of cooperatives of different sizes as well as the different characteristics of inhabitants that can affect the land and domiciles of cooperative members. The research has been divided into two parts. The first was interviews with board of directors to learn the process of rectifying problems as well as the obstacles and support factors behind the operations of the cooperatives. The second was interviews with cooperative members to learn their characteristics and how these affect the land and residences. The study sample included 166 persons from a total of 332 persons.

Results of the research showed study the process of solving problems at low income housing cooperatives begins with a lack of confidence in members of a community so they establish a savings group and register as a low income housing cooperative in order to purchase the property lots to be the owners. They borrow the capital from the Community Development Department and establish a community development project with a cooperative board of directors and members. The size of a cooperative at registration, or its establishment, has inter-relations depending on its size and the number of property lots in the housing project. Whether it changes, or expands, is dependent on the management policies of the board of directors of each cooperative.

The problems and obstacles cooperative faces begin with the people who make up the cooperative, that is their resignations as members, misunderstandings or differences between the board of directors and staff inability or lack of knowledge in handling cooperative accounts. Support factors include the ability of the board of directors, especially their chairman or president. If they can contact, negotiate and work with the proper agencies that can assist their cooperative, they can find the necessary capital, or investment, to assist their project and thus reduce their burdens, especially in purchasing. The results from studying members' characteristics found that the largest number had family incomes of 5,001-7,000 baht per month and lived in homes they built themselves on rented private property of approximately 21.45 square wa, or 85.80 square meters. If the property has been purchased, then the cooperative members pay a monthly installment of approximately 920 baht and 2,100 baht, depending on the cooperative rates.

Department      Housing

Field of study    Housing

Academic year    2001

Student's signature..... *W. Chukhant.*

Advisor's signature..... *Chulchai*

Co-advisor's signature..... *Manop Pongsatat*

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษาทั้งสองท่าน คือ รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาลัย และ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต รวมทั้งอาจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ ที่คอยให้คำปรึกษาในการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องในด้านต่าง ๆ ของผู้วิจัยเสมอมา ขอขอบพระคุณอาจารย์ ดร. พนิชา สังข์เพชรและคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่กรุณาให้คำแนะนำตลอดข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยอย่างยิ่ง

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดา-มารดา และครอบครัว ที่สนับสนุนทางด้านการศึกษาอย่างสม่ำเสมอ และขอขอบคุณแหล่งข้อมูลสำคัญในการวิจัยครั้งนี้ คือ คณะกรรมการและเหล่าสมาชิกของ สหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด และสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด

นอกจากนี้ขอขอบคุณเพื่อน ๆ รุ่นที่ 12 และพี่น้องเคหการทุกคนที่ให้อกำลังใจและความช่วยเหลือในการจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สุดท้ายขอขอบใจหลาน ๆ ของผู้วิจัยที่คอยห่วงใยในการทำวิจัยและสำหรับคุณประโยชน์อันพึงมีสำหรับการวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยขอมอบให้ “แม่” ผู้ที่มักพูดอยู่เสมอว่า ตนเองเกิดมาได้เรียนหนังสือน้อย

นายวีระชัย ชูพันธ์

กันยายน 2544

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฐ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฑ
สารบัญแผนที่.....	ฒ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.4 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	4
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	4
1.6 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	4
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
1.8 วิธีดำเนินการวิจัย.....	5
2. แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของประชาชน.....	9
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน.....	12
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายและการเลือกที่อยู่อาศัย.....	18
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารและจัดการองค์กร.....	20
2.5 ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง.....	23
2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับการนำระบบสหกรณ์เคหสถานมาแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย.....	28
2.7 พระราชบัญญัติสหกรณ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสหกรณ์เคหสถาน.....	29
2.8 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับระบบสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย.....	34



## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3. วิธีดำเนินการวิจัย.....	37
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	37
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	39
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	43
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	44
4. ข้อมูลทั่วไปและรายละเอียดเกี่ยวกับสหกรณ์เคหสถาน.....	46
4.1 พัฒนาการของสหกรณ์เคหสถาน.....	46
4.2 ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับสหกรณ์เคหสถาน.....	51
4.3 ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย.....	61
4.4 บทบาทของสหกรณ์เคหสถานต่อการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย.....	76
5. การเปรียบเทียบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดต่างกัน.....	84
5.1 ขบวนการการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดต่างกัน.....	84
5.1.1 สหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	86
5.1.2 สหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	118
5.2 ผลการเปรียบเทียบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดต่างกัน.....	153
5.3 ผลการเปรียบเทียบคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นสมาชิกสหกรณ์ฯ.....	160
6. สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	194
6.1 สรุปผลการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดต่างกัน.....	194
6.2 สรุปผลการเปรียบเทียบคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นสมาชิกสหกรณ์ฯ.....	199
6.3 อภิปรายผล.....	201
6.4 ข้อเสนอแนะ.....	206



สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
รายการอ้างอิง.....	209
ภาคผนวก.....	216
ภาคผนวก ก ระเบียบและข้อบังคับของสหกรณ์เคหสถาน.....	217
ภาคผนวก ข การให้ความช่วยเหลือองค์กรชุมชนผู้มีรายได้น้อยโดยหน่วยงานรัฐ.....	222
ภาคผนวก ค แบบสัมภาษณ์.....	228
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	245



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 การแบ่งกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	39
2 จำนวนสหกรณ์เคหสถานในประเทศ ปี พ.ศ. 2543.....	49
3 รายละเอียดสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่เป็นสมาชิกสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง... ปี พ.ศ. 2543.....	58
4 ลักษณะทั่วไปของชุมชนชุมชนคลองแสนสุขก่อนปี พ.ศ 2541.....	87
5 กลุ่มสมาชิกสหกรณ์พัฒนาชุมชนแสนสุขช่วงการจัดตั้งสหกรณ์.....	90
6 รายการพัฒนาที่ดินของโครงการที่อยู่อาศัย สหกรณ์ฯ พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	95
7 การเปลี่ยนตำแหน่งคณะกรรมการสหกรณ์ฯ พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	100
8 จำนวนสมาชิกที่กู้และไม่กู้เงินสหกรณ์ฯ พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	103
9 ข้อมูลทั่วไปของโครงการสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	106
10 ข้อมูลทางการเงินของสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	106
11 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในโครงการของสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข..... จำกัดในปัจจุบัน.....	107
12 การสนับสนุนและหน่วยงาน ต่าง ๆที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินงานของสหกรณ์ฯ..... พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	108
13 ปัญหาและอุปสรรคในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยช่วงก่อนการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	109
14 ปัญหาและอุปสรรคในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยช่วงระหว่างการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	110
15 ปัญหาและอุปสรรคในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยช่วงหลังการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	110
16 ปัจจัยส่งเสริมที่มีผลต่อการดำเนินงานช่วงก่อนการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	112
17 ปัจจัยส่งเสริมที่มีผลต่อการดำเนินงานช่วงระหว่างการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	112
18 ปัจจัยส่งเสริมที่มีผลต่อการดำเนินงานช่วงหลังการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	113
19 รายการพัฒนาที่ดินของโครงการที่อยู่อาศัย สหกรณ์ฯ ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	127

## สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
20 การเปลี่ยนตำแหน่งคณะกรรมการสหกรณ์ฯ ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	133
21 จำนวนสมาชิกที่กู้และไม่กู้เงินสหกรณ์ฯ ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	136
22 ข้อมูลทั่วไปของโครงการสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	140
23 ข้อมูลทางการเงินปัจจุบันของสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	140
24 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในโครงการของสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัดในปัจจุบัน.....	141
25 การสนับสนุนของหน่วยงาน ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินงานของสหกรณ์ฯ..... ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	142
26 ปัญหาและอุปสรรคในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยช่วงก่อนการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	143
27 ปัญหาและอุปสรรคในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยช่วงระหว่างการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	143
28 ปัญหาและอุปสรรคในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยช่วงหลังการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	144
29 ปัจจัยส่งเสริมที่มีผลต่อการดำเนินงานช่วงก่อนการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	145
30 ปัจจัยส่งเสริมที่มีผลต่อการดำเนินงานช่วงระหว่างการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	145
31 ปัจจัยส่งเสริมที่มีผลต่อการดำเนินงานช่วงหลังการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	146
32 ปัจจัยส่งเสริมที่มีผลต่อการดำเนินงานช่วงหลังการจัดตั้งของสหกรณ์ฯ..... ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	147
33 การเปรียบเทียบโครงการที่อยู่อาศัยของสหกรณ์ฯที่มีขนาดต่างกัน.....	153
34 การเปรียบเทียบปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานของสหกรณ์ฯที่มีขนาดต่างกัน.....	156
35 การเปรียบเทียบปัจจัยส่งเสริมที่มีผลต่อการดำเนินงานของสหกรณ์ฯที่มีขนาดต่างกัน.....	158
36 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ.....	160
37 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามช่วงอายุ.....	161
38 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพ..... ทางครอบครัวในปัจจุบัน.....	161



## สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
39 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา.....	162
40 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนสมาชิก..... ที่พักอาศัยในครัวเรือน.....	163
41 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนบุตร.....	164
42 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนบุตร..... ที่กำลังศึกษา.....	164
43 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม..... ระยะเวลาการเป็นสมาชิก.....	165
44 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัย....	166
45 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามลักษณะ..... การครอบครองที่อยู่อาศัยก่อนเป็นสมาชิกสหกรณ์ฯ.....	167
46 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม..... ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน(เฉพาะสมาชิกที่ดิน).....	168
47 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม..... รูปแบบที่อยู่อาศัยของสมาชิกสหกรณ์ในปัจจุบัน (เฉพาะสมาชิกที่ดิน).....	169
48 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างของสมาชิกสหกรณ์ฯ..... ในปัจจุบันจำแนกตามวัสดุที่อยู่อาศัย(เฉพาะสมาชิกที่ดิน).....	169
49 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกจำนวนชั้นที่อยู่..... อาศัยของสมาชิก ในปัจจุบัน (เฉพาะสมาชิกที่ดิน).....	170
50 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามลักษณะและ..... สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน(เฉพาะสมาชิกที่ดิน).....	171
51 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม..... ปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (เฉพาะสมาชิกที่ดิน).....	173
52 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม..... ปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (เฉพาะสมาชิกที่อยู่อาศัย).....	174
53 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม..... ความพร้อมในการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่(เฉพาะสมาชิกที่ดิน).....	175

## สารบัญญัตินี้ (ต่อ)

	หน้า
54 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม.....	
วิธีดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ (เฉพาะสมาชิกที่ดิน).....	176
55 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพหลัก.....	
ก่อนและหลังเป็นสมาชิกสหกรณ์ฯ.....	177
56 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม.....	
รายได้รวมต่อครัวเรือนต่อเดือน ก่อนและหลังเป็นสมาชิกสหกรณ์.....	178
57 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม.....	
การเปลี่ยนแปลงของรายได้.....	179
58 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายจ่าย.....	
ในครัวเรือนต่อเดือน.....	180
59 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม.....	
ลักษณะการเป็นสมาชิกอื่นๆ.....	181
60 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม.....	
ลักษณะการออมทรัพย์(นอกจากเงินหุ้นรายเดือน).....	181
61 การเปรียบเทียบอัตราส่วนตาม วัตถุประสงค์การออมทรัพย์ที่มากกว่า.....	
ของสมาชิกแต่ละประเภท.....	182
62 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างตามวัตถุประสงค์ของการออม.....	183
63 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามแหล่งที่มา.....	
ของเงินสมทบในการซื้อที่ดินและสร้างที่อยู่อาศัย.....	184
64 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามแหล่งที่มา.....	
ของเงินผ่อนชำระค่าซื้อที่ดินและสร้างที่อยู่อาศัยรายเดือน.....	185
65 การเปรียบเทียบจำนวนและร้อยละจำแนกตามลักษณะการมีส่วนร่วม.....	186
66 การทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของคะแนนทัศนคติ.....	189
67 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของคะแนนความพอใจของสมาชิกต่อ.....	
การดำเนินงานของสหกรณ์ฯ ที่มีค่าน้อยกว่าของแต่ละสหกรณ์ฯ.....	190
68 การเปรียบเทียบทัศนคติของสมาชิกต่อการดำเนินงานของสหกรณ์ฯ.....	191
69 เหตุผลในการสมัครเป็นสมาชิกของสหกรณ์ฯ พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	192
70 เหตุผลในการสมัครเป็นสมาชิกของสหกรณ์ฯ ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	193



## สารบัญภาพ

ภาพประกอบ	หน้า
1. แสดงพื้นที่ชุมชนคลองแสนสุขในปัจจุบัน (ถูกไล่อื้อแล้ว).....	114
2. แสดงสาธารณูปโภคภายในโครงการที่อยู่อาศัย.....	114
3. แสดงสภาพถนนภายในโครงการที่อยู่อาศัย.....	114
4. แสดงลักษณะแบบบ้าน 2 ชั้นในระยะแรก.....	115
5. แสดงลักษณะแบบบ้าน 2 ชั้นครึ่งปูนครึ่งไม้.....	115
6. แสดงลักษณะแบบบ้าน 2 ชั้นในช่วงหลัง.....	115
7. แสดงลักษณะแบบบ้านชั้นเดียว.....	116
8. แสดงลักษณะแบบบ้านชั้นเดียวชั่วคราว.....	116
9. แสดงลักษณะแบบบ้านชั้นเดียวชั่วคราว.....	116
10. แสดงระยะห่างระหว่างบ้าน.....	117
11. แสดงการก่อสร้างบ้านในช่วงแรกที่ขาดการควบคุม.....	117
12. แสดงทางเข้าโครงการที่อยู่อาศัย.....	148
13. แสดงสาธารณูปโภคภายในโครงการที่อยู่อาศัย.....	148
14. แสดงสภาพถนนภายในโครงการที่อยู่อาศัย.....	148
15. แสดงลักษณะแบบบ้าน 2 ชั้นในระยะแรก.....	149
16. แสดงลักษณะแบบบ้าน 2 ชั้นครึ่งปูนครึ่งไม้ในระยะหลัง.....	149
17. แสดงลักษณะแบบบ้าน 2 ชั้น ในระยะหลัง (แบบขออนุญาตพิเศษ).....	149
18. แสดงลักษณะแบบบ้านชั้นเดียว.....	150
19. แสดงลักษณะแบบบ้าน ชั้นเดียวชั่วคราว.....	150
20. แสดงลักษณะแบบบ้าน ชั้นเดียวชั่วคราว.....	150
21. แสดงลักษณะแบบบ้าน 2 ชั้นระยะหลัง(แบบแปลนปรับปรุง).....	151
22. แสดงการใช้พื้นที่เป็นสนามเด็กเล่น.....	151
23. แสดงการใช้แรงงานของสมาชิกซ่อมสาธารณูปโภคภายในโครงการ.....	151
24. แสดงการรวมกลุ่มอาชีพของสตรีภายในโครงการ.....	152
25. แสดงการรวมกลุ่มอาชีพเฟอร์นิเจอร์ของสมาชิกภายในโครงการ.....	152
26. แสดงการรวมกลุ่มอาชีพก่อสร้างของสมาชิกภายในโครงการ.....	152



## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ	หน้า
1 แสดงกรอบความคิดในการวิจัย.....	6
2 แสดงกระบวนการจัดการองค์กร.....	22
3 แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย.....	25
4 แสดงความเชื่อมโยงระหว่างกฎหมายฉบับต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	31
5 แสดงวิธีเลือกกลุ่มประชากร.....	38
6 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย.....	45
7 แสดงการแบ่งประเภทสหกรณ์ในประเทศไทย.....	54
8 แสดงการแบ่งประเภทสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย.....	57
9 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย.....	69
10 แสดงระบบการเงินของสหกรณ์เคหสถาน.....	72
11 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานสหกรณ์เคหสถาน.....	74
12 แสดงองค์ประกอบของตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	79
13 แสดงประเด็นศึกษาตามขั้นตอนการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย.....	85
14 แสดงโครงสร้างองค์กรภายในสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	101
15 แสดงโครงสร้างองค์กรภายในสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	134
16 แสดงขบวนการการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย.....	197
17 แสดงผลของการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยด้วยสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อย.....	205

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแนบที่

แนบที่	หน้า
1 แสดงที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	7
2 แสดงที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	8
3 แสดงที่ตั้งสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพ ฯ และปริมณฑลที่ใช้ สินเชื่อสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง .....	50
4 แสดงเส้นทางระหว่างชุมชนคลองแสนสุขกับโครงการที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถาน พัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	93
5 แสดงที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	94
6 แสดงผังบริเวณโครงการที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด.....	105
7 แสดงที่ตั้งชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	120
8 แสดงผังชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด. ในปีปัจจุบัน.....	121
9 แสดงเส้นทางระหว่างชุมชนสุขุมวิท 93 กับโครงการที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถาน ชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	126
10 แสดงผังบริเวณโครงการที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด.....	139

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย